
Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis XIX

Tabellenverzeichnis XXIII

1 Einführung 1

2 Grundlagen 5

2.1 Grundsätzliches 5

2.2 Corporate Real Estate Management 5

2.2.1 Begriffsbestimmung 5

2.2.2 Begriffliche Abgrenzungen 7

2.2.3 Grundlagen des Corporate Real Estate Managements 13

2.3 Projektentwicklung 19

2.3.1 Begriffsbestimmung der Projektentwicklung 19

2.3.2 Projektentwicklung im Lebenszyklus einer Immobilie 21

2.3.3 Begriffliche Einordnung und Begrenzung 22

2.3.4 Grundlagen der Projektentwicklung 23

2.4 Projektentwicklung im Corporate Real Estate Management 27

3 Projektinitiierung 29

3.1 Grundsätzliches 29

3.2 Konstellationen 29

3.3 Entwicklung neuer Immobilien und Standorte 32

3.3.1 Einflussfaktoren für Standortansiedlungen 32

3.3.2 Entwicklung von Industriestandorten 33

3.4 Entwicklung im Bestand 35

3.4.1 Ursachen 35

3.4.2 Projektentwicklung in Gewerbe- und Industriegebieten 35

3.4.3 Entwicklung von nicht betriebsnotwendigen Liegenschaften 36

3.5 Besonderheiten betrieblicher Projektentwicklungen 37

3.5.1 Corporate Social Responsibility 37

3.5.2 Nachhaltigkeit 38

3.5.3	Corporate Architecture & Design	43
3.6	Projektbeteiligte	44
3.6.1	Projektstruktur	44
3.6.2	Vertrags- und Kommunikationsbeziehungen	45
3.7	Ermittlung projektrelevanter Grundlagen	47
3.7.1	Bestandteile der Grundlagenermittlung	47
3.7.2	Bedarfsermittlung	47
3.7.3	Strategische Ausrichtung des Standortes	48
3.7.4	Festlegung der Zielsetzung für den Standort	49
3.7.5	Globale Vorauswahl	49
4	Planerische Grundlagen	53
4.1	Grundsätzliches	53
4.2	Einführung in die Raumplanung	54
4.2.1	Bundesebene	54
4.2.2	Landesebene	54
4.2.3	Regionalebene	56
4.2.4	Gemeindeebene	56
4.3	Einführung in das öffentliche Baurecht	57
4.3.1	Wesen des öffentlichen Baurechts	57
4.3.2	Bauplanungsrecht	58
4.3.3	Bauordnungsrecht	59
4.3.4	Konkurrierendes Recht	60
4.4	Bauleitplanung	61
4.4.1	Stufen der Bauleitplanung	61
4.4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	62
4.4.3	Bauleitpläne	68
4.4.4	Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen	74
4.4.5	Städtebaulicher Vertrag	75
4.4.6	Vorhaben- und Erschließungsplan	76
4.5	Rechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben	77
4.5.1	Unterscheidung nach Außenbereich und Innenbereich	77
4.5.2	Abgrenzung von Außenbereich und Innenbereich	78
4.5.3	Vorhaben im Innenbereich	78
4.5.4	Vorhaben im Außenbereich (Bebauung nach § 35 BauGB)	82
4.6	Bauplanerische Maßsysteme	84
4.6.1	Flächenstandards	84
4.6.2	Ableitung vermietbarer Flächen	86
5	Projektkonzeption	89
5.1	Grundsätzliches	89
5.2	Machbarkeitsstudie	89

5.3	Marktanalyse	90
5.4	Standortanalyse	91
5.4.1	Standortbegriff	91
5.4.2	Standortgunst	91
5.4.3	Arten von Standortfaktoren	92
5.4.4	Entwicklungszustand von Grundstücken	103
5.4.5	Standort- und Investitionskriterien aus Unternehmenssicht	104
5.4.6	Struktur einer Standortanalyse aus Sicht eines Corporates	109
5.4.7	Informationsbeschaffung	117
5.5	Nutzungskonzept	121
5.5.1	Treiber für Nutzungskonzepte	121
5.5.2	Nutzungsvarianten	121
5.5.3	Kostenermittlungsverfahren	122
5.5.4	Einzelwertverfahren	123
5.6	Risikoanalyse	124
5.6.1	Risikobegriff	124
5.6.2	Risiken im Immobilienportfolio	125
5.6.3	Risiken einer Projektentwicklung	127
5.6.4	Bauprojektrisiken	128
6	Nicht-monetäre Verfahren zur Projektbewertung	133
6.1	Grundsätzliches	133
6.2	Strukturierung von Bewertungsverfahren	133
6.3	Grundlagen für Bewertungsverfahren	134
6.3.1	Skalierungssysteme	134
6.3.2	Ermittlung eines Barwertes	136
6.4	Qualitative Methoden	138
6.4.1	Standard	138
6.4.2	Checkliste	139
6.4.3	Paarweiser Vergleich	141
6.4.4	Präferenzmatrix	142
6.4.5	Potentialanalyse	146
6.5	Quantitative Methoden	149
6.5.1	Arten von quantitativen Methoden	149
6.5.2	Nutzwertanalyse	150
6.5.3	Kosten-Nutzen-Analyse	154
6.5.4	Kostenwirksamkeitsanalyse	159
6.6	Sensitivitätsanalyse als ergänzende Methode	162
6.7	Einsatz der Beurteilungsmethoden bei Standortanalysen	164
6.7.1	Analyse der Beurteilungsmethoden	164
6.7.2	Handlungsempfehlung	170
6.8	Fallbeispiel: Standortanalyse für eine industrielle Produktion	171

6.8.1	Ausgangssituation	172
6.8.2	Standortanalyseprozess	172
7	Monetäre Verfahren zur Projektbewertung	189
7.1	Methoden der Wirtschaftlichkeitsbewertung	189
7.2	Einfache wirtschaftliche Kennzahlen	189
7.2.1	Kapitalverhältnis	189
7.2.2	Kapitalwert	191
7.2.3	Interner Zinsfuß	192
7.2.4	Gesamtinvestitionskosten	193
7.2.5	Baukosten	194
7.2.6	Mietflächenfaktor	196
7.2.7	Break-Even-Rendite	196
7.2.8	Anfangsrenditen	197
7.2.9	Kapitalisierungsrate	201
7.2.10	Sollrenditen	201
7.2.11	Trading Profit	202
7.2.12	Net Trading Profit	202
7.3	Developer-Rechnung	203
7.3.1	Methodik	203
7.3.2	Front-Door-Approach	203
7.3.3	Back-Door-Approach	203
7.4	Fallbeispiel für eine Developer-Rechnung	204
7.4.1	Entwicklung einer Büroimmobilie	204
7.4.2	Beispielrechnung nach Front-Door-Approach	213
7.4.3	Beispielrechnung nach Back-Door-Approach	214
7.5	Ableitung des Grundstückspreises	216
7.5.1	Wirtschaftliche Aspekte eines Grundstückes	216
7.5.2	Bodenrichtwerte	218
7.5.3	Vergleichswert	221
7.5.4	Residualwert	223
7.6	Immobilienbewertung im Überblick	225
7.6.1	Anwendungsgebiete der Immobilienbewertung im CREM	225
7.6.2	Verkehrswert	225
7.6.3	Wertbeeinflussende Faktoren	225
7.6.4	Weitere beeinflussende Faktoren	227
7.6.5	Bewertungsmethoden in Deutschland	228
8	Projektkonkretisierung	231
8.1	Grundsätzliches	231
8.2	Eigentum – Miete – Leasing	232
8.2.1	Bedeutung des Immobilieneigentums im CREM	232

8.2.2	Eigentum an betrieblichen Immobilien	233
8.2.3	Miete oder Pacht von betrieblichen Immobilien	235
8.2.4	Leasing von betrieblichen Immobilien	236
8.2.5	Diskussion der Optionen	239
8.3	Baugenehmigung	241
8.3.1	Grundsätzliches	241
8.3.2	Gebäudeklassen	241
8.3.3	Genehmigungsbedürftigkeit	243
8.3.4	Bauvoranfrage und Bauvorbescheid	245
8.3.5	Bauantrag	246
8.3.6	Baugenehmigung	247
8.3.7	Befristung	248
8.3.8	Nachbarbeteiligung	249
8.4	Genehmigungsrechtliche Sonderthemen	250
8.4.1	Betriebsgenehmigung nach BImSchG	250
8.4.2	Umweltverträglichkeitsprüfung	250
8.4.3	FFH-Prüfverfahren	251
8.4.4	VS-Prüfverfahren	251
9	Rechtliche Absicherung des Standortes	253
9.1	Grundsätzliches	253
9.2	Grundlegende Aspekte der Absicherung	253
9.2.1	Berechtigung zum Verkauf	253
9.2.2	Ausländische Käuferschaft	254
9.2.3	Zusammengehörigkeit von Grundstück und Bauwerk	254
9.2.4	Liegenschaftskataster	255
9.2.5	Das Grundbuch	258
9.2.6	Baulastenverzeichnis	263
9.3	Grundstückssicherung	263
9.3.1	Verfügbarkeit	263
9.3.2	Frühzeitige Grundstückssicherung	265
9.3.3	Vorverträge und Absichtserklärungen	265
9.3.4	Vorkaufsrecht	266
9.3.5	Befristetes Kaufangebot	267
9.3.6	Kaufvertrag mit aufschiebender Wirkung	267
9.3.7	Kaufvertrag mit Rücktrittsvorbehalt	267
9.3.8	Options- oder Reservierungsvereinbarung	268
9.3.9	Auflassung und Auflassungsvormerkung	268
9.4	Grundstückskaufvertrag	269
9.4.1	Hauptpflichten	269
9.4.2	Form	270
9.4.3	Grundsatzvereinbarungen	270

9.4.4	Transaktionsspezifische Vereinbarungen	272
9.4.5	Kreative Klauseln	273
9.4.6	Nebenabsprachen	273
9.5	Grundstücksspezifische Steuern	274
9.5.1	Grundstücksbegriff	274
9.5.2	Grunderwerbsteuer	274
9.5.3	Grundsteuer	279
9.5.4	Grundstücksgewinnsteuer	283
9.6	Altlasten	285
9.6.1	Bedeutung und Begriffsbestimmung	285
9.6.2	Vorgehensweise bei Untersuchungen	285
9.6.3	Gesetzliche Regelungen für Altlasten in Deutschland	287
9.6.4	Regelungen für Altlasten im Ausland	289
9.6.5	Umgang mit kontaminierten Grundstücken	290
9.6.6	Sicherungs- und Sanierungsverfahren	291
9.6.7	Umwelthaftung	291
9.7	Ansiedlungs- und Infrastrukturverträge	293
9.8	Versorgungs- und Entsorgungsverträge	294
10	Entwicklung von Bestandsliegenschaften	295
10.1	Grundsätzliches	295
10.2	Rahmenbedingungen	295
10.3	Projektentwicklungsprozess	296
10.3.1	Gemeinsamkeiten und Unterschiede zu Neubauprojekten	296
10.3.2	Verwertungspotentiale	297
10.4	Abriss und Stilllegung	298
10.5	Verwertung im Ist-Zustand	299
10.6	Objektaufwertung durch Projektentwicklung	300
10.6.1	Entwicklungsstufen	300
10.6.2	Realisierungsmodelle	302
Anhänge		305
Literatur		335
Sachverzeichnis		341

Entwicklung betrieblicher Immobilien
Beschaffung und Verwertung von Immobilien im
Corporate Real Estate Management
Glatte, Th.
2014, XXIII, 344 S. 87 Abb., Softcover
ISBN: 978-3-658-05686-5