

Projektentwicklung – Ein Überblick

Template von Ghostwriter gesucht

Inhaltsverzeichnis

<i>Inhaltsverzeichnis</i>	<i>i</i>
<i>Abbildungsverzeichnis</i>	<i>ii</i>
<i>Abkürzungsverzeichnis</i>	<i>iii</i>
1 <i>Einleitung</i>	1
2 <i>Projektentwicklung</i>	2
2.1 <i>Grundlagen der Projektentwicklung</i>	2
2.2 <i>Ausgangslagen der Projektentwicklung</i>	3
2.3 <i>Risiko und Risikomanagement</i>	3
2.3.1 <i>Aufgaben des Risikomanagements</i>	3
2.3.2 <i>Risiken in der Projektentwicklung</i>	4
3 <i>Diskussion</i>	6
4 <i>Fazit</i>	7
<i>Literaturverzeichnis</i>	<i>VIII</i>

Abbildungsverzeichnis

Tabelle 1: Interne und Externe Risiken, Quelle: Alada & Hirschner, 2016, S. 125.....4

Abkürzungsverzeichnis

1 Einleitung

Das vorliegende Dokument dient als Template für anzufertigende Dokumente.

2 Projektentwicklung

Im Rahmen der folgenden Unterkapitel soll der Begriff der Projektentwicklung genauer betrachtet werden, bevor die mit der Projektentwicklung verbundenen Risiken und das Management derselben dargelegt werden sollen.

2.1 Grundlagen der Projektentwicklung

Der Begriff der Projektentwicklung wird geprägt durch seine beiden Bestandteile: den des Projekts und den der Entwicklung. Ausgehend von der jeweiligen Bedeutung der beiden Begriffe kann die Projektentwicklung damit als ein Vorhaben beschrieben werden, welches im Rahmen eines Veränderungsprozesses von einer niedrigeren zu einer höheren Form entwickelt wird (Alda & Hirscher, 2016, S. 22).

Projektentwicklung ist ein in der Immobilienwirtschaft allgemein anerkannter Fachbereich. Eine klare Definition des Begriffs der Projektentwicklung hat sich in der Bau- und Immobilienwirtschaft hingegen nicht durchsetzen können. Auch eine rechtliche Definition ist nach wie vor ausgeblieben (Diederichs, 2007, S. 5). Aufgrund der hohen Komplexität, welche die Projektentwicklung aufweist, sind die Anforderungen jedoch zahlreich. In Abhängigkeit von der Frage, ob man die Projektentwicklung weit oder eng fasst, können diese sehr unterschiedlicher Natur sein. Neben den inhaltlichen Anforderungen, welche beispielsweise die Informationsbeschaffung auf dem jeweiligen Immobilienmarkt, die Entwicklung einer wirtschaftlich belastbaren Projektidee und ähnliches umfassen, stehen auch andere Anforderungen, wie etwa die Realisierung selbst und die Vermarktung der realisierten Immobilien (Brauer, 2019, S. 538).

Während die Projektentwicklung im weiteren Sinne den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie erfasst und sich damit von der Planung bis zum Rückbau bzw. der Verwertung erstreckt, erfasst die Projektentwicklung im engeren Sinn allein den Bereich der Projektentwicklung bis hin zu jenem Punkt, an welchem die Wirtschaftlichkeit des Projektes gegeben sein muss, um so nach Möglichkeit weitere Planungsaufträge vergeben zu können. Die Projektentwicklung im engeren Sinn findet also vor der eigentlichen Realisierung des Projektes statt (Alda & Hirscher, 2016, S. 22).

Zwischen der Projektentwicklung im engeren Sinne und der Projektentwicklung im weiteren Sinne, lässt sich ebenfalls die Projektentwicklung im mittleren Sinne definieren. Diese umfasst neben der Projektplanung auch die bauliche Realisierung nicht jedoch den weiteren Lebenszyklus der Immobilie. Die Projektentwicklung im mittleren Sinne findet ihre Existenzberechtigung in dem Umstand, dass es sich in der Praxis oftmals als schwierig erweist, ein Immobilienprojekt zu vermarkten, welches noch keine bauliche Realisierung erfahren hat und damit

tatsächlich im Stadium der Planung verharrt. Es wird also in den meisten Fällen nicht etwa ein Immobilienprojekt, sondern eine vollständige Immobilie entwickelt (Brauer, 2019, S. 539).

2.2 Ausgangslagen der Projektentwicklung

Diederichs (2007, S. 6f.) definiert drei mögliche Ausgangssituationen, welche als Anlass für Projektentwicklungen fungieren können:

- Es existiert bereits ein Standort, es muss jedoch eine Projektidee für diesen entwickelt und Kapital beschafft werden.
- Es existiert Kapital, es muss jedoch noch eine Projektidee entwickelt und ein Standort beschafft werden.
- Es existiert eine Projektidee oder aber ein konkreter Nutzerbedarf, es muss jedoch noch ein Standort und Kapital beschafft werden.

Der erste Fall, bei welchem bereits ein Standort besteht und für diesen noch eine Projektidee geschaffen werden muss, stellt eine sehr häufige aber gleichzeitig auch schwierige Aufgabe da. Man geht davon aus, dass in der Praxis 2/3 der Projektentwicklungen vom Grundstück ausgehen, wie etwa bei Unternehmen, welche einen Verwendungszweck für ihre nicht betriebsnotwendigen Grundstücke suchen. Der zweite Fall, bei welchem eine Projektidee für vorhandenes Kapital und zu beschaffenden Standort entwickelt werden muss, betrifft das Aufgabengebiet von institutionellen Investoren und Kapitalsammelstellen, wie etwa Versicherungen und Pensionskassen. Der dritte Fall, bei welchem die Projektidee vor dem Standort und der Sicherung von Kapital feststeht, findet sich etwa bei Shopping-Centern, welche oftmals im freien Feld in der Nähe von Städten errichtet werden (Diederichs, 2009, S. 7).

2.3 Risiko und Risikomanagement

2.3.1 Aufgaben des Risikomanagements

Es ist in der Projektentwicklung unvermeidbar eine Reihe von Risiken einzugehen, die jedoch einer gewissen Kontrolle unterliegen sollten. Dabei ist es im Rahmen der Projektentwicklung wichtig, die Risiken zu erkennen und sie in ihrer Bedeutung für das Projekt einzuschätzen. Durch die Einleitung von entsprechenden Maßnahmen sollten die Risiken schließlich in ihren jeweiligen möglichen Auswirkungen minimiert werden. Die Integration eines aktiven Risikomanagements in den Prozess der Projektentwicklung dient also dazu, das Potenzial des

Risikos zu minimieren, es kann nicht ausgeschlossen werden. Dabei werden die Risiken jedoch oftmals bereits von Seiten des Gesetzgebers limitiert (Alda & Hirschner, 2016, S. 125-126).

2.3.2 Risiken in der Projektentwicklung

Nach Diederichs (2007) lässt sich der Begriff des Risikos in der Projektentwicklung als eine Abweichung von den erwarteten Zielgrößen des Projekts definieren. Dementsprechend stellen positive Abweichungen Chancen und negative Abweichungen Risiken dar. Letzten Endes haben Risiken immer Einfluss auf die Rentabilität und Werthaltigkeit des Projektes (Diederichs, 2007, S. 85).

In der Projektentwicklung lassen sich interne und externe Risiken unterscheiden. Während die internen Risiken aber im direkten Einflussbereich des Projektentwicklers liegen, erstrecken sich die externen Risiken auf jene Gebiete, auf welche dieser keinen Einfluss ausüben kann. Zu den internen Risiken zählen beispielsweise das Baugrundrisiko, das Qualitätsrisiko oder auch das Terminrisiko, während zu den externen Risiken das Marktrisiko, das Steuerrisiko oder das Genehmigungsrisiko zählen (Alda & Hirschner, 2016, S. 125).

Interne Risiken	Externe Risiken
Baugrundrisiko	Entwicklungs-/Marktrisiko
Qualitätsrisiko	Vermietungsrisiko
Kostenrisiko	Standortrisiko
Terminrisiko	Steuerrisiko
Organisationsrisiko	Genehmigungsrisiko
	Finanzierungsrisiko

Tabelle 1: Interne und Externe Risiken, Quelle: Alada & Hirschner, 2016, S. 125.

Neben der Unterteilung in interne und externe Risiken, existiert auch die begriffliche Unterteilung in objektive und subjektive Risiken. Wie auch bei externen Risiken, so zeichnen sich die objektiven Risiken dadurch aus, dass sie sich kaum durch den Projektentwickler beeinflussen lassen. Auch hier findet sich beispielsweise die Entwicklung des Standorts, welche zwar im Rahmen von Analysen eingeschätzt werden kann, für deren geschätzten Verlauf es jedoch keine Garantie gibt. So kann ein Standort auch im Rahmen von Veränderungen in der

kulturellen Infrastruktur maßgeblich auf- oder abgewertet werden. Auch gesamtwirtschaftliche Entwicklungen, wie die des Einkommens, können den Erfolg eines Projektes beeinflussen. Bei Großprojekten kann die Dauer des Baugenehmigungsverfahrens einen nicht unerheblichen Zeitraum einnehmen und zwar vor allem dann, wenn das Vorhaben auch raumordnerische Belange berührt. Die sogenannten subjektiven Risiken in der Projektentwicklung erfassen hingegen die Risiken, welche dem Management immanent sind. So ist die Organisationsstruktur möglichst effizient zu gestalten, um eine erfolgreiche Tätigkeit aller im Rahmen der Projektentwicklung beteiligten, gewährleisten zu können und ein transparenter Informationsfluss zwischen den fachliche Beteiligten ist notwendig, da eine große Zahl an Prozessen parallel zueinander verläuft und somit unter Umständen Friktionen entstehen können (Brauer, 2019, S. 545-546).

In der Praxis hat es sich hier bewährt, das Projekt so zu segmentieren, dass die verschiedenen parallellaufenden Prozesse sich besser einspielen können. Dies erklärt beispielsweise die Beliebtheit von Zwillingstürmen in der Projektentwicklung. Dabei ist der zweite Turm in der Regel günstiger, da hier bereits Erfahrungswerte bestehen (Squires et al., 2018, S. 322).

3 Diskussion

Risiken stellen in der Projektentwicklung eine ernsthafte Bedrohung für den Projekterfolg dar. Nicht nur aufgrund des Umstandes, dass hier in der Regel hohe Geldbeträge im Spiel sind, sondern auch weil es sich in der Regel um größere Zeiträume handelt, in welchen dementsprechend viele unerwünschte Ereignisse stattfinden können. Hinzu kommt, dass der Einfluss, den ein Projektentwickler nehmen kann, nicht alle Risikofelder abdeckt. Manche Faktoren sind weder beeinflussbar noch vorhersehbar, können jedoch einen massiven Einfluss auf den gesamten Projektverlauf ausüben (z. B. Naturkatastrophen). Umso wichtiger ist es daher, dass die beherrschbaren Risiken einem stringenten Management unterworfen werden.

4 Fazit

Sämtliche Formalia dieser Arbeit können natürlich gemäß den eigenen Wünschen angepasst werden.

Literaturverzeichnis

Alda, W., & Hirschner, J. (2007). Projektentwicklung in der Immobilienwirtschaft: Grundlagen für die Praxis (2., vollst. aktualisierte und erw. Aufl). Wiesbaden: Teubner.

Alda, W., & Hirschner, J. (2016). Projektentwicklung in der Immobilienwirtschaft: Grundlagen für die Praxis (6. Auflage). Wiesbaden, Germany: Springer Vieweg.

Brauer, K.-U. (Ed.). (2019). Grundlagen der Immobilienwirtschaft: Recht - Steuern - Marketing - Finanzierung - Bestandsmanagement - Projektentwicklung (10., überarbeitete und aktualisierte Auflage). Wiesbaden, Germany: Springer Gabler.

Guy, S., & Henneberry, J. (Eds.). (2002). Development and developers: Perspectives on property. Oxford ; Malden, MA: Blackwell Science.

Squires, G., Heurkens, E., & Peiser, R. B. (Eds.). (2018). Routledge companion to real estate development. London ; New York: Routledge, Taylor & Francis Group.

Thilini, M., & Wickramaarachchi, N. C. (2019). Risk assessment in commercial real estate development: An application of analytic network process. *Journal of Property Investment & Finance*, JPIF-01-2019-0002. <https://doi.org/10.1108/JPIF-01-2019-0002>