

Michael P. Lavo

Wirtschaftsingenieur

für das Bauwesen

Die Prognose ersetzt den Zufall durch den Irrtum.

Anonymus

Projektentwicklung

Immobilienbewertung

Baudenkmale

Bewerbung

Kontakt

Immobilienbewertung und Projektentwicklung gehören untrennbar zusammen. Das Bestimmen des Verkehrswerts des zu entwickelnden Projekts ist Start und Ziel einer jeder rentierlichen und erfolgreichen Projektentwicklung. Das Numerische Controlling ist dabei die notwendige Voraussetzung im Ankauf wie im Verkauf und gleichzeitig der Kern, der die Projektentwicklung im Innersten zusammenhält.

Projektentwicklung hat im Wesentlichen die Bestandteile der Marktanalyse, der Standortanalyse, der Nutzungsanalyse, der Wettbewerbsanalyse, der Risikoanalyse und der Kostenanalyse. Es handelt sich aber nicht nur um Analysen (lat., gri.: zergliedern, bis ins einzelne untersuchen), sondern vielmehr um Prognosen (lat.: früh erkennen). Die Prognose von Mieteinnahmen, Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten sowie die Wertsteigerungen lassen sich in Szenarien darstellen. Diese Szenarien – etwa mit der Spieltheorie – werden in die kaufmännische Dimension « EURO » transformiert und in Discounted-Cash-Flow-Modellen nachvollziehbar und transparent abgebildet.

Aus der Sicht der Finanzierer ist Transparenz unverzichtlich. Zum einen entscheidet das über das Pricing des Kredits nach Basel II und zum anderen ermöglicht das die Risiken zu steuern. In der Verkehrswert-Ermittlung setzt sich international und national immer mehr das DCF-Verfahren nach gif-Standard 2006 durch. Aus der Sicht des Investors ist die nachvollziehbare Immobilienbewertung ein starker Werttreiber und notwendige Grundlage für sein Rating. Die Immobilien Due Diligence des Projektentwicklers – und die des Käufers – baut darauf auf und spiegelt sich im optimalen Kaufpreis wider. Diese Sichtweisen und die Sicht des Nutzers muss eine Projektentwicklung zusammenfügen. Immobilienbewertung ex ante ist die Basis einer jeden rentierlichen Projektentwicklung.