

Inhaltsverzeichnis

Vorwort

1 Einleitung

- 1.1 Bewusstsein für ein wertschöpfendes Projektmanagement schaffen
- 1.2 Eigene Gedankengänge zum erfolgreichen Projektmanagement
- 1.3 Projektmanagement in der Bau- und Immobilienwirtschaft
- 1.4 Interdisziplinarität und Komplexität – einfach kann jeder
- 1.5 Weiterbildung – Überblick zu Normen und Methoden behalten
- 1.6 Nachhaltigkeit und Ökologie – Zukunftssicherung muss sein

2 Fachkräftemangel und die unmittelbar am Bau Beteiligten

- 2.1 Arbeitsmarktentwicklung am Bau
- 2.2 Handwerks- und Baubetriebe
- 2.3 Planer und Sachverständige
- 2.4 Bauüberwachung und Bauleitung
- 2.5 Projektleitung und Bauherrenvertretung

3 Führung durch Kommunikation

- 3.1 Verhandlungssituationen
- 3.2 Gesprächstechniken
- 3.3 Nonverbale Kommunikation
- 3.4 Umgang mit schwierigen Gesprächspartnern – eine Kunst für sich
- 3.5 Konfliktbewältigung, Konfliktmanagement und Beispiele
- 3.6 Kooperation und Partnering
- 3.7 Verhandlungsführung außerhalb von E-Mails und Messengerdiensten
- 3.8 Bausitzungen strukturieren, Meeting-Tourismus vermeiden
- 3.9 Kommunikation beherrscht Komplexität

4 Organisationsmethoden und Allgemeines

- 4.1 Der Wandel
- 4.2 Modellbeispiele
- 4.3 Das Projekthandbuch, die neue Baubibel?
- 4.4 Planbezeichnungen und Dokumentenablage
- 4.5 Projektkommunikationssysteme
- 4.6 EDV-Einsatz und EDV-(Irr-)Glaube
- 4.7 CAFM und Informationssysteme, eine Ära vor BIM
- 4.8 Building Information Modeling (BIM), eine Ära vor KI
- 4.9 Künstliche Intelligenz (KI) in der Bauwirtschaft, Zukunftsvisionen
- 4.10 Immobilien-Benchmarking und der Nutzen
- 4.11 Die AHO und insbesondere Heft Nr. 9 und Nr. 19
- 4.12 Projekttypen
- 4.13 Projektbeteiligte: Der Mensch im Mittelpunkt
- 4.14 Vorbereitung und Treffen von zeitnahen Entscheidungen (Handeln, Entscheiden, Optimieren)
- 4.15 Termine, Kosten und Qualität
- 4.16 Vertragsmanagement
- 4.17 Koordination der Mieter und Nutzer im Lebenszyklus

5 Die Bau-Projektentwicklung

- 5.1 Von Coaching über Macher bis hin zu Investoren
- 5.2 Faktoren, Motive, Phasen, Exit-Szenarien
- 5.3 Vermarktung, Marketing
- 5.4 Projektentwicklung im weiteren Sinne und antizyklisches Verhalten
- 5.5 Entwicklungs- und Verwertungsstrategien
- 5.6 Gebäudezertifizierung und Bewertungssysteme in der frühen Phase
- 5.7 Der Projektentwickler/-manager und vorteilhafte Eigenschaften
- 5.8 Standortanalyse, Machbarkeitsstudie, Chancen und Risiken
- 5.9 Grundstücks- und Immobilienbewertungen
- 5.10 Methoden der Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen und Lebenszykluskostenberechnungen
- 5.11 Statische Wirtschaftlichkeitsberechnungen
- 5.12 Dynamische Wirtschaftlichkeitsberechnungen
- 5.13 Renditeberechnungen und Leverage-Effekt
- 5.14 Die Developer-Rechnung
- 5.15 Frontdoor- und Backdoor-Approach
- 5.16 Der Projektentwickler-Vertrag
- 5.17 Projektsteuerung/Projektleitung: frühzeitiges Einbinden von Beratern und Behörden
- 5.18 Der Projektsteuerungs-Vertrag
- 5.19 Vereinbarungen, Mietvertrag und Baubeschreibung
- 5.20 Zukünftige Entwicklungen am Beispiel Büromarkt

6 Projektmanagement in der Planungsphase

- 6.1 Strategische Teambildung und Bedarfsplanung
- 6.2 Integrales Planen und Führen unter dynamischen Bedingungen
- 6.3 Nachhaltigkeit der Planung, Gebäudezertifizierung
- 6.4 Gebäudetechnik, IT, Erneuerbare Energien, Digitalisierung, Daten
- 6.5 Varianten und Lebenszykluskosten: Der Versuch sich heute dem Optimum der Zukunft zu nähern
- 6.6 Qualitätssicherung und Regelkreisprinzip
- 6.7 Baunebenkosten, Budget, Termin- und Kapazitätsplanung
- 6.8 Antrags- und Genehmigungsmanagement
- 6.9 Allgemeine Hinweise zum Hochbau
- 6.10 Spezielles zum Tiefbau und zur Infrastruktur

7 Projektmanagement in der Vergabe- und Bauphase

- 7.1 Effektive Vorbereitungen
- 7.2 Leitungsbedarfsermittlung
- 7.3 Bauherrenvertretung, Projektleitung und Sitzungen
- 7.4 Ausführungsplanung: Oft ein baubegleitendes Instrument
- 7.5 Ausschreibungsphase und Vergabe
- 7.6 Auftragserteilung, Bauvorbereitung, Bauausführung
- 7.7 Kosten und Terminverfolgung
- 7.8 Qualitätssicherung am Bau, Mängel erkennen
- 7.9 Bauabnahmen, Sachverständige, Abwasserbetriebe, Übergaben
- 7.10 Behördenabnahmen, Bauzustandsbesichtigungen
- 7.11 Dokumentation, Übergabe- und Inbetriebnahmemanagement
- 7.12 Gewährleistungsverfolgung und Objektbetreuung

8 Projektmanagement in der Nutzungsphase

- 8.1 Unterlagen und Wartungsverträge
- 8.2 Wartung, Instandhaltung, Instandsetzung und Hygienemaßnahmen
- 8.3 Service Level Agreement
- 8.4 Zusätzliche wiederkehrende Prüfungen
- 8.5 Dauerschuldverhältnisse, Verträge
- 8.6 Umbaumaßnahmen und Erweiterungen
- 8.7 Der Kreis schließt sich

9 Beispiele: von der Projektentwicklung bis zum Betrieb

- 9.1 Portfoliobetrachtungen
- 9.2 Projektentwicklungsphase
- 9.3 Planungsphase, Ausschreibung und Vergabe
- 9.4 Bauphase
- 9.5 Gewährleistungsphase
- 9.6 Betreiben und Bewirtschaften

10 Abbildungsverzeichnis

11 Tabellenverzeichnis

12 Abkürzungsverzeichnis

13 Quellenverzeichnis