

ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe

Projektentwicklung

Unsere Leistungsbausteine

Ein Unternehmen von

Union Investment

Überblick

Projektentwicklung ZBI Gruppe

Quartiers- und Projektentwicklungen (Wohnen und Gewerbe) im Bereich Neubau, Redevelopment und Nachverdichtung

Schaffung von **neuem und energieeffizienten Wohnraum** unter Beachtung der demografischen Entwicklung mit barrierearmen und seniorengerechten Wohnungen

Fokussierte Ausschöpfung von Nachverdichtungspotentialen zur Schonung des Freiraums und der Ausweitung urbaner Lebensräume

Projektentwicklungsvolumen*

~ 1 **Milliarde Euro**

~ 2.900 **Wohn- und Gewerbeeinheiten**

*Stand: August 2025



"Salucci Höfe" Esslingen

Generationsübergreifendes Wohnen und Leben

Nutzung: 126 Mietwohnungen, Kita, Café und Senioren-WG

Bauvolumen: 10.172 m² Wohnfläche 2.032 m² Gewerbefläche

Fertigstellung: 2021

"Carossa-Quartier" Berlin

Nutzung: rund 1.200 Wohneinheiten inkl. Nahversorgungs- und Gewerbezentrum

Bauvolumen: 85.000 m² Wohnfläche, 28.000 m² Gewerbefläche

Bebauungsplan: 2019





"Pergolenviertel" Hamburg-Winterhude

Nutzung: 345 zum Teil geförderte Wohneinheiten und Gewerbe mit Car-Sharing, PKW- und rund 600 Fahrradstellplätzen

Bauvolumen: rund 14.156 m² Wohnfläche, rund 3.334 m² Gewerbefläche

Fertigstellung: 2025

Titel: Königsstadt-Quartier, Berlin
Foto: Michael Lindner

Leistungsbausteine

entlang des Projektlebenszyklus



1. Bauherrenvertretung

Die kaufmännische und technische Projektentwicklung ist in der Bauherrenfunktion verantwortlich für die Projektperformance vom Start bis zur Fertigstellung bzw. Übergabe.

2. Technische Due Diligence

Die technische Due Diligence betrachtet bei der Akquisition von Projektentwicklungen ganzheitlich alle technischen Parameter und ESG-relevanten Aspekte der im Entstehungsprozess befindlichen Immobilie.

3. Projektsteuerung und Projektmanagement

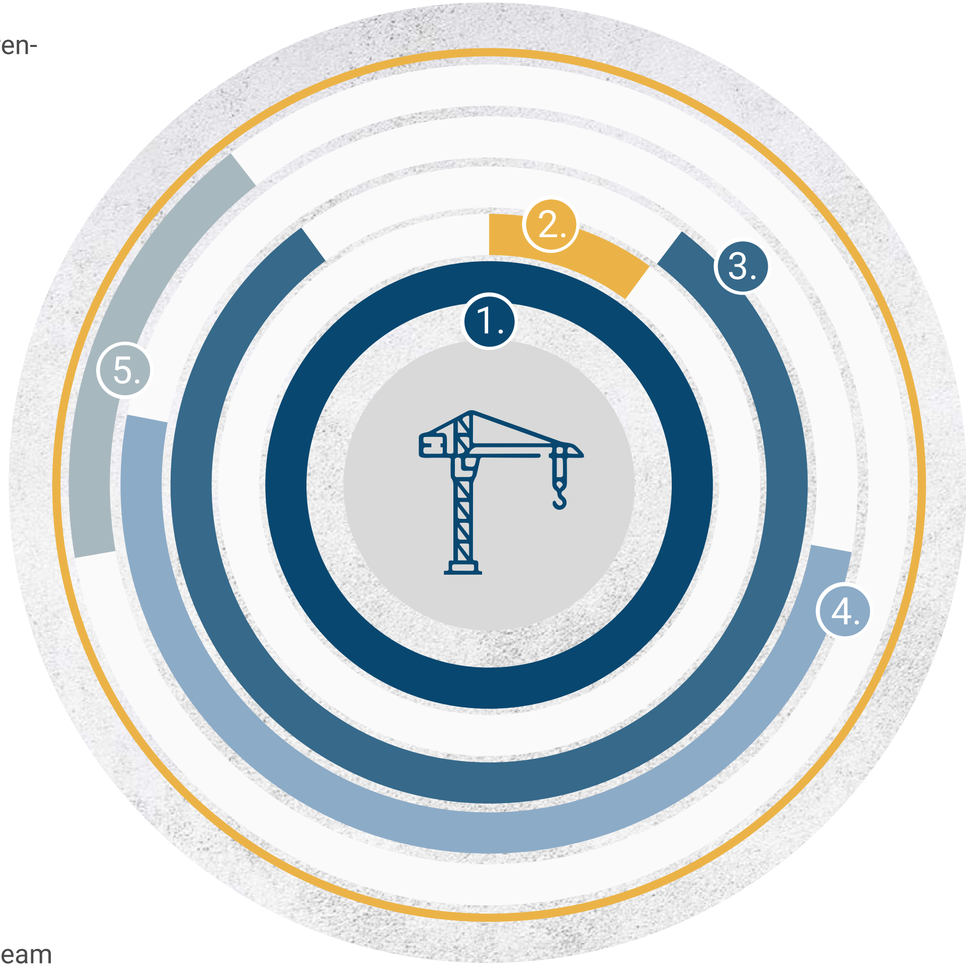
Die Projektsteuerung und das Projektmanagement übernimmt die operative Leitung und Steuerung aller Projektphasen der „AHO-Projektmanagement in der Bau- und Immobilienwirtschaft“ und steuert damit auch den Projektablauf von der Projektvorbereitung bis zum Projektabschluss.

4. Qualitätssicherung

Bei der technischen Qualitätssicherung erfolgt insbesondere das baubegleitende Monitoring und die Dokumentation des Bauverlaufs, die Feststellung des Leistungsstands und technische Beratung.

5. Vermietung Projektentwicklung

Bei projektbezogenen Vermarktungskonzepten ist das operative Projektteam hinsichtlich aller relevanter konzeptioneller Parameter frühzeitig mit eingebunden – von der Vertriebssteuerung bis hin zur Organisation der Mieterübergaben.



1. Bauherrenvertretung

Kaufmännische & Technische Projektentwicklung und Bauherrenvertretung

- Bauherrenfunktion (Projektperformance, Steuerung in den Dimensionen Rendite, Risiko, Budget, Liquidität sowie Planung, Entscheidungsfindung)
- Ganzheitliche Steuerung, Überwachung und Umsetzung kaufvertraglicher Ansprüche, Rechte und Pflichten
- Projektkonzeptionen und Festlegung von Projektrahmenparametern
- Organisation und Durchführung von Projektübergaben an den Eigentümer
- Operatives Projektentwicklungscontrolling



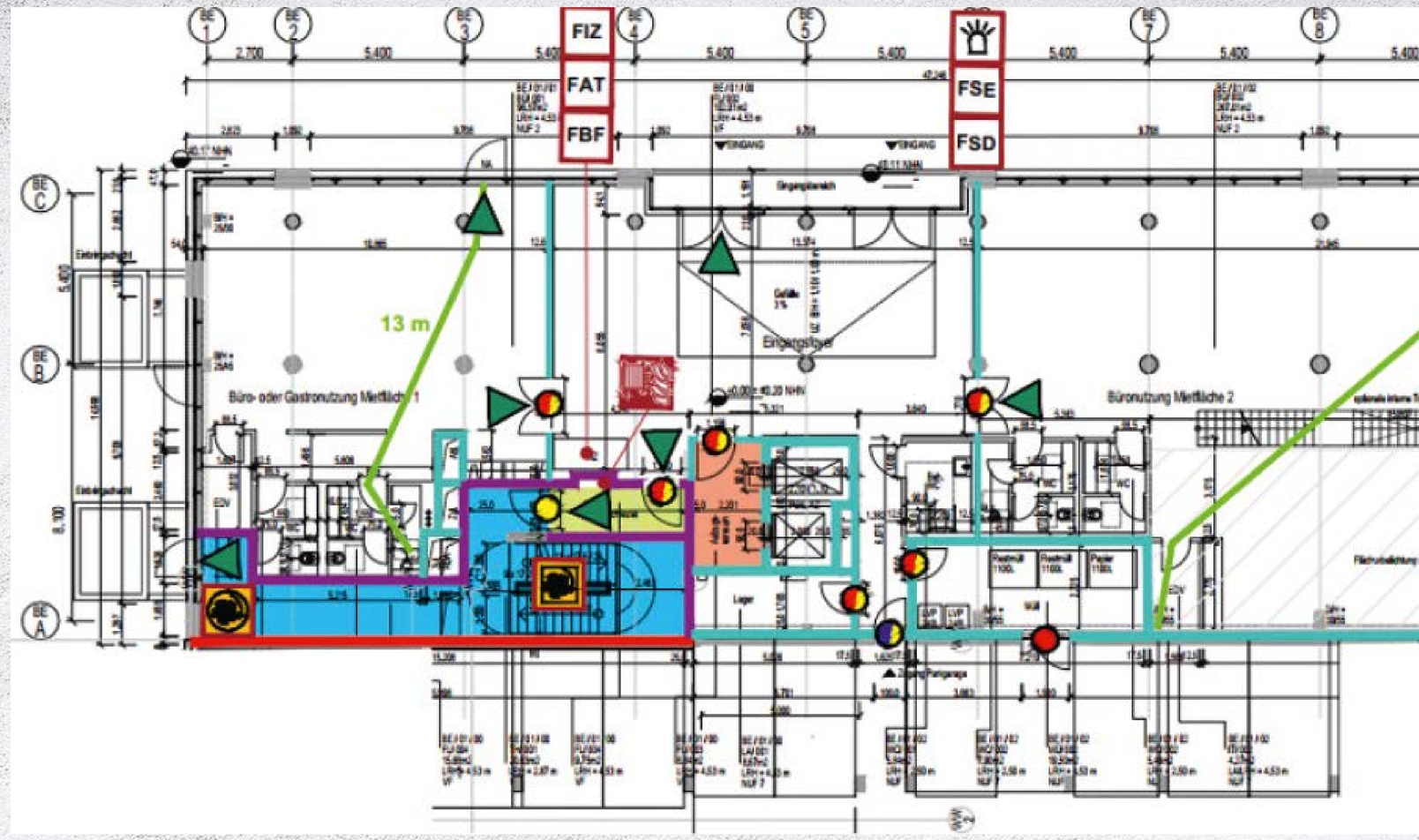




2. Technische Due Diligence

Technische Due Diligence

- Technische Prüfung und Plausibilisierung der von der Verkaufspartei/dem Auftraggeber, zur Verfügung gestellten Unterlagen
- Darstellung und Bewertung der bekannten wesentlichen Risiken in einem ausführlichen Berichtsteil sowie Zusammenfassung in einer Management Summary (Red-Flag-Aufstellung)
- Beurteilung der genehmigungsrechtlichen Situation auf baurechtliche Vorgaben, Zustand, betriebliche Risiken und Investitionsbedarf
- Plausibilitätsprüfung der Baugenehmigung und sonstiger behördlicher Forderungen
- Plausibilisierung des Brandschutzkonzeptes
- Einschätzung des Wärme- und Schallschutzes sowie der Energieeffizienz anhand der zur Verfügung gestellten bauphysikalischen Unterlagen im Rahmen der Genehmigungsunterlagen
- Plausibilisierung der Herstellungskosten (KG 200-700)
- ESG-Vorprüfung (in Anlehnung an Ecore)



3. Projektsteuerung/-management

Projektsteuerung und Projektmanagement

- Projektleitung und -steuerung aller Projektphasen der „AHO-Projektmanagement in der Bau- und Immobilienwirtschaft“
- Operative Steuerung des Projektablaufs von Neubau-/ Redevelopment- und Nachverdichtungsprojekten (entlang der AHO) in Bezug auf Kosten, Termine und Qualitäten unter Beachtung der Projektrahmenparameter
- Ausschreibung HOAI-Leistungen und Führung von Vertragsverhandlungen (Architekten-, Ingenieur- und Werkverträgen)
- Führung des gesamten Planungsteams
- Projektbezogenes Berichtswesen (Projektmanagement)



Storch Landschaftsarchitektur


Assmann Beraten & Planen

ZBI Projektenwicklung → Leistungsbausteine → Standorte → Ansprechpartner →

4. Qualitätssicherung

Qualitätssicherung

- Durchführung baubegleitender technischer Qualitätssicherung im Rahmen von Fremd- und Eigenentwicklungen
- Prüfung der vertraglichen Leistungserbringung des Verkäufers (Bausolls)
- Stichprobenprüfung der Ausführungsplanung
- Überprüfung/Monitoring und Dokumentation des Bauverlaufs und Feststellung des Leistungsstands bei Rechnungsstellung







- Beratung bei der Bemusterung
- Teilnahme an Vorbegehungen, Vor- und Schlussabnahmen inklusive Protokollierung
- Prüfung von Wartungs- und Revisionsunterlagen

5. Vermietungssteuerung

Vermietung Projektentwicklung

- Spezialist hinsichtlich Bewertung des Standorts, Wohnungsmix, Grundrisse, Miethöhe, Ausstattung der Wohnungen etc.
- Erstellung von projektbezogenen Vermarktungs-konzepten
- Planung, Steuerung und Überwachung externer Vertriebspartner anhand qualitativer Merkmale (produkt bzw. konzeptspezifisch)
- Reporting Auswertung der Vertriebspartner und Controlling der Erstvermietung









- Steuerung der Erstvermietung aller Mieteinheiten von Projektentwicklungen sowie Verhandlung von Mietverträgen
- Ansprechpartner für Mietinteressenten bis zur Übergabe der Mietflächen
- Organisation der Mieterübergaben

ZBI Projektenwicklung → **Leistungsbausteine →** **Standorte →** **Ansprechpartner →**

Unsere Standorte



Region West
Stuttgart, Heilbronner Straße 41

Region Mitte
Erlangen, Henkestraße 10

Region Ost
Dresden, Gerokstraße 13

Region Österreich
Wien, Schottenring 16



ZBI Projektenwicklung →
Leistungsbausteine →
Standorte →
Ansprechpartner →

Kontaktdaten



ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe

Projektentwicklung
Henkestraße 10
91052 Erlangen

Telefon: +49 9131 48009-0
Fax: +49 9131 48009-1500
projekte@zbi.de