

# Projektentwicklerstudie 2019

## Methodik

# Methodik

### » Welche Projekte fließen in die Studie ein?

- Projekt liegt gemeindescharf in den A-Städten<sup>1</sup>
- Gesamtnutzfläche ab 1.000 qm (Einzelhandel ab. 2.000 qm)
- Realistisches Projekt, Baustart innerhalb von 2 Jahren sehr wahrscheinlich
- Projektfläche im Segment Wohnen, Büro, Handel oder Hotel.
- Andere Nutzungen werden unter Sonstiges) nur als Zusatzinfo im Rahmen der Recherche berücksichtigt. Nicht in die Analyse fließen Maßnahmen in der öffentlichen Infrastruktur (Schulen, Krankenhäuser etc.) ein.
- Baufertigstellungen 2016 bis 2023, länger projizierte Projekte werden in der Regel über den Datenaustausch mit den Projektentwicklern anteilig in der Studie berücksichtigt.

<sup>1</sup> Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart, München

#### Ansprechpartner:

Ellen Heinrich (heinrich@bulwiengesa.de, +49 89 232376-33)

**bulwiengesa AG** Nymphenburger Straße 5, 80335 München  
Tel. +49 89 23 23 76-0, Fax +49 89 23 23 76-76, www.bulwiengesa.de

### » Welche Auswertungen finden Sie in der Studie?

- Aussagen zu Trading- und Investor-Developmentmarkt je A-Stadt<sup>1</sup>
- Entwicklungen, Marktanteile, Trends
- Aussagen je Stadt und je Segment<sup>2</sup>
- Top-10-Ranking Trading-Development Projektentwickler
- Top-3-Ranking Investor-Development Bauherren Wohnen

### » Wie werden die Projekte im Ranking zugeordnet?

- Im Ranking der Akteure werden alle Projekte mit Strategie Trading-Development berücksichtigt.
- Ab dieser Runde gibt es auch ein Ranking zu Investor-Developments im Wohnsegment.
- Die relevante Einheit ist die Projektfläche.
- Bei Joint Venture wird die Projektfläche paritätisch oder lt. Ihrer Angabe im Datenaustausch den Akteuren zugeordnet.
- Manche Akteure werden im Ranking zu einer Unternehmensgruppe zusammengefasst ausgewertet. Zu welcher Gruppe Ihr Unternehmen gezählt wird, können Sie in der Excel-Datei in Feld D1 sehen.
- Wichtig ist dabei: Das Grundstück muss im Eigentum des gerankten Unternehmens liegen.

<sup>2</sup> Büro, Wohnen (inkl. Sonderformen wie Mikroapartments, Seniorenwohnen etc.), Einzelhandel, Hotel

## METHODIK

## » Welche Kennwerte werden in der Studie analysiert?

- **Projektname und -adresse (verortbar)**
- **Aktueller Eigentümer und (falls davon abweichend) Bauherr (Projektentwickler)**, optional: Service-Developer
- Optional: Verteilung des Risikos/Unternehmensanteils zwischen Joint-Venture-Partnern
- **Baubeginn und Baufertigstellung**
- **Projekttyp** (Neubau, Sanierung, Abriss,...)
- **Fläche je Segment**, dabei keine BGF, sondern ...
  - Büro → MFG gemäß gif
  - Wohnen → Wohnfläche gemäß WoFlV
  - Einzelhandel → MFG gemäß gif (int: GLA)
  - Hotel → Nutzfläche gemäß DIN 277-1
  - Sonstiges → Nutzfläche gemäß DIN 277-1
- **Aktuelle Projektstrategie:**  
Trading- oder Investor-Development?
- **Sowie weitere optionale Daten:**  
z. B. Wohneinheiten je Subsegment

## » Prozess des Datenaustausches

Bei den Top-100-Akteuren im Trading-Development wird jährlich um Teilnahme am Datenaustausch gebeten. Die Unternehmen erhalten die Möglichkeit, die seitens bulwiengesa bekannten Informationen zu korrigieren bzw. zu ergänzen. Im Gegenzug erhalten Teilnehmer beim Kauf der Studie einen Preisrabatt.

Im Rahmen dieses Austauschs werden die Informationen der Unternehmen zu den Projekten seitens bulwiengesa kritisch bewertet und gegebenenfalls geändert. So können z. B. die Annahmen der Unternehmen zum Projektzeitplan durch die qualifizierten Researcher bei bulwiengesa den bekannten Rahmenbedingungen (Markt, Politik) entsprechend angepasst werden. Im Ergebnis sind alle Informationen auf Projektebene bulwiengesa-Daten, die lediglich u. a. aus den Hinweisen der Unternehmen abgeleitet sind. Dabei können sich, ausgehend von der Markterfahrung von bulwiengesa, die Angaben zu den in Bau sowie in Planung befindlichen Projekten jederzeit ändern, auch bei Bestandsprojekten sind geringfügige nachträgliche Korrekturen möglich.

## » Was sind Trading-Development-Projekte?

- Projektentwickler ist Zwischeninvestor
- Projektziel: Vermarktung
- Projektentwickler entwickelt auf eigenes Risiko und auf eigene Rechnung
- Sonderfall Bauträger: auch schlüsselfertiges Bauen gilt in der Studie als Trading-Development
- Im Ranking wird das Projekt dem Projektentwickler zugeordnet

## » Was sind Investor-Development-Projekte?

- Endinvestor entwickelt Grundstück oder lässt ggf. entwickeln
- Ziel der Bestandshaltung
- Risiko und Rechnung bleiben beim Endinvestor
- Die bei solchen Projekten genannten Projektentwickler sind in der Regel Service-Developer
- Im Ranking wird das Projekt dem Endinvestor zugeordnet

Projekte sind entweder Trading- oder Investor-Development-Projekte. Unternehmen können beide Strategien auf Projektebene verfolgen. Hinzuzufügen ist noch das Tätigkeitsfeld des **Service-Developers**. Dieser entwickelt ein Projekt **auf Risiko und Rechnung Dritter** und kann sowohl Trading-Developer als auch Investor-Developer bedienen. Service-Development-Aktivitäten werden in der Studie aktuell nicht ausgewertet.

Steht definitiv fest, dass ein Unternehmen ein im Planungsverfahren stehendes Grundstück nicht selbst entwickeln wird, sondern vor Hochbauphase an Dritte verkaufen wird (klassische Landentwicklung), so fallen diese Projekte in der Regel nicht in die Analyse. Sollte absehbar sein, dass die in Planung befindlichen Flächen sehr wahrscheinlich auch kurzfristig umgesetzt werden, so kann die Fläche unter „n/a“ bei Projektentwickler in der Studie berücksichtigt werden.

Da Unternehmen verschiedene Strategien verfolgen können, erfassen wir die Projektstrategie auf Projektebene. Dabei ist wichtig zu berücksichtigen: Projektstrategien können sich ändern. Was dann jeweils zählt, ist der aktuelle (Kenntnis)Stand.

METHODIK

### Investor- oder Trading-Development?

Projektstatus	Eintrag in Feld aktueller Eigentümer	Eintrag in Feld Bauherr	Anmerkung	Projekttyp
Projekt noch nicht verkauft/ Eigentümer will verkaufen	(noch der aktuelle) Eigentümer	Eigentümer/NICHT der Service Developer!	klassische Projektentwick- lung, Eigentümer ist hier i. d. R. ein Projektentwickler, es gibt auch Ausnahmen!	Trading-Development
Projektgrundstück und Projekt von Anfang an in Händen eines Endinvestors. Verkauf nicht geplant.	Endinvestor	Endinvestor	klassisches Investor Development	Investor-Development
Sonderfall Endinvestor mit Service Developer	Endinvestor	Endinvestor	Optimal: Service-Developer unter Spalte P eintragen	Investor-Development
Sonderfall Bauträger/ schlüsselfertig (auch Forward-Deals)	Endinvestor (bei Wohn- projektverkauf an End- nutzer steht hier oft weiterhin der Bauträger)	Bauträger	schlüsselfertiges Bauen gilt in der PE-Studie als Trading-Development	Trading-Development

### Bei Verkauf...

Zeitpunkt Verkauf	Projektstrategie des Käufers	Eintrag in Feld aktueller Eigentümer	Eintrag in Feld Bauherr	Projekttyp nach Verkauf
Projekt vor Baubeginn	Im Bestand halten	Käufer	Käufer	Investor-Development
Projekt vor Baubeginn Sonderfall Forward Deal, Bauträgerprojekt: schlüsselfertige Abgabe	Im Bestand halten	Käufer (bei Wohnprojekt- verkauf an Endnutzer steht hier oft weiterhin der Verkäufer/Bauträger)	Verkäufer (Projektentwickler)	Trading-Development
Projekt vor Baubeginn	Verkaufen	(noch) Käufer (neuer Projektentwickler)	Käufer (neuer Projektentwickler)	Trading-Development (für den neuen Projektentwickler)
Projekt nach Baubeginn aber vor Baufertigstellung	Im Bestand halten	Käufer	Verkäufer (Projektentwickler)	Trading-Development
Projekt nach Baubeginn aber vor Baufertigstellung	weiterentwickeln und verkaufen	(noch) Käufer (neuer Projektentwickler)	Käufer (neuer Projektentwickler)	Trading-Development (für den neuen Projektentwickler)
Projekt vor Baufertigstellung	Im Bestand halten	Käufer	Verkäufer (Projektentwickler)	Trading-Development
Projekt nach Baufertigstellung*	egal	Käufer	Verkäufer (Projektentwickler)*	Trading-Development

\* das gilt aktuell für Projekte fertiggestellt ab 2016 oder später. Sollte innerhalb dieser Zeit ein Trading-Development-Projekt von einem Endinvestor an einen neuen Endinvestor verkauft werden, bleibt der ursprüngliche Projektentwickler im Projektentwicklerfeld.