

Projektbeteiligten wie Behörden, Investoren, Banken oder dem Betreiber“, erläutert Bereichsleiter Lars Reuter. Oft genug sind Projektentwickler auch Schiedsrichter und vermitteln zwischen vielen Instanzen.

Mehr als 1000 Gebäude sind 2015 errichtet worden.

Entwickler übernimmt Marketing

In der nordrhein-westfälischen Stadt Heiligenhaus entwickelte Soleo vor einigen Jahren den Ersatzneubau einer vollstationären Pflegeeinrichtung für die Caritas Heiligenhaus. Nach Projektabschluss des Pflegeheims reifte schnell die Idee, das bestehende Angebot für Senioren im unmittelbaren Umfeld der Einrichtung zu erweitern und ein barrierefreies Wohnhaus zu entwickeln. Serviceangebote der Caritas sollten dort in Anspruch genommen werden können. Neben der architektonischen Planung suchte Soleo für dieses Projekt auch den passenden externen Investor und arrangierte eine Partnerbank. Neben der klassischen Bauherrenstellvertretung übernahm Soleo anschließend auch Vermarktungs- und Vermittlungstätigkeiten. Nach knapp einjähriger Bauzeit konnten die 39

barrierefreien Wohnungen fertiggestellt werden und im November 2015 die ersten Bewohner einziehen.

Thomas Hohwieler betrachtet die Aufgaben eines Projektentwicklers aus einer globalen Perspektive. Er ist der Geschäftsführer von

Strabag Real Estate, einer der größten Projektentwickler Deutschlands. „Bei Projektentwicklungen aller Asset-Klassen darf es nicht ausschließlich um die Rendite gehen. Mindestens ebenso wichtig sind die Anpassung an die Bedürfnisse der späteren Nutzer, eine nahtlose Eingliederung in das bestehende städtebauliche Umfeld und eine ansprechende sowie nutzungsgerechte Architektur.“ In mehr als 50 Jahren hat Strabag Real Estate Projekte mit einem Volumen von sechs Milliarden Euro realisiert.

Neben Erfahrungen und Fachwissen ist natürlich auch die Chemie zwischen den Partnern entscheidend. Projektentwickler Held hat vom guten Miteinander profitiert: Als der damalige Stiftungsvorstand der Diakonie Bethanien, Bernd Weber, den Träger wechselte, nahm er seinen Projektentwickler gleich mit.

Thomas Eichmann



Ausländische Investoren

Geld vom schwedischen Staat

Vor zehn Jahren hatte der Bezirksverband AWO Hessen-Süd einen Investitionsbedarf von 50 Millionen Euro. Der Verband war damals in einer sehr misslichen Lage. Der Verkauf unserer Häuser war notwendig, weil wir nicht über ausreichend Eigenkapital verfügten. Also standen wir vor der Wahl: Entweder wir ziehen uns aus der Altenhilfe zurück oder wir gehen den Weg mit Investoren weiter. Zu dieser Zeit waren inhaltliche und konzeptionelle Änderungen in unseren Häusern notwendig. Wir mussten unser Angebot für an Demenz erkrankte Menschen anpassen und die mobilen Angebote für alte Menschen neu schaffen.

DIE FÜNF PHASEN DER PROJEKTENTWICKLUNG

Ausgangslage der Entwicklung ist entweder ein vorhandenes Grundstück (Standort sucht Idee), eine Projektidee oder ein Nutzerbedarf (Idee sucht Standort) oder Kapital (Kapital sucht Standort und Idee). Die Kosten einer solchen Projektentwicklung belaufen sich auf ein bis zwei Jahresnettomieten des jeweiligen Entwicklungsobjektes.

Projektnitiierung Die jeweils fehlenden Faktoren werden beschafft und ein Grobkonzept erarbeitet.

Projektkonzeption Zur Verifizierung der Realisierungsfähigkeit des Projektes wird eine Machbarkeitsstudie erstellt. Diese kombiniert verschiedene Analysen der Bereiche Markt, Standort, Nutzung und Architektur, Risiko sowie Wirtschaftlichkeit.

Die Autorin



Alexandra Lenz ist Geoanalystin im Fachbereich Research bei Soleo

Projektkonkretisierung Die Verhandlungs- und Entscheidungsphase wird eingeleitet. Wichtige Aufgabenschritte stellen die Grundstückssicherung, die notwendigen behördlichen Abstimmungen oder der Abschluss der Finanzierung dar.

Projektrealisierung Die Bauausführung und die Umsetzung der Pläne beginnt. Häufig übernimmt der Projektentwickler spätestens zu diesem

Zeitpunkt die Projektsteuerung und kümmert sich insbesondere um das Management von Qualität, Kosten und Terminen.

Marketing Während des gesamten Entwicklungsprozesses können darüber hinaus auch Aufgaben des Marketings übernommen werden.