

Die Projektentwicklung der großen Geldtaschen ist vorbei

Bauträger-Immobilien-Forum: Projektentwicklung in der Region Köln

Am 8. Mai 2003 fand im Mater-nushaus das dritte Bauträger-Immobilien-Forum statt, eine Veranstaltung für Bauträger, Bauunternehmer, Projektentwickler, Makler und Investoren. Gastgeber war wie bereits in der Vergangenheit die Kreissparkasse Köln. Fachkundige Referenten sowohl aus der Baubranche als auch aus der Rechtsberatung und den Kreisen der

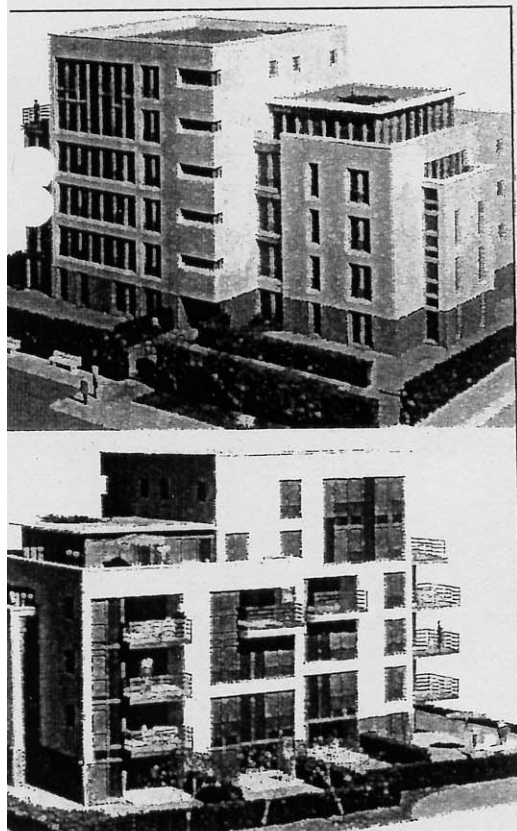
Gewährträger sorgten für qualifizierte Informationen und Analysen rund um das Thema „Projektentwicklung“.

Im Rahmen der Begrüßung der rund 200 Gäste machte Vorstandsmitglied Dieter Stern deutlich, dass entgegen der Tendenz bei anderen Kreditinstituten bei der Kreissparkasse Köln mit einem Kreditvolumen im Bauträgerbereich von ca. 1 Mrd. Euro Ende 2002 nicht von einem Rückzug aus dem Kreditgeschäft gesprochen werden könne. Anschließend richtete auch Landrat Werner Stump sein Grußwort an die Gäste. In seinen Ausführungen hob er hervor, dass der Großraum Köln, d. h. die Stadt Köln und die umliegenden Kreise gemeinsam Marktchancen sehen und nutzen sollten, um die vorhandenen Wachstums- und Ertragspotentiale auszuschöpfen und daraus Nutzen nicht nur für den Immobilienmarkt zu ziehen. Die Moderation der Veranstaltung übernahm mit Jens Friedemann der verantwortliche Redakteur des Immobilienteils der Frankfurter Allgemeinen Zeitung, der souverän durch das ganztägige Programm führte und auch kritische Aspekte nicht unberücksichtigt ließ.

Professor Dr. Jürgen Erbach, Dozent der Fachhochschule Holzminden und Gesellschafter der IPEM Immobilienprojektentwicklungs- und -management AG, stellte als erster Vortragender Merk-

male und Zielsetzung der Projektentwicklung mittels Public-Private-Partnership (PPP) vor. Zweck von PPP sei die Erzielung eines größeren Nutzens durch Ressourcenverknüpfung. Problematisch sei in diesem Zusammenhang jedoch die große Informationsasymmetrie zwischen den Geschäftspartnern, die zusammen mit der Schwierigkeit der Verbindung von akquisitorischen und analytischen Fähigkeiten bisher verhindert habe, dass sich PPP als bahnbrechendes Erfolgskonzept durchsetzen konnte. Außerdem sei die Selektion von guten und schlechten Projekten sehr schwierig, da es keine sicheren Kriterien gebe. Gefragt seien in der heutigen Zeit vor allem Kreativität und Ideenreichtum sowie das Bewusstsein, dass „die Projektentwicklung der großen Geldtaschen vorbei ist“. Entscheidend sei die Betrachtung eines Projekts für die „Lebensabschnittsnutzung“ und somit des Objekts als „Lebensabschnittsimmobilie“. Fungibilität und Mehrwertnutzung eines Objekts seien die Schlagworte, was bedeutet, dass ein Multiplex-Kino beispielsweise auch als Kongresssaal dienen könnte.

Die rechtlichen Aspekte der Projektentwicklung beleuchteten die Vorträge von Dr. Rainer Voß und Thomas Elsner, beide Rechtsanwälte der Sozietät Lenz und Johlen. Zunächst gab Voß einen Einblick in die Bestimmungen des § 34



Ein Beleg für erfolgreiche Zusammenarbeit: das Tacitus-Carree in Köln Bayenthal, ein Gemeinschaftsprojekt von LEG Nordrhein-Westfalen, Kreissparkasse Köln und KSK-Immobilien GmbH

Bau GB, was besonders für die anwesenden Bauträger und Bauunternehmer von Interesse war, ist doch das Einfügen einer geplanten Immobilie in die bestehende Bebauung ein entscheidender Faktor für die Erteilung der Baugenehmigung. Aber auch die Interessen und Bedürfnisse der in der Nachbarschaft des geplanten Objektes lebenden Menschen sind ein wichtiger Aspekt. Würden nämlich die Nachbarn durch die neue Immobilie erheblich beeinträchtigt, so könnten sie gegebenenfalls den Entzug eines bereits erteilten Baurechts bewirken.

Elsner betrachtete in seinen Ausführungen zivilrechtliche Fragestellungen von Relevanz, beispielsweise die Auswirkungen der Missachtung der gesetzlich verbotenen Koppelung von Grundstückskaufverträgen mit Ingenieur- und Architektenverträgen. Des Weiteren erörterte er mögliche Problemfelder bei der Gestaltung von Architektenhonoraren im Zusammenhang mit der HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure).

In den daran anschließenden Beiträgen wurden dem interessierten Publikum anhand konkreter Beispiele zurzeit durchgeführte oder geplante Projekte in Köln und Umgebung nähergebracht, darunter die von Klaus Otto Fruhner, dem Beigeordneten der Stadt Köln, präsentierten Erweiterungs- und Modernisierungsbauten des Deutzer Bahn-

hofs und des Deutzer Messegeländes. Ziel dieses Projekts ist die Aufwertung des Standortes Deutz, der Messe und nicht zuletzt der Stadt Köln. Auch der Kölner Wohnungsmarkt war Inhalt von Fruhners Vortrag. Hauptaufgabe sei es hier, die Abwanderungsquote zu senken und bei der hohen Anzahl von 200.000 Pendlern eine stärkere Verflechtung von Wohnort und Arbeitsplatz herbeizuführen.

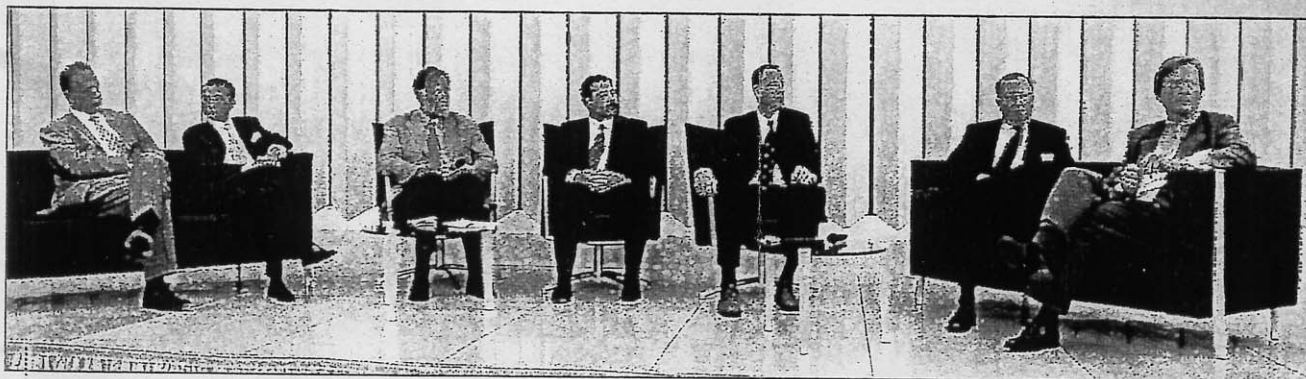
Die Vorstellung der KSK Immobilien GmbH als Partner für den Vertrieb, der die Projektentwickler in wichtigen Phasen begleitet, übernahm ihr Geschäftsführer Dr. Guido Stracke. Er stellte noch einmal heraus, welche Aufgaben die KSK Immobilien GmbH übernimmt: Entwicklung eines Vertriebskonzeptes, Verkauf der Einheiten, Vermittlung von Endfinanzierungen und Mietverträgen. Heinz-Jürgen Rodehüser und Jörg Pierdzig von der PARETO Entwicklungs- & Baumanagement GmbH folgten anschließend mit ihrer Präsentation über „moderne Projektentwicklung und effektives Standort-Marketing am Beispiel Königsdorf“. Weiterhin wurden den Zuhörern schließlich durch Maria Theresia Opladen, Bürgermeisterin von Bergisch Gladbach, einige Eckdaten der größten Stadt im Geschäftsgebiet der Kreissparkasse Köln nähergebracht.

Die letzte Präsentation des Tages hielt Germano Tullio, Mitglied des Vorstan-

des der Bulwien AG, über Marktdaten der Wohnungsmärkte der Region Köln. Neben konkreten Zahlen über die Bevölkerungsentwicklung in Köln und den umliegenden Kreisen lieferte er Analysen hinsichtlich der Kennzeichen erfolgreicher Objekte und der Gründe für eine überdurchschnittlich lange Vermarktungsdauer. Fazit seiner Ausführungen war die Feststellung, dass es nach wie vor eine hohe Nachfrage auf dem Immobilienmarkt gebe, jedoch differenziert nach Produkten und Standorten, und dass der Informationsgrad auf der Nachfrageseite deutlich gestiegen sei. Nicht zu unterschätzen sei darüber hinaus aber auch die Wichtigkeit eines intakten Umfeldes und die besonderen Anforderungen, die Nischenprodukte an die Lagefaktoren und ein entsprechendes Marketing stellen. Hilfreich könne auch die Einräumung von individuellen Gestaltungsmöglichkeiten sein, da diese dazu beitragen, bestimmte Zielgruppen anzusprechen.

Nach der abschließenden Podiumsdiskussion konnten die Gäste die Gespräche in gemütlicher Runde im Foyer weiter vertiefen und dabei die Gelegenheit nutzen, eine Ausstellung verschiedener Kommunen aus dem Geschäftsgebiet der Kreissparkasse Köln zu besuchen, die dem interessierten Publikum ihre Grundstücksentwicklungsmaßnahmen präsentierten.

Verena Wolf



Während der abschließenden Podiumsdiskussion mit (v.l.n.r.) Heinz-Jürgen Rodehüser, Professor Dr. Jürgen Erbach, Walther Boecker, Bürgermeister der Stadt Hürth, Germano Tullio, Dr. Rainer Voß, Dieter Stern sowie Dr. Guido Stracke hatte auch das Auditorium die Möglichkeit, sich in der Diskussion zu interessanten Fragestellungen einzubringen