

## Projektentwicklung durch die KWL GmbH

Investitionen in Immobilien ziehen oft hohe und langfristige Kapitalbindungen nach sich. Die finanziellen Konsequenzen der Gebäudeerstellung und des Gebäudebetriebs sind i. d. R. immens. Treten die Erträge in Form von Vermietung oder Verkauf nicht in der erwarteten Höhe ein, kann ggf. die Endfinanzierung des Projekts nicht gesichert werden.

So ergibt sich die Notwendigkeit, Bauinvestitionen äußerst gründlich vorzubereiten. Ist erst einmal eine Bauentscheidung getroffen und die Planungs- und Realisierungsphase begonnen, lassen sich nachträgliche Änderungen oder Anpassungen nur mit hohen zusätzlichen Aufwendungen realisieren. Eine tragfähige Sicherheit für Entscheidungen im Immobilienbereich erfordert somit ein strukturiertes und auf gesicherten Kenntnissen basierendes Immobilienmanagement.

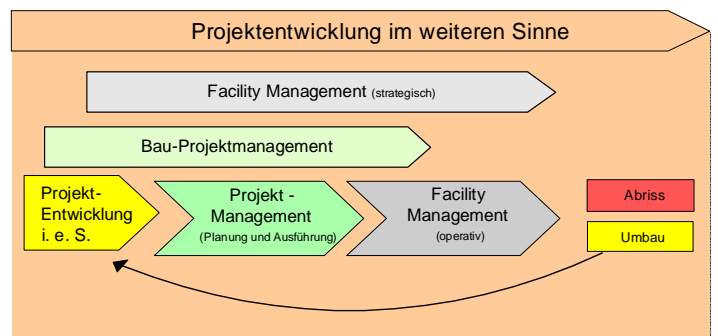


Abb. 1

Wir bewerten Immobilienobjekte auf ihren Lebenszyklus und bezeichnen den gesamten Lebenszeitraum einer Immobilie als **Projektentwicklung im weiteren Sinne (PE i.w.S.)**. Diese teilt sich in die drei Phasen der **Projektentwicklung im engeren Sinne (PE i.e.S.)**, dem **Projektmanagement (PM)** und dem **operativen Facility Management (oFM)**.

Eine einheitliche Definition oder gesetzliche Regelung der Projektentwicklung liegt hierzulande nicht vor. Wir folgen der Definition von Prof. Dr. Claus J. Diederichs (Universität Wuppertal, Ehrenvorsitzender des DVP<sup>1</sup> – Deutscher Verband der Projektmanager in der Bau- und Immobilienwirtschaft e.V.):

**„Durch Projektentwicklungen (im weiteren Sinne) sind die Faktoren Standort, Projektidee und Kapital so miteinander zu kombinieren, dass einzelwirtschaftlich wettbewerbsfähige, arbeitsplatzschaffende und – sichernde sowie gesamtwirtschaftlich sozial- und umweltverträgliche Immobilienobjekte geschaffen und dauerhaft rentabel genutzt werden können.“**

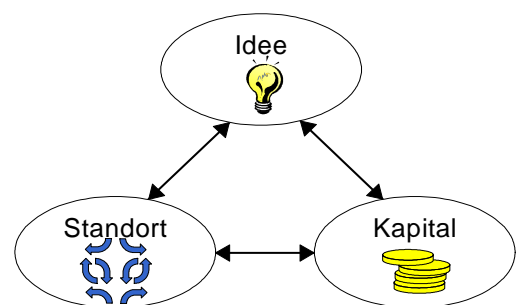


Abb. 2

Unsere Projekte starten wir stets mit einer Projektentwicklung (i.e.S.), deren Verlauf von der Ausgangslage abhängt. Der häufigste Fall ist der reale Bedarf nach einer Immobilie eines Kunden, den wir durch die Standortsuche und nicht selten auch mit der Beschaffung von Kapital zu decken suchen. In anderen Fällen entwickeln wir für vorhandene Standorte neue oder zeitgemäßere Nutzungen, z.B. durch Revitalisierung alter Industriebrachen. Im Rahmen einer sogenannten *Technical Due Dilligence* prüfen wir sämtliche Parameter und

