

## Im Trend: Service Developer für die eigene Projektentwicklung

05. Januar 2022

Geeignete Bauflächen werden zunehmend Mangelware. Vor allem in den deutschen Metropolen bremsen zudem städtebauliche Vorgaben eine wirtschaftliche Entwicklung häufig aus und ist der Kostendruck (Grundstück und Baukosten) aufgrund der Corona-Pandemie nochmals gestiegen. Auch das Anlageverhalten ist in Bewegung. All dies sind Gründe, weshalb sich die Entwicklung einer Immobilie für den eigenen Unternehmens- oder Vermögensbestand immer größerer Beliebtheit erfreut. Anders als ein klassischer Trader Developer, der eine Projektentwicklung mit dem Ziel einer Veräußerung („Exit“) verfolgt, geht es dem sog. Investor Developer um eine Wertsteigerung oder eine Nutzbarmachung einer Liegenschaft für die Zwecke der eigenen Unternehmung oder zur eigenen Vermögensbildung. Im Bereich der Gewerbeimmobilien lag der Anteil des Investor Development am gesamten Projektentwicklungsvolumen in den Städten Hamburg, Berlin, Frankfurt, München, Düsseldorf, Köln und Stuttgart sogar bereits 2019 bei 40 % wie eine **Studie der bulwiengesa AG** im Auftrag der CA Immobilien Anlagen AG (CA Immo) zeigt.



### **1. Studie „Immobilienprojektentwicklung als Dienstleistung – neue Möglichkeiten für Investoren – neue Möglichkeiten für Investoren“ von EY Real Estate**

Eine im 2. Halbjahr 2021 erschienene Studie von EY Real Estate beschreibt, dass der beobachtete Trend zur eigenen Projektentwicklung damit einhergeht, dass sich Investor Developer zunehmend der Dienste eines **Service Developers** bedienen. Mit einem solchen Schritt kann der Investor von der für eine komplexe

Projektentwicklung nötigen Kompetenz und Erfahrung eines Service Developers profitieren, die Kapazitäten für eine Projektdurchführung sicherstellen oder gesehene Risikolagen verteilen.

Entsprechend diesem gesehene Marktbedürfnis werden Service Development-Leistungen nicht nur von klassischen auf Projektentwicklung spezialisierten Projektsteuerern und Planungsbüros angeboten, sondern auch von professionellen Projektentwicklern selbst.

## 2. Frühzeitige vertragliche Bindung eines Service Developers

Die Einbindung eines Service Developers für die eigene Projektentwicklung bedeutet aber auch, dass schon frühzeitig der Art und Weise der vertraglichen Bindung des Service Developers besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden muss. Denn hierbei können entscheidende Weichen gestellt werden. Führt man sich vor Augen, dass die Motivlagen des Investor Developers mit denen des die „Projektentwicklungs-Dienstleistung“ anbietenden Service Developers nicht durchgehend deckungsgleich sein können, wird deutlich, dass der Investor genau definieren sollte, welche Schritte der Projektentwicklung wann und mit welchen Honorarfolgen veranlasst werden, und dass er sich stets hinreichende Stopp-Mechanismen vorbehalten muss. Zudem können sowohl der Kontakt mit den Ämtern, etwa bei denkmalrechtlichen Bezügen, als auch die Untersuchung von Grund und Boden oder Urheberfragen zu ganz eigenen Dynamiken führen; der Investor tut also - als von den Effekten der Projektentwicklung direkt Betroffener - gut daran, sich bei der Einleitung derartiger Schritte stets ein ausreichendes Mitsprache- und Entscheidungsrecht zu sichern.

Ein Projektentwicklungsvertrag hat indes keinen gesetzlich festgelegten oder verkehrsüblichen Inhalt, wie das OLG Brandenburg mit Urteil vom 12.05.2021 (Aktenzeichen 4 U 100/20) festhielt. Mithin ist es die Aufgabe des Managements des Investor Developers, dafür zu sorgen, dass von Anfang an klare Vorgaben und Spielregeln greifen, die zugleich genügend Raum für Flexibilität lassen. Dabei reichen die zur Verfügung stehenden Ansätze zur Einbindung eines Service Developers von der unverbindlichen Ideenvorstellung, über die Erstellung einer Machbarkeitsstudie, bis hin zu Kooperationsvereinbarungen oder detailliert ausregulierten Verträgen über die komplette Projektentwicklung.

Kapellmann bietet das umfassende Legal Service Development an, genauso wie die modulare Betreuung einzelner Themen der konkreten Projektentwicklung. Sprechen Sie die Mitglieder unseres **► Kompetenzteams Projektentwicklung** gerne an.

### AUTOREN



**Dr. Harald Pott**

📍 Standort Berlin

📞 +49 30 399769-48



**Dr. Juliane Hoffmann**

📍 Standort Berlin

📞 +49 30 399769-43

✉ [harald.pott@kapellmann.de](mailto:harald.pott@kapellmann.de)

✉ [juliane.hoffmann@kapellmann.de](mailto:juliane.hoffmann@kapellmann.de)