DEVELOPMENT MONITOR

RIWIS

TRANSPARENZ
Netzwerk
bulwiengesa | RIWIS

DATENAUSTAUSCH

Einladung ins Transparenz-Netzwerk!

Seit 1983 arbeiten wir daran, Licht in den deutschen Immobilienmarkt zu bringen. Um unseren Kundinnen und Kunden Entscheidungshilfen zu geben, aber auch, um die Markttransparenz zu erhöhen. Dafür stehen wir, und ja, davon leben wir natürlich auch. Und weil wir wissen, dass es dazu unzähliger Mitstreitender bedarf, laden wir Sie herzlich ein, Transparenz-Partner zu werden.

Damit wir keinen Quadratmeter vergessen und die Profile und unsere Analysen zu 100% sitzen, bauen wir bereits seit Jahren auf den direkten Austausch mit den Projektentwicklern. Alle „Datentauscher“ haben die Möglichkeit Ihr Profil aufzuwerten:

- Schauen Sie mit uns über Ihre Pipeline
- Vervollständigen Sie Ihr Profil mit zusätzlichen Informationen zu USPs, Ankaufsprofil, Track-Record
- Sie erhalten einen Preisnachlass auf den Development Monitor

Haben Sie Interesse? Wir freuen uns über eine E-Mail an developer@bulwiengesa.de.

DATENAUSTAUSCH

Wie funktioniert der Datenaustausch für den Development Monitor ?

Projekte, die bulwiengesa im Rahmen eines Datenaustauschs gemeldet bzw. korrigiert bekommt, werden grundsätzlich auch im Development Monitor dargestellt und gehen dort ins Ranking* ein.
bulwiengesa behält sich dabei vor, die im Datenaustausch gemeldeten Projektdaten zu prüfen und Rücksprache zu halten.
Der Datenaustausch erfolgt derzeit über Excel. Die für Sie relevante Projektliste kann Ihr Unternehmen über den Zugang zu Ihrem Developer-Profile in RIWIS jederzeit downloaden, einsehen und bei Bedarf ergänzen und korrigieren und per E-Mail an uns zurücksenden.

Folgende Merkmale werden im Datenaustausch abgefragt:

- ✓ Objektname
- ✓ Objektadresse
- ✓ Entwicklungsstatus
- ✓ Projektstand (Neubau, Sanierung)
- ✓ Baubeginn und geplante Fertigstellung (Quartal und Jahr)
- ✓ Eigentümer, ausführendes Bauunternehmen, Bauherr
- ✓ Projektstrategie
- ✓ Fläche je Segment
- ✓ Sonderthema ESG
- ✓ Sonderthema Wohnen

* Das Ranking erfolgt dabei immer anhand der Projektfläche. Bei Joint-Venture-Strukturen erfolgt eine anteilige Zuordnung der Projektfläche.

DATENAUSTAUSCH

Sonderthema ESG

Folgende Merkmale werden derzeit zum Thema ESG erfasst:

- ✓ Zertifikat-Art: DGNB / BREEAM / LEED / WELL / Wired- Score / SmartScore / BNB / Umweltzeichen HafenCity /KfW Effizienzhaus / Passivhaus / Anderes
- ✓ Zertifikat-Level: (abhängig von der Zertifikatsart, z. B. DGNB Bronze, Silber, Gold, Platin)
- ✓ Zertifikat-Abschlussjahr (bei Planungen: das avisierte Jahr)
- ✓ Zertifikat-Gültigkeitsjahr

Sonderthema Wohnen

(Angabe in qm und Wohneinheiten)

Folgende Merkmale werden derzeit zum Thema Wohnen erfasst:

- ✓ Mietwohnungen
- ✓ Eigentumswohnungen
- ✓ Einfamilienhäuser
- ✓ Doppelhaushälften
- ✓ Reihenhäuser
- ✓ Micro-Living (Studentenwohnen und Business-Apartments)
- ✓ Betreutes Wohnen (NICHT Pflege!)
- ✓ Öffentlich geförderte Eigentumswohnungen bzw. Mietwohnungen

DATENAUSTAUSCH

Wie funktioniert der Datenaustausch für die Development Profiles ?

bulwiengesa erstellt sowohl initial für die größten Projektentwickler ein Profil als auch für alle Interessierte, die uns im Rahmen eines Datenaustauschs Angaben zu Ihrem Unternehmen machen.

Der Datenaustausch für die Profiles besteht aus drei Bausteinen:

Unternehmens KPIs

➡ Daten per Mail an bulwiengesa

- ✓ Adress- und Kontaktdaten
- ✓ Homepage (verlinkbar)
- ✓ Angaben zu Mutter-/ Tochtergesellschaften
- ✓ Mitarbeiteranzahl
- ✓ Gründungsjahr

Portfoliostruktur

➡ Daten durch Datenaustausch Monitor

Optionale Softfacts

➡ Erfassung per Mail im Fragebogen Softfacts

- ✓ USPs
- ✓ Aktuelles Ankaufsprofil
- ✓ ESG Strategie
- ✓ Track Record
- ✓ Exit-Strategien

GLOSSAR

Entwicklungsstatus

Fertiggestellt: Objekt ist fertiggestellt, Nutzung ist erfolgt oder kann erfolgen.

Im Bau: Bodenaushub abgeschlossen, Bodenplatte wird gelegt (Hochbau beginnt).

Planung: Deutliche Bekundung des Investors bauen zu wollen bzw. eines potentiellen Bauvorhabens (Ideenphase) mit Fertigstellung innerhalb des Betrachtungzeitraums.

Projektstand

Neubau: Klassische Neubauten auf unbebauten Grundstücken und Neuerrichtung von Objekten auf Grundstücken, die vorher mit anderen Nutzungsarten belegt waren (Nutzungsänderung).

Sanierung: Baulich-technische Wiederherstellung oder Modernisierung eines Bauwerks. Eine Sanierung geht über die Instandhaltung und Instandsetzung hinaus und erfordert (zumindest zwischenzeitlich) eine Beendigung der derzeitigen Objektnutzung und keine Nutzungsänderung.

Welches Unternehmen steht im Feld….

Investor? Das Unternehmen, das aktuell Eigentümer des Projekts ist, ggf. Joint-Venture.

Ausführendes Bauunternehmen? Das Unternehmen bzw. die Unternehmens-gruppe, das/die den Bau ausführt und steuert.

Bauherr/Projektentwicklung? Das Unternehmen, das den Bauantrag gestellt hat und im Projektrisiko steht. Im Falle eines Investor-Developments ist das i.d.R. der Eigentümer, im Falle eines Trading-Developments i.d.R. das Bauunternehmen als klassischer Developer.

Projektstrategie

Trading-Development: Der Bauherr des Projektes tritt als Zwischeninvestor auf und beabsichtigt, das Projekt zeitnah zu verkaufen. Er tritt initial als Bauherr auf, entwickelt auf eigenes Risiko und auf eigene Rechnung.

Ein Sonderfall sind Bauträger, die schlüsselfertig entwickeln. Auch solche Projekte gelten hier als Trading-Development. Ein weiterer Sonderfall sind Forward Deals, bei denen Projektplanungen vor Hochbaustart an einen Endinvestor verkauft werden. Bleibt in einem solchen Fall der Verkäufer als Bauunternehmen, womöglich noch mit schlüsselfertiger Abgabe, im Projekt (in der Regel weiterhin als Bauherr), ist das Projekt ebenfalls als Trading-Development zu werten.

Investor-Development: Hier beabsichtigt der Grundstückseigentümer, also der Bauherr, eine Projektentwicklung umzusetzen und dann im eigenen Bestand zu halten (gegebenenfalls auch als Eigennutzer). Er entwickelt auf eigenes Risiko und auf eigene Rechnung.

Bei Verkäufen von Projekten an Unternehmen, die der eigenen Unternehmens-familie angehören, liegt ebenfalls eine Einordnung als Investor-Development nahe.

Was ist eine ausschließliche Landentwicklung?

Bei solchen Grundstücken ist schon vor Planungsbeginn bekannt bzw. geplant, das Areal ausschließlich anzuentwickeln und vor Hochbau weiterzuverkaufen und sich dann komplett aus dem Projekt zurückzuziehen.

Flächendefinitionen

Büro ➞ MFG gemäß gif
Wohnen ➞ Wohnfläche gemäß WoFlV
Einzelhandel ➞ MFG gemäß gif (int. GLA)
Hotel ➞ Nettoraumfläche gemäß DIN 277-1
Logistik ➞ MFG gemäß gif
Sonstiges ➞ Nutzfläche gemäß DIN 277-1