

10. PROJEKTENTWICKLERSTUDIE DEUTSCHE A-STÄDTE 2016

Projektentwicklungsmarkt stagniert bei 25 Millionen Quadratmetern

- **Anteil risikofreudiger „Investor Developer“ liegt bei 10 Millionen Quadratmeter**
- **Zech Group zum zweiten Mal in Folge größter deutscher Projektentwickler**
- **NCC/Bonava wieder größter Wohnungsentwickler**

Berlin, 28. April 2016

Das Flächenvolumen an Immobilienprojektentwicklungen in den sieben größten deutschen Städten stagniert bei derzeit etwa 25,4 Millionen Quadratmetern (2015: 25,5 Millionen). Dies ist das Ergebnis der aktuellen „Projektentwicklerstudie Deutsche A-Städte“ von bulwiengesa. Weil aber die Mieten und Preise nachfragebedingt stiegen, seien mit 122 Milliarden Euro etwa 10 Milliarden Euro, knapp 9 Prozent, mehr aktiviert worden als im Vorjahr. "Die jahrelangen Diskussionen über Marktgleichgewicht und soziale Stadtentwicklung haben nun dazu geführt, dass die Restriktionen aus politischer Regulierung, gestiegenen Baukosten und zu hohen Grundstückspreisen zu einem Stillstand bei den Projektentwicklungen der klassischen Trader Developer geführt haben“, kommentiert Andreas Schulten, Vorstand von bulwiengesa. Zum zehnten Mal in Folge untersuchte das unabhängige Beratungs- und Analyseunternehmen rund 3.400 Immobilienprojektentwicklungen in den deutschen Top-Metropolen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart, d. h. alle zwischen 2013 und 2020 aktuell geplanten, in Bau befindlichen oder fertigen Bauprojekte.

Trend zum Investor Development

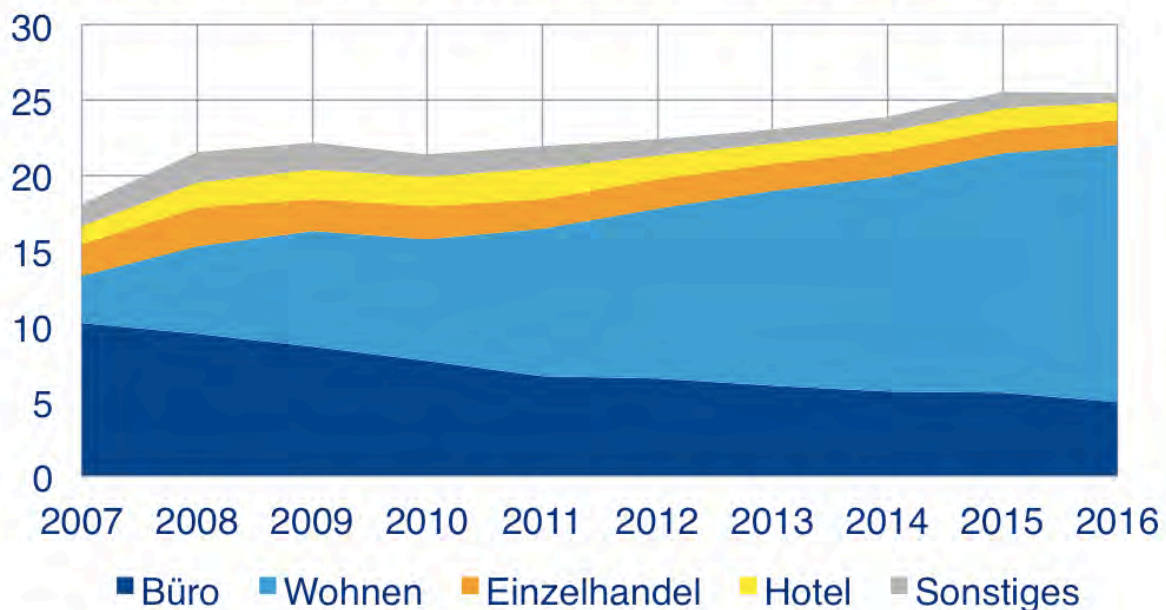
Trotz der stagnierenden Zahlen in der Studie sei der Gesamtmarkt der Projektentwicklungen laut bulwiengesa allerdings nicht automatisch rückläufig: „Mit etwa 10 Millionen Quadratmetern sind vermehrt Akteure des Investor Developments, also Land Bankers, Großprojekt-Investoren und städtische Wohnungsgesellschaften, hinzugekommen:“ erläutert Schulten. Dahinter verberge sich zumindest in Teilen eine erhöhte Risikobereitschaft. „Hier werden nicht mehr kurzfristig realistische Projekte erworben, sondern allein die Möglichkeit, Projekte überhaupt realisieren zu dürfen“, so der Experte weiter.

Im Bürosegment sei dies besonders gut zu beobachten, denn hier gingen die Flächen bereits seit längerem zurück. Das aktuelle Volumen liegt bei ca. 4,9 Millionen Quadratmeter, knapp 600.000 Quadratmeter unter dem letztjährigen

Niveau. Inklusive Investor- und Service Developments stiegen dagegen die Projektflächen seit einigen Jahren wieder. Mit einem Anteil der Investor Developments am Gesamtprojektentwicklungsvolumen von aktuell 43 Prozent Anteil sei dieses Segment durch die Studie, die auf reine Trading Developments fokussiert, deshalb nur noch bedingt richtig darstellbar.

Das Wohnsegment dominiert, gemessen am Volumen, wie schon in den letzten Jahren den Projektentwicklermarkt und wächst trotz des insgesamt stagnativen Umfelds um 1,1 Millionen auf 17,1 Millionen Quadratmeter. Jedoch liege das Wachstum diesmal unter dem Niveau der vergangenen Jahre (zwischen 1,3 und 1,7 Millionen Quadratmeter seit 2010) und reicht deshalb nach Einschätzung von bulwiengesa nicht mehr aus, um den summierten Rückgang in den übrigen Segmenten zum Positiven hin auszugleichen.

Projektfläche der 7 A- Städte in Entwicklung* in Mio. qm, 2007 - 2016



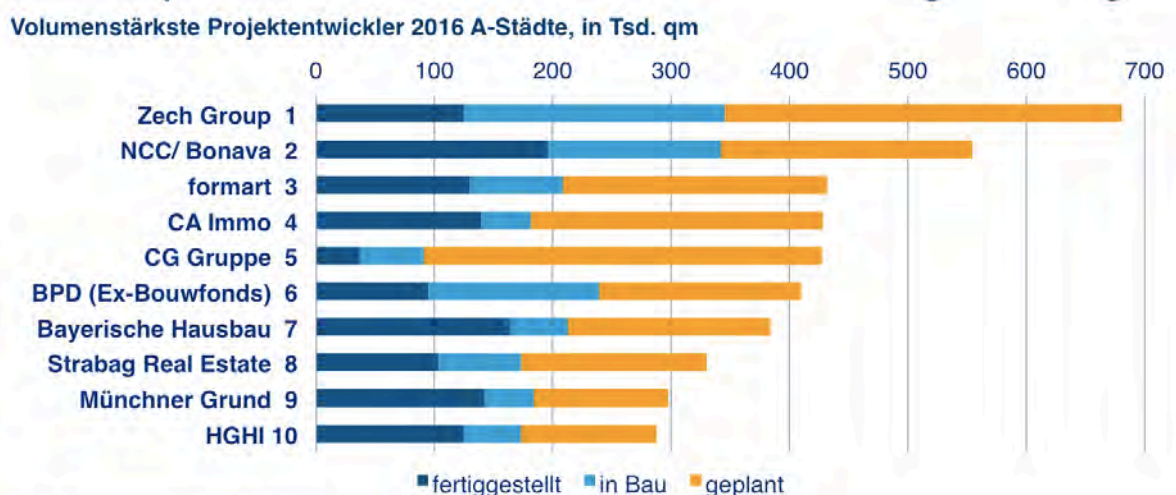
Quelle: Projektentwicklerstudie 2016, bulwiengesa, * 2013 - 2020

Wachstumsstädte Berlin, München und Stuttgart

Auf Ebene der einzelnen Städte liegen die Ergebnisse der Studie auf dem Niveau der vergangenen Jahre: Wachstumsstädte seien Berlin, München und Stuttgart, wogegen Hamburg stagniere und das Projektentwicklervolumen in den übrigen Städten zurückging. Hierzu Ellen Heinrich, zuständige Projektleiterin bei bulwiengesa: „Köln, Düsseldorf und Frankfurt am Main bestätigen ihren Status als volatile Märkte, während Berlin und München stabil wachsen.“ Auffallend sei, dass Berlins Wachstum geringer ausfalle als im Vorjahr und jenes von München dagegen stärker. „Dennoch bleibt die Hauptstadt auch weiterhin der größte Projektentwicklermarkt“, so Heinrich.

Zech Group zum zweiten Mal volumenstärkster Projektentwickler

Den Spitzenplatz im Gesamtranking der Studie nimmt mit etwa 680.000 Quadratmetern wie im Vorjahr die Zech Group mit ihren Tochterfirmen Art Invest, die developer und Die Wohnkompanie ein, trotz leichter Verluste. An zweiter Stelle liegt NCC/Bonava mit 554.000 Quadratmetern Fläche und an dritter Stelle formart (432.000 Quadratmeter), nur knapp vor CA Immo (428.000 Quadratmeter) und der CG-Gruppe (427.000 Quadratmeter). Die ausschließlich im Wohnungsmarkt tätige NCC liegt außerdem zum vierten Mal in Folge im Wohnsegment auf dem ersten Platz, gefolgt von formart mit 426.000 Quadratmetern und BPD mit 390.000 qm. Die Zech Group belegt mit 285.000 Quadratmetern auch im Bürosegment erneut die Spitzenposition, vor CA Immo mit 236.000 Quadratmetern und Strabag mit 198.000 Quadratmetern. Ein anderes Bild bietet sich im Einzelhandel, aufgrund der Größe von einzelnen Großprojekten und dem insgesamt kleinen Projektvolumen. Den „unangefochten“ ersten Platz nimmt mit 207.000 Quadratmetern weiterhin die ausschließlich in Berlin tätige High Gain House Investment ein. Die Entwickler auf den nächsten Plätzen unterscheiden sich nur marginal im Volumen, Rangänderungen sollten hier laut bulwiengesa deshalb nicht überbewertet werden. Platz zwei nimmt aktuell ECE mit 70.000 Quadratmetern ein, auf Platz drei liegt die Zech Group mit 68.000 Quadratmetern.



Über die Studie „Der Markt für Projektentwicklungen in den deutschen A-Städten 2016“:

Das unabhängige Analyse- und Beratungsunternehmen bulwiengesa hat zum zehnten Mal den Markt für Projektentwicklungen in den deutschen A-Städten Berlin, München, Hamburg, Frankfurt/Main, Düsseldorf, Köln und Stuttgart untersucht. Auf Basis einzelner Projekte wurde die Struktur und das Volumen des Projektentwicklermarktes analysiert und städteweise ausgewertet. Dabei wurde der Fokus auf die Nutzungsarten Büro, Wohnen, Einzelhandel und Hotel gesetzt. Anhand von mehr als 3.400 Einzelprojekten wird darüber hinaus ein detaillierter Marktüberblick zu den Akteuren und ihren Projekten geliefert. Die komplette Studie ist ab dem 28. April 2016 bei der bulwiengesa AG käuflich zu erwerben. Weitere Informationen:

Ellen Heinrich, heinrich@bulwiengesa.de, Telefon 089-23 23 76 33 oder
Markus Kraus, m.kraus@bulwiengesa.de, Telefon 089-23 23 76 40

Internet: www.bulwiengesa.de

Über bulwiengesa:

Die bulwiengesa AG bewertet die Perspektiven von Immobilienmärkten und einzelnen Liegenschaften auf Basis von langjähriger, exakter Daten- und Beratungskompetenz. Mit seiner mehr als 30-jährigen Tradition und knapp 80 Mitarbeitern ist bulwiengesa eines der großen unabhängigen Beratungs- und Analyseunternehmen für Regionalökonomie und Immobilien in Kontinentaleuropa. Regionale Arbeitsschwerpunkte liegen in Deutschland sowie Zentral- und Osteuropa. Das Leistungsspektrum umfasst sämtliche Immobilienteilmärkte und -typen (Wohnen, Einzelhandel, Büro, Logistik, Gewerbe, Freizeit Sonderimmobilien). Essenziell bedeutende Einzeldaten, Zeitreihen, Prognosen und Transaktionsdaten liefert das bewährte Informationssystem RIWIS online. bulwiengesa ist beteiligt an Zivilarena GmbH und IMMO-CHECK GmbH.

Pressekontakt

bulwiengesa AG
Andreas Schulten
Wallstr. 61
10179 Berlin

Tel.: 030-2787680
schulten@bulwiengesa.de