

13. PROJEKTENTWICKLERSTUDIE DEUTSCHE A-STÄDTE 2019

Starkes Wachstum bei Büroprojekten

- **Projektentwicklermarkt in A-Städten wächst wieder – plus 5,3 Prozent**
- **Büroflächen wachsen mit Rekordwert – plus 23 Prozent**
- **Schon wieder Rückgang bei Wohnungen**
- **Sorge vor Überkapazitäten bei Hotels**

Berlin, 21. März 2019 – Nach einem Rückgang im Vorjahr nehmen die Projektentwicklerflächen wieder zu. Mit 5,3 Prozent Wachstum erreicht das Gesamtvolumen der Trading-Development-Projekte, also der klassischen Projektentwicklungen zum Verkaufszweck, über alle sieben A-Städte hinweg 28,4 Mio. qm. Auf den ersten Blick scheint die Welt also wieder in Ordnung, allerdings haben sich die Ursachen dieser Entwicklung deutlich verändert.

Wohnen weiterhin rückläufig, Büro dafür mit Rekordwerten

So ist das Projektflächenvolumen im **Wohnsegment** mit –1,6 Prozent erneut rückläufig. Damit ist der Rückgang zwar nicht mehr so stark wie im vergangenen Studienjahr. Aber die Richtung bleibt dieselbe und bestätigt: In den sieben A-Städten gibt es immer weniger Wohnprojektentwicklungen.

Insbesondere in Berlin scheint vielen die Lust auf Wohnungsbau vergangen: War in den vergangenen Studienjahren durchweg Flächenwachstum zu verzeichnen, so sind im letzten und im aktuellen Studienjahr die Projektflächen im Wohnsegment um 4,6 Prozent zurückgegangen (–270 Tsd. qm). Auch München, Düsseldorf und Stuttgart weisen Rückgänge auf. Aber es gibt auch Städte mit Zuwachs im Wohnsegment: Hamburg hat den größten mit 154 Tsd. qm oder 5,6 Prozent. Insgesamt jedoch können die Rückgänge nicht über die Zuwächse ausgeglichen werden. Auch ein Blick auf die künftigen Flächen kann wenig aufmuntern: Die Flächen in Planung machen mittlerweile in den meisten Märkten deutlich weniger als 50 Prozent aus und sind im Vergleich zum Vorjahr deutlich – um über 60 Prozent – zurückgegangen.

Ganz anders das **Bürosegment**. Nach jahrelangem Flächenrückgang wachsen nun zum dritten Mal in Folge die Projektflächen – diesmal um satte 23 Prozent. Der Zuwachs ist in allen A-Städten erkennbar, teilweise sehr stark wie beispielsweise in Berlin mit 32 Prozent bzw. 550 Tsd. qm. Der Anstieg ist überwiegend bei den Flächen zu verzeichnen, die in Bau oder in Planung sind.

Andreas Schulten, Generalbevollmächtigter bei bulwiengesa: „Nicht nur das extreme Beispiel Berlin mit dem erneuten Rückgang bei Wohnprojektentwicklungen und dem enorm hohen Anstieg im Bürobereich zeigt, wie die Wohnungspolitik in den Großstädten das Investitionsverhalten beeinflusst und in eine so nicht gewünschte Richtung lenkt. Immer mehr Wohnungsbauträger schmeißen hin und entwickeln lieber Büros; das immerhin sorgt dafür,

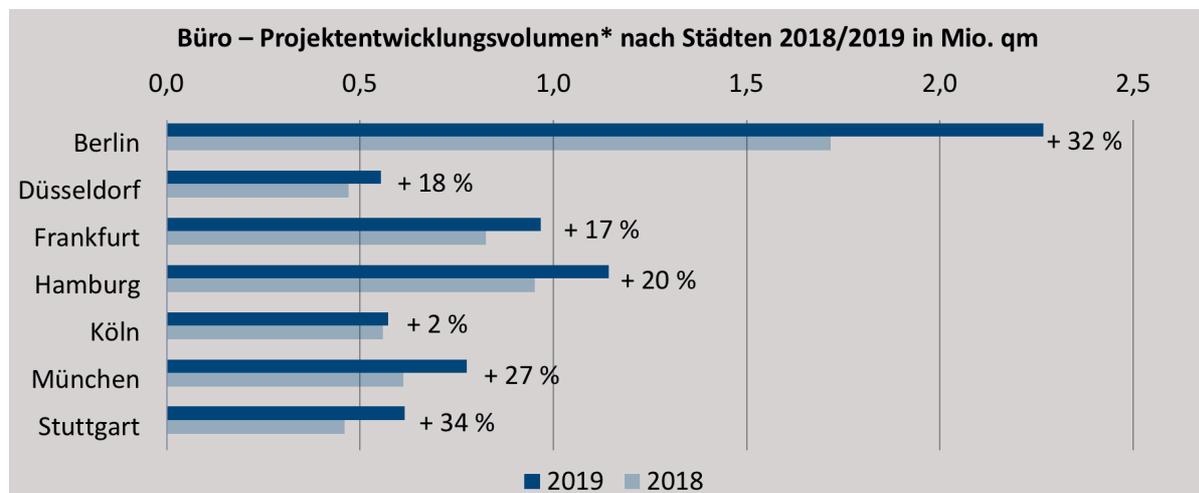
dass der teilweise marktlähmende Leerstand bei Büros etwas abgemildert wird. Aber die soziale Mitte Deutschlands bekommt immer weniger neue Wohnungen. Vom Wohnungsneubau profitieren nur die Reichen und die Armen. Für die Mehrheit dazwischen fehlen immer gravierender die notwendigen Konzepte.“

Projektentwickler haben gute Gründe für die Büro-Bevorzugung

Andreas Schulten: „Dass Projektentwickler Büros bevorzugen, ist den niedrigen Leerstandsquoten in den großen Büromärkten und dem Mietanstieg in den letzten Jahren geschuldet. Mittlerweile sind in einigen Märkten Vorvermietungen schon während der Planungs- und Bauphase keine Seltenheit mehr. Hinzu kommt: Büroimmobilien sind weiterhin ein beliebtes Investmentziel. Das Segment weist solide Basisdaten auf und profitiert von ‚Sonderkonditionen‘ wie Umsatzsteuerbefreiung und im Vergleich zum Segment Wohnen weniger baulichen Regulierungen – für Projektentwickler ist dies ein deutliches Go-Signal. Aktuell werden Büroprojekte durchaus auch spekulativ begonnen.“

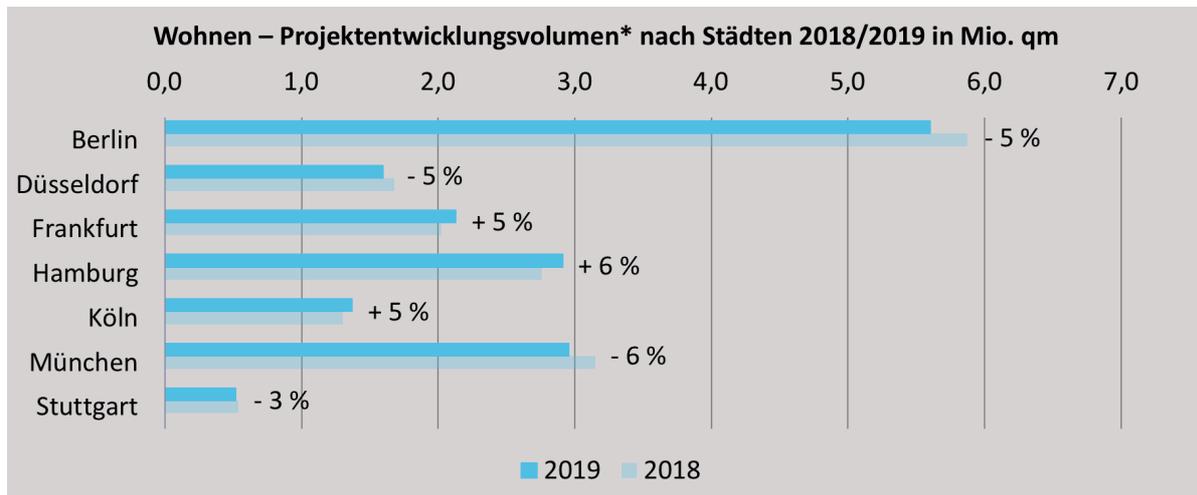
Demgegenüber stehen die weiterhin hohen, aber aus Sicht des Endkunden am Limit kratzenden Preise im Wohnsegment, insbesondere im höherwertigen Teileigentumsmarkt. In Kombination mit den hohen Grundstückspreisen, den höheren Bau- und Planungskosten und den immer längeren Planungszeiträumen sind hier schnell die Grenzen der Rentabilität erreicht. An Nachfrage mangelt es keiner der sieben A-Städte, unabhängig vom Preissegment. Um zumindest die hohen Grundstückspreisen zu umgehen, orientieren sich einige Projektentwickler längst hin zu kleineren Märkten. Dort sind noch Potenziale vorhanden, um insbesondere im Teileigentumsmarkt mit nachfragegerechten Preisen rentabel zu bauen.

Abb. 1: Bürosegment: Trading-Development-Flächen 2018 und 2019 inkl. Veränderungen (in %) nach Stadt



* nur Trading Development | © bulwiengesa 2019

Abb. 2: Wohnsegment: Trading-Development-Flächen 2018 und 2019 inkl. Veränderungen (in %) nach Stadt



* nur Trading Development | © bulwiengesa 2019

Einzelhandel stagniert, Hotelsegment expandiert weiter

Nach zwei rückläufigen Jahren sieht es im **Einzelhandel** mit + 1,1 Prozent zunächst nach einer Stabilisierung aus. Allerdings ist diese Entwicklung stark geprägt von Nahversorgungsflächen, die das Planungsrecht im Rahmen von Wohnbauentwicklungen fordert. Viele dieser Planungen, so beispielsweise unsere Erfahrungen im Kölner oder Stuttgarter Markt, werden nachträglich aber doch nicht umgesetzt. Es fehlen passende Nutzer, weil die üblichen Discounter oder Supermärkte an solchen eher kleinen Flächen weniger interessiert sind. Erkennbar ist das an der Struktur der Einzelhandelsflächen: Lediglich 27 von insgesamt über 540 gemeldeten Flächen sind größer als 10 Tsd. qm. Demgegenüber liegen über 370 gemeldete Flächen unter 2.000 qm GLA.

Das **Hotelsegment** profitiert seit einigen Jahren von dem wachsenden Interesse der Investoren an der Markenhotellerie – von Budget bis Luxus. Mit einem Plus von 21,7 Prozent hat sich das Flächenvolumen im Trading Development nun schon im dritten Jahr in Folge massiv vergrößert. Ein nicht unerheblicher Anteil des ermittelten Projektvolumens entfällt allerdings auf Planvorhaben. Deren Projektzahl hat besonders in den vergangenen zwölf Monaten stark zugenommen.

So besteht nun mancherorts Sorge, dass die Realisierung aller Planvorhaben zu Überkapazitäten führt. Denn 2018 wuchs in einigen A-Städten (z. B. Hamburg, Frankfurt) das Bettenangebot stärker als die touristische Nachfrage, zugleich sank der für die Hotellerie maßgebliche Performanceindikator RevPAR, also der Erlös pro verfügbarem Zimmer.

Aufgrund einer gut gefüllten Pipeline sowie immer höherer Investitionskosten, die über steigende Pachten aufgefangen werden müssen, erwartet bulwiengesa in den nächsten Jahren eine Abnahme des Hotelprojektvolumens in den A-Städten.

Projektentwicklungen für den Eigenbestand wachsen

Das Projektentwicklungsvolumen für den Eigenbestand, die sogenannten Investor Developments, hat sich im aktuellen Studienzeitraum erneut vergrößert. Dies trifft auch auf das Wohnsegment zu: Dieses hat mehr als 600 Tsd. qm an Fläche zugelegt. Das Volumen fällt mit 7,5 Mio. qm Wohnfläche dennoch weiterhin deutlich geringer aus als im klassischen Trading Development (17,0 Mio. qm). Wie zu erwarten sind die größten Akteure die großen lokal tätigen Wohnungsbaugesellschaften.

Andreas Schulten: „Trotz der gestiegenen Volumina durch städtische Wohnungsbaufirmen ist klar, dass diese die benötigten Wohnungen nicht alleine bauen können. Den Löwenanteil erledigen immer noch die privaten Entwickler. Dabei werden nicht wenige Wohnprojekte von Projektentwicklern an-entwickelt, um insbesondere die öffentlich geförderten Teile noch im Planungstatus an Wohnungsbaugesellschaften weiterzureichen.“

Fehlende Investitionsalternativen lassen Eigenbestandsentwicklungen auch im gewerblichen Segment weiter attraktiv erscheinen. Deshalb konnte auch im Büro-, Einzelhandels- und Hotelsegment erneut deutliches Wachstum verzeichnet werden.

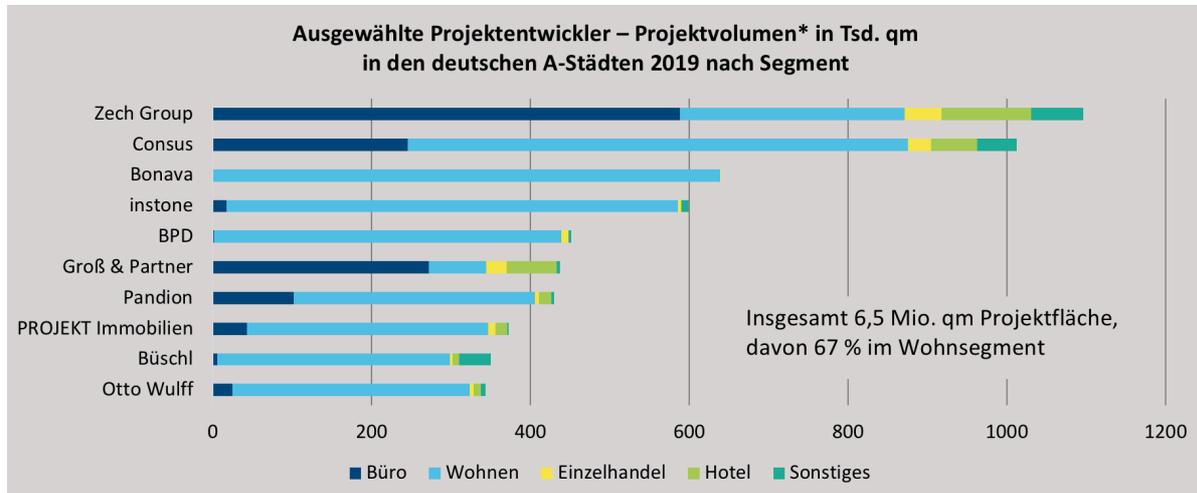
Ranking zeigt zunehmende Konzentration

Unter den Projektentwicklern gab es im letzten Jahr einige Veränderungen.

Projektleiterin und Studienautorin Ellen Heinrich: „Im Ranking nach Projektflächenvolumen macht sich insbesondere die Akquise der SSN Group sowie der CG Gruppe durch Consus bemerkbar. Mit diesen beiden Projektentwicklern im Hintergrund steht Consus nun mit vergleichbarem Flächenpotenzial auf Augenhöhe mit der Zech Group, deren Projektvolumen ebenfalls durch mehrere Tochtergesellschaften entsteht, allem voran Art-Invest und Die Wohnkompanie.“

Die volumenstärksten Projektentwickler in den A-Städten sind weiterhin schwerpunktmäßig im Wohnsegment aktiv. Von insgesamt 6,5 Mio. qm Projektfläche über alle Segmente sind 67 Prozent im Wohnsegment. Mit Instone und Consus sind mittlerweile zwei der zehn größten Projektentwickler aus der Studie an der Börse notiert.

Abb. 3: Top 10 Trading Developer in deutschen A-Städten nach Nutzungstypen 2019, in Tsd. qm



* nur Trading Development | © bulwiengesa 2019

Über die Studie „Der Markt für Projektentwicklungen in den deutschen A-Städten 2019“

Das unabhängige Analyse- und Beratungsunternehmen bulwiengesa hat zum 13. Mal den Markt für Projektentwicklungen in den sieben deutschen A-Städten Berlin, München, Hamburg, Frankfurt/Main, Düsseldorf, Köln und Stuttgart untersucht. Auf Basis von ca. 5.000 einzelnen Projekten wurden die Struktur und das Volumen des Projektentwicklermarktes analysiert und städteweise ausgewertet. Dabei wurde der Fokus auf die Nutzungsarten Büro, Wohnen, Einzelhandel und Hotel gesetzt. Die komplette Studie wird Anfang April verfügbar sein und kann ab dem 21. März vorbestellt werden.

Ellen Heinrich, Projektleiterin, heinrich@bulwiengesa.de, Telefon 089-23 23 76 33

Weitere Informationen zur Studie:

<https://www.bulwiengesa.de/de/publikationen/studien/projektentwicklerstudie-2019>

Über bulwiengesa

bulwiengesa ist in Kontinentaleuropa eines der großen unabhängigen Analyseunternehmen der Immobilienbranche. Seit über 30 Jahren unterstützt bulwiengesa seine Partner und Kunden in Fragestellungen der Immobilienwirtschaft, Standort- und Marktanalyse, unter anderem durch fundierte Datenservices, strategische Beratung und maßgeschneiderte Gutachten. Die Daten von bulwiengesa werden u. a. von der Deutschen Bundesbank für die EZB, BIZ und OECD verwendet.

Pressekontakt

bulwiengesa AG
Sigrid Rautenberg
Wallstr. 61
10179 Berlin

Tel.: 030-27 87 68 24
rautenberg@bulwiengesa.de