

Projektentwicklerstudie 2017

Die 11. bulwiengesa-Projektentwicklerstudie, die bulwiengesa-Vorstand Andreas Schulten auf einer gemeinsamen Pressekonferenz von BFW und bulwiengesa am 3. Mai in Berlin vorstellte, analysiert den Projektentwicklermarkt in den sieben großen A-Städten. Auf Basis von rund 3.400 detailgenau recherchierten Projekten gibt die Studie Auskunft über die wichtigsten Akteure, neue Trends, Entwicklungen in den Segmenten Wohnen, Büro, Einzelhandel und Hotel sowie die jeweilige Projektsituation in den Standorten.

Projektentwicklungen nehmen wieder Fahrt auf

Mit 1,03 Mio. qm bzw. 4,0 Prozent ist der Gesamtmarkt im Trading Development in den sieben A-Städten wieder deutlich gewachsen. Auch wenn der starke Anstieg aus dem Jahr 2015 (1,63 Mio. qm bzw. 6,8 Prozent) nicht übertroffen wird, ist dieses Wachstum im Vergleich mit den letzten Jahren überdurchschnittlich. Somit werden bis 2021 rund 27 Mio. m² an Trading-Development-Fläche geplant, gebaut oder fertiggestellt und fließen in die aktuelle Studie ein – ein neues Hoch im Projektentwicklermarkt. Dazu kommen mittlerweile rund 15 Mio. m² Investor-Development-Fläche.

Weniger Lust auf Wohnungen, Büros boomen

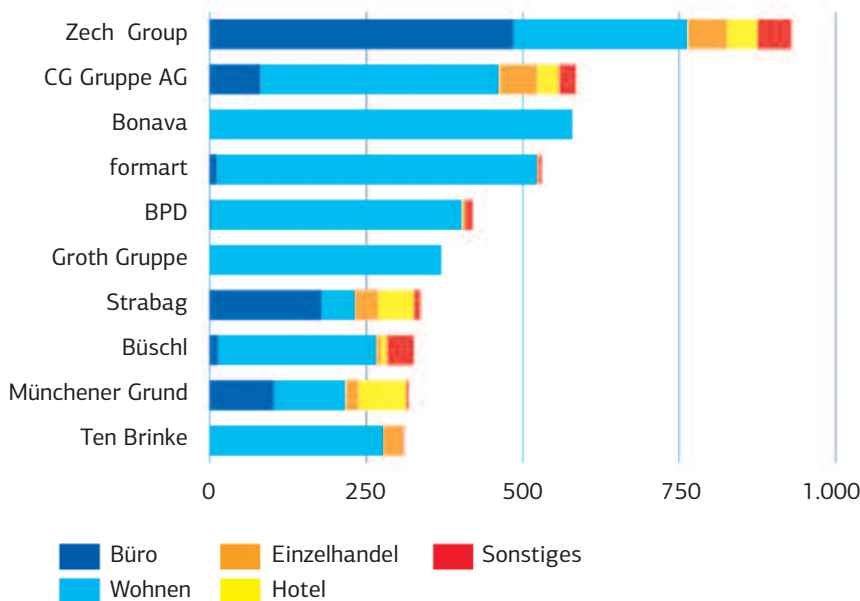
Zum ersten Mal seit 2009 stieg das Volumen der klassischen Trading Developments (Entwicklungen zum Verkaufszweck) für Büros mit 8,3 Prozent sehr deutlich. Das Wohnsegment legte dagegen lediglich um 3,4 Prozent zu, was im Vergleich zu den Vorjahren mit Wachstum zwischen 10 und 20 Prozent p. a. wenig ist. In absoluten Zahlen kommt damit das Bürosegment mit 405.000 m² Flächenwachstum dem Wohnsegment (573.000 m²) schon sehr nahe.

Andreas Schulten, Vorstand bulwiengesa AG: „Die sieben A-Städte leiden unter Flächenmangel. Viele Investoren und Eigentümer investieren daher vermehrt in kleineren Städten und im Umland. Regulatorische Restriktionen wirken sich vor allem auf Wohnprojektentwicklungen aus. Zusatzkosten, die durch den Bau von Sozialwohnungen und Auflagen der EnEV entstehen, erschweren preisgünstiges Bauen.“ Davon profitiert das Bürosegment: Weniger regulatorische Restriktionen, hohe Nachfrage bei geringer Neubautätigkeit sowie großes Investoreninteresse machen dieses Segment in den A-Städten sehr attraktiv für Projektentwickler.

Entwicklungen für Eigenbestand nehmen zu

Das Interesse an Immobilieninvestments ist weiterhin hoch. Über alle Segmente hinweg bleiben die Renditen deutlich rückläufig. Investoren tendieren deshalb dazu, frühzeitig selbst in Projekte einzusteigen und entwickeln zunehmend für den Eigenbestand (Investor Development). Damit ergänzen sie ihr Portfolio und sichern sich die Rendite. Traditionell für den Eigenbestand entwickeln im Wohnsegment kommunale, genossenschaftliche oder private Wohnungsgesellschaften, im Bürosegment Bundesbehörden oder ansässige Großunternehmen. Der gesamte so entwickelte Investor-Development-Anteil an den Gesamtprojektf lächen liegt bei über einem Drittel.

AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLER IN DEN A-STÄDTEN NACH SEGMENT (TRADING-DEVELOPMENT)



Quelle: bulwiengesa

Rauszögern kann sich lohnen

Manche Unternehmen, insbesondere im Wohnungsmarkt, sind mittlerweile schon sehr gut mit Projektflächen bestückt, ohne diese direkt zu entwickeln. Neben dem ausbremsenden Effekt der überlasteten Genehmigungsbehörden verzögern sich aufgrund von spekulativem Grundstückshandel manche Projektstarts. „Ein Trend ist das vermehrte Handeln mit Flächen, da ein großer Teil des Gewinnes bei der Grundstücksentwicklung generiert wird. In manchen Märkten erwarten wir, dass über 10 Prozent der Flächen in den kommenden Jahren gar nicht bebaut werden“, so Andreas Schulten.

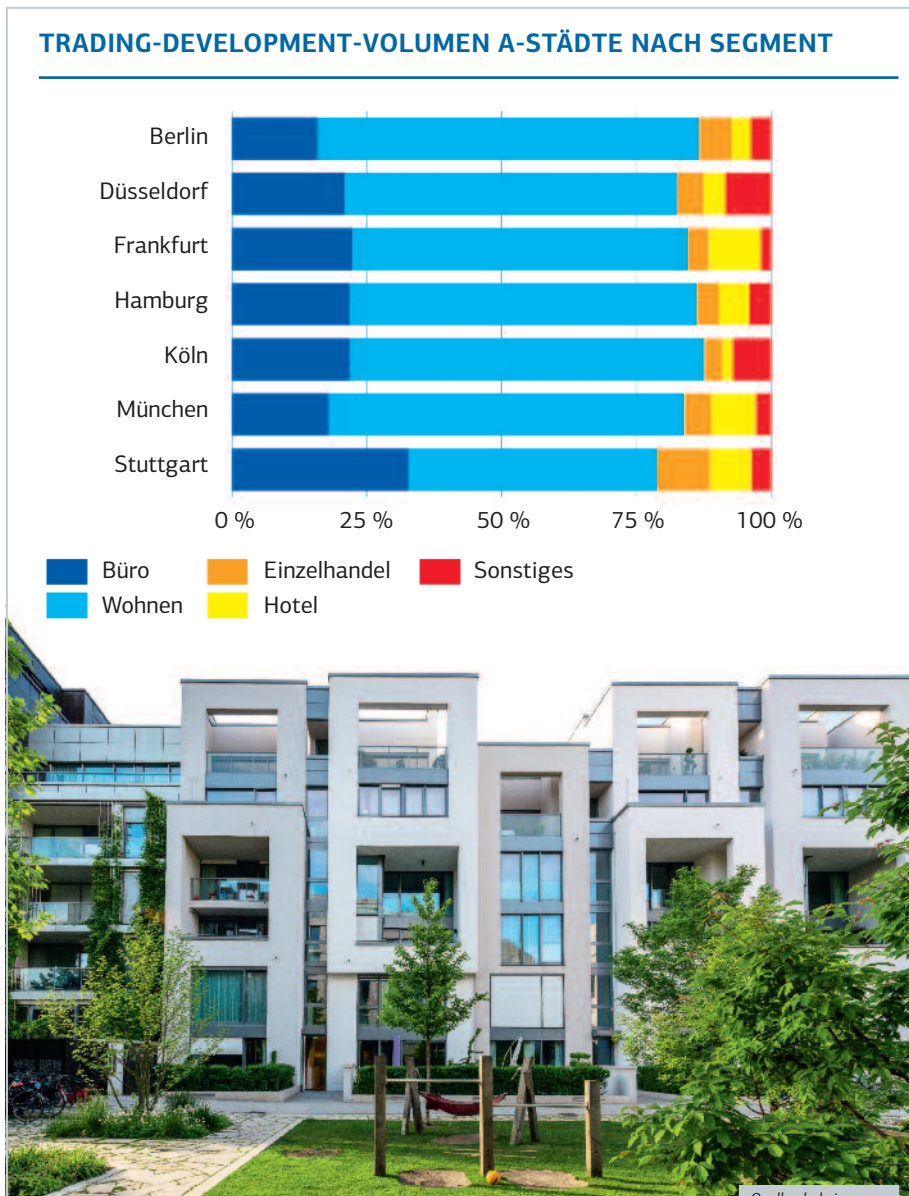
Berlin wächst am stärksten

„Berlin bleibt mit einer Zunahme von 622.000 m² der am stärksten wachsende Trading-Development-Markt“, so Projektleiterin Ellen Heinrich. „Während laut der letztjährigen Studie neben Berlin auch noch München und Stuttgart an Fläche gewinnen konnten, zeigen die aktuellen Zahlen: Der Münchner Markt stagniert und in Stuttgart sind die Trading-Development-Flächen deutlich rückläufig.“

Auch in Köln und Frankfurt sind die Trading-Development-Flächen erneut in moderatem Maß rückläufig. Deutliche Zugewinne, insbesondere bei den Planungen, zeigen Hamburg und Düsseldorf.

Ranking

Unter den zehn bezüglich der Fläche größten Projektentwicklern finden sich auch diesmal verschiedene Unternehmenstypen. Bezogen auf die Fläche, positioniert sich an erster Stelle wie auch im Vorjahr die diversifizierte tätige Zech Group, die mit ihren vielen Tochtergesellschaften dieses Jahr über 900.000 m² Trading-Development-Fläche am Markt hat. An zweiter Stelle ist die CG Gruppe, mit einer geringfügig höheren Projektfläche als Bonava (ehem. NCC).



Lagen im letzten Jahr nur Bonava mit der Zech Group über der Marke von 500.000 m², so sind diesmal auch formart sowie die CG Gruppe jenseits dieses Volumens zu finden.

Neu unter den Top-10-Unternehmen sind in diesem Jahr Ten Brinke, Büschl sowie die Groth Gruppe. Die vier im Wohnflächen-volumen größten Projektentwickler haben

sich im Vergleich zum Vorjahr nicht geändert. Der Abstand des auch 2016 größten Wohnprojektentwicklers Bonava zu den Folgeplätzen fällt allerdings erneut geringer aus. Auch das Ranking der Büroprojektentwickler hat sich kaum verändert.