

1. PROJEKTENTWICKLERSTUDIE NRW A- UND B-STÄDTE 2021

Immobilienmarkt NRW plant für die nächsten Jahre

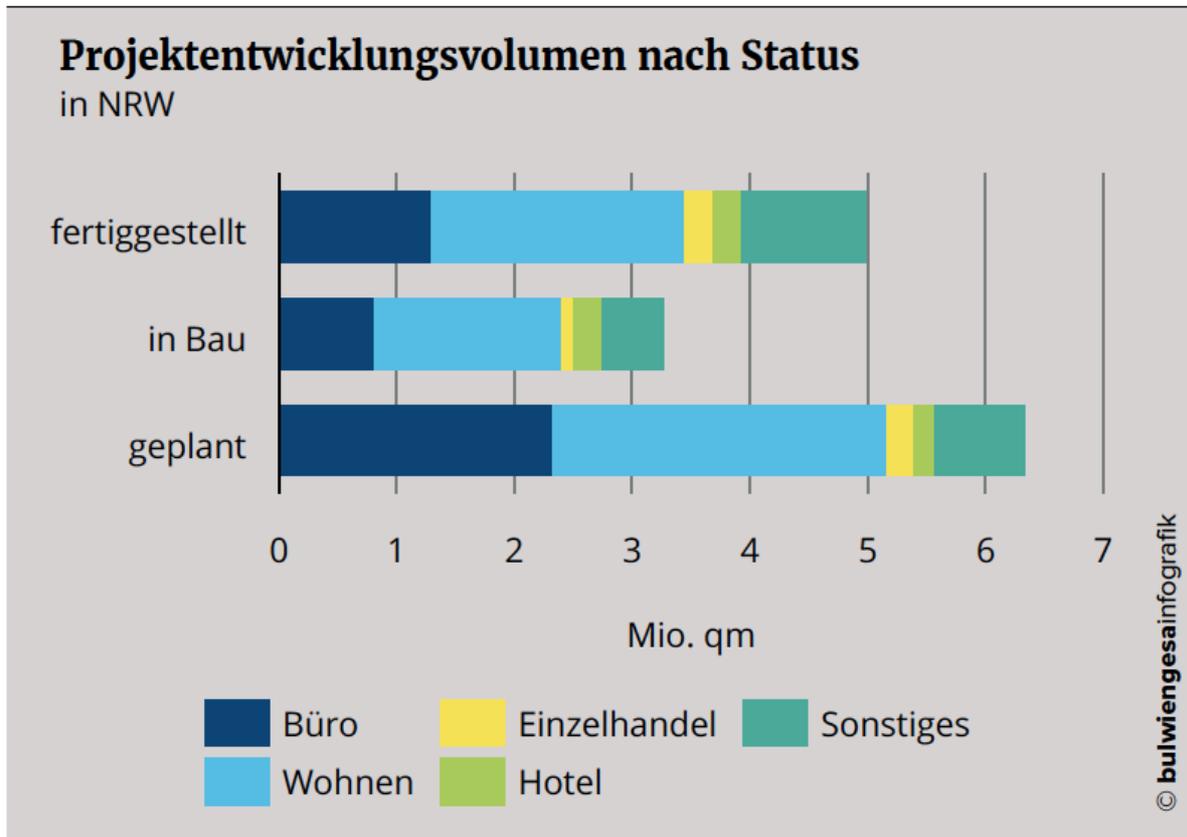
- **Ca. 50 Millionen qm Büro-, Wohn- und sonstige Flächen derzeit in Nordrhein-Westfalen in Entwicklung**
- **Anteil Wohnungs- und Büro-Planungen rund 85 % – kaum neue Hotel- und Einzelhandelsimmobilien**
- **Größte Projektentwickler: Zech Group/ Art-Invest, Pandion, GAG und Landmarken**

Essen/Berlin, 30. Juni 2021 – Insgesamt sind derzeit etwa 50 Millionen Quadratmeter Büro-, Wohn- und sonstige Flächen in Nordrhein-Westfalen in der Entwicklung. Das belegt eine aktuelle Studie, die bulwiengesa und der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW), Landesverband in Nordrhein-Westfalen vorgelegt haben. In der Studie sind alle 2.000 Einzelprojekte in Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster sowie zusammengefasst in den Kernstädten des Ruhrgebiets Duisburg, Essen, Bochum und Dortmund analysiert worden.

Betrachtet man alle Segmente, summiert sich das Projektentwicklungsvolumen auf 14,6 Mio. qm im Betrachtungszeitraum von 2018 bis 2025. Spitzenreiter sind die vier Oberzentren des Ruhrgebiets mit zusammen 5,3 Millionen qm an Bauprojekten gefolgt von Düsseldorf mit 3,8 Millionen qm und Köln mit 3,6 Millionen qm.

Der Markt wird, wie auch in anderen deutschen Städten, von Wohnprojektentwicklungen geprägt, die ca. 45 % der Projektflächen umfassen, gefolgt von Büroprojektentwicklungen mit einem Anteil von rund 30 %. Rund 11 Mio. qm der analysierten Flächen sind Projektentwicklungen im Wohn- und Bürosegment. Die Segmente Einzelhandel und Hotel spielen eine eher untergeordnete Rolle. Ausnahme bildet Bonn, wo die Büroprojekte die Wohnprojekte leicht in den Schatten stellen.

In den nächsten Jahren gehen überdurchschnittlich viele konkrete Projekte an den Start. Hier heben sich die NRW-Städte erkennbar gegenüber den anderen deutschen A-Städten ab, wo das Baugeschehen wegen hoher Grundstücks- und Baukosten zumeist stagniert. 6,3 Millionen qm weisen die Projekte in den Projektpipelines vieler Projektentwickler auf. Das übersteigt das Volumen der derzeit in Bau befindlichen Projekte mit 3,3 Millionen qm um fast das Doppelte.



Wenig Klumpenrisiken

Angst vor einem Überangebot oder überhitzten Märkten braucht kaum ein Projektentwickler zu haben: Aus der Vogelperspektive ist der Immobilienmarkt in NRW ein sehr diversifizierter Markt, etwa bezüglich Stadtgrößen oder Branchenschwerpunkten. Nach wie vor haben gerade internationale Investoren jedoch viele Vorbehalte gegenüber einzelnen Märkten in NRW.

Andreas Schulten, Generalbevollmächtigter bei bulwiengesa: "Nordrhein-Westfalen ist komplex und vielschichtig, mit Hidden Champions einerseits und strukturschwachen ‚weißen Flecken‘ andererseits. Auch wenn eine hohe Kenntnis lokaler Besonderheiten unabdingbar ist: Viele Immobilieninvestoren und -bauer expandieren in diesen Monaten strategisch in das europäische Ausland. Dabei übersehen sie aber die Potenziale im relativ risikoloserem Nordrhein-Westfalen. Anders als in Berlin, München, Frankfurt oder Hamburg, wo das Baugeschehen immer noch sehr punktuell und auf die Metropole konzentriert ist, sind in Nordrhein-Westfalen viele Standorte markttauglich."

Elisabeth Gendziorra, Geschäftsführerin des BFW Nordrhein-Westfalen, Verband der mittelständischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, die die Studie mit ihrer Expertise unterstützt, ergänzt: „Uns hat besonders gefreut, dass durch das Werben seitens der NRW Landesregierung, insbesondere durch das Bauministerium und die Mitglieder der ‚Allianz für mehr Wohnungsbau‘, ein Klima für den Neubau entstanden ist, das erkennbar Früchte trägt: Die Studie weist mehr als 6 Millionen qm Projektvolumen in den fünf untersuchten

Kernräumen für konkret geplante Wohnungen, Büros, aber auch Hotels und Einzelhandel auf. Mit dem Inkrafttreten neuer Baugesetze kommt diese Studie gerade rechtzeitig, um die Zusammensetzung der maßgeblichen Akteure am Immobilienmarkt aufzuzeigen. Verlässlicher Partner für dieses enorme Wachstum sind die mittelständischen Wohnungs- und Immobilienunternehmen.“

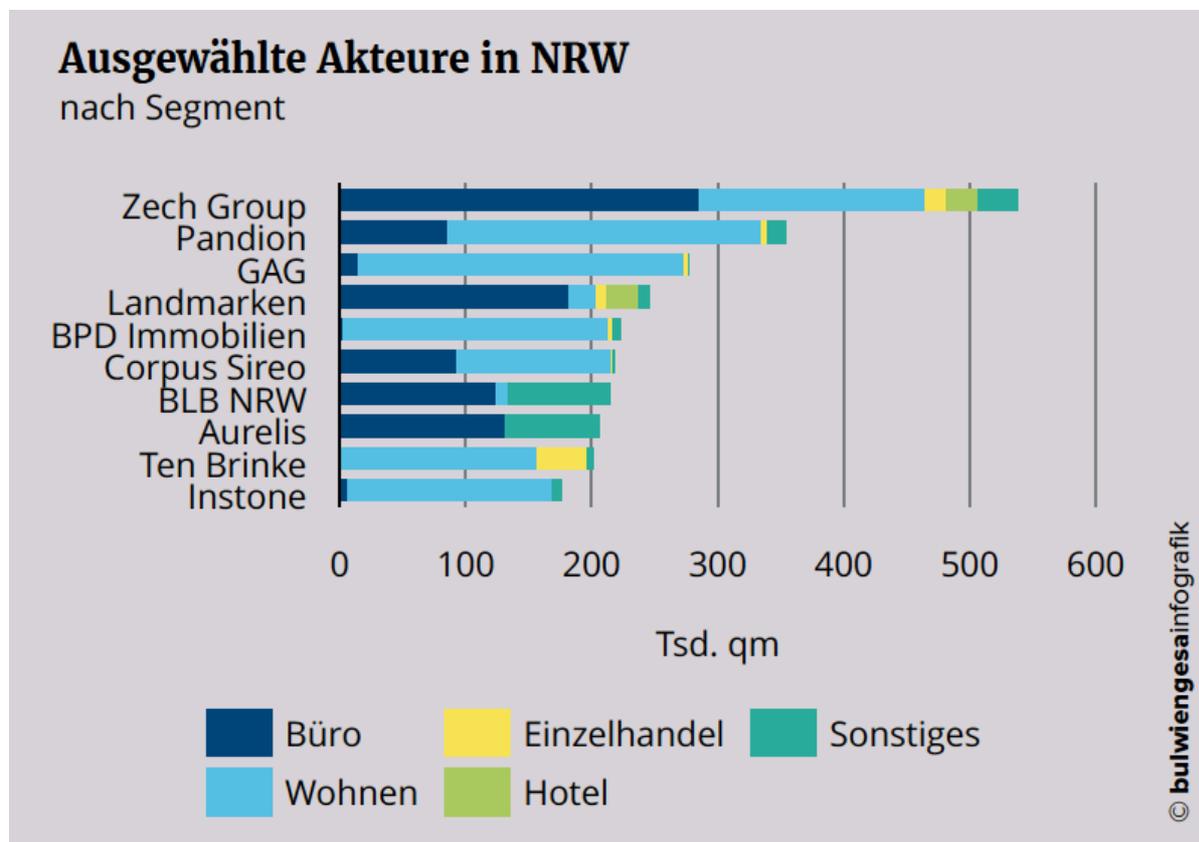
Ranking

Die Top-Akteure über alle Assetklassen hinweg stemmen ein Projektvolumen von insgesamt 2,6 Mio. qm. Diese haben damit einen Marktanteil von rund 18 % am gesamten Projektentwicklermarkt. Dies zeigt auch, dass der Markt für Projektentwicklungen in NRW sehr kleinteilig ist – über 80 Prozent der Flächen werden von einer Vielzahl kleinerer und oft nur regional tätiger Bauträger entwickelt.

Die Top 10 kennzeichnet insbesondere die Umsetzung von sogenannten Trading Developments, also „klassischen“ Entwicklungen zum Verkaufszweck. Rund ein Drittel der umgesetzten Projektflächen gehen auf Trading Developments zurück. Allein die Kölner GAG und die Bau- und Landesbetriebe NRW sind regionale Schwergewichte im wachsenden Markt für Investor-Developments.

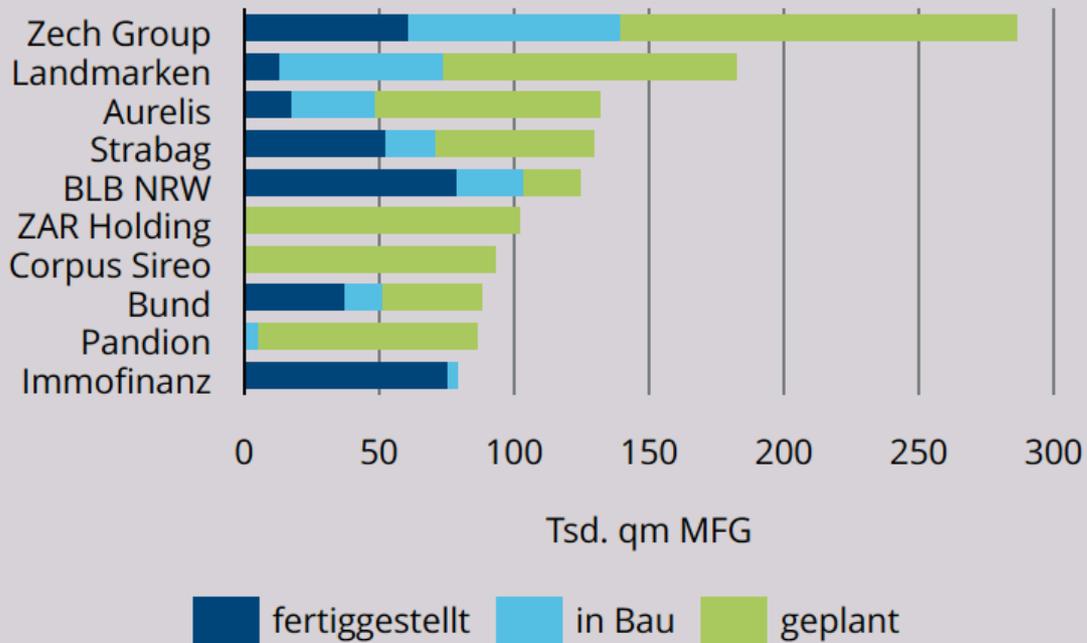
Die Top-3-Akteure sind die Zech Group, Pandion und die GAG Immobilien; diese Unternehmen zeichnet eine hohe Projektaktivität in Düsseldorf und Köln aus.

Über die Hälfte des Flächenvolumens lässt sich auf Wohnprojektentwicklungen zurückführen.



Ausgewählte Akteure in NRW

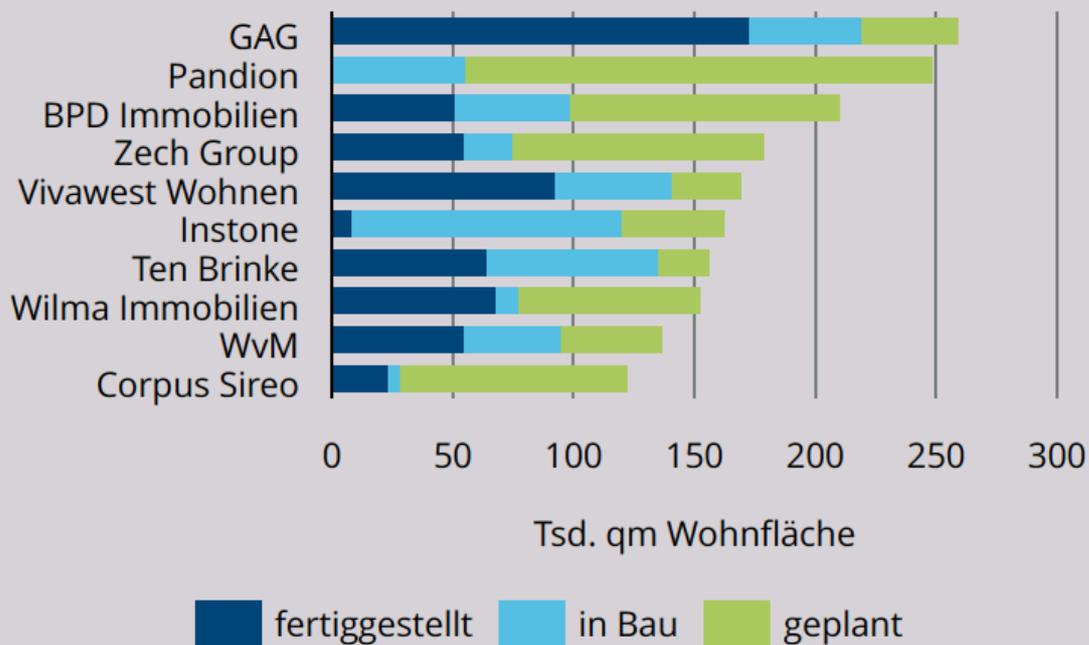
Büro nach Status



© bulwiengesa infografik

Ausgewählte Akteure in NRW

Wohnen nach Status



© bulwiengesa infografik

Statements zu den Projektentwicklungsstrategien der Studienpartner

1 Michael Buchholz, Leiter Region West bei Aurelis

Nordrhein-Westfalen bietet neben verfügbaren Flächen vergleichsweise geringe Kaufpreise, steigende Mieten und durchschnittlich sehr geringe Leerstände. Die geringe Angebotsreserve, Niedrigzinsen und überteuerte, ausverkaufte deutsche Metropolen machen viele kleine Städte in NRW nachhaltig zu einem sehr attraktiven Betätigungsfeld. Das gilt nicht nur für die Projektentwicklung, sondern auch für Bestandsimmobilien und den Zukauf von bebauten und unbebauten Grundstücken.

2 Joachim Siepmann, Niederlassungsleiter NRW bei BPD

BPD ist einer der drei größten Wohnbauträger in NRW. Wir entwickeln nicht nur einzelnen Wohnraum, sondern ganze Lebensumfelder. Deshalb verfolgen wir bei der Entwicklung neuer Wohngebiete in NRW einen ganzheitlichen Ansatz. Als Projekt- und Gebietsentwickler möchte BPD im Veränderungsprozess städtebaulicher Strukturen mit der Schaffung von lebendigen Räumen einen Beitrag zu integrierten, zukunftsfähigen Wohn- und Lebensumfeldern leisten. Auf das große Ganze kommt es an! Dieser Leitgedanke gilt umso mehr bei der Gestaltung von nachhaltigen, zukunftssicheren Gebieten.

3 Klaus Franken, Managing Partner bei Catella

Rankings sind nicht so unsere Sache. Als schwedisches Unternehmen messen wir Qualität nicht an Größe. Trotzdem unterstützen wir die Projektentwicklerstudie, denn mehr Transparenz im Markt ist dringend geboten. Und wir sollten genauer hinschauen, wer im Markt welche Strategie verfolgt – spekulieren, bauen oder langfristige Investments aufbauen.

Die NRW-Strategie ist bei der europäisch aufgestellten Catella-Group besonders ausgeprägt, da dies als wichtigster Ballungsraum in Europa angesehen wird. Neben der Bevölkerungsdichte sind Kaufkraft, wirtschaftliche Stärke, Stabilität und Zukunftsfähigkeit entscheidende Kriterien. Aktuell wird von uns ein Investitionsvolumen von fast 1,5 Mrd. Euro vorangetrieben (u.a. für ca. 4.000 Wohnungen und ca. 100.000 m² Bürofläche), dies ist das größte Investitionsvolumen der Gruppe für nur einen Ballungsraum und zeugt von purer Überzeugung in den Standort.

4 Anett Barsch, Geschäftsführerin bei Corpus Sireo

Digitale Anbindung ist der Lagefaktor Nummer eins für Wohnen (nicht nur für Office), und NRW hat aufgrund seiner stark vernetzten Metropolregionen hier beste Voraussetzungen. Wohnlagen im Ruhrgebiet im Umland der Großstädte werden auch für Investoren attraktiver, da die Wege in die Boomtowns Köln, Düsseldorf kurz genug sind für zwei- bis dreimaliges Pendeln pro Woche.

5 Stefan Dahlmanns, COO Nordrhein-Westfalen bei Instone

Für Nordrhein-Westfalen mit seiner wachstumsstarken Metropolregion Rhein-Ruhr ist die Bereitstellung von – vor allem bezahlbaren – Wohnraum eine der wesentlichen aktuellen Herausforderungen. Gleichzeitig sind wir als Wohnentwickler gefragt, attraktive und

lebenswerte Wohn- und Lebensräume zu schaffen, die auch das Thema Nachhaltigkeit fest im Blick haben.

6 Carsten Boell, Geschäftsführer bei Interboden

INTERBODEN wird auch weiterhin seinen Fokus auf den Heimatmarkt Nordrhein-Westfalen legen und neben den A-Städten zukünftig vermehrt mit Produktdiversifikationen in den sogenannten Speckgürteln Projekte entwickeln.

7 Jens Kreiterling, Vorstand bei Landmarken

NRW ist unser Heimatmarkt! Die Mischung aus aufstrebenden Metropolregionen, prosperierenden und lebenswerten B- und C-Städten, der größten Hochschulichte Deutschlands mit bestem Innovationspotenzial sowie einem anhaltenden Transformationsprozess ist für uns der beste Nährboden für unsere Landmarken-Entwicklungen. Unser Ziel ist es weiterhin, mit unseren Entwicklungen einen gesellschaftlichen Beitrag in Form von bezahlbaren und identitätsstiftenden Wohn- und Innovationsquartieren sowie nachhaltigen Umnutzungen von Immobilien zu leisten.

8 Stefan van Dick, Geschäftsführer bei Wilma

WILMA trägt mit ausgereiften Prozessen und hoher Fachkompetenz dafür Sorge, Wohnraum in NRW zum bestmöglichen Preis-Leistungs-Verhältnis zu erstellen. Ob öffentlich geförderter Mietwohnbau oder Wohneigentum in allen Spielarten – Ziel von WILMA ist es, regelmäßig die gleiche Qualität kostengünstiger anbieten zu können als der Wettbewerb. Aufgrund steigender Preise in einigen Städten Nordrhein-Westfalens setzt WILMA darum bereits seit Jahren auf die Realisierung von Wohnquartieren im Umland.

Über die Studie „Der Markt für Projektentwicklungen in Nordrhein-Westfalen 2021“

Das unabhängige Analyse- und Beratungsunternehmen bulwiengesa hat zum ersten Mal den Markt für Projektentwicklungen in den fünf nordrhein-westfälischen A- und B-Städten Bonn, Düsseldorf, Köln, Münster sowie zusammengefasst die vier Ruhrkernstädte Duisburg, Essen, Bochum und Dortmund untersucht. Auf Basis von rund 2.000 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.

Ansprechpartner: Andreas Schulten, Generalbevollmächtigter, schulten@bulwiengesa.de, Telefon 0201-874 696 62

Über bulwiengesa

bulwiengesa ist in Kontinentaleuropa eines der großen unabhängigen Analyseunternehmen der Immobilienbranche. Seit fast 40 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 und BIZ verwendet.



Pressekontakt

bulwiengesa AG
Sigrid Rautenberg
Wallstr. 61
10179 Berlin

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