

Projektentwicklermarkt 2022 – Studie weicht Netzwerkplattform „2022: Wende und Wandel gleichzeitig“



Ellen Heinrich und Sven Carstensen
Pressekonferenz Projektentwicklermarkt 2022, digital
1. Juni 2022

Wie bisher analog zu den jährlichen bulwiengesa-Studien

I

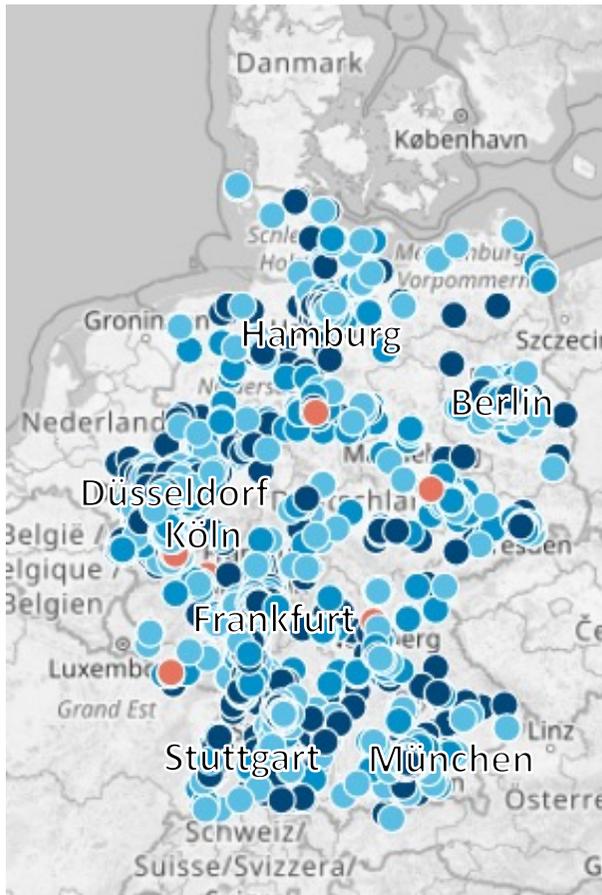
Auswertung der Daten zu den sieben A-Städten

Berlin, München, Hamburg, Frankfurt/ Main, Düsseldorf, Köln, Stuttgart

Im neuen **Development Monitor** sind A-Städte nun eine von mehreren Gebietskategorien und können per Filterfunktion ausgewertet werden.

Filteroptionen reichen von **Trader Development** (buy and sell) und **Investor Development** (buy and hold) über **Zeitraum** und **Entwicklungsstatus** etc. ...

Development Monitor 2022: über 5.100 Projekte in 7 A-Städten mit 46,2 Mio. qm Projektfläche



Quelle: RIWIS-Development Monitor

Projektentwicklermarkt 2022

Grundlage dieser Präsentation ist das permanente Research von bulwiengesa, angereichert durch einen detaillierten Datenaustausch mit Akteuren des Projektentwicklermarktes.

Im neuen Development Monitor werden die A-Städte weiter in bewährten Stil komplett durch bulwiengesa analysiert. Leichte Anpassungen in der Methodik sind vorhanden, werden aber nur geringfügige Auswirkungen haben.

Mit dem zusätzlichen Monitoring von über 150 Akteuren in ihrer bundesweiten Tätigkeit sind über 9.400 Projekte im Development-Monitor vorhanden.

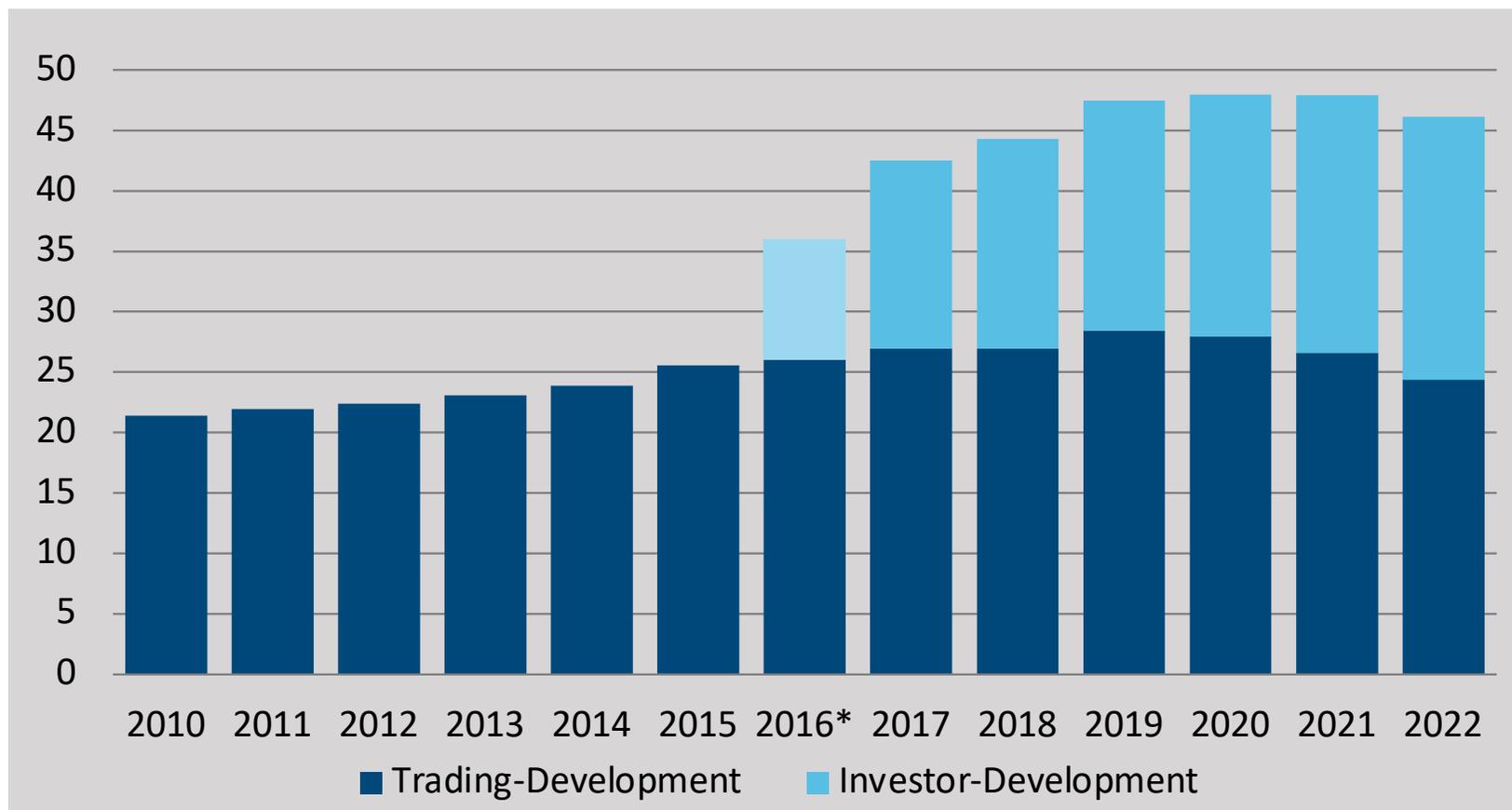
Heute werden hier die über 5.100 Projekte in den A-Städten analysiert.

Fokus dieser Auswertung liegt auf den Nutzungen **Wohnen, Büro, Handel** und **Hotel in den 7 A-Städten**

Projekte **> 1.000 qm** mit **Fertigstellung zwischen 2019 und 2026**.

Mit Entwicklungsstatus in **konkreter Planung, in Bau** und **kürzlich fertiggestellt**

Gesamtes Projektvolumen in den sieben A-Städten, Analysejahre 2010 – 2022, in Mio. qm



Jetzt nur noch

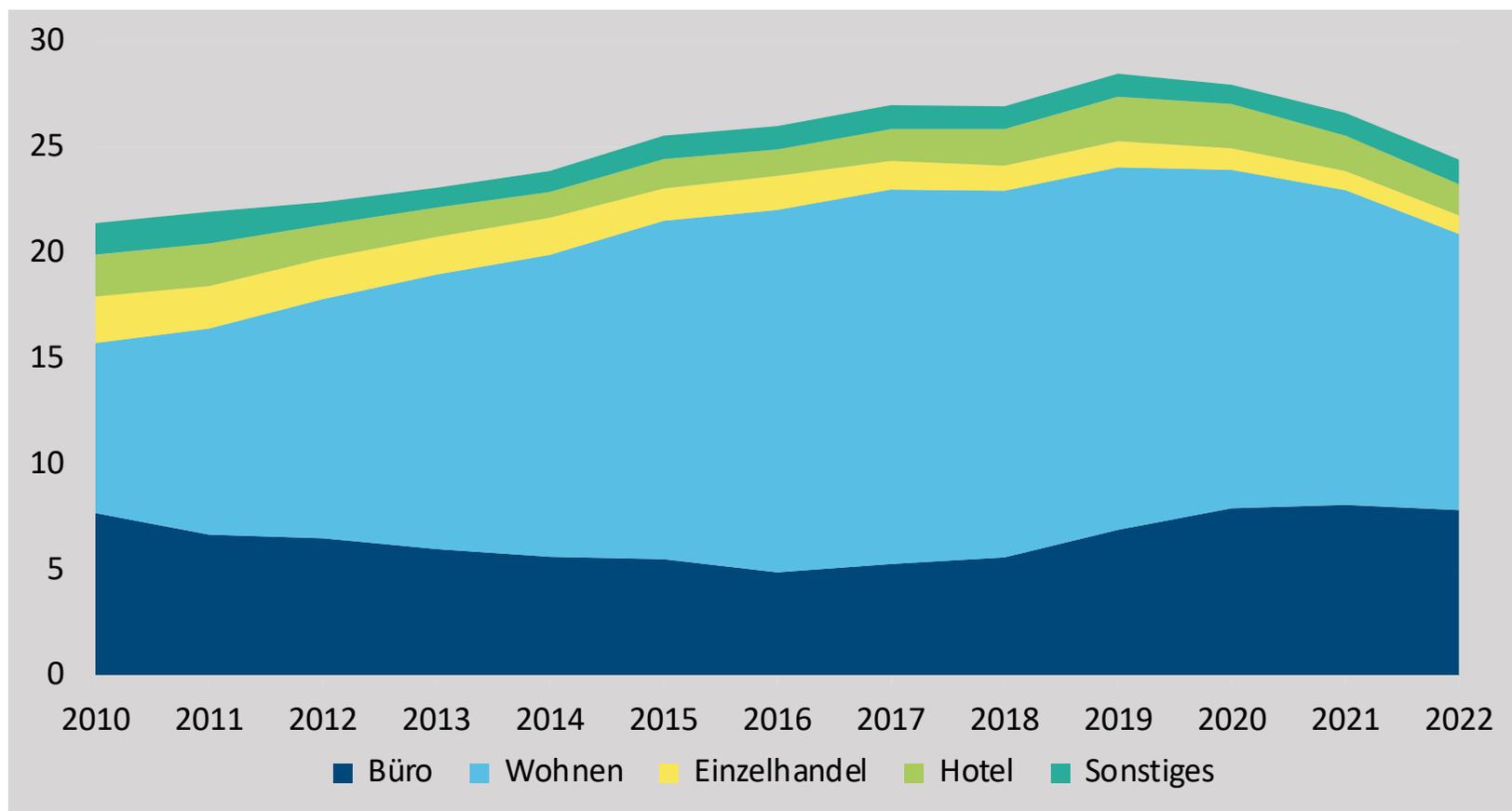
46,2
Mio. qm

Projektvolumen gegenüber noch **47,9 Mio. qm** im ersten Corona-Jahr 2020.

Das entspricht einem Rückgang um

-3,6 %

Trading Development-Projektvolumen in den deutschen A-Städten, Analysejahre 2010 – 2022, in Mio. qm



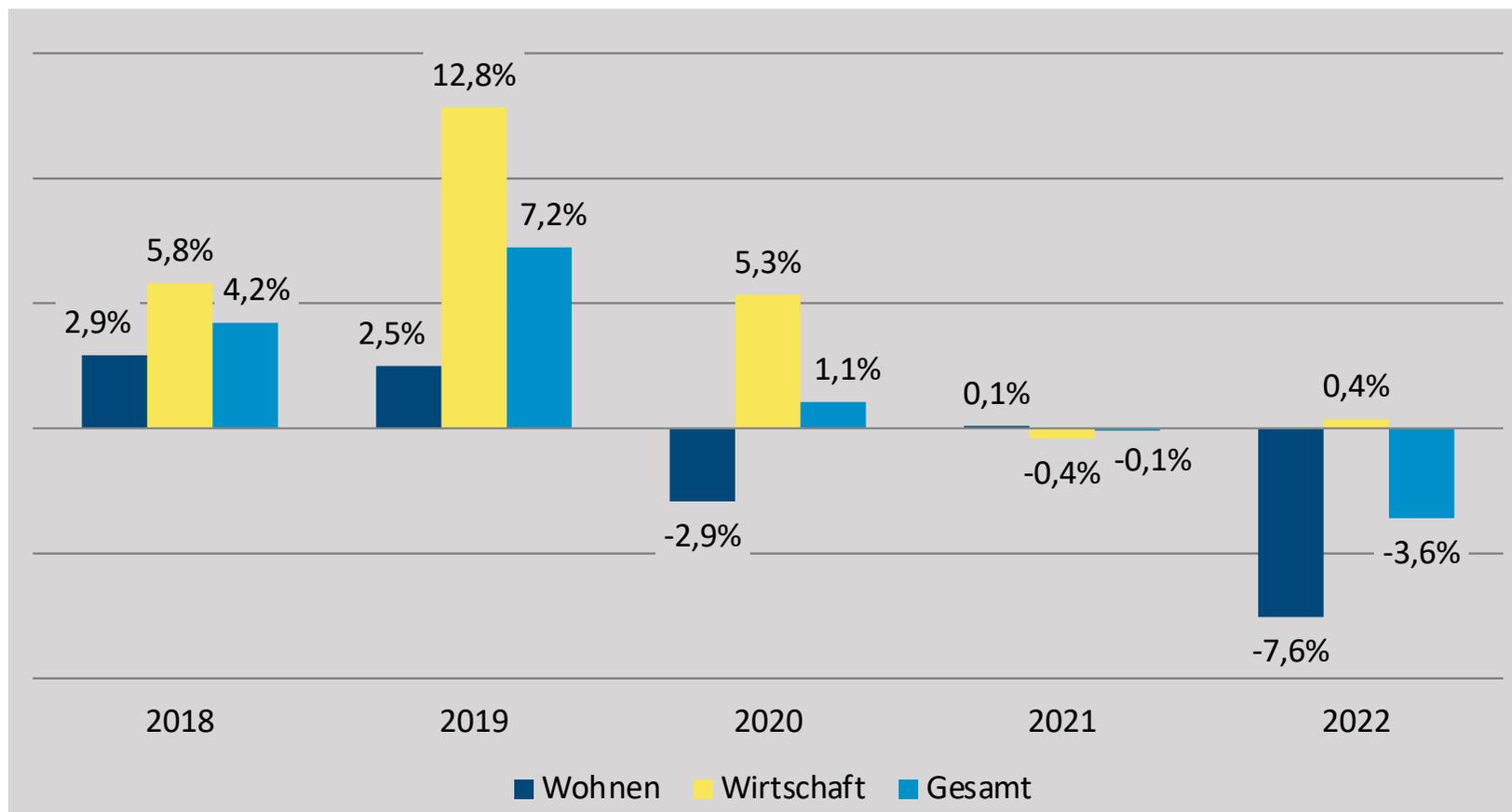
Im Trading-Development geht die Talfahrt weiter. Mit **-8,3 %** ist der bisher stärkste Rückgang nach der Finanz- und Schuldenkrise gemessen worden.

Nur noch

**24,4
Mio. qm**

Trading Development-Projektfläche in den 7 A-Städten.

Veränderungsrate der Projektvolumina in den deutschen A-Städten nach Nutzungstyp, Analysejahre 2018 - 2022

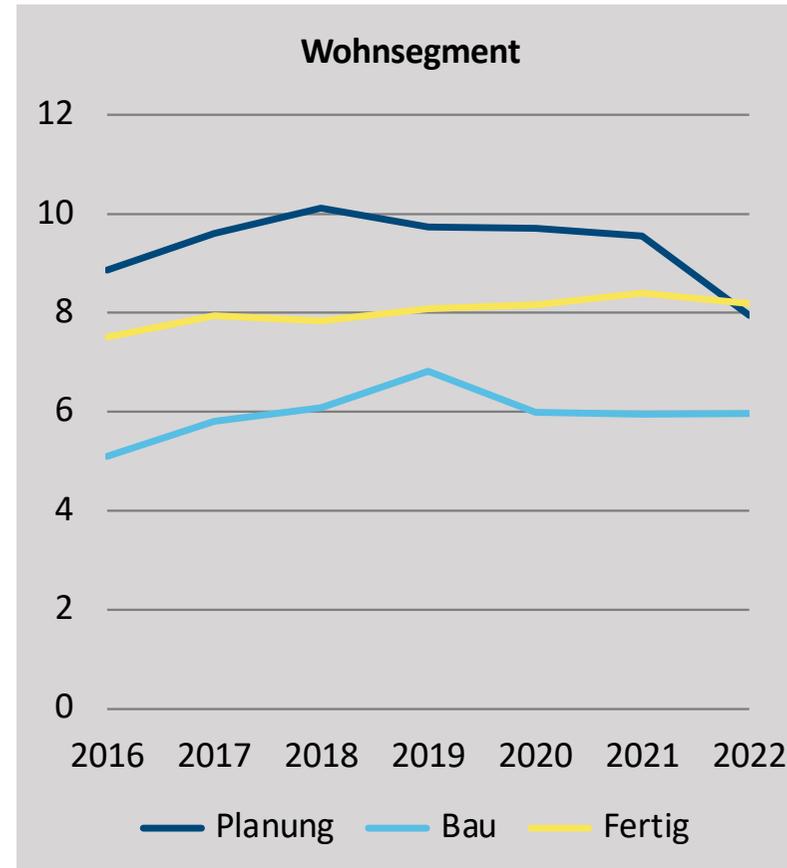
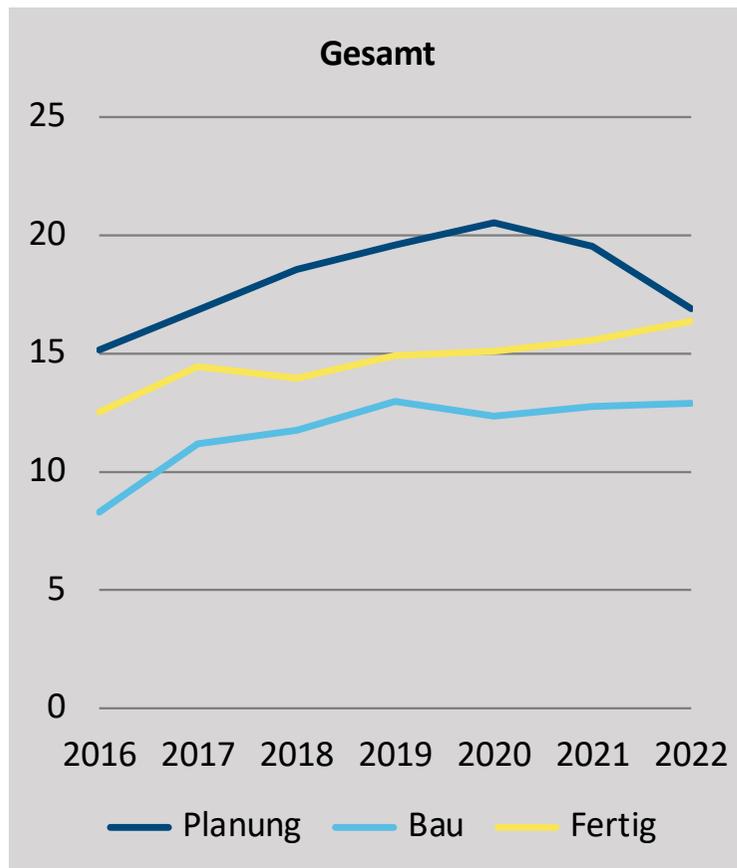


Insbesondere mit stabilen Zahlen im Investor-Development können sich **Wirtschaftsimmobilien** trotz Einschränkungen gut halten.

Erheblich vom Rückgang betroffen sind dagegen **Wohnprojekteentwicklungen** mit

-7,6 %

Projektfläche nach Entwicklungsstatus in den deutschen A-Städten, Studienjahre 2016 bis 2022, in Mio. qm

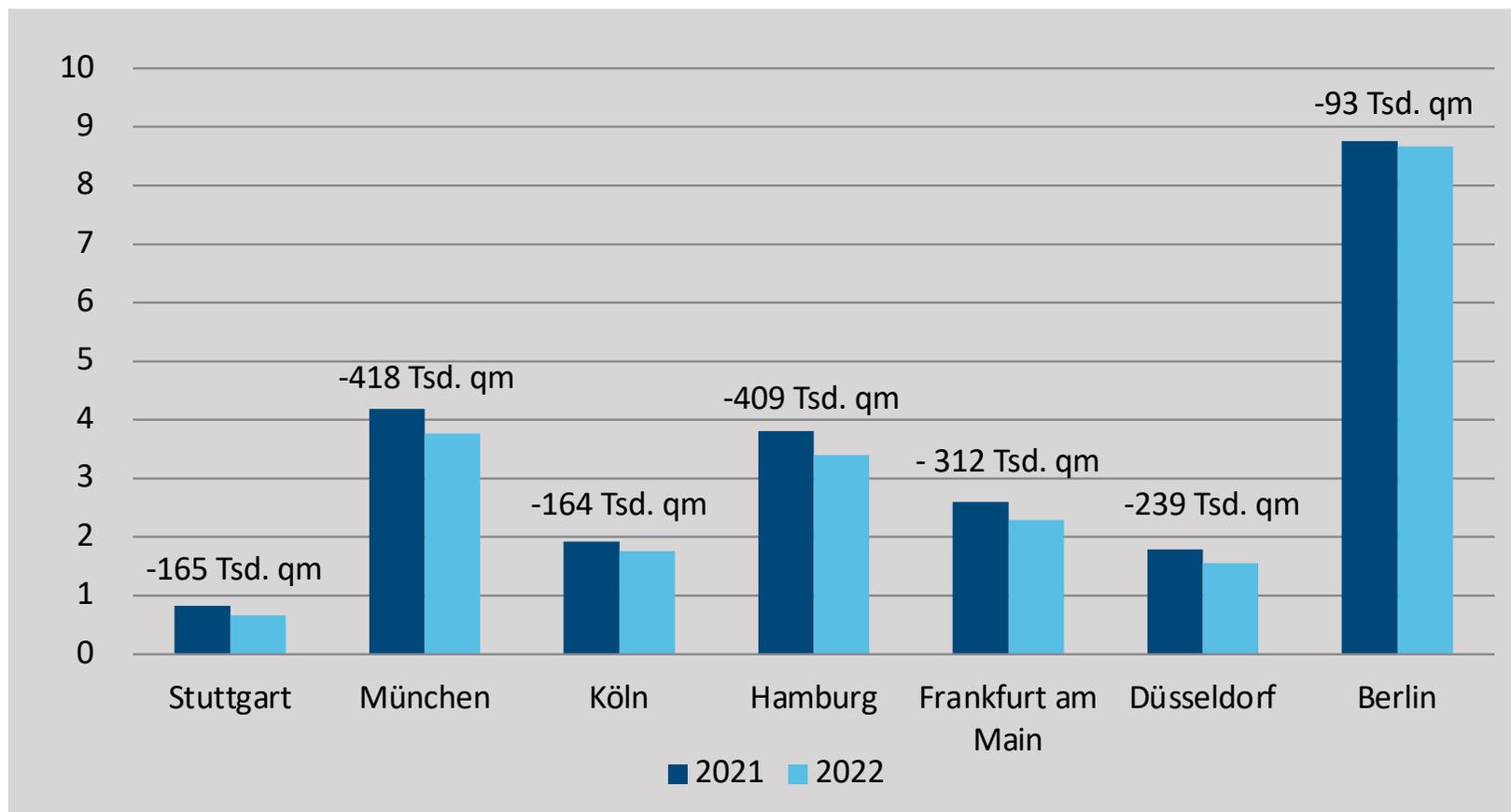


Erheblich rückläufige Planungsvolumina dominieren die Entwicklung

- **13,5%** insgesamt und -**16,7 %** im Wohnsegment

(Trotz dort weiterhin stabiler Fertigstellungen und Bautätigkeiten)

Wohn-Projektvolumen je Stadt, Analysejahr 2022 im Vergleich zu Analysejahr 2021, in Mio. qm



Durchgehend überall Rückgang der **Wohnprojektflächen** in den A-Städten.

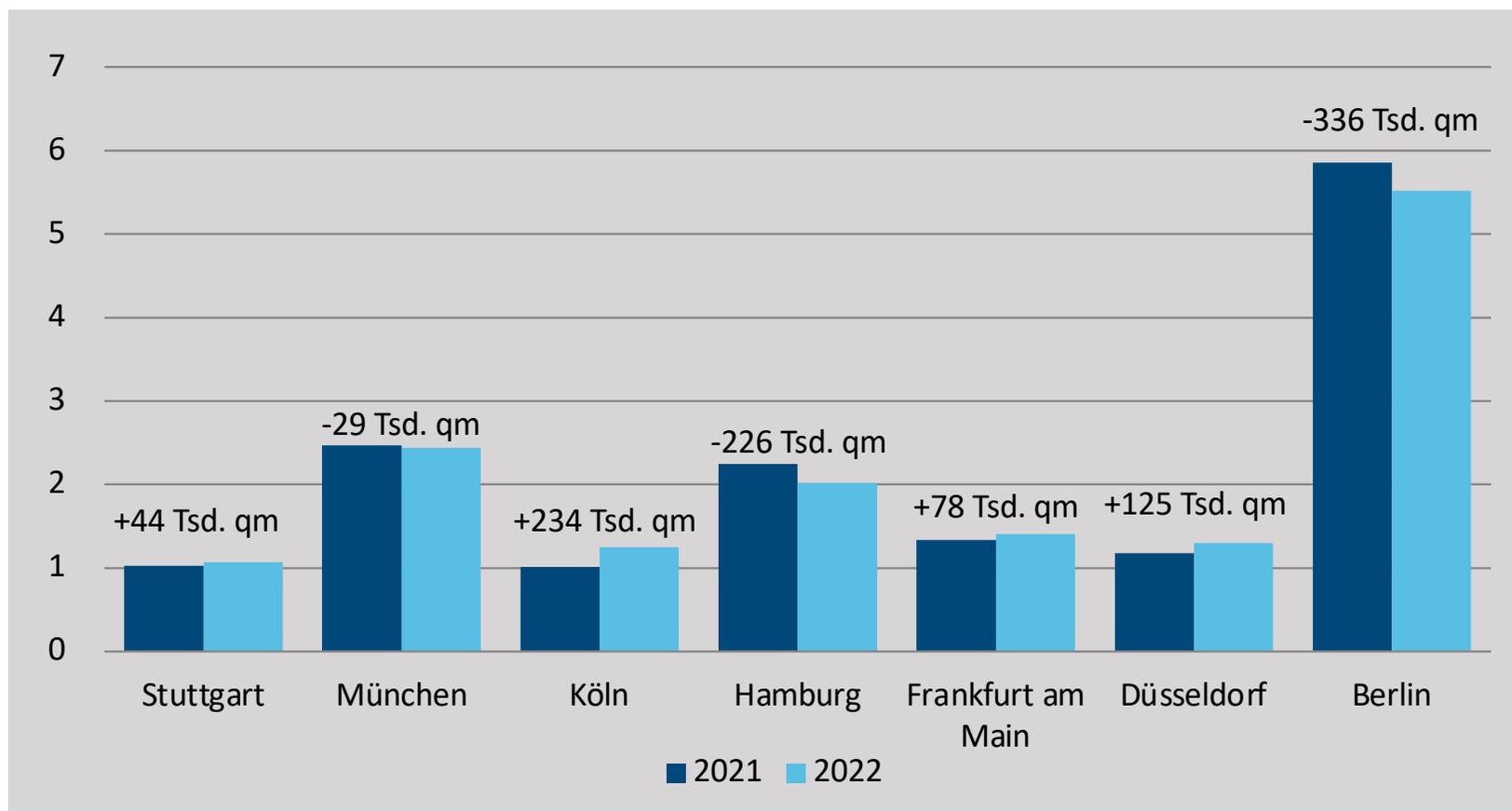
Berlin stagniert mit

-1,1 %

Die Wohnbestandshalter tragen erheblich zu dieser Stabilität bei.

Einige Rückgänge beruhen auf Verschiebungen von Planungen von Großprojekten.

Büro-Projektvolumen je Stadt, Analysejahr 2021/2022 in Mio. qm



Rückgang im großen Büromarkt **Berlin** um

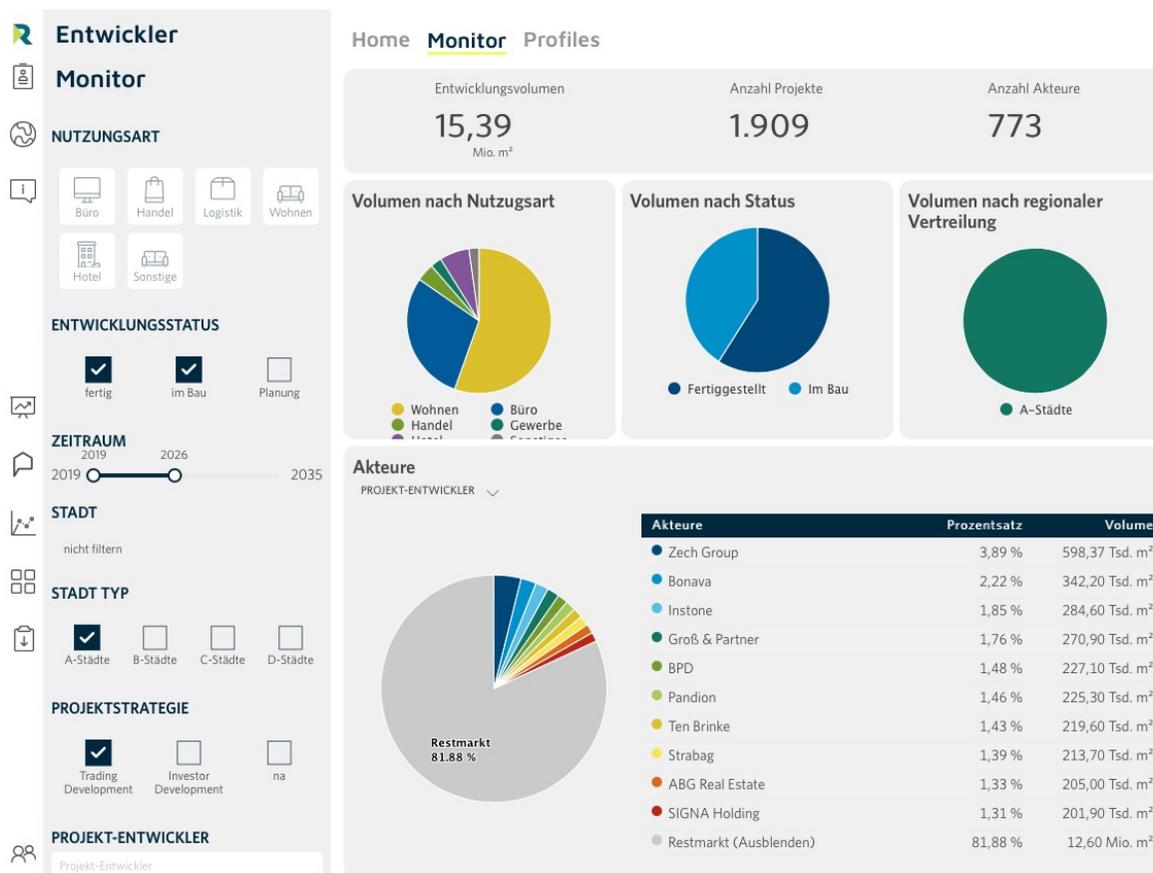
-5,7 %

In **Hamburg** stärkster absoluter und prozentualer Rückgang um

-10,1 %

Stabile und sogar steigende Bürofläche für Projektentwicklungen in übrigen Büromärkten (vor allem **Köln**).

Der Markt für Trading Developments (in Bau und jüngst fertig) in den sieben A-Städten 2022



Wohnprojektflächen und vornehmlich überregional agierende Projektentwickler dominieren diesen Markt weiterhin.

Im Ranking *inklusive* Investor-Developments, erreichen auch Wohnbestandshalter eine wichtige Bedeutung.

Neu in Netzwerkplattform mit BF.direkt Unternehmensgruppe
und den Datenpartnern der Branche

II

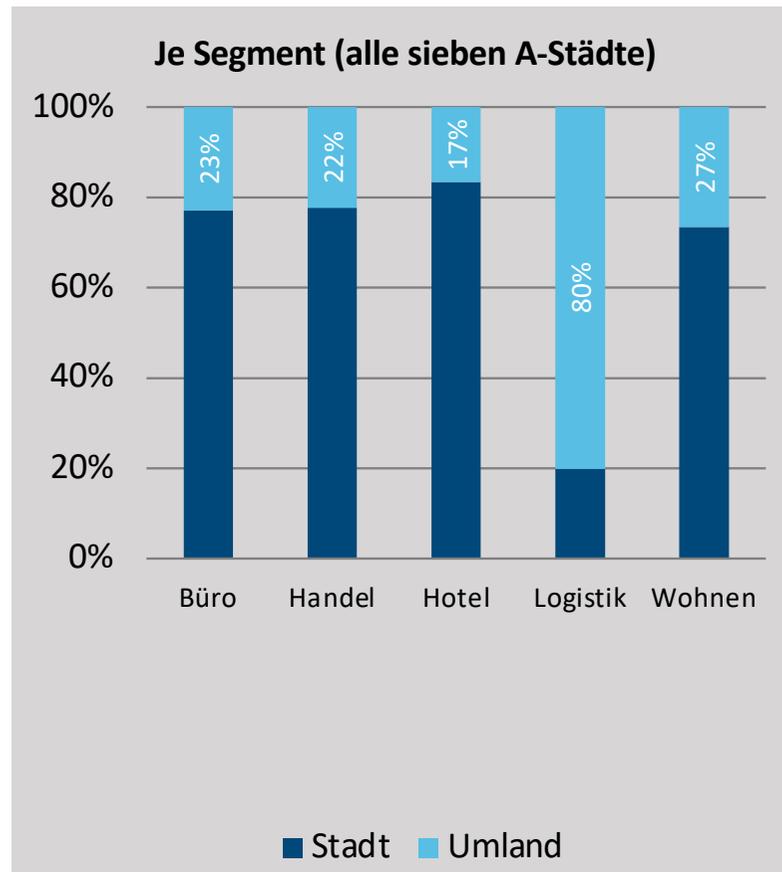
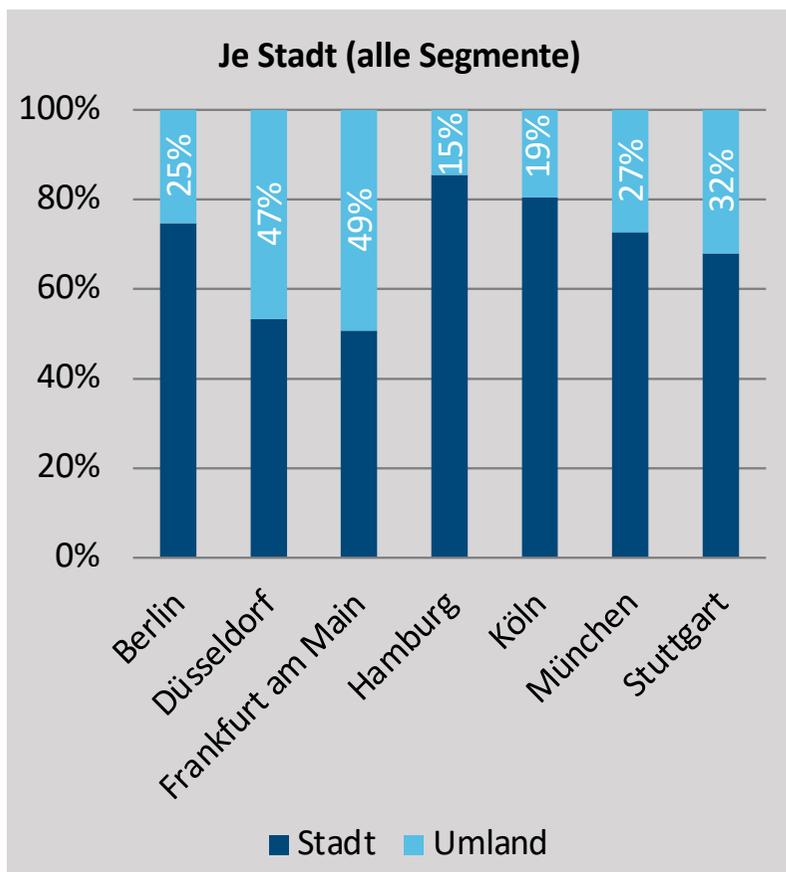
Auswertung von Daten und Unternehmen deutschlandweit

Alle Projektentwicklungen im **Development-Monitor**

Strukturprofile der deutschen Projektentwickler in den **Developer Profiles**

Neben nun auch
bundesweiten
Angaben zu den
**Projekt-
entwicklungen**
flexibel analysierbar
nach **Standort,**
Nutzung und Fläche
kommen als wichtige
Marktinformation die
Unternehmensprofile
der größten
deutschen Projekt-
entwickler hinzu:
Developer Profiles

Projektvolumen der Top 150+ Akteure in den sieben A-Städten und in deren direkten Umland, 2022, in %



Development-Monitor zeigt Umlandaktivität von 150+ Unternehmen: Metropolregionen um Düsseldorf und Frankfurt

Keine Überraschung: Dominanz des Umlandes im Logistiksegment.

Im Wohnsegment noch unter 30 % Umlandanteil. Bei umfassenderen Daten, wird der Anteil höher ausfallen.

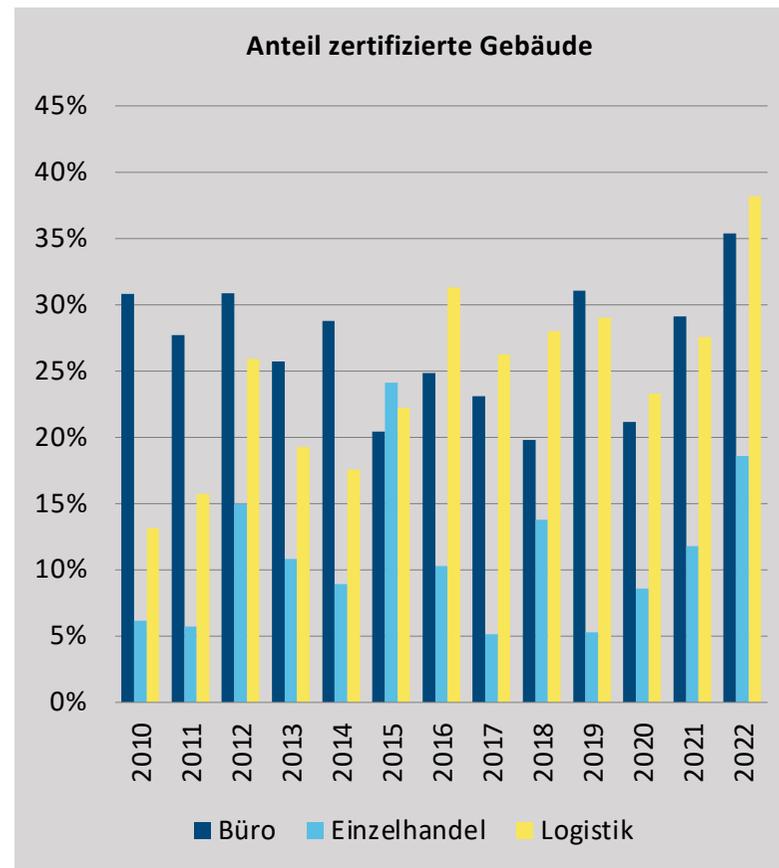
Quelle: bulwiengesa Development-Monitor Stand 27.5.2022, eigene Auswertung – Die Zahlen beziehen sich ausschließlich auf die 150+ recherchierten Akteure
Umlanddefinition gemäß bulwiengesa

ESG – ein messbar wichtiges Thema für die Projektentwickler

Die Developer Profile geben einen tieferen Einblick:

- Von 17 schon vorliegenden detaillierten Profilingen* haben 14 Aussagen zu ihren ESG-Ansätzen gebracht
- 5 dieser Unternehmen haben „sell to Sustainable“ als eine Exit-Strategie ausgewählt.
- Im Rahmen des Datenaustausches wird außerdem der (geplante) Zertifizierungsstatus der Projekte nun systematisch abgefragt.
- Weitere ESG-relevante KPIs zur Erfassung sind in der Entwicklung.

=> Zunehmend umfassende qualitative und quantitative Informationen zum Thema ESG in der Projektentwicklung

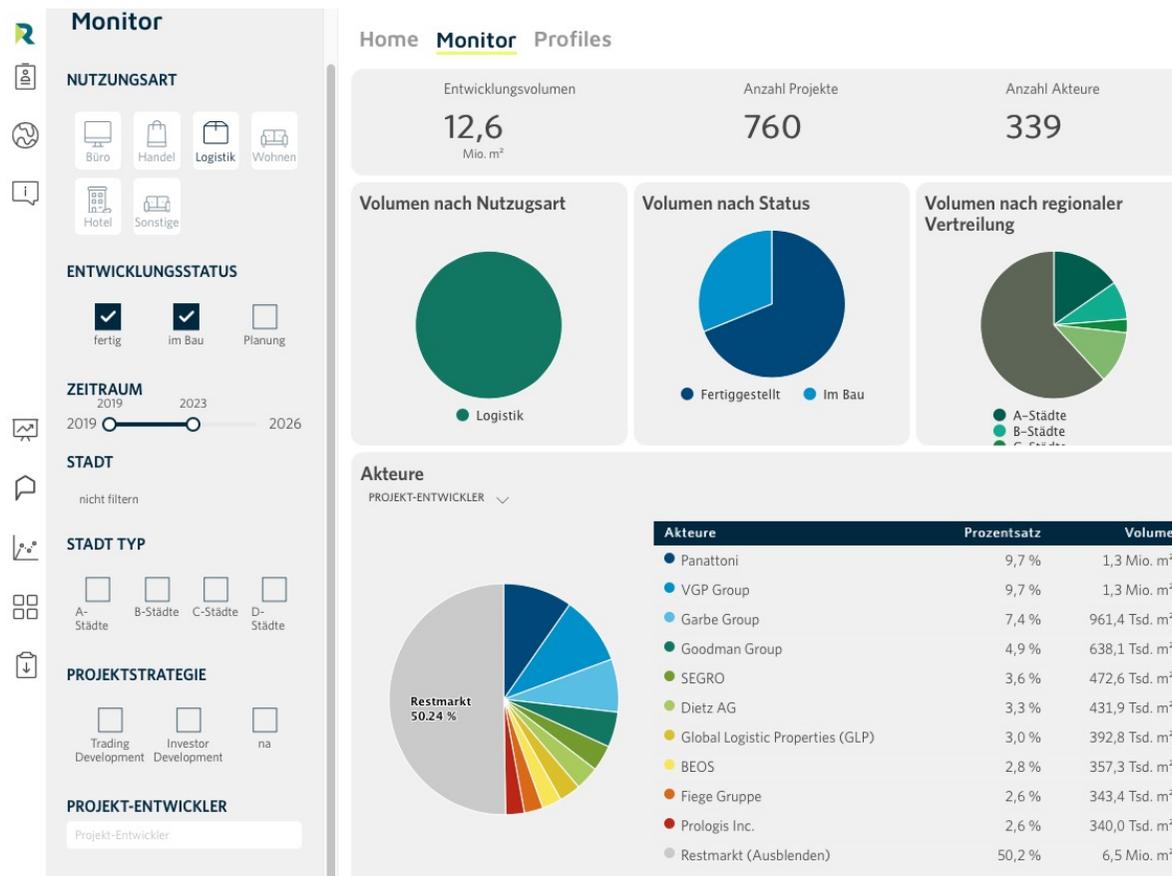


Nachhaltigkeit

Bedeutung **zertifizierter Gebäude** (DGNB, LEED, BREAM etc.) nimmt insb. im Logistikbereich zu

*Weitere 10+ detaillierte Profilingen sind aktuell angemeldet
Quelle: Objektdatenbank bulwiengesa 2022; bulwiengesa Development-Monitor Stand 27.5.2022

Der Markt für Logistik - Developments (in Bau und jüngst fertig) in den sieben A-Städten 2022



Der Logistikmarkt über diverse Studien und Initiativen umfassend analysiert.

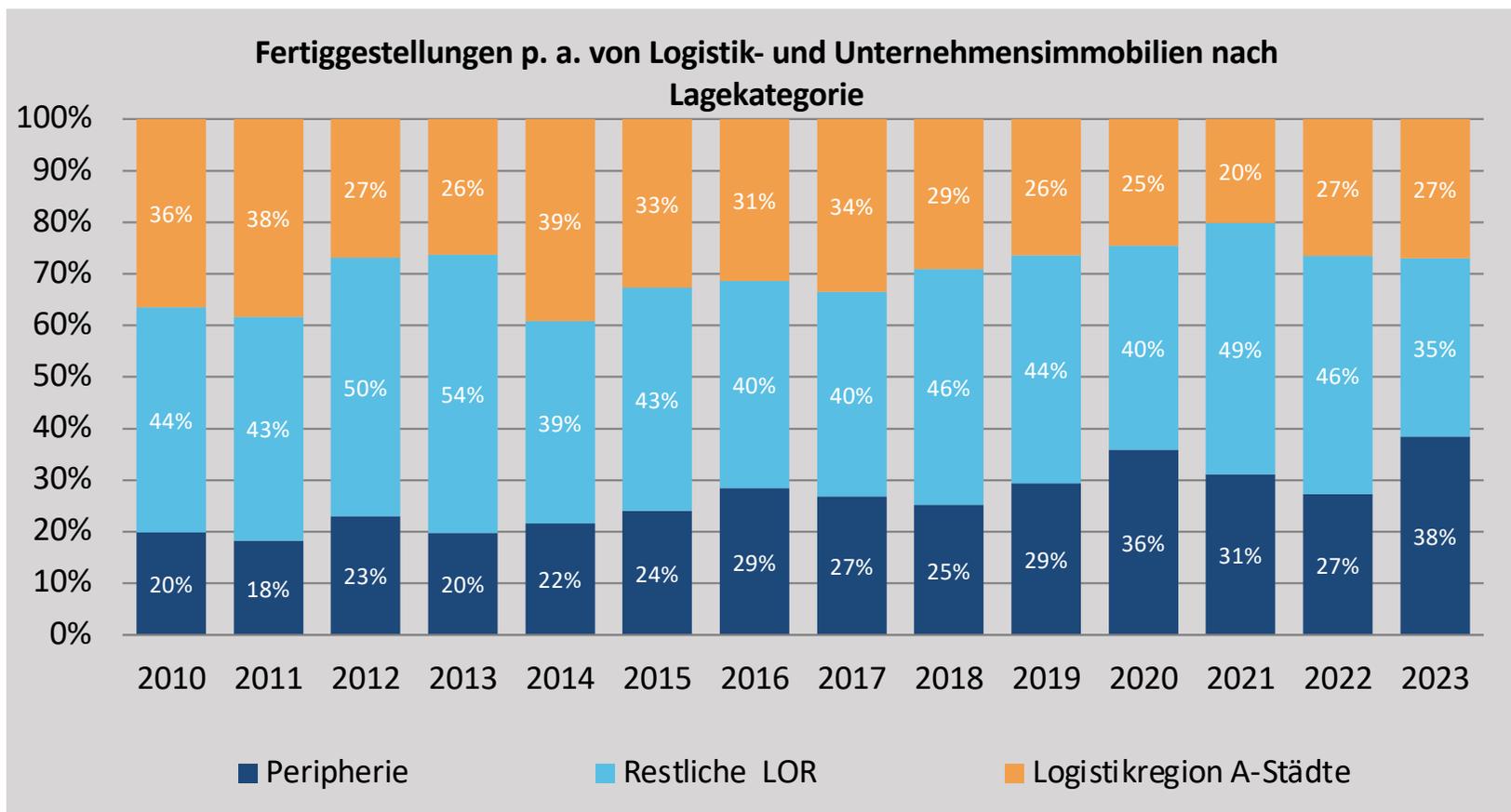
»

Hier dargestellt: Logistik-Projektflächen bundesweit.

»

Auch inklusive Flächen in Planung ändert sich die TOP-10-Liste kaum.

Logistikentwicklungen in der Peripherie nehmen zu



Langzeitrend:
rückläufiger Anteil an
Logistikflächen in
den A-Stadt-
Regionen

Ausweichbewegung
in die Peripherie

Die größten Umbau-Projektentwicklungen in den A-Städten 2021

Projektname	Stadt	Fläche
Up! (ehem. Galeria Kaufhof am Ostbahnhof) (Signa)	Berlin	48.400
The Metropolitan Park (ehem. Fliegerhorst Staaken) (Terraplan, Prinz von Preußen)	Berlin	48.300
Meiller-Gärten – (Rathgeber)	München	46.200
Wohnpark St. Marien (ehem. Vivantes Klinikum Neukölln) (Avila)	Berlin	45.500
Neues Ku'damm Eck (RFR/Centrum)	Berlin	28.000



Berlin ist wegen der absoluten Größe als Projektentwicklungsmarkt auch Zentrum für Umnutzungen von Quartieren und Gebäuden.

Knapp

8 %

aller Projektentwicklungen in den A-Städten sind Umnutzungen

Aussichten für den künftigen Projektentwicklungsmarkt in Deutschland

- Das derzeitig herausfordernde Umfeld wird sich noch stärker im rückläufigen Projektentwicklungsvolumen widerspiegeln
- Die Zinsentwicklung wird den Markt wieder **nutzerorientierter** und weniger kapitalmarktorientiert prägen („back to normal“)
- Im **Trend** liegen
 - Quartiere
 - Sanierungen
 - Umnutzungen
 - Nachhaltigkeit
 - Umland

Einladung zum Transparenz-Netzwerk

Warum?

- Der deutsche Immobilienmarkt ist vergleichsweise intransparent

Was?

- Mit unseren Daten geben wir unseren Kund*innen Entscheidungshilfen, erhöhen aber auch die generelle Markttransparenz

Wie?

- Aktivitäten sind bspw. Immobilienindex, Initiative Comparables, Klimaindizes und Quartalsbarometer, Development Monitor

Wer?

- Alle Akteure auf dem Immobilienmarkt, die sich ebenfalls für Transparenz engagieren, möchten wir in unser „Transparenz Netzwerk“ einladen



bulwiengesa AG

Nymphenburger Straße 5
80335 München

Telefon +49 89 232376-0
Fax +49 89 232376

info@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

Teamleitung Development Monitor und Developer Profiles

Björn Bordscheck
Nymphenburger Straße 5
80335 München
Telefon +49 89 232376-53
bordscheck@bulwiengesa.de

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit.

München, der 01. Juni 2022

Urheberrechtlicher Hinweis

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Der Begriff Gutachten steht für alle Formen der Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe sowie der Informationen, und diese gesamt unterliegen diesem urheberrechtlichen Hinweis. Es zählen hierzu unter anderem Daten, Datenreihen, Tabellen, Graphiken, Texte, Analysen, Berichte, Studien, Abhandlungen, Empfehlung oder Bewertungen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars Eigentum der bulwiengesa AG. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Der Auftragnehmer erteilt dem Auftraggeber, und dieser wiederum dem Nutzer, insbesondere das Recht, die Gutachten als PDF-Dokumente oder in anderen digitalen Formaten zu speichern, Ausdrucke zu erstellen und das Gutachten oder Teile davon innerhalb des üblichen Rahmens für Analysen, Bewertungen, Beschlussfassungen, Präsentationen, Prospekte, Pressemitteilungen zu nutzen. Unter anderem besteht dieses Nutzungsrecht im fachlichen Austausch gegenüber Bauherren, Investoren, Banken, öffentlicher Hand (Gemeinden, Städten, Kreisen, Ländern, Bund und zugeordneten Behörden), Vereinen, Verbänden, Zweckgesellschaften, Wirtschaftsprüfern und Verwahrstellen des Nutzers sowie Vertrieb oder Verkäufern. Die Quellenangabe ist obligatorisch. Umfangreiche Veröffentlichungen und Publikationen des Gutachtens oder Teilen davon, welche über das übliche Maß hinaus gehen, (z. B. im Rahmen von Auslegungsverfahren, Marketing-Produkte der bulwiengesa AG auf der Website des Auftraggebers oder Nutzers, Kampagnen in sozialen Medien) in analoger und digitaler Form sind im Vorfeld zwischen den Parteien abzustimmen und schriftlich gemäß dem Angebot und der Beauftragung zu bestimmen. Das Nutzungsrecht für PDF-Dokumente und andere Downloads ist zeitlich unbeschränkt.



bulwiengesa AG
Nymphenburger Straße 5
80335 München
Telefon +49 89 232376-0
Fax +49 89 232376-76
info@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de