Projektentwicklermarkt 2022 – Fokus Berlin
„2022: Wende und Wandel gleichzeitig“

bulwiengesa

BF direkt
Unternehmensgruppe

André Adami

„Developer-Talk“
zur Vorstellung RIWIS-Development-Monitor und der RIWIS-Developer-Profiles

1. Juni 2022

Wie bisher analog zu den jährlichen bulwiengesa-Studien

I

Auswertung der Daten zu den sieben A-Städten

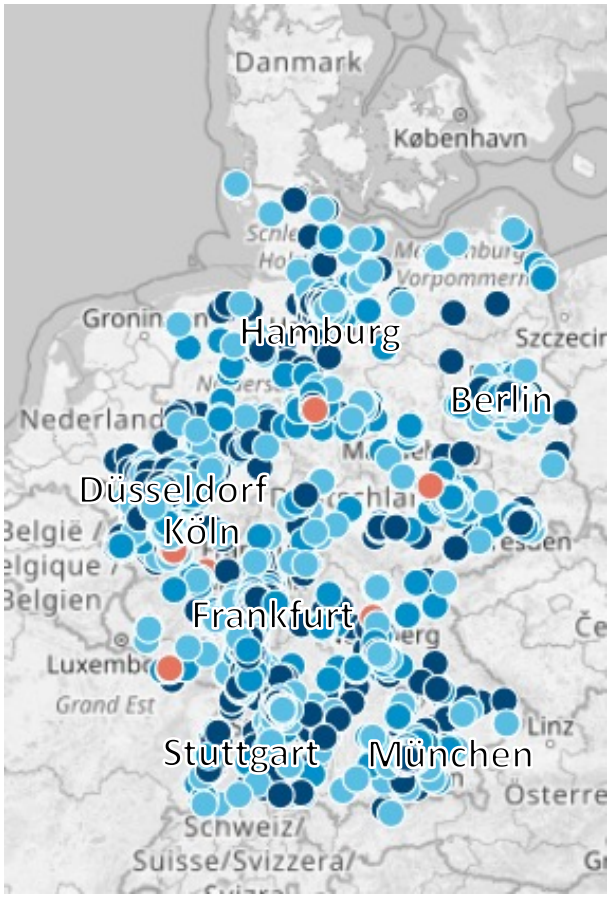
Berlin, München, Hamburg, Frankfurt/ Main, Düsseldorf, Köln, Stuttgart

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 **Entwicklungstatus** etc. ...

© 2022 bulwiengesa AG – P2108-7854

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



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**

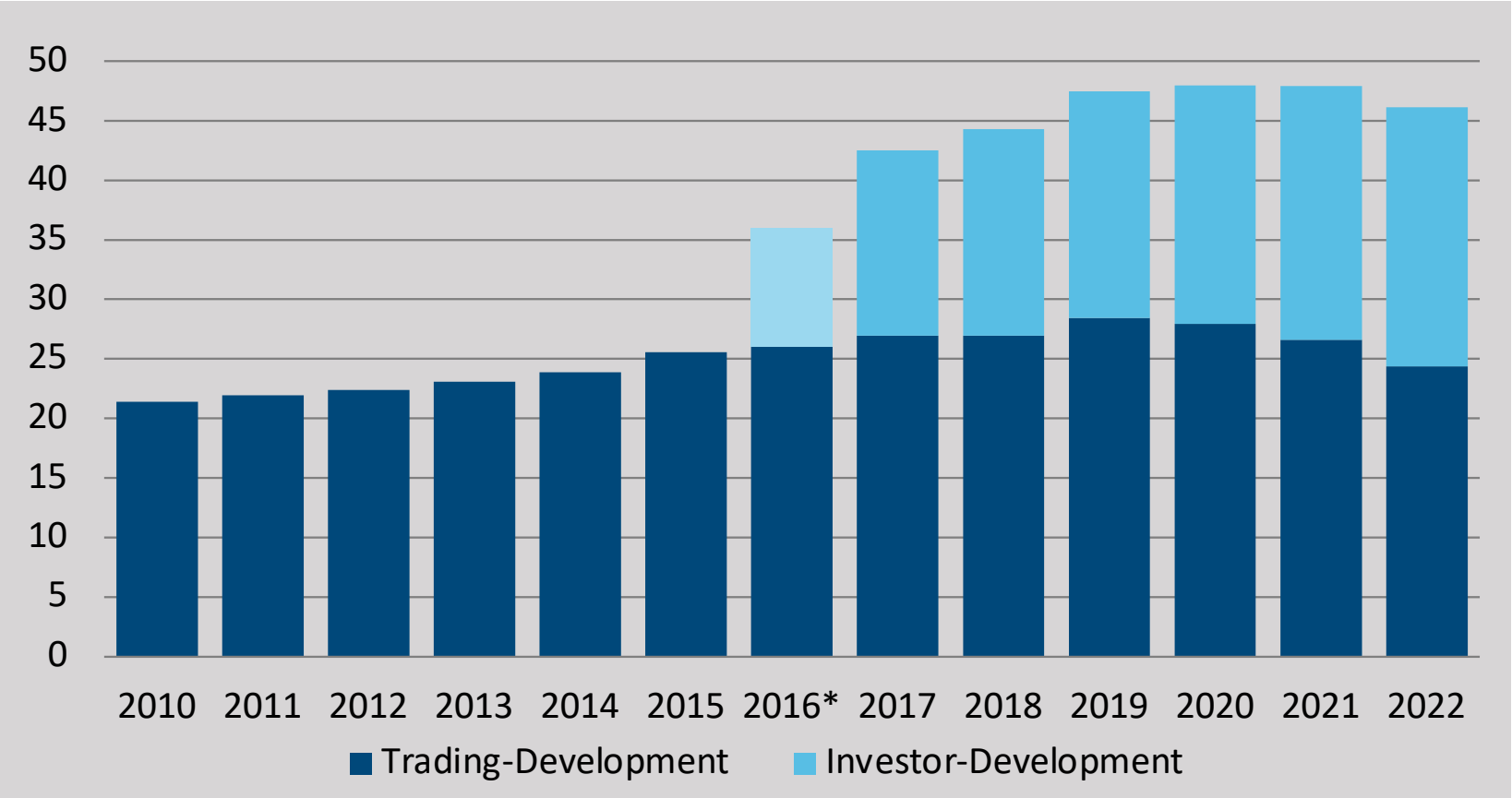
Projekte **> 1.000 qm** mit **Fertigstellung zwischen 2019 und 2026**.

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

Quelle: RIWIS-Development Monitor

© 2022 bulwiengesa AG – P2108-7854

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.

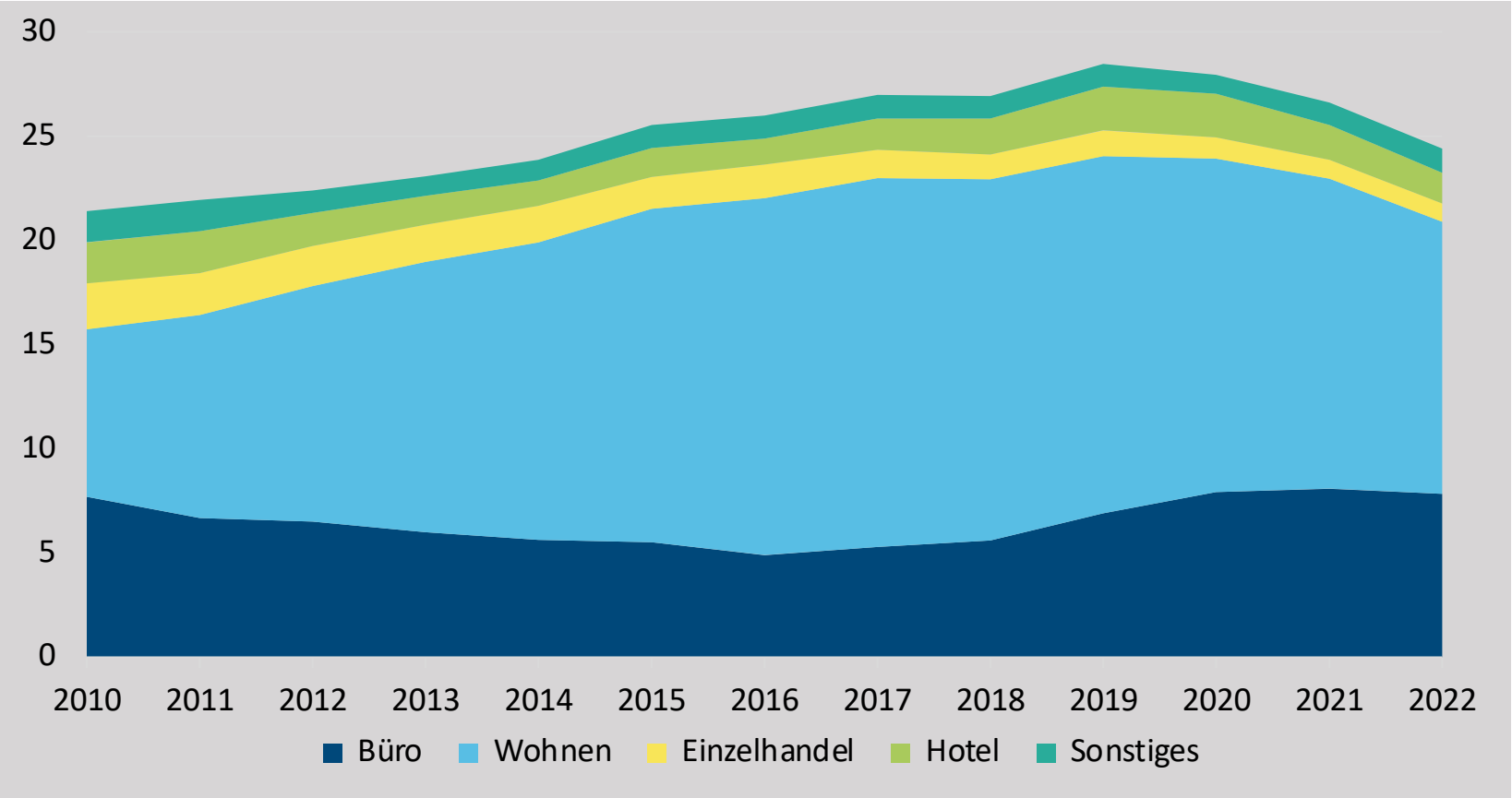
Das entspricht einem Rückgang um

-3,6 %

Quelle: bulwiengesa Projektentwicklerstudie 2010 - 2021; Development-Monitor Stand 27.5.2022 *Die Erhebung 2016 erfasste aus erhebungstechnischen Gründen noch nicht das komplette Marktvolumen der Investor-Developments

© 2022 bulwiengesa AG – P2108-7854

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

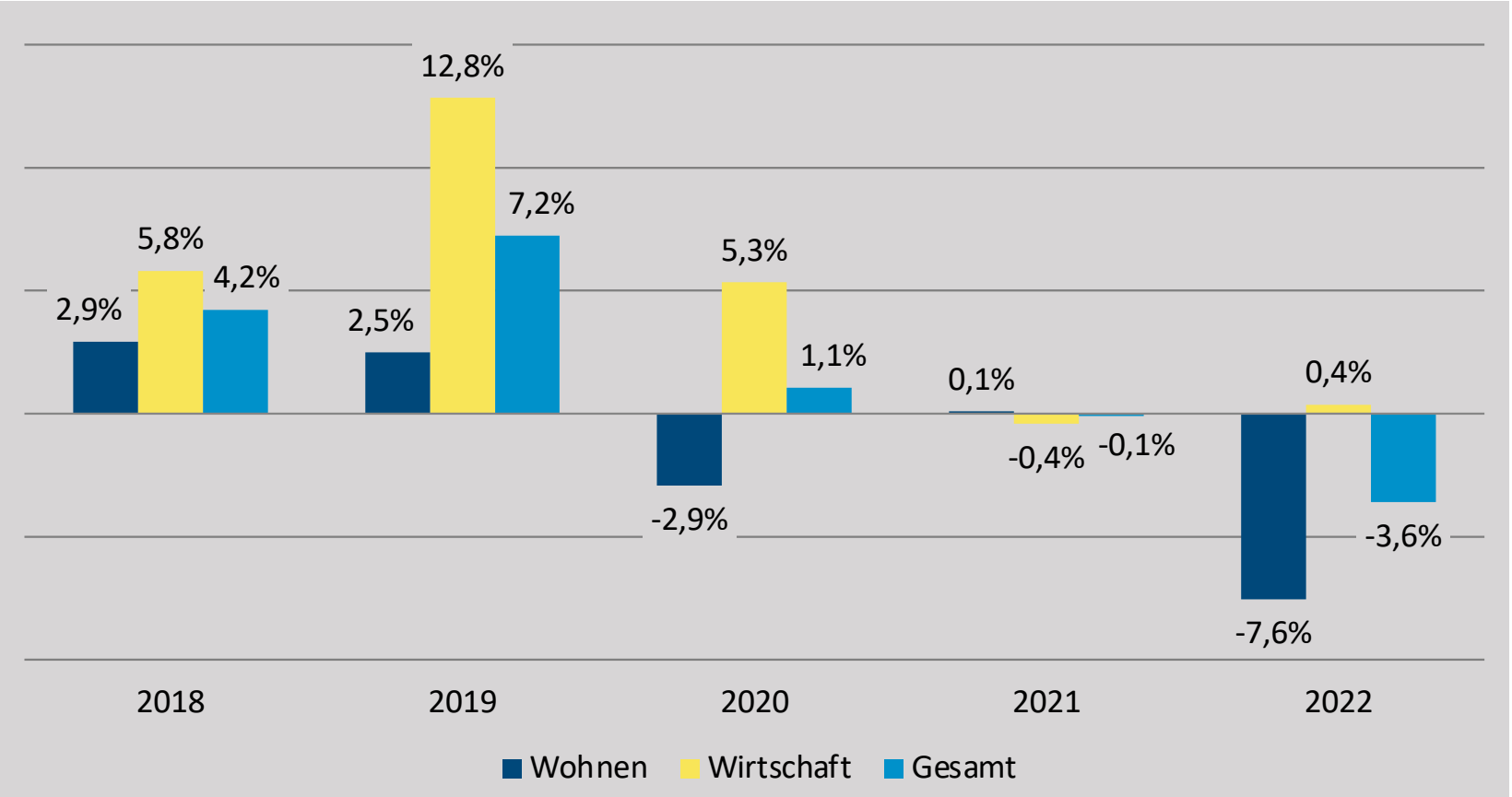
24,4 Mio. qm

Trading Development-Projektfläche in den 7 A-Städten.

Quelle: bulwiengesa Projektentwicklerstudie 2010 - 2021; Development-Monitor Stand 27.5.2022

© 2022 bulwiengesa AG – P2108-7854

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.

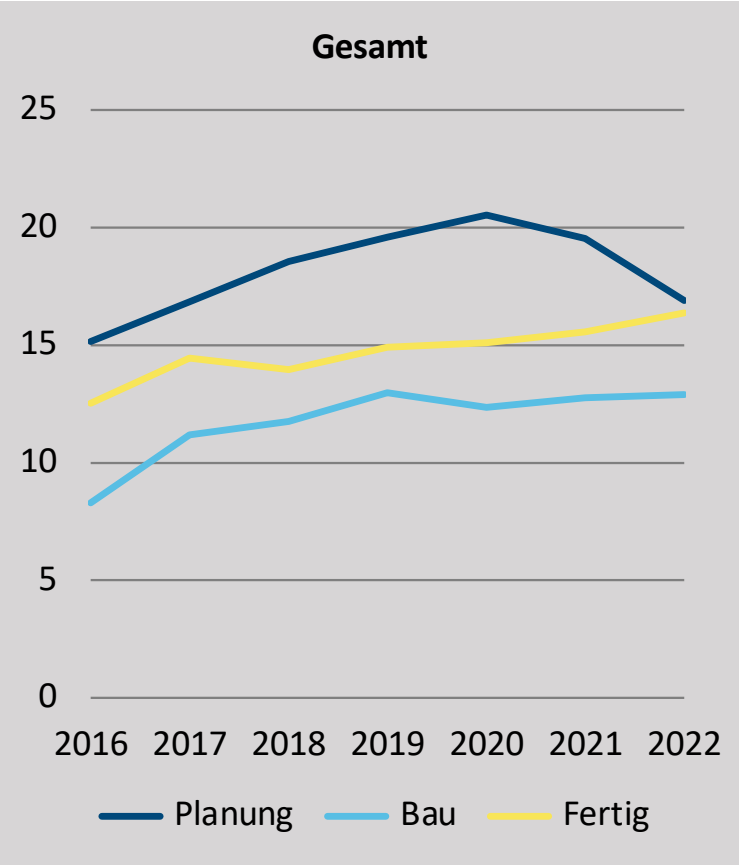
Erheblich vom Rückgang betroffen sind dagegen **Wohnprojektentwicklungen** mit

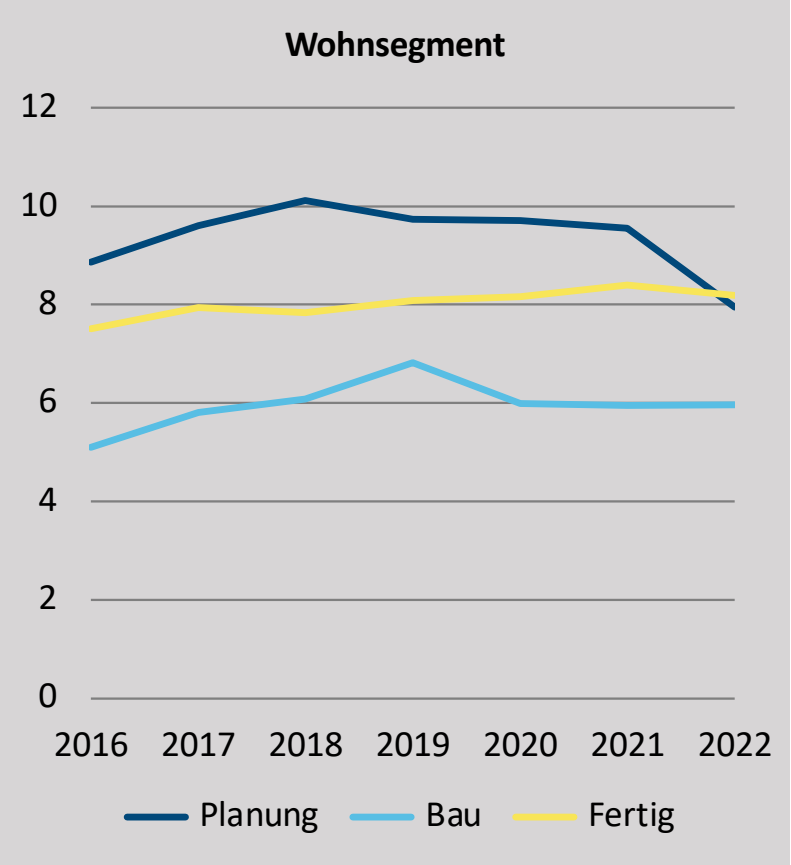
-7,6 %

Quelle: bulwiengesa Projektentwicklerstudie 2018 - 2021; Development-Monitor Stand 27.5.2022

© 2022 bulwiengesa AG – P2108-7854

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





Erheblich rückläufige Planungsvolumina dominieren die Entwicklung

- 13,5% insgesamt

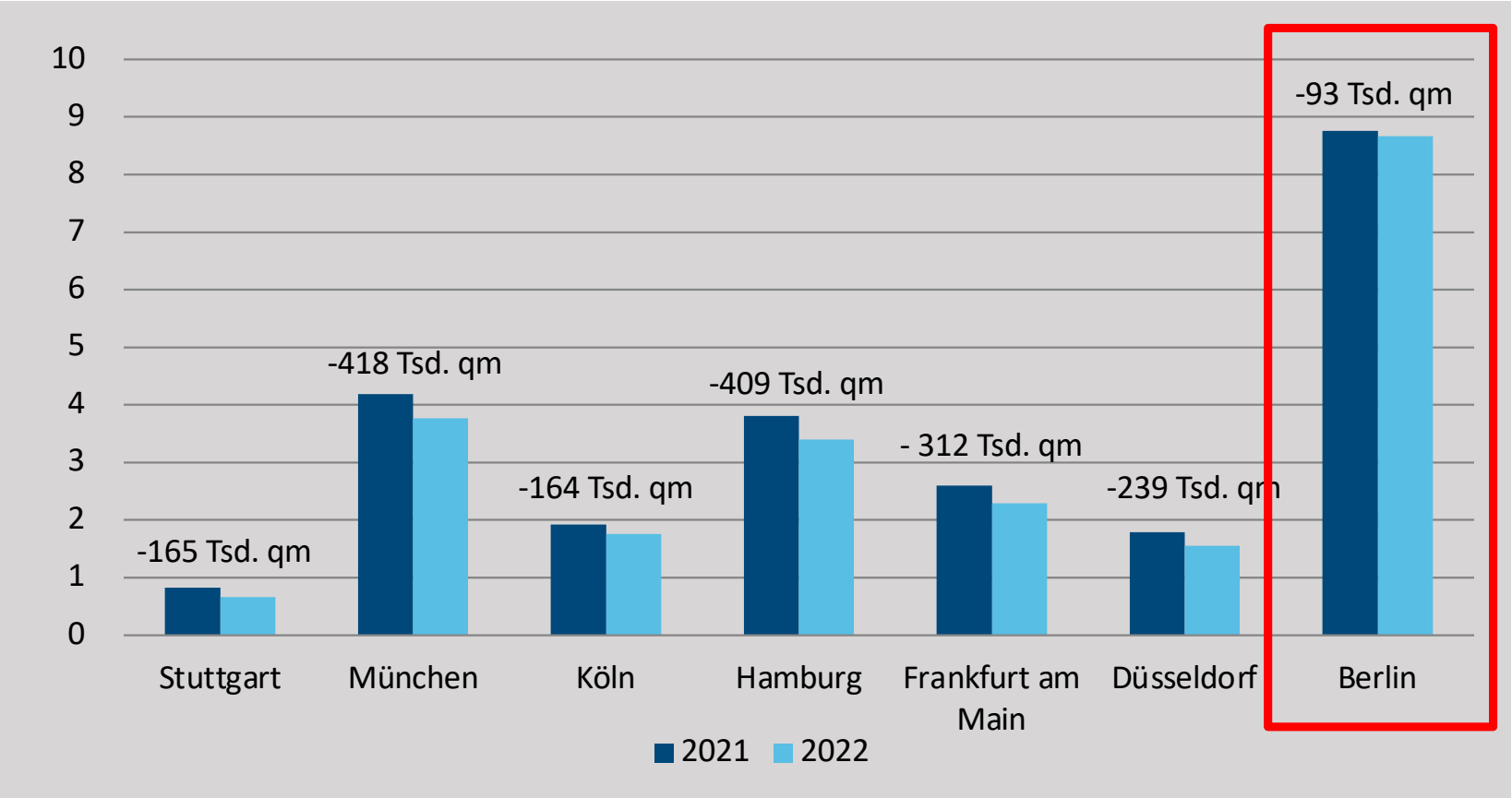
und **-16,7 %** im Wohnsegment

(Trotz dort weiterhin stabiler Fertigstellungen und Bautätigkeiten)

Quelle: bulwiengesa Projektentwicklerstudie 2016 - 2021; Development-Monitor Stand 27.5.2022

© 2021 bulwiengesa AG – P2010-6956

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 %

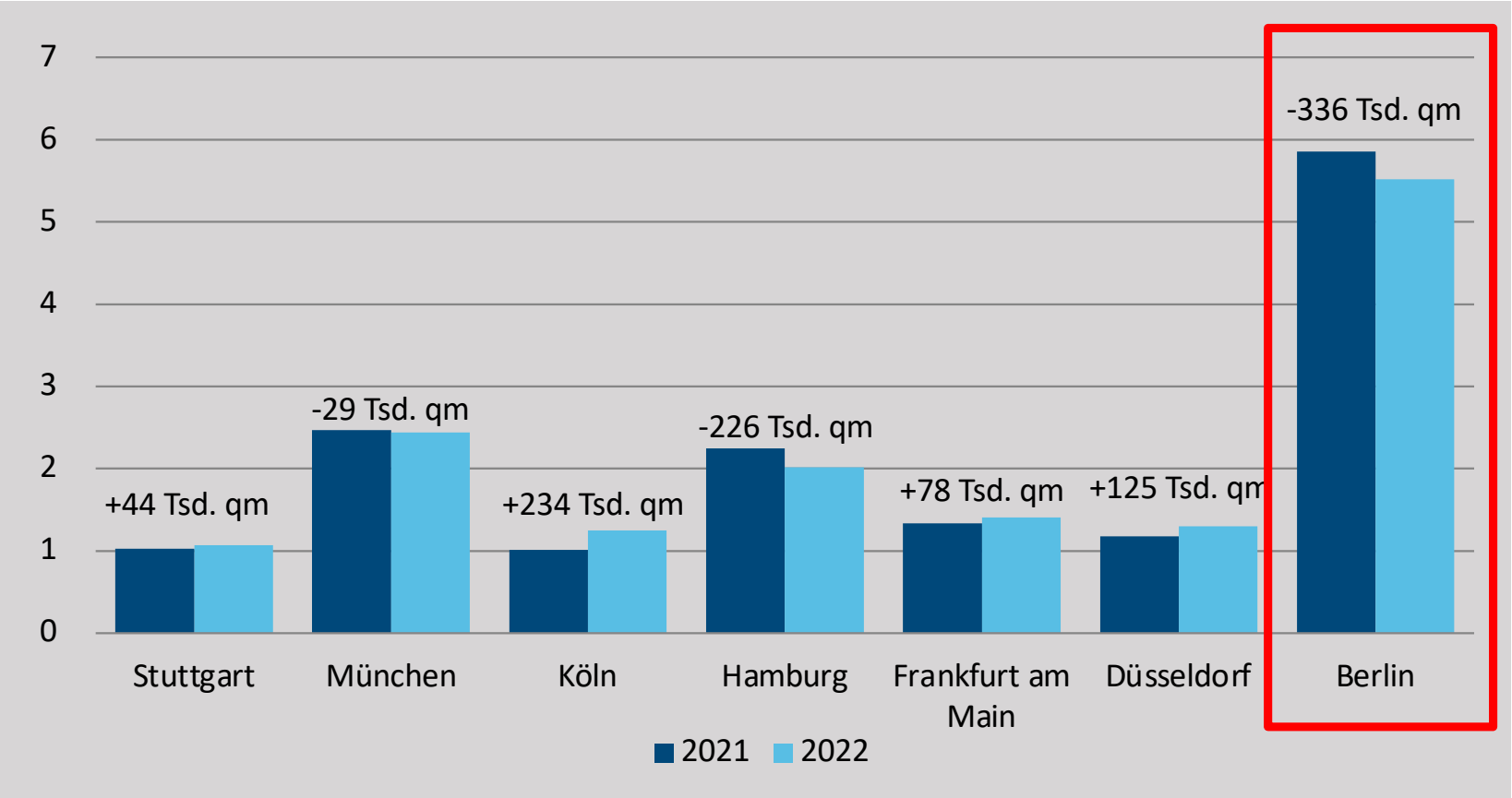
Die Wohnbestandshalter tragen erheblich zu dieser Stabilität bei.

Einige Rückgänge beruhen auf Verschiebungen von Planungen von Großprojekten.

Quelle: bulwiengesa Projektentwicklerstudie 2021; Development-Monitor Stand 27.5.2022

© 2022 bulwiengesa AG – P2108-7854

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



Rückgang im großen Büromarkt **Berlin um**

-5,7 %

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

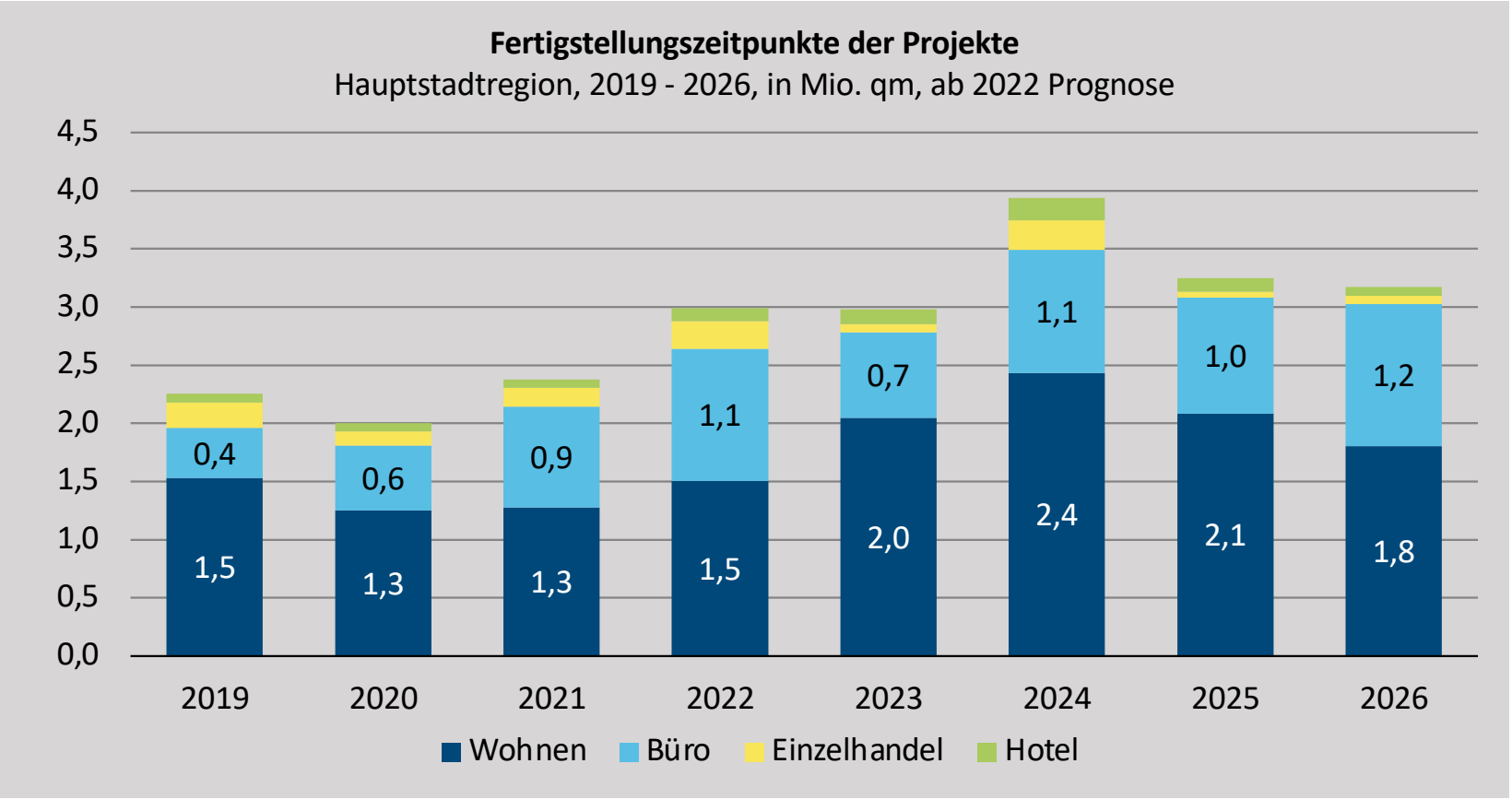
-10,1 %

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

Quelle: bulwiengesa Projektentwicklerstudie 2021; Development-Monitor Stand 27.5.2022

© 2022 bulwiengesa AG – P2108-7854

Hauptstadtregion: Gut gefüllte Pipeline vor allem bei Wohnen und Büro

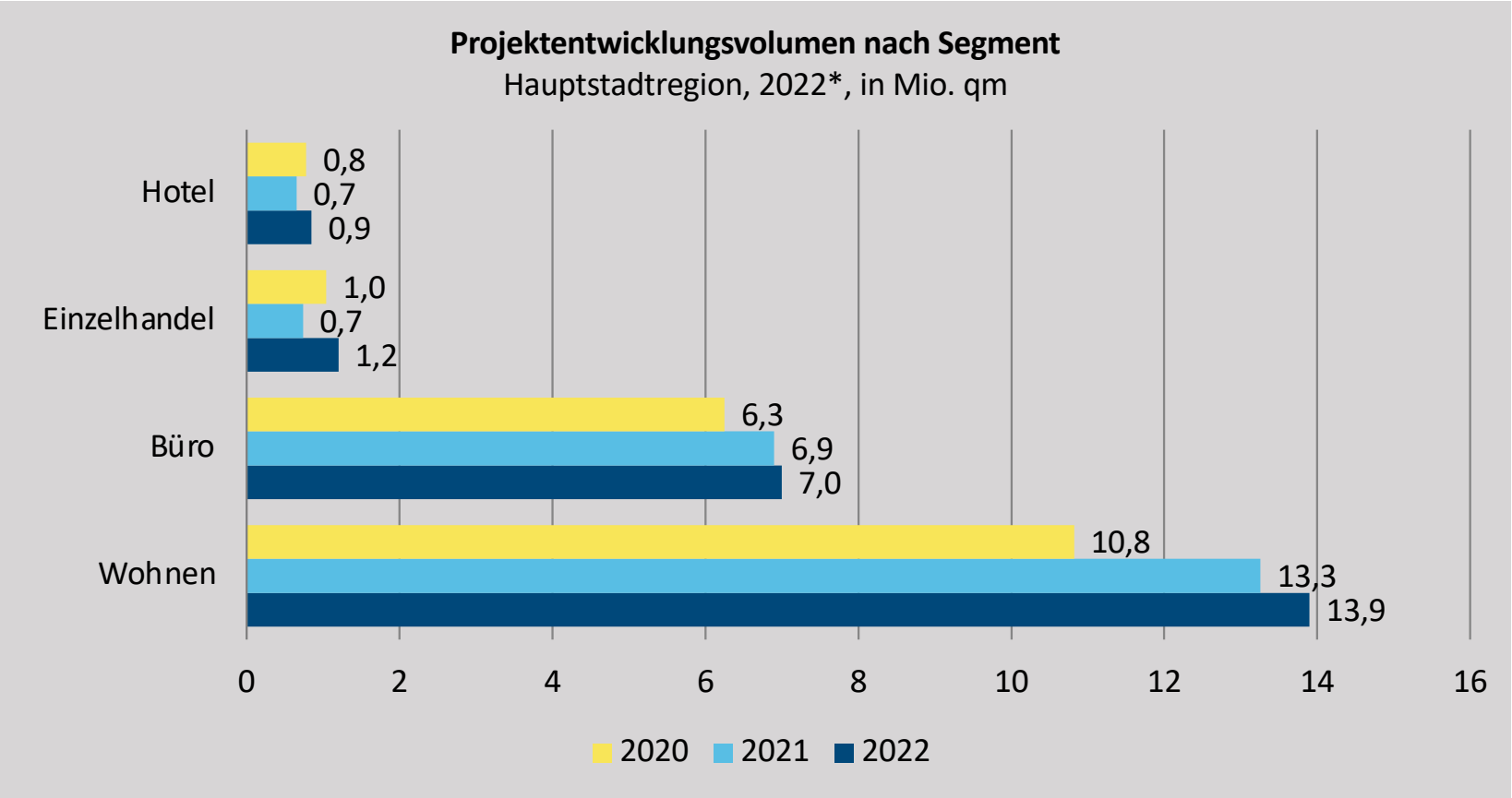


71 % des Volumens wird zwischen 2022 und 2026 umgesetzt

Corona-Krise trübt Planungen bei Wohnen nicht ein, Hotel und Handel mit schwächerer Performance

© 2022 bulwiengesa AG – P2108-7854

Planungsvolumen in der Hauptstadtregion zieht an, aber viele Projekte werden geschoben



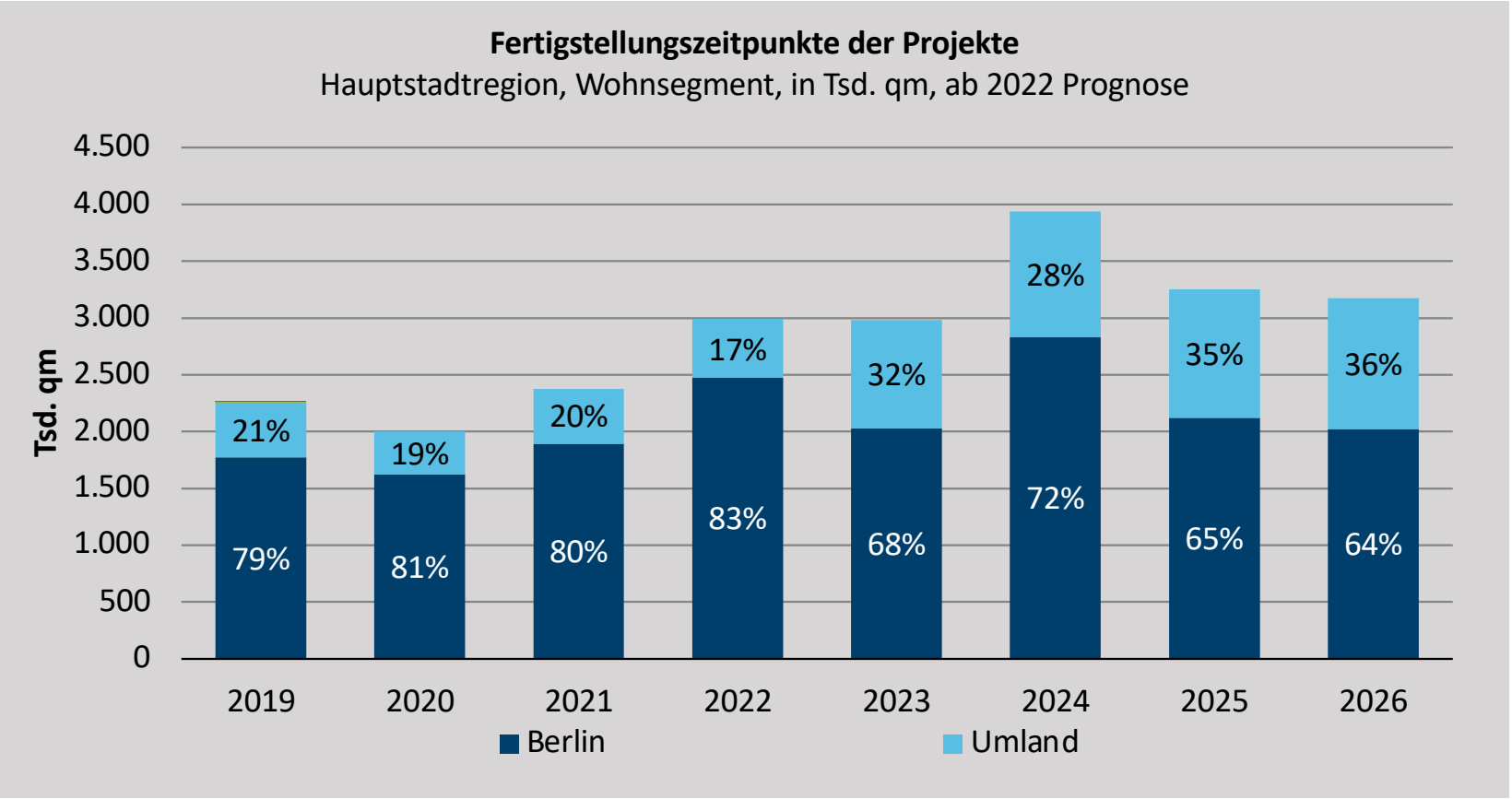
23,0 Mio. qm Fläche (2019-2026)
+21 % Flächenvolumen im Vergleich zur Analyse 2017-2024

Anstieg bei Wohnen (+29 %) und Büro (+12 %)

* Aktuelle (2019 - 2026) und vergangene (2017 - 2024/2018 - 2025) Betrachtungszeiträume im Vergleich

© 2022 bulwiengesa AG – P2108-7854

Bedeutung des Speckgürtels nimmt weiter zu – Home-Office und hohes Preisgefüge in Berlin hilft dabei

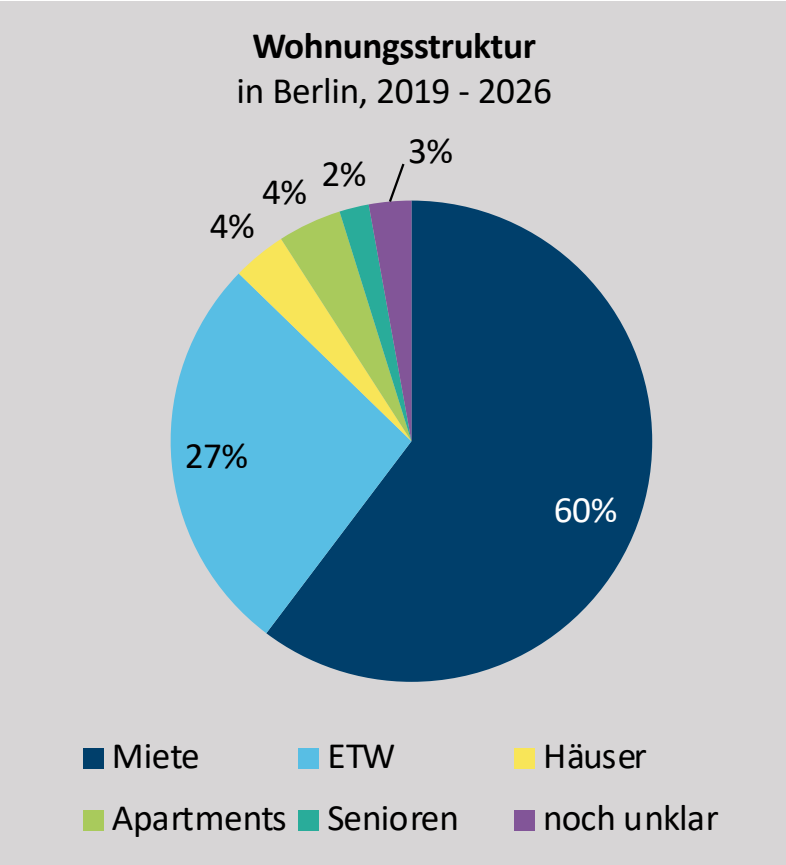


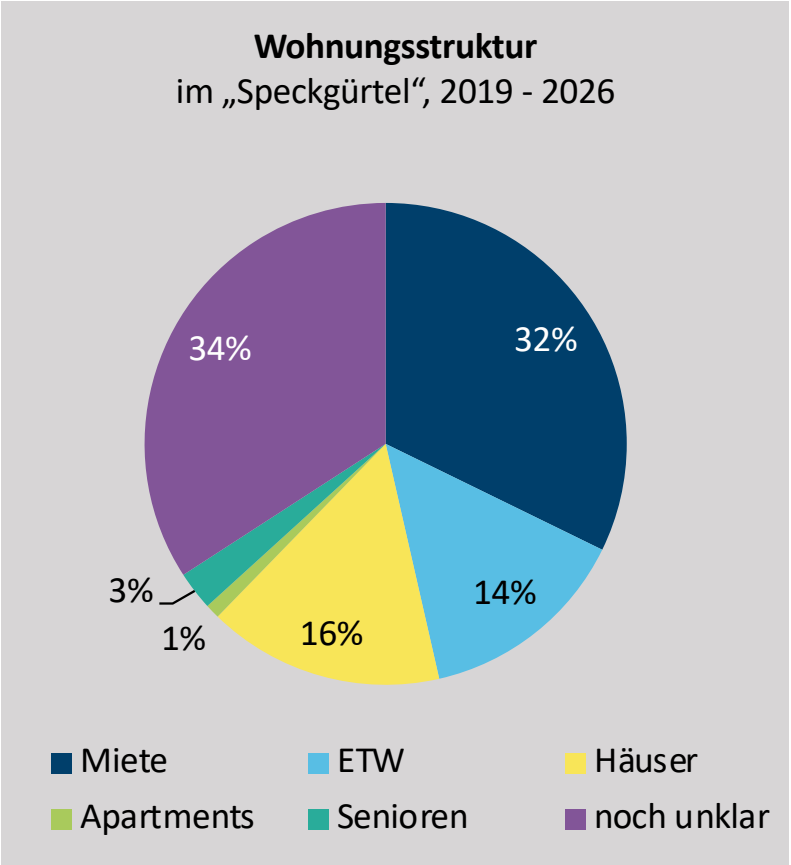
Umland steigert Anteil von 21 % (2019-2026) auf 36 %

Corona-Krise fördert Attraktivität des Umlands (weniger pendeln, Wohnqualität wird wichtiger ...)

© 2022 bulwiengesa AG – P2108-7854

Mietwohnungsbau dominant und wachsend





»

Anteil

Mietwohnungsbau von 51 % auf 60 % angestiegen
→ v. a. kommunale Wohnungsunternehmen in Berlin

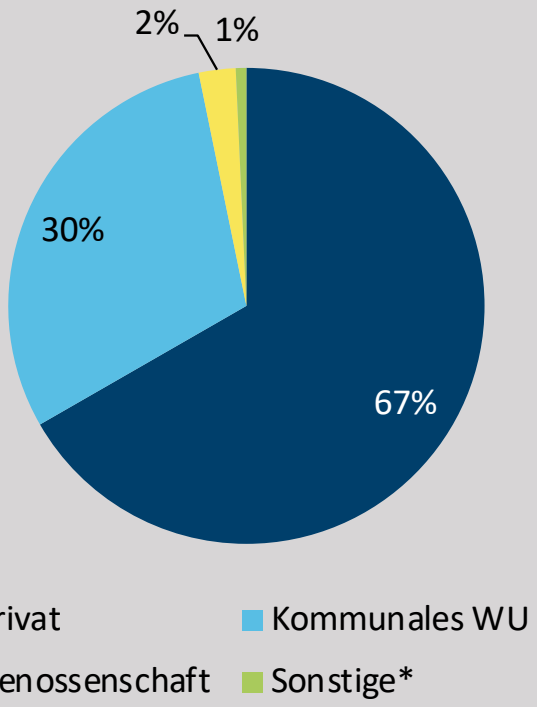
»

Rund 30 % Eigentum

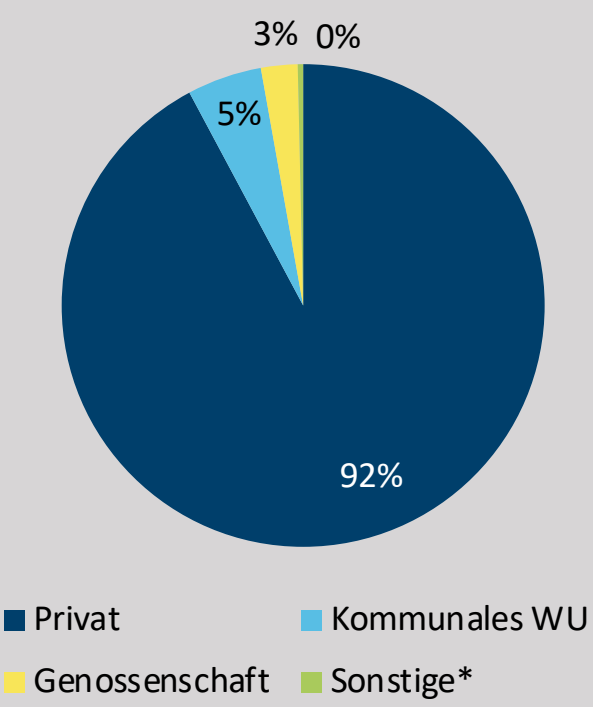
© 2022 bulwiengesa AG – P2108-7854

Private mit höchstem Anteil, aber kommunale WU in Berlin wachsen stark

Investorenstruktur
in Berlin, 2019 - 2026



Investorenstruktur
im „Speckgürtel“, 2019 - 2026



»

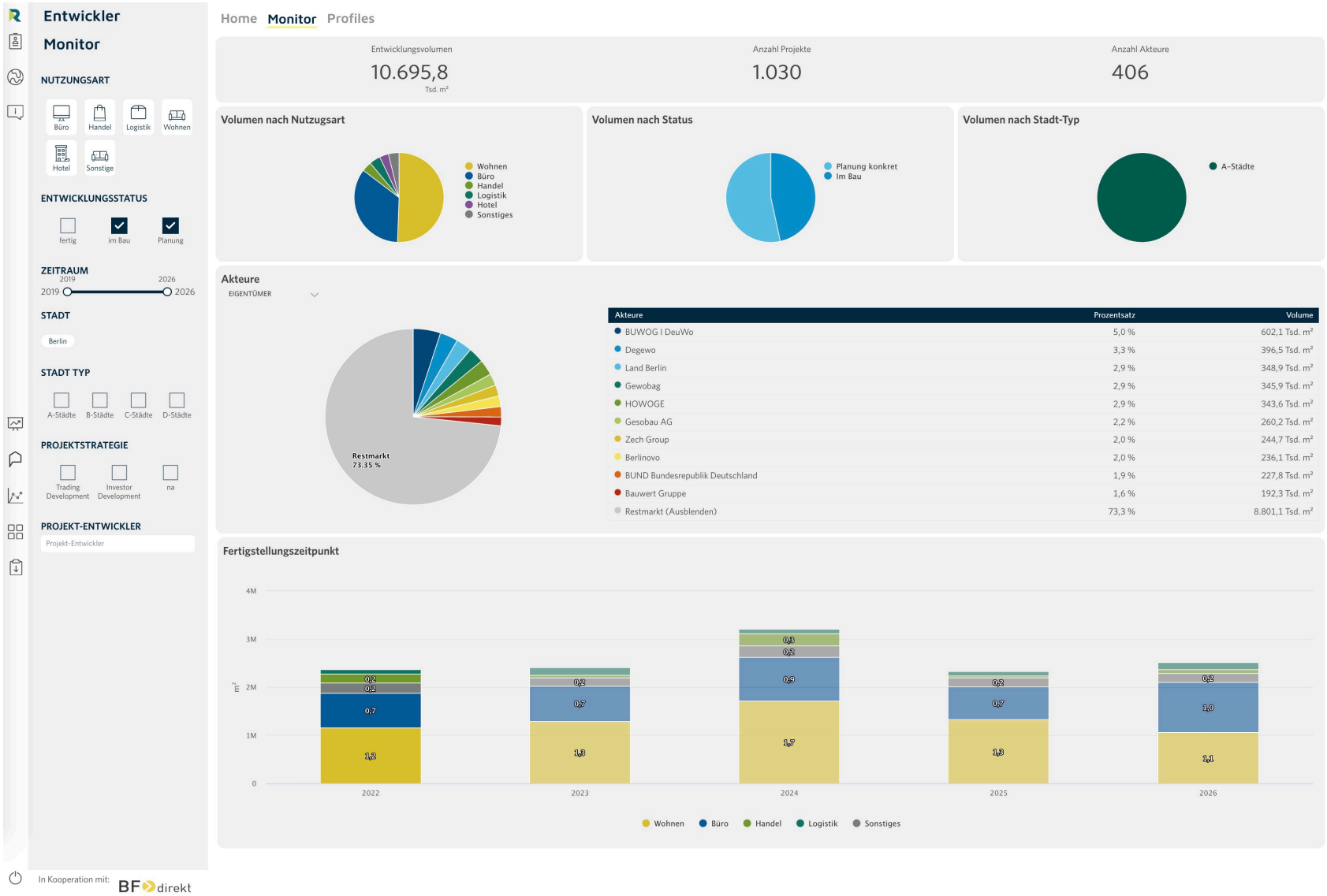
Kommunale Wohnungsunternehmen in Berlin prägend

»

Private Investoren sind wichtigste Akteure in der Hauptstadtregion

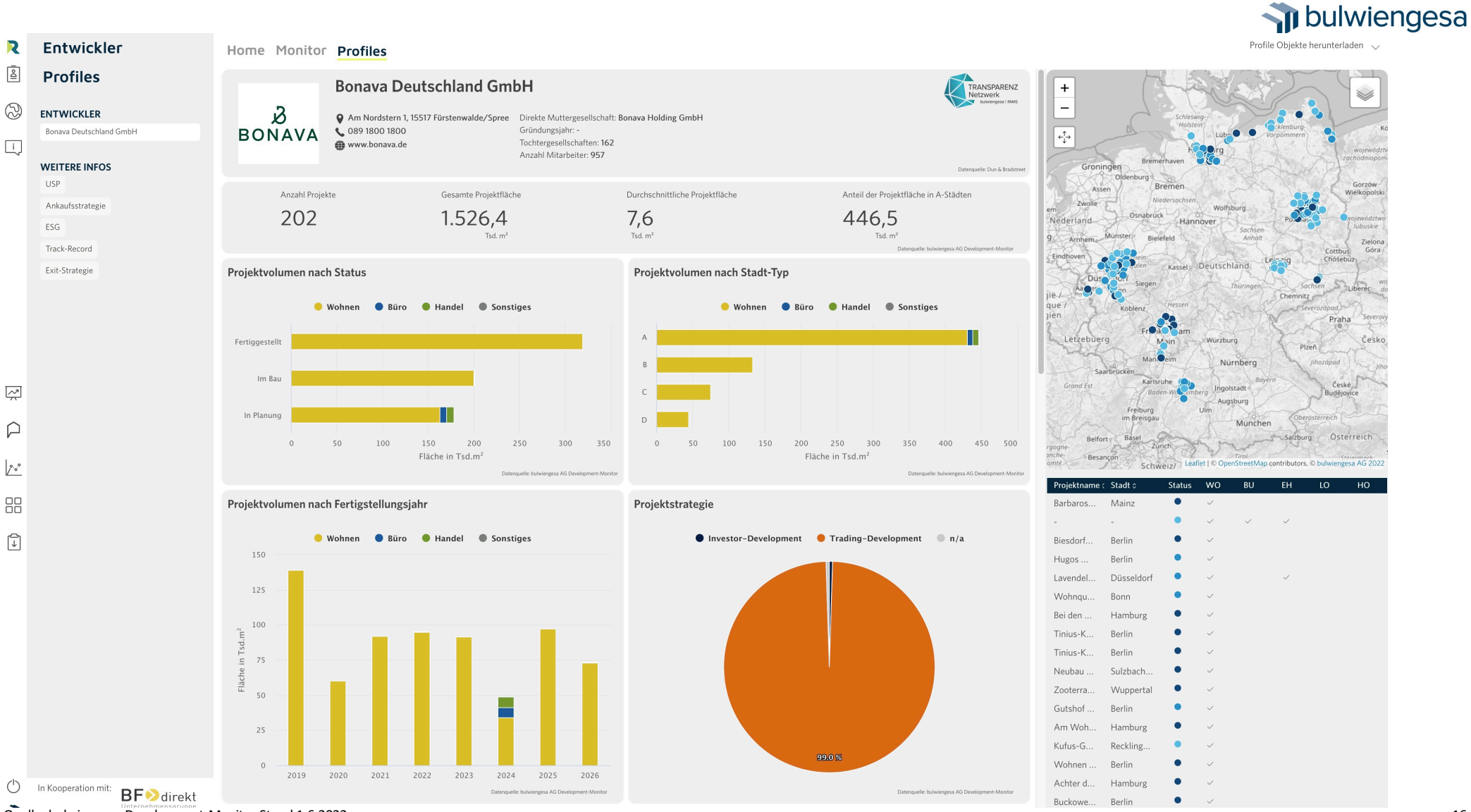
* Kirchen, Baugruppen

© 2022 bulwiengesa AG – P2108-7854



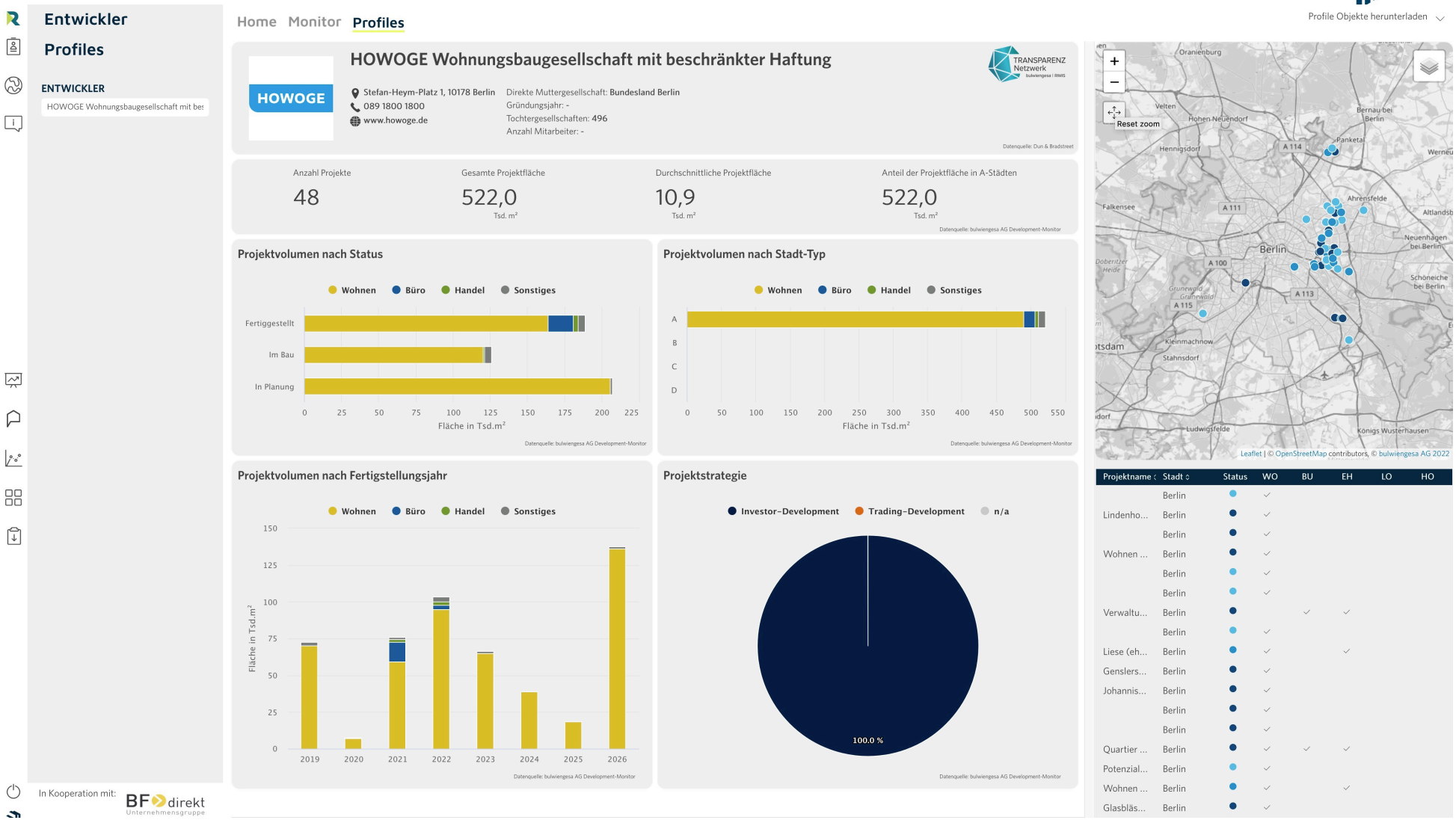
Quelle: bulwiengesa Development-Monitor Stand 1.6.2022

© 2022 bulwiengesa AG – P2108-7854



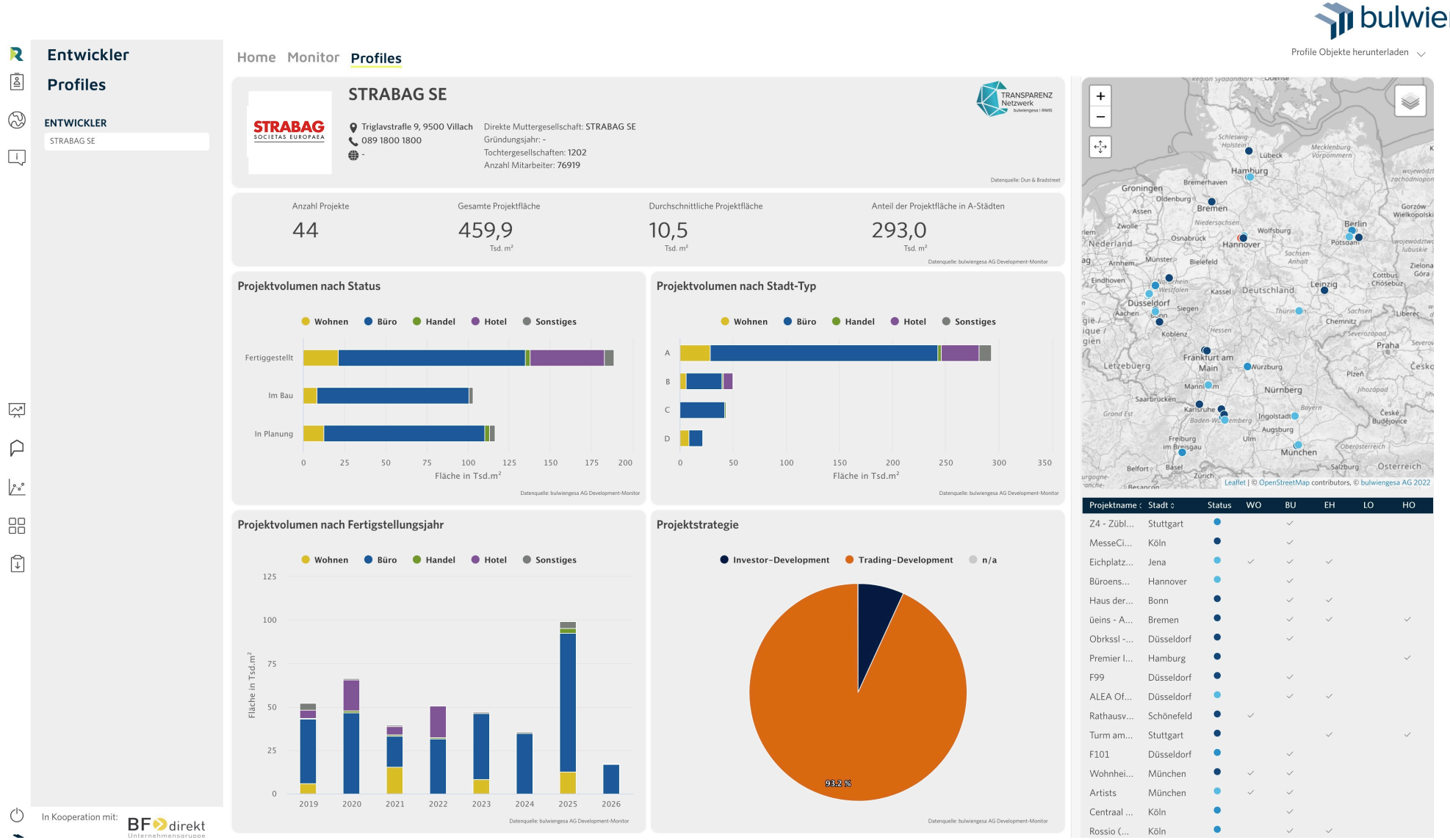
Quelle: bulwiengesa Development-Monitor Stand 1.6.2022

© 2022 bulwiengesa AG – P2108-7854



Quelle: bulwiengesa Development-Monitor Stand 1.6.2022

© 2022 bulwiengesa AG – P2108-7854



Quelle: bulwiengesa Development-Monitor Stand 1.6.2022

© 2022 bulwiengesa AG – P2108-7854

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

TRANSPARENZ Netzwerk
bulwiengesa | RIWIS

© 2022 bulwiengesa AG – P2108-7854

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.

© 2022 bulwiengesa AG – P2108-7854