

Ruhrgebiet: Pipeline der Projektentwicklungen ist noch voll

- **Projektvolumen im Ruhrgebiet wächst entgegen dem Deutschlandtrend**
- **Dortmund ist größter Teilmarkt**
- **4,6 Millionen qm konkret geplante Immobilienprojekte – die meisten für den Eigenbedarf**
- **Vivawest, Wilma und Deutsche Reihenhaus größte Wohnungsentwickler**

Essen/Berlin, 23. Juni 2022 – Deutschlandweit steht der Markt für Projektentwicklungen aufgrund massiv gestiegener Baukosten, lückenhafter Lieferketten und nachlassender Investitionsbereitschaft auf dem Prüfstand. Dennoch steigt das Projektentwicklungsvolumen im Ruhrgebiet zwischen 2020 und 2022 um rund 7 %, während es in den sieben deutschen A-Städten im gleichen Zeitraum bereits um 3,7 % zurückging, vor allem im Wohnungsbau. Das belegt die aktuelle Projektentwicklerstudie für das Ruhrgebiet, die bulwiengesa gemeinsam mit aktiven Partnerunternehmen zum zweiten Mal nach 2020 veröffentlicht.

In die Auswertungen werden kürzlich fertiggestellte Projekte sowie Projekte in Bau oder in Planung einbezogen. Daher basiert der rechnerische Zuwachs zu einem großen Teil auf Planungen für die kommenden Jahre, die natürlich in Realität variabel sind und aus heutiger Sicht durchaus noch sinken können. Insgesamt sind rund 12 Millionen qm Büro-, Wohn- und sonstige Flächen im Ruhrgebiet in Entwicklung, davon 2,5 Millionen qm in Bau und 4,6 Millionen qm in konkreter Planung für die kommenden vier Jahre. Getragen wird die positive Entwicklung von Wohn- und Büroentwicklungen, die seit 2020 einen Zuwachs verzeichnen. Hotels und Einzelhandel sowie auch das Logistiksegment verlieren dagegen Projektflächen. Stärkstes Segment ist Wohnen (35,5 %) vor Logistik (28,5 %). Dabei sind Wohnen und Handel anteilig über die Gebietseinheiten ähnlich verteilt, Büro und Hotel dominieren in den Kernstädten, Logistik ist auf Kreisebene deutlich stärker vertreten als in den B-Städten.

In den vier Städten mit ICE-Bahnhöfen, also Duisburg, Essen, Bochum und Dortmund, konzentrieren sich mit 5,8 Millionen qm knapp 50 % der gesamten Projektentwicklungen. Anders als noch 2020 führt innerhalb dieser Vierergruppe Dortmund das Volumen mit 1,9 Millionen qm deutlich an. Es folgen Essen mit 1,5 Millionen qm, Duisburg mit 1,3 Millionen qm und Bochum mit 1,2 Millionen qm.

Insgesamt wurden für die Studie rund 2.000 Einzelprojekte der elf kreisfreien Städte und vier Landkreise im Ruhrgebiet analysiert und ausgewertet einschließlich (geplanter) Fertigstellungen zwischen 2019 und 2026. Zudem porträtieren die acht Studienpartner Aurelis, Deutsche Reihenhaus, Harpen Immobilien, Instone, Landmarken, Soravia, Tecklenburg und Wilma ihre jeweils eigenen Strategien in der Metropole Ruhr.

Andreas Schulten, Generalbevollmächtigter bei bulwiengesa: „Dynamik und Risiko liegen auch im Ruhrgebiet in diesen Monaten nah beieinander. Wir glauben nicht, dass alle Planungen bald in Bau gehen. Aber viele Projekte haben definitiv Hand und Fuß und belegen eindrucksvoll die Investitionspotenziale der B-Städte. Gerade jetzt, in unsichereren Zeiten.“

Bauen vor allem für den Eigenbedarf

Erneut haben Investor-Development-Projekte, also die Entwicklungen zur Eigennutzung und Bestandshaltung, mit rund 70 % die stärksten Marktanteile im Ruhrgebiet. Diese sind auf Kreisebene ausgeprägter als in den B-Städten – die lokale Wirtschaft baut gewissermaßen für sich selbst, allen voran im Bereich Logistik. Dort entstehen gerade einmal 15 % der Projekte spekulativ. Die Trading-Development-Projekte, also die „klassischen“ Projektentwicklungen zum Verkaufszweck, weisen lediglich im Wohnsegment eine positive Entwicklung auf. Alle übrigen Assetklassen verlieren Projektflächen im Trading Development. Auch aktuelle Unsicherheiten bzw. Investitionshemmnisse haben in den ohnehin schon von Eigennutzern geprägten Projektentwicklungsmärkten im Ruhrgebiet zu einem Rückgang der neu begonnenen Projektflächen vor allem im Bereich Büro und Gewerbe im Trading Development geführt.

Schulten: „Interessant zu verfolgen ist, wie Strukturwandel und Immobilienmarktentwicklung im Ruhrgebiet Hand in Hand gehen. Besonders der Wohnungsbau fungiert als Indikator für Kaufkraftwachstum, von dem am Ende die gesamte Region profitiert.“

Zu den Top-Projektentwicklern im Ruhrgebiet zählen ähnlich wie auch 2020 im Wohnungsbau:

- Vivawest Wohnen
- Wilma Immobilien
- Deutsche Reihenhäuser

Im Bürosektor:

- Landmarken
- Soravia Group
- Aurelis Real Estate

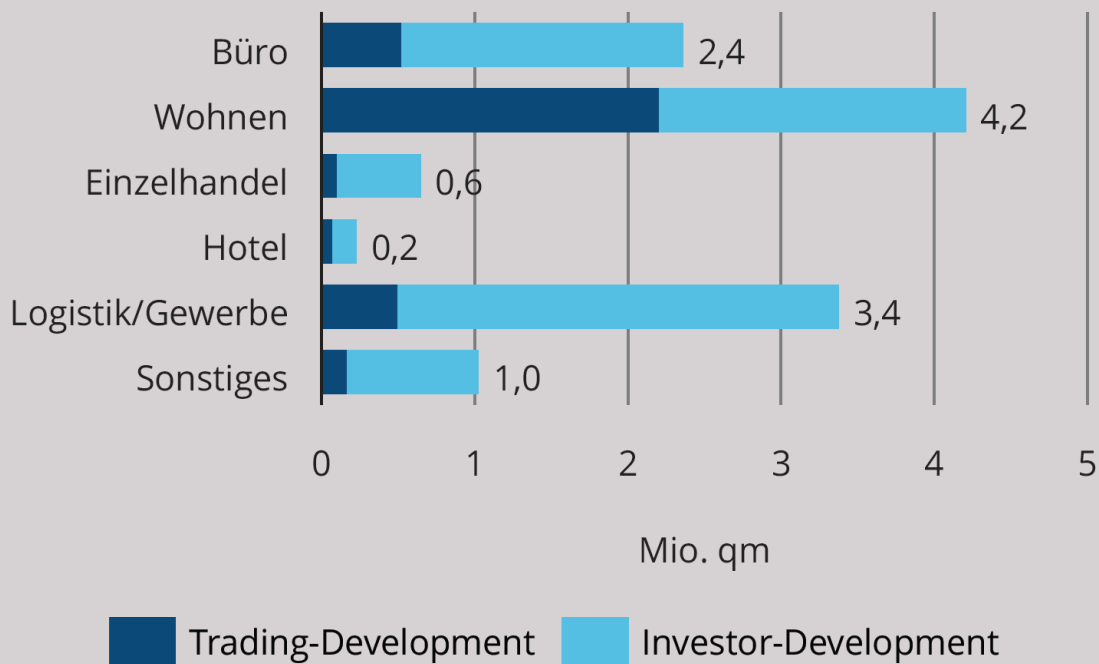
Im Logistiksektor:

- Prologis Inc.
- Hillwood
- Panattoni

Projektentwickler werden vor komplexe Herausforderungen gestellt und es muss kritisch hinterfragt werden, ob und in welcher Form die berücksichtigten Projektplanungen realisiert werden und ob vorgesehene Zeithorizonte für Bauvorhaben eingehalten werden können. Durch klimapolitische Themen (CO₂-Emissionen, Ressourcenverbrauch in der Baubranche) werden Projektentwickler mit zusätzlichen Fragestellungen konfrontiert. Die Resilienz auch des Ruhrgebietes wird in den kommenden, wirtschaftlich schwierigeren Jahren sicherlich auf den Prüfstand gestellt.

Projektentwicklungsvolumen nach Segment

im Ruhrgebiet



Über bulwiengesa

bulwiengesa ist in Kontinentaleuropa eines der großen unabhängigen Analyseunternehmen der Immobilienbranche. Seit fast 40 Jahren unterstützt bulwiengesa Partner und Kunden in Fragestellungen der Immobilienwirtschaft, u.a. durch Standort- und Marktanalysen, fundierte Datenservices, strategische Beratung und maßgeschneiderte Gutachten. Die Daten von bulwiengesa werden u. a. von der Deutschen Bundesbank für EZB und BIZ verwendet.

Pressekontakt

bulwiengesa AG

Sigrid Rautenberg

Leiterin Unternehmenskommunikation

Wallstr. 61

Tel.: 030-278768-24

10179 Berlin

rautenberg@bulwiengesa.de