



Der Markt für Projektentwicklungen in den deutschen A-Städten 2021

Inhaltsverzeichnis

Vorworte	1
Danksagung.....	2
Zur Studie	3
Der Markt für Projektentwicklungen in den 7 A-Städten.....	6
Berlin	28
Düsseldorf	44
Frankfurt am Main.....	60
Hamburg.....	76
Köln	92
München.....	108
Stuttgart.....	124
je Stadt: Der Markt für Projektentwicklungen	
Der Markt für Büroflächen	
Der Markt für Wohnflächen	
Der Markt für Einzelhandelsflächen	
Der Markt für Hotelflächen	

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 Verkäufen. 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 des Angebots und der Beauftragung zu bestimmen. Das Nutzungsrecht für PDF-Dokumente und andere Downloads ist zeitlich unbeschränkt.

München, 18. Mai 2021

Vorworte

» Marktrisiken verdrängen Wohnungsbau

Wenn man über Berlin einmal etwas Positives sagen kann, dann ist es eine explizite Anerkennung des Wohnungsneubaus der Landeswohnungsgesellschaften. Vor allem sie sind es, die den seit längerem anhaltenden Rückgang des Projektentwicklungsvolumens in deutschen A-Städten kompensieren. 1,5 Mio. qm Neubauvolumen entfallen allein auf die fünf stärksten Berliner Gesellschaften. Aber bei welchem Risiko?

Hätte es das Marktwachstum im Berlin der letzten zehn Jahre nicht gegeben, würde die vergleichsweise große Not der privaten Bauträger und Projektentwickler in den Großstädten noch offensichtlicher. Denn immer größer wird der Konflikt aus

» Bauträger werden verstärkt ins Umland getrieben

Die Corona-Pandemie hat die deutsche Wirtschaft vor große Herausforderungen gestellt. Gerade in den Innenstädten zeigen sich im Einzelhandel, der Gastronomie und im Hotelsektor die Auswirkungen der Krise. Es gilt nun über Digitalisierung, nachhaltiges Energie-Management und Mobilität die Innenstädte zukunftsfähig zu machen. Insgesamt erweist sich die Immobilienwirtschaft, gerade im Bereich des Wohnens, als ein robuster und stabilisierender Akteur für die Gesamtwirtschaft. Die bulwiengesa Projektentwickler-Studie zeigt seit mehreren Jahren strukturelle Veränderungen in den großen Städten. Unabhängig von der aktuellen Corona-Situation wurden die Rahmenbedingungen für den dringend notwendigen

dem immensen Bedarf an Wohnungen und Büroflächen einerseits und dem extremen Kostendruck, was Grundstückspreise und Baukosten betrifft, andererseits. (Integrierter) Städtebau und (zinsgetriebener) Kapitalmarkt stehen sich seit der Finanz- und Schuldenkrise 2009 unversöhnlich gegenüber.

Mit Corona werden dabei Trends im Immobilien- und damit auch im Projektentwicklungsmarkt nur verstärkt. Wie stark Baugeschehen und Stadtentwicklung in Deutschlands Top-Metropolen auch von Faktoren jenseits Corona geprägt werden, zeigt die aktuelle Analyse: Digitalisierung, Nachhaltigkeit und gesellschaftlicher Wandel sind für den Städtebau Europas wichtiger als ökonomische Verwerfungen durch die Corona-Pandemie. Der Markt bleibt auch künftig groß und vielfältig.

Wohnungsbau über die letzten Jahre kontinuierlich schlechter. Das Wohnungsbauvolumen in den A-Städten stagniert, Neubauplanungen sind rückläufig, dennoch steigt die Nachfrage erheblich. Fehlende Flächenverfügbarkeit, Kostendruck, überbordende Bürokratie und lähmende Regulierung lassen den Markt für die Bauträger unwirtschaftlich werden. Die Unternehmen verlagern ihr Geschäft unfreiwillig ins Umland der großen Städte. Dringend benötigte private Investitionen für zusätzlichen innerstädtischen Wohnraum gehen verloren. Gleichzeitig wächst der wirtschaftliche Druck und die damit verbundenen Risiken für kommunale Haushalte und Unternehmen, die auch den schlechter werdenden Rahmenbedingungen unterworfen sind. Die große soziale Frage des bezahlbaren Wohnens in den Metropolen wird so nicht gelöst.



Andreas Schulten
Generalbevollmächtigter
bulwiengesa AG



Andreas Ibel
Präsident Bundesverband
Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V.

Danksagung

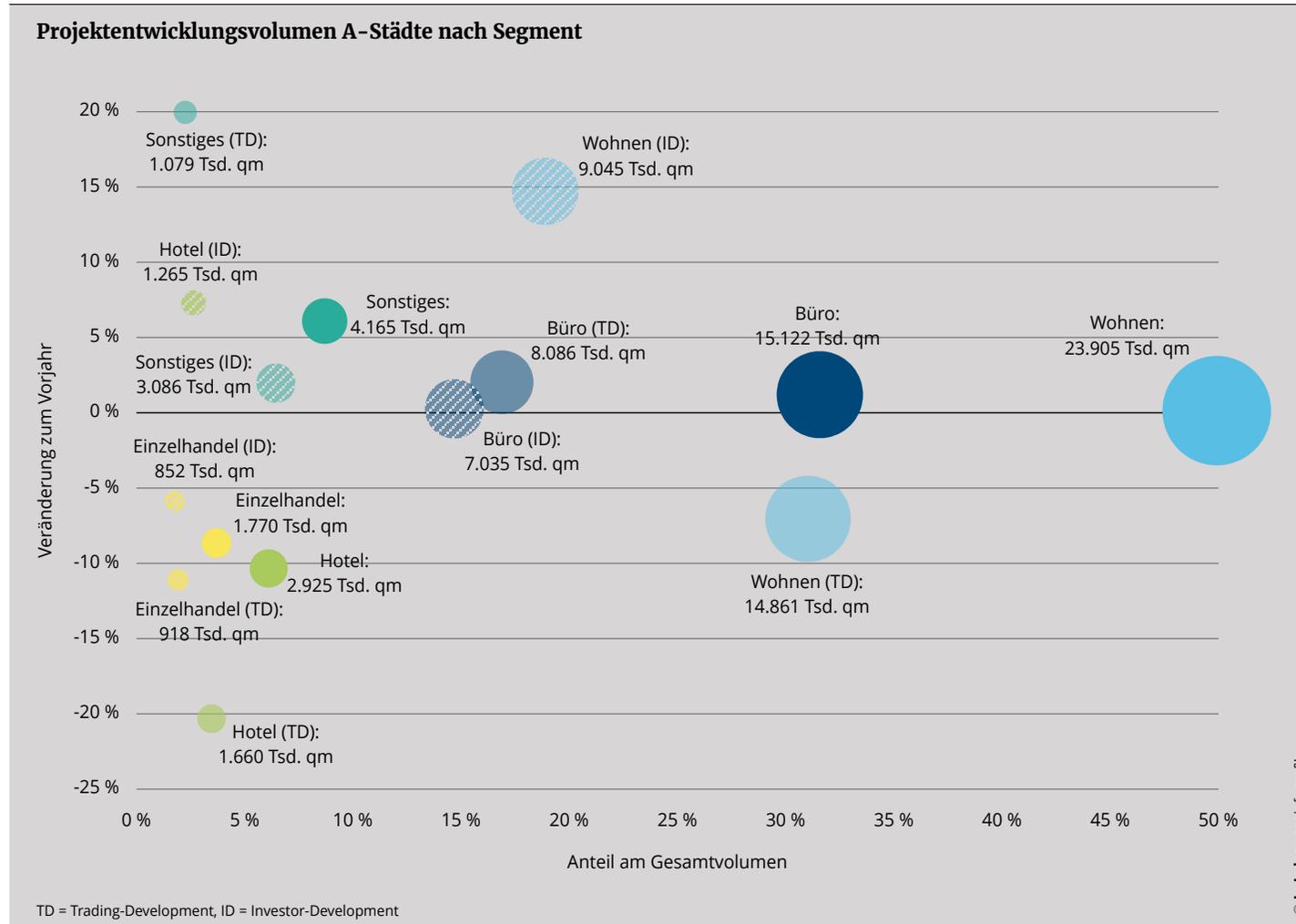
Die Projektentwicklerstudie 2021 ist die 15. Studie dieser Art in Folge. Sie basiert u. a. auf einem Datenaustausch mit den Projektentwicklern und Investoren (das 8. Mal in Folge). Durch das Feedback hierzu erhält der Research die finale Präzision. Den Teilnehmern des Datenaustauschs¹ für die Studie gebührt in diesem Zusammenhang ein besonderer Dank, da sie maßgeblich zur Transparenz und Datenvalidität beitragen. Dieses Mal wurden insgesamt ca. 16,6 Mio. qm Projektfläche (ca. 35 % der berücksichtigten Gesamtprojektfläche) durch den Datenaustausch mit Informationen ergänzt. Das sind 400 Tsd. qm mehr als im letzten Studienjahr. Zukünftig wird bulwiengesa diesen Datenaustausch erweitern, räumlich und inhaltlich, und die Ergebnisse digital und interaktiv präsentieren. Eine Teilnahme interessierter Akteure ist jederzeit möglich. Bei Interesse wenden Sie sich an heinrich@bulwiengesa.de

Bitte beachten Sie: Im Rahmen dieses Austauschs werden die Informationen der Unternehmen zu den Projekten seitens bulwiengesa kritisch bewertet und gegebenenfalls geändert. So können z. B. die Annahmen der Unternehmen zum Projektzeitplan durch die qualifizierten Researcher bei bulwiengesa den bekannten Rahmenbedingungen (Markt, Politik) entsprechend angepasst werden. Im Ergebnis sind alle Informationen auf Projektebene bulwiengesa-Daten, die lediglich u. a. aus den Hinweisen der Unternehmen abgeleitet sind. Dabei können sich, ausgehend von der Markterfahrung von bulwiengesa, die Angaben zu den in Bau sowie in Planung befindlichen Projekten jederzeit ändern, auch bei Bestandsprojekten sind geringfügige nachträgliche Korrekturen möglich.

¹ Genannt sind hier die Unternehmen, mit denen bulwiengesa direkten Kontakt hatte. Sie stehen teilweise stellvertretend für Unternehmenskonzerne oder -gruppen, die in den Basisdaten entsprechend anders titulierte sein können.

- Archigon Projektentwicklung und Baubetreuung GmbH
- AUG. PRIEN Immobilien Gesellschaft für
- Aurelis Real Estate GmbH
- BAUWENS GmbH & Co. KG
- Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG
- Bonava Deutschland GmbH
- BPD Immobilienentwicklung GmbH
- Bülow AG
- Büschl Unternehmensgruppe Holding GmbH & Co. KG
- CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft
- cds Wohnbau GmbH
- CORPUS SIREO Real Estate GmbH
- degewo AG
- Deutsche Wohnen SE
- DIE Deutsche Immobilien Entwicklungs AG
- DWI Grundbesitz GmbH
- ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG
- Edge Technologies Germany B.V.
- Ehret+Klein GmbH
- Empira AG
- evoreal GmbH Projektentwicklung
- GBI Holding AG
- GERCHGROUP AG
- GESOBAU AG
- Gewerbesiedlungs-Gesellschaft mbH
- GEWOFAG Holding GmbH
- GREYFIELD HOLDING GmbH
- Groth Development GmbH & Co. KG
- GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH
- Hammer AG
- HBB Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH
- HGHI Holding GmbH
- HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH
- HTP HAMBURG TEAM Gesellschaft für Projektentwicklung mbH
- Instone Real Estate Group AG
- INTERBODEN GmbH & Co. KG
- INTERHOMES Aktiengesellschaft
- KAURI CAB Development Berlin GmbH
- Kondor Wessels Holding GmbH
- KW-Development GmbH
- Landmarken AG
- Lang & Cie. Real Estate AG
- Lechner Immobilien Development GmbH
- MAGNA Real Estate AG
- OTTO WULFF Projektentwicklung GmbH
- P+B GmbH & Co. KG
- PANDION AG
- PROJECT Immobilien Wohnen AG
- Rathgeber Immobilien GmbH
- Richard Ditting GmbH & Co. KG
- STRABAG Real Estate GmbH
- Streletzki Gruppe
- Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH
- TAS Unternehmensgruppe
- Tecklenburg GmbH
- Ten Brinke Projektentwicklung GmbH
- Terrafinanz Wohnbau GmbH & Co. KG
- Tishman Speyer
- Trockland Management GmbH
- UBM Development AG
- VONOVIA inkl. Development-Tochtergesellschaft BUWOG
- Wilma Immobilien GmbH
- ZAR Real Estate Holding GmbH & Co. KG
- Zech Group SE

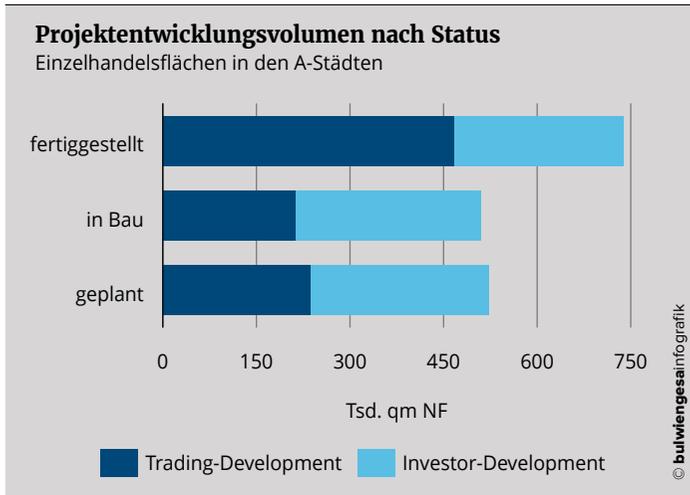
Der Markt für Projektentwicklungen in den 7 A-Städten



Die Pandemie zeigt Wirkung im Trading-Development.

Im Trading-Development ging die Projektfläche um -1,3 Mio. qm erheblich zurück. Starke Einbrüche gab es im Segment Wohnen (-1,1 Mio. qm), aber auch im Hotel- (-423 Tsd. qm) und Einzelhandelssegment (-115 Tsd. qm). Auch das Bürosegment verliert an Dynamik (+161 Tsd. qm). Die sonstigen Flächen (u. a. Logistik) dagegen profitieren besonders deutlich im Trading-Development (+17,9 Tsd. qm). Im Investor-Development steigt das Projektvolumen erneut erkennbar an (+1,3 Mio. qm), darunter vor allem das Wohnsegment mit +1,2 Mio. qm. Insgesamt stagniert der Projektentwicklungsmarkt somit diesmal bei 47,9 Mio. qm. 26,6 Mio. qm (66 %) davon sind Trading-Development-Flächen.

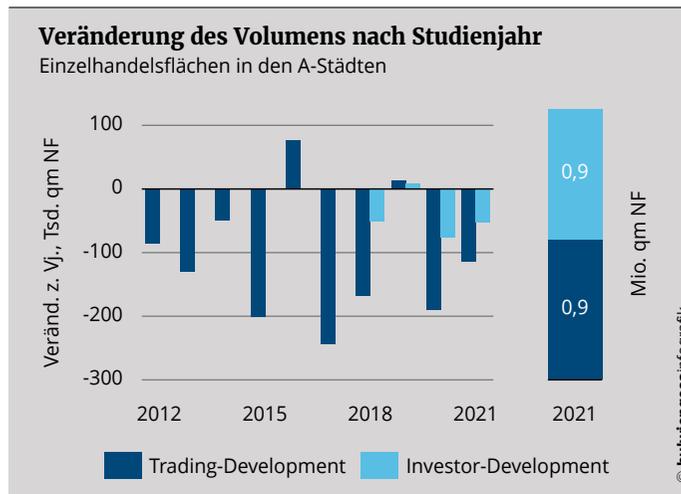
DER MARKT FÜR PROJEKTENTWICKLUNGEN IN DEN 7 A-STÄDTEN



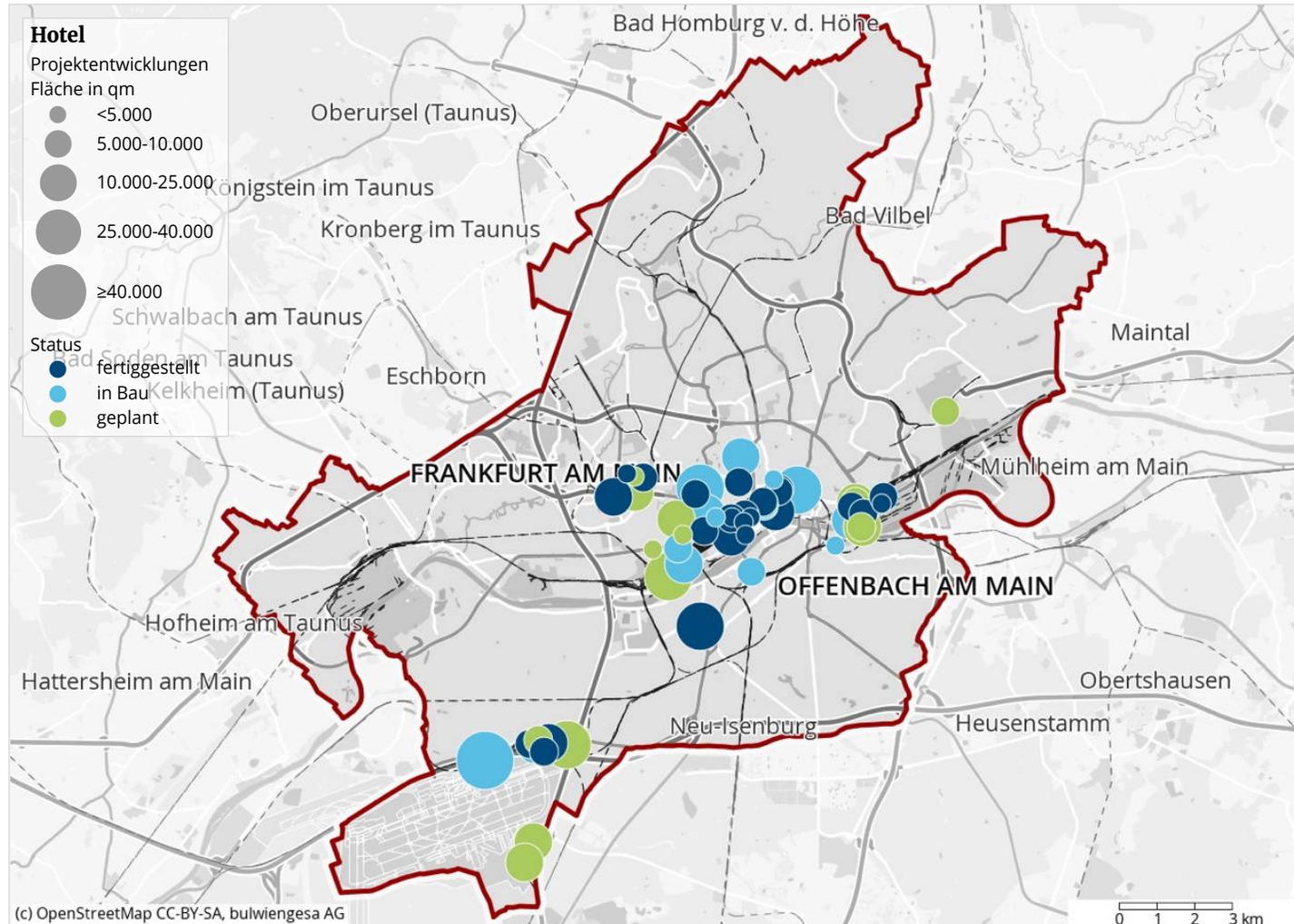
Die Projektflächen im Einzelhandel (aktuell 1,8 Mio qm) bleiben rückläufig (-168 Tsd. qm bzw. -8,7 %).

Der Rückgang der Einzelhandelsprojektflächen in den A-Städten wird erneut bestätigt.

Abgesehen von Hamburg und Köln nimmt das Projektvolumen in den A-Städten ab. Berücksichtigung finden Einzelhandelsflächen allerdings erkennbar in den Quartiersentwicklungen. Hier entstehen zunehmend Nahversorgungsflächen, die dem Projektentwicklungsvolumen Einzelhandel zuzurechnen sind.

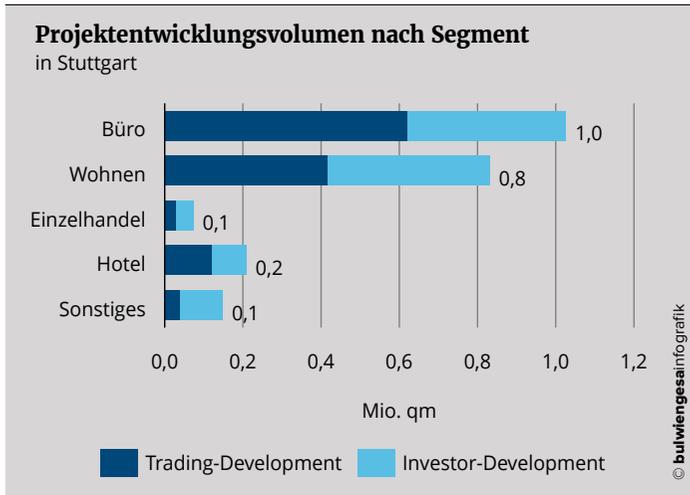


Frankfurt am Main: Der Markt für Hotelflächen



Frankfurter Hotelprojekte konzentriert im Stadtzentrum bzw. entlang von Verkehrsknoten und Bürolagen sowie am Flughafen und im Projekt Gateway Gardens.

STUTTGART DER MARKT FÜR PROJEKTENTWICKLUNGEN



Der Großteil der Projektflächen wird in Stuttgart für das Bürosegment (45 %) entwickelt.

Darin unterscheidet sich der kleine Markt erheblich von den übrigen A-Städten, in denen das Wohnsegment dominiert.

36,3 % der Projektfläche werden für Wohnflächen entwickelt. Hotelflächen umfassen 9,1 % und Handelsflächen 3,2 % der gesamten analysierten Fläche.

Die Stuttgarter Projektflächen sind gegenüber den übrigen A-Städten dabei eher planungslastig.

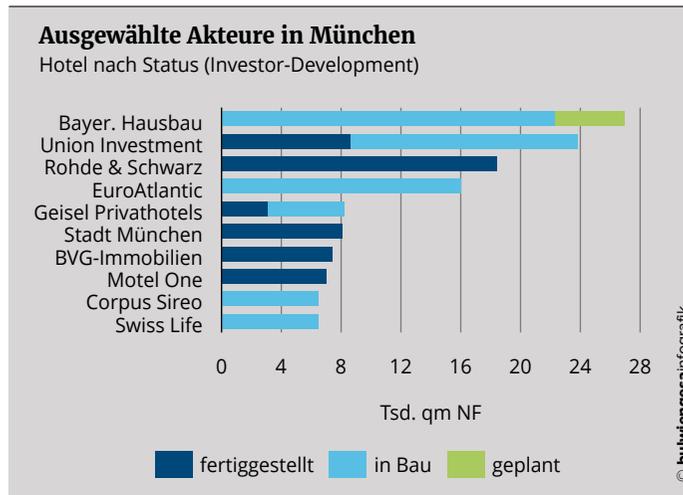
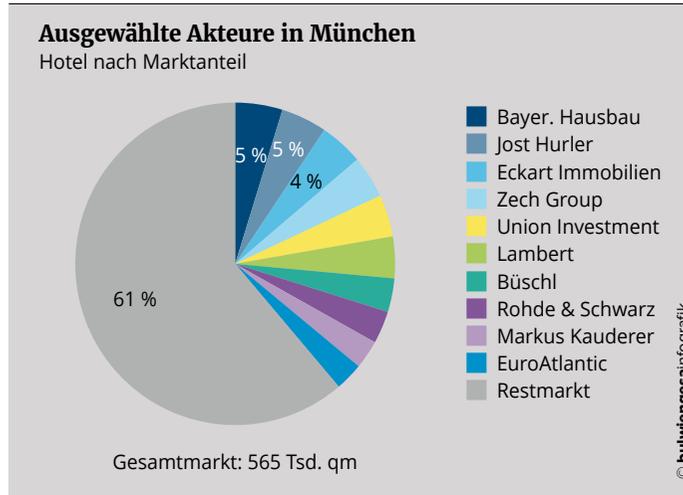
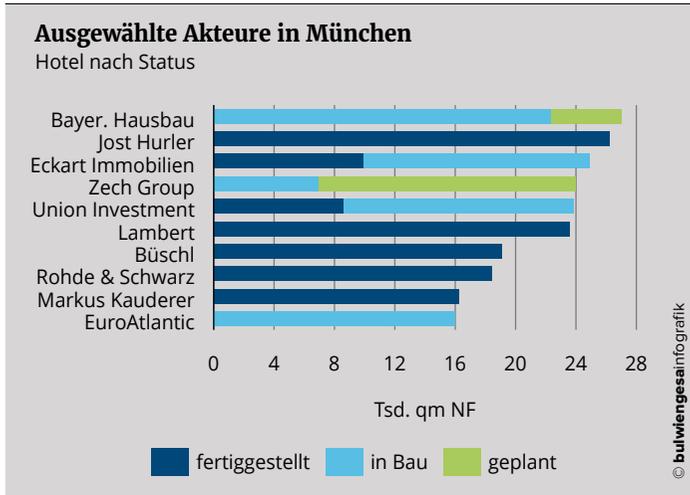


Nur 4,8 % der Projektflächen aller A-Städte werden in Stuttgart entwickelt.

Das Volumen des Gesamtmarkts liegt bei 2,3 Mio. qm. Fast 44 % befindet sich im Planungsstatus, 23 % in Bau und 33 % sind bereits fertiggestellt.

In Stuttgart ist der Anteil der Trading-Development-Flächen am Gesamtmarkt mit 54 % durchschnittlich hoch. Im Bürosegment liegt dieser Anteil bei 61 %, im Wohnsegment bei deutlich niedrigeren 50 %. Hier zeigt sich u. a. die Wirkung der großen Wohnungsgesellschaft SWSG am eher kleinen Markt.

MÜNCHEN DER MARKT FÜR HOTELFLÄCHEN



Größter Hotelentwickler Münchens ist die Bayerische Hausbau.

Allerdings liegen in München die Top-10 sehr eng beieinander. Die Bayerische Hausbau, Eckart Immobilien, Zech Group, Union Investment, Lambert und Kauderer gehen mit jeweils zwei Projekten ins Ranking ein. Jost Hurler positioniert sich mit dem Hotel Schwabinger Tor (fertiggestellt) und EuroAtlantic mit einem Hotel in Bau an der Landsberger Straße. Büschl und Rohde & Schwarz zeichnen sich durch mehrere Projekte aus, die jedoch bereits fertiggestellt wurden. Noch dominieren die klassischen Projektentwickler das Ranking, wobei u. a. mit der Bayerischen Hausbau, Union Investment und Rohde & Schwarz sehr finanzstarke Investor-Developer aktiv sind.