

PRESSEMITTEILUNG

Projektentwickler im Zangengriff von Zinsanstieg, Inflation und Baukostenexplosion

Projektentwicklermarkt 2022: Wende und Wandel gleichzeitig

- **Gesamtmarkt geht in sieben A-Städten weiter um 3,6 % zurück**
- **Rückgang von Wohnungsneubau in A-Städten um 7,6 %**
- **Trend ins Umland, zu Quartieren und Nachhaltigkeit**
- **Logistikprojekte wachsen deutschlandweit**
- **Wende von Kapitalmarkt zu Nutzermarkt bremst Planungen**
- **bulwiengesa baut Studie zur Netzwerkplattform aus**

Berlin, 1. Juni 2022 | Nach Jahren des Wachstums gerät der deutsche Projektentwicklermarkt ins Stocken. Steigende Zinsen und stark anziehende Baukosten erschweren das Geschäft der Developer deutlich. In den sieben deutschen A-Städten ging zwischen den Analysejahren 2021 und 2022 das Projektentwicklungsvolumen um 3,6 % zurück, vor allem im Wohnungsbau (-7,6 %). So gut wie alle Nutzungsarten (Büro, Handel, Wohnen, sonstige) leiden unter unwirtschaftlichen Marktbedingungen wie begrenzten Erträgen bei Mieten und Preisen und weiterhin sehr stark steigenden Kosten bei den Bauleistungen.

Auf Finanzierungsseite zeigt sich, dass Banken bei Projektentwicklungen zurückhaltender geworden sind und mehr Eigenkapital fordern. Developer weichen daher in größerem Umfang auf alternative Kreditgeber aus, die mehr Nachfrage etwa nach Mezzanine-Kapital verzeichnen. Allgemein führen die erhöhten Risiken, etwa durch die enormen Steigerungsraten bei den Baukosten, und das deutlich gestiegene Zinsniveau zu wesentlich höheren Finanzierungskosten.

Sven Carstensen, Vorstand bei bulwiengesa: „Das aktuelle Marktumfeld drängt den deutschen Gewerbe- und Wohnungsbau in eine Art Zwangsjacke. Es drücken Materialengpässe und extreme Kostensteigerungen bei zunehmenden energetischen Qualitätsanforderungen. Und dies in einem Marktumfeld, das von Verunsicherung geprägt ist.“

Manuel Köppel, CFO der BF.direkt, ergänzt: „Aktuell verhalten sich viele Marktteilnehmer abwartend, beobachten die Situation und verschieben Entscheidungen über Projekte. Vor allem die Banken sind sehr zurückhaltend. Alternative Finanzierer füllen teilweise die entstandene Lücke aus. Aber künftig wird sich nicht mehr jedes Projekt rechnen. Daher müssen sowohl Entwickler als auch Finanzierer in Zukunft noch kritischer auf die Kalkulationen schauen. Wie stark die Risiken in der Projektfinanzierung gestiegen sind, zeigen auch die Margen bei den Kreditgebern. Mit über 283 Basispunkten haben sie den höchsten Stand seit acht Jahren erreicht.“

Francesco Fedele, CEO der BF.direkt AG, kommentiert: „Ich bin überzeugt, dass wir nach dem ersten Schock des Ukraine-Krieges auf dem Projektentwicklermarkt bald wieder in ein ruhigeres Fahrwasser gelangen. Meiner Meinung nach werden die Zinsen noch kurzfristig weiter ansteigen, aber mittelfristig eher wieder fallen.“

Das sind zentrale Ergebnisse einer bulwiengesa-Auswertung zum Projektentwicklungsmarkt in Deutschland, die auf der Online-Presskonferenz „Projektentwickler im Zangengriff von Zinsanstieg, Inflation und Baukostenexplosion“ von bulwiengesa-Vorstand Sven Carstensen und Senior Analystin Ellen Heinrich sowie BF.direkt-AG-CEO Francesco Fedele und CFO Manuel Köppel vorgestellt wurden.

Anhaltender Rückgang in den sieben A-Städten

In den sieben A-Städten Berlin, Hamburg, Köln, Düsseldorf, Stuttgart, Frankfurt und München ging allein das Trading-Development-Volumen (also Entwicklungen mit Verkaufsabsicht für das Projekt) über alle Segmente auf 24,4 Mio. qm zurück. Das entspricht gegenüber dem Höchstwert von 2019, als noch 28,5 Mio. qm in Entwicklung waren, einem Rückgang von über 14 %.

Blickt man auf Trading- und Investor-Development, werden die einzelnen Städte weiterhin angeführt von Berlin mit 16,6 Mio. qm vor München (7,8 Mio. qm), Hamburg (7,2 Mio. qm), Frankfurt/Main (5,1 Mio. qm), Düsseldorf (3,6 Mio. qm), Köln (3,8 Mio. qm) und Stuttgart (2,2 Mio. qm).

Trotz des Einbruchs entstehen mit 22,1 Mio. qm knapp ein Drittel der Projektfläche im weiterhin dominierenden Wohnsegment. 15,0 Mio. qm sind als Bürofläche kalkuliert, im Segment Handel kommen weitere 1,9 Mio. qm und für Hotels 2,7 Mio. qm Projektfläche hinzu.

Trend eins: Umland

Im bundesweiten bulwiengesa-Monitoring von über 150 Projektentwicklern, den „Developer Profiles“, ist erkennbar, dass das Bauen im Umland von Metropolen eine wichtige Rolle für diese Unternehmen spielt. So entstehen rund 80 % der Logistikimmobilien dort und bis zu 27 % der neuen Wohnungen.

Sven Carstensen: „Die Attraktivität der Metropolen ist ungebrochen, nur dass das Umland verstärkt als Wohnstandort nachgefragt wird. Hohe Grundstückspreise gepaart mit kommunalen Restriktionen lassen viele Projektentwickler in den Speckgürtel ausweichen. Dazu kommen Entwicklungen wie die zunehmende Heimarbeit, was diese Standorte auch für die Nutzer deutlich attraktiver macht.“

Trend zwei: Nachhaltigkeit und ESG

Nachhaltigkeit und ESG haben sich als neue, zentrale Qualitätskriterien für Projektentwickler etabliert. Um Aussagen zur Marktentwicklung, zu Angebot und Nachfrage in diesem Segment machen zu können, müssen diese Kriterien konkretisiert werden. Ein Ansatz ist die

Dokumentation der Zertifizierungen. Eine erste Auswertung zeigt, dass sich diese Zertifizierungen bisher noch nicht erheblich verändert haben verglichen mit den Jahren „vor ESG“. Ein Großteil der Projektentwickler, das zeigen die „Developer Profiles“, positioniert sich bereits zum Thema ESG. Im Lauf der Zeit wird durch diese Informationen das Thema Nachhaltigkeit transparenter werden.

Trend drei: Stadtquartiere und Umbau

Deutlich sichtbar war in den vergangenen Jahren der Trend zu Stadtquartieren. Nach einer umfassenden Analyse dieses Marktes sind deutlich über 600 Projekte mit entsprechenden Ansätzen in Entwicklung. Demnach sind Quartiere stark auf die A-, aber auch auf die B-Städte konzentriert.

Wegen ihrer absoluten Größe als Projektentwicklungsmarkt sind die A-Städte, allen voran Berlin, auch Zentren für Umnutzungen von Quartieren und Gebäuden. Knapp 8 % aller Projektentwicklungen in den A-Städten sind Umnutzungen.

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

Abb.: Die größten Umbau-Projektentwicklungen in den A-Städten 2021

Logistik-Projektentwicklungen mit enormen Volumina

Durch die Corona-Bedingungen stark angestiegen sind Logistik-Projektentwicklungen. Die regionalen Verteilungen verschieben sich jedoch: Im Langzeittrend ist der rückläufige Anteil von Logistikflächen in den A-Stadt-Regionen zu sehen. Zwar ist der Bedarf für die urbane Logistik enorm, etwa durch Online-Käufe und eine generell wachsende Zahl von Konsumenten. Allerdings zwingen Flächenknappheit und immer höhere Grundstückspreise die Projektentwickler in die Peripherie, also in Regionen außerhalb etablierter Logistikregionen. Bis 2023 werden dort fast 40 % aller Logistikflächen entstehen. Der Trend zu Nearshoring und der weiterhin steigende Anteil des E-Commerce wird die Flächennachfrage und damit Logistik-Projektentwicklungen nicht abreißen lassen.

Erweiterte Analysen für Projektentwicklermarkt jenseits der A-Städte

Die Ergebnisse zum Projektentwicklungsmarkt stammen aus einer Auswertung zum gesamtdeutschen Projektentwicklungsmarkt von bulwiengesa mit Unterstützung der BF.direkt AG. Über den deutschen Projektentwicklungsmarkt lassen sich durch die Kooperation nun deutlich mehr quantitative und qualitative Aussagen treffen. Der „Development Monitor“ und

die „Developer Profiles“ ermöglichen einen – laufend aktualisierten – Überblick über bundesweite Immobilienprojektentwicklungen sowie Informationen über die größten deutschen Projektentwicklungsunternehmen.

Nach 15 Jahren Projektentwicklerstudie mit jährlichem Ergebnisbericht geht die Analyse der Projektentwicklungen ab 2022 online als interaktiver „Development Monitor“. Rankings und Marktstrukturen sind das ganze Jahr über verfügbar und können individuell analysiert werden. bulwiengesa recherchiert selbst die relevanten Informationen für die A-Städte sowie – neu – auch bundesweit. Unternehmen haben die Möglichkeit, die Recherchen im Rahmen eines Datenaustauschs zu kontrollieren und Projekte zu nennen.

Die „Developer Profiles“ sind ein Online-Katalog mit Informationen zu ausgewählten Projektentwicklern. Basis der Portfolioinformationen sind die Daten aus dem „Development Monitor“. Ergänzt werden diese durch qualitative Informationen der Unternehmen selbst zu Ankaufsprofil, strategischen Partnern, USP, ESG-Merkmalen, Exit-Strategie und Track Rekords.

Mit diesen umfassenden Auswertungen zum deutschen Projektentwicklermarkt erhöhen BF.direkt und bulwiengesa die zunehmend wichtiger werdende und geforderte Transparenz des Marktes weiter. Dazu gehört auch, dass die „Developer Profiles“ vorerst kostenlos zur Verfügung gestellt werden. Der aus der Projektentwicklerstudie bekannte Datenaustausch und die Dialoge mit den Marktakteuren spielen auch hier eine wichtige Rolle. Mit dem neuen Konzept des „Development Monitors“ können nun auch umfassende Aussagen zum Projektentwicklungsmarkt außerhalb der A-Städte gemacht werden.

BF.direkt-AG-CEO Francesco Fedele: „Wir freuen uns, als BF.direkt AG bulwiengesa bei dem digitalen Ausbau des Development Monitor und der Developer Profiles unterstützen zu können. Ziel der digitalen Plattform ist eine höhere Transparenz im deutschen Projektentwicklungsmarkt. Neben den Top-7-Städten wird das Angebot um kleinere Städte und Ballungsräume sowie die dort aktiven Marktteilnehmer erweitert.“

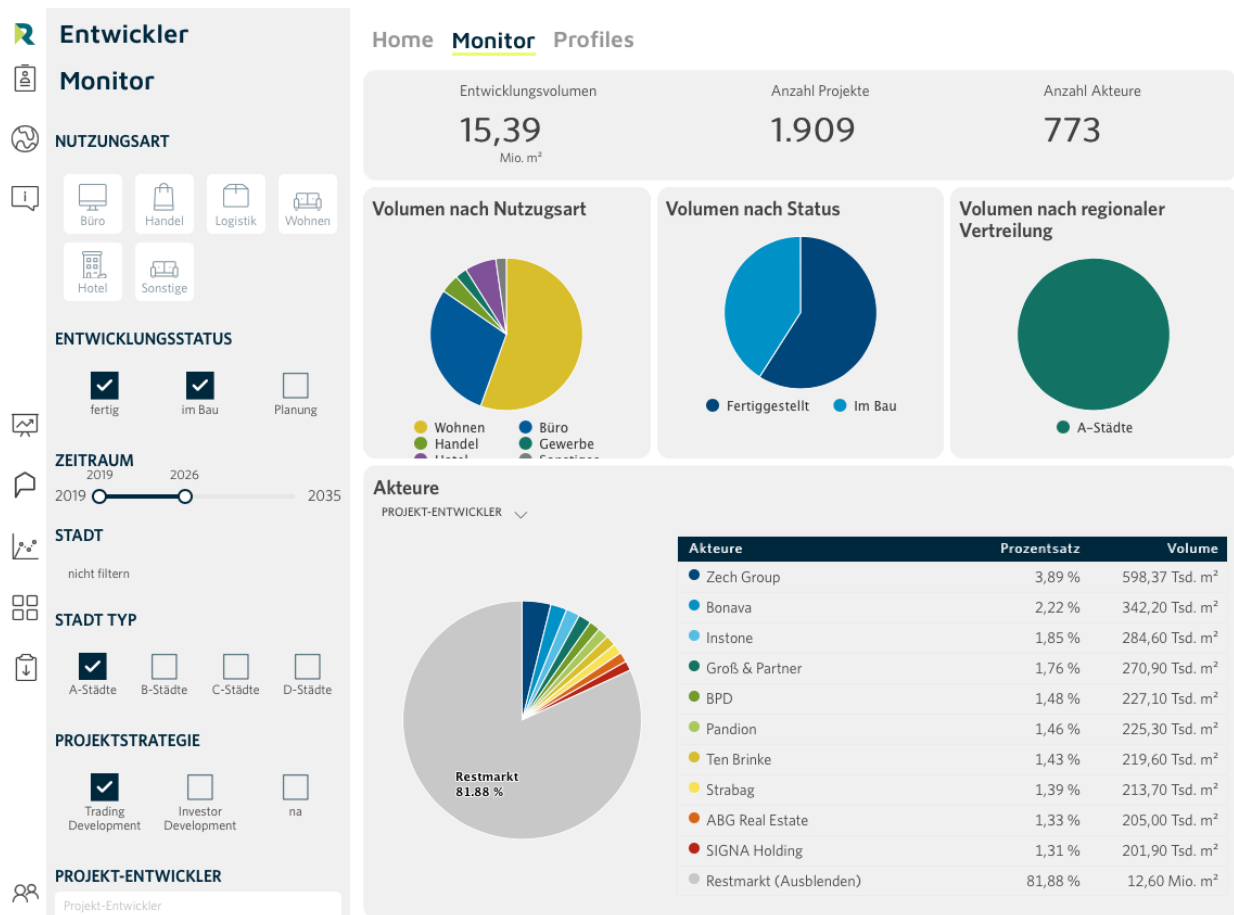


Abbildung: Top-10-Entwickler in den sieben A-Städten, Projekte kürzlich fertiggestellt sowie im Bau, Datenstand Mai 2022 (www.riwis.de – Development Monitor)

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.

Über BF.direkt

Die BF.direkt AG ist ein unabhängiger Spezialist für die Finanzierung wohnwirtschaftlicher und gewerblicher Immobilienprojekte. Als einer der führenden Finanzierungsberater entwickelt sie innovative Finanzierungsstrategien und findet dafür passende Finanzierungspartner. Zudem ist das Unternehmen Asset Manager für Real-Estate-Debt-Investments. Die BF.direkt-Gruppe kennt alle am Markt verfügbaren Finanzierungsbausteine – unabhängig davon, ob Fremd-, Eigen- oder Mezzaninekapital. Bei Bedarf investiert das Haus auch selbst in Projekte. BF.direkt AG fungiert als Holding-Gesellschaft. Das operative Geschäft ist in die Tochtergesellschaften BF.real estate finance GmbH, BF.capital GmbH, CoRE Solutions GmbH, BF.services GmbH und BF.solutions GmbH gegliedert. Zu den Kunden der Gruppe zählen namhafte Bau-träger, Projektentwickler, börsennotierte Immobiliengesellschaften, Immobilien-fonds sowie

institutionelle Investoren aus dem In- und Ausland. Die BF.direkt vermittelt regelmäßig ein Kreditvolumen von über 1 Mrd. Euro p.a. und begleitet damit ein jährliches Transaktionsvolumen von über 1,5 Mrd. Euro. Die AuM im Bereich Real Estate Debt belaufen sich auf 500 Mio. Euro. Die gesamte Gruppe unterhält neben der Zentrale in Stuttgart Niederlassungen in Berlin, Frankfurt und München und beschäftigt insgesamt 40 Mitarbeiter.

Pressekontakt BF.direkt

c/o RUECKERCONSULT GMBH
Daniel Sohler
Wallstr. 16
10179 Berlin
Tel.: 030-28 44 987-49
sohler@rueckerconsult.de

Pressekontakt bulwiengesa

bulwiengesa AG
Sigrid Rautenberg
Wallstr. 61
10179 Berlin
Tel.: 030-2787 68-24
rautenberg@bulwiengesa.de

Teamleitung Development Monitor und Developer Profiles

bulwiengesa AG
Björn Bordscheck
Nymphenburger Straße 5
80335 München
Tel.: 089-23 23 76-53
bordscheck@bulwiengesa.de

