

## PROJEKTENTWICKLERSTUDIE DEUTSCHE A-STÄDTE 2015

### Zech geht erstmals in Führung

- **Zech Group wird mit 725 Tausend Quadratmetern im Development größter Projektentwickler in den deutschen Metropolen**
- **NCC ist zum dritten Mal in Folge größter Wohnungsprojektentwickler**
- **Projektentwicklungsmarkt wächst um 12 %**

Berlin, 6. Mai 2015

Zum neunten Mal in Folge untersucht das unabhängige Beratungs- und Analyseunternehmen bulwiengesa die rund 3.440 Immobilienprojektentwicklungen in den deutschen Top-Metropolen. In den Blick genommen werden die zwischen 2012 und 2019 aktuell geplanten, in Bau befindlichen oder fertigen Bauprojekte in den Städten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart.

Nach den Ergebnissen der Studie werden im aktuell untersuchten Zeitraum mit 112 Milliarden Euro über 12 Milliarden Euro mehr im Projektentwicklermarkt aktiviert als im Ergebnis der Vorjahresstudie (Untersuchungszeitraum 2011 bis 2018). Das entspricht einem Wachstum von 12 %. Basis dieses herausragenden Wachstums war neben den nachfragebedingt steigenden Mieten und Preisen auch ein überdurchschnittlich starker Anstieg des Flächenvolumens. Das Gesamtprojektentwicklungsvolumen liegt nun bei 25,54 Millionen Quadratmetern. Das Wachstum betrug 7 %. Die Flächen in Planung haben dabei seit drei Jahren kontinuierlich zugenommen, mit 11 Millionen Quadratmetern liegt ihr Wert über allen bisherig recherchierten Zahlen. Andreas Schulten, Vorstand von bulwiengesa sagt hierzu: "Durch die konstant niedrigen Zinsen im Euroraum drängt vermehrt privates und institutionelles Kapital in Billionengröße auf den deutschen Immobilienmarkt. Das befeuert den seit Jahren anhaltenden Preisanstieg. Es ist aktuell ein spannungsgeladener Markt mit durchaus hoher Nachfrage, aber auch steigendem Wettbewerb und exponentiell steigenden Grundstückspreisen."

Der Wohnungsmarkt trägt den Großteil des aktuell erfassten Wachstums. Schulten weist darauf hin, "dass im Wohnungsmarkt die Zielgruppen immer heterogener werden. Beim Wohnungsbau für Endinvestoren beziehungsweise Eigennutzer ist deshalb trotz der allgemein guten Rahmenbedingungen Fingerspitzengefühl gefragt." In den anderen Segmenten ist es ebenso wichtig, die "richtige Immobilie" zu erstellen. So ist etwa bei institutionellen Investoren wie Versicherungen und Fondsgesellschaften im Bürosegment nach wie vor Anlagesicherheit gefragt, während eine höhere Rendite eher für Spezialisten interessant ist. Diese

Anforderungen von unterschiedlichster Seite machen Immobilienprojektentwicklungen aktuell zur Herausforderung.

Berlin konnte seine Position als mit Abstand größter Projektentwicklungsmarkt erneut problemlos ausbauen. Ellen Heinrich, Projektleiterin bei bulwiengesa, kommentiert: „Dieser Vorsprung ist auch in Zukunft nicht gefährdet. Aber Berlin ist der größte Wohnungsmarkt nur in absoluten Zahlen. Wenn wir die Flächen im Wohnungsmarkt nach Einwohnerzahlen gewichten, liegt Berlin nur im Mittelfeld und Düsseldorf sowie Frankfurt fallen als deutsche Spitzenreiter auf.“ Auch im Bezug auf das Bürosegment relativiert sich Berlins absoluter Vorsprung. Hier liegt Berlin gemessen in den absoluten Quadratmetern nur knapp, aber immerhin vor Frankfurt und Hamburg. Mit Blick auf den unterschiedlichen Büroflächenbestand sind wieder Düsseldorf und Frankfurt die stärksten Projektentwicklermärkte aus relativer Sicht. Mit 16 % hatten diese beiden Märkte auch das stärkste Gesamtflächenwachstum, gefolgt von Berlin mit 11 %. Köln und München konnten ebenfalls Zugewinne (6 % bzw. 8 %) verzeichnen. Stuttgart und Hamburg dagegen verloren an Volumen (-6 % bzw. -8 %). Im Fall von Hamburg ist dies einem Großprojekt geschuldet, dessen Fertigstellung auf einen Zeitpunkt nach 2019 und damit auf außerhalb des aktuellen Studienzeitraumes verschoben wurde, und sollte nicht als Trendumkehr gewertet werden. Stuttgart dagegen ist nun schon im vierten Jahr rückläufig.

Nach strategischen Veränderungen bei Hochtief und aufgrund vermehrten Aktivitäten bei der Zech Group ist nun diese mit ihren dynamischen Tochterfirmen Art Invest, die developer, Die Wohnkompanie und anderen neuer Spitzenreiter und übernimmt mit 725.000 Quadratmetern (31 % mehr als im Vorjahr) den ersten Platz im Gesamtranking der Studie. An zweiter Stelle steht nun Hochtief mit 589.000 Quadratmetern, an dritter Stelle wie schon im letzten Jahr NCC mit 536.000 Quadratmetern Fläche. Der rein im Wohnungsmarkt tätige Projektentwickler NCC liegt damit zum dritten Mal in Folge im Wohnsegment auf dem ersten Platz, gefolgt von Wilma Wohnbau mit 293.000 Quadratmetern auf Platz zwei und der stark in Köln und Berlin mit Planungen aktiven CG Gruppe mit 286.000 Quadratmetern auf Platz drei. Auch im Bürosegment liegt nun die Zech Group mit 368.000 Quadratmetern auf dem ersten Platz und verdrängt Hochtief auf den zweiten Platz mit 317.000 Quadratmetern CA Immo bleibt auf dem dritten Platz mit 232.000 Quadratmetern Projektfläche im Bürosegment. Im Einzelhandel verändert sich das Ranking aufgrund der Größe von einzelnen Großprojekten und dem insgesamt kleinen Projektvolumen dieses Segmentes teilweise stark. Den unangefochten ersten Platz nimmt mit 196.000 Quadratmetern weiterhin die ausschließlich in Berlin tätige High Gain House Investment ein. Die Entwickler auf den nächsten Plätzen unterscheiden sich nur marginal im Volumen, Rangänderungen sollten hier deshalb nicht überbewertet werden. Platz zwei nimmt aktuell die Zech Group mit 66.000 Quadratmetern ein, auf Platz drei liegt die Bayerische Hausbau mit 58.000 Quadratmetern.

## **Über die Studie „Der Markt für Projektentwicklungen in den deutschen A-Städten 2015“**

bulwiengesa als unabhängiges Analyse- und Beratungsunternehmen hat zum neunten Mal den Markt für Projektentwicklungen in den deutschen A-Städten Berlin, München, Hamburg, Frankfurt/Main, Düsseldorf, Köln und Stuttgart untersucht. Auf Basis einzelner Projekte wurde die Struktur und das Volumen des Projektentwicklermarktes analysiert und städteweise ausgewertet. Dabei wurde der Fokus auf die Nutzungsarten Büro, Wohnen, Einzelhandel und Hotel gesetzt. Anhand von 3.444 Einzelprojekten wird darüber hinaus ein detaillierter Marktüberblick zu den Akteuren und ihren Projekten geliefert. Die komplette Studie ist ab dem 6. Mai 2015 bei der bulwiengesa AG käuflich zu erwerben. Anfragen bitte an:  
Ellen Heinrich, heinrich@bulwiengesa.de, Telefon 089-23 23 76 47 oder  
Markus Kraus, m.kraus@bulwiengesa.de, Telefon 089-23 23 76 40  
Internet: [www.bulwiengesa.de](http://www.bulwiengesa.de)

### **Über bulwiengesa:**

Die bulwiengesa AG bewertet die Perspektiven von Immobilienmärkten und einzelnen Liegenschaften auf Basis von langjähriger, exakter Daten- und Beratungskompetenz. Mit seiner mehr als 30-jährigen Tradition und knapp 80 Mitarbeitern ist bulwiengesa eines der großen unabhängigen Beratungs- und Analyseunternehmen für Regionalökonomie und Immobilien in Kontinentaleuropa. Regionale Arbeitsschwerpunkte liegen in Deutschland sowie Zentral- und Osteuropa. Das Leistungsspektrum umfasst sämtliche Immobilienteilmärkte und -typen (Wohnen, Einzelhandel, Büro, Logistik, Gewerbe, Freizeit Sonderimmobilien). Essenziell bedeutende Einzeldaten, Zeitreihen, Prognosen und Transaktionsdaten liefert das bewährte Informationssystem RIWIS online. bulwiengesa ist beteiligt an bulwiengesa appraisal GmbH, IMMO-CHECK GmbH und Zivilarena GmbH.

### **Pressekontakt**

bulwiengesa AG  
Andreas Schulten  
Wallstr. 61  
10179 Berlin  
Tel.: 030-2787680  
[schulten@bulwiengesa.de](mailto:schulten@bulwiengesa.de)