

12. PROJEKTENTWICKLERSTUDIE DEUTSCHE A-STÄDTE 2018 | HAMBURG

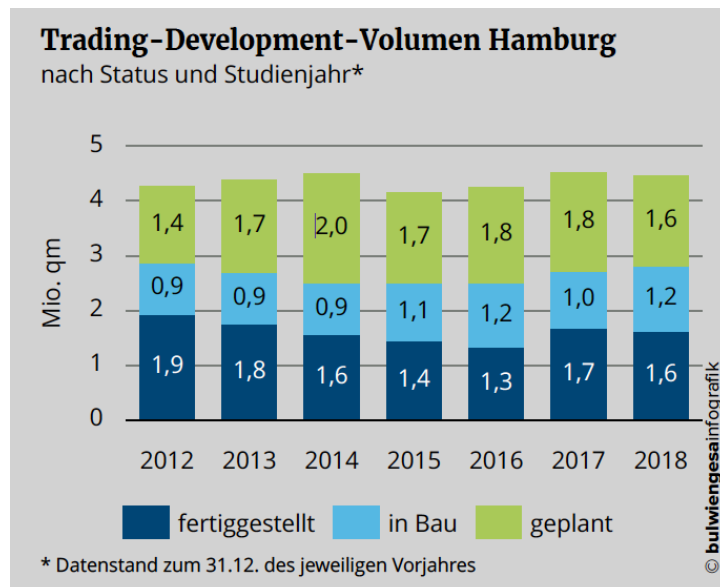
Projektentwicklungen in Hamburg gehen zurück

- **Gesamtrückgang um 1,1 % bzw. 50.000 qm**
- **Wohnprojektentwicklungen sinken deutlich um 5,1 %, Büros um 3,1 %**
- **Gewinner: Einzelhandel, Hotel, Logistik**
- **Ausblick: Ab 2022 Einbruch der Projektentwicklungen**

Berlin, 19. April 2018 – Während im letzten Jahr ein Anstieg der Projektentwicklerflächen in Hamburg verzeichnet wurde, wird in der aktuellen Analyse deutlich: Der Markt verliert mit 1,1 Prozent an Volumen, wenn auch in recht geringem Umfang. Hamburg liegt damit im Trend – in fast allen sieben deutschen Top-Immobilienmärkten stagniert oder sinkt das Projektentwicklervolumen. Die sieben A-Städte leiden unter fehlender Flächenverfügbarkeit und regulatorischen Restriktionen.

Der Hamburger Markt für Projektentwicklungen

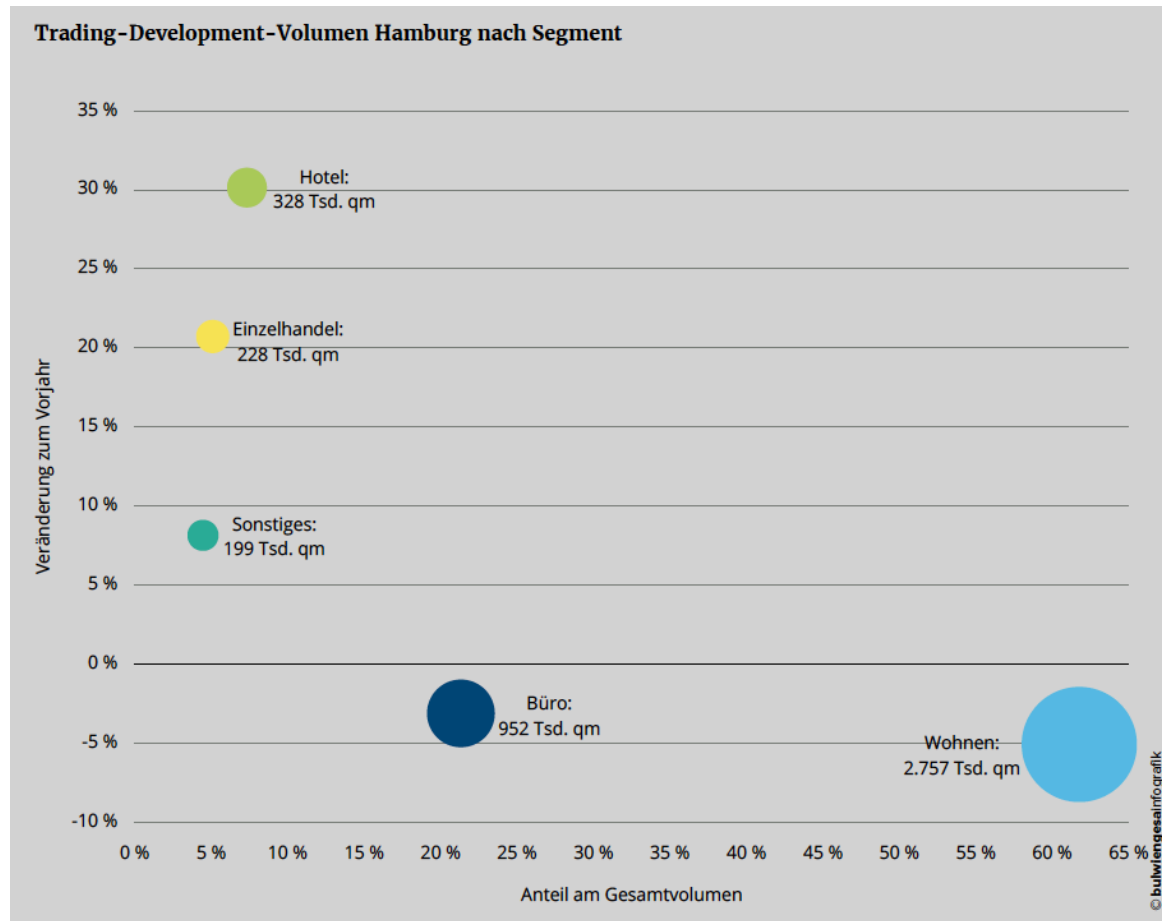
Das Volumen der Trading Developments (=Projektentwicklungen zum Verkaufszweck) in der Hansestadt ist im aktuellen Studienjahr gesunken. Mit insgesamt 4,5 Mio. Quadratmetern ist Hamburg wieder hinter Berlin und knapp hinter München der drittgrößte Projektentwicklermarkt Deutschlands.



Während Wohn- als auch Bürosegment Rückgänge verzeichneten, wuchsen die Bereiche Hotel, Einzelhandel und (unter Kategorie „Sonstige“) Logistik.

„An dem starken Fokus auf dem Wohnsegment wird sich auch in den kommenden Jahren nichts ändern. Das zeigt schon das Ranking – unter den zehn volumenstärksten Projektentwicklern in Hamburg kommen erneut mehr als die Hälfte der Akteure aus dem Wohnsegment. Aber auch das Bürosegment gewinnt wieder an Gewicht. Allerdings lässt sich über alle Segmente aktuell ein

Nachlassen der Fertigstellungsvolumina ab 2022 beobachten, und zwar deutlich auf rund 30 Prozent des Volumens der vergangenen Jahre“, so Projektleiterin Ellen Heinrich.



Wohnen: Dominierendes Segment, aber klarer Rückgang

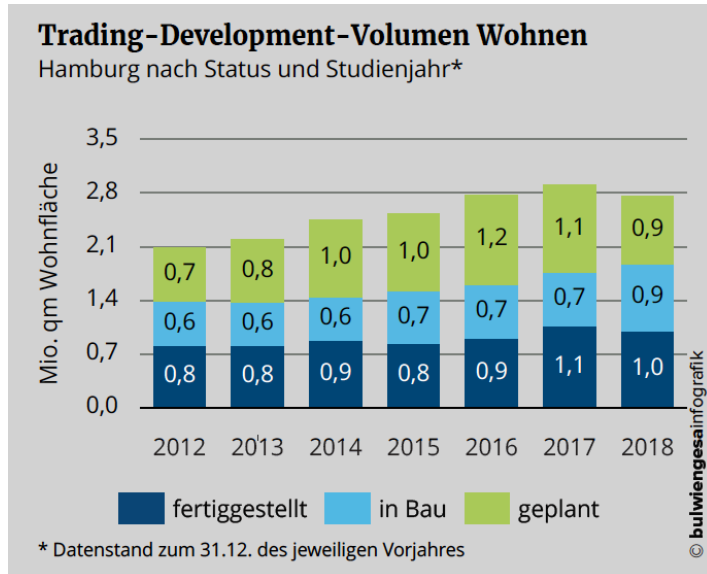
Die in Hamburg über die letzten Jahre stark gesteigerte Neubautätigkeit im Geschosswohnungsbau ging zuletzt leicht zurück. In Verbindung mit den Einwohnerzuwächsen führt die leicht nachlassende Bautätigkeit zu erhöhtem Druck auf dem Wohnungsmarkt.

Obwohl erstmals das Volumen zurückging, dominiert das Wohnsegment nach wie vor die Projektentwicklungen in Hamburg. Durchgängig seit 2015 liegt sein Anteil jenseits der 60 Prozent am gesamten Projektentwicklungsvolumen.

Der Anteil von Investor Developments, also den Entwicklungen zur Eigennutzung, ist in Hamburg bedeutend. Verantwortlich dafür sind kommunale Entwickler wie die SAGA oder die zahlreichen Genossenschaften, die im Wohnsegment aktiv sind.

Größter Wohnprojektentwickler ist in Hamburg mit deutlichem Abstand der Projektentwickler Otto

Wulff.



Büro: Rückgang trotz hoher Nachfrage

Zunächst ein Blick auf den Vermietungsmarkt: Hier konnte der Hamburger Büromarkt bereits zum fünften Mal in Folge seinen Flächenumsatz steigern und verzeichnet zum Jahresende 2017 mit 635.000 qm MFG ein neues Rekordergebnis. Büroflächen sind also stark nachgefragt. Trotz der hohen Nachfrage von Nutzer- als auch Investorensseite gehen die Projektentwicklungen jedoch erstmalig zurück: im Vergleich zum Vorjahr im Trading Development um 3,1 Prozent.

Mit sehr deutlichem Abstand zu den übrigen Projektentwicklern bleibt die Zech Group mit deren Tochtergesellschaften Art Invest und Die Wohnkompanie weiterhin der größte Projektentwickler im Hamburger Bürosegment.

Einzelhandel: Wachstum durch Mixed-Use-Objekte

Die Projektflächen im Hamburger Einzelhandelssegment wachsen wieder – entgegen dem Trend in den anderen A-Städten.

Dabei gibt es eine interessante Entwicklung: Ausschließlich auf Einzelhandelsentwicklungen spezialisierte Projektentwickler bestimmen nicht mehr das Bild der Projektentwicklungen im Einzelhandel, vielmehr spiegelt sich der Wandel zu Mixed-Use-Handelsobjekten auch hier wider. Einzelhandelsnutzungen werden zunehmend als Beimischung in ansonsten als Wohn-, Büro- oder Hotelobjekt entwickelten Immobilien gesehen.

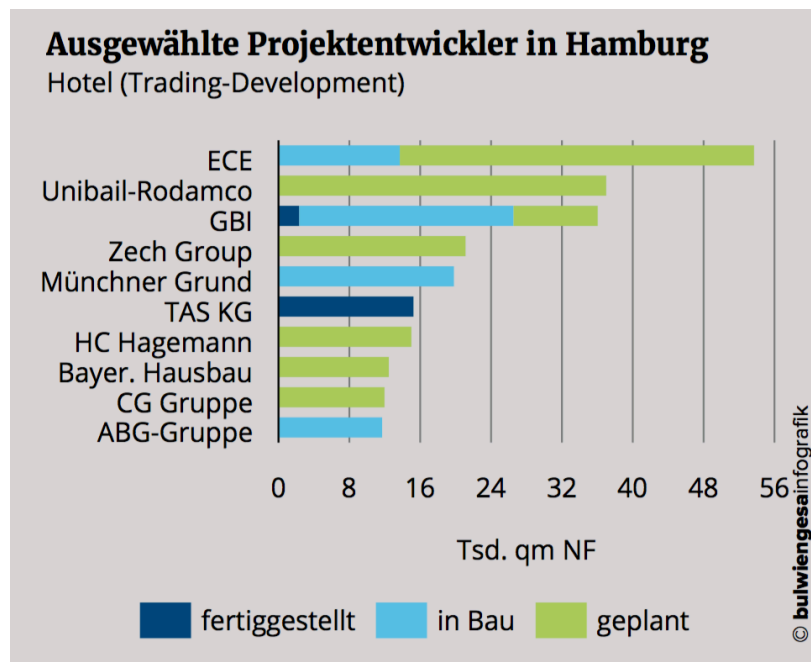
In Hamburg wird derzeit nach Berlin das größte Volumen für Einzelhandelsprojektentwicklungen realisiert. Insgesamt halten sich dabei Trader Developer und Investor Developer die Waage. Getragen wird das Entwicklungsvolumen auch von der großflächigen Neuplanung des südlichen Überseequartiers durch Unibail-Rodamco; in jüngster Zeit gewinnen aber auch Planungen in Stadtteilen an Bedeutung, in deren Zentren Restrukturierungsprozesse anstehen.

Hotel: Rekordzuwachs

Das Hotelprojektentwicklungsvolumen ist erneut angestiegen und erreicht mit 328.000 qm Rekordniveau. Hamburg ist nach München der zweitbeliebteste Hotelentwicklungsstandort in Deutschland. Weiterhin im Fokus stehen dezentrale Standorte in der Hansestadt.

Das Angebot wird deutlich vielschichtiger: Nischen- und Lifestylekonzepte entstehen in allen Kategorien (u. a. Stadthaushotel, GINN, my4walls, Ruby, Fontenay). Aufgrund der gut gefüllten Planungspipeline ist in den kommenden Jahren von einem leicht abnehmenden Planungsvolumen auszugehen. Die steigende Nachfrage rechtfertigt jedoch den Bau weiterer Hotels.

Die drei größten Hotel-Projektentwickler im Hamburger Markt sind ECE, Unibail-Rodamco und GBI.



Über die Studie „Der Markt für Projektentwicklungen in den deutschen A-Städten 2017“

Das unabhängige Analyse- und Beratungsunternehmen bulwiengesa hat zum zwölften Mal den Markt für Projektentwicklungen in den sieben deutschen A-Städten Berlin, München, Hamburg, Frankfurt/Main, Düsseldorf, Köln und Stuttgart untersucht. Auf Basis von 5.000 einzelnen Projekten wurden die Struktur und das Volumen des Projektentwicklermarktes analysiert und städteweise ausgewertet. Dabei wurde der Fokus auf die Nutzungsarten Büro, Wohnen, Einzelhandel und Hotel gesetzt. Die komplette Studie kann [hier](#) erworben werden. Weitere Informationen:

Ellen Heinrich, Projektleiterin, heinrich@bulwiengesa.de, Telefon 089-2323 7633

Über bulwiengesa

bulwiengesa ist in Kontinentaleuropa eines der großen unabhängigen Analyseunternehmen der Immobilienbranche. Seit über 30 Jahren unterstützt bulwiengesa seine Partner und Kunden in Fragestellungen der Immobilienwirtschaft, Standort- und Marktanalyse, unter anderem durch fundierte Datenservices, strategische Beratung und maßgeschneiderte Gutachten. Die Daten von bulwiengesa werden u. a. von der Deutschen Bundesbank für die EZB, BIZ und OECD verwendet.

Pressekontakt

bulwiengesa AG
Sigrid Rautenberg
Wallstr. 61
10179 Berlin

Tel.: 030-2787 68-24
rautenberg@bulwiengesa.de