

Mangelnde Fläche behindert Projektentwicklungen

Das Flächenvolumen von Immobilienprojekten in den sieben größten deutschen Städten stagniert bei derzeit etwa 25,4 Millionen Quadratmetern – im vergangenen Jahr waren es 25,5 Millionen. Das ist eines der Ergebnisse der aktuellen Bulwiengesa-Studie „Der Markt für Projektentwicklungen in den deutschen A-Städten 2016“. Allerdings steigen Mieten und Preise nachfragebedingt. So konnten mit 122 Milliarden Euro etwa zehn Milliarden Euro, also knapp neun Prozent, mehr aktiviert werden als im Vorjahr. Trotz der stagnierenden Zahlen in der Studie sei der Gesamtmarkt der Projektentwicklungen laut Bulwiengesa allerdings nicht automatisch rückläufig: „Mit etwa zehn Millionen Quadratmetern sind vermehrt Akteure des Investor Developments, Großprojektinvestoren und städtische Wohnungsgesellschaften, hinzugekommen“, erläutert Andreas Schulten, Vorstand von Bulwiengesa. Dahinter verberge sich zumindest teilweise eine erhöhte Risikobereitschaft. „Hier werden nicht mehr kurzfristig realistische Projekte erworben, sondern allein die Möglichkeit, Projekte überhaupt realisieren zu

dürfen“, so der Experte weiter. Im Bürosegment sei dies besonders gut zu beobachten, denn hier gingen die Flächen bereits seit längerem zurück. Das aktuelle Volumen liegt bei etwa 4,9 Millionen Quadratmeter, knapp 600 000 Quadratmeter unter dem letztjährigen Niveau. Inklusiv Investor- und Service Developments stiegen dagegen die Projektflächen seit einigen Jahren wieder. Mit einem Anteil der Investor Developments am Gesamtprojektentwicklungsvolumen von aktuell 43 Prozent sei dieses Segment durch die Studie, die auf reine Trading Developments fokussiert, deshalb nur noch bedingt richtig darstellbar.

Das Wohnsegment dominiert, gemessen am Volumen, wie schon in den vergangenen Jahren den Projektentwicklermarkt und wächst trotz des insgesamt stagnativen Umfelds um 1,1 Millionen auf 17,1 Millionen Quadratmeter. Jedoch liege das Wachstum diesmal unter dem Niveau der vergangenen Jahre – zwischen 1,3 und 1,7 Millionen Quadratmetern seit 2010 und reicht deshalb nach Einschätzung von Bulwiengesa nicht

mehr aus, um den summierten Rückgang in den übrigen Segmenten zum Positiven hin auszugleichen.

Auf Ebene der einzelnen Städte liegen die Ergebnisse der Studie auf dem Niveau der vergangenen Jahre: Wachstumsstädte seien Berlin, München und Stuttgart, wogegen Hamburg stagniere und das Projektentwicklungsvolumen in den übrigen Städten zurückging. Hierzu Ellen Heinrich, zuständige Projektleiterin bei Bulwiengesa: „Köln, Düsseldorf und Frankfurt am Main bestätigen ihren Status als volatile Märkte, während Berlin und München stabil wachsen.“ Auffallend sei, dass Berlins Wachstum geringer ausfalle als im Vorjahr und jenes von München dagegen stärker. „Dennoch bleibt die Hauptstadt auch weiterhin der größte Projektentwicklermarkt“, so Heinrich. Zum zehnten Mal in Folge untersuchte das unabhängige Beratungs- und Analyseunternehmen rund 3 400 Immobilienprojektentwicklungen in den deutschen Topmetropolen, das heißt, alle zwischen 2013 und 2020 aktuell geplanten, in Bau befindlichen oder fertigen Bauprojekte. Red.