

PRESSEMITTEILUNG

Projektentwicklermarkt Berlin 2022: Rückgang bei Büros, aber Wohnsegment sorgt für Stabilität

- **Development-Volumen insgesamt leicht rückläufig**
- **Wohnentwicklungen mit Trend zum Umland**
- **Veranstaltungsreihe „Developer Talks“ findet bis September in den Top-7-Städten statt**

Berlin, 16. Juni 2022 | Der größte Projektentwicklungsmarkt der Bundesrepublik, Berlin, schrumpft. In der Hauptstadt fällt der Flächenrückgang mit 1,7 % jedoch geringer aus als im Schnitt aller sieben deutschen A-Städte, wo zwischen den Analysejahren 2021 und 2022 das Entwicklungsvolumen um 3,6 % zurückging. Doch während der Wohnungsbau unter den Nutzungsarten im Durchschnitt der Metropolen mit 7,6 % die größten Einbußen hinnehmen musste, fiel der Rückgang in Berlin in diesem Segment mit 1,1 % vergleichsweise milde aus. Im nach Wohnen zweitwichtigsten Projektentwicklungssektor Büro ging das Volumen in Berlin dagegen um 5,7 % zurück. Nur Hamburg verzeichnete mit 10,1 % höhere Einbußen. In den übrigen A-Büromärkten wurden stabile oder sogar steigende Projektentwicklungsvolumina ermittelt.

„Die Wohnbestandshalter tragen in Berlin erheblich zu der Stabilität auf dem Projektentwicklungsmarkt bei. Einige Rückgänge gehen auf Planungsverschiebungen von Großprojekten zurück, die auch in der Hauptstadt angesichts von schwieriger werdenden Marktbedingungen nicht ausbleiben“, kommentiert Sven Carstensen, Vorstand von bulwiengesa, beim Berliner „Developer Talk“, den das Analysehaus kürzlich in Kooperation mit der BF.direkt AG veranstaltete. Im Rahmen der Eventreihe, die bis September in den deutschen A-Städten zu Gast sein wird, präsentieren bulwiengesa und BF.direkt standortspezifische Informationen zum jeweiligen Projektentwicklermarkt. Sie beruhen auf dem „Development Monitor“ sowie den „Developer Profiles“, einem neuen interaktiven Online-Tool mit Informationen zu ausgewählten Projektentwicklern.

Speckgürtel gewinnt an Bedeutung

Für Berlin macht André Adami, Bereichsleiter Wohnen bei bulwiengesa, einen Trend zum Umland aus: „Die Bedeutung des Speckgürtels nimmt weiter zu. Zum Wohnen ist Berlin vielen zu teuer geworden. Hinzu kommt, dass längere Pendelwege in Kauf genommen werden, da mehr Menschen von zuhause aus arbeiten.“ So wird der Anteil der fertiggestellten Quadratmeter im Umland der Hauptstadtregion von 17 % im laufenden Jahr auf 36 % im Jahr 2026 steigen. Das geht aus der Vorausberechnung der Wohnprojektentwicklungen hervor.

Dabei gibt es zwischen Stadt und Umland etwa in der Investorenstruktur erhebliche Unterschiede. So dominieren in beiden Teilmärkten private Investoren, in Berlin zu 67 %, doch im Speckgürtel sogar zu 92 %. Während aber in der Hauptstadt kommunale Wohnungsunternehmen 30 % des Marktes abdecken, sind es im Speckgürtel nur 5 %. Auch die Wohnungsstruktur unterscheidet sich: Eigentumswohnungen machen innerhalb Berlins 27 % aus, außerhalb nur 14 %. Auf den Mietwohnungsbau entfällt im Umland 32 % des Projektentwicklungsmarkts, in Berlin dagegen 60 %. „Der Anteil des Mietwohnungsbaus in der Hauptstadt ist in den letzten Jahren nochmal deutlich gestiegen. Das liegt vor allem an den Aktivitäten der kommunalen Wohnungsunternehmen“, so Adami.

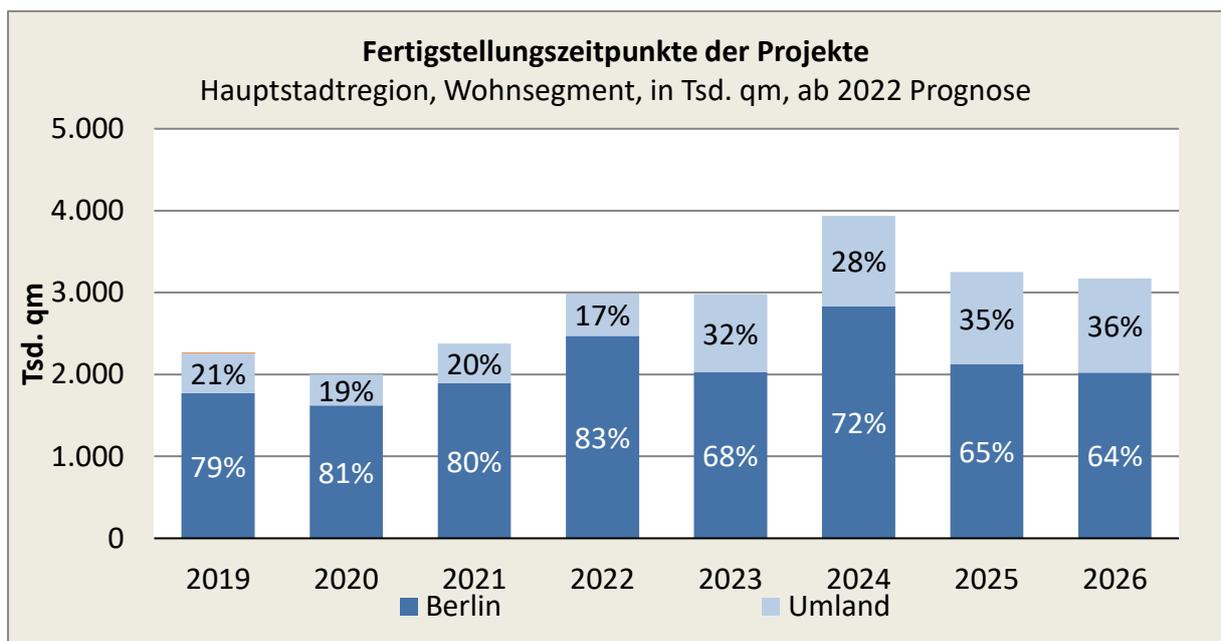


Abbildung: Fertigstellungszeitpunkte der Wohnprojekte in der Hauptstadtregion (Quelle: bulwiengesa AG, 2022)

BF.direkt fördert Transparenz auf dem Projektentwicklermarkt

Manuel Köppel, CFO der BF.direkt, kommentiert: „Der Projektentwicklermarkt zeigt Bremsspuren, auch in Berlin. Die Grundstücksverfügbarkeit, die auch in den anderen Metropolen den Development-Sektor bremst, ist natürlich auch in der Hauptstadt ein gewichtiger Faktor. Hinzu kommen stark anziehende Baukosten und steigende Zinsen. Doch wir sehen bereits Hinweise auf eine Stabilisierung der Zinsentwicklung. Insgesamt rechnen wir mit einer baldigen Beruhigung des Markts.“

Francesco Fedele, CEO der BF.direkt AG, ergänzt: „In Zeiten wirtschaftlicher Unsicherheit sind Informationen und Transparenz auf dem Markt wichtiger denn je. Daher unterstützen wir bulwiengesa beim digitalen Ausbau des Development Monitor und der Developer Profiles. Das hilft auch uns als Finanzierungsberater, die Marktlage richtig einzuschätzen und Trends zu erkennen.“



Abbildung: Auszug aus dem Development Monitor zum Standort Berlin, Datenstand Mai 2022 (www.riwis.de)

Die Präsentation von bulwiengesa kann auf der Website bulwiengesa.de heruntergeladen werden.

Bildrechte

Die Nutzung der übersandten Abbildungen ist nur im Rahmen der Berichterstattung über die Unternehmen BF.direkt AG / bulwiengesa gestattet. Bitte geben Sie folgende Bildquelle an: bulwiengesa. Eine Bearbeitung der Grafiken darf nur im Rahmen einer normalen Bildbearbeitung erfolgen.

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 Bauträger, 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

