

PRESSEMITTEILUNG

Projektentwicklermarkt München 2022: Wohnungsbau erlahmt

- **Erhebliche Einbußen bei Trader Developments, aber Bestandshalter bauen und planen sogar mehr**
- **Deutlicher Rückgang bei Wohnungen, aber Bürosegment sorgt für Stabilität**
- **Veranstaltungsreihe „Developer Talks“ findet bis September in den Top-7-Städten statt**

München / Berlin, 29. Juli 2022 | Der Projektentwicklungsmarkt Münchens schrumpft. Seit seinem bisherigen Höchststand 2019 hat er um 7,4 % auf knapp 7,8 Millionen Quadratmeter abgenommen, allein im vergangenen Jahr um 3,9 %. Ursache für den Rückgang in München sind vor allem die Trader Developments, also Entwicklungen, die nach Fertigstellung verkauft werden sollen. Sie sind mit 13,4 % vom Analysejahr 2021 auf 2022 regelrecht eingebrochen. Dagegen legten Investor Developments, also Projekte, die im Auftrag eines Investors für dessen Bestand entwickelt werden, sogar um 5,1 % zu.

Generell musste der Wohnungsbau in den sieben deutschen Metropolen Berlin, Hamburg, Frankfurt, München, Köln, Düsseldorf und Stuttgart zwischen 2021 und 2022 mit 7,6 % die größte Abnahme hinnehmen. In München fiel der Rückgang mit 10,1 % sogar noch größer aus. Im nach Wohnen zweitwichtigsten Projektentwicklungssektor Büro ging das Volumen in München dagegen nur um 1,0 % zurück.

„Umgekehrt wie etwa in Berlin, wo das Volumen der Wohnprojektentwicklungen stagniert und der Bürosektor erhebliche Einbußen hinnehmen muss, wirkt in der bayerischen Landeshauptstadt das Office-Development als stabilisierender Faktor. Die Daten aus der jüngsten Analyserunde stammen aus dem März, April und Mai dieses Jahres. Sie berücksichtigen also auch schon in Ansätzen die Ukraine-Krise“, kommentiert Sven Carstensen, Vorstand von bulwiengesa, beim Münchener „Developer Talk“, den das Analysehaus und die BF.direkt AG kürzlich veranstalteten. Im Rahmen der Eventreihe, die bis September in den deutschen A-Städten zu Gast ist, 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.

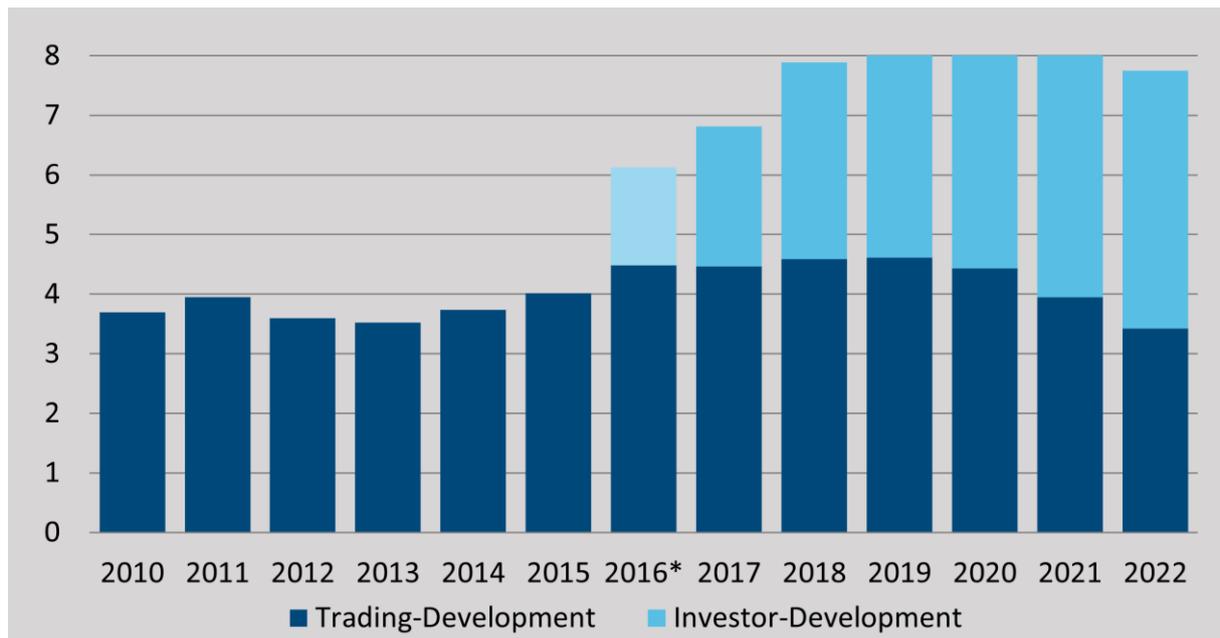


Abbildung: Gesamtes Projektvolumen in München, Analysejahre 2010 – 2022, in Mio. qm
(Quelle: bulwiengesa AG, 2022)

Die Finanzierungssituation am Projektentwicklermarkt kommentiert Francesco Fedele, CEO der BF.direkt AG: „Bei bestehenden Finanzierungen nehmen Prolongationen deutlich zu, allein schon weil es zu Bauverzögerungen aufgrund von Materialknappheit kommt. Unserer Beobachtung nach werden diese bei qualitativ hochwertigen Projekten mit stabilem Business-Case und guter Prognose auch zu denselben bzw. ähnlich guten Finanzierungsbedingungen gewährt. Wir sehen aber auch Projektentwickler, die sich bei einer Prolongation mit höheren Eigenkapitalanforderungen seitens der Finanzierer oder deutlich gestiegenen Finanzierungskosten konfrontiert sehen. Eine andere Folge der aktuellen Situation ist die Zunahme von Bridge-Finanzierungen. Diese kommen zum Einsatz, wenn sich Vermarktungs- oder Verhandlungsphasen in die Länge ziehen oder auch, wenn ein Entwickler mit dem Exit noch warten will, weil er in sechs oder zwölf Monaten mit besseren Verkaufsbedingungen rechnet.“

Fabio Carrozza, Geschäftsführer der BF.real estate finance GmbH, Tochtergesellschaft der BF.direkt AG, ergänzt: „Eine derart schnelle Veränderung wie im ersten Halbjahr 2022 haben die wenigsten Akteure am Immobilienfinanzierungsmarkt erwartet. Für die weitere Entwicklung werden vor allem die Zinsen entscheidend sein. Wir erwarten, dass die zehnjährigen Zinsen noch kurzfristig weitersteigen, mittelfristig aber eher wieder leicht sinken werden.“

BF.direkt fördert Transparenz auf dem Projektentwicklermarkt

Zum Engagement der BF.direkt AG für den Development Monitor und die Developer Profiles sagt Francesco Fedele: „Über den deutschen Projektentwicklungsmarkt lassen sich durch die Kooperation nun deutlich mehr quantitative und qualitative Aussagen treffen. Transparenz

auf dem Projektentwicklermarkt ist ungeheuer wichtig, damit alle Akteure und auch wir als Finanzierungsberater die Marktlage richtig einschätzen und Trends erkennen können.“

Die nächsten Ausgaben des Developer Talks finden am 13. September in Düsseldorf und am 20. September in Hamburg statt.



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

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

Bildrechte

Die Nutzung der übersandten Abbildung 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
Dr. Kathrin Dräger
Wallstr. 16
10179 Berlin
Tel.: 0761-42 99 14 07
draeger@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

