

PROJEKTENTWICKLUNGEN 2010

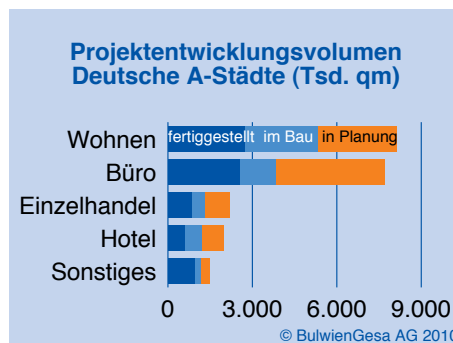
in den deutschen A-Städten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Köln, München und Stuttgart

Zum 4. Mal hat BulwienGesa den Markt für Projektentwicklungen in den deutschen A-Städten untersucht. Auf Basis einzelner Projekte werden die Struktur und das Volumen des Projektentwicklermarktes analysiert und städteweise ausgewertet. Der Fokus liegt auf den Nutzungssegmenten Büro, Einzelhandel, Wohnen und Hotel. Anhand umfangreicher Projektlisten wird ein detaillierter Marktüberblick über die Akteure und ihre Projekte geliefert.

Immobilien-Projektentwickler agieren zurückhaltend

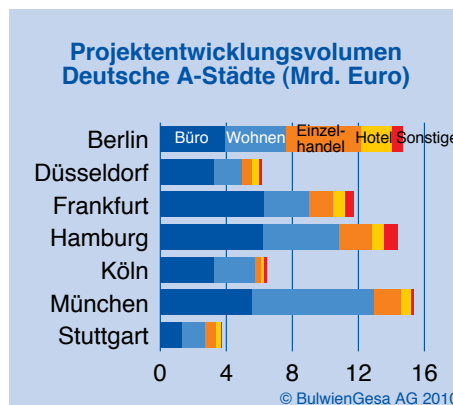
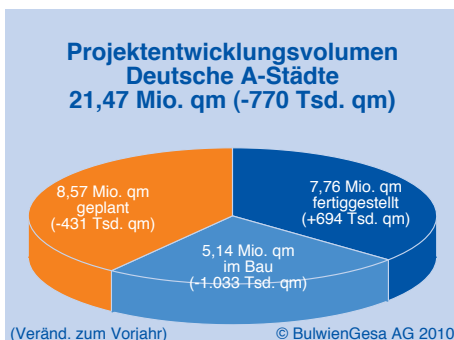
Angesichts gesättigter Märkte und restriktiverer Kreditvergabe seitens der Banken ist das Marktumfeld für Projektentwickler in Deutschland deutlich rauer geworden. Dies spiegelt sich auch in den Projektentwickleraktivitäten wider: Die A-Städte verzeichnen ein Gesamtprojektvolumen von 21,47 Mio. qm (-3,5 %) bzw. 72,5 Mrd. Euro (-4,6 Mrd.) verteilt auf 2.264 Projekte (+7,7 %). Besonders die Flächen im Bau kennzeichnet ein signifikanter Rückgang. Die steigende Projektanzahl verdeutlicht den schon im Vorjahr beobachteten Trend hin zu kleineren Projektentwicklungen.

Relevante Zuwächse gegenüber dem Vorjahr konnten nur im Wohnsegment realisiert werden (+5,4 %). Für den Bürosektor



sind gegenüber dem Vorjahr die größten Rückgänge (-10,3 %) zu verzeichnen. Wohnen stellt damit erstmals das volumenstärkste Segment in den A-Städten.

Die höchsten monetären Projektvolumina entfallen mit Abstand auf München, Berlin und Hamburg. München stellt dabei trotz eines Rückgangs um rund 1 Mrd. Euro den Markt mit dem höchsten geldwerten Projektvolumen. Berlin ist der einzige Markt, der einen signifikanten Zuwachs verzeichnen konnte. Deutliche Konsolidierungstendenzen gibt es dagegen in Hamburg und Frankfurt. Köln und Düsseldorf liegen wie im Vorjahr auf vergleichbarem Niveau. Stuttgart hat wie im Vorjahr das geringste Volumen der A-Städte und ist ebenfalls durch eine Reduzierung geprägt.



THEMEN:

- Projektentwicklungen 20101
- Gewerbe-/Industrieimmobilien3

Liebe Leserinnen und Leser,

Dem deutschen Immobilienmarkt geht es befriedigend bis gut. Es wird weiter gebaut, entwickelt, vermietet und investiert. Die Perspektiven wären sehr optimistisch, wenn da nicht das Damoklesschwert der faulen Kredite und Fire Sales wäre. Aber mit jedem Monat, in dem sich die deutsche Konjunktur erholt UND die Zinsen niedrig bleiben, verringert sich deren toxische Wirkung. Bei den Projektentwicklungen gewinnt besonders der Geschosswohnungsbau in den Metropolen weiter an Schwung. BulwienGesa bezweifelt aber, dass sich dieser Schwung ohne öffentliche Wohnungsbauförderung in andere Kaufkraftschichten ausbreitet. Bislang werden durch den Wohnungsneubau nur etwa 15 bis 20 % der oberen Kaufkraftschichten versorgt. Auch bei Büro-, Einzelhandels- oder Industrieimmobilien gehören nur noch die Exzellenz-Produkte in das Anlageportfolio. Der Massenmarkt leidet unter hohen Grundstücks- und Baukosten bei wenig dynamischer Entwicklung der Mieterträge – ein Problem, das auch die deutschen Kommunen zusehends spüren, wenn nun auch die Städtebauförderung gekürzt wird.

Herzlichst, Ihr



Andreas Schulten

Kontakt: **BulwienGesa AG**

Wallstraße 61, 10179 **Berlin**

Tel. (030) 27 87 68-0, Fax (030) 27 87 68-68

Moorfuhrweg 13, 22301 **Hamburg**

Tel. (040) 42 32 22-0, Fax (040) 42 32 22-12

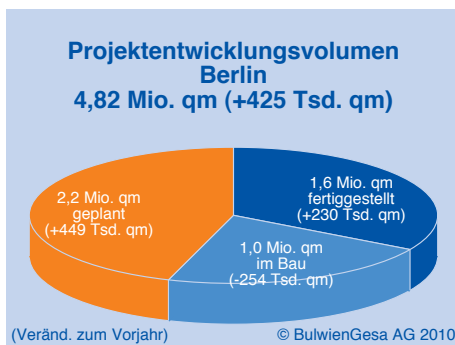
Nymphenburger Straße 5, 80335 **München**

Tel. (089) 23 23 76-0, Fax (089) 23 23 76-76

www.bulwiengesa.de • info@bulwiengesa.de

Der Berliner Markt wächst trotz Krise

Während in allen Märkten deutliche Rückgänge des Projektvolumens zu verzeichnen waren, entwickelt sich Berlin gegen den Trend. Als einziger Projektentwicklermarkt zeigt der Standort gegenüber dem Vorjahr einen deutlichen Anstieg der Projektentwicklungsaktivitäten. Mit 4,8 Mio. qm liegt das Projektvolumen rund 425.000 qm über dem Vorjahr und ist der höchste Wert aller A-Städte. Auch ist Berlin durch eine starke geldwerte Zunahme (+1 Mrd. Euro) geprägt und erreicht ein monetäres Volumen von 14,7 Mrd. Euro.



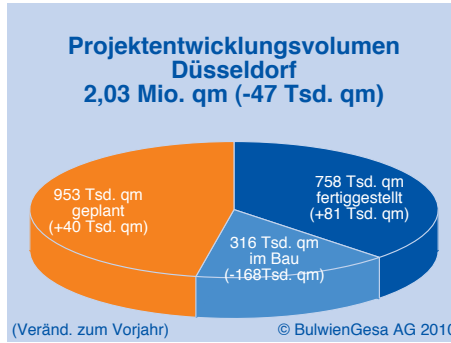
Die rund 4,8 Mio. qm verteilen sich zu 33 % auf fertiggestellte, 21 % auf in Bau befindliche und 46 % auf geplante Flächen. Besonders das Planungsvolumen zeigt einen starkem Zuwachs, v. a. in den Segmenten Einzelhandel und Wohnen.

Die Dynamik des Berliner Wohnimmobilienmarkts spiegelt sich auch bei den Projektentwicklungen wider: Insgesamt dies das volumenstärkste Segment in Berlin und auch weiterhin von starkem Zuwachs gekennzeichnet. Das Bürosegment weist dagegen einen Volumenrückgang auf.

Das höchste Projektvolumen aller Entwickler in Berlin stellt mit annähernd 200.000 qm die Charmartin-Meermann Gruppe, mit Schwerpunkt auf Wohn- und Büroprojekten in zentralen Lagen.

Leichter Rückgang des Projektvolumens in Düsseldorf

Das Gesamtprojektvolumen in Düsseldorf beträgt bei einem Rückgang um 47.000 qm rund 2 Mio. qm. Rund 50 % davon entfallen auf Planungen. Signifikant der Rückgang v. a. bei den Flächen im Bau.



Der Projektentwicklermarkt in Düsseldorf wird derzeit vom Wohnsegment dominiert. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Anteil noch einmal deutlich erhöht. Besonders die derzeit im Bau befindlichen Projekte werden von Wohnflächen (54 %) geprägt. Dagegen verzeichnet das Bürosegment eine rückläufige Entwicklung.

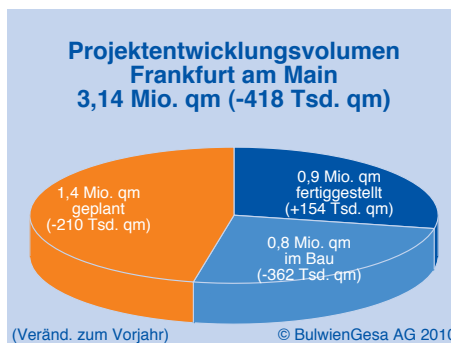
Hotelprojekte weisen einen vergleichsweise hohen Anteil an Fertigstellungen und Flächen im Bau auf, was die dynamische Entwicklung in diesem Segment in den vergangenen Jahren unterstreicht.

Das höchste Volumen entfällt wie 2009 auf die Frankonia Eurobau AG, verteilt u. a. auf prominente Projekte wie "Heinrich Heine Gärten" und "Andreasquartier".

Deutliche Korrekturen am Projektentwicklermarkt in Frankfurt

Die Auswirkungen der volkswirtschaftlichen Situation sind auf dem Frankfurter Projektentwicklermarkt deutlich spürbar. Mit 3,1 Mio. qm liegt das Gesamtvolumen rund 400.000 qm unter Vorjahresniveau, verursacht durch reduzierte Volumina von Flächen in Planung und v. a. im Bau.

Traditionell wird Frankfurt vom Bürosektor dominiert. Für die derzeit realisierten Flä-



chen ist jedoch eine deutliche Verschiebung hin zum Wohnsegment spürbar, entsprechend dem bundesweiten Trend.

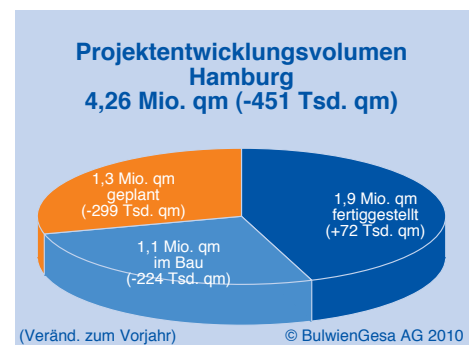
Der Anteil internationaler Entwickler liegt in Frankfurt mit 21 % deutlich über dem Durchschnitt der A-Städte von 16 %, was die Bedeutung Frankfurts auch für internationale Entwickler verdeutlicht.

Der aktivste Projektentwickler ist die OFB Projektentwicklung mit rund 240.000 qm, vor allem im Bürosegment.

Signifikanter Rückgang des Projektvolumens in Hamburg

Mit 4,3 Mio. qm liegt das Gesamtvolumen in Hamburg über 450.000 qm unter dem Vorjahreswert. Die Flächen im Bau und in Planung sind besonders stark von der Konsolidierung betroffen. Vor allem im Wohnsegment ist der Rückgang signifikant, da zahlreiche Großprojekte nach hinten verschoben wurden. Überdurchschnittlich hoch ist in Hamburg der Anteil der sonstigen Flächen, v. a. aufgrund des traditionell starken Logistiksegments.

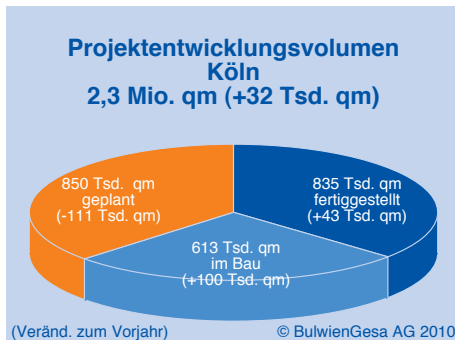
Internationale Unternehmen haben in Hamburg weiter an Bedeutung gewonnen und stellen über 20 % des Gesamtvolumens. Dies verdeutlicht die Stellung Hamburgs als europäische Metropole.



Mit über 200.000 qm vereint das höchste Projektvolumen in Hamburg die Hochtief AG auf sich, mit den prominenten Großprojekten "Unileverhaus" und "Quartier21" (gemeinsam mit Hamburg Team). Ein vergleichbares Volumen erreicht die Quantum Immobilien AG, mit Schwerpunkt auf Großprojekten wie dem "Georgstor" und der Zentrale der Germanischen Lloyd AG in der HafenCity.

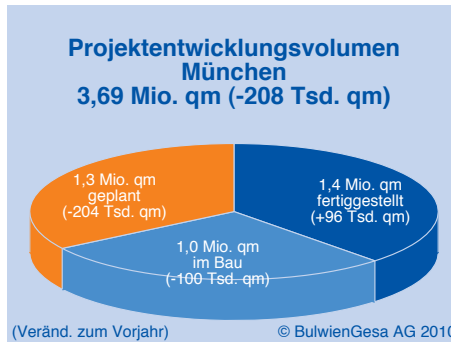
Der Kölner Markt bleibt stabil

Der Kölner Projektentwicklermarkt zeigt sich von der Wirtschaftskrise unbeeindruckt. Zwar ging das Planungsvolumen um über 100.000 qm zurück, dem entgegen steht jedoch ein Anstieg der Fertigstellungen und Flächen im Bau. Vor allem das Wohnsegment zeigt sich prosperierend bei den derzeit in der Realisierung befindlichen Projekten. Wie im Vorjahr liegt das Gesamtprojektvolumen damit höher als in der Nachbarstadt Düsseldorf.



Insgesamt wird der Markt deutlich von Büro- und Wohnflächen dominiert (90 % des Gesamtvolumens). Die Zunahme im Wohnsegment spiegelt sich auch in der regionalen Ausrichtung der Entwickler wider. Über 50 % des Flächenvolumens werden von ausschließlich regional aktiven Entwicklern realisiert. Haupttriebfeder ist dabei die Verschiebung des Entwicklungsvolumens hin zu Wohnprojekten.

Aktivster Projektentwickler ist wie im Vorjahr die Rhein Estate GmbH, mit regionalen Schwerpunkten auf dem Messegelände und in Köln-Lindenthal.



Trotz Rückgang höchstes monetäres Volumen in München

München stellt trotz eines Rückgangs um rund 1 Mrd. mit 15,3 Mrd. Euro den Markt mit dem höchsten geldwerten Projektvolumen. Das Flächenvolumen ist mit 3,7 Mio. qm rund 200.000 qm niedriger als im Vorjahr und zeigt eine deutliche Abnahme der Flächen im Bau und in Planung, was die angespannte Situation auf dem Münchner Projektentwicklermarkt verdeutlicht. Besonders stark ist der Rückgang im Büro-sektor, allein das Planungsvolumen reduzierte sich um rund 200.000 qm MF-G.

Das Wohnsegment zeigt sich dagegen stabil und befindet sich etwa auf dem Niveau des vergangenen Jahres. München hat damit weiterhin einen überdurchschnittlich hohen Anteil des Wohnsegmentes am Gesamtprojektvolumen.

Die Bayerische Bau- und Immobiliengruppe verzeichnet wie in den vergangenen Jahren das höchste Projektvolumen in München mit Schwerpunkt Wohnen.

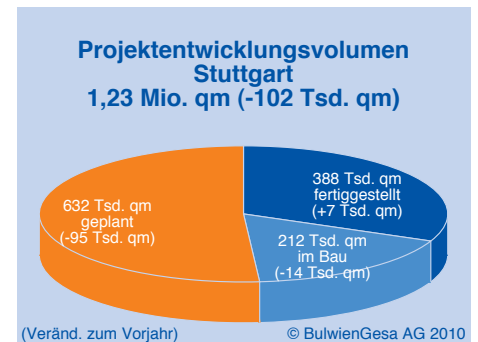
Zurückhaltung in Stuttgart

Stuttgart hat wie in den vergangenen Jahren einen auffällig niedrigen Anteil von Flächen im Bau, der gegenüber dem Vorjahr weiter leicht zurückgegangen ist. Noch stärker eingebrochen sind die Planungen, die jedoch weiterhin mit über 50 % den Hauptteil des Volumens ausmachen.

Weiterhin dynamisch ist die Entwicklung im Wohnsektor mit Zuwächsen von rund 83.000 qm. Rückläufig zeigen sich dagegen das Büro- und Einzelhandelssegment.

Der Stuttgarter Markt ist deutlich von regional agierenden Unternehmen geprägt. Mit über 60 % liegt ihr Anteil deutlich über dem Metropolendurchschnitt von 46 %.

Das höchste Projektvolumen hat die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft, ausschließlich mit Wohnprojekten.



■ Weitere Informationen gibt Ihnen gern **Alexander Fieback** (Tel. 030-278768-14, fieback@bulwiengesa.de)

GEWERBE- UND INDUSTRIEIMMOBILIEN

Potenzial in Deutschland 2010

Viele Büros und oft ebenso viele Shopping-Center, so sah die Zusammensetzung vieler deutscher Immobilien-Portfolios der vergangenen Dekade aus. Dabei gibt es weitere Immobiliensegmente, die hohe Renditen ermöglichen. In angloamerikanischen Portfolios von Versicherungen oder Pensionsfonds verteilt sich die Risi-

kostreuung über wesentlich mehr Klassen. Immobilien des Typs "Light Industrial" als Beimischung sind keine Seltenheit – eher die Regel. Es gibt sogar eigene REITS, die nur in diese Asset-Klasse investieren. In Deutschland konnte sich in der Vergangenheit lediglich für Logistikkimmobilien eine Investmentkultur entwickeln, aller-

dings auf vergleichsweise niedrigem Niveau. Induziert durch die weltweiten konjunkturellen Verwerfungen der letzten beiden Jahre hat sich die Sensibilität für Risikodiversifikation nun auch in Deutschland erhöht. Investoren suchen nach Alternativen zu Büro und Einzelhandel und finden sie neben Zinshäusern auch bei Gewerbe-

und Industrieimmobilien. Doch welche Objekte umfasst diese neue Asset-Klasse? Was ist das Potenzial, die wichtigen Eckwerte? Welche Mieten und Renditen können erreicht werden? Diese Fundamentaldaten waren aufgrund der Intransparenz des Markts bisher noch nicht zentral verfügbar. BulwienGesa hat nun in einer Grundlagenstudie, gemeinsam mit den Konsortialpartnern Aurelis, BEOS, ECE, NAI apollo, Union Investment, Valad und Vivico, die Immobilientypen klassifiziert und für alle Typen umfangreiche Kennwerte zusammengestellt, die durch Comparables belegt werden. Zudem werden die Potenziale dieser Asset-Klasse aufgezeigt und gängige Vorbehalte entkräftet.

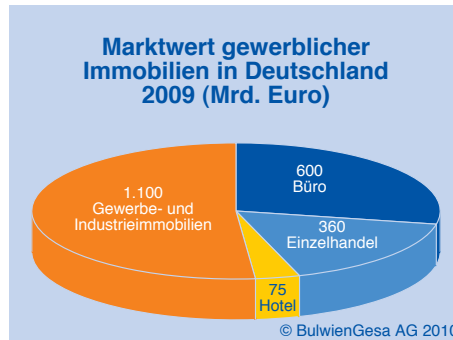
In Anlehnung an bereits existierende Definitionen aus dem angloamerikanischen Raum (ULI Report: Guide to Classifying Industrial Property) wurde eine Klassifizierung für Objekte in Deutschland abgeleitet, die aufgrund der mittelständischen Wirtschaftsstrukturen, der polyzentralen und föderalistischen Siedlungsstruktur und der Stadt- und Regionalentwicklung abweichende Ausdrucksformen für diese Gebäudetypen gefunden hat. So gehören z. B. Transformationsimmobilien (ehemalige Gewerbe- und Produktionsimmobilien, die in eine kleinteilige Nachnutzung überführt werden) nicht in die angloamerikanische Kategorie "Light Industrial". Ebenfalls im Fokus der Untersuchung standen Gewerbeparks, Logistikimmobilien (Bestand und Neubau), Produktionsimmobilien und Objekte aus Forschung und Entwicklung.

Für jede dieser Immobilientypen wurden auf Basis mehrerer tausend Objektdaten individuelle Profile abgeleitet, die beim Ankauf, der Bewertung oder Entwicklung vergleichbarer Objekte maßgebliche Parameter darstellen und so effektive Hilfestellung bei der Entscheidungsfindung leisten können. Neben einer visuellen Klassifikations-schablone waren dies u. a.

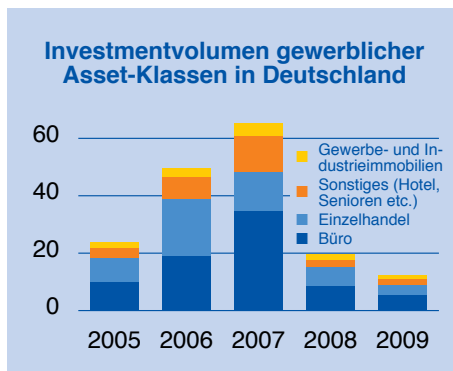
- Technische Grundkennwerte
- Objekt- und Grundstücksdimensionen
- Anteile von Nutzungsarten im Objekt
- Typische Lagemerkmale
- Drittverwendungsfähigkeit
- Lebensdauer
- Nutzungsstrukturen
- Typische Vertragsmietlaufzeiten inner-

- halb der einzelnen Nutzungssegmente
- Mietpreise in den einzelnen Nutzungssegmente
- Comparables für Vermietungen und Investments
- Erreichbare Nettoanfangsrenditen
- Einordnung in Rendite-Risiko-Skala

sowie die Abschätzung von Volumen-, Zeit- und Leerstandsrisiken.



Das Potenzial dieser Asset-Klasse auf Basis des Marktwerts beträgt mit über 1.100 Mrd. Euro rund 51 % des gesamten geschätzten Marktwerts aller gewerblichen Immobilien Deutschlands (2.135 Mrd. Euro, IW/ZEW: Wirtschaftsfaktor Immobilien, Die Immobilienmärkte aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive, 2009). Davon können über alle Immobilientypen dieser Asset-Klasse betrachtet rund 312 Mrd. als investierbar gelten.



Gehandelt wurde in der Vergangenheit nur ein Bruchteil dessen, was möglich wäre. Das jährliche Investmentvolumen in Objekten der Asset-Klasse Gewerbe- und Industrieimmobilien belief sich in Deutschland in den vergangenen Jahren nur auf 1,2 bis 4,4 Mrd. Euro, was nur 6 bis 10 % des jährlichen Investitionsvolumens in gewerbliche Immobilien entspricht.

In den kommenden fünf Jahren wird durch den Anlagedruck von Seiten der Investoren ein moderat steigendes Investmentvolumen bei Gewerbe- und Industrieimmobilien erwartet. Attraktive Renditen werden auch künftig in den bereits etablierten Asset-Klassen erzielbar sein, allerdings ist der Wettbewerb um die wenigen relevanten Investmentobjekte so groß, dass es zu stabilen bis steigenden Einkaufspreisen bei gleichzeitig stabilen bis sinkenden Renditen kommen wird. Gewerbe- und Industrieimmobilien stellen somit in den kommenden fünf Jahren eine Investmentalternative dar, die bei entsprechender Mieterbonität höhere Renditen in Aussicht stellt, als die etablierten Asset-Klassen Büro und Einzelhandel. Die einzelnen Immobilientypen, die in der Studie definiert wurden, sind dabei unterschiedlich zu beurteilen.

Unterstützt wird diese Entwicklung durch die steigenden Transparenzanstrengungen der Marktteilnehmer, wie sie Anfang der 2000er-Jahre im Büromarkt zu beobachten waren. Der intensive Austausch wichtiger Marktplayer in Bezug auf Vermietungs- und Investmentcomparables wird es den Investoren in Zukunft erleichtern, Due-Diligence-Prüfungen für dieses Marktsegment in Bezug auf Schnelligkeit und Qualität zu optimieren.

In den darauffolgenden fünf Jahren ist schließlich mit einer weiteren Zunahme der Investitionsvolumina und mit einer faktischen Gleichstellung von Gewerbe- und Industrieimmobilien im Vergleich zu Büro- und Einzelhandelsimmobilien zu rechnen.

Die wichtigsten Investorengruppen für Gewerbe- und Industrieimmobilien sind (in absteigender Reihenfolge der Wichtigkeit):

- Spezialfonds
 - Offene Fonds
 - Family Offices
 - Opportunity Fonds
 - Immobilien AGs (ohne REITs)
 - Geschlossene Fonds
 - Versicherungen
 - Pensionskassen
- Weitere Informationen gibt Ihnen gern **Ulrich Denk** (Tel. 030-278768-16, denk@bulwiengesa.de)