

## PROJEKTENTWICKLERSTUDIE EINZELHANDEL 2017

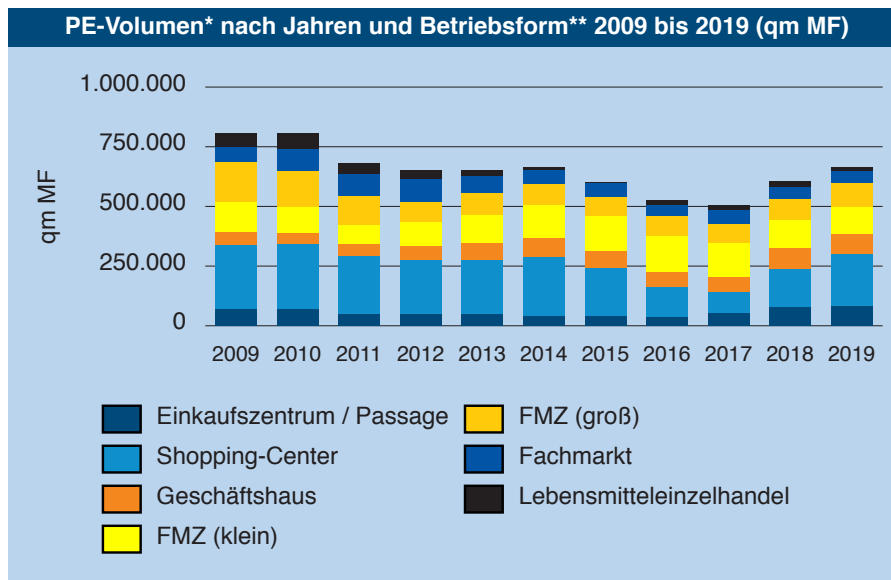
### Lebhaftes Rennen in einem totgesagten Markt

- **4,1 Millionen qm Einzelhandels-Development in Deutschland**
- **Projektentwicklungen nehmen 2018/19 insgesamt wieder zu**
- **ECE ist größter Einzelhandelsentwickler – noch**
- **Größte Projektpipeline bei HBB**

Berlin, 14. Dezember 2017 – Der stationäre Einzelhandel in Deutschland hat wegen des Online-Handels aktuell keinen guten Stand bei Investoren und Bauherren. Auch nicht in den Medien. Die neue Studie von bulwiengesa zu Einzelhandelsprojektentwicklungen 2017 kommt jedoch zu dem Ergebnis: Der Markt lebt.

Ralf Koschny, Vorstand von bulwiengesa: „Wir freuen uns, den Schwarzmalern die Fakten zu präsentieren. Der deutsche Einzelhandel stirbt nicht, sondern sucht neue Standorte. Der rückläufige Trend scheint gestoppt.“

Die Pipelines der Einzelhandel-Projektentwickler sind (wieder) gut gefüllt. Während 2017 ein Tiefststand bei den Einzelhandels-Projektentwicklungen erreicht wird, kann für die Jahre 2018 und 2019 ein steigendes Fertigstellungsvolumen beobachtet werden. Dies ist primär von Shoppingcentern und Geschäftshäusern getrieben.



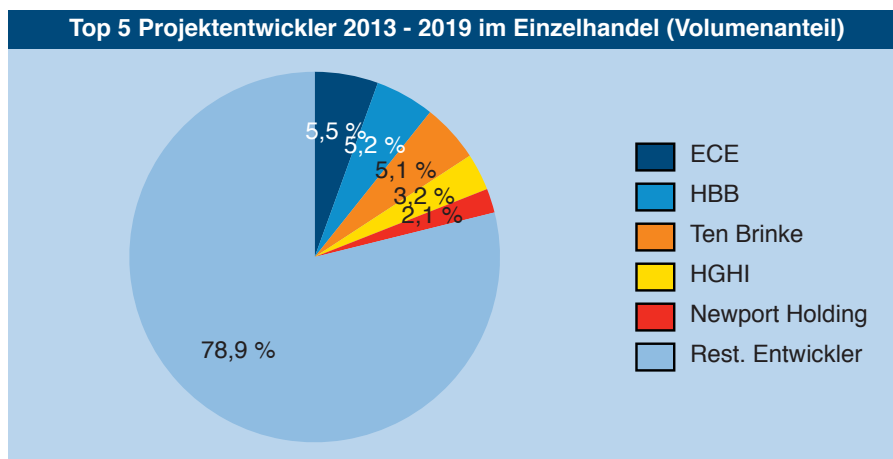
### Aktivitäten der Hauptakteure verschieben sich

Nach wie vor führt die auf Shoppingcenter spezialisierte ECE mit einem Anteil von 5,5 % am deutschlandweiten Projektentwicklungsvolumen die TOP-5-Liste an. HBB (5,2 %) und Ten Brinke (5,1 %) sind ECE mittlerweile dicht auf den Fersen. Die Pipeline leert sich beim Spitzenreiter ECE, die meisten neuen Projekte in der Pipeline hat derzeit HBB.

Dr. Jan Röttgers, Geschäftsführer, ECE Development & Consulting: „ECE konzentriert sich tatsächlich stärker auf den Umbau und die Neustrukturierung der bestehenden Center. Das erfordert das Marktumfeld.“

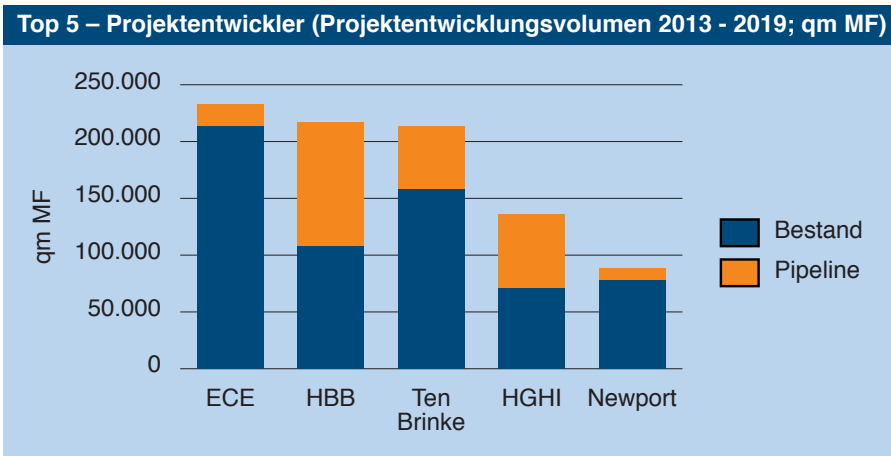
Harald Ortner, Geschäftsführender Gesellschafter HBB: „Wir freuen uns, bald die Nummer eins in Deutschland zu sein und glauben an die Potenziale unserer Investitionsregionen.“

Mit HGHI (3,3 %) landet ein Projektentwickler auf dem vierten Platz, der ausschließlich in Berlin seine Einzelhandelsprojekte realisiert. Auf Platz fünf liegt die Newport Holding mit einem Anteil von 2,1 %.



Quelle: RIWIS, bulwiengesa AG; Basis: Projektentwicklungsvolumen 2013 – 2019

Dies zeigt, dass die TOP 5 gerade einmal gut ein Fünftel des in Deutschland umgesetzten Einzelhandel-Projektentwicklungsvolumens auf sich vereinen. Einzelhandelsentwicklungen in Deutschland werden von einer großen Anzahl regionaler Projektentwickler realisiert. *Den* marktdominierenden Projektentwickler gibt es in Deutschland nicht. Allen bundesweit tätigen Entwicklern ist gemein, dass sie ihr Engagement in der südlichen Region ausgeweitet haben und hier ihre jeweils größten relativen Flächenanteile aufweisen.



Quelle: RIWIS, bulwiengesa AG; Basis: Projektentwicklungsvolumen 2013 – 2019

### Deutliche Unterschiede von A-Städten zu übrigen Deutschland

Im Gegensatz zu anderen Immobiliensegmenten spielt der Einzelhandel flächendeckend eine wichtige Rolle und ist für Investoren quer übers Land interessant. Dies ist derzeit beispielsweise an den Investitionen in Fachmarktzentren abzulesen. Investoren und in der Folge Projektentwickler bevorzugen eindeutig A-Städte: 20 Prozent des Einzelhandels-Projektentwicklungsvolumens entfallen auf die Top-7-Städte. Mit 30 qm Projektentwicklungsvolumen je 1.000 Einwohner ist hier die Entwicklungspipeline mehr als doppelt so groß wie im übrigen Deutschland.

Das hat mehrere Ursachen. Ralf Koschny, Vorstand von bulwiengesa: „Die Genehmigungsfähigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten ist in den vergangenen Jahren immer schwieriger und zeitaufwendiger geworden. Vor allem dann, wenn diese Entwicklungen außerhalb von Oberzentren erfolgen sollen. Zum anderen wird allgemein das Potenzial für neue Shoppingcenter-Standorte immer geringer, Projektentwickler weichen in kleinere Städte aus. Dadurch fällt das zur Entwicklung anstehenden Flächenvolumen zwangsläufig geringer aus.“

Steigende Fertigstellungen außerhalb der A-Städte und einen stabilen Flächenanteil werden künftig z.B. Geschäftshäuser aufweisen. Dort beruht die Entwicklungstätigkeit häufig auf dem Abriss und Neubau früherer Kauf- und Warenhäuser. Zukünftig wird diese Entwicklungsart weiter eine wichtige Rolle spielen, da die Schaffung moderner Verkaufsflächen in den Innenstädten eine wichtige Basis für die Attraktivität des Einzelhandels in den 1a-Lagen bildet.

### Ausblick

Die Projektentwicklung von Einzelhandelsflächen ist nicht tot. Vielmehr ist die Entwicklungspipeline nach wie vor gut gefüllt, die in den kommenden Jahren sukzessive abgearbeitet wird. Gleichzeitig deuten sich neue Projektentwicklungen in Form von grundsätzlichen Revitalisierungen bestehender Fachmarkt- und Shoppingcenter sowie innerstädtischer Geschäftshäuser an.

## ÜBER DIE STUDIE

In den A-Städten befindet sich mit rund 13,7 Mio. qm Verkaufsfläche gegenwärtig nur rund elf Prozent der gesamtdeutschen Verkaufsfläche. Fast 90 Prozent der Flächen verteilen sich auf alle übrigen Städten und Gemeinden. Daher erstellte bulwiengesa im Jahr 2014 erstmalig eine Projektentwicklerstudie für Einzelhandel mit dem Fokus Deutschland. Diese liegt nunmehr aktualisiert vor. Finanziell unterstützt wurde die Studie von HBB mit dem Ziel, Transparenz in den komplexen Markt zu bringen. Grundlage der Studie bildet das permanente bulwiengesa-Marktresearch, das um spezifische Marktforschung ergänzt wurde, um speziell die einzelhandelsrelevanten Projektentwicklungen mit einer Mindestfläche ab 5.000 qm Einzelhandelsnutzfläche zu erfassen.

**Ansprechpartner:** Ralf Koschny, koschny@bulwiengesa.de, Telefon 040-42 32 22-0

## 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                      Tel.: 030-2787 68-24  
10179 Berlin                      rautenberg@bulwiengesa.de