

DEVELOP-AND-HOLD-STUDIE 2020  
WOHNUNGSNEUBAU IN ZEITEN VON NIEDRIGZINS  
UND SOZIALER STADTENTWICKLUNG

DEZEMBER 2020



## Verehrte Leserinnen und Leser,



Lahcen Knapp  
Verwaltungsrat Empira Gruppe

hiermit möchten wir Ihnen die zweite Develop-and-Hold-Studie vorstellen, die wir in Kooperation mit bulwiengesa erstellt haben. Was sich bereits im Rahmen der ersten Analyse im Jahr 2019 herauskristallisiert hatte, wird nun erneut bestätigt: Develop-and-Hold, das Entwickeln für den Eigenbestand, ist ganz klar und strukturell auf dem Vormarsch. Gleichzeitig verlieren klassische Projektentwicklungen, mit Verkauf nach Fertigstellung oder in der Planungsphase als Forward-Deal, in den Top-7-Städten relativ weiter an Bedeutung.

Im Rahmen von aktuellen Develop-and-Hold-Projekten werden in den betrachteten Städten bis 2024 insgesamt 5,4 Millionen Quadratmeter Wohnfläche erstellt. Das entspricht 1,1 Millionen Quadratmeter pro Jahr. Der theoretische Marktwert aller Projekte über die sieben

A-Städte hinweg, unter Berücksichtigung der Wohnlage sowie der Miet- und Preisprognose, hat im Vergleich zum Studienjahr 2019 um sieben Prozent auf 34,8 Milliarden Euro zugelegt.

Es gibt verschiedene Ursachen für diese Entwicklung. Dazu gehört zum einen das generelle Umfeld im Wohnimmobilienbereich: In den deutschen Großstädten herrscht nach wie vor ein immenser Nachfrageüberhang nach Wohnungen, welcher durch die Bautätigkeit bei Weitem nicht bedient werden kann. Wesentliche Verschiebungen bei Projektentwicklungen waren selbst während der Corona-Krise nicht zu beobachten. Hinzu kommt, dass in Zeiten volatiler Kapitalmärkte, wie momentan durch die Corona-Pandemie ausgelöst, Wohnimmobilien in deutschen A-Städten als stabiles und langfristiges Investment von sicherheitsorientierten institutionellen Investoren wie Pensionskassen und Versicherungen stärker denn je gesucht werden. Die Renditekompression bei Bestandsimmobilien und die weitaus renditestärkeren Potenziale bei Develop-and-Hold-Projekten geben letzterem Marktsegment dabei zusätzlichen Schub. So verwundert es nicht, dass fast alle A-Städte eine stabile oder sogar steigende Planungspipeline bei Develop-and-Hold-Wohnprojekten aufweisen. Es ist wichtig, den Wohnimmobilienmarkt fortlaufend zu sondieren, um Investment-Opportunitäten zu erkennen und aussichtsreiche Trends abzuleiten. Develop-and-Hold gehört eindeutig dazu.

<b>VORWORT</b>	5
<b>EXKURS – DIE STUDIE, PROJEKTENTWICKLUNGEN UND COVID-19</b>	8
<b>KAPITEL 1</b>	
<b>Der Markt für Develop-and-Hold-Wohnprojekte in den sieben A-Städten</b>	13
1.1 Gesamtmarkt sieben A-Städte im Vergleich	13
1.2 Regionale Marktskizzen	21
1.2.1 Berlin	21
1.2.2 Düsseldorf	24
1.2.3 Frankfurt (Main)	26
1.2.4 Hamburg	29
1.2.5 Köln	31
1.2.6 München	33
1.2.7 Stuttgart	36
<b>KAPITEL 2 – FOKUSTHEMA</b>	
<b>Coronafolgen in kommunalen Haushalten – Renaissance von ÖPP?</b>	39
<b>KAPITEL 3 – BRANCHENSTIMMEN ZUM FOKUSTHEMA</b>	
<b>Wird die absehbare Not in den kommunalen Haushalten zu mehr ÖPP führen?</b>	41
3.1 Fachdialog – Immobilienmarkt und Stadtentwicklung nach der Corona-Rezession	42
<b>GLOSSAR UND ERLÄUTERUNGEN</b>	44

## VORWORT

Mit der aktuellen Ausgabe halten Sie die zweite Analyse des Develop-and-Hold-Projektentwicklungsmarkts von bulwiengesa für Empira in den Händen. In der ersten Ausgabe erläuterten wir im Vorwort die Methodik, die Unterscheidung von Trading-Development und Develop-and-Hold<sup>1</sup> und insbesondere auch die Schwierigkeiten, die damit manchmal verbunden sind. Gerade jetzt ist es ein großer Mehrwert, dass bulwiengesa seit 2016 intensiv sowohl die Trading-Development- als auch die Develop-and-Hold-Projektentwicklungen in den sieben A-Städten analysiert und sich die Mühe dieser Unterscheidung macht. Denn aktuell verschieben sich diese Strukturen im Projektentwicklungsmarkt: Der Anteil der Develop-and-Hold-Projekte wächst, und das ist ein Trend, der noch vor der COVID-19-Pandemie zu sehen war. Klassische Projektentwicklungen mit Verkauf an Endinvestoren nach Fertigstellung, im Planungsstatus oder gar als Forward-Deal verlieren in den sieben A-Städten an Bedeutung.

Die Gründe dafür sind unterschiedlich: Die Verfügbarkeit der Grundstücke in den hier analysierten A-Städten spielt genauso eine Rolle wie die erhöhte Kapitalliquidität und -verfügbarkeit und damit verbunden die Suche von Kapitalinvestoren nach interessanten Investitionen. Zusätzlich ändern sich aktuell die Rahmenbedingungen für Projektentwickler auf der Finanzierungsseite und neue Formen der Finanzierung spielen für diese Produkte vermehrt eine Rolle.

Projektentwicklungen können aus Sicht manches Kapitalinvestors als Value-add-Produkt gesehen werden mit entsprechend höherer Renditeerwartung. Investoren steigen immer früher in Projektentwicklungen ein, sodass aus einem Forward-Deal schon einmal eine komplette Projektübernahme wird. Die aktuelle COVID-19-Krise kann diesen Trend deutlich beschleunigen.

Gleichzeitig haben aber private Akteure mit starkem politischen Gegenwind gerade in den von steigenden Mietpreisen gebeutelten A-Städten zu kämpfen. Demgegenüber stehen die klassischen öffentlichen Bestandhalter wie kommunale oder landeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bekommen von politischer und auch gesellschaftlicher Seite deutlich Unterstützung, sie profitieren von baurechtlichen Vorgaben, in denen öffentlich geförderter Wohnungsbau bei Wohnprojektentwicklungen zwingend gefordert wird.

<sup>1</sup> Details hierzu siehe Glossar

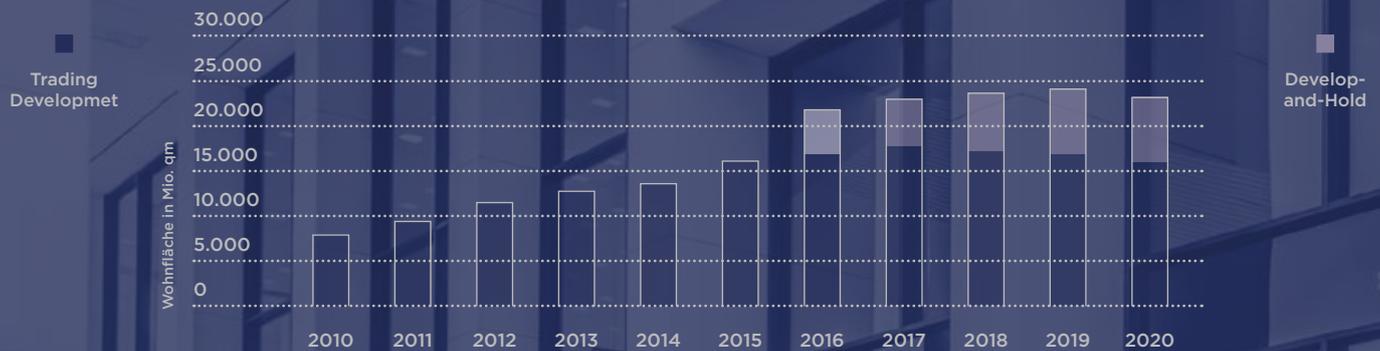
Wir setzen deshalb in der zweiten Ausgabe der Develop-and-Hold-Studie den Fokus auf genau dieses Spannungsfeld öffentliche vs. private Akteure.

Mit der aktuellen COVID-19-Krise hat grundsätzlich auch diese Studie zu „kämpfen“. Ein Teil der analysierten Daten stammt aus der Vor-Corona-Zeit. Das betrifft insbesondere die Projekte in Bau und in Planung, welche Anfang 2020 umfassend erfasst wurden. Die Develop-and-Hold-Studie by Empira analysiert allerdings auch die theoretischen Marktwerte im Segment. Diese werden im Modell berechnet und berücksichtigen die Lage und die Wohnqualität der Projekte sowie diesmal auch schon die zu erwartenden Effekte der COVID-19-Krise auf die Miet- und Preisentwicklung in den A-Städten. Hierzu ist anzumerken, dass die deutschen A-Städte jeweils durchgehend hohen Wohnungsbedarf und zu niedrige Bautätigkeit aufweisen. Die Gefahr eines dauerhaften oder deutlichen Rückgangs bei den Mieten und Preisen ist daher überschaubar – zumindest derzeit.

Die zweite Auflage der Develop-and-Hold-Studie by Empira kann Entwicklungen am Markt der Wohnprojekte aufzeigen, die vor der COVID-19-Pandemie schon deutlich erkennbar waren und gerade deshalb einen genaueren Blick wert sind. Denn nur so können COVID-19-bezogene Effekte korrekt erkannt werden. Zu diesen wird es in der geplanten dritten Ausgabe dieser Studie sicherlich einiges zu berichten geben, ein Exkurs in dieser Ausgabe wird erste qualitative Aussagen hierzu bringen.

Zu Beginn dieser Studie möchten wir noch einmal – sozusagen als Ausgangspunkt aus der bulwiengesa-Projektentwicklerstudie 2020 – den wichtigsten Trend im Segment der Wohnprojektentwicklungen kurz darstellen: Die Wohnprojektentwicklungen in den sieben A-Städten gehen zurück, und zwar erkennbar bei den Trading-Developments, also den klassischen Projektentwicklungen, während die Develop-and-Hold-Projektfläche zunimmt.

## Wohnprojektvolumen je Studienjahr\* in allen sieben A-Städten



Quelle: bulwiengesa Projektentwicklerstudie 2020, inklusive fertiggestellte Projekte

\*Hier kumuliert je Studienjahr die Wohnfläche in den Projekten, welche drei Jahre vor bis vier Jahre nach dem Studienjahr fertiggestellt wurden bzw. werden. Anmerkung: Die Zahlen zum Investor-Development-Markt waren 2016 noch indikativ, daher sind sie farblich abgehoben dargestellt.

Die Develop-and-Hold-Studie by Empira wird nun diesen wachsenden Develop-and-Hold-Marktanteil genauer analysieren - ergänzt um das Thema Wohneinheiten und Marktwerte. Zur Erinnerung anbei noch einmal die wichtigsten Gemeinsamkeiten und Unterschiede der Develop-and-Hold-Studie by Empira und der bulwiengesa-Projektentwicklerstudie 2020:

Gemeinsamkeiten<sup>2</sup>

- Die Analyse konzentriert sich auf die sieben A-Städte (gemeinsam abgegrenzt).
- Es werden Projekte dem Trading- und Investor-Development gemäß der Methodik der Projektentwicklerstudie zugeordnet.
- Der Erhebungsstichtag zu den hier verarbeiteten Projektdaten ist der 31.12.2019.
- Es werden Projekte ab 1.000 Quadratmeter Wohnfläche erfasst.

Unterschiede<sup>3</sup>

- Die Develop-and-Hold-Studie by Empira analysiert ausschließlich Projekte in Bau und in Planung (ohne fertiggestellte Vorhaben).
- Die Develop-and-Hold-Studie by Empira arbeitet ausschließlich mit dem Wohnsegment und nutzt für Analyse und Ranking die Wohneinheiten (teilweise geschätzt) bzw. den theoretischen Marktwert (bulwiengesa-Projektentwicklerstudie: reine Wohnfläche in Quadratmetern).

<sup>2</sup> Details hierzu siehe Glossar

<sup>3</sup> Details hierzu siehe Glossar

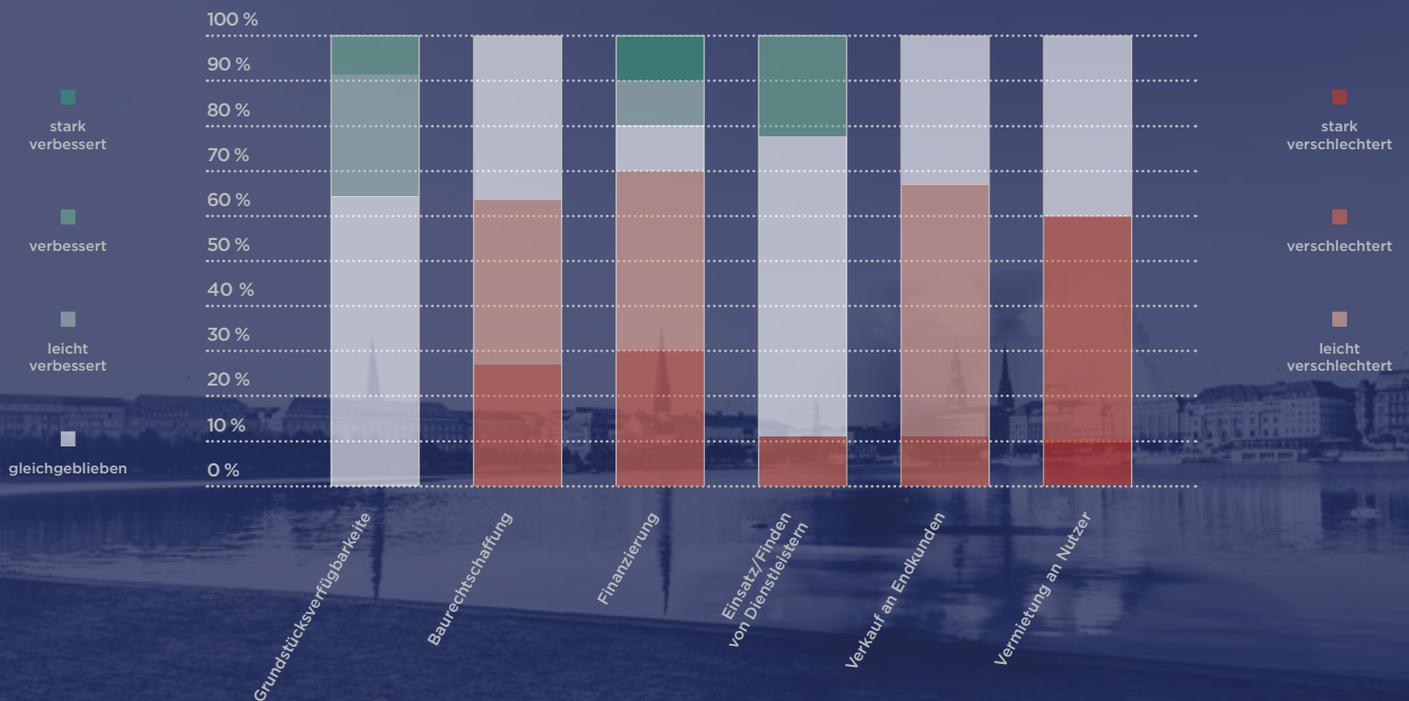
## EXKURS – DIE STUDIE, PROJEKTENTWICKLUNGEN UND COVID-19

Die Datenbasis dieser Studie zu den Projekten stammt aus dem ersten Quartal 2020, kurz vor dem Start der aktuellen Krise. Vor der Verwendung dieser Daten für die Studie haben wir diese getestet bezüglich ihrer Gültigkeit trotz der COVID-19-Krise.

In der Studie werden Projektentwicklungen analysiert, die zwischen 2020 und 2024 fertiggestellt werden. In die Analyse fließen dabei nur „sichere“ Projekte ein: Die Grundstücke müssen im Besitz des jeweiligen Akteurs sein, die Umsetzung muss sehr wahrscheinlich sein. Schon dadurch werden die möglichen Veränderungen durch die COVID-19-Pandemie im Projektmarkt momentan noch gut „abgefangen“.

Dennoch haben und werden sich Rahmenbedingungen für Projektentwicklungen ändern. Bei den Projekten in Bau gab es während des ersten Lockdowns im Frühjahr 2020 durchaus Engpässe in den Lieferketten oder der Personalverfügbarkeit. Diese Probleme konnten aber schnell gelöst werden. Auch die ersten Schwierigkeiten bei Projektplanungen (z. B. Engpässe bei den Planungsämtern) hatten keine extremen Verschiebungen zur Folge. Mittlerweile stehen Projektplanungen aber teilweise neuen Herausforderungen gegenüber. Eine Umfrage unter Projektentwicklern Anfang Juli zeigt, wo Verschlechterungen der Rahmenbedingungen von diesen Akteuren erwartet werden: in der Vermietung, teilweise auch im Verkauf an Endkunden sowie in der Baurechtschaffung und in der Finanzierung.

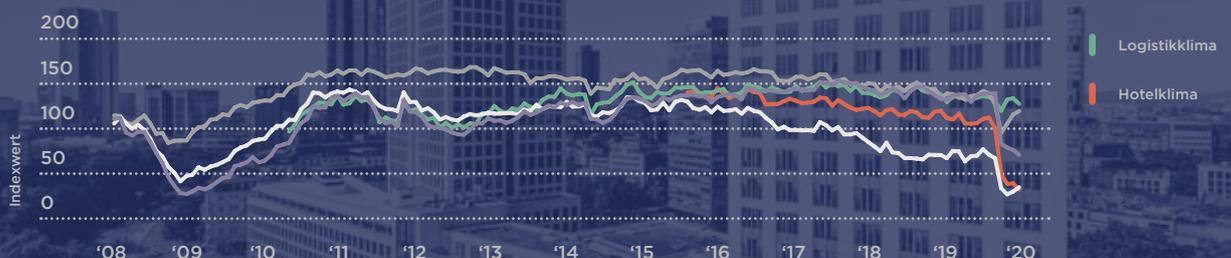
### Veränderung der Situation durch die COVID-19-Krise



Quelle: Blitzumfrage bulwiengesa Juni 2020; n = 11; Umfrage unter den Teilnehmern am Datenaustausch zur Projektentwicklerstudie 2020.

Da in dieser Befragung Projektentwickler aller Art bezüglich der Segmenttätigkeit einfließen, ist hierbei zu berücksichtigen, dass die einzelnen Segmente unterschiedlich betroffen sind. Das zeigt auch der bulwiengesa AG Hypo Immobilienklimaindex.

### Immobilienklima nach Segmenten bis Juli 2020



Quelle: bulwiengesa AG Hypo Immobilienklima, Stand Juli 2020.

Was könnten nun die Aussichten für die einzelnen Segmente sein?

### **Bürosegment**

Mit dem COVID-19-bedingten Kaltstart ins Homeoffice wurden etliche Unternehmen in ihrem Digitalisierungsprozess nach vorne katapultiert. Und es zeichnet sich ab, dass manche aktuell notwendige Maßnahme mittelfristig auch weiterhin beibehalten werden könnte. Inwieweit dies auf die Büroflächennachfrage Auswirkungen haben wird, wird derzeit kontrovers diskutiert. Außer Frage steht, dass aktuell Endinvestoren und Finanzierer gegenüber Büroobjekten erkennbar vorsichtiger geworden sind. Non-Core-Projekte bzw. nicht „COVID-Proofed“-Assets, die schlimmstenfalls bezüglich der Vermietungssituation noch opportunistisch wirken, werden es schwierig haben in der Fremdfinanzierung und dem Verkauf an Endinvestoren. Dort sind Verschiebungen von Projektstarts aktuell schon zu erkennen. Andererseits lassen die Pandemie-bedingt steigenden Anforderungen an Ausstattung, Infrastruktur, Lage und Umfeld ein ebenfalls steigendes Interesse an passenden Neubauf Flächen erwarten. So können Projektentwicklungen auch deutlich im Vorteil sein. Die Projekte, die aktuell schon im Bau sind, sind im Übrigen derzeit definitiv nicht von einem zusätzlichen Ausfallrisiko betroffen.

### **Logistik- und Unternehmensimmobilien**

Gewinner der aktuellen COVID-19-Krise ist, wenn man so sagen darf, das Logistiksegment als Subsegment. Die pandemiebedingte Wiederauferstehung der Lagerhaltung und der noch stärker als zuvor wachsende Online-Handel haben dazu beigetragen. Bei den Unternehmensimmobilien (und dort wiederum z. B. Gewerbeparks) ist noch genauer hinzuschauen, denn sie profitierten in der Vergangenheit insbesondere vom Wirtschaftswachstum, von Start-ups und der Digitalisierung. Projektentwickler treffen dort jedenfalls auf hohe Investoren- und passende Endnutzernachfrage und gute sonstige Projektkonditionen.

### **Einzelhandelssegment**

Aussagen über das Einzelhandelssegment zu treffen, ist aktuell besonders schwierig. Es muss genau hingesehen werden, über welches Subsegment man spricht. Die COVID-19-Krise hat die schon seit Längerem in Einzelhandel bestehende Transformation beschleunigt. Anstehende Mietreduzierungen, Mieterwegfall, die noch stärkere Umorientierung zum Online-Handel sowie die Pandemie-bedingt andauernde Zurückhaltung der Deutschen im Konsumverhalten setzten vielen Subsegmenten im Handel erheblich zu. Gleichzeitig entwickelte sich der Nahversorgungs- und Lebensmittelbereich in der Pandemie weiterhin gut. Nutzer- und Investoreninteresse sind anhaltend hoch. Und anders als im eben-

falls stark getroffenen Hotelsegment steigen die Erwartungen an das Einzelhandelssegment seit zwei Monaten sogar wieder.

### **Hotelsegment**

In den zurückliegenden zwölf Jahren war die Tourismusbranche in Deutschland eine der am stärksten gewachsenen Branchen. Die Projektentwicklungen reagierten entsprechend: Seit zehn Jahren werden in den sieben A-Städten zwischen 1,5 und 2,0 Millionen Quadratmeter Hotelprojektfläche (Nettofläche, NF) entwickelt und das nur allein von klassischen Projektentwicklern. Nimmt man die von den Betreibergesellschaften komplett selbst umgesetzten Projekte hinzu, liegt das Volumen bei 2,0 bis 3,5 Millionen Quadratmeter NF. Durch die COVID-19-Krise ist dieses Marktwachstum vorerst gestoppt. Seitens der Endinvestoren ist aktuell das Hotelsegment keine Alternative. Betreiber müssen sich erst einmal durch die Krise kämpfen. Zukünftig kann sich das wieder ändern, Projektentwickler werden aber die potenziellen Nutzer dieser Immobilien sowie die Marktsituation vor Ort sehr wachsam beobachten müssen. Ein Projektrückgang ist unabdingbar. Auf Hotel spezialisierte Projektentwickler reagierten schnell mit intensivem Betreiberscreening und mit Überlegungen, in welche anderen Segmente sie zukünftig noch gehen könnten.

### **Wohnsegment**

Gewohnt werden muss immer. Zusätzlich haben die deutschen A-Städte mit einem immensen Wohnflächenbedarf zu kämpfen. Generell krisenfest sind Wohnimmobilien aber nur, wenn der volkswirtschaftliche Rahmen stimmt. Daher ging die Stimmung im Wohnsegment in den ersten Wochen der Pandemie ähnlich stark zurück wie im Büro- und Handelssegment. Seit April hat sich die Tendenz komplett gedreht, die Erwartungshaltung steigt wieder. Für sicherheitsorientierte Investoren wie Pensionskassen und Versicherungen gewann in diesem Jahr angesichts der massiven Verluste an den Börsen die nachhaltige Stabilität von Wohnimmobilien noch weiter an Bedeutung. Dabei ist aber, verbunden mit der ökonomischen Situation, mit Veränderungen in der Nachfrage zu rechnen. Es sind positive Effekte (wachsende Bedeutung von Familie und Heim, sehr günstige Finanzierungsbedingungen, moderatere Grundstückspreise in den A-Städten) ebenso möglich wie negative Effekte (rückläufige Nachfrage und höhere Preissensibilität beim Endnutzer). Hinzu kommen COVID-19-unabhängige Entwicklungen, die schon seit längerem gerade das Wohnsegment beeinflussen (z. B. Mietpreisdeckelung, WEG-Reform oder die geplante Erweiterung des kommunalen Vorkaufsrechts). Natürlich wird es Unterschiede in den Subsegmenten geben und Projektentwickler werden entsprechend reagieren. Die A-Städte sind dabei weiterhin mit hoher Nachfrage, nicht ausreichendem Angebot

und dadurch stabilen Mieten ein sehr interessanter Markt, wesentliche Verschiebungen von Projektentwicklungen gab es dort nicht.

### **Trading-Development oder Develop-and-Hold, öffentliche oder private Akteure?**

Schon vor der COVID-19-Krise gab es grundsätzlich und insbesondere im Wohnsegment eine deutliche Tendenz zur Investitionsstrategie Develop-and-Hold. Zudem konnte beobachtet werden, dass in den A-Städten klassische Wohnprojektentwickler und Bauträger verstärkt auf das städtische Umland auswichen. Dies war vor allem eine Reaktion auf die hohen innerstädtischen Grundstückspreise und infolgedessen auf ein preisgetriebenes Abwandern der Bewohner ins direkte Umland.

Die aktuelle Krise könnte diesen Trend beeinflussen. Das Interesse institutioneller Investoren, aber auch vermögender Privatinvestoren an Wohninvestments in Core-Lagen – und damit vor allem auch in den deutschen A-Städten – kann die klassische Projektentwicklung mit anschließendem Verkauf an institutionelle oder private Endinvestoren wieder stärker in den Fokus rücken lassen. Gleichzeitig stellt sich natürlich die Frage, wie die aktuell noch hohen Preise mittel- bis langfristig gehalten werden können, was mit den Mieten unter schwächeren ökonomischen Rahmenbedingungen geschehen wird und welche Auswirkungen eine entsprechende Veränderung der Ausschüttungsrendite auf die Aktivität der institutionellen Investoren hat.

Investoren, die im Develop-and-Hold-Segment breit aufgestellt sind, sehen sich hierbei im Vorteil. Denn sie partizipieren an den wertschöpfungsintensiven Aktivitäten innerhalb der kompletten Wertschöpfungskette im Bereich der Wohnprojektentwicklungen. Als Beispiele sind hierfür Vonovia, Deutsche Wohnen und die Empira Gruppe zu nennen. Vonovia als klassischer Wohnbestandshalter hat seit 2018 den Projektentwickler BUWOG im Unternehmensportfolio, seit Mitte 2020 außerdem den überwiegend im Frankfurter Raum tätigen Projektentwickler Bien-Ries. Der Konkurrent Deutsche Wohnen geht denselben Weg und sicherte sich im Jahr 2020 durch die Übernahme von 13 Bauprojekten und allen mit diesen Projekten betrauten Mitarbeitern des Münchener Projektentwicklers ISARIA den Zugang zu wertschöpfungsgenerierenden Projektentwicklungen.

Die Fonds der Empira Gruppe investieren und realisieren seit 2017 Neubauprojekte, um sie anschließend für ihre Endinvestoren langfristig in Bestand zu halten. Dabei deckt die Empira Gruppe die gesamte Wertschöpfungskette ab. So können sich Investoren beispielsweise im Rahmen von Joint-Ventures an Projektentwicklungen beteiligen oder über Mezzanine- und Whole-Loan-Fonds in die Finanzierung von Projektentwicklungen investieren.

## KAPITEL 1

# Der Markt für Develop-and-Hold-Wohnprojekte in den sieben A-Städten

## 1.2 Gesamtmarkt der sieben A-Städte im Vergleich

### Die Bautätigkeit aller Akteure reicht nicht aus, um die Nachfrage in den sieben A-Städten zu decken

Aktuell werden ca. 5,4 Millionen Quadratmeter an Wohnfläche als Develop-and-Hold-Projekte, also als Projekte für den Eigenbestand entwickelt (Fertigstellungen 2020 bis 2024). Das entspricht 1,1 Millionen Quadratmeter pro Jahr. Dieser Gesamtwert ist im Vergleich zum Vorjahr stabil geblieben. Mithilfe der Trading-Development-Projektflächen (ca. 2,1 Mio. qm p. a.<sup>4</sup>) entstehen demnach in den sieben A-Städten 3,2 Millionen Quadratmeter Wohnfläche pro Jahr. Das sind jährlich 42.700 Wohneinheiten<sup>5</sup>.

Demgegenüber errechnet bulwiengesa in der Wohnungsbedarfsprognose 2020 einen Wohnbedarf in den sieben A-Städten von jährlich ca. 56.200 Wohneinheiten<sup>6</sup>. Wie schon in der ersten Develop-and-Hold-Studie by Empira gilt erneut: Quantitativ ist die Nachfrage weiterhin nicht gedeckt. Qualitativ ist zusätzlich davon auszugehen, dass in Teilsegmenten ein noch deutlicher Nachfrageüberhang vorhanden ist. Das betrifft insbesondere die mittleren und unteren Miet- und Preissegmente.

### Klassische Projektentwicklungen sind mittlerweile erkennbar rückläufig

Dies bleibt alarmierend, insbesondere da bei den klassischen Trading-Development-Projekten das Wohnprojektflächenvolumen seit drei Jahren in den sieben A-Städten stagniert und diesmal sogar deutlich sinkt (-8,5 %)<sup>7</sup>. Dabei ist es jedoch wichtig zu erwähnen, dass dieser Trend nur für die gemeindescharf abgegrenzten sieben A-Städte gilt. Diese Entwicklung

darf nicht mit einem bundesweiten Trend gleichgesetzt werden. Auch die klassischen Wohnprojektentwickler bleiben dem deutschen Wohnungsmarkt weiter treu, sie sind nur deutlich seltener mit Wohnprojekten direkt in einer der A-Städte aktiv, sondern verlagern sich insbesondere auf das direkte Umland der großen Wohnmärkte. Dies bestätigen Erfahrungswerte aus anderen Analysen<sup>8</sup>.

### Push- und Pull-Faktoren im Develop-and-Hold-Segment lassen das Volumen stabil bleiben

Die Akteure bei Develop-and-Hold-Projekten, die Wohnungsunternehmen, haben bei ihren eigenen Wohnbauprojekten ebenfalls mit Restriktionen zu kämpfen: Geringe Flächenverfügbarkeit und dadurch bedingt hohe Grundstückspreise sind hierbei das größte Problem. Allerdings profitieren manche dieser Unternehmen von den planungs- und genehmigungsrechtlich geforderten Anteilen an preisgebundenem oder gefördertem Wohnungsbau bei Projektentwicklungen. Politisch gesehen sind Aktivitäten von Wohnbestandshaltern außerdem mehr „salonfähig“ und stoßen auf geringeren Widerstand in der Wohnbevölkerung. Das gilt zumindest, solange es öffentliche, kirchliche oder soziale Akteure sind. Die privaten Unternehmen im Develop-and-Hold-Markt dagegen, insbesondere manche großen Akteure, werden derzeit immer wieder mit Gegenwind in der gesellschaftlichen Akzeptanz konfrontiert. Alles in allem bleibt jedoch das Wohnprojektvolumen im Develop-and-Hold-Markt stabil mit 24.000 Quadratmeter zusätzlicher Wohnfläche in diesem Studienjahr (+0,4 %).

<sup>4</sup> Quelle: bulwiengesa Projektentwicklerstudie 2020

<sup>5</sup> Hier berechnet mit 75 qm je Wohneinheit

<sup>6</sup> Quelle: Wohnungsbedarfsprognose bulwiengesa AG, Frühjahr 2020, hier Ersatz/Zusatzbedarf jährlicher Durchschnitt über alle sieben A-Städte hinweg 2020 bis 2024

<sup>7</sup> Quelle: bulwiengesa Projektentwicklerstudie 2020

<sup>8</sup> Siehe z. B. die Studie „Wohnen im BER-Umfeld“, erstellt 2020, bulwiengesa AG

Wohnen – Volumen im Studienjahr 2020\*, je Strategie und A-Stadt

	WOHNFLÄCHE ABSOLUT				Anteil Development Typ
	Ist 2020*		Veränderung 2019* - 2020*		
<b>Berlin</b>	in qm		absolut		
Develop to Hold	2.101.000		260.000		39%
Trading Development	3.256.000		-167.000		61%
	5.357.000		93.000		
<b>Düsseldorf</b>					
Develop to Hold	339.000		-13.000		24%
Trading Development	1.057.000		-122.000		76%
	1.396.000		-135.000		
<b>Frankfurt</b>					
Develop to Hold	655.000		72.000		35%
Trading Development	1.214.000		-133.000		65%
	1.869.000		-61.000		
<b>Hamburg</b>					
Develop to Hold	740.000		30.000		29%
Trading Development	1.798.000		-95.000		71%
	2.538.000		-65.000		
<b>Köln</b>					
Develop to Hold	305.000		-175.000		26%
Trading Development	872.000		-66.000		74%
	1.177.000		-241.000		
<b>München</b>					
Develop to Hold	1.091.000		-127.000		37%
Trading Development	1.822.000		-242.000		63%
	2.913.000		-369.000		
<b>Stuttgart</b>					
Develop to Hold	193.000		-23.000		43%
Trading Development	260.000		-47.000		57%
	453.000		-70.000		
<b>Gesamt</b>					
Develop to Hold	5.424.000		24.000		35%
Trading Development	10.280.000		-871.000		65%
	15.704.000		-847.000		

Quelle: bulwiengesa Projektentwicklerstudie 2020.

\*Hier kumuliert je Studienjahr die Wohnfläche in den Projekten, die bis 4 Jahre nach dem Studienjahr fertiggestellt werden.

**Berlin dominiert im absoluten Volumen, Frankfurt im relativen Volumen das Ranking**

Die strukturellen Unterschiede zwischen den A-Städten haben sich seit der ersten Develop-and-Hold-Studie by Empira wenig geändert: Aufgrund seiner Größe bleibt Berlin absolut gesehen der Markt mit dem größten Umfang an Develop-and-Hold-Wohnfläche. An zweiter Stelle kommt München, und das noch deutlich

vor Hamburg. Insbesondere in der Bundeshauptstadt hat das Develop-and-Hold-Volumen im Vergleich zum Studienjahr 2019 erkennbar zugenommen. Zugenommen haben die Develop-and-Hold-Wohnprojektflächen außerdem auch in Frankfurt und geringfügig in Hamburg. Rückläufig bzw. stagnierend sind die Develop-and-Hold-Projekte in den übrigen Städten. Setzt man die Wohnfläche in Relation zur Einwohnerzahl, so wird insbesondere in

Frankfurt und München viel Wohnfläche mit Develop-and-Hold-Strategie entwickelt.

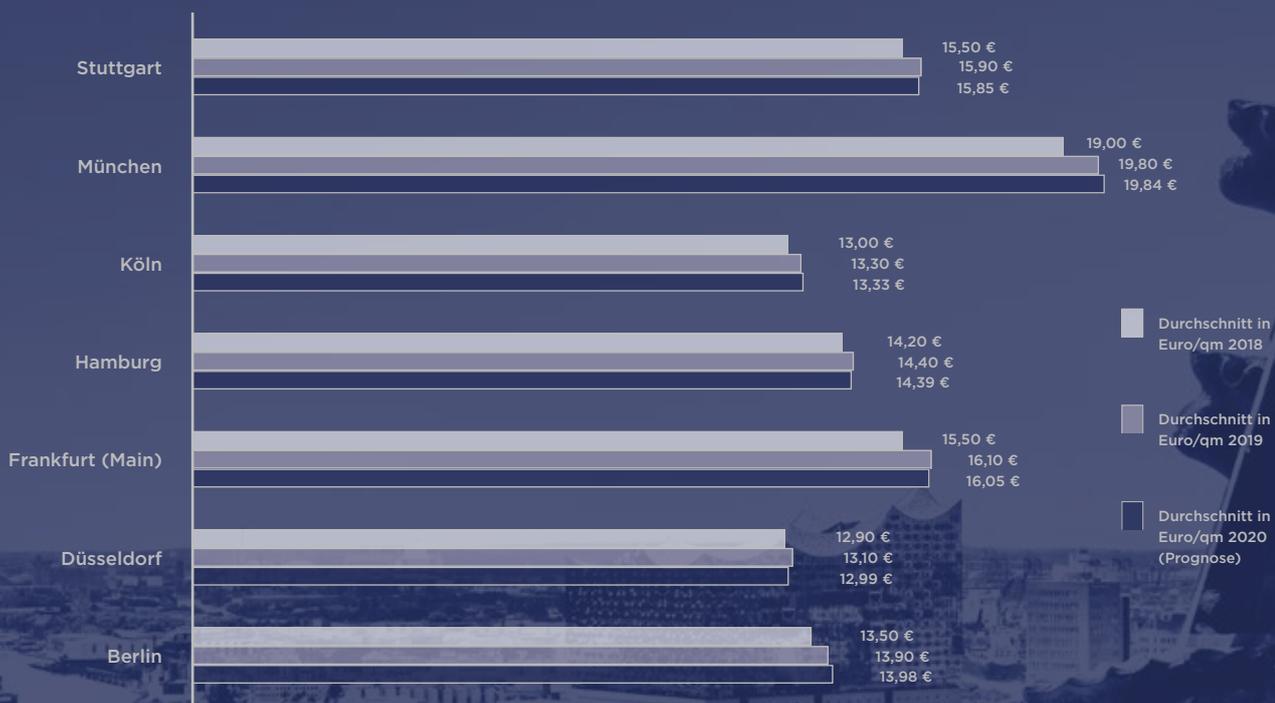
**Der theoretische Marktwert aller Projekte über alle A-Städte hinweg ist um 7 % gewachsen**

Für die Develop-and-Hold-Studie by Empira werden die Projekte aus der reinen Quadratmeter-Betrachtung gelöst. Sie werden zusätzlich bezüglich ihrer Wohnlage analysiert, mit einer Miet- und Preisprognose unterlegt und erhalten so einen theoretischen Marktwert<sup>9</sup> zugewiesen. Insgesamt liegt der theoretische

Marktwert der so ausgewerteten Develop-and-Hold-Projekte in den sieben A-Städten bei 34,8 Milliarden Euro, das sind sieben Prozent mehr als im Studienjahr 2019.

Beeinflusst wird der theoretische Marktwert vom sich verändernden Projektvolumen, den Wohnlagen der Projekte und damit verbunden dem Mietniveau bzw. dem Mietausblick. Insbesondere der nochmals starke Anstieg der zugrundeliegenden Mieten und Preise von 2018 auf 2019 in allen A-Städten lässt den gesamten Marktwert aller Projekte in den A-Städten steigen. Besonders stark ist dies in den sowieso schon teuren Märkten München und Frankfurt der Fall. Aber auch in Berlin wurden sehr hohe Zuwachsraten erreicht.

**Marktwertberechnung der Develop-and-Hold-Projekte by Empira – Durchschnittsmieten Neubau Wohnen 2018 bis 2020**



Quelle: bulwiengesa RIWIS.

**Die Pandemie-bedingten Rahmenbedingungen sind berücksichtigt**

Der theoretische Marktwert der Projekte wird anhand der Prognosen der Mieten und Preise berechnet. Diese berücksichtigen schon die Pandemie-Situation<sup>10</sup>. Für manche Städte

werden für 2020 und 2021 kurzfristig stagnierende bis leicht rückläufige Mieten angesetzt. Spätestens ab 2023 geht bulwiengesa wieder von steigenden Mieten aus. So wird für nahezu alle A-Städte zwischen 2019 und 2024 eine insgesamt positive Mietentwicklung erwartet, mit weiterem Mietzuwachs in den Jahren danach.

<sup>9</sup> Details hierzu siehe Glossar

<sup>10</sup> Hier Quelle: bulwiengesa RIWIS; Prognosestand Anfang Mai 2020

Anders sieht es bei den Kaufpreisen aus. Bulwiengesa ging schon vor der COVID-19-Krise bei manchen A-Städten von einem stabilen bis sinkenden Preisniveau in den kommenden Jahren aus. Damals waren der mittelfristig bis langfristig zu erwartende Zinsanstieg (Kaufpreise sind deutlich zinsensibler) und die ausgereizte Erschwinglichkeit gerade im oberen Preissegment die Hauptgründe für diese Erwartung. Diese Prognose ist auch aktuell noch gültig, die Intensität der Preisrückgänge wird allerdings stärker und der Effekt zeitlich näher in den kommenden ein bis zwei Jahren erwartet. Abschließend muss zu diesem Vorgehen erwähnt werden: Natürlich bleiben unter den aktuellen Gegebenheiten alle Prognosen in dieser Art besonders unsicher.

Quadratmeter deutlich über dem Niveau der übrigen A-Städte. Im gesamten theoretischen Marktwert ist mittlerweile Berlin nahezu auf dem Münchener Niveau angekommen. Steigende Mieten und deutliche Projektflächenzuwächse haben den Develop-and-Hold-Markt der Bundeshauptstadt monetär besonders stark wachsen lassen. Zuwächse im gesamten theoretischen Marktwert konnten auch Düsseldorf, Frankfurt und Hamburg verzeichnen. Dabei sollte berücksichtigt werden, dass sich nicht nur die Rahmendaten (Mieten, Preise, Prognosen), sondern auch Volumen und Qualität der Projekte selbst ändern können. Veränderungen in der Wohnlage (welche die Miet- und Preisniveaus beeinflusst) bilden dies unter anderem ab. So hat sich beispielsweise in Berlin die durchschnittliche Wohnlage kaum geändert, in München und Stuttgart dagegen ist dieser Wert leicht zurückgegangen.

**Mit der Berücksichtigung von Mieten und Vervielfachern verändern sich die Marktstrukturen**

Aufgrund der hohen Marktmieten und -preise liegt München im theoretischen Marktwert je

**Develop-and-Hold Wohnen – Marktwerte Studienjahr 2020\* je Stadt**

	MARKTWERT				DURCHSCHNITTL. WOHNLAGE			ANZAHL WOHNHEINHEITEN			
	Ist 2020*		Veränderung 2019* - 2020*		Ist 2020*			Ist 2020*		Veränderung 2019* - 2020*	
	absolut in Mio. EUR		in %	in absolut (Maximum = 2200 Mio. EUR)	EUR je qm	2020	2019			in %	in absolut (Maximum = 3300)
Berlin	10.610		22%		5.200	4,52	4,53	28.732		13%	
Düsseldorf	1.840		5%		5.800	5,42	5,13	4.784		-1%	
Frankfurt	4.130		18%		6.600	5,13	5,14	9.403		2%	
Hamburg	4.700		13%		6.300	4,81	4,67	10.249		1%	
Köln	1.290		-26%		4.400	4,37	4,33	4.479		-25%	
München	11.200		-3%		10.800	5,00	5,22	14.906		-3%	
Stuttgart	1.000		7%		5.400	4,18	4,35	2.575		2%	
Gesamt	34.760		7%		6.600	4,77	4,77	75.129		2%	

Quelle: Develop-and-Hold-Studie by Empira.

\*Hier kumuliert je Studienjahr die Wohnfläche in den Projekten, die bis vier Jahre nach dem Studienjahr fertiggestellt werden.

\*\*Wohnlagen: 2 = einfache Lage, 4 = durchschnittliche Lage, 6 = gute Lage, 8 = Sehr gute Lage.

**Planungspipeline wächst im Develop-and-Hold-Segment**

Anhand des Bauzeitplans können die analysierten Projekte in die Kategorien „in Bau“ und „in Planung“ unterschieden werden. Veränderungen der Projektvolumina im Planungsstatus geben einen gewissen Blick in die Zukunft.

Nahezu alle A-Städte zeigen 2019 auf 2020 eine stabile oder gar steigende Planungspipeline der Develop-and-Hold-Wohnprojekte. Die entsprechenden Planungsvolumina in Berlin und Hamburg sind am stärksten expandiert. Das ist angesichts der eigentlich rückläufigen gesamten Wohnprojektflächen (also inklusive klassischer Projektentwicklerflächen) generell

in den Städten bemerkenswert. Eine Erklärung könnte sein, dass Develop-and-Hold-Projekte zum Teil auf bessere Rahmenbedingungen treffen: Unternehmen, die schwerpunktmäßig im Develop-and-Hold-Segment tätig sind, profitieren im Projektentwicklungsmarkt von

einer höheren Bonität, ihren langjährigen Beziehungen zu den Hausbanken und damit von besseren Zinskonditionen bei der Fremdfinanzierung. In der aktuellen Situation unter der COVID-19-Krise könnte sich deshalb diese Tendenz weiter verstärken.

### Develop-and-Hold Wohnen – Wohneinheiten nach Entwicklungsstatus Studienjahr 2020\* je Stadt

	IST 2020*		Anteil	VERÄNDERUNG 2019* - 2020*	
	Anzahl Wohn-einheiten			Anzahl Wohn-einheiten	
<b>Berlin</b>	<b>28.730</b>			<b>3.290</b>	
in Bau	10.880		38%	1.520	
in Planung	17.850		62%	1.770	
<b>Düsseldorf</b>	<b>4.780</b>			<b>-40</b>	
in Bau	1.030		22%	150	
in Planung	3.750		78%	-190	
<b>Frankfurt</b>	<b>9.410</b>			<b>190</b>	
in Bau	3.570		38%	-220	
in Planung	5.840		62%	400	
<b>Hamburg</b>	<b>10.250</b>			<b>90</b>	
in Bau	3.680		36%	-1.750	
in Planung	6.570		64%	1.840	
<b>Köln</b>	<b>4.480</b>			<b>-1.480</b>	
in Bau	2.460		55%	-2.010	
in Planung	2.020		45%	530	
<b>München</b>	<b>14.910</b>			<b>-460</b>	
in Bau	7.830		53%	-850	
in Planung	7.080		47%	390	
<b>Stuttgart</b>	<b>2.570</b>			<b>-310</b>	
in Bau	610		24%	-630	
in Planung	1.960		76%	320	
<b>Gesamt</b>	<b>75.130</b>			<b>1.280</b>	
in Bau	30.060		40%	-3.790	
in Planung	45.070		60%	5.070	

Quelle: Develop-and-Hold-Studie by Empira.

\*Hier kumuliert je Studienjahr die Wohnfläche in den Projekten, die bis vier Jahre nach dem Studienjahr fertiggestellt werden.

### Private Akteure auf den Vormarsch

Ein detaillierter Blick auf die Akteure ist gerade im Develop-and-Hold-Wohnsegment wichtig. Denn in diesem Segment finden sich sowohl private als auch öffentliche Akteure. Zu den öffentlichen Akteuren sind zum Beispiel kommunale oder landeseigene Wohnungsgesellschaften zu zählen. Sie stemmen 51,5 Prozent der hier dargestellten Wohnungen. Akteure mit eindeutig kirchlichem oder anderem sozialen Hintergrund sowie klassische Wohnungsgenossenschaften halten zusätzlich einen Anteil

von 17,9 Prozent. Demgegenüber stehen die klassischen privaten Akteure. Ihr Anteil an den hier analysierten Wohnungen beträgt 30,6 Prozent.

Der Anteil der privaten Akteure hat sich seit der vorangegangenen Develop-and-Hold-Studie by Empira um 3,7 Prozent erhöht, während sich der Anteil der öffentlichen Akteure, der Genossenschaften und der sonstigen Träger entsprechend verringert hat. Es zeigt sich also deutlich, dass private Akteure im Develop-and-Hold-Segment an Bedeutung gewinnen. Ihr

Bedeutungsgewinn ist insbesondere beeindruckend, wenn man bedenkt, dass durch die zunehmende Konzeptvergabe bei Grundstücken

die Städte immer stärker regulierend auf den Markt einwirken können.

### Develop-and-Hold Wohnen – Wohneinheiten nach Entwicklungsstatus Studienjahr 2020\* je Akteurstyp

WOHNEINHEITEN ABSOLUT				
	Ist 2020*		Veränderung 2019* - 2020*	
<b>Genossenschaft</b>			absolut	
In Bau	3.610		-680	
Planung konkret	2.800		400	
	6.410		-290	
<b>Kirchlich</b>				
In Bau	1.000		150	
Planung konkret	490		180	
	1.490		330	
<b>Öffentlich</b>				
In Bau	16.100		-2.550	
Planung konkret	22.560		1.480	
	38.660		-1.070	
<b>Privat</b>				
In Bau	7.530		700	
Planung konkret	15.470		2.430	
	23.000		3.140	
<b>Andere</b>				
In Bau	1.820		-1.350	
Planung konkret	3.750		570	
	5.570		-770	
<b>Gesamt</b>				
In Bau	30.060		-3.730	
Planung konkret	45.070		5.070	
	75.130		1.330	

Quelle: Develop-and-Hold-Studie by Empira.

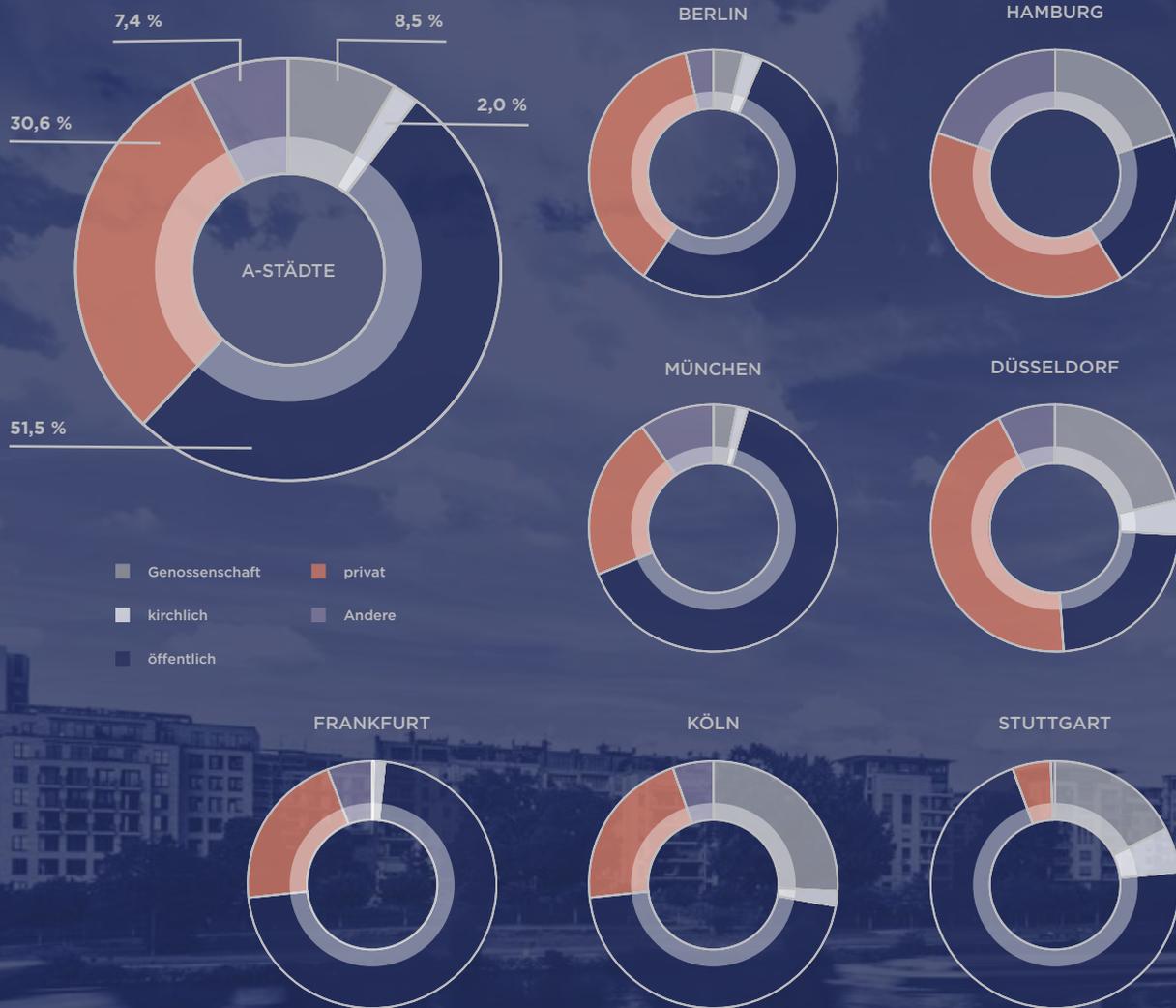
\*Hier kumuliert je Studienjahr die Wohnfläche in den Projekten, die bis vier Jahre nach dem Studienjahr fertiggestellt werden. Für einen Teil der Unternehmen („Andere“) erfolgte aus methodischen Gründen keine Zuordnung. Details siehe Glossar.

### Jede Stadt hat ihre eigene Akteursstruktur

Auf Städteebene fällt die Bedeutung der Akteure deutlich unterschiedlich aus. So tragen zum Beispiel Genossenschaften in Düsseldorf, Stuttgart, Köln und Hamburg deutlich stärker zum Projektvolumen im Develop-and-Hold-Markt bei, während sie in München, Frankfurt und Berlin weniger bedeutend sind. Stuttgart, München, Frankfurt, Berlin und auch Köln

werden außerdem stark von den öffentlichen Akteuren dominiert. Düsseldorf ist sehr stark von privaten Akteuren geprägt und Hamburg hat eine erkennbar ausgeglichene Akteursstruktur. Diese Strukturen sind recht stabil, auch wenn bei kleineren Märkten wie Stuttgart, Köln und Düsseldorf sich die Anteile schon einmal erkennbar verschieben können. Interessant ist es, die Gründe für diese Strukturen zu beleuchten. Dies erfolgt jeweils in den Städtekapiteln.

Develop-and-Hold Wohnen –  
Wohneinheiten nach Akteursgruppen Studienjahr 2020\* in den sieben A-Städten



Quelle: Develop-and-Hold-Studie by Empira.  
\*Hier kumuliert je Studienjahr die Wohnfläche in den Projekten, die bis vier Jahre nach dem Studienjahr fertiggestellt werden.

**Auch im Ranking gewinnen  
die privaten Akteure**

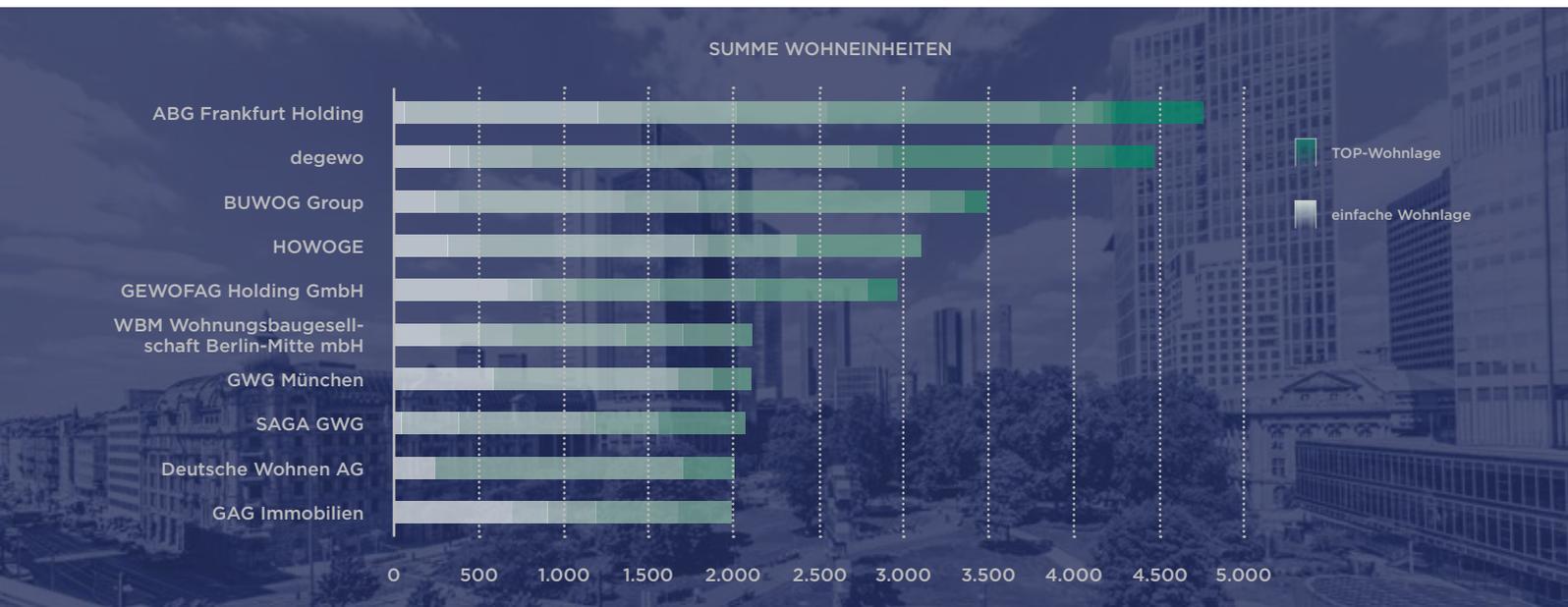
Es ist wichtig, die Top-Akteure im Develop-and-Hold-Markt auf Ebene der Städte auszuwerten, denn ein Großteil der Top-Akteure sind öffentliche Wohnungsunternehmen. Und diese sind jeweils konzentriert in einem Markt aktiv. Die Top-Akteure je Stadt werden deshalb in den Städtekapiteln genauer dargestellt. Über alle sieben A-Städte hinweg ist es insbesondere spannend zu beobachten, wie sich private Akteure grundsätzlich positionieren. Dabei zeigt sich im Ranking, dass private Akteure „auf dem Vormarsch“ sind. War im vergangenen

Jahr BUWOG der einzige private Akteur unter den Top 10, so kommt dieses Jahr die Deutsche Wohnen hinzu. Beide privaten Akteure sind außerdem in den Rankingplätzen gestiegen: BUWOG von Platz 5 auf Platz 3 (über 3.400 Wohnungen, ca. +40 % mehr Wohneinheiten, mehrere neue Projekte überwiegend in Berlin), Deutsche Wohnen von Platz 19 auf Platz 9 (ca. 2.000 Wohnungen, ca. +100 % mehr Wohneinheiten, insbesondere das neu aufgenommene Projekt „Marienhain“ in Berlin). Jenseits der Top 10 ist die Empira Gruppe auf Platz 13 (ca. 1.800 Wohnungen) als weiteres großes privates Unternehmen mit Develop-and-Hold-Ansatz zu nennen. Der nächste private Akteur

ist TREI Real Estate auf Platz 19 (knapp 870 Wohnungen). Zu erwähnen ist auch, dass Vonovia ohne BUWOG weitere 750+ Wohnungen (darunter insbesondere „Alboingärten“ in Berlin) entwickelt und so auf Platz 23 steht. Ab diesem Rankingplatz abwärts sind noch ande-

re private Unternehmen zu finden (z. B. International Campus Group, Vivawest, Rathgeber), alle aber mit deutlich unter 1.000 oder gar weniger als 500 Wohnungen in allen sieben A-Städten in Bau bzw. Planung und teilweise sehr lokal unterwegs.

### Develop-and-Hold Wohnen – Top-Akteure nach Wohneinheiten Studienjahr 2020\* in den sieben A-Städten



Quelle: Develop-and-Hold-Studie by Empira.

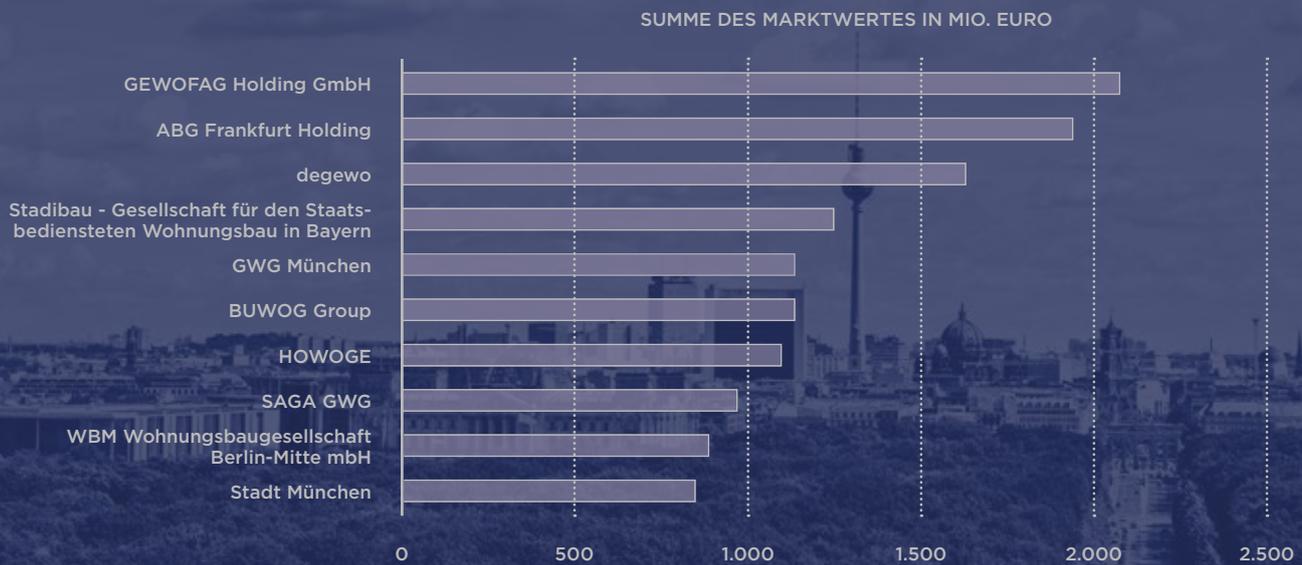
\*Hier kumuliert je Studienjahr die Wohnfläche in den Projekten, die bis vier Jahre nach dem Studienjahr fertiggestellt werden.

### Münchener Unternehmen profitieren von einem marktwertbasierten Ranking

Ähnlich wie die Struktur der Akteure in den Städten kann auch das Ranking der Top-Akteure auf Basis des theoretischen Marktwerts erfolgen. In diesem Fall rücken insbesondere kommunale und öffentliche Wohnungsbestandshalter aus der teuren Landeshauptstadt München im Ranking nach vorne. Dabei sollte

nicht vergessen werden, dass der theoretische Marktwert auf einer Berechnung mit Marktkennzahlen basiert. Da gerade bei öffentlichen Unternehmen die Mieten oft unterhalb der Mieten am freien Mietmarkt liegen, fallen die tatsächlichen Kapitalwerte dieser Projekte erkennbar geringer aus. Der hier gezeigte theoretische Marktwert ist also nicht der tatsächliche Kapitalwert des Unternehmens.

## Develop-and-Hold Wohnen – Top-Akteure nach Marktwert Studienjahr 2020\* in den sieben A-Städten



Quelle: Develop-and-Hold-Studie by Empira.

\*Hier kumuliert je Studienjahr die Wohnfläche in den Projekten, die bis vier Jahre nach dem Studienjahr fertiggestellt werden.

## 2.2 Regionale Marktskizzen

### 2.2.1 Berlin

Berlin ist der größte Markt für Wohnprojektentwicklungen im Vergleich mit den anderen A-Städten. Das gesamte Wohnprojektvolumen im Develop-and-Hold-Segment der Landeshauptstadt beträgt aktuell 28.730 Wohnungen. Das sind fast 13 Prozent mehr als im Studienjahr 2019. Neu berücksichtigte Großprojekte aus diesem Segment sind zum Beispiel das Projekt „Marienhain“ der Deutsche Wohnen (insgesamt über 1.200 Wohnungen), das Projekt „Waterkant“ von Gewobag (über 2.000 Wohnungen), das Projekt „East Ost“ (hier der Teilbereich der HOWOGE, über 1.300 Wohnungen) oder das „Kietzer Feld“ und der „Bohnsdorfer Weg“ der degewo (jeweils 400 bis 500 Wohnungen). Schon 2019 gingen in die Analyse auch weitere große Projektentwicklungen aus dem Develop-and-Hold-Segment ein. So beispielsweise das ehemalige Kabelwerk Köpenick von Deutsche Wohnen (1.000+ Wohnungen) und die „Buckower Felder“ von Stadt und Land (ca. 900 Wohnungen). In Berlin entstehen so

einige Projekte mit erheblichen Maßstäben im Develop-and-Hold-Segment.

Zu den Develop-and-Hold-Projekten kommen 43.800 Wohneinheiten aus dem Trading-Developent<sup>11</sup> hinzu. Die klassischen Projektentwickler sind wie in allen A-Städten auch in Berlin in deutlich geringerem Umfang aktiv als noch 2019. Dort sind kaum neue Projekte hinzugekommen (z. B. der „Wohnpark Südkreuz“ von Hines, über 650 Wohnungen; das Projekt am Segelfliegerdamm von Bauwert, 800 Wohnungen; fast 300 Wohnungen an der Tannhäuserstraße von BUWOG). Nimmt man beide Segmente zusammen, so ist mit insgesamt 14.500 Wohnungen pro Jahr zu rechnen. Das sind gerechnet 300 Wohneinheiten mehr pro Jahr als noch im Studienjahr 2019. Berlin ist in diesem Zusammenhang die einzige A-Stadt, die Zuwachs verzeichnet, vor allem getragen durch deutlich mehr Projekte im Develop-and-Hold-Segment. Mit knapp 17.700 Wohneinheiten Wohnbedarf für Berlin<sup>12</sup> reicht dennoch das

<sup>11</sup> Quelle: bulwiengesa Projektentwicklerstudie 2020

<sup>12</sup> Quelle: Wohnungsbedarfsprognose bulwiengesa AG Frühjahr 2019, hier Ersatz-/Zusatzbedarf jährlicher Durchschnitt über alle sieben A-Städte hinweg 2020 bis 2024

Angebotsvolumen der Wohnprojekte in Berlin weiterhin erkennbar nicht aus. Etwa 53 Prozent der Wohnungen im Develop-and-Hold-Segment werden in Berlin von Akteuren der öffentlichen Hand entwickelt.

Private Unternehmen setzen 37 Prozent der Wohnungen um. Sie entwickeln zwar aktuell noch weniger Wohnungen als die öffentlichen Akteure, allerdings kommt von ihnen der größte Teil der Projektzuwächse in Bau und Planung.

### Develop-and-Hold Wohnen Berlin – Wohneinheiten nach Entwicklungsstatus Studienjahr 2020\* je Akteurstyp

WOHNEINHEITEN ABSOLUT				
	Ist 2020*		Veränderung 2019* - 2020*	
<b>Genossenschaft</b>			absolut	
In Bau	920		300	
Planung konkret	260		-30	
	1.180		270	
<b>Kirchlich</b>				
In Bau	640		130	
Planung konkret	30		-60	
	670		70	
<b>Öffentlich</b>				
In Bau	6.310		140	
Planung konkret	8.920		680	
	15.240		820	
<b>Privat</b>				
In Bau	2.580		1.050	
Planung konkret	8.050		1.330	
	10.640		2.390	
<b>Andere</b>				
In Bau	430		-100	
Planung konkret	580		-160	
	1.010		-260	
<b>Gesamt</b>				
In Bau	10.880		1.520	
Planung konkret	17.850		1.770	
	28.730		3.290	

Quelle: Develop-and-Hold-Studie by Empira.

\*Hier kumuliert je Studienjahr die Wohnfläche in den Projekten, die bis vier Jahre nach dem Studienjahr fertiggestellt werden.

Das aktuelle Szenario der Mietpreisentwicklung berücksichtigt mögliche COVID-19-Effekte für Berlin. Aufgrund des hohen Nachfragebedarfs und des noch immer niedrigen Mietpreinsniveaus ist trotz der Pandemie-Krise von weiter steigenden Mieten für 2020/2021 und später auszugehen.

Betrachtet man den theoretischen Marktwert<sup>13</sup>, so liegen die Projekte privater Bestandhalter im Develop-and-Hold-Segment im Durchschnitt weiterhin deutlich über dem Niveau der öffentlichen Akteure. Dennoch haben die

öffentlichen Unternehmen mehr Volumen im gesamten theoretischen Marktwert, unter anderem wegen des größeren Volumens an Wohnungen. Da bei großen Quartieren neue Wohnlagen geschaffen werden, können die Werte bei einzelnen Planungen nach der Umsetzung sich verbessern. Dazu gehören beispielsweise die Projekte „Speicherballert“ (38.000 qm Wohnfläche) und „Gartenfeld“ (18.000 qm Wohnfläche) von BUWOG und das Projekt „Daumstraße“ von Deutsche Wohnen. Öffentliche Akteure entwickeln gleichzeitig durchaus auch in sehr guten Wohnlagen, so

<sup>13</sup> Details hierzu siehe Glossar

zum Beispiel das Projekt „Leben und Wohnen auf dem Gut Alt-Biesdorf“ (500+ Wohnungen) von Stadt und Land oder die Projekte „Fürstenwalder Allee“ (21.000 qm) und „Wiesenschlag“ (15.000 qm) von degewo.

### Develop-and-Hold Wohnen Berlin - Marktwerte Studienjahr 2020\* je Akteurstyp

	MARKTWERT 2020			DURCHSCHNITTL. WOHNLAGE	
	in Mrd. Euro	Veränderung 2019* - 2020*	Euro je qm	2020	2019
Genossenschaft	430	100	5.100	4,59	4,68
kirchlich	200	70	4.200	3,88	3,13
öffentlich	5.310	920	5.000	4,41	4,29
privat	4.270	990	5.700	4,77	5,04
Andere	390	-140	5.000	4,41	0,00
Gesamt	10.610	1.940	5.200	4,52	4,87

Quelle: Develop-and-Hold-Studie by Empira.

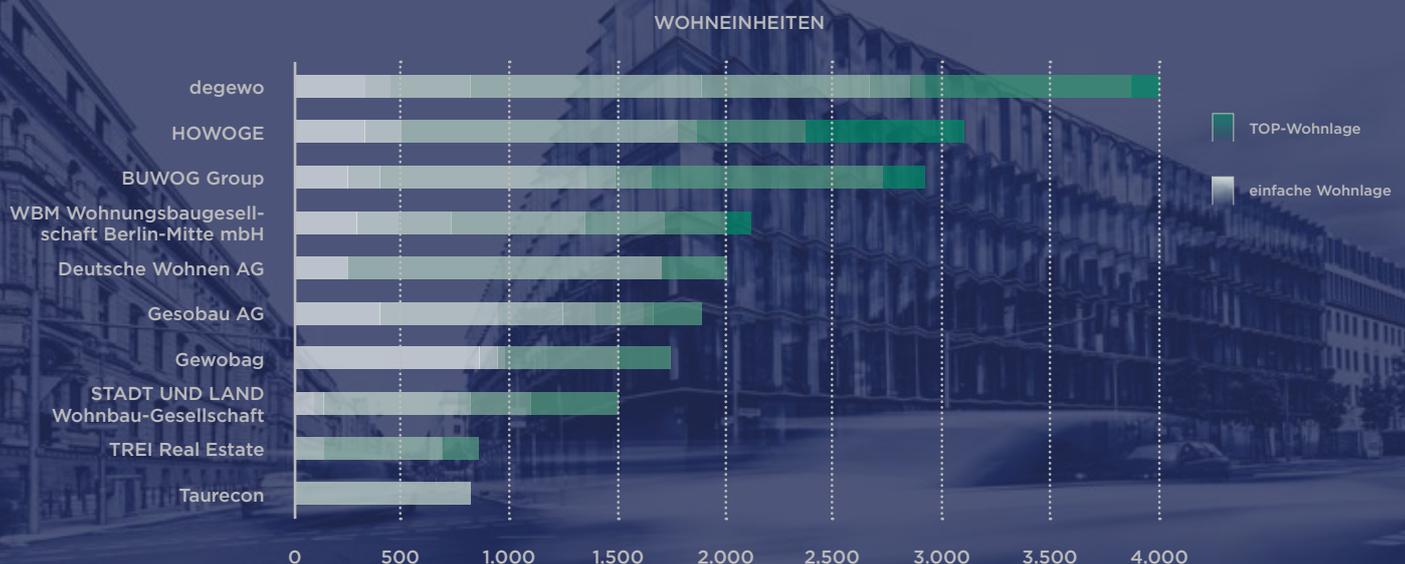
\*Hier kumuliert je Studienjahr die Wohnfläche in den Projekten, die bis vier Jahre nach dem Studienjahr fertiggestellt werden.

\*\*Wohnlagen: 2 = einfache Lage, 4 = durchschnittliche Lage, 6 = gute Lage, 8 = sehr gute Lage.

Die Top-Akteure im Berliner Develop-and-Hold-Segment haben sich im Vergleich zur vorherigen Studie etwas verändert. Zwar stehen weiterhin die landeseigenen Wohnungsgesellschaften degewo und HOWOGE an erster Stelle. Allerdings hat die börsennotierte BUWOG ihr Projektvolumen in Berlin deutlich ausgeweitet (kommend von knapp 2.000 Wohnungen im Studienjahr 2019). Auch die Deutsche Wohnen konnte sich verbessern und liegt mit ca. 2.000 Wohnungen diesmal an

fünfter Position (im Studienjahr 2019 war es noch Platz 8 mit ca. 1.000 Wohnungen). Diese beiden Entwicklungen bestätigen deutlich in der Bundeshauptstadt den Trend, dass private Akteure im Develop-and-Hold-Segment eine immer wichtigere Rolle spielen. Mit WBM, Gesobau, Gewobag und Stadt und Land ist das Top-10-Ranking im Develop-and-Hold-Segment in Berlin allerdings weiterhin deutlich von öffentlichen Akteuren bestimmt.

### Develop-and-Hold Wohnen – Top-Akteure nach Wohneinheiten Studienjahr 2020\* in Berlin



Quelle: Develop-and-Hold-Studie by Empira.

\*Hier kumuliert je Studienjahr die Wohnfläche in den Projekten, die bis vier Jahre nach dem Studienjahr fertiggestellt werden.

## 2.2.2 Düsseldorf

In der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt Düsseldorf entstehen im Analysezeitraum 2020 bis 2024 4.780 Wohneinheiten als Develop-and-Hold. Düsseldorf gehört mit Köln und Stuttgart zu den kleinen Märkten in diesem Segment. Im Vergleich zum Studienjahr 2019 hat sich das Düsseldorfer Develop-and-Hold-Volumen geringfügig verringert. Insgesamt fällt der Anteil der Develop-and-Hold-Wohnungen am gesamten Wohnprojektvolumen in Düsseldorf im Vergleich zu den übrigen A-Städten extrem klein aus. Im klassischen Trading-Development kommt mit 14.150 Wohnungen fast dreimal so viel Volumen hinzu<sup>14</sup>. So erreichen beide Strategietypen zusammen etwas mehr als 3.700 Wohnungen pro Jahr.

Das kommt dem Wohnbedarf von 3.900 Wohnungen jährlich für Düsseldorf<sup>15</sup> recht nahe. In Düsseldorf wird das Wohnprojektvolumen stark von einigen großen Projekten aus dem Trading-Development getragen, die noch im Planungsstatus sind. Dazu gehört zum Beispiel das Projekt „Grafenthal Wohnen“ (500 Wohnungen) von der Brack Capital Group, die „Neue Paulsmühle“ von Bonava (fast 600 Wohnungen), das „Grand Central“ bzw. die „Bernrather Gärten“ von der CG Gruppe (900 und 1.300 Wohnungen). Auch das „Glasmacherviertel“ (derzeit Brack Capital Group mit Joint-Venture-Partner, 1.400 Wohnungen hier berücksichtigt) ist als Planung zu erwähnen, es wurde in diesem Status schon mehrfach verkauft und der Baubeginn verschoben. Sollten solche Projekte nicht in der angesetzten Form oder mit längerem Entwicklungshorizont entstehen, so könnte die Zahl der bis 2024 jährlich fertiggestellten Wohnungen in Düsseldorf doch geringer ausfallen. Seitens der Develop-and-Hold-Projekte in Düsseldorf ist als größere Planung das Projekt „Ben & Mara“ (600+ Wohnungen) von der Industrietermin Düsseldorf Reisholz AG (hier im Joint-Venture mit Beteiligungsgesellschaften) zu erwähnen, ein eigentlich im gewerblichen Bereich überwiegend aktiver Projektentwickler, der komplett in kommunaler Hand ist.

Auch wenn in Düsseldorf das Segment klein ausfällt: Im Develop-and-Hold-Markt entwickeln die privaten Unternehmen 44 Prozent der

Wohnungen und sind damit die stärkste Akteursgruppe. In keiner anderen A-Stadt haben die privaten Unternehmen einen höheren Anteil. Öffentliche Akteure entwickeln 23 Prozent der Wohnungen in Düsseldorf, ein ähnliches Volumen stemmen die in Düsseldorf generell stark vertretenen Genossenschaften (21%). Die Wohnungsgenossenschaften entwickeln dabei einen auffallend hohen und steigenden Teil der Planungen. Die Projekte in Planung sind in Düsseldorf bei den privaten Unternehmen dagegen deutlich zurückgegangen.

Das aktuelle Szenario der Mietpreisentwicklung berücksichtigt mögliche COVID-Effekte auch für Düsseldorf. In der Rheinmetropole wird demnach für 2020 und 2021 ein stagnierendes Mietniveau erwartet, danach sollten die Mieten wieder deutlich steigen können, denn die Nachfrage ist für Düsseldorf weiterhin ungebrochen hoch.

In Düsseldorf entwickeln private und öffentliche Akteure in nahezu gleichwertigen Wohnlagen ihre Projekte. Genossenschaften haben dagegen deutlich bessere Wohnlagen. Trotzdem haben aufgrund des Projektvolumens private Unternehmen den größten gesamten theoretische Marktwert<sup>16</sup> in Düsseldorf.

Der Düsseldorfer Develop-and-Hold-Markt ist klein: Insgesamt sind dort weniger als 30 Akteure unterwegs. Bei den Top 10 ist der größte Akteur die kommunale Städtische Wohnungsgesellschaft Düsseldorf, die mit neun Einzelprojekten in die Studie eingeht. Davon ist das größte Projekt das „Neue Urbane Bauen“ mit 330 Wohnungen. Die Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft steht an zweiter Position und ist mit elf Einzelprojekten in Düsseldorf aktiv. Das größte davon ist die Neubebauung des ehemaligen Rheinbahnareals (auf dem unter anderem auch BPD, Concepta und BNS mit Trading-Development-Projekten tätig sind) in fünf Bauabschnitten (ca. 250 Wohnungen). Zusätzlich zur DWG sind drei weitere Genossenschaften im Ranking vertreten. An dritter Position liegt die private Vivawest (u. a. „Schöffenhöfe“ mit fast 300 Wohnungen und die Neubebauung des ehemaligen WECO-Areals mit 200+ Wohnungen). Weitere private

<sup>14</sup> Quelle: bulwiengesa Projektentwicklerstudie 2020

<sup>15</sup> Quelle: Wohnungsbedarfsprognose bulwiengesa AG, Frühjahr 2020, hier Ersatz/Zusatzbedarf jährlicher Durchschnitt über alle sieben A-Städte hinweg 2020 bis 2024

<sup>16</sup> Details hierzu siehe Glossar

Develop-and-Hold Wohnen Düsseldorf –  
Wohneinheiten nach Entwicklungsstatus Studienjahr 2020\* je Akteurstyp

WOHNEINHEITEN ABSOLUT					
	ist 2020*		Veränderung 2019* - 2020*		
<b>Genossenschaft</b>					
In Bau	190		110		
Planung konkret	830		130		
	1.020		230		
<b>Kirchlich</b>					
In Bau	130		90		
Planung konkret	100		10		
	230		100		
<b>Öffentlich</b>					
In Bau	60		-150		
Planung konkret	1.030		70		
	1.090		-70		
<b>Privat</b>					
In Bau	550		180		
Planung konkret	1.540		-180		
	2.090		-		
<b>Andere</b>					
In Bau	100		-50		
Planung konkret	260		-210		
	360		-260		
<b>Gesamt</b>					
In Bau	1.030		180		
Planung konkret	3.750		-190		
	4.780		-10		

Quelle: Develop-and-Hold-Studie by Empira.

\*Hier kumuliert je Studienjahr die Wohnfläche in den Projekten, die bis vier Jahre nach dem Studienjahr fertiggestellt werden.

Unternehmen unter den Top 10 ist die Empira Gruppe (291 Wohnungen in zwei Projekten), Brune-Immobilien (insbesondere mit dem Projekt „Arcadia Höfe“, 200 Wohnungen) und Landmarken (mit den Projekten „Wohnen am Sonnenpark“ mit 120 Wohnungen und „GOL:D

ECK“ mit 110+ Wohnungen). Die städtische IDR kommt gemeinsam mit der privaten Beteiligungsgesellschaft Kyros durch deren gemeinsames Großprojekt „Ben & Mara“ mit jeweils ca. 300 Wohnungen auf die Top-10-Liste.

Develop-and-Hold Wohnen Düsseldorf – Marktwerte Studienjahr 2020\* je Akteurstyp

	MARKTWERT 2020			Euro je qm	DURCHSCHNITTL. WOHLNAGE	
	in Mrd. Euro	Veränderung 2019* - 2020*			2020	2019
Genossenschaft	440	98		6.000	5,74	5,68
kirchlich	80	36		5.100	4,63	4,00
öffentlich	400	-4		5.100	4,94	5,11
privat	730	8		5.200	4,97	4,96
Andere	190	-46		6.900	6,15	4,00
<b>Gesamt</b>	<b>1.840</b>	<b>82</b>		<b>5.800</b>	<b>5,42</b>	<b>5,19</b>

Quelle: Develop-and-Hold-Studie by Empira.

\*Hier kumuliert je Studienjahr die Wohnfläche in den Projekten, die bis vier Jahre nach dem Studienjahr fertiggestellt werden.

\*\*Wohnlagen: 2 = einfache Lage, 4 = durchschnittliche Lage, 6 = gute Lage, 8 = sehr gute Lage.

## Develop-and-Hold Wohnen - TOP-Akteure nach Wohneinheiten Studienjahr 2020\* in Düsseldorf



Quelle: Develop-and-Hold-Studie by Empira.

\*Hier kumuliert je Studienjahr die Wohnfläche in den Projekten, die bis vier Jahre nach dem Studienjahr fertiggestellt werden.

### 2.2.3 Frankfurt (Main)

In der Finanzmetropole Frankfurt (Main) werden 39 Prozent der Wohnungen in Bau und Planung von Wohnungsunternehmen umgesetzt, die die Projekte im Bestand halten. Das Develop-and-Hold-Segment in Frankfurt stellt mit 9.400 Wohnungen im aktuellen Analysezeitraum der Studie fast dasselbe Projektvolumen wie zum Beispiel die an Einwohnern fast dreimal so große Stadt Hamburg. Zu diesen Wohnungen kommen weitere 16.300 Wohnungen aus dem Trading-Development hinzu.<sup>17</sup> Damit werden in Frankfurt 5.140 Wohnungen pro Jahr entwickelt. Das sind mehr als 300 Einheiten weniger als noch im Studienjahr 2019. Weniger Wohnungen sind es insbesondere, da im Trading-Development das Projektvolumen deutlich zurückging, während im Develop-and-Hold-Segment das Projektvolumen stabil blieb. Demgegenüber steht ein Wohnbedarf von ca. 6.000 Wohneinheiten jährlich für Frankfurt.<sup>18</sup> Die Nachfrage ist also weiterhin deutlich höher.

In Frankfurt werden 72 Prozent der Wohnungen im Develop-and-Hold-Segment derzeit

von öffentlichen Akteuren entwickelt. Das ist der höchste Anteil in den A-Städten und wird insbesondere von der ABG Frankfurt umgesetzt, die mehrheitlich im Eigentum der Stadt Frankfurt ist. Weitere 22 Prozent der gesamten Wohnungen im Develop-and-Hold-Segment kommen in Frankfurt von privaten Unternehmen.

Auch stammen die größten Projekte im Develop-and-Hold-Segment von öffentlichen Wohnungsunternehmen: der ABG Frankfurt (z. B. „Im Hilgenfeld“, 850 Wohnungen; „Am Römerhof“, 2.000 Wohnungen; „Platensiedlung“, 600 Wohnungen; „Kulturcampus Bockenheim“, 1.800 Wohnungen) und der dem Land Hessen, einigen Kommunen, Landkreisen, Rentenversicherungen und Treuhandgesellschaften gehörenden Nassauischen Heimstätte („Siemens-Areal“, 500+ Wohnungen).

<sup>17</sup> Quelle: bulwiengesa Projektentwicklerstudie 2020.

<sup>18</sup> Quelle: Wohnungsbedarfsprognose bulwiengesa AG, Frühjahr 2020, hier Ersatz/Zusatzbedarf jährlicher Durchschnitt über alle sieben A-Städte hinweg 2020 bis 2024

## Develop-and-Hold Wohnen Frankfurt – Wohneinheiten nach Entwicklungsstatus Studienjahr 2020\* je Akteurstyp

WOHNEINHEITEN ABSOLUT				
	Ist 2020*		Veränderung 2019* - 2020*	
<b>Genossenschaft</b>				
In Bau	30		-	
Planung konkret	-		-80	
	30		-80	
<b>Kirchlich</b>				
In Bau	40		-	
Planung konkret	110		80	
	150		80	
<b>Öffentlich</b>				
In Bau	2.390		-20	
Planung konkret	4.330		650	
	6.720		630	
<b>Privat</b>				
In Bau	810		270	
Planung konkret	1.160		-320	
	1.970		-50	
<b>Andere</b>				
In Bau	300		-460	
Planung konkret	230		60	
	530		-400	
<b>Gesamt</b>				
In Bau	3.570		-220	
Planung konkret	5.840		400	
	9.400		180	

Quelle: Develop-and-Hold-Studie by Empira.

\*Hier kumuliert je Studienjahr die Wohnfläche in den Projekten, die bis vier Jahre nach dem Studienjahr fertiggestellt werden.

Das aktuelle Szenario der Mietpreisentwicklung berücksichtigt mögliche COVID-19-Effekte für Frankfurt. In der Finanzmetropole wird demnach für 2020 und 2021 ein stagnierendes Mietniveau erwartet, danach sollten die Mieten wieder deutlich steigen können, denn die Nachfrage ist ungebrochen hoch und wird vom Angebot nicht gedeckt.

Die privaten Unternehmen in Frankfurt entwickeln Projektflächen in besonders guten Wohnlagen. Erkennbar ist dies am theoretischen Marktwert<sup>19</sup>. Eine wichtige Rolle spielen hierbei die hochwertigen Wohntürme in zentralen Wohnlagen. Diese nehmen seit 2014 immer mehr Marktanteil im Wohnsegment ein und sind für Frankfurt ein Markenzeichen.

Auch wenn der Großteil dieser Hochhausprojekte als klassisches Trading-Development entsteht, waren durchaus auch solche Projekte im Develop-and-Hold-Bereich in Umsetzung. Zu erwähnen sind zum Beispiel der „Ruby Tower“ (Projekt der GWH Hessen, 150 Wohnungen, Niederrad), „The Flag“ (Projekt der RMW Wohnungsgesellschaft, 165 Wohnungen, Westend-Süd) und das „One Forty West“ (Commerz Real mit Groß & Partner, ca. 190 Wohnungen plus Hotel, Westend-Süd), die alle im Bau bzw. fertiggestellt sind. Ein Teil der Wohnprojekte privater Akteure ist allerdings auch schon seit längerem in Projektion, ohne dass das Projekt konkret angegangen wird. Dort sind in den kommenden Monaten Korrekturen durchaus möglich.

<sup>19</sup> Details hierzu siehe Glossar

### Develop-and-Hold Wohnen Frankfurt – Marktwerte Studienjahr 2020\* je Akteurstyp

	MARKTWERT 2020			DURCHSCHNITTL. WOHLNLAGE		
	in Mrd. Euro	Veränderung 2019* - 2020*	Euro je qm	2020	2019	
Genossenschaft	20	-20	6.300	6,00	5,25	
kirchlich	50	20	6.300	5,50	7,25	
öffentlich	2.780	340	6.200	4,89	4,87	
privat	1.020	430	6.900	5,38	5,17	
Andere	260	-150	7.100	5,23	0,00	
Gesamt	4.130	620	6.600	5,13	5,42	

Quelle: Develop-and-Hold-Studie by Empira.

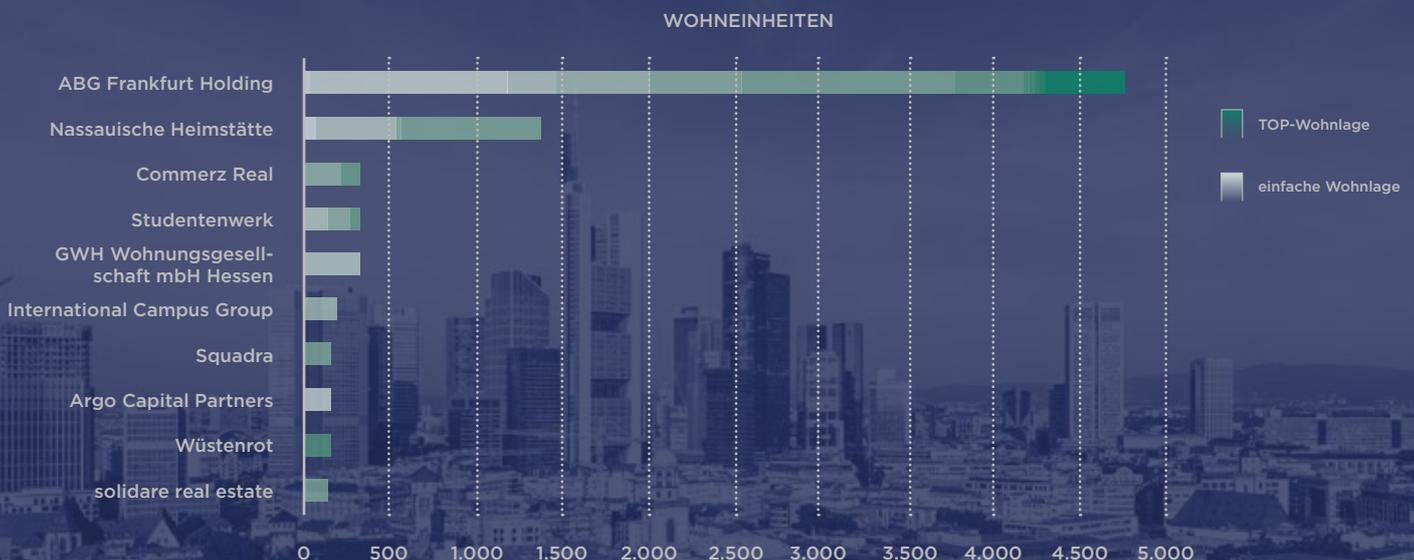
\*Hier kumuliert je Studienjahr die Wohnfläche in den Projekten, die bis vier Jahre nach dem Studienjahr fertiggestellt werden.

\*\*Wohnlagen: 2 = einfache Lage, 4 = durchschnittliche Lage, 6 = gute Lage, 8 = sehr gute Lage.

Das Ranking zeigt noch einmal, welche wichtige Rolle öffentliche Akteure im Frankfurter Develop-and-Hold-Wohnsegment spielen. Neben der deutlich dominierenden ABG Frankfurt gehört dazu die Nassauische Heimstätte. Beide entwickeln Wohnungen auch in sehr guten Wohnlagen. Alle weiteren Akteure bewegen sich mit deutlich geringerem Volumen im Frankfurter Projektentwicklungsmarkt. Ebenfalls öffentliche Akteure sind die GWH Wohnungsgesellschaft und das Studentenwerk, das sich mit drei Studentenwohnheimen mit mehreren Kleinapartments platzieren kann. Auch die International Campus Group, ein privates Unternehmen, ist aufgrund eines

Mikroliving-Projekts der Marke FIZZ unter den Top-Akteuren vertreten. Die übrigen Rankings sind ebenfalls alle von privaten Unternehmen belegt. Diese haben in der Regel jeweils ein Projekt in Frankfurt in Umsetzung bzw. in der Pipeline: Commerz Real entwickelt mit Groß und Partner im Joint-Venture das Wohnhochhaus One Fourty West und tritt hierbei als Bestandshalter auf. Argo Capital entwickelt für den Eigenbestand den „Westpark“. Mit dem Gelände des Frankfurter Busdepots in Rödelheim hat die ABG Frankfurt noch Potenzial für weitere 2.000 Wohnungen, die momentan noch nicht in der Studie berücksichtigt werden.

### Develop-and-Hold Wohnen – Top-Akteure nach Wohneinheiten Studienjahr 2020\* in Frankfurt



Quelle: Develop-and-Hold-Studie by Empira.

\*Hier kumuliert je Studienjahr die Wohnfläche in den Projekten, die bis vier Jahre nach dem Studienjahr fertiggestellt werden.

## 2.2.4 Hamburg

Hamburg ist nach Berlin und München der drittgrößte Markt für Projektentwicklungen. In der freien Hansestadt entstehen zwischen 2020 und 2024 10.250 Wohneinheiten als Develop-and-Hold. Damit ist das Volumen im Vergleich zum Studienjahr 2019 geringfügig gestiegen. Zu diesen Wohnungen für die Bestandshaltung kommen in Hamburg aus dem klassischen Trading-Development weitere knapp 25.200 Wohnungen.<sup>20</sup> Dort ist das Projektvolumen, wie im allgemeinen Trend schon beschrieben, erkennbar zurückgegangen, obwohl durchaus einige neue Projekte im klassischen Projektentwicklersegment hinzugekommen sind, beispielsweise ca. 700 Wohnungen im „Eastside Hamburg“ von Instone, ca. 200 Eigentums-

wohnungen von Hamburg Team im Quartier „Osterbrookhöfe“ oder diverse Projekte zu den „Kolbenhöfen“ von Otto Wulff. In Summe entstehen jährlich nach aktueller Studienlage also knapp 7.100 Wohnungen in Hamburg. Demgegenüber steht ein kalkulierter jährlicher Wohnbedarf von 9.500 Wohneinheiten.<sup>21</sup> Es ist nicht überraschend, dass in Hamburg das Angebot nicht die Nachfrage quantitativ bedienen kann.

Die Struktur der Akteure in Hamburg ist auffallend ausgeglichen. Eine Verteilung in dieser Form ist in keiner der anderen A-Städte zu finden. Die privaten Unternehmen haben ihr Projektvolumen allerdings jüngst deutlich aus-

### Develop-and-Hold Wohnen Hamburg – Wohneinheiten nach Entwicklungsstatus Studienjahr 2020\* je Akteurstyp

WOHNEINHEITEN ABSOLUT				
	Ist 2020*		Veränderung 2019* - 2020*	
<b>Genossenschaft</b>				
In Bau	1.090		-390	
Planung konkret	980		170	
	2.070		-230	
<b>Kirchlich</b>				
In Bau	-		-	
Planung konkret	-		-	
	-		-	
<b>Öffentlich</b>				
In Bau	480		-770	
Planung konkret	1.670		-510	
	2.160		-1.270	
<b>Privat</b>				
In Bau	1.940		630	
Planung konkret	2.090		790	
	4.030		1.420	
<b>Andere</b>				
In Bau	170		-1.190	
Planung konkret	1.820		1.380	
	2.000		200	
<b>Gesamt</b>				
In Bau	3.680		-1.730	
Planung konkret	6.570		1.840	
	10.250		110	

Quelle: Develop-and-Hold-Studie by Empira.

\*Hier kumuliert je Studienjahr die Wohnfläche in den Projekten, die bis vier Jahre nach dem Studienjahr fertiggestellt werden.

<sup>20</sup> Quelle: bulwiengesa Projektentwicklerstudie 2020

<sup>21</sup> Quelle: Wohnungsbedarfsprognose bulwiengesa AG, Frühjahr 2020, hier Ersatz/Zusatzbedarf jährlicher Durchschnitt über alle sieben A-Städte hinweg 2020 bis 2024

gebaut und stellen nun die größte Gruppe der Develop-and-Hold-Akteure. Neu berücksichtigte Projekte privater Unternehmen sind zum Beispiel das Quartier „Am Neumarkt“ (Norddeutsche Grundvermögen, 350 Wohnungen), das „Urban Living Hamburg Apartmenthaus“ (über 320 Wohnungen) von i Live, zwei Projekte der Empira Gruppe (360 Wohnungen), das „Heidbrook Plateau“ (Hochtief/Procom, ca. 160 Wohnungen, das Baufeld 5, „Wohnen an der Tarpenbek“ (100+ Wohnungen), was das Hamburger Unternehmen Otto Wulff in Bestand halten will, oder das „VES - Versmannstraße Baufeld 82b“ in der HafenCity (vom Süddeutschen Versorgungswerk erworben, ca. 90 Wohnungen). Das aktuelle Szenario der Mietpreisentwicklung berücksichtigt mögliche COVID-19-Effekte für

Hamburg. Demnach wird für 2020 und 2021 ein stagnierendes Mietniveau erwartet, danach sollten die Mieten wieder deutlich steigen können, denn die Nachfrage ist ungebrochen hoch und wird vom Angebot nicht gedeckt.

Auch in Hamburg entwickeln die privaten Unternehmen überwiegend in besseren Wohnlagen. Ihr Projektvolumen gemessen am Marktwert je Quadratmeter ist ebenso wie ihr gesamter theoretischer Marktwert<sup>22</sup> jeweils am höchsten. Allerdings ist der Unterschied zu den anderen Akteursgruppen überschaubar. Im Vergleich zum Studienjahr 2019 haben die privaten Unternehmen herausragend viel an Marktwert hinzugewonnen, insbesondere wegen der deutlich gewachsenen Projektpipeline.

### Develop-and-Hold Wohnen Hamburg – Marktwerte Studienjahr 2020\* je Akteurstyp

	MARKTWERT 2020			Euro je qm	DURCHSCHNITTL. WOHLNLAGE	
	in Mrd. Euro	Veränderung 2019* - 2020*			2020	2019
Genossenschaft	920	-50		6.100	4,81	4,81
kirchlich	-	-		-		
öffentlich	1.020	-550		5.800	4,72	4,20
privat	1.840	793		6.500	5,08	5,25
Andere	920	347		6.300	4,50	6,00
Gesamt	4.700	529		6.300	4,81	4,52

Quelle: Develop-and-Hold-Studie by Empira.

\*Hier kumuliert je Studienjahr die Wohnfläche in den Projekten, die bis vier Jahre nach dem Studienjahr fertiggestellt werden.

\*\*Wohnlagen: 2 = einfache Lage, 4 = durchschnittliche Lage, 6 = gute Lage, 8 = sehr gute Lage.

Wie schon im vorangegangenen Studienjahr dominiert die landeseigene Wohnungsgesellschaft SAGA GWG den Hamburger Develop-and-Hold-Markt deutlich. 40 Prozent der Fläche der Top-10-Akteure stammt von ihr. SAGA entwickelt dabei in Hamburg verschiedene Projekte innerhalb des analysierten Zeitraums. An zweiter Stelle im Ranking positioniert sich mit weit weniger Projektvolumen die börsennotierte BUWOG AG als Tochtergesellschaft von Vonovia in Hamburg. Ihr Volumen kommt überwiegend aus der Quartiersentwicklung „Stadtquartier Bergedorf“; alle Projekte sind dabei noch im Planungsstatus. Kleinteilige Wohnungen entwickelt die ebenfalls private

International Campus Group mit drei Apartmenthäusern der Marke The Fizz in Hamburg. Die Norddeutsche Grundvermögen ist in Hamburg im Quartier „Am Neumarkt“ in Wandsbek aktiv. Die Empira Gruppe ist mit drei Projekten und insgesamt 360 Wohnungen ähnlich umfangreich vertreten, die Wohnlagen dieser Projekte sind besonders hochwertig. Auch die PGH Planungsgesellschaft Holzbau und die GWG-Gruppe Baden-Württemberg, eine Tochtergesellschaft der R&V-Versicherung, gehören zu den privaten Unternehmen. Damit dominieren neben der öffentlichen SAGA GWG die privaten Unternehmen die Top 10 in Hamburg deutlich.

<sup>22</sup> Details hierzu siehe Glossar

## Develop-and-Hold Wohnen – Top-Akteure nach Wohneinheiten Studienjahr 2020\* in Hamburg



Quelle: Develop-and-Hold-Studie by Empira.

\*Hier kumuliert je Studienjahr die Wohnfläche in den Projekten, die bis vier Jahre nach dem Studienjahr fertiggestellt werden.

### 2.2.5 Köln

In der Domstadt Köln entstehen im Analysezeitraum 2020 bis 2024 4.480 Wohnungen im Develop-and-Hold-Segment. Das Volumen ist deutlich zurückgegangen. Hinzu kommen aus dem klassischen Trading-Development etwa 11.600 weitere Wohnungen<sup>23</sup>. Auch das ist erkennbar weniger als im Studienjahr 2019. Somit werden gemäß dieser Analyse in Köln jährlich nur noch etwa 3.200 Wohnungen entwickelt. Demgegenüber steht ein erkennbar höherer Wohnbedarf von 7.100 Wohneinheiten jährlich für Köln.<sup>24</sup> Diese Lücke zwischen Angebot und Nachfrage bleibt in diesem Studienjahr für den Kölner Wohnungsmarkt sehr groß.

Der Verlust an Projektvolumen in Köln ist im Vergleich mit den übrigen A-Städten hoch. Betroffen sind vor allem die Projektvolumina der öffentlichen und der privaten Unternehmen. Die ebenfalls starken Wohnungsgenossenschaften bleiben nahezu stabil. Die Deutsche Welle, ein Joint-Venture der Empira Gruppe welches vorraussichtlich nach 2025 erst komplett fertiggestellt sein wird, ist mit insgesamt

mehr als 749 Wohnungen das größte Einzelprojekt im Kölner Wohnungsmarkt.

Das aktuelle Szenario der Mietpreisentwicklung berücksichtigt mögliche COVID-19-Effekte für Köln. Demnach wird für 2020 und 2021 ein stagnierendes Mietniveau erwartet, danach sollten die Mieten wieder deutlich steigen können, denn die Nachfrage ist ungebrochen hoch und wird vom Angebot nicht gedeckt.

Die theoretischen Marktwerte<sup>25</sup> im Kölner Develop-and-Hold-Segment gehen erkennbar zurück, denn bei nahezu allen Unternehmertypen sind, wie schon erwähnt, die Projektvolumina rückläufig. Die öffentlichen Akteure haben in Köln außerdem eine deutlich rückläufige Wohnlagenqualität. Ihr theoretischer Marktwert je Quadratmeter ist entsprechend rückläufig, bei den privaten Unternehmen ist er dagegen deutlich angestiegen.

<sup>23</sup> Quelle: bulwiengesa Projektentwicklerstudie 2020

<sup>24</sup> Quelle: Wohnungsbedarfsprognose bulwiengesa AG Frühjahr 2019, hier Ersatz-/Zusatzbedarf jährlicher Durchschnitt über alle sieben A-Städte hinweg 2019 bis 2023

<sup>25</sup> Details hierzu siehe Glossar

### Develop-and-Hold Wohnen Köln – Wohneinheiten nach Entwicklungsstatus Studienjahr 2020\* je Akteurstyp

WOHNEINHEITEN ABSOLUT					
	Ist 2020*		Veränderung 2019* - 2020*		
<b>Genossenschaft</b>					
In Bau	920		-330		
Planung konkret	240		150		
	1.170		-160		
<b>Kirchlich</b>					
In Bau	90		60		
Planung konkret	-		-20		
	90		50		
<b>Öffentlich</b>					
In Bau	1.350		-1.090		
Planung konkret	680		90		
	2.030		-1.000		
<b>Privat</b>					
In Bau	40		-680		
Planung konkret	920		130		
	970		-540		
<b>Andere</b>					
In Bau	60		20		
Planung konkret	170		170		
	230		190		
<b>Gesamt</b>					
In Bau	2.460		-2.010		
Planung konkret	2.020		530		
	4.480		-1.480		

Quelle: Develop-and-Hold-Studie by Empira.

\*Hier kumuliert je Studienjahr die Wohnfläche in den Projekten, die bis vier Jahre nach dem Studienjahr fertiggestellt werden.

### Develop-and-Hold Wohnen Köln – Marktwerte Studienjahr 2020\* je Akteurstyp

	MARKTWERT 2020			DURCHSCHNITTL. WOHLNLAGE		
	in Mrd. Euro	Veränderung 2019* - 2020*	Euro je qm	2020	2019	
Genossenschaft	360	-44	4.300	4,40	4,28	
kirchlich	40	12	5.700	5,50	6,00	
öffentlich	520	-325	3.400	3,19	3,97	
privat	300	-154	5.200	5,28	4,70	
Andere	80	65	4.700	4,86	4,50	
<b>Gesamt</b>	<b>1.290</b>	<b>-444</b>	<b>4.400</b>	<b>4,37</b>	<b>4,50</b>	

Quelle: Develop-and-Hold-Studie by Empira.

\*Hier kumuliert je Studienjahr die Wohnfläche in den Projekten, die bis vier Jahre nach dem Studienjahr fertiggestellt werden.

\*\*Wohnlagen: 2 = einfache Lage, 4 = durchschnittliche Lage, 6 = gute Lage, 8 = sehr gute Lage.

In Köln ist der mit Abstand wichtigste Akteur im Develop-and-Hold-Segment die GAG Immobilien. Das börsennotierte Unternehmen ist mit deutlich über 80 Prozent in der Hand der

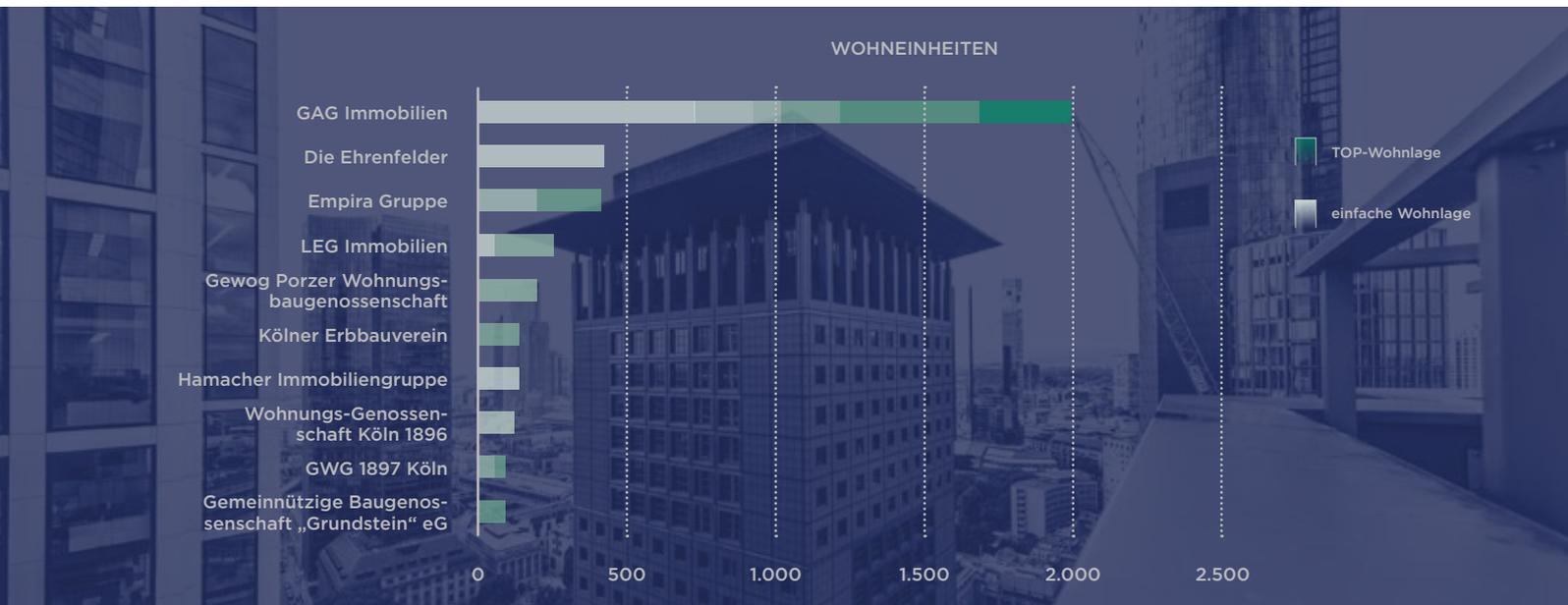
Stadt Köln und fällt deshalb in unseren Analysen in die Kategorie „öffentlicher Akteur“. Mit diesem Unternehmen hat die Stadt ein starkes Instrument zur Verfügung, um den

Bestandmarkt an Mietwohnungen in Köln zu beeinflussen. Größtes Projekt der GAG ist der „Butzweiler Hof“ (3 Baufelder, insgesamt ca. 400 Wohnungen).

Die übrigen Akteure sind alle mit deutlich weniger Wohnungen am Markt vertreten. Zu den Akteuren zählen einige Genossenschaften. Mit der Empira Gruppe (hier unter anderem „Die Welle“ mit insgesamt 749 Wohnungen im Joint-Venture, die teilweise in der aktuellen Studie berücksichtigt sind), der LEG Immobilien (hier insbesondere der „Schlebuscher Weg“,

Nachverdichtung, ca. 400 Wohnungen) und der Hamacher Immobiliengruppe (entwickelt Teile des Lindgens-Areals) sind auch private Bestandhalter vertreten. Im vorangegangenen Studienjahr waren noch mehr private Unternehmen unter den Top 10, so zum Beispiel Kondor-Wessel mit dem Hochhausprojekt „OPAL“, das mittlerweile fertiggestellt ist und daher nicht mehr in die aktuelle Analyse fällt. Insgesamt sind weniger als 25 Unternehmen messbar im Kölner Develop-and-Hold-Wohnsegment aktiv.

### Develop-and-Hold Wohnen – Top-Akteure nach Wohneinheiten Studienjahr 2020\* in Köln



Quelle: Develop-and-Hold-Studie by Empira.

\*Hier kumuliert je Studienjahr die Wohnfläche in den Projekten, die bis vier Jahre nach dem Studienjahr fertiggestellt werden.

### 2.2.6 München

In der bayerischen Landeshauptstadt entstehen im Analysezeitraum 2020 bis 2024 14.910 Wohneinheiten als Develop-and-Hold. Obwohl das 460 Wohneinheiten weniger als noch im Studienjahr 2019 sind, ist München nach Berlin weiterhin der zweitgrößte Projektmarkt in diesem Segment. Dazu kommen weitere fast 24.000 Wohnungen im klassischen Trading Development<sup>26</sup>. Auch dort ist das Volumen zurückgegangen (-3.500 Wohnungen). Gemeinsam entstehen so jährlich knapp 7.800 Wohnungen. Mit dem aktuellen

Projektvolumenrückgang trifft das quantitativ weiterhin nicht den Wohnbedarf von ca. 9.700 Wohneinheiten jährlich für München. In München führt das wie in anderen Städten dazu, dass der Wohnbedarf verstärkt im Münchener Umland gedeckt wird. Auch die klassischen Projektentwickler reagieren entsprechend mit vermehrter Projektstätigkeit im Münchener Umland. Im Develop-and-Hold-Segment spielen die großen städtischen Entwicklungsareale in München eine wichtige Rolle als Quelle für neue Grund-

<sup>26</sup> Quelle: bulwiengesa Projektentwicklerstudie 2020

stücke. Über eine strikte Konzeptvergabe der Grundstücke durch die Stadt München kann diese sehr stark regulatorisch handeln. Der Anteil der öffentlichen Unternehmen an den Wohneinheiten in Bau bzw. Planung ist entsprechend hoch. Neu berücksichtigte Planungen aufseiten der öffentlichen Unternehmen sind zum Beispiel „Freiham-Nord WA 18“ von der städtischen GWG

München und das Projekt „Freiham-Nord WA 17 Südwest“ von der ebenfalls städtischen Gewofag. Aber auch die privaten Akteure entwickeln neu am Markt, darunter die Empira Gruppe mit dem Projekt „Mäander“ (200+ Wohnungen) und das Projekt „FritzNeun“ von Hines, bei welchem neben mehr als 40.000 Quadratmeter Bürofläche noch mehr als 250 Wohnungen entstehen.

### Develop-and-Hold Wohnen München – Wohneinheiten nach Entwicklungsstatus Studienjahr 2020\* je Akteurstyp

WOHNEINHEITEN ABSOLUT				
	Ist 2020*		Veränderung 2019* - 2020*	
<b>Genossenschaft</b>				
In Bau	260		-300	
Planung konkret	220		110	
Gesamt	480		-190	
<b>Kirchlich</b>				
In Bau	110		-50	
Planung konkret	110		90	
Gesamt	220		40	
<b>Öffentlich</b>				
In Bau	5.090		-480	
Planung konkret	4.510		320	
Gesamt	9.590		-170	
<b>Privat</b>				
In Bau	1.610		-510	
Planung konkret	1.570		550	
Gesamt	3.180		40	
<b>Andere</b>				
In Bau	770		510	
Planung konkret	670		-690	
Gesamt	1.430		-190	
<b>Gesamt</b>				
In Bau	7.830		-850	
Planung konkret	7.080		390	
Gesamt	14.910		-460	

Quelle: Develop-and-Hold-Studie by Empira.

\*Hier kumuliert je Studienjahr die Wohnfläche in den Projekten, die bis vier Jahre nach dem Studienjahr fertiggestellt werden.

Die Nachfrage nach Wohnungen ist in der bayerischen Landeshauptstadt ungebrochen hoch und damit auch die Mieten und Preise. Das aktuelle Szenario der Mietpreisentwicklung berücksichtigt mögliche COVID-19-Effekte für München. Demnach wird für 2020 und 2021 in München ein stagnierendes Mietniveau erwartet, danach sollten die Mieten wieder deutlich steigen, denn die Nachfrage ist ungebrochen hoch und wird vom Angebot nicht gedeckt. Dadurch erreichen sie weiterhin Spitzenwerte im Vergleich mit den

übrigen A-Städten. Die theoretischen Marktwerte<sup>27</sup> je Quadratmeter liegen in München dementsprechend für alle Akteure im Vergleich mit den übrigen A-Städten herausragend hoch. Die wenigen kirchlichen Wohnungen erreichen hierbei, unter anderem lagebedingt, die höchsten theoretischen Marktwerte je Quadratmeter. Die Wohnungen der öffentlichen sowie der privaten Unternehmen haben einen vergleichbaren Wohnlagen- und damit Marktwertdurchschnitt.

<sup>27</sup> Details hierzu siehe Glossar

## Develop-and-Hold Wohnen München – Marktwerte Studienjahr 2020\* je Akteurstyp

	MARKTWERT 2020			DURCHSCHNITTL. WOHNLAGE	
	in Mrd. Euro	Veränderung 2019* - 2020*	Euro je qm	2020	2019
Genossenschaft	350	-296	9.500	4,95	5,80
kirchlich	220	114	13.700	6,40	6,33
öffentlich	6.990	81	10.600	4,73	4,91
privat	2.350	-145	10.200	4,88	5,25
Andere	1.300	-118	12.000	5,62	5,58
Gesamt	11.200	-363	10.800	5,00	5,58

Quelle: Develop-and-Hold-Studie by Empira.

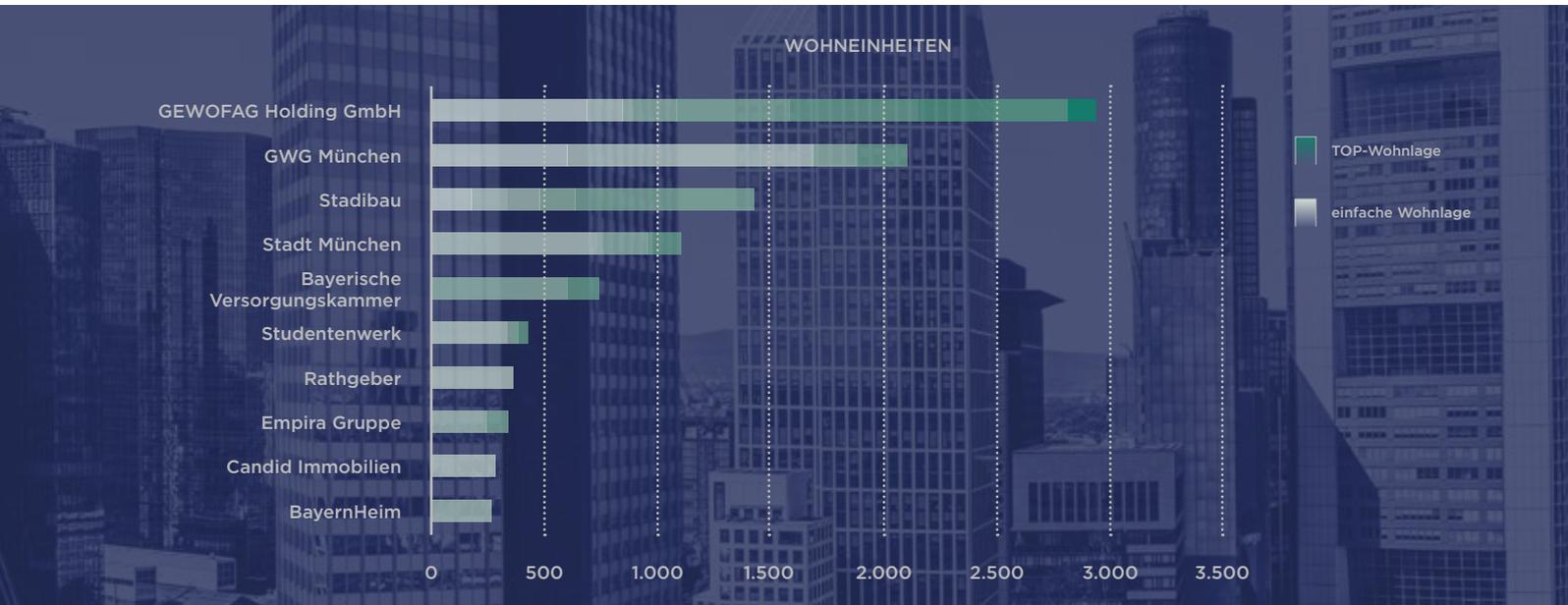
\*Hier kumuliert je Studienjahr die Wohnfläche in den Projekten, die bis vier Jahre nach dem Studienjahr fertiggestellt werden.

\*\*Wohnlagen: 2 = einfache Lage, 4 = durchschnittliche Lage, 6 = gute Lage, 8 = sehr gute Lage.

Mit 64 Prozent ist der Anteil der öffentlichen Akteure, also städtischer Wohnungsgesellschaften, am Develop-and-Hold-Markt in München hoch. Das zeigt sich im Ranking der Top-Akteure in diesem Segment: Die ersten vier Ränge sind städtische (GEWOFAG, GWG, Stadt München) und staatliche (StadiBau) Wohnungsgesellschaften. Auf Platz 5 steht außerdem die ebenfalls staatliche BVK und auf Platz 6 das der Stadt München zugeordnete Studentenwerk. Auch BayernHeim ist ein staatliches Unternehmen. Im Juli 2018 neu gegründet, soll das Unternehmen Mietwohnungen für Haushalte in ganz Bayern schaffen, die sich am Markt nicht selbst angemessen mit Wohnraum versorgen können. Diese Situation war genau so im Studienjahr 2019 vorhanden. Private Unternehmen sind im Top-10-Ranking mit Rathgeber und Candid Immobilien vertreten. Beide Unternehmen entwickeln jeweils ein Projektareal („Meiller Gärten“, 350+ Wohnun-

gen, bzw. „Wohnanlage am Candidplatz“, 300+ Wohnungen). Ebenfalls als privater Entwickler und Bestandshalter in München ist die Empira Gruppe mit insgesamt drei Projekten unter den Münchener Top 10 vertreten. Mit dem „Grünquartier“ hat Empira weitere mehr als 400 Wohnungen in München in der Pipeline, die aufgrund des geplanten Projektstarts nach 2024 aktuell noch nicht in die Analyse eingehen. Mit diesem Projekt würde die Empira Gruppe ein Volumen vergleichbar mit der Bayerischen Versorgungskammer in München als Bestandshalter entwickeln. Mit der Übernahme einer Projektplattform von ISARIA mit einigen Münchener Projekten im Jahr 2020 wird zukünftig außerdem die Deutsche Wohnen in München als Bestandshalter deutlich präsent sein. All diese Entwicklungen zeigen: Die Bedeutung der privaten Unternehmen im Münchener Develop-and-Hold-Segment wird weiter zunehmen.

## Develop-and-Hold Wohnen – TOP-Akteure nach Wohneinheiten Studienjahr 2020\* in München



Quelle: Develop-and-Hold-Studie by Empira.

\*Hier kumuliert je Studienjahr die Wohnfläche in den Projekten, die bis vier Jahre nach dem Studienjahr fertiggestellt werden.

### 2.2.7 Stuttgart

In der kleinsten deutschen A-Stadt, der baden-württembergischen Landeshauptstadt Stuttgart, entstehen zwischen 2020 und 2024 knapp 2.600 Wohnungen als Develop-and-Hold. Aus dem klassischen Trading-Development kommen weitere 3.500 Wohneinheiten hinzu. Sowohl im Develop-and-Hold-Segment als auch im Trading-Development handelt es sich dabei um den mit Abstand geringsten Wert der sieben A-Städte. Jährlich entstehen durchschnittlich 1.200 Wohneinheiten, der tatsächliche Wohnungsbedarf ist doppelt so hoch. Zwischen Angebot und Nachfrage besteht somit in Stuttgart ein deutliches Ungleichgewicht.

Mit einem Anteil von weniger als fünf Prozent der Wohnungen im Develop-and-Hold-Wohnsegment, entwickeln die privaten Akteure in Stuttgart zwischen 2020 und 2024 den geringsten Teil. Aufgrund ihrer Kessellage weist die Landeshauptstadt nur begrenztes Grundstücks-

flächenpotenzial auf. Projektentwicklungen im Develop-and-Hold-Segment kommen deshalb überwiegend von der städtischen Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG).

Interessant ist, dass dennoch die privaten Bestandhalter 40 Prozent der neuen Wohnungen im Planungsstatus stellen, fast so viel wie der starke öffentliche Teil der Akteure (53 %). Mit diesen beiden Gruppen hat Stuttgart einen Wohnungszugewinn im Planungsstatus. Dazu tragen zum Beispiel ein Aldi-Neubau mit 55 Mietwohnungen in der Böblinger Straße sowie mehrere neue Projekte der SWSG bei. Insgesamt jedoch, also mit Berücksichtigung der Projekte in Bau, gehen die analysierten Wohnungen in der Zahl zurück – vor allem bei den privaten Unternehmen und den Genossenschaften, aber auch bei den anderen Unternehmensgruppen. Einzige Ausnahme bilden die kirchlichen Wohnbestandhalter.

Develop-and-Hold Wohnen Stuttgart –  
Wohneinheiten nach Entwicklungsstatus Studienjahr 2020\* je Akteurstyp

WOHNEINHEITEN ABSOLUT				
	Ist 2020*		Veränderung 2019* - 2020*	
<b>Genossenschaft</b>				
In Bau	190		-70	
Planung konkret	260		-70	
	450		-140	
<b>Kirchlich</b>				
In Bau	-		-80	
Planung konkret	150		90	
	150		10	
<b>Öffentlich</b>				
In Bau	420		-170	
Planung konkret	1.420		170	
	1.830		-10	
<b>Privat</b>				
In Bau	-		-240	
Planung konkret	130		130	
	130		-110	
<b>Andere</b>				
In Bau	-		-60	
Planung konkret	10		10	
	10		-50	
<b>Gesamt</b>				
In Bau	610		-630	
Planung konkret	1.960		320	
	2.570		-310	

Quelle: Develop-and-Hold-Studie by Empira.

\*Hier kumuliert je Studienjahr die Wohnfläche in den Projekten, die bis vier Jahre nach dem Studienjahr fertiggestellt werden.

Parallel zu den rückläufigen Volumina gehen die theoretischen Marktwerte<sup>28</sup> im Stuttgarter Develop-and-Hold-Segment bei allen Akteursgruppen deutlich zurück. Einzige Ausnahme sind wiederum die kirchlichen Unternehmen, die stabil bleiben. Gleichzeitig sind im Studienjahr 2020 die Auswirkungen des hohen Miet-

und Preisniveaus auf die theoretischen Marktwerte erkennbar. Nach München und Berlin werden in Stuttgart die höchsten Marktwerte je Quadratmeter erzielt. Die besten Wohnlagen und höchsten theoretischen Marktwerte je Quadratmeter in Stuttgart haben private und kirchliche Akteure.

<sup>28</sup> Details hierzu siehe Glossar

Develop-and-Hold Wohnen Stuttgart – Marktwerte Studienjahr 2020\* je Akteurstyp

	MARKTWERT 2020			DURCHSCHNITTL. WOHLNLAGE		
	in Mrd. Euro	Veränderung 2019* - 2020*	Euro je qm	2020	2019	
Genossenschaft	160	-57	4.800	3,79	4,14	
kirchlich	80	7	6.600	5,33	5,50	
öffentlich	700	-21	5.400	4,16	4,19	
privat	60	-71	6.500	4,50	5,50	
Andere	-	-30	4.900	4,00	6,00	
Gesamt	1.000	-171	5.400	4,18	6,00	

Quelle: Develop-and-Hold-Studie by Empira.

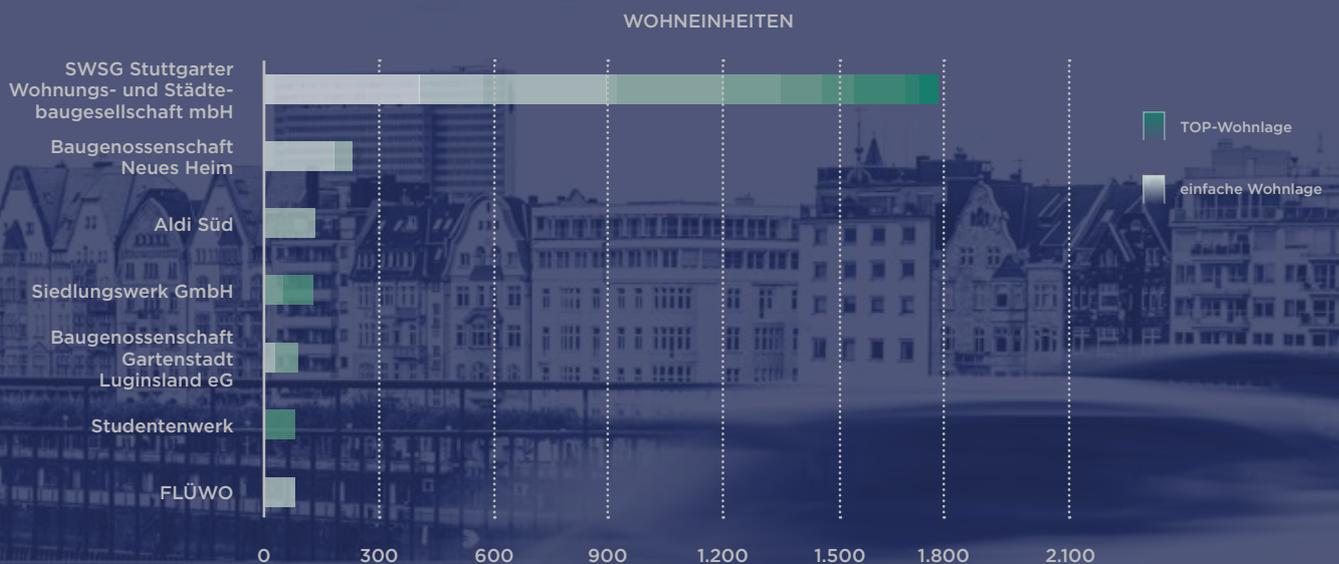
\*Hier kumuliert je Studienjahr die Wohnfläche in den Projekten, die bis vier Jahre nach dem Studienjahr fertiggestellt werden.

\*\*Wohnlagen: 2 = einfache Lage, 4 = durchschnittliche Lage, 6 = gute Lage, 8 = sehr gute Lage.

Der Develop-and-Hold-Markt ist in Stuttgart so klein, dass nur sieben Akteure identifiziert werden können. Dabei dominiert die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG), ein Wohnungsunternehmen der öffentlichen Hand, mit einem Anteil von 70 Prozent deutlich. Viele der zahlreichen Projekte der SWSG befinden sich noch im Planungsstatus. Weitere wichtige Akteure sind Genossenschaften (Neues Heim,

Luginsland, FLÜWO) und die Siedlungswerk GmbH, ein Unternehmen, das sich mehrheitlich im Besitz des Bistums Rottenburg-Stuttgart befindet. Erstmals ist zudem Aldi Süd unter den Top-Akteuren des Develop-and-Hold-Markts in Stuttgart. Im Stuttgarter Süden will Aldi Süd auf einem ehemaligen Schlecker-Gelände einen Wohnpark mit Geschäften errichten.

Develop-and-Hold Wohnen – TOP-Akteure nach Wohneinheiten Studienjahr 2020\* in Stuttgart



Quelle: Develop-and-Hold-Studie by Empira.

\*Hier kumuliert je Studienjahr die Wohnfläche in den Projekten, die bis vier Jahre nach dem Studienjahr fertiggestellt werden.

## KAPITEL 2

# FOKUSTHEMA – Coronafolgen in kommunalen Haushalten – Renaissance von ÖPP?

Öffentlich-private Partnerschaften (ÖPP) werden schon seit Jahrzehnten als Instrument zur Effizienzsteigerung in der Erstellung von Gebäuden diskutiert. Dies geschieht mit Blick auf eine umfassende kommunale Daseinsvorsorge und zur gleichzeitigen Entlastung von (oftmals verschuldeten) öffentlichen Haushalten auf Bundes-, Länder- und kommunaler Ebene. Aber immer wieder wurde ÖPP auch verworfen. Vor allem mit der Umwandlung der ÖPP Deutschland AG im Jahr 2008 in die PD - Berater der öffentlichen Hand GmbH wurden die politischen Implikationen und die starken Interessenskonflikte in dem Modell öffentlich und sorgten für eine spürbare Abkühlung des Interesses in Deutschland. Nichtsdestotrotz sind derzeit 35 laufende Projekte mit ÖPP-Elementen in der PPP-Projektdatebank<sup>29</sup> aufgeführt und belegen eine gewisse Berechtigung des Modells.

## Privates Kapital für Quartiers-Infrastruktur

Der starke Anstieg von Investor-Developments (Develop-and-Hold) in den vergangenen Jahren, der allein in den A-Städten auf ein Volumen von 20 Millionen Quadratmetern angestiegen ist,<sup>30</sup> wird durch den billionenschweren privaten Kapitalmarkt, die Niedrigzinsphase im Euro-Raum und die relativen Vorteile von nachhaltigen Immobilieninvestments angetrieben. Diese Entwicklung hat mit dem Thema ÖPP insofern einen Zusammenhang, als weitere Quartiersentwicklungen der Städte mit starkem Wohnungsbedarf auch einen erheblichen Anteil an öffentlicher Infrastruktur etwa bei Straßen, qualifizierten Freiräumen, Energie- und Abwasseranlagen sowie Bildungseinrichtungen erfordern. Das Deutsche

Institut für Urbanistik (difu) hat auf Basis des KfW-Kommunalpanels 2020 einen kommunalen Investitionsrückstau vor allem bei Straßen (74% der Angaben), Wasser (56 %), Schulen (56 %) und Sport (52 %) ermittelt<sup>31</sup>.

## Städtebauliche Verträge für Quartiere im Wandel

Die für Quartiersentwicklungen üblich gewordenen städtebaulichen Verträge, in denen der Anteil an privaten und öffentlichen Investitionen geregelt und den jeweiligen Markt- und Haushaltsverhältnissen angepasst wird, werden in den Jahren nach der Corona-Rezession anders ausgehandelt werden. Dabei wird das Investitionsvolumen von öffentlicher Seite in der Mehrzahl der deutschen Städte deutlich sinken. Bereits das zweite Quartal 2020 bescherte beispielsweise großen Städten in NRW einen spürbaren Verlust bei den Gewerbesteuererträgen von durchschnittlich 44 % und in der Spitze von bis zu 77 % (Düsseldorf).

Auch wenn besonders die Verluste aus den Gewerbesteuererträgen durch Kompensationsgelder von Bund und Ländern in den Sommermonaten 2020 ausgeglichen wurden, sind die Investitionen der Kommunen in Baumaßnahmen von zuletzt mehr als 20 Milliarden Euro, anders als noch im Jahr 2019 vom prognostiziert, stark gefährdet<sup>32</sup>.

## Potenzielle Größenordnungen von ÖPP nach der Corona-Rezession

Als Größenordnung für den Ausfall notwendiger kommunaler Investitionen in Baumaß-

<sup>29</sup> www.ppp-projektdatebank.de (25.10.2020]

<sup>30</sup> Vgl. bulwiengesa Projektentwicklerstudie 2020, Seite 10

<sup>31</sup> KfW Bankengruppe/ difu 2020: KfW Kommunalpanel 2020

<sup>32</sup> Deutscher Städtetag/ZEW/Difu 2020: Kommunale Antworten auf die globale Corona-Krise: Finanzen, Innovationskraft und Lebensqualität verbessern

nahmen, von denen neue Quartiere letztlich nur ein Teil sind, kann aus den Berechnungen des Deutschen Städtetags aktuell eine Größenordnung von gut 10 Milliarden Euro pro Jahr abgeleitet werden. Das entspricht dem Volumen, das in verbesserter Haushaltslage als Planung der Kommunen nach 2019 genannt wurde. Zusätzlich geben die Kommunen einen Investitionsrückstand aus den Jahren 2009 bis 2019 von 147 Milliarden Euro an (Kommunalpa-

nel 2020), der aber wohl nur in geringem Maße die städtebaulichen Verträge im Rahmen von Neubauquartieren betrifft.

Grob geschätzt könnten den derart skizzierten Strukturen zufolge zwischen 5 und 10 Milliarden Euro jährlich sowohl in den Innenstädten wie auch in den Quartieren durch private ÖPP- und/oder Fondsstrukturen notwendig werden, um vor allem die Wohnraumversorgung durch Neubauquartiere qualifiziert zu verbessern.

### GEWERBESTEUEREINNAHMEN AUSGEWÄHLTER STÄDTE IN NORDRHEIN-WESTFALEN

STADT	GEWERBESTEUEREINNAHMEN				
	im 2. Quartal 2019	im 1. Quartal 2020	im 2. Quartal 2020		
	Steueraufkommen			Veränderung gegenüber dem 2. Quartal 2019	
	IN EURO			IN PROZENT	
Köln	343 985 707	323 887 367	209 954 820	- 134 030 887	-39,0
Dortmund	98 284 139	77 394 603	99 543 374	+ 1 259 235	+1,3
Essen	118 029 032	82 906 592	94 873 921	- 23 155 111	-19,6
Düsseldorf	250 728 292	241 293 141	58 530 595	- 192 197 697	-76,7
Münster	89 954 207	80 549 136	56 418 035	- 33 536 172	-37,3
Leverkusen	41 173 696	4 574 466	43 150 880	+ 1 977 184	+4,8
Bochum	58 127 986	54 386 956	30 993 417	- 27 134 569	-46,7
Bielefeld	68 040 482	59 153 490	29 406 338	- 38 634 144	-56,8
Bonn	51 174 828	53 766 123	27 988 137	- 23 186 691	-45,3
Duisburg	62 561 828	10 524 284	27 010 161	- 35 551 667	-56,8

### KAPITEL 3

## BRANCHENSTIMMEN ZUM FOKUSTHEMA – wird die absehbare Not in den kommunalen Haushalten zu mehr ÖPP führen?

Das Zusammenspiel und die Balance zwischen privater Investition und öffentlicher Rahmengenbung sind nicht erst seit dem Jahr 2020 ein zentrales Thema für den Immobilienmarkt und für Projektentwicklungen. Wir haben Branchenexperten im Zuge der Studie gebeten, aus ihrer jeweiligen Perspektive kurz zu kommentieren, wie sie vor dem Hintergrund des

Baulandmangels und der Wohnungsnot in den Städten, des aktuell gut ausgestatteten Kapitalmarkts und der angespannten Haushalte in den Kommunen einen künftigen Rahmen für Projektentwicklungen und der Strategie Develop-And-Hold einschätzen. Wird „ÖPP 4.0“ mit dahinter stehenden Kapitalgesellschaften eine Lösung sein?



„Wir sehen bei unseren Analysen einen großen Bedarf an einer integrierten Herangehensweise für die Quartiere von morgen. Den Kapitalmarkt schätzen wir in den kommenden Jahren tatsächlich auch weiterhin als leistungsfähiger ein, als die kommunalen Finanzen, um dem weiter anhaltenden hohen Wohnungsbedarf zu begegnen. Die Frage wird sein, wie sich Gesellschafts- und Stadtentwicklungspolitik nach der Coronavirus-Rezession möglicherweise neu positionieren. Das geht sicherlich nicht von jetzt auf gleich.“

Prof. Dr. Guido Spars,  
Leiter Fachgebiet Ökonomie des Planens und Bauens  
Fakultät für Architektur und Bauingenieurwesen  
Bergische Universität Wuppertal

„Der BFW betrachtet die kommunalen Investitionsmöglichkeiten nach Corona mit Sorge. Nicht nur die ehrgeizigen Ziele des Green-Deals in der EU brauchen aber dringend Investitionen in die kommunale Infrastruktur, die umweltgerechte Neubauquartiere und Sanierungen im Bestand ermöglichen. Die Einbindung von privatem Kapital durch mehr ÖPP wäre hierbei sicher wünschenswert, aber aus den Erfahrungen der Vergangenheit bleiben wir eher skeptisch.“



Andreas Ibel,  
Vorstand Bundesverband Freier  
Wohnungs- und Immobilienunternehmen (BFW)



„Das Hand in Hand zwischen privaten Wohnungsbauträgern und kommunalen Planungsverwaltungen ist schon immer eine Hauptaufgabe der Projektentwicklung gewesen. Der Kapitalmarkt könnte theoretisch tatsächlich die drohenden kommunalen Finanzlöcher stopfen. Anstelle eines neuen ÖPP-Modells sind die Kommunen aber sicherlich empfänglicher für Familienunternehmen, Genossenschaften oder Baugruppen, um privates Kapital in integrierte Quartiere einzubinden. Künftige Konzepte sind wohl letztlich geprägt durch das Ausmaß der Finanznot.“

Dr. Reiner Götzen,  
Geschäftsführender Gesellschafter  
Interboden GmbH & Co. KG

## KAPITEL 3

## 3.1 Fachdialog – Immobilienmarkt und Stadtentwicklung nach der Corona-Rezession

Das spezifische Fokusthema „Kommunale Haushaltsprobleme und ÖPP“ ist nicht losgelöst von allgemeinen Tendenzen in der Stadtentwicklung und der Wohnungsnachfrage zu

sehen. Einen kurzen Streifzug durch die grundsätzlichen Rahmenparameter in der aktuellen Zeit liefert der Fachdialog zwischen Prof. Dr. Steffen Metzner und Andreas Schulten.

**Schulten:** *Lieber Herr Prof. Metzner, gleich als Einstieg die Gretchenfrage: Würden Sie privat auch jetzt, in (oder nach) der Corona-Rezession noch in deutsche Wohnimmobilien investieren? Was sagt der Immobilienökonom?*

**Metzner:** Ich beantworte das einmal so diplomatisch wie möglich. Es besteht schon ein gewisses Risiko bei einer Einzelinvestition einen Fehler zu machen. Ein außergewöhnliches Zinsumfeld, das starke Interesse an politischen Regulierungen und regionale Marktrisiken führen zu eigenem Bedarf bei Research, Analyse und Transaktionsvorbereitungen. Aber in den Grundzügen und mit einer Streuung im Portfolio stehen deutsche Wohnimmobilien perspektivisch in meinen Augen weiterhin auf „buy“. Die Nachfrage nach Wohnraum an den wichtigen Investitionsstandorten sehe ich absehbarer Zeit noch nicht gedeckt. Frage zurück: Wie sehen Sie das?

**Schulten:** *Letztlich muss man ja in der Abwägung auf einer höheren Flughöhe starten: Ein Immobilieninvestment muss immer auf der Zeitachse in einer bestimmten – langen – Laufzeit beurteilt werden. Und was könnten im negativen Fall die Ursachen für einen Preis- und Wertverlust sein? Von dem hohen Niveau aus, das wir vielerorts erreicht haben?*

*Einen wirtschaftlichen Niedergang wie in den 1990er-Jahren halte ich für unwahrscheinlich. Konkurrierende, attraktivere und rentierlichere Anlageoptionen sehe ich bei einem anhaltend niedrigen Zinsumfeld derzeit ebenfalls nicht. Allenfalls die demografischen Perspektiven in Deutschland sind ohne nennenswerte Zuwanderung nach Deutschland ein sehr langfristiger Faktor, der wertmindernd wirkt. Und wir wollen ja über Stadtentwicklung nach Corona reden. Provozierend gefragt: Entwickelt sich überhaupt noch etwas in Berlin, München und andernorts?*

**Metzner:** Wir beobachten auf mittelfristige Perspektive sehr genau die jeweilige Einwoh-

nerentwicklung in den großen deutschen Städten. Diese ist gegenüber den Jahren 2012 bis 2017 bereits deutlich verlangsamt. War es vor ein paar Jahren im Schnitt noch ein Zuwachs von ca. 1,3 % pro Jahr, sind wir nun nur noch bei etwa 0,5 %. Dennoch ist der Wohnungsbedarf ja ganz offensichtlich – und zwar in allen Segmenten, egal ob preiswert oder hochwertiger, sonst wären wir ja nicht mit dem breiten Preis- und Mietanstieg konfrontiert, der ja auch in der Corona-Rezession anhält. Da spielen ein hoher Nachholbedarf wie auch laufend sich ändernde Wohnbedürfnisse eine nicht zu unterschätzende Rolle. Es mangelt definitiv weiterhin an großen, neu gebauten Wohnbauquartieren in den Großstädten. Diese können auch weitere Bewohner anziehen, die aktuell vielleicht auf kleinere Nachbarstädte ausweichen.

**Schulten:** *Also noch mehr Stadtentwicklung zugunsten von Neubauquartieren?*

**Metzner:** Selbstverständlich! Die Frage ist nur, wie. Sie weisen ja bei bulwiengesa in Ihren Projektentwicklerstudien für die A-Städte zu Recht darauf hin, dass das Volumen schon seit einigen Jahren leicht zurück geht – besonders im Wohnsegment. Auch Ihre Diagnose trifft zu, dass vor allem exorbitant gestiegene Grundstückskosten und hohe Baukosten und politische Regulierungen wie Mietpreisbremse oder gar Mietendeckel (in Berlin) die wichtigsten Ursachen sind. Auch das komplizierte deutsche Baurecht verlangsamt die Prozesse, ebenso wie die leeren Kassen der Kommunen, die ja bei jedem Neubauprojekt begleitend investieren. Wie im zweiten Kapitel geschildert, weisen ja Straßenbau, Wasserversorgung und Abwassersysteme wie auch Schulen und Sportanlagen einen hohen Investitionsstau auf. Da ist der Schritt zu neuen Quartieren immer auch eine Frage des öffentlichen Haushalts.

**Schulten:** *Was denken Sie zu meiner These, dass nach der Corona-Rezession das gesamte Verfahren mit städtebaulichen Verträgen und*

*ÖPP im Sinne weiterer Bauleistungen eher noch ausgebaut werden müsste – in Richtung privater statt öffentlicher Infrastrukturinvestitionen? Wenn diese Richtung denn vom gesellschaftspolitischen Grundverständnis getragen wird und die Kapitalmärkte in ihrem neuen ESG-Bemühen gute Lösungen finden...*

**Metzner:** Da bringen Sie freilich ein neues Thema in die Diskussion mit ein: ESG. Das wird sicherlich keine Eintagsfliege sein, sondern die Balance aus staatlichen und privaten Investitionen neu justieren. Die ÖPP-Aktivitäten in Deutschland sind ja unter anderem deshalb gescheitert, weil die seinerzeit höheren Zinslasten durch sie sogenannte Forfaitierung in die Zukunft und damit auf nachfolgende Generationen geschoben werden. Ein wesentlicher Faktor ist sicherlich das schiere Volumen, das auf den globalen Kapitalmärkten nach Anlagemöglichkeiten sucht. Auch die Attraktivität von Deutschland als „safe haven“ wirkt in diesem Kontext wie ein Kapital-Staubsauger. Aber ein

wenig Zweifel habe ich dennoch: Denken Sie nicht, dass die Cashflow-Quellen für ein überwiegend privates Investment begrenzt sind? Wer soll denn für die neuen Straßen, Parks, Kläranlagen und Schulen einen laufenden Ertrag sichern, wenn nicht die öffentlichen Kassen?

**Schulten:** *Dieser Punkt ist sicherlich berechtigt. Aber was wäre die Alternative? Natürlich wünschen sich viele einfach eine bessere Ausstattung der kommunalen Haushalte, gerade in Krisenzeiten. Ich bin auf jeden Fall gespannt, was Corona in diesem Kontext bewirken wird.*

**Metzner:** Definitiv! Aber in einem globalen Kontext erwarten uns auch an noch ungeahnten Fronten sicher noch ganz andere Überraschungen. Da bleibe ich doch bei meiner Antwort auf Ihre Eingangsfrage: Ein Wohnungsmarkt-Investment ist – ausreichend gestreut – gerade jetzt nicht die schlechteste Idee. Danke für unser gutes Gespräch.



Prof. Dr. Steffen Metzner MRICS  
Head of Research,  
Empira Asset Management GmbH



Andreas Schulten  
Generalbevollmächtigter,  
bulwiengesa AG

## GLOSSAR UND ERLÄUTERUNGEN

### Recherche und Grundgesamtheit dieser Analyse

In der zweiten Develop-and-Hold-Studie by Empira werden das Volumen und die Entwicklung der Develop-and-Hold-Wohnprojektentwicklungen in den sieben A-Städten aufgezeigt und ausgewertet.

Die Grundgesamtheit der in dieser Studie analysierten Daten ist folgende: Alle im benötigten Datenbestand recherchierbaren Projekte

- mit Fertigstellung 2020 bis 2024
- mit Adresse innerhalb der (gemeindescharf abgegrenzten) A-Städte
- mit Projektgrundstück im Eigentum des gerankten Unternehmens
- die konkret in Planung sind oder schon in Umsetzung
- mit mindestens 1.000 Quadratmeter Wohnfläche
- die mindestens eine umfassende Sanierung sind (keine sogenannten Pinselsanierungen, keine Sanierungen bei laufendem Betrieb)

Über verschiedene Quellen recherchiert bulwiengesa zu diesen Projekten Daten zu den jeweiligen Akteuren, den geplanten Projektflächen, dem Entwicklungsstatus und Bauzeitraum, dem Standort und Projektnamen sowie schließlich auch zu der zu erwartenden Projektstrategie (Trading-Development oder Develop-and-Hold).

Speziell für diese Develop-and-Hold-Studie by Empira wurden die Akteure ab 5.000 Quadratmeter Wohnfläche in Entwicklung den Unternehmenstypen öffentlich, privat, genossenschaftlich, kirchlich oder sozial zugeordnet. Alle weiteren Akteure mit weniger Projektfläche sowie alle Projekte, deren Akteure nicht bekannt bzw. nicht 100%ig erkennbar sind, laufen in dieser Studie unter dem Akteurstyp „Andere“.

Speziell für diese Develop-and-Hold-Studie by Empira wurden außerdem die Wohnflächen der Projekte erfasst bzw. berechnet.

Stichtag der o. g. Definition ist der 31.12.2019.

### Aussagefähigkeit dieser Analyse

Mit dieser Definition der Grundgesamtheit sowie des Stichtags bietet die Studie einen sehr guten Überblick zum Markt für Develop-and-Hold-Projektentwicklungen in Deutschland. Durch das stringente Vorgehen konnte eine valide Datenbasis entstehen. Dennoch sollten folgende Punkte bei der Interpretation berücksichtigt werden:

- In der Studie nicht enthalten sind Wohnprojekte unter 1.000 Quadratmetern, die meist durch kleinere Projektentwickler, Bauträger oder Privatpersonen initiiert werden.

- Die Differenzierung Trading-Development/Develop-and-Hold ist nicht immer eindeutig auf Projektebene umsetzbar. Neue Informationen, aber auch Strategieänderungen auf Projekt-/Unternehmensebene machen diese Zuordnung fließend.
- Die Definition der berücksichtigten Sanierungsprojekte schließt sogenannte Pinselsanierungen oder Restrukturierungen ohne größere Änderungen in der Bauqualität aus.
- Die erhebungstechnisch notwendige gemeindegrenzfähige Abgrenzung „beschneidet“ in einigen A-Städten die funktionalen Wohnungsmärkte.

#### Wie werden die Projekte im Ranking zugeordnet?

Die Projekte wurden folgendermaßen im Ranking den Akteuren zugeordnet:

- Grundsätzlich werden hier ausschließlich alle Projekte mit Strategie Develop-and-Hold berücksichtigt, die die oben genannten Kriterien erfüllen.
- Die relevante Einheit für das Ranking sind die Wohneinheiten.
- Bei einem Joint Venture werden die Wohneinheiten paritätisch oder soweit bekannt in anderer Verteilung den jeweiligen Akteuren für das Ranking zugeordnet.
- Manche Akteure werden im Ranking zu einer Unternehmensgruppe zusammengefasst ausgewertet.
- Wichtig ist dabei: Das Grundstück muss im Eigentum des gerankten Unternehmens sein.

#### Klassifikation der Standorte und räumliche Abgrenzung der Studie

Die 127 RIWIS-Standorte wurden von bulwiengesa nach funktionaler Bedeutung für den internationalen, nationalen, regionalen, lokalen Immobilienmarkt in vier Klassen unterteilt.

- A-Städte: Wichtigste deutsche Zentren mit nationaler und zum Teil internationaler Bedeutung. In allen Segmenten große, funktionsfähige Märkte. Zum Beispiel: Büroflächenbestand (BGF) ab 5,0 Millionen Quadratmeter, Umsätze im langjährigen Mittel ab 100.000 Quadratmeter.
- B-Städte: Großstädte mit nationaler und regionaler Bedeutung. Zum Beispiel: Büroflächenbestand 1,5 bis 4,0 Millionen Quadratmeter, Umsätze über 35.000 Quadratmeter.
- C-Städte: Wichtige deutsche Städte mit regionaler und eingeschränkt nationaler Bedeutung, mit wichtiger Ausstrahlung auf die umgebende Region. D-Städte: Kleine, regional fokussierte Standorte mit zentraler Funktion für ihr direktes Umland, geringeres Marktvolumen und Umsatz.

- D-Städte: Kleine, regional fokussierte Standorte mit zentraler Funktion für ihr direktes Umland, geringeres Marktvolumen und geringerer Umsatz.

Die Studie beschäftigt sich ausschließlich mit den A-Städten (gemeindescharf abgegrenzt).

#### **Definition Trading-Development**

Als Trading-Development gelten Projekte, bei denen ein Projektentwickler als Zwischeninvestor für Projektentwicklungen vom Grundstückskauf (ggf. Kauf eines laufenden Projekts) bis zur Fertigstellung mit dem Ziel der Vermarktung auftritt. Er entwickelt dabei auf eigenes Risiko und auf eigene Rechnung.

#### **Definition Develop-and-Hold**

Bei Projekten mit einer Develop-and-Hold-Strategie tritt ein Unternehmen als Zwischen- und Endinvestor der (eigenen) Projektentwicklungen vom Grundstückskauf bis zur Fertigstellung mit dem Ziel der Bestandshaltung auf. Er entwickelt dabei auf eigenes Risiko und auf eigene Rechnung und beabsichtigt, das Projekt in Bestand zu halten.

#### **Definition Service-Development**

Als Service-Developer gelten Unternehmen, die als Dienstleister für Konzeptentwicklung, Beratungs-, Management- und Vermarktungsleistung tätig sind. Diese Unternehmen entwickeln dabei auf Risiko und Rechnung Dritter und können sowohl Trading-Developer als auch Investor-Developer bedienen. Akteure oder Informationen zu Service-Development-Projekten werden in der Studie nicht analysiert.

#### **Unschärfen in der Zuordnung**

Mit dem vermehrten Aufkommen der sogenannten Forward-Deals, aber auch mit der zunehmenden Recherchetiefe ist die Frage nach der jeweiligen Projektstrategie heutzutage nicht mehr pauschal definierbar. Es geht letztendlich um Risikoverteilungen in der Projektphase. Über den Datenaustausch mit den Projektentwicklern im Zuge der Projektentwicklerstudie von bulwiengesa kann mittlerweile sehr gut auch die Strategiezuordnung geklärt werden. Dennoch ist auch hierbei immer mit einer gewissen Unschärfe zu rechnen, allein schon aus dem Grund, dass sich solche Projektstrategien täglich sowohl auf Projekt- als auch auf Gesamtunternehmens-ebene ändern können.

#### **Erläuterungen zur Methodik theoretisches Marktwertmodell**

Für jedes der analysierten Wohnungsbauprojekte wird ein theoretischer Marktwert für das Jahr 2019 und für das avisierte Fertigstellungsjahr ermittelt. Dieser basiert auf den zur Verfügung stehenden Informationen zur

Projektgröße (bezogen auf die Wohnfläche in Quadratmetern), einer aus der Wohnlagequalität abgeleiteten Marktmiete für Neubauwohnungen und dem Brutto-Vervielfacher für Neubauwohnungen:

*Input-Variablen: Projektgröße und Fertigstellungsjahr*

Die Projektgröße und das einbezogene Fertigstellungsjahr des Wohnbauvorhabens sind Ergebnis eines intensiven Researchprozesses, bei dem bulwiengesa Methoden des Desk-Researches und eines Abgleiches dieser Informationen mit dem jeweiligen Akteur kombiniert.

*Input-Variable: Wohnlagequalität*

Die Wohnlagequalität ist eine wichtige Einflussgröße auf Grundstücks- und Wohnungspreise sowie das lokale Mietpreisniveau. Dabei fließen Informationen zur städtebaulichen Einbindung, des soziodemografischen Umfelds sowie immobilienpezifische Kriterien, wie:

- Attraktivität (Fernumzugsvolumen),
- Räumliche Einbettung (Nähe zu Grünanlagen, Distanz zu Industrieflächen),
- Bauliche Struktur (Wohnungsgrößen Neubau/Bestand),
- Bevölkerungszusammensetzung des Wohngebiets (sozialer Status),
- microm-Statusvariablen (dominante Milieus, Typologie, Zahlungsindex), in das Berechnungsmodell der Wohnlagenqualität ein.

Unterschieden wird zwischen folgenden vier Hauptkategorien:

- Sehr gute Wohnlage(4): besonders imageträchtige Innenstadtrandlagen und Villengegenden, sowie besonders begehrte Wohnlagen
- Gute Wohnlage(3): traditionell gefragte Wohnlagen, typischerweise urbane „In-Viertel“, ruhige Wohngegenden mit ausreichender bis guter Infrastruktur und positivem Image
- Durchschnittliche Wohnlage (2): Gebiete ohne die Mängel der einfachen und die Vorzüge der guten Lage
- Einfache Wohnlage (1): abgelegene Wohngebiete mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung, unzureichender Infrastruktur und/oder Nähe zu größeren Gewerbegebieten, Industriegebieten oder stark frequentierten Verkehrsachsen

Zwischen diesen Hauptkategorien liegen jeweils noch Übergangskategorien.

Die Wohnlagen liegen als Information sowohl auf Ebene der Baublöcke als auch auf Ebene der Stadtbezirke vor. Für Baublöcke ohne Wohnnutzung, mit überwiegend gewerblicher Nutzung, mit weniger als fünf Haushalten und/oder einem Grünflächenanteil von mehr als 80 Prozent wird keine Wohnlage ausgewiesen. Für die finale Ableitung der Wohnlagequalität wird ein aggregierter Wert der Wohnlagequalität auf Baublock- und Stadtbezirksebene gewählt. In den Fällen, in denen keine Wohnlagequalität auf Baublockebene vorliegt (bspw. bei neuen Quartiersentwicklungen) wird einzig der Wert der Wohnlagequalität des Stadtbezirks herangezogen. Die daraus resultierenden Wohnlagequalitäten liegen auf einer Skala von 2 (einfach) bis 8 (sehr gut) und sind in vorliegender Studie maßgeblich für die Ableitung marktüblicher Benchmarks für Neubaumieten und Vervielfacher.

#### *Input-Variable: Marktmiete*

Die Marktmiete für Neubauwohnungen ist abgeleitet aus der Definition, wie sie auch in der bulwiengesa-eigenen Datenbank RIWIS angewandt wird:

„Wohnungsmieten werden für Erstbezug (Neubau und Sanierung) und Wiedervermietung in Euro/Quadratmeter Wohnfläche ausgewiesen und gelten idealtypisch für eine Wohnung mit drei Zimmern mit ca. 65–95 Quadratmeter Wohnfläche und Standardausstattung. Da die Ausstattung und Größe standardisiert ist, stellt die Mietpreisspanne im Wesentlichen eine von der Lage bzw. dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar. Die angegebenen Mieten sind Nominal-Werte. Erfasst werden die Mieten ohne Nebenkosten und ohne Berücksichtigung anderer Vergünstigungen. Es werden Minimal-, Maximal- und Durchschnittswerte jeweils für Erstbezug und Wiederbezug ausgewiesen. Minimal- bzw. Maximalmieten umfassen die untersten bzw. obersten 3–5 Prozent des Markts, aus denen ein Mittelwert gebildet wird. Sie entsprechen nicht der absoluten Top-Miete (als Ausreißer definiert). Durchschnittsmieten stellen den mittleren Wert über den definierten Gesamtmarkt dar.“

Diese Spanne der Marktmieten auf Teilraumbene wird auf die Wohnlagen interpoliert.

#### *Input-Variable: Vervielfacher*

Der Brutto-Vervielfacher basiert auf der marktüblichen Definition, wie sie auch in der bulwiengesa-eigenen Datenbank RIWIS angewandt wird. Demzufolge entspricht der Vervielfacher dem Kehrwert der Bruttoanfangsrendite.

„Bruttoanfangsrenditen verstehen sich als das Verhältnis von eingehenden Nettomieteinnahmen zum Kaufpreis, ohne Berücksichtigung von Nebenkosten (Instandhaltung, Erwerbsnebenkosten, Steuern und erkennbare nicht umlagefähige Kosten). Die Miete ist die erzielbare Miete im ersten Jahr (betrachtet zum Kaufzeitpunkt). Der Vervielfacher gilt für ein reines Wohnobjekt, ca. 20 Jahre, mindestens sechs Parteien, keine Paketverkäufe, kein(e) Erstbezug/Totalsanierung. Da Ausstattung und Größe stan-

dardisiert sind, stellt die Spanne im Wesentlichen eine von der Lage bzw. dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar. Es wird ein Minimal-, Maximal- und Durchschnittswert ausgewiesen. Die Minimal- bzw. Maximalwerte umfassen die untersten bzw. obersten 3-5 Prozent des Markts, aus denen ein Mittelwert gebildet wird. Sie entsprechen nicht den absoluten Top-Vervielfachern (als Ausreißer definiert). Der durchschnittliche Vervielfacher stellt den mittleren umgesetzten Wert über den definierten Gesamtmarkt dar.“

Diese Spanne der Vervielfacher auf Teilraumebene wird auf die Wohnlagen interpoliert.

Die Ableitung von Vervielfachern für Neubau-Wohnobjekte erfolgt durch Addition von drei Jahresmieten auf den jeweiligen Vervielfacher für bestehende Wohnobjekte.

#### *Manuelle Justierung bei Apartmentprojekten*

Bei Projekten mit durchschnittlichen Wohnungsgrößen unterhalb von 40 Quadratmeter Wohnfläche wird die initial ermittelte Marktmiete angepasst, um der üblicherweise deutlich höheren Quadratmetermiete gerecht zu werden.

#### *Ergebnis: Theoretischer Marktwert je Wohnungsbauprojekt*

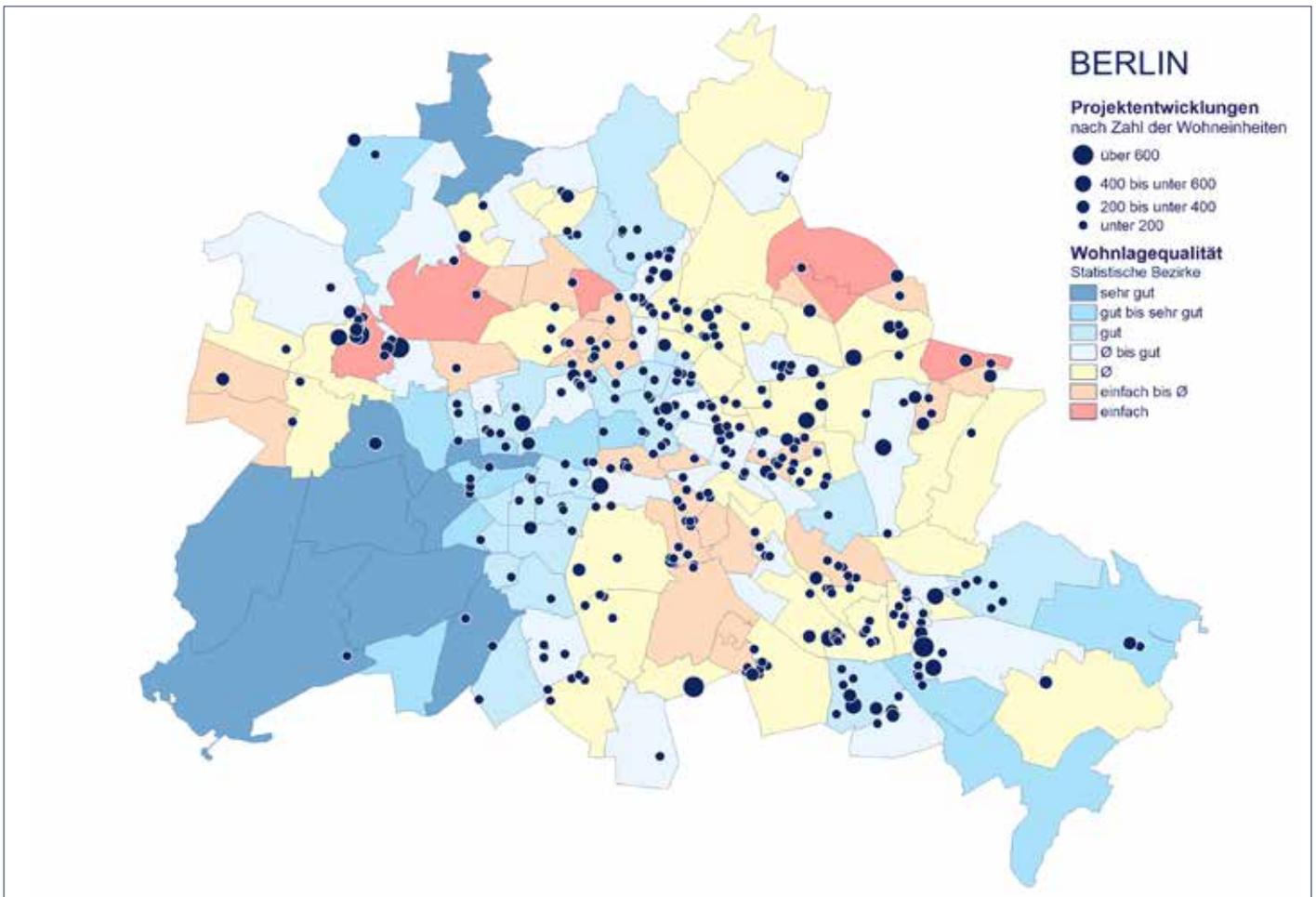
Als Ergebnis des beschriebenen Vorgehens steht für jedes der analysierten Wohnungsbauprojekte ein theoretischer Marktwert zum Zeitpunkt 2019 und zum jeweiligen Fertigstellungsjahr.

Bitte beachten: Da die Eingangsvariablen klassische Kennwerte für nicht geförderte Neubauwohnungen sind, darf dieser theoretische Marktwert nicht gleichgesetzt werden mit einem unternehmensspezifischen Kapitalwert o. ä.



## Wohnlagequalität und Projektentwicklung aller sieben A-Städte

- Berlin
- Düsseldorf
- Frankfurt (Main)
- Hamburg
- Köln
- München
- Stuttgart



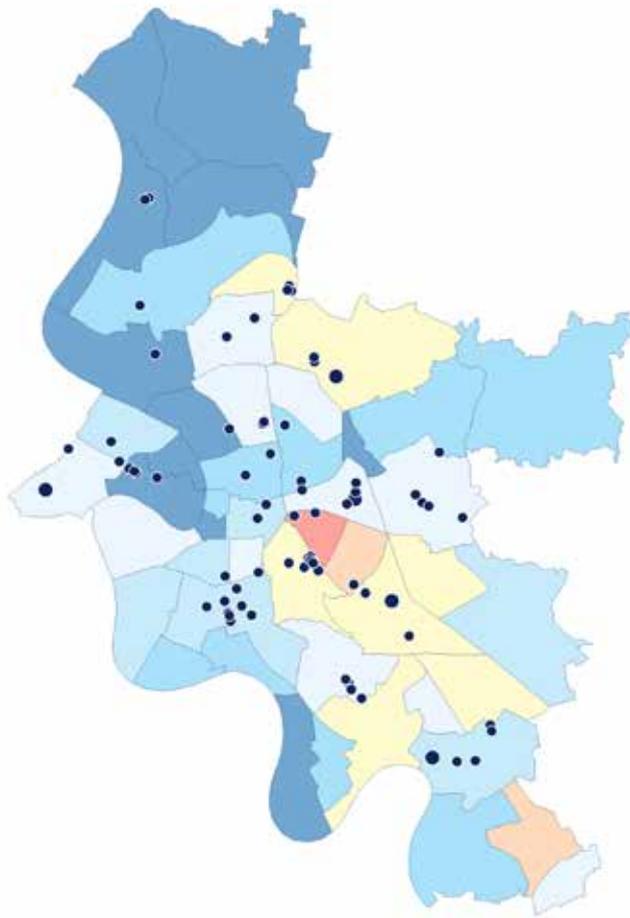
# DÜSSELDORF

## Projektentwicklungen nach Zahl der Wohneinheiten

- über 600
- 400 bis unter 600
- 200 bis unter 400
- unter 200

## Wohnlagequalität Statistische Bezirke

- sehr gut
- gut bis sehr gut
- gut
- Ø bis gut
- Ø
- einfach bis Ø
- einfach



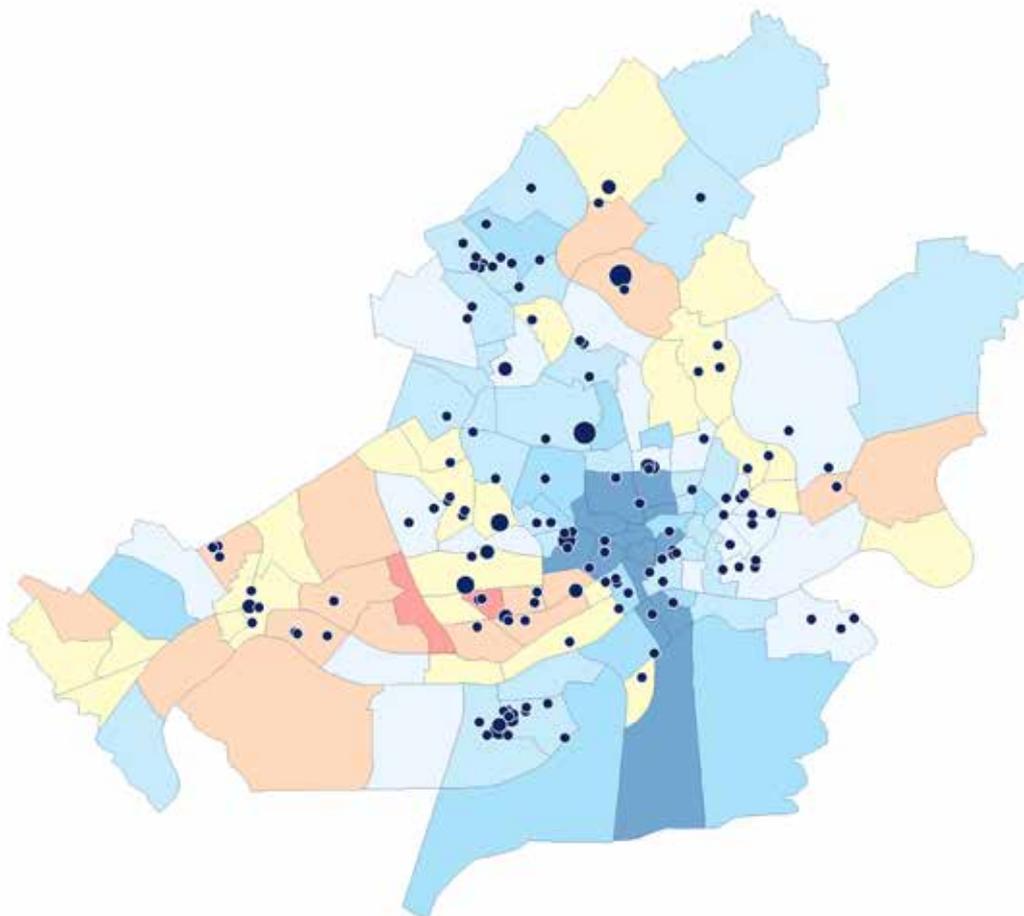
# FRANKFURT

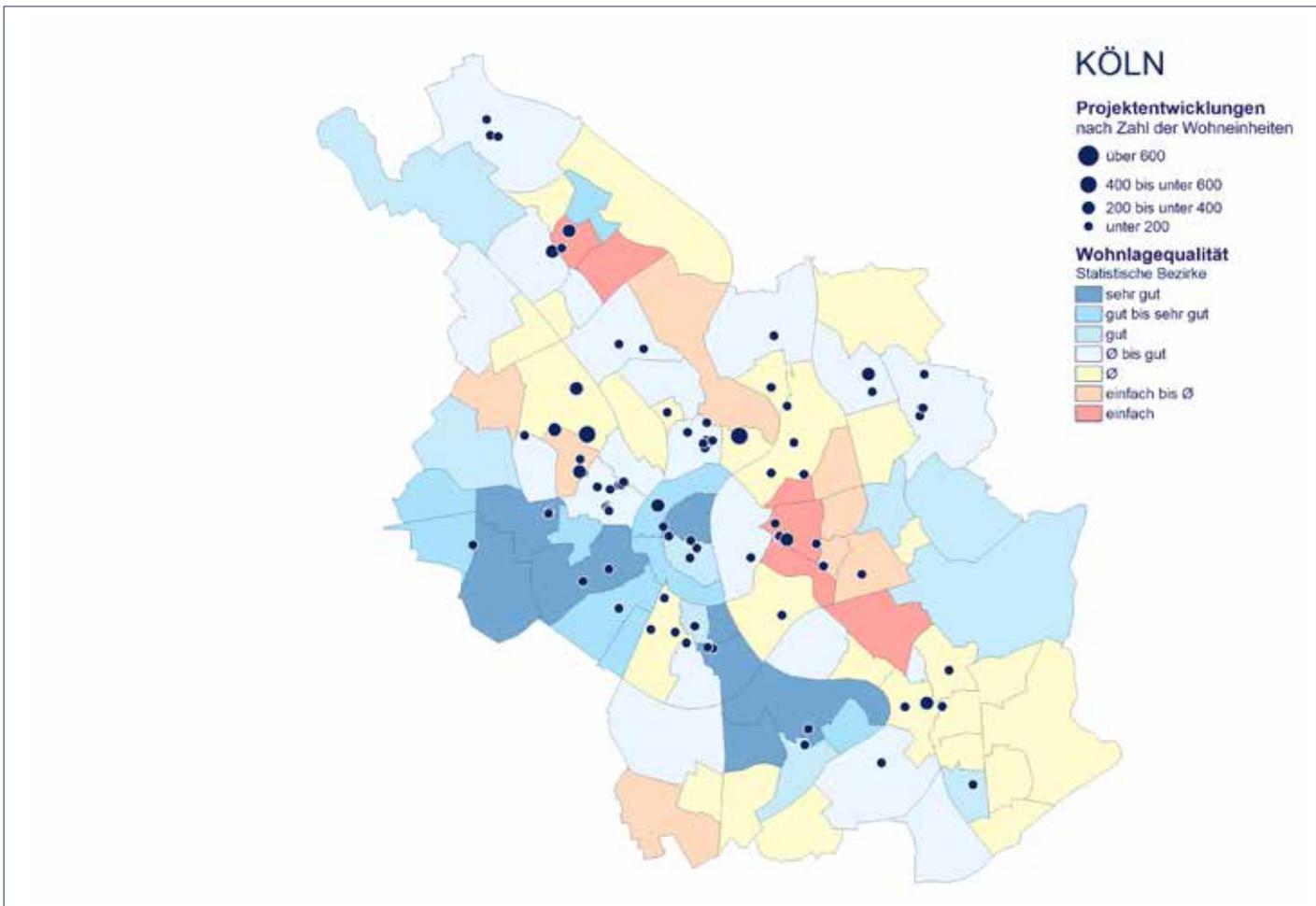
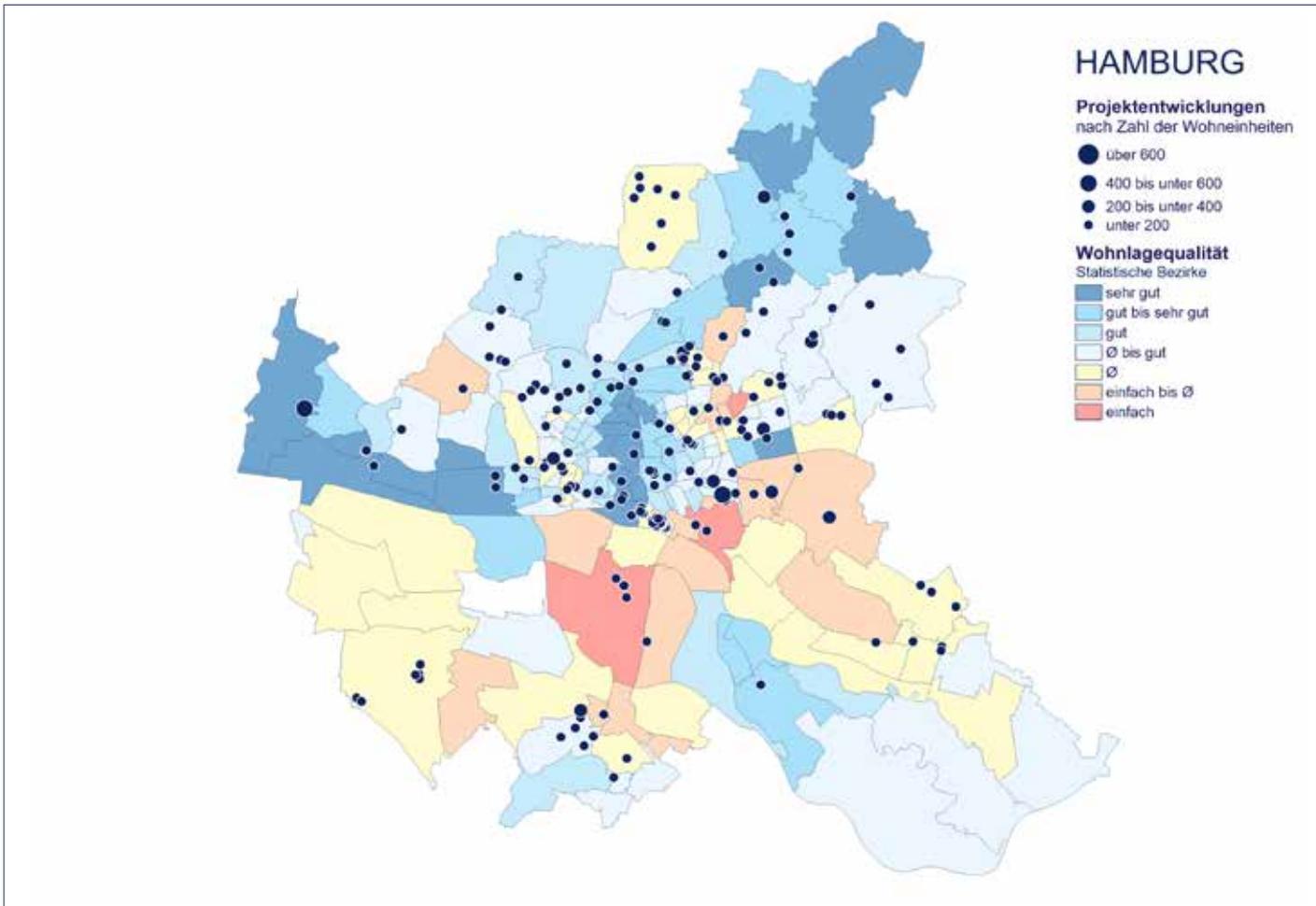
## Projektentwicklungen nach Zahl der Wohneinheiten

- über 600
- 400 bis unter 600
- 200 bis unter 400
- unter 200

## Wohnlagequalität Statistische Bezirke

- sehr gut
- gut bis sehr gut
- gut
- Ø bis gut
- Ø
- einfach bis Ø
- einfach





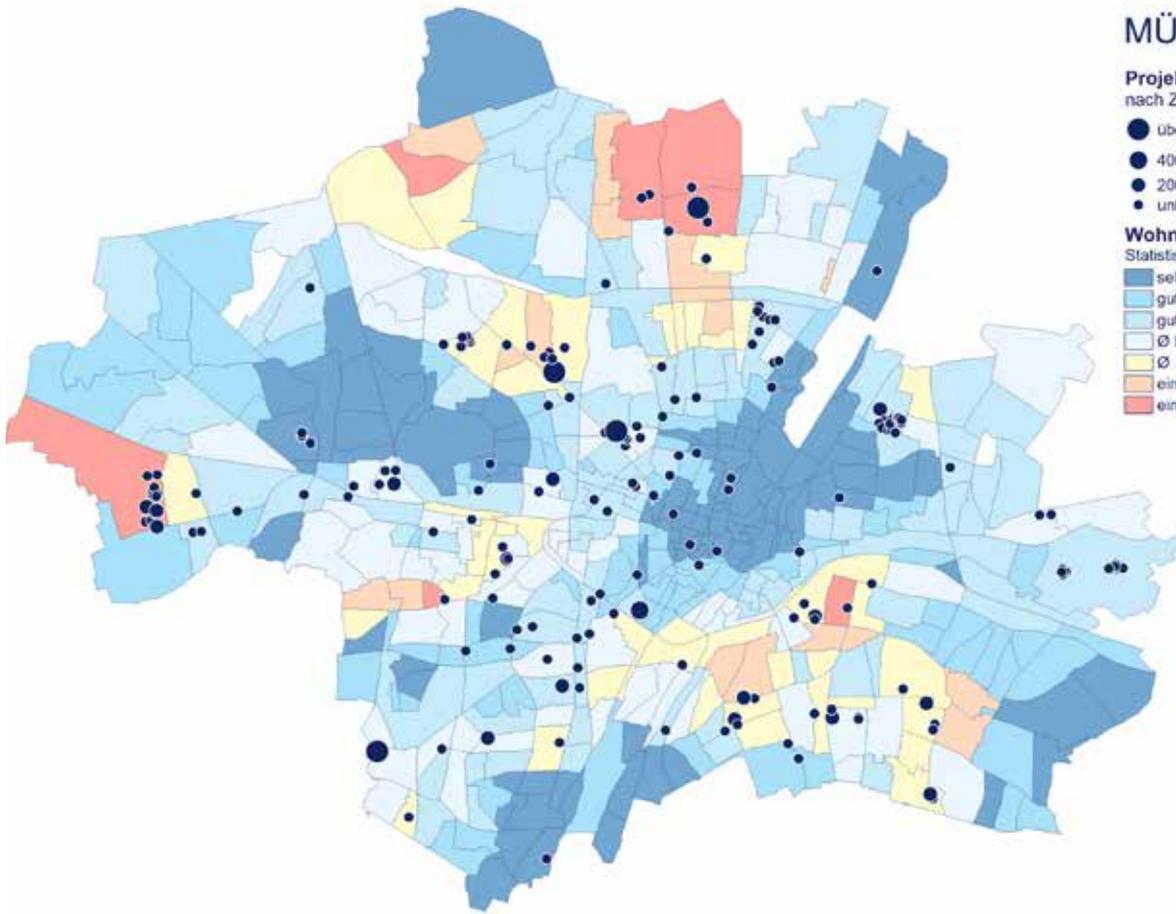
# MÜNCHEN

## Projektentwicklungen nach Zahl der Wohneinheiten

- über 600
- 400 bis unter 600
- 200 bis unter 400
- unter 200

## Wohnlagequalität Statistische Bezirke

- sehr gut
- gut bis sehr gut
- gut
- Ø bis gut
- Ø
- einfach bis Ø
- einfach



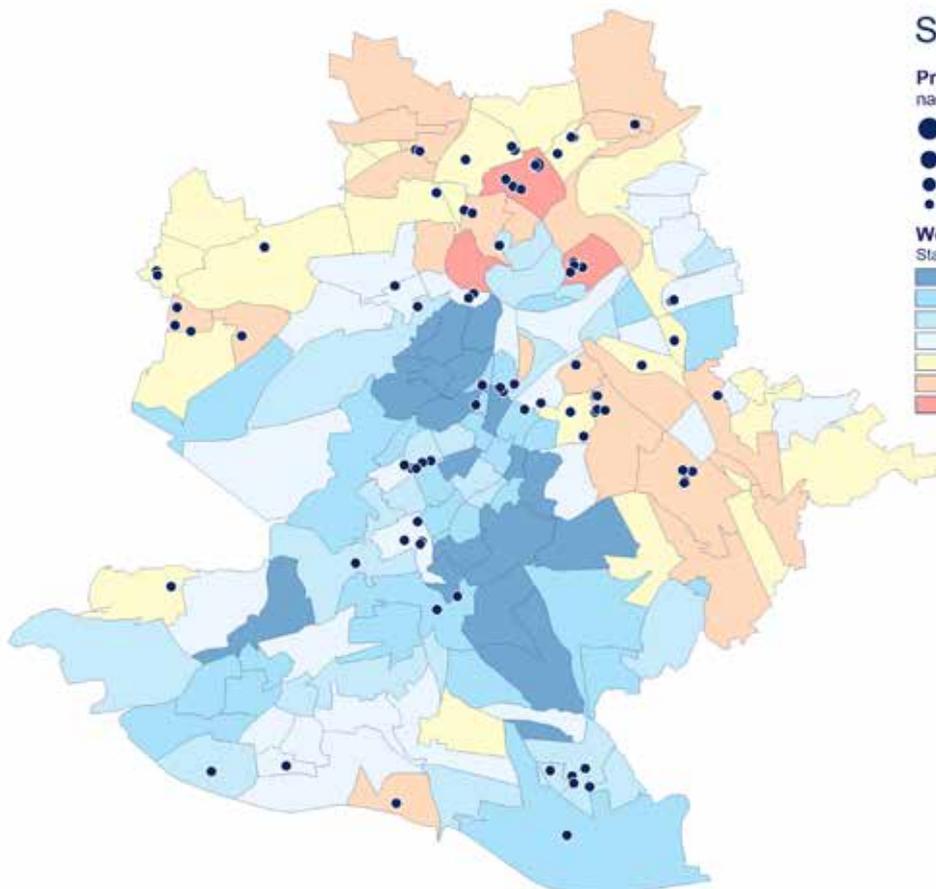
# STUTTGART

## Projektentwicklungen nach Zahl der Wohneinheiten

- über 600
- 400 bis unter 600
- 200 bis unter 400
- unter 200

## Wohnlagequalität Statistische Bezirke

- sehr gut
- gut bis sehr gut
- gut
- Ø bis gut
- Ø
- einfach bis Ø
- einfach





## IMPRESSUM



Empira AG  
Baarerstrasse 135  
6300 Zug  
Schweiz  
Telefon: +41 41 728 75 75  
Telefax: +41 41 728 75 79  
  
[www.empira.ch](http://www.empira.ch)



bulwiengesa AG  
Wallstraße 61  
10179 Berlin  
Deutschland  
Telefon: +49 30 27 87 68-0  
Telefax: +49 30 27 87 68-68  
  
[www.bulwiengesa.de](http://www.bulwiengesa.de)