

PRESSEMITTEILUNG

Projektentwicklermarkt Stuttgart: Deutlicher Rückgang seit zwei Jahren

- **Development-Volumen sinkt zwischen 2020 und 2022 um 15 Prozent**
- **Bürosegment wächst leicht, Wohnen geht zurück**
- **Logistik-Developments im Stuttgarter Umland sehr stark**
- **Veranstaltungsreihe „Developer Talks“ findet bis September in den Top-7-Städten statt**

Stuttgart / Berlin, 13. Juli 2022 | Der Stuttgarter Projektentwicklungsmarkt schrumpft seit zwei Jahren. In der kleinsten deutschen A-Stadt ging das Projektentwicklungsvolumen von rund 2,6 Mio. Quadratmeter im Jahr 2020 auf rund 2,2 Mio. Quadratmeter 2022 zurück. Dies entspricht einem Rückgang um rund 15 Prozent. Ursächlich ist vor allem ein deutlicher Rückgang der Trader Developments – das sind Entwicklungen, die nach Fertigstellung verkauft werden sollen. Investor Developments, also Projekte, die im Auftrag eines Investors für dessen Bestand entwickelt werden, bleiben dagegen relativ stabil.

Trotz der Abwärtstendenz des Gesamtmarktes wächst das Bürosegment leicht. Vom Analysejahr 2021 auf 2022 stieg es um 44.000 Quadratmeter auf insgesamt rund 1,08 Mio Quadratmeter. Rückläufig entwickelt sich dagegen das Wohnsegment: Der Rückgang von 2021 auf 2022 beträgt rund 165.000 Quadratmeter auf rund 665.000 Quadratmeter.

„Der Stuttgarter Projektentwicklungsmarkt zeigt die gleichen Tendenzen wie die anderen A-Städte. Das Bürosegment wächst leicht, im Wohnungsbau gibt es dagegen Rückgänge. Das liegt an den fehlenden Flächen und langen Genehmigungsprozessen“, kommentiert Sven Carstensen, Vorstand von bulwiengesa, beim Stuttgarter „Developer Talk“, den das Analysehaus kürzlich in Kooperation mit der BF.direkt AG veranstaltete. Im Rahmen der Eventreihe, die bis September in den deutschen A-Städten zu Gast sein wird, präsentieren bulwiengesa und BF.direkt standortspezifische Informationen zum jeweiligen Projektentwicklermarkt. Sie beruhen auf dem „Development Monitor“ sowie den „Developer Profiles“, einem neuen interaktiven Online-Tool mit Informationen zu ausgewählten Projektentwicklern.

Im Stuttgarter Speckgürtel wird viel Logistik entwickelt

Für Stuttgart hat der Speckgürtel eine große Bedeutung. Carstensen dazu: „In der baden-württembergischen Landeshauptstadt entfällt rund ein Drittel der Entwicklungen der 150 größten Developer auf das Umland. Das ist deutlich mehr als in anderen A-Städten. Zum Vergleich: In Berlin sind es 25 Prozent, in Hamburg 15 Prozent und in München 27 Prozent.“

Eine Besonderheit im Stuttgarter Umland ist der sehr große Anteil von Logistik-Entwicklungen. Carstensen führt aus: „Betrachtet man die Verteilung zwischen Stadt und Umland nach Nutzungsarten, entfallen 51 Prozent der Logistik-Entwicklungen auf das Umland. Bei Wohnen sind es 25 Prozent und bei Büro nur 13 Prozent. Diese Verteilung unterstreicht die Bedeutung des Stuttgarter Speckgürtels für die Logistikbranche generell.“

BF.direkt schätzt Finanzierungssituation als herausfordernd ein

Francesco Fedele, CEO der BF.direkt AG, und Manuel Köppel, CFO der BF.direkt AG, beleuchten die aktuelle Finanzierungssituation. Manuel Köppel: „Die Banken sind im Zuge des starken Zinsanstiegs zurückhaltender geworden und bepreisen auch die Risiken neu. Dies schlägt sich in höheren Margen nieder. Zwar sind auch die alternativen Kapitalgeber vorsichtiger geworden. Aber sie können den Rückzug der Banken zumindest teilweise kompensieren.“

Zur Zinsentwicklung sagt Francesco Fedele: „Meiner Meinung nach werden die Zinsen zunächst einmal noch leicht weiter steigen. Mittelfristig erwarte ich dann eher ein konstantes oder leicht fallendes Zinsniveau. Die Zeiten der ultraniedrigen Zinsen sind allerdings vorbei.“

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

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

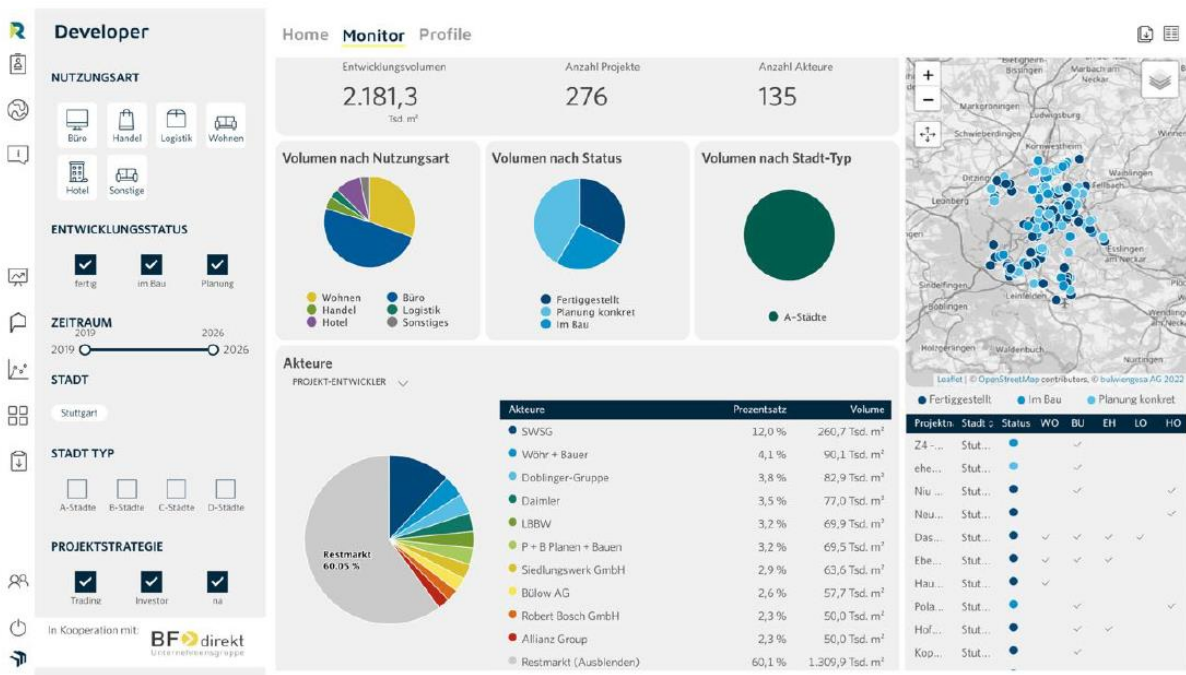


Abbildung: Auszug aus dem Development Monitor zum Standort Stuttgart, Datenstand Juli 2022 (www.riwis.de)

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

Bildrechte

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

Über BF.direkt

Die BF.direkt AG ist ein unabhängiger Spezialist für die Finanzierung wohnwirtschaftlicher und gewerblicher Immobilienprojekte. Als einer der führenden Finanzierungsberater entwickelt sie innovative Finanzierungsstrategien und findet dafür passende Finanzierungspartner. Zudem ist das Unternehmen Asset Manager für Real-Estate-Debt-Investments. Die BF.direkt-Gruppe kennt alle am Markt verfügbaren Finanzierungsbausteine – unabhängig davon, ob Fremd-, Eigen- oder Mezzaninekapital. Bei Bedarf investiert das Haus auch selbst in Projekte. BF.direkt AG fungiert als Holding-Gesellschaft. Das operative Geschäft ist in die Tochtergesellschaften BF.real estate finance GmbH, BF.capital GmbH, CoRE Solutions GmbH, BF.services GmbH und BF.solutions GmbH gegliedert. Zu den Kunden der Gruppe zählen namhafte Bauträger, Projektentwickler, börsennotierte Immobiliengesellschaften, Immobilienfonds sowie institutionelle Investoren aus dem In- und Ausland. Die BF.direkt vermittelt regelmäßig ein Kreditvolumen von über 1 Mrd. Euro p.a. und begleitet damit ein jährliches Transaktionsvolumen von über 1,5 Mrd. Euro. Die AuM im Bereich Real Estate Debt belaufen sich auf 500 Mio. Euro. Die gesamte Gruppe unterhält neben der Zentrale in Stuttgart Niederlassungen in Berlin, Frankfurt und München und beschäftigt insgesamt 40 Mitarbeiter.

Über bulwiengesa

bulwiengesa ist in Kontinentaleuropa eines der großen unabhängigen Analyseunternehmen der Immobilienbranche. Seit fast 40 Jahren unterstützt bulwiengesa Partner und Kunden in Fragestellungen der Immobilienwirtschaft, u.a. durch Standort- und Marktanalysen, fundierte Datenservices, strategische Beratung und maßgeschneiderte Gutachten. Die Daten von bulwiengesa werden u. a. von der Deutschen Bundesbank für EZB und BIZ verwendet.

Pressekontakt bulwiengesa

c/o RUECKERCONSULT GMBH
Daniel Sohler
Wallstr. 16
10179 Berlin
Tel.: 030-28 44 987-49
sohler@rueckerconsult.de

bulwiengesa AG
Sigrid Rautenberg
Wallstr. 61
10179 Berlin
Tel.: 030-2787 68-24
rautenberg@bulwiengesa.de

Pressekontakt Development Monitor Teamleitung Development Monitor und Developer Profiles

bulwiengesa AG
Björn Bordscheck
Nymphenburger Straße 5
80335 München
Tel.: 089-23 23 76-53
bordscheck@bulwiengesa.de

