



NEU GEGRÜNDETE „INITIATIVE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN“ VERÖFFENTLICHT ERSTEN MARKTREPORT

Seit 2013 rund 1,3 Milliarden Euro in Unternehmensimmobilien investiert

- **Bruttoanfangsrendite zwischen 9 und 10 Prozent**
- **Vermietungsumsatz bei rund 1,5 Millionen Quadratmetern**
- **Verarbeitendes Gewerbe größte Mietergruppe**
- **Durchschnittsmiete bei rund 5,40 Euro pro Quadratmeter**

Frankfurt, 2. September 2014 – Rund 930 Millionen Euro sind 2013 deutschlandweit in Unternehmensimmobilien investiert worden. Nach dem ersten Halbjahr 2014 summierte sich das Transaktionsgeschäft mit Transformationsimmobilien, Gewerbeparks, Produktionsimmobilien und Lager-/Logistikobjekten auf ein Volumen von 381 Millionen Euro. Umsatzstärkste Objektkategorien waren in den ersten sechs Monaten dieses Jahres Gewerbeparks mit einem Investmentvolumen von etwa 174 Millionen Euro, gefolgt von Produktionsimmobilien mit rund 96 Millionen Euro. Lager- und Logistikobjekte folgten mit rund 75 Millionen Euro auf dem dritten Platz. In Transformationsimmobilien sind mangels Angebot nur 36 Millionen Euro investiert worden. Dies sind einige der Ergebnisse des ersten Marktreports der neu gegründeten „Initiative Unternehmensimmobilien“.

„Die Assetklasse der Unternehmensimmobilien hat sich in den vergangenen Jahren dynamisch entwickelt. Inzwischen entdecken immer mehr Investoren diese junge Assetklasse für sich“, sagt Andreas Schulten, Vorstand der bulwiengesa AG. „Insbesondere vor dem Hintergrund sinkender Renditen und zunehmend kürzerer Zyklen bei etablierten Immobilientypen werden Unternehmensimmobilien als Investitionsalternative wichtiger.“ Um die Transparenz in diesem Marktsegment weiter zu erhöhen und Investoren sowie anderen Akteuren den Zugang zu diesem Segment zu erleichtern, haben die wichtigsten Marktakteure – ATOS, aurelis, BEOS, Hansteen, GSG Berlin, SEGRO, Sirius und Valad – die „Initiative Unternehmensimmobilien“ gegründet. Zusammen mit dem Researchhaus bulwiengesa wurde ein gemeinsamer Marktbericht erstellt. „Die bekannten Marktberichte differenzieren zu wenig zwischen den einzelnen Immobilienarten der Unternehmensimmobilien und fassen häufig alles unter dem Begriff der Logistikimmobilien zusammen“, erklärt Schulten. Der Marktreport Unternehmensimmobilien schließt diese Lücke und informiert künftig halbjährlich über die gängigen Marktkennziffern wie Mieten, Renditen, Flächenumsätze und Transaktionen. Dabei wird nicht auf Sekundärquellen zurückgegriffen, sondern auf Daten, die direkt von den Eigentümern stammen. Diese werden analysiert und mit Daten der RIWIS-Datenbank von bulwiengesa ergänzt.

Spezialfonds aktivste Käufergruppe

Im gesamten Jahr 2013 waren Spezialfonds sowie Projektentwickler beziehungsweise Bauträger die größten Käufergruppen. Sie investierten knapp 186 Millionen Euro beziehungsweise 144 Millionen Euro in



Unternehmensimmobilien in Deutschland. Eigennutzer zeichneten für rund 103 Millionen Euro Ankaufsvolumen verantwortlich, was auf ihre Rolle als größte Eigentümergruppe in dem Marktsegment zurückzuführen ist. Auch auf der Verkäuferseite waren sie sehr aktiv und veräußerten Objekte im Wert von rund 174 Millionen Euro. „Die Eigennutzer haben also mehr verkauft als gekauft“, stellt Schulten fest. „Dies deutet darauf hin, dass Unternehmen die Eigentumsquote tendenziell abbauen. Hieraus ergeben sich für Investoren weitere Investitionsmöglichkeiten.“ Stärkste Gruppe auf der Verkäuferseite waren mit Abstand die Asset Manager. Im Auftrag überwiegend internationaler Eigentümer veräußerten sie Unternehmensimmobilien im Wert von rund 280 Millionen Euro.

Auch im ersten Halbjahr 2014 zählten Projektentwickler und Spezialfonds zu den aktivsten Käufer- und Verkäufergruppen. Der deutlichste Unterschied im Vergleich zum Vorjahr liegt bei den Asset Managern: Mit rund 121 Millionen Euro bildeten sie erneut die stärkste Verkäufergruppe, mit gut 72 Millionen Euro nun aber auch die drittgrößte Käufergruppe. Aktiv waren auch weiterhin die Eigennutzer sowie immer mehr Privatinvestoren auf der Käuferseite.

Internationale Investoren auf dem Vormarsch

Auf Käuferseite agieren vor allem deutsche Investoren. „In den vergangenen Monaten hat sich allerdings der Anteil der Ausländer auf der Käuferseite von knapp 16 Prozent im ersten Halbjahr 2013 auf etwa 23 Prozent im ersten Halbjahr 2014 erhöht“, sagt Schulten. „Diese Entwicklung folgt dem Trend, der auf dem Logistikimmobilienmarkt schon weiter vorangeschritten ist. Dort prägen inzwischen ausländische Akteure das Marktgeschehen. Zurückzuführen ist dies unter anderem auf einen transparenter werdenden Markt und die höhere Akzeptanz der Assetklasse.“ Auf der Verkäuferseite halte sich das Verhältnis von deutschen und ausländischen Akteuren bislang die Waage.

Hohe Renditeniveaus bei überschaubarem Risiko

Die Bruttoanfangsrenditen (Quotienten der Nettorohmieteinnahmen und der Netto-Kaufpreise zum Zeitpunkt der Transaktionen) für alle Kategorien der Unternehmensimmobilien (Transformationsimmobilien, Gewerbeparks, Produktionsimmobilien und Lager-/Logistikobjekte) liegen im Betrachtungszeitraum bei durchschnittlich 9,8 Prozent. Die Mittelwerte erreichen dabei eine Bandbreite zwischen 9,5 Prozent und 10,7 Prozent, wobei die höheren Renditen mit Gewerbeparks erzielt werden. Diese liegen 1,2 Prozentpunkte über dem niedrigsten Wert von 9,5 Prozent bei Produktionsimmobilien. Über alle Einzelkategorien hinweg liegt die Bruttoanfangsrendite zwischen 7,5 Prozent und 12,8 Prozent. Zwischen den Regionen und den Verdichtungsräumen können dabei Unterschiede von bis zu einem Prozentpunkt festgestellt werden.



„Mit Unternehmensimmobilien lassen sich vergleichsweise hohe Renditen erzielen“, kommentiert Schulden die Zahlen. „Das im Umkehrschluss vermeintlich höhere Risiko relativiert sich jedoch durch die Besonderheiten der Assetklasse, insbesondere durch die stabile Mietrendite und die geringe Abhängigkeit vom Kapitalmarkt.“ Im Gegensatz zu anderen Assetklassen zeichneten sich Unternehmensimmobilien durch eine hohe Anpassungsfähigkeit an die Mieterbedürfnisse aus, was gemeinsam mit den flexiblen beziehungsweise reversiblen Flächenangeboten das Leerstandsrisiko deutlich minimiert. Besonders hohe Renditen werden dabei typischerweise in älteren Bestandsimmobilien und zur Sanierung erworbenen Objekten erzielt.

Vermietungsmarkt stabil auf hohem Niveau

Der Markt für Unternehmensimmobilien ist von regen Vermietungsaktivitäten geprägt. Über die drei beobachteten Halbjahre hinweg wurde allein von den Teilnehmern der „Initiative Unternehmensimmobilien“ ein Flächenumsatz von rund 1,5 Millionen Quadratmetern erzielt. Besonders stark fiel dabei das zweite Halbjahr 2013 aus. In diesem Zeitraum wurden in Deutschland etwa 580.000 Quadratmeter vermietet. Auf das erste Halbjahr 2014 entfiel ein Flächenumsatz von 440.000 Quadratmetern, was in etwa dem Niveau des Vorjahreszeitraums entspricht.

Im wirtschaftsstarken Süden Deutschlands ist das Vermietungsgeschäft mit Flächen in Unternehmensimmobilien besonders ausgeprägt. Dort wurden über den gesamten Betrachtungszeitraum hinweg 342.000 Quadratmeter vermietet. Damit entfällt fast ein Viertel des gesamten Vermietungsvolumens auf diese Region. Werden die beiden Metropolen München und Stuttgart hinzugerechnet, fällt die Dominanz noch stärker aus. Dahinter folgt schon Berlin, das damit nicht nur in der Büroflächennachfrage, sondern auch in der Nachfrage nach Unternehmensimmobilien eine kräftige Belegung erfährt. „Auffallend ist die geringe Nachfrage im Raum Hamburg, ganz im Gegensatz zur umgebenden norddeutschen Region. Dies könnte darauf zurückzuführen sein, dass in Hamburg die Großflächenlogistik dominiert, die im Report nicht erfasst wird“, erklärt Schulden.

Verarbeitendes Gewerbe größte Mietergruppe

Die größte Mietergruppe bilden über den gesamten Betrachtungszeitraum das Verarbeitende Gewerbe sowie Industrie und Produktion mit einem Flächenumsatz von gut 435.000 Quadratmetern. Dies entspricht rund 30 Prozent des Gesamtumsatzes. Auf dem zweiten Platz folgt die Lager-, Logistik- sowie Transportbranche mit rund 285.000 Quadratmetern (knapp 20 Prozent). Dieser Anteil streut jedoch stark zwischen knapp 10 Prozent im ersten Halbjahr 2013 und knapp 30 Prozent im zweiten Halbjahr 2013. Ähnliches trifft auf den Bereich Handel zu, dem auch die Branchen Kfz-Reparaturen und Service zugeordnet sind. Die Gruppe Dienstleistungen fällt bereits deutlich kleiner aus, im Durchschnitt werden rund 15 Prozent der Flächen von der Dienstleistungsbranche angemietet. „Insgesamt zeigt sich, dass die Nachfragestruktur



sehr breit aufgebaut ist“, sagt Schulden. „Daher können vielfältige Zielgruppen angesprochen werden, wodurch sich wiederum konjunkturelle Risiken streuen lassen.“

Spitzenmieten bei durchschnittlich 9,70 Euro pro Quadratmeter

Die Spitzenmiete für Unternehmensimmobilien betrug im ersten Halbjahr 2014 über alle Flächentypen hinweg rund 9,70 Euro pro Quadratmeter, nachdem sie im Vorjahreszeitraum noch bei 10 Euro pro Quadratmeter gelegen hatte. Die Spanne lag dabei zwischen 5,50 Euro pro Quadratmeter für reine Produktionsflächen und 12,30 Euro pro Quadratmeter für Büroflächen.

Die Durchschnittsmiete betrug über alle Flächentypen hinweg zuletzt rund 5,40 Euro pro Quadratmeter. Hier lag die Spanne zwischen 4,50 Euro pro Quadratmeter für reine Lagerflächen und 6,60 Euro pro Quadratmeter für Büroflächen. „Die Unterschiede fallen damit geringer aus, als wegen des vielfältigen Flächenangebots in unterschiedlichen Größen und Qualitäten für diese Assetklasse häufig angenommen wird“, sagt Schulden.

Bei einer flächengewichteten Auswertung erzielen die Büroflächen in der Tendenz die höchsten Mieten, auch wenn sie im Betrachtungszeitraum unter Druck geraten und sukzessive von 14,00 Euro pro Quadratmeter auf 12,30 Euro pro Quadratmeter gesunken sind. „Darin schlägt sich die rückläufige Nachfrage im Bürobereich nieder“, erklärt Schulden. Ein vielfach unterschätzter Aspekt bei Unternehmensimmobilien sind die erzielbaren Mieten für Lager- und kleinteilige Logistikflächen, insbesondere wenn diese in Gewerbeparks oder Transformationsimmobilien angeboten werden. In der Spitze sind hier über die verschiedenen Betrachtungszeiträume hinaus bis zu 11,00 Euro pro Quadratmeter erzielbar. In reinen Lagerobjekten sind sie dagegen günstiger. Bei flexibel nutzbaren Flächen, sogenanntem Flex Space, ist eine deutlich gestiegene Nachfrage zu beobachten, die zu steigenden Mieten bis zu 10,00 Euro pro Quadratmeter geführt hat.

Über die Initiative Unternehmensimmobilien

Der Initiative gehören derzeit mit ATOS, aurelis, BEOS, Hansteen, GSG Berlin, SEGRO, Sirius und Valad acht Unternehmen an, die auf dem deutschen Markt für Unternehmensimmobilien aktiv sind. Gemeinsames Ziel ist es, die Transparenz in diesem Marktsegment zu verbessern. Dafür ist in Zusammenarbeit mit dem Researchhaus bulwiengesa eine Datenbank aufgebaut worden, in die sämtliche Transaktions- und Vermietungsdaten der Teilnehmer eingepflegt sind. Auf dieser Basis werden Investoren und Marktbeobachter regelmäßig über das Marktvolumen und die Performance des Sektors informiert.

INITIATIVE UNTERNEHMENS IMMOBILIEN



Kontakt

Tobias Kassner

bulwiengesa AG

Wallstraße 61

10179 Berlin

Tel.: 030-27 87 68 23

kassner@bulwiengesa.de

Steffen Uttich

Initiative Unternehmensimmobilien

c/o BEOS AG

Kurfürstendamm 188

10707 Berlin

Tel.: 030-28 00 99 18

E-Mail: steffen.uttich@beos.net

Sebastian Schmidt

Dr. ZitelmannPB. GmbH

Rankestraße 17

10789 Berlin

Tel.: 030-72 62 76 1782

E-Mail: sschmidt@zitelmann.com