

Rekordfertigstellungen bei Unternehmensimmobilien

2020 werden 2,2 Mio. qm neue Flächen bei Unternehmensimmobilien erwartet | Internationale Investoren zögerlicher | 73 % des Transaktionsumsatzes fallen auf Gewerbeparks

Berlin/Hamburg, 30. Oktober 2020 – Projektentwickler haben auf den seit längerem akuten Flächenmangel reagiert: Bereits nach dem ersten Halbjahr 2020 zeichnet sich für das Gesamtjahr ein neuer Rekord mit rund 2,2 Mio. qm fertiggestellten Flächen von Unternehmensimmobilien ab. 2019 wurden 1,3 Mio. qm fertiggestellt, das wäre eine Steigerung um 66 %. Zugleich war auch das Transaktionsvolumen mit mehr als 1,2 Mrd. Euro im ersten Halbjahr ausgesprochen hoch – und das, obwohl sich internationale Akteure auffallend zurückhielten. Mit Abstand am begehrtesten waren erneut Gewerbeparks. Das sind die wichtigsten Ergebnisse des aktuellen Marktberichts der Initiative Unternehmensimmobilien.

Hohes Neubauvolumen vor allem bei Produktionsimmobilien

Ralf-Peter Koschny, Vorstand bei bulwiengesa: „Projektentwickler haben auf den seit längeren akuten Flächenmangel bei Unternehmensimmobilien reagiert. Bis Ende des Jahres rechnen wir mit dem Rekordergebnis von 2,2 Millionen Quadratmetern neu fertiggestellter Flächen. Dieses Jahr werden vor allem viele Produktionsimmobilien fertig – gerade Eigennutzer bauen im großen Stil. Dadurch kann auch die Befürchtung, dass womöglich das Angebot die Nachfrage übersteigen könnte, ausgeräumt werden. Wir beobachten gespannt, wie groß der Anteil dieser Objekte sein wird, die in nächster Zeit durch Sale-and-Leaseback-Transaktionen dem Investmentmarkt zugeführt werden.“

Bereits im ersten Halbjahr 2020 nehmen die Fertigstellungen in den Kategorien Lager- und Produktionsimmobilien mit 89 % den Großteil der Unternehmensimmobilien ein¹. Während bei den Lagerimmobilien im langjährigen Mittel ein Rückgang von rund 32 % zu verzeichnen ist, gewinnen Produktionsimmobilien an Bedeutung und schneiden 17 % besser ab als im fünfjährigen Schnitt. Das Rekordergebnis bei Produktionsimmobilien lässt sich auf eine außergewöhnlich hohe Anzahl von Projekten zurückführen, die in diesem Jahr fertiggestellt werden. Charakteristisch für diese Projekte ist ebenfalls eine große Varianz der jeweiligen Flächengrößenklassen.

Die Fertigstellungszahlen von Gewerbeparks ziehen ebenso an. Auch wenn sie im ersten Halbjahr nur 9 % der Fertigstellungen ausmachen, nehmen sie in der fünfjährigen Betrachtung stetig zu (+ 15 %). Damit kann dem Wunsch nach Multi-Tenant-Objekten entgegengekommen werden. Transformationsimmobilien, also beispielsweise umgenutzte Industriearale, spielen mittlerweile eine

¹ Die vier von der INITIATIVE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN definierten Kategorien sind: Transformationsimmobilien, Gewerbeparks, Lager- sowie Produktionsimmobilien

untergeordnete Rolle. Dies ist in erster Linie mit einer begrenzten Verfügbarkeit von geeigneten Immobilien zur Umnutzung zu begründen.

Hohes Transaktionsvolumen, aber internationale Akteure zögerlich

Bei einem Transaktionsvolumen von mehr als 1,2 Mrd. Euro konnte im ersten Halbjahr das zweithöchste Halbjahresvolumen registriert werden – trotz der deutlichen Zurückhaltung internationaler Akteure. Damit ist der Start in das Jahr trotz aller negativen Vorzeichen bemerkenswert positiv ausgefallen. Lediglich 2017 konnte in einem ersten Halbjahr ein höheres Volumen verzeichnet werden. Die Betrachtung der Vorjahre zeigt, dass in der zweiten Jahreshälfte in der Regel höhere Investments getätigt wurden und somit in diesem Jahr trotz der Corona-Pandemie ein erneutes Rekordjahr erreicht werden könnte.

Während 2017 und 2019 der Anteil internationaler Akteure am Transaktionsmarkt für Unternehmensimmobilien überdurchschnittlich war, schienen sich internationale Akteure im ersten Halbjahr 2020 deutlich zurückzuhalten. Der Rückgang steht aller Wahrscheinlichkeit nach mit der unsicheren Situation rund um COVID-19 in Zusammenhang. Bei europäischen Akteuren nahmen die anteiligen Käufe um 16 % und bei nordamerikanischen Akteuren um 11 % im Vergleich zum Vorjahr ab.

Ralf-Peter Koschny: „Deutsche Akteure sind aktuell stärker bereit, mit Unternehmensimmobilien zu handeln. Ihr Anteil im ersten Halbjahr lag bei 86 Prozent. Auch 2016, als die Europäische Zentralbank den Leitzins auf null Prozent gesenkt hatte, war das Interesse ähnlich stark – viele sahen sich nach Anlagealternativen um, die nicht jeder auf dem Schirm hat, beflügelt durch vergleichsweise hohe Renditen bei zugleich hoher Flächennachfrage. Deutsche Investoren haben einen Heimvorteil. Sie sind mit dem hiesigen Markt vertraut und können noch vor europäischen und internationalen Akteuren auf sich verändernde Rahmenbedingungen reagieren.“

Im Vergleich nahm der Anteil deutscher Akteure aktuell beim Kauf um 28 % zu, bei Verkäufen um 19 %. So ein hoher Anteil wurde im gesamten Betrachtungszeitraum seit 2013 noch nicht beobachtet.

Investments in Gewerbeparks mit überragendem Anteil

Mit Ausnahme der Gewerbeparks (+ 60 %) und den Lagerimmobilien (+ 31 %) büßten zuletzt Objektkategorien wie Transformationsimmobilien (- 100 %) und Produktionsimmobilien (- 56 %) im Vergleich zum 5-Jahres-Schnitt an Transaktionsvolumen ein. Gewerbeparks sind die am stärksten gehandelte Objektkategorie im ersten Halbjahr 2020. Mit rund 903 Mio. Euro Transaktionsumsatz vereinen sie knapp 73 % des gesamten Investmentvolumens auf sich. Im Mittel der vergangenen fünf Jahre wurden rund 1,13 Mrd. Euro pro Jahr in Gewerbeparks investiert. Dieses beachtliche Niveau wurde zum ersten Halbjahr 2020 zu 80 % bereits erreicht. Der Rest der Investments teilt sich auf Lager- (16 %) und Produktionsimmobilien (12 %) auf.

Investmentvolumen nach Objektkategorie in Mio. Euro, 1. Hj. 2020

Investment volume by property category in million euros, H1 2020



Über die INITIATIVE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN

Der INITIATIVE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN gehören derzeit mit Aurelis, BEOS, Corestate Capital Group, Cromwell Property Group, Deutsche Industrie REIT-AG, Frasers Property, Garbe Industrial Real Estate, Investa, Palmira Capital Partners und Siemens Real Estate zehn Unternehmen an, die auf dem deutschen Markt für Unternehmensimmobilien aktiv sind. Gemeinsames Ziel ist es, die Transparenz in diesem Marktsegment zu verbessern, um den Zugang zu dieser Assetklasse zu erleichtern. Dafür ist in Zusammenarbeit mit bulwiengesa ein Reportingsystem aufgebaut worden, in dem sämtliche Transaktions- und Vermietungsdaten der Teilnehmer ausgewertet werden. Investoren und Marktbeobachter werden regelmäßig über das Volumen und die Performance des Sektors informiert. Dies geschieht vor allem in Form des Marktberichts, der halbjährlich erscheint.

Ansprechpartner:

Ralf-Peter Koschny, CEO bulwiengesa, koschny@bulwiengesa.de, Telefon 040-42 32 22-16

Den Marktbericht können Sie hier herunterladen: www.unternehmensimmobilien.net

Über bulwiengesa

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

Pressekontakt

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