

INITIATIVE UNTERNEHMENS IMMOBILIEN



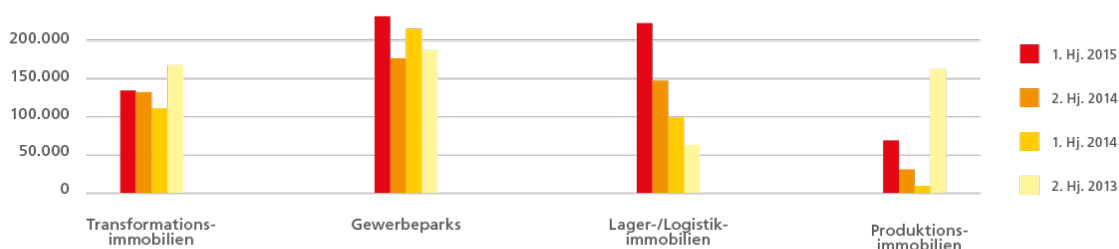
INITIATIVE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN PRÄSENTIERT MARKTBERICHT FÜR I. HALBJAHR 2015

In Unternehmensimmobilien wird immer mehr vermietet

- Vermietungsvolumina in Unternehmensimmobilien steigen um 37 %
- Gewerbeparks sind mit 200 Mrd. Euro Transaktionsvolumen das gefragteste Segment
- Transport, Logistik und Handel stützen die neue Assetklasse
- Der Südwesten Deutschlands und die Rhein-Ruhr-Region dominieren

Berlin, 7. September 2015 – Die Vermietungsvolumina bei Unternehmensimmobilien (Transformation, Gewerbepark, Lager/Logistik, Produktion) spiegeln weiterhin die Dynamik der deutschen Wirtschaft wider. 660.000 m², also 37 % oder 180.000 m² mehr als im letzten Halbjahr wurden von den Unternehmen der Initiative vermietet¹. Davon allein 234.000 m² in Gewerbeparks.

Das ist eines der Ergebnisse des mittlerweile dritten Marktberichtes, den die Initiative Unternehmensimmobilien für diese Assetklasse in Deutschland veröffentlicht hat. Die aktuelle Entwicklung bei den Vermietungsvolumina untermauert damit eine der Strategien, die ein Investment in Unternehmensimmobilien kennzeichnen: den hohen Anteil der Mietrendite an der Gesamtrendite. Dabei sind die Mietniveaus in den vier Teilmärkten im Durchschnitt leicht rückläufig bis stabil und damit alles andere als überhitzt.



Flächen-/Vermietungsumsatz der vier Teilmärkte 1. HJ 2013 – 1. HJ 2015 im rollierenden Vergleich (in qm)

Wachsende Bedeutung von Transport, Logistik und Handel

Auch wenn die Definition von Unternehmensimmobilien die großen und reinen Logistikzentren nicht berücksichtigt, sondern diese andernorts als eigene Asset Klasse geführt werden, wird deutlich erkennbar, dass auch die Unternehmensimmobilien von der aktuell starken Dynamik auf dem deutschen Logistikmarkt beeinflusst sind. Das belegen zwei Zahlen: Einerseits wurden im ersten Halbjahr 2015 erstmals mehr als 200.000 m² allein in

¹ Effekte durch die wachsende Zahl der Mitglieder in der Initiative sind dabei eliminiert

INITIATIVE UNTERNEHMENS IMMOBILIEN



Lager- und Logistikgebäuden der Initiative-Teilnehmer vermietet. Andererseits stammen die Mieter von Unternehmensimmobilien insgesamt zu fast 50 % aus den Wirtschaftsbranchen Transport/ Logistik und Handel (inkl. Kfz-Reparatur und -Service).

Das bislang sehr dynamische Berlin (und Umland) gibt im ersten Halbjahr 2015 erkennbar an den Südwesten Deutschlands, also den Raum Stuttgart und die Region Rhein-Neckar, ab. Mehr als 250.000 m² wurden allein hier vermietet. Auf Rang Drei folgt die Region Rhein-Ruhr, die gleichzeitig bei den Transaktionen im regionalen Vergleich in Führung gegangen ist. Mit 134 Millionen Euro Investitionen, was einem Anteil von 25 % des Gesamtmarktes im 1. Halbjahr entspricht, erreicht im regionalen Vergleich die Region Rhein-Ruhr einen klaren Spitzenplatz vor der Region Rhein-Neckar. Beachtenswert ist hier sowohl der kontinuierliche und gleichmäßige Anstieg seit Anfang 2014 als auch die annähernde Gleichverteilung der Aktivität auf die Rhein-Metropolen einerseits und das Ruhrgebiet andererseits. „Wir halten Investments in den wirtschaftsstarken Regionen Rhein-Ruhr und Rhein-Main-Neckar mittel- bis langfristig für am aussichtsreichsten. Dort gibt es einfach die größte Anzahl und Vielfalt an potenziellen Nutzern für Gewerbeparks und Lager-/Logistikimmobilien und weniger Entwicklungsflächen,“ kommentiert Alyssa Huse, die das neue Mitglied der Initiative, M7 Real Estate, in Deutschland repräsentiert. „Das stabilisiert die Nachfrage und somit die Mietniveaus.“

Transaktionen im 1. HJ 2015 insgesamt nur bei 530 Millionen Euro

Die Transaktionsvolumina bei Unternehmensimmobilien sind insgesamt im ersten Halbjahr zurück gegangen auf etwa 530 Millionen Euro (1. HJ 2014: 664 Millionen Euro). „Das entspricht Beobachtungen in anderen Assetklassen,“ sagt Andreas Schulten, Vorstand der bulwiengesa AG und Herausgeber des Marktberichtes für die Initiative Unternehmensimmobilien, „Dort, wo keine Portfolios mehr im großen Stil gehandelt werden, wird das Angebot an Investmentobjekten knapp – oder zu teuer.“ Die Durchschnittsrenditen² für Gewerbeparks, dem aktuell größten Teilmarkt innerhalb der Assetklasse sanken um 63 Basispunkte auf knapp unter 10 %. In diesem Segment wurden knapp 200 Millionen Euro in den ersten sechs Monaten des Jahres gehandelt.

„Die Zahlen des Marktberichtes sind strategisch sehr hilfreich,“ sagt Stephan Bone-Winkel, Vorstand bei BEOS, „weil sie in ihrer hohen Belastbarkeit ein sehr differenziertes Bild zeichnen.“ Die Initiative weist in den vier Teilmärkten (Transformation, Produktion, Gewerbepark und Lager/Logistik) darauf hin, dass viele qualitativ bessere Gebäude und Projekte schon im letzten Jahr gehandelt wurden, was in dem nachlassenden Renditedruck bei den Spitzenobjekten in 2015 ablesbar ist. Gegenläufig ist der Trend im ersten Halbjahr allein bei den Produktionsimmobilien. Hier erreichen Top-Objekte sogar fast 6 % Rendite (BAR), also ein Niveau, das im Umfeld der Gewerbe- und Industrieimmobilien auch für die Experten ein Überraschungswert ist.

² Bruttoanfangsrendite (BAR)

INITIATIVE UNTERNEHMENS IMMOBILIEN



Die durchschnittliche Rendite (BAR) für Unternehmensimmobilien liegt im ersten Halbjahr 2015 bei knapp 10 %. Damit hat sie sich im Vergleich zu 2014 (9,6 %) wieder leicht erhöht.

Positive Prognose

Die Prognosen für die Gesamtrenditen innerhalb des Sektors Unternehmensimmobilien und Logistik im engeren Sinne werden von bulwiengesa in ihrem neu ermittelten German Property Index daher nachhaltig höher berechnet als die durchschnittlichen Gesamtrenditen anderer gewerblicher Assetklassen. Trotz eines erwarteten Rückgangs der Gesamtrenditen von heute 9 % auf etwa 7,5 % im Jahre 2019 öffnet sich die Schere gegenüber den anderen Nutzungstypen leicht zugunsten der Unternehmens- und Logistikimmobilien.

Über die Initiative Unternehmensimmobilien

Derzeit gehören der Initiative Unternehmensimmobilien zwölf Marktakteure sowie das führende unabhängige Analysehaus für Unternehmensimmobilien in Deutschland an. Neu hinzugekommen ist zuletzt M7 Real Estate, ein paneuropäischer Investor und Asset Manager der zunehmend stärker in Deutschland aktiv geworden ist.

Mit der Veröffentlichung des Marktberichtes Nummer 3 hat die Initiative Unternehmensimmobilien einen weiteren Beitrag zur Schaffung von mehr Transparenz in diesem Marktsegment geleistet und diesem heterogenen Immobilientyp einem breiten Publikum leichter verständlich gemacht. Gleichzeitig stehen die fundamentalen Kennziffern den Fachleuten und Akteuren auf diesem spezifischen Markt zur Verfügung.

Die weitere Entwicklung der Initiative wie auch der gesamten Assetklasse geht weiter in die Richtung des deutschen Mittelstands und der Industrie mit Ihren Corporate Real Estate-Beständen.

Pressekontakt

Geschäftsstelle der Initiative Unternehmensimmobilien:

bulwiengesa AG
Wallstraße 61
10179 Berlin
Telefon: +49 30 278768-0
Telefax: +49 30 278768-68

Presseanfragen

Andreas Schulten
schulten@bulwiengesa.de

Tobias Kassner
kassner@bulwiengesa.de