

INITIATIVE UNTERNEHMENS IMMOBILIEN



INITIATIVE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN PRÄSENTIERT DEN MARKTBERICHT FÜR DAS 1. HALBJAHR 2016

Investoren schwenken vermehrt auf Unternehmensimmobilien um

- Erstes Halbjahr 2016: mit 775 Mio. Euro schon 27 Prozent über Vorjahreswert
- 85 Prozent der Akteure auf dem Investmentmarkt für Unternehmensimmobilien kommen aus Deutschland
- Kaufverhalten bestätigt gestiegenes Vertrauen von Investoren
- Vor allem Fonds engagieren sich
- Renditekompression durch hohe Investitionstätigkeit

Berlin, 15. September 2016 – Der Aufwärtstrend am Investmentmarkt für Unternehmensimmobilien hält an: Das Transaktionsvolumen dieser Assetklasse liegt im ersten Halbjahr 2016 bei knapp 775 Mio. Euro. Damit wird der vergleichbare Vorjahreswert bereits um rund 27 Prozent übertroffen.

Der Investmentmarkt im 1. Halbjahr 2016: Was wurde gehandelt?

Am meisten gefragt waren Produktionsimmobilien. Fast 260 Mio. Euro wurden im ersten Halbjahr 2016 in diese Kategorie investiert. Das entspricht rund 33,5 Prozent des bisherigen Transaktionsvolumens. Etwa jede vierte gehandelte Unternehmensimmobilie ist eine Transformationsimmobilie. Unter diesen Begriff fallen revitalisierte und zu Gewerbezwecken umgenutzte Liegenschaften. Mit rund 196 Mio. Euro sind sie im ersten Halbjahr 2016 die am zweitstärksten nachgefragte Kategorie. Dr. Wulf Meinel, CEO Geneba Properties, Holland: „Bei produzierenden Unternehmen wächst die Einsicht, dass ihre Kernkompetenz die Herstellung eines Produkts ist und nicht die Entwicklung und Verwaltung der Immobilie, in der dieses Produkt erzeugt wird. Dazu passt das steigende Interesse professioneller Immobilieninvestoren, gezielt in Produktionsimmobilien zu investieren. Sie tragen dazu bei, dieser jungen Anlageklasse mehr Gewicht zu verleihen.“

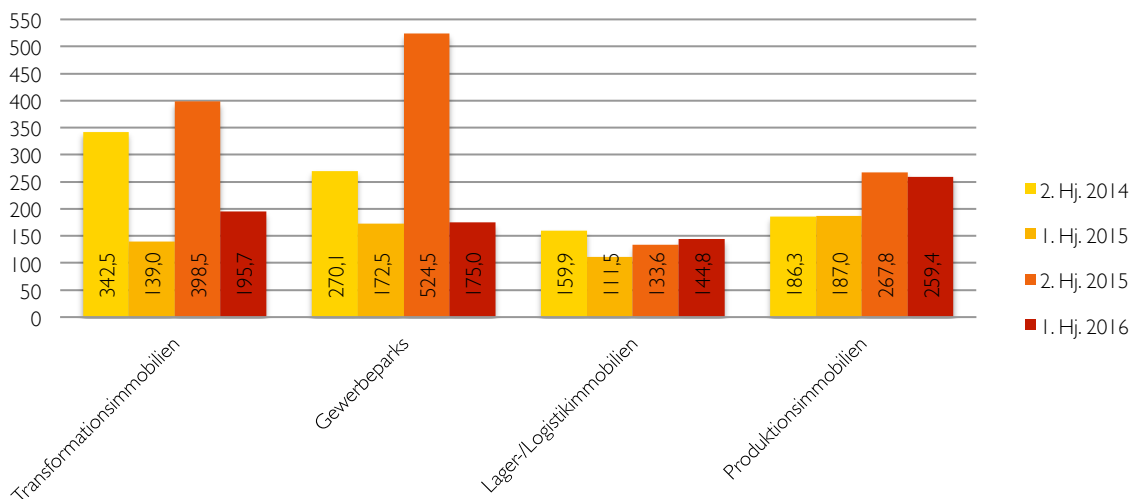


Abb. 1: Investitionsvolumen in Mio. Euro nach Objektkategorie

INITIATIVE UNTERNEHMENS IMMOBILIEN



Wer kauft, wer verkauft Unternehmensimmobilien?

Auch im ersten Halbjahr 2016 waren Projektentwickler und Bauträger wieder die Gruppe mit dem größten Verkaufsvolumen. Für insgesamt 331 Mio. Euro veräußerten sie Unternehmensimmobilien. Stärkste Käufergruppe waren erneut die Spezialfonds. Für den annähernd gleichen Betrag wie im Vorjahr, rund 319 Mio. Euro, kauften sie Unternehmensimmobilien. Hier zeigt sich, dass Unternehmensimmobilien vermehrt in Fondsstrukturen gehalten werden und sich dort allmählich etablieren.

Der **Anteil der deutschen Akteure** auf dem Transaktionsmarkt für Unternehmensimmobilien nimmt weiterhin zu. Auf der Käuferseite stieg ihr Anteil von 72 Prozent im ersten Halbjahr 2015 auf mittlerweile 85 Prozent im ersten Halbjahr 2016. Die gesteigerte Informationsdichte im Markt für Unternehmensimmobilien sowie die niedrigen Renditen in den etablierten Assetklassen lassen deutsche Investoren offenbar vermehrt auf Unternehmensimmobilien umschwenken. Insgesamt investierten sie 685 Mio. Euro im ersten Halbjahr 2016. Internationale Investoren waren deutlich weniger aktiv, sie kamen lediglich auf knapp 120 Mio. Euro. Grund dafür ist vermutlich, dass deutsche Assetmanager und Investoren zum einen besser mit kleinen und mittelständischen Unternehmen (KMUs) vernetzt sind und sie zum anderen besseren Zugriff auf regionale Marktinformationen haben. Dies zeigt sich auch auf der Verkäuferseite, die ebenfalls immer stärker von deutschen Akteuren dominiert wird. Ihr Anteil stieg von 81 Prozent im zweiten Halbjahr 2015 auf 88 Prozent im ersten Halbjahr 2016.

Die steigende Nachfrage sorgt für sinkende **Renditen**. Sie gaben im ersten Halbjahr 2016 in jeder Kategorie nach. Am stärksten war der Rückgang bei den Transformationsimmobilien. Von 8,4 Prozent im ersten Halbjahr 2015 sank die Rendite bei Verkäufen 2016 auf durchschnittlich 6,2 Prozent. Die geringste Kompression gab es bei den Produktionsimmobilien, dort lag die durchschnittliche Rendite zum ersten Halbjahr 2016 bei 8,4 Prozent. Gemittelt über alle Kategorien der Unternehmensimmobilien gab die Durchschnittsrendite um 70 Basispunkte nach und liegt 2016 bei 8,2 Prozent.

Der Vermietungsmarkt im 1. Halbjahr 2016

Starker Flächenumsatz, aber Rekordniveau nicht mehr erreicht: Die Nachfrage nach Mietflächen fällt gut 18 Prozent niedriger aus als im vorangegangenen Halbjahr. Mit einem Umsatz von rund 554.000 Quadratmetern liegt das Volumen jedoch nur leicht unterhalb des Mittels der vergangenen drei Jahre, dem gesamten bisherigen Betrachtungszeitraum der Initiative Unternehmensimmobilien. Die höchste Nachfrage für angemietete Unternehmensimmobilien wurde im zweiten Halbjahr 2016 im Verdichtungsraum Rhein-Ruhr erzeugt (+20 Prozent). Damit löst diese Region Berlin und Umland (-40 Prozent) als Nachfragespitzenreiter ab.

INITIATIVE UNTERNEHMENS IMMOBILIEN

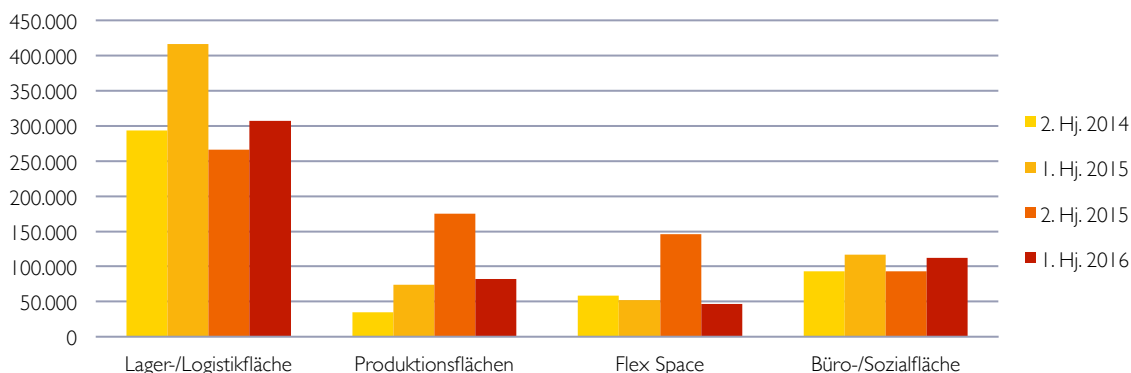


Abb. 2: Flächenumsatz in m², anteilig nach Flächentypen

Für die **Mietvertragslaufzeiten** deutet sich im aktuellen Betrachtungszeitraum 2016 ein leichter Rückgang an. Im Durchschnitt werden Unternehmensimmobilien aktuell 2,2 Jahre angemietet. Dies belegt den Trend, dass Unternehmen sich ihre Mietflächen lieber flexibel sichern. 31 Prozent der Mietverträge weisen eine Vertragsdauer von lediglich ein bis zwei Jahren auf.

Mieten oder kaufen?

Die Flexibilität von Unternehmensimmobilien wird auch für Firmen interessanter, die entweder bislang Flächen in Büroimmobilien angemietet haben oder die Eigennutzer sind. Während zur ersten Gruppe eher Dienstleister, aber auch Start-ups, Kreative & Co. gehören, zählen zur zweiten Gruppe vor allem produzierende und Industrieunternehmen. Diese haben zwar einen ausgeprägten Hang zur Eigennutzung. Immer stärker setzt sich hier jedoch die Erkenntnis durch, dass einzelne Flächen angemietet werden können, z. B. für Innovation Labs, Forschungsprojekte oder Ähnliches. So ist beispielsweise der Anteil von Mietflächen im Verarbeitenden Gewerbe bzw. in der Industrie und Produktion von rund 20 Prozent in den letzten beiden Jahren auf mittlerweile 25 Prozent angestiegen.

Zu wenig Flex-Space-Flächen

Der Flächentyp Flex-Space ermöglicht eine einfache Anpassung der Flächenstruktur an individuelle Nutzerbedürfnisse. Er ist besonders von gewerblichen Mietern in Metropolregionen gesucht. Das Angebot ist knapp, die Neubauaktivitäten sind vergleichsweise gering. Entsprechend stiegen die Durchschnittsmieten um 42 Prozent auf 8,60 Euro/m². Hauptzielgruppen für diesen Flächentyp sind vor allem Unternehmen aus dem Handel oder für wirtschaftliche Dienstleistungen. Aber auch Kreative, das Verarbeitende Gewerbe und Software-/IT-Unternehmen mieten häufig hier an. Sebastian Blecke, Geschäftsführer GSG Berlin: „In Berlin beobachten wir momentan zwei Tendenzen. Erstens erreichen wir in den zentralen Lagen für Flex-Space-Flächen erstmals Mietniveaus von 20,00 Euro/m² und mehr. Zweitens erleben wir gleichzeitig eine starke Zunahme bei der Nachfrage nach Gewerbeflächen in peripheren Lagen am Stadtrand. Hier lassen die Vermietungsquoten noch

INITIATIVE UNTERNEHMENS IMMOBILIEN



größere Ansiedlungen zu. In der Innenstadt ist das aufgrund des Flächenmangels für Nutzer mit Expansionswünschen nicht oder kaum mehr möglich.“

Was sind Unternehmensimmobilien?

Unternehmensimmobilien sind gemischt genutzte Gewerbeobjekte mit typischerweise mittelständischer Mieterstruktur. Die Mischung umfasst dabei Büro-, Lager-, Fertigungs-, Forschungs-, Service- und/oder Großhandelsflächen sowie Freiflächen. Zu den Unternehmensimmobilien gehören die vier Immobilienkategorien Transformationsimmobilien, Gewerbeparks, Produktionsimmobilien, kleinere Lager-/Logistikobjekte. Alle vier Kategorien zeichnen sich durch die Merkmale Drittverwendungsfähigkeit, Nutzungsreversibilität und eine grundsätzliche Eignung für Mehr-Parteien-Strukturen aus.

Über die Initiative Unternehmensimmobilien

Derzeit gehören der Initiative Unternehmensimmobilien dreizehn Marktakteure an. Deren gemeinsames Ziel ist es, die Transparenz in diesem Marktsegment zu verbessern, um den Zugang in die Assetklasse zu erleichtern. Dafür ist in Zusammenarbeit mit dem unabhängigen Research- und Beratungshaus bulwiengesa ein Reportingsystem aufgebaut worden, in dem sämtliche Transaktions- und Vermietungsdaten der Teilnehmer ausgewertet werden. Mit der Veröffentlichung der Marktberichte leistet die Initiative Unternehmensimmobilien einen weiteren Beitrag zur Schaffung von mehr Transparenz und macht diesen heterogenen Immobilientyp einem breiten Publikum leichter verständlich. Gleichzeitig stehen die fundamentalen Kennziffern den Fachleuten und Akteuren auf diesem spezifischen Markt zur Verfügung. Ein weiteres Ziel der Initiative Unternehmensimmobilien ist die verstärkte Einbindung des Mittelstandes und der Industrie mit ihren Immobilienbeständen.

Pressekontakt und –anfragen

Geschäftsstelle der Initiative Unternehmensimmobilien:

bulwiengesa AG
Wallstraße 6 I
10179 Berlin
Telefon: +49 30 278768-0

Sigrid Rautenberg
rautenberg@bulwiengesa.de

Tobias Kassner
kassner@bulwiengesa.de