

INITIATIVE UNTERNEHMENS IMMOBILIEN



INITIATIVE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN PRÄSENTIERT DEN MARKTBERICHT FÜR DAS GESAMTJAHR 2016

Unternehmensimmobilien: Nutzer wollen lange mieten

- Wegen fehlender Investmentgelegenheiten geht Transaktionsvolumen 2016 auf 1,84 Mrd. Euro zurück
- Eigennutzer schwenken immer häufiger auf Mietlösungen um
- 2016 teilweise deutlicher Rückgang der Renditen bis auf 4,5 Prozent
- Zunehmend langfristige Mietverträge

Berlin, 27. Februar 2017 – Trotz des zunehmenden Interesses von Investoren an Unternehmensimmobilien sank 2016 das Transaktionsvolumen in diesem Marktsegment gegenüber dem Vorjahr um 22 Prozent auf 1,84 Mrd. Euro. Wie auf dem gesamten Markt für gewerbliche Immobilien in Deutschland ist diese Entwicklung auf fehlende Investmentgelegenheiten zurückzuführen. Gleichzeitig schwenken Eigennutzer vermehrt auf Mietlösungen um und sichern sich die Flächen durch längere Vertragslaufzeiten.

I. Der Investmentmarkt 2016

2016 ist die Verteilung der Transaktionsvolumina über die einzelnen Kategorien der Unternehmensimmobilien näher zusammengerückt. Gewerbeparks liegen mit einem Investmentvolumen von knapp 530 Mio. Euro zwar weiterhin an der Spitze. Hier ist aber auch der größte Rückgang zu verzeichnen. 2015 wurden noch große Portfoliotransaktionen verzeichnet, die im vergangenen Jahr ausblieben. Derzeit wird verstärkt in den Gebäudebestand investiert, um die Phase des mangelnden Investmentangebots zu überbrücken.

Mit einem Gesamtvolumen von 469 Mio. Euro bzw. 462 Mio. Euro liegen die Transformations- und Produktionsimmobilien nur leicht hinter den Gewerbeparks. Lager-/Logistikimmobilien folgen mit einem Umsatzvolumen von 379 Mio. Euro. Traditionell weist diese Kategorie das geringste Transaktionsvolumen innerhalb der Unternehmensimmobilien auf. Dies liegt vor allem daran, dass Lager-/Logistikimmobilien nur bis 11.000 m² Nutzfläche den Unternehmensimmobilien zugerechnet werden. Darüber werden sie als großflächige Logistik und damit als separate Assetklasse betrachtet.

Spezialfonds sind mit Abstand die stärkste Käufergruppe

Eindeutig stärkste Käufergruppe 2016 waren die Spezialfonds. Sie investierten 2016 rund 760 Mio. Euro in Unternehmensimmobilien. Assetmanager und Immobilien-AGs liegen mit 251 bzw. 228 Mio. Euro deutlich dahinter. Angesichts des hohen Managementaufwandes und des damit verbundenen notwendigen Spezialwissens sind Unternehmensimmobilien für Neulinge am Markt schwer einzuschätzen – ein klarer Vorteil für spezialisierte Spezialfonds, Immobilien-AGs und Assetmanager.

INITIATIVE UNTERNEHMENS IMMOBILIEN

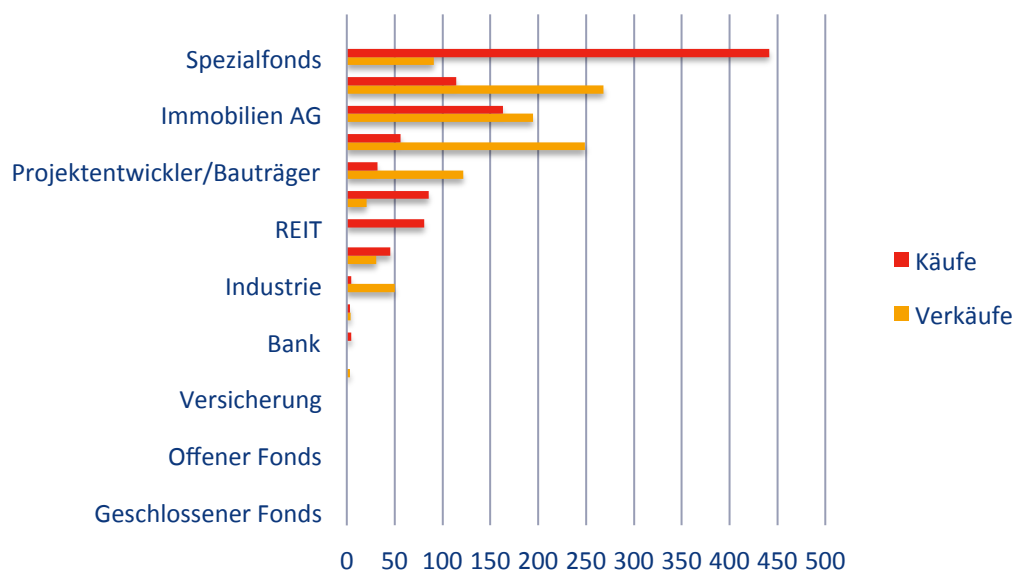


Abb. 1: Käufe/Verkäufe im 2. Hj. 2016 nach Akteursgruppen in Mio. Euro, sortiert nach dem größten Transaktionsvolumen

Auffällig im zweiten Halbjahr 2016, aber auch zutreffend für das Gesamtjahr, ist das **Verhältnis der An- und Verkäufe bei den Eigennutzern**. Diese kauften 2016 insgesamt für 111 Mio. Euro Unternehmensimmobilien, trennten sich zugleich aber von Objekten im Wert von 335 Mio. Euro. Darin spiegelt sich die zunehmende Neigung von Unternehmen wider, sich von ihren Beständen zu trennen und auf Mietlösungen umzuschwenken. Allerdings ist gerade in Regionen jenseits der wirtschaftsstarken Ballungsräume das Angebot an Mietlösungen gering, sodass lokalen Unternehmen dort häufig nichts anders übrig bleibt, als selbst Eigentum zu erwerben.

Die gestiegene Nachfrage sorgt für sinkende **Renditen**. Wurden vor einigen Jahren Unternehmensimmobilien aufgrund der mangelnden Markttransparenz noch zurückhaltend betrachtet, so sind sie inzwischen eindeutig aus ihrer Nische herausgetreten. Dies hat auch Folgen für die zu erzielenden Renditen. Risikoaufschläge können nicht mehr in dem Maße wie früher vereinnahmt werden. Für einzelne Top-Objekte werden in der Spitze Renditen aufgerufen, die so auch in den Assetklassen Büro, Handel oder Logistik gängig sind. Dies gilt insbesondere für die gut zu handelnden Multi-Tenant-Kategorien Transformationsimmobilien und Gewerbeparks.

Alle Objektkategorien der Unternehmensimmobilien haben im vergangenen Jahr sowohl im Durchschnitt als auch in der Spitze im Vergleich zu 2015 eine Renditekompression erfahren. Die durchschnittlichen Bruttoanfangsrenditen für 2016 liegen zwischen 8 Prozent und knapp 9 Prozent.

INITIATIVE UNTERNEHMENS IMMOBILIEN



II. Der Vermietungsmarkt 2016

Durch ein weiterhin stabiles Wirtschaftswachstum und die damit verbundene hohe Beschäftigungsquote bleibt die **Nachfrage nach Mietflächen** in Unternehmensimmobilien groß. Allerdings gingen die Neuvermietungen im vergangenen Jahr zurück. Mit rund 388.000 m² liegt der Flächenumsatz rund 30 Prozent unter dem Mittel der vergangenen drei Jahre. Ursache dafür ist vor allem das fehlende Angebot an freien Flächen.

Während der Flächenumsatz im zweiten Halbjahr 2016 in fast allen Regionen gegenüber dem vorangegangenen Halbjahr zurückgeht, entwickelt er sich in der Region Nord (nordwestliches Deutschland, ohne Hamburg und Umland) sowie in Berlin und seinem Umland positiv. Die Region Nord hat mit einem Wachstumsschub von 147 Prozent im Vergleich zum ersten Halbjahr 2016 das höchste Wachstum. Den größten Nachfrageverlust hat dagegen die Region West (westdeutsche Bundesländer ohne Verdichtungsräume Rhein-Ruhr und Rhein-Main-Neckar) zu verzeichnen. Dort wurden rund 91 Prozent weniger Umsatz im Vergleich zum vorherigen Halbjahr registriert.

Nach wie vor gilt, dass vor allem kleinere Flächen in Unternehmensimmobilien nachgefragt werden. Dies kann als Zeichen des Wunsches der Unternehmen nach größerer Flexibilität gedeutet werden. Dagegen sinkt der Umsatz mit Flächen ab 10.000 m² deutlich.

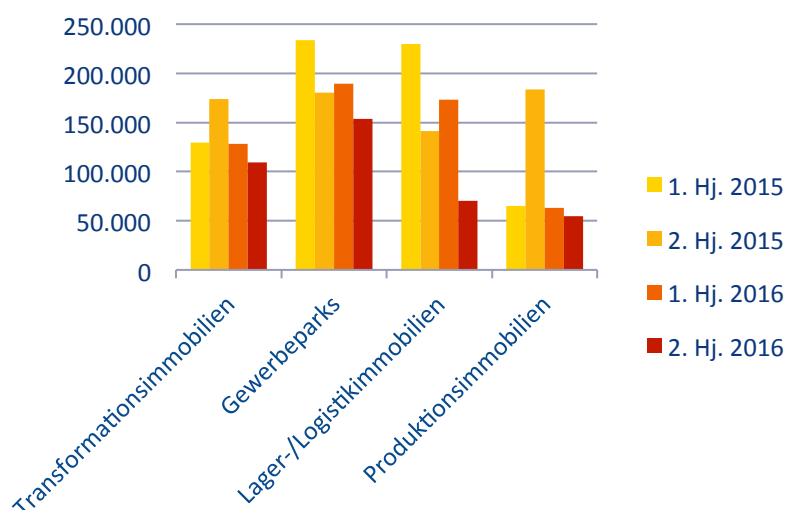


Abb. 2: Flächenumsatz in m² nach Objektkategorie im rollierenden Vergleich

Sehr lange **Mietvertragslaufzeiten** nehmen zu. Im langjährigen Mittel sind in der Kategorie der fünf- bis zehnjährigen Mietverträge die meisten Flächen gebunden. Dies trifft auch auf das zweite Halbjahr 2016 zu – rund ein Viertel des Umsatzes wurde hier verzeichnet. Auch sehr langfristige Laufzeiten mit mehr als zehn Jahren

INITIATIVE UNTERNEHMENS IMMOBILIEN



waren im vergangenen Halbjahr gefragt. Gut 19 Prozent der Nachfrage stammen aus diesem Segment, wobei die längste Anmietung knapp 20 Jahre betrug.

Dennoch wird fast ein Drittel aller Flächenumsätze im zweiten Halbjahr 2016 mit Mietvertragslaufzeiten von weniger als zwei Jahren getätigt, davon ein Großteil sogar mit unter einem Jahr Vertragslaufzeit (+ 9,5 Prozent). Darunter fallen u. a. auch Lagerboxen für Privatpersonen und kleine Gewerbetreibende.

Zu wenig Flex-Space-Flächen

Der Flächentyp Flex Space ermöglicht eine einfache Anpassung der Flächenstruktur an individuelle Nutzerbedürfnisse. Er wird besonders von gewerblichen Mietern in Metropolregionen nachgefragt. Das Angebot ist knapp, die Neubauaktivitäten sind vergleichsweise gering. Hauptzielgruppen für diesen Flächentyp sind vor allem Unternehmen aus dem Handel oder für wirtschaftliche Dienstleistungen.

Das geringe Flächenangebot wirkt sich auf die Mieten der Flex Spaces aus. Die Spitzenmieten in diesem Segment steigen seit mehreren Halbjahren kontinuierlich an, allein im Vergleich zum ersten Halbjahr 2013 um über 1,20 Euro/m² bzw. knapp 10 Prozent. Im Gegensatz zur Spitzenmiete sind die Durchschnittsmieten bei Flex Spaces jedoch zunächst von einer Preiskorrektur geprägt. Dies ist nicht als Abflauen im Markt zu verstehen. Zwischen Ende 2015 und dem ersten Halbjahr 2016 ist der Mietzins sehr deutlich um 2,50 Euro/m² in die Höhe geschneilt. Hier hat es im zweiten Halbjahr 2016 eine Marktkorrektur gegeben. Durchschnittliche Flex-Space-Flächen werden derzeit für rund 7,00 Euro/m² angeboten.

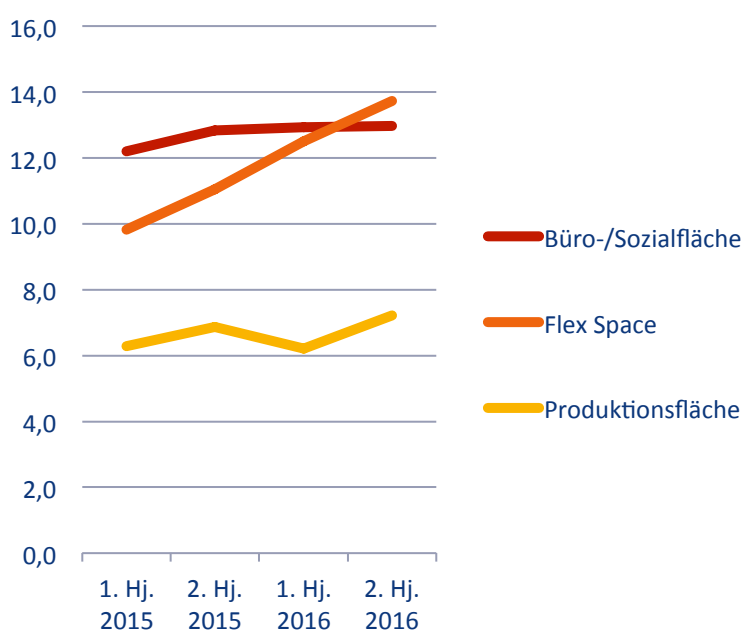


Abb. 3: Entwicklung der Spitzenmieten nach Flächentypen und rollierendem Halbjahr in Euro/m²/Monat

INITIATIVE UNTERNEHMENS IMMOBILIEN



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. Neben Immobilienunternehmen ist mit Siemens Real Estate auch ein erster Corporate Mitglied der Initiative. 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 61
10179 Berlin
Telefon: +49 30 278768-0

<http://unternehmensimmobilien.net/>

Sigrid Rautenberg
rautenberg@bulwiengesa.de

Tobias Kassner
kassner@bulwiengesa.de