

# INITIATIVE UNTERNEHMENS IMMOBILIEN

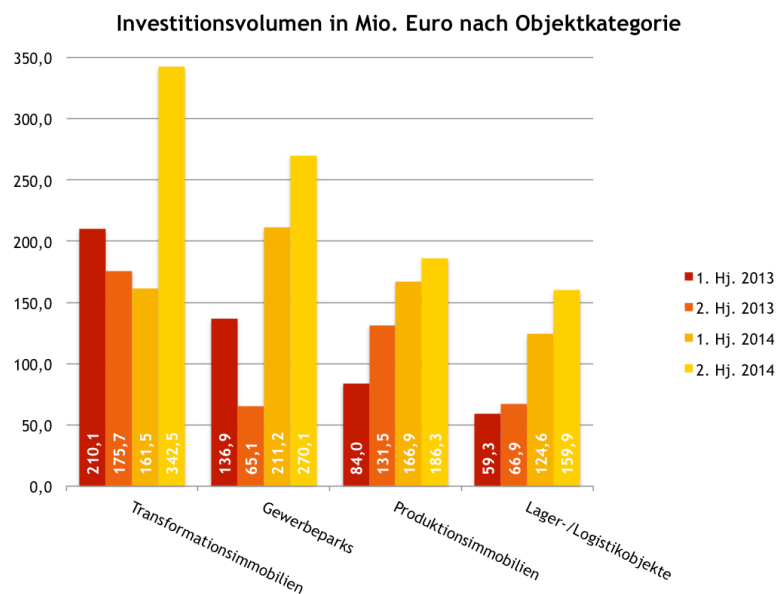


## „INITIATIVE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN“ VERÖFFENTLICHT MARKTBERICHT FÜR 2. HALBJAHR 2014

Transaktionsvolumen wächst 2014 um 75 % auf 1,6 Milliarden Euro

- Hohe Nachfrage lässt Spitzenrenditen sinken
- 480.000 m<sup>2</sup> vermietete Flächen im 2. Halbjahr beleben den Cashflow
- Region Berlin geht bei Transaktionen und Vermietungen in Führung
- Corpus Sireo, Garbe und Investa neue Mitglieder der Initiative

Berlin, 23. Februar 2015 – Das Transaktions- und Vermietungsgeschäft mit Unternehmensimmobilien hat sich im 2. Halbjahr 2014 spürbar belebt. Alle Marktindikatoren von Investmentvolumina über Renditen bis zu den Mietpreisen signalisieren eine Expansion vor dem Hintergrund des insgesamt guten Klimas auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt 2014.



*Transaktionsvolumen 2014 liegt 75% über dem Vorjahr*

„Unternehmensimmobilien bleiben unverändert auf Wachstumskurs“, sagt Andreas Schulten, Vorstand der bulwiengesa AG und Herausgeber des Marktberichtes für die Initiative Unternehmensimmobilien. „Mit einem Transaktionsvolumen von rund 1,62 Mrd. Euro lag es rund 75 % über dem Vorjahresniveau“. Insgesamt wurden in Deutschland 2014 auf dem gewerblichen Transaktionsmarkt rund 40,5 Mrd. Euro in Immobilien investiert. Unternehmensimmobilien machen damit rund 4 % des gesamten gewerblichen Immobilieninvestitionsvermögens aus. Im Vorjahr lag der Anteil bei rund 3,5 %. „Unternehmensimmobilien bauen ihren Marktanteil Stück für Stück aus. Dies ist auch eine Folge der verbesserten Markttransparenz“, sagt Schulten. Zuletzt hat sich die Datenbasis

# INITIATIVE UNTERNEHMENS IMMOBILIEN



für die Erstellung des Marktberichts Unternehmensimmobilien weiter verbreitert. Neben den Gründungsmitgliedern ATOS, aurelis, BEOS, Hansteen, GSG Berlin, SEGRO, Sirius und Valad haben sich für den vorliegenden zweiten Marktbericht Corpus Sireo, Garbe Logistic und Investa drei weitere Größen der deutschen Immobilienwirtschaft der Initiative angeschlossen.

Unter den gehandelten Unternehmensimmobilien entfiel 2014 mit über 500 Mio. der größte Umsatz auf die Kategorie Transformationsimmobilien, was einem Anstieg von 30 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Allein im zweiten Halbjahr wurden hier fast 343 Mio. Euro registriert. Aber auch Gewerbeparks waren bei den Investoren begehrt und kamen mit 480 Mio. Euro Investmentumsatz im vergangenen Jahr auf ein vergleichbares Ergebnis. Diese Objektkategorie verzeichnete sogar einen Anstieg von 140 % zum Vorjahr. Generell konnte jedoch in jeder der vier Kategorien ein deutlicher Anstieg der Nachfrage registriert werden. Das Transaktionsvolumen für Produktionsimmobilien und Lager-/Logistikimmobilien legte um knapp 64 % bzw. über 125 % zu. Zur letztgenannten Objektkategorie erläutert Schulten: „Im Rahmen der Initiative Unternehmensimmobilien berücksichtigen wir keine großvolumigen Hallen für Kontraktlogistik, sondern kleinteilige, integriert liegende Objekte. Dies ist ein großer Unterschied zu Logistik-Marktberichten, die eher auf das großvolumige Hallensegment Bezug nehmen und Unternehmensimmobilien außer Acht lassen.“

## ***Nachfragedruck lässt Renditeniveaus absinken***

Mit Unternehmensimmobilien lassen sich weiterhin vergleichsweise hohe Renditen erzielen. Über die analysierten vier Objektkategorien der Unternehmensimmobilien hinweg liegen die Bruttoanfangsrenditen (BAR) mit durchschnittlich 9,6 % recht nah beieinander. Lager-/Logistikimmobilien erzielen mit durchschnittlich 8,9 % BAR dabei die geringste Rendite, während Gewerbeparks mit 10,6 % noch vergleichsweise günstig gehandelt werden und höhere Renditen versprechen. „Der Blick auf die Durchschnittswerte ist jedoch nur eine Seite der Medaille“, sagt Schulten. „Bei den Spitzenrenditen lässt sich im 2. Halbjahr 2014 eine spürbare Renditekompression beobachten.“ So sank bei Gewerbeparks als eine der am aktivsten gehandelten Kategorien die Spitzenrendite bis auf 5,7 % BAR. Dicht dahinter lag die ebenfalls stark gehandelte Kategorie der Transformationsimmobilien mit 5,9 % BAR. Produktions- sowie Lager-/Logistikimmobilien lagen mit 6,5 % bzw. 6,7 % Spitzenrendite recht nahe beieinander und wiesen ein insgesamt höheres Niveau auf. „Hier wird das deutschlandweite Ringen um Top-Immobilien sichtbar“, sagt Schulten. „Die genannten Renditen werden im Bereich der Unternehmensimmobilien aber nur von Objekten mit außergewöhnlichen Wertpotenzialen erzielt.“

# INITIATIVE UNTERNEHMENS IMMOBILIEN



## *Vermietungsmarkt zieht im 2. Halbjahr 2014 deutlich an, bleibt aber hinter 2013 zurück*

Nicht nur der Transaktionsmarkt hat im zweiten Halbjahr 2014 noch einmal deutlich angezogen, sondern auch der Vermietungsmarkt. Mit knapp 481.000 m<sup>2</sup> haben die teilnehmenden Unternehmen rund 10 % mehr Fläche vermietet als im vorangegangenen Halbjahr. Im Gesamtjahr 2014 wurde somit ein Flächenumsatz von gut 920.000 m<sup>2</sup> bei den Akteuren erreicht. Damit fällt 2014 etwas nachfrageschwächer aus als das insgesamt sehr dynamische Jahr 2013.

## *Spitzenmieten steigen nahezu an allen Standorten und in allen Kategorien stark an*

Die zuletzt hohe Nachfrage auf dem Vermietungsmarkt führt dazu, dass in einigen Segmenten und Regionen verfügbare Flächen bereits knapp werden. Dieser Druck lässt sich an der Entwicklung der Spitzenmieten in der flächengewichteten Auswertung ablesen, die teilweise stark anstiegen.

Der stärkste Zuwachs war bei Produktionsflächen zu verzeichnen. Dort setzte sich der Aufwärtstrend mit einer Spitzenmiete von inzwischen 7,10 Euro/m<sup>2</sup> fort. Hierbei handelt es sich zunehmend um vergleichsweise hochwertige bzw. spezialisierte Flächen, die teurer sind als Flächen für einfache Produktionsprozesse. Einen ähnlich starken Anstieg verzeichneten die Spitzenmieten für Lager- und kleinteilige Logistikflächen. Hier werden inzwischen bis zu 12,50 Euro/m<sup>2</sup> aufgerufen, insbesondere wenn sie in Gewerbeparks oder Transformationsimmobilien in Verbindung mit anderen Flächentypen (z. B. Büro) angeboten werden. Die Spitzenmieten von Flex Spaces stiegen ebenfalls leicht an. Derzeit werden in der Spitze 10,60 Euro/m<sup>2</sup> gezahlt.

# INITIATIVE UNTERNEHMENS IMMOBILIEN



## Über die Initiative Unternehmensimmobilien

Derzeit gehören der Initiative Unternehmensimmobilien elf Marktakteure sowie das führende unabhängige Marktforschungsunternehmen für Unternehmensimmobilien in Deutschland an. Neu hinzugekommen sind zuletzt mit Corpus Sireo, Garbe Logistic und Investa drei weitere bedeutende Unternehmen der gewerblichen Immobilienwirtschaft, mit deren Daten sich der Markt für Unternehmensimmobilien noch detaillierter darstellen lässt.

Mit der Veröffentlichung des Marktberichts Nummer 2 hat die Initiative Unternehmensimmobilien einen wesentlichen Beitrag zur Schaffung von mehr Transparenz in diesem Marktsegment geleistet und diesem heterogenen Immobilientyp einem breiten Publikum präsentiert. Gleichzeitig stehen die fundamentalen Kennziffern dem Markt zur Verfügung. Dabei hat der neue Ansatz, Unternehmensdaten aus Transaktions- und Vermietungstätigkeit zentral zu sammeln, strukturiert aufzubereiten und neutral zu analysieren, reges Interesse gefunden.

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](mailto:schulten@bulwiengesa.de)

Tobias Kassner  
[kassner@bulwiengesa.de](mailto:kassner@bulwiengesa.de)