

## INITIATIVE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN

### Comeback der Gewerbeparks: Nachgefragt, doch kaum verfügbar

- **Zu wenig Neubauaktivität - Angebot kann Nachfrage nicht decken**
- **Veränderungen bei Produktion und Logistik erfordern Gewerbeflächen in Citynähe**
- **Bestehende Gewerbeparks meist voll vermietet - vor allem Flex Space ist gefragt**

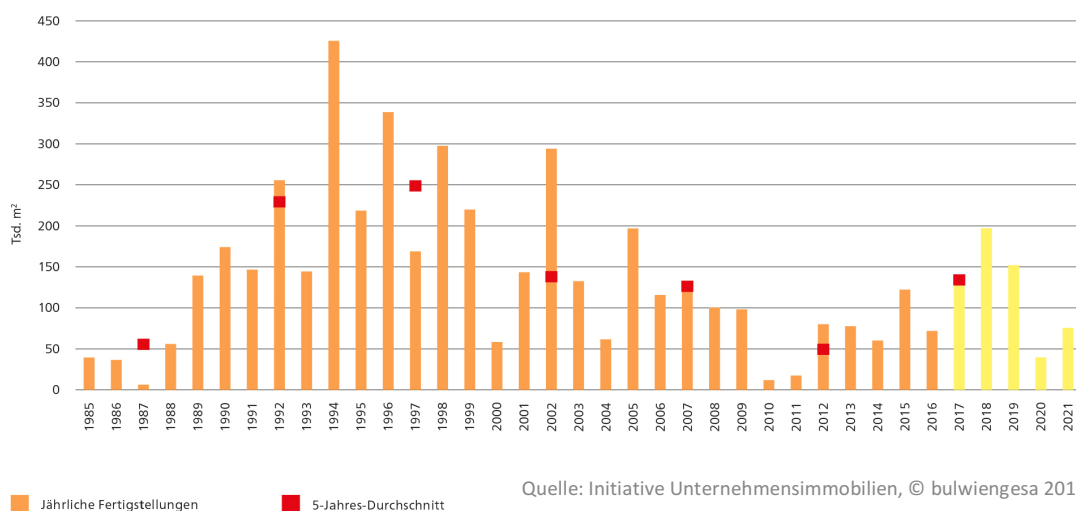
Berlin, 24. Juli 2017 | Es entstehen deutlich zu wenig Gewerbeparks. Das ist das Fazit des erstmals erschienenen Newsletters „UI Insight“ der INITIATIVE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN. Danach stünden vor allem in Citynähe zu wenig Gewerbeflächen zur Verfügung. „Ursache dieser Entwicklung sind politische Präferenzen für Wohnnutzungen, der Wettbewerb mit weiteren Nutzungsarten und schwieriges Baurecht. Langfristig steht die steigende Nachfrage in einem krassen Missverhältnis zu den Fertigstellungen,“ meint Tobias Kassner vom Beratungshaus bulwiengesa.

#### Die Pipeline füllt sich zaghaft

Für das Jahr 2016 seien zwar sowohl im Flächen- als auch im Transaktionsmarkt Rückgänge festzustellen. Dies liege jedoch am limitierten Angebot. Das zeige sich daran, dass die Vermietungsumsätze in den letzten Jahren deutlich gestiegen seien. Zudem sähen auch Investoren die Potenziale und interessierten sich verstärkt für die Assetklasse Gewerbeparks.

Die Fertigstellungs-Pipeline bis 2019 sei zwar im Vergleich zum niedrigen Niveau seit 2010 wieder stärker gefüllt. „Die Neubauaktivitäten in dieser Kategorie sind aber höchstens als zaghaft zu bezeichnen“, sagt Kassner.

Fertigstellungen und Pipeline-Flächen in Gewerbeparks 1985 - 2021



### **Sind Urbane Gebiete die Wegbereiter für mehr Gewerbe?**

Durch die Einführung der Gebietskategorie *Urbanes Gebiet* ist der Planungsspielraum in den Städten zwischenzeitlich erweitert worden. Doch ist in *Urbanen Gebieten* – anders als in Mischgebieten – kein Gleichgewicht der verschiedenen Nutzungen vorgeschrieben. Dies könnte so interpretiert werden, dass durch die Gesetzesnovelle vorwiegend Wohnraum geschaffen werden soll, obwohl doch die Nutzungsmischung charakteristisch für ein *Urbanes Gebiet* ist.

### **Urban Production ist die Zukunft...**

Dabei müssten viele Gewerbebetriebe nicht mehr dezentral liegen, sondern könnten zumindest in die Randlagen der Innenstadt integriert werden. Im produzierenden Bereich schlagen sich technische Innovationen bei Produktionsverfahren und Fertigungsstätten nieder. Sie sind heute eher kleinteilig, flexibel organisierbar und wenig emittierend.

### **...Urban Logistics auch**

Auch Logistikunternehmen suchen nach stadtverträglichen Lösungen. Stadtnahe Gewerbeparks könnten die Funktion urbaner Logistikhubs übernehmen. Davon profitieren die Verbraucher, deren Erwartungen an die Verfügbarkeit von Gütern gestiegen sind. In Citynähe ist es zudem leichter, ökologische Ziele zu erreichen: Auf kurzen Wegen können eher alternative Mobilitätslösungen wie Lastenräder, Elektrofahrzeuge & Co. eingesetzt und so Emissionen verringert werden.

### **Kombination von Flächenarten**

Bestehende Gewerbeparks in Metropolregionen mit guter Anbindung an die Innenstädte sind heute vielerorts voll vermietet. Denn Unternehmen suchen sogenannten Flex Space, der sich individuell an die Nutzerbedürfnisse anpassen lässt. Sie finden ihn vor allem in Transformationsimmobilien oder Gewerbeparks mit Multi-Tenant-Strukturen aus unterschiedlichen Branchen.

### **Flexibilität als Teil der Geschäftsstrategie**

„Flex Spaces bieten die Möglichkeit, verschiedene Flächenarten für Logistik, Produktion und Büro zu kombinieren. Gleichzeitig können Mieter Flächenart und -größe schnell an veränderte Bedürfnisse anpassen,“ erklärt Joachim Wieland, CEO des Immobilienentwicklers und Vermieters Aurelis. „Somit sind Gewerbeparks insbesondere für Betriebe attraktiv, die diese Flexibilität als Teil ihrer Geschäftsstrategie benötigen.“

### **Innovative Immobilienkonzepte**

Andreas Fleischer, Nordeuropa-Direktor beim Gewerbepark-Entwickler SEGRO will den neuen Spielraum im Planungsrecht nutzen. „Die enorme Flächenknappheit bei einer gleichzeitig stark gestiegenen Nachfrage nach stadtnahen Gewerbe- und Logistiparks verlangt nach neuen Lösungen: Optisch ansprechendes Architekturdesign, moderne Mischkonzepte mit Kantinen, Kindertagesstätten und Freizeitangeboten sowie eine gute ÖPNV-Anbindung bringen Anwohnern, Mitarbeitern und Kommune etwas. Jetzt gilt es, im Rahmen der Möglichkeiten des *Urbanen Gebiets* gemeinsam innovative Immobilienkonzepte zu entwickeln.“

## Über die INITIATIVE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN

Der INITIATIVE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN gehören derzeit mit ATOS, Aurelis Real Estate, BEOS, Cromwell Property Group, Garbe Industrial Real Estate, Geneba Properties, GSG Berlin, Investa, M7 Real Estate, SEGRO, Siemens und Sirius 12 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 in die Assetklasse zu erleichtern. Dafür ist in Zusammenarbeit mit bulwiengesa ein Reportingsystem aufgebaut worden, in der 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 eines Marktberichts, der halbjährlich erscheint.

Ansprechpartner: Tobias Kassner, [kassner@bulwiengesa.de](mailto:kassner@bulwiengesa.de), Telefon 040-42 32 22-20

## Über bulwiengesa

bulwiengesa ist in Kontinentaleuropa eines der großen unabhängigen Analyseunternehmen der Immobilienbranche. Seit über 30 Jahren unterstützt bulwiengesa seine Partner und Kunden in Fragestellungen der Immobilienwirtschaft, 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  
Andreas Schulten  
Wallstr. 61  
10179 Berlin

Tel.: 030-2787 680  
[schulten@bulwiengesa.de](mailto:schulten@bulwiengesa.de)