

INITIATIVE UNTERNEHMENS IMMOBILIEN

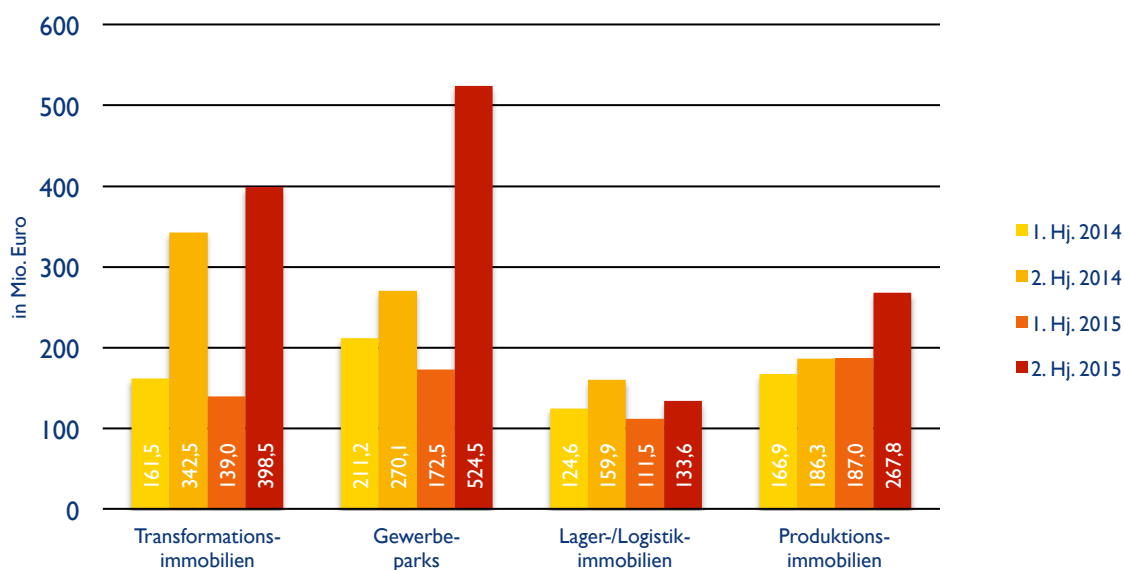


INITIATIVE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN PRÄSENTIERT DEN MARKTBERICHT FÜR DAS 2. HALBJAHR 2015

1,32 Mrd. Euro – höchster Transaktionsumsatz seit Beginn der Datenerhebung

- Steigerung des Transaktionsvolumens gegenüber dem 1. Halbjahr um 117 %
- Produktionsimmobilien von Investoren zunehmend gefragt – durchschnittlich 12,6 % Zuwachs pro Halbjahr
- Hohe Investitionstätigkeit führt zu Renditekompression
- Berlin und Umland sind bei Investoren sowie Mietern derzeit besonders gefragt
- Kontinuierlich steigende Anmietung von Produktionsflächen weist perspektivisch auf einen Rückgang der Eigennutzer in Deutschland hin

Berlin, 1. März 2016 – Der Investmentmarkt für Unternehmensimmobilien hat im 2. Halbjahr 2015 eine ungewöhnliche Dynamik erlebt. Insgesamt wurden in diesem Zeitraum über 1,32 Mrd. Euro in Unternehmensimmobilien investiert. Das entspricht einem Zuwachs von 117 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2015. „Die international etablierte Assetklasse Unternehmensimmobilien hat auch in Deutschland starken Rückenwind“, sagt Dr. Ulf Meinel, Geschäftsführer von Geneva Real Estate Investments, einem neuen Mitglied in der Initiative Unternehmensimmobilien. Bezogen auf das Gesamtjahr konnte das Transaktionsvolumen 2015 mit einem Volumen von 1,93 Mrd. Euro gegenüber dem Vorjahr um 19 % gesteigert werden. Die umsatzstärksten Objektkategorien waren mit Abstand die Gewerbeparks (524,5 Mio. Euro), gefolgt von den Transformationsimmobilien (398,5 Mio. Euro).



*Transaktionsvolumina der vier Objektkategorien 1. Hj. 2014 – 2. Hj. 2015
im rollierenden Vergleich (in Mio. Euro)*

INITIATIVE UNTERNEHMENS IMMOBILIEN



Starke Renditekompression durch hohe Investmentnachfrage

Parallel zu den Entwicklungen in den anderen Immobilien-Assetklassen wirkte sich die dynamische Marktphase auch bei den Unternehmensimmobilien spürbar auf die Renditeniveaus aus. Die deutlich gesteigerte Wahrnehmung bei den Akteuren auf dem institutionellen Immobilienanlagemarkt in Deutschland und die erhöhte Transparenz innerhalb der Assetklasse zeigen Wirkung. Unternehmensimmobilien rücken immer mehr in die Richtung von Core-Investments – steigende Fungibilität, überschaubares Risiko und nachhaltig gesicherte Mieteinnahmen machen sie im Wettbewerb mit klassischen Assetklassen wie Büro oder Einzelhandel offensichtlich sehr attraktiv. Besonders eindrucksvoll ist die Entwicklung der Durchschnittsrendite (BAR) für Transformationsimmobilien, die gegenüber dem ersten Halbjahr einen Rückgang um 260 Basispunkte von 9,7 % auf 7,1 % verzeichnete. Zusammengefasst gab die Durchschnittsrendite für Unternehmensimmobilien kategorienübergreifend um 180 Basispunkte auf 8,1 % nach. In der Spitze war der Rückgang bei den Gewerbeparks und Transformationsimmobilien am deutlichsten ausgeprägt. Um 130 bzw. 90 Basispunkte gaben die Spitzenrenditen (BAR) der beiden Objektkategorien nach und liegen aktuell bei 5,6 % bzw. 5,4 %.

Produktionsimmobilien rücken vermehrt in den Fokus von Investoren...

Eine bemerkenswerte Entwicklung ist bei den Produktionsimmobilien zu beobachten. Diese sehr heterogene Objektkategorie wurde in der Vergangenheit von Investoren kaum beachtet. Das hängt einerseits mit der hohen Eigennutzerquote von produzierenden Unternehmen zusammen und andererseits mit der oft spezialisierten Auslegung der Objekte auf bestimmte Produktionsmuster und -schritte. Immer mehr setzt sich jedoch die Einsicht durch, dass sich Produktionsimmobilien vielseitig nutzen lassen und sie durchaus auch nutzungsreversibel sein können. So konnte das Transaktionsvolumen in Produktionsimmobilien über die letzten zwei Jahre durchschnittlich um 12,6 % pro Halbjahr gesteigert werden. Im 2. Halbjahr 2015 lag das Investitionsvolumen von Produktionsimmobilien bei 267,8 Mio. Euro – das entspricht sogar einem Zuwachs von 43 % gegenüber dem ersten Halbjahr.

... sowie Produktionsflächen vermehrt in den Fokus der Nutzer.

Ähnlich dem kontinuierlichen Zuwachs bei den Transaktionen, konnte bei den Vermietungen eine stetige Zunahme der Produktionsflächen festgestellt werden. Pro Halbjahr steigerte sich der Flächenumsatz um durchschnittlich 84 % gegenüber dem jeweils vorangegangenen Erhebungszeitraum. Mit gut 174.000 m² waren Produktionsflächen im 2. Halbjahr 2015 der am zweitstärksten nachgefragte Flächentyp in Unternehmensimmobilien. Auch diese Entwicklung zeigt, dass Unternehmen sich vermehrt von ihren eigenen Beständen trennen und Mietlösungen suchen. Diese Entwicklung zu unterstützen und Unternehmen so die Möglichkeit zu eröffnen, sich vermehrt auf ihre Kernkompetenzen zu konzentrieren, ist ein Ziel der Initiative.

INITIATIVE UNTERNEHMENS IMMOBILIEN



Berlin und Umland bei Investoren und Nutzern besonders gefragt

Die ökonomisch erstarkende Hauptstadtregion erwies sich in der zweiten Jahreshälfte 2015 als großer Gewinner. Berlin war nicht nur bei den Transaktionen, sondern auch bei den Vermietungsumsätzen die stärkste Region in Deutschland. Die Nachfrage nach investmentfähigen Unternehmensimmobilien und nach Mietflächen in der Hauptstadt lag deutlich über denen des restlichen Bundesgebietes. 272 Mio. Euro wurden in der Hauptstadtregion in Unternehmensimmobilien investiert – 20 % mehr als in der zweitstärksten Region Hamburg und Umland. Der Flächenumsatz betrug in Berlin 163.000 m² Nutzfläche, rund 50 % mehr als in der zweitplatzierten Region Süd. Der Berliner Markt profitiert dabei von seinen vergleichsweise niedrigen Preisen, einer lebhaften Start-up- und Gründerszene sowie einem umfangreichen, auch historisch bedingten Angebot an Unternehmensimmobilien.

Über die Initiative Unternehmensimmobilien

Derzeit gehören der Initiative Unternehmensimmobilien dreizehn Marktakteure sowie das führende unabhängige Analysehaus für Unternehmensimmobilien in Deutschland an. Neu hinzugekommen sind zuletzt Siemens, ein deutsches Industrieunternehmen, und Geneba, eine niederländische Immobilien AG mit Fokus auf gewerbliche Immobilien in den Niederlanden und Deutschland.

Mit der Veröffentlichung des Marktberichtes Nummer 4 hat die Initiative Unternehmensimmobilien einen weiteren Beitrag zur Schaffung von mehr Transparenz in diesem Marktsegment geleistet und diesem heterogenen Immobiliientyp 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