

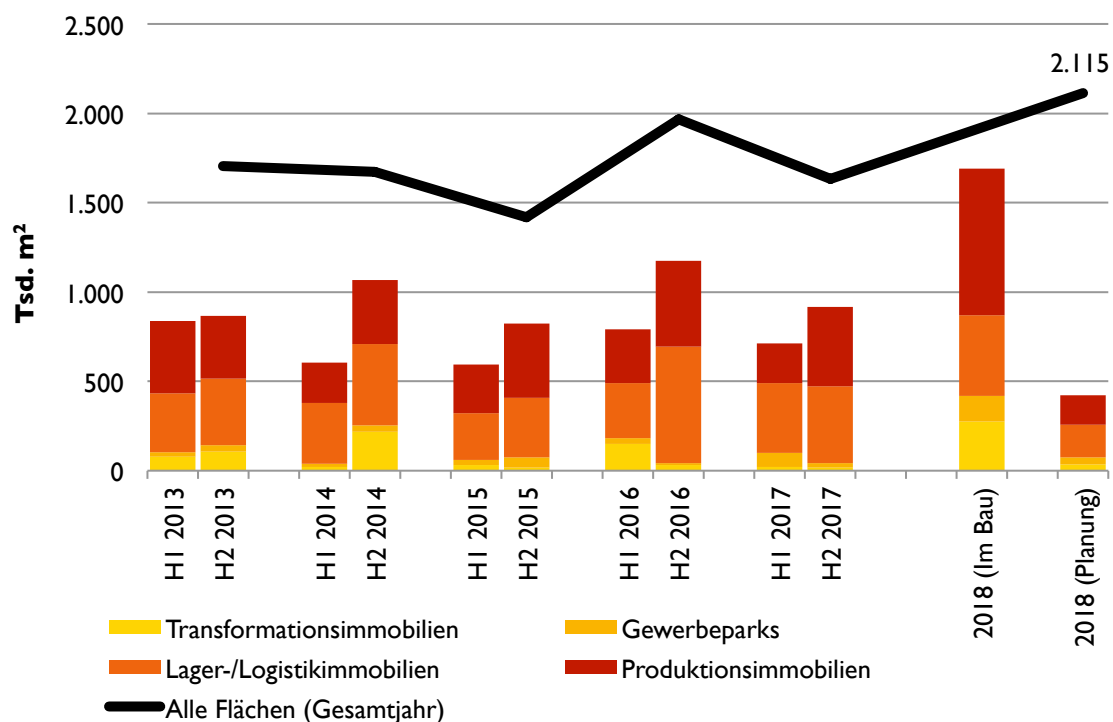
## Unternehmensimmobilien 2017: So viel Umsatz wie nie zuvor

**2017 wurde erstmals Spitzenjahr 2015 übertroffen: Transaktionsvolumen erreicht 3,0 Mrd. Euro | Ergebnis geprägt durch starken Portfoliohandel im I. Halbjahr | Flächenangebot weitet sich allmählich aus | Auch für 2018 hohe Nachfrage erwartet**

Berlin, 19. März 2018 – Nie war das Transaktionsvolumen für Unternehmensimmobilien größer als 2017. Das geht aus dem aktuellen Marktbericht der *Initiative Unternehmensimmobilien* hervor. Mit rund 3,0 Mrd. Euro konnte das bisherige Spitzenjahr 2015 um 27 Prozent übertroffen werden. Grund dafür waren mehrere Transaktionen mit sehr großen Portfolios. Teilweise wurden ganze Unternehmen mit ihren Assets erworben. Das zweite Halbjahr 2017 dagegen zeigte sich deutlich verhaltener als das erste. Unangefochtene Nummer eins unter den Investoren waren Asset- und Fondsmanager/Private Equity mit knapp 1,5 Mrd. Euro.

Sofern keine externen Schocks eintreten, ist auch für 2018 sowohl auf dem Investment- als auch auf dem Vermietungsmarkt (2017: + 12 Prozent) von einer sehr guten Nachfrage auszugehen. Sie wird aktuell noch vom knappen Angebot ausgebremst, das sich allerdings perspektivisch erweitern wird. Dies zeigt der neue Überblick über die Pipeline-Entwicklung.

Abb. 1: Fertigstellungen und Pipeline-Flächen nach Objektkategorie



Hinweis: Bei Transformationsimmobilien werden im Gegensatz zur Auswertung bei den übrigen Objektkategorien auch Umnutzungen/Sanierungen als Flächenneuzugang gewertet. (Quelle: Initiative Unternehmensimmobilien)

## Gefragt: Charme alter Industrieanlagen

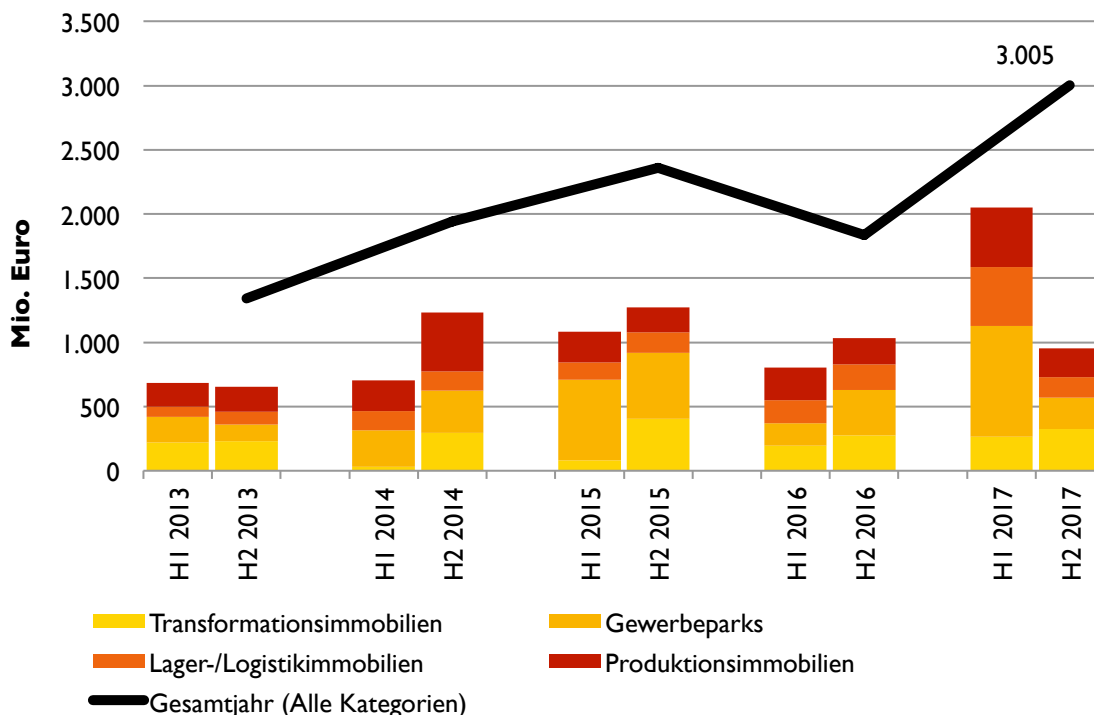
Zwei Objektkategorien der *Initiative Unternehmensimmobilien* standen mit dem höchsten gehandelten Investmentvolumen weiterhin besonders im Fokus der Investoren: Transformationsimmobilien und Gewerbeparks.

Transformationsimmobilien lagen im zweiten Halbjahr 2017 mit einem Investitionsvolumen von über 325 Mio. Euro an erster Stelle (siehe Marktbericht). Altindustrieller Charme in Kombination mit einer vielfältig nutzbaren Gebäudesubstanz versprechen in sehr guten Lagen großer Metropolen eine gute Vermietbarkeit.

An zweiter Stelle folgen Gewerbeparks. Aufgrund ihrer vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten stellen sie weiterhin attraktive Anlageziele dar. Dies ist unter anderem zurückzuführen auf den ungebremst wachsenden Onlinehandel, da Gewerbeparks, z. B. für citylogistische Nutzungen, besonders günstig liegen. Insgesamt wurden in Gewerbeparks rund 243 Mio. Euro investiert (2. Hj. 2017).

Weniger intensiv gehandelt werden Produktionsimmobilien und urbane Lager-/ Logistikkimmobilien (nach Definition der *Initiative Unternehmensimmobilien*), da diese nach wie vor oft durch Eigennutzer gehalten werden.

Abb. 2: Investmentvolumen nach Objektkategorie



(Quelle: Initiative Unternehmensimmobilien)

## Renditekompression nähert sich dem Ende

Die kontinuierlich steigende Nachfrage nach Unternehmensimmobilien führt bei knapper werdendem Angebot – genau wie bei anderen Immobilienarten – zu steigenden Preisen. Daher fielen im zweiten Halbjahr 2017 die Spitzenrenditen um mehrere Basis- bzw. Prozentpunkte. Am deutlichsten konnte dies bei Lager-/Logistikkimmobilien beobachtet werden. Diese Objektkategorie wird infolge neuer

Urban-Logistics-Konzepte und steigendem Onlinehandel immer interessanter. Die Spitzenrendite sank hier ungewöhnlich stark um 1,2 Prozentpunkte auf nunmehr 4,6 Prozent, die Durchschnittsrendite betrug 8,0 Prozent.

Insbesondere urbane Multi-Tenant-Objekte verfügen regelmäßig über „Core“-Qualitäten, da sie häufig strategisch gut liegen und auch für Büro- und teilweise Einzelhandelsnutzer attraktiv sind. Auch Produktionsimmobilien mit ihren langen Mietvertragslaufzeiten oder urbane Lagerimmobilien werden von der hohen Nachfrage beeinflusst und verzeichnen eine spürbare Renditekompression. Eine weitere starke Kompression der Renditen ist jedoch nicht zu erwarten – der Spread zu anderen Assetklassen würde angesichts des höheren Asset-Management-Aufwandes ansonsten zu gering.

### **Vermietungsmarkt: Verweildauer erhöht, Mietverträge immer kürzer**

Die aktuelle Marktphase ist von einer erhöhten Verweildauer in den Objekten geprägt, häufig durch direkt anschließende Mietverträge. Daher stehen immer weniger direkt vermarktbar Flächen zur Verfügung. Nichtsdestotrotz wuchs der Flächenumsatz im Gesamtjahr 2017 um rund 12 Prozent und betrug Ende des Jahres knapp über 1 Mio. m<sup>2</sup>. Wiederum war das zweite Halbjahr das schwächere und erzielte knapp 467.000 m<sup>2</sup> Umsatz. Zu beachten ist dabei, dass die *Initiative Unternehmensimmobilien* nur den Vermietungsmarkt bei ihren Mitgliedern betrachtet.

Auch wenn die Verweildauer zunimmt – im Verlauf der letzten Jahre kann ein vermehrter Bedarf von Flächen mit kurzen (1 bis 2 Jahre) bis sehr kurzen (kleiner 1 Jahr) Mietvertragslaufzeiten festgestellt werden. Langfristig angelegte Mietverträge gehen in den letzten Jahren konstant zurück. Dies gilt auch für das 2. Halbjahr 2017. Der Anteil an Verträgen mit einer Laufzeit von 5 bis 10 Jahren oder darüber hinaus lag nur noch bei rund 27 Prozent, während er zuvor langfristig zwischen 40 und 50 Prozent betrug. Der Grund für diese Entwicklung: Die Unternehmen möchten flexibel bleiben, haben aufgrund des mangelnden Angebots nach Ablauf ihres Mietvertrages jedoch kaum nach Alternativen.

Die Region mit der höchsten Nachfrage nach Mietflächen war auch im zweiten Halbjahr 2017 wieder der Großraum Berlin. Das langjährige Mittel von rund 102.000 m<sup>2</sup> konnte sogar leicht übertroffen werden. Nach wie vor ist die Nachfrage von Start-ups, der Kreativwirtschaft und den büronahen Wirtschaftszweigen hoch – aufgrund des geringen Leerstands im Bürobereich weichen viele immer stärker auf Unternehmensimmobilien aus. Die zweithöchste Nachfrage erzielte der Verdichtungsraum Rhein-Main-Neckar, auf Platz drei lag Hamburg mit Umland.

### **Über die INITIATIVE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN**

Der INITIATIVE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN gehören derzeit mit ATOS, Aurelis, BEOS, Cromwell Property Group, Garbe Industrial Real Estate, Geneva Properties, GSG Berlin, Investa, SEGRO, Siemens und Sirius elf 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 zu dieser Assetklasse zu erleichtern. Dafür ist in Zusammenarbeit mit bulwiengesa ein Reportingsystem aufgebaut worden, in dem 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 des 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  
Sigrid Rautenberg  
Wallstr. 61  
10179 Berlin  
Tel.: 030-2787 68-24  
[rautenberg@bulwiengesa.de](mailto:rautenberg@bulwiengesa.de)