

Flächenmangel prägt Markt für Unternehmensimmobilien

Investoren sind risikobereiter | Investmentumsatz mit knapp 800 Mio. Euro 17 % unter Vorjahreshalbjahr – Angebote fehlen | Büronutzer zieht es verstärkt in Unternehmensimmobilien | Hohe Bautätigkeit bei Gewerbeparks

Berlin, 11. Dezember 2018 – Die Entwicklungen des ersten Halbjahres 2018 knüpfen an das Jahresende 2017 an: Die Nachfrage nach Unternehmensimmobilien ist weiterhin hoch. Dennoch lag der Investmentumsatz mit knapp 800 Mio. Euro rund 17 % unter dem des vorhergehenden Halbjahres bzw. rund 32 % niedriger als im langjährigen Schnitt der vorherigen Halbjahre.

Die Ursachen hierfür sind fehlende Angebote und ein sich wandelndes Marktumfeld. Die am Markt verfügbaren Objekte sind mehrheitlich bereits in den Vorjahren gehandelt worden – teilweise als großvolumige Portfoliotransaktionen, an denen oft internationale Investoren beteiligt waren. Gegenstand dieser Transaktionen waren zumeist gut dokumentierte Objekte in Lagen mit hoher Markttransparenz. Solche Objekte sind vorerst nicht mehr in der gewünschten Stückzahl verfügbar.

Risikobereitschaft hat zugenommen

„Aktuelle Abschlüsse werden verstärkt in weniger gut dokumentierten Marktregionen registriert. Investoren kaufen auch Objekte, die ihnen noch vor ein paar Jahren als zu risikoreich erschienen oder Restrukturierungsbedarf aufweisen. Um solche Investments zu tätigen, wird lokales Know-how benötigt“, so Tobias Kassner, Bereichsleiter Industrie- und Logistikimmobilien bei bulwiengesa und Autor des Marktberichts. „Uns wundert daher nicht, dass es aktuell eher einheimische Unternehmen sind, die vermehrt Einzeltransaktionen durchführen.“

Wie geht es weiter? Da Top-Objekte immer seltener verfügbar sind, gehen internationale Großinvestoren dazu über, ganze Unternehmen mitsamt ihrem Bestand zu kaufen. Weitere Faktoren sind der Anlagedruck auf das Kapital und das Bestreben, einen Fußabdruck in Deutschland zu hinterlassen. Der Markt ist und bleibt daher heiß.

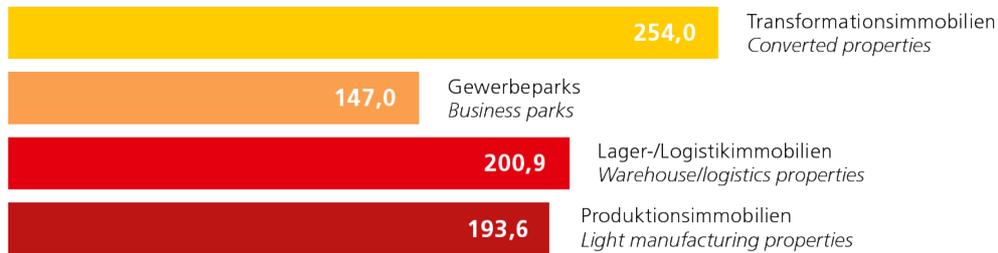
Mittlerweile, das zeigen auch die Daten der Mitgliedsunternehmen der INITIATIVE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN, sind die Flächenkontingente der Anbieter gut ausgelastet. Vor allem innerstädtisch gelegene Flächen in Multi-Tenant-Objekten sind sehr begehrt. Die steigende Nachfrage führt in immer engeren Märkten zu steigenden Mieten. Aus diesem Grund tendieren die Mieter wieder zu längerfristigen Mietverträgen.

Investmentvolumen deutlich unter 5-Jahres-Mittel

Im ersten Halbjahr 2018 wurde ein eher moderates Investmentvolumen in Unternehmensimmobilien erzielt. Verglichen mit dem enormen Wachstumssprung in der ersten Hälfte des Vorjahres prägte das knappe Angebot an Unternehmensimmobilien das Ergebnis.

Ein Blick in die Vergangenheit zeigt: Die Investments im Berichtszeitraum lagen rund 60 % unterhalb des Mittels der vergangenen fünf Jahre.

Abb. 1: Investmentvolumen nach Objektkategorie in Mio. Euro, 1. Hj. 2018



(Quelle: Initiative Unternehmensimmobilien)

Das Investmentvolumen verteilte sich recht ausgewogen über alle Objektkategorien. Transformationsimmobilien – also Immobilien, die erst durch Umbau und Sanierung für Gewerbe nutzbar gemacht werden – wurden jedoch am stärksten nachgefragt. Auf dieses Segment entfielen knapp 32 % (254 Mio. Euro) der Gesamtinvestitionen. Gerade weil Flächen knapp sind, unter anderem bei büroaffinen Nutzflächen, schätzen viele diese Immobilien wegen ihrer flexiblen Nutzungsmöglichkeiten. Zudem liegen sie meist in gut erschlossenen, zentralen Lagen und verfügen über attraktive Nachvermietungspotenziale.

Das Marktumfeld wandelt sich: mehr private Investoren

Im ersten Halbjahr 2018 waren andere Investorengruppen aktiv als in der Vergangenheit. Sowohl die Käufe als auch die Verkäufe waren diesmal stark geprägt durch private Investoren – dazu gehören bspw. Einzelpersonen oder mitunter Family Offices. Mit einem Volumen von rund 424 Mio. Euro Verkäufen und ca. 391 Mio. Euro Ankäufen entfielen über 50 % am Gesamtvolumen auf die Privaten, die damit deutlich oberhalb des langjährigen Schnitts liegen. An zweiter Position liegen die Asset- und Fondsmanager, auf die jedoch ein deutlich geringerer Teil der Käufe entfällt.

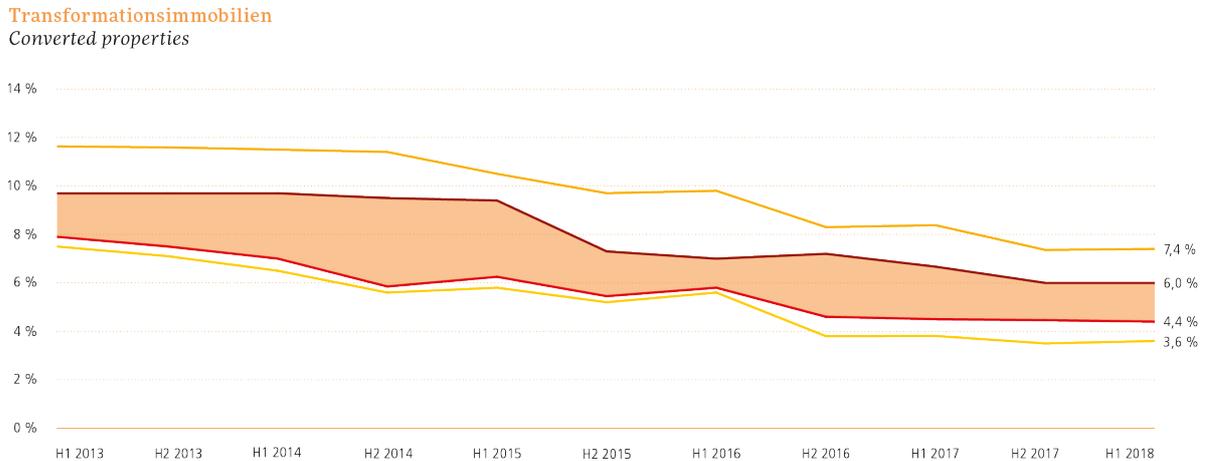
Dagegen scheinen sich Banken, Versicherungen und Leasinggesellschaften nach wie vor nicht mit Unternehmensimmobilien anfreunden zu wollen: Sie tätigten weiterhin nur verschwindend geringe Investments.

Abkehr von der Renditekompression?

Die Marktentwicklungen deuten darauf hin, dass die Renditen ihren tiefsten Punkt erreicht haben könnten. Nachdem sich in der zweiten Hälfte des vergangenen Jahres bereits ein Abflachen der Talfahrt der Spitzenrenditen angekündigt hat, kam diese im vergangenen Halbjahr vollständig zum Erliegen.

Eine Ausnahme bildet die Spitzenrendite der Transformationsimmobilien, die auch im zurückliegenden Halbjahr weiter fiel. Die Bruttoanfangsrendite liegt hier bei 4,4 %. Die Durchschnittsrendite verharrte erstmals seit 2014 auf dem Niveau des vorherigen Halbjahres. Sie beläuft sich auf rund 6,0 %.

Abb. 2: Bruttoanfangsrenditen bei Transformationsimmobilien 2013 bis 1. Hj. 2018



(Quelle: Initiative Unternehmensimmobilien)

Für die übrigen Objektkategorien konnte erstmalig eine Abkehr von der langanhaltenden Renditekompression festgestellt werden. Bei Gewerbeparks und Produktionsimmobilien wurde sogar ein leichter Anstieg der Spitzenrenditen ermittelt. Im Fall der Gewerbeparks stellte sich die Spitzenrendite auf ein Niveau von 6,2 % und für Produktionsimmobilien auf 5,2 % ein.

Zurückzuführen ist dies unter anderem auf den Mangel an verfügbaren Investmentgelegenheiten. Die Marktakteure greifen daher auf risikoreichere Objekte zurück, die nicht mehr zwingend den Grade-A-Kriterien entsprechen, aber bisweilen zu günstigeren Preisen zu erwerben sind.

Starke Nachfrage durch klassische Büronutzer

Immer mehr klassische Büronutzer interessieren sich dafür, Unternehmensimmobilien anzumieten. Dies führte zu einem Halbjahresrekord der Flächenumsätze durch Dienstleistungsbranchen. Mit einem Anteil von ca. 19 % an den Flächenumsätzen platzierten sich diese sogar mit einigem Abstand vor den Branchen des Verarbeitenden Gewerbes.

Die Sammelkategorie „Andere“ hat mit etwa 31 % im ersten Halbjahr 2018 den höchsten Anteil seit der Berichterstattung der INITIATIVE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN erreicht. Damit wurde der positive Trend der vergangenen Jahre fortgeführt. Deutlich wird, dass sich der Bedarf an Unternehmensimmobilien aus einem breiten Spektrum an Nutzergruppen zusammensetzt.

Fertigstellungen: Starkes Halbjahr für neue Projekte

Im ersten Halbjahr 2018 wurden in der Summe über alle Objektkategorien gut 870.500 qm fertiggestellt. Der größte Anteil entfiel dabei auf die Produktionsimmobilien mit einem Flächenneuzugang von etwa 410.500 qm.

Die Gewerbeparks hatten – gemessen an den Fertigstellungen – ebenfalls ein starkes Halbjahr: Mit einem Volumen von gut 62.500 qm realisierter Fläche wurde das Mittel der vergangenen fünf Jahre um rund 60 % übertroffen. Gewerbeparks rücken also wieder verstärkt in den Fokus von Projektentwicklern und Investoren, nachdem sie in den vergangenen Jahren zwar eine anhaltend hohe Nachfrage erfuhren, aber wenig neue Projekte auf den Markt kamen.

Deutlich zugelegt hat in der ersten Jahreshälfte 2018 auch das Fertigstellungsvolumen der Transformationsimmobilien, das bereits zum Halbjahr weit über dem aus dem gesamten Vorjahr lag. In der Gesamtbetrachtung konnten dennoch über 85 % des Fertigstellungsvolumens den Produktions- und Lager-/Logistikimmobilien zugeordnet werden.

In der Fertigstellungspipeline für das Gesamtjahr 2018 befinden sich Projekte von insgesamt über 1,0 Mio. qm. Insbesondere für die Transformationsimmobilie wird ein verhältnismäßig hohes Neubausvolumen erwartet.

Über die INITIATIVE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN

Der INITIATIVE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN gehören derzeit mit Aurelis, BEOS, Corestate Capital Group, Cromwell Property Group, Frasers Property, Garbe Industrial Real Estate, 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, 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