

Unternehmensimmobilien: Viele Mieter wollen kurze Laufzeiten

Jeder dritte Mietvertrag läuft kürzer als ein Jahr | Flächenumsatz sinkt 2018 um 40 % | Renditekompression verlangsamt | Deutlich mehr Fertigstellungen

Berlin, 12. März 2019 – Weniger denn je möchten sich deutsche Unternehmen lange an eine Immobilie binden. Dies zeigt sich an den Mietvertragslaufzeiten, die in den letzten Jahren massiv gesunken sind: Nur noch knapp 5 % der Mieter mieten für 10 Jahre oder länger an. Dagegen zeigen die Flächenumsätze im vergangenen Halbjahr einen erheblichen Zuwachs der Mietverträge mit einer Laufzeit kürzer als ein Jahr. Der Anteil dieser Verträge liegt mittlerweile bei ca. 36 % und damit gut 16 % über dem langjährigen Mittel. Zudem haben die ehemals bevorzugten Mietvertragslängen mit mittleren Laufzeiten von 3 bis 5 Jahren an Relevanz eingebüßt. Hier mag die Unsicherheit in Bezug auf die künftige wirtschaftliche Entwicklung eine Rolle spielen (Stichworte Brexit, Handelskrieg und zunehmende politische Unsicherheiten). Flexibilität – auch bei Vertragsbindungen – wird vor allem in zunehmend unsicheren Zeiten geschätzt.

Die stärkste Flächennachfrage kam im zweiten Halbjahr 2018 aus dem Wirtschaftszweig „Logistik und Transport“. Die Nachfrage aus der Logistikindustrie bleibt hoch, denn zunehmend werden Arbeitsschritte der Produktion auch in die Logistik ausgelagert. Die flexibel nutzbaren Unternehmensimmobilien bieten dafür das passende Flächenangebot.

Kaum noch freie Flächen verfügbar – periphere Regionen werden interessanter

Der Flächenumsatz im Gesamtjahr 2018 ist im Vergleich zum sehr starken Vorjahr um knapp 20 % zurückgegangen. Mit einem Gesamtergebnis von 856.500 qm umgesetzter Fläche zum Jahresende sinkt dieser Wert auf den niedrigsten Stand seit Beginn der Berichterstattung durch die INITIATIVE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN. Das zweite Halbjahr 2018 fiel dabei noch einmal um knapp 29 % hinter das erste Halbjahr zurück.

Tobias Kassner, Bereichsleiter Industrie- und Logistikimmobilien bei bulwiengesa und Autor des Marktberichts: „Die Ursache ist weniger das nachlassende Interesse an der Immobilienklasse. Der starke Rückgang liegt eher daran, dass die Nachfrage aktuell nur unzureichend von dem auf dem Markt befindlichen Angebot bedient werden kann. Ein Großteil der Flächen ist bereits vermietet und wird in Anschlussmietverträge überführt.“

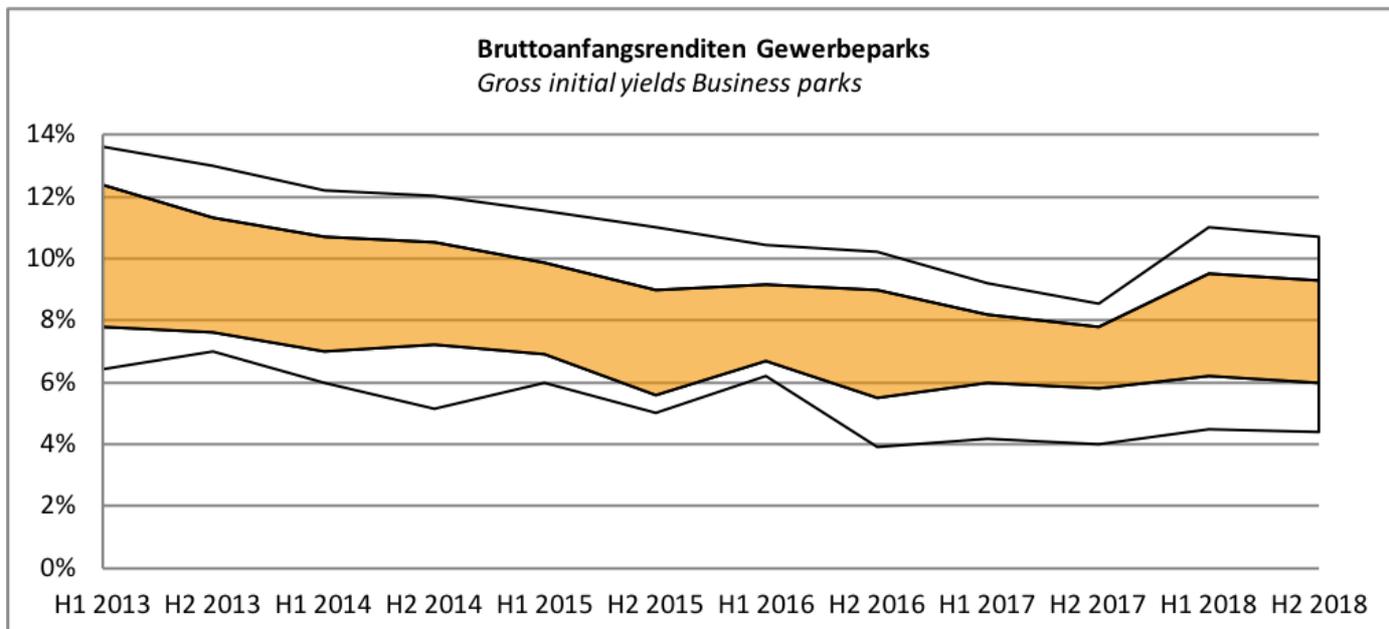
Am stärksten nachgefragt ist im zweiten Halbjahr 2018 die Region Berlin. Mit 72.500 qm liegt ihr Anteil am Flächenumsatz bei 20 %. Zweiter im Ranking ist der Ballungsraum Rhein-Ruhr. Knapp dahinter mit einem Anteil von rund 17 % am gesamten Flächenumsatz liegt die Region Ost, die den stärksten Zuwachs für sich verbuchen und das Ergebnis des vorherigen Halbjahres mehr als verdoppeln konnte. Den höchsten Rückgang beim Flächenumsatz verzeichnete Hamburg und sein Umland mit 81 % im Vergleich zum vorherigen Halbjahr. Hier stehen den nachfragenden Nutzern kaum noch Angebote zur Verfügung. Kassner: „Tendenziell sehen wir, dass wegen der

Flächenknappheit in den Metropolen zunehmend auch periphere Regionen in den Fokus der Nutzer rücken.“

Die Mehrheit der Abschlüsse fand in der Assetklasse der Gewerbeparks statt. Diese Objektart liegt zumeist strategisch günstig im Stadtgebiet und ist oftmals mit flexiblen Grundrissen ausgestattet; dadurch spricht sie eine breite Nutzerbasis an.

Renditekompression verlangsamt

Für einen Großteil der Objektkategorien wurde zum ersten Halbjahr 2018 ein Rückgang der Spitzenrenditen beobachtet. Das Interesse an Investments in Unternehmensimmobilien ist nach wie vor ungebrochen. Dies gilt bei anhaltender Flächenknappheit vor allem für die innerstädtischen Lagen oder Gewerbeparks, die für viele Unternehmen als Standort sehr interessant sind: Hier können noch leicht steigende Kaufpreise und sinkende Renditen festgestellt werden.



Quelle: bulwiengesa 2019

Generell deutet sich bereits seit dem ersten Halbjahr 2018 ein Abflachen der Renditekompression an. Dieser Trend setzte sich auch in der zweiten Jahreshälfte fort. Zurückzuführen ist das unter anderem auf den Mangel an Top-Objekten in den begehrten Lagen – immer mehr Investoren wenden sich auch Objekten mit vermeintlich höherem Investitionsrisiko abseits der Core-Bereiche zu.

14 % mehr Fertigstellungen, Schwerpunkt bei Produktionsimmobilien

Das Fertigstellungsvolumen über alle Objektkategorien stieg mit knapp 1,9 Mio. qm im Vergleich zum Vorjahr um knapp 14 % und markierte damit den zweithöchsten Wert an fertiggestellten Flächen seit Beginn der Berichterstattung durch die INITIATIVE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN. Im zweiten Halbjahr 2018 ging das Gros des Fertigstellungsvolumens von ca. 43 % auf das Konto der Produktionsimmobilien.

Für 2019 zeichnet sich darüber hinaus ein enormer Zuwachs an Flächen in Gewerbeparks ab, sofern diese planmäßig realisiert werden. Bereits knapp 290.000 qm befinden sich in Bau. Damit ist das Neubauvolumen in dieser Objektkategorie auf Rekordkurs. Der Flächenzuwachs dieser Assetklasse könnte somit höher als bei den kleinteiligen, urbanen Lager-/Logistikimmobilien ausfallen, wenngleich sich auch hier ein erhebliches Flächenvolumen in der Planungsphase befindet. Insgesamt steht in der 2019er Pipeline ein Neubauvolumen von 1,4 Mio. qm an.

Kassner: „Das klingt zunächst nach vielen neuen Flächen, täuscht allerdings nicht darüber hinweg, dass die Flächen in der Pipeline immer stärker unterhalb des langjährigen Schnitts liegen. Dies ist ein Indiz dafür, dass bebaubare Grundstücke immer schwerer zu finden sind oder sich in stärkerem Wettbewerb mit anderen Nutzungsarten befinden. Es entwickelt sich zunehmend ein Versorgungsengpass“.

Über die INITIATIVE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN

Der INITIATIVE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN gehören derzeit mit Aurelis, BEOS, Corestate Capital Group, Cromwell Property Group, Frasers Property, Garbe Industrial Real Estate, Investa, SEGRO, Siemens und Sirius zehn 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