

Investitionsvolumen bei Unternehmensimmobilien war nie höher

Hohe Transaktionsumsätze im zweiten Halbjahr sorgen für überraschenden Jahresrekord | Fehlende Objekte, kaum Neubau: Vermietungsmarkt liegt nach wie vor brach | Favorit der Investoren ist der Gewerbepark

Berlin, 16. März 2020 – Nach einem bemerkenswerten Schlusspurt sind im Gesamtjahr 2019 Unternehmensimmobilien für rund 3,1 Mrd. Euro gehandelt worden. Das neue Rekordvolumen kommt für viele Marktakteure überraschend, nachdem im ersten Halbjahr 2019 die Transaktionsumsätze im Vergleich zum Vorjahr noch deutlich gesunken waren. Die Entwicklung bei Unternehmensimmobilien verläuft analog zum gesamten gewerblichen Transaktionsmarkt in Deutschland, der mit 72,6 Mrd. Euro ebenfalls eine neue Rekordmarke setzte .

Vor allem Produktionsimmobilien wechselten im vergangenen Jahr häufiger den Besitzer. Generell sinkt die Neigung zur Eigennutzung bei Unternehmensimmobilien. Für das Gesamtjahr entsprachen die Verkäufe von Eigentümern knapp 530 Mio. Euro und lagen damit rund 60 % höher als noch im Median der letzten fünf Jahre. Nicht nur für Immobilieninvestoren ist das ein erfreuliches Signal. Unternehmen steht dadurch mehr Kapital für Forschung und Entwicklung, Fachkräfte und andere Investitionen in das Kerngeschäft zur Verfügung.

Kaum Bewegung im Vermietungsmarkt

Im Gegensatz zum Investmentmarkt ist auf dem Flächen- bzw. Vermietungsmarkt nach wie vor kaum Bewegung. Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2019 stieg der Flächenumsatz nur marginal von 246.000 qm auf 282.000 qm an und bleibt insgesamt auf einem niedrigen Niveau.

Ralf Koschny, CEO bulwiengesa: „Dem Flächenmangel muss mit einer Ausweitung des Angebotes begegnet werden. Zur Zeit sind allerdings nur wenige Objekte in Bau oder in Planung; neue Flächen werden nur in kleinen Größenordnungen geschaffen.“

Auch die Nutzer sind skeptisch, ob in nächster Zukunft neue Flächenangebote geschaffen werden. Um Planungssicherheit zu haben, fragen Unternehmen vor allem Flächen in mittleren Größenklassen nach: Flächen zwischen 2.500 und 4.999 qm erfuhren 2019 einen Umsatzrekord. Mit rund 24 % am gesamten Flächenumsatz war die Nachfrage so hoch wie nie zuvor. Außerdem bevorzugen die Nutzer aktuell mittlere Mietvertragslaufzeiten. Während im Jahr 2013 Mietbindungen von zehn Jahren und länger noch häufiger üblich waren, ist die vereinbarte Vertragslaufzeit im Verlauf der letzten Jahre stetig gesunken. Aktuell schließen nur knapp 19 % der Mieter Verträge über zehn Jahre oder länger. Wesentlich stärker nachgefragt waren im Jahr 2019 Mietverträge mit einer Laufzeit zwischen fünf und zehn Jahren. Hier spiegelt sich ebenfalls der Flächenmangel auf dem Immobilienmarkt wider: Nutzer bevorzugen wieder längere Vertragslaufzeiten.

Favorit Gewerbepark

Zu den nachfragestärksten Immobilien der vier Objektkategorien bei Unternehmensimmobilien¹ zählen zweifellos Gewerbeparks, die regelmäßig einen Großteil des Investmentvolumens auf sich vereinen. Neben ihrer häufig zentralen Lage stellen sie eine Mischung verschiedener Flächentypen dar: Sie kombinieren flexibel nutzbare Hallenflächen, etwa für leichte Produktion oder für die Lagerung von Materialien mit Büroflächen. Im Mittel der vergangenen Jahre fünf Jahre wurden rund 1,05 Mrd. Euro pro Jahr in Gewerbeparks investiert. Dieser bereits beachtliche Wert wurde 2019 mit allein knapp 1,20 Mrd. Euro um rund 10 % überschritten.

Dr. Zsolt Sluitner, CEO von Siemens Real Estate (SRE), seit 2015 Mitglied der Initiative Unternehmensimmobilien: „Als Corporate Real Estate Unternehmen mit einem Portfolio von rund 11 Millionen m² Fläche sind wir natürlich sehr erfreut über die wachsende Nachfrage nach Unternehmensimmobilien und vor allem nach Gewerbeparks. Als Antwort auf diese Entwicklung bauen wir unsere Development-Aktivitäten aus und schaffen zusätzliche Flächenangebote in der Assetklasse Industrial Light. Ein Beispiel ist die Entwicklung von derzeit vier ‚Siemens Technoparks‘ an den Standorten Erlangen, Nürnberg, Ruhstorf und Tübingen, bei denen wir Traditionsstandorte von Siemens in gemischt genutzte Gewerbeparks umwandeln.“

Durch die starke Flächennachfrage steigen die Mieten seit längerem und liegen mittlerweile nahezu gleichauf zur Büromiete, in der Spitze bewegen sie sich mit 16,30 Euro/qm sogar leicht über den durchschnittlichen Büromieten in B-, C- und D-Städten (Spitzenmiete). Aufgrund des Drucks in den verschiedenen Märkten und die fehlende Bautätigkeit ist nicht davon auszugehen, dass sich diese Tendenz in der nächsten Zeit ändert. Mit rund 210.000 qm ist die im vergangenen Jahr fertiggestellte Fläche an Unternehmensimmobilien immer noch sehr gering.

Über die INITIATIVE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN

Der INITIATIVE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN gehören derzeit mit Aurelis, BEOS, Corestate Capital Group, Cromwell Property Group, Deutsche Industrie REIT-AG, Frasers Property, Garbe Industrial Real Estate, Investa, Palmira Capital Partners, Siemens Real Estate 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.

¹ Transformationsimmobilien, Gewerbeparks, Lager- und kleinere, urbane Logistikimmobilien sowie Produktionsimmobilien



Ansprechpartner:

Ralf Koschny, CEO bulwiengesa, koschny@bulwiengesa.de, Telefon 040-42 32 22-16

Den Marktbericht können Sie hier herunterladen: www.unternehmensimmobilien.net

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 unter anderem 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
www.bulwiengesa.de