



# MARKTBERICHT

2. HALBJAHR 2015

TRANSPARENZ AUF DEM DEUTSCHEN MARKT  
DER UNTERNEHMENSIMMOBILIEN

# INHALT

---

## 1

### DIE INITIATIVE

- Marktbericht Nr. 4 der INITIATIVE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN **5**
- Verschiedene Kategorien der Unternehmensimmobilien **6**
- Was sind Unternehmensimmobilien? **7**

## 2

### DIE MÄRKTE

- Der Investmentmarkt für Unternehmensimmobilien im 2. Hj. 2015 **13**
- Der Vermietungsmarkt für Unternehmensimmobilien im 2. Hj. 2015 **20**
- Der Markt für Unternehmensimmobilien in Deutschland im 2. Hj. 2015 **28**

## 3

### NACHWORT

- Hinweise zur Analyse **31**
  - Abbildungsverzeichnis **31**
  - Glossar **32**
  - Kontakt, Copyright und Disclaimer **33**
-

# MARKTBERICHT NR. 4 DER INITIATIVE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN

Nach einem verhaltenen ersten Halbjahr 2015 hat sich der Markt für Unternehmensimmobilien im zweiten Halbjahr umso dynamischer entwickelt. Das Ziel der INITIATIVE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN, die Assetklasse Unternehmensimmobilien auf dem deutschen Immobilienmarkt zu etablieren, rückt damit ein deutliches Stück näher. Abermals ist die vorhandene Liquidität in dem Marktsegment eindrucksvoll belegt.

Im zweiten Halbjahr 2015 wurde der mit Abstand höchste Investmentumsatz seit Gründung der INITIATIVE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN vor drei Jahren erzielt. Das Investitionsvolumen von 1,32 Mrd. Euro liegt fast 40 % über dem bisherigen besten Ergebnis aus dem gleichen Zeitraum des Vorjahres. Die allgemeine Marktlage, aber auch die verbesserte Transparenz im Bereich der Unternehmensimmobilien haben diese Entwicklung möglich gemacht. Hervorzuheben ist das gestiegene Investmentinteresse an Produktionsimmobilien. Diese heterogene Kategorie erfuhr über die einzelnen Erhebungszeiträume eine kontinuierliche Steigerung um durchschnittlich fast 12,6 % pro Halbjahr.

Das dynamische Investitionsgeschehen auf dem deutschen Immobilienmarkt insgesamt sorgte auch bei Unternehmensimmobilien für eine spürbare Renditekompression. In einer solchen dynamischen Marktphase konnte die Initiative dazu beitragen, dass sich Unternehmensimmobilien sichtbar in Richtung Core-Investments entwickeln – steigende Fungibilität, überschaubares Risiko und nachhaltig gesicherte Mieteinnahmen machen sie im Wettbewerb mit klassischen Assetklassen wie Büro oder Einzelhandel zunehmend attraktiv.

Regional standen Berlin und Umland im zweiten Halbjahr 2015 besonders im Fokus der Investoren und Nutzer. Die Hauptstadtregion 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 m<sup>2</sup> Nutzfläche, rund 50 % mehr als in der zweitplatzierten Region Süd.

Ebenso stetig wie die Transaktionen stiegen auch die Vermietungsumsätze in der Kategorie Produktionsimmobilien an. Pro Halbjahr steigerte sich der Flächenumsatz um durchschnittlich 84 % gegenüber dem jeweils vorherigen Erhebungszeitraum. Produktionsflächen waren mit gut 174.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche der am zweitstärksten vermietete Flächentyp bei den Unternehmensimmobilien. Es zeigt sich, dass in diesem einst nahezu ausschließlich von Selbstnutzern geprägten Segment nun die Anmietung von flexiblen und vielfältig nutzbaren Produktionsflächen immer stärker nachgefragt wird. Unternehmensimmobilien unterstützen dabei die produzierenden Unternehmen, sich stärker auf ihre Kernkompetenzen zu konzentrieren.

Die Transparenzoffensive der INITIATIVE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN erhält weitere Verstärkung an Mitstreitern aus der Immobilienbranche. Als neue Mitglieder sind inzwischen Siemens Real Estate und Geneba an Bord. Siemens bereichert als erstes Unternehmen aus dem Corporate Real Estate die Initiative. Die niederländische Immobiliengesellschaft Geneba ist spezialisiert auf Industrie- und Gewerbeobjekte und wird mit ihrem großen Bestand an betreuten Liegenschaften die Datenbasis dieses Marktberichts weiter verbreitern. Besuchen Sie uns auf unserer Webseite [unternehmensimmobilien.net](http://unternehmensimmobilien.net), um auf dem Laufenden zu bleiben.

Die INITIATIVE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN ist eine Kooperation von:



Hansteen



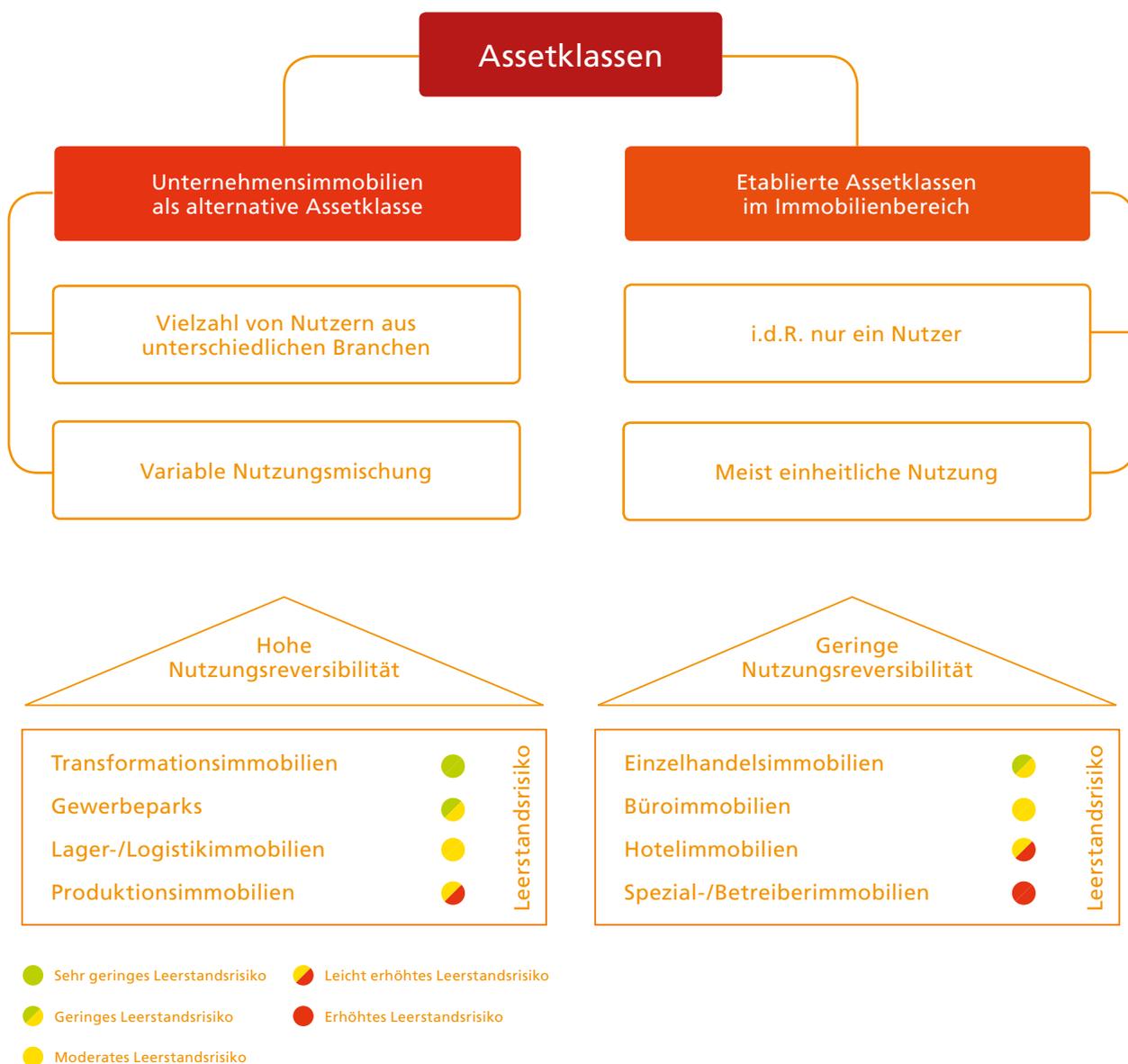
SIEMENS



VALAD

# VERSCHIEDENE KATEGORIEN DER UNTERNEHMENSIMMOBILIEN

Abb. 01: Die verschiedenen Kategorien der Unternehmensimmobilien



Quelle: bulwiengesa AG/  
INITIATIVE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN



## GEWERBEPARKS

Gewerbeparks wurden meist gezielt für die Vermietung entwickelt und gebaut. Sie bestehen häufig aus einem Ensemble einzelner Gebäude oder zusammenhängender Mietabschnitte. Sie verfügen über ein zentral organisiertes Management und eine gemeinsame Infrastruktur. Gewerbeparks beherbergen meist alle Flächentypen bei variierenden Anteilen von Büroflächen zwischen 20 % und 50 %. Auch Gewerbeparks sind durch eine Vielmieterstruktur geprägt. Im Gegensatz zu den Transformationsimmobilien liegen Gewerbeparks eher in Stadtrandlage mit guter Erreichbarkeit für den Autoverkehr. Darüber hinaus haben sie meist einen geringeren Anteil an Mietergruppen aus dem Dienstleistungsgewerbe sowie des kreativen Milieus. Demgegenüber werden sie häufiger von Nutzern aus dem Bereich Verarbeitendes Gewerbe und/oder Lager/Logistik bezogen.



### SIRIUS BUSINESS PARK MAINTAL

**Adresse:** Am Technologiepark 1 – 5, 63477 Maintal

**Eigentümer:** Marba Catalpa B.V. (Sirius Facilities GmbH)

**Größe:** 32.200 m<sup>2</sup>

**Flächenarten:** Büro-, Gewerbe- und Serviceflächen

**Zielgruppe:** Business Center, Lager- und Logistikwirtschaft, Selfstorage



### GEWERBEPARK BARBING-ROSENHOF

**Adresse:** Gutenbergstraße 2 – 16/Borsigstraße 3 – 13,  
93092 Barbing

**Eigentümer:** VALAD Europe

**Größe:** 17.480 m<sup>2</sup>

**Flächenarten:** Büro-, Lager-, Ausstellungs-, Service- und Handelsflächen

**Zielgruppe:** Dienstleistungen, Mittelständische Unternehmen, Lager- und Logistikwirtschaft



## PRODUKTIONS- IMMOBILIEN

Produktionsimmobilien bestehen größtenteils nicht aus Ensembles, sondern aus einzelnen Hallenobjekten. Sie weisen meist nur einen moderaten Büroflächenanteil auf. Sie sind prinzipiell geeignet für vielfältige Arten der Fertigung. Sie sind grundsätzlich jedoch auch für andere Zwecke wie Lagerung, Forschung und Service sowie für Groß- und Einzelhandel einsetzbar und somit flexibel und reversibel nutzbar. Die Drittverwendungsfähigkeit ist dabei in erster Linie standortabhängig zu bewerten. Im Gegensatz zu den Multi-User-Objekten liegen Produktionsimmobilien häufiger in dezentralen Stadtteilen und gewachsenen Gewerbe- und Industriegebietslagen mit gutem Anschluss an die Hauptverkehrsstraßen.



### PRODUKTIONSIMMOBILIE BAD NEUSTADT

**Adresse:** Industriestraße 1, 97616 Bad Neustadt

**Eigentümer:** Siemens AG/Siemens Real Estate

**Größe:** ca. 50.200 m<sup>2</sup>

**Flächenarten:** Produktions-, Lager- und Bürofläche

**Zielgruppe:** Verarbeitendes Gewerbe



### PRODUKTIONSIMMOBILIE IM GEWERBEPARK BRUCHWEIDE

**Adresse:** An der Bruchweide 3, 28307 Bremen

**Eigentümer:** aurelis Asset GmbH

**Größe:** ca. 17.750 m<sup>2</sup>

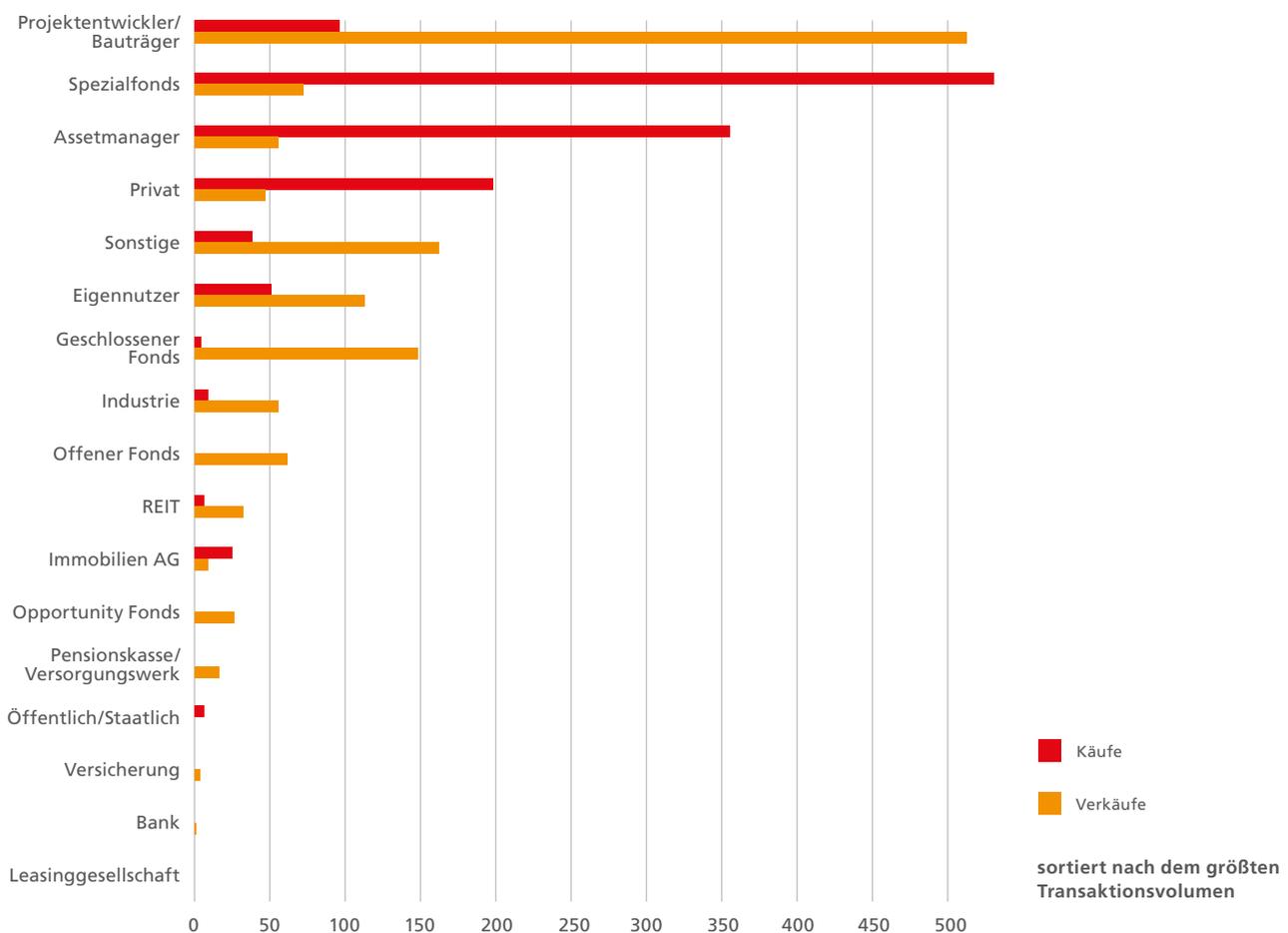
**Flächenarten:** Produktions-, Büroflächen,  
Lager- und Logistikflächen

**Zielgruppe:** Automotive- und Logistikunternehmen

Auf der Verkäuferseite waren die Projektentwickler wieder die mit Abstand aktivsten Akteure. Im zweiten Halbjahr 2015 verkauften sie Unternehmensimmobilien im Wert von über 515 Mio. Euro, was einem Anteil von fast 39 % am Gesamtinvestmentvolumen entspricht. Auch wenn sie im ersten Halbjahr mit gut 55 Mio. Euro nur knapp 9 % der Verkäufe tätigten, lagen sie mit Blick auf das Gesamtjahr mit einem Volumen von 570 Mio. Euro bei 29,5 % aller Verkäufe. Die zweitstärkste Verkäufergruppe im zweiten Halbjahr 2015 wird unter dem Sammelbegriff „Sonstige“ geführt. Gut 160 Mio. Euro vereint diese Gruppe auf sich. Dahinter folgen die geschlossenen Fonds mit einem Verkaufsvolumen von 148 Mio. Euro. Im ersten Halbjahr waren geschlossene Fonds

dagegen noch gar nicht aktiv. Dieses Muster war auch schon 2014 zu beobachten. Eigennutzer waren auch 2015 verkäuferseitig wieder sehr stark vertreten. Im zweiten Halbjahr lagen sie mit einem Volumen von 118 Mio. Euro auf dem vierten Rang, während sie im ersten Halbjahr mit 132 Mio. Euro noch ganz vorn zu finden waren. Auf das Gesamtjahr gerechnet verkauften sie Unternehmensimmobilien im Wert von 251 Mio. Euro. Das entspricht einem Anteil von insgesamt ca. 13 % aller Verkäufe, gegenüber nur rund 8,7 % aller Ankäufe im Jahr zuvor. Die Tendenz zur Reduzierung von eigengenutzten Flächen im Corporate Real Estate wird dadurch bestätigt.

Abb. 04: Käufe/Verkäufe im 2. Hj. 2015 nach Akteursgruppen in Mio. Euro

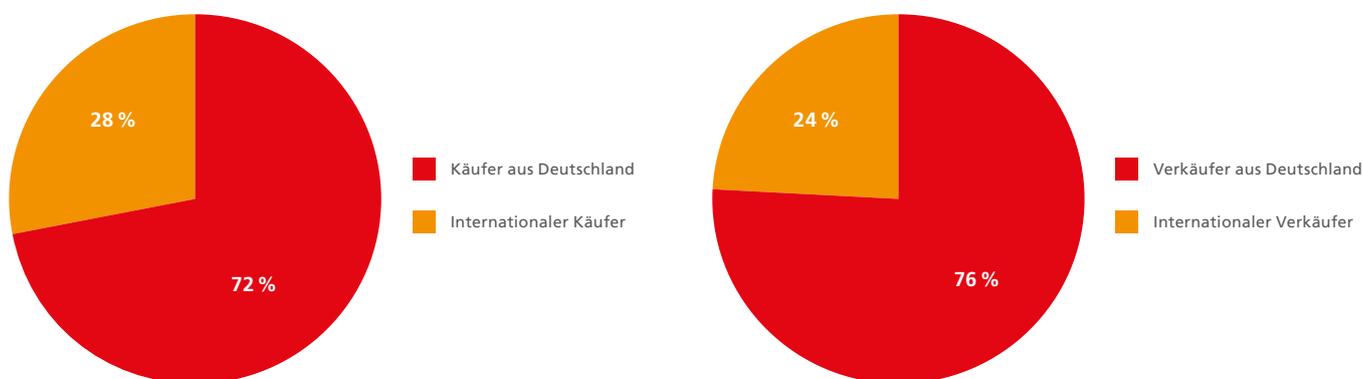


## »DEUTSCHE INVESTOREN PRÄGTEN 2015 DAS TRANSAKTIONSGESCHEHEN«

Deutsche Unternehmensimmobilien waren 2015 ein begehrtes Anlagegut. Dies bestätigt das bisher außergewöhnlich hohe Investitionsvolumen. Dabei ist auffällig, dass der Anteil heimischer Investoren stetig steigt. Im ersten Halbjahr 2015 standen

deutsche Investoren für 72 % bzw. gut 442 Mio. Euro des Transaktionsvolumens. Im vergleichbaren Vorjahreszeitraum waren es gerade einmal 58 %. Entsprechend entfielen rund 28 % des Investitionsvolumens auf ausländische Akteure. Sie investierten 168 Mio. Euro in deutsche Unternehmensimmobilien im ersten Halbjahr 2015, rund 40 % weniger als noch im Vorjahreszeitraum. Jedoch lässt sich nach Jahresabschluss feststellen, dass die Dynamik im Markt für Unternehmensimmobilien im ersten Halbjahr allgemein noch zurückhaltend war. Diese Entwicklung änderte sich jedoch in der zweiten Jahreshälfte.

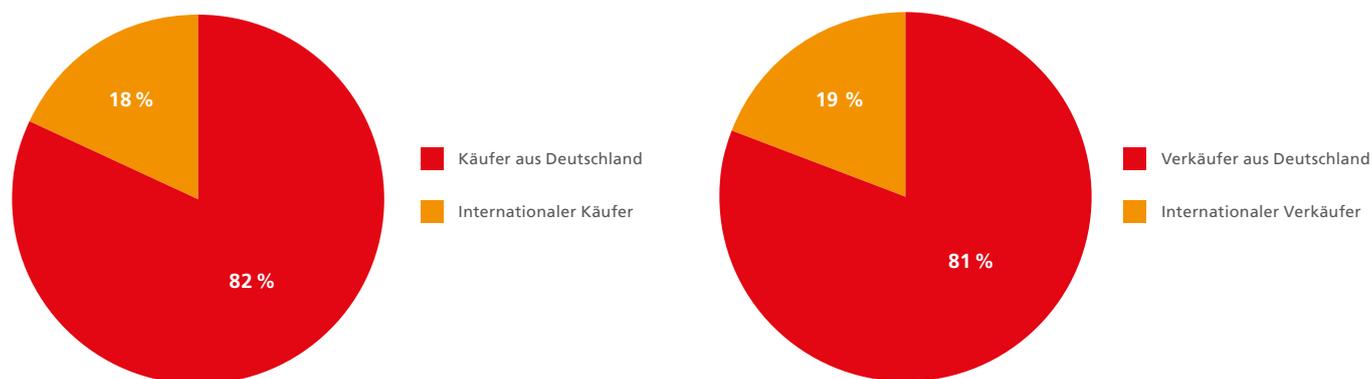
Abb. 05/06: Käufe und Verkäufe nach Herkunft der Akteure in %, 1. Hj. 2015



Die deutschen Investoren steigerten ihr Investitionsvolumen gegenüber dem ersten Halbjahr 2015 um fast 60 % auf gut eine Milliarde Euro. Die ausländischen Investoren steigerten im zweiten Halbjahr zwar ebenfalls ihr Investitionsvolumen, aber lediglich um 28 % auf 234 Mio. Euro. Der Anteil der deutschen Investoren am Gesamtvolumen stieg damit auf 82 %. Auf der Verkäuferseite standen deutsche Akteure mit 81 % ebenfalls

für den Großteil des Handelsvolumens mit Unternehmensimmobilien. Durch eine gesteigerte Markttransparenz und ein verbessertes Verständnis der Unternehmensimmobilien findet die Assetklasse vermehrt Zugang in deutsche Portfolios. Insbesondere diverse neu aufgelegte Unternehmensimmobilien-Fonds zeugen von dieser Entwicklung.

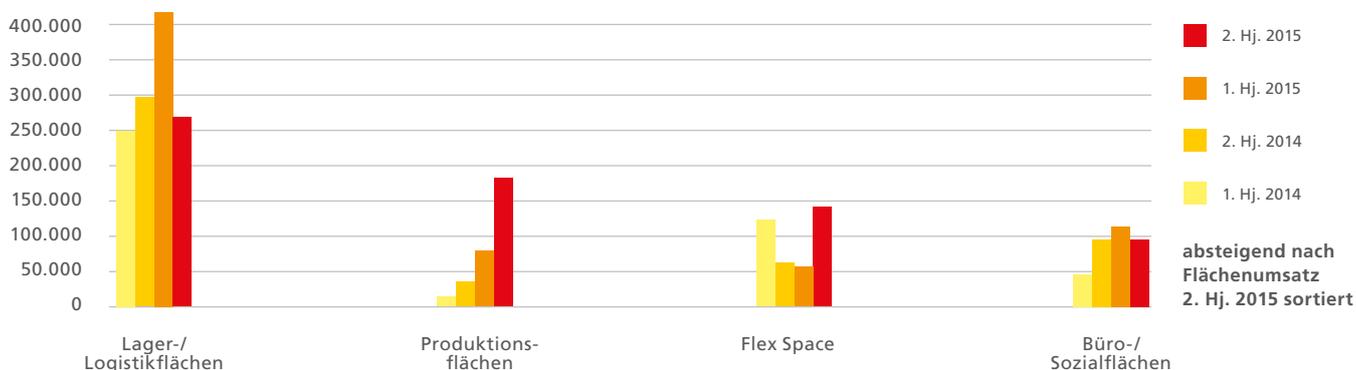
Abb. 07/08: Käufe und Verkäufe nach Herkunft der Akteure in %, 2. Hj. 2015



## »PRODUKTIONSFLÄCHEN UND FLEX SPACE STEHEN IMMER STÄRKER IM FOKUS DER NACHFRAGE«

Aufgeteilt auf die einzelnen Flächentypen fällt die Umsatzsteigerung bei Produktionsflächen mit einem Plus von 37 % sogar etwas dynamischer aus als bei den Flächen in Produktionsimmobilien. Die höchste Nachfragesteigerung erzielt jedoch der Flächentyp „Flex Space“, also Flächen die eine Vielzahl von Nutzungen ermöglichen<sup>3</sup>. Dieser Flächentyp erfährt sogar eine Nachfragesteigerung von knapp 80 %. Der Bedarf an Büro- und Sozialflächen sowie Lagereinheiten war dagegen rückläufig; letztere sind mit gut 265.000 m<sup>2</sup> absolut gesehen jedoch noch immer dominierend.

Abb. 19: Rollierender Flächenumsatz in m<sup>2</sup>, anteilig nach Flächentypen



<sup>3</sup> Siehe auch die Definition zu Flex Space im Glossar.