

Unternehmensimmobilien: Renditen auch in der Krise stabil

Transaktions- und Vermietungsumsätze im zweiten Halbjahr auf niedrigem Niveau | Region Süd ist das beliebteste Investmentziel | Unternehmensimmobilien bieten Sicherheit in der Krise | Mietverträge mit Laufzeiten von 3 bis 5 Jahren dominieren

Berlin, 05. Mai 2021 – Die Corona-Krise hat sich deutlich auf den Vermietungs- und Investmentmarkt für Unternehmensimmobilien¹ ausgewirkt. Die Ergebnisse des ersten Halbjahres 2020 ließen zunächst ein gestiegenes Investmentvolumen für das Gesamtjahr 2020 erwarten. Mit einem Volumen von knapp 900 Mio. Euro fiel das Ergebnis im zweiten Halbjahr jedoch erheblich schwächer aus als im vorangegangenen Halbjahr mit 1.244 Mio. Euro – Investoren agierten zunehmend abwartend. Das sind die wichtigsten Ergebnisse des aktuellen Marktberichts der Initiative Unternehmensimmobilien.

Im Zentrum der Investmentnachfrage standen im zweiten Halbjahr Gewerbeparks und Lagerimmobilien. Bei beiden erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr das Investmentvolumen. Insgesamt vereinen Gewerbeparks mit rund 490 Mio. fast 65 % des Umsatzes im zweiten Halbjahr auf sich. Für die Steigerung des Volumens bei den Lagerimmobilien könnte vor allem der gestiegene Bedarf an Lagerkapazitäten in der Krise ausschlaggebend gewesen sein.

Region Süd ist das beliebteste Investmentziel

Das Investmentergebnis im abgelaufenen Jahr hat aufgrund des insgesamt niedrigen Volumens für die meisten Regionen ein verhältnismäßig geringes Ergebnis zur Folge gehabt. Nur zwei Regionen blicken auf ein überdurchschnittliches Jahr zurück.

Mit der Region Süd und dem Verdichtungsraum Rhein-Main-Neckar konnten zwei Teilmärkte aus dem südlichen beziehungsweise südwestlichen Räumen ein außergewöhnlich starkes Ganzjahresergebnis erzielen. Auf die Region Süd entfällt ein Investmentvolumen von etwa 670 Mio. Euro, was etwa 31 % der gesamten gehandelten Unternehmensimmobilien ausmacht und damit unter den betrachteten Regionen den Spitzenplatz bedeutet. Getragen wurde dieses Ergebnis allerdings vorwiegend durch das starke erste Halbjahr.

Unternehmensimmobilien bieten Sicherheit in der Krise

Patrik Völtz, Teamleiter Logistik- und Unternehmensimmobilien: „Nachdem Investoren im vergangenen Frühjahr abgewartet und kaum Transaktionen getätigt haben, wurden sie im Laufe des Jahres optimistischer. Unternehmensimmobilien sind durch ihre Diversität der Mieterschaft vergleichsweise gut durch die Corona-Krise gekommen. Insbesondere exportorientierte Nutzer von

¹ Die vier von der INITIATIVE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN definierten Kategorien sind: Transformationsimmobilien, Gewerbeparks, Lager- sowie Produktionsimmobilien

Unternehmensimmobilien konnten ab Sommer 2020 wieder vermehrt Warenausfuhren in Richtung Asien tätigen. Unternehmensimmobilien sind daher im Vergleich zu anderen Assetklassen deutlich gefestigter durch die Turbulenzen des vergangenen Jahres gekommen. Als Folge sind die Renditen der Unternehmensimmobilien weitestgehend auf dem Vor-Krisen-Niveau verharret. Eine Abschwächung der Renditekompression aus den letzten Jahren ist bereits erkennbar.“

Die steigende Beliebtheit von Gewerbeparks spiegelt sich u. a. in der gesunkenen Durchschnittsrendite von Gewerbeparks wider. Diese ist mit 8 % im zweiten Halbjahr 2020 so niedrig wie nie zuvor. Ebenso ist bei den Transformationsimmobilien ein leichtes Abfallen der Durchschnittsrendite auf 5,7 % zum Ende des Jahres 2020 festzustellen.

Mietverträge mit mittleren Laufzeiten üblich

Im zweiten Halbjahr haben sich die Mietvertragslaufzeiten sehr deutlich verschoben. Nachdem in den vergangenen Berichtszeiträumen eine steigende Bedeutung der Mietverträge mit einer längeren Laufzeit von fünf Jahren und länger festgestellt wurde, waren es in der zweiten Jahreshälfte 2020 Mietverträge mit einer mittleren Laufzeit von drei bis fünf Jahren, die einen Anteil bei rund 74 % der umgesetzten Flächen hatten. Die höhere Flexibilität bei den mittleren Mietvertragslaufzeiten scheint vor dem Hintergrund der Unsicherheiten die favorisierte Ausgestaltung zu sein.

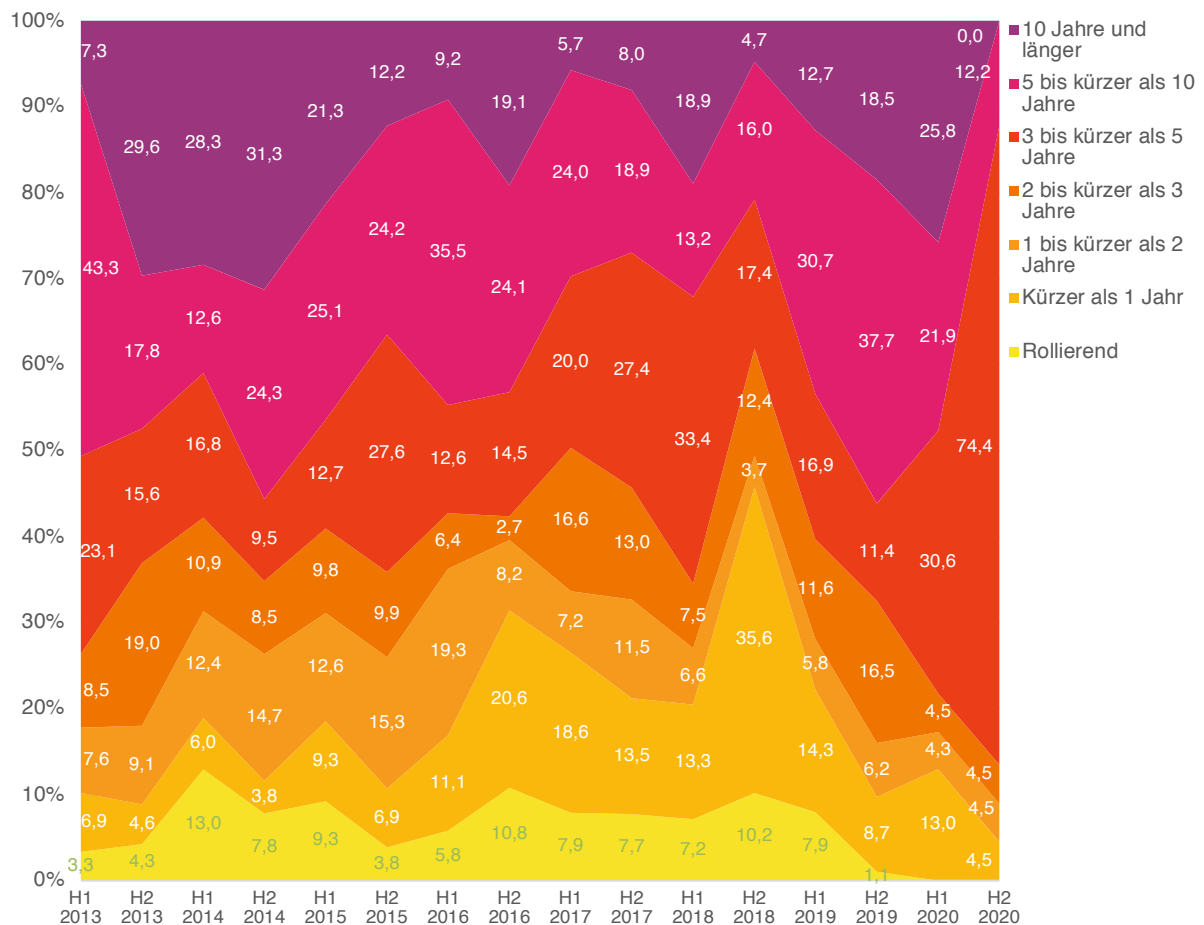




Abbildung oben: Flächengewichtete Laufzeit der Mietverträge von Unternehmensimmobilien. Quelle: Initiative Unternehmensimmobilien/bulwiengesa 2021

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 und Siemens Real Estate 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: Patrik Völtz, voeltz@bulwiengesa.de Telefon 040-42 32 22-31

Den Marktbericht können Sie auf der Website www.bulwiengesa.de/de/studien herunterladen.

Über bulwiengesa

bulwiengesa ist in Kontinentaleuropa eines der großen unabhängigen Analyseunternehmen der Immobilienbranche. Seit fast 40 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 EZB und BIZ verwendet.

Pressekontakt

bulwiengesa AG
Sigrid Rautenberg
Wallstr. 61
10179 Berlin
Tel.: 030-2787 68-24
rautenberg@bulwiengesa.de