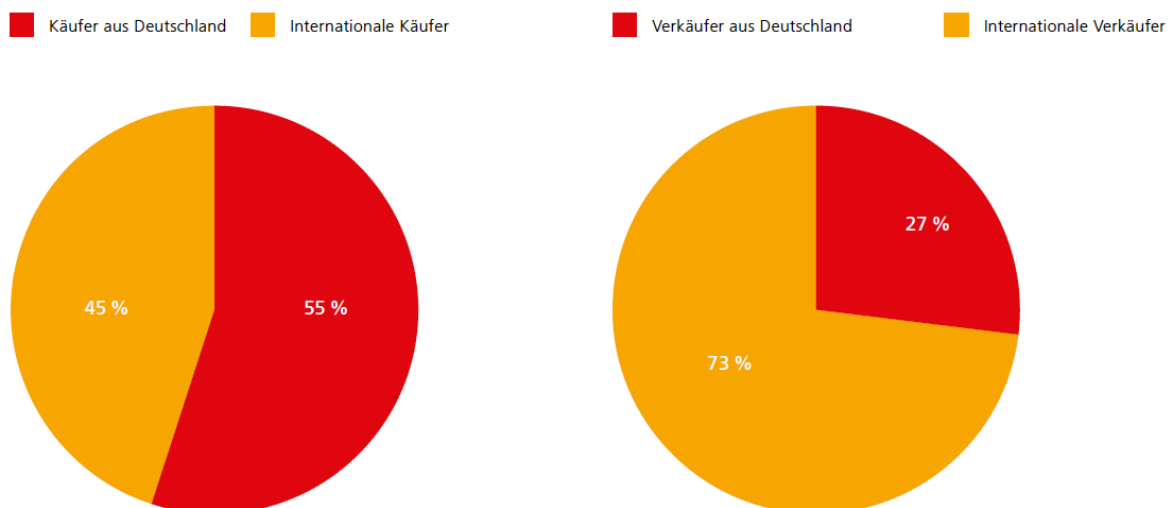


## Unternehmensimmobilien: Rekord-Investitionen im ersten Halbjahr

- **Marktbericht weist Transaktionsvolumen von 1,9 Mrd. Euro aus**
- **Sonderimpulse durch ausländische Investoren**
- **Angebot an Gebäuden und Anlagen wächst aber zu langsam**
- **Umsatzrekord auf dem Vermietungsmarkt**

Berlin, 28. September 2017 – Allein im ersten Halbjahr 2017 wurden 1,9 Mrd. Euro in Unternehmensimmobilien investiert. Das geht aus dem aktuellen Marktbericht der Initiative Unternehmensimmobilien hervor. Vor allem neue Marktakteure haben den jüngsten Boom ausgelöst. Ausländische Investoren wie Blackstone oder die China Investment Corporation (CIC) trugen einen großen Teil zur beobachteten dynamischen Entwicklung bei. Insgesamt wuchs der Anteil ausländischer Käufer im Vergleich zum zweiten Halbjahr 2016 um 76 Prozent. Gleichzeitig verkauften sie auch mehr. Im zweiten Halbjahr 2016 hatten ausländische Verkäufer noch einen Anteil von ca. 25 Prozent, für das erste Halbjahr 2017 betrug er bemerkenswerte 73 Prozent. Demnach sehen ausländische Investoren Unternehmensimmobilien als liquides und etabliertes Handelsgut an, während deutsche Investoren eher langfristig orientiert sind.

Abb.: Käufe und Verkäufe nach Herkunft der Akteure, I. Hj. 2017



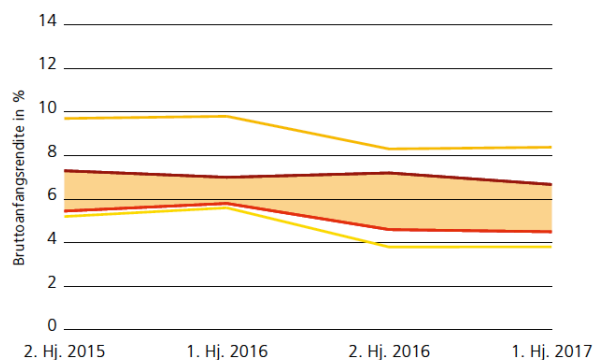
Quelle: Initiative Unternehmensimmobilien, © bulwiengesa 2017

## Renditerückgang Indiz für geringeres Risiko

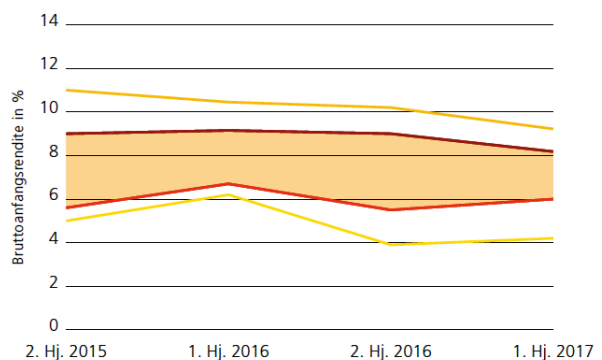
Ausschlaggebend für das Rekordvolumen waren große Portfoliotransaktionen, einige neu gebaute Objekte sowie zuvor langfristig gehaltene Objekte, die nun für den Handel zur Verfügung standen. Dabei sind Käufer weiterhin bereit, immer höhere Preise zu zahlen. Die Nachfrage steigt beständig. Gefragt sind vor allem Objekte in Top-Lagen wie Berlin und München. Aber auch Städte wie Hannover und Bremen verzeichnen eine Renditekompression. Besonders deutlich wird das bei Transformationsimmobilien. Hier sank die Spitzenrendite im ersten Halbjahr 2017 nochmals auf nun 4,5 Prozent. Durch umfangreiche Sanierungs- und Umbauarbeiten in Top-Lagen der Metropolen können Objekte aus dieser Kategorie in ansprechende Multi-Tenant-Objekte umgewandelt werden; mitunter werden Mieten wie in reinen Büroobjekten aufgerufen.

Abb.: Bruttoanfangsrenditen nach Objektkategorie

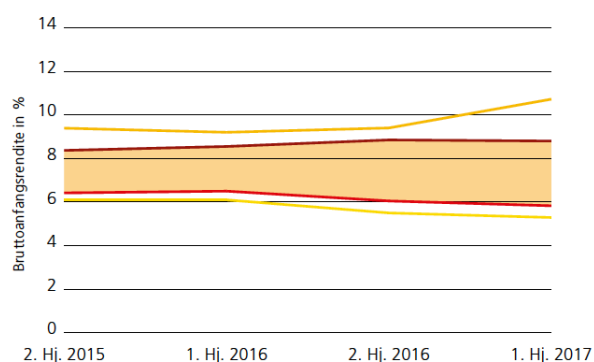
### Transformationsimmobilien



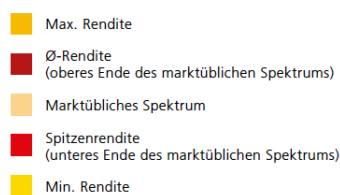
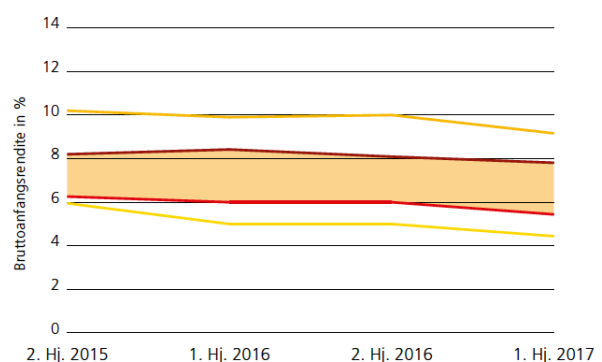
### Gewerbeparks



### Lager-/Logistikimmobilien



### Produktionsimmobilien

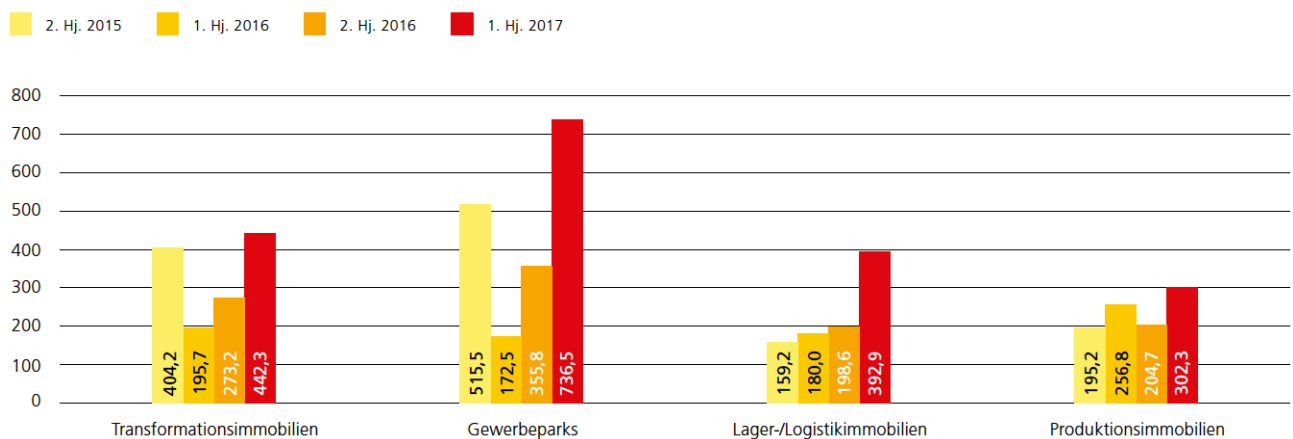


Quelle: Initiative Unternehmensimmobilien, © bulwiengesa 2017

## Das große Comeback: Gewerbeparks

Das zurückliegende Halbjahr zeigt deutlich die gestiegene Attraktivität von Gewerbeparks. Zum einen sind Gewerbeparks durch ihren breitgefächerten und flexiblen Nutzungs- und Flächenmix ein attraktives Anlageziel. Zum anderen eignen sich gerade die innerstädtischen Gewerbeparks aufgrund ihrer strategischen Lage gut für die zunehmende Citylogistik. Für das erste Halbjahr 2017 konnte ein Transaktionsvolumen von rund 737 Mio. Euro festgestellt werden. Im Vergleich über alle Objektkategorien und Halbjahre seit 2011 ist dies der mit Abstand höchste Transaktionswert.

Abb.: Transaktionsvolumen in Mio. Euro nach Objektkategorie



Quelle: Initiative Unternehmensimmobilien, © bulwiengesa 2017

## Vermietungsmarkt: Hoher Umsatz, kürzere Laufzeiten

Bei der Vermietung von Unternehmensimmobilien war im ersten Halbjahr 2017 ebenfalls ein neuer Rekord zu verzeichnen. Als Gründe hierfür können die sehr gute wirtschaftliche Lage in Deutschland sowie gestiegene Neubauvolumina aufgeführt werden.

Knapp 600.000 qm wurden in den ersten sechs Monaten dieses Jahres in Unternehmensimmobilien vermietet. Das entspricht einem Zuwachs von 53 Prozent gegenüber den vorangegangenen sechs Monaten. Besonders verteuert haben sich Flex Spaces, also multifunktionale und schnell anpassbare Flächen. Im oberen Segment stiegen dort die Mietpreise binnen zwei Jahren um 50 Prozent.

Hatten zwischen 2013 und 2016 fast die Hälfte aller Mietverträge noch Laufzeiten von fünf und mehr Jahren, wurden nun entgegen dem langfristigen Trend vermehrt Flächen in sehr kurzen Mietverträgen gebunden. Zuletzt wurden nur noch rund 30 Prozent aller Flächen mit Verträgen vermietet, die länger als fünf Jahre laufen. Flexibilität ist den Nutzern demnach zunehmend wichtig. Diesen Bedarf können Unternehmensimmobilien decken, da sie sowohl langfristige, als auch kurzfristige Mietoptionen bieten.

## Über die INITIATIVE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN

Der INITIATIVE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN gehören derzeit mit ATOS, aurelis, BEOS, Cromwell Property Group, Garbe Industrial Real Estate, Geneba Properties, GSG Berlin, Investa, M7 Real Estate, SEGRO, Siemens und Sirius 12 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 in die 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 eines Marktberichts, der halbjährlich erscheint.

Ansprechpartner: Tobias Kassner, [kassner@bulwiengesa.de](mailto: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](mailto:rautenberg@bulwiengesa.de)