

## Gewerbeparks erleben ein Comeback

Berlin, 02. Juni 2020 – Unter Unternehmensimmobilien sind Gewerbeparks bei Investoren am begehrtesten, das zeigen vergangenen Marktberichte der Initiative Unternehmensimmobilien.<sup>1</sup> Mit knapp 1,2 Mrd. Euro Transaktionsumsatz stellten sie knapp 40 % des gesamten Investmenvolumens 2019 an Unternehmensimmobilien dar. Ebenso steil entwickelte sich die Bautätigkeit: 2015 wurden rund 90.000 qm Fläche fertiggestellt, vier Jahre später waren es schon 210.000 qm – und die Pipelines der Projektentwickler sind voll.

Erstmals veranschaulicht eine Studie „Spotlight Gewerbeparks“ der Initiative Unternehmensimmobilien Details und Hintergründe auch für ein breiteres Publikum bei Kommunalpolitikern, Verwaltungen und interessierten Bürgern. Dafür haben sich sechs Mitglieder, alle erfahrene Praktiker in diesem Bereich sind, zusammengetan. Für viele Nutzer vereinen Gewerbeparks die wesentlichen Glieder der Wertschöpfungskette an nur einem Standort. Aus Betreibersicht sorgt die Flexibilität und Heterogenität zwar für einen im Vergleich zu Single-use-Objekten höheren Managementaufwand, allerdings ist auch das Leerstandsrisiko geringer und die Verweildauer der Mieter hoch.

Gewerbeparks wurden bereits seit Mitte der 1970er-Jahre in Deutschland entwickelt. Als eigene Assetklasse waren sie bei Investoren aber lange wenig nachgefragt, der Markt intransparent. Mit dem Beginn der 2010er-Jahre gewannen die Gewerbeparks deutlich an Bedeutung.

Ralf Koschny, Vorstand bei bulwiengesa: *„Aktuell sind Gewerbeparks wieder so stark gefragt, weil ihre Flexibilität einen Nerv trifft. Immer mehr Unternehmen aus dem klassischen B-to-C-Bereich mieten sich dort ein. Der rasant steigende Anteil des E-Commerce zwingt diese Unternehmen dazu, näher an den Kunden zu rücken, um mit den immer kürzeren Lieferzeiten der Branchenriesen konkurrieren zu können. Ein zweiter wichtiger Faktor sind die sich verändernden Produktionsbedingungen. Mit den Standards der Industrie 4.0 geht eine sehr enge Verzahnung von Produktion, Logistik, Büro und Service einher. Gewerbeparks können im Gegensatz zu vielen anderen Objekten diese Anforderungen erfüllen. Wir gehen davon aus, dass die Nachfrage nach Gewerbeparks langfristig hoch bleiben wird.“*

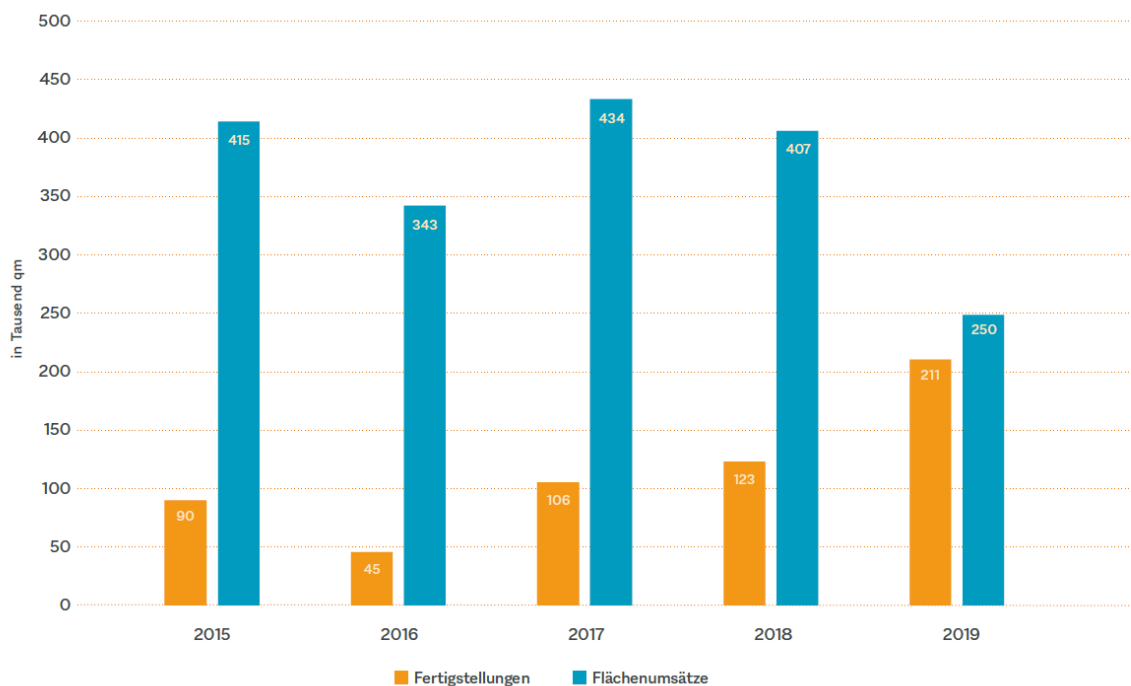
Die Neuentdeckung der Gewerbeparks im Umfeld von Start-ups, Digitalisierung und Wirtschaftswachstum machte sich in den vergangenen Jahren sowohl nachfrageseitig als auch in einer Angebotsausweitung bemerkbar. In der Mehrzahl der letzten fünf Jahre lagen die jährlichen

---

<sup>1</sup> Die vier definierten Kategorien von Unternehmensimmobilien in den seit 2013 erscheinenden Marktberichten sind: Transformationsimmobilien, Gewerbeparks, Lagerimmobilien sowie Produktionsimmobilien.

Flächenumsätze in Gewerbeparks über der Marke von 400.000 qm und bewegte sich über den gesamten Zeitraum im jährlichen Mittel bei etwa 370.000 qm. In der jüngeren Historie der Gewerbeparks markierte das Jahr 2019, mit einem Neubauvolumen von rund 210.000 qm Nutzfläche, ein Rekordniveau. Verglichen mit dem Jahr 2016 hat sich das Fertigstellungsvolumen nahezu verfünffacht.

Fertigstellungen und Flächenumsätze von Gewerbeparks in Deutschland



Gewerbeparks bieten ein breites Nutzerspektrum. Die flexible Kombination von Hallen- und Büroflächen sowie ihre stadtnahe Lage sprechen in starkem Maße die Nutzer aus dem Logistik- und Transportsektoren an oder Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes, vornehmlich der Leichtindustrie. Auf diese Kerngruppen entfallen im Betrachtungszeitraum alleine knapp 44 % der Flächenumsätze.

### Statements einiger Mitglieder der Initiative Unternehmensimmobilien zu Gewerbeparks

Martin Czaja, Vorstand, BEOS: "Das Image von Gewerbeparks war aus Investorensicht lange Zeit nicht ideal. Um die Jahrtausendwende wurden zahlreiche Gewerbeparks minderer Qualität entwickelt, die nur schwer wieder vermietbar waren. Dies hat sich jedoch in den vergangenen Jahren gewandelt."

Jan Dietrich Hempel, Geschäftsführer, GARBE Industrial Real Estate: *"Für viele Marktakteure stand lange das Eigeninvestment im Vordergrund. Ein ganzes Bündel an Faktoren hat dazu geführt, dass sich das Marktumfeld und das Kalkül der Akteure gewandelt haben. Auch der technische Fortschritt ermöglicht nun ganz anderes Produzieren."*

Sonja Petersen, Investmentvorstand, Deutsche Industrie REIT-AG: *"Kleine und mittlere Unternehmen sind oft langjährige Mieter vor Ort, bevorzugen aber kurze Vertragslaufzeiten. Offiziell ist das Mietausfallwagnis so etwas höher als in anderen Assetklassen."*

Steffen Rümmler, Leiter Siemens Technoparks, Siemens Real Estate: *"Gewerbeparks sind für uns ein immobilienwirtschaftliches Instrument, um auf den Strukturwandel zu reagieren und beispielsweise Flächen für die Ansiedlung neuer Unternehmen und Schaffung von Arbeitsplätzen anzubieten."*

Benedict Stichel, Head of Fund Management, PALMIRA CAPITAL PARTNERS: *"Der Verwaltungs- und Betreuungsaufwand für das Management, um die diversifizierten Nutzer langfristig zu binden, ist hoch, aber lohnenswert. Ausreichende Management-Kapazitäten sind essentiell für eine nachhaltige Investition in Gewerbeparks."*

Dr. Joachim Wieland, CEO, Aurelis Real Estate: *"Heutzutage müssen viele Unternehmen als Universalproblemlöser agieren: Sie lagern, produzieren, liefern und beraten. Für diese vielfältigen Anforderungen flexible Konzepte zu entwickeln, ist eine große Herausforderung."*

## **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:**

Ralf Koschny, CEO bulwiengesa, [koschny@bulwiengesa.de](mailto:koschny@bulwiengesa.de), Telefon 040-42 32 22-16

Den Marktbericht können Sie hier herunterladen: <https://www.bulwiengesa.de/de/studien>



## **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](mailto:rautenberg@bulwiengesa.de)  
[www.bulwiengesa.de](http://www.bulwiengesa.de)