

Unternehmensimmobilien: Ertragskennziffern und Eckwerte nach Kategorien

EINLEITUNG

Die Analysereihe BEOS Survey berichtet vierteljährlich über aktuelle Researchergebnisse aus dem Segment der Unternehmensimmobilien. In der letzten Ausgabe wurden kategorienübergreifend die durchschnittlichen Performancekennziffern und Benchmarks von Unternehmensimmobilien untersucht und ins Verhältnis zu anderen Assetklassen gesetzt. In dieser Ausgabe wird dieser Ansatz innerhalb der Unternehmensimmobilien weiter verfolgt.

Hierfür werden die Unternehmensimmobilien nach ihren vier Grundkategorien noch einmal genau betrachtet. Unterschiede in Dimensionen, Flächenmix, typischen Vertragslaufzeiten, erzielbaren Mietpreisen und letztendlich den durchschnittlichen Renditen und dem Investitionsrisiko werden folgend einzeln untersucht, bewertet und zueinander in Beziehung gesetzt.

TRANSFORMATIONSIMMOBILIEN

Transformationsimmobilien sind aufgrund ihrer sehr heterogenen und vergleichsweise großen Strukturen besonders vielfältig nutzbar. Nahezu alle klassischen Nutzungsarten lassen sich daher in Transformationsimmobilien abbilden. Je nach Umsetzung der Baumaßnahmen können Transformationsimmobilien in ihrer Nachnutzung bei guten Konzepten im Durchschnitt bis zu 50 Jahre wirtschaftlich genutzt werden. Ihre häufig zentralen, urbanen Lagen ermöglichen gerade im Büro- und Handelsbereich ein erhöhtes Mietniveau, mindestens im Bereich der ortsübli-

chen Durchschnittsmiete oder darüber. Dementsprechend sind auch die Vertragslaufzeiten von einer längeren Durchschnittszeit geprägt, bei denen zehn Jahre keine Seltenheit darstellen. Die Ausnahme bilden Serviceflächen, bei denen die Mietvertragslaufzeiten eher bei 3 bis 6 Jahren liegen.

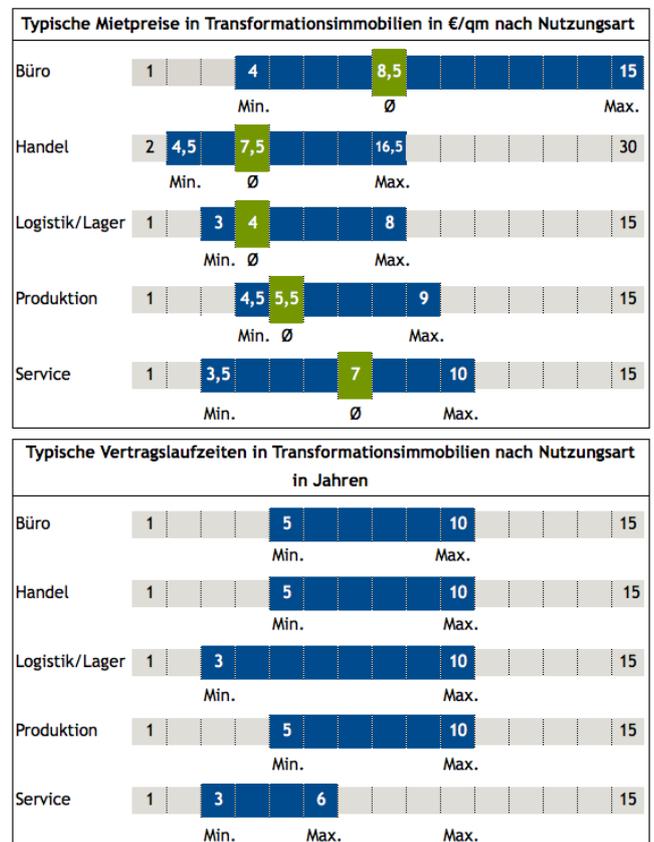


Abb. 2: Mieten und Vertragslaufzeiten für Transformationsimmobilien nach Nutzungsart¹ (Quelle: bulwiengesa)

		10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	110	120	130	140	150
Dimension von ... bis ... in Tsd. qm	Nutzfläche															
	Grundstücksfläche															
Anteile der Nutzungsarten in % von ... bis ...	Büro															
	Handel															
	Logistik/Lager															
	Produktion															
	Service															
Lebensdauer in Jahren von ... bis ...	Maximal															
	Durchschnittlich															

Abb. 1: Basisdaten zu Dimensionen, Lebensdauer und Nutzungsarten in Transformationsimmobilien 2013¹ (Quelle: bulwiengesa)

		10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	110	120	130	140	150
Dimension von ... bis ... in Tsd. qm	Nutzfläche															
	Grundstücksfläche															
Anteile der Nutzungsarten in % von ... bis ...	Büro															
	Logistik/Lager															
	Produktion															
Lebensdauer in Jahren von ... bis ...	Maximal															
	Durchschnittlich															

Abb. 3: Basisdaten zu Dimensionen, Lebensdauer und Nutzungsarten in Produktionsimmobilien 2013¹ (Quelle: bulwiengesa)

PRODUKTIONSIMMOBILIEN

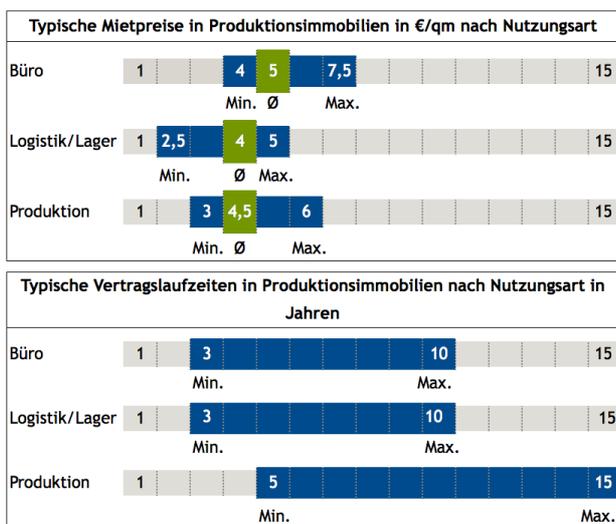


Abb. 4: Mieten und Vertragslaufzeiten in Produktionsimmobilien nach Nutzungsart 2013¹ (Quelle: bulwiengesa)

Produktionsimmobilien liegen in stadtnahen Gewerbe- oder Industriegebieten. Durch die relativ hohe Spezialisierung und Abstimmung auf bestimmte Fertigungsprozesse übersteigen bei wirtschaftlich gefestigten Betrieben die Vertragslaufzeiten dafür häufig die Zehn-Jahres-Marke, was eher untypisch für Unternehmensimmobilien ist. Dies ist u. a. bedingt durch hohe Eigeninvestitionen der Nutzer, die sich eher bei langfristigen Laufzeiten amortisieren. Die lokale Verwurzelung der Unternehmen kann außerdem eine starke Bindung an den Standort bewirken.

Produktionsimmobilien profitieren in ihrer Wirtschaftlichkeit besonders von den überdurchschnittlich langen Vertragslaufzeiten. Die Mieteinnahmen liegen dagegen eher im Mittelfeld. Marktrealistische Mieten für klassische Produktionsflächen liegen durchschnittlich bei rund 4,50 Euro/qm. Ursache hierfür ist der häufig relativ einfache Gebäudestandard, der aber auch für Lager-, Service- und Logistiknutzungen geeignet ist. Moderne Produktionsimmobilien sind wegen der hohen Verzahnung der Produktions- und Logistikprozesse im Rahmen des Supply-Chain-Managements schon in der Planung oft auf eine flexible Anpassung dieser Flächentypen konzipiert. Dies kann sich ändern, sobald eine Produktionsimmobilie auf bestimmte Nutzer spezialisiert wird. Daher sind im Hochtechnologiebereich deutlich höhere Mietpreise erzielbar, im Gegenzug sinkt aber die Drittverwendungsfähigkeit der Objekte.

LOGISTIKIMMOBILIEN

Bei den Logistikimmobilien ist vor allem das Alter entscheidend für die Ertragskraft. Moderne Anlagen mit Baujahr ab 2000 sind vielfach standardisiert und weisen eine hohe Drittverwendungsfähigkeit auf. Die dadurch erreichte Flexibilität entspricht den aktuellen Anforderungen der Logistikbranche und bewirkt gleichzeitig eine besondere Attraktivität der Immobilien für Investoren. Ältere Bestandsimmobilien hingegen profitieren vor allem in logistisch stark nachgefragten Regionen. Durch die verschärfte Flächenknappheit und hohe Nachfrage steigert sich ihre Attraktivität als Investitionsobjekt.

		10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	110	120	130	140	150
Dimension von ... bis ... in Tsd. qm	Nutzfläche															
	Grundstücksfläche															
Anteile der Nutzungsarten in % von ... bis ...	Büro															
	Logistik/Lager															
	Produktion															
	Service															
Lebensdauer in Jahren von ... bis ...	Maximal															
	Durchschnittlich															

Abb. 5: Basisdaten zu Dimensionen, Lebensdauer und Nutzungsarten in Logistikimmobilien 2013¹ (Quelle: bulwiengesa)

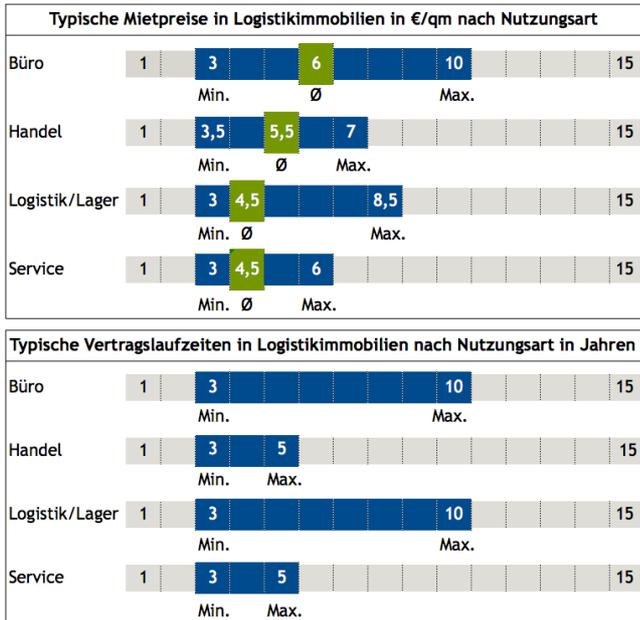


Abb. 6: Mieten und Vertragslaufzeiten für Logistikimmobilien nach Nutzungsart 2013¹ (Quelle: bulwiengesa)

Treibende Faktoren wie Globalisierung und Zerlegung der Produktionsprozesse haben die Logistikwirtschaft in Deutschland auch aufgrund ihres Lagevorteils spürbar wachsen lassen. E-Commerce steigert diese Dynamik nochmals nachhaltig und führt aktuell zu einer hohen Nachfrage bei Nutzern und Investoren. Von den Unternehmensimmobilien etabliert sie sich als Assetklasse in Deutschland am stärksten. Aufgrund der hohen Nachfrage kann bei begrenztem Flächenangebot ein Mietsteigerungspotenzial erwartet werden. Entsprechend reagiert die Renditekompression.

GEWERBEPARKS

Gewerbeparks sind von vornherein als Multi-Tenant-Objekte konzipiert. Über die Jahre wurde das Konzept des Gewerbeparks jedoch immer wieder den Bedürfnissen der Wirtschaft angepasst, indem die Nutzflächenanteile variiert wurden. Dies führte zu einer Vielzahl unterschiedlicher Gewerbeparktypen. Aktuell ist der Trend wieder bei einer Konstellation

		10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	110	120	130	140	150
Dimension von ... bis ... in Tsd. qm	Nutzfläche															
	Grundstücksfläche															
Anteile der Nutzungsarten in % von ... bis ...	Büro															
	Logistik/Lager															
	Produktion															
Lebensdauer in Jahren von ... bis ...	Maximal															
	Durchschnittlich															

Abb. 7: Basisdaten zu Dimensionen, Lebensdauer und Nutzungsarten in Gewerbeparks 2013¹ (Quelle: bulwiengesa)

mit weniger Büroflächen (max. 40 %) zugunsten von mehr Gewerbe- und Lagerflächen. Gleichzeitig werden moderne Neubauten wieder eher in zentralen Lagen errichtet. Insgesamt steigert dies die Marktgängigkeit von modernen Angeboten.

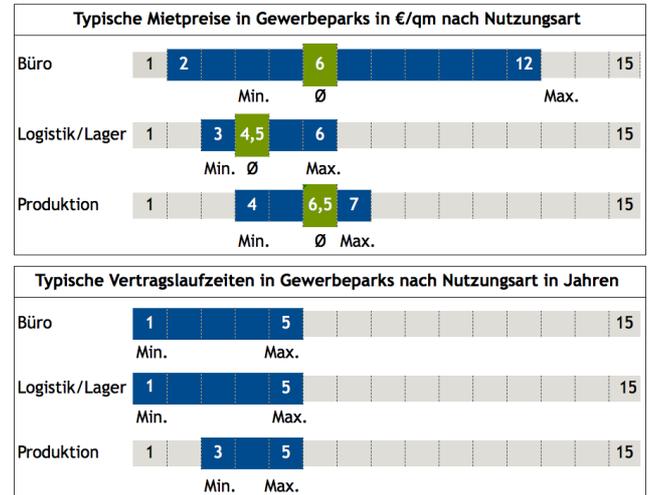


Abb. 8: Mieten und Vertragslaufzeiten in Gewerbeparks nach Nutzungsart 2013¹ (Quelle: bulwiengesa)

Die Mietpreise in Gewerbeparks sind je nach Lage vergleichsweise hoch für Unternehmensimmobilien. Dies liegt vor allem am höheren Anteil an Büroflächen. Darüber hinaus drücken sich hier die zentraleren Lagen aus, die hohe Quadratmeterpreise ermöglichen. Doch auch die Lagerflächen, die häufig multifunktional angelegt sind, erwirtschaften mit durchschnittlich 4,50 Euro/qm ein durchaus respektables Ergebnis für diesen Flächentyp. Die vielfältige Nutzbarkeit der zusammenhängenden Ensembles erweist sich für moderne Objekte als sicheres und ertragreiches Vehikel. Ältere Bestandsobjekte mit einem zu hohen Büroflächenanteil oder zu peripheren Lagen müssen jedoch Abschläge auf die Büromieten einpreisen. Die Spreizung der erzielbaren Mieten ist daher in Gewerbeparks für Büroflächen vergleichsweise hoch.

UNTERNEHMENSIMMOBILIEN IM VERGLEICH

Die teilweise unterschiedlichen Ausprägungen bzgl. der Nutzerstrukturen und Lagekriterien wirken sich auch auf die Laufzeit von Mietverträgen und die zu erzielenden Mieteinnahmen und Renditen aus. Der insgesamt heterogene Gesamtmarkt muss bei einer Einzelfallbetrachtung daher immer auch regional und auf Objektebene analysiert werden. Dennoch sind die einzelnen Unternehmensimmobilien trotz vorhandener Unterschiede in Lagequalität, Ausstattung und Bauepoche typenspezifisch zusammenzufassen. Denn alle vier Kategorien weisen gewisse charakteristische Merkmale auf, die sich wiederum in der Renditeerwartung und dem damit verbundenen Risiko widerspiegeln.

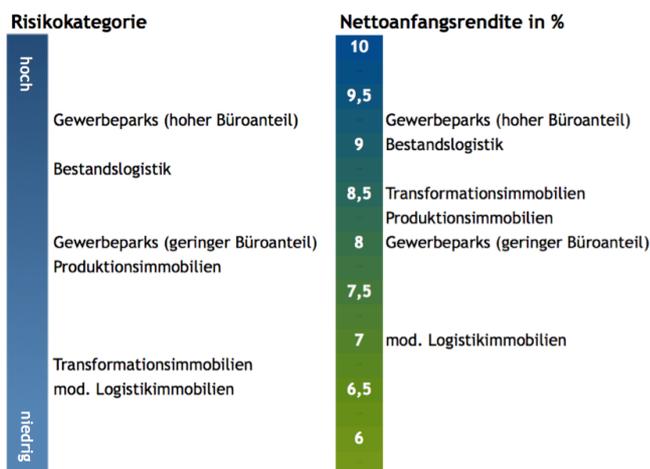


Abb. 9: Rendite und Risiko nach Unternehmensimmobilienkategorien¹ (Quelle: bulwiengesa)

Die modernen Logistikimmobilien weisen von allen vier Kategorien das geringste Risiko und somit auch die geringsten Renditeerwartungen auf. Dies beruht auf der aktuell sehr hohen Nachfrage nach dieser Kategorie bei steigender Flächenknappheit sowie den guten, weil jungen Objektqualitäten. Ältere Logistikimmobilien weisen demgegenüber ein durchaus höheres Risiko auf, was sich im Schnitt durch eine deutlich höhere Nettoanfangsrendite als Risikoprämie ausdrückt.

Produktions- und Transformationsimmobilien weisen eine relativ ähnliche Renditeerwartung auf, sind im Risiko jedoch deutlich zu differenzieren. Produktionsimmobilien mit einem bonitätsstarken Mieter können durchaus gut weiterverkauft werden und ihren Wert steigern. In der Nachnutzung sind sie

jedoch schwieriger und preisintensiver als bereits etablierte Transformationsimmobilien.

Das hohe Risiko der Gewerbeparks ergibt sich aus den vielen unterschiedlichen Strukturen und Konzepten, die über die Jahre entwickelt wurden. Während einige von ihnen sehr gut funktionieren, sind andere gekennzeichnet durch strukturelle Probleme. Hinzu kommt eine hohe Managementleistung aufgrund der Mehr-Parteien-Nutzung, die aufgrund der Risikodiversifikation allerdings das Leerstandsrisiko reduziert.

FAZIT

Unternehmensimmobilien bieten vielfältige Möglichkeiten für renditeorientierte und langfristige Investitionen. Dies ergibt sich nicht nur aus den unterschiedlichen Kategorien von Unternehmensimmobilien selbst, sondern auch aus der Vielzahl der Variationen in diesen Kategorien. Eine Grundkenntnis der einzelnen Stärken und Schwächen ist für erfolgreiche Investments daher essenziell notwendig.

Investoren müssen das notwendige Bewusstsein über ihre Allokationsstrategie und ihre Asset-Management-Kompetenz schaffen, um darauf aufbauend die geeigneten Unternehmensimmobilien für ihre Anlagestrategie zu erwerben. Diese können wie gezeigt sehr unterschiedliche Anforderungen zur Erfüllung bestimmter Ziele voraussetzen. So können mit modernen Logistikimmobilien eher passive Direktinvestments aus dem Core-Bereich vollzogen werden, während Investments in veraltete Gewerbeparks oder Bestandslogistikimmobilien mit Werthebungsperspektive ein aktives Asset-Management und die hierfür notwendige Expertise erfordern.

AUSBLICK

Der Survey 05 wird das Thema Unternehmensimmobilien im Rahmen der Entwicklung „Industrie 4.0“ betrachten und die damit einhergehenden Veränderungen auf Industrie- und Gewerbeimmobilien untersuchen. Er erscheint im Februar 2014.

1) Bulwiengesa AG et al., 2010 Gewerbe- und Industrieimmobilien in Deutschland, bos.net/sites/beos.net/html/media/pdfs/downloads/Bulwiengesa_Gewerbe_Industrieimmobilien_2010-06-08.pdf - Werte angepasst an Stand 2013

IMPRESSUM	
BEOS AG Kurfürstendamm 188 10707 Berlin +49 30 280099-0	bulwiengesa AG Wallstraße 61 10179 Berlin +49 30 278768-0