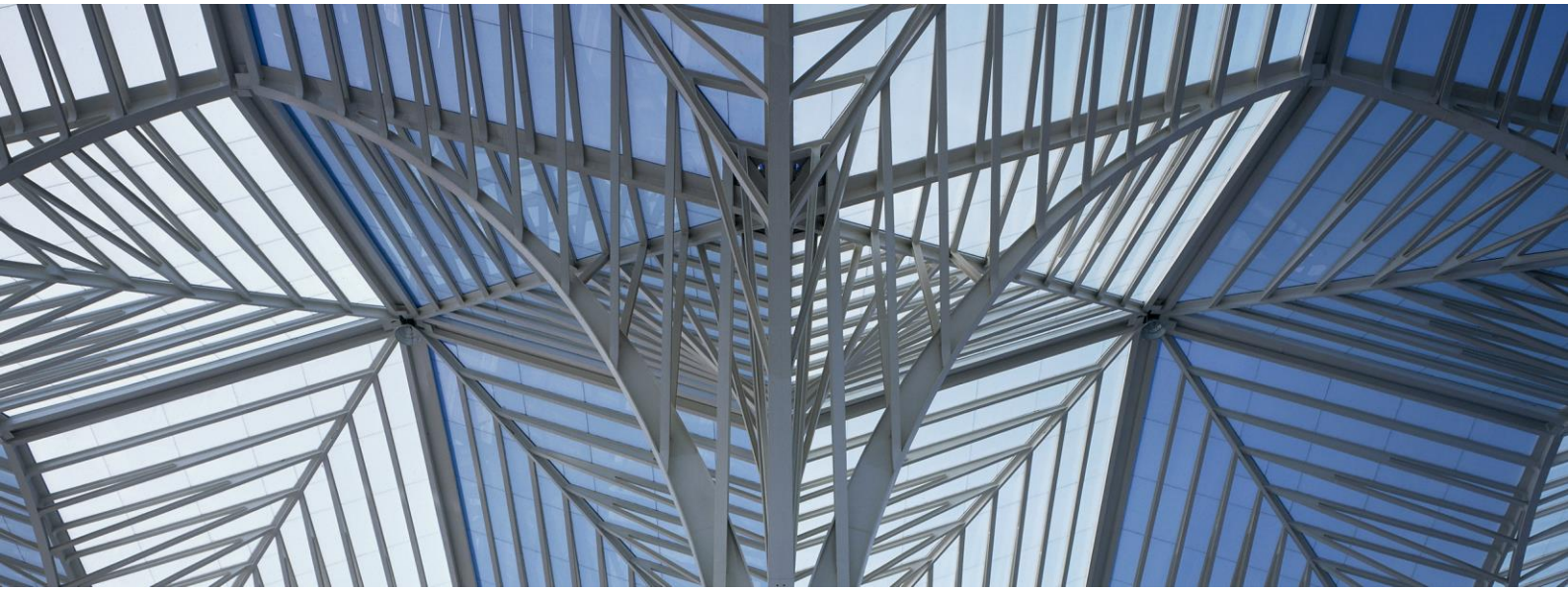
FactSheet

Unternehmensimmobilien

Welche Auswirkungen zeigte die Corona-Krise auf den Markt für Unternehmensimmobilien?



LB ImmoWert

Welche Auswirkungen zeigte die Corona-Krise auf den Markt für Unternehmensimmobilien?

Ausgangssituation zu Beginn der Pandemie

Zu Beginn der Corona-Pandemie im Frühjahr 2020 hatten sich die weltweiten Lieferketten als sehr anfällig gezeigt. Es war teils zu deutlichen Lieferengpässen gekommen, was wiederum in einigen Branchen zu einem Produktionsstopp geführt hatte. In diesem Rahmen kamen Prognosen auf, dass zukünftig ein Ausbau von Lagerflächen gerade in Bezug auf im Rahmen der Produktion benötigten Materialien sowie bei Ersatzteilen eintreten wird. Des Weiteren wurde in diesem Rahmen diskutiert, ob es teils nicht sinnvoll wäre, ausgelagerte Produktion wieder ins Inland zu holen.

Ab Mitte März 2020 mussten zudem eine Vielzahl an Einzelhandelsbetrieben in den Lockdown. Infolge dessen kam es zu einem deutlichen Umsatzanstieg beim E-Commerce. Die Nachfrage nach Logistikflächen, um das gestiegene Warenaufkommen im Versandhandel überhaupt bewältigen zu können, war hoch.

Basierend auf diesen sich am Markt abzeichnenden Auswirkungen waren Marktakteure davon ausgegangen, dass Unternehmensimmobilien und hier insbesondere Lager- / Logistikimmobilien sowie Produktionsimmobilien langfristig von der Corona-Krise profitieren würden. Gleichzeitig stand aber auch die Befürchtung im Raum, dass es Corona-bedingt zu Produktionsrückgängen sowie zu Insolvenzen und in Folge dessen zu Betriebsschließungen kommen würde.

Diese Entwicklung würde kurz- und mittelfristig einen Nachfragerückgang an den Vermietungsmärkten auslösen, was wiederum Einfluss auf die Investmentmärkte nach sich ziehen würde.

Definition des Begriffs Unternehmensimmobilie

Begriffsdefinition

Da dieser Begriff sehr breit gefasst ist, bietet sich an dieser Stelle zum besseren Verständnis nochmals eine kurze Begriffsdefinition an.

Die Assetklasse Unternehmensimmobilie zeichnet sich durch eine hohe Komplexität aus, welche unter anderem auf den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten dieser Immobilienart beruht.

„Unternehmensimmobilien werden im Allgemeinen als gemischt genutzte Gewerbeobjekte mit typischerweise mittelständischer Mieterstruktur definiert."[1]

Im angelsächsischen Raum ist die Verwendung des Begriffs „Light Industrial Real Estate" für diesen Immobilientyp gebräuchlich.

Folgende vier Immobilienkategorien werden dem Oberbegriff Unternehmensimmobilie zugeordnet:[2]

Transformationsimmobilien

Es handelt sich hierbei meist um revitalisierte oder aktuell ungenutzte, gewerbliche Liegenschaften, häufig in innerstädtischen Lagen. Die Objekte befinden sich überwiegend auf Flächen von ehemaligen Produktions- und Industrieanlagen und verfügen über ein Nachverdichtungspotential. Meist findet sich hier eine Kombi aus historischer Bausubstanz und Neubauten. Transformationsimmobilien sind überwiegend Multi-Tenant-Objekte, welche eine hohe Flexibilität durch unterschiedliche Flächentypen und Flächengrößen bieten.

[1] Prof. Dr. Dr. h.c. Lars P. Feld u.a. (2021): Frühjahresgutachten Immobilienwirtschaft 2021 des Rates der Immobilienweisen

[2] Vgl. Prof. Dr. Dr. h.c. Lars P. Feld u.a. (2021): Frühjahresgutachten Immobilienwirtschaft 2021 des Rates der Immobilienweisen; Initiative Unternehmensimmobilien (2014): Marktbericht Nr. 2

Gewerbeparks

Gewerbeparks sind dadurch gekennzeichnet, dass sie aus einzelnen Gebäuden oder zusammenhängenden Mietabschnitten, welche zur Vermietung entwickelt wurden, bestehen. Sie befinden sich überwiegend in Stadtrandlage mit guter Erreichbarkeit für den Individualverkehr. Die Objekte bieten unterschiedliche Flächentypen an, wobei der Fokus auf Nutzer aus dem Bereich verarbeitendes Gewerbe und/oder Lager/Logistik liegt. Der Anteil von Büroflächen bewegt sich dabei im Bereich von 20 % bis 50 %. Dabei wird eine gemeinsame Infrastruktur genutzt und die Gewerbeparks werden durch ein zentral organisiertes Management betreut.

Produktionsimmobilien

Produktionsimmobilien bestehen zum Großteil aus mehreren Hallenobjekten, wobei der Anteil der Büroflächen verhältnismäßig gering ist und der Schwerpunkt auf Flächen für die unterschiedlichen Fertigungsarten liegt. Zudem erlaubt die Gebäudestruktur eine flexible Nutzung der Flächen, so dass nichts gegen eine Verwendung als Lager, Großhandel/Einzelhandel bzw. als Labor/Forschungszentrum spricht. Dabei befinden sich Produktionsimmobilien überwiegend in dezentraler Lage in gewachsenen Gewerbe- und Industriegebieten mit einem guten Anschluss zu Haupt- bzw. Fernverkehrsstraßen.

Lager- / Logistikimmobilien

Hier ist eine deutliche Abgrenzung zu modernen Logistikobjekten zu ziehen. Lager- bzw. Logistikobjekte, welche unter die Kategorie Unternehmensimmobilie fallen, weisen eine Nutzfläche von maximal 10.000 m² auf. Dabei handelt es sich meist um Bestandsobjekte mit vorwiegend einfachen Lagermöglichkeiten. Zudem bieten die Objekte Serviceflächen sowie einen moderaten Anteil an angegliederten Büroflächen. Da sich diese aus verschiedenen Baualtersgruppen zusammensetzen, verfügen Lager- / Logistikimmobilien über unterschiedliche Ausbau- und Qualitätsstandards. Präferierte Standorte von Lager- / Logistikimmobilien befinden sich überwiegend in gewachsenen Gewerbegebieten.

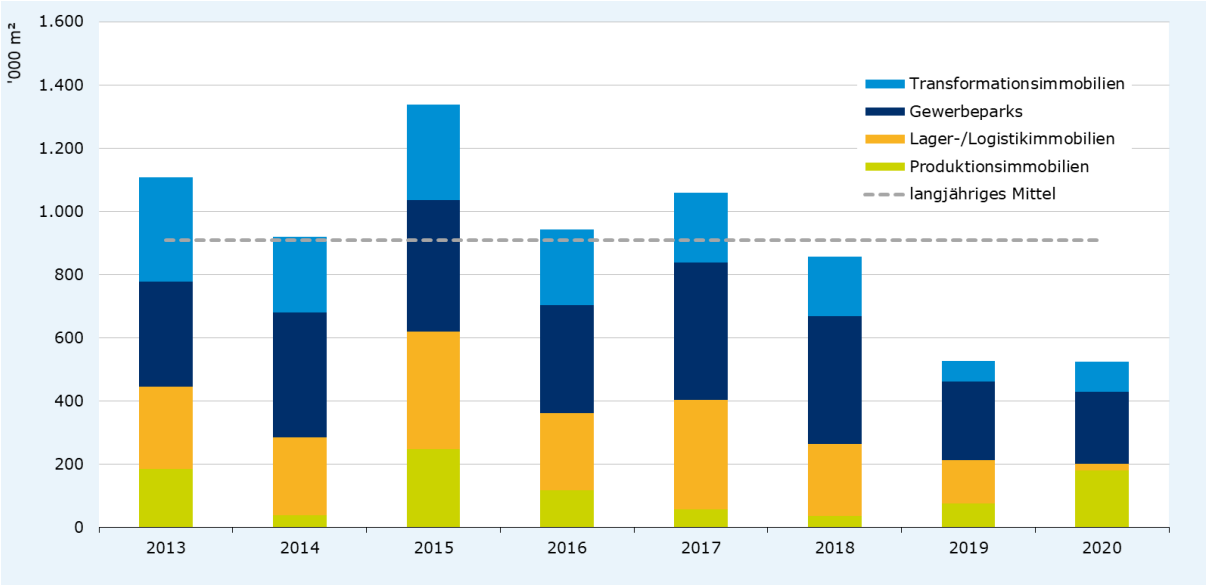
Unternehmensimmobilien zeigten sich als resiliente Assetklasse in der Krise

Flächenumsatz nur geringfügig unter Vorjahresniveau

Die Assetklasse zeigte sich in der Corona-Krise als relativ resilient. Basis hierfür waren die langfristigen Mietvertragslaufzeiten und der diese Assetklasse prägende Nutzermix.
Der Flächenumsatz bei Unternehmensimmobilien bewegte sich nur geringfügig unter dem Vorjahresniveau. Da die in Unternehmensimmobilien registrierten Vermietungen seit 2017 bereits einen fallenden Trend zeigten, war das schwache Jahresergebnis nicht nur durch die von der Corona-Pandemie ausgelöste, wirtschaftliche Verunsicherung beeinflusst worden.
Mit einem Flächenumsatz von rund 525.000 m² war das Jahresergebnis 2020 annähernd auf dem Niveau von 2019. In Bezug auf den langjährigen Mittelwert für den Zeitraum 2013 bis 2020 war der Flächenumsatz 2020 jedoch um über 40 % niedriger ausgefallen.
Hohe Umsatzanteile haben 2020 beispielsweise Gewerbeparks, welche aufgrund des Flächen- und Nutzermix ein breites Spektrum von potentiellen Mietern ansprechen, aufgewiesen. Zudem sehr gefragt waren Produktionsflächen. Diese Marktentwicklung könnte ein erstes Anzeichen sein, dass aufgrund der Erfahrungen aus der Corona-Krise eine Verlagerung der Produktion zurück ins Inland erwägt wird.
Ursächlich für den Rückgang bei den Umsätzen in den letzten Jahren ist nicht eine abklingende Nachfrage. Vielmehr ist es die seit Jahren bestehende Flächenknappheit, welche es Mietinteressenten schwierig macht, geeignete Flächen zu finden. Verstärkend kommt hinzu, dass es nur eine geringe Fluktuation von Bestandsmietern gibt, da Unternehmen meist sehr froh sind, wenn sie den spezifischen Nutzeranforderungen geeignete Flächen gefunden haben.

Insbesondere bei Lagerflächen wird die aufgeworfene These einer mangelnden Flächenverfügbarkeit sehr deutlich. Die Nachfrage nach Lagerflächen insbesondere im urbanen Umfeld war aufgrund des Anstiegs der E-Commerce in Folge der Corona-Pandemie hoch. Das Angebot an Lager- und Logistikflächen ist allgemein seit Jahren begrenzt. Insbesondere die für die „letzte Meile" nutzbaren Lagerflächen sind seit Jahren am Markt extrem knapp. So kam es bei dieser Objektkategorie beim Flächenumsatz sogar zu einem Rückgang von 85 %.

Flächenumsatz nach Objektkategorien



Quelle: Initiative Unternehmensimmobilien; Darstellung: LBImmoWert Research (2021)

Aufgrund von Flächenknappheit kommt es zu Mietpreisanstiegen

Im Jahr 2020 zeigte sich bei den Durchschnittsmieten von Unternehmensimmobilien je nach Flächenart ein steigender Trend, unbeeinflusst von der durch die Corona-Pandemie ausgelösten wirtschaftlichen Verunsicherung. Dieser Mietpreisanstieg untermauert auch die Beobachtung, dass der geringe Flächenumsatz nicht durch eine mangelnde Nachfrage initiiert wurde, sondern die Folgen eines mangelnden Angebots waren.

In Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung werden am Markt folgende Spitzen- bzw. Durchschnittsmieten in Unternehmensimmobilien beobachtet:[3]

- Büro-/ Sozialflächen
  Maximalmiete: 16,20 €/m²
  Spitzenmiete: 14,50 €/m²
  Durchschnittsmiete: 9,95 €/m²

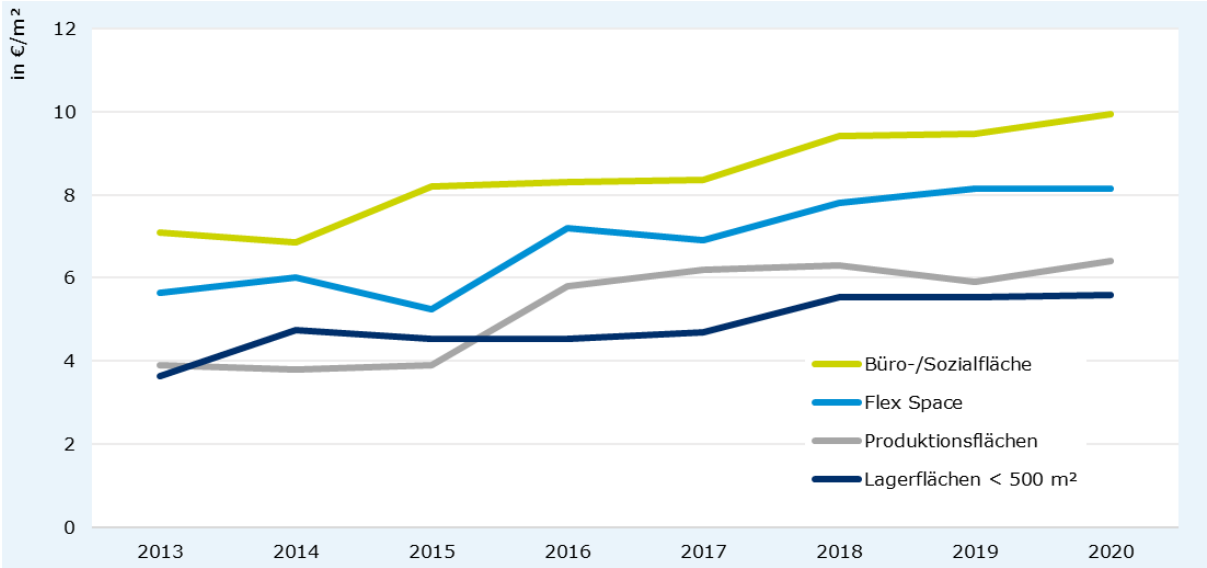
- Flex Space
  Maximalmiete: 18,10 €/m²
  Spitzenmiete: 15,70 €/m²
  Durchschnittsmiete: 8,15 €/m²

- Produktionsflächen
  Maximalmiete: 11,50 €/m²
  Spitzenmiete: 9,10 €/m²
  Durchschnittsmiete: 6,40 €/m²

- Lagerflächen < 500 m²
  Maximalmiete: 10,30 €/m²
  Spitzenmiete: 7,60 €/m²
  Durchschnittsmiete: 5,60 €/m²

[3] Initiative Unternehmensimmobilien (2021): Marktbericht 2. Halbjahr 2020

Entwicklung der Durchschnittsmiete nach Flächenart



Quelle: Initiative Unternehmensimmobilien; Darstellung: LBImmoWert Research (2021)

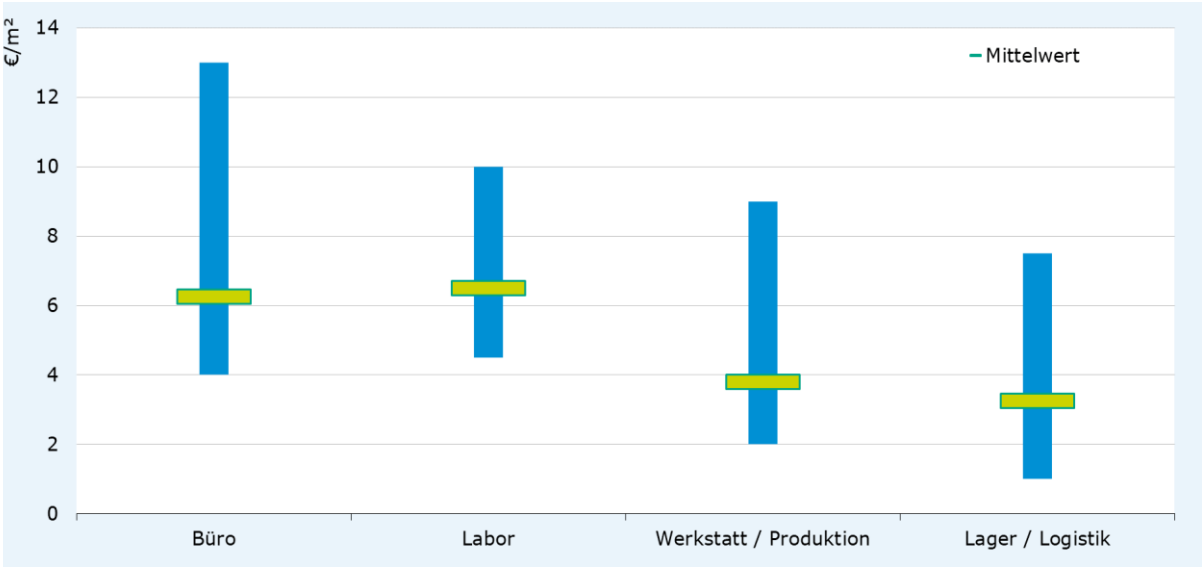
Mietpreise nach Nutzungsart

Im Rahmen von Auswertungen der LBImmoWert Datenbank, welche auf im Rahmen der Gutachtenerstellung ermittelten Marktmieten beruht, ergaben sich folgende Mietpreisspannen bei Unternehmensimmobilien in Abhängigkeit der jeweiligen Nutzungsart:

- Büro
  Mietpreisspanne: 4,00 €/m² bis 13,00 €/m²
  Mittelwert: 6,25 €/m²
- Labor
  Mietpreisspanne: 4,50 €/m² bis 10,00 €/m²
  Mittelwert: 6,50 €/m²
- Werkstatt / Produktion:
  Mietpreisspanne: 2,00 €/m² bis 9,00 €/m²
  Mittelwert: 3,80 €/m²
- Lager / Logistik:
  Mietpreisspanne: 1,00 €/m² bis 7,50 €/m²
  Mittelwert: 3,25 €/m²

In die Auswertung waren Gutachten aus den Jahren 2018, 2019 und 2020 aufgenommen worden. Ausreißer wurden dabei bereinigt.

Mietpreisspannen in Abhängigkeit der Nutzungsarten



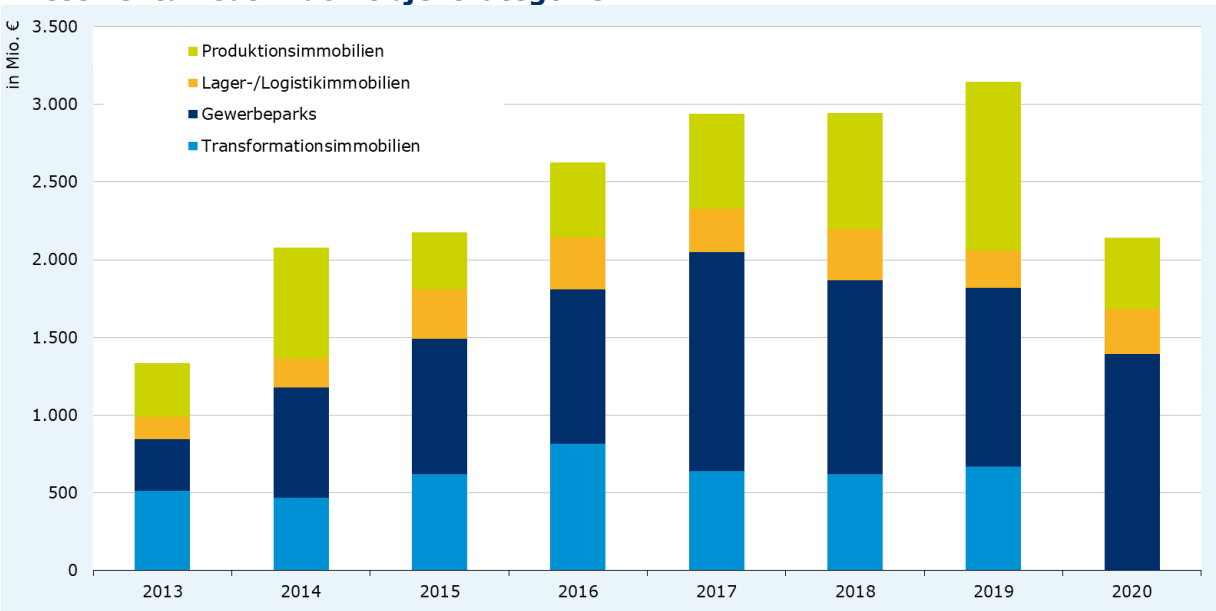
Quelle: LBImmoWert Datenbank; Darstellung: LBImmoWert Research (2021)

Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Investmentmarkt ersichtlich

Nach anfänglichen Optimismus zeigte sich im 2. Halbjahr 2020 eine verhaltene Marktaktivität

Der Investmentmarkt für Unternehmensimmobilien war trotz des anfänglichen Optimismus im Hinblick auf Produktions- und Logistikimmobilien von der allgemeinen wirtschaftlichen Verunsicherung aufgrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie beeinflusst worden. Basierend auf dem im 1. Halbjahr 2020 erzielten Investitionsvolumen, welches überwiegend auf bereits in 2019 angebahnten Transaktionen beruhte, war der Optimismus, dass ein sehr gutes Jahresergebnis erzielbar wäre, hoch. Im 2. Halbjahr 2020 zeigte sich bei den Investoren jedoch eine abwartende Haltung und Transaktionen wurden mit großer Umsicht getätigt. Insgesamt wurde 2020 ein Investmentumsatz von 2,14 Mrd. € erzielt. Im Vergleich zum Vorjahr war dies ein Rückgang im Bereich von über 30 %.

Investmentumsatz nach Objektkategorien



Quelle: Initiative Unternehmensimmobilien; Darstellung: LBImmoWert Research (2021)

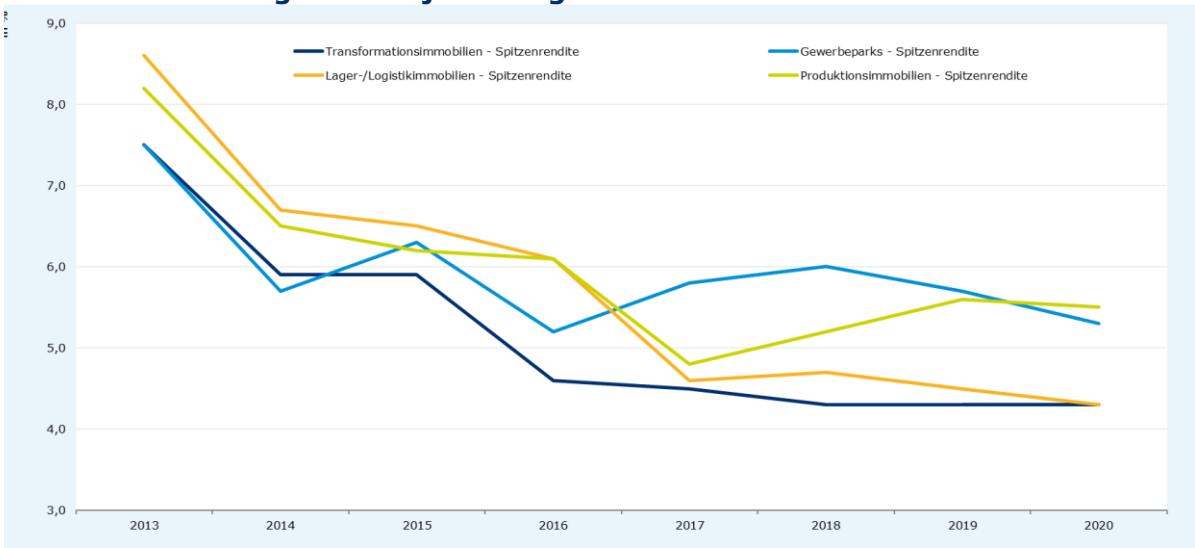
Jedoch nicht jede Objektkategorie zeigte in 2020 eine schlechte Performance. Beispielsweise konnte das Investitionsvolumen bei Logistikimmobilien einen Zuwachs von 20 % verbuchen. Diese Entwicklung kann unter anderem auf der hohen Nachfrage nach Logistikflächen, welche sich aufgrund des Corona-bedingten Anstiegs beim E-Commerce ergeben hatte, beruhen. Auch Gewerbeparks waren bei Investoren in 2020 gefragt. Das in dieser Objektkategorie erzielte Investitionsvolumen war um über 20 % angestiegen. Auffällig war, dass Transformationsimmobilien in 2020 nicht gehandelt wurden. Diese Objekte weisen ein hohes Aktivierungspotential auf, was mittlerweile viele Unternehmen erkannt haben und selbst an geeigneten Konzepten an der Nachnutzung ihrer Immobilie arbeiten. Daher werden derartige Objekte aktuell nur noch bedingt am Investmentmarkt angeboten. Bei Produktionsimmobilien hat sich beim Investitionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr ein Rückgang von über 50 % gezeigt. Obwohl mittelfristig aufgrund der Auswirkungen der Pandemie eine Verlagerung der Produktion zurück ins Inland als wahrscheinlich angesehen wurde, waren Investoren in 2020 bei dieser Objektausprägung eher vorsichtig. Die Bedenken der Investoren vor möglichen Unternehmensaufgaben und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Vermietungsmärkte haben sicherlich bremsend auf Kaufentscheidungen gewirkt.

Bei den Renditen zeigte sich ein stabiler bis leicht steigender Trend

Unternehmensimmobilien zeigten sich trotz der Auswirkungen der Corona-Pandemie als sehr stabil. Dies beruhte unter anderem auf dem teils breiten Nutzermix. Gerade Gewerbeparks zeichnen sich durch ein breites Mieterspektrum aus, so dass Investoren einen besonderen Fokus auf diese Objektkategorie gelegt hatten. Dies hat sich nicht nur in einem hohen Investmentumsatz widergespiegelt, sondern auch in einer fallenden Rendite. Die Spitzenrendite bei Gewerbeparks reduzierte sich von 5,7 % brutto auf 5,3 % brutto.

Auch Logistikimmobilien standen, wie bereits beschrieben, bei Investoren hoch im Kurs. Hier ergab sich ein Renditerückgang von 4,5 % brutto in 2019 auf 4,3 % brutto in 2020. Obwohl es bei den anderen Ausprägungen von Unternehmensimmobilien in 2020 beim Investmentumsatz deutliche Einbrüche gegeben hatte, zeigten die Renditen hier einen Seitwärtstrend. Die Spitzenrendite bei Transformationsimmobilien stagnierte bei 4,3 % brutto. Die Rendite bei Produktionsimmobilien bleibt beinahe auf dem Vorjahresniveau und rutschte lediglich um 10 bp von 5,6 % brutto auf 5,5 % brutto.

Renditeentwicklung nach Objektkategorie



Quelle: Initiative Unternehmensimmobilien; Darstellung: LBImmoWert Research (2021)

Ausblick

Zu Beginn der Corona-Pandemie war es, wie bereits einleitend angesprochen, teils zu Lieferengpässen gekommen. Dies hatte sich wiederum negativ auf Teilbereiche des produzierenden Gewerbes ausgewirkt.

Nicht nur im Hinblick auf die Lagerhaltung der im Rahmen der Produktion benötigten Materialien sowie bei Ersatzteilen, sondern auch aufgrund des steigenden E-Commerce und den damit einhergehenden Bedarf an Lager- und Logistikflächen, hier insbesondere für die letzte Meile, wird die Nachfrage an Logistikimmobilien mittel- bis langfristig betrachtet auf einem hohen Niveau verharren.

Auch bestehende Produktionsprozesse, welche nicht ins „Homeoffice" ausgelagert werden können, sprechen für einen anhaltend hohen Bedarf an Produktionsimmobilien. Auch der Gedankengang, dass Teile der Produktion wieder im Inland angesiedelt werden, unter anderem aufgrund der Erfahrungen durch die Corona-Pandemie, ist nicht abwegig. Digitalisierung und technologische Innovationen werden dazu beitragen, dass sich die Anforderungen an eine Produktionsimmobilie insbesondere auf die Ausstattung bzw. die Flächenqualität erhöhen.

Durch eine digitalisierte Fertigung wird eine Verlagerung an Produktionsstandorte nahe der Absatzmärkte / Metropolregionen unter Umständen wirtschaftlich sinnvoll.

In diesem Zusammenhang ist auch das Schlagwort „Urban Production", welche kleine, flexible, gut in die gängige Stadtstruktur integrierbare Einheiten benötigt, zu nennen.

Ansprechpartner

Carmen Schlichting

Leitung Research

Telefon: +49 89 12 22 17-134
Telefax: +49 89 12 22 17-199
E-Mail: carmen.schlichting@lb-immowert.de

COPYRIGHT, Stand September 2021: LB Immobilienbewertungsgesellschaft mbH – Ein Unternehmen der BayernLB, (kurz: LBImmoWert), D-81675 München, Bundesrepublik Deutschland. Alle Rechte vorbehalten. Bei Zitaten wird um Quellenangabe „LBImmoWert" gebeten. Die in dieser Analyse enthaltenen Daten und Informationen beruhen auf öffentlich zugänglichen Quellen, die wir für zuverlässig halten. Eine Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben können wir nicht übernehmen, und keine Aussage in dieser Analyse ist als solche Garantie zu verstehen. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung des Verfassers/der Verfasser wieder. Die in dieser Analyse zum Ausdruck gebrachten Meinungen können sich ohne vorherige Ankündigung ändern. Für den Inhalt dieser Meinungsäußerungen und Prognosen, für die Verwendung dieser Analyse sowie für zukünftige wirtschaftliche und technische Entwicklungen kann keine Haftung übernommen werden.

LB ImmoWert

LB Immobilienbewertungs-gesellschaft mbH

Prinzregentenstraße 78
81675 München

Telefon: +49 89 12 22 17-0
Telefax: +49 89 12 22 17-199
E-Mail: kontakt@lb-immowert.de
www.lb-immowert.de

Geschäftsführung
Christian Seidel,
Monika Preithner

Registergericht
Amtsgericht München,
HRB 189550

Umsatzsteuer-ID
gemäß § 27a Umsatzsteuergesetz
DE 221802848

APPROVED BY HypZert

RICS