

Gewerbeparks: Renaissance eines klassischen Immobilientyps

EINLEITUNG

Die Analysereihe BEOS Survey untersucht quartalsweise Themenbereiche aus dem Umfeld der Unternehmensimmobilien sowie den angegliederten Bereichen Industrie, Produktion und Logistik.

Diese Ausgabe behandelt die Kategorie Gewerbepark als Untergruppe der Unternehmensimmobilien. Solche Objekte verfügen über verschiedene Flächenarten (z. B. Büro-, Service- oder Hallenflächen) in variablen Größen innerhalb eines Ensembles. Bei kleinen und mittleren Gewerbebetrieben sind sie aufgrund dieser Flexibilität begehrt. Es handelt sich um eine Immobilie mit Tradition. Erste Vorläufer entstanden bereits Ende des 19. Jahrhunderts in England. Kontinuierlich etablierten sie sich weltweit und seit Ende der 1970er auch in Deutschland durch Developer wie Vielberth, Calliston und GiP. Hierzulande konnten sie bislang jedoch nicht die Bedeutung erlangen wie in angloamerikanischen Märkten, dort häufig Flex-Spaces genannt. Trotz eines prinzipiell hohen Bedarfs im mittelständisch geprägten Industrieland Deutschland haben insbesondere einige ältere Bestandsobjekte strukturelle Probleme. Diese wurden entweder bereits von Beginn an falsch konzipiert oder entsprechen nicht mehr den aktuellen Ansprüchen der potenziellen Nutzer. Sie werden jedoch fälschlicherweise häufig als nicht marktgängige Referenz für diese Kategorie herangezogen und sind mitunter der Grund, warum neue Projekte bis vor kurzem nur vereinzelt geplant wurden.^{1,2} Zukünftig wird den Gewerbeparks wieder mehr Bedeutung zuzumessen sein. Die Gründe werden in dieser Ausgabe des BEOS Survey dargestellt.

GRUNDIDEE DES GEWERBEPARKS

Grundidee für die Entwicklung von Gewerbeparks war die Schaffung eines strukturierten Umfelds für Gewerbebetriebe mit einer einheitlichen Verwaltung und entsprechender Infrastruktur. Damit bildeten sie ein geplantes Pendant zu den organisch gewachsenen und häufig eigengenutzten Gewerbebestrukturen in ausgewiesenen Industrie- und Gewerbegebieten (GI/GE-Gebiete). Der Vorteil lag in der bereitgestell-

ten Infrastruktur, die den Nutzern eine neue Flexibilität eröffnete und sich positiv auf die Wirtschaftlichkeit auswirkte.¹

Gewerbeparks lieferten standardisierte Gebäudeensembles auf einem parkähnlichen Grundstück mit vielen Stellplätzen und eigener Identität. Auf Marktschwankungen reagierend, hat das Konzept hierzulande schon einige Änderungen durchlebt, die sich primär in Veränderungen des Flächenschlüssels von Lager/Logistik, Produktion, Service und Büro niederschlugen.^{1,2}

KATERSTIMMUNG BEI GEWERBEPARKS DER 1990ER JAHRE

Ursprünglich wurden Gewerbeparks mit vergleichsweise geringem Anteil an Bürofläche konzipiert, während der Großteil aus Lager-, Produktions- und Serviceflächen bestand.

In Kombination mit einer im Zuge der Wiedervereinigung Anfang der 1990er Jahre spürbar anziehenden Büroflächennachfrage stiegen die Büromieten in den Stadtzentren deutlich an. Gewerbeparks, die oft am Stadtrand bzw. auf der grünen Wiese realisiert wurden, zeichneten sich durch deutlich geringere Büromieten aus und gewannen so an Attraktivität auch bei klassischen Büromietern, die aus den Stadtzentren verdrängt wurden. Dies ist gut anhand der Differenz zwischen den Spitzenmieten im Citybereich und denen der Peripherie erkennbar. Am Beispiel der im Schnitt der großen A-Städte erzielten Mietpreise lässt sich die enorm hohe Differenz von bis zu 17 €/m² erkennen, die sich bis dahin aufgebaut hatte (Phase 1 in Abb. 01).

Von diesem Marktzyklus wollten einige damalige Anbieter von Gewerbeparks profitieren. Die Folge war eine deutlich stärkere Auslegung der Gewerbeparks auf Büronutzung. Dies geschah durch Umnutzungen bestehender Objekte, aber auch durch umfangreiche Neubauprojekte. Es entstanden regelrechte Büroparks mit Anteilen von 80 % oder mehr Bürofläche, die als „Auffangbecken“ für die gestiegene Büroflächennachfrage fungierten.^{1,2}

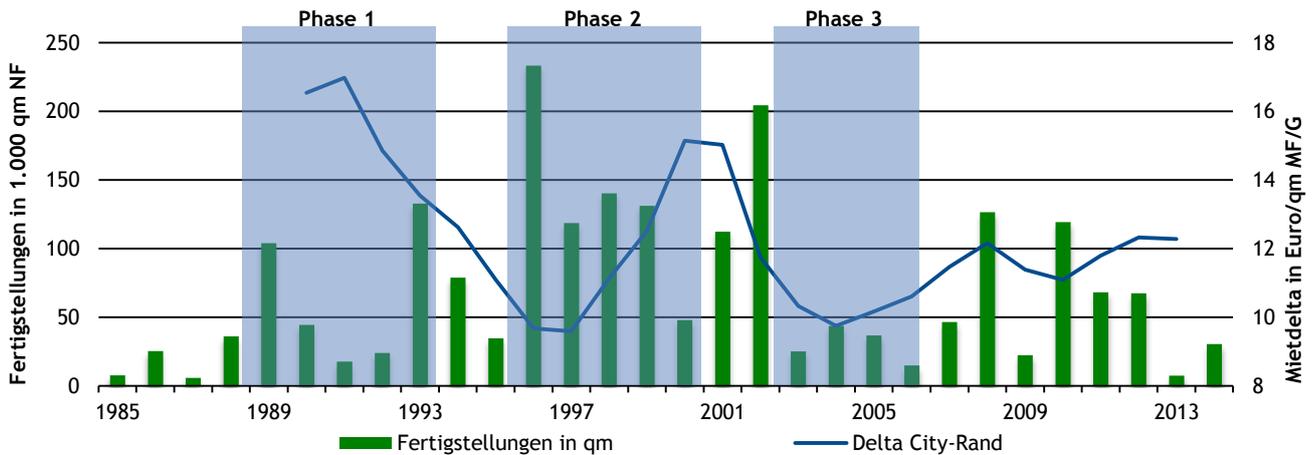


Abb. 01: Verhältnis des Mietpreisdeltas und der fertiggestellten Flächen in Gewerbeparks (indikative Bautätigkeit)³ (Quelle: bulwiengesa AG)

An der Fertigstellungsstatistik lässt sich gut ablesen, dass die Bautätigkeit stark anstieg, auch wenn aufgrund des Planungs- und Realisierungsverzugs die Fertigstellungsspitzen erst 1993 und 1996 zu beobachten waren. Zu diesem Zeitpunkt war das Mietpreisdelta bereits wieder auf unter 10 €/m² gefallen. Die 1990er Jahre waren jedoch durch eine ausgeprägte Zyklik gekennzeichnet, die schon bald erneut ein hohes Mietpreisdelta mit sich brachte. Das Konzept der bürolastigen Gewerbeparks funktionierte demnach auch weiterhin (Phase 2).

Spätestens im Zuge der Rezession rund um die New-Economy-Blase offenbarten sich aber die Schwachstellen des Konzepts. Reine Büromieter orientierten sich wieder verstärkt an Citylagen und für Gewerbeunternehmen mangelte es an Hallenflächen für Nichtbüro Nutzungen. Der Grundgedanke, einen vielfältigen Flächenmix mit variablen Anteilen unterschiedlicher Flächen anbieten zu können, wurde so zugunsten eines Überangebots an Büroflächen aufgehoben. Leerstände waren die Folge und prägen heute besonders Objekte in sehr peripheren Lagen, die zudem einen Investitionsstau aufweisen. Innerstädtische, architektonisch ansprechende Gewerbeparks können hingegen ihre Büroflächen häufig erfolgreich vermarkten (Phase 3).^{1,4}

Entsprechend ist der Gewerbepark ein Immobilientyp, der differenziert betrachtet werden muss. Erst allmählich werden sie wieder als ein grundsätzlich gutes Asset betrachtet. Dies verdanken die Gewerbeparks einigen Entwicklern von Unternehmensimmobilien, die das ursprüngliche Konzept wieder aufgegriffen haben und mit einem professionellen und

umfangreichen Asset Management diese Parks auch nachhaltig bewirtschaften.

Aktuell wird der Gesamtbestand an Gewerbeparks (ohne Transformationsimmobilien) auf rund 336 Ensembles mit ca. 7,64 Mio. m² Nutzfläche geschätzt.³

WANDEL DER RAHMENBEDINGUNGEN

Der Wandel von Rahmenbedingungen hat immer auch Auswirkungen auf die Wirtschaft und im Nachgang auf die von den Unternehmen genutzten Immobilien. Auch Gewerbeparks wurden im Zeitverlauf bereits einige Male neu konzipiert. Um die Fehler der Vergangenheit nicht zu wiederholen, sollte das Hauptaugenmerk dabei auf einer flexiblen, reversiblen und offenen Konzeption liegen, die nicht zu eng auf einzelne aktuelle Nutzerwünsche ausgelegt ist. Bei der neuen Konzeption sind vielfältige Rahmenbedingungen zu berücksichtigen und durch Entwicklung und aktives Asset Management umzusetzen.

Standorte und Regionen

Für die Errichtung neuer Gewerbeparks eignen sich in erster Linie Regionen mit einer hohen Zentralität, idealerweise die sogenannten Top 7-Standorte und darüber hinaus Regionen mit hohem Erwerbsbeschäftigtenwachstum sowie einer gewissen Unternehmensmobilität. Der demografische Wandel in Deutschland wird bei der Standortwahl von Unternehmen wegen des Wettbewerbs um geeignete Arbeitskräfte eine immer wichtigere Rolle spielen.⁵

Die (Re-)Urbanisierung führt auch bei gewerblichen Nutzergruppen innerhalb von Agglomerationsräumen

zu einem steigenden Flächenbedarf. Entscheidende Punkte sind dabei sowohl die Neuausweisung von Gewerbeflächen als auch Angebote für innerstädtische, mit ÖPNV erreichbare Standorte von Gewerbe- und Produktionsbetrieben. Schließlich ermöglicht auch die heutzutage nahezu emissionsfreie Produktion der Gewerbebetriebe das nähere Heranrücken an Siedlungsgebiete.⁵

Die zentralen Standorte mit ihren hohen Bodenwertpotenzialen bilden einen wichtigen Unterschied zu den heute bei vielen Investoren gefragten Logistik hubs in eher dezentralen Lagen.

Technologie

Der technologische Fortschritt ist eine elementare Stellschraube für die Arbeitswelt von morgen. Die fortschreitende Automatisierung der Produktion schreitet im Rahmen der Industrie 4.0 weiter voran, und auch weitere Innovationen in Produktion und Verkehr werden maßgeblich den künftigen Flächenbedarf beeinflussen. Eine weitere Folge ist ein spürbar geringerer Bedarf an manuellen Produktionsschritten. Dem steht ein steigender Flächenbedarf im Service- und Dienstleistungsbereich gegenüber.⁴

Neue Techniken (u. a. 3D-Druck, additive Fertigung) ermöglichen kleinteilige und individuelle Produktionsserien mit einem kompakten und mobilen Maschinenpark. Langfristig werden daher in der Tendenz weniger großvolumige Produktionshallen benötigt. Kleinere Hallenflächen sind für eine lokale und kundennahe Produktion prädestiniert. Für eine neue Produktreihe wird die Produktionsnutzung in der Halle mitunter vollständig neu konzipiert und modulartig zusammengesetzt.

Auch für eFulfillment-Center bieten Gewerbeparks mit ihrem Flächenmix, ihrer Infrastruktur und gut erreichbaren Standorten ideale Voraussetzungen.

Ökologie

Ökologische Gesichtspunkte spielen in Deutschland eine wichtige Rolle. Bei Neuansiedlungen werden Themen wie Verkehrsaufkommen und Flächenversiegelungen sensibel geprüft. Politisches Ziel ist dabei die Minimierung des Flächenverbrauchs. Geringe Baulandausweisungen führen in vielen Regionen bereits zu einer Verknappung und damit zu steigenden Baulandpreisen. Ressourcenschonende Prozesse und möglichst kurze Transportwege werden immer wichtiger und beeinflussen die Standortwahl der Unter-

nehmen. Gewerbeparks rücken auch aus diesem Grund wieder in die Nähe der Kernstädte. Der Trend geht auch hier weg von der grünen Wiese (greenfield-development) hin zu integrierten innerstädtischen Lagen. Hier bieten sich vor allem Industrie- oder sonstige Branchen an (brownfield-development).^{4,5,6}

Dabei werden heute aufgelassene Industrieareale nicht mehr kategorisch abgerissen. Vielmehr lassen sich reversible Bestandsbauten und neugebaute Gewerbeparkseinheiten miteinander kombinieren und erlauben Nutzern Anmietungen auf unterschiedlichen Mietniveaus.

Ökonomie

Zunehmender Kostendruck und immer individuellere Kundenwünsche erfordern eine beschleunigte Reaktionsfähigkeit der Unternehmen, um wettbewerbsfähig zu bleiben. Dabei beeinträchtigt beispielsweise ein hoher Anteil an firmeneigenen Immobilien die Wettbewerbsfähigkeit. Gewerbeparks bieten hingegen durch ihr vielfältiges Flächenangebot mit flexibler Auslegung gute Möglichkeiten, schnell auf einen veränderten Flächenbedarf zu reagieren. Die Unternehmen können sich so auf ihr Kerngeschäft konzentrieren und das Immobilienmanagement einem professionellen Anbieter überlassen.

RENAISSANCE DER GWERBEPARK-IDEE

Die oben angeführten Veränderungen eröffnen neue Chancen für die Assetklasse Gewerbepark. Gerade für den Mittelstand und kleine Unternehmen bietet das Gewerbepark-Umfeld bedarfsgerechte Anmietungsoptionen. Aber auch viele nationale und internationale Unternehmen greifen für ihre regionalen Niederlassungen und Stützpunkte häufig auf Gewerbeparks zurück, da sie hier einen relativ homogenen und preiswerten Flächenstandard vorfinden.

Beispiele für moderne Gewerbeparkkonzepte

Entwickler erkennen diese Markttrends und bauen verstärkt klassische Gewerbeparks neu. Dazu zählen neben BEOS auch Unternehmen wie Aurelis, SEGRO, Sirius etc. Gleichzeitig haben sich die Entwickler in den vergangenen Jahren zu Investor-Developern gewandelt, die Objekte langfristig im Bestand halten und daher Wert auf eine nachhaltige Konzeption und ein aktives Asset Management legen. Im Folgenden werden zwei aktuelle Entwicklungen beispielhaft vorgestellt:

SEGRO Service Park Berlin Airport

Der SEGRO Service Park Berlin befindet sich in einem neuen Gewerbegebiet direkt am zukünftigen Flughafen in Berlin-Schönefeld. Dort entstehen gut 20.000 m² Nutzfläche für Gewerbebetriebe. Modularartig können Hallen-, Service- und Büroflächen ab einer zusammenhängenden Größe von 400 m² bis zu Einheiten mit 4.000 m² angemietet werden.



Abb. 02: Grundriss des SEGRO Service Park Berlin Airport, 1. BA. (Quelle: SEGRO)

Die Anteile der einzelnen Flächentypen können relativ frei variiert werden. Die modularartige Zusammensetzung der Mietflächen bietet auf diese Weise eine sehr hohe Flexibilität und ermöglicht es auch, Änderungen im Flächenanspruch zeitnah umzusetzen. Zusätzlich hat sich SEGRO angrenzende Flächen für eine potenzielle Erweiterung gesichert. Somit können auch großflächigere Nachfragen bedient werden.

BEOS Gewerbepark „In de Tarpen“, Norderstedt

Die BEOS AG hat für einen ihrer Bestandsmieter in dem rd. 23.000 qm umfassenden Gewerbepark „In de Tarpen“ einen Erweiterungsbau für die Expansion des Unternehmens konzipiert. Ein vorrätiges Reservgrundstück neben den Bestandsgebäuden ermöglichte hier eine deutliche Vergrößerung der Angebotsfläche. Insgesamt wurde in Zusammenarbeit mit dem Mieter und seinen Mitarbeitern ein multifunktionales Objekt mit rd. 4.000 m² Fläche entwickelt. Die partnerschaftliche Zusammenarbeit fördert die

Identifikation des Mieters mit „seiner“ Immobilie. Anpassungsmöglichkeiten für spätere Umnutzungen und Erweiterungen von Flächen, aber auch die Teilung und Nachvermietung von einzelnen Einheiten wurde von Anfang an berücksichtigt.



Abb. 03: Neubau im Gewerbepark „In de Tarpen“ (Quelle: BEOS AG)

FAZIT

Gewerbeparks bieten flexible Flächen für Unternehmen an. Entgegen der verbreiteten Meinung treten strukturelle Probleme bei dieser Immobilienkategorie prinzipiell nur dann auf, wenn der Büroflächenanteil zu hoch ist oder das Asset Management nicht funktioniert. Mehrheitlich sind die Probleme das Phänomen einer Marktphase und beziehen sich nur auf Einzelobjekte. In der Masse stehen Gewerbeparks bereits heute aufgrund sich wandelnder Rahmenbedingungen, aber auch in Zukunft einem funktionierenden und wachsenden Markt gegenüber. Für Betreiber und Investoren liefern sie bei entsprechendem Management einen nachhaltig stabilen Cashflow.

- 1) Vielberth, J., 1999. Das große Handbuch Gewerbeparks, Landsberg.
- 2) Falk, B., 1994. Gewerbeimmobilien, Landsberg/Lech.
- 3) bulwiengesa AG 2014: Auszug der Objektdatenbank vom 08.08.2014. Der Markt ist noch vergleichsweise intransparent. Abweichende Zahlen sind dem fortdauernden Marktresearch geschuldet.
- 4) Bobka, G., 2014. Synergiepotenzial für Gewerbe. In: Immobilienmanager H. 4, S. 38-40, 2014, Köln.
- 5) Fleischer, A., 2014. Gewerbeparks und City-Logistik. In: LogReal.direkt H. 2, S. 8 - 10, 2014, Dortmund.
- 6) stiftung neue verantwortung, 2012. „Grüne Fabrik“ statt grüne Wiese - warum die Industrie wieder näher an die Stadt rücken sollte. In: Policy Brief 02/2012, Berlin.

IMPRESSUM

BEOS AG
Kurfürstendamm 188
10707 Berlin
+49 30 280099-0

bulwiengesa AG
Wallstraße 61
10179 Berlin
+49 30 278768-0