



INITIATIVE UNTERNEHMENS IMMOBILIEN

Transparenz auf dem
deutschen Markt
der Unternehmensimmobilien

*Transparency on
Germany's Industrial Real
Estate Market*

2. Halbjahr 2023 | *H2 2023*

MARKTBERICHT *MARKET REPORT*

2. Halbjahr 2023 | H2 2023

DER MARKTBERICHT

THE MARKET REPORT

#20

Die INITIATIVE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN ist eine Kooperation von:

The INITIATIVE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN is a cooperation of:

Alpha Industrial 

 aurelis

AVENTOS

 BEOS

 CROMWELL
PROPERTY GROUP

 FRASERS
PROPERTY

 investa
REAL ESTATE

SIEMENS

INHALT
TABLE OF CONTENTS

EXECUTIVE SUMMARY

- 2 Marktbericht Nr. 20
The Market Report No. 20

DIE MÄRKTE *THE MARKETS*

- 4 Der Investmentmarkt
The Investment Market
- 18 Der Vermietungsmarkt
The Letting Market
- 32 Fertigstellungen und Pipeline
Completions and Pipeline
- 34 Marktwerte und Flächenvolumen
market value and Floor Space
- 36 Was sind Unternehmensimmobilien?
What are Unternehmensimmobilien?

NACHWORT *POSTSCRIPT*

- 38 Hinweise zur Analyse
Notes on the Analysis
- 39 Abbildungsverzeichnis
List of Figures
- 40 Glossar
Glossary
- 42 Impressum
Imprint

DER MARKTBERICHT

THE MARKET REPORT

20

Abb. O.1: Investmentvolumen nach Objektkategorie in Mio. Euro, 2 Hj. 2023

Fig. O.1: Investment volume by property category, in million euros, H2 2023



Rückläufiges Investitionsvolumen setzt sich fort

Auch in der zweiten Jahreshälfte 2023 konnte kein Umschwung auf dem Investmentmarkt beobachtet werden. Die veränderten politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben sich unter anderem in einem kontinuierlichen Anstieg der Zinsen niedergeschlagen, was das Transaktionsgeschehen weiterhin stark beeinflusst hat. Hinzu kommen Bedenken seitens der Marktteilnehmer bezüglich älterer Gewerbeparks mit einem hohen Anteil an Büroflächen sowie Rezessionsängste, insbesondere im Bereich der Produktionsimmobilien. Nachdem der vorläufige Höhepunkt der Zinsen im vergangenen Jahr erreicht wurde, dürften die Preisanpassungen im Jahr 2024 deutlich moderater ausfallen.

Die anhaltende Knappheit an Gewerbe- und Industrieflächen bleibt daher grundsätzlich trotzdem ein bedeutender Faktor, der das Investoreninteresse an Unternehmensimmobilien weiterhin aufrechterhält. Das zweite Halbjahr 2023 schließt mit einem Gesamtergebnis von rund 862 Mio. Euro ab. Das Gesamtjahr kommt damit auf ein Investmentvolumen von 1,8 Mrd. Euro, was deutlich unter dem Vorjahresergebnis von annähernd 3 Mrd. Euro liegt.

Declining investment volume continues

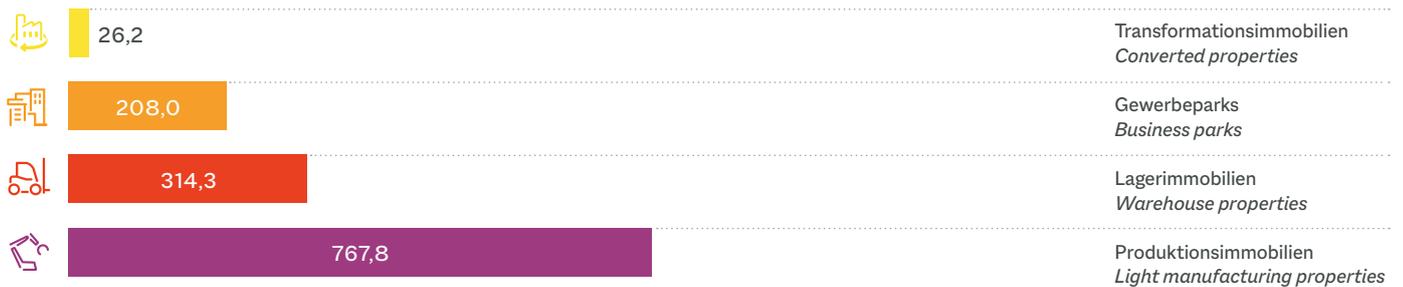
No turnaround was observed on the investment market in the second half of 2023 either. The changed political and economic conditions were reflected in a continuous rise in interest rates, among other things, which continued to have a strong impact on transaction activity. In addition, market participants are concerned about older business parks with a high proportion of office space and fears of recession, particularly in the production property sector. After interest rates reached their temporary peak last year, price adjustments are likely to be significantly more moderate in 2024.

The ongoing shortage of commercial and industrial space therefore remains a significant factor that continues to maintain investor interest in Unternehmensimmobilien. The second half of 2023 closes with a total result of around 862 million euros. This brings the investment volume for the year as a whole to 1.8 billion euros, which is significantly below the previous year's result of almost 3 billion euros.

Das Gesamtjahr verzeichnete die höchste Umsatzleistung seit 2019

Abb. 0.2: Flächenumsätze nach Objektkategorie in Tsd. qm, 2 Hj. 2023

Fig. 0.2: Take-ups by property type, in '000 m², H2 2023



The year as a whole saw the highest take-up performance since 2019

Flächenmarkt zeigt weiterhin positive Tendenzen

Im zweiten Halbjahr 2023 lag der Flächenumsatz mit 1,32 Mio. qm weiterhin auf einem hohen Niveau. Das Gesamtjahr verzeichnete die höchste Umsatzleistung seit 2019, was größtenteils auf ein starkes Ergebnis bei den eigengenutzten Produktionsimmobilien zurückzuführen ist. Der Anteil der reinen Vermietungen lag mit rund 42 % auf dem Niveau des Durchschnitts aus den zurückliegenden Jahren. Die kontinuierlich steigenden Mietpreise unterstreichen die anhaltende Nachfrage nach Flächen im Bereich der Unternehmensimmobilien.

Rental market continues to show positive trends

In the second half of 2023, take-up remained at a high level of 1.32 million sqm. The year as a whole saw the highest take-up performance since 2019, which is largely due to a strong result for owner-occupied light manufacturing properties. At around 42 %, the proportion of pure lettings was on a par with the average of previous years. The continuous rise in rental prices underlines the sustained demand for space in the Unternehmensimmobilien segment.

DER INVESTMENTMARKT

THE INVESTMENT MARKET

Investitionen weiter auf niedrigem Niveau

Der negative Trend am Investmentmarkt setzte sich auch im zweiten Halbjahr 2023 fort. Mit einer Reduktion um 9 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2023 sank das Investmentvolumen auf 862 Mio. Euro. Dementsprechend lag das Investmentvolumen des Gesamtjahres 2023 rund 36 % unter dem des Vorjahres.

Im Gegensatz zum ersten Halbjahr, als Gewerbeparks das beliebteste Investitionsprodukt darstellten, belegten in der zweiten Jahreshälfte Produktionsimmobilien den Spitzenplatz. In der Gesamtbetrachtung liegen Gewerbeparks und Produktionsimmobilien etwa auf gleichem Niveau. Unter den Gewerbeparks werden die Transaktionen fast ausschließlich von modernen Objekten dominiert, die einen vielfältigen Nutzungsmix aufweisen und unter anderem in der Lage sind Labor- oder Forschungsflächen zu beherbergen. Aufgrund ihrer Flexibilität sprechen sie eine breite Palette von Nutzern an und ermöglichen eine Risikostreuung. Daher bleiben moderne Gewerbeparks auch in der aktuellen wirtschaftlichen Lage ein attraktives Investitionsziel.

Investments remain at low level

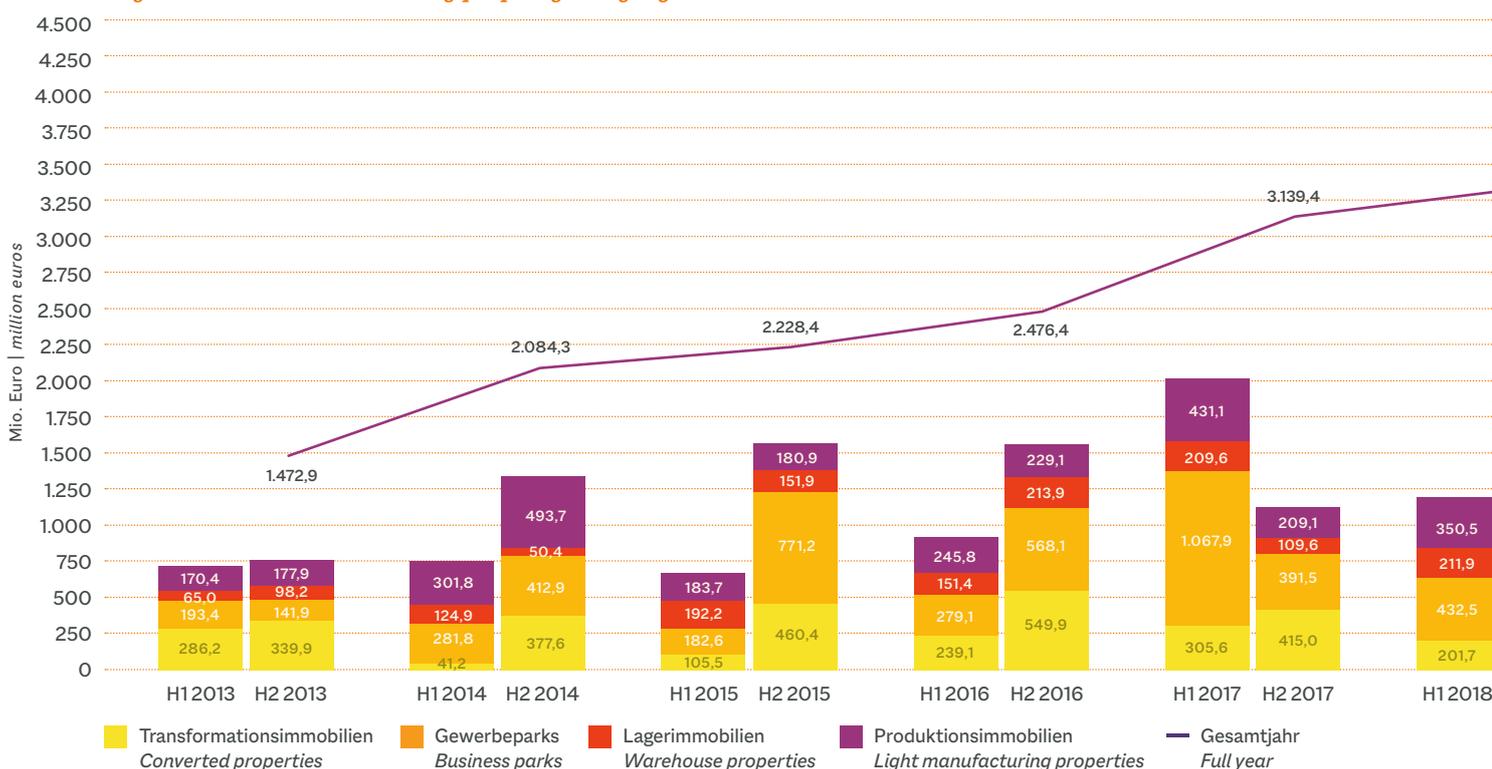
The negative trend on the investment market continued in the second half of 2023. With a reduction of 9 % compared to the first half of 2023, the investment volume fell to 862 million euros. Accordingly, the investment volume for 2023 as a whole was around 36 % lower than in the previous year.

In contrast to the first half of the year, when business parks were the most popular investment product, light manufacturing properties took the top spot in the second half of the year. Looking at the year as a whole, business parks and light manufacturing properties are at roughly the same level. Among the business parks, transactions are almost exclusively dominated by modern properties that have a diverse mix of uses and are capable of accommodating office or research space, among other things. Due to their flexibility, they appeal to a wide range of users and enable risk diversification. Modern business parks therefore remain an attractive investment target even in the current economic situation.

The decline in investments was not surprising given the changed capital market environment and had already become apparent in the second half of 2022.

Abb. 01: Investmentvolumen nach Objektkategorie in Mio. Euro

Fig. 01: Investment volume by property category in million euros



Der Rückgang der Investitionen war angesichts des veränderten Kapitalmarktumfelds nicht überraschend und hatte sich bereits in der zweiten Jahreshälfte 2022 abgezeichnet. Die Unsicherheit hinsichtlich weiterer Zinserhöhungen sowie die anhaltende Phase der Preisfindung beeinträchtigten das Transaktionsgeschehen erheblich. Oftmals konnten sich Käufer und Verkäufer nicht auf einen Kaufpreis einigen. Aufgrund der Stabilisierung der Rahmenbedingungen auf den Finanzmärkten wird ab 2024 eine langsame Belebung der Investmentmärkte erwartet.

Uncertainty regarding further interest rate hikes and the ongoing phase of price discovery had a significant impact on transaction activity. In many cases, buyers and sellers were unable to agree on a purchase price. Due to the stabilisation of the general conditions on the financial markets, a slow recovery of the investment markets is expected from 2024.

Light manufacturing properties back at the top

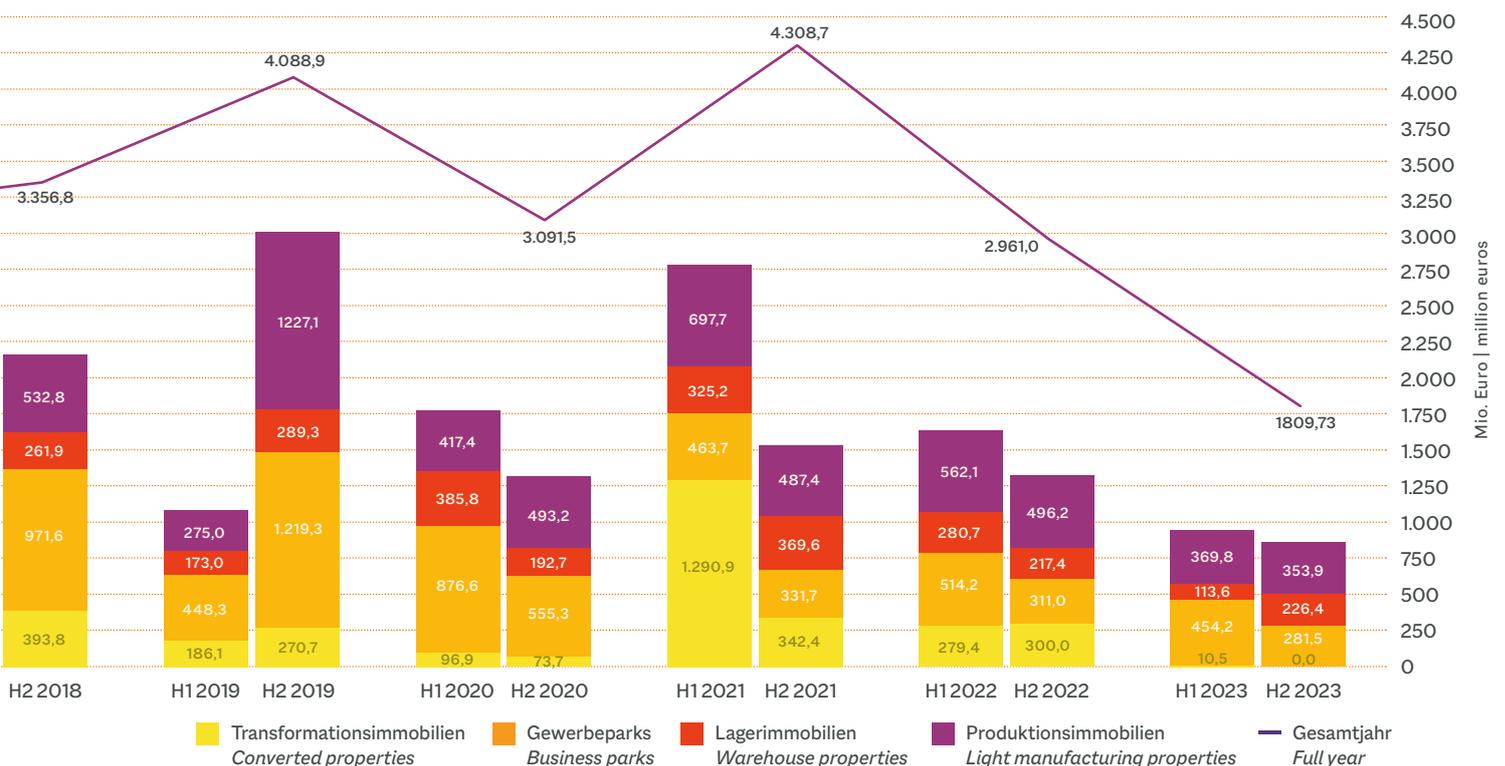
In the second half of 2023, as in previous years, investors were once again most in demand for light manufacturing properties. The transaction volume for this property type totalled around 354 million euros, accounting for just over 40 % of the total volume in 2023. The largest transactions by volume were the purchase of the Opel plant in Rüsselsheim by VGP and the former Continental plant in Aachen by Landmarken. The second-largest transaction volume was accounted for by business parks, for which a total of around 282 million euros was registered. Of all property types, only warehouse properties increased their investment volume compared to the first half of 2023.

Produktionsimmobilien zurück an der Spitze

In der zweiten Jahreshälfte 2023 wurden von Investoren, wie bereits in den vergangenen Jahren erneut Produktionsimmobilien am stärksten nachgefragt. Das Transaktionsvolumen dieses Immobilientyps belief sich insgesamt auf etwa 354 Mio. Euro, was knapp über 40 % des Gesamtvolumens 2023 ausmachte. Die größten Transaktionen nach Volumen war der Kauf des Opel-Werks in Rüsselsheim durch VGP sowie des ehemaligen Continental Werks in Aachen durch Landmarken. Das zweitgrößte Transaktionsvolumen entfiel auf Gewerbeparks, für die insgesamt rund 282 Mio. Euro registriert wurden. Von allen Objekttypen konnten ausschließlich Lagerimmobilien ihr Investitionsvolumen gegenüber dem ersten Halbjahr 2023 erhöhen.

Abb. 01: Investmentvolumen nach Objektkategorie in Mio. Euro

Fig. 01: Investment volume by property category in million euros



Projektentwickler/Bauträger mit hoher Aktivität

Entgegen dem Trend der vergangenen Jahre zeigten sich in der zweiten Jahreshälfte einmal nicht die Asset-/Fondsmanager/Private Equity als aktivste Käufergruppe. Stattdessen dominierten die Projektentwickler und Bauträger mit einem Investitionsvolumen in Höhe von 344 Mio. Euro die Käuferseite. Die überwiegende Mehrheit der Transaktionen spielte sich dabei an etablierten Standorten in bedeutenden Ballungsräumen ab, weshalb vergleichsweise hohe Kaufpreise erzielt wurden.

An zweiter Stelle folgen Spezialfonds, die im Vergleich zum vorherigen Halbjahr leichte Zunahmen des Investitionsvolumen verzeichnen. Die Asset-/Fondsmanager/Private Equity reduzierten ihr Investitionsvolumen gegenüber dem vorherigen Halbjahr um über 80 % und erzielten damit geringere Volumina als Eigennutzer/Industrie und Immobilienunternehmen/Wohnungsgesellschaften. Die Käufe durch Immobilien AGs/REITs kamen in der zweiten Jahreshälfte vollständig zum Erliegen.

Auf Verkäuferseite erzielten die Eigennutzer mit rund 523 Mio. Euro erneut ein überdurchschnittliches Ergebnis, was sich auch in einem hohen Anteil von Sale-and-Lease-back-Transaktionen widerspiegelt. Auf dem zweiten Rang der Verkäufer folgen Projektentwickler, deren Ergebnis jedoch deutlich unterhalb des 5-Jahres-Medians lag.

Project developers/principals with high activity

Contrary to the trend of recent years, asset managers/private equity were not the most active buyer group in the second half of the year. Instead, property developers and principals dominated the buyer side with an investment volume of 344 million euros. The vast majority of transactions took place in established locations in major urban centres, which is why comparatively high purchase prices were achieved.

Institutional funds followed in second place, recording a slight increase in investment volume compared to the previous half-year. Asset managers/private equity reduced their investment volume by more than 80 % compared to the previous half-year and thus achieved lower volumes than owner-occupiers/industrial and real estate companies. Purchases by property PLC/REITs came to a complete standstill in the second half of the year.

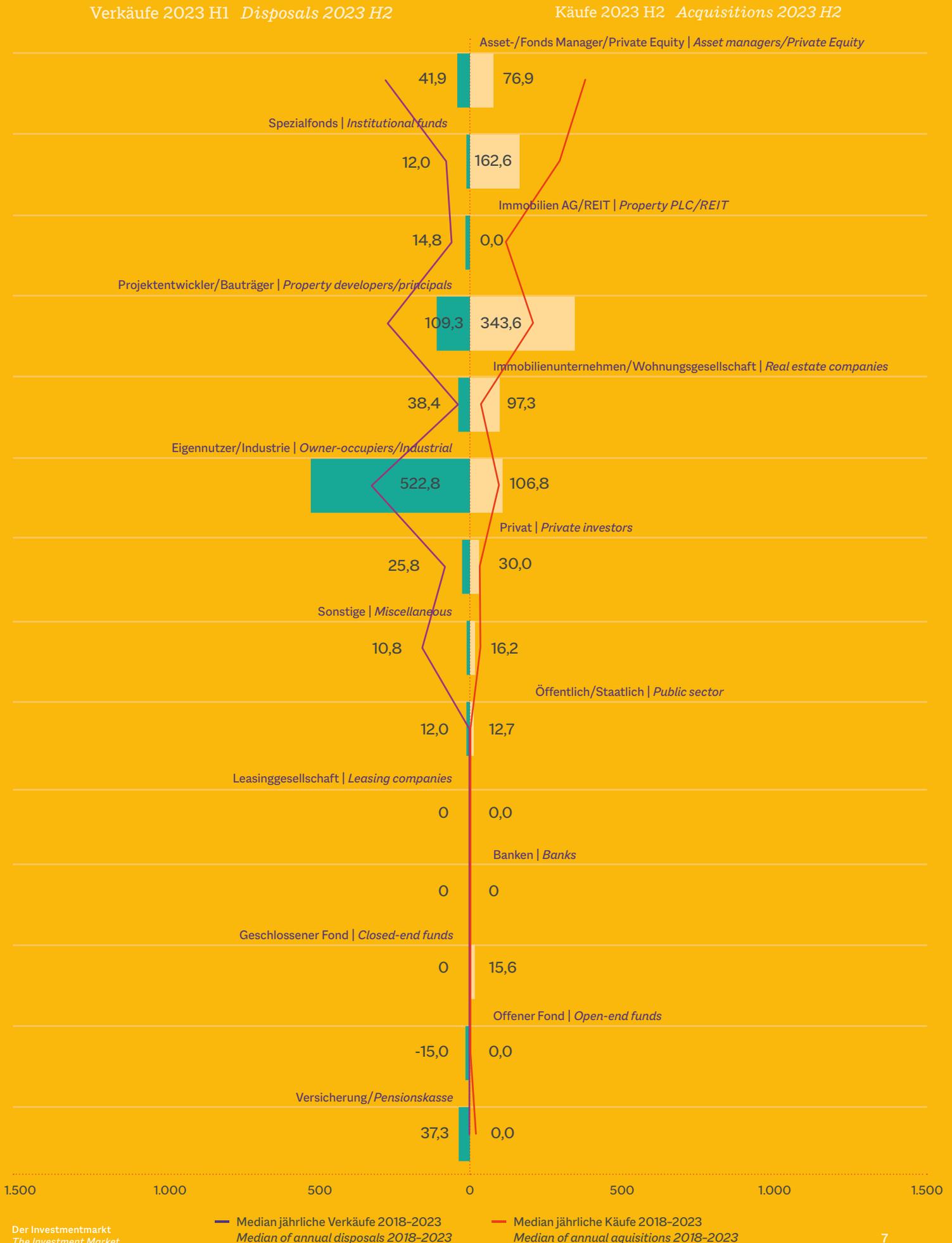
On the seller side, owner-occupiers again achieved an above-average result of around 523 million euros, which is also reflected in a high proportion of sale-and-lease-back transactions. Project developers ranked second among sellers, although their result was significantly below the 5-year median.

Innenaufnahmen von Produktionsflächen Interior view of the light manufacturing spaces

Quelle Source: Aventos



Abb. 02: Käufe und Verkäufe nach Akteuren in Mio. Euro
Fig. 02: Acquisitions and disposals by type of player in million euros



Portfoliotransaktionen fehlen weiterhin am Markt

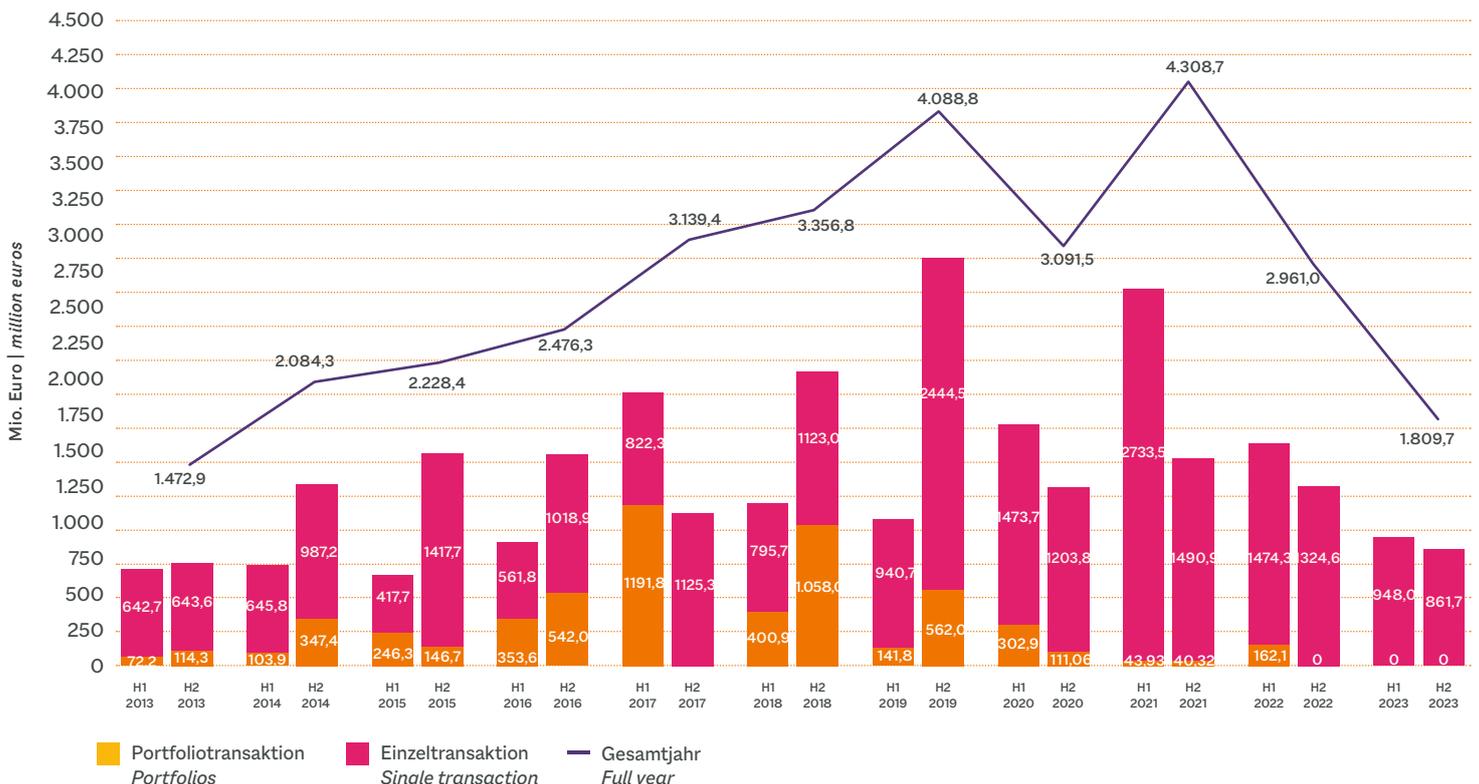
Bereits im seit dem zweiten Halbjahr 2022 wurden keine Portfoliotransaktionen verzeichnet. An diesem Umstand hat sich auch bis Jahresende 2023 nichts geändert. Die fortgesetzt restriktiven Finanzierungsbedingungen haben dazu geführt, dass großvolumige Investitionen im Verlauf des Jahres wenig attraktiv waren. Selbst mit der erwarteten Stabilisierung der Rahmenbedingungen im Jahr 2024 und einer allmählichen Belebung der Investmentmärkte wird sich der Markt nicht grundsätzlich drehen. Gleichwohl sind auf dem Markt für großflächige Logistik wieder erste, größere Portfoliotransaktionen zu beobachten, sodass eine Aufhellung im Jahr 2024 zumindest möglich scheint.

Portfolio transactions still lacking on the market

No portfolio transactions have been recorded since the second half of 2022. This situation had not changed by the end of 2023. The continued restrictive financing conditions meant that large-volume investments were less attractive over the course of the year. Even with the expected stabilisation of the general conditions in 2024 and a gradual recovery of the investment markets, the market will not fundamentally turn around. Nevertheless, the first major portfolio transactions can be observed again in the market for large-scale logistics, meaning that an improvement in 2024 at least seems possible.

Abb. 03: Investmentvolumen nach Art der Transaktion

Fig. 03: Investment volume by type of transaction



Internationale Akteure bleiben zurückhaltend

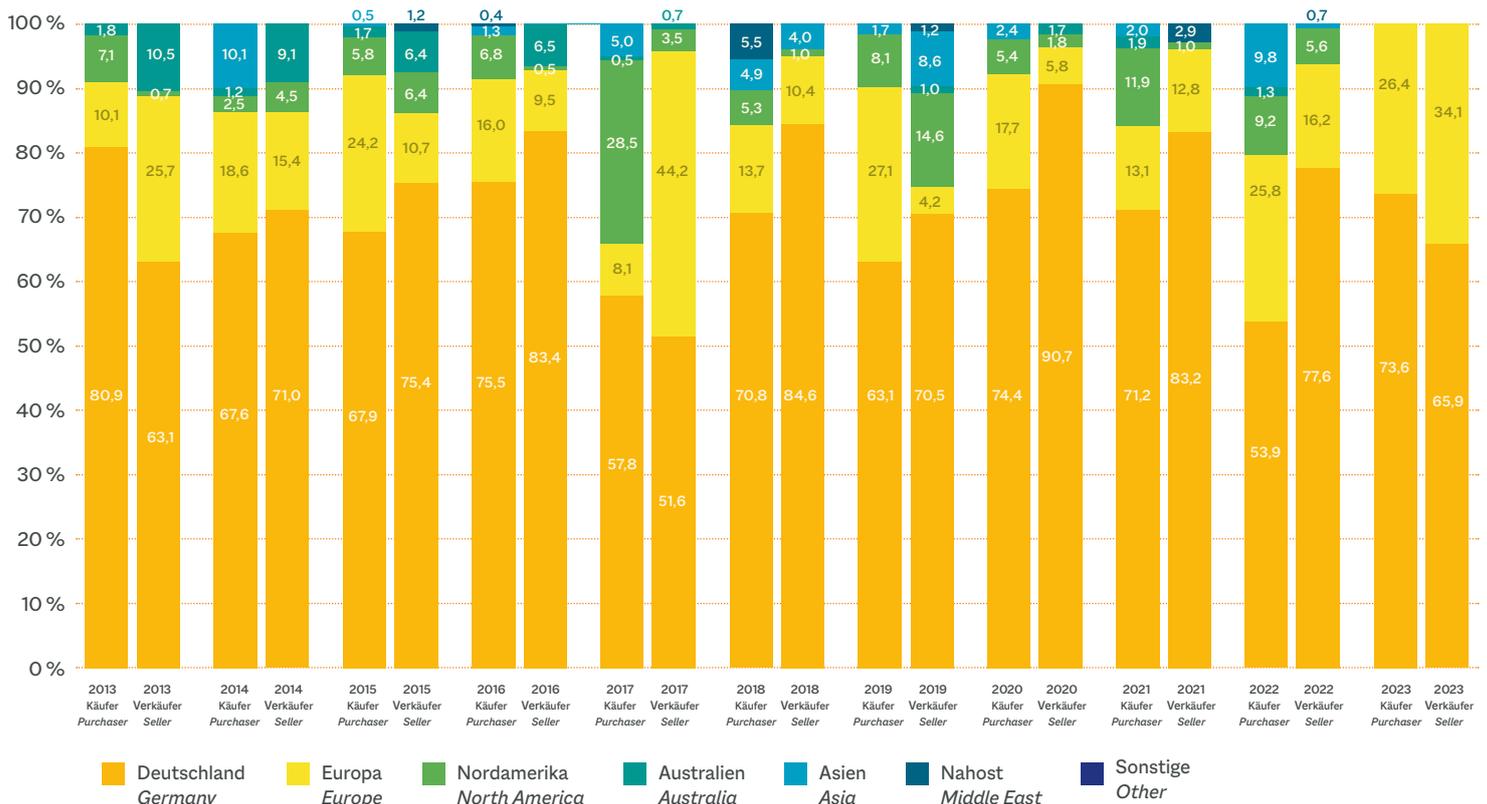
Im Gesamtjahr 2023 wurde auf Seiten der Investoren in Unternehmensimmobilien, wie bereits im Vorjahr, nur ein geringer Anteil von ausländischen Käufern festgestellt. Mit rund 74 % heimischen Investoren nimmt der Wert zwar im Vergleich zur ersten Jahreshälfte leicht ab, dominiert jedoch weiterhin die Käufe. Die übrigen Käufer, mit einem Anteil von rund 26 % am Transaktionsvolumen, stammen aus dem europäischen Ausland. Auf Verkäuferseite zeichnet sich ein ähnliches Bild ab. Der Anteil von nationalen Akteuren ist mit 66 % deutlich geringer als in den vergangenen Jahren und liegt unter dem 10-Jahresmittel. Mit 34 % Verkäufern aus dem europäischen Ausland liegt der Anteil 20 % höher als im vorherigen Jahr.

International players remain cautious

As in the previous year, only a small proportion of foreign buyers were identified among investors in Unternehmensimmobilien in 2023 as a whole. At around 74 %, the proportion of domestic investors is slightly lower than in the first half of the year, but continues to dominate purchases. The remaining buyers, with a share of around 26 % of the transaction volume, come from other European countries. A similar picture emerges on the seller side. At 66 %, the proportion of national players is significantly lower than in previous years and is below the 10-year average. At 34 %, the proportion of sellers from other European countries is 20 % higher than in the previous year.

Abb. 04: Käufe und Verkäufe nach Herkunft der Akteure

Fig. 04: Acquisitions and disposals by origin of players



Die Renditen bleiben unter Druck

Seit der Zinswende Mitte 2022 haben sich die Bewertungen von Investitionen in Unternehmensimmobilien verändert. Die Zinsen sind weiter gestiegen und haben die Finanzierungsmöglichkeiten zusätzlich erschwert. Alternativinvestitionen wie Staatsanleihen hatten daher im zweiten Halbjahr 2023 im Vergleich häufig ein deutlich attraktiveres Risiko-Ertrags-Profil und haben den Druck auf die Rendite für alle Arten von Immobilien, einschließlich Unternehmensimmobilien weiter erhöht.

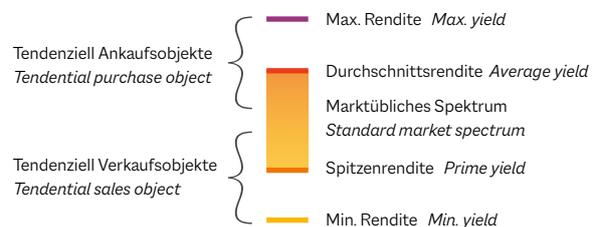
Yield compression persists

Since the turnaround in interest rates in mid-2022, the valuations of investments in Unternehmensimmobilien have changed. Interest rates have risen further, making financing options even more difficult. Alternative investments such as government bonds therefore often had a significantly more attractive risk/return profile in comparison in the second half of 2023 and have further increased the pressure on

Abb. 05: Bruttoanfangsrenditen* nach Objektkategorie

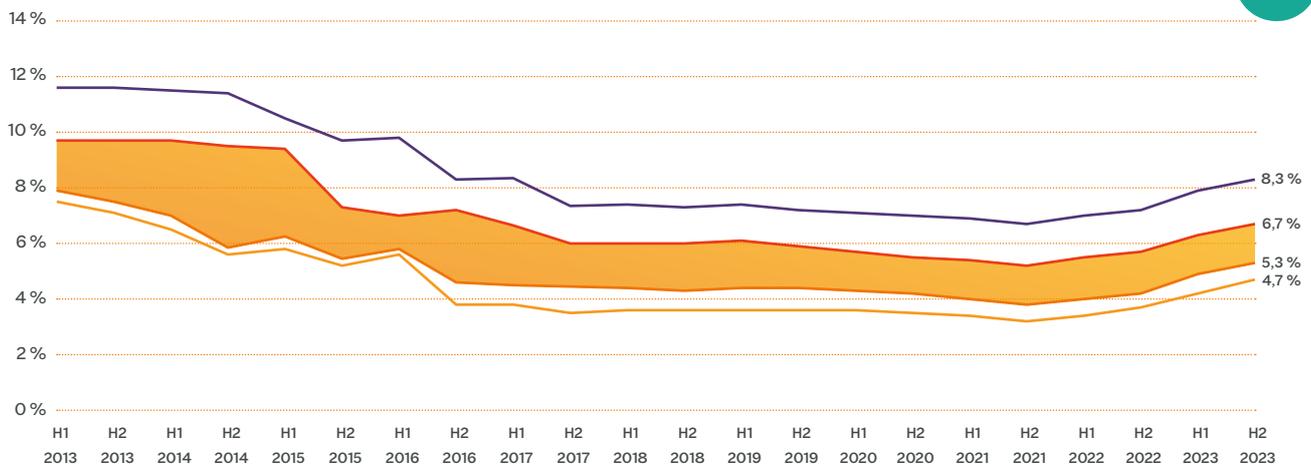
Fig. 05: Gross initial yields* by property category

* Die erzielbaren Renditen werden als Bruttoanfangsrendite (BAR) ausgewiesen. Sie stellen den Quotienten der Nettorohmieteinnahmen und der Nettokaufpreise zum Zeitpunkt der Transaktion dar. Sie berücksichtigt somit die Ertragskraft als auch den Wert einer Immobilie und unterscheidet sich damit von einer langfristigen Performancekennziffer wie dem GPI. Eine Definition der Bruttoanfangsrendite (BAR) sowie des GPI sind im Glossar aufgeführt.
 * The achievable yields are posted in gross initial yields (GIY). It represents the ratio of the net rental income and the net purchase price at the time of the transaction. Accordingly, it reflects both the profitability and the value of a given property, which sets the ratio apart from long-term performance indicators such as the GPI. For a definition of the gross initial yield (GIY) and the GPI, please see the glossary.



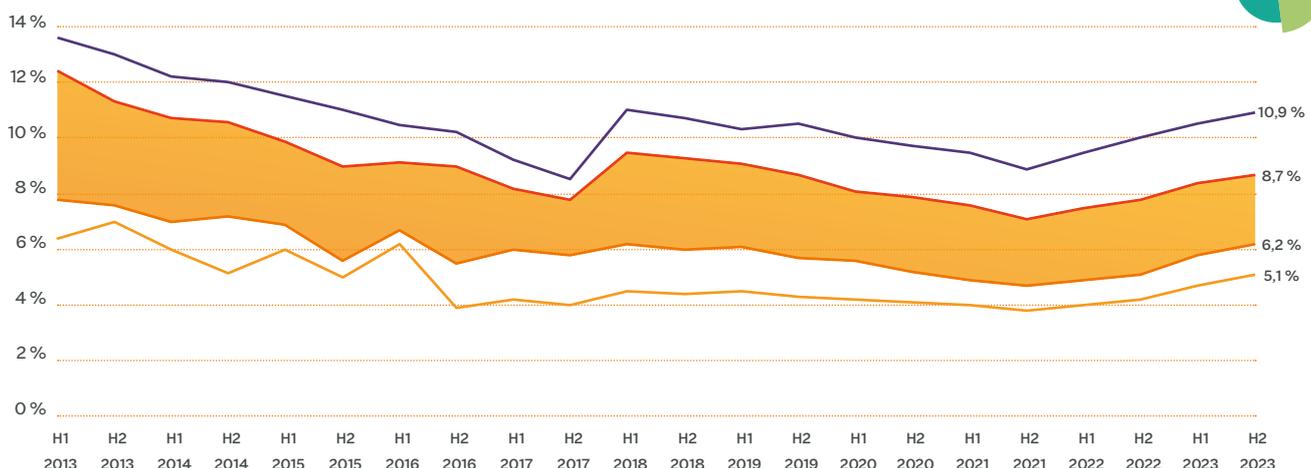
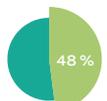
Transformationsimmobilien / Converted properties

Relativer Anteil des Transaktionsvolumens am Gesamtvolumen / Relative share of transaction volume in total volume



Gewerbeparks / Business parks

Relativer Anteil des Transaktionsvolumens am Gesamtvolumen / Relative share of transaction volume in total volume



Ein abflachen dieser Tendenz in beiden Richtungen ist jedoch erkennbar, sodass davon auszugehen ist, dass das Pendel im Vergleich der Anlagemöglichkeiten im Jahr 2024 wieder häufiger zu Gunsten der Unternehmensimmobilien ausschlägt.

In Zahlen ausgedrückt zeigt sich die Entwicklung in der zweiten Jahreshälfte 2023 wie folgt: Die minimalen Renditen für Gewerbeparks lagen im letzten Halbjahr bei einer Bruttoanfangsrendite von 5,10 %, was einem Anstieg um weitere 50 Basispunkte ent-

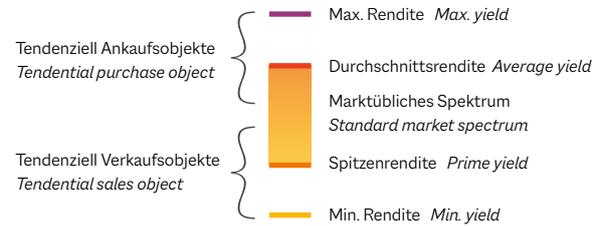
yields for all types of property, including Unternehmensimmobilien.

However, this trend is levelling off in both directions, so it can be assumed that the pendulum will swing back more frequently in favour of Unternehmensimmobilien in 2024 when comparing investment opportunities.

Expressed in figures, the development in the second half of 2023 is as follows: The minimum yields

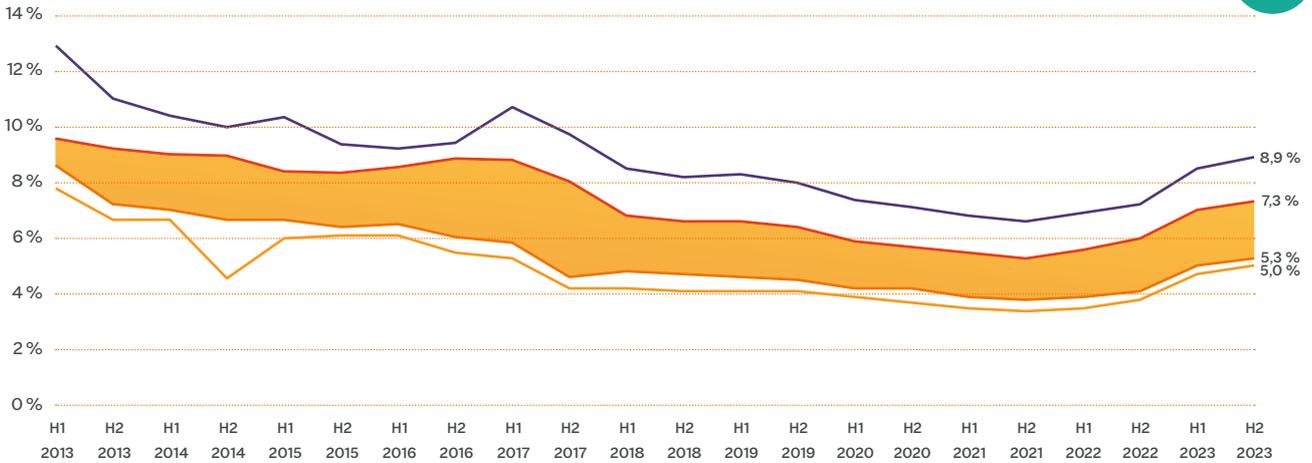
Abb. 05: Bruttoanfangsrenditen* nach Objektkategorie

Fig. 05: Gross initial yields* by property category



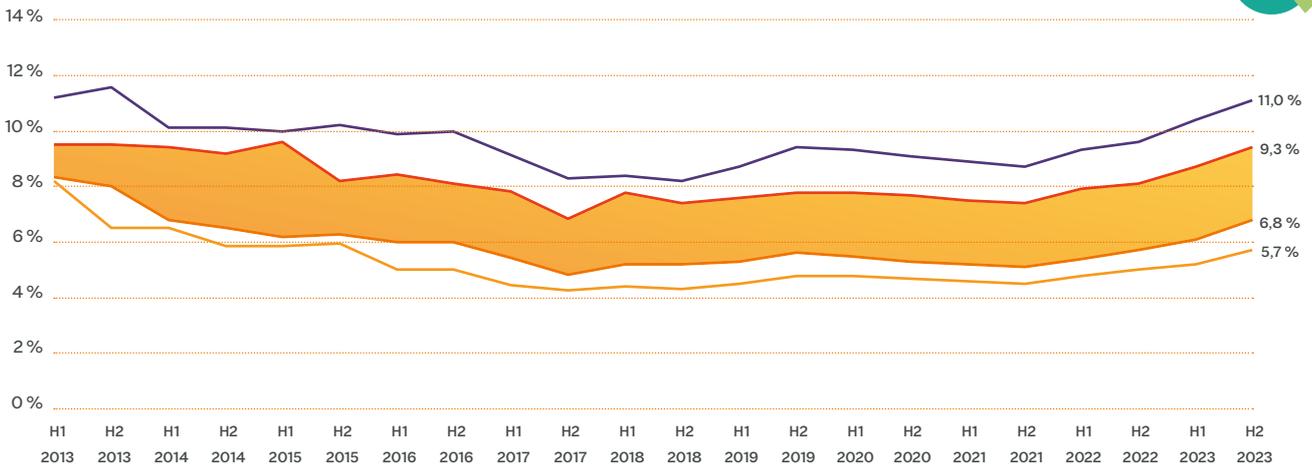
Lagerimmobilien Warehouse properties

Relativer Anteil des Transaktionsvolumens am Gesamtvolumen
Relative share of transaction volume in total volume



Produktionsimmobilien Light manufacturing properties

Relativer Anteil des Transaktionsvolumens am Gesamtvolumen
Relative share of transaction volume in total volume



spricht. Hierbei handelt es sich aber um einige ausgewählte Objekte. Die etwas breitere Masse der sehr guten Objekte, hier unter dem Schlagwort Spitzenrendite zusammengefasst, erreichten im ersten Halbjahr eine Rendite (brutto) von durchschnittlich 6,20 %.

Moderne Gewerbeparks zeichnen sich durch flexible Flächen und eine hohe Wiedervermietbarkeit aus, was das Investmentrisiko vergleichsweise gering hält. Mit einer stabilisierten Zinslage gehen wir für das Jahr 2024 derzeit von einer weitgehenden Stabilisierung der Renditeniveaus aus. Sollte sich das derzeit prognostizierte, geringe Wirtschaftswachstum allerdings in eine nachhaltige Rezession verwandeln, kann auch in die Renditedekompression wieder eine höhere Dynamik kommen.

Die weitgehende Stabilisierung der Energiepreise führte aufgrund ihres direkten Einflusses auf die Produktionskosten im verarbeitenden Gewerbe in der ersten Hälfte des Jahres nur zu einem leichten

for business parks in the last six months were a gross initial yield of 5.10 %, which corresponds to an increase of a further 50 basis points. However, this relates to a few selected properties. The somewhat broader mass of very good properties, summarised here under the keyword prime yield, achieved an average yield (gross) of 6.20 % in the first half of the year.

Modern business parks are characterised by flexible space and high reletting potential, which keeps the investment risk comparatively low. With a stabilised interest rate situation, we currently expect yield levels to largely stabilise in 2024. However, should the low economic growth currently forecast turn into a sustained recession, yield compression may also become more dynamic again.



Motivbeschriftung: Innenaufnahmen von Produktionsflächen Interior view of the light manufacturing spaces

Quelle Source: Aventos



Außenansicht des Technoparks in Ruhstorf Exterior view of the Technopark in Ruhstorf

Quelle Source: Siemens

Anstieg der Renditen. Gesamtwirtschaftlich bedingt verzeichneten die Renditen für Produktionsimmobilien im zweiten Halbjahr 2023 dennoch wieder größere Zuwächse, mit minimalen Renditen von 5,70 %, was einem Anstieg um 50 Basispunkte entspricht. Aufgrund der spezifischen Nutzungsanforderungen werden Produktionsimmobilien im Vergleich zu Gewerbeparks mit einer höheren Risikoprämie bewertet. Die Spitzenobjekte erreichten eine Bruttoanfangsrendite von bis zu 6,80 %. Es gibt auch innerhalb der Produktionsimmobilien eine deutliche Unterscheidung in den Renditen. Die Energieeffizienz wird auch in Zukunft eine wichtige Rolle für die Zukunftssicherheit von Produktionsimmobilien spielen.

The extensive stabilisation of energy prices led to only a slight increase in yields in the first half of the year due to their direct influence on production costs in the manufacturing sector. However, due to the overall economic situation, yields for production properties increased again in the second half of 2023, with minimal yields of 5.70 %, which corresponds to an increase of 50 basis points. Due to the specific usage requirements, production properties are valued with a higher risk premium compared to business parks. The top properties achieved a gross initial yield of up to 6.80 %. There is also a clear differentiation in yields within production properties. Energy efficiency will continue to play an important role in the future security of production properties.

Regionaler Fokus der Investoren

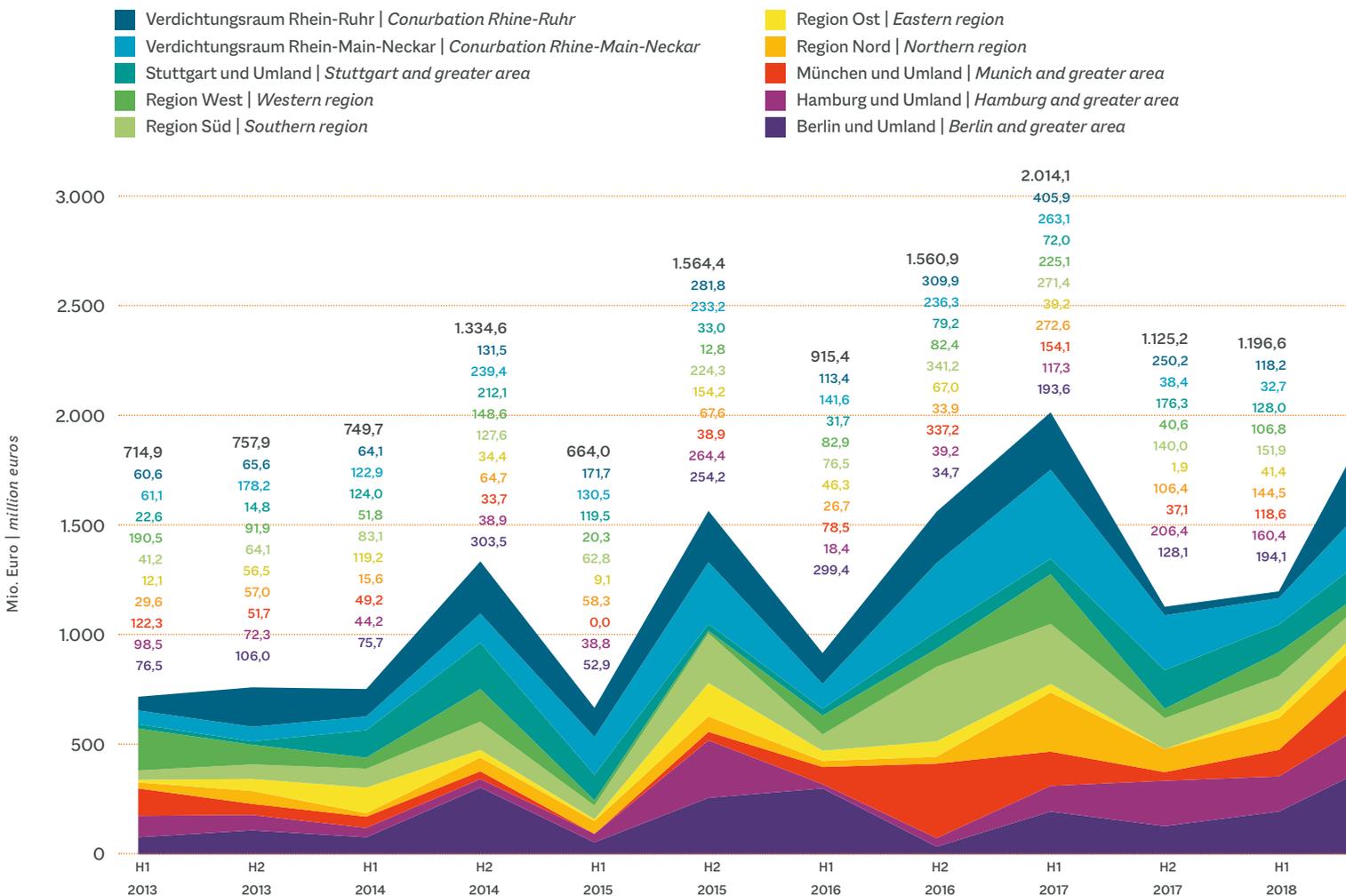
Das zweite Halbjahr 2023 folgt bei der regionalen Verteilung der Investitionen den Trends der ersten Jahreshälfte. Die Region West verteidigt mit 210 Mio. Euro zwar ihre Rolle als Spitzenreiter, kann das Niveau vom ersten Halbjahr mit 350 Mio. Euro aber nicht halten. Auf folgenden Plätzen befinden sich der Verdichtungsraum Rhein-Main-Neckar und die Regionen Süd mit jeweils über 180 Mio. Euro. Der Verdichtungsraum Rhein-Main-Neckar verzeichnet damit die höchsten Zuwächse in der zweiten Jahreshälfte. Berlin, Stuttgart und die Region Nord reduzierten hingegen ihr

Regional focus of investors

The second half of 2023 follows the trends of the first half of the year in terms of the regional distribution of investments. Although the West region defended its role as the frontrunner with 210 million euros, it was unable to maintain the level of the first half of the year with 350 million euros. The Rhine-Main-Neckar conurbation and the Southern regions are in second place with over 180 million euros each. The Rhine-Main-Neckar conurbation thus recorded the highest growth in the second half of the year.

Abb. 06: Investmentvolumen nach Region

Fig. 06: Investment volume by region



Investitionsvolumen. Zusammen erwirtschafteten die Top 3 Regionen im zweiten Halbjahr erneut rund 70 % des gesamten Investitionsvolumens, was die regionale Fokussierung der Investoren deutlich macht.

By contrast, Berlin, Stuttgart and the North region reduced their investment volume. Together, the top 3 regions again generated around 70% of the total investment volume in the second half of the year, which clearly demonstrates the regional focus of investors.

Abb. 06: Investmentvolumen nach Region

Fig. 06: Investment volume by region

- Verdichtungsraum Rhein-Ruhr | *Conurbation Rhine-Ruhr*
- Verdichtungsraum Rhein-Main-Neckar | *Conurbation Rhine-Main-Neckar*
- Stuttgart und Umland | *Stuttgart and greater area*
- Region West | *Western region*
- Region Süd | *Southern region*
- Region Ost | *Eastern region*
- Region Nord | *Northern region*
- München und Umland | *Munich and greater area*
- Hamburg und Umland | *Hamburg and greater area*
- Berlin und Umland | *Berlin and greater area*

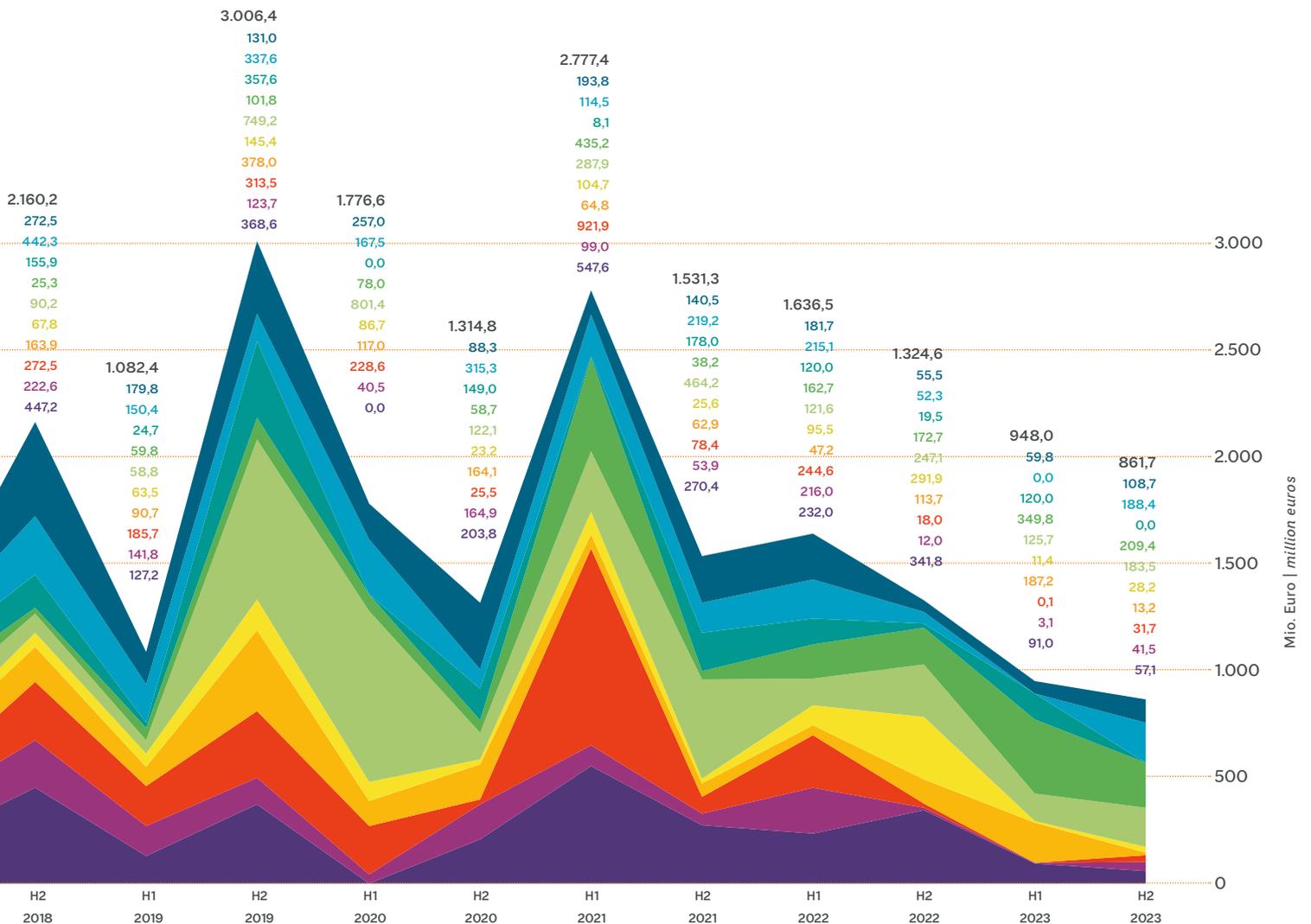


Abb. 07: Regionale Verteilung der Investments nach Objektkategorie
Fig. 07: Regional distribution of investments by property category

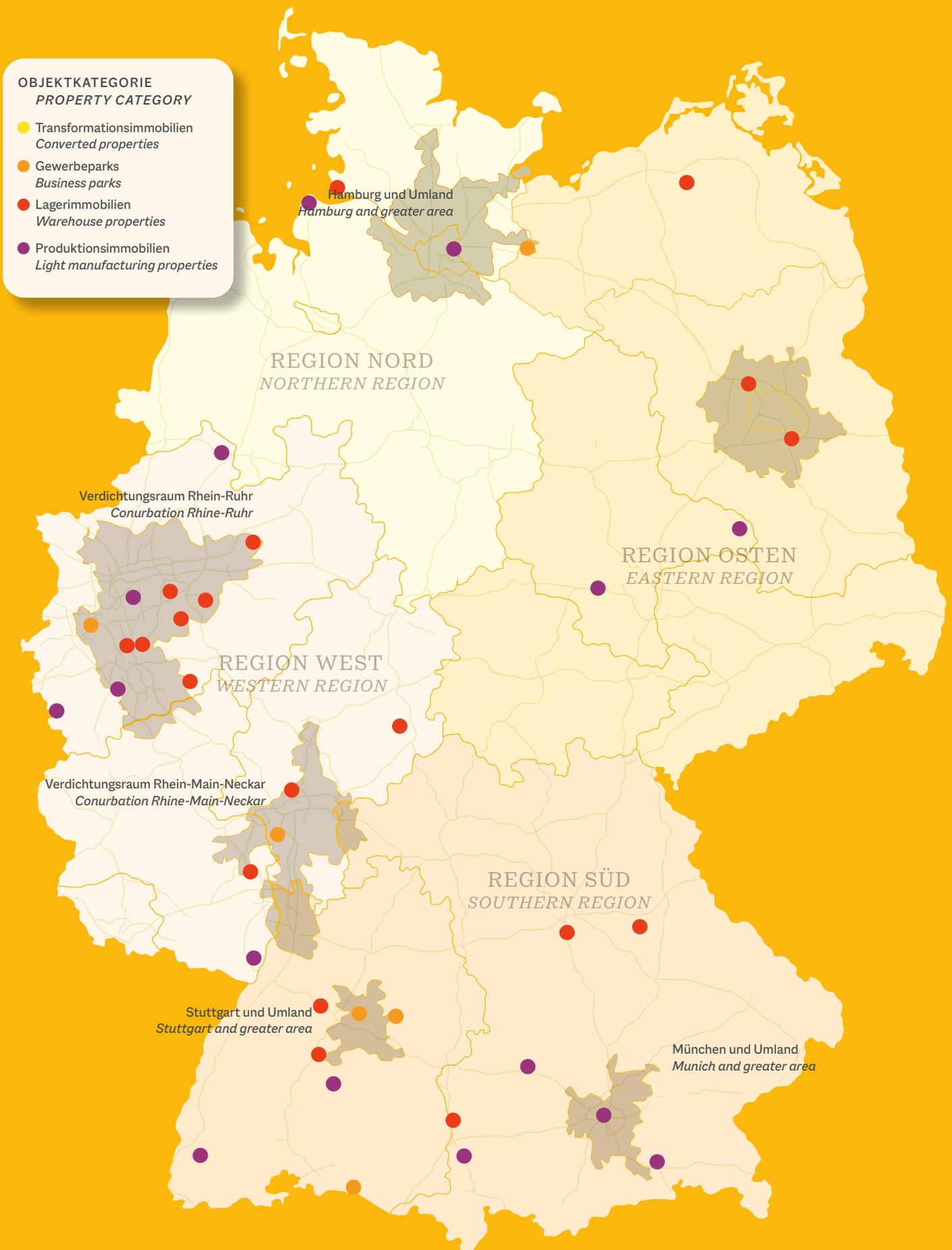
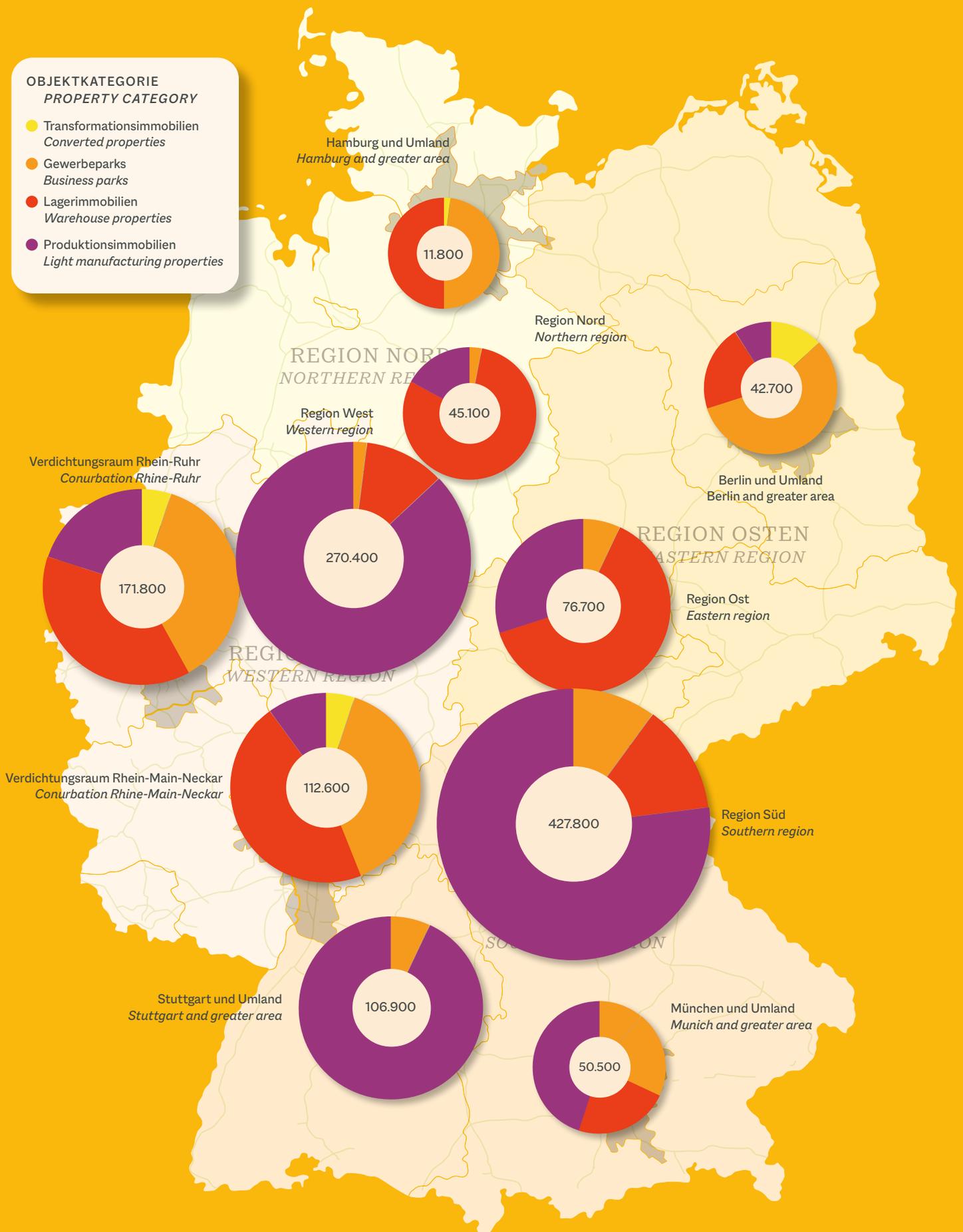


Abb. 08: Regionale Verteilung der Flächenumsätze nach Objektkategorie

Fig. 08: Regional distribution of take-ups by property type



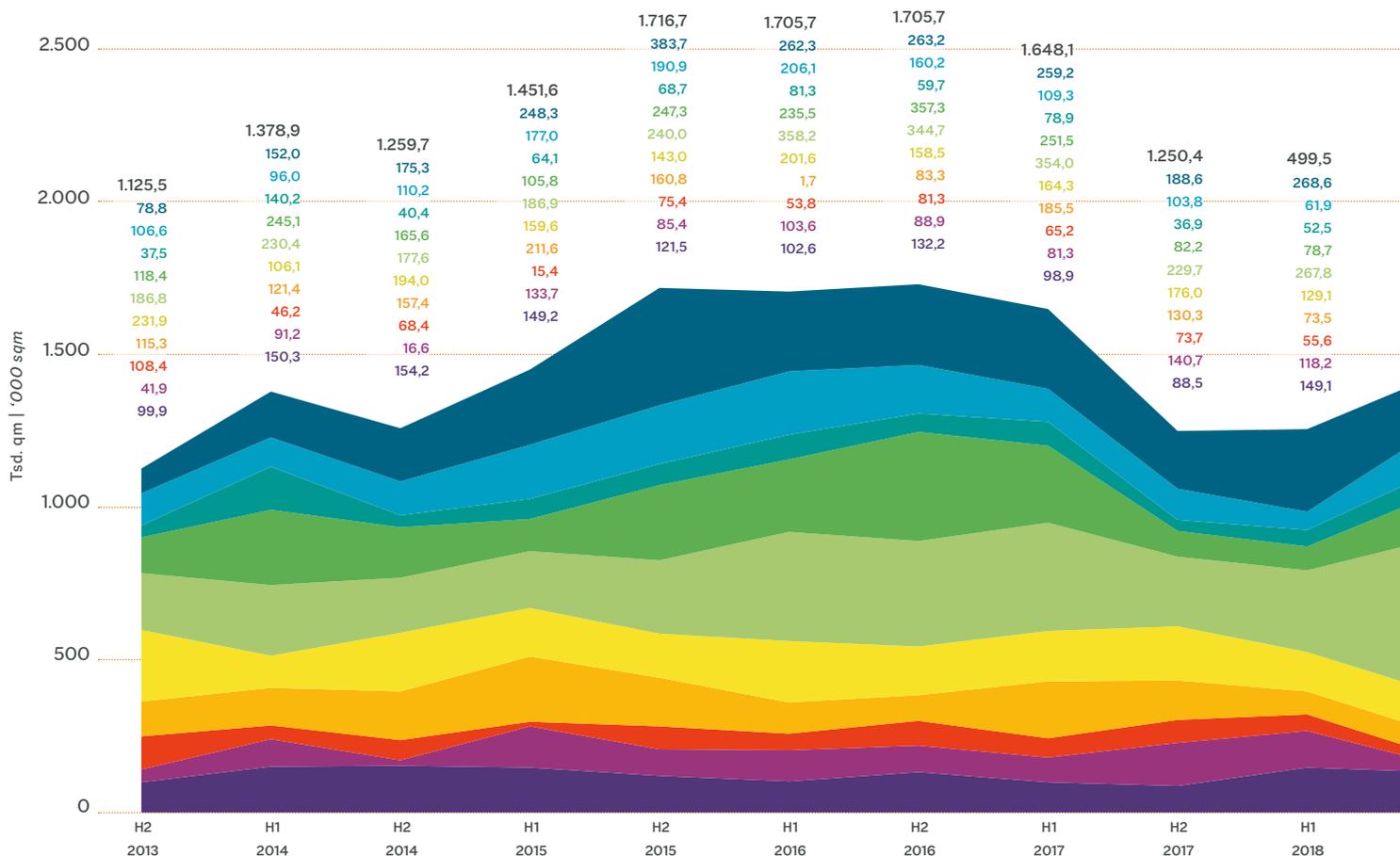
DER VERMIETUNGSMARKT

THE LETTING MARKET

Abb. 09: Flächenumsätze nach Region

Fig. 09: Take-ups by region

- Verdichtungsraum Rhein-Ruhr | *Conurbation Rhine-Ruhr*
- Verdichtungsraum Rhein-Main-Neckar | *Conurbation Rhine-Main-Neckar*
- Stuttgart und Umland | *Stuttgart and greater area*
- Region West | *Western region*
- Region Süd | *Southern region*
- Region Ost | *Eastern region*
- Region Nord | *Northern region*
- München und Umland | *Munich and greater area*
- Hamburg und Umland | *Hamburg and greater area*
- Berlin und Umland | *Berlin and greater area*



Stabile Flächennachfrage: Unternehmensimmobilien trotz wirtschaftlicher Unsicherheiten gefragt

Die Assetklasse Unternehmensimmobilien zeigt sich trotz anhaltender Unsicherheiten und konjunktureller Eintrübungen robust in Krisenzeiten. Die wirtschaftlichen und geopolitischen Unsicherheiten wirken sich jedoch auch auf den Bereich der Unternehmensimmobilien aus und führen dazu, dass Unternehmen nicht dringend notwendige Anmietungen überdenken und verschieben. Die Nachfrage

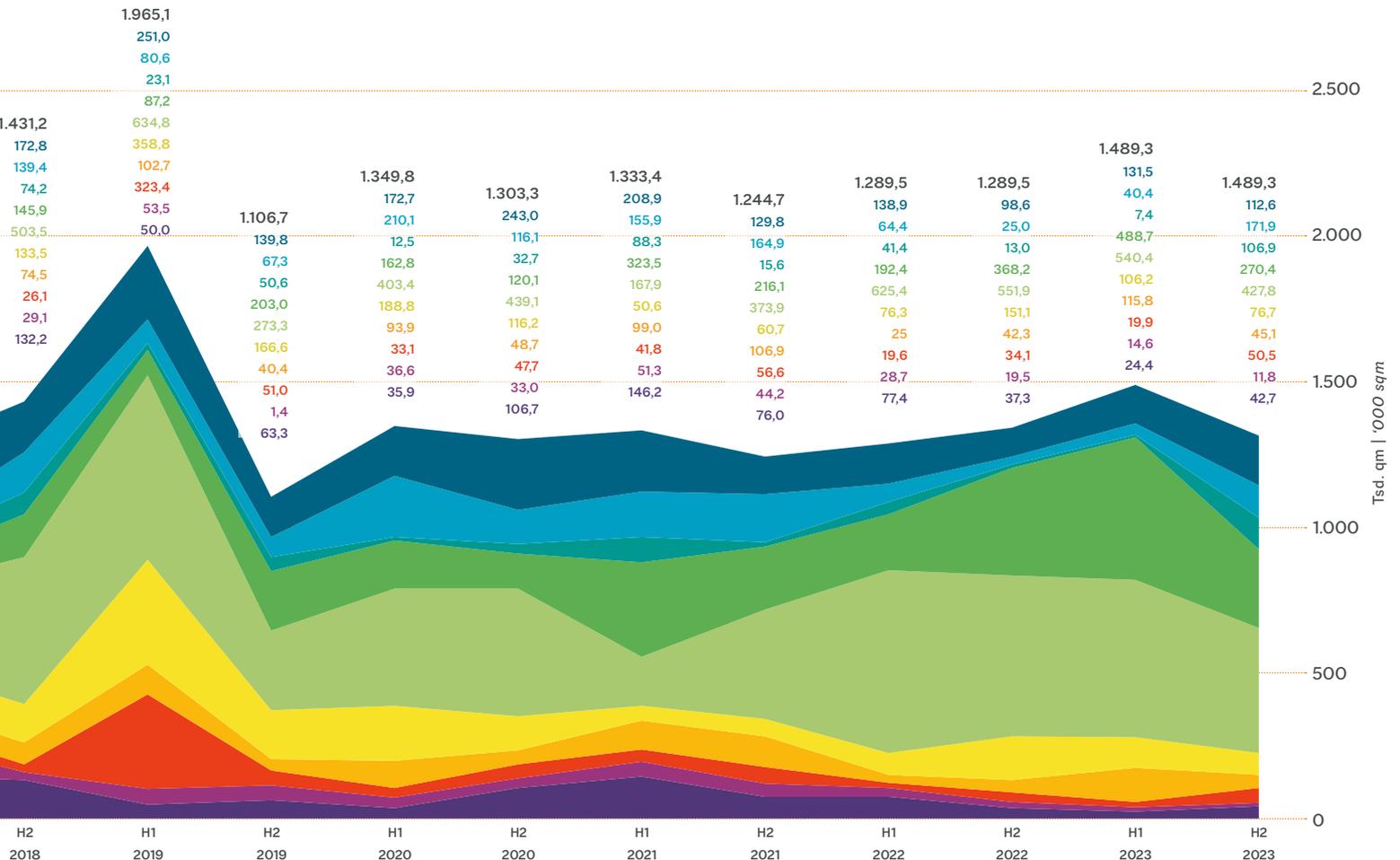
Stable demand for space: Unternehmensimmobilien in demand despite economic uncertainties

Despite ongoing uncertainties and economic downturns, the Unternehmensimmobilien asset class is proving robust in times of crisis. However, the economic and geopolitical uncertainties are also having an impact on the Unternehmensimmobilien sector and are causing companies to reconsider and postpone urgently needed lettings. However, demand for

Abb. 09: Flächenumsätze nach Region

Fig. 09: Take-ups by region

- Verdichtungsraum Rhein-Main-Neckar | Conurbation Rhine-Main-Neckar
- Verdichtungsraum Rhein-Ruhr | Conurbation Rhine-Ruhr
- Stuttgart und Umland | Stuttgart and greater area
- Region West | Western region
- Region Süd | Southern region
- Region Ost | Eastern region
- Region Nord | Northern region
- München und Umland | Munich and greater area
- Hamburg und Umland | Hamburg and greater area
- Berlin und Umland | Berlin and greater area





Innenansicht einer Lagerimmobilie in Kelsterbach Interior view of a warehouse property in Kelsterbach

Quelle Source: Aventos

nach modernen Unternehmensimmobilien ist mit einer Umsatzleistung von 1,33 Mio. qm jedoch weiterhin auf einem ähnlichen Niveau zu den zurückliegenden Jahren.

Mit einem Anteil von rund 33 % am Gesamtflächenumsatz wurde – wie bereits in den drei vorangegangenen Halbjahren – der höchste Umsatz in der Region Süd registriert. Auf dem zweiten Platz folgt die Region West mit einem Anteil von 21%. Den dritten Platz belegt der Verdichtungsraum Rhein-Ruhr mit einem Anteil von 13%. Die räumliche Verteilung des Flächenumsatzes ähnelt somit stark dem Ergebnis des ersten Halbjahres. Der Umsatz in den beiden stärksten Regionen Süd und West wird hauptsächlich von Produktionsimmobilien getragen, die traditionell stark von Eigennutzern geprägt sind.

modern Unternehmensimmobilien remains at a similar level to previous years, with take-up of 1.33 million sqm.

With a share of around 33 % of total take-up, the highest take-up was registered in the Southern region, as in the three previous half-year periods. The Western region followed in second place with a share of 21%. Third place was taken by the Rhine-Ruhr conurbation with a share of 13%. The geographical distribution of take-up is therefore very similar to the result for the first half of the year. Take-up in the two strongest regions, South and West, is mainly driven by production properties, which are traditionally strongly characterised by owner-occupiers.

Große Flächen weiterhin am stärksten gefragt

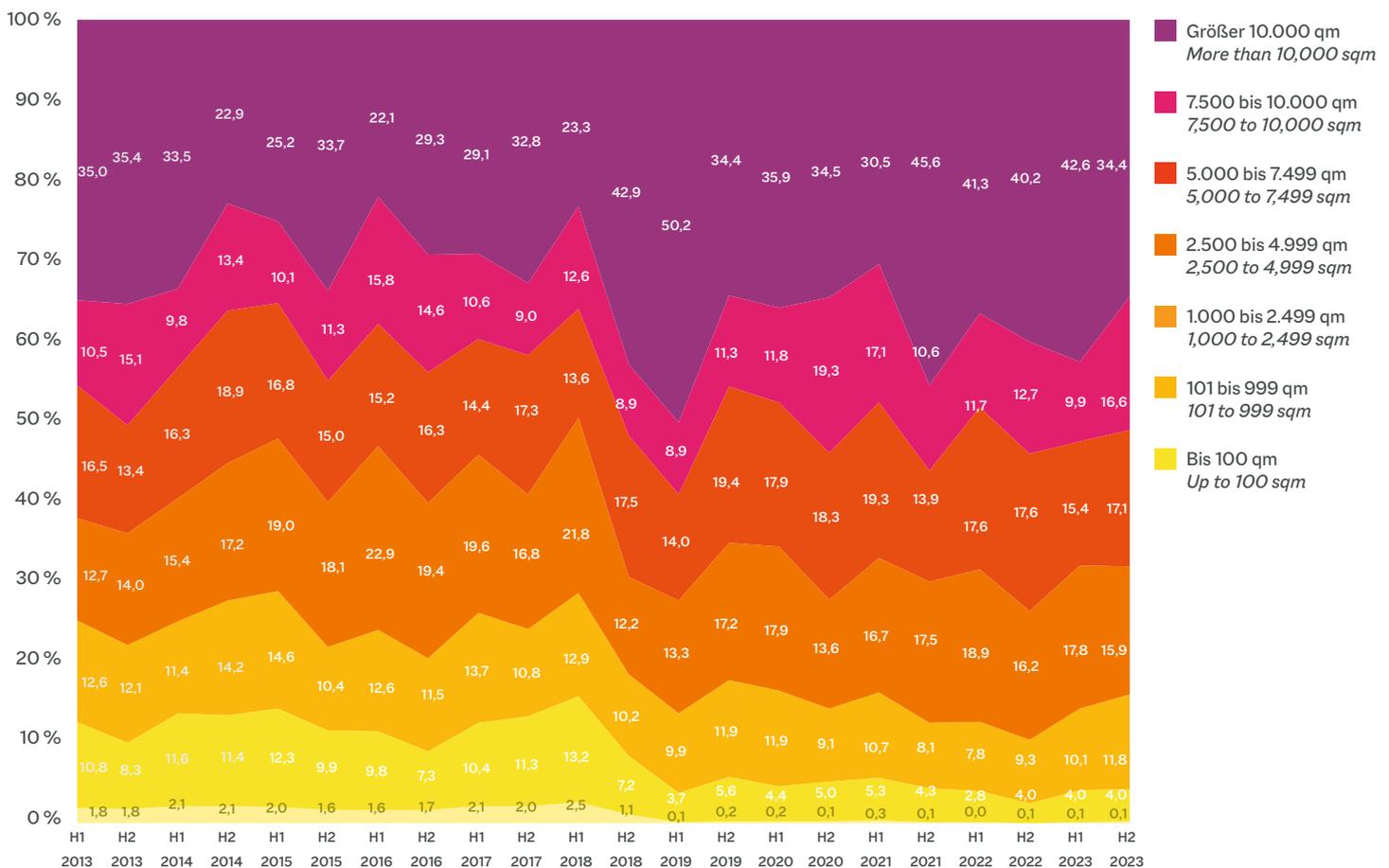
In der zweiten Jahreshälfte 2023 lässt sich ein leichter Rückgang der Nachfrage nach Flächen ab 10.000 qm beobachten. Mit 34 % des gesamten Flächenumsatzes verzeichnet diese Flächengrößenklasse aber weiterhin den größten Anteil. Die leichte Abnahme der größten Flächenkategorie bewirkte leichte Zunahmen der Größenkategorien von 5.000 bis 10.000 qm. Der Anteil der kleineren Größenkategorien bis 2.499 qm bleibt mit insgesamt 16 % verhältnismäßig gering.

Large spaces still highest in demand

In the second half of 2023, a slight decline in demand for space of 10,000 sqm or more can be observed. However, at 34 % of total take-up, this space size category continues to account for the largest share. The slight decrease in the largest space category led to slight increases in the 5,000 to 10,000 sqm size categories. The share of the smaller size categories up to 2,499 sqm remained relatively low at 16 % overall.

Abb. 10: Umsatzleistung nach Flächengrößenklassen

Fig. 10: Take-ups by area size category



Langfristige Mietverträge überwiegen deutlich

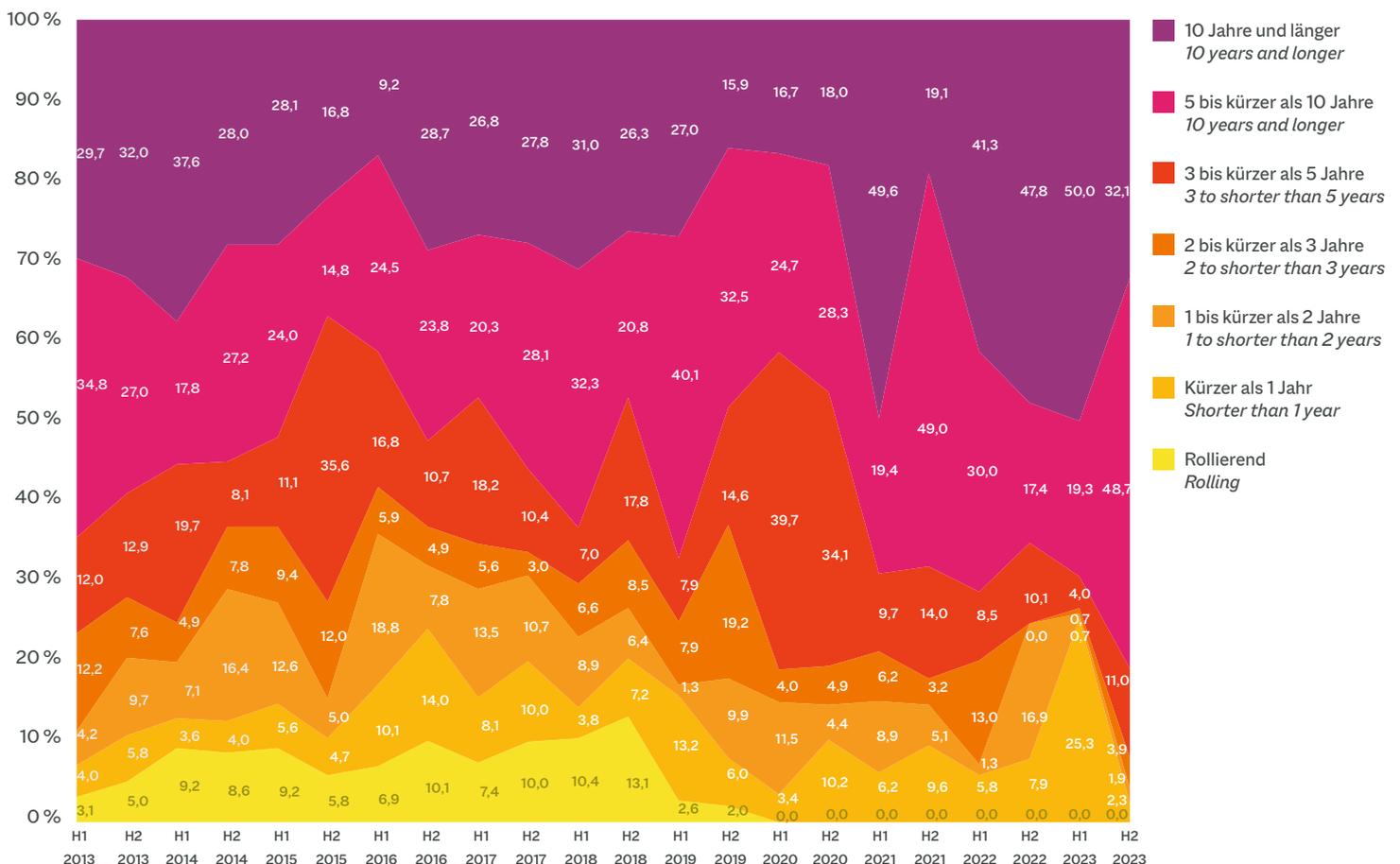
Rund 50 % aller ausgewerteten Vermietungen im zweiten Halbjahr 2023 entfielen auf Mietverträge mit einer Laufzeit von 5 bis unter 10 Jahren und gewannen damit stark an Bedeutung. Mietverträge mit Laufzeiten von mindestens 10 Jahren gingen leicht zurück, liegen aber dennoch bei über 30 %. Mietverträge unter 3 Jahren Laufzeit stellen mit einem Anteil von 8 % eine Seltenheit dar. Der Trend zu sehr kurzen Mietverträgen setzt sich somit nicht fort.

Long-term tenancy agreements clearly predominate

Around 50 % of all lettings analysed in the second half of 2023 were for leases with a term of 5 to less than 10 years and thus gained significantly in importance. Tenancy agreements with terms of at least 10 years declined slightly, but still account for over 30 %. Tenancy agreements with a term of less than 3 years are a rarity with a share of 8 %. The trend towards very short tenancy agreements is therefore not continuing.

Abb. 11: Flächengewichtete Laufzeit der Mietverträge

Fig. 11: Lease term weighted by take-ups



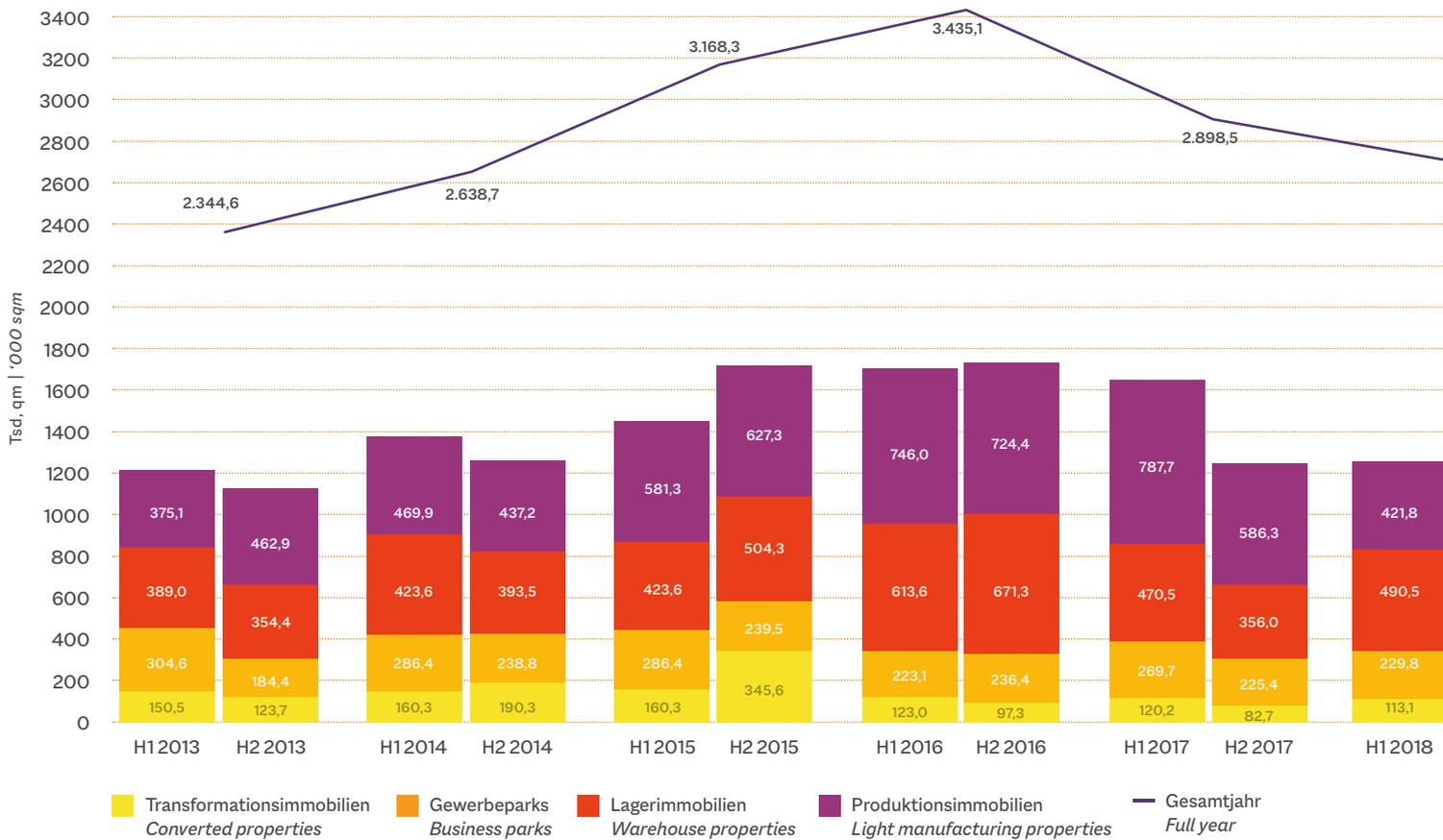


Büroeinheit einer Produktionsimmobilie *Office unit of a light manufacturing property*

Quelle Source: Beos

Abb. 12: Flächenumsätze nach Objektkategorie

Fig. 12: Take-ups by property type



Produktionsimmobilien weiterhin mit höchstem Flächenumsatz

Unter den Unternehmensimmobilien verzeichneten erneut die Produktionsimmobilien den höchsten Flächenumsatz. Ein Anstieg wie im ersten Halbjahr konnte jedoch nicht verzeichnet werden, und somit lag das Volumen ungefähr auf dem Niveau der Halbjahre 2022. Ihr Anteil am Gesamtflächenumsatz der Unternehmensimmobilien betrug rund 58 %, was etwa 770.000 qm entspricht. Dabei ist zu beachten, dass Produktionsimmobilien in der Regel einen hohen Anteil an Eigennutzern aufweisen. Eine bedeutende Anmietung in einer Produktionsimmobilien hat dabei durch einen Maschinenhersteller in Bopfingen stattgefunden. Der Flächenumsatz in Gewerbeparks

Light manufacturing properties continue to record the highest take-up

Light manufacturing properties once again recorded the highest take-up among Unternehmensimmobilien. However, there was no increase as in the first half of the year, meaning that the volume was roughly at the level of the first half of 2022, accounting for around 58 % of the total take-up of Unternehmensimmobilien, which corresponds to around 770,000 sqm. It should be noted that light manufacturing properties generally have a high proportion of own-occupiers. A significant letting in a light manufac-

Abb. 12: Flächenumsätze nach Objektkategorie

Fig. 12: Take-ups by property type



war hingegen fast unverändert und belief sich auf rund 208.000 qm beziehungsweise rund 16 % des gesamten Flächenumsatzes. Ein möglicher Grund ist der bestehende Nachfrageüberhang, der es potenziellen Mietern erschwert passende Flächen anzumieten. Die größte Vermietung konnte hierbei durch das Elektronikunternehmen BMK im Walter Technology Campus Augsburg. Die Flächenumsätze von Transformationsimmobilien nahmen im Vergleich zum ersten Halbjahr 2023 ab, Lagerimmobilien verzeichneten leichte Zuwächse.

turing property was made by a machine manufacturer in Bopfingen. In contrast, take-up in business parks remained almost unchanged and totaled around 208,000 sqm or around 16 % of total take-up. One possible reason for this is the existing excess demand, which makes it difficult for potential tenants to rent suitable space. The largest letting was realised by the electronics company BMK in the Walter Technology Campus Augsburg. Take-up of space in converted properties decreased compared to the first half of 2023, while warehouse properties recorded slight growth.

Verarbeitendes Gewerbe, Industrie und Produktion bleibt bedeutendste Nachfragegruppe

Während des betrachteten Zeitraums war das Verarbeitende Gewerbe erneut die führende Nachfragegruppe in Bezug auf den Flächenbedarf in Unternehmensimmobilien. Im Vergleich zum vorherigen Halbjahr stieg ihr prozentualer Anteil am Flächenumsatz weiter an und erreichte nun 74 % des Gesamtumsatzes. Dieser Anstieg ist vor allem auf die hohe Bedeutung von Produktionsimmobilien für den Flächenumsatz zurückzuführen. Es ist jedoch wichtig anzumerken, dass der deutlich gestiegene Anteil von Eigennutzern innerhalb des Verarbeitenden Gewerbes sowie einzelne Großprojekte einen Einfluss darauf hatten.

Manufacturing, industry and production remain the most important demand group

During the period under review, the manufacturing industry was once again the leading demand group in terms of demand for space in Unternehmensimmobilien. Compared to the previous half year, its percentage share of take-up increased further and now accounts for 74 % of total take-up. This increase is primarily due to the high importance of light manufacturing properties for take-up. However, it is important to note that the significant increase in the proportion of owner-occupiers within the manufacturing sector and individual large-scale projects had an influence on this.

Innenansicht von Produktionsflächen Interior view of light manufacturing spaces

Quelle Source: Beos

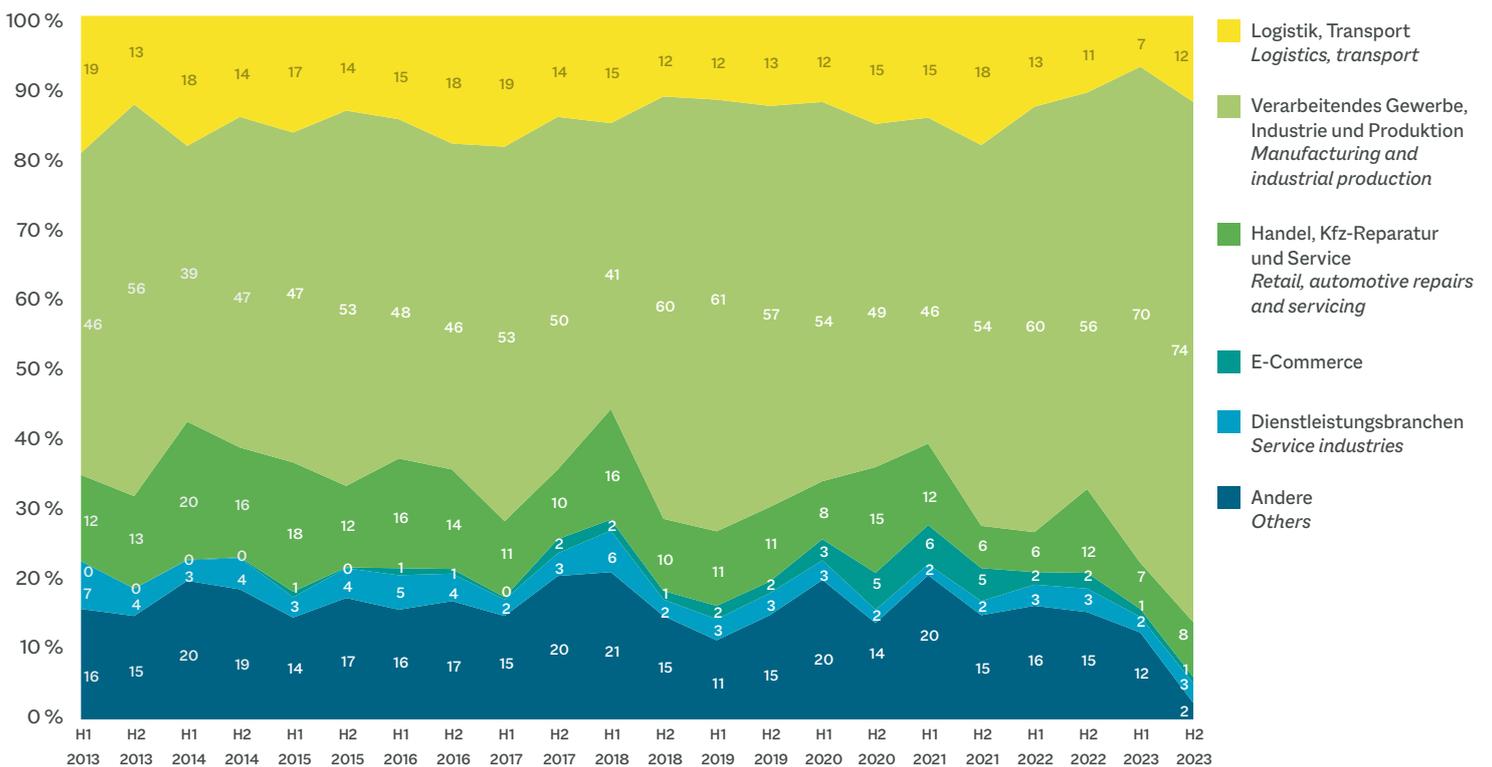


Nach dem Verarbeitenden Gewerbe folgt die Logistik- und Transportbranche mit einem Umsatzanteil von 12 %. Die Servicebranche trug 8 % zum Gesamtumsatz bei, während die Dienstleistungsbranche nur rund 3 % erreichte. Die Branche Sonstige verloren im Vergleich zum ersten Halbjahr 10 % und liegen nun mit 2 % nur noch knapp vor dem E-Commerce mit 1 %.

The manufacturing sector was followed by the logistics and transport sector with a 12 % share of take-up. The service sector contributed 8 % to total turnover, while the service sector only achieved around 3 %. The other sector lost 10 % compared to the first half of the year and is now only just ahead of e-commerce with 2 % and 1 % respectively.

Abb. 13: Flächenumsätze nach aggregiertem Wirtschaftszweig

Fig. 13: Take-ups by aggregated economic sector



Mietpreise verzeichnen kontinuierliche Zuwächse

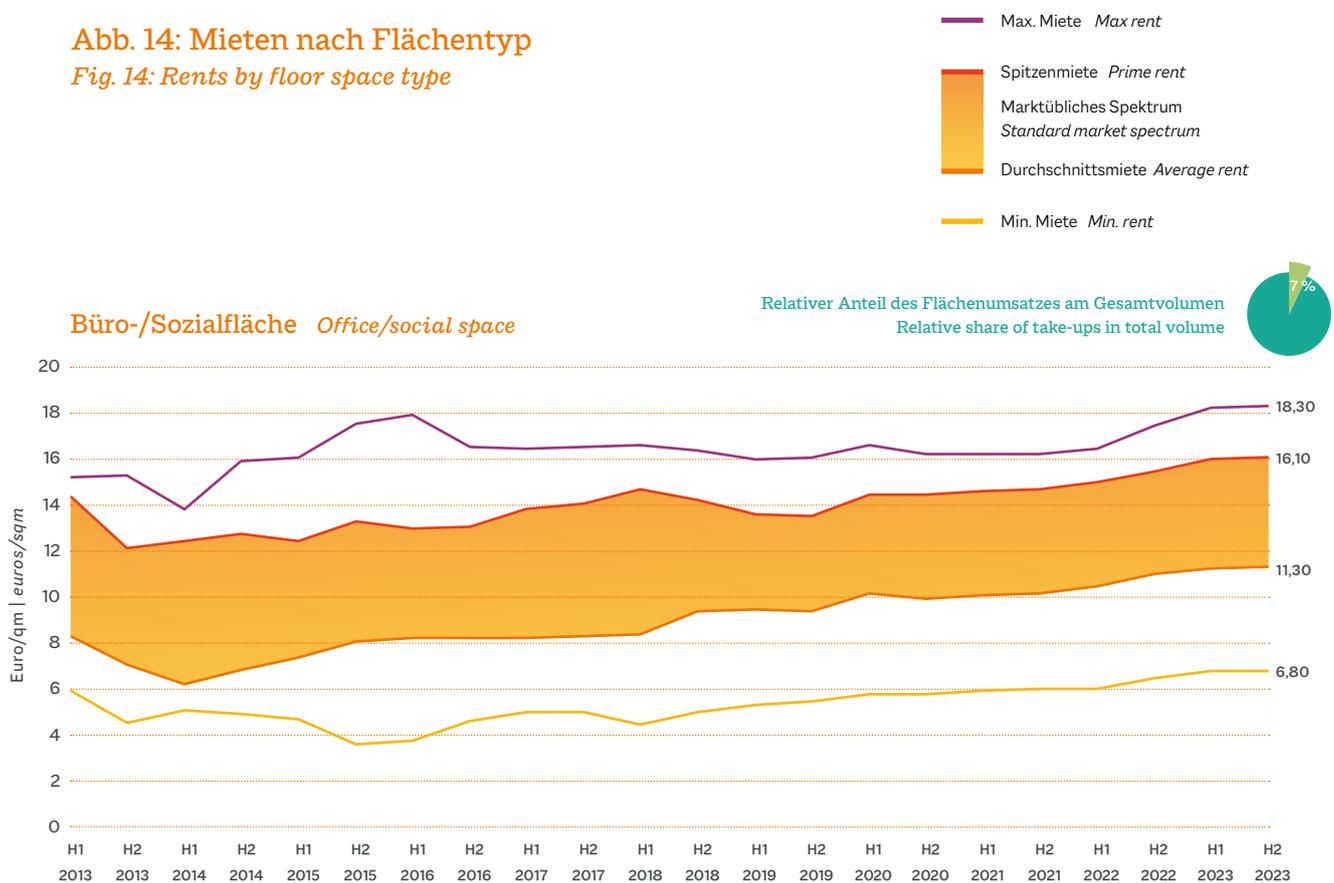
Der Trend steigender Mietpreise von Unternehmensimmobilien setzte sich auch in der zweiten Jahreshälfte 2023 fort. Zwar stiegen die Durchschnitts- und Spitzenmieten bei allen Flächentypen weiter an, im Vergleich zur ersten Jahreshälfte verloren die Zuwächse jedoch leicht an Dynamik. Moderne Immobilien mit gehobenem Ausstattungsstandard sind weiterhin gefragt und tragen zur Steigerung der Mieten bei. Insbesondere im Neubau sind aufgrund gestiegener Baukosten Zuwächse zu verzeichnen. Aufgrund ihrer hohen Flexibilität verfügen Flex Spaces über eine breite Spanne an Mietpreisen, die bis maximal 20,50 Euro/qm reichen. Die Spitzenmiete für das Jahr 2023 liegt bei 17,80 Euro/qm und damit 0,30 Euro/qm über dem Wert der ersten Jahreshälfte. Für Produktionsflächen werden Spitzenmieten von 10,80 Euro/qm und maximale Mieten von 13,60 Euro/qm aufgerufen. Durch das allgemein

Rental prices record continuous growth

The trend of rising rents for Unternehmensimmobilien continued in the second half of 2023. Although average and prime rents continued to rise for all types of space, growth slowed slightly compared to the first half of the year. Modern properties with a higher standard of furnishings continue to be in demand and are contributing to the increase in rents. Increases are being recorded in new builds in particular due to higher construction costs. Due to their high flexibility, flex spaces have a wide range of rents, up to a maximum of 20.50 euros/sqm. The prime rent for 2023 is 17.80 euros/sqm, which is 0.30 euros/sqm higher than in the first half of the year. Prime rents of 10.80 euros/sqm and maximum rents

Abb. 14: Mieten nach Flächentyp

Fig. 14: Rents by floor space type



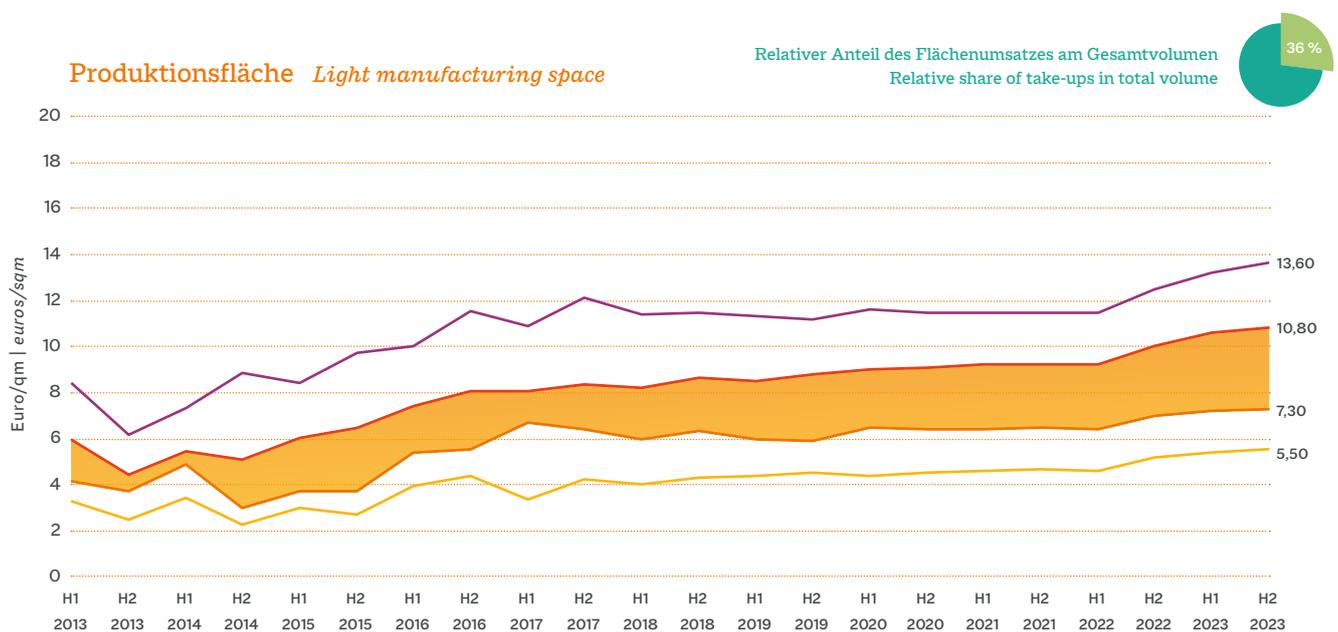
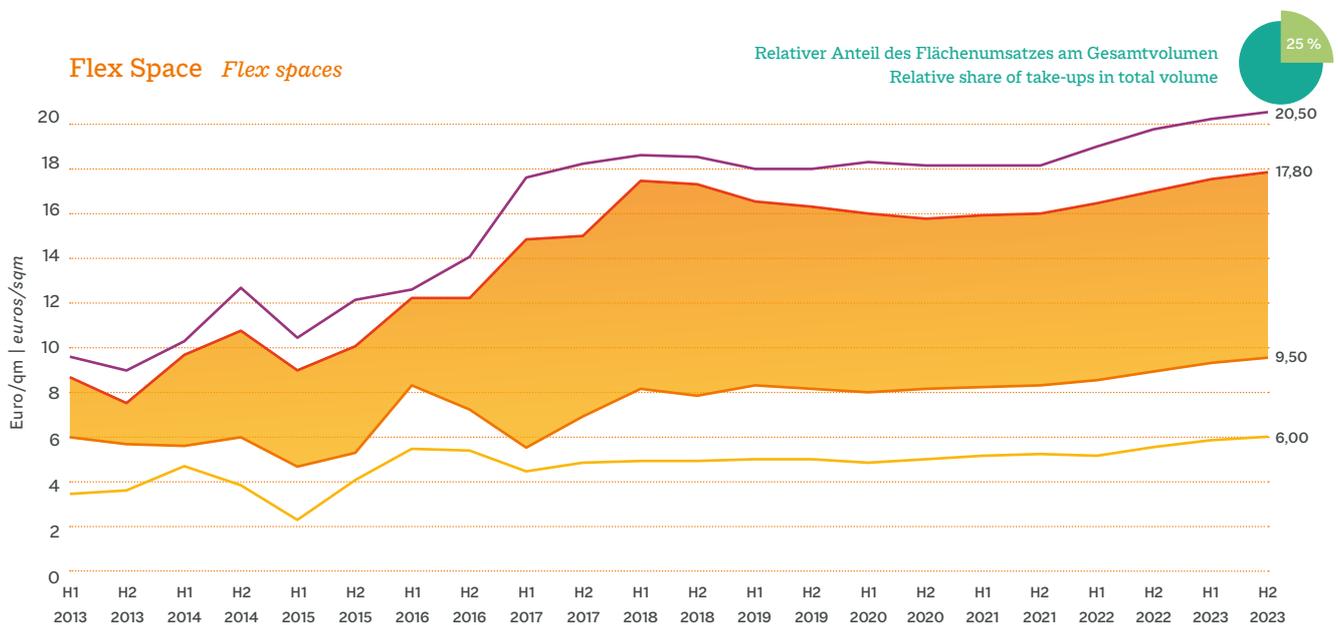
gestiegene Preisniveau können die höheren Mietpreise im gewerblichen Bereich erfolgreich durchgesetzt werden, und die Nutzer aus dem Bereich der Leichtindustrie sind derzeit noch in der Lage, die gestiegenen Mietpreise zu bewältigen.

of 13.60 euros/sqm are being called for production space. The generally higher price level means that the higher rents in the commercial sector can be successfully enforced, and users in the light industry sector are currently still able to cope with the higher rents.

Abb. 14: Mieten nach Flächentyp

Fig. 14: Rents by floor space type

- Max. Miete *Max rent*
- Spitzenmiete *Prime rent*
- Marktübliches Spektrum *Standard market spectrum*
- Durchschnittsmiete *Average rent*
- Min. Miete *Min. rent*



Angebotsmangel bei Unternehmensimmobilien führt zu steigenden Mietpreisen

Ein Mangel an verfügbaren Unternehmensimmobilienflächen einerseits und steigende energetische Anforderungen andererseits führen zu einem weiteren Anstieg der Mietpreise in allen Segmenten der Unternehmensimmobilien. Trotz wirtschaftlicher Unsicherheiten bleibt die Nachfrage nach gele Gewerbeflächen an gut erschlossenen Standorten hoch. Die steigenden Energiekosten haben die Betriebskosten für Unternehmensimmobilien erheblich erhöht. Aufgrund der deutlichen Nachteile älterer Immobilien im Vergleich zu energieeffizienten Neubauten sind zumindest am unteren Ende der Mietpreisspanne trotz des anhaltenden Mangels an Angeboten kaum weitere Preiserhöhungen zu erwarten, sodass die Aussage steigender Mieten objektabhängig ist und nicht allgemeingültig für alle Objekte gelten kann.

Mit Blick auf die Mietpreise für Lagerflächen nach Größenkategorie lässt sich besonders bei Einheiten von 500 bis 9.999 qm ein deutlicher Zuwachs beobachten. Die Spitzenmiete in dieser Kategorie liegt auf

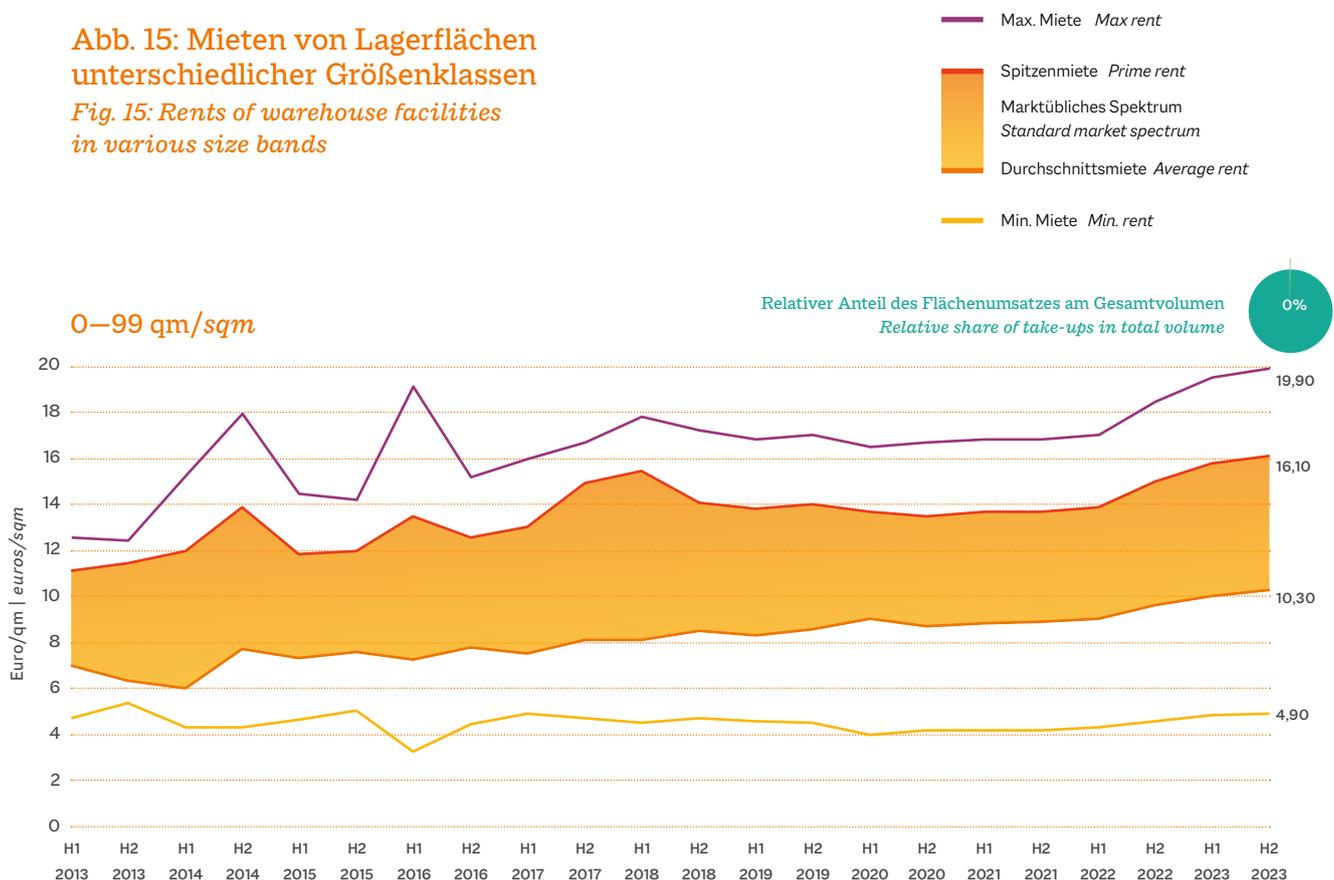
Lack of supply in Unternehmensimmobilien leads to rising rents

A shortage of available commercial property space on the one hand and increasing energy requirements on the other are leading to a further rise in rents in all segments of Unternehmensimmobilien. Despite economic uncertainties, demand for leased commercial space in well-developed locations remains high. Rising energy costs have significantly increased the operating costs for Unternehmensimmobilien. Due to the clear disadvantages of older properties compared to energyefficient new buildings, hardly any further price increases are to be expected, at least at the lower end of the rental price range, despite the continuing shortage of offers, meaning that the statement of rising rents is property-dependent and cannot apply universally to all properties.

With regard to rents for warehouse space by size category, a significant increase can be observed particularly for units of 500 to 9,999 sqm. The prime rent in this category is at a level of 9.30 euros/sqm, but depending on the quality of the location

Abb. 15: Mieten von Lagerflächen unterschiedlicher Größenklassen

Fig. 15: Rents of warehouse facilities in various size bands



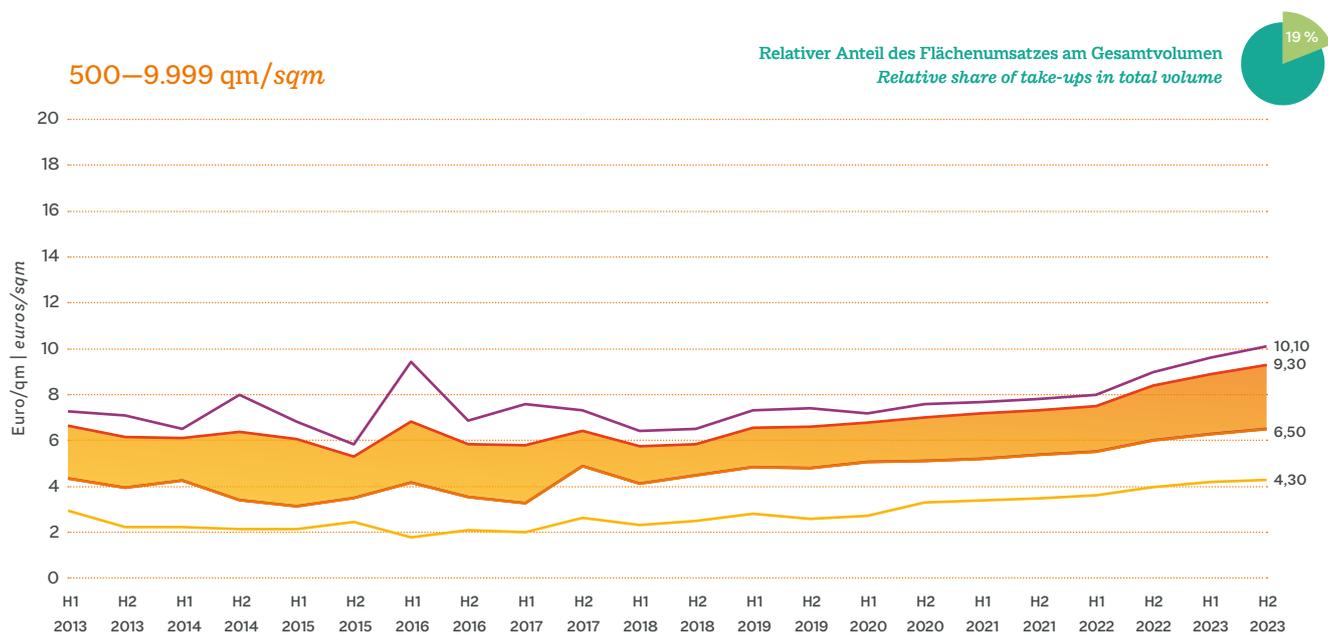
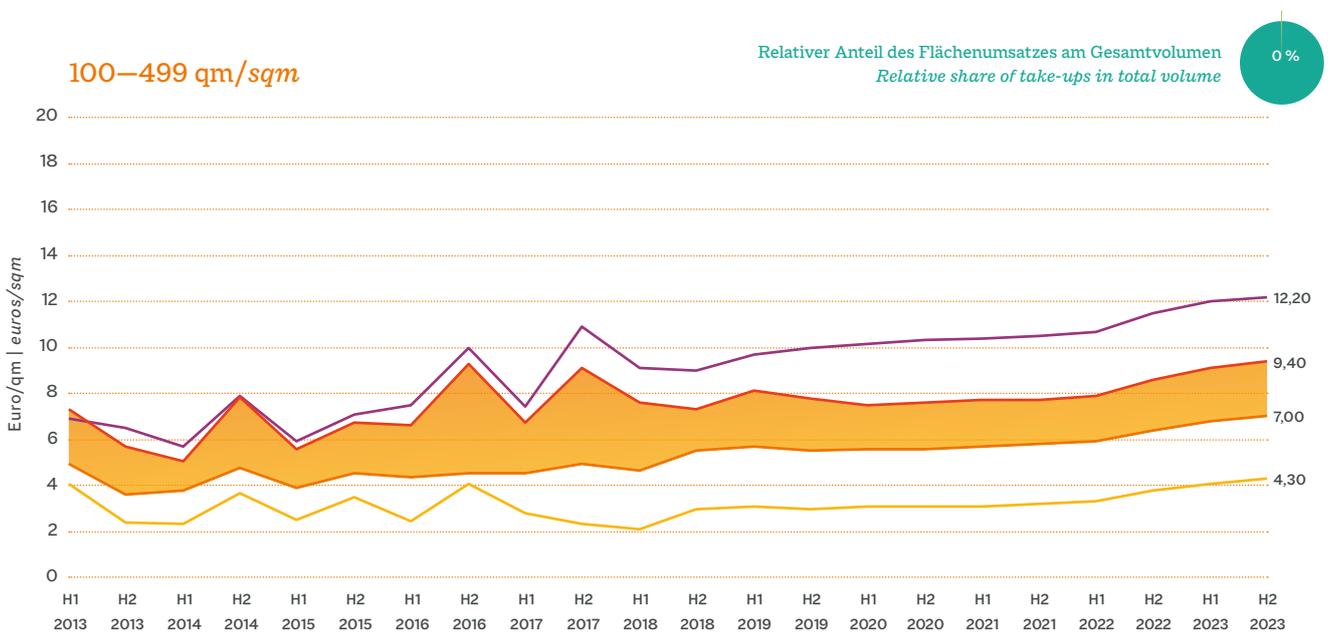
einem Niveau von 9,30 Euro/qm, je nach Lage- und Ausstattungsqualität sind jedoch auch vereinzelte Abschlüsse im Bereich von 10,10 Euro/qm möglich. Bei kleineren Lagerflächen von 100 bis 499 qm liegt die Spitzenmiete bei 9,40 Euro/qm und maximal sogar bei 12,20 Euro/qm.

and fittings, it is also possible to conclude individual agreements in the 10.10 euros/sqm range. For smaller storage space of 100 to 499 square metres, the prime rent is 9.40 euros/sqm and a maximum of 12.20 euros/sqm.

Abb. 15: Mieten von Lagerflächen unterschiedlicher Größenklasse

Fig. 15: Rents of warehouse facilities in various size bands

- Max. Miete *Max rent*
- Spitzenmiete *Prime rent*
- █ Marktübliches Spektrum *Standard market spectrum*
- Durchschnittsmiete *Average rent*
- Min. Miete *Min. rent*



FERTIGSTELLUNGEN UND PIPLINE *COMPLETIONS AND PIPLINE*

Fertigstellungsvolumen im Jahr 2023 auf Rekordniveau

Im Jahr 2023 wurde mit einem Fertigstellungsvolumen von über 2,7 Mio. qm ein neuer Rekordwert für Unternehmensimmobilien erzielt. Die Fertigstellungen verteilten sich, im Gegensatz zu den Vorjahren, in denen sie sich verstärkt auf das Jahresende konzentrierte, gleichmäßig auf beide Jahreshälften. Auch in der zweiten Jahreshälfte 2023 entfiel mehr als die Hälfte der fertiggestellten Flächen auf Produktionsimmobilien, gefolgt von Gewerbeparks und Lagerimmobilien mit deutlichem Abstand. Transformationsimmobilien spielten im Jahr 2023 eine untergeordnete Rolle auf dem heimischen Markt für Unternehmensimmobilien.

Da die Pipeline für das kommende Jahr mit einem erwarteten Flächenneuzugang von mehr als 2,7 Mio. qm bereits sehr gut gefüllt ist, deutet sich erneut ein hohes Fertigstellungsvolumen an. Hier muss jedoch berücksichtigt werden, dass sich im aktuellen Marktumfeld mit steigenden Bau- und Finanzierungskosten sowie verhaltener agierenden Investoren einige Projektentwicklungen – teilweise auch bereits im Bau befindliche – verzögern werden.

Completion volume at record level in 2023

In 2023, a new record was set for Unternehmensimmobilien with a completion volume of over 2.7 million sqm. In contrast to previous years, in which completions were increasingly concentrated at the end of the year, completions were spread evenly across both halves of the year. In the second half of 2023, light manufacturing properties again accounted for more than half of the completed space, followed at a considerable distance by business parks and warehouse properties. Converted properties played a subordinate role in the domestic market for Unternehmensimmobilien in 2023.

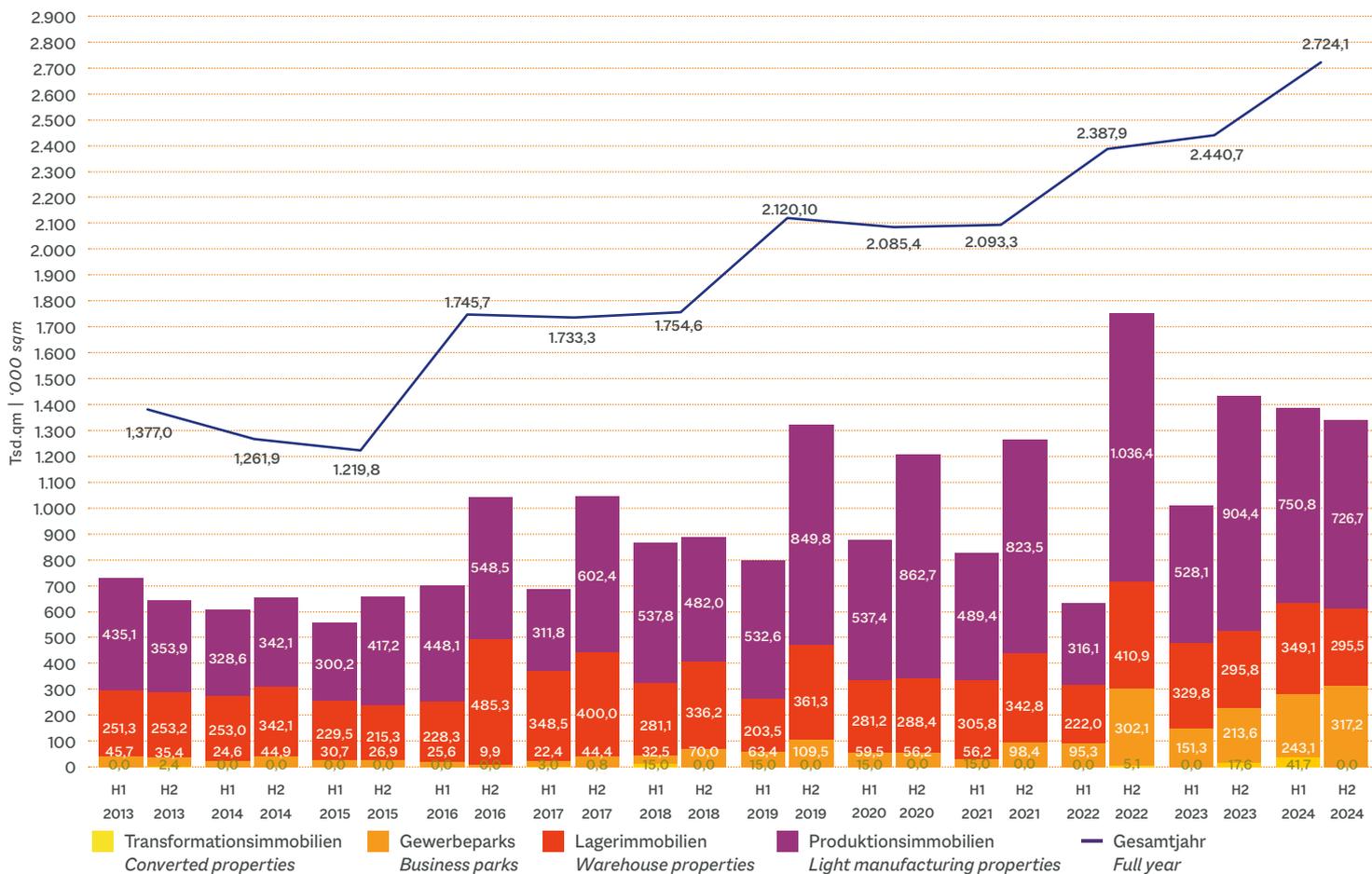
As the pipeline for the coming year is already very well filled with expected new space of more than 2.7 million sqm, there are signs of another high volume of completions. However, it must be taken into account that in the current market environment with rising construction and financing costs and more cautious investors, some project developments—some of which are already under construction—will be delayed.



Innenaufnahme von Produktionsflächen Interior view of a light manufacturing spaces

Quelle Source: Beos

Abb. 16: Fertigstellungen und Pipeline-Flächen nach Objektkategorie
 Fig. 16: Completions and floor space in pipeline by property category



* Im Bau, fertiggestellt, Planung konkret under construction, completed, planning phase

MARKTWERTE UND FLÄCHENVOLUMEN MARKET-VALUE AND FLOOR SPACE

Abb. 17: Marktwerte der Objektkategorien von Unternehmensimmobilien in Mrd. Euro

Fig. 17: Market values of the Unternehmensimmobilien property categories in billion euros

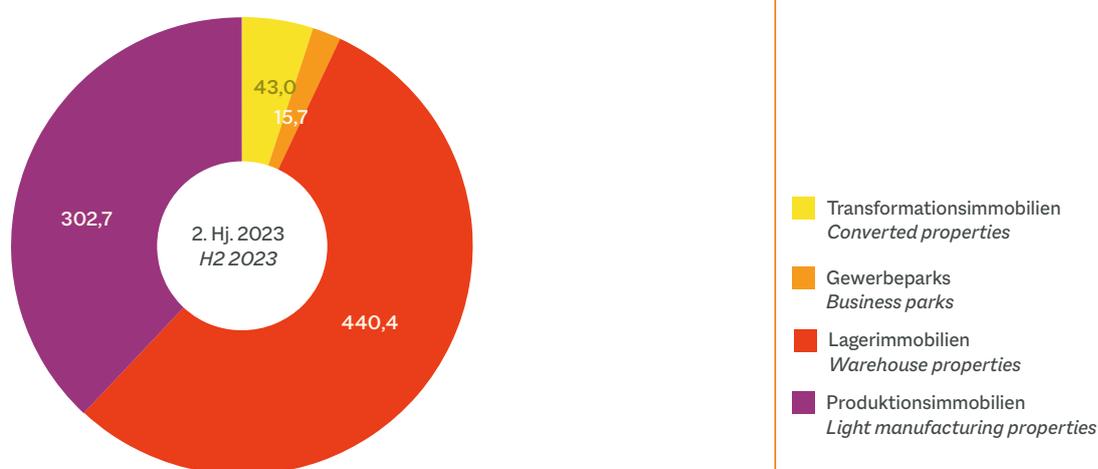


Abb. 18: Übersicht von Flächen und Werten deutscher Unternehmensimmobilien

Fig. 18: Overview of floor space and values of German Unternehmensimmobilien

	Fläche Floor area		Gesamtwert Total value		davon investmentfähig thereof investment-grade	
	Mio. qm million sqm	in %	Mrd. Euro billion euros	in %	Mrd. Euro billion euros	in %
Transformationsimmobilien Converted properties	61,5	5,0	43,0	5,4	21,5	50,0
Gewerbeparks Business parks	11,6	1,0	15,7	2,0	14,1	90,0
Lagerimmobilien Warehouse properties	598,3	49,0	440,4	54,9	264,3	60,0
Produktionsimmobilien Light manufacturing properties	550,4	45,1	302,7	37,8	121,1	40,0
Alle Unternehmensimmobilien Unternehmensimmobilien total	1.221,8	100,0	801,9	100,0	421,0	49,4

Abb. 19: German Property Index (GPI), Total Return nach Immobiliensegmenten
Fig. 19: German Property Index (GPI), total return by property segment

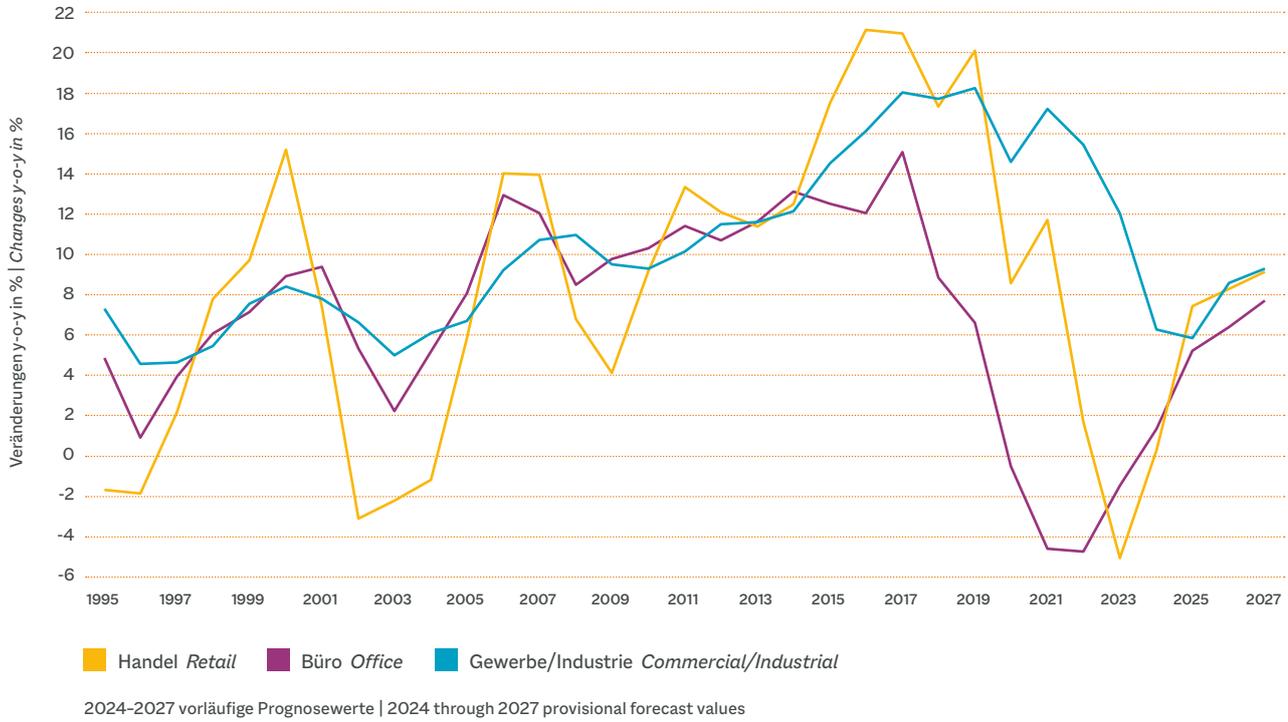
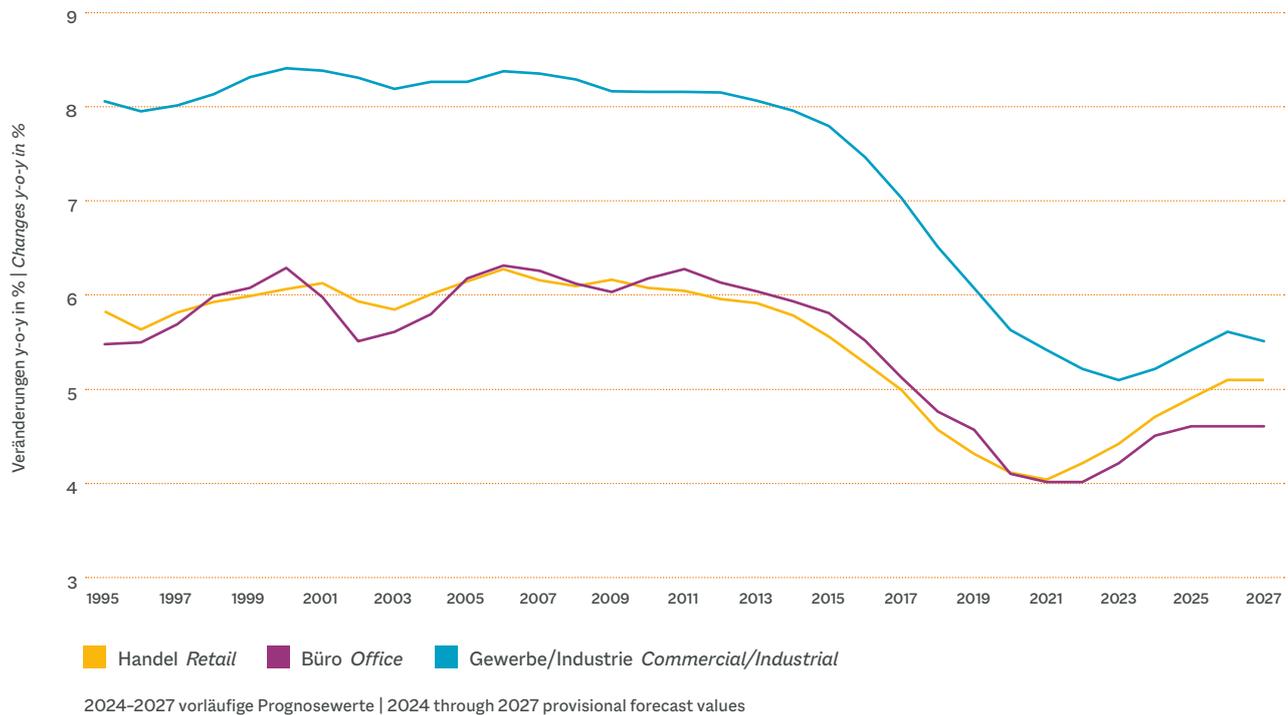


Abb. 20: German Property Index (GPI), Cashflow-Rendite nach Immobiliensegmenten
Fig. 20: German Property Index (GPI), cashflow return by property segment



WAS SIND UNTERNEHMENS- IMMOBILIEN?

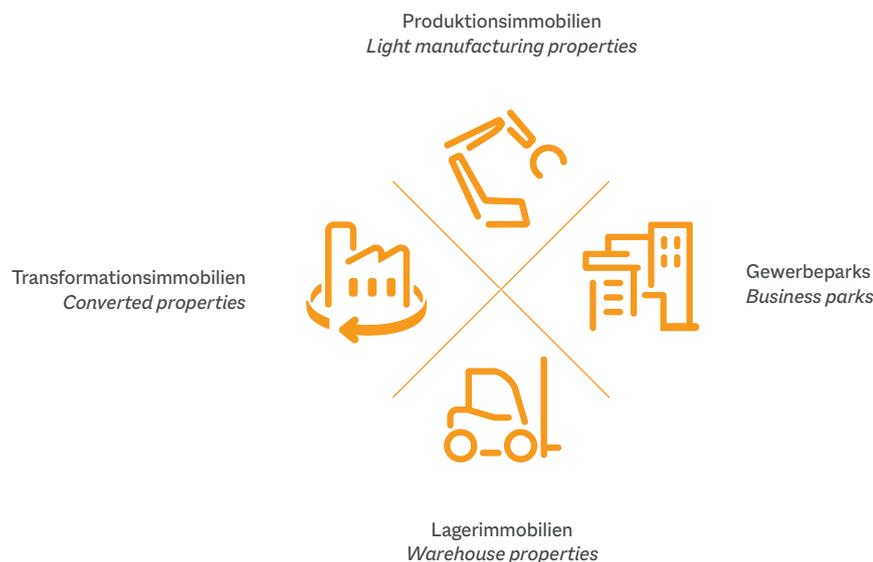
WHAT ARE UNTERNEHMENS- IMMOBILIEN?

Unternehmensimmobilien sind gemischt genutzte Gewerbeobjekte mit typischerweise mittelständischer Mieterstruktur. Die Mischung umfasst dabei Büro-, Lager-, Fertigungs-, Forschungs-, Service- und/oder Großhandelsflächen sowie Freiflächen.

The term “Unternehmensimmobilien” refers to mixed-use commercial properties, typically with a tenant structure comprising medium-sized companies. Types of use normally include offices, warehouses, manufacturing, research, service, and/or wholesale trade, and open areas.

Zu den Unternehmensimmobilien gehören vier unterschiedliche Immobilienkategorien:

The term “Unternehmensimmobilien” covers four different real estate categories:



Alle vier Kategorien zeichnen sich durch die Merkmale Drittverwendungsfähigkeit, Nutzungsreversibilität und eine grundsätzliche Eignung für Mehr-Parteien-Strukturen aus. D. h. die Stärke der Unternehmensimmobilien liegt in ihrer Flexibilität, nicht nur die Nutzung sondern auch die Nutzer betreffend.

All four of these categories are characterised by alternative use potential, reversibility of use, and a general suitability for multitenant structures. This means that the strength of Unternehmensimmobilien assets is their flexibility not just in terms of use but also in regard to their occupiers.

Transformationsimmobilien

Transformationsimmobilien sind meist umgenutzte und revitalisierte Gewerbeliegenschaften. Dabei handelt es sich in der Regel um ehemalige Produktionsanlagen oder Industriearale mit Nachverdichtungspotenzial. Aufgrund des industriellen oder historischen Images sind sie oft mit besonderem Charme versehen (Red-Brick-Charakter). Durch den historischen Hintergrund liegen sie häufig an relativ innerstädtischen Lagen und weisen eine gute Erreichbarkeit per Individualverkehr und ÖPNV auf. Die Ensembles bestehen zumeist aus einem Mix aus revitalisierten Altbeständen und Neubauten. Die Multi-Tenant-Objekte weisen eine Vielzahl unterschiedlicher Flächentypen und -größen und somit Flexibilität auf.

Gewerbeparks

Gewerbeparks wurden meist gezielt für die Vermietung entwickelt und gebaut. Sie bestehen häufig aus einem Ensemble einzelner Gebäude oder zusammenhängender Mietabschnitte. Sie verfügen über ein zentral organisiertes Management und eine gemeinsame Infrastruktur. Gewerbeparks beherbergen meist alle Flächentypen bei variierenden Anteilen von Büroflächen zwischen 20 % und 50 %. Auch Gewerbeparks sind durch eine Vielmietnerstruktur geprägt. Im Gegensatz zu den Transformationsimmobilien liegen Gewerbeparks eher in Stadtrandlage mit guter Erreichbarkeit für den Autoverkehr. Demgegenüber werden sie häufiger von Nutzern aus dem Bereich Verarbeitendes Gewerbe und/oder Lager/Logistik bezogen.

Lagerimmobilien

Lagerimmobilien werden im Rahmen der Unternehmensimmobilien schwerpunktmäßig als Bestandsobjekte mit vorwiegend einfachen Lagermöglichkeiten verstanden. Stellenweise verfügen sie über Serviceflächen sowie moderate bis höhere Anteile an Büroflächen. Sie grenzen sich insbesondere durch ihre Größe von den modernen Logistikhallen ab, die meist deutlich über 10.000 qm Nutzfläche aufweisen. Auch liegen sie im Gegensatz zu den Neubauten eingebunden in gewachsenen Gewerbegebieten mit verkehrsgünstiger Anbindung in zumeist urbanen Lagen. Durch sehr unterschiedliche Baujahre sind sie durch verschiedene Ausbau- und Qualitätsstandards geprägt. Hierdurch stehen teilweise sehr flexible und preisgünstige Flächenarten zur Verfügung. Lagerimmobilien sind in der Regel reversibel und für höherwertige Nutzungen geeignet – etwa durch Nachrüsten von Rampen und Toren.

Produktionsimmobilien

Produktionsimmobilien bestehen größtenteils nicht aus Ensembles sondern aus einzelnen Hallenobjekten. Sie weisen meist nur einen moderaten Büroflächenanteil auf. Sie sind prinzipiell geeignet für vielfältige Arten der Fertigung. Sie sind grundsätzlich jedoch auch für andere Zwecke wie Lagerung, Forschung und Service sowie für Groß- und Einzelhandel einsetzbar und somit flexibel und reversibel nutzbar. Die Drittverwendungsfähigkeit ist dabei in erster Linie standortabhängig zu bewerten. Im Gegensatz zu den Multi-User-Objekten liegen Produktionsimmobilien häufiger in dezentralen Stadtteilen und gewachsenen Gewerbe- und Industriegebietslagen mit gutem Anschluss an die Hauptverkehrsstraßen.

Conversion Properties

Conversion properties usually represent transformed and revitalised commercial real estate. More often than not, they previously housed production plants or were part of industrial areas with potential for further densification. Whenever they date back to the industrial age, they tend to have the nostalgic charm of red-brick factory buildings. For historical reasons, they are often found in locations close to town centres, which makes them conveniently accessible by private and public transportation. Most of the ensembles comprise a mix of revitalised period buildings and new-build schemes. Multi-tenant properties may include any of various floor space types and sizes, and thus show a high degree of flexibility.

Business Parks

Most business parks were developed and raised for the specific purpose of being let. Many of them consist of an ensemble of separate buildings or connected rental units. They have a centrally organised management and a shared infrastructure in place. Business parks generally accommodate any type of floor space, and their office share can range from 20 % to 50 %. Like other trading estates, business parks are characterised by multi-tenancy. Unlike converted properties, business parks tend to be located in suburban locations that are easily accessible for motorised transport. On top of that, they usually have a low share of tenant groups from the service sector and the creative industries. Inversely, they have a higher share of occupiers from the light manufacturing and warehousing/logistics sectors.

Warehouse Properties

Warehouse properties in the context of Unternehmensimmobilien are chiefly understood as existing schemes with predominantly simple storage facilities. Occasionally, they may feature service spaces as well as a moderate or sizeable share of office spaces. Their distinct difference from modern logistics warehouses is a matter of scale, as the latter tend to have far more than 10,000 sqm in usable area. Unlike new schemes, they also tend to be located in historically evolved trading estates with convenient transport links, mostly in urban environments. As the age of these buildings varies considerably, so do their fit-out and quality standards. Yet this degree of diversity is precisely what makes them a source of flexible and affordable types of floor space. Warehouse properties are normally characterised by reversibility of use, and therefore suitable for higher-spec use types – e. g. by retrofitting them with ramps and gates.

Light Manufacturing Properties

Light manufacturing properties consist essentially not of building ensembles but of individual warehouse structures. They tend to have a moderate share of office space. They are principally suitable for diverse manufacturing types. However, they are principally suitable for alternative use types, such as storage, research, and services, as well as for wholesale and retail trading, in a flexible and reversible manner. Accordingly, the alternative use potential depends primarily on the location. Unlike multi-user assets, light manufacturing properties are often situated in remoter districts and historically grown trading estates and industrial zones with convenient access to arterial roads.

HINWEISE ZUR ANALYSE

NOTES ON THE ANALYSIS

Die Marktberichte der Initiative Unternehmensimmobilien informieren auf Halbjahresebene über die Marktgeschehnisse von Unternehmensimmobilien. Bei Rückfragen oder Analyseanfragen steht die Initiative für einen offenen Dialog zur Verfügung. Sofern Sie sich als Akteur in diesem Marktumfeld bewegen, sind Sie herzlich eingeladen, sich mit uns in Kontakt zu setzen.

Die Erstellung der Investmentmarktanalyse wurde auf Basis von Transaktionsmeldungen der Teilnehmer durchgeführt, die ergänzt wurden durch Transaktionen aus der RIWIS-Datenbank von bulwiengesa, die der Kategorisierung von Unternehmensimmobilien entsprechen. Transaktionen aus der Großflächenlogistik oder anderen Marktsegmenten waren nicht Bestandteil der Analyse.

Für die Mietmarktanalyse werden die Daten der teilnehmenden Akteure ausgewertet. Dabei wurden ausschließlich Primärdaten bezogen auf die Mietfläche (MFG) verwendet, die von den Eigentümern der Immobilien selbst stammen. Ausgewertet wurden dabei reine Vermietungsaktivitäten, Eigennutzertransaktionen wurden nicht hinzugezogen. Genauso wenig wurden z. B. Untervermietungen von Nicht-Immobilienunternehmen erfasst. Wir gehen davon aus, dass der Bericht schätzungsweise über ein Drittel der am Markt durchgeführten Vermietungen in diesem Marktbericht abdeckt. Die ausgewiesenen Zahlen sind daher nicht als allgemeingültige Trendaussagen zu verstehen, sondern als zufällige Stichprobe. Sie besitzen als Indikator jedoch eine gute Aussagekraft.

Wie bei der Investmentmarktanalyse beziehen sich die Auswertungen zu Fertigstellungen und Pipeline auf Objekte, die durch die Teilnehmer der Initiative realisiert werden und auf diejenigen Projekte, welche aus der RIWIS-Datenbank von bulwiengesa stammen. Projektrealisierungen der großflächigen Logistik oder anderen Marktsegmenten waren nicht Bestandteil der Analyse.

The Market Reports published by Initiative Unternehmensimmobilien cover market events involving the Unternehmensimmobilien segment on a semi-annually basis. The Initiative welcomes inquiries and analysis requests for the purpose of engaging in open dialogue. If you are an active player in this market environment, we encourage you to get in touch with us.

The investment market analysis was conducted and compiled on the basis of transaction reports by Initiative members, supplemented by those transactions aggregated in the in-house RIWIS database of bulwiengesa that qualify for the Unternehmensimmobilien classification. The analysis did not consider transactions in large-scale logistics or other market segments.

The data evaluated for the purpose of the rental market analysis were provided by participating operators. These represented almost exclusively primary data that related to the lettable area (RAC) and that were sourced from the actual property owners. The evaluation only took pure letting activities into account while ignoring owner-occupier transactions. Neither were sub-lettings by companies active in business sectors other than real estate take into account, for instance. We assume that the report covers at least an estimated third of all lettings transacted on the market as discussed in this Market Report. The posted figures should therefore not be understood as global trend statements but as a random sample. That said, they are highly meaningful when read as indicators.

As with the investment market analysis, the evaluations of completions and development pipelines refer to properties that are developed by members of the Initiative and to projects captured in the RIWIS database of bulwiengesa. The analysis did not consider project developments in large-scale logistics or other market segments.

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

LIST OF FIGURES

- Abb. 0.1: S. 2** Investmentvolumen nach Objektkategorie in Mio. Euro, 2. Hj. 2023
- Abb. 0.2: S. 3** Flächenumsätze nach Objektkategorie in qm, 2. Hj. 2023
- Abb. 01: S. 4-5** Investmentvolumen nach Objektkategorie in Mio. Euro, 2. Hj. 2023
- Abb. 02: S. 7** Käufe und Verkäufe nach Akteuren
- Abb. 03: S. 8** Investmentvolumen nach Art der Transaktion
- Abb. 04: S. 9** Käufe und Verkäufe nach Herkunft der Akteure
- Abb. 05: S. 10-11** Bruttoanfangsrenditen nach Objektkategorie
- Abb. 06: S. 15** Investmentvolumen nach Region
- Abb. 07: S. 16** Regionale Verteilung der Investments nach Objektkategorie, 2. Hj. 2023
- Abb. 08: S. 17** Regionale Verteilung der Flächenumsätze nach Objektkategorie, 2. Hj. 2023
- Abb. 09: S. 18-19** Flächenumsätze nach Region
- Abb. 10: S. 21** Umsatzleistung nach Flächengrößenklassen
- Abb. 11: S. 22** Flächengewichtete Laufzeit der Mietverträge
- Abb. 12: S. 24-25** Flächenumsatz nach Objektkategorie
- Abb. 13: S. 26** Flächenumsätze nach aggregiertem Wirtschaftszweig
- Abb. 14: S. 28-29** Mieten nach Flächentyp
- Abb. 15: S. 30-31** Mieten von Lagerflächen unterschiedlicher Größenklassen
- Abb. 16: S. 33** Fertigstellungen und Pipeline-Flächen nach Objektkategorie
- Abb. 17: S. 34** Marktwerte der Objektkategorien von Unternehmensimmobilien in Mrd. Euro, 2. Hj. 2023
- Abb. 18: S. 34** Übersicht von Flächen und Werten deutscher Unternehmensimmobilien, 2. Hj. 2023
- Abb. 19: S. 35** German Property Index (GPI), Total Return nach Immobiliensegmenten
- Abb. 20: S. 35** German Property Index (GPI), Cashflow-Rendite nach Immobiliensegmenten
- Fig. 0.1: p. 2** Investment volume by property category in million euros, H2 2023
- Fig. 0.2: p. 3** Take-ups by property type in sqm, H2 2023
- Fig. 01: p. 4-5** Investment volume by property category in million euros, H2 2023
- Fig. 02: p. 7** Acquisitions and disposals by type of player
- Fig. 03: p. 8** Investment volume by type of transaction
- Fig. 04: p. 9** Acquisitions and disposals by origin of players
- Fig. 05: p. 10-11** Gross initial yields by property category
- Fig. 06: p. 15** Investment volume by region
- Fig. 07: p. 16** Regional distribution of investments by property category, H2 2023
- Fig. 08: p. 17** Regional distribution of take-ups by property type, H2 2023
- Fig. 09: p. 18-19** Take-ups by region
- Fig. 10: p. 21** Take-ups by area size category
- Fig. 11: p. 22** Lease term weighted by take-ups
- Fig. 12: p. 24-25** Take-ups by property type
- Fig. 13: p. 26** Take-ups by aggregated economic sector
- Fig. 14: p. 28-29** Rents by floor space type
- Fig. 15: p. 30-31** Rents of warehouse facilities in various size bands
- Fig. 16: p. 33** Completions and floor space in pipeline by property category
- Fig. 17: p. 34** Market values of the Unternehmensimmobilien property categories in billion euros, H2 2023
- Fig. 18: p. 34** Overview of floor space and values of German Unternehmensimmobilien, H2 2023
- Fig. 19: p. 35** German Property Index (GPI), total return by property segment
- Fig. 20: p. 35** German Property Index (GPI), cashflow return by property segment

GLOSSAR

GLOSSARY

Bruttoanfangsrendite (BAR)

Die Bruttoanfangsrendite (BAR) spiegelt als transaktionsbasierter Wert die tatsächlich erzielte Rendite einer Immobilientransaktion wider. Die Bruttoanfangsrendite ermittelt sich aus dem Kehrwert des Rohertragsvervielfachers, also dem Quotienten der Nettomietroheinnahmen und dem Nettokaufpreis. Im Vergleich zur Nettoanfangsrendite sind hier die nicht umlegbaren Nebenkosten der Mieteinnahmen sowie die aktuell gültigen, am Markt üblichen Erwerbsnebenkosten noch enthalten. Die BAR wird hier verwendet, da diese Größen nicht immer bekannt sind und die Transaktionsdaten so eine größere Vergleichbarkeit bieten.

Flex Space

Der im Rahmen der Unternehmensimmobilien als Flex Space bezeichnete Flächentyp ist nicht durch eine besondere Nutzung (Büro, Lager, Produktion etc.) geprägt, sondern eignet sich vielmehr für diverse Nutzungsanforderungen. Diese werden den Anforderungen der Nutzer entsprechend vom Vermieter angepasst und vermietet bzw. vom Mieter entsprechend umgenutzt. Bei Bedarf kann der Mieter die Nutzung von Büro zu Produktion oder vice versa im bestehenden Mietverhältnis ändern, ohne dass dies Einfluss auf den laufenden Mietvertrag bzw. die Miethöhe hat. Im Vergleich zum ersten Marktbericht wurden nun auch Service- und Werkstattflächen in diese Flächenkategorie einsortiert, da diese Flächenarten tendenziell ebenfalls in Flex Spaces eingerichtet werden können. Eine separate Ausweisung findet aus Gründen der Einheitlichkeit nicht mehr statt.

German Property Index (GPI)

Der German Property Index (GPI) ist ein Immobilien-Performance-Index, berechnet auf Basis verfügbarer Marktdaten. Er wird erstellt für die Segmente Büro, Handel sowie Gewerbe/Logistik.

In die Berechnung fließen nach Verfügbarkeit diverse immobilienwirtschaftliche Markt- und Planungsinformationen ein. Zusätzlich werden aufgrund langjähriger Marktkenntnis Annahmen für die Verwaltungs-, Instandhaltungs- sowie die sonstigen nicht umlagefähigen Betriebskosten innerhalb der verschiedenen Marktsegmente gebildet.

Der nationale GPI (= Total Return) der einzelnen Immobiliensegmente ergibt sich aus der gewichteten Summe der laufenden (stabilen) Mieterträge (Cashflow Return) und der gewichteten Summe der Aussicht auf einen steigenden Verkaufswert (Wertänderungsrendite bzw. Capital Growth Return) der 127 RIWIS-Marktstädte. Die Gewichte unterscheiden sich zwischen den einzelnen Sektoren und sind in

Gross Initial Yield (GIY)

As a transaction-based ratio, the gross initial yield (GIY) reflects the rate of return actually realised through a property transaction. The gross initial yield is determined as the reciprocal value of the gross income multiplier, i. e. the ratio of pre-tax net rental income to net acquisition price. Compared to the net initial yield, the GIY still includes service charges not recoverable through the rent, as well as the incidental acquisition costs currently accepted as market standard. The Market Report uses the GIY ratio because these variables are not always available, and because its use makes it easier to compare transaction data.

On the right-hand side of the graphs on gross initial yields, two additional dimensions of the tendentious yield type are also shown. "Tendential purchase object" describes the situation of an ideal-typical investment in a not yet revalued object with upside potential. This tends to be accompanied by a higher yield rate. An ideal-typically lower return is found in the dimension "tendential sales object". These properties are upgraded properties that are returned to the market at a lower yield rate.

Flex Space

The floor area type called flex space in the context of Unternehmensimmobilien, rather than being limited to a single type of use (office, storage, industrial, among others), is suitable for a variety of usage requirements. Premises of this type are customised by landlords to meet the occupier's requirements or else are converted by the occupier for the same purpose. A tenant with a current lease for flex space seeking to convert office space into light manufacturing space, or vice versa, may do so without requiring a change of the unexpired lease or becoming subject to a rent review. Unlike in the first Market Report, service and workshop areas were grouped with this category because floor space of these types may principally be converted into flex space. For reasons of consistency, the Market Report no longer differentiates between these types.

German Property Index (GPI)

The German Property Index (GPI) is a real estate performance index that is calculated on the basis of available market data. It is compiled for the segments office, retail, and industrial/logistics. Depending on availability, diverse real estate economic market and planning data enter into its calculation. It also factors in additional assumptions concerning management, maintenance and other non-recoverable operating costs for each market segment, developed on the basis of long-term market knowledge.

der Zeit nicht konstant. Der Index und seine Komponenten sind dabei wie folgt definiert:

Total Return

Der Total Return ergibt sich aus der gewichteten Summe des Capital Growth Returns und der gewichteten Summe des Cashflow Returns der 127 Städte. Er beschreibt die Gesamtverzinsung des investierten Kapitals innerhalb eines Zeitraums, d. h. die prozentuale Veränderung gegenüber dem Vorjahr.

Cashflow Return

Der Cashflow Return bezeichnet die Rendite, die aus der laufenden, operativen Nutzung der Immobilie bezogen auf das gebundene Kapital erwirtschaftet wird. Der Cashflow ist der Überschuss der regelmäßigen Mieteinnahmen über die regelmäßigen, laufenden betrieblichen Ausgaben.

Capital Growth Return

Die Wertänderungsrendite beschreibt die auf den Marktwert bezogene Wertänderung des Immobilienobjektes innerhalb einer Periode, bezogen auf den Wert der Vorperiode. Sie berücksichtigt dabei sowohl wertbeeinflussende Maßnahmen (Modernisierung, Vermietung leerstehender bzw. Verlängerung bestehender Mietverträge) am Objekt als auch allgemeine Veränderungen der Grundstücksmarktwerte. Als Benchmark-Indikator ermöglicht der GPI vornehmlich langfristigen Bestandshaltern eine Performancemessung ihres Portfolios. Damit steht er im Gegensatz zur Bruttoanfangsrendite, die sich eher als Ankaufsrendite versteht.

The national GPI (= total return) of each real estate market sector is derived from the weighted sum of the current (stable) rental income (cash flow return) and the weighted sum of the projected increase in market value (capital growth) of the 127 cities covered by the RIWIS market database. The weightings differ from one sector to the next and are not rigid over time. In this context, the index and its components are defined as follows:

Total Return

The total return is derived from the weighted sum of the capital growth and the weighted sum of the cash flow returns of the 127 cities. It describes the total return on the capital employed over a certain period of time, i. e. the year-on-year change, quoted in percent.

Cash Flow Return

The cash flow return signifies the rate of return generated from the current operational use of a given property, set in relation to the cash employed over time. The cash flow itself represents the net income remaining of the periodic rental income after deducting the periodic current operating expenditures.

Capital Growth

Capital growth captures the change in value of a given property in terms of its fair market value over the period of time elapsed since the valuation date of the prior period. It considers work done at the property that influences its value (modernisations, lettings of vacant premises or lease renewals) as well as general changes in property market values. As a benchmark indicator, the GPI is used mainly by long-term property asset holders to gauge the performance of their portfolio. Accordingly, it contrasts with the gross initial yield benchmark, which represents the purchase yield more than anything else.

IMPRESSUM

IMPRINT

Herausgeber *Published by*
INITIATIVE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN

Geschäftsstelle der / *Office of the*
INITIATIVE UNTERNEHMENS-
IMMOBILIEN

bulwiengesa AG
Moorfuhrweg 13
D-22301 Hamburg

Ralf-Peter Koschny
Telefon *Phone*: +49 40 42 32 22-0
Fax: +49 30 42 32 22-12

Wissenschaftliche Bearbeitung,
Datenhandling und Redaktion
*Scientific processing,
data handling, and editing*

Projektleitung *Project Management*

Alexander Fieback
Telefon *Phone* +49 30 278 768 14
fieback@bulwiengesa.de

Projektassistenz *Project Assistant*

Daniel Sopka, Julian Maurer

Marktbericht Nr. 20 2. Halbjahr 2023
Market Report No.20, H2 2023

Redaktionsschluss: 29.2.2024
Editorial deadline: 2/29/2024

Design

Büro Dawallu

Copyright © 2024

Alle Rechte vorbehalten. Auszüge dürfen unter Angabe der Quelle „Initiative Unternehmensimmobilien“ verwendet werden. Umfangreichere Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind grundsätzlich nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der Initiative Unternehmensimmobilien und nur mit Angabe der Originalquelle gestattet. Ausgenommen ist die Verwendung des Marktberichtes oder Teile davon für Vermarktungsprospekte; hier ist ausnahmslos die vorherige schriftliche Einwilligung der Initiative Unternehmensimmobilien einzuholen. Ansprechpartner ist die Geschäftsstelle der Initiative.

Disclaimer

Die in diesem Marktreport vorgelegten Ergebnisse und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen basieren auf den Auswertungen der Teilnehmerportfolios bzw. den von den Mitgliedern der Initiative durchgeführten Vermietungs- und Investmenttransaktionen. Sie wurden durch weitere vorhandene oder in der Bearbeitungszeit zugängliche Quellen ergänzt und nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt analysiert. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen. Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit.

Copyright © 2024

All rights reserved. Excerpts may be used as long as "Initiative Unternehmensimmobilien" is cited as their source. Extensive reproduction, publication, and disclosure of contents to third parties in any form whatsoever is principally permitted only subject to prior written authorisation by Initiative Unternehmensimmobilien, and any of the above must cite the original source. Exempt is the use of the Market Report or parts thereof for marketing brochures; however, such use requires without exception the prior written consent by Initiative Unternehmensimmobilien. Your contact is the registered office of the Initiative.

Disclaimer

The findings and calculations presented in this Market Report, as well as the underlying research, are based on evaluations of participant portfolios or letting and investment transactions executed by members of the Initiative. They are supplemented by other sources either available or accessible during the processing time, and analysed to the best of our knowledge and using due diligence. No warranty is offered regarding the accuracy of the information and data, except for those researched and compiled by ourselves, this guarantee being limited to the standard duty of care. No warranty whatsoever is assumed for the technical accuracy of data or facts adopted from third parties. The findings are interpreted and evaluated against the background of the experience bulwiengesa AG has gathered through its research and advisory activities in Germany and elsewhere in Europe.



Innenansicht einer Kaffeerösterei

Interior view of a coffee roastery

Quelle Source: Investa ©Edmund Möhrle Photography

The INITIATIVE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN is a cooperation of:

Alpha Industrial 

 aurelis

AVENTOS

 BEOS

 CROMWELL
PROPERTY GROUP

 FRASERS
PROPERTY

 investa
REAL ESTATE

SIEMENS

unternehmensimmobilien.net