



INITIATIVE
UNTERNEHMENS
IMMOBILIEN

Transparenz auf dem
deutschen Markt
der Unternehmensimmobilien

*Transparency on
Germany's Industrial Real
Estate Market*

1. Halbjahr 2022 | *H1 2022*

MARKTBERICHT

MARKET REPORT

1. Halbjahr 2022 | H1 2022

DER MARKTBERICHT

THE MARKET REPORT

#17

Die INITIATIVE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN ist eine Kooperation von:

The INITIATIVE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN is a cooperation of:

Alpha Industrial 

 aurelis

AVENTOS

 BEOS

 CROMWELL
PROPERTY GROUP

 FRASERS
PROPERTY

GARBE.
Industrial Real Estate

 investa
REAL ESTATE

PALMIRA  CAPITAL PARTNERS

SIEMENS

INHALT
TABLE OF CONTENTS

EXECUTIVE SUMMARY

- 2 Marktbericht Nr. 17
The Market Report No. 17

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

#17

Abb. O.1: Investmentvolumen nach Objektkategorie in Mio. Euro, 1 Hj. 2022

Fig. O.1: Investment volume by property category, in million euros, H1 2022



Investmenttätigkeit trotz den Rahmenbedingungen

Die globale Entwicklung seit dem Frühjahr diesen Jahres haben dafür gesorgt, dass sich auf dem Investmentmarkt eine starke Zurückhaltung breit gemacht hat. Als Folge kamen die Transaktionsaktivitäten in vielen Assetklassen nahezu vollständig zum Stillstand. Das Segment der Unternehmensimmobilien stellt dagegen überraschenderweise eine Ausnahme dar. Statt einem Einbruch des Investmentvolumens konnte im Vergleich zum letzten Halbjahr ein leichter Anstieg des Gesamtvolumens festgestellt werden. Insbesondere Produktionsimmobilien und Gewerbe-parks wurden im ersten Halbjahr verstärkt gehandelt während die Marktaktivität bei den Transformations und Lagerimmobilien insgesamt rückläufig war. Das deutlich gestiegene Investoreninteresse an Gewerbe-parks zeigt, dass vielfältig und branchenübergreifend nutzbare Immobilien sich derzeit hoher Beliebtheit erfreuen. Diese Attribute der Reversibilität und Drittverwendungsfähigkeit zeichnen Unternehmensimmobilien im Allgemeinen aus. Insbesondere den Gewerbe-parks können die genannten Aspekte zugeschrieben werden. In Anbetracht der Problematik um die Energieversorgung und der daraus hervorgehenden Rezessionsgefahr sind auch Unternehmensimmobilien einem gewissen Risiko ausgesetzt. In einem wirtschaftlichen Umfeld, das durch zunehmende Unsicherheiten geprägt wird, bieten flexibel nutzbare Immobilien eine Möglichkeit, das Investitionsrisiko gering zu halten.

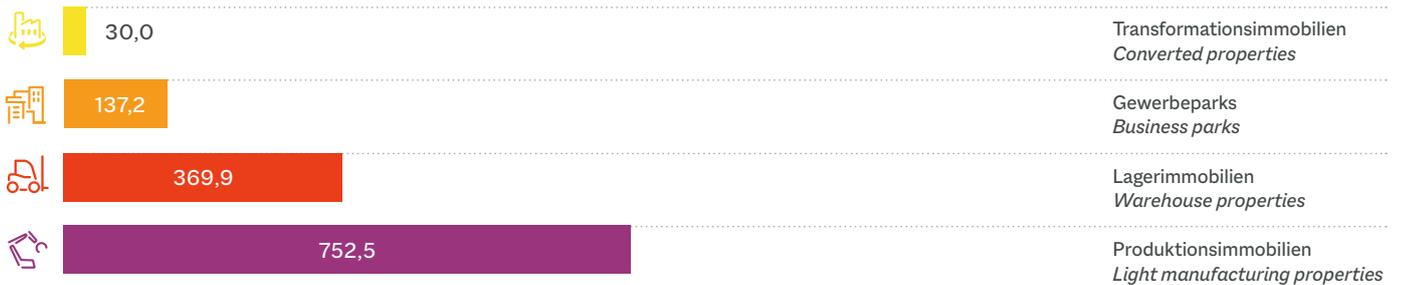
Investment activity defies general conditions

Global developments since spring of this year have caused a strong restraint to take hold in the investment market. As a result, transaction activity in many asset classes came to an almost complete halt. Unternehmensimmobilien, on the other hand, have shown to be a surprising exception. Instead of a decline in investment volume, a slight increase in total volume was recorded compared with the previous halfyear. In particular, light manufacturing properties and business parks saw increased trading in the first half of the year, while market activity for converted and warehouse properties declined overall. The significant rise of investor interest in business parks shows that real estate that can be used for a variety of purposes and across different sectors is currently enjoying a high level of popularity. The attributes of reversibility and third-party usability generally characterize Unternehmensimmobilien, especially business parks. Considering the problems surrounding energy supply and the resulting dangers of recession, Unternehmensimmobilien are also exposed to a certain degree of risk. In an economic environment characterized by increasing uncertainty, flexible real estate offers an opportunity to keep investment risk low.

Hochwertige Flächen sind weiterhin ein rares Gut

Abb. 0.2: Flächenumsätze nach Objektkategorie in Tsd. qm, 1 Hj. 2022

Fig. 0.2: Take-ups by property type, in '000 m², H1 2022



High-quality space remains a rare commodity

Entwicklung des Flächenumsatzes durch Ambivalenz gekennzeichnet

Der Flächenumsatz konnte insgesamt im abgelaufenen Halbjahr leicht zulegen. Diese Entwicklung ist insbesondere auf ein starkes Halbjahresergebnis bei den Produktionsimmobilien zurückzuführen. Dabei muss jedoch bedacht werden, dass deren Eigennutzeranteil naturgemäß besonders hoch ist. Im Gegensatz dazu ist der Anteil der reinen Vermietungsumsätze rückläufig und damit auch das gesamte Vermietungsvolumen. Insgesamt wurde ein Flächenumsatz von rund 1,29 Mio. Quadratmetern erreicht. Da das Angebot vieler Flächenarten weiterhin rar ist und gleichzeitig Energieeffizienz zu einem immer wichtigeren Faktor wird, sind insbesondere bei neuen und dementsprechend hochwertigen Flächen weitere Mietsteigerungen zu verzeichnen. Stagnierende, oder teils sinkende Mieten sind jedoch bei Value-Add-Objekten zu erwarten. Mit dieser Entwicklung geht ein insgesamt leicht steigendes Renditeniveau einher.

Development of take-up characterized by ambivalence

Overall, take-up increased slightly in the first half of the year. This development was in particular due to a strong half-year result of light manufacturing properties. However, it must be borne in mind that their owner-occupier share is particularly high. By contrast, the share of pure rental revenues is declining, and with it the total rental volume. Overall, a take-up of around 1.29 million square meters was achieved. As the supply of many types of space remains scarce and, at the same time, energy efficiency is becoming an increasingly important factor, further rent increases can be seen, particularly for new and correspondingly high-quality space. Stagnating or, in some cases, falling rents are, however, to be expected for value-add properties. These developments are accompanied by a slight overall rise in yields.

DER INVESTMENTMARKT

THE INVESTMENT MARKET

Der große Einbruch bleibt aus

Während der Investmentmarkt zahlreicher Assetklassen durch eine verstärkte Zurückhaltung gekennzeichnet war, blieb der erwartete Einbruch für die Unternehmensimmobilien aus. Im Vergleich zum vorangegangenen Halbjahr stieg das Transaktionsvolumen sogar leicht um 6,9 % an und belief sich auf rund 1,64 Milliarden Euro.

Bereits im zweiten Halbjahr 2021 war das Investitionsvolumen im Vergleich mit der ersten Jahreshälfte rückläufig. Seitdem haben sich die politischen und ökonomischen Rahmenbedingungen rasant verändert, was sich unter anderem in steigenden Zinsen und Energiepreisen niedergeschlagen hat. Da Rezession und Energiekrise ihre Schatten vorauswerfen, bleibt jedoch abzuwarten, ob sich die Unternehmensimmobilien im zweiten Halbjahr weiterhin in diesem Maße als krisenresilient erweisen.

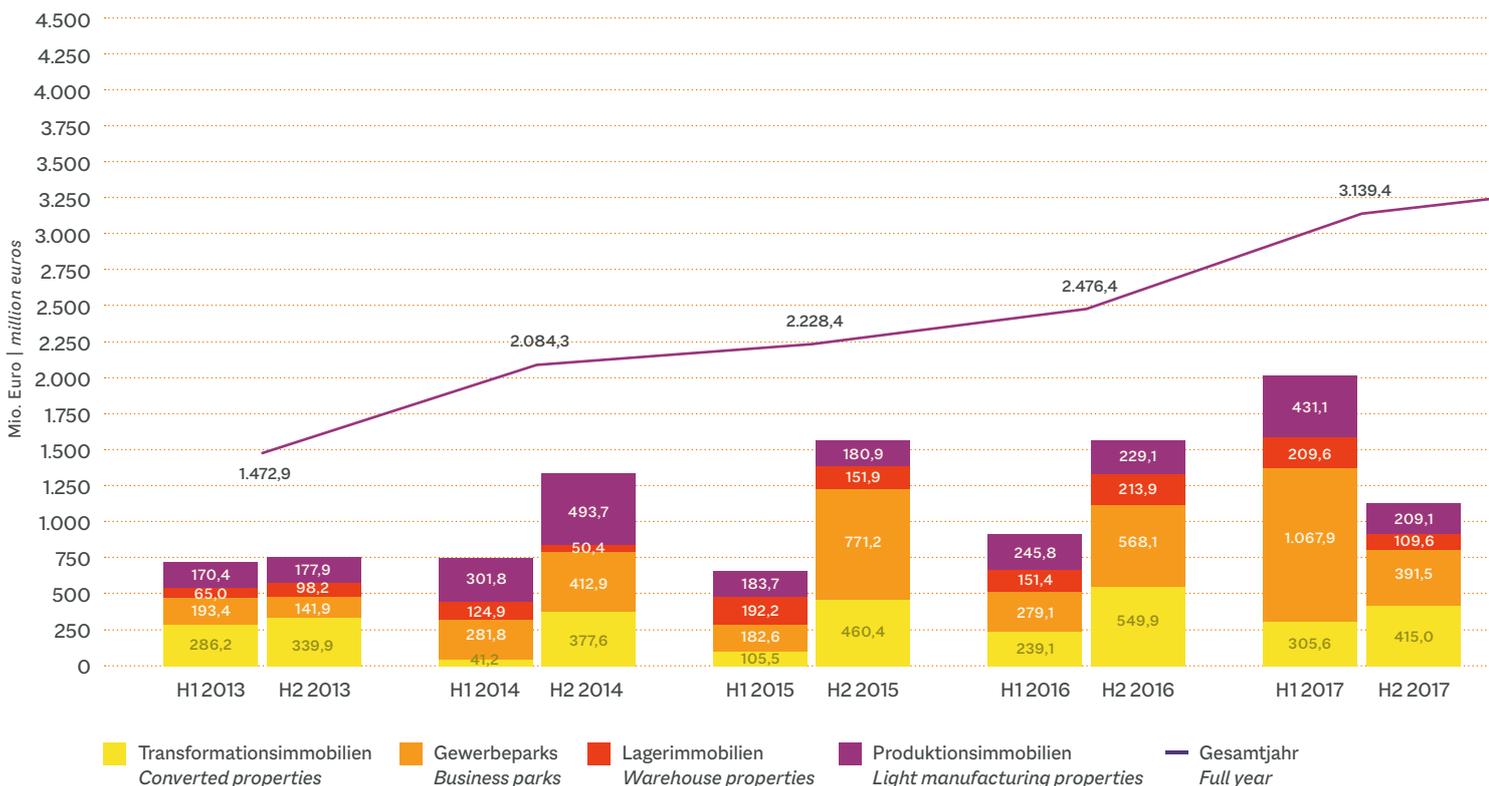
The big slump remains absent

While the investment market was characterized by increased restraint in numerous asset classes, the expected slump did not materialize for Unternehmensimmobilien. Compared to the previous half-year, the transaction volume actually increased slightly by 6.9 % and amounted to around 1.64 billion euros.

Investment volumes were already declining in the second half of 2021 compared with the first half of the year. Since then, the political and economic conditions have changed rapidly, which among other things has been reflected in rising interest rates and energy prices. However, with the recession and energy crisis casting their shadows, it remains to be seen whether Unternehmensimmobilien will continue to prove as crisis-resistant to this extent in the second half of the year.

Abb. 01: Investmentvolumen nach Objektkategorie in Mio. Euro

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



Gewerbeparks und Produktionsimmobilien weiterhin hoch in der Gunst der Investoren

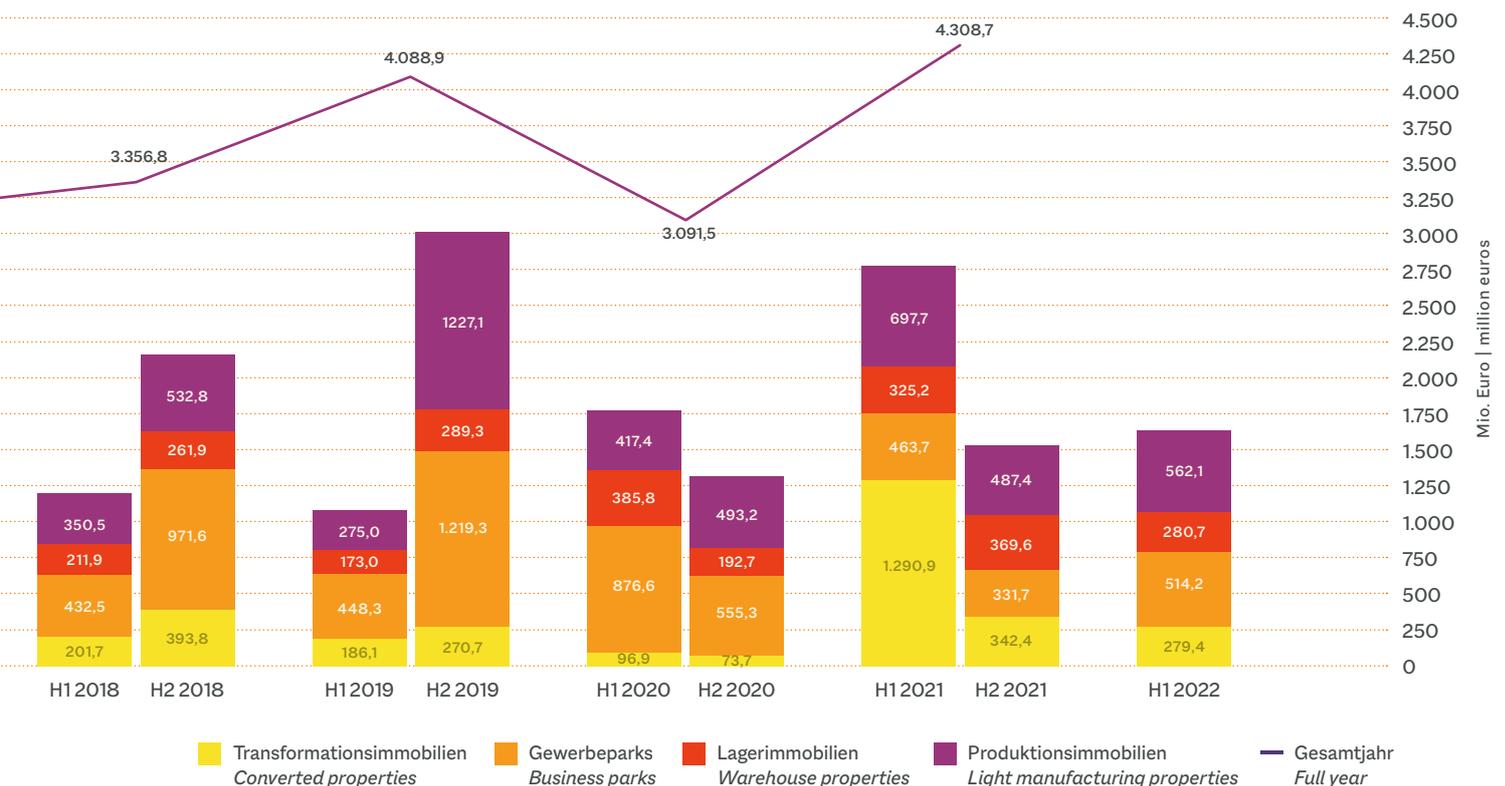
Betrachtet man die getätigten Investitionen nach Objektarten differenziert, so fällt auf, dass im ersten Halbjahr des Jahres 2022 insbesondere die Gewerbeparks zunehmend in der Gunst der Investoren standen. Das Investitionsvolumen belief sich im ersten Halbjahr auf rund 514 Millionen Euro womit diese einen Anteil von rund 31 % am Gesamtvolumen eingenommen haben. Das Transaktionsvolumen der Gewerbeparks legte somit im Vergleich zum vorangegangenen Halbjahr um rund 55 % zu. Für moderne Gewerbeparks spricht, dass sie meist modular und erweiterbar konzipiert sind und somit breite Nutzergruppen ansprechen. Diese hohe Flexibilität ist besonders in turbulenten Zeiten eine nachgefragte Eigenschaft. Gewerbeparks stellen daher auch weiterhin ein transparentes Investmentprodukt mit kalkulierbarem Risiko dar. Zuwächse konnten auch die Produktionsimmobilien verbuchen, die mit einem Investitionsvolumen von rund 562 Mio. Euro und einem Anteil von etwa 34 % am Gesamtvolumen ihre Position als volumenstärkste Objektklasse beibehielten. Lager- und Transformationsimmobilien verbuchten im Vergleich zum Vorjahr Umsatzrückgänge.

Business parks and production properties remain high in investors' favor

If the investments made are broken down by property type, it is evident that in the first half of 2022, business parks in particular were increasingly in the favor of investors. The volume of investment in the first half of the year amounted to around 514 million euros, accounting for around 31 % of the total volume. The transaction volume of business parks thus increased by around 55 % compared with the previous half-year. Modern business parks are usually designed to be modular and expandable, thus appealing to a wide range of user groups. This high degree of flexibility is a sought-after characteristic, especially in turbulent times. Business parks therefore continue to represent a transparent investment product with a calculable risk. Growth was also recorded among light manufacturing properties, which maintained their position as the property class with the highest volume, with an investment volume of around 562 million euros and a share of around 34 % of the total volume. Warehouse and converted properties recorded declines in sales compared with the previous year.

Abb. 01: Investmentvolumen nach Objektkategorie in Mio. Euro

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



Asset-/Fondsmanager/Private Equity im ersten Halbjahr 2022 besonders aktiv

Im ersten Halbjahr 2022 zeigten sich die Asset-/Fondsmanager/Private Equity mit einem Investitionsvolumen in Höhe von 832 Mio. Euro besonders aktiv am Markt. Die Käufergruppe hat häufig in den Regionen der A-Städte investiert, weswegen auch vergleichsweise höhere Kaufpreise erzielt wurden.

Es folgen die Spezialfonds, die jedoch zurückhaltender agierten als noch im vorangegangenen Halbjahr. Auf dem dritten Rang folgend die Projektentwickler/Bauträger. Unterdurchschnittliche Investmentvolumina waren auf Käuferseite hingegen bei den Immobilien AGs/REIT sowie bei den Eigentümern zu verzeichnen. Es ist davon auszugehen, dass insbesondere Eigennutzer aus energieintensiven Branchen Investitionen derzeit aufschieben. Auf der Verkäuferseite lagen ebenfalls die Asset-/Fondsmanager/Private Equity an der Spitze, wobei das Verkaufsvolumen nur moderat oberhalb des 5-Jahres-Medians liegt.

Asset/fund managers/private equity particularly active in first half of 2022

In the first half of 2022, asset managers/ private equity were particularly active on the market, with an investment volume of 832 million euros. This group of buyers frequently invested in the regions of the A-cities, which is also the reason why comparatively higher purchase prices were achieved.

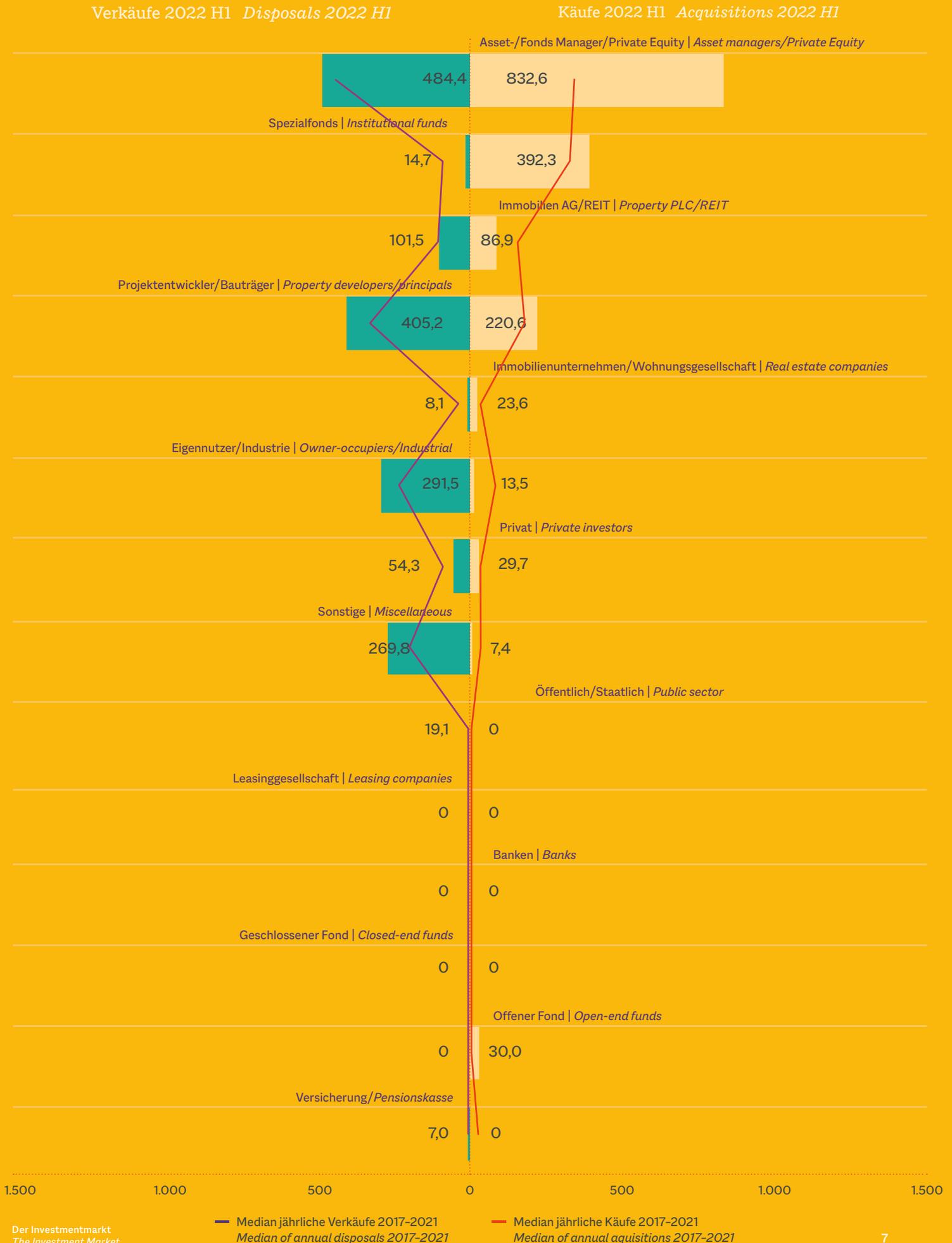
This is followed by institutional funds, which were more restrained than in the previous half-year. Project developers/principals followed in third place. By contrast, below-average investment volumes were recorded on the buyer side by real estate Property PLC/REIT and owner-occupiers. It can be assumed that owner-occupiers from energy-intensive sectors in particular are currently postponing investments. On the seller side, asset managers/ private equity were also in the lead, although the sales volume is only slightly above the 5-year median.

Luftaufnahme einer Lagerimmobilien in Hanau *Aerial view of a warehouse property in Hanau*

Quelle *Source: Alpha Industrial*



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



Zuletzt steigende Investmentumsätze durch Portfoliotransaktionen

Im ersten Halbjahr waren Portfoliotransaktionen für rund 10 % des Investmentumsatzes verantwortlich. Im Jahr 2021 lag dieser Wert anteilig noch bei etwa 2 %. Die gegenwärtige Situation auf den Kapitalmärkten spricht dafür, dass von dem Trend des höheren Anteils der Portfoliotransaktionen auch künftig ausgegangen werden kann.

Recent increase in investment turnover due to portfolio transactions

In the first half of the year, portfolio transactions were responsible for around 10 % of investment turnover. In 2021, this figure was still around 2 %. The current situation on the capital markets suggests that the trend toward a higher proportion of portfolio transactions can be expected to continue in the future.

Abb. 03: Investmentvolumen nach Art der Transaktion

Fig. 03: Investment volume by type of transaction



Rückläufige Marktaktivität heimischer Akteure

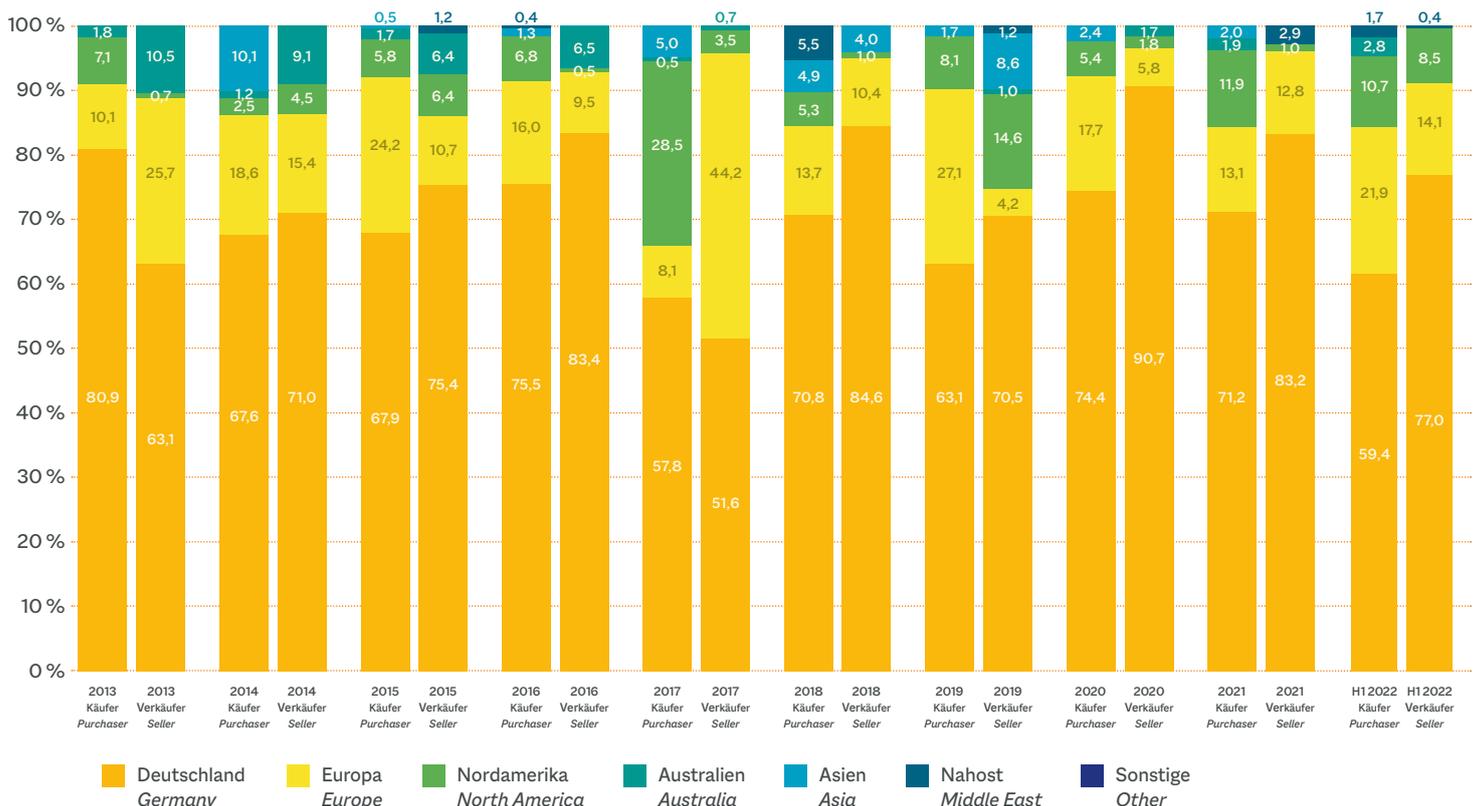
Im ersten Halbjahr 2022 war – verglichen mit dem vorangegangenen Halbjahr – ein deutlicher Rückgang der Marktaktivität deutscher Akteure zu verzeichnen, insbesondere bei den Ankäufen. Im Gegenzug dazu legten jedoch die europäischen Akteure bei An- und Verkäufen zu. Bei den nordamerikanischen Akteuren bewegte sich das anteilige Ankaufovolumen etwa auf dem Niveau des vorangegangenen Halbjahres, bei den Verkäufen legten sie anteilig jedoch deutlich zu. Es ist davon auszugehen, dass dieser Trend anhalten wird. Hier spielt auch die Stärke des US-Dollars gegenüber dem Euro eine entscheidende Rolle. Australische und asiatische Akteure traten vereinzelt als Käufer auf, jedoch mit Anteilen im niedrigen einstelligen Prozentbereich. Die übrigen Weltregionen spielten zuletzt hingegen keine Rolle auf dem Investmentmarkt.

Declining market activity of domestic players

In the first half of 2022 – compared with the previous six months – there was a significant decline in market activity by German players, particularly in purchases. In contrast, however, European players increased in purchases and sales. The proportion of purchases by North American players was roughly on a par with the previous half-year, but their proportion of sales increased significantly. This trend is expected to continue. The strength of the US dollar against the euro is also playing a key role here. Australian and Asian players appeared as buyers in isolated cases, but with shares in the low single-digit percentage range. By contrast, the other regions of the world have recently played no role on the investment market.

Abb. 04: Käufe und Verkäufe nach Herkunft der Akteure

Fig. 04: Acquisitions and disposals by origin of players



Trendwende auf dem Investmentmarkt

An der generellen Ausgangslage, dass die Unternehmensimmobilien ein knappes Gut auf dem Immobilienmarkt sind, hat sich nach wie vor nichts geändert. In den letzten Jahren führte dies zu kontinuierlich sinkenden Renditen. Die sich rasch wandelnden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der letzten Monate haben jedoch, allem Anschein nach, eine

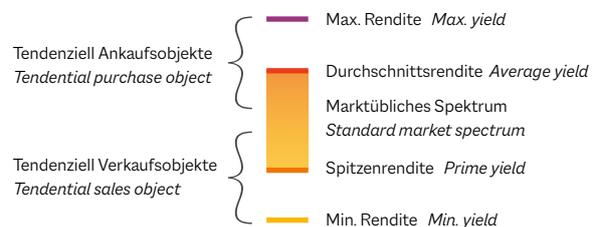
Turnaround on the investment market

The general situation of Unternehmensimmobilien remaining a scarce commodity on the real estate market has not changed. In recent years, this has led to a steady decline in yields. However, the rapidly changing economic conditions of recent months

Abb. 05: Bruttoanfangsrenditen* nach Objektkategorie

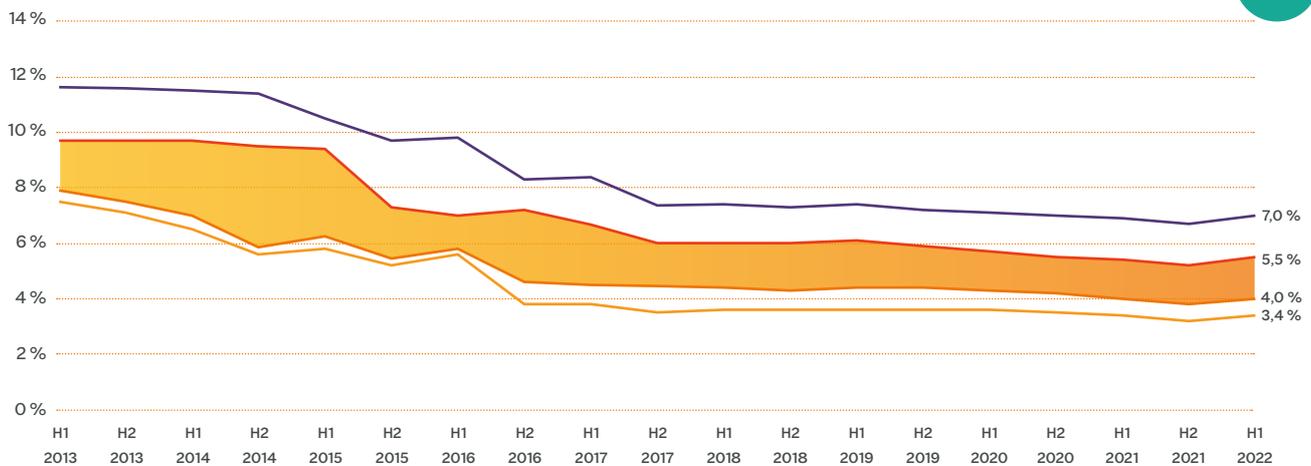
Fig. 05: Gross initial yields* by property category

* 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.



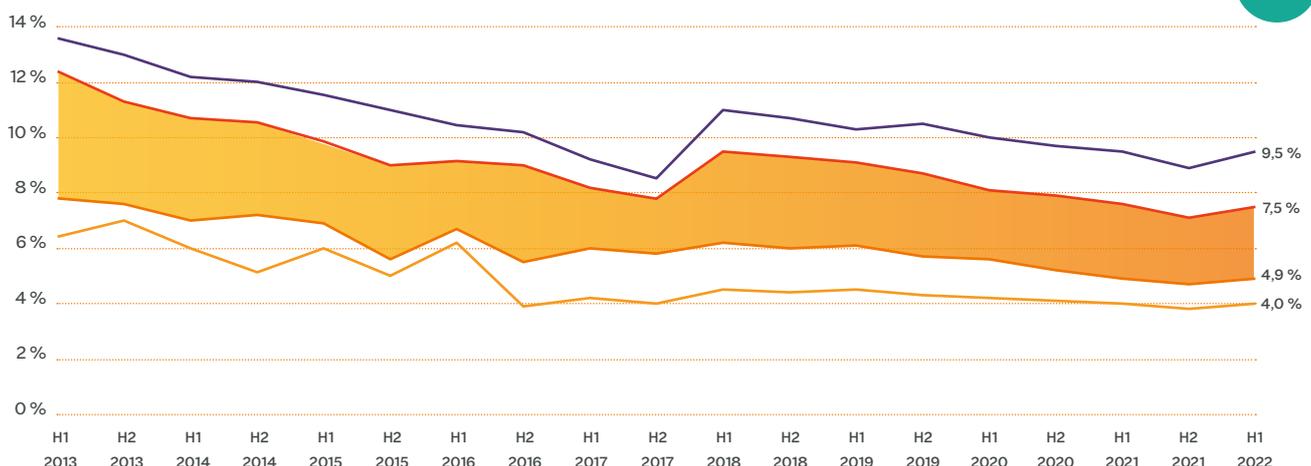
Transformationsimmobilien *Converted properties*

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

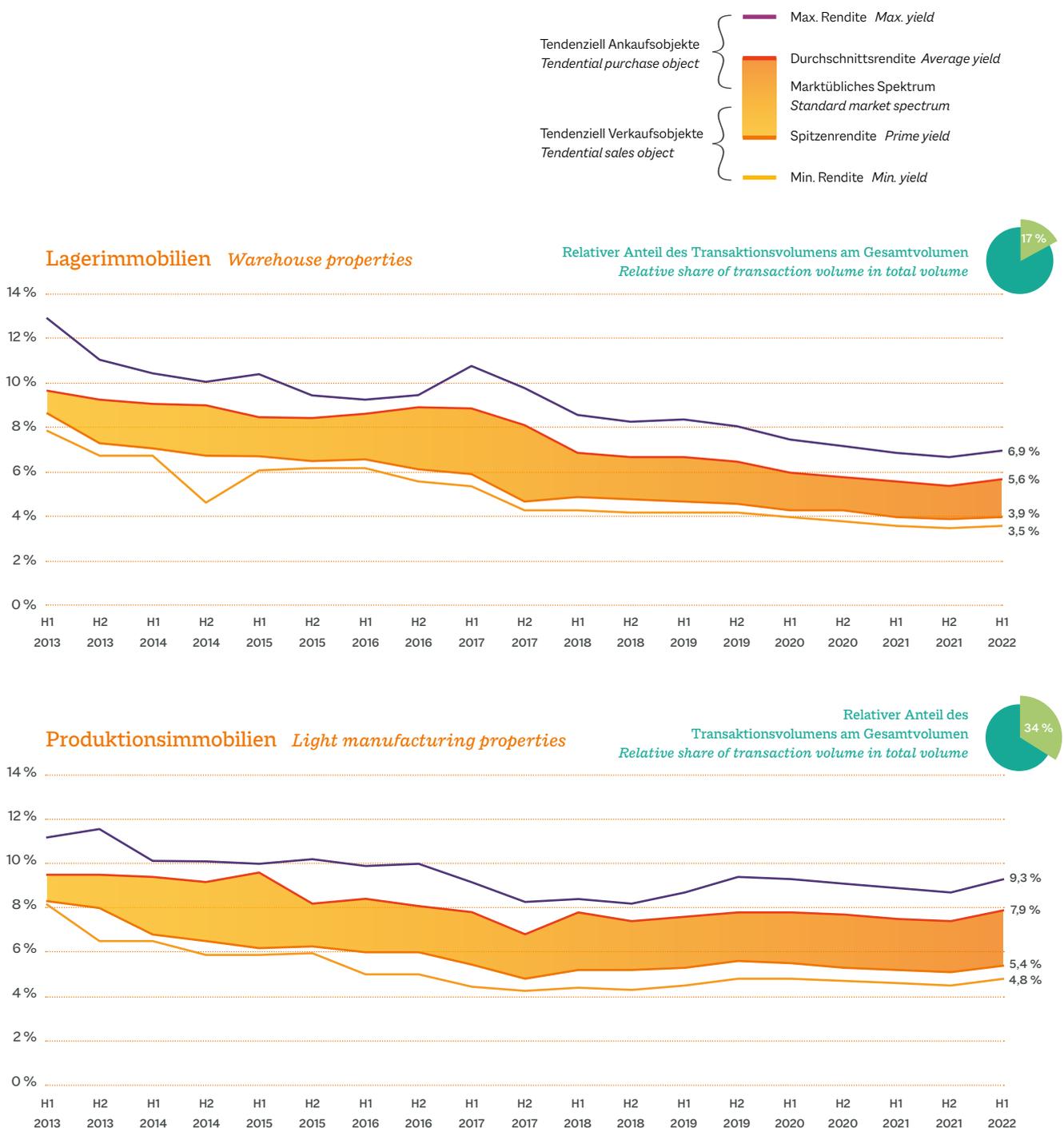


Trendwende bei den Renditen eingeläutet. Vor allem die gestiegenen Zinsen für risikolose Anlageformen wie Staatsanleihen und gesteigerte Finanzierungskosten haben für Abschlüsse bei den Kaufpreisen, auch bei Unternehmensimmobilien gesorgt. Die im Folgenden aufgezeigten Renditen beziehen sich auf Gesamtdeutschland und besitzen demnach auch eine große Spannweite

have, seemingly, initiated a turnaround in yields. In particular, higher interest rates for risk-free forms of investment such as government bonds and increased financing costs have led to discounts in purchase prices, also for Unternehmensimmobilien. The yields shown below relate to Germany as a whole and therefore have a wide range.

Abb. 05: Bruttoanfangsrenditen* nach Objektkategorie

Fig. 05: Gross initial yields by property category*



Unterschiedliche Entwicklungen zwischen den Objekttypen

Im ersten Halbjahr 2022 ist nach einer langen Zeitspanne der anhaltenden Kompression erstmals eine Zunahme der Renditen von Unternehmensimmobilien erkennbar. Diese Entwicklungstendenz betrifft sämtliche Objektkategorien, differenziert sich aber zwischen diesen noch einmal aus. Für die Top-Objekte unter den Transformationsimmobilien stieg die Spitzenrendite mit einem Plus von 20 Basispunkten. Insbesondere Transformationsimmobilien in begehrten urbanen Lagen mit relativ hohem Büroanteil haben weiterhin gute Marktchancen. Ein ähnliches Bild zeigt sich auch bei den Gewerbeparks. Neue, modulare und flexibel nutzbare Objekte mit hoher Energieeffizienz und entsprechender Zertifizierung sind tendenziell rar und verfügen über dementsprechend positive Marktaussichten. Einen Anstieg der Spitzenrendite gab es auch unter den Lagerimmobilien. Sie stieg im zweiten Halbjahr jedoch nur um 10 Basispunkte. Ursächlich für die hohe Resilienz und das niedrige Risiko ist ein hoher Bedarf bedingt durch zunehmende Lagerhaltung.

Diverging developments among property types

In the first half of 2022, an increase in yields for Unternehmensimmobilien is noticeable for the first time, after a long period of sustained compression. This development trend affects all property categories, but there exists differentiation between them. For the top properties in the converted properties sector, the prime yield rose with an increase of 20 basis points. In particular, converted properties in sought-after urban locations with a relatively high proportion of office space continue to have good market opportunities. The picture is similar for business parks. New, modular and flexible properties with high energy efficiency and corresponding certification tend to be rare and have therefore positive market prospects. There was also an increase in prime yields among warehouse properties. However, it rose by only 10 basis points in the second half of the year. The reason for the high level of resilience and the low risk is strong demand due to increased warehousing



Außenaufnahme einer Lagerimmobilie in Langenhagen Exterior view of a warehouse property in Langenhagen

Quelle Source: Alpha Industrial © CSL



Außenansicht eines Gewerbeparks Exterior view of a business park

Quelle Source: Beos

Für die modernen Flächen im Bereich der Spitzen und Minimalrendite spricht auch hier die teils deutlich höhere Energieeffizienz gegenüber Objekten älterer Baujahre. Die Energieeffizienz wird im Zuge steigender Energiepreise noch stärker als bisher zu einem der wichtigsten Faktoren für die erfolgreiche Vermarktung avancieren. Vor dem Hintergrund der steigenden Energiepreise und den Schwierigkeiten die diese für das Verarbeitende Gewerbe verursachen, verzeichneten die Produktionsimmobilien einen Anstieg der Spitzenrendite um 30 Basispunkte auf 5,4 % sowie einen nochmals deutlicheren Anstieg der Durchschnittsrenditen. Vor dem Hintergrund einer möglichen Energieknappheit im Winter stellen Produktionsimmobilien die Objektklasse mit dem tendenziell höchsten Risiko innerhalb der Unternehmensimmobilien dar.

Modern space in the prime and minimum yield range is also favored here by the, in some cases, significantly higher energy efficiency compared with properties of older age. In the wake of rising energy prices, energy efficiency will become an even more important factor for successful market-ing. In the face of the difficulties these prices are causing for the manufacturing sector, light manu-facturing properties recorded an increase in prime yields of 30 basis points to 5.4 % and an even more significant rise in average yields. Considering the possibility of an energy shortage in winter, light manufacturing properties represent the property class that tends to bear the highest risk within the Unternehmensimmobilien.

Investitionen verteilen sich über viele Regionen

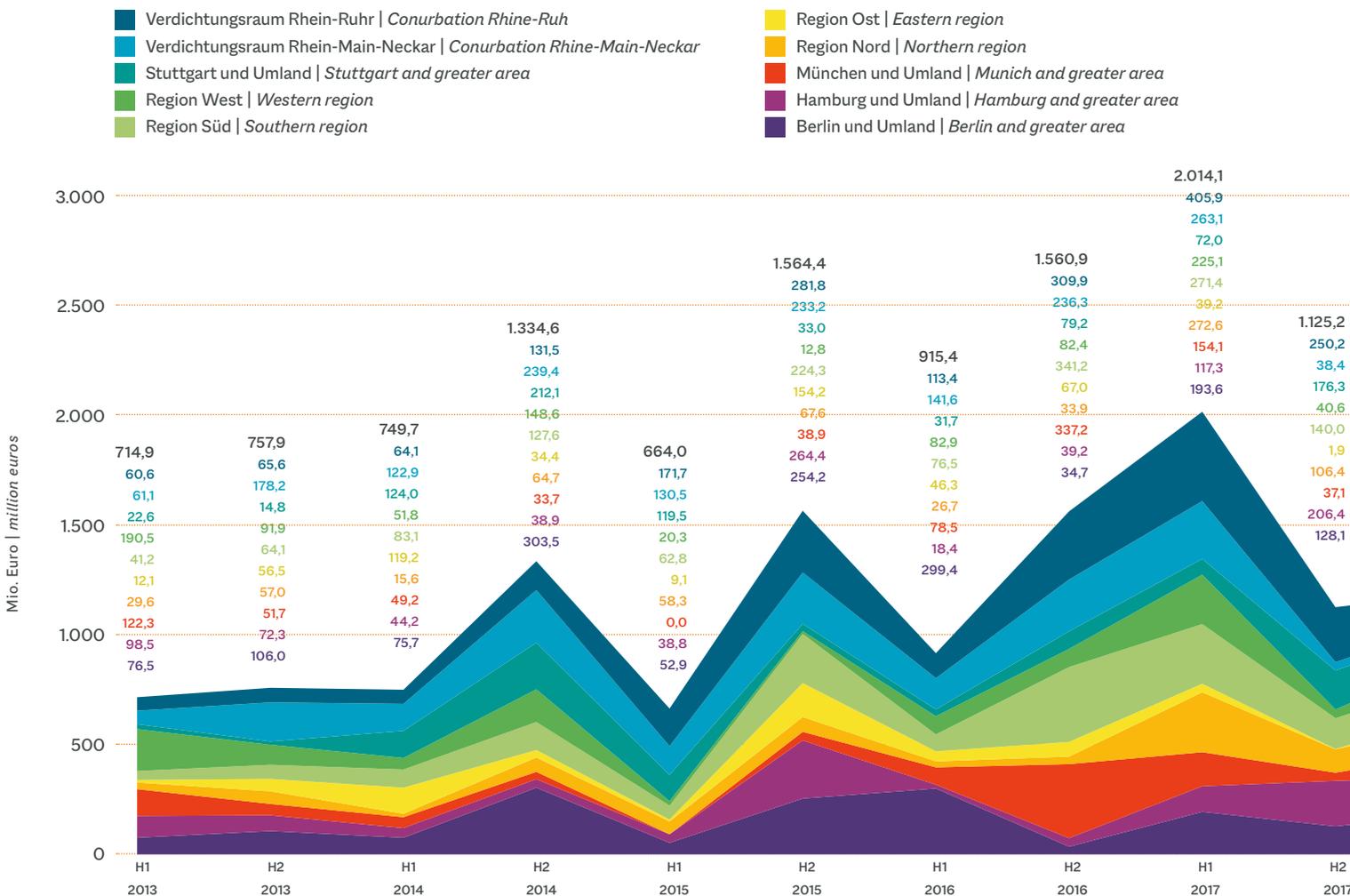
Während im zweiten Halbjahr 2021 die Region Süd anteilig rund 30 % des gesamten Investmentvolumens verantwortete, war die räumliche Verteilung der Investitionen im ersten Halbjahr 2022 wieder deutlich breiter verteilt. In der Region München, dem Spitzenreiter im ersten Halbjahr 2022, und der Region Hamburg bedeuten ein Investmentvolumen von mehr über 200 Mio. Euro eine deutliche Steigerung gegenüber dem vorherigen Halbjahr. In den Regionen Berlin und Rhein-Ruhr bedeuten sie hingegen (leichte) Rückgänge. Auf den vorherigen Spitzenreiter, die Region Süd, entfiel nur noch ein Anteil von rund 7,5 % des gesamten Investitionsvolumens. Ein starkes Wachstum verzeichnete hingegen die Region West. Die teils deutlichen Rückgänge in den letztmals investmentstarken Regionen Süd sowie Stuttgart und Umland können dahingehend interpretiert werden, dass Regionen mit starker wirtschaftlicher Prägung durch das Verarbeitende Gewerbe zuletzt leicht an Attraktivität verloren haben.

Investments spread across many regions

While the southern region accounted for around 30 % of the total investment volume in the second half of 2021, the geographical distribution of investments was again much broader in the first half of 2022. In the Munich region, the frontrunner in the first half of 2022, and the Hamburg region, an investment volume of more than 200 million euros represents a significant increase compared with the previous six months. In the Berlin and Rhine-Ruhr regions, on the other hand, they represent (slight) declines. The Southern region, which was the previous frontrunner, now only accounted for around 7.5 % of the total investment volume. By contrast, the West region recorded strong growth. The - in some cases significant - declines in the South and Stuttgart regions and surrounding areas, which were previously strong in terms of investment, can be interpreted as a sign that regions with a strong economic focus on manufacturing have recently become slightly less attractive.

Abb. 06: Investmentvolumen nach Region

Fig. 06: Investment volume by region



Mehr Investments in den Metropolen

Während die Investments in Berlin leicht rückläufig waren, legten sie in den Regionen München und Umland sowie Hamburg und Umland deutlich zu. Das anteilig höchste Investitionsvolumen von etwa 15 %, das in der bayerischen Metropole verzeichnet wurde, war dabei maßgeblich von zwei größeren Deals von Gewerbeparks mit einem höheren Büroanteil getrieben. In Hamburg war der Verkauf einer großflächige Transformationsimmobilie maßgeblich für das Halbjahresergebnis mitverantwortlich.

More investments in the major cities

While investments in Berlin declined slightly, they increased significantly in the regions of Munich and the surrounding area as well as Hamburg and the surrounding area. The proportionally highest investment volume of around 15%, which was recorded in the Bavarian metropolis, was largely driven by two major deals for commercial parks with a higher proportion of office space. In Hamburg, the sale of a largescale converted property was a key factor in the half-year result.

Abb. 06: Investmentvolumen nach Region

Fig. 06: Investment volume by region

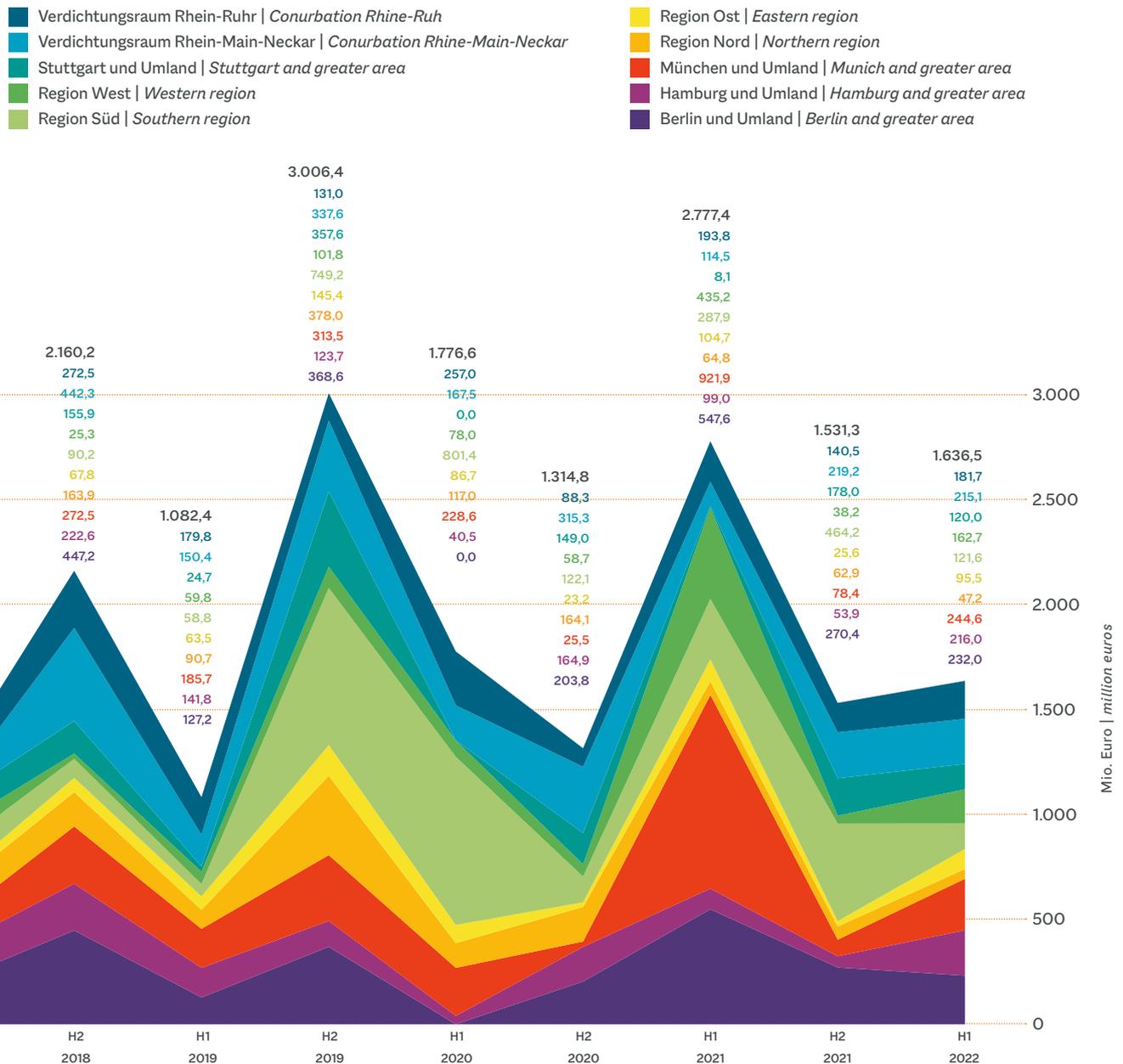


Abb. 07: Regionale Verteilung der Investments nach Objektkategorie
 Fig. 07: Regional distribution of investments by property category

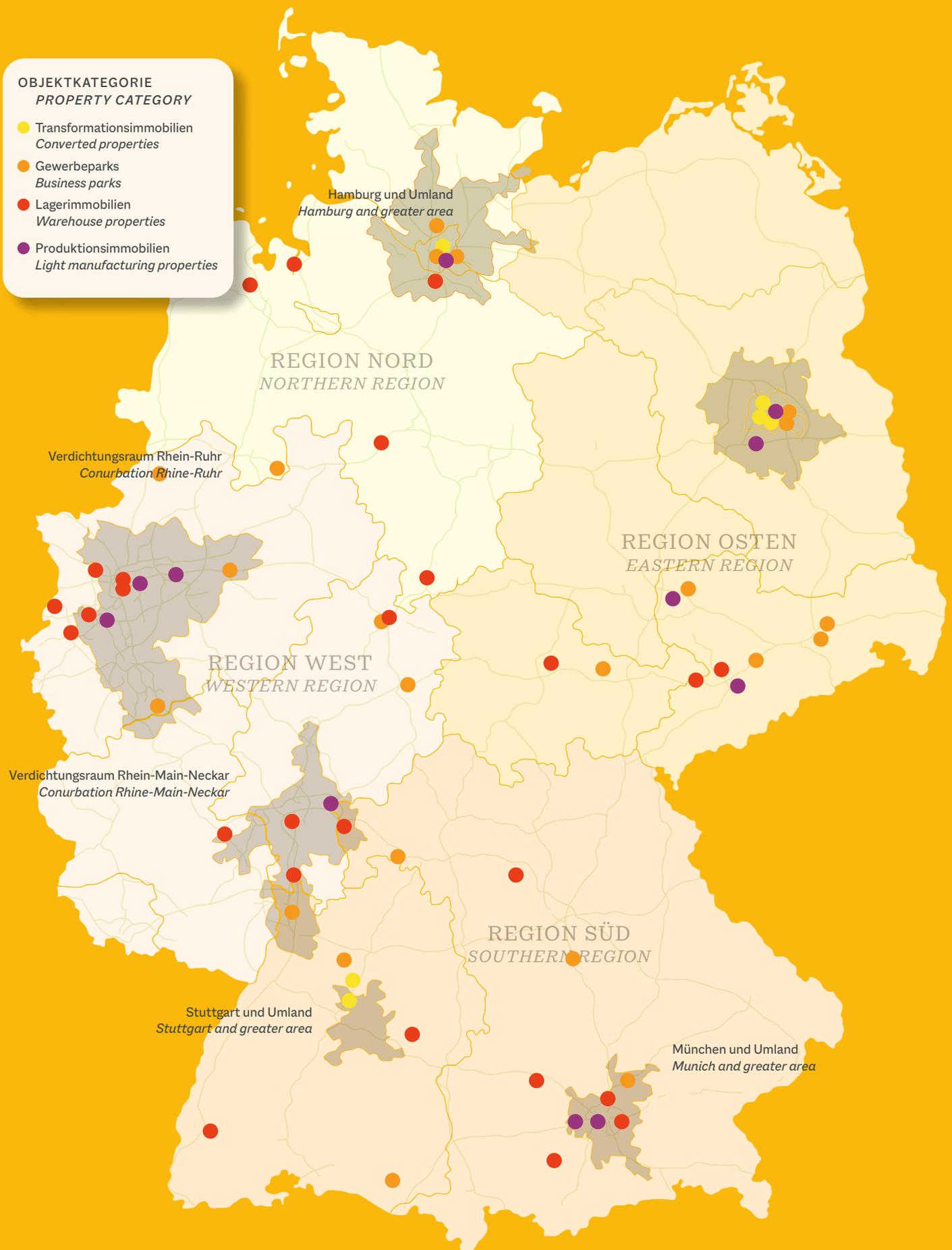
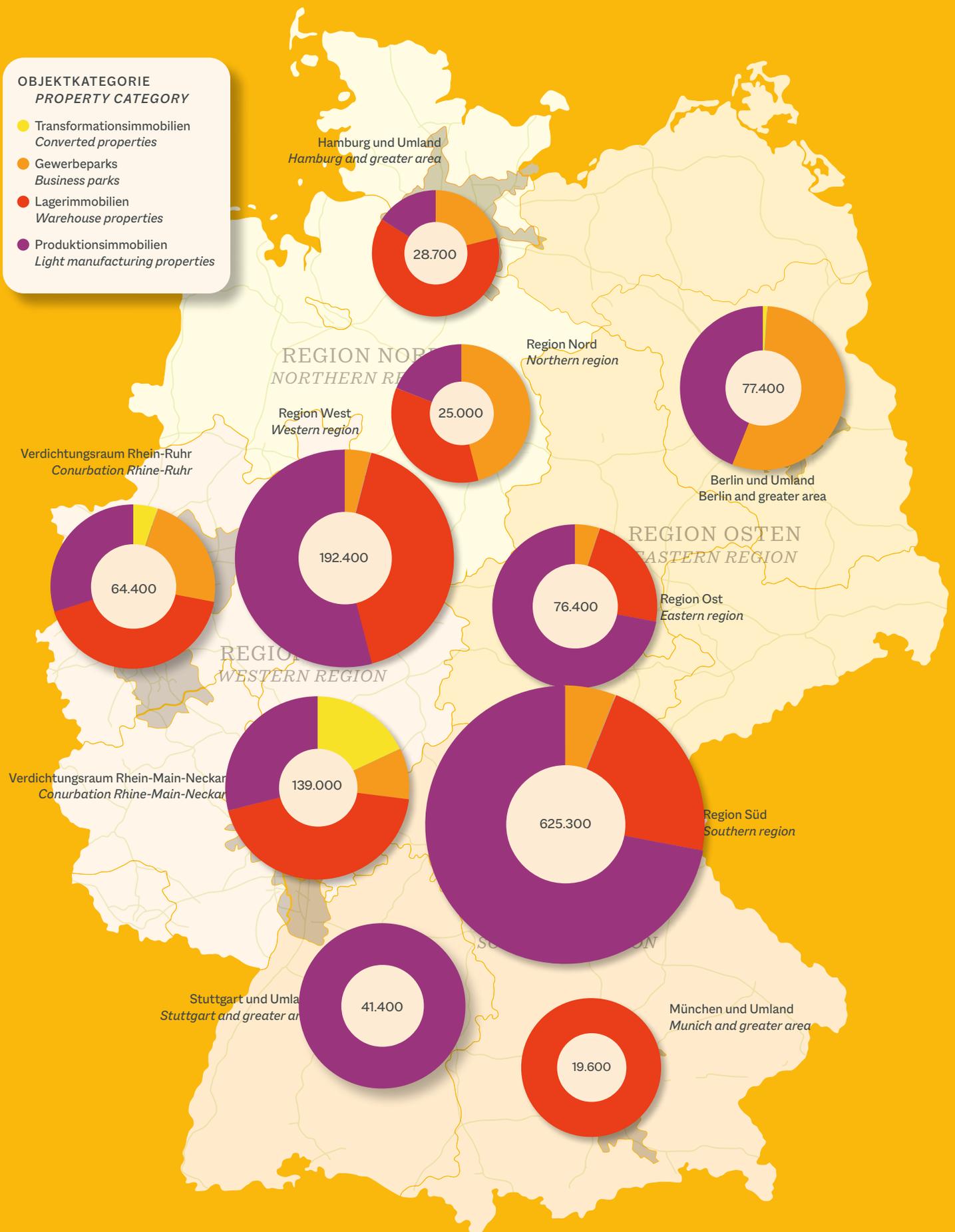


Abb. 08: Regionale Verteilung der Flächenumsätze nach Objektkategorie
Fig. 08: Regional distribution of take-ups by property type

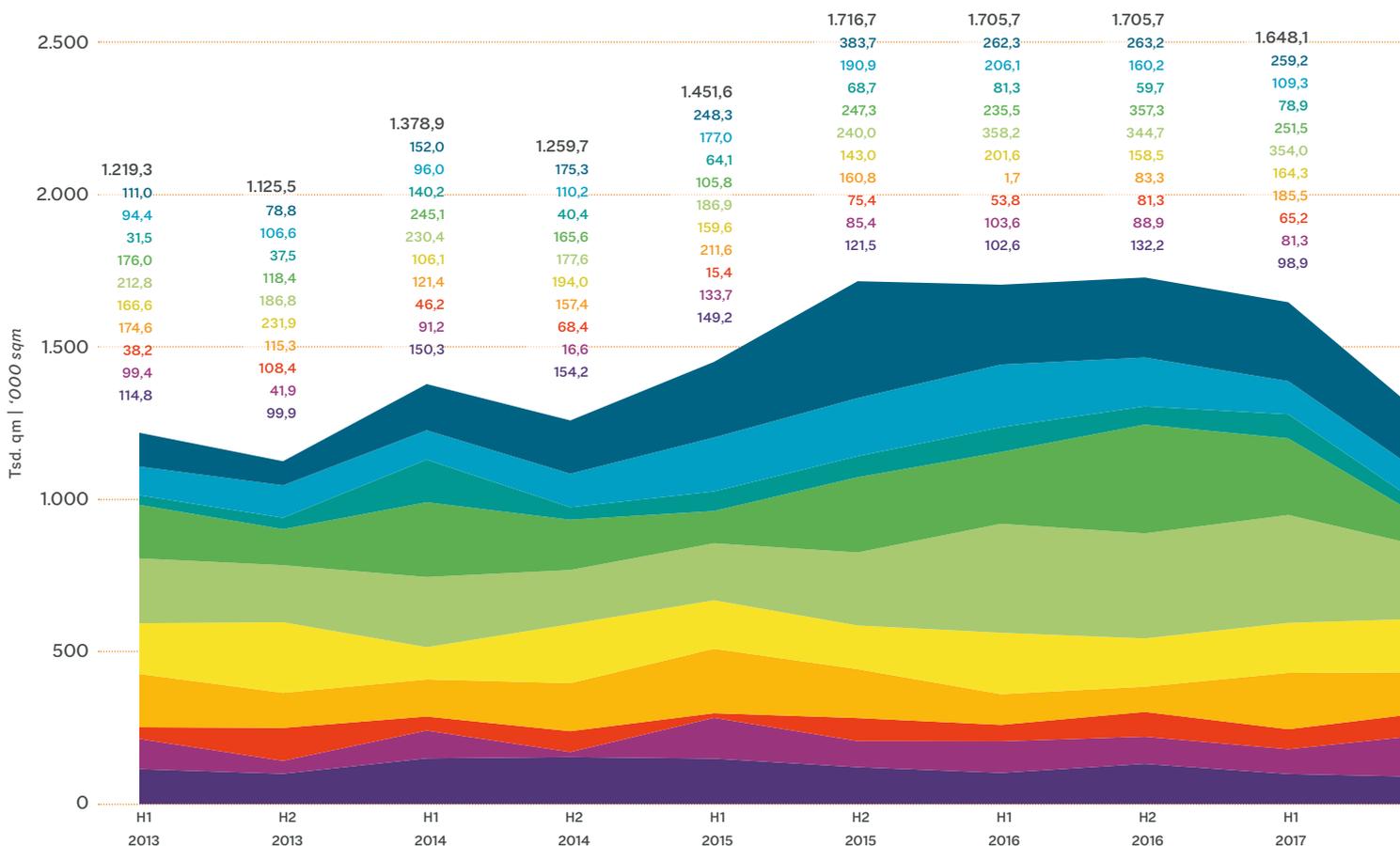


DER VERMIETUNGSMARKT THE LETTING MARKET

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*



Flächenumsatz mit leichtem Zuwachs

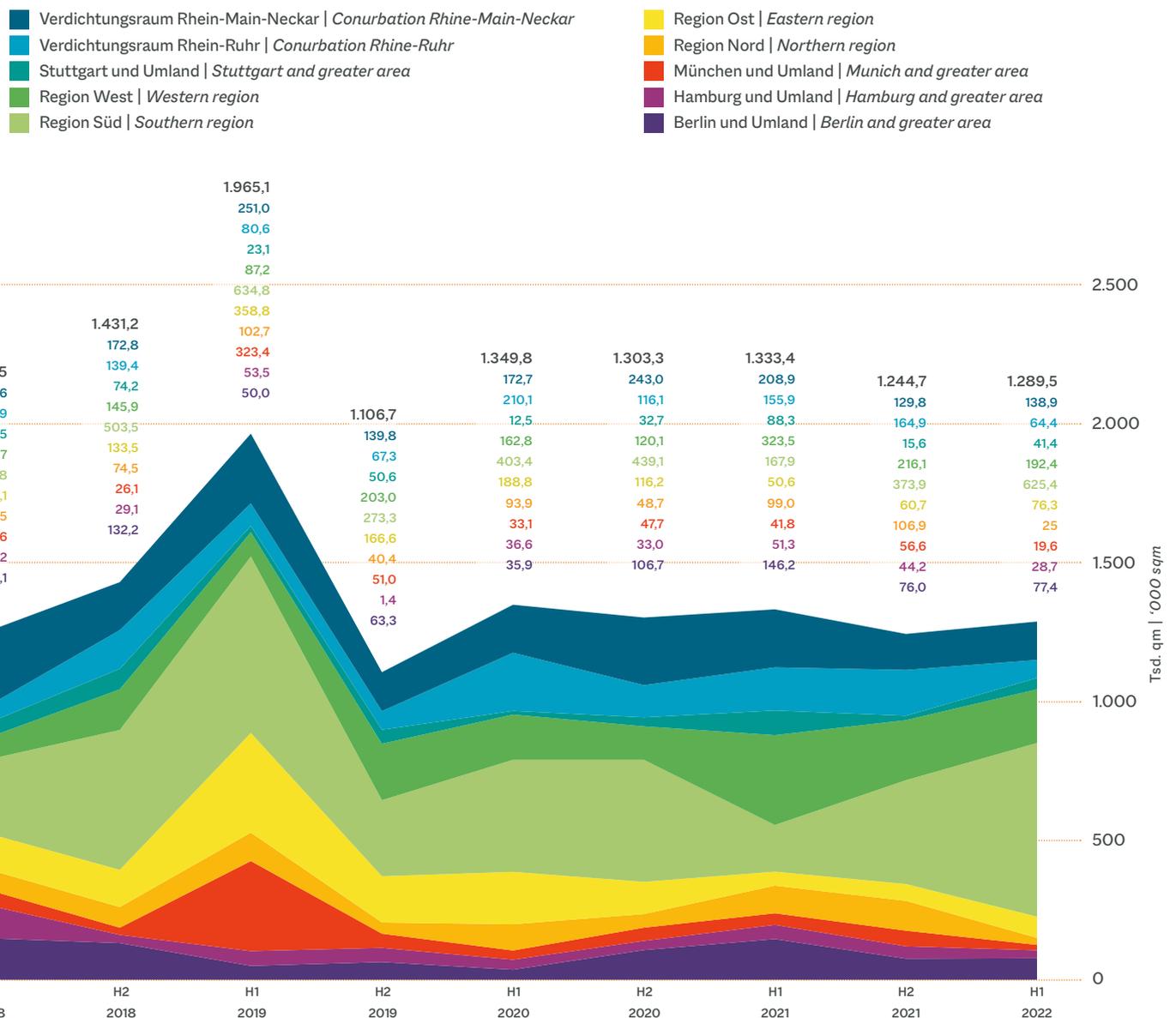
Trotz der veränderten Rahmenbedingungen im ersten Halbjahr 2022 ist der Flächenumsatz der Unternehmensimmobilien, von rund 1,29 Mio. qm, in etwa auf dem Niveau des Vorhalbjahres. Es sollte hierbei beachtet werden, dass der Treiber dieses Ergebnis im Wesentlichen die Zunahme der Eigennutzungen ist, während der Vermietungsmarkt in der ersten

Take-up with slight growth

Despite the changed conditions in the first half of 2022, the take-up for Unternehmensimmobilien of around 1.29 million sqm was even at a level of the previous half-year. It should be noted that the driver of this result is essentially the increase in owner occupancy, while the rental market saw a decline in sales volumes in the first half of the year. The

Abb. 09: Flächenumsätze nach Region

Fig. 09: Take-ups by region





Innenaufnahme einer Produktionsimmobilie Interior view of a light manufacturing property

Quelle Source: Aurelis © Eibe Sönnecken

Jahreshälfte eine rückläufiges Umsatzvolumen zu verzeichnen hat. Das insgesamt leicht rückläufiges Interesse an Flächenanmietungen kann als Zeichen der Zurückhaltung in Anbetracht der derzeit unsicheren wirtschaftlichen Lage gedeutet werden. Ein kurzfristiges Aufstocken von Flächenkapazitäten infolge von zunehmender Lagerhaltung oder Re-/Nearshoring Tendenzen hat sich somit bisher noch nicht bemerkbar gemacht.

slight overall decline in interest in leasing space can be interpreted as a sign of restraint in view of the current uncertain economic situation. A short-term increase in space capacities as a result of increasing warehousing or re/nearshoring tendencies has therefore not yet made itself felt.

Nachfrage nach Flächen ab 10.000 qm rückläufig

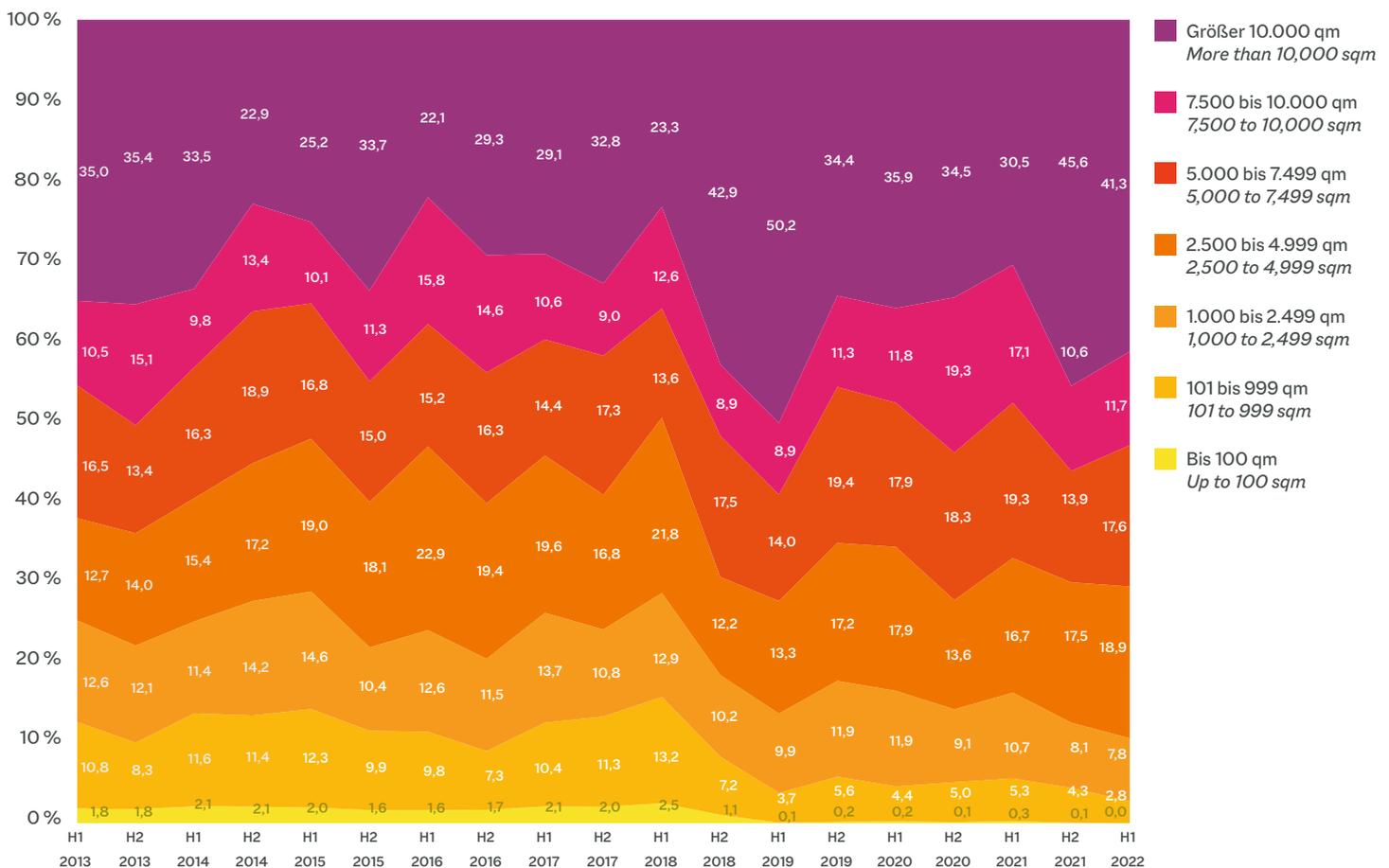
Betrachtet man die Umsatzleistung nach Flächen­größen­klassen differenziert, so fällt auf, dass die Bedeutung von Flächen ab 10.000 im ersten Halb­jahr 2022 leicht rückläufig war. Zwar stellen sie anteilig weiterhin die bedeutsamste Größen­klasse dar, ihr Anteil am gesamten Flächenumsatz sank jedoch von 45,6 % (H2/2021) auf 41,3 %. Dieser Rückgang ging zu Gunsten der mittleren Größen­klassen zwischen 2.500 und 9.999 qm. Am stärksten legte dabei die Größen­klasse von 5.000 bis 7.499 qm, deren Anteil am gesamten Flächenumsatz von 13,9 % auf 17,6 % wuchs. Die kleineren Größen­klassen bis 2.499 qm verzeichneten hingegen rückläufige Anteile am gesamten Flächenumsatz. Bei den kleineren Flächen­kategorien handelt es sich um Flächengrößen wie sie für gewöhnlich in Multi-Tenant Gewerbeparks ange­mietet werden, deren anteiliger Rückgang kann auf fortwährenden Flächenmangel in dieser Objektkate­gorie hindeuten.

Decline in demand for spaces of 10,000 sqm and above

Looking at take-up performance differentiated by space size classes, it is noticeable that the impor­tance of spaces of 10,000 sqm and above declined slightly in the first half of 2022. Although they con­tinue to represent the most significant size class on a pro rata basis, their share of total take-up fell from 45.6 % (H2/2021) to 41.3 %. This decline was in favor of the medium size classes between 2,500 and 9,999 sqm. The strongest growth was seen in the size class from 5,000 to 7,499 sqm, whose share of total take-up grew from 13.9 % to 17.6 %. By contrast, the smaller size categories up to 2,499 sqm recorded declining shares of total take-up. The smaller space categories are of the type usually leased in multitenant business parks, and their pro­portionate decline may indicate a continuing short­age of space in this property category.

Abb. 10: Umsatzleistung nach Flächengrößenklassen

Fig. 10: Take-ups by area size category



Mehrheit der Flächen mit langfristigen Verträgen vermietet

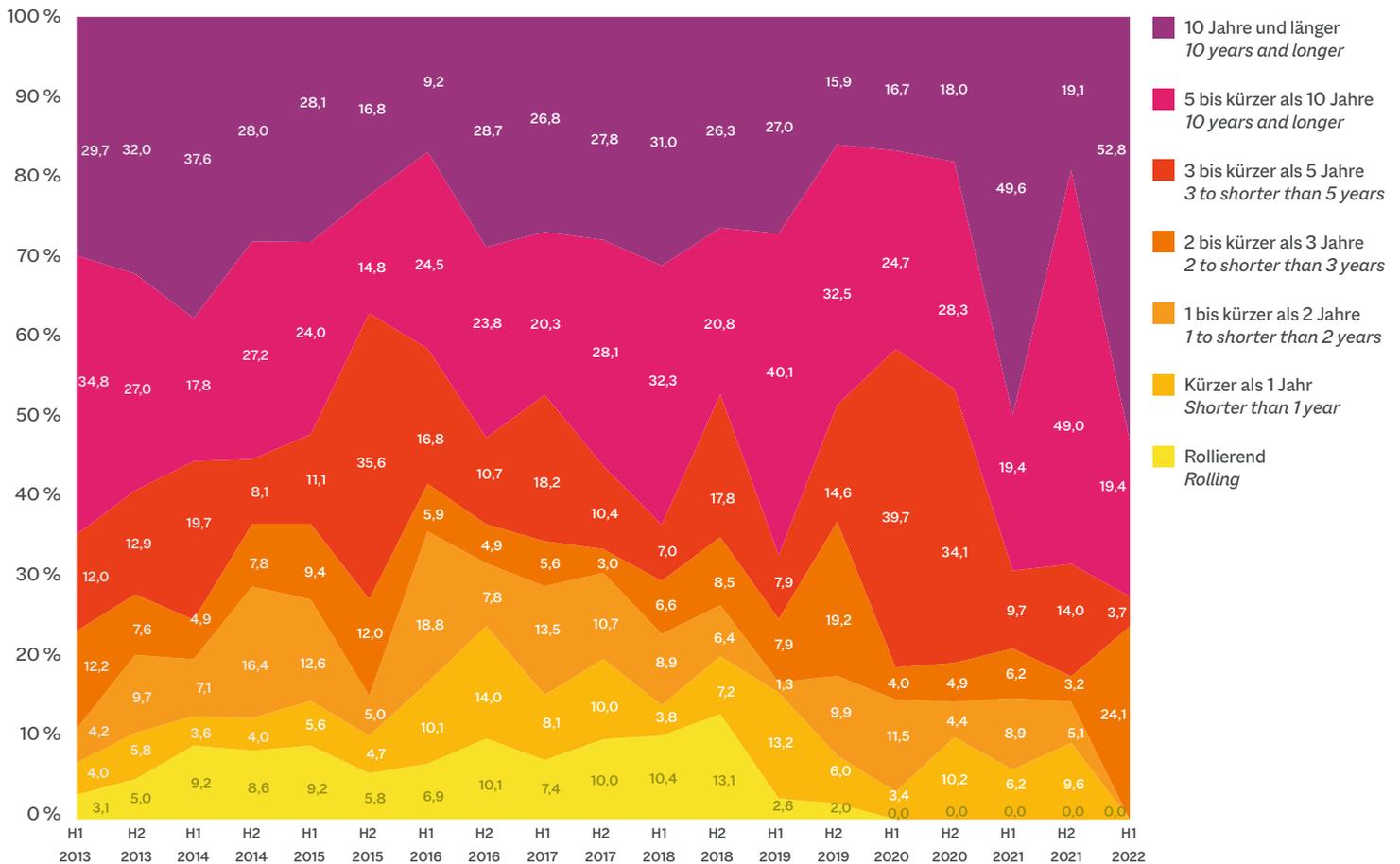
Wie bereits im Vorjahr zeigt sich eine Verschiebung der Flächenanteile zwischen den beiden längsten Laufzeitklassen. Verglichen mit dem zweiten Halbjahr 2021 stieg der Anteil der der vermieteten Flächen mit Laufzeiten von 10 Jahren und länger von 19,1 % auf 52,8 %. Der Flächenanteil mit Vertragslaufzeiten von 5 bis 10 Jahre sank hingegen von 49,0 % auf 19,4 %. In Summe wurden über 72 % der vermieteten Flächen mit Mietverträgen ausgestattet, die über eine mindestens fünfjährige Laufzeit verfügen. Dies zeigt, dass die Mieter auch weiterhin gewillt sind, sich langfristig an verfügbare Flächen zu binden. Oftmals werden langfristige Mietverträge abgeschlossen, da die

Majority of space leased under long-term contracts

As in the previous year, there was a shift in the proportion of space between the two longest term categories. Compared with the second half of 2021, the proportion of leased space with terms of 10 years or longer rose from 19.1 % to 52.8 %. By contrast, the proportion of space with lease terms of 5 to 10 years fell from 49.0 % to 19.4 %. In total, more than 72 % of leased space had leases with terms of at least five years. This shows that tenants remain willing to commit to available space on a long-term basis. Long-term leases are often signed because users

Abb. 11: Flächengewichtete Laufzeit der Mietverträge

Fig. 11: Lease term weighted by take-ups





Büroeinheiten eines Gewerbeparks in Mannheim Office units of a business park in Mannheim

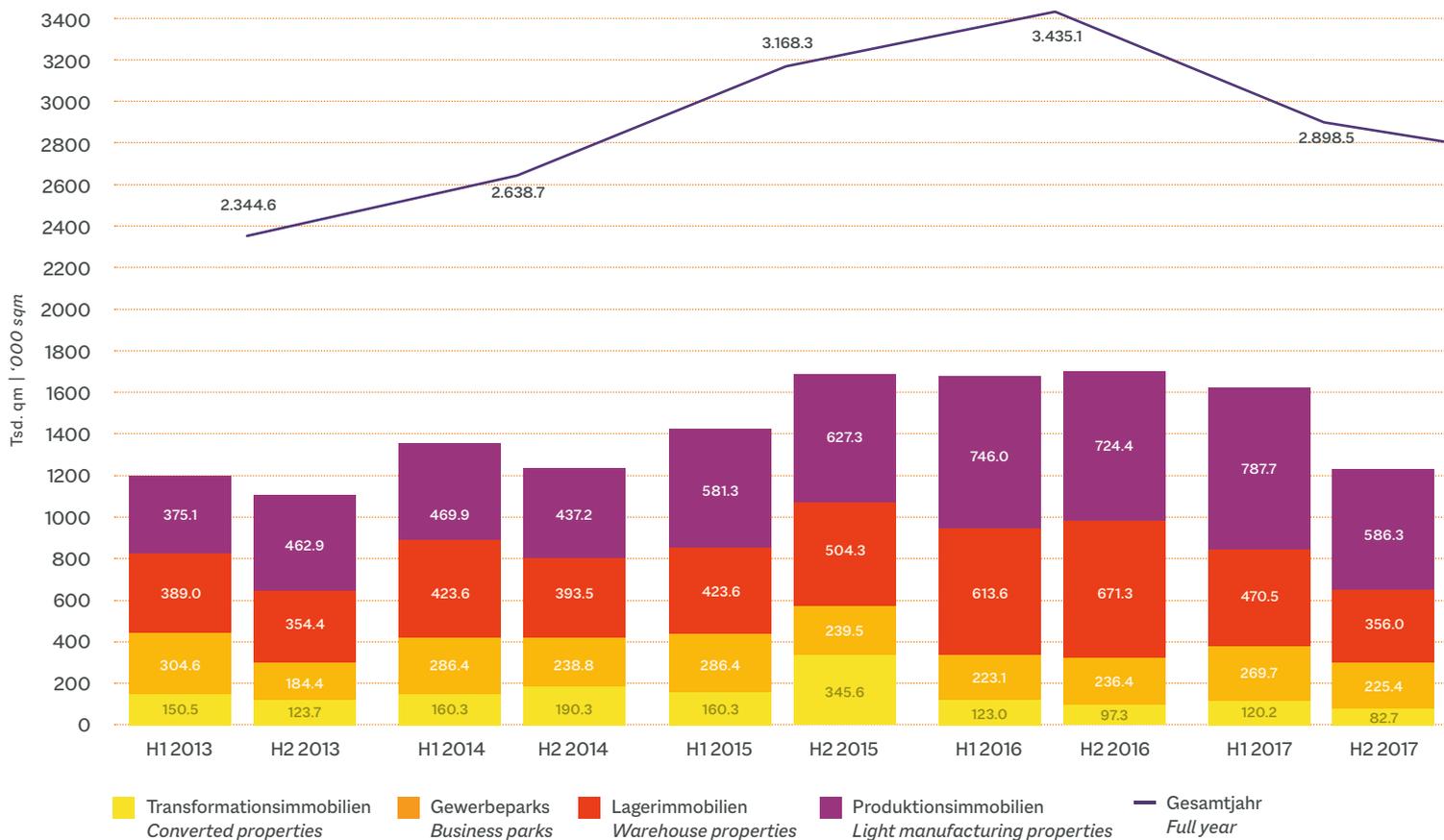
Quelle Source: Aurelis © Eibe Sönnecken

Nutzer Schwierigkeiten haben geeignete Flächen zu finden und sich daher bei geglücktem Abschluss diese langfristig sichern möchten. Außergewöhnlich war im vergangenen Halbjahr eine Vermietung von über 20.000 Quadratmetern mit einer Laufzeit zwischen zwei und drei Jahren, was den Flächenanteil dieser Laufzeitkategorie auf über 24 % erhöhte. Bei derartigen Vermietungen handelt es sich bisher jedoch um eine Ausnahme.

have difficulty finding suitable space and therefore want to secure it for the long term if the deal is successful. Unusual in the past six months were leases of over 20,000 sqm with a term of between two and three years, raising the share of space in this category to over 24 %. However, lettings of this kind have so far been an exception.

Abb. 12: Flächenumsätze nach Objektkategorie

Fig. 12: Take-ups by property type



Flächen in Gewerbeparks sind knapp

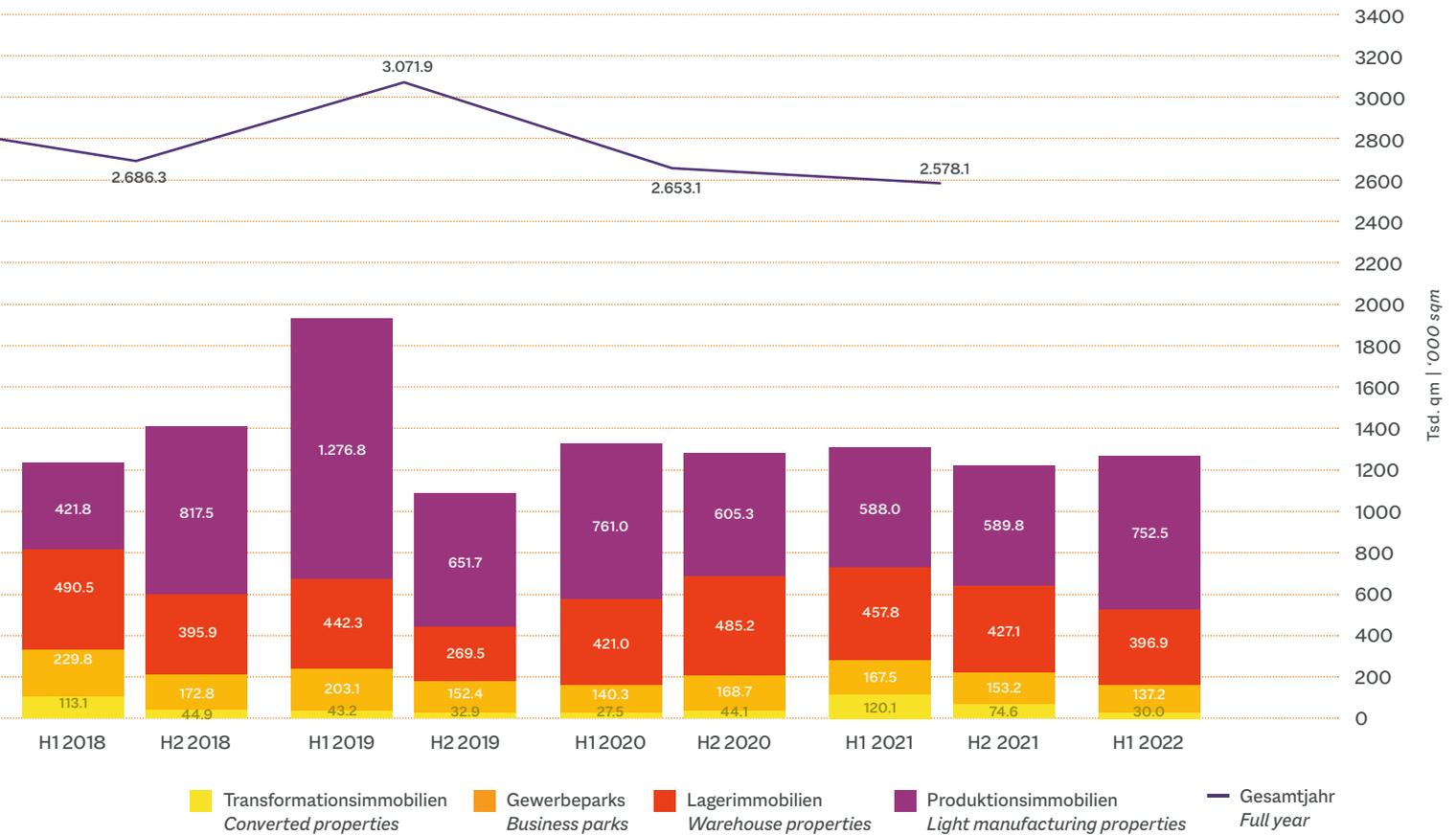
Unter den Objektkategorien der Unternehmensimmobilien waren es erneut die Produktionsimmobilien, die den höchsten Flächenumsatz verzeichnen konnten. Mit rund 753.000 qm betrug ihr Anteil rund 58 % des gesamten Flächenumsatzes der Unternehmensimmobilien. In diesem Zusammenhang muss allerdings berücksichtigt werden, dass Produktionsimmobilien einen hohen Anteil an Eigennutzern aufweisen und dieses Ergebnis durch den bereits erwähnten großen Eigennutzerbaustart maßgeblich beeinflusst wird. Alle übrigen Objektkategorien verzeichneten im ersten Halbjahr 2022 rückläufige Flächenumsätze. Insbesondere die Objektklassen mit

Space in industrial parks in short supply

Among the property categories of Unternehmensimmobilien, it was once again light manufacturing properties that recorded the highest take-up. At around 753,000 sqm, they accounted for around 58 % of the total take-up of Unternehmensimmobilien. In this context, however, it must be taken into account that light manufacturing properties have a high proportion of owner-occupiers and that this result is significantly influenced by the large number of owner-occupier properties beginning construc-

Abb. 12: Flächenumsätze nach Objektkategorie

Fig. 12: Take-ups by property type



niedrigem Eigennutzeranteil, also Gewerbeparks und Transformationsimmobilien, verzeichneten rückläufige Flächenumsätze. Dies kann aber insbesondere bei den Gewerbeparks nicht auf eine abwartende Haltung potenzieller Mieter im Zuge von wirtschaftlichen Unsicherheiten zurückgeführt werden, sondern ist eher ein Zeichen für fortwährende Flächenknappheit – ein Trend der schon seit längerem beobachtet werden kann.

tion. All other property categories recorded declining take-up in the first half of 2022. In particular, the property classes with a low proportion of owner-occupiers, i.e. business parks and converted properties, recorded declining take-up. However, in the case of business parks in particular, this cannot be attributed to a wait-and-see attitude on the part of potential tenants in the wake of economic uncertainties, but is rather a sign of a continuing shortage of space - a trend that has been observable for some time.

Verarbeitendes Gewerbe als wichtigste Nachfragegruppe

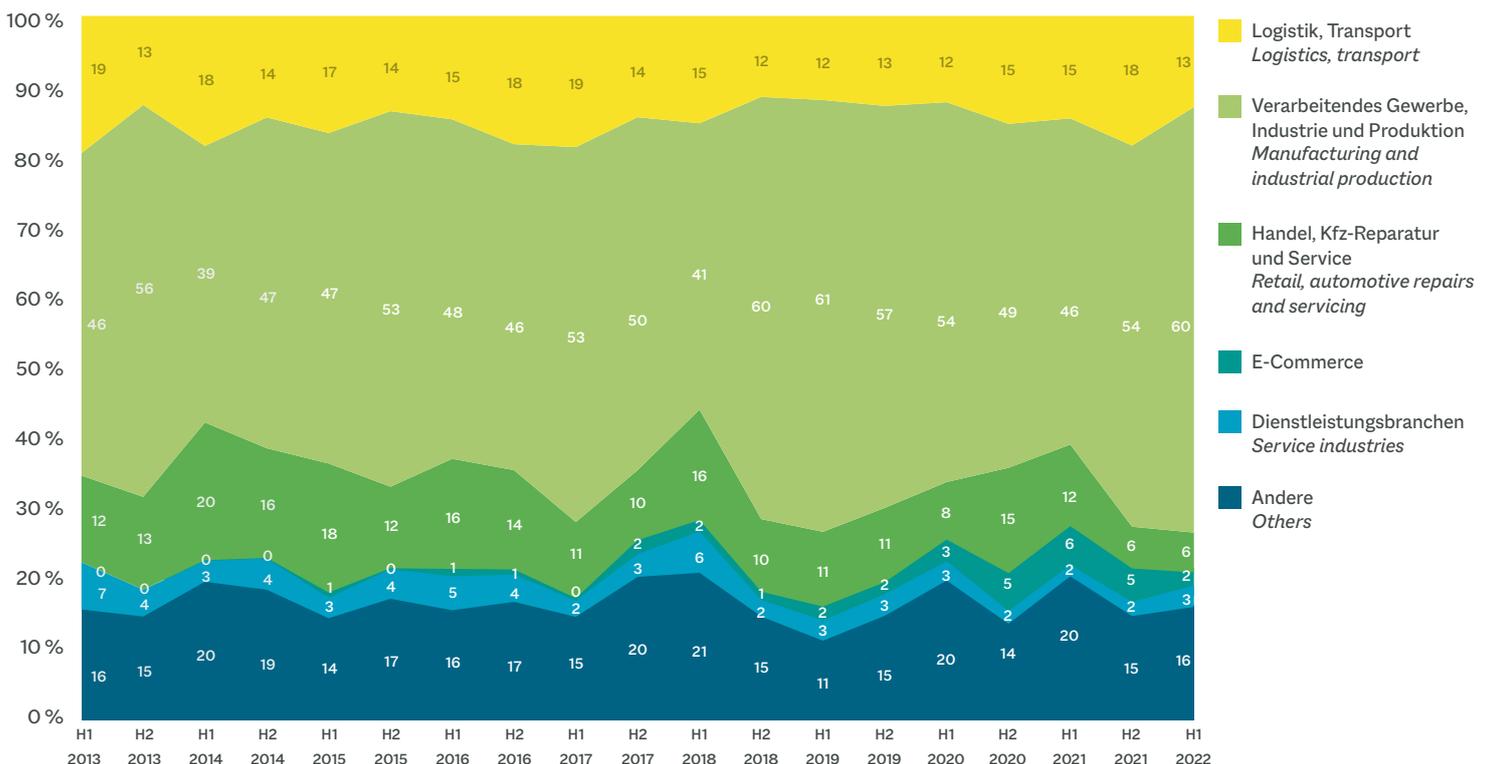
Über den Berichtszeitraum hinweg war das Verarbeitende Gewerbe erneut die Nachfragegruppe, die den größten Flächenbedarf in den Unternehmensimmobilien verzeichnete. Verglichen mit dem vorherigen Halbjahr nahm ihr prozentualer Anteil am gesamten Flächenumsatz sogar weiter zu. In diesem Zusammenhang muss jedoch erneut auf den deutlich erhöhten Eigennutzeranteil innerhalb des Verarbeitenden Gewerbes sowie den Einfluss einzelner Großprojekte verwiesen werden. Schließt man Eigennutzungen aus der Betrachtung aus, so hal-

Manufacturing industry as the most important demand group

Over the period under review, the manufacturing sector was once again the group that recorded the greatest demand for space in Unternehmensimmobilien. Compared with the previous half-year, their percentage share of total take-up actually further increased. In this context, however, reference must again be made to the significantly higher proportion of owner-occupiers within the manufacturing

Abb. 13: Flächenumsätze nach aggregiertem Wirtschaftszweig

Fig. 13: Take-ups by aggregated economic sector





Außenansicht des Technoparks in Nürnberg Exterior view of the Technopark in Nuremberg

Quelle Source: Siemens Real Estate © Erich

biert sich der Anteil des Verarbeitenden Gewerbes auf 30 %. Auf das Verarbeitende Gewerbe folgt die Sammelkategorie der „Andere“-Branchen, die verglichen mit dem zweiten Halbjahr 2021 ihren Anteil, auf 16 %, ausbauen konnte. In einem ähnlichen Bereich bewegte sich auch die Logistik- und Transportbranche. Die Flächennachfrage aus dem (stationären) Handel stagnierte, während die Nachfrage aus der e-Commerce-Branche zuletzt deutlich rückläufiger war. Hier zeichnet sich vor allem ab, dass die rasante Expansion der Quick-Commerce-Startups vorerst beendet scheint.

sector and the influence of isolated major projects. If owner-occupiers are excluded from the analysis, the share of the manufacturing sector is halved to 30 %. Manufacturing is followed by the "Other" category, which increased its share to 16 % compared with the second half of 2021. The logistics and transport sector also moved in a similar range. Demand for space from the (stationary) retail sector stagnated, while demand from the e-commerce sector recently declined significantly. Here, in particular, it is becoming apparent that the rapid expansion of quick-commerce startups appears to have come to an end for the time being.

Moderne Unternehmensimmobilien verzeichnen weiterhin steigende Mieten

Auch das erste Halbjahr 2022 hat den Trend der steigenden Mietpreise für Unternehmensimmobilien fortgesetzt. Die Durchschnitts- und Spitzenmieten steigen für alle Flächentypen weiter an, da bei den modernen Immobilien mit gehobenem Ausstattungsstandard der Faktor Flächenknappheit deutlich zum Tragen kommt. So werden im Bereich der Spitzenmieten inzwischen Preisniveaus von 15,00 Euro/qm für Büro-/Sozialflächen und 16,40 Euro/qm für Flex Spaces erreicht.

Die derzeit stark steigenden Energiekosten wirken sich bedeutend auf die Betriebskosten von Unternehmensimmobilien aus. Da ältere Immobilien hier zumeist deutliche Nachteile gegenüber energieeffizienten Neubauten haben sind zumindest am untersten Ende der Mietpreisspanne – trotz der weiterhin bestehenden Angebotsknappheit – kaum Mietsteigerungen zu erwarten. Dies zeigt sich insbesondere bei den Produktionsflächen, die gegenüber dem zweiten Halbjahr 2021 eine leicht rückläufige Durchschnittsmiete verzeichnen.

Modern Unternehmensimmobilien continue to record rising rents

The first half of 2022 has also seen a continuation of the trend of rising rents for Unternehmensimmobilien. Average and prime rents continue to rise for all types of space, as the shortage of space factor clearly comes into play for modern properties with an upmarket standard for furnishing. For example, top rents are now reaching price levels of 15.00 euros/sqm for office/social space and 16.40 euros/sq m for flex spaces.

The current sharp rise in energy costs is having a significant impact on the operating costs of Unternehmensimmobilien. Since older properties generally have significant disadvantages here compared with energy-efficient new buildings, hardly any rent increases are to be expected, at least at the lowest end of the rental price range – despite the continuing shortage of supply. This is particularly evident in the case of light manufacturing space, where average rents have fallen slightly compared with the second half of 2021.

Abb. 14: Mieten nach Flächentyp

Fig. 14: Rents by floor space type

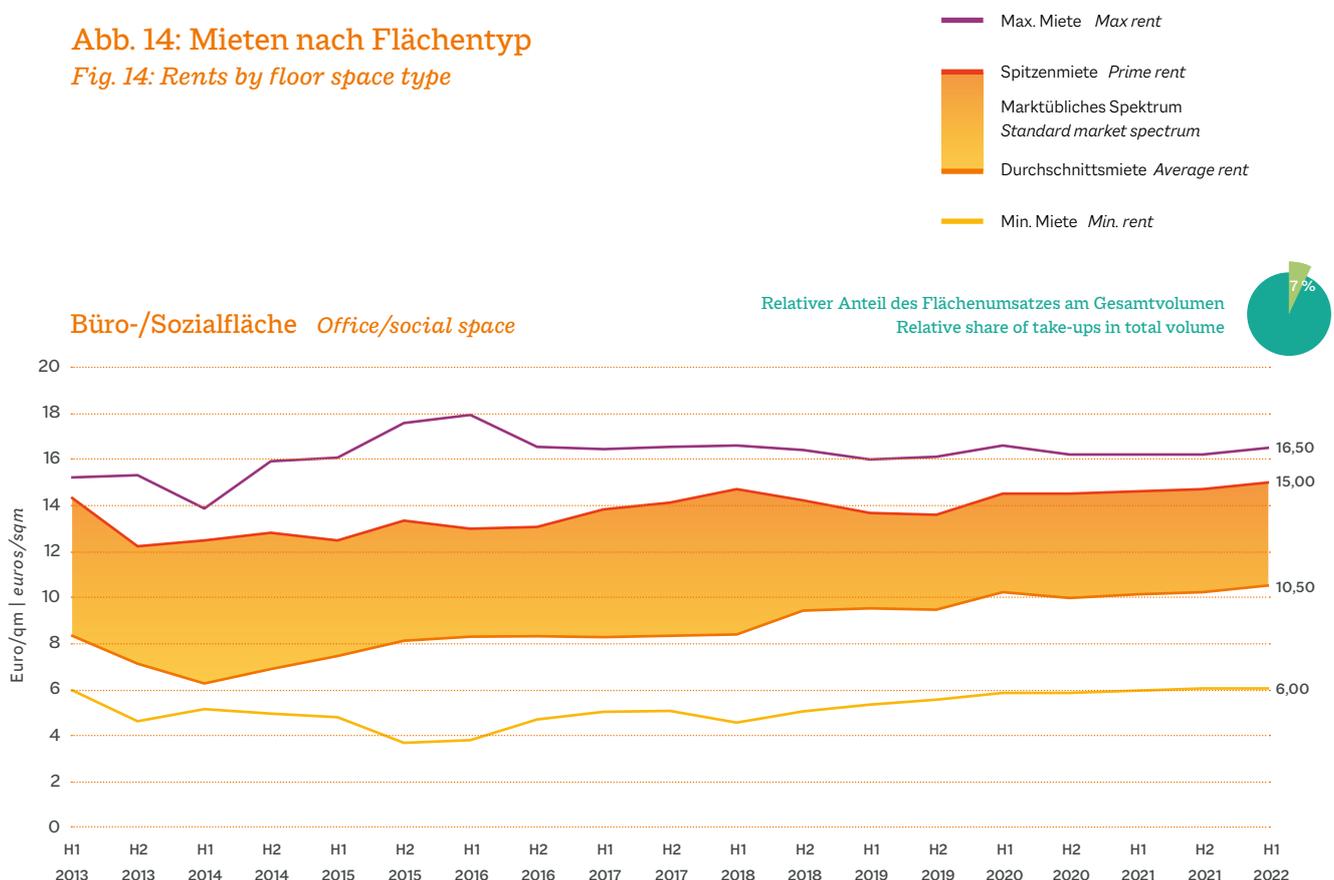
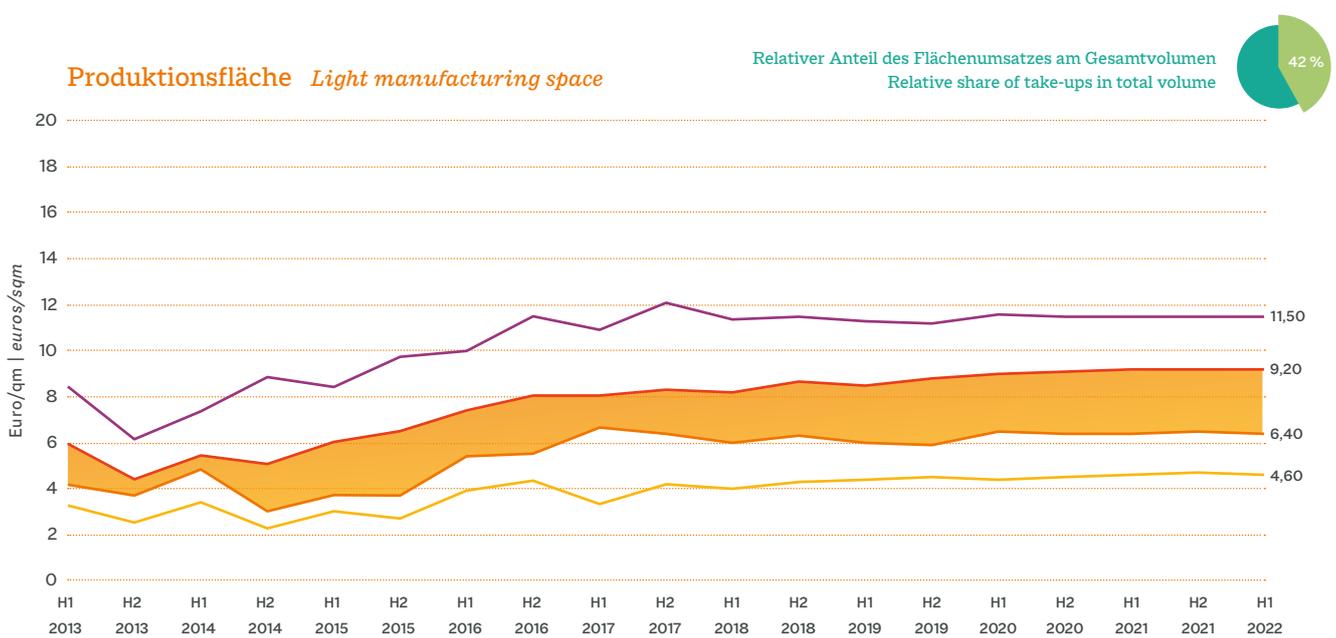
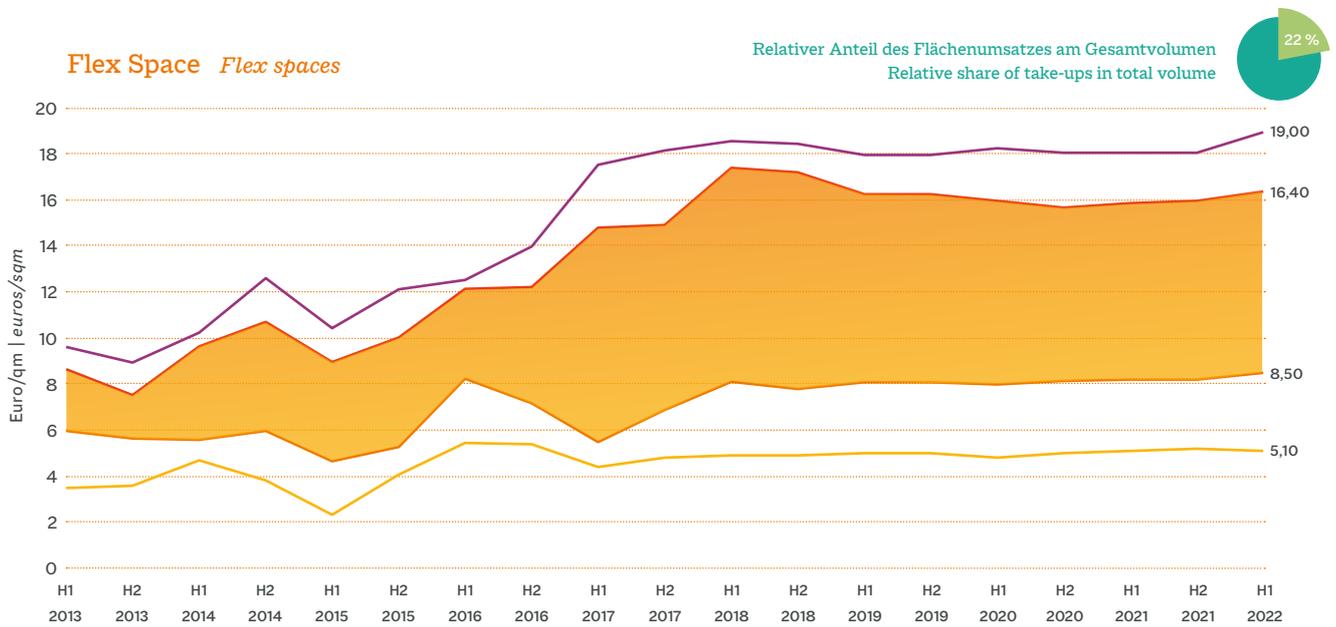


Abb. 14: Mieten nach Flächentyp
Fig. 14: Rents by floor space type

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



Mieten für Lagerflächen steigend

Eine deutliche Angebotsknappheit ist auch weiterhin bei den Lagerflächen zu verzeichnen. Dies führt dazu, dass die Preise im ersten Halbjahr 2022 – unabhängig von der Größenklasse der Flächen – weiter stiegen. Die Tatsache, dass nicht nur großflächige Logistikimmobilien, sondern auch geringer dimensionierte Hallenflächen in Unternehmensimmobilien am Markt relativ rar sind, führt auch weiterhin zu einer deutlichen Krisenresilienz, so haben die meisten Kennzahlen ihr Prä-Covid-Niveau wieder erreicht oder bereits deutlich überschritten. Die Spitzenmiete für Lagerflächen in der Größenkategorie von 100 bis 499 qm lag auf einem Niveau von 7,90 Euro/qm. Da das Vorhalten von Materialressourcen weiterhin eine Möglichkeit darstellt, sich gegen Unsicherheiten innerhalb von Lieferketten abzusichern und in den meisten Regionen darüber hinaus keine Marktsättigung abzeichnet, ist davon auszugehen, dass die steigende Entwicklung auch künftig anhält.

Rents for warehouse space on the rise

There continues to be a clear shortage of supply for warehouse space, with the result that prices continued to rise in the first half of 2022 – irrespective of the size class of the space. The fact that not only large-scale logistics properties but also smaller-sized warehouse space in Unternehmensimmobilien is relatively rare on the market, there is significant resilience during crises, with most key figures having regained or already significantly exceeded their pre-Covid levels. The prime rent for warehouse space in the size category of 100 to 499 sqm was at a level of 10.70 euros/sqm. As the holding of material resources continues to represent an opportunity to hedge against uncertainties within supply chains and, moreover, there are no signs of market saturation in most regions, it can be assumed that the rising trend will continue in the future.

Abb. 15: Mieten von Lagerflächen unterschiedlicher Größenklassen

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

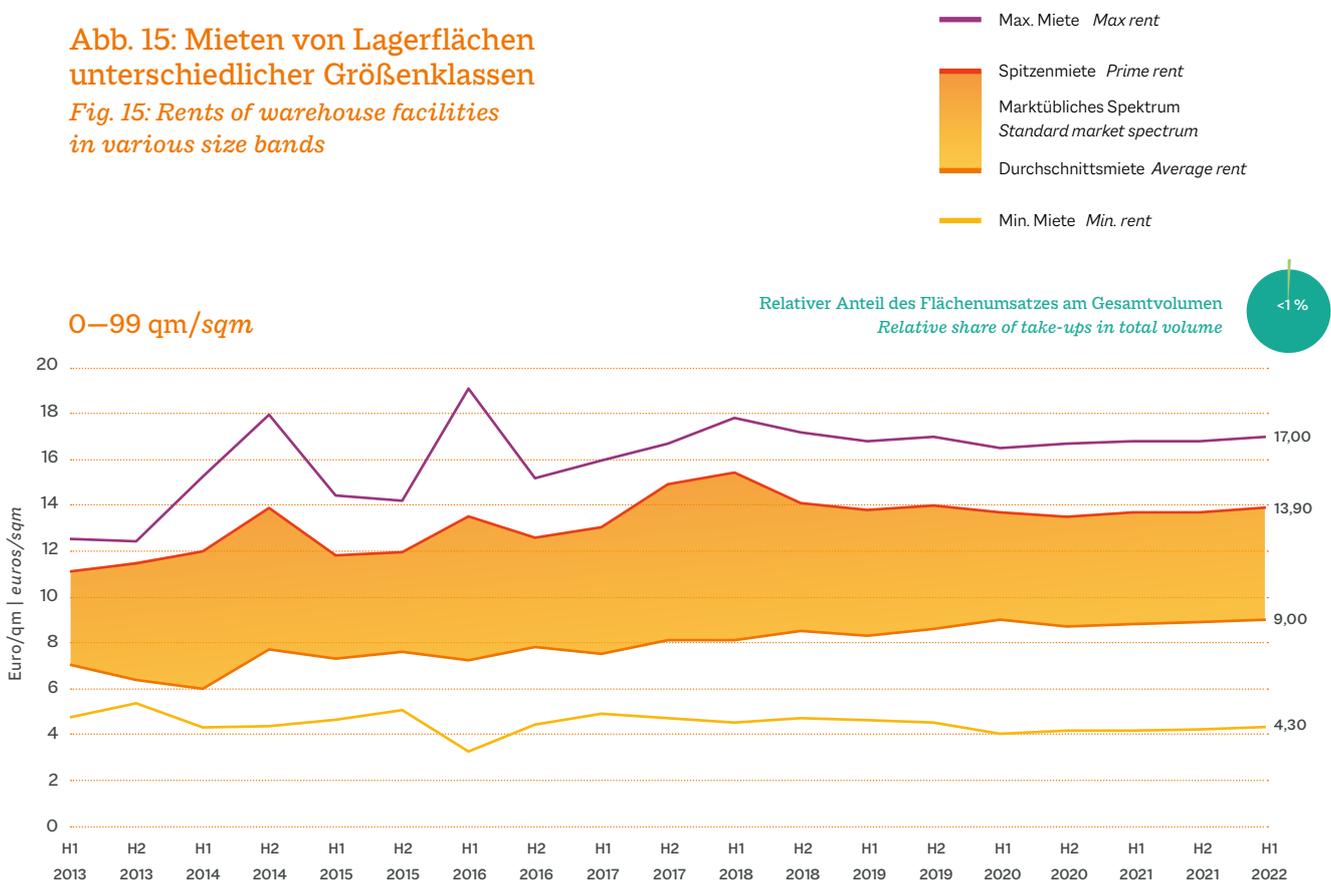
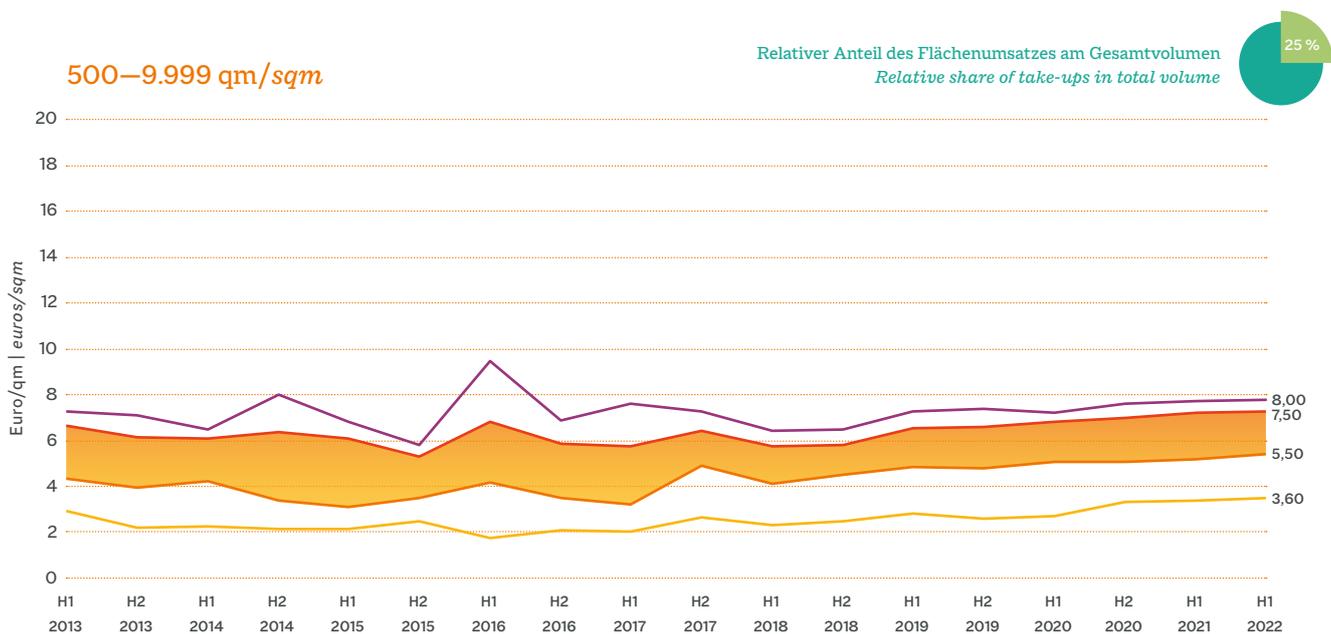
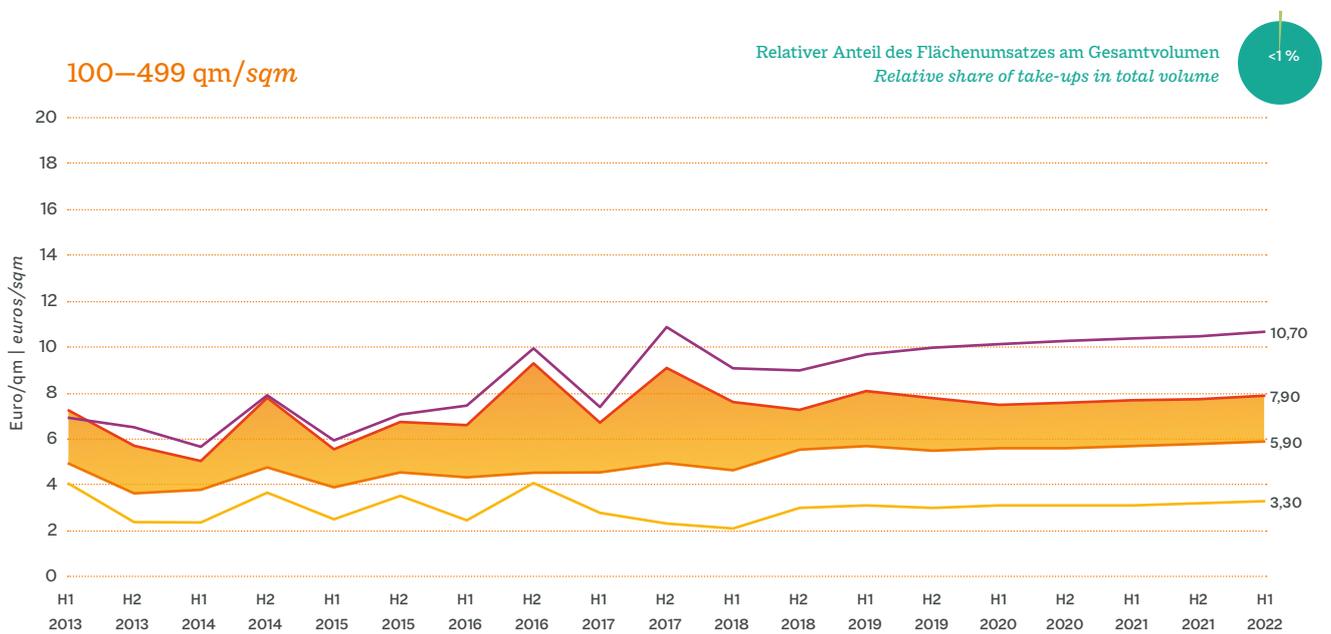


Abb. 15: Mieten von Lagerflächen unterschiedlicher Größenklasse
Fig. 15: Rents of warehouse facilities in various size bands

- 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 ersten Halbjahr 2022 stark rückläufig

Verglichen mit dem zweiten Halbjahr 2021 war in der ersten Jahreshälfte ein deutlicher Rückgang des Fertigstellungsvolumens zu verzeichnen. Mit einer fertiggestellten Fläche von kategorienübergreifend rund 607.000 qm weisen die vergangenen sechs Monate sogar das niedrigste Fertigstellungsvolumen seit sieben Jahren auf. Runde die Hälfte der fertiggestellten Flächen entfiel dabei auf Produktionsimmobilien. Darauf folgen, mit jeweils deutlichem Abstand, die Lagerimmobilien und die Gewerbeparks. Transformationsimmobilien spielten im Jahr 2022 hingegen noch keine nennenswerte Rolle auf dem heimischen Markt für Unternehmensimmobilien.

Die Pipeline ist hingegen für das zweite Halbjahr gut gefüllt, was vorrangig am hohen Volumen von Produktionsimmobilien begründet liegt. Wie sich die Auswirkungen der aktuellen Unsicherheiten, die im Zusammenhang mit dem Ukraine-Krieg entstanden, auf die Fertigstellungen niederschlagen, wird sich hingegen erst in den kommenden Marktberichten zeigen.

Completion volume down sharply in the first half of 2022

Compared with the second half of 2021, the first half of the year saw a significant decline in completion volumes. With a completed area of around 607,000 sqm across all categories, the past six months even show the lowest completion volume in seven years. Around half of the completed space was accounted for by light manufacturing properties. This is followed, at a clear distance in each case, by warehouse properties and business parks. Converted properties, on the other hand, did not yet play a significant role on the domestic market for Unternehmensimmobilien in 2022.

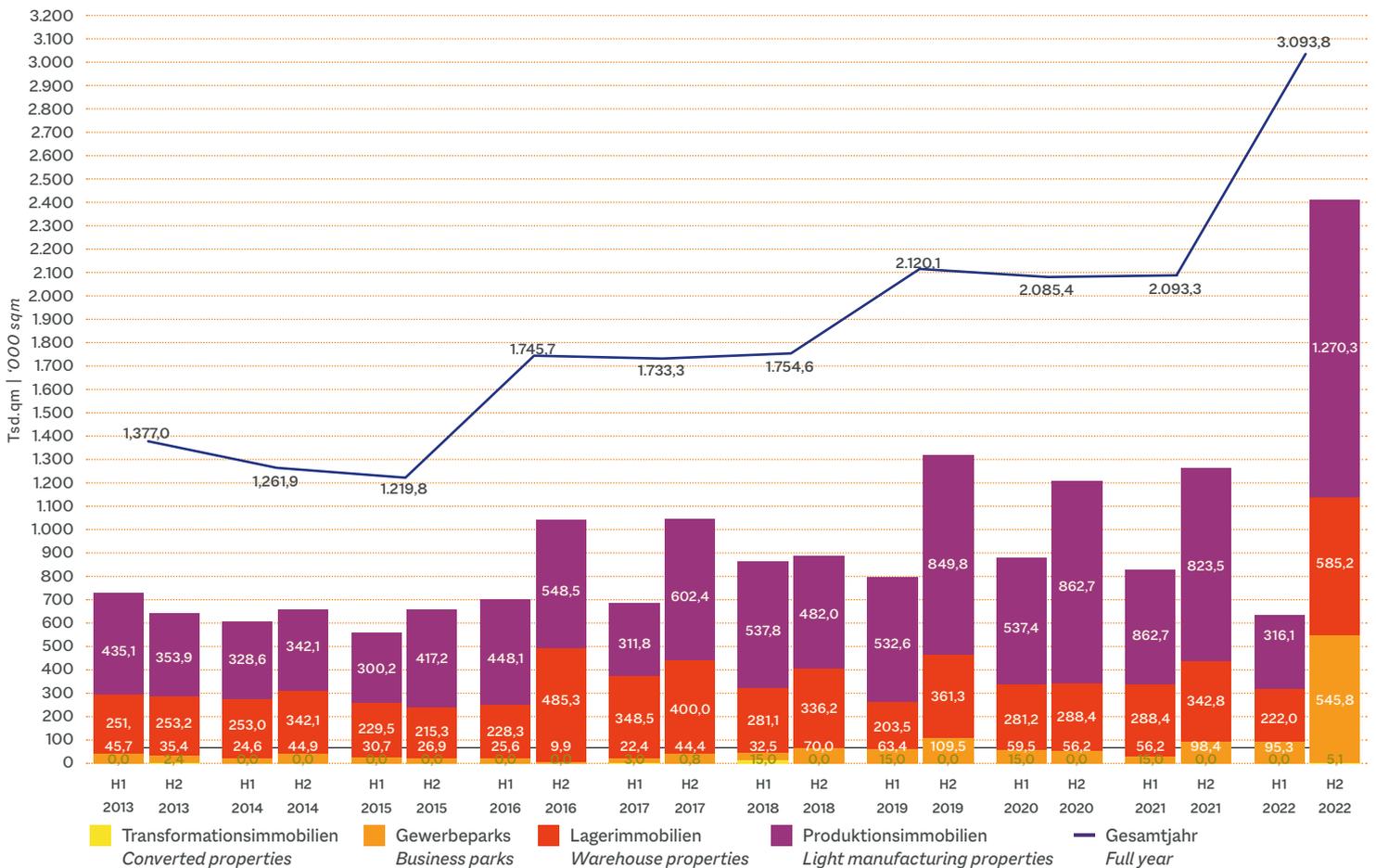
The pipeline is already well filled for the second half of the year, which is primarily due to a high volume of light manufacturing properties. However, the impact of the current uncertainties arising in connection with the war in Ukraine on completions will only become apparent in the coming market reports.



Angeschlossener Hangar einer Produktionsimmobilie Attached hangar of a light manufacturing property

Quelle Source: Aventos

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



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

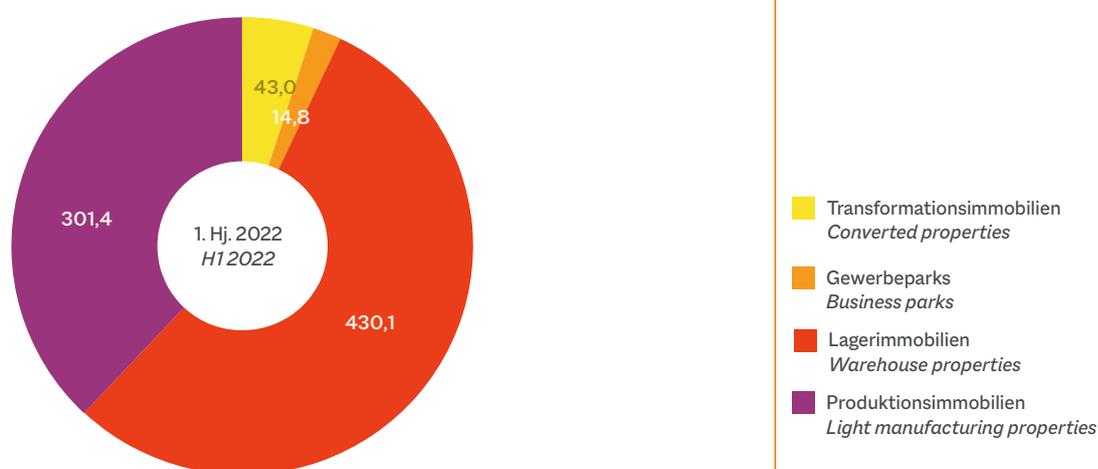


Abb. 18: Übersicht von Flächen und Werten deutscher Unternehmensimmobilien

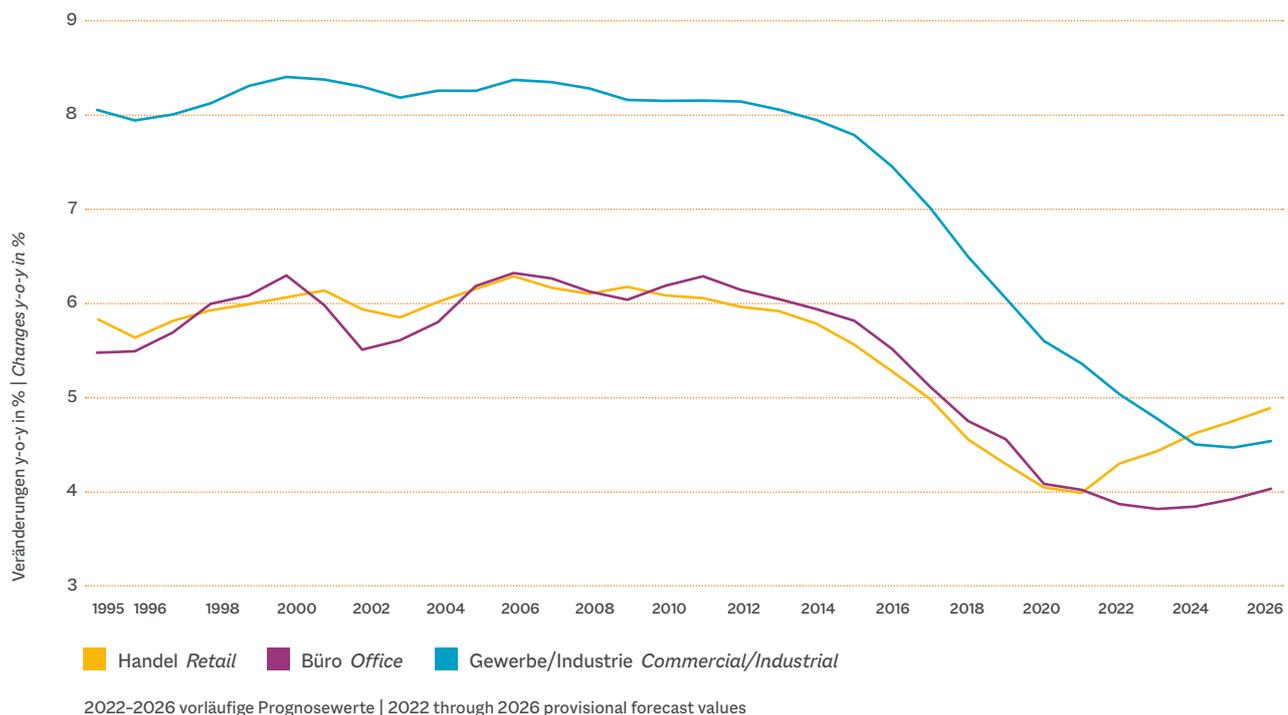
Fig. 18: Overview of floor space and values of German Unternehmensimmobilien

	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	61,4	5,1	43,0	5,4	21,5	50,0
Gewerbeparks Business parks	11,0	0,9	14,8	1,9	13,3	90,0
Lagerimmobilien Warehouse properties	586,2	48,6	403,1	54,5	258,0	60,0
Produktionsimmobilien Light manufacturing properties	548,0	45,4	301,4	38,2	120,6	40,0
Alle Unternehmensimmobilien Unternehmensimmobilien total	1206,6	100,0	789,3	100,0	413,4	49,0

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?

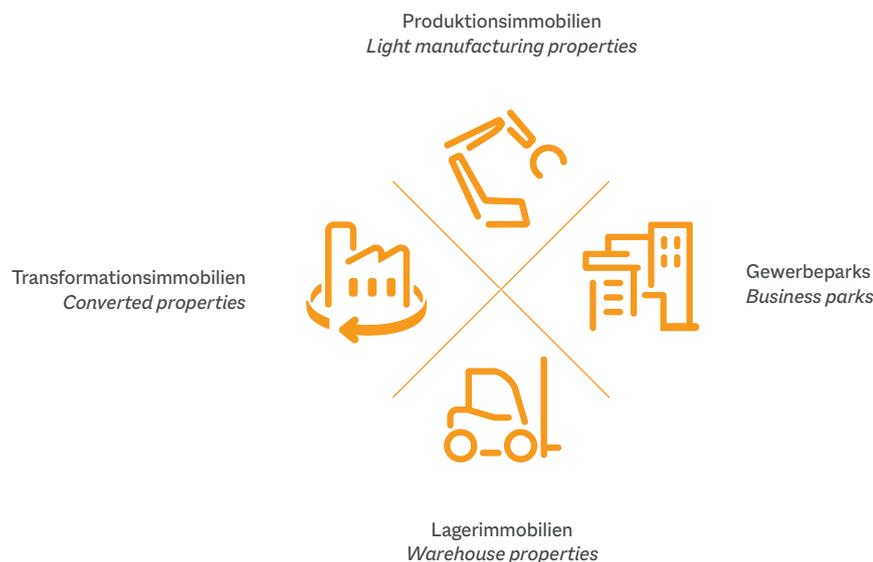
WHAT ARE UNTERNEHMENS- IMMOBILIEN?

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, 1. Hj. 2022
- Abb. 0.2: S. 3** Flächenumsätze nach Objektkategorie in qm, 1. Hj. 2022
- Abb. 01: S. 4-5** Investmentvolumen nach Objektkategorie in Mio. Euro, 1. Hj. 2022
- 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, 1. Hj. 2022
- Abb. 08: S. 17** Regionale Verteilung der Flächenumsätze nach Objektkategorie, 1. Hj. 2022
- Abb. 09: S. 18-19** Flächenumsätze nach Region
- Abb. 10: S. 21** Umsatzleistung nach Flächengrößenklassen
- Abb. 11: S. 22** Flächengewichte 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, 1. Hj. 2022
- Abb. 18: S. 34** Übersicht von Flächen und Werten deutscher Unternehmensimmobilien, 1. Hj. 2022
- 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, H1 2022
- Fig. 0.2: p. 3** Take-ups by property type in sqm, H1 2022
- Fig. 01: p. 4-5** Investment volume by property category in million euros, H1 2022
- 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, H1 2022
- Fig. 08: p. 17** Regional distribution of take-ups by property type, H1 2022
- 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, H1 2022
- Fig. 18: p. 34** Overview of floor space and values of German Unternehmensimmobilien, H1 2022
- 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, Lisa Mecklenburg

Marktbericht Nr. 17, 1. Halbjahr 2022
Market Report No. 17, H1 2022

Redaktionsschluss: 11.11.22
Editorial deadline: 11/11/2022

Design

Büro Dawallu

Copyright © 2022

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 © 2022

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.



Innenaufnahme einer Produktionsmoblie
Interior view of a light manufacturing property
Quelle: Source: Aventos

