



INITIATIVE
UNTERNEHMENS
IMMOBILIEN

Transparenz auf dem
deutschen Markt
der Unternehmensimmobilien

*Transparency on
Germany's Industrial Real
Estate Market*

1. Halbjahr 2023 | *H12023*

MARKTBERICHT

MARKET REPORT

1. Halbjahr 2023 | H1 2023

DER MARKTBERICHT

THE MARKET REPORT

#19

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. 19
The Market Report No. 19

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

#19

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

Fig. O.1: Investment volume by property category, in million euros, H1 2023



Verhaltener Start in das neue Jahr

Im ersten Halbjahr 2023 konnte noch kein Umschwung auf dem Investmentmarkt beobachtet werden. Weitere Zinsschritte der Zentralbank haben die Verunsicherung unter den Akteuren nicht aufgelöst. Die Preisfindung im Segment der Unternehmensimmobilien wurde im vergangenen Halbjahr noch nicht komplett abgeschlossen, jedoch verdichten sich die Anzeichen, dass eine Bodenbildung der Kaufpreise nicht mehr in allzu weiter Ferne liegt.

Die Flächenknappheit im gewerblich-industriellen Segment ist weiterhin ein prägender Faktor, weshalb das Investoreninteresse an Unternehmensimmobilien weiterhin gegeben ist. Das erste Halbjahr 2023 schließt mit einem Gesamtergebnis von rund 950 Mio. Euro ab, dieses liegt im Vergleich mit den ersten Jahreshälften der zurückliegenden Jahre auf einem passablen Niveau. Daher kann auch nicht von einem kompletten Einbruch des Investmentmarktes gesprochen werden.

Restrained start into the new year

No turnaround has yet been observed on the investment market in the first half of 2023. Further steps in interest rates by the central bank have not dispelled the uncertainty among the players. Price determination within the Unternehmensimmobilien was not yet completely concluded in the past half-year, but there are increasing signs that a formation of a basis for purchase prices is no longer in the too distant future. The shortage of space in the commercial/industrial segment continues to be a defining factor, which is why investors are still interested in Unternehmensimmobilien. The first half of 2023 closed with a total result of around EUR 950 million, which is at a reasonable level compared with the first halves of previous years. Therefore, it is not possible to speak of a complete collapse of the investment market.

Flächenumsätze von Produktionsimmobilien auf hohem Niveau

Abb. 0.2: Flächenumsätze nach Objektkategorie in Tsd. qm, 1 Hj. 2023

Fig. 0.2: Take-ups by property type, in '000 m², H1 2023



Take-up of light manufacturing properties at a high level

Die Vorzeichen auf dem Flächenmarkt sind weiter positiv

Der Flächenumsatz konnte im ersten Halbjahr 2023 erneut leicht zulegen. Diese Entwicklung ist auf ein weiteres starkes Ergebnis bei den Produktionsimmobilien zurückzuführen und damit auch zu großen Teilen durch Eigennutzungen begründet. Rückblickend kann dennoch festgehalten werden, dass der Anteil der reinen Vermietungsumsätze auf einem überdurchschnittlichen Niveau lag. Insgesamt wurde ein Flächenumsatz von rund 1,49 Mio. qm erzielt. Die weiterhin dynamisch steigenden Mietpreise unterstreichen die ungebrochene Nachfrage nach Flächen im Segment Unternehmensimmobilien.

The outlook for the rental market remains positive

Take-up again increased slightly in the first half of 2023. This development is attributable to a further strong result for production properties and is therefore also largely due to owner-occupancy. In retrospect, it can nevertheless be stated that the share of pure leasing take-up was at an above-average level. Overall, a take-up of around 1.49 million sqm was achieved. The continued dynamic rise in rents emphasizes the sustained demand for space in the segment of Unternehmensimmobilien.

DER INVESTMENTMARKT

THE INVESTMENT MARKET

Investitionen weiter rückläufig

Der negative Trend am Investmentmarkt hielt im ersten Halbjahr 2023 weiter an. Mit rund 950 Mio. Euro lag das Investmentvolumen rund 29 % unterhalb des Ergebnisses des zweiten Halbjahres 2022.

Das beliebteste Investitionsprodukt stellte dabei der Gewerbepark dar, der verglichen mit dem vorherigen Halbjahr, in der Gunst der Investoren zulegen konnte. Produktionsimmobilien büßten ihren Spitzenplatz währenddessen ein, sind jedoch mit großem Abstand das zweitbeliebteste Investment.

Die veränderten politischen und ökonomischen Rahmenbedingungen haben sich unter anderem in steigenden Zinsen niedergeschlagen, was auch weiterhin deutlich im Transaktionsgeschehen spürbar ist. Ein Anziehen der Transaktionstätigkeiten wird sich erst dann einstellen, wenn eine größere Gewissheit zur Inflations- und Zinsentwicklung besteht. Die gefallen Preise haben zu einer weiteren Beruhigung des Investmentmarktes geführt. Inzwischen ist jedoch anzunehmen, dass die Preisbildung auf dem Investmentmarkt voranschreitet und sich Käufer und Verkäufer absehbar auf die neue Realität einstellen. Im ersten Halbjahr 2023 spiegelt sich dies noch nicht in

Investments continue to decline

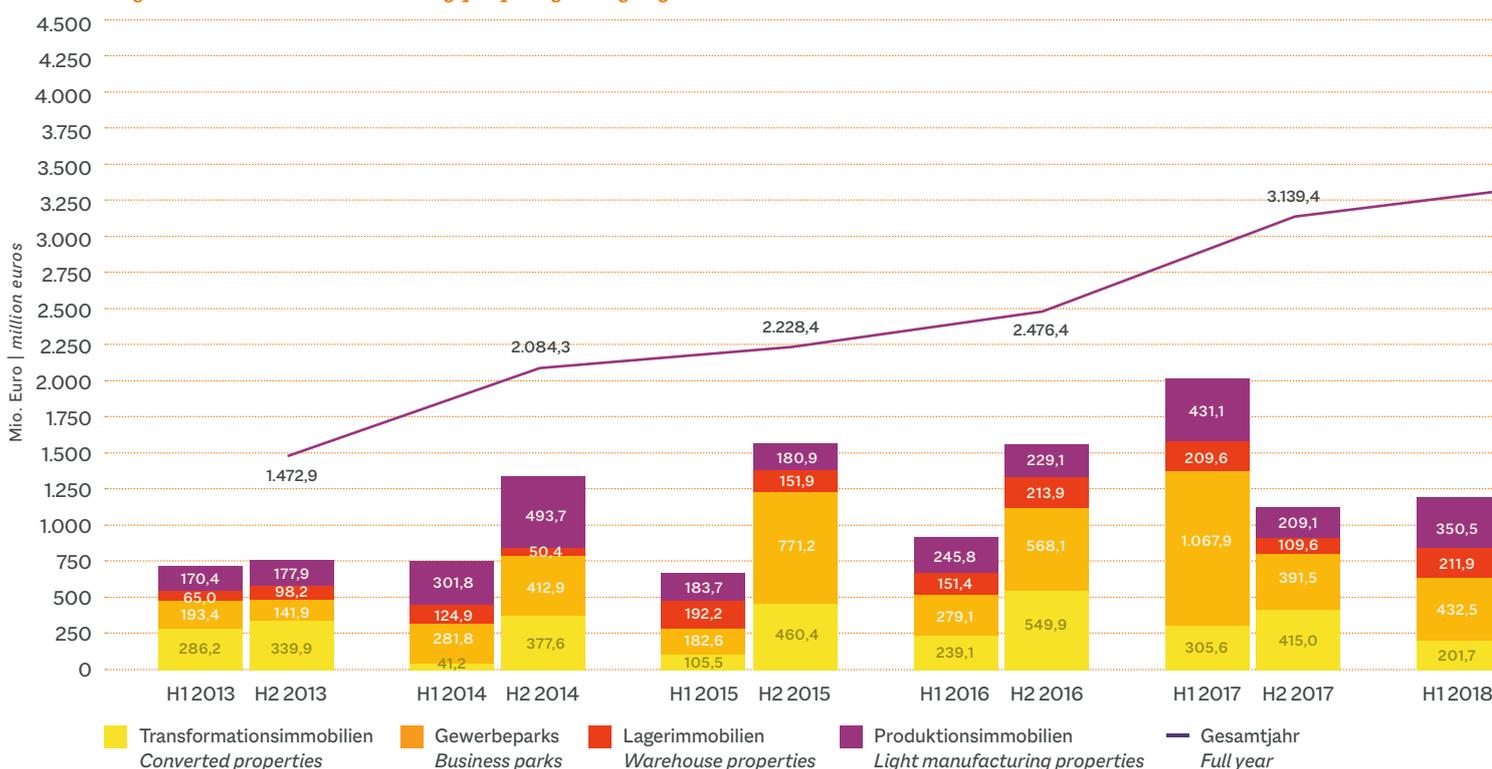
The negative trend on the investment market continued in the first half of 2023. At around EUR 950 million, the investment volume was around 29 % below the result for the second half of 2022.

The most popular investment product was industrial parks, which gained in favor with investors compared with the previous half-year. Production real estate meanwhile lost its top position, but is by far the second most popular investment.

Among other things, the changes in the political and economic environment have resulted in rising interest rates, which can still be clearly observed in transaction activity. Transaction activity will only pick up when there is greater certainty about inflation and interest rate developments. The fall in prices has led to a further cooling of the investment market. In the meantime, however, it can be assumed that price determination on the investment market is progressing and that buyers and sellers are foreseeably adjusting to the new reality. In the first half of 2023, this is not yet reflected in the figures of the market report, but there is a certain time lag until transactions that have been pushed are completed.

Abb. 01: Investmentvolumen nach Objektkategorie in Mio. Euro

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



den Zahlen des Marktberichts wider, jedoch besteht ein gewisser Zeitversatz, bis angeschobene Transaktionen vollzogen werden.

Gewerbeparks mit stärkster Investmentnachfrage im ersten Halbjahr

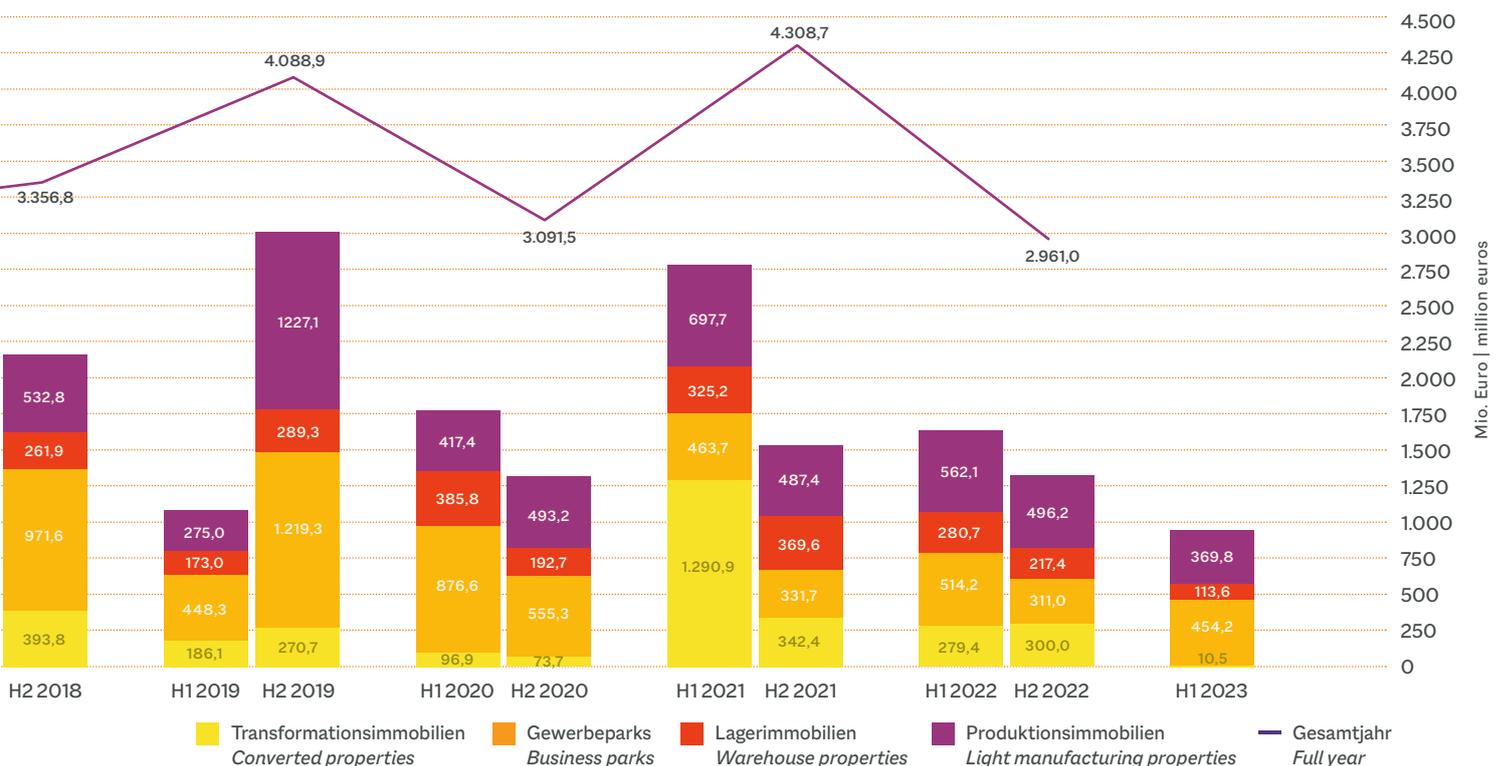
In der ersten Jahreshälfte 2023 wurden von Investoren insbesondere Gewerbeparks nachgefragt. In Summe lag das Transaktionsvolumen dieses Objekttypus bei etwa 454 Mio. Euro und vereinte die meisten Transaktionen auf sich. Eine der nach Volumen größten Transaktionen stellte der Kauf eines Gewerbeparks im Raum Stuttgart dar. Das zweitgrößte Volumen entfällt auf die Produktionsimmobilien, für die insgesamt ein Transaktionsvolumen von rund 370 Mio. Euro registriert werden konnte. Betrachtet man alle Immobilientypen, so wird deutlich, dass allein die Gewerbeparks ihr Investitionsvolumen gegenüber dem zweiten Halbjahr 2022 erhöhen konnten. Aufgrund ihrer flexiblen Nutzbarkeit sprechen sie besonders breite Nutzergruppen an und ermöglichen somit eine Risikostreuung. Folglich stellen Gewerbeparks in der derzeitigen wirtschaftlichen Situation ein attraktives Investment dar.

Business parks with strongest investment demand in the second half of the year

In the first half of 2023, investors were particularly interested in business parks. The total transaction volume for this property type was around 454 million euros and accounted for the largest number of transactions. One of the largest transactions in terms of volume was the purchase of a business park in the Stuttgart area. The second largest volume was accounted for by light manufacturing properties, for which a total transaction volume of around 370 million euros was registered. Looking at all property types, it is clear that the business parks alone were able to increase their investment volume compared with the second half of 2022. Due to their flexible usability, they appeal to particularly broad user groups and thus enable risk to be spread. Consequently, commercial parks represent an attractive investment in the current economic situation.

Abb. 01: Investmentvolumen nach Objektkategorie in Mio. Euro

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



Asset-/Fondsmanager/Private Equity mit hoher Aktivität

In der ersten Jahreshälfte 2023 zeigten sich erneut die Asset-/Fondsmanager/Private Equity mit einem Investitionsvolumen in Höhe von 445 Mio. Euro als aktivste Käufergruppe. Der Trend zunehmender Zurückhaltung setzte sich im vergangenen Halbjahr dennoch fort. Die überwiegende Mehrheit der Transaktionen spielte sich dabei an etablierten Standorten in bedeutenden Ballungsräumen ab, weshalb vergleichsweise hohe Kaufpreise erzielt wurden.

Es folgen ein weiteres Mal die Projektentwickler und Bauträger, jedoch ebenfalls mit rückläufigem Investmentvolumen gegenüber dem vorherigen Halbjahr. Auf dem dritten Rang positionieren sich die Spezialfonds. Unterdurchschnittliche Investmentvolumina wurden auf Käuferseite insbesondere bei den Immobilien AGs/REITs registriert, die sich im ersten Halbjahr 2023 mit Investitionen besonders stark zurückhielten. Auf Verkäuferseite erzielten die Eigennutzer mit rund 452 Mio. Euro ein weiteres überdurchschnittliches Ergebnis, was sich auch in einem hohen Anteil von Sale-and-Leaseback-Transaktionen widerspiegelt. Auf dem zweiten Rang der Verkäufer folgen Projektentwickler, deren Ergebnis jedoch deutlich unterhalb des 5-Jahres-Medians lag.

Asset/fund managers/private equity show a high level of activity

In the first half of 2023, asset/fund managers/private equity again proved to be the most active buyer group, with an investment volume of 445 million euros. The trend of increasing restraint nevertheless continued in the past half-year. The vast majority of transactions took place in established locations in major conurbations, which is why comparatively high purchase prices were achieved.

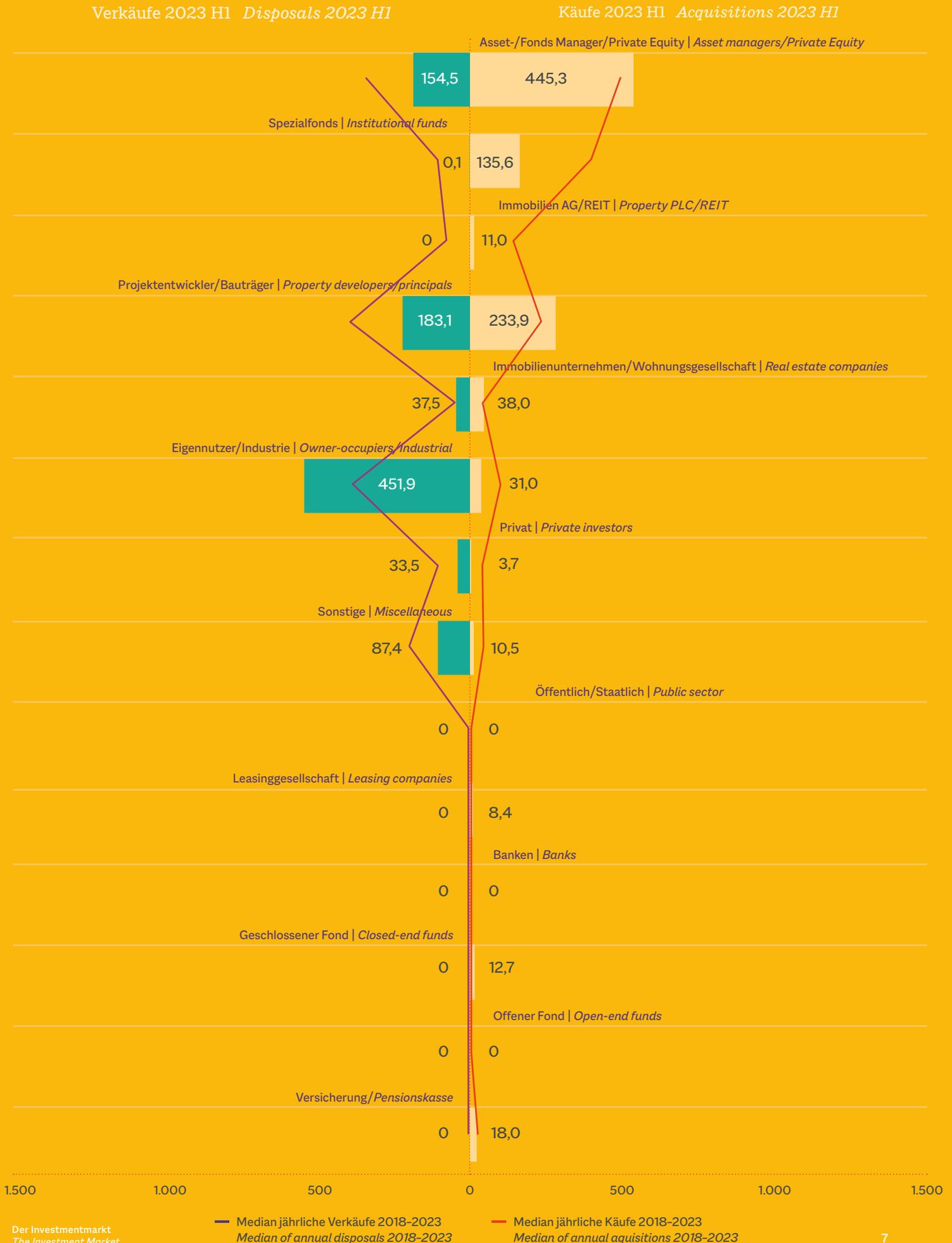
Once again, project developers and principals followed, but also with a decline in investment volume compared with the previous half-year. Special funds are in third place. On the buyer side, below-average investment volumes were recorded in particular by real estate AGs/REITs, which were particularly reluctant to invest in the first half of 2023. On the seller side, owner-occupiers achieved a further above-average result of around 452 million euros, which is also reflected in a high proportion of sale-and-leaseback transactions. In second place among sellers were project developers, whose results were well below the 5-year median.

Innenansicht einer Lagerimmobilie Interior view of a warehouse property

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



Portfoliotransaktionen derzeit am Markt ohne Bedeutung

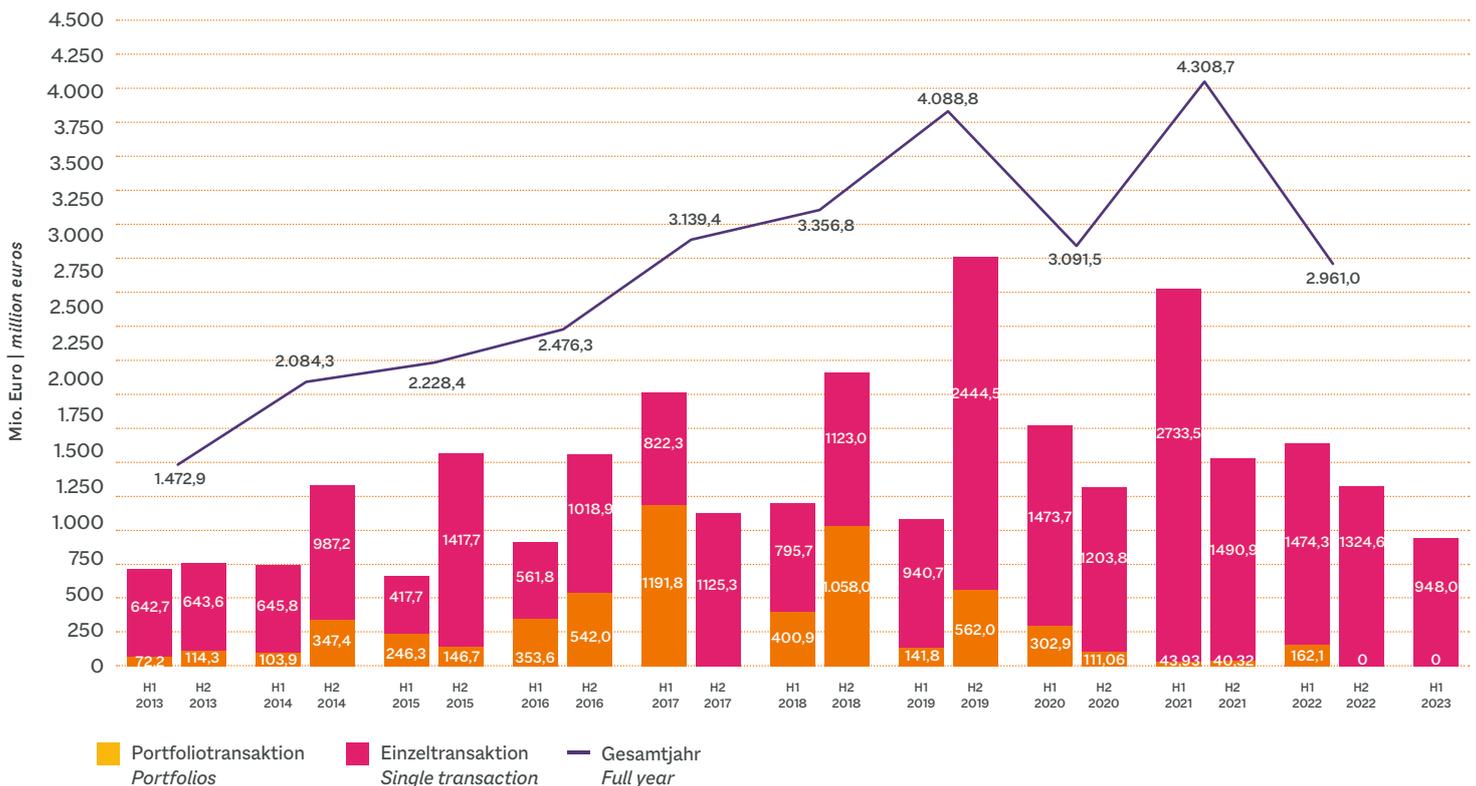
Bereits im zweiten Halbjahr 2022 wurden keine Portfoliotransaktionen verzeichnet. An diesem Umstand hat sich auch bis Jahresmitte 2023 nichts geändert. Da die Finanzierungsbedingungen weiterhin restriktiv sind, waren großvolumige Investments im bisherigen Jahresverlauf nicht sonderlich attraktiv. Da sich beim Zinsniveau absehbar keine drastische Wende abzeichnet, ist davon auszugehen, dass dieser Zustand auch weiterhin anhalten wird.

Portfolio transactions currently without relevance on the market

No portfolio transactions were recorded in the second half of 2022. This situation has not changed by the middle of 2023. As financing conditions remain restrictive, large-volume investments have not been particularly attractive so far this year. As there are no signs of a drastic turnaround in interest rates, it can be assumed that this situation is set to endure.

Abb. 03: Investmentvolumen nach Art der Transaktion

Fig. 03: Investment volume by type of transaction



Internationale Akteure halten sich zurück

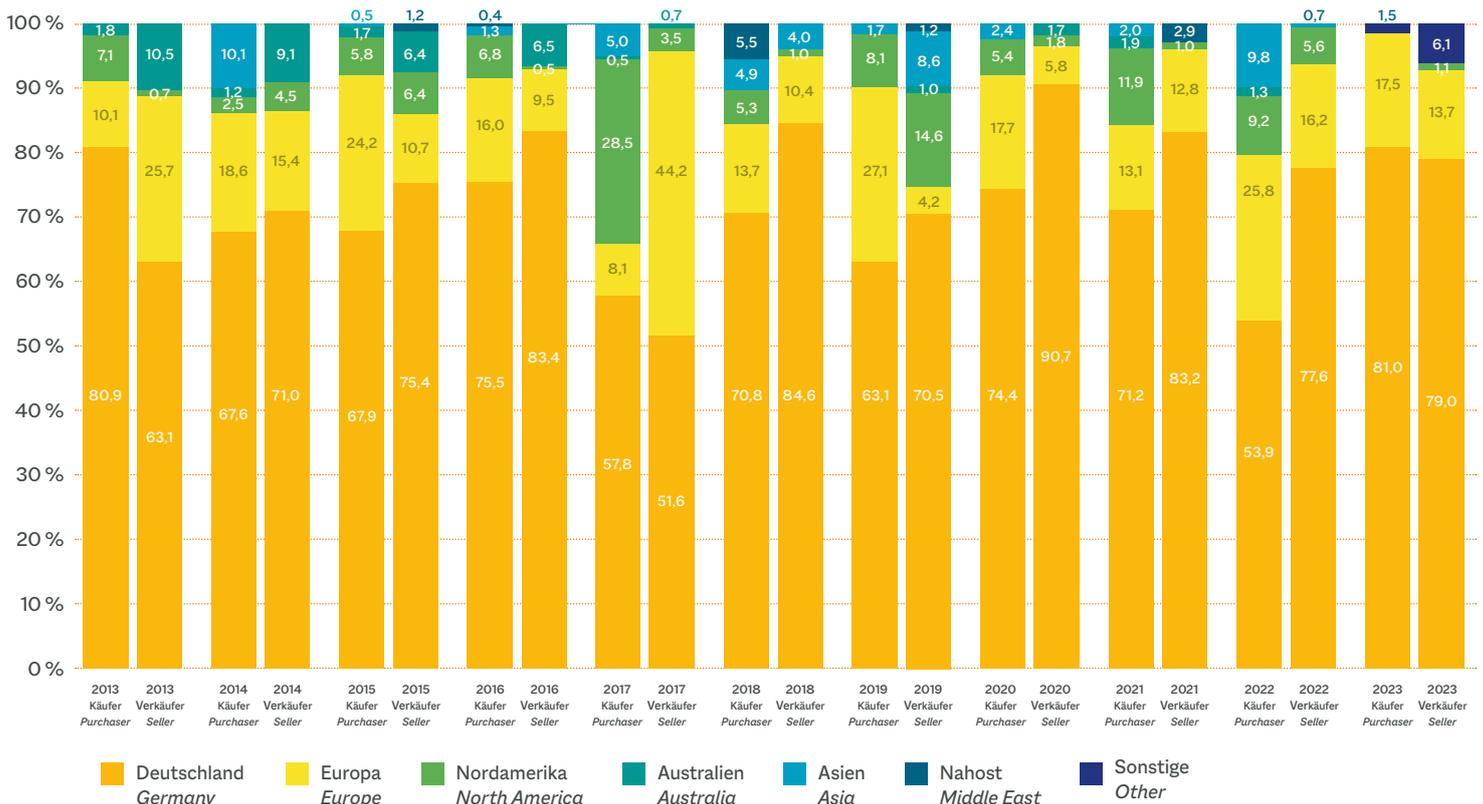
Bis zum Halbjahr 2023 legte der Anteil heimischer Investoren gegenüber dem vorangegangenen Halbjahr deutlich zu und erreichte einen Anteil von 81 % an den Gesamtinvestitionen. Der Anteil ausländischer Investitionen ging hingegen deutlich zurück. Insbesondere Investoren aus dem nicht-europäischen Ausland hielten sich in der ersten Jahreshälfte besonders stark zurück. Hier ist eine deutliche Veränderung der Investitionsmuster gegenüber dem zweiten Halbjahr 2022 festzustellen, als internationale Käufer noch eine deutlich aktivere Rolle auf dem deutschen Markt für Unternehmensimmobilien spielten. Unter den Verkäufern überwogen im vergangenen Jahr mit einem Anteil rund 79 % ebenfalls die nationalen Akteure, gefolgt von den europäischen Akteuren.

International players holding back

By the first half of 2023, the share of domestic investors had increased significantly compared with the previous six months, reaching 81 % of total investment. By contrast, the share of foreign investments declined significantly. Investors from non-European countries were particularly reluctant to invest in the first half of the year. A significant change in investment patterns can be seen here compared with the second half of 2022, when international buyers still played a much more active role on the German market for Unternehmensimmobilien. Among sellers, national players also predominated last year with a share of around 79 %, followed by European players.

Abb. 04: Käufe und Verkäufe nach Herkunft der Akteure

Fig. 04: Acquisitions and disposals by origin of players



Die Renditedekompression hält an

Mit der Zinswende Mitte letzten Jahres hat auch die Bewertung der Investments von Unternehmensimmobilien eine Wende erfahren. Seitdem sind die Zinsen weiter angestiegen und haben die Finanzierungsbedingungen nochmals erschwert. Die Attraktivität alternativer risikoärmerer Anlageformen (bspw. Staatsanleihen) bleibt somit vergleichsweise hoch, wodurch der Renditedruck auf sämtliche Immobilienklassen, inklusive der Unternehmensimmobilien, fortbesteht.

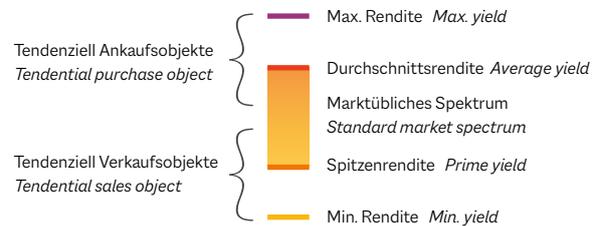
Yield compression persists

With the turnaround in interest rates in the middle of last year, the evaluation of investments in Unternehmensimmobilien also experienced a turnaround. Since then, interest rates have risen further, making financing conditions even more difficult. The attractiveness of alternative, lower-risk forms of investment (e.g. government bonds) thus remains comparatively high, as a result of which yield pres-

Abb. 05: Bruttoanfangsrenditen* nach Objektkategorie

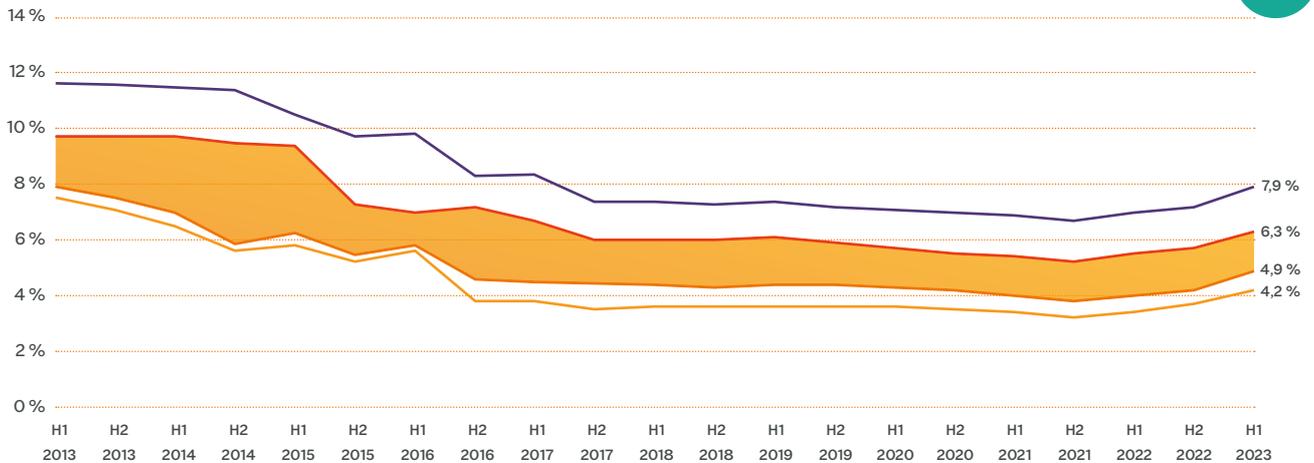
Fig. 05: Gross initial yields* by property category

* 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.



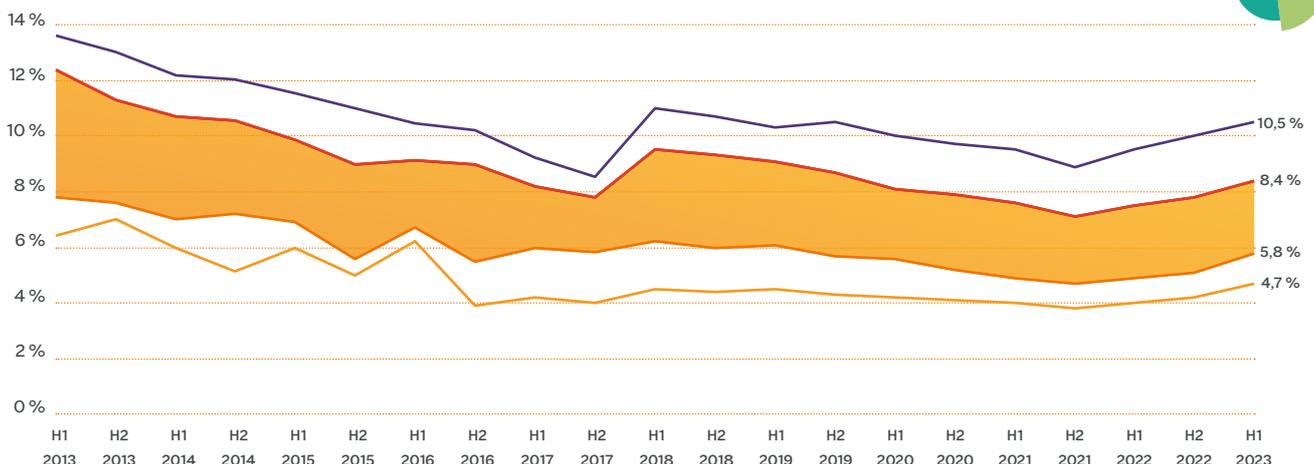
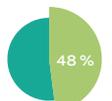
Transformationsimmobilien / Converted properties

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



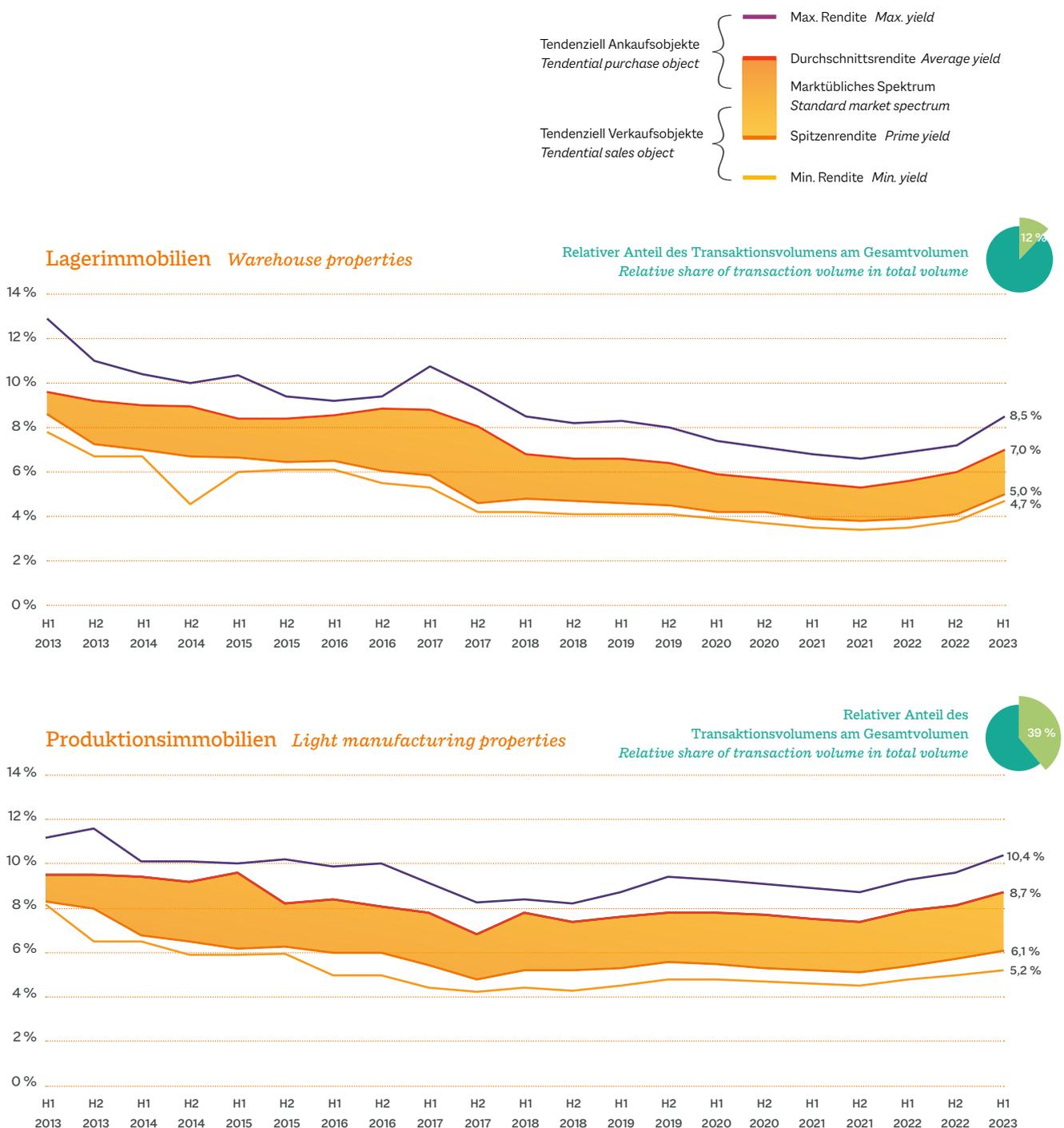
Die Dekompression der Renditen hat sich im ersten Halbjahr 2023 folglich für alle Objektarten fortgesetzt und meist an Dynamik zugelegt. Die Minimalrenditen für Gewerbeparks lagen im letzten Halbjahr, nach einem Anstieg um weitere 50 Basispunkte, bei einer Bruttoanfängsrendite von 4,70 %. Für Spitzenobjekte – exklusive der absoluten Ausreißer – lag diese im ersten Halbjahr bei 5,80 %. Moderne Gewerbeparks zeichnen sich durch flexible Flächeneinheiten aus und haben aufgrund ihrer sehr guten

sure on all real estate classes, including Unternehmensimmobilien, persists.

The decompression of yields consequently continued for all property types in the first half of 2023 and mostly gained momentum. The minimum yields for business parks in the last half of the year, after an increase of a further 50 basis points, were at a gross initial yield of 4.70%. For top properties—excluding

Abb. 05: Bruttoanfängsrenditen* nach Objektkategorie

Fig. 05: Gross initial yields by property category*



Wiedervermietbarkeit ein vergleichsweise niedriges Investmentrisiko, welches sich nahe dem Niveau großflächiger Logistik bewegt. Die derzeitige Attraktivität von Gewerbeparks zeigte sich bereits anhand der Investmentvolumina. Aufgrund ihrer Nutzungsflexibilität ist davon auszugehen, dass sich die Renditen für Spitzenobjekte beider Assetklassen weiter annähern. Gleichwohl ist aufgrund steigender Zinsen auch hier mit weiteren Renditedekompressionen zu rechnen.

Energiepreise haben einen direkten Einfluss auf die Produktionskosten im Verarbeitenden Gewerbe. Da sich bei der Entwicklung der Energiepreise eine zwischenzeitliche Verschnaufpause einstellte, sind die Renditen für Produktionsimmobilien im ersten Halbjahr 2023 nicht stärker gestiegen als im Halbjahr zuvor. Die Minimalrenditen stiegen um 20 Basispunkte auf 5,20 %. Da die Nutzerspezifität der Objekte unter den Produktionsimmobilien deutlich höher sein kann, werden diese jedoch mit einer

the absolute outliers—this was 5.80 % in the first half of the year. Modern business parks are characterized by flexible space units and, due to their very good reletting potential, bear a comparatively low investment risk, which is close to the level of large-scale logistics. The current attractiveness of business parks has already been demonstrated by the investment volumes. Due to their flexibility of use, it can be assumed that the yields for top properties in both asset classes will continue to converge. Nevertheless, rising interest rates mean that further yield compression is also to be expected here.

Energy prices have a direct impact on production costs in the manufacturing sector. As energy prices took a temporary breather, yields for light manufacturing properties did not rise more strongly in the first half of 2023 than in the previous six months. Minimum yields rose by 20 basis points to 5.20 %. However, since the user-specificity of the properties



Innenaufnahmen der Produktionsflächen im Kolbenwerk *Interior view of the light manufacturing spaces of the Kolbenwerk*

Quelle Source: Aventos



Außenansicht einer Produktionsimmobilie Exterior view of a light manufacturing property

Quelle Source: Aventos

höheren Risikoprämie als beispielsweise die Gewerbeparks versehen. Das Spitzensegment der Verkaufsfaktoren reicht bis zu einer Bruttoanfangsrendite von 6,10 %. Unter den Produktionsimmobilien wird ebenfalls eine deutlichere Ausdifferenzierung der Renditen gesehen. Der Faktor Energieeffizienz wird auch in Zukunft eine besonders hohe Bedeutung im Hinblick auf die Zukunftssicherheit einer Produktionsimmobilie haben.

among the light manufacturing properties can be significantly higher, they are subject to a higher risk premium than, for example, the business parks. The top segment of sales factors ranges up to a gross initial yield of 6.10 %. Among the light manufacturing properties, a clearer differentiation of yields is also seen. The energy efficiency factor will continue to play a particularly important role in the future with regard to the future security of a light manufacturing properties.

Fokus der Investoren auf einzelne Regionen

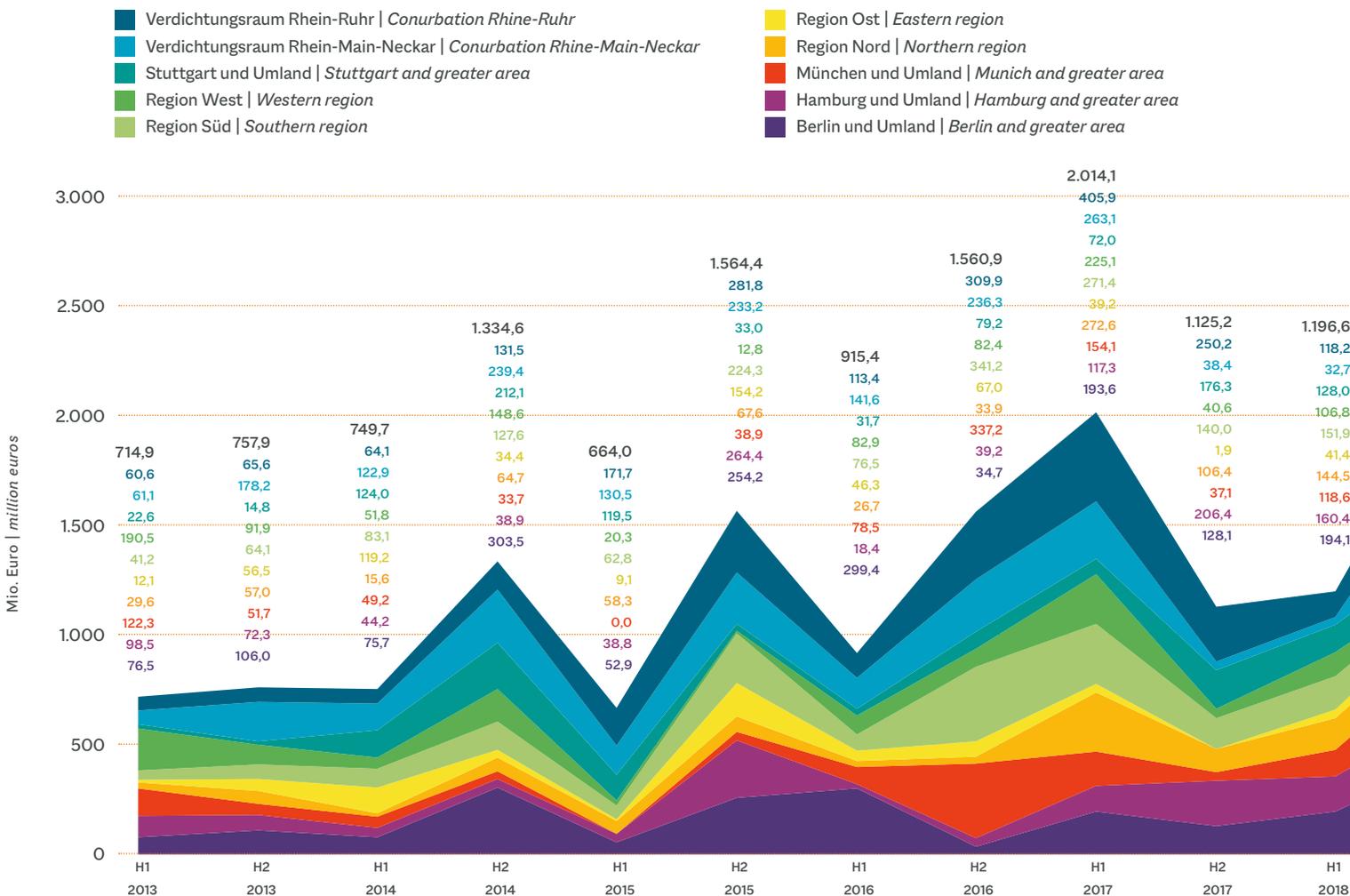
Wie bereits im zweiten Halbjahr 2022 konzentrierten sich die Investitionen verstärkt auf einzelne Regionen, die hinsichtlich des Investmentvolumens deutlich zulegen konnten. Die Spitzenreiter der letzten Ausgabe des Marktberichts (Berlin, Regionen Ost & Süd) verzeichneten jedoch deutliche Einbrüche. Den neuen Spitzenreiter stellt mit einem Volumen von rund 345 Mio. Euro die Region West dar, gefolgt von den Regionen Nord und Süd. Letztere konnte sich – trotz eines Rückgangs des Investmentvolumens um rund

Investors focus on individual regions

As in the second half of 2022, investments were increasingly focused on individual regions, which were able to increase significantly in terms of investment volume. However, the frontrunners in the last edition of the market report (Berlin, regions East & South) recorded significant declines. The new leader, with a volume of around 345 million euros, is the Region West, followed by the Regions North and South. The latter was able to maintain its position in the top 3 – despite a decline in investment volume of

Abb. 06: Investmentvolumen nach Region

Fig. 06: Investment volume by region



39 % - in den Top 3 behaupten. Zusammen erwirtschafteten die Top 3 Regionen im zweiten Halbjahr rund 70 % des gesamten Investitionsvolumens. Gegenüber dem zweiten Halbjahr 2022 bedeutet dies eine nochmals verstärkte regionale Fokussierung von Seiten der Investoren.

around 39 %. Together, the top 3 regions generated around 70 % of the total investment volume in the second half of the year. Compared with the second half of 2022, this represents a further increase in regional focus on the part 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

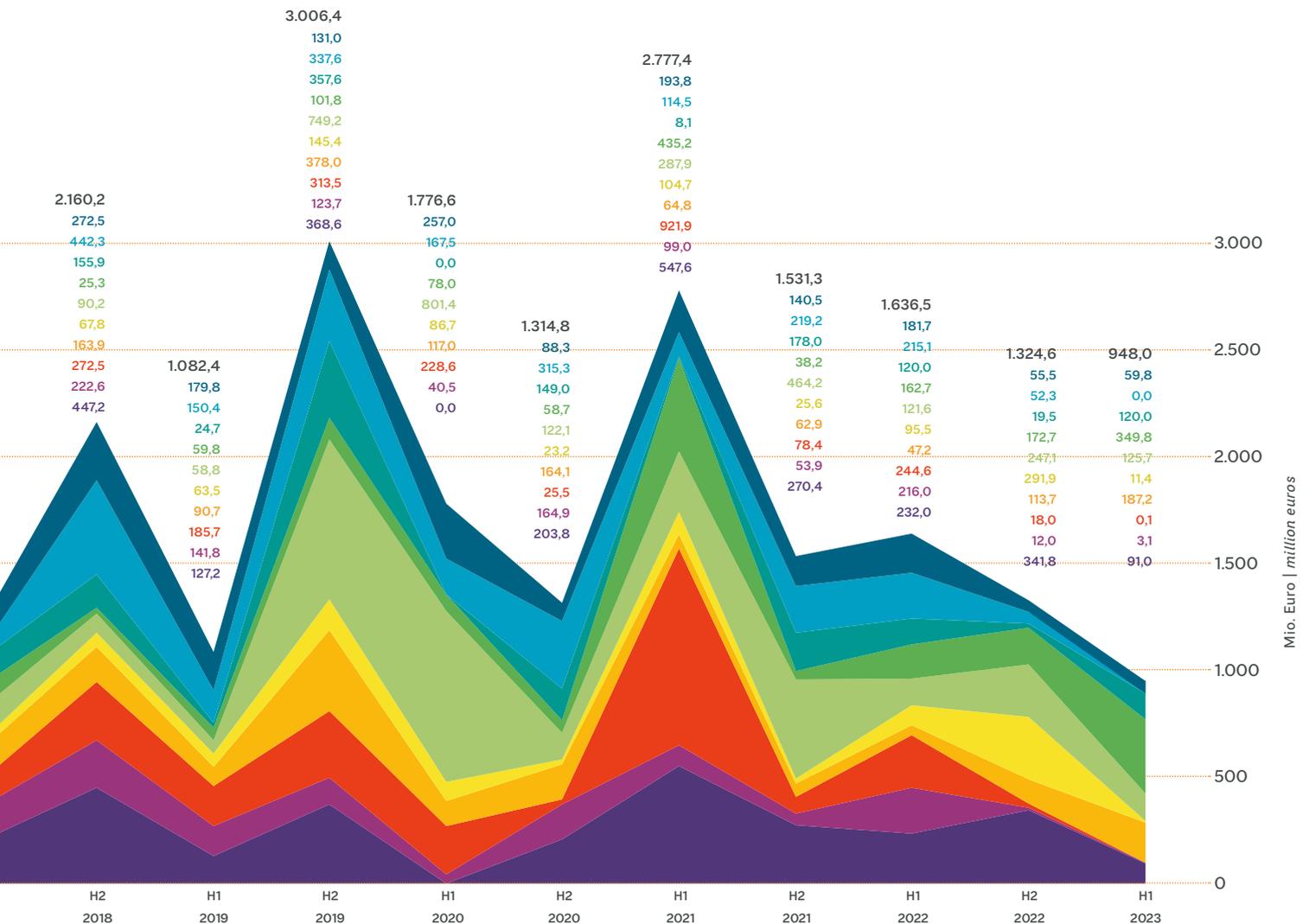


Abb. 07: Regionale Verteilung der Investments nach Objektkategorie
 Fig. 07: Regional distribution of investments by property category

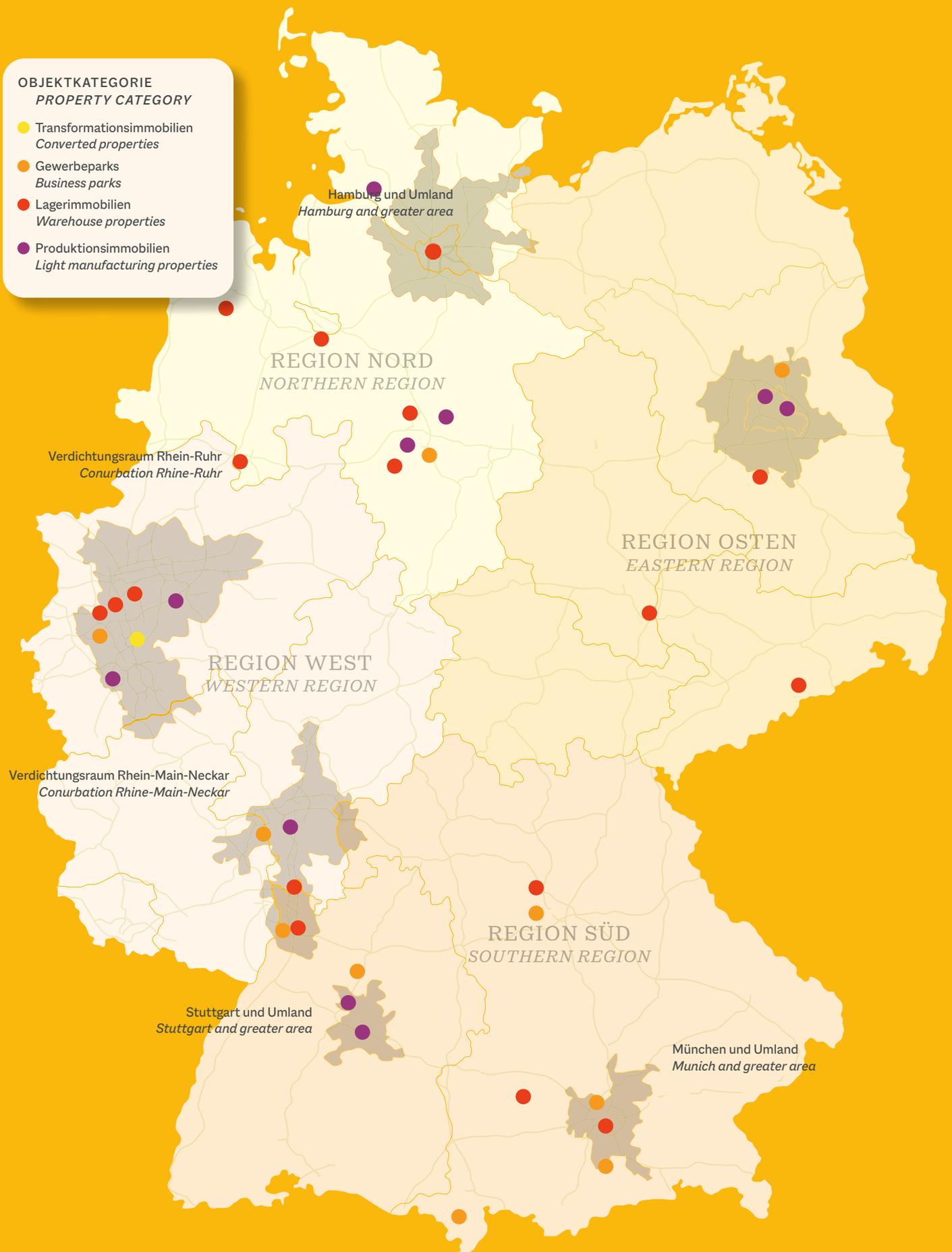
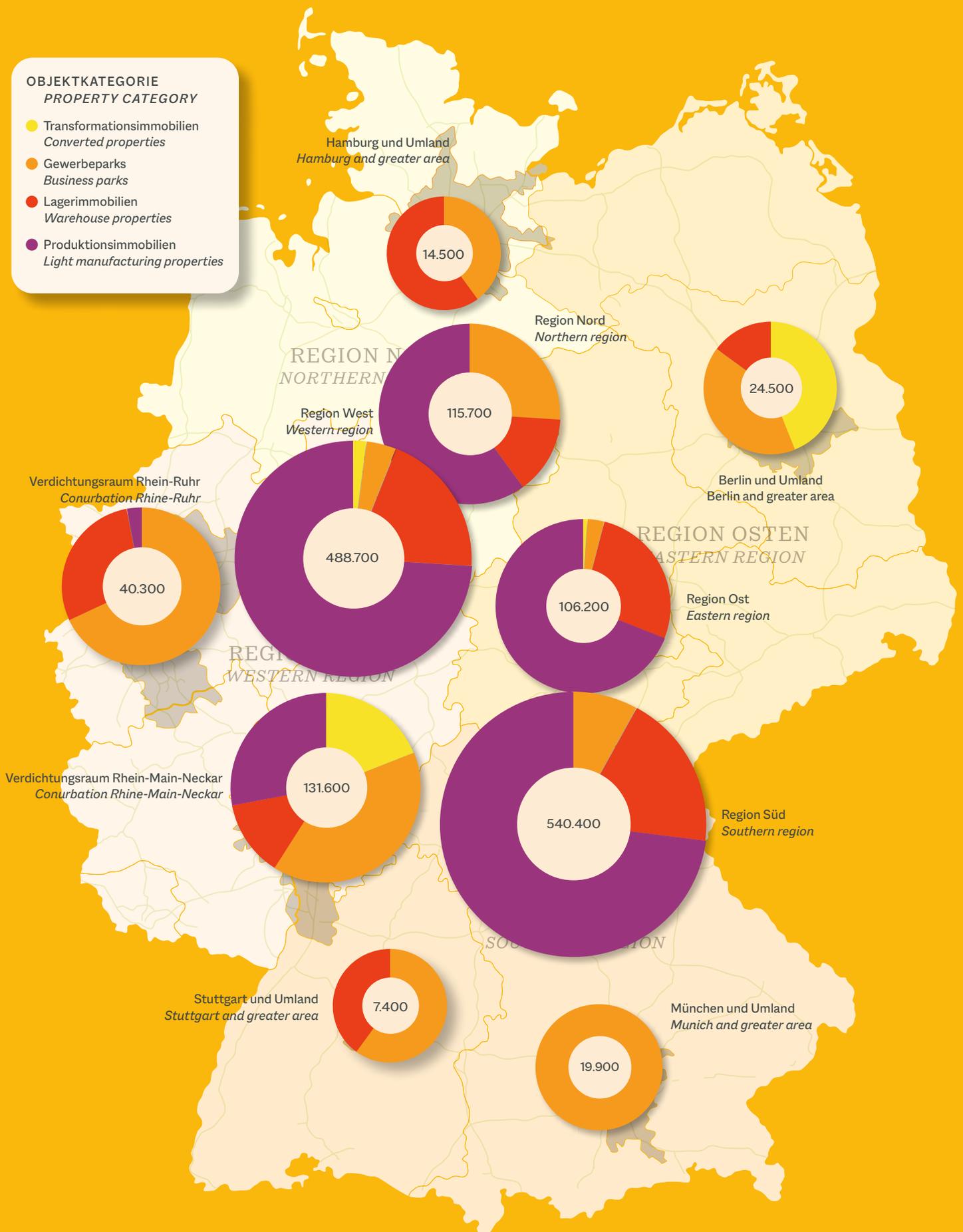


Abb. 08: Regionale Verteilung der Flächenumsätze nach Objektkategorie

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

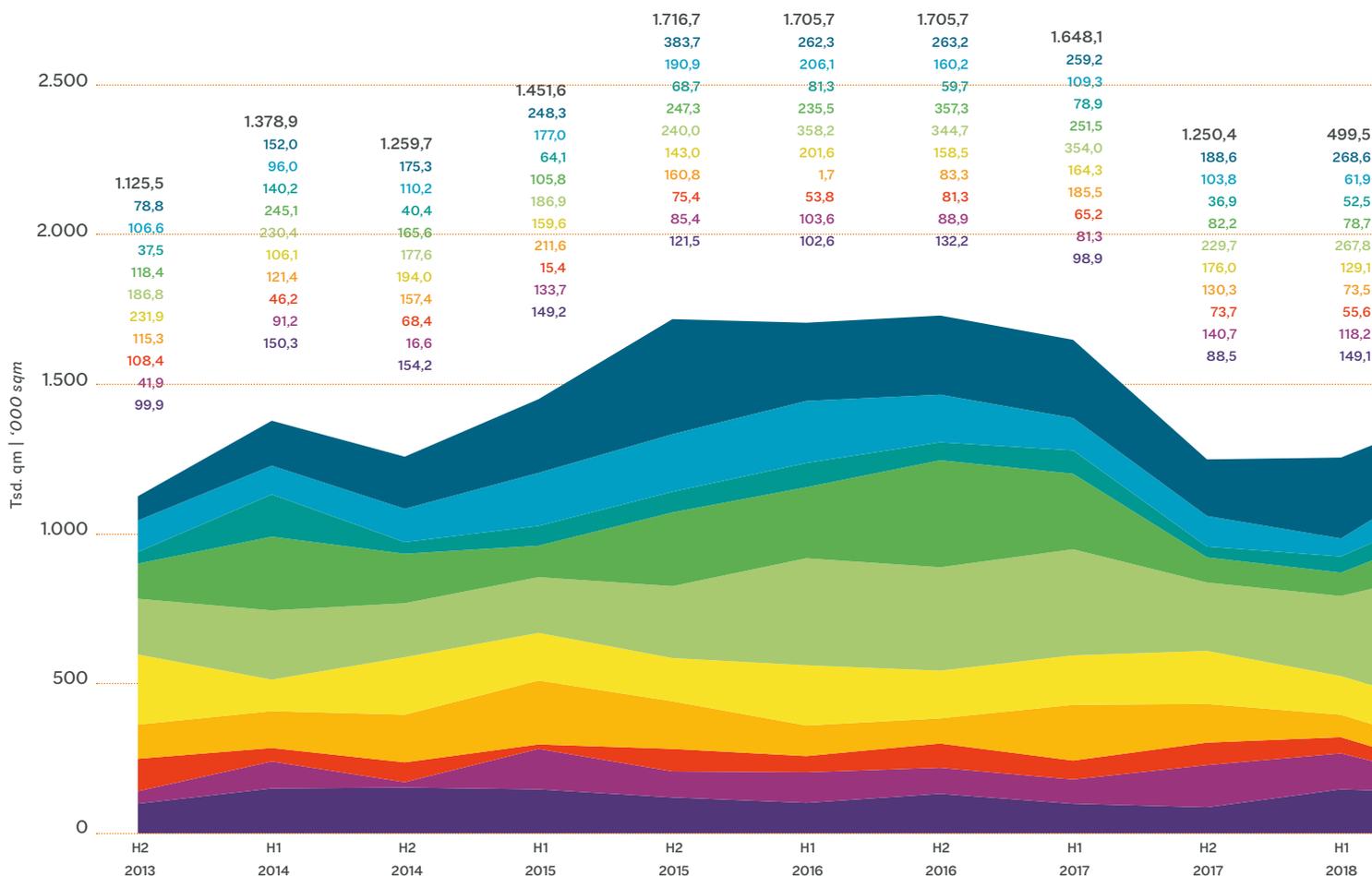


DER VERMIETUNGSMARKT THE LETTING MARKET

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*



Flächennachfrage und Bedarf kontinuierlich auf hohem Niveau

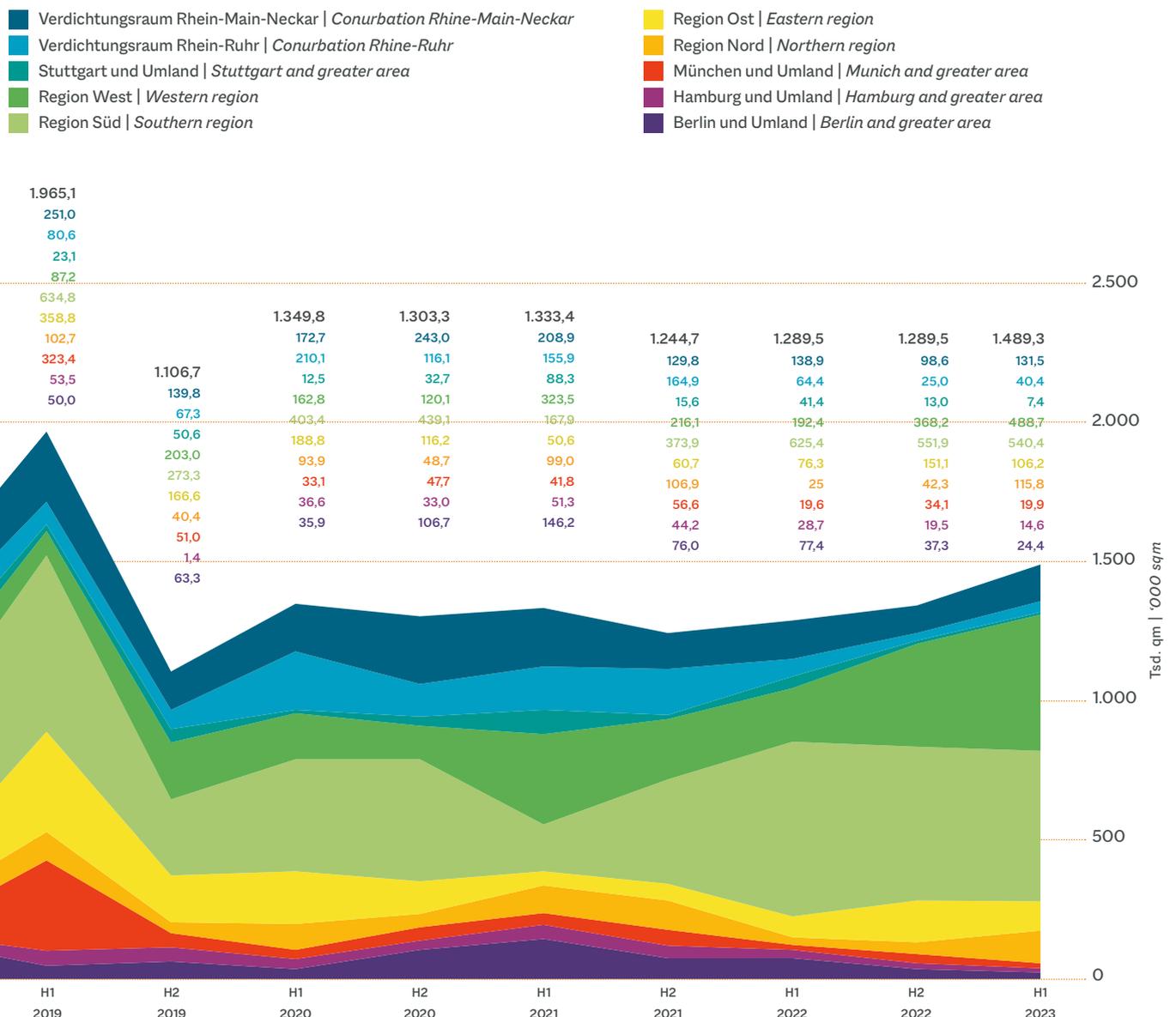
Trotz anhaltender Unsicherheiten und konjunktureller Eintrübungen ist der Flächenbedarf der Nutzer von Unternehmensimmobilien ungebrochen hoch. Im ersten Halbjahr 2023 konnte erneut ein steigender Flächenumsatz in Unternehmensimmobilien gegenüber dem vorherigen Halbjahr verzeichnet werden. Mit rund 1,49 Mio. qm stieg das Umsatzvolumen um rund 11,1% im Vergleich zur zweiten Jahreshälfte des Vorjahres.

Demand and need for space remain at a high level

Despite continuing uncertainties and economic slowdowns, the demand for space among users of Unternehmensimmobilien remains high. In the first half of 2023 another increase of take-up in Unternehmensimmobilien could be observed. At around 1,49 million sqm, the take-up volume rose by 11,1% compared with the second half of the previous year.

Abb. 09: Flächenumsätze nach Region

Fig. 09: Take-ups by region





Innenansicht von Produktionsflächen des Luxwerk *Interior view of light manufacturing spaces of the Luxwerk*

Quelle Source: Aventos

Der höchste Umsatz wurde mit einem Anteil von etwa 36 % am gesamten Flächenumsatz - wie auch in den vorherigen beiden Halbjahren - in der Region Süd registriert. Mit geringem Abstand und einem Umsatzanteil von 33 % folgt die Region West. Den dritten Platz belegt mit deutlichem Abstand und einem Anteil von 9 % der Verdichtungsraum Rhein-Ruhr. Die hohen Flächenumsätze in den Regionen Süd und West, die gemeinsam rund 69 % des Gesamtumsatzes auf sich vereinen, sind maßgeblich von Produktionsimmobilien getragen, die traditionell stark durch Eigennutzer geprägt sind.

As in the previous two half-year periods, the highest take-up was registered in the South region, which accounted for around 36 % of total take-up. The West region follows at a slight distance with a 33 % share of take-up. The Rhine-Ruhr conurbation occupies third place, with a clear gap and a share of 9%. The high take-up in the South and West regions, which together account for around 69 % of total take-up, is largely driven by production properties, which are traditionally dominated by owner-occupiers.

Particularly high demand for space of 10,000 sqm and more

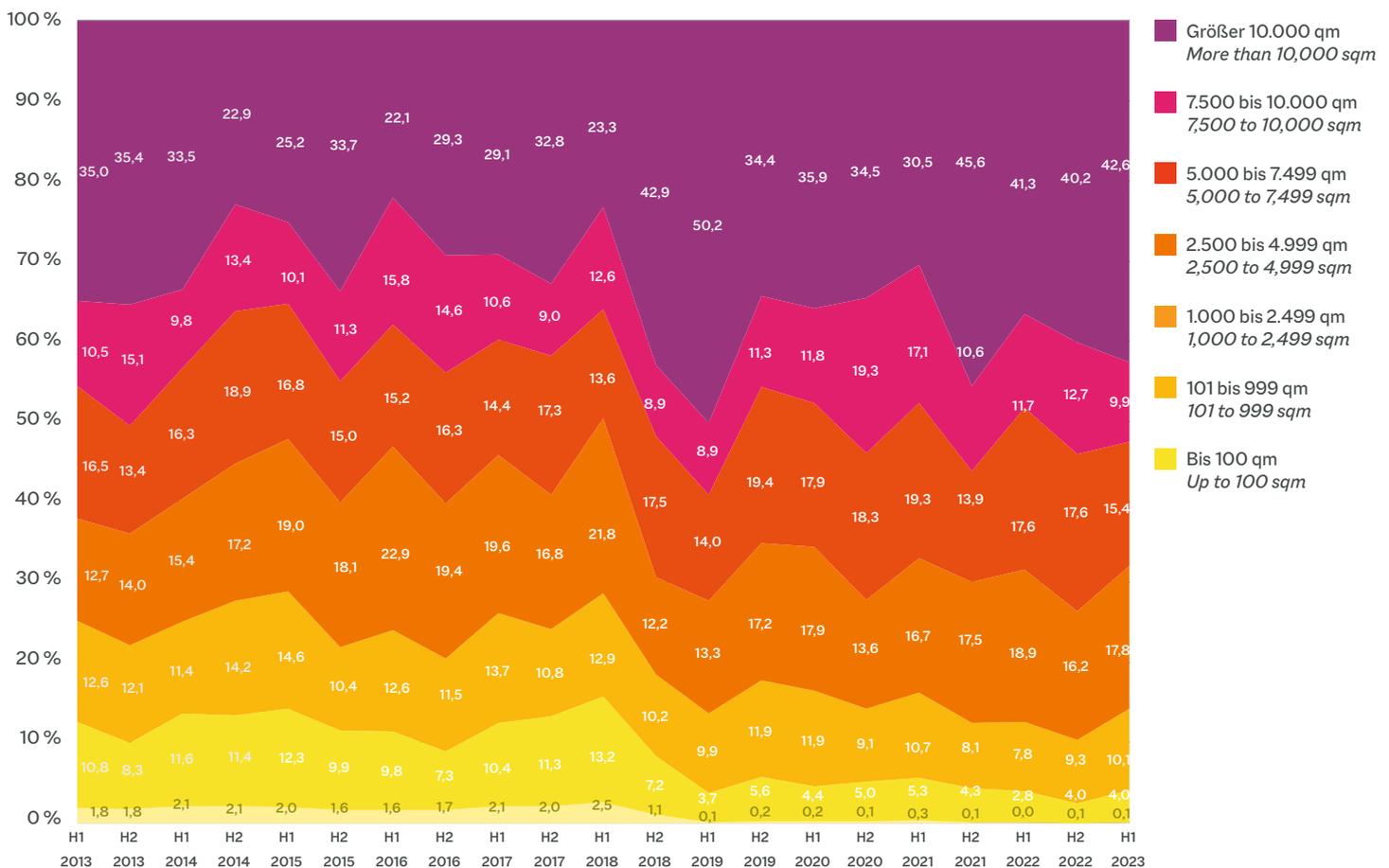
Flächen ab 10.000 qm besonders gefragt

Bei der Betrachtung der Umsatzleistungen nach Flächengrößenklassen zeigt sich, dass die Nachfrage nach Flächen ab 10.000 qm im ersten Halbjahr 2023 erneut angestiegen ist und zuletzt 42,6 % des gesamten Flächenumsatzes betrug. Darüber hinaus konnten die Größenkategorien bis 2.499 qm ebenfalls zulegen. Folglich gingen diese Steigerungen erneut auf Kosten der mittleren Größenklassen zwischen 2.500 und 7.499 qm. Trotz der leichten Anstiege der kleineren Größenkategorien bleibt ihr Anteil mit rund 14,2 % insgesamt verhältnismäßig gering.

An analysis of take-up by space size category shows that demand for space of 10,000 sqm and above rose again in the first half of 2023 and most recently accounted for 42.6 % of total take-up. In addition, the size categories up to 2,499 sqm also increased. Consequently, these increases were again at the expense of the medium size categories between 2,500 and 7,499 sqm. Despite the slight increases in the smaller size categories, their share remains relatively low overall at around 14.2 %.

Abb. 10: Umsatzleistung nach Flächengrößenklassen

Fig. 10: Take-ups by area size category



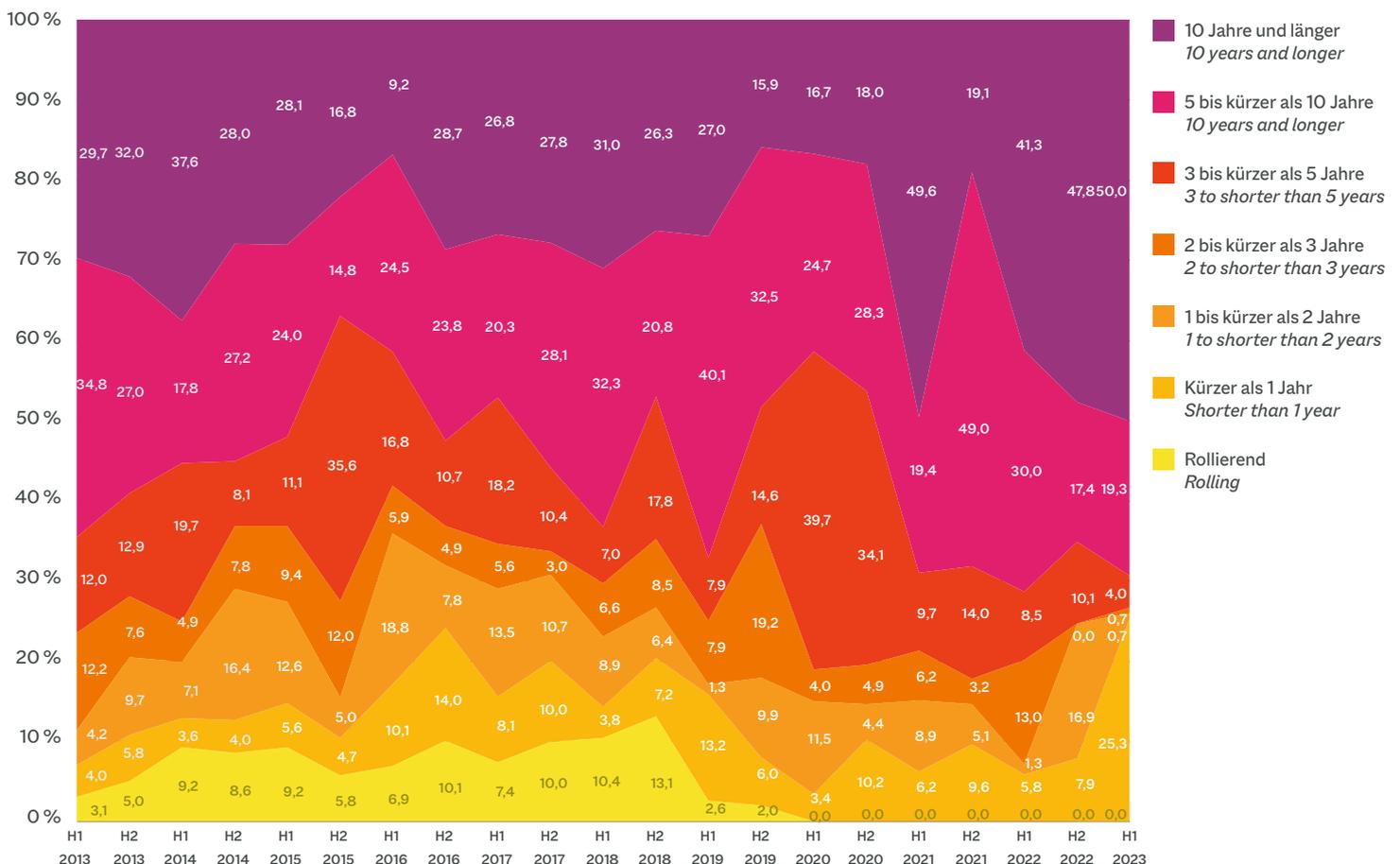
Mehrheit der Flächen weiterhin langfristig vermietet

50 % aller ausgewerteten Vermietungen im ersten Halbjahr 2023 entfielen auf Mietverträge mit einer Laufzeit von 10 Jahren oder länger. Auch Mietverträge mit Laufzeiten mit 5 bis unter 10 Jahren verzeichneten einen leichten Bedeutungszuwachs. Deutlich häufiger wurden außerdem Mietverträge mit Laufzeiten von weniger als einem Jahr geschlossen – ihr Anteil belief sich im ersten Halbjahr 2023 auf 25,3 %.

Majority of spaces still let on longterm leases

50% of all lettings evaluated in the first half of 2023 were for leases with a term of 10 years or longer. Leases with terms of 5 to less than 10 years also recorded a slight increase in importance. In addition, leases with terms of less than one year were concluded much more frequently—their share amounted to 25.3% in the first half of 2023. The trend towards

Abb. 11: Flächengewichtete Laufzeit der Mietverträge
Fig. 11: Lease term weighted by take-ups





Außenansicht eines Gewerbeparks in Langenhagen *Exterior view of a business park in Langenhagen*

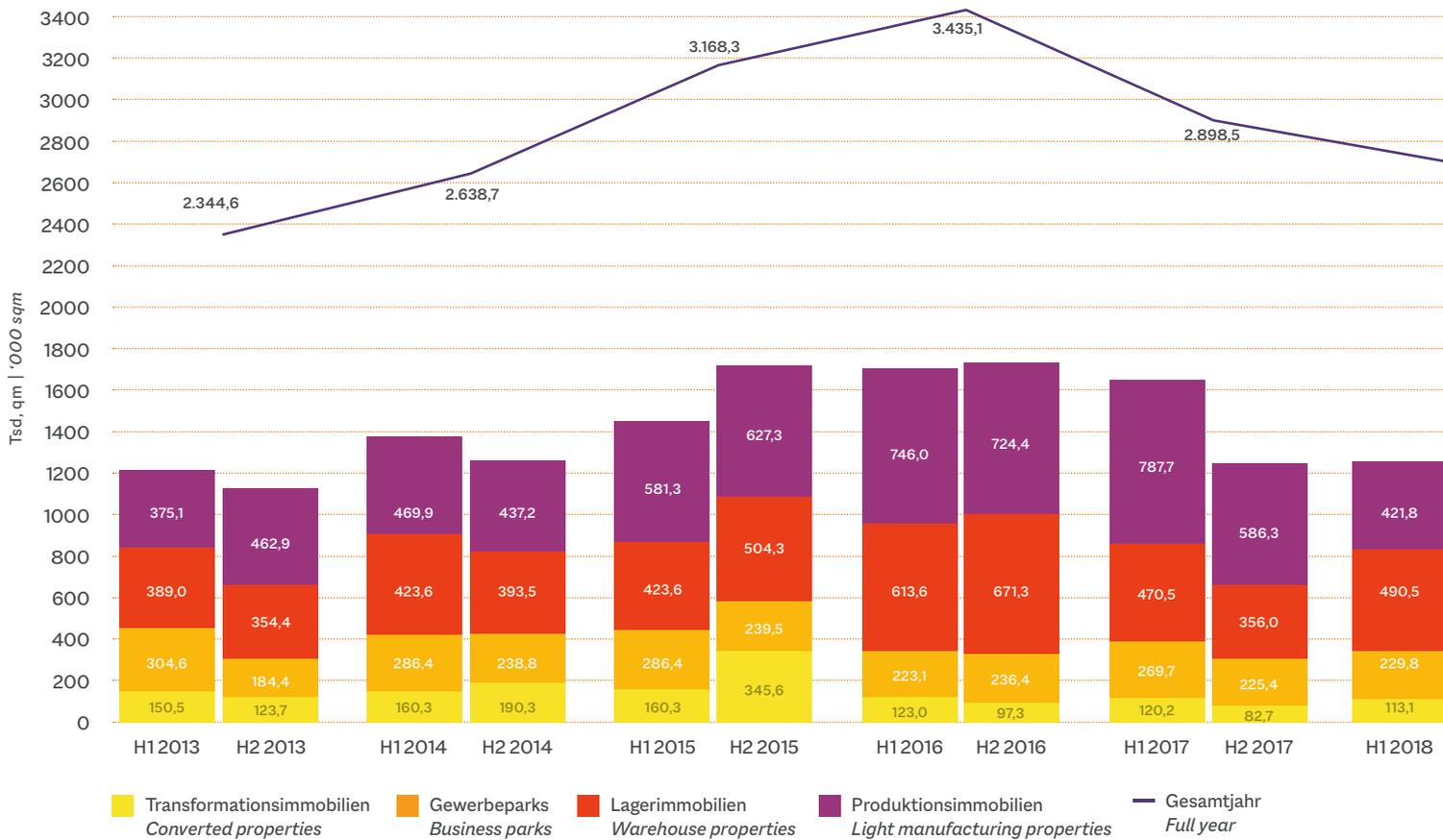
Quelle Source: Alpha Industrial

Der Trend zu entweder sehr kurzen oder aber sehr langfristigen Mietverträgen setzt sich also auch im Jahr 2023 fort und spiegelt die weiterhin bestehenden Unsicherheiten im Markt wider, sowohl nutzer- als auch vermierterseitig.

either very short or very longterm leases will therefore continue in 2023 and reflects the continuing uncertainties in the market, both on the part of users and landlords.

Abb. 12: Flächenumsätze nach Objektkategorie

Fig. 12: Take-ups by property type



Produktionsimmobilien weiterhin mit höchstem Flächenumsatz

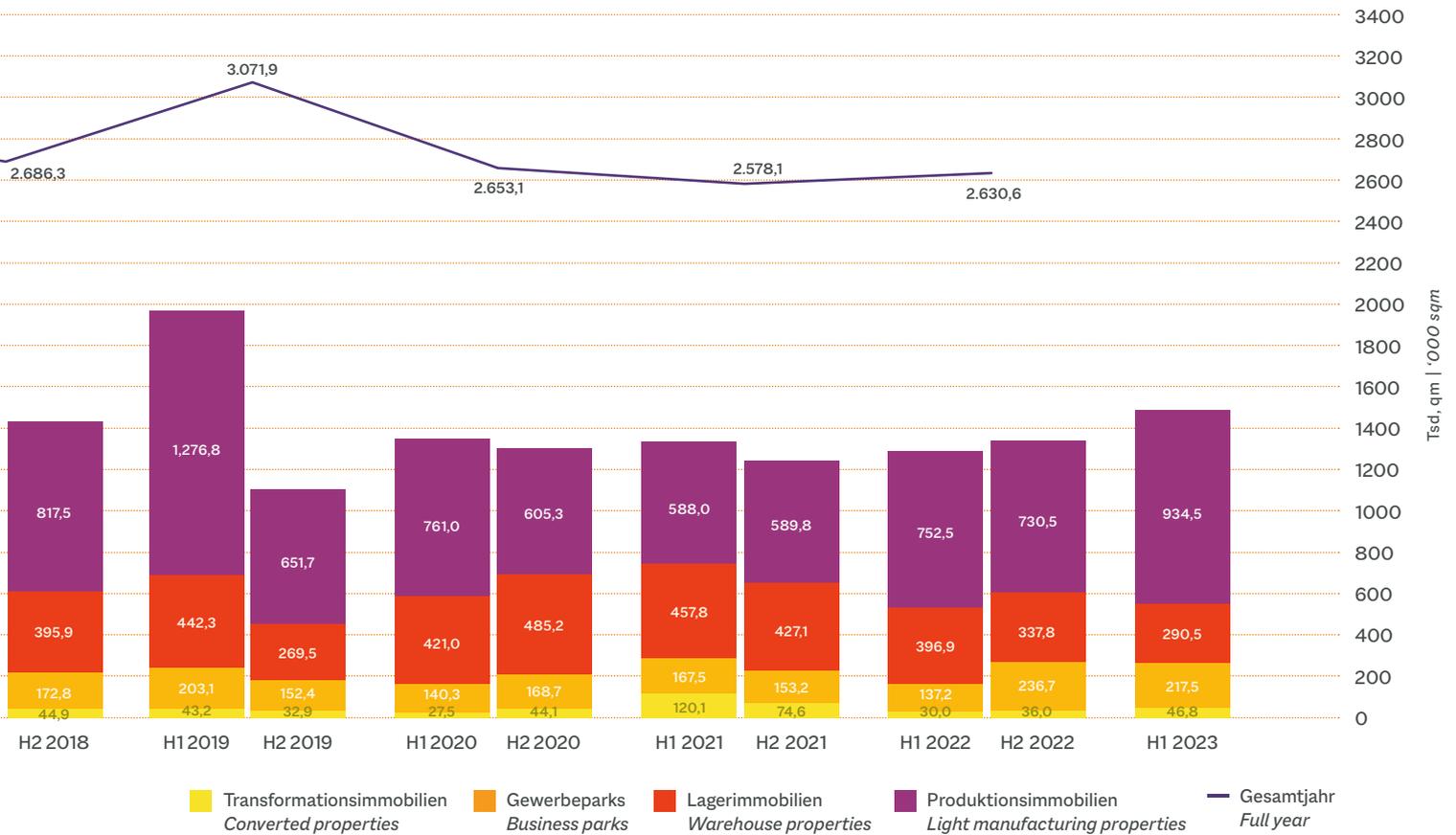
Unter den Unternehmensimmobilien waren es erneut die Produktionsimmobilien, die den höchsten Flächenumsatz verzeichneten und maßgeblich zum Anstieg des Gesamtflächenumsatzes gegenüber dem vorherigen Halbjahr beitrugen. Mit rund 934.000 qm betrug ihr Anteil rund 63 % des gesamten Flächenumsatzes der Unternehmensimmobilien. In diesem Zusammenhang muss jedoch berücksichtigt werden, dass Produktionsimmobilien stets einen hohen Anteil an Eigennutzern aufweisen.

Light manufacturing properties continue to generate highest take-up

Among the Unternehmensimmobilien, it was once again the light manufacturing properties that recorded the highest take-up and contributed significantly to the increase in take-up compared to the previous half-year. At around 934,000 sqm, they accounted for around 63 % of the total take-up of Unternehmensimmobilien. In this context, however, it must be taken into account that light manufacturing properties always bear a high proportion of owner-occupiers.

Abb. 12: Flächenumsätze nach Objektkategorie

Fig. 12: Take-ups by property type



Der Flächenumsatz in Gewerbeparks war hingegen rückläufig und belief sich auf rund 218.000 qm beziehungsweise rund 15 % des gesamten Flächenumsatzes. Da derartige Objekte jedoch prinzipiell stark nachgefragt sind, kann der Rückgang zumindest in Teilen auf ein zu geringes Angebot zurückgeführt werden. Die Flächenumsätze von Transformations- und Lagerimmobilien stiegen im Vergleich zum zweiten Halbjahr 2022 dagegen an, lagen insgesamt jedoch deutlich unterhalb des langjährigen Mittels.

Take-up in business parks, on the other hand, declined and amounted to about 218,000 sqm or about 15 % of total take-up. However, since such properties are generally in high demand, the decline can be attributed at least in part to an insufficient supply. The take-up of converted and warehouse properties, on the other hand, increased compared to the second half of 2022, but overall was significantly below the longterm average.

Verarbeitendes Gewerbe mit Abstand bedeutendste Nachfragegruppe

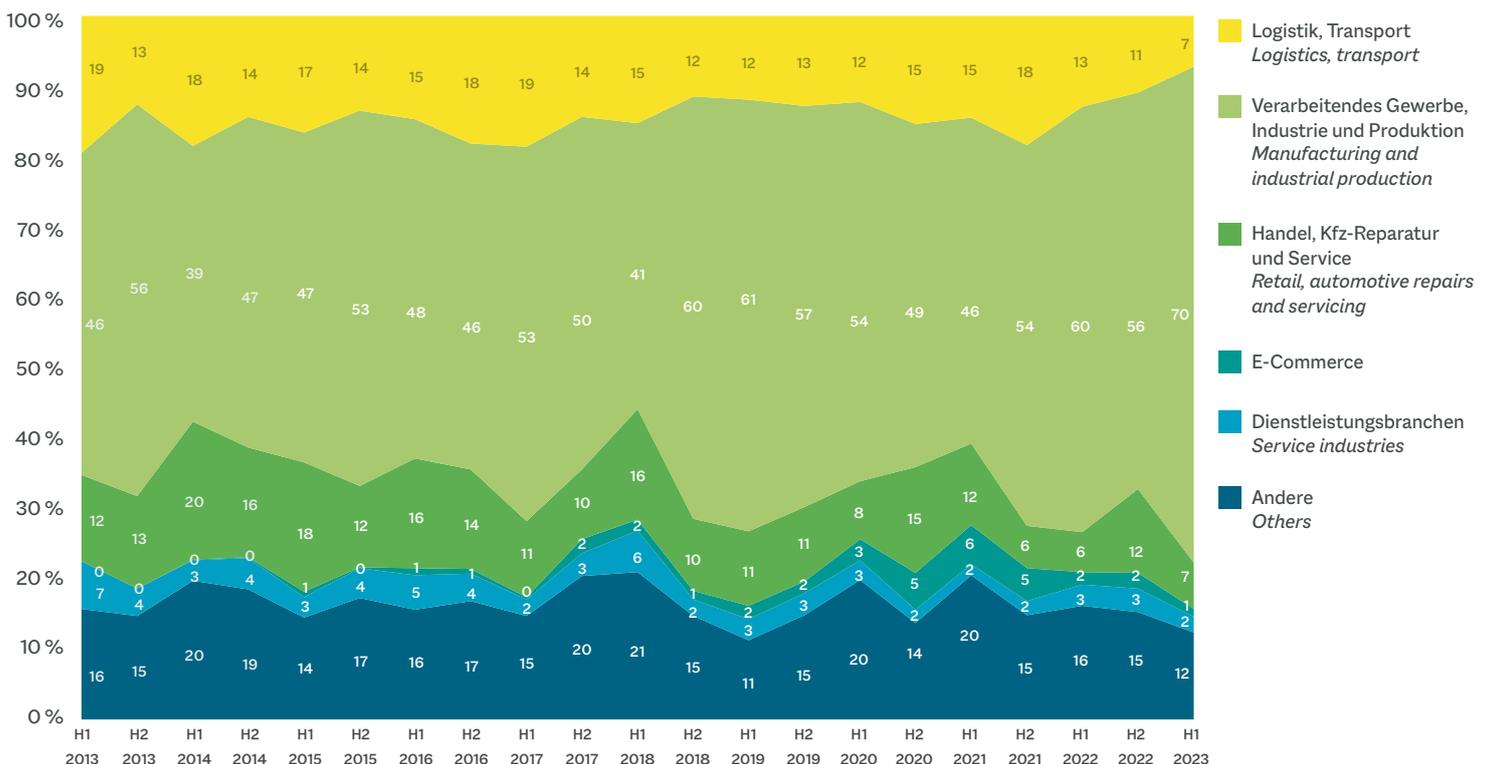
Über den Berichtszeitraum hinweg war das Verarbeitende Gewerbe erneut die Nachfragegruppe, mit dem größten Flächenbedarf in den Unternehmensimmobilien. Verglichen mit dem vorherigen Halbjahr nahm ihr prozentualer Anteil am Flächenumsatz deutlich zu und verantwortete 70 % des Gesamtumsatzes. Dies ist insbesondere auf die hohe Bedeutung der Produktionsimmobilien im Rahmen der Flächenumsätze zurückzuführen. In diesem Zusammenhang muss jedoch erneut auf den deutlich erhöhten Eigennutzeranteil innerhalb des Verarbeitenden Gewerbes

Manufacturing industry by far the most important user group

Over the reporting period, the manufacturing industry was once again the user group with the greatest demand for space Unternehmensimmobilien. Compared to the previous half-year, their percentage share of take-up increased significantly and was responsible for 70 % of total take-up. This is due in particular to the high significance of light manufacturing properties in the context of space take-up. In this context, however, reference must again be made

Abb. 13: Flächenumsätze nach aggregiertem Wirtschaftszweig

Fig. 13: Take-ups by aggregated economic sector





Außenaufnahme eines Gewerbeparks Exterior view of a business park

Quelle Source: Beos

sowie den Einfluss einzelner Großprojekte verwiesen werden. Auf das Verarbeitende Gewerbe folgen die Sonstigen mit einem Umsatzanteil von 12 %. Die Logistik- und Transportbranche sowie der Handel trugen jeweils 7 % zum Gesamtumsatz bei, während der E-Commerce nur rund 1 % erreichte. Hier zeigt sich deutlich die geringe Kauflaune der Endverbraucher als Folge der hohen Inflationsraten in den zurückliegenden Monaten.

to the significantly higher proportion of owner-occupiers within the manufacturing sector as well as the influence of individual large-scale projects. The manufacturing sector is followed by the other sectors with a take-up share of 12 %. Logistics and transport as well as trade each contributed 7 % to total take-up, while e-commerce only reached about 1 %. This clearly shows the low purchasing mood of end consumers as a result of the high inflation rates in recent months.

Anstieg der Mietpreise setzt sich weiterhin fort

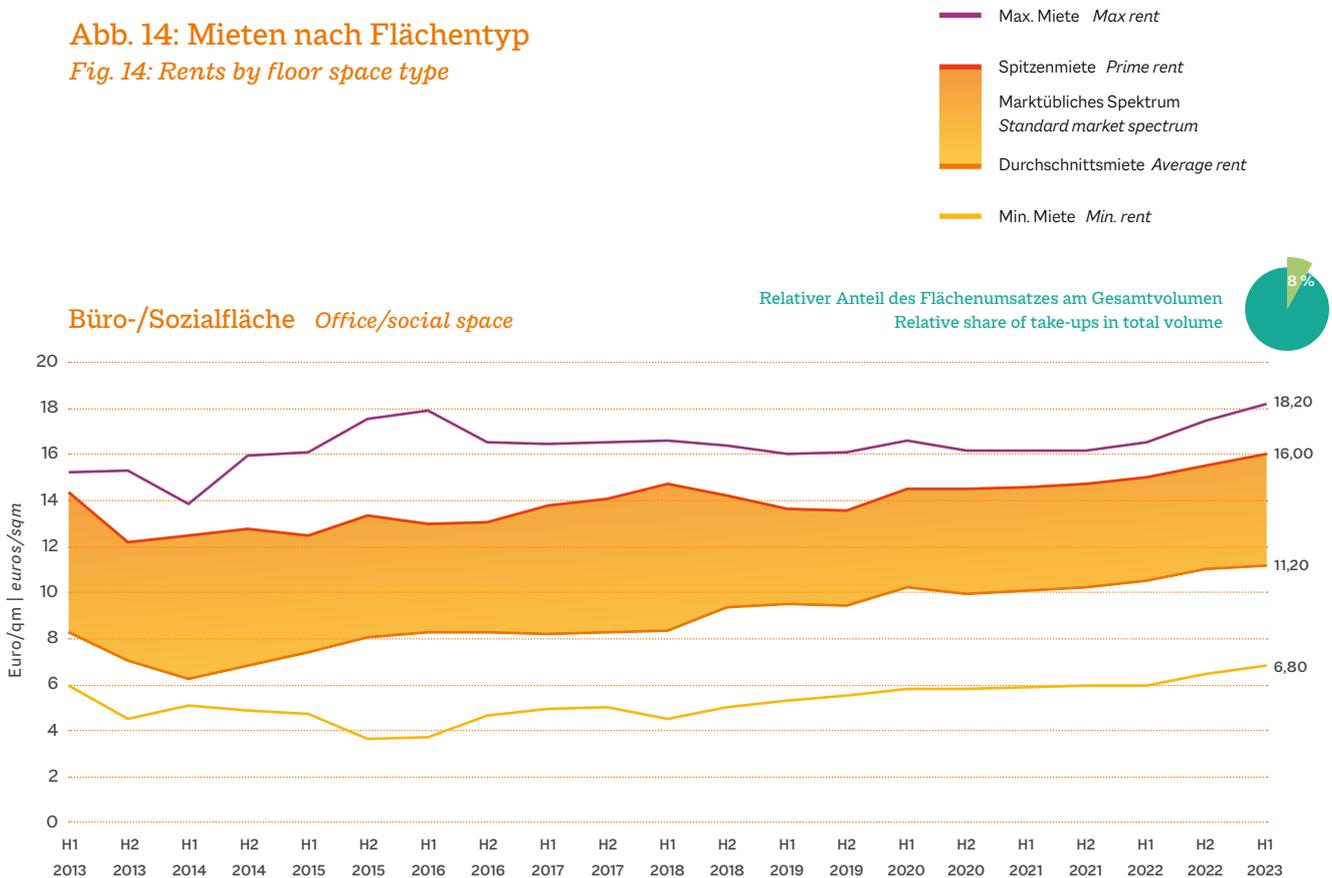
Auch im ersten Halbjahr 2023 wurde der Trend steigender Mietpreise von Unternehmensimmobilien fortgesetzt. Die Durchschnitts- und Spitzenmieten stiegen bei allen Flächentypen an, was auf die weiterhin ausgeprägte Flächenknappheit im Bereich moderner Immobilien mit gehobener Ausstattung zurückgeführt werden kann. Infolge des allgemein angestiegenen Preisniveaus lassen sich die höheren Mietpreise im gewerblichen Bereich auch durchsetzen und die Nutzer aus der Leichtindustrie sind aktuell noch in der Lage, die gestiegenen Mietpreise zu bedienen. Zudem ist insbesondere im Neubau aufgrund der Baukosten ein Anstieg der Mietpreise

Rise in rental prices continues

The trend of rising rents for Unternehmensimmobilien continued in the first half of 2023. Average and prime rents rose for all types of space, which can be attributed to the continuing shortage of space in the area of modern properties with a high standard of furnishings and fittings. As a result of the general rise in price levels, the higher rents in the commercial sector could also be enforced and the users from the light industry sector are currently still in a position

Abb. 14: Mieten nach Flächentyp

Fig. 14: Rents by floor space type



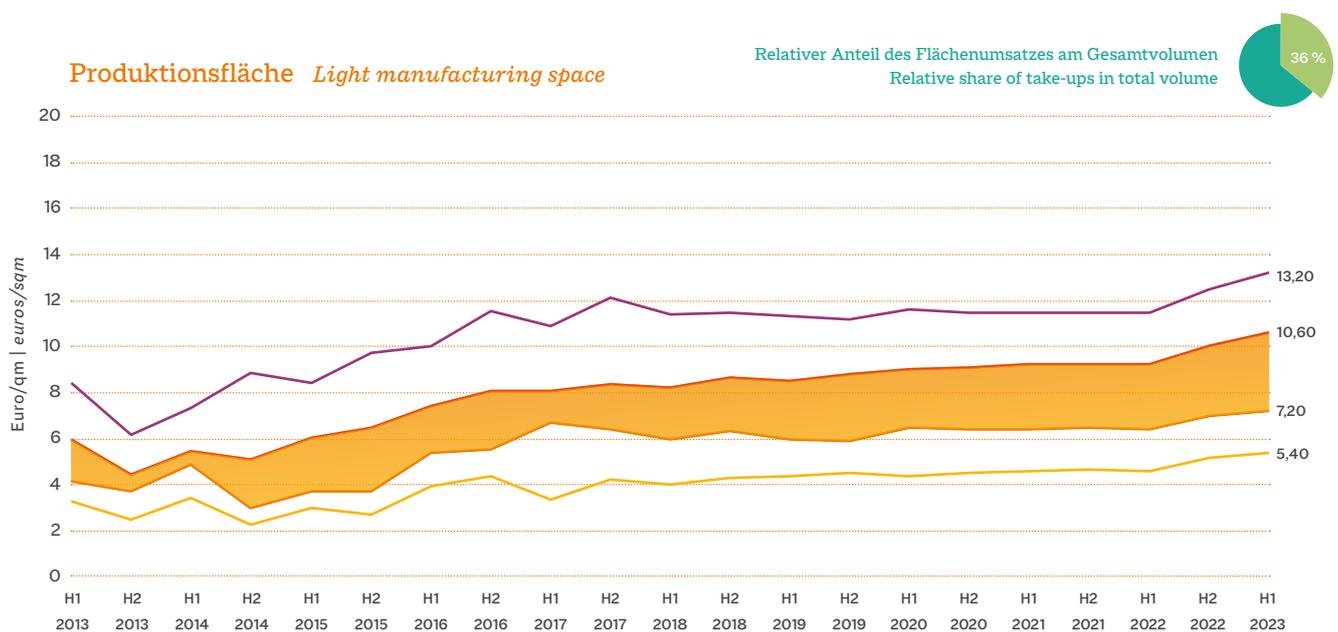
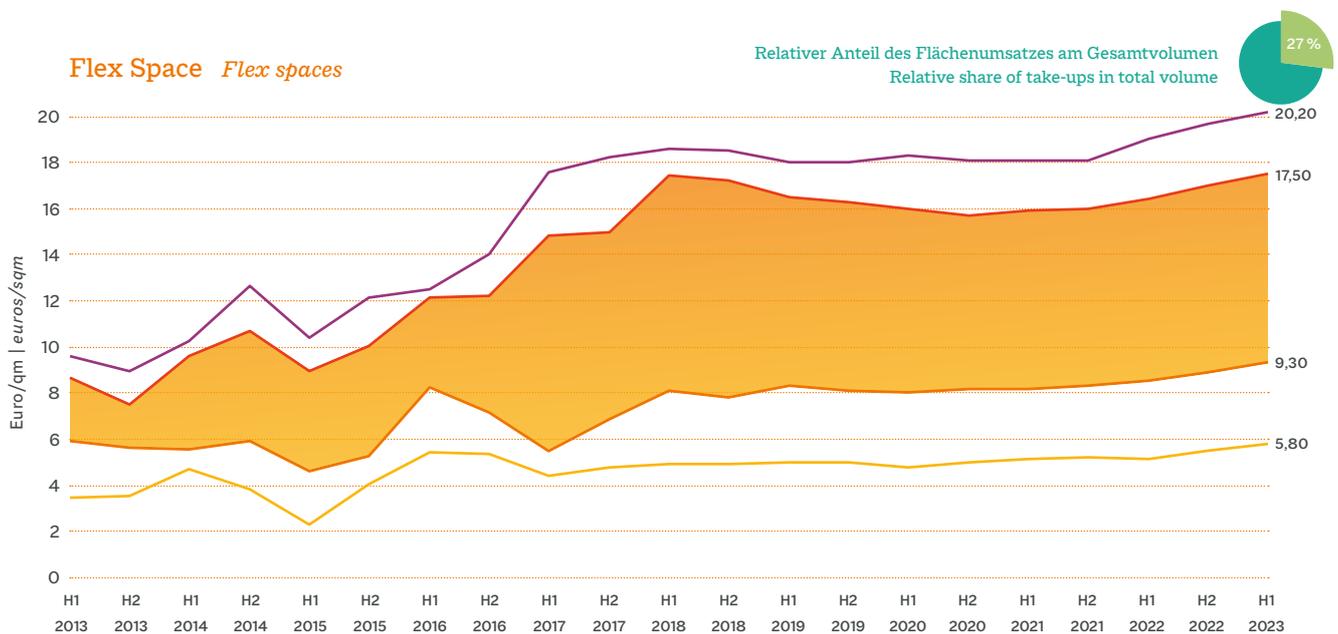
unumgänglich. So werden für Produktionsflächen inzwischen maximale Mieten von bis zu 13,20 Euro/qm und für Flex Spaces von 20,20 Euro/qm aufgerufen. Die Spitzenmieten belaufen sich derzeit auf 10,60 Euro/qm, respektive 17,50 Euro/qm.

to cover the increased rents. In addition, an increase in rents is unavoidable, especially in new buildings, due to construction costs. For example, maximum rents of up to 13.20 euros/sqm are now being called for light manufacturing space and 20.20 euros/sqm for flex spaces. The prime rents are currently 10.60 euros/sqm and 17.50 euros/sqm respectively.

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

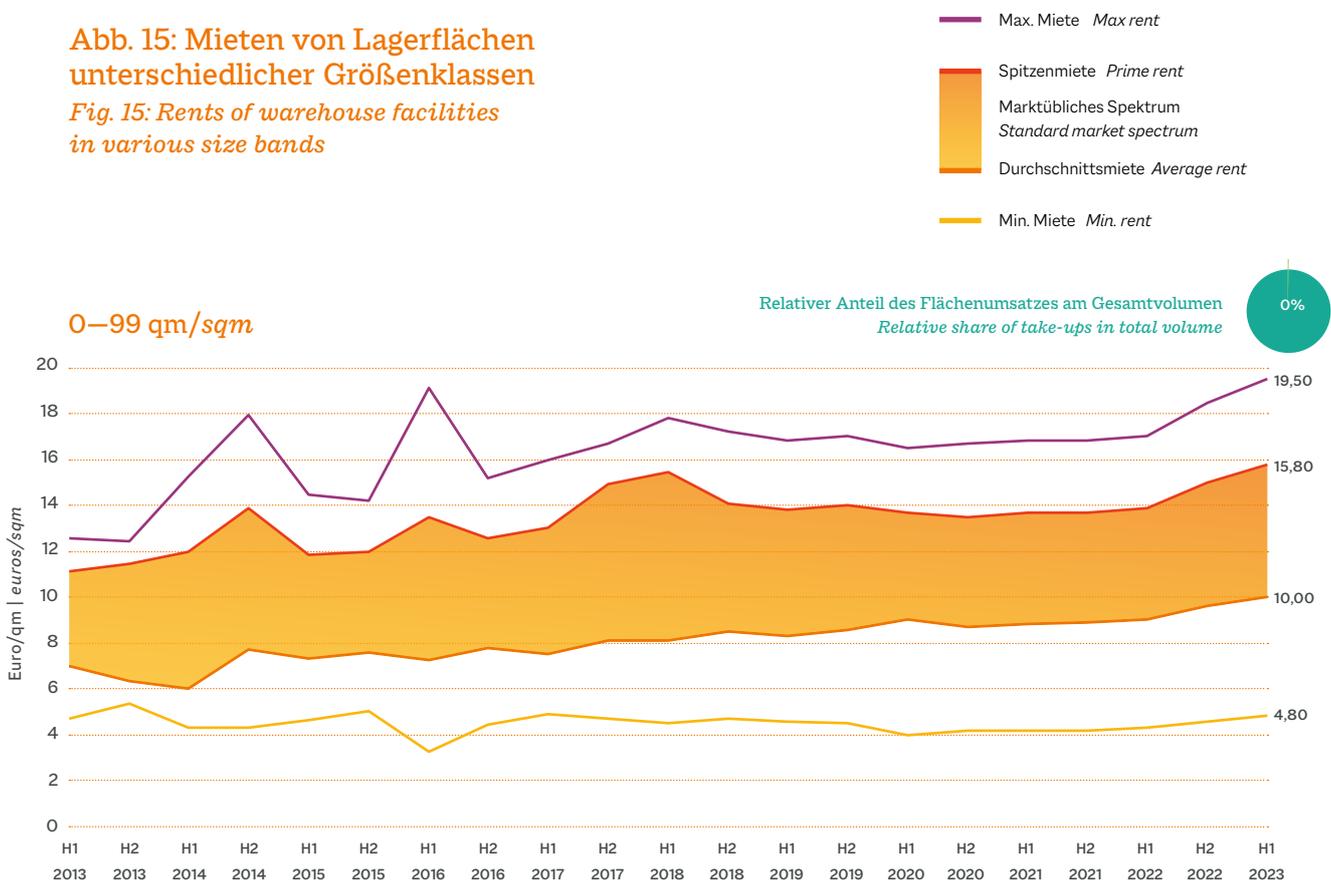
Der Mangel an Flächen im Segment Unternehmensimmobilien führte dazu, dass die Mietpreise für sämtliche Flächentypen weiterhin gestiegen sind. Trotz Unsicherheiten im wirtschaftlichen Umfeld ist der Bedarf an gut positionierten Gewerbeflächen weiterhin immens. Der Anstieg der Energiekosten hat sich stark auf die Betriebskosten von Unternehmensimmobilien ausgewirkt. Da ältere Immobilien hier zumeist deutliche Nachteile gegenüber energieeffizienten Neubauten haben, sind zumindest am unteren Ende der Mietpreisspanne – trotz der anhaltenden Angebotsknappheit – kaum Mietsteigerungen zu erwarten.

Lack of supply in Unternehmensimmobilien leads to rising rents

The shortage of space in the Unternehmensimmobilien segment has resulted in rental prices for all types of space continuing to rise. Despite uncertainties in the economic environment, the demand for well-positioned commercial space remains immensely high. The rise in energy costs has had a significant impact on the operating costs of Unternehmensimmobilien. Since older properties usually have significant disadvantages here compared to energy-efficient new buildings, hardly any rent increases are to be expected, at least at the lower end of the rental price range—despite the continuing supply shortage.

Abb. 15: Mieten von Lagerflächen unterschiedlicher Größenklassen

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



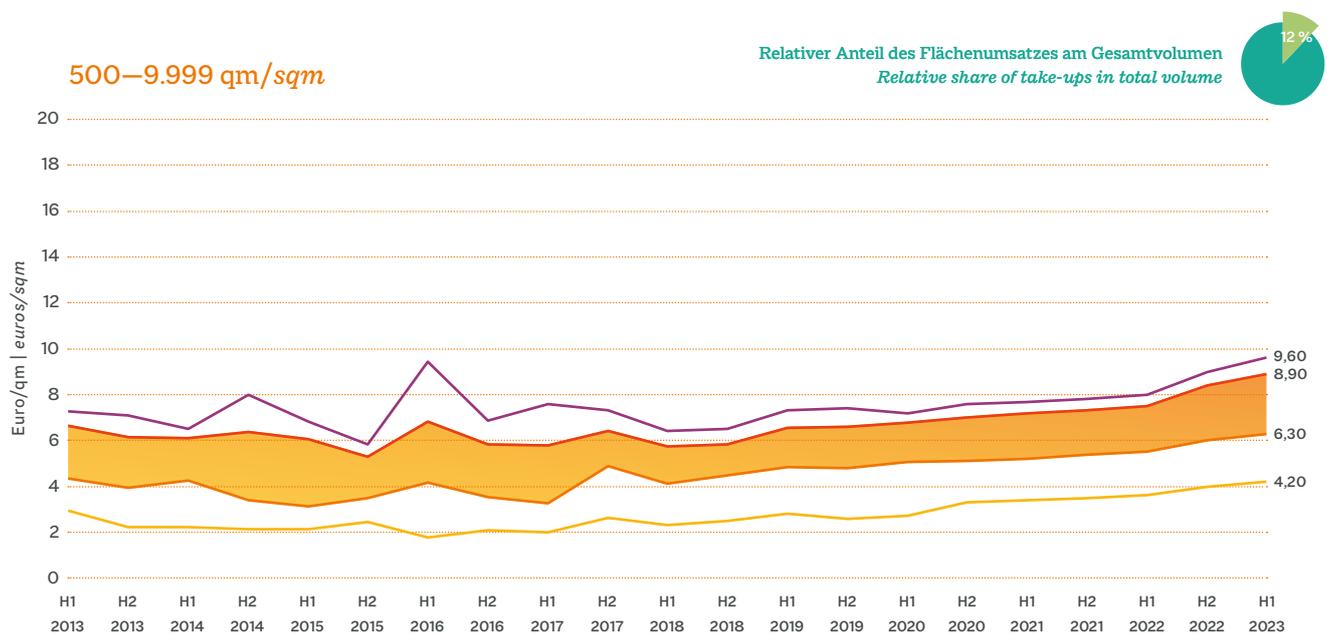
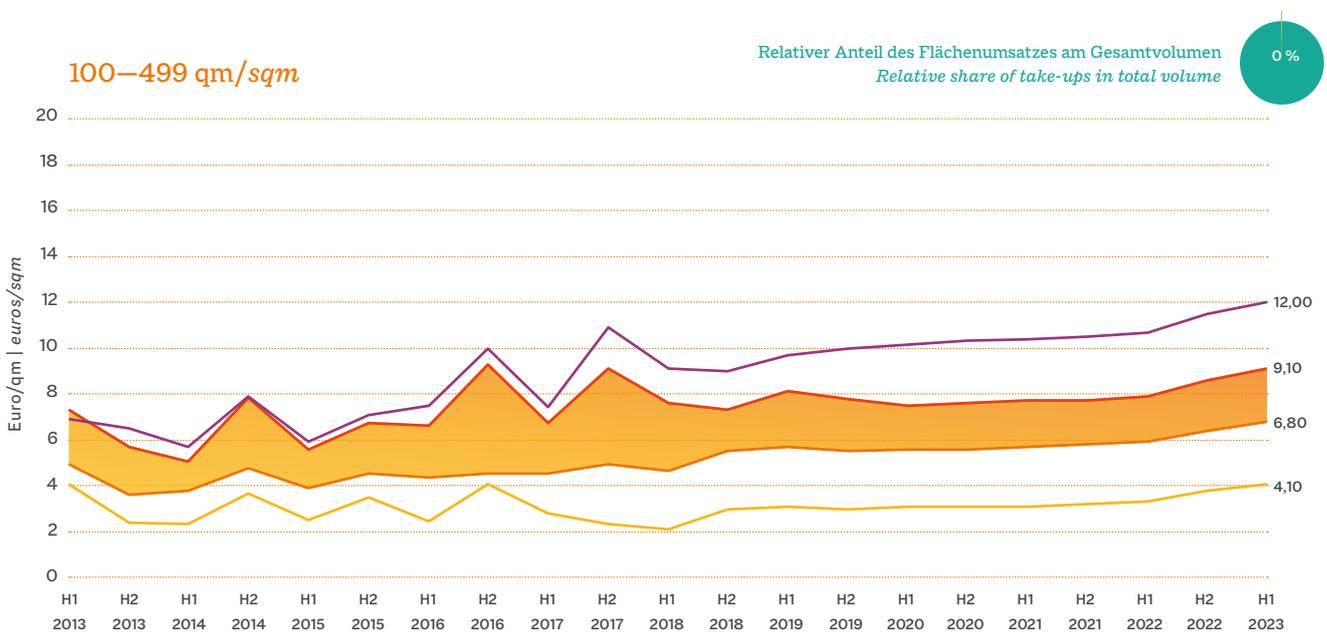
Die Spitzenmiete für Lagerflächen in der Größenkategorie von 100 bis 499 qm lag auf einem Niveau von 9,10 Euro/qm, jedoch sind, je nach Lage- und Ausstattungsqualität, auch vereinzelte Abschlüsse im Bereich von 12,00 Euro/qm möglich.

The prime rent for warehouse space in the size category of 100 to 499 sqm was at a level of 9.10 euros/sqm, but depending on the quality of the location and fittings, individual deals in the region of 12.00 euros/sqm are also possible.

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 weiterhin hoch

Verglichen mit dem zweiten Halbjahr 2022 war in der ersten Jahreshälfte 2023 ein Rückgang des Fertigstellungsvolumens zu verzeichnen. Hierbei ist allerdings zu beachten, dass in der ersten Jahreshälfte stets niedrigere Fertigstellungsvolumina registriert wurden als im jeweils darauffolgenden Halbjahr. Mit einer fertiggestellten Fläche von kategorienübergreifend rund 900 Tsd. qm kann das erste Halbjahr als äußerst erfolgreich bezeichnet werden. Mehr als die Hälfte der fertiggestellten Flächen entfiel dabei auf Produktionsimmobilien. Danach folgen – mit jeweils deutlichem Abstand – die Lagerimmobilien und die Gewerbeparks. Transformationsimmobilien spielten im Jahr 2023 bisher keine Rolle auf dem heimischen Markt für Unternehmensimmobilien.

Da die Pipeline auch für das zweite Halbjahr bereits gut gefüllt ist, deutet sich erneut ein hohes Fertigstellungsvolumen für das Gesamtjahr an. Diesbezüglich 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 in 2023 remains high

Compared to the second half of 2022, a decline in the volume of completions was recorded in the first half of 2023. However, it should be noted that the volume of completions in the first half of the year was always lower than in the following six months. With a completed area of around 900,000 sqm across all categories, the first half of the year can be described as extremely successful. More than half of the completed space was accounted for by light manufacturing properties. This is followed—with a clear gap in each case—by warehouse properties and business parks. Converted properties have not yet played a role in the domestic market for Unternehmensimmobilien in 2023.

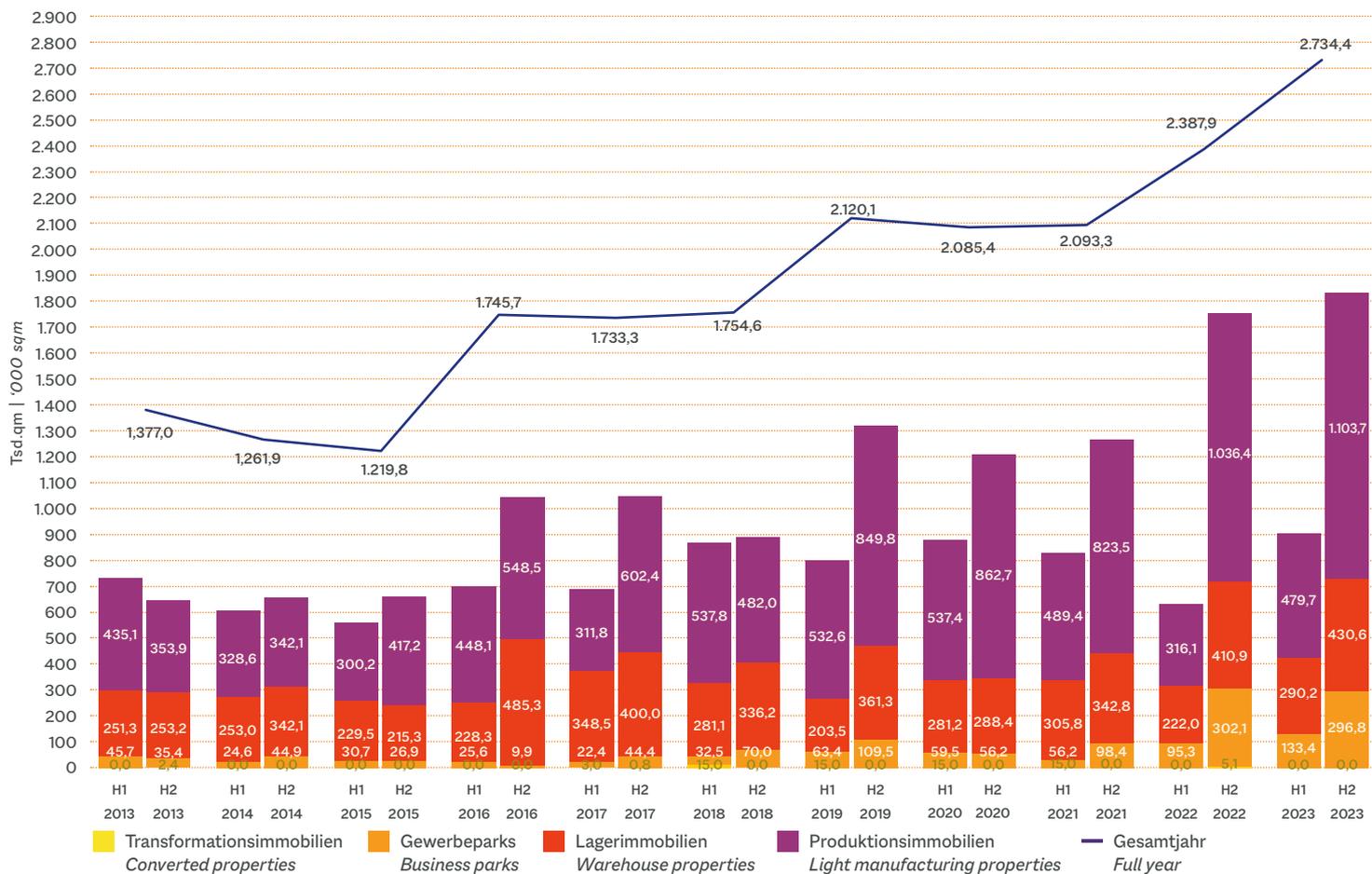
As the pipeline is already well filled for the second half of the year, there are again indications of a high completion volume for the year as a whole. However, it must be taken into account that in the current market environment with rising construction and financing costs as well as more cautious investors, some project developments—some of which are already under construction—will be de-layed.



Motivbeschriftung: Außenaufnahme einer Produktionsimmobilie in Laatzten Exterior view of a light manufacturing property in Laatzten

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

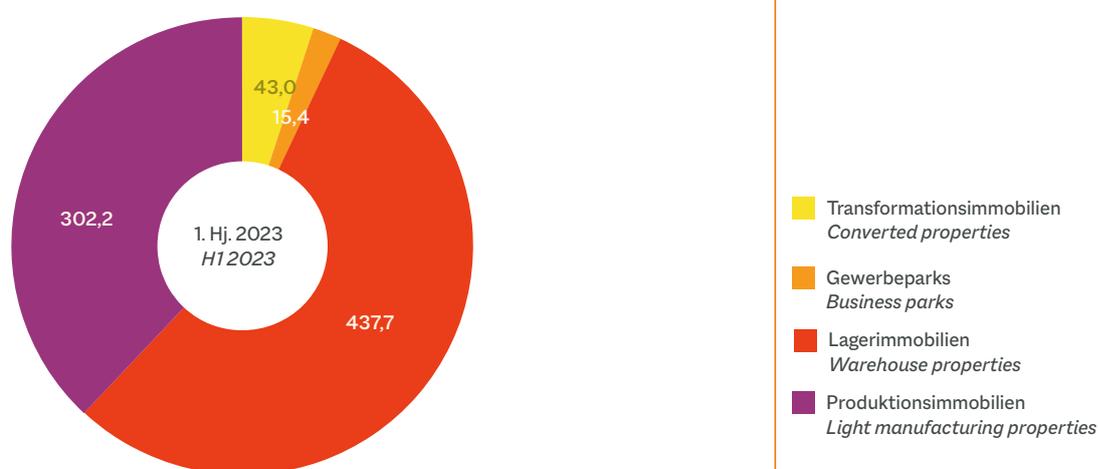


Abb. 18: Übersicht von Flächen und Werten deutscher Unternehmensimmobilien

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	61,4	5,1	43,0	5,4	21,5	50,0
Gewerbeparks Business parks	11,3	0,9	15,2	1,9	13,7	90,0
Lagerimmobilien Warehouse properties	591,4	48,7	434,2	54,7	260,5	60,0
Produktionsimmobilien Light manufacturing properties	549,0	45,3	302,0	38,0	120,8	40,0
Alle Unternehmensimmobilien Unternehmensimmobilien total	1217,7	100,0	798,4	100,0	418,9	49,4

Abb. 19: German Property Index (GPI), Total Return nach Immobiliensegmenten

Fig. 19: German Property Index (GPI), total return by property segment

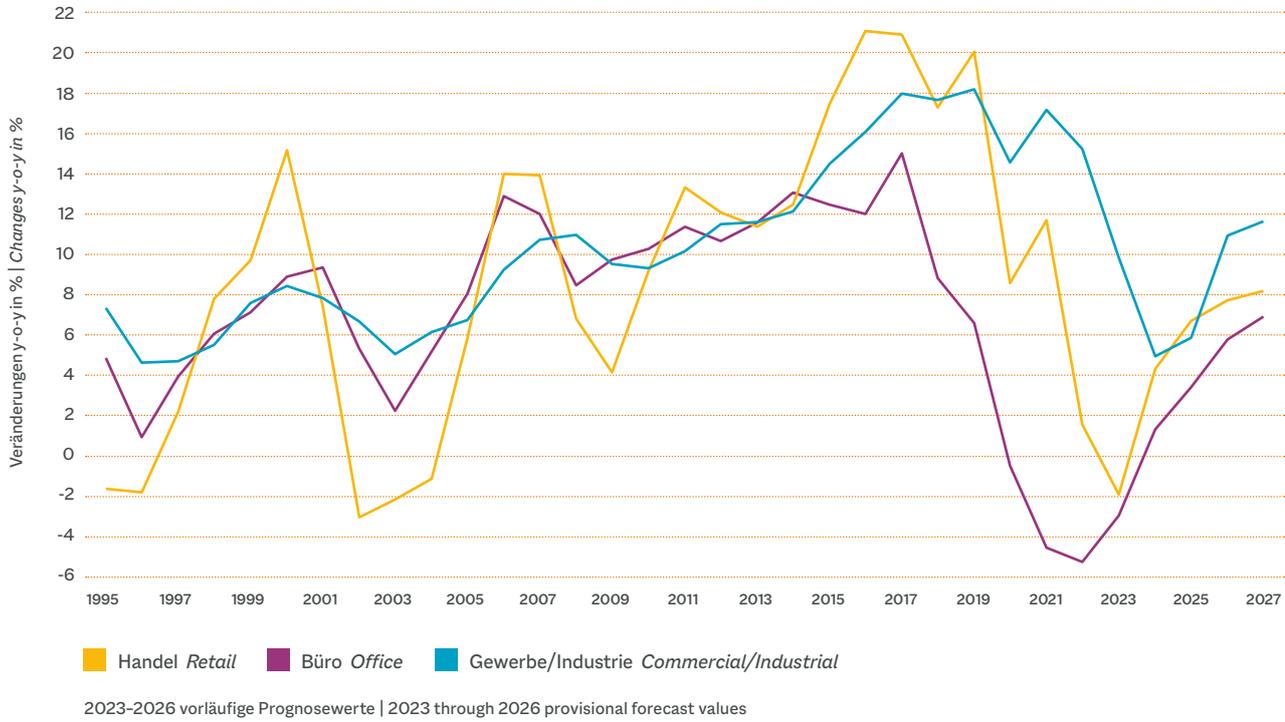
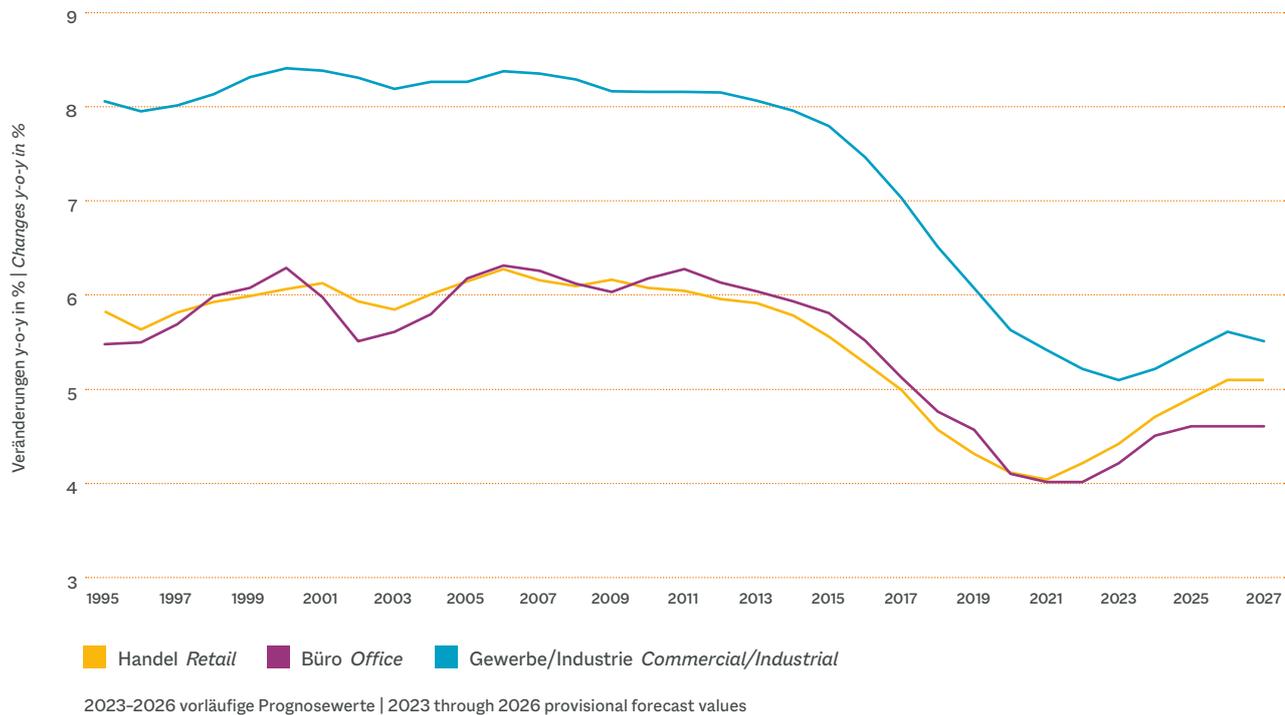


Abb. 20: German Property Index (GPI), Cashflow-Rendite nach Immobiliensegmenten

Fig. 20: German Property Index (GPI), cashflow return by property segment



WAS SIND UNTERNEHMENS- IMMOBILIEN?

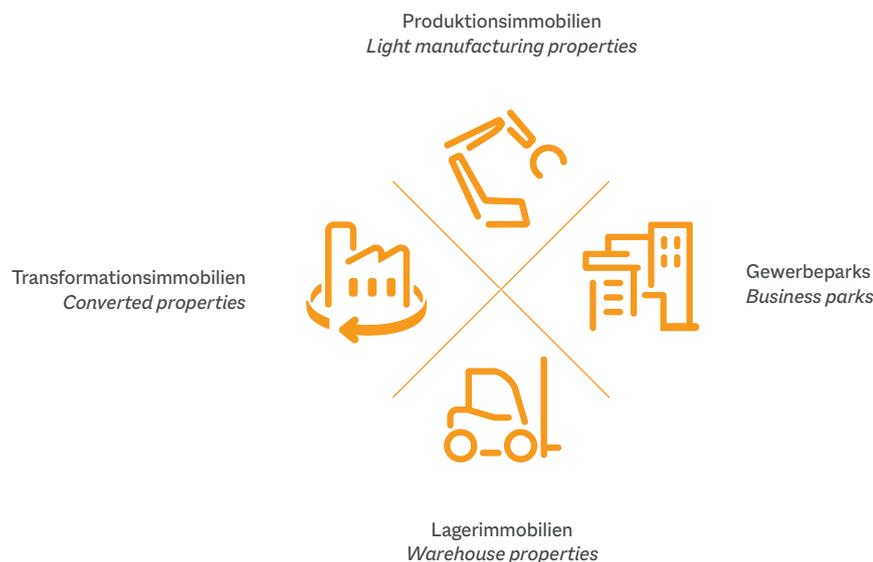
WHAT ARE UNTERNEHMENS- IMMOBILIEN?

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, 1. Hj. 2023
- Abb. 0.2: S. 3** Flächenumsätze nach Objektkategorie in qm, 1. Hj. 2023
- Abb. 01: S. 4-5** Investmentvolumen nach Objektkategorie in Mio. Euro, 1. 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, 1. Hj. 2023
- Abb. 08: S. 17** Regionale Verteilung der Flächenumsätze nach Objektkategorie, 1. 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, 1. Hj. 2023
- Abb. 18: S. 34** Übersicht von Flächen und Werten deutscher Unternehmensimmobilien, 1. 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, H1 2023
- Fig. 0.2: p. 3** Take-ups by property type in sqm, H1 2023
- Fig. 01: p. 4-5** Investment volume by property category in million euros, H1 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, H1 2023
- Fig. 08: p. 17** Regional distribution of take-ups by property type, H1 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, H1 2023
- Fig. 18: p. 34** Overview of floor space and values of German Unternehmensimmobilien, H1 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 Marktkennntnis 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, Benedikt Gebert

Marktbericht Nr. 19 1. Halbjahr 2023
Market Report No. 19, H1 2023

Redaktionsschluss: 11.11.23
Editorial deadline: 11/11/2023

Design

Büro Dawallu

Copyright © 2023

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 © 2023

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.



Motivbeschriftung: Außenansicht des Technoparks in Nürnberg
Exterior view of a Technopark Nuremberg
Quelle Source: Siemens Real Estate © Erich Malter

