



INITIATIVE
UNTERNEHMENS
IMMOBILIEN

Transparenz auf dem
deutschen Markt
der Unternehmensimmobilien

*Transparency on
Germany's Industrial Real
Estate Market*

1. Halbjahr 2024 | *H12024*

MARKTBERICHT

MARKET REPORT

1. Halbjahr 2024 | H1 2024

DER MARKTBERICHT

THE MARKET REPORT

#21

Die INITIATIVE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN ist eine Kooperation von:

The INITIATIVE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN is a cooperation of:

Alpha Industrial 

 aurelis


ADOLF WEBER
EST. 1923

AVENTOS

 BEOS

 CROMWELL
PROPERTY GROUP

 FRASERS
PROPERTY

 investa
REAL ESTATE

 STONE VEST
REAL ESTATE INVESTMENTS

SIEMENS

INHALT
TABLE OF CONTENTS

EXECUTIVE SUMMARY

- 2 Marktbericht Nr. 21
The Market Report No. 21

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

21

Abb. O.1: Investmentvolumen nach Objektkategorie in Mio. Euro, 1 Hj. 2024

Fig. O.1: Investment volume by property category, in million euros, H1 2024



Die Zurückhaltung auf dem Investmentmarkt setzt sich fort

Im ersten Halbjahr 2024 setzte sich die verhaltene Investitionstätigkeit des Vorjahres fort. Auch nachdem die Leitzinsen im ersten Halbjahr erstmals wieder leicht gesenkt wurden, befinden sich Käufer und Verkäufer weiterhin in der Findungsphase, wengleich die Preisadjustierungen im laufenden Jahr moderater ausfielen. Die lahmende Konjunktur in Deutschland, von der auch die Industrie stark betroffen ist, führt ebenfalls zur Zurückhaltung der Investoren. Hinzu kommen die Bedenken der Marktteilnehmer um Bestandsimmobilien, die möglicherweise nicht ESG-konform sind.

Die anhaltende Knappheit an Gewerbe- und Industrieflächen bleibt daher grundsätzlich trotzdem ein bedeutender Faktor, der das Investoreninteresse an Unternehmensimmobilien perspektivisch weiterhin aufrechterhält. Das erste Halbjahr 2024 schließt mit einem Gesamtergebnis von rund 734 Mio. Euro ab. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen Rückgang des Investmentvolumens um etwa 15 %

Restraint on the investment market continues

The restrained investment activity of the previous year continued in the first half of 2024. Even after key interest rates were lowered again slightly for the first time in the first half of the year, buyers and sellers are still in the discovery phase, although price adjustments were more moderate in the current year. The sluggish economy in Germany, which has also hit the industry hard, is also making investors cautious. Added to this are market participants' concerns about existing properties that may not be ESG-compliant.

The ongoing shortage of commercial and industrial space therefore remains a significant factor that will keep investors interested in Unternehmensimmobilien in the future. The first half of 2024 closes with a total result of around 734 million euros. Compared to the previous year, this represents a decline in investment volume of around 15 %

Anteil der Vermietungen am Flächenumsatz bleibt stabil

Abb. 0.2: Flächenumsätze nach Objektkategorie in Tsd. qm, 1 Hj. 2024

Fig. 0.2: Take-ups by property type, in '000 m², H1 2024



Share of lettings in take-up remains stable

Flächenumsatz mit gutem Ergebnis im ersten Halbjahr

Mit einem Flächenumsatz von 1,74 Mio. qm im ersten Halbjahr sind die Unternehmensimmobilien stark in das Jahr 2024 gestartet. Besonders die hohe Umsatzleistung bei Produktionsimmobilien sorgte für das beste Halbjahresergebnis seit 2019. Die Vermietungen nahmen etwa 42 % an dem Flächenumsatz ein, was dem Anteil aus dem Vorjahr entspricht und damit auch auf dem anteiligen Niveau der Vorjahre liegt. Die Mietpreise der Unternehmensimmobilien stabilisierte sich nach den Anstiegen der letzten Jahre etwa auf dem Niveau des Vorjahres.

Take-up with good result in the first half of the year

With take-up of 1.74 million sqm in the first half of the year, Unternehmensimmobilien got off to a strong start in 2024. The high take-up performance of light manufacturing properties in particular ensured the best half-year result since 2019. Lettings accounted for around 42 % of take-up, which corresponds to the previous year's share and is therefore also at the same proportionate level as in previous years. Rental prices for Unternehmensimmobilien stabilized at around the previous year's level following the increases of recent years.

DER INVESTMENTMARKT

THE INVESTMENT MARKET

Investitionsvolumen bleibt auf niedrigem Niveau

Auch im ersten Halbjahr 2024 lässt sich noch keine Belebung am Investmentmarkt beobachten. Mit einem Investmentvolumen von 733 Mio. wurde das niedrigste Halbjahresergebnis seit 2015 erzielt. Die Reduktion zum vorherigen Halbjahr fällt mit 14 % jedoch relativ gering aus.

Produktionsimmobilien legten im Vergleich zum vorherigen Halbjahr leicht zu und bleiben das nachgefragteste Investitionsprodukt. An zweiter Stelle folgen Gewerbeparks, die in der Gesamtjahresbetrachtung 2023 noch ein ähnliches Volumen wie Produktionsimmobilien aufwiesen.

Die wirtschaftlichen Unsicherheiten, sowie die teilweise auch zur Jahresmitte 2024 noch anhaltende Phase der Preisfindung beeinträchtigten das Transaktionsgeschehen weiterhin. Im Vergleich zu anderen Assetklassen zeigen sich die Unternehmensimmobilien jedoch robust in Krisenzeiten und moderne Produktionsimmobilien sind auch in der aktuellen wirtschaftlichen Lage ein attraktives Investitionsziel. Mit einer Erholung der Nutzermärkte könnte der Transaktionsmarkt in der zweiten Jahreshälfte wieder

Investment volume remains at a low level

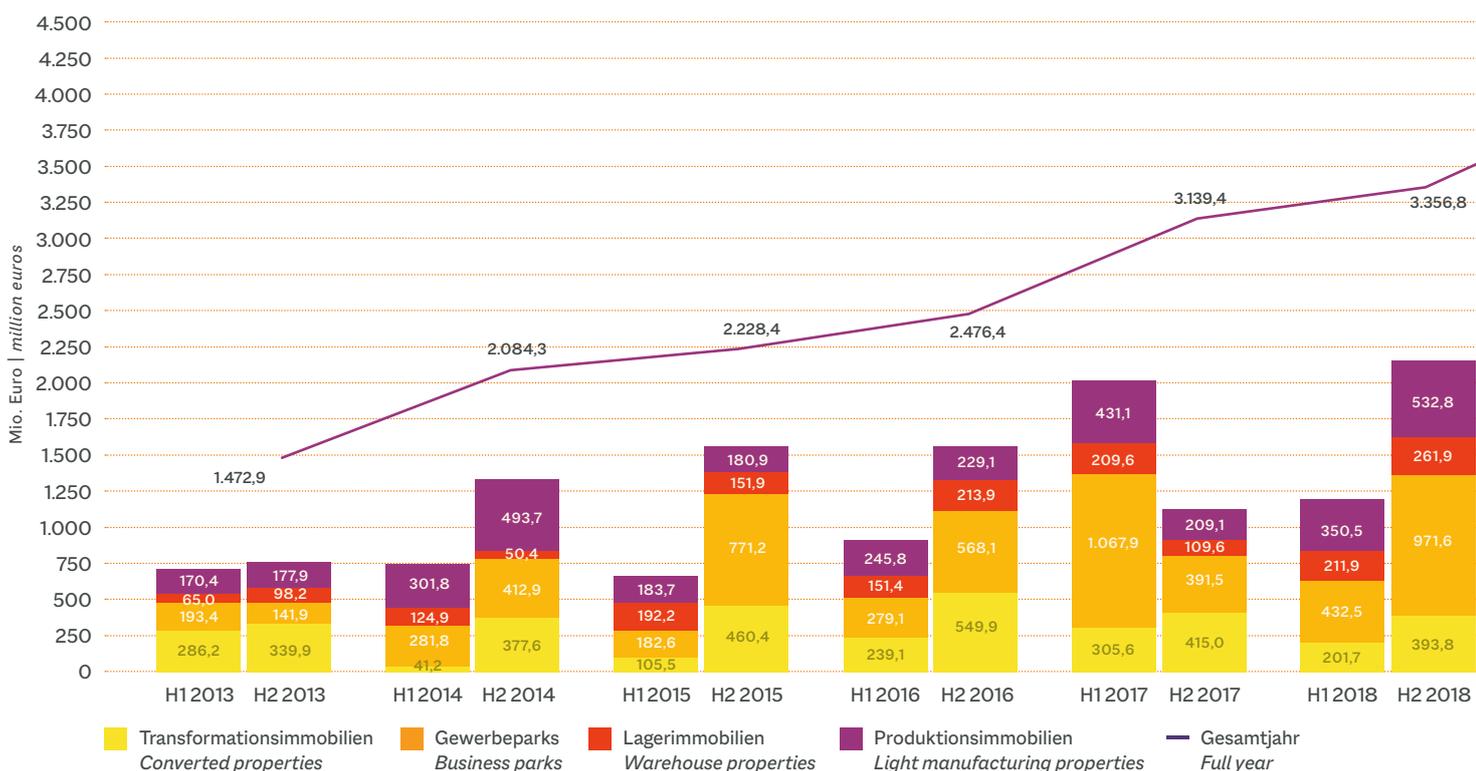
There is still no sign of a revival on the investment market in the first half of 2024. With an investment volume of 733 million euros, the lowest half-year result since 2015 was achieved. However, the reduction compared to the previous half-year is relatively small at 14%.

Light manufacturing properties increased slightly compared to the previous half-year and remain the most sought-after investment product. Business parks followed in second place, with a similar volume to production properties in the full year 2023.

The economic uncertainties and the phase of price discovery, which in some cases was still ongoing in mid-2024, continued to have a negative impact on transaction activity. Compared to other asset classes, however, Unternehmensimmobilien are robust in times of crisis and modern production properties are an attractive investment target even in the current economic situation. With a recovery in the user markets, the transaction market could pick up again somewhat in the second half of the year. However, the economic impetus is still lacking

Abb. 01: Investmentvolumen nach Objektkategorie in Mio. Euro

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



etwas an Fahrt aufnehmen. Allerdings fehlen gegenwärtig noch die konjunkturellen Impulse. Außerdem besteht ein gewisser Zeitversatz bis angeschobene Transaktionen vollzogen werden und sich diese in den Marktzahlen widerspiegeln.

at present. In addition, there is a certain time lag before transactions are completed and reflected in the market figures.

Produktionsimmobilien verteidigen die Spitze

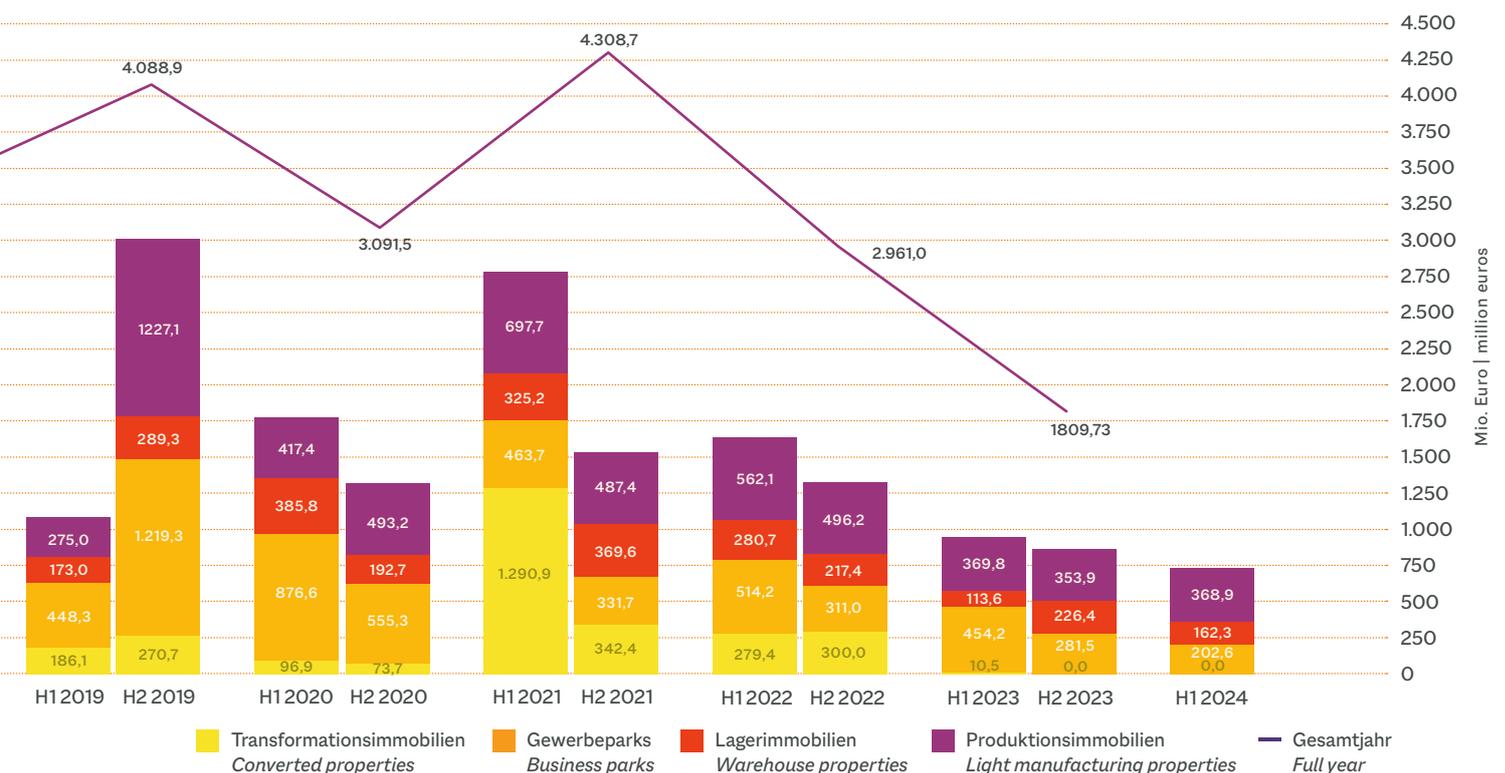
In der ersten Jahreshälfte 2024 wurden von Investoren, wie bereits in den vergangenen Jahren erneut Produktionsimmobilien am stärksten nachgefragt. Das Transaktionsvolumen dieses Immobilientyps belief sich insgesamt auf etwa 370 Mio. Euro, was 50 % des Halbjahresvolumens ausmachte. Die größten Transaktionen nach Volumen waren die Käufe des Industrieparks in Ettlingen sowie einer Produktionsimmobilie in Neuss. Bei beiden Transaktionen waren sehr großflächige Objekte involviert. Das zweitgrößte Transaktionsvolumen entfiel auf Gewerbeparks, für die insgesamt rund 203 Mio. Euro registriert wurden. Bis auf Produktionsimmobilien verzeichneten alle Objekttypen einen Rückgang des Investitionsvolumens gegenüber dem zweiten Halbjahr 2023.

Light manufacturing properties defend the top spot

In the first half of 2024, investors were once again most in demand for light manufacturing properties, as in previous years. The transaction volume for this property type totaled around 370 million euros, which accounted for 50% of the half-year volume. The largest transactions by volume were the purchases of the industrial park in Ettlingen and a light manufacturing property in Neuss. Both transactions involved very large properties. The second-largest transaction volume was accounted for by business parks, for which a total of around 203 million euros was registered. With the exception of light manufacturing properties, all property types recorded a decline in investment volume compared to the second half of 2023.

Abb. 01: Investmentvolumen nach Objektkategorie in Mio. Euro

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



Asset-/Fondsmanager/Private Equity mit höchster Aktivität

In der zweiten Jahreshälfte 2023 dominierten entgegen dem vorherigen Trend Projektentwickler und Bauträger die Käuferseite. Im neuen Jahr treten jedoch erneut Asset- und Fondsmanager sowie Private-Equity-Gesellschaften als die aktivste Käufergruppe auf. Mit einem Investitionsvolumen von 396 Mio. Euro vervierfachten sie ihr Volumen im Vergleich zum vorherigen Halbjahr. Der Großteil der Transaktionen fand erneut an etablierten Standorten in wichtigen Ballungsräumen statt. An zweiter Stelle folgen die Projektentwickler und Bauträger, die im Vergleich zum Vorhalbjahr eine Reduktion ihres Investitionsvolumens um etwa 50 % verzeichneten. Auf dem dritten Platz positionieren sich die Spezialfonds, gefolgt von Eigennutzern/Industrie sowie Immobilien-AGs und REITs, die jeweils unterdurchschnittliche Investitionsvolumina registrierten.

Auf der Verkäuferseite erzielten die Eigennutzer mit rund 354 Mio. Euro erneut ein leicht überdurchschnittliches Ergebnis, was sich auch im hohen Anteil von Sale-and-Lease-back-Transaktionen widerspiegelt. An zweiter Stelle folgen Asset- und Fondsmanager sowie Private-Equity-Gesellschaften, deren Verkaufsergebnisse leicht unter dem 5-Jahres-Median lagen.

Asset/fund managers/private equity with the highest level of activity

In the second half of 2023, contrary to the previous trend, property developers and principals dominated the buyer side. In the new year, however, asset and fund managers as well as private equity companies are once again the most active buyer group. With an investment volume of 396 million euros, they quadrupled their volume compared to the previous half year. The majority of transactions again took place in established locations in major conurbations. Project developers and principals followed in second place, recording a reduction in their investment volume of around 50 % compared to the previous half year. Institutional funds are in third place, followed by owneroccupiers/industry as well as real estate companies and REITs, each of which registered below-average investment volumes.

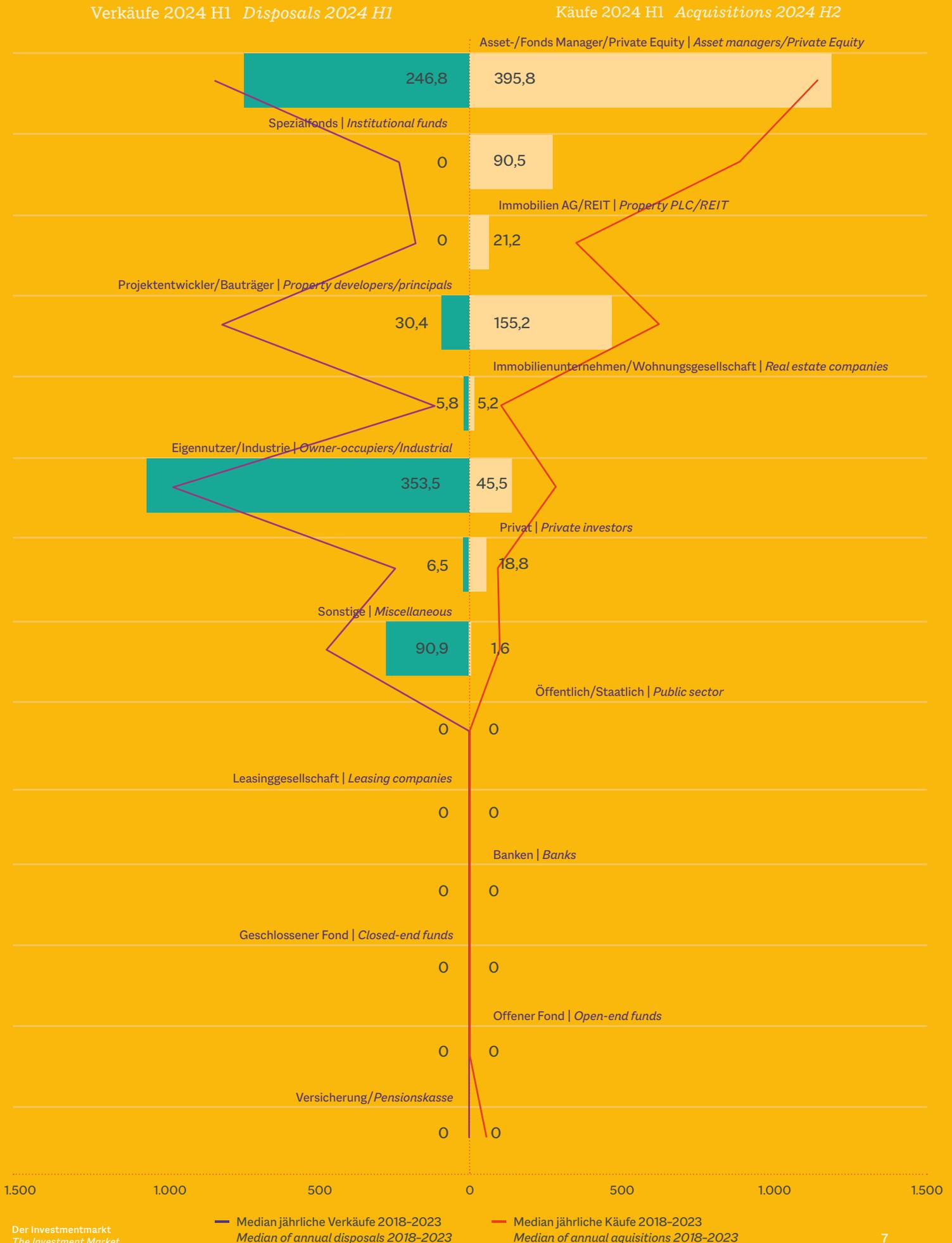
On the seller side, owneroccupiers once again achieved a slightly aboveaverage result with around 354 million euros, which is also reflected in the high proportion of sale-and-lease-back transactions. Asset and fund managers as well as private equity companies followed in second place, with sales results slightly below the 5-year median.

Außenansicht einer Lagerimmobilie Exterior view of a warehouse property

Quelle Source: Aventos



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



Portfoliotransaktionen mit kleinem Marktanteil

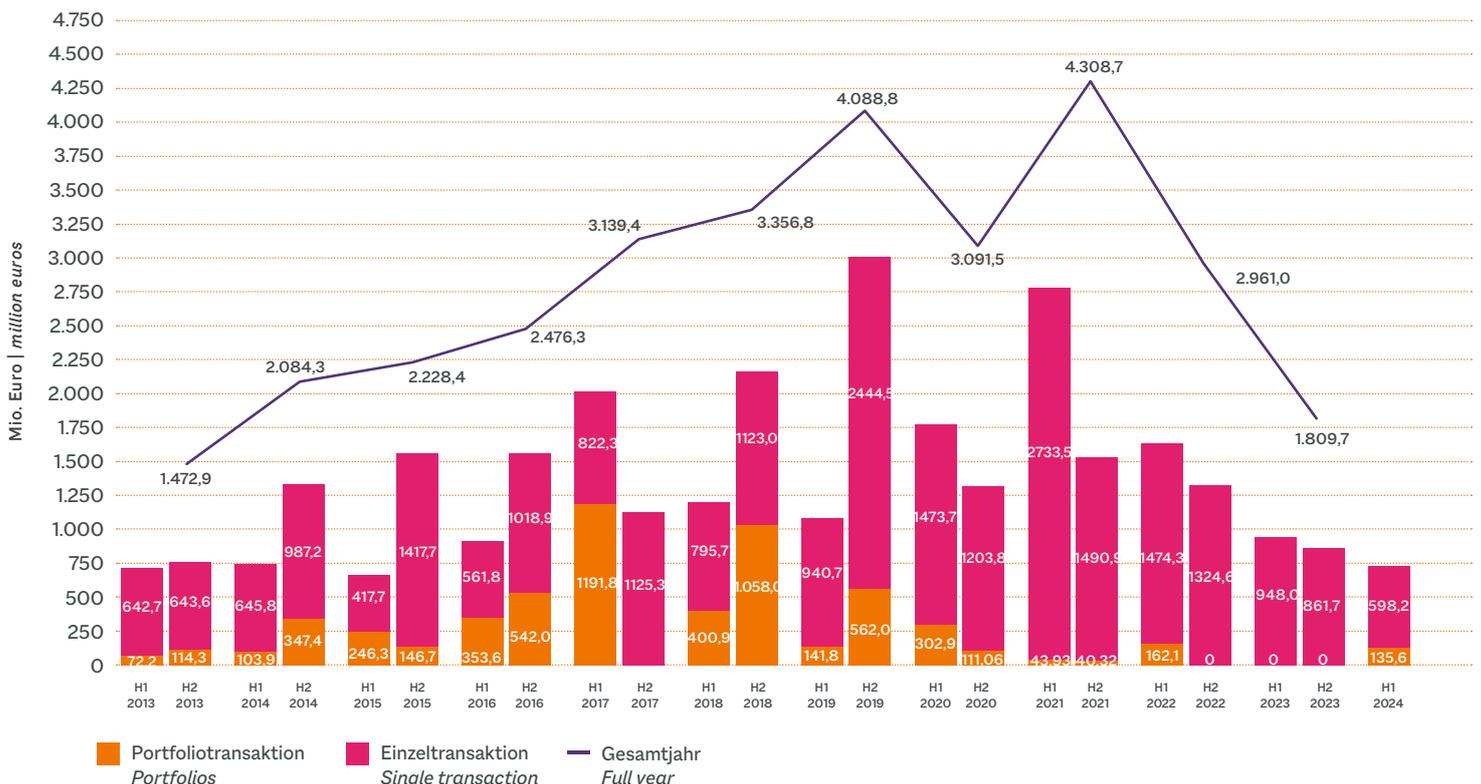
Erstmals seit dem zweiten Halbjahr 2022 verzeichnete das erste Halbjahr 2024 wieder einen kleinen Anteil an Portfoliotransaktionen. Mit einem Anteil von unter 20 % bleibt ihre Bedeutung jedoch gering. Aufgrund der restriktiven Finanzierungsbedingungen waren großvolumige Investitionen im Verlauf des vergangenen Jahres wenig attraktiv. Die leichte Zunahme der Portfoliotransaktionen lässt auf eine allmähliche Belebung des Transaktionsgeschehens im Jahr 2025 hoffen.

Portfolio transactions with a small market share

For the first time since the second half of 2022, the first half of 2024 saw a small share of portfolio transactions again. However, with a share of less than 20 %, their significance remains low. Due to the restrictive financing conditions, large-volume investments were less attractive over the course of the past year. The slight increase in portfolio transactions gives hope for a gradual recovery in transaction activity in 2025.

Abb. 03: Investmentvolumen nach Art der Transaktion

Fig. 03: Investment volume by type of transaction



Anteil internationaler Akteure nimmt zu

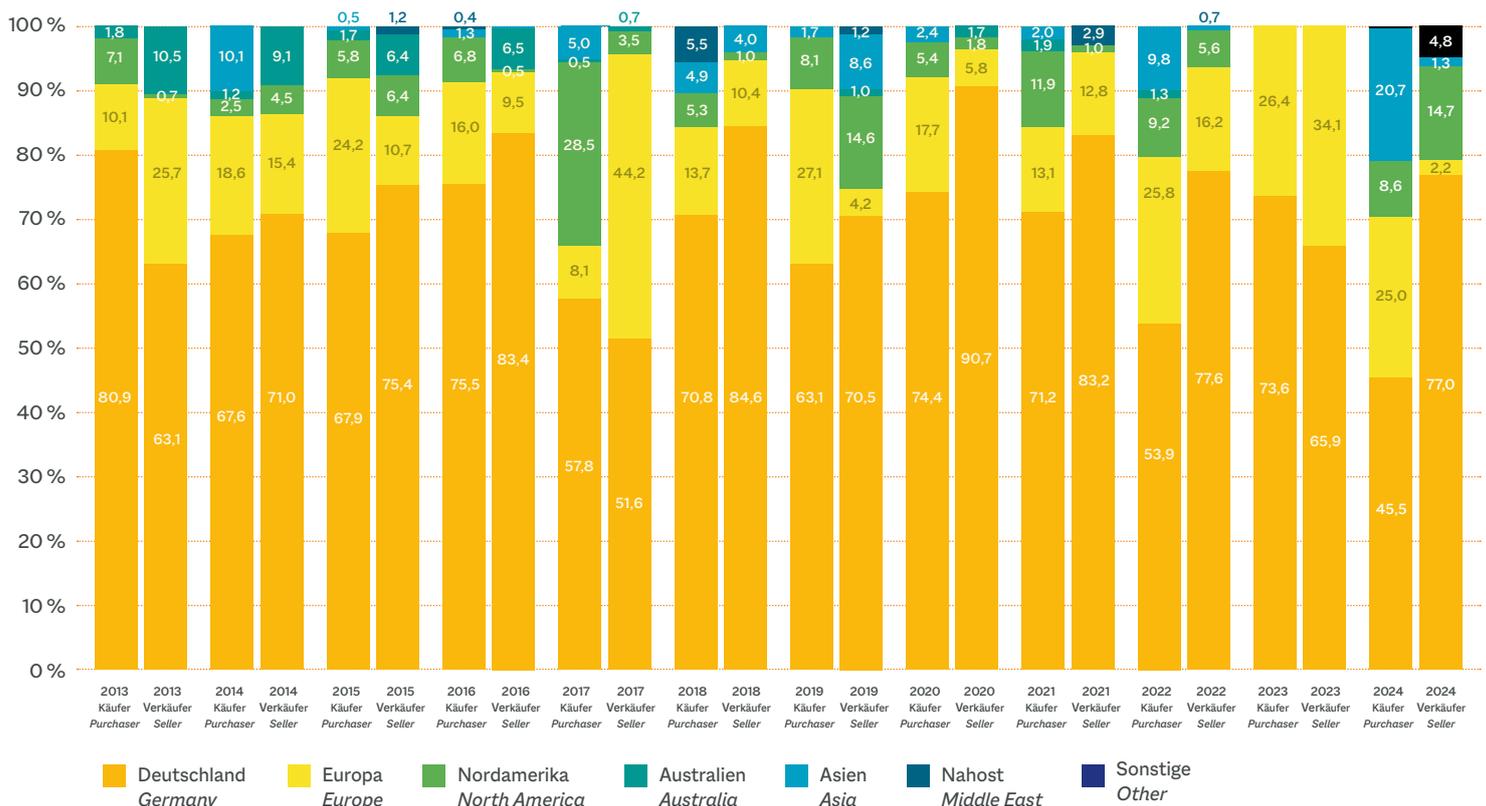
Zum Halbjahr 2024 legte der Anteil von ausländischen Investoren auf der Käuferseite im Vergleich zum Vorjahr deutlich zu. Mit etwa 55 % des Transaktionsvolumens gewinnen Käufer aus Europa, Nordamerika und Asien an Bedeutung. Besonders die Käufer aus dem asiatischen Raum konnten mit rund 21 % ein stark überdurchschnittliches Ergebnis erzielen. Der Anteil heimischer Investoren nimmt infolgedessen leicht ab und liegt bei ca. 46 %. Die übrigen Käufer stammen aus dem europäischen Ausland mit einem Anteil von rund 25 % am Transaktionsvolumen und Nordamerika mit 9 %. Auf Verkäuferseite zeichnet sich ein ähnliches Bild wie in den vergangenen Jahren ab. Die nationalen Akteure dominieren mit 77 % den Markt und liegen damit etwa auf dem Niveau des 10-Jahresmittel. Mit 14 % des Transaktionsvolumens folgen Verkäufer aus Nordamerika.

Share of international players on the rise

In the first half of 2024, the proportion of foreign investors on the buyer side increased significantly compared to the previous year. With around 55 % of the transaction volume, buyers from Europe, North America and Asia are gaining in importance. Buyers from Asia in particular achieved a strongly aboveaverage result at around 21 %. As a result, the proportion of domestic investors fell slightly to around 46 %. The remaining buyers came from other European countries with a share of around 25 % of the transaction volume and North America with 9 %. On the seller side, the picture is similar to that of previous years. National players dominate the market with 77 %, which is roughly the same level as the 10-year average. Sellers from North America follow with 14 % of the transaction volume.

Abb. 04: Käufe und Verkäufe nach Herkunft der Akteure

Fig. 04: Acquisitions and disposals by origin of players



Abflachen des Renditeanstiegs

Nachdem die Zinsen einen deutlichen Anstieg in den zurückliegenden Jahren erfahren haben und die Finanzierungsmöglichkeiten sich erschwert hatten, hatten dies unmittelbare Auswirkungen auf die Investments in den Immobilienmarkt. Alternativinvestitionen wie Staatsanleihen hatten im Vergleich häufig ein deutlich attraktiveres Risiko-Ertrags-Profil und haben den Druck auf die Rendite für alle Arten von Immobilien, einschließlich Unternehmensimmobilien weiter erhöht.

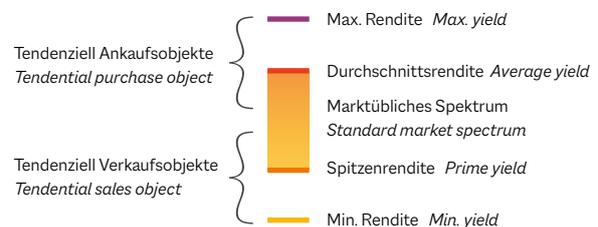
Flattening of the rise in yields

As interest rates have risen significantly in recent years and financing options have become more difficult, this has had a direct impact on investments in the real estate market. Alternative investments such as government bonds often had a much more attractive risk/return profile in comparison and further increased the pressure on yields for all types of real estate, including Unternehmensimmobilien.

Abb. 05: Bruttoanfangsrenditen* nach Objektkategorie

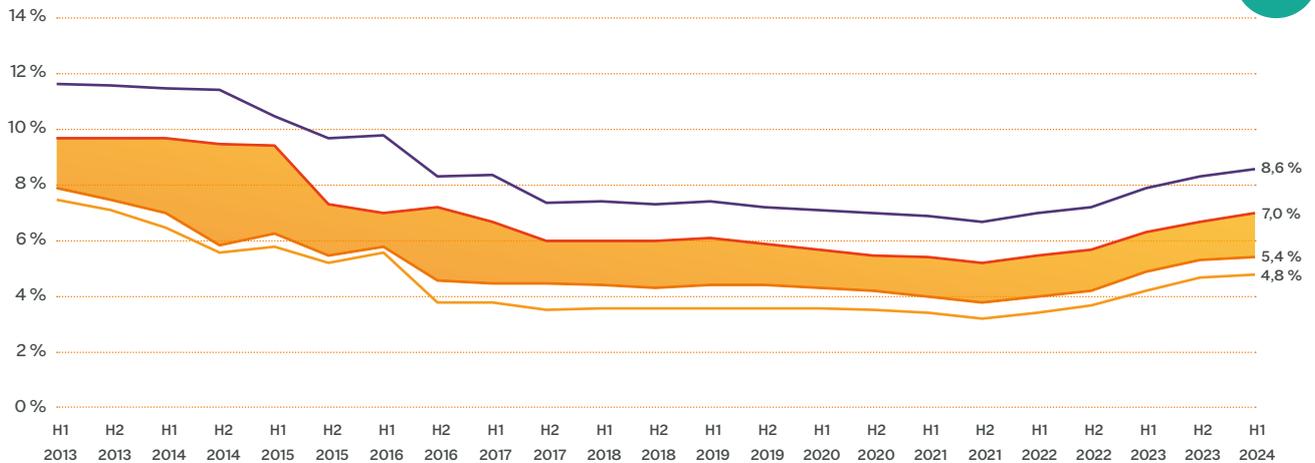
Fig. 05: Gross initial yields* by property category

* 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.



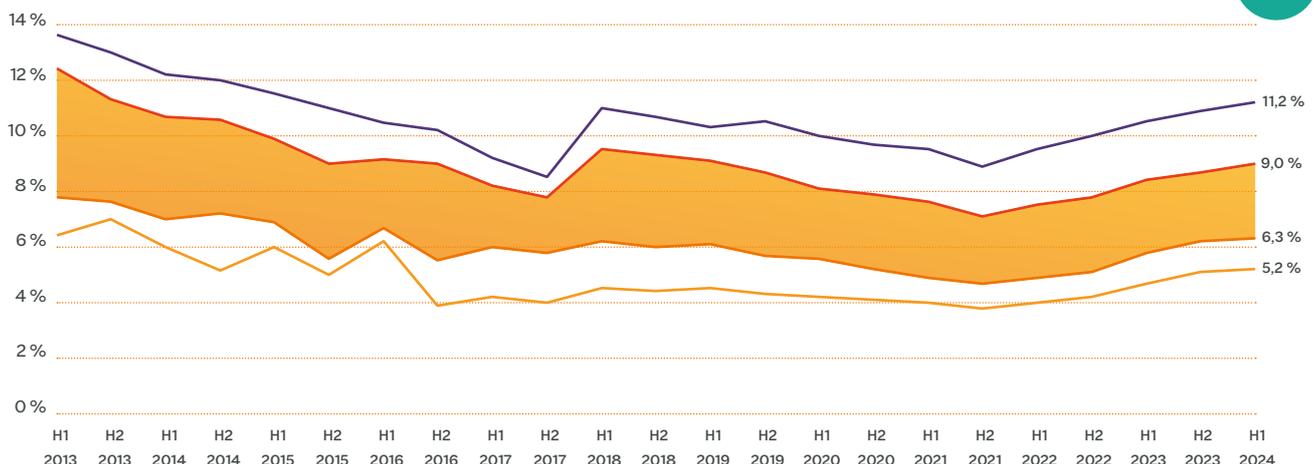
Transformationsimmobilien *Converted properties*

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



Mit dem Ende des ersten Halbjahres 2024 wurde erstmals seit fünf Jahren der Leitzins seitens der EZB gesenkt. Weitere Zinsschritte hin zu einem niedrigeren Niveau wurden ebenfalls erwartet, was den Renditedruck auf die Unternehmensimmobilien Investments abgeschwächt hat.

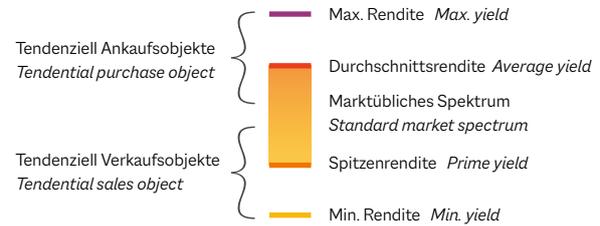
In Zahlen ausgedrückt zeigt sich die Entwicklung in der zweiten Jahreshälfte 2024 wie folgt: Die minimalen Renditen für Gewerbeparks lagen im letzten

At the end of the first half of 2024, the ECB cut its key interest rate for the first time in five years. Further interest rate cuts to a lower level were also expected, which has weakened the pressure on yields for Unternehmensimmobilien investments.

Expressed in figures, the development in the second half of 2024 is as follows: Minimum yields for business parks stood at a gross initial yield of 5.20 % in the last half of the year, which corresponds to an

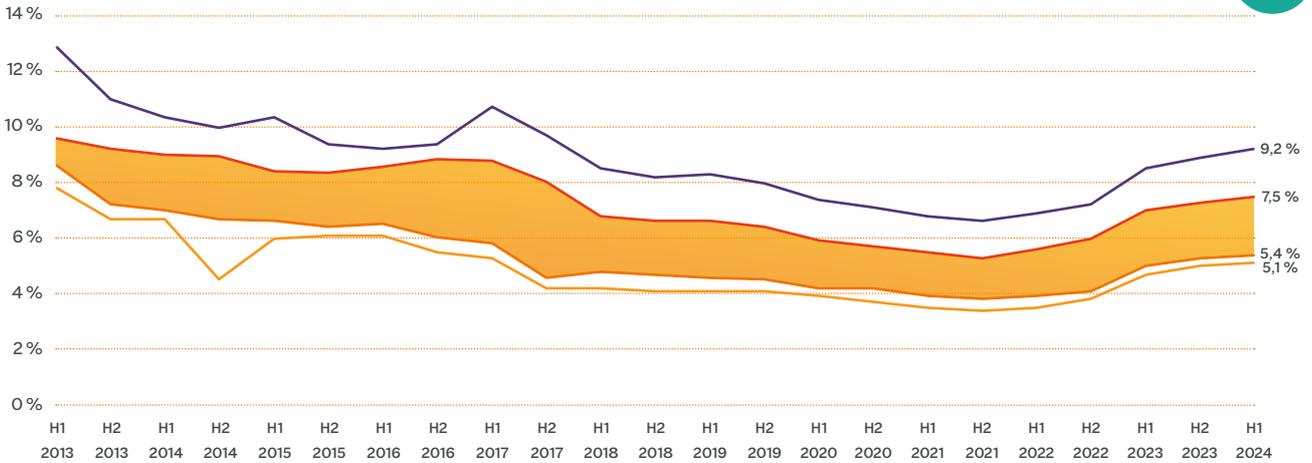
Abb. 05: Bruttoanfangsrenditen* nach Objektkategorie

Fig. 05: Gross initial yields* by property category



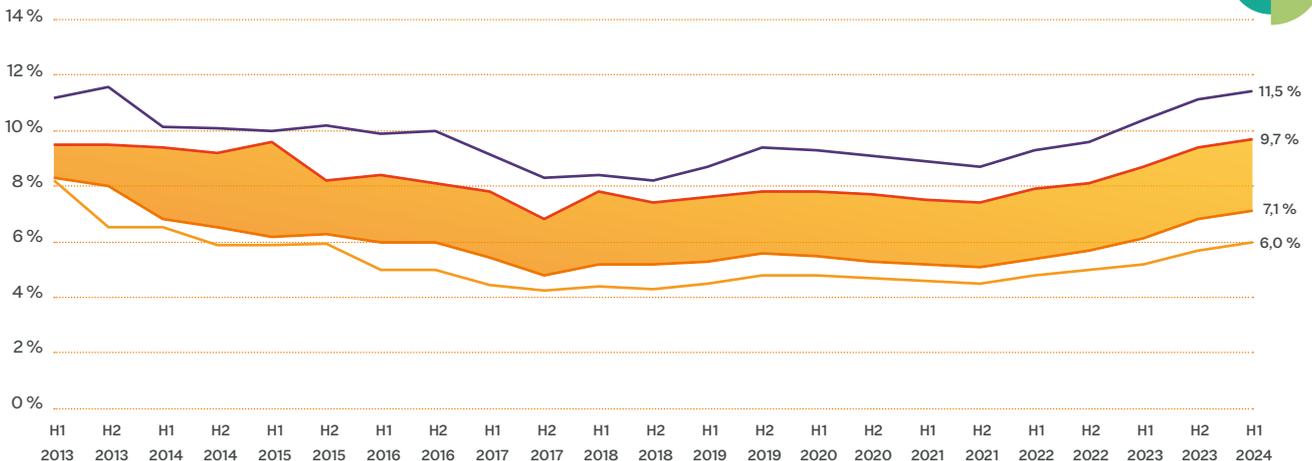
Lagerimmobilien Warehouse properties

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



Produktionsimmobilien Light manufacturing properties

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



Halbjahr bei einer Bruttoanfangsrendite von 5,20 %, was nur noch einem Anstieg um weitere 10 Basispunkte entspricht. Hierbei handelt es sich aber um einige ausgewählte Objekte. Die etwas breitere Masse der sehr guten Objekte, hier unter dem Schlagwort Spitzenrendite zusammengefasst, erreichten im ersten Halbjahr eine Rendite (brutto) von durchschnittlich 6,30 %.

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

Aufgrund der anhaltenden wirtschaftlichen Unsicherheiten in den Branchen des Verarbeitenden Gewerbes verzeichneten die Renditen für Produktionsimmobilien im ersten Halbjahr 2024 vergleichs-

increase of only a further 10 basis points. However, this relates to a few selected properties. The somewhat broader mass of very good properties, summarized here under the keyword prime yield, achieved an average yield (gross) of 6.30 % in the first half of the year.

Modern business parks are characterized by flexible space and high reletting potential, which keeps the investment risk comparatively low. With interest rates stabilizing, we currently expect yield levels to largely stabilize in 2024. However, should the low economic growth currently forecast turn into a sustained recession, further increases in yields are also conceivable.



Innenansicht von Lagerflächen Interior view of warehouse spaces

Quelle Source: Aventos



Luftbild des Turbinenwerk in Mannheim Aerial view of the Turbinenwerk in Mannheim

Quelle Source: Aurelis

weise stärkere Anstiege des Renditeniveaus, mit einer minimalen Renditen von 6,00 %, was einem Anstieg um 30 Basispunkte entspricht. Aufgrund der spezifischen Nutzungsanforderungen werden Produktionsimmobilien im Vergleich zu Gewerbeparks mit einer höheren Risikoprämie bewertet. Die Spitzenobjekte erreichten eine Bruttoanfangsrendite von bis zu 7,10 %. Es gibt auch innerhalb der Produktionsimmobilien eine deutliche Unterscheidung in den Renditen. Die Energieeffizienz wird auch in Zukunft eine wichtige Rolle für die Zukunftssicherheit von Produktionsimmobilien spielen.

Due to the ongoing economic uncertainties in the manufacturing sectors, yields for production properties recorded comparatively stronger increases in yield levels in the first half of 2024, with a minimum yield of 6.00 %, which corresponds to an increase of 30 basis points. Due to the specific usage requirements, light manufacturing properties are valued with a higher risk premium compared to business parks. The top properties achieved a gross initial yield of up to 7.10 %. There is also a clear differentiation in yields within the light manufacturing properties. Energy efficiency will continue to play an important role in the future security of light manufacturing properties.

Verdichtungsraum Rhein-Ruhr im Fokus der Investoren

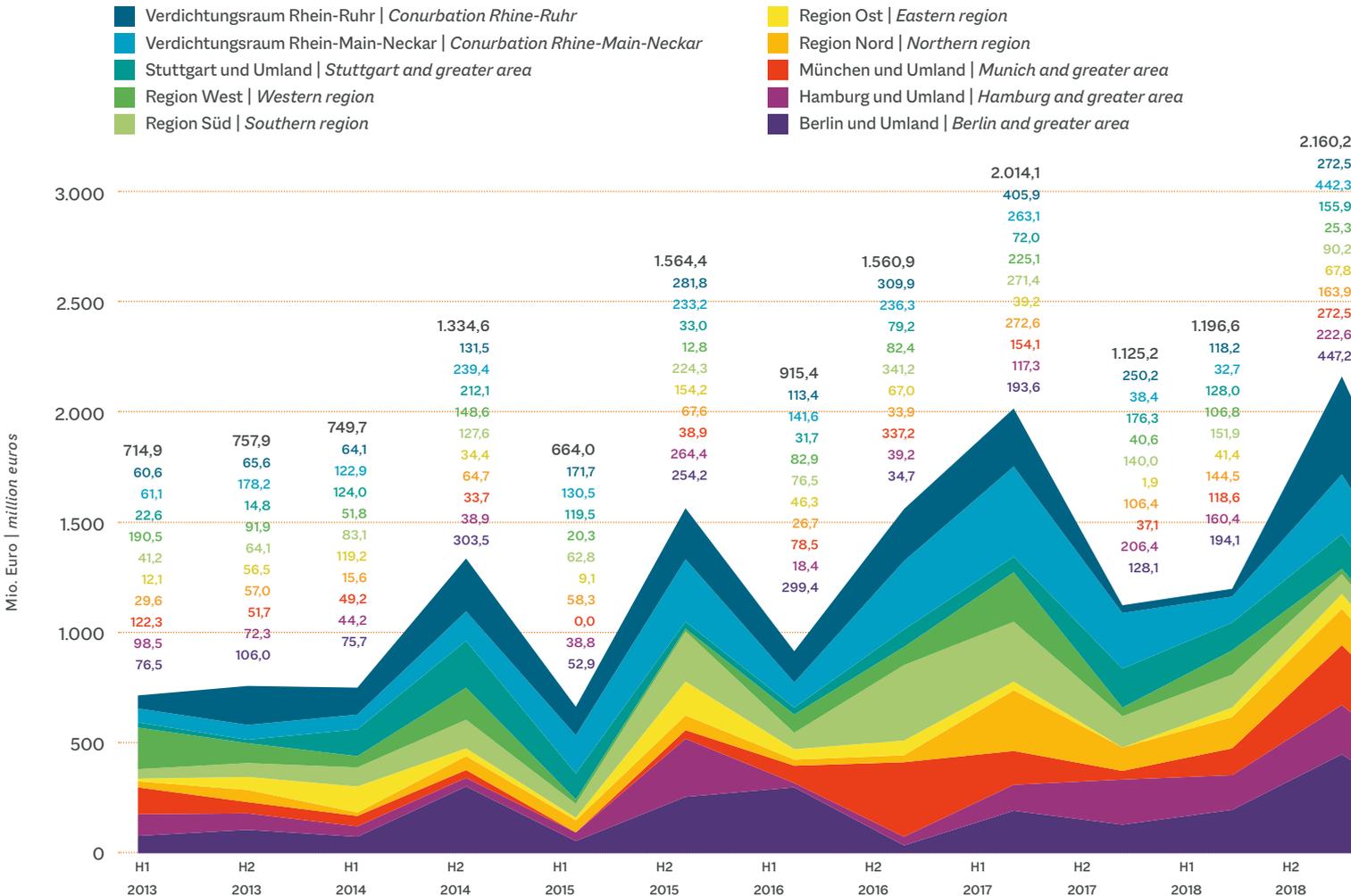
Die erste Jahreshälfte 2024 zeigt einen verstärkten Investitionsfokus auf den Verdichtungsraum Rhein-Ruhr. Dieser konnte seinen Anteil im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr mehr als verdoppeln und macht mit 291 Mio. Euro etwa 40 % des gesamten Investitionsvolumens aus. Damit verliert die Region West ihre Spitzenposition und belegt mit 165 Mio. Euro nun den zweiten Platz. Auf Rang drei folgt Stuttgart und Umland mit 142 Mio. Euro, wo im vorherigen Halbjahr keine Transaktionen verzeichnet wurden. Abgesehen

Focus of investors on the Rhine-Ruhr conurbation

The first half of 2024 shows an increased investment focus on the Rhine-Ruhr conurbation. This region more than doubled its share compared to the first half of the previous year, accounting for around 40 % of the total investment volume at 291 million euros. This means that the western region has lost its leading position and is now in second place with 165 million euros. Stuttgart and greater area follows in third place with 142 million euros, where

Abb. 06: Investmentvolumen nach Region

Fig. 06: Investment volume by region



vom Verdichtungsraum Rhein-Ruhr sowie Stuttgart und Umland verzeichneten alle anderen Regionen im ersten Halbjahr 2024 Rückgänge. Die drei führenden Regionen erwirtschafteten gemeinsam über 80 % des gesamten Investitionsvolumens, was die regionale Fokussierung der Investoren deutlich unterstreicht.

no transactions were recorded in the previous half-year. Apart from the Rhine-Ruhr conurbation and Stuttgart and greater area, all other regions recorded declines in the first half of 2024. Together, the three leading regions generated over 80 % of the total investment volume, which clearly underlines the regional focus of investors.

Abb. 06: Investmentvolumen nach Region

Fig. 06: Investment volume by region

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

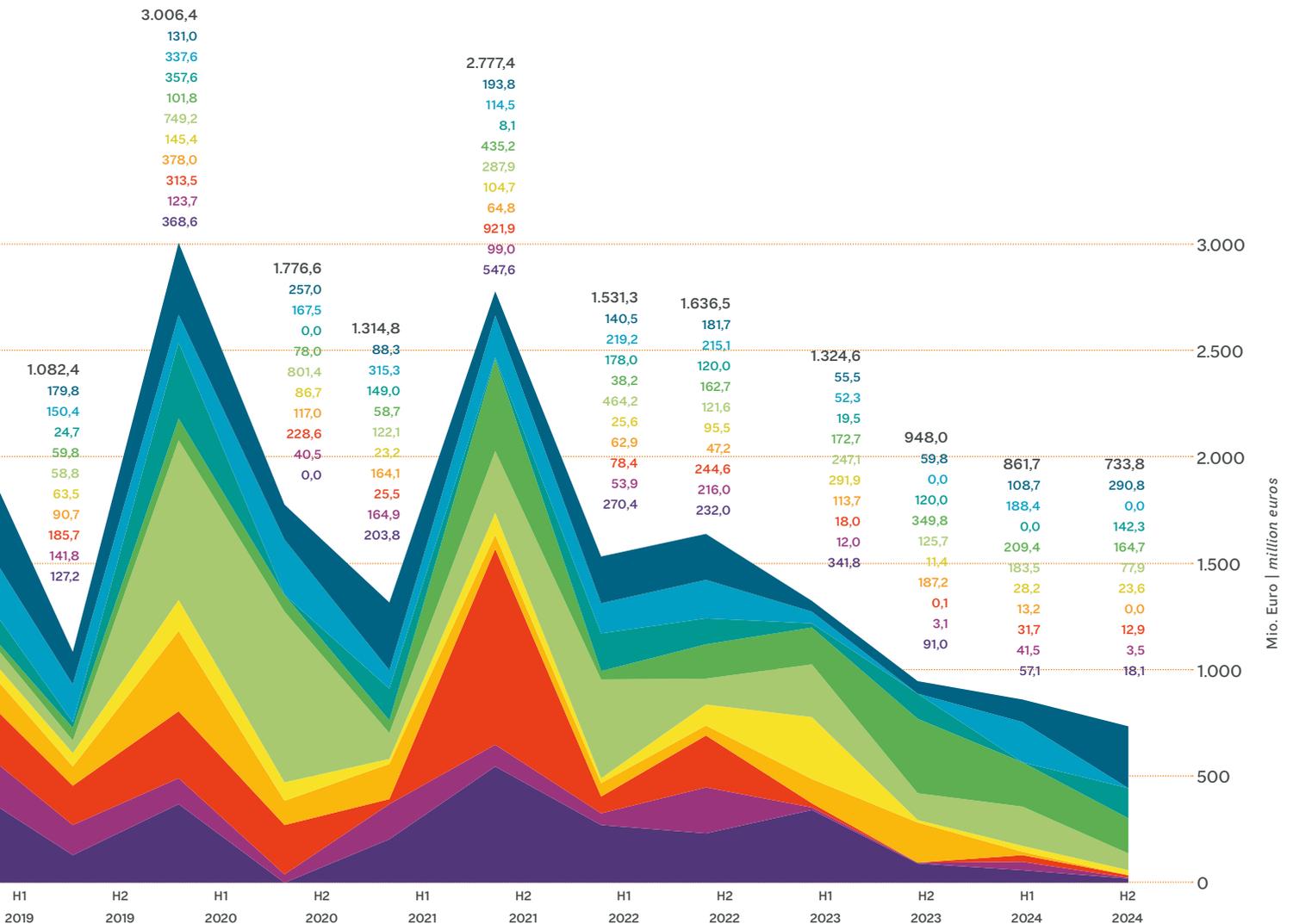


Abb. 07: Regionale Verteilung der Investments nach Objektkategorie

Fig. 07: Regional distribution of investments by property category

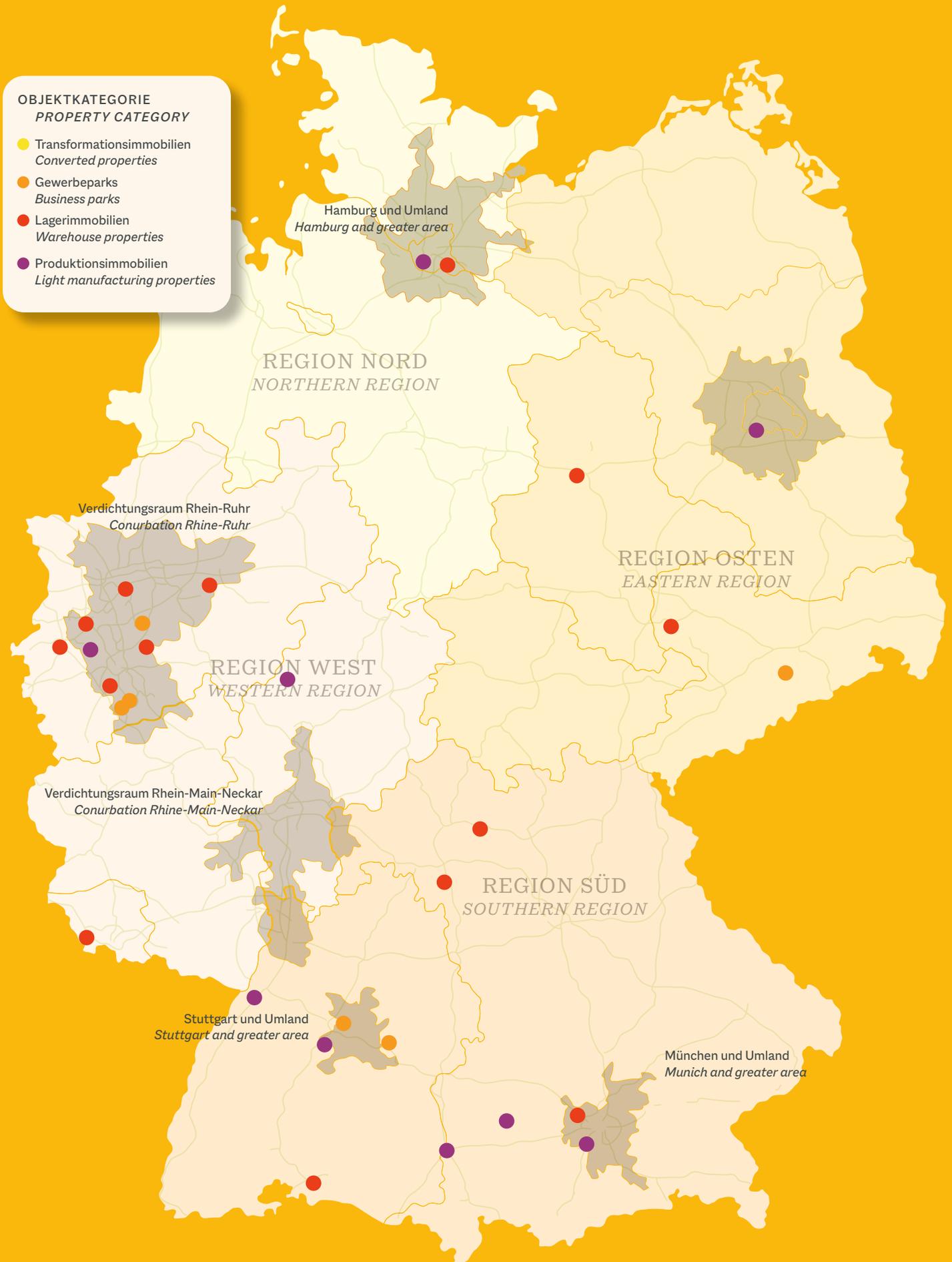
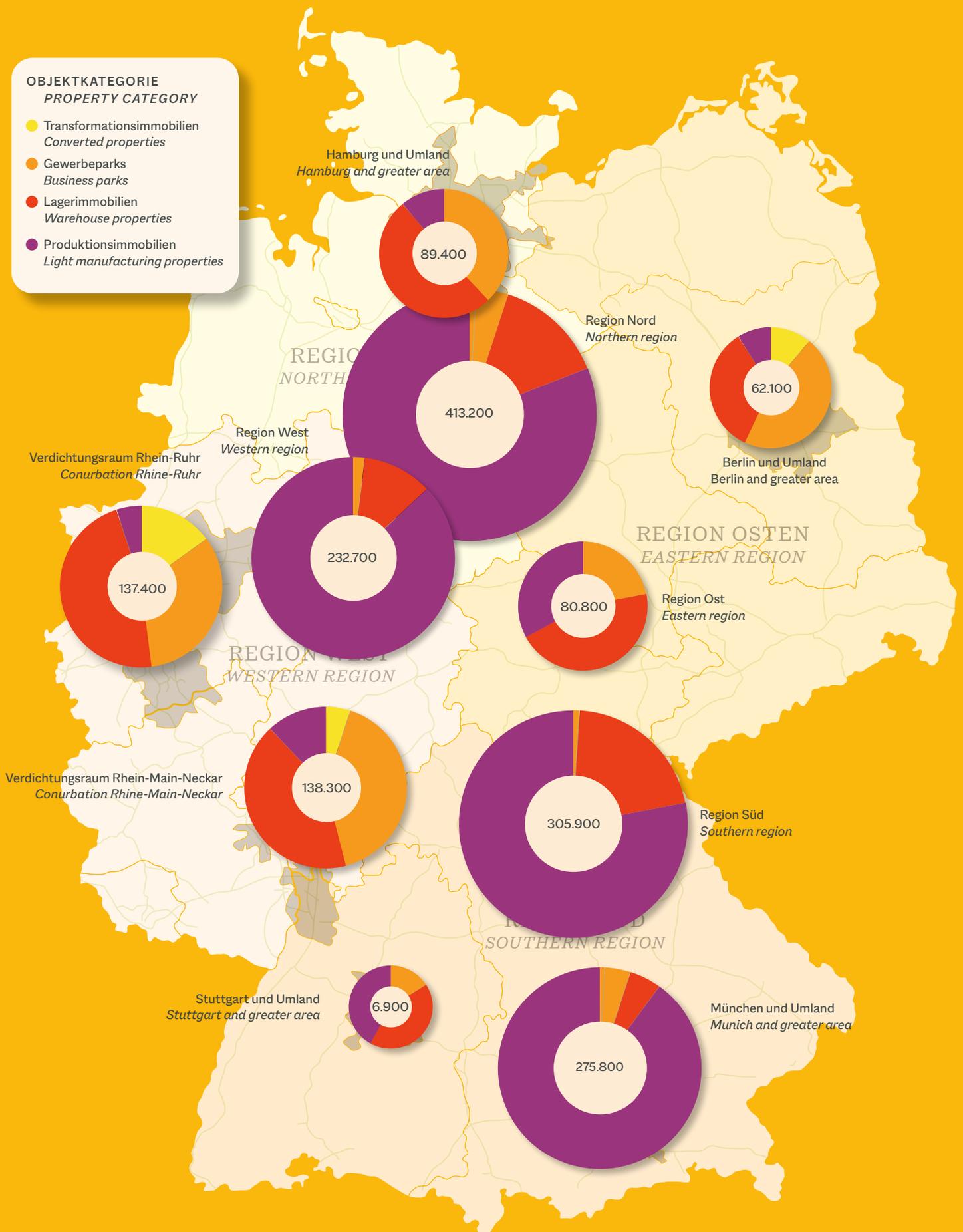


Abb. 08: Regionale Verteilung der Flächenumsätze nach Objektkategorie

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

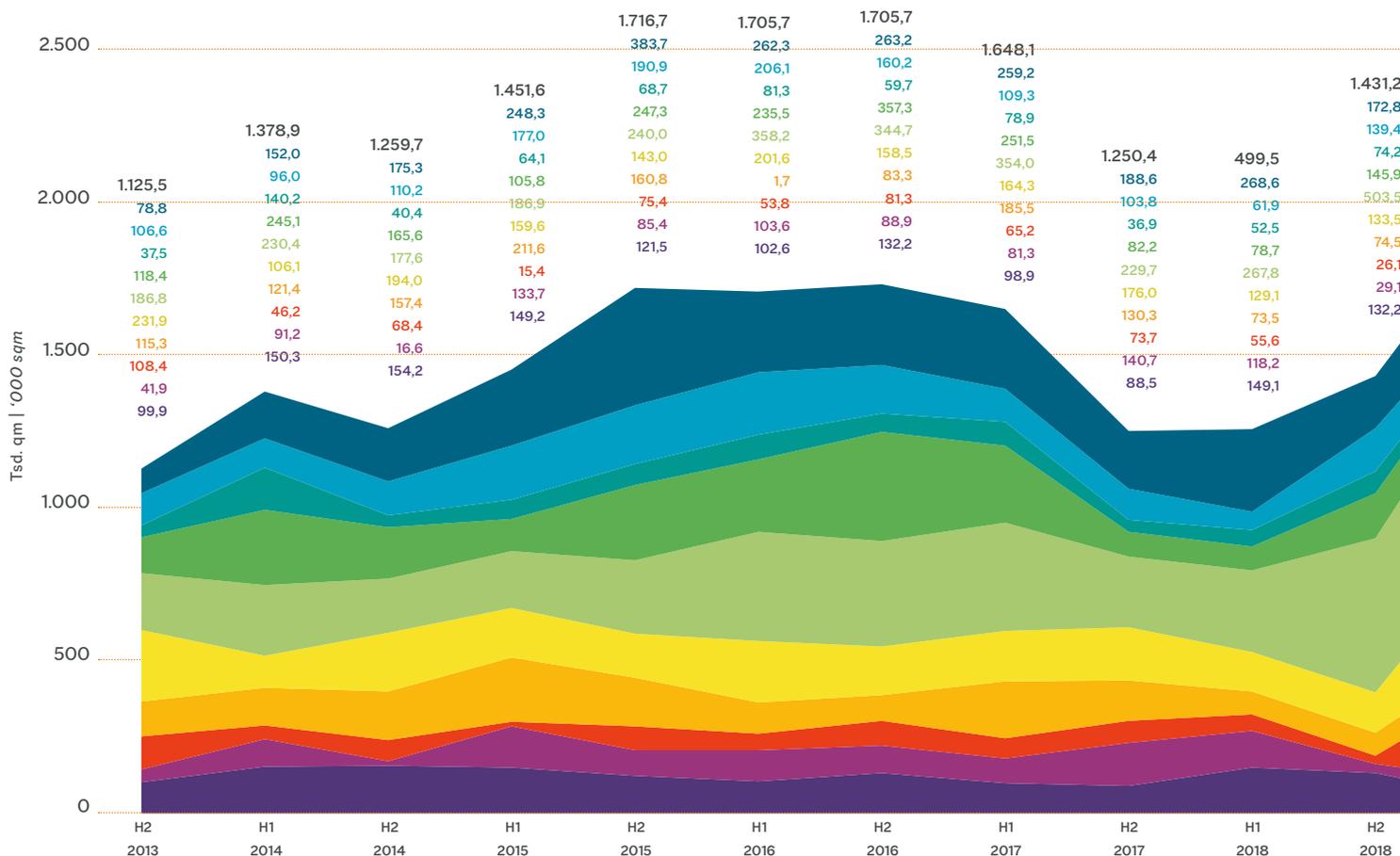


DER VERMIETUNGSMARKT THE LETTING MARKET

Abb. 09: Flächenumsätze nach Region

Fig. 09: Take-ups by region

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



Nachfrage nach Unternehmensimmobilien steigt trotz Krisenzeiten

Trotz anhaltender Unsicherheiten und wirtschaftlicher Abschwächung zeigt sich die Assetklasse Unternehmensimmobilien als krisenfest. Zwar beeinflussen wirtschaftliche und geopolitische Unsicherheiten auch dieses Segment, indem Unternehmen ihre Mietentscheidungen überdenken, dennoch konnte mit einem Flächenumsatz von über 1,74 Mio. qm ein überdurchschnittliches Ergebnis erzielt werden. Damit erreicht die Nachfrage nach Unternehm-

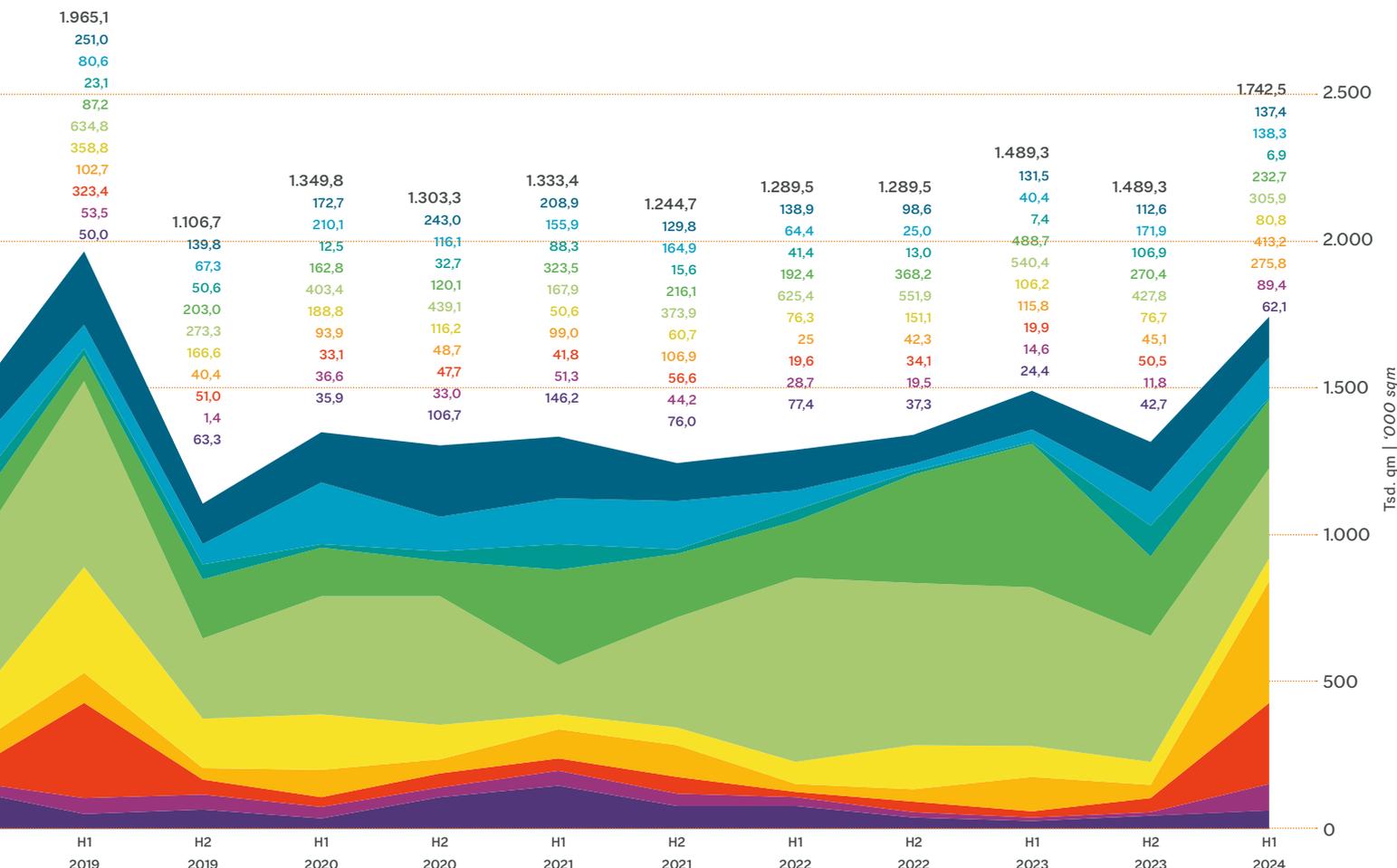
Demand for Unternehmensimmobilien rises despite times of crisis

Despite ongoing uncertainties and the economic downturn, the Unternehmensimmobilien asset class is proving to be crisis-proof. Although economic and geopolitical uncertainties are also affecting this segment, with companies reconsidering their rental decisions, an aboveaverage result was still achieved with take-up of over 1.74 million sqm. This means that demand for Unternehmensimmobilien reached

Abb. 09: Flächenumsätze nach Region

Fig. 09: Take-ups by region

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





Luftbild des Technologieparks in Bergheim Aerial view of the technology park in Bergheim

Quelle Source: Alpha Industrial

mensimmobilien den höchsten Wert seit dem ersten Halbjahr 2019. Der geringere Umsatz der vergangenen Jahre ist jedoch auch auf das begrenzte Angebot an geeigneten Flächen zurückzuführen.

Der größte Umsatzanteil von rund 24 % wurde dabei, abweichend zu den vorherigen Halbjahren, nicht in der Region Süd, sondern in der Region Nord verzeichnet. Die Region Süd verzeichnete einen Rückgang um etwa 28 % auf 306.000 qm und liegt damit auf Platz zwei. In München und Umland vervierfachte sich der Umsatz, was zu einem Marktanteil von rund 16 % führte. Der hohe Umsatz in der Region Nord wird hauptsächlich von dem Eigennutzerbaustart der northvolt Batteriefabrik in Heide (Schleswig-Holstein) getragen.

its highest level since the first half of 2019. However, the lower take-up in recent years is also due to the limited supply of suitable space.

In contrast to the previous half-years, the largest share of take-up of around 24 % was not recorded in the South region, but in the North region. The South region recorded a decline of around 28 % to 306,000 sqm, putting it in second place. In Munich and greater area, sales quadrupled, resulting in a market share of around 16 %. The high take-up in the North region is mainly due to the start of owner-occupier construction of the northvolt battery factory in Heide (Schleswig-Holstein).

Large spaces more in demand than ever

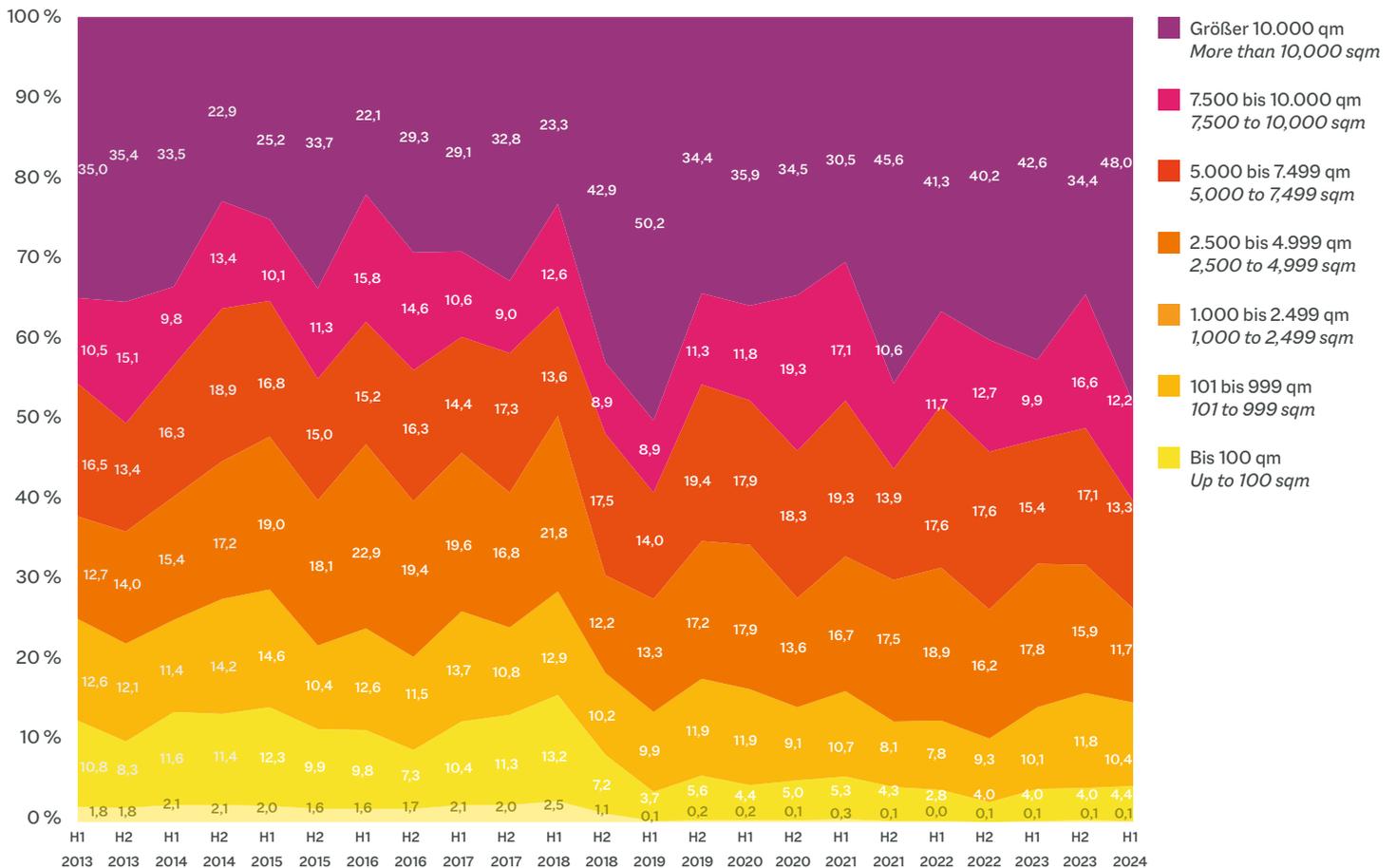
Große Flächen mehr denn je gefragt

Bei der Betrachtung der Umsatzleistungen nach Flächengrößenklassen zeigt sich, dass die Nachfrage nach Flächen ab 10.000 qm im ersten Halbjahr 2024 erneut angestiegen ist und zuletzt 48 % des gesamten Flächenumsatzes betrug. Infolgedessen verloren besonders die mittleren Größenklassen zwischen 2.500 und 7.499 qm an Umsatzanteilen. Der Anteil kleinerer Größenkategorien bis 2.499 qm bleibt mit einem Anteil rund 14,8 % etwa auf dem Niveau des vorherigen Halbjahres.

An analysis of take-up performance by space size class shows that demand for space of 10,000 sqm or more rose again in the first half of 2024 and most recently accounted for 48 % of total take-up. As a result, the medium-sized size categories between 2,500 and 7,499 sqm in particular lost take-up shares. The share of smaller size categories up to 2,499 sqm remained roughly at the same level as the previous half-year, at around 14.8 %.

Abb. 10: Umsatzleistung nach Flächengrößenklassen

Fig. 10: Take-ups by area size category



Langfristige Mietverträge gehen leicht zurück

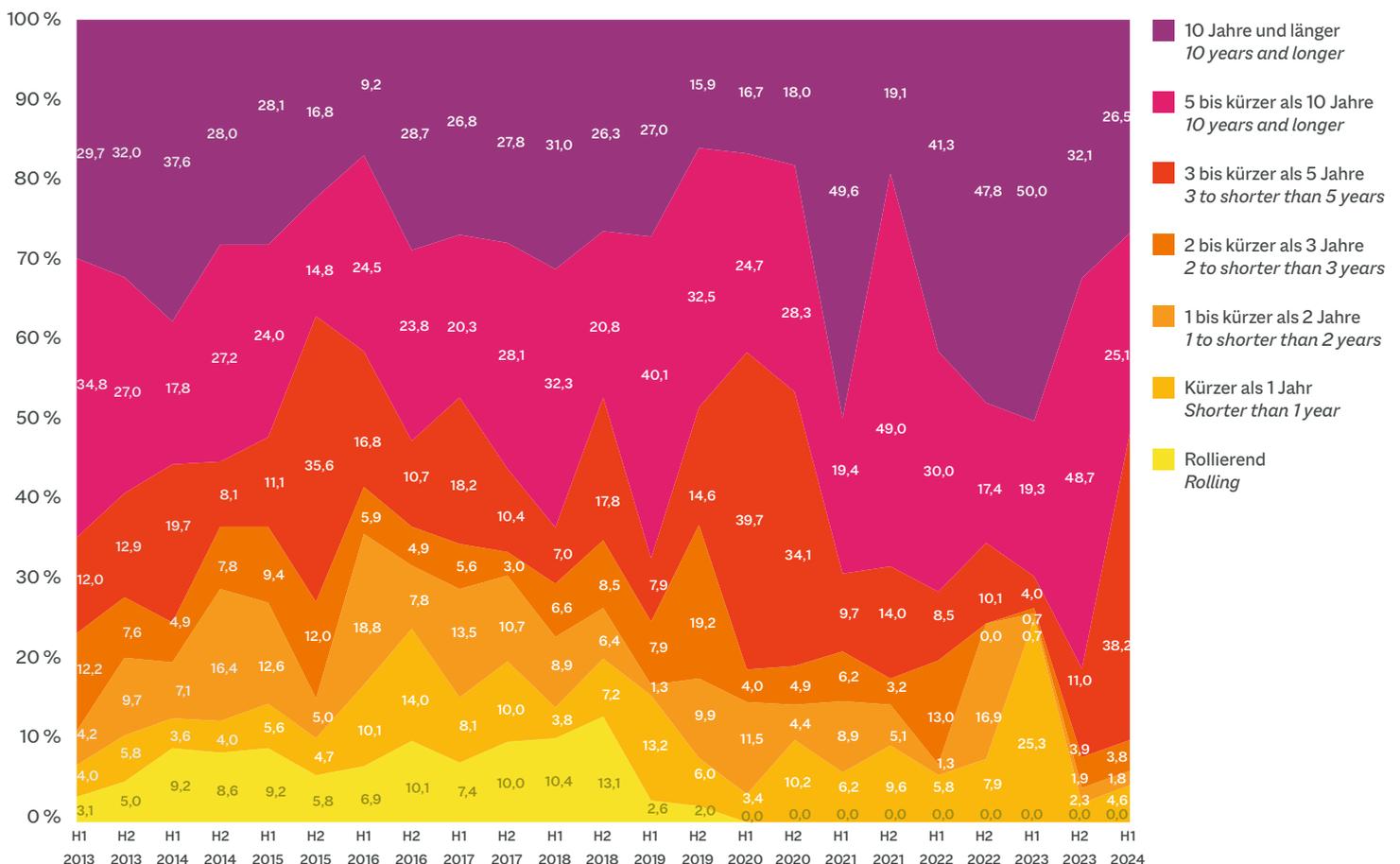
Im Gegensatz zum Vorjahreshalbjahr dominieren im ersten Halbjahr 2024 Mietverträge mit einer Laufzeit von 3 bis unter 5 Jahren, die einen Anteil von 38 % ausmachen. Verträge mit Laufzeiten von 5 bis unter 10 Jahren haben hingegen an Bedeutung verloren und machen nur noch 25 % aus. Auch langfristige Verträge mit Laufzeiten von mindestens 10 Jahren sind leicht rückläufig und decken nun ebenfalls etwa ein Viertel des Marktes ab. Mietverträge mit einer Laufzeit von unter 3 Jahren bleiben mit einem Anteil von 10 % zwar weiterhin selten, dennoch ist ein genereller Trend zu kürzeren Vertragslaufzeiten erkennbar.

Long-term rental agreements decline slightly

In contrast to the first half of the previous year, rental agreements with a term of 3 to under 5 years dominate in the first half of 2024, accounting for a share of 38 %. Contracts with terms of 5 to under 10 years, on the other hand, have become less important and now only account for 25 %. Long-term contracts with terms of at least 10 years have also declined slightly and now also cover around a quarter of the market. Tenancy agreements with a term of less than 3 years remain rare with a share of 10 %, but a general trend towards shorter contract terms can be seen.

Abb. 11: Flächengewichtete Laufzeit der Mietverträge

Fig. 11: Lease term weighted by take-ups



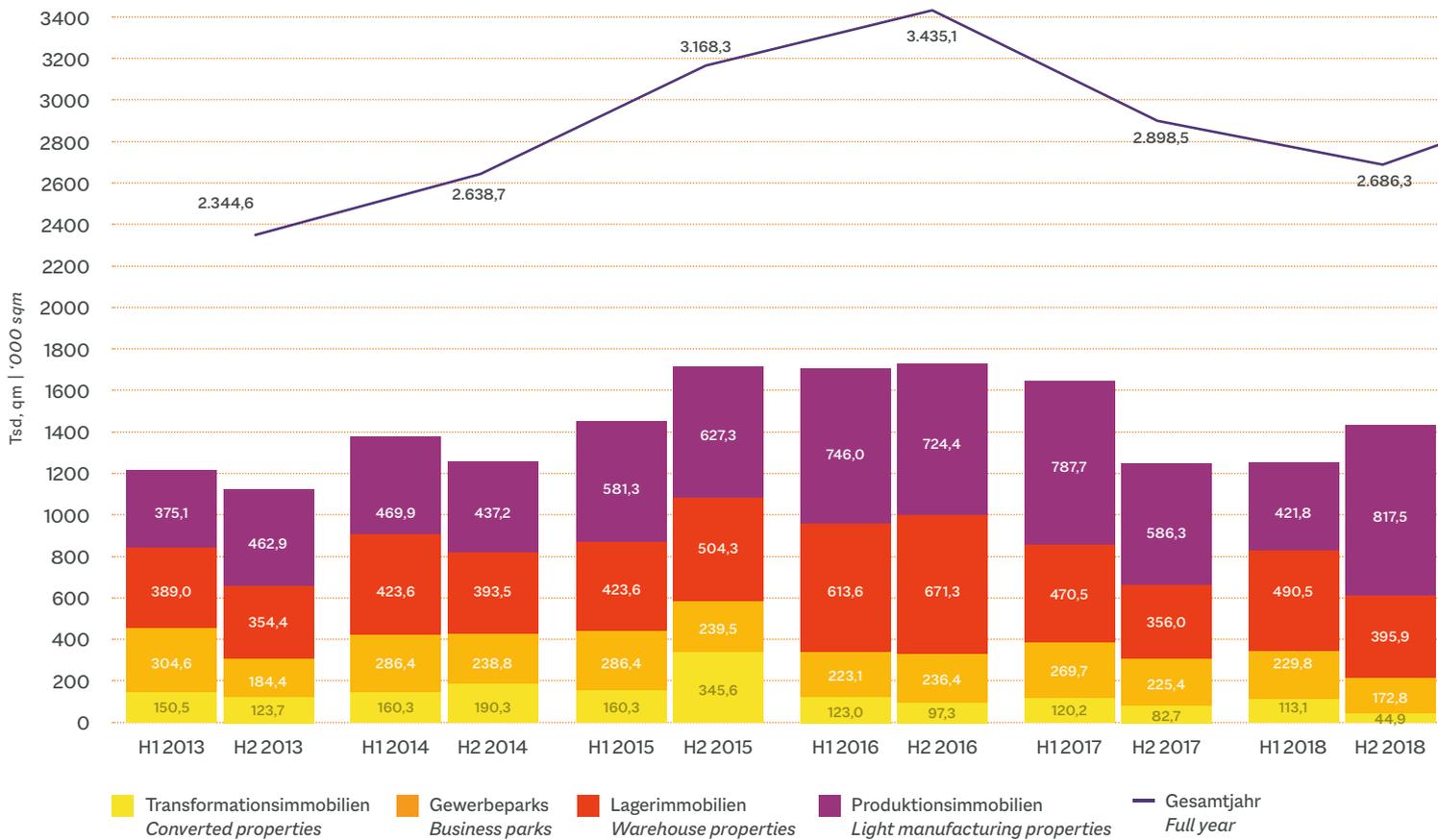


Außenansicht des Technologieparks in Ruhstorf *Exterior view of the technology park in Ruhstorf*

Quelle Source: Siemens Real Estate

Abb. 12: Flächenumsätze nach Objektkategorie

Fig. 12: Take-ups by property type



Produktionsimmobilien bleiben an der Spitze

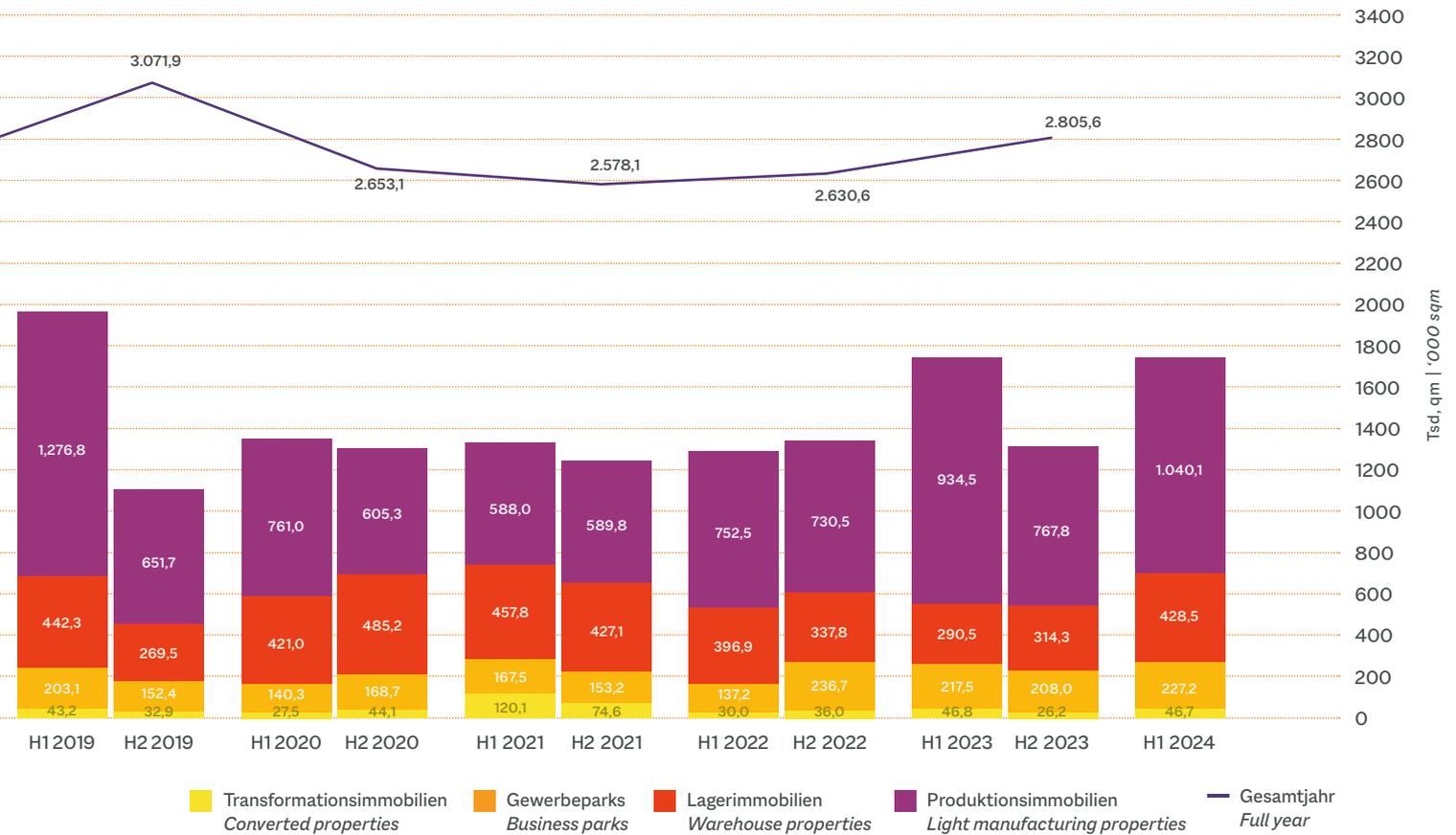
Im ersten Halbjahr 2024 waren es erneut die Produktionsimmobilien, die den höchsten Flächenumsatz unter den Unternehmensimmobilien erzielten und damit maßgeblich zum Anstieg des Gesamtvolumens im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr beitrugen. Mit rund 1.040.000 qm machten sie etwa 60 % des gesamten Flächenumsatzes in diesem Segment aus. Dabei ist jedoch zu beachten, dass Produktionsimmobilien häufig von Eigennutzern in Anspruch genommen werden. Neben der bereits erwähnten Eigennutzung ist hier die Eigennutzung einer Produktionsimmobilie in München erwähnenswert, die mit einem Flächenumsatz von mehr als 150.000 qm zu Buche schlagen.

Production properties remain at the top

In the first half of 2024, it was once again light manufacturing properties that achieved the highest take-up among Unternehmensimmobilien and thus contributed significantly to the increase in total volume compared to the first half of the previous year. At around 1,040,000 sqm, they accounted for around 60 % of total take-up in this segment. However, it should be noted that light manufacturing properties are often taken up by owner-occupiers. In addition to the aforementioned owner-occupation, the owner-occupation of a light manufacturing property in Munich is worth mentioning here, which accounted for take-up of more than 150,000 sqm.

Abb. 12: Flächenumsätze nach Objektkategorie

Fig. 12: Take-ups by property type



Auch der Flächenumsatz von Lagerimmobilien legte zu und stieg um 36 % auf etwa 429.000 qm. Transformationsimmobilien und Gewerbeparks verzeichneten ebenfalls Umsatzsteigerungen, wobei der Anteil von Transformationsimmobilien am Gesamtvolumen weiterhin gering bleibt. Die Umsatzzunahme in allen Objektkategorien ist auch den Mangel an geeigneten Flächen der vergangenen Jahre zurückzuführen. Unter den bedeutendsten Vermietungsabschlüssen im abgelaufenen Halbjahr finden sich die Anmietungen durch Isar Aerospace in Vaterstetten als auch die Vorvermietung an den Computerhersteller

Take-up of warehouse properties also increased, rising by 36 % to around 429,000 sqm. Converted properties and business parks also recorded increases in take-up, although the share of converted properties in the total volume remains low. The increase in take-up in all property categories is also due to the lack of suitable space in recent years. The most significant lettings concluded in the past six months include the letting by Isar Aerospace in Vaterstetten and the preletting to the computer manufacturer Quanta in Jülich.

Verarbeitendes Gewerbe, Industrie und Produktion dominiert weiterhin die Nachfrage

Wie in den vergangenen Jahren wird auch im ersten Halbjahr 2024 der Flächenumsatz von Unternehmensimmobilien überwiegend vom Wirtschaftszweig Verarbeitendes Gewerbe, Industrie und Produktion bestimmt. Obwohl ihr prozentualer Anteil im Vergleich zum vorherigen Halbjahr leicht gesunken ist, bleibt dieser Sektor mit 72 % die deutlich führende Nachfragegruppe. Der hohe Anteil lässt sich durch die wichtige Rolle von Produktionsimmobilien in der Nachfrage erklären. An zweiter Stelle folgt die Logistik- und Transportbranche mit einem Umsatzanteil

Manufacturing, industry and production continue to dominate demand

As in previous years, take-up of Unternehmensimmobilien in the first half of 2024 will continue to be dominated by the manufacturing, industry and production sector. Although their percentage share has fallen slightly compared to the previous half-year, this sector remains the clear leading demand group at 72 %. The high share can be explained by the important role of light manufacturing properties in demand. The logistics and transportation sector follows in second place with an 11 % share of

Außenansicht einer Produktionsimmobilie *Exterior view of a light manufacturing property*

Quelle Source: Aventos

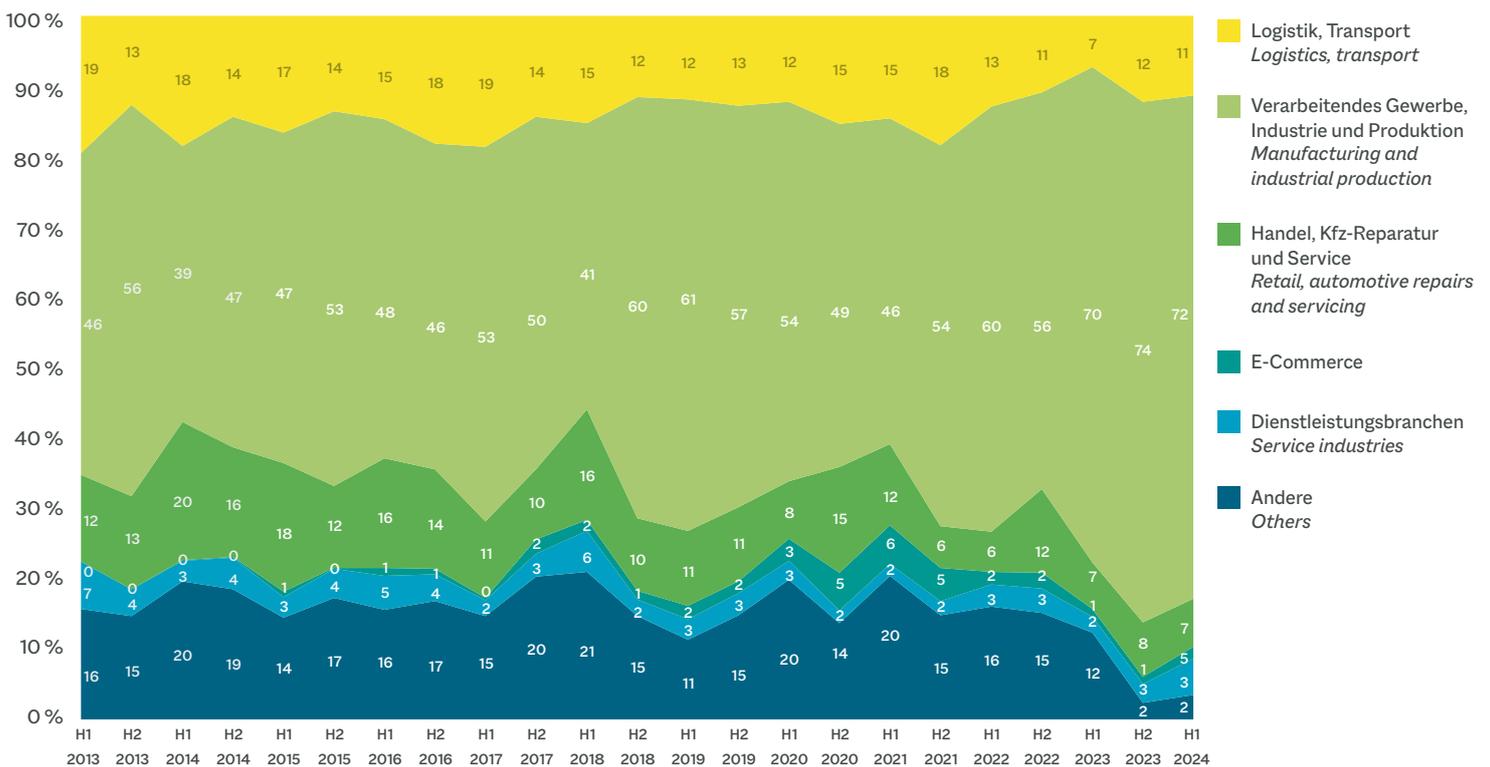


von 11 %. Die Handels-, Kfz-Reparatur- und Servicebranche trug 7 % zum Gesamtumsatz bei, während die Dienstleistungsbranche etwa 5 % erreichte. Die Kategorie „Sonstige“ liegt mit 3 % nur knapp vor dem E-Commerce, der bei 2 % liegt. Insgesamt zeigen sich bei der Verteilung der Flächenumsätze nach Wirtschaftszweigen nur geringe Veränderungen im Vergleich zum vorherigen Halbjahr.

turnover. The retail, vehicle repair and service sector contributed 7 % to total turnover; while the service sector accounted for around 5 %. At 3 %, the “Other” category is only just ahead of e-commerce, which accounts for 2 %. Overall, there were only minor changes in the distribution of take-up by economic sector compared to the previous half year.

Abb. 13: Flächenumsätze nach aggregiertem Wirtschaftszweig

Fig. 13: Take-ups by aggregated economic sector



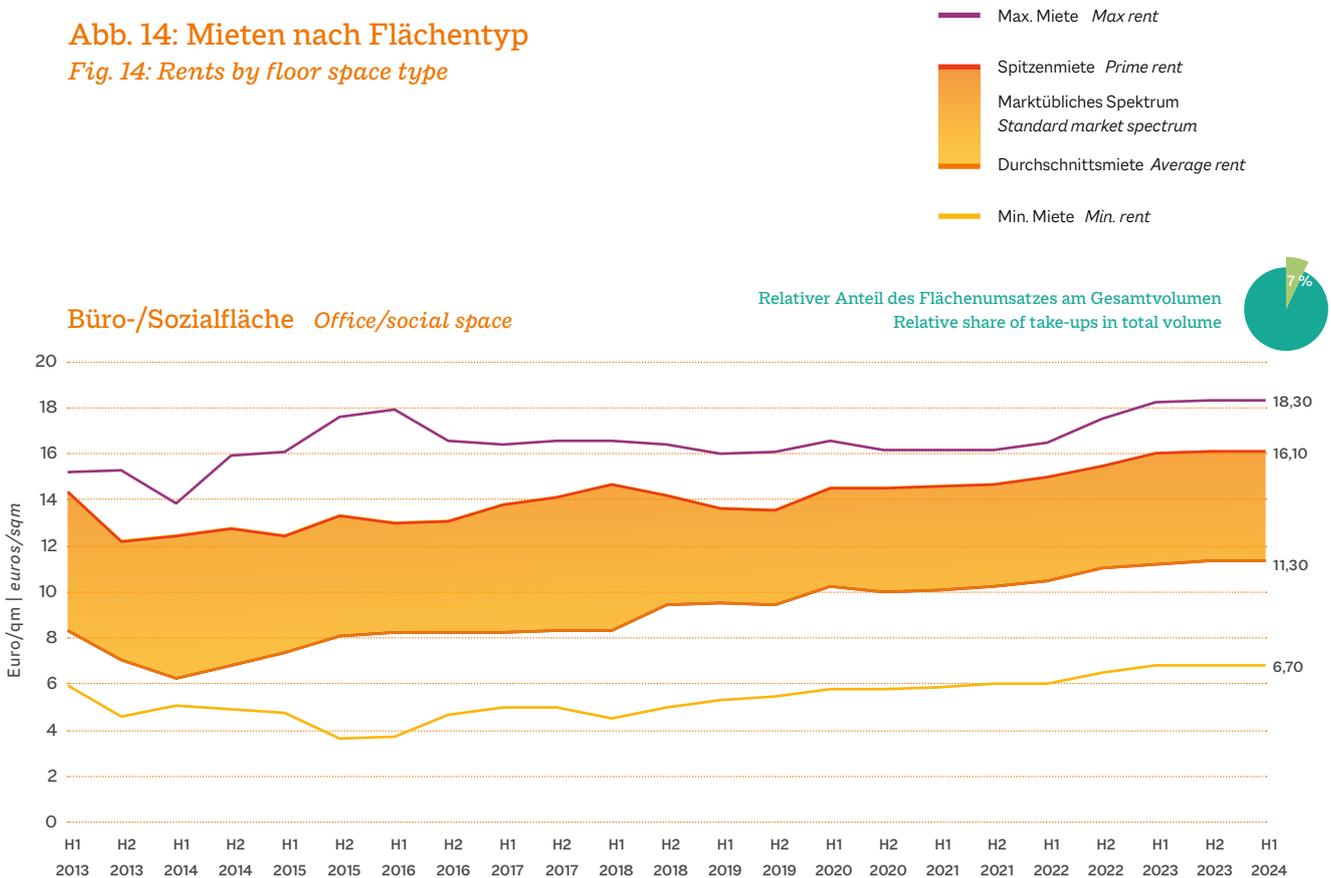
Mietpreise stagnieren auf Vorjahresniveau

Der Trend steigender Mietpreise von Unternehmensimmobilien der vergangenen Jahre setzte sich im ersten Halbjahr 2024 nicht fort. Bis auf wenige Ausnahmen stagnierten die Mietpreise auf dem Vorjahresniveau, Flex Spaces konnten in der Spitze eine leichte Zunahme verzeichnen. Im aktuellen unsicheren Marktumfeld stabilisieren sich die Mieten, moderne Immobilien mit gehobenem Ausstattungsstandard sind jedoch weiterhin gefragt und erzielen hohe Mietpreise. Aufgrund ihrer hohen Flexibilität verfügen Flex Spaces über eine breite Spanne an

Rental prices stagnate at the previous year's level

The trend of rising rents for Unternehmensimmobilien in recent years did not continue in the first half of 2024. With a few exceptions, rents stagnated at the previous year's level, with flex spaces recording a slight increase at the peak. Rents are stabilizing in the current uncertain market environment, but modern properties with an upscale fit-out standard are still in demand and achieve high rents. Due to their high flexibility, flex spaces have a wide range

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



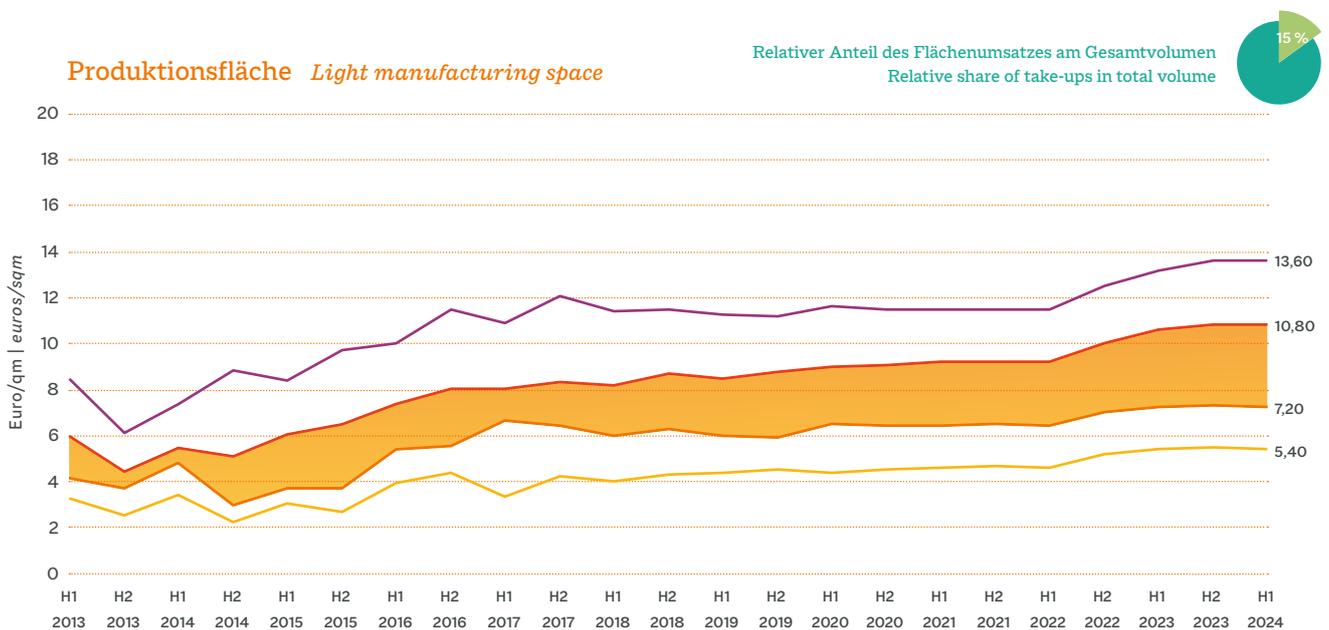
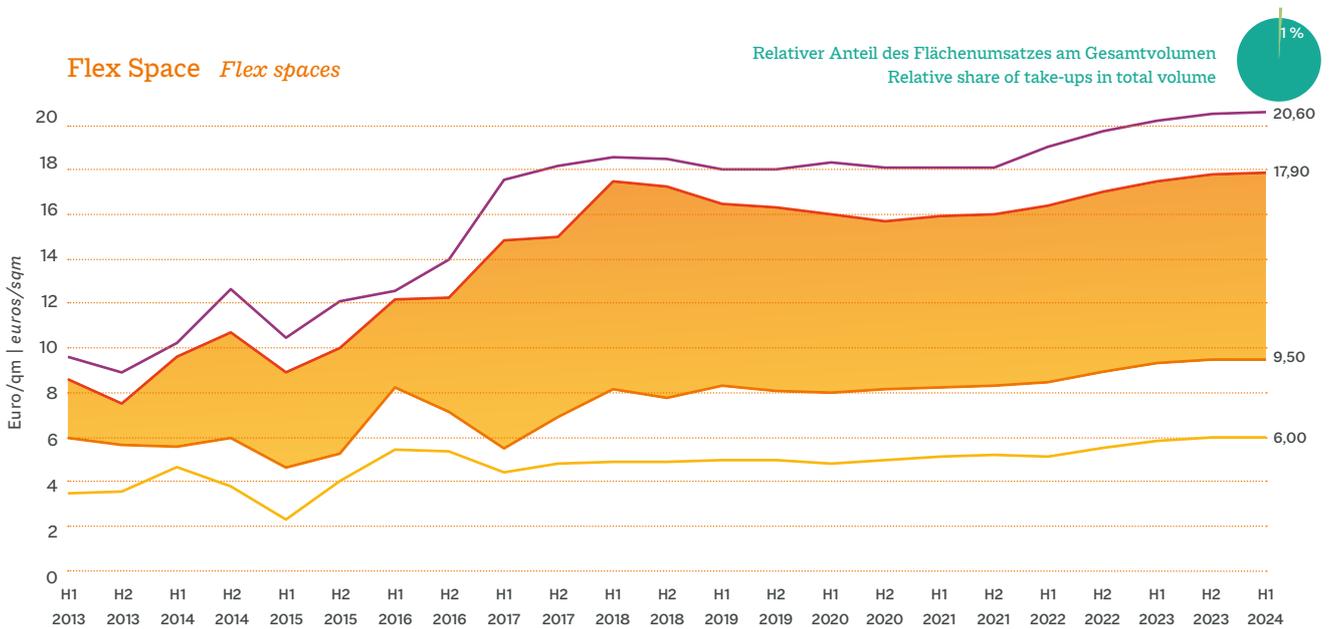
Mietpreisen, die bis maximal 20,60 Euro/qm reichen. Die Spitzenmiete für das erste Halbjahr 2024 liegt bei 17,90 Euro/qm und damit 0,10 Euro/qm über dem Wert der zweiten Jahreshälfte 2023. Für Produktionsflächen verbleibt die Spitzenmiete bei 10,80 Euro/qm und die maximale Miete bei 13,60 Euro/qm.

of rents, up to a maximum of 20.60 euros/sqm. The prime rent for the first half of 2024 is 17.90 euros/sqm, which is 0.10 euros/sqm higher than the figure for the second half of 2023. For light manufacturing space, the prime rent remains at 10.80 euros/sqm and the maximum rent at 13.60 euros/sqm.

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*



Unsicheres gesamtwirtschaftliches Umfeld sorgt für Stagnation der Mietpreise

Ein Mangel an verfügbaren Flächen für Unternehmensimmobilien sowie steigende energetische Anforderungen führten 2023 zu einem weiteren Anstieg der Mietpreise. Allerdings schwächte sich das Wachstumstempo im Vergleich zur ersten Jahreshälfte leicht ab. Trotz wirtschaftlicher Unsicherheiten bleibt die Nachfrage nach Gewerbeflächen in gut angebundenen Lagen weiterhin hoch. Die steigenden Energiekosten haben die Betriebskosten für Unternehmensimmobilien spürbar erhöht, wodurch ältere Gebäude im Vergleich zu energieeffizienten Neubauten zunehmend im Nachteil sind. So sind insbesondere am unteren Ende der Mietpreisspanne trotz des knappen Angebots kaum weitere Preisanstiege zu erwarten. Moderne, hochwertig ausgestattete Immobilien bleiben hingegen stark nachgefragt und tragen maßgeblich zum Mietpreiswachstum bei. Im Neubaubereich führen die gestiegenen Baukosten ebenfalls zu einer Erhöhung der Mieten.

Mit Blick auf die Mietpreise für Lagerflächen nach Größenkategorie lässt sich über alle Klassen hinweg

Uncertain macroeconomic environment causes rental prices to stagnate

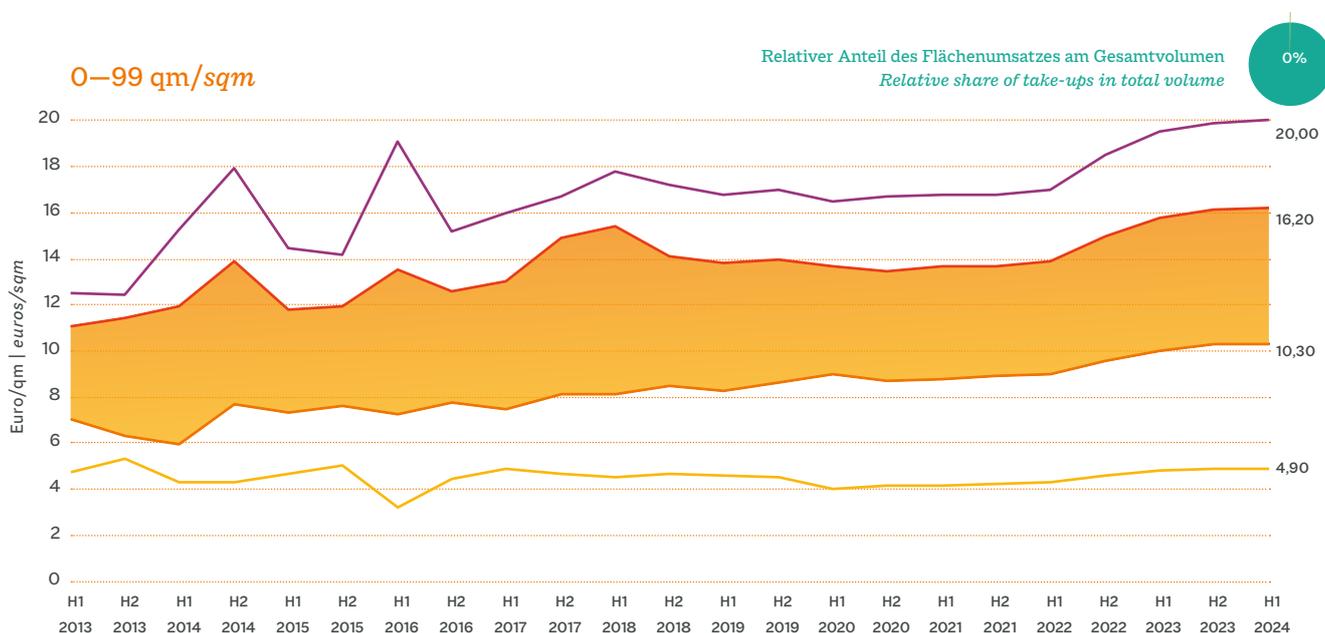
A lack of available space for Unternehmensimmobilien and rising energy requirements led to a further increase in rents in 2023. However, the pace of growth slowed slightly compared to the first half of the year. Despite economic uncertainties, demand for commercial space in well-connected locations remains high. Rising energy costs have noticeably increased the operating costs of Unternehmensimmobilien, putting older buildings at an increasing disadvantage compared to energyefficient new buildings. As a result, hardly any further price increases are to be expected, particularly at the lower end of the rental price range, despite the short supply. Modern, high-quality properties, on the other hand, remain in high demand and are making a significant contribution to rental price growth. In the new-build sector, higher construction costs are also leading to an increase in rents.

Looking at rents for warehouse space by size category, a slight increase in prime rents can be

Abb. 15: Mieten von Lagerflächen unterschiedlicher Größenklassen

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



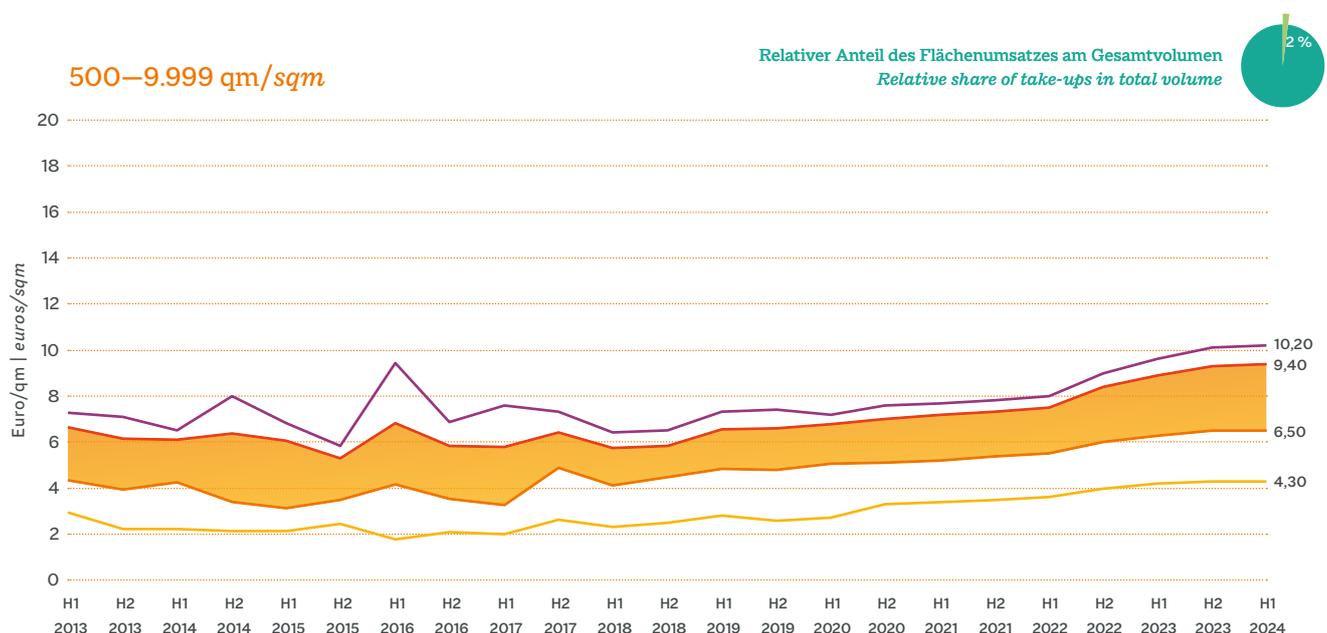
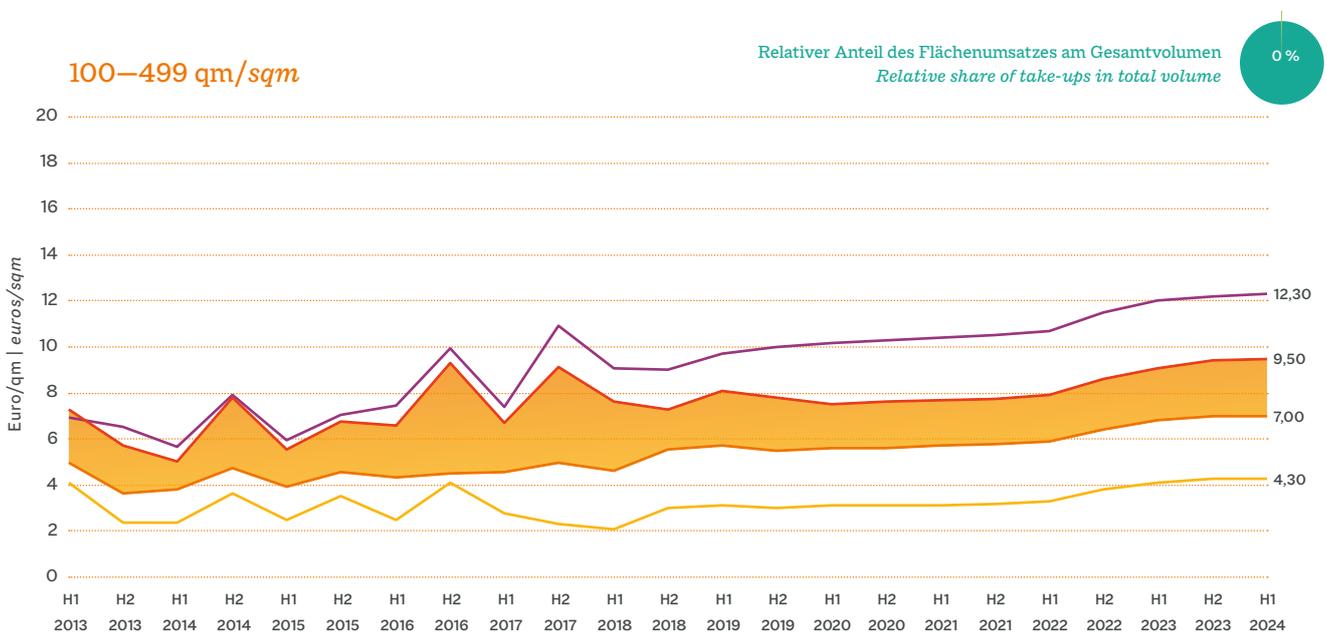
ein leichter Zuwachs der Spitzenmiete beobachten. Für Flächen zwischen 500 und 9.999 qm werden Spitzenmieten von bis zu 9,40 Euro/qm erzielt, während bei kleineren Flächen von 100 bis 499 qm die Höchstmiete mit 9,50 Euro/qm um 10 Cent höher liegt. Für die Durchschnittsmieten sowie am unteren Ende der Preisspanne sind hingegen keine signifikanten Preissteigerungen zu verzeichnen.

observed across all classes. Prime rents of up to 9.40 euros/sqm are being achieved for space between 500 and 9,999 sqm, while the maximum rent for smaller spaces of 100 to 499 sqm is 10 cents higher at 9.50 euros/sqm. In contrast, no significant price increases were recorded for average rents or at the lower end of the price range.

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*

Weiterhin überdurchschnittliche Fertigstellungsvolumen

Nachdem im vergangenen Jahr ein neuer Rekordwert beim Fertigstellungsvolumen von Unternehmensimmobilien erreicht wurde, zeigte sich die erste Jahreshälfte 2024 mit niedrigeren, jedoch weiterhin überdurchschnittlichen Fertigstellungszahlen. Erneut entfiel dabei etwa die Hälfte der fertiggestellten Flächen (430.000 qm) auf Produktionsimmobilien. Lagerimmobilien machten etwa 30 % aus, während Gewerbeparks rund 20 % des Fertigstellungsvolumens stellten. Transformationsimmobilien spielten im bisherigen Jahresverlauf keine Rolle auf dem Markt für Unternehmensimmobilien. Insgesamt wurden so rund 874.000 qm neue Fläche fertiggestellt.

Für das zweite Halbjahr wird eine Verdopplung des Flächenneuzugangs auf über 1,8 Millionen qm prognostiziert, sodass im Gesamtjahr 2024 mit etwa 2,7 Millionen qm erneut ein neuer Rekordwert erreicht werden könnte. Der bisherige Jahresverlauf 2024 zeigt jedoch bereits, dass sich im aktuellen Marktumfeld mit steigenden Bau- und Finanzierungskosten sowie verhalten agierenden Investoren einige Projektentwicklungen – teilweise auch bereits im Bau befindliche – verzögern werden oder ganz eingestellt werden. Es ist daher fraglich, ob das Rekordergebnis des Jahres 2023 hinsichtlich des Fertigstellungsvolumens tatsächlich erneut getoppt werden kann.

Completion volumes remain above average

After setting a new record for the volume of completions of Unternehmensimmobilien last year, the first half of 2024 saw lower but still above-average completion figures. Once again, light manufacturing properties accounted for around half of the completed space (430,000 sqm). Warehouse properties accounted for around 30 %, while business parks made up around 20 % of the completion volume. Converted properties have not played a role on the market for Unternehmensimmobilien so far this year. In total, around 874,000 sqm of new space has been completed.

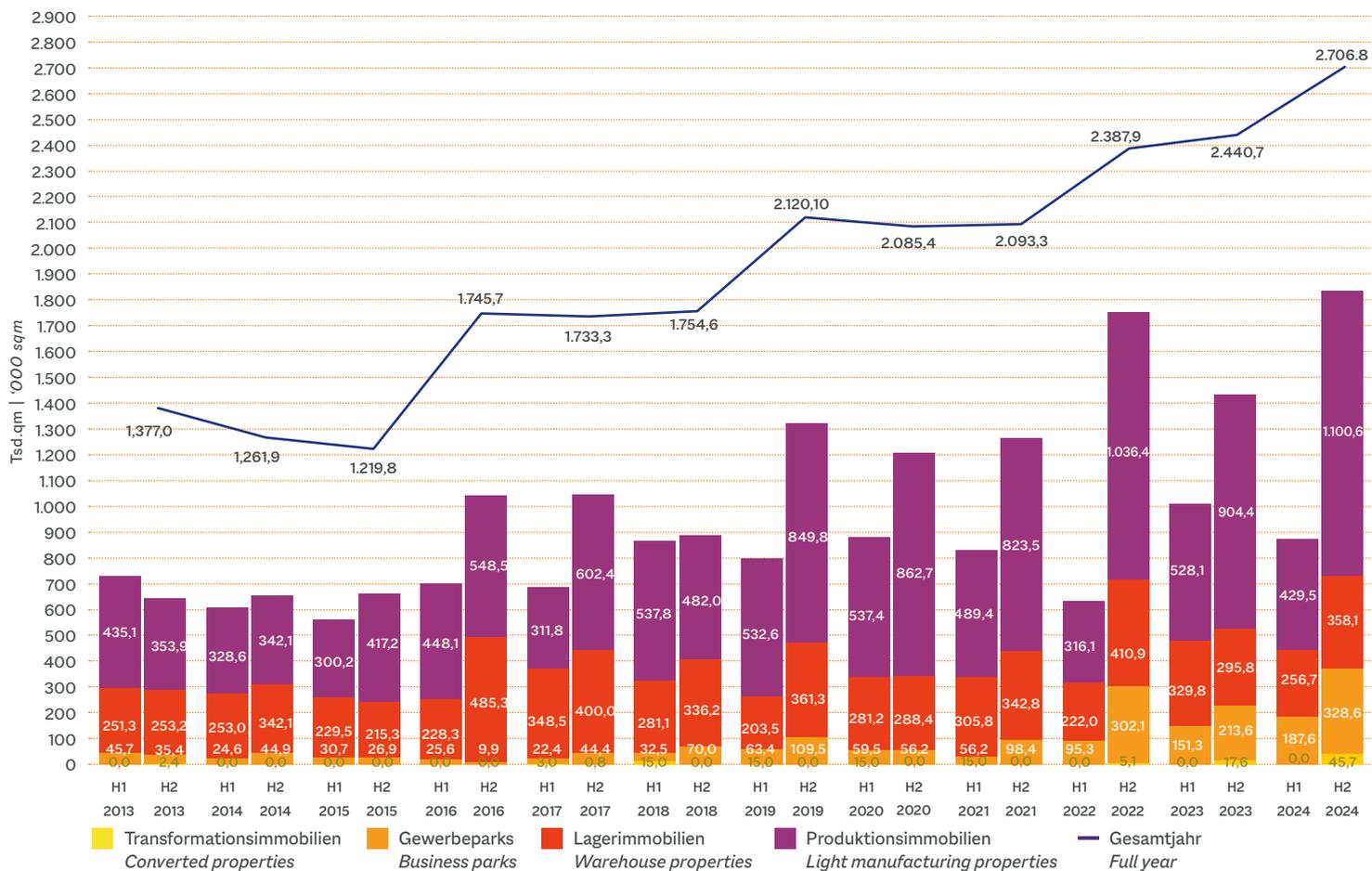
New space is forecast to double to over 1.8 million sqm in the second half of the year, meaning that a new record of around 2.7 million sqm could be achieved in 2024 as a whole. However, the course of 2024 to date already shows that, in the current market environment with rising construction and financing costs and cautious investors, some project developments—some of which are already under construction—will be delayed or halted altogether. It is therefore questionable whether the record result of 2023 can actually be topped again in terms of the volume of completions.



Innenansicht einer Lagerimmobilie Interior view of a warehouse 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, Planung konkret under construction, completed, planning phase

MARKTWERTE UND FLÄCHENVOLUMEN MARKET-VALUE AND FLOOR SPACE

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

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

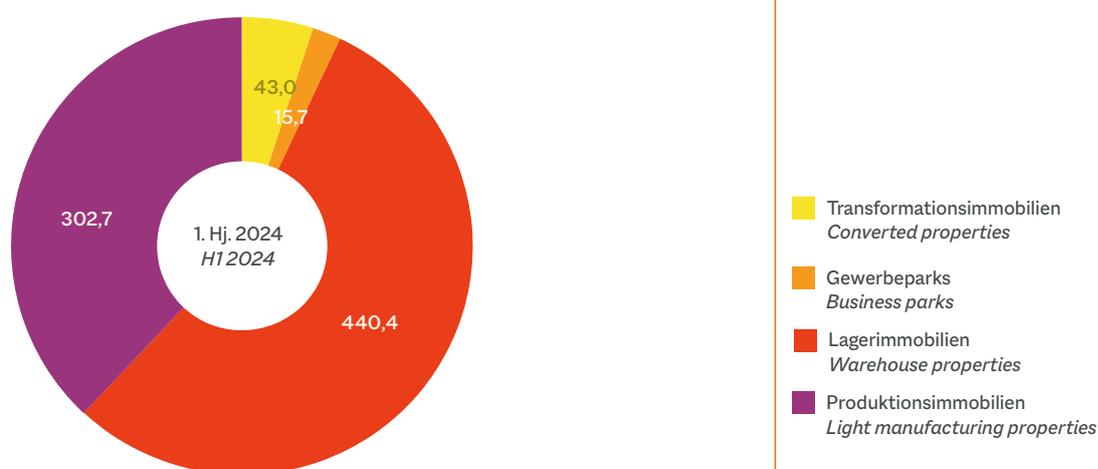


Abb. 18: Übersicht von Flächen und Werten deutscher Unternehmensimmobilien

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

	Fläche Floor area		Gesamtwert Total value		davon investmentfähig thereof investment-grade	
	Mio. qm million sqm	in %	Mrd. Euro billion euros	in %	Mrd. Euro billion euros	in %
Transformationsimmobilien Converted properties	61,5	5,0	43,0	5,3	21,5	50,0
Gewerbeparks Business parks	11,8	1,0	16,0	2,0	14,4	90,0
Lagerimmobilien Warehouse properties	600,5	49,0	442,4	55,0	265,5	60,0
Produktionsimmobilien Light manufacturing properties	551,3	45,0	303,2	37,7	121,3	40,0
Alle Unternehmensimmobilien Unternehmensimmobilien total	1.225,2	100,0	804,7	100,0	422,7	49,4

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

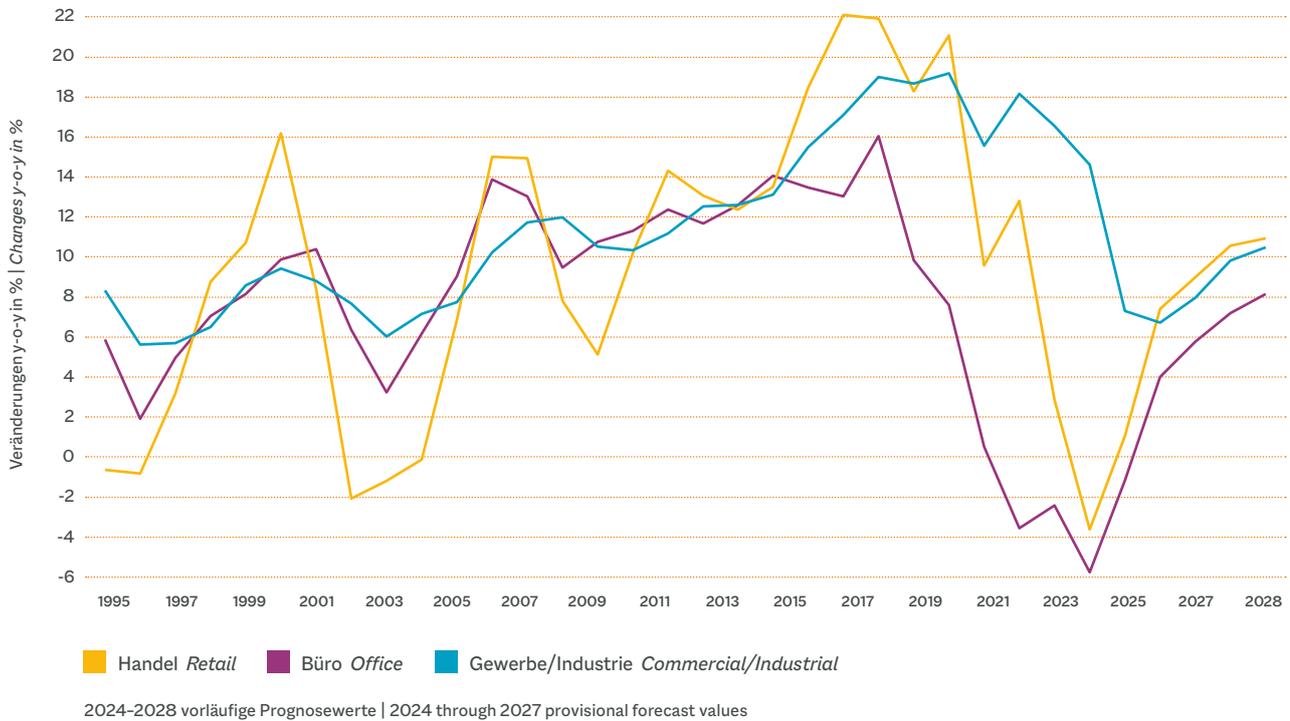
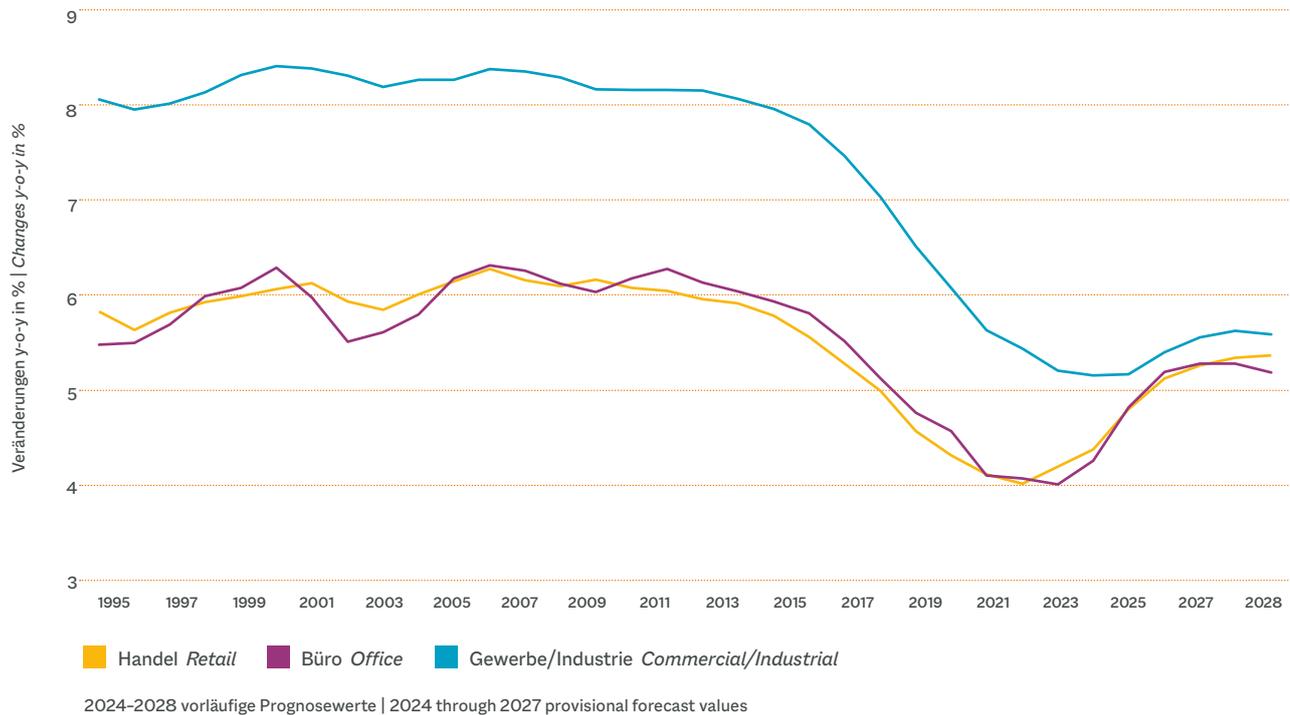


Abb. 20: German Property Index (GPI), Cashflow-Rendite nach Immobiliensegmenten
Fig. 20: German Property Index (GPI), cashflow return by property segment



WAS SIND UNTERNEHMENS- IMMOBILIEN?

WHAT ARE UNTERNEHMENS- IMMOBILIEN?

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

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

Zu den Unternehmensimmobilien gehören vier unterschiedliche Immobilienkategorien:

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



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

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

Transformationsimmobilien

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

Gewerbeparks

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

Lagerimmobilien

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

Produktionsimmobilien

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

Conversion Properties

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

Business Parks

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

Warehouse Properties

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

Light Manufacturing Properties

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

HINWEISE ZUR ANALYSE

NOTES ON THE ANALYSIS

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

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

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

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

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

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

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

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

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

LIST OF FIGURES

- Abb. 0.1: S. 2** Investmentvolumen nach Objektkategorie in Mio. Euro, 2. Hj. 2023
- Abb. 0.2: S. 3** Flächenumsätze nach Objektkategorie in qm, 2. Hj. 2023
- Abb. 01: S. 4-5** Investmentvolumen nach Objektkategorie in Mio. Euro, 2. Hj. 2023
- Abb. 02: S. 7** Käufe und Verkäufe nach Akteuren
- Abb. 03: S. 8** Investmentvolumen nach Art der Transaktion
- Abb. 04: S. 9** Käufe und Verkäufe nach Herkunft der Akteure
- Abb. 05: S. 10-11** Bruttoanfangsrenditen nach Objektkategorie
- Abb. 06: S. 15** Investmentvolumen nach Region
- Abb. 07: S. 16** Regionale Verteilung der Investments nach Objektkategorie, 2. Hj. 2023
- Abb. 08: S. 17** Regionale Verteilung der Flächenumsätze nach Objektkategorie, 2. Hj. 2023
- Abb. 09: S. 18-19** Flächenumsätze nach Region
- Abb. 10: S. 21** Umsatzleistung nach Flächengrößenklassen
- Abb. 11: S. 22** Flächengewichtete Laufzeit der Mietverträge
- Abb. 12: S. 24-25** Flächenumsatz nach Objektkategorie
- Abb. 13: S. 26** Flächenumsätze nach aggregiertem Wirtschaftszweig
- Abb. 14: S. 28-29** Mieten nach Flächentyp
- Abb. 15: S. 30-31** Mieten von Lagerflächen unterschiedlicher Größenklassen
- Abb. 16: S. 33** Fertigstellungen und Pipeline-Flächen nach Objektkategorie
- Abb. 17: S. 34** Marktwerte der Objektkategorien von Unternehmensimmobilien in Mrd. Euro, 2. Hj. 2023
- Abb. 18: S. 34** Übersicht von Flächen und Werten deutscher Unternehmensimmobilien, 2. Hj. 2023
- Abb. 19: S. 35** German Property Index (GPI), Total Return nach Immobiliensegmenten
- Abb. 20: S. 35** German Property Index (GPI), Cashflow-Rendite nach Immobiliensegmenten
- Fig. 0.1: p. 2** Investment volume by property category in million euros, H1 2024
- Fig. 0.2: p. 3** Take-ups by property type in sqm, H1 2024
- Fig. 01: p. 4-5** Investment volume by property category in million euros, H1 2024
- 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 2024
- Fig. 08: p. 17** Regional distribution of take-ups by property type, H1 2024
- 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 2024
- Fig. 18: p. 34** Overview of floor space and values of German Unternehmensimmobilien, H1 2024
- 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. "Tendentious 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 "tendentious sales object". These properties are upgraded properties that are returned to the market at a lower yield rate.

Flex Space

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

German Property Index (GPI)

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

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

Total Return

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

Cashflow Return

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

Capital Growth Return

Die Wertänderungsrendite beschreibt die auf den Marktwert bezogene Wertänderung des Immobilienobjektes innerhalb einer Periode, bezogen auf den Wert der Vorperiode. Sie berücksichtigt dabei sowohl wertbeeinflussende Maßnahmen (Modernisierung, Vermietung leerstehender bzw. Verlängerung bestehender Mietverträge) am Objekt als auch allgemeine Veränderungen der Grundstücksmarktwerte.

Als Benchmark-Indikator ermöglicht der GPI vornehmlich langfristigen Bestandshaltern eine Performancemessung ihres Portfolios. Damit steht er im Gegensatz zur Bruttoanfangsrendite, die sich eher als Ankaufsrendite versteht.

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

Total Return

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

Cash Flow Return

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

Capital Growth

Capital growth captures the change in value of a given property in terms of its fair market value over the period of time elapsed since the valuation date of the prior period. It considers work done at the property that influences its value (modernisations, lettings of vacant premises or lease renewals) as well as general changes in property market values.

As a benchmark indicator, the GPI is used mainly by long-term property asset holders to gauge the performance of their portfolio. Accordingly, it contrasts with the gross initial yield benchmark, which represents the purchase yield more than anything else.

IMPRESSUM

IMPRINT

Herausgeber *Published by*
INITIATIVE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN

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

bulwiengesa AG
Moorfuhrweg 13
D-22301 Hamburg

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

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

Projektleitung *Project Management*

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

Projektassistenz *Project Assistant*

Daniel Sopka, Julian Maurer

Marktbericht Nr. 21, 1. Halbjahr 2024
Market Report No.21, H1 2024

Redaktionsschluss: 29.10.2024
Editorial deadline: 10/29/2024

Design

Büro Dawallu

Copyright © 2024

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

Disclaimer

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

Copyright © 2024

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

Disclaimer

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



Außenansicht eines Gewerbeparks
Exterior view of a business park
Quelle Source: BEOS

The INITIATIVE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN is a cooperation of:

Alpha Industrial 

 aurelis


ADOLF WEBER
EST. 1923

AVENTOS

 BEOS

 CROMWELL
PROPERTY GROUP

 FRASERS
PROPERTY

 investa
REAL ESTATE

 STONEVEST
REAL ESTATE INVESTMENTS

SIEMENS

unternehmensimmobilien.net