



INITIATIVE  
UNTERNEHMENS  
IMMOBILIEN

Transparenz auf dem  
deutschen Markt  
der Unternehmensimmobilien

*Transparency on Germany's  
Unternehmensimmobilien  
Market*

2. Halbjahr 2024 | *H2 2024*

MARKTBERICHT  
*MARKET REPORT*

2. Halbjahr 2024 | H2 2024

# DER MARKTBERICHT

## *THE MARKET REPORT*

### #22

Die INITIATIVE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN ist eine Kooperation von:

*The INITIATIVE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN is a cooperation of:*

Alpha Industrial 

 aurelis

  
ADOLF WEBER  
EST. 1923

AVENTOS

 BEOS

  
STONEWEG

 FRASERS  
PROPERTY

 investa  
REAL ESTATE

 STONEVEST  
REAL ESTATE INVESTMENTS

SIEMENS

INHALT  
TABLE OF CONTENTS

EXECUTIVE SUMMARY

- 2 Marktbericht Nr. 22  
*The Market Report No. 22*

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

### #22

Abb. O.1: Investmentvolumen nach Objektkategorie in Mio. Euro, 2 Hj. 2024

Fig. O.1: Investment volume by property category, in million euros, H2 2024



### Keine Wende auf dem Transaktionsmarkt

Im Jahr 2024 haben sich die Finanzierungsbedingungen auf dem Immobilienmarkt spürbar entspannt. Gleichzeitig führten anhaltende wirtschaftliche Unsicherheiten – insbesondere in energieintensiven Wirtschaftszweigen sowie in der Automobilindustrie – zu einer weiterhin ausgeprägten Investitionszurückhaltung.

Der Investmentmarkt verzeichnete auch im zweiten Halbjahr 2024 keinen signifikanten Aufschwung. Im Vergleich zu den bereits verhaltenen Transaktionen im ersten Halbjahr sank das Volumen erneut um 38 % auf rund 457,7 Millionen Euro. Damit erreichte das Gesamtjahresvolumen mit rund 1,19 Milliarden Euro einen der niedrigsten Werte der vergangenen Jahre.

Während im Bereich der großflächigen Logistikimmobilien, die nicht Gegenstand dieses Berichts sind, zunehmende Investitionstätigkeiten – maßgeblich getragen durch größere Portfoliotransaktionen – zu beobachten waren, konnte eine analoge Entwicklung bei den Unternehmensimmobilien nicht festgestellt werden. Es bleibt zu hoffen, dass die gesteigerte Dynamik im Logistiksektor im laufenden Jahr auch zu einer Zunahme der Transaktionen im Bereich der Unternehmensimmobilien führt.

Im Jahr 2025 werden geopolitische Entwicklungen, wie etwaige Strafzölle und Handelskonflikte und deren wirtschaftliche Auswirkungen auf den Industriestandort Deutschland sowie die Exportwirtschaft eine zentrale Rolle spielen. Zudem können innenpolitische Impulse aus der neuen Bundesregierung mit Investitionsprogrammen die Entwicklung in eine neue Richtung lenken.

### No turnaround on the transaction market

*In 2024, financing conditions in the real estate market have eased noticeably. At the same time, ongoing economic uncertainty—particularly in energy-intensive sectors and in the automotive industry—has led to a continued marked reluctance to invest.*

*The investment market did not see any significant upturn in the second half of 2024. Compared to the already modest transactions in the first half of the year, the volume fell again by 38% to around 457.7 million euros. At around 1.19 billion euros, the total annual volume was one of the lowest in recent years.*

*While increasing investment activity—largely driven by larger portfolio transactions—was observed in the field of large-scale logistics real estate, which is not the subject of this report, a similar development in the field of Unternehmensimmobilien could not be identified. It is to be hoped that the increased momentum in the logistics sector in the current year will also lead to an increase in transactions in the field of Unternehmensimmobilien.*

*In 2025, geopolitical developments, such as possible punitive tariffs and trade conflicts and their economic impact on Germany as an industrialized country and on the export economy, will play a central role. In addition, domestic policy impulses from the new federal government with investment programmes could steer development in a new direction.*

## Produktionsimmobilien verzeichnen höchsten Flächenumsatz

**Abb. 0.2: Flächenumsätze nach Objektkategorie in Tsd. qm, 2 Hj. 2024**

*Fig. 0.2: Take-ups by property type, in '000 m<sup>2</sup>, H2 2024*



*Light manufacturing properties record highest take-up*

### Weiterhin sehr robuster Flächenumsatz

Der Flächenumsatz von Unternehmensimmobilien verzeichnete im zweiten Halbjahr 2024 einen deutlichen Rückgang im Vergleich zum vorhergehenden Halbjahr. Mit einem Volumen von etwa 958.500 qm reduzierte sich der Flächenumsatz um rund 45 %. Trotz dieses Rückgangs fällt das Ergebnis für das Gesamtjahr 2024 mit einem Flächenumsatz von rund 2,7 Millionen qm insgesamt positiv aus und bleibt stabil.

Produktionsimmobilien stellten auch im zweiten Halbjahr den dominierenden Objekttyp innerhalb der Unternehmensimmobilien dar. Der Anteil der reinen Vermietungen am gesamten Flächenumsatz der Unternehmensimmobilien belief sich im zweiten Halbjahr auf 49 %, aufgrund des niedrigeren Gesamtumsatzes damit jedoch in absoluten Zahlen unter dem Niveau des ersten Halbjahres.

Die Mietpreise für Unternehmensimmobilien entwickelten sich in der zweiten Jahreshälfte weitgehend seitwärts. Lediglich im Spitzensegment wurden vereinzelt moderate Mietpreissteigerungen registriert.

### Take-up remains highly robust

*Take-up of Unternehmensimmobilien fell significantly in the second half of 2024 compared to the previous half-year. With a volume of around 958,500 sqm, take-up decreased by around 45%. Despite this decline, the result for 2024 as a whole is positive and remains stable, with a take-up of around 2.7 million sqm.*

*In the second half of the year, production properties continued to be the dominant type of property within the Unternehmensimmobilien. The share of lettings alone in the total take-up of Unternehmensimmobilien amounted to 49% in the second half of the year, but due to the lower total take-up, this was below the level of the first half of the year in absolute figures.*

*During the second half of the year, rental prices for Unternehmensimmobilien largely moved sideways. Only in the prime segment moderate rent increases were registered in certain cases.*

# DER INVESTMENTMARKT

## THE INVESTMENT MARKET

### Investitionsvolumen auch im zweiten Halbjahr ohne Aufschwung

Auch im zweiten Halbjahr 2024 setzte sich die Stagnation auf dem Transaktionsmarkt für Unternehmensimmobilien fort. Mit einem Investmentvolumen von etwa 457,7 Millionen Euro wurde eines der niedrigsten Halbjahresergebnisse im gesamten Berichtszeitraum der Initiative Unternehmensimmobilien verzeichnet. Bereits im ersten Halbjahr waren die Investitionstätigkeiten verhalten, sodass das Gesamtvolumen für das Jahr 2024 mit rund 1,19 Milliarden Euro den niedrigsten Stand im gesamten Berichtszeitraum erreichte. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einem Rückgang des Transaktionsvolumens um etwa 34 %.

Im Vergleich der verschiedenen Objektarten innerhalb der Unternehmensimmobilien stellten Gewerbeparks in der zweiten Jahreshälfte die am stärksten nachgefragte Assetklasse dar. Mit einem Transaktionsvolumen von rund 256 Millionen Euro waren sie nicht nur in diesem Zeitraum, sondern auch im Gesamtjahr die meistgehandelten Objekte. Lagerimmobilien verzeichneten das zweithöchste Investitionsvolumen, während in Produktionsimmobilien

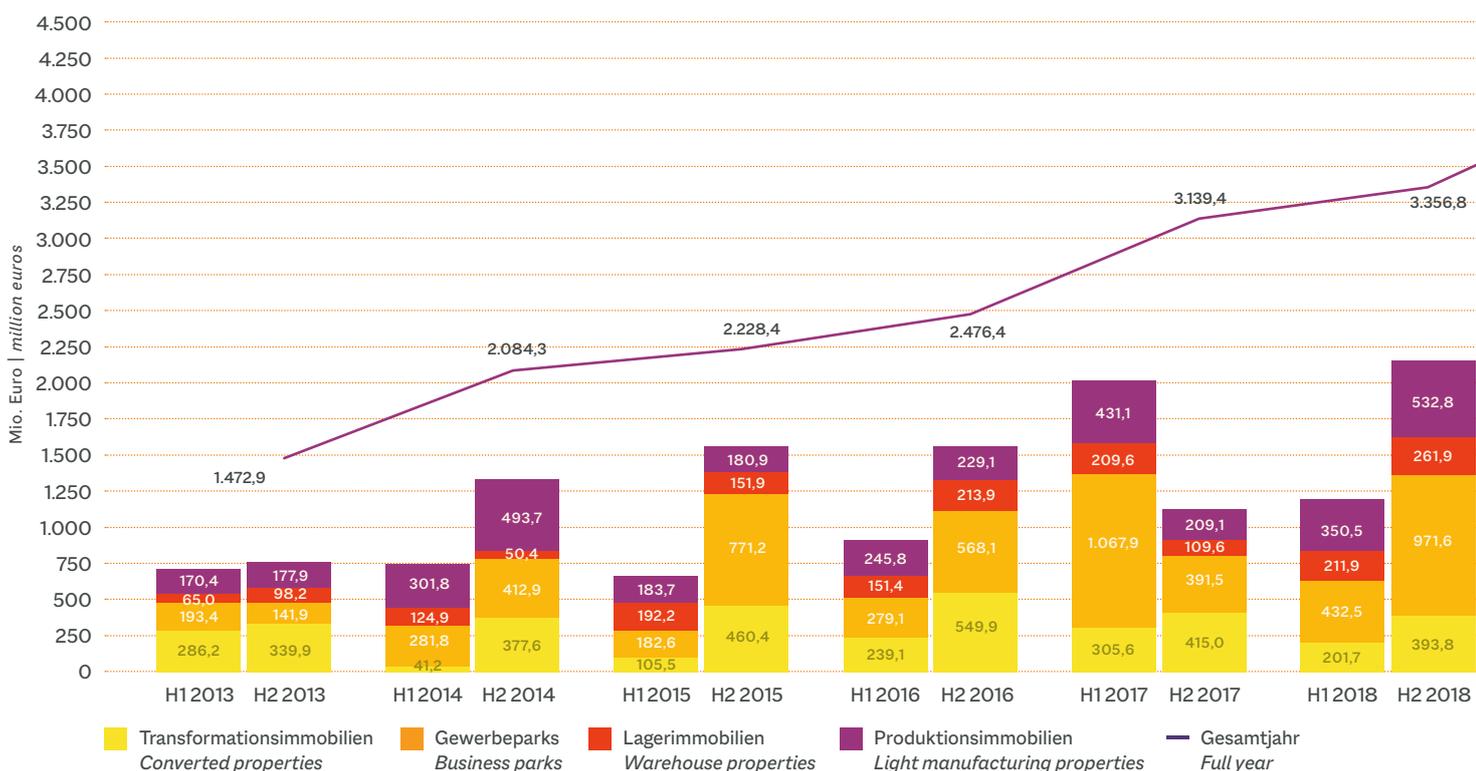
### Investment volume remains without upturn in second half of year

The stagnation in the transaction market of Unternehmensimmobilien continued in the second half of 2024. With an investment volume of around 457.7 million euros, one of the lowest half-year results in the entire reporting period of the Unternehmensimmobilien initiative was recorded. Investment activity was already subdued in the first half of the year, meaning that the total volume for 2024, at around 1.19 billion euros, reached its lowest level in the entire reporting period. Compared to the previous year, this represents a decline in the transaction volume of around 34 %.

A comparison of the various types of Unternehmensimmobilien properties shows that business parks were the most sought-after asset class in the second half of the year. With a transaction volume of around 256 million euros, they were the most frequently traded properties not only during this period but also over the year as a whole. Warehouse properties recorded the second-highest investment volume, while significantly less was invested in light

Abb. 01: Investmentvolumen nach Objektkategorie in Mio. Euro

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



im Vergleich zum ersten Halbjahr deutlich weniger investiert wurde.

Zum Jahresende fanden im Bereich der großflächigen Logistik zwar einige größere Transaktionen statt, diese betrafen jedoch nicht das Segment der Unternehmensimmobilien. Sollte sich der Transaktionsmarkt für Logistikimmobilien im weiteren Jahresverlauf positiv entwickeln, könnte sich dies auch auf verwandte Unternehmensimmobilien auswirken. Produktionsimmobilien sind aufgrund der getrübbten konjunkturellen Aussichten der Branchen des Verarbeitenden Gewerbes derzeit mit einem erhöhten Investitionsrisiko behaftet. Hier bleibt abzuwarten, wie sich die wirtschaftliche Situation in der Industrie weiterentwickelt.

manufacturing properties compared to the first half of the year.

Although a few major transactions did take place in the largescale logistics segment towards the end of the year, they did not affect the Unternehmensimmobilien market. If the transaction market for logistics real estate develops positively over the rest of the current year, it could influence the related Unternehmensimmobilien market. In this case, business parks and warehouse properties, in particular, could benefit from increased investor interest. The investment risk associated with light manufacturing properties is elevated at present due to the gloomy economic outlook for the manufacturing industries. It remains to be seen how the economic situation in the industrial sector develops.

### Höchstes Transaktionsvolumen bei Gewerbeparks

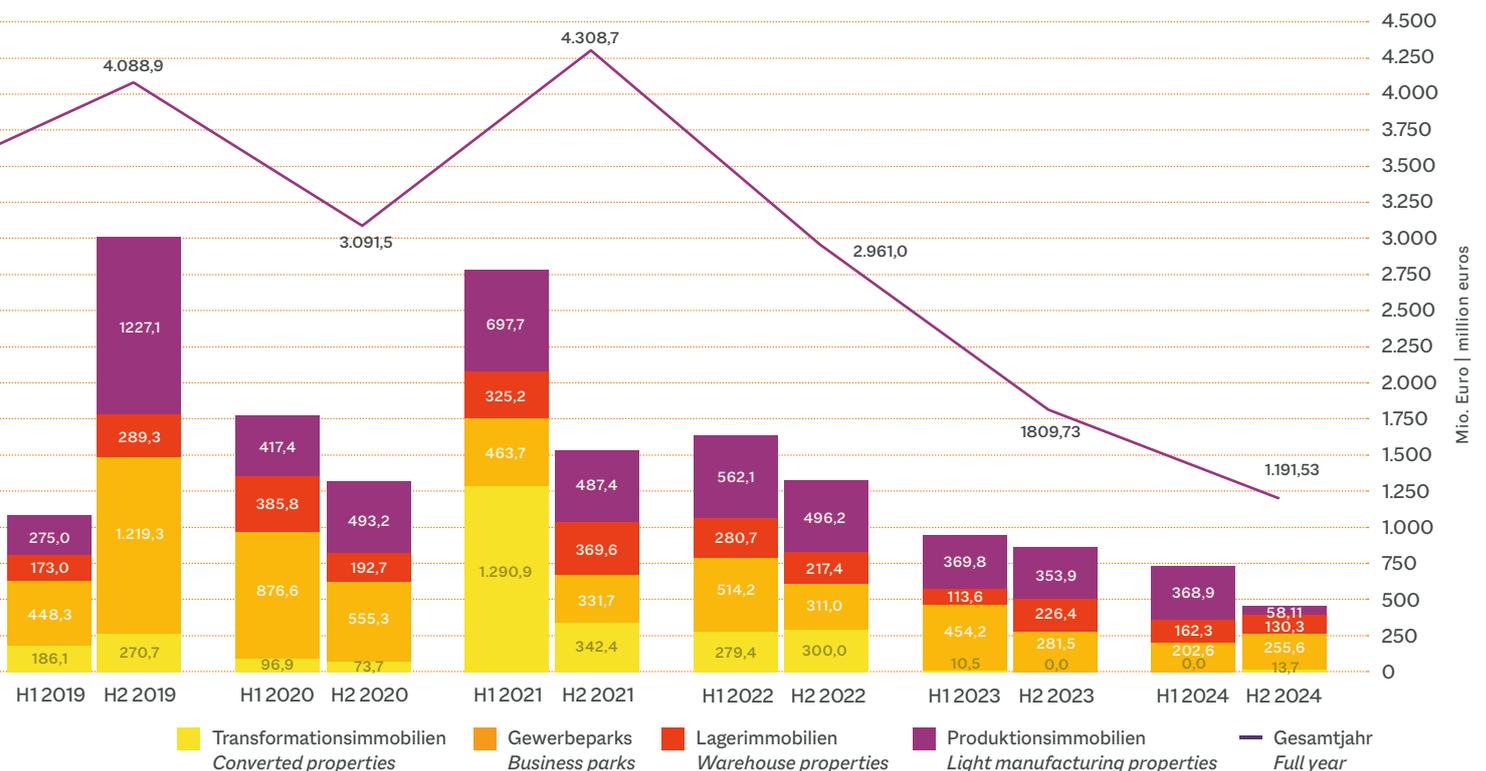
In der zweiten Jahreshälfte 2024 verzeichneten Gewerbeparks die höchste Nachfrage seitens der Investoren. Das Transaktionsvolumen dieser Assetklasse belief sich auf insgesamt etwa 256 Millionen Euro, was einem Anteil von rund 55 % am gesamten Halbjahresvolumen entspricht. Zu den bedeutendsten Transaktionen zählten der Verkauf des Gewerbeparks „Am Nordring“ in München sowie die Transaktion eines Gewerbeparks im Kölner Stadtgebiet. Im Vergleich zur ersten Jahreshälfte war bei Produktionsimmobilien ein deutlicher Rückgang des Investmentvolumens zu beobachten.

### Highest transaction volume for business parks

In the second half of 2024, business parks recorded the highest demand from investors. The transaction volume of this asset class totaled around 256 million euros, which corresponds to a share of around 55% of the total half-year volume. The most significant transactions included the sale of the 'Am Nordring' business park in Munich and the transaction of a business park in the Cologne city area. Compared to the first half of the year, a significant decline in the investment volume was observed for light manufacturing properties.

Abb. 01: Investmentvolumen nach Objektkategorie in Mio. Euro

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



## Asset-/Fondsmanager/Private Equity bleiben aktivste Käufergruppe

Nachdem Asset- und Fondsmanager sowie Private-Equity-Gesellschaften bereits im ersten Halbjahr die dominierende Käufergruppe von Unternehmensimmobilien darstellten, behaupteten sie auch in der zweiten Jahreshälfte ihre Spitzenposition. Mit einem Investitionsvolumen von etwa 136 Millionen Euro lag das Transaktionsvolumen jedoch deutlich unter dem Niveau des Halbjahres – eine Entwicklung, die angesichts des insgesamt niedrigen Marktvolumens nicht überrascht.

Auf dem zweiten Platz folgten Immobilienunternehmen, die ihr Investitionsvolumen im Vergleich zum ersten Halbjahr vervielfachten. Dahinter reihten sich Spezialfonds mit einem Volumen in Höhe von 78 Millionen Euro sowie Eigennutzer, Projektentwickler sowie geschlossene Fonds (jeweils > 30 Mio. Euro) ein.

Auf der Verkäuferseite erzielten die Projektentwickler trotz der angespannten Marktsituation mit rund 241 Millionen Euro erneut ein hohes Transaktionsvolumen. An zweiter Stelle folgten Immobilien-AGs und REITs, die ein Verkaufsergebnis oberhalb ihres langjährigen Durchschnitts verzeichneten.

## Asset/fund managers/private equity remain the most active buyer group

*Having been the dominant group of buyers of Unternehmensimmobilien in the first half of the year, asset and fund managers as well as private equity firms maintained their leading position in the second half of the year. However, with an investment volume of around 136 million euros, the transaction volume was well below the level of the first half of the year a development that is not surprising given the low market volume overall.*

*In second place followed real estate companies, which multiplied their investment volume compared to the first half of the year. Behind them ranked special funds with a volume of 78 million euros, as well as owner-occupiers, project developers and closed-end funds (each with a volume of more than 30 million euros).*

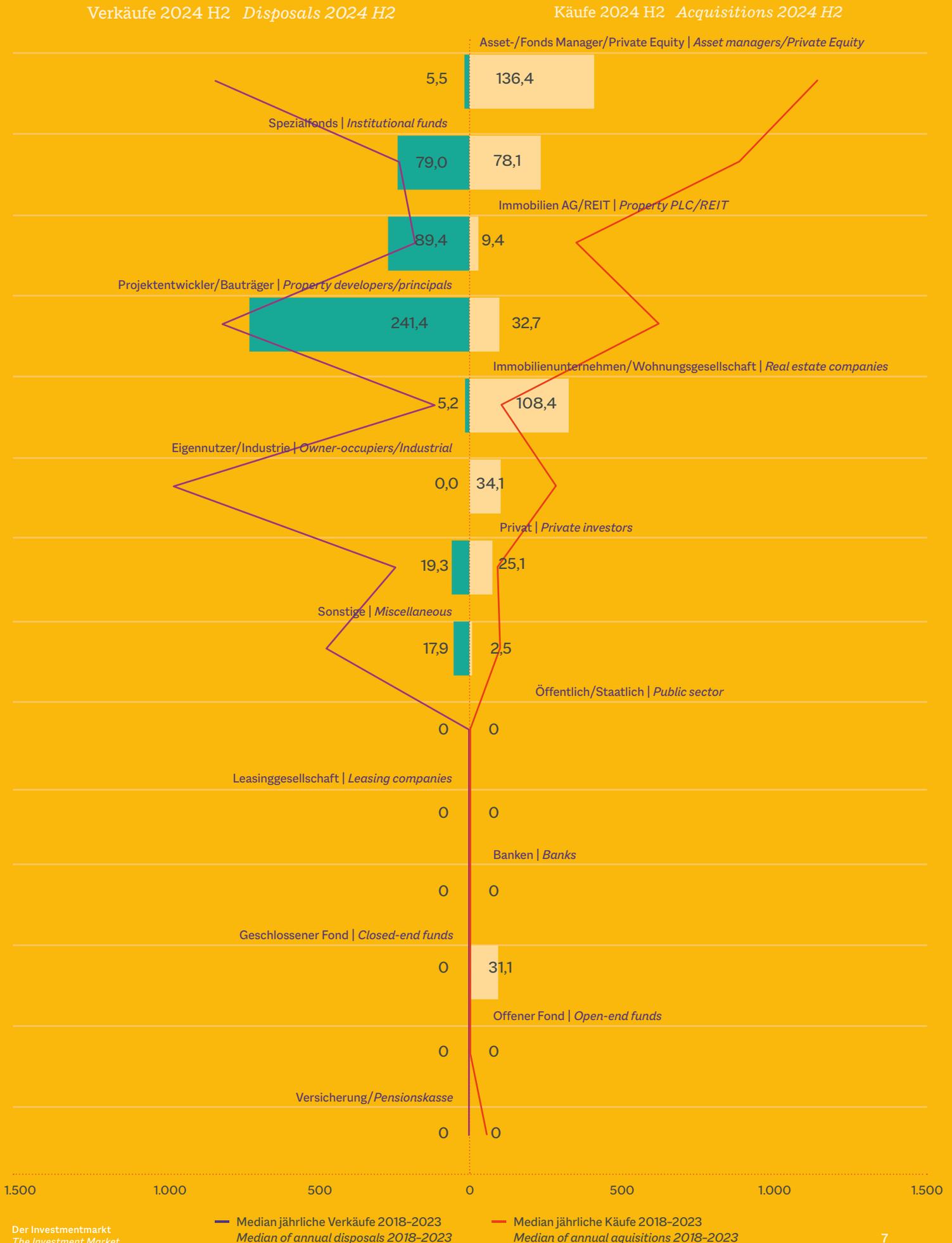
*On the seller side, property developers once again achieved a high transaction level of around 241 million euros despite the difficult market situation. They were followed in second place by property PLCs and REITs, which recorded a sales result above their long-term average.*

Innenansicht einer Produktionsimmobilie Interior view of a light manufacturing 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 weiterhin mit untergeordneter Bedeutung

Im zweiten Halbjahr 2024 stellten Portfoliotransaktionen etwa 12 % des gesamten Transaktionsvolumens. Mit 54 Millionen Euro im zweiten Halbjahr bemisst sich das Gesamtvolumen im Jahr 2024 auf rund 190 Millionen Euro. Der Anstieg der Portfoliotransaktionen gegenüber dem Vorjahr deutet darauf hin, dass sich die Modalitäten für großvolumige Transaktionen allmählich verbessert haben. Vor diesem Hintergrund dürfte im Jahr 2025 eine weitere Zunahme von Transaktionen in diesem Segment erwartet werden.

### Portfolio transactions continue to play a minor role

In the second half of 2024, portfolio transactions accounted for around 12% of the total transaction volume. At 54 million euros in the first half of the year, the total volume in 2024 was around 190 million euros. The increase in portfolio transactions compared to the previous year indicates that the conditions for large-volume transactions have gradually improved. Against this background, a further increase in transactions in this segment can be expected in 2025.

### Verstärkte Aktivität von Käufern aus dem Ausland

Im Gesamtjahr 2024 entfielen knapp 48 % des Transaktionsvolumens auf Käufer aus dem europäischen Ausland, Nordamerika und Asien. Damit erreichten sie in 2024 einen der höchsten Anteile im gesamten Berichtszeitraum. Insbesondere Investoren aus dem asiatischen Raum erzielten mit einem Anteil von 14 % ein überdurchschnittlich starkes Ergebnis.

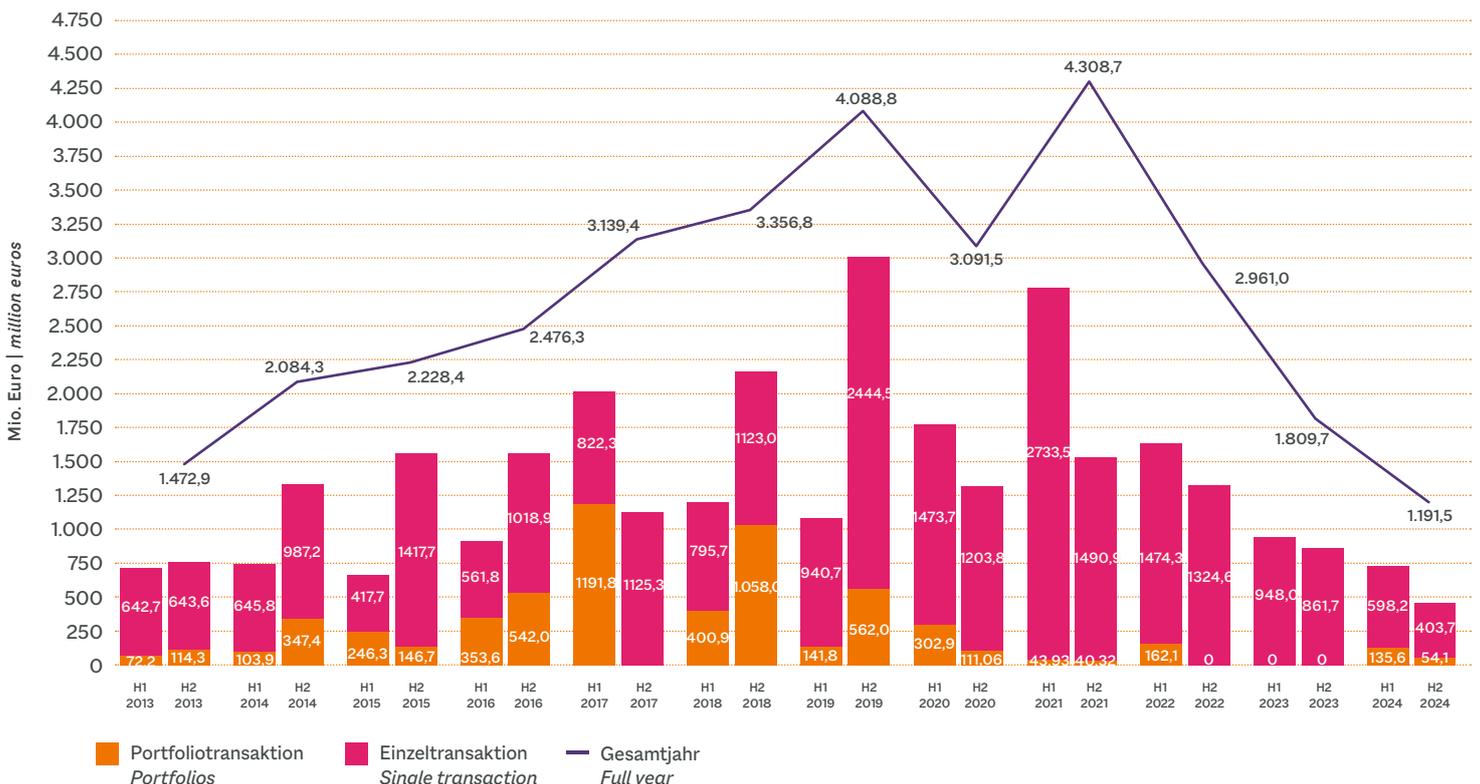
### Increased activity from buyers abroad

In 2024, buyers from Europe, North America and Asia accounted for almost 48% of the transaction volume. This means that in 2024 they achieved one of the highest shares in the entire reporting period. In particular, investors from Asia achieved an above-average result with a share of 14%.

The proportion of investors from Germany fell noticeably compared to the previous year and amounted to around 52 %. Buyers from other Euro-

Abb. 03: Investmentvolumen nach Art der Transaktion

Fig. 03: Investment volume by type of transaction



Der Anteil der Investoren aus Deutschland sank im Vergleich zum Vorjahr spürbar und lag bei rund 52 %. Käufer aus dem europäischen Ausland trugen mit etwa 26 % zum Transaktionsvolumen bei, Investoren aus Nordamerika verzeichneten einen Anteil von 8 %.

Auf der Verkäuferseite zeigt sich ein ähnliches Muster wie in den vergangenen Jahren: Nationale Akteure dominierten den Markt mit einem Anteil von 85 % und bewegten sich damit auf dem Niveau des langjährigen Durchschnitts. Verkäufer aus Nordamerika folgten mit einem Anteil von knapp 10 % des Transaktionsvolumens.

Die Zahlen unterstreichen auch für den Bereich der Unternehmensimmobilien einen Trend, der aktuell auch in anderen Assetklassen (beispielsweise in der Logistik) zu beobachten ist. Nach den Preiskorrekturen der vergangenen 18 Monate nutzten internationale Investoren vermehrt die günstigeren Einstiegskonditionen, um auf dem deutschen Immobilienmarkt Fuß zu fassen. Dies verdeutlicht, dass das Vertrauen internationaler Akteure in den deutschen Markt für Unternehmensimmobilien nach wie vor gegeben ist.

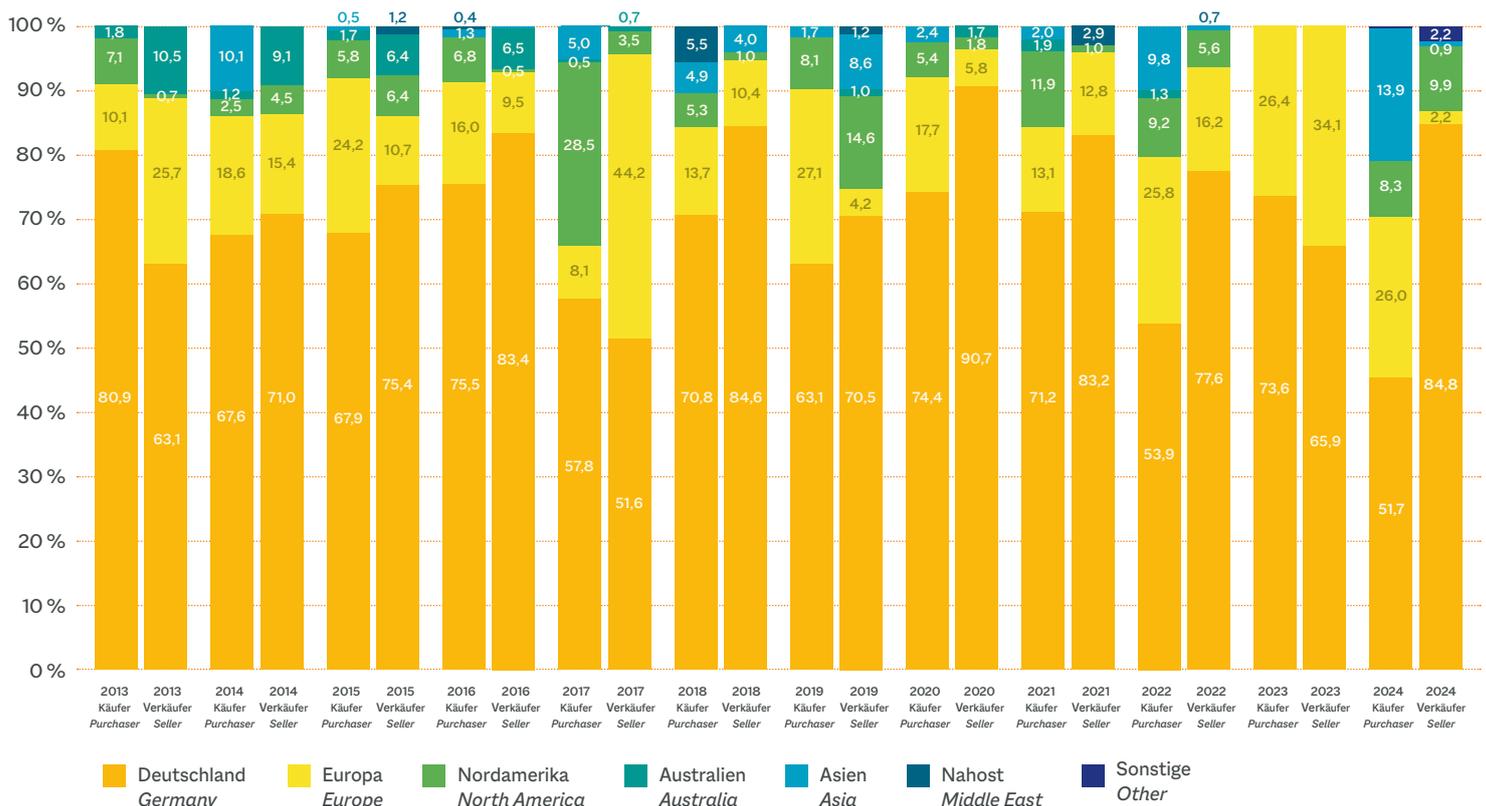
pean countries contributed around 26 % of the transaction volume, while investors from North America recorded a share of 8 %.

On the seller side, a similar pattern to that of previous years emerged: national players dominated the market with an 85% share, which was in line with the long-term average. Sellers from North America followed with a share of almost 10% of the transaction volume.

The figures also underline a trend for the Unternehmensimmobilien sector that can currently be observed in other asset classes (e.g. in logistics). Following the price corrections of the past 18 months, international investors are increasingly taking advantage of the more favourable entry conditions to gain a foothold in the German real estate market. This highlights the fact that international players still appear to have confidence in the market for Unternehmensimmobilien in Germany.

Abb. 04: Käufe und Verkäufe nach Herkunft der Akteure

Fig. 04: Acquisitions and disposals by origin of players



## Seitwärtsbewegung der Renditeentwicklung

Die in den letzten Jahren deutlich gestiegenen Zinsen haben die Finanzierungsmöglichkeiten erheblich erschwert, was unmittelbare Auswirkungen auf den Immobilienmarkt hatte. Insbesondere alternative Anlagen wie Staatsanleihen wiesen im Vergleich häufig ein attraktiveres Rendite-Risiko-Profil auf, was den Renditedruck auf alle Immobilienklassen, einschließlich Unternehmensimmobilien, weiter erhöhte.

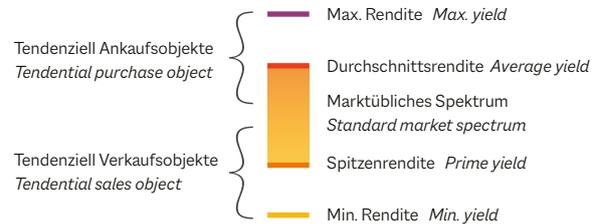
## Yields move sideways

The significant rise in interest rates in recent years has considerably narrowed the financing options, which has had a direct impact on the property market. In particular, alternative investments such as government bonds often showed a more attractive risk return profile in comparison, which further increased the pressure on yields for all property classes, including Unternehmensimmobilien.

### Abb. 05: Bruttoanfangsrenditen\* nach Objektkategorie

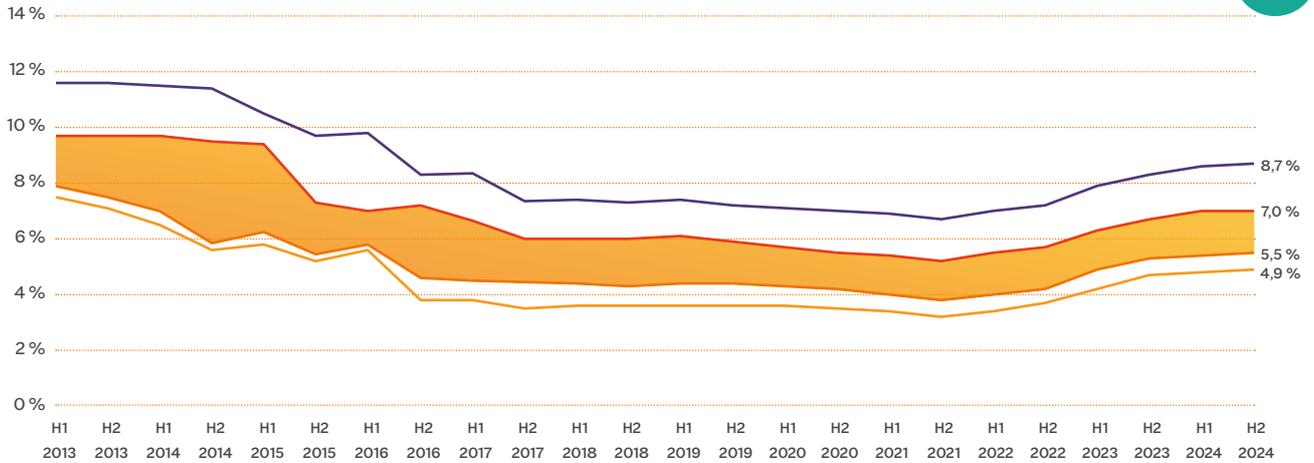
Fig. 05: Gross initial yields\* by property category

\* Die erzielbaren Renditen werden als Bruttoanfangsrendite (BAR) ausgewiesen. Sie stellen den Quotienten der Nettorohmieneinnahmen 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.



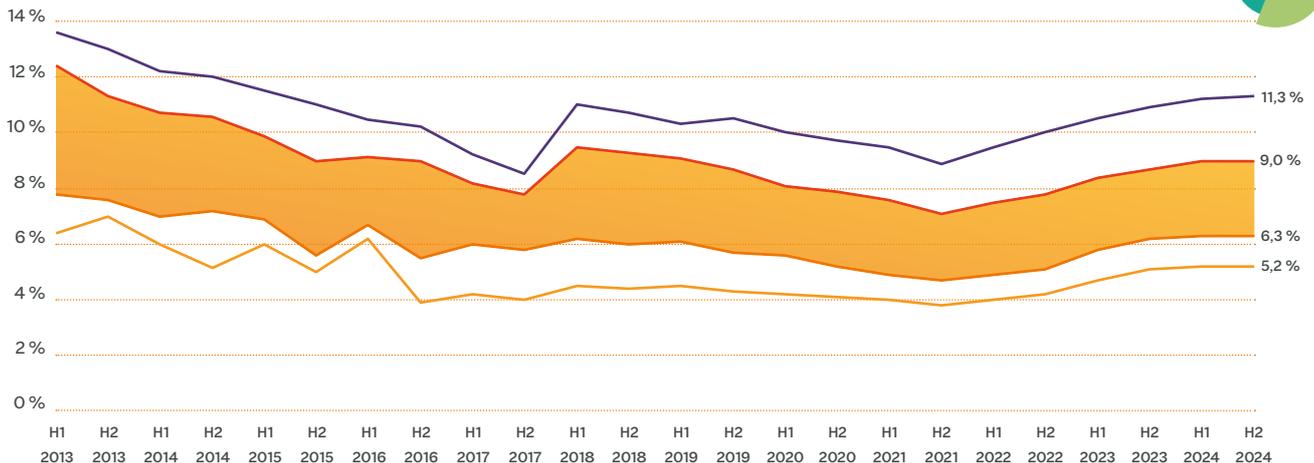
### Transformationsimmobilien *Converted properties*

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

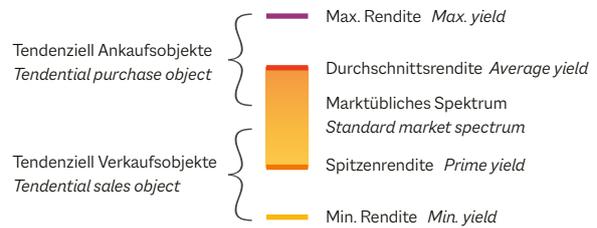


Zum Ende des ersten Halbjahres senkte die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins, weitere Zinsschritte folgten im Laufe des Jahres. Des Weiteren zeichnete es sich ab, dass sich die Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern annäherten. Diese Entwicklung führte auf dem Transaktionsmarkt in vielen Marktsegmenten zu einer Seitwärtsbewegung der Renditen.

*At the end of the first half of the year, the European Central Bank (ECB) lowered the key interest rate, with further interest rate cuts to follow over the course of the year. Furthermore, it became apparent that the price expectations of buyers and sellers were converging. This development led to a sideways movement in yields in many market segments of the transaction market.*

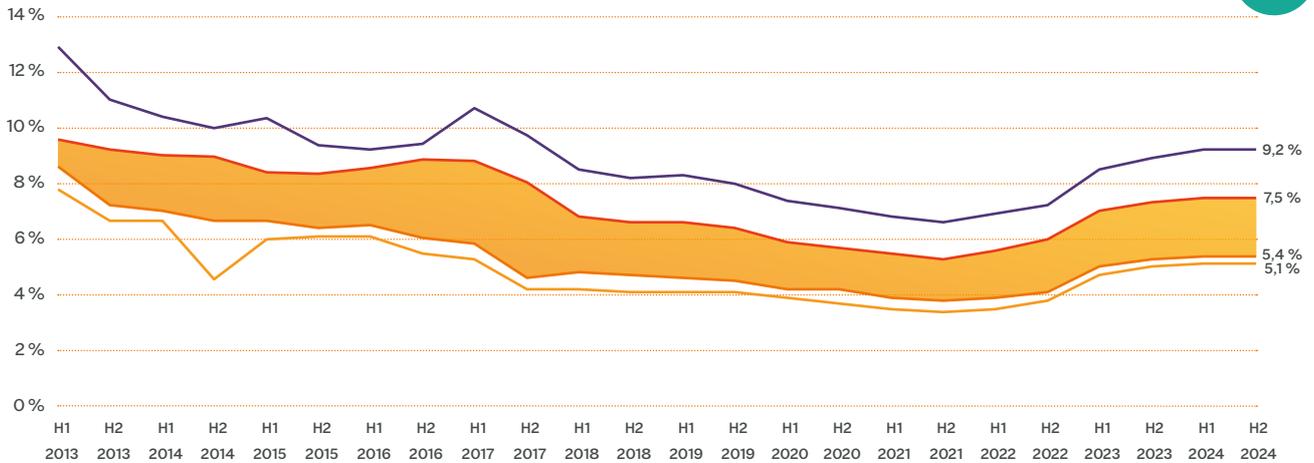
**Abb. 05: Bruttoanfangsrenditen\* nach Objektkategorie**

*Fig. 05: Gross initial yields\* by property category*



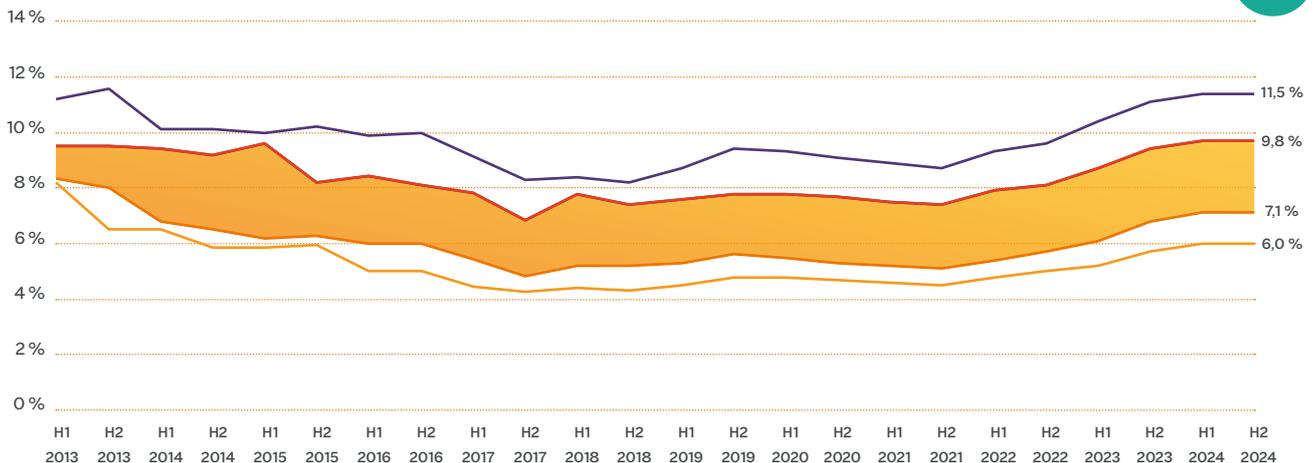
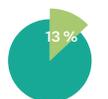
**Lagerimmobilien Warehouse properties**

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*



Die quantitativen Entwicklungen der Renditen im zweiten Halbjahr 2024 spiegeln diese Marktveränderungen wider. So verharrten die minimalen Renditen für Gewerbeparks bei einer Bruttoanfangsrendite von 5,20 %, was dem Niveau des vorangegangenen Halbjahres entspricht. Dieser Wert ist jedoch nur für einige ausgewählte Objekte repräsentativ. Die Renditen für sehr gute Gewerbeparks, die unter dem Begriff „Spitzenrendite“ zusammengefasst werden, blieben im zweiten Halbjahr konstant bei einer Bruttoanfangsrendite von etwa 6,30 %. Moderne Gewerbeparks zeichnen sich durch eine hohe Flächenflexibilität und eine überdurchschnittliche Wiedervermietbarkeit aus, wodurch das Investitionstrisiko im Vergleich zu anderen Immobilienklassen reduziert wird. Insbesondere in wirtschaftlich unsicheren Zeiten erweisen sie sich als anpassungsfähig, da Mietflächen je nach Bedarf unkompliziert erweitert oder verkleinert werden können.

*The quantitative developments in yields in the second half of 2024 reflect these market changes. For example, the minimal yields for business parks remained at a gross initial yield of 5.20%, which corresponds to the level of the previous half-year. However, this value is only representative for a few selected properties. The yields for very good business parks, summarised under the term 'prime yield', remained constant in the second half of the year at a gross yield of around 6.30%. Modern business parks are characterised by a high degree of space flexibility and above-average reletting potential, which reduces the investment risk compared to other property classes. They have proven to be particularly adaptable in economically uncertain times, as rental space can be easily expanded or reduced as needed.*



Außenansicht einer Lagerimmobilie Exterior view of warehouse property

Quelle Source: Aventos



Luftbild eines Gewerbeparks in München Aerial view of a business park in Munich

Quelle Source: Aurelis

Auch im Segment Produktionsimmobilien zeigte sich im zweiten Halbjahr eine Stabilisierung sowohl der minimalen Renditen als auch der Spitzenrenditen. Die minimale Rendite lag weiterhin bei 6,00 %, während Spitzenobjekte eine unveränderte Rendite von 7,10 % erzielten. Im Bereich der Durchschnittsrenditen war hingegen ein leichter Anstieg um 10 Basispunkte auf 9,80 % zu verzeichnen, was auf eine erhöhte Risikoprämie für Immobilien zurückzuführen ist, die nicht mehr den höchsten Gebäudequalitätsstandards entsprechen. Vor dem Hintergrund der aktuellen Herausforderungen an den Industriestandort Deutschland können insbesondere Produktionsimmobilien mit adäquater moderner Energieeffizienz und in zukunftsfähigen Lagen das Interesse institutioneller Investoren wecken.

*In the second half of the year, the light manufacturing properties segment also stabilised, both in terms of minimum and prime yields. The minimum yield remained at 6.00 %, while prime properties continued to achieve an unchanged yield of 7.10 %. On the other hand, average yields rose slightly by 10 basis points to 9.80 %, which can be attributed to an increased risk premium for properties that no longer meet the highest building quality standards. In light of the current challenges facing Germany as an industrial hub, institutional investors are likely to be particularly interested in light industrial properties with adequate modern energy efficiency and in future-proof locations.*

## Verdichtungsraum Rhein-Ruhr bedeutendster Investitionsstandort

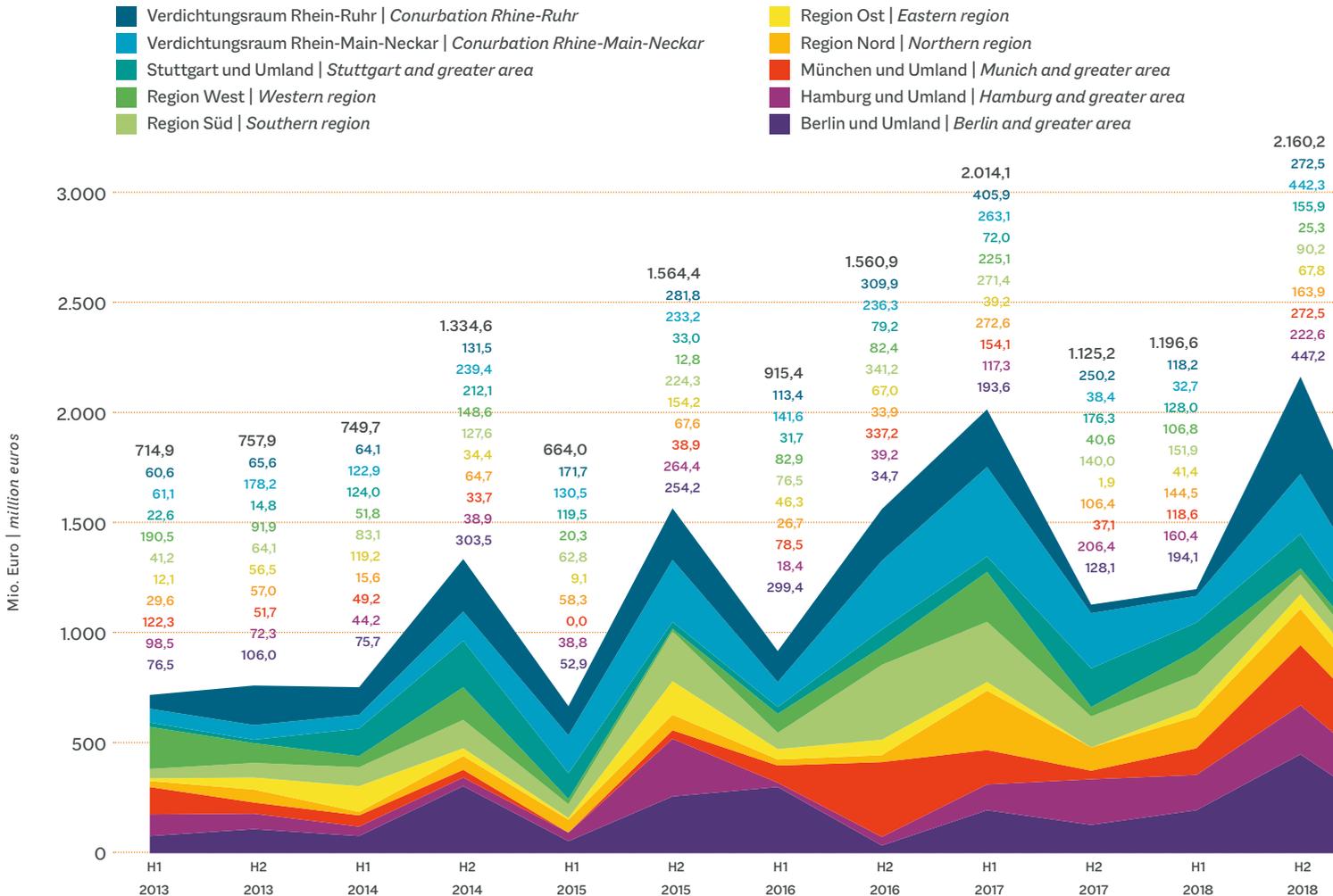
Wie bereits in der ersten Jahreshälfte konnte auch in der zweiten Jahreshälfte der Verdichtungsraum Rhein-Ruhr das höchste Investitionsvolumen verzeichnen. Zwar gingen die Investitionen in absoluten Zahlen auf rund 132 Millionen Euro zurück, dennoch entfielen auf diese Region rund 29 % des gesamten Transaktionsvolumens.

## Rhine-Ruhr conurbation most important investment destination

As in the first half of the year, the Rhine-Ruhr conurbation again recorded the highest investment volume in the second half of the year. Although investments in absolute figures fell to around 132 million euros, this region still accounted for around 29 % of the total transaction volume.

Abb. 06: Investmentvolumen nach Region

Fig. 06: Investment volume by region



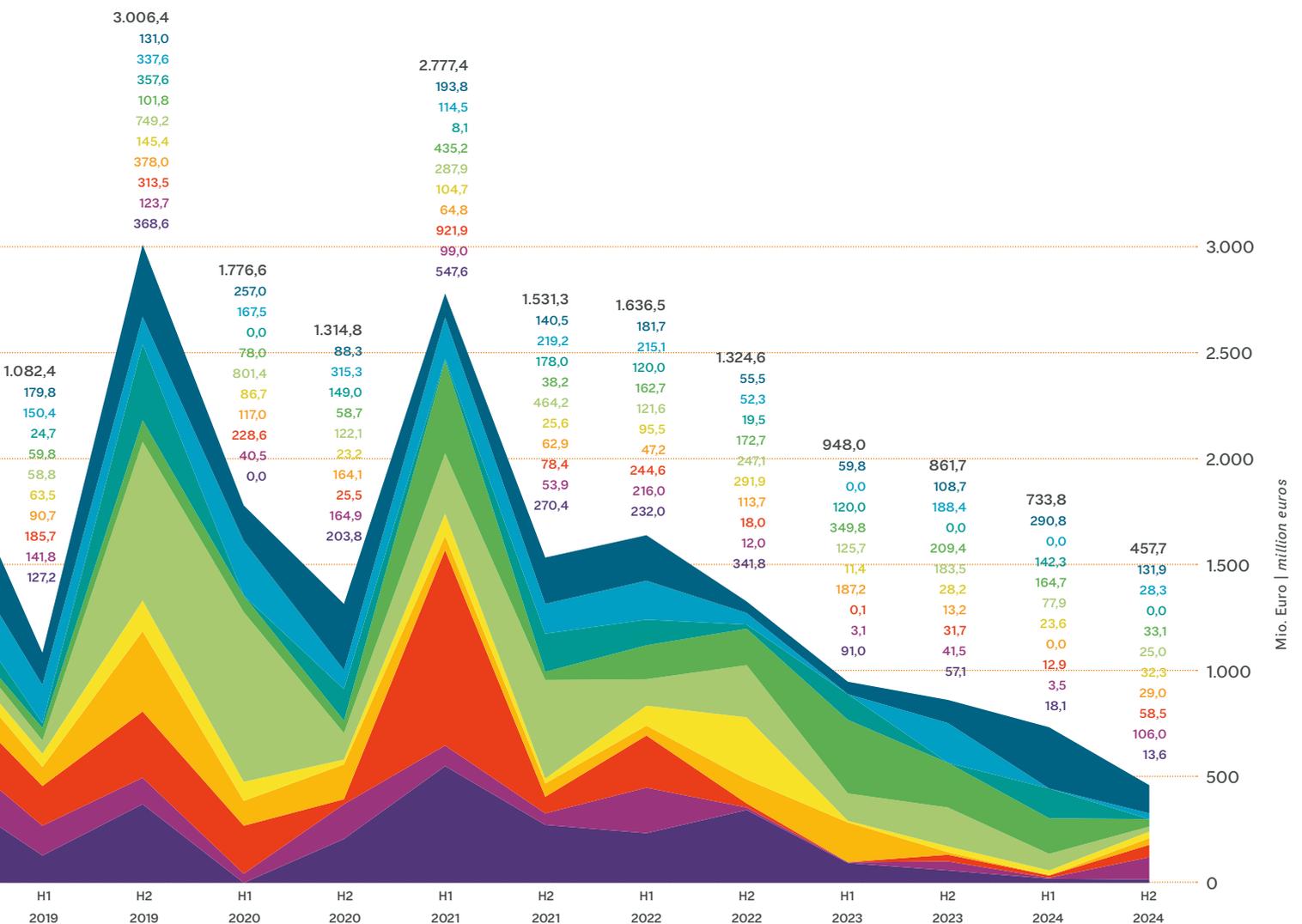
Das zweitgrößte Investmentvolumen wurde in der Region Hamburg registriert, die ein höheres Transaktionsniveau als im ersten Halbjahr 2024 erzielte. In München wurde durch eine hochpreisige Transaktion im Stadtgebiet ein Gesamtvolumen von etwa 59 Millionen Euro erreicht.

The second-largest investment volume was registered in the Hamburg region, which achieved a higher transaction level than in the first half of 2024. In Munich, a total volume of around 59 million euros was achieved through a high-priced transaction in the city area.

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*

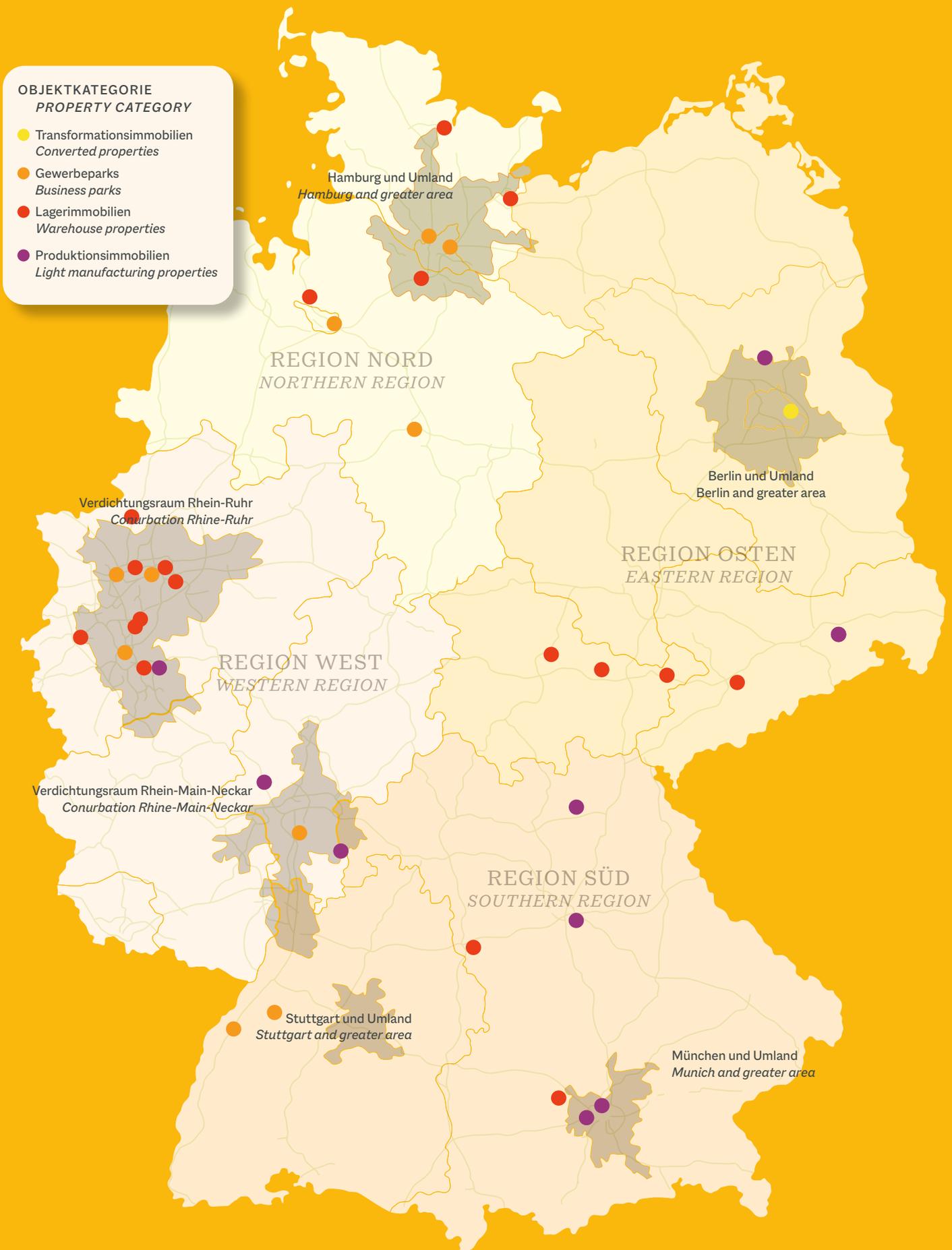
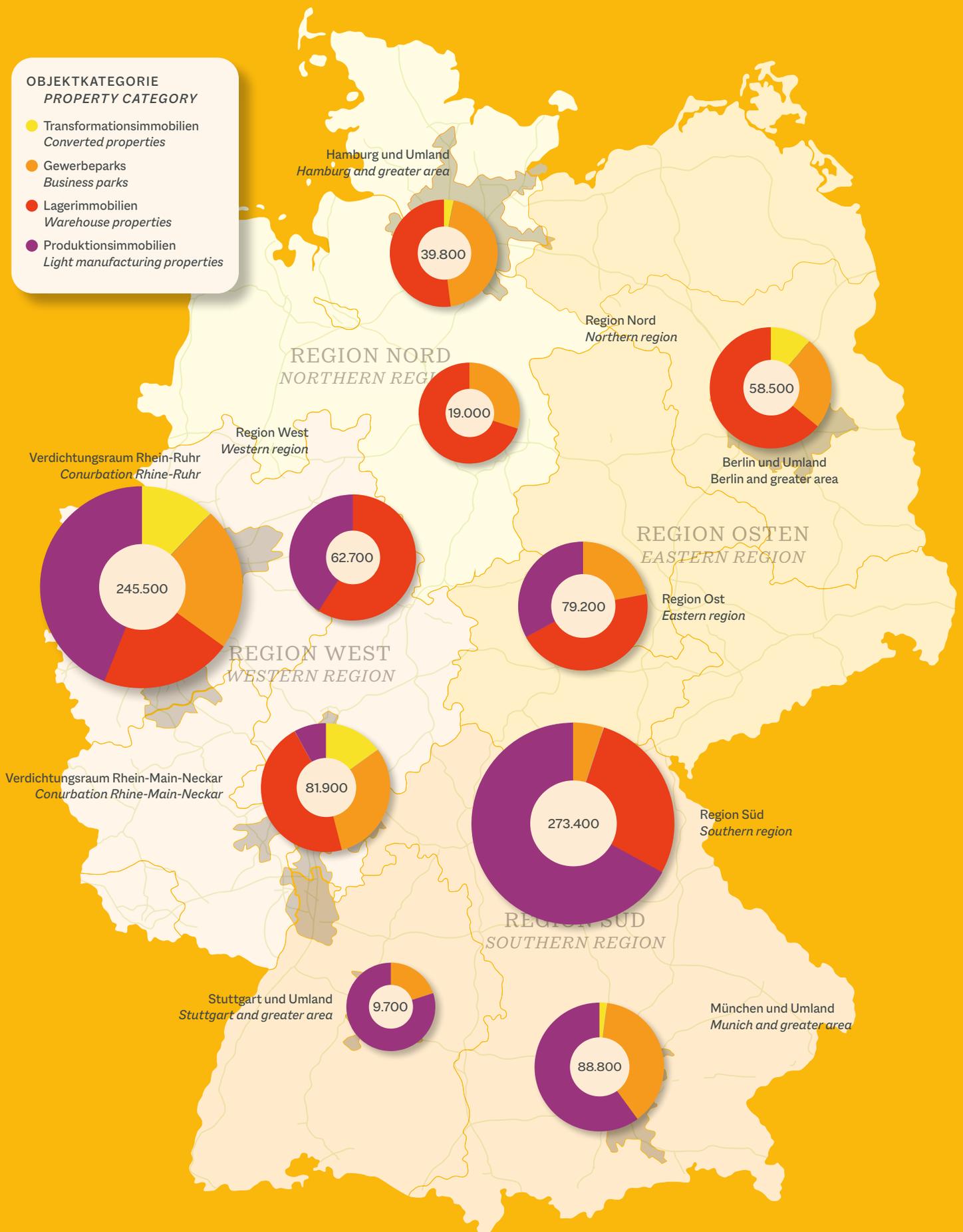


Abb. 08: Regionale Verteilung der Flächenumsätze nach Objektkategorie

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

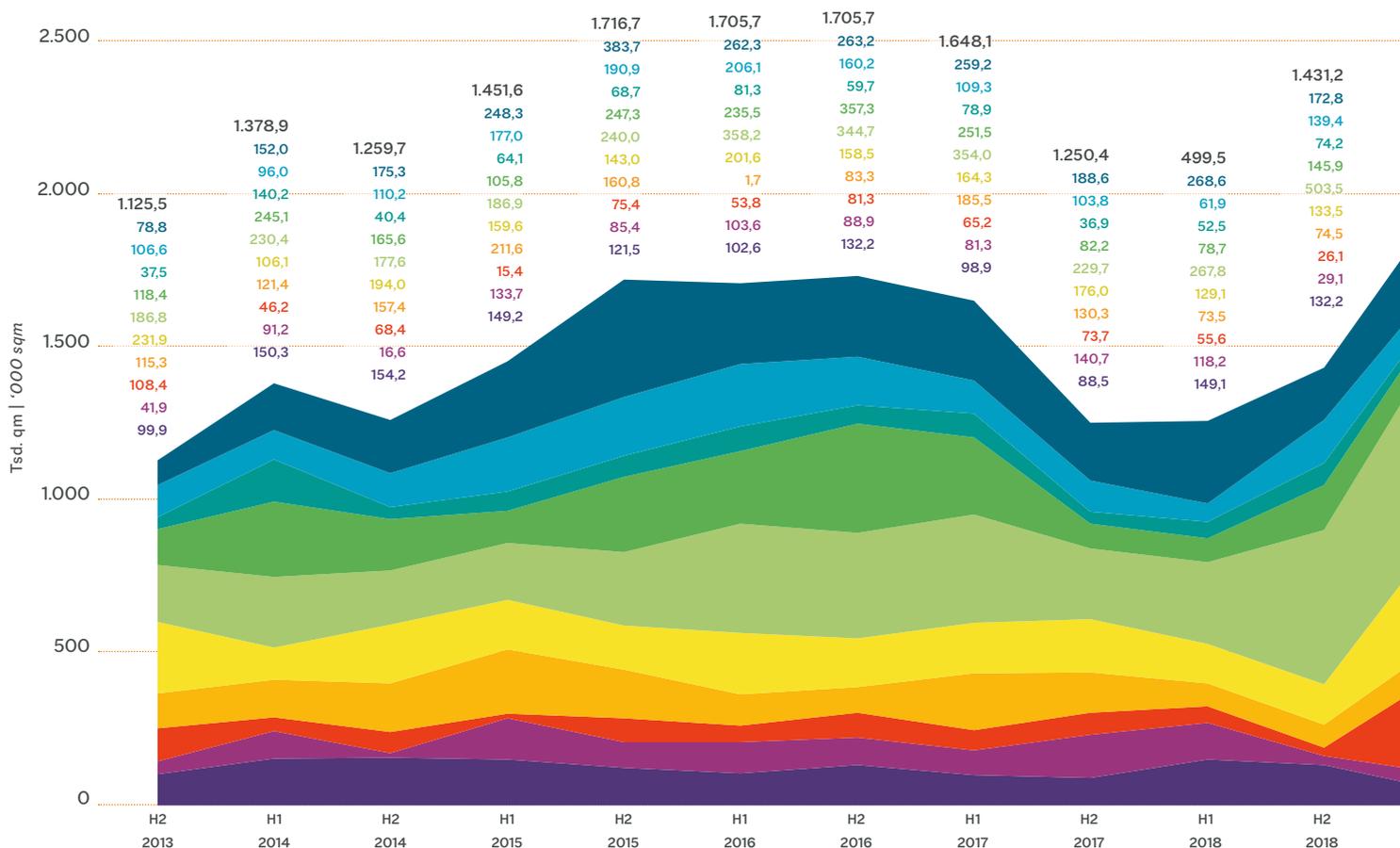


# DER VERMIETUNGSMARKT THE LETTING MARKET

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 im zweiten Halbjahr rückläufig

Während sich die allgemeine wirtschaftliche Unsicherheit und die konjunkturelle Stagnation im ersten Halbjahr noch nicht negativ auf den Flächenumsatz auswirkten, war in der zweiten Jahreshälfte ein deutlicher Umsatzrückgang zu verzeichnen. Lag der Gesamtflächenumsatz in den ersten sechs Monaten des Jahres noch bei überdurchschnittlichen 1,74 Mio. qm, so sank dieser Wert für den Zeitraum Juli

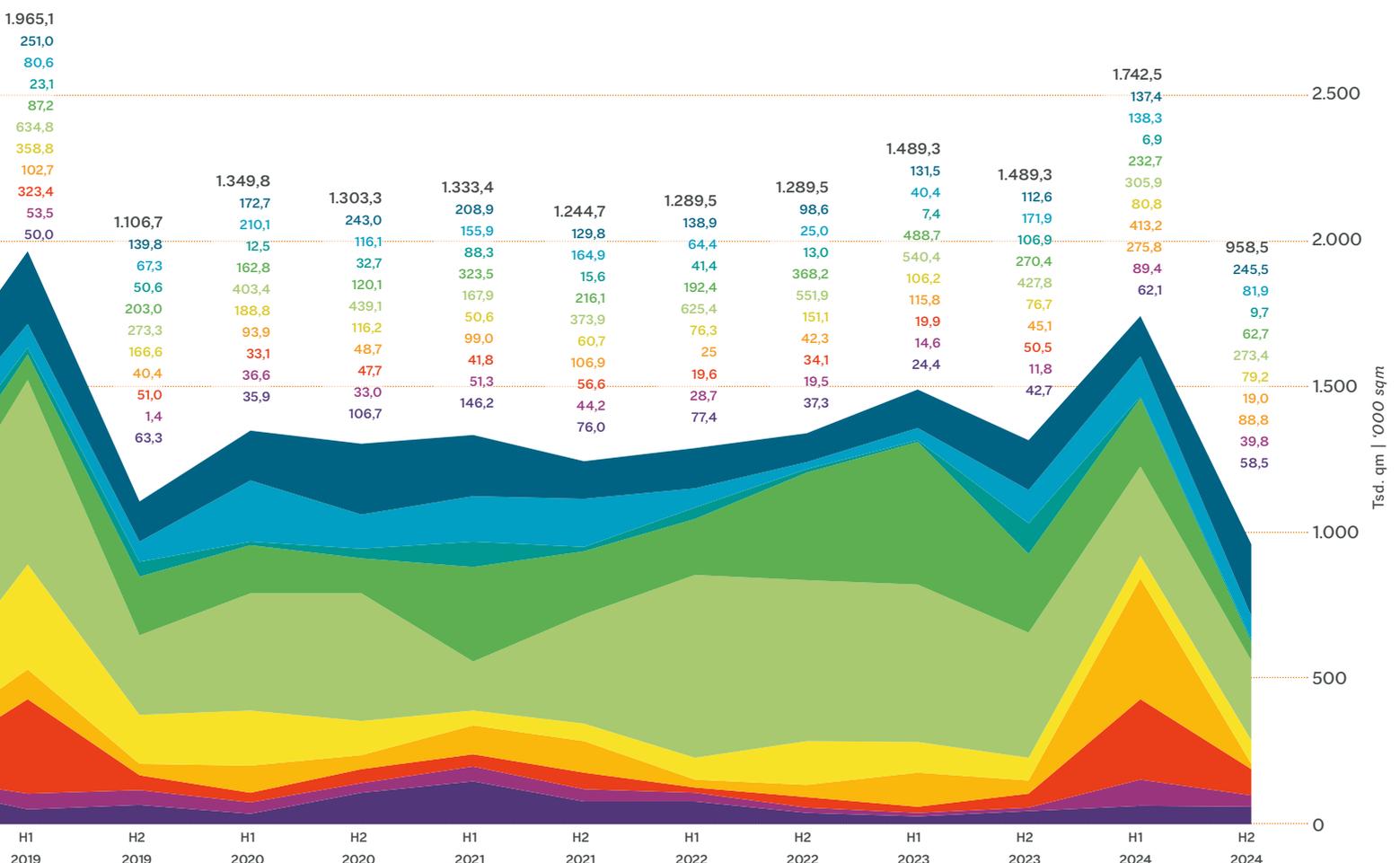
### Demand for Unternehmensimmobilien rises despite times of crisis

While the general economic uncertainty and the economic stagnation did not yet have a negative impact on take-up in the first half of the year, a significant decline was recorded in the second half of the year. While the total take-up in the first six months of the year was still above average at 1.74 million sqm, this figure fell to 958,500 sqm for the period July to December, and thus below the one

Abb. 09: Flächenumsätze nach Region

Fig. 09: Take-ups by region

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





Außenansicht einer Produktionsimmobilie Exterior view of a light manufacturing property

Quelle Source: Aventos

bis Dezember auf 958.500 qm und damit unter die Marke von einer Million qm. Für das Gesamtjahr 2024 ergibt sich somit ein Flächenumsatz von 2,7 Mio. qm. Dieser Wert liegt geringfügig unter dem Ergebnis des Jahres 2023, jedoch über den Werten zu Beginn des Jahrzehnts in den Jahren 2020 bis 2022. Im Gesamtjahresrückblick kann den Unternehmensimmobilien eine stabile Nachfrage in einem herausfordernden Marktumfeld bescheinigt werden.

Im Gegensatz zum ersten Halbjahr nimmt die Region Süd mit einem Umsatzanteil von 28,5 % wieder den ersten Platz im regionalen Vergleich ein, gefolgt vom Verdichtungsraum Rhein-Ruhr. Im Raum Rhein-Ruhr stieg der Flächenumsatz gegenüber dem ersten Halbjahr und entgegen dem Markttrend um rund 79 % auf über 245.000 qm. Den dritten Platz belegt mit deutlichem Abstand die Region München und Umland, die nach einem starken Ergebnis im ersten Halbjahr einen deutlichen Rückgang des Flächenumsatzes (-68 %) verzeichnete.

*million sqm mark. This results in a floor space turnover of 2.7 million sqm for the year 2024 as a whole. This figure is slightly below the result for 2023, but above the figures at the beginning of the decade in the years 2020 to 2022. Looking back over the year as a whole, Unternehmensimmobilien can be said to have enjoyed stable demand in a challenging market environment.*

*In contrast to the first half of the year, the southern region once again took first place in the regional comparison with a take-up share of 28.5%, followed by the Rhine-Ruhr conurbation. In the Rhine-Ruhr area, take-up increased by around 79% to over 245,000 sqm compared to the first half of the year and contrary to the market trend. The Munich region came in third, but well behind the top two regions. After a strong first half of the year, it recorded a significant decline in take-up (-68%).*

### Nachfrage nach Großflächen rückläufig

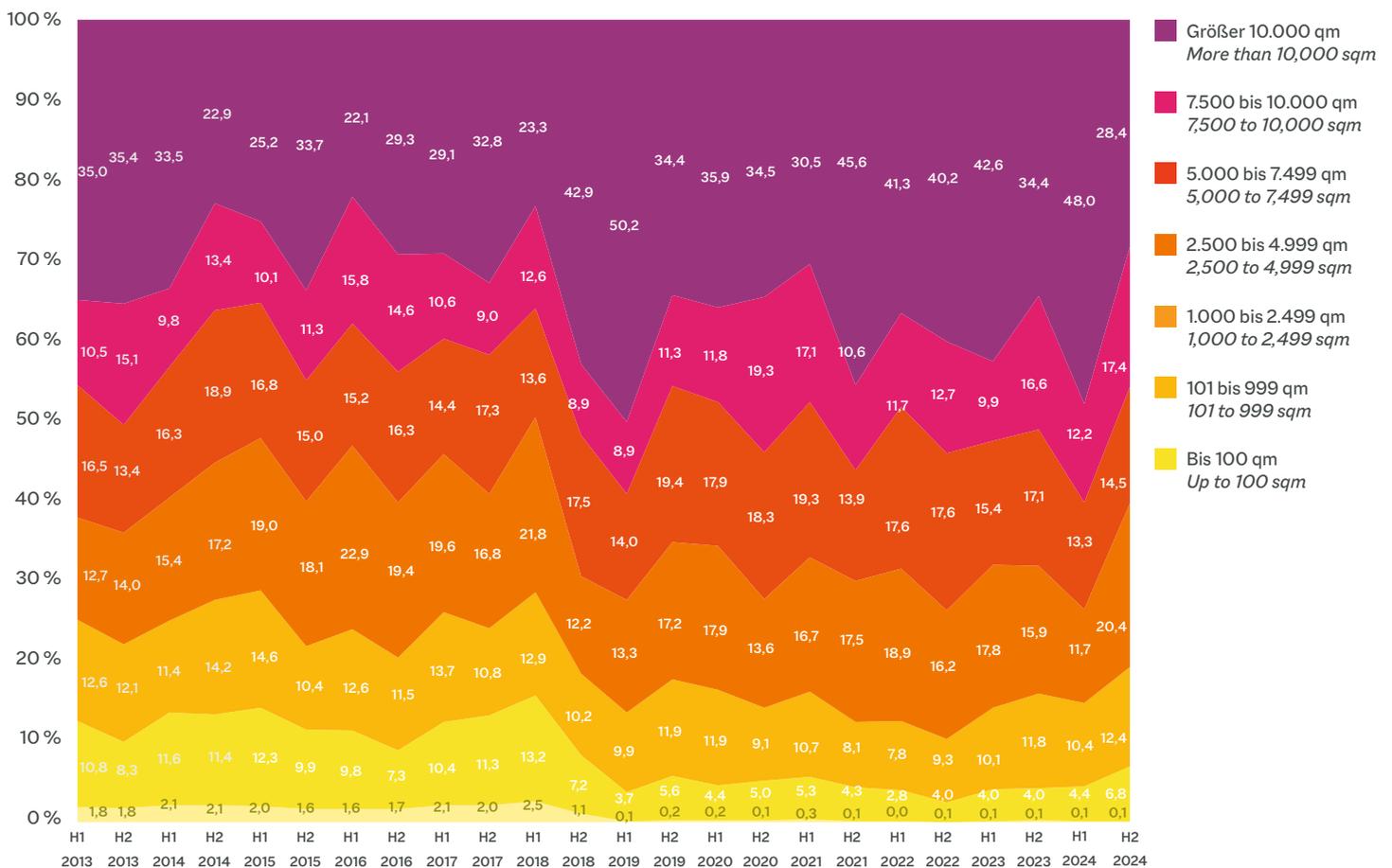
Ein Vergleich des Flächenumsatzes nach Größenklassen verdeutlicht, dass die Nachfrage nach Flächen über 10.000 qm zuletzt deutlich nachgelassen hat. Im ersten Halbjahr entfielen noch 48 % des Gesamtumsatzes auf diese Flächenkategorie, im zweiten Halbjahr sank der Anteil auf lediglich 28,4 % und damit auf den niedrigsten Wert seit dem ersten Halbjahr 2018. Im Gegenzug konnten alle Flächenkategorien, mit Ausnahme der Kleinstflächen, deren Anteil stabil bei 0,1 % liegt, zulegen. Dies gilt auch für die Größenklasse 7.500 bis 10.000 qm, deren Anteil von 12,2 % auf 17,4 % gestiegen ist, sowie für die Klasse 2.500 bis 4.999 qm, deren Anteil von 11,7 % auf 20,4 % zulegen konnte. Insgesamt zeigt sich in diesen Zahlen die Risikoaversion auf Nutzerseite, da vor allem größere Anmietungen angesichts der nach wie vor unsicheren gesamtwirtschaftlichen Lage gescheut werden.

### Declining demand for large spaces

A comparison of take-up by size class shows that demand for space in excess of 10,000 sqm has recently declined significantly. In the first half of the year, 48% of total take-up was still in this size category, but in the second half of the year the share fell to just 28.4%, the lowest figure since the first half of 2018. By contrast, all size categories, with the exception of the smallest units, whose share remained stable at 0.1%, increased. This also applies to the size category 7,500 to 10,000 sqm, whose share rose from 12.2% to 17.4%, and to the 2,500 to 4,999 sqm category, whose share increased from 11.7% to 20.4%. Overall, these figures reflect risk aversion on users' part, as larger lettings in particular are being shunned in light of the continued economic uncertainty.

Abb. 10: Umsatzleistung nach Flächengrößenklassen

Fig. 10: Take-ups by area size category



## Langfristige Mietverträge wieder stärker gefragt

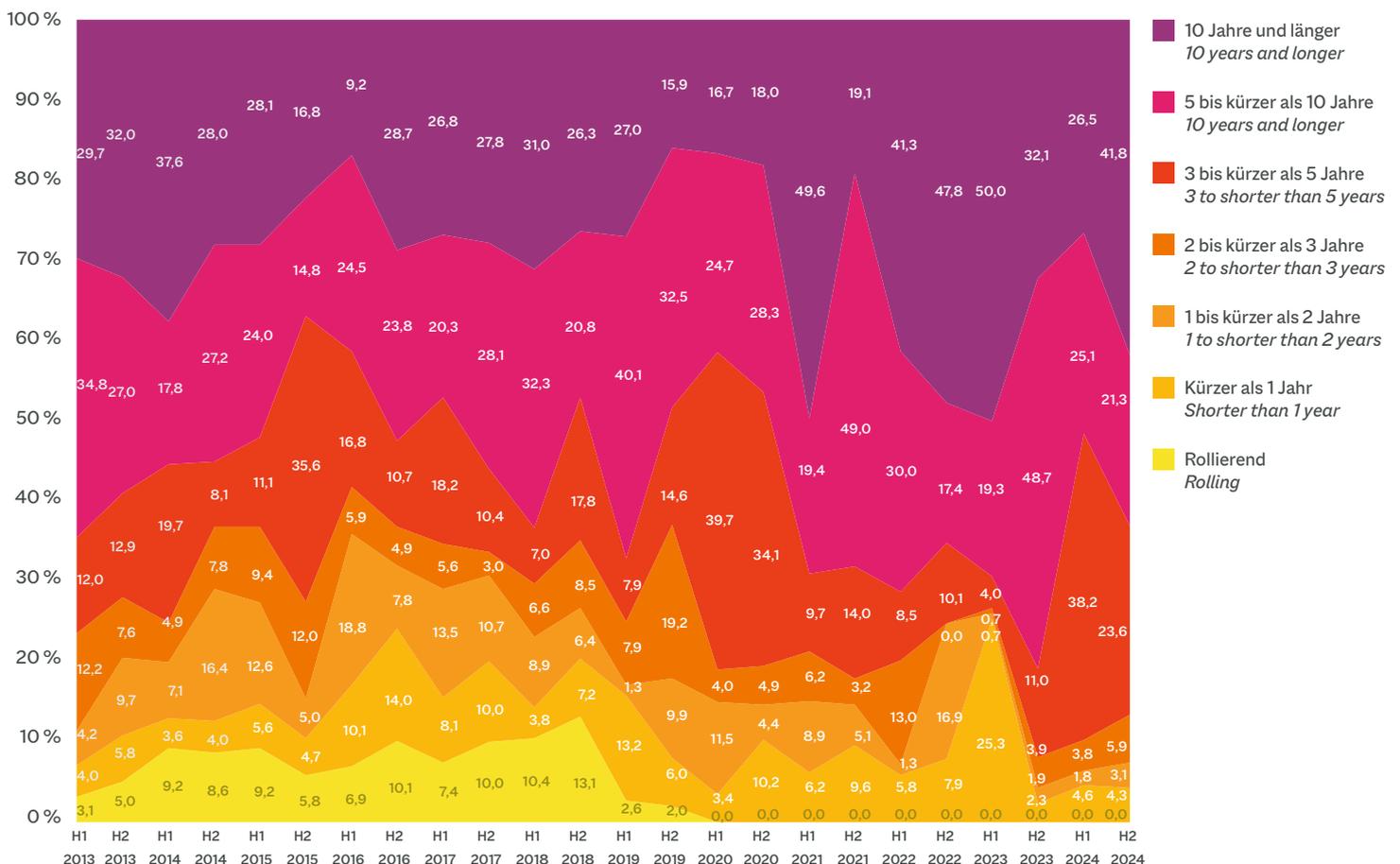
Im ersten Halbjahr 2024 stellten Mietverträge mit einer Laufzeit von 3 bis unter 5 Jahren mit einem Anteil von 38 % noch die Mehrheit der Vertragsabschlüsse. Im zweiten Halbjahr sank ihr Anteil jedoch deutlich auf 23,6 %. Ebenfalls leicht rückläufig waren Verträge mit Laufzeiten von 5 bis unter 10 Jahren, ihr Anteil sank von 25,1 % auf 21,3 %. Einen deutlichen Anstieg verzeichneten hingegen die langfristigen Mietverträge mit Laufzeiten über 10 Jahren. In den ersten 6 Monaten des Vorjahres wurde etwas mehr als ein Viertel der Flächen langfristig (> 10 Jahre) vermietet. In der zweiten Jahreshälfte stieg der Anteil auf 41,8 %. Somit waren langfristige Vermietungen

## Long-term leases increasingly in demand

In the first half of 2024, leases with a term of three to under five years still accounted for the majority of lease signings, with a share of 38%. In the second half of the year, however, their share fell significantly to 23.6%. There was also a slight decline in the number of contracts with terms of 5 to under 10 years, with their share falling from 25.1% to 21.3%. By contrast, a significant increase was recorded in long-term leases with terms of over 10 years. In the first six months of the previous year, slightly more than a quarter of the space was let on a long-term basis (> 10 years). In the second half of the year, this

Abb. 11: Flächengewichtete Laufzeit der Mietverträge

Fig. 11: Lease term weighted by take-ups





Luftaufnahme eines Technologieparks Aerial view of a technology park

Quelle Source: Siemens

die bedeutendste Laufzeitkategorie auf dem Markt für Unternehmensimmobilien. Neben den langfristigen Vermietungen gewannen jedoch auch kurzfristige Mietverhältnisse mit Laufzeiten von einem bis maximal drei Jahren leicht an Bedeutung.

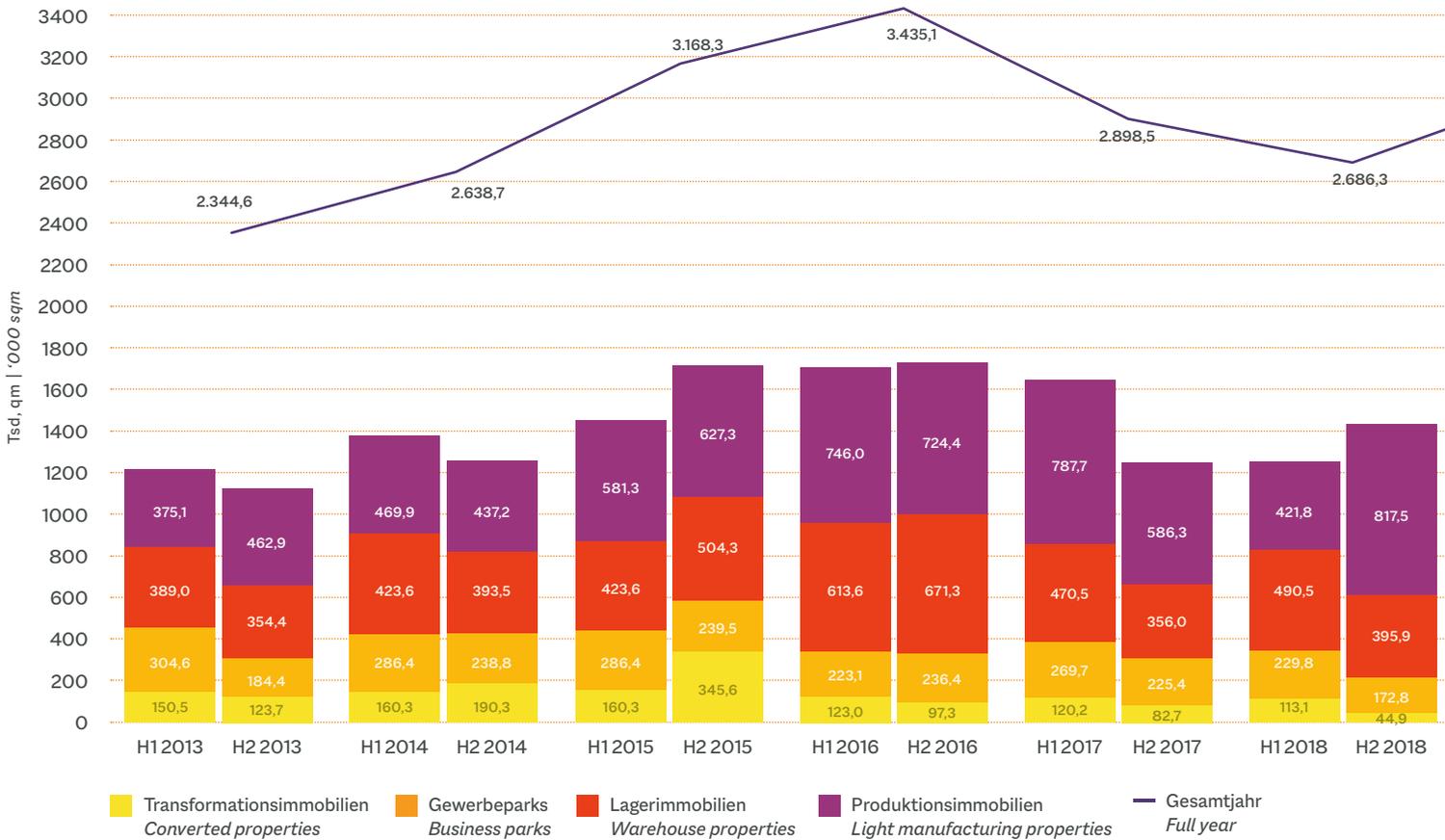
Auch diese Zahlen decken sich mit der aktuellen Marktsituation. Eine Zunahme langfristiger Mietverträge (vorrangig) in built-to-suit-Entwicklungen auf der einen Seite und eine Zunahme von kürzeren Laufzeiten auf der anderen Seite spiegeln das gestiegene Sicherheitsdenken der Akteure auf einem unruhigen Markt wider.

*share rose to 41.8 %. This made long-term lettings the most important category of lease term on the market for Unternehmensimmobilien. However, in addition to long-term lettings, short-term tenancies with terms of one to three years at most also gained slightly in importance.*

*These figures also reflect the current market situation. An increase in long-term leases (primarily) in built-to-suit developments on the one hand and an increase in shorter terms on the other reflect the increased focus on security among market players in a troubled market.*

Abb. 12: Flächenumsätze nach Objektkategorie

Fig. 12: Take-ups by property type



### Nachfrage nach Produktionsflächen sinkt im zweiten Halbjahr

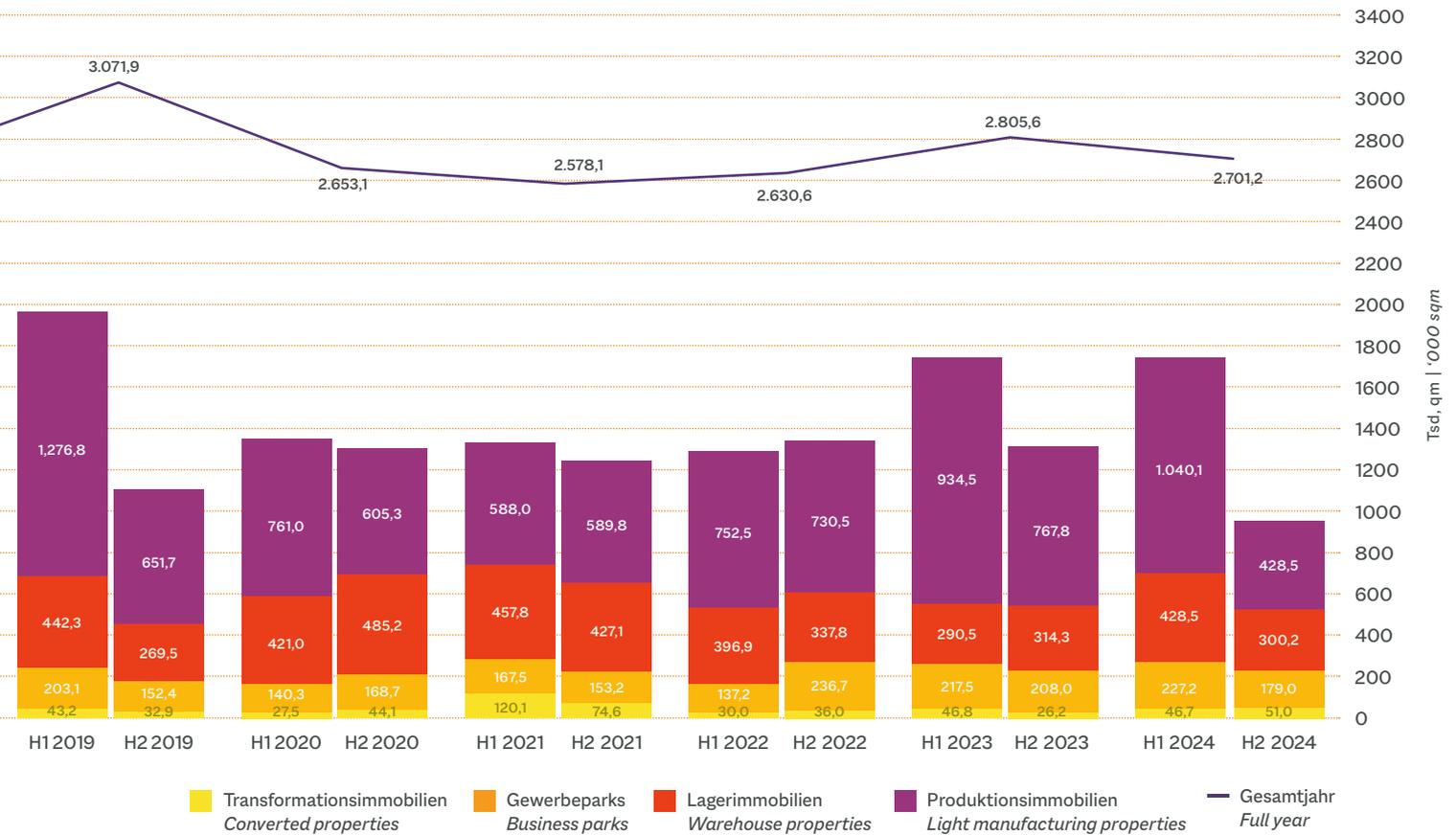
Der Rückgang des Flächenumsatzes im zweiten Halbjahr 2024 betrifft alle Objektkategorien. Einzige Ausnahme sind die Transformationsimmobilien, deren Flächenumsatz im Vergleich zum ersten Halbjahr um 9,2 % gestiegen ist. Mit einem Umsatzvolumen von 51.000 qm ist ihre Bedeutung für den Gesamtmarkt jedoch gering. Deutlicher Verlierer im zweiten Halbjahr waren hingegen die Produktionsimmobilien, deren Flächenumsatz um 58,8 % auf 428.500 qm sank. Dennoch bleiben die Produktionsimmobilien die am stärksten nachgefragte Objektkategorie, auch wenn diese traditionell stark durch Eigennutzer geprägt ist. So ist auch der größte Flächenumsatz im zweiten Halbjahr auf den Eigennutzerbaustart einer Produktionsimmobilie im Verdichtungsraum Rhein-Ruhr zurückzuführen. Der flächenstärkste Vermie-

### Demand for light manufacturing space falls in the second half of the year

The decline in take-up in the second half of 2024 affected all property categories. Except for converted properties, where take-up increased by 9.2 % compared to the first half of the year. However, with a take-up volume of 51,000 sqm, their significance for the market as a whole is low. The biggest laggard in the second half of the year were light manufacturing properties, whose take-up fell by 58.8% to 428,500 sqm. Nevertheless, light manufacturing properties remain the most sought-after property category, even though they are traditionally characterised by owner-occupiers. The largest take-up in the second half of the year was due to the start of construction of a light manufacturing property in the Rhine-Ruhr conurbation. The largest letting

Abb. 12: Flächenumsätze nach Objektkategorie

Fig. 12: Take-ups by property type



tungsabschluss war hingegen die Vorvermietung einer Produktionsimmobilie im Großraum München. Auf den Plätzen zwei und drei folgten Lagerimmobilien (- 29,9 %) und Gewerbeparks (- 21,2 %), die im direkten Vergleich geringere Umsatzrückgänge verzeichneten. Diese Entwicklungen können einerseits auf ein regional begrenztes Flächenangebot und andererseits auf zunehmende wirtschaftliche Unsicherheiten aufgrund der anhaltenden Konjunkturschwäche zurückgeführt werden. Es muss in diesem Kontext jedoch darauf hingewiesen werden, dass im ersten Halbjahr einige sehr flächenstarke Projekte in Bau gegangen sind, die den Flächenumsatz deutlich erhöhten. Eines dieser Projekte ist die Northvolt Batteriefabrik bei Heide in Schleswig-Holstein, deren Weiterbau derzeit mit erheblichen Unsicherheiten behaftet ist.

agreement in terms of space, on the other hand, was the preletting of a light manufacturing property in the Munich area. Warehouse properties (-29.9 %) and business parks (-21.2 %), which recorded smaller declines in take-up in direct comparison, followed in second and third place respectively. These developments can be attributed, on the one hand, to a regionally limited supply of space and, on the other hand, to increasing economic uncertainties due to the ongoing economic weakness. In this context, however, it should be noted that in the first half of the year, a number of very large-scale projects went into construction, significantly increasing the amount of space taken up. One of these projects is the Northvolt battery factory near Heide in Schleswig-Holstein, the continued construction of which is currently subject to considerable uncertainty.

## Flächennachfrage aus dem Verarbeitenden Gewerbe stark rückläufig

Der Bereich Verarbeitendes Gewerbe, Industrie und Produktion stellt traditionell die wichtigste Nachfragegruppe dar. Daran hat sich auch im zweiten Halbjahr 2024 nichts geändert, dennoch ist ihr Anteil am gesamten Flächenumsatz deutlich zurückgegangen. Im ersten Halbjahr entfielen 72 % des Umsatzes auf diesen Wirtschaftszweig, im zweiten Halbjahr sank der Anteil auf 42 % und damit auf den niedrigsten Wert seit dem ersten Halbjahr 2018. Die Flächennachfrage der Dienstleistungsbranche und des E-Commerce stagnierte, während die Logistik- und Transportbranche leicht zulegen konnte. Die deutlichsten Zugewinne verzeichneten die Branchen

## *Sharp decline in demand for space from the manufacturing sector*

*Traditionally, the manufacturing, industrial and production sectors have been the most important source of demand. This did not change in the second half of 2024, although their share of total take-up fell significantly. In the first half of the year, 72% of take-up was accounted for by this sector, but in the second half of the year the share fell to 42%, the lowest level since the first half of 2018. Demand for space from the services and e-commerce sectors stagnated, while the logistics and transport sector*

Innenansicht von Produktionsflächen Interior view of light manufacturing spaces

Quelle Source: Beos

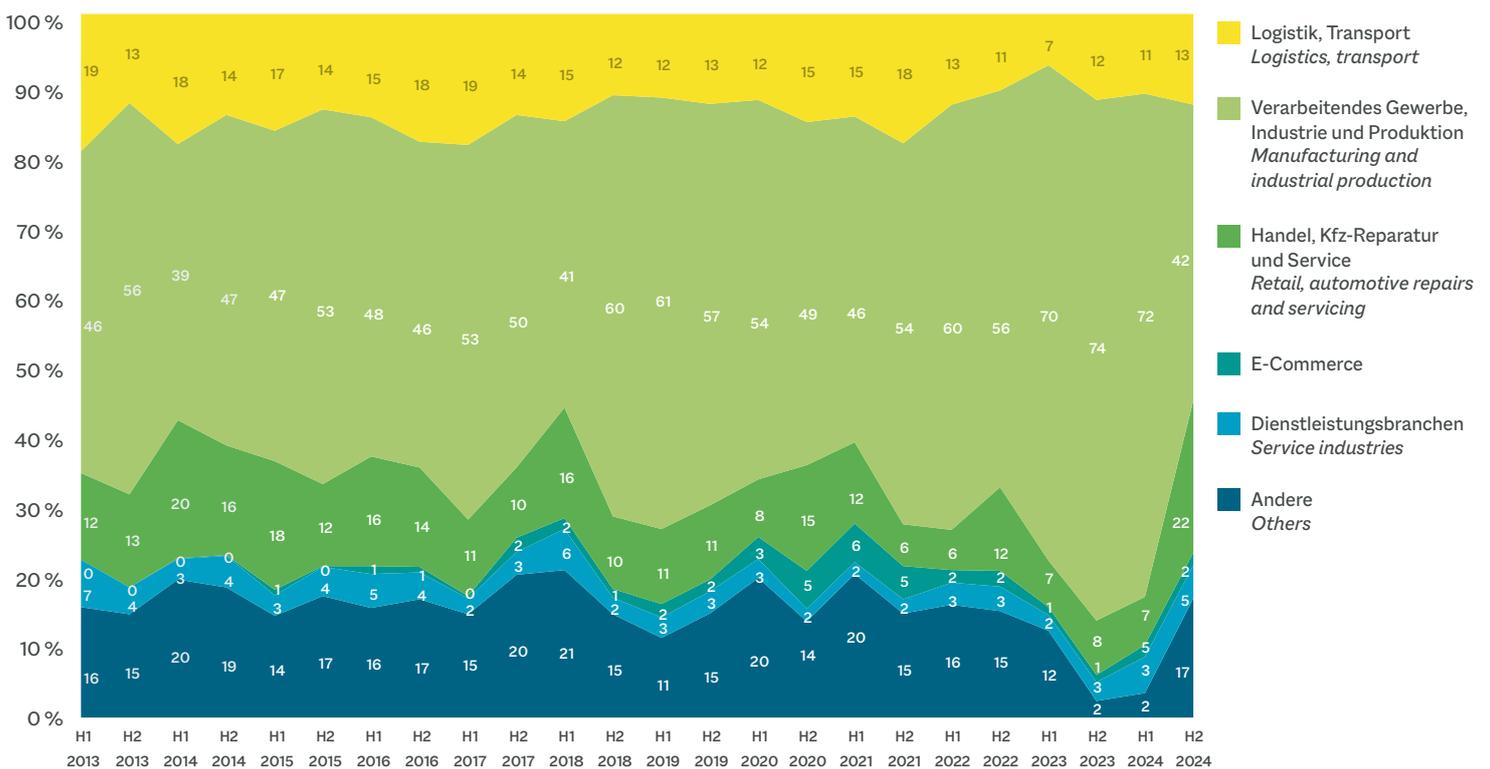


Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen sowie Sonstige. Der deutliche Rückgang im Verarbeitenden Gewerbe ist eine direkte Folge des stark gesunkenen Flächenumsatzes bei den Produktionsimmobilien in der zweiten Jahreshälfte und Indiz für die anhaltende wirtschaftliche Schwäche.

saw a slight increase. The most significant increases were seen in the retail, maintenance and repair of motor vehicles and 'other' sectors. The marked decline in the manufacturing industry is a direct consequence of the sharp fall in take-up of light manufacturing properties in the second half of the year and an indication of the ongoing economic weakness.

Abb. 13: Flächenumsätze nach aggregiertem Wirtschaftszweig

Fig. 13: Take-ups by aggregated economic sector



## Stagnation der Mietpreise hält an

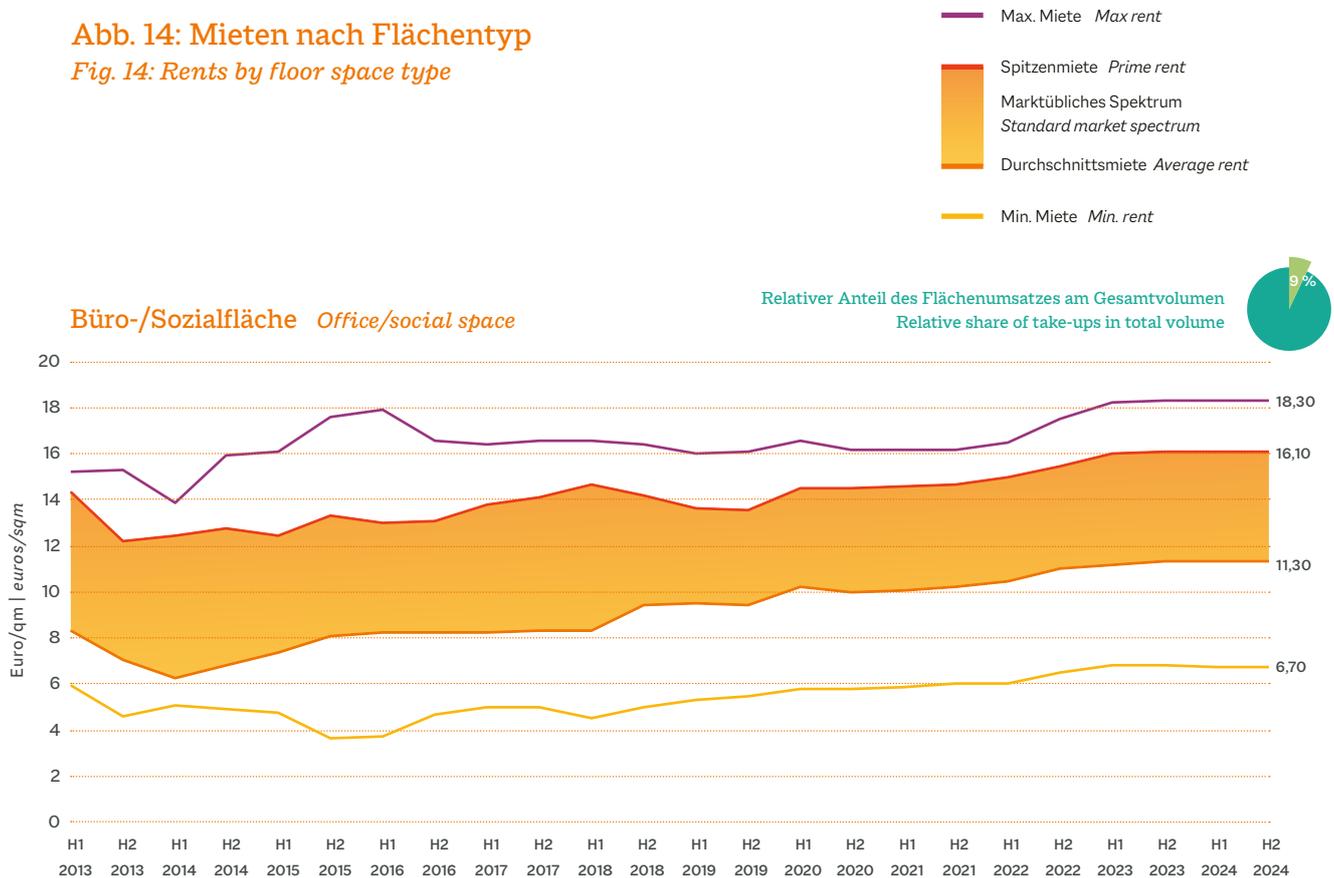
Im Vergleich zur Jahresmitte 2024 haben sich die Mietpreise kaum verändert. Die im Laufe des Jahres begonnene Stagnationsphase hält an und die Mieten bewegen sich weiterhin auf Vorjahresniveau. Die einzige Ausnahme bilden nach wie vor die Flex Spaces, die in der Spitze leicht zulegen konnten. Dies ist auf die anhaltende Nachfrage nach hochwertigen, flexibel nutzbaren Flächen insbesondere an wirtschaftsstarken A-Standorten zurückzuführen. Die Spitzenmiete steigt erneut um 0,10 Euro/qm und erreicht nun die Marke von 18 Euro/qm. Die maximale Miete steigt um 0,20 Euro/qm auf 20,80 Euro/qm.

## Stagnation of rents continues

Compared to mid-2024, rents have hardly changed. The stagnation phase that began during the year continues, with rents remaining at the previous year's level. The only exception remains flex spaces, which were able to increase slightly at the top end. This is due to the sustained demand for high-quality, flexibly usable space, particularly in economically strong A-locations. The prime rent rose again by 0.10 euros/sqm and now stands at 18 euros/sqm. The maximum rent increased by 0.20 euros/sqm

Abb. 14: Mieten nach Flächentyp

Fig. 14: Rents by floor space type



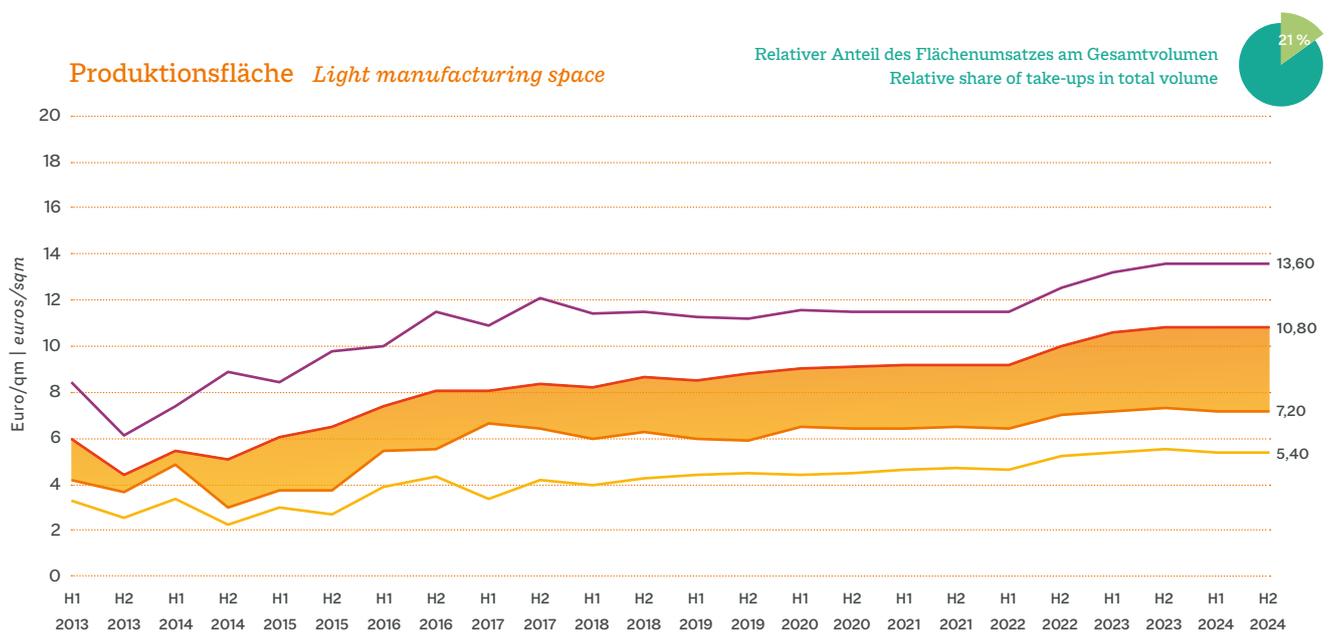
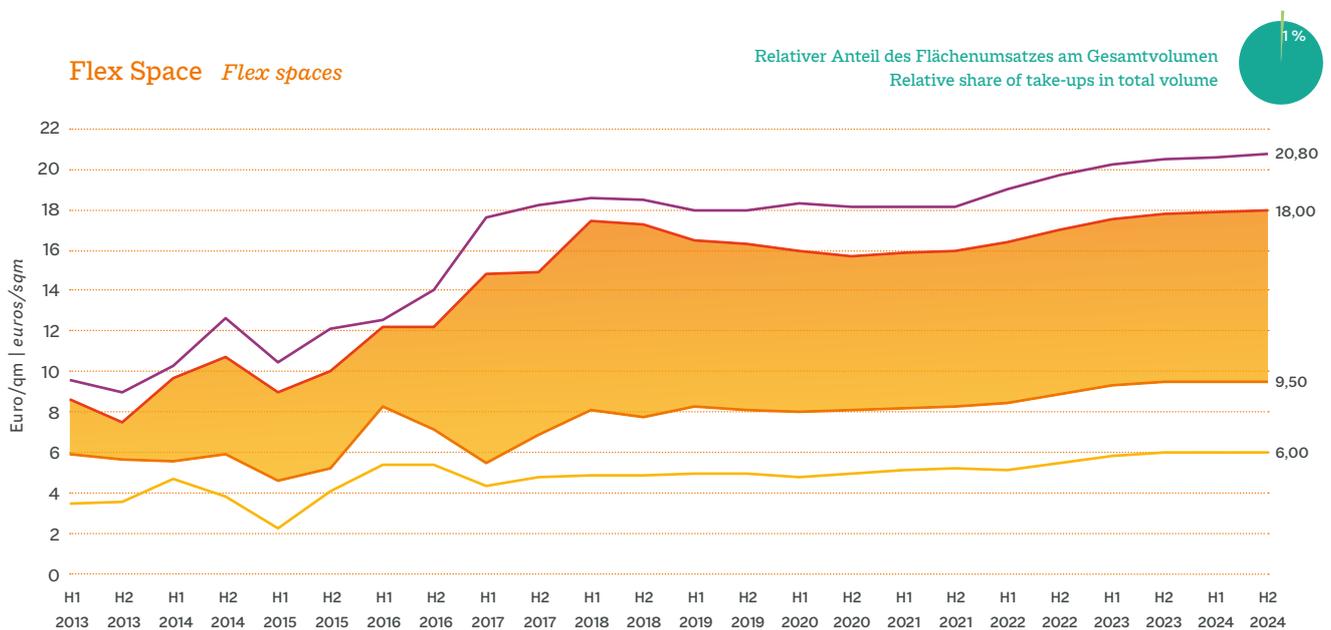
Da sowohl Durchschnitts- als auch Mindestmiete unverändert blieben, vergrößerte sich die ohnehin große Mietpreisspanne für Flex Spaces weiter. Für Produktionsflächen liegt die Spitzenmiete unverändert bei 10,80 Euro/qm und die maximale Miete bei 13,60 Euro/qm.

to 20.80 euros/sqm. Since both the average and minimum rents remained unchanged, the already wide range of rents for flex spaces increased further. For light manufacturing space, the top rent remains unchanged 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*



## Mietpreisspanne von Lagerflächen vergrößert sich

Der Rückgang der Flächennachfrage in der zweiten Jahreshälfte führt zu einer stärkeren räumlichen Differenzierung des Marktes. Trotz wirtschaftlicher Unsicherheiten sind moderne Flächen mit zeitgemäßen Ausstattungs- und Nachhaltigkeitsmerkmalen in wirtschaftsstarken und verkehrsgünstigen Lagen der Ballungsräume weiterhin gefragt. Das vorhandene Angebot kann diese Nachfrage jedoch nicht flächendeckend befriedigen. Ältere Bestandsobjekte weisen aufgrund ihrer geringeren Energieeffizienz höhere Betriebskosten auf. Dementsprechend wurden Mietpreissteigerungen ausschließlich bei den maximalen und Spitzenmieten erzielt.

Besonders deutlich wird dies bei der Betrachtung der Mietpreise für Lagerflächen. Über alle Größenklassen hinweg ist erneut ein leichter Anstieg der Spitzenmieten zu beobachten. Für Flächen zwischen 500 und 9.999 qm werden Spitzenmieten von bis zu 9,60 Euro/qm erzielt, bei kleineren Flächen zwischen

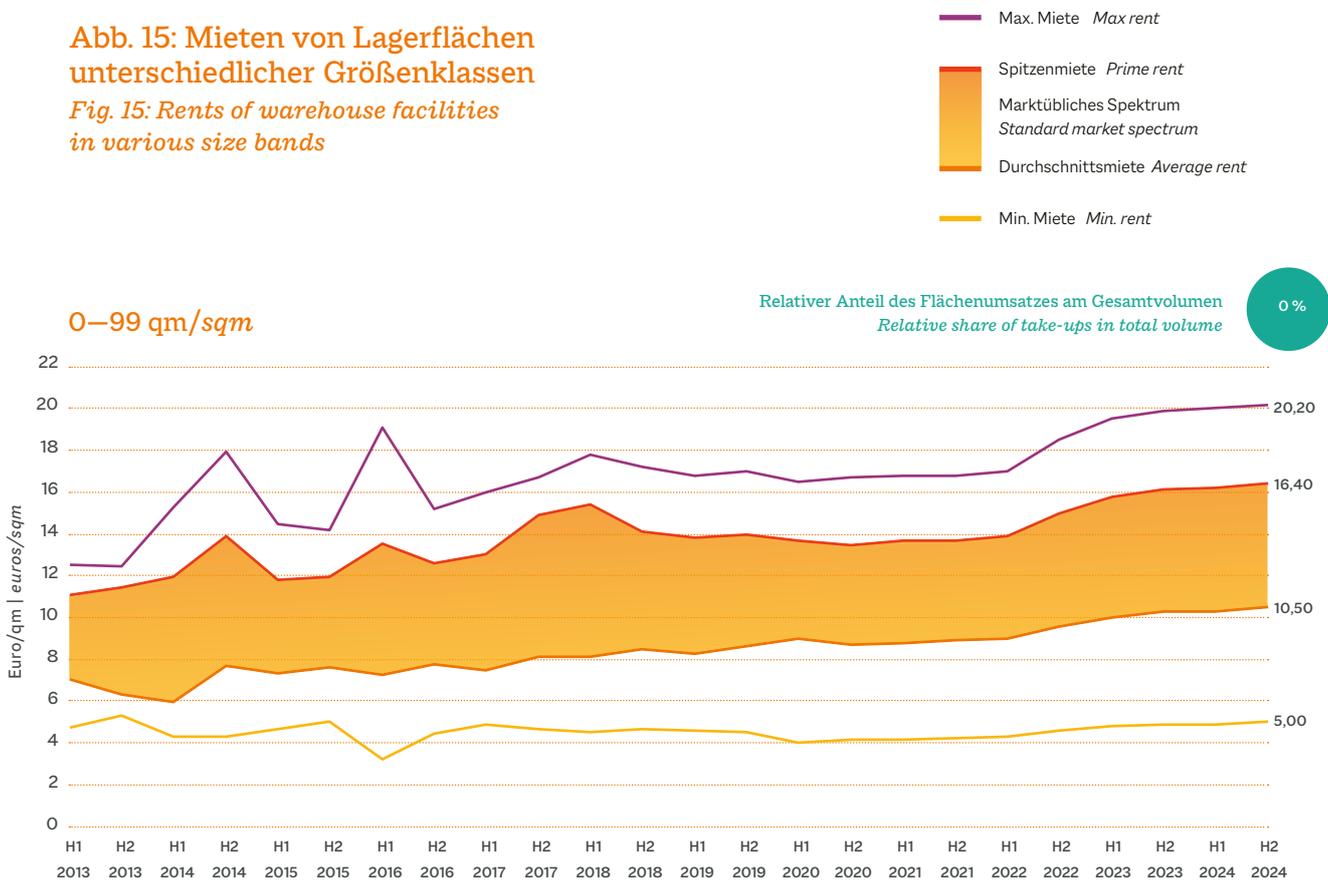
## Rental price range for warehouse space is widening

The decrease in demand for space in the second half of the year led to a stronger regional differentiation of the market. Despite economic uncertainties, modern space with contemporary fixtures and fittings and sustainability features in economically strong and easily accessible locations in metropolitan areas continues to be in demand. However, the existing supply cannot satisfy this demand across the board. Older properties have higher operating costs due to their lower energy efficiency. Accordingly, rent increases were only achieved for maximum and prime rents.

This is particularly evident when looking at rents for warehouse space. A slight increase in top rents can be observed across all size categories. For units between 500 and 9,999 sqm, prime rents of up

### Abb. 15: Mieten von Lagerflächen unterschiedlicher Größenklassen

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



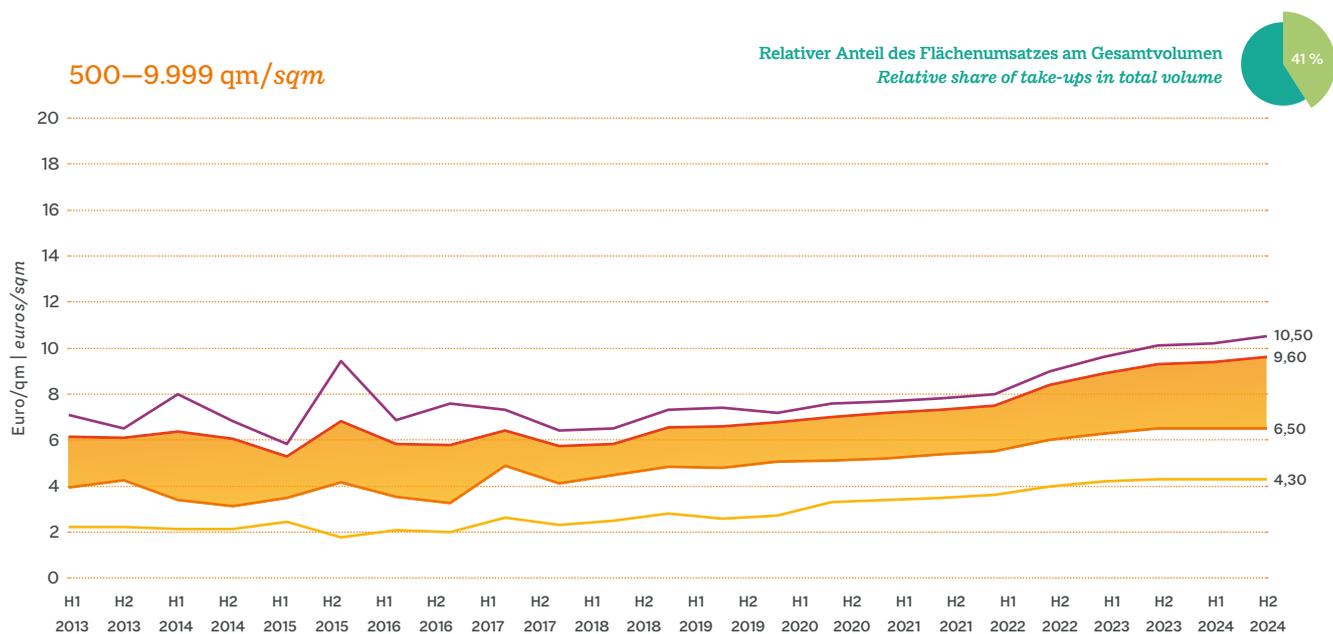
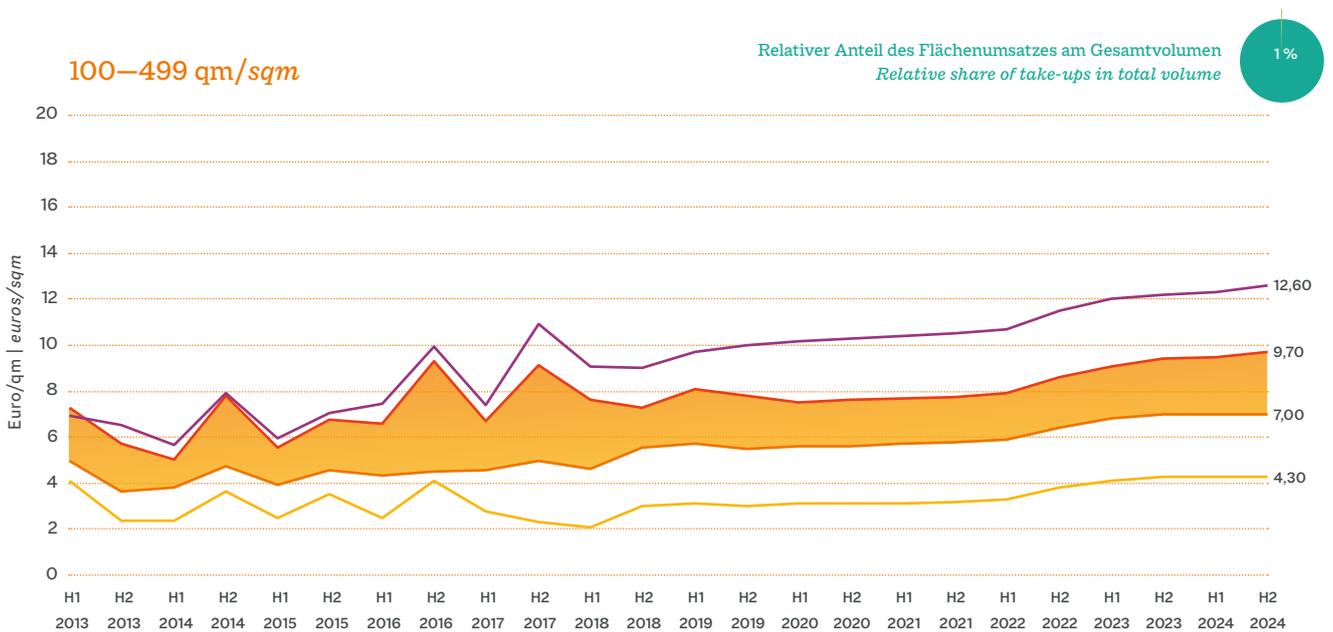
100 und 499 qm liegt die Spitzenmiete mit 9,70 Euro/qm um 0,10 Euro/qm höher als zur Jahresmitte. Bei Kleinflächen bis 99 qm steigt die Spitzenmiete auf 16,40 Euro/qm. Im Bereich der Durchschnittsmieten sowie am unteren Ende der Preisspanne sind dagegen – mit Ausnahme der Kleinflächen – keine signifikanten Preissteigerungen zu verzeichnen.

to 9.60 euros/sqm are being achieved. For smaller units between 100 and 499 sqm, the prime rent is 9.70 euros/sqm, 0.10 euros/sqm higher than at mid-year. For small units of up to 99 sqm, the premium rose to 16.40 euros/sqm. By contrast, with the exception of small units, no significant price increases were recorded in the average rent bracket or at the lower end of the price scale.

**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*

## Rückgang der Fertigstellungen und gut gefüllte Projektpipeline

Das Fertigstellungsvolumen in der ersten Jahreshälfte liegt erfahrungsgemäß meist niedriger als in der zweiten Jahreshälfte. Auch das Jahr 2024 bildet hier keine Ausnahme. Während im ersten Halbjahr ein Rückgang des Fertigstellungsvolumens um rund 36 % gegenüber der zweiten Jahreshälfte des Vorjahres verzeichnet wurde, stiegen die Fertigstellungen im zweiten Halbjahr wieder an. Von Anfang Juli bis Ende Dezember 2024 wurden insgesamt rund 1,3 Mio. qm Fläche fertiggestellt, was einer Steigerung von 41,6 % gegenüber dem ersten Halbjahr entspricht. Im Jahr 2024 wurden insgesamt rund 2,2 Mio. qm fertiggestellt, was zwar unter dem Niveau der beiden Vorjahre liegt, aber im langfristigen Vergleich ein solides Ergebnis darstellt.

Trotz der konjunkturellen Stagnation entfiel mehr als die Hälfte der im zweiten Halbjahr fertiggestellten Fläche auf Produktionsimmobilien (rd. 685.000 qm). Auf Lagerimmobilien entfielen rund 26 % und auf Gewerbeparks rund 21 % des Fertigstellungsvolumens. Transformationsimmobilien spielten auf dem Markt für Unternehmensimmobilien hingegen keine hervorgehobene Rolle.

Für das kommende Jahr wird eine Erhöhung des Flächenneuzugangs auf über 2,4 Mio. qm prognostiziert, sodass im Gesamtjahr 2025 ein neuer Rekordwert erreicht werden könnte. Da sich derzeit jedoch keine unmittelbare Trendwende in der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung abzeichnet, bleibt abzuwarten, ob das bisherige Rekordergebnis des Jahres 2023 tatsächlich übertroffen werden kann.

## *Decline in completions and well-filled project pipeline*

*Experience shows that the completion volume in the first half of the year is usually lower than in the second half of the year. 2024 is no exception in this respect. While the first half of the year saw a decline in the completion volume of around 36 % compared to the second half of the previous year, completions rose again in the second half of the year. From the beginning of July to the end of December 2024, a total of around 1.3 million sqm of space was completed, an increase of 41.6% over the first half of the year. In 2024, a total of around 2.2 million sqm was completed, which, although below the level of the two previous years, represents a solid result in a longterm comparison.*

*Despite the economic stagnation, more than half of the space completed in the second half of the year was attributable to light manufacturing properties (around 685,000 sqm). Warehouse properties accounted for around 26 % and business parks for around 21 % of the completion volume. Converted properties, on the other hand, did not play a prominent role in the market for Unternehmensimmobilien.*

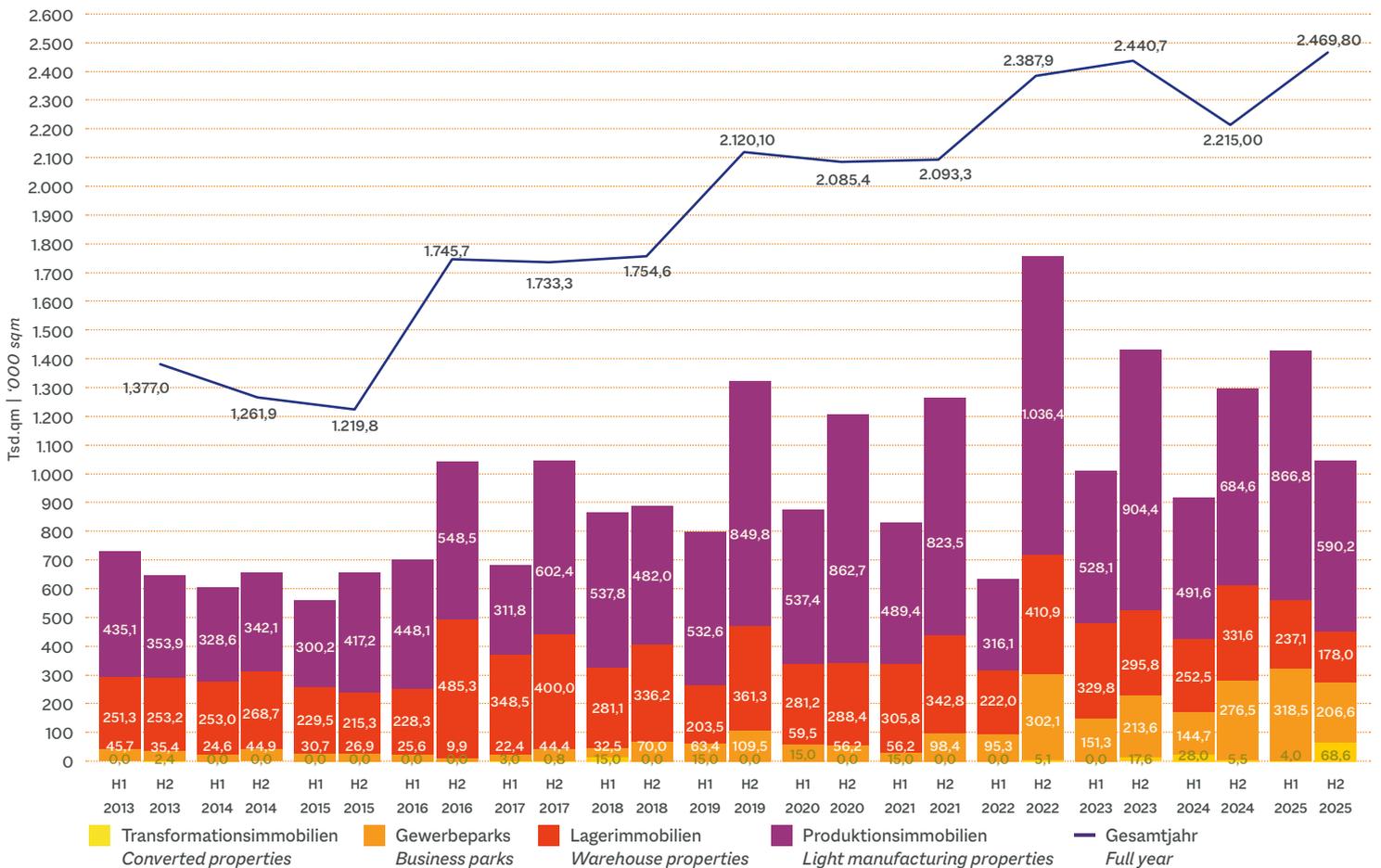
*Forecasts predict an increase in completions to over 2.4 million sqm in the coming year, which could result in a new record being set in 2025. However, as there are currently no signs of an imminent turnaround in the economy as a whole, it remains to be seen whether the previous record result from 2023 can actually be surpassed.*



Innenansicht von Lagerflächen Interior view of warehouse spaces

Quelle Source: Investa © Edmund Möhrle

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

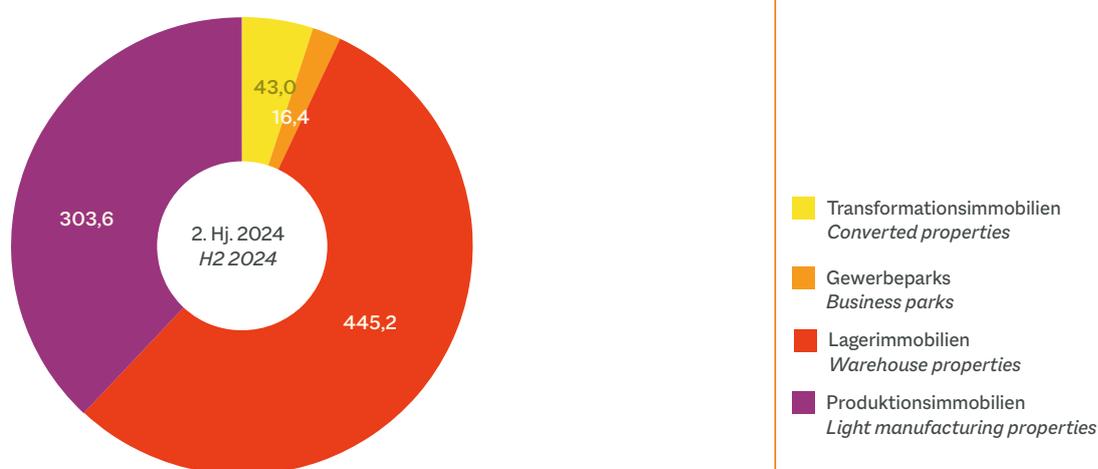


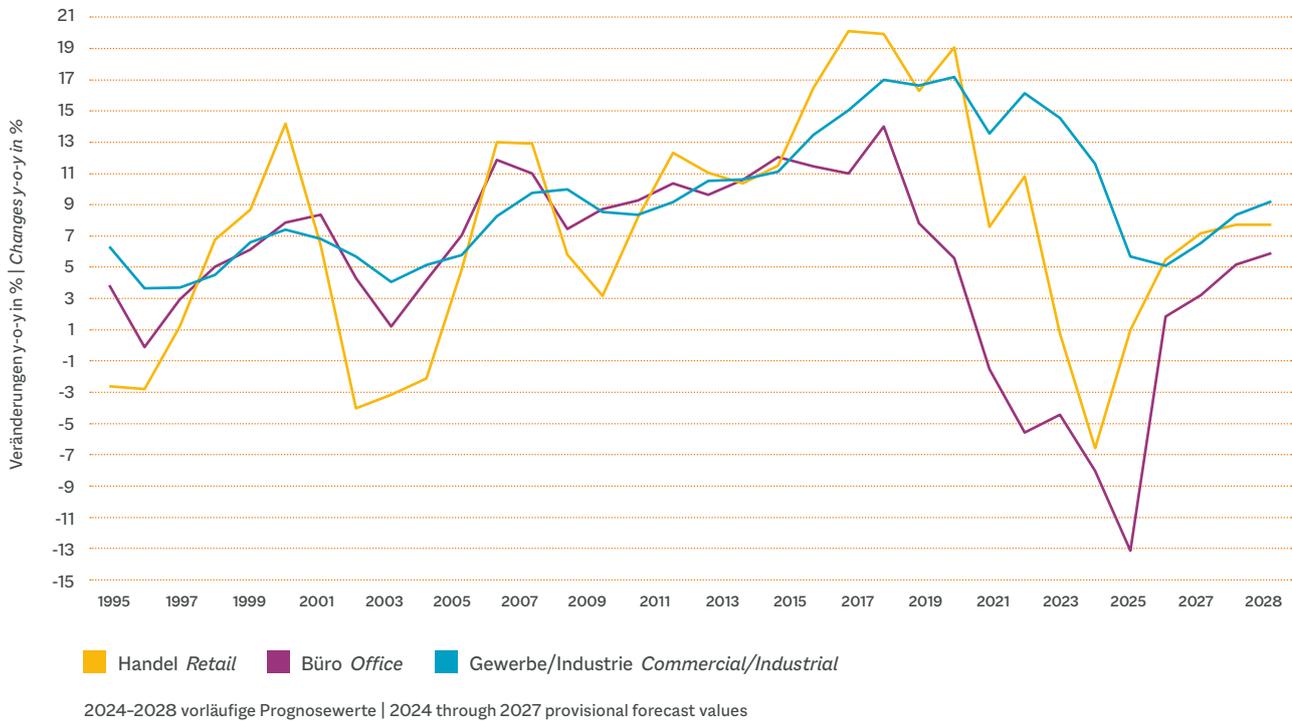
Abb. 18: Übersicht von Flächen und Werten deutscher Unternehmensimmobilien

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	12,1	1,0	16,4	2,0	14,7	90,0
Lagerimmobilien Warehouse properties	603,6	49,1	445,2	55,1	267,1	60,0
Produktionsimmobilien Light manufacturing properties	552,0	44,9	303,6	37,6	121,4	40,0
Alle Unternehmensimmobilien Unternehmensimmobilien total	1.229,2	100,0	808,2	100,0	424,8	49,4

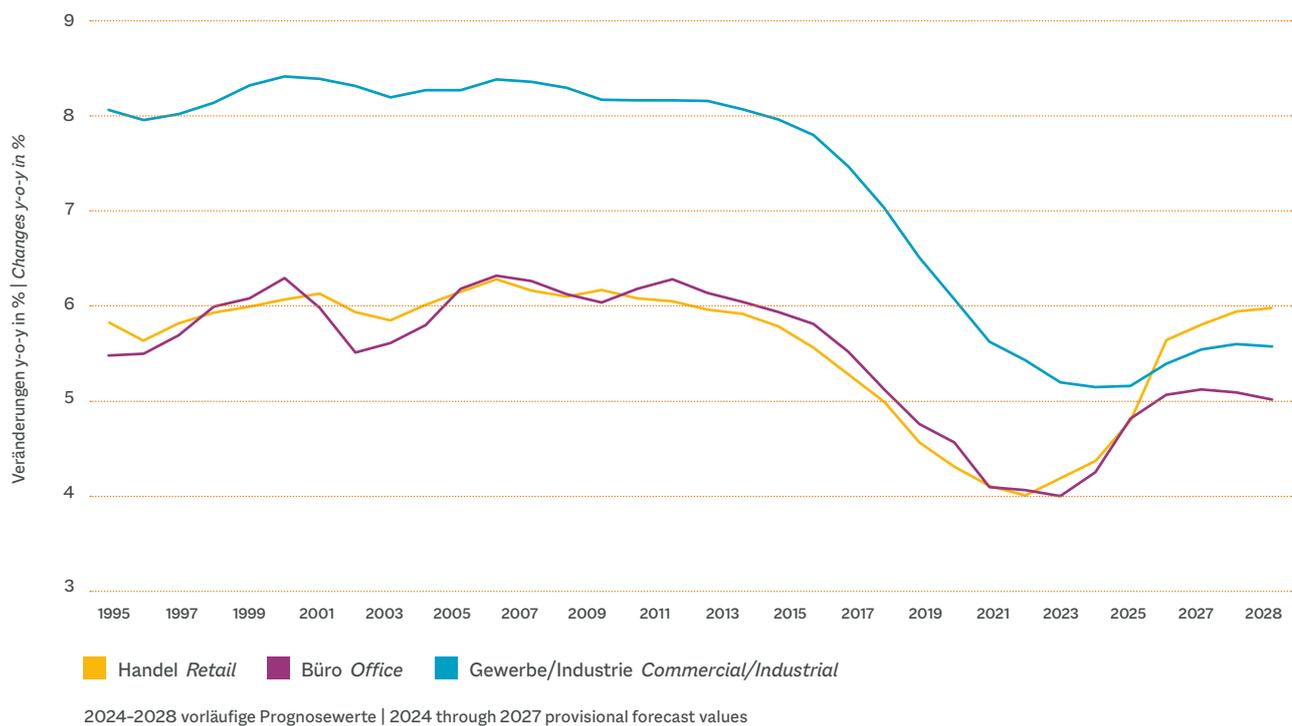
**Abb. 19: German Property Index (GPI), Total Return nach Immobiliensegmenten**

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



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

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



# WAS SIND UNTERNEHMENS- IMMOBILIEN?

## WHAT ARE UNTERNEHMENS- IMMOBILIEN?

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

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

### Zu den Unternehmensimmobilien gehören vier unterschiedliche Immobilienkategorien:

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



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

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

### Transformationsimmobilien

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

### Gewerbeparks

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

### Lagerimmobilien

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

### Produktionsimmobilien

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

### Conversion Properties

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

### Business Parks

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

### Warehouse Properties

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

### Light Manufacturing Properties

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

# HINWEISE ZUR ANALYSE

## NOTES ON THE ANALYSIS

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

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

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

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

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

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

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

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

# ABBILDUNGSVERZEICHNIS

## LIST OF FIGURES

- Abb. 0.1: S. 2** Investmentvolumen nach Objektkategorie in Mio. Euro, 2. Hj. 2023
- Abb. 0.2: S. 3** Flächenumsätze nach Objektkategorie in qm, 2. Hj. 2023
- Abb. 01: S. 4-5** Investmentvolumen nach Objektkategorie in Mio. Euro, 2. Hj. 2023
- Abb. 02: S. 7** Käufe und Verkäufe nach Akteuren
- Abb. 03: S. 8** Investmentvolumen nach Art der Transaktion
- Abb. 04: S. 9** Käufe und Verkäufe nach Herkunft der Akteure
- Abb. 05: S. 10-11** Bruttoanfangsrenditen nach Objektkategorie
- Abb. 06: S. 15** Investmentvolumen nach Region
- Abb. 07: S. 16** Regionale Verteilung der Investments nach Objektkategorie, 2. Hj. 2023
- Abb. 08: S. 17** Regionale Verteilung der Flächenumsätze nach Objektkategorie, 2. Hj. 2023
- Abb. 09: S. 18-19** Flächenumsätze nach Region
- Abb. 10: S. 21** Umsatzleistung nach Flächengrößenklassen
- Abb. 11: S. 22** Flächengewichtete Laufzeit der Mietverträge
- Abb. 12: S. 24-25** Flächenumsatz nach Objektkategorie
- Abb. 13: S. 26** Flächenumsätze nach aggregiertem Wirtschaftszweig
- Abb. 14: S. 28-29** Mieten nach Flächentyp
- Abb. 15: S. 30-31** Mieten von Lagerflächen unterschiedlicher Größenklassen
- Abb. 16: S. 33** Fertigstellungen und Pipeline-Flächen nach Objektkategorie
- Abb. 17: S. 34** Marktwerte der Objektkategorien von Unternehmensimmobilien in Mrd. Euro, 2. Hj. 2023
- Abb. 18: S. 34** Übersicht von Flächen und Werten deutscher Unternehmensimmobilien, 2. Hj. 2023
- Abb. 19: S. 35** German Property Index (GPI), Total Return nach Immobiliensegmenten
- Abb. 20: S. 35** German Property Index (GPI), Cashflow-Rendite nach Immobiliensegmenten
- Fig. 0.1: p. 2** Investment volume by property category in million euros, H2 2024
- Fig. 0.2: p. 3** Take-ups by property type in sqm, H2 2024
- Fig. 01: p. 4-5** Investment volume by property category in million euros, H2 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, H2 2024
- Fig. 08: p. 17** Regional distribution of take-ups by property type, H2 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, H2 2024
- Fig. 18: p. 34** Overview of floor space and values of German Unternehmensimmobilien, H2 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

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. 22, 2. Halbjahr 2024  
*Market Report No.22, H2 2024*

Redaktionsschluss: 14.03.2025  
*Editorial deadline: 03/14/2025*

Design

Büro Dawallu

### Copyright © 2025

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 © 2025

*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 in Mannheim  
Exterior view of a business park in Mannheim  
Quelle Source: Aurelis



The INITIATIVE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN is a cooperation of:

Alpha Industrial 

 aurelis

  
ADOLF WEBER  
EST. 1923

AVENTOS

 BEOS

  
STONEWEG

 FRASERS  
PROPERTY

 investa  
REAL ESTATE

 STONEVEST  
REAL ESTATE INVESTMENTS

SIEMENS

[unternehmensimmobilien.net](http://unternehmensimmobilien.net)