



INITIATIVE
LIGHT INDUSTRIAL
DEUTSCHLANDS UNTERNEHMENSIMMOBILIEN

Transparenz auf dem
deutschen Markt
der Unternehmensimmobilien

*Transparency on Germany's
Unternehmensimmobilien
Market*

1. Halbjahr 2025 | *H1 2025*

MARKTBERICHT *MARKET REPORT*

1. Halbjahr 2025 | H1 2025

DER MARKTBERICHT

THE MARKET REPORT

#23

Die INITIATIVE LIGHT INDUSTRIAL ist eine Kooperation von:

The INITIATIVE LIGHT INDUSTRIAL is a cooperation of:

Alpha Industrial 

 aurelis

AVENTOS

 BEOS


STONEWEG
part of SWI Group

 SQUARE
PARKS

 investa
REAL ESTATE

 STONEVEST
REAL ESTATE INVESTMENTS

SIEMENS

EXECUTIVE SUMMARY

- 2 Marktbericht Nr. 23
The Market Report No. 23

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*

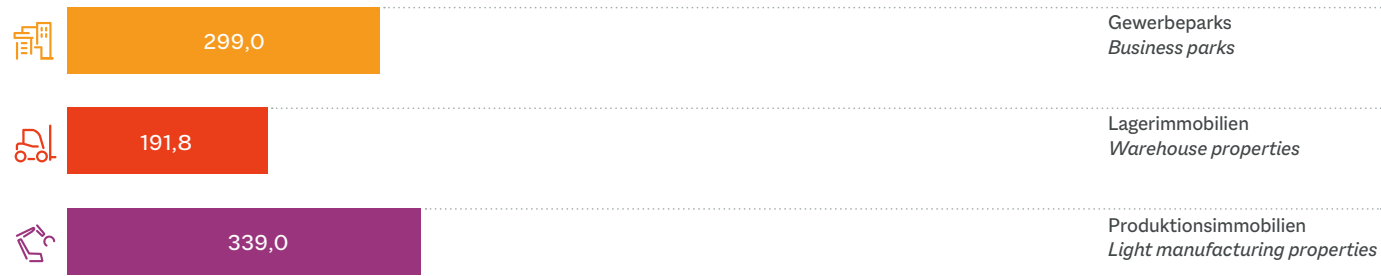
- 38 Hinweise zur Analyse
Notes on the Analysis
39 Abbildungsverzeichnis
List of Figures
40 Glossar
Glossary
42 Impressum
Imprint

DER MARKTBERICHT

THE MARKET REPORT

23

Abb. O.1: Investmentvolumen nach Objektkategorie in Mio. Euro, 1 Hj. 2025
Fig. O.1: Investment volume by property category, in million euros, H1 2025



Aufschwung auf dem Transaktionsmarkt

Das erste Halbjahr 2025 zeigt eine erneute Belebung am Investmentmarkt für Light Industrial Immobilien. Nach einer Phase der investorentseitigen Zurückhaltung, die durch volatile Zinsentwicklungen und makroökonomische Unsicherheiten beeinflusst war, stieg die Investmentaktivität wieder an. Das Transaktionsvolumen erreichte 829,8 Millionen Euro und lag damit um 13,1 % über dem ersten Halbjahr 2024 und sogar um 81,3 % über dem zweiten Halbjahr 2024.

Bereits im ersten Halbjahr 2025 wurden knapp 70 % des Transaktionsvolumens des Gesamtjahres 2024 erreicht. Maßgeblich zu dieser Entwicklung beigetragen haben Produktionsimmobilien, die mit 339 Millionen Euro die dominierende Assetklasse darstellten. Charakteristisch für diese Objektkategorie ist der hohe Anteil an Eigennutzertransaktionen, die – nicht zuletzt durch verstärkte Aktivitäten aus Branchen wie der Rüstungsindustrie – stabilisierend auf den Markt wirken, während das wirtschaftliche Umfeld weiterhin von Unsicherheiten geprägt ist.

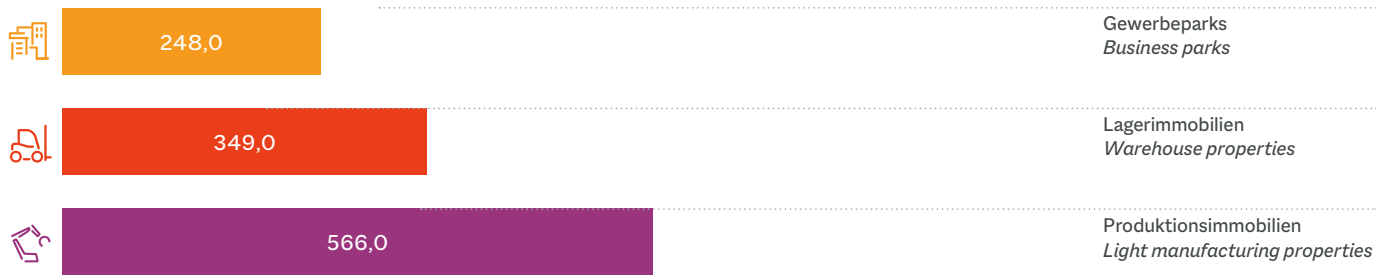
Recovery on the transaction market

The first half of 2025 saw an upturn in the investment market for light industrial properties. Following a period of investor caution influenced by volatile interest rate developments and macroeconomic uncertainties, investment activity started to increase again. The transaction volume reached €829.8 million, up 13.1% on the same period last year and even 81.3% higher than in the second half of 2024.

In the first half of the year alone, almost 70% of the transaction volume for the entire year 2024 was achieved. Production properties contributed significantly to this development, representing the dominant asset class with €339 million. This property category is characterised by a high proportion of owner-occupier transactions, which have a stabilising effect on the market, not least due to increased activity in sectors such as the defence industry, while the economic environment remains uncertain.

Steigerung des Flächenumsatzes um 21%

Abb. 0.2: Flächenumsätze nach Objektkategorie in Tsd. qm, 1 Hj. 2025
Fig. 0.2: Take-ups by property type, in '000 m², H1 2025



Take-up increased by 21%

Spürbare Zunahme des Flächenumsatzes

Der Flächenumsatz von Unternehmensimmobilien entwickelte sich im ersten Halbjahr 2025 positiv. Mit 1,16 Millionen Quadratmetern wurde eine Steigerung von 21% gegenüber zweiten Halbjahr 2024 verzeichnet. Diese Nachfrageentwicklung unterstreicht die Attraktivität des Light Industrial-Segments für breite Nutzergruppen, die sich trotz anhaltender wirtschaftlicher Herausforderungen für zeitgemäße Standorte entscheiden. Produktionsimmobilien bleiben weiterhin die dominierende Objektkategorie und spiegeln die solide Nachfrage nach modernen Produktionsstandorten wider.

Significant increase in take-up

Take-up of light industrial property developed positively in the first half of 2025. At 1.16 million square metres, an increase of 21% was recorded compared with the second half of 2024. This demand trend underscores the attractiveness of the light industrial segment for broad user groups who are opting for contemporary locations despite ongoing economic challenges. Production properties remain the dominant property category, reflecting solid demand for modern production sites.

DER INVESTMENTMARKT

THE INVESTMENT MARKET

Investmentvolumen erholt sich nach schwachem Vorjahr

Die deutliche Steigerung des Transaktionsvolumens im Vergleich zum Vorjahr ist ein Indikator für eine Erholung des Marktes, wenngleich das Niveau im historischen Vergleich noch moderat bleibt. Mit rund 37 % unter dem Median der Ergebnisse der Jahre 2020 bis 2024 zeigt sich, dass der Investmentmarkt für Unternehmensimmobilien noch nicht zu seiner früheren Stärke zurückgefunden hat.

Produktionsimmobilien legten in der Gunst der Investoren zu und dominierten mit einem Handelsvolumen von 339 Millionen Euro das Transaktionsgeschehen. Gegenüber dem schwachen zweiten Halbjahr 2024, als lediglich 58 Millionen Euro in diesem Segment investiert wurden, hat sich das Investmentvolumen somit beinahe versechsfacht. Gewerbeparks folgen mit einem Transaktionsvolumen in Höhe von 299 Millionen Euro auf dem zweiten Rang und verzeichneten gegenüber dem ersten Halbjahr des Vorjahres einen Zuwachs von 47,6 %. Lagerimmobilien erreichten mit 192 Millionen Euro ein Plus von 47,2 % gegenüber der zweiten Jahreshälfte 2024.

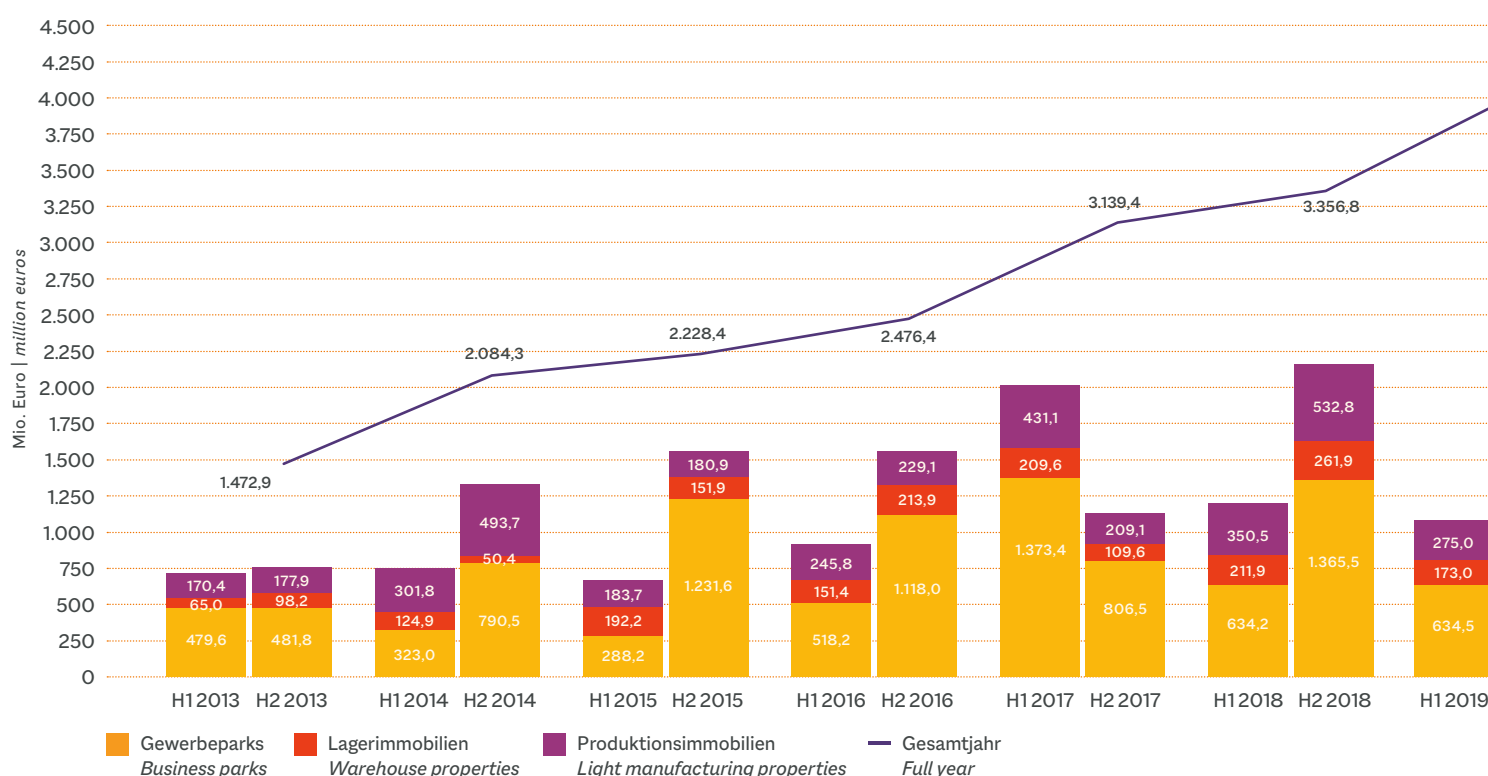
Investment volume recovers after weak previous year

The significant increase in transaction volume compared to the previous year is an indicator of a market recovery, although the level remains moderate in historical terms. At around 37% below the median of the results for the years 2020 to 2024, it is clear that the investment market for commercial real estate has not fully regained its former strength.

Production properties became more popular among investors and dominated transaction activity with a trading volume of 339 million euros. Compared to the weak second half of 2024, when only 58 million euros were invested in this segment, the investment volume has thus increased almost six-fold. Business parks followed in second place with a transaction volume of 299 million euros, representing an increase of 47.6% compared with the first half of the previous year. Warehouse properties achieved a 47.2% increase compared with the second half of 2024, reaching 192 million euros.

Abb. 01: Investmentvolumen nach Objektkategorie in Mio. Euro

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



Höchstes Transaktionsvolumen bei Produktionsimmobilien

Im ersten Halbjahr 2025 verzeichneten Produktionsimmobilien die höchste Investorennachfrage. Das Transaktionsvolumen dieser Assetklasse belief sich auf rund 339 Millionen Euro, was einem Anteil von 40,8 % am gesamten Halbjahresvolumen entspricht. Zu den bedeutendsten Transaktionen zählten der Verkauf des Hamburger Gewerbeparks „Brookkamp“ sowie die Übernahme des Alstom Werks in Görlitz durch den Rüstungskonzern und Eigennutzer KNDS.

Bemerkenswert ist, dass alle Assetklassen im Vergleich zur zweiten Jahreshälfte 2024 ein höheres Transaktionsvolumen erzielten. Diese Entwicklung deutet auf eine vorsichtige Stabilisierung der Investitionstätigkeiten im Bereich der Unternehmensimmobilien hin.

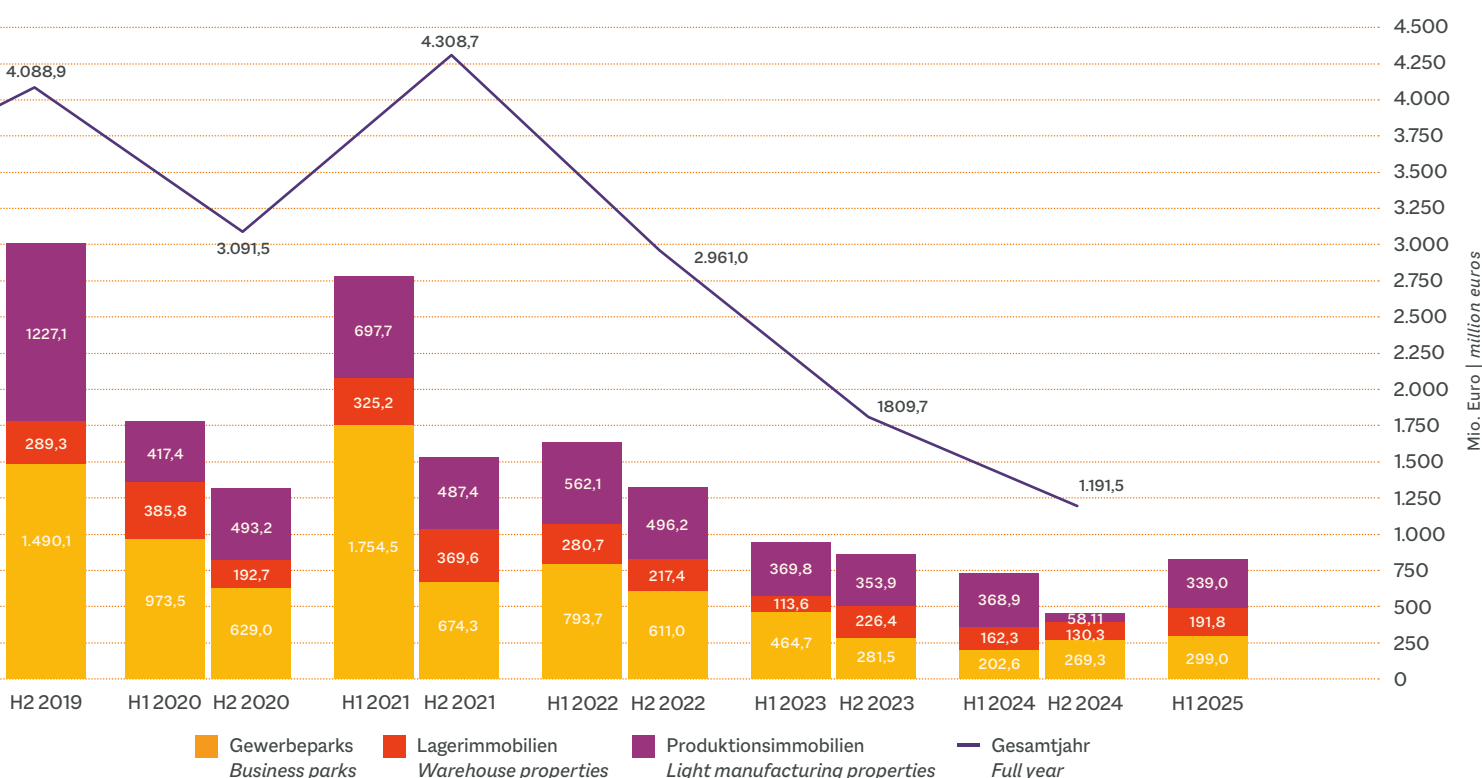
Highest transaction volume for production properties

In the first half of 2025, light manufacturing properties recorded the highest investor demand. The transaction volume for this asset class amounted to around 339 million euros, which corresponds to a 40.8% share of the total half-year volume. The most significant transactions included the sale of the Brookkamp business park in Hamburg and the acquisition of the Alstom plant in Görlitz by the defence contractor and owner-occupier KNDS.

It is noteworthy that all asset classes achieved a higher transaction volume compared to the second half of 2024. This development indicates a cautious stabilisation of investment activity in the light industrial property sector.

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

Asset- und Fondsmanager sowie Private-Equity-Gesellschaften behaupten ihre Spitzenposition als aktivste Käufergruppe mit einem Investitionsvolumen von 264,8 Millionen Euro in der ersten Jahreshälfte 2025. Der Anstieg um rund 94 % gegenüber dem zweiten Halbjahr 2024 zeigt eine deutliche Belebung der Investitionstätigkeit dieser Akteursgruppe. Spezialfonds sicherten sich mit 197 Millionen Euro den zweiten Platz, während Eigennutzer mit 131,8 Millionen Euro die Top-3 vervollständigen.

Eigennutzer dominierten die Verkäuferseite mit einem Transaktionsvolumen von 287 Millionen Euro, was auf fortlaufende Portfoliooptimierungen hinweist. Die Plätze zwei und drei belegen sonstige Verkäufer sowie Projektentwickler und Bauträger. Alle drei führenden Verkäufergruppen bleiben jedoch unter ihren jeweiligen Medianwerten aus dem Vergleichszeitraum 2020 bis 2024.

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

Asset and fund managers as well as private equity companies maintained their leading position as the most active buyer group with an investment volume of 264.8 million euros in the first half of 2025. The increase of around 94% compared to the second half of 2024 shows a significant upturn in investment activity among this group of stakeholders. Institutional funds secured second place with 197 million euros, while owner-occupiers completed the top three with 131.8 million euros.

Owner-occupiers dominated the seller side with a transaction volume of 287 million euros, indicating ongoing portfolio optimisation. Second and third place went to miscellaneous sellers and property developers. However, all three leading seller groups remain below their respective median values from the comparison period 2020 to 2024.

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



Anstieg der Portfoliotransaktionen, jedoch weiterhin mit untergeordneter Bedeutung

Portfoliotransaktionen haben im Vergleich zum zweiten Halbjahr des Vorjahres leicht zugelegt. Mit einem Anteil von rund 7,5 % am Gesamtvolumen spielen sie jedoch weiterhin eine untergeordnete Rolle – Einzeltransaktionen bestimmen nach wie vor das Marktgeschehen.

Investoren bleiben bei Portfolios weiterhin vorsichtig. Die Bewertung größerer Immobilienpakete ist komplex und die unterschiedlichen Objektqualitäten innerhalb eines Portfolios erschweren Investitionsentscheidungen. Viele Akteure bevorzugen daher weiterhin den direkten, objektspezifischen Ansatz bei Einzeldeals.

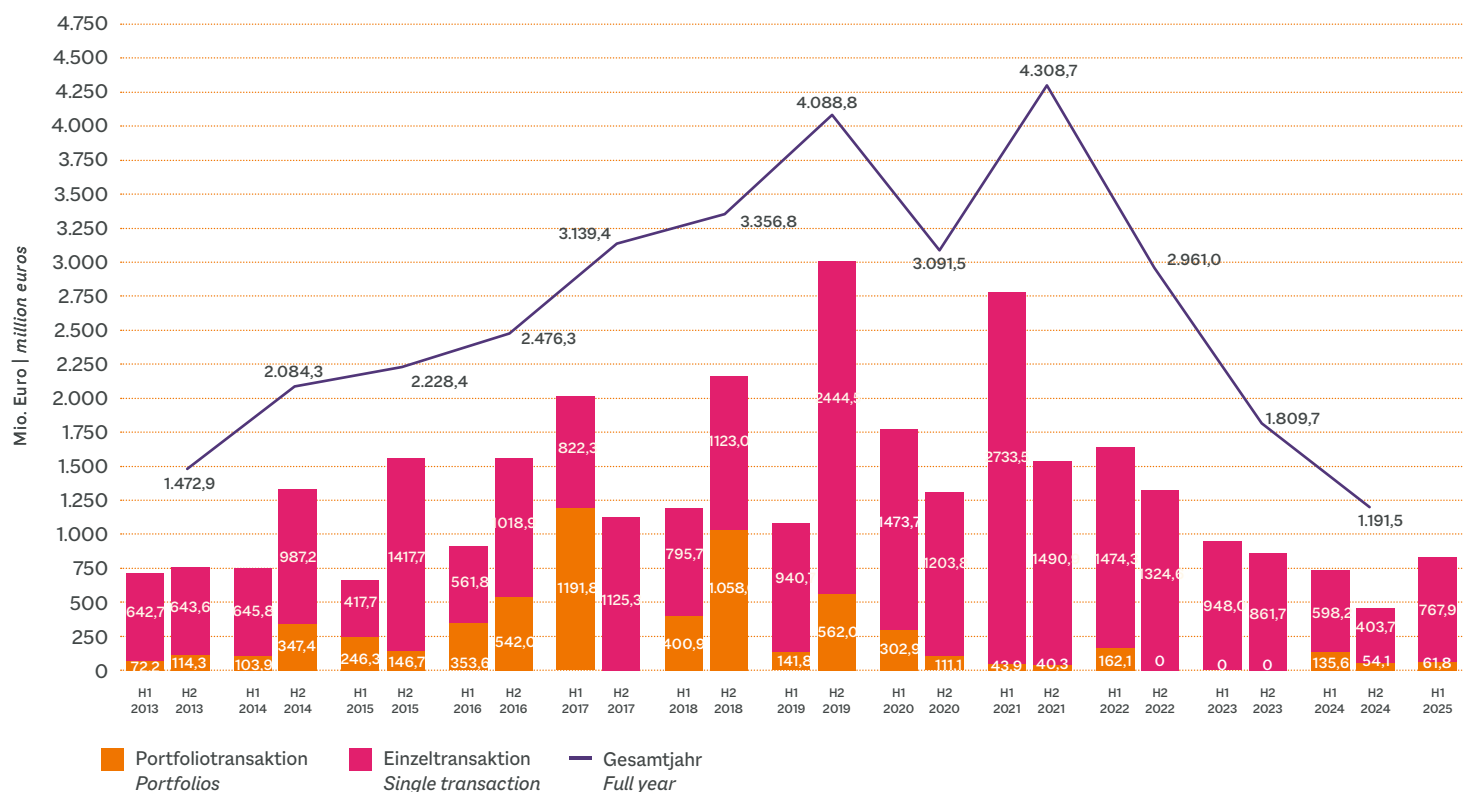
Increase in portfolio transactions, but still of minor importance

Portfolio transactions increased slightly compared with the second half of the previous year. However, with a share of around 7.5% of the total volume, they continue to play a minor role – individual transactions still dominate market activity.

Investors remain cautious when it comes to portfolios. Valuing larger property packages is complex, and the varying quality of properties within a portfolio makes investment decisions difficult. Many players therefore continue to prefer the direct, property-specific approach to individual deals.

Abb. 03: Investmentvolumen nach Art der Transaktion

Fig. 03: Investment volume by type of transaction



Gesunkene Aktivität von Käufern aus dem Ausland

Auf der Käuferseite lässt sich eine deutliche Zunahme des Anteils deutscher Investoren beobachten. Gegenüber zum Vorjahr stieg deren Anteil um rund 11 Prozentpunkte auf 62 %. Im Gegenzug reduzierte sich der Anteil ausländischer Käufer von 48 % auf gegenwärtig 38 % des Gesamttransaktionsvolumens.

Bei den internationalen Käufern dominieren europäische Käufer mit 21 % des Gesamtvolumens, gefolgt von nordamerikanischen Investoren mit 6,5 %. Weitere 10 % entfallen auf sonstige Herkunftsländer, während Käufe aus Australien, Asien und dem Nahen Osten ausblieben.

Auf der Verkäuferseite zeigt sich ein stabiles Bild: Deutsche Akteure stellen mit 75 % des Transaktionsvolumens weiterhin die wichtigste Verkäufergruppe dar, europäische Akteure folgen mit 14 %. Diese Verteilung entspricht dem langjährigen Durchschnitt.

Der starke Heimfokus deutscher Investoren im ersten Halbjahr 2025 ist einerseits eine Folge von Transaktionen, die durch Eigennutzer getätigt wurden, andererseits spiegelt sich hier eine Vertrautheit mit den lokalen Märkten wider. In einem noch immer volatilen Umfeld setzen viele Akteure auf bewährte Strukturen und bekannte Risikoprofile.

Decline in activity among foreign buyers

On the buyer side, there has been a significant increase in the proportion of German investors. Compared to the previous year, their share rose by around 11 percentage points to 62%. In turn, the share of foreign buyers fell from 48% to currently 38% of the total transaction volume.

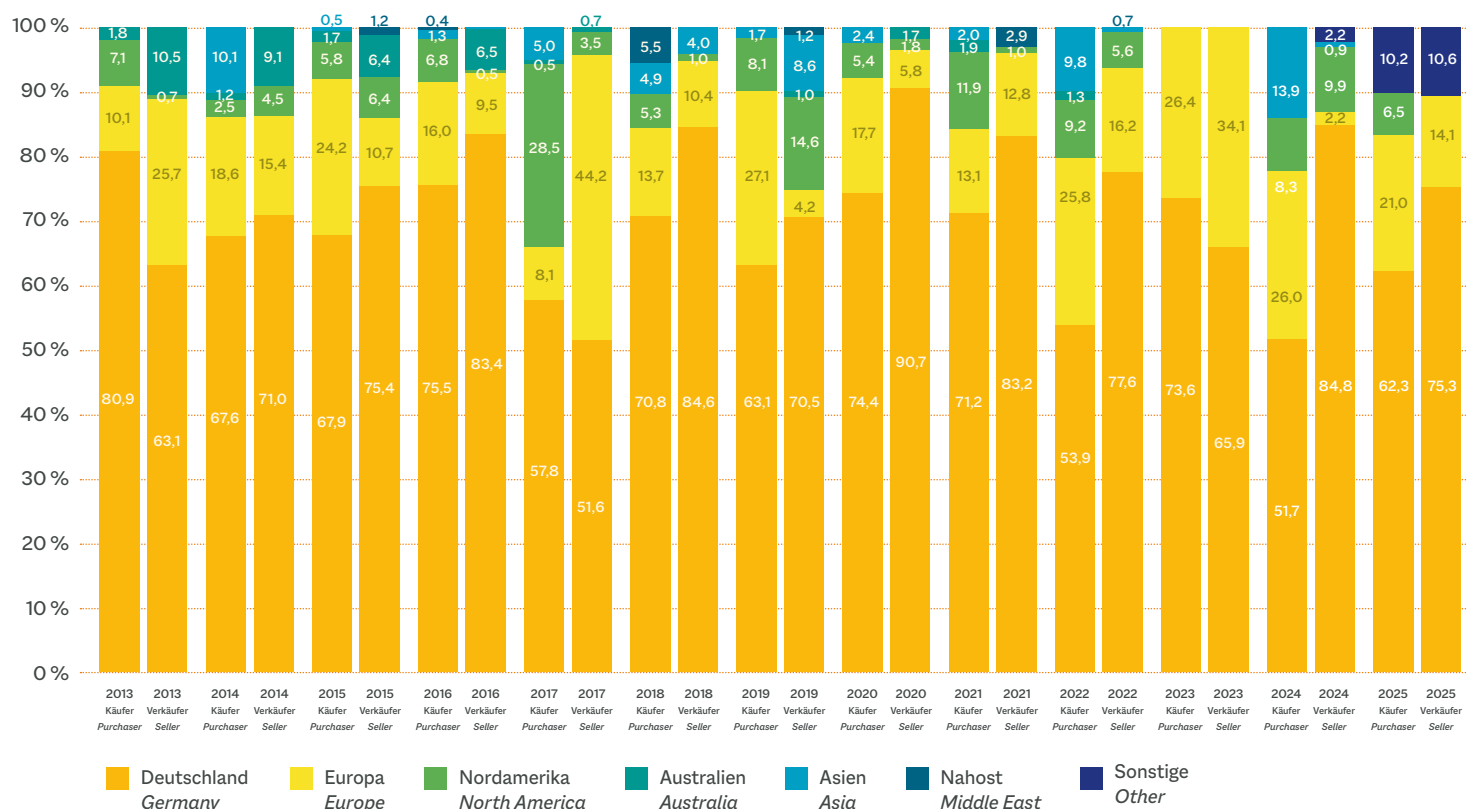
European buyers dominate among international buyers, accounting for 21 % of the total volume, followed by North American investors with 6.5 %. A further 10 % is accounted for by other countries of origin, while there were no purchases from Australia, Asia or the Middle East.

The picture on the seller side is stable: German players continue to be the most important seller group, accounting for 75% of the transaction volume, followed by European players with 14%. This distribution is in line with the longterm average.

The strong domestic focus of German investors in the first half of 2025 is partly a result of transactions carried out by owner-occupiers, but it also reflects their familiarity with local markets. In an environment that remains volatile, many players are relying on proven structures and familiar risk profiles.

Abb. 04: Käufe und Verkäufe nach Herkunft der Akteure

Fig. 04: Acquisitions and disposals by origin of players



Seitwärtsbewegung der Renditeentwicklung

Die Leitzinssenkungen der Europäischen Zentralbank im ersten Halbjahr 2025 haben zu einer spürbaren Annäherung zwischen Käufer- und Verkäufererwartungen geführt. Diese Entwicklung stabilisiert die Renditeentwicklung auf dem Transaktionsmarkt, wo sich eine anhaltende Seitwärtsbewegung beobachten lässt.

Gewerbeparks verzeichnen stabile Renditen auf Vorjahresniveau. Die Spitzenrendite verharrt bei 6,3 %, während absolute Top-Objekte mit herausragenden Lage- und Ausstattungsmerkmalen Renditen von bis zu 5,2 % erreichen können. Diese Stabilität reflektiert die besonderen Eigenschaften moderner Gewerbeparks – ihre hohe Nutzungsflexibilität und überdurchschnittliche Drittverwendungsfähigkeit reduzieren das Investitionsrisiko erheblich.

Sideways movement in yield development

The European Central Bank's key interest rate cuts in the first half of 2025 have led to a noticeable convergence between buyer and seller expectations. This development has stabilised yield development on the transaction market, where a sustained sideways movement can be observed.

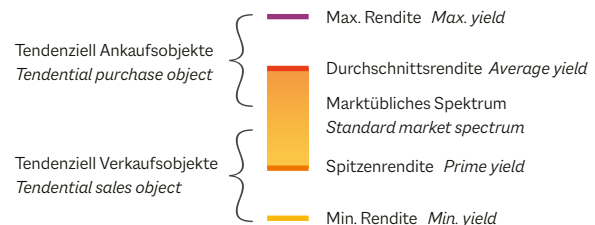
Business parks are showing stable yields at the same level as last year. The prime yield remains at 6.3%, while absolute top properties with outstanding location and amenity features can achieve yields of up to 5.2%. This stability reflects the special characteristics of modern business parks – their high flexibility of use and above average suitability for third-party use significantly reduce the investment risk.

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.



Gewerbeparks Business parks

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

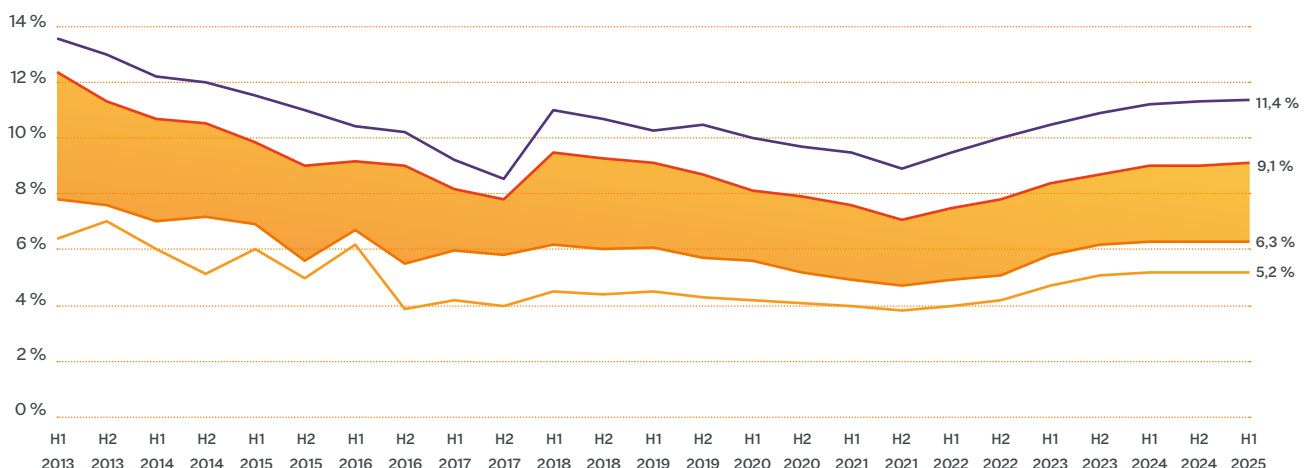
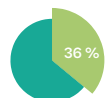
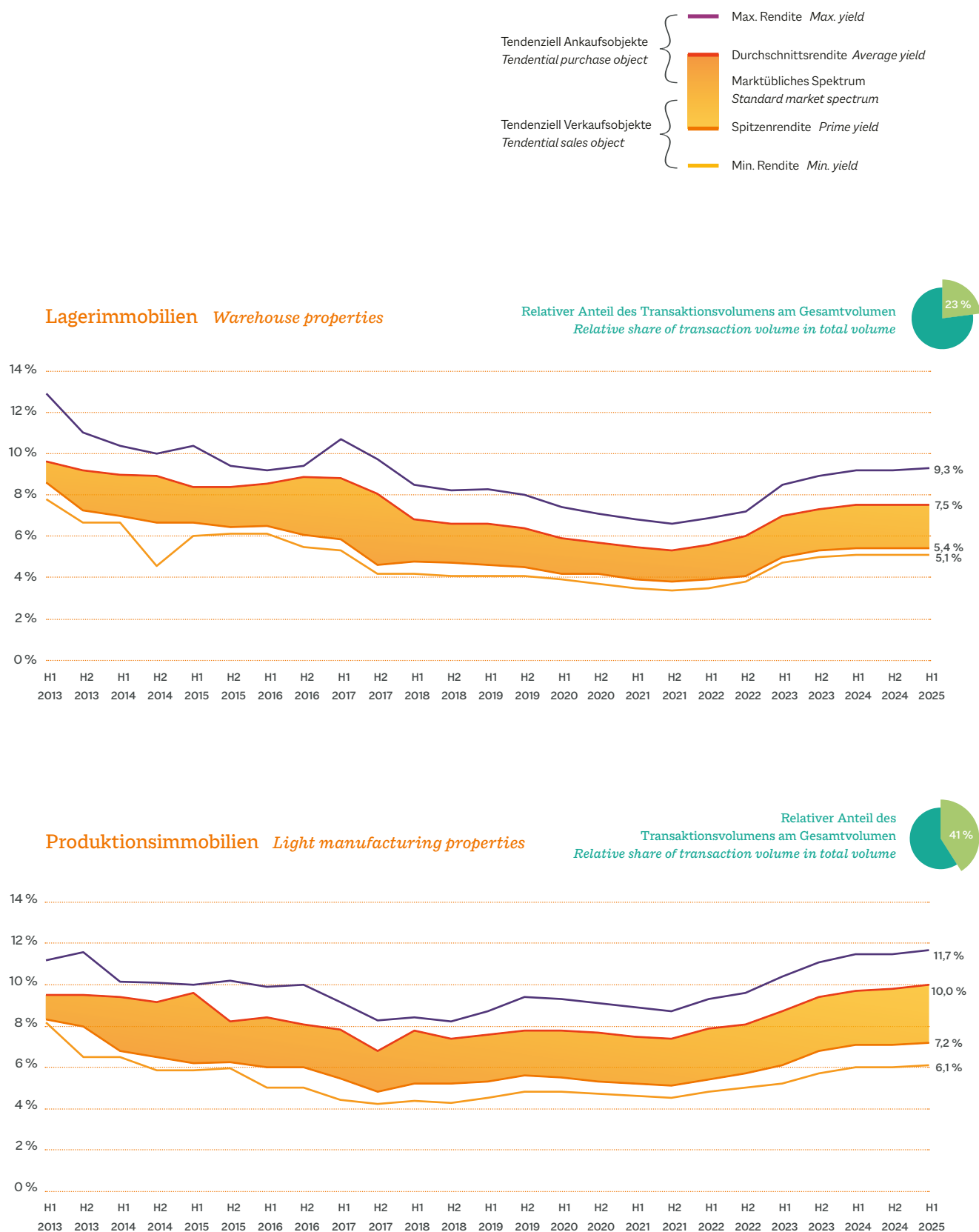


Abb. 05: Bruttoanfangsrenditen* nach Objektkategorie

Fig. 05: Gross initial yields* by property category



Gerade in unsicheren Zeiten zahlt sich ihre Anpassungsfähigkeit aus, da Mietflächen ohne größere bauliche Eingriffe bedarfsgerecht angepasst werden können. Lagerimmobilien profitieren von einer ähnlich positiven Risikobewertung und notieren entsprechend auf vergleichbarem, stabilen Renditeniveau.

Their adaptability pays off, especially in uncertain times, as rental space can be adapted to suit requirements without major structural alterations. Warehouse properties benefit from a similarly positive risk assessment and are therefore trading at a comparable, stable yield level.



Innenansicht einer Lagerimmobilie Interior view of a warehouse property

Quelle Source: Aurelis ©krischerfotografie



Q-West – Außenansicht eines Gewerbeparks in Maisach bei München Q-West – exterior view of a business park in Maisach near Munich

Quelle Source: BEOS AG, © Jens Küsters

Bei den Produktionsimmobilien zeigt sich hingegen ein leichter Renditeaufschlag. Die Spitzenrendite stieg um 10 Basispunkte auf 7,2 %, für Top-Objekte mit herausragenden Ausstattungs- und Lagemerkmalen können Renditen von bis zu 6,1 % erzielt werden. Obwohl diese Immobilien meist langfristige Mietverträge aufweisen, führt ihr Single-Tenant-Charakter zu einem allgemeinen Risikoaufschlag. Moderne, ESG-konforme Produktionsimmobilien bleiben dennoch attraktive Investitionsoptionen für entsprechend positionierte Investoren.

Production properties, on the other hand, are showing a slight yield premium. The prime yield rose by 10 basis points to 7.2%, and yields of up to 6.1% can be achieved for top properties with outstanding amenities and location features. Although these properties usually have longterm leases, their singletenant character leads to a general risk premium. Nevertheless, modern, ESG-compliant production properties remain attractive investment options for correspondingly oriented investors.

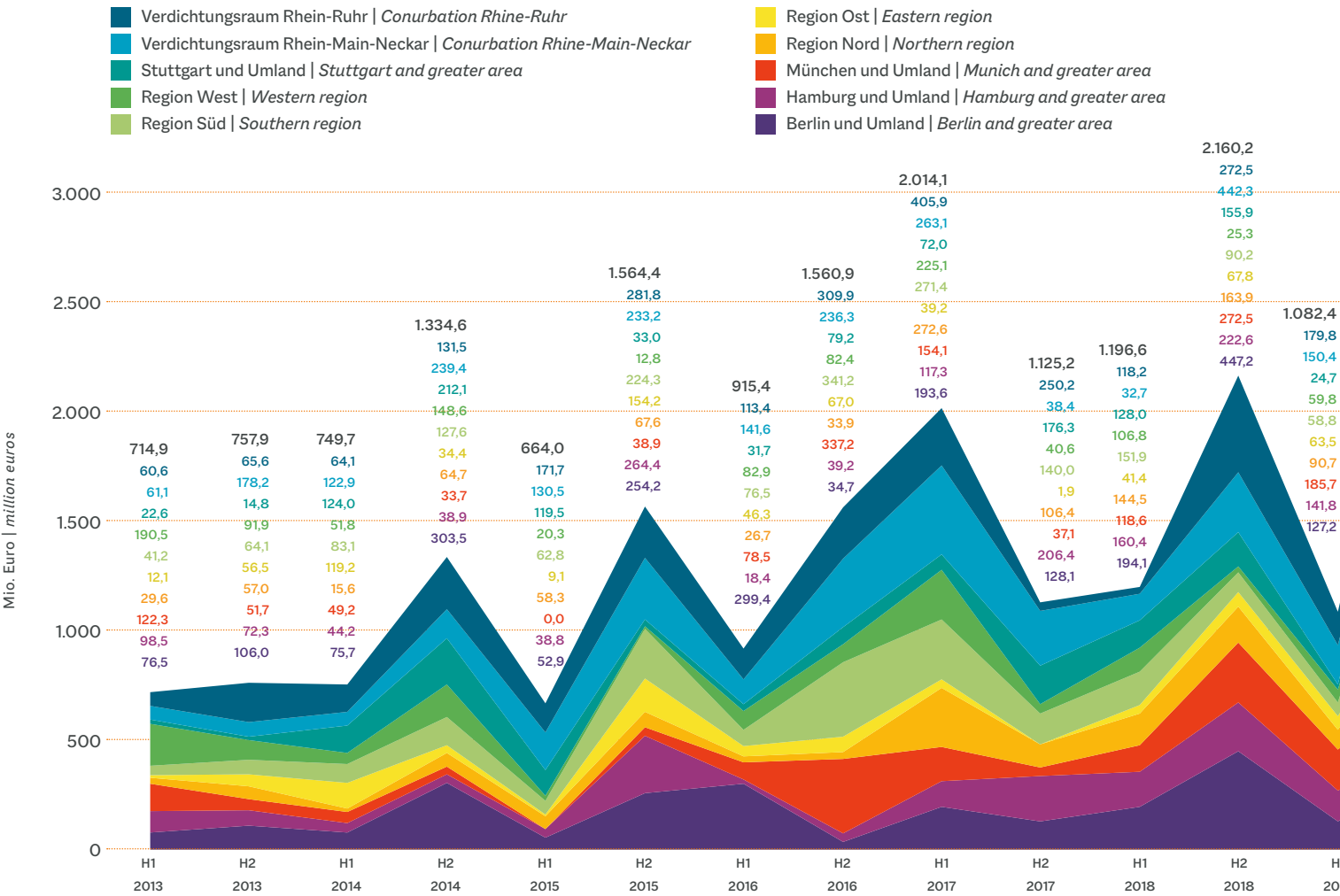
Region Süd wird bedeutendster Investitionsstandort

Die regionale Investmentverteilung zeigt eine neue Rangfolge der führenden Märkte: Die Region Süd hat den Verdichtungsraum Rhein-Ruhr vom Spitzenplatz verdrängt und führt nun mit einem Transaktionsvolumen von 166,5 Millionen Euro, was rund 20 % des Gesamtvolumens ausmacht. Der Verdichtungsraum Rhein-Ruhr folgt knapp dahinter mit 161,1 Millionen Euro auf Position zwei, während die Region Ost mit 88,6 Millionen Euro den dritten Rang belegt.

Southern region becomes most important investment location

The regional distribution of investment shows a new ranking of the leading markets: the southern region has overtaken the Rhine-Ruhr conurbation to take the top spot, now leading with a transaction volume of €166.5 million, which accounts for around 20% of the total volume. The Rhine-Ruhr conurbation follows closely behind in second place with 161.1 million euros, while the eastern region ranks third with €88.6 million.

Abb. O6: Investmentvolumen nach Region
Fig. O6: Investment volume by region



Diese Neuordnung unterstreicht die anhaltende Attraktivität süddeutscher Standorte für institutionelle Investoren. Die wirtschaftsstarken Regionen Bayern und Baden-Württemberg profitieren von ihrer diversifizierten Industriestruktur und stabilen Nachfrage nach hochwertigen Unternehmensimmobilien. Der Verdichtungsraum Rhein-Ruhr behauptet sich weiterhin als wichtiger Investmentstandort, während sich die Region Ost als Wachstumsmarkt mit Potenzial positioniert.

This realignment underlines the continuing attractiveness of southern German locations for institutional investors. The economically strong regions of Bavaria and Baden-Württemberg are benefiting from their diversified industrial structure and stable demand for high-quality light industrial property. The Rhine-Ruhr conurbation continues to assert itself as an important investment location, while the eastern region is positioning itself as a growth market with potential.

Abb. 06: Investmentvolumen nach Region
Fig. 06: Investment volume by region

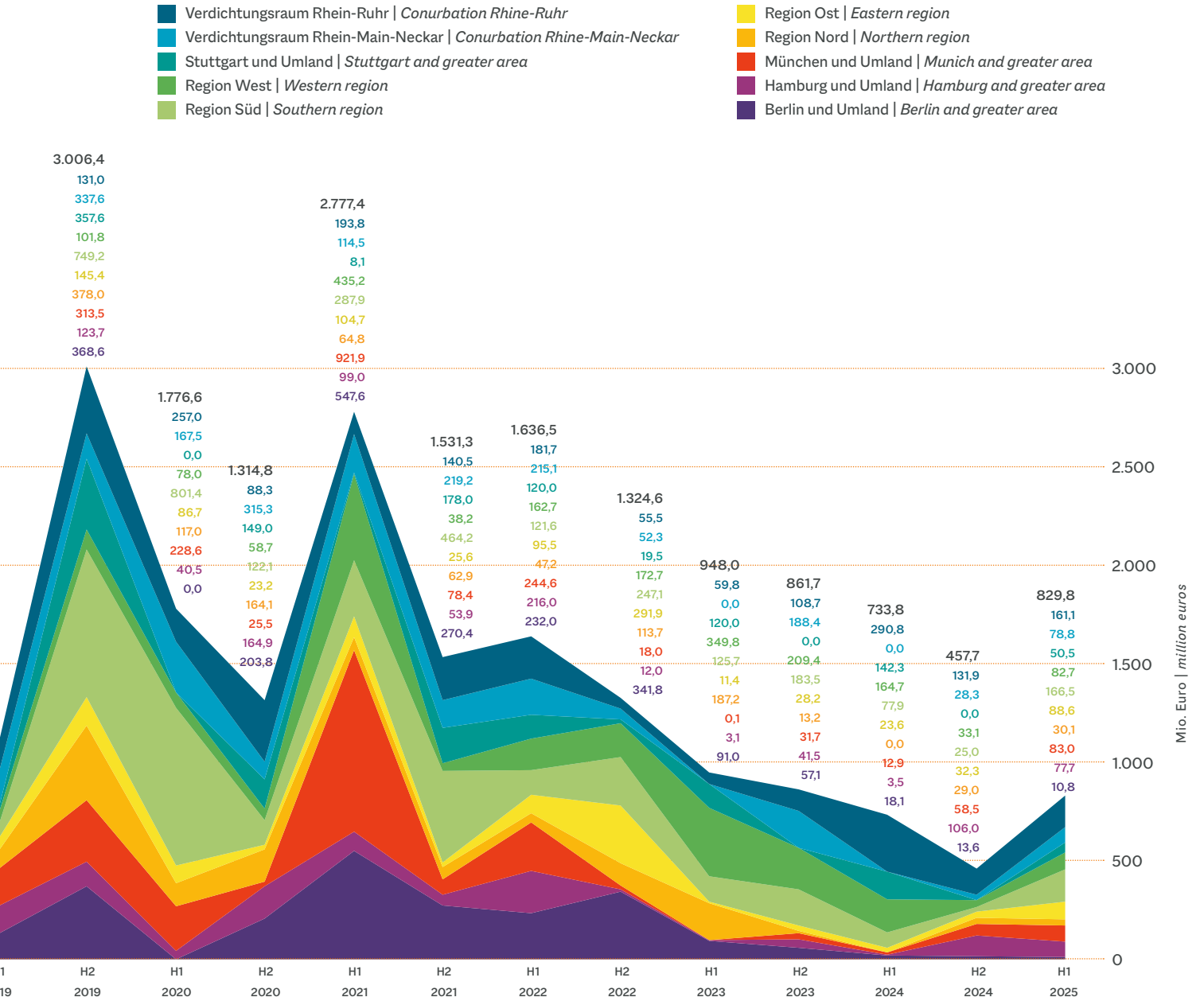


Abb. 07: Regionale Verteilung der Investments nach Objektkategorie

Fig. 07: Regional distribution of investments by property category

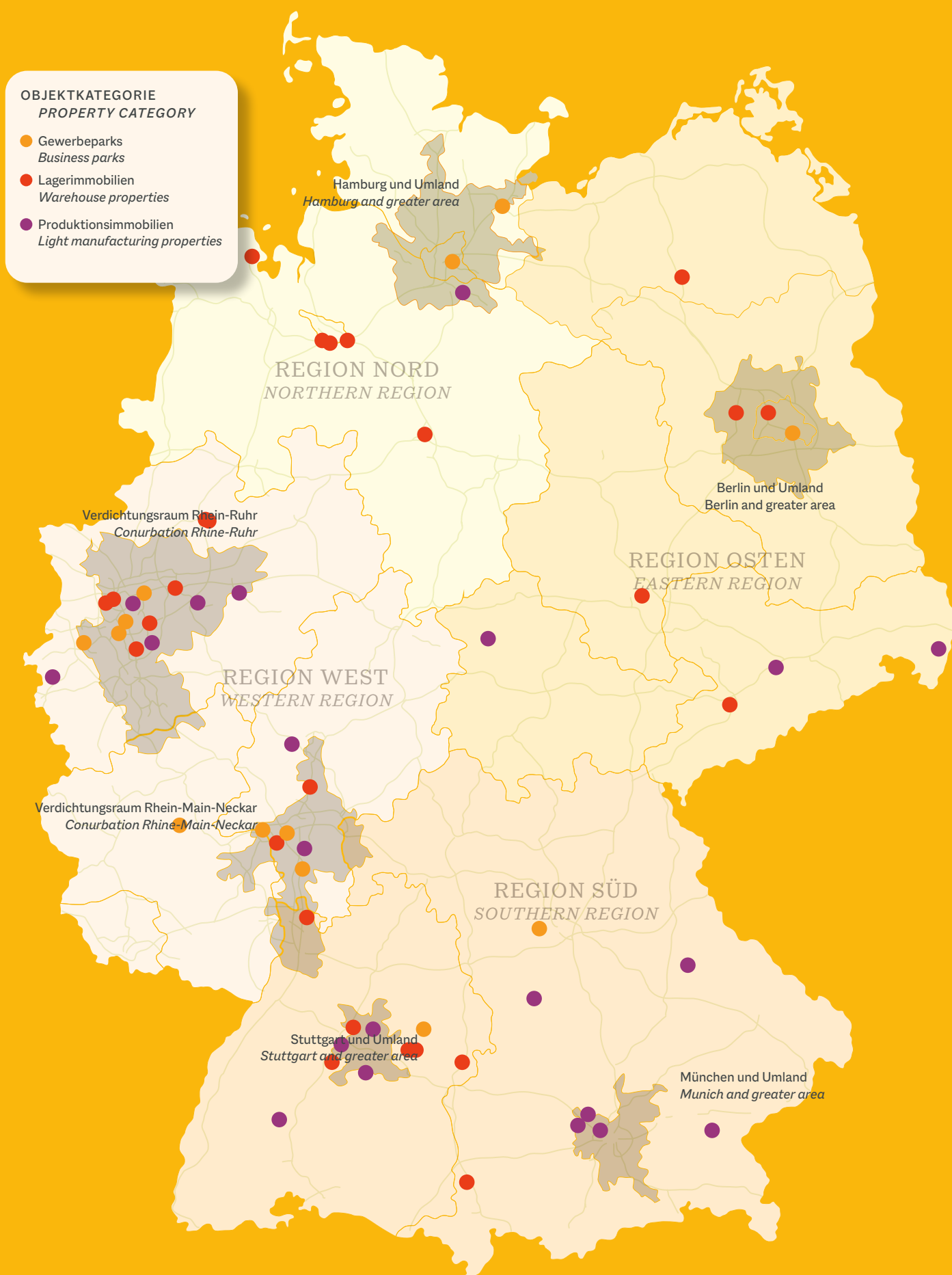
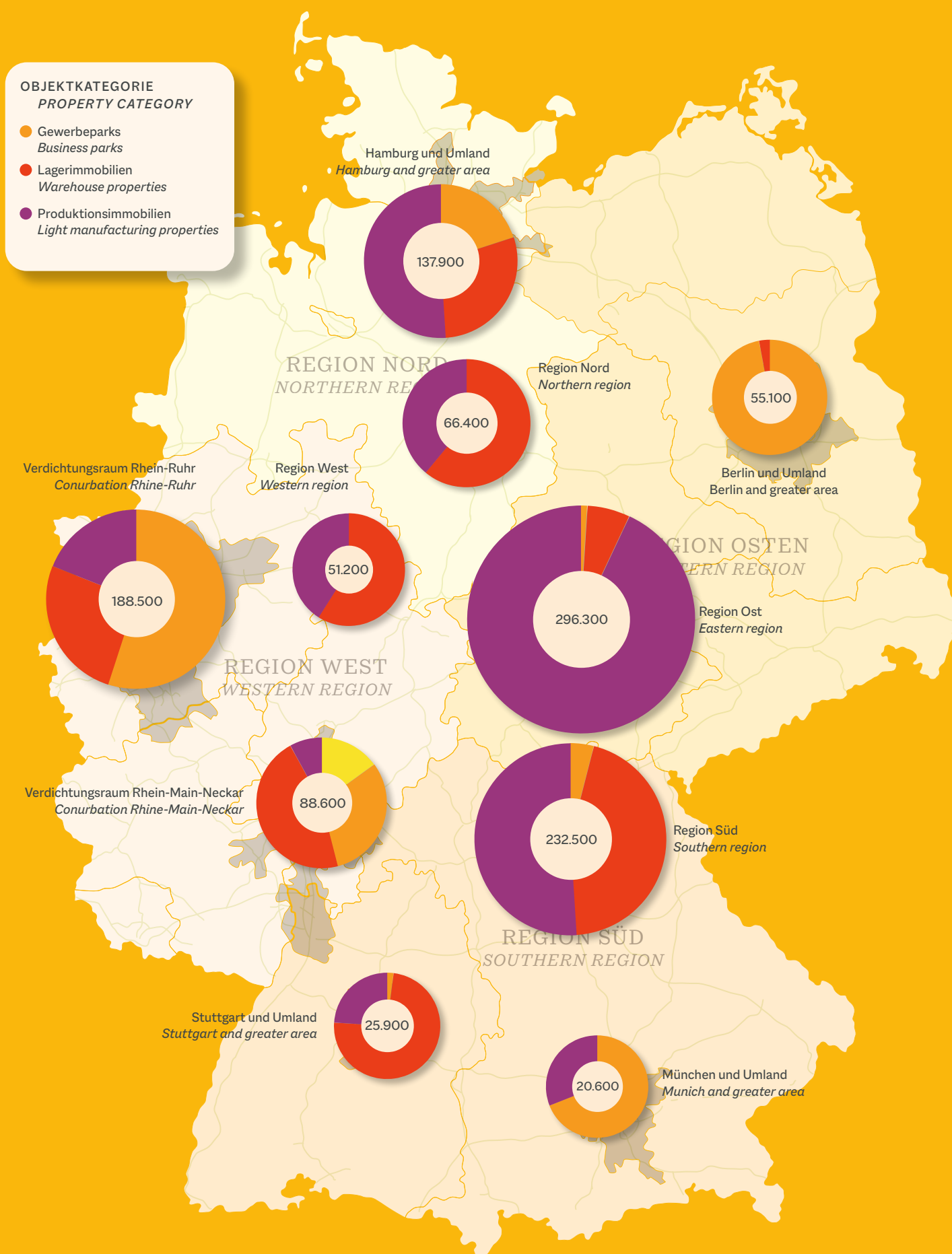


Abb. 08: Regionale Verteilung der Flächenumsätze nach Objektkategorie

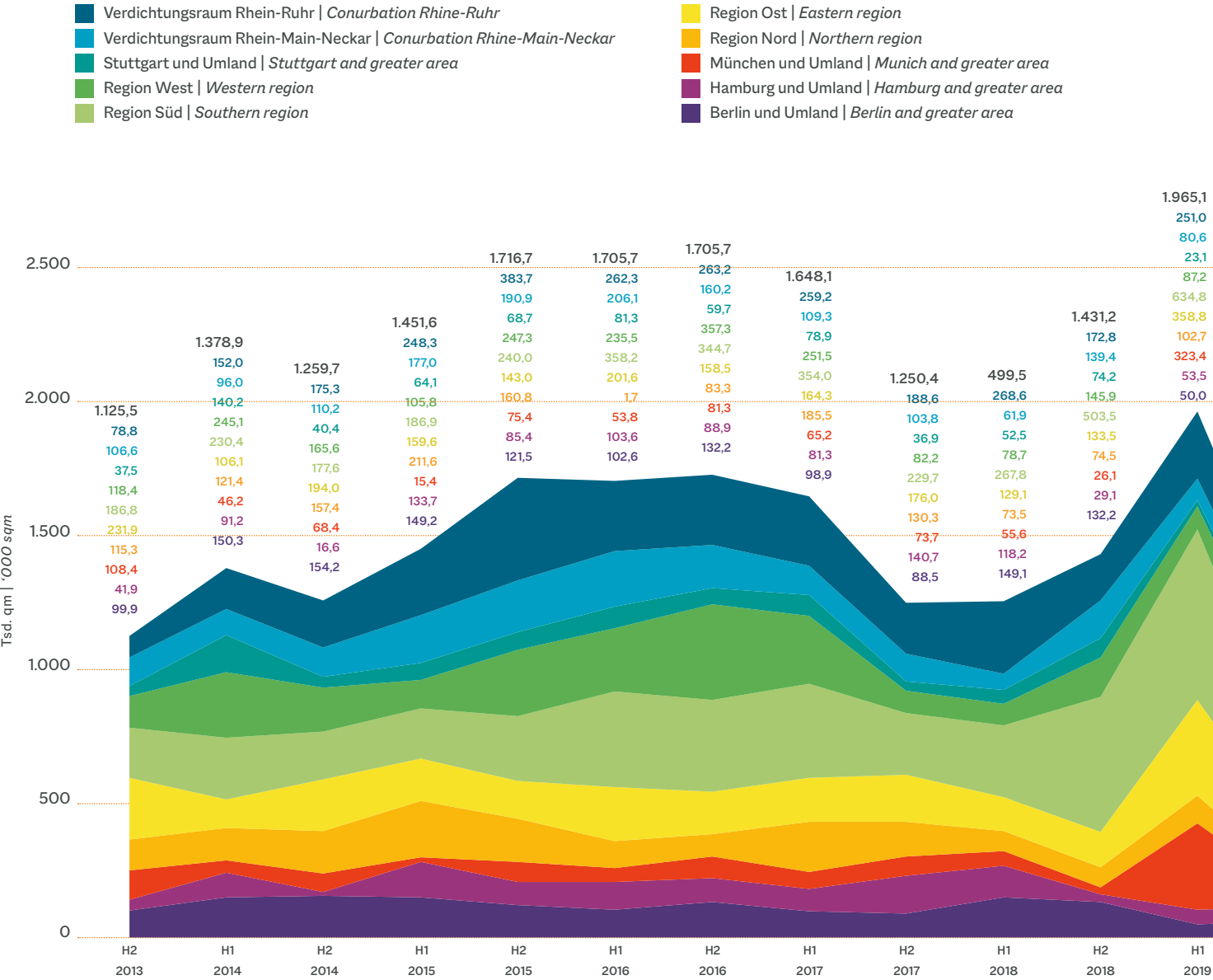
Fig. 08: Regional distribution of take-ups by property type



DER VERMIETUNGSMARKT

THE LETTING MARKET

Abb. 09: Flächenumsätze nach Region
Fig. 09: Take-ups by region



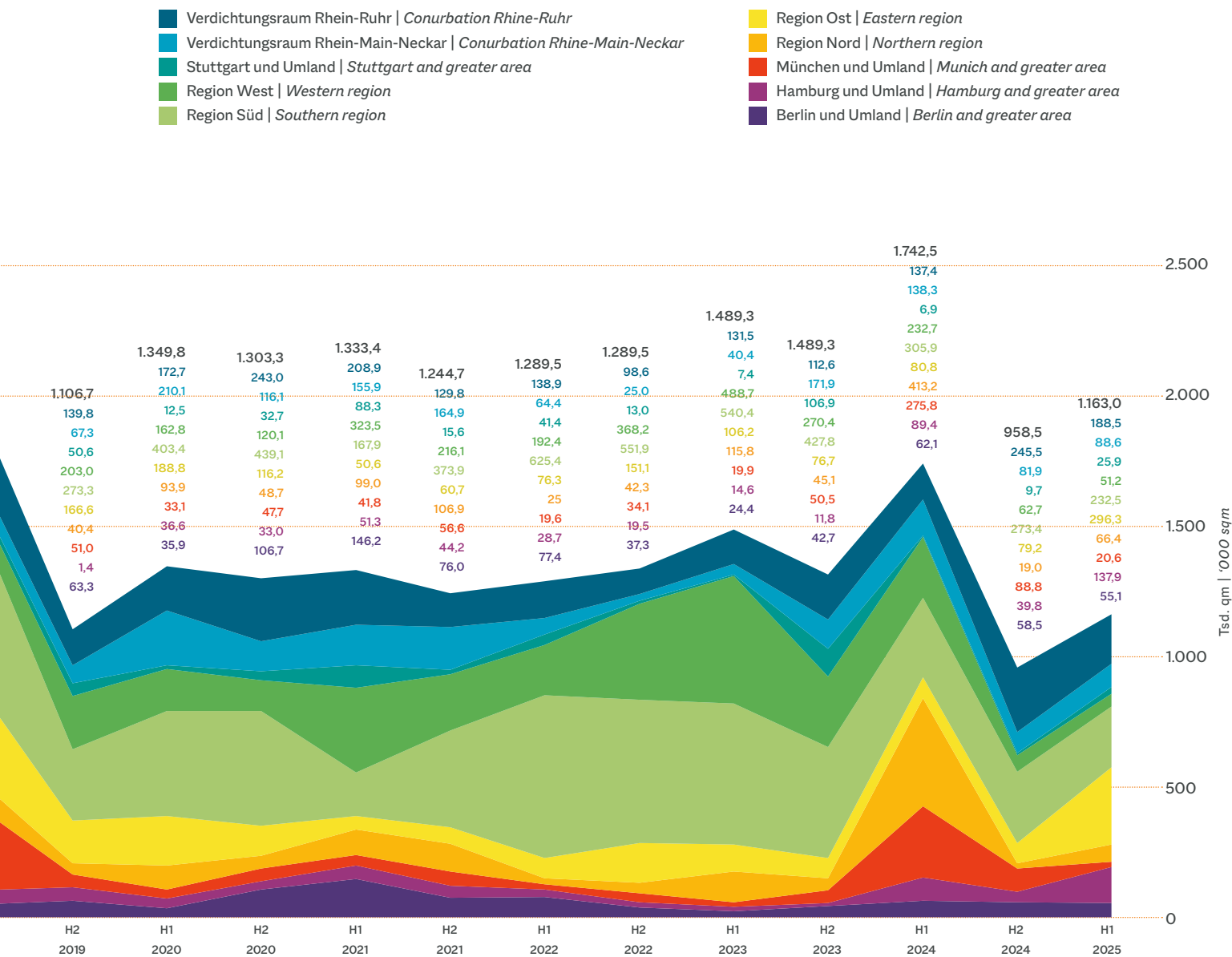
Nachfrage nach Light Industrial Immobilien stark standortabhängig

Nach dem deutlichen Einbruch der Flächenumsätze im zweiten Halbjahr 2024 zeigt sich im ersten Halbjahr 2025 wieder eine deutliche Marktbelebung. Der Gesamtflächenumsatz stieg auf 1.163.000 qm und überschritt damit wieder die Millionenmarke. Im zweiten Halbjahr 2024 war diese Schwelle mit 958.000 qm erstmals seit Bestehen dieses Marktberichts unterschritten worden.

Demand for light industrial properties highly dependent on location

Following the significant drop in take-up in the second half of 2024, the market showed clear signs of revitalisation in the first half of 2025. Take-up rose to 1,163,000 square metres, exceeding the million mark once again. In the second half of 2024, this figure fell below this mark for the first time since this market report was first published, at 958,000 sqm.

Abb. 09: Flächenumsätze nach Region
Fig. 09: Take-ups by region





Produktionsflächen in „The Plant“ Konstanz *Light manufacturing space in „The Plant“ Constance*

Quelle Source: Investa, © Edmund Möhrle

Regional zeigt sich ein interessantes Bild: Die Region Ost erobert mit 296.000 qm und einem Anteil von 25 % überraschend die Spitzenposition. Besonders bemerkenswert ist die Dynamik dieser Entwicklung – mit einem Anstieg von nur rund 79.000 qm im Vorhalbjahr auf das aktuelle Niveau hat sich der Flächenumsatz mehr als verdreifacht. Dieses Ergebnis wird jedoch stark durch den großvolumigen Eigennutzbaustart von TSMC in Dresden beeinflusst.

Die traditionell starke Region Süd reiht sich mit 232.500 qm (20 % Marktanteil) auf Platz zwei ein, dicht gefolgt vom Verdichtungsraum Rhein-Ruhr mit 188.500 qm. Beide Regionen verzeichneten gegenüber dem zweiten Halbjahr 2024 leichte Rückgänge, bewegen sich aber weiterhin auf soliden Niveaus.

The regional picture is interesting: the eastern region surprisingly took the top spot with 296,000 sqm and a share of 25%. The momentum of this development is particularly noteworthy – with an increase from just around 79,000 sqm in the previous half-year to the current level, take-up has more than tripled. However, this result is strongly influenced by the large-volume owner-occupier construction project started by TSMC in Dresden.

The traditionally strong southern region ranks second with 232,500 sqm (20% market share), closely followed by the Rhine-Ruhr conurbation with 188,500 sqm. Both regions recorded slight declines compared with the second half of 2024, but remain at solid levels.

Steigende Nachfrage nach Großflächen

Die Analyse des Flächenumsatzes nach Größenklassen zeigt eine markante Verschiebung hin zu größeren Einheiten. Flächen über 10.000 qm legten deutlich zu: Ihr Anteil stieg von rund 28 % im zweiten Halbjahr 2024 auf annähernd 36 % im ersten Halbjahr 2025 und erreichte damit wieder ein Niveau vergleichbar mit der zweiten Jahreshälfte 2023. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass bereits einzelne Großabschlüsse erheblichen Einfluss auf die Statistik haben können.

Auch die Flächengrößen zwischen 1.000 bis 2.499 qm gewannen an Bedeutung und steigerten ihren Anteil von 12 % auf 15 %. Bei den kleineren Kategorien waren hingegen leichte Rückgänge zu verzeichnen.

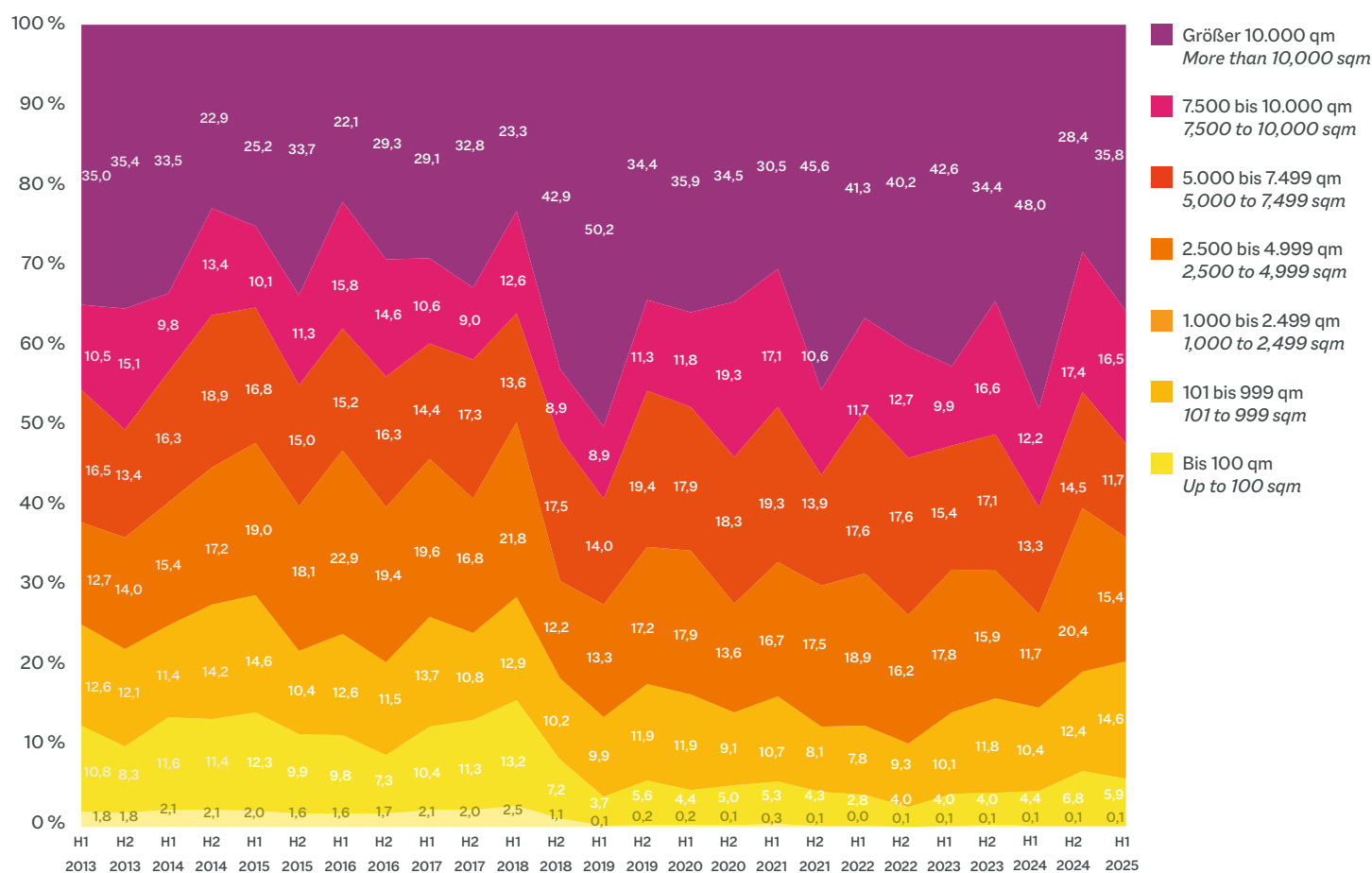
Rising demand for large properties

An analysis of take-up by size category reveals a marked shift towards larger units. Properties larger than 10,000 sqm saw significant growth: their share rose from around 28% in the second half of 2024 to almost 36% in the first half of 2025, returning to a level comparable with the second half of 2023. In this context, it should be noted that even individual large transactions can have a significant impact on the statistics.

Space sizes between 1,000 and 2,499 square metres also gained in importance, increasing their share from 12% to 15%. In contrast, the smaller categories recorded slight declines.

Abb. 10: Umsatzleistung nach Flächengrößenklassen

Fig. 10: Take-ups by area size category



Längerfristige Bindungen gewinnen an Bedeutung

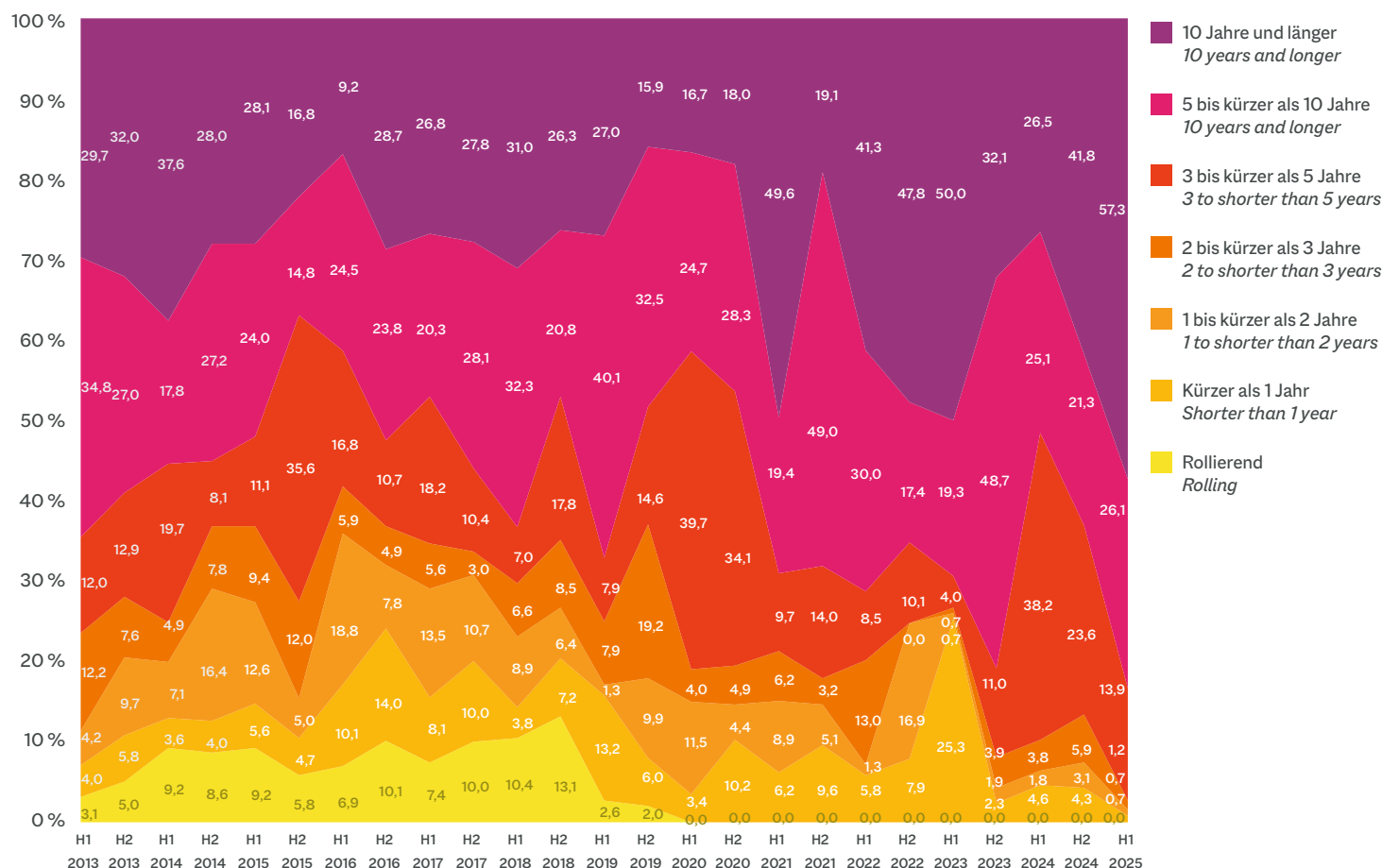
Die Auswertung der vorliegenden Daten zu Laufzeiten von neu geschlossenen Mietverträgen deutet im ersten Halbjahr 2025 auf eine leichte Verschiebung in Richtung längerfristiger Bindungen hin. Mietverträge mit zehn Jahren oder längerer Laufzeit sowie mittelfristige Verträge zwischen fünf und zehn Jahren bilden einen relevanten Teil des Vermietungsgeschehens bei Light Industrial Immobilien. Kurzfristige Mietverhältnisse unter fünf Jahren scheinen demgegenüber an Bedeutung verloren zu haben.

Longer-term commitments are gaining in importance

An analysis of the available data on the terms of newly concluded leases indicates a slight shift towards longer-term commitments in the first half of 2025. Leases with terms of ten years or more and medium-term leases between five and ten years account for a significant proportion of lettings in the light industrial real estate sector. In contrast, short-term leases of less than five years appear to have lost importance.

Abb. 11: Flächengewichtete Laufzeit der Mietverträge

Fig. 11: Lease term weighted by take-ups





Siemens Technopark in Nürnberg *Siemens Technopark in Nuremberg*

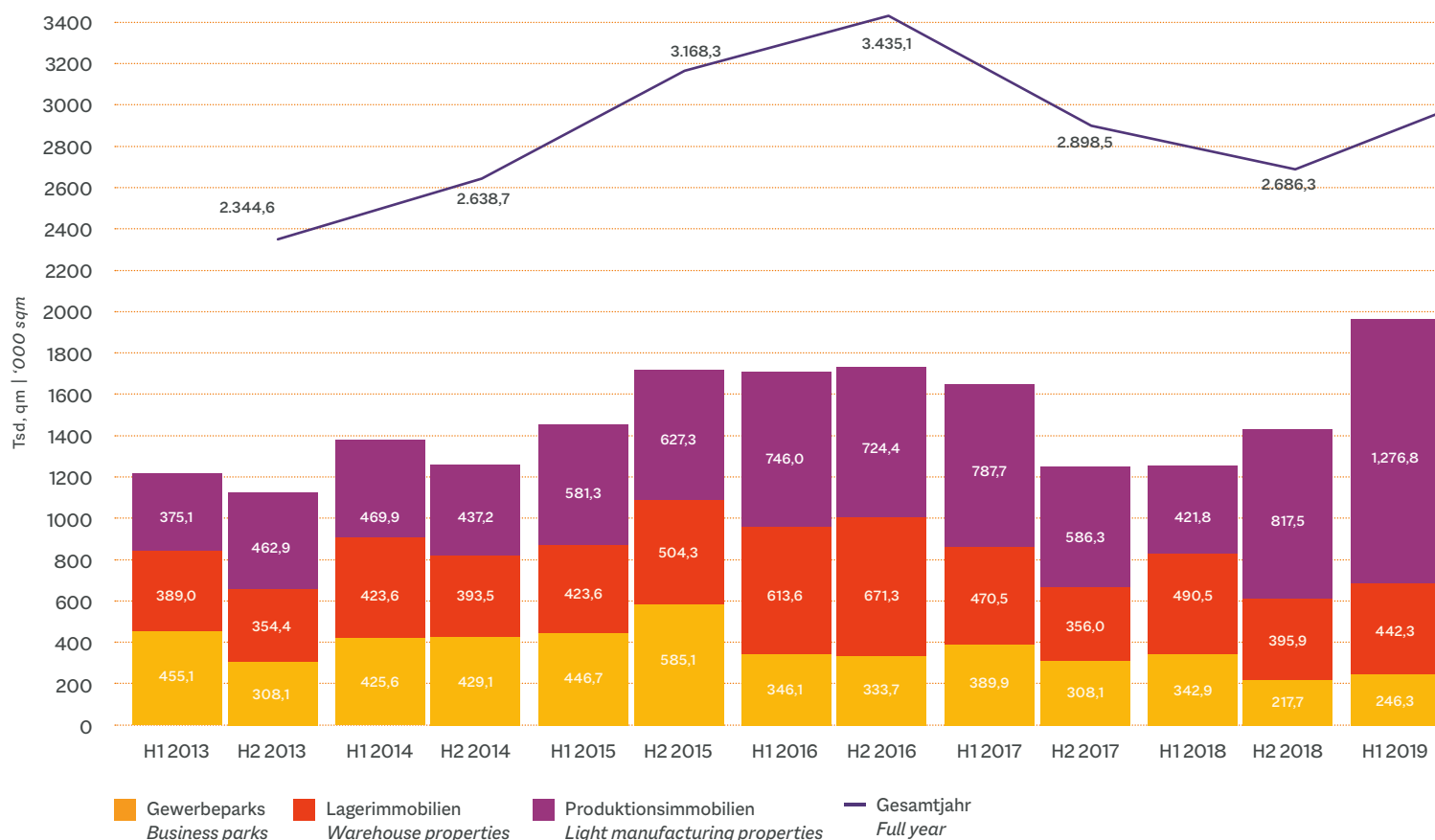
Quelle Source: Siemens Real Estate

Längere Vertragslaufzeiten sind im Bereich der Unternehmensimmobilien häufiger anzutreffen als in manchen anderen gewerblichen Assetklassen wie Büroimmobilien und können zur Stabilisierung von Vermietungsstrukturen beitragen.

Longer contract terms are more common in the light industrial property sector than in some other commercial asset classes, such as office properties, and can help to stabilise letting structures.

Abb. 12: Flächenumsätze nach Objektkategorie

Fig. 12: Take-ups by property type



Flächenumsatz steigt insbesondere bei Produktionsimmobilien

Bei sämtlichen Objektklassen konnte im ersten Halbjahr 2025 gegenüber dem schwachen zweiten Halbjahr des Vorjahres ein Umsatzanstieg verzeichnet werden. Insbesondere der Flächenumsatz bei Produktionsimmobilien stieg von 428.500 qm im zweiten Halbjahr 2024 um rund 32 % auf 566.000 qm – ein Ergebnis, das durch den Flächenumsatz von TSMC in Dresden maßgeblich beeinflusst wurde. Produktionsimmobilien bilden somit die am stärksten nachgefragte Objektkategorie. Die Flächenumsätze werden dabei traditionell stark durch großflächige Eigennutzerprojekte geprägt, die das Gesamtergebnis maßgeblich beeinflussen.

Lagerimmobilien wiesen einen Nachfrageanstieg von 16 % auf 349.000 qm auf, gefolgt von Gewerbeparks, deren Flächenumsatz um rund 8 % auf 248.000 qm stieg.

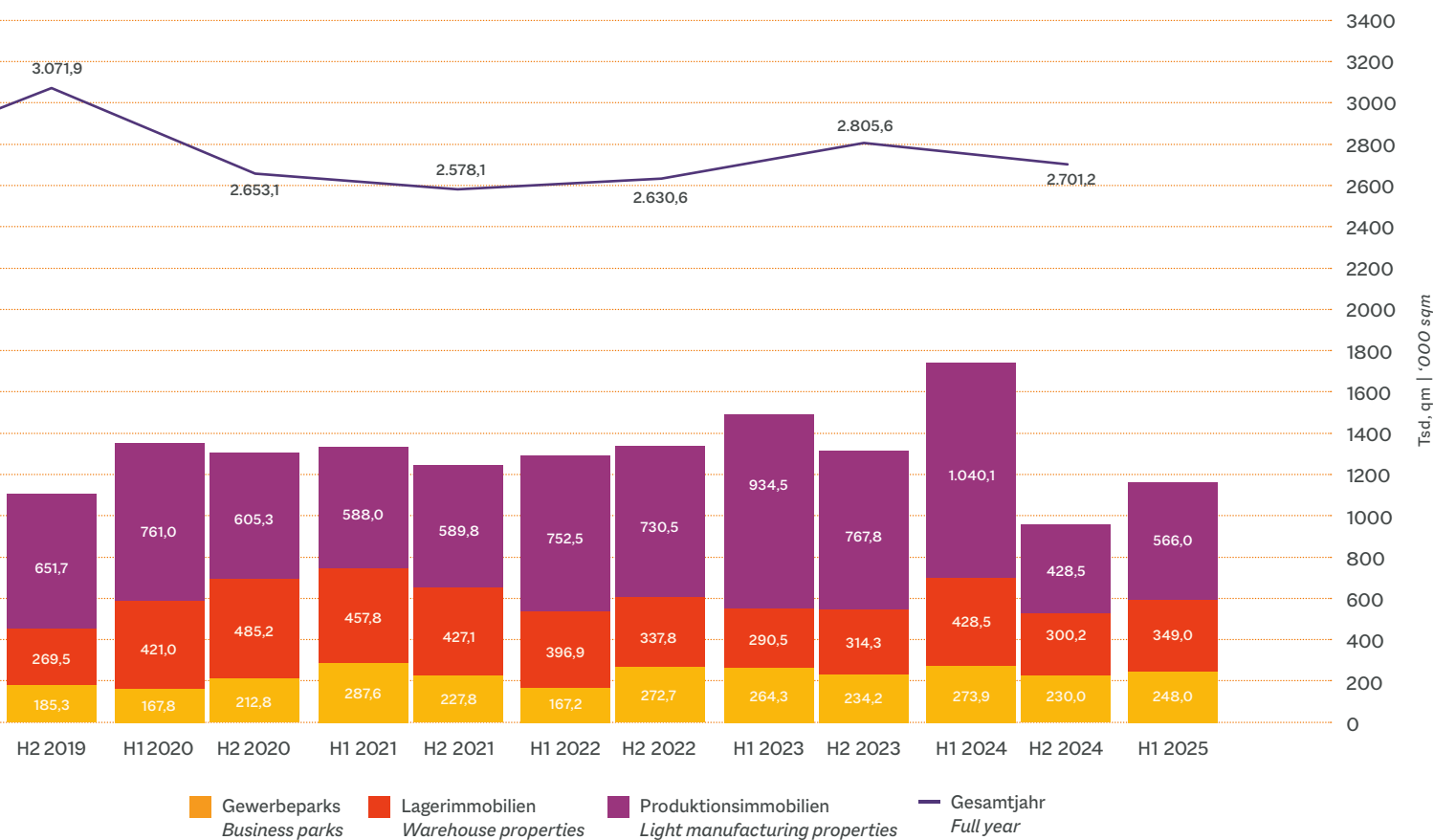
Take-up rises, particularly among production properties

All property classes saw an increase in take-up in the first half of 2025 compared with the weak second half of the previous year. In particular, take-up of production properties rose by around 32% from 428,500 sqm in the second half of 2024 to 566,000 sqm – a result that was significantly influenced by TSMC's take-up in Dresden. Production properties are therefore the most sought-after property category. Take-up is traditionally strongly influenced by large-scale owner-occupier projects, which have a significant impact on the overall result.

Warehouse properties saw a 16% increase in demand to 349,000 sqm, followed by business parks, where space turnover rose by around 8% to 248,000 sqm.

Abb. 12: Flächenumsätze nach Objektkategorie

Fig. 12: Take-ups by property type



Trotz fortbestehender konjunktureller Unsicherheiten gehen Unternehmen inzwischen wieder selektiv großflächigere Projekte an. Diese vorsichtige Rückkehr zu Investitionsentscheidungen, die zwischenzeitlich zurückgestellt wurden, kann als erste Erholungstendenz gewertet werden. Die Umsatzsteigerungen bei Produktionsimmobilien zeigen, dass zumindest einzelne Unternehmen bereit sind, langfristige Standortentscheidungen zu treffen – auch wenn das gesamtwirtschaftliche Umfeld weiterhin von Unsicherheiten geprägt bleibt.

Despite continuing economic uncertainty, companies are now selectively tackling larger-scale projects again. This cautious return to investment decisions that have been put on hold temporarily can be seen as the first sign of recovery. The increase in take-up for production properties shows that at least some companies are prepared to make long-term location decisions, even though the overall economic environment remains uncertain.

Flächennachfrage aus dem Verarbeitenden Gewerbe erholt sich leicht

Das Verarbeitende Gewerbe, die Industrie und Produktion bilden traditionell das Rückgrat der Flächennachfrage im Bereich Light Industrial. Nach dem drastischen Einbruch auf 42 % des Gesamtumsatzes im zweiten Halbjahr 2024 zeigt sich im ersten Halbjahr 2025 eine vorsichtige Stabilisierung auf rund 47 %. Trotz dieser Erholung bleibt der Wert im Jahresvergleich auf einem historisch niedrigen Niveau, was die anhaltenden strukturellen Herausforderungen der deutschen Industrie widerspiegelt. Positiv zu bewerten ist hingegen die Entwicklung im Bereich E-Commerce sowie den sonstigen Branchen, die spürbare Nachfragezuwächse verzeichneten.

Demand for space from the manufacturing sector recovers slightly

The manufacturing sector, industry and production traditionally form the backbone of demand for space in the light industrial segment. Following a drastic slump to 42% of total take-up in the second half of 2024, the first half of 2025 saw a cautious stabilisation at around 47%. Despite this recovery, the figure remains at a historically low level compared to previous years, reflecting the on-going structural challenges facing German industry. On the other hand, developments in e-commerce and other sectors, which recorded noticeable increases in demand, can be viewed positively.

Außenansicht eines Gewerbeparks in München *Exterior view of a business park in Munich*

Quelle Source: Aurelis © Christoph Knoch



Die übrigen Branchen entwickelten sich hingegen rückläufig. Einen deutlichen Rückgang verzeichneten Handel sowie Kfz-Reparatur und -Service. Auch Logistik- und Transportunternehmen sowie die Dienstleistungsbranche reduzierten ihre Flächenaktivitäten.

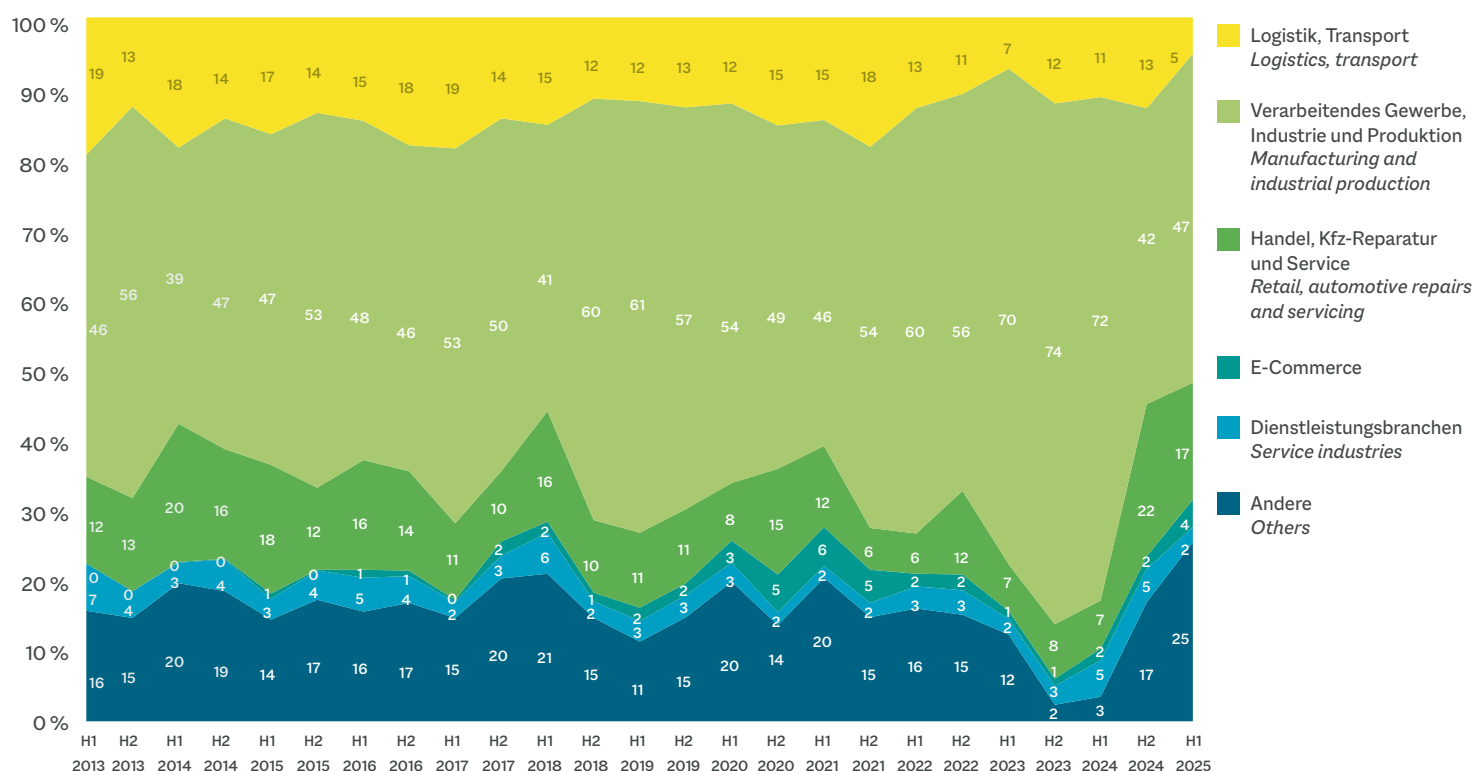
Neben den etablierten Nachfragetreibern gewinnen weitere Wirtschaftszweige an Bedeutung, was auf eine zunehmende Diversifikation der Nachfragestruktur hindeutet. Während einige Branchen noch zurückhaltend agieren, zeigen sich andere durchaus expansionsbereit – eine Entwicklung, die zur Stabilisierung des Marktes beitragen könnte.

The other sectors, on the other hand, declined. Retail and motor vehicle repair and service recorded a significant decline. Logistics and transport companies as well as the service sector also reduced their space activities.

In addition to the established drivers of demand, other sectors are gaining in importance, indicating an increasing diversification of the demand structure. While some branches are still acting cautiously, others are showing a clear willingness to expand – a development that could contribute to stabilising the market.

Abb. 13: Flächenumsätze nach aggregiertem Wirtschaftszweig

Fig. 13: Take-ups by aggregated economic sector



Stagnation der Mietpreise hält an

Die Stabilisierung der Mietpreise auf hohem Niveau setzt sich fort und prägt weiterhin die Entwicklung bei den meisten Flächenarten. Eine Ausnahme bilden Flex Spaces, die ihre Sonderstellung am Markt weiter ausbauen konnten. Die Spitzenmiete stieg um 0,10 Euro/qm auf 18,10 Euro/qm, während absolute Spitzenobjekte mit herausragenden Lageeigenschaften Mietpreise bis 20,90 Euro/qm erzielen können.

Diese selektiven Mietpreisanstiege bei Flex Spaces bestätigen die anhaltend starke Nachfrage nach hochwertigen, flexibel nutzbaren Flächen. Vor allem an wirtschaftsstarken A-Standorten konkurrieren Nutzer verstärkt um moderne Neubauflächen, die den gestiegenen Ansprüchen an Flexibilität und Ausstattungsstandards entsprechen.

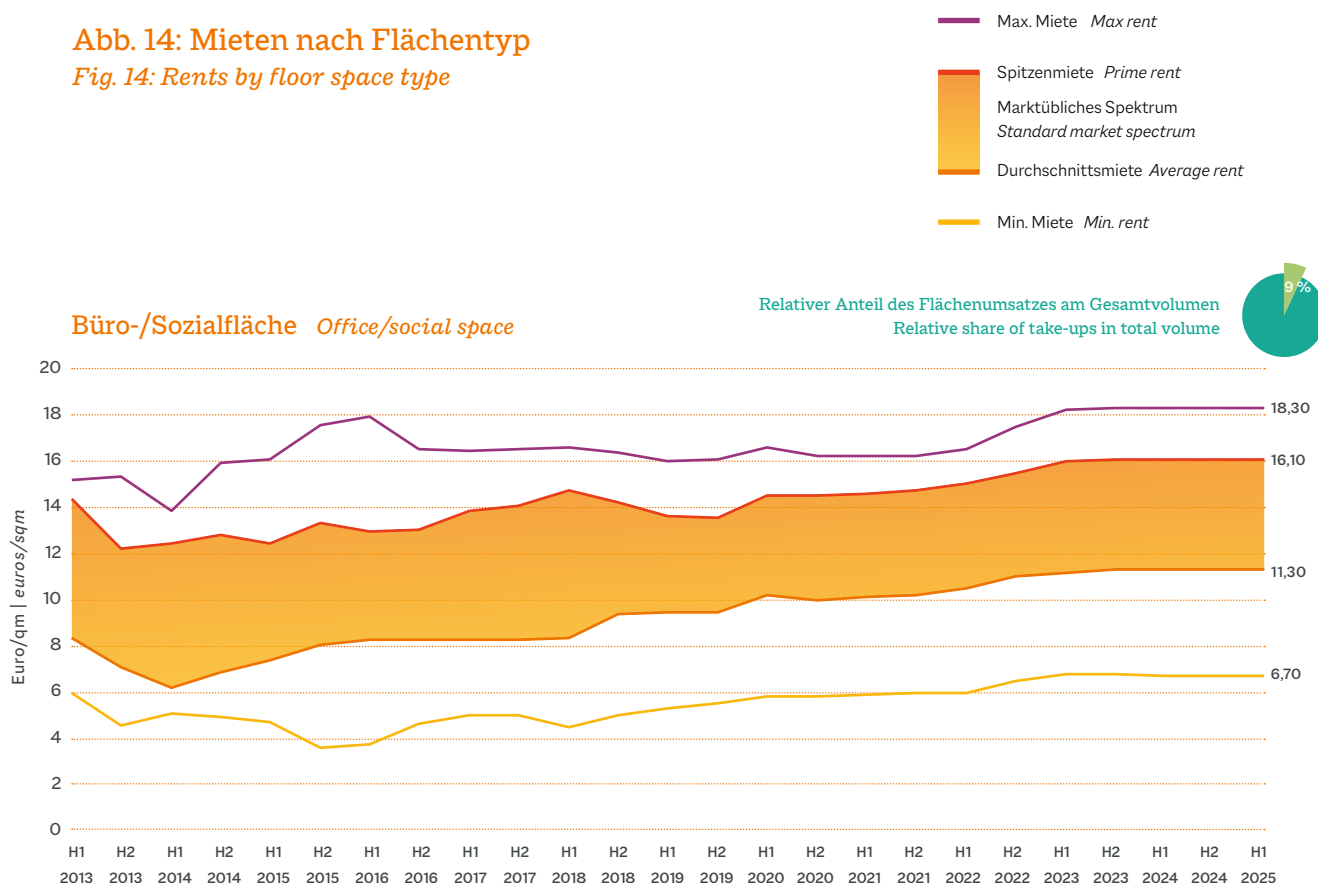
Rental prices continue to stagnate

Rents continue to stabilise at a high level and continue to shape developments for most types of space. Flex spaces are an exception, as they have been able to further expand their special position in the market. The prime rent rose by 0.10 euros/sqm to 18.10 euros/sqm, while absolute prime properties with outstanding location characteristics can achieve rents of up to 20.90 euros/sqm.

These selective rent increases for flex spaces confirm the continuing strong demand for high-quality, flexible space. In economically strong A-locations in particular, users are increasingly competing for modern new-build space that meets the increased demands for flexibility and furnishing standards.

Abb. 14: Mieten nach Flächentyp

Fig. 14: Rents by floor space type

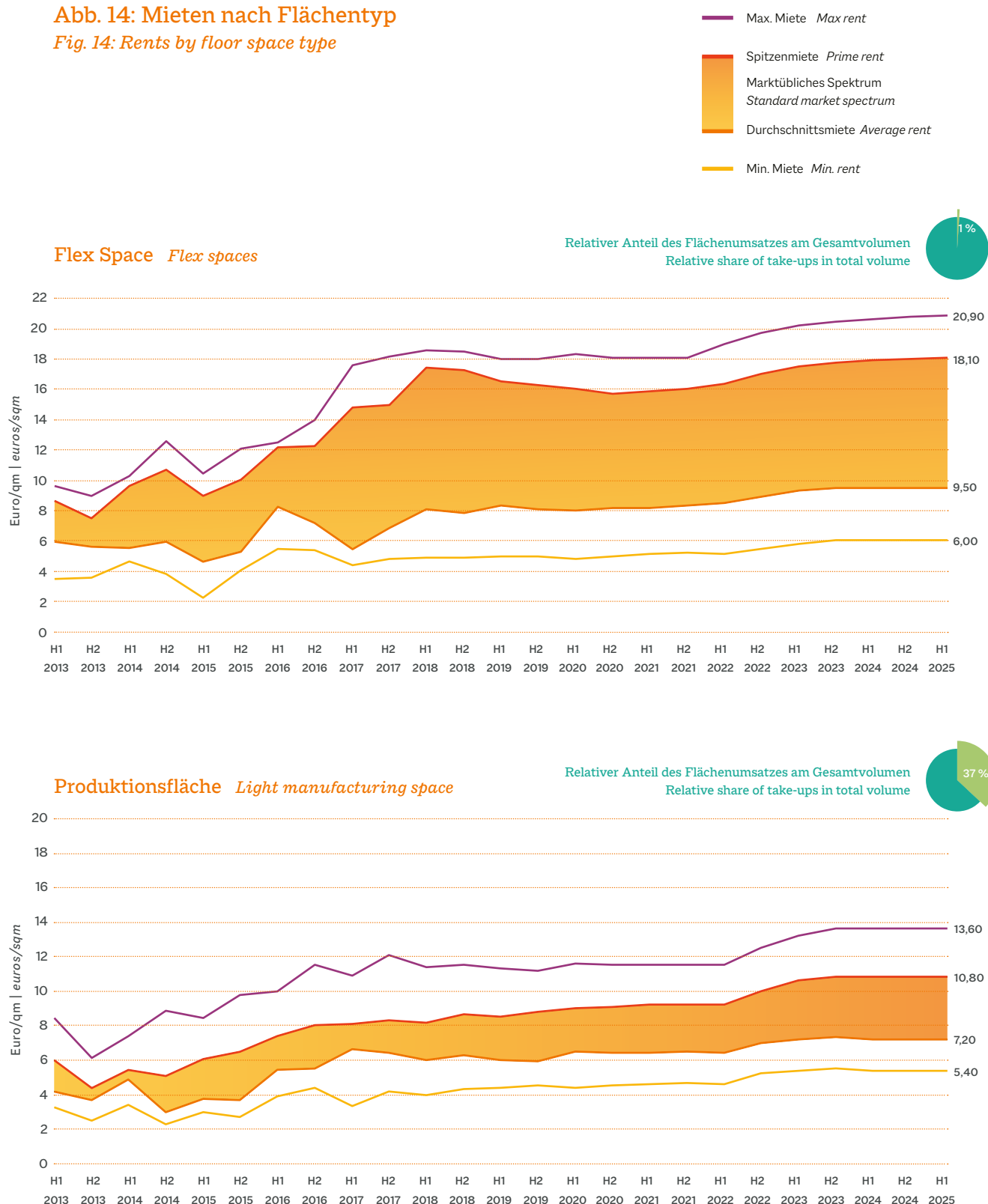


Produktions- sowie Büro- und Sozialflächen verharren hingegen auf dem Niveau des Vorjahres. Größere Mietpreisbewegungen sind hier erst wieder bei einer deutlicheren Belebung der Konjunktur zu erwarten.

Production, office and social space, on the other hand, remain at the previous year's level. Significant changes in rents are not expected here until a more pronounced economic recovery occurs.

Abb. 14: Mieten nach Flächentyp

Fig. 14: Rents by floor space type



Mietpreisspanne von Lagerflächen vergrößert sich

Die anhaltend verhaltene Flächennachfrage verstärkt die räumliche und qualitative Marktdifferenzierung. Während moderne Objekte mit hochwertiger Ausstattung und zeitgemäßen Nachhaltigkeitsstandards in erstklassigen Lagen nach wie vor gefragt bleiben, kann das bestehende Angebot diese spezifische Nachfrage nicht vollständig decken. Ältere Bestandsimmobilien leiden hingegen meist unter mangelnder Energieeffizienz, was ihre Vermarktbarkeit zusätzlich erschwert. Diese Zwei-Klassen-Entwicklung zeigt sich deutlich in den Mietpreisen: Erneut sind Mietpreissteigerungen nur im höherpreisigen Bereich zu verzeichnen.

Über alle Größenklassen hinweg stiegen die Spitzenmieten leicht an. Flächen zwischen 500 und 9.999 qm erzielen nun bis zu 9,70 Euro/qm, während sich die Spitzenmiete für Einheiten zwischen 100 und 499 qm auf 9,80 Euro/qm beläuft. Kleinflächen bis 99 qm erreichen sogar 16,50 Euro/qm.

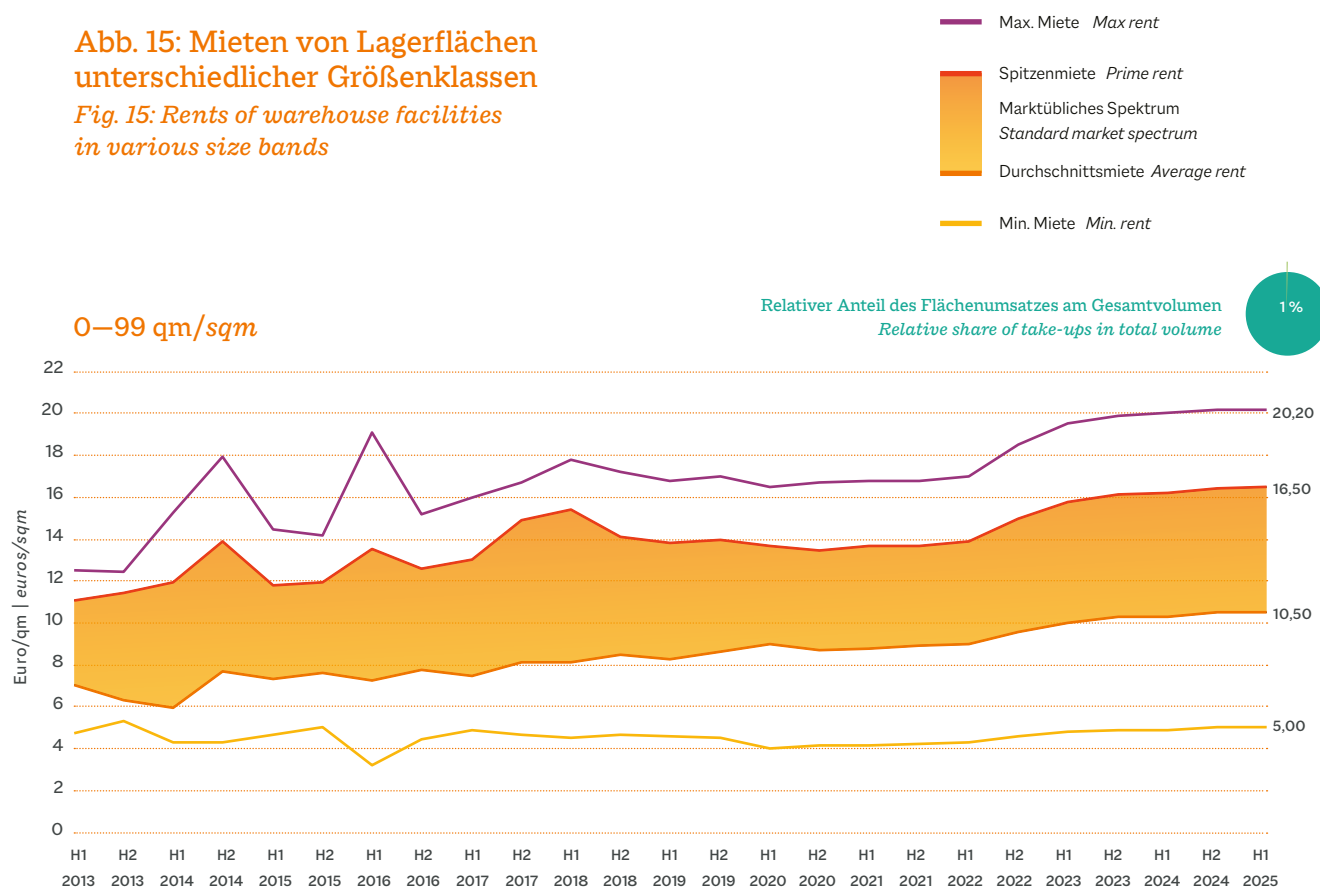
Rental price range for warehouse space increases

The continuing subdued demand for space is intensifying spatial and qualitative market differentiation. While modern properties with high-quality building- and contemporary sustainability standards in prime locations remain sought after, the existing supply cannot fully meet this specific demand. Older existing properties, on the other hand, usually suffer from poor energy efficiency, which makes them even more difficult to market. This two-tier development is clearly reflected in rental prices: once again, rental price increases are only being recorded in the higher-priced segment.

Prime rents rose slightly across all size categories. Spaces between 500 and 9,999 square metres now fetch up to 9.70 euros/sqm, while the prime rent for units between 100 and 499 square metres is 9.80 euros/sqm. Small spaces up to 99 square metres even reach 16.50 euros/sqm.

Abb. 15: Mieten von Lagerflächen unterschiedlicher Größenklassen

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

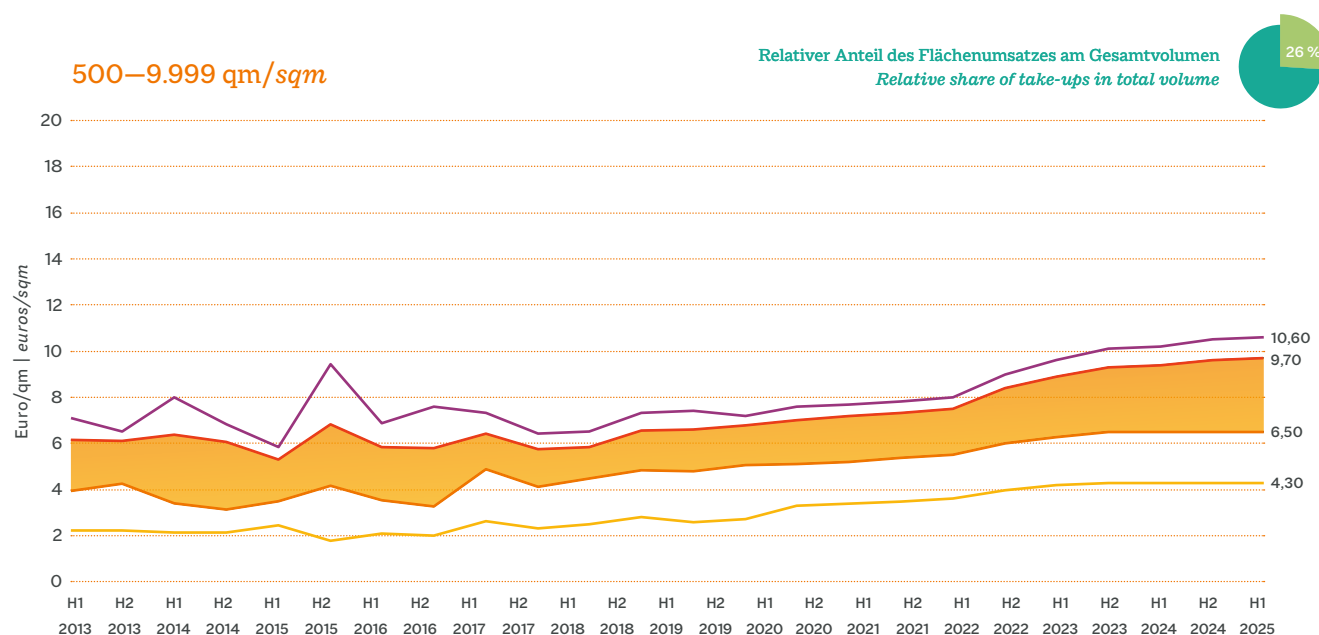
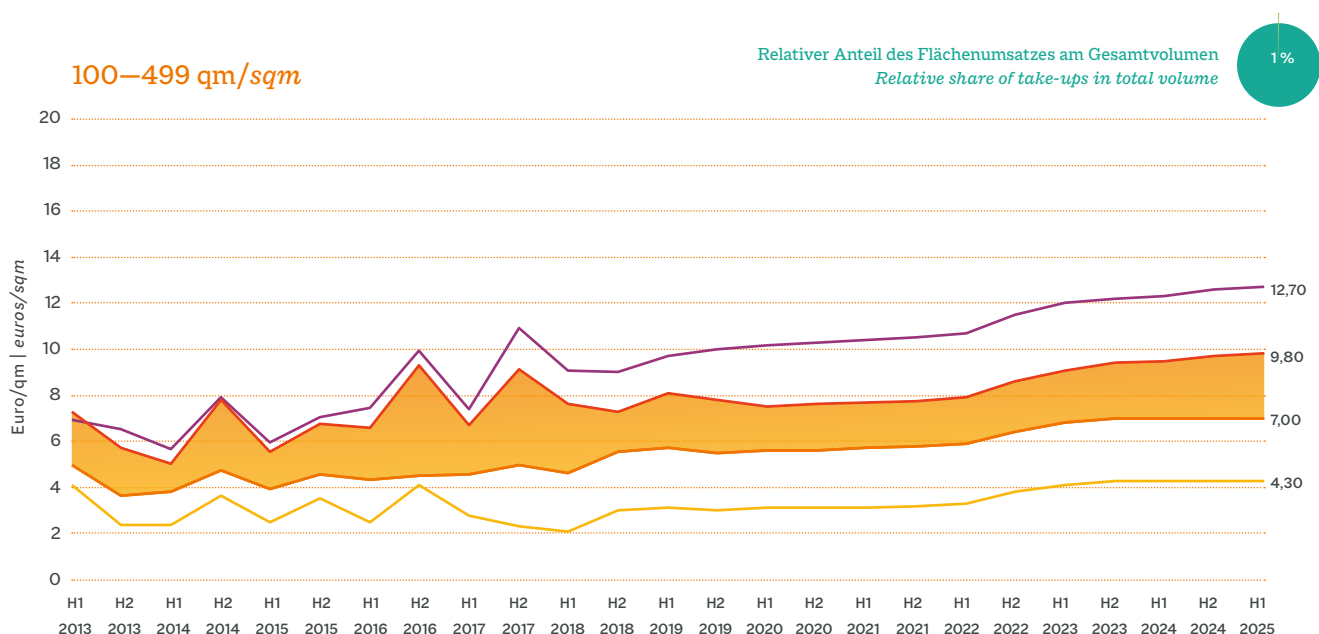


Bei den Durchschnittsmieten sind derzeit keine Veränderungen zu beobachten, während die Mieten am unteren Ende der Preisskala unter Druck stehen. Diese Spreizung verdeutlicht die zunehmende Polarisierung zwischen gehobenen und durchschnittlichen Objekten.

No changes are currently observed for average rents, while rents at the lower end of the price scale are under pressure. This spread illustrates the increasing polarisation between upmarket and average properties.

Abb. 15: Mieten von Lagerflächen unterschiedlicher Größenklasse

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



FERTIGSTELLUNGEN UND PIPELINE *COMPLETIONS AND PIPELINE*

Deutliche Belebung der Fertigstellungen und Projektpipeline

Das Fertigstellungsvolumen verzeichnet im Vergleich zum ersten Halbjahr 2024 einen deutlichen Anstieg um rund 9 % auf rund eine Million qm. Für das traditionell stärkere zweite Halbjahr werden Fertigstellungen im Umfang von rund 1,43 Millionen qm prognostiziert, sodass sich für 2025 insgesamt ein Fertigstellungsvolumen von 2,43 Millionen qm abzeichnet. Dieser Wert erreicht annähernd das Niveau von 2023 und liegt spürbar über dem Vorjahresergebnis.

Produktionsimmobilien dominieren mit 615.500 qm das erste Halbjahr und stellen rund 62 % aller Fertigstellungen. Die Prognosen deuten darauf hin, dass sich diese Entwicklung in der zweiten Jahreshälfte sogar noch verstärkt. Lagerimmobilien und Gewerbeparks entwickeln sich hingegen gleichmäßiger über das Jahr verteilt.

Allerdings bleiben Verschiebungen in der Projektpipeline ein ständiger Unsicherheitsfaktor, der die Prognosen beeinflussen kann. Bauverzögerungen, Finanzierungsschwierigkeiten oder geänderte Marktbedingungen können jederzeit zu Anpassungen führen. Trotz dieser Unwägbarkeiten bleibt der Ausblick für das laufende Jahr grundsätzlich positiv.

Significant revitalisation of completions and project pipeline

Completion volume rose by around 9% compared with the first half of 2024 to around one million square metres. For the traditionally stronger second half of the year, completions of around 1.43 million square metres are forecast, resulting in a total completion volume of 2.43 million square metres for 2025. This figure is close to the level of 2023 and significantly higher than the previous year's result.

Production properties dominate the first half of the year with 615,500 square metres, accounting for around 62% of all completions. Forecasts indicate that this trend will even intensify in the second half of the year. Warehouse properties and business parks, on the other hand, are developing more evenly throughout the year.

However, shifts in the project pipeline remain a constant source of uncertainty that can influence forecasts. Construction delays, financing difficulties or changed market conditions can lead to adjustments at any time. Despite these uncertainties, the outlook for the current year remains fundamentally positive.

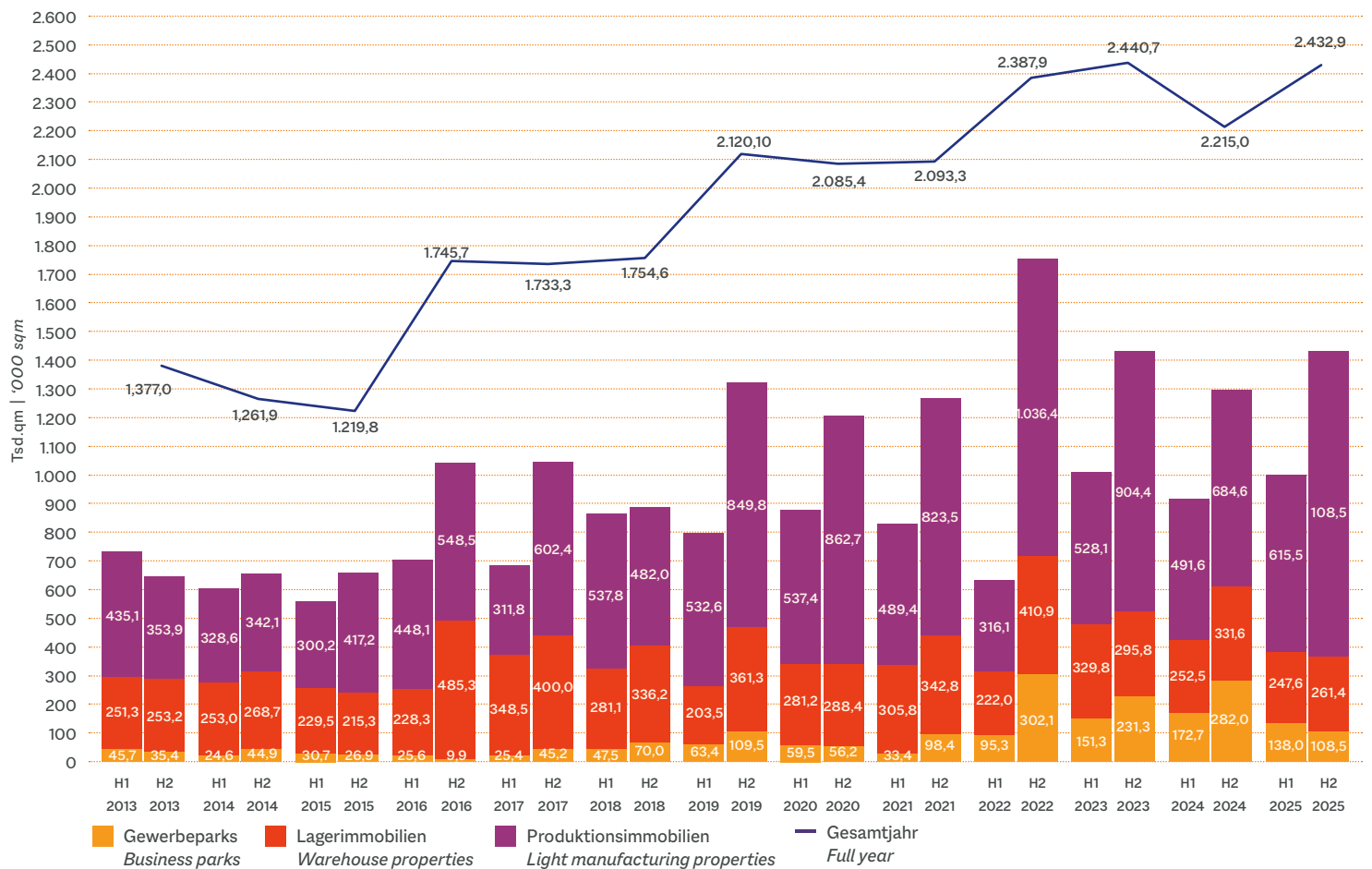


Luftbild „The Plant“, Konstanz Aerial view „The Plant“, Konstanz

Quelle Source: Investa Asset Management, Fotograf/Photographer: Andreas Vallbracht

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

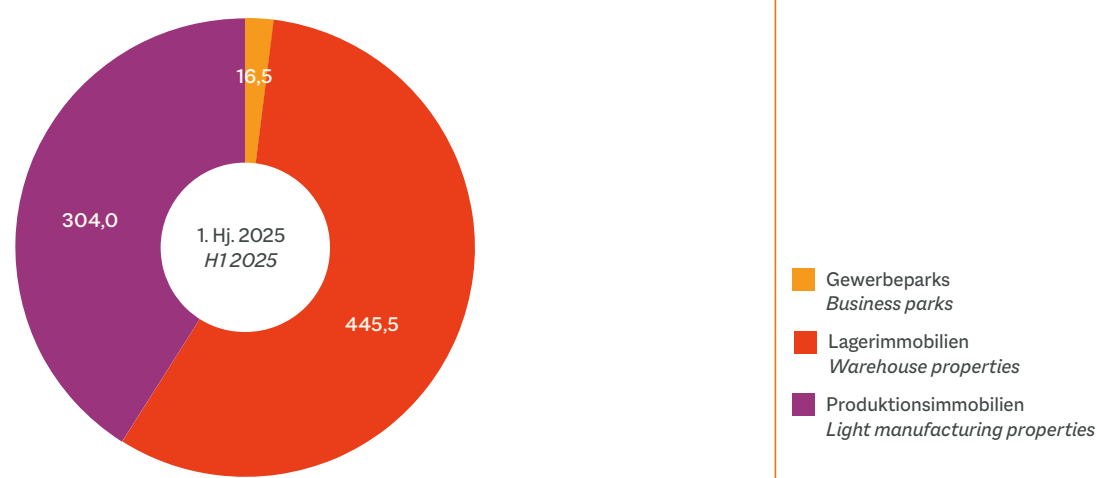


Abb. 18: Übersicht von Flächen und Werten deutscher Unternehmensimmobilien
Fig. 18: Overview of floor space and values of German Unternehmensimmobilien

	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 %
Gewerbeparks Business parks	73,7	6,0%	59,6	7,4%	36,4	90,0%
Lagerimmobilien Warehouse properties	603,9	49,1%	445,5	55,1%	267,3	60,0%
Produktionsimmobilien Light manufacturing properties	552,6	44,9%	304,0	37,6%	121,6	40,0%
Alle Unternehmensimmobilien Unternehmensimmobilien total	1.230,2	100,0	809,0	100,0	425,3	49,4

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

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

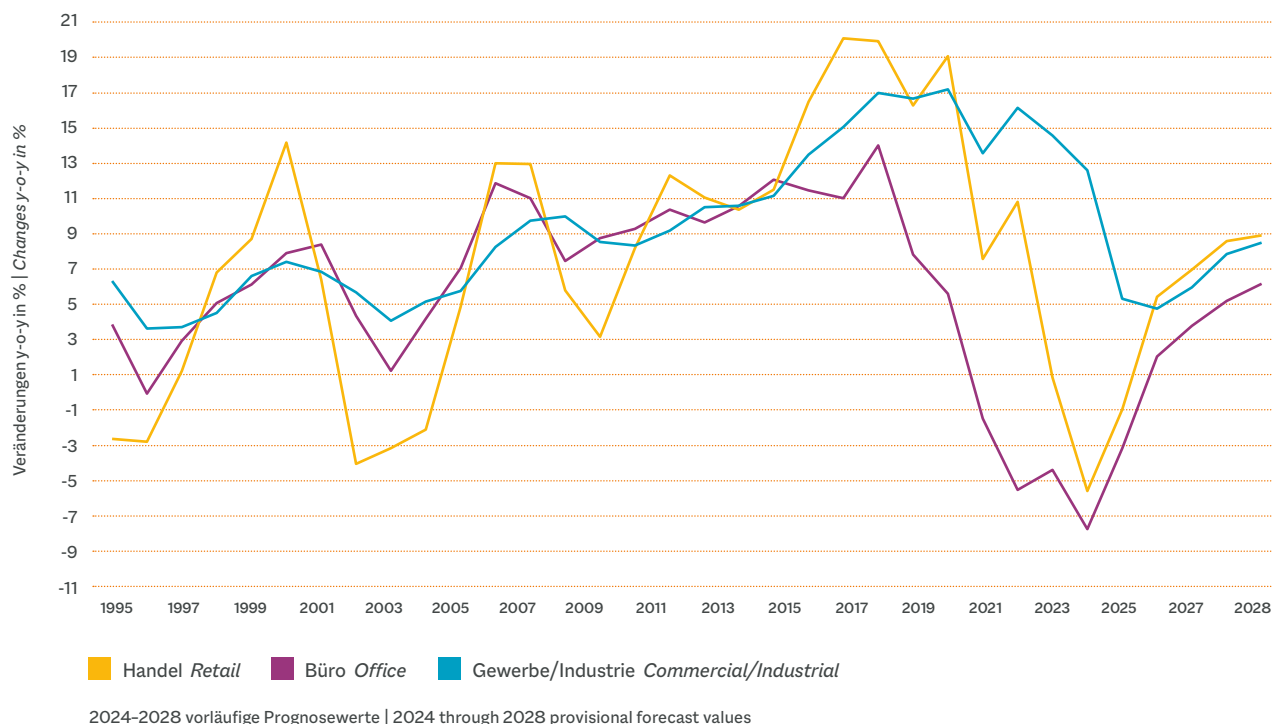
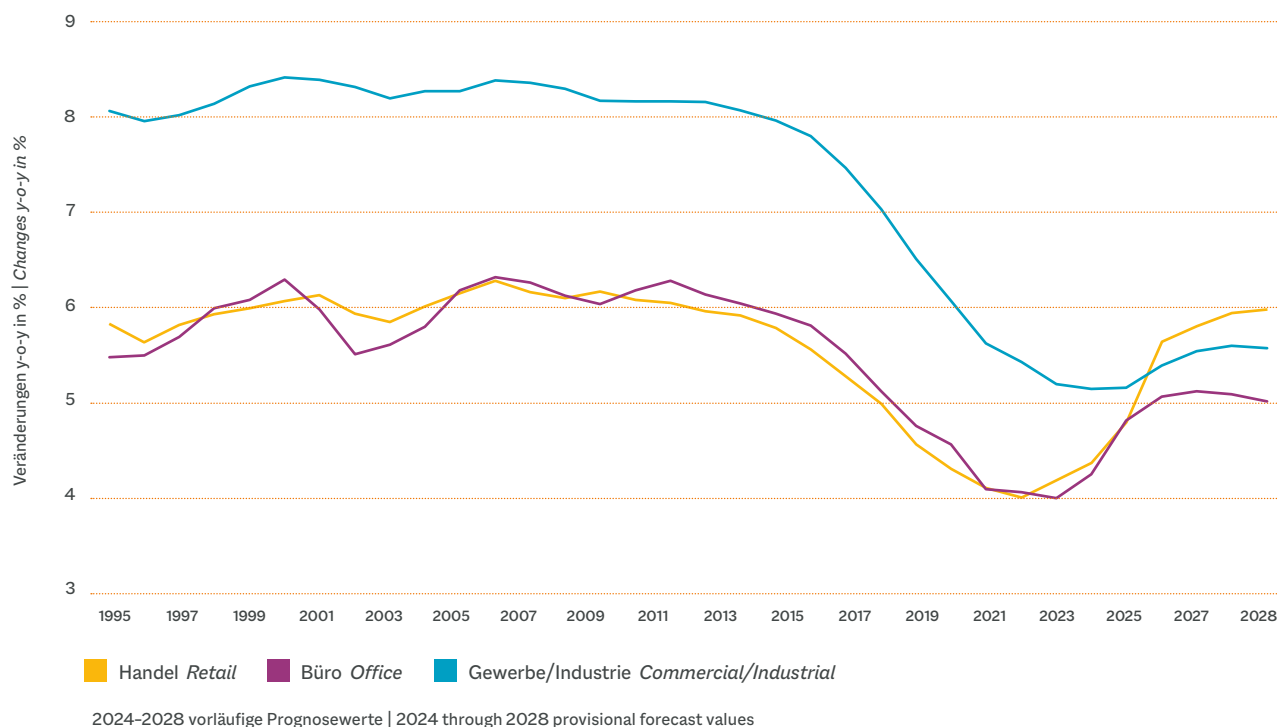


Abb. 20: German Property Index (GPI), Cashflow-Rendite nach Immobiliensegmenten

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



WAS SIND UNTERNEHMENS-IMMOBILIEN?

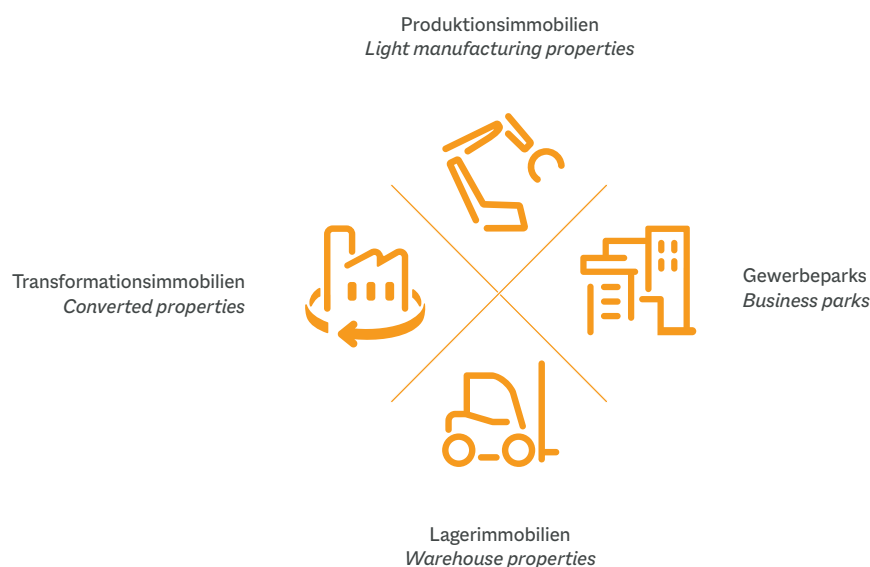
WHAT ARE UNTERNEHMENS-IMMOBILIEN?

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 Industrieareale 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 Vielmietstruktur 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 LIGHT INDUSTRIAL 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 LIGHT INDUSTRIAL 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 Flächengewichte Laufzeit der Mietverträge

Abb. 12: S. 24-25 Flächenumsatz nach Objektkategorie

Abb. 13: S. 26 Flächenumsätze nach aggregiertem Wirtschaftszweig

Abb. 14: S. 28-29 Mieten nach Flächentyp

Abb. 15: S. 30-31 Mieten von Lagerflächen unterschiedlicher Größenklassen

Abb. 16: S. 33 Fertigstellungen und Pipeline-Flächen nach Objektkategorie

Abb. 17: S. 34 Marktwerte der Objektkategorien von Unternehmensimmobilien in Mrd. Euro, 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 2025

Fig. 0.2: p. 3 Take-ups by property type in sqm, H1 2025

Fig. 01: p. 4-5 Investment volume by property category in million euros, H1 2025

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 2025

Fig. 08: p. 17 Regional distribution of take-ups by property type, H1 2025

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 2025

Fig. 18: p. 34 Overview of floor space and values of German Unternehmensimmobilien, H1 2025

Fig. 19: p. 35 German Property Index (GPI), total return by property segment

Fig. 20: p. 35 German Property Index (GPI), cashflow return by property segment

GLOSSAR

GLOSSARY

Bruttoanfangsrendite (BAR)

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

Flex Space

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

German Property Index (GPI)

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

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

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

Gross Initial Yield (GIY)

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

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

Flex Space

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

German Property Index (GPI)

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

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

Total Return

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

Cashflow Return

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

Capital Growth Return

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

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

Total Return

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

Cash Flow Return

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

Capital Growth

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

IMPRESSUM

IMPRINT

Herausgeber *Published by*
INITIATIVE LIGHT INDUSTRIAL

Geschäftsstelle der / *Office of the*
INITIATIVE LIGHT INDUSTRIAL

bulwiengesa GmbH
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
alexander.fieback@bulwiengesa.de

Projektassistenz *Project Assistant*

Daniel Sopka, Benedikt Gebert, Nea Wichert

Marktbericht Nr. 23, 1. Halbjahr 2025
Market Report No.23, H1 2025

Redaktionsschluss: 19.09.2025
Editorial deadline: 09/19/2025

Design

Büro Dawallu

Copyright © 2025

Alle Rechte vorbehalten. Auszüge dürfen unter Angabe der Quelle „INITIATIVE LIGHT INDUSTRIAL“ verwendet werden. Umfangreichere Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind grundsätzlich nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der INITIATIVE LIGHT INDUSTRIAL 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 LIGHT INDUSTRIAL einzuholen. Ansprechpartner ist die Geschäftsstelle der Initiative.

Copyright © 2025

All rights reserved. Excerpts may be used as long as "INITIATIVE LIGHT INDUSTRIAL" 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 LIGHT INDUSTRIAL, 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 LIGHT INDUSTRIAL. Your contact is the registered office of the 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 GmbH in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit.

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 GmbH has gathered through its research and advisory activities in Germany and elsewhere in Europe.



Außenaufnahme einer Lagerimmobilie in Langenhagen
Exterior view of a warehouse property in Langenhagen
Quelle Source: Alpha Industrial © CSL

The INITIATIVE LIGHT INDUSTRIAL is a cooperation of:

Alpha Industrial 

 aurelis

AVENTOS

 BEOS


STONEWEG
part of SWI Group

 SQUARE
PARKS

 investa
REAL ESTATE

 STONEVEST
REAL ESTATE INVESTMENTS

SIEMENS

[unternehmensimmobilien.net](https://www.unternehmensimmobilien.net)