



INITIATIVE
UNTERNEHMENS
IMMOBILIEN

Transparenz auf dem
deutschen Markt
der Unternehmensimmobilien

*Transparency on
Germany's Industrial Real
Estate Market*

2. Halbjahr 2022 | *H2 2022*

MARKTBERICHT

MARKET REPORT

2. Halbjahr 2022 | H2 2022

DER MARKTBERICHT

THE MARKET REPORT

#18

Die INITIATIVE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN ist eine Kooperation von:

The INITIATIVE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN is a cooperation of:

Alpha Industrial 

 aurelis

AVENTOS

 BEOS

 CROMWELL
PROPERTY GROUP

 FRASERS
PROPERTY

GARBE.
Industrial Real Estate

 investa
REAL ESTATE

PALMIRA  CAPITAL PARTNERS

SIEMENS

INHALT
TABLE OF CONTENTS

EXECUTIVE SUMMARY

- 2 Marktbericht Nr. 18
The Market Report No. 18

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

#18

Abb. O.1: Investmentvolumen nach Objektkategorie in Mio. Euro, 2 Hj. 2022

Fig. O.1: Investment volume by property category, in million euros, H2 2022



Zurückhaltung auf dem Investmentmarkt ersichtlich

Die Assetklasse der Unternehmensimmobilien war im vergangenen Jahr, wie der gesamte Immobilienmarkt, von den globalen ökonomischen und politischen Einschnitten betroffen. Insbesondere die Störungen der weltweiten Lieferketten und damit auch die nachgelagerten Produktionstätigkeiten sowie der Anstieg der Energiekosten haben den Nutzern aus dem Verarbeitenden Gewerbe und den Logistiksektoren zugesetzt. Mit der Zinswende haben zudem zusehends Renditeanstiege und Kaufpreisabschläge auf dem Investmentmarkt Einzug erhalten. Als Folge dieser Entwicklung wurde seitens der Investoren eine Neubewertung des Marktumfelds notwendig und ein abwartendes und zurückhaltendes Agieren hat sich verstetigt.

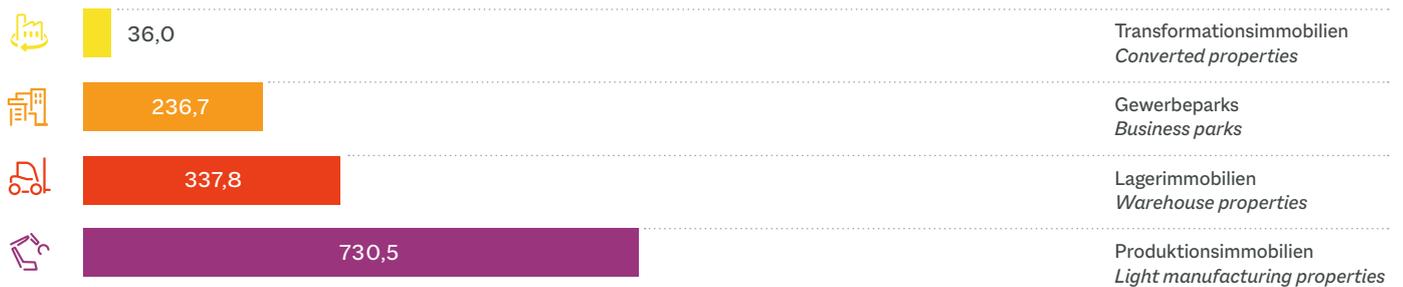
Restraint on the investment market becomes apparent

The Unternehmensimmobilien asset class, like the entire real estate market, was affected by the global economic and political cuts last year. In particular, the disruption of global supply chains and thus downstream manufacturing activities, as well as the rise in energy costs, have hurt occupiers in the manufacturing and logistics sectors. With the turnaround in interest rates, yield increases and purchase price discounts have also become increasingly prevalent on the investment market. As a result of this development, investors have had to reassess the market environment and a wait-and-see and cautious approach has become established.

anhaltend starke Flächennachfrage

Abb. 0.2: Flächenumsätze nach Objektkategorie in Tsd. qm, 2 Hj. 2022

Fig. 0.2: Take-ups by property type, in '000 m², H2 2022



continuing strong demand for space

Die Vorzeichen auf dem Flächenmarkt sind weiter positiv

Der Flächenumsatz konnte im zweiten Halbjahr 2022 leicht zulegen. Diese Entwicklung ist aber insbesondere auf ein starkes Halbjahresergebnis bei den Produktionsimmobilien zurückzuführen und damit auch zu großen Teilen durch Eigennutzungen begründet. Jedoch kann auch festgehalten werden, dass der Anteil der reinen Vermietungsumsätze historisch gesehen dennoch auf einem überdurchschnittlichen Niveau lag. Insgesamt wurde ein Flächenumsatz von rund 1,34 Mio. qm erzielt. Die dynamisch angestiegenen Mietpreise unterstreichen die anhaltende Nachfrage nach Flächen im Segment Unternehmensimmobilien.

Signs on the letting market remain positive

Take-up increased slightly in the second half of 2022. However, this development is due in particular to a strong half-year result for light manufacturing properties and is therefore also largely due to owner-occupancy. However, it can also be noted that the share of pure lettings take-up was still at an above-average level in historical terms. Overall, a take-up of around 1.34 million sqm was achieved. The further dynamic increase in rents underlines the continuing demand for space in Unternehmensimmobilien.

DER INVESTMENTMARKT

THE INVESTMENT MARKET

Spürbarer Investitionsrückgang

Während sich der Investmentmarkt für Unternehmensimmobilien im ersten Halbjahr noch als krisenresistent erwies und im Gegensatz zu den meisten Assetklassen steigende Transaktionsvolumina verzeichnen konnte, ist das Transaktionsvolumen im Vergleich zum vorherigen Halbjahr in der zweiten Jahreshälfte um rund 19 % gesunken und belief sich auf rund 1,32 Milliarden Euro.

Am stärksten investiert wurde im vergangenen Halbjahr in Produktionsimmobilien. Nach wie vor erfreuen sich auch Gewerbeparks einer Beliebtheit, was sie zur am zweithäufigsten gehandelten Objektart macht, wenngleich ihr Transaktionsvolumen leicht rückläufig war. Das hohe Investmentvolumen der Transformationsimmobilien hat hingegen nur eine eingeschränkte Aussagekraft, da es im Wesentlichen auf eine einzelne große Transaktion im Berliner Stadtgebiet zurückzuführen ist. Die Gesamtzahl der Transaktionen in allen betrachteten Objekttypen lag im zweiten Halbjahr auf einem vergleichsweise unterdurchschnittlichen Niveau.

Die veränderten politischen und ökonomischen Rahmenbedingungen haben sich unter anderem in stei-

Noticeable decline in investment

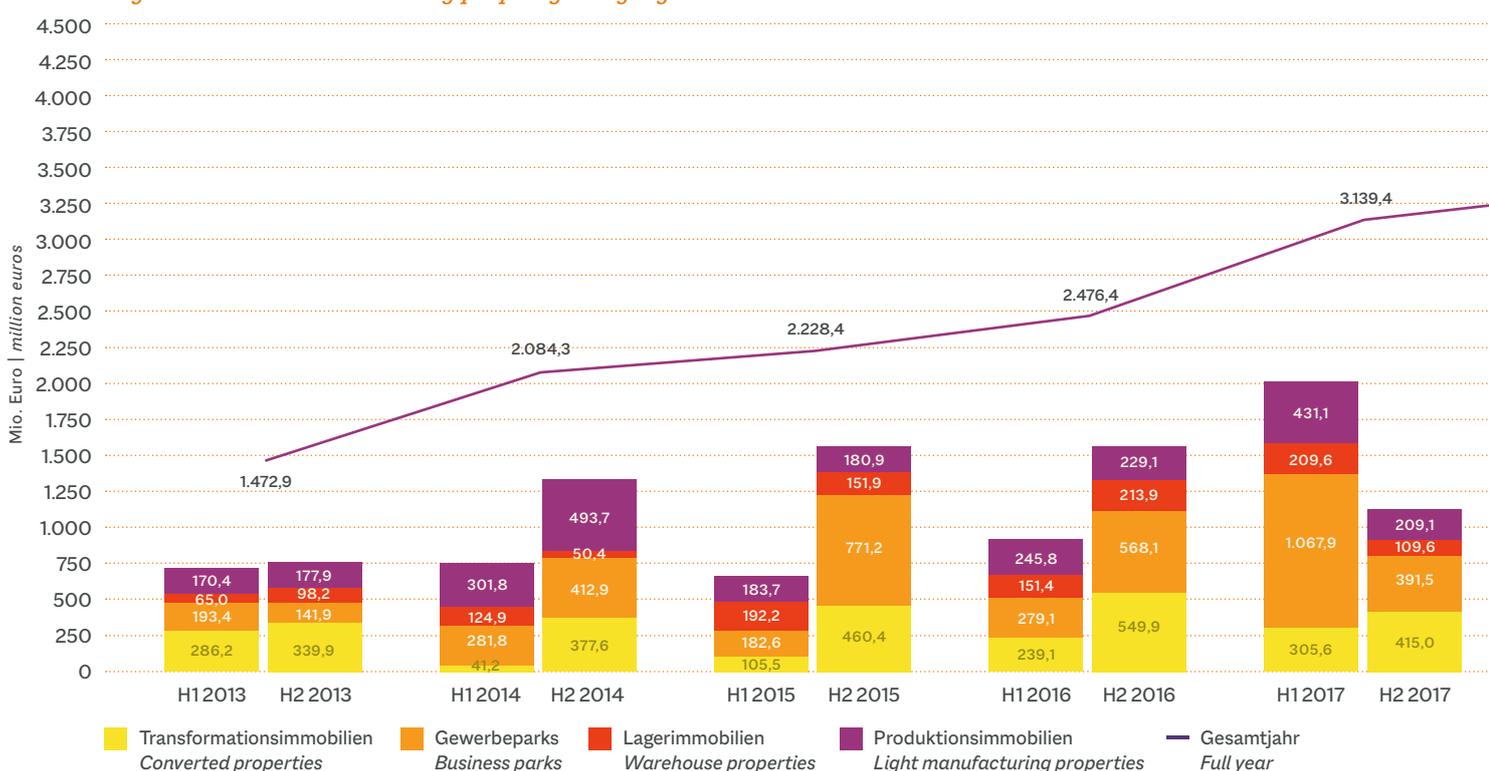
While the investment market for Unternehmensimmobilien still proved to be crisis-resistant in the first half of the year and, in contrast to most other asset classes, was able to record rising transaction volumes, the transaction volume in the second half of the year fell by around 19% compared to the previous half-year and amounted to around 1.32 billion euros.

The strongest purchases in the past half-year were of light manufacturing properties. Business parks also continue to enjoy popularity, making them the second most frequently traded property type, although their transaction volume declined slightly. The high investment volume of converted properties, on the other hand, has only limited significance, as it is essentially attributable to a single large transaction in Berlin's urban area. The total number of transactions in the second half of the year was comparatively below average for all of the property types considered.

The changed political and economic framework conditions have been reflected, among other things, in rising interest rates and energy prices. Transaction activity will only pick up when there is greater cer-

Abb. 01: Investmentvolumen nach Objektkategorie in Mio. Euro

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



gende Zinsen und Energiepreisen niedergeschlagen. Ein Anziehen der Transaktionstätigkeiten wird sich erst dann einstellen, wenn eine größere Gewissheit zur Inflations- und Zinsentwicklung besteht. In den letzten Monaten sind die Kaufpreise drastisch gefallen, was dazu führt, dass Käufer weiter sinkende Preise erwarten und Verkäufer nicht zu den gebotenen Preisen verkaufen möchten. All dies hat zu einer Beruhigung des Investmentmarktes geführt.

tainty about the development of inflation and interest rates. In recent months, purchase prices have fallen dramatically, leading to buyers expecting prices to fall further and sellers not wanting to sell at the prices offered. This has all led to a calming of the investment market.

Produktionsimmobilien mit stärkster Investmentnachfrage im zweiten Halbjahr

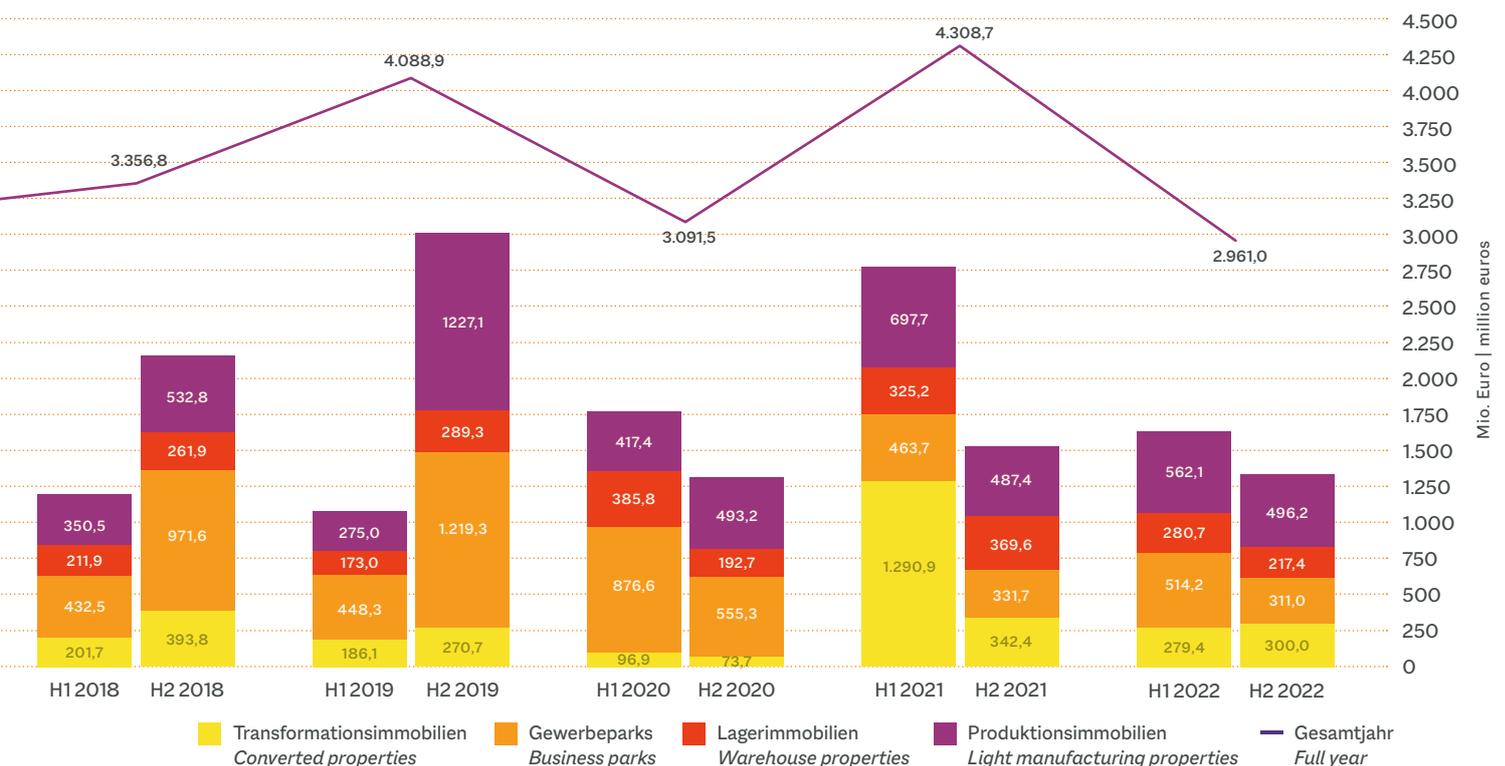
Light manufacturing properties with strongest investment demand in the second half of the year

In der zweiten Jahreshälfte 2022 wurden von Investoren insbesondere Produktionsimmobilien stark nachgefragt. In Summe lag das Transaktionsvolumen dieses Objekttypus bei etwa 496 Mio. Euro und vereinte die meisten Transaktionen auf sich. Eine der nach Volumen größten Transaktionen stellte der Kauf einer ehemaligen Druckerei im Dresdner Stadtgebiet dar. Das zweitgrößte Volumen entfällt auf die Gewerbeparks, für die insgesamt ein Transaktionsvolumen von rund 311 Mio. Euro registriert werden konnte. Damit stellt sich die Entwicklung mit rund -40 % bei den Gewerbeparks im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 deutlich rückläufig dar. Eine der bedeutendsten Transaktionen war der Verkauf eines Gewerbeparks in Hannover. Bemessen an der Anzahl der Käufe nehmen die Lagerimmobilien den zweiten Rang nach den Produktionsimmobilien ein, können jedoch aufgrund ihrer vglw. kleineren Flächengröße kein hohes Eurovolumen erzielen.

In the second half of 2022, it was above all the light manufacturing properties that recorded high demand among investors. In total, the transaction volume for this property type was around 496 million euros. This property type also accounted for the largest number of transactions. One of the largest transactions by volume was the purchase of a former printing plant in the Dresden city area. The second largest volume is accounted for by the property type business parks, for which a total transaction volume of around 311 million euros was registered. This represents a significant decline in the investment volume of around 40% compared to the first half of the year. One of the most important transactions was the sale of a Business parks in Hanover. In measured terms of the number of purchases, warehouse properties take second place after light manufacturing properties, but are unable to achieve a high euro volume due to their smaller size.

Abb. 01: Investmentvolumen nach Objektkategorie in Mio. Euro

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



Asset-/Fondsmanager/Private Equity mit hoher Aktivität

Im zweiten Halbjahr 2022 zeigten sich die Asset-/Fondsmanager/Private Equity mit einem Investitionsvolumen in Höhe von 597 Mio. Euro als aktivste Gruppe, dennoch deutlich zurückhaltender als im ersten Halbjahr. Die Käufergruppe hat zu großen Teilen in etablierte Standorte in den bedeutenden Ballungsräumen investiert, weshalb vergleichsweise hohe Kaufpreise erzielt wurden.

Es folgen die Projektentwickler und Bauträger, die – entgegen dem Trend – sogar höhere Investitionen als noch im vorherigen Halbjahr tätigten. Auf dem dritten Rang positionieren sich die Spezialfonds. Unterdurchschnittliche Investmentvolumina wurden auf Käuferseite hingegen bei den Immobilien AGs/REITs sowie bei den Eigennutzern registriert. Auf Verkäuferseite erzielten die Eigennutzer mit 339 Mio. Euro hingegen ein überdurchschnittliches Ergebnis, was sich auch in einem hohen Anteil von Sale-and-Lease-back-Transaktionen widerspiegelt. Auf dem zweiten Rang der Verkäufer folgen Spezialfonds, die ebenfalls ein Ergebnis deutlich oberhalb des 5-Jahres-Medians erreichten.

Asset/fund managers/private equity with high activity

In the second half of 2022, asset/fund managers/private equity were the most active group with an investment volume of 597 million euros, although they were much more cautious than in the first half of the year. The buyer group invested largely in established locations in the major conurbations, which is why comparatively higher purchase prices were achieved.

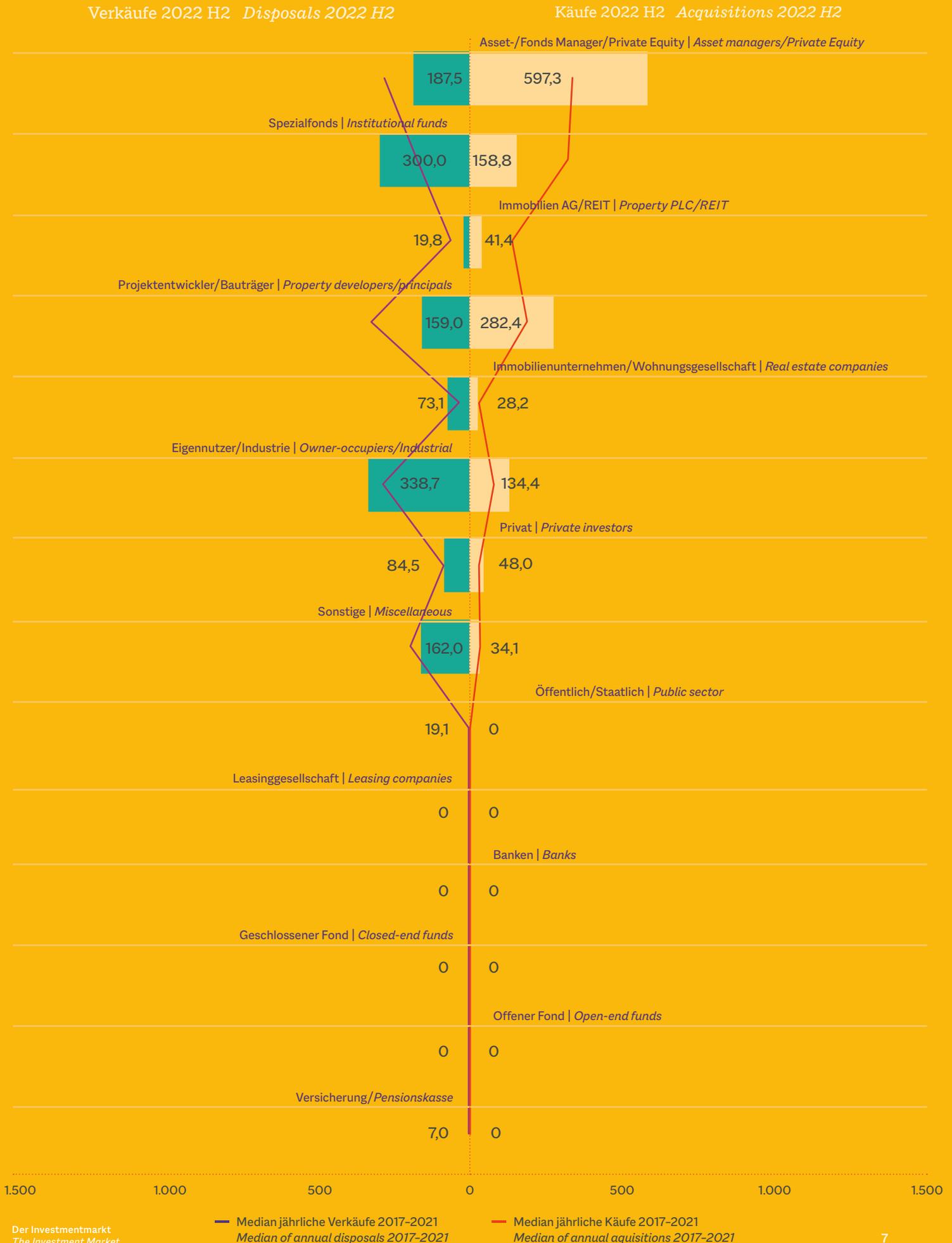
They are followed by project developers/principals who, contrary to the trend, even made higher investments than in the previous half-year. Institutional funds follow in third place. On the buyer side, however, below-average investment volumes were recorded by Property PLC/REITs and owner-occupiers. On the seller side, however, owner-occupiers achieved an above-average result with 339 million euros. This is also reflected in the high proportion of sale-and-lease-back transactions. In second place among the sellers are the special funds, which also achieved a result significantly above the 5-year median.

Luftaufnahme einer Produktionsimmobilie Aerial view of a light manufacturing property

Quelle Source: Aurelis



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



Erschwerte Bedingungen für Portfolio-transaktionen

Während im ersten Halbjahr Portfoliotransaktionen noch für rund 10 % des Investmentumsatzes verantwortlich zeichneten, konnten im zweiten Halbjahr keine Umsätze identifiziert werden. Da für die Portfolio-transaktionen hohe Investitionssummen erforderlich sind, wird bei anhaltend restriktiven Finanzierungsbedingungen kein steigender Anteil der Portfolio-transaktionen erwartet.

More difficult conditions for portfolio transactions

While portfolio transactions were responsible for about 10 % of investment turnover in the first half of the year, no turnover could be identified in the second half. Since larger investment sums are necessary for portfolio transactions, no increase in the share of portfolio transactions is expected if financing conditions remain restrictive.

Abb. 03: Investmentvolumen nach Art der Transaktion

Fig. 03: Investment volume by type of transaction



Hoher Anteil internationaler Käufer

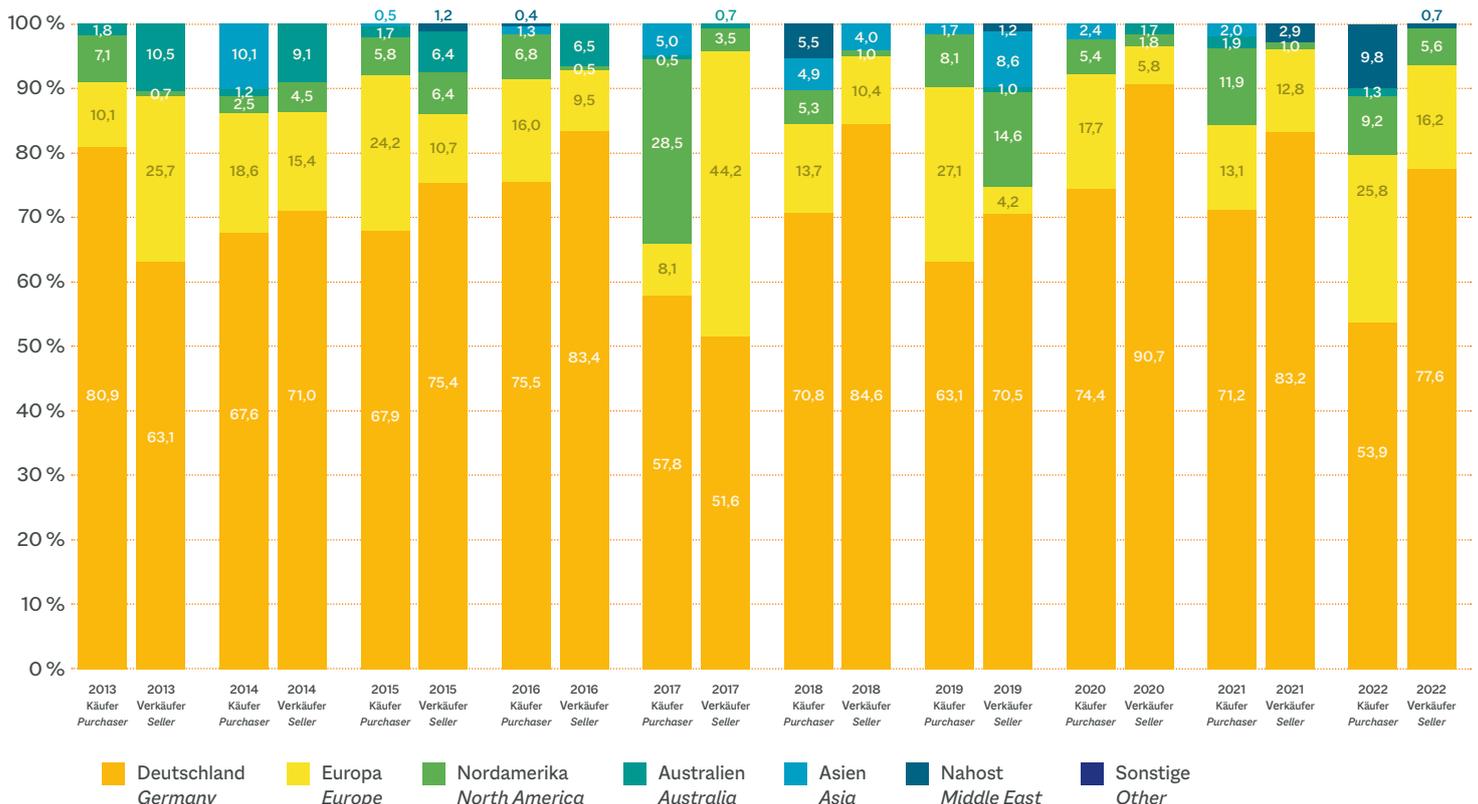
Im Gesamtjahr 2022 wurden auf Seite der Investoren in Unternehmensimmobilien ein verhältnismäßig hoher Anteil von ausländischen Käufern festgestellt, die mit einem Anteil von rund 46,1 % am Transaktionsvolumen einen gegenüber dem langjährigen Mittel 13 Prozentpunkte höheren Wert erreichen konnten. Investoren aus Europa vereinten dabei das größte Transaktionsvolumen auf sich. Unter den Verkäufern überwogen im vergangenen Jahr mit einem Anteil rund 78 % noch die nationalen Akteure.

High proportion of international buyers

In 2022 as a whole, a relatively high proportion of foreign buyers was noted on the part of investors in Unternehmensimmobilien. At around 40.6 % of the transaction volume, their share is around 10 percentage points higher than the longterm average. Among the international buyers, it were primarily European investors who accounted for most of the transaction volume. Last year, the domestic players still outweighed the sellers with around 77 %.

Abb. 04: Käufe und Verkäufe nach Herkunft der Akteure

Fig. 04: Acquisitions and disposals by origin of players



Sämtliche Objekttypen von Renditeerhöhung betroffen

Mit der Zinswende Mitte letzten Jahres hat auch die Bewertung der Investments von Unternehmensimmobilien eine Wende erfahren. Bei deutlich ansteigenden Zinsen haben sich im Jahresverlauf die Finanzierungsbedingungen deutlich erschwert. Im Gegenzug hat sich die Attraktivität alternativer risikoärmerer Anlageformen (bspw. Staatsanleihen)

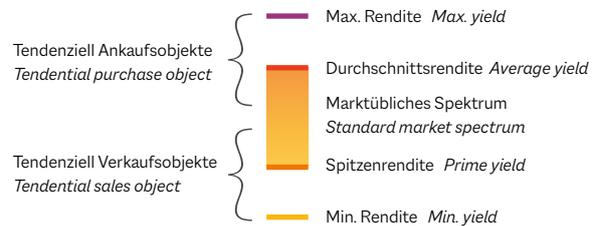
Turnaround on the investment market

With the turnaround in interest rates in the middle of last year, the valuation of investments in Unternehmensimmobilien also experienced a turnaround. With interest rates rising significantly, financing conditions have become much more difficult over

Abb. 05: Bruttoanfangsrenditen* nach Objektkategorie

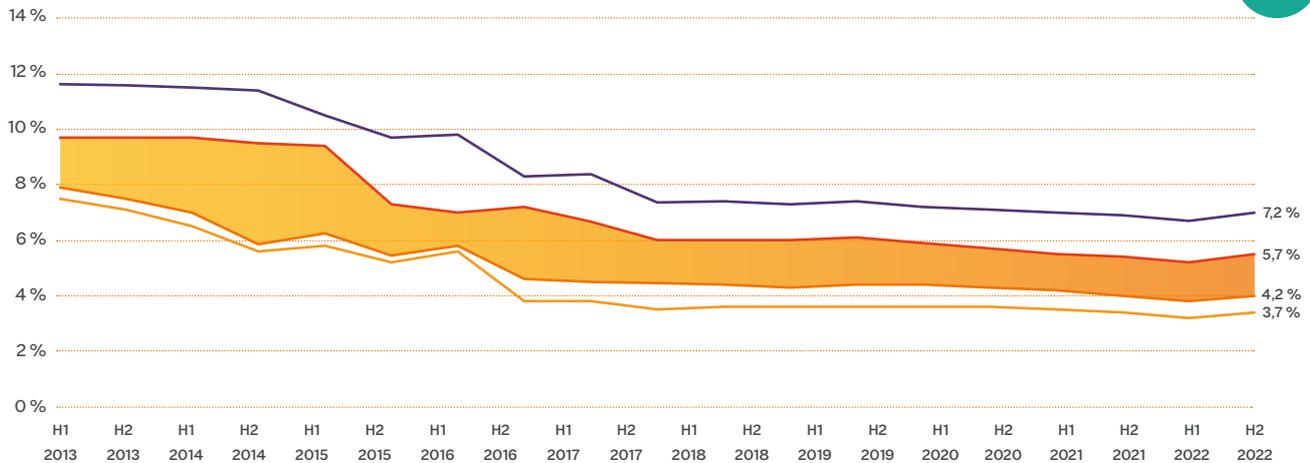
Fig. 05: Gross initial yields* by property category

* Die erzielbaren Renditen werden als Bruttoanfangsrendite (BAR) ausgewiesen. Sie stellen den Quotienten der Nettorohmieteinnahmen und der Nettokaufpreise zum Zeitpunkt der Transaktion dar. Sie berücksichtigt somit die Ertragskraft als auch den Wert einer Immobilie und unterscheidet sich damit von einer langfristigen Performancekennziffer wie dem GPI. Eine Definition der Bruttoanfangsrendite (BAR) sowie des GPI sind im Glossar aufgeführt.
 * The achievable yields are posted in gross initial yields (GIY). It represents the ratio of the net rental income and the net purchase price at the time of the transaction. Accordingly, it reflects both the profitability and the value of a given property, which sets the ratio apart from long-term performance indicators such as the GPI. For a definition of the gross initial yield (GIY) and the GPI, please see the glossary.



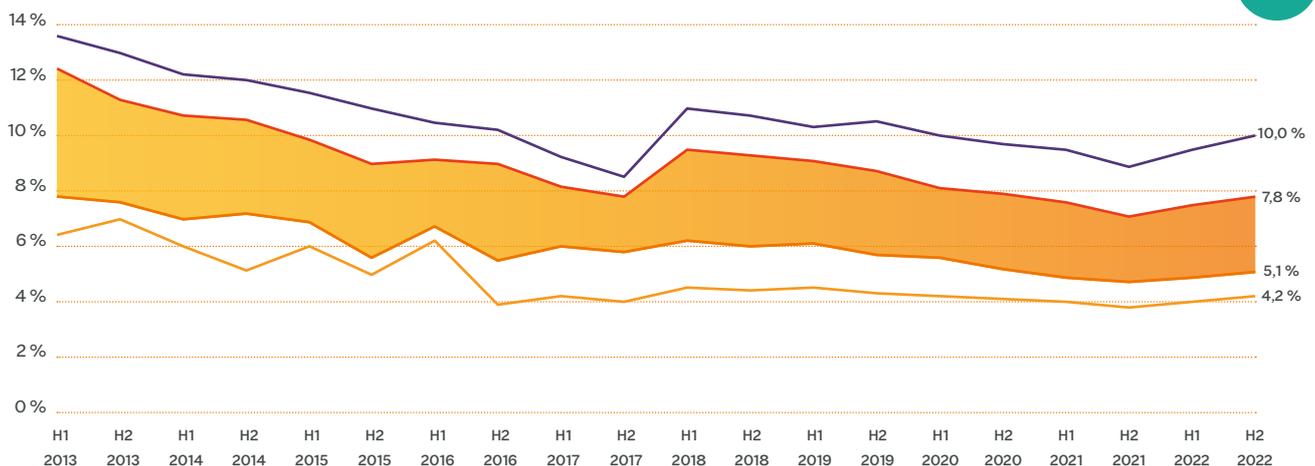
Transformationsimmobilien *Converted properties*

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



Gewerbeparks *Business parks*

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



deutlich erhöht, wodurch sich der Renditedruck auf sämtliche Immobilienklassen und auch Unternehmensimmobilien erhöhte.

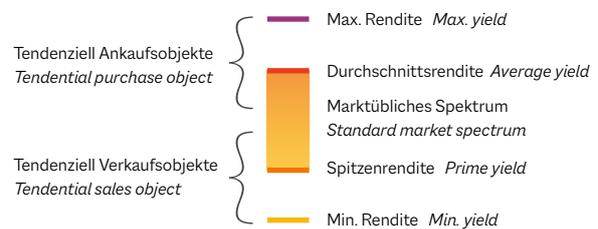
Die Dekompression der Renditen hat sich im zweiten Halbjahr 2022 für alle Objekttypen fortgesetzt. Der Anstieg der Renditen hat dabei teilweise weiter an Dynamik zugelegt. Die Minimalrenditen für Gewerbeparks lagen im letzten Halbjahr nach einem Anstieg um 20 Basispunkte bei einer Bruttoanfangsrendite von 4,20 %. Für Spitzenobjekte - exklusive

the course of the year. In turn, the attractiveness of alternative, lowerrisk forms of investment (e.g. government bonds) has increased significantly. This has increased the pressure on yields in all real estate classes as well as in Unternehmensimmobilien.

The decompression of yields continued in the second half of 2022 for all property types. In some cases, the rise in yields has become even more dynamic. After an increase of 20 basis points, the minimum yields for business parks were at a gross initial yield

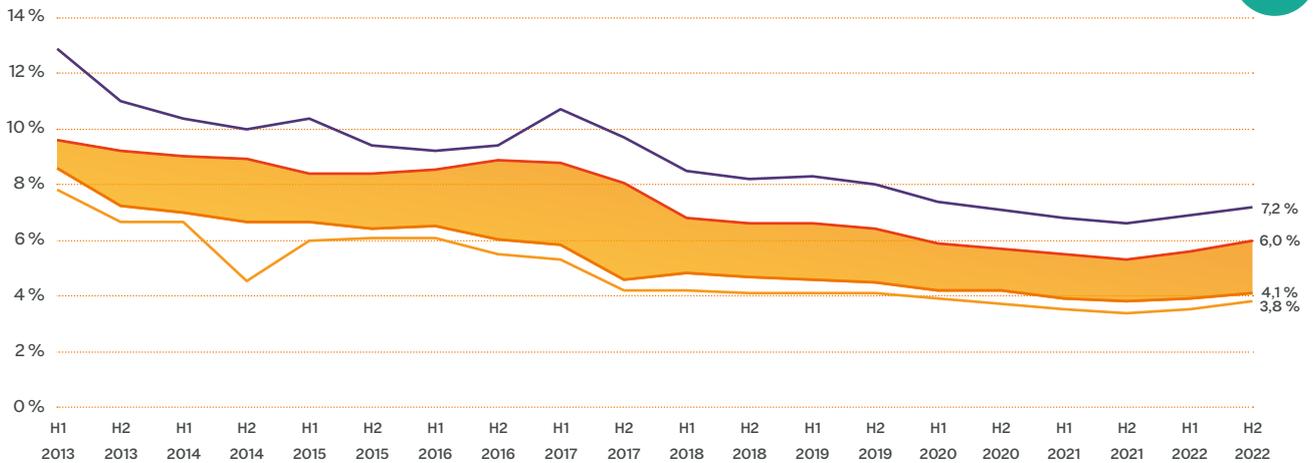
Abb. 05: Bruttoanfangsrenditen* nach Objektkategorie

Fig. 05: Gross initial yields by property category*



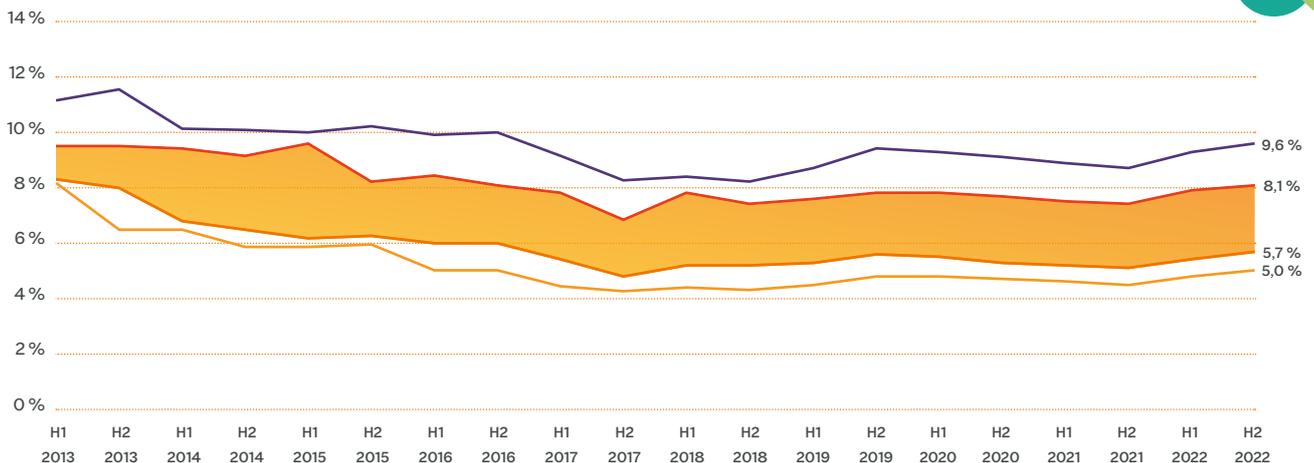
Lagerimmobilien Warehouse properties

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



der absoluten Ausreißer – lag diese im zweiten Halbjahr bei 5,10 %. Moderne Gewerbeparks zeichnen sich durch flexible Flächeneinheiten aus und haben aufgrund ihrer sehr guten Wiedervermietbarkeit ein vergleichsweise niedriges Investmentrisiko, welches sich nahe dem Niveau großflächiger Logistik bewegt. Im Vergleich zu den Spitzenrenditen der Assetklasse Logistik liegt der Rendite Spread von Gewerbeparks bei etwa 20 bis 30 Basispunkten. Aufgrund ihrer Nutzungsflexibilität ist davon auszugehen, dass sich die Renditen für Spitzenobjekte beider Assetklassen weiter annähern. Gleichwohl ist aufgrund steigender Zinsen auch hier mit weiteren Renditedekompressionen zu rechnen.

of 4.20 % in the last half-year. For top properties other than these absolute outliers, this was 5.10 % in the second half of the year. Modern business parks are characterised by flexible space units and, due to their very good reletting potential, have a comparatively low investment risk, which is close to that of large-scale logistics. Compared to the top yields of the logistics asset class, the yield spread of business parks is around 20 to 30 basis points. Due to their flexibility of use, it is also conceivable that the yields for prime properties in both asset classes will continue to converge. Nevertheless, further yield compression is to be expected as interest rates continue to rise.



Innenaufnahme einer Lagerimmobilie Interior view of a warehouse property

Quelle Source: Alpha



Außenansicht des Technopark Ruhstorf Exterior view of the Technopark Ruhstorf

Quelle Source: Siemens Real Estate © Erich Malter

Die Produktionsimmobilien sind teilweise von den stark gestiegenen Energiekosten im Produzierenden Gewerbe betroffen. Für diesen Objekttypus sind die Renditen im zweiten Halbjahr 2022 die Minimalrenditen auf 5,0 % angestiegen. Da die Nutzerspezifität der Objekte unter den Produktionsimmobilien deutlich höher sein kann, werden diese mit einer höheren Risikoprämie als beispielsweise die Gewerbeparks versehen. Das Spitzensegment der Verkaufsfaktoren reicht bis zu einer Bruttoanfangsrendite von 5,70 %. Unter den Produktionsimmobilien wird ebenfalls eine deutlichere Ausdifferenzierung der Renditen gesehen. Die Energieeffizienz wird hier eine ausschlaggebende Bedeutung haben, inwiefern ältere Bestandsobjekte noch gute Marktchancen besitzen.

It has become apparent that the property type of light manufacturing properties is partly affected by the sharp rise in energy costs in the manufacturing sector. For this property type, minimum yields have risen to 5.0 % in the second half of 2022. Since the user specificity of the properties under the Light manufacturing properties can be significantly higher, these are provided with a higher risk premium than, for example, the business parks. The top segment of sales factors ranges up to a gross initial yield of 5.70 %. Among light manufacturing properties, a clearer differentiation of yields is also seen. Energy efficiency will play a decisive role here in the extent to which older existing properties still have good market opportunities.

Fokus der Investoren auf einzelne Regionen

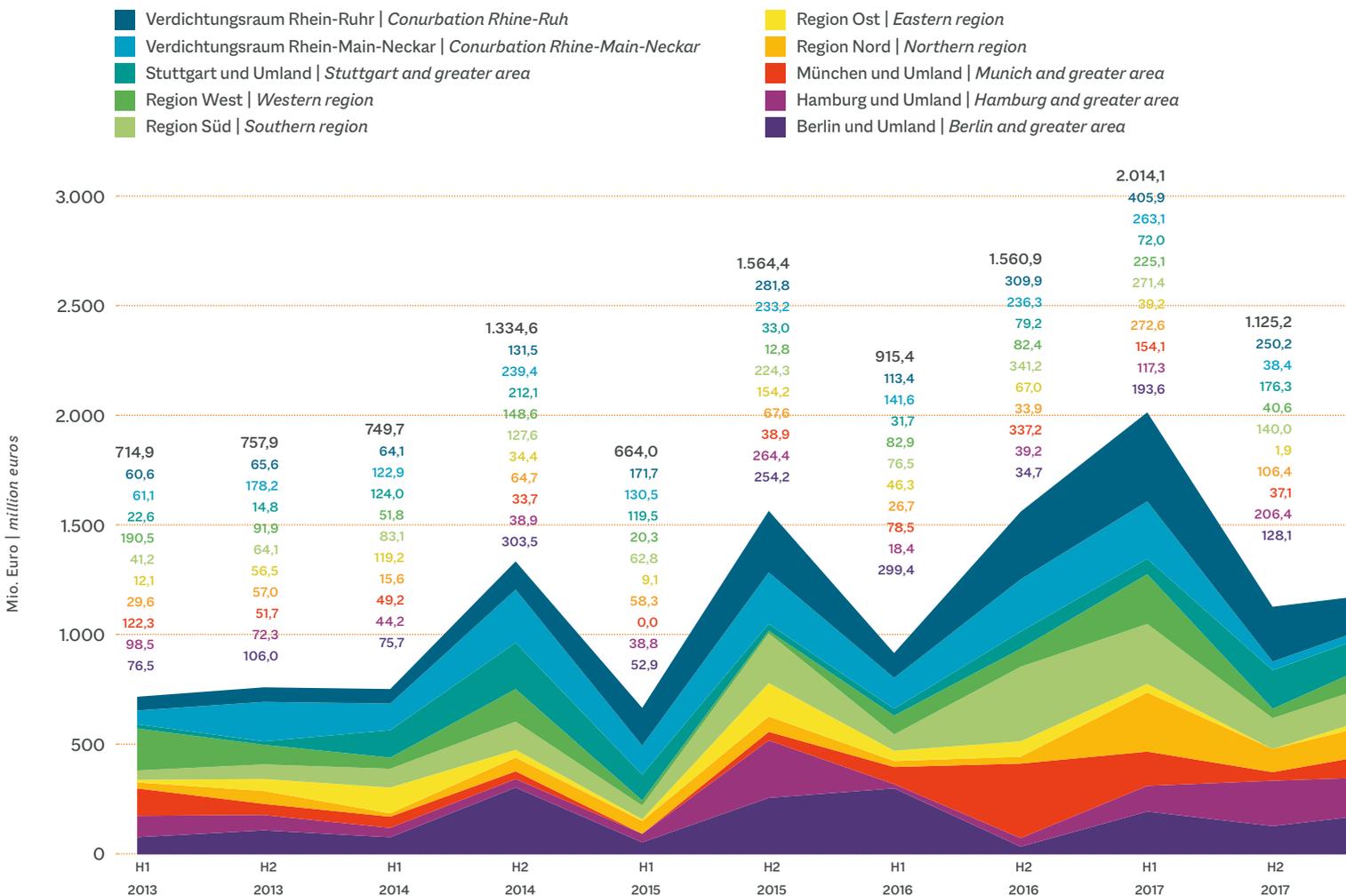
Während im ersten Halbjahr 2022 die Investitionen breit gestreut waren, konzentrierten sich die Investments in der zweiten Jahreshälfte verstärkt auf einzelne Regionen. In der Region Berlin, dem Spitzenreiter im zweiten Halbjahr 2022, konnte ein Investmentvolumen von rund 342 Mio. Euro identifiziert werden. Dahinter folgen die Regionen Ost und Süd. Zusammen erwirtschafteten die Top 3 Regionen im zweiten Halbjahr rund 67 % des gesamten Investitionsvolumens. Die teils deutlichen Rückgänge in den letz-

Investments focus on individual regions

While investments were broadly diversified in the first half of 2022, they were increasingly concentrated on individual regions in the second half of the year. In the Berlin region, the frontrunner in the second half of 2022, an investment volume of around 342 million euros was identified. This is followed by the East and South regions. Together, the top 3 regions generated around 67 % of the total investment volume in the second half of the year. The sometimes significant declines in the regions of West

Abb. 06: Investmentvolumen nach Region

Fig. 06: Investment volume by region



mals investmentstarken Regionen West sowie Stuttgart und Umland können dahingehend interpretiert werden, dass Regionen mit starker wirtschaftlicher Prägung durch das Verarbeitende Gewerbe zuletzt leicht an Investmentattraktivität eingebüßt haben. Das Ergebnis der Region Berlin und Umland wird insbesondere durch die Transaktion einer hochpreisigen Transformationsimmobilie (mit hohem Büroanteil) im Berliner Stadtgebiet getragen.

and Stuttgart and environs, which were last strong in terms of investment, can be interpreted to mean that regions with a strong economic influence from the manufacturing sector have recently lost some of their investment attractiveness. The result for the region of Berlin and the surrounding area is largely due to the transaction of a high-priced converted property (with a high proportion of office space) in the Berlin city area.

Abb. 06: Investmentvolumen nach Region

Fig. 06: Investment volume by region

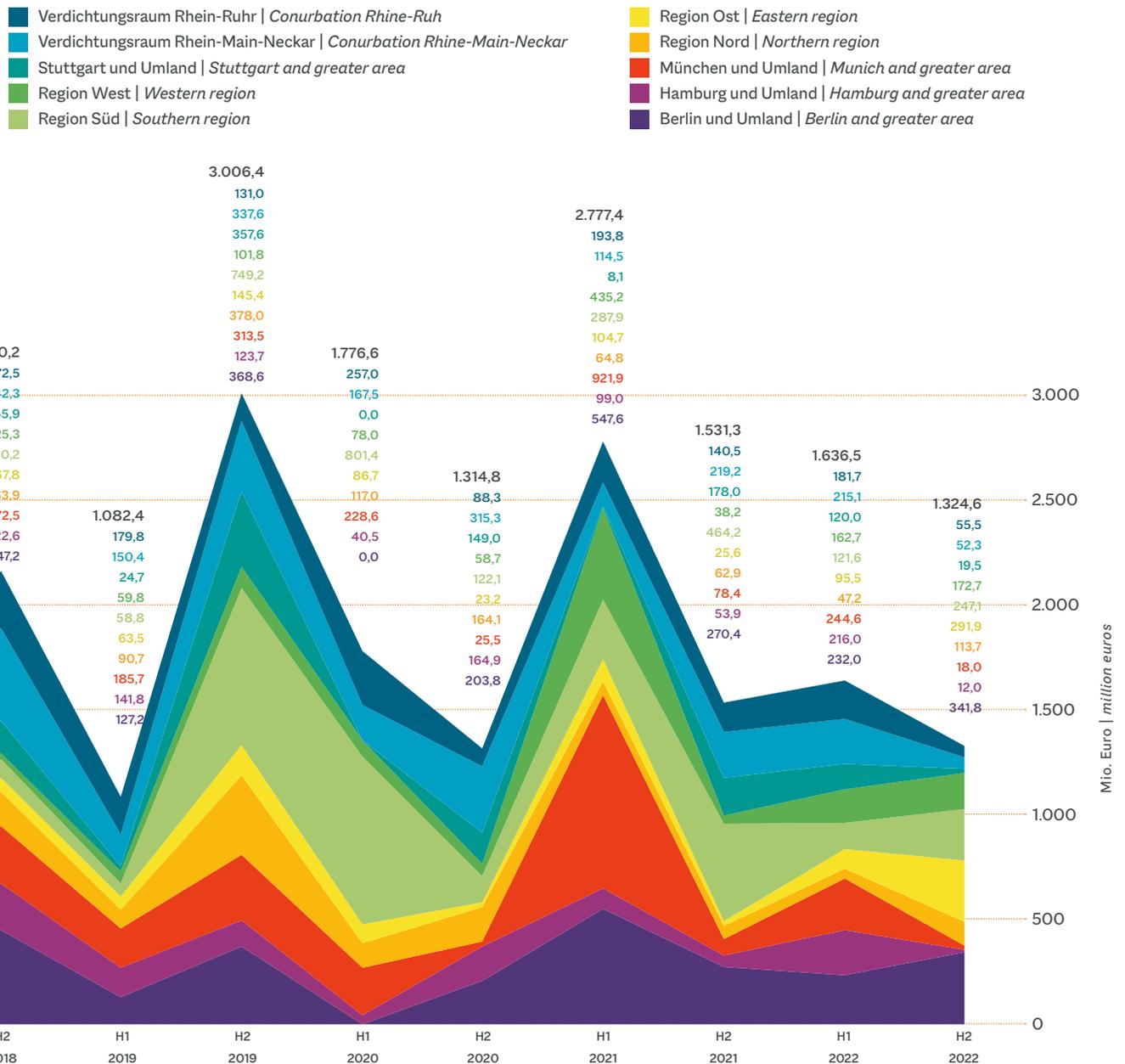


Abb. 07: Regionale Verteilung der Investments nach Objektkategorie
Fig. 07: Regional distribution of investments by property category

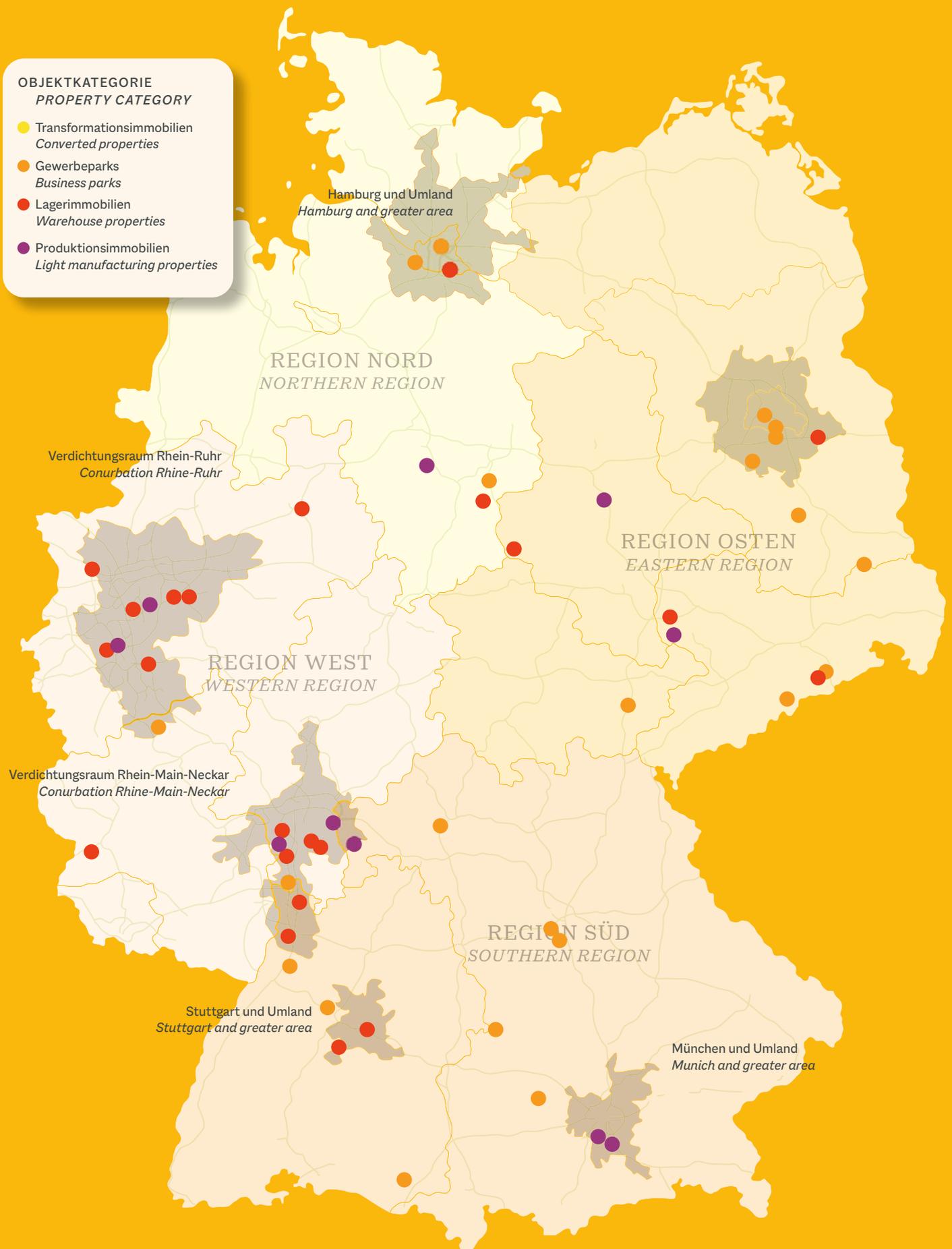
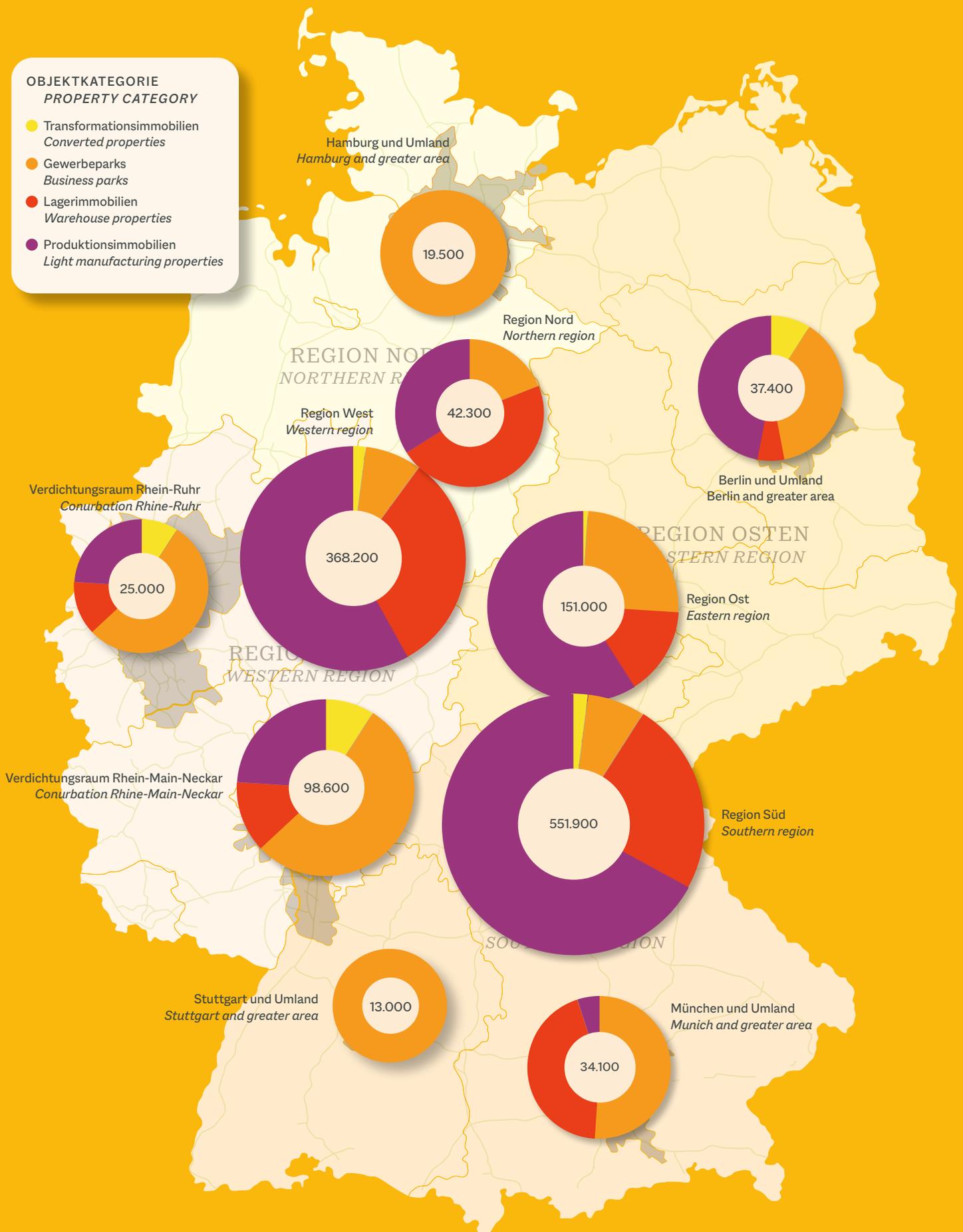


Abb. 08: Regionale Verteilung der Flächenumsätze nach Objektkategorie
Fig. 08: Regional distribution of take-ups by property type



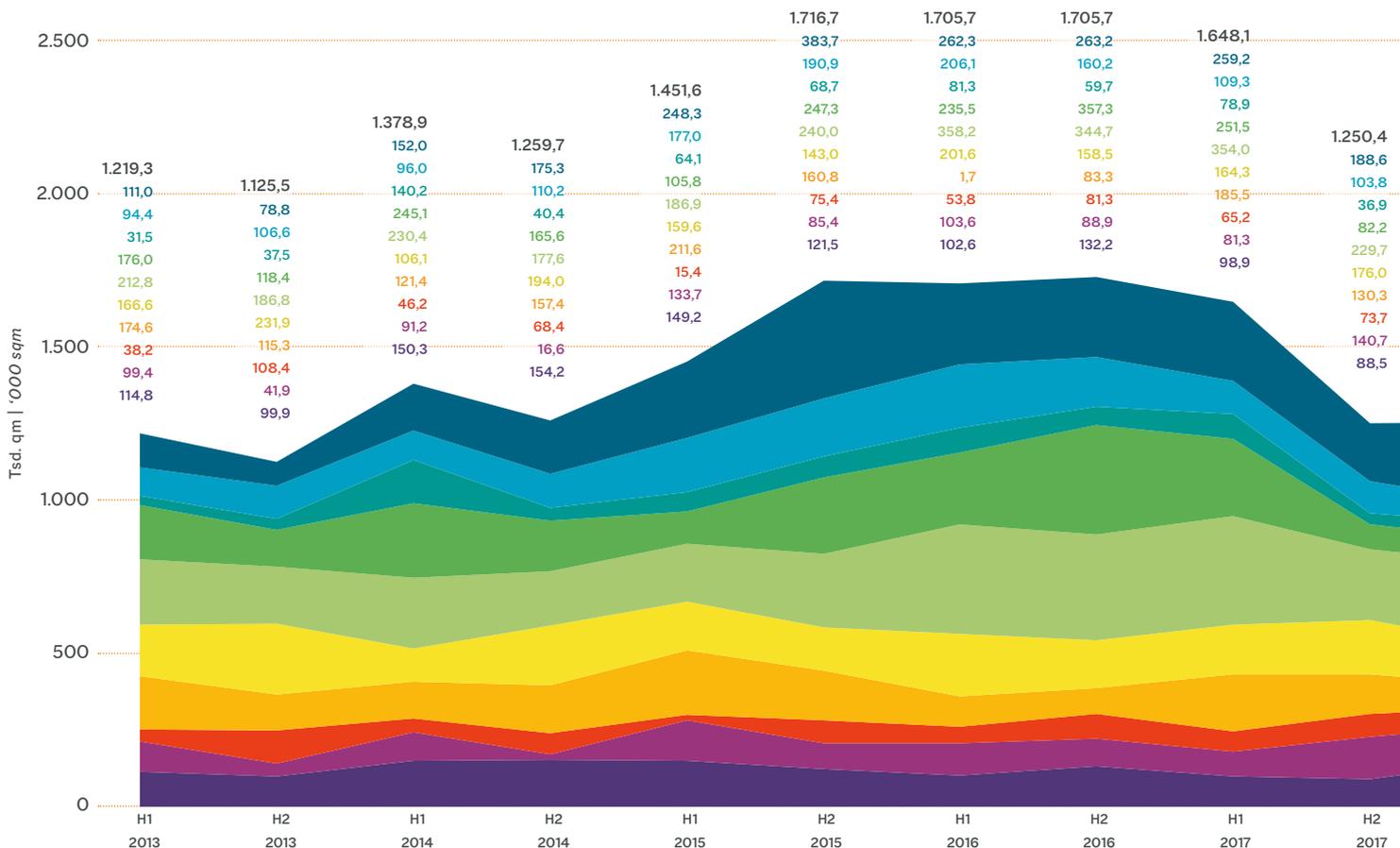
DER VERMIETUNGSMARKT

THE LETTING MARKET

Abb. 09: Flächenumsätze nach Region

Fig. 09: Take-ups by region

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



Flächennachfrage und Bedarf weiter auf anhaltend hohem Niveau

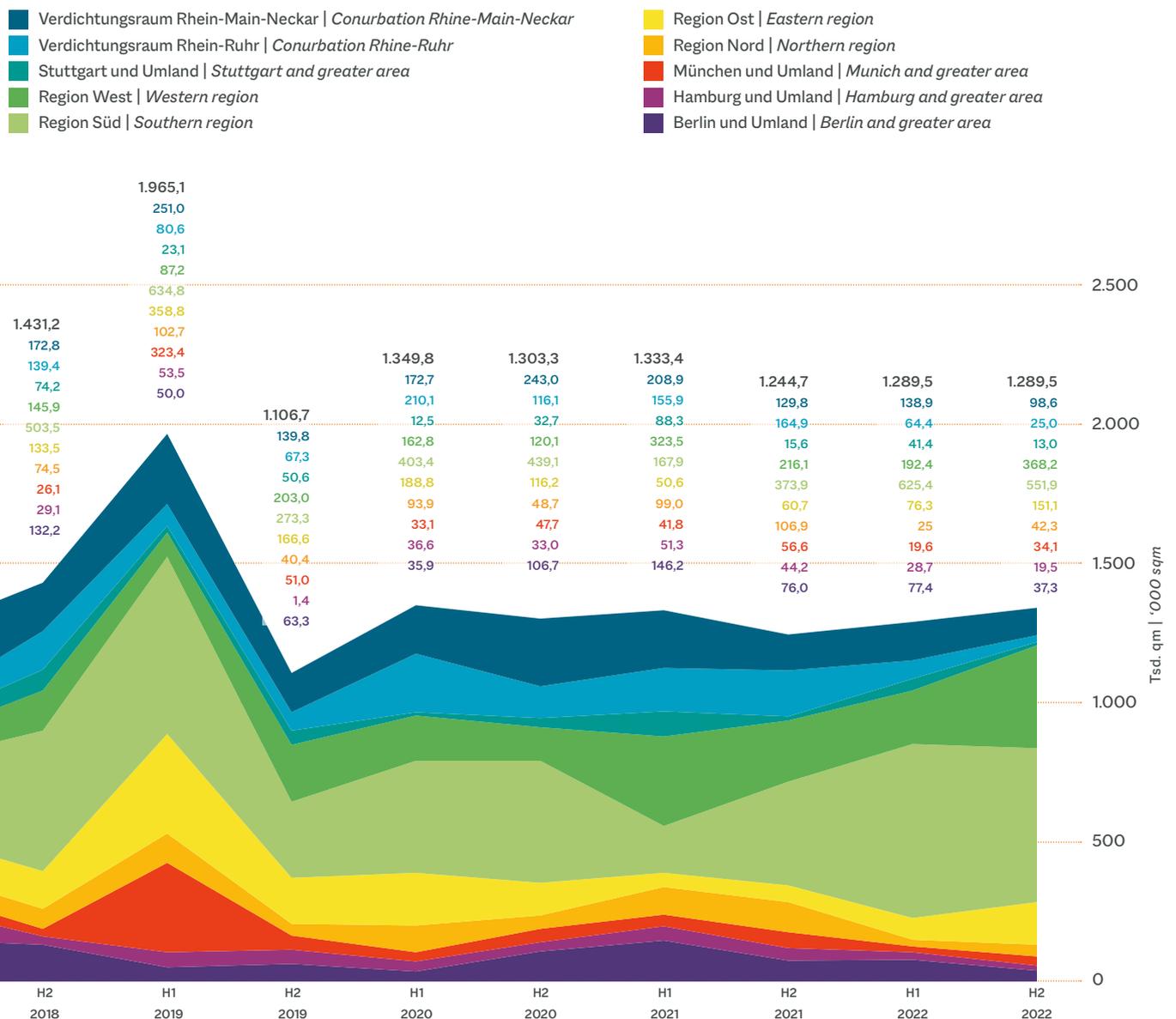
Trotz anhaltender Unsicherheiten und konjunktureller Eintrübungen ist der Flächenbedarf der Nutzer von Unternehmensimmobilien ungebrochen hoch. Im zweiten Halbjahr 2022 konnte dementsprechend ein steigender Flächenumsatz in Unternehmensimmobilien verzeichnet werden. Mit rund 1,34 Mio. qm stieg das Umsatzvolumen um rund 7,5 % im Vergleich zur ersten Jahreshälfte und lag damit auch rund 5 % über dem 5-Jahres-Mittel.

Demand and need for space remain at a high level

Despite the continuing uncertainties and economic downturn, the demand for space among users of Unternehmensimmobilien remains high. As a result, the second half of 2022 saw an increase in take-up in Unternehmensimmobilien. At around 1.34 million sqm, the take-up volume rose by around 7.5 % compared to the first half of the year and was thus also around 5 % above the 5-year average.

Abb. 09: Flächenumsätze nach Region

Fig. 09: Take-ups by region





Produktionsflächen im Campus Konstanz *light manufacturing area of Campus Konstanz*

Quelle Source: Investa © Edmund Möhrle

Der höchste Umsatz wurde mit einem Anteil von etwa 41 % am gesamten Flächenumsatz – wie auch im ersten Halbjahr – in der Region Süd registriert. Ebenfalls hohe Anteile entfallen auf die Regionen West und Ost, die 28 % bzw. 11 % zum gesamten Flächenumsatz beigetragen haben.

Im zweiten Halbjahr 2022 lag der Anteil der Vermietungen am gesamten Flächenumsatz mit etwa 42 % auf einem im Langfristvergleich durchschnittlichen Niveau, womit deutlich wird, dass auch im Umfeld von steigenden Mietpreisen eine stabile Flächennachfrage vorherrscht.

As in the first half of the year, the highest take-up was observed in the South region, which alone accounted for about 41% of total take-up. Equally high shares are accounted for by the West and East regions, which contributed 28 % and 11 % respectively to the total take-up.

In the second half of 2022, the share of lettings in total take-up was at around 42 %, an average value in a long-term comparison and illustrates that stable demand for space prevails even in an environment of rising rents.

Increasing demand for space of 10,000 sqm and more

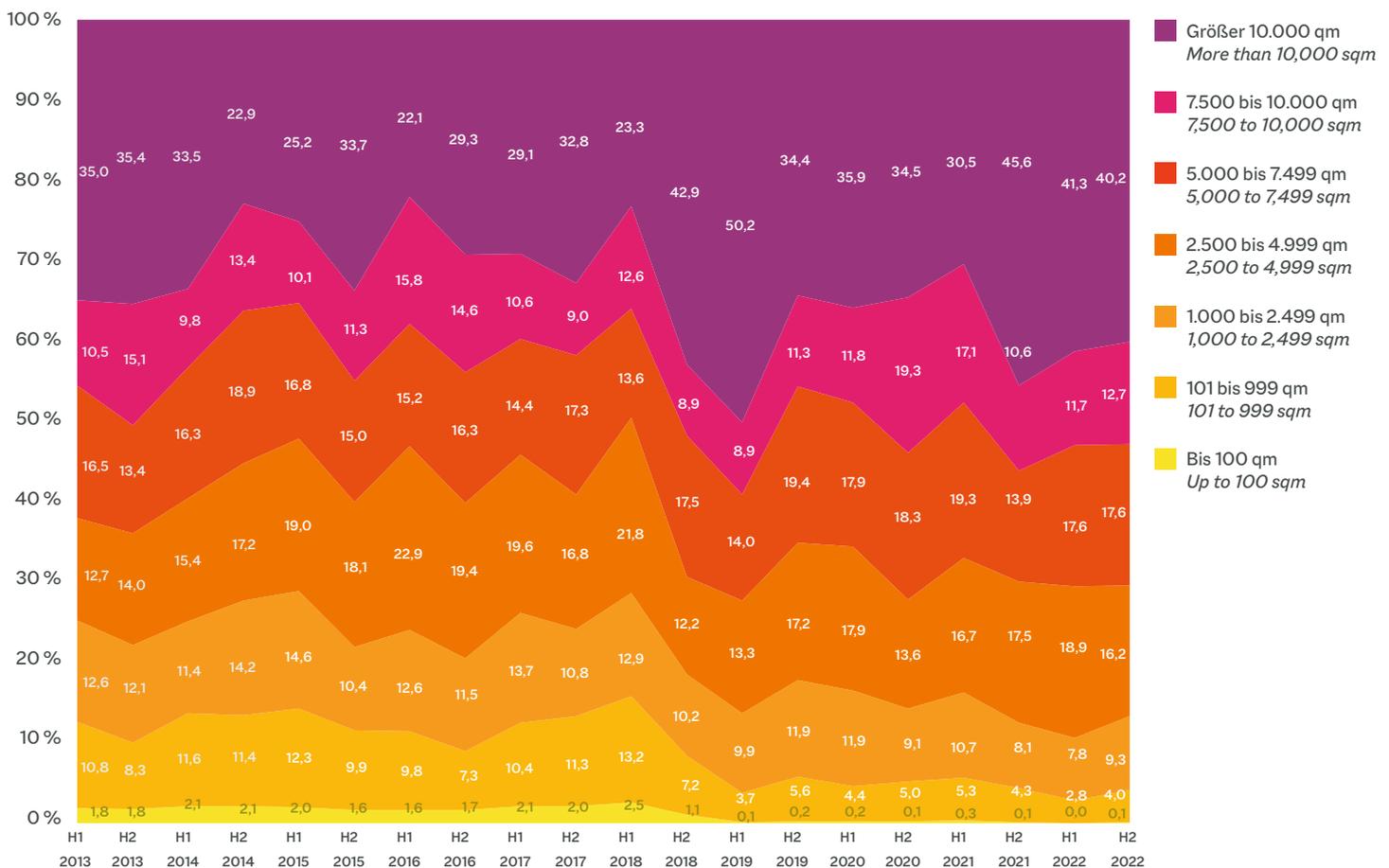
Nachfrage nach Flächen ab 10.000 qm ansteigend

Bei der Betrachtung der Umsatzleistungen nach Flächengrößenklassen zeigt sich, dass die Nachfrage nach Flächen ab 10.000 qm im zweiten Halbjahr 2022 angestiegen ist und zuletzt 40,2 % betrug. Diese Steigerung von etwa 3,7 % im Vergleich zum ersten Halbjahr ging auf Kosten der mittleren Größenklassen zwischen 2.500 und 7.499 qm. Die Anteile der kleineren Größenkategorien bis 2.499 qm blieben im zweiten Halbjahr 2022 konstant bzw. stiegen leicht an. Insgesamt bleibt ihr Anteil mit rund 13,3 % allerdings verhältnismäßig gering.

An examination of the turnover performance by space size class shows that the importance of and demand for spaces of 10,000 sqm and more increased in the second half of 2022 and amounted to 40.2 % at last count. This increase of around 3.7 % compared to the first half of the year was at the expense of the medium size classes between 2,500 and 7,499 sqm. The shares of the smaller size categories up to 2,499 sqm remained constant or increased slightly in the second half of 2022. Overall, however, their share remains relatively low at around 13.3%.

Abb. 10: Umsatzleistung nach Flächengrößenklassen

Fig. 10: Take-ups by area size category



Mehrheit der Flächen weiterhin langfristig vermietet

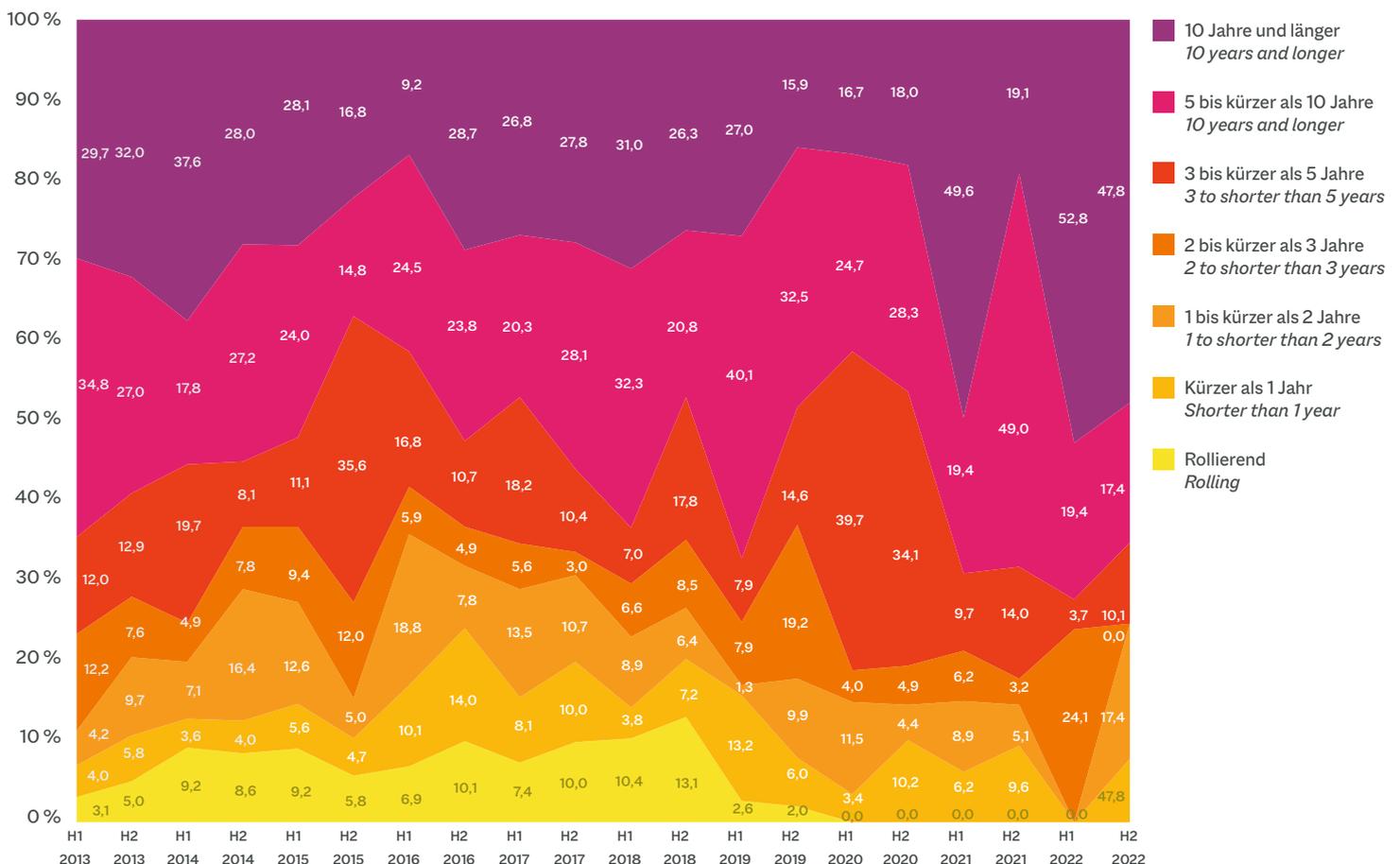
Mit 47,8 % entfiel nahezu die Hälfte aller Vermietungen im zweiten Halbjahr 2022 auf Mietverträge mit einer Laufzeit von 10 Jahren oder länger. Deutlich zurückgegangen ist hingegen der Anteil von Mietverträgen mit einer Laufzeit zwischen 5 bis 10 Jahren. Während im ersten Halbjahr 2022 noch rund 30 % aller Mietverträge dieser Laufzeit entsprachen, waren es im zweiten Halbjahr lediglich 17,4 %. Der deutlichste Zuwachs von 15,6 % konnte bei kurzfristigen Mietverträgen (1 bis unter 2 Jahre) verzeichnet

Majority of space still let on long-term leases

At 47.8 %, almost half of all lettings in the second half of 2022 were for leases with a term of 10 years or longer. By contrast, the share of leases with a term of between 5 and 10 years declined significantly. While in the first half of 2022 around 30 % of all leases still corresponded to this term range, in the second half of the year it was only 17.4 %. The most significant increase of 15.6 % was recorded for

Abb. 11: Flächengewichtete Laufzeit der Mietverträge

Fig. 11: Lease term weighted by take-ups





Motivbeschriftung: Außenansicht eines Gewerbeparks in Leverkusen Exterior view of a business park in Leverkusen

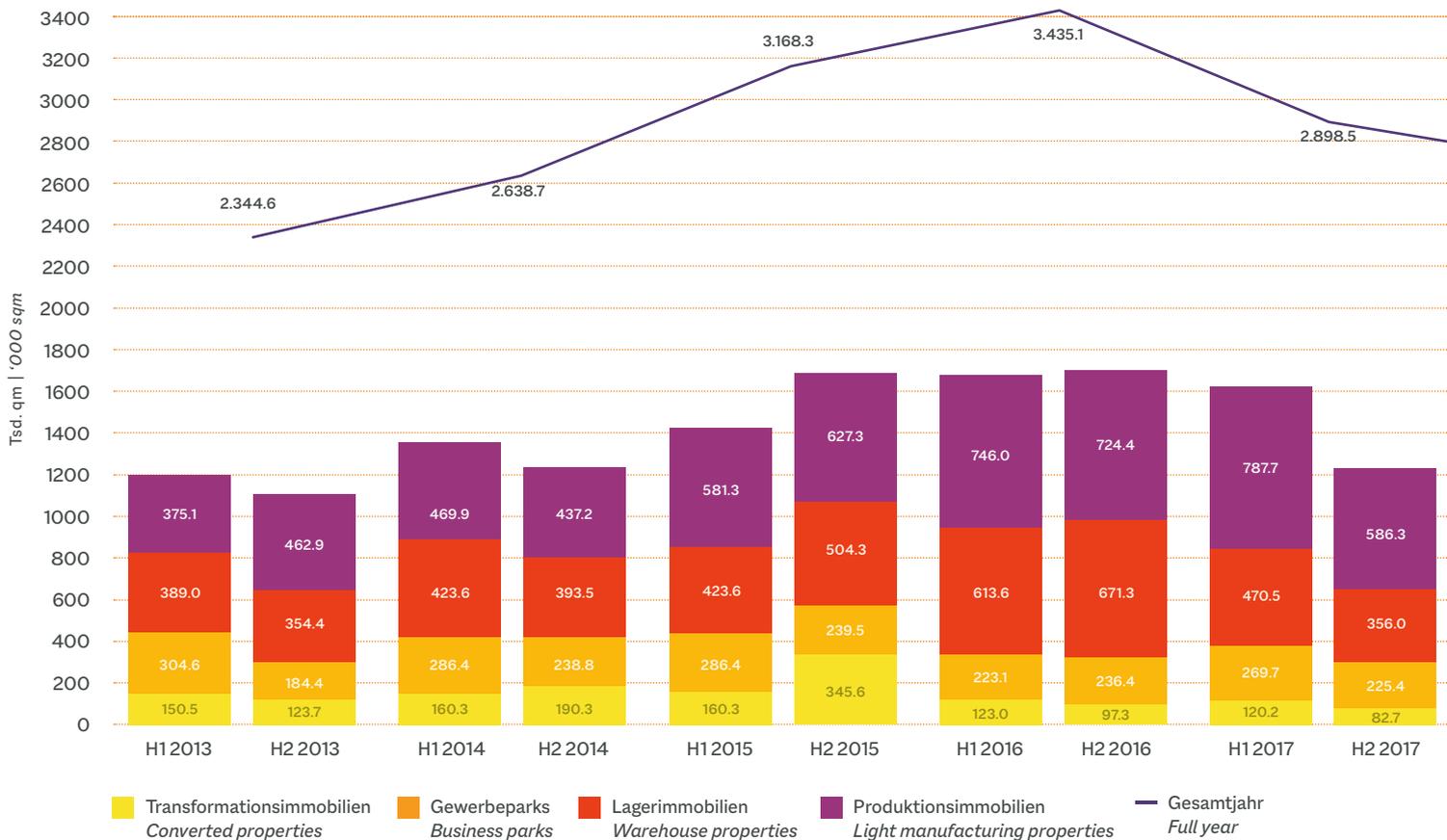
Quelle Source: Aventos

werden. Der Anteil der Mietverträge mit einer Laufzeit von weniger als 2 Jahren stieg damit auf 24,8 %. Der Trend zu entweder sehr kurzen oder aber sehr langfristigen Mietverträgen bildet dabei bereits sehr gut die aktuellen Unsicherheiten im Markt ab, sowohl nutzer- als auch vermierterseitig.

short-term leases (1 to shorter than 2 years). The share of leases with a term of less than 2 years thus rose to 24.8 %. The trend towards either very short or very long-term leases already reflects very well the current uncertainties in the market, both on the part of users and landlords.

Abb. 12: Flächenumsätze nach Objektkategorie

Fig. 12: Take-ups by property type



Produktionsimmobilien weiterhin mit höchstem Flächenumsatz

Unter den Unternehmensimmobilien waren es erneut die Produktionsimmobilien, die den höchsten Flächenumsatz verzeichneten. Mit rund 731.000 qm betrug ihr Anteil rund 54 % des gesamt Flächenumsatzes der Unternehmensimmobilien. In diesem Zusammenhang muss jedoch berücksichtigt werden, dass Produktionsimmobilien einen hohen Anteil an Eigennutzern aufweisen.

In Gewerbeparks konnte ebenfalls ein steigender Flächenumsatz beobachtet werden, der mit etwa 236.700 qm auch knapp 34 % über dem 5-Jahres-Mittel lag. Aufgrund der vielfältigen Nutzeransprache haben die neu entwickelten Gewerbeparks sehr

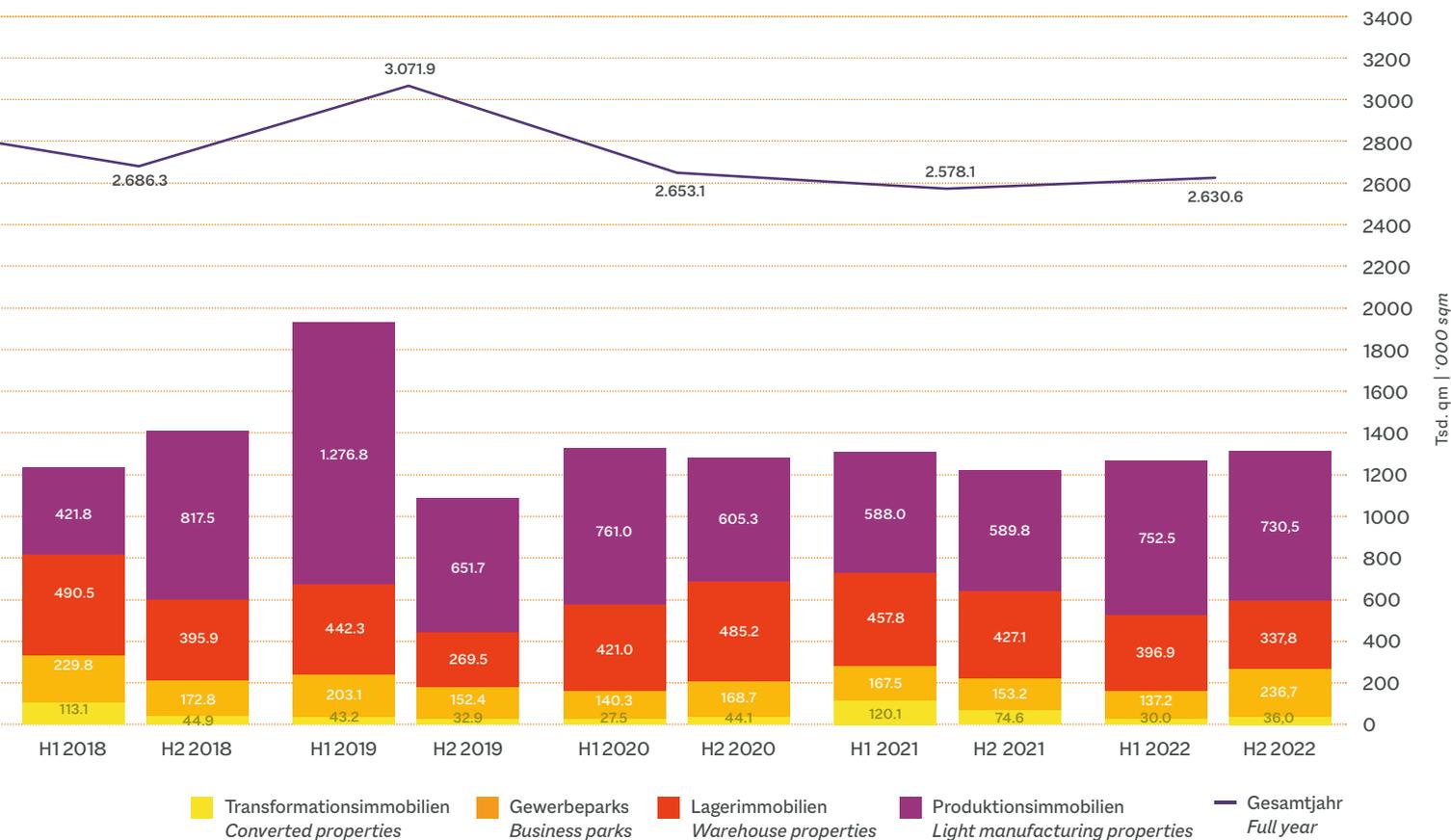
Light manufacturing properties continue to have the highest take-up of space

Among the property categories of Unternehmensimmobilien, it was once again light manufacturing properties that recorded the highest take-up. With around 731,000 sqm, they accounted for around 54 % of the total take-up of Unternehmensimmobilien. In this context, however, it must be taken into account that light manufacturing properties have a high proportion of owner-occupiers.

In business parks an increasing take-up could also be observed with about 236,700 sqm, which was also almost 34 % above the 5-year average. Due to the broad user appeal, the newly developed

Abb. 12: Flächenumsätze nach Objektkategorie

Fig. 12: Take-ups by property type



gute Vermarktungschancen und bieten den Nutzern in Zeiten konjunktureller Schwankungen die Möglichkeit, ihre Flächen ggf. zu reduzieren oder zu erweitern.

Mit dem Flächenumsatz der SMA Technology AG in Niesetal entfällt der größte Umsatz auf eine Erweiterung von Produktionskapazitäten, welche auf die Absicherung von Lieferketten zurückzuführen ist. Weitere bedeutende Flächenumsätze im vergangenen Halbjahr sind Ansiedlungen aus dem Technologiesektor, z. B. eine Batteriefabrik im Saarland und ein Hersteller von Superkondensatoren im Raum Leipzig.

Die Flächenumsätze von Transformations- und Lagerimmobilien waren im Vergleich zum ersten Halbjahr dagegen leicht rückläufig und sind auch im Verhältnis zum langjährigen Mittel um 48 % beziehungsweise 20 % zurückgegangen.

business parks have very good marketing opportunities and offer users the possibility to reduce or expand their space in times of economic fluctuations.

With the space turnover of SMA Technology AG in Niesetal, the largest turnover is attributable to an expansion of production capacities, which is due to the securing of supply chains. Other significant take-ups in the past half-year are settlements from the technology sector, such as a battery factory in Saarland and a manufacturer of supercapacitors in the Leipzig area.

The take-up of converted and warehouse properties, on the other hand, declined slightly compared to the first half of the year and also fell by 48 % and 20 % respectively in relation to the long-term average.

Bedeutende Flächennachfrage aus dem Technologiesektor

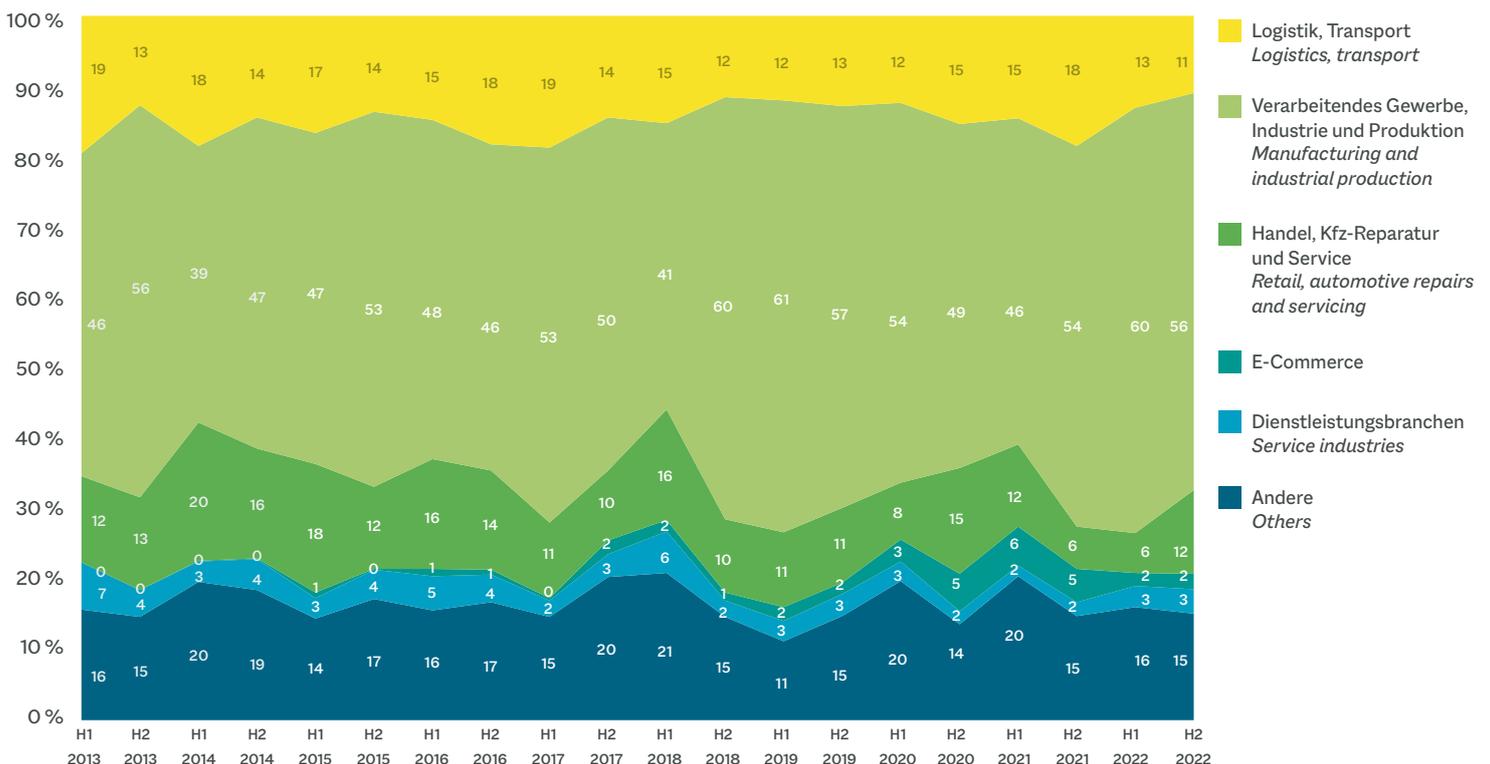
Über den Berichtszeitraum hinweg war das Verarbeitende Gewerbe erneut die Nachfragegruppe, mit dem größten Flächenbedarf in den Unternehmensimmobilien. Verglichen mit dem vorherigen Halbjahr nahm ihr prozentualer Anteil am gesamten Flächenumsatz zwar leicht ab, mit 56 % bleibt das Verarbeitende Gewerbe aber mit Abstand die wichtigste Nachfragegruppe. In diesem Zusammenhang muss jedoch erneut auf den deutlich erhöhten Eigennutzeranteil innerhalb des Verarbeitenden Gewerbes sowie den Einfluss vereinzelter Großprojekte verwie-

Companies from the technology sector were important demanders for space

Over the reporting period, the manufacturing sector was again the demand group that registered the greatest demand for space in Unternehmensimmobilien. Compared to the previous half-year, their percentage share of total take-up decreased slightly, but at 56 %, manufacturing remains by far the most important demand group. In this context, however, reference must again be made to the significantly higher proportion of owner-occupiers

Abb. 13: Flächenumsätze nach aggregiertem Wirtschaftszweig

Fig. 13: Take-ups by aggregated economic sector





Luftaufnahme eines Gewerbeparks Aerial View of a business park

Quelle Source: Alpha Industrial

sen werden. Auf das Verarbeitende Gewerbe folgt die Handelsbranche, die verglichen mit dem ersten Halbjahr 2022 ihren Anteil auf 12 % verdoppeln konnte. Auf ähnlichem Niveau bewegte sich auch die Logistik- und Transportbranche. Der Flächennachfrage aus der E-Commerce-Branche stagnierte zuletzt infolge der nachlassenden Onlinekäufe nach Beendigung der bundesweiten Lockdowns.

within the manufacturing sector as well as the influence of individual large projects. The manufacturing sector is followed by the retail sector, which doubled its share to 12 % compared to the first half of 2022. The logistics and transport sector also moved into a similar range. Demand for space from the e-commerce sector has recently stagnated as a result of the decline in online purchases following the end of the nationwide lockdowns.

Moderne Unternehmensimmobilien mit anhaltend steigenden Mieten

Auch im zweiten Halbjahr 2022 wurde der Trend der steigenden Mietpreise für Unternehmensimmobilien fortgesetzt. Die Durchschnitts- und Spitzenmieten stiegen bei allen Flächentypen an, was auf die Flächenknappheit von modernen Immobilien mit gehobenem Ausstattungsstandard zurückgeführt werden kann. Nutzer aus dem Bereich der Leichtindustrie sind auch weiterhin in der Lage, die gestiegenen Preise für die Flächen zu bedienen. Infolge des allgemein angestiegenen Preisniveaus lassen sich die höheren Mietpreise im gewerblichen Bereich auch durchsetzen. Zudem ist insbesondere im Neubau aufgrund der Baukosten ein Anstieg der Mietpreise unumgänglich.

So werden für Produktionsflächen inzwischen Mieten von 12,50 Euro/qm und für Flex Spaces von 17,00 Euro/qm in der Spitze entrichtet.

Modern Unternehmensimmobilien continue to record rising rents

The second half of 2022 has continued the trend of rising rents for Unternehmensimmobilien. Average and prime rents continue to rise for all types of space, as the scarcity of space factor clearly comes into play for modern properties with a higher standard of fit-out. Users from the light industry sector continue to be able to pay the increased prices for space. As a result of the general rise in price levels, the higher rents in the commercial sector can also be enforced. In addition, an increase in rents is unavoidable, especially in new buildings, due to construction costs.

In the area of top rents, price levels of 12.50 euros/sqm for light manufacturing spaces and 17.00 euros/sqm for flex spaces are now being reached.

Abb. 14: Mieten nach Flächentyp

Fig. 14: Rents by floor space type

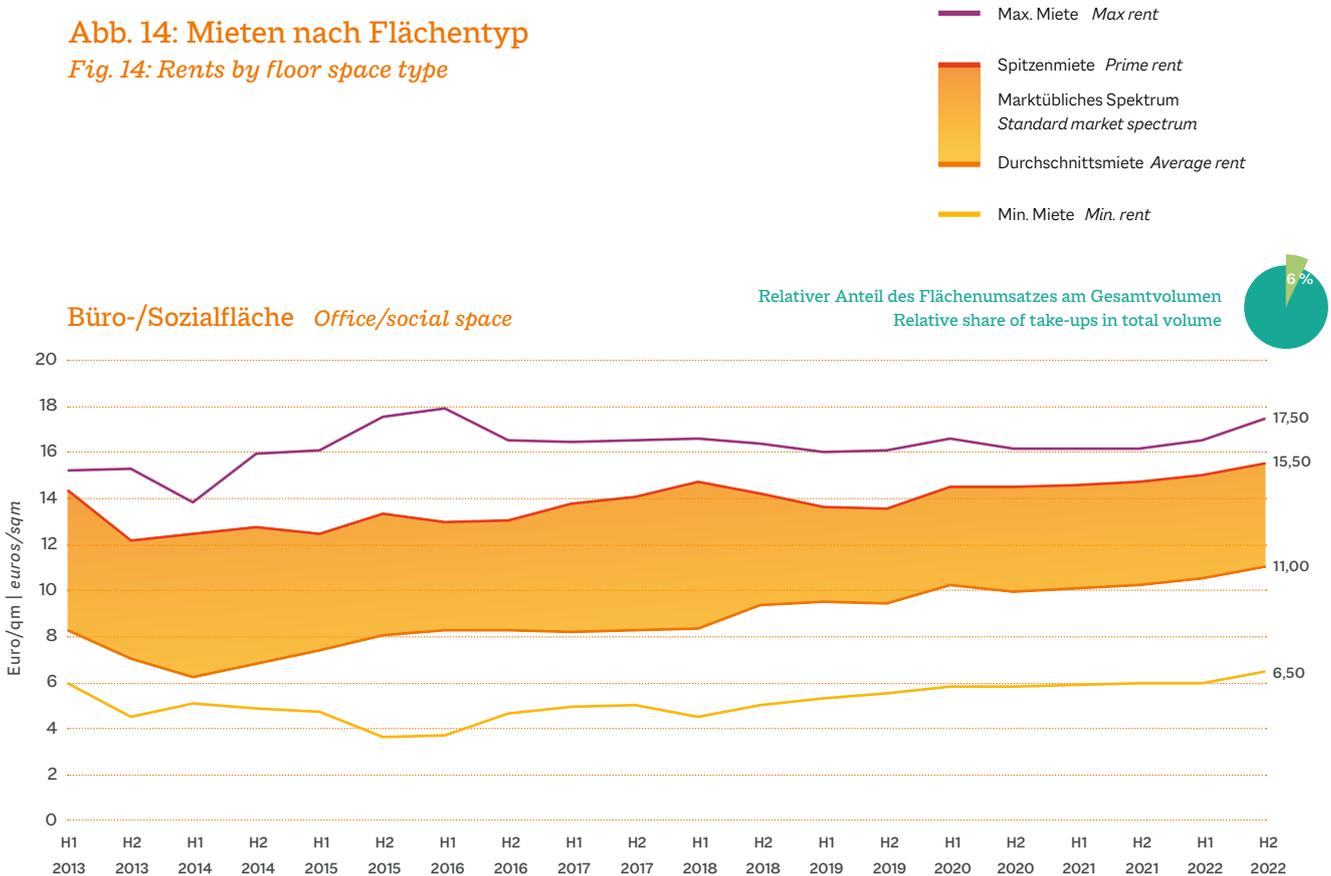
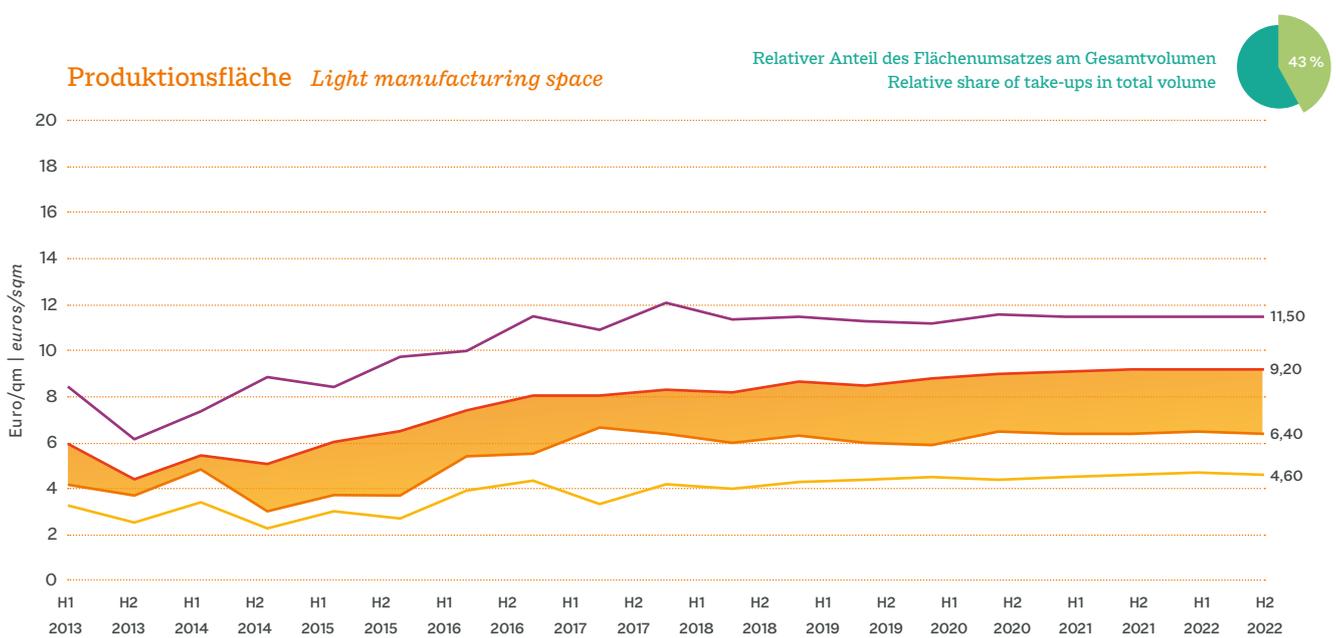
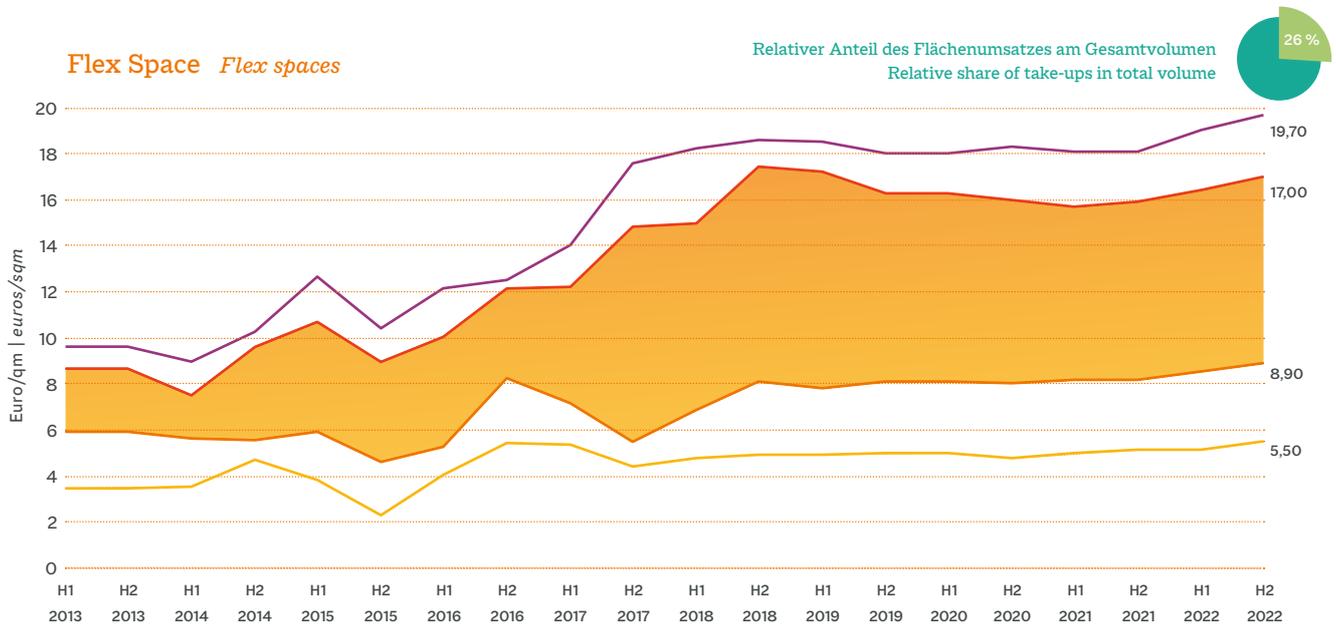


Abb. 14: Mieten nach Flächentyp
Fig. 14: Rents by floor space type

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



Angebotsmangel bei Unternehmensimmobilien führt zu steigenden Mietpreisen

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

Die Spitzenmiete für Lagerflächen in der Größenkategorie von 100 bis 499 qm lag auf einem Niveau von 11,50 Euro/qm. Wie auch im ersten Halbjahr hat das Vorhalten von Lagerbeständen zur Absicherung der Lieferketten einem Anstieg des Flächenbedarfs geführt.

Lack of supply leads to rising rents

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

The top rent for warehouse space in the size category from 100 to 499 sqm was at a level of 11.50 euros/sqm. As in the first half of the year, it is the holding of inventories to secure the supply chains that has led to an increase in the demand for space.

Abb. 15: Mieten von Lagerflächen unterschiedlicher Größenklassen

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

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

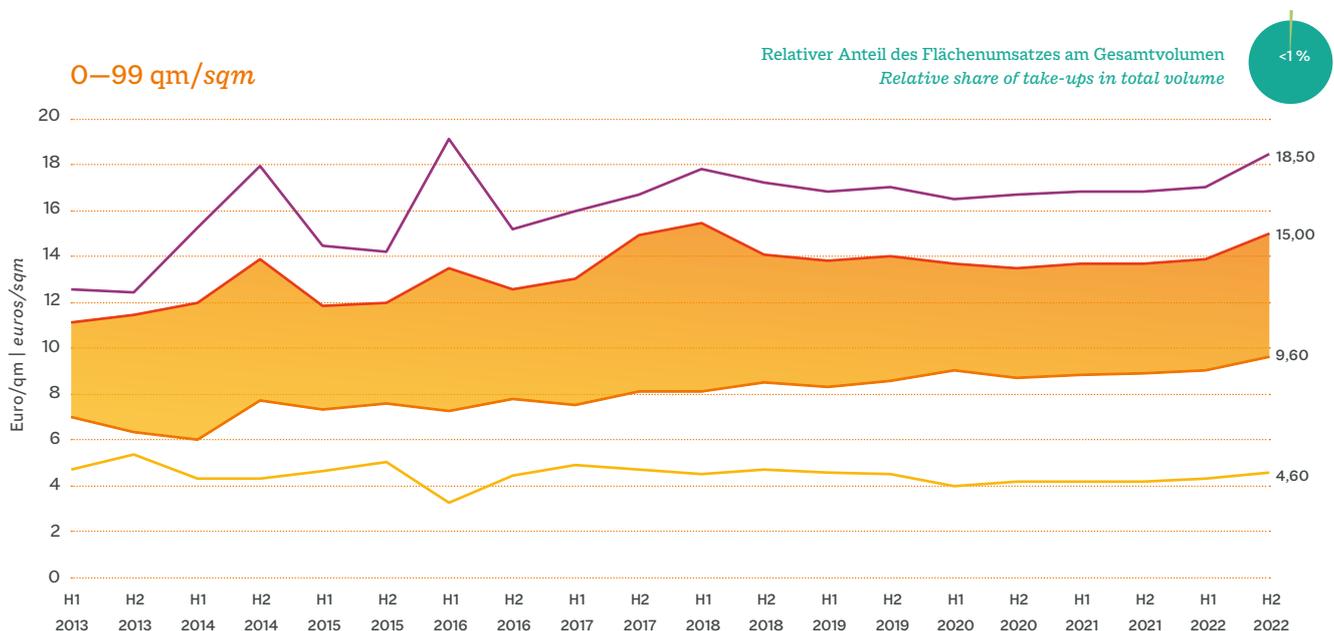
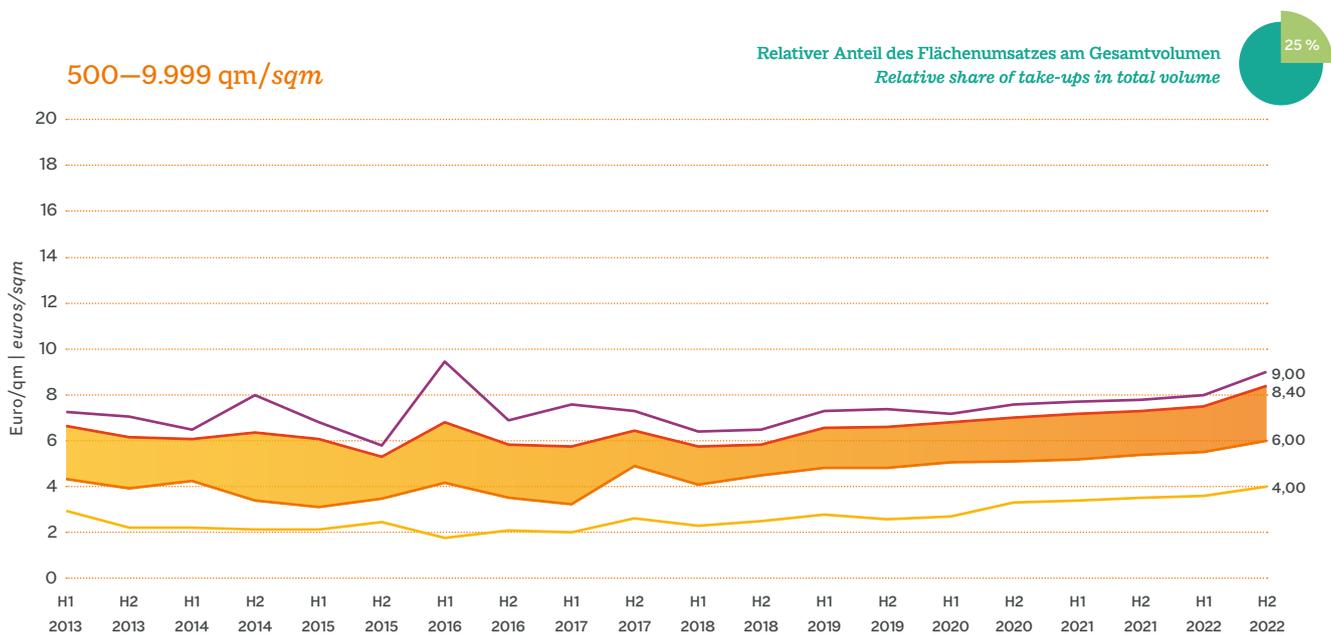
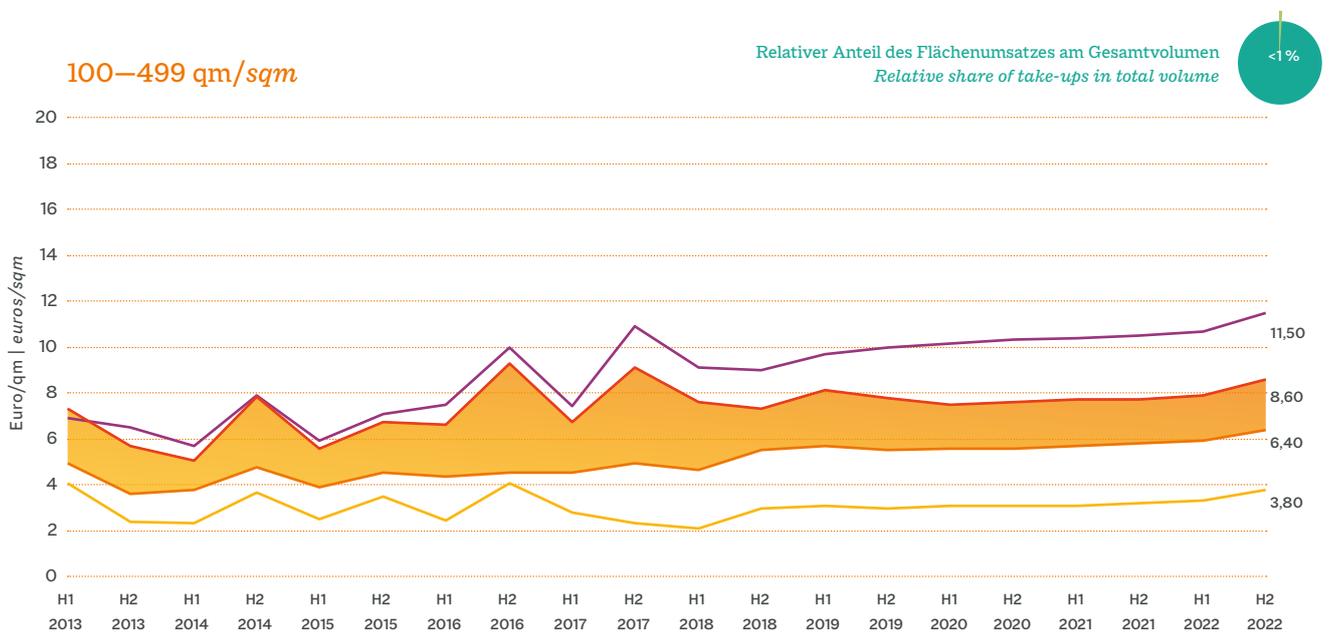


Abb. 15: Mieten von Lagerflächen unterschiedlicher Größenklasse
Fig. 15: Rents of warehouse facilities in various size bands

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



FERTIGSTELLUNGEN UND PIPLINE *COMPLETIONS AND PIPLINE*

Fertigstellungsvolumen im Jahr 2022 mit Rekordniveau

Verglichen mit dem ersten Halbjahr 2022 war in der zweiten Jahreshälfte ein deutlicher Anstieg des Fertigstellungsvolumens zu verzeichnen. Mit einer fertiggestellten Fläche von kategorienübergreifend rund 1,75 Mio. qm weisen die vergangenen sechs Monate den höchsten Halbjahreswert der vergangenen Jahre auf. Mehr als die Hälfte der fertiggestellten Flächen entfielen dabei auf Produktionsimmobilien. Danach folgen – mit jeweils deutlichem Abstand – die Lagerimmobilien und die Gewerbeparks. Transformationsimmobilien spielten im Jahr 2022 hingegen keine nennenswerte Rolle auf dem heimischen Markt für Unternehmensimmobilien.

Da die Pipeline auch für das erste und zweite Halbjahr bereits gut gefüllt ist, deutet sich ein hohes Fertigstellungsvolumen für das Jahr 2023 an. Hier muss jedoch berücksichtigt werden, dass sich im aktuellen Marktumfeld mit Lieferengpässen und steigenden Baukosten sowie deutlich gestiegenen Finanzierungskosten und verhaltener agierenden Investoren einige Projektentwicklungen – teilweise bereits im Bau befindlich – verzögern werden.

Completion volume reaches record level in 2022

Compared to the first half of 2022, the second half of the year saw a significant increase in the completion volume. With a completed area of around 1.75 million sqm across all categories, the past six months show the highest half-year figure in recent years. More than half of the completed space was accounted for by light manufacturing properties. These are followed, at a clear distance in each case, by light manufacturing properties and business parks. Converted properties, on the other hand, did not play a significant role in the domestic market for Unternehmensimmobilien in 2022.

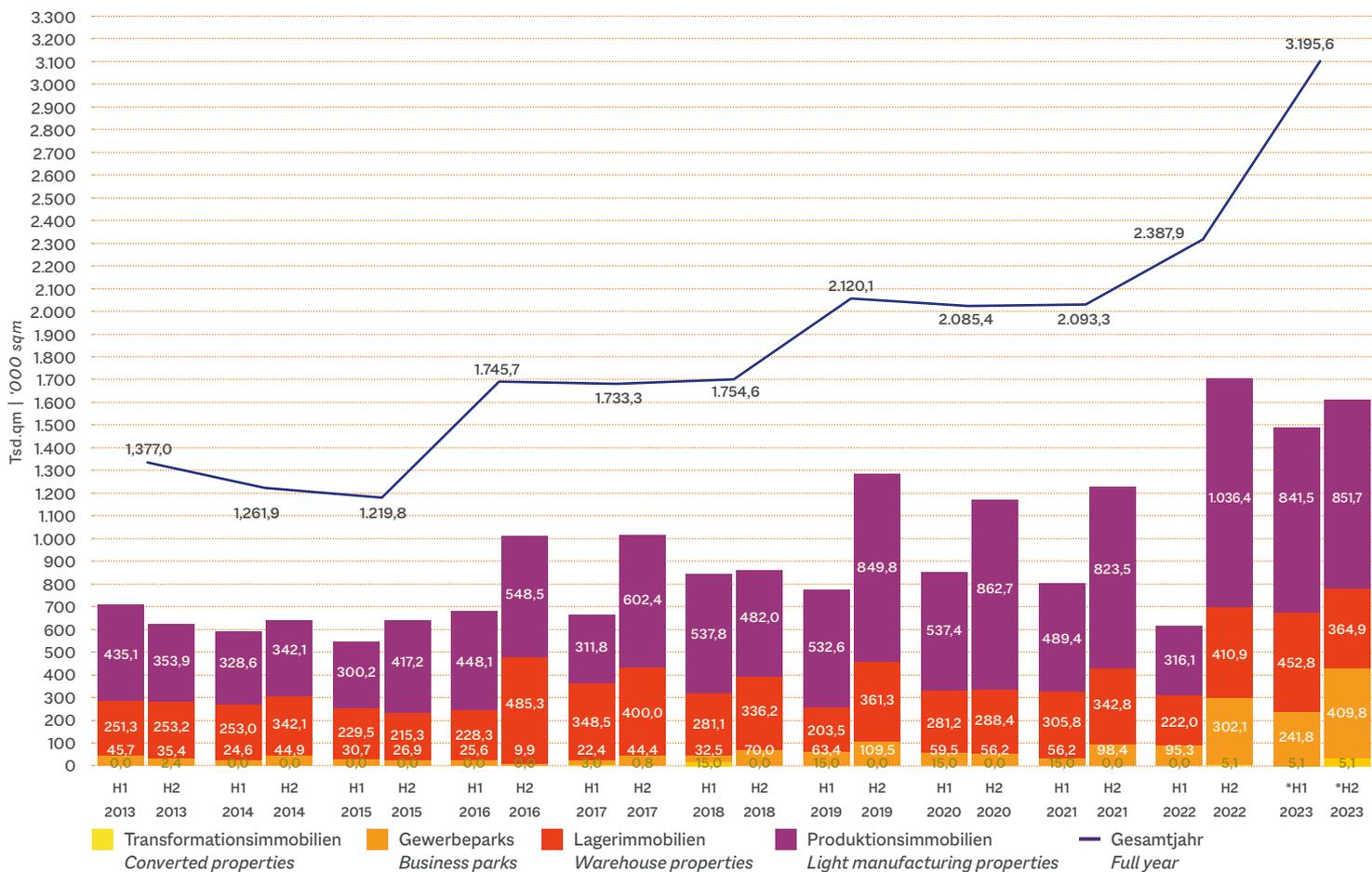
Since the pipeline for the first and second half of the year is already well filled, there are indications of a high completion volume for 2023 as a whole. However, it must be noted that in the current market environment with supply bottlenecks and rising construction costs, as well as significantly increased financing costs and cautious investors, some project developments, some of which are already under construction, will be delayed.



Innenaufnahme einer Produktionsimmobilie Interior view of a light manufacturing property

Quelle Source: Aventos

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



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

MARKTWERTE UND FLÄCHENVOLUMEN MARKET-VALUE AND FLOOR SPACE

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

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

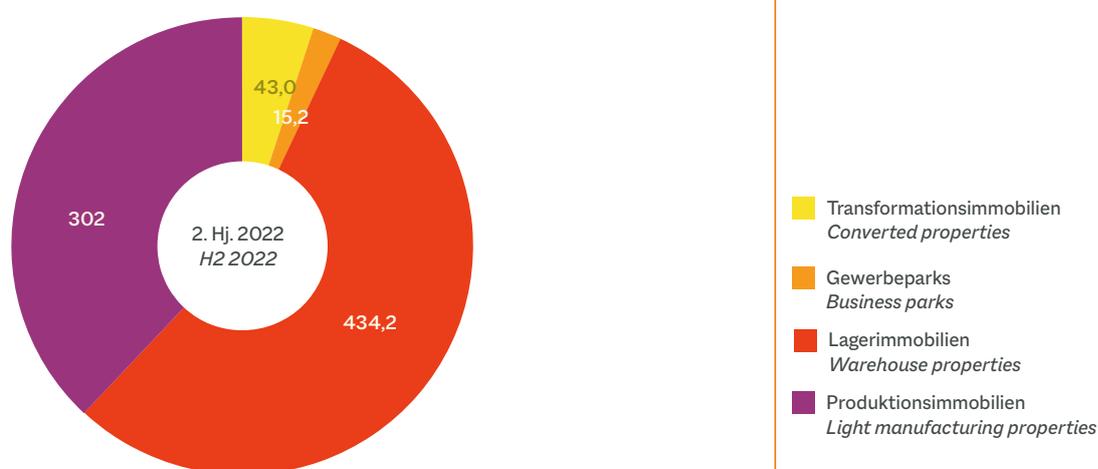


Abb. 18: Übersicht von Flächen und Werten deutscher Unternehmensimmobilien

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

	Fläche Floor area		Gesamtwert Total value		davon investmentfähig thereof investment-grade	
	Mio. qm million sqm	in %	Mrd. Euro billion euros	in %	Mrd. Euro billion euros	in %
Transformationsimmobilien Converted properties	61,4	5,1	43,0	5,4	21,5	50,0
Gewerbeparks Business parks	11,3	0,9	15,2	1,9	13,7	90,0
Lagerimmobilien Warehouse properties	591,4	48,7	434,2	54,7	260,5	60,0
Produktionsimmobilien Light manufacturing properties	549,0	45,3	302,0	38,0	120,8	40,0
Alle Unternehmensimmobilien Unternehmensimmobilien total	959,3	100,0	564,8	100,0	278,7	49,4

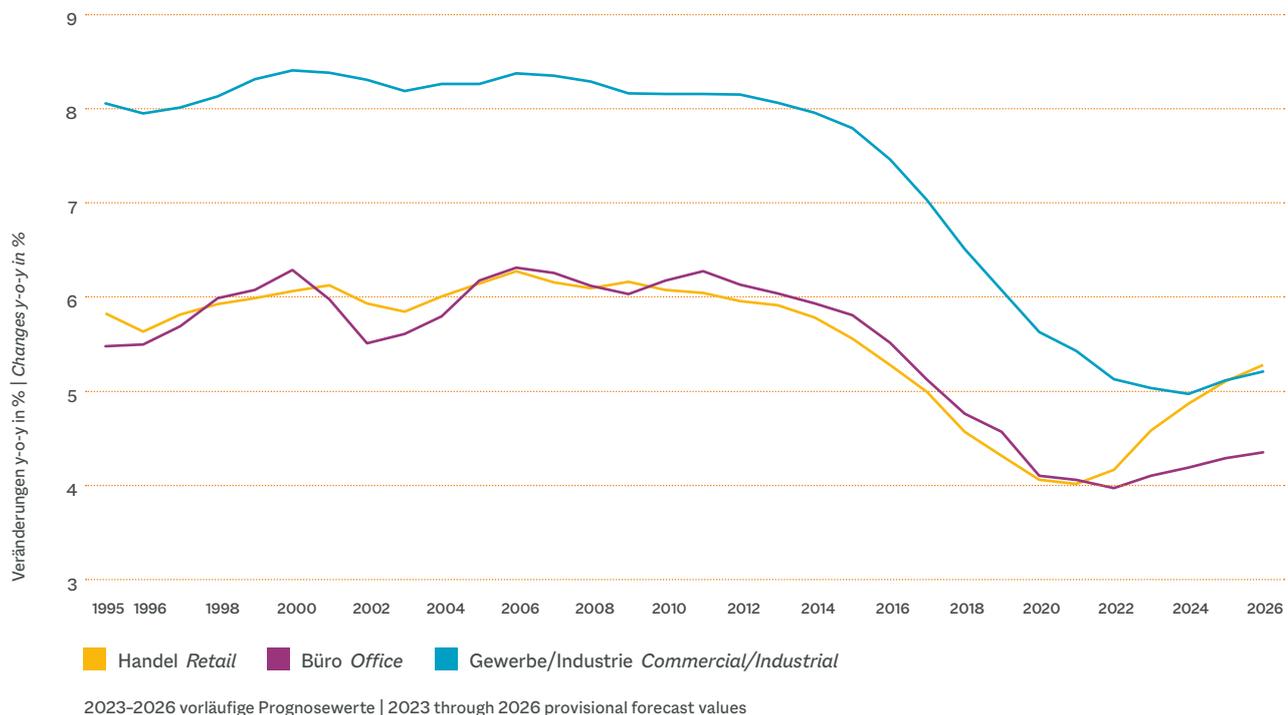
Abb. 19: German Property Index (GPI), Total Return nach Immobiliensegmenten

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



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

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



WAS SIND UNTERNEHMENS- IMMOBILIEN?

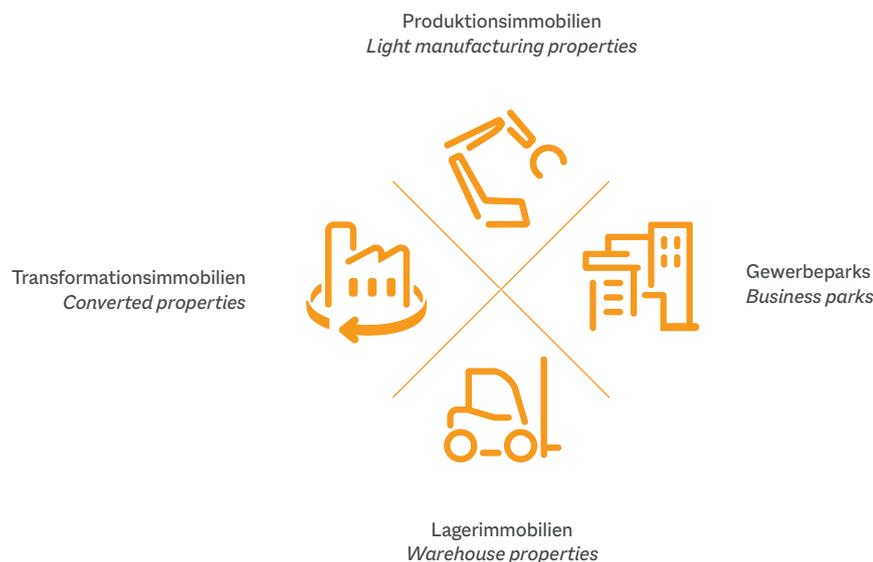
WHAT ARE UNTERNEHMENS- IMMOBILIEN?

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

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

Zu den Unternehmensimmobilien gehören vier unterschiedliche Immobilienkategorien:

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



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

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

Transformationsimmobilien

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

Gewerbeparks

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

Lagerimmobilien

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

Produktionsimmobilien

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

Conversion Properties

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

Business Parks

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

Warehouse Properties

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

Light Manufacturing Properties

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

HINWEISE ZUR ANALYSE

NOTES ON THE ANALYSIS

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

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

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

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

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

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

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

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

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

LIST OF FIGURES

- Abb. 0.1: S. 2** Investmentvolumen nach Objektkategorie in Mio. Euro, 2. Hj. 2022
- Abb. 0.2: S. 3** Flächenumsätze nach Objektkategorie in qm, 2. Hj. 2022
- Abb. 01: S. 4-5** Investmentvolumen nach Objektkategorie in Mio. Euro, 2. Hj. 2022
- Abb. 02: S. 7** Käufe und Verkäufe nach Akteuren
- Abb. 03: S. 8** Investmentvolumen nach Art der Transaktion
- Abb. 04: S. 9** Käufe und Verkäufe nach Herkunft der Akteure
- Abb. 05: S. 10-11** Bruttoanfangsrenditen nach Objektkategorie
- Abb. 06: S. 15** Investmentvolumen nach Region
- Abb. 07: S. 16** Regionale Verteilung der Investments nach Objektkategorie, 2. Hj. 2022
- Abb. 08: S. 17** Regionale Verteilung der Flächenumsätze nach Objektkategorie, 2. Hj. 2022
- 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. 2022
- Abb. 18: S. 34** Übersicht von Flächen und Werten deutscher Unternehmensimmobilien, 2. Hj. 2022
- Abb. 19: S. 35** German Property Index (GPI), Total Return nach Immobiliensegmenten
- Abb. 20: S. 35** German Property Index (GPI), Cashflow-Rendite nach Immobiliensegmenten
- Fig. 0.1: p. 2** Investment volume by property category in million euros, H2 2022
- Fig. 0.2: p. 3** Take-ups by property type in sqm, H2 2022
- Fig. 01: p. 4-5** Investment volume by property category in million euros, H2 2022
- Fig. 02: p. 7** Acquisitions and disposals by type of player
- Fig. 03: p. 8** Investment volume by type of transaction
- Fig. 04: p. 9** Acquisitions and disposals by origin of players
- Fig. 05: p. 10-11** Gross initial yields by property category
- Fig. 06: p. 15** Investment volume by region
- Fig. 07: p. 16** Regional distribution of investments by property category, H2 2022
- Fig. 08: p. 17** Regional distribution of take-ups by property type, H2 2022
- Fig. 09: p. 18-19** Take-ups by region
- Fig. 10: p. 21** Take-ups by area size category
- Fig. 11: p. 22** Lease term weighted by take-ups
- Fig. 12: p. 24-25** Take-ups by property type
- Fig. 13: p. 26** Take-ups by aggregated economic sector
- Fig. 14: p. 28-29** Rents by floor space type
- Fig. 15: p. 30-31** Rents of warehouse facilities in various size bands
- Fig. 16: p. 33** Completions and floor space in pipeline by property category
- Fig. 17: p. 34** Market values of the Unternehmensimmobilien property categories in billion euros, H2 2022
- Fig. 18: p. 34** Overview of floor space and values of German Unternehmensimmobilien, H2 2022
- Fig. 19: p. 35** German Property Index (GPI), total return by property segment
- Fig. 20: p. 35** German Property Index (GPI), cashflow return by property segment

GLOSSAR

GLOSSARY

Bruttoanfangsrendite (BAR)

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

Flex Space

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

German Property Index (GPI)

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

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

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

Gross Initial Yield (GIY)

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

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

Flex Space

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

German Property Index (GPI)

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

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

Total Return

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

Cashflow Return

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

Capital Growth Return

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

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

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

Total Return

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

Cash Flow Return

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

Capital Growth

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

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

IMPRESSUM

IMPRINT

Herausgeber *Published by*
INITIATIVE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN

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

bulwiengesa AG
Moorfuhrweg 13
D-22301 Hamburg

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

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

Projektleitung *Project Management*

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

Projektassistenz *Project Assistant*

Daniel Sopka

Marktbericht Nr. 17, 2. Halbjahr 2022
Market Report No. 17, H2 2022

Redaktionsschluss: 11.11.22
Editorial deadline: 11/11/2022

Design

Büro Dawallu

Copyright © 2023

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

Disclaimer

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

Copyright © 2022

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

Disclaimer

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



Außenaufnahme des Turbinenwerks in Mannheim
Exterior view of Turbinenwerk in Mannheim
Quelle Source: Aurelis

