



INITIATIVE
UNTERNEHMENS
IMMOBILIEN

Transparenz auf dem
deutschen Markt
der Unternehmensimmobilien

*Transparency on
Germany's Industrial Real
Estate Market*

1. Halbjahr 2021 | *H1 2021*

MARKTBERICHT

MARKET REPORT

1. Halbjahr 2021 | H1 2021

DER MARKTBERICHT

THE MARKET REPORT

#15

Die INITIATIVE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN ist eine Kooperation von:

The INITIATIVE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN is a cooperation of:



AVENTOS



GARBE.
Industrial Real Estate



PALMIRA <> CAPITAL PARTNERS

SIEMENS

EXECUTIVE SUMMARY

- 2 Marktbericht Nr. 15
The Market Report No. 15

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

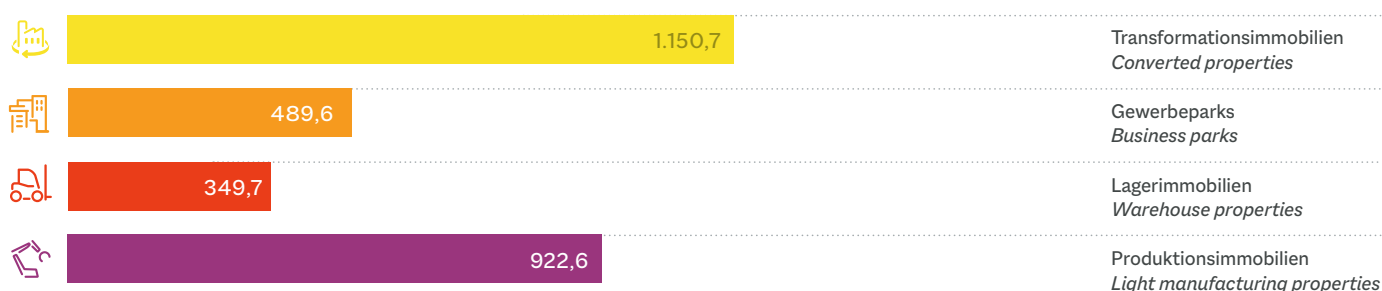
DER MARKTBERICHT

THE MARKET REPORT

#15

Abb. O.1: Investmentvolumen nach Objektkategorie in Mio. Euro, 1 Hj. 2021

Fig. O.1: Investment volume by property category, in million euros, H1 2021



Investitionsvolumen steigt wieder an

Nachdem es am Investmentmarkt für Unternehmensimmobilien 2020 etwas ruhiger geworden ist, konnten im ersten Halbjahr 2021 wieder starke Marktbewegungen festgestellt werden. Die Zurückhaltung der Akteure aufgrund der Corona-Pandemie scheint nun vollends gewichen zu sein. Deutschlands Wirtschaft wächst wieder und insbesondere Unternehmensimmobilien bieten mit ihrer Flächenvielfalt eine gute Voraussetzung für Nutzungen aus den unterschiedlichsten Branchen. Dies haben auch viele Investoren erkannt und folglich ist das Investmentvolumen von Unternehmensimmobilien über die letzten Jahre hinweg stetig angestiegen.

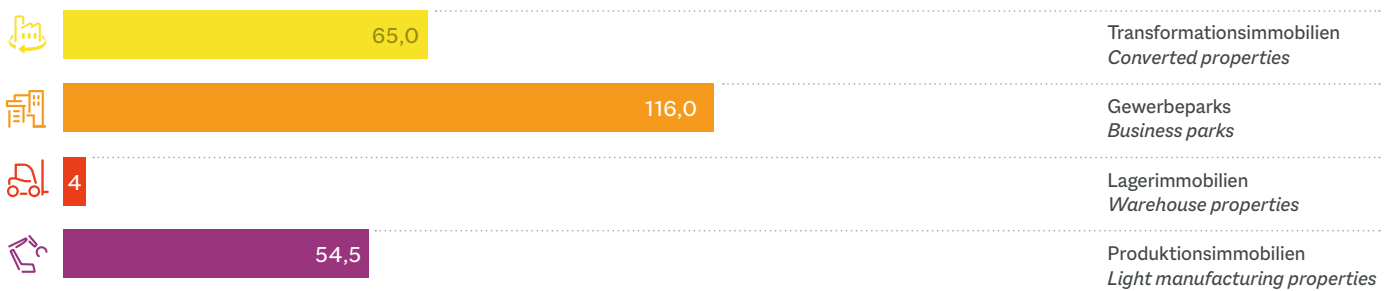
Investment volume on the rise again

After the investment market for Unternehmensimmobilien became somewhat quieter in 2020, strong market movements were again observed in the first half of 2021. The reluctance of the market players due to the Corona pandemic now seems to have completely disappeared. Germany's economy is growing again and Unternehmensimmobilien in particular, with their diversity of space, offer good conditions for uses from a wide range of sectors. Many investors have also recognized this and, as a result, the investment volume in Unternehmensimmobilien has risen steadily in recent years.

Gewerbeparks sind die gefragteste Objektkategorie

Abb. 0.2: Flächenumsätze nach Objektkategorie in Tsd. qm, 1. Hj. 2021

Fig. 0.2: Take-ups by property type, in '000 m², H1 2021



Vermietungsmarkt weiterhin von Flächenknappheit geprägt

Auf dem Vermietungsmarkt sind die Flächenumsätze weiterhin gering, aber kontinuierlich. Der Flächenumsatz, der an der Studie teilnehmenden Partnerunternehmen hat zwar inzwischen mit rund 240.000 qm im Halbjahr 2021 einen Tiefpunkt erreicht. Es ist jedoch damit zu rechnen, dass die Umsätze erstmal auf einem ähnlichen Niveau verweilen werden. Grund hierfür ist der anhaltende Mangel an weiteren Mietflächen, die Neuvermietungen ermöglichen würden. Derzeit sind einige Projektentwicklungen für die nächsten Jahre in der Pipeline. Die Fertigstellungen sollten den Flächenumsatz dann wieder ansteigen lassen.

In the leasing market take-up remains low but steady.

Rental market still affected by shortage of space

In the leasing market take-up remains low but steady. Take-up by the partner companies participating in the study has indeed reached a low point of around 240,000 sqm in the first half of 2021. However, it is expected that take-up will remain at a similar level at first. The reason for this is the continuing lack of further rental space that would allow new leases. There are currently a number of project developments in the pipeline for the next few years. The completions should cause a rise of take-up again.

DER INVESTMENTMARKT

THE INVESTMENT MARKET

Der Investmentmarkt ist wieder in Bewegung

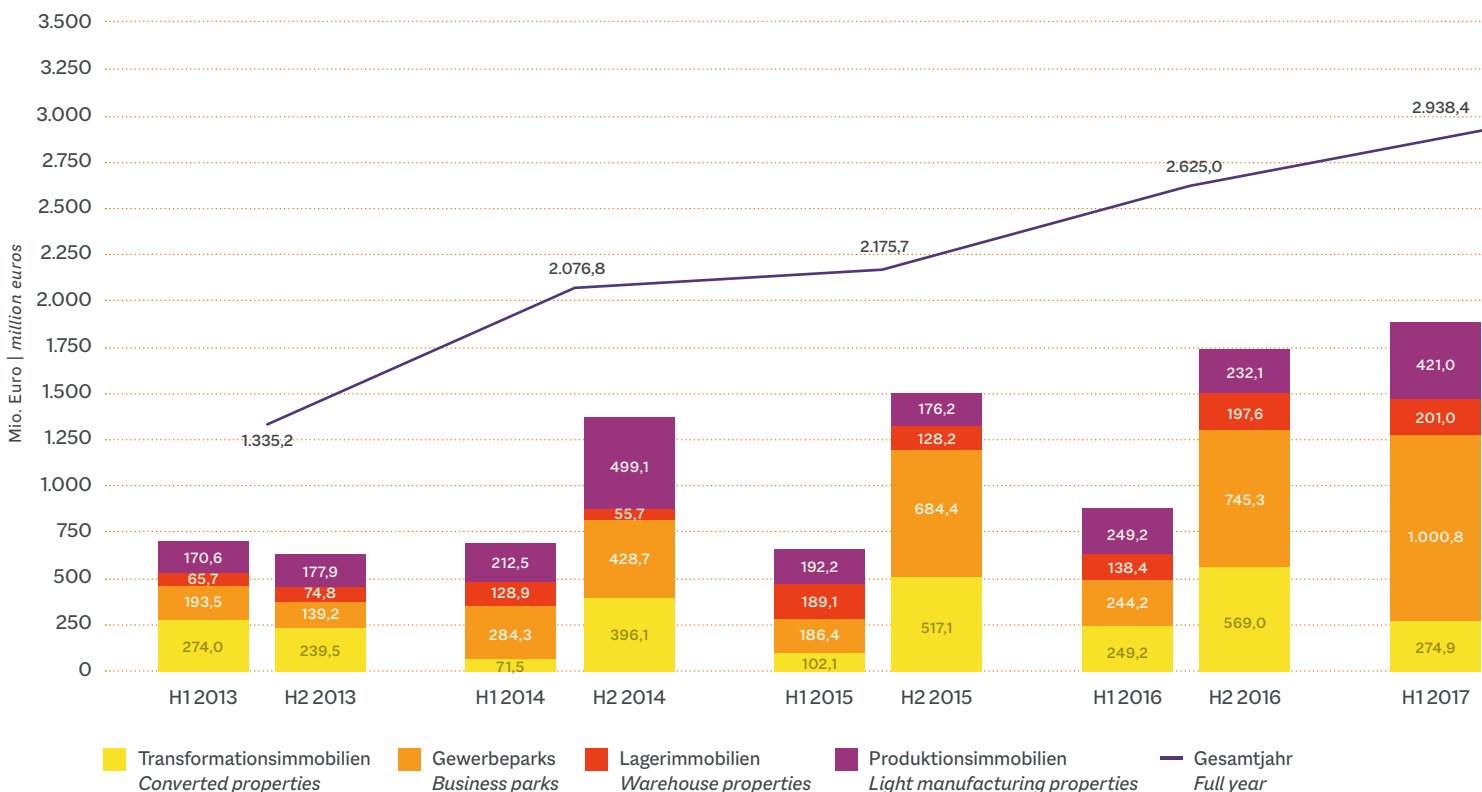
Nachdem das Transaktionsvolumen insbesondere im vorangegangenen Halbjahr etwas hinter den gestiegenen Erwartungen zurücklag, zeigt sich nun wieder ein klarer Aufwärtstrend. Im ersten Halbjahr konnte mit rund 2,9 Mrd. Euro Investmentvolumen eine neue Rekordmarke verzeichnet werden. Dies entspricht einer Steigerung von 87 % im Vergleich zum letzten Halbjahr. Hier spielt es sicherlich eine Rolle, dass Investments aus dem vergangenen Jahr geschoben wurden und jetzt eine Art Nachholeffekt einsetzt, welcher das Investmentvolumen in die Höhe treibt.

The investment market is on the move again

After transaction volumes fell somewhat short of increased expectations, particularly in the previous half-year, a clear upward trend is now evident again. In the first half of the year a new record was set with an investment volume of around 2.9 billion euros. This represents an increase of 87 % compared with the previous half-year. It certainly plays a role here that investments from the previous year were postponed and a kind of catch-up effect is now setting in, which is driving up the investment volume.

Abb. 01: Investmentvolumen nach Objektkategorie in Mio. Euro

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



Transformationsimmobilien stärker gehandelt als Gewerbeparks

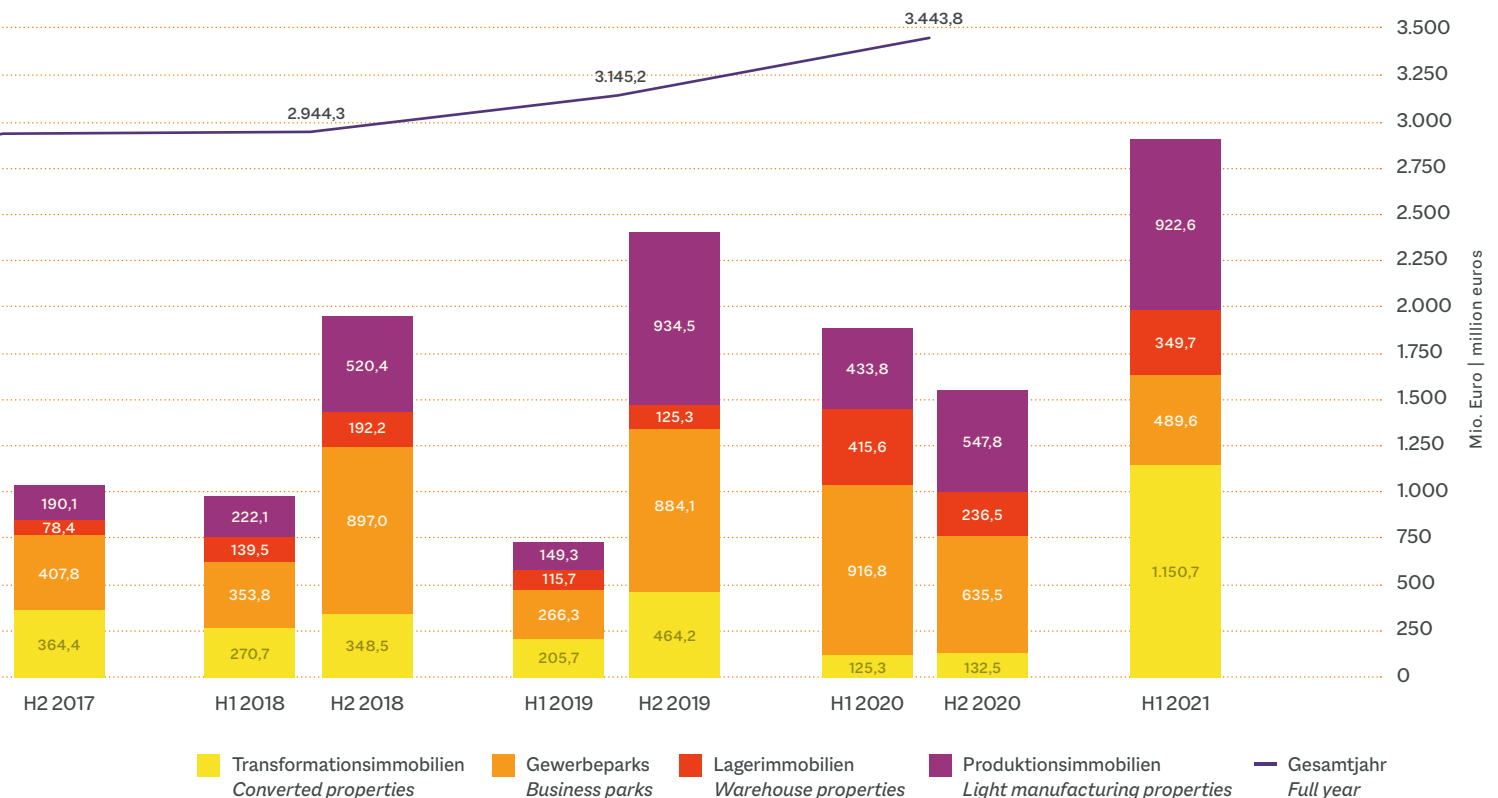
Bei näherer Betrachtung der einzelnen Objektarten, die am Markt gehandelt wurden, fällt besonders der hohe Anteil der Transformationsimmobilien auf. Diese Objektkategorie ist in der Vergangenheit eher rar am Markt gewesen. Mit fast 1,2 Mrd. Euro macht sie im betrachteten Halbjahr fast 40 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens aus. Dieser hohe Anteil ist größtenteils auf eine große Transaktion einer Münchener Transformationsimmobilien zurückzuführen. Insgesamt konnte auch bei den anderen Objektarten ein Zuwachs im Vergleich zum letzten Halbjahr festgestellt werden. Die Lagerimmobilien liegen bei rund 350 Millionen Euro (+ 48 %) und auch die Produktionsimmobilien haben mit rund 922 Mio. Euro (+ 68 %) ein gesteigertes Transaktionsvolumen verzeichnen können. Einzig und allein bei den Gewerbeparks ist mit rund 490 Mio. Euro ein Rückgang von 23 Prozent zu beziffern. Dies liegt jedoch eher am mangelnden Produktangebot als an einer geringen Nachfrage nach Gewerbeparks am Markt.

Converted properties more highly traded than business parks

A closer look at the individual property types traded on the market reveals a particularly high proportion of converted properties. This property category has been rather rare on the market in the past. At almost 1.2 billion euros it accounted for almost 40 percent of the total transaction volume in the half-year under review. This high proportion is largely attributable to a single major transaction involving a Munich converted property. Overall growth was also recorded in the other property types compared with the previous half-year. The warehouse properties amounted to around 350 million euros (+ 48%) and the light manufacturing properties also recorded an increased transaction volume of around 922 million euros (+ 68%). Only in the case of business parks, with around 490 million euros, a decline of 23 percent can be quantified. However, this is due more to a lack of product on offer than to low demand for business parks on the market.

Investmentvolumen nach Objektkategorie in Mio. Euro

Investment volume by property category in million euros



Ungewöhnlich großer Deal sorgt für starkes Transaktionsvolumen bei Immobilien AG / REITs

Wie bereits zuvor dargestellt, dominiert eine große Transaktion in München den Investmentmarkt im ersten Halbjahr 2021. Diese Transaktion hat das Volumen der Verkäufe der Immobilien AG / REITs deutlich ansteigen lassen, sodass diese bei den Verkäufen mit fast 1,1 Mrd. Euro den größten Anteil ausmachen. An zweiter Stelle stehen mit rund 485 Mio. Euro an Transaktionsvolumen die Projektentwickler / Bauträger. Knapp dahinter rangieren mit rund 466 Mio. Euro an Umsatz die Eigennutzer. Der Trend zu Sale-and-lease-back scheint sich damit auch weiterhin fortzusetzen, sodass auch in Zukunft weiterhin mit einigen Verkäufen von Eigennutzern zu rechnen ist.

Auf der Käuferseite stechen – auch hier bedingt durch die Münchner Transaktion – die Spezialfonds mit fast 1,2 Mrd. Euro Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2021 hervor. Weit hinter diesem Wert liegen die Projektentwickler/Bauträger mit 596 Mio. Euro auf Rang zwei. Ein ähnlich hohes Transaktionsvolumen tätigten auch die Asset-/Fonds Manager mit 587 Mio. Euro. Alle andere Marktakteure liegen mit ihren Investitionen weit dahinter.

Unusually large deal generates strong transaction volume for Property PLC / REITs

As previously outlined, a major transaction in Munich dominates the investment market in the first half of 2021. This transaction has significantly increased the volume of disposals by Property PLC / REITs, so that they account for the largest share of sales with almost 1.1 billion euros. In second place, with around 485 million euros in transaction volume, are the property developers/principals. Close behind are owner-occupiers with around 466 million euros in disposals. The trend towards sale-and-lease-back transactions of properties therefore appears to be continuing, so that a number of disposals by owner-occupiers can be expected in the future.

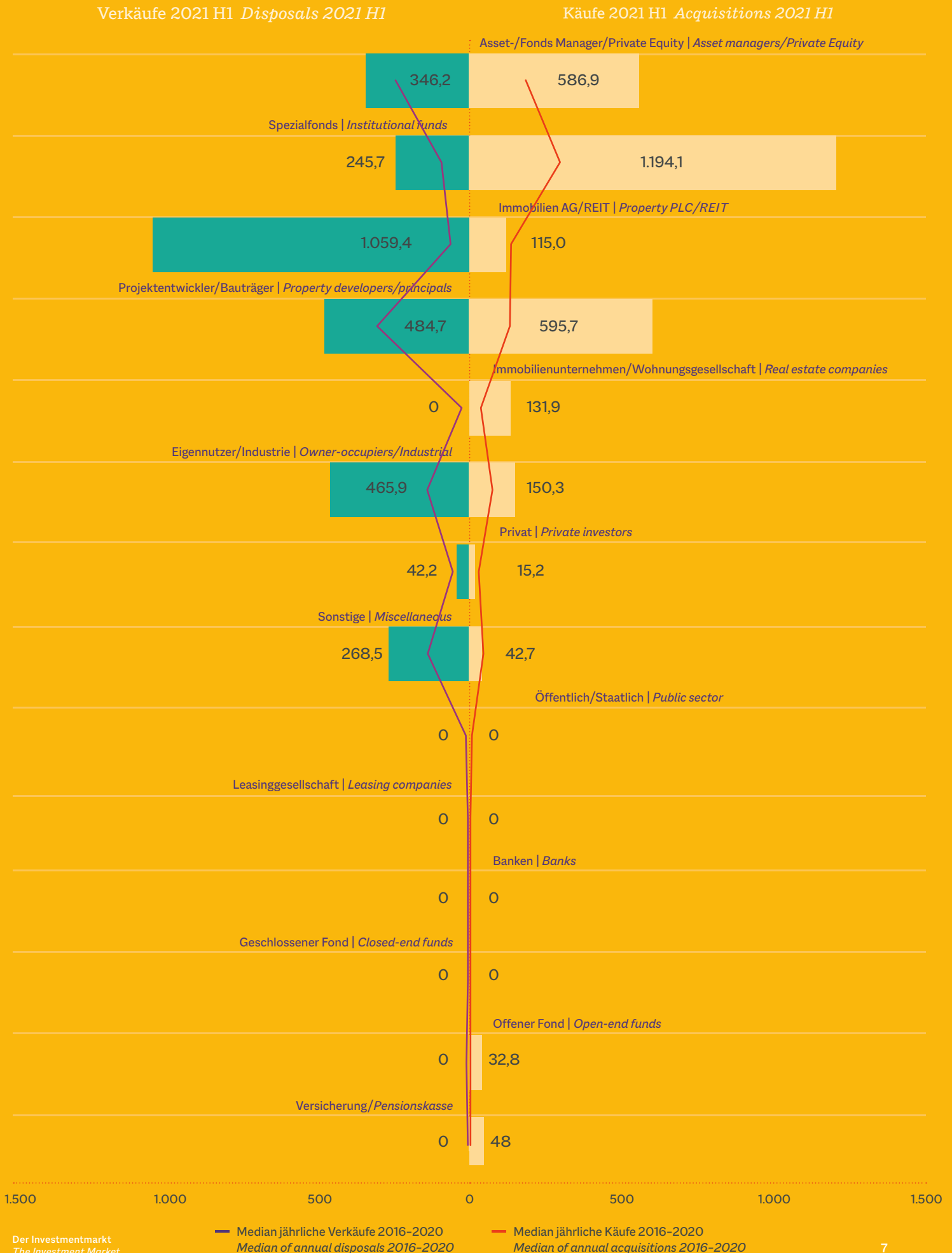
On the buyer side, special funds stand out with a transaction volume of almost 1.2 billion euros in the first half of 2021 - again due to the Munich transaction. Far behind this value are the property developers/principals with 596 million euros in second place. Asset/fund managers also achieved a similarly high transaction volume of 587 million euros. All other market players are far behind with their investments.



Luftaufnahme des Turbinenwerks in Mannheim Aerial view of Turbinenwerk in Mannheim

Quelle Source: Aurelis © Immolox

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



Fast ausschließlich Einzeltransaktionen

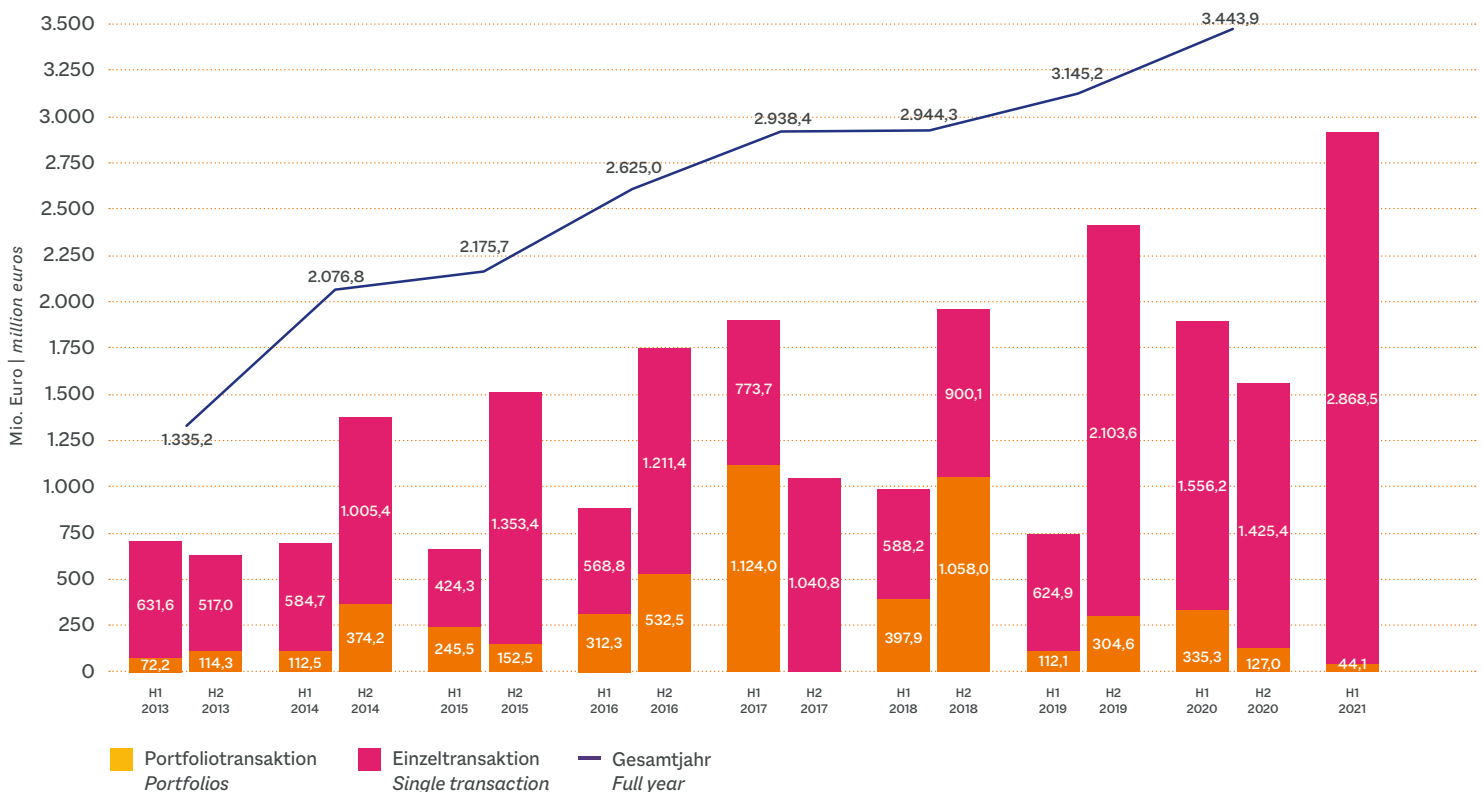
Fast 99 % des gesamten Transaktionsvolumens wurden als Einzeltransaktionen getätigt. Dies ist ein Rekord eines Trends, der sich weiter fortsetzt. Wie bereits in den vergangenen Marktberichten erläutert, kann das an der Produktnapptheit von Unternehmensimmobilien liegen. Andererseits waren die Portfoliotransaktionen nie so vorherrschend, wie sie es teilweise bei Logistikimmobilien in der Vergangenheit waren. Dies kann daran liegen, dass Unternehmensimmobilien als Investmentprodukt weniger standardisiert sind als beispielsweise Logistikimmobilien, welche untereinander noch eine stärker ausgeprägte Vergleichbarkeit aufweisen.

Almost exclusively single transactions

Almost 99 % of the total transaction volume was transacted as single transactions. This is a record of a trend that is continuing. As explained in previous market reports, this may be due to the product scarcity of Unternehmensimmobilien. On the other hand, portfolio transactions have never been as prevalent as they have been in some cases for logistics properties in the past. This may be due to the fact that Unternehmensimmobilien as an investment product are less standardized than, for example, logistics real estate, which is still more comparable with one another.

Abb. 03: Investmentvolumen nach Art der Transaktion

Fig. 03: Investment volume by type of transaction



International players are more active on the investment market again

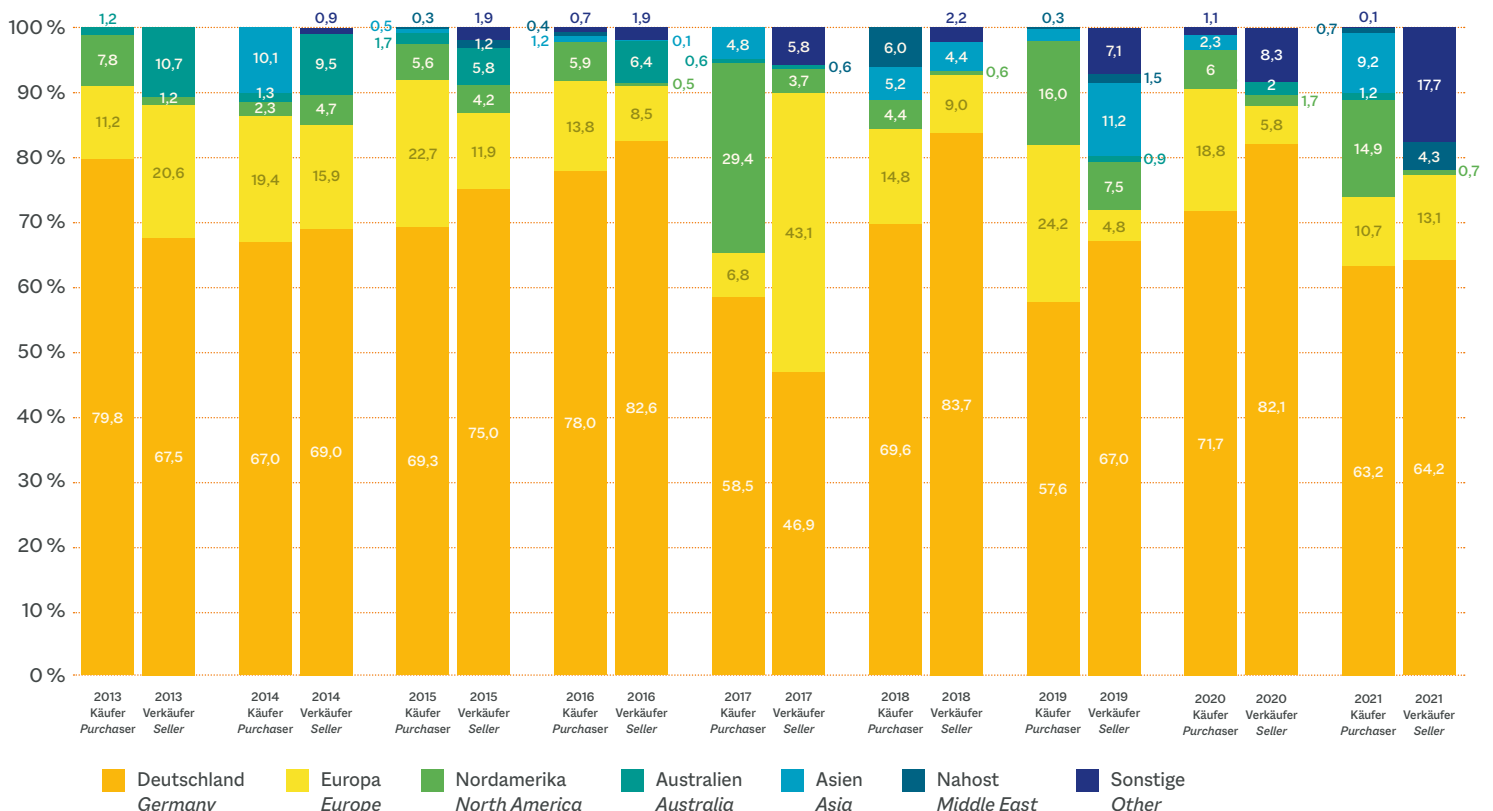
Internationale Akteure sind wieder aktiver am Investmentmarkt

Nachdem im vorangegangenen Jahr 2020 die internationalen Akteure eher zurückhaltend am deutschen Investmentmarkt für Unternehmensimmobilien waren, hat sich ihr Anteil im ersten Halbjahr 2021 wieder gesteigert. Bei den Verkäufern sind im betrachteten Zeitraum mit fast 36 % doppelt so viele ausländische Akteure am Markt aktiv als noch im Jahr zuvor (18 %). Insbesondere die nordamerikanische Käufergruppe, welche im letzten Halbjahr weitaus weniger gekauft hatte, kann diesmal mit 15 % den zweitgrößten Anteil an den getätigten Käufen für sich verbuchen. Dies entspricht einem Plus von fast 9 %. Weiterhin generiert das europäische Ausland 11 % des Transaktionsvolumens.

After international players were rather restrained on the German investment market for Unternehmensimmobilien in the previous year 2020, their share increased again in the first half of 2021. Among sellers, twice as many foreign players were active on the market in the period under review (almost 36 %) than in the previous year (18 %). In particular the North American purchaser group, which had bought far less in the previous year, can claim the second-largest share of purchases this time, at 15 %. This corresponds to an increase of almost 9 %. Furthermore, the rest of Europe generated 11 % of the transaction volume.

Abb. 04: Käufe und Verkäufe nach Herkunft der Akteure

Fig. 04: Acquisitions and disposals by origin of players



Unternehmensimmobilien bleiben beliebt

Unternehmensimmobilien haben sich in der jüngsten Vergangenheit als krisenbeständig und wertstabil erwiesen. Ein Portfolio aus Unternehmensimmobilien bietet aufgrund der hohen Nutzungsmischung eine große Diversifikation, die mit anderen Assetklassen weniger zu erreichen ist. Es ist also nicht verwundernswert, dass diese Anlageklasse zuletzt immer beliebter wurde und inzwischen weniger Objekte am Markt verfügbar sind. Die gesteigerte Beliebtheit sorgt für steigende Kaufpreise und im

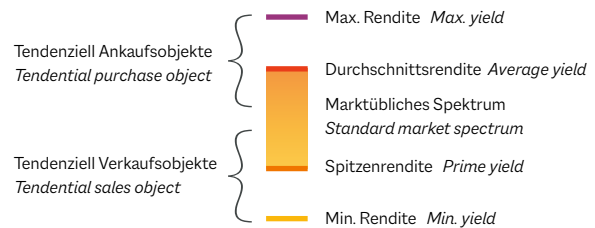
Unternehmensimmobilien remain popular

In the recent past, Unternehmensimmobilien have proven to be crisis-resistant and stable in value. Due to the high mix of uses, a portfolio of Unternehmensimmobilien offers a high degree of diversification, which is less achievable with other asset classes. It is therefore not surprising that this asset class has recently become increasingly popular and that fewer properties are now available on the market. The increased popularity is causing purchase prices to rise and, as a result, yields to fall. The yields shown

Abb. 05: Bruttoanfangsrenditen* nach Objektkategorie

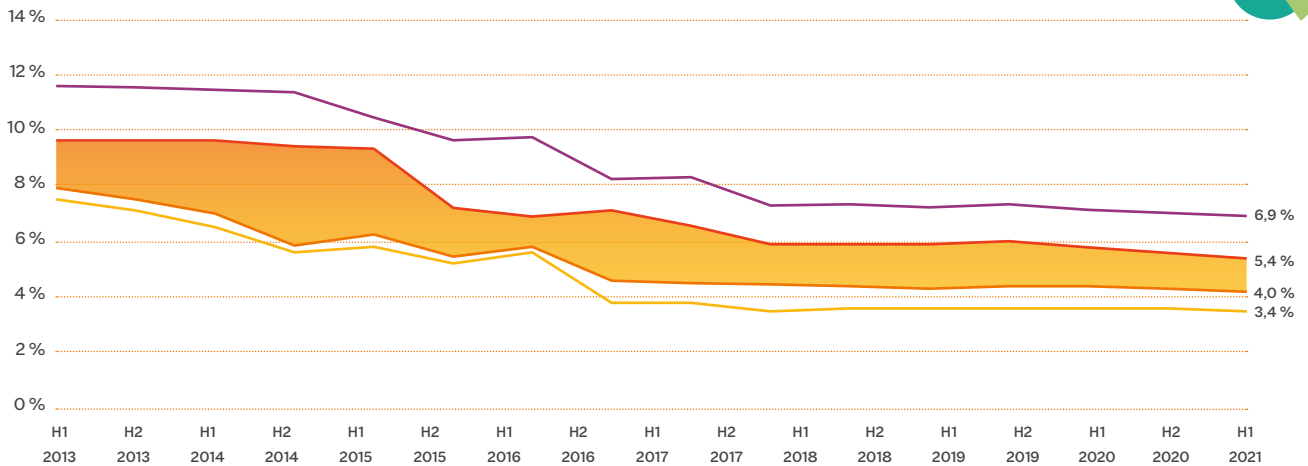
Fig. 05: Gross initial yields* by property category

* 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.



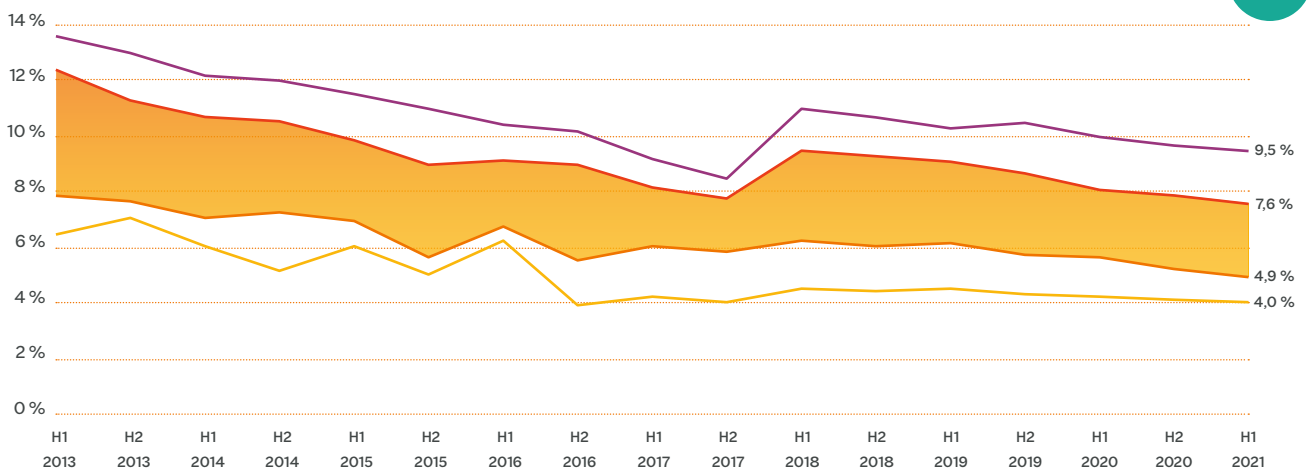
Transformationsimmobilien Converted properties

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

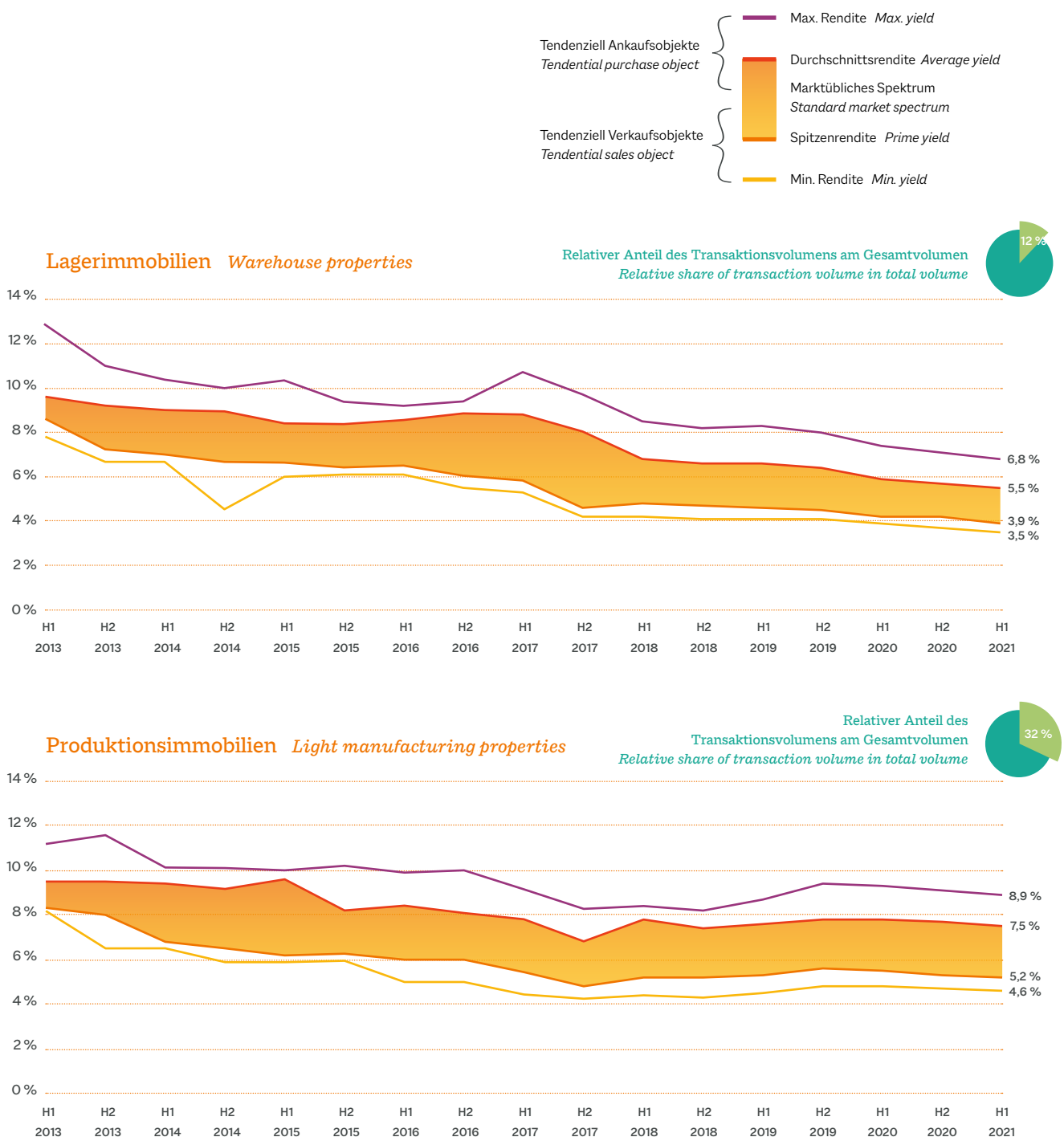


Zuge dessen für sinkende Renditen. Die im Folgenden aufgezeigten Renditen sind ein deutschlandweiter Durchschnitt und besitzen demnach auch eine große Varianz. Insgesamt macht sich bei allen Objektkategorien der Unternehmensimmobilien eine fallende Tendenz der Rendite bemerkbar. Je nach Objektkategorie fällt diese stärker oder schwächer aus. Dennoch gibt es regionale Unterschiede. So können die Renditen beispielsweise bereits aufgrund der großen Unterschiedlichkeit von Unternehmensimmobilien auch abhängig vom Objekt stark variieren.

in the following are a Germany-wide average and therefore also have a large variance. Overall, a downward trend in yields is noticeable in all property categories of Unternehmensimmobilien. Depending on the property category, this trend is stronger or weaker. Nevertheless, there are regional differences, and in particular due to the great diversity of Unternehmensimmobilien among each other, the yields can also vary greatly depending on the property.

Abb. 05: Bruttoanfangsrenditen* nach Objektkategorie

Fig. 05: Gross initial yields by property category*



Beliebtheit von Gewerbeparks führt zu sinkenden Renditen

Auch, wenn in diesem betrachteten Halbjahr aufgrund eines einzelnen Abschlusses die Transformationsimmobilien einen hohen Anteil am Investmentmarkt einnehmen bildet dies eher die Ausnahme. Insgesamt sind Transformationsimmobilien derzeit eher weniger am Markt vorhanden. Angesichts dieser Beschränkung sinken auch die Renditen der Objekte, die noch am Markt gehandelt werden, sodass die Durchschnittsrenditen bei Transformationsimmobilien inzwischen etwa bei 5,40 % liegen. Auch bei den Gewerbeparks macht sich der Nachfrageüberhang bemerkbar. Gerade diese Objektkategorie hat sich als besonders krisenfest im vergangenen Jahr erwiesen. Insofern sind auch hier die Renditen weiter gesunken, sodass die Durchschnittsrendite inzwischen bei 7,60 % liegt und die Spitzenrendite mit 4,90 % erstmals unter die 5-Prozent-Marke fällt.

Popularity of business parks leads to declining yields

Even though this property category appeared to be heavily traded on the market in the first half of the year due to a major transaction involving a converted property, this is still the exception rather than the rule. Overall, converted properties are currently rather less available on the market. In view of this restriction, the yields of the properties that are still traded on the market are also falling, so that the average yields for converted properties are now around 5.40 %. The excess demand is also making itself felt in the case of business parks. This property category in particular proved to be particularly crisis-resistant last year. In this respect, yields have also fallen further here, with the result that the average yield is now 7.60 % and the prime yield, at 4.90 %, has fallen below the 5-percent-mark for the first time.



Luftaufnahme einer Lagerimmobilie in Wildau Aerial view of a warehouse property in Wildau

Quelle Source: Deutsche Industrie REIT-AG



Innenansicht einer Lagerimmobilie in Hanau *Interior view of a warehouse property in Hanau*

Quelle Source: Deutsche Industrie REIT - AG

Durchschnittsrendite bei Lagerimmobilien weiter gesunken

Ebenso macht sich bei den Lager- und Logistikimmobilien ein Absinken der Durchschnittsrenditen, um zwanzig Basispunkte, auf 5,50 % bemerkbar. Die Renditen sind jedoch nicht eins zu eins mit den noch niedrigeren Renditen der großflächigen Logistikimmobilien vergleichbar. Die Lagerimmobilien, welche unter die Unternehmensimmobilien fallen, sind häufig kleinflächiger und eher standardisierter in ihrer Ausgestaltung, sodass das Risiko der Wiedervermietbarkeit bei solchen Flächen höher ist als bei den "Standard-Logistikhallen" und demzufolge auch die Rendite etwas höher ausfällt. Die Spitzenmiete liegt derzeit etwa bei 3,90 % und unterschreitet damit erstmals die 4-Prozent-Marke.

Bei den Produktionsimmobilien ist der Markt nach dem kurzen Corona-Stillstand wieder dynamisch. Der Markt zeigt eine große Spreizung der Renditen auf, wenngleich die Tendenz nach unten geht. Inzwischen liegt die Durchschnittsrendite bei 7,50 % und die Spitzenrendite bei 5,20 %.

Average yields for warehouse properties fell further

The average yields for warehouse properties also fell by twenty basis points to 5.50 %. However, the yields are not one-to-one comparable with the even lower yields of large-scale logistics properties. The warehouse properties, which fall under the Unternehmensimmobilie, are often smaller and rather simpler, so that the risk of reletting is higher for such areas than for the "standard logistics properties" and consequently the yield is also somewhat higher. The prime rent is currently around 3.90 %, falling below the 4-percent-mark for the first time.

In the case of light manufacturing properties, the market is dynamic again after the brief Corona standstill. The market shows a wide spread of yields, although the trend points downward. Meanwhile, the average yield is 7.50 % and the prime yield is 5.20 %.

Fast ein Drittel des gesamten Transaktionsvolumens geht auf München zurück

Vor allem große Volumina einzelner Transaktionen sorgen in diesem Halbjahr dafür, dass bestimmte Regionen einen großen Anteil am Gesamtvolumen haben. Hier ist insbesondere München und Umland zu nennen. Aufgrund des bereits zuvor genannten, großen Deals der Transformationsimmobilie konnte diese Region mit 934 Mio. Euro fast ein Drittel des gesamten Transaktionsvolumens auf sich vereinen. Mit großem Abstand folgt der Verdichtungsraum Rhein-Ruhr mit 378 Mio. Euro Transaktionsvolumen. Dies ist immer noch ein gutes Halbjahresergebnis und zeugt von der Kontinuität des Marktgeschehens in dieser Region. Weiterhin kann auch die sonst eher wenig auffällige Region West durch ein paar größere Transaktionen 375 Mio. Euro und damit fast 13 % des Gesamtanteils für sich gewinnen. Ähnlich hoch fällt mit 362 Mio. Euro auch das Transaktionsvolumen in Berlin und Umland aus.

Almost one-third of the total transaction volume is attributable to Munich

Epecially large volumes of individual transactions ensure that certain regions account for a large share of the total volume in this half-year. Munich and the surrounding area is particularly worthy of mention here. Due to the aforementioned large deal of the converted property, this region accounted for almost one-third of the total transaction volume of 934 million euros. The Rhine-Ruhr conurbation follows a long way behind with a transaction volume of 378 million euros. This is still a good half-year result and testifies to the continuity of market activity in this region. Furthermore, the otherwise rather inconspicuous West region was able to win 375 million euros and thus almost 13 % of the total share thanks to a few larger transactions. The transaction volume in Berlin and the surrounding area was similarly high at 362 million euros.

Flächenknappheit macht sich besonders stark in Stuttgart bemerkbar

Das mangelnde Angebot an Flächen macht sich besonders in der Region Stuttgart und Umland bemerkbar. Nachdem im letzten Berichtszeitraum dort wieder mehr Aktivitäten am Markt stattfanden, wurde in diesem Halbjahr nur ein minimaler Umsatz, unter 10 Mio. Euro, festgestellt. Eine ähnliche Tendenz ist in nächster räumlicher Nähe, in der Region Rhein-Main-Neckar, erkennbar. Auch hier wurde im Vergleich zum letzten Halbjahr ein um rund 52 % niedrigeres Transaktionsvolumen getätigt. Insgesamt zeigt sich hier eine Abweichung um 18 % vom 5-Jahres-Mittel. Aber auch im Norden des Landes zeigt sich eine geringere Marktbewegung. Die Region Nord hat ebenfalls mit rund 68 Mio. Euro ein „Transaktions-Tief“ zu verzeichnen. Der Wert liegt um 43 % hinter dem 5-Jahres-Mittel.

Shortage of space is particularly noticeable in Stuttgart

The lack of available space is particularly noticeable in the Stuttgart region and surrounding areas. After more activity was seen on the market there again in the last reporting period, only a minimal turnover, below 10 million euros, was recorded in this half-year. A similar trend can be seen in the immediate vicinity, in the Rhine-Main-Neckar region. Here, too, almost 20 % less transaction volume was transacted compared with the previous half-year. Overall, there is a deviation of 18 % from the 5-year average. But the north of the country also shows a lower market movement. The northern region also recorded a "transaction low" of around 68 million euros. The value is 43 % behind the 5-year average.

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

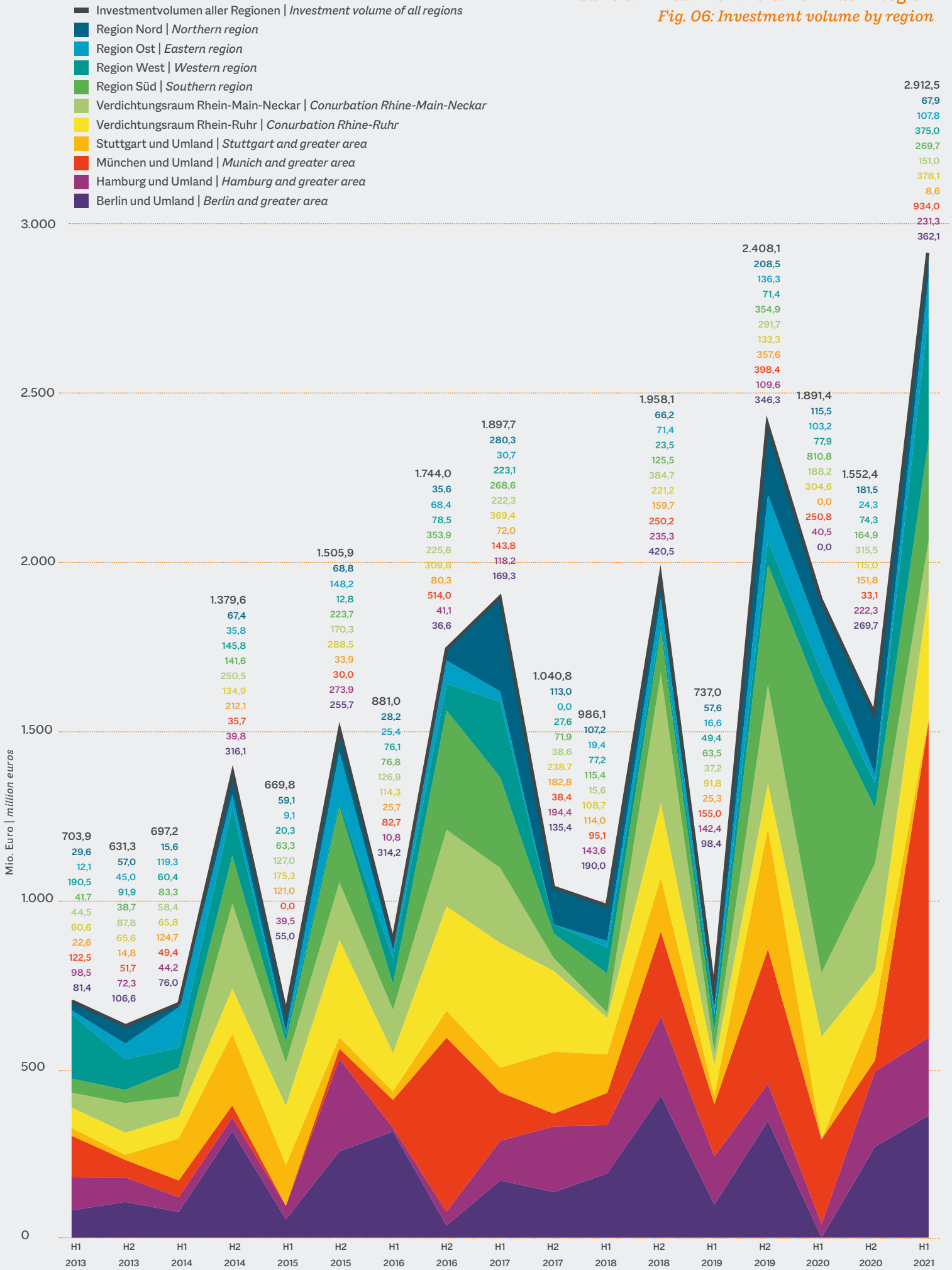


Abb. 07: Regionale Verteilung der Investments nach Objektkategorie
Fig. 07: Regional distribution of investments by property category

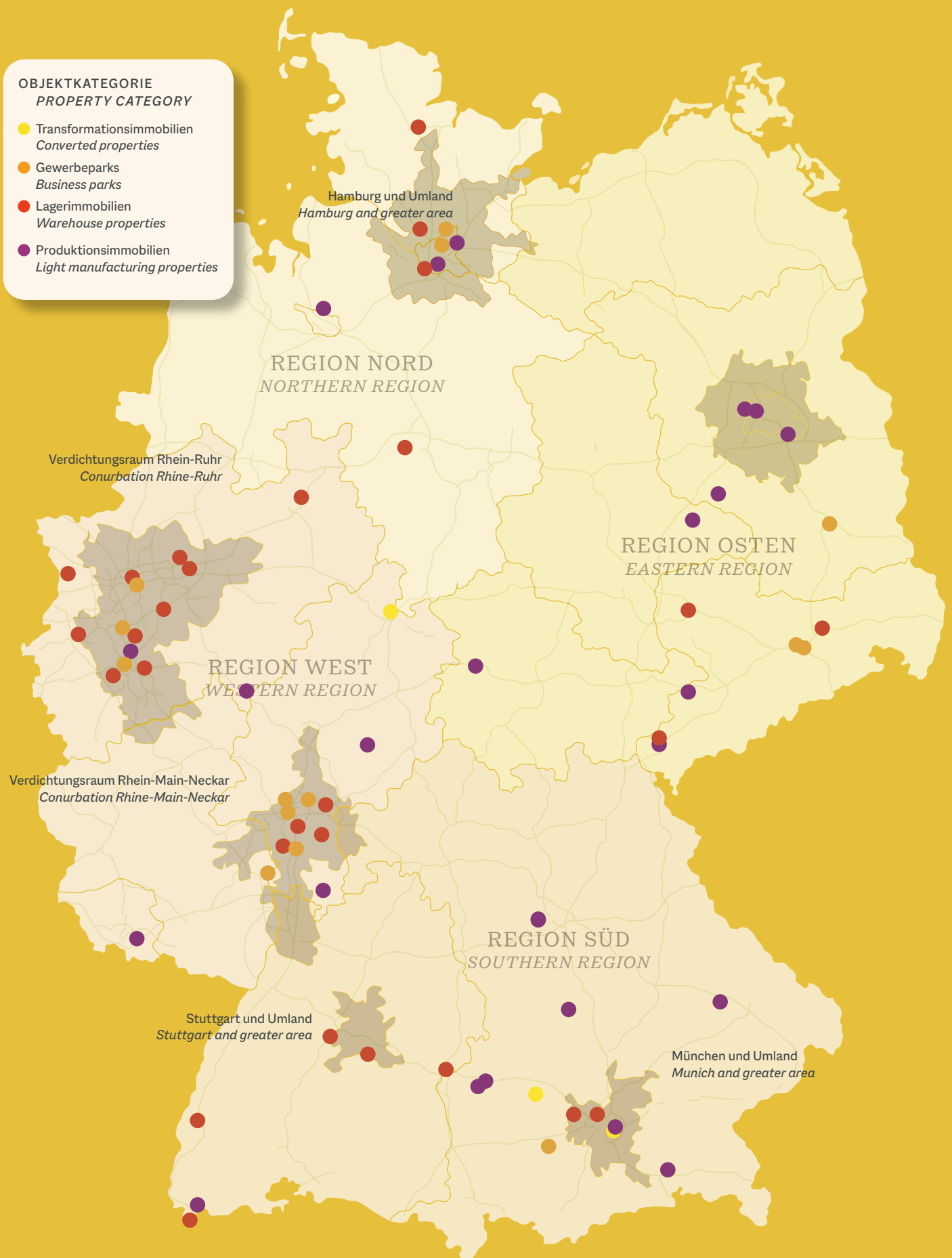
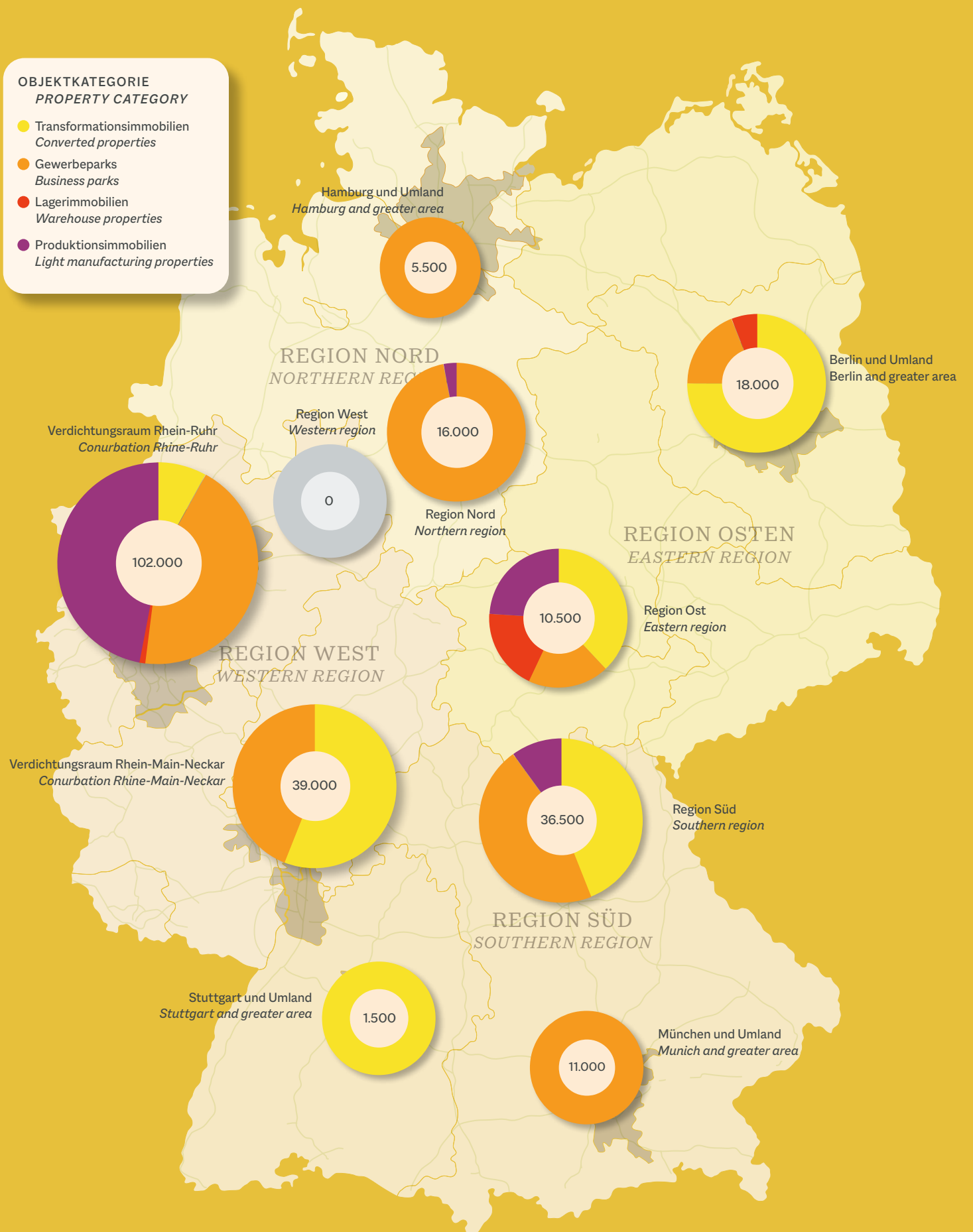


Abb. 08: Regionale Verteilung der Flächenumsätze nach Objektkategorie

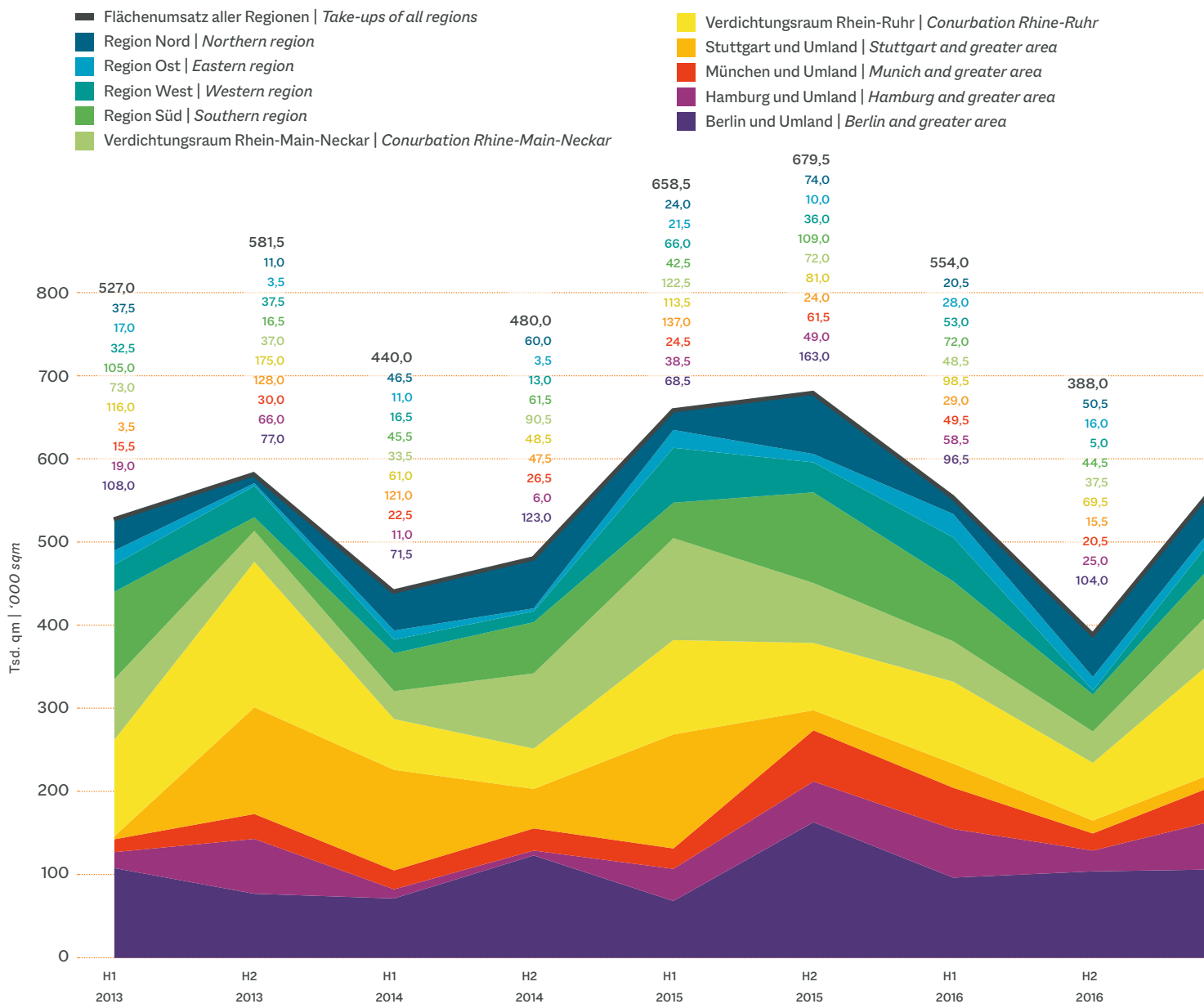
Fig. 08: Regional distribution of take-ups by property type



DER VERMIETUNGSMARKT THE LETTING MARKET

Abb. 09: Flächenumsätze nach Region

Fig. 09: Take-ups by region



Top Regionen bleiben auch im neuen Jahr die gleichen

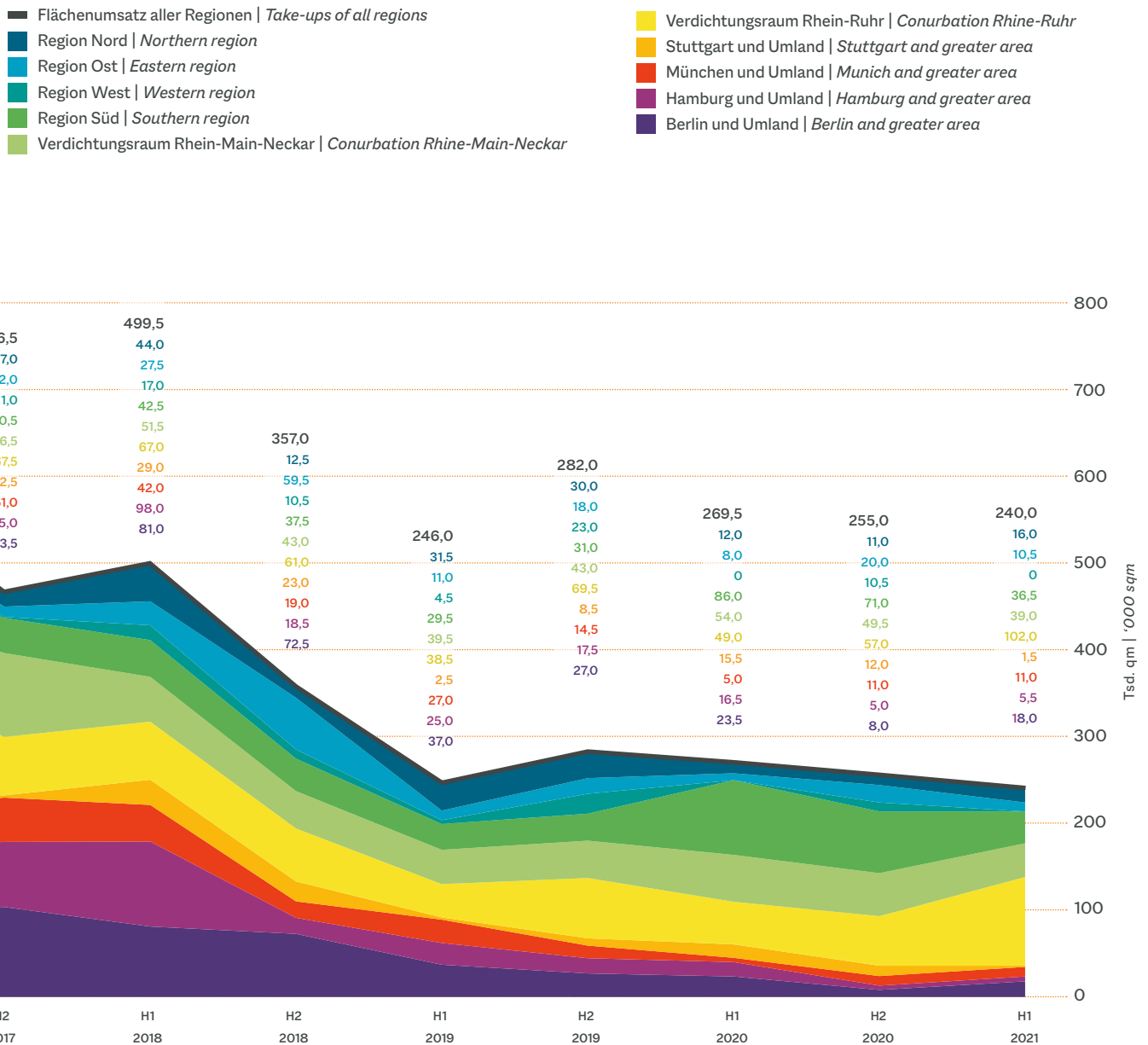
Obwohl die Nachfrage nach Flächen in Unternehmensimmobilien, trotz der gegenwärtigen Corona-Pandemie, hoch ist, liegen die Flächenumsätze auf einem niedrigen Niveau. Der Flächenumsatz des ersten Halbjahres lag dabei rund 39 % unter dem Durchschnitt der Umsätze der Halbjahre der vorangegangenen 5 Jahre. Ursächlich dafür ist der Mangel an vermietbaren Flächen in den Unternehmensimmobilien. Die Tendenz, die in den vorangegangenen Halbjahren festgestellt wurde, führt sich damit auch in diesem Jahr fort. Insgesamt hat sich so auf dem Flächenmarkt im Zuge der nun auch schon länger währenden Corona-Pandemie kein eindeutiger Einbruch feststellen lassen.

Top regions remain the same in the new year

Although demand for space in Unternehmensimmobilien is high, despite the current Corona pandemic, take-up is at a low level. Take-up in the first half of the year was around 39 % below the average for the half-years of the previous five years. The reason for this is the lack of rental space in Unternehmensimmobilien. The trend observed in the previous half-years has thus continued this year. Overall, there has been no clear slump in the space market in the wake of the Corona pandemic, which has now also been going on for some time.

Abb. 09: Flächenumsätze nach Region

Fig. 09: Take-ups by region





Luftaufnahme des Technoparks in Ruhstorf Aerial view of the Technopark in Ruhstorf

Quelle Source: Siemens Real Estate

Den größten Anteil an den Flächenumsätzen in Deutschland nimmt der Verdichtungsraum Rhein-Ruhr mit alleine rund 43 % ein. Zurückzuführen ist dieses Ergebnis vor allem auf eine großvolumige Vermietung an ein Unternehmen aus dem Verarbeitenden Gewerbe. Die Region war bereits im letzten Halbjahr des Jahres 2020 unter den Top-Regionen vertreten und verdeutlicht damit die hohe Stabilität, welche die Region auch in Krisenzeiten auszeichnet. Das Ergebnis des ersten Halbjahres lag für die Region weit über dem Durchschnitt im zurückliegenden 5-Jahreszeitraum. Die insgesamt 102.000 qm umgesetzte Fläche im ersten Halbjahr entsprechen nahezu dem gesamten Flächenumsatz im Jahr 2020.

Die weiteren Regionen, welche einen signifikant höheren Anteil am Flächenumsatz einnehmen, sind die Region Süd (15 %) und der Verdichtungsraum Rhein-Main-Neckar (16 %), beide liegen jedoch unter ihrem langjährigen Mittel des Flächenumsatzes. Damit sind die Top-3 Regionen zum vorherigen Halbjahr die gleichen geblieben.

The southern region alone accounted for the largest share of take-up in Germany, at around 43 %. This result is primarily attributable to a large-volume lease to a company from the manufacturing sector. The region was already among the top regions in the last half of 2020, illustrating the high level of stability that characterizes the region even in times of crisis. The result for the region in the first half of the year was well above the average for the past 5-year period. The total of 102,000 sqm of space taken up in the first half of the year corresponds to almost the entire take-up for the whole of 2020.

The other regions with a significantly higher share of take-up are the Southern Region (15 %) and the Rhine-Main-Neckar conurbation (16 %), but both are below their long-term average take-up. The top three regions have thus remained the same as in the previous half-year.

Kleine Flächen sind gefragt

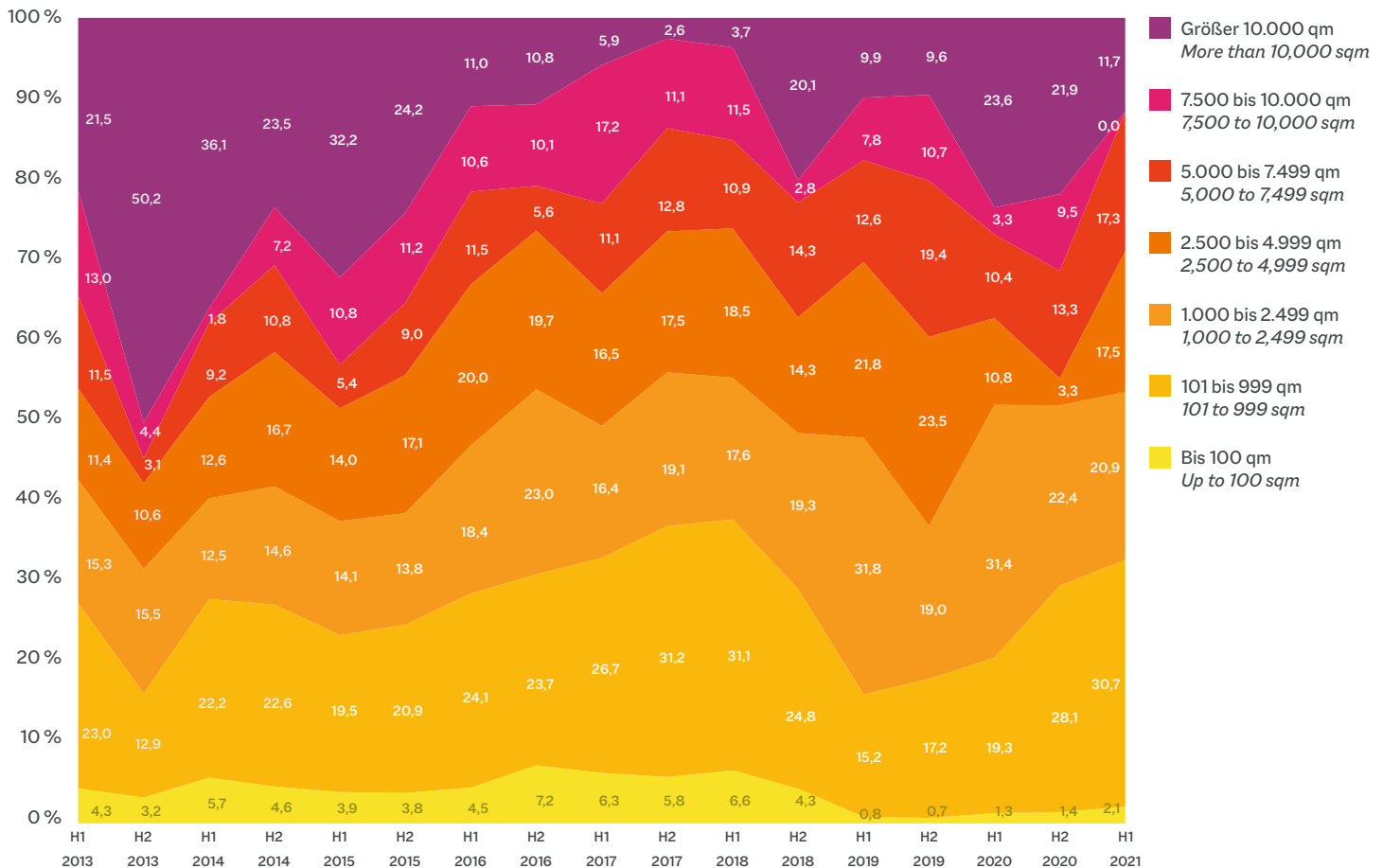
Nachdem im vorherigen Halbjahr bereits ein gesteigerter Anteil an kleinen Flächen im Bereich von 101 bis 999 qm verzeichnet werden konnte, hat sich der Anteil nochmals erhöht, sodass dieser nun 30,7 % am gesamten Flächenumsatz ausmacht. Kleine Einheiten, die flexibel hinzugemietet werden können, sind derzeit sehr gefragt am Markt. Die traditionell stark umgesetzte Flächenkategorie von 1.000 bis 2.400 qm ist mit einem Anteil von 20,9 % weiterhin nachgefragt. Bemerkenswert ist auch, dass die Kategorie von 2.500 bis 4.999 qm nach einem Umsatzeinbruch im letzten Jahr einen Zuwachs von 14,2 % erlebt hat und nun einen Anteil von 17,5 % ausmacht. Dahingegen zeigt sich bei der Flächenkategorie größer 10.000 qm ein Rückgang von 10 %, sodass diese in diesem Halbjahr einen Anteil von 11,7 % ausmacht. Im Hinblick auf die vergangenen Jahre ist dies nicht wenig, doch es zeigt sich damit, dass die starken Umsätze im Jahr 2020 wohl ungewöhnlich hoch waren. Tatsächlich scheinen dies Reaktionen auf mangelnde Lagerkapazitäten in Zeiten der Corona-Pandemie gewesen zu sein.

Small areas are in demand

Following an increase in the proportion of small units in the 101 to 999 sqm range in the previous half-year, this figure has risen again to 30.7 % of total take-up. Small units that can be flexibly rented in addition are currently in great demand on the market. The traditionally strong take-up category of 1,000 to 2,400 sqm is also still in demand, with a share of 20.9 %. It is also worth noting that the category from 2,500 to 4,999 sqm has seen an increase of 14.2 % after a slump in sales last year and now accounts for a share of 17.5 %. In contrast, the space category larger than 10,000 sqm shows a decline of 10 %, so that it accounts for a share of 11.7 % in this six-month period. In terms of previous years, this is not low, but it does show that the strong sales in 2020 were probably unusually high. In fact, these seem to have been reactions to a lack of storage capacity in times of the Corona pandemic.

Abb. 10: Umsatzleistung nach Flächengrößenklassen

Fig. 10: Take-ups by area size category



Mittellange Laufzeiten sind am häufigsten gefragt

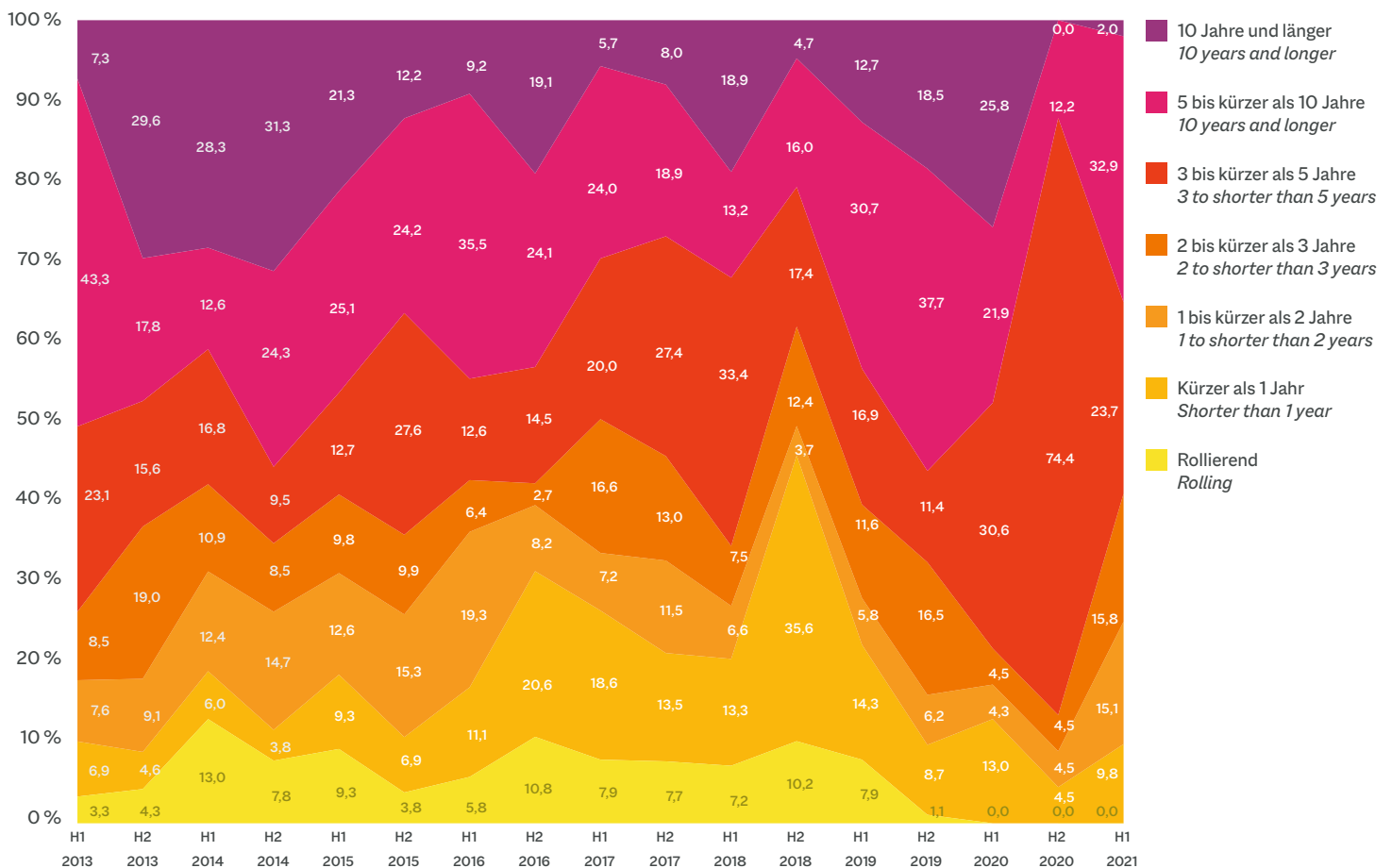
Nachdem in den vergangenen Berichtszeiträumen mit etwa drei Viertel der Umsätze ein enorm hoher Anteil der Mietverträge mit einer Laufzeit von 3 bis 5 Jahren geschlossen wurden, ist in diesem Halbjahr die Verteilung der Anteile zwischen den Vertragslaufzeiten wesentlich ausgeglichener ausgefallen. Der größte Anteil von rund 33 % geht dabei auf die Mietverträge mit einer Laufzeit von 5 bis kürzer als 10 Jahre zurück. Damit liegt das Ergebnis der historisch schon immer stark gefragten Laufzeitkategorie rund 10 Prozentpunkte über dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Die im letzten Jahr stark nachgefragten Laufzeiten von 3 bis kürzer 5 Jahren sind mit einem Anteil von rund 24 % weiterhin bei den wichtigsten Laufzeitkategorien vertreten.

Medium-length terms are most in demand

Whereas in previous reporting periods an enormously high proportion of leases with a term of 3 to 5 years accounted for around three quarters of sales, in this half-year the distribution of the shares between the contract terms has turned out to be much more balanced. The largest share of around 33 % is attributable to leases with a term of 5 to less than 10 years. This means that the result for this term category, which has historically always been in high demand, is around 10 percentage points above the average for the past five years. Terms of 3 to shorter than 5 years, which were in strong demand last year, continue to be represented among the most important maturity categories with a share of around 24 %.

Abb. 11: Flächengewichtete Laufzeit der Mietverträge

Fig. 11: Lease term weighted by take-ups





Innenansicht des Siemens Technoparks in Ruhstorf Interior view of the Siemens Technopark in Ruhstorf

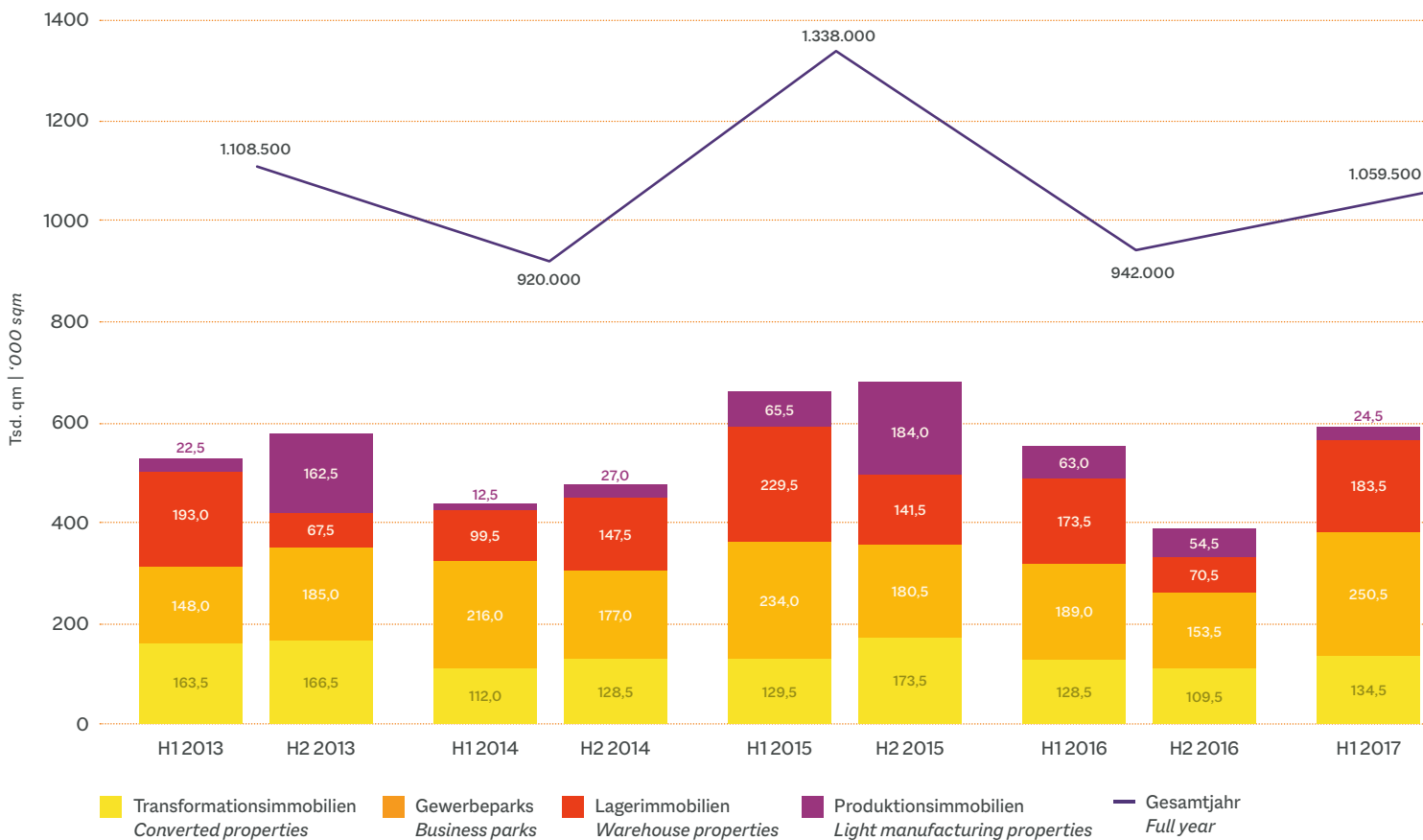
Quelle Source: Siemens Real Estate © Erich Malter

Einen vergleichsweise hohen Anteil können im ersten Halbjahr auch die Mietverträge mit einer Laufzeit von 1 bis kürzer als 2 Jahre und 2 bis kürzer als 3 Jahre mit jeweils rund 15 % und 16 % am Gesamtvolumen einnehmen. Die Anteile lagen dabei für beide Laufzeitklassen leicht über dem Durchschnitt des 5-Jahre-Mittel.

Leases with a term of 1 to less than 2 years and 2 to less than 3 years also accounted for a comparatively high share of the total volume in the first half of the year, at around 15 % and 16 % respectively. The shares for both term categories were slightly above the 5-year average.

Abb. 12: Flächenumsätze nach Objektkategorie

Fig. 12: Take-ups by property type



Gewerbeparks sind die gefragteste Objektkategorie

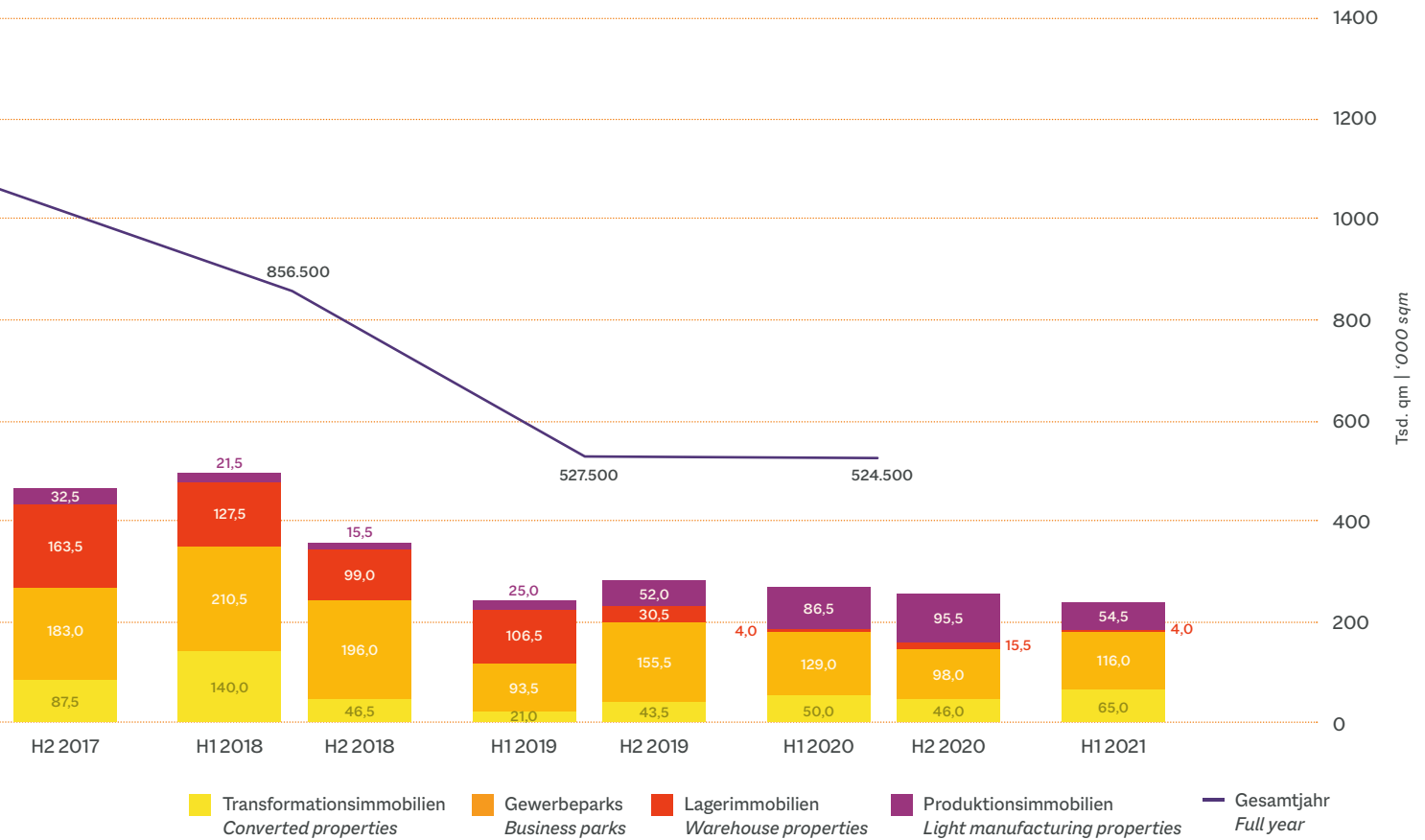
Unter den Objektkategorien der Unternehmensimmobilien waren es in der ersten Hälfte des Jahres 2021, wie auch schon im abgelaufenen Jahr, die Gewerbeparks, welche das höchste Umsatzvolumen verzeichnen konnten. Ein Flächenumsatz von rund 116.000 qm im ersten Halbjahr führte dazu, dass auf diese Kategorie ein Anteil von etwa 48 % des gesamten Volumens entfiel. Gewerbeparks stellen aufgrund des breiten Spektrums an Flächentypen und -ausgestaltungen ein attraktives Angebot dar. Dementsprechend wird eine Branchendiversität der Mieter und damit eine hohe Krisenfestigkeit des Objekttypus befördert. Dennoch blieb das Ergebnis der Gewerbeparks im Gesamtjahr um knapp 30 % hinter dem langjährigen Mittel zurück.

Business parks are the most demanded property category

In the first half of 2021, as in the previous year, the highest take-up among the categories of Unternehmensimmobilien was recorded by business parks. Take-up of around 116,000 sqm in the first half of the year meant that this category accounted for around 48 % of the total volume. Business parks are an attractive proposition due to the broad spectrum of space types and designs. Accordingly, the diversity of tenants' sectors and thus the high crisis resistance of the property type are promoted. Nevertheless, the results of the business parks for the year as a whole fell short of the long-term average by almost 30 %.

Abb. 12: Flächenumsätze nach Objektkategorie

Fig. 12: Take-ups by property type



Der zweithöchste Flächenumsatz, mit einem Anteil von rund 23 % und einem absoluten Volumen von etwa 55.000 qm, ist auf Produktionsimmobilien zurückzuführen. Diese können dabei als einzige der Objekttypen unter den Unternehmensimmobilien auf einen Flächenumsatz verweisen, welcher über dem Durchschnitt aus den vergangenen 5 Jahren liegt und diesen um etwa 16 % übertrifft. Überaus gering fielen die Flächenumsätze für die Lagerimmobilien mit lediglich 4.000 qm im ersten Halbjahr 2021 aus. Der durchschnittliche Umsatz für diesen Objekttyp lag im langjährigen Mittel bei etwa 97.400 qm.

The second highest take-up, with a share of around 23 % and an absolute volume of around 55,000 sqm, is attributable to light manufacturing properties. This is the only property type among the Unternehmensimmobilien that can point to a volume of take-up in the first half of the year that is above the average of the past five years and exceeds it by around 16 %. The take-up for warehouse properties was extremely low at just 4,000 sqm in the first half of 2021. The average take-up for this property type in the long-term average was around 97,400 sqm.

Verarbeitendes Gewerbe bleibt eine starke Nachfragegruppe

Nachdem im vergangenen Halbjahr die Nutzer aus dem Verarbeitenden Gewerbe eine wichtige Nachfragegruppe für Flächen in den Unternehmensimmobilien waren und damit die Robustheit des Wirtschaftszweiges auch während der Krise unter Beweis gestellt haben, konnte diese Tendenz auch in der ersten Hälfte des neuen Jahres untermauert werden. Mit einem Anteil von etwa 30 % am gesamten Flächenumsatz wird das langjährige Mittel um rund 9 Prozentpunkte übertroffen.

Den zweithöchsten Anteil nehmen die Nutzer aus den Wirtschaftszweigen die Logistik, Transport zugehören ein und damit einem Sektor, der die Krise ebenfalls gefestigt durchstanden hat.

Mit einem Anteil von rund 28 % am gesamten Flächenumsatz liegt dies ungefähr auf dem Niveau des langjährigen Mittels (30 %).

Manufacturing sector remains a strong demand group

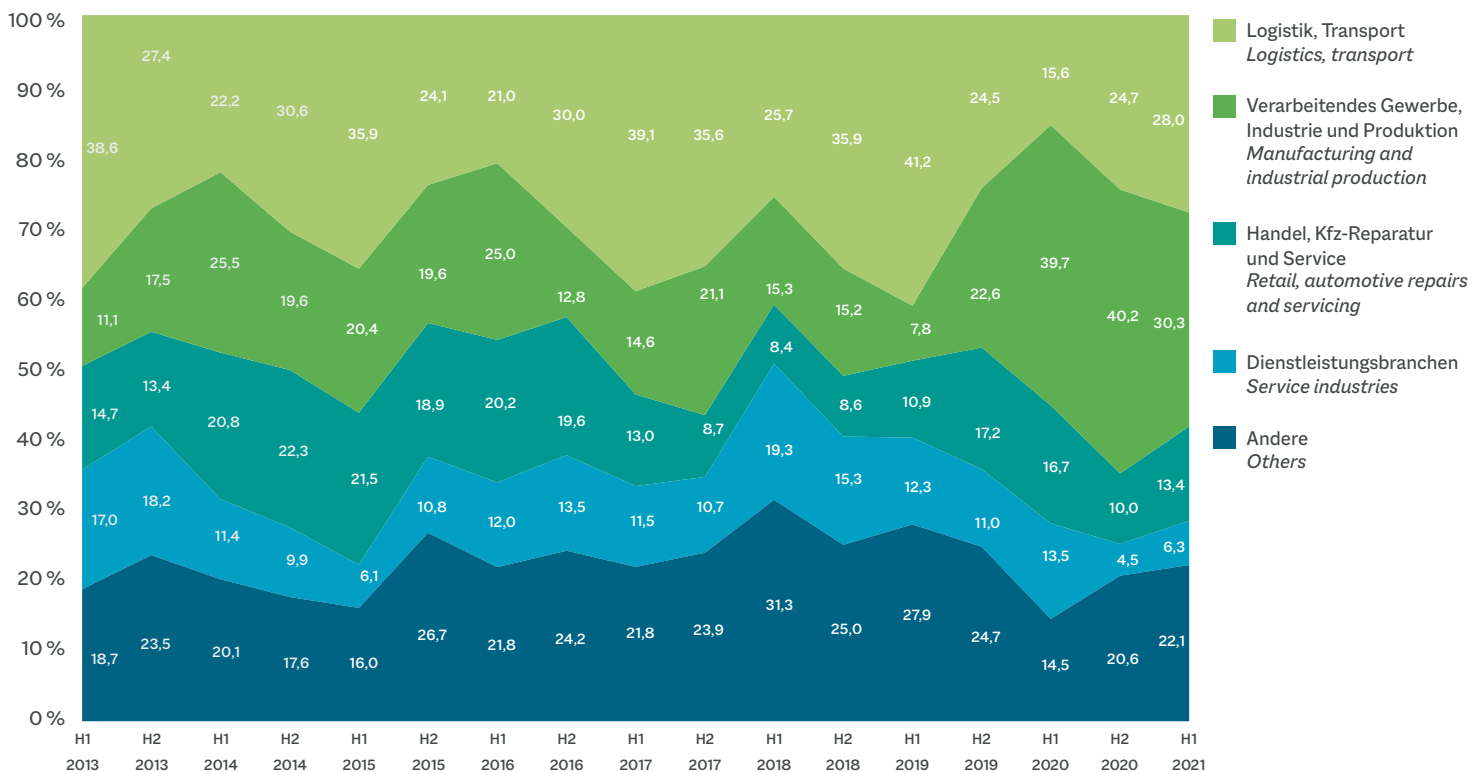
After users from the manufacturing sector were an important demand group for space in Unternehmensimmobilien in the past half-year, thus proving the robustness of the industry sector even during the crisis, this trend was also underpinned in the first half of the new year. With a share of around 30 % of total take-up, the long-term average is exceeded by around 9 percentage points.

The second highest share is taken by users from the economic sectors that belong to logistics, transport and thus also a sector that has come through the crisis in a firm manner.

With a share of around 28 % of total take-up, this is roughly on a par with the long-term average (30 %).

Abb. 13: Flächenumsätze nach aggregiertem Wirtschaftszweig

Fig. 13: Take-ups by aggregated economic sector





Außenansicht eines Gewerbeparks in Schortens *Exterior View of a business park in Schortens*

Quelle Source: Deutsche Industrie REIT-AG

Gewerbeparks und Transformationsimmobilien besitzen den Vorteil, dass sie sehr variabel bei der Mieterschaft sind. Das heißt, sie bieten oftmals unterschiedliche Flächenarten- und -größen an. Die-se Flächen, seien es Büro-, Lager-, Logistik, Produktions- oder Flex-Space-Flächen, können von den unterschiedlichsten Nutzergruppen bzw. Branchen angemietet werden. Somit können konjunkturgetriebene Schwankungen in der Nachfrage seitens der unterschiedlichen Branchen besser abgedeckt werden. Eine Schwächung der Dienstleistungsbranche beispielsweise kann so mit einer stärkeren Nachfrage aus dem Bereich der Produktion kompensiert werden.

Business parks and converted properties have the advantage of being very variable in terms of tenants. This means that they often offer different types and sizes of space. These spaces, whether office, warehouse, logistics, light manufacturing or flex space, can be rented by a wide variety of user groups and industries. In this way, cyclical fluctuations in demand from the various sectors can be better cushioned. A weakening of the service sector, for example, can be compensated for with stronger demand from the production sector.

Durchschnittsmieten steigen leicht an

Nachdem sich die Mieteinnahmen im letzten Jahr, während der zwei Lockdown-Phasen, als recht stabil erwiesen haben und es auch nicht zu großen Mietausfällen kam, zeigt sich auch das erste Halbjahr 2021 stabil. Alle Flächenarten konnten sogar einen leichten Mietanstieg verzeichnen. Die Durchschnittsmiete bei Büro- und Sozialflächen liegt mit 10,10 Euro/qm erstmals über der 10-Euro-Marke. Jedoch sollte auch hier berücksichtigt werden, dass es sich um einen deutschlandweiten Durchschnitt handelt. Die Spanne ist dementsprechend groß und reicht von 5,90 Euro/qm bis 16,20 Euro/qm – je nach Lage und Ausstattungsgrad. Eine noch größere Spanne der Mieten lässt sich bei den Flex-Space-Flächen feststellen. Die Durchschnittsmiete liegt hier bei 8,20 Euro/qm und ist damit leicht, um sechs Basispunkte, angestiegen.

Average rents rise slightly

After rental income proved to be quite stable last year during the two lockdown phases and there were no major rent losses, the first half of 2021 was also stable. All types of space even recorded a slight increase in rents. At 10.10 euros/sqm, the average rent for office and social space is above the 10-euro mark for the first time. However, it should also be borne in mind here that this is a Germany-wide average. The range is correspondingly wide and goes from 5.90 euros/sqm to 16.20 euros/sqm - depending on location and equipment level. An even wider range of rents can be observed for flex space. The average rent here is 8.20 euros/sqm, a slight increase of six basis points.

Auch Produktionsflächen wieder gefragt

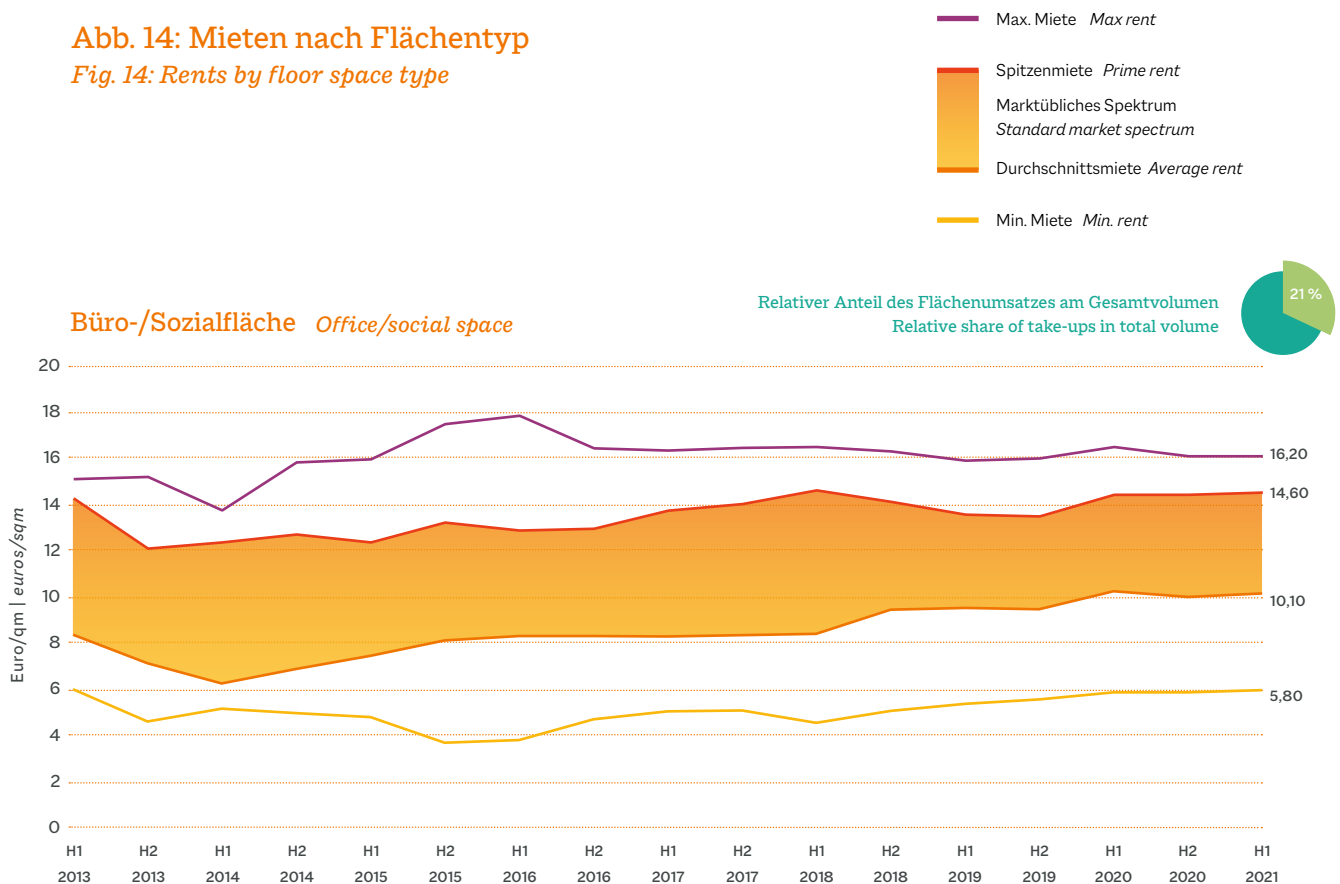
Produzierende Unternehmen waren die Mieter, die insbesondere vom ersten Lockdown am stärksten betroffen waren. Die exportorientierten deutschen Unternehmen konnten zunächst nicht mehr weiter

Light manufacturing space also more in demand again

Manufacturing companies were the tenants hit hardest by the first lockdown in particular. Initially, export-oriented German companies were unable to carry on as before. No one knew how the globalized

Abb. 14: Mieten nach Flächentyp

Fig. 14: Rents by floor space type



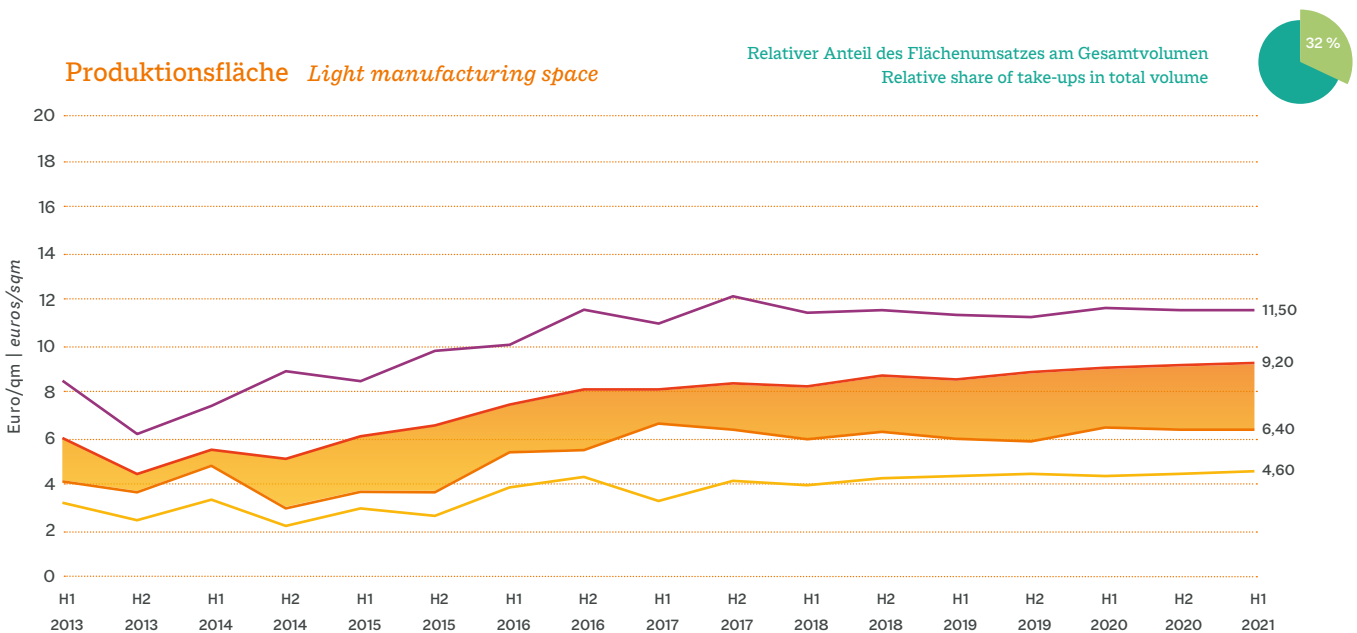
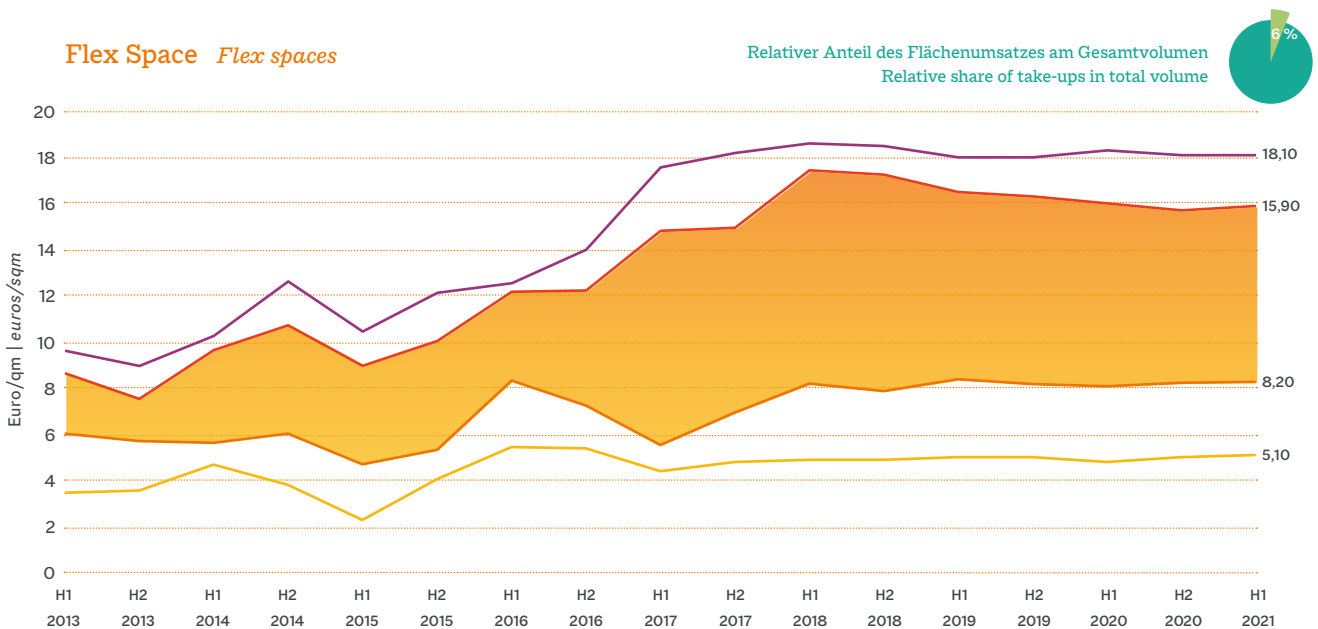
agieren wie bisher. Keiner wusste, wie sich die globalisierte Wirtschaft entwickeln würde. Es dauerte bis zum Sommer bis die Produktionen weltweit wieder an Fahrt aufnehmen konnten. Aus diesem Grund stellt sich jetzt erst wieder eine Nachfrage nach Produktionsflächen ein. Somit sind die Mieten für diese Flächen zuletzt auch nicht angestiegen, sodass die Durchschnittsfläche weiterhin bei 6,40 Euro/qm liegt. Lediglich die Spitzenmiete ist um 0,10 Euro/qm gestiegen und liegt damit bei 9,20 Euro/qm.

economy would develop. It took until the summer for production worldwide to pick up again. For this reason, demand for light manufacturing space is only now beginning to reappear. As a result, rents for this space have not risen recently, so that the average space is still at 6.40 euros/sqm. Only the prime rent has risen by 0.10 euros/sqm and is now at 9.20 euros/sqm.

Abb. 14: Mieten nach Flächentyp

Fig. 14: Rents by floor space type

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



Lagerflächen seit Pandemie-Ausbruch gefragter

Lagerflächen waren zu Beginn der Pandemie stark nachgefragt, dies ist der Hauptgrund, weshalb diese Flächen zuletzt Mietpreisanstiege erfahren haben. Die Flächenkategorie von 0 bis 99 qm konnte ein Mietwachstum von einem Prozent verzeichnen und liegt damit bei 8,80 Euro/qm im Durchschnitt bzw. 13,70 Euro/qm in der Spitze. Auch die Flächenkategorie von 100 bis 499 qm liegt in diesem Halbjahr im Durchschnitt bei 5,70 Euro/qm. Seitdem in der Flächenklasse von 500 bis 9.999 die 5-Euro-Marke im letzten Jahr überschritten wurde, bleibt die Durchschnittsmiete auch weiterhin über diesem Schwellwert und steigt sogar auf 5,20 Euro/qm an.

Warehouse facilities more in demand since pandemic outbreak

Warehouse facilities were in high demand at the start of the pandemic, which is the main reason why this space has recently seen rent increases. The 0 to 99 sqm space category has seen rent growth of one percent, averaging 8.80 and peaking at 13.70. The space category of 100 to 499 sqm has also averaged 5.70 euros/sqm this half year. Since the 5-euro mark was exceeded last year in the 500 to 9,999 sqm space category, the average rent has continued to remain above this threshold, even rising to 5.20 euros/sqm.

Abb. 15: Mieten von Lagerflächen unterschiedlicher Größenklassen

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

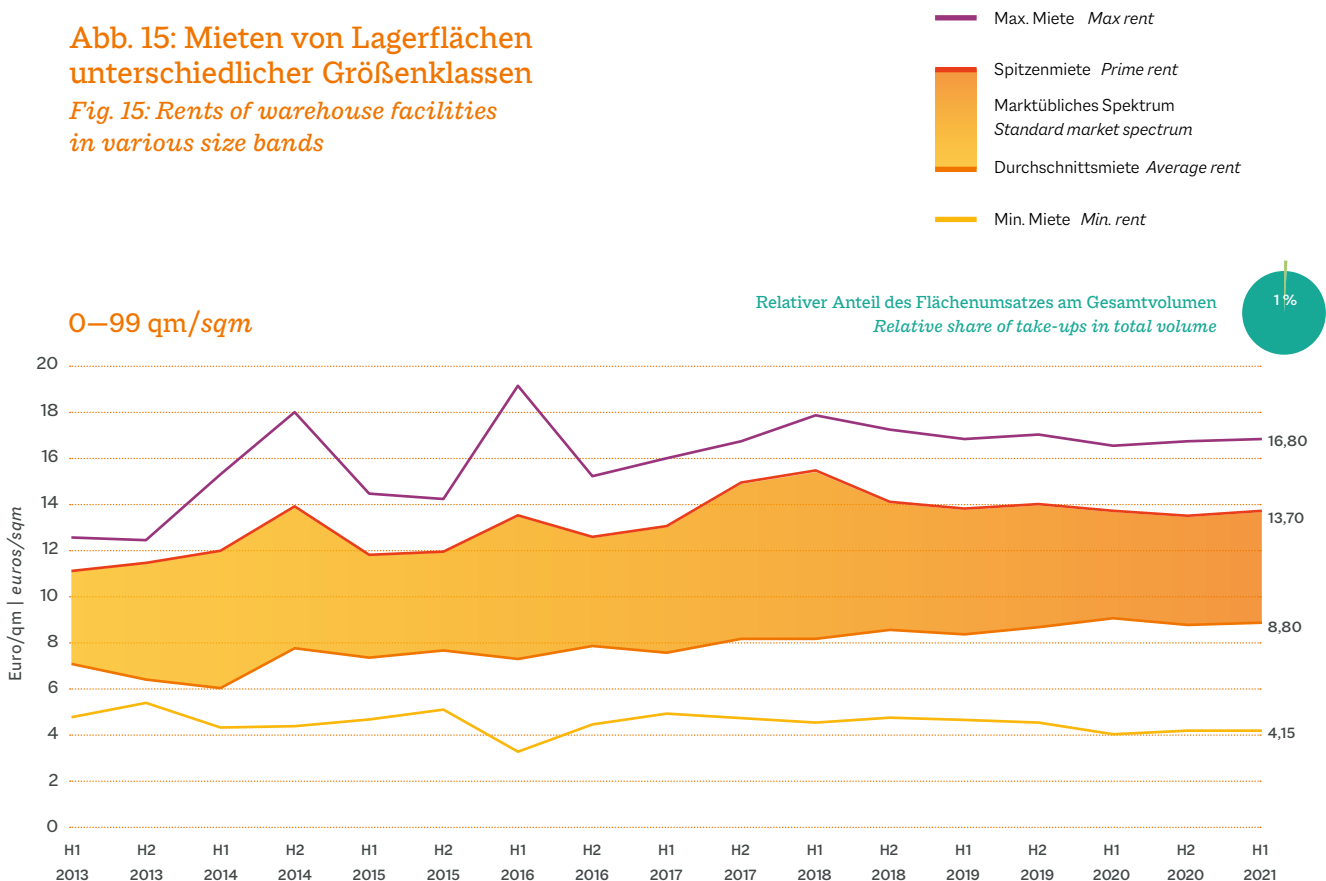


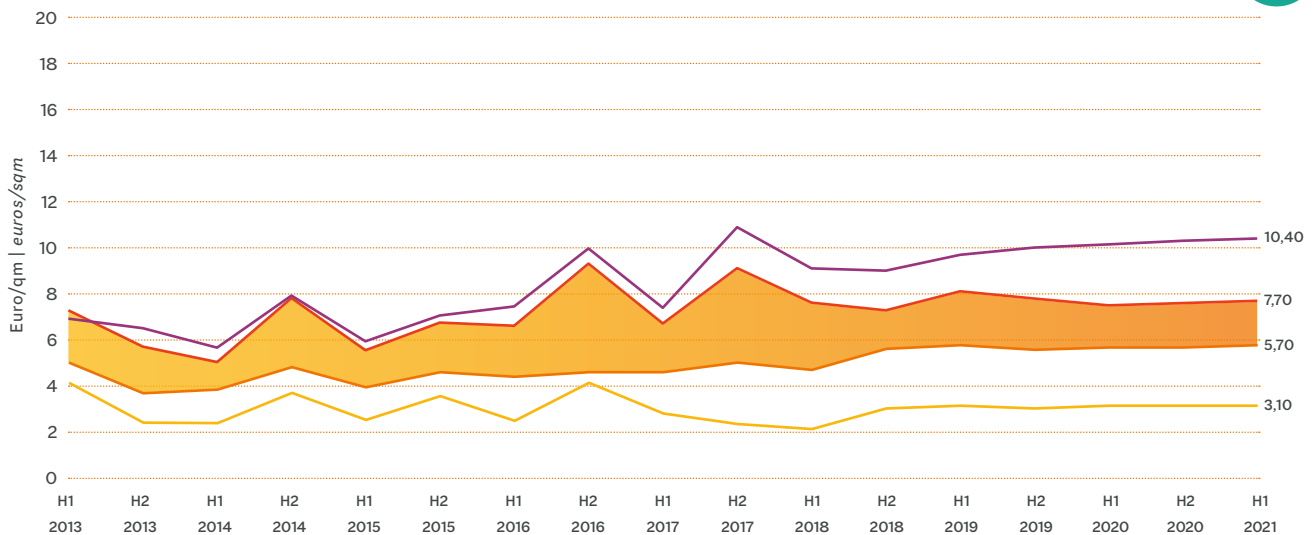
Abb. 15: Mieten von Lagerflächen unterschiedlicher Größenklasse

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*

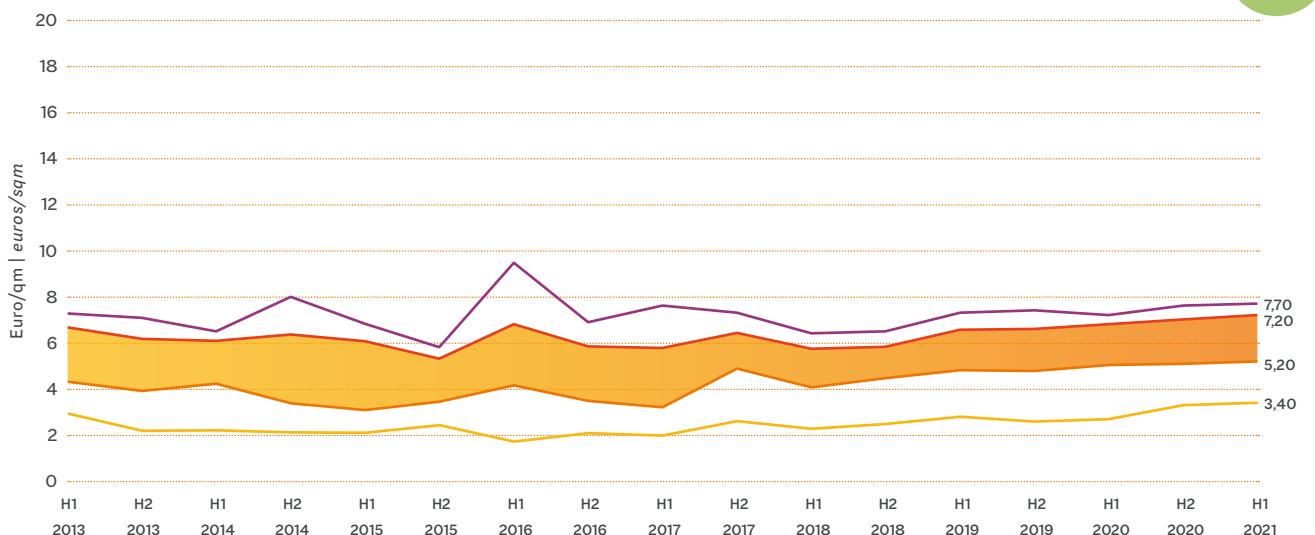
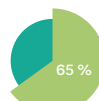
100–499 qm/sqm

Relativer Anteil des Flächenumsatzes am Gesamtvolumen
Relative share of take-ups in total volume



500–9.999 qm/sqm

Relativer Anteil des Flächenumsatzes am Gesamtvolumen
Relative share of take-ups in total volume



FERTIGSTELLUNGEN UND PIPELINE *COMPLETIONS AND PIPELINE*

Weniger Fertigstellungen als im letzten Halbjahr

Im ersten Halbjahr 2021 wurden weniger Unternehmensimmobilien als in den vergangenen Jahren fertiggestellt. Mit etwa 621.500 qm liegt dieser Wert rund 25 % niedriger als der Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Dieses Ergebnis kann zum einen noch als Folge der Corona-Pandemie gewertet werden und zum anderen auch dem mangelnden Bauland geschuldet sein. Den größten Anteil am Bauvolumen im ersten Halbjahr 2021 hatten die Produktionsimmobilien mit 328,5 Tsd. qm und somit einem Anteil von fast 53 %. Den zweitgrößten Anteil an den Fertigstellungen stellen die Lagerimmobilien mit rund 252 Tsd. qm dar (40,5 %). Besonders gering fällt in diesem Halbjahr auch das Volumen an fertiggestellten Gewerbeparks aus. Mit 4.500 qm ist dieser Anteil um 93 % geringer als im langjährigen Jahresmittel.

Für das zweite Halbjahr und insbesondere das nächste Jahr sind einige Projektentwicklungen in der Pipeline. Ob diese Projekte auch alle im avisierten Zeitraum realisiert werden, bleibt fraglich. Eines lässt sich aber jetzt schon sagen, die geschaffenen Flächen werden nicht ausreichen, um dem Nachfrageüberhang gerecht zu werden.

Fewer completions than in the previous half-year

In the first half of 2021 fewer Unternehmensimmobilien were completed than in previous years. At around 621,500 sqm, this figure is around 25 % lower than the average for the last five years. On the one hand, this result can still be seen as a consequence of the Corona pandemic and, on the other hand, it can also be attributed to the lack of building land. Light manufacturing properties accounted for the largest share of the construction volume in the first half of 2021, with 328.5 thousand sqm and thus a share of almost 53 %. The second largest share of completions is represented by warehouse properties with around 252 thousand sqm (40.5 %). The volume of completed business parks is also particularly low in this half-year. At 4,500 sqm, this share is 93 % lower than the long-term annual average.

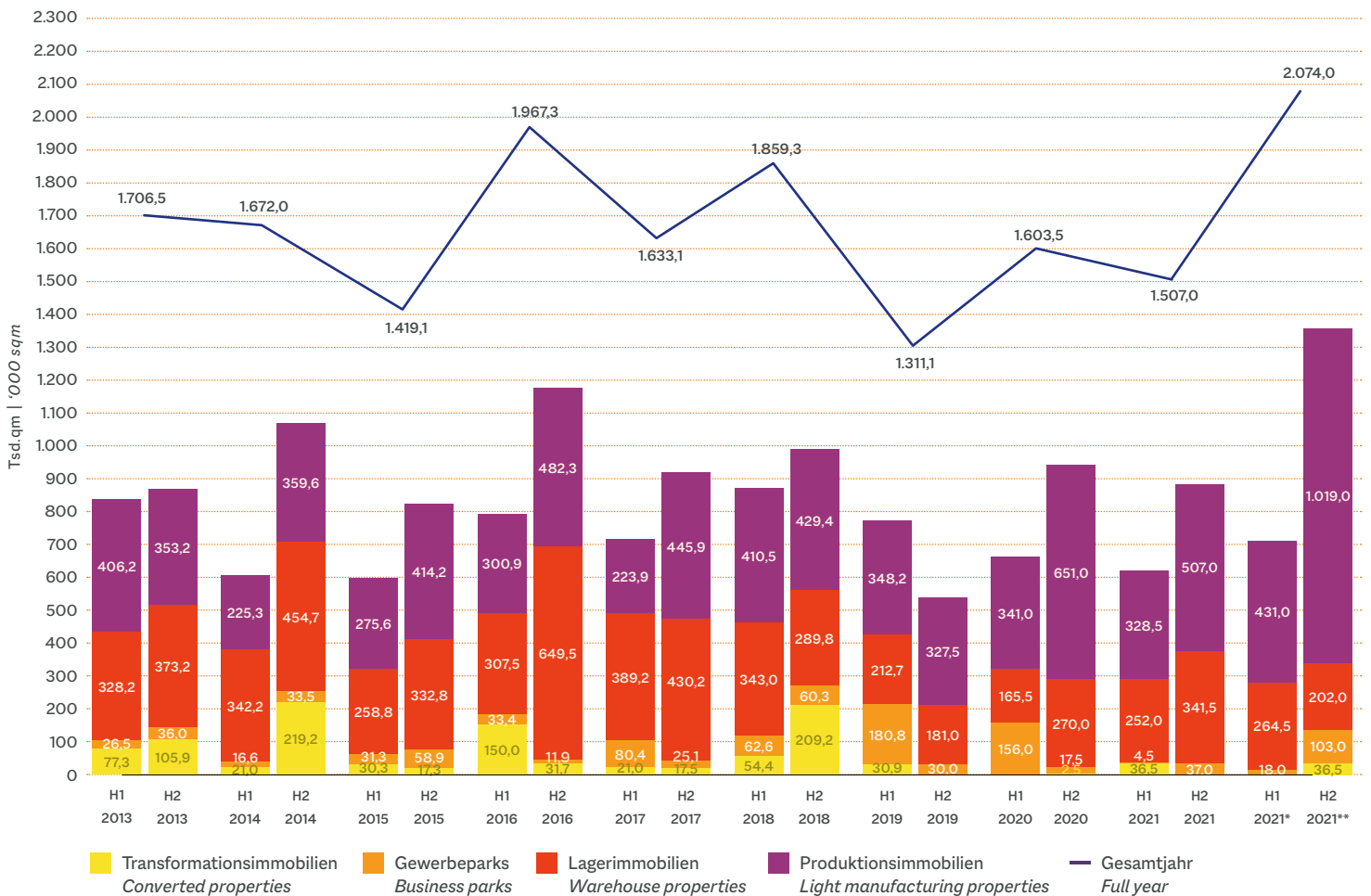
A number of project developments are in the pipeline for the second half of the year and especially for next year. Whether these projects will all be realized within the planned timeframe remains questionable. One thing can already be said, however, that the space created will not be sufficient to meet the surplus demand.



Außenansicht der Gebäudeeinheiten des Siemens Technoparks in Ruhstorf
 Exterior view of building units of the Siemens Technopark in Ruhstorf

Quelle Source: Siemens Real Estate

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



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

MARKTWERTE UND FLÄCHENVOLUMEN MARKET-VALUE AND FLOOR SPACE

Abb. 17: Flächenvolumen von Gewerbeimmobilien in Deutschland in Mio. qm (ohne Hotel)

Fig. 17: Commercial real estate floor space volumes in Germany in million sqm (excl. hotels)

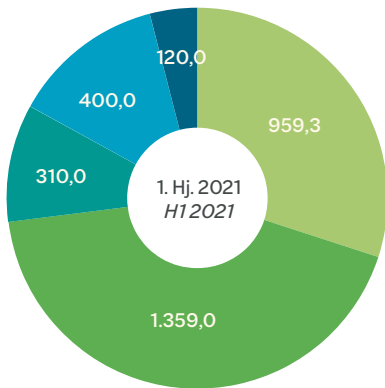
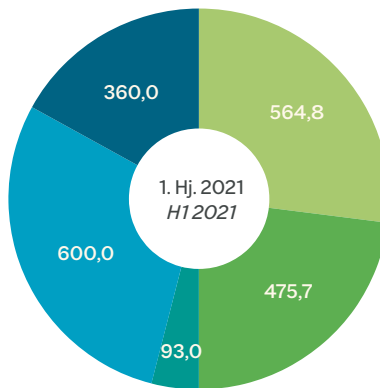


Abb. 18: Marktwerte von Gewerbeimmobilien in Deutschland in Mrd. Euro (ohne Hotel)

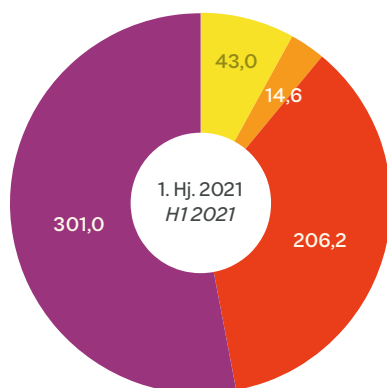
Fig. 18: Market values of commercial real estate in Germany in billion euros (excl. hotels)



- Unternehmensimmobilien
Unternehmensimmobilien
- Industrieflächen
Business parks
- Gewerbeflächen in kleineren Objekten (z. B. Handwerk)
Commercial floor space in smaller properties (e.g. the trades)
- Büroimmobilien
Office properties
- Einzelhandelsimmobilien
Retail properties

Abb. 19: Marktwerte der Objektkategorien von Unternehmensimmobilien in Mrd. Euro

Fig. 19: Market values of the Unternehmensimmobilien property categories in billion euros



- Transformationsimmobilien
Converted properties
- Gewerbeparks
Business parks
- Lagerimmobilien
Warehouse properties
- Produktionsimmobilien
Light manufacturing properties

Abb. 20: Übersicht von Flächen und Werten deutscher Unternehmensimmobilien

Fig. 20: 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	6,4	43,0	7,6	21,5	50,0
Gewerbeparks Business parks	10,8	1,1	14,6	2,6	13,1	90,0
Lagerimmobilien Warehouse properties	339,7	35,4	206,2	36,5	123,7	60,0
Produktionsimmobilien Light manufacturing properties	547,4	57,1	301,0	53,3	120,4	40,0
Alle Unternehmensimmobilien Unternehmensimmobilien total	959,3	100,0	564,8	100,0	278,7	49,4

Abb. 21: German Property Index (GPI), Total Return nach Immobiliensegmenten

Fig. 21: German Property Index (GPI), total return by property segment

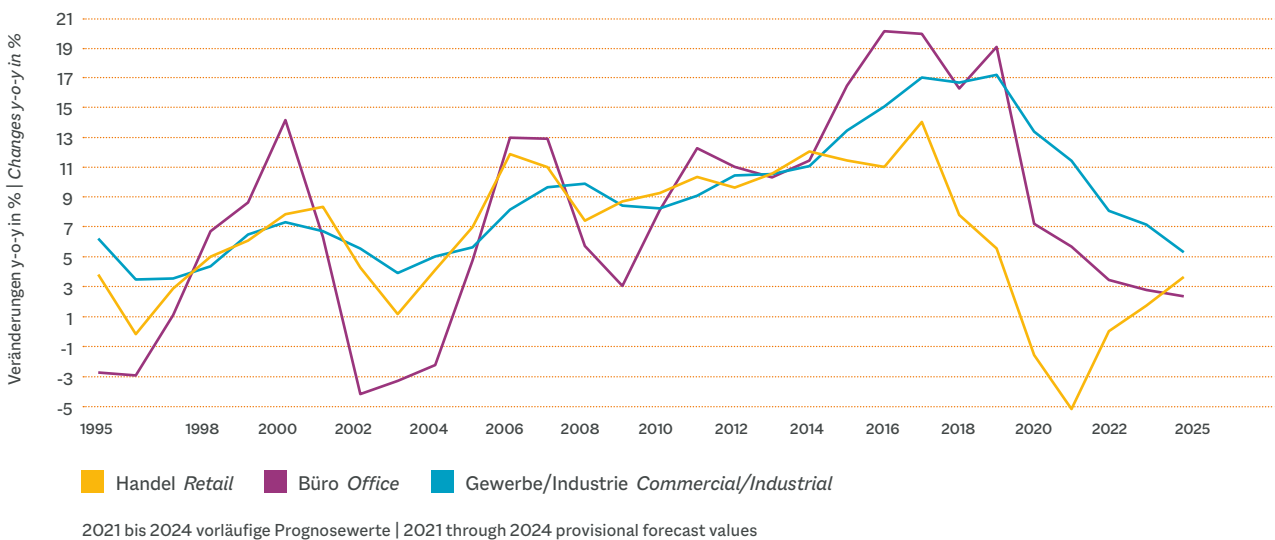
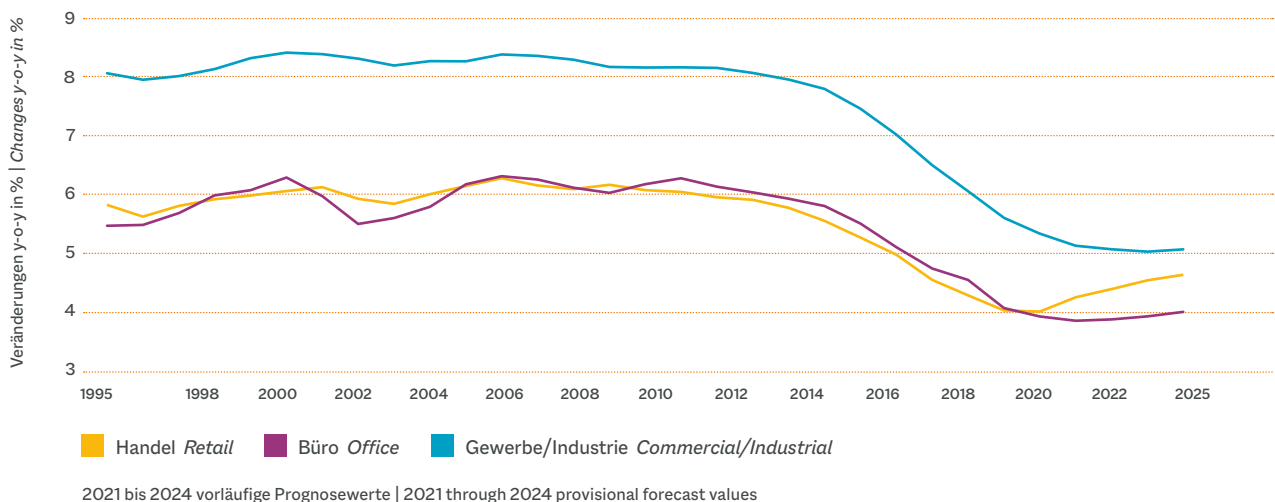


Abb. 22: German Property Index (GPI), Cashflow-Rendite nach Immobiliensegmenten

Fig. 22: German Property Index (GPI), cashflow return by property segment



WAS SIND UNTERNEHMENS- IMMOBILIEN?

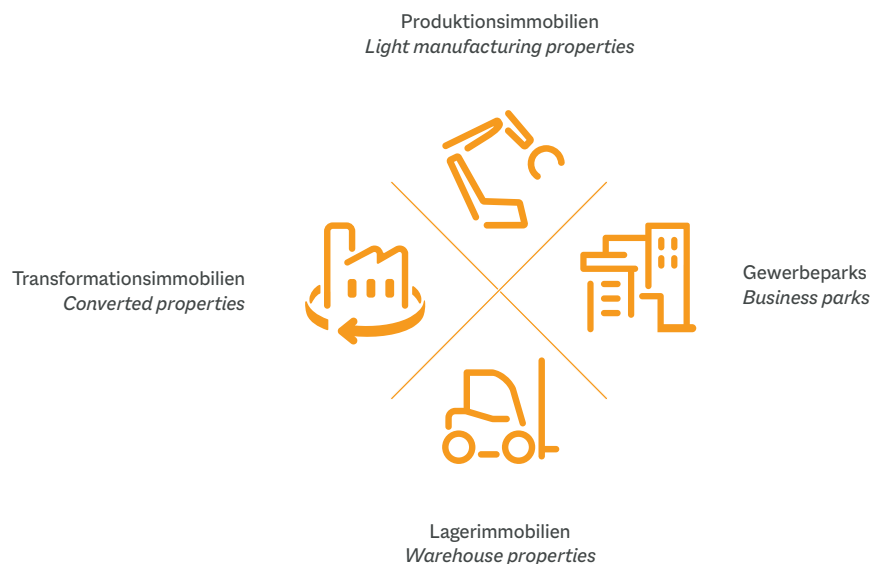
WHAT ARE UNTERNEHMENS- IMMOBILIEN?

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

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

Zu den Unternehmensimmobilien gehören vier unterschiedliche Immobilienkategorien:

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



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

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

Transformationsimmobilien

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

Gewerbeparks

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

Lagerimmobilien

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

Produktionsimmobilien

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

Conversion Properties

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

Business Parks

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

Warehouse Properties

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

Light Manufacturing Properties

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

HINWEISE ZUR ANALYSE

NOTES ON THE ANALYSIS

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

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

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

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

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

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

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

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

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

LIST OF FIGURES

- Abb. 0.1: S. 2** Investmentvolumen nach Objektkategorie in Mio. Euro, 1. Hj. 2021
- Abb. 0.2: S. 3** Flächenumsätze nach Objektkategorie in qm, 1. Hj. 2021
- Abb. 01: S. 4-5** Investmentvolumen nach Objektkategorie in Mio. Euro, 1. Hj. 2021
- Abb. 02: S. 7** Käufe und Verkäufe nach Akteuren
- Abb. 03: S. 8** Investmentvolumen nach Art der Transaktion
- Abb. 04: S. 9** Käufe und Verkäufe nach Herkunft der Akteure
- Abb. 05: S. 10-11** Bruttoanfangsrenditen nach Objektkategorie
- Abb. 06: S. 15** Investmentvolumen nach Region
- Abb. 07: S. 16** Regionale Verteilung der Investments nach Objektkategorie, 1. Hj. 2021
- Abb. 08: S. 17** Regionale Verteilung der Flächenumsätze nach Objektkategorie, 1. Hj. 2021
- 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** Flächenvolumen von Gewerbeimmobilien in Deutschland in Mio. qm (ohne Hotel), 1. Hj. 2021
- Abb. 18: S. 34** Marktwerte von Gewerbeimmobilien in Deutschland in Mrd. Euro (ohne Hotel), 1. Hj. 2021
- Abb. 19: S. 34** Marktwerte der Objektkategorien von Unternehmensimmobilien in Mrd. Euro, 1. Hj. 2021
- Abb. 20: S. 35** Übersicht von Flächen und Werten deutscher Unternehmensimmobilien, 1. Hj. 2021
- Abb. 21: S. 35** German Property Index (GPI), Total Return nach Immobiliensegmenten
- Abb. 22: S. 35** German Property Index (GPI), Cashflow-Rendite nach Immobiliensegmenten
- Fig. 0.1: p. 2** Investment volume by property category in million euros, H1 2021
- Fig. 0.2: p. 3** Take-ups by property type in sqm, H1 2021
- Fig. 01: p. 4-5** Investment volume by property category in million euros, H1 2021
- 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 2021
- Fig. 08: p. 17** Regional distribution of take-ups by property type, H1 2021
- 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** Commercial real estate floor space volumes in Germany in million sqm (excl. hotels), H1 2021
- Fig. 18: p. 34** Market values of commercial real estate in Germany in billion euros (excl. hotels), H1 2021
- Fig. 19: p. 34** Market values of the Unternehmensimmobilien property categories in billion euros, H1 2021
- Fig. 20: p. 35** Overview of floor space and values of German Unternehmensimmobilien, H1 2021
- Fig. 21: p. 35** German Property Index (GPI), total return by property segment
- Fig. 22: 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*

Patrik Völtz
Telefon *Phone*: +49 40 42 32 22-31
voeltz@bulwiengesa.de

Projektassistenz *Project Assistant*

Daniel Sopka, Lisa Mecklenburg

Marktbericht Nr. 15, 1. Halbjahr 2021
Market Report No. 15, H1 2021

Redaktionsschluss: 5.11.2021
Editorial deadline: 05/11/2021

Design

Büro Dawallu

Copyright © 2021

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 © 2021

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.



01

02

03

04

05

