Inhaltsverzeichnis

_ *Contents*

Executive Su

4 Marktbericht Nr. 1
INITIATIVE UNTE
IMMOBILIEN
The Market Report
INITIATIVE UNTE
IMMOBILIEN

Die Märkte
_*The Markets*

6 Der Investmentmarkt für Unternehmensimmobilien im 2. Halbjahr 2018
The Investment Market for Unternehmensimmobilien in H2 2018

26 Der Vermietungsmarkt für Unternehmensimmobilien im 2. Halbjahr 2018
The Letting Market for Unternehmensimmobilien in H2 2018

42 Fertigstellungen und Pipeline für Unternehmensimmobilien
Completions and Pipeline for Unternehmensimmobilien

44 Marktwerte und Flächenvolumen für Unternehmensimmobilien
Market-value and Floor Space for Unternehmensimmobilien

Nachwort
_*Postscript*

46 Hinweise zur Analyse
Notes on the Analysis

47 Abbildungsverzeichnis
List of Figures

48 Glossar
Glossary

50 Kontakt, Copyright und Disclaimer
Contact, Copyright and Disclaimer

Der Marktbericht Nr. 10

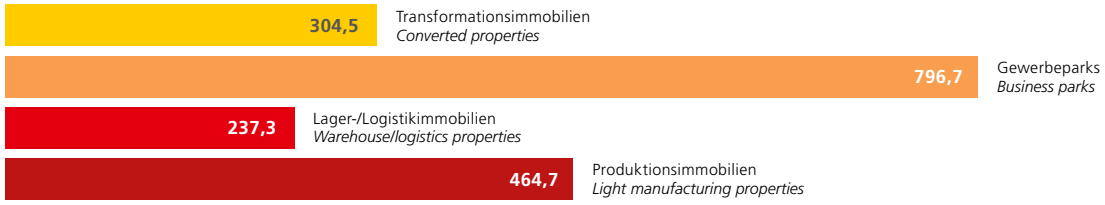
_The Market Report No. 10

der INITIATIVE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN

of the INITIATIVE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN

Investmentvolumen nach Objektkategorie in Mio. Euro, 2. Hj. 2018

Investment volume by property category in million euros, H2 2018



EXE
CUT
VE

In den vergangenen Jahren kannte die Berichterstattung der Initiative Unternehmensimmobilien nahezu nur eine Richtung: steil nach oben oder in Bezug zur Renditeentwicklung steil nach unten. Doch bereits Ende 2017 deutete sich an, dass die Marktentwicklung gebremst wurde – das Transaktionsvolumen ging zurück. Das Problem war: Die größten Portfolios waren gedreht und die Möglichkeit größere Investitionsvolumen schnell zu platzieren deutlich schwieriger geworden. Die Marktakteure konzentrierten sich in der Folge eher auf Einzeltransaktionen.

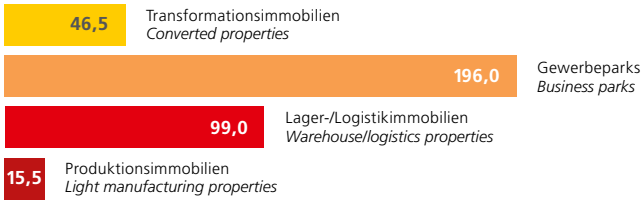
Da auch hier der Markt immer enger wurde, reduzierte sich das Transaktionsvolumen bis zum ersten Halbjahr 2018 immer stärker. Erst im zweiten Halbjahr 2018 konnte der Engpass im Transaktionsmarkt wieder aufgelöst werden. Zu einer neuen Bestmarke reichte es dann aber nicht mehr. Mit knapp 767 Mio. Euro aus dem ersten Halbjahr und gut 1,8 Mrd. Euro im zweiten Halbjahr konnte ein Gesamt-Transaktionsvolumen von knapp 2,6 Mrd. Euro für 2018 erzielt werden. Das Transaktionsvolumen lag somit knapp 14 % niedriger als noch 2017.

In years past, the figures reported by Initiative Unternehmensimmobilien seemed to have only one way to go: upward at a brisk pace, and downward just as fast in terms of yield performance. But in late 2017, first signs that the market development is slowing began to show as the transaction volume declined. The problem was: The largest portfolios had already been traded, and the options for quickly placing major investment volumes had become far more difficult. In subsequent months, market operators tended to focus on single-asset deals instead.

Since the market became more strained for this kind of trading as well, the transaction volume declined at an accelerating rate until mid-year of 2018. It was only in the second half of 2018 that the bottleneck on the transactions market began to widen. Still, the market action did not suffice to set a new record. With barely 767 million euros worth of assets traded during the first half-year and just over 1.8 billion euros in the second, the year-end transaction volume for 2018 fell short of 2.6 billion euros.

Flächenumsätze nach Objektkategorie in Tsd. m², 2. Hj. 2018

Take-ups by property type in '000 m², H2 2018



SUMMARY

Auch weiterhin ist es nicht eine abnehmende Nachfrage, sondern im Gegenteil ein zu geringes Angebot, was das sinkende Nachfragevolumen bewirkt. Da der Markt nur in geringem Maß neue Projektierungen realisiert, wird auch stark im Gebäudebestand nach Anlagemöglichkeiten gefahndet.

Aber sowohl Konzerne als auch die kleinen und mittelständischen Unternehmen halten stark an ihrem Gebäudebestand fest. Als Resultat tendieren Investoren immer stärker dazu ins Risiko zu gehen und in Immobilien zu investieren, die eher in zweiter oder dritter Reihe liegen bzw. hohen Assetmanagementbedarf aufweisen. Die Renditekurven spiegeln dies für die zweite Jahreshälfte wieder.

Beim Flächenumsatz sieht es grundsätzlich nicht anders aus. Mietflächen sind, insbesondere in zentralen Lagen, in immer geringerem Maße verfügbar. Der Flächenumsatz nimmt tendenziell ab. Immer häufiger werden qualitativ nachrangigere Flächen angemietet, um den kurzfristigen Flächenbedarf decken zu können. Die Vertragsdauern sind dabei meist eher kurz, um sich nicht langfristig an diese Flächen zu binden und bei Gelegenheit nachhaltige Lösungen zu finden. Die Mietpreissteigerungen verlaufen auch aus diesem Grund im zweiten Halbjahr 2018 eher moderat.

Es bleibt spannend, wie sich 2019 entwickeln wird. Wird die Nachfrage aufgrund des Wirtschaftsabschwungs nachlassen? Oder wird die Rallye auf dem Immobilienmarkt für Unternehmensimmobilien fortgesetzt? Die Initiative Unternehmensimmobilien freut sich auf einen spannenden Dialog mit Ihnen.

This implies a one-year decline of nearly 14% compared to 2017. Going forward, the situation continues to be dominated not by a drop in demand but, on the contrary, by short supply, which consequently reduces the demand volume. Since only a few planning projects are in the pipeline, market players have intensified their hunt for investment opportunities in the existing building stock.

However, corporate groups as well small and medium-sized enterprises are firmly clinging to their real estate stock. As a result, investors are increasingly prepared to risk more exposure by investing in second- or third-tier properties or in properties that come with high asset management requirements. The development is reflected in the yield curve of the second half-year.

Take-up presents principally the same picture. Rental units, especially those in central locations, are harder and harder to come by. So, take-up is following a downward trend. Increasingly, premises of inferior quality are rented in order to meet floor space requirements temporarily. Lease terms in this context tend to be short because occupiers are unwilling to tie themselves permanently to such accommodation but plan to find sustainable solutions as soon as the opportunity arises. It is one of the reasons why rent growth was rather muted during the second half of 2018.

It will be interesting to see how 2019 will develop. Will demand slacken in sync with the economic downturn? Or will the boom on the real estate market for Unternehmensimmobilien continue? Initiative Unternehmensimmobilien is looking forward to engaging you in animated dialogue.

Herausgeber und Redaktion durch die Geschäftsstelle der Initiative Unternehmensimmobilien

Publisher and editing by the Office of the Initiative Unternehmensimmobilien:

bulwiengesa

GARBE. Industrial Real Estate
investa REAL ESTATE
SEGRO
SIEMENS
Sirius facilities

Der Investmentmarkt

_The Investment Market

für Unternehmensimmobilien im 2. Halbjahr 2018
for Unternehmensimmobilien in H2 2018

Außenansicht eines Gewerbeparks
Exterior view of a business park

Abb. 06: Investmentvolumen nach Region

Fig. 06: Investment volume by region

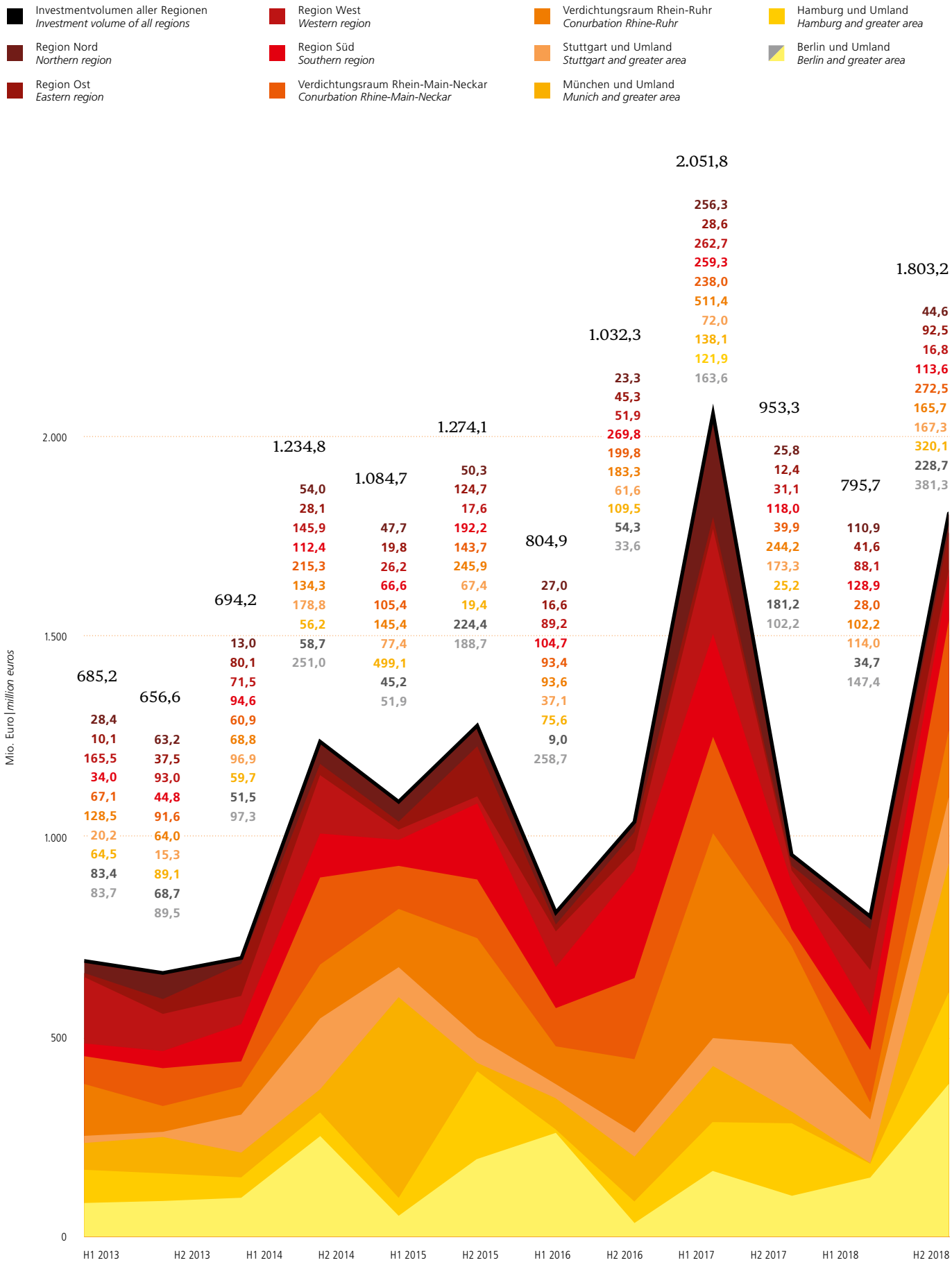
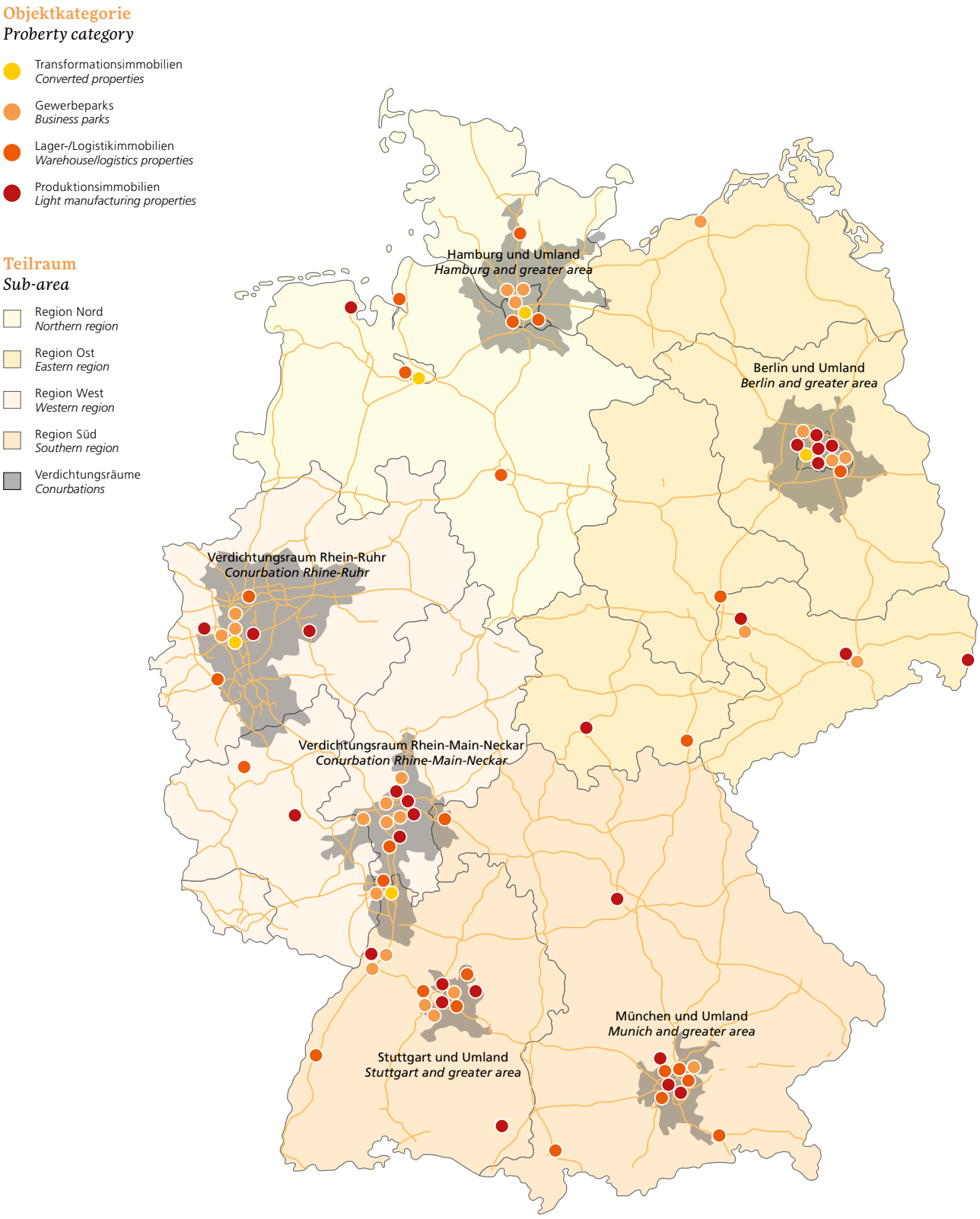


Abb. 07: Regionale Verteilung der Investments nach Objektkategorie, 2. Halbjahr 2018

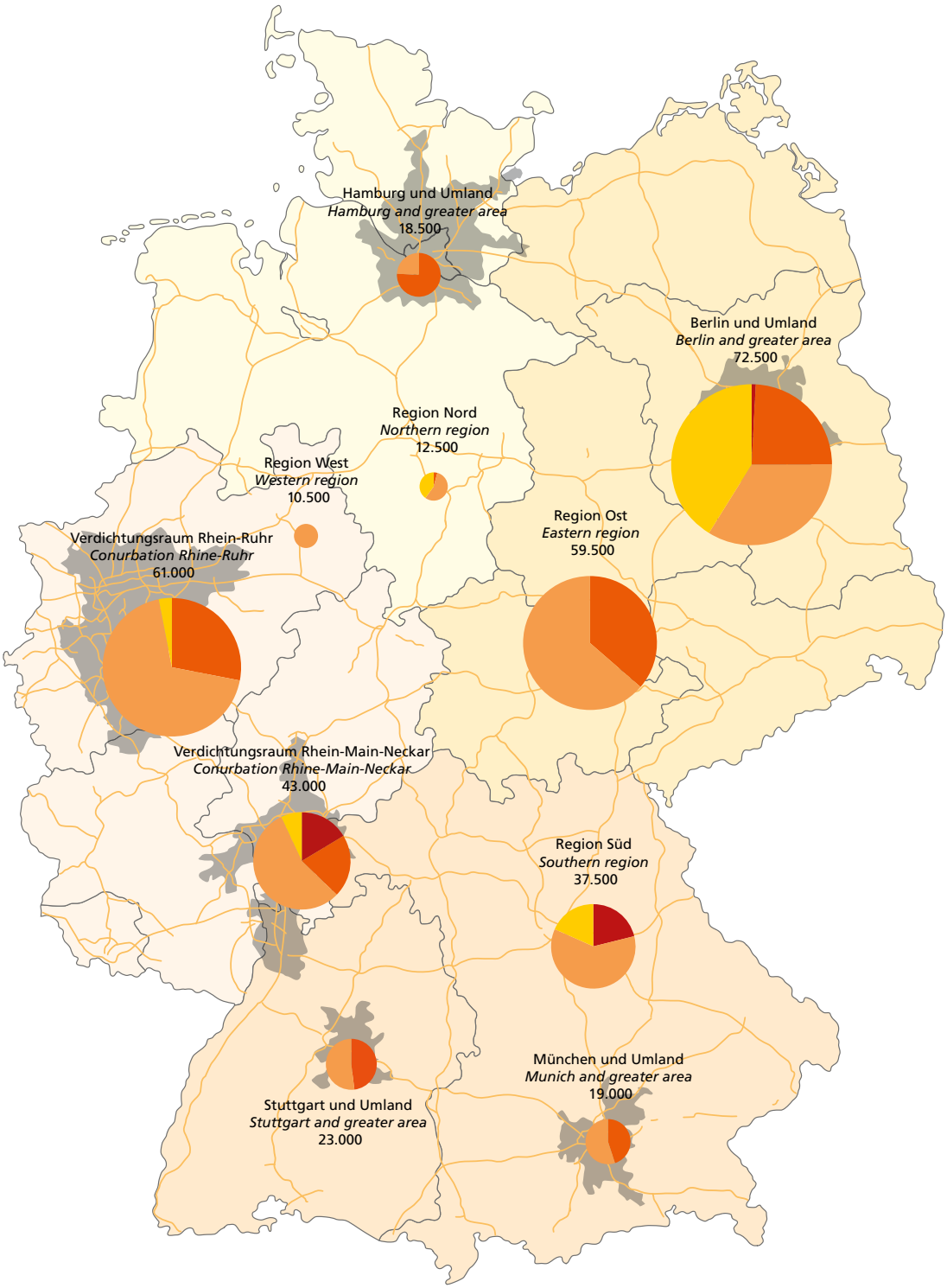
Fig. 07: Regional distribution of investments by property category, H2 2018



© 2019 bulwiengesa AG, Kartengrundlagen: © elevenfifteen

Abb. 08: Regionale Verteilung der Flächenumsätze nach Objektkategorie, 2. Halbjahr 2018

Fig. 08: Regional distribution of take-ups by property type, H2 2018



© 2019 bulwiengesa AG, Kartengrundlagen: © elevenfifteen

Fertigstellungen und Pipeline

_Completions and Pipeline

für Unternehmensimmobilien

for Unternehmensimmobilien

Das Fertigstellungsvolumen über alle Objektkategorien konnte mit knapp 1,9 Mio. m² im Vergleich zum Vorjahr um knapp 14 % zulegen und damit den zweithöchsten Wert an fertiggestellten Flächen seit Beginn der Berichterstattung durch die Initiative Unternehmensimmobilien erzielen.

Im zweiten Halbjahr 2018 ging das Gros des Fertigstellungsvolumen von ca. 43 % auf das Konto der Produktionsimmobilien, die im ersten Halbjahr 2018 einen ähnlich hohen Anteil auf sich vereinen konnten. Dieses Übergewicht der Produktionsimmobilien im abgelaufenen Jahr verdeutlicht sich auch in einem Übertreffen des langjährigen Mittels der fertiggestellten Flächen um 20 %. Der zweitgrößte Anteil an fertiggestellten Flächen entfiel 2018 auf die Lager-/Logistikimmobilien, von welchen in der zweiten Jahreshälfte etwa 290.000 m² errichtet wurden. Jedoch fiel das Fertigstellungsvolumen mit Blick auf die zurückliegenden Jahre unterdurchschnittlich aus.

Ein verhältnismäßig starkes Halbjahr konnte für die Transformationsimmobilien registriert werden, welche mit knapp 290.000 m² Flächenneuzugang ihr langjähriges Mittel um ca. 181 % weit übertreffen konnten. Auch die Gewerbeparks wiesen mit einem Fertigstellungsvolumen, das 74 % über dem langjährigen Mittel lag, einen positiven Verlauf auf. Die Pipeline des kommenden Jahres für Unternehmensimmobilien deutet darauf hin, dass Produktionsimmobilien wieder einen großen Anteil an den fertiggestellten Flächen einnehmen werden.

The completions volume across property categories rose by nearly 14% year on year as it totalled almost 1.9 million m², the second highest completions figures since the start of the survey by Initiative Unternehmensimmobilien.

During the second half of 2018, the bulk of the completions volume (around 43%) represented light manufacturing properties, more or less matching the segment's mid-year performance. The dominance of the light manufacturing properties in the year concluded is also illustrated by the fact that the segment exceeded its long-term mean in completions by 20%. The second-highest completions total in 2018 was claimed by the segment warehouse/logistics properties, after around 290,000 m² were finished during the second half-year. Put in context with the past few years, the completions volume remained once again below the average.

A comparatively strong half-year performance was registered in the converted properties segment, which exceeded its long-term mean by around 181% as nearly 290,000 m² in new-build completions came on-stream. Business parks showed a similarly positive trend as the completions total in this segment surpassed its long-term mean by 74%. The pipeline of Unternehmensimmobilien to be completed in the coming years suggests that light manufacturing properties will noticeably expand their share in completions again.

Zudem zeichnet sich in 2019 ein enormer Zuwachs an Flächen in Gewerbeparks ab, sofern diese planmäßig realisiert werden. Bereits knapp 290.000 m² befinden sich in Bau, womit das Neubauvolumen in dieser Objektkategorie auf Rekordkurs ist. Denkbar ist sogar, dass der Flächenzugang höher als bei den Lager-/Logistikimmobilien ausfällt, bei welchen sich allerdings auch ein erhebliches Flächenvolumen in der Planungsphase befindet.

Insgesamt steht in der 2019er Pipeline ein Neubauvolumen von 1,4 Mio. m² aus, woraus ein verhältnismäßig geringer Flächenneuzugang zu erwarten ist. Dies ist ein Indiz dafür, dass die zu bebauende Grundstücke immer schwerer zu finden sind.

*Bei Transformationsimmobilien werden im Gegensatz zur Auswertung bei den übrigen Objektkategorien auch Umnutzungen/Sanierungen als Flächenneuzugang gewertet.

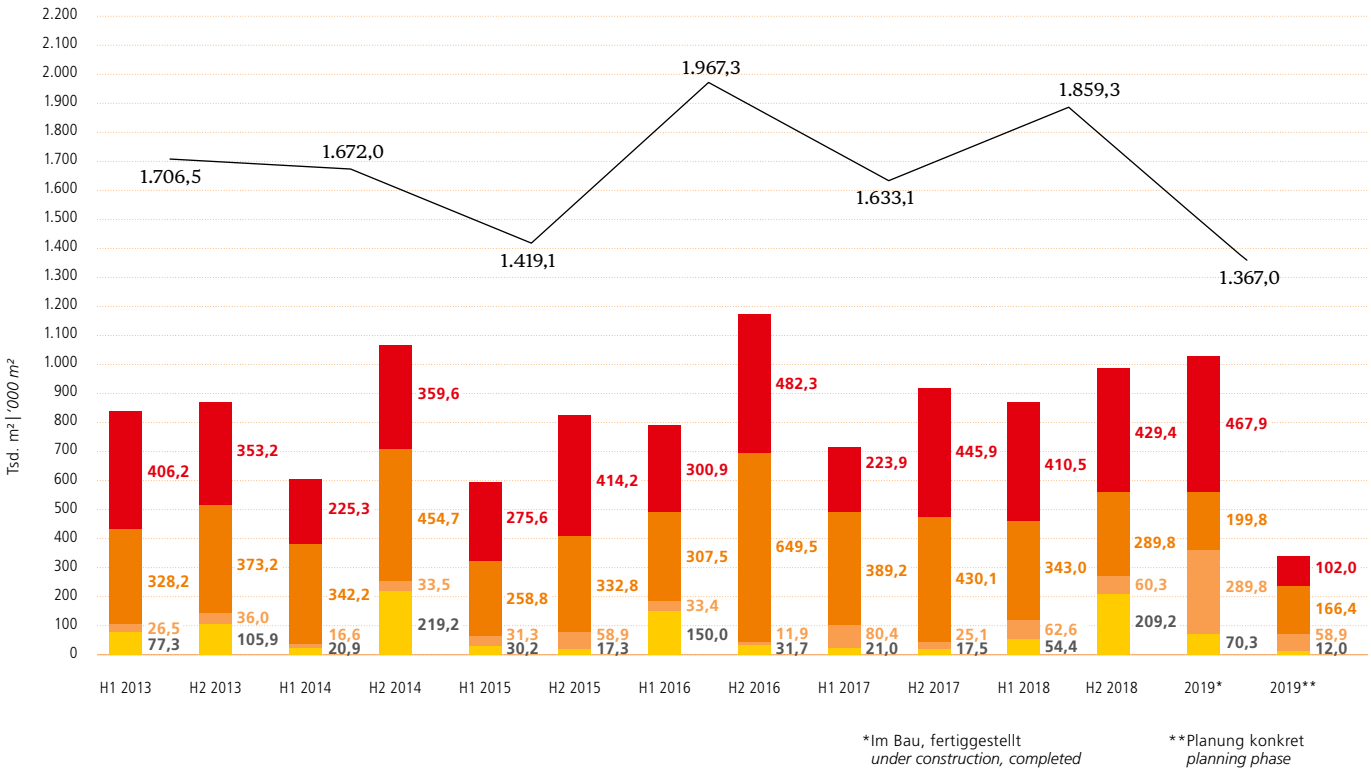
Floor space in business parks, if completed as planned, is likely to experience an enormous increase in 2019. Nearly 290,000 m² are already under development, putting the new-build construction volume of this property category on course for a new record. The volume of newly added floor space could conceivably be higher than in the warehouse/logistics segment, which also has a sizeable floor space volume in the planning stage.

On the whole, there is a new-build construction volume of 1.4 million m² in the 2019 pipeline, implying a comparatively low total in new-build completions. It is a sign that zoned building land is getting harder and harder to find.

**Unlike properties in the other Unternehmensimmobilien categories, converted properties count as new-build completions even if they have only been converted/redeveloped.*

Abb. 16: Fertigstellungen und Pipeline-Flächen nach Objektkategorie

Fig. 16: Completions and floor space in pipeline by property category



Marktwerte und Flächenvolumen

_Market-value and Floor Space

für Unternehmensimmobilien

for Unternehmensimmobilien

Abb. 17: Flächenvolumen von Gewerbeimmobilien in Deutschland in Mio. m² (ohne Hotel), 2. Hj. 2018
Fig. 17: Commercial real estate floor space volumes in Germany in million m² (excl. hotels), H2 2018

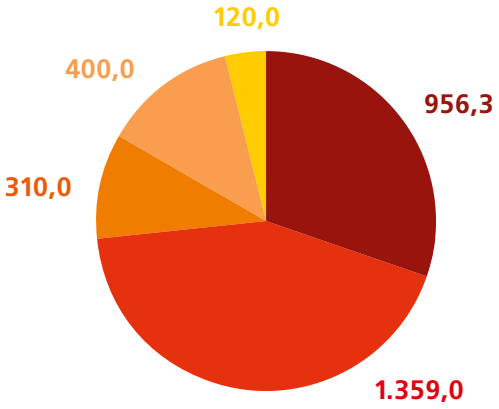


Abb. 18: Marktwerte von Gewerbeimmobilien in Deutschland in Mrd. Euro (ohne Hotel), 2. Hj. 2018
Fig. 18: Market values of commercial real estate in Gemany in billion euros (excl. hotels), H2 2018

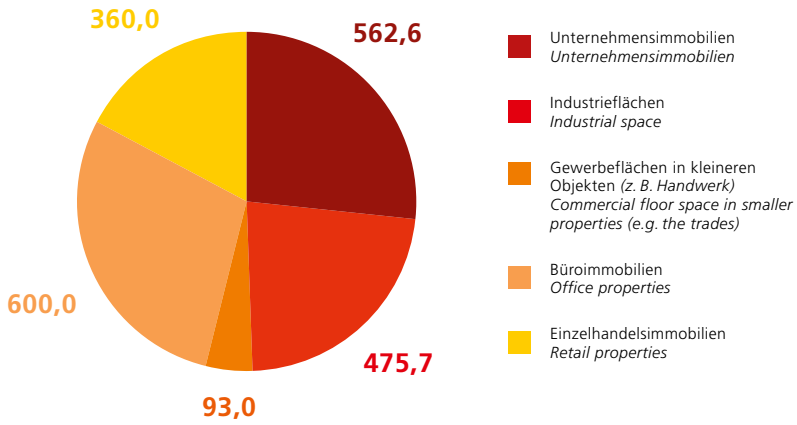
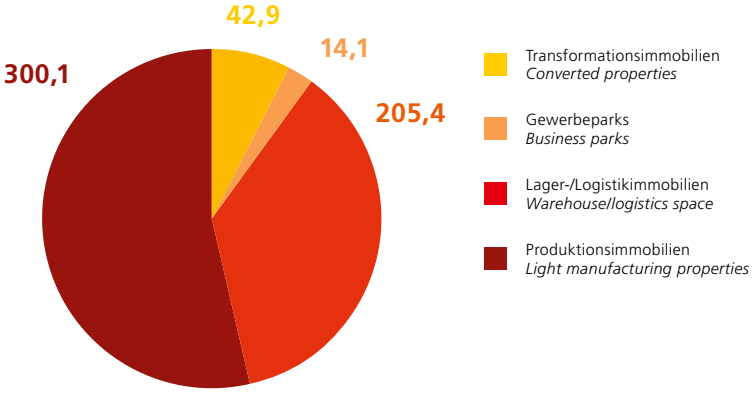


Abb. 19: Marktwerte der Objektkategorien von Unternehmensimmobilien in Mrd. Euro, 2. Hj. 2018
Fig. 19: Market values of the Unternehmensimmobilien property categories in billion euros, H2 2018



Zahlengrundlage (Instituts der deutschen Wirtschaft Köln): Wirtschaftsfaktor Immobilien – Die Immobilienmärkte aus gesamtwirtschaftlicher Sicht (2010/2013) sowie Fortschreibungen in den Objektdatenbanken der bulwiengesa AG. Angaben zu Unternehmensimmobilien stammen vollständig aus Berechnungen der bulwiengesa AG.

Based on figures disclosed in the publication „Wirtschaftsfaktor Immobilien – Die Immobilienmärkte aus gesamtwirtschaftlicher Sicht (2010/2013)" by the IW Economic Institute in Cologne and updates of the property databases bulwiengesa AG maintains. Figures quoted for real estate of the Unternehmensimmobilien type are based on calculations by bulwiengesa AG.

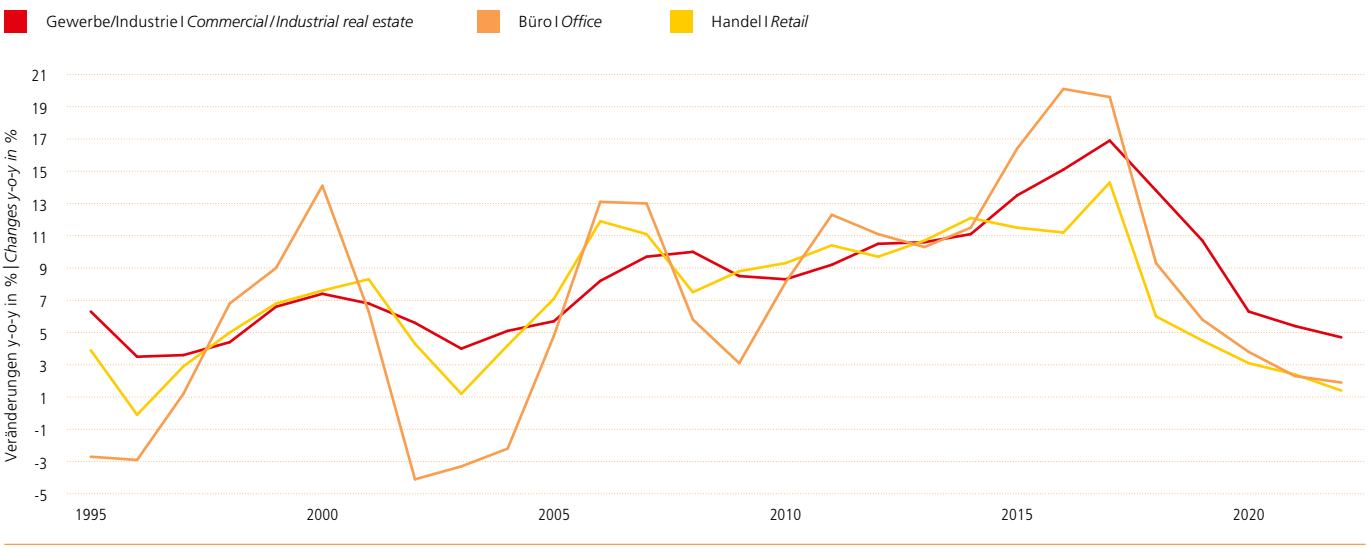
Abb. 20: Übersicht von Flächen und Werten deutscher Unternehmensimmobilien, 2. Hj. 2018

Fig. 20: Overview of floor space and values of German Unternehmensimmobilien, H2 2018

Objektkategorie innerhalb der Unternehmensimmobilien *Property category within the Unternehmensimmobilien segment*	Fläche *Floor area*		Gesamtwert *Total value*		davon investmentfähig *thereof investment-grade*	
	Mio. m² *million m²*	in %	Mrd. Euro *billion euros*	in %	Mrd. Euro *billion euros*	in %
Transformationsimmobilien *Converted properties*	61,3	6,4 %	42,9	7,6 %	21,5	50 %
Gewerbeparks *Business parks*	10,4	1,1 %	14,1	2,5 %	12,7	90 %
Lager-/Logistikimmobilien *Warehouse/logistics properties*	338,9	35,4 %	205,4	36,5 %	123,2	60 %
Produktionsimmobilien *Light manufacturing properties*	545,7	57,1 %	300,1	53,4 %	120,1	40 %
Alle Unternehmensimmobilien ***Unternehmensimmobilien total***	**956,3**	**100,0 %**	**562,6**	**100,0 %**	**277,4**	**49 %**

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

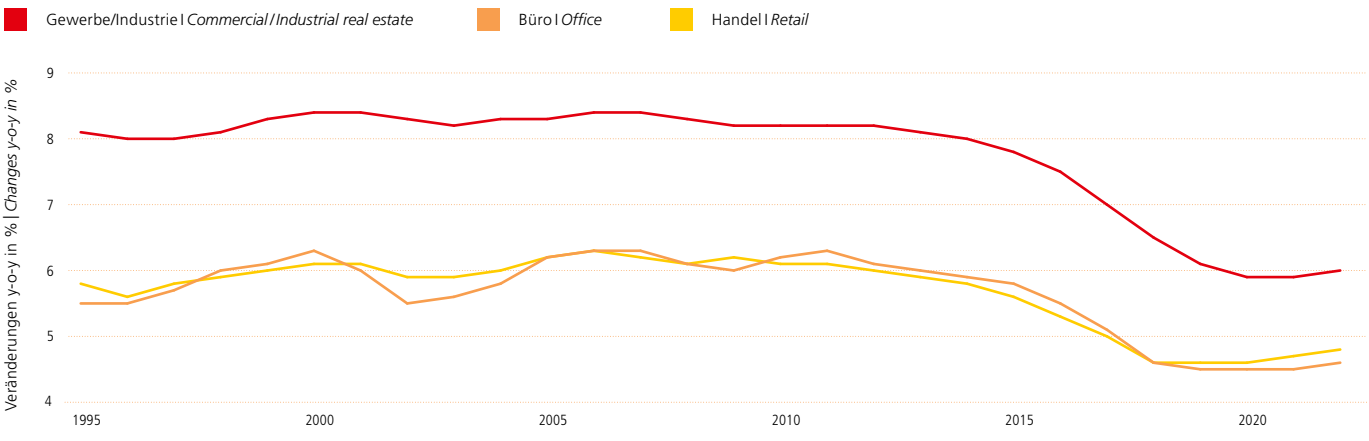
Fig. 21: German Property Index (GPI), total return by property segment



2018 bis 2022 vorläufige Prognosewerte/*2018 through 2022 provisional forecast values*

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

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



2018 bis 2022 vorläufige Prognosewerte/*2018 through 2022 provisional forecast values*