



**ENGEL & VÖLKERS COMMERCIAL**

# UNTERNEHMENSIMMOBILIEN

SALE-AND-LEASE-BACK

**ENGEL & VÖLKERS INDUSTRIAL SERVICES**

# E&V DIENSTLEISTUNGSPORTFOLIO

## TRANSAKTIONEN

- Klassisches Maklergeschäft
  - An-/Vermietung
  - An-/Verkauf
- „Off-Market“ Transaktion
- Portfoliooptimierung
- Strukturierte Bieterverfahren

## ENTWICKLUNG | OPTIMIERUNG

- Ertragsoptimierung/Turnaround
- Nutzungs- und Umnutzungs-konzepte
- Revitalisierungs- und Verwertungs-konzepte (Highest and Best Use)
- Marketingkonzepte und -strategien
- Financial Services, Sale-and-Lease-Back

## TRANSAKTIONSNAHE BERATUNG

- Transaktionsmanagement
- Datenraum Management
- Ankaufsberatung
- Objekt-Sourcing

## ANGEBOT UND EINSCHÄTZUNG

- Standort und Objektanalyse
- Ertragsanalyse
- Marktpreiseinschätzung



PORTFOLIOS



BÜRO



WOHNEN



LOGISTIK UND INDUSTRIE



HÖTEL



RETAIL



FORST- UND LANDWIRTSCHAFT

# UNTERNEHMENSIMMOBILIEN

## Definition



### PRODUKTIONSIMMOBILIEN

- Objekte, welche für die Fertigung von Waren und Gütern geeignet sind
- Hallenobjekte mit nur moderatem Büroflächenanteil
- Im Gegensatz zu den Multi-User-Objekten liegen Produktionsimmobilien häufiger in dezentralen Stadtteilen und gewachsenen Gewerbe- und Industriegebietslagen mit gutem Anschluss an die Hauptverkehrsstraßen.
- Auch für Zwecke der Lagerung, Forschung und Service nutzbar



### LAGERIMMOBILIEN

- Objekte mit vorwiegend einfachen Lagermöglichkeiten
- Verfügen zum Teil über Serviceflächen sowie moderate bis höhere Anteile an Büro-flächen
- Befinden sich meist in gewachsenen Gewerbegebiet mit verkehrsgünstiger Anbindung in urbanen Lagen
- Lagerimmobilien sind in der Regel reversibel für höherwertige Nutzungen geeignet, z.B. durch Nachrüsten von Rampen oder Toren



### GEWERBEPARKS

- Werden gezielt für die Vermietung entwickelt und gebaut
- Bestehen aus einem Ensemble einzelner oder zusammenhängender Gebäude oder Mietabschnitte
- Sie verfügen über ein zentral organisiertes Management und eine gemeinsame Infrastruktur
- Sind durch eine gemischte Mieterstruktur geprägt und beinhalten verschiedene Flächentypen, bei einem hohen Büroanteil bis zu 50 %
- Liegen zumeist in Stadtrandlagen mit guter Erreichbarkeit per Pkw und Lkw



### TRANSFORMATIONSIMMOBILIEN

- Ungenutzte und/oder revitalisierte Gewerbeimmobilien
- Ehemalige Produktionsanlagen oder Industrieareale mit Nachverdichtungspotential
- Weisen häufig einen historischen oder industriellen Charme auf, z.B. Red-Brick-Charakter
- Befinden sich häufig in innerstädtischen Lagen und weisen eine sehr gute Erreichbarkeit auf

# MEHR SPIELRAUM FÜR IHR BUSINESS DURCH SALE & LEASE BACK



## DIE HAUPTSCHRITTE BEI SALE & LEASE BACK VON UNTERNEHMENSIMMOBILIEN (1)

- Sie planen, Ihre Produktion auszuweiten, wollen einen Standort stärken oder haben vor, neues Personal einzustellen? Um Ihr Unternehmen zukunftsorientiert aufzustellen, braucht es finanziellen Spielraum – auch in turbulenten Zeiten.
- Das „Sale-&-Lease-Back“-Verfahren verschafft Ihnen einen Liquiditätsgewinn ohne Fremdfinanzierung, indem Sie Ihre Industrie- oder Logistikimmobilie gewinnbringend veräußern und fortan anmieten.
- Unsere Experten begleiten für Sie das gesamte Verfahren: von der kompetenten Wertermittlung Ihrer Liegenschaft über die Vermittlung solventer Käufer bis zur individuellen Vertragsgestaltung und -abwicklung. Damit Sie von Ihrem kurzfristig mobilisierten Kapital langfristig profitieren – und sich auf das Wesentliche konzentrieren können: Ihr Kerngeschäft.

# SO FUNKTIONIERT EINE SALE & LEASE BACK-FINANZIERUNG



## DIE HAUPTSCHRITTE BEI SALE & LEASE BACK VON UNTERNEHMENSIMMOBILIEN (2)

- Die nach dem Verkauf abgeschlossenen Mietverträge haben zumeist eine Laufzeit von zehn oder mehr Jahren. Entsprechend setzt „Sale & Lease Back“ eine langfristige Orientierung voraus, sowohl seitens der Investoren als auch der Verkäufer.
- Für kleine und mittlere Unternehmen ist „Sale & Lease Back“ insbesondere dann sinnvoll, wenn die Entwicklung und der Ausbau des Geschäftsfeldes einer größeren Investition bedarf – etwa um mit den Anforderungen der Digitalisierung Schritt zu halten, auf die zunehmende Automatisierung oder branchenspezifische Zukunftstechnologien zu setzen.
- In dynamischen Immobilienmärkten wie Berlin können Verkäufer von Logistik-, Produktions- oder Großhandelsflächen besonders von der positiven Wertentwicklung ihrer Objekte profitieren. Die nachfolgende Anmietung vom neuen Käufer kann zusätzliche Ressourcen für das Kerngeschäft freisetzen, da Kosten und Aufwand für die Bewirtschaftung der Immobilie künftig eingespart werden.

# DIE VORTEILE VON SALE & LEASE BACK IM ÜBERBLICK



## DIE HAUPTSCHRITTE BEI SALE & LEASE BACK VON UNTERNEHMENSIMMOBILIEN (3)

- Zinsen und Tilgungen werden ersetzt durch Mietzahlungen, welche steuerlich geltend gemacht werden können.
- Die Erhöhung der Eigenkapitalquote steigert das Rating des Unternehmens und wirkt sich positiv auf Folgefinanzierungen aus.
- Realisierung von stillen Reserven, sofern der Wert der Immobilie stark angestiegen ist
- Liquiditätsvorteile, da keine Fremdkapitalkosten anfallen (bankenenunabhängige Finanzierungsform)
- Planungssicherheit durch langfristige Mietverträge mindert das allgemeine Risiko.
- Verwertungsrisiken sinken: Für den Fall, dass die Immobilienpreise fallen, befindet sich die Immobilie nicht mehr im Eigentum.

# INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

## Unternehmensimmobilien im Fokus

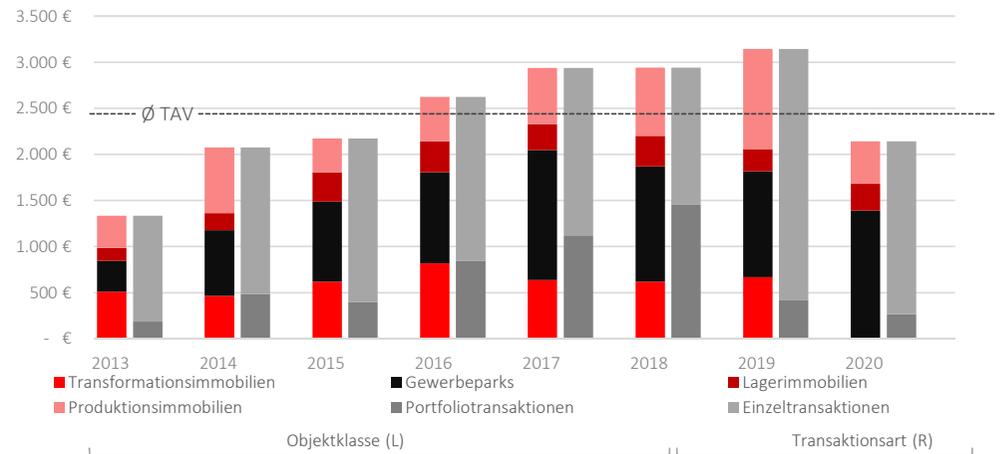
### TROTZ CORONA STARKE NACHFRAGE NACH UNTERNEHMENSIMMOBILIEN

- Das hohe Interesse der Investoren an Unternehmensimmobilien spiegelt sich im trotz Corona recht hohen Transaktionsvolumen wieder, welches 2020 mit ca. 2,1 Mrd. € nur ca. 14 % unter dem langjährigen Durchschnitt lag
- Insbesondere das erste, von der Pandemie weniger betroffene Halbjahr war mit einem Transaktionsvolumen von ca. 1,2 Mrd. € sehr stark. Nach zahlreichen Unsicherheiten angesichts der pandemischen Situation, nahm die Marktaktivität im Spätsommer wieder stark zu, sodass ein starkes Jahr 2021 erwartet wird
- Insbesondere Gewerbeparks sowie Lagerimmobilien konnten ihren Anteil am Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr deutlich steigern, Gewerbeparks tragen mit ca. 490 Mio. € fast 65 % zum Jahresumsatz bei
- Ca. 90 % des Transaktionsvolumens erfolgte als Einzeltransaktion, was auf die zunehmende Konsolidierung des Markts, bei dem Aufkäufe auf die zukünftige Bündelung von Portfolios erfolgten, sowie die Vorsicht der Investoren hinsichtlich der Krise zurückzuführen ist

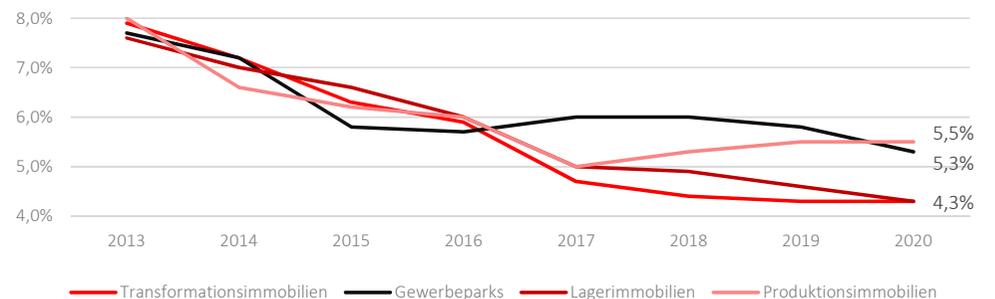
### RENDITEKOMPRESSION AM UNTERNEHMENSIMMOBILIENMARKT SETZT SICH FORT

- Unternehmensimmobilien präsentierten sich 2020 als besonders krisenresistent: Insbesondere Immobilien mit diverser Mieterstruktur sowie exportorientierte Objekte waren stark nachgefragt, sodass die Spitzenrenditen weiter gesunken sind
- Insbesondere Gewerbeparks, Lagerimmobilien sowie Transformationsimmobilien haben im letzten Jahr eine starke Verteuerung erlebt, sodass die Spitzenrenditen auf historische Tiefstände gesunken sind

### TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH OBJEKTKLASSE UND TRANSAKTIONSART (IN MIO. €)



### ENTWICKLUNG DER SPITZENRENDITE NACH NUTZUNGSART



Quelle: Bulwiengesa

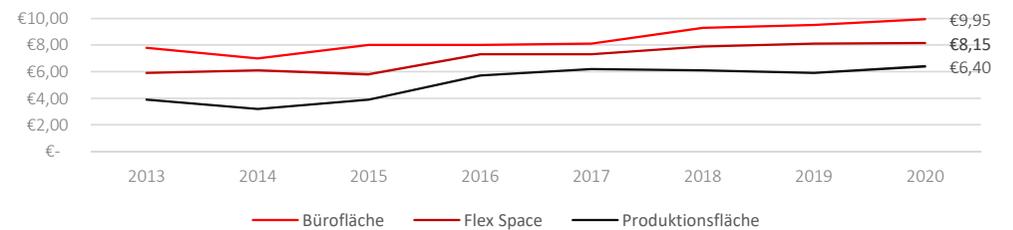
# VERMIETUNGSMARKT DEUTSCHLAND

## Unternehmensimmobilien im Fokus

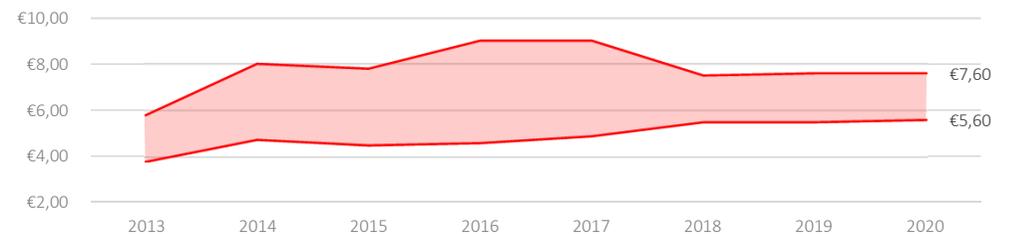
### KONSTANT STEIGENDES MIETPREISNIVEAU IN UNTERNEHMENSIMMOBILIEN

- Nutzungsartenübergreifend ist in den letzten Jahren das Mietpreisniveau in Unternehmensimmobilien konstant gestiegen, sodass 2020 historisch hohe Mietpreise erzielt werden konnten
- Insbesondere das Mietniveau in Büroflächen ist zuletzt stark angestiegen, die Durchschnittsmiete beträgt fast 10,00 €/m<sup>2</sup>, ein Wachstum von ca. 5 % im Vergleich zum Vorjahr; Die Spitzenmiete für Büroflächen liegt bei ca. 14,50 €/m<sup>2</sup>
- Besonders Produktionsflächen sind stark nachgefragt, wodurch im Verlauf des letzten Jahres ein Mietpreiswachstum der Durchschnittsmiete von ca. 9 % auf 6,40 €/m<sup>2</sup> erzielt wurde. Im Spitzensegment werden für Produktionsflächen mittlerweile Mieten von ca. 9,10 €/m<sup>2</sup> erzielt
- Die Mietpreise für Lagerfläche verzeichnen ein stabiles Wachstum und variieren je nach Größenklasse der Fläche. Kleinere Flächen zwischen 100 m<sup>2</sup> bis 499 m<sup>2</sup> erzielen Ø-Mieten von 5,60 €/m<sup>2</sup> und Spitzenmieten von 7,60 €/m<sup>2</sup>; für große Fläche über 500 m<sup>2</sup> liegt die Mietpreisspanne zwischen 5,10 €/m<sup>2</sup> und 7,00 €/m<sup>2</sup>
- Für kleinflächige Lagervermietungen werden Spitzenmieten von 13,50 erzielt

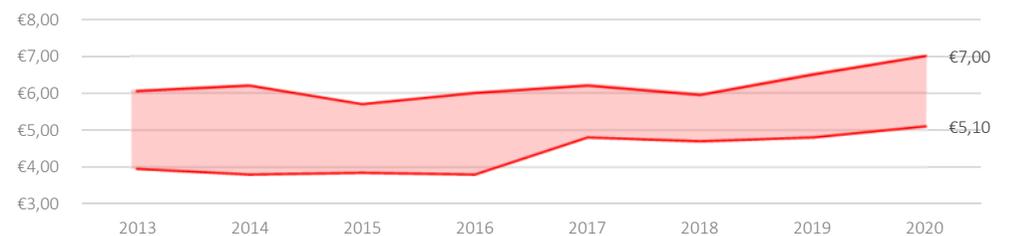
### Ø-MIETE IN UNTERNEHMENSIMMOBILIEN NACH NUTZUNGSART



### MIETPREISSPANNE LAGERFLÄCHEN 100 m<sup>2</sup> bis 499 m<sup>2</sup>



### MIETPREISSPANNE LAGERFLÄCHEN 500 m<sup>2</sup> bis 9.999 m<sup>2</sup>



Quelle: Bulwiengesa

# MARKTÜBERBLICK BERLIN

## Unternehmensimmobilien im Fokus

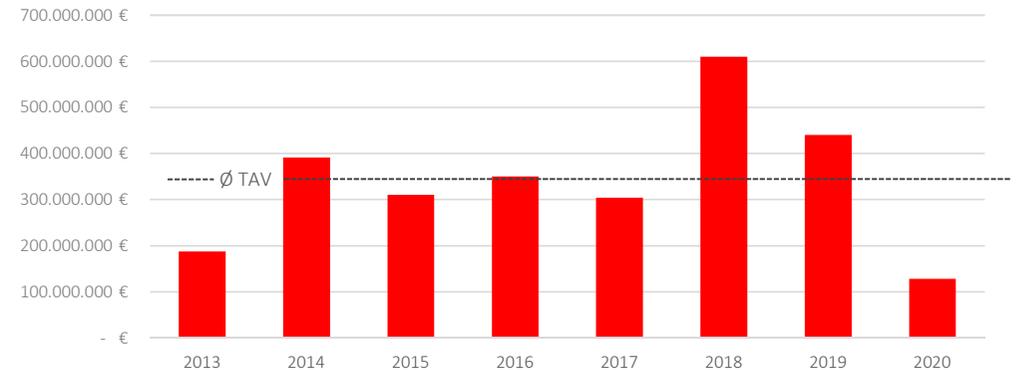
### BERLINER INVESTMENTMARKT VON CORONA GEKENNZEICHNET - AUSBLICK POSITIV

- Nach zwei Rekord-Jahren am Unternehmensimmobilienmarkt war der Teilmarkt „Berlin und Umland“ im Jahr 2020 besonders von der Pandemie geprägt, wodurch es im ersten Halbjahr zu keinerlei nennenswerten Transaktionen kam
- Mit ca. 129 Mio. € im zweiten Halbjahr fand jedoch eine deutliche Erholung statt, was auf eine deutliche erhöhte Marktaktivität zurückzuführen ist
- Der Fokus zahlreicher Investoren auf Logistik- und Unternehmens-immobilien wird sich zukünftig jedoch auch deutlich auf das Transaktionsgeschehen auswirken, sodass ein erhöhtes Transaktionsvolumen prognostiziert wird

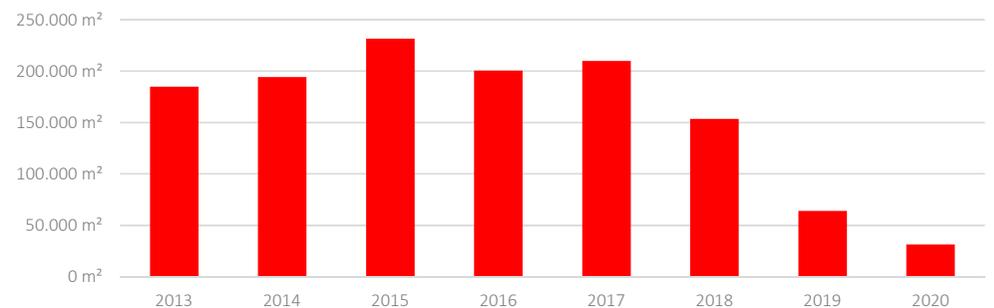
### KAUM VERFÜGBARES FLÄCHENANGEBOT IN URBANEN LAGEN

- Der Flächenumsatz ist in den letzten Jahren kontinuierlich gesunken und lag im Vorjahr bei lediglich 31.500 m<sup>2</sup>
- Dies ist jedoch, wie der sinkende Flächenumsatz der letzten Jahre verdeutlicht, nicht nur auf die Corona-Pandemie zurückzuführen, sondern liegt insbesondere am mangelnden Flächenangebot im urbanen Raum in und um Berlin
- Dementsprechend ist die Nachfrage nach Flächen in Unternehmensimmobilien weiterhin sehr hoch, kann jedoch vom Angebot nicht gedeckt werden. Zahlreiche Projektentwicklungen und ein vermehrter investorentseitiger Fokus auf diese Asset-Klasse werden in den kommenden Jahren zu erhöhten Flächenumsatz und Transaktionsvolumen führen

### TRANSAKTIONSVOLUMEN BERLIN & UMLAND



### FLÄCHENUMSATZ BERLIN & UMLAND



Quelle: Bulwiengesa

ENGEL & VÖLKERS COMMERCIAL

# E&V INDUSTRIAL SERVICES

Perfekt aufgestellt im Industriebereich

## VIelfÄLTIGE SERVICES FÜR INDUSTRIEKUNDEN

Sie legen als Anbieter einer Industrie-Immobilie Wert auf eine durchdachte Vermarktungsstrategie, um gezielt geeignete Interessenten zu finden?

Oder Sie suchen passende Lösungen für die Optimierung von Produktions- und Transportketten?

Unser kompetentes Team findet dank bester Vernetzung die optimale Lösung für Ihr individuelles Anforderungsprofil – in ganz Berlin oder auch standortübergreifend.

- Betreuung vor Ort durch unsere Experten
- Immobiliensuche und Standortberatung
- Vermietung und Verkauf von Immobilien
- Optimierung bestehender Mietverträge
- Neubau- und Investmentberatung



Nicolas Jeissing  
Geschäftsführer  
Nicolas.Jeissing@engelvoelkers.com



Ali-Murat Asefogu  
Mitglied der Geschäftsleitung  
Head of Investment  
Ali.Asefogu@engelvoelkers.com



Sebastian König  
Leitung Industrial Services  
Sebastian.Koenig@engelvoelkers.com



Aissatou Frisch-Baldé  
Leitung Büroflächenvermietung  
Aissatou.Frisch-balde@engelvoelkers.com



Niels Fischer  
Director Industrial Services  
Niels.Fischer@engelvoelkers.com



Alexander Tiedke  
Senior Consultant Industrial Services  
Alexander.Tiedke@engelvoelkers.com



Ngoc Nguyen  
Consultant Industrial Services  
Ngoc.Nguyen@engelvoelkers.com



Raphael Kaap  
Consultant Industrial Services  
Raphael.Kaap@engelvoelkers.com



Vallzona Beadini  
Assistentin Industrial Services  
Vallzona.Beadini@engelvoelkers.com

# KONTAKT



## KONTAKT

ENGEL & VÖLKERS COMMERCIAL Berlin  
Engel & Völkers Gewerbe Berlin GmbH & Co. KG  
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH

Joachimsthaler Straße 1  
10623 Berlin

Telefon: +49-30-20 34 6-0  
Fax: +49-30-20 34 6-13 46  
[www.engelvoelkers.com/berlincommercial](http://www.engelvoelkers.com/berlincommercial)

## ANSPRECHPARTNER

Sebastian König  
Head of Industry Services Investment/Prokurist  
[Sebastian.Koenig@engelvoelkers.com](mailto:Sebastian.Koenig@engelvoelkers.com)  
Mobil +49 177 644 56 55  
E-Mail: [Sebastian.Koenig@engelvoelkers.com](mailto:Sebastian.Koenig@engelvoelkers.com)

Niels Fischer MRICS  
Director Industrial Services  
Phone: +49 30 20346-1330  
Mobil: +49 171 277 8508  
E-Mail: [Niels.Fischer@engelvoelkers.com](mailto:Niels.Fischer@engelvoelkers.com)

# DISCLAIMER | IMPRESSUM

## DISCLAIMER

Diese Präsentation ist lediglich als allgemeine, unverbindliche Information gedacht und kann daher nicht als Ersatz für eine detaillierte Recherche oder eine fachkundige Beratung oder Auskunft dienen.

Obwohl diese Präsentation mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, besteht kein Anspruch auf sachliche Richtigkeit, Vollständigkeit und/oder Aktualität; insbesondere kann diese Präsentation nicht den besonderen Umständen des Einzelfalls Rechnung tragen.

Eine Verwendung liegt damit in der eigenen Verantwortung des Lesers. Jegliche Haftung seitens der Engel & Völkers Gewerbe Berlin GmbH und/oder eines anderen Engel & Völkers Lizenznehmers wird ausgeschlossen.

## IMPRESSUM

Engel & Völkers Gewerbe Berlin GmbH & Co. KG  
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH

Joachimsthaler Straße 1  
Telefon: +49 30 203460  
Telefax: +49 30 203461346

Homepage: [www.engelvoelkers.com/berlincommercial](http://www.engelvoelkers.com/berlincommercial)

Geschäftsführer: Nicolas Jeissing, Dipl.-Kfm. Rackham F. Schröder

Registerinformationen:  
HRA 38348 B | Berlin  
Steuernr. 37/148/50025  
UStIdNr. DE 233 984 155  
Komplementär Engel & Völkers Gewerbe Berlin Verwaltungs-GmbH HRB 103004 B | Berlin

Zuständige Aufsichtsbehörde für die Tätigkeit nach § 34 c GewO:  
Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Frankfurter Allee 35 - 37, 10247 Berlin  
Genehmigung erteilt durch das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg am 16.02.2004