reView

wissenswertes über den immobilienmarkt

reView

wissenswertes über den immobilienmarkt

Liebe Leserinnen und Leser,
der Frankfurter Büromarkt startet dank zwei großer Eigennutzungen gut ins neue Jahr und auch auf dem Investmentmarkt gab es dank eines Großdeals und einer anteiligen Unternehmensübernahme ein sehr gutes Auftaktergebnis zu vermelden. Die Nachfrage in beiden Märkten ist gut, wenngleich die weiter schwelende Pandemie und die Ukraine-Krise sowie die hohe Inflation Unsicherheiten bergen.

Die Mietpreise lagen stabil auf hohem Niveau und die Fertigstellungen sorgen für Produktnachschub. Der Leerstandsaufbau hat sich zuletzt etwas verlangsamt, blieb aber auf hohem Niveau. Internationale Investoren sind wieder etwas aktiver auf dem Frankfurter Gewerbeinvestmentmarkt.

Die einzelnen Teilmärkte entwickeln sich unterschiedlich, der Innenstadtbereich konnte bis jetzt eher unterdurchschnittliche Flächenumsätze verbuchen, während das Bankenviertel auf dem Investmentmarkt aufgrund einiger größerer Transaktionen die Nase vorne hatte. Im weiteren Jahresverlauf wird sich auf beiden Märkten aber sicherlich noch einiges tun. Eine differenzierte Betrachtung bietet Ihnen unser reView für das erste Quartal 2022.

Wir wünschen Ihnen viel Freude bei der Lektüre. Zögern Sie bitte nicht, sich bei Fragen, Anmerkungen oder weiteren Informationen mit uns in Verbindung zu setzen. Wir freuen uns auf Sie.

Mit den besten Grüßen
Tanja Zeiske

Einen Marktüberblick für die Bürovermietung in der Form einer Präsentation finden Sie hier.

Marktstandsdaten

Hier klicken

reView
wissenswertes über den immobilienmarkt

GIZ Neubau Eschborn, Ludwig-Erhard-Str. 7
PHOENIX Real Estate Development GmbH

Frankfurter Büromarkt startet aufgrund großer Eigennutzer stark ins neue Jahr

Der Frankfurter Büromarkt ist mit 184 Deals und rund 122.100 m² Flächenumsatz gut in das Jahr 2022 gestartet, ein Plus von 31 % gegenüber demselben Vorjahreszeitraum. Durch zwei große Eigennutzer-Deals wurde ein Drittel des Gesamtumsatzes erzielt.

Zum einen wurde im Januar mit dem Bau des rund 28.000 m² großen Gebäudes für die Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) in der Ludwig-Erhard-Straße 7 begonnen. Zum anderen wurde Anfang des Jahres mit dem Bau des Sparda-Bank Towers in der Europa-Allee 68 begonnen, in dem die Bank selbst rund 9.100 m² nutzen wird. Dies waren zugleich auch die beiden größten Deals des Jahres 2022. Drittgrößter Abschluss war die Expansionsanmietung der Deutschen Bank über ca. 6.100 m² in Verbindung mit der Verlängerung ihrer rund 29.000 m² Bestandsfläche im ibc (Theodor-Heuss-Allee 70-74) in der City West. Das Flächensegment über 10.000 m² legte damit um 87 % zu. Eine Steigerung des Flächenumsatzes um 67 % war in der Flächenklasse 2.001 m² bis 5.000 m² zu erkennen und 57 % mehr Fläche wurde zwischen 501 m² bis 1.000 m² vermietet. In den anderen Flächensegmenten lag der Umsatz etwa auf Vorjahresniveau oder leicht darüber. Bezüglich der Anzahl an Deals steigerte sich die Nachfrage um 11 %. Durch den großen Eigennutzer-Deal der GIZ - der laut der Richtlinien der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) erst bei Baustart in den Flächenumsatz eingerechnet werden darf, auch wenn der Verkauf des Grundstückes wie im vorliegenden Fall schon Ende 2020 erfolgte – konnten öffentliche Verwaltung, Verbände, soziale Einrichtungen 26 % des Umsatzes für sich beanspruchen. Finanzdienstleister trugen zu 20 % zum Gesamtvolumen bei. Finanzdienstleister waren hingegen mit 20 Deals und damit viermal so viel wie die öffentlichen Verwaltungen ebenso aktiv am Markt wie die in den vergangenen Jahren so umtriebigen Berater. Dies ist eine Entwicklung, die grundsätzlich zu begrüßen ist, da die Verteilung des Umsatzes über verschiedene Branchen gerade in Krisenzeiten wie diesen eine höhere Stabilität eines Marktes gewährleisten. Die Corona-Pandemie hatte gerade trotz weiterhin hoher Infektionszahlen etwas von ihrem Schrecken eingebüßt, als in der Ukraine der leider noch andauernde Krieg ausbrach, sodass sich die leicht verbesserten Aussichten für die wirtschaftliche Entwicklung wieder deutlich eintrüben. Die weitere Entwicklung der Gesamtsituation ist aktuell völlig unklar und die Inflation liegt mit 7,3 % so hoch wie zuletzt 1981, nachdem der Golfkrieg zu steigenden Mineralölpreisen geführt hatte. Die schon durch die Corona-Pandemie unterbrochenen Lieferketten führen zu Lieferengpässen und führten in Kombination mit dem massiven Preisanstieg bei Energieprodukten zu diesem starken Anstieg.

Fast reView	
↑ BÜROFLÄCHENUMSATZ Q1 2022	ca. 122.100 m²
↗ LEERSTANDSQUOTE Q1 2022	8,9 %
↗ LEERSTAND Q1 2022	ca. 1.038.800 m²
↗ Ø-MIETE Q1 2022	21,60 €/m²
↗ SPITZENMIETE Q1 2022	45,50 €/m²
↘ FERTIGSTELLUNGEN 2022	ca. 187.400 m²
↘ VORVERMIETUNGSQUOTE Q1 2022	57 %
↑ TRANSAKTIONSVOLUMEN Q1 2022	2,1 Mrd. €
→ SPITZENRENDITE BÜRO (NETTO) Q1 2022	2,75 %

ibc
Theodor-Heuss-Allee 70-74

Randlagen mit hohen Umsätzen, CBD (noch) schwach

Durch die beiden größten Deals konnten die beiden Teilmärkte Eschborn und City Rand die größten Flächenumsätze für sich verbuchen. Der Central Business District (CBD) kam bisher nur auf 23 %, was sich im Jahresverlauf aber noch ändern dürfte.

Zum Ende des ersten Quartals schien der Fokus der Unternehmen außerhalb des CBD zu liegen, wenngleich dies nur bezogen auf den Flächenumsatz gilt. Schon in den letzten Jahren kamen Randlagen teilweise durch große Abschlüsse auf hohe Anteile am Gesamtumsatz. Dies galt im Besonderen für den Teilmarkt City Rand, welcher von der Neuentwicklung des Europaviertels und Großdeals in Projekten wie etwa dem Kreisler (Abschluss Nestlé, ca. 20.000 m², 2021) und sanierten Bestandsgebäuden wie dem trade (Abschluss ING-DiBa, ca. 26.000 m², 2019) profitierte. Nach Anzahl der Deals entfielen jedoch 2022 fast 40 % auf den bei Mietern beliebten CBD. Wegen der deutlich höheren Preise in diesem Bereich sind Großabschlüsse dort seltener und meist kleiner als in den Randlagen. Die Neuausrichtung von Unternehmen nach dem Ende der Homeoffice-Pflicht hat gerade erst begonnen und je nach Branche und Firma sind die Anforderungen in Bezug auf Lage, Preis und Qualität sehr unterschiedlich. Während Finanzdienstleister und Berater auch in Zukunft repräsentative Flächen im CBD - welcher die Einzelteillagen Bankenviertel, Westend und City umfasst - benötigen, werden andere Unternehmen, aber auch zunehmend Teilbereiche von vor allen Dingen deutschen Finanzdienstleistern eher Randlagen bevorzugen, um etwa größere und/oder flexiblere Gemeinschaftsflächen einzurichten. Die Lage wird zudem für die Mitarbeitergewinnung eine wichtige Rolle spielen. Während in der Vergangenheit für viele Firmen die Anzahl von Pkw-Stellplätzen eine hohe Priorität hatte und diese sich teilweise besser in Randlagen realisieren lassen, werden Unternehmen zukünftig im Zuge der Klima-Wende und den steigenden Energiepreisen auch verstärkt auf zentrale Lage und/oder eine gute ÖPNV-Erreichbarkeit achten.

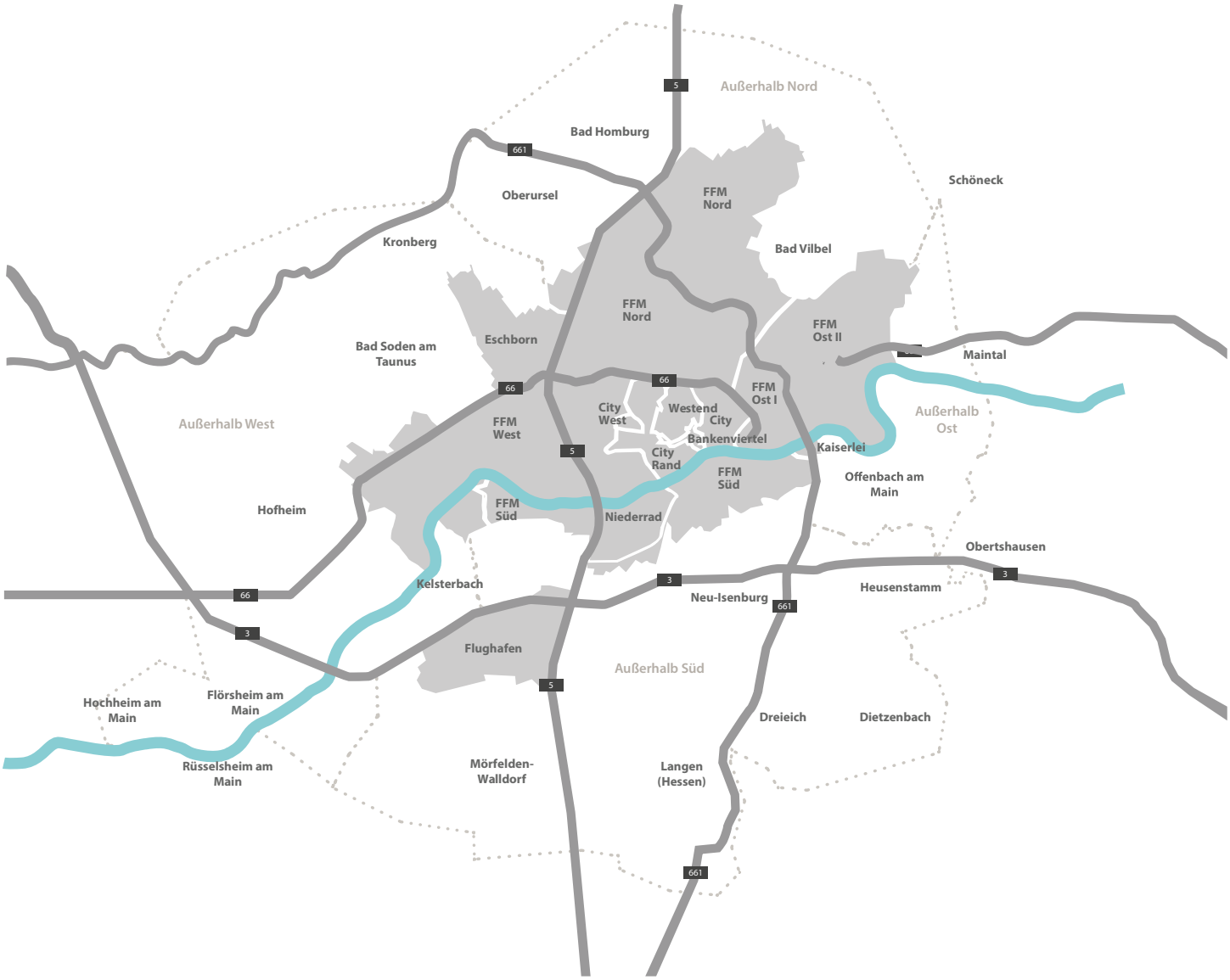
FRANKFURT	1-3 CBD*	4 CITY RAND	5 CITY WEST	6 SÜD
Umsatz:	27.800 m²	20.200 m²	7.600 m²	4.100 m²
(% an Gesamt):	22,8 %	16,5 %	6,2 %	3,4 %
Leerstand:	193.200 m²	101.100 m²	84.000 m²	48.000 m²
Ø-Miete:	30,30 €/m²	26,40 €/m²	18,80 €/m²	17,20 €/m²
Bestand:	3.755.300 m²	1.374.700 m²	687.400 m²	584.700 m²
FRANKFURT	**7 WEST**	**8 NORD**	**9 OST 1**	**10 OST 2**
Umsatz:	2.900 m²	7.800 m²	2.600 m²	4.600 m²
(% an Gesamt):	2,4 %	6,4 %	2,1 %	3,8 %
Leerstand:	124.200 m²	55.700 m²	56.400 m²	35.200 m²
Ø-Miete:	13,30 €/m²	9,60 €/m²	17,50 €/m²	9,10 €/m²
Bestand:	1.282.500 m²	674.400 m²	537.900 m²	305.000 m²
FRANKFURT	**11 NIEDERRAD**	**12 AIRPORT**	**13 ESCHBORN**	**14 KAISERLEI**
Umsatz:	4.200 m²	3.700 m²	34.000 m²	2.600 m²
(% an Gesamt):	3,4 %	3,0 %	27,9 %	2,1 %
Leerstand:	65.300 m²	53.700 m²	191.500 m²	60.500 m²
Ø-Miete:	14,10 €/m²	19,20 €/m²	16,00 €/m²	10,70 €/m²
Bestand:	678.900 m²	627.500 m²	994.900 m²	212.100 m²
GESAMT	**UMSATZ**	**Ø-MIETE**	**LEERSTAND**	**BESTAND**
	122.100 m²	21,60 €/m²	1.038.800 m²	11.715.400 m²

**CBD = Central Business District (Bankenviertel, Westend, City)*

reView

wissenswertes über den immobilienmarkt

Frankfurt Teilmärkte



Kastor
Platz der Einheit 1

Mieten, Leerstand und Fertigstellungen

Der Leerstandsaufbau hat sich im Verlauf des letzten Jahres weiter fortgesetzt, zuletzt jedoch mit deutlich gebremster Geschwindigkeit. Ende des ersten Quartals 2022 lag der Leerstand bei rund 1,04 Mio. m², dies entspricht einer Zunahme um 7 % gegenüber dem ersten Quartal 2021. Allerdings ist die Leerstandsquote in den letzten drei Monaten von über 9 % wieder auf 8,9 % gesunken. Die Leerstandsraten variieren je nach Teillage zwischen 4,3 % im Westend und 28,5 % im Offenbacher Kaiserlei. Den deutlichsten Leerstandsanstieg über die letzten 12 Monate hatte der sehr kleinräumige Teilmarkt City West hinzunehmen, hier hat sich der Leerstand unter anderem durch die von der Commerzbank seit der zweiten Jahreshälfte angebotenen Untermietflächen von mehr als 30.000 m² im Cielo gegenüber Anfang 2021 mehr als verdreifacht.

Die Mietpreise liegen nach wie vor auf hohem Niveau und zeigen sich bis jetzt unbeeindruckt von Corona-Pandemie und Ukraine-Krise. Die Durchschnitts- und die Spitzenmiete konnte gegenüber Q1 2021 um 0,50 €/m² auf 21,60 €/m² beziehungsweise auf 45,50 €/m² zulegen. Die Mieten stehen auf jeden Fall in nächster Zeit unter Druck aufgrund der weiterhin angespannten Krisen-Situation und natürlich in Folge von Lieferengpässen bei Personal und Material.

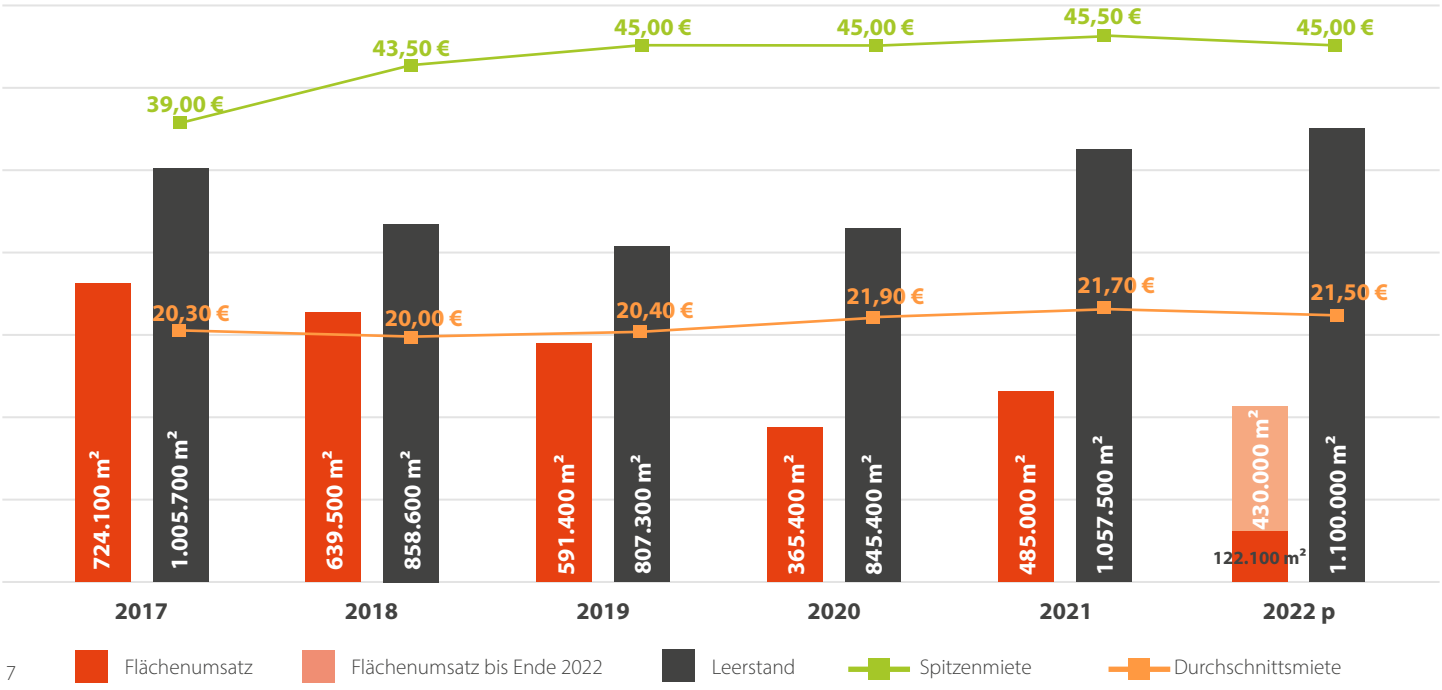
Die Fertigstellungen lagen mit rund 187.400 m² leicht unter dem Volumen des Jahres 2021 und die Vorbelegungsquote lag bei nur 57 % gegenüber 78 % im Jahr 2021. Ab 2023 steigen die Zahlen für die geplanten und sich im Bau befindlichen Gebäude deutlich an: 2023 sollen Stand heute rund 234.000 m² auf den Markt kommen, wovon bis jetzt nur 14 % einen Mieter gefunden haben. In Frankfurt ist fast überall im Stadtgebiet eine rege Bautätigkeit zu erkennen, von Bankenviertel über das Europaviertel bis hin zum neuen Stadtteil Gateway Gardens am Frankfurter Flughafen und dem Offenbacher Kaiserlei wachsen Gebäude in die Höhe oder sind in Planung. Diese große Auswahl bietet Mietern bei früher Sondierung des Marktes vielfältige Möglichkeiten ihre individuellen Bedürfnisse umzusetzen. Noch sind Verschiebungen der Fertigstellung von Projekten eher die Ausnahme als die Regel, wie sich die Situation jedoch auf Grund von Lieferkettenengpässen in den kommenden Jahren entwickelt ist noch nicht absehbar. Hinzu kommen aktuell stark steigende Baukosten.

Für Kurzleser:
Büromarkt durch große Eigennutzer gut ins neue Jahr gestartet Flächenumsatz 31 % über Vorjahr, starkes erstes Quartal mit fast 122.100 m² Flächenumsatz, 184 Deals
Größter Deal 2021 Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ), Baustart Ludwig-Erhard-Straße 7, Eschborn, ca. 28.000 m², Eigennutzer
Zunahmen in fast allen Flächenklassen stärkste Zunahmen im Segment 2.001 m² bis 5.000 m² (+67 %), plus 87 % > 10.000 m², aber nur jeweils 1 Deal in Q1 2021 und Q1 2022
Öffentliche Hand mit 26 % stärkste Nachfragegruppe Finanzdienstleister: 20 % - beide durch Großdeals, alle anderen Branchen < 10 %, aber teilweise mit mehr Abschlüssen
Randlage mit hohen Umsätzen, CBD (noch) schwach mit 23 % in Eschborn und City Rand v.a. größere Anmietungen, CBD: kein Deal > 3.000 m²
Mietpreise auf hohem Niveau Durchschnitts- und Spitzenmiete leicht auf 21,60 €/m² bzw. 45,50 €/m²/Monat gestiegen; Mietpreise in nächster Zeit unter Druck
Leerstandsanstieg leicht gebremst Leerstandsquote bei 8,9 %, große Unterschiede in den einzelnen Teilmärkten; CBD mit 5,1 % deutlich unter dem Gesamtmarkt
Fertigstellungsrate leicht gesunken, Tendenz steigend Gesamtfertigstellung 2022: 187.400 m², Belegungsquote 57 %, 2023: leicht über 200.000 m² (15 %), ab 2024: > 400.000 m² pro Jahr

Europaviertel
photo by blackolive

Fazit
Vermietung

Der Frankfurter Büromarkt ist gut ins neue Jahr gestartet, stark beeinflusst von den beiden großen Eigennutzern, GIZ und Sparda-Bank. Ob im Jahresverlauf weitere große Anmietungen hinzukommen, wird stark von der wirtschaftlichen und gesellschaftspolitischen Entwicklung abhängig sein. Ähnliche Gedanken wie die Bayern LB in München, welche vorerst ihre Umzugspläne wegen der Krise zurückgestellt hat, könnten sich auch andere Unternehmen machen. Der Frankfurter Büromarkt entwickelt sich schon seit einigen Jahren weg von der vor allem von Finanzdienstleistern dominierten Metropole hin zu einem durchmischten Standort, was insbesondere in der schwierigen Gesamtgemengelage als positiv zu bewerten ist. Die Mietpreise verharren auf hohem Niveau. Welche Modelle sich in Zukunft für alle Beteiligten als attraktiv und praktikabel herauskristallisieren werden, ist noch nicht vollumfänglich geklärt. Die Gesamtsituation stellt Mieter, Eigentümer und Projektentwickler vor neue Herausforderungen, denen die sich im Bau befindlichen und die geplanten zum Teil Mixed-Use-Projekte Rechnung tragen. Die Mietpreise könnten sich durch Lieferengpässe oder Mangel an Personal und Material auch noch verteuern. Viele Unternehmen wollen und müssen sich aber mittelfristig verändern, wodurch sich nach dem Nachhol-Jahr 2021 im Jahr 2022 der Weg zu einer neuen „Normalität" abzeichnete. Wie diese aussehen wird, hängt jedoch auch maßgeblich von der weiteren Entwicklung in der Ukraine sowie der Inflationsentwicklung ab. Projektanmietungen stehen bei größeren Mietern aktuell hoch im Kurs, wodurch sich der Leerstand wohl zeitnah auch nicht deutlich reduzieren wird. Für das Jahr 2022 ist von einem Flächenumsatz leicht unter dem Niveau des Jahres 2021 auszugehen.



Marienturm
Taunusanlage 9/10

Investmentmarkt deutlich über Vorjahr

Der gewerbliche Frankfurter Investmentmarkt erzielte mit 2,1 Mrd. € Ende des ersten Quartals ein deutlich höheres Transaktionsvolumen (+ 141 %) als im ersten Quartal 2021 und mit 36 Verkäufen wurde fast ein Drittel mehr Verkäufe abgewickelt.

Stärkste Assetklasse waren Büroimmobilien mit rund 95 % des Gesamtinvestitionsvolumens, alle anderen Klassen konnten nur Anteile von maximal 2 % verbuchen. Größter Deal des Quartals war der Verkauf des Marienturms, der von der DWS für den NPS (National Pension Service of Korea) für über 800 Mio. € erworben wurde, Verkäufer war Aermont Capital. Die 91,6-prozentige Übernahme der alstria Office REIT AG durch den kanadischen Assetmanager Brookfield trug mit über 500 Mio. € und 12 Objekten im Frankfurter Investmentmarkt ebenfalls zu diesem guten Quartalsergebnis bei. Portfolio-Deals machten daher fast ein Drittel des Gesamtvolumens aus. Einen ähnlich hohen Einfluss hatten Portfolio-Deals im ersten Quartal 2020, wo die Unternehmensübernahme der TLG AG durch Aroundtown stark zu Buche schlug. Das mit Abstand größte Transaktionsvolumen wurde mit 57 % aufgrund des großvolumigen Verkaufs des Marienturms im Bankenviertel erzielt, kein anderer Teilmarkt konnte die 10 %-Marke überschreiten. Der Verkauf des Core-Objekts Marienturm und das alstria-Portfolios, welches ausschließlich aus Core- und Core-Plus-Immobilien bestand, haben die Anteile dieser beiden Risikoklassen auf 94,2 % getrieben, Value-add und opportunistische Immobilien hatten nur einen verschwindend geringen Anteil.

Die größte Käufergruppe waren Pensionskassen und Versorgungswerke, Pensionsfonds (40 %) aufgrund des Verkaufs des Marienturms durch den koreanischen Rentenfonds, auf der Verkäuferseite stand Aermont Capital, ein Private-Equity-Fonds / Opportunity-Fonds aus London und stellte damit die größte Verkäufergruppe. Die meisten Verkäufe entfielen jedoch im Zuge des anteiligen alstria-Portfolio-Verkaufs auf börsennotierte Immobilieninvestment-AG / Real Estate Investment Trusts, die auf Käuferseite ein Investmentvolumen von rund 28 % für sich verbuchen konnten. Andere Investoren hatten höchstens 8-prozentige Anteile am Gesamtumsatz.

Die Renditen sanken im Jahresverlauf wegen der hohen Nachfrage bei nach wie vor fehlendem Produkt weiter. Für 2022 ist mit Stagnation zu rechnen, da das steigende Zinsniveau zu einem schwierigen Zinsumfeld führt, was sich im ersten Quartal 2022 schon anzukündigen schien, da es keine weitere Veränderung der Renditen gegenüber Ende 2021 gab.

Für Kurzleser:

Transaktionsvolumen Q1 2022 mit 2,1 Mrd. € 141 % über Vorjahr stark dominiert durch Großdeal Marienturm und 91,6-prozentige Übernahme des alstria-Office REIT durch Brookfield

Größte Transaktion Q1 2022 Marienturm – Taunusanlage 9+10, KP: > 800 Mio. €, Verkäufer: Aermont Capital, Käufer: DWS für den National Pension Service of Korea (NPS)

Stärkste Käufergruppe Q1 2022 Versorgungswerk (40 %), auf Käuferseite (Marienturm), die meisten Ankäufe durch börsennotierte Immobilieninvestment-AG aufgrund der alstria-Übernahme durch Brookfield

Stärkste Verkäufergruppe Q1 2022 Private-Equity-Fonds durch Verkauf Marienturm, auch hier durch die alstria-Übernahmen die meisten Verkäufe durch börsennotierte Immobilieninvestment-AG und Real Estate Investment Trusts

Büroimmobilien stärkste Assetklasse Der Anteil von Büroimmobilien machte rund 95 % des Gesamtvolumens aus, die anderen Assetklassen nur mit 0 % bis 2 % beteiligt

Renditen leicht gefallen, perspektivisch Stagnation Netto-Spitzenrenditen Büro (-0,1 % auf 2,8 %) und Logistik (-0,6 % auf 3,2 %) am stärksten gefallen, Produktmangel

Central Business District
Photo by blackolive

Fazit Investmentmarkt

Der Frankfurter Gewerbeinvestmentmarkt hat gegenüber demselben Vorjahreszeitraum deutlich zugelegt und annährend das Niveau des guten ersten Quartals 2020 erreicht. In beiden Jahren spielten Portfolio-Deals eine große Rolle, 2020 war es die Übernahme der TLG AG durch Aroundtown, dieses Jahr war die 91,6-prozentige Übernahme der alstria durch Brookfield. Die Portfolio-Objekte und der großvolumige Verkauf des Marienturms, welcher rund 40 % am Gesamtumsatz ausmachte, machten zwei Drittel des Transaktionsvolumens aus. Core- und CorePlus-Objekte standen vor allem durch den Großdeal und den Portfolio-Deal im Fokus. Im Bankenviertel wurden 57 % des Gesamtvolumens erzielt, der Marienturm und eines der größten Objekte aus dem alstria-Portfolio befinden sich dort. Während im ersten Quartal 2021 internationale Investoren nur sehr schwach am Frankfurter Markt vertreten waren, waren sie in den ersten drei Monaten des Jahres 2022 zu gut drei Viertel beteiligt und auch nach der Anzahl der Verkäufe konnten sie etwas mehr als die Hälfte für sich beanspruchen, Grund auch hier der Großdeal Marienturm sowie die Anteilsübernahme der alstria-Objekte. Es herrscht nach wie vor Produktmangel, aber andererseits verändern sich auch gerade die Finanzierungsbedingungen und die Unsicherheiten durch die nach wie vor schwelende Corona-Pandemie und den andauernde Ukraine-Krieg sowie die stark gestiegen Inflation nehmen deutlich zu. Projektentwicklungen sind aktuell durch die teilweise unterbrochenen Lieferketten und die hochschießenden Baukosten deutlich schwieriger zu verkaufen als noch vor einem Jahr. Aktuell scheint ein Transaktionsvolumen auf Vorjahresniveau allerdings noch erreichbar. Es befinden sich auch noch einige größere Objekte wie beispielsweise der Silberturm in der Pipeline.

Entwicklung des Transaktionsvolumens (Gewerbeimmobilienmarkt) Frankfurt 2017 - Q1 2022

Glossar Bürovermietung

Flächenumsatz
Der Flächenumsatz ist die Summe aller Flächen, die in einem definierten (Teil-)Markt für Büroimmobilien innerhalb einer bestimmten Zeiteinheit neuvermietet, an Eigennutzer verkauft oder von Eigennutzern für sich selbst errichtet werden. Für die Erfassung der Vermietungsumsätze gilt der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, auch wenn dieser ggf. konditioniert ist und nicht das Einzugsdatum des Mieters ist. Für die Erfassung von eigengenutzten Flächen gilt der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, sofern es sich um den Kauf eines bestehenden oder im Bau befindlichen Bürogebäudes handelt. Bei Projektentwicklungen für die Eigennutzung ist der tatsächliche Baubeginn für die Zuordnung entscheidend (Beginn der Bodenarbeiten).

Mietvertragsverlängerungen werden nur dann als Flächenumsatz erfasst, wenn die angemietete Bürofläche größer als die bisher genutzte Fläche ist. Als Flächenumsatz wird in diesem Fall nur die Anmietung der zusätzlichen Mietfläche berücksichtigt.

Reiner Flächenumsatz (Vermietungsumsatz)
Der Flächenumsatz ohne Eigennutzer.

Leerstand
Summe aller fertiggestellten Büroflächen, die zum Erhebungszeitpunkt ungenutzt sind, zur Vermietung, zur Untervermietung oder zum Verkauf (zum Zwecke der Weiternutzung) angeboten werden und innerhalb von drei Monaten beziehbar sind. Untermietflächen sind Teil des Leerstandes.

Realisierte Durchschnittsmiete
Zur Errechnung der Durchschnittsmiete werden die Mietpreise aller abgeschlossenen Mietverträge in den abgelaufenen zwölf Monaten mit der jeweils angemieteten Fläche gewichtet und daraus der Mittelwert berechnet. Bei den Angaben handelt es sich um nominale Nettokaltmieten.

Realisierte Spitzenmieten
Die realisierte Spitzenmiete umfasst das - bezogen auf das jeweilige Marktgebiet - oberste Preissegment mit einem Marktanteil von 3 % des Vermietungsumsatzes (ohne Eigennutzer) in den abgelaufenen 12 Monaten und stellt hieraus den Median dar. Es sollten zumindest 3 Vertragsabschlüsse einbezogen werden.

Höchstmiete
Einzelne über den Spitzenmieten liegende Werte sollen in nicht reproduzierbaren Flächen als Höchstwerte bezeichnet werden.

Glossar Investmentmarkt

Transaktionsvolumen
Das Transaktionsvolumen ist die Summe der Kaufpreise, die in einem definierten (Teil-)Markt für Gewerbeimmobilien innerhalb einer bestimmten Zeiteinheit erzielt werden. Maßgeblich für die Erfassung einer Transaktion ist der Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung („Signing"). Wohninvestment-Transaktionen werden im Transaktionsvolumen nicht berücksichtigt.

Assetklasse
Die Assetklasse wird je Objekt der Nutzungsart mit dem dominierenden Flächenanteil (mind. 75 %) zum Zeitpunkt des Signings zugeordnet. Objekte bei der keine Nutzungsart einen Anteil von mind. 75 % erreicht, werden der Nutzung Mischnutzung zugewiesen.

Einzelobjekt- und Portfoliotransaktionen
Die Einzelobjekttransaktion umfasst den Erwerb einer gewerblich genutzten Immobilie bzw. eines Entwicklungsgrundstücks. Portfoliotransaktionen umfassen den Erwerb von mindestens zwei räumlich getrennten Immobilien.

Spitzenrendite
Die erzielbare Spitzenrendite entspricht der Anfangsrendite, die für eine marktüblich und langfristig vermietete (bonitätsstarker Mieter) Immobilie mit bester Qualität und Ausstattung in Spitzenlage erzielt werden kann. Sie wird als Nettoanfangsrendite in Prozent angegeben, d. h. als Verhältnis der Jahresmieteinnahmen abzüglich nicht umlegbarer Nebenkosten zum Bruttokaufpreis (Nettokaufpreis zuzüglich Grunderwerbsteuer, Notargebühren und Maklercourtage).

Share-Deal
Bei einem Share-Deal handelt es sich um den Erwerb von Anteilen an einer Objekt- oder einer Immobiliengesellschaft. Der Erwerb der Immobilie ist dabei das primäre Motiv des Investments. Die Höhe des erworbenen Share-Anteils ist für die Wertung als Immobilientransaktion hierbei nicht relevant.

Käufer- und Verkäufertypen
Die Differenzierung der Käufer- und Verkäufertypen erfolgt in Anlehnung an die von der gif-Kompetenzgruppe Research (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.) erarbeiteten Investorentypen (Leitfaden zur Berichterstattung über den Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien, Mai 2014).

reView

wissenswertes über den immobilienmarkt

blackolive

blackolive advisors GmbH ist ein auf die Beratung von Investoren,
Vermietern und Mietern spezialisierter Gewerbeimmobilienmakler.

IMPRESSUM:
blackolive advisors GmbH
Reuterweg 18
60323 Frankfurt

fon +49 69 9074487-0
fax +49 69 9074487-10
info@blackolive.de
www.blackolive.de

Geschäftsführer Oliver Schön & Rainer Hamacher

Handelsregister Amtsgericht Frankfurt HRB 93813
Umsatzsteuer-ID gemäß § 27 a Umsatzsteuergesetz DE283390909

Copyright © blackolive advisors GmbH
Die in diesem Bericht/Dokument bereitgestellten Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt und dienen als allgemeine Information und zu Marketingzwecken. blackolive advisors GmbH übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen. Wir behalten uns das Recht vor, jederzeit Änderungen/Ergänzungen an den enthaltenen Informationen vorzunehmen. Der Bericht und alle Teile daraus sind urheberrechtlich geschützt, eine Vervielfältigung oder Publikation bedarf der schriftlichen Zustimmung der blackolive advisors GmbH. Bildmaterial darf nur mit Einwilligung von blackolive verbreitet, vervielfältigt oder öffentlich zur Schau gestellt werden. Bilder teilweise by shutterstock.com.

GERMAN PROPERTY PARTNERS