reView

wissenswertes über den immobilienmarkt

reView

wissenswertes über den immobilienmarkt

Liebe Leserinnen und Leser,
uns alle beschäftigen und beeinflussen die Krisen, welche unter anderem für die steigenden Zinsen und Rohstoffpreise sowie Lieferengpässe verantwortlich sind. Alle Akteure der Immobilienmärkte werden deswegen vorsichtig und verharren sogar, um abzuwarten.

Während in den ersten drei Monaten des Jahres gute Flächenumsätze und Transaktionsvolumina zu vermelden waren, ist das zweite Quartal eher von Zurückhaltung geprägt. Dies war zum Teil vorhersehbar, da die beiden Eigennutzer-Starts auf dem Bürovermietungsmarkt das Bild ebenso verzerrten wie der Großdeal des Marienturms und die Unternehmensübernahme der alstria durch Brookfield auf dem Investmentmarkt . Die Nachfrage auf dem Bürovermietungsmarkt ist jedoch gut, auch wenn sich dies aktuell nicht an den Zahlen ablesen lässt. Auf dem Frankfurter Investmentmarkt werden aktuell Preiskorrekturen vollzogen, die den Markt ausbremsen und deren Ursachen nachhaltig wirken könnten.

Die Mietpreise steigen und wir sehen weiteres Potential, allerdings primär im Innenstadtbereich. Die nun über eine Dekade sinkenden Renditen auf dem gewerblichen Investmentmarkt steigen seit Beginn der Krisen wieder.

Die einzelnen Teilmärkte entwickeln sich unterschiedlich, der CBD liegt aber im Moment im Fokus von Mietern und Investoren. Eine differenzierte Betrachtung bietet Ihnen unser reView für das zweite 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

CENTRAL PARX
Bockenheimer Landstraße 10

Nachfrage am Frankfurter Büromarkt steigt, bleibt aber unter dem Vorkrisen-Niveau

Der Frankfurter Büromarkt hat mit 347 Deals und rund 216.200 m² Flächenumsatz ein gutes Halbjahresergebnis 2022 erzielt, ein Plus von 16 % gegenüber demselben Vorjahreszeitraum. Die beiden großen Eigennutzer-Deals aus dem ersten Quartal haben immer noch großen Einfluss.

Nach wie vor haben die beiden Baustarts Anfang des Jahres das Marktgeschehen nicht unerheblich geprägt - rund 28.000 m² GIZ in Eschborn und Sparda-Bank, rund 9.100 m² - die Eigennutzerquote liegt daher bei 18 %. Zum Ende des zweiten Quartals kam aber Bewegung in den Markt, die Anwaltskanzlei Noerr entschied sich für eine 8.500 m² Fläche in den oberen Etagen des ehemaligen BHF-Hochhauses in unmittelbarer Nähe des Opernplatzes, welches zukünftig unter dem Namen CENTRAL PARX vermarktet wird. Das Hochhaus wird bis 2028 vollumfänglich saniert und wird dann in den oberen Etagen zum neuen Firmensitz des Beratungsunternehmens. Ein weiterer großer Deal war im Projekt TAURUS am Börsenplatz zu vermelden, wo sich die Citigroup rund 10.100 m² sicherte, dies war der zweitgrößte Deal des Jahres nach dem Eigennutzer GIZ. Neben dem kleinteiligen Segment, in dem knapp die Hälfte des Gesamtumsatzes getätigt wurde und das die tragende Säule des Marktes bildete, hat sich die Nachfrage im mittleren Flächensegment und hier besonders in der Flächenklasse 2.001 m² bis 5.000 m² deutlich gesteigert. Der Flächenumsatz hat sich in dieser Klasse mehr als verdoppelt. Die Anzahl der Abschlüsse hat sich gegenüber demselben Vorjahreszeitraum kaum verändert, vergleicht man das Ergebnis jedoch mit dem ersten Halbjahr 2020, dem Beginn der Pandemie, wurden 2022 bis jetzt fast 100 Verträge mehr geschlossen. Ein deutliches Indiz dafür, dass der Markt auf dem Weg ist, zu alter Stärke zurückzufinden. Die weiter bestehende Pandemie, die Ukraine-Krise und die stark gestiegene Inflation drücken allerdings anhaltend auf die Stimmung und lassen kein besseres Ergebnis zu. Auch wenn die Hoffnung aufkeimt, dass der Höhepunkt der Inflation überschritten sein könnte, bleiben doch auch kurzfristig zumindest die Lieferengpässe und der massive Preisanstieg bei Energieprodukten weiterhin bestehen. In den letzten Jahren waren Finanzdienstleister nicht mehr die Platzhirsche am Frankfurter Büromarkt, aber immer ein fester Bestandteil der Bankenstadt, sie konnten ein Viertel des Gesamtumsatzes für sich verbuchen. Zweitstärkste Branche waren Unternehmen der öffentlichen Hand. Die meisten Verträge (48) schloss die Branche Bau- und Immobiliendienstleister ab, dicht gefolgt von Finanzdienstleistern und Beratern mit jeweils 44 Abschlüssen. Außerdem spielen am Frankfurter Markt zunehmend Technologie-Unternehmen eine größere Rolle. Die Pandemie hat allerorts einen Digitalisierungsschub ausgelöst, dies ist auch in der Nachfrage der in dieser Branche tätigen Unternehmen abzulesen, sie schlossen im ersten Halbjahr 30 Verträge mit einem Volumen von rund 18.000 m².

Fast reView	
BÜROFLÄCHENUMSATZ Q2 2022	ca. 216.200 m²
LEERSTANDSQUOTE Q2 2022	8,0 %
LEERSTAND Q2 2022	ca. 936.600 m²
Ø-MIETE Q2 2022	22,60 €/m²
SPITZENMIETE Q2 2022	46,20 €/m²
FERTIGSTELLUNGEN 2022	ca. 150.000 m²
VORVERMIETUNGSQUOTE Q2 2022	55 %
TRANSAKTIONSVOLUMEN Q2 2022	3,2 Mrd. €
SPITZENRENDITE BÜRO (NETTO) Q2 2022	3,0 %

TAURUS, Börsenplatz 7-11/ Biebergasse 6-10
Bloomimages

CBD holt auf, erzielt fast ein Drittel des Gesamtumsatzes

Auch wenn der Einfluss der beiden Eigennutzer noch spürbar ist und Eschborn damit nach wie vor die Liste der umsatzstärksten Teilmärkte anführt, konnte der Central Business District (CBD) aufholen und ein gutes Drittel des Umsatzes für sich verbuchen.

Finanzdienstleister und Beratungsunternehmen waren im CBD überdurchschnittlich oft vertreten, da sie Flächen in qualitativ hochwertigen Objekten in Prestigelage bevorzugen. Das zeigen auch die größeren Anmietungen in Projekten und Refurbishments in diesem Bereich der Stadt. In den weiter vom Stadtzentrum entfernten Lagen ist ein deutlich größerer Branchenmix anzutreffen. Allerdings konnte kein anderer der Randteilmärkte neben Eschborn die 10.000 m²-Marke durchbrechen. Dies blieb dem erweiterten Innenstadtbereich vorbehalten, CBD mit City West und City Rand, wobei der Teilmarkt City Rand aufgrund des Sparda-Towers sogar auf Platz zwei landete, allerdings fast gleichauf mit der City, welche von dem großen Abschluss der Citigroup im TAURUS über rund 10.100 m² profitierte. Der CBD erfreute sich auch während der Hochphase der Pandemie einer guten Nachfrage, wenngleich zu konstatieren ist, dass die Abschlüsse teilweise flächenreduziert erfolgten. Die ganz großen Mega-Abschlüsse werden auch in naher Zukunft zumindest im CBD eine Rarität bleiben, die Randlagen bieten da aufgrund des deutlich niedrigeren Mietpreisniveaus mehr Möglichkeiten. Aber das mittlere Flächensegment wird von den neu entstehenden Gebäuden gut bedient und ist auch nachgefragt. Multi-Tenant und Mixed-Use Gebäude sind für alle Akteure in der heutigen Zeit auch nachgefragter, da sie mehr Sicherheit bieten, die Attraktivität erhöhen und einer Verödung der Innenstädte entgegenwirken. War der spekulativ errichtete Omniturm im Jahr 2019 bei Fertigstellung fast voll vermietet, ist dies aktuell nicht garantiert, wenngleich die Vermietungsleistung im FOUR gemessen an dem geplanten Fertigstellungszeitpunkt 2024/2025 sehr gut ist und auch im ONE, welches im Laufe des Jahres fertiggestellt wird, befinden sich etliche Flächen in Verhandlungen. Dies sind jedoch aktuell auch die einzigen größeren spekulativen Projekte in Frankfurt.

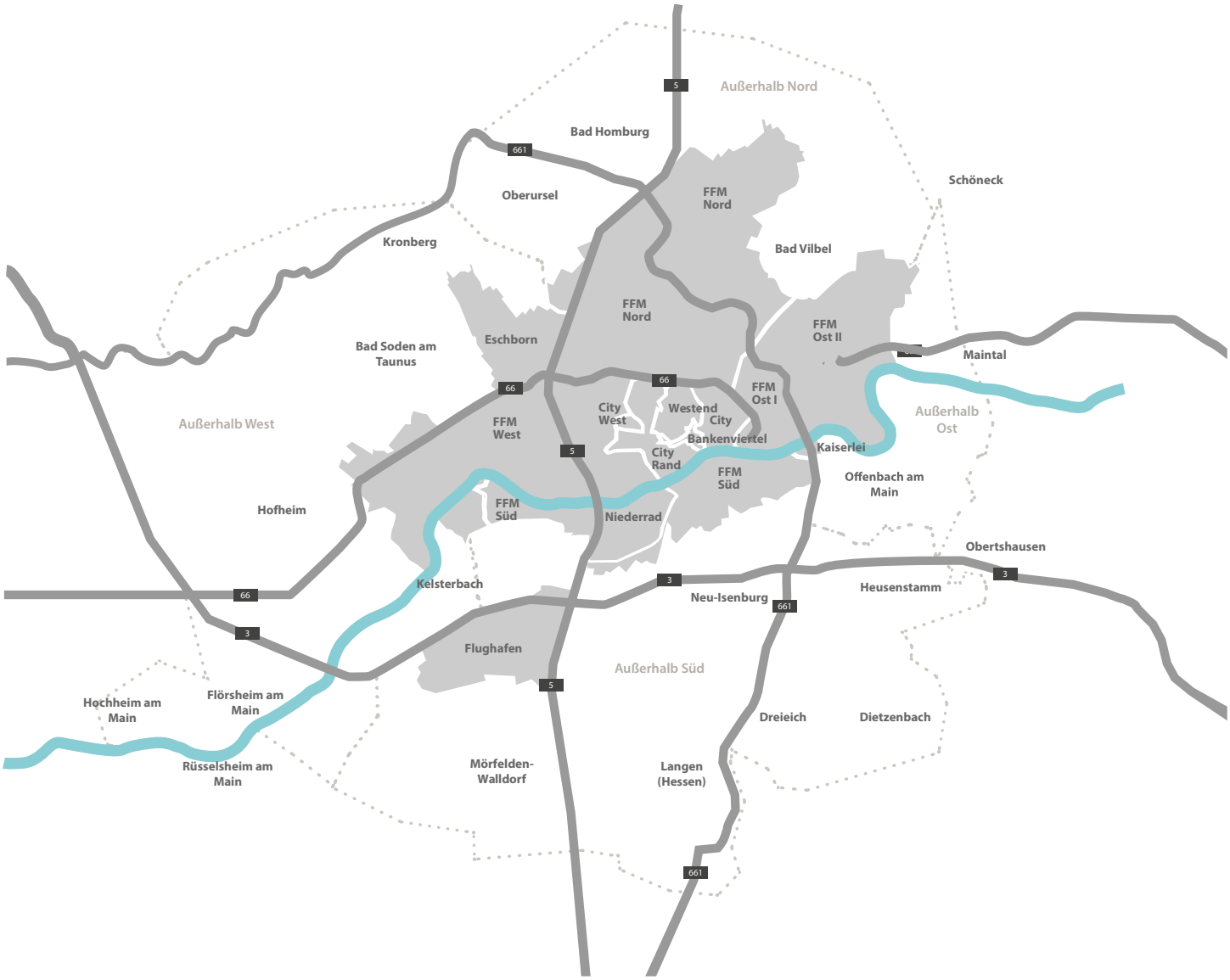
FRANKFURT	1-3 CBD*	4 CITY RAND	5 CITY WEST	6 SÜD
Umsatz:	75.000 m²	32.500 m²	11.300 m²	8.100 m²
(% an Gesamt):	34,7 %	15,03 %	5,2 %	3,8 %
Leerstand:	199.600 m²	99.700 m²	49.300 m²	46.100 m²
Ø-Miete:	33,00 €/m²	27,20 €/m²	19,20 €/m²	17,30 €/m²
Bestand:	3.751.700 m²	1.374.700 m²	687.400 m²	584.500 m²
FRANKFURT	**7 WEST**	**8 NORD**	**9 OST 1**	**10 OST 2**
Umsatz:	4.200 m²	9.200 m²	8.700 m²	7.200 m²
(% an Gesamt):	1,9 %	4,3 %	4,0 %	3,3 %
Leerstand:	73.800 m²	58.600 m²	55.600 m²	31.600 m²
Ø-Miete:	13,30 €/m²	9,20 €/m²	14,20 €/m²	9,20 €/m²
Bestand:	1.282.500 m²	674.600 m²	537.900 m²	305.000 m²
FRANKFURT	**11 NIEDERRAD**	**12 AIRPORT**	**13 ESCHBORN**	**14 KAISERLEI**
Umsatz:	7.700 m²	4.500 m²	44.800 m²	3.000 m²
(% an Gesamt):	3,6 %	2,1 %	20,7 %	1,4 %
Leerstand:	64.500 m²	59.000 m²	149.800 m²	52.100 m²
Ø-Miete:	14,20 €/m²	19,80 €/m²	15,40 €/m²	10,10 €/m²
Bestand:	700.200 m²	627.500 m²	994.900 m²	212.100 m²
GESAMT	**UMSATZ**	**Ø-MIETE**	**LEERSTAND**	**BESTAND**
	216.200 m²	22,60 €/m²	936.600 m²	11.732.900 m²

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

reView

wissenswertes über den immobilienmarkt

Frankfurt Teilmärkte



FLOW
Amelia-Mary-Earhart-Strasse 11-13

Mieten, Leerstand und Fertigstellungen

Der Leerstand ist erstmals seit Beginn der Pandemie wieder relevant gesunken und unter eine Millionen Quadratmeter gerutscht. Aktuell liegt die Leerstandsquote bei 8,0 %, dies entspricht rund 936.600 m² verfügbarer Fläche innerhalb der nächsten drei Monate. Der starke Rückgang ist nicht nur durch Vermietungsumsätze erfolgt, sondern auch durch Bestandsabgänge. So hat in Objekten wie der ehemaligen Deutsche Bahn-Zentrale in der Stephensonstraße die Sanierung begonnen, zusätzlich kommt 2022 sehr wenig Fläche in Folge von Fertigstellungen auf den Markt. Es blieb bei Ungleichverteilung des Leerstandes. Während das Westend eine Leerstandsquote von nur 4,6 % aufwies, kam der Offenbacher Kaiserlei auf 24,6 %. Die Commerzbank möchte zudem doch weniger Fläche als vor einigen Monaten avisiert abgeben und dies auch eher in einem längeren Zeithorizont.

Die Mietpreise sind in Folge der beiden jüngsten hochpreisigen Anmietungen in Projekten nochmal gestiegen, die Durchschnittsmiete liegt damit um 1,00 €/m² höher als noch vor einem Jahr bei 22,60 €/m² und die Spitzenmiete kletterte auf 46,20 €/m². Der Mietpreisanstieg ist vor allem auf den CBD zurückzuführen, in Randlagen wie Offenbach-Kaiserlei, Eschborn, aber auch in Frankfurt West sanken die Mieten teilweise sogar.

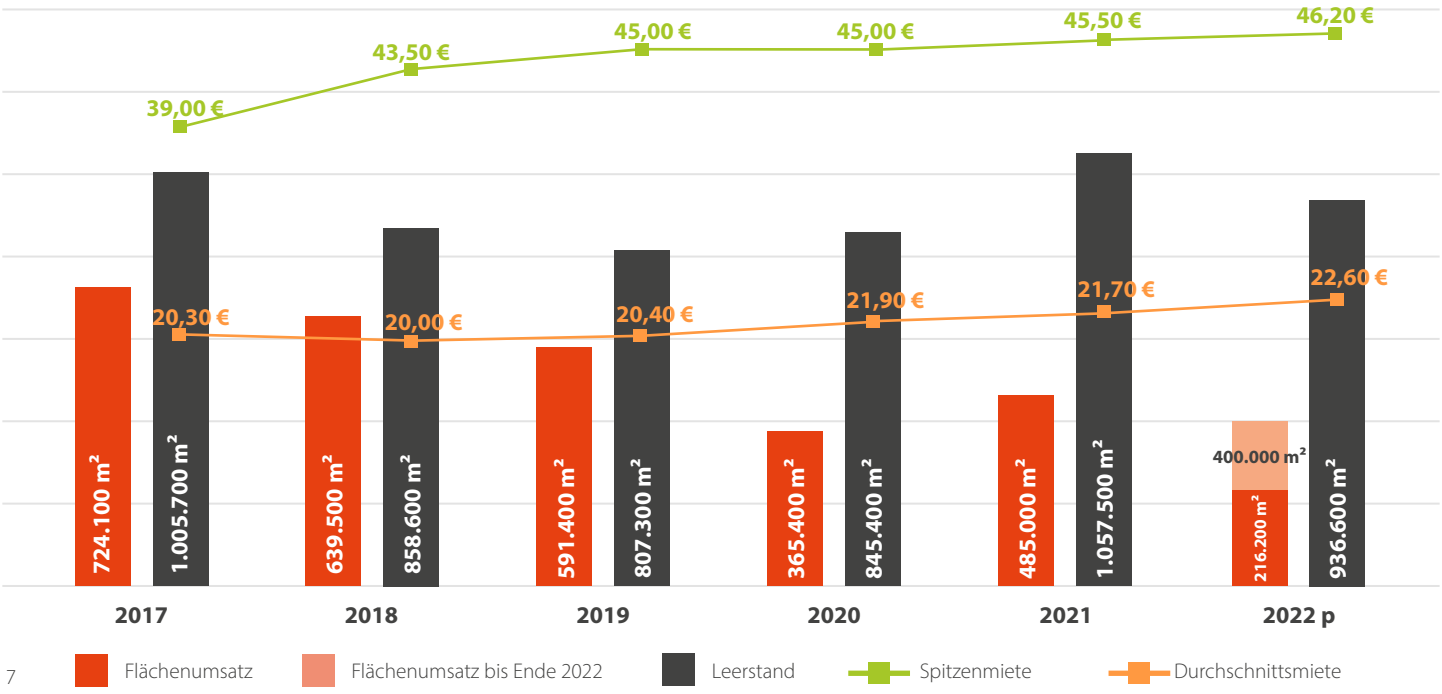
Die Fertigstellungen gingen gegenüber 2020 und 2021 zurück, bis Jahresende sollen insgesamt rund 150.000 m² fertig werden. Auch die Belegungsquote nahm ab, von rund 75 % und mehr auf 55 %. Während im CBD bis Jahresende kaum relevant Fläche zur Anmietung auf den Markt kommt, werden beispielsweise im FLOW am Flughafen mehr als 30.000 m² zur Verfügung stehen. Leider sind auch zunehmend Verschiebungen der Fertigstellungen zu beobachten, noch jedoch in einem überschaubaren Ausmaß. Bei den noch nicht begonnenen Projekten hängt der Baubeginn meistens von einer ausreichenden Vorvermietungsquote ab und auch dann werden teilweise nur einzelne Bauabschnitte begonnen. Die stark steigenden Baukosten sowie die steigenden Anforderungen an Finanzierungen bleiben ein weiterer Unsicherheitsfaktor. Eine rechtzeitige Marktsondierung ist daher aktuell besonders empfehlenswert.

Für Kurzleser:
Büromarkt zieht wieder an, aber noch nicht wieder auf „Normal", (+16 % ggü. 1. HJ 2021, +73 % ggü. 1. HJ 2020), ca. 216.200 m², 347 Deals
Größter Deal 1. Halbjahr 2022 GIZ-Eigennutzer Baustart, ca. 28.000 m² aus dem ersten Quartal 2022
Mittleres Flächensegment gut nachgefragt, stärkste Zunahme der Nachfrage in der Flächenklasse 2.000 m² bis 5.000 m² (+130 %)
Finanzdienstleister für knapp ein Viertel des Umsatzes verantwortlich, gute Nachfrage im mittleren Flächensegment
Stärkster Teilmarkt Eschborn, stark beeinflusst durch GIZ-Eigennutzung, CBD bei rund einem Drittel des Gesamtumsatzes
Mietpreise stark gestiegen aufgrund hochpreisiger Anmietungen in Projekten und Neubauten im CBD, Tendenz steigend, auch durch steigende Baukosten
Leerstand sinkt wieder leicht, nur teilweise aufgrund von guter Vermietungsleistung, zusätzlich wenig Fertigstellungen sowie Bestandsmodernisierungen und Abriss/Neubau
Fertigstellungen unter Vorjahresniveau, von 150.000 m² bis Ende 2022 knapp 25.000 m² im ersten Halbjahr fertiggestellt, Belegungsquote bei 55 %, Tendenz wieder steigend

Central Business District
Photo by blackolive

Fazit Vermietung

War der Frankfurter Büromarkt Anfang des Jahres noch stark von den beiden Eigennutzern GIZ und Sparda geprägt, kam im zweiten Quartal unter anderem durch die beiden größeren Abschlüsse im CBD, Noerr und Citigroup etwas Bewegung in den Markt. Der Flächenumsatz hat sich gegenüber dem der beiden Vorjahre leicht erholt. Die stark gestiegene Vermietungsleistung im mittleren Segment ist auch ein Indiz dafür, dass Unternehmen wieder eher bereit sind, Entscheidungen zu treffen, insbesondere qualitativ hochwertige Objekte mit ESG-Konformität stehen dabei im Fokus der Nutzer. Unternehmen sind sich zunehmend ihrer Verantwortung für Nachhaltigkeit und gute Aufenthaltsqualität bewusst. Homeoffice in die Arbeitswelt zu integrieren ist hier nur ein Faktor von vielen. Dass dies nicht zu Dumping-Preisen zu haben ist, liegt auf der Hand. Die hochpreisigen Abschlüsse zeigen, dass Unternehmen aber durchaus gewillt sind, in diese zu investieren. Eigentümer und Projektentwickler stellen sich zunehmend darauf ein und bieten Objekte an, die diesen Kriterien entsprechen. Die Planungssicherheit für beide Seiten hat durch die Pandemie, den Ukraine-Krieg, die gestiegene Inflation, Lieferengpässe, steigende Zinsen und die dadurch entstandene allgemeine Verunsicherung deutlich abgenommen, das zeigt auch die stark gesunkene Anzahl an spekulativen Projekten. An Ideen mangelt es jedoch nicht, die insgesamt hohe Anzahl an Projektplanungen für die nächsten Jahre ist ein deutliches Zeichen. Kurzfristig wird sich der Frankfurter Büromarkt allerdings trotz einer relativen Erholung nicht wieder zu Vorkrisen-Flächenumsätzen aufschwingen können. Bis Jahresende ist von einem Flächenumsatz von rund 400.000 m² auszugehen, der damit unter dem des Vorjahres liegen würde. Der rasante Leerstandsanstieg der letzten beiden Jahre scheint vorerst aber gestoppt.



MAIN TOWER
Neue Mainzer Straße 52-58

Investmentmarkt stark abgeschwächt im 2. Quartal

Der gewerbliche Frankfurter Investmentmarkt erzielte mit 3,2 Mrd. € (+67 %) zum Halbjahr zwar ein gutes Ergebnis, dies resultierte jedoch vor allem aus dem guten ersten Quartal, im zweiten Quartal lag das Transaktionsvolumen bei rund 1,1 Mrd. € mit 20 Verkäufen.

Stärkste Assetklasse waren Büroimmobilien mit rund 86 % des Gesamtvolumens, lediglich Entwicklungsgrundstücke hatten noch einen nennenswerten Anteil von 9 % am Volumen. Größter Deal blieb der Verkauf des Marienturms aus dem ersten Quartal von Aermonts Capital an den National Pension Service of Korea (NPS) für über 800 Mio. €. Zweitgrößter Deal war der Rückkauf des Erbbaurechts für den Main Tower durch die Helaba für 232,1 Mio. € von der Helicon Verwaltungsgesellschaft. Weitere größere Verkäufe waren der Oststern und das K.26. Ebenfalls starken Einfluss hatte nach wie vor die 91,6-prozentige Übernahme des alstria-Portfolios durch Brookfield aus dem ersten Quartal. Portfolio Deals machten daher noch ein Fünftel des Transaktionsvolumens aus. Core-Objekte standen einmal mehr im Fokus der Käufer, ihr Anteil lag bei 58 %, damit korrelierte auch, dass 60 % des Gesamtumsatzes (16 Verkäufe) im CBD erzielt wurden. 13 Objekte wechselten im Teilmarkt City Rand den Besitzer, bei keinem Verkauf lag der Kaufpreis allerdings über 50 Mio. €. Risikoreichere Produkte wie Value add- und opportunistische Objekte hatten nur einen Anteil von 22 %. Internationale Investoren sind wieder stärker auf den deutschen Markt zurückgekehrt und waren für mehr als die Hälfte des Volumens verantwortlich.

Die größte Käufergruppe blieben wie schon im ersten Quartal Pensionskassen und Versorgungswerke, Pensionsfonds (33 %) aufgrund der zwei großvolumigen Verkäufe, Marienturm und Oststern, letzteren erwarb LUWIN Real Estate für die Bayerische Versorgungskammer (BVK). Auf Verkäuferseite änderte sich ebenfalls nichts gegenüber dem Vorquartal, Private-Equity-Fonds / Opportunity-Fonds beanspruchten 34 % des Gesamtumsatzes für sich. Die meisten Objekte veräußerten börsennotierte Immobilieninvestment-AGs (14) und Projektentwickler (13), welche daher auf jeweils rund ein Fünftel des Transaktionsvolumen kamen.

Die Renditen sind aktuell schwer zu bestimmen, aber tendenziell ist der nun über 10 Jahre andauernde Zyklus der sinkenden Renditen beendet und es kommt vermehrt zu steigenden Spitzenrenditen, eine genaue Bestimmung ist aufgrund der geringen Anzahl an Verkäufen aktuell schwierig. Die Kauf- und Verkaufspreisvorstellungen der Parteien differieren zurzeit so stark, dass Prozesse abgebrochen werden bzw. sich in die Länge ziehen. Wenn doch verkauft wird, dann meist unter den ursprünglichen Preisvorstellungen des Verkäufers, was den Anstieg der Renditen erklärt.

Für Kurzleser:

Transaktionsvolumen Q1-Q2 2022 mit 3,2 Mrd. € 6 % über Vorjahr schwaches 2. Quartal (ca. 1,1 Mrd. €), immer noch stark dominiert durch Großdeal Marienturm und Übernahme des alstria-Office REIT durch Brookfield

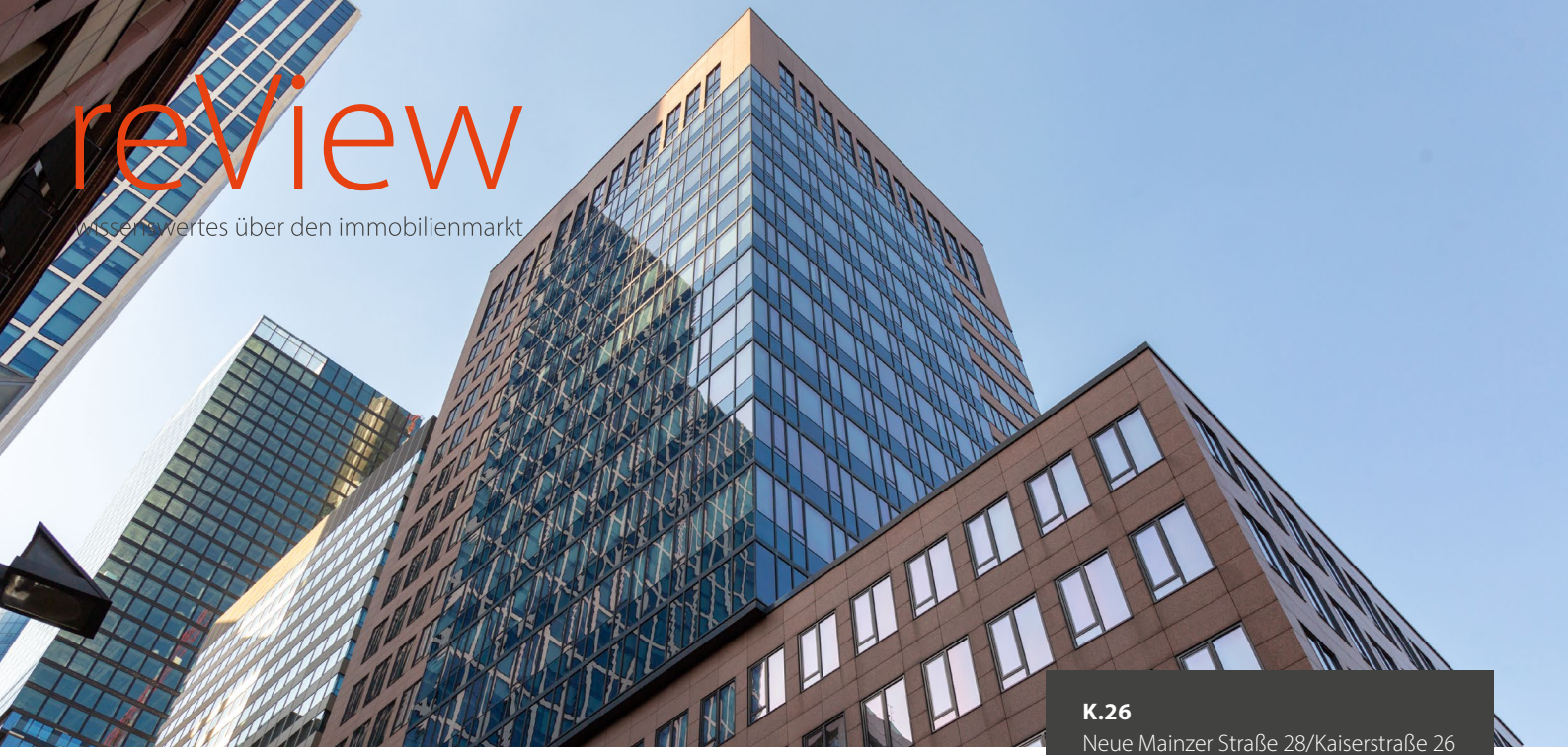
Größte Transaktion Q1-Q2 2022 Marienturm – Taunusanlage 9+10, KP: > 800 Mio. €, Verkäufer: Aermont Capital, Käufer: DWS für den National Pension Service of Korea (NPS)

Stärkste Käufergruppe Q1-Q2 2022 Pensionskassen und Versorgungswerke, Pensionsfonds (33 %), auf Käuferseite (Marienturm, Oststern)

Stärkste Verkäufergruppe Q1-Q2 2022 Private-Equity-Fonds (34 %), die meisten Verkäufe durch börsennotierte Immobilieninvestment-AGs und Projektentwickler

Büroimmobilien stärkste Assetklasse Der Anteil von Büroimmobilien machte rund 86 % des Gesamtvolumens aus, Entwicklungsgrundstücke 9 %

Renditen schwer zu bestimmen, eher steigend Die Renditen sind aktuell aufgrund weniger Verkäufe schwer zu bestimmen, die langanhaltende Phase des Rückgangs ist aber unterbrochen, Preiskorrekturen sind im Gange



K.26
Neue Mainzer Straße 28/Kaiserstraße 26

Fazit Investmentmarkt

Auf dem Frankfurter Gewerbeinvestmentmarkt herrscht aktuell aufgrund der hochschnellenden Zinsen eine Schockstarre, viele Transaktionen konnten nicht zu den erwarteten Preisen realisiert werden oder wurden ganz verschoben. Die Kaufpreisvorstellungen von Käufern und Verkäufer differieren stark und da sich die wenigsten Verkäufer in einer Notlage befinden, ist nicht sicher, ob sie ein Re-Pricing hinnehmen werden oder dann lieber abwarten, bis sich die Wogen etwas geglättet haben. Die Renditen haben sich wegen der extrem schnellen Erhöhung der Zinsen verschlechtert, eine genaue Aussage ist aktuell wegen der geringen Anzahl an Verkäufen nur schwer zu treffen. Der über 10 Jahre anhaltende Renditerückgang ist aber zunächst gestoppt und die Tendenz zeigt eher nach oben. Inwieweit sich die Situation im Herbst entspannt, ist noch nicht klar, über den Sommer ist jedoch kaum mit mehr Aktivität am Markt zu rechnen. Bis Jahresende ist daher von einem Transaktionsvolumen unter dem des Jahres 2021 auszugehen. Kredite sind zunehmend schwieriger zu bekommen und eigenkapitalstarke Käufer sind aktuell nicht mehr bereit so hohe Kaufpreise zu bezahlen. Risikoträchtigere Objekte stehen ebenfalls gerade nicht ganz oben auf den Einkaufszetteln der Investoren, zu unkalkulierbar sind die Preissteigerungen und Lieferkettenengpässe aufgrund der nach wie vor schwelenden Pandemie und dem Ukraine-Krieg. Der Vermietungsmarkt ist auch noch in der Findungsphase und sorgt damit ebenfalls für eine leichte Unsicherheit, wenngleich die Nachfrage gut ist, dauert es zuweilen im Moment länger, bis ein Mietvertrag unter Dach und Fach ist.

Entwicklung des Transaktionsvolumens (Gewerbeimmobilienmarkt) Frankfurt 2017 - Q2 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