reView

wissenswertes über den immobilienmarkt

reView

wissenswertes über den immobilienmarkt

Liebe Leserinnen und Leser,

der Flächenumsatz auf dem Frankfurter Bürovermietungsmarkt wurde im Jahr 2022 von einer grundsätzlichen Anmietungszurückhaltung geprägt und ist im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Diese Entwicklung ist nach wie vor auf den Ukraine-Krieg, die gestiegenen Energiepreise, die hohe Inflation sowie die fortdauernden Auswirkungen der Pandemie zurückzuführen. So lassen viele Akteure weiterhin Vorsicht walten, indem sie ihre Flächen verkleinern oder Optionsverlängerungen zu ehemals günstiger verhandelten Mieten ausüben.

Auch der gewerbliche Investmentmarkt erzielte im Jahr 2022 ein schwaches Ergebnis. Das stark ausgebremste Transaktionsgeschehen belief sich auf ca. 4,2 Mrd. €. Sogar die sonst übliche Jahresendrally blieb diesmal vollkommen aus.

Wie sich die Situation im Detail am Frankfurter Gewerbeimmobilienmarkt darstellt und wie die Aussichten für das Jahr 2023 sind, haben wir für Sie in unserem aktuellen reView zusammengefasst.

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

Campus-Gebäude-Silvertower
Taunusstraße 7/ Gallusanlage 8

Zurückhaltende Nachfrage am Frankfurter Büromarkt

Bis zum Jahresende wurden im Marktgebiet, welches das Stadtgebiet Frankfurt samt Eschborn und den Offenbacher Kaiserlei umfasst, durch 696 Abschlüsse rund 428.100 m² umgesetzt. Der Flächenumsatz ist damit im Vergleich zum Vorjahr um 10,3 % gesunken, die Anzahl der Deals hat leicht abgenommen. Größter Deal des Jahres bleibt der Baustart des Eigennutzers GIZ in Eschborn über rund 28.000 m², ohne den es im Jahr 2022 deutlich schlechter aussähe.

Das Marktgeschehen wurde durch die beiden im ersten Quartal erfolgten Eigennutzer-Deals über rund 28.000 m² an GIZ in Eschborn und rund 9.100 m² an die Sparda-Bank erheblich beeinflusst. Die Eigennutzerquote liegt damit zum Jahrsende bei 11 %. Weitere Großabschlüsse gab es im zweiten Quartal durch die Citigroup, die sich im Projekt TAURUS am Börsenplatz rund 10.100 m² sicherte sowie im dritten Quartal durch die Privatbank ODDO BHF, die sich für eine rund 18.600 m² große Fläche im Campus-Gebäude-Silvertower im Bankenviertel entschied. Im vierten Quartal schaffte es kein Deal unter die Top 10 der größten Deals des Jahres. Die größte Vermietung fand in diesem Zeitraum durch Mayer Brown LLP Deutschland im Global Tower mit rund 4.500 m² statt. Während das kleinteilige Flächensegment wie üblich die meisten Abschlüsse am Frankfurter Büromarkt verzeichnen konnte, hat das mittlere Flächensegment (1.001 m² - 10.000 m²) deutlich nachgelassen. So wurde hier, verglichen mit demselben Vorjahrszeitraum, rund 15,9 % weniger Fläche umgesetzt. In der Flächenklasse von 5.001 m² bis 10.000 m² gab es sogar einen Rückgang um rund 37,9 %. Durch vermehrtes Homeoffice, flexible Arbeitszeitmodelle und Desk Sharing fanden im Jahr 2022 viele Flächenverkleinerung statt, was sich in der guten Nachfrage der Flächenklasse von 501 m² bis 1.000 m² zeigt. Hier gab es einen Zuwachs um rund 40,7 %. Die Anzahl der Abschlüsse hat mit insgesamt 696 Deals gegenüber dem Vorjahr leicht abgenommen. Zwar konnten mehr Deals als im stark von der Corona-Pandemie geprägten Jahr 2020 abgeschlossen werden, doch die neuen Krisen wie der Ukraine-Krieg, die hohe Inflation und die steigenden Energiekosten bergen weiterhin große Unsicherheiten.

Stärkste Branche im Jahr 2022 waren wieder die Finanzdienstleister. Als fester Bestandteil der Bankenstadt konnten sie mit 76 Abschlüssen rund 22,2 % des Gesamtumsatzes für sich verbuchen. So sind unter den Top 10 Deals nach Größe vier Finanzdienstleister zu finden. Beratungsunternehmen hatten einen Anteil von rund 15,8 % am gesamten Flächenumsatz und waren mit 105 Mietverträgen nach Anzahl die stärkste Nachfragegruppe. Die Bau- und Immobilienbranche war mit 82 Abschlüssen zu rund 11,2 % am Gesamtumsatz beteiligt.

Fast reView	
BÜROFLÄCHENUMSATZ	ca. 428.100 m²
LEERSTANDSQUOTE	7,8 %
LEERSTAND	ca. 915.600 m²
Ø-MIETE	23,80 €/m²
SPITZENMIETE	46,00 €/m²
FERTIGSTELLUNGEN	ca. 140.000 m²
VORVERMIETUNGSQUOTE	63 %
TRANSAKTIONSVOLUMEN	4,2 Mrd. €
SPITZENRENDITE BÜRO (NETTO)	3,35 %

FOUR, Große Gallusstraße 10-14
Groß & Partner

CBD mit knapp 40 % am Umsatzgeschehen beteiligt

Der Central Business District (CBD), der die Teilmärkte Bankenviertel, Westend und City umfasst, konnte knapp 40 % des Gesamtumsatzes für sich verbuchen. Die vielen hochwertigen Objekte in Prestigelage ziehen vor allem Finanzdienstleister und Beratungsunternehmen an.

Die hohe Vermietungsleistung im CBD kam vor allem durch Finanzdienstleister und Beratungsunternehmen zustande, die hochpreisige Objekte und Projekte mit einer hohen Flächenqualität präferieren. Ein Beispiel hierfür ist die Anmietung der Anwaltskanzlei Noerr, die im ehemaligen BHF-Hochhaus, welches zukünftig unter dem Namen CENTRAL PARX vermarktet wird, rund 8.500 m² in den oberen Etagen belegen wird. Auch die bereits erwähnte Anmietung der Investmentbank Oddo BHF im Campus-Gebäude-Silvertower über rund 18.600 m² hat nicht unwesentlich zur guten Vermietungsleistung im CBD beigetragen. Das Bankenviertel konnte mit 17,2 % sogar auf Platz eins der umsatzstärksten Teilmärkte landen, gefolgt vom Teilmarkt Eschborn, der auf Grund des Baustarts GIZ rund 13,9 % des Flächenumsatzes für sich notierte. Platz drei belegt der Bereich City Rand, stark beeinflusst durch den Eigennutzer-Deal im Sparda-Bank Tower. Generell spielt bei den Anmietungen im Jahr 2022 die Umsetzbarkeit von New Work und die Einhaltung von ESG-Kriterien eine tragende Rolle. Besonders im CBD sind Nutzer oftmals bereit höhere Mieten als der Durchschnitt zu zahlen, wenn die neuen ökologischen Anforderungen erfüllt werden. Vor allem moderne und nachhaltige Multi-Tenant- und Mixed-Use-Gebäude wie beispielsweise das Projekt FOUR, dessen Fertigstellung in 2024/2025 geplant ist, weisen gute Vermietungsleistungen auf.

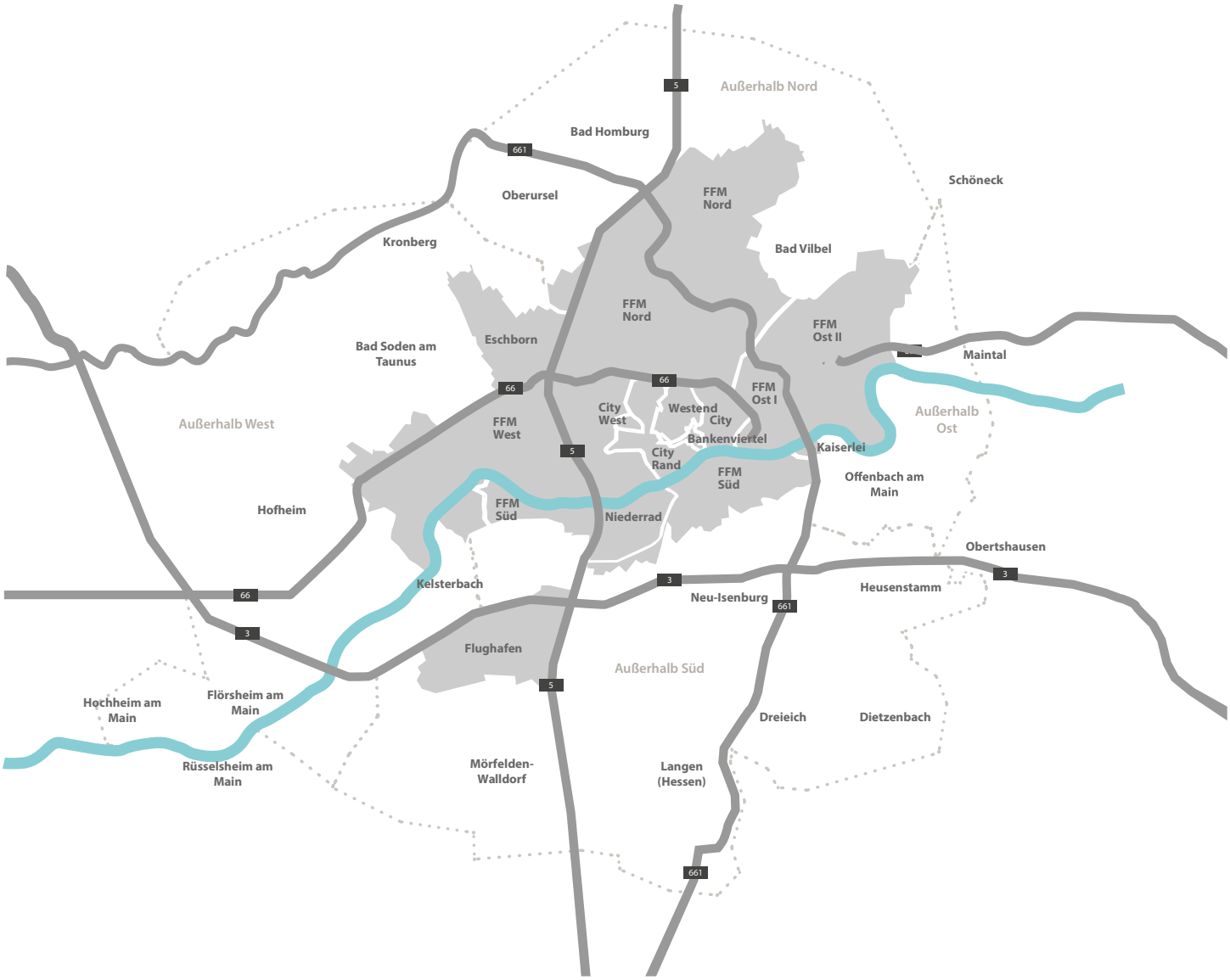
FRANKFURT	1-3 CBD*	4 CITY RAND	5 CITY WEST	6 SÜD
Umsatz:	168.200 m²	55.800 m²	26.000 m²	26.000 m²
(% an Gesamt):	39,3 %	13,0 %	6,1 %	6,1 %
Leerstand:	173.200 m²	123.800 m²	37.800 m²	47.300 m²
Ø-Miete:	30,10 €/m²	27,20 €/m²	19,80 €/m²	18,60 €/m²
Bestand:	3.759.900 m²	1.443.100 m²	687.400 m²	546.600 m²
FRANKFURT	**7 WEST**	**8 NORD**	**9 OST 1**	**10 OST 2**
Umsatz:	11.900 m²	13.400 m²	24.700 m²	12.200 m²
(% an Gesamt):	2,8 %	3,1 %	5,8 %	2,9 %
Leerstand:	71.800 m²	49.000 m²	62.800 m²	25.100 m²
Ø-Miete:	12,70 €/m²	11,30 €/m²	19,20 €/m²	8,90 €/m²
Bestand:	1.282.500 m²	640.600 m²	552.400 m²	305.000 m²
FRANKFURT	**11 NIEDERRAD**	**12 AIRPORT**	**13 ESCHBORN**	**14 KAISERLEI**
Umsatz:	13.400 m²	10.400 m²	59.300 m²	6.800 m²
(% an Gesamt):	3,1 %	2,4 %	13,9 %	1,6 %
Leerstand:	61.000 m²	62.400 m²	149.800 m²	51.600 m²
Ø-Miete:	13,80 €/m²	20,10 €/m²	15,00 €/m²	14,70 €/m²
Bestand:	687.200 m²	659.600 m²	986.700 m²	166.400 m²
GESAMT	**UMSATZ**	**Ø-MIETE**	**LEERSTAND**	**BESTAND**
	428.100 m²	23,80 €/m²	915.600 m²	11.697.400 m²

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

reView

wissenswertes über den immobilienmarkt

Frankfurt Teilmärkte



Global Tower, Neue Mainzer Straße 32-36
DIC Asset AG

Mieten, Leerstand und Fertigstellungen

Der Leerstand hat sich im vierten Quartal gegenüber dem Vorjahr reduziert, sodass aktuell rund 915.600 m² für eine Anmietung innerhalb von drei Monaten zur Verfügung stehen. Die Leerstandsquote liegt bei rund 7,8 % und damit 1,3 % unter dem Wert von vor einem Jahr, wo sie bei rund 9,1 % lag. Ausschlaggebend war hierfür vor allem der Umstand, dass die Commerzbank nicht mehr zwei von drei Objekten zur Untermiete anbietet, sondern nur noch eines der Objekte freiziehen möchte und dies auch nicht mehr innerhalb von weniger als drei Monaten, wodurch rund 100.000 m² aus dem Leerstand gefallen sind. Darüber hinaus haben sich viele Fertigstellungen verschoben. Die Leerstandsquoten in den einzelnen Teilmärkten sind sehr unterschiedlich. Während das Westend eine Leerstandsquote von nur 4,1 % aufwies, kam der Offenbacher Kaiserlei auf 31 %.

Die Mietpreise haben sich zu Ende des Jahres auf einem sehr hohen Niveau eingependelt. So ist die Durchschnittsmiete gegenüber dem vierten Quartal 2021 um stolze 2,10 €/m² auf 23,80 €/m² gestiegen. Die Spitzenmiete hat mit 46,00 €/m² im Vergleich zum Vorjahr um 0,50 €/m² zugelegt, war im Jahresverlauf jedoch relativ gleichbleibend. In Folge der hohen Material- und Leistungskosten ist auch in Zukunft mit einem Anstieg der Mietpreise zu rechnen.

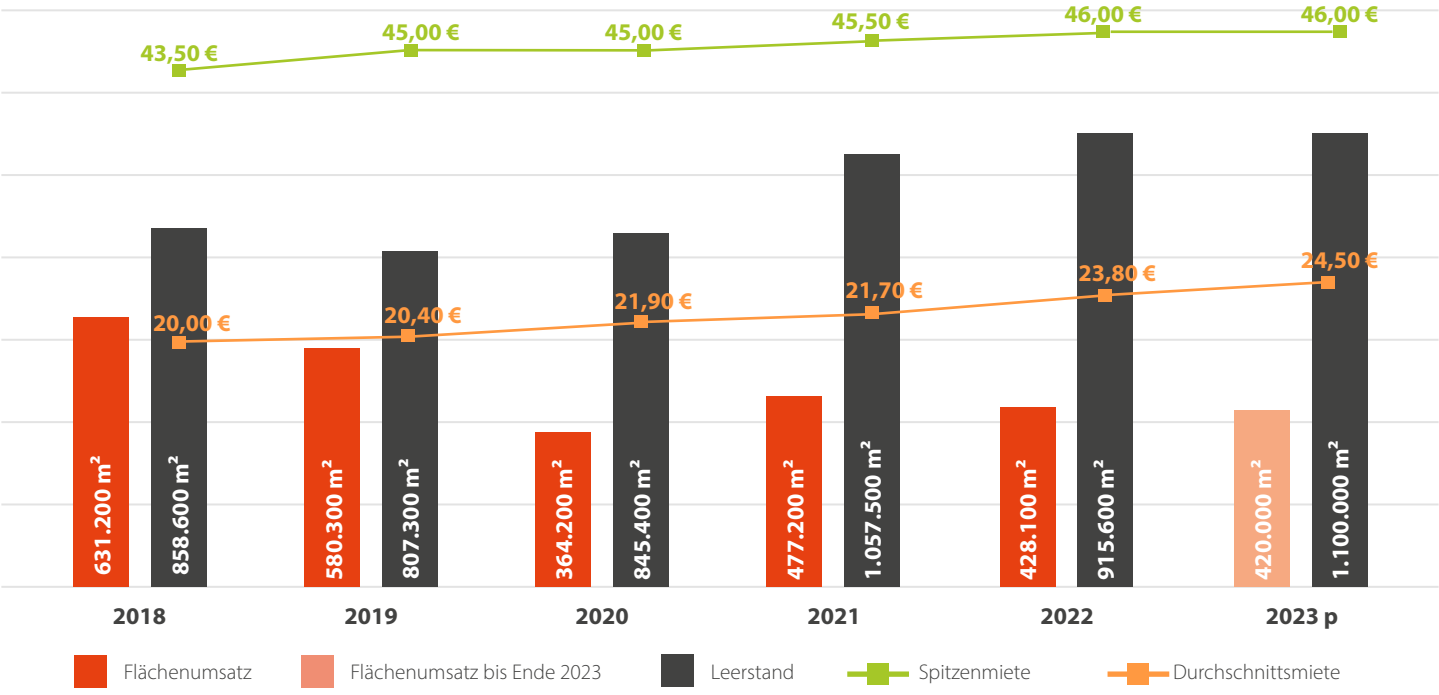
Die Fertigstellungen sind gegenüber den vergangenen zwei Jahren deutlich zurückgegangen, bis Jahresende wurden rund 140.000 m² fertiggestellt. Die Gründe hierfür liegen unter anderem in Lieferengpässen und fehlendem Personal. Ein Großteil der fertiggestellten Flächen sind dem Projekt ONE im Europaviertel mit rund 44.600 m² sowie dem Projekt FLOW am Flughafen mit rund 32.200 m² zuzuordnen. Weitere größere Objekte, die in den vergangenen Monaten fertiggestellt wurden, sind der DEKA-Neubau und der F.A.Z.-Tower. Zudem wurde kürzlich der Bauteil Ost des fast vollständig vermieteten Projekts Oststern fertiggestellt, der Bauteil West folgt im ersten Quartal 2023. In Summe waren rund 63 % der im Jahr 2022 fertiggestellten Flächen vorvermietet. Im Jahr 2023 bewegt sich das Fertigstellungsvolumen auf dem Niveau von 2022. Erst im Jahr 2024 wird die Anzahl der Fertigstellungen wieder steigen. So sollen im nächsten Jahr rund 245.000 m² an den Markt kommen, wovon sich bereits 195.000 m² im Bau befinden.

Für Kurzleser:
Büromarkt von Anmietungszurückhaltung geprägt, Vorkrisenniveau nicht erreicht (- 10,3 % ggü. 2021, + 17,6 % ggü. 2020), ca. 428.100 m², 696 Deals
Größter Deal 2022 GIZ-Eigennutzer Baustart, ca. 28.000 m² aus dem ersten Quartal 2022
Sinkende Nachfrage im mittleren Flächensegment, stärkster Rückgang in der Flächenklasse 5.001 m² bis 10.000 (- 38 %)
Kleines Flächensegment gut nachgefragt, stärkste Zunahme der Nachfrage in der Flächenklassen 501 m² bis 1.000 m² (+ 40,7 %)
Finanzdienstleister für knapp ein Viertel des Umsatzes verantwortlich
Stärkster Teilmarkt Bankenviertel, CBD bei rund einem Drittel des Gesamtumsatzes
Mietpreise stark gestiegen auch in Randlagen wie Ffm Ost und Airport. Tendenz steigend, auch durch weiter zunehmende Baukosten
Leerstand ggü. Vorjahr leicht gesunken, Leerstandsquote bei 7,8 % (Q4 2021: 9,1 %), Tendenz wieder steigend
Fertigstellungen unter Vorjahresniveau, 140.000 m² im Jahr 2022 fertiggestellt, Belegungsquote bei 63 %, 2023 auf dem Niveau von 2022, erst 2024 deutlich mehr Fertigstellungen erwartet

FLOW
Amelia-Mary-Earhart-Strasse 11-13

Fazit Vermietung

Auch zu Ende des Jahres 2022 liegt die Nachfrage am Frankfurter Büromarkt unter dem Vorkrisenniveau, vor allem das mittlere Flächensegment ist von Zurückhaltung geprägt. Die hohe Inflation und die sich abzeichnenden Rezession beschäftigt viele Unternehmen sehr und wird auch im Jahr 2023 zu Verkleinerungen und Optionsverlängerungen zu ehemals günstiger verhandelten Mieten führen. Zudem verringern Homeoffice- und Desk-Sharing-Möglichkeiten den Flächenbedarf. Auf der anderen Seite legen immer mehr Unternehmen Wert auf hochwertige und nachhaltige Flächen, die beispielsweise zur Erfüllung von ESG-Kriterien beitragen und sind bereit einen höheren Quadratmeterpreis für neue Bürowelten zu zahlen. Die hohe Anzahl an Projektplanungen für die nächsten Jahre spiegeln diesen Trend wider. Der Leerstand ist nach zwei Jahren des Anstiegs wieder leicht gesunken, jedoch ist in naher Zukunft mit einer erneuten Zunahme an verfügbaren Flächen zu rechnen. Auf Grund der wirtschaftlichen Gesamtsituation wird sich der Frankfurter Büromarkt kurzfristig nicht wieder zu Vorkrisen-Flächenumsätzen aufschwingen können. So ist für das Jahr 2023 von einem Flächenumsatz von nicht mehr als 420.000 m² auszugehen, während die Mieten noch Potenzial nach oben haben.



Marienturm
Taunusanlage 9/10

Investmentmarkt ohne Jahresendrally

Der gewerbliche Frankfurter Investmentmarkt erzielte mit 4,2 Mrd. € (-26 %) im Jahr 2022 ein schwaches Ergebnis. Die sonst übliche Jahresendrally blieb diesmal vollkommen aus, sodass das Transaktionsvolumen im vierten Quartal gerade mal bei knapp 450 Mio. € lag.

Stärkste Assetklasse waren wie üblich Büroimmobilien mit rund 81 % des Gesamtvolumens, lediglich Entwicklungsgrundstücke hatten noch einen nennenswerten Anteil von 11 % am Volumen. Im vierten Quartal 2022 gab es keinen Verkauf über 100 Mio. €. Der größte Deal des Jahres 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 aus dem zweiten Quartal durch die Helaba für 232,1 Mio. € von der Helicon Verwaltungsgesellschaft. Auch die beiden nächstgrößeren Verkäufe stammen aus dem ersten Halbjahr: Oststern (Q2 2022) und das K.26 (Q1 2022), letzteres aus dem alstria-Portfolio. Die 91,6-prozentige Übernahme aus dem ersten Quartal hatte damit sogar einen leicht höheren Anteil am Gesamtvolumen als das gesamte vierte Quartal. Der Anteil an Portfolio-Deals lag bei 22 % im Gesamtjahr. Core-Objekte trugen zwar mit knapp 50 % zum Transaktionsvolumen bei, aber vor allem auch durch den großvolumigen Verkauf des Marienturms, im vierten Quartal gab es so gut wie keine Core-Deals. Die Preisvorstellungen der Verkäufer trafen auf eine deutlich gesunkene Zahlungsbereitschaft der Investoren. Insgesamt lag der Anteil des CBD bei gut 50 %, aber dies resultierte hauptsächlich aus dem ersten Halbjahr. Deutsche Investoren waren deutlich stärker am Markt vertreten als ausländische, nach Anzahl waren sie an fast 60 Transaktionen (68 %) beteiligt, bezogen auf das Transaktionsvolumen investierten sie rund 51 %.

Die größte Käufergruppe stellten wie schon zum Halbjahr 2022 Pensionskassen und Versorgungswerke, Pensionsfonds. Grund hierfür sind die zwei großvolumigen Verkäufe des Marienturms und des Oststerns. Letzteren erwarb LUWIN Real Estate für die Bayerische Versorgungskammer (BVK). Auf Verkäuferseite waren Projektentwickler mit über 20 Verkäufen und 30 % des Gesamtvolumens am aktivsten.

Die Renditen steigen. Die verschlechterten Finanzierungskonditionen seit dem Ende des zweiten Quartals und steigende Renditen für Alternativanlagen wie bspw. 10-jährige Staatsanleihen sorgten für einen Aufwärtstrend bei den Spitzenrenditen für Büroobjekte, welche mit ca. 3,35 % ein deutlich höheres Niveau (+60 bps) als im Vorjahr erreichten. Auch im Logistik- und Geschäftshäusersegment waren Zunahmen zu verzeichnen. Die Preisvorstellungen der Akteure passen im Moment nur selten zusammen und so kommt es häufig nicht zum Verkauf.

Für Kurzleser:

Transaktionsvolumen Q1-Q4 2022 mit 4,2 Mrd. € 26 % unter Vorjahr schwaches 4. Quartal (ca. 450 Mio. €), immer noch stark dominiert durch Großdeal Marienturm und Übernahme des alstria-Office REIT durch Brookfield

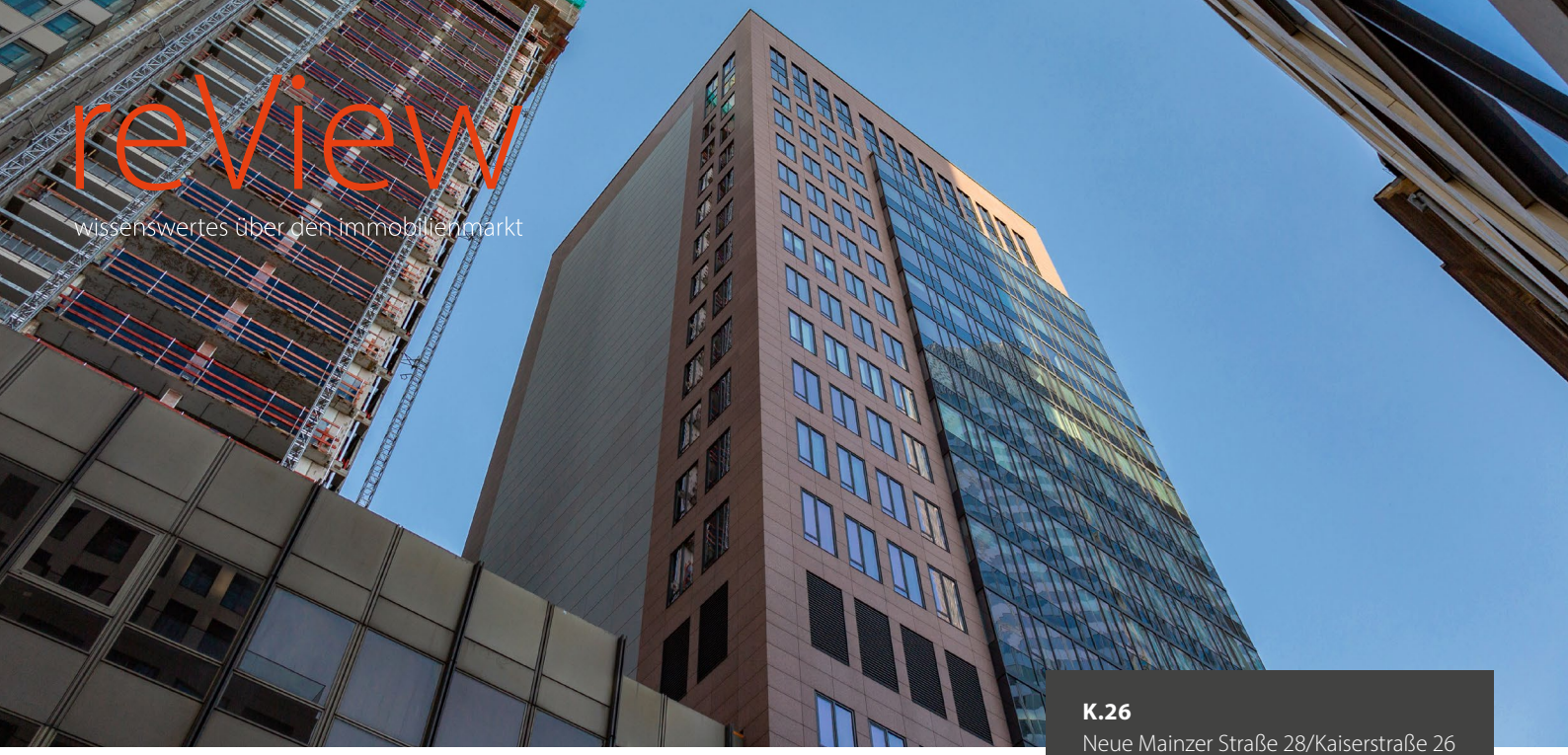
Größte Transaktion Q1-Q4 2022 blieb Marienturm Taunusanlage 9+10, KP: > 800 Mio. €, Verkäufer: Aermont Capital, Käufer: DWS für den National Pension Service of Korea (NPS)

Stärkste Käufergruppe Q1-Q4 2022 Pensionskassen und Versorgungswerke, Pensionsfonds (27 %) unter anderem auf Käuferseite des Marienturms und des Oststerns

Stärkste Verkäufergruppe Q1-Q4 2022 Projektentwickler (30 %), die auch mit über 20 Deals die meisten Verkäufe tätigten

Büroimmobilien stärkste Assetklasse Der Anteil von Büroimmobilien machte rund 81 % des Gesamtvolumens aus, Entwicklungsgrundstücke 11 %

Renditen steigend Die Renditen aller Nutzungsarten befinden sich nach über 10 Jahren auf Grund der sich verschlechternden Finanzierungskonditionen im Aufwärtstrend



K.26
Neue Mainzer Straße 28/Kaiserstraße 26

Fazit Investmentmarkt

Nach vielen stabilen Jahren im Niedrigzinsumfeld und stetiger Yield-Compression fanden sich die Teilnehmer am Frankfurter Investmentmarkt im Jahr 2022 in einem äußerst komplexen Marktumfeld wieder. Eine „Neue Welt", getrieben von hoher Inflation, steigenden Kapitalmarkt- und Baukosten sowie politischen Verwerfungen, Pandemiefolgen und Störungen globaler Lieferketten dominierten das Marktgeschehen. Das Jahr 2022 war demzufolge auch das Jahr der „Broken Deals". In Anbetracht der nicht zustande gekommenen oder pausierten Verkaufsprozesse konnten vor allem im zweiten Halbjahr nur vereinzelt Transaktionen registriert werden. Trotz einer zunehmenden verkäuferseitigen Bereitschaft Kaufpreisabschläge zu akzeptieren, scheiterten Prozesse im Jahresverlauf aufgrund unterschiedlicher Preisvorstellungen und des stark volatilen Zins- und Bankenmarktes. Das stark ausgebremste Transaktionsgeschehen belief sich im Jahr 2022 auf ca. 4,2 Mrd. €. Dies stellte ein Minus von 26 % gegenüber dem Vorjahr dar. Die aktuelle Entwicklung deutet auf einen Marktumschwung zu einem Käufermarkt - insbesondere für eigenkapitalstarke Investoren - hin. Darüber hinaus wird die Nachfrageverschiebung zu Gunsten moderner, energieeffizienter Gebäude aufgrund der ESG-Thematik weiterhin anhalten. Sobald der derzeitige Preisfindungsprozess abgeschlossen ist, sich die Unsicherheitsfaktoren im Markt abgebaut haben und die Marktakteure aus ihrer abwartenden Haltung herausgekommen sind, wird es zu einer Wiederbelebung des Investmentmarktes möglicherweise Mitte 2023 kommen, jedoch auf einem anderen Preisniveau als zuvor.

Entwicklung des Transaktionsvolumens (Gewerbeimmobilienmarkt) Frankfurt 2017 - 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 Rainer Hamacher, Kevin T. Nguyen, Oliver Schön

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