

reView

wissenswertes über den immobilienmarkt

blackolive

Marktbericht 1. Quartal 2025

reView

wissenswertes über den Immobilienmarkt



Liebe Leserinnen und Leser,

Der Frankfurter Büovermietungsmarkt hat mit zwei überdurchschnittlich großen Anmietungen einen fulminanten Start ins Jahr 2025 hingelegt. Der Flächenumsatz lag nach den ersten drei Monaten des Jahres damit Anfang April schon bei mehr als der Hälfte des Volumens des zugegebenermaßen schwachen Gesamtjahres 2024. Da das gute Ergebnis vor allem auf Projektanmietungen zurückzuführen ist, sind die Mieten deutlich gestiegen. Die Spitzenmiete hat sogar die 50,00 €-Marke erreicht. Die Stimmung am Büovermietungsmarkt hat sich deutlich aufgehellt. Ein kleiner Wehmutstropfen ist die weiter auseinandergehende Schere zwischen zentralen Lagen und Randlagen und der zunehmende Leerstand.

Der gewerbliche Investmentmarkt konnte hingegen (noch) nicht an das vergleichsweise gute Jahr 2024 anknüpfen. Mit einem Transaktionsvolumen von 105 Mio. € im ersten Quartal lag das Ergebnis aber nur 11 % unter dem ersten Quartalsergebnis 2024. Auch auf dem Investmentmarkt ist zwar mehr Bewegung zu spüren, da es aber bis jetzt keine Großtransaktion gab, sprechen die Zahlen eine andere Sprache. Auch bis Jahresende dürften Big-Tickets eher die Ausnahme sein, aber eine Reihe von zu erwartenden Mid-Cap-Transaktionen könnten bis Ende 2025 trotzdem ein Ergebnis knapp über einer Milliarde € möglich machen.

Wie sich die Situation im Detail im Frankfurter Gewerbeimmobilienmarkt darstellt und wie die Aussichten 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 Büovermietung in der Form einer Präsentation finden Sie hier.

[Marktstandsdaten](#)

Hier klicken



Central Business Tower - Neue Mainzer Straße 57-59
Bildquelle: Helaba / Rendertaxi

FRANKFURTER BÜROMARKT STARTET MIT ZWEI GROSSDEALS LEBHAFT INS NEUE JAHR

Der Frankfurter Bürovermietungsmarkt startete mit zwei Großdeals schwungvoll in das Jahr 2025. Im ersten Quartal 2025 wurde mit rund 202.700 m² (+116 %) und 135 Verträgen (+10 %) schon mehr als halb so viel Fläche umgesetzt wie im gesamten Jahr 2024.

Die Großanmietung der Commerzbank AG im Projekt CBT – Central Business Tower, Neue Mainzer Straße 57-59 im Frankfurter Bankenviertel über rund 73.000 m² war der mit Abstand größte Deal der letzten Jahre. Der letzte Mega-Deal in einem Einzelobjekt dieser Größenordnung war die Anmietung der Deutschen Bahn im Silberturm über rund 72.000 m² im ersten Quartal 2009.

Auch im Frankfurter Osten gab es eine Großanmietung zu vermelden, die ING DiBa hat im Projekt Hafepark-Quartier am Honseil-Dreieck rund 32.000 m² angemietet. Das erste Quartal 2025 ist damit eines der besten ersten Quartale auf dem Frankfurter Büromarkt. Fast alle Flächenklassen konnten daher auch Zuwächse gegenüber dem ersten Quartal 2024 verbuchen, besonders deutlich fielen diese mit jeweils über 200 % in den Flächenklassen 2.000 m² bis 5.000 m² und bei den Großabschlüssen über 10.000 m² aus, lediglich das Flächensegment bis 500 m² ver-

zeichnete nur einen Flächenumsatz auf Vorjahresniveau, die anderen Flächenklassen legten moderat zu. Die beiden Großabschlüsse der Commerzbank und der ING DiBa führten neben anderen bei den Finanzdienstleistern zu einem Anteil von 58 % am Gesamtumsatz, Beratungsunternehmen und die öffentliche Hand folgten mit weitem Abstand mit 10 % und 8 %. Finanzdienstleister führten die Sta-

tistik im ersten Quartal 2025 nicht nur nach Umsatz, sondern auch nach Anzahl (21) der Verträge an, 20 Abschlüsse erzielten Beratungsunternehmen. Diese Zahlen zeigen, dass Frankfurt als Finanzplatz nach wie vor wichtig ist und bleibt. Dies wird auch durch die bevorstehende Ansiedlung der AMLA, der EU-Behörde zur Bekämpfung der Geldwäsche im Messeturm, untermauert.

Fast reView

➤ BÜROFLÄCHENUMSATZ Q1 2025	ca. 202.700 m ²
➤ LEERSTANDSQUOTE Q1 2025	12,6 %
➤ LEERSTAND Q1 2025	ca. 1.480.100 m ²
➤ Ø-MIETE	28,80 €/m ²
➤ SPITZENMIETE	50,00 €/m ²
➤ FERTIGSTELLUNGEN 2025	ca. 129.000 m ²
➤ VORVERMIETUNGSQUOTE 2025	81 %
➤ TRANSAKTIONSVOLUMEN Q1 2025	105 Mio. €
➤ SPITZENRENDITE (NETTO) BÜRO Q1 2025	4,6 %

review

Wissenswertes über den Immobilienmarkt



The DOT

Hanauer Landstraße 166

CBD UND TOP-OBJEKTE IM FOKUS, MIETPREISE STARK GESTIEGEN

Der Central Business District (CBD) erreichte im ersten Quartal 2025 einen Anteil von 59 % am Gesamtumsatz. Frankfurt Ost 1 konnte durch den Großdeal der ING und einigen mittelgroßen Anmietungen in Top-Objekten ebenfalls 20 % für sich vereinnahmen. Die anderen Teillagen außerhalb des CBD kamen zusammen aber nur auf einen Anteil von rund 21 %. Dies zeigt neben der Erholung des Büromarktes auch, dass die Kluft zwischen dem CBD und den Randlagen größer wird.

Der CBD hat vor allem durch die Mega-Anmietung der Commerzbank über 73.000 m² einen so hohen Anteil am Gesamtumsatz, ein weiterer großer Abschluss in dieser Top-Lage war die Anmietung von White & Case im Refurbishment Central Parx über 10.100 m² in unmittelbarer Nähe zum Opernplatz. Bei den drei größten Anmietungen sowie auch bei dem viertgrößten Eigennutzer-Baustart, dem Gerichtsgebäude C in dem neu entstehenden Justiz-Quartier in der Konrad-Adenauer-Straße 20 in der City über ca. 8.600 m² - was der Expansionsfläche in dem insgesamt rund 16.800 m² großen Neubau entspricht - handelt es sich um Projekte. Neben der Lage spielt auch die Qualität eine immer wichtigere Rolle. Während die beiden Banken durch den Standortwechsel mehr Fläche freisetzen werden – in Summe rund 50.000 m² - mietet das Beratungsunternehmen und die Justizbehörden mehr Fläche als zuvor an. Der Trend zur Flächenreduktion ist aber über alle Branchen weiterhin sichtbar, genauso wie der

anhaltende Flight-to-Quality. In den Randlagen funktionieren eigentlich ausnahmslos qualitativ hochwertige Objekte.

Die Mietpreise sind auf Grund der gehäuften Anmietungen in Projekten und Refurbishments weiter gestiegen. Die Spitzenmiete ist um 3,00 € auf 50,00 €/m² gestiegen, für die Durchschnittsmiete ging es sogar um 3,30 € auf 28,80 € nach oben. Außerhalb des CBD sind die Durchschnitts-

mieten - abgesehen von Frankfurt Ost I, wo die ING-Anmietung und kleinere Anmietungen in qualitativ hochwertigen Bestandsgebäuden wie dem Dock 2.0 und The DOT auch zu einem Anstieg führte - teils aber sogar leicht rückläufig und auch die Spitzenmiete stagniert mitunter. Da es trotz steigender Leerstände - auch im CBD – im Prime-Segment zu einer Verknappung der Flächen kommt, ist bei der Spitzenmiete jedoch noch Luft nach oben.

FRANKFURT	1-3 CBD*	4 CITY RAND	5 CITY WEST	6 SÜD
Umsatz:	119.600 m ²	6.500 m ²	8.100 m ²	1.200 m ²
(% an Gesamt):	59,0 %	3,2 %	4,0 %	0,6 %
Leerstand:	351.900 m ²	173.000 m ²	104.400 m ²	41.800 m ²
Ø-Miete:	40,70 €/m ²	24,70 €/m ²	19,50 €/m ²	17,60 €/m ²
Bestand:	3.841.600 m ²	1.450.400 m ²	675.200 m ²	509.090 m ²
FRANKFURT	7 WEST	8 NORD	9 OST 1	10 OST 2
Umsatz:	8.100 m ²	1.100 m ²	40.700 m ²	4.900 m ²
(% an Gesamt):	3,4 %	0,5 %	20,1 %	2,4 %
Leerstand:	130.300 m ²	32.500 m ²	79.600 m ²	42.000 m ²
Ø-Miete:	13,40 €/m ²	12,50 €/m ²	25,60 €/m ²	11,10 €/m ²
Bestand:	1.247.900 m ²	600.300 m ²	575.500 m ²	299.200 m ²
FRANKFURT	11 NIEDERRAD	12 AIRPORT	13 ESCHBORN	14 KAISERLEI
Umsatz:	2.600 m ²	4.100 m ²	5.800 m ²	1.500 m ²
(% an Gesamt):	1,3 %	2,0 %	2,8 %	0,7 %
Leerstand:	210.300 m ²	89.900 m ²	167.100 m ²	57.400 m ²
Ø-Miete:	14,90 €/m ²	20,70 €/m ²	16,50 €/m ²	20,20 €/m ²
Bestand:	653.900 m ²	697.800 m ²	961.000 m ²	203.400 m ²
GESAMT	UMSATZ	Ø-MIETE	LEERSTAND	BESTAND
	202.700 m ²	28,80 €/m ²	1.480.100 m ²	11.716.800 m ²

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

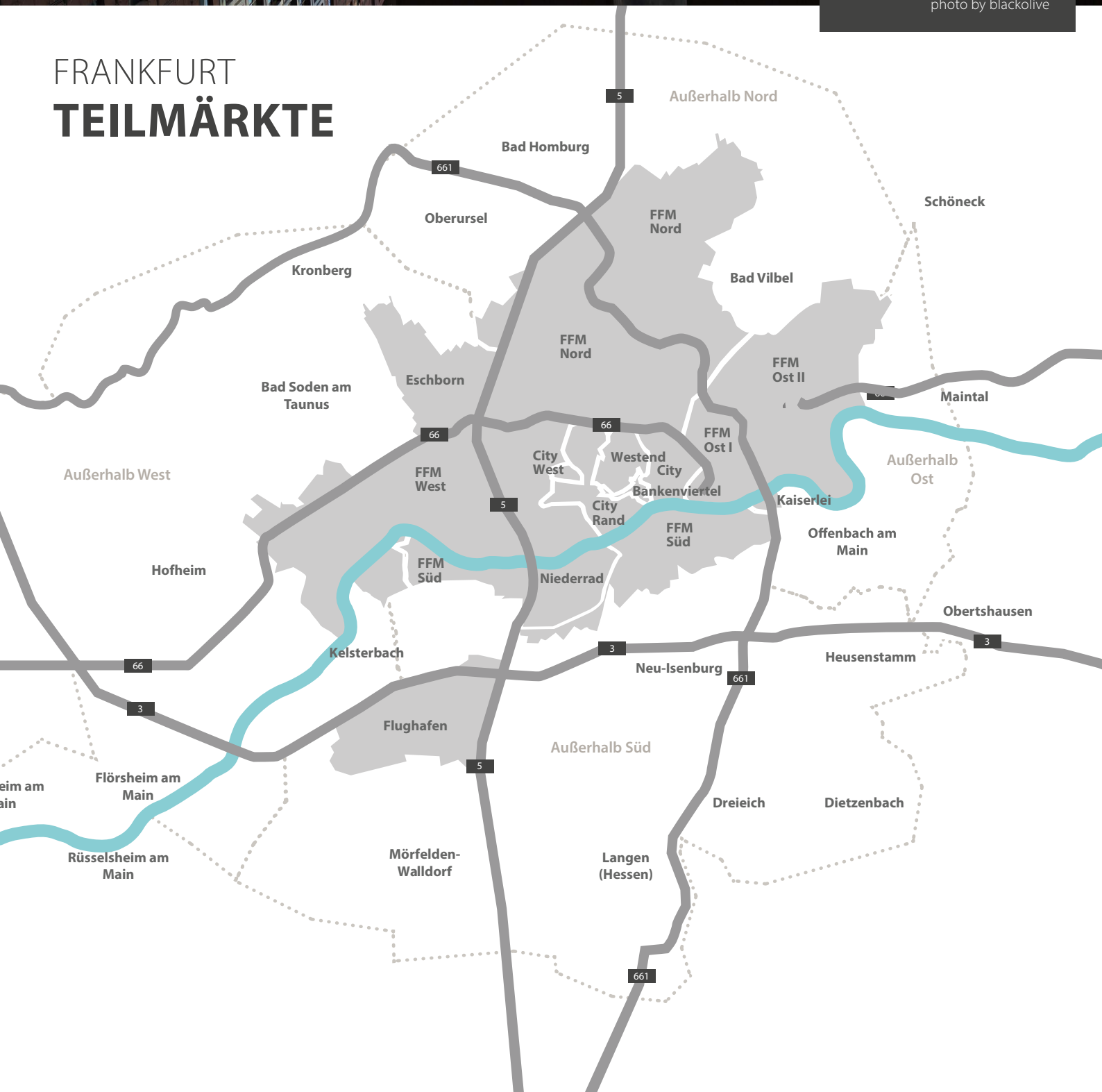
review

wissenswertes über den immobilienmarkt

Frankfurt

photo by blackolive

FRANKFURT TEILMÄRKTE





Prisma
Hahnstraße 55

LEERSTAND STEIGT BEI GLEICHZEITIGER VERKNAPPUNG VON PRIME-FLÄCHEN (IM CBD)

Der Leerstand ist trotz des sehr guten Flächenumsatzes Anfang 2025 weiter gestiegen, da alle größeren Deals in Projekten oder Refurbishments stattfanden und damit keine Bestandsflächen vom Markt verschwanden.

Die aktuelle Leerstandsquote liegt bei 12,6 % über den gesamten Frankfurter Büromarkt, das sind 2,4-Prozent-Punkte mehr als Ende des ersten Quartals 2024. Besonders stark fiel der Anstieg in Niederrad aus, wo der Leerstand von rund 80.000 m² auf über 200.000 m² stieg. Für knapp 100.000 m² waren drei Objekte verantwortlich: Die Sanierung des Prismas (Hahnstraße 55) befindet sich in den letzten Zügen, die Lyoner Straße 23 kann trotz der Insolvenz der Objektgesellschaft von Oaktree doch noch interimweise genutzt werden und das Eurohaus (Lyoner Straße 24-26) sucht weiterhin einen Käufer und könnte zwischenzeitlich im IST-Zustand vermietet werden.

Aber auch im CBD ist der Leerstand, wie bereits erwähnt, weiter gestiegen, die Leerstandsquote hat sich im letzten Jahr um 1,8-Prozent-Punkte auf 9,2 % erhöht. Besonders stark fiel der Anstieg im Bankenviertel aus, wo gegenüber dem ersten Quartal 2024 nun gut 60.000 m² mehr Fläche kurzfristig zur Anmietung steht. Hier schlugen Aus- und Umzüge von Mietern sowie Flächenkonsolidierungen/-reduzierungen, beispielsweise im Trianon, Messeturm oder

Kastor zu Buche. Zunahmen zwischen 30 % und über 50 % verzeichneten auch die Teilmärkte City Rand, Frankfurt West und Süd und Frankfurt Ost II. Rückgänge gegenüber dem ersten Quartal 2024 zwischen 10 % und über 30 % gab es auf Grund der guten Vermietungsleistung 2024 in einigen Bestandgebäuden in Frankfurt Nord, im Offenbacher Kaiserlei und am Flughafen zu vermelden.

Die Fertigstellungen werden in den nächsten Jahren deutlich unter denen der Vorjahre liegen, 2025 sollen bis Jahresende insgesamt noch rund 129.000 m² fertiggestellt sein, 2026 sinkt

die Zahl nochmals ab auf knapp unter 100.000 m². In diesem Jahr sind schon jetzt 81 % der Flächen vorvermietet, 2026 sieht es mit 36 % noch etwas besser aus. Darüber hinaus gibt es viele Planungen für Projekte, deren Umsetzung aber aktuell auf Eis liegen oder/und einer adäquaten Vorvermietungsquote bedürfen, um in den Bau zu gehen. In keinem der Objekte mit insgesamt 300.000 m², die sich aktuell im Bau befinden, stehen mehr als 15.000 m² zusammenhängende Flächen zur Verfügung. Diese Zahlen zeigen die Diskrepanz zwischen der recht guten Nachfrage nach Projekten und Neubauten und des zu erwartenden Angebots in diesem Bereich.

Für Kurzleser:

Flächenumsatz deutlich über Vorjahresniveau (+ 116 % ggü. Q1 2024), ca. 202.700 m², 135 Deals, schon jetzt mehr als die Hälfte des schwachen Gesamtjahresumsatzes 2024

Größte Deals Q1 2025 Commerzbank AG, CBT- Central Business Tower, ca. 73.000 m²; ING-DiBa AG, Hafenspark-Quartier, ca. 32.000 m²

Zunahme in fast allen Flächenklassen mehr als 200 % Plus im Bereich 2.000 m² bis 5.000 m² und > 10.000 m², im Segment bis 500 m² lag die Nachfrage auf Vorjahresniveau

Stärkste Branche Finanzdienstleister mit 57 %, auf Grund der beiden Großdeals Commerzbank, ING DiBa, Berater und öffentliche Hand mit 10 % bzw. 8 % auf Platz zwei und drei

Stärkster Teilmarkt Bankenviertel stark beeinflusst von Commerzbank-Deal, Anteil CBD bei fast 60 %, Frankfurt Ost 1 durch ING DiBa bei 20 %

Flight-to-Quality lässt Mietpreise klettern Spitzenmiete um 3,00 € auf 50,00 €/m² gestiegen, Durchschnittsmiete aktuell bei 28,80 €/m², ein Plus von 3,30 €

Leerstand um 24 % gestiegen ggü. Q1 2024, ca. 1.480.100 m² stehen kurzfristig zur Verfügung. Leerstandsquote: 12,6 %

Viele Projekte in Planung Fertigstellungen rückläufig, ca. 128.200 m² bis Ende 2025, 2026 nur noch rund 97.000 m², viele Projekte geplant, im CBD aber schon Angebotsengpass



Dock 2.0
Lindleystraße 11

FAZIT VERMIETUNG

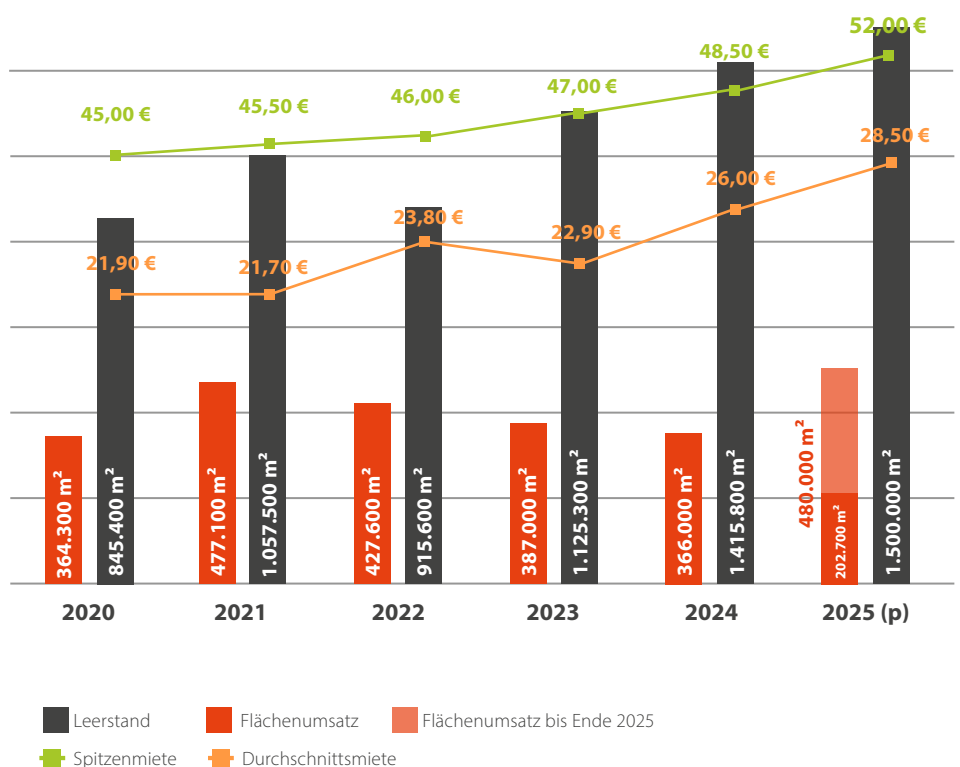
Nach dem sehr schwachen Jahr 2024 weckt der sehr gute Jahresauftakt Erinnerungen an die „guten alten Zeiten“, dahin kann und wird der Markt aber wohl so schnell nicht zurückkehren. Dies liegt nicht nur daran, dass etwa 115.000 m² allein durch drei Unternehmen umgesetzt wurden, sondern auch an dem massiv gestiegenen Leerstand, der kurz- und mittelfristig nicht sinken wird.

Eine weitere Zunahme des Leerstands ist nicht ausgeschlossen, da Projekte weiterhin im Fokus der Nutzer stehen werden, während vor allen Dingen ältere Bestandsgebäude es immer schwerer haben, Mieter zu finden. Umnutzungen in Wohnen gab es in letzter Zeit kaum noch und auch sonst sind Umwidmungen - mit Ausnahme einiger kleinerer Schulnutzungen - ins Stocken geraten, auch da die weitere Entwicklung von Rechenzentren auf Grund der begrenzten Stromkapazitäten limitiert sind. Dies wird auch 2025 weiterhin zu hohen Mietpreisen im CBD führen. Der Flight-to-Quality-Prozess setzt sich fort.

Das Jahr 2024 scheint aber den Tiefpunkt des Frankfurter Büovermietungsmarktes zu markieren und die seit Anfang 2025 erfolgten Mietvertragsabschlüsse und die insgesamt lebendigere Stimmung am Markt deuten auf eine Bodenbildung hin. Allerdings öffnet sich auch die Schere zwischen Pre-

mium-Lagen und Randlagen immer weiter. In letzteren funktionieren fast ausschließlich qualitativ hochwertige Objekte. Jeder Eigentümer wird daher gut beraten sein, die Qualität seiner Objekte so gut wie möglich zu steigern, um den hohen Ansprüchen der Nutzer gerecht zu werden. Gleichzeitig ist es in diesen herausfordernden Zeiten entscheidend, mit Augenmaß zu kalkulieren.

Es wird aber wichtig sein, eine Lösung für die vielen ungenutzten Gebäude zu finden und kreative neue Wege zu beschreiten. Um der Angebotsverknappung im CBD entgegenzuwirken, müssen neue Lösungen für einen sich verändernden Markt gefunden werden. Bis Jahresende ist von einem Umsatz deutlich über dem des Vorjahres auszugehen, zwischen 450.000 m² und 500.000 m² sind möglich.



review

wissenswertes über den Immobilienmarkt



Rahmhof

Rahmhofstraße 2-4

INVESTMENTMARKT STARTET SCHWACH

Der gewerbliche Investmentmarkt startet nach einem vergleichsweise starken 2024 verhalten in das neue Jahr, im ersten Quartal 2025 wurden rund 105 Mio. € umgesetzt. Das waren jedoch nur 11 % weniger als im selben Vorjahreszeitraum. Die leichte Belebung des Marktes schlägt sich aktuell aber noch nicht in den Zahlen nieder.

Stärkste Assetklasse waren mit 87 % Büroimmobilien, was jedoch auch mit der geringen Anzahl (6) an Verkäufen zusammenhängt, wenngleich Büroimmobilien in Frankfurt auch weiterhin eine zentrale Rolle spielen werden. Die größte Transaktion des Jahres war der Verkauf des Rahmhofs in der Rahmhofstraße 2-4, Schillerstraße 13 durch CILON, einem Projektentwickler, der das denkmalgeschützte Gebäude aus dem Jahr 1907 für eine deutsche Investorengemeinschaft von einem von ESR Europe beratenen Fonds erworben hat. Die Transaktion wurde erst mit Kommunikation Anfang 2025 gewertet. Der Verkaufspreis ist vertraulich. Core-Transaktionen blieben in den ersten drei Monaten des Jahres 2025 weiterhin Mangelware, knapp 80 % der Verkäufe waren opportunistisch oder value-add-Verkäufe. Paketverkäufe spielten im ersten Quartal 2025 keine Rolle. Internationale Investoren waren bis jetzt mit 46 % am Markt vertreten, auch da institutio-

nelle Investoren aufgrund der allgemeinen Gemengelage weiterhin zurückhaltend agieren.

Die größte Käufergruppe nach Zahlen waren auf Grund der geringen Anzahl an Verkäufen Projektentwickler, allerdings spiegelt das nur teilweise die Realität wider, auf dem aktuell vor allem private Investoren den Markt dominieren. Cilon hat zudem den Rahmhof für eine deutsche Investorengemeinschaft erworben. Auf Verkäuferseite

waren Spezialfonds mit 48 % die aktivste Gruppe.

Die Renditen bewegen sich weiterhin in einer Seitwärtsbewegung und trotz einer weiteren Leitzinssenkung Anfang März 2025 von 2,75 % auf 2,5 % kam es zu keiner Renditeanpassung, auch auf Grund des insgesamt sehr schwachen Marktes. Die Nettospitzenrendite für Büroimmobilien lag unverändert bei 4,6 %, für Geschäftshäuser bei 4,3 %, und die Logistik-Rendite verharrte bei 4,5 %.

Für Kurzleser:

Transaktionsvolumen Q1 2025 105 Mio. € schwacher Jahresauftakt, aber nur 11 % unter demselben Vorjahresquartal 2024 (Q1)

Größte Transaktionen Q1 2025 Rahmhof, Rahmhofsraße 2-4, Schillerstraße 13, Verkäufer: ein von ESR Europe beratener Fonds, Käufer: Projektentwickler Cilon für eine deutsche Investorengemeinschaft; Kaufpreis vertraulich

Stärkste Käufergruppe Q1 2025 private Investoren dominieren den Markt, Cilon kaufte den Rahmhof für eine deutsche Investorengemeinschaft

Stärkste Verkäufersgruppe Q1 2025 Spezialfonds (48 %)

Büroimmobilien stärkste Assetklasse Der Anteil von Büroimmobilien machte rund 87 % des Gesamtvolumens aus

Renditeniveau stagniert Die Renditen aller Nutzungsarten lagen auf dem Niveau von Q1 2024, trotz weiterer Leitzinsabsenkung kam es zu keiner weiteren Renditeanpassung

review

wissenswertes über den Immobilienmarkt



Frankfurt
photo by blackolive

FAZIT INVESTMENTMARKT

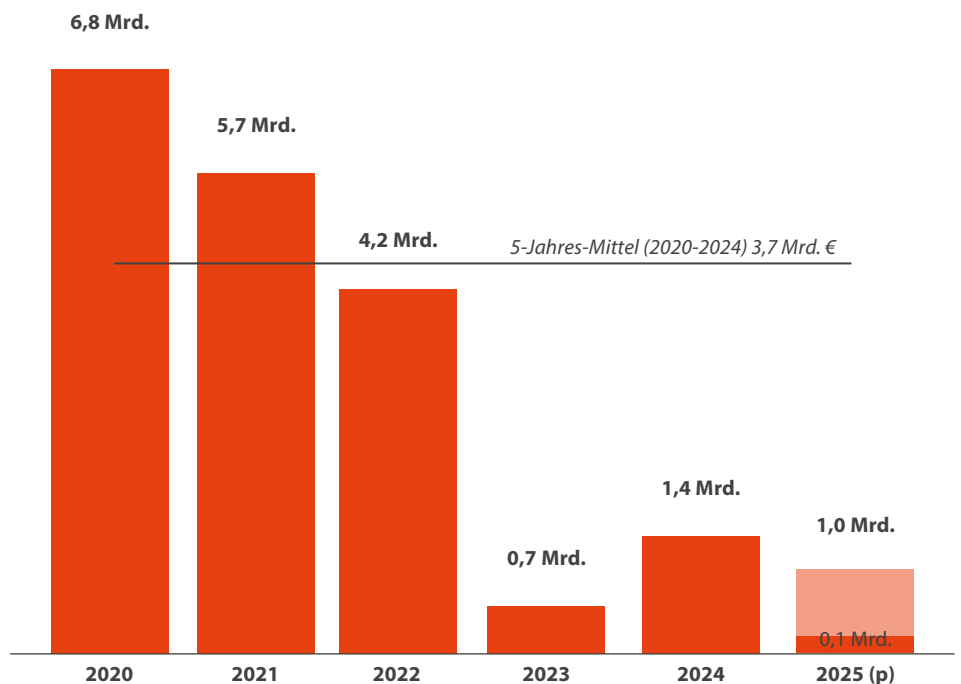
Der gewerbliche Investmentmarkt performte im ersten Quartal 2025 nur schwach. Es gab keinerlei größere Verkäufe zu vermelden. Das Volumen lag aber nur leicht unter dem Niveau der ersten Quartale der Vorjahre 2023 und 2024. Die Statistik ist auf Grund der geringen Anzahl an Transaktionen nur bedingt aussagekräftig. Zurückhaltung prägte den Markt in den ersten drei Monaten und vornehmlich Value-add Investoren sind aktuell am Markt aktiv. Das Marktgeschehen wird weiterhin von privaten Investoren dominiert. Es befinden sich (noch) kaum Objekte in der Pipeline. In Frankfurt wurden 2024 mit der HAUPTWACH EINS und dem Opernplatz alle Objekte aus dem Besitz der insolventen Signa-Gruppe verkauft, was das Transaktionsvolumen 2024 positiv beeinflusst hatte.

Aber da Frankfurt mit seinen Hochhäusern auch in der Vergangenheit immer wieder Sondereffekte verbuchen konnte, ist es aktuell noch schwieriger als früher die weitere Entwicklung vorherzusagen. Ein weiterer Unsicherheitsfaktor ist die noch nicht klar vorhersagbare Linie in der Politik auf Grund der kürzlich erfolgten Neuwahlen. Aufgrund der stark gestiegenen Bundesanleihen werden insbesondere institutionelle Investoren ihre Verkaufsbemühungen überdenken, denn eine Renditekompression

ist nun noch unwahrscheinlicher geworden. Nichtsdestotrotz ist ein Transaktionsvolumen von 1-Mrd-Euro ein mögliches Szenario

Von einer Erholung Richtung der vorpandemischen Zeit ist der Markt noch weit entfernt. Immer noch klafft eine Lücke zwischen den Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern, was die Prozesse (im großvolumigen) Segment

nach wie vor verlängert. Auch die weiter steigenden Leerstände auf dem Bürovermietungsmarkt werfen Schatten. Umnutzungsalternativen abseits von Schulen und Rechenzentren müssen entwickelt werden. Qualitativ hochwertige Flächen erfreuen sich aber einer immer weiter steigenden Nachfrage, was die gute Vermietungsleistung in Projekten im ersten Quartal 2025 belegt.



*Entwicklung des Transaktionsvolumens (Gewerbeimmobilienmarkt) Frankfurt 2020- 2025 (p)

reView

wissenswertes über den immobilienmarkt



Frankfurt
photo by shutterstock

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.

reView

wissenswertes über den Immobilienmarkt



Frankfurt

photo by shutterstock

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.