

reView

wissenswertes über den immobilienmarkt



reView

wissenswertes über den immobilienmarkt

Liebe Leserinnen und Leser,

während der Frankfurter Büovermietungsmarkt durch eine Reihe von großen Vermietungen im vierten Quartal ein Jahresendfeuerwerk erlebte und der Flächenumsatz fast an der 500.000 m²-Marke kratzte, fiel die sonst so übliche Jahresend-Rally auf dem gewerblichen Investmentmarkt fast aus. Interessenten gab es, aber das nachgefragte Produkt war leider Mangelware.

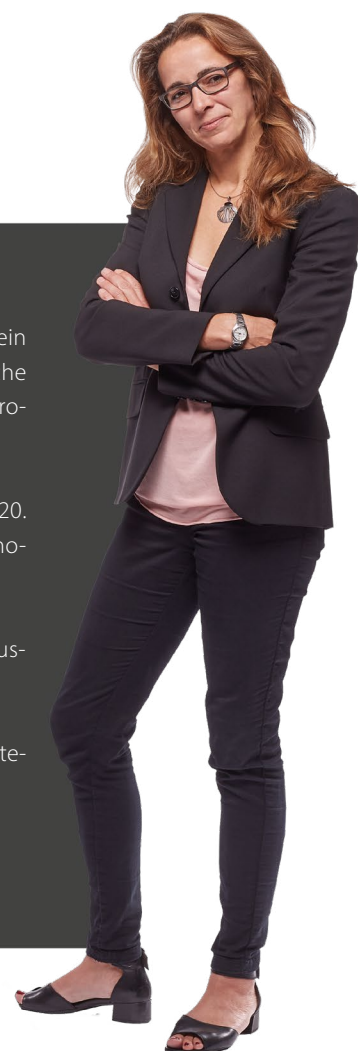
Auch wenn die Pandemie noch nicht vorbei ist, zeigte sich der Büovermietungsmarkt deutlich aktiver als in 2020. Für die nahe Zukunft zeichnet sich kein erneuter Einbruch der Nachfrage ab und die Mietpreise haben sich auf hohem Niveau eingependelt, wenngleich der Leerstand auf über 1.000.000 qm gestiegen ist.

Wie sich die einzelnen Teilmärkte entwickelt haben, was die Gründe dafür waren und wohin die Reise 2022 voraussichtlich gehen wird, haben wir in unserem aktuellen reView für Sie 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



Boersenplatz Eschborn, Boersenplatz 1-6
holger meyer gmbh

Jahresendrally führt zu respektablem Flächenumsatz

Im vierten Quartal 2021 wurde mit ca. 199.100 m² und 212 Abschlüssen doppelt so viel Fläche wie in den jeweiligen Vorquartalen umgesetzt; dies mündete in ein respektables Jahresergebnis von ca. 485.000 m² bei 723 Deals, eine Steigerung um 33 % gegenüber dem Vorjahr..

Zu diesem guten Ergebnis trugen die fünf im 4. Quartal abgeschlossenen Verträge mit in Summe gut 75.000 m² im Segment über 10.000 m² wesentlich bei, allen voran der größte Deal des Jahres, die Anmietung über rund 21.400 m² im Projekt Boersenplatz Eschborn durch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA). Das große Flächensegment legte damit gegenüber 2020 um 46 % zu. Weitere nennenswerte große Deals waren die Anmietung von Worldline Germany im Atricom in der Lyoner Straße 15 über rund 15.400 m², gefolgt von zwei weiteren Anmietungen: LBIH für das Gericht in der Hahnstraße 25 und ein zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses reViews noch vertraulich zu behandelndem Mieter aus dem Finanzdienstleistungssektor im Teilmarkt Niederrad in der Größenordnung von jeweils über 13.000 m². Auch das mittlere Segment zwischen 1.001 m² und 10.000 m² konnte Zuwächse von rund 50 % verbuchen. Besonders deutlich war die Steigerung im Bereich zwischen 5.001 m² und 10.000 m², hier wurden sogar 67 % mehr als im Vorjahr vermietet. Das kleine Segment bis 1.000 m² leg-

te um 21 % zu und bildete mit 639 Deals eine stabile Basis des Marktes. Stärkste Branche im Jahr 2021 waren mit knapp 17 % öffentliche Verwaltung, Verbände, und soziale Einrichtungen, da in diesem Sektor mehrere großflächige Anmietungen getätigt wurden. Etwas mehr als die Hälfte des Umsatzes, knapp 45.000 m², mieten die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BimA) und die Landesbetriebe Bau und Immobilien Hessen (LBIH) für verschiedene öffentliche Einrichtungen, wie BAFA (s. o.) und das Gericht an, rund 10.800 m² gingen in zwei Tranchen an das Jobcenter im Palazzo Fiorentino in Sachsenhausen über blackolive. Finanzdienstleister erreichten nur noch einen Anteil von 15 %, unter anderem durch die Worldline-

Anmietung. Unternehmen aus dem Finanzwesen mieteten allerdings generell im historischen Vergleich weniger Fläche im Central Business District (CBD) an, nur rund 27.500 m², dafür umso mehr in Backoffice-Standorten wie beispielsweise Niederrad, wo sie Mietverträge über fast 35.000 m² unterzeichneten. Beratungsunternehmen, die schon in den letzten Jahren in Frankfurt regelmäßig die meisten Deals schlossen, haben zumindest nach der Anzahl der Verträge (130) wieder zu alter Stärke zurückgefunden und auch nach Fläche sind sie mit rund 13 % die drittstärkste Nachfragegruppe. Mit jeweils rund 11 % waren IT- und Technologieunternehmen sowie Bau- und Immobiliendienstleister fast gleichstark vertreten.

Fast reView

↑ BÜROFLÄCHENUMSATZ 2021	ca. 485.000 m ²
↑ LEERSTANDSQUOTE Q4 2021	9,1 %
↑ LEERSTAND Q4 2021	ca. 1.057.500 m ²
↔ Ø-MIETE 2021	21,70 €/m ²
↗ SPITZENMIETE 2021	45,50 €/m ²
↘ FERTIGSTELLUNGEN 2022	ca. 187.500 m ²
↘ VORVERMIETUNGSQUOTE 2022	57 %
↘ TRANSAKTIONSVOLUMEN 2021	5,7 Mrd. €
↘ SPITZENRENDITE BÜRO (NETTO) Q4 2021	2,75 %



Atricom

Lyoner Straße 15

Backoffice-Standorte stark, CBD stabil

Gerade in den letzten drei Monaten des Jahres wurden eine Reihe von größeren Deals in Eschborn und Niederrad geschlossen, aber der CBD kann nach wie vor mit stabilen 30 % des Gesamtflächenumsatzes punkten.

Die größten Profiteure des gestiegenen Flächenumsatzes waren Niederrad und mit Einschränkung der Bereich des Frankfurter Flughafens. In Niederrad versechsfachte sich der Umsatz gegenüber demselben Vorjahreszeitraum und erklimmte mit leicht über 60.000 m² das Niveau des Jahres 2018. Am Flughafen trug der Eigentümerabschluss von Siemens aus dem ersten Quartal maßgeblich zu dem guten Jahresergebnis bei. Eschborn konnte nicht zuletzt durch den jüngst erfolgten Abschluss der BAFA sein hohes Vorjahresniveau halten. Rückgänge des Flächenumsatzes zwischen 25 % und 35 % mussten die Teillagen Bankenviertel, Frankfurt Nord, Frankfurt Ost II und der Offenbacher Kaiserlei hinnehmen. Im Bankenviertel lag dies an der sehr guten Vermietungsleistung im FOUR-T1 im Jahr 2020, wo allein mit den Mietverträgen von Freshfields und der DekaBank mehr als 30.000 m² Fläche umgesetzt wurde, wohingegen der größte Deal im Teilmarkt in diesem Jahr gerade mal 8.000 m² betrug. In den drei anderen genannten Teillagen war in den letzten sechs Jahren ein sehr volatiler Flächenumsatz zu er-

kennen, 2021 schwächelte das mittlere Flächen-segment in diesen Lagen deutlich. Im CBD, zu dem die Teilmärkte Bankenviertel, Westend und City zählen, wurden aber trotzdem noch rund 30 Prozent des gesamten Flächenumsatzes erzielt. Finanzdienstleister tendierten dazu, größere Flächen in Backoffice-Standorten und kleinere repräsentative Dependancen im deutlich teureren zentralen CBD anzumieten. Auch in Zukunft ist

voraussichtlich nicht damit zu rechnen, dass Finanzdienstleister wieder die tragende Säule des Frankfurter Büromarkts sein werden, wenngleich sie in Frankfurt nach wie vor eine wichtige Rolle spielen. Aber die angestoßenen Tendenzen zu mehr Home-Office, Telearbeit und flexiblen Arbeitszeitmodellen werden mittelfristig wohl auch zu einem weiteren Büroflächenabbau in dieser Branche führen.

FRANKFURT	1-3 CBD*	4 CITY RAND	5 CITY WEST	6 SÜD
Umsatz:	145.500 m ²	64.100 m ²	19.800 m ²	21.500 m ²
(% an Gesamt):	30,0 %	13,2 %	4,1 %	4,4 %
Leerstand:	209.900 m ²	97.200 m ²	79.800 m ²	44.000 m ²
Ø-Miete:	30,60 €/m ²	26,70 €/m ²	17,30 €/m ²	19,70 €/m ²
Bestand:	3.751.100 m ²	1.374.100 m ²	687.400 m ²	579.600 m ²
FRANKFURT	7 WEST	8 NORD	9 OST 1	10 OST 2
Umsatz:	16.400 m ²	22.700 m ²	32.500 m ²	8.700 m ²
(% an Gesamt):	3,4 %	4,7 %	6,7 %	1,8 %
Leerstand:	123.300 m ²	60.700 m ²	52.600 m ²	48.700 m ²
Ø-Miete:	12,50 €/m ²	9,20 €/m ²	16,90 €/m ²	12,00 €/m ²
Bestand:	1.277.700 m ²	674.600 m ²	537.900 m ²	305.000 m ²
FRANKFURT	11 NIEDERRAD	12 AIRPORT	13 ESCHBORN	14 KAISERLEI
Umsatz:	60.500 m ²	30.100 m ²	59.800 m ²	3.400 m ²
(% an Gesamt):	12,5 %	6,2 %	12,3 %	0,7 %
Leerstand:	55.600 m ²	55.700 m ²	197.900 m ²	63.100 m ²
Ø-Miete:	14,10 €/m ²	19,50 €/m ²	16,00 €/m ²	11,00 €/m ²
Bestand:	653.900 m ²	627.500 m ²	994.900 m ²	212.100 m ²
GESAMT	UMSATZ	Ø-MIETE	LEERSTAND	BESTAND
	485.500 m ²	21,70 €/m ²	1.057.500 m ²	11.676.500 m ²

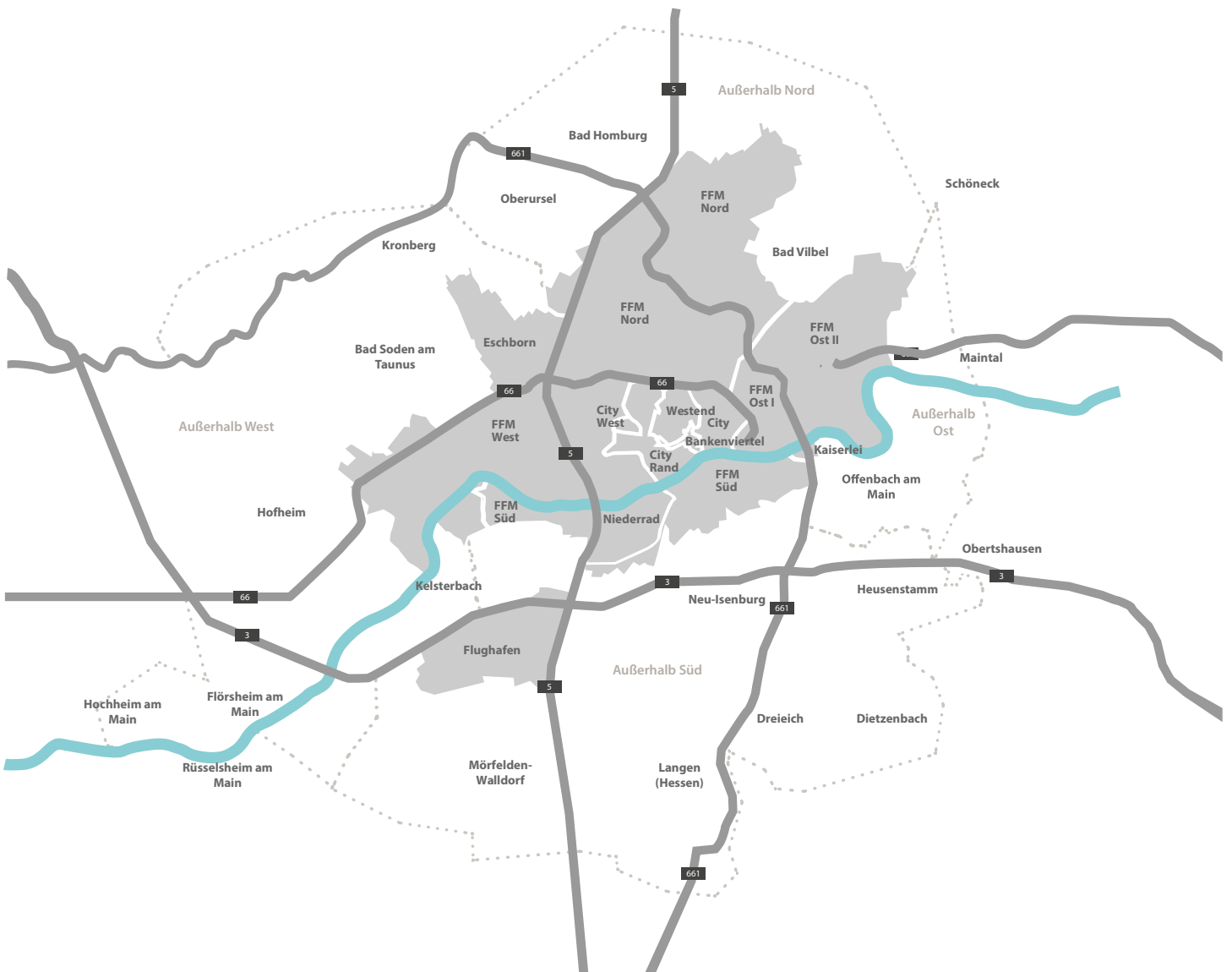
*CBD = Central Business District (Bankenviertel, Westend, City)

reView

wissenswertes über den Immobilienmarkt



Frankfurt Teilmärkte





Senckenbergturm, Senckenberganlage 19
99 West Tower GmbH

Mieten, Leerstand und Fertigstellungen

Der Leerstand ist im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen und lag Ende 2021 bei 1,05 Millionen m², die Leerstandsquote notierte bei 9,1 % gegenüber 7,3 % Ende 2020. Im CBD betrug die Leerstandsquote nur rund 5,6 % und lag damit deutlich unter der des Gesamtmarktes. Während Niederrad auf Grund vieler größerer Anmietungen in Bestandgebäuden einen deutlichen Rückgang des Leerstands erfuhr, gab es in Lagen wie der City West und Frankfurt West auf Grund einzelner Objekte, wie etwa das Cielo und die Lateral Towers, die zur Disposition stehen, starke Zuwächse des Leerstands. Die höchste Leerstandsquote von knapp 30 % wies nach wie vor der kleinräumige Teilmarkt Offenbach Kaiserlei auf, wozu primär zwei Objekte, MainOffice und Strahlenbergerstraße 45, beitrugen.

Die Mietpreise haben sich nach einem Zwischenjahres-Hoch auf nach wie vor hohem Niveau eingependelt. Während die Durchschnittsmiete mit 21,70 €/m² ein leichtes Minus von 0,20 €/m² hinnehmen musste, hat sich die Spitzenmiete sogar noch leicht um 0,50 €/m² auf 45,50 €/m² erhöht. Das leichte Absinken der Durchschnittsmiete war auf großflächigere Abschlüsse in Bestandsgebäuden an Backoffice-Standorten zurückzuführen, der leichte Anstieg der Spitzenmiete wiederum ging auf hochprei-

sige Abschlüsse in Premium-Objekten wie Marienturm und Omniturm zurück.

Die Fertigstellungen lagen mit rund 199.600 m² unter dem Wert des Vorjahres, die Vorbelegungsquote war mit 78 % hoch. Im vierten Quartal 2021 wurde neben den Gebäuden für Deloitte, Deka und DFB der Bau des ca. 26.700 m² großen Senckenbergturms beendet, der zu 69 % vermietet ist. 2022 werden nach aktuellem Kenntnisstand rund 187.500 m² fertiggestellt, wovon 57 % bis jetzt schon belegt

sind. 2023 steigt das Volumen dann wieder auf fast 300.000 m² an, wobei gut 100.000 m² lediglich nach Vorvermietung projektiert sind, die Vorbelegungsquote liegt bei 15 %. Neben mangelnder Nachfrage können auch deutlich längere Lieferzeiten eine Verzögerung am Bau zur Folge haben. Projekte sind bei Großanmietungen sehr gefragt. Die jeweils größten Abschlüsse der letzten drei Jahre wurden alle in Projekten, zweimal in Eschborn (BAFA, 2021, Samsung, 2020) und einmal in Niederrad (Deutsche Bank, 2019), geschlossen.

Für Kurzleser:

Büromarkt mit Jahresend-Rally Flächenumsatz 33 % über Vorjahr, starkes viertes Quartal mit fast 200.000 m² Flächenumsatz, Gesamtjahresumsatz: 485.000 m²

Größter Deal 2021 Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA), Projekt Boersenplatz Eschborn (Boersenplatz 1-6, Eschborn), ca. 21.400 m², 4ten Quartal 2021

Zunahmen in fast allen Flächenklassen stärkste Zunahme im Segment 5.001 m² bis 10.000 m² (+67 %), aber auch deutlich mehr Deals > 10.000 m² im 4ten Quartal 2021

Öffentliche Hand mit 17 % stärkste Nachfragegruppe Finanzdienstleister: 15 %, Berater: 13 %, schlossen aber mit 130 Deals mit Abstand die meisten Verträge

Backoffice-Standorte im Fokus, CBD stabil bei 30 % in Niederrad und Eschborn v.a. größere Anmietungen der öffentlichen Hand, aber auch anderer Branchen

Mietpreise nach Zwischenjahres-Hoch auf hohem Niveau eingependelt Spitzenmiete leicht auf 45,50 €/m²/Monat (+ 0,50 €/m²) gestiegen, Durchschnittsmiete: 21,70 €/m²/Monat, (- 0,20 €/m²)

Leerstand weiter gestiegen Leerstandsquote bei 9,1 %, große Unterschiede in den einzelnen Teilmärkten; CBD mit 5,6 % deutlich unter dem Gesamtmarkt

Fertigstellungsrate leicht gesunken Gesamtfertigstellung 2021: 199.600 m², Belegungsquote 78 %, 2022: 187.500 m² (57 %) 2023: > 250.000 m² erwartet



Niederrad

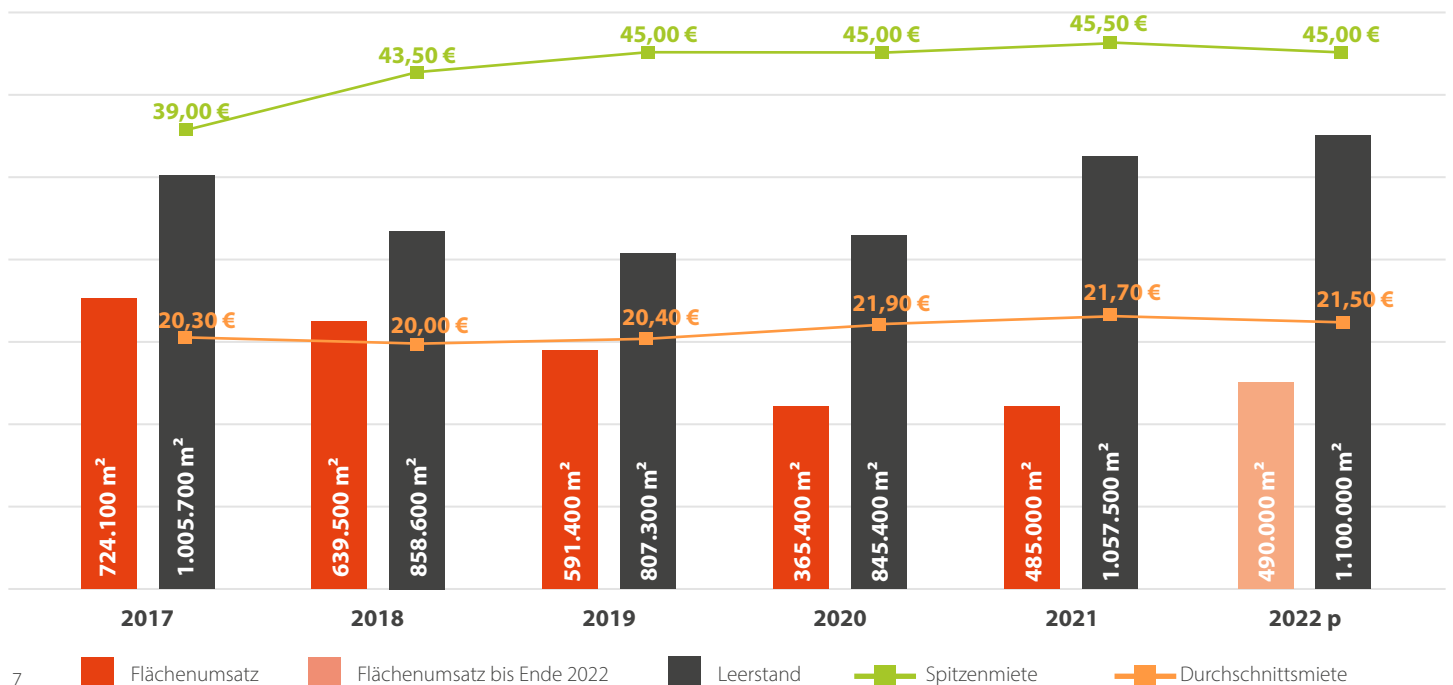
photo by blackolive

Fazit Vermietung

Das starke vierte Quartal hat das Jahresergebnis in die Höhe schnellen lassen, eine Reihe großvolumiger Deals hat dazu maßgeblich beigetragen. Die Nachfrage war deutlich stärker, wengleich sich viele Unternehmen nur vorsichtig zu langfristigen Entscheidungen bewegen ließen, teilweise dauern Verhandlungen auch länger. Aber insgesamt scheint die Schockstarre aus der Anfangszeit der Pandemie überwunden und nun gilt es mit den neuen Gegebenheiten umzugehen, neue Strukturen, Arbeitswelten und Modelle werden erprobt. Die zwischen 2017 und

2019 boomende Co-Working Branche hat sich auch 2021 noch nicht wirklich erholt und einige Anbieter mussten entweder rapide verkleinern oder sogar schließen, wengleich auch sie unzweifelhaft ein wichtiger Mosaikstein in der neuen Arbeitswelt sein werden. Der Leerstand hat stark zugenommen, auch vor allem durch einzelne große Gebäude, die leergezogen werden (sollen). Der vorläufige Höchststand an Fertigstellungen war 2020 erreicht, seitdem ging die Zahl wieder leicht zurück, auch 2022 wird nochmal etwas weniger Fläche fertig, erst ab 2023

sind wieder mehr Projekte angekündigt, wovon ein Teil nur nach einer entsprechenden Vorvermietungsquote in den Bau geht. Teilweise verzögern Lieferengpässe Baufertigstellungen. Die Mietpreise haben sich auf hohem Niveau eingependelt und werden dort aller Voraussicht nach auch 2022 verharren, eventuell mit kleinen Abschlägen in den Randlagen. Insgesamt ist die Stimmung am Markt jedoch deutlich besser als im letzten Jahr und auch für 2022 ist von einem Flächenumsatz auf dem diesjährigen Niveau auszugehen, eventuell auch leicht darüber.





FOUR, Große Gallusstraße 10-14
Groß & Partner

Investmentmarkt leicht unterdurchschnittlich

Der gewerbliche Frankfurter Investmentmarkt schloss zum vierten Quartal 2021 rund 17 % unter dem Vorjahr ab, das Transaktionsvolumen lag bei rund 5,7 Mrd. €. Auch nach Anzahl wurden mit 90 Verkäufen 14 Deals weniger als 2020 abgewickelt.

Stärkste Assetklasse war die Büroimmobilie, auf sie entfiel 85 % des gesamten Transaktionsvolumens. Fast alle anderen Klassen hatten nur Anteile von unter 2 %, lediglich Mischnutzungen lagen bei 6 %. Größter Deal des vierten Quartals war der Verkauf des Fürstenhofs in der Gallusanlage 2 für deutlich über 150 Mio. Euro von der Deutschen Fonds Holding an die Momeni Gruppe zusammen mit einem deutschen Versorgungswerk. Der größte Deal des Jahres blieb der Verkauf des FOUR-T1, welches am Anfang des dritten Quartals als teuerste jemals in Deutschland getätigte Transaktion für 1,4 Mrd. Euro durch ein Joint Venture aus Allianz und der Bayerischen Versorgungskammer gekauft wurde. Das mit Abstand größte Transaktionsvolumen wurde mit nur 7 Verkäufen, aber einem Anteil von 45 % am Gesamtvolumen daher im Bankenviertel erzielt. Es ist kaum verwunderlich, dass 45 % des Gesamtvolumens auf Core-Verkäufe entfiel und das dritte Quartal mit 2,5 Mrd. Euro - und nicht wie sonst üblich das vierte Quartal - das stärkste war, in dem nur rund 1,3 Mrd. Euro umgesetzt wurden. In den anderen Teilmärkten wurde zwischen 0 % (Flughafen)

und 9 % (Eschborn) investiert. Der Produktmangel im Core- und mit Einschränkung auch im Core Plus-Segment hat dazu geführt, dass mehr als die Hälfte aller Deals in den risikoreicheren Klassen geschlossen wurden. Portfolio-Transaktionen spielten 2021 mit nur 5 % kaum eine Rolle.

Die größte Käufergruppe blieb auf Grund des Mega-Deals FOUR-T1 Versicherungen mit nur 4 Ankäufen, gefolgt von Projektentwicklern, die mit 23 Deals auch die meisten Objekte erwarben. Diese hatten als zweitstärkste Gruppe aber nur einen Anteil von 15 % am Gesamtvolumen. Auf Verkäuferseite waren Projektentwickler die aktivsten Player, sie verkauften

16 Objekte mit einem Volumen von über 2 Mrd. Euro, auch hier ist die Dominanz des Mega-Deals unbestritten. Ebenfalls 16 Gebäude wurden durch private Anleger veräußert, welche die hohen Preise ausnutzten, ihr Anteil lag bei 12 %, wobei sie mehrheitlich Objekte unter 50 Mio. Euro losschlugen.

Die Renditen sanken weiter auf Grund der hohen Nachfrage bei nach wie vor fehlendem Produkt: Die Netto-Spitzenrendite für Büroimmobilien und Logistikobjekte fielen am stärksten. Der Druck auf die Renditen wird trotz steigender Zinsen und der sehr hohen Inflation im Jahr 2022 weiter zunehmen.

Für Kurzleser:

Transaktionsvolumen mit 5,7 Mrd. € 17 % unter Vorjahr keine Jahresend-Rally, stark dominiert durch Mega-Deal FOUR aus dem dritten Quartal

Größte Transaktion 2021 FOUR-T1, Große Gallusstraße 14-16, KP: 1,4 Mrd. €, Verkäufer: Groß & Partner, Käufer: JV aus Allianz und Bayerischen Versorgungskammer

Stärkste Käufergruppe 2021 Versicherungen (38 %), sie standen bei den beiden größten Transaktionen auf Käuferseite (FOUR-T1, Skyper), die meisten Ankäufe durch Projektentwickler

Stärkste Verkäufergruppe 2021 Projektentwickler verkauften die meisten Objekte (16), standen auf Verkäuferseite des Mega-Deals FOUR-T1, Gesamterlös > 2 Mrd. €

Büroimmobilien stärkste Assetklasse Der Anteil von Büroimmobilien machte rund 85 % des Gesamtvolumens aus, die anderen Assetklassen nur mit 2 % bis 6 % beteiligt

Renditen weiter gefallen Netto-Spitzenrenditen Büro (0,15 % auf 2,75 %) und Logistik (-0,6 % auf 3,2 %) am stärksten gefallen, Produktmangel



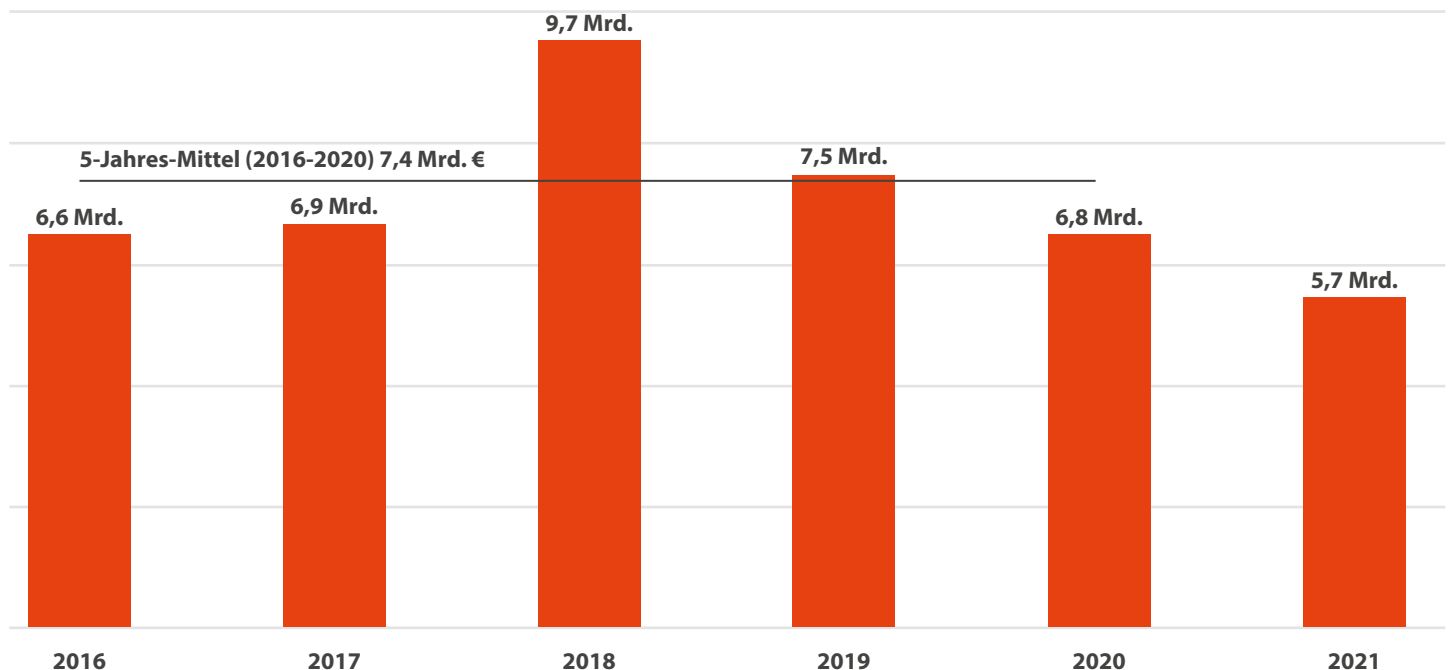
Fürstenhof
Gallusanlage 2

Fazit Investmentmarkt

Der Frankfurter Gewerbeinvestmentmarkt hat zum Jahresende das 5-Jahres-Mittel unterschritten, aber dafür eine nie dagewesene Großtransaktion (FOUR) hervorgebracht, die den Markt in vielerlei Hinsicht beeinflusst hat. Fast 4 Mrd. Euro wurden mit 12 Transaktionen umgesetzt, das waren 67 % des Gesamtinvestitionsvolumens. Das Jahresendfeuerwerk ist ausgeblieben, wohl auch in Ermangelung geeigneter Objekte. Der Fokus der Investoren liegt nach wie vor auf Core-Objekten, die Produktknappheit hat aber zu einem weiteren Ausweichen auf risikoreichere Objekte geführt. Projektentwickler waren

stark am Geschehen beteiligt, insbesondere nach Anzahl der Ankäufe dominierten sie das Geschehen. Internationale Investoren waren nur zu 22 % an Transaktionen beteiligt, Reisebeschränkungen durch die Pandemie und die generelle Unsicherheit waren daran nicht ganz unschuldig. Das Fehlen von Investitionsobjekten hat Käufer auch auf Randlagen ausweichen lassen, obwohl im Zuge des FOUR-Deals der Löwenanteil auf das Bankenviertel entfiel. Da sich nur wenige große Objekte aktuell auf dem Markt befinden, ist für 2022 von einem Transaktionsvolumen auf einem ähnlichen Niveau

auszugehen. In der Pipeline befindet sich der Marienurm, dessen Abschluss wohl kurz bevorsteht. Einige ursprünglich geplanten Verkäufe wurden wieder zurückgezogen und für 2022 sind keine Fertigstellungen von Premium-Türmen im CBD avisiert, eine Entspannung am Investmentmarkt ist daher nicht in Sicht. Auch für die nahe Zukunft ist davon auszugehen, dass Projektentwickler weiterhin die aktivsten Akteure sein werden. Möglicherweise bringt das Übernahmeangebot von Brookfield an Alstria Office etwas Bewegung in den Markt, die Frist läuft Anfang 2022 aus.





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.

