reView

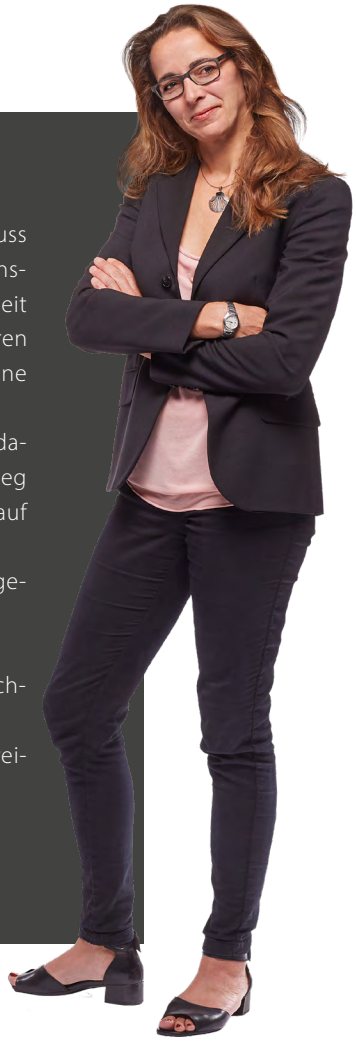
wissenswertes über den immobilienmarkt

blackolive

Marktbericht 2023

reView

wissenswertes über den immobilienmarkt



Liebe Leserinnen und Leser,

der Frankfurter Büromarkt hat die 400.000 m²-Marke nicht knacken können, dafür wäre ein echter Großabschluss über 15.000 m² notwendig gewesen. Der Investmentmarkt hat noch mehr Federn lassen müssen und das Transaktionsvolumen ist unter 1 Mrd. € und damit auf das Niveau von 2009 zurückgefallen. Der Leerstand liegt seit Sommer über 1 Mio. m² und wird vermutlich so schnell auch nicht wieder abnehmen. Unternehmen reduzieren weiterhin Flächen aufgrund von New Work, Home-Office und der Gesamtgemengelage rund um verschiedene Krisen. In der Folge kommen zudem weitere Untermietflächen auf den Markt.
Die Mietpreise haben hingegen noch Steigerungspotential, sowohl in der Spitze als auch im Durchschnitt, darüber sollte auch der kurzfristige Rückgang der Durchschnittsmiete nicht hinwegtäuschen. Der Renditeanstieg im Investmentmarkt sollte seinen Höhepunkt erreicht haben und die Preiskorrekturen dürften im Jahresverlauf 2024 zu einem Ende kommen.
Die auf den ersten Blick steigenden Mietpreise können mittel- bis langfristig sogar mit Einsparungen einhergehen, allerdings müssen sich alle Akteure auf die veränderten Rahmenbedingungen einstellen.

Wie sich die Situation im Detail im Frankfurter Gewerbeimmobilienmarkt darstellt und wie die weiteren Aussichten im Jahr 2024 sind, haben wir für Sie in unserem aktuellen reView zusammengefasst.
Wir wünschen Ihnen viel Freude bei der Lektüre. Zögern Sie nicht, sich bei Fragen, Anmerkungen oder für weitere 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

Matchbox - Frankfurter Straße 110, Eschborn
Lang & Cie Real Estate AG

Frankfurter Büromarkt: Schwacher Jahresabschluss

Das Jahr ging mit einem Flächenumsatz von rund 387.000 m² und 603 Mietverträgen im Frankfurter Büromarkt, welcher das Stadtgebiet Frankfurt, Eschborn und den Offenbacher Kaiserlei umfasst, zu Ende. Das entspricht einem Rückgang um 10 % und um mehr als 80 Verträge gegenüber dem Vorjahr 2022.

Größter Deal war die Anmietung der dwpbank über rund 12.500 m² im Projekt PHOENIX in der Kölner Straße 5 in Eschborn. Auch bei dieser Anmietung zeigte sich, wie bei vielen anderen, der anhaltende beziehungsweise sich fortsetzende Trend zur Flächenverkleinerung. Das Unternehmen belegt aktuell im Bestandsgebäude an der Bockenheimer Warte viel mehr Fläche als das im Projekt PHOENIX der Fall sein wird. Die mannigfaltigen Unsicherheitsfaktoren in der Wirtschaft und der Gesellschaft drücken auf die Risikobereitschaft von Unternehmen und gestalten die Zukunft unsicher. Darüber hinaus dauert es in der Regel auch deutlich länger, bis ein Mietvertrag zum Abschluss kommt. Seit die Welt in einen Krisenmodus gegangen ist, sind große Abschlüsse mit Ausnahme des schon lange geplanten Baustartes des Eigennutzers giz im vergangenen Jahr eher Mangelware. Im Segment über 10.000 m² wurde daher rund 57 % weniger Fläche umgesetzt als 2022. Die Verkleinerungstendenzen schlagen sich in der gestiegenen Nachfrage im mittleren Segment und der Zunahme des Leerstands nieder, während fast alle anderen Flächenklassen Einbußen hinnehmen mussten. In der Flächenklasse 2.000 m² bis 10.000 m² wurde rund 25 % mehr Fläche vermietet. Die insgesamt gebremste Nachfrage hat allerdings selbst im kleinteiligen Bereich bis 1.000 m² zu einem 16-prozentigen Rückgang des Umsatzes geführt. Die Anzahl der Verträge sank hier sogar auf das Niveau von 2020. Stabile Flächenumsätze und Anzahl der Deals konnte im Bereich zwischen 1.000 m² und 2.000 m² beobachtet werden. Durch die Anmietung der Deutschen Wertpapierbank und Anmietungen der Universal Investment über rund 9.600 m² aus dem ersten Quartal sowie einiger mittelgroßer Finanzunternehmen wie American Express und State Street Bank konnten Finanzdienstleister ihre Vorrangstellung behaupten, ihr Anteil lag allerdings nur bei 17 %. Öffentliche Verwaltungen, Bau und Immobiliendienstleister sowie Technologieunternehmen waren für jeweils rund 12 % des Gesamtumsatzes verantwortlich. Dies überrascht nicht wirklich, da die öffentliche Hand sich in Krisen immer recht resistent zeigt, Technologieunternehmen in der ‚neuen Welt' in allen Bereichen gebraucht werden und die Baubranche üblicherweise erst zeitverzögert auf Krisen reagiert.

Fast reView	
BÜROFLÄCHENUMSATZ 2023	ca. 387.000 m²
LEERSTANDSQUOTE 2023	9,7 %
LEERSTAND 2023	ca. 1.125.300 m²
Ø-MIETE 2023	22,90 €/m²
SPITZENMIETE 2023	47,00 €/m²
FERTIGSTELLUNGEN 2024	ca. 131.600 m²
VORVERMIETUNGSQUOTE 2024	73 %
TRANSAKTIONSVOLUMEN 2023	0,7 Mrd. €
SPITZENRENDITE BÜRO (NETTO) 2023	4,6 %

PHOENIX - Kölner Straße 5, Eschborn
Indigo Invest und vitura GmbH

CBD mit leichtem Rückgang, City Rand nachgefragt, Mietpreise gegenläufig

Der Frankfurter Central Business District (CBD), wozu die Teilmärkte Bankenviertel, Westend und City gehören, konnte rund 29 % des Gesamtumsatzes auf sich vereinen, dies entspricht einem Rückgang um 32 % gegenüber 2022.

Die größte Nachfrage verbuchte der Teilmarkt City Rand, der Bereich konnte mit einer Reihe von Neubauten und Projekten wie The Spin, ONE und Timber Pioneer in Kombination mit der zentralen Lage punkten. Der Rückgang des Flächenumsatzes im CBD ist wenig überraschend, da unter den zehn größten Deals nur ein Vertrag im CBD geschlossen wurde: die Anmietung des Kreativzentrum Massif Central über 5.800 m² im Bethmannhof im ersten Quartal 2023. Die größten Zuwächse verbuchte der Teilmarkt Airport, welcher vom zweitgrößten Abschluss des Jahres im Projekt The Move Orange in Gateway Gardens profitierte. Zweiter Gewinner war die Randlage Frankfurt West, hier wurden zwei der zehn größten Verträge geschlossen, alle drei Mieter wollen noch nicht genannt werden. Frankfurt Ost und Süd sowie Niederrad konnten Zunahmen zwischen 20 und 30 % verbuchen. Der Flächenumsatz in Eschborn liegt zwar unter dem des Jahres 2022, da hier der Eigennutzer-Baustart der giz stark zu Buche schlug. Insgesamt erfreute der Teilmarkt sich jedoch einer guten Nachfrage und neben dem größten Abschluss des Jahres im Projekt PHOENIX vermieteten sich auch andere Projekte wie etwa das MATCHBOX, wo kurz vor Fertigstellung Anfang 2024 keine Flächen mehr zur Vermietung stehen, sehr gut.

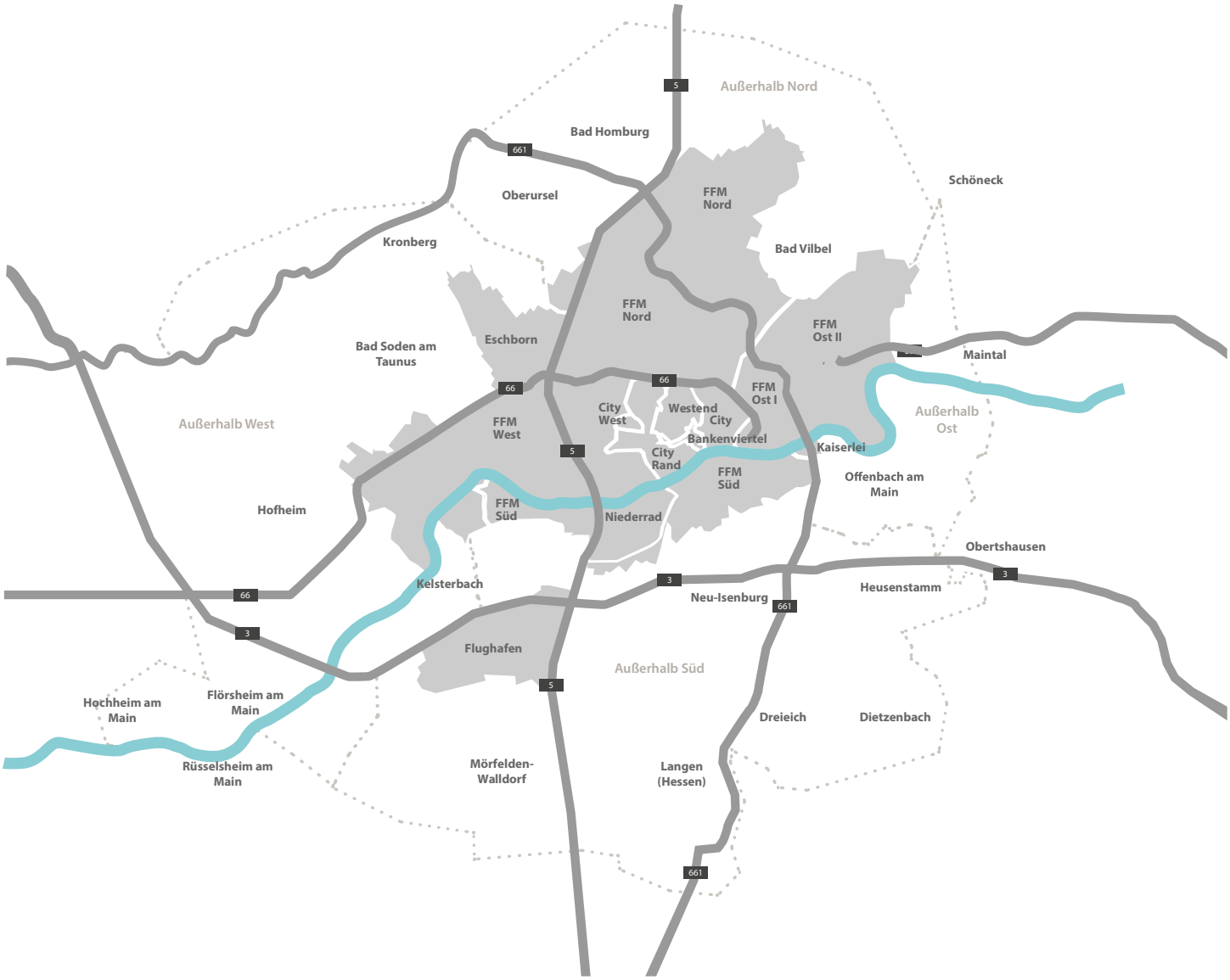
Die Mietpreise entwickelten sich gegenläufig, während die Spitzenmiete um einen Euro auf 47,00 €/m² stieg, sank die Durchschnittsmiete leicht um 90 Cent auf 22,90 €/m². In den hochwertigen Gebäuden rechtfertigten höhere Standards auch deutlich höhere Mieten, in Projekten wie dem FOUR ebenso wie in Bestandsgebäuden wie zum Beispiel dem Marienturm und dem Opernturm. Da die größeren Verträge zwischen 8.000 m² und 13.000 m² ausnahmslos außerhalb des CBDs stattfanden, gab die Durchschnittsmiete kurzfristig leicht nach.

FRANKFURT	1-3 CBD*	4 CITY RAND	5 CITY WEST	6 SÜD
Umsatz:	112.500 m²	68.900 m²	5.600 m²	29.400 m²
(% an Gesamt):	29,1 %	17,8 %	1,4 %	7,6 %
Leerstand:	237.300 m²	127.700 m²	96.900 m²	30.500 m²
Ø-Miete:	30,70 €/m²	25,50 €/m²	19,40 €/m²	18,50 €/m²
Bestand:	3.753.000 m²	1.447.000 m²	687.400 m²	532.500 m²
FRANKFURT	**7 WEST**	**8 NORD**	**9 OST 1**	**10 OST 2**
Umsatz:	28.000 m²	11.200 m²	29.900 m²	14.900 m²
(% an Gesamt):	7,2 %	2,9 %	7,7 %	3,9 %
Leerstand:	92.200 m²	49.300 m²	67.900 m²	27.400 m²
Ø-Miete:	13,50 €/m²	14,10 €/m²	20,10 €/m²	11,10 €/m²
Bestand:	1.283.400 m²	604.300 m²	553.600 m²	294.700 m²
FRANKFURT	**11 NIEDERRAD**	**12 AIRPORT**	**13 ESCHBORN**	**14 KAISERLEI**
Umsatz:	17.300 m²	26.500 m²	37.700 m²	5.100 m²
(% an Gesamt):	4,5 %	6,8 %	9,7 %	1,3 %
Leerstand:	66.600 m²	107.000 m²	157.200 m²	65.300 m²
Ø-Miete:	15,00 €/m²	21,90 €/m²	17,90 €/m²	14,50 €/m²
Bestand:	651.900 m²	692.800 m²	926.800 m²	190.400 m²
GESAMT	**UMSATZ**	**Ø-MIETE**	**LEERSTAND**	**BESTAND**
	387.000 m²	22,90 €/m²	1.125.300 m²	11.617.900 m²

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

Frankfurt Opernplatz
shutterstock

Frankfurt Teilmärkte



FOUR - Große Gallusstraße 10-14
Groß & Partner

Steigender Leerstand und gut gefüllte Pipeline

Der Leerstand ist von rund 915.000 m² Ende 2022 um knapp 23 % auf über 1,1 Mio. m² gestiegen. In fast allen Teillagen mit Ausnahme von Frankfurt Süd gab es Zunahmen, der Rückgang dort basiert allerdings auf einer Bestandsreduktion durch die Überführung des Großen Hasenpfades 44 in eine Schulnutzung. Die stärkste Zunahme musste im Jahresverlauf der Teilmarkt City West hinnehmen, da dort das Cielo durch Auszug der Commerzbank und das Goldene Haus durch Auszug der Finanzinformatik mit in Summe rund 48.000 m² Fläche in den Leerstand fielen. Deutlich geringere Leerstandsquoten als der Gesamtmarkt (9,7 %) weist neben dem CBD mit 6,3 % nur Frankfurt Süd mit 5,7 % auf. Allerdings ist die Leerstandsquote auch im CBD innerhalb eines Jahres von 4,6 % auf 6,3 % gestiegen, was zeigt, dass es sich um einen Trend handelt, der den gesamten Markt betrifft. Zwar sind im CBD nicht einzelne Objekte für den Anstieg verantwortlich, aber auch hier führt der nahende Umzug der DEKA ins FOUR-T1, sowie die vorzeitige Flächenrückgabe der DEKA im Skyper zu einer Freisetzung von über 10.000 m². Untervermietungen nehmen ebenfalls weiter zu und die Neuanmietungen erfolgen nicht selten in Projekten, dies reduziert den Leerstand nicht.

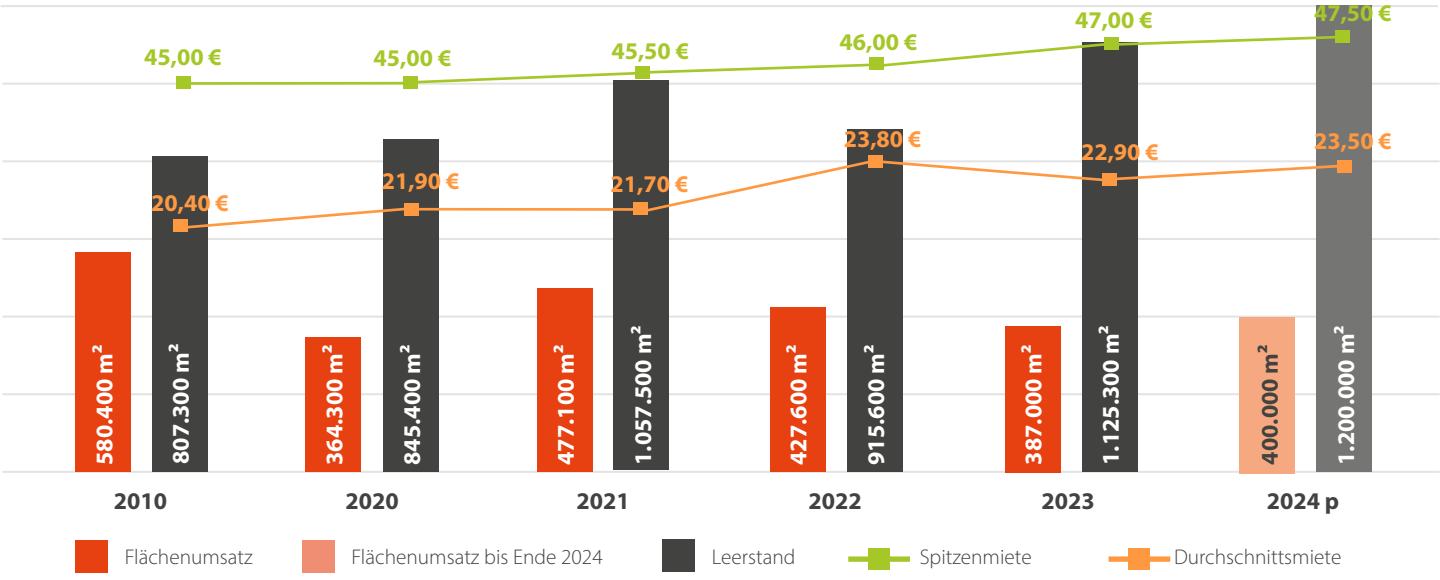
Die Fertigstellungen lagen Ende 2023 bei rund 140.400 m², für 2024 wird sogar nur noch ein Volumen leicht darunter, rund 131.600 m² erwartet, wobei davon nur noch weniger als 30 % für eine Anmietung zur Verfügung stehen. Neue Flächen in Neubauten und Projekten sind beliebt und die Verfügbarkeit ist begrenzt. Im vierten Quartal 2023 wurde das sogenannte FOUR-T4 fertiggestellt, zu diesem Zeitpunkt waren in dem rund 23.000 m² großen Objekt nur noch rund 2.000 m² verfügbar. Ab 2025 könnten theoretisch mehr als 400.000 m² im Gesamtmarkt entstehen, was aber zu diesem Zeitpunkt eher unwahrscheinlich ist. Die Teuerung von Personal- und Materialkosten sowie die unsichere wirtschaftliche Perspektive und die Ungewissheit über die Zinsentscheidungen der EZB im Zusammenhang mit der Inflationsentwicklung (im Dezember stieg die Inflation wieder von 3,2 % im November auf 3,7 %) führen zu Verzögerungen, Baustopps und Rückabwicklungen bei Projekten. Aufgrund der Signa Insolvenzen kam es jüngst etwa zum Baustopp an der Hauptwache 1.

Für Kurzleser:
Flächenumsatz rückläufig, (- 10 % ggü. 2022), ca. 387.000 m², 603 Deals
Größter Deal 2023 Deutsche WertpapierService Bank AG, Projekt PHOENIX, Kölner Straße 5, Eschborn, ca. 12.500 m²
Kein Großdeal > 15.000 m², mittleres Segment gestärkt, insbesondere die Flächenklasse 2.001 m² bis 10.000 m² mit Zuwachs (+ 25 %)
Stärkste Branche Finanzdienstleister (17%), Öffentliche Nutzer, Bau- und Immobiliendienstleister und Technologieunternehmen jeweils rund 12 %
Stärkster Teilmarkt City Rand, CBD mit einem knappen Drittel des Gesamtumsatzes
Mietpreise pendeln sich auf hohem Niveau ein, weiteres Steigerungspotential bei der Spitzenmiete, aktuell bei 47,00 €/m²; Durchschnittsmiete bei 22,90 €/m²
Leerstand stark gestiegen, ca.1.125.000 m² stehen für einen kurzfristigen Bezug zur Verfügung. Leerstandsquote: 9,7 %, Untermietflächen und vorzeitige Flächenrückgaben nehmen weiter zu
Viele Projekte in Planung, Realisierung ungewiss, ca. 140.400 m² bis Ende 2023 fertiggestellt, 2024 leicht darunter – Belegungsquoten über 70 %, ab 2025 viele Projekte geplant

Opernturm
Bockenheimer Landstraße 2-4

Fazit Vermietung

Die zum Teil sehr hohen Flächenumsätze in den Jahren bis 2020 gehören der Vergangenheit an. Unternehmen werden aber weiterhin Büros nutzen und das Arbeiten wird auch in Zukunft in den seltensten Fällen ausschließlich aus dem Home-Office erfolgen, aber insgesamt wird flächensparsamer geplant. An die Arbeitswelt werden andere Ansprüche gestellt, das Büro muss flexibel, nachhaltig, auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar sein, während das nähere Umfeld attraktiv sein sollte. Frankfurt bietet viel Potential und wird auch in Zukunft ein attraktiver Arbeitsstandort sein, aber die Mischung aus Arbeiten, Wohnen und Leben und ihre Gestaltung wird entscheidend sein, auch für den War for Talents. Der Leerstand wird leicht zunehmen, auch wenn einige Objekte wegen Umnutzung zumindest temporär dem Markt entzogen werden. Mit den Lateral Towers wird ein weiteres Gebäude einer Schulnutzung zugeführt und da weitere Schulen fehlen, wird dies wohl nicht die letzte Umnutzung dieser Art sein. Aufgrund unserer Interpretation der Richtlinien der gif e.V. haben wir diesen Flächenumsatz einer Sondernnutzung nicht gewertet. Der Büromarkt wird sich verändern und muss sich neu erfinden, dazu gehören auch ESG-konforme Gebäude, wo neben dem „E“ auch das „S“ und das „G“ eine Rolle spielen müssen. Das wird zwar zunächst teurer, aber mittelfristig können sich aus der neuen Technik deutliche Einsparpotentiale in vielerlei Bereichen ergeben. Smarte Technologie richtig eingesetzt, kann für den Nutzer die Energiekosten deutlich senken. Ein flexibles Raumkonzept kann zudem dafür sorgen, alle Mitarbeiter auf geringerer Fläche unterzubringen und gleichzeitig die Zufriedenheit aller zu erhöhen. Auch wenn also der Mietpreis pro Quadratmeter auf den ersten Blick steigt, kann sich dies über die gesamte Laufzeit wieder nivellieren. Zudem sind die vielen „weichen“ Faktoren monetär gar nicht messbar. Dabei müssen alle Akteure versuchen, die Dinge aus verschiedenen Perspektiven zu betrachten, um die richtigen Entscheidungen zu treffen.



KÖ-Campus - Kölner Straße 10-12, Eschborn
Advenis Germany GmbH

Investmentmarkt unter 1 Mrd. €

Der gewerbliche Frankfurter Investmentmarkt erzielte mit fast 0,7 Mrd. € das schlechteste Ergebnis seit 2009, dem Jahr nach der Finanzmarktkrise. Die wirtschaftliche und geopolitische Lage hat den Markt annährend zum Erliegen kommen lassen.

Stärkste Assetklasse war zwar wie üblich das Büro, diesmal allerdings nur mit 47 %, normalerweise sind Büroimmobilien meist zu einem deutlich größeren Prozentsatz am Investitionsvolumen beteiligt. Allerdings gab es nur einen größeren Büro-Verkauf im Jahr 2023. Der französische Investmentmanager Advenis erwarb im zweiten Quartal einen Teil des KÖ-Campus für rund 70 Mio. € von der bahrainischen Investcorp. Im dritten Quartal erwarb die CyrusOne von der Beos AG ein 63.000 m² großes Grundstück in der FRANKFURT WESTSIDE für den Bau des siebten Rechenzentrums mit dem Namen FRA7. Das vierte Quartal war das schwächste des gesamten Jahres und es kam zu keinem relevanten größeren Verkauf. Die Preisfindung ist immer noch nicht abgeschlossen, da nicht zuletzt die Verunsicherung der Akteure nach wie vor anhält. Darüber hinaus ist die Verkaufsbereitschaft, insbesondere im Core-Segment, nach wie vor schleppend bis ausbleibend, der Anteil von Core-Immobilien am Gesamtvolumen lag lediglich bei 22 %. Dies zeigte sich auch bei der räumlichen Verteilung der Verkäufe. Im CBD wurde gerade einmal 27 % des Gesamtvolumens erzielt, stärkster Teilmarkt war der Bereich Frankfurt West aufgrund des Rechenzentrumsgrundstücks. Portfolio-Deals waren nur zu 16 % an dem Geschehen beteiligt. Deutsche Investoren waren mit den meisten Deals zwar die bestimmenden Akteure im Markt, der Kauf des FRA7-Grundstücks durch CyrusOne erhöhte den Anteil internationaler Investoren am Gesamtvolumen auf knapp 50 %.

Die größte Käufergruppe stellten Eigennutzer, auch hier spielte CyrusOne als Rechenzentrumsbetreiber eine entscheidende Rolle. Auf der Verkäuferseite waren Spezialfonds am stärksten vertreten. Betrachtet man die insgesamt sehr geringe Anzahl von Transaktionen, 28 Verkäufe im gesamten Jahr, waren auf Verkäufer- und auf Käuferseite private Anleger die aktivsten Akteure mit 5 beziehungsweise 6 Deals.

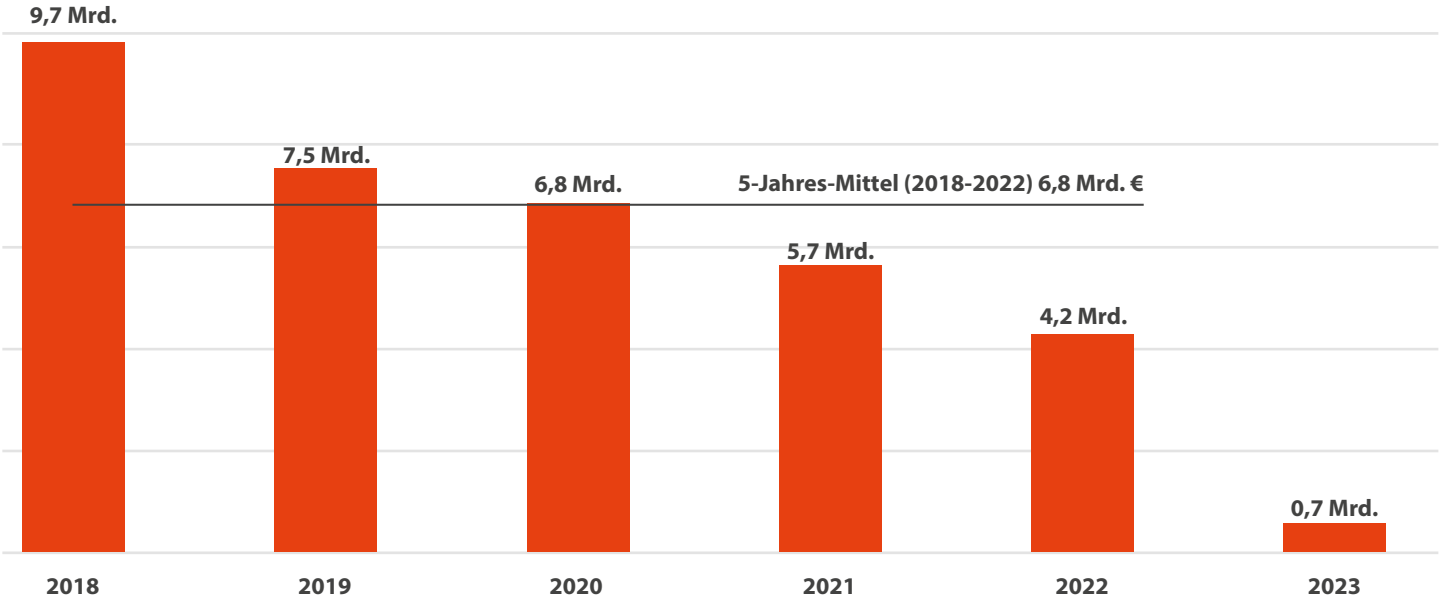
Die Renditen sind im Jahresverlauf weiter gestiegen, der Zinspeak durch die Erhöhung der Leitzinsen der Zentralbanken zur Bekämpfung der Inflation könnte erreicht sein. Die Teuerungsdynamik der Verbraucherpreise hat sich in den letzten Monaten deutlich entspannt. Das Zusammenrücken der Spitzenrenditen von Büro und Logistik spiegelt die Verschiebung der Investitionspräferenzen und zunehmende Risikoaversion der Investoren im Hinblick auf Büroinvestments wider.

Für Kurzleser:
Transaktionsvolumen 2023 mit fast 0,7 Mrd. € 85 % unter Vorjahr sehr schwaches 4. Quartal (ca. 0,03 Mrd. €), niedrigstes Transaktionsvolumen seit 2009
Größte Transaktion 2023 FRA7 Stroofstraße, KP: vertraulich, Verkäufer: Beos AG, Käufer: CyrusOne
Stärkste Käufergruppe 2023 Corporates/Eigennutzer/Non-Properties (28 %) unter anderem auf FRA7, Eigennutzer und private Anleger kauften auch die meisten Objekte, je 6
Stärkste Verkäufergruppe 2023 Spezialfonds (25 %), aber nur wenig Verkäufe, hier waren private Anleger an den meisten Transaktionen beteiligt
Büroimmobilien stärkste Assetklasse Der Anteil von Büroimmobilien machte aber nur rund 47 % des Gesamtvolumens aus, normalerweise liegt der Anteil deutlich höher
Renditen steigend Die Renditensteigerung hielt bis einschließlich des vierten Quartals an, der Peak scheint aber nun erreicht, aber kurzfristig keine maßgebliche Renditekompression zu erwarten

Frankfurt
shutterstock

Fazit Investmentmarkt

Mit dem sehr schwachen Ergebnis des Jahres 2023 sollte nun wohl die Talsohle erreicht sein. Mit einer schnellen Erholung des Marktes ist leider trotzdem nicht zu rechnen. Mit dem Anstieg der Inflationsrate im Dezember auf 3,7 % gegenüber 3,2 % im November könnte erneut Unsicherheit darüber entstehen, ob die Zentralbanken an ihren Zinssenkungsschritten festhalten werden. Sollte das aber der Fall sein, könnte dies die Blockade überwinden und die Transaktionsdynamik im besten Falle in den letzten beiden Quartalen 2024 erhöhen. Eine Belebung erst im Jahr 2025 ist ebenfalls ein mögliches Szenario. Zudem werden zwangsläufig im Zuge von Insolvenzen wohl auch einige Notverkäufe erfolgen, prominentestes Beispiel ist die Signa Insolvenz. Aktuell herrscht ein Baustopp an der Hauptwache 1 und die Zukunft des Galeria-Kaufhof-Gebäudes ist sicherlich auch noch zu klären. Einige andere Gebäude könnten mittelfristig wieder in den Verkauf kommen, aber erst wenn sich die Gesamtsituation etwas festigt und die Akteure das Vertrauen in den Markt zurückgewinnen. Die Annährung der Büro- und Logistik-Spitzenrendite ist auf den durch die Pandemie beschleunigten Strukturwandel des Büromarktes zurückzuführen (hybride Arbeitswelten, erhöhte Leerstandsrisiken sowie Untermietflächen, ESG und regulatorische Anforderungen). Natürlich tragen das derzeitige Finanzierungs- und Zinsumfeld ebenso dazu bei. Nichtsdestotrotz ist kein weiterer Anstieg der Spitzenrendite zu erwarten, aber bis auf Weiteres auch keine maßgebliche Renditekompression. Die Nachfrage nach ESG-konformen Neubauten in Top-Lagen ist nach wie vor hoch und die wenigen aktuellen Bau-Projekte füllen sich schnell. Mixed-Use-Gebäude, die verschiedene Nutzungen beherbergen, gewinnen an Attraktivität, sind aber noch rar.



Entwicklung des Transaktionsvolumens (Gewerbeimmobilienmarkt) Frankfurt 2018- 2023

Frankfurt
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.

Frankfurt
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.

GERMAN PROPERTY PARTNERS