

reView

wissenswertes über den immobilienmarkt



Photo by Fran on Unsplash

reView

wissenswertes über den immobilienmarkt

Photo by David Moore on Unsplash

Liebe Leserinnen und Leser,

der Frankfurter Büromarkt konnte zwar im vierten Quartal 2020 durch zwei Großabschlüsse etwas Boden wettmachen, allerdings lag der Flächenumsatz Ende 2020 deutlich unter dem Wert der Vorjahre, es wurde sogar nur halb so viel Fläche wie im Rekordjahr 2017 vermietet. Die Corona-Pandemie, welche seit März unser Leben stark beeinflusst, hat sehr untypisch für Büromärkte auch auf Grund des Lockdowns sofort Auswirkungen gehabt. Der Investmentmarkt hingegen ist deutlich glimpflicher davongekommen, gerade mal 14 % weniger Transaktionsvolumen standen Ende 2020 auf dem Frankfurter Investmentmarkt zu Buche, sogar eine Großtransaktion gab es kurz vor Jahresende noch zu vermelden.

Die Pandemie hat die Welt weiter im Griff und trotz der Ende letzten Jahres angelaufenen Impfungen gibt es noch keine Entwarnung und damit ist aktuell schwer zu sagen, wie das Jahr 2021 verlaufen wird. Wie sich welcher Bereich entwickelt hat, welche Branchen besser, welche schlechter durch die Krise kamen und kommen und welche Auswirkungen das auf den Frankfurter Büromarkt hatte, haben wir für Sie in unserem aktuellen reView versucht zusammenzufassen.

Wir wünschen Ihnen viel Freude bei der Lektüre. Zögern Sie bitte nicht, sich bei Fragen oder Anmerkungen 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

Schwächster Flächenumsatz seit 2009

Der Frankfurter Büromarkt schloss zum Jahresende 2020 mit einem Flächenumsatz von rund 365.500 m² und 586 Mietverträgen, das entspricht einem Rückgang von rund 37 % gegenüber dem Vorjahr.

Zuletzt brach der Flächenumsatz auf dem Frankfurter Büromarkt derartig stark in Folge der Finanzkrise seit 2007 ein, damals jedoch zeitverzögert, wie für Büromärkte üblich. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie im Jahr 2020 waren wegen des Lockdowns sofort spürbar. Im vierten Quartal wurden die beiden größten Deals des Jahres besiegelt: Samsung schloss im Projekt Eschborn Gate einen Mietvertrag über rund 17.600 m² und das Land Hessen mietete für die Polizei knapp 17.000 m² im Bestandsobjekt MC-30 im Frankfurter Norden an. Der drittgrößte Abschluss des Jahres war die Anmietung der Dekabank im Projekt FOUR-T1 über knapp 16.000 m² im dritten Quartal. Die in Frankfurt sehr dominante Finanzbranche musste schon in den letzten Jahren um ihren Führungsplatz kämpfen, konnte ihn jedoch meist behaupten, in diesem Jahr jedoch war diese Gruppe nach Umsatz mit einem Anteil von 14,1 % nur drittstärkster Nachfrager. Platz eins erreichten wenig überraschend Unternehmen mit dem Fokus auf Digitalisierung, wozu auch,

aber nicht nur die größte Anmietung des Jahres beitrug. Ihr Anteil am Gesamtumsatz lag bei 16,5 %. Digitalisierung hat in allen Bereichen durch den Ausbruch der Corona-Pandemie einen Schub erhalten. Die zweitstärkste Nachfrage war bei den Beratern zu registrieren. Bezogen auf die Flächenklassen mussten alle Segmente Rückgänge hinnehmen, wobei im Segment bis 1.000 m² nur

rund 25 % weniger Fläche vermietet wurde, während es im größeren Bereich fast 45 % waren. Wurden im Jahr 2019 noch 10 große Deals getätigt, waren es 2020 gerade mal fünf mit Volumina unter 20.000 m². Wieder einmal bestätigte sich die tragende Rolle der kleinteiligeren Mieter auf dem Frankfurter Büromarkt, sie schlossen in den letzten 12 Monaten 526 Verträge.

Fast reView

↓ BÜROFLÄCHENUMSATZ 2020	ca. 365.500 m ²
↑ LEERSTANDSQUOTE	7,3 %
↑ LEERSTAND	ca. 845.400 m ²
↑ Ø-MIETE	21,90 €/m ²
→ SPITZENMIETE	45,00 €/m ²
↑ FERTIGSTELLUNGEN 2020	ca. 221.800 m ²
↘ VORVERMIETUNGSQUOTE 2020	75 %
↘ TRANSAKTIONSVOLUMEN 2020	6,5 Mrd.
↘ SPITZENRENDITE BÜRO (NETTO)	2,90 %



Eschborn Gate, Eschborn Gate GmbH, ein Joint Venture aus Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co. KG und OFB Projektentwicklung GmbH

Niederrad und City West sowie Airport brachen am stärksten ein

In Niederrad und der City West fehlten die Großabschlüsse, am Flughafen wirkte sich die Corona-Krise direkt aus.

Während sich die deutlichsten Abnahmen des Flächenumsatzes in den Teillagen City West und Niederrad mit Großabschlüssen aus dem Jahr 2019 erklären lassen - Behördenzentrum (ca. 26.600 m²) und der Projektanmietung der DekaBank (ca. 46.200 m²) in Niederrad – ist der Einbruch des Flächenumsatzes am Flughafen schon deutlicher. Der Rückgang um mehr als 70 % in dieser Teillage war eine direkte Auswirkung der Corona-Pandemie, hier wurden nur halb so viele Mietverträge wie in 2019 geschlossen. Die stärkste Nachfrage verzeichnete der Central Business District (CBD) mit gut einem Drittel des Gesamtumsatzes, dies war eines der wenigen Dinge, die sich in 2020 gegenüber den Vorjahren nicht verändert hat, allerdings gab es auch hier einen Rückgang um knapp 30 % zu beklagen. Das Bankenviertel konnte seine Vorreiterposition vor allem durch die drei großen Abschlüsse - DekaBank, Freshfields (ca. 14.600 m²), Boston Consulting (ca. 7.300 m²) - im Projekt FOUR-T1 weiter behaupten, während City und Westend nur etwa halb so viel Flächenumsatz gegenüber 2019 vorweisen konnten. Durch den größten Abschluss des Jahres von

Samsung im Projekt Eschborn Gate über rund 17.600 m² erreichte auch Eschborn einen respektablen Flächenumsatz über gut 53.000 m², dies entsprach einem Plus von 11 %. Flächenzuwächse gab es auch in den Teilmärkten Frankfurt Nord und Ost 1 zu vermelden.

Im Norden Frankfurts sorgte die Anmietung der Polizei im MC-30 über knapp 17.000 m² für ein Plus von 29 %, im Osten sorgte ein Expansionsanmietung der Frankfurt University of Applied Sciences über mehr als 10.000 m² für eine Steigerung um 27 %.

FRANKFURT	1-3 CBD*	4 CITY RAND	5 CITY WEST	6 SÜD
Umsatz:	129.300 m ²	37.500 m ²	10.600 m ²	19.000 m ²
(% an Gesamt):	21,4 %	10,3 %	2,9 %	5,2 %
Leerstand:	204.300 m ²	62.000 m ²	29.400 m ²	24.700 m ²
Ø-Miete:	33,30 €/m ²	20,70 €/m ²	15,60 €/m ²	15,80 €/m ²
Bestand:	3.689.800 m ²	1.265.900 m ²	691.800 m ²	578.600 m ²
FRANKFURT	7 WEST	8 NORD	9 OST 1	10 OST 2
Umsatz:	14.200 m ²	31.600 m ²	33.300 m ²	12.800 m ²
(% an Gesamt):	3,9 %	8,7 %	9,1 %	3,5 %
Leerstand:	63.900 m ²	47.500 m ²	54.700 m ²	44.600 m ²
Ø-Miete:	11,00 €/m ²	11,40 €/m ²	15,90 €/m ²	10,10 €/m ²
Bestand:	1.292.400 m ²	696.200 m ²	537.900 m ²	304.900 m ²
FRANKFURT	11 NIEDERRAD	12 AIRPORT	13 ESCHBORN	14 KAISERLEI
Umsatz:	10.500 m ²	7.700 m ²	53.700 m ²	5.300 m ²
(% an Gesamt):	2,9 %	2,1 %	14,7 %	1,5 %
Leerstand:	79.900 m ²	43.400 m ²	150.700 m ²	40.300 m ²
Ø-Miete:	13,80 €/m ²	19,70 €/m ²	16,80 €/m ²	14,40 €/m ²
Bestand:	666.000 m ²	627.400 m ²	925.800 m ²	246.400 m ²
GESAMT	UMSATZ	Ø-MIETE	LEERSTAND	BESTAND
	365.500 m ²	21,90 €/m ²	845.400 m ²	11.517.400 m ²

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

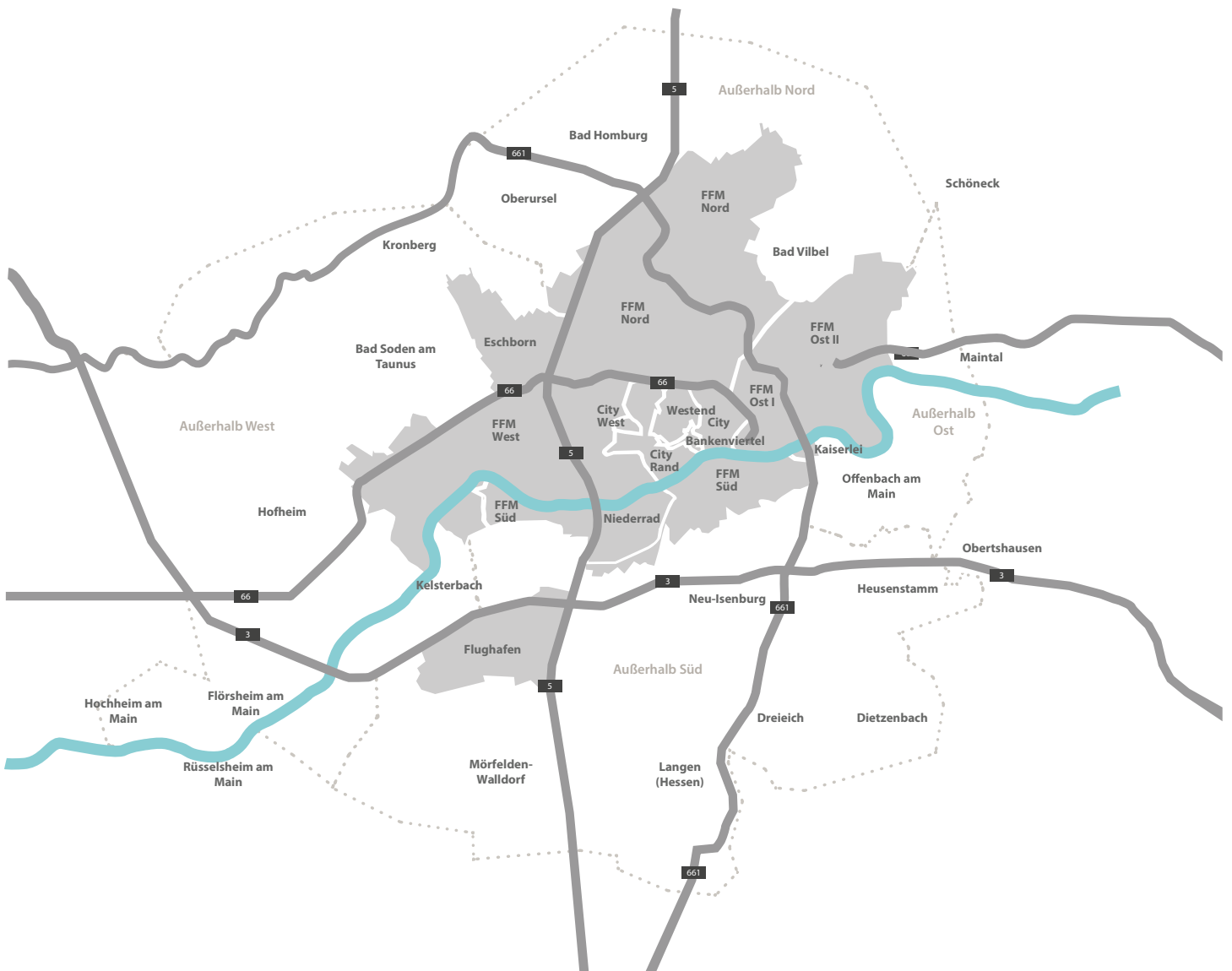
reView

wissenswertes über den immobilienmarkt



iStock.com/Beboy_ltd

Frankfurt Teilmärkte





Ostern, Hanauer Landstraße 121-123
Lang & Cie. Real Estate AG

Mieten, Leerstand und Fertigstellungen

Der Leerstand hatte zum Ende des ersten Quartals 2020 einen historischen Tiefstand von weniger als 800.000 m² erreicht, die Leerstandsquote lag bei 6,74 %. Im Zuge der Corona-Pandemie ist der Leerstand seit Anfang April wieder deutlich angestiegen und lag Ende 2020 bei 845.400 m², die Leerstandsquote betrug 7,34 %. Die höchsten Leerstandsquoten mit über 16 % weisen Eschborn und Offenbach Kaiserlei auf. Den stärksten Anstieg an verfügbaren Flächen musste der Teilmarkt Airport hinnehmen, welcher mit 2,5 % Ende 2019 deutlich unter dem Durchschnitt lag. Die Fertigstellung von Objekten, wie zum Beispiel das Projekt JACKIE & JERRIE mitten in der Pandemie und der Wegzug der Fluglinie Condor (unter anderem, um Fläche einzusparen) waren gewichtige Gründe. Aber die Leerstandsquote am Flughafen lag Ende 2020 mit 6,91 % noch immer unter dem Durchschnitt des Gesamtmarktes.

Die Mietpreise entwickelten sich 2020 gegenläufig zum Umsatz, die Durchschnittsmiete konnte sogar im Jahresverlauf um 1,50 €/m² auf 21,90 €/m² zulegen und die Spitzenmiete verharrt mit 45,00 €/m² auf dem hohen Vorjahresniveau. Dies spiegelt die ungebrochen hohe Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Flächen im CBD und Projekten im CBD und in anderen Teillagen wider. Die drei schon genannten gro-

ßen Abschlüsse im Projekt FOUR-T1 trugen einen nicht unwesentlichen Teil dazu bei. Große Mietverträge in Projekten wie beispielsweise Eschborn Gate (Samsung) und Ostern (Drees & Sommer) waren weitere Preistreiber.

Die Fertigstellungen stiegen in 2020 erstmalig seit 2014 wieder über 200.000 m², die Belegungsquote lag bei 75 %. In 2021 und 2022 wird

die vor der Pandemie angestoßenen Bautätigkeit noch mehr Wirkung zeigen, die Fertigstellungen steigen nochmal leicht an, aber auch für 2021 sind schon 66 % der Fläche belegt. Bis jetzt wurden zwar vereinzelt Bauprojekte leicht nach hinten verschoben, aber von einer Kehrtwende kann keine Rede sein. Wie die Projekte FOUR-T1 und Eschborn Gate zeigen, findet Qualität auch weiterhin Abnehmer.

Für Kurzleser:

Büromarkt mit schwächstem Ergebnis seit 2009 Trotz eines passablen vierten Quartals betrug der Rückgang des Flächenumsatzes gegenüber dem Vorjahr 37 %

Größter Deal 2020 Samsung, im Neubauprojekt Eschborn Gate, ca. 17.000 m² aus dem vierten Quartal 2020

Umsatzrückgänge in allen Klassen Die stärksten Rückgänge verzeichnete das Segment > 1.000 m² (-43 %) – nur 5 statt 10 (2019) Großdeals > 10.000 m² - im kleinteiligeren Bereich lag der Rückgang bei 25 %, diese Flächenklasse ist die tragende Säule des Marktes

Internet/Media/Telekom stärkste Nachfragegruppe IT-Dienstleister mit 16,2 % knapp vor Beratungsunternehmen (15,4 %) und Finanzdienstleister mit 14,1 % nur auf Platz 3

Nachfrage sank in vielen Teilmärkten Umsatzrückgänge v. a. in Niederrad und City West - fehlende Großdeals, Airport stark rückläufig und CBD -55.000 m²; Zunahmen in Eschborn und Frankfurt Nord auf Grund großer Deals (Samsung, Polizei)

Mietpreise trotz Corona gestiegen Spitzenmiete: 45,00 €/m², Durchschnittsmiete: 21,90 €/m² durch hochpreisige große Deals im Projekt FOUR und in Projekten in anderen Lagen

Leerstand wieder gestiegen Nach Tiefstand in Q1 2020 (6,74 %) Leerstandsquote Ende 2020 bei 7,34 % (+0,3 % ggü. 2019), Leerstandsquoten > 16 % in Eschborn und OF-Kaiserlei, stärkste Zunahme am Airport, aber immer noch unter dem Gesamtmarkt

2020/21 hohe Fertigstellungsraten mit hohe Vorvermietungsquoten 2020 ca. 222.000 m² fertiggestellt, 75 % vermietet, in 2021 knapp 250.000 m² erwartet (66 % belegt)



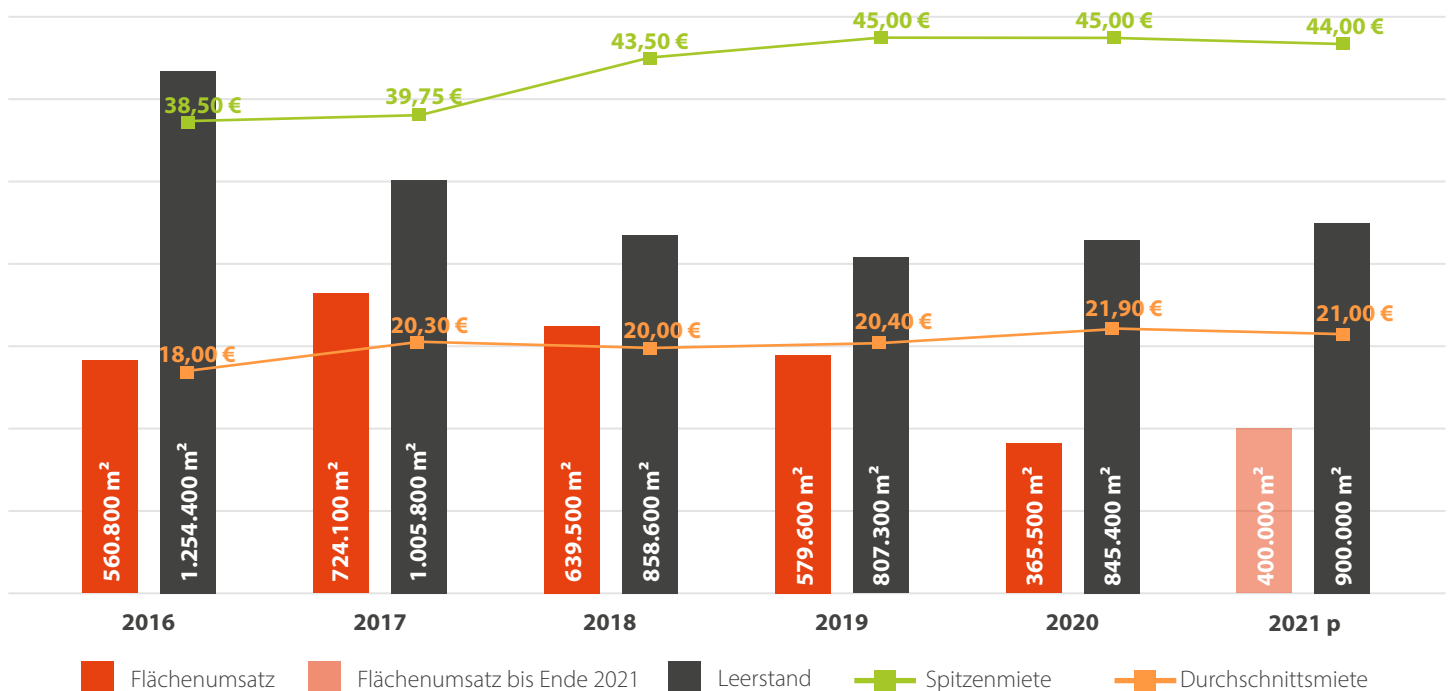
istock.com/MarkusBeck

Fazit Büromarkt

Der Frankfurter Büromarkt hat im Jahr der Corona-Pandemie gelitten, der Flächenumsatz ist auf das Niveau von 2009 abgesackt. Trotz des gerade nochmal verlängerten Lockdowns zeichnet sich ein Hoffnungsschimmer durch die Impfungen und den bevorstehende Frühling ab. Es ist jedoch nicht mit einer schnellen Erholung des Büromarkts zu rechnen, da es mittelfristig zu tiefgreifenden Umwälzungen der Strukturen kommen wird (Home-/Flex-Offices, Arbeitsplatzabbau und -umbau sowie Insolvenzen) und wohl nachhaltig mit einem Rückgang der Büroflächennachfrage um 10-15 %

über alle Branchen hinweg zu rechnen sein wird. Ein Flächenumsatz auf Vorjahresniveau ist damit undenkbar. Nicht alle Branchen leiden gleichermaßen unter der Situation und für Frankfurt kann die Abkehr von der Dominanz der Finanzwirtschaft zu mehr Diversifizierung auch eine Chance darstellen, besser für Krisen gerüstet zu sein. Die Digitalisierungsbranche ist ein Motor und Frankfurt gilt als „Internet-Hauptstadt Europas“. Davon profitiert auch die Finanzbranche und für andere Branchen kann es einen Standortvorteil bedeuten. Trotzdem wird der Leerstand wieder etwas zunehmen;

durch Flächenreduzierung, Geschäftsaufgabe und durch die zukünftig steigenden Fertigstellungen. Top-Objekte werden auch in Zukunft Abnehmer finden, dies hat die gute Vermietungsleistung in diversen Projekten gezeigt. Die Mietpreise werden daher nicht deutlich fallen. Die Aufgabe wird sein, insbesondere ältere Bestandsobjekte zu sanieren oder einer anderen Nutzung zuzuführen, denn während die Flächenabsorption bei Umzügen in den Jahren 2016 bis 2019 bei jährlich rund 200.000 m² lag, waren es im Jahr 2020 gerade mal knapp 100.000 m².



Investmentvolumen nur leicht unter Vorjahresniveau

Das Transaktionsvolumen auf dem Frankfurter Gewerbeimmobilienmarkt lag mit 6,5 Mrd. € und über 100 Verkäufen nur rund 14 % unter dem Niveau desselben Vorjahreszeitraums.

Größte Transaktion des Jahres 2020 war der Verkauf des Silberturms kurz vor Jahresende, Imfarr und SN Beteiligungen Holding AG erwarben den im Jahr 1970 erbauten Turm für 630 Mio. € von der Samsung Group. Ebenfalls im vierten Quartal erfolgte der Verkauf des Grand Campus: Die Arminius Gruppe kaufte für Junson Capital von der Commerz Real AG für 560 Mio. € das ehemalige Trading Center in der Mainzer Landstraße 151-157. Eine weitere großvolumige Transaktion war der Verkauf der Projektentwicklung der neuen De-ka-Zentrale in der Lyoner Straße 13, die für rund 380 Mio. € vom Projektentwickler Lang & Cie. an die DIC überging. Diese Aktivität im vierten Quartal, gepaart mit den Unternehmensübernahmen aus dem ersten Halbjahr, führten am Ende zu dem unter Corona-Einfluss doch sehr guten Ergebnis. Portfolio-Deals machten folgerichtig ein Drittel des Gesamtumsatzes aus. Der Anteil an Share Deals lag mit 25 % höher als in den Vorjahren. Stärkste Assetklasse waren wie üblich Büroimmobilien mit rund 74 %. Jeweils gut 7 % des Gesamttransaktionsvolumens beanspruchten Entwicklungsgrundstücke und unter anderem große Rechenzentrumsverkäufe im Frankfurter Osten.

Die Nachfrage im CBD lag bei rund 25 % und damit deutlich unter den Vorjahresanteilen. Stärkster Einzelteilmarkt war der Bereich City Rand, dies resultierte neben dem großvolumigen Verkauf des Grand Campus aus dem Anteilsverkauf des F.A.Z.-Ensembles. Core-Plus-Immobilien zeichneten sich ähnlich wie in 2019 für rund 46 % des Gesamtvolumens verantwortlich. Die anhaltend angespannte Lage auf dem Angebotsmarkt ließ Käufer auch in diesem Jahr trotz Pandemie auf etwas risikoreichere Objekte ausweichen.

Die größte Käufergruppe (25 %) waren nach wie vor börsennotierte Immobilieninvestment-AG / Real Estate Investment Trusts, immer noch stark beeinflusst durch die zahlreichen Unterneh-

mensübernahmen aus dem ersten Halbjahr 2020. Dicht gefolgt von privaten Anlegern (Einzelpersonen, Family Offices, Vermögensverwaltungen) (23 %) auf deren Konto die beiden größten Transaktionen gingen. Auf der Verkäuferseite dominierten börsennotierte Immobilieninvestment-AG / Real Estate Investment Trusts das Feld deutlicher, sowohl bezogen auf das Volumen (27 %) als auch bei der Anzahl der Deals (21).

Die Renditen entwickelten sich unterschiedlich. Die Büro-Spitzen-Rendite lag unverändert bei 2,90 %. In den City-Randlagen bei 3,5 %. Im Bereich Einzelhandel gab es keine Veränderung, stabil bei 2,90 % und sehr wenig Aktivität. Die Logistik-Spitzenrendite sank weiter und steht aktuell bei 3,8 %.

Für Kurzleser:

Transaktionsvolumen mit 6,5 Mrd. € nur 14 % unter Vorjahresniveau 3 großvolumige Verkäufe im 4. Quartal, starkes viertes Quartal, auf dem Niveau der Jahre 2017/18

Größte Transaktion 2020 Silberturm, Jürgen-Ponto-Platz 2, KP: 630 Mio. €, Verkäufer: Samsung Group, Käufer: Imfarr und SN Beteiligungen Holding AG

Stärkste Käufergruppe 2020 Börsennotierte Immobilieninvestment-AG (25%); Grund: Unternehmensübernahmen

Stärkste Verkäufergruppe 2020 Blieben Börsennotierte Immobilieninvestment-AG / Real Estate Investment Trusts, verkauften Objekte im Wert von 1,7 Mrd. €, Grund: Übernahmen

Büroimmobilien stärkste Assetklasse Der Anteil von Büroimmobilien machte rund 74 % des Gesamtvolumens aus, Entwicklungsgrundstücke und u.a. Rechenzentren je > 7 %

Renditenentwicklung Unterschiedlich: Netto-Spitzenrendite Büro leicht gesunken: 2,90 %, Geschäftshäuser stabil: 2,9 % und weiter Abnahme bei Logistik-Objekten: 3,8 %

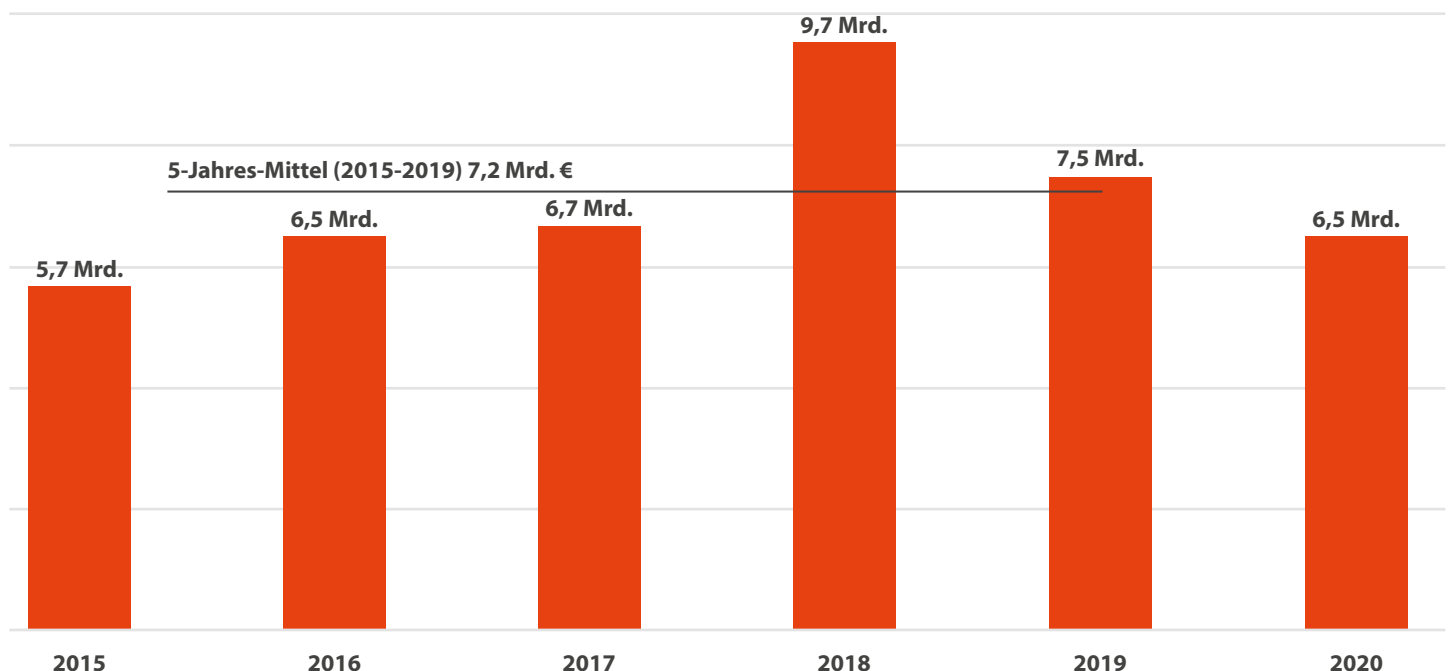


Fazit

Investmentmarkt

Während der Bürovermietungsmarkt deutlich unter der Pandemie gelitten hat, waren die Auswirkungen auf dem gewerblichen Investmentmarkt eher überschaubar. Dies lag zum einen an den großen Einzelverkäufen Ende des Jahres und zum anderen an den großvolumigen Unternehmensübernahmen aus dem 1. Halbjahr. Wahrscheinlich wäre das Ergebnis ohne Pandemie wohl etwas höher ausgefallen, da z. B. ausländische Käufer auf Grund der Reisebeschränkungen und der eingeschränkten Verfügbarkeit von Dienstleistern Schwierigkeiten hatten Objekte zu prüfen und auch Banken nur eingeschränkt handlungsfähig waren. Die Nachfrage nach Core-Objekten war hoch, trotz Pandemie wichen Käufer teilweise wie schon in 2019 auf Core-Plus-Objekte aus. Value-add Objekte werden zukünftig eher geringere Faktoren als in 2019/20 erzielen, bisher ist dies jedoch nicht durchschlagend zu beobachten gewesen. Auch für das kommende Jahr ist mit keinem relevanten Einbruch des Transaktionsvolumens zu rechnen, da aufgeschobene Deals spätestens zur Jahresmitte hin, falls sich

die Lage entspannt, nachgeholt werden. Immobilien gelten auch in Krisenzeiten als sicher, es heißt nicht umsonst „Betongold“. Allerdings sind einige Assetklassen wie Hotels und Einzelhandel stärker von der Pandemie beeinflusst. Während im CBD das Transaktionsvolumen deutlich unter dem Volumen von 2019 lag, verzeichneten stadtnahe Randlagen sogar Zuwächse, weiter außerhalb gelegene Teilmärkte wie Eschborn und Offenbach Kaiserlei waren dagegen weniger gefragt. Die Renditen haben sich nur marginal verändert.



Entwicklung des Transaktionsvolumens (Gewerbeimmobilienmarkt) Frankfurt 2015-2020 p



Photo by Tobias Rehbein on Unsplash

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.



Photo by Tobias Rehbein on Unsplash

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.

