reView

wissenswertes über den immobilienmarkt

reView

wissenswertes über den immobilienmarkt

Liebe Leserinnen und Leser,
der Frankfurter Bürovermietungsmarkt hat sich im ersten Quartal 2021 gegenüber dem Vorjahr etwas erholt, während der gewerbliche Investmentmarkt deutlich weniger Aktivität als Anfang 2020 zeigte. Die Gründe dafür sind unterschiedlich. Auf dem Vermietungsmarkt scheint sich wieder mehr zu bewegen, aber nach wie vor deutlich gebremst. Während sich größere Nutzer wieder etwas aus der Schockstarre lösen und mehr weitreichende Entscheidungen treffen, herrscht bei den kleineren Nutzern je nach Branche nach wie vor große Unsicherheit. Im letzten Jahr verschobene Prozesse werden teilweise wieder aufgenommen, haben sich bis jetzt aber nur ansatzweise im Flächenumsatz niedergeschlagen. Der Investmentmarkt hat sich relativ normal für ein erstes Quartal entwickelt, allerdings ohne Portfolio-Deals - welche im Vorjahr das Geschehen dominierten - und fast ohne internationale Akteure.

Wie sich die Situation im Einzelnen in den beiden Märkten darstellte 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 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

reView

wissenswertes über den immobilienmarkt

Palazzo Fiorentino
Gerbermühlstraße 3-5

Flächenumsatz über Vorjahresniveau

Am Ende des ersten Quartals 2021 wurde mit 96.200 m² und 172 Abschlüssen auf dem Frankfurter Büromarkt rund 38 % mehr Fläche vermietet als im ersten Quartal 2020.

Die ab Mitte des Quartals gesunkenen Infektionszahlen und der Impfstart ließ auch auf den Büromärkten Hoffnung aufkeimen, welche sich in gewisser Weise auch im Flächenumsatz niedergeschlagen hat. Der größte Deal des ersten Quartals ist auf den Baustart des Eigennutzers Siemens in Gateway Gardens zurückzuführen. Nachdem das Unternehmen das Grundstück im Jahr 2018 erwarb, ist nun mit dem Bau des rund 23.300 m² großen Gebäudes begonnen worden, wovon Siemens selbst rund 15.000 m² nutzen wird. Der zweitgrößte Deal des Jahres war der Mietvertragsabschluss des Jobcenters über rund 7.600 m² im Palazzo Fiorentino (Gerbermühlstraße 3-5) in Frankfurt Süd. Die Mainova mietet im Neubau Solmsstraße 16-22 rund 6.900 m² und belegte damit Platz drei. Damit waren Technologie- und Medien-Unternehmen für ein Viertel des Gesamtumsatzes verantwortlich. Neben dem durch die Pandemie ausgelösten Digitalisierungsschub war dafür auch der Eigennutzer-Abschluss von Siemens mitverantwortlich. Knapp 12 % des Flächenumsatzes entfiel auf öffentliche Verwaltungen, woran die Anmietung des Jobcenters einen wesentlichen Anteil hatte. Drittstärkste Branche war in der Reihenfolge der absteigenden Größe der Deals das produzierende und verarbeitende Gewerbe, ausgelöst durch den Energieversorger Mainova. Finanzdienstleister, die in Frankfurt üblicherweise stärksten Nachfrager, waren bis jetzt nur mit rund 5 % am Gesamtumsatz beteiligt; hier zeigt sich die aktuelle Zurückhaltung dieses Sektors, langfristige Entscheidungen treffen zu können. Bei den Flächenklassen erwies sich wie schon in 2020 das kleine Segment unter 1.000 m² als tragende Säule des Frankfurter Büromarkts. Sein Anteil bewegte sich im ersten Quartal 2021 mit rund 45.800 m² im 5-Jahres-Mittel eines ersten Quartals und somit deutlich über dem des ersten Quartals 2020. Das mittlere Segment schwächelt deutlich, in diesem Bereich fehlen insbesondere Abschlüsse zwischen 2.001 m² und 5.000 m². Die Flächenklasse über 10.000 m² bewegt sich mit dem größeren Deal durch Siemens im normalen Bereich eines ersten Quartals. Großbanken beschäftigen sich gegenwärtig sogar weniger mit Expansionsüberlegungen sondern mit Untervermietungsgedanken.

Fast reView	
↑ BÜROFLÄCHENUMSATZ Q1 2021	ca. 96.200 m²
↑ LEERSTANDSQUOTE Q1 2021	8,3 %
↑ LEERSTAND Q1 2021	ca. 967.200 m²
↘ Ø-MIETE Q1 2021	21,10 €/m²
→ SPITZENMIETE Q1 2021	45,00 €/m²
↘ FERTIGSTELLUNGEN 2021	ca. 199.700 m²
↘ VORVERMIETUNGSQUOTE 2021	73 %
↘ TRANSAKTIONSVOLUMEN Q1 2021	852 Mio.
↘ SPITZENRENDITE BÜRO (NETTO) Q1 2021	2,90 %

Airport, Grundstücksgesellschaft Gateway Gardens GmbH

Airport und City West mit deutlichem Plus

Der Bereich um den Flughafen und die kleine City West verzeichnen zum Ende des ersten Quartals nicht zuletzt durch größere Deals die besten Flächenumsätze, während der Central Business District (CBD) bis jetzt noch weniger gefragt zu sein scheint.

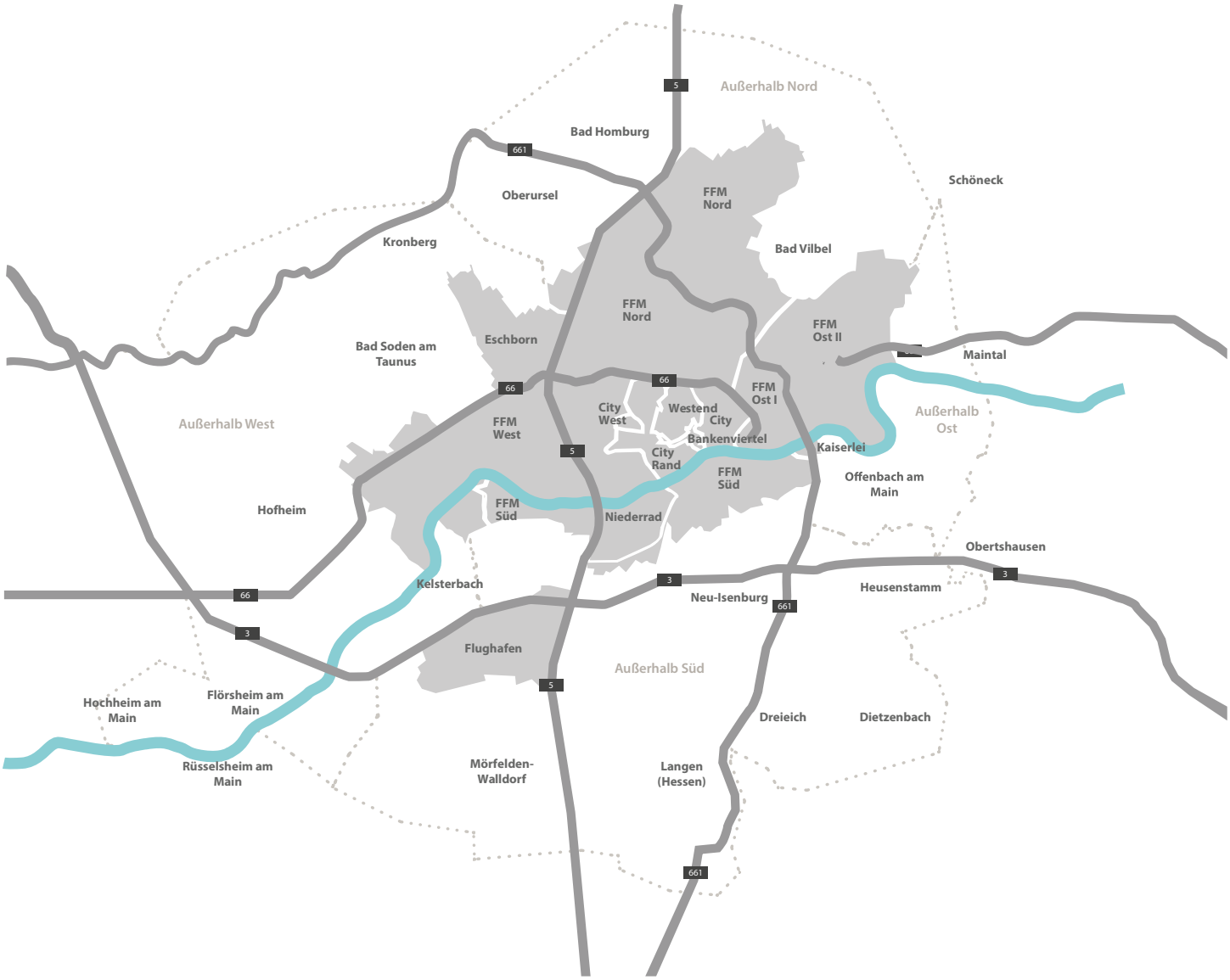
In vielen Teilmärkten wurde signifikant mehr Fläche als im selben Vorjahreszeitraum vermietet. Am deutlichsten fiel der Unterschied zum Vorjahr in den beiden kleinräumigen Teilmärkten Airport und City West aus. Diese Lagen waren sowohl im ersten Quartal 2020 als auch im Gesamtjahr 2020 eher schwach nachgefragt. Während am Flughafen sowohl nach Anzahl als auch nach Fläche im Jahr 2020 nur sehr wenig Bewegung zu beobachten war, resultierte der schwache Flächenumsatz im Teilmarkt City West in 2020 aus dem vollkommenen Fehlen von größeren Abschlüssen über 2.000 m². Beide Teilmärkte profitierten nun schon Anfang des Jahres 2021 von den beiden größten Deals des ersten Quartals. Auch im Frankfurter Süden trug der große Abschluss des Jobcenters dazu bei, dass im Teilmarkt Frankfurt Süd schon nach den ersten drei Monaten annähernd halb so viel Fläche vermietet wurde wie im Gesamtjahr 2020. Tatsächlich war nur im Bankenviertel und im Frankfurter Norden ein Rückgang um mehr als 70 % zu beklagen.

Der CBD, wozu die Teilmärkte Bankenviertel, Westend und City zählen, konnte im ersten Quartal 2021 nur 23 % des Gesamtumsatzes verbuchen. Dies sollte allerdings nicht überbewertet werden, da die größeren Anmietungen im ersten Quartal noch sehr stark zu Buche schlagen, was sich im Jahresverlauf wieder relativiert. Darüber hinaus gab es im CBD bis jetzt keinen Abschluss über 1.500 m², es wurden jedoch mit 61 Deals in diesem Bereich mehr Mietverträge geschlossen als im selben Vorjahreszeitraum (51).

FRANKFURT	1-3 CBD*	4 CITY RAND	5 CITY WEST	6 SÜD
Umsatz:	22.600 m²	9.900 m²	10.500 m²	9.000 m²
(% an Gesamt):	23,5 %	10,3 %	10,9 %	9,3 %
Leerstand:	228.900 m²	71.200 m²	23.600 m²	29.000 m²
Ø-Miete:	32,50 €/m²	21,20 €/m²	16,90 €/m²	17,80 €/m²
Bestand:	3.701.000 m²	1.336.700 m²	693.800 m²	578.600 m²
FRANKFURT	**7 WEST**	**8 NORD**	**9 OST 1**	**10 OST 2**
Umsatz:	5.100 m²	1.300 m²	5.300 m²	4.800 m²
(% an Gesamt):	10,9 %	1,4 %	5,5 %	5,0 %
Leerstand:	125.600 m²	41.200 m²	58.100 m²	48.600 m²
Ø-Miete:	11,00 €/m²	11,70 €/m²	15,80 €/m²	10,20 €/m²
Bestand:	1.293.400 m²	696.200 m²	537.900 m²	304.900 m²
FRANKFURT	**11 NIEDERRAD**	**12 AIRPORT**	**13 ESCHBORN**	**14 KAISERLEI**
Umsatz:	3.100 m²	18.000 m²	5.900 m²	600 m²
(% an Gesamt):	3,2 %	18,8 %	6,1 %	0,6 %
Leerstand:	89.200 m²	47.100 m²	165.000 m²	39.900 m²
Ø-Miete:	13,70 €/m²	20,30 €/m²	16,70 €/m²	13,90 €/m²
Bestand:	662.900 m²	627.400 m²	952.400 m²	251.500 m²
GESAMT	**UMSATZ**	**Ø-MIETE**	**LEERSTAND**	**BESTAND**
	96.200 m²	21,10 €/m²	967.200 m²	11.636.800 m²

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

Frankfurt Teilmärkte



SKY Eschborn, Frankfurter Straße 60-68
CILON GmbH

Mieten, Leerstand und Fertigstellungen

Der Leerstand ist gegenüber Ende des ersten Quartals 2020 deutlich um 24 % gestiegen und liegt aktuell bei 967.200 m², die Leerstandsquote beträgt 8,3 %. Damit ist der Leerstand erstmals nach einer bemerkenswert langen Phase des Abbaus von über 15 Jahren im letzten Jahr wieder signifikant gestiegen. Die Leerstandsquoten der Teilmärkte bewegen sich zwischen 3,4 % (City West) und 17,3 % (Eschborn). Der jüngste massive Anstieg des Leerstandes im Teilmarkt Frankfurt West ist auf den Umzug der Mitarbeiter der Deutschen Bahn aus ihrer ehemaligen Konzernzentrale (Stephensonstraße 1) in ihre Ende 2020 fertiggestellte neue Zentrale im sogenannten Grand Central zurückzuführen. Dieses Beispiel steht exemplarisch dafür, welchen Einfluss die vermehrten Projektanmietungen auf den Leerstand haben. Die gestiegene Zahl von Untermietflächen in Folge der Pandemie und die deutlich gestiegene Zahl von Fertigstellungen sind weitere Gründe für den zunehmenden Leerstand.

Die Mietpreise entwickelten sich unterschiedlich, auch wenn die Durchschnittsmiete mit 21,10 €/m² zwar ebenso wie die Spitzenmiete mit 45,00 €/m² auf dem Vorjahresniveau liegen, muss man die Entwicklung differenzierter betrachten. Im Jahresverlauf war die Durchschnittsmiete zwischenzeitlich auf 21,90 €/m² gestiegen, ist in den letzten drei Monaten allerdings wieder rückläufig, da bis in 2021 keine großvolumigen hochpreisigen Mietverträge im CBD geschossen wurden. Die Spitzenmiete konnte das hohe Niveau halten, die teuren Mietverträge der letzten 12 Monate im FOUR, im Eurotheum sowie im Omniturm haben dafür gesorgt.

Die Fertigstellungen bewegen sich mit rund 200.000 m² bis Jahresende 2021, wovon schon rund 63.800 m² im ersten Quartal fertig wurden, nur knapp unter dem hohen Niveau von 2020. Die Belegungsquote liegt mit 73 % für 2021 ebenfalls auf Vorjahreslevel. Auch wenn für 2022 mit nochmal mehr Baufertigstellungen gerechnet wird und die Belegungsquote aktuell bei nur 40 % liegt, ist dies für Entwickler bis jetzt wenig beunruhigend, da es z.B. mit dem Sky Eschborn, welches bei Fertigstellung im ersten Quartal 2021 zu dreiviertel vermietet war und dem FOUR-T1, welches trotz des Fertigstellungsdatums 2024 heute schon zu Zweidrittel vermietet ist, gute Beispiele gibt, Risiken einzugehen.

Für Kurzleser:

Büromarkt mit passablem Ergebnis Flächenumsatz 38 % über Vorjahr, Stimmung leicht aufgehellt, aber Unsicherheit bleibt

Größter Deal 2020 Siemens, Baustart des eigenen Gebäudes in Gateway Gardens (Airport), ca. 15.000 m²

Mittleres Flächensegment schwächelt Die stärksten Rückgänge verzeichnete das Segment 2.001 m² - 5.000 m² (-11 %) - kleinteiliger Bereich ist die tragende Säule des Marktes

Technologie und Medien stärkste Nachfragegruppe Technologieunternehmen mit 25 % auf Platz 1, öffentliche Verwaltung (12 %), produzierendes Gewerbe (11 %)

Nachfrageplus in fast allen Teilmärkten Stärkste Umsatzzuwächse am Flughafen und in der City West auf Grund größerer Deals, CBD noch schwach, da kein Deal > 1.500 m²

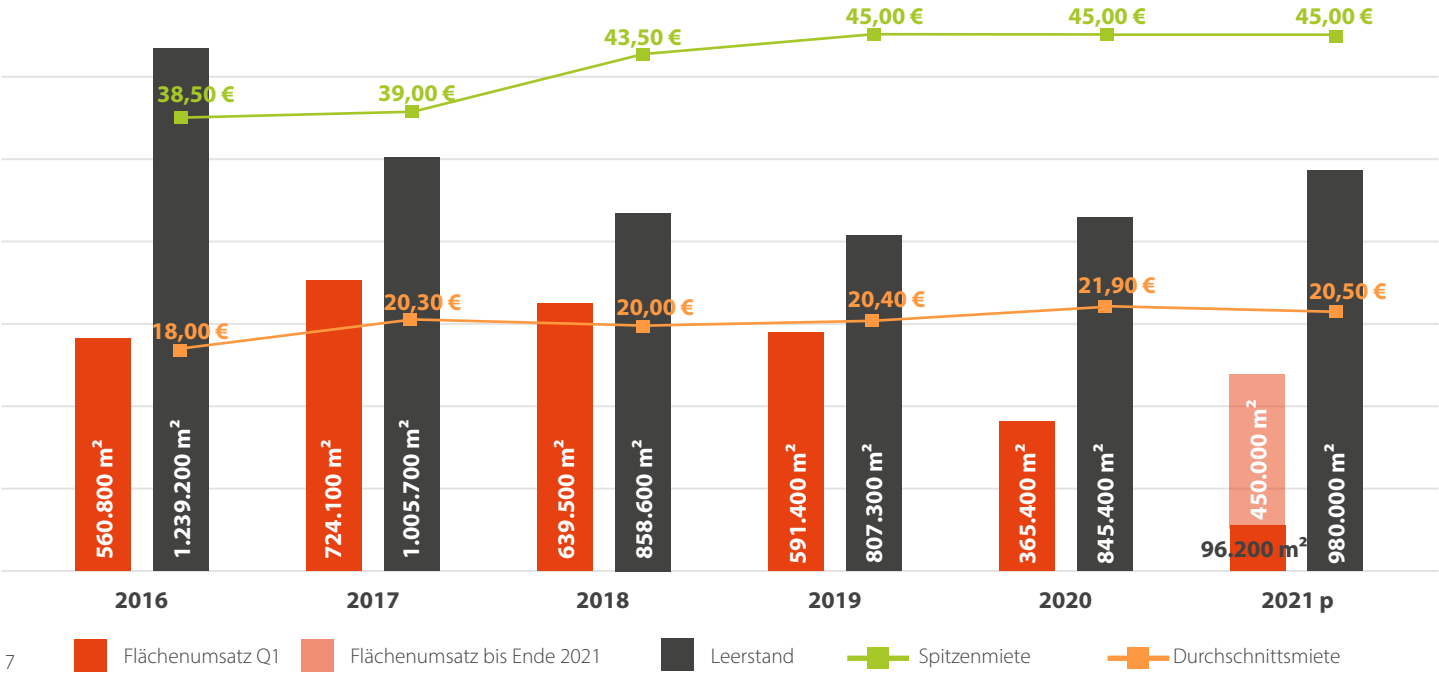
Mietpreise stabil bis leicht sinkend Spitzenmiete: 45,00 €/m², Durchschnittsmiete: 21,10 €/m², auf Niveau Q1 2020, Durchschnittsmiete allerdings mit Abwärtstrend

Leerstand stark gestiegen Von 6,7 % (Q1 2020) auf 8,3 %, stärkste Zunahme Frankfurt West, Leerstandsquote bewegt sich zwischen 3,4 % (City West) und 17,3 % (Eschborn)

2021 hohe Fertigstellungsraten mit hoher Vorvermietungsquote Ca. 200.000 m² fertiggestellt, 73 % vermietet, in 2022 knapp 291.000 m² erwartet, davon 40 % vorvermietet

Fazit Vermietung

Der Frankfurter Büromarkt hat sich gegenüber dem ersten Quartal 2020 etwas erholt, unter anderem durch den rund 15.000 m² Eigennutzer-Deal von Siemens. Die nach wie vor schwelende Pandemie birgt jedoch Unsicherheiten und hält insbesondere kleinere Unternehmen immer noch davon ab, weitreichende Entscheidungen zu treffen. Größere Unternehmen hingegen scheinen wieder eher bereit zu sein, sich langfristig zu binden und schauen etwas positiver in die Zukunft. Inwieweit sich dies im Jahresverlauf allerdings noch in großen Mietvertragsabschlüssen niederschlagen wird, bleibt abzuwarten. Das Geschehen auf dem Büromarkt ist jedoch nach wie vor deutlich gebremst und bis Jahresende wird der Flächenumsatz wohl über dem des Jahres 2020, aber doch deutlich unter dem der Jahre 2017 bis 2019 liegen. Der Leerstand hat in den letzten 12 Monaten stark zugenommen, neben der Freisetzung von Flächen durch Umzüge in Projekte und den stark gestiegen Fertigstellungsraten, sind dafür auch die deutliche Zunahme an Untermietflächen im letzten Jahr verantwortlich. Auf die Mieten hat sich das bis jetzt nur minimal ausgewirkt, sie liegen auf Vorjahresniveau, wenngleich die Durchschnittsmiete in den letzten drei Monaten auf Grund fehlender größerer hochpreisiger Abschlüsse wieder etwas gesunken ist. Die Spitzenmiete hält sich auf hohem Niveau und auch in Zukunft ist kein Einbruch zu erwarten, dafür werden auch die sich im Bau befindlichen, teilweise sehr hochpreisigen Objekte sorgen. Die positiven Beispiele wie das bei Baufertigstellung im ersten Quartal 2021 zu dreiviertel vermietete Sky Eschborn und das sich im Bau befindliche Objekt FOUR-T1, welches trotz des erst 2024 geplanten Fertigstellungstermins heute schon zu Zweidrittel vermietet ist, lassen diesen Schluss zu.



Cielo, Theodor-Heuss-Allee 100-104
Klaus Helbig Fotografie

Investmentvolumen deutlich unter Vorjahresniveau

Das Transaktionsvolumen auf dem Frankfurter Gewerbeimmobilienmarkt lag mit 852 Mio. € und 28 Verkäufen zwar deutlich unter dem des sehr starken ersten Quartals 2020 (-59 %), ordnet sich aber ansonsten im normalen Bereich eines ersten Quartals ein.

Stärkste Assetklasse war mit 74 % die Büroimmobilie wie in Frankfurt üblich. Der große Unterschied zum Vorjahr erklärt sich durch wenige Großtransaktionen und durch die Abwesenheit von Portfolio-Deals. Während im ersten Quartal 2020 insbesondere die große TLG-Aroundtown-Fusion das Geschehen dominierten, fehlen Portfolio-Transaktionen in 2021 bis jetzt vollkommen. Nur zwei Transaktionen im niedrigen dreistelligen Millionenbereich konnten bis jetzt registriert werden, unter anderen der Verkauf des 50 %-Anteils des Cielo (Theodor-Heuss-Allee 100-104) von der RFR Gruppe an die DEMIRE AG für knapp 140 Mio. Euro. Vor allem der relativ großvolumige Hotelverkauf der Villa Kennedy (Kennedyallee 70) führte zu rund 15 % Marktanteil durch Hotelimmobilien, wobei die künftige Nutzung möglicherweise Senioren-Wohnen sein wird. Aber auch im Jahresverlauf ist mit weiteren Verkäufen in dieser Assetklasse zu rechnen. Nur knapp 20 % entfielen bis jetzt auf Core- und Core-Plus Immobilien, da in den ersten drei Monaten des Jahres kaum Verkäufe im CBD stattfanden, was jedoch ebenfalls nicht unüblich für ein erstes Quartal ist. Deutlich mehr als die Hälfte der Deals entfiel auf Value-Add-Transaktionen, auch wegen des großen Anteils an Projektentwicklungen und Refurbishments. Es befinden sich noch einige größere Verkäufe in der Pipeline, ob und wann diese zum Abschluss kommen, hängt auch von der weiteren Entwicklung der aktuellen Situation ab. Der bis jetzt verschwindend geringe Anteil (6 %) von internationalen Investoren ist auch den diversen weltweiten Lockdowns geschuldet. Gerade bei größeren Transaktionen sind internationale Investoren oftmals beteiligt.

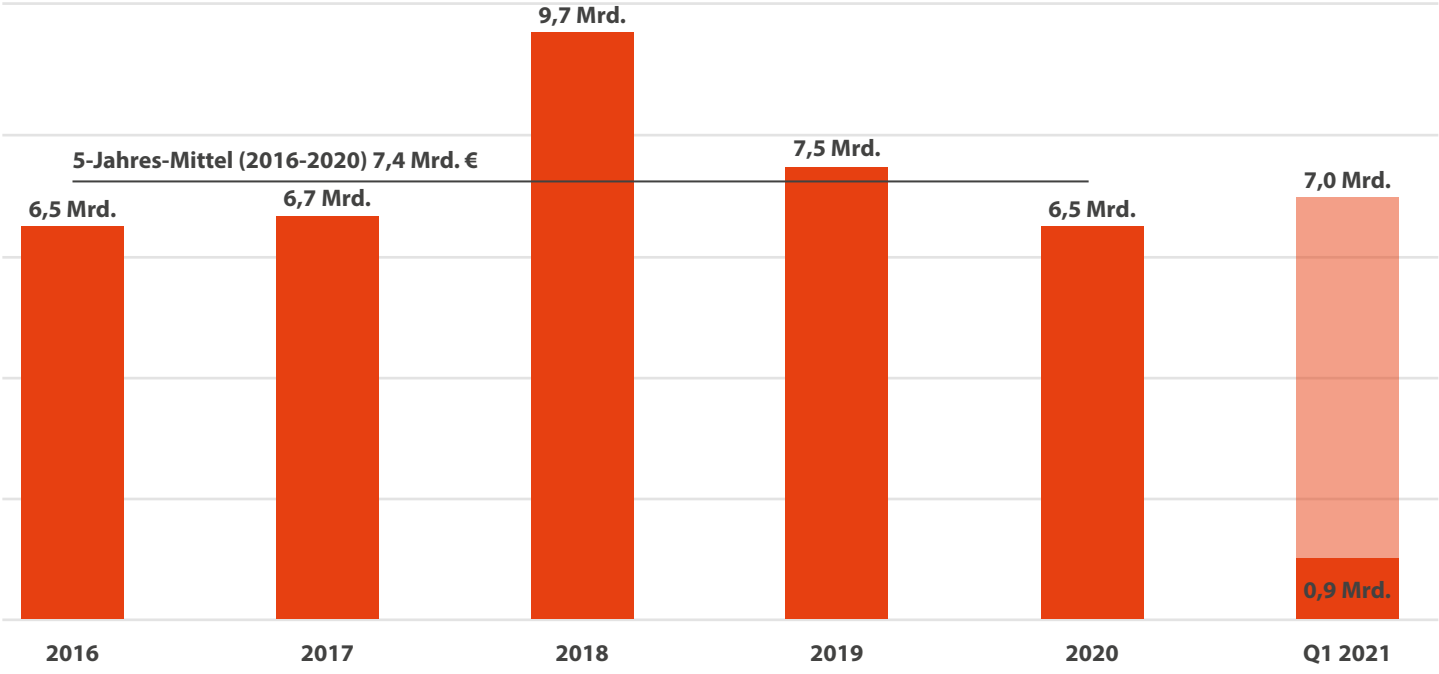
Die größte Käufergruppe nach Volumen waren Corporates/Eigennutzer/Non-Properties mit rund einem Drittel und Börsennotierte Immobilieninvestment-AG / Real Estate Investment Trusts (23 %). Projektentwickler tätigten nach Anzahl die meisten Ankäufe (6), darunter viele Büroobjekte mit Repositionierungsmöglichkeit in Randlagen. Auf der Verkäuferseite waren Projektentwickler und Nicht-börsennotierte Immobiliengesellschaften (z. B. Grundstücksverwaltungs- und Beteiligungsgesellschaften) am aktivsten vertreten, wobei auch hier Projektentwickler an den meisten Verkäufen (7) beteiligt waren.

Die Renditen entwickelten sich stabil bis leicht fallend. Die Büro-Spitzen-Rendite lag bei 2,90 % (-0,05 %). 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 ebenfalls leicht auf3,8 % (-0,1 %).

Für Kurzleser:
Transaktionsvolumen mit 852 Mio. € unter starkem Vorjahresquartal aber im normalen Bereich eines ersten Quartals
Große nennenswerte Transaktion 2021 50 % Anteil des Cielo, Theodor-Heuss-Allee 100-104, KP: 140 Mio. €, Verkäufer: RFR Gruppe, Käufer: DEMIRE AG
Stärkste Käufergruppe Q1 2021 Corporates/Eigennutzer/Non-Properties (29 %), gefolgt Börsennotierte Immobilieninvestment-AG / Real Estate Investment Trusts (23 %)
Stärkste Verkäufergruppe Q1 2021 Projektentwickler (35 %), auf Platz zwei: Nicht-börsennotierte Immobiliengesellschaften mit 21 %
Büroimmobilien stärkste Assetklasse Der Anteil von Büroimmobilien machte rund 74 % des Gesamtvolumens aus, ca. 15 % entfielen auf Hotelimmobilien
Renditenentwicklung Netto-Spitzenrendite Büro leicht auf 2,90 % gesunken, Geschäftshäuser stabil: 2,9 % und weitere Abnahme um 0,1 % bei Logistik-Objekten: 3,8 % gegenüber Q1 2020

Fazit Investmentmarkt

Der Frankfurter Gewerbeinvestmentmarkt hat gegenüber desselben Vorjahresquartals zwar deutlich an Volumen eingebüßt, welches jedoch durch die TLG-Aroundtown-Fusion auch nicht repräsentativ war, zudem war die Pandemie damals gerade erst ausgebrochen. Das Ergebnis ist daher als durchschnittlich zu bewerten. Die Renditen blieben stabil gegenüber demselben Vorjahresquartal. Bis jetzt traten internationale Akteure nur sehr schwach in Erscheinung und wenn, dann nur aus den europäischen Nachbarländern, dies ist den anhaltenden Lockdowns und den damit verbundenen Reisebeschränkungen geschuldet. Für den weiteren Jahresverlauf werden aber noch größere Transaktionen erwartet, an denen dann sicherlich auch vermehrt internationale Akteure beteiligt sein werden. Wenn sich die Lage ab Mitte des Jahres hoffentlich etwas verbessert, kann von einem Transaktionsvolumen auf Vorjahresniveau ausgegangen werden. Dann werden auch wieder mehr Objekte im Zentrum den Besitzer wechseln und der Anteil an Core- und Core-Plus-Objekten steigen. Aber auch die Randlagen bleiben weiter im Fokus von Investoren und Nutzern. Hotelverkäufe werden auch im Jahresverlauf eine Rolle spielen, auch unter dem Aspekt einer neuen Nutzung wie etwa Senioren-Wohnen. Allerdings hängt die weitere Entwicklung von mehreren Faktoren ab, neben der wirtschaftlichen Lage werden auch die geplante Share-Deal-Reform und steigende Zinsen Einfluss auf den gewerblichen Investmentmarkt in Frankfurt haben. Die Nachfrage nach Core-Objekten ist aber nach wie vor hoch, das Angebot begrenzt und gerade in der aktuellen Situation sind Immobilien als Anlageobjekt stark gefragt.



Entwicklung des Transaktionsvolumens (Gewerbeimmobilienmarkt) Frankfurt 2016 - Q1 2021

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.

GERMAN
PROPERTY
PARTNERS