reView

wissenswertes über den immobilienmarkt

reView

wissenswertes über den immobilienmarkt

Liebe Leserinnen und Leser,
der Frankfurter Bürovermietungs- und Investmentmarkt hat im Zuge der aktuellen Entwicklung Federn gelassen. Auch wenn sich der Markt wieder etwas aktiver zeigte, schlägt sich dies nicht in den Zahlen nieder. Die Flächenumsätze im dritten Quartal waren besser als in den beiden Vorquartalen, das Gesamtvermietungsvolumen bleibt allerdings weiterhin deutlich unter dem Vorjahresniveau zurück. Auf dem Bürovermietungsmarkt wurde 41 % weniger Fläche vermietet. Der Investmentmarkt ist auf Grund weiterhin fehlender großer Einzeltransaktionen auch leicht ins Minus gerutscht und verzeichnete einen Rückgang um 19 %. Die Pandemie flammt weltweit erneut auf und eine Erholung der Märkte ist ungewiss und hängt von vielen Faktoren ab.

Welche Teilmärkte sich besser, welche eher schlechter entwickelt haben, wie sich das Büroflächenangebot verändert und welchen Einfluss das auf die Mietpreise hat sowie die Entwicklungen auf dem Investmentmarkt, haben wir Ihnen in unserem aktuellen reView zusammengestellt.

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

FOUR, Große Gallusstraße 10-14, Groß & Partner

Mehr Marktaktivität
Ergebnis immer noch schwach

Trotz mehr Aktivität im letzten Quartal schlug sich dies nicht nennenswert im Gesamtflächenumsatz nieder. Nach drei Quartalen wurden auf dem Frankfurter Bürovermietungsmarkt gerade mal 382 Mietverträge mit rund 221.000 m² Fläche geschlossen. Dies entspricht einem Rückgang um 41 % gegenüber dem Vorjahr.

Das dritte Quartal war mit rund 97.500 m² vermieteter Fläche zwar stärker als die beiden Vorquartale, konnte aber das insgesamt schwache Ergebnis bis jetzt nicht merklich verbessern. Es gab einen weiteren größeren Abschluss im Projekt FOUR. Die DekaBank brachte die angestoßenen Verhandlungen der Anmietung von rund 16.000 m² im Projekt zum Abschluss. Damit wurden die beiden größten Mietverträge des Jahres 2020, in dem sich im Bau befindlichen FOUR, geschlossen. Freshfields Bruckhaus Deringer LLP, beraten durch blackolive, hatte sich schon im ersten Quartal rund 14.600 m² gesichert. Drittgrößter Deal war die Anmietung der Frankfurt University of Applied Sciences (Frankfurt UAS) in der Hungener Straße 6 über rund 10.300 m². Stärkste Branche war Internet, Medien und Telekommunikation mit 15 %, knapp gefolgt von Beratungsunternehmen (14,8 %) und Finanzdienstleister (14,7 %). Die sonst in Frankfurt so aktiven Finanzdienstleister erreichten hauptsächlich durch die angesprochene Großanmietung der DekaBank ein nach wie vor gutes Ergebnis. Alle Flächenklassen mussten jedoch Umsatzeinbußen hinnehmen. Der stärkste Rückgang war im mittleren Segment 2.000 m² bis 10.000 m² zu verzeichnen, hier nahm die Nachfrage um mehr als 50 % ab und auch die Zahl der Deals halbierte sich gegenüber dem Vorjahr. Die kleinteilige Vermietung blieb mit 347 Abschlüssen tragende Säule des Umsatzes, aber auch hier gab es einen Rückgang um fast 35 %. Es wurden zwar auch wie im Vorjahr drei größere Deals finalisiert, die sich jedoch auf ein Volumen deutlich unter dem desselben Vorjahreszeitraums summierten. Nach wie vor waren verstärkt Verlängerungen zu beobachten. Ein Versuch, Zeit zu gewinnen, um die noch schwellende Corona-Pandemie weiter abzuwarten.

Fast reView	
BÜROFLÄCHENUMSATZ Q3 2020	ca. 221.000 m²
LEERSTANDSQUOTE	7,6 %
LEERSTAND	ca. 881.600 m²
Ø-MIETE	21,60 €/m²
SPITZENMIETE	45,00 €/m²
FERTIGSTELLUNGEN 2020	ca. 254.800 m²
VORVERMIETUNGSQUOTE 2020	70 %
TRANSAKTIONSVOLUMEN Q3 2020	3,3 Mrd.
SPITZENRENDITE BÜRO (NETTO)	2,95 %

„Condor"-Haus, De-Saint-Exupéry-Straße 8

Flughafen und Niederrad mit stärkstem Nachfragerückgang

Am Flughafen und in Niederrad wurden bis dato jeweils nur knapp 7.000 m² vermietet. Die Gründe sind vielfältig. Umsatzrückgänge in fast allen Teilmärkten.

In Niederrad wurden bis heute nur 14 Mietverträge mit rund 6.600 m² abgeschlossen, das entspricht einem Rückgang von über 90 % gegenüber dem dritten Quartal 2019, da (fast) kein Abschluss größer war als 1.000 m². Ungewöhnlich für Niederrad, da der Teilmarkt in den letzten Jahren immer eine rege Nachfrage im mittleren Segment verzeichnete. Der Flächenumsatz stieg im Zeitraum 2015 bis 2019 von knapp 20.000 m² auf über 80.200 m² pro Jahr. Das gute Ergebnis des letzten Jahres verdankte Niederrad auch der Anmietung der DekaBank über rund 46.200 m² im Projekt Lyoner Straße 13. Im Teilmarkt Airport gab es einige Abschlüsse im mittleren Segment, jedoch waren es vergleichsweise wenige, was den Flächenumsatz demnach um rund 77 % zurückgehen ließ. Im Bankenviertel blieb der Flächenumsatz auf Grund der beiden größten Deals im FOUR auf Vorjahresniveau. Der Großraum CBD (Central Business District) hingegen musste ebenfalls einen Rückgang um fast ein Drittel hinnehmen. In einigen Teilmärkten waren Zunahmen des Flächenumsatzes zu verzeichnen, diese lagen jedoch maximal zwischen 1.000 m² und 5.000 m², während die Abnahmen in den einzelnen Teilmärkten eher 5.000 m² bis 70.000 m² betrugen. Die Corona-Pandemie hat auch im dritten Quartal ihre Spuren hinterlassen. Zudem werden einige Teillagen kurz- bis mittelfristig neben einer sinkenden Nachfrage vermutlich auch mit Wegzügen zu kämpfen haben. So hat etwa DB Cargo kürzlich angekündigt Gateway Gardens Richtung Mainz zu verlassen, die Corona-bedingt stark angeschlagene Fluggesellschaft Condor hat dies schon wahrgemacht und das ehemalige sogenannte „Condor"-Haus zu Gunsten des Standortes Neu-Isenburg verlassen.

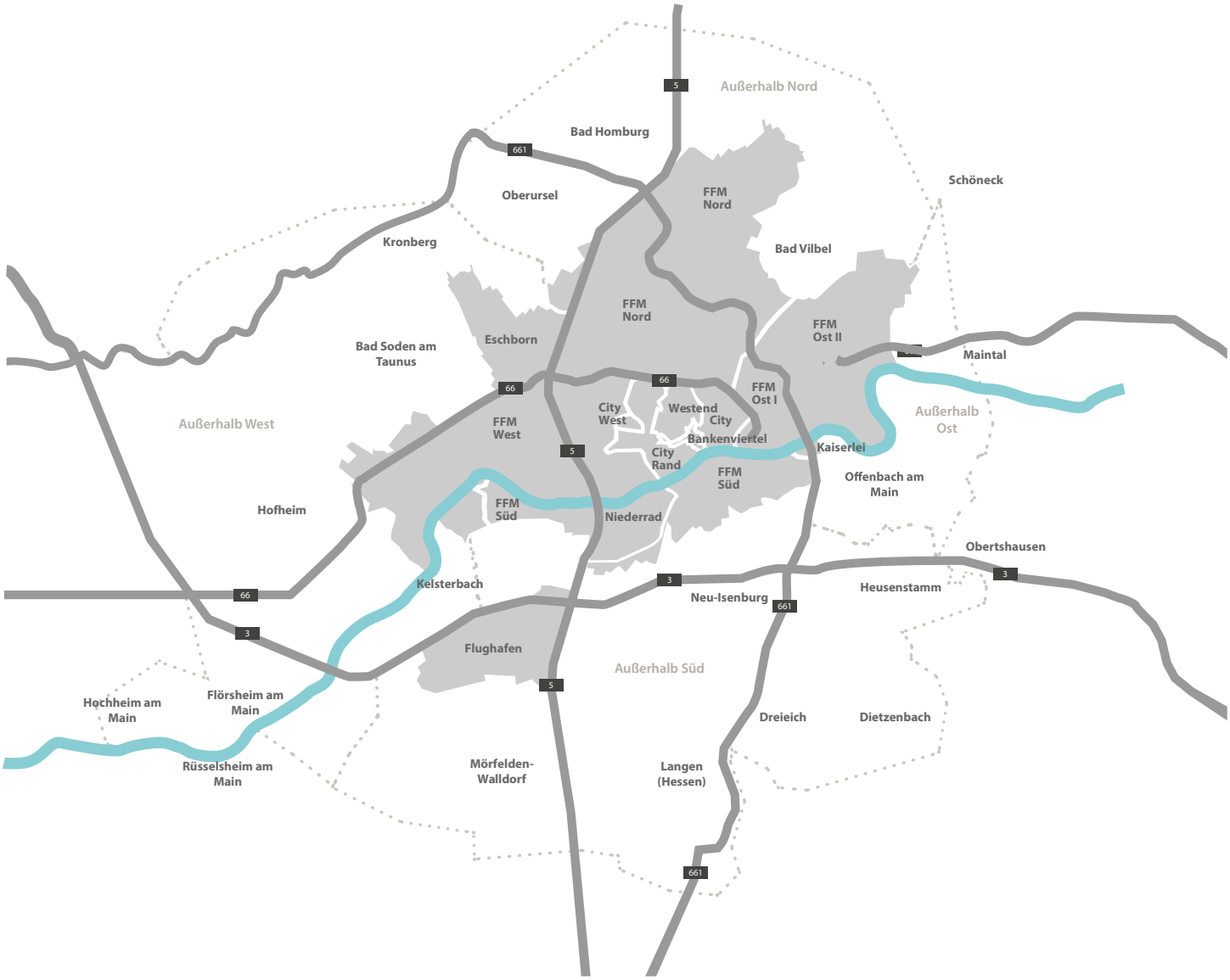
FRANKFURT	1-3 CBD*	4 CITY RAND	5 CITY WEST	6 SÜD
Umsatz:	82.900 m²	24.500 m²	6.000 m²	16.500 m²
(% an Gesamt):	37,50 %	11,10 %	2,70 %	7,50 %
Leerstand:	196.200 m²	53.700 m²	21.000 m²	21.000 m²
Ø-Miete:	30,80 €/m²	22,00 €/m²	16,80 €/m²	14,80 €/m²
Bestand:	3.688.000 m²	1.282.900 m²	691.800 m²	578.600 m²
FRANKFURT	**7 WEST**	**8 NORD**	**9 OST 1**	**10 OST 2**
Umsatz:	8.100 m²	8.500 m²	21.800 m²	9.300 m²
(% an Gesamt):	3,70 %	3,80 %	9,90 %	4,20 %
Leerstand:	65.900 m²	136.600 m²	57.400 m²	42.400 m²
Ø-Miete:	11,70 €/m²	10,20 €/m²	16,50 €/m²	10,10 €/m²
Bestand:	1.299.300 m²	770.200 m²	537.900 m²	305.900 m²
FRANKFURT	**11 NIEDERRAD**	**12 AIRPORT**	**13 ESCHBORN**	**14 KAISERLEI**
Umsatz:	6.600 m²	6.700 m²	25.000 m²	4.700 m²
(% an Gesamt):	3,00 %	3,20 %	11,30 %	2,10 %
Leerstand:	74.900 m²	42.200 m²	130.300 m²	39.600 m²
Ø-Miete:	14,00 €/m²	19,50 €/m²	14,50 €/m²	17,00 €/m²
Bestand:	666.000 m²	627.400 m²	935.700 m²	209.200 m²
GESAMT	**UMSATZ**	**Ø-MIETE**	**LEERSTAND**	**BESTAND**
	221.000 m²	21,60 €	881.600 m²	11.592.900 m²

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

reView

wissenswertes über den immobilienmarkt

Frankfurt
Teilmärkte



Omniturm, Große Gallusstraße 16-18

Mieten, Leerstand und Fertigstellungen

Der Leerstand ist nach einem weiteren Tiefstand zum Jahreswechsel 2019/20 in den letzten drei Quartalen um annährend 75.000 m² gestiegen. Die Leerstandsquote liegt aktuell bei 7,6 %, Tendenz steigend. In 9 von 14 Teilmärkten stieg der Leerstand und in 6 Teilmärkten liegt die Leerstandsquote aktuell sogar teilweise deutlich über 10 %. Den stärksten Anstieg gegenüber demselben Vorjahreszeitraum hat der Bereich um den Flughafen zu verkraften, hier stieg der Leerstand, durch Fertigstellungen und Wegzüge um mehr als das Dreifache. Allerdings liegt die Leerstandsquote mit 7 % im Teilmarkt Airport noch unter der des Gesamtmarktes. In Frankfurt Ost II halbierte sich der Leerstand auf Grund der Veräußerung und der damit verbundenen Umnutzung eines Großteils des ehemaligen Neckermann Areals.

Die Mietpreise stiegen gegenüber dem dritten Quartal 2019. Die Spitzenmiete erhöhte sich durch hochpreisige Anmietungen in Top-Objekten wie FOUR und Omniturm im Jahresverlauf um 1,00 €/m² auf 45,00 €/m². Die Durchschnittsmiete konnte auf Grund der großvolumigen, teuren Abschlüsse im Projekt FOUR ebenfalls zulegen, sie legte um 1,80 €/m² auf 21,60 €/m² zu. Dieser Anstieg ist insofern leicht irreführend, da er nicht die weitere Entwicklung vorzeichnet, sondern nur ein Abbild der Deals der letzten 12 Monate darstellt, die teilweise noch in Zeiten vor der Krise angestoßen wurden.

Die Fertigstellungen steigen in 2020 erstmalig wieder deutlich an, bis Ende des Jahres sollen gut 254.000 m² Fläche auf den Markt kommen, wovon jedoch 70 % schon belegt sind. In den letzten 9 Monaten wurden bereits rund 108.000 m² fertiggestellt. Für 2021 ist ein ähnliches hohes Volumen anberaumt, auch davon sind schon gut 57 % vermietet oder durch Eigennutzer belegt. Die rege Bautätigkeit, deren Beginn in wirtschaftlich stabilen Zeiten angeschoben wurde, geht also auch die nächsten Jahre weiter, wenngleich zukünftige Projekte voraussichtlich höherer Vorvermietungsquoten für einen Baustart bedürfen.

Für Kurzleser:

Büromarkt schwächelt trotz mehr Marktaktivität weiterhin Drittes Quartal deutlich stärker als die beiden Vorquartale, trotzdem Rückgang des Flächenumsatzes um 41 %

Größter Deal Q1-3 2020 DekaBank, im Neubauprojekt FOUR – T1, ca. 16.000 m² aus dem dritten Quartal 2020

Umsatzrückgänge in allen Klassen Die stärksten Rückgänge verzeichnen das mittlere Segment (-50 % und mehr), das kleinteilige Segment verbucht ebenfalls Rückgänge (-35 %), trägt aber den Markt mit 347 von 382 Deals

Internet/Media/Telekom knapp stärkste Nachfragegruppe IT-Dienstleister mit 15 % knapp vor Beratungsunternehmen und Finanzdienstleistern (u. a. durch Deal DekaBank)

Nachfragerückgänge deutlich stärker als Umsatzsteigerung Niederrad und Flughafen am stärksten betroffen. Schwache Umsatzsteigerung in einigen Teilmärkten. Auch im CBD rund 1/3 weniger Nachfrage

Mietpreise trotz Corona gestiegen Spitzenmiete: 45,00 €/m², Durchschnittsmiete: 21,60 €/m²; hochpreisige und zum Teil große Deals im Projekt FOUR und im Neubau Omniturm

Leerstand deutlich gesunken Leerstandsquote bei 7,6 % (-0,5 % in Q3 2019), stärkster Anstieg am Flughafen durch Wegzug und Fertigstellungen, stärkste Abnahme Ffm Ost II durch Verkauf + Umnutzung Neckermann Areal

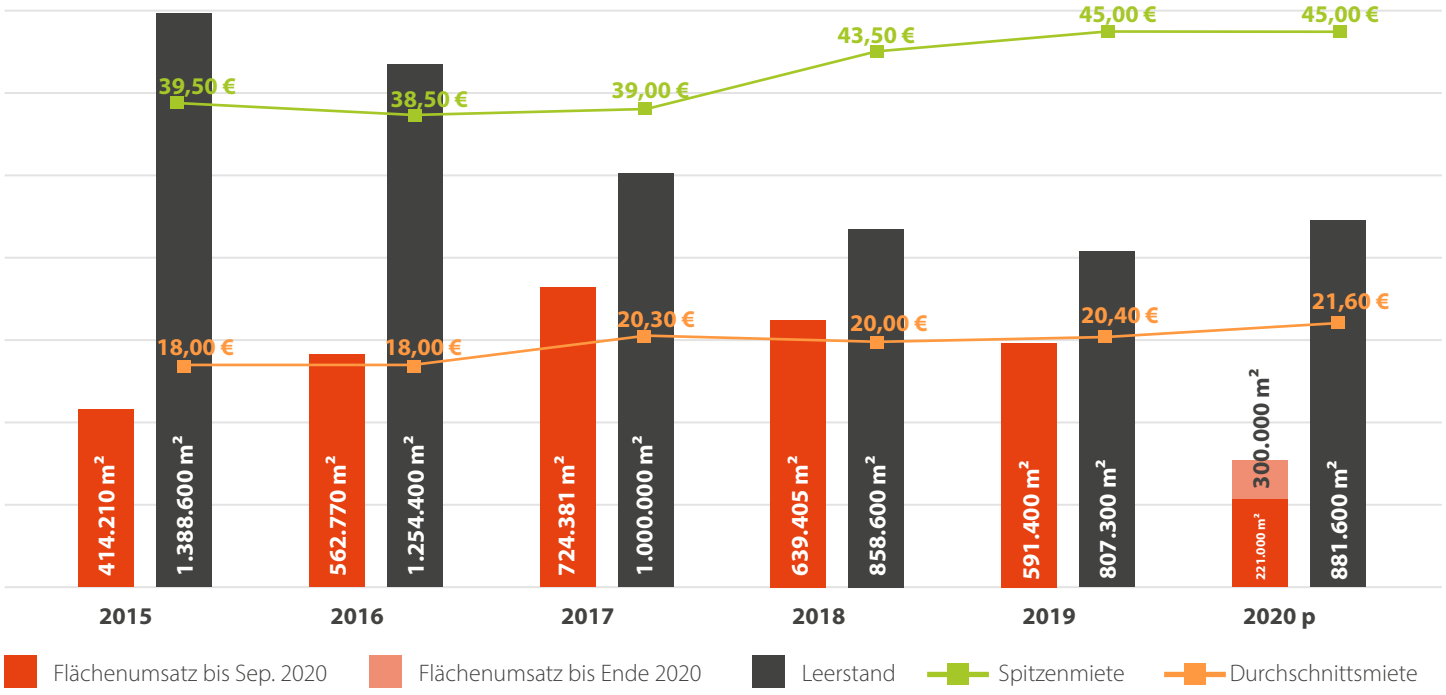
2021/21 hohe Fertigstellungsraten mit hohe Vorvermietungsquoten Mehr als 500.000 m² bis Ende 2021, Gefahr der Überversorgung bei Vorvermietungsquoten von 63 % gering

reView

wissenswertes über den immobilienmarkt

Fazit Büromarkt

Der Frankfurter Büromarkt zeigte zwar im dritten Quartal etwas mehr Bewegung und so war auch das letzte Quartal das bis jetzt Stärkste im Jahr 2020. Der kumulierte Flächenumsatz bleibt trotzdem weit (-41 %) hinter dem Vorjahresergebnis zurück. Die Pandemie ist noch nicht vorbei, das zeigt sich nicht zuletzt in den wieder steigenden Fallzahlen in Deutschland und anderen Ländern. Bis Jahresende ist nicht mit einer Aufholjagd des Flächenumsatzes zu rechnen, daher ist wohl nur ein Flächenumsatz von 300.000 m² bis 330.000 m² erzielbar. Die Aussetzung der Insolvenzmeldepflicht bis September, das Auslaufen der Kurzarbeit und der nahende Winter lassen kaum Hoffnung auf eine schnelle Erholung des Büromarkts zu. Auch danach wird durch die tiefgreifenden Veränderungen der Strukturen (Home-/Flex-Offices, Arbeitsplatzabbau und -umbau sowie Insolvenzen) nachhaltig mit einem Rückgang der Büroflächennachfrage um 10-15 % über alle Branchen hinweg zu rechnen sein. Der Büromarkt muss sich anpassen und es wird unumgänglich sein, mit dem Virus zu leben, dementsprechend werden auch neue Raumkonzepte benötigt. Der Leerstand wird im Laufe des Jahres 2021 auch wieder die 1-Million-Marke knacken. Fertigstellungen werden verschoben und Baustarts nach hinten verzögert werden, aber laufende Bauprojekte werden fertiggestellt und auch ihre Mieter finden. Die hohen Vorvermietungsquoten sorgen dafür, dass der Markt nicht mit zu viel neuen Flächen „geflutet" wird. Die Mietpreise werden etwas nachgeben, aber nicht in den freien Fall geraten. Kreative Ideen werden gefragt sein, um Objekte umzunutzen oder zwischen zu nutzen.



ma´ro, Neue Mainzer Straße 74+80

Investmentvolumen rückläufig
Kaum große Einzeltransaktionen

Das Transaktionsvolumen auf dem Frankfurter Gewerbeimmobilienmarkt lag mit 3,3 Mrd. € rund 19 % unter dem Niveau des selben Vorjahreszeitraums.

Größte Transaktion des Jahres 2020 blieb der Verkauf des Büro- und Einzelhandelskomplex ma'ro aus dem ersten Quartal, welcher für rund 200 Mio. € von Invesco Real Estate an Luwin für das Versorgungswerk der Architektenkammer Baden-Württemberg ging. Größte Transaktion des dritten Quartals war die Veräußerung des BHF-Towers, der für ein ähnliches Volumen von Cara Investment an ein Joint Venture aus ABG und Hanse Merkur überging. Das Objekt soll nach Auszug der Oddo BHF im Jahr 2024 revitalisiert werden. Während Ende 2019 sieben Verkäufe mit Einzelwerten von jeweils über 200 Mio. € mit rund 3,1 Mrd. € zu Buche standen, gab es bis jetzt keine Transaktion dieser Größenordnung. In den letzten Monaten wurden einige Verhandlungen wieder aufgenommen und einige neu angestoßen. Portfoliodeals, primär aus dem ersten Halbjahr, sorgten trotz Corona mit einem ungewohnt hohen Anteil von fast 40 % für ein befriedigendes Ergebnis des Transaktionsvolumens im Jahr 2020. Auch der Anteil an Share Deals lag mit 42 % überdurchschnittlich hoch. Büroimmobilien stellten mit 63 % die stärkste Assetklasse, Entwicklungsgrundstücke und Mischnutzungen beanspruchten mit jeweils knapp über 10 % ebenfalls einen signifikanten Anteil am Kuchen. Obwohl drei der fünf größten Transaktionen im CBD erfolgten, vereinte dieser nur 28 % des Volumens auf sich. Niederrad wies mit 13,1 % den größten Anteil am Gesamtvolumen auf. CorePlus-Objekte waren für 45 % des Volumens verantwortlich, hier zeigte sich einmal mehr der Produktmangel im CoreSegment. Ein Viertel des Volumens beanspruchten Value-add-Objekte, dies resultierte aus geplanten Entwicklungen. Forward Deals spielten mit 6,6 % nach wie vor keine wichtige Rolle.

Die größte Käufergruppe blieb mit 43 % die Börsennotierten Immobilieninvestment-AG / Real Estate Investment Trusts, immer noch stark beeinflusst durch die zahlreichen Unternehmensübernahmen aus dem ersten Halbjahr 2020. Dies galt ebenso unverändert für die Käuferseite, wo ebenfalls weiterhin diese Gruppe mit 37 % das Geschehen dominierte. Auf Verkäuferseite waren Projektentwickler mit 19 % am Volumen und 12 Deals aktiv, ein Ergebnis der in den letzten Jahren stark gestiegenen Entwicklungsaktivitäten.

Die Renditen entwickelten sich unterschiedlich. Die Büro-Spitzen-Rendite lag unverändert bei 2,95 % und wird bis zum Jahresende auch unverändert bleiben. Im Bereich Einzelhandel gab es eine leichte Steigerung auf 3,1 % und sehr wenig Aktivität. Die Logistik-Spitzenrendite setze ihren Sinkflug weiter fort und steht aktuell bei 3,7 %.

Für Kurzleser:

Transaktionsvolumen unter Vorjahresniveau Mit 3,3 Mrd., schwaches drittes Quartal, überdurchschnittlich gutes erstes Quartal, Corona zeigt erste Auswirkungen

Größte Transaktion Q3 2020 „BHHF-Tower", Bockenheimer Anlage 10, Frankfurt, KP: < 200 Mio. €, Verkäufer: Cara Investment, Käufer: ABG und HanseMerkur

Stärkste Käufergruppe 2020 Blieben Börsennotierte Immobilieninvestment-AG / Real Estate Investment Trusts kauften für rund 1,4 Mrd. € ein, Grund: Unternehmens-Übernahmen

Stärkste Verkäufergruppe 2020 Blieben Börsennotierte Immobilieninvestment-AG / Real Estate Investment Trusts verkauften Objekte im Wert von 1,2 Mrd. €, Grund: Übernahmen

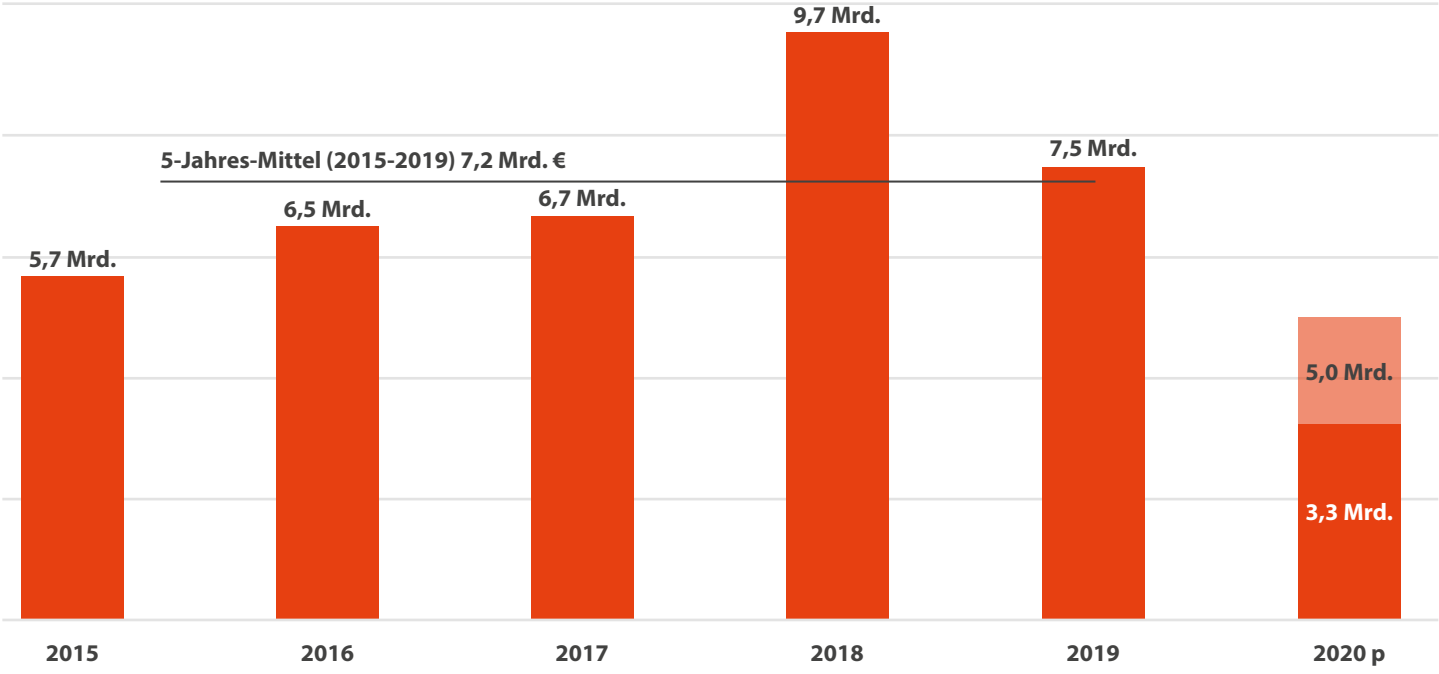
Büroimmobilien stärkste Assetklasse Der Anteil von Büroimmobilien machte rund 63 % des Gesamtvolumens aus, Entwicklungsgrundstücke und Mischnutzungen je >10 %

Renditenentwicklung Unterschiedlich: Netto-Spitzenrendite Büro stabil: 2,95 %, Geschäftshäuser leichter Anstieg: 2,9 % und weiter Abnahme bei Logistik-Objekten: 3,7 %

Park Tower, Bockenheimer Anlage 44

Fazit Investmentmarkt

Der Frankfurter Gewerbeinvestmentmarkt zeigt sich nach drei Quartalen und nach wie vor mit fehlenden großvolumigen Einzeltransaktionen nun doch etwas von der Pandemie beeinflusst. In den Core-Lagen blieb das Preisniveau stabil und da zu erwarten ist, dass viele Prozesse wieder angestoßen werden und somit noch in diesem Jahr größere Transaktionen erfolgen könnten, ist von einem guten vierten Quartal auszugehen. In der Pipeline befinden sich neben dem Park Tower unter anderem das Ende 2019 an die ING (ehemals Ing-DiBa) vermietete und sich nun in der Revitalisierung befindliche Trade sowie das seit 2018 an die Commerzbank vermietete Cielo. Beim Verkauf der Objekte sind jedoch auch keine Einzelvolumina deutlich über dem des laufenden Jahres 2020 zu erwarten. Auf Grund der restriktiven Finanzierungshaltung der Banken kommt es zu deutlich geringeren Umsätzen in B und C Lagen, welche teilweise auf Grund der aktuellen Mietsituation auch in eine Schieflage geraten könnten. Assetmanager versuchen Immobilien auf Grund schwieriger Vermietbarkeit zu veräußern. Diese unterschiedlichen Entwicklungen verschiedener Objekte und Lagen lässt ein Transaktionsvolumen auf Vorjahresniveau nicht zu, erreichbar sind rund 5 Mrd. €. In Core- und CorePlus-Objekten mit Top-Mietern und langen Laufzeiten in den Randlagen werden die Renditen auch in Zukunft stabil bleiben, in Value-add Objekten werden zukünftig eher geringere Faktoren als in 2019 erzielt werden, bisher ist dies jedoch nicht durchschlagend zu beobachten gewesen. Die Logistik-Rendite wird auch weiter leicht fallen.



Entwicklung des Transaktionsvolumens (Gewerbeimmobilienmarkt) Frankfurt 2015-2020 p

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.

GERMAN
PROPERTY
PARTNERS