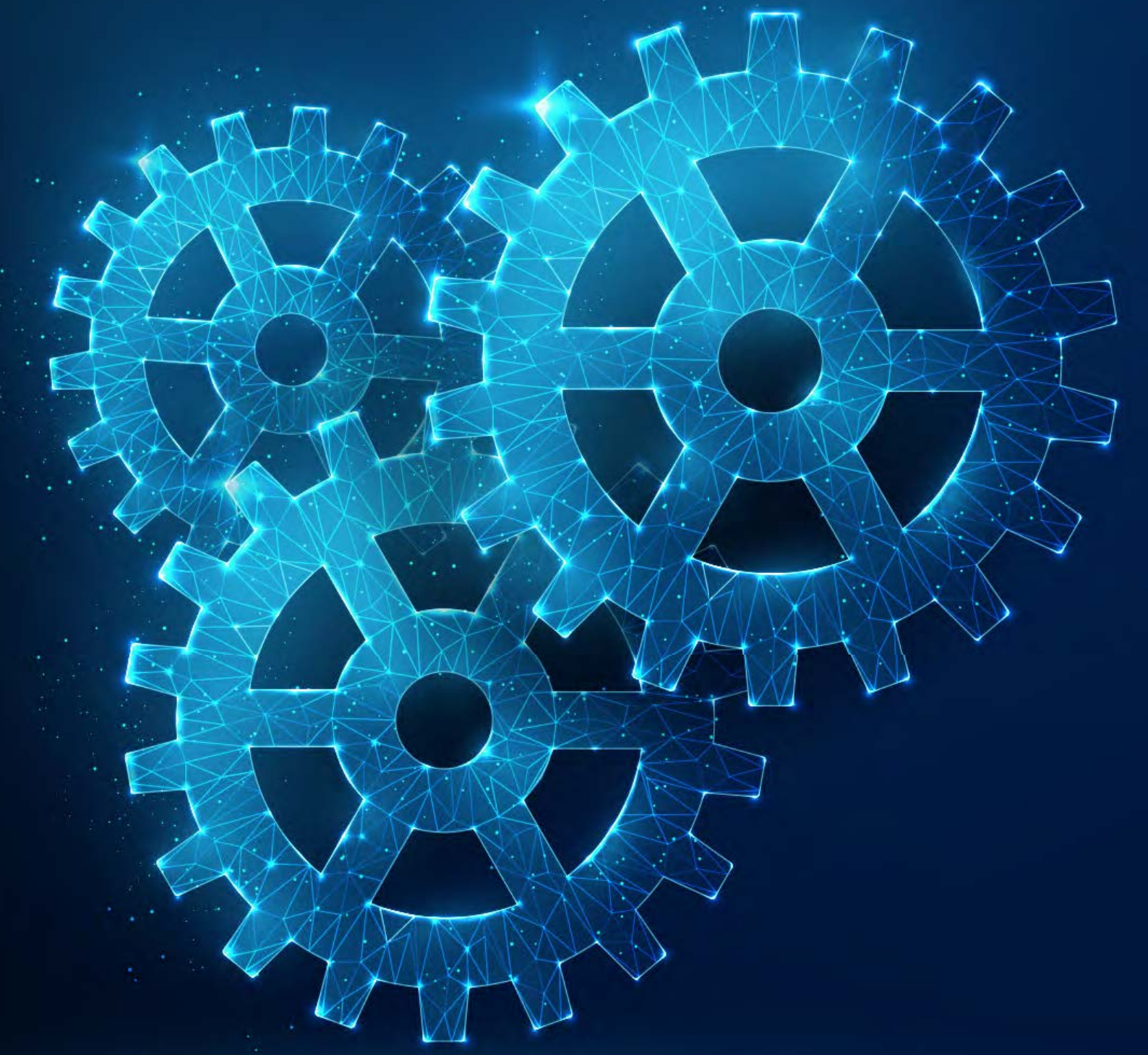
reView

wissenswertes über den immobilienmarkt



blackolive

Marktbericht 3. Quartal 2024

reView

wissenswertes über den immobilienmarkt

Liebe Leserinnen und Leser,

der Frankfurter Bürovermietungsmarkt hat im letzten Quartal keine großen Sprünge gemacht, Verkleinerungstendenzen und Zurückhaltung prägen den Markt nach wie vor und das spiegelt sich auch in dem Ergebnis wider, so dass wir nicht davon ausgehen, dass der Flächenumsatz zum Jahresende das Ergebnis vom Vorjahr (387.000 m²) erreichen wird. Der Leerstand nimmt zu und die Mieten befinden sich nach wie vor in einer Aufwärtsbewegung.

Der gewerbliche Investmentmarkt hat es zwar ganz knapp über die 1-Milliarden-Marke geschafft, von einer echten Belebung ist auch dieser jedoch weit entfernt. Zu dem etwas besseren Ergebnis haben unter anderem einige (Grundstücks-)Verkäufe notleidender Projektentwicklungen sowie Verkäufe von größeren Logistik-Arealen beigetragen. Büroimmobilien führen zwar nach wie vor das Feld an, ihr Anteil lag mit 45 % aber deutlich unter den Werten bis 2022 von 80 % und mehr. Mit knapp über 30 Transaktionen liegt die Anzahl zwar leicht über dem Vorjahresniveau, aber deutlich unter dem 5-Jahres-Schnitt.

Wie sich die Situation im Detail im Frankfurter Gewerbeimmobilienmarkt darstellt 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, Anmerkungen oder weiteren Informationen mit uns in Verbindung zu setzen. Wir freuen uns auf Sie.

Mit den besten Grüßen
Tanja Zeiske

Einen Marktüberblick für die Bürovermietung in der Form einer Präsentation finden Sie hier.

Marktstandsdaten

Hier klicken

reView

wissenswertes über den immobilienmarkt

OPAL
Olof-Palme-Straße 13-17

Frankfurter Büromarkt immer noch schwach

Der Flächenumsatz im Frankfurter Büromarkt summierte sich zum Ende des dritten Quartals 2024 auf rund 270.900 m² bei 385 Transaktionen. Das entspricht einem Rückgang der Fläche um 6 % gegenüber demselben Vorjahreszeitraum, bezogen auf die Anzahl der Verträge war es sogar ein Minus von 18 %. Abgesehen von dem Großabschluss der Europäischen Zentralbank aus dem ersten Quartal gab es bis jetzt keinen weiteren größeren Deal über 10.000 m².

Der größte Abschluss des dritten Quartals – und drittgrößter Deal des Jahres - war die Anmietung der Frankfurt School of Finance im Bertramshof im Stadtteil Dornbusch über rund 6.700 m². Der Hessische Rundfunk hat, wie so viele Unternehmen, ebenfalls begonnen sich zu verkleinern und gibt diese Flächen daher ab. Der zweite größere Abschluss im dritten Quartal erfolgte im Mertonviertel, wo die Finanzagentur in unmittelbarer Nähe ihres aktuellen Standortes rund 5.800 m² im Bürogebäude OPAL (Olof-Palme-Straße 13-17) anmietet. Fast alle Flächenklassen mussten Rückgänge hinnehmen, lediglich das Segment über 10.000 m² konnte auf Grund des Großabschlusses der Bankenaufsicht der EZB über rund 36.700 m² einen Zuwachs um rund 67 % verbuchen. Die Flächenklasse 2.000 m² bis 5.000 m² bewegte sich auf Vorjahresniveau. Den stärksten Rückgang musste mit rund 77 % das Segment zwischen 5.000 m² und 10.000 m² hinnehmen. Sogar im kleinteiligen Segment unter 1.000 m² wurde rund ein Fünftel weniger Fläche vermietet. Finanzdienstleister führten den Markt mit einem Anteil von ca. 30 % (ca. 80.000 m²) des Flächenumsatzes an, was hauptsächlich auf den Großabschluss der EZB und zu einem kleineren Teil auf den Eigennutzerkauf der HAUPTWACHE EINS durch die Frankfurter Sparkasse im zweiten Quartal zurückzuführen ist. Diese Anmietung machte fast die Hälfte des Umsatzes in dieser Branche aus, während andere Abschlüsse in diesem Sektor meist unter 4.000 m² lagen. Bau- und Immobiliendienstleister trugen ohne größere Abschlüsse 11 % zum Gesamtumsatz bei. Beratungsunternehmen verzeichneten mit 63 Abschlüssen die meisten Verträge und erreichten einen Anteil von 10 % am Flächenumsatz. Die Technologiebranche bildete die viertgrößte Nachfragegruppe mit einem Anteil von 8 % am Gesamtumsatz, allerdings wurden auch in dieser Branche über 20 Verträge weniger als im selben Vorjahreszeitraum geschlossen.

Fast reView	
BÜROFLÄCHENUMSATZ Q3 2024	ca. 270.900 m²
LEERSTANDSQUOTE Q3 2024	10,6 %
LEERSTAND Q3 2024	ca. 1.254.100 m²
Ø-MIETE	25,00 €/m²
SPITZENMIETE	47,50 €/m²
FERTIGSTELLUNGEN 2024	ca. 190.800 m²
VORVERMIETUNGSQUOTE 2024	78 %
TRANSAKTIONSVOLUMEN Q3 2024	1,0 Mrd. €
SPITZENRENDITE (NETTO) BÜRO Q3 2024	4,6 %

reView

wissenswertes über den immobilienmarkt

Gallileo
Gallusanlage 7

CBD gefragt, aber auch andere Lagen punkten, Mietpreise weiter gestiegen

Bezogen auf die räumliche Verteilung des Flächenumsatzes lagen die Präferenzen nicht eindeutig im Zentrum oder der Peripherie, auch wenn der CBD nach wie vor für etwas weniger als die Hälfte des Umsatzes (45 %) verantwortlich war.

Im Bankenviertel wurde vor allem auch durch die Anmietung der EZB im Gallileo rund 30 % des Gesamtumsatzes erzielt, der Innenstadtbereich und Eschborn vereinten jeweils rund 9 % auf sich, auf Anteile von jeweils 7 % kamen die Teilmärkte Frankfurt Nord und Ost 1 sowie der Flughafen. Die stärksten Zuwächse gab es im Frankfurter Norden (+77 %), in der City West (+61 %) und im Bankenviertel (+56 %). Während das Bankenviertel und Frankfurt Nord mit größeren Abschlüssen, wie der EZB im Gallileo und der Finanzagentur im OPAL punkten konnten, ging die Zunahme in der City West auf fünf Mietverträgen zwischen 1.000 m² und 3.000 m² zurück. Der Offenbacher Kaiserlei konnte ein Plus von 52 % durch zwei größere Mietverträge im Neubau LEIQ direkt am Main verbuchen. Bahlsen sicherte sich schon im zweiten Quartal rund 5.400 m² und der Deutsche Wetterdienst mietete Ende des dritten Quartals ca 3.100 m² im Gebäude. Darüber hinaus erfreut sich Eschborn auch in diesem Jahr einer stabilen Nachfrage mit bis dato 37 Abschlüssen über rund 24.000 m² vermieteter Fläche. Die größten Rückgänge des Flächenumsatzes verzeichnen die Teilmärkte Frankfurt Süd (-372 %) und City Rand (-178 %). In diesen Teilmärkten fanden in diesem Jahr im Gegensatz zu 2023 keine größeren Abschlüsse über 2.500 m² statt, während es 2023 10 Abschlüsse mit rund 45.000 m² waren.

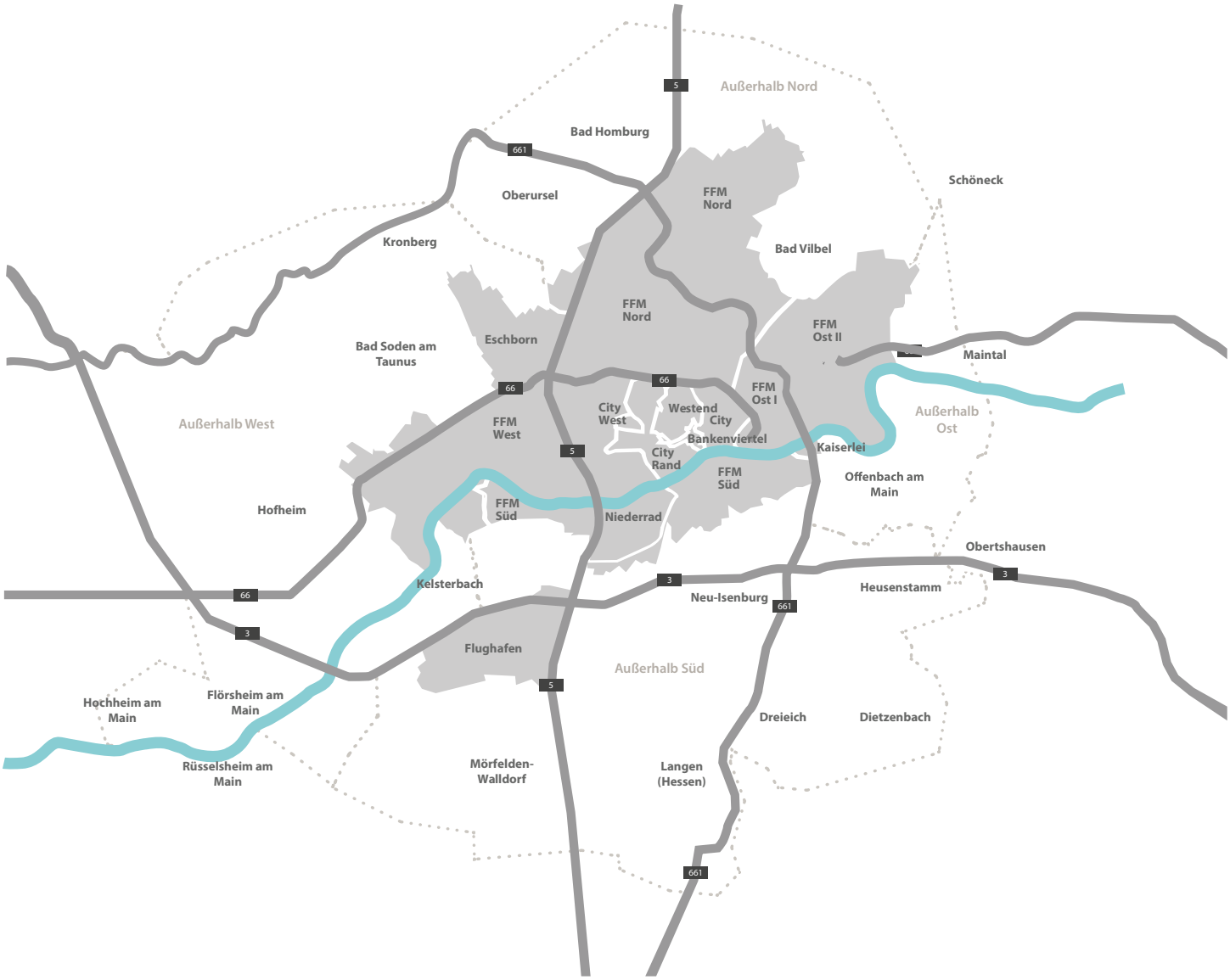
Die Mietpreise stiegen auch im dritten Quartal weiter an und das in fast allen Teillagen. Qualitativ weniger wertige sowie nicht nachhaltige Flächen lassen sich im aktuellen Marktumfeld noch schlechter vermieten als früher. Die Spitzenmiete im CBD ist gegenüber dem Vorjahr um über 1,50 € auf 47,50 €/m² gestiegen. In 11 von 14 Teilmärkten waren Zunahmen zu verzeichnen, einen deutlichen Rückgang um 4,50 € auf 23,50 €/m² gab es am Flughafen, da es hier weniger Abschlüsse über 25,00 €/m² gab. Die flächengewichtete Durchschnittsmiete hat sich innerhalb eines Jahres um 1,20 € auf 25,00 €/m² erhöht.

FRANKFURT	1-3 CBD*	4 CITY RAND	5 CITY WEST	6 SÜD
Umsatz:	123.400 m²	20.900 m²	13.700 m²	4.900 m²
(% an Gesamt):	45,5 %	7,8 %	5,1 %	1,8 %
Leerstand:	319.000 m²	134.600 m²	99.200 m²	33.700 m²
Ø-Miete:	35,70 €/m²	23,50 €/m²	20,80 €/m²	18,40 €/m²
Bestand:	3.844.200 m²	1.465.300 m²	675.200 m²	532.500 m²
FRANKFURT	**7 WEST**	**8 NORD**	**9 OST 1**	**10 OST 2**
Umsatz:	13.700 m²	18.500 m²	18.200 m²	6.700 m²
(% an Gesamt):	2,6 %	6,8 %	6,7 %	2,5 %
Leerstand:	106.800 m²	32.600 m²	79.600 m²	34.100 m²
Ø-Miete:	13,00 €/m²	13,40 €/m²	18,80 €/m²	11,50 €/m²
Bestand:	1.282.300 m²	604.300 m²	575.500 m²	296.600 m²
FRANKFURT	**11 NIEDERRAD**	**12 AIRPORT**	**13 ESCHBORN**	**14 KAISERLEI**
Umsatz:	6.400 m²	18.600 m²	24.000 m²	8.500 m²
(% an Gesamt):	2,4 %	6,8 %	8,9 %	3,1 %
Leerstand:	95.200 m²	97.300 m²	162.200 m²	59.900 m²
Ø-Miete:	15,10 €/m²	21,90 €/m²	17,90 €/m²	17,00 €/m²
Bestand:	652.000 m²	692.800 m²	961.000 m²	203.800 m²
GESAMT	**UMSATZ**	**Ø-MIETE**	**LEERSTAND**	**BESTAND**
	270.900 m²	25,00 €/m²	1.254.100 m²	11.785.600 m²

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

Frankfurt
shutterstock

Frankfurt
Teilmärkte



Cielo
Theodor-Heuss-Allee 100-104

Flächenreduktionen und Fertigstellungen führen zu Leerstandsanstieg

Der Leerstand ist gegenüber Herbst 2023 um 1,5-Prozentpunkte auf 10,6 % gestiegen. Besonders im Bankenviertel war ein Anstieg von über 40 % zu verzeichnen, was vor allem durch die Fertigstellung des FOUR-T1 mit einer Fläche von 75.000 m² begünstigt wurde, bei Fertigstellung standen hier noch 24.000 m² leer. Zweiter großer Leerstandstreiber im Teilmarkt Bankenviertel ist das Objekt Trianon, dessen Eigentümergesellschaft Mitte 2024 in die Insolvenz ging und einen wichtigen Ankermieter verlor. Die Zukunft des Hochhauses ist ungewiss, da die noch im Haus ansässige Bundesbank nach abgeschlossener Sanierung in ihr Stammhaus zurückkehrt. Auch in den Teilmärkten Westend, Frankfurt West und Niederrad gab es Zunahmen um rund 30 % jeweils. Die Gründe sind vielfältig: Überalterung (v. a. in Niederrad), Flächenverkleinerungen, Untermietflächen, Flächenkonsolidierungen. Die Leerstandsquoten bewegen sich in einer großen Range zwischen 5,8 % im Westend bis knapp unter 30 % im Offenbacher Kaiserlei, allerdings liegt der Leerstand in nur 6 von 14 Teilmärkten unter 10 %. Das Objekt mit dem größten Leerstand ist das Cielo, aus dem die Commerzbank 2023 kompett ausgezogen ist. In dem Objekt stehen seitdem knapp 32.300 m² für eine Untervermietung zu Verfügung.

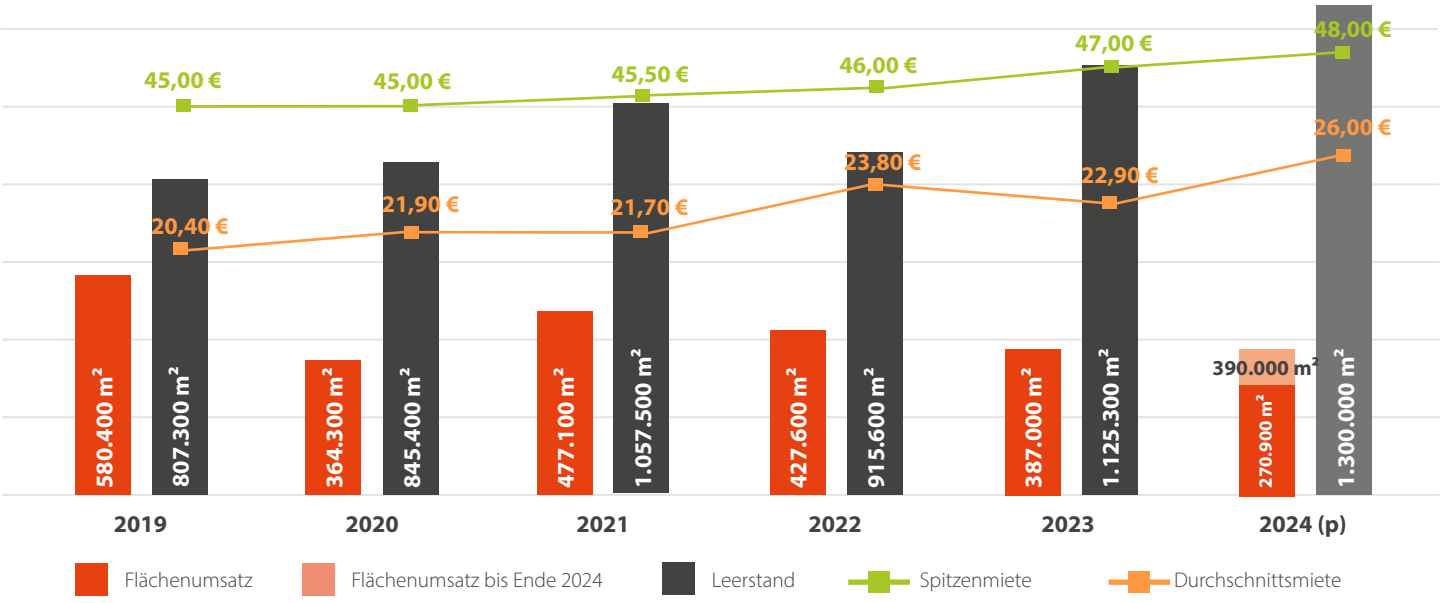
Die Fertigstellungen summierten sich vor alllem dank des FOUR-T1 2024 mit rund 75.000 m² sowie das von Nestlé angemietete Projekt Kreisler in der Nähe des Hauptbahnhofs mit etwa 20.000 m² im dritten Quartal auf rund 98.300 m². Während das Kreisler vollständig vermietet ist, stehen im FOUR-T1 noch rund 24.000 m² zur Verfügung. Bis Ende 2024 sollen insgesamt rund 190.000 m² neuer Büroflächen fertiggestellt sein, von denen ca. 78 % bereits vermietet sind. Für 2025 sind ca. 120.000 m² geplant, von denen knapp 45 % vorvermietet sind. 2026 könnten mehr als 300.000 m² fertiggestellt werden, jedoch hängt der Baubeginn dieser Projekte von einer entsprechenden Vorvermietungsquote und Finanzierung ab.

Für Kurzleser:
Büromarkt schwächelt weiter, Flächenumsatz leicht unter Vorjahresniveau (-6 % ggü. Q1 - Q3 2023), ca. 270.900 m², 385 Deals
Größter Deal Q1 - Q3 2024 Bankenaufsicht der EZB, Gallileo, Gallusanlage 7, ca. 36.800 m²
Rückgänge in fast allen Flächenklassen, -77 % im Bereich 5.001 m² bis 10.000 m², stabile Nachfrage im Bereich 2.001 m² bis 5.000 m², Großdeals > 10.000 m² durch EZB gestiegen (+67 %)
Stärkste Branche Finanzdienstleister sind stärkste Nachfragegruppe (30 %), Bau- und Immobilienbranche auch ohne Großdeals auf Platz 2, Berater mit den meisten Verträgen
Stärkster Teilmarkt: Bankenviertel, keine eindeutige Präferenz, leichter Fokus auf CBD mit rund 45 % des Gesamtumsatzes, stark beeinflusst von EZB-Deal
Mietpreise in Aufwärtsbewegung, Spitzenmiete um 1,50 € auf 47,50 €/m² gestiegen, Durchschnittsmiete u. a. durch EZB-Deal auf aktuell 25,00 €/m² erhöht
Leerstand deutlich gestiegen, ca.1.254.100 m² stehen kurzfristig zur Verfügung. Leerstandsquote: 10,6 %, auch im CBD Leerstandsanstieg, Leerstandsquote dort: 8,3 %
Viele Projekte in Planung, Realisierung, ca. 190.000 m² bis Ende 2024 fertiggestellt, Belegungsquoten über 78 %, 2025 deutlich weniger Fläche avisiert, viele Projekte geplant

FOUR - Große Gallusstraße 16-18
Groß & Partner

Fazit Vermietung

Der Frankfurter Büromarkt wird sich weiterhin dynamisch entwickeln, da die Gewerbemietverträge nun mal befristet sind und Unternehmen zunehmend Interesse an nachhaltigen Gebäuden zeigen. Es wird jedoch erwartet, dass das Flächenumsatzniveau mittelfristig nicht mehr die Werte vor 2020 erreicht und kurzfristig unter 400.000 m² bleibt. Die Mietpreise werden voraussichtlich weiter steigen, da Qualität und Nachhaltigkeit bei der Wahl der Büroflächen immer mehr an Bedeutung gewinnen, ebenso wie Multi-Tenant-Fähigkeit. Unternehmen, welche großflächig suchen, orientieren sich immer häufiger lange vor Auslaufen des Vertrags am Markt und sondieren mögliche Handlungsalternativen. Objekte, die nicht nachhaltig gebaut sind oder werden, sowie Objekte, die nicht zukunftsweisende Ausstattungskriterien erfüllen, fallen durch das Sieb. Finanzdienstleister sind nach wie vor die Umsatztreiber im Frankfurter Büromarkt, Frankfurt bleibt ein wichtiger Finanzplatz und daher werden sie auch in Zukunft ein wichtiger Player im Büromarkt bleiben. Gleichzeitig ist jedoch festzustellen, dass gerade Banken verstärkt am Home-Office festhalten. Der Einfluss der Finanzdienstleister auf den Büromarkt wird sich daher und auf Grund von Sparmaßnahmen weiter abschwächen. Der Leerstand wird kurzfristig weiter steigen, da Unternehmen durch Umzüge in Projekte und Neubauten mehr Fläche freiziehen als sie anmieten. Auch Untermietflächen sind weiterhin ein Thema und führen zu mehr verfügbarer Fläche. Die Mieter haben Respekt vor der ungewissen wirtschaftlichen und politischen Zukunft in Deutschland und Europa. Die Kriegsgeschehen anderenorts und die Neuwahlen in Deutschland und in den USA erschweren Entscheidungen zusätzlich. Zudem achten sie wegen anhaltender Auftragsflaute in vielen Branchen auf Kosten, wobei die Miete eine wesentliche Rolle spielt. Umzüge werden deswegen auch in der nächsten Zeit häufig zu einer Flächenreduzierung führen, wenngleich teilweise mit mehr Toleranz für höhere Preise pro Quadratmeter.



CANYON - Mainzer Landstraße 23
KSP Engel Architekten

Investmentmarkt über Vorjahr

Der gewerbliche Investmentmarkt erzielte mit rund 1,0 Mrd. € zum dritten Quartal 2024 ein annährend doppelt so hohes Ergebnis wie im selben Vorjahreszeitraum, aber von einer echten Belebung kann man dabei nicht sprechen. Auch wenn die Anzahl mit leicht über 30 Verkäufen höher lag als im selben Vorjahreszeitraum, waren es nur etwa halb so viele Transaktionen wie durchschnittlich in den selben Vorjahreszeiträumen der letzten 5 Jahre.

Stärkste Assetklasse stellten zwar wie für Frankfurt in der Vergangenheit üblich Büroverkäufe, allerdings nur mit einem Anteil von rund 45 %. Entwicklungsgrundstücke trugen zu rund 30 % des Transaktionsvolumens bei, hierfür waren neben Grundstücksverkäufen notleidender Projektentwicklungen Logistik-Areale wie das Samsons-Werk und das Alessa-Areal verantwortlich. Weiterhin fehlen Core-Transaktionen institutioneller Investoren, welche eine wichtige Benchmark für den Gesamtmarkt darstellen, ihr Anteil lag bei nur 12 %, während opportunistische Transaktionen annährend die Hälfte (48 %) des Gesamtvolumens ausmachten. Die Preisvorstellungen der Verkäufer trafen aber nach wie vor auf eine schwache Zahlungsbereitschaft der Investoren, wenngleich eine vorsichtige Annäherung zu beobachten war. Portfoliodeals spielten 2024 auf dem Frankfurter Gewerbeinvestmentmarkt nur eine untergeordnete Rolle, ihr Anteil lag bei 21 %. Größter Verkauf war der Einstieg des Private Equity Investors Tite Street Capital in die Projektentwicklung CANYON, Mainzer Landstraße 23, 23a im Rahmen eines Restrukturierungsverfahrens im Bankenviertel. Dieser Share-Deal und die Signa-Verkäufe aus dem ersten Halbjahr trugen dazu bei, dass der Anteil des CBD am Gesamtvolumen trotz fehlender Core-Verkäufe bei 46 % lag. Der Anteil internationaler Investoren hat sich auf gut 30 % erhöht, was nicht zuletzt an dem Anteilskauf des CANYON durch die Londoner Investmentgesellschaft Tite Street Capital lag.

Die größte Käufergruppe waren private Anleger mit rund 30 %, der Ankauf des Opernplatzes durch mehrere Family Offices und der Erwerb des Alessa-Areals durch die Lugmann-Group von knapp 100 Mio. € trug hierzu maßgeblich bei, zudem waren sie auch an den meisten Käufen beteiligt. Projektentwickler standen auf Verkäuferseite an der Spitze.

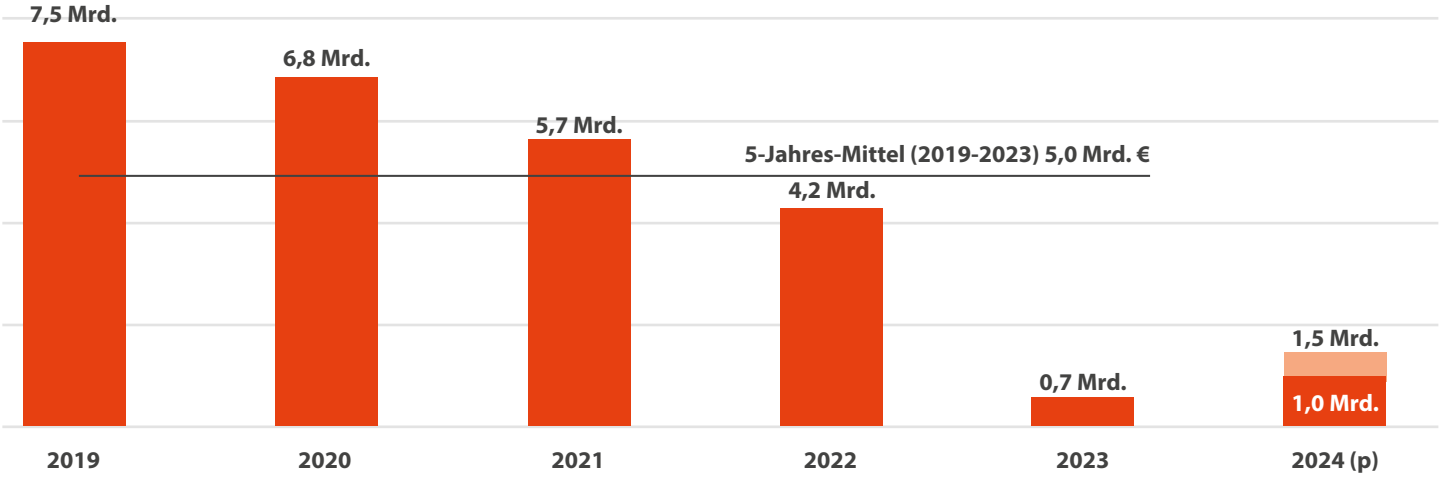
Die Renditen haben offenbar ihren Höhepunkt erreicht, in den letzten drei Monaten gab es keine Veränderung mehr. Die Spitzenrenditen lagen verglichen mit demselben Vorjahreszeitraum nur leicht über dem Vorjahreswert beziehungsweise unverändert auf dem Vorjahresniveau. Die Nettospitzenrendite Büro stieg ganz leicht um 0,1 Prozentpunkte auf 4,6 %, die Nettospitzenrendite für Geschäftshäuser erhöhte sich um 0,3 Prozentpunkte auf 4,3 % und die Logistik-Rendite lag ohne Veränderung bei 4,6 %. Das Preisniveau und die Renditeerwartung haben sich stabilisiert und werden sich bis auf Weiteres nicht noch weiter anpassen.

Für Kurzleser:
Transaktionsvolumen Q1- Q3 2024 mit 1 Mrd. € fast doppelt so hoch wie im Vorjahr gutes drittes Quartal v.a. durch CANYON und Alessa-Areal-Transaktionen
Größte Transaktionen Q1 - Q3 2024 Anteilskauf CANYON, Mainzer Landstraße 23,23a, Verkäufer: CV Real Estate, Käufer: Tite Street Capital; Kaufpreise vertraulich
Stärkste Käufergruppe Q1 - Q3 2024 Private Anleger/Family Offices (30 %) unter anderem auf Käuferseite des Alessa-Areals und Opernplatz 2 und beteiligt an vielen Transaktionen
Stärkste Verkäufergruppe Q1 - Q3 2024 Projektentwickler (38 %), durch Signa-Verkäufe und Anteilsverkauf CANYON
Büroimmobilien stärkste Assetklasse Der Anteil von Büroimmobilen machte rund 45 % des Gesamtvolumens aus, Entwicklungsgrundstücke folgen mit 30 %
Rendite-Peak scheint erreicht Die Renditen aller Nutzungsarten haben sich stabilisiert und eine weitere Renditeanpassung ist nicht zu erwarten, die besseren Finanzierungskonditionen sind noch nicht spürbar

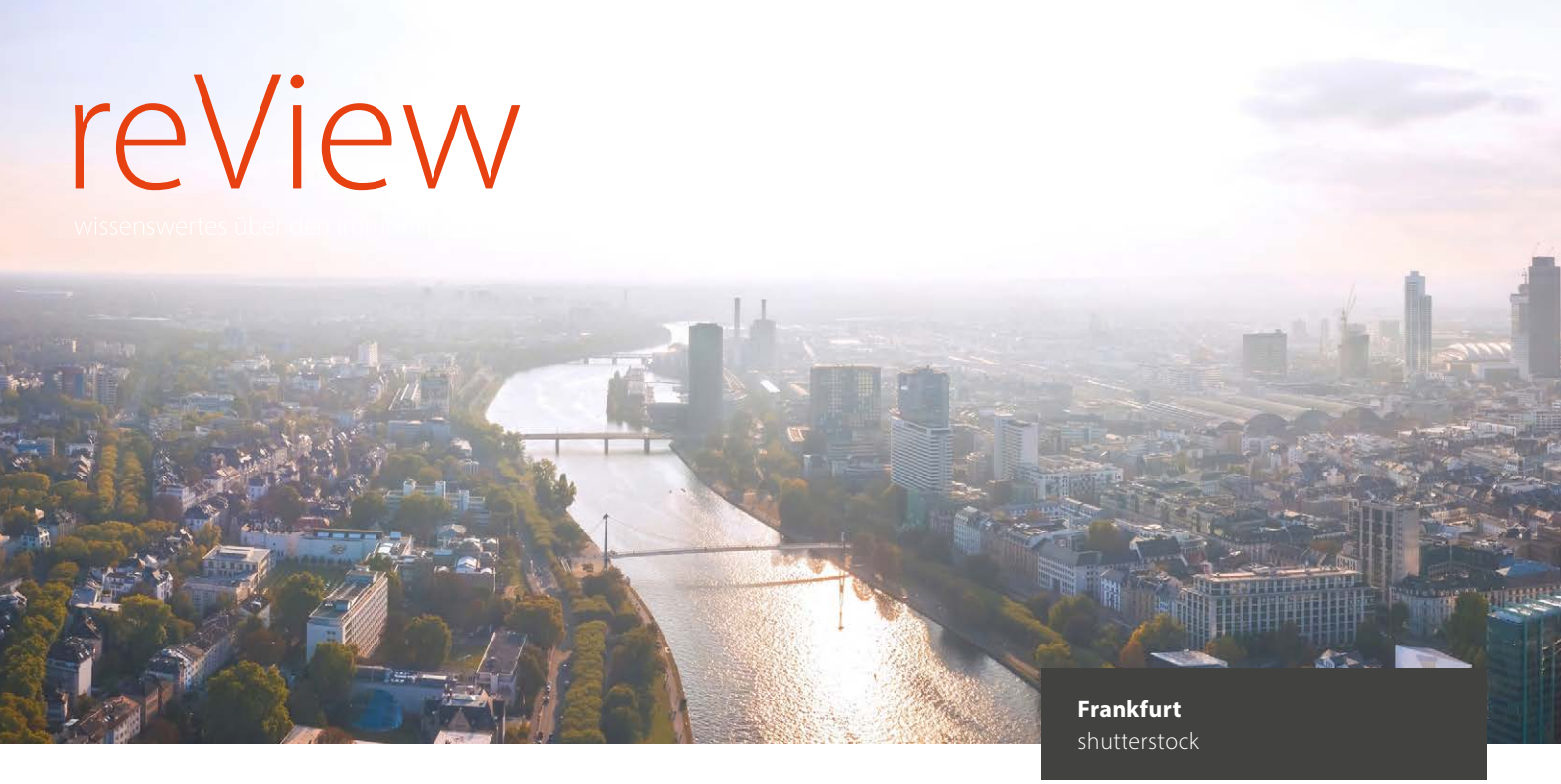
Alessa-Areal
Alt-Fechenheim 34

Fazit Investmentmarkt

Der gewerbliche Investmentmarkt hat das sehr schwache Vorjahresgesamtergebnis schon drei Monate vor Jahresende deutlich überschritten und die 1-Milliarden-Marke erreicht. Durch die Zinssenkung der FED mit 50 Basispunkten kommt wieder mehr Kapital in die internationalen Finanzmärkte. Es ist sehr wahrscheinlich, dass die EZB im November eine weitere Zinssenkung vornehmen wird. Dies wird sich zeitversetzt auf den Immobilien-Investmentmarkt auswirken und die Transaktionsaktivität erhöhen. Eine Jahresendrally, wie sie vor 2020 im vierten Quartal oft zu beobachten war, wird aber voraussichtlich auch in diesem Jahr ausbleiben. Der Renditeanstieg sollte nun endgültig zum Erliegen kommen. In Verkaufsprozessen werden nach wie vor oftmals nicht die Kaufpreisvorstellungen der Verkäufer erreicht, wodurch Verkaufsprozesse länger dauern und manche Objekte vom Verkauf zurückgezogen werden. Speziell für Hochhäuser ist die Lage noch immer schwierig, da sich institutionelle Investoren nach wie vor in Zurückhaltung üben. Die Entwicklung auf dem Investmentmarkt ist stark abhängig vom Ausgang der US-Wahlen und der weiteren Entwicklung der weltpolitischen Lage und zeitverzögert an die Büromarktentwicklung gekoppelt. Ob das Motto „Survive until 2025“ ausreichen wird, hängt stark von der Immobilie beziehungsweise dem Grundstück ab. Die Lage bleibt weiterhin ein starkes Kriterium, aber auch Nachhaltigkeit wird über alle Assetklassen hinweg eine Rolle spielen. In besonderem Maße gilt dies für überalterte Bürogebäude außerhalb des CBD. Die nach wie vor steigenden Leerstände bleiben eine Herausforderung für Bestandshalter und Investoren. Bürogebäude standen nicht mehr so stark wie früher im Fokus, ihr Anteil am Gesamtvolumen lag bei weniger als der Hälfte, aber sie waren die stärkste Assetklasse. All das wird die Rückkehr zu Volumina von mehreren Milliarden Euro wie sie noch bis 2022 zu beobachten waren, in naher Zukunft verhindern, aber die Talsohle scheint doch durchschritten zu sein. Voraussagen auf Basis der Vergangenheit sind seit der Pandemie und den unterschiedlichen Kriegen sowie dem allgemein schwierigen Zustand der Weltwirtschaft allerdings sehr schwer geworden.



Entwicklung des Transaktionsvolumens (Gewerbeimmobilienmarkt) Frankfurt 2019- 2024



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