

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

Als Mieter von Büroflächen werden Sie sich normalerweise nicht tagtäglich mit dem Markt für Büroimmobilien in Frankfurt auseinandersetzen.

Dies ist für Sie normalerweise nur dann interessant, wenn Ihr Mietvertrag ausläuft und die Frage im Raum steht: Bleibe ich in meiner Fläche – oder ziehe ich um? Die derzeitige Marktsituation ist für Büromieter aber wirklich hochinteressant. Insbesondere durch den Investmentmarkt, welcher gerade einen

Höhenflug erlebt. Wie Sie als Büromieter von dem boomenden Investmentmarkt profitieren, darum dreht es sich in unserer neuesten Ausgabe des insight.

Mit den besten Grüßen,
Ihre blackolive Geschäftsführung

blackolive



08 | BOOMENDER INVESTMENTMARKT / IHRE CHANCE, DIE MIETE JETZT NEU ZU VERHANDELN

DER WERT EINER BÜROIMMOBILIE

Der Wert einer Büroimmobilie wird anhand der bestehenden Mietverträge und dem daraus resultierenden Ertragswert ermittelt und nicht etwa am Sachwert. Zwar werden Gebäude veräußert, aber im Grunde werden die in diesem Objekt abgeschlossenen Mietverträge veräußert. Die Lage des Gebäudes, die Güte des Mieters, die Bonität, die verbleibende Restlaufzeit und die Nachhaltigkeit der vereinbarten Miete sind dabei die Kriterien, die den Wert der Immobilie stark

beeinflussen. Diese Kriterien werden in dem sog. Faktor, dem Multiplikator der Jahresmieteinnahme, ausgedrückt.

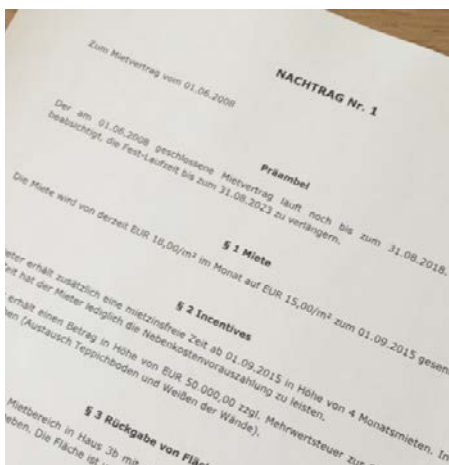
Wie bei allen Investitionen üblich, gilt auch hier die Faustformel: Je besser der Standort und je bonitätsstärker der Mieter (also je sicherer!), desto höher ist der Faktor, mit welchem die Jahresmiete multipliziert wird.

Je höher der Faktor oder Multiplikator der Jahresmiete ist, desto niedriger ist für den

erwerbenden Investor die Rendite. Kauft man eine Immobilie zur 20-fachen Jahresmiete, entspricht dies einer Rendite von 5%. Je niedriger der Multiplikator, desto höher die Rendite und desto höher das Ausfallrisiko. Der Investor vergleicht diese Anlageklasse mit alternativen Anlagen am Kapitalmarkt. Rentieren sich diese Anlagen auf niedrigem Niveau (wie das ja aktuell der Fall ist), rentieren sich auch „sichere“ Immobilien auf niedrigerem Niveau – der Faktor steigt also.

FAKTOR (MULTIPLIKATOR DER JAHRESMIETEN)	25,0	20,0	18,8	16,7	15,4	14,3	13,3	12,5	11,8	11,1
RENDITE (VERZINSUNG AUF KAUFPREIS)	4,0%	5,0%	5,5%	6,0%	6,5%	7,0%	7,5%	8,0%	8,5%	9,0%
RISIKO FÜR DEN INVESTOR	niedrig									hoch

DER EINFLUSS DES INVESTMENTMARKTES AUF SIE ALS MIETER



Institutionelle Eigentümer bewerten permanent den Wert Ihrer im Portfolio befindlichen Immobilien, dazu sind sie verpflichtet. Eine Liegenschaft, welche vor zwei Jahren zur 20-fachen Jahresmiete in den Büchern stand, wird im heutigen Marktumfeld z.B. die 24-fache Jahresmiete wert sein – ohne, dass sich am Mietertrag oder am Mieter etwas geändert hat, einfach nur aus dem Grund, weil sich die Alternativen Anlageklassen deutlich geringer rentieren und damit aber Vergleiche angestellt werden. Der (Buch-) Wert der Immobilie hat sich also um 20% erhöht, weil der Markt bei einem Verkauf es heute hergeben würde, diese Immobilie für die 24-fache Jahresmiete zu

verkaufen. Diese Erhöhung des Buchwertes eröffnet einem Vermieter Spielräume bei Verhandlungen mit Bestandsmietern. So könnte in dem vorliegenden Beispiel der Vermieter die Miete heute schon um 20% senken (auch wenn der Mietvertrag noch 3 Jahre laufen würde), ohne dass dies für den Buchwert negative Auswirkungen hätte. Für Sie als Mieter ist das eine riesige Chance, denn das heißt, die Bereitschaft Ihres Vermieters, vor Mietvertragsende deutlich mit den Konditionen runter zu gehen, steigt, da dies seinen Buchwert nicht belastet. Daher sollten Sie gemeinsam mit uns einmal prüfen, ob Sie auch heute bereits Ihre Miete reduzieren können.

DIE UNTERSCHIEDLICHEN OBJEKTKLASSEN



II EUROPA-ALLEE, NEUER SITZ DER KASSENÄRZTLICHEN VEREINIGUNG HESSEN, EIN PROJEKT VON GROSS & PARTNER UND LANG & CIE. REAL ESTATE AG

CORE

Besonders nachgefragt bei institutionellen Anlegern sind die sogenannten Core-Immobilien. Hierbei handelt es sich um zentral gelegene Innenstadtimmobilien, welche mit ein oder zwei Mietern über 10 Jahre und mehr langfristig vermietet sind. Diese Immobilien versprechen ihren Investoren über die nächsten 10 Jahre eine gesicherte Rendite mit sehr geringem Ausfallrisiko. Für diese Immobilien werden die höchsten Multiplikatoren bezahlt und somit die niedrigsten Renditen akzeptiert. Diese Faktoren sind in den vergangenen zwei Jahren kontinuierlich gestiegen. Derzeit werden in Frankfurt für solche Immobilien, sofern sie denn überhaupt angeboten werden können, das 24-fache einer Jahresmiete gezahlt. Dies entspricht einer Rendite von gerademal 4,17%.

EIGENKAPITAL-RENDITE	4,0-5,5%
HALTEPERIODE	Eher langfristig
RISIKO	Sehr gering

CORE +

Bei der core plus Strategie wird ebenfalls in bevorzugten Innenstadtlagen von Metropolen wie bei der core Strategie investiert. Die Immobilien weisen jedoch auch Mietverträge mit teilweise kürzeren Laufzeiten auf. Im Vordergrund steht die Erhöhung der Miete durch zielführende Maßnahmen wie die Modernisierung und spätere Neuvermietung mit Wertsteigerung. Die core plus Strategie weist oftmals einen höheren Fremdfinanzierungsanteil aus und generiert in der Regel höhere Renditen als die reine core Strategie. Dafür ist das Risiko auch leicht höher für den Investor.

EIGENKAPITAL-RENDITE	5,5-10%
HALTEPERIODE	5-10 Jahre
RISIKO	gering

VALUE-ADDED

Verfolgt ein Investor eine Value-Added Strategie, ist er auf der Suche nach Immobilien, welche ein signifikantes Wertsteigerungspotenzial aufweisen. In diese Kategorie fallen Bestandsgebäude, welche älter und unterbewertet sind. Ziel ist es, durch eine Neupositionierung des Objektes am Markt, z.B. durch Revitalisierung, Mieterwechsel oder Image aufbesserung, einen höheren Gebäudewert zu generieren und dann zu verkaufen. Die Verzinsung des Eigenkapitals wird dabei durch einen höheren Fremdfinanzierungsanteil gesteigert.

EIGENKAPITAL-RENDITE	10-18%
HALTEPERIODE	3-8 Jahre
RISIKO	Mittel bis hoch

OPPORTUNISTISCH

Hierbei handelt es sich um die Investitionsstrategie mit dem höchsten Anlagerisiko und den höchstmöglichen Renditen. Das Anlagespektrum reicht von der spekulativen Projektentwicklung (Neubauprojekte) bis hin zur Repositionierung von leerstehenden Bestandsimmobilien. Es handelt sich vor allem um Objekte in eher schwierigem Marktumfeld, welche z.B. einen schlechten Mietmix oder hohe Leerstände aufweisen. Die Gebäude werden nach Revitalisierung und einer kurzen Haltedauer wieder im Markt platziert. Primäres Ziel ist die Erwirtschaftung eines Gewinns aus Wiederverkauf.

EIGENKAPITAL-RENDITE	18-30%
HALTEPERIODE	1-6 Jahre
RISIKO	Sehr hoch

FAZIT

Auch wenn Ihr Mietvertrag noch einige Jahre läuft, Sie aber grundsätzlich mit Ihren Flächen zufrieden sind, dann sollten Sie in Betracht ziehen, bereits jetzt mit Ihrem Vermieter über eine mögliche Mietvertragsverlängerung um weitere 5 Jahre zu verhandeln. Die Chancen stehen angesichts der deutlich gestiegenen Faktoren überaus gut, Ihre Miete bereits vor Beendigung Ihrer aktuellen Laufzeit deutlich zu reduzieren, da dies für den Vermieter im Buchwert keine Auswirkungen hat. Gerne geben wir Ihnen eine kurze Einschätzung über das Einsparungspotenzial. blackolive betreut sehr viele Mieter, deren Ziel es ist, den Mietvertrag im Gebäude zu reduzierten Konditionen zu verlängern. Unsere Move vs. Stay-Analyse ist hierfür das geeignete Instrument und führt zu besten Resultaten. Unsere Dienstleistung ist dabei für Sie als Mieter völlig kostenfrei.

blackolive

black olive advisors GmbH ist ein auf die Beratung von Mietern spezialisierter Gewerbeimmobilienmakler. Alle 3 Monate erscheint eine neue Ausgabe dieses Newsletters mit einer Sammlung an Fachinformationen für Mieter von Büroflächen.

IMPRESSUM:
black olive advisors gmbh
fon +49 69 9074487-0 || fax +49 69 9074487-10
info@blackolive.de || www.blackolive.de
ISSN 2364-5458