reView

wissenswertes über den immobilienmarkt



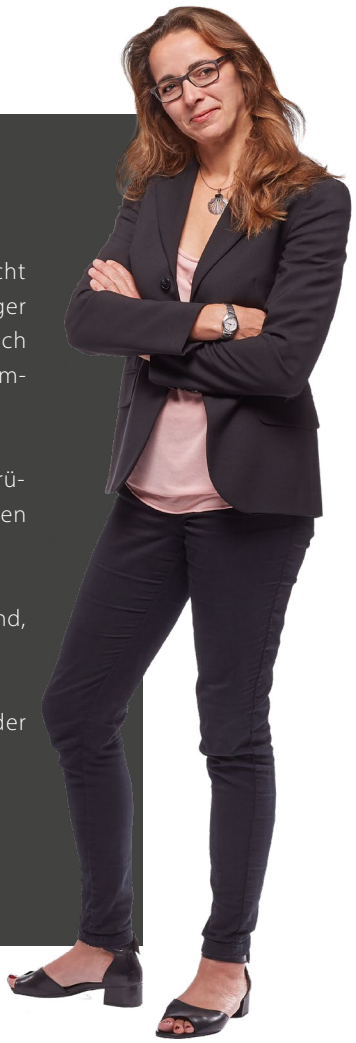
blackolive

Marktbericht 2. Quartal 2024

reView

wissenswertes über den immobilienmarkt





Liebe Leserinnen und Leser,

der Frankfurter Bürovermietungsmarkt hat im ersten Halbjahr 2024, trotz des Großdeals der Bankenaufsicht der EZB aus dem ersten Quartal, das Niveau des Vorjahres nicht ganz erreichen können. Es wurden weniger Abschlüsse getätigt und Unternehmen reduzieren im Fall von Flächenanmietungen in anderen Objekten nach wie vor ihren Flächenbedarf. Der Leerstand hingegen ist weiter gestiegen, unter anderem auch, da Firmen immer mehr überschüssige Flächen zur Untermiete anbieten.

Der gewerbliche Investmentmarkt hat sich im zweiten Quartal leicht besser entwickelt, wobei dies nicht darüber hinwegtäuschen sollte, dass die Situation angespannt ist. Das Transaktionsvolumen ist meilenweit von den noch bis 2022 vergleichsweise guten Ergebnissen von mehreren Milliarden Euro pro Jahr entfernt.

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



TIMBER PIONEER - Europa-Allee 92
© bloomimages

Frankfurter Büromarkt in Warteposition

Bis Mitte des Jahres 2024 wurde im Marktgebiet, wozu das Stadtgebiet Frankfurt, Eschborn und der Offenbacher Kaiserlei zählt, durch 244 Abschlüsse rund 178.100 m² umgesetzt. Der Flächenumsatz ist damit im Vergleich zum selben Vorjahreszeitraum um 8 % gesunken, die Anzahl der Deals hat deutlich abgenommen (-20 %). Größter Deal des Jahres bleibt die Anmietung der Bankenaufsicht der EZB über 36.800 m² im Hochhaus Gallileo, ohne den es im ersten Halbjahr 2024 deutlich schlechter ausgesehen hätte.

Das Marktgeschehen wurde durch den Großdeal der EZB aus dem ersten Quartal und den im zweiten Quartal erfolgten Eigennutzer-Kauf des Signa-Objekts An der Hauptwache 1 durch die Frankfurter Sparkasse über rund 7.200 m² erheblich beeinflusst. Neben den beiden genannten größeren Transaktionen gab es lediglich einen weiteren Deal über 5.000 m², Air Liquide sicherte sich im ersten Quartal rund 5.200 m² im 2022 fertiggestellten Neubau The Move Blue in Gateway Gardens am Flughafen. Das untere mittlere Flächensegment (1.0001 m² bis 5.000 m²) konnte sein Vorjahresniveau halten, alle anderen Flächenklassen mit Ausnahme der großvolumigen Flächenklasse, mussten Rückgänge hinnehmen. In der Flächenklasse 5.001 m² bis 10.000 m² wurde rund 68 % weniger Umsatz erzielt, das kleinteilige Segment unter 1.000 m² verbuchte einen Rückgang um 27 % und es wurden 58 Mietverträge weniger gegenüber demselben Vorjahreszeitraum geschlossen.

Die größten Nachfrager waren, wie nicht selten in der Bankenstadt Frankfurt, Finanzdienstleister, auf die rund ein Drittel des Gesamtumsatzes entfiel. Die beiden größten Transaktionen trugen dazu nicht unwesentlich bei. Auf Platz zwei landeten Bau- und Immobiliendienstleister mit rund 11 %. Berater verbuchten mit Abstand wieder die meisten Verträge (40) und waren für ein Zehntel des Gesamtumsatzes verantwortlich. Ebenfalls 10 % des Gesamtvolumens setzen Produktionsunternehmen um. Einige mittelgroße Abschlüsse sorgten dafür, dass der Rückgang des Flächenumsatzes mit 27 % in der Tech- und Medien-Branche nicht annähernd so stark ausfiel wie der Rückgang der Anzahl, von 40 im ersten Halbjahr 2023 auf nur noch 17 Mietverträge bis Mitte 2024.

Fast reView	
BÜROFLÄCHENUMSATZ Q2 2024	ca. 178.100 m²
LEERSTANDSQUOTE Q2 2024	10,6 %
LEERSTAND Q2 2024	ca. 1.235.300 m²
Ø-MIETE	25,00 €/m²
SPITZENMIETE	47,00 €/m²
FERTIGSTELLUNGEN 2024	ca. 121.000 m²
VORVERMIETUNGSQUOTE 2024	82 %
TRANSAKTIONSVOLUMEN Q2 2024	534 Mio. €
SPITZENRENDITE (NETTO) BÜRO Q2 2024	4,6 %

reView

wissenswertes über den immobilienmarkt



Alpha Rotex
Edmund-Rumpler-Straße 3

CBD zur Hälfte am Umsatzgeschehen beteiligt, Mietpreise hoch

Der Central Business District (CBD), der die Teilmärkte Bankenviertel, Westend und City umfasst, konnte gut die Hälfte des Gesamtumsatzes für sich verbuchen. Die vielen hochwertigen Objekte in Prestigelage ziehen vor allem Finanzdienstleister und Beratungsunternehmen an.

Auch wenn der Flächenumsatz im sogenannten Central Business District (CBD) bei gut 50 % lag und vor allem Premium-Objekte in Toplagen bei den Mietern hoch im Kurs stehen, konnten auch einige andere Teillagen gegenüber dem Vorjahr leichte Gewinne verbuchen. Zu dem überdurchschnittlich hohen Anteil im CBD hat zu einem Gutteil auch die Großanmietung der EZB im Bankenviertel beigetragen. Bei den weiteren Gewinnern handelt es sich um Eschborn, das Frankfurter Ostend und die City West; das gute Vorjahresniveau halten konnte der Teilmarkt Airport. In Eschborn ist ein Grund die günstigere Gewerbesteuer, die City West und der Teilmarkt Frankfurt Ost 1 profitieren von der Nähe zum CBD bei gleichzeitig guter Qualität zu deutlich geringeren Mietpreisen und im Falle des Ostends spielt sicherlich zum Teil auch die Nähe zur EZB eine Rolle. Der Teilmarkt Airport hat durch den neuen Stadtteil Gateway Gardens, der immer mehr Gestalt annimmt, eine Sonderrolle. Die größeren Abschlüsse finden zum Großteil in Neubauten, Projekten, sanierten Gebäuden beziehungsweise Objekten, die für den Mieter aufgewertet werden, wie etwa dem Gallileo, statt. Auch dies zeigt einmal mehr, dass Mieter Objekte mit einem Neubaustandard und einem guten ESG-Level präferieren.

Die Mietpreise lagen zur Jahresmitte 2024 höher als vor einem Jahr. Die Durchschnittsmiete ist um 1,30 € auf 25,00 €/m² gestiegen. Der Abschluss der EZB hat diese Steigerung stark beeinflusst. Die gute Nachfrage nach hochwertigen Objekten in den Premium-Lagen hat die Spitzenmiete um 1,00 € auf 47,00 €/m² steigen lassen. Für die Spitzenmiete wird ein weiterer Anstieg Richtung 50,00 €/m² erwartet, dies entspricht den Mieten in den oberen Etagen der neuen Türme wie FOUR und central business tower.

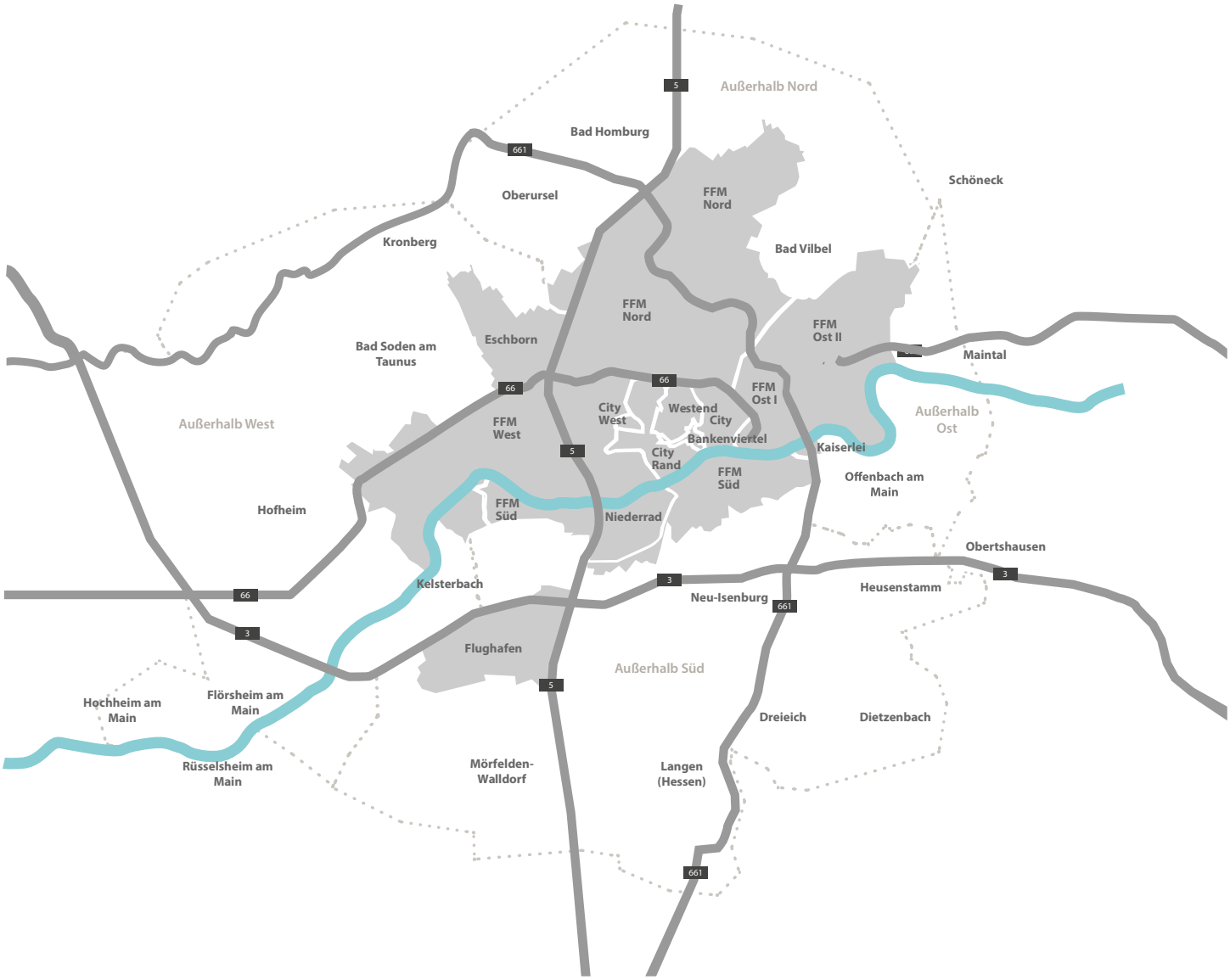
FRANKFURT	1-3 CBD*	4 CITY RAND	5 CITY WEST	6 SÜD
Umsatz:	89.600 m²	15.200 m²	9.800 m²	2.200 m²
(% an Gesamt):	50,3 %	8,5 %	5,5 %	1,2 %
Leerstand:	283.800 m²	132.200 m²	95.900 m²	33.500 m²
Ø-Miete:	35,80 €/m²	23,40 €/m²	20,30 €/m²	18,70 €/m²
Bestand:	3.767.300 m²	1.461.800 m²	675.200 m²	532.500 m²
FRANKFURT	**7 WEST**	**8 NORD**	**9 OST 1**	**10 OST 2**
Umsatz:	1.500 m²	4.200 m²	13.600 m²	2.800 m²
(% an Gesamt):	1,0 %	2,4 %	7,6 %	1,6 %
Leerstand:	95.400 m²	47.800 m²	82.300 m²	27.600 m²
Ø-Miete:	12,80 €/m²	13,60 €/m²	18,80 €/m²	10,70 €/m²
Bestand:	1.282.300 m²	604.300 m²	575.500 m²	294.200 m²
FRANKFURT	**11 NIEDERRAD**	**12 AIRPORT**	**13 ESCHBORN**	**14 KAISERLEI**
Umsatz:	4.900 m²	11.800 m²	17.200 m²	5.300 m²
(% an Gesamt):	2,8 %	6,6 %	9,6 %	3,0 %
Leerstand:	85.400 m²	116.300 m²	166.800 m²	68.100 m²
Ø-Miete:	15,10 €/m²	22,10 €/m²	18,00 €/m²	15,00 €/m²
Bestand:	652.000 m²	692.800 m²	961.000 m²	203.800 m²
GESAMT	**UMSATZ**	**Ø-MIETE**	**LEERSTAND**	**BESTAND**
	178.100 m²	25,00 €/m²	1.235.200 m²	11.702.700 m²

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



Frankfurt
shutterstock

Frankfurt
Teilmärkte





ATREEUM - Hanauer Landstraße 211
OFB Projektentwicklung GmbH

Flächenangebot deutlich gestiegen, Untermietflächen nehmen weiter zu

Der Leerstand ist gegenüber demselben Vorjahreszeitraum um 1,3 Prozentpunkte auf 10,5 % gestiegen, das entspricht einer Steigerung des absoluten Leerstands um 14 %. Vor allem der CBD hatte einen deutlichen Leerstandsanstieg um 46 % zu verzeichnen. Der sukzessive Auszug der DEKA aus dem Trianon schlug hier unter anderem zu Buche. Auch in anderen Lagen außerhalb des CBD gab es Zuwächse, etwa ein Plus von knapp 30 % in Niederrad. Hier hat unter anderem Telekom Flächen im Aculeum in der Hahnstraße 43 freigezogen. In Frankfurt West wurden Anfang 2024 Flächen im TRIcubes, Wilhelm-Fay-Straße 30-34 frei, da Continental Teves in Frankfurt Standorte konsolidiert, dies führte unter anderem dort zu einem Anstieg um rund 37 %. Über 20 % mehr Fläche steht seit kurzem auch im Teilmarkt Airport zur Verfügung, dort bietet DB Schenker gut 16.000 m² Fläche im Alpha Rotex in Gateway Gardens zur Untervermietung an. Auch dieses Unternehmen konsolidiert seine Flächen an anderen Standorten.

Die Fertigstellungen verschieben sich seit 2020 häufiger als früher. Bis Ende 2024 ist geplant rund 121.000 m² fertigzustellen, wovon bis dato gut die Hälfte schon steht. Die meisten Objekte kamen im zweiten Quartal 2024 hinzu, das waren namentlich: Timber Pioneer, Eschborn Gate und ATREEUM. Die Vorvermietungsquote liegt bei über 80 %, in den meisten Objekten gibt es daher nur noch ein begrenztes Flächenangebot. Für 2025 ist mit über 200.000 m² deutlich mehr Flächen avisiert. Das mit Abstand größte Objekt mit gut 75.000 m² ist das FOUR-T1, welches Ende 2024 / Anfang 2025 fertig sein wird, hier sind Stand heute noch rund ein Drittel der Flächen vakant. Insgesamt sind von allen geplanten Projekten 2025 schon über die Hälfte vermietet. An Bauvorhaben mangelt es in Frankfurt nicht. Die Pipeline ist nach wie vor gut gefüllt, die Realisierung ist und bleibt schwer.

Für Kurzleser:

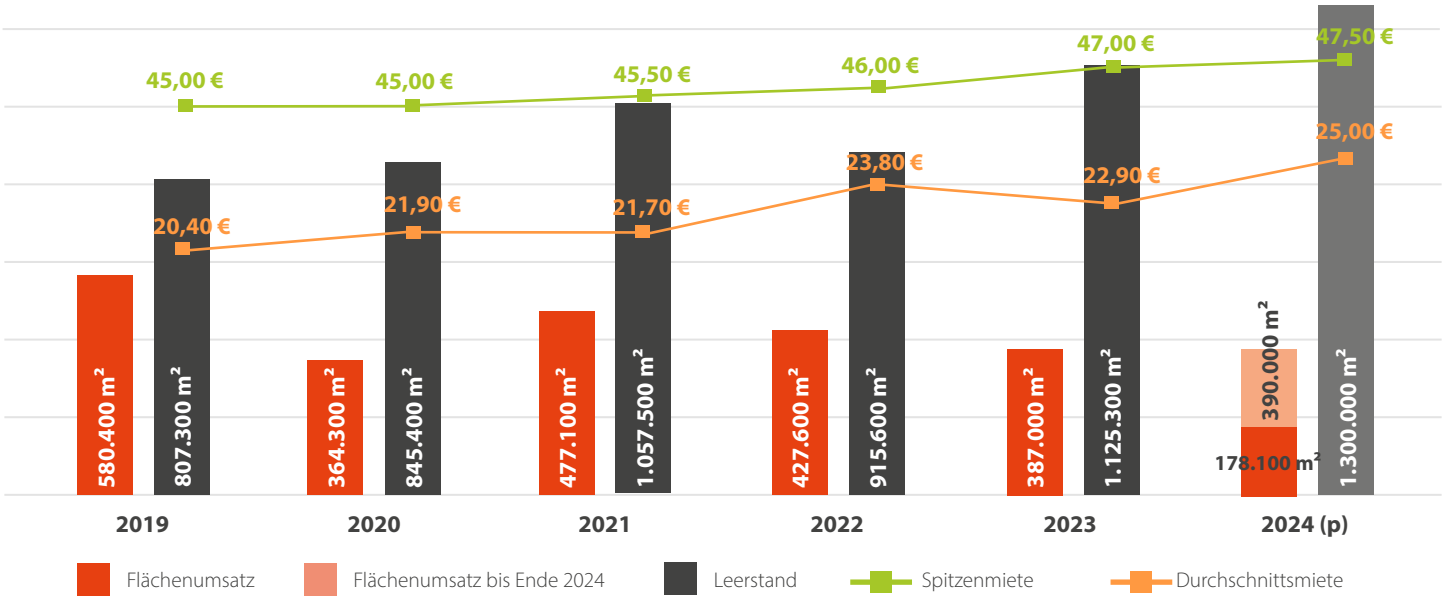
- **Büromarkt in Warteposition,** Flächenumsatz leicht unter Vorjahresniveau (-8 % ggü. 1. Hj. 2023), ca. 178.100 m², 244 Deals
- **Größter Deal 1. Hj 2024** Bankenaufsicht der EZB, Gallileo, Gallusanlage 7, ca. 36.800 m²
- **Stabile Nachfrage im unteren mittleren Flächensegment,** Rückgang um knapp 70 % in der Flächenklasse 5.001 m² bis 10.000, auch kleinteiliges Segment (< 1.000 m²) gibt nach
- **Finanzdienstleister stärkste Branche** und für ein gutes Drittel des Umsatzes verantwortlich, Großdeal der EZB und Eigennutzer Frankfurter Sparkasse mit großem Einfluss
- **Stärkster Teilmarkt: Bankenviertel,** Großdeal EZB im Gallileo Treiber des Flächenumsatzes, CBD zur Hälfte am Umsatzgesehen beteiligt
- **Mietpreise weiter gestiegen,** hohe Flächenumsätze im CBD ließen Durchschnitts- und Spitzenmiete auf 25,00 €/m² bzw. 47,00 €/m² steigen, letztere mit Potential
- **Leerstand hat deutlich zugelegt,** Leerstandsquote bei 10,6 % (1. Hj. 2023: 9,2 %), Untermietflächen nehmen weiter zu, anhaltende Verkleinerungstendenzen
- **Viele Projekte in Planung, Realisierung dauert länger,** ca. 121.000 m² bis Ende 2024 avisiert, Belegungsquote bei > 80 %, 2025 über 200.000 m² geplant, über 50 % vermietet



Trianon
Mainzer Landstraße 16 - 24

Fazit Vermietung

Der Flächenumsatz lag trotz des Großdeals der EZB über 36.800 m² leicht unter dem Niveau des Vorjahres, wo es im ersten Halbjahr keinen Abschluss über 10.000 m² gab. Die Anzahl der Transaktionen war ebenfalls geringer. Viele Unternehmen möchten ihre Flächen reduzieren; um dies schneller zu realisieren bieten Sie ihre Flächen zur Untermiete an und bei Neuabschluss mieten sie häufig deutlich weniger Fläche als zuvor. Unter anderem dadurch, aber auch durch Auszüge und Konsolidierungen, ist der Leerstand weiter deutlich gestiegen. Fertigstellungen trugen nur begrenzt zu diesem Anstieg bei, dazu waren die Belegungsquoten bis jetzt zu hoch. Der Leerstand wird in nächster Zeit weiter zunehmen. Perspektivisch werden wohl kaum alle Flächen wieder einen Mieter finden. Kreative neue Nutzungen und Umwidmungen sind neben Refurbishments eine weitere Möglichkeit den Leerstand zu reduzieren. Das Büro verabschiedet sich jedoch nicht in die Bedeutungslosigkeit, aber Home-Office und alle Spielarten, die damit zusammenhängen, werden bleiben. Es wird daher wohl auch mittelfristig nur sehr eingeschränkt zu Flächenvergrößerungen kommen und noch ist der Prozess der Anpassung an die neue Arbeitswelt lange nicht abgeschlossen. Prolongationen standen und stehen weiter bei vielen Mietern hoch im Kurs. Nicht selten ist der Verbleib im Objekt mit guten Konditionen eine gute Wahl, vorausgesetzt das Gebäude erfüllt bestimmte Anforderungen. Die Mietpreise sind im Vergleich zum Vorjahr weiter gestiegen. Für den Anstieg der Durchschnittsmiete ist zum Teil auch die Anmietung der EZB verantwortlich. Die Durchschnittsmiete hat damit aber wohl auch den Peak erreicht, wohingegen die Spitzenmiete noch Potential für weitere Steigerung hat. Dies gilt allerdings wohl vor allem für Objekte im CBD, wo die Angebotsmietpreise schon jetzt bei 50,00 €/m² und mehr liegen. Bis Jahresende ist ein Flächenumsatz auf Vorjahresniveau realistisch.





HAUPTWACHE EINS - An der Hauptwache 1 caspar.

Investmentmarkt mit etwas Bewegung

Der gewerbliche Frankfurter Investmentmarkt erzielte mit 534 Mio. € zum Halbjahr 2024 ein immer noch schwaches Ergebnis, wenngleich auch leicht über dem des Vorjahres (+67 %) und deutlich über dem des Vorquartals 2024 (+255 %). Die leichte Belebung verdankt der Markt vor allem der Abwicklung verschiedener Signa-Objekte und -Projekte aus der Insolvenz.

Stärkste Assetklasse waren diesmal Entwicklungsgrundstücke mit knapp 40 % des Gesamtvolumens. Auch hier spielten unter anderem Signa-Projekte eine tragende Rolle. Ein Konsortium von Family Offices kaufte das Entwicklungsgrundstück Opernplatz 2. Büroobjekte konnten zwar die meisten Transaktionen für sich verbuchen, ihr Anteil am Gesamttransaktionsvolumen lag aber nur bei rund 35 %, da keine Hochhäuser sowie Core-Objekte im CBD zum Verkauf kamen. Die Frankfurter Sparkasse hat im Bieterverfahren das Mixed-Use-Projekt HAUPTWACHE EINS, ein mitten in der City gelegenes, von der Signa begonnenes Bauprojekt An der Hauptwache 1 erworben. Portfoliodeals spielten im ersten Halbjahr keine Rolle auf dem Frankfurter Gewerbeinvestmentmarkt. Da es keine großvolumigen hochwertigen Büroverkäufe gab, lag der Anteil von Core-Immobilien bei verschwindend geringen 4 %, während opportunistische Objekte für 64 % des Gesamtvolumens verantwortlich waren. Dafür waren neben den beiden Signa-Abwicklungen die Verkäufe des Samson-Werkes verantwortlich. Die Preisvorstellungen der Verkäufer trafen aber nach wie vor auf eine schwache Zahlungsbereitschaft der Investoren. Dass der Anteil des CBD am Gesamtvolumen trotzdem bei über 50 % lag, ist vor allem auf die beiden Signa-Verkäufe im Teilmarkt City zurückzuführen. Internationale Investoren waren nur mit rund 18 % am deutschen Markt vertreten, was an dem geringen Anteil an Büroverkäufen lag.

Die größte Käufergruppe stellten private Anleger mit 40 %, der Ankauf des Opernplatzes durch mehrere Family Offices trug hierzu maßgeblich bei, aber sie waren auch an den meisten Käufen beteiligt. Projektentwickler standen bei den größten Deals auf Verkäuferseite und kamen daher auf einen Anteil von 40 %, private Anleger waren jedoch in die meisten Verkäufe involviert.

Die Renditen haben ihre Aufwärtsspirale beendet und der Renditepeak scheint erreicht. Aktuell ist eine Seitwärtsbewegung zu beobachten. Die Spitzenrenditen haben sich daher gegenüber dem Vorquartal nicht verändert. Verglichen mit demselben Vorjahreszeitraum ging es bei der Nettospitzenrendite Büro nochmal um 0,6 Prozentpunkte auf 4,6 % hoch, die Nettospitzenrendite für Geschäftshäuser stieg um 0,45 Prozentpunkte und Logistik um 0,3 Prozentpunkte. Die Zinssenkung mit 25 Basispunkten war am langen Ende der Zinskurve (10-Jahres Swap) bereits eingepreist und ist in der Höhe auch zu gering, um eine signifikante Auswirkung auf den Gewerbeinvestmentmarkt zu haben, auf dem Verkäufe seit der Krise ohnehin deutlich länger andauern.

Für Kurzleser:

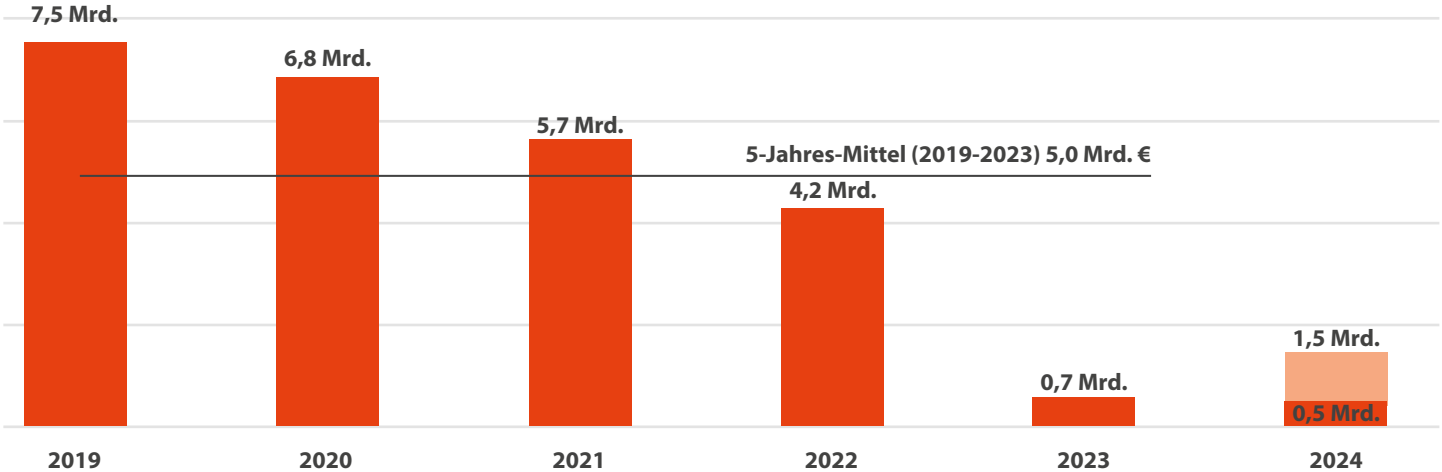
- **Transaktionsvolumen 1. Hj. 2024 mit 534 Mio. € 67 % über Vorjahr** 2. Quartal leicht besser als 1. Quartal, leichte Belebung v.a. durch Signa-Abwicklungen
- **Größte Transaktionen 1. Hj. 2024 Signa-Projekte** An der Hauptwache 1, Verkäufer: Signa, Käufer: Frankfurter Sparkasse; Opernplatz 2, Verkäufer: Signa, Käufer: mehrere Familiy Offices, Kaufpreise vertraulich
- **Stärkste Käufergruppe 1. Hj. 2024** Private Anleger/Family Offices (40 %) unter anderem auf Käuferseite Opernplatz 2 und beteiligt an vielen Transaktionen
- **Stärkste Verkäufergruppe 1. Hj. 2024** Projektentwickler (40 %), durch Signa-Verkäufe, nach Anzahl tätigten private Anleger die meisten Verkäufe
- **Entwicklungsgrundstücke stärkste Assetklasse** Der Anteil von Grundstücken machte rund 40 % des Gesamtvolumens aus, Büroimmobilien schwächeln weiterhin
- **Renditepeak scheint erreicht** Die Renditen aller Nutzungsarten stiegen im letzten Jahr langsamer, die besseren Finanzierungskonditionen sind noch nicht spürbarsion zu erwarten



Frankfurt
shutterstock

Fazit Investmentmarkt

Der gewerbliche Investmentmarkt hat im zweiten Quartal erstmalig seit fünf Quartalen wieder ein leicht besseres Ergebnis erzielt. Diese ganz leichte Belebung, primär ausgelöst durch sie Signa-Abwicklungen darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Situation nach wie vor angespannt ist. Private Anleger und Family Offices prägen weiterhin das Marktgeschehen. Es herrscht weiterhin eine große Zurückhaltung der klassischen institutionellen Investoren. Vereinzelt gibt es Value-Add Funds, die aktiv wurden. Private-Equity-Unternehmen spekulieren noch auf weitere Kaufpreisabschläge, speziell im Bürosegment. Die Assetklasse Büro lag daher auch nicht wie sonst üblich auf Platz eins, sondern nur bei 35 %, nichtsdestotrotz waren die Hälfte aller Transaktionen Bürogebäude. Es gab allerdings keine Büro-Verkäufe mit einem Volumen über 50 Mio. €. Die große Wiederbelebung des Marktes bleibt aber aus. Der Anteil internationaler Investoren am Marktgesehen war in der ersten Hälfte des Jahres 2024 nur sehr gering. Die Wahlen in den USA im November werden für viele Investoren wegweisend sein. Die kürzliche Zinssenkung der Europäischen Zentralbank (EZB) ist bereits im 10-Jahres Swap eingepreist und 25 Basispunkte haben in der aktuellen Marktphase auch nur einen marginalen Einfluss. Zudem ist es fraglich, ob die Banken die Senkung überhaupt und wenn ja in welcher Höhe weitergeben. Viele Investoren waren im zweiten Quartal deutlich aktiver, allerdings handelte es sich dabei oftmals „nur" um eine Marktsondierung, da die wenigsten Akteure über ausreichend Eigenkapital verfügen, welches im deutschen Büroimmobilienmarkt investiert werden kann. Es befinden sich einzelne Transaktionen in der Pipeline, die teilweise bis Jahresende noch zu einem Abschluss kommen könnten. Büro- und Logistik-Spitzenrendite liegen aktuell, aufgrund des sich nach wie vor im Strukturwandel befindlichen Büromarktes mit hybriden Arbeitswelten, erhöhten Leerstandsrisiken, steigenden Untermietflächen sowie ESG- und regulatorischen Anforderungen, auf demselben Niveau. Das Transaktionsvolumen wird aber auf jeden Fall deutlich über dem des Vorjahres liegen.



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