

reView

wissenswertes über den immobilienmarkt



blackolive

Marktbericht 2024

reView

wissenswertes über den immobilienmarkt



Liebe Leserinnen und Leser,

der Frankfurter Büovermietungsmarkt hat es trotz des Großabschlusses der EZB über rund 36.800 m² nicht über das Niveau von 2020 geschafft. Das letzte Quartal war zwar mit rund 95.900 m² das stärkste des Jahres, eine Jahresendrally fand jedoch nicht statt. Der Markt war 2024 geprägt von Zurückhaltung und Verkleinerungstendenzen, was zu einer Stabilisierung der Nachfrage im Segment 2.001 m² bis 5.000 m² geführt hat, aber zu Rückgängen in fast allen anderen Größenklassen. Die Mietpreise steigen in den Premiumlagen weiter und steuern auf die 50,00 €/Marke zu, in den Randlagen hingegen gab es fast überall Rückgänge zu konstatieren, die Polarisierung des Marktes schreitet weiter voran. Ebenfalls weiter zugenommen hat der Leerstand.

Der gewerbliche Investmentmarkt hat das Jahr mit einem Transaktionsvolumen von rund 1,4 Mrd. € beendet – etwa doppelt so hoch wie im Jahr 2023, aber weit entfernt vom 10-Jahresmittel von knapp 6 Mrd. €. Wie antizipiert ist die Jahresendrally ausgeblieben. Trotzdem ist eine deutlich erhöhte Aktivität am Markt spürbar, jedoch ist es noch zu früh von einer Belebung zu sprechen. Core-Verkäufe sind immer noch Mangelware, ihr Anteil lag bei nur 14 %. Die Anzahl der Verkäufe ist deutlich gestiegen, blieb mit knapp 50 Transaktionen aber weit unter den Werten der Jahre 2014 bis 2019.

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 Büovermietung
in der Form einer Präsentation finden Sie hier.*

Marktstandsdaten

Hier klicken



SEED, Pariser Straße 5
STRABAG Real Estate Invest GmbH

Frankfurter Büromarkt 2024 auf Niveau von 2020

Der Frankfurter Büovermietungsmarkt schloss zum Jahresende 2024 mit einem historisch niedrigen Ergebnis, der Flächenumsatz belief sich mit rund 543 Verträgen auf gut 366.000 m² und lag damit auf dem Niveau des ersten Pandemiejahres 2020 (364.000 m² und 588 Verträge). Einige größere Vermietungen, die das Ergebnis noch auf Vorjahresniveau hätten bringen können, kamen bis Jahresende nicht zum Abschluss, wodurch das Ergebnis 5 % unter dem des Vorjahres blieb. .

Der größte Abschluss des vierten Quartals 2024 war die Anmietung der Strabag, unter anderem für Ed Züblin und andere Konzerneinheiten mietet sie im SEED in der Pariser Straße 5 rund 10.000 m², womit der Startschuss für das über 20.000 m² große Projekt gefallen war und das Projekt in den Bau ging. Die Fertigstellung des SEED ist für Mitte 2027 vorgesehen. Die Anmietung der Bankenaufsicht der Europäischen Zentralbank (EZB) über rund 36.800 m² im Gallileo, Gallusanlage 7, aus dem ersten Quartal war damit der einzige größere Mietvertrag mit deutlich über 10.000 m² im Jahr 2024. Im ersten Pandemiejahr 2020 war diese Flächenklasse mit fünf Verträgen mit in Summe über 75.000 m² vertreten. Auch die Gesamtanzahl an

Verträgen lag mit 543 deutlich unter dem Niveau der letzten 5 Jahre, in denen pro Jahr zwischen 600 und 800 Verträge unterzeichnet wurden. Im Vergleich zum selben Vorjahreszeitraum mussten alle Flächenklassen außer dem großen Segment Einbußen hinnehmen, am schwächsten fielen diese noch im Bereich 5.001 m² bis 10.000 m² (-7 %) und im kleinen Bereich unter 500 m² (-6 %) aus. Finanzdienstleister lagen zwar nach Fläche mit 27 % des Gesamtumsatzes auf Platz eins, aber sie schlossen nur rund 50 Verträge, in den Jahren vor 2020 waren es stabil 80 und mehr Verträge pro Jahr. Bau- und Immobiliendienstleister la-

gen auf Grund des zweitgrößten Mietvertrages mit 13 % auf Platz zwei, Berater mit gut 10 % auf Platz drei, letztere aber wie üblich mit den meisten Verträgen (85) über alle Branchen gesehen. Finanzdienstleister prägen aber in Frankfurt nach wie vor den Markt, sie waren an drei der zehn größten Abschlüsse - unter anderem dem größten - beteiligt. Sie mieten als eine der wenigen Branchen in mehr oder minder regelmäßigen Abständen größere Flächen an, da sie in Frankfurt große Standorte führen. Aber auch unter diesen Unternehmen sind auf Grund von Kostendruck und Home-Office Flächenreduktionen weit verbreitet.

Fast reView

➔ BÜROFLÄCHENUMSATZ Q4 2024	ca. 366.000 m ²
➔ LEERSTANDSQUOTE Q4 2024	12 %
➔ LEERSTAND Q4 2024	ca. 1.415.700 m ²
➔ Ø-MIETE	25,50 /m ²
➔ SPITZENMIETE	48,50 €/m ²
➔ FERTIGSTELLUNGEN 2024	ca. 181.800 m ²
➔ VORVERMIETUNGSQUOTE 2024	81 %
➔ TRANSAKTIONSVOLUMEN Q4 2024	1,4 Mrd. €
➔ SPITZENRENDITE (NETTO) BÜRO Q4 2024	4,6 %



FOUR - Große Gallusstraße 10-14
Groß & Partner

Bankenviertel auf Platz eins, City Rand und Eschborn auf Platz zwei, Mietpreise deutlich gestiegen

Der CBD profitierte klar von der Großanmietung der EZB und kam auf einen Flächenumsatz von rund 40 %, aber auch die knapp 200 Verträge in diesem Bereich bescheinigten den zentralen Innenstadtstandorten eine gute Nachfrage. City Rand und Eschborn verbuchten jeweils Anteile über 10 % und der Airport konnte mit über 25.000 m² an das Vorjahr und an die Jahre 2017 bis 2019 anknüpfen.

Durch den Großabschluss der EZB lag der Anteil des Bankenviertels am Gesamtumsatz bei 26 %. Im Europaviertel ging mit dem SEED im vierten Quartal 2024 eines der letzten Gewerbe-Projekte in dem gemischten Büro- und Wohnstandort in den Bau. Damit lag der Anteil des Flächenumsatzes des Teilmarkts City Rand ebenso wie im Teilmarkt Eschborn bei 11 %. In Eschborn trugen neben der interimistischen Anmietung der Stadtverwaltung in der Ludwig-Erhard-Straße 30-34 über rund 5.900 m² größere Mietverträge im Horizon Tower und dem Trevista zu dem guten Ergebnis bei. Eine ebenfalls recht gute Nachfrage ließ sich am Flughafen beobachten, wo insbesondere durch eine Reihe von mittelgroßen Abschlüssen in Gateway Gardens aber auch im traditionellen Teilmarkt Airport ein Umsatzvolumen von rund 26.400 m² erreicht wurde, was etwa 7,2 % des Gesamtumsatzes darstellte. Die seit Ende 2019 eröffnete S-Bahn-Station Gateway Gardens und die gute Erholung des Luftverkehrs nach der Pandemie machen den ver-

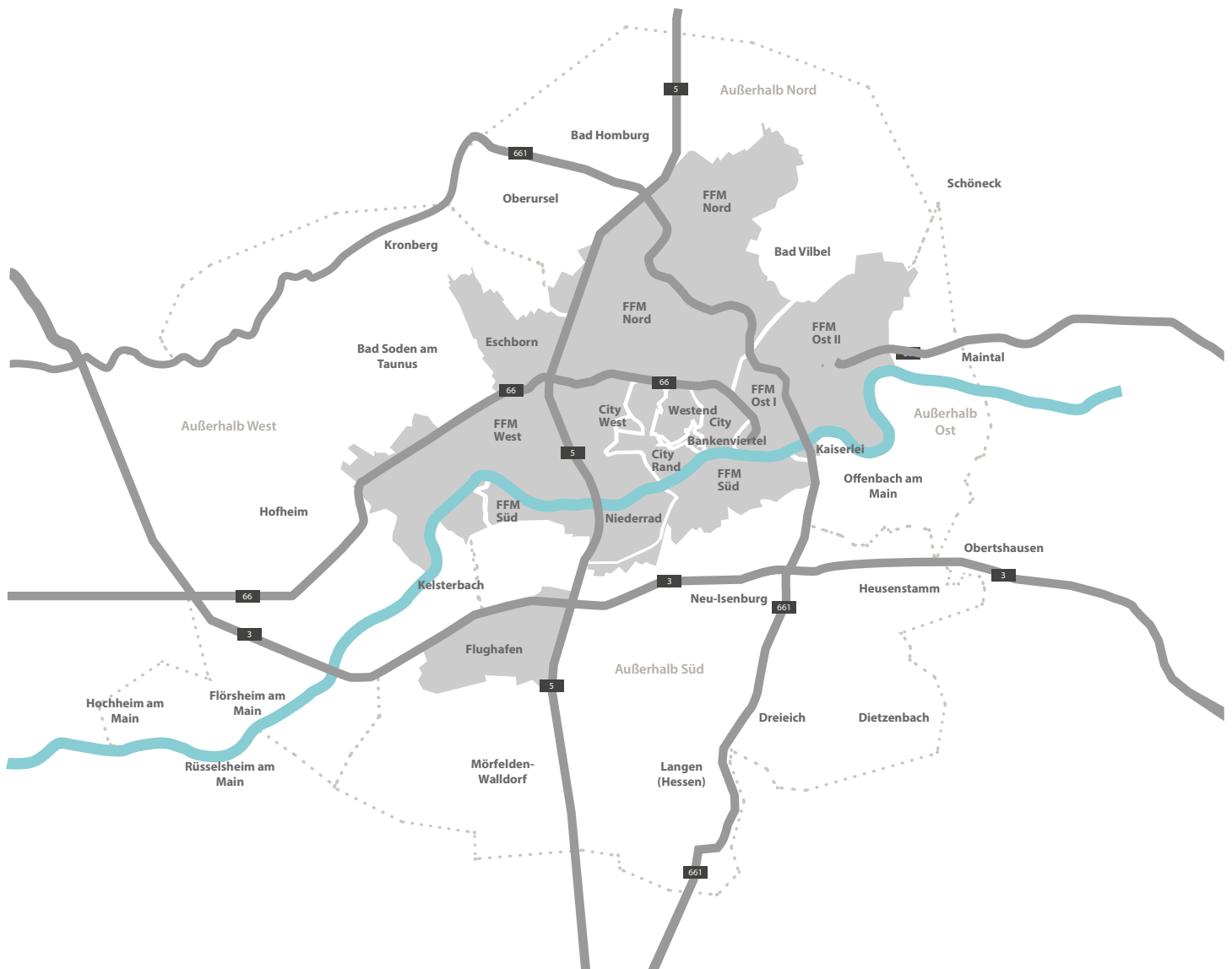
gleichsweise neuen Stadtteil Gateway Gardens wieder zunehmend attraktiver. **Die Mietpreise** haben weiter zugelegt und die Spitzenmiete verzeichnete zum Jahresende ein Plus von 1,50 € gegenüber 2023 und betrug 48,50 €/m². Die Durchschnittsmiete ist sogar um 2,60 € auf 25,50 €/m² gestiegen. Diese Zunahme resultiert zu einem Großteil aus großen Anmietungen in Projekten im CBD, unter anderem durch den Abschluss der EZB. In den

Randlagen hingegen gab es häufig Rückgänge der Durchschnittsmiete zu konstatieren, die Polarisierung des Büromarktes nimmt weiter zu. Hochpreisige Anmietungen in Projekten und Revitalisierungen im Bestand im CBD haben zu dem Anstieg der Spitzenmiete geführt, denn auch in hochwertigen Bestandsgebäuden wie dem MarienTurm, TaunusTurm oder dem K.26 lagen die Mieten teilweise deutlich über der 45,00 €-Marke.

FRANKFURT	1-3 CBD*	4 CITY RAND	5 CITY WEST	6 SÜD
Umsatz:	146.600 m ²	39.600 m ²	23.200 m ²	7.300 m ²
(% an Gesamt):	40,0 %	10,8 %	6,3 %	2,0 %
Leerstand:	343.000 m ²	171.000 m ²	106.500 m ²	37.600 m ²
Ø-Miete:	36,70 €/m ²	25,40 €/m ²	19,80 €/m ²	18,10 €/m ²
Bestand:	3.850.300 m ²	1.450.400 m ²	675.200 m ²	509.900 m ²
FRANKFURT	7 WEST	8 NORD	9 OST 1	10 OST 2
Umsatz:	7.700 m ²	21.000 m ²	23.500 m ²	9.600 m ²
(% an Gesamt):	2,1 %	5,7 %	6,4 %	2,6 %
Leerstand:	141.700 m ²	32.300 m ²	76.800 m ²	41.300 m ²
Ø-Miete:	13,50 €/m ²	12,80 €/m ²	16,80 €/m ²	11,50 €/m ²
Bestand:	1.282.300 m ²	604.300 m ²	575.500 m ²	299.600 m ²
FRANKFURT	11 NIEDERRAD	12 AIRPORT	13 ESCHBORN	14 KAISERLEI
Umsatz:	10.900 m ²	26.400 m ²	39.500 m ²	10.600 m ²
(% an Gesamt):	3,0 %	7,2 %	10,8 %	2,9 %
Leerstand:	134.800 m ²	101.300 m ²	170.200 m ²	59.300 m ²
Ø-Miete:	14,60 €/m ²	21,80 €/m ²	16,50 €/m ²	20,00 €/m ²
Bestand:	652.000 m ²	697.800 m ²	961.000 m ²	203.400 m ²
GESAMT	UMSATZ	Ø-MIETE	LEERSTAND	BESTAND
	366.000 m ²	25,50 €/m ²	1.145.800 m ²	11.761.600 m ²

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

Frankfurt Teilmärkte





reView

wissenswertes über den Immobilienmarkt

LES 30.32.34

Ludwig-Erhard-Straße 30-34

Zunehmend Verkleinerungen zu beobachten, der Leerstand steigt weiter

Der Leerstand ist gegenüber demselben Vorjahreszeitraum nochmal deutlich gestiegen und notierte Ende 2024 bei rund 1,4 Mio. m² mit einer Leerstandsquote von 12,0 %, Ende 2023 lag sie noch bei 9,7 %. Den stärksten Anstieg (+51 %) gab es in Niederrad, hier fiel unter anderem das Eurohaus mit rund 27.300 m² wieder in den Leerstand, nach dem geplatzten Verkauf 2023 sucht die Adler-Gruppe weiterhin einen Käufer und/oder Mieter. Ebenfalls deutlich mehr Fläche stehen im Bankenviertel (+39 %) kurzfristig zur Anmietung zur Verfügung. Neben den ehemaligen Flächen der DEKA im Trianon durch ihren Umzug ins FOUR-T1 fielen durch die Fertigstellung des FOUR-T1 im dritten Quartal 2024 auch in diesem Neubau fast 20.000 m² in den Leerstand. Leerstandsrückgänge gab es nur selten, aber im Frankfurter Norden war er dafür deutlich: Hier sank die kurzfristig verfügbare Fläche um 54 % gegenüber Ende 2023. Die viert- und fünftgrößten Mietverträge des Jahres, Frankfurt School of Finance und Finanzagentur, fanden in den Bestandsgebäuden Bertramshof (Am Steinen Stock 1) und Opal (Olof-Palme-Straße 13-17) im Frankfurter Norden statt und trugen im Teilmarkt unter anderem zu diesem deutlichen Leerstandsabbau bei. Die Leerstandsquoten variieren stark, in Frankfurt Nord lag sie bei nur 5,4 % und damit deutlich unter dem Ge-

samtmarkt - nur das Westend hat mit knapp 6 % ein ähnlich geringes Niveau. Die höchste Leerstandsquote weist mit 29 % nach wie vor der Offenbacher Kaiserlei auf, jedoch als einer der wenigen Teilmärkte mit einem Volumen unter dem Vorjahreswert (32 %).

Die Fertigstellungen waren 2024 mit rund 181.800 m² um rund 40.000 m² höher als 2023, davon standen Ende 2024 nur noch 19 % für

eine Anmietung zur Verfügung. 2025 sind bis dato rund 125.300 m² avisiert, bis jetzt sind 36 % davon vermietet, ein gutes Fünftel davon resultiert aus der Fertigstellung des selbstgenutzten Gebäudes GIZ in Eschborn. 2026 steigt die Zahl dann auf rund 145.000 m² mit einer Belegungsquote von 33 %. In der Pipeline befinden sich viele weitere Projekte, Baustart erfolgt allerdings momentan meist erst nach einer entsprechend hohen Vorvermietungsquote.

Für Kurzleser:

Flächenumsatz unter Vorjahresniveau, (- 5 % ggü. 2023), ca. 366.000 m², 543 Deals, annähernd auf dem Niveau des ersten Pandemie-Jahres 2020

Größte Deals 2024 Bankenaufsicht der EZB, Gallileo, Gallusanlage 7, ca. 36.800 m² (Q1); größter Deal Q4 2024: Konzerneinheiten der Strabag, SEED, Pariser Straße 5, ca. 10.000 m²

Rückgänge in fast allen Flächenklassen, -16 % im Bereich 500 m² - 1.000 m²; nur leicht rückläufige Nachfrage im Bereich 2.001 m² - 10.000 m²; Großdeals > 10.000 m² durch EZB gestiegen (+34 %)

Stärkste Branche Finanzdienstleister sind stärkste Nachfragegruppe (27 %); Bau- und Immobilienbranche durch Projektstart SEED auf Platz 2 (13 %); Berater mit den meisten Verträgen

Stärkster Teilmarkt: Bankenviertel, stark beeinflusst von EZB-Deal; Anteil CBD bei 40 %, Eschborn und City Rand mit guter Nachfrage bei jeweils rund 11 %

Mietpreise in Aufwärtsbewegung, Spitzenmiete um 1,50 € auf 48,50 €/m² gestiegen; Durchschnittsmiete u. a. durch EZB-Deal um 2,60 € auf aktuell 25,50 €/m² erhöht

Leerstand deutlich gestiegen, ca. 1.415.700 m² stehen kurzfristig zur Verfügung. Leerstandsquote: 12,0 %, auch im CBD Leerstandsanstieg, Leerstandsquote dort: 8,9 %

Viele Projekte in Planung, Realisierung, ca. 181.800 m² bis Ende 2024 fertiggestellt, Belegungsquoten über 81 %, 2025 deutlich weniger, viele Projekte geplant



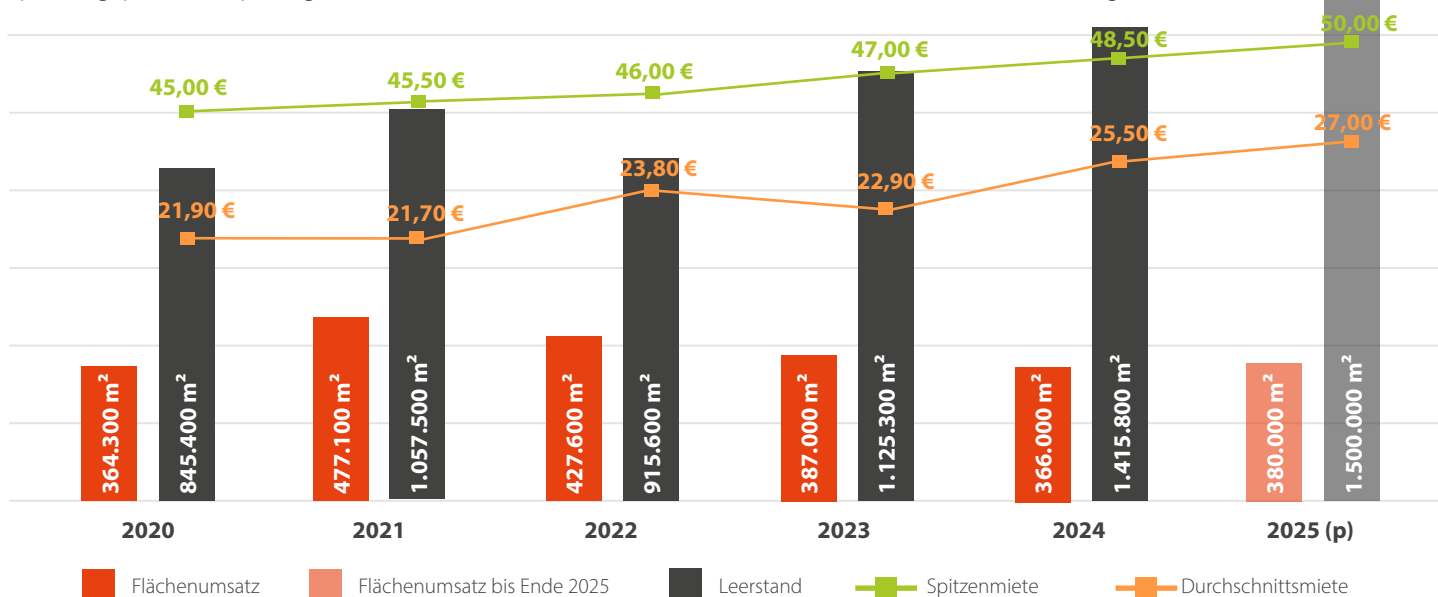
Westend Quintett
Beethovenstraße 12-16

Fazit Vermietung

Der Flächenumsatz befindet sich auf historischem Tiefstand, Besserung ist kurzfristig nicht in Sicht, aber eine Bodenbildung scheint erreicht. Nicht selten stellen wir bei einem Neuabschluss eine Flächenreduktion um mehr als 50 % fest. Die multiplen Kriege und Krisen setzen sich fort, der Klimawandel ebenfalls. Insolvenzen nehmen zu und immer mehr Unternehmen schlagen einen Sparkurs ein. Ob die Neuwahlen eine Verbesserung bringen, wird sich frühestens im Laufe des Jahres 2025 zeigen. Gleichwohl sind Mietverträge befristet und laufen auch zukünftig aus. Unternehmen bietet dies die Chance, sich zu verändern. Die Gründe können vielfältig sein, neben Flächenreduktion und Sparzwang spielen die Anpassung an ESG-Kriterien

und/oder die Mitarbeiterzufriedenheit zunehmend eine größere Rolle. Für 2025 ist wohl wieder nicht mit einem Flächenumsatz über 400.000 m² zu rechnen. Der Leerstand wird allein deswegen schon steigen. Wie schon einmal Anfang der 2000er Jahre, als der Leerstand im Jahr 2005 auf über 2 Mio. m² anwuchs und aus der Not eine Tugend gemacht wurde, werden auch momentan kreative Ideen gesucht, dieser Situation zu begegnen. Damals begann der Umbau der Bürostadt Niederrad in den gemischt genutzten Standort Lyoner Quartier. In jüngster Zeit werden verstärkt Bürogebäude für Schulnutzung angemietet. Bekanntester und größter Wurf waren die Lateral Towers in Frankfurt Hausen, wo rund 46.000 m² für

zwei Gymnasien umgebaut werden. Im Dezember wurde der Mietvertrag für zwei Schulen in der Beethovenstraße 12-16 unter Dach und Fach gebracht, welchen blackolive vermittelte. Weitere andere Nutzungen sind vorstellbar und sollten mutig weitergedacht werden. Innovative Konzepte und Technologien, unter anderem KI und smarte Technologien, können bei der Suche nach weiteren Möglichkeiten den Leerstand zu reduzieren, ebenfalls einen wichtigen Beitrag leisten. Die Mietpreise haben je nach Lage auch noch Potential nach oben, aber auch hier können ausgereifte Konzepte Geld an anderer Stelle einsparen, daher bedeutet ein höherer Mietpreis nicht immer auch insgesamt höhere Kosten.





Gateway Gardens

Grundstücksgesellschaft Gateway Gardens GmbH

Investmentmarkt erholt sich leicht

Der gewerbliche Investmentmarkt schloss 2024 mit 1,4 Mrd. €. Das war ein doppelt so großes Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr 2023, die Anzahl der Verkäufe lag mit 43 gegenüber 27 (2023) ebenfalls höher. Diese leichte Erholung ist erfreulich und war auch so erwartet worden, es ist aber zu früh von einer echten Belebung zu sprechen.

Stärkste Assetklasse waren mit 56 % Büroverkäufe, aber an die 80 % und mehr, wie es früher in Frankfurt üblich war, reichte das Ergebnis bei weitem nicht heran. Entwicklungsgrundstücke waren mit 22 % am Verkaufsgeschehen beteiligt und Logistik-Verkäufe trugen zu 11 % zu dem Volumen bei. Die Übernahme der Kreditverbindlichkeiten des Projekts Canyon in der Mainzer Landstraße 23,23a durch den Private Equity Investor Tite Street aus dem dritten Quartal blieb die größte Transaktion im Jahr 2024. Ende des Jahres hat die Strabag Real Estate das The Move Blue in Gateway Gardens im Rahmen einer Sale-and-Leaseback-Transaktion erworben, der Kaufpreis lag bei knapp 120 Mio. €. Siemens hatte den Neubau 2023 mit rund 1.000 Mitarbeitern bezogen, weiterer Mieter ist Air Liquide. Off-Market-Transaktionen spielen eine zunehmend wichtigere Rolle im gewerblichen Investmentmarkt Core und Core+-Transaktionen waren auch 2024 Mangelware, ihr Anteil lag zusammengenommen bei unter 40 % und unter den Top-5-Deals war nur ein Core+-Verkauf. 37 %

des Investmentvolumens entfiel auf opportunistische Immobilien, unter anderem durch die Signa-Verkäufe und dem Einstieg eines Private Equity Investors in die Projektentwicklung CANYON. 24 % des Gesamttransaktionsvolumens wurde mit Value-Add-Objektverkäufen erzielt, u. a. Verkauf des Options in der Europa-Allee 12-22. Portfolioverkäufe waren am Transaktionsvolumen nur mit knapp 10 % vertreten und spielten daher nur eine untergeordnete Rolle. Die Zurückhaltung internationaler Investoren ist nach wie vor spürbar, nur 38 % des Gesamtvolumens und weniger als die Hälfte der Verkäufe ging auf das Konto internationaler Unternehmen. **Die größte Käufergruppe** blieben private Anleger mit rund 31 %, 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 wurden auf Verkäuferseite knapp von Corporates/Eigennutzer/Non-Properties abgelöst. **Die Renditen** bewegen sich nur noch sehr verhalten. Gegenüber demselben Vorjahreszeitraum gab es nur noch leichte Veränderungen, die Nettospitzenrendite für Büroimmobilien lag sogar über das gesamte Jahr gesehen unverändert bei 4,6 %. Die Nettospitzenrendite für Geschäftshäuser erhöhte sich gegenüber dem Jahresende 2023 um 0,2 Prozentpunkte auf 4,3 %, allerdings geschah dies schon Anfang 2024. Die Logistik-Rendite lag Ende 2024 bei 4,6 %. Das Renditeniveau hat sich stabilisiert und trotz fallender Leitzinsen kam es zu keiner relevanten Renditeanpassung.

Für Kurzleser:

Transaktionsvolumen Q1- Q4 2024 mit 1,4 Mrd. € doppelt so hoch wie im Vorjahr, wie erwartet keine Jahresendrally, Verkauf The Move Blue mit knapp 120 Mio. € in Q4 2024

Größte Transaktionen Q1 – Q4 2024 Anteilskauf CANYON, Mainzer Landstraße 23,23a, Verkäufer: CV Real Estate, Käufer: Tite Street Capital; Kaufpreise vertraulich

Stärkste Käufergruppe Q1 – Q4 2024 Private Anleger/Family Offices (31 %) unter anderem auf Käuferseite des Alessa-Areals und Opernplatz 2 und beteiligt an vielen Transaktionen

Stärkste Verkäufergruppe Q1 -Q4 2024 Corporates/Eigennutzer/Non-Properties (30 %), knapp vor Projektentwicklern (29 %)

Büroimmobilien stärkste Assetklasse Der Anteil von Büroimmobilien machte rund 56 % des Gesamtvolumens aus, aber immer noch schwach, Entwicklungsgrundstücke mit 22 %

Renditeniveau stabilisiert sich Die Renditen aller Nutzungsarten haben sich stabilisiert und es kam trotz weiterer Leitzinsabsenkung zu keiner relevanten weiteren Renditeanpassung



OPTIONS

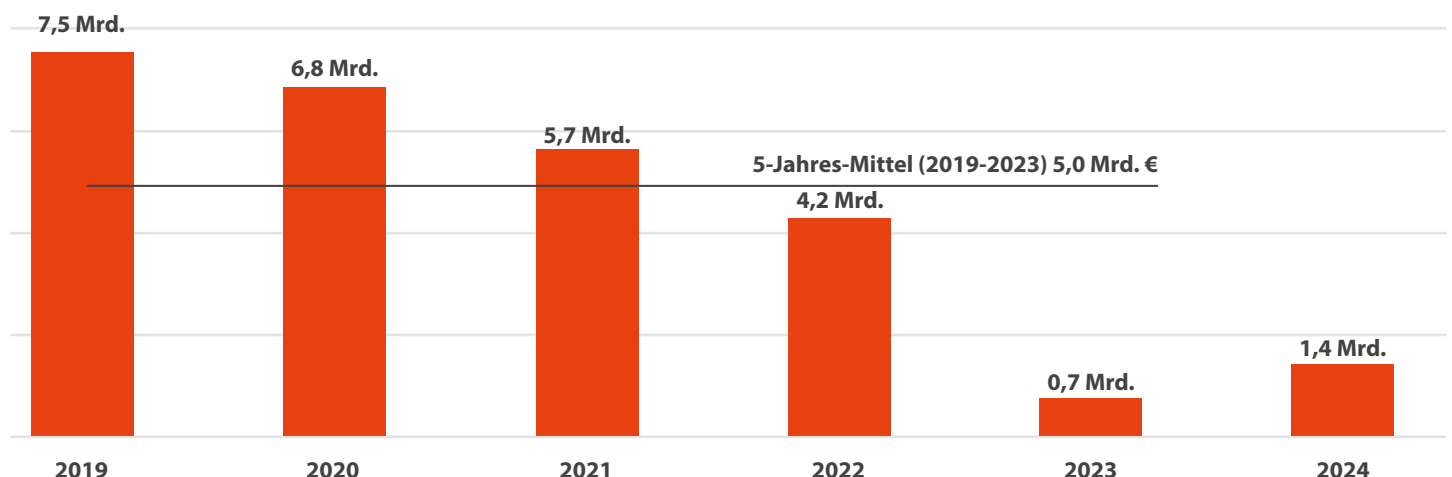
Europa-Allee 12-22

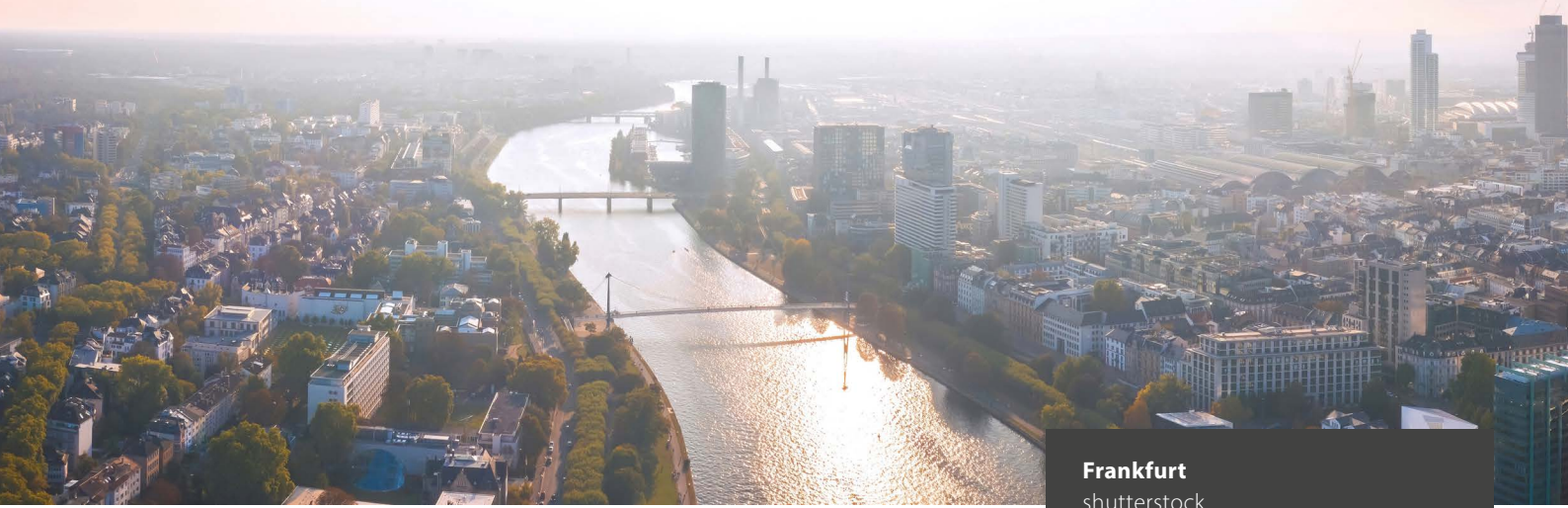
Fazit Investmentmarkt

Das Volumen auf dem Investmentmarkt hat sich zwar gegenüber dem Vorjahr deutlich gesteigert, blieb aber sehr deutlich unter dem 10-Jahres-Mittel von annähernd 6 Mrd. €. Hauptthemen für den Frankfurter Gewerbeinvestmentmarkt waren die Diskrepanz zwischen realisierbaren Preisen und Buchwerten, die Skepsis gegenüber Büroimmobilien und der Mangel an strukturierten Verkaufsprozessen. Für die Zukunft wird eine allmählich zunehmende Transaktionsdynamik erwartet, wobei Off-Market-Transaktionen eine wichtigere Rolle spielen könnten. Die Erholung startet jedoch auf einem sehr niedrigen Niveau und verläuft langsam. Investoren werden ihren Blick 2025 zwar wieder auf Immobilien richten, auch auf Bürogebäude, die Aktivität kehrt aber

vorsichtig und sehr selektiv zurück. Bürogebäude sind nur attraktiv, wenn sie modern, nachhaltig, energieeffizient sind, sich in zentraler Lage befinden und Potential zur Konvertierung zum Beispiel in Schulen oder Rechenzentren bieten. Die massive Verschiebung der Nachfrage bei den Assetklassen zwischen Wohnen, Büro und Logistik wird sich weiterhin verschärfen und den Markt prägen. Life Science wird wieder als Thema mehr in den Fokus rücken, dies wurde durch die Pandemie ausgebremst. Rechenzentren rücken aus ihrer Nische und drängen sich in den Fokus aller Marktteilnehmer, aber damit verbunden auch die Frage der Energieversorgung als Engpass. ESG-Vorgaben, Bürokratie, Zinsen und unklare geopolitische sowie innenpolitische Verhältnisse setzen

die Branche auch 2025 weiterhin unter Druck. Innerhalb dieser Rahmenbedingungen wird auch das Bankenumfeld weiterhin schwierig bleiben und Transaktionen werden somit auf einem vergleichsweise niedrigeren Niveau verharren. Auf dem Büovermietungsmarkt wird zwar ebenfalls kein Feuerwerk erwartet, allerdings streben Mieter nach qualitativ hochwertigen Flächen, was Neubauten und Projektentwicklungen attraktiv macht, dies wiederum bietet Perspektiven für Immobilieninvestoren. Die nach wie vor steigenden Leerstände bleiben eine Herausforderung für Bestandhalter und Investoren. Für alte, schlecht vermietbare Bestandsgebäude müssen kreative Umnutzungen, Umgestaltungen oder auch der Abriss erwogen werden.





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.

