reView

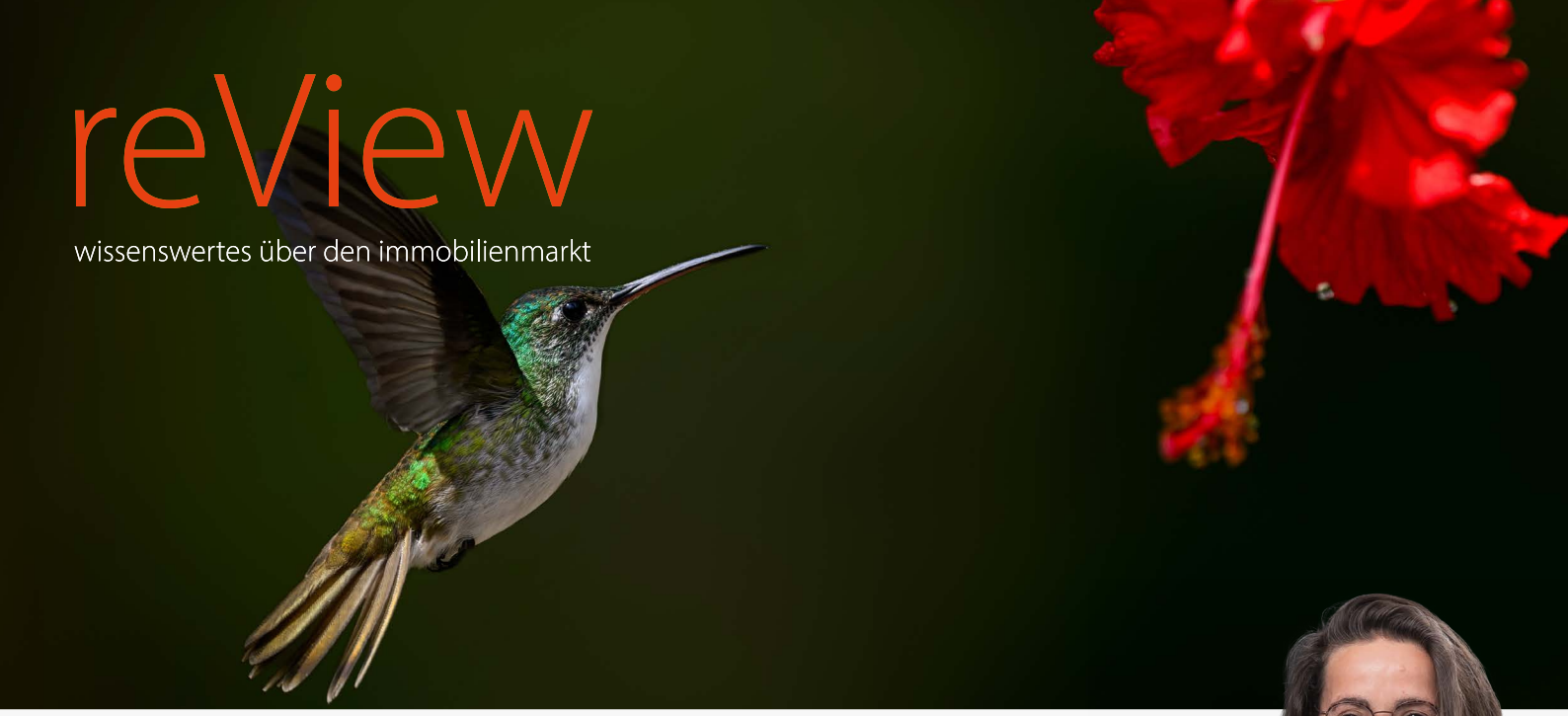
wissenswertes über den immobilienmarkt

blackolive

Marktbericht 2. Quartal 2025

reView

wissenswertes über den immobilienmarkt



Liebe Leserinnen und Leser,
der Frankfurter Bürovermietungsmarkt hat bis Mitte 2025 weitere Großanmietungen verbuchen können und das Ergebnis lag damit schon jetzt auf dem Niveau des Gesamtmarktes 2024. Anmietungen über 10.000 m² waren dabei für knapp die Hälfte des Gesamtumsatzes verantwortlich. Das gute Ergebnis spiegelt leider nicht ganz die realistischen Gesamtmarktverhältnisse wider, wenngleich die Stimmung am Markt besser ist. Auch im zweiten Quartal erfolgten die meisten großen Anmietungen in Projekten und Neubauten, was die Mieten weiter klettern ließ, wobei nicht alle Lagen gleichermaßen davon profitierten. Der Leerstand hat sich ebenfalls weiter erhöht, da Projektanmietungen logischerweise nicht zur Absorption von Flächen führen.

Der gewerbliche Investmentmarkt hat sich auch zum Halbjahr 2025 nicht zu Höhenflügen aufgeschwungen. Das Transaktionsvolumen lag mit knapp über 100 Mio. € auf dem sehr schwachen Niveau des ersten Quartals und summierte sich damit Mitte 2025 auf nur knapp über 200 Mio. €. Das entspricht einem Rückgang um 63% gegenüber demselben Vorjahreszeitraum. Es gab keine Verkäufe mit einem Volumen über 50 Mio. €, auch, da Core- und Core+-Objekte nach wie vor Mangelware sind. Auch wenn sich viele Objekte in der Pipeline befinden, ist bis Jahresende nicht von einem Volumen von deutlich über einer Milliarde € auszugehen.

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

Opernturm
Bockenheimer Landstraße 2-4

FRANKFURTER BÜROMARKT ZUM HALBJAHR 2025 SCHON AUF **DEM NIVEAU DES GESAMTVORJAHRES**

Der Frankfurter Bürovermietungsmarkt hat Mitte des ersten Halbjahres 2025 unter anderem mit sieben Großdeals schon jetzt das Gesamtjahresergebnis 2024 eingeholt. In den ersten sechs Monaten des Jahres wurden rund 359.800 m² (+102% ggü. 1. HJ 2024) mit 294 (+21%) Verträgen umgesetzt.

2025 kamen einige Großgesuche zum Abschluss - wie etwa die Anmietungen der Commerzbank über rund 73.000 m² (Q1 2025), ING DiBa, ca. 32.000 m² (Q1 2025) und die Anmietung der KPMG LLP in den Objekten Park Tower und Opernturm mit in Summe rund 33.400 m² im zweiten Quartal 2025 - denen teilweise ein langer Entscheidungsprozess vorausging. Von den insgesamt sieben Abschlüssen über 10.000 m² wurden alle, bis auf einen, in Projekten und Neubauten mit sehr hochwertiger Qualität abgeschlossen. Fast alle Unternehmen verkleinern sich weiter, auch wenn sie, wie in diesem Jahr, große Flächen anmieten. Ausnahmen wie etwa die Anmietung von White & Case bestätigen die Regel. Die Absorption lag daher bei gerade einmal ca. 37.000 m² und bei den Verträgen über 5.000 m² war sie sogar negativ. Annähernd alle Flächensegmente konnten Zunahmen gegenüber dem Vorjahr verzeichnen, besonders deutlich mit über 330% fiel diese in den Größenordnungen ab 5.000 m² aus. Den einzigen Rückgang gab es in der Flächenklasse 2.000 m² bis 5.000 m², wo sowohl weniger Fläche (- 6%) als auch weniger Verträge (- 7%) geschlossen wurden als im ersten Halbjahr 2024. Die mit Abstand wichtigste Branche in Frankfurt blieben Finanzdienstleister mit rund 34% und 34 Abschlüssen, Haupttreiber hier waren die beiden Großdeals der Commerzbank und der ING DiBa AG aus dem ersten Quartal. Mehr Verträge (47) schlossen wie üblich Beratungsunternehmen. Ihr Anteil am Gesamtumsatz lag unter anderem durch die großen Anmietungen von KPMG LLP mit 18% vergleichsweise hoch. Auf Platz 3 lagen mit 14% öffentliche Verwaltungen und Verbände, dazu trugen unter anderem die Anmietungen des Gerichts aus dem ersten Quartal in ihren Neubauten im Justizviertel aber auch die Interimsanmietung der Deutschen Rentenversicherung über knapp 13.000 m² bei. Die DRV Hessen zieht Ende 2026 für die Zeit der Sanierung ihres denkmalgeschützten Sitzes in der Städelstraße 28 in das City Haus I am Platz der Republik 6.

Fast reView	
BÜROFLÄCHENUMSATZ Q1-Q2 2025	**ca. 359.800 m²**
LEERSTANDSQUOTE Q1-Q2 2025	**12,9 %**
LEERSTAND Q1-Q2 2025	**ca. 1.499.400 m²**
Ø-MIETE	**30,60 €/m²**
SPITZENMIETE	**51,00 €/m²**
FERTIGSTELLUNGEN 2025	**ca. 116.400 m²**
VORVERMIETUNGSQUOTE 2025	**38 %**
TRANSAKTIONSVOLUMEN Q1-Q2 2025	**206 Mio. €**
SPITZENRENDITE (NETTO) BÜRO Q1-Q2 2025	**4,6 %**

reView
wissenswertes über den Immobilienmarkt

FRAMES
Hanauer Landstraße 200

FLIGHT-TO-QUALITY LÄSST MIETPREISE WEITER STEIGEN, **CBD BESONDERS GEFRAGT**

Der Central Business District (CBD) bleibt auch zur Jahresmitte mit rund 56% der gefragteste Bereich, der Teilmarkt Bankenviertel trug dabei mit rund 43% den Löwenanteil bei. Ebenfalls weiterhin gut im Kurs lag Frankfurt Ost I mit rund 15% am Gesamtvolumen. Alle anderen Teilmärkte verbuchten nur Anteile im einstelligen Prozentbereich.

Neben dem Mega-Deal der Commerzbank über 73.000 m² im Central Business Tower im Bankenviertel erfolgten im zweiten Quartal 2025 zwei weitere Großabschlüsse der KPMG LLP im Refurbishment Park Tower und Opernturm mit in Summe rund 33.400 m². Im Teilmarkt City mietete die Deutsche Rentenversicherung zur Überbrückung der Sanierung ihres Standortes in der Städelstraße 28 rund 13.000 m² interimistisch im City Haus I am Platz der Republik 6 an. Im Frankfurter Osten wirkt der Abschluss der ING DiBa über und 32.000 m² aus dem ersten Quartal noch nach und jüngst entschied sich die Dr. Beckmann Group, ein Entwickler und Produzent von Haushaltsreinigungs- und Wäschepflegeprodukten, für das FRAMES. Das Unternehmen verlagert ihren Hauptsitz aus Egelsbach in den 7.400 m² großen Neubau auf der Hanauer Landstraße 200, das Objekt ist damit ab Mitte 2026 vollvermietet. Der Teilmarkt Airport konnte sich über die Rückkehr der Condor Flugdienst GmbH mit gut 15.200 m² im Alpha Rotex in Gateway Gardens freuen, sie hatten den Standort am Flughafen im Zuge der Pandemie kurzfristig Richtung Neu-Isenburg verlassen. Bei fast allen großen Anmietungen 2025 handelte es sich um Projekte, Refurbishments oder Neubauten. **Die Mietpreise stiegen** auch im zweiten Quartal 2025 weiter an. Die Durchschnittsmiete stieg in den letzten 12 Monaten um 5,60 € auf 30,60 €/m² und auch für die Spitzenmiete ging es weiter aufwärts, sie liegt mit 51,00 €/m² nun um 4,00 € höher als vor einem Jahr. Besonders stark war die Steigerung der Spitzenmiete im CBD, die Durchschnittsmiete wurde insbesondere durch die Großabschlüsse Commerzbank und ING DiBa in den entsprechenden Lagen nach oben getrieben. In anderen Bereichen kam es vereinzelt sogar zu Rückgängen, wenn etwa die Lage und/oder die Qualität der Objekte nicht gegeben war. Eine niedrigere Durchschnittsmiete als vor einem Jahr wiesen etwa die Lagen City Rand, Frankfurt Süd und der Offenbacher Kaiserlei auf.

FRANKFURT	1-3 CBD*	4 CITY RAND	5 CITY WEST	6 SÜD
Umsatz:	200.100 m²	21.500 m²	10.000 m²	13.000 m²
(% an Gesamt):	56,0 %	6,0 %	2,8 %	3,6 %
Leerstand:	340.900 m²	173.600 m²	103.000 m²	37.900 m²
Ø-Miete:	41,70 €/m²	23,40 €/m²	19,60 €/m²	16,10 €/m²
Bestand:	3.826.300 m²	1.444.800 m²	675.200 m²	509.900 m²
FRANKFURT	**7 WEST**	**8 NORD**	**9 OST 1**	**10 OST 2**
Umsatz:	9.800 m²	3.300 m²	51.400 m²	5.400 m²
(% an Gesamt):	2,7 %	0,9 %	14,3 %	1,5 %
Leerstand:	130.700 m²	38.500 m²	77.000 m²	46.400 m²
Ø-Miete:	13,40 €/m²	12,30 €/m²	25,60 €/m²	11,40 €/m²
Bestand:	1.191.000 m²	600.300 m²	575.500 m²	299.200 m²
FRANKFURT	**11 NIEDERRAD**	**12 AIRPORT**	**13 ESCHBORN**	**14 KAISERLEI**
Umsatz:	7.100 m²	21.400 m²	14.200 m²	1.600 m²
(% an Gesamt):	2,0 %	5,9 %	3,9 %	0,4 %
Leerstand:	213.700 m²	86.400 m²	191.800 m²	59.500 m²
Ø-Miete:	14,80 €/m²	22,10 €/m²	16,00 €/m²	18,10 €/m²
Bestand:	653.900 m²	697.800 m²	961.000 m²	203.400 m²
GESAMT	**UMSATZ**	**Ø-MIETE**	**LEERSTAND**	**BESTAND**
	359.800 m²	**30,60 €/m²**	**1.499.400 m²**	**11.639.700 m²**

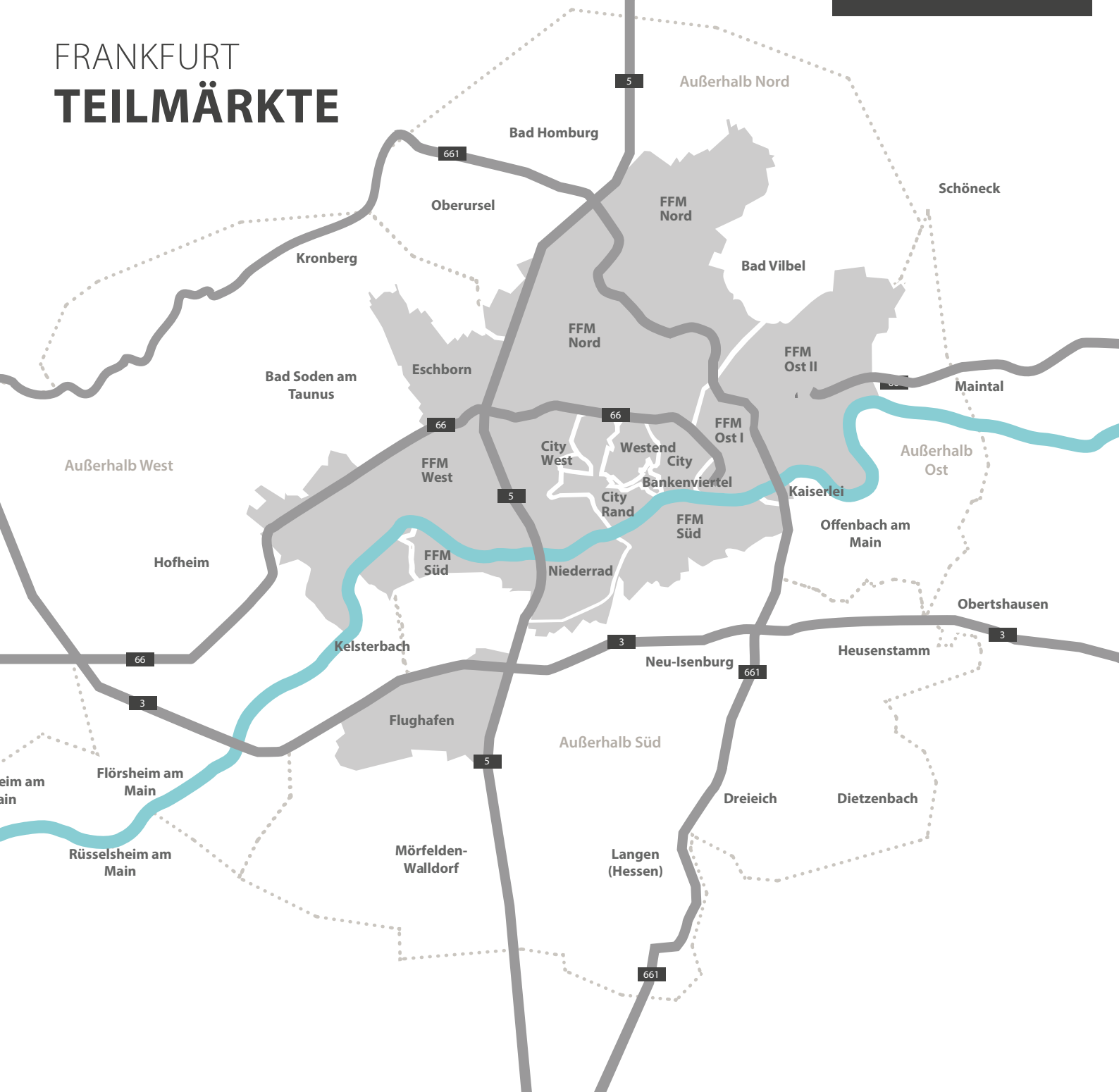
**CBD = Central Business District (Bankenviertel, Westend, City)*

reView

wissenswertes über den immobilienmarkt

Frankfurt
photo by blackolive

FRANKFURT
TEILMÄRKTE



reView

wissenswertes über den immobilienmarkt

Hafenpark Quartier - Honsellstraße 21-25
Bildquelle: B&L Gruppe / Visualisierungen: XOIO

LEERSTANDSANSTIEG SETZT SICH FORT,
KAUM ANMIETUNGEN IM BESTAND

Der Leerstand ist trotz der sehr guten Vermietungsleistung im ersten Halbjahr weiter gestiegen und liegt aktuell bei 12,9% und knapp 1,5 Mio. m², das entspricht einem Anstieg um mehr als 20% innerhalb eines Jahres. In manchen Teillagen, wie etwa Niederrad, gab es sogar einen Anstieg um 150%, was daran liegt, dass knapp 100.000 m² vor allem aus drei Objekten (Prisma, Eurohaus, Lyoner Straße 23) hinzuaddiert wurden. In Frankfurt Ost II ist der Leerstand um 68% gestiegen, auch hier lag dies an nur zwei Objekten, Hanauer Landstraße 360 und Wächtersbacher Straße 78, die zeitweise nicht angeboten wurden, da sie sich teilweise im Verkaufsprozess befanden. Signifikante Rückgänge gab es lediglich in Frankfurt Nord und der Lage Airport, letzteres auf Grund der Anmietung von Condor im Alpha Rotex. Im Frankfurter Norden liegt die Leerstandsquote auf einem sehr moderaten Niveau von nur 6,4%, der Rückgang erfolgte schon 2024 durch größere Anmietungen im Bertramshof (Frankfurt School of Finance & Management) und Opal (Finanzagentur) über insgesamt 12.500 m². Das darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, wie schnell der Leerstand wächst, Anfang 2024 lag die Leerstandsquote noch unter 10%.

Fertigstellungen bleiben kurzfristig auf niedrigem Niveau. Projekte gibt es viele, aber das Gesamtfertigstellungsvolumen 2025 und 2026 liegt bei nur 217.000 m², wovon bereits 42% vorvermietet sind. Bis Ende 2025 wird auf dem Frankfurter Büromarkt noch knapp 62.000 m² verfügbare Fläche fertiggestellt. Niedrigere Fertigstellungsvolumina gab es lediglich in den Jahren 2017 und 2018, damals mit noch höheren Vorvermietungsquoten. Auch wenn die Zurückhaltung der Projektentwickler verständlich ist, führt sie vor allem im momentanen Marktumfeld schon jetzt zum Teil zu Angebotsengpässen in nachgefragten Lagen wie dem Innenstadtbereich. Im CBD befinden sich nach blackolive-Recherchen knapp 150.000 m² Fläche im Bau, wovon nur noch ein knappes Drittel verfügbar ist. Mit Ausnahme des Fürstenhofs sind in keinem Objekt mehr als 10.000 m² verfügbar und in nur zwei Objekten Flächen über 5.000 m². Spekulative Projekte brauchen einen längeren Atem, finden aber in Top-Qualität und guter Lage Mieter. Positives Beispiel ist etwa das The Move Blue in Gateway Gardens.

Für Kurzleser:

Flächenumsatz deutlich über Vorjahresniveau (+ 102% ggü. Q2 2024), ca. 360.000 m², 294 Deals, schon jetzt fast auf dem Niveau des Gesamtjahresumsatzes 2024

Größte Deals Q1-Q2 2025 Commerzbank, CBT- Central Business Tower, ca. 73.000 m²; KPMG LLP, ca. 33.400 m², Park Tower und Opernturm; ING-DiBa AG, Hafenpark-Quartier, ca. 32.000 m²

Zunahme in fast allen Flächenklassen 380% Plus im Segment > 10.000 m², + 209% im Bereich 5.000 m² bis 10.000 m², moderatere Zunahme (15 bis 35%) in den anderen Flächenklassen, einziger Rückgang in der Flächenklasse 2.000 m² bis 5.000 m²

Stärkste Branche: Finanzdienstleister sind mit 34% wegen der beiden Großdeals Commerzbank und ING DiBa die mit Abstand stärkste Nachfragegruppe, Berater und öffentliche Hand mit 18% bzw. 14 % auf Platz zwei und drei

Stärkster Teilmarkt Bankenviertel (46 %), stark beeinflusst von Commerzbank- und KPMG-Deals, Anteil CBD bei 56%, Frankfurt Ost 1 durch ING DiBa bei 14 %

Abschlüsse in Projekten und Neubauten führt zu weiterem Mietpreisanstieg, SpSpitzenmiete um 4,00 € auf 51,00 €/m² gestiegen, Durchschnittsmiete aktuell bei 30,30 €/m², ein Plus von 5,30 €

Leerstand um knapp 21% gestiegen ggü. Q2 2024 knapp 1,5 Mio. m² stehen kurzfristig zur Verfügung. Leerstandsquote: 12,9%

Viele Projekte in Planung, aber Fertigstellungen rückläufig ca. 121.600 m² bis Ende 2025 Belegungsquoten 36%), 2026: ca. 95.500 m². Im CBD verknapptes Angebot: Bis Ende 2027 nur rund 150.000 m² im Bau und davon knapp zwei Drittel schon vorvermietet

reView

wissenswertes über den immobilienmarkt

Alpha Rotex
Edmund-Rumpler-Straße 3

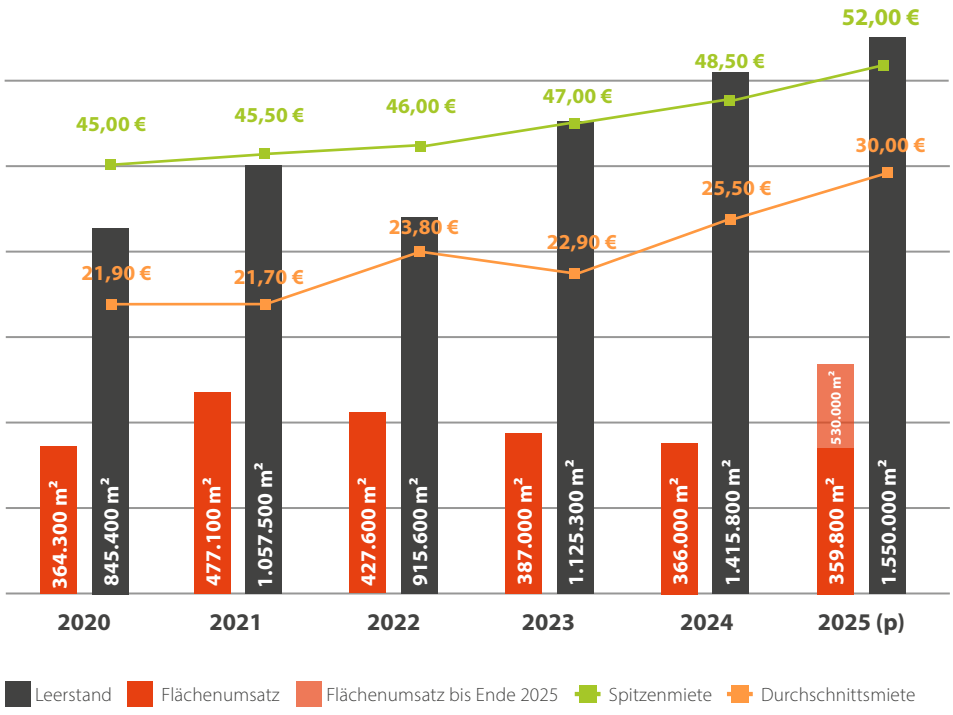
FAZIT
VERMIETUNG

Bis zur Jahresmitte 2025 wurde schon so viel Fläche umgesetzt wie im gesamten Jahr 2024. Bis Ende 2025 ist mit einem Flächenumsatz von über 550.000 m² zu rechnen, da weitere größere Abschlüsse erwartet werden. Eine Belebung des Marktes bleibt spürbar, Unternehmen prüfen den Markt. Die Zahlen zum Flächenumsatz spiegeln allerdings nicht die realistischen Gesamtmarktverhältnisse wider.

Die anhaltende Verkleinerungstendenz der nachgefragten Mietfläche der Unternehmen bleiben wohl auch in der zweiten Jahreshälfte 2025 bestehen. Der Leerstand wird voraussichtlich auch noch weiter steigen, vor allem in den Randlagen, da der Fokus der Nachfrage auch weiterhin auf Neubauten und Projekten liegen wird und es noch nicht genug Konzepte für einen Umgang mit dem Leerstand in älteren Bestandsgebäuden gibt. Nachhaltige Mixed-Use-Konzepte und Umwandlungen sind ein guter Anfang, alles steht und fällt jedoch mit der Finanzierbarkeit und den Vermarktungsmöglichkeiten.

Die Mietpreisspirale dreht sich bezüglich der Spitzenmiete ebenfalls weiter nach oben. Diese hat in vielen Teillagen noch Luft nach oben, während die Durchschnittsmiete ihren Peak für dieses Jahr vermutlich erreicht hat.

Die Projektpipeline ist zwar gut gefüllt, aber die Fertigstellungszahlen bleiben kurzfristig erstmal auf niedrigem Niveau. Ob und wann Investoren, Projektentwickler und andere Akteure wieder aktiver werden, hängt entscheidend von der Bereitschaft der Finanzierer ab, solche Entwicklungen zu finanzieren sowie der Risikofreudigkeit und Eigenkapitalbasis der Vermieter. Ein weiteres Kriterium ist die allgemeine wirtschaftliche Lage und damit verbunden die nachhaltige Konkurrenzfähigkeit Deutschlands in Abhängigkeit von anderen globalen Mächten sowie den innenpolitischen Gegebenheiten und Entwicklungen.



reView
wissenswertes über den Immobilienmarkt

Lahnstraße 60-66
photo by blackolive

INVESTMENTMARKT **STAGNIERT**

Der gewerbliche Investmentmarkt kommt das zweite Quartal in Folge nicht in Fahrt. Hatten zum Halbjahr 2024 schon Immobilien in Höhe von rund einer halben Milliarde Euro den Besitzer gewechselt, lag das Transaktionsvolumen Mitte 2025 lediglich bei rund 0,2 Mrd. €.

Stärkste Assetklasse waren aber auch in diesem Marktumfeld Büroimmobilien, ihr Anteil lag bei 72%, gemischt genutzte Objekte folgten weit abgeschlagen mit nur 10%. Die größte Transaktion war der Verkauf der Lahnstraße 60-66 als Share Deal von einem ausländischen Family Office an einen Wohnentwickler im zweiten Quartal, die Nutzung soll in Wohnen gewandelt werden. Das bis jetzt sehr niedrige Transaktionsvolumen ist neben der gesunkenen Anzahl an Verkäufen (-42% auf 11) auch auf die geringen Volumina pro Objekt zurückzuführen, es gab keinen Verkauf über 50 Mio. €. Knapp 90% des Transaktionsvolumens entfiel auf Value-add und Opportunistische Objekte, Core-Verkäufe blieben vollständig aus. Rund ein Viertel der Verkäufe waren Portfolio-Deals. Internationale Investoren waren zwar zu mehr als der Hälfte an Verkäufen beteiligt, von einer nachhaltigen Rückkehr der internationalen Investoren kann auf Grund der niedrigen Anzahl an Verkäufen aber noch nicht gesprochen werden.

Die größte Käufergruppe waren wie schon im ersten Quartal Projektentwickler, auch, da der größte Verkauf des zweiten Quartals ein Wandlungs-Objekt war. Auf Verkäuferseite waren private Anleger, Projektentwickler und Spezialfonds zu je einem Viertel vertreten. Viele Verkäufer scheuen aktuell strukturierte Prozesse, um Objekte nicht für den Markt zu „verbrennen".

Die Renditen bewegen sich weiterhin in einer Seitwärtsbewegung. Trotz fallender kurzfristiger Zinsen bleiben die langfristigen Zinsen stabil auf Grund erhöhter Staatsverschuldung beziehungsweise dadurch höher rentierlichen langfristigen Staatsanleihen. Die Nettospitzenrendite für Büroimmobilien lag unverändert bei 4,6%, für Geschäftshäuser bei 4,3% und die Logistik-Rendite sank ganz leicht um 0,1-Prozent-Punkte auf 4,5%.

Für Kurzleser:

Transaktionsvolumen Q1-Q2 2025: 206 Mio. € sehr schwaches erstes Halbjahr, Mitte 2024 lag das Volumen bei knapp über 500 Mio. €, nur 12 Transaktionen (-37%)

Größte Transaktionen Q1-Q2 2025 Lahnstraße 60-66, Verkäufer: Cells Bauwelt (für Privatinvestor), Käufer: Wohninvestentwickler; Kaufpreis ca. 30 Mio. €

Stärkste Käufergruppe Q1-Q2 2025 Projektentwickler mit 38% des Gesamtvolumens und 3 Ankäufen

Stärkste Verkäufergruppe Q1-Q2 2025 private Anleger, Projektentwickler und Spezialfonds zu jeweils ca. 25%

Büroimmobilien stärkste Assetklasse Der Anteil von Büroimmobilen machte rund 72% des Gesamtvolumens aus

Renditeniveau stagniert Die Renditen fast aller Nutzungsarten lagen auf dem Niveau von Q2 2024, lediglich die Logistik-Spitzenrendite gab um 0,1-Prozent-Punkte nach auf 4,5%

reView

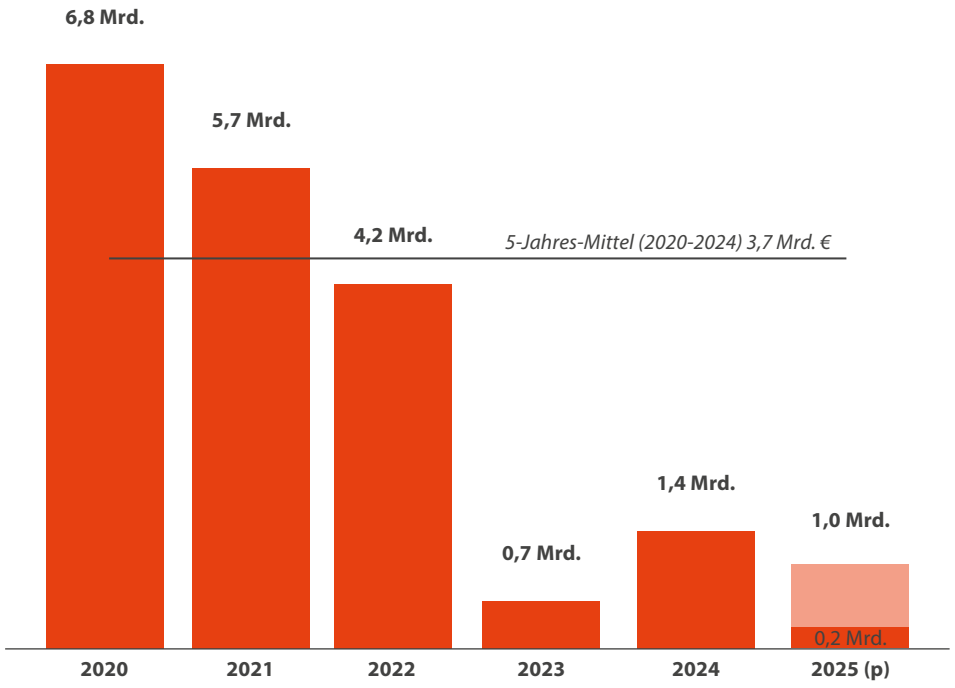
wissenswertes über den immobilienmarkt

Frankfurt
photo by blackolive

FAZIT
INVESTMENTMARKT

Der gewerbliche Investmentmarkt erholte sich auch im zweiten Quartal 2025 nicht, sodass das Transaktionsvolumen zur Jahresmitte nochmal deutlich unter dem des Vorjahres (-61%) und sogar unter dem des sehr schwachen ersten Habjahres 2023 (36%) lag. Im ersten Quartal 2025 fanden noch vereinzelt Transaktionen aus 2024 statt, die sich verschoben hatten, im zweiten Quartal befanden sich viele Akteure und Objekte in Warteposition. Eine Bodenbildung hinsichtlich der Preise scheint nun erreicht zu sein, Käufer und Verkäufer haben sich mit ihren Preis-Vorstellungen auch etwas angenähert, aber es gibt immer noch eine Diskrepanz zwischen Käufer und Verkäufer. Bei den Renditen gab es nur marginale Änderungen und bis Jahresende wird die Fortsetzung der Seitwärtsbewegung erwartet. Bankenfinanzierung bleiben weiterhin schwierig, insbesondere für das Bürosegment.

Es befinden sich einige Objekte im Verkauf und vergleichsweise viele Immobilien in Vorbereitung, vor allem in den Randlagen, wie Eschborn, Niederrad und dem Mertonviertel im Frankfurter Norden. Da in diesem Jahr nicht mehr mit dem Verkauf großer wertiger Objekte in Innenstadtlagen zu rechnen ist, wird das Transaktionsvolumen voraussichtlich nur knapp über einer Milliarde Euro liegen. Ob und wann die guten Vermietungsleistungen in Projekten und Neubauten dazu führen werden, das wieder mehr hochwertige Objekte in den Verkauf kommen, ist derzeit noch nicht absehbar. Umnutzungen und Refurbishments bleiben weiterhin ein wichtiges Thema, aber auch diese Prozesse bedürfen Zeit. Rechenzentren, die aktuell hoch im Kurs stehen, werden zum Beispiel durch limitierte Stromkapazitäten ausgebremst, andere Umnutzungen müssen aufgrund von restriktivem Baurecht detailliert geprüft werden. Der steigende Leerstand von Büroimmobilien wird es aber unumgänglich machen neue Nutzungen beziehungsweise Konversionen zu eruieren.



**Entwicklung des Transaktionsvolumens (Gewerbeimmobilienmarkt) Frankfurt 2020- 2025 (p)*

reView

wissenswertes über den immobilienmarkt

Frankfurt
photo by 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.

reView
wissenswertes über den Immobilienmarkt

Frankfurt
photo by 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