

Definition für die Nettoanfangsrendite (NR) Büromarkt

$$\text{NR} = \frac{\text{Nettomiet-Reineinnahmen}}{\text{Gesamtkaufpreis}}$$

Nettomiet(rein)einnahmen verstehen sich als Jahresreinertrag, also Mieteinnahmen abzüglich nicht-umlegbarer Nebenkosten (NK). Die Miete ist die erzielbare (bei Bestandsgebäuden) bzw. veranschlagte (bei Neubauten) im ersten Jahr ab Kaufzeitpunkt. Faustformel für Büro (nicht-umlegbare Nebenkosten ca. 9%): $\text{Nettomiet(rein)einnahmen} = (\text{erzielbare bzw. veranschlagte Jahresmiete}) \times 0,91$.

Der Gesamtkaufpreis ist der Netto-Kaufpreis zuzüglich üblicher Nebenkosten (NK). Übliche NK sind Grunderwerbssteuer (3,5% bzw. 4,5%), Grundbucheintragung (ca. 1 %), Notar- und Gutachterkosten (ca. 0,5 %) sowie Maklergebühren (ca. 1-5 %). Insbesondere die Notar-, Gutachter- und Maklerkosten variieren von Fall zu Fall. Die angegebenen Werte sind übliche, theoretische Werte. Die Erwerbsnebenkosten betragen demnach in unserer Definition ca. 7 % des Netto-Kaufpreises. Faustformel: $\text{Gesamtkaufpreis} = \text{Netto-Kaufpreis} \times 1,07$.

Hiervon zu unterscheiden ist die v.a. in Deutschland gebräuchliche Bruttoanfangsrendite (BR), die den Kehrwert aus dem Vervielfacher (Rohertrags-Vervielfacher) darstellt:

$$\text{BR} = \frac{\text{Nettomiet-Roheinnahmen}}{\text{Netto-Kaufpreis}}$$

Nettomiet(roh)einnahmen verstehen sich als Jahresrohertrag, also Mieteinnahmen ohne Abzug der nicht-umlegbaren NK. Faustformel: $\text{Nettomiet(roh)einnahmen} = \text{erzielbare bzw. veranschlagte Jahresmiete}$.

Der Netto-Kaufpreis schließt die marktüblichen Erwerbsnebenkosten nicht mit ein. Faustformel: $\text{Netto-Kaufpreis} = \text{Gesamtkaufpreis} \times 0,935$.
Faustformel für die Umrechnung von Brutto- in Nettoanfangsrendite auf Basis o.g. Nebenkostenannahmen: $\text{BR} = \text{NR} \times 1,18$.

Nettoanfangsrenditen werden als Durchschnittswerte für zentrale (Citylagen) und dezentrale (Peripherielage) Standorte angegeben und spiegeln damit das unterschiedliche Risiko wieder. Die Nettoanfangsrenditen (zentral) beziehen sich in der Regel auf großflächige Büroobjekte mit Mietverträgen zwischen 5 und 10 Jahren. Für kleinere Objekte bzw. Büro- und Geschäftshäuser in 1a-Lagen sind Abschläge bei dem Renditeniveau zu berücksichtigen.