

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

zum Ende eines jeden Quartals sowie zum Jahreswechsel veröffentlichen die verschiedenen Immobilienmaklerunternehmen in Frankfurt ihre Marktberichte über den Flächenumsatz (Vermietungsleistung und Eigennutzungen), den Leerstand, die Mietpreise und die Bauaktivität der vorangegangenen Quartale. Wie kommen die in diesen Berichten genannten Zahlen zustande und

wie verlässlich sind die Aussagen? In diesem insight geben wir Ihnen einen Einblick in die Spielregeln der Makler untereinander und in die Erhebung der Marktzahlen. Wir wünschen Ihnen viel Spaß bei der Lektüre.

Mit den besten Grüßen,
Ihre blackolive Geschäftsführung

blackolive



20 I BÜROMARKTBERICHTE UND MAKLERRANKING (Autor: Rainer Hamacher)

DIE MAKLERQUARTALSRUNDE

Die gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif) erhebt in den größeren Städten Konsenszahlen zum Büroimmobilienmarkt jeweils zum Jahresende und veröffentlicht diese in einem kurzen Überblickspapier (Büromarkterhebung). In der sogenannten Maklerquartalsrunde sitzen Vertreter der größeren Immobilienberatungsunternehmen, welche sich mit der Bürovermietung an den Standorten beschäftigen. In Frankfurt sind dies aktuell 12 Unternehmen. Diese Runde tagt vor Beendigung eines Quartals, um die jewei-

ligen Erhebungsergebnisse der einzelnen Immobilienberatungsunternehmen untereinander abzugleichen. Im Einzelnen sind das der Abgleich einzelner Mietvertragsabschlüsse, des Flächenumsatzvolumen, des Anteils der Eigennutzungen, der Baufertigstellungen, der Abgänge vom Bestand durch Umwidmung und/oder Abriss, der Durchschnitts- und Spitzenmiete sowie des Leerstandsvolumen. Im Rahmen der Maklerquartalsrunde gleichen die 12 beteiligten Maklerunternehmen große Mietvertragsabschlüsse - über 1.000 m² - die im Büromarkt

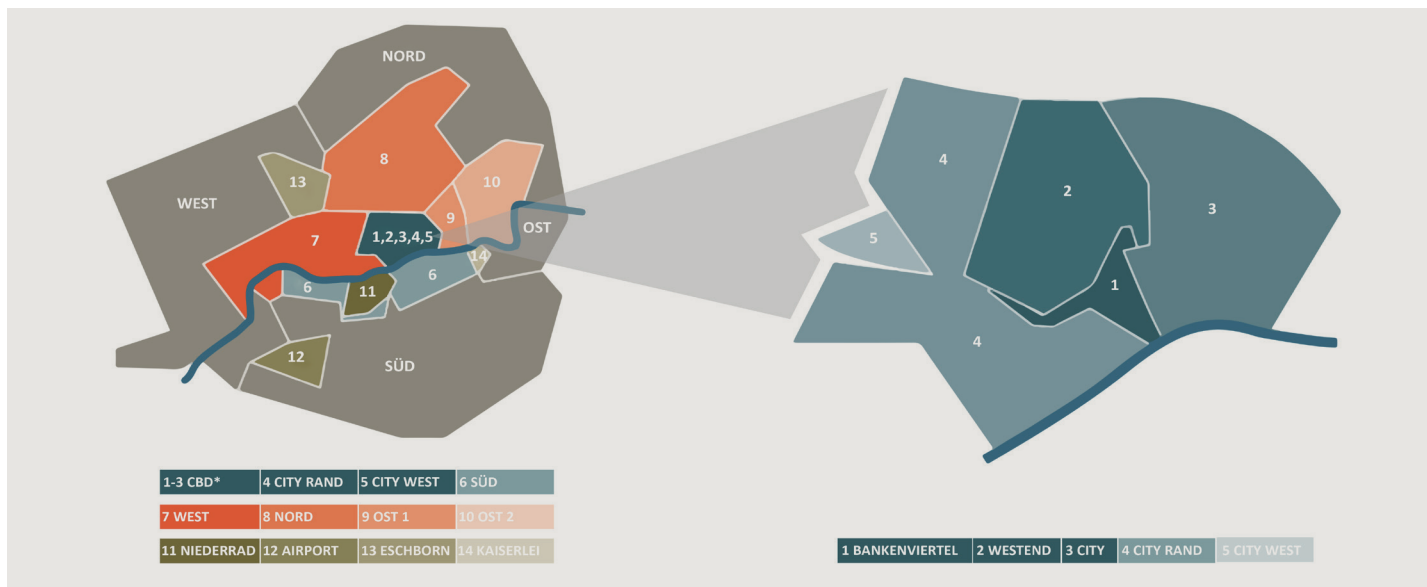
Frankfurt im abgelaufenen Quartal mit und ohne Beteiligung eines anwesenden Immobilienberatungsunternehmens erfolgten ab. Darüber hinaus tauschen sie mittlere und kleinere - unter 1.000 m² - von den Maklern der Runde begleiteten Mietvertragsabschlüsse untereinander aus. Ziel dieser Abstimmung ist es, für Kunden, Mieter und Investoren Transparenz über die tatsächlichen Bewegungen des Marktes zu erhalten und damit unter anderem Doppelzählungen zu vermeiden.

DAS MARKTGEBIET FRANKFURT NACH (GIF)

Im Rahmen der Maklerquartalsrunde hat man sich darauf verständigt, wie die Grenzen des Marktes an den jeweiligen Standorten gezogen werden, bzw. welche Teilmärkte in die Zahlen einzubeziehen sind. Zum Standort Frankfurt zählen neben dem Stadtgebiet auch Eschborn und Offenbach-Kaiserlei zum

Marktgebiet. Für diesen Bereich wurde Anfang der 2000er-Jahre im Rahmen einer Bestandserhebung, welche in Zusammenarbeit der beteiligten Immobilienberatungsunternehmen und der Stadt Frankfurt erfolgte, der Büroflächenbestand des Marktgebiets ermittelt. Dieser wird im

Rahmen der Maklerquartalsrunde weiter fortgeschrieben, da sich der Bestand durch Abgang, Umnutzung, Abriss, Neubau oder Sanierung stetig verändert. Der Bestand ermöglicht es, zusammen mit dem Leerstand eine Leerstandsquote auszuweisen.

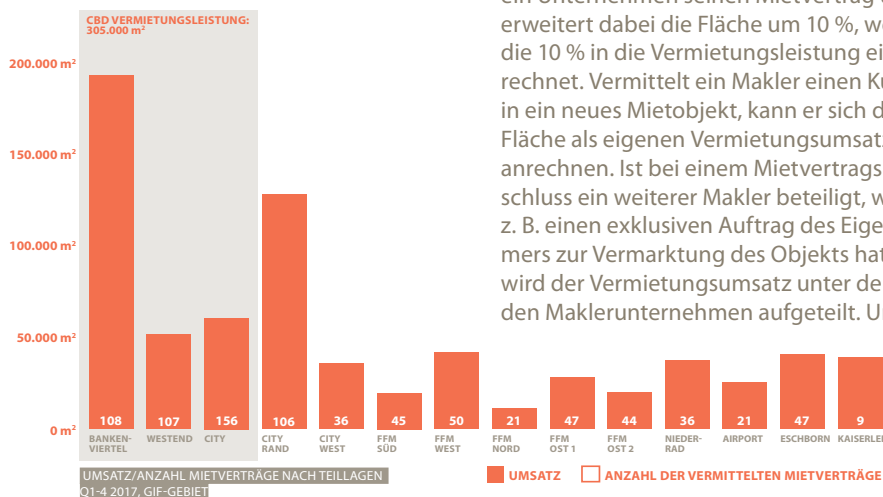


VERMIETUNGSLEISTUNG / WAS WIRD GEZÄHLT?

Vor vielen Jahren hat man sich unter den Marktteilnehmern darauf verständigt, welche Mietvertragsabschlüsse in welcher Form gezählt werden und dies auch in einer Richtlinie festgehalten. So werden als Vermietungsumsatz zum Beispiel nur Mietvertragsabschlüsse gezählt, bei denen ein Un-

ternehmen physisch umzieht und Flächen anmietet. Zum gesamten Flächenumsatz zählen aber auch sogenannte Eigennutzerabschlüsse, wenn ein Unternehmen ein Objekt erwirbt und dies ganz oder teilweise selbst nutzt. Nicht mitgezählt werden Mietvertragsverlängerungen. Verlängert jedoch ein Unternehmen seinen Mietvertrag und erweitert dabei die Fläche um 10 %, werden die 10 % in die Vermietungsleistung eingerechnet. Vermittelt ein Makler einen Kunden in ein neues Mietobjekt, kann er sich diese Fläche als eigenen Vermietungsumsatz anrechnen. Ist bei einem Mietvertragsabschluss ein weiterer Makler beteiligt, weil er z. B. einen exklusiven Auftrag des Eigentümers zur Vermarktung des Objekts hatte, wird der Vermietungsumsatz unter den beiden Maklerunternehmen aufgeteilt. Unter

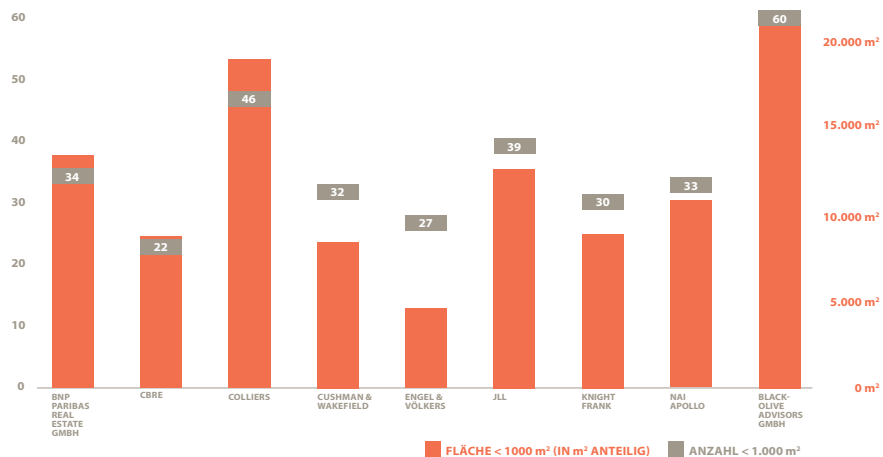
diesen Vorgaben besprechen die Maklerunternehmen die jeweils selbst abgeschlossenen Mietverträge, aber auch jene, die ohne Zutun eines Maklers abgeschlossen wurden und erhalten so ein transparentes Bild über die Vermietungsumsätze der jeweiligen Makler und die Marktpositionen der einzelnen Vermietungsabteilungen. Wenn also für das Jahr 2017 eine Vermietungsleistung von 729.100 m² mit 833 Abschlüssen veröffentlicht wird (Quelle: eigene Recherche), dann ist dies die Summe aller über Makler oder ohne Makler abgeschlossenen Mietverträge im oben genannten Gebiet. Die Mietpreise (Durchschnittsmiete, Höchstmiete bzw. Spitzenmiete) sowie die Leerstände und andere Marktstandsdaten werden dann von den jeweiligen Marktteilnehmern intern ermittelt und verglichen. blackolive verfügt in diesem Zusammenhang über ein 3-köpfiges Objektmanagementteam, welches im permanenten Austausch mit allen Vermietern steht, um solche Daten gemeinsam mit dem Researchteam zu sammeln.



TIEFE MARKTKENNTNIS VON BLACKOLIVE

blackolive ist laut unserer Auswertung zu den Anteilen der Makler bei den Neuabschlüssen unter 1.000 m² seit neun Quartalen (also seit 2015) Marktführer. Dies sowohl bezogen auf die Anzahl der vermittelten Mietverträge als auch auf die kumulierte Fläche. Der Mehrwert für Sie als Mieter liegt auf der Hand: Je mehr Abschlüsse ein

Makler begleitet, desto mehr Kenntnis hat dieser über die jeweiligen Konditionen und Verhandlungspakete, die final abgeschlossen werden. Diese tiefe Marktkenntnis kann bei neuen Suchmandaten, aber auch bei Mietvertragsverlängerungen sehr gut zum Nutzen der Mieter – zu Ihrem Nutzen – eingesetzt werden.



Basis: Maklermarkt: ca. 544.400 m² / Gesamtmarkt: 729.100 m² (gif-Gebiet: Stadtgebiet Frankfurt inkl. Eschborn und dem Offenbacher Kaiserlei) / nur Mietvertragsneuabschlüsse - Anmerkung: Die Flächen wurden bei Gemeinschaftsgeschäften anteilig berechnet

FAZIT

Die Marktdaten und Erhebungen der etablierten Maklergesellschaften sind im Rahmen der Maklerquartalsrunde abgeglichen und geben daher ein sehr realistisches Bild des Büromarktes in Frankfurt wider. blackolive hat eine marktführende Position bei der Vermittlung von Büroflächen und nutzt diese tiefe Marktkenntnis für die Betreuung.

blackolive

blackolive advisors GmbH, Mitglied von German Property Partners, 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:
blackolive advisors gmbh
fon +49 69 9074487-0 || fax +49 69 9074487-10
info@blackolive.de || www.blackolive.de



German Property Partners ist ein deutschlandweiter Zusammenschluss von Immobiliendienstleistern aus dem Gewerbesegment. Als Partner können wir nicht nur den Frankfurter Markt, sondern auch den der anderen deutschen Großstädte bedienen. German Property Partners besteht aus 5 Partnern, verfügt damit über 370 Immobilienspezialisten und deckt die Städte Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Stuttgart, München, Köln, Bonn und Frankfurt ab.