

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

2019 ist noch ganz frisch. Wir hoffen, dass Sie einen guten Start hatten. Hinter blackolive liegt ein Jahr voller spannender Projekte und interessanter Begegnungen. In der schnelllebigen Immobilien-Welt wollen wir uns stets verbessern, um erfolgreich zu bleiben. Wir sind stolz darauf, dass uns dies auch 2018 wieder gelungen ist.

Aber was bedeutet für uns und die Immobilienbranche Erfolg? In diesem insight wollen wir Ihnen zeigen, welche Zahlen unseren Markt bestimmen. Wir schauen mit Ihnen auf die Entwicklung zurück und

geben eine Prognose für das neue Jahr. Denn hinter jeder dieser Zahlen stehen für uns Geschichten und Begegnungen, die in Summe unseren Erfolg ausmachen. Eine Zahl ist für uns nie nur irgendeine Zahl. So wie 2019 nicht nur irgendein Jahr wird. Wir wünschen Ihnen dafür viel Gesundheit und Erfolg – sowie viel Spaß bei der Lektüre des insight's.

Mit den besten Grüßen,
Ihre blackolive Geschäftsführung

blackolive



22 | WENN MAKLER RECHNEN – EINE STADT IN ZAHLEN (Autor: Dennis Weinacht)

FLÄCHENUMSATZ – GROSSE ZAHL, GROSSE WIRKUNG

Kurz erklärt: Wenn in Marktberichten für ein Jahr oder Quartal von Flächenumsatz die Rede ist, dann ist damit die Summe aller Flächen gemeint, die vermietet, an einen Eigennutzer verkauft oder für einen Mieter realisiert wurden. Verlängert ein Mieter seinen Vertrag, wird das nicht eingerechnet.

Die Zahl: 639.400 m². So hoch war der Flächenumsatz im vergangenen Jahr in Frankfurt. Ein guter Wert, der über dem 5-Jahresmittel von 550.000 m² liegt. Aber der Top-Wert aus 2017 (728.300 m²) wurde nicht mehr erreicht. Für blackolive war 2018 ein erfolgreiches Jahr mit einem Flächenumsatz von 115.000 m² und damit einem wirklich zufriedenstellenden Marktanteil.

Prognose: Oliver Schön von blackolive: „Es können nur Flächen umgesetzt werden, die es auch gibt. Da das Angebot auch 2019 weiter sinken wird, wird auch der Flächenumsatz geringer ausfallen. Ich rechne mit 500.000 bis 550.000 m².“



MIETPREIS – EIN WORT, ZWEI WERTE

Kurz erklärt: Der Preis ist einer der entscheidenden Werte in jedem Mietvertrag. Berichten wir von einem Markt, dann interessieren uns vor allem zwei Zahlen brennend: die Durchschnittsmiete und die Spitzenmiete. Beim ersten Wert werden die Mietpreise aller neu geschlossenen Verträge der vergangenen 12 Monate (gewichtet nach der jeweiligen Flächengröße) miteinander verrechnet und ein Durchschnitt ermittelt. Der Spitzenmietpreis ist der höchste neu abgeschlossene Mietpreis, der mindestens 3% des Marktanteils hält.

Die Zahlen: Die Durchschnittsmiete sank im vergangenen Jahr um etwa 30 Cent pro m². Sie liegt jetzt bei 20,00 Euro/m². Klingt für Mieter toll? Jein. Denn effektiv sind die Mieten nicht tatsächlich gesunken, es wurden aber mehr Flächen außerhalb der teuren Regionen Bankenviertel, Westend und City angemietet. Dort fehlt das Angebot. Die Spitzenmiete ist dagegen um 3,75 Euro auf 43,50 Euro/m² gestiegen. Das liegt vor allem an Premium-Objekten wie dem Omniturm oder dem TaunusTurm, die sehr gefragt sind.

Prognose: Oliver Schön: „Weil es an Flächen mangelt, werden auch 2019 die Preise ansteigen. Sowohl für die Spitzen- als auch für die Durchschnittsmiete. Bei der Entwicklung der Frankfurter Mietpreise sollte man aber nie vergessen, dass schon Mitte der Neunzigerjahre Mietverträge geschlossen wurden, bei denen pro Quadratmeter mehr als 100 DM bezahlt wurden.“

LEERSTAND – EINE ZAHL IM STURZFLUG

Kurz erklärt: Die Leerstandsquote beschreibt, wie viele Quadratmeter Fläche frei sind und innerhalb von drei Monaten bezogen werden könnten.

Die Zahl: 7,4 % des gesamten Flächenbestandes sind noch frei. Am Jahresende 2017 waren es noch 8,6 %. Klingt nach einem recht schmalen Angebot, ist im deutschlandweiten

Vergleich aber sogar noch ein ordentlicher Wert. In Hamburg, München oder auch Berlin sind es teilweise unter 3 %.

Prognose: Oliver Schön: „Es werden zwar 2019 etwa 170.000 m² neue Flächen fertiggestellt, aber das wird den Markt nur in wenigen Bereichen entspannen, denn mehr als die Hälfte ist bereits vorvermietet. 2020

kommen sogar mehr als 300.000 m² neu auf den Markt. Aber auch hier ist die Nachfrage schon jetzt stark. Positiv gesehen: Frankfurt bleibt als wirtschaftlicher Standort extrem attraktiv.“

BRANCHENUMSATZ – IN FRANKFURT VIEL KLISCHEE

Kurz erklärt: Je nachdem, welche Branchen sich besonders stark in einer Stadt niederlassen, verändert sich auch der Charakter insgesamt. Deshalb wird beim Flächenumsatz oft auch nach Branchen unterschieden.

Die Zahlen: Wenig überraschend, dass die Branche der Finanzdienstleister auch 2018 die meiste Fläche umsetzte – 121.000 m² oder 18 % der Gesamtsumme. Auf Platz zwei landet der Bereich Kommunikation und Medien (15 %). Knapp dahinter: Bau- und Immobiliendienstleistungen (14 %).

Prognose: Oliver Schön: „2018 ist die Dominanz der Finanzdienstleister schon leicht schwächer geworden. Ich rechne damit, dass das auch 2019 der Fall sein wird. Zur „Titelverteidigung“ sollte es aber erneut reichen.“



FAZIT

Wir müssen unseren Markt genau kennen, um unsere Kunden perfekt beraten zu können. Deshalb ist es für uns sehr wichtig, diese Zahlen im Blick zu haben. Denn jeder Mietvertrag, an dem wir mitwirken steigert nicht nur den Flächenumsatz, sondern bringt uns vor allem mit Menschen zusammen. Je höher der Umsatz, desto umfangreicher die Geschichten, die wir erleben durften. Hinter jeder Zahl steht harte Arbeit, ein großes Netzwerk und ganz viel Spaß – auch 2019.

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

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.