

Konjunktursorgen ängstigen Frankfurter Büroinvestoren nicht

Weder eine Abkühlung der Wirtschaft noch die absehbare Konsolidierung der Coworkingbranche werden dem Büromarkt in Frankfurt einen nachhaltigen Schlag versetzen. Vielmehr müssen nach Ansicht von Branchenexperten bald die Voraussetzungen für den Bau weiterer Bürotürme geschaffen werden.

Die sich eintrübende Konjunktur wird den Büroimmobilienmarkt in Frankfurt, und auch an den übrigen führenden Standorten in Deutschland, nicht ernsthaft bremsen. Dessen sind sich Andreas Muschter, Vorstandsvorsitzender von Commerz Real, Ulrich Höller, Aufsichtsratschef der German Estate Group (GEG), und Andreas Wende, Geschäftsführer von NAI apollo, sicher. Während eines Pressegesprächs bewertete Höller die Auswirkungen einer wirtschaftlichen Abkühlung und damit leicht steigender Büroleerstände sogar als positiv für Frankfurt.

Schließlich näherte sich die Stadt von oben dem Mindestleerstand von 5% bis 7% an, der für einen gut funktionierenden Bürovermietungsmarkt nötig sei. Im Central Business District (CBD) könnten viele Mietanfragen überhaupt nicht bedient werden, berichtete Wende. "Und auch die Nachfrage am Osthafen, in der City West, im Europaviertel und in Niederrad ist hoch", sagte der Immobilienberater. Planungszeiten sind länger als Marktzyklen. Auf keinen Fall bestehe am Main das Risiko, es würde zu viel Bürofläche gebaut. Wende zufolge sind von den Büros, die 2019 und 2020 fertig werden, bereits rund 60% vorvermietet. "Projekte mit 70% Vorvermietung zur Fertigstellung und einer Vollvermietung nach zwei Jahren sind für einen Entwickler klasse gelaufen", ergänzte Höller.

Aus diesem Grund müsse auch die bald anstehende Fortschreibung des

städtischen Hochhausrahmenplans weitere Bürohochhäuser ermöglichen - selbst dann, wenn in einer schwachen Phase des Immobilienzyklus weniger Büros gebraucht würden. "Die Projekte, die gerade entstehen, wurden zum Teil vor 20 Jahren genehmigt", blickte Höller zurück. Wegen dieses langen Zeithorizonts müsse auch außerhalb von Boomzeiten Flächenpotenzial geschaffen werden. Die Investoren stellen sich Muschter zufolge bereits auf schwierigere Zeiten am Büromarkt ein, auch wenn er selbst in den kommenden zwei Jahren noch keine durchgreifende Veränderung der Marktlage erwarte. Portfolios würden umgebaut, um mehr Objekte aufzunehmen, die kleinteilig mit Mietern belegt werden können und wegen ihrer hohen Qualität selbst in schwierigen Zeiten Nachfrage finden.

Auch hybride Objekte oder Quartiere mit Wohn- oder Hotelbeimischungen können nach Muschters Einschätzung zur Absicherung in einer veränderten Wirtschaftslage beitragen. Coworking: Flächen und Anbieter werden verschwinden. Dass Coworking in Frankfurt weiterhin ein großer Trend bleibt, macht Wende unter anderem daran fest, dass allein im CBD derzeit Gesuche für rund 50.000 qm dieser Art am Markt seien. Aus der Sicht von GEG sind Coworkingflächen jedoch kein Allheilmittel für Büroobjekte, sondern vielmehr eine interessante Ergänzung. "Wir betrachten Coworking mit positiv kritischer Distanz", sagte Höller. Für sinnvoll hält er ein

oder zwei Etagen, von deren Services auch die übrigen Mieter profitieren können. Komplette Coworkinggebäude sind ihm zu riskant. "Da läuft derzeit ein gnadenloser Verdrängungswettbewerb", bewertet Muschter die Branche.

Eine Konsolidierung werde sicher kommen, die sowohl Anbieter als auch Flächen vom Markt nehmen werde. Vor allem lokale Coworkinganbieter müssten sich fragen, ob sie dann gegenüber den großen Mitbewerbern bestehen könnten. Höller hält eine Fortsetzung des starken Coworkingwachstums für zwei bis drei Jahre für möglich, dann aber stehe die Konsolidierung bevor. Seltener werden wohl Umwandlungen von Büros in Wohnungen oder Hotels werden. Nach Muschters Einschätzung sind die Bürospitzenmieten inzwischen in einem Bereich angekommen, die solche Vorhaben weniger attraktiv erscheinen lassen. Allerdings sei damit noch nicht das Ende der Entwicklung erreicht. Langfristig müssten die Büromieter in Frankfurt an Spitzenmieten über 50 Euro/qm herangeführt werden, was immer noch deutlich unter den Preisen in vielen internationalen Konkurrenzstädten liege.

Anders sind nach Muschters Überzeugung kaum noch die erforderlichen Renditen für die Bestandshalter zu realisieren. Für Höller senken Diskussionen um Enteignungen und andere Einschränkungen auf dem Wohnungsmarkt darüber hinaus die Lust auf Umwandlungen.