

Die Stadt braucht weitere Büros

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

Die sich eintrübende Konjunktur wird den Büroimmobilienmarkt in Frankfurt 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.

Höller bewertete die Auswirkungen einer wirtschaftlichen Abkühlung und damit leicht steigender Büroleerstände sogar als positiv für die Stadt. Schließlich näherte sich Frankfurt von oben dem Mindestleerstand von 5% bis 7% an, der für einen gut funktionierenden Büovermietungsmarkt 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.“

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, 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 die anstehende Fortschreibung des städtischen Hochhausrahmenplans weitere Bürohochhäuser ermöglichen. „Die Projekte, die gerade entstehen, wurden zum Teil vor 20 Jahren genehmigt“, blickte Höller zurück. Wegen dieses langen Zeithorizonts müsse außerhalb von Boomzeiten Flächenpotenzial geschaffen werden. Die Investoren

stellen sich Muschter zufolge bereits auf schwierigere Zeiten am Büromarkt ein, obgleich er selbst in den kommenden zwei Jahren noch keine durchgreifende Veränderung der Marktlage erwarte. Portfolios würden umgebaut, um Objekte aufzunehmen, die kleinteilig mit Mietern belegt werden können und wegen ihrer hohen Qualität selbst in schwierigen Zeiten Nachfrage finden.

Dass Coworking in Frankfurt weiterhin ein großer Trend bleibt, macht Wende u.a. daran fest, dass allein im zentralen Geschäftsbezirk Gesuche dieser Art für rund 50.000 m² Fläche am Markt seien. Aus der Sicht von GEG sind Coworkingflächen jedoch kein Allheilmittel für Büroobjekte, sondern eher eine 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 kommen, die sowohl Anbieter als auch Flächen vom Markt nehmen werde. Lokale Coworkinganbieter müssten sich fragen, ob sie gegenüber großen Mitbewerbern bestehen könnten. vt



Der Omniturm und die weiteren Projekte mit Fertigstellung in den kommenden Monaten werden die hohe Nachfrage auf dem Frankfurter Büromarkt nicht befriedigen können.

Quelle: Immobilien Zeitung,
Urheber: Lars Wiederhold