

# Büroflächen werden knapp

**Immobilienmarkt** Hochhausflächen, die bis 2021 entstehen, sind schon zu 60 Prozent vermietet

Die Immobilien-Branche sieht Flächenknappheit im Bankenviertel und fordert weitere Hochhausstandorte.

VON CHRISTOPH MANUS

**Frankfurt.** Für Unternehmen, die etwa im Zuge des Brexits im Frankfurter Bankenviertel Büros anmieten wollen, gibt es nach Zahlen des Maklerhauses Nai Apollo inzwischen nur noch ein sehr geringes Angebot an hochwertigen Flächen. Der Leerstand in diesem Bereich liege nur bei 20.700 Quadratmetern. Das reiche rechnerisch gerade mal, um 1030 „Brexits-Flüchtlinge“ unterzubringen, rechnete Geschäftsführer Andreas Wende am Dienstag bei einem Pressegespräch vor.

Von den Hochhausprojekten, die in den kommenden zwei Jahren fertig werden, seien 60 Prozent der Büroflächen bereits vorvermietet. Nai Apollo rechnet daher mit einem zunächst weiter sinkenden Leerstand.

## Geringer Leerstand

Ein Leerstand von fünf bis sieben Prozent gelte als gesunde Quote. Im Frankfurter Central Business District liege diese aber nur noch bei etwa drei Prozent, sagte Ulrich



Der Omniturm an der Großen Gallusstraße, der Wohnen und Arbeiten vereint, soll noch in diesem Jahr fertiggestellt werden. Ansicht: Bjarke Ingels Group

Höller, Aufsichtsratschef der German Estate Group (GEG), zu dessen Portfolio etwa die Hochhäuser Eurotheum, Global Tower, Japan Center und das Maintor-Ensemble gehören, das in diesem Jahr fertiggestellt wird.

Die Aussichten für den Bürostandort seien unabhängig von Brexit-Effekten gut. Schließlich wachse

Frankfurt an Einwohnern und rechne die Wirtschaft mit einem weiteren Anstieg an Arbeitsplätzen. Wenn die Stadt attraktiv bleiben wolle, müsse sie den Hochhausrahmenplan überarbeiten und um neue Standorte erweitern, machte Höller klar. „Ich habe überhaupt keine Angst vor weiteren Bürohochhäusern“, sagte auch Andreas

Muschter, Vorstandsvorsitzender der Commerz Real. Für ihren Immobilienfonds Hausinvest hat diese im September den im Bau befindlichen Omniturm, eine Hybride aus Büro- und Wohnturm, erworben. In das Eigentum dieses Fonds wird auch der Turm One Forty West übergehen, der Platz für ein Hotel und teure Wohnungen bieten wird.

In großem Umfang drängen seit einiger Zeit Anbieter von Co-Working-Flächen, flexibel kurzfristig mietbaren Büros und Arbeitsplätzen, auf den Frankfurter Markt. Höllers GEG etwa hat im vorigen Jahr 9200 Quadratmeter im Global Tower an das Unternehmen Spaces vermietet. Der Trend zum Co-Working zeige auch, dass sich das Home Working nie richtig durchgesetzt habe, sagte Höller. Muschter sieht in diesem Segment einen „gnadenlosen Verdrängungswettbewerb“. Bisher gehe es allein darum, sich Marktanteile zu sichern. Er halte es nicht für ausgeschlossen, auch in eigenen Gebäuden Co-Working-Flächen anzubieten, sagte der Commerz-Real-Chef.

## Spitzenmieten steigen

Die Spitzenmiete für Büros steigt nach der Prognose von Nai Apollo weiter. Für 2020 sieht das Maklerhaus sie bei 46 Euro pro Quadratmeter. Muschter sagte, irgendwann müsse man angesichts der steigenden Preise für Büroimmobilien über die 50-Euro-Marke hinausgehen. Schon jetzt aber seien die Mieten so gestiegen, dass die in den vergangenen Jahren starke Umwandlung von Bürohäusern in Wohnungen oder Hotels an Attraktivität verliere.