

24.05.2017

Frankfurter Büromarkt profitiert von Brexit und Draghis Niedrigzins

DEUTSCHE „INVESTMENT-HAUPTSTADT“ — Der Frankfurter Büromarkt ist wieder verstärkt ins Fadenkreuz nationaler und internationaler Investoren gerückt. Die Bankenmetropole meldet bei der Bürovermietung und bei Office-Investments eine deutlich erhöhte Aktivität. So stieg der Flächenumsatz auf dem Bürovermietungsmarkt 2016 auf insgesamt rd. 552 000 qm nach 390 000 qm im Vorjahr. Die Summe aller getätigten Büroinvestment-Transaktionen notiert per Ende 2016 bei 6,1 Mrd. Euro. Schätzungen vermuten sogar eine Gesamtsumme von mehr als 9 Mrd. Euro. Damit holt sich Frankfurt den Titel „Investment-Hauptstadt Deutschlands“ zurück, vor München und Berlin. So steht es in einer Studie des Beratungsunternehmens **ImmoConcept** zu Frankfurter Geschäftsimmobilien.

Getrieben wird der Frankfurter Büromarkt vor allem vom EU-Austritt der Briten sowie der ultra-lockeren Zinspolitik von **EZB-Präsident Mario Draghi**. Besonders begehrt bei den Investoren sind weiterhin Immobilien der Kategorie „Core“ und „Core+“, vermietete Objekte in Top-Lagen bzw. in Lagen mit künftigem Entwicklungspotenzial, die bei Investoren als vermeintlich sicherer Hafen gelten. Konkreter werden inzwischen auch die Planungen der Banken und Finanzdienstleister, die im Zuge des Brexit ihre EU-Hauptquartiere von London nach Frankfurt verlegen wollen. Das sollte den noch immer

vergleichsweise hohen Leerstand (Quote 2016: 11,2%) weiter absenken, da aktuell in der Mainmetropole nur relativ wenige Neubauten auf den Markt kommen.

Das geringe Angebot lässt die Preise in die Höhe schießen und drückt entsprechend auf die Renditen. 2016 lag die durchschnittliche Nettoanfangsrendite für Office-Investments bei 3,9% p. a., 2010 waren es noch 5,3%. Die Folge: Büroimmobilien können nicht mehr mit der Rendite und Nachfrage nach Wohnimmobilien mithalten. Investoren wandern zusehends in die B-Lagen des Rhein-Main-Gebiets ab, auch weil innerstädtische Neubauten immer teurer werden. Laut ImmoConcept wird es in den nächsten Jahren verstärkt zu einer multifunktionalen Umwandlung von Büroflächen kommen. Eine Entspannung am Markt ist damit vorerst nicht in Sicht. ■