

Büroleerstand in Frankfurt: Krisenmodus oder Chance für neue Ideen?

Frankfurt sieht steigenden Büroleerstand mit über einer Million Quadratmetern. Umnutzung zu Wohnraum wird diskutiert.



Frankfurt, Deutschland - In Frankfurt am Main stehen aktuell etwa jeder zehnte Quadratmeter Bürofläche leer, was insgesamt über eine Million Quadratmeter ungenutzte Büroflächen ausmacht. Suat Kurt, der Niederlassungsleiter von JLL in Frankfurt, erwartet, dass der Leerstand stagnieren wird, anstatt weiter anzusteigen. Im Central Business District liegt der Leerstand bei rund fünf Prozent; bei Topneubauten und hochwertigen Bestandsgebäuden beträgt dieser lediglich 1,5 bis zwei Prozent.

Die Bauaktivität in der Stadt ist gering, was zu einem Mangel an neu verfügbaren Büroflächen führt. Obwohl Unternehmen zunehmend weniger Büroflächen in Anspruch nehmen,

geschieht dies nicht in dem Maße, wie es oftmals angenommen wird. Firmen, die in A-Lagen umziehen, reduzieren ihre Fläche in der Regel um etwa zehn bis fünfzehn Prozent. Einige Unternehmen, wie die ING, haben jedoch Pläne, in Neubauten mit einer vergleichbaren Bürofläche zu ziehen. Anwaltskanzleien hingegen zeigen eine Tendenz, größere Flächen zu benötigen, während Desk-Sharing nicht immer praktikabel ist. Zudem müssen Büroflächen in peripheren Gebieten, wie der City West, höhere Qualitätsstandards erfüllen, um attraktiv zu bleiben.

Wirtschaftliche Aspekte der Umwandlung von Büroflächen

Der St-Martin-Tower in einer 1B-Lage ist nahezu voll vermietet und bietet unterschiedliche Nutzungsarten an. Der Hotelbereich und das gewerbliche Wohnen, etwa in Form von Serviced Apartments, verzeichnen eine hohe Nachfrage. An anderer Stelle wird darauf hingewiesen, dass die Umwandlung von Büroflächen in Wohnraum derzeit als teuer und wirtschaftlich unattraktiv gilt. Eine Welle von Umwandlungen könnte erst dann relevant werden, wenn Bau- und Finanzierungskosten sinken. Ein erhebliches Problem stellen zudem viele ältere Bürogebäude dar, die den heutigen energetischen Anforderungen nicht entsprechen. Eine umfassende Modernisierung wird zwar erwartet, jedoch nicht kurzfristig, da Unternehmen abwarten.

Parallel zeigen sich in Deutschland erste erfolgreiche Umnutzungsprojekte, auch wenn die Umnutzungszahlen insgesamt gering bleiben. Die Gründe für den steigenden Büroleerstand sind vielfältig: Die Verlagerung hin zu Homeoffice und hybriden Arbeitsmodellen führt dazu, dass Unternehmen weniger Bürofläche benötigen oder diese ganz aufgeben, während hohe Mietpreise und wirtschaftliche Unsicherheiten die Situation weiter verschärfen.

Eigentümer stehen vor der Entscheidung, ob sie ihre Gebäude abreißen, verkaufen oder umnutzen sollen. Die Umnutzung von Bürogebäuden wird als potenzielle Lösung diskutiert, um den

dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. In Städten wie London und New York gibt es positive Beispiele für solche Umnutzungen. In Deutschland werden neben Frankfurt auch in Berlin und Düsseldorf Konzepte entwickelt, um Bürogebäude in Wohnungen, Studentenunterkünfte oder soziale Wohnprojekte umzuwandeln. Allerdings bestehen Herausforderungen, wie Baurechtsvorschriften und örtliche Gegebenheiten, wo Wohnen oft nicht erlaubt ist.

Die enge Zusammenarbeit zwischen Politik, Immobilienbesitzern und Investoren wird als Voraussetzung für eine erfolgreiche Umnutzung betrachtet. Vorteile der Umwandlung könnten nicht nur wirtschaftlicher, sondern auch ökologischer Natur sein, insbesondere im Hinblick auf die Schaffung neuen Wohnraums und die Bewältigung der Wohnraumkrise.

Details	
Vorfall	Regionales
Ursache	Veränderung der Arbeitsweise, Hohe Mietpreise, Betriebskosten und wirtschaftliche Unsicherheiten
Ort	Frankfurt, Deutschland
Quellen	• www.fr.de • immobilien.com

Besuchen Sie uns auf: n-ag.de