

## Im Blickfeld

### Frankfurts Büromieterscheuen oberste Etagen

Jahrelang war es so eine Sache mit dem Frankfurter Büromarkt. Überdurchschnittlich hohe Leerstände – der Markt stotterte. Das ist nun vorbei. Immobiliendienstleister präsentieren wieder erfreulichere Zahlen. Herrschte insbesondere in den vergangenen drei Jahren relative Flaute beim Flächenumsatz, findet die Mainmetropole mit einem Wert über 500 000 Quadratmetern zu alter Frische zurück. Nur noch 9,1 Prozent stehen leer. Die Messungen der Fachleute variieren allerdings etwas, da offensichtlich unterschiedliche Verfahren angewendet werden. Jedenfalls wurde der Zehnjahresschnitt deutlich getoppt. Trotz aller Euphorie gibt Christian Lanfer von JLL zu bedenken, dass die Branche vom Höchstwert des Jahres 2003 mit etwa 1 800 Quadratmetern immer noch weit entfernt sei. Grund: Die Flächen würden beispielsweise durch moderne Bürokonzepte immer effizienter genutzt. Auch interessant: „Die obersten Etagen werden immer seltener vermietet.“ Die Unternehmen wollen offenbar nicht mehr so hoch hinaus wie früher. Die Frage ist nur, ob aus Bescheidenheit oder aus Kostengründen – oder beides.

Wermutstropfen: Die zunehmende Büronachfrage lässt die Zahl der Umwandlungen in Wohnräume abnehmen. Das vergrößert damit sozusagen ungewollt den gravierenden Mangel an Wohnraum. Spürbar sank auch die Zahl der Umwandlungen in Flüchtlingsunterkünfte, nach Angaben von BNP Paribas Real Estate von 89 591 Quadratmetern im Jahr 2015 auf nur noch 25 267 Quadratmeter im vergangenen Jahr. Trotz der höheren Büronachfrage gehen die Mieten nicht durch die Decke. 2016 liegen sie bei 19,24 Euro. Im Vorjahr waren es 18,76 Euro. „Frankfurt ist immer noch ein Büromietermarkt – etwa ab sieben Prozent Leerstand wendet sich das Blatt“, erklärt Marcus Lütgering von JLL. Das könnte in einem Jahr bis eineinhalb Jahren so weit sein. Bei den Branchen derweil nichts Neues: Banken und Beratungsgesellschaften dominieren. Einen Ausschlag nach oben gab es in der Transport- und Verkehrsbranche mit 76 910 Quadratmetern. Das ist aber auf eine großflächige Anmietung der DB Netz AG in der Adam-Riese-Straße mit insgesamt über 52 000

Quadratmetern zurückzuführen. Wo Lütgering aber noch viel Luft nach oben sieht, ist die Ansiedlung von Fintechs in der Mainmetropole. Denn ohne die drei teuersten Teilmärkte schlägt sich Frankfurt sehr gut. Sowohl bei der Medianmiete (Berlin: 13 Euro, Frankfurt: 12 Euro) als auch bei der gewichteten Durchschnittsmiete (Berlin: 14,31 Euro, Frankfurt: 13,65 Euro) gibt es gesunde Voraussetzungen. Und insbesondere im Ostend, in der City und im Bahnhofsviertel sind noch insgesamt 180 000 Quadratmeter Fläche frei. Da stellt sich für die Immobilienberater 2017 die Frage, wie sie die oft konventionell und etabliert wirkende Stadt am Main für diese Unternehmen sexy machen wollen. Gutes Gelingen! dro

### Bronzemedaille für deutschen Investmentmarkt

Geldpolitik und politische Risiken waren zwei bestimmende Faktoren des vergangenen Jahres. Dennoch frohlockt Frank Pörschke von JLL, dass sich das „zumindest in unseren Breitengraden noch nie dagewesene Interesse an Immobilien mit hoher Wahrscheinlichkeit fortsetzen“ werde. Lang sah es nicht so aus, dass das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt 2016 die 50-Milliarden-Euro-Marke knacken könnte. Doch ein außergewöhnlich starker Schlusspurt mit vielen großvolumigen Einzel- und Portfolio-transaktionen sorgte für einen dynamischen Jahresabschluss. Aber nicht dynamisch genug, um neue Rekordhöhen zu erklimmen. Vier Prozent Rückgang im Vergleich zu 2015. Aber nach 2007 und eben dem vorletzten Jahr reiht sich das Transaktionsvolumen von 52,9 Milliarden Euro auf Platz 3 in der Langzeitstatistik ein. Wegen des insgesamt knappen Marktes ist das ein recht passables Ergebnis.

In der Verteilung des Transaktionsvolumens zwischen Einzel- und Portfolioabschlüssen hat sich 2016 im Vergleich zu 2015 nichts geändert. Einzeltransaktionen dominieren nach wie vor mit 65 Prozent. Dafür waren im vergangenen Jahr vier der fünf Transaktionen Portfolios mit Kaufpreisen von jeweils über 750 Millionen Euro. Der Frankfurter Commerzbank-Tower wurde an einen geschlossenen Fonds und an ein Konsor-

tium rund um Samsung verkauft. Allein das Konsortium legte 650 Millionen Euro auf den Tisch. Aber: Die Bedeutung großvolumiger Transaktionen hat insgesamt abgenommen. Die 103 Deals jenseits der 100-Millionen-Euro-Grenze summierten sich insgesamt auf über 25 Milliarden Euro. Das ist zwar noch fast die Hälfte des genannten Volumens, aber gegenüber 2015 leicht rückläufig.

Das aktuelle Trendbarometer von EY Real Estate zeigt aber auch eine gewisse Skepsis der Immobilieninvestoren in den Transaktionsmarkt des Jahres 2017: 69 Prozent halten eine Blasenbildung auf den Big-7-Standorten für möglich. Darüber hinaus erwarten 61 Prozent ein weiterhin sinkendes Transaktionsvolumen. Beim ersten Hinsehen scheint der Optimismus der Branche etwas ausgebremst – aber weit gefehlt: Nahezu alle Befragten, 96 Prozent, sehen Deutschland als guten oder sehr guten Immobilienstandort. Das sind sogar ein Prozent mehr als noch im Jahr zuvor. Trotz knappem Angebot also noch vollstes Vertrauen. Neun von zehn Befragten sehen die Projektentwickler als die Gewinner der Marktsituation. Ebenfalls 90 Prozent rechnen damit, dass Investoren zukünftig stärker versuchen, sich über Forward Deals frühzeitig Objekte zu sichern. Das zeigt klar: Die Risikobereitschaft nimmt zu. Und „nichttraditionelle“ Assetklassen wie Parkhäuser, Pflegeheime, Studentenwohnheime und Mikro-Appartments stehen zunehmend auf dem Einkaufszettel der Investoren (88 Prozent). Man darf gespannt sein, wann hier die Nachfrage in ähnliche Höhen schnell und das Angebot massiv übersteigt.

Derweil gehen 98 Prozent von einer Fortsetzung der Niedrigzinsphase aus. So weit, so erwartbar. Was aber überrascht, ist die geringe Angst vor politischen Instabilitäten. Für knapp zwei Drittel (65 Prozent) führen sie zu keiner Verunsicherung. In Zeiten von Trump und Problemen in der EU ist diese Sorglosigkeit doch etwas verwunderlich. Paul von Drygalski von EY verweist zwar darauf, dass Donald Trump zu diesem Zeitpunkt noch nicht gewählt wurde. Dennoch scheint der Glaube in die Solidität der hiesigen Märkte ungebrochen. Auswirkungen der britischen Brexit-Abstimmung sieht noch niemand der Immobiliendienstleister. Es soll wohl – so hört

man – ein erstes Ausstrecken der Fühler von der Insel Richtung Festland geben. Mehr aber auch nicht. Man sollte bei diesem Faktor berücksichtigen, dass der EU-Ausstieg Großbritanniens noch nicht vom Londoner Unterhaus beschlossen wurde. Beobachter sollten diesen Faktor folglich auch für das laufende Jahr nicht überbewerten.

Was darüber hinaus angesichts der anhaltenden Problematik bemerkenswert ist: Nur noch 41 Prozent halten den Zuzug von Flüchtlingen für einen wesentlichen Aspekt auf dem Wohnungsmarkt. Ein Jahr zuvor waren es mit 83 Prozent noch doppelt so viele Branchenvertreter. Dabei ist der benötigte Wohnraum weiterhin enorm hoch. Eine Studie des Immobilienmaklers Aengevelt sieht einen kumulierten Bedarf von 2,4 Millionen bei EU- und Nicht-EU-Bürgern im Zeitraum 2015-2017. Es ist mitnichten so, dass derzeit auch nur annähernd so viel Wohnraum geschaffen wurde oder wird. Es sei denn, man sieht Sammelunterkünfte als dauerhafte Lösung an. Wenn aber die Kommunen nicht genügend Wohnraum ausweisen, ist das natürlich aber nicht die Schuld der Immobilienunternehmen. Diese gehen so oder so mit deutlicher Mehrheit von weiteren Preissteigerungen in 1-a-Lagen (80 Prozent) und 1-b-Lagen (81 Prozent) bei Wohnimmobilien aus. dro

## Bundesbanker auf Wanderschaft

Ab 2019 soll es losgehen. Das Hauptgebäude der Bundesbank in Frankfurt am Main wird grundsaniert. Der von 1967 bis 1972 errichtete schadstoffverseuchte Betonklotz soll bis auf die Träger abgerissen und in modernem Gewand neu entstehen. Allerdings nannte der zuständige Bundesbank-Vorstand Johannes Beermann zum jetzigen Zeitpunkt noch keine ausufernden Details zu Aussehen und Gestaltung. Möglicherweise kommt aber noch ein weiterer 180 Meter hoher Wolkenkratzer zusätzlich zum Hauptgebäude hinzu. Das werde derzeit geprüft. In jenem Gebäude sollen diejenigen Bundesbank-Mitarbeiter, die derzeit über die komplette Stadt verteilt arbeiten, auch noch auf dem Gelände Platz finden. Die derzeit im Ortsteil Dornbusch arbeitenden etwa 2 200 Mitarbeiter müssen bis zur Fertigstellung 2027 in Ausweich-

büros. Insgesamt ergibt das einen Büroflächenbedarf von etwa 35 000 Quadratmeter. „Das ist die größte Büroverlagerung in Frankfurt seit dem Zweiten Weltkrieg“, so Beermann.

Und es ist eine Chance für Büroflächenanbieter. „Die Situation auf dem Markt ist gut – das Angebot ist da“, sagt Beermann. Gut neun Prozent Leerstand herrscht derzeit noch statistisch in der Mainmetropole. Interessant wäre es, wenn sich mit Unterstützung durch die Mitarbeiterverlagerung für immerhin acht Jahre der derzeit noch vorherrschende Mietermarkt in einen Vermietermarkt drehen würde. Dies wäre ab einer Quote von etwa sieben Prozent der Fall. Es bleibt auch die Frage, ob sich Büroanbieter bereits jetzt auf einen Vertrag einlassen, der erst ab 2019 läuft. Sie müssten sich bei Abschluss sicher sein, dass sie den Platz nicht bereits vorher vermieten können. In A-Lagen im Westend und in Hauptbahnhofsnähe dürften bis zu diesem Zeitpunkt noch viele Büros vermietet werden. Es sieht nicht danach aus, als könnten alle Mitarbeiter an einem Platz vereint werden – außer in Eschborn. Dort gibt es noch ein deutlich höheres Büroangebot. Offiziell heißt es jedoch im „Gesetz über die Deutsche Bundesbank“, dass der Sitz der Einrichtung Frankfurt am Main sei. Ob sich das mit einer Unterbringung in dem Nachbarort vereinbaren lässt, ist bislang unklar.

Und im Jahr 2027? Dann ziehen – würde denn neben das fertig sanierte das neue Hochhaus gebaut – 3 900 Mitarbeiter zurück auf das Gelände. Danach dürften die Büromieten am Main zeitweise absacken. Es ist noch lange hin, aber der Gedanke liegt nicht fern. Aber wer weiß schon, an welcher Stelle sich zu diesem Zeitpunkt der Immobilienzyklus befindet? Was man aber weiß, ist, dass die Goldreserven im Keller am Dornbusch bleiben. Für das teure Gut suchen die Bundesbanker also keine vorübergehende Lagerstätte. dro

## Miet-Bilanzierungspflicht noch nicht auf dem Schirm

Eine EY-Umfrage bringt es ans Licht. Die Immobilienbranche hat die künftige Bilanzierungspflicht für Mietverträge nicht auf dem Schirm – das sagen 92 Prozent. Sie wird ab 2019 für börsen-

notierte Unternehmen gelten, die den internationalen Rechnungslegungsvorschriften (IFRS) unterliegen. Diese Pflicht bedeutet eine Verlängerung der Bilanz. Auf der Aktivseite findet eine Erhöhung der Sachanlagen respektive Nutzungsrechte statt, während auf der Passivseite die Verbindlichkeiten um den gleichen Betrag steigen. Das Verhältnis der Verbindlichkeiten zum Eigenkapital wird stark beeinflusst. Das führt dazu, dass ein Unternehmen bilanziell umso schlechter dasteht, je langfristiger es seine Verträge abgeschlossen hat. Denn die Gesamtlänge des Mietvertrages muss bilanziert werden.

Folge: Die Unternehmen könnten in Zukunft kürzere Mietvertragslaufzeiten vereinbaren oder vermehrt selbst bauen. Das bringt neue Probleme mit sich: „Angesichts der kürzeren Verträge ist eine Risikoprämie, die sich als Kompensation in Form von höheren Mietkosten zeigt, unausweichlich“, sagt Dr. Karim Rochdi von dem Berliner Immobilienberatungsunternehmen Beos AG. Bisher seien viele Unternehmen froh über die Stabilität gewesen, die ihnen langfristige Mietverträge böten. Um negative Auswirkungen auf die Bilanz zu vermeiden, könnten sie diese langfristige Planung opfern, um mögliche Vor- und Nachteile kurzfristiger Mietverträge neu zu bewerten. „Flexible Flächen sowie eine breite Diversifikation der Mieter streuen das Risiko und sorgen für eine dauerhafte Auslastung der Immobilien.“ Dadurch würden Single-Tenant-Objekte deutlich unattraktiver.

Derweil freuen sich die Softwareunternehmen auf das große Geschäft mit der Bereitstellung von neuer Bilanzierungssoftware. So hat beispielsweise IBM einen großen Leitfaden herausgebracht. Dort wird über mögliche Vorteile geschwärmt: Die Neuregelungen könnten ein „Impuls für grundlegende Änderungen“ sein und dabei helfen, „von einem kurzfristigen operativen Management auf ein langfristiges Finanzmanagement umzustellen.“

Ob die Änderungen den betroffenen Unternehmen einen Flexibilisierungsschub ermöglichen oder nur einen zusätzlichen Kostenblock bedeuten werden, ist derzeit noch schwer zu sagen. Auf die Agenda bringen sollten die Firmen es aber zeitnah. Bis 2019 sind es keine zwei Jahre mehr. Je eher man sich damit befasst, desto nachhaltiger können die Lösungen aussehen. dro