

Diskretes Coworking in Luxuslage

Der Büromarkt in Frankfurt bekommt Zuwachs. Neben dem Nobelhotel nahe der Alten Oper soll es aber ruhiger zugehen als bei der Konkurrenz.

Von Falk Heunemann
und Petra Kirchhoff

FRANKFURT. „Mitten ins Herz“ wirbt das Berliner Unternehmen Satellite Office auf seiner Homepage, doch „Auf die Ohren“ wäre wohl ebenso passend. „Silent Dialog“, „Pure Silent Line“ – das sind die Schlagwörter, mit denen Anita Gödiker, Gründerin von Satellite Office, ihre neuen, teils schallgeschützten Coworking-Räume in Frankfurt bewirbt.

Die neue Dependance mit 2600 Quadratmetern und 129 Arbeitsplätzen eröffnet zwar erst im November, doch bereits jetzt können Interessenten Einzel- und Teambüros mit der feinen Geschäftsadresse „Opernplatz 14“ nahe der Alten Oper buchen. Sie passt zum Portfolio des Büroplatz-Vermieters, dessen Räume in Premiulagen unter anderem in der Königsallee in Düsseldorf, Am Neuen Wall in Hamburg und in der Bahnhofstraße in Zürich zu finden sind.

Das Unternehmen kommt auf einen jungen, aber gut gefüllten Markt. Fast zwei Dutzend Coworking-Anbieter ballen sich in der Frankfurter Innenstadt zwischen Hauptbahnhof und Konstablerwache. Nur wenige Schritte von der Alten Oper entfernt haben Großanbieter wie Wework, Mindspace, Spaces und Work Republic Gemeinschaftsbüros eröffnet, die teilweise über mehrere Etagen gehen. Cappuccino-Maschinen, Designersessel, Biobrause und Yoga gibt es inklusive. 50 000 Quadratmeter wurden allein im vergangenen Jahr für Coworking in der Stadt angemietet. Die Nutzer sind nicht nur Start-ups, sondern zunehmend Unternehmen, die ihren Mitarbeitern einmal ein anderes, großstädtisches Arbeitsumfeld bieten wollen.

„Flexibilität und Mobilität ohne Langzeit-Mietvertrag sind wesentliche Entscheidungsparameter von heute“, sagt Gödiker. Sie gründete Satellite Office bereits vor mehr als 22 Jahren am Checkpoint Charlie in Berlin. Als Zielgruppe nennt sie Unternehmer, die „in bester Lage, guter Gesellschaft und hochwertiger Umgebung konzentriert und produktiv arbeiten wollen“. Die Konkurrenz mit den teils milliardenschweren Anbietern scheut sie nicht. „Ich glaube, der Zenit des klassischen Co-



Feine Adresse: Satellite Office zieht in den Hotelkomplex am Opernplatz ein.

Foto Marina Pepaj

workings ist überschritten.“ Das ursprüngliche Konzept, Büros und Schreibtische zu teilen, auch um miteinander ins Gespräch zu kommen, sei weniger gefragt. Ihre Kunden wünschten sich Diskretion und Stille, sagt Gödiker. „Die Frage nach einem ruhigen Platz zum Arbeiten hören wir immer und immer mehr.“

In Frankfurt wird nun erstmals das Konzept „Pure Silent Line“ umgesetzt. Ruhiger und privater soll es hier zugehen. Statt Großraumbüro mit Kickertisch und Kaffeefahrer sollen kleinere Büros entstehen mit abgeschirmten Schreibtischen und spezieller Einrichtung, die zum Teil schallgeschützt ist. „Akustik und eine ruhige, puristische Optik spielen eine zentrale Rolle.“ Ganz ohne Kaffeemaschine geht es auch bei Satellite Office nicht. Das Kontakte-Knüpfen, Vernetzen und Ideen-Spinnen mit anderen Unternehmern ist in der Branche das wohl wichtigste Verkaufsargument. Dafür werde es „Events mit teils sehr hochkarätigen Menschen aus Politik und Wirtschaft“ geben, wirbt Gödiker.

Die Lage direkt gegenüber der Alten Oper könnte exklusiver kaum sein. Satellite bezieht die oberen drei Etagen mit Zugang zu Terrassen, von wo aus die Mieter auf Frankfurt herab- oder zur Skyline hochblicken können. In der Umgebung lie-

gen angesagte Restaurants und Bars, die Freßgass findet sich vor der Tür, ebenso die Luxus-Shoppingmeile Goethestraße.

Eine Mitgliedschaft, wie Coworking-Anbieter die Nutzerverträge gern nennen, soll es bei Satellite in Frankfurt von 129 Euro an im Monat geben. So viel kostet die repräsentative Geschäftsadresse inklusive Internet, die Einladung zu Veranstaltungen und der Zugang zur Lounge. Wer zusätzlich ein kleines Büro möchte, muss laut Gödiker mit mindestens 990 Euro rechnen. Telefonservice, Snacks und Kaffee sind enthalten.

Damit ist Satellite Office teurer als etwa Marktführer Wework, bei dem ein abschließbares Büro an der Neuen Rothofstraße schon für 560 Euro zu bekommen ist. Beim etwas edler eingerichteten Mindspace im Eurotheum an der Neuen Mainzer Straße werden für ein kleines Zimmer mit höchstens drei Arbeitsplätzen 1360 Euro monatlich verlangt. Das ist auf den Quadratmeter gerechnet zwar ein Vielfaches der üblichen Büromieten, die in der City zwischen 13 und 30 Euro je Quadratmeter liegen, wie es in einem Marktbericht von Jones Lang LaSalle heißt. Aber dafür sind die Coworking-Büros bereits mit den wichtigsten Möbeln eingerichtet, das Internet funktioniert, und Plätze können innerhalb weniger Wo-

chen angemietet wie auch gekündigt werden.

Mit dem neuen Mieter füllt sich der Hotel- und Bürokomplex zwischen Alte Oper und Hochstraße, der im Oktober 2016 eröffnet wurde. Das Fünf-Sterne-Hotel Sofitel belegt mit rund 14 300 Quadratmetern rund zwei Drittel der Fläche. Knapp 7400 Quadratmeter sind für Büros vorgesehen, 2800 im Erdgeschoss für Handel und Gastronomie. Ursprünglich sollte an der Stelle eine Klinik einziehen, doch aus den Plänen wurde nichts. Nach Angaben des Gebäude- und Vermögensverwalters Clarus sind mit Satellite 75 Prozent des Angebots an Bürofläche vermietet. Im Erdgeschoss sind mit dem Steakhaus Miller & Carter, das im Juli eröffnet hat, erst gut ein Drittel der für Handel und Gastronomie vorgesehenen Fläche vergeben. Die Nachfrage sei sehr groß, heißt es auf Anfrage. Mieter müssten jedoch in das Gesamtkonzept passen und mit Nachbarn wie dem Hotel Sofitel harmonisieren. Man sei mit einer „ausgewählten Anzahl an Interessenten in engen Verhandlungen“, Händlern wie Gastronomen.

Eigentümer der Immobilie, zu der auch Wohnungen und ein Fitnessstudio gehören, ist seit 2010 die Opernplatz GmbH, an der unter anderen der Münchner Projektentwickler Cells Bauwelt beteiligt ist.