

immobilien wirtschaft

IMPULSE FÜR INSIDER

Region- Report

OSTEND, GALLUS & CO.

Quartiere verändern ihr Gesicht

VERTIKALES WACHSTUM Renaissance
und Imagewandel der Hochhäuser

BÜROINVESTMENTS Megadeals
machen die Mainmetropole bekannt

ZENTRUM DER VIELFALT

Frankfurt

am Main



Kronan 10+11 Malmö

Typ: Bürogebäude
Größe: 17.000 m²
Arranger • Lender • Agent



Galeria Słoneczna Radom

Typ: Einkaufszentrum
Größe: 42.500 m²
Arranger • Sole Lender



Cristalia Paris

Typ: Bürogebäude
Größe: 21.700 m²
Arranger • Sole Lender



Gothaer Zentrale Köln

Typ: Bürogebäude
Größe: 100.000 m²
Arranger • Sole Lender



Odin Portfolio Deutschland

Typ: gemischt genutzte Immobilien
Größe: 178.000 m²
Arranger • Sole Lender • Hedging Provider



Europa wächst.

Mit unseren Finanzierungskonzepten.

Immobiliengeschäft. Wir sind Ihre Experten für optimale und maßgeschneiderte Finanzierungen auf nationalen und internationalen Märkten. Durch individuell auf Sie abgestimmte Lösungen, eine schlanke Unternehmensorganisation und kurze Entscheidungswege sind wir auch langfristig der zuverlässige Partner für Ihre Projekte. www.helaba.de

Besuchen Sie uns
auf der EXPO REAL
Stand C1.432

Helaba |

Banking auf dem Boden der Tatsachen.



„Mit Konversion und Revitalisierung gelang auch dem Gallusviertel ein positives Image. Das Gebiet um den Bahnhof hat sich inzwischen als ein Ort urbaner Vielfalt etabliert.“

Laura Henkel,

Redakteurin „Immobilienwirtschaft“

Editorial

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

Frankfurt macht von sich reden mit seiner Stadtentwicklung. An erster Stelle steht das Europaviertel, das zurzeit größte europäische Bauentwicklungsgebiet in Citylage. Entlang des Mainufers vollzieht sich der Wandel am deutlichsten. Der Westhafen gilt mittlerweile als eines der Vorzeigeprojekte. Mit Konversion und Revitalisierung gelang auch dem sich anschließenden Gallusviertel ein positives Image (S. 12-13). Das Gebiet um den Bahnhof hat sich inzwischen als ein Ort urbaner Vielfalt etabliert. Und im Ostend ist mit dem Neubau der EZB ein angesagtes Quartier für Büro-, Wohn- und Kreativnutzungen entstanden. Nicht nur dort steigen die Grundstückswerte, positive Effekte gibt es auch für Projektentwicklungen im Umkreis. Eine Aufwertung wird sogar bis hin zum Kaiserlei in Offenbach erwartet (S. 22-23).

An der „grenzenlosen“ Stadtentwicklung zwischen Frankfurt und Offenbach wird ohnehin gearbeitet. Die beiden Städte feilen gerade an Ansätzen zur Stärkung des Regionalgedankens (S. 6-7). Das Kaiserlei-Areal sieht Frankfurts Bürgermeister Cunitz als ein geeignetes Gebiet, um einen gemeinsamen Schwerpunkt für die Kreativwirtschaft zu entwickeln. Die Flächenknappheit auf dem Wohnungsmarkt befeuert die Diskussion über stärkere Kooperationen in der gesamten Rhein-Main-Region. Die Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt erklärt auch das – noch vor wenigen Jahren unvorstellbare – Comeback der Wohnhochhäuser (S. 24).

Nicht nur das vertikale Wachstum im Wohnungsbereich gewinnt an Dynamik, sondern auch Büroflächen im Premiumsegment werden fleißig gebaut. Der Vermietungsmarkt brummt. Um den Büroraum für morgen zu sichern, sind multifunktionale Büros gefragt, die genauso attraktiv für Banken wie für Start-ups oder Kreative sind. Auch hier ist Frankfurts Zukunft die Vielfalt (S. 20-21).

Ihre

Laura Henkel



14

QUARTIERSENTWICKLUNG

In unmittelbarer Nähe zum Flughafen entsteht das Quartier Gateway Gardens. Die dort geplanten Gebäude sehen nicht nur spacig aus, sondern sind auch aus ökologischer Sicht Vorreiter.

IMPRESSUM**Abonnenten-Service und Vertrieb**

Service-Center Freiburg
Tel. 0800 7234-253
Fax 0800 5050-446
E-Mail: zeitschriften@haufe.de

Redaktion

Dirk Labusch (verantw. Chefredakteur),
Laura Henkel, Jörg Seifert (Chef vom
Dienst), Michaela Burgdorf (Fotos)

Journalisten im Heft

Gabriele Bobka

Anzeigen

Anzeigenpreisliste (01.01.2013)
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Niederlassung Würzburg
Unternehmensbereich Media Sales
Im Kreuz 9, 97076 Würzburg

Anzeigen

Klaus Sturm, Tel. 0931 2791-733
klaus.sturm@haufe.de

Verlagsvertretung

Jörg Walter
Tel. 0931 359515-66
info@wanema.de

Anzeigendisposition

Monika Thüncher
Tel. 0931 2791-464
Fax 0931 2791-477
anzeigen@immobilienwirtschaft.de

Grafik/Layout

Hanjo Tews

Titelbild

ECB - Robert Metsch

Druck

Konradin Druck GmbH,
70771 Leinfelden-Echterdingen

Verlag

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg
Geschäftsführung: Isabel Blank,
Markus Dränert, Jörg Frey, Ran-
dolf Jessl, Matthias Mühe, Markus
Reithwiesner, Joachim Rotzinger, Dr.
Carsten Thies

Bildnachweis

Soweit nicht anders vermerkt,
wurden die verwendeten Bilder
von den jeweiligen Unternehmen oder
der Autorin zur Verfügung gestellt.

Inhalt

Die Metropolregion

Neue Herausforderungen: Die Rolle von
Frankfurt in der Region FrankfurtRheinMain **06**

Wirtschaftskraft und Klimaschutz

Frankfurt zeigt, dass sich Ökonomie und
Ökologie nicht widersprechen müssen **08**

Global Business Village

Interview mit Gateway-Gardens-Geschäfts-
führerin Dr. Kerstin Henning zum neuen
Quartier in der Airport City **11**

Neuer Glanz in alten Vierteln

Stadtentwicklung: Viele Quartiere in
Frankfurt verändern ihre Gesichter und
präsentieren sich neu **12**

Branding der Region

Annegret Reinhardt-Lehmann zu den Heraus-
forderungen der Markenbildung im globalen
Wettbewerb **16**

Boom im Hotelmarkt

Frankfurt ist Verkehrsknotenpunkt, Messe-
standort und Bankensitz – und deshalb das
Ziel vieler in- und ausländischer Gäste **17**

Appetit auf mehr?

Interview mit Anni Hönicke von der
DekaBank über große Kreditvolumen und
die neue Risikofreudigkeit der Investoren **18**

Premiumflächen in Toplagen

In Frankfurt entsteht ein exklusiver Büroturm
nach dem nächsten. Gibt es dafür überhaupt
noch genügend Nachfrage? **20**

Das Einfallstor zum Markt

Wenn Ausländer in Büroimmobilien investieren
wollen, tun sie das häufig in Frankfurt **22**

Vertikales Wohnen

Wohnen im Hochhaus: Das erinnerte bislang
an Problemviertel. Durch neue Projektent-
wicklungen wandelt sich das Bild **24**

Gemäuer mit Geschichte

Durch Umnutzung von Gebäuden oder
Konversion von Industriebrachen entstehen
Wohnorte mit ganz besonderem Flair **26**

Die Nachfrage steigt und steigt

Interview mit Sebastian Grimm von JLL
zur Lage auf dem Wohnungsmarkt: Droht
in Frankfurt eine Preisblase? **29**

Noch Luft nach oben

Beim Logistikmarkt scheitert weiteres Wachstum an geeigneten Grundstücken **30**

Ab zur Schönheitskur

Der Frankfurter Einzelhandel soll durch ein Innenstadtkonzept attraktiver werden **32**

Expo Real 2015

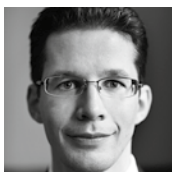
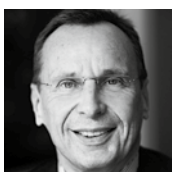
Die Aussteller am Gemeinschaftsstand Frankfurt/Rhein-Main auf einen Blick **33**

Stadtgeflüster

Tierisch: Seit genau 100 Jahren gehört der Frankfurter Zoo der Stadt **34**

**IMAGEWANDEL**

Durch neue Konzepte und exklusive Details wandeln sich Hochhäuser derzeit von Problemimmobilien zu gesuchten Wohngebäuden. Das „Praedium“ entsteht mitten im Europaviertel.

24

B Ö G N E R H E N S E L & P A R T N E R

**DIE UNTERNEHMERANWÄLTE**

**persönlich.
strategisch.
effizient.**

bhp - Bögner Hensel & Partner ist anwaltlicher und notarieller Unternehmensberater im Bereich Recht und Steuern für mittelständische Unternehmen sowie die Immobilienwirtschaft.

D-60487 Frankfurt am Main | Zeppelinallee 47

Telefon +49 (0)69 79405-0 | Telefax +49 (0)69 79405-110

www.bhp-anwaelte.de

FrankfurtRheinMain – Wunsch oder Notwendigkeit?

Im internationalen Wettbewerb richtet sich die Aufmerksamkeit von Investoren und Unternehmen zunehmend auf Regionen als attraktive Stadt-Konglomerate. Kooperation versus Partikularinteressen lautet daher die Herausforderung der Region.

Die Metropolregion FrankfurtRheinMain umfasst Teile von drei Bundesländern, 7 kreisfreie Städte, 18 Landkreise und 468 Städte und Gemeinden. 365.000 Unternehmen erwirtschaften in der Region ein jährliches Bruttoinlandsprodukt von gut 200 Milliarden Euro und beschäftigen 2,9 Millionen Menschen. Die Region ist als Verkehrs- und Datendrehscheibe, Messe- und Finanzplatz sowie Wissenschafts- und Dienstleistungsstandort international bekannt. Die Bevölkerung der Metropolregion wuchs im Zeitraum 2000 bis 2014 um 2,1 Prozent auf 5,6 Millionen Menschen. Diese leben auf einer Fläche von 14.755 Quadratkilometern. Im Vergleich zu Tokio mit einer Bevölkerungsdichte von 14.814 Einwohnern pro Quadratkilometer verfügt die Region FrankfurtRheinMain mit 378 Einwohnern pro Quadratkilometer über geradezu paradiesische Flächenverhältnisse. Einem Wachstum auf der Fläche für mehr Wohnraum und Gewerbe stehen dennoch Einschränkungen entgegen: gesetzliche Vorgaben, Naturschutz, die Ablehnung der Bevölkerung gegenüber hoher Verdichtung, die Konkurrenz der Nutzungen und nicht zuletzt die polyzentrische Struktur der Region.

Die besondere Stärke der Metropolregion ist die Vielfalt ihrer Städte und Gemeinden. Neben der Kernstadt Frankfurt gibt es viele kleinere Zentren mit reizvollen Besonderheiten. Gleichzeitig stellt diese polyzentrische Struktur die Region vor Probleme. Zum einen entwickelt sich die Bindung und Identifikation der sehr mo-

bilen Bevölkerung nur langsam und zum anderen stehen die Partikularinteressen der einzelnen Kommunen häufig dem Handeln als Region entgegen. Ein erfolgreiches Gemeinschaftsprojekt ist die 2005 neu gegründete Wirtschaftsförderung Region FrankfurtRheinMain. Diese kümmert sich um die einheitliche Vermarktung und Präsentation der Region.

NEUSTART FÜR DIE REGION Der internationale Wettbewerb der Regionen um Unternehmen, Investoren und Einwohner und der Druck, das stetige Wachstum innovativ und zukunftsfähig zu gestalten, stärken inzwischen den Regionalgedanken und führen zu neuen Initiativen. „Eine starke, neu strukturierte Metropolregion, die sich an den realen Wirtschafts-, Pendler-, Freizeit- und Kulturbeziehungen orientiert, wird die Lebensbedingungen der Menschen entscheidend verbessern“, bekräftigt Frankfurts Oberbürgermeister Peter Feldmann die Notwendigkeit einer verstärkten Kooperation. Mitte März brachte die schwarz-grüne Regierungskoalition im Hessischen Landtag einen Antrag zur Weiterentwicklung der Metropolregion FrankfurtRheinMain ein. Mitte April wurde eine Erklärung zur Zukunft der Metropolregion FrankfurtRheinMain verabschiedet, die mittlerweile 400 Vertreter aus Politik, Wirtschaft, Kultur und Wissenschaft unterzeichnet haben. „Wir übernehmen gemeinsam Verantwortung dafür, die regionale Zusammenarbeit in Zukunftsfeldern wie Wohnen, Arbeit und Infrastruktur zu fördern“, so die Kernaussage.

Ziel ist die Schaffung der notwendigen Rahmenbedingungen, damit die Trägerorganisationen und Netzwerke der Region ihre Leistungen erfolgreich bereitstellen können. Zudem sind die Landesregierungen von Bayern, Hessen und Rheinland-Pfalz eingeladen, sich aktiv in die weitere Entwicklung der Metropolregion einzubringen. Die IHK Frankfurt schlägt zur besseren Abstimmung der regionalen Flächenpotenziale und ihrer Nutzung einen integrierten „Masterplan Regionale Flächenentwicklung“ vor. Zur Stärkung des Regionalgedankens hat der Regionalverband zudem die Initiative einer Internationalen Bauausstellung wieder aufgegriffen. „Ich bin der Meinung, dass solch eine IBA eine identitätsstiftende Funktion haben und zu einer besseren und engeren Zusammenarbeit in der Metropolregion führen kann“, so Ludger Stüve, Direktor des Regionalverbands FrankfurtRheinMain. Für ihn steht dabei beispielsweise das Thema „Wohnungsnot“ ganz oben auf der Agenda. „Im Übrigen denkt auch die EU schon lange in Regionen und nicht in Bundesländern. Das spiegelt sich auch in ihrer Förderkulisse wider. Die Herausforderung wird die polyzentrische Struktur des Rhein-Main-Gebietes sein. Diese können wir aber meistern“, so Stüve. Aus dem Frankfurter Römer gibt es Unterstützung für die Idee, nachdem ein Anlauf im Jahr 2008 gescheitert war. In einem Panel mit dem Urban Land Institut (ULI), das Frankfurts Bürgermeister und Planungsdezernent Olaf Cunitz und Offenbachs Oberbürgermeister Horst Schneider intensiv begleitet haben, wurden Ansätze zur Stärkung des Regionalgedankens und zu gemeinsamen Stärken und Ressourcen der Städte Frankfurt und Offenbach entwickelt. Neben der Entwicklung des gemeinsamen Gewerbegebiets Kaiserlei sehen die Vorschläge eine gemeinsame Entwicklungsgesellschaft der beiden Städte, eine einheitliche Tarifzone im Rhein-Main-Verkehrsverbund (RMV), eine verlängerte Straßenbahnverbindung über die Frankfurter Stadtgrenze hinweg nach Offenbach und eine S-Bahn-Süd-Tangente vor. «

Gabriele Bobka

MEINUNGSBILD DER AKTEURE



Olaf Cunitz, Bürgermeister, Dezernent für Planen und Bauen der Stadt Frankfurt: „Langfristig können wir die Herausforderungen der Zukunft nur innerhalb der Region bewältigen. Dazu braucht es mehr gemeinsame Ziele, ein starkes gemeinsames Problembewusstsein und eine weitgehendere politische Verbundenheit. Frankfurt und Offenbach können hier als Vorreiter fungieren. Die Zusammenarbeit wird allerdings nur klappen, wenn sich alle Akteure auf Augenhöhe begegnen und alte Vorbehalte hinter sich lassen. Vielleicht wäre das Kaiserlei-Areal ein geeignetes Gebiet, um einen gemeinsamen Schwerpunkt für die Kreativwirtschaft zu entwickeln.“



Horst Schneider, Oberbürgermeister der Stadt Offenbach: „Die Region FrankfurtRheinMain ist mit ihrer polyzentrischen Struktur einzigartig. Wenn diese Stärke in Zukunft richtig ins Spiel gebracht wird, ist die Region fast unschlagbar. Und das müssen wir zeigen. Offenbach liegt mitten in der Region und profitiert wie alle anderen von der bereits existierenden Kooperation. Es ist aber noch Luft nach oben. Wir müssen alle gemeinsam Gas geben, um unsere Potenziale optimal zu nutzen. Abgestimmte Strategien müssen die Entwicklung als Wirtschafts- und Wohnstandort forcieren. Außer dem Regionalverband gibt es keine Institution, die die Macht hätte, diese voranzutreiben. Man darf nicht davon ausgehen, dass die 320.000 Einpendler nach Frankfurt alle einmal in Frankfurt wohnen werden. Von hoher Bedeutung ist daher die regionale Ausrichtung der Verkehrsinfrastruktur. Die Initialzündung für eine identitätsstiftende Funktion der Region könnte durch eine Internationale Bauausstellung entstehen.“



Stephan Haack, Rechtsanwalt und Notar, Haack Partnergesellschaft: „Beim Zusammenwachsen der Region gilt es, Leitplanken in den Köpfen der Menschen wegzureißen. Frankfurt und das Umland benötigen sich gegenseitig. Je größer die Entfernung ist, die zuziehende Menschen überwinden, desto weniger verstehen sie gedanklich dieses Auseinanderdifferieren der Region in einzelne Städte. Die äußeren Rahmenbedingungen müssen es zulassen, dass Grenzen fallen. Eine Chance bietet dabei das Kaiserlei-Areal, bei dem sich eine gemeinsame Entwicklung anbietet.“



Claus Kaminsky, Oberbürgermeister Hanau: „Regionale Netzwerke müssen gemeinsam mobil machen für die Herausforderungen der Zukunft. Die Region ist ein starkes Netzwerk. Die Brüder-Grimm-Stadt Hanau bietet einen idealen Katalysator, Gemeinsamkeiten herauszufinden und zu verstärken, denn die Märchen der Grimms vernetzen seit Jahrhunderten Generationen und Kulturen.“

Oliver Schwebel, Geschäftsführer der Wirtschaftsförderung Frankfurt und stellvertretender Geschäftsführer der FrankfurtRheinMain GmbH International Marketing: „Frankfurt leidet unter Flächenknappheit. Alleine im ersten Quartal 2015 schlugen zwölf Ansiedlungen fehl, da wir den Unternehmen die gewünschten Flächen nicht zur Verfügung stellen konnten. Die Debatten über stärkere Kooperationen von Offenbach, Frankfurt und der Region sind wichtig. Das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain ist eigentlich zu eng gefasst. Wenn wir in Frankfurt aufgrund der Flächenknappheit nicht in der Lage sind, Unternehmen anzusiedeln, können wir im Wettbewerb der Städte und Regionen nicht bestehen.“



Stefan Forster, Stefan Forster Architekten, Frankfurt: „Wasserlagen sind im Segment Wohnen besonders begehrt. Noch trennt der Main die beiden Städte Frankfurt und Offenbach, aber ähnlich wie in Berlin und Spandau könnte sich gerade an den Wasserlagen daraus ein gemeinsamer Stadtteil entwickeln. Attraktive Baugebiete befinden sich auch im Frankfurter Osthafen. Aber bei vielen geplanten Vorhaben erweisen sich Bürgerinitiativen, Grüngürtel oder Gemarkungsgrenzen als Hemmnisse.“



Professor Mathias Müller, Präsident der IHK Frankfurt: „Die Wertschöpfung in der Region FrankfurtRheinMain wird von uns allen generiert. Gut 20 Prozent der M-Dax-Unternehmen siedeln in der Metropolregion. Diese zeichnet sich durch eine hohe Internationalität aus, die ihr einerseits eine große Attraktivität verleiht, andererseits aber die Bindung der Menschen, die häufig nur einige Jahre in Frankfurt arbeiten, an die Stadt oder Region erschwert. Die Region ist die Stadt der Zukunft. Diese Stadt muss eine gründerfreundliche Kultur stärken und Menschen ermutigen, sich selbstständig zu machen und ihre Ideen in Innovationen umzusetzen. Die Region benötigt ein integriertes Konzept, das weiter greift als die bisherige Übereinkunft der regionalen Akteure in Einzelfragen.“



Peter Feldmann, Oberbürgermeister der Stadt Frankfurt: „Die Metropolregion FrankfurtRheinMain ist dynamischer und kooperativer denn je. Jetzt heißt es, in den nächsten Jahren den Metropolregion-Gedanken weiter auszufüllen und in vielen Kooperationen zu leben. Um im weltweiten Standortwettbewerb bestehen zu können und von internationalen Investoren wahrgenommen zu werden, muss FrankfurtRheinMain als Gesamtregion auftreten.“





Wirtschaftsstark und nachhaltig

Frankfurt übt als Finanzmetropole eine hohe Anziehungskraft aus. Bis 2040 soll die Bevölkerung auf 830.000 Menschen wachsen. Die Stadt ist zugleich Vorreiter beim Klimaschutz.

Frankfurt ist unter 50 weltweit untersuchten Städten die nachhaltigste Stadt in den Bereichen Umwelt und Wirtschaft. Die Stadt punktet im Sustainable Cities Index von Arcadis mit einem guten Abfallmanagement, geringer Luftverschmutzung und einer hohen Innovationskraft.

Die Bürgerschaft werde in die Stadtentwicklung einbezogen und Experimente gefördert, so die Studie. Wer die eigene Umwelt positiv beeinflussen könne, der finde am ehesten auch Lösungen für die globalen Herausforderungen. Die Green City Frankfurt kann sich bis zum Jahr 2050 vollständig mit erneuerbaren Energien versorgen und die klimaschädlichen CO₂-Emissionen gegenüber 1990 um mindestens 95 Prozent senken, bestätigt die aktuelle Machbarkeitsstudie des Fraunhofer-Instituts für Bauphysik (IBP). Auch ohne Erdöl, Kohle und Erdgas

verfügen Strom- und Wärmeversorgung über eine stabile Basis, die Industrie könne weiter prosperieren, und die Stadt bleibe mobil. Als eine der ersten deutschen Städte legt Frankfurt mit dem „Masterplan 100 Prozent Klimaschutz“ einen konkreten Fahrplan für die „Dekarbonisierung“ vor. Der Umstieg auf erneuerbare Energien werde auch positive wirtschaftliche Effekte für die Stadt und Region haben, so Umweltdezernentin Rosemarie Heilig. „Jedes Jahr fließen bisher noch rund 1,8 Milliarden Euro aus Frankfurt am Main in die Öl-, Gas- und Kohleförderländer ab. Diese Wertschöpfung wird künftig Firmen, Kommunen und Bürgern im Rhein-Main-Gebiet zugutekommen.“

FRANKFURTER IMMOBILIENMARKT BOOMT

Im ersten Halbjahr 2015 stieg nach Zahlen des städtischen Gutachterausschusses die Anzahl der Immobilienverkäufe um elf

Prozent auf 3.700, der Geldumsatz um 19 Prozent auf 2,6 Milliarden Euro. Nachdem Wohnbaugrundstücke seltener dem Markt zur Verfügung stehen, wird dem Nachfragegedruck unter anderem durch Wohnhochhäuser und die Umnutzung von gewerblichen oder untergenutzten Bauflächen Rechnung getragen. „Insbesondere durch den Abriss von gewerblichen Bestandsgebäuden, aber auch durch Begründungen von Erbbaurechten und die Schaffung beziehungsweise Änderung von Planungsrecht konnten dem Markt neue Wohnbauflächen zugeführt werden“, erläutert Bürgermeister Olaf Cunitz. Die Analyse des Gutachterausschusses zeigt, dass der Anteil der Verkäufe neuer Eigentumswohnungen mit einem Preis über 5.000 Euro pro Quadratmeter gegenüber dem Vorjahreszeitraum von 13 auf rund 23 Prozent stieg. Spitzenpreise von über 6.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche



Europaviertel: Der Bau des Europatunnels geht voran. Er wird aus drei Röhren bestehen und nach Fertigstellung Ende 2016 an die Stadt übergeben.



wurden im West-, Nord- und Ostend, im Europaviertel und in Sachsenhausen gezahlt. Die preiswertesten Eigentumswohnungen wurden in Oberrad und Fechenheim im Mittel mit 3.300 beziehungsweise 3.100 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche veräußert. Mit jeweils circa 150 Wohneinheiten wurden die meisten neuen Eigentumswohnungen im Europaviertel, in Sachsenhausen und im Gallus vermarktet. Im Nord-, West- und Ostend wechselten dagegen insgesamt nur 28 Neubauwohnungen den Eigentümer.

WOHNBAULAND-ENTWICKLUNGSPROGRAMM 2015 „Der Frankfurter Wohnungsmarkt ist noch immer von Engpässen geprägt“, stellt Martin Hunscher, Leiter des Frankfurter Stadtplanungsamtes, fest. Bedarf und Nachfrage nach Wohnraum bestünden in fast allen Marktsegmenten, insbesondere jedoch im preiswerten Segment. Neben der Sicherung des Wohnungsbestandes verfolge die Stadt daher das Ziel, ausreichend Wohnbauflächen bereitzustellen. Die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung gehe davon aus, dass Frankfurt bis zum Jahr 2040 auf rund 830.000 Einwohner anwachsen werde. Die Stadt stehe damit vor der Herausforderung,

die knappen Flächen zukunftsgerecht zu entwickeln. Das Wohnbauland-Entwicklungsprogramm (WEP) 2015 weist Flächen für 22.780 Wohneinheiten auf 44 möglichen Arealen aus. Die Potenziale von 3.180 Wohneinheiten, die unter dem Vorbehalt der Seveso-II-Problematik stehen, sind bei dieser Bilanz unberücksichtigt. Diese können errichtet werden, sobald die entsprechenden Voraussetzungen geschaffen worden sind. Darüber hinaus bestehen weitere Wohnbaupotenziale in Gebieten, die im WEP 2011 enthalten waren und nunmehr Baureife erreicht haben, in denen aber noch keine Bebauung stattgefunden hat. Diese Flächen bieten ein Potenzial von 2.310 Wohneinheiten. Hinzu kommen Restpotenziale von baureifen Flächen aus älteren Programmen mit etwa 2.000 Wohneinheiten. Daraus ergibt sich ein Gesamtpotenzial von 30.270 Wohneinheiten.

STADT WILL FLÄCHENDECKENDE MIETPREIS-BREMSE Das Land Hessen sieht Frankfurt als Stadt mit „angespanntem“ Wohnungsmarkt, allerdings nicht flächendeckend. Begründet wird die Selektion mit den Ergebnissen des vom Land beim Darmstädter Institut für Wohnen und Umwelt »

HAFEN OFFENBACH.

MEHR ALS EIN STARKER UNTERNEHMENSSTANDORT.

Immobilien
Stadtwerke Offenbach



GESTALTEN SIE MIT.

HO*
HAFEN
OFFENBACH
LEBEN
AM MAIN

in Auftrag gegebenen Gutachtens. Dieses stellt fest, dass in Frankfurt das Mietpreiswachstum in den vier Gemeindeteilen Berkersheim, Eckenheim, Harheim und Unterliederbach vom gesamtstädtischen Mittel relativ deutlich nach unten abweiche und unter dem Schwellenwert von 2,0 Prozent liege. In diesen Gebieten liege auch das Mietpreisniveau unter dem gesamtstädtischen Mittel. In Offenbach liege das Mietniveau zwar ebenfalls in vier Gemeindeteilen – Bieber, Innenstadt, Lauterborn und Rumpenheim – unter dem städtischen Mittelwert. Jedoch wiesen alle vier Gemeindeteile ein Mietpreiswachstum auf, das nur unwesentlich vom gesamtstädtischen Mittel abweiche, so das Gutachten. Die angekündigte Verordnung sei für die Stadt Frankfurt „eine

und auch das Bestellerprinzip dienen nur einem Sinn und Zweck: der Ablenkung der politischen Meinungsmacher von einer falschen oder ganz und gar fehlenden Wohnungspolitik. Die Politik sollte besser Anreize dafür schaffen, dass gerade in einer Stadt wie Frankfurt am Main der so dringend benötigte bezahlbare Wohnraum für junge Familien geschaffen werden kann“, kommentiert Rechtsanwalt Dr. Heiko Jäkel von der Kanzlei bhp Bögner Hensel & Partner die gesetzliche Regulierung des Wohnungsmarktes.

INFRASTRUKTUR WIRD AUSGEBAUT Frankfurt benötigt nicht nur mehr Wohnraum, sondern auch eine gut ausgebaute Infrastruktur. Am Hauptbahnhof entstehen ein neuer Fernbusbahnhof und ein neues

Immo ab Frühsommer 2016 die Errichtung eines Gebäudes auf einem Baufeld Ecke Mannheimer Straße und Karlsruher Straße. Bereits nach Fertigstellung der Tiefgarage des Gebäudes können dann voraussichtlich ab Frühjahr 2017 sechs weitere Fernbusbahnsteige in Betrieb genommen werden. Mit Fertigstellung des Gebäudes im Sommer 2018 wird auch der Fernbusbahnhof seinen Endausbau mit 14 überdachten Fernbusbahnsteigen sowie entsprechenden Aufenthaltsbereichen und Versorgungseinrichtungen erreichen. Im Europaviertel schreitet derweil der Bau des Europatunnels voran. Mit der Fertigstellung wird die Europa-Allee vollendet und die Stadtbahnlinie U5 kann bis ins Europaviertel verlängert werden.

FUSSBALL STATT GALOPPRENNEN Auf dem Areal der heutigen Galopprennbahn in Frankfurt-Niederrad wird der Deutsche Fußball-Bund (DFB) ein auf 89 Millionen Euro veranschlagtes Leistungszentrum bauen. Sieger des ausgelobten Realisierungswettbewerbs ist das Aachener Büro kadawittfeldarchitektur mit seiner Arbeit „Flügel über der Lichtung“. Neben Aus-, Fortbildungs- und Trainingsangeboten für die Leistungsträger des Fußballs werden in dem Komplex auch die Büros der DFB-Zentrale Platz finden. Zudem soll das nördliche Gebiet des Areals in einen Bürgerpark umgewandelt werden. Damit entsteht zusammen mit dem benachbarten Bannwald ein circa 18 Hektar großer Grün- und Erholungsraum. Anhänger des Pferdesports versuchten das Projekt mit einem Bürgerentscheid zu stoppen, erreichten aber nicht die nötige Quote von 25 Prozent der stimmberechtigten Frankfurter. „Ich bin sehr glücklich, dass mehr als 85 Prozent der stimmberechtigten Frankfurter nicht den Initiatoren des Bürgerentscheids gefolgt sind. Damit zeigt sich ganz deutlich, dass die sehr große Mehrheit des Magistrats und der Stadtverordnetenversammlung für den Bürgerpark und für die Ansiedlung der DFB-Akademie durch eine ebenfalls große Mehrheit der Bürgerschaft getragen wird“, so Bürgermeister Olaf Cunitz. 



Neue DFB-Zentrale in Niederrad: Der Bau des 89-Millionen-Euro-Projekts ist umstritten.

böse Überraschung, mit der wir nicht gerechnet haben, denn wir brauchen die Mietpreisbremse für unsere ganze Stadt“, so Frankfurts Oberbürgermeister Peter Feldmann. Bezogen auf das verfügbare Einkommen sei Frankfurt für Mieter leider zu einer der teuersten Städte der Bundesrepublik geworden, „darum habe ich kein Verständnis dafür, Stadtteile gegeneinander auszuspielen und in bestimmten Lagen die Mietpreisbremse einzuführen, aber in anderen nicht. Würden wir so vorgehen, dann setzten wir einen Verdrängungswettbewerb in Gang, der in heute noch bezahlbaren Stadtteilen und Lagen die Mieten zusätzlich nach oben treibt, anstatt zu dämpfen.“ „Die Mietpreisbremse

Parkhaus mit Fahrradstation, und im Europaviertel wird bis Ende 2016 der Tunnel unter dem Europagarten fertiggestellt. In der ersten Phase errichtet CA Immo als Bauherr und Investor bis Frühjahr 2016 ein temporäres Parkhaus, in dem die rund 350 Stellplätze des heutigen Parkplatzes untergebracht werden. Parallel zum Bau des Parkhauses werden die ersten vier der insgesamt 14 Fernbusbahnsteige gebaut. Insgesamt investiert CA Immo rund acht Millionen Euro in den Bau des Parkhauses und des Fernbusbahnhofs. Sowohl das Parkhaus als auch der Fernbusbahnhof werden künftig von der Parkhausbetriebsgesellschaft der ABG Frankfurt Holding betrieben. In der zweiten Phase plant CA

Gabriele Bobka

Die Zukunftsstadt für Unternehmen

Lebensqualität und Nachhaltigkeit werden das neue Quartier Gateway Gardens bestimmen. An einem der belebtesten Knotenpunkte Europas werden in internationaler Atmosphäre Alltag und Business miteinander verknüpft, erklärt **Dr. Kerstin Hennig**

Frau Dr. Hennig, Gateway Gardens soll ein „Global Business Village“ werden. Was verbirgt sich dahinter? In Kürze - ein lebendiger, internationaler Stadtteil mit Lebensqualität und Herz. Und ganz offiziell - wir sehen unsere Aufgabe in der Entwicklung eines komplett neuen und für die Zukunft nachhaltigen Stadtteils, der alle wichtigen Elemente einer erfolgreichen Urbanität besitzt. Er soll den Nutzern vielfältige Vorteile bringen: Internationale Kontakte und beste Mobilität durch die Lage an einem der Hauptverkehrsknotenpunkte Europas, aber auch ein qualitativ hochwertiges Umfeld mit einer optimalen Nahversorgung, Sportmöglichkeiten, Kitas, einem eigenen Park und Vita Parcours.

Gateway Gardens wurde 2014 als erstem kompletten Stadtteil in Deutschland die DGNB Zertifizierung in Gold verliehen. Wie vertragen sich Umweltschutz und Wirtschaftlichkeit? Nachhaltigkeit wird nicht nur Investoren immer wichtiger; auch für die Nutzer ist es ein zentrales Thema. Deshalb liegt in Gateway Gardens der Fokus von Anfang an auf dieser Thematik. Konkret hat das junge Stadtquartier die Kriterien des DGNB zu über 80% erfüllt. Ein Ergebnis auf das wir sehr stolz sind. Gateway Gardens befasst sich mit der Airport City damit, zukunftsweisende, nachhaltige Strukturen gemeinsam umzusetzen. Themen wie E-Mobilität, Bike & Business, Work-Life-Balance der Mitarbeiter stehen hier im Vordergrund.

Der Finanzierungsvertrag für den S-Bahn-Anschluss ist im Herbst 2014 vom Land Hessen, der Stadt Frankfurt am Main, der Deutschen Bahn und dem Rhein-Main-Verkehrsverbund (RMV) unterzeichnet worden. Wie ist der aktuelle Stand des Projekts und warum erhält der Stadtteil überhaupt eine eigene Station? Die ersten Baumaßnahmen haben bereits begonnen. Die Fertigstellung des Projekts ist für 2019 geplant. Die S-Bahn-Station wird speziell die Verbindungen in die Region weiter stärken und ist ein Segen für Pendler und Reisende. Die S-Bahn wird Gateway Gardens und den Flughafen mit der Innenstadt von Frankfurt in nur wenigen Minuten Fahrzeit verbinden.

Die ersten Gebäude in Gateway Gardens sind seit 2008 fertig. Wie läuft die Vermarktung? Bislang sind bereits rund 33 Prozent der Fläche vermarktet. Wir rechnen damit, diese Quote aufgrund bereits abgeschlossener und in naher Zukunft anstehender weiterer Verkäufe in diesem Jahr weiter anheben und kommunizieren zu können. Die beteiligten Projektpartner von Gateway Gardens haben von Anfang an auf einen strukturierten Planungs- und Ausbauprozess mit einem Masterplan aus einer Hand gesetzt. Grundlage des Konzepts und der Vermarktung bildet ein intelligenter Nutzer-Mix mit Fokus auf Synergien, die diesem Stadtviertel, das über die letzten verfügbaren 1A-Lagen direkt am internationalen Flughafen Frankfurt verfügt, gerecht wird.

Für die Bebauung von vier noch offenen Hochhaus-Baufeldern wurde 2014 ein städtebauliches Studienverfahren mit international renommierten Architekturbüros initiiert. Warum? Gateway Gardens soll als Quartier einen urbanen Nutzungsmix gewährleisten und dabei gleichzeitig seine Vielfalt und Individualität, insbesondere auch durch die Architektur, finden und prägen. Mit diesen Bebauungsentwürfen wollen wir inspirieren und Anregungen geben, wie ein Firmensitz in einem Landmark Building an einem einmalig sichtbaren Standort - am Frankfurter Flughafen, am meist frequentierten Autobahnkreuz Europas - aussehen kann. «

Erfolgsfaktor globaler Standort:
Gateway Gardens



ZUR PERSON Dr. Kerstin Hennig ist als Geschäftsführerin der Grundstücksgesellschaft Gateway Gardens für die Vermarktung und Positionierung von Gateway Gardens zuständig, das mit 700.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche auf einem 35 Hektar großen Areal eine der größten Immobilienentwicklungen innerhalb einer Airport City in Europa ist.

Quartiere verändern ihr Gesicht

Frankfurt verzeichnet seit Jahren einen deutlichen Zuwachs an Arbeitsplätzen. Die Flächenknappheit, der Strukturwandel hin zur Dienstleistungs- und Wissensgesellschaft sowie die zunehmende Konkurrenz der Nutzungen manifestieren sich in den Stadtvierteln.

In den vergangenen Jahren nutzte Frankfurt die Gelegenheit, mit Umnutzungen nicht mehr benötigter Flächen seine Attraktivität zu steigern. Ganze Viertel verändern ihre Struktur und mausern sich vom ungeliebten Arbeiter- oder Industriequartier zu Standorten, in denen die Menschen wieder gerne wohnen, arbeiten und einkaufen. Die Planung und Realisierung erstreckt sich über viele Jahre und wird dabei von vielen zum Teil veränderlichen Faktoren beeinflusst. Dies erfordert eine hohe Anpassungsfähigkeit der bestehenden Stadtstrukturen, eine flexible Bauleitplanung, überzeugende Nutzungskonzepte, langfristig orientierte Investoren, starke Finanzierungspartner und innovative Versorgungsmodelle. Die Einbindung der Bürger in die Planungsprozesse und das Quartiersmanagement bestimmen zunehmend über den langfristigen Erfolg der Entwicklungen.

NEUER GLANZ IM OSTEND Das Frankfurter Ostend war lange Zeit durch den Osthafen und gewerblich-industrielle Nutzungen geprägt. Seit dem Kriegsende ist dieser Stadtteil im permanenten Wandel begriffen. Unterstützt durch die Sanierungstätigkeit der Stadt und den Umzug der Europäischen Zentralbank von der Innenstadt in ihren Neubau präsentiert sich das Ostend heute als angesagtes Quartier, in dem sich Büro-, Wohn- und Kreativnutzungen zunehmend Raum erobern. Keimzelle der Entwicklung war das alte Union-Brauhaus, um dessen Hof sich heute Büros, Clubs, Restaurants, Bars und Geschäfte gruppieren. Neben der Neubelebung der Hanauer Landstraße mit ihrer Automeile und den mehr als 1.400 Unternehmen aus nahezu allen Branchen haben sich der 2013 fertiggestellte Hafenpark und auch die Mainpromenade zwischen Ostend und Sommerhofpark im Westen

zu neuen Anziehungspunkten entwickelt. Am Mainufer vor der EZB erinnern ein alter Lastkran und ein gelber Güterwaggon mit aufgedrucktem Bananenlogo an die Ruhrorter Werft, in der einst Kohlen zum Heizen der Frankfurter Haushalte angeliefert wurde, und an die „Bananenreifenhalle“ der alten Großmarkthalle, die heute in die EZB integriert ist. Mitte Juli wurde mit der Freigabe des neu gestalteten Martin-Elsässer-Platzes, benannt nach dem Architekten der Großmarkthalle, die Sanierung des Gebietes Ostendstraße abgeschlossen.

KOOPERATION ZWISCHEN INDUSTRIE UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT Potenziale für eine weitere Bebauung im Ostend ergeben sich durch die Verringerung des Achtungsabstands von 640 auf 400 Meter zur Gefahrguthalle des Chemie-Logistikers VLS-Group an der Lindleystraße. Die Halle fällt unter die so genannte Seveso-II-Richtlinie, nach der ein Mindestabstand zwischen Industriebetrieben und Wohngebieten sowie anderen öffentlich genutzten Gebieten einzuhalten ist. Die Reduzierung des Achtungsabstands wurde möglich, weil der Chemie-Logistiker auf die Genehmigung zur Lagerung bestimmter gefährlicher Stoffe verzichtet. Nun kann Groß & Partner das Gebäudeensemble Dock vollenden, von dem bereits ein erster Bauabschnitt an der Lindleystraße 11 realisiert wurde. Geplant sind Büro-



GWH baut im Gallus das Projekt „Alea“.



und Geschäftshäuser mit Sonnendecks sowie großzügigen Lofts und Dachterrassen. Insgesamt sind bis zu 18.000 Quadratmeter Brutto-Grundfläche realisierbar. Die Architektur stammt von Meixner Schlüter Wendt Architekten. An der Hanauer Landstraße nimmt auch das Mayfarth-Quartier des Frankfurter Pharmaunternehmens Merz Gestalt an. Neben einem Hotel mit 159 Zimmern entstehen ein Fitness-Studio, ein 7.000 Quadratmeter großes Bürohaus, ein Townhouse sowie 74 Wohnungen. Auf dem Areal des ehemaligen Bordells „Sudfass“ südlich der Oskar-von-Miller-Straße entwickelt die Oskar Grundbesitz Gesellschaft nach den Plänen von Architekt Stefan Forster 28 Wohnungen und ein Boardinghaus mit etwa 70 möblierten Apartments und Gastronomie im Erdgeschoss. Mit der neuen Lufthansa Räder- und Bremsenwerkstatt wird das Ostend auch als Arbeitsstätte gestärkt. Der auf 60 Millionen Euro veranschlagte Neubau mit rund 15.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche an der Daimlerstraße soll voraussichtlich 2017 in Betrieb gehen. Das Grundstück wurde über einen langfristigen Erbpachtvertrag vergeben. Dann werden in dem neuen Werk 130 Mitarbeiter abgefahrene Reifen und Bremsen von Flugzeugen aufarbeiten.

GALLUS-QUARTIER IM WANDEL Der Stadtteil Gallus weist eine überwiegend industriell geprägte Entstehungsgeschichte auf. Durch seine Lage zwischen dem ehemaligen Güterbahnhofsareal, dem heutigen Europaviertel, und dem Hauptbahnhofsvorfeld siedelten sich dort im 19. Jahrhundert zahlreiche Produktionsbetriebe an und das Gallus entwickelte sich zu einem prosperierenden und innovativen Industriestandort. Neben Flächen für Industrie- und Gewerbebetriebe entstanden ab 1900 dicht bebaute Arbeiterwohnquartiere sowie in den 1920er/30er und 1950er Jahren die Hellerhofsiedlung und die Friedrich-Ebert-Siedlung. Neben den Auswirkungen des Strukturwandels führten soziale Probleme und ein signifikanter Mangel an öffentlich nutzbaren Grünräumen sowie an Spiel- und Aufenthaltsflächen Ende 2001 zur Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“. Konversion und Revitalisierung beschenken dem aufstrebenden Gallusviertel inzwischen eine deutliche Aufwertung und ein positives Image. Aufgrund der zentralen Lage zur Innenstadt und der sehr guten Verkehrsanbindung bietet das Gallus viel Potenzial, zu einem beliebten Wohnort für neue Frankfurter Bürger zu werden. »

Im Europaviertel werden nach der Fertigstellung 2019 rund 10.000 Bewohner ein Zuhause haben.

Vor der EZB erinnern ein alter Lastkran und ein gelber Güterwaggon mit aufgedrucktem Bananenlogo an die alten Zeiten.



„Ehemalige Gewerbefläche wird zu Wohnbauland. Somit brauchen keine neuen Flächen versiegelt zu werden.“

Priska Hinz, hessische Umweltministerin und Aufsichtsratsvorsitzende der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt

Quartiersentwicklung Gateway Gardens: Die Entwürfe weisen neben ihrem Landmark-Charakter einen hohen Grad an Nachhaltigkeit auf und berücksichtigen die gesetzliche Energieeinsparverordnung ENEC 2014.



ABG BEBAUT TELENORMA-AREAL Am Eingang des Europaviertels will die städtische ABG Frankfurt Holding nach Plänen von Albert Speer & Partner 400 neue Wohnungen realisieren, davon 270 Mietwohnungen, und ein bis zu 90 Meter großes Hochhaus, für das eine Hotelnutzung im Segment vier bis fünf Sterne vorgesehen ist. Das Unternehmen hat das früher von Telenorma genutzte 13.700 Quadratmeter große Gelände vor dem Einkaufszentrum Skyline Plaza von Robert Bosch erworben. Die ABG will jedoch nur die Mietwohnungen selbst errichten. „Hier entsteht dringend benötigter Wohnraum und gleichzeitig schaffen wir eine repräsentative städtebauliche Situation am Güterplatz und im Eingangsbereich zum Europaviertel“, sagte Bürgermeister Olaf Cunitz bei der Präsentation des Projekts. Sobald die Verlängerung der Stadtbahnlinie U5 ins Europaviertel fertiggestellt ist, voraussichtlich im Jahr 2019, sind sowohl Innenstadt als auch der Hauptbahnhof in wenigen Minuten erreichbar. Nach dem Hauptbahnhof wird die neue Station „Güterplatz“ unterirdisch den Anfang bilden, dahinter kommt die Stadtbahn über eine Rampe an die Oberfläche und wird in der Mitte der Europa-Allee auf einem Rasengleis mit drei neuen Haltestellen wei-

ter in Richtung Westen geführt. Der von Aurelis Real Estate erstellte Tunnel wird aus drei Röhren bestehen und nach Fertigstellung Ende 2016 an die Stadt Frankfurt übergeben. Die U5 wird in die mittlere Tunnelröhre integriert. Den dazugehörigen Ausbau übernimmt die Stadt Frankfurt mit der Verkehrsgesellschaft Frankfurt (VGF). „Dieses Projekt bietet für alle Beteiligten eine Win-win-Situation. Damit schaffen wir nicht nur einen harmonischen Übergang zum Europaviertel, sondern ein reizvolles Stadtquartier“, so ABG-Chef Frank Junker. Im Europaviertel werden nach der Fertigstellung 2019 etwa 30.000 Menschen arbeiten und 10.000 Bewohner ein Zuhause haben.

ZUWACHS IM GALLUS Die GWH Wohnungsgesellschaft Hessen baut im Stadtteil Gallus für 100 Millionen Euro das Projekt „Alea – das Quartier im Gallus“. Nach einem Entwurf des Architekturbüros KSP Jürgen Engel entstehen an der Mainzer Landstraße in den kommenden zwei Jahren 215 Miet- und 86 Eigentumswohnungen. Die Mietwohnungen reichen von der Ein-Zimmer-Wohnung bis zur Fünf-Zimmer-Wohnung. Im nördlichen Bereich des Grundstücks entstehen die Eigentumswohnungen im Wohnungsmix



von der Zwei-Zimmer-Wohnung mit 70 bis zur Fünf-Zimmer-Wohnung mit 150 Quadratmetern Wohnfläche. Ins Erdgeschoss ziehen fünf Gewerbeeinheiten ein: darunter ein Rewe, ein Aldi und eine Apotheke.

Das Gesamtobjekt wird als KfW-Energieeffizienzhaus-70 errichtet. Insgesamt entstehen zudem 500 Tiefgaragenplätze. Die Gebäuderiegel sind in einem Rechteck um einen großzügigen und begrünten Innenhof gruppiert. Zwischen der Mainzer Landstraße und der Gebäudefassade wird ein Boulevard mit einer Breite von neun Metern entstehen. Der vorhandene Baumbestand bleibt erhalten. Mit seinen etwa 30 000 Einwohnern wird das Gallus immer mehr zu einem beliebten Wohnstandort im Herzen Frankfurts. Für die Kinder stehen zwei Kitas, zwei Grundschulen, eine integrierte Gesamt- und Ganztagschule und in naher Zukunft ein Oberstufengymnasium in unmittelbarer Nähe zu Verfügung. Zahlreiche Vereine, Kultureinrichtungen und Organisationen bieten ein umfangreiches Freizeitangebot.

VGF-BETRIEBSHOF WEICHT WOHNUNGEN

Der rund 2,4 Hektar große ehemalige Betriebshof der städtischen Verkehrsgesellschaft VGF zwischen Palleskestraße und

Bahnlinie in Frankfurt-Höchst soll mit Wohnungen bebaut werden. Mitte Juni startete der Eigentümer, die städtische ABG Frankfurt, ein städtebauliches Gutachterverfahren mit drei Planungsbüros, die bis Herbst 2015 eine Lösung für die künftige Bebauung erarbeiten sollen. Zwei externe Jurymitglieder bewerten gemeinsam mit Vertretern des Stadtplanungsamts und der ABG die Entwürfe.

Als Sachverständige nehmen auch Vertreter der lokalen Politik teil. Das Ergebnis soll dann Grundlage eines Bebauungsplanverfahrens zur Entwicklung des Areals werden.

„Ziel ist, das bislang als Busabstellfläche genutzte Areal in ein attraktives Wohnquartier umzuwandeln“, sagt Bürgermeister Olaf Cunitz. „Durch ein cleveres Zusammenspiel der städtischen Gesellschaften VGF und ABG können voraussichtlich rund 27.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche Wohnen entstehen, was je nach Konzept zwischen 250 und 300 Wohnungen sind“, ergänzt Frankfurts Stadtkämmerer und VGF-Aufsichtsratsvorsitzender Uwe Becker. 30 bis 40 Prozent der Wohnflächen sollen als geförderter Wohnungsbau entstehen. Außerdem ist demnächst der Bau einer Kita geplant.

NEUE NUTZUNG FÜR DAS SIEMENS-AREAL

Die Nassauische Heimstätte/Wohnstadt und der Projektentwickler formart haben von Siemens Real Estate das rund 110.000 Quadratmeter große Siemens-Areal südlich der Rödelheimer Landstraße erworben. Auf dem Areal könnten nach Änderung des B-Plans etwa 1.600 Wohnungen entstehen. Beabsichtigt ist ein Mix aus geförderten Wohnungen, frei finanzierten Mietwohnungen sowie Eigentumswohnungen. „Es ist ein großer Erfolg für die Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, dass es gelungen ist, in Frankfurt ein solches Grundstück für den Wohnungsbau zu gewinnen. Damit wird nicht nur ein Beitrag zur Entspannung auf dem engen Wohnungsmarkt in Frankfurt geleistet. Es wird auch in Ressourcen schonender Weise geschehen, da dort ehemalige Gewerbefläche zu Wohnbauland wird. Somit brauchen keine neuen Flächen versiegelt zu werden“, stellt die hessische Umweltministerin Priska Hinz, Aufsichtsratsvorsitzende der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, fest.

GATEWAY GARDENS DARF WACHSEN Im Quartier Gateway Gardens (siehe auch Interview Seite 11) in unmittelbarer Nähe zum Frankfurter Flughafen soll eine Änderung des Bebauungsplans 851 mehr Büroflächen ermöglichen. Vor allem die Grundstücke im Nordosten des 35 Hektar großen Areals sollen höher bebaut werden dürfen. Dies ist nach Ansicht der Planer durch den Anschluss von Gateway Gardens an das S-Bahnnetz möglich, welcher bis 2019 fertiggestellt sein soll. Für die vorgesehenen vier Hochhäuser (siehe Fotos links) mit einer möglichen Höhe von bis zu 80 Metern gab es bereits ein zweistufiges städtebauliches Studienverfahren. Die acht Finalisten sind Behnisch Architekten (Stuttgart), Coop Himmelb(l) au Wolf D. Prix & Partner (Wien), gmp International (Berlin), Hadi Teherani Architects (Hamburg), HPP Hentrich-Petschnigg & Partner (Düsseldorf), Meixner Schlüter Wendt Architekten (Frankfurt), Schneider + Schumacher (Frankfurt) und Zaha Hadid Architects (London). 



Branding der Region FrankfurtRheinMain

Die Metropolregion gehört zu den Großen der europäischen Finanzwelt. Weniger bekannt sind ihr kulturelles Ambiente und ihre Attraktivität für die kreativen Eliten. **Annegret Reinhardt-Lehmann** zu den Herausforderungen der Markenbildung im globalen Wettbewerb.

Die Metropolregion FrankfurtRheinMain will bis 2035 als eine der attraktivsten und wettbewerbsfähigsten Regionen Europas anerkannt sein. Wie kann das erreicht werden?

Gemessen an Wertschöpfung, Wirtschaftskraft und Einkommen nimmt die Metropolregion FrankfurtRheinMain im internationalen Vergleich eine herausragende Stellung ein. Ihre wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie ihre Funktion als Handels- und Verkehrsdrehkreuz verleihen der Region eine beispiellose Dynamik und machen sie zu einem der wichtigsten Wirtschaftszentren Europas. Hinzu kommen ein herausragendes kulturelles Angebot, vielseitige Freizeitmöglichkeiten, grüne Oasen und exzellente Bildungsinstitutionen.

Die zahlreichen internationalen Schulen und Forschungsinstitute machen die Stadt ebenso wie die Hochschulen, Theater und Museen als Standort für die besten Köpfe attraktiv. Dieses Zusammenspiel erzeugt einen metropoliten Lebensraum mit unverwechselbarem Charakter. Die große Internationalität beschert FrankfurtRheinMain so viele internationale Headquarter wie keiner anderen deutschen Region; die Kehrseite der Medaille ist allerdings die wenig ausgeprägte emotionale Bindung der globalen Wanderer. Hieran müssen wir arbeiten. Daneben gilt es, die Marke FrankfurtRheinMain in ihren vielfältigen Facetten international selbstbewusster zu präsentieren und zu etablieren.

Die Infrastruktur trägt wesentlich zur Wettbewerbsfähigkeit eines Standortes bei. Welche Herausforderungen stellen sich hierbei für die Metropolregion FrankfurtRheinMain?

Der Frankfurter Flughafen ist eines der größten Luftverkehrsdrehkreuze in Europa und größter europäischer Fracht-Flughafen. In der Region gibt es den verkehrsreichsten Hauptbahnhof und einen der größten Verkehrsverbünde Deutschlands, die am stärksten befahrenen Autobahnen und die wichtigsten Binnenwasserstraßen in Europa. Diese Erreichbarkeit der Region spielt gerade in wissensintensiven und kreativen Branchen eine zentrale Rolle. Eine Herausforderung stellt bei anhaltendem Bevölkerungswachstum die Versorgung unserer Städte mit Waren dar. Wenn Liefermengen sinken und Anlieferfrequenzen weiter steigen, entsteht eine Atomisierung der Sendungen. Zur Lösung dieser Anforderungen benötigen wir intelligente Logistikstrukturen und verbesserte



ZUR PERSON Annegret Reinhardt-Lehmann ist Geschäftsführerin der Wirtschaftsinitiative FrankfurtRheinMain. Zuvor arbeitete sie für die Fraport AG in Management-Positionen in den Bereichen Kommunikation und Marketing sowie bei internationalen Projekten.

Verkehrsflüsse. Die Warenströme müssen gebündelt und die Zustellprozesse vereinfacht werden.

Der Wirtschaftsstandort FrankfurtRheinMain steht in Konkurrenz zu anderen bedeutsamen europäischen Metropolregionen. Auf welche Erfolgsfaktoren kann die Wirtschaft setzen?

Die Region verfügt über einen hervorragenden Zugang zu den Märkten, ein gutes Angebot an qualifiziertem Personal und bestens ausgebaute Telekommunikationsstrukturen, mit denen sich auch die weltweite Börsenkommunikation und die Prozesse der leistungsstarken Rechenzentren ohne Probleme bewältigen lassen. Daneben ist die Region einer der führenden Industriestandorte Europas. Mit dem Masterplan Industrie wird aktuell ein räumlich-funktionales Entwicklungskonzept für Industrie- und Gewerbeflächen erarbeitet.

Ein sehr innovatives Format für den Wissensstandort FrankfurtRheinMain bietet die Vernetzung der Hochschule-Spitzenforschung unter enger Einbindung der hier ansässigen Unternehmen. Die Kompetenzzentren „House of Finance“, „House of Logistics & Mobility“, „House of IT“ und „House of Pharma“ ermöglichen vernetzte, interdisziplinäre Forschung und bilden ein offenes Forum der Begegnung und Kooperation zwischen Wissenschaft, Politik und Praxis. Im globalen Wettbewerb tragen solche Cluster dazu bei, Innovationsleistung und Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen zu steigern und damit Einkommen, Beschäftigung und Wohlstand einer Region zu fördern. **»**

Gabriele Bobka

Im Hotelmarkt knackt Frankfurt neue Rekorde

Die Stadt Frankfurt ist für Hotelinvestoren einer der attraktivsten Märkte in Deutschland. Die Übernachtungs- und Gästezahlen sind in den vergangenen Jahren rasant gestiegen. Und ein Ende der Entwicklung ist nicht in Sicht.

Frankfurt gehört als Mittelpunkt der Wirtschaftsregion Frankfurt Rhein/Main zu den führenden europäischen Unternehmensstandorten und ist damit ein großer Anziehungspunkt für Geschäftsreisende. Die Zahl der Beherbergungsbetriebe verbesserte sich von 2010 bis 2014 um 20 auf jetzt 269 Betriebe (plus 7,4 Prozent) mit 43.889 Betten (plus 16,0 Prozent). Weitere 16 Hotels mit rund 3.100 Zimmern sind in den kommenden

Jahren in Planung. Nachfrageseitig erreichte Frankfurt sowohl bei den Gästen als auch bei den Übernachtungszahlen Rekordwerte. 2014 registrierte Frankfurt mehr als 4,8 Millionen Gäste und mehr als 8 Millionen Übernachtungen. Von 2010 bis 2014 stieg die Zahl der Übernachtungen um 24,6 Prozent und die der Gästekünfte um 23,0 Prozent. Damit liegt Frankfurt im nationalen Städtevergleich im Jahr 2014 weiter auf Platz vier.

Frankfurt gehört seit Jahren mit 45 Prozent Auslandsübernachtungsgästen zu den internationalsten Städten. Die meisten Übernachtungen entfielen hierbei im Jahr 2014 auf Gäste aus den USA (511.572, plus 12,4 Prozent), aus Großbritannien (299.064, plus 8,6 Prozent) und aus Italien (151.063, minus 1,1 Prozent). Die Verweildauer aller Gäste liegt bei 1,7 Tagen.

Frankfurt ist für Hotelinvestoren zu einer der attraktivsten Standorte in Deutschland und weist solide Wachstumskennzahlen auf. Die Bettenauslastung von 51,1 Prozent ist der höchste Wert seit dem Jahr 2000. Die durchschnittliche Zimmerauslastung (Occupancy) stieg im Jahr 2014 auf 68,4 Prozent (plus 3,4 Prozent) und die Average Room Rate (ARR – durchschnittlicher Zimmerpreis) reduzierte sich leicht um 2,6 Prozent auf 95,00 Euro. Somit ergibt sich ein RevPAR (Revenue per available room – durchschnittlicher Zimmerertrag) von 65,00 Euro (plus 0,6 Prozent). Die Frankfurter Kennzahlen liegen oberhalb des deutschlandweiten Durchschnitts. Vor allem die 5-Sterne-Häuser profitierten von der guten Entwicklung.

HOTEL-IMMOBILIEN

Der Markt im Überblick

	DEUTSCHLAND	FRANKFURT
KENNZAHLEN HOTELPERFORMANCE		
Occupancy (Zimmerauslastung)	70,1%	68,4%
Veränderung zum Vorjahr	2,3%	3,4%
ARR (Average Room Rate)	87,00 €	95,00 €
Veränderung zum Vorjahr	1,6%	-2,6%
RevPAR	61,00 €	65,00 €
Veränderung zum Vorjahr	3,9%	0,6%
KENNZAHLEN HOTELMARKT		
Beherbergungsbetriebe*	52.398	269
Veränderung zum Vorjahr	-0,1%	-2,0%
Angebote Betten	2.924.386	43.889
Veränderung zum Vorjahr	-17,9%	4,7%
Gästeübernachtungen	424.067.000	8.045.905
Veränderung zum Vorjahr	3,0%	7,3%

Quellen: Colliers International, Statistisches Bundesamt, Statistische Landesämter
*geöffnete Betriebe mit 10 und mehr Betten

FRANKFURT WIRD ATTRAKTIV BLEIBEN

Frankfurt ist Messestandort, Verkehrsknotenpunkt und Sitz bedeutsamer Kreditinstitute von internationaler Bedeutung. Frankfurt liegt zudem in Deutschlands stärkstem Wirtschaftsraum. Hinsichtlich der Nachfrage von Übernachtungsgästen ist Frankfurt viertstärkster deutscher Standort. Den durchschnittlichen Zimmerertrag (RevPAR) betreffend weist Frankfurt den volatilsten Hotelmarkt auf. Des Weiteren profitiert Frankfurt von seinem internationalen Flughafen. Colliers International rechnet aufgrund des stabilen Wirtschaftsmarkts, der Internationalität und der stetig wachsenden Nachfrage auf Seiten von Investoren und Reisenden mit einem beständigen Fortgang der positiven Marktentwicklungen Frankfurts. Citylagen mit einem guten ÖPNV-Netz sind entscheidende Erfolgskriterien. Insbesondere Economy- und Up-Scale-Produkte stehen im Fokus der Investoren. «

Andreas Erben, Geschäftsführer bei Colliers International Hotel

No risk – no fun?

Der Boom auf den deutschen Gewerbeimmobilienmärkten, die hohe Marktliquidität und der steigende Wettbewerb zwischen den Banken wecken den Appetit nach großen Kreditvolumen. **Anni Hönicke** von der DekaBank zu den Entwicklungen und ihren Risiken.



ZUR PERSON Anni Hönicke ist Leiterin der gewerblichen Immobilienfinanzierung bei der DekaBank. Im Fokus der Deka stehen Bestandsobjekte aus den Sektoren Büro, Einzelhandel, Hotel und Logistik. Das Institut ist das Wertpapierhaus der Sparkassen.

„In Frankfurt wird nicht spekulativ gebaut. Die Projekte basieren auf einer tragfähigen Story mit erfahrenen, im Markt bewährten Developern.“

Frau Hönicke, die anhaltende Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank sorgt bei Immobilieninvestoren für zufriedene Gesichter. Welche Auswirkungen hätte ein Zinsanstieg auf den hiesigen Immobilienmarkt? Wir gehen davon aus, dass die Zinsen mindestens bis etwa 2017 auf einem niedrigen Niveau verharren werden. Bis zu einem Anstieg um 100 Basispunkte wären die Auswirkungen gering. Immobilienmärkte reagieren verlangsamt auf Änderungen, der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt nochmals langsamer als die Märkte in den USA und Großbritannien. Sofern also kein externer Schock oder eine starke Verunsicherung die Zinsen treibt, werden sich die Marktakteure darauf einstellen und ihre Investitionsentscheidungen entsprechend ausrichten. Schon heute beinhalten die Due Diligences die Berechnung unterschiedlicher Szenarien. Generell führen steigende Zinsen zu einer geringeren Nachfrage und in der Folge zu sinkenden Preisen. Diese Nachfragesensibilität träfe allerdings das Segment der Core-Immobilien und einen Top-Standort wie Frankfurt erst spät. Aufgrund der steigenden Fremdkapitalkosten würden sich zunächst die sehr opportunistisch ausgerichteten Investoren umorientieren. Offene Immobilienfonds kämen dagegen bei Käufen wieder besser zum Zuge und die Cap Rates stiegen wieder auf ein gesundes Niveau. Das Mietwachstum würde allerdings weiter gebremst. Im Blick auf die Nutzungsarten kämen steigende Zinsen zuerst bei den Cap Rates in den Segmenten Retail und Logistik zum Tragen.

Fördert der aktuelle Immobilienboom die Gefahr, dass aufgrund mangel-

den Risikobewusstseins oder starken Anlagedrucks die Problemimmobilien der Zukunft gekauft oder gebaut werden? Die Flut hebt alle Boote, allerdings mit deutlichen Unterschieden zwischen den Segmenten Kauf und Bau. Die deutschen Banken haben kaum noch Problemimmobilien im Portfolio. Bei Käufern, die unter hohem Anlagedruck agieren, besteht durchaus eine Gefahr, Problemimmobilien durch ihren Erwerb zu schaffen, sofern sie Cashflows und ein Mietsteigerungspotenzial unterstellen, das nicht vorhanden ist. Diese individuellen Investmententscheidungen können sich später als wenig tragfähig erweisen. Keine Gefahr sehe ich dagegen im Bereich Developments. In Frankfurt wird nicht spekulativ gebaut. Die Projekte basieren auf einer tragfähigen Story mit erfahrenen, im Markt bewährten Developern und werden nicht selten noch vor dem Baustart an Investoren verkauft. Nach der Finanzkrise wurden jahrelang keine Finanzierungen für Projektentwicklungen mehr ausgereicht. Diese Zeiten sind erfreulicherweise vorbei, da heute ein hoher Anteil an Eigenkapital zum Einsatz kommt und somit die Risiken wieder fairer verteilt sind.

In der City von Frankfurt drehen sich so viele Baukräne wie selten. Die großvolumigen Finanzierungen scheinen auf den Markt zurückgekehrt zu sein. Agieren die Immobilienfinanzierer wieder risikofreudiger? Der zunehmende Wettbewerb und die hohe Liquidität im Markt bewegen Banken inzwischen wieder häufiger dazu, Immobilienfinanzierungen von mehr als 100 Millionen Euro auszureichen. Dabei kommt es je nach Geschäftsstrategie der Institute durchaus

zu toleranteren Interpretationen der Risikoparameter und zur Akzeptanz wenig am Risiko orientierter Margen. Ein großes Volumen darf jedoch nicht automatisch mit einem höheren Risiko gleichgesetzt werden. Die Flächen, die sich in Frankfurt aktuell in der Entwicklungspipeline befinden, umfassen weniger als 200.000 Quadratmeter – für diesen Standort durchaus angemessen. Es ist schön, dass es in Frankfurt so viel Mut zur Entwicklung gibt.

Die gegenwärtig gute Gewinnsituation vieler Unternehmen verleitet dazu, den Verschuldungsgrad zur Maximierung der Eigenkapitalrendite weiter zu steigern. Bedeutet dies eine Rückkehr der leverageorientierten Investoren auf den deutschen Immobilienmarkt? Einen generellen Trend zu mehr Verschuldung sehe ich nicht. Die Akteure agieren auf der Basis ihrer unternehmensspezifischen Investment- und Finanzierungsstrategien. Neben Unternehmen, die eher konservativ vorgehen – ganz unabhängig von der Möglichkeit, von Leverage Gebrauch zu machen –, stehen solche, die den Leverage-Hebel als Teil ihres Geschäftsmodells nutzen. Die aktuelle Niedrigzinsphase befeuert deren Geschäftsmodell und spiegelt sich in gestiegenem Risikoappetit wider. Das eigentliche Risiko liegt jedoch nicht in höheren Beleihungsausläufen, sondern im Zinsänderungsrisiko, das in der anhaltenden Niedrigzinsphase gerne übersehen wird. Das sehen wir sowohl bei den leverageorientierten Investoren, die neu im Markt sind, als auch bei den alten Bekannten, die wir noch aus dem letzten Boom kennen und die wir in den bewegten Gewerbeimmobilienmärkten jetzt wieder treffen. Dennoch: Die Situation ist anders zu beurteilen als im letzten Boom. Derzeit ist keine Blase auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt erkennbar. Objekte mit Schönheitsfehlern erzielen keineswegs Preise wie vor der Krise.

In Deutschland dominieren im Immobilienmarkt langfristige Finanzierungen mit geringen Beleihungsausläufen, die als margenarmes Geschäft gelten. Wie hoch schätzen Sie die Gefahr ein, dass Banken nach Einführung der Leverage

Ratio als verbindliche Mindestgröße die Ausgabe von Immobilienkrediten zurückfahren? Ich sehe nicht, dass die Einführung der Leverage Ratio, also der umstrittenen ungewichteten Verschuldungsquote, das Volumen langfristiger Finanzierungen reduzieren wird. Die hohe Liquidität im Markt führt aktuell zu einer steigenden Anzahl von Kreditrückzahlungen. Zudem stehen Banken im Wettbewerb mit anderen Finanzierungsakteuren. Deshalb wollen die Banken die Finanzierungsvolumina sogar ausweiten und tun dies auch im Rahmen ihrer jeweiligen Risikostrategien. Sie treten nicht schon heute auf die Bremse, um eine EU-Regulierung, die schrittweise eingeführt wird und erst ab 2018 einzuhalten ist, schon jetzt zu erfüllen. Jetzt gilt es, bis 2018 möglichst hohe Zinserträge zu erwirtschaften. Das Immo-



bilienfinanzierungsgeschäft ist ein langfristiges Geschäft. Wir bei der Deka betreiben es nachhaltig und mit der gebotenen Vorsicht, aber auch in allen Marktzyklen und trotz beschränkender regulatorischer Entwicklungen wie der Leverage Ratio.

Bei der Immobilienfinanzierung spielt der Wert der Sicherheiten eine große Rolle. Deren Bewertung orientiert sich in Deutschland an den Prinzipien der Vorsicht und Nachhaltigkeit. Rechnen Sie damit, dass die geplante EU-Harmonisierung zu einer Aufweichung dieser Grundsätze führt? Der Marktwert und der Beleihungswert sind die maßgeblichen Wertbegriffe in der kreditwirtschaftlichen Wertermittlung. Die Bewertung der Sicherheiten für langfristige Immobilienkredite erfolgt in Deutschland auf der Basis der Beleihungswertverordnung. Sie folgt also dem Konzept des langfristigen Beleihungswerts und nicht des stichtagsbezogenen Marktwerts. Davon zu unterscheiden ist der Kreditprozess selbst, für den es keine gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich der Basis der Immobilienbewertung gibt und in den neben dem Objekt-rating weitere Faktoren einfließen. Selbst im Fall einer maximalen EU-Harmonisierung werden Banken nicht verpflichtet sein, die bislang geltenden Prinzipien der Vorsicht und Nachhaltigkeit außen vor zu lassen. Im Umkehrschluss sollte man sich von den Regulierungen aber auch nicht zu viel erwarten, zumal zahlreiche Wechselwirkungen noch nicht durchdacht zu sein scheinen. Generell verstärken die EU-Regelwerke die Komplexität des Finanzmarktsystems und der bürokratische Aufwand bei der Kreditvergabe für alle Akteure steigt. «

Gabriele Bobka

Die DekaBank will beim Finanzierungsgeschäft weiterhin vorsichtig und nachhaltig agieren.

Schatten auf den Bürofassaden

In Frankfurt entsteht ein neuer Büroturm nach dem anderen. Doch gibt es für diese überhaupt noch genügend Mieter? Die Skepsis darüber wird zunehmend größer.

Der Frankfurter Immobilienmarkt lebte traditionell gut von jenen Mietern, für die das Topsegment der Büroflächen prädestiniert schien: Banken nämlich, Kanzleien und Berater. Immerhin 50 Prozent des Vermietungsmarkts wurden von diesen Nutzern über viele Jahrzehnte hinweg abgedeckt. Auch heute noch sind diese Branchen dankbare Abnehmer von Premiumflächen in Toplagen. In Frankfurts CBD wird denn auch fleißig gebaut, gut erkennbar an zahlreichen Baukränen überall in Mainhattan. Derzeit läuft es auch rund auf dem Vermietungsmarkt für Büroimmobilien in der Mainmetropole. Gilt das freilich auch noch für morgen und übermorgen?

DAS UNBEHAGEN DER PROFIS Seit Jahren gibt es nämlich auch ein unbestimmtes, immer wieder und zunehmend laut werdendes Unbehagen der Profis am Markt, dass sich wohl nicht nur eitler Sonnenschein in den Glasfassaden der himmelwärts strebenden Bürotürme spiegeln könnte. Die Gesetze der Marktwirtschaft können eben auch in Frankfurt am Main nicht einfach so außer Kraft gesetzt werden. Die Banken und Finanzdienstleister, in der Vergangenheit marktbestimmend, schwächeln. Aufkommende Nachfrage-lücken konnten bislang durch nationale und internationale Kanzleien geschlossen werden, die sich im Wettbewerb positionieren und ebenfalls in Toplagen und Topobjekten ihre neuen Mietverträge unterschrieben. Die stark expansive EZB und die Bundesbank retteten die Vermietungsstatistik des Frankfurter Büromarkts

in der Vergangenheit darüber hinaus nicht nur einmal. Gilt das auch für alle Zukunft?

Es ist klar, woher dieses ahnungsvolle Unbehagen der Immobilienprofis rührt. Ambitionierte Developer führen dem Frankfurter Immobilienmarkt immer neue Bürotürme zu, die sich in Form und Qualität kaum voneinander unterscheiden. Beste Beispiele hierfür sind Opernturm (Baujahr 2009), Taunusturm (Baujahr 2014), T8 (Fertigstellung 2016) und schon bald T9/T10. Aufgrund der Homogenität des Produkts „Bürofläche“ steigt der Wettbewerb denn auch nicht nur unter den Anbietern von Neubauten, auch Bestandseigentümer spüren den Wettbewerbsdruck und kämpfen um den Verbleib ihrer Mieter. Die Folge? Umfangreiche Zugeständnisse an die alten oder neuen Mieter in Form von finanziellen Zuschüssen und mietfreier Zeit, die in anderen Immobilienhochburgen Deutschlands ihresgleichen suchen. Das Ergebnis? Der Frankfurter Vermietungsmarkt koppelt sich langsam vom Investmentmarkt ab.

SITUATION DES GENERELLEN UMBRUCHS

Wo führt das hin? Die Traditionsbranchen, hier sind die Banken besonders hervorzuheben, kämpfen seit Jahren mit dem Kostendruck, der zu Backofficestandorten und sinkendem Personalbestand führt. Dadurch verliert der Standort Frankfurt à la longue auch an Relevanz für das klas-

sische Investmentgeschäft. Last not least erschwert die Generation Y das konventionelle Recruitment. Der „War for Talents“ ist auch in Frankfurt angekommen.

Genau jetzt in einer Situation des generellen Umbruchs wäre eine eindeutige Positionierung der Banken und ihrer zukünftigen Aufgaben hilfreich. Eine vage Beschreibung von wegen „Systemrelevanz“ des Finanzdienstleistungsgewerbes ist zu wenig, um das unterschwellige Unbehagen zu beseitigen.

In diesem Zusammenhang wäre es sicher auch zu einfach, die zaghaft aufkommenden Start-ups und die damit erwünschte FinTech-Branche als Pauschal-lösung zu identifizieren. Für einen Immobilienexperten wäre ein solches Urteil im Übrigen auch fachfremd und vermessen. Was aber bleibt, ist die Frage an die Akteure der Immobilienbranche, ob denn der aktuelle Immobilienbestand national und international als wettbewerbsfähig und attraktiv eingeschätzt werden kann.

Nicht nur die Banken und Kanzleien stehen unter hohem Veränderungsdruck, auch ihre alten und neuen Mitarbeiter verändern sich – in Frankfurt genauso wie an allen anderen Standorten – national oder international. Die Mainmetropole könnte diesen Unternehmen durch ein diversifiziertes Angebot an spannenden, attraktiven Gebäuden helfen. Gebäude, die beim Recruitment Begeisterung auslösen und keine gähnende Langeweile aufkommen lassen. Nicht nur bezogen auf die Bankenlage, im gesamten Büromarkt wurden stattdessen fast ausschließlich Gebäude

mit Bankenstandard gebaut, mit flächendeckend hohen Mietpreisen in der Konsequenz. Einzige Ausnahme blieb der Osten Frankfurts. Dort finden auch marginsschwächere Branchen einen Unterschlupf. Und genau in dieser Diversifizierung des Angebots liegt die Zukunftschance, die in Frankfurt zu einer größeren Balance auf dem Markt für Büroimmobilien beitragen könnte.

DAS NEUE BÜRO BEKOMMT NEUE AUFGABEN

Aber wie sehen diese neuen, attraktiven Gebäude aus, in denen sich die kommende Generation wohlfühlt? Beispiele dafür gibt es überall in Deutschland. Stadtplanerische und architektonische Kleinode wie etwa der Köbogen in Düsseldorf oder die Hafencity in Hamburg. Es müssen lebendige Gebäude werden, die wieder Spaß und Freude an der Architektur ausdrücken. Das Rad muss in Frankfurt nicht neu erfunden werden, es reicht ein Blick in andere Städte, die dem gesamtgesellschaftlichen Wandel architektonisch Ausdruck geben. Auch in puncto Arbeitswelt. Die mobile Arbeit ist heute schon Realität, konventionelle Bürostrukturen sind dadurch überflüssig geworden. Das Büro zur Bereitstellung der technischen Infrastruktur in Form von Telefon und Computer hat seit der Einführung von

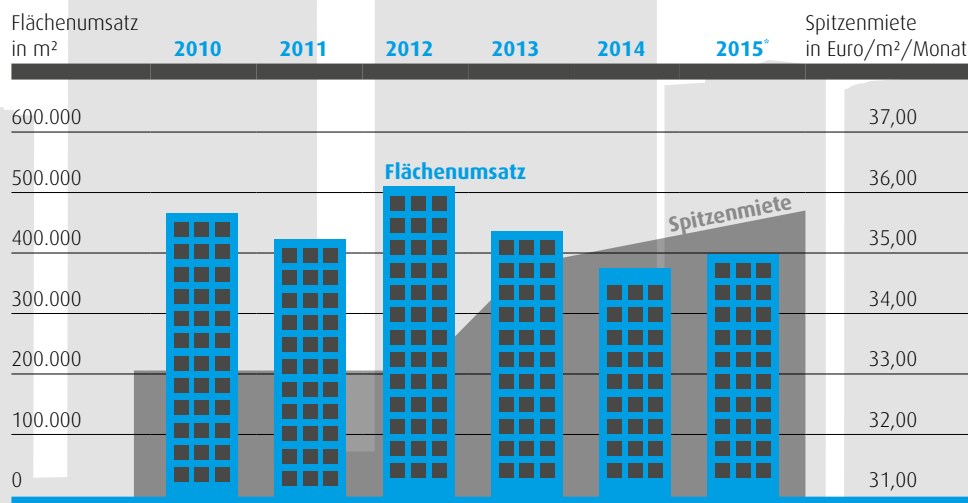
iPhone und iPad ausgedient – das Büro dient aber einmal mehr als Plattform zur persönlichen Begegnung, zum Austausch und zur Kommunikation. Das neue Büro bekommt neue Aufgaben, wofür die klassische Büroausstattung einfach nicht mehr notwendig ist. Es gilt also, neue Wege zu gehen und ein Angebot im Büro zu schaffen, das die Mitarbeiter brauchen.

Aber was brauchen die Mitarbeiter? Hier ist sicherlich der Weg das Ziel. Der Kommunikation muss ein besonders hoher Stellenwert eingeräumt werden. Warum also nicht ein kleines oder großes Haus, in dem unten ein Cafe fürs Frühstück sorgt, ein Hotel die mobilen Mitarbeiter beherbergt, in dessen Restaurant beim Meeting gegessen werden kann und dessen Spa-Bereich abends für Entspannung sorgt? Warum kein Retail im Parterre, keine Bars auf dem Dach und Fußballfelder auf dem Parkplatz? Wenn diese multifunktionalen Gebäude den Mitarbeitern gefallen, sind sie genauso attraktiv für Banken wie für Start-ups oder Kreative. Ist der Mietpreis hoch, wird die gemietete Fläche eben kleiner, als Ausgleich steht die lebendige Infrastruktur zur Verfügung. Frankfurts Zukunft ist die Vielfalt. «

Christian Lanfer, Team Leader Office Leasing, JLL Frankfurt

FLÄCHENUMSATZ & SPITZENMIETE

Frankfurter Bürovermietungsmarkt



*Prognose, Stand: Juli 2015; Quelle: JLL

Der Frankfurter Investmentmarkt: Gateway to German Real Estate

Im ersten Halbjahr 2015 kamen im Frankfurter Büroimmobiliensektor 62 Prozent des Kapitals von ausländischen Investoren. Für sie ist Frankfurt weiterhin das Einfallstor zum deutschen Markt. Vor allem Megadeals machen die Mainmetropole weltweit bekannt.

Frankfurt war und ist für ausländische Investoren das Eingangstor zur deutschen Büroimmobilie. Dies wird auch durch aktuelle Statistiken wieder eindrucksvoll untermauert: Im ersten Halbjahr 2015 betrug der Anteil von ausländischem Kapital 62 Prozent der Käufe – Frankfurt nahm damit wieder eine Spitzenposition unter Deutschlands Immobilienhochburgen ein. Keine andere Stadt der Big 7 wies über die letzten zehn Jahre einen derart hohen Anteil ausländischen Kapitals bei den Transaktionen auf. Beflügelten in den 2000er Jahren noch die Amerikaner und Angelsachsen die Phantasie der heimischen Eigentümer, sind es heute vor allem Kapitalquellen aus Asien und dem Mittleren Osten. Dabei sind die Käufer aus diesen Regionen in den seltensten Fällen Ersttäter. Meist gingen der erfolgreichen Transaktion mehrjährige Marktanalysen, nicht selten aber auch Fehlschläge voraus.

GRÖSSTE UMSCHLAGRATE ALLER BIG 7 Aufgrund der globalen Bedeutung seines Finanzplatzes, der höchsten Internationalität der Bevölkerung und nicht zuletzt dem bei Weitem größten Flughafen in Deutschland bildet Frankfurt den üblichen Startpunkt der Suche dieser Investoren. Nicht von ungefähr belegt die Mainmetropole im European Regional Economic Growth Index von LaSalle Investment Management traditionell einen Platz unter den Top-20-Standorten Europas. So verwundert es auch nicht, dass Investoren wie Samsung, Hanwha oder GIC mit Hochhauskäufen in Frankfurt zum ersten Mal

merklich in Erscheinung traten. Auch was die Größenordnung der Transaktionen angeht, weist der Investmentmarkt für das globale Kapital sehr gute Bedingungen auf. Gemessen am Bestand hat Frankfurt die größte Umschlagrate aller Big 7 und damit eine hohe Liquidität der Investments. In den letzten zehn Jahren wurde mit aggregiert rund 30 Milliarden Euro nicht nur das größte Transaktionsvolumen erreicht, sondern auch die größten Einzeltransaktionen.

Im Durchschnitt der letzten fünf Jahre gab es in Frankfurt sieben Transaktionen pro Jahr mit einem Volumen von über 100 Millionen Euro und insgesamt 22 Transaktionen mit einem Volumen größer als 200 Millionen Euro. Selbst München konnte im gleichen Zeitraum nur elf solcher Transaktionen vorweisen. Im ersten Halbjahr 2015 fanden drei der fünf größten Einzeltransaktionen in Deutschland in Frankfurt statt. Die Megadeals wie Trianon, Eurotower oder Palais Quartier mit Volumina von einer halben Milliarde und mehr verleihen dem Standort in der globalen Investorenwelt Glanz und Beachtung, welche die Nachfrage weiter potenzieren.

Neben diesen Megadeals sorgt Frankfurt auch durch seine Stadtentwicklung für Aufsehen, allen voran das Europaviertel, das derzeit größte innerstädtische zusammenhängende Entwicklungsareal in Kontinentaleuropa. Auch der Blick gen Osten lohnt sich in Frankfurt. Mit der neuen EZB-Zentrale stiegen nicht nur die Grundstückswerte im Ostend vehement, auch Projektentwicklungen wie das nördliche Hafenbecken, Schwedler Carree oder

Honseldreieck wurden dadurch beflügelt. Weitere Auswirkungen werden bis hin zum Kaiserlei erwartet, wo sich bald schon Start-ups, Agenturen und großflächige Unterhaltungszentren ansiedeln könnten.

HOHE KONVERSIONSRATE Das Volumen des Frankfurter Bürobestandes stieg in den letzten zehn Jahren fast unwesentlich. Dies liegt keinesfalls an einer zu geringen Bautätigkeit, sondern an einer Konversionsrate weit über dem Niveau der sonstigen Big 7. Seit 2012 gab es in Frankfurt Bestandsabgänge von etwa 670.000 Quadratmetern – und damit dreimal so viel wie im Bundesdurchschnitt und mit einem überproportional hohen Anteil an Konversionen im Wohnbereich. Dies hilft nicht zuletzt auch dem Büroinvestmentmarkt, da sich das Angebot an Leerstandsflächen zunehmend verknappt.

Anders als in den 1990er Jahren wächst Frankfurt nun durch Regulierungsinstitutionen wie die EZB, die Deutsche Bundesbank oder die KfW und in diesem Zuge auch mit zuarbeitenden unternehmensbezogenen Dienstleistungen wie Anwälten, Wirtschaftsprüfern oder IT-Firmen, die Büroflächen klassischer Großbanken übernehmen und damit den Investmentmarkt maßgeblich beeinflussen.

Was die Entwicklung für das zweite Halbjahr 2015 und für 2016 angeht, zeichnet sich ein sehr positives Bild für den Büroinvestmentmarkt ab. Ein sinkender Leerstand und reale Spitzenmieten weit unter dem Niveau von vor 25 Jahren sorgen dafür, dass auch viele bislang zurückhaltende inländische Investoren wieder



in Frankfurt nach Anlagemöglichkeiten Ausschau halten. Dies gepaart mit der zunehmenden Nachfrage aus dem Ausland erhöht den Preisdruck vor allem auf das Core- und Core-Plus-Segment und wird zu weiter sinkenden Spitzenrenditen führen. Angesichts der nach wie vor niedrigen Zinsen und dem gesamtdeutschen Trend ist eine Spitzenrendite unter vier Prozent bereits in Kürze möglich. Gemäß der aktuellen europäischen Wirtschaftspolitik wird auch das Risiko einer sich wandelnden Zinslandschaft aus Sicht der meisten Investoren für 2016 als unkritisch betrachtet.

Das Transaktionsvolumen wird 2015 sehr wahrscheinlich wieder fünf Milliarden Euro erreichen, ermöglicht durch ein enorm starkes erstes Halbjahr. Und auch 2016 wird der Markt erwartungsgemäß ein hohes Transaktionsniveau aufweisen, mit einer Verschiebung in Richtung der Randlagen. Der Mangel an Produkten im Core- und Core-Plus-Segment erhöht die Liquidität in den Randlagen bereits merklich. Demzufolge wird die Risikobereitschaft der Investoren im nächsten Jahr steigen. «

Christian Kadel, Team Leader Office Investment,
JLL Frankfurt

Frankfurt war und ist für ausländische Investoren das Eingangstor zur deutschen Büroimmobilie.

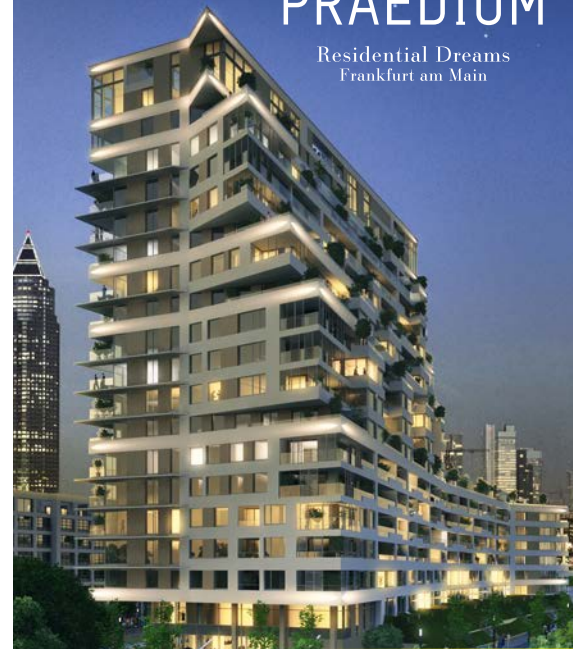
30

Gemessen am Bestand hat die Stadt Frankfurt die größte Umschlagrate aller Big 7. In den letzten zehn Jahren wurde ein Transaktionsvolumen von rund 30 Milliarden Euro erreicht.



PRAEDIUM

Residential Dreams
Frankfurt am Main



TOUCH THE SKY



Exklusives Wohnhochhaus mit Neubau-Eigentumswohnungen im Herzen von Frankfurt am Main. Atemberaubende Blicke von großzügigen Terrassen, Loggien und Balkonen zur Skyline, zum Taunus und Odenwald.

www.praedium-frankfurt.de
F +49 (0) 69. 29 99 28-0

Alleinvertrieb:

Mattheußer >

Immobilienvertriebsgesellschaft mbH

Ein Projekt der:

NH ProjektStadt

NH ProjektStadt GmbH
eine Tochter der Nassauischen Heimstätte
Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH

Dem Himmel entgegen

Der stetige Zustrom an Einwohnern, eine starke Wirtschaft und knappe Flächen führen in Frankfurt zu einer Renaissance und einem Imagewandel der Hochhäuser.

Frankfurt zählt neben London, Paris und Moskau zu den wenigen markanten Hochhausstädten Europas. Wurde anfangs heftig über die Skyline der Mainmetropole gestritten, ist sie heute in der Bevölkerung akzeptiert und planerisch durch einen Hochhausrahmenplan reguliert. Lange Zeit assoziierten viele Menschen in Deutschland mit Hochhäusern anonyme Großsiedlungen oder Büroenklaven, in denen nach Büroschluss im wahrsten Sinne die Lichter ausgingen. Inzwischen gelten Wolkenkratzer als chic und prestigeträchtig. Insbesondere in Asien und Dubai, aber auch in London ist in den vergangenen Jahren ein regelrechter Wettlauf um das höchste Gebäude entbrannt. Die Wirtschaftlichkeit und Flächensparnis steht bei Gebäuden wie dem Burj Khalifa Tower in Dubai mit 830 Metern oder dem Shanghai Tower in Shanghai mit immerhin noch 632 Metern längst nicht mehr im Vordergrund. Es geht um Prestige und so wird inzwischen für derartige Leuchtturmbauten eine Höhe von 1.000 Metern angestrebt.

Auch in Frankfurt liegen Hochhäuser im Trend. Diese werden heute in besten Stadtlagen errichtet, von renommierten Architekten Ressourcen schonend geplant und mit zahlreichen Zusatzangeboten ausgestattet. Zunehmend werden Monofunktionen aufgegeben und durch Mischnutzungen Hochhäuser als vertikale Städte gestaltet.

In Deutschland gelten Gebäude als Hochhäuser, wenn der Fußboden des obersten Stockwerks mindestens 22 Meter über der Geländeoberfläche liegt. Ökonomisch betrachtet lohnt sich der Bau von Hochhäusern vor allem in Städten, in de-

nen der Boden teuer ist und das Gebäude eine Höhe von rund 300 Metern nicht überschreitet. Die Immobilie bietet dann viel nutzbaren Raum pro Baufläche. Bei höheren Gebäuden steigen die Kosten für Statik, Logistik, Energieversorgung und Infrastruktur überproportional an. So sehen die meisten Landesbauverordnungen ab einer Gebäudehöhe von 60 Metern ein weiteres Sicherheitstreppehaus als zweiten Rettungsweg vor, zusätzlich werden separate Feuerwehraufzüge notwendig, die mit einem Notstromaggregat zu versorgen sind, ebenso eine automatische Löschanlage. Für tragende und aussteifende Bauteile gilt ab 60 Metern Gebäudehöhe eine Feuerwiderstandsdauer von 120 Minuten, bei einer Gebäudehöhe von 240 Metern sogar von 180 Minuten. Aufgrund der hohen Lasten müssen die konstruktiven Bauteile deutlich stärker dimensioniert werden. Dadurch nehmen die Konstruktions- und Versorgungsflächen zu, der Anteil der Nutzfläche zur Gesamtfläche ab. Die Nebenkosten in Hochhäusern liegen zudem teilweise deutlich höher als in Gebäuden mit geringeren Höhen.

DAS PRAEDIUM: GRÜN UND TRANSPARENT

In Frankfurt errichtet die NH Projektstadt, eine Tochtergesellschaft der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, das Praedium, ein gegliedertes Ensemble mit 242 Eigentumswohnungen und zehn Gewerbeeinheiten. Das nach Plänen des Frankfurter Architekturbüros Dietz Joppien konzipierte Wohnhochhaus an der Europa-Allee 101-103, mitten im neuen Stadtteil Europaviertel, hat 19 Geschosse, der niedrigere Gebäudeteil acht Stockwerke. Die Fertigstellung ist für 2017



Rechts: Im „Westside Tower“ entstehen 244 Mietwohnungen – inklusive Concierge-Service und Car-Sharing-Angeboten. Unten: Eine „vertikale Stadt“ soll das Hochhaus von Tishman Speyer werden: mit Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.



Im „Praedium“, mitten im neuen Europaviertel, entstehen 242 Eigentumswohnungen und zehn Gewerbeeinheiten.



geplant. Den späteren Nutzern stehen bei einer Gesamtwohnfläche von über 24.000 Quadratmetern rund 52 verschiedene Grundrisse zur Verfügung, wobei die Wohnungen von 31 bis 350 Quadratmeter variieren. In einem Zwischengeschoss sind 417 Fahrradstellplätze geplant und im Erdgeschoss werden auf 1.600 Quadratmetern Gastronomiebetriebe und Shops einziehen. Ein „grünes Highlight“ ist der auf dem Dach des achten Stockwerks geplante Lavendelgarten. Bereits zur Grundsteinlegung, die Ende Juli 2015 in Anwesenheit des Frankfurter Bürgermeisters Olaf Cunitz erfolgte, waren über 50 Prozent der 242 Eigentumswohnungen verkauft oder vor der Beurkundung stehend. Die Nutzer und Kapitalanleger stammen sowohl aus dem In- als auch aus dem Ausland.

NEUER TYP HOCHHAUS Auf dem ehemaligen Areal des Bankhauses Metzler an der Großen Gallusstraße 16-18 verwirklicht der Projektentwickler Tishman Speyer ein Hochhaus, das Arbeiten, Leben und öffentliche Bereiche unter einem Dach vereint. Nach Plänen des Architekturbüros Bjarke Ingels Group (BIG) entsteht ein 185 Meter hohes und über 45 Stockwerke umfassendes Gebäude mit gut 60.000 Quadratmetern Bruttogeschosfläche für Gewerbe und Wohnnutzung. Der Sockelbereich soll darüber hinaus Raum für Gastronomie und öffentliche Nutzung schaffen. „Wir wollen einen neuen Typ Hochhaus kreieren, ein Haus, das sich öffnet, das nahbar ist“, sagt Florian Reiff, Geschäftsführer von Tishman Speyer in Deutschland. Der Vorschlag von BIG sei ein Entwurf, der sowohl auf Straßenhöhe als auch in der Skyline eine starke Präsenz erzeuge. „Frankfurts Stadtbild ist durch einen pulsierenden Verbund aus klassischen europäischen Blockrandbebauungen mit unterschiedlichen Nutzungen und räumlich konzentrierten Hochhäusern geprägt. Der neue Tower entsteht genau im Zentrum dieser Verbindung aus hohen und niedrigen Strukturen“, ergänzt Bjarke Ingels, Gründer des gleichnamigen Architekturbüros. Die Fertigstellung des Gebäudes ist für das Jahr 2018 geplant. „Unser Ziel als Stadt ist es, auch in Zukunft als Metropole mit internationalem

Format wahrgenommen zu werden. Insbesondere die gemischte Nutzung wird sich positiv auf das Bankenviertel und die gesamte Innenstadt auswirken“, meint Bürgermeister und Planungsdezernent Olaf Cunitz.

MIETWOHNUNGEN MIT CONCIERGE Zuwachs erhält das Europaviertel auch mit dem 66 Meter hohen „Westside Tower“, den Revitalis Real Estate bis zum Frühjahr 2016 errichtet. Insgesamt umfasst das Projekt 244 Mietwohnungen mit einer Größe von 35 bis 155 Quadratmetern, 206 Tiefgaragenstellplätze sowie eine Kindertagesstätte und Gewerbeflächen im Erdgeschoss. Der Entwurf stammt vom Frankfurter Architekturbüro msm meyer schmitz-morkramer, die Generalplanung übernimmt die MPP Meding Plan + Projekt aus Hamburg. Das Projekt ist mittlerweile in den Bestand eines von der Invesco Real Estate gemanagten deutschen Wohnimmobilienfondsspezialfonds übergegangen. Das Service-Angebot umfasst einen hauseigenen Concierge und Car-Sharing-Angebote. „Wir haben uns bewusst gegen den Bau von Eigentumswohnungen entschieden und freuen uns, den bisher zahlreichen Mietinteressenten mit ihren unterschiedlichen Lebensentwürfen einen passenden Wohnungstyp anbieten zu können“, sagt Revitalis-Vorstand Jan-Oliver Meding.

BÜROTURM WINX-TOWER 110 Meter hoch wird der Büroturm „Winx – The Riverside Tower“, den die Deutsche Immobilien Chancen (DIC) bis zum Jahreswechsel 2017/18 auf dem ehemaligen Degussa-Areal entwickelt. Zu dem 350 Millionen Euro teuren Komplex gehören das Portal-Gebäude mit insgesamt 28 Stockwerken und einer gläsernen Lobby von elf Metern Höhe sowie der Turm, entworfen von KSP Jürgen Engel. Bereits Ende 2014 hatte die Unternehmerin Susanne Klaten das Ensemble mit mehr als 42.000 Quadratmetern Gewerbefläche von DIC erworben. Im Erdgeschoss wird ein Vapiano-Restaurant eröffnen, Hauptmieter wird Union Investment mit rund 24.000 Quadratmetern. »



Mit innovativen Ideen Wohnraum schaffen

Mit Neubau allein lässt sich die Wohnungsknappheit in Frankfurt nicht beseitigen. Eine Umnutzung von Gewerbebauten oder die Konversion von Brachflächen sind Alternativen.



Bis zum Jahr 2040 werden nach der jüngsten Bevölkerungsvorausberechnung des Amts für Statistik und Wahlen voraussichtlich 830.000 Menschen in Frankfurt leben – rund 120.000 mehr als jetzt. Die einzelnen Stadtteile weisen nicht zuletzt aufgrund der nach dem städtischen Wohnbauland-Entwicklungsprogramm zu erwartenden verstärkten Bautätigkeit teilweise deutliche Unterschiede auf. Bis 2030 erwarten die Statistiker neue Wohnungen für rund 70.000 Bewohner. Die höchsten Zuwächse werden für Bornheim mit einem Plus von 7.800 Personen und in Bockenheim mit einem Plus von 6.700 Personen prognostiziert. Danach kommen mit einem Zuwachs von jeweils 5.100 Einwohnern die Stadtteile Schwanheim und Gallus, gefolgt von den Stadtteilen Sindlingen (4.600), Preungesheim (4.500) und Nordend-West (4.000). Bevöl-

kerungsrückgänge ergeben sich in keinem Stadtteil. Der geringste Zuwachs wurde in Berkersheim mit rund 400 Personen ermittelt. Auch hinsichtlich der Altersgruppen differieren die Stadtteile. Der Anteil der unter 18-Jährigen steigt mit 53 Prozent am stärksten in Sindlingen, der Altstadt (44 Prozent) und Bornheim (43 Prozent). Bei den 18- bis unter 35-Jährigen und der 35- bis unter 50-Jährigen liegt ebenfalls das vergleichsweise kleine Sindlingen mit Zuwächsen von 41 und 47 Prozent an der Spitze der Stadtteile. Dagegen schlägt der Alterungsprozess bei den 50- bis unter 67-Jährigen und der 67- bis unter 80-Jährigen mit 92 und 151 Prozent am stärksten in dem heute noch jungen Stadtteil Kalbach-Riedberg zu Buche. Bei den über 80-Jährigen erwarten die Statistiker dagegen den höchsten prozentualen Zuwachs mit 240 Prozent im Bahnhofsviertel.

NOCH IMMER FEHLEN WOHNUNGEN In Frankfurt drehen sich so viele Baukräne wie selten, doch gerade im Wohnungsbau kommt das Angebot der Nachfrage nicht hinterher. Die Wohnraumversorgungsquote lag laut aktuellem Wohnungsmarktbericht der Stadt 2013 bei nur 93,7 Prozent. Neben dem Bau von neuen Wohnungen nehmen daher Umwandlungen von gewerblicher Nutzung in Wohnungen und die Konversion von Brachflächen zu. Nach Zahlen der Mitglieder der Frankfurter Immobilienbörse bei der IHK Frankfurt wurden 2014 neben den bevorzugten Wohnlagen Altstadt, Innenstadt, Bahnhofsviertel, Bockenheim, Bornheim, Nordend und Sachsenhausen auch in den Stadtteilen Europaviertel, Rödelheim, Fechenheim und in einigen westlichen Frankfurter Stadtteilen höhere Schwerpunktmieten registriert. Im Gutleut- und Gallusviertel, auf dem Ried-



Links: Die denkmalgeschützte und mehr als 100 Jahre alte ehemalige Oberpostdirektion wird saniert und zum Wohngebäude umgebaut.

Rechts: In der City West baut LBBW Immobilien das Wohnhaus Edison.

berg und im Ostend konnten sowohl in der Spitze als auch im Schwerpunkt höhere Mietpreise festgestellt werden. In Frankfurt lagen die Mieten für Wohnungen mit mittlerer bis guter Ausstattungsqualität nach wie vor zwischen 7,00 und 16,50 Euro pro Quadratmeter. Je nach Ausstattungsqualität und Lage wurden diese Preisspannen im Westend und in ausgesuchten Einzelfällen erneut deutlich überschritten. In den Landkreisen begannen die Mietpreise bei 4,00 Euro pro Quadratmeter in einzelnen Gemeinden des hinteren Hochtaunus-kreises und reichten bis zu 13,00 Euro pro Quadratmeter in Bad Homburg, Oberursel, Kronberg, Königstein und Bad Soden. Im Vergleich zum Vorjahr blieben die Mieten relativ konstant.

WOHNEN IN DER OBERPOSTDIREKTION An der Frankfurter Ludwig-Erhard-Anlage verleiht die CG Gruppe der denkmalge-

schützten ehemaligen Oberpostdirektion neuen Glanz. Für 260 Millionen Euro entstehen mit dem „Westend-Ensemble“ 482 Wohnungen. „Die mehr als 100 Jahre alte Oberpostdirektion prägt mit ihrer neoklassizistischen Fassade das Erscheinungsbild der Ludwig-Erhard-Anlage und bildet das Entrée zum Westend“, erklärt Christoph Gröner, Geschäftsführender Gesellschafter der CG Gruppe. Die Oberpostdirektion, in der 203 Eigentumswohnungen entstehen, wird zur Umnutzung als Wohngebäude umfassend saniert. Der neben dem Denkmal befindliche Bestand wird zurückgebaut und durch Neubauten ersetzt. In einem der beiden Neubauteile entstehen weitere rund 60 Eigentumswohnungen sowie 219 Mietwohnungen in dem neugeplanten 17-geschossigen Wohnturm. Mit den Bauarbeiten wird 2016 begonnen, die Fertigstellung ist für

2019 geplant. Bei den geplanten Mietwohnungen im Wohnturm handelt es sich überwiegend um Ein- bis Zwei-Zimmer-Apartments mit einer Größe von bis zu 60 Quadratmetern. Technologische Features, wie beispielsweise Touchpanels zur Verbrauchssteuerung, sollen das Verbraucherverhalten der Mieter optimieren und so einem bewussten Umgang mit vorhandenen Ressourcen Rechnung tragen.

WOHNEN STATT DRUCKEN Auf dem früheren Stammsitz des Druckmaschinenherstellers MAN Roland in Offenbach baut die ABG Frankfurt Holding im Senefelder-Quartier eine Wohnanlage im Passivhausstandard mit 172 Wohnungen, 50 davon mit öffentlicher Förderung. Das Bauprojekt ist Ergebnis einer Kooperation der kommunalen Förderstellen in Offenbach und Frankfurt. „Hier an dieser Stelle begann vor mehr als einem Jahrhundert die Offenbacher Druckgeschichte, eroberte Hightech von Offenbach aus die Welt“, blickt Offenbachs Oberbürgermeister Horst Schneider zurück. Durch die Konversion des Geländes wird nicht nur die Wohnfunktion des Viertels gestärkt, sondern durch die Errichtung eines Stadtteilparks und eines Nahversorgungszentrums ein Mittelpunkt für das Quartier geschaffen. Den sechsgeschossigen aufgelockerten Baukomplex entwarfen Landes & Partner Architekten. Bezugsfertig wird die Wohnanlage voraussichtlich 2016.

ZUWACHS FÜR DIE CITY WEST In der Nachbarschaft zum ehemaligen Elektrizitätswerk in Bockenheim baut LBBW Immobilien das Wohnhaus „Das Edison“, benannt nach Thomas Alva Edison, dem Erfinder der Glühbirne. Der Entwurf stammt von dem Frankfurter Büro Gruber und Kleine-Kraneburg. Insgesamt verteilen sich die 54 Eigentumswohnungen auf vier Vollgeschosse und zwei Staffelgeschosse. Der geplante Fertigstellungstermin ist im »

Frühjahr 2017. Das Edison entsteht in der heutigen City West, einem rund 52 Hektar großen ehemals bedeutenden Gewerbe- und Industriegebiet Bockenheims. Seit Mitte des 20. Jahrhunderts wurden immer mehr Gewerbebetriebe und Fabriken aufgegeben, da das Viertel nicht genug Raum zur Erweiterung für große Fabriken bot. Mitte der 1980er Jahre wies das Gebiet einen ziemlich vernachlässigten und hinsichtlich der Nutzung sehr heterogenen Zustand auf. Mit einer städtebaulichen Neuordnung, die eine Funktionsmischung von Arbeiten, Wohnen, Einkaufen und Erholung herstellte, und einem Ausbau der Infrastruktur gelang der Wandel vom Gewerbegebiet hin zu einem hochwertigen Büro- und Wohnquartier mit zahlreichen Grünzonen.

KOMPAKTES WOHNEN FÜR FAMILIEN Im Frankfurter Gallusviertel baut Mercurius Real Estate für rund 100 Millionen Euro rund 450 Wohnungen. Unter dem Namen „Gallus Green Gardens – G³“ entstehen auf knapp 24.000 Quadratmetern Wohnfläche ein Mix aus sozialem, kleinteiligem und konventionellem Wohnen sowie eine Kita. „Mit den unterschiedlichen Wohnformaten wollen wir zu einer lebendigen Quartiersentwicklung beitragen“, sagt Atilla Özkan, Vorstand der Mercurius Real Estate AG. Der Frankfurter Immobilienentwickler erstellt das Gebäude-Ensemble zusammen mit der Domus Vivendi Group aus Königstein im Taunus. Der Baubeginn auf dem knapp 13.000 Quadratmeter großen Grundstück südlich der Adlerwerke soll im kommenden Jahr erfolgen, bis Ende 2017 sollen die Wohnungen bezugsfertig sein. Im Fokus des Projekts steht das Wohnformat „Kompaktes Wohnen“. Es richtet sich vor allem an Paare und junge Familien. „Stadt nah finden diese Mietergruppen kaum bezahlbare Wohnungen mit angemessener Zimmerzahl. Wir wollen auf sie zugeschnittene Wohnungen anbieten, die sie sich auch leisten können“, so Özkan.

ZURÜCK IN DIE STADT Im Bockenheimer Rebstockviertel erstellt der Wohnimmobilienentwickler formart bis Herbst 2016 das Projekt „Living Leo“ mit 167

Eigentumswohnungen in acht Wohngebäuden. „Zurück in die Stadt – das ist der Trend, den wir bei unseren Kunden zunehmend erkennen. Der Wunsch nach einem möglichst grünen Wohnumfeld und zugleich kurzen Wegen in die Innenstadt wird immer deutlicher“, erläutert formart-Geschäftsführer Andreas Gräf. „Derzeit lässt sich im Rebstockviertel gut beobachten, wie ein Quartier wächst und Stück für Stück lebendiger wird. Hier entstehen nicht nur Wohnungen – auch die entsprechende Infrastruktur wird geschaffen. So wurde direkt gegenüber vom „Living Leo“ beispielsweise gerade eine Grundschule eröffnet. Zudem befinden sich ab Dezember dieses Jahres ein Supermarkt und weitere Läden in unmittelbarer Nachbarschaft“, ergänzt Ralf Werner, Niederlassungsleiter bei formart Rhein-Main. Die Kaufpreise liegen bei durchschnittlich 3.800 Euro pro Quadratmeter.

ENERGIESPAREN ALS MOTTO „Dieser innovative Neubau erzeugt mehr Energie, als dessen Bewohner für Heizung, Warmwasser, Hausstrom und Mobilität verbrauchen. Damit übertrifft das Haus schon jetzt die hohen klima- und energiegerechten Anforderungen, die die Europäische Union ab 2021 für neue Wohngebäude vorsieht“, sagte Bundesbauministerin Barbara Hendricks anlässlich der Eröffnung

des „Aktiv-Stadthauses“ in Frankfurt. Das von der ABG Frankfurt Holding errichtete Mehrfamilienhaus ist Teil des Netzwerks Effizienzhaus Plus, das vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit gefördert und wissenschaftlich begleitet wird. Die Energie zur Stromerzeugung gewinnt das Gebäude über 330 Photovoltaik-Module an der Fassade und rund 1.000 Hocheffizienzmodule auf dem Dach. Der damit erzeugte Strom wird in einer Batterie im Keller des Hauses gespeichert. Dadurch kann der generierte Strom auch nachts genutzt werden. Wärme und Warmwasser werden über eine Wärmepumpe bereitgestellt, die mit dem gewonnenen Solarstrom betrieben wird. Die Wärmepumpe nutzt als Wärmequelle den nahe gelegenen Abwasserkanal. Über ein Display kann jeder Mieter den jeweiligen Energieverbrauch mit der aktuellen Stromerzeugung vergleichen. „Die ABG ist Schrittmacher dieser Innovation des Geschosswohnungsbaus“, so Frank Junker, Vorsitzender der Geschäftsführung des Unternehmens: „Wir zeigen damit, dass Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit kein Widerspruch sind und dies allen zugutekommt, der Umwelt und den Mietern, die bezahlbare Mieten und geringe Betriebskosten haben.“

Gabriele Bobka



Das Rebstockviertel wächst. Im Bild das geplante Projekt „Living Leo“ mit 167 Wohnungen.

Der Preis der Attraktivität

Das stetige Bevölkerungswachstum Frankfurts wird durch die hohe Attraktivität des Wirtschaftsstandorts bestimmt. Wohnraum wird dadurch knapp und teuer, größere Neubauflächen sind ausgereizt. **Sebastian Grimm** von JLL zur Lage auf dem Wohnungsmarkt.

In Frankfurt ist seit einigen Jahren eine Entkopplung der Kauf- und Mietpreise von Eigentumswohnungen zu beobachten. Weist diese Entwicklung auf eine Blasenbildung hin? Die Antwort lautet eindeutig Nein. Der Begriff Immobilienblase ist zwar nicht definiert, doch zwischen den Immobilienmärkten in den USA, Irland, Spanien und Frankfurt gibt es entscheidende Unterschiede. In Frankfurt besteht aufgrund eines anhaltenden Bevölkerungszuwachses, einer stabilen Arbeitsmarktlage und eines zu geringen Wohnungsangebots ein echter Nachfrageüberhang. Dieser wird sich angesichts der jüngsten Bevölkerungsprognose, die bis 2040 von 830.000 Einwohnern ausgeht, eines steigenden Wohnungsbedarfs für Flüchtlinge und eines weiterhin zu geringen Neubaus eher noch ausweiten. Außerdem werden die meisten Eigentumswohnungen nach wie vor mit einem relativ hohen Anteil an Eigenkapital gekauft.

Die Mieten steigen in der Mainmetropole seit Jahren. Die Einführung der Mietpreisbremse ist für besonders gefragte Stadtteile geplant. Welche Auswirkungen sehen Sie für den Mietmarkt? Noch hat die hessische Landesregierung die Mietpreisbremse nicht umgesetzt. Das Instrument orientiert sich an der im Mietspiegel ausgewiesenen ortsüblichen Vergleichsmiete. Mietspiegel sind aber nicht erst seit dem Urteil des Amtsgerichts Charlottenburg (235 C 133/13), das den Berliner Mietspiegel 2013 als nicht qualifiziert wertete, umstritten. Da neu errichtete und umfassend modernisierte Wohnungen bei der Erstvermietung von der Mietpreisbegrenzung ausgenommen sind, können diese zu marktüblichen Neubaumieten

vergeben werden. Die Praxis lehrt, dass größere Neubauentwicklungen auch die Mietpreise der Umgebung steigen lassen. Da in stark nachgefragten Stadtteilen die Spielräume des Mietspiegels in der Regel ausgereizt sind, werden Mieterhöhungen daher verstärkt bisher weniger gefragte Lagen mit ihren häufig finanziell schwächeren Mietern treffen.

Die Kaufpreise für Bestandsimmobilien entwickeln sich in den einzelnen Stadtteilen sehr unterschiedlich. Welche Lagen und Preissegmente sind besonders gefragt und wo sehen Sie noch Potenzial für Wertsteigerungen? Besonders gefragt sind traditionellerweise die Stadtteile Westend, Sachsenhausen, Nordend, Born-

heim und Innenstadt. Inzwischen haben der Wohnungsneubau und die Umwandlungswelle auch die Stadtteile Gallus und Ostend erreicht, die aber noch weiteres Potenzial aufweisen. Potenzial bieten generell auch die gut erreichbaren Außenbezirke in einem 45-Minuten-Radius zur Innenstadt. Während im Luxussegment noch keine Einschränkung zu beobachten ist, scheint im gehobenen Wohnungsbau die obere Preisgrenze bei den Mieten, nicht jedoch bei den Kaufpreisen erreicht. Mangel herrscht vor allem im Segment der preisgünstigen Mietwohnungen.

In Frankfurt fehlen mindestens 18.000 Wohnungen, für Normalverdiener steigt die Mietkostenbelastung. Steht der Stadt eine neue Suburbanisierung bevor? Nein, auch in anderen Ballungszentren ist genau das Gegenteil festzustellen. Zog es früher Familien verstärkt in Gebiete außerhalb der Stadt, zeigt sich heute als Folge der veränderten Erwerbsbiografien, insbesondere von Frauen, der steigenden Lebenserwartung und der Schrumpfung der peripheren Gebiete eine umgekehrte Tendenz. Frauen sind immer besser qualifiziert. Die Verbindung von Arbeit und Familie lässt sich eher in der mit einer guten Infrastruktur versehenen Stadt bewerkstelligen. Neben den Frauen lassen Senioren die Stadt wachsen, da sie Wert auf eine gute Infrastruktur und ein vielfältiges kulturelles Angebot legen. Wer dennoch lieber außerhalb wohnt, ist bei einer guten ÖPNV-Anbindung auch bereit zu pendeln. Eine gut ausgebaute IT-Infrastruktur ermöglicht zudem vermehrt die Arbeit im Home-Office. «



ZUR PERSON Sebastian Grimm ist beim Immobiliendienstleister JLL Team Leader Residential Valuation Advisory am Standort Frankfurt. Das Unternehmen ist weltweit mit über 230 Büros vertreten und in mehr als 80 Ländern tätig.

Gabriele Bobka

Logistikmarkt Frankfurt: Nummer zwei in Deutschland

Die Stadt Frankfurt nimmt im Logistikmarkt einen Spitzenplatz in Deutschland ein. Und es gäbe noch deutlich Luft nach oben. Denn Logistiker schätzen das gute Verkehrsnetz der Region. Aber: Es gibt viel zu wenig geeignete und vor allem verfügbare Grundstücke.

Dass der Frankfurter Büromarkt in Deutschland eine besondere Stellung einnimmt, ist weithin bekannt. Die Bedeutung Frankfurts und der Rhein-Main-Region als Logistikstandort steht dagegen weitaus weniger im Fokus. Dabei verfügt der Großraum über eine Reihe von Standortfaktoren, die ihn zur Logistikdrehscheibe prädestinieren. Hierzu gehört natürlich der Flughafen, der nicht nur eines der bedeutendsten Luftverkehrs-drehkreuze weltweit ist, sondern gleichzeitig auch größter europäischer Frachtflughafen. Auch weltweit platziert er sich unter den Top 10 der wichtigsten Cargo-Umschlagplätze. Ein weiteres Plus ist die hervorragende überregionale Verkehrsanbindung, die sich vor allem aus der zentralen Lage ergibt. Das Frankfurter Kreuz ist das meistbefahrene Autobahnkreuz Deutschlands. Da verwundert es nicht, dass die Logistikregion Frankfurt nicht nur bundesweit eine herausragende Position einnimmt, sondern auch Heimat vieler Logistikunternehmen ist, die eines der wichtigsten Standbeine der regionalen Wirtschaft darstellen. Räumlich erstreckt sich das gesamte Marktgebiet von Butzbach im Norden bis nach Gernsheim im Süden. Im Westen zählen die Einzugsgebiete von Wiesbaden und Mainz noch genauso dazu wie im Osten die Region Aschaffenburg.

Der Stellenwert der Logistikbranche im Rhein-Main-Gebiet wird deutlich, wenn man sich die Flächenumsätze mit Lager- und Logistikflächen anschaut. In

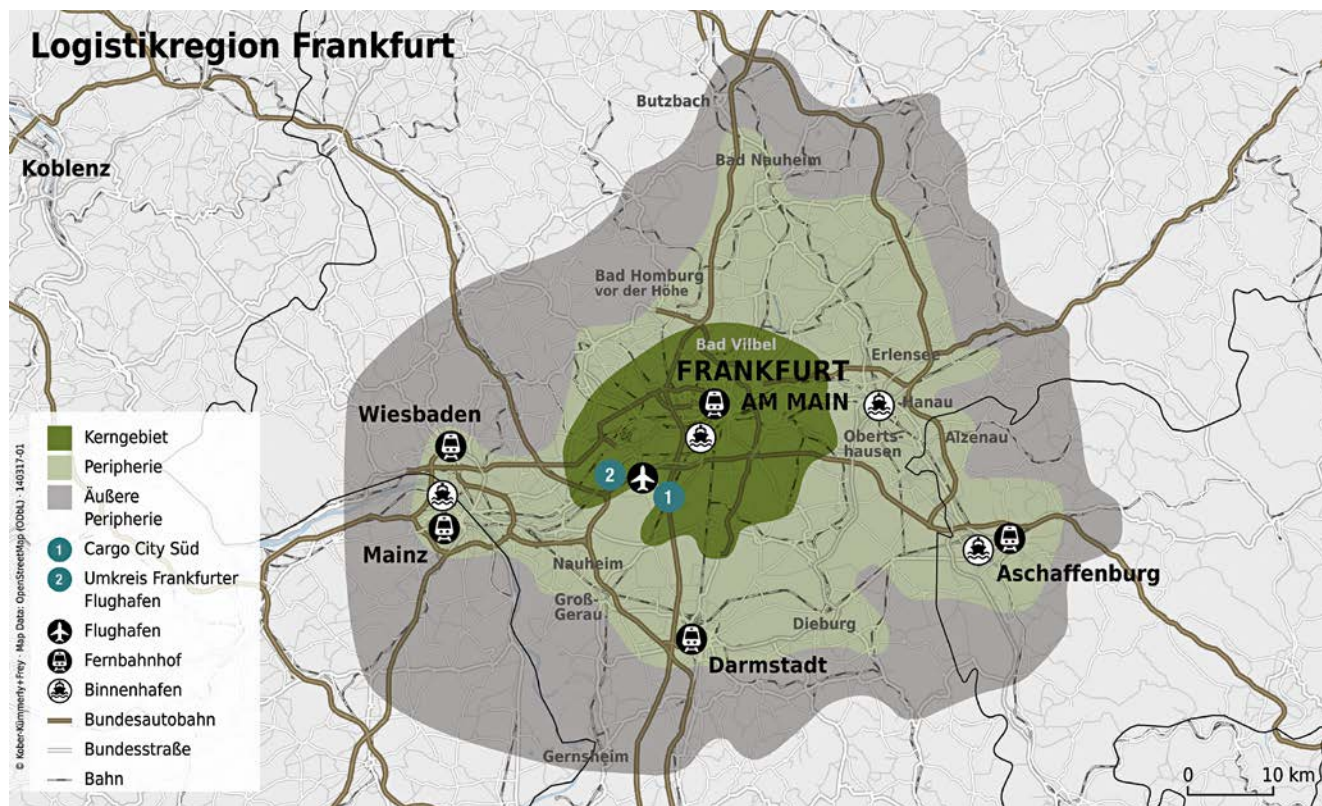
den vergangenen fünf Jahren wurden im gesamten Marktgebiet durchschnittlich gut 430.000 Quadratmeter pro Jahr umgesetzt. Im bundesweiten Vergleich der großen Logistikhubs belegt Frankfurt damit den zweiten Platz. Lediglich Hamburg verzeichnet höhere Umsätze, für die der drittgrößte europäische Seehafen verantwortlich ist.

LOGISTIKER SCHÄTZEN DIE REGION Die Frage lautet: Woraus resultiert diese starke Stellung und wer sind die wichtigsten Nachfragegruppen? Knapp die Hälfte des Flächenumsatzes entfällt auf die große Gruppe der Logistikdienstleister, für die sowohl das Cargo-Geschäft des Flughafens als auch die zentrale Lage im Schnittpunkt wichtiger Nord-Süd- und West-Ost-Achsen entscheidende Standortkriterien sind. Die Ursachen für die starke Nachfrage sind dabei vielschichtig. Die weiter voranschreitende Globalisierung schlägt sich automatisch auch in zunehmenden Warenströmen nieder, deren Abwicklung nur über zentrale und funktionierende Hubs erfolgen kann. Aber auch Outsourcing-Prozesse der Industrie haben weiter zugenommen. Nicht zuletzt als Konsequenz aus der Finanzkrise versuchen viele Konzerne ihre Produktion weiter zu verschlanken und damit Dienstleistungen, aber natürlich auch konjunkturelle Schwankungen und Risiken noch stärker auf die Logistikbranche zu verlagern. Zweitwichtigste Nachfragegruppe sind Handelsunternehmen, die im lang-

jährigen Schnitt rund ein Drittel zum Ergebnis beitragen. Eine besondere Rolle spielt dabei die dynamische Entwicklung des E-Commerce, die sich unmittelbar in zusätzlichen Flächenbedarfen niederschlägt. Gerade Unternehmen der KEP-Bereiche suchen dabei zunehmend auch innenstadtnahe Standorte.

Und damit sind wir, trotz aller Erfolgsmeldungen, bei einem zentralen Problem des Frankfurter Logistikmarkts. Das Flächenangebot, insbesondere für kurzfristig verfügbare Objekte im Segment ab 5.000 Quadratmeter, ist nicht ausreichend, um die gesamte Nachfrage zu befriedigen. Unterstrichen wird diese Aussage durch eine Untersuchung von BNP Paribas Real Estate von Ende 2014. Der Gesamtbestand der Frankfurter Logistikregion in diesem Marktsegment beläuft sich demnach auf knapp 10,4 Millionen Quadratmeter. Im bundesweiten Vergleich ist dies der höchste Wert einer funktional zusammenhängenden Logistikagglomeration. In Hamburg liegt der Bestand beispielsweise rund zwei Millionen und in Berlin gut vier Millionen Quadratmeter niedriger. Trotz dieser beeindruckenden Zahl standen lediglich knapp 280.000 Quadratmeter leer, was einer Leerstandsquote von unter drei Prozent entspricht. Im von den Unternehmen vor allem gesuchten Segment der modern ausgestatteten Flächen belief sich das verfügbare Angebot sogar nur auf rund 90.000 Quadratmeter.

Der Hauptgrund für diese Situation ist, dass nach wie vor nur vergleichsweise



wenig spekulative Flächen für den Vermietungsmarkt errichtet werden. Verantwortlich hierfür ist einerseits die von den Projektentwicklern angestrebte hohe Vorvermietungsquote, die häufig an der Diskrepanz der vom Nutzer gewünschten und vom Vermieter geforderten Mietvertragslaufzeit scheitert. Andererseits ist die zunehmende Verknappung geeigneter Grundstücke das Problem.

SPITZENMIETE UM 14 PROZENT GESTIEGEN

Der starke Wettbewerb um die wenigen verfügbaren modernen und hochwertig ausgestatteten Flächen spiegelt sich auch in der Entwicklung der Spitzenmieten wider. Im Frankfurter Marktgebiet, insbesondere im unmittelbaren Umfeld des Flughafens, hat die Höchstmiete in den letzten fünf Jahren um gut 14 Prozent angezogen und liegt aktuell bei 6,30 Euro pro Quadratmeter. Im bundesweiten Vergleich ist dies die mit Abstand deutlichste Steigerung aller großen Logistikregionen. Dagegen hat sich die Durchschnittsmiete im gleichen Zeitraum lediglich um gut drei Prozent erhöht. Auch dies kann als

Indiz dafür angesehen werden, dass zu wenig moderne Neubauflächen auf den Markt kommen und Mieter häufig auf ältere Bestandsflächen mit entsprechend niedrigeren Mieten ausweichen müssen.

Noch dynamischer verlief die Entwicklung der Kaufpreise für Logistikobjekte. Seit 2010 haben die Spitzenrenditen für Topobjekte um 100 Basispunkte auf aktuell 5,60 Prozent nachgegeben. Immer mehr spezialisierte Investoren mit entsprechendem Know-how sind aktiv, wobei ein hoher Anteil ausländischer Anleger zu beobachten ist. Durchschnittlich wurden in den letzten fünf Jahren in der Region Frankfurt gut 110 Millionen Euro pro Jahr investiert, womit man sich im Mittelfeld der großen deutschen Standorte bewegt. Bei einem größeren Angebot hätte allerdings ein deutlich höheres Transaktionsvolumen realisiert werden können. Aktuell ist jedoch eine leichte Ausweitung des Angebots zu verzeichnen. Die Zahl der im Bau befindlichen Projekte hat sich etwas erhöht. «

Christopher Raabe

Frankfurt als Bürostandort kennt jeder. Die Stadt ist wegen ihrer guten Verkehrsanbindungen aber auch für den Logistikmarkt prädestiniert.

AUTOR



Christopher Raabe,
Head of Industrial Letting der BNP Paribas Real Estate GmbH

Die Frankfurter City soll schöner werden

1A-Lagen sind am Frankfurter Markt heiß begehrt. Die Innenstadt weist jedoch Verbesserungspotenzial bei der Aufenthaltsqualität auf. Mit einem Innenstadtkonzept soll die City in den kommenden Jahren zeitgemäß weiterentwickelt werden.

Die Frankfurter Zeil gehört zu den begehrtesten Einkaufsmeilen Deutschlands. Bei der diesjährigen Frequenzzählung von BNP Paribas Real Estate (BNPPRE) verteidigte sie mit gut 10.900 Passanten pro Stunde erneut den vierten Rang. Die Nummer zwei in Frankfurt ist die Biebergasse, wo knapp 5.800 Personen gezählt wurden, was bundesweit dem 30. Rang entspricht. In der Frankfurter Luxuslage Goethestraße wurden gut 2.200 Kunden erfasst, womit der Vorjahreswert nicht ganz erreicht wurde. Die Nachfrage richtet sich schwerpunktmäßig auf die Top-Lagen.

Trotz der vorhandenen Nachfrage scheint laut BNPPRE das aktuelle Mietpreisniveau ausgereizt zu sein, sodass vereinzelt leichte Rückgänge, teilweise auch in Verbindung mit Incentives, zu beobachten waren. Mit Mietpreisen von 305 Euro pro Quadratmeter ist die Zeil weiterhin die teuerste Lage, gefolgt von der Goethestraße mit 270 Euro sowie der Großen Bockenheimer Straße und der Biebergasse mit je 240 Euro pro Quadratmeter.

MEHR WOHNEN, WENIGER VERKEHR Besucher der Frankfurter Innenstadt sind mit der Gastronomie, dem Einkaufs- und Freizeitangebot sehr zufrieden. Verbesserungspotenzial sehen sie dagegen bei der Aufenthaltsqualität. Laut einer im Auftrag der IHK Frankfurt im Sommer 2014

Die in die Jahre gekommene Zeilgalerie soll abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden.

durchgeführten Passanten-Befragung erhielten das Stadtbild, die Atmosphäre, der Erlebnischarakter und die Barrierefreiheit nur mittlere Bewertungen. Ein Mitte Juli verabschiedetes Innenstadtkonzept bündelt verschiedene Maßnahmen, um die City zeitgemäß weiterzuentwickeln. Schwerpunkte sind unter anderem eine abgestimmte Vernetzung von Straßen und Plätzen bis hin zum Mainufer und eine vertiefte urbane Nutzungsmischung, in der Einkaufen, Arbeiten, Gastronomie, Kultur und Wohnen in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen.

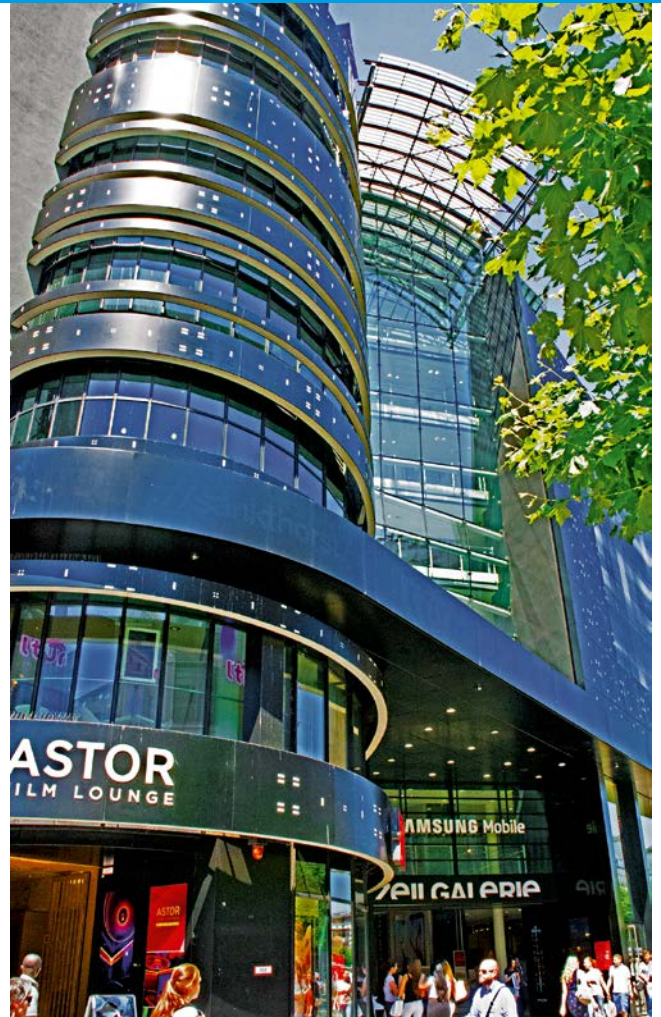
Aufwertung sollen auch die Schäfergasse, Große Friedberger Straße, Fahrgasse und Reineckstraße in der Nachbarschaft der Zeil erfahren. Derzeit bestimmen breite Fahrbahnen und Stellplatzbereiche beiderseits der Fahrbahn das Bild. Künftig soll im Rahmen des Programms „Schöneres Frankfurt“ die Aufenthaltsqualität durch großzügigere Gehwege und Baumpflanzungen verbessert und die Umgebung besser an die Zeil angebunden werden,

um so die Einkaufs- und Freizeitfunktion dieses Innenstadtbereichs zu stärken.

ZEILGALERIE ADÉ Veränderungen gibt es auch direkt an der Zeil. Die in die Jahre gekommene Zeilgalerie wird abgerissen und durch einen Neubau ersetzt. Die sieben oberen Geschosse des achtgeschossigen Gebäudes sind über einen langfristigen Mietvertrag für das benachbarte Warenhaus Galeria Kaufhof reserviert, das seine Fläche um 10.000 Quadratmeter erweitern will. RFR Management hatte das Grundstück Zeil 112 bis 114 im Frühjahr 2014 gemeinsam mit dem Hamburger Projektentwickler DC Values erworben. Im Erdgeschoss sollen drei Läden entstehen. Während die Flächen für Kaufhof im Inneren durchgängig sein sollen, wird die Fassade als eigenständiger Teil gestaltet.

Die mehrstöckige Zeilgalerie gehörte ursprünglich zur Konkursmasse des Bau-
löhns Jürgen Schneider. »

Gabriele Bobka



Frankfurt auf der Expo Real

Der Gemeinschaftsstand der Stadt Frankfurt und ihrer Standpartner befindet sich in diesem Jahr in **Halle C1, Stand 230** auf 350 Quadratmetern plus einer zweiten Ebene.



PREMIUM-PLUS-PARTNER

CORPUS SIREO Holding GmbH & Co KG
Aachener Straße 186
50931 Köln
Tel. +49 221 39900-0
www.corpussireo.com

DIC – Deutsche Immobilien Chancen
Neue Mainzer Straße 20 – MainTor
60311 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 2740-0
www.dic-ag.de

Frankfurter Sparkasse
Neue Mainzer Straße 47-53
60311 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 2641-0
www.frankfurter-sparkasse.de

Fraport AG
Frankfurt Airport Services Worldwide
60547 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 690-0
www.fraport.de

GEG – German estate Group AG
Neue Mainzer Straße 20 · MainTor
60311 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 274033-0
www.geg.de

Grundstücksgesellschaft Gateway Gardens GmbH
Speicherstraße 55
60327 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 91732-01
www.gateway-gardens.de

Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
Bockenheimer Landstraße 47
60325 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 36 00 95-100
www.gross-partner.de

Tishman Speyer
Taunustor 1 – TaunusTurm
60310 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 97541-0
www.tishmanspeyer.com

PREMIUM-PARTNER

aurelis Real Estate GmbH & Co. KG
Mergenthalerallee 15-21
65760 Eschborn
Tel. +49 6196 5232-0
www.aurelis-real-estate.com

Drooms GmbH
Eschersheimer Landstraße 6
60322 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 478640-0
www.drooms.com/de

Hüttig & Rompf AG
Stiftstraße 30
60313 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 9074666-0
www.huettig-rompf.de

INOVALIS Asset Management GmbH
Westendstraße 28
60325 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 71401950
www.inovalis.com

LAGRANGE Financial Advisory GmbH
Chartered Surveyors
Openturm
Bockenheimer Landstraße 2-4
60306 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 667748-380
www.lagrange-fin.info

LOGO-PARTNER

ABG Frankfurt Holding Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH
Niddastraße 107
60329 Frankfurt
Tel. +49 69 2608-0
www.abg-fh.com

ARNECKE SIBETH
Arnecke Siebold & SIBETH
Standort Frankfurt (Arnecke Siebold)
Hamburger Allee 4 – WestendGate
60486 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 979885-0
www.arneckesiebold.de

AirltSystems GmbH
AWARO® Collaboration Solutions
Speicherstr. 49-51
60327 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 430536-0
www.airltsystems.de/www.awaro.com

Lechner Group GmbH
Altenhöferallee 133
60438 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 9055772-0
www.lechnergroup.com

OPG Offenbacher Projektentwicklungsgesellschaft mbH/Stadtwerke Offenbach Holding GmbH (SOH)
Senefelderstraße 162
63069 Offenbach
Tel. +49 69 840004-605
www.opg-of.de

Quadro Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH
In der Grobach 22
61197 Florstadt
Tel. +49 6032 9677-50
www.quadro-online.de

Schüller-Plan Ingenieurges. mbH
Lindleystraße 11
60314 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 968857-0
www.schuessler-plan.de

Pecan Development GmbH
Bockenheimer Landstr. 72
60323 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 7144988-0
www.pecan-development.de

AS&P – Albert Speer & Partner GmbH Architekten und Planer
Hedderichstraße 108-110
60596 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 605011-0
www.as-p.de

BEITEN BURKHARDT Rechtsanwalts-gesellschaft mbH
Westhafenplatz 1 – Westhafen Tower
60327 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 756095-0
www.bblaw.com

Infraserv GmbH & Co. Höchst KG Industriepark Höchst
65926 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 305-6767
www.infraserv.com

MEDIEN-PARTNER

Frankfurter Allgemeine Zeitung
Hellerhofstraße 2-4
60327 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 7591-0
www.faz.net

Property EU
P.O. Box 75485
1070 AL Amsterdam
Niederlande
+31 20 5753317
www.propertyeu.info

SONSTIGE PARTNER

Stadt Frankfurt am Main
Römerberg 23
60311 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 212-38272
www.frankfurtatexporeal.com

Wirtschaftsförderung Frankfurt Frankfurt Economic Development GmbH
Hanauer Landstraße 126-128
60314 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 212-36209
www.frankfurt-business.net

MOW ARCHITEKTEN BDA
Grillparzerstraße 15
60320 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 9450780
www.mow-architekten.de

PROPROJEKT Planungsmanagement & Projektberatung GmbH
Hedderichstraße 108-110
60596 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 605011-400
www.proprojekt.de

REWE Markt GmbH
Zweigniederlassung Mitte
Raiffeisenstraße 5-9
61191 Rosbach vor der Höhe
Tel. + 49 6003 85-0
www.rewe-group.com



Der Frankfurter Zoo hat eine lange Tradition und viele Attraktionen – wie Tigerin Malea mit ihrem Jungen.

100 Jahre Zoo der Stadt

Der Frankfurter Zoo, 1858 von der Zoologischen Gesellschaft gegründet, ist der zweitälteste Zoo Deutschlands. Vor 100 Jahren, im Sommer 1915, übernahm der Magistrat der Stadt Frankfurt den Zoo und rettete damit dessen Existenz.

Die meisten Kinder hierzulande kennen Tiger, Löwen, Giraffen oder auch kleine Erdmännchen nur aus Büchern oder Filmen. Zu den schönsten Kindheitserlebnissen gehören daher die Besuche im Zoo, insbesondere, wenn die Tiere artgerecht gehalten und ihre natürliche Umgebung und ihre Lebensbedingungen nachempfunden werden.

Mitte des 19. Jahrhunderts waren solche Tiere noch eine sehr viel größere Sensation. Im Jahre 1857 hatte sich ein kleiner Kreis von Frankfurtern gebildet, der eine Zoogründung initiieren wollte. Nachdem der Frankfurter Senat zu dem Schluss kam, dass die Haltung von Bären, Wölfen und Wildschweinen in geeigneten Behältnissen als unbedenklich anzusehen sei, begann im Oktober 1857 die Aktienausgabe der Zoologischen Gesellschaft. 246 Aktionäre zeichneten Aktien im Wert von insgesamt 80.000 Gulden. Mit der 1. Generalversammlung am 7. März 1858 wurde die Gründung der Zoologischen Gesellschaft Frankfurt rechtskräftig, fünf Monate später der „Probe-Zoo“ auf einem 15 Morgen großen Grundstück an der Bockenheimer Landstraße eröffnet. Im Februar 1874 siedelte der Zoo an seinen heutigen Standort um.

Damals präsentierte der Zoo nicht nur Tiere, sondern auch die heute umstrittenen Völkerschauen. Er war für die Frankfurter ein Ort des Vergnügens: In dem 1876 eröffneten Zoogesellschaftshaus ging man ins Theater, feierte Karneval und veranstaltete prunkvolle Bälle. Der Tierpark war Mittelpunkt des gesellschaftlichen Lebens im Ostend. Dennoch geriet der Betrieb aufgrund steigender Kosten und zunehmender Konkurrenz durch andere Freizeitangebote in die Schieflage. Am 3. August 1915 erfolgte die Übergabe des Zoos an die Stadt Frankfurt. Im Zweiten Weltkrieg wurde der Zoo fast vollständig zerstört. Nur wenige Tiere überlebten. Die Wiederaufnahme des Zoobetriebs am 1. Juli 1945 geht vor allem auf das große Engagement des damaligen Zoodirektors Professor Bernhard Grzimek zurück.

DEN ZOO ZUKUNFTSFÄHIG MACHEN Mit der Ernennung von Professor Manfred Niekisch zum Direktor im Jahr 2008 erfolgte eine Neuausrichtung des Zoos hin zu einem modernen Natur- und Artenschutzzentrum. Der Magistrat genehmigte 30 Millionen Euro, um den Zoo zukunftsfähig auszurichten. „Damals wie heute ist der Zoo für Frankfurt eine

wichtige Stätte der Erholung und der Bildung und die meistbesuchte Freizeiteinrichtung im Herzen der Stadt. Er spricht eine so breite Zielgruppe an wie kaum eine andere Frankfurter Institution. Eine solche Einrichtung zu erhalten und zu fördern, ist in Frankfurt gute Tradition“, betont Kulturdezernent Professor Felix Semmelroth. Mit dem Geld konnten der Neubau der Anlage für Brillenbären und Schwarze Brüllaffen, die Neugestaltung des Zoоеingangs und der Bau von Europas modernster Quarantänestation finanziert werden. „Wenn nun noch die in Planung befindliche neue Pinguin-Anlage realisiert ist“, so Niekisch, „ist das Investitionspaket aufgebraucht.“ Ende 2014 lebten im Zoo 4.524 Tiere, 510 Arten, die 866.661 Besucher, 5,1 Prozent mehr als 2013, anzogen.

Der Zoo hat sich seit Grzimeks Zeit stark gewandelt. „Wir wissen heute viel mehr über die Lebensweise und die Gesunderhaltung der Tiere“, erläutert Niekisch. Statt in sterilen Gehegen können die Tiere in naturnah gestalteten Anlagen ihr natürliches Verhalten ausleben. „Grzimek würde sich darüber freuen“, ist sich Niekisch sicher. «

Gabriele Bobka



Auf der Suche nach Fach- und Führungskräften?

Die erstklassige Jobbörse in der Immobilien- und
Wohnungswirtschaft für Vorstände und Führungskräfte.

Haufe-Lexware Services GmbH & Co. KG, Unternehmensbereich Media Sales

Im Kreuz 9, D-97076 Würzburg

Ihre Ansprechpartnerin: Michaela Freund

Tel. 0931 2791 777, stellenmarkt@haufe.de

www.haufe.de/stellenmaerkte



HAUFE.



FRANKFURT AM MAIN

auf der EXPO REAL

MESSE MÜNCHEN, HALLE C1, STAND 230

BESUCHEN SIE FRANKFURT AM MAIN MIT SEINEN
30 STANDPARTNERUNTERNEHMEN VOM 05. – 07.10.2015 IN MÜNCHEN

Mit dem Leitthema **Frankfurt 2030 – Eine integrierte Stadtentwicklung** präsentiert sich Frankfurt am Main bei der Expo Real. In Diskussionsrunden und Vorträgen wird das Leitthema im Hinblick auf die Vereinbarkeit von gewerblicher-, industrieller Nutzung und Wohnbebauung in der wachsenden Stadt betrachtet. Weitere Informationen zum Auftritt der Stadt Frankfurt am Main finden Sie unter:

www.frankfurtatexporeal.com

STANDPARTNERUNTERNEHMEN

Premium-Plus-Partner

CORPUS SIREO
REAL ESTATE

DIC

Frankfurter Sparkasse 1822

Fraport

GEG German Estate Group



Groß & Partner



TISHMAN SPEYER

Premium-Partner



Drooms

Hüttig & Rompf
Ihr Immobilienfinanzierer

INOVALIS

ADVENIS
REAL ESTATE SOLUTIONS

LAGRANGE



PECAN DEVELOPMENT

QUADRO
Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH

Schübler-Plan

Logo-Partner

ABG FRANKFURT HOLDING
Wir machen Räume wach.

ARNECKE SIBETH

AS&P AS&P - Albert Speer & Partner GmbH
Architekten, Planer

AWARO
by AWT Systems

BEITEN BURKHARDT
Kompetenz zählt. Individualität gewinnt.

infraser
höchst
STANDORT. VORTEIL.

FELDHOF & CIE.

MOW
ARCHITECTEN UND
INTERIÖR-DESIGNER
WESTENHAGEN & PARTNER

PROPROJEKT

REWE

Media-Partner

Frankfurter Allgemeine
ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

PROPERTYEU ON TOP OF THE DEALS, IN TOUCH WITH THE DEALMAKERS

STADT FRANKFURT AM MAIN

FRANKFURT
WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG FRANKFURT
- FRANKFURT ECONOMIC DEVELOPMENT - GMBH

IHR ANSPRECHPARTNER ZUR EXPO REAL 2015

Wirtschaftsförderung Frankfurt GmbH, Tel.: 069 212-36209, E-Mail: marketing@frankfurt-business.net