



EXTRA: VIDEO

IMPRESSIONEN VON
DER UNTERNEHMER-
RUNDE

10
2017

immobilien wirtschaft

IMPULSE FÜR INSIDER

Region- Report

ROUND TABLE Vier Unternehmenslenker diskutieren über Frankfurts Zukunft

STADTENTWICKLUNG Ein neuer Stadtteil soll die Wohnungsknappheit lindern

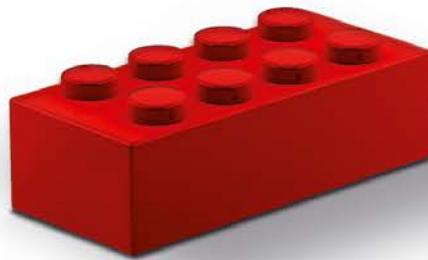
BÜROMARKT Firmen werden selbst zu Bauherren – weil moderne Büros fehlen

BUNT, KOOPERATIV, INNOVATIV

Frankfurt am Main

HAUFE.

Think building something brick by brick is boring?



**Not when the result is something inspiring –
with the help of our financing solutions.**

Using our expertise, reliability and foresight,
we finance properties for people to work and live –
that is our mission. In Europe and North America.

Visit us at
EXPO REAL
Stand C1.432

<http://realestatefinance.helaba.com>

Helaba | 



„Bedenke, was du dir wünschst. Deine Wünsche könnten in Erfüllung gehen und dich mit ihrer Ausgestaltung überraschen.“

Gabriele Bobka,
Wirtschaftsjournalistin

Editorial

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

knapp 52 Prozent der Briten stimmten im Juni 2016 für den Austritt ihres Landes aus der Europäischen Union. Die Brexit-Befürworter erhofften sich größere politische Unabhängigkeit, die Begrenzung des Zustroms von Migranten und eine Entlastung von Beitragszahlungen an die EU. Mit der Aufnahme der Brexit-Verhandlungen zeigt sich jedoch, wie schwierig es ist, in einer zugespitzten Situation, in der jede Partei fürchtet, das Gesicht zu verlieren, tragfähige Win-win-Lösungen zu finden.

Inzwischen ist Großbritannien tief gespalten und die EU steckt einmal mehr in einer Identitätskrise. Die Immobilienbranche spricht Frankfurt gute Chancen zu, vom Brexit zu profitieren. Zahlreiche Umfragen bestätigen der Mainmetropole, wie positiv die ökonomische und politische Stabilität Deutschlands, kombiniert mit den zahlreichen Standortqualitäten Frankfurts und der Verfügbarkeit qualifizierter Arbeitskräfte, gewertet werden. Schon heute sind zahlreiche Banken aus vielen verschiedenen Ländern und nicht zuletzt die EZB am Main ansässig.

Zudem ist Frankfurt in seiner Rolle als Aufsichtsmetropole der prädestinierte Standort für die länderübergreifende Bankenaufsichtsbehörde EBA, die nach dem Brexit nicht länger in London bleiben kann. Researcher rechnen damit, dass Frankfurt 8.000 neue Mitarbeiter im Rahmen Brexit-bedingter Jobverlagerungen hinzugewinnen könnte. Dennoch: Es kommen keine Banker, sondern Menschen, häufig mit Familie. Diese benötigen neben Büros auch Wohnraum, Kindergärten und Schulen. Sie müssen integriert werden, ohne dadurch Verdrängungsprozesse auszulösen. Schon heute liegt die Wohnraumversorgungsquote in Frankfurt bei nur noch gut 90 Prozent. Region und Immobilienbranche stehen damit vor der Herausforderung, das ohnehin knappe Angebot an Wohnraum auszuweiten, Partikularinteressen in der Region und der Stadtgesellschaft zu überwinden und dabei die Tradition der Weltoffenheit weiter zu hüten.

Ihre

EXTRA: VIDEO



[www.haufe.de/
unternehmerrunde-frankfurt](http://www.haufe.de/unternehmerrunde-frankfurt)
Impressionen von der Unternehmerrunde haben wir für Sie in einem Video zusammengestellt.



HOCH, HÖHER, FRANKFURT

Frankfurt wächst weiter – auch vertikal. 190 Meter hoch soll das Gebäude werden, das CA Immo im Europaviertel unter dem Namen One realisiert. Mit dem Grand Tower entsteht zudem das derzeit höchste Wohnhaus in Deutschland.

16

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

Anzeigendisposition

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

Grafik/Layout

Hanjo Tews

Titelbild

Felix Nendzig/shutterstock.com

Druck

Senefelder Misset,
Doetinchem

Verlag

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg
Geschäftsführung: Isabel Blank, Markus
Dränert, Jörg Frey, Birte Hackenjos,
Randolf Jessl, 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

Wachstum und kein Ende

Interview mit Mike Josef, Leiter des Frankfurter
Dezernats für Planen und Wohnen, über soziale
Verantwortung und den neuen Stadtteil. **06**

Frankfurter Round-Table-Gespräch

Flächenknappheit, kletternde Kaufpreise, hohe
Mieten: So bewerten vier wichtige Frankfurter
Unternehmenslenker die derzeitige Situation in
der Mainmetropole. **08**

Komplexe Potenziale durch Konversion

Beispiele für Brachflächenrecycling aus der
Region Frankfurt. **13**

Neue Identitäten erschaffen

Wie aus ungenutzten Grundstücken und Flächen
in Frankfurt lebendige Quartiere mit hoher
Anziehungskraft werden sollen. **16**

Das Mammutprojekt meistern

Dietmar Zipp von Drees & Sommer managt
die Neugestaltung des Dom-Römer-Areals in
Frankfurts alter Mitte – eine Aufgabe mit vielen
Herausforderungen. **19**

Frankfurter Immobilien-Impressionen

Brummende Wirtschaft, Brexit und Co.: Die
Entwicklung des Büroimmobilienmarkts in der
Mainmetropole bleibt spannend. **20**

Die Entwicklung in die Hand nehmen

Weil moderne Bürogebäude in Frankfurt fehlen,
bauen sich Unternehmen ihre Firmenzentralen
inzwischen selbst. **21**

Als Gründerstadt immer beliebter

Frankfurt ist in die erste Liga der begehrten
Standorte für innovative Start-up-Unternehmen
aufgestiegen. **22**

Kreativität bei der Flächenbeschaffung

Wohnraum ist in Frankfurt knapp, die Nachfrage
hoch. Das Problem: Es fehlen geeignete Gebiete
für die weitere Entwicklung. Innovative Ideen
sind gefragt. **24**

Vertikales Wachstum als Lösung?

Wohnhochhäuser erleben einen Imagewandel
– und der Trend wird weiter zunehmen. Um
die Wohnungsnot schnell zu lindern, taugen sie
jedoch nicht, meint Architekt Magnus Kaminiarz
im Interview. **28**

Viel Bewegung im Einzelhandelsmarkt

Frankfurt behauptet sich als Top-Retailstandort
– die dynamische Entwicklung wird sich weiter
fortsetzen. **29**

Investitionen in den Messestandort

Messe-Geschäftsführer Uwe Behm erklärt im Interview die Herausforderungen der Frankfurter Messe aus immobilienwirtschaftlicher Sicht.

30

Expo Real 2017: Ausstellerverzeichnis

Diese Unternehmen und Institutionen präsentieren sich bei der Messe München am Stand FrankfurtRheinMain.

33

Historisches Museum neu aufgestellt

Nach zehnjähriger Planungs- und Bauzeit sind die Neubauten der seit 1878 bestehenden Sammlung fertiggestellt.

34



23 DURCHSTARTEN

Die Stadt Frankfurt ist in diesem Jahr zum ersten Mal in den Kreis der 50 besten Start-up-Standorte der Welt aufgenommen worden. Mit London oder New York kann die Mainmetropole zwar noch nicht mithalten, aber immer mehr FinTechs schätzen Frankfurt als Firmensitz.

**VORAUSSCHAUEND
ENTWICKELN
NACHHALTIG
BAUEN**

**BESUCHEN SIE UNS AUF DER EXPO REAL.
4.-6. OKTOBER 2017, MESSE MÜNCHEN
HALLE C1/STAND 440**



UNTERNEHMENSGRUPPE
**NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT**

www.naheimst.de



PROJEKTSTADT
EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

www.nh-projektstadt.de



BAULANDOFFENSIVE HESSEN
EINE TOCHTER DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

www.bauland-offensive-hessen.de

Wachsen mit sozialer Verantwortung

Frankfurt genießt als Banken-, Finanz- und Aufsichtsstandort internationale Reputation. Das stetige Bevölkerungswachstum wird vor allem durch die hohe Attraktivität des Wirtschaftsstandortes bestimmt. **Mike Josef** zu den Zielen und Projekten der Stadtentwicklung.

Frankfurt benötigt dringend Wohnungen. Nun hat die Stadt erste Pläne für einen neuen Stadtteil vorgestellt. Welcher Standort ist geplant, wie viele Wohnungen könnten dort entstehen und welche Nutzungsarten sind dort sonst noch vorgesehen?

In Frankfurt fehlen schon heute rund 40.000 Wohnungen. Die Wohnraumversorgungsquote liegt bei nur noch 90,4 Prozent. Die Prognosen gehen zudem davon aus, dass die Stadt bis 2030 um weitere 100.000 Einwohner wachsen wird. Das Wohnbauland-Entwicklungsprogramm weist zwischenzeitlich nur noch ein Potenzial für 23.000 Wohneinheiten auf. Mit der Innenentwicklung alleine werden wir diese Bedarfe nicht mehr decken können. Die Lücke lässt sich auch mit der Umwandlung von Büro- in Wohngebäude und der Nutzung von Baulücken nicht mehr schließen. Das Untersuchungsgebiet des neuen Stadtteils umfasst ein knapp 550 Hektar großes Areal anschließend an die Stadtteile Niederursel, Praunheim und westlich der A5 in Richtung Steinbach. Hier könnten zwischen 8.550 und 11.400 Wohnungen entstehen. Ziel ist die Schaffung eines lebendigen, gemischt genutzten Quartiers, das sich zum Teil baurechtlich auch an dem neuen Typ „Urbanes Gebiet“ orientiert. Bevor die Wohnungen gebaut werden, gilt es zunächst die Infrastruktur wie Straßen, ÖPNV und Schulen zu errichten. Das kommt auch den angrenzenden bestehenden Stadtteilen zugute.

Zur Anbindung an den ÖPNV könnte neben den bestehenden Stadtbahn- und Schnellbahnlinien auch die sich in Planung befindliche Regionaltangente West und eine Verlängerung der Stadtbahn U 6 dienen. Für die Bebauung des Areals müssen wir auch nicht in den Grüngürtel eingreifen, sodass die für die Klimaentwicklung Frankfurts entscheidenden Frischluftschneisen im Frankfurter Norden frei bleiben. Für das Gesamtareal werden nun vorbereitende Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme auf den Weg gebracht. Damit werden auch die Bodenpreise auf dem gegenwärtigen Niveau gehalten, um Spekulationen zu verhindern. Der Startschuss für die Bebauung könnte dann in zehn bis 15 Jahren erfolgen.

Der soziale Wohnungsbau hinkt auch in Frankfurt dem Bedarf hinterher. Erweist sich die 30-Prozent-Quote bei Neubau-

„Stadtentwicklung sollte sich am Gemeinwohl orientieren. Frankfurt lebt von Strukturen, die von allen Teilen der Bevölkerung getragen werden.“

vorhaben im Geschosswohnungsbau als wirksames Instrument? Wenn sie konsequent Einsatz findet, durchaus. Im Wettbewerb bauen dann alle Investoren auf den gleichen Voraussetzungen auf. Stadtentwicklung sollte sich immer am Gemeinwohl orientieren. Frankfurt lebt von Stadtstrukturen, die von allen Teilen der Bevölkerung getragen werden. Es ist unsere Aufgabe als Stadt, dafür zu sorgen, dass alle Frankfurter in einer ihnen angemessenen Art und Weise leben können. Die in der Vergangenheit häufiger zu beobachtende Praxis, die für den sozialen Wohnungsbau reservierten Flächen im Umgriff des Bebauungsplans an anderer Stelle zu realisieren, hat zur Folge gehabt, dass sich der soziale Wohnungsbau auf wenige Stadtteile konzentrierte. Die soziale Mischung soll direkt im Projekt umgesetzt werden.

Die Stadt fördert mit Hilfe des Liegenschaftsfonds gemeinschaftliches Wohnen. Welche Grundstücke werden hierfür zur Verfügung gestellt und nach welchen Kriterien erfolgt die Auswahl der Gruppen? Die Grundstücke befinden sich entweder im Eigentum der Stadt oder werden nach der Prüfung durch einen ämterübergreifenden Arbeitskreis durch den Fonds aufgekauft. Gemanagt werden die Grundstücke von der städtischen Konversions-Grundstücksentwicklungsgesellschaft (KEG). Die Liegenschaften werden im Konzeptverfahren zu einem Festpreis veräußert, den die kommunale Wertermittlung zuvor berechnet. Dies hat den Vorteil, dass bei der Vergabe nicht der Preis entscheidet, sondern die beste Idee. Über den Zuschlag entscheidet ein Beirat, bestehend aus Vertretern der Ämter, der Politik, der KEG und Experten zum gemeinschaftlichen Wohnen. Mit der Neubebauung findet häufig auch ein Stück Stadtreparatur statt. Zudem können wir damit gemeinschaftliches und generationenübergreifendes Wohnen unterstützen. Bis zur Auflage des Fonds waren gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnprojekte – nicht zuletzt aufgrund der hohen Grundstückskosten – bei der Grundstücksvergabe häufig gegenüber professionellen Akteuren benachteiligt.

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft ABG Holding baut in Oberrad Neubaumietwohnungen, die für zehn Euro pro Quadratmeter vermietet werden. Welches Konzept ermöglicht diese im Vergleich niedrigen Mieten? In Frankfurt verfügen knapp 43 Prozent der Haushalte über ein Nettoeinkommen von weniger als 2.000 Euro. Das Pilotprojekt soll zeigen, dass ein Wohnungsneubau auch ohne die Inanspruchnahme von Fördermitteln qualitativ hochwertig und energieeffizient, aber dennoch preisgünstig hergestellt werden kann. Möglich wird das durch einen teilweisen Verzicht auf Kostentreiber wie Aufzüge oder ein innenliegendes Treppenhaus und die Orientierung an einem qualitativ hochwertigen Mindeststandard. Die Grundstückskosten wurden dagegen zum Bodenrichtwert kalkuliert.

Auf dem „Hilgenfeld“ im Stadtteil Frankfurter Berg sollen 850 Wohnungen entstehen. Westlich der Homburger Straße im Niddatal leben im ersten Bauabschnitt bereits rund 800 Menschen. Wie soll die Anbindung an den Bestand erfolgen? Die Einbindung des bestehenden Quartiers war eine der Zielvorgaben des städtebaulichen Ideenwettbewerbs aus dem vergangenen Jahr. Das Konzept von Thomas Schüler Architekten Stadtplaner und Faktorgrün Landschaftsarchitekten soll nun als Grundlage für die weitere Ausarbeitung des Bebauungsplans dienen. Geschützte Landschaftsbestandteile sollen erhalten, der neue Ortsrand eingegrünt und eine Quartiersmitte gestaltet werden. Nach der Fertigstellung sollen beide Bauabschnitte als ein Gesamtquartier wahrgenommen werden. Das Gebiet ist gut an das Schnellbahn- und Buslinienetz angebunden, daher kann die zusätzliche Bebauung ohne Probleme durch das bestehende Verkehrssystem bewältigt werden. Für Frankfurt entsteht durch die Bebauung dieser zentralen Lage ein ökologischer Mehrwert. Immerhin pendeln jeden Tag rund 350.000 Menschen von ihrem Wohnort zu ihrer Arbeitsstätte. Je mehr von ihnen künftig in der Stadt wohnen können, desto geringer ist die Verkehrsbelastung.



ZUR PERSON Mike Josef führt seit Mitte 2016 das Dezernat für Planen und Wohnen. Am Herzen liegen dem 1983 in Kameshly (Syrien) geborenen Diplom-Politologen die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, die Neuausweisung von Baugebieten und der Ausbau von Schulen und Betreuungsplätzen.

Die Frankfurter Skyline ist durch ihre Hochhäuser geprägt. Vertikales Wachstum liegt im Trend. Plant die Stadt eine Aufstockung entsprechender Flächen? Für Büro-Hochhäuser steht von den in den Hochhausrahmenplänen 2000 und 2008 ausgewiesenen Arealen noch eine Fläche von rund 800.000 Quadratmetern zur Verfügung. Noch stehen wir ganz am Anfang der Überlegungen. Es gilt zu entscheiden, ob der Hochhausrahmenplan erneut fortgeschrieben oder doch besser neu aufgesetzt wird, ob ein Planungsrecht zu integrieren, mehr Wohnnutzung, auch geförderter Wohnraum zuzulassen und wie Hochhäuser von weniger als 60 Meter Höhe zu behandeln sind. In den Entscheidungsprozess sollen sowohl Experten als auch die Bürger eingebunden werden.

Für das bereits bestehende Industrie- und Gewerbegebiet „Ferdinand-Porsche-Straße“ wurde ein Bebauungsplan erstellt. Gab es Pläne konkurrierender Nutzungen? Wir wollen das bestehende

Industrie- und Gewerbegebiet sichern und konkurrierende Nutzungen, sei es Wohnen, Einzelhandel oder Vergnügungsstätten, ausschließen. Die industrielle und gewerbliche Produktion sind wichtige Pfeiler der Frankfurter Wirtschaft, daher soll für sie das vorhandene Angebot an verhältnismäßig günstigen Gewerbeflächen erhalten bleiben. Zudem soll der Fechenheimer Grünzug als zusammenhängende Grünverbindung weiterentwickelt und noch stärker als bisher als räumlicher Puffer zwischen der gewerblich-industriellen Nutzung und der Wohnbebauung dienen.

Frankfurt entwickelt gemeinsam mit der Stadt Maintal ein interkommunales Gewerbegebiet. Soll es solche Kooperationen künftig häufiger geben? Angesichts der Flächenknappheit, die nicht nur in Frankfurt, sondern auch in der Region besteht, ist die Zusammenarbeit unverzichtbar. Nur so lassen sich für ansiedlungs- und expansionswillige Unternehmen Zukunftsperspektiven entwickeln. Das gilt insbesondere für Betriebe mit größerem Flächenbedarf.

Der Anteil der Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit liegt in Frankfurt bei rund 29 Prozent. Das Zusammenleben der Bevölkerung scheint im Gegensatz zu manch anderer Großstadt gut zu funktionieren. Woran liegt das? Die Vielfalt und Internationalität Frankfurts ist historisch gewachsen. Als Krönungs- und Messestandort pflegte die Stadt schon früh Kontakte mit Nationen außerhalb Deutschlands. Heute leben hier rund 185 Nationen friedlich zusammen. Im Gegensatz zu anderen Städten weist Frankfurt keine abgeschotteten Communities einzelner Nationen auf. Die Stadtgesellschaft lebt ihre bunte Mischung, indem sie den Menschen mit seinen Stärken und Potenzialen in den Mittelpunkt stellt. Internationalität und Vielfalt werden in Frankfurt als Chance interpretiert. Neben der wirtschaftlichen Stärke und der zentralen Lage trägt diese Einstellung viel zur Attraktivität der Stadt bei. «

„Klares Bekenntnis zum weiteren Wachstum“

Bevölkerungszahlen und Unternehmensansiedlungen in der Region FrankfurtRheinMain steigen seit Jahren. Die Folgen: Flächenknappheit, kletternde Kaufpreise und hohe Mieten. Wir diskutierten mit maßgeblichen Unternehmenslenkern über die Herausforderungen.

In Kooperation mit

Aberdeen
Simply asset management.

Helaba | 

 UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT

 **FRANKFURT**



Teilnehmer der Unternehmerrunde von links nach rechts:

Oliver Schwebel, Geschäftsführer, Wirtschaftsförderung Frankfurt

Thomas Dries, Helaba, Bankdirektor, Immobilienfinanzierung

Laura Henkel, Redakteurin der „Immobilienwirtschaft“ (Moderation)

Fabian Klingler, Vorstand Immobilien, Aberdeen

Asset Management

Dr. Constantin Westphal, Geschäftsführer, Nassauische Heimstätte

Herr Dr. Westphal, als landeseigenes Wohnungsunternehmen spielen Sie in einer anderen Liga als die private Immobilienwirtschaft. Wie kann sich die Nassauische Heimstätte bei der Vergabe von Bauland gegen Investoren durchsetzen, die höhere Preise bieten können?

Dr. Westphal: Wenn es über den Preis geht, gar nicht. Insofern spielen wir leider gar nicht in einer anderen Liga, sondern genau

in derselben Liga wie alle anderen Marktteilnehmer aus der freien Wirtschaft. Wir haben auch nicht, weil das Land und die Stadt Gesellschafter sind, direkten Zugriff oder günstigere Konditionen auf Grundstücke. Unsere Größe ist unsere Chance. Wir haben beispielsweise das ehemalige Siemens-Niederlassungs-Quartier in Frankfurt gekauft mit 130.000 bis 140.000 Quadratmetern. Das sind Größenordnungen, in denen Mitbieter nicht mehr mitmachen. Zudem

können wir weite Wege gehen. Wir fassen heute Grundstücke an, die wir früher mit der Beißzange nicht angefasst hätten. Über die Größe und über komplexere Projektentwicklungen haben wir eine Chance, uns am Markt zu behaupten.

Herr Klingler, ist Bürokonversion, wie sie ja jetzt gerade in Frankfurt-Niederrad stattfindet, eine Möglichkeit, um an Flächen für Gebäude zu kommen?

Klingler: Grundsätzlich würde ich das bejahen. Es gibt natürlich bestimmte Probleme, nicht jedes Bürogebäude ist prädestiniert, ein Wohnbauprojekt zu werden. Das zweite Thema ist das städtebauliche Konzept. Niederrad ist eine Bürostadt und eigentlich nicht als Wohnviertel entstanden. Es braucht schon eine städteplanerische Vision, wie eine wohnwirtschaftliche Umwidmung erfolgen kann. In anderen Stadtvierteln sieht es anders aus, nehmen wir beispielsweise das Westend oder Bornheim, wo Bürogebäude irgendwann mal entstanden sind, mitten im Wohnviertel. Dort ist es natürlich sehr sinnvoll, Objekte in eine wohnwirtschaftliche Nutzung zu überführen, wobei man hier in der Regel über kleine Volumen spricht. Insgesamt halten wir gemischte Nutzungen für sinnvoll. Das Konzept muss für uns als Investor einen nachhaltigen Aspekt haben. Schließlich haben wir Investoren, in der Regel Altersvorsorger, die 20 bis 30 Jahre lang investieren wollen.

Dr. Westphal: Tatsächlich ist das auch noch ein Pluspunkt der großen Player. Wenn es bei einer Entwicklung nicht nur über den Preis geht, sondern wenn die Kommune auch bestimmte städtebauliche Ziele verfolgt, haben große Player eine größere Chance. Denn wir bauen eben nicht nur eine Anzahl an Eigentumswohnungen und gehen wieder, sondern wir entwickeln das Quartier mit Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen.

Herr Klingler, Aberdeen ist bundesweit aktiv. Welche Standorte reizen Sie?

Klingler: Unser Fokus liegt auf den Big Seven. Für uns sind die Städte interessant, die nachhaltig wachsen und die nicht jetzt nur einen Hype darstellen, sondern die Stabilität gewährleisten.



Herr Dries, was wird denn zurzeit von den Banken finanziert?

Dries: Wir schauen uns mit den Kunden die Herausforderungen an. Wir finanzieren nicht nur etablierte Immobilien, sondern wir begleiten auch Projektentwicklungen. In Frankfurt sind wir aktuell beispielsweise engagiert im Ankauf vom Deutsche-Bank-Areal. Wir begleiten gewerbliche Projektentwicklungen für Büro, für Retail, aber auch solche Situationen, wo Objekte konvertiert werden. Alles, wo wir am Ende des Tages eine maßgeschneiderte Finanzierung zur Verfügung stellen können, die allerdings auch – und das ist relativ klar, zumindest für die Helaba – auch ihren Preis hat. Zudem muss ich auch als Bank prüfen, dass ich einen Bestand aufbaue, der aus mehreren Aspekten kombiniert ist, damit ich Geld verdiene. Das ist die Herausforderung.

Dr. Westphal: Die Brücke für die Zukunft ist, auch andere Produkte anzubieten. Es geht darum, neue Wege zu gehen und die Finanzierung zu modernisieren.

Klingler: Als konservativer Investor sind wir, was die Fremdfinanzierung betrifft, ebenfalls sehr konservativ. Und in der Tat haben wir einen Blumenstrauß von An-

„Wir fassen heute Grundstücke an, die wir früher mit der Beißzange nicht angefasst hätten. Über die Größe haben wir eine Chance, uns am Markt zu behaupten.“

Dr. Constantin Westphal, Geschäftsführer, Nassauische Heimstätte

geboten, wo wir uns derzeit wirklich die Konditionen aussuchen können.

Noch mal zurück zum Thema Wohnungsbau. Frankfurts Baudezernent Mike Josef will das Wachstum sozial gestalten. So gilt in Frankfurt für die Neuaufstellung von Bebauungsplänen und bei der Vergabe oder Verlängerung von Erbbaurechtsgrundstücken im Geschosswohnungsbau eine Quote von 30 Prozent geförderter Wohnungsbau. Reicht das aus? »

In Kooperation mit

Aberdeen
Simply asset management.

Helaba | 

 UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT

 **FRANKFURT**
STADT DER ZUKUNFT

„Es darf natürlich keine 20 Jahre Planung geben, sonst hilft auch ein neuer Stadtteil nichts.“

Oliver Schwebel,
Geschäftsführer,
Wirtschaftsförderung Frankfurt



Schwebel: Das ist in der Tat eine schwierige Frage. Darüber haben sich schon viele Menschen kluge Gedanken gemacht. Schließlich hat die Stadt ein Interesse daran, dass in Frankfurt nicht nur ein spezielles Klientel wohnen kann, sondern auch Menschen, die ganz normalen Jobs nachgehen. Von daher, glaube ich, ist das schon ein richtiger Weg. Als Wirtschaftsförderer schauen wir aber nicht nur auf das Thema Wohnungsbau, sondern insbesondere auch auf Gewerbeflächenentwicklung. Diese bringt Arbeitsplätze und darf nicht in den Hintergrund geraten.

Dr. Westphal: Ich finde das auch eine gute Maßnahme. Aus Sicht der Nassauischen Heimstätte ermöglicht uns das natürlich, im Bieterverfahren eher erfolgreich zu sein, weil alle Bieter dann die gleichen Spielregeln haben.

Herr Dries: Aus meiner Sicht macht das überhaupt keinen Sinn. Ich habe meine Zweifel, ob diese gezwungene Durchmischung aufgrund des sozialen Wohnungsbaus städtebaulich den Mehrwert bringt, den man erwartet. Ich plädiere zwar für den sozialen Wohnungsbau, aber man

sollte darüber nachdenken, wie dogmatisch so etwas zur Anwendung gebracht werden muss.

Klingler: Ich widerspreche ein bisschen. Für die innerstädtische Qualität des Lebens ist eine Durchmischung sehr wichtig. Wenn die Erzieherin, die Krankenschwester, wenn der Assistenzarzt oder der Lehrer überhaupt keine Wohnung bekommen können, da, wo sie arbeiten, ist das ein Armutszeugnis für eine Stadt. Und nur in den Randlagen große geförderte Objekte zu bauen führt zu Ghetto-Bildung.

Schwebel: Es muss realistisch sein, was die Stadt fordert, und das hängt natürlich mit den Preisen zusammen, die der Investor für Grund und Boden bezahlt.

Dries: Es gibt ja nicht nur den ersten Förderweg, sondern auch das so genannte Mittelstandsprogramm und das kommunale Investitionsprogramm vom Land. Mir geht es tatsächlich mehr um die Art der Förderung, nicht darum, dass ich ein Problem darin sehe, dass wir in der Innenstadt geförderten Wohnungsbau betreiben. Meines Erachtens muss dies gezielt und nicht dogmatisch stattfinden.

Die Menschen, die ich dort sehen möchte, sollte ich auch dorthin bekommen und nicht abschrecken, weil einer sagt, bevor ich jetzt wieder sozial gefördert in der Innenstadt wohne, suche ich mir lieber weiter außerhalb eine Immobilie. Das ist das psychologische Moment aus meiner Sicht.

Eine Frage zum neuen urbanen Gebiet: Reicht die gefundene gesetzliche Regelung aus oder ist sie nur ein erster Schritt?

Dr. Westphal: Das Wichtigste an dem urbanen Gebiet war die Anpassung der TA Lärm. Sonst wäre das von Anfang an eine Totgeburt geworden. Ich denke, in der jetzigen Konstellation ist es tatsächlich eine Möglichkeit, auch in der Nähe von Gewerbe oder eben mit Gewerbe gemeinsam zu bauen. Das ist auf jeden Fall der richtige Schritt in die richtige Richtung.

Schwebel: Wir glauben auch, dass es ein guter Einstieg ist. Dies gilt nicht für vorhandene Gewerbegebiete, sondern für neue Bereiche, die man definieren kann, gerade im innerstädtischen Umfeld, aber das sollte nicht missbraucht werden,

um reine Gewerbegebiete beispielsweise nachher in eine wie auch immer geartete Wohnnutzung umzuwandeln.

Klingler: Ich denke, man muss einfach sehen, wann es Sinn macht. Man hat dadurch mehr Möglichkeiten, zu integrieren und anzupassen.

Eine ganz neue Entwicklung ist, dass Frankfurt einen weiteren Stadtteil plant mit bis zu 11.400 Wohnungen. 190 Hektar des insgesamt 550 Hektar großen Areals sind Bauland. Ist die Entwicklung nur positiv zu bewerten und was muss bei der Erschließung beachtet werden?

Dr. Westphal: Da ich nicht Präsident des Bauernverbands bin, sehe ich nur Vorteile, wir würden dort gerne Grundstücke erwerben.

Klingler: Das Projekt muss gut städtebaulich geplant sein und die Infrastruktur muss auch mitgeliefert werden. Ich glaube, das ist ein ganz wichtiges Thema. Das Gebiet muss attraktiv sein, um eine Bevölkerungsmischung hinzubekommen.

Schwebel: Frankfurt wird weiter wachsen, so sagen alle Prognosen. Der Standort schließt an die vorhandene Bebauung an und ist auch relativ gut erschließbar. Aber es darf natürlich auch keine 20 Jahre Planung geben, sonst hilft ein neuer Stadtteil auch nichts.

Eine letzte Frage zum Wohnungsmarkt: Im Bundestagswahlkampf stand der Wohnungsbau bei vielen Parteien ganz oben auf der Agenda. Welche Top-Themen der Immobilienbranche sollte die Bundesregierung nun als Erstes anfangen?

Klingler: Planungsprozesse sind ein wichtiges Thema, um Wohnraum nicht erst in 20 Jahren zur Verfügung zu stellen und alles auch so zu gestalten, dass man die freifinanzierten Investoren nicht abschreckt.

Dries: Mir fällt sofort die Wohnimmobilienkreditrichtlinie ein. Hier sollte man doch mal evaluieren, ob diese nicht am Thema vorbeigeht. Es ist nötig, sich das genauer anzuschauen und zu analysieren, wer da wie geschützt ist. Und ob der Schutzgedanke im Vordergrund stehen muss oder ob es ein Kompromiss aus Verbraucherfreundlichkeit und Finanzierbarkeit geben kann.

Dr. Westphal: Ich hätte zwei Bitten: einmal die Förderprogramme nicht weiter zu überfrachten mit energetischen Anforderungen. Die Baukosten werden so durch die Politik immer weiter in die Höhe getrieben. Außerdem würde auch ich dafür plädieren, Bauverfahren zeitlich enger zu fassen.

Schwebel: Ich würde mir wünschen, dass der Bund das Thema Infrastrukturmittel sowie Finanzierungsmittel wieder stärker zur Verfügung stellt, damit die Infrastrukturen geschaffen werden, die in stark wachsenden Gebieten notwendig sind.

Die Kaufpreise für Büroimmobilien laufen den Mieten davon, speziell im Neubau. Sehen Sie eine Überhitzungsgefahr?

Dries: Wenn wir das Mietpreiswachstum neben die Preisentwicklung legen, dann ist die Antwort ein klares Ja. Die Preise steigen stärker als die Mieten. Wenn Sie sich jetzt aber die Marktverfassung anschauen, muss man sich auch fragen, welche Handlungsoptionen die Investoren eigentlich noch haben. Das ist das Entscheidende und das ist eigentlich primär der Treiber für die Wertentwicklung. Sie haben ansonsten Investitionsmöglichkeiten, die liegen bei null oder Sie zahlen sogar Strafzinsen, wenn Sie Ihr Kapital irgendwo auf Konten liegen haben.

Klingler: Im Wohnungsmarkt wird derzeit stark investiert, gleichzeitig haben wir aber seitens der Mieter eine hohe Nachfrage. Die Gegenfrage ist daher: Wie viel Bürofläche wird tatsächlich nachgefragt? Wir haben nach wie »



„Was die Fremdfinanzierung betrifft, haben wir in der Tat einen Blumenstrauß von Angeboten, wo wir uns derzeit die Konditionen aussuchen können.“

Fabian Klingler,
Vorstand Immobilien,
Aberdeen Asset Management

In Kooperation mit

Aberdeen
 Simply asset management.

Helaba | 

 UNTERNEHMENSGRUPPE
 NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
 WOHNSTÄTTE


 FRANKFURT

EXTRA: VIDEOS


Impressionen der Unternehmerrunde haben wir für Sie in einem Video zusammengestellt.



Interview mit Dr. Constantin Westphal, Geschäftsführer, Nassauische Heimstätte



[www.haufe.de/
unternehmerrunde-frankfurt](http://www.haufe.de/unternehmerrunde-frankfurt)

vor strukturellen Leerstand im Bürobereich. Beim Frankfurter Markt müssen auch die Auswirkungen des Brexit berücksichtigt werden. Dieser wird aber nicht den Büroerstand von heute auf morgen auf null bringen. Und auf der anderen Seite darf ich auch nicht vergessen, dass es noch bestimmte Themen in der Bankkonsolidierung geben wird. Viele Flächen werden dann vermutlich frei. Am Ende des Tages bleibt man wahrscheinlich auf dem gleichen Niveau. Das heißt, es wird immer einen gewissen Leerstand im Bürobereich geben, und insofern steht auch immer die Frage im Raum, ob es einen Mietermarkt gibt. **Schwebel:** Wir glauben, dass der Frankfurter Büromarkt sich weiterhin positiv entwickeln wird. Wir bauen jedes Jahr um die 100.000 Quadratmeter Leerstand ab. Jedes Jahr, kontinuierlich. Aber das bedeutet auch, dass wir immer noch so viel zur Verfügung haben, dass es keinen zu großen Druck auf den Mietpreis gibt. Für das Ansiedlungsgeschäft ist es sehr positiv, weil wir international auf einen sehr günstigen Markt treffen. In London haben wir ungefähr das 3,5-Fache an Preisen, Paris

liegt doppelt so hoch. Andererseits fehlen große Flächen in der Innenstadt. Deshalb glauben wir, dass sich in diesem Bereich auch der Neubau ganz positiv entwickelt.

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

Dries: Durch nachhaltige und innovative Stadtplanung.

Klingler: Durch progressive Ideenbereiche, Stadtentwicklungskonzepte und auch mit der Umsetzungsmöglichkeit, das heißt Beschleunigung von Verfahren und auch Gewinnung von Investoren, die nachhaltig agieren.

Dr. Westphal: Mit einem klaren Bekenntnis zum weiteren Wachstum.

Schwebel: Durch ein sehr zukunftsorientiertes neues Gesetz zur Metropolregion. Und durch eine wirkliche Bereitstellung von Infrastruktur-Finanzierungsmitteln, die notwendig ist, um diese Region weiter zu entwickeln. **“**

Laura Henkel, Freiburg



„Auf dem Büromarkt steigen die Preise stärker als die Mieten. Wenn Sie sich jetzt aber die Marktverfassung anschauen, muss man sich fragen, welche Handlungsoportunitäten die Investoren eigentlich noch haben.“

Thomas Dries, Helaba, Bankdirektor, Immobilienfinanzierung



Am Mainzer Zollhafen soll das „Pandion Doxx“ entstehen.

Bürgerflächen statt Black Boxes

Auch in der Region Frankfurt sind Flächen knapp und Konversionsareale hochwillkommen. Bis die Neunutzungen ein Quartier in neuem Glanz erstrahlen lassen, dauert es jedoch Jahre, und die Komplexität des Prozesses fordert alle Beteiligten.

Die Umnutzung von nicht mehr benötigten Infrastruktur-, Militär- oder Produktionsflächen bietet günstige Voraussetzungen für die Schaffung städtebaulich integrierter Standorte. Dabei können die Kommunen ihre ökologischen, sozialen und wohnungsbaupolitischen Ziele in innovative Gewerbe-, Siedlungs- und Wohnmodelle umsetzen. Brachflächenrecycling schafft neue Möglichkeiten für eine verträgliche Mischung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Freizeit an innerstädtischen Standorten. Häufig erschließen sich so Flächen für die Öffentlichkeit, die Jahrzehnte als Black Boxes wahrgenommen wurden. In der Region Frankfurt/Rhein/Main tragen sie zudem zum Abbau der Flächenknappheit bei.

MAINZER ZOLLHAFFEN WIRD QUARTIER Im Medien- und Hochschulstandort Mainz hat sich die Einwohnerzahl in den Jahren 2007 bis 2017 um rund 16.000 Personen erhöht. Die Prognosen gehen auch mittelfristig von einem weiteren Bevölkerungs-

wachstum aus. Das Wachstum und die wirtschaftliche Stärke der Stadt machen diese auch für Unternehmen attraktiv.

Da neue Flächen nur begrenzt zur Verfügung stehen, rücken verstärkt nicht mehr benötigte Infrastrukturareale wie der ehemalige Zoll- und Binnenhafen in den Fokus. Auf einem rund 22 Hektar großen Areal entsteht hier bis 2025 ein Stadtquartier mit 1.400 Wohnungen und 4.000 Arbeitsplätzen. Die Mainzer Neustadt wird dadurch auf einer Länge von etwa 1,2 Kilometern bis an den Rhein erweitert. Die Kölner Pandion baut dort bis Ende 2019 das „Pandion Doxx“ mit insgesamt 168 Wohnungen. Das sechsgeschossige Gebäude in Form eines doppelten X mit goldglänzender Fassade aus Metallschindeln umfasst ein Investitionsvolumen von 75 Millionen Euro.

Die Münchner Grund Immobilien Bauträger, eine Tochtergesellschaft der UBM Development, realisiert auf dem Baufeld Hafenallee II nach den Plänen von Zvonko Turkali Architekten ein Gebäude-

ensemble mit Hotel-, Wohn- und Gewerbenutzung. Im ersten Bauabschnitt entsteht ein neues Hotel der Marke „Super 8“ mit einer Geschossfläche von 7.800 Quadratmetern. In einem Teil des Erdgeschosses stehen Gewerbeflächen für eine korrespondierende Nutzung zur Verfügung. Es wird eine Zertifizierung nach DGNB angestrebt. Im zweiten Bauabschnitt werden dann mit einer Geschossfläche von 7.200 Quadratmetern rund 85 Wohnungen realisiert. Voraussichtlich 2018 zieht Rewe mit einem Lebensmittelsupermarkt in das Wohn- und Geschäftsgebäude Rheinallee III ein, das von CA Immo schlüsselfertig für einen von Aberdeen Asset Management verwalteten Immobilien-Spezialfonds erstellt wird. Der Verkaufsraum befindet sich im Erdgeschoss und ist zweigeschossig überhöht. Die von Rewe angemietete Nettogrundfläche beläuft sich auf etwa 3.760 Quadratmeter. Neben dem Supermarkt beherbergt das Gebäude auch 182 Ein- bis Fünfstückerwohnungen und eine siebengruppige Kita. »

Neben der Konversion des Hafens entsteht auch auf dem 30 Hektar großen ehemaligen IBM-Produktionsstandort in Mainz Weisenau ein Stadtquartier mit etwas mehr als 2.000 Wohneinheiten.

NEUORDNUNG FÜR DEN ALTEN IBM-STANDORT Ein Schwerpunkt liegt dabei auf bezahlbaren Mietwohnungen, darunter gefördertes Wohnen sowie Angebote für Senioren. „Auch auf ein umfangreiches Angebot an barrierefreien Wohnungen und Angebote für Baugruppen haben wir

SPITZE DER HAFENINSEL WÄCHST VERTIKAL Prominent am Mainufer gelegen, bietet auch Offenbachs ehemaliger Industriehafen Raum für ein attraktives Wohn- und Arbeitsumfeld, für Ausgeh- und Einkaufsmöglichkeiten und naturnahe Erholung. Bisher sind nach Angabe der OPG Offenbacher Projektentwicklungsgesellschaft mehr als 100.000 Quadratmeter Fläche vergeben worden. An der Spitze der Offenbacher Hafenspitze entsteht mit dem „kap – Inselspitze Hafen Offenbach“ ein urbanes Quartier mit einem Ensemble aus

öffentlichen Raum zählt ein zentraler Platz als multifunktionale Mitte des Ensembles und als Übergang zur Parklandschaft eine Wiesenfläche mit Sitz- und Liegemöglichkeiten. Die Dachterrassen zweier Hochpunkte sollen als Roof Top gastronomisch genutzt werden.

WOHNEN AN DER HAFENPROMENADE Als Schnittstelle zwischen dem neuen Stadtviertel im Hafen und den gewachsenen Strukturen des Nordends realisiert Primus development südlich des Hafenbeckens das Quartier Marina Gardens. Insgesamt entstehen 69 Eigentumswohnungen, sechs Stadthäuser und ein Mietshaus mit 123 Mietwohnungen. Ergänzt wird das Ensemble durch Ateliers und kleinteilige Ladeneinheiten. Nach den Plänen der Frankfurter Architektengemeinschaft bb22 und Ilter Architekten entsteht ein Ensemble von acht größeren und drei kleineren Bauten, die durch ein Netz aus grünen Quartiershöfen, Wegeverbindungen und Plätzen sowohl untereinander als auch mit dem Umfeld des Quartiers verknüpft sind.

Als erste gewerbliche Eigennutzer gehen die Haack Partnerschaftsgesellschaft, die HK Steuerberatung und die HK Immobilieninvest im Hafen vor Anker. Unmittelbar neben der Deutschlandzentrale von Saint Gobain soll mit dem „Mainblick“ ein siebengeschossiges Gebäude mit Büros und Wohnungen entstehen. Dabei wird das mittelständische Unternehmen selbst als Bauherr tätig. „Wir fühlen uns mit Offenbach verbunden und sind vom Hafen als Gewerbestandort überzeugt“, erläutert Rechtsanwalt und Notar Stephan Haack. Ende 2018 oder Anfang 2019 soll das Gebäude bezugsfertig sein.

NEUORDNUNG DER MARIENINSEL Der Projektentwickler Pecan Development realisiert im Zentrum des Bankenviertels auf der so genannten Marieninsel das Büroensemble Marienturm und Marienforum. Bis Anfang 2019 wird im Auftrag des Perella Weinberg Real Estate Fund II LP der rund 155 Meter hohe Marienturm mit 45.450 Quadratmeter Mietfläche auf 38 Geschossen errichtet. Die Fertigstellung für das 40 Meter hohe Marienforum mit



An der Spitze der Offenbacher Hafenspitze soll ein neues urbanes Quartier entstehen.

gesteigerten Wert gelegt“, sagt Baudezernentin Marianne Grosse. Daneben sollen Wohnungen im mittleren Preissegment und Eigentumswohnungen die soziale Durchmischung gewährleisten.

„Je nach Größe der Wohnungen können im Heiligkreuz-Viertel 4.000 bis 4.500 Menschen wohnen“, so Oberbürgermeister Michael Ebling. Zudem will die Stadt den aus dem Jahr 2003 stammenden Rahmenplan für die Konversion der GFZ-Kaserne fortschreiben. Die Freigabe des Areals ist für das Jahr 2019 vorgesehen. „Aufgrund des weiterhin enorm großen Wohnraumbedarfs in Mainz wird eine im Vergleich zur ersten Fassung höhere bauliche Dichte vorgesehen, sodass hier rund 500 Wohneinheiten geschaffen werden können“, so Grosse.

drei Hochpunkten. Entwickeln und bauen wird das Quartier die Arbeitsgemeinschaft aus Gustav Zech Stiftung, Bremen, und Deutsche Wohnwerte, in Zusammenarbeit mit den Frankfurter Architekten schneider+schumacher, dem Landschaftsplaner Ramboll Studio Dreiseitl und den Ankernutzern Design Offices und Atlantic Hotelgruppe. Die Gustav Zech Stiftung wird das realisierte Projekt anschließend im Eigentum behalten. Mit einer Bruttogrundfläche von insgesamt rund 48.000 Quadratmetern entstehen seitlich versetzt ein 75 Meter hoher Hotelurm mit Vier-Sterne-Plus-Business-Hotel und zwei 62 Meter und 40 Meter hohe Bürotürme. Dazu sind mit einem etwa 20 Meter hohen Gebäude ein großer Fitness- und Wellnessbereich, ein Parkhaus, Tiefgarage, Läden und Gastronomie geplant. Zum

11.950 Quadratmeter Mietfläche ist schon für Anfang 2018 vorgesehen. „Unser definiertes Ziel heißt Cultivating Work. Für uns bedeutet das, mit dieser gesamten Entwicklungsmaßnahme auf der Marieninsel eine impulsgebende Arbeitswelt zu erschaffen, in der die Wertschätzung für die Nutzer und deren Wohlbefinden entscheidende Rollen spielen. Durch das Flächenkonzept mit seinem ausgewogenen Nutzungsmix schaffen wir einen urbanen Raum, der auch für die Menschen dieser Stadt und in der unmittelbaren Umgebung eine Bereicherung sein wird“, erläutert Markus Brod, Geschäftsführender Gesellschafter von Pecan Development. Der Architekturentwurf für das Ensemble stammt von Thomas Müller Ivan Reimann Architekten aus Berlin, die öffentlichen Bereiche werden von Studio Urquiola in Mailand, um die Designe-

rin Patricia Urquiola, gestaltet. Erstmals konnte die international gefragte Interior-Designerin für die Umsetzung einer Büroimmobilie im deutschsprachigen Raum begeistert werden. Neben Büros entstehen in den Gebäuden drei Restaurants, ein Café, eine Kindertagesstätte, ein Fitnesscenter und zwei Dachterrassen im sechsten und siebten Geschoss des Marienforums.

GEWERBLICHES HOCHHAUS Aurelis Real Estate hat ein Grundstück von etwa 6.800 Quadratmetern an die Paulus Immobilien Gruppe verkauft. Das Baufeld liegt im Frankfurter Europaviertel, direkt gegenüber vom Europagarten und angrenzend an das Messegelände. Darauf sollen ein Hochhaus mit rund 60 Meter Höhe und ein siebengeschossiges Gebäude mit insgesamt rund 40.000 Quadratmeter

oberirdischer Bruttogeschossfläche entstehen. Für das Bauwerk wurde bereits ein architektonischer Gestaltungswettbewerb ausgelobt. Möglich wären unterschiedliche gewerbliche Nutzungen. „Das Baufeld 43 hat eine besondere Bedeutung für die Bewohner und die Besucher des Europaviertels. Bis 2016 haben wir dort die Minigolfanlage handicap43 betrieben, die insgesamt vier Jahre für die Belebung des Quartiers sorgte“, resümiert Elmar Schütz, Leiter Projektentwicklung bei der Aurelis Region Mitte. Das 90 Hektar große Europaviertel ist eine der größten Quartiersentwicklungen in Deutschland und wurde von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen mit dem Platin-Zertifikat ausgezeichnet. «

Gabriele Bobka

HAUFE.

DAS NACHSCHLAGEWERK FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT



ISBN 978-3-648-07990-4
Bestell-Nr. E16029
Buch: € 69,00 [D] |
eBook: € 59,99 [D]

DAS NEUE GRUNDLAGENWERK

Mit seinem breiten Themenspektrum und seiner Aktualität eignet sich dieses neue Handbuch hervorragend als Nachschlagewerk für Immobilienkaufleute in der Ausbildung, Studierende der Immobilienökonomie sowie für Praktiker. Es gibt Ihnen einen praxisorientierten Gesamtüberblick mit verständlichen, kompakten Erläuterungen technischer, betriebswirtschaftlicher und rechtlicher Aspekte.

Jetzt versandkostenfrei bestellen:
www.haufe.de/fachbuch

0800 5050445 (Anruf kostenlos)
oder in Ihrer Buchhandlung

190 Meter hoch soll das Gebäude werden, das CA Immo unter dem Namen One im Europaviertel realisiert.

Quartiere mit Sogkraft und Dynamik

In Frankfurt entstehen neue Siedlungsbereiche, die moderne Identität, Urbanität und verzahnte Nutzungskonzepte mit geschichtsträchtigem Flair verbinden. Hierzu bedarf es eines robusten städtebaulichen Konzepts.

Quartiersentwicklungen durch Konversion und Revitalisierung haben ein hohes Potenzial. Der Erfolg eines neuen Quartiers hängt dabei neben der Lage vom Nutzungsmix, der Integration von ökologischen und sozialen Belangen und der Akzeptanz der Bürger ab. Bei der Integration gilt es, den Flächen, die seit Jahrzehnten keine öffentlich erlebbaren Orte waren, eine neue Identität zu verleihen, die die städtebaulichen Strukturen der Umgebung aufnimmt und dennoch eigene Akzente setzt. Hierzu bedarf es eines robusten städtebaulichen Konzepts, das über den gesamten Entwicklungszeitraum die Chance zulässt, auf veränderte Situationen und Markterfordernisse flexibel zu reagieren. Denn nur ein Quartier, das vom Markt angenommen wird und sich mit Leben füllt, entwickelt die Sogkraft und Dynamik, die dem Standort nützt.

MARKANTE ARCHITEKTUR An der Ecke Mainzer Landstraße/Güterplatz realisiert die Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft ab 2018 in fußläufiger Nähe zum Hauptbahnhof einen 128 Meter hohen Turm, in dem ein Nutzungsmix aus Hotel- und Büroflächen vorgesehen ist. Der Entwurf zum „Spin Tower“ stammt vom Hamburger Architekturbüro Hadi Teherani, das als Sieger aus einem Wettbewerb hervorging. Das Konzept punktet mit einer gelungenen optischen Trennung der Nutzungsarten, die den „Kopf“ des Turmes betont, und mit einer intelligenten Flächenplanung, die auch Außenflächen für die Büronutzer in den oberen Geschossen ermöglicht. Eine Besonderheit

des Grundstücks ist der unmittelbare Zugang zur U-Bahn-Linie 5, welche ab 2022 neben dem Tower halten wird. Die ersten 20 Etagen wurden bereits langfristig an die NH Hotelgruppe vermietet. Dort wird Anfang 2021 ein Premiumhotel der Marke NH Collection eröffnen.

Vom 22. bis 31. Obergeschoss wird der Tower etwa 8.500 Quadratmeter Büroflächen anbieten. „Wir sehen diese Lage aufgrund der exzellenten Erreichbarkeit aus allen Richtungen sowie des sich entwickelnden urbanen Umfelds als sehr attraktiven Bürostandort an. Hier gibt es bereits einen gesunden Mix aus etabliertem und neuem Wohnen und eine Vielzahl an Einkaufs- und Ausgelmöglichkeiten, sodass Unternehmen ihren Beschäftigten eine Menge Optionen anbieten können“, erläutert Nikolaus Bieber, geschäftsführender Gesellschafter von Groß & Partner. Der Baubeginn ist für 2018 geplant, die Fertigstellung für 2020.

VOM KRANKENHAUS ZUM WOHNQUARTIER

Auf dem Areal des ehemaligen Diakonissenkrankenhauses entstehen mit dem „Wohnensemble Holzhausenstraße“ vier Gebäude mit 66 Wohnungen und eine Kindertagesstätte. „Die Gründerzeitfassade ist erhaltenswert. Nach heute geltenden Bauvorschriften ist der Rest des Gebäudes nicht für den Wohnungsbau geeignet“, erklärt Tim Erdmann, Geschäftsführer der Holzhausen Projektgesellschaft. „Daher werden die hinter der Fassade liegenden Strukturen und die Anbauten abgebrochen und durch neue Gebäude in moderner Architektur ersetzt.“ In dem Neubau,



hinter der historischen Fassade, befinden sich 21 Einheiten öffentlich geförderten Wohnraums mit Mietpreisbindung. Links und rechts des ehemaligen Krankenhauses werden zwei weitere Wohngebäude errichtet. Dazwischen entsteht eine Sichtachse zur Diakonissenkirche. Ein weiteres Wohnhaus und eine Kita, mit 24 Plätzen für die Betreuung der unter Dreijährigen, liegen im hinteren Teil des parkähnlichen Grundstücks. Das Wohnensemble bildet den Abschluss der vor fast zehn Jahren begonnenen Entwicklung des Areals.

BÜROS WERDEN ZU WOHNGEBÄUDEN Die CG Gruppe will einen Anfang des Jahres erworbenen Bürokomplex am Danziger Platz in Frankfurt in den kommenden Jahren städtebaulich entwickeln. Das Unternehmen plant, rund 220 Millionen Euro zu investieren. „Wir wollen einen Ort schaffen, der ein attraktives Wohnumfeld mit einer modernen Arbeitswelt verbindet“, sagt Jürgen Kutz, Vorstand der CG Gruppe. Das Areal wird unter Einbezug bestehender Gebäudeteile einer Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe mit einer Gesamtfläche von 35.337 Quadratmetern zugeführt. Die Projektentwicklung erfolgt in mehreren Bauabschnitten. Die Fertig-

stellung ist bis zum Jahr 2022 geplant. Der Gebäudekomplex bleibt zunächst für weitere drei Jahre vermietet.

„ONE“ ERGÄNZT DIE SKYLINE CA Immo realisiert im Frankfurter Europaviertel unter dem Namen One ein gemischt genutztes, 190 Meter hohes Gebäude. Die unteren 14 der 49 Etagen werden durch ein Vier-Sterne-Superior-Hotel der Lifestyle-Marke Nhow mit 375 Zimmern betrieben. Die oberen Etagen sind auf 42.000 Quadratmetern als Büroflächen konzipiert. Die durchschnittliche Büromiete soll unter 30 Euro pro Quadratmeter liegen. Synergien entstehen durch die gemeinschaftlich genutzte Lobby, einen in der 15. und 16. Etage angesiedelten Coworking-Bereich und eine Skybar auf 190 Meter Höhe. Die Architektur stammt vom Frankfurter Büro Meurer+Meurer. Die Fertigstellung ist für Anfang 2021 geplant.

ZUWACHS IM BAHNHOFSVIERTEL Corpus Sireo Real Estate realisiert im Frankfurter Bahnhofsviertel rund 160 Wohneinheiten und ein Boarding House mit etwa 50 Apartments. Das Projekt läuft unter dem Namen „The Inbetween“. Das leerstehende Bürogebäude wird bis Ende

2017 rückgebaut. Der Baubeginn ist für Anfang 2018, der Abschluss der Bauarbeiten für Ende 2019 vorgesehen. „Mit diesem Ankauf haben wir eines der letzten Filetgrundstücke in zentraler Lage für eine Wohnprojektentwicklung in Frankfurt am Main gewonnen. Ich freue mich sehr, dass wir dringend benötigten Wohnraum für die stetig wachsende Finanzmetropole schaffen“, sagt Christian Gießler, Niederlassungsleiter Rhein-Main von Corpus Sireo Real Estate.

KONZEPT FÜR INNOVATIONSQUARTIER Für das 17 Hektar große Innovationsquartier, das zwischen Friedberger Landstraße, Günthersburgpark und Wasserpark entstehen soll, hat die Stadt ein überarbeitetes Konzept vorgelegt. Die aktuellen Pläne sehen vor, weniger Flächen des Areals zu bebauen. Zusätzlich zu dem ursprünglich vorgesehenen 50 Meter breiten Grünzug am Südrand ist nun auch ein 70 Meter breiter Grünzug am Ostrand des Quartiers vorgesehen. Der Abenteuerspielplatz soll erhalten bleiben. Für die entfallenden privaten Gartennutzungen sieht das neue Konzept Ersatzflächen innerhalb der beiden Grünzüge vor, die ungefähr der Fläche von 80 Kleingärten entsprechen. Um »

HAFEN OFFENBACH NEUE PERSPEKTIVEN

Immobilien
Stadtwerke Offenbach



GESTALTEN SIE MIT.



sowohl dem Bedarf nach mehr öffentlichen Grünflächen als auch der Forderung nach mehr Wohnraum nachzukommen, werden mit dem überarbeiteten Konzept die Baulandfläche verringert und die Geschossigkeit erhöht. Insgesamt sollen im Innovationsquartier nach wie vor 1.500 Wohnungen in vier- bis sechsgeschossiger Bauweise errichtet werden.

NEUES WOHNQUARTIER AM RÖMERHOF

Auf einem 18 Hektar großen Areal südlich des Rebstockparks soll nach der Verlagerung des Omnibus-Betriebs hofs nach Rödelheim ein neues Wohnquartier mit bis zu 2.000 Wohnungen entstehen. Zur Erschließung dient die bereits im Bau befindliche Stadtbahn U 5. Das Ordnungsamt-Service-Zentrum „Rund ums Auto“ soll erhalten bleiben, ebenso das Frankfurter Feldbahnmuseum und die bestehenden Kleingartenanlagen.

„Die ABG Frankfurt Holding kann die Flächen der Verkehrsgesellschaft VGF übernehmen“, erklärt Frank Junker, Vorsitzender der Geschäftsführung der ABG Frankfurt Holding: „Den Großteil der Flächen haben wir uns bereits gesichert. Ich könnte mir vorstellen, dass wir schon in rund drei Jahren bauen könnten. Wir haben vor, 40 Prozent geförderten Wohnraum zu errichten sowie 15 Prozent der Flächen für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen zur Verfügung zu stellen.“ Der Rahmenplan für die Entwicklung sowie ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan sind in Vorbereitung. Im Anschluss soll ein städtebaulicher Wettbewerb für das Areal stattfinden.

REVITALISIERUNG IM WESTEND Die Freiburger Unmüßig Bauträgersgesellschaft Baden revitalisiert das ehemalige Gebäudeensemble der Kassenärztlichen Vereinigung Hessen an der Georg-Voigt-Straße. Die Pläne sehen eine Umwidmung in den Residential Tower „Blue Horizon“ mit 120 Einheiten und einen Anbau mit einem Hotel mit 162 Zimmern vor. Charakteristisches Merkmal des „Blue Horizon“ ist die gelb-beige Backsteinfassade. Im Erdgeschoss sind eine Lobby mit Restaurant, Garten, Friseursalon und ein

Fitness-Studio geplant. Insgesamt beträgt die Wohnfläche rund 9.000 Quadratmeter. „Das klassische Aufbauschema mit zwei Türmen an den Ecken, einem viergeschossigen Sockel mit einem mittig zentrierten Eingang ähnelt dem der Kathedrale Notre-Dame in Paris. Deren Westfassade entspricht relativ genau den Proportionen der Nord-Ost-Fassade des Wohnturms Blue Horizon“, erläutert Architekt Michael Landes, Landes & Partner.

„Investoren legen heute sehr viel Wert darauf, eine hohe bauliche und architektonische Qualität zu erwerben, etwas Schönes zu kreieren. Nicht nur der Standort spielt eine wesentliche Rolle, sondern auch das Ambiente und die Ausstattung. Lässt die Architektur einen hohen Identifikationsgrad erkennen, ist dieses Vorgehen der Garant für potente Mieter“, so Unmüßig-Geschäftsführer Hans-Peter Unmüßig. Der Wohnturm wurde zwischenzeitlich durch Patrizia für den Fonds WohnInvest Deutschland I erworben. Die Fertigstellung ist für Ende 2018 geplant.

URBANES QUARTIER IN OFFENBACH DIC

Asset will in Offenbach an der Ecke Berliner Straße/Luisenstraße ein urbanes Quartier mit einem Nutzungsmix aus Hotel, Wohnen, Einzelhandel und Gastronomie errichten. Die Fertigstellung ist



Der Entwurf zum „Spin Tower“ stammt vom Hamburger Architekturbüro Hadi Teherani.

für Ende 2019 geplant. Der Hotelbetreiber Primestar Hospitality hat einen langfristigen Mietvertrag für eine Fläche von 4.500 Quadratmetern abgeschlossen und wird künftig ein Hotel unter der Marke „Holiday Inn Express“ mit rund 160 Zimmern betreiben. An der Bahnhofstraße entstehen zudem drei Wohnhäuser mit insgesamt rund 80 Eigentumswohnungen sowie zwei Wohngebäude an der Berliner Straße mit rund 50 Mietwohnungen. „Die DIC schließt mit dem Nutzungskonzept intelligent die verbliebene Baulücke in dem Quartier. Bereits mit dem Development des Luisenhofquartiers und der ‚Mitte 160‘ ist es zu einem attraktiven Wohngebiet mit hoher Aufenthaltsqualität geworden. Die Entwicklung des gesamten Quartiers zeigt, wie die Stadt Offenbach qualitativ voll wachsen kann“, kommentiert Horst Schneider, Oberbürgermeister der Stadt Offenbach.

DAS HILGENFELD WIRD BEBAUT Nördlich des Frankfurter Bergs sollen auf dem etwa 17,2 Hektar großen Areal Hilgenfeld rund 850 Wohnungen und eigene zentrale Funktionen wie Kindertagesstätten und Versorgungseinrichtungen entstehen. Aufbauend auf der Grundlage des aus dem Wettbewerb hervorgegangenen städtebaulichen Entwurfs und des Rahmenkonzepts soll nun der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Wohngebiet nördlich Frankfurter Berg – Hilgenfeld“ erarbeitet werden.

In dem Gebiet sollen vielfältige Bautypologien mit dem Schwerpunkt Geschosswohnungsbau realisiert werden. Geschützte Landschaftsbestandteile sollen erhalten und der neue Ortsrand eingegrünt werden. Zur Reduzierung der Lärmeinwirkung insbesondere durch die Bahn soll der für das gesamte Gebiet erforderliche Immissionsschutz ermittelt und realisiert werden. Im Jahr 2016 wurde für das Hilgenfeld ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt, in dem der städtebauliche Entwurf von Thomas Schüller Architekten Stadtplaner zusammen mit Faktorgrün Landschaftsarchitekten den ersten Preis erhielt. «

Gabriele Bobka

Der Lotse im Projekt

Mit der Neugestaltung des Dom-Römer-Areals bekommt Frankfurts alte Mitte eine neue Identität. **Dietmar Zwipp** zu den Steuerungsinstrumenten, mit denen sich die Klippen eines solchen Mammutprojektes sicher umschiffen lassen.



Kostenüberschreitungen und Zeitverzögerungen sind eine Horrorgeschichte für jeden Bauherren. Vor welchen Herausforderungen standen Sie bei dem komplexen Dom-Römer-Projekt?

Das Projekt stellte alle Akteure vor vielfältige Herausforderungen. Eine davon war das Bauen im Bestand, bei dem es galt, die öffentliche Tiefgarage zu erhalten. Teilweise nicht mehr vorhandene Bestandspläne, nicht eingezeichnete Umbauten und fehlende Informationen zu den haustechnischen Installationen stellten Hürden dar, die sich so manches Mal nur nach dem Trial-and-Error-Prinzip lösen ließen. Die originalnahe Rekonstruktion von 15 Gebäuden kombiniert mit 20 Neubauten, die sich in das historische Bild einfügen müssen, war ein Novum, das einen offenen und innovativen Ansatz erforderte. Neben gewünschten Änderungen im Projektverlauf wie der Aufnahme des Struwwelpeter-Museums entstanden mit der Kombination von Bau- und Erwerberprojekt komplexe Anforderungen.

Beim Umbau der Tiefgarage traten 2012 technische Probleme auf. Wie sind Sie mit solchen Verzögerungen umgegangen?

Unvorhersehbares gehört zu den typischen Risiken beim Bauen im Bestand. Das gilt es von Beginn an klar zu kommunizieren. Jeder Bauherr sollte eine Position „Unvorhergesehenes“ in Höhe von zehn bis 20 Prozent des Budgets einkalkulieren. Tritt der Fall der Fälle ein, gilt es, die möglichen Alternativen zu untersuchen und dann die beste Entscheidung im Hinblick auf Termine, Kosten und Qualität zu treffen. Das kann auch bedeuten, Zeitver-

zögerung oder Mehrkosten in Kauf zu nehmen. Solche Herausforderungen und ihre Folgen lassen sich nur durch absolute Transparenz meistern.

An dem Projekt sind sehr viele Akteure beteiligt, deren Handeln koordiniert werden muss. Eine Sisypusarbeit?

In gewisser Weise Ja, jedoch nichts Ungewöhnliches für ein solches Großprojekt. Die Basis für den Projekterfolg bildet eine saubere Organisation. Dafür wird der Gesamtprozess in sinnvolle Teilprojekte und Arbeitspakete untergliedert und durch ein Ressourcenmanagement ergänzt. Anschließend folgt die Konzeption des Ablaufs mit Meilensteinen und Stabilitätskriterien. Innerhalb des Projektverlaufs wird dann immer wieder überprüft, ob Soll- und Ist-Zustand noch übereinstimmen. An dem Projekt sind mehr als 100 Firmen beteiligt. Da geht es manchmal schon ganz schön turbulent zu. Das A und O ist es, alle Beteiligten zu einem Team zusammenzuschweißen, sodass sich jeder Einzelne in der Verantwortung sieht. Wir befinden uns jetzt im Endspurt. Insbesondere in dieser Schlussphase bewährt sich die Methode des Lean Construction Managements, eine Adaptierung der aus dem Toyota-Produktionssystem stammenden Lean-Prinzipien auf Bauprojekte und Baustellen. Damit erreichen wir, dass die sich oft gegenseitig beeinflussenden Einzelaktivitäten sinnvoll ineinandergreifen, statt sich gegenseitig zu behindern. Ziele, Aufgaben und Prozesse visualisieren wir dabei transparent und verständlich. So weiß jede Firma genau, in welchem Gebäude sie welche Arbeiten erfüllen muss.

ZUR PERSON Dietmar Zwipp ist Associate Partner der Drees & Sommer SE. Das Unternehmen ist seit der Planungsphase involviert und für das Controlling von Kosten und Terminen verantwortlich. Hinzu kommt die Bauherrenvertretung sowie das Vertriebsmanagement der Eigentumswohnungen und der Gewerbeflächen.

Eigentumswohnungen und Gewerbeflächen in der neuen „Altstadt“ waren heiß begehrt. Nach welchen Kriterien erfolgte die Auswahl?

Die Vergabe der Eigentumswohnungen und Gewerbeflächen erfolgte beziehungsweise erfolgt nach einem sehr transparenten, politisch und juristisch abgestimmten Verfahren. Für die mit einem Erbbaurecht belegten Eigentumswohnungen konnten sich die Interessenten bewerben. Bezogen sich mehrere Bewerbungen auf ein und dieselbe Wohnung, entschied das Los. Ähnlich erfolgt momentan die Vergabe der Gewerbeflächen. Auch hier können sich die Interessenten in einem mehrstufigen Auswahlverfahren bewerben. Ein externer Berater wertet anhand eines mit der Stadt abgestimmten Scorings, das beispielsweise den Regionalbezug des Konzeptes berücksichtigt, die Bewerbungen aus. Über die konkrete Vergabe entscheiden dann ein Sonderausschuss der Stadt Frankfurt und der Aufsichtsrat der Dom-Römer-Gesellschaft. Im Frühjahr 2018 können die Bewohner ihr neues Zuhause beziehen, und die Gewerbeflächen werden dann parallel von den Nutzern ausgebaut. «

Gabriele Bobka



Alle Augen auf Frankfurt: Ein Blick in die Kristallkugel

Ein stetig sinkender Leerstand, Rekorde in der Vermietung, flankiert von einer brummenden Wirtschaft und als Sahnehäubchen obendrauf die ersten Anmietungen im Zuge des Brexits. Frankfurter Immobilien-Impressionen aus Sicht von Investment und Leasing.

Die Leerstandsquoten in den Büromärkten München, Berlin, Hamburg und Stuttgart sind bereits abgedriftet unter die fünf Prozent: jene neuralgische Marke, bei der sich das Kräfteverhältnis vom Mieter zugunsten des Vermieters verändert. Ob sich der Frankfurter Markt bei einer aktuellen Leerstandsquote von 8,6 Prozent in den kommenden Jahren ähnlich entwickeln wird, ist letztlich ohne Relevanz. Die Mainmetropole schreibt schon immer ihre eigenen Gesetze.

FLÄCHENKNAPPHEIT TROTZ LEERSTAND So sind denn die Frankfurter Immobilienprofis trotz eines Leerstands von derzeit noch knapp über einer Million Quadratmeter vom Gefühl her auch von einer regelrechten Flächenknappheit heimgesucht. Und das nicht nur im Vorzeige-Teilmarkt, dem so genannten CBD (Central Business District). Auch in den Teilmärkten, die den CBD umschließen, sind die Alternativen für Unternehmen, die auf der Suche nach großen, zusammenhängenden und qualitativ hochwertigen Flächen sind, meist

an einer Hand abzuzählen. Der Unwille, in den schwachen Jahren 2013 bis 2015 spekulativ mit Neubauentwicklungen zu starten, spiegelt sich nun mit aller Macht am Markt in einer boomenden Nachfrage wider.

Die gute Stimmung in der deutschen Wirtschaft scheint endlich auch in Frankfurt angekommen zu sein und erfreut die gebeutelten Asset Manager, da Bestandsmieter wieder expandieren und weitere Flächen benötigen. Gepaart mit dem Flächenaufbau der Banken im Zuge des Brexit-Votums, dem Mut der Coworking-Betreiber, die sich mit großflächigen Anmietungen auf die Veränderung der Arbeitswelten einrichten, und den hungrigen Wohnungsmarkt-Aktivistinnen, die teilweise auch schon hochwertigen Büroraum in Wohnraum umnutzen, wird der Leerstand in Frankfurter Büros bis 2019 weiter sinken.

Es gibt keinerlei Anzeichen, dass sich die enorme Nachfrage nach Büroflächen, die in den letzten 24 Monaten zu verzeichnen war, rückläufig entwickeln wird. Wer kurzfristig Flächen sucht, wird sich an eine überschaubare Auswahl an Alternativen und wenig generöse Verhandlungspartner gewöhnen müssen. Firmen, die einen längeren Planungshorizont haben, sichern sich Flächen in Projektentwicklungen, die ab 2019 auf den Markt kommen, wie etwa Clifford Chance im neuen Junghof Plaza, Morgan Stanley im OmniTurm oder Baker McKenzie im Four.

Diese Anmietungen bieten ab 2019 erneut Chancen für den Entwicklungsmarkt, die „alten“ Bestandsliegenschaften

wie zum Beispiel das FBC neu zu positionieren. In Anbetracht der nachhaltigen Vorgehensweise der Entwickler und weiterer Potenziale wie dem Gelände des FraSpa Towers oder des Alten Polizeipräsidiums ist die Rückkehr zur Normalität nur eine Frage der Zeit.

KAPITAL SUCHT OBJEKTE Der Investmentmarkt in der hessischen Immobilienhochburg ist weiterhin von einer extremen Nachfrage geprägt. In der jüngeren Vergangenheit waren kaum Produkte vorhanden, die den Bedarf der Interessenten decken konnten. Im Gegensatz zu anderen Städten kommen in Frankfurt allerdings verstärkt großvolumige Produkte auf den Markt. Dadurch werden die Investoren einmal mehr eingeladen, den Standort auf Herz und Nieren zu prüfen. Erste abgeschlossene Transaktionen haben bereits gezeigt, dass Frankfurt aus Investorensicht nichts von seiner Attraktivität verloren hat. Die Erzielung von Spitzenpreisen ist gang und gäbe. Kapital sucht Objekte. Der geforderte Preis ist quasi Nebensache. Die momentane Spitzenrendite von 3,5 Prozent steht denn auch unter Druck. Daran wird auch das steigende Angebot nichts ändern.

In Manhattan bleibt es also spannend. Und angeheizt wird die Spannung nicht zuletzt durch die Frage, welche weiteren Investoren in Frankfurt einen Fuß in die Tür kriegen werden – und das bei einer weiter eskalierenden Dynamik bei Nachfrage und Mietpreisen. «

AUTOR



Markus Kullmann
Team Leader
Office Leasing,
JLL, Frankfurt

Markus Kullmann, Frankfurt

Unternehmen geben Gas

Expandierende Unternehmen haben in Frankfurt zunehmend ein Problem: Moderne Büroflächen sind knapp. Zahlreiche Firmen werden deshalb selbst zu Bauherren.

Der Niedereschacher Bauträger Werner Wohnbau errichtet am Rande des Niedereschacher Industriegebiets ein neues Firmengebäude. Durch das stetige Wachstum des Unternehmens stieß das aktuelle Büro in der Beroldinger Straße in Niedereschach an seine Kapazitätsgrenze. Der neue Komplex umfasst rund 2.200 Quadratmeter Bürofläche auf zwei Etagen. Die Einteilung im Gebäude, in dem sich Projektentwicklung, Bauzeichnung, Bauleitung, Verwaltung und Vertrieb befinden, ist weitestgehend offen und soll neben konzentriertem Arbeiten auch die offene Kommunikation der Mitarbeiter untereinander ermöglichen. Im Sommer 2018 soll der Umzug vom alten in das neue Gebäude stattfinden.

PLÄNE FÜR COMMERZBANK-HOCHHAUS

Die GEG German Estate Group will das frühere Commerzbank-Hochhaus in der Neuen Mainzer Straße 32 bis 36 revitalisieren. Das 1974 erbaute Hochhaus mit rund 30.000 Quadratmeter Mietfläche soll ab Ende 2017 entkernt, nach Plänen von MSM Meyer Schmitz-Morkramer Architekten komplett umgebaut und als „Global Tower“ neu positioniert werden. Der 107

Meter hohe Turm verfügt über 25 Vollgeschosse, ein viergeschossiges Sockelgebäude und 75 Stellplätze. Das Gesamtinvestitionsvolumen liegt bei über 220 Millionen Euro. „Mit der Neupositionierung als Global Tower schaffen wir mit einem der bekanntesten Frankfurter Klassiker in exponierter Toplage ein erstklassiges, modernes Flächenangebot“, so Ulrich Höller, Vorsitzender des Vorstands der GEG.

NEUES DOMIZIL FÜR SCHIFF-MARTINI & CIE.

Im Frankfurter Stadtteil Gateway Gardens erhält die Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Schiff-Martini & Cie. (SMC) einen neuen Firmensitz. Der Neubau mit dem Namen Lindbergh Parkside Office entsteht in zentraler Lage an der Amelia-Mary-Earhart-Straße 8 und wird als Gemeinschaftsprojekt von der OFB Projektentwicklung und der Groß & Partner Grundstücksgesellschaft erstellt. Durch den Umzug erhält Schiff-Martini die Kapazität für bis zu 100 Mitarbeiter. SMC hat bereits seit 2012 seinen Unternehmenssitz in Gateway Gardens. Aufgrund des Wachstums des Unternehmens waren die Räumlichkeiten zu klein geworden. Rund 2.900 Quadratmeter des 5.200

Quadratmeter großen Gebäudes werden von der Kanzlei bezogen. Weiter wird SMC im neuen Bürogebäude ein Office-Center und ein Café betreiben.

Die gute Erreichbarkeit von Gateway Gardens über die Autobahnen A3 und A5, die unmittelbare Nachbarschaft zu Deutschlands größtem Flughafen mit angeschlossenem Fernbahnhof und die ab 2019 verfügbare S-Bahn-Station machen das Gebiet attraktiv. „Seit Jahrzehnten ist der Frankfurter Flughafen erster Zugang für ausländische Investoren zum deutschen Markt“, so Arne Berg, Niederlassungsleiter des Standortes Frankfurt der OFB Projektentwicklung. „Unser neues Bürogebäude Lindbergh Parkside Office steht für Business, Internationalität und Mobilität. Daher möchten wir ein Center für Inbound-Geschäfte verwirklichen“, erläutert Roland Schiff-Martini, Geschäftsführer von SMC. „Der Brexit wird gerade im Rhein-Main-Gebiet zu einer großen Nachfrage auch von japanischer Seite führen“, ergänzt Susanne Ude-Lomb, die zweite Geschäftsführerin von SMC. „Das Inbound-House-Konzept ist eine One Stop Location für diese speziellen Kunden. Hier werden rechtlich unabhängig voneinander verschiedene Gesellschaften und Kooperationspartner die jeweiligen Mandanten in den unterschiedlichen Bereichen beraten und betreuen.“

INNOVATIVES ARBEITEN AM HAFEN Im Zollhafen Mainz realisiert CA Immo mit dem ZigZag ein Büroensemble aus einem Hochhaus und einem Riegelgebäude. Das vom niederländischen Architektenbüro MVRDV + MorePlatz entworfene Hochhaus ist mit einer offenen Glasfassade versehen. Die geneigten Seiten der Fassade sollen die Lichtwirkung eines Kristalls vermitteln und bieten zudem einen Schutz vor starker Mittagshitze. In den zwölf Geschossen des Hochhauses lassen sich verschiedene Büroformen verwirklichen. Die Flächenflexibilität ist auf Veränderungen ausgelegt und kann so jederzeit an Unternehmenswünsche angepasst werden. Im Erdgeschoss des Riegelgebäudes ist ein Café geplant. «

Gabriele Bobka



Am Zollhafen Mainz realisiert CA Immo mit dem ZigZag ein Büroensemble aus einem Hochhaus und einem Riegelgebäude.

Guter Standort auf der Start-up-Weltkarte

Frankfurt hat sich seit 2015 zur Anlaufstelle für FinTech-Start-ups entwickelt. Im Vergleich zu internationalen Hubs wie London oder Tel Aviv konzentriert sich die Szene in der Metropole vorwiegend auf B2B- statt auf B2C-Beziehungen.

Frankfurt hat in den vergangenen Jahren einen deutlichen Aufschwung in der Start-up-Szene genommen. 2017 wurde die Stadt laut einer Studie des amerikanischen Unternehmens Startup Genome erstmals in den Kreis der 50 besten Start-up-Standorte der Welt aufgenommen. „Frankfurt und die Region FrankfurtRheinMain sind nun erstmals auf der internationalen Start-up-Landkarte vermerkt. Das ist ein wichtiges Zeichen für die Region, aber gerade auch für Start-ups und Investoren“, lobt Hessens Wirtschaftsminister Tarek Al-Wazir. „Frankfurt ist damit in die erste Liga der Gründerstädte weltweit aufgestiegen. Mit dem ‚Tech Quartier‘ haben wir seit Ende 2016 auch einen international attraktiven Anziehungspunkt für Gründer“, sagt Oliver Schwebel, Geschäftsführer der Wirtschaftsförderung Frankfurt, erfreut. Die Analyse belege das dynamische Wach-

tum der Start-up-Szene in der Metropolregion FrankfurtRheinMain und das hohe B2B-Potenzial am Finanzplatz Frankfurt. Besonders hervorgehoben wurden zudem das umfassende und weit verbreitete Know-how im Finanzsektor sowie die Qualität der an den Hochschulen ausgebildeten Nachwuchskräfte. „Wir werden derzeit Augenzeugen einer sehr lebendigen Entwicklung der Gründerszene in Frankfurt. Die Digitalisierung ermöglicht zum einen hochinnovative neue Gründungen und zum anderen eine noch schnellere Vernetzung. Der Standort Frankfurt bietet mit seinen vielen Rechenzentren und einer exzellent ausgebauten Infrastruktur die besten Voraussetzungen, insbesondere für Gründer im Tech-Bereich“, stellt Wirtschaftsdezernent Markus Frank fest.

DIGITALISIERUNG NIMMT FAHRT AUF Mit der Einrichtung des FinTech-Zentrums „Tech Quartier“ und mit zahlreichen weiteren Initiativen hat die Region im vergangenen Jahr im Bereich Digitalisierung einen großen Sprung nach vorne gemacht. Das „Tech Quartier“ im Pollux-Turm ist auf Initiative des hessischen Wirtschaftsministeriums und des von Frankfurt Main Finance initiierten FinTech-Dialogforums entstanden. Gesellschafter sind die Goethe-Universität, die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen und die Technische Universität Darmstadt. Das „Tech Quartier“ soll nicht nur Gründerzentrum sein, sondern auch Treffpunkt für Investoren und Anbieter sowie Plattform

für die FinTech-Aktivitäten des Finanzplatzes. Studien erwarten, dass digitale Technologien die Bankenbranche in den kommenden Jahren erheblich verändern und Start-ups aus der Finanztechnologie die Geschäftsmodelle bestehender Unternehmen ergänzen und mitunter in Frage stellen werden.

FINTECH-INNOVATIONSZENTRUM ERÖFFNET Der Immobilienmanager Alstria hat in der Mainzer Landstraße 33a zwischen Hauptbahnhof und Bankenviertel unter der Marke „The Spot“ ein neues FinTech-Innovationszentrum eröffnet. Hauptmieter ist der Main Incubator, der FinTech-Inkubator und Company Builder des Commerzbank-Konzerns. Weitere Mieter sind die FinTech-Start-ups Ginmon und Billwerk, der Wachstumskapitalgeber Digital+Partners und das Frankfurter Büro von Clairfield International, einer der führenden internationalen Boutique Investment Banken. Das Zentrum wird einen neuen „Beehive“ Co-Workspace beherbergen. Damit expandiert Alstria mit diesem sehr erfolgreichen Konzept aus Hamburg in die Bankenstadt.

„Beehive“ ist eine neue Generation von flexiblen und online buchbaren Arbeitsplätzen, die für eine Dauer ab einem Tag günstig gebucht werden können. Ebenso sind auch Einzel- und Privatbüros für Gruppen von bis zu vier Personen im Angebot. Ergänzt wird das Konzept durch eine Online-Community, die es Entrepreneuren ermöglicht, sich mit Gleichgesinnten auszutauschen, die eigene Firma zu vermarkten oder nach neuen Talenten zu suchen.

„Wir glauben an die zentrale Bedeutung der Schaffung eines Umfelds, das es Unternehmen ermöglicht, Ideen zu teilen und weiteres Innovationspotenzial zu heben. Die Kombination aus einem Kooperationsraum, einem führenden Inkubator, Start-up-Unternehmen und weiteren relevanten Playern wird dazu beitragen, genau das zu tun“, sagt Olivier Elamine, CEO von Alstria.

„INSPIRE. GUIDE. GROW.“ Im Frankfurter Bürokomplex Junghof hat das German Tech Entrepreneurship Center (GTEC),

„Frankfurt ist in die erste Liga der Gründerstädte weltweit aufgestiegen.“

Oliver Schwebel, Geschäftsführer der Wirtschaftsförderung Frankfurt

der erste private Campus für Technologie, Innovation und Unternehmertum in Europa, eine Dependence eröffnet. Die Expansion wurde maßgeblich mit Hilfe des GTEC-Partners Union Investment möglich. Geplant ist, dass im gesamten Haus innovative und internationale Start-ups sowie Innovationsabteilungen diverser Konzerne ein Zuhause finden, um ihre Ideen mit Unterstützung des GTEC-Netzwerks aus Mentoren und Investoren weiterzuentwickeln. Finanziert von den GTEC-Unternehmenspartnern erhalten Start-ups, die an den Programmen teilnehmen, sämtliche Leistungen kostenlos.

MEHRWERT FÜR BEIDE SEITEN SCHAFFEN

Der Accelerator für die deutsche Immobilienwirtschaft, Blackprint PropTech Booster, hat nach einer 24 Wochen dauernden Programmrunde den ersten Batch

abgeschlossen. Die zweite Runde soll im September an den Start gehen. Im Februar 2017 gestartet und auf rund zwei Jahre angelegt, bringt der Booster in drei Programmrunden digitale Start-ups und etablierte Unternehmen im Rahmen gemeinsamer Pilotprojekte zusammen. Insgesamt stellen die strategischen Partner für das Programm ein Budget von bis zu 2,5 Millionen Euro zur Verfügung.

In der ersten Runde erhielten die Start-ups nicht nur je 50.000 Euro Beteiligungskapital – sie wurden zudem ausführlich zu Themen wie Steuern, Eigenmarketing und Präsentationstechniken gecoacht. Insgesamt saßen die beteiligten Gründer allein an mehr als 40 Terminen mit den Programmpartnern zusammen, um Pilotprojekte zu planen und die Eckpfeiler künftiger Zusammenarbeit auszuloten. „Wir wollten für beide Seiten einen Mehrwert schaffen – und das ist uns klar

gelingen“, sagt Alexander Ubach-Utermöhl, Mitgründer und Geschäftsführer des Boosters.

Auch nach Ende der ersten Booster-Runde arbeiten mehrere strategische Programmpartner weiter mit ausgewählten Start-ups zusammen. „Genau das ist unser Ziel. Wir wollen durch unseren Accelerator zeigen, dass die Zusammenarbeit von Start-ups und Etablierten die ganze Branche voranbringt. Denn durch die unterschiedliche Expertise auf beiden Seiten entstehen spannende neue Produkte und Services.“ Programmpartner des Boosters sind Aareon, Commerz Real, Deutsche Reihenhaus, die Goldbeck Gruppe, NAI Apollo Group, Obotritia Capital, Techem und Vonovia. Die Wirtschaftskanzlei CMS Hasche Sigle stellt zudem ihre Beratungsexpertise zur Verfügung. Der Austausch mit langjährigen Branchengrößen sei nicht nur spannend, sondern auch sehr lehrreich gewesen, berichtet Tatiana Chapovalova, Gründerin der Vermittlungsplattform für Kurzzeit-Locations Bspaced. „Das Besondere war nicht nur die Qualität der Kontakte. Als Gründer hatte man hier immer das Gefühl, zu einer Familie zu gehören. Wir wurden gefordert, aber auch gefördert. Das ist genau das, was uns als junge Unternehmen weiterbringt. Ich kann anderen Start-ups nur empfehlen, sich für den Booster zu bewerben.“ Auch seitens der Partner fiel das Fazit nach der ersten Programmrunde positiv aus. „Die Zusammenarbeit mit den Start-ups war sehr erfrischend. Es gab zu keinem Zeitpunkt Berührungsängste. Auch wir haben durch den Booster viel für unser Unternehmen gelernt – über die eigenen Grenzen hinauszudenken, beispielsweise“, resümiert Techem-COO Nicolai Kuß. «

Gabriele Bobka

Durchstarten leicht gemacht:
Frankfurt wurde in den Kreis der 50 besten Start-up-Standorte der Welt aufgenommen.





Wohnungen entstehen auch auf ehemaligen Betriebsgeländen, etwa in der Ludwig-Landmann-Straße.

Die verzweifelte Suche nach neuem Bauland

Die Attraktivität Frankfurts führt zu einem stetigen Bevölkerungswachstum. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum lässt Kaufpreise und Mieten steigen, auch in der Region. Über Innenverdichtung lässt sich der Baulandbedarf in der Stadt nicht mehr decken.

Frankfurts Bevölkerung ist zwischen 2010 und 2015 von 656.427 auf 756.988 Personen gestiegen, die Zahl der Haushalte legte von 370.754 auf 415.054 zu. Die Prognosen gehen bis 2040 von einem weiteren Wachstum auf dann 829.773 Personen und 460.000 Haushalte aus. Das bedingt zwischen 2014 und 2040 einen Bedarf von 106.465 Wohnungen. Im Schnitt müssten jährlich 4.095 Wohnungen entstehen. In den Jahren 2014 und 2015 wurden jedoch nur jeweils 2.968 beziehungsweise 3.333 Wohnungen fertiggestellt.

Schon heute hinkt der Wohnungsbau mit 40.000 fehlenden Wohnungen dem Bedarf hinterher. Der Wohnraumversorgungsgrad sank zwischen 2007 und 2015 von 99,5 auf nur noch 90,4 Prozent. Insbesondere einkommensschwache Haushalte, die auf preisgünstigen Wohn-

raum angewiesen sind, sind von der Wohnungsknappheit betroffen. Obwohl Frankfurt eine der wirtschaftsstärksten Städte Deutschlands ist, liegt das verfügbare Pro-Kopf-Einkommen mit 20.555 Euro weiterhin unter dem Niveau vieler anderer Großstädte.

KAUFPREISE UND MIETEN STEIGEN WEITER

Laut Statistischem Landesamt verfügen 20,5 Prozent der Frankfurter Haushalte über ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen von unter 1.300 Euro, 43 Prozent der Haushalte beziehen ein Nettoeinkommen von unter 2.000 Euro im Monat und nur bei 29,9 Prozent der Haushalte liegt es bei 3.200 Euro und mehr. Der Wohnungsmarkt war daher in der 24. Frankfurter Bürgerbefragung auch weiterhin das zentrale Problemfeld. Vor allem über die „hohen Mieten“ gab es Kritik.

Auch der Nachfrage nach Wohnimmobilien steht in Frankfurt kein ausreichendes Angebot gegenüber. Die Preise von Eigentumswohnungen stiegen laut Gutachterausschuss der Stadt in allen Lagen und bei jeder Baualterstufe. Insgesamt erzielten Neubau-Eigentumswohnungen 2016 einen Kaufpreis von rund 4.940 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und damit rund 13 Prozent mehr als im Vorjahr. Deutlich höher lagen die Durchschnittspreise in Sachsenhausen (5.470 Euro pro Quadratmeter), im Europaviertel (6.450 Euro) und im Westend (8.890 Euro). Angesichts der hohen Nachfrage etablieren sich zunehmend auch Wohnhochhäuser mit Durchschnittspreisen von über 7.000 Euro pro Quadratmeter, wobei sich zwischen den Stockwerken deutliche Preisspannen ergeben. Lag 2013 der Anteil dieser Gebäude noch bei drei Prozent,

hat er sich bis 2016 auf 30 Prozent erhöht. Der aktuelle Wohnungsmarktbericht von IHK Frankfurt und Frankfurter Immobilienbörse weist Kaufpreisfaktoren im Bereich des 13- bis 29-Fachen der Netto-Jahreskaltmiete aus. Im Westend liegen sie teilweise auch beim über 30-Fachen der Netto-Jahreskaltmiete.

Auch bei den Mieten führt der Nachfrageüberhang zu einem weiteren Anstieg. Die durchschnittliche Angebotsmiete erhöhte sich laut Wohnungsmarktbericht 2016 gegenüber dem Vorjahr von 12,04 auf 12,92 Euro pro Quadratmeter. Die ortsübliche Vergleichsmiete stieg von 2014 bis 2016 von 8,66 Euro auf 8,82 Euro pro Quadratmeter. Die vorhandenen Flächenpotenziale reichen zur Deckung des hohen Bedarfs nicht mehr. Daher plant die Stadt die Ausweisung von neuem Bauland. Auf einem knapp 550 Hektar großen Areal, angrenzend an die Stadtteile Niederursel und Praunheim, könnten zwischen 8.550 und 11.400 Wohnungen entstehen.

MANGEL AUCH IN DER REGION Aber nicht nur in Frankfurt, sondern auch in der Region fehlen Wohnungen. Im Jahr 2016 wurden im Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain gut 9.100 Wohnungen fertiggestellt. Damit liegen die Zahlen nur leicht über denen der beiden Vorjahre, in denen jeweils knapp 9.000 Wohnungen realisiert wurden. „Die Baufertigstellungen reichen bei Weitem nicht an den Wohnungsbedarf heran, den wir bis zum Jahr 2020 auf rund 14.600 Wohnungen per annum schätzen. Das zusätzliche Wohnungsangebot deckt also nur gut 60 Prozent des errechneten Bedarfs“, erklärt der Direktor des Regionalverbandes, Ludger Stüve. Nach Erhebungen des Verbandes stehen für den Wohnungsbau noch rund 2.100 Hektar Reserveflächen zur Verfügung, die nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplans Kapazitäten für den Bau von 92.000 Wohnungen bieten. Um diese Flächen zügig zu entwickeln, haben die ABG Frankfurt und die SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden gemeinsam die EGM Entwicklungsgesellschaft Metropolregion Rhein-Main gegründet. „Wir werden gezielt auf die Kommunen in der Metropolregion zugehen, die über

Flächen für den Wohnungsbau verfügen, um gemeinsam die notwendigen Stadtentwicklungsmaßnahmen anzugehen“, sagt ABG-Geschäftsführer Frank Junker. Dabei werde man eng mit dem Regionalverband zusammenarbeiten. „Wir hoffen, dass wir bei den Kommunen auch durch die enge Kooperation mit dem Regionalverband mit unseren Angeboten auf offene Türen stoßen“, führt SEG-Geschäftsführer Roland Stöcklin aus.

Einen innovativen Ansatz bei der Wohnungsbauentwicklung beschreitet auch die Stadt Hanau. Bei der Umwandlung eines ehemaligen Kasernengeländes zu einem Wohngebiet beschränkte sich die Stadt nicht darauf, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, son-

der Bebauung wird um einen zentralen autofreien Quartiersplatz angeordnet. Der Baustart ist für Anfang 2019 vorgesehen, für Herbst 2021 rechnet das Unternehmen mit der Fertigstellung. Der Verkäufer, ein Familienunternehmen, wird auf dem Areal seinen Betrieb noch bis Anfang des vierten Quartals 2018 weiterführen und diesen anschließend an einen neuen Standort verlegen.

PANORAMABLICK INKLUSIVE In Frankfurt liegen Wohnhochhäuser angesichts der zunehmenden Flächenknappheit im Trend. Bis 2020 rechnet Bulwiengesa mit rund 4.000 Wohnungen in dieser Wohnform, was 25 Prozent des Gesamtfertigungsvolumens entspricht. Die Wohn-



In 54 Prozent der Frankfurter Haushalte lebt nur eine Person. Auf diese Zielgruppe setzt das Projekt „Mona Lisa“.

dern gründete mit dem Projektentwickler DSK | BIG Gruppe die gemeinsame Gesellschaft LEG Hessen. „Auf diese Weise kann die Stadt Hanau bis zum Schluss Einfluss auf die Entwicklung des Quartiers nehmen“, so Hanaus Oberbürgermeister Claus Kaminsky.

WOHNEN AUF BETRIEBSGELÄNDE Corpus Sireo Real Estate will an der Ludwig-Landmann-Straße 389 in Frankfurt-Bockenheim auf einem rund 9.500 Quadratmeter großen Grundstück 180 Eigentumswohnungen errichten. In zwei Bauabschnitten sollen eine Riegelbebauung und sechs Stadtvillen mit einer Gesamtwohnfläche von 14.000 Quadratmeter entstehen. Die

hochhaus-Projekte konzentrieren sich vor allem auf das Europaviertel. Gemeinsam mit dem Büro Helmut Jahn Architekten verantwortet Magnus Kaminiarz & Cie. dort für die Berliner gsp Städtebau den Bau des Wohnturms Tower 90. Zwischen Hauptbahnhof und Messiegelände wird der 90 Meter hohe Wohnturm auf einem 13.700 Quadratmeter großen Grundstück rund 300 Wohnungen bereitstellen. Die Fassaden werden durch vertikale Gärten gestaltet, die das Mikroklima in den geplanten Wohnungen verbessern und sich zudem positiv auf die Ökobilanz des gesamten Frankfurter Stadtgebiets auswirken sollen. Bis Mitte 2019 realisiert gsp Städtebau zudem den „Grand Tower“ »

mit einer Höhe von 172 Metern. Er bietet auf 51 Geschossen Raum für gut 400 Eigentumswohnungen. Ein hausinterner Concierge-Service ist inklusive. Bauwerk Capital und Red Square errichten zudem nach dem Entwurf von KSP Jürgen Engel Architekten das kaskadenförmige Neubauprojekt „Solid Home“, ein 66 Meter hohes Wohnobjekt mit 21 Etagen und 200 Wohnungen. Zwei Sockelgebäude mit jeweils sieben Geschossen gruppieren sich um einen grünen Innenhof und vollenden das Ensemble.

SOZIALWOHNUNGEN STATT GEWERBE Die Bürostadt Niederrad verändert sich immer mehr zum Wohnort. In der Lyoner Straße 54-56 wandeln Groß & Partner und ABG Frankfurt ein ehemaliges Bürogebäude in 118 Mietwohnungen um. Die Hälfte der Wohnungen wird durch das Frankfurter Mittelstandsprogramm gefördert. Davon profitieren vor allem Haushalte, deren Einkommen geringfügig über den Grenzen für Sozialwohnungen liegt. Entworfen wurde der aus zwei achtgeschossigen Gebäuden bestehende Wohnkomplex vom Frankfurter Architekturbüro Berghoff & Haller. Insgesamt investiert die städtische Wohnungsbaugesellschaft ABG 45 Millionen Euro in die Umwandlung des Standortes und die Errichtung der Wohnungen

in Passivhausbauweise. Groß & Partner übernimmt die Verantwortung als Generalübernehmer. Für das Unternehmen ist die Lyoner Straße ein wichtiger Baustein bei der Realisierung von insgesamt rund 30.000 Quadratmeter Geschossfläche sozial geförderten Wohnraumes, den es in den kommenden Jahren in der Mainmetropole errichten wird. „Dass wir nun auch in Niederrad Büroflächen in neuen Wohnraum umwandeln, entspricht unserem Anspruch, nachhaltige Immobilienprojekte zu entwickeln, die für den Bedarf und die Entwicklung der Frankfurter Stadtteile sinnvoll sind“, erläutert Peter Matteo, Geschäftsführer von Groß & Partner. Die Fertigstellung ist für Februar 2019 geplant.

MICROLIVING MIT MONA LISA Curator und Vivum realisieren auf einem rund 5.000 Quadratmeter großen Grundstück in der Mainzer Landstraße 129 in Frankfurt für rund 35 Millionen Euro ein Wohnhaus mit 105 Mikroapartments. Zielgruppen für das Projekt „Mona Lisa“ sind Young Professionals, Studierende, Wochenendpendler und Singles. „In Frankfurt sind bereits 54 Prozent der Haushalte Ein-Personen-Haushalte. Auch wegen einer stetig steigenden Zahl an Pendlern ist die Nachfrage nach smartem, kleinteiligem



In der Lyoner Straße wird ein ehemaliges Bürogebäude in ein Wohnhaus verwandelt.

EXTRA: VIDEO

[www.haufe.de/
unternehmerrunde-frankfurt](http://www.haufe.de/unternehmerrunde-frankfurt)

Interview mit Dr. Constantin Westphal, Geschäftsführer der Nassauischen Heimstätte



und bezahlbarem Wohnraum im bundesdeutschen Vergleich besonders hoch. Der Brexit könnte dies sogar weiter verstärken“, glaubt Karsten Kujus, Vorstandsvorsitzender von Curator. Das Unternehmen übernimmt bei dem Projekt die Entwicklung, Vivum tritt als Kapitalpartner auf.

SATELLITEN ALS PILOTPROJEKT Die Nassauische Heimstätte betritt mit dem Bau der 32 neuen Wohnungen an der Vatterstraße Neuland bei der standardisierten Ergänzung zwischen bereits bestehenden Häuserzeilen. Die einzelnen Blöcke sind je 295 Quadratmeter groß, bestehen aus vier Wohnungen und sind so konzipiert, dass sich mit ihnen auch andere Quartiere ergänzen lassen. „Der Satellit bietet sich dafür an, als Standardprodukt fehlende Wohnungstypen wie barrierefreie Einheiten oder Großwohnungen in Siedlungen zu ergänzen“, sagt Dr. Constantin Westphal, Geschäftsführer der Nassauischen Heimstätte. Zu den 192 Bestandswohnungen kommen 32 neue Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 2.326 Quadratmetern hinzu. Die „Satelliten“ sollen im ersten Quartal 2019 fertig sein. Die sechs bestehenden Zeilengebäude stammen aus den 1950er Jahren. Sie werden bis zum Jahresende für insgesamt 13,3 Millionen Euro modernisiert.

DIE EZB IM BLICK Der Wohnimmobilienentwickler Bien-Ries baut im Frankfurter Ostend in unmittelbarer Nachbarschaft zur EZB. Auf dem rund 1.430 Quadrat-

meter großen Grundstück in der Ostbahnhofstraße 13-15 entstehen nach Plänen von Kleinundarchitekten rund 90 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 4.140 Quadratmetern. Im Sommer 2019 soll das Projekt bezugsfertig sein. „Gerade in dieser Lage wird aufgrund der Nähe zur EZB die Nachfrage nach Wohnraum anhalten, da auch hier, wie in fast allen Teilen der Stadt, moderner Wohnraum rar ist“, sagt Bien-Ries-Vorstand Wolfgang Ries.

STADTVILLEN IM GIRAFFENKÄFIG Die Projektgesellschaft Wilhelmstraße Wiesbaden von Instone Real Estate Group und OFB Projektentwicklung realisiert auf einem rund 10.000 Quadratmeter großen Grundstück in Wiesbaden insgesamt 151 Eigentumswohnungen. Auf dem Areal an der Rheinstraße, auf dem aktuell das

im Volksmund „Giraffenkäfig“ genannte Parkhaus steht, entstehen unter dem Projektnamen „Wilhelms IX“ neun Stadtvillen, die nach den wichtigsten Frauen aus dem Leben von Wilhelm I., dem zweiten Herzog von Nassau, benannt sind. Die Fertigstellung ist für den Herbst 2019 geplant. Die Kaufpreise beginnen bei zirka 4.300 Euro pro Quadratmeter.

WOHNEN IN EHEMALIGEN BÜROS Büroleerstand ist im Bahnhofsviertel noch immer ein Thema, während zugleich bezahlbarer Wohnraum kaum vorhanden ist. Aus diesem Grund fördert die Stadt Frankfurt den Umbau maroder Büros in Wohnungen – wie mitten im Bahnhofsviertel bei den Projekten „NiKa“ und „Niddastern“. Beide Wohnprojekte sind im Rahmen eines konzeptorientierten

Vergabeverfahrens von der Stadt an zwei Wohngruppen mit sehr individuellen Zielstellungen vergeben worden. Noch in diesem Jahr wollen die beiden Gruppen mit den Baumaßnahmen zur Umwandlung von Büro in Wohnen beginnen. Das selbstorganisierte Projekt „NiKa“ in der Niddastraße 57 plant vielseitig nutzbare, große Wohneinheiten mit flexiblen Grundrissen und dauerhaft bezahlbaren Mieten für rund 40 Bewohner. Das gemeinschaftliche Wohnprojekt Niddastern in der Niddastraße 59 will modernes kollektives Wohnen und Arbeiten umsetzen. So will man flexibel auf die Lebensbedingungen der Bewohner reagieren und eine nachhaltig positive Ausstrahlung auf das Viertel bewirken. «

Gabriele Bobka

**Alles einfach.
Einfach alles.**

Das webbasierte ERP-System.

**Haufe-FIO
axera**

Haufe-FIO axera eröffnet Wohnungsunternehmen und Immobilienverwaltungen alle Chancen der Digitalisierung.

- Mobil und endgeräteunabhängig arbeiten
- Einfache Vernetzung mit Zusatzanwendungen
- Höchste Datensicherheit nach Bankenstandard
- Bankenunabhängiger Zahlungsverkehr mit virtuellen Konten
- Zentrale Arbeitsplattform für übergreifende Zusammenarbeit
- Zugriff auf aktuelles, juristisch geprüftes Fachwissen und Arbeitshilfen von Haufe und dem GdW

Entdecken Sie die Möglichkeiten in einem kostenfreien Webinar!

→ www.axera.de/webinare

HAUFE. FIO

Wohnen mit Skyline-Blick

Der Mangel an Wohnraum führt in Frankfurt zu einer Renaissance des vertikalen Wachstums. Vor allem die Citylagen sind bei in- und ausländischen Käufern hochbegehr.

Magnus Kaminiarz zu den Anforderungen beim Bau von Wohnhochhäusern.

Wohnhochhäuser erleben gerade einen Imagewandel vom sozialen Brennpunkt zur hippen Wohndestination. Wie erklärt sich diese Neuinterpretation? International gesehen gehört das vertikale Bauen längst zur Tradition. Der Vergleich von Wohnhochhäusern mit anonymen Großsiedlungen wird der Bautypologie und den vorhandenen Qualitäten nicht gerecht. Hochhäuser sind nicht zur schnellen Linderung von Wohnungsnot geeignet. Die Dichte der Vertikalen kann über die Horizontale der einzelnen Geschosse aufgefangen werden. Die Anonymität muss hier nicht größer sein als in Gründerzeitquartieren. Eine große Rolle spielt die Identitätsstiftung, Architektur, Erschließung und Aufenthaltsqualität müssen so gestaltet werden, dass die Bewohner sich wohl und sicher fühlen. Ein echtes Alleinstellungsmerkmal bietet der spektakuläre Ausblick. Dennoch eignen sich Hochhäuser nicht für jede Stadt und nicht an jedem Standort. Vertikales Wachstum muss zur Philosophie der Stadt passen und wie in Frankfurt in einem Hochhaus-Rahmenplan gut vorbereitet und begleitet werden. Insgesamt wird der Trend zum Wohnhochhaus zunehmen.

Stichwort Architekturqualität: Wie sieht die Rezeptur für solche Unikate aus? Jedes Konzept entsteht im Hinblick auf die Besonderheiten des Ortes, die baurechtlichen Gegebenheiten und den Kontext der Umgebungsbebauung. Zudem spielt die von der Stadt verfolgte städtebauliche Leitidee eine Rolle. Die Planung unserer Gebäude entwickelt sich von innen nach außen. Wir legen Wert auf eine flexible Grundrissgestaltung, großzügige Fensterflächen und einen Außenzugang der



ZUR PERSON Der 1964 in Bremen geborene Architekt **Magnus Kaminiarz** ist Gründer und Geschäftsführer des international agierenden Architekturbüros Magnus Kaminiarz & Cie. in Frankfurt. Bei der Entwicklung seiner Entwürfe sucht er stets unkonventionelle Lösungen, die eine differenzierte Ästhetik mit hervorragender Funktionalität vereinen.

Räume. Die Wirkung des Grand Towers ruht in seiner schlanken Silhouette. Im innerstädtischen Erscheinungsbild wird er als Exot wahrgenommen. Er verfügt über eine sechs Meter hohe Lobby, einen Conciierge und Gemeinschaftszonen wie den Grand Garden oder die Sunset Terrace. Die reliefartig ausgestaltete Fassade sorgt für die notwendige Privatsphäre. Beim Tower 90 steht das Thema Begrünung im Vordergrund. Die vertikalen Gärten verbinden die Silhouette der Loggien und die filigrane Glasfassade zu einem ganzheitlichen Architekturkonzept. Das Ensemble der drei Hochhäuser an der Stiftstraße entsteht im innerstädtischen Kontext. Eine besondere Herausforderung bildete hier das Spiel zwischen Eigenständigkeit

und Gemeinschaft. Das Ensemble variiert dieses Grundthema auf unterschiedlichen Höhen. Die einheitliche Fassadensprache betont dagegen den Ensemblecharakter.

Ihr Büro wagt sich mit dem Grand Tower in eine für Frankfurt bisher einmalige Höhe von 172 Metern vor. Wie sind Sie an die Anforderungen herangegangen?

Ab einer Gebäudehöhe von 60 Metern gelten höhere Anforderungen an Sicherheit und Brandschutz. Planung und Realisierung erfordern eine enge Zusammenarbeit zwischen Architekten, Fachplanern und Experten für Sicherheit, Brandschutz und Haustechnik. Dabei gilt es, ein möglichst optimales Verhältnis zwischen planerisch-baurechtlichen Vorgaben, technisch Machbarem, gestalterischer Ästhetik und ökonomisch Vertretbarem zu entwickeln.

Nutzungsmischungen in Hochhäusern sind selten. Warum? Hybride Hochhäuser genießen in Frankfurt in der Tat noch Seltenheitswert. International sieht das anders aus. Das Kernproblem einer Mischnutzung stellt die vertikale Erschließung dar. Wohnungen haben in der Regel ein anderes Stützenraster als Büroräume oder Hotels. Jede Nutzung generiert zudem unterschiedliche Frequenzen beim Betreten und Verlassen des Gebäudes. So können sich Überschneidungen ergeben. Ein weiterer Aspekt ist das Thema Sicherheit. Man benötigt etwa getrennte Eingangsbereiche und Fahrstühle. Das ist aufwändig, aber durchaus zu machen. Künftig wird die Mischnutzung an Relevanz gewinnen. «

Gabriele Bobka



In Frankfurt ist ordentlich was los: Die Passantenfrequenz gehört zu den Top 5 im Land.

Jahr mit Sandro Paris und Atelier NA beispielsweise zwei expansive französische Modemarken Flächen in der Großen Bockenheimer Straße beziehungsweise in der Kaiserstraße gesichert, während das US-Burgerkonzept Five Guys voraussichtlich im Herbst seine Deutschlandpremiere auf der Zeil feiert. Neue Impulse setzt zudem die Outlet-Variante des New Yorker Edelkaufhauses Saks off 5th, welches seit Ende Juni nach der Premiere in Düsseldorf bundesweit den zweiten Standort in der ehemaligen Sportarena-Filiale an der Hauptwache eröffnet hat.

So vielseitig wie die neuen Retail-Konzepte sind auch die Einzelhandelsprojekte in der Innenstadt: Zu den prominentesten Beispielen gehören das inzwischen vollvermietete Upper Zeil, die Weiterentwicklung der Premium-/Luxuslage Junghof/Junghof Plaza und das sich im Bau befindende hybride Stadtquartier Flare of Frankfurt, das ab 2018 neben Gastronomieflächen auch ein Hotel, ein Boarding House und fast 60 Wohneinheiten anbieten wird. Fazit: Aus heutiger Sicht ergibt sich für den Frankfurter Einzelhandelsmarkt folgendes Bild: Das Angebot weitet sich aus, die Nachfrage ist weiter als gut zu bezeichnen und die dynamische Entwicklung setzt sich fort. «

Christoph Scharf, Hamburg

AUTOR



Christoph Scharf
Geschäftsführer der
BNP Paribas Real
Estate GmbH und
Head of Retail
Services, Hamburg

Viele Passanten, neue Brands, zahlreiche Projekte

Der Frankfurter Einzelhandelsmarkt ist in Bewegung. Die Mainmetropole bleibt eine der wichtigsten deutschen Shoppingdestinationen. Viele Indikatoren bescheinigen Frankfurt eine Platzierung unter den Top 5 der deutschen Einkaufsstädte.

Bis zu 300 Euro pro Quadratmeter werden auf der Zeil für einen 100-Quadratmeter-Standardshop gezahlt. Damit liegt Frankfurts Flaniermeile in der deutschen Spitzengruppe. Nur in Berlin und München gibt es einige wenige Lagen, für die noch höhere Top-Mieten aufgerufen werden. In Hinblick auf die aktuellen Passantenfrequenzen sind einzig in der Münchener Kaufinger- und Neuhauserstraße sowie auf der Kölner Schildergasse mehr potenzielle Kunden anzutreffen als auf der Zeil (10.280 Passanten pro Stunde). Darüber hinaus spricht auch die bundesweit dritthöchste einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (114,2) innerhalb der von BNP Paribas Real Estate regelmäßig analysierten 27 Großstädte für die nach wie vor sehr guten Rahmenbe-

dingungen des Frankfurter Retailmarkts. Über 100 registrierte Neuvermietungen oder Eröffnungen in den Top-Lagen der City seit 2013 verdeutlichen zudem die dynamische Entwicklung der innerstädtischen Handelslandschaft.

VIELE NEUE INTERNATIONALE LABELS Vor diesem Hintergrund verwundert es nicht, dass immer wieder neue internationale Labels die Metropole als Zielmarkt für den Test ihrer Konzepte wählen. Hierbei kommt dem Markt insbesondere die Vielfalt der unterschiedlichen A-Lagen in der Frankfurter Innenstadt zugute, die Retailern ein breites Spektrum bei der Entscheidung für die optimale Location, je nach Ausrichtung auf Lauf- oder Zielkundschaft, bietet. So haben sich im laufenden

„Frankfurt first“

Der Messestandort Frankfurt blickt auf eine lange Tradition zurück. Die Messengesellschaft setzt am Heimatstandort auf eine qualitätsvolle Architektur, hochwertige Bausubstanz und einen offenen Blick auf Trends und Innovationen. Uwe Behm zu den Herausforderungen der Messe als Immobilienbetrieb.

Der Masterplan der Messe umfasst ein Investitionsvolumen von mehr als einer Milliarde Euro für das Frankfurter Gelände – und das obwohl inzwischen mehr als 38 Prozent des Gesamtumsatzes außerhalb Deutschlands erwirtschaftet werden? Wir sind in 178 Ländern als Messeveranstalter präsent, dennoch gilt der Grundsatz „Frankfurt first“ als klares Bekenntnis zu unserem Heimatstandort. Der Umsatz außerhalb Deutschlands trägt



ZUR PERSON Der Maschinenbau- und Wirtschaftsingenieur **Uwe Behm** ist seit 2006 Geschäftsführer der Messe Frankfurt. Die Messe sieht er als internationalen Marktplatz, aber auch als Immobilien-Asset, dessen Wettbewerbsfähigkeit nur durch eine ausgewogene Balance von Nutzerorientierung, Ökologie und Ökonomie zu gewährleisten ist.

ebenso wie die Profitabilität des Messebetriebs in Frankfurt zur internationalen Wettbewerbsfähigkeit bei. Ohne eine tragfähige Finanzierungsbasis ließen sich die Investitionen in das Messegelände, die wir aus eigener Kraft stemmen müssen, nicht bewältigen. Auch wenn der Masterplan einen Zeitraum von 1998 bis 2022 umfasst, stellt ein Investitionsvolumen von mehr als einer Milliarde Euro eine beträchtliche Summe dar. Ein qualitativ hochwertiges Messegelände bildet den Rahmen für unsere hochkarätigen Veranstaltungen und damit die Voraussetzung, auch künftig im Wettbewerb eine führende Position einnehmen zu können. Daher haben wir, mit Ausnahme des Ersatzbaus der Halle 5, für jede unserer Messehallen einen Architektenwettbewerb veranstaltet. Die Preisträger, renommierte nationale und internationale Büros wie Helmut Jahn, Oswald M. Ungers, Nicholas Grimshaw oder Rainer Hascher und Sebastian Jehle, haben es verstanden, jeder Halle über die Funktionalität hinaus einen individuellen Charakter zu verleihen. In Summe mit der hochwertigen Bausubstanz erklären sich auch die hohen Herstellungskosten. Die Hallen erreichen in der Regel eine Gesamtnutzungsdauer von 50 bis 60 Jahren. Nach dem Jahr 2022 gehen wir daher erst einmal, abgesehen von den üblichen Instandhaltungen, von einer Investitionspause aus.

Die Fertigstellung der neuen Halle 12 erfolgt in Rekordzeit. Welche Bauweisen kommen dort zum Einsatz? Die

Die neue Halle 12 wird in Rekordzeit errichtet. Möglich wird dies durch Fertigbauteile.



von Kadawittfeldarchitektur entworfene zweistöckige Halle wird rund 248 Meter lang, 118 Meter breit und weist eine Höhe von rund 30 Metern auf. Die zweijährige Bauzeit lässt sich nur durch den umfangreichen Einsatz von Fertigbauteilen erreichen, die außerhalb des Messegeländes vorgefertigt werden. Während die Teile im Betonwerk hergestellt werden, können auf der Baustelle andere Arbeiten verrichtet und so die kurze Bauzeit realisiert werden. Insgesamt produziert Max Bögl mehrere hundert Fertigteile mit Gewichten von bis zu 105 Tonnen. Diese Schwerlasten werden nachts über eine Entfernung von rund 330 Kilometern transportiert und in den frühen Morgenstunden bei uns auf der Baustelle eingebaut. Inzwischen sind wir hier allerdings an unserer Leistungsgrenze angekommen. Die Halle soll zur Automechanik 2018 eröffnet werden. Das Gebäude besticht durch seine transparente Bauweise und die übersichtliche, logistisch ideale Besucherführung. Integraler Bestandteil der Fassadengestaltung ist die Via Mobile, das überdachte und verglaste Transportsystem mit Laufbändern und Rolltreppen, das alle Messehallen miteinander verbindet.

Halle 5 erhält einen Ersatzneubau, der zumindest in den äußeren Strukturen



der jetzigen Halle ähnelt. Welche Vorteile bietet die künftige Halle?

Die Halle hat ihre Altersgrenze erreicht und ist unter baulichen Aspekten überholt. Wir standen vor der Entscheidung, die Halle grundlegend zu sanieren oder durch einen Neubau zu ersetzen. Um nicht bei ähnlich hohen Kosten letztlich dennoch ein Bestandsgebäude zu halten, fiel die Entscheidung zugunsten eines Neubaus. Die aktuelle Halle 5 wird nach Abschluss der Modernisierung der angrenzenden Messehalle 6 ab Ende 2019 zurückgebaut. Der Neubau soll bis Ende 2022 fertiggestellt werden. Markante Verbesserungen bietet die neue Halle durch die stützenfreie Ausbildung der ersten Ausstellungsebene, die zeitgemäße Erschließung, die eine bessere Orientierung im Gebäude ermöglicht, und durch eine Anpassung der Deckentraglast. Zudem erhält die Halle eine moderne Belüftung, eine Photovoltaikanlage auf dem Dach, ein nutzerorientiertes IT-System und moderne Gastronomie- und Veranstaltungsräume. Da die Halle 5 unmittelbar an das Congress Center, die Halle 6 und an die Via Mobile angrenzt, kann die Kubatur nicht größer gestaltet werden. Die Rahmenbedingungen für die neue Messehalle 5 sind daher bis auf wenige Teilaspekte eng gefasst. Das Gebäude wird den gleichen Grundriss wie

auch die Zweistöckigkeit der bisherigen Halle abbilden. Auch die Via Mobile soll nicht verändert werden. Aufgrund der Komplexität des Abrisses benötigen wir ein Architekturbüro, das ohne lange Anfahrtswege schnell vor Ort ist. Vor diesem Hintergrund haben wir für Halle 5 erstmals gezielt Frankfurter Architekturbüros eingeladen, die sich schon durch die Teilnahme an den Wettbewerben für den Messeingang Süd und die Halle 12 qualifiziert hatten. Ausgewählt haben wir den Entwurf des Frankfurter Büros Gruber + Kleine-Kraneburg Architekten. Dieser wird nun weiterentwickelt.

Die Via Mobile und die Freifläche Agora sollen während der Abriss- und Neubauphase von Halle 5 weiterhin für Veranstaltungen genutzt werden. Das stellt hohe Anforderungen an die Logistik. Wie sollen diese bewältigt werden? Die Halle ist von allen bisherigen Hallenbauten hinsichtlich der Logistik die anspruchsvollste. Rück- und Neubau müssen parallel zum laufenden Messebetrieb erfolgen. Hinsichtlich der Planung liegen wir aber gut in der Zeit. Die Anlieferung wird vorwiegend von der nördlichen Seite des Messegeländes, aus Richtung Theodor-Heuss-Allee, erfolgen. Um größtmögliche Terminalsicherheit zu

erzielen, wird die Konstruktion ebenfalls in erster Linie aus Betonfertigteilen zusammengesetzt, die andernorts industriell vorgefertigt werden und dann per Schwertransport auf den Tag genau angeliefert werden können.

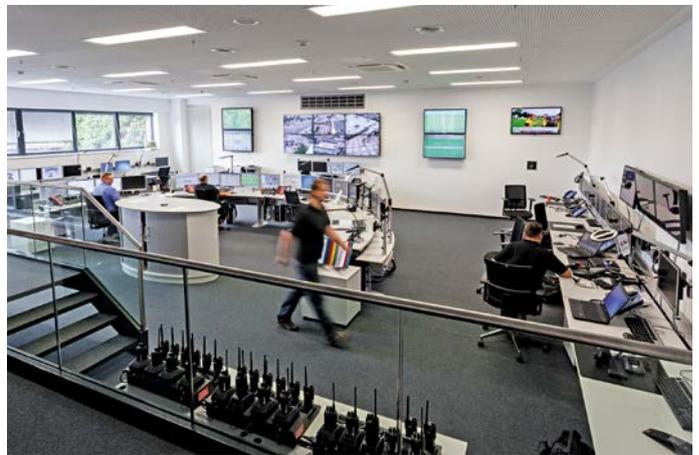
Wie entwickelt sich das Kongressgeschäft in dem zur Messe gehörenden Kap Europa? Das Kap Europa ist ein Raumangebot für Kongresse, Tagungen und Events mit kleinerem Flächenbedarf. Wir waren selbst überrascht über die überaus positive Entwicklung. Unsere Strategie, sich anbahnende Trends frühzeitig zu erkennen und ihnen ein Forum zu bieten, ist aufgegangen. Trotz Digitalisierung und sozialer Medien legen Menschen Wert auf persönliche Treffen. In diesem Jahr werden wir die Zahl der gut 100 Veranstaltungen vom Jahr 2016 wohl noch übertreffen. Wir sind schon zum jetzigen Zeitpunkt fast ausgebucht.

Das von der Messe initiierte Licht- und Kulturfestival Luminale präsentiert sich mit einem neuen Konzept. Wie sieht dieses aus? Ab 2018 geht das überarbeitete Konzept an den Start. In Zukunft öffnet sich das Festival neben dem Thema Licht auch städtepolitischen und gesellschaftlichen Fragestellungen und »

präsentiert innovative Lösungen für das Leben im urbanen Raum. Frankfurt soll nicht nur Bühne, sondern auch Gegenstand des Festivals werden. Wir wollen als Biennale für Lichtkunst und Stadtgestaltung eine Plattform für alle bieten, die an der Zukunft Frankfurts und der Region mitarbeiten wollen. Licht ist ein emotionales Thema, das wir in die Stadt tragen wollen. Darüber hinaus werden die Bürger der Stadt auch langfristig von der Luminale profitieren, denn mindestens ein Projekt soll nach der Veranstaltung im Stadtgebiet erhalten bleiben und einen Beitrag für mehr Lebensqualität und Nachhaltigkeit leisten. Das neue Konzept sieht fünf Kategorien vor: Der neu geschaffene Bereich „Solutions“ lädt Architekten, Städteplaner, Politiker, Wissenschaftler, Künstler, Kulturschaffende, Umweltexperten und Ingenieure dazu ein, intelligente Lösungen, visionäre Konzepte, erprobte Verfahren und neue, innovative Anwendungen zu präsentieren, die das Leben in der Stadt sauberer, grüner, sicherer und komfortabler machen. „ART“ bezieht sich auf Projekte, die sich künstlerisch mit den Themen Licht und Stadt auseinandersetzen. Die Kategorie „Study“ bietet jungen Talenten aus Schulen, Universitäten, Hochschulen und Start-ups eine Bühne. „Community“ umfasst Projekte der Frankfurter Bürgerschaft, Initiativen der Stadtteile und spontane Nachbarschaftsaktionen. In der Kategorie „Better City“ soll mindestens ein Projekt präsentiert werden, das auch nach der Veranstaltung erhalten bleibt. Die Spielstätten sollen künftig räumlich konzentrierter und damit besser erreichbar sein. Das Konzept sieht vor, die Denkmäler, Sehenswürdigkeiten und Wahrzeichen, aber auch die unbekannteren, verborgenen, romantischen Plätze der Mainmetropole als Bühne für die Lichtkunst zu erschließen.

Hat das Thema Sicherheit nach den Terroranschlägen und Amokläufen der vergangenen Jahre auch im Portfolio der Messeveranstaltungen an Bedeutung gewonnen? Die Sicherheit unserer Besucher und Mitarbeiter spielt für uns nicht erst im Hinblick auf die jüngsten Ereignisse eine große Rolle. Jede Veran-

Oben: Die Halle 5 wird durch einen Neubau ersetzt, der dem Bestandsgebäude ähnlich ist. **Unten:** das Operation & Security Center



staltung vom Konzert bis zur Messe wird in Zusammenarbeit mit der Polizei und – falls nötig – unter Einbeziehung der Landesbehörden einer Risikobeurteilung unterworfen. Darauf aufbauend wird ein Maßnahmenpaket erarbeitet, das die jeweilige Sicherheitsstufe berücksichtigt. Besuchen hohe Staatsgäste wie Bundeskanzlerin Angela Merkel oder der französische Staatspräsident Emmanuel Macron das Messegelände, binden wir auch deren Sicherheitsapparat mit ein. Seit 2014 bündeln wir alle sicherheitsrelevanten Gewerke unter dem Dach unseres Operation & Security Centers (OSC). Auf einer Fläche von 2.200 Quadratmetern finden sich eine Polizei- und Feuerwache, eine Sanitätsstation mit Notfallstation und Labor, die Räume der Betriebsärzte, der Sicherheitsdienst, der betriebliche Brandschutz und die integrierte Leitstelle der Messe Frankfurt. Die Leitstelle im OSC beherbergt die komplette Betriebssteuerung

des Unternehmens, von der aus alle technischen Anlagen gesteuert und geregelt sowie Meldungen entgegengenommen werden. Sie ist an 365 Tagen im Jahr rund um die Uhr besetzt. Das Security Center bietet unter anderem gemeinsame Aufenthaltsräume und einen voll ausgestatteten Krisenbesprechungsraum. Das räumliche Miteinander fördert die Kommunikation, aber auch die gegenseitige Wertschätzung der unterschiedlichen Arbeitsbereiche. Wenn der Leitstelle ein Notfall gemeldet wird, können die verschiedenen Dienste sofort und aufeinander abgestimmt reagieren. Dadurch haben wir sehr kurze Reaktionszeiten. Seit sich die allgemeine Sicherheitslage auch in Deutschland verschärft hat, laufen zudem Tag und Nacht Polizeistreifen durch das Gelände und die Zutritts- und Ausweiskontrollen wurden verschärft. «

Gabriele Bobka

Frankfurt auf der Expo Real

Der Gemeinschaftsstand der Stadt Frankfurt und ihrer Standpartner befindet sich auch in diesem Jahr in **Halle C1, Stand 230.**

EXPO REAL



PREMIUM-PLUS-PARTNER

Corpus Sireo Holding GmbH & Co. KG
Aachener Straße 186
50931 Köln
Tel. +49 221 39900-0
<https://www.corpus-sireo.com>

DIC Asset AG
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
60311 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

Groß & Partner Grundstücksentwicklungs GmbH
Bockenheimer Landstraße 47
60325 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 360095-100
www.gross-partner.de

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

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

PREMIUM-PARTNER

Aberdeen Asset Management Deutschland AG
Bettinastr. 53-55
60325 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 768072-0
www.aberdeen-asset.de

Advenis Real Estate Solutions
Westendstraße 28
60325 Frankfurt
Tel. +49 69 7140195-0
www.advenis.com

CA Immo Deutschland GmbH
Europa-Allee 22
60327 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 606270
www.caimmo.com

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

LOGO-PARTNER

ABG Frankfurt Holding GmbH
Niddastraße 107
60329 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 2608-0
www.abg-fh.com

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

AirITSystems GmbH
Awaro® Collaboration Solutions
Speicherstraße 49-51
60327 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 430536-22
www.awaro.de

Beiten Burkhardt Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Westhafenplatz 1 - Westhafen Tower
60327 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 756095-0
www.beitenburkhardt.com

Feldhoff & Cie GmbH
Eschersheimer Landstraße 55
60322 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 2648677-0
www.feldhoff-cie.de

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

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

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

OPG Offenbacher Projektentwicklungsgesellschaft mbH
Mainviertel Offenbach GmbH & Co. KG/Projekt Hafen Offenbach
Senefelderstraße 162
63069 Offenbach
Tel. +49 69 840004-605
www.opg-of.de

Quadro Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH
Georgenstraße 4
61231 Bad Nauheim
Tel. +49 6032 9677-50
www.quadro-online.de

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

MEDIEN-PARTNER

FAZ
Hellerhofstr. 2-4
60327 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 7591-0
www.faz.net

PropertyEU
Darmstädter Str. 49
63225 Langen (Hessen)
Tel. +49 31 20 575 33 17
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

Flemings Hotel Management & Servicegesellschaft mbH & Co. KG
Seilerstr. 18
60313 Frankfurt
Tel. +49 69 201743-180
www.flemings-hotels.com

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

MOW Architekten BDA – Olschok Westenberger & Partner
Grillparzerstraße 15
60320 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 945078-0
www.mow-architekten.de

PROPROJEKT Planungsmanagement & Projektberatung GmbH
Hedderichstr. 108-110
60596 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 60501140-0
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



Das historische Museum unterhalb des Römerbergs zeigt die Stadtgeschichte aus unterschiedlichen Epochen.

Neue Heimat für Frankfurts alte Geschichte

Nach zehnjähriger Planungs- und Bauzeit sind die Neubauten des 1878 gegründeten Historischen Museums fertiggestellt. Die Eröffnung ist für Ende September vorgesehen.

Das Historische Museum unterhalb des Römerbergs macht mit seinen Gebäuden aus unterschiedlichen Epochen die Frankfurter Stadtgeschichte erfahrbar. „Das neue Historische Museum ist ein Ort, an dem Frankfurter und Gäste die Geschichte und Gegenwart dieser Stadt erkunden können. Die Arbeit des Historischen Museums hat sich in den vergangenen zehn Jahren stark gewandelt: Aus einem Fachmuseum für Geschichte ist ein modernes Stadtmuseum geworden“, betont Oberbürgermeister Peter Feldmann.

Mit dem Saalhof am Mainkai besitzt das Museum ein 800 Jahre altes Baudenkmal aus fünf Gebäuden. Dieses wurde nach dem Konzept von Diezinger Architekten von 2008 bis 2012 gründlich restauriert. Der Neubau fügt ein Eingangsgebäude, ein rund 60 Meter langes Ausstellungshaus und einen Museumsplatz hinzu. Das Ausstellungshaus mit rund 4.000 Quadratmetern Ausstellungsfläche wird außen geprägt durch ein auffällendes Doppel-Satteldach mit markanten Giebeln und vorkragende Erker. Das Ausstellungshaus und der um einen kleineren Neubau erweiterte historische Saalhof werden durch ein unterirdisches Museumsfoyer

miteinander verbunden. Oberhalb dieser Verbindung entstand ein neuer, offener Platz mit einer Freitreppe, der erste Einblicke in das Museum und seine Ausstellungen ermöglicht. So ist im historischen Zentrum von Frankfurt ein Ort entstanden, der dazu einlädt, die Geschichte der Stadt aus unterschiedlichen Perspektiven immer wieder neu zu erleben. Als Baumaterialien wurden roter Sandstein, Schiefer und Basalt verwendet – in Anlehnung an die neue Altstadt. Auch im Inneren setzt die Architektur auf Offenheit. „Das Historische Museum ist kein Haus für spezielle Interessen, wir sind das Universalmuseum für Frankfurt. Als Stadtmuseum spielen wir im 21. Jahrhundert eine besondere Rolle: Die Hälfte der Weltbevölkerung lebt in Städten, hier kommen Menschen an, hier finden Globalisierung und Migration statt, hier wird sichtbar, was Menschen bewegt“, erläutert Jan Gerchow, Direktor des Historischen Museums.

Das ursprüngliche Historische Museum fiel im Zweiten Weltkrieg, genauso wie die historische Altstadt, den Bomben zum Opfer. Als neuer Standort wurde der provisorisch renovierte historische Saalhof am Römerberg gewählt. Daneben entstand 1971 ein in der Bürgerschaft sehr

umstrittener Erweiterungsbau aus fensterlosen Sichtbetonelementen. Nachdem zeitweise ein Umbau erwogen worden war, entschied sich die Stadt im Februar 2007 dafür, den Betonbau abzureißen und durch einen Neubau mit Sandsteinfassade zu ersetzen, der sich besser in die historische Bebauung des Römerbergs einfügen sollte.

Aus dem ausgelobten internationalen Wettbewerb ging 2008 das Stuttgarter Architekturbüro Lederer Ragnarsdóttir Oei als Sieger hervor. Verzögert wurde die Fertigstellung durch das Auftauchen archäologischer Funde – Überreste eines Mainhafens aus der Zeit der Stauer. Die Stadt entschloss sich, den historischen Flusshafen in das Ausstellungskonzept zu übernehmen. Dadurch mussten Teile des Museums umgeplant werden. Mittlerweile gehört der historische Hafen, der vom Foyer aus eingesehen werden kann, zu den Attraktionen des Museums.

Die Projektkosten beliefen sich auf 54,3 Millionen Euro, davon entfielen 1,5 Millionen Euro auf den Abbruch, 43,2 Millionen auf die Gebäude und 9,6 Millionen Euro auf die Museografie. «

Gabriele Bobka

»OUR WORKING
SPACE IS WHERE
WE PURSUE
OUR VISIONS AND
AMBITIONS.«

Patricia Urquiola
INTERIOR DESIGNER



**CULTIVATING
WORK**

MARIENTURM.COM



**PECAN
DEVELOPMENT**

Urban Real Estate Solutions.

**Besuchen Sie Frankfurt am Main
mit seinen 30 Standpartnern
vom 04.-06.10.2017 in München.
Messe München, Halle C1, Stand 230**



PREMIUM PLUS PARTNER

CORPUS SIREO
REAL ESTATE

DIC

Frankfurter Sparkasse 1822

Fraport

GEG

Groß & Partner

PECAN DEVELOPMENT

TISHMAN SPEYER

PREMIUM+ PARTNER

AberdeenStandard Investments

petraus garders

**Hüttig & Rompf
Genau Ihr Baufinanzierer**

**HO*
HAFEN OFFEN ACH
LEBEN AM MAIN**

**QUADRO
Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH**

Schübler-Plan

PREMIUM PARTNER

**ADVENIS
REAL ESTATE SOLUTIONS**

INOVALIS

**CA IMMO
URBAN BENCHMARKS**

Drooms

LECHNER GROUP

LOGO PARTNER

**ABG FRANKFURT HOLDING
Wir machen Räume wehr.**

AS+P

**AWARO®
by AirITSystems**

BEITEN BURKHARDT

FELDHOFF & CIE.

**FLEMING'S
HOTEL MANAGEMENT & SERVICEGESELLSCHAFT**

LAGRANGE

MOW.

PROPROJEKT

REWE

MEDIEN PARTNER

**Frankfurter Allgemeine
ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND**

**PROPERTYEU
WIRTSCHAFTS FÖRDERUNG FRANKFURT
FRANKFURT ECONOMIC DEVELOPMENT - GMBH**

Ihr Ansprechpartner zur Expo Real 2017:

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

