



EXTRA: VIDEO

IMPRESSIONEN
VON DER UNTER-
NEHMERRUNDE

10
2018

immobilien wirtschaft

IMPULSE FÜR INSIDER

Region- Report

UNTERNEHMERRUNDE Vier Experten diskutieren über die neuesten Markttrends

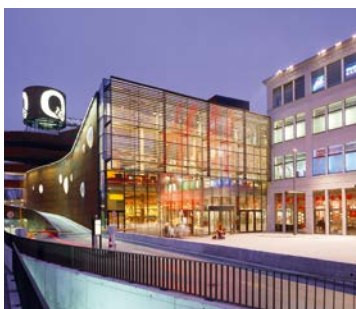
BIG DATA Frankfurt ist „Gigabit City“ – der Bedarf an Rechenzentren steigt

BÜROMARKT Durch den Brexit rückt der Finanzplatz weiter in den Vordergrund

Frankfurt

STADT DER KONTRASTE

Q 19



Einkaufszentrum
Wien

Warsaw Spire



Bürogebäude
Warschau

61 Ninth Avenue



Gemischt genutzte
Immobilien
New York

SXB Südkreuz



Büro-Development
Berlin

Upper Zeil



Geschäftshaus
Frankfurt

Junghof Plaza



Gemischt genutzte
Immobilien
Frankfurt

Wir schaffen Raum für Wachstum.

Mit unseren Finanzierungskonzepten.

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

Besuchen Sie uns
auf der EXPO REAL
Stand C1.432

Helaba | 

Banking auf dem Boden der Tatsachen.



„Wer sich bewusst ist,
was er gestern war,
kann bei der Gestaltung
der Zukunft Identität be-
wahren und Neu und Alt
harmonisch verbinden.“

Gabriele Bobka,
Wirtschaftsjournalistin

Editorial

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

Frankfurt ist berühmt für seine Hochhaus-Skyline, die aktuell mit zahlreichen Neuplatzierungen eine deutliche Erweiterung erfährt. Als Ergänzung dieser facettenreichen Stadt holt sich Frankfurt mit der Neugestaltung des Dom-Römer-Areals ein Stück Stadtgeschichte zurück. Die gelungene Mischung aus Rekonstruktionen und Neubauten erinnert an die bewegte Geschichte als europäische Metropole. Auf der Grundlage des historischen Quartiersgrundrisses wurde das Dom-Römer-Areal in den vergangenen Jahren kleinteilig als Nachbildung eines Teils der im Zweiten Weltkrieg zerstörten Altstadt mit rund 30 Häusern neu bebaut.

Die Stadt hat aus den Fehlentwicklungen der Vergangenheit gelernt. Bis zu ihrer Zerstörung hatte sich die Altstadt zunehmend zum Sanierungsfall entwickelt. Die engen Gassen waren dunkel und feucht, die Fachwerkhäuser so heruntergekommen und sanierungsbedürftig, dass sie nur noch an Geringverdiener zu vermieten waren. Insofern bot die kriegsbedingte Zerstörung auch Chancen für einen Neuanfang, und die Stadt wusste das zu nutzen. Dennoch war Stadtentwicklung auch in Frankfurt immer Kind der Zeit. Die in der Nachkriegszeit entstandenen Monostrukturen spiegeln sich auch im Bankenviertel und der Haupteinkaufsstraße Zeil wider.

Doch die Stadt erkannte früh die Nachteile einer solchen Entwicklung und machte den Weg frei für Mischnutzungen, die sich in der Vergangenheit als positive Elemente der Stadtentwicklung entpuppt hatten. Und so bergen Hochhäuser heute neben Büros zunehmend auch Hotels und Wohnungen. Auch in der neuen Altstadt finden sich neben Wohnungen in den Obergeschossen kleine Einzelhändler und Gastronomienutzungen in den Erdgeschossen und vereinen so, was eine lebendige Stadt ausmacht. Frankfurt versteht es, Wandel zu gestalten und dennoch zu bewahren, was die historisch gewachsene Identität der Stadt ausmacht: Offenheit im Denken, Vielfalt der Kulturen, Marktplatz für Handel und Wirtschaft und attraktiver Ankerplatz für Wissenschaft und Forschung.

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.



14

DEM HIMMEL ENTGEGEN

Neben Bankentürmen steigt in Frankfurt der Anteil an Wohnhochhäusern und Wolkenkratzer-Mischnutzungen. Doch die Flächen für derartige Projekte sind begrenzt.

IMPRESSUM**Abonnenten-Service und Vertrieb**

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

Redaktion

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

Journalistin im Heft

Gabriele Bobka

Anzeigen

Anzeigenpreisliste (01.01.2018)
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-lexware.com

Michael Reischke Tel. 0931 2791-543
michael.reischke@haufe-lexware.com

Anzeigendisposition

Yvonne Göbel
Tel.: 0931 2791-470, Fax: -477
yvonne.goebel@haufe-lexware.com

Grafik/Layout

Hanjo Tews

Titelbild

DomRömer GmbH/Barbara-Staubach

Druck

Senefelder Misset, Doetinchem

Verlag

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg
Geschäftsführung: Isabel Blank, Sandra
Dittert, Jörg Frey, Birte Hackenjos, Dominik
Hartmann, 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.

Fotos: Groß & Partner; Staab Architekten

Inhalt

Frankfurter Round-Table-Gespräch

So bewerten vier wichtige Frankfurter Unternehmenslenker die derzeitige Situation in der Mainmetropole. **06**

Innovatives Stadtmanagement

Die drei Oberbürgermeister von Frankfurt, Offenbach und Hanau skizzieren anstehende Entwicklungen. **11**

Interview mit Mike Josef

Der Leiter des Frankfurter Dezernats für Planen und Wohnen zu den Zielen der Stadtentwicklung. **12**

Konkurrenz für die Bankentürme

Wohnen im Hochhaus ist en vogue und teuer. In Frankfurt gibt es zahlreiche Projektentwicklungen. **14**

Frankfurt als Gigabit-City

Der Bedarf an Rechenzentren steigt. Der Finanzplatz Frankfurt gehört zu den internationalen Hotspots. **18**

Boom am Büromarkt

Der Brexit rückt den Standort weiter in den Fokus. Doch das Angebot an modernen Flächen für den Investmentmarkt wird knapp. **20**

Immobilien mit besonderem Glanz

In Frankfurt und Darmstadt entstehen mit dem DomRömer-Quartier und der Beschleuniger-Anlage FAIR Projekte mit weltweiter Strahlkraft. **23**

Wandel als Konzept

Moderne Identität, Urbanität und verzahnte Nutzungskonzepte machen die neuen Wohnquartiere aus. **24**

Nachverdichtung reicht nicht mehr

Das stetige Bevölkerungswachstum Frankfurts macht Wohnraum knapp und teuer. Inzwischen setzt die Stadt auch wieder auf Neuausweisungen – denn mit Umnutzung, Konversion und Nachverdichtung allein entstehen nicht genügend Wohnungen. **26**

Nachhaltiges Gewerbegebiet

Als Modellprojekt entsteht in Frankfurt derzeit ein innovatives Konzept – aber auch sonst bietet die Stadt für Firmen gute Investitionschancen. **30**

Neubau für die Wissenschaft

Frankfurt ist nicht nur Messestandort und internationaler Finanzplatz, sondern genießt auch als Wissensstandort Renommee.

32

Expo Real 2018:**Ausstellerverzeichnis**

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

33

Ein Ort der Erinnerung expandiert

Jüdische Geschichte soll in Frankfurt noch besser gezeigt werden – durch ein saniertes und vergrößertes Jüdisches Museum.

34



34

JÜDISCHE GESCHICHTE ERLEBBAR MACHEN

Das Bild der Stadt Frankfurt ist geprägt vom Beitrag der jüdischen Bevölkerung. Das Jüdische Museum Frankfurt baut seine Bedeutung als eines der führenden jüdischen Museen in Europa aus.

Wir erkennen die Anforderungen von Morgen, nehmen sie an und arbeiten kontinuierlich an Verbesserungen.

„Wir feiern keine Party“

Vier Frankfurter Experten diskutieren über Potenziale und Probleme: Historisch niedrige Renditen bestimmen den Büromarkt. Hochhäuser und Mikroapartments prägen den Wohnungsmarkt. Wo aber sind die Lösungen für den bezahlbaren Wohnungsbau?

In Kooperation mit

AberdeenStandard
Investments

Helaba | 

 UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT

 FRANKFURT
AM MAIN



„Tatsächlich gibt es auf der Finanzierungsseite Produkte, die dem Kunden hinterhergeworfen werden, zu Preisen, die für uns keinen Sinn machen.“

Thomas Dries, Helaba, Bankdirektor, Immobilienfinanzierung

Herr Dries, im Euroraum und in Deutschland bewegt sich der Anstieg der Teuerung auf das Inflationsziel der EZB von zwei Prozent zu. Wann rechnen Sie mit steigenden Zinsen?

Dries: Die Antwort auf die Frage ist banal: gar nicht. Das Inflationsziel von aktuell 1,92 Prozent war zwar der Auslöser dafür, dass die Ankäufe der EZB zurückgenommen wurden. Es war implizit zu er-

warten, dass sich dies auf das langfristige Zinsniveau auswirkt. Allerdings sind die Treasuries wieder nach unten gegangen. Deshalb geht die Helaba in den kommenden zwölf bis 18 Monaten von einem Zinsniveau auf Basis des aktuellen Niveaus aus – auch wenn sich zum Beispiel in den USA die Zinsen in eine andere Richtung entwickeln. Wir gehen frühestens in zwölf Monaten von einem leichten Anstieg der Zinsen in Deutschland aus.

Herr Klingler, hätten steigende Zinsen, wenn sie kommen, das Potenzial, die Party am deutschen Wohnungsmarkt zu beenden?

Klingler: Ich habe immer ein Problem mit dem Begriff „Party“. Wir feiern keine Party, sondern wir investieren verantwortungsbewusst. Ich denke, dass moderat ansteigende Zinsen dem keinen Abbruch tun. Wir haben derzeit sehr niedrige Zinsen. Im zehnjährigen Bereich gibt es Spreads, die bei 300 Basispunkten und darüber liegen. Wenn wir das historisch betrachten, hatten wir vor zehn oder 15 Jahren Spreads, die viel enger waren. Und wir haben trotzdem in Immobilien investiert. Man hat sich jetzt an diese niedrigen Zinsen gewöhnt. Aber ein moderater Anstieg der Zinsen – den ich ebenfalls erwarte, weil man sich wahrscheinlich von Amerika nicht ganz loskoppeln kann – wird nicht dazu füh-

ren, keine Investitionen mehr zu tätigen.

Dr. Westphal: Ich bin kein Experte auf diesem Gebiet, aber Kunde. Selbst die Nassauische Heimstätte macht nicht mehr die ehrlich auslaufende Verlängerung von grundschuldbesicherten Hypothekarkrediten, wie wir das früher alle klassisch gelernt haben. Sondern wir haben beispielsweise mit der Helaba ein Schuldscheindarlehen aufgelegt über 165 Millionen mit verschiedenen Laufzeiten. Und ich glaube, der Markt und die für uns neuen Kapitalisierungsmittel entspannen ebenfalls die Situation. Unternehmen wie unseres sind nicht mehr so zinsgebunden, wie das früher der Fall war.

Schwebel: Wir schätzen es ebenfalls so ein, dass das Zinsniveau sich nicht nachhaltig nach oben bewegen wird. Zum einen hängt das natürlich mit der allgemeinen Verschuldung der öffentlichen Haushalte zusammen. Man hat das auch in Fernost gesehen, etwa in Japan. Dort ist das Niveau über viele Jahre ebenfalls niedrig geblieben. Eine ähnliche Entwicklung beobach-

ten wir in Europa. Eine „Party“ auf dem Immobilienmarkt sehe ich ebenfalls nicht. Das wäre der Fall, wenn am Bedarf vorbei nur wild gebaut würde ...

... Aber der Bedarf ist da. Frankfurt platzt aus allen Nähten und hat jährlich einen Riesenzuzug.

Klingler: Genau! Und es kann nicht sein, dass jährlich 15.000 Menschen nach Frankfurt kommen und es nur 4.500 verfügbare Einheiten gibt. Denn dann stellt sich die Frage: Wo bleiben die übrigen? Wenn das Angebot nicht da ist, müssen diese Menschen irgendwo anders hin. Die Frage ist, wohin? An die Ränder, in kleinere Städte außerhalb? Oder sind die Menschen bereit, in der Stadt eine steigende Miete zu zahlen? Wohnraum wird durch diese zusätzliche Nachfrage knapper.

Schwebel: 3.000 der 15.000 Menschen sind keine Zuzüge von auswärts, sondern es sind Nettoüberschüsse an Geburten gegenüber den Sterbefällen. Das ist »

TEILNEHMER (v.l.n.r.)

Thomas Dries, Bankdirektor
Immobilienfinanzierung, Helaba

Oliver Schwebel, Geschäftsführer,
Wirtschaftsförderung Frankfurt

Dr. Constantin Westphal,
Geschäftsführer der Unternehm-
ensgruppe Nassauische Heim-
stätte/Wohnstadt

Fabian Klingler, Vorstand
Immobilien, Aberdeen Standard
Investments

Laura Henkel, (nicht im Bild)
Redakteurin, Fachmagazin
„Immobilienwirtschaft“,
Haufe Group (Moderation)



In Kooperation mit

AberdeenStandard
InvestmentsHelaba |  UNTERNEHMERRUNDE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT FRANKFURT
AM MAIN

„Wir hatten vor zehn Jahren 40.000 Studenten in Frankfurt. Heute haben wir 70.000. Und die müssen alle gut unterkommen.“

Oliver Schwebel, Geschäftsführer, Wirtschaftsförderung Frankfurt

eine neue Entwicklung, die es so in den vergangenen 20 Jahren nie gab. Viel entscheidender ist jedoch die Frage, was die Menschen für eine Wohnung brauchen. Die Quadratmeterzahl pro Kopf der Bevölkerung ist weiter angestiegen. Seit den Nachkriegsjahren hatte die Bevölkerung immer mehr Wohnraum zur Verfügung. Ein weiteres Argument ist häufig, dass die Menschen ja nicht nach Frankfurt zu ziehen brauchen. Aber das ist nicht ganz so einfach, weil viel mit den Arbeitsplätzen zusammenhängt. Wir schaffen aktuell im Jahr 13.000 neue Jobs in Frankfurt. Der Arbeitsmarkt vor Ort ist leergefegt, wie im Übrigen in allen anderen großen deutschen Städten auch. Und dann ziehen Menschen aus ländlichen Regionen oder aus anderen Staaten eben hierher. Sie unterschreiben zuerst den Arbeitsvertrag und dann suchen sie sich eine Wohnung. Deshalb ist es auf jeden Fall Fakt, dass man Wohnraum braucht.

Dr. Westphal: Was auch logisch ist: Je mehr wir den Mietwohnungsbau regulieren, desto stärker werden private Projektentwickler und Bauherren in den Eigentumswohnungsmarkt gehen, und umso weniger Mietwohnungen werden gebaut.

Welche Meinung haben Sie zur Immobilienpolitik der neuen Bundesregierung?

Dr. Westphal: Da, wo wir persönlich beteiligt sind, tue ich mich schwer, konkrete Fortschritte zu sehen. Ich glaube, die Situation hat sich nach der Bundestagswahl nicht grundlegend geändert.

Wie sieht es mit sozial geförderten Wohnungen aus?

Dr. Westphal: Wir haben aktuell in der Planung fünf Kindertagesstätten und eine Grundschule – der private Projektentwickler übernimmt inzwischen im Zuge von B-Plan-Verfahren im Wesentlichen die Infrastruktur der öffentlichen Hand.

Das machen wir aber gerne. Besser geworden ist, dass es eine große Anzahl an Programmen für geförderte Wohnungen gibt. Geld ist also genug da und guter Wille ebenfalls.

Bauträger verzeichnen eine wachsende Nachfrage nach Mikroapartments. Ein neuer Trend in Frankfurt?

Klingler: Mikroapartments haben die Berechtigung bei Personen, die Zweitwohnsitze haben oder die zentral wohnen wollen. Für Familien sind diese Wohnformen nicht geeignet. Ich habe immer das Gefühl, man flüchtet zum Thema Mikroapartments, weil der Investor noch ein bisschen Rendite obendrauf bekommt. Und auch der Entwickler verdient sehr viel mit Mikroapartments, weil er pro Quadratmeter den Veräußerungspreis maximieren kann. Grundsätzlich jedoch sind Mikroapartments nicht die Lösung des Wohnungsproblems. Der Löwenanteil an Wohnungen, die gebraucht werden, sind Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen. Bei diesen muss sichergestellt werden, dass sie zu liberalen Mietpreisen an den Markt gebracht werden.

Dr. Westphal: Mikroapartments sind ein gutes Mittel, um Geld zu verdienen. Ich würde sogar sagen, das sind wahre Gelddruckmaschinen. Für die Nassauische Heimstätte kommt das deshalb nicht in Frage. Außerdem halte auch ich die Nachfrage nach Mikroapartments nicht für wirklich hoch.

Immer mehr Wohntürme entstehen in Frankfurt. Entspannt diese Entwicklung den Wohnungsmarkt?

Dries: Offensichtlich gibt es eine entsprechend hohe Nachfrage, sonst würde keiner solche Objekte bauen. Zudem sprechen die Auslastungszahlen klar dafür.

Klingler: Ich sehe das kritisch. Zum einen sind hohe Erschließungskosten nötig, die Bau- und Betriebskosten sind ebenfalls sehr hoch. Zum anderen sind die Wohntürme von der Grundstücksausnutzung am Ende des Tages großflächig betrachtet nicht die effizienteste Form der Bebauung.

EXTRA: VIDEO



www.haufe.de/
unternehmerrunde-Frankfurt
 Video-Impressionen: Vier Experten
 diskutieren über die neuesten Markttrends.



Dr. Westphal: Mit unserem Wohnturm-Projekt Praedium im Europaviertel haben wir zwar großen Erfolg, das sind aber Eigentumswohnungen. Ich bin froh, dass wir vergleichsweise früh dran waren. Aktuell kommen vier Türme in derselben innenstadtnahen Lage gleichzeitig auf den Markt, aus diesem Grund werden wir ein solches Vorhaben so nicht mehr replizieren.

Herr Schwebel, wie beurteilen Sie als Wirtschaftsförderer das Wachstum der Wohnhochhäuser?

Schwebel: Durch die Entwicklung hin zu Wohnhochhäusern bekommen wir einen neuen Markt, der durchaus auch quantitativ ins Gewicht fällt. Das sehen wir sehr positiv. Wenn in einem Gebäude 400 Einheiten entstehen, dann ist es bezogen auf das, was im ganzen Jahr gebaut wird, eine ganze Menge. Zudem ist die Nutzung häufig eine Mischung mit unterschiedlichsten anderen Angeboten, etwa Retail. Dadurch gibt es Entwicklungen auf vormals nicht für den Wohnungsbau genutzten Arealen. Außerdem: Wir hatten vor zehn Jahren 40.000 Studenten in Frankfurt. Heute haben wir 70.000. Und die müssen alle irgendwo unterkommen. Und viele junge Leute suchen sich ihre Uni-Stadt nicht mehr nach dem Professor aus, sondern nach dem Event-Charakter. Es geht um die Fragen: Wie ist der Lifestyle? Wie cool ist es, in der Stadt zu studieren? Da gehört die Wohnform dazu. Die Förderquote liegt auch hier bei 30 Prozent.

Und für diese Wohnform ist man bereit, viel zu zahlen.

Schwebel: Anscheinend. Wohnhochhäuser sind weniger für alteingesessene Frankfurter interessant. Aber für Menschen aus dem Ausland, die wegen des Jobs in die Stadt ziehen, sieht das schon anders aus. Denn ähnliche Angebote ist diese Klientel aus ihren Heimatstädten gewohnt. Ich komme gerade aus Seoul und Tokio, da lebt keiner mehr in einem Reihenhause und ebenfalls niemand mehr in kleineren Wohnblöcken. Die Menschen dort sind größere Einheiten gewohnt und bezahlen das Vierfache. Wenn Menschen aus diesen Ländern nun nach Frankfurt kommen, dann ist der Wohnraum in der Stadt für sie sehr günstig, weil sie eine 200-Quadratmeter-Wohnung zum Preis einer 50-Quadratmeter-Wohnung in ihrer Heimatstadt bekommen.

Klingler: Aber Frankfurt ist nicht Seoul. Und auch nicht London oder Paris ...

Dries: ... das ist glasklar. In New York, London, Tokio werden ganz andere Prei-

se für vergleichbare Produkte gezahlt. Wichtig ist, dass die Story und das Timing stimmen. Um im Bild zu bleiben: Wenn die Story nicht mehr trägt, kann das viel eher die „Immobilien-Party“ beenden als steigende Zinsen. Bei den Investoren gibt es das Bewusstsein, nicht derjenige zu sein, der als Letztes investiert hat. Und das ist das Thema zurzeit: Wann reißt die Story ab, die transportiert wird?

2017 erreichte das Transaktionsvolumen auf dem Gewerbeimmobilienmarkt in Deutschland einen neuen Topwert. Davon profitierten auch die Banken. Wie schätzen Sie das laufende Geschäftsjahr ein?

Dries: Es gibt die Herausforderungen in diesem Jahr, die unsere Branche als Bank per se hat. Die sind hoch – bei laufend steigenden Kosten und zurückgehenden Erträgen, von denen Immobilienfinanzierung ein Teil ist. Unser Geschäftsmodell funktioniert derzeit, weil wir europaweit und auch in den USA aufgestellt sind. »



„Besser geworden ist, dass es eine große Anzahl an Programmen für geförderte Wohnungen gibt. Geld ist genug da und guter Wille ebenfalls.“

Dr. Constantin Westphal,
 Geschäftsführer, Nassauische Heimstätte/Wohnstadt

In Kooperation mit

AberdeenStandard
InvestmentsHelaba |  UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT FRANKFURT
AM MAIN

„Wenn ich die Büronutzung im Verhältnis zum Wohnen betrachte, stellt sich die Frage, warum ich jetzt in Frankfurt in Büros investieren soll.“

Fabian Klingler, Vorstand Immobilien, Aberdeen Standard Investments

Dadurch können wir, je nachdem, wie die Märkte sich entwickeln, unterschiedliche Schwerpunkte setzen. Allerdings haben wir bereits in den vergangenen Jahren beobachtet, dass unsere Bestände nach unten gegangen sind. Wir müssen uns anstrengen, das geplante Neugeschäftsvolumen zu erreichen und die angestrebten Margen umzusetzen oder zu erzielen.

Beunruhigt Sie nicht der Margen-Verfall, Herr Dries?

Dries: Von einem Margen-Verfall würde ich nicht reden, das ist zu pauschal. Aber tatsächlich gibt es auf der Finanzierungsseite Produkte, die dem Kunden hinterhergeworfen werden, zu Preisen, die für uns keinen Sinn machen. Deshalb brauchen wir einen vernünftigen Mix. Das bedeutet, dass wir in andere Assetklassen gehen oder dass wir Portfolien finanzieren, die

Vermietungschancen haben. Wir müssen versuchen, über die Auswahl unseres Geschäfts dem Margen-Verfall, der durchaus in Teilbereichen da ist, entgegenzuwirken. Das ist eine Herausforderung, da gelingt uns sicherlich nicht alles.

Herr Klingler, wo liegt die Schmerzgrenze bei Ihnen hinsichtlich Rendite und Assetklasse?

Klingler: Im Gewerbesegment. Wenn gleich man dort ein bisschen differenzieren muss. Im Büromarkt haben wir derzeit historisch niedrige Renditen. Außerdem gibt es kaum Leerstände. Wenn ich die Büronutzung im Verhältnis zum Wohnen betrachte, stellt sich die Frage, warum ich jetzt in Frankfurt in Büros investieren soll, mit drei Prozent Rendite, wenn ich für eine gute Wohnimmobilie 3,5 bis vier Prozent haben kann. Natürlich kann sich die


Situation wieder ändern, dann könnten Büroinvestitionen wieder attraktiver werden. Aber ich glaube, dass sich Bürokonzepte deutlich verändern – weg von der sehr effizienten Gestaltung der Fläche, wo man möglichst viele Leute auf einer Fläche unterbringen will.

Stichwort Zukunft: Wie sieht die Wohn- und Arbeitswelt von morgen für die Stadt Frankfurt aus?

Dr. Westphal: Die sieht genauso aus, wie wir sie erleben. Das Arbeiten soll bunt sein und Spaß machen.

Klingler: Da kann ich mich anschließen. Ich denke, dass es wichtig ist, dass Arbeit Spaß macht. Wir haben mehr oder weniger Vollbeschäftigung, Fachkräfte sind rar. Wir müssen die Leute wirklich überzeugen, mit schönen Plätzen, wo sie gute Arbeit verrichten können. Das heißt, die Qualität einer Bürofläche ist ganz entscheidend. Und auch die von anderen gewerblichen Flächen. Das Thema Wohnen spielt ebenfalls eine Rolle. Eine örtliche Nähe der Wohnung zum Arbeitsplatz stellt eine Lebensqualitätssteigerung dar. Die Kombination von Wohnen und Arbeiten sollte attraktiver gestaltet werden.

Schwebel: Der Trend zur Flexibilisierung innerhalb der Arbeitswelt geht weiter: Was die Arbeitszeiten betrifft, aber auch das Nutzungsverhalten ändert sich. Die Qualität der Büroflächen ist dabei entscheidend, um den Menschen das Gefühl zu geben, am richtigen Ort zu sein. Man will etwas erleben, man braucht kreative Nutzung. Das belegen jetzt schon die Steigerungsraten, die Coworking-Angebote erleben. Auch wir sind dabei, sechs weitere Coworking Spaces in Frankfurt zu eröffnen. Der Trend der Investitionen geht eindeutig in diese Richtung.

Dries: Die Arbeitswelt verändert sich, Arbeiten ist Teil des Lebens geworden. Deshalb muss sich die Immobilienseite so aufstellen, dass die Arbeitswelt in der Zukunft mit abgedeckt ist. 

Laura Henkel, Freiburg

Innovatives Stadtmanagement

Offenbach und Hanau sind attraktive Städte mit starker Wirtschaftskraft und hohem Wachstumspotenzial. Verantwortlich für die zukunftsfähige Entwicklung ihrer Kommunen sind die Oberbürgermeister.

Der Frankfurter Flughafen ist ein Standortvorteil für die gesamte Region. Die davon ausgehenden Lärmemissionen lösen dagegen immer wieder Proteste aus. Welche Lösungswege sehen Sie für dieses Problem?

Schwenke: Der Flughafen ist gleichermaßen ein Gewinn für die Wirtschaft und eine Belastung für die Bevölkerung in der Region. Offenbach profitiert wirtschaftlich von seiner Nähe und der guten Anbindung an den Flughafen, weite Teile der Stadt liegen aber unter den Flugrouten. Mit Lärmpausen und -obergrenzen haben wir bereits Verbesserungen erstritten. Wirklich spürbare Entlastung erreichen wir aber nur durch aktiven Lärmschutz: Deshalb fordern wir Maßnahmen ein, die den Lärm deutlich reduzieren würden.

Kaminsky: Ohne einen derart leistungsfähigen Flughafen ist eine positive wirtschaftliche Entwicklung im Rhein-Main-Gebiet undenkbar. Dabei ist die Nähe zum Flughafen nicht nur ein großer Standortvorteil für eine prosperierende Stadt wie Hanau. Ebenso bedeutungsvoll ist der Airport mit seinen fast 80.000 Beschäftigten

als wahre Jobmaschine. Deswegen müssen alle Anstrengungen für eine stetige Lärmreduktion unternommen werden: Angefangen von lärmarmen Anflugverfahren über eine bessere Verteilung der Routen bis hin zum konsequenten Nachtflugverbot gilt es jede Möglichkeit zu nutzen, die eine Entlastung für die Anwohner bringt.

Die Städte Frankfurt, Offenbach und Hanau sind attraktiv. Die Flächen werden zunehmend knapper, Preise und Mieten steigen. Wie bewältigen Sie in Ihrer Stadt den Spagat zwischen Fürsorgepflicht und Ressourcenschutz?

Schwenke: Mit unserem Masterplan haben wir fixiert, welche Flächen wir bis 2030 für Wohnen und für Gewerbe reservieren und dass wir davon keine Abweichungen zulassen werden, auch wo Grünflächen bleiben und Schulen gebaut werden. Das schafft Planungssicherheit. Es ist eine Frage der sozialen Gerechtigkeit, dass Menschen in Rhein-Main, wo die Arbeitsplätze liegen, weiterhin Wohnraum finden und sich diesen auch leisten können. Hier setzen wir auf feste Quoten für geförderte Wohneinheiten und dass auch an diejenigen gedacht wird, die knapp über den Fördergrenzen liegen. Auch unsere eigene Wohnungsbaugesellschaft wird solche Wohnungen schaffen. Wichtig ist, dass wir nicht unsere Grünflächen zubetonieren, sondern behutsam nachverdichten.

Kaminsky: Die einzig wirkungsvolle Antwort auf steigende Mieten kann nur die Schaffung von neuem Wohnraum sein. In Hanau ist es dank der Konversion von ehemaligen US-Militärflächen, einer erfreulichen Zahl von Neubauprojekten und einer geschickten Nachverdichtung in der Innenstadt gelungen, trotz eines immensen Bevölkerungszuwachses von mehr als

10.000 Menschen seit 2010 das Mietpreinsniveau weitgehend stabil zu halten.

Welche Highlights prägen die Gegenwart Ihrer Stadt?

Schwenke: Offenbach erlebt eine beispiellose Entwicklung: Die ganze Stadt verändert ihr Gesicht, Brachen werden bebaut, Gebäude saniert, neue Menschen mit Arbeitsplätzen ziehen zu uns. Aktuelles Symbol ist der Hafen, doch mit Bieber-Nord und Bürgel-Ost entstehen die nächsten Stadtteile. Im Bereich Wirtschaft werden wir mit oder ohne Brexit ebenfalls eine Dynamik erleben. Das ist auch gut, denn wir haben noch viel Potenzial. Mit dem Kaiserlei verfügen wir über ein Gewerbegebiet direkt neben dem schnellsten Internetknoten DE-CIX, der Europäischen Zentralbank, mit direkter Anbindung an Autobahn, Flughafen und Hauptbahnhof Frankfurt. Dort entwickeln wir gerade einen Dienstleistungsstandort, der keine Bürowüste ist. Und sollte der Brexit doch kommen, so wäre es ideal geeignet, analog etwa Canary Wharf in London.

Kaminsky: Mit einer erfolgreichen Umgestaltung der gesamten Innenstadt hat Hanau seinen Dornröschenschlaf beendet und zeigt sich seither von einer ganz neuen Seite. Die Attraktivitätssteigerung sucht in dieser Breite vergeblich ihresgleichen und wirkt weit über den Einkaufsstandort hinaus. Dank einer stetig wachsenden Bevölkerung steht Hanau heute an der Schwelle zur Großstadt und kann sich selbstbewusst in der Rhein-Main-Region behaupten. Die bevorstehende Schaffung eines ganz neuen Quartiers für mehr als 5.000 Menschen ist Herausforderung und Meisterstück gleichermaßen. «

ZU DEN PERSONEN



Claus Kaminsky
Oberbürgermeister
der Stadt Hanau



Dr. Felix Schwenke
Oberbürgermeister
der Stadt Offenbach

Stadt sozial und nachhaltig entwickeln

In Frankfurt steigen seit Jahren die Bevölkerungszahlen und die Unternehmensansiedlungen. Flächenknappheit, steigende Kaufpreise und hohe Mieten sind die Folge.

Mike Josef zu den Zielen und Projekten der Stadtentwicklung.

Herr Josef, Frankfurt wächst in rasantem Tempo. Mit welchen Instrumenten will die Stadt ausreichenden Wohnraum im unteren und mittleren Preissegment sicherstellen? Eine sozial ausgeglichene Entwicklung Frankfurts lässt sich nur mit vielen ineinandergreifenden Maßnahmen bewältigen. Die Innenentwicklung gehört ebenso dazu wie die Neuausweisung von Flächen. Es gibt zahlreiche Konversionsprojekte wie in der Niederräder Bürostadt, am Römerhof und im Gallus, wo Tausende neue Wohnungen statt Bürogebäuden entstehen. Wir gehen zudem in die Nachverdichtung. In der ABG-Liegenschaft in der Platensiedlung lässt sich so recht kurzfristig Wohnraum schaffen. Das Mercedes-Benz-Areal im Ostend wird ebenfalls umgewidmet. Darüber hinaus entziehen wir mit dem Liegenschaftsfonds einzelne Liegenschaften bewusst der Spekulation und vergeben sie im Rahmen der Konzeptvergabe an selbstorganisierte, gemeinschaftliche Wohnprojekte. Mieter profitieren vom faktischen Mietenstopp der ABG und der Nassauischen Heimstätte. Die Stadt hat die Förderung des bezahlbaren Wohnungsbaus und den Aufkauf von Belegungsrechten ausgeweitet und die Einkommensgrenzen beim Frankfurter Mittelstandsprogramm angehoben.

Und diese Maßnahmen reichen nicht?

Nein, mit diesen immensen Zuzugsraten hat vor zehn Jahren noch niemand gerechnet. Deshalb hat die Stadt in der Vergangenheit weniger Bauland ausgewiesen. Hier müssen wir umsteuern. Wichtig ist dabei die Berücksichtigung aller Bereiche des Wohnungsmarktes. So prüfen wir beim geplanten Neubaugebiet im Nordwesten eine städtebauliche Entwick-



ZUR PERSON Der 1983 in Kameshly (Syrien) geborene Diplom-Politologe **Mike Josef** führt seit Mitte 2016 das Dezernat für Planen und Wohnen. Er setzt auf eine Entwicklung zur kompakten Stadt der kurzen Wege und die Sicherung der bestmöglichen Lebensqualität für alle Frankfurter.

lungsmaßnahme. Sinnvoll sind auch der gezielte Flächenankauf, die Konzeptvergabe sowie die Anwendung kommunaler Vorkaufsrechts-Satzungen. Aber auf dem Frankfurter Immobilienmarkt ist sehr viel Geld im Umlauf, auch aus dem Ausland, sodass er sich vom tatsächlichen Wohnungsbedarf der Menschen in der Stadt entkoppelt hat.

Wäre eine Ausweitung des vertikalen Wachstums eine weitere Möglichkeit, dem Wohnungsmangel gegenzusteuern? Die Wohnungsfrage und die Nachfrage nach bezahlbarem Wohn-

raum werden nicht mit dem Bau weiterer Hochhäuser beantwortet. Der Bau, die Erschließung und beispielsweise der Nachweis von Fluchtwegen sind im Segment Wohnhochhaus unheimlich teuer. Wohnhochhäuser entstehen derzeit zudem in der Regel im Innenstadtbereich, wo extrem hohe Grundstückskosten hinzukommen. Wir reden hier über einen Sondermarkt. Deswegen werden wir im Wohnhochhaus keinen oder nur sehr begrenzt bezahlbaren Wohnraum realisieren können, auch wenn wir auf dem früheren Deutsche-Bank-Areal 30 Prozent geförderten Wohnraum vorgegeben haben, der auch realisiert wird.

Die Erschließung des Riedbergs hat etwa 15 Jahre gedauert. Reicht die Ausweisung des geplanten Neubaugebietes westlich von Praunheim aus, um zumindest mittelfristig den Druck auf den Frankfurter Wohnungsmarkt zu lindern? Nein, bis ein neues Stadtquartier entstehen kann, sind langwierige Planungsprozesse notwendig. Rund 60 Prozent der dortigen Flächen befinden sich in privater Hand. Daher gehen wir hier von einem Planungshorizont von 15 bis 20 Jahren aus. Dennoch ist es notwendig, bereits jetzt mit den Planungen zu beginnen. Eine Stadt kann es sich angesichts der Langfristigkeit von Planungsprozessen nicht leisten, auf Wachstum immer nur zu reagieren. Es geht darum, Frankfurt schon heute für die Zukunft aufzustellen.

Die Konkurrenz von Wohn- und Gewerbenutzung führt angesichts wachsender Flächenknappheit zunehmend zu Problemen. Wie ordnen Sie die Selbstverpflichtungen von Stadt und che-

mischer Industrie über die Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie ein?

Die Vereinbarung ist ein Riesenerfolg. In Frankfurt muss Platz für Wohnungen und Industrie sein, die in Frankfurt nicht nur viele Arbeitsplätze bereitstellt, sondern auch zu einem erheblichen Teil der Gewerbesteuerzahlungen beiträgt. Wir haben daher bereits im Masterplan Industrie die Notwendigkeit einer langfristigen und strategischen Gewerbeflächenentwicklung zur Sicherung des Industriestandorts Frankfurt aufgezeigt. Mit der Vereinbarung entsteht nun eine beiderseitige Planungssicherheit. Die Entwicklungsfähigkeit der drei Frankfurter Industrieparks und ihrer Unternehmen wird gewahrt und die Stadt kann andererseits die Bearbeitung von manchen wegen der Seveso-III-Thematik ruhenden Bebauungsplanverfahren wie in der Parkstadt Unterliederbach oder für das ehemalige VGF-Gelände in Höchst wieder aufnehmen.

Welche Ziele verfolgt der erstmals ausgelobte Preis „Wohnen für Alle – Neues Frankfurt 2018“ und wie sollen die Ergebnisse umgesetzt werden?

Für den Preis haben sich 108 Architekturbüros aus ganz Europa mit 132 Projekten beworben. Schon die hohe Teilnehmerzahl ist ein großartiger Erfolg. Mich freut besonders, dass die Architekten und Planer aus ganz Europa kommen und wir so einen Blick über den Tellerrand erhalten. Die Entwürfe zeigen, dass sich bezahlbarer Wohnungsbau und qualitativ hochwertige Architektur nicht ausschließen müssen. Die drei Siegerentwürfe werden auf einem Baufeld der ABG Frankfurt Holding im Hilgenfeld umgesetzt. Insgesamt sollen auf diese Weise rund 120 bezahlbare Mietwohnungen entstehen. Auch andere Städte haben für ihren Wohnungsbau schon Interesse an den Entwürfen bekundet. Auch wenn wir hier nur ein kleines Rädchen drehen, wäre es schön, wenn der Preis als eine Art kleine Internationale Bauausstellung zur festen Institution werden könnte.

Beim städtebaulichen Ideenwettbewerb zu den Günthersburghöfen im Nordend ist die Stadt einen neuen Weg gegangen. Wie sind Ihre Erfahrungen?

Wir haben sehr positive Erfahrungen gemacht. Aus meiner Sicht resultiert die Qualität der nun vorliegenden Planung ganz wesentlich aus der kritischen Auseinandersetzung, die wir im Vorfeld mit Politik und Bürgerschaft geführt haben. Die sechs teilnehmenden Büros haben ihre Ideen und Konzepte im Rahmen eines Bürgerdialogs, der mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit kombiniert wurde, vorgestellt und mit den Bürgern diskutiert. Die Bürger hatten so die Möglichkeit, zu einem sehr frühen Zeitpunkt des Verfahrens Ideen und Kritikpunkte in den Planungsprozess einzubringen. Es hat sich gezeigt, dass Beteiligungsprozesse, wenn sie richtig durchgeführt werden, Planungsprozesse sogar beschleunigen können. Außerdem hat die Rückmeldung aus der Bürgerschaft auch zu positiven Veränderungen geführt. Allerdings muss die Politik sich einig sein, einen klaren Rahmen abstecken und nach Abschluss des Verfahrens auch handeln.

Die Stadt hat eine Ferienwohnungssatzung erlassen. Ist der Tourismus eine Bedrohung für den Wohnungsmarkt?

Der Tourismus nicht, allerdings sind Wohnungen kein Hotelersatz. In einem Wohnungsmarkt mit einer Versorgungsquote von nur noch 91 Prozent schmerzt jede zweckentfremdete Wohnung. Daher wollen wir, dass Wohnungen maximal für acht Wochen im Jahr an Feriengäste, Touristen oder Messebesucher vermietet werden dürfen. Wir haben seit dem Jahr 2013 rund 1.400 illegal genutzte Ferienwohnungen wieder dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt. Mit der neuen Regelung wollen wir an diesen Erfolg anknüpfen und weiterhin eine dauerhafte Umnutzung von Wohnungen verhindern.

In Griesheim sollen fünf Bebauungspläne parallel geändert werden, um zusätzlichen großflächigen Einzelhandel, Vergnügungstätten und Beherbergungsbetriebe auszuschließen. Besteht dort ein Konglomerat solcher Nutzungen?

Teilweise schon, zum Beispiel erleben wir an bestimmten Orten die Zunahme von Shisha-Bars und Spielstätten. Ziel ist es, Griesheim vor städtebaulich negativen

„Ich würde mich freuen, wenn alle Akteure ein Bewusstsein dafür entwickeln, dass das enorme Wachstum der Stadt Frankfurt gestaltet werden muss.“

Beeinträchtigungen zu schützen. Spielhallen und Wettbüros können zu „Trading-down-Effekten“, Verzerrungen des Boden- und Mietpreisgefüges, Störungen des Ortsbildes und Verdrängung von Einzelhandel und Dienstleistungen führen. In den durch Wohnnutzung geprägten Teilen der Mischgebiete leben auch Familien mit Kindern, die vor den negativen Auswirkungen, die von Vergnügungstätten ausgehen können, geschützt werden sollen.

Die Stadt entwickelt gemeinsam mit den Bürgern das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Frankfurt 2030. Wie soll sich die Mainmetropole verändern?

Bis 2030 rechnet die Stadt Frankfurt mit einem Bevölkerungswachstum auf 810.000 Menschen. Ich würde mich freuen, wenn alle Akteure ein Bewusstsein dafür entwickeln, dass dieses Wachstum gestaltet werden muss. Die prosperierende wirtschaftliche Entwicklung, die wachstumsbedingten strukturellen Veränderungen der Frankfurter Bevölkerung sowie die Erfordernisse des Klimaschutzes und der Klimaanpassung bedürfen zukunfts-fähiger Antworten. Das endgültige Konzept liegt noch nicht vor. Das Engagement ist jedoch sehr hoch, die Ideen teilweise sehr innovativ. Auch wenn das Konzept das Jahr 2030 in den Blick nimmt, handelt es sich nicht um etwas Statisches, sondern um eine lebendige, atmende Strategie, die immer wieder Antworten auf aktuelle Entwicklungen finden muss. «

Gabriele Bobka



Hochhäuser – gefragt und teuer

Die Skyline der Bankentürme wird weltweit mit dem Stadtbild Frankfurts verbunden. Das vertikale Wachstum gilt nicht nur bei Büronutzern als repräsentativ. Der Anteil an Wohntürmen und Mischnutzungen steigt, doch die Flächen für Hochhäuser sind begrenzt.

Der Hochhausbau begann in Frankfurt erst nach dem Zweiten Weltkrieg. Aus der Enttäuschung heraus, nicht Hauptstadt geworden zu sein, entstand der Wunsch, sich als Finanzmetropole zu positionieren. Heute weist die Stadt nicht nur die EZB, sondern auch zahlreiche andere Zentralen oder Landesvertretungen in- und ausländischer Banken auf. Die in Clustern zusammengefassten Hochhausbauten bilden einen repräsentativen Kontrast zur weitgehend flächigen Bebauung Frankfurts.

Die erste umfassende Rahmenplanung zur Fortentwicklung der Hochhauslandschaft wurde 1999 vom Architekturbüro Jourdan & Müller entwickelt. Dieser Hochhausentwicklungsplan wurde 2008 überarbeitet und fortgeschrieben. Aktuell steht eine neue Überarbeitung im Raum, die die bestehenden Hochhauscluster und Hochhausachsen sinnvoll ergänzen soll.

HOCHHÄUSER ETABLIEREN SICH „Wenn Baugrund knapp und teuer wird, erfolgt die Flucht in die Höhe. Stadtbildprägende ‚Landmark-Buildings‘, in Frankfurt etwa der Grand Tower, begegnen der Flächenknappheit in den Big 7 mit maximaler Nutz- zu Grundflächen-Effizienz“, berichtet Sebastian Grimm, JLL-Team Leader Residential Advisory Frankfurt. „Absolut gesehen sind Büroobjekte auch aufgrund statischer, technischer Anforderungen in der Regel teurer als Wohnimmobilien. Da Wohnen aber immer hochwertiger wird, gibt es zunehmend Annäherungstendenzen“, ergänzt Markus Kullmann, JLL-Team Leader Office Leasing Frankfurt. „Raffinierte Mischnutzungskonzepte mit organischer Architektur, Vertical Gardening, ausgefeilten und flexiblen Grundrissen, häufig gepaart mit ausgeprägtem Serviceangebot und auch städtischen Verkehrskonzepten sind inzwischen bei Wohnhochhäusern der

Standard. Das spiegelt sich natürlich in den Baukosten – gemeint sind die reinen Herstellungskosten ohne Aufwendungen für das Grundstück – wider, die sich durchschnittlich deutschlandweit bei bis zu rund 4.000 Euro pro Quadratmeter bewegen und damit die Kosten der Erstellung im konventionellen Geschosswohnungsbau um 50 Prozent und mehr übersteigen“, so Grimms Erfahrung. Diese Qualität spiegelt sich im Preis. In Kombination mit stark gestiegenen Grundstückspreisen lassen sich beim Verkauf in der Spitze aktuell bis zu 20.000 Euro pro Quadratmeter und mehr erzielen.

HOCHHAUS-MIETEN LIEGEN AUF HOHEM NIVEAU Die höheren Herstellungskosten von Hochhäusern schlagen sich auch in den Mieten nieder. „Auch auf dem Frankfurter Büromarkt werden die höchsten Mieten überwiegend in Hochhäusern erzielt. Die Spitzenmiete von aktuell 38,50 Euro pro

Links: Auf dem ehemaligen Deutsche-Bank-Areal bieten die Four künftig Mischnutzung mit Panoramablick.

Unten links: In dem Wohn- und Hotelprojekt 160 Park View entstehen Wohnungen und ein Hotel.

Unten rechts: Der Porsche Tower bietet im Europaviertel Wohnen im Porsche-Design.

gnose. „Auch im Bürosegment herrscht aktuell Flächenknappheit, insbesondere in den Bestands-Hochhäusern. Gleichzeitig herrscht eine sehr hohe Nachfrage nach Hochhausflächen. Das spricht für einen Mietpreisanstieg. On top kommen aktuell stark steigende (Aus-)Baukosten“, so Kullmanns Einschätzung. Es sei fraglich, ob oder inwieweit die Eigentümer diese auf die Mieten aufschlagen könnten.

INVESTOREN GEHEN VOLL INS RISIKO

„Hochhäuser sind in Frankfurt unabhängig von ihrer Nutzung nach wie vor sehr

Bei den Eigentumswohnungen in bereits realisierten Wohnhochhäusern lägen die Durchschnittspreise bei rund 8.500 Euro pro Quadratmeter. Die Quadratmeterpreise schwankten allerdings je nach Lage und Stockwerk erheblich. „Im üblichen Geschosswohnungsbau liegen die Preise für neue Eigentumswohnungen derzeit bei rund 6.000 Euro pro Quadratmeter. Die prozentuale Kaufpreisteigerung der Hochhauswohnungen und des Wohnungseigentums im üblichen Geschosswohnungsbau lagen in den vergangenen vier Jahren bei etwa 40 Prozent“, so Debus.



Quadratmeter und Monat – in Einzelfällen sogar über 40 Euro – wird dabei meist in den obersten Etagen erzielt. Die Unterschiede in den Mietpreisen können je nach Stockwerk bis zu 50 Prozent ausmachen“, so Kullmann. Eine Spitzenmiete von 40 Euro pro Quadratmeter sei auch bei Wohnnutzungen im Hochhaus erzielbar, bestätigt Grimm. „Dennoch ist die Nachfrage so hoch, dass die Entwickler Mühe haben, den Bedarf zu decken. Sollte die internationale Attraktivität der deutschen Städte weiter so hoch bleiben wie in den vergangenen Jahren, ist damit zu rechnen, dass sich das Stadtbild nicht nur in Frankfurt langfristig ändern wird“, so seine Pro-

gefragt. Bei neuen Bürohochprojekten sind die Investoren bereit, ohne größere Vorvermietungen voll ins Risiko zu bauen. Diese Vorgehensweise hat sich bisher als richtig erwiesen, da Nachfrager oft kurzfristige Mietwünsche äußern und die Nachfrage nach guten Büroflächen in Zentrumslage sehr hoch ist. Die aufgerufenen Spitzenmieten in Neubauten weichen allerdings oft erheblich von den Durchschnittsmieten für ein neues Projekt ab. Je nach Vermietungsstand und Lage schwanken die Liegenschaftszinssätze extrem“, bestätigt Michael Debus, Vorsitzender des Gutachterausschusses für Immobilienwerte der Stadt Frankfurt.

Da insgesamt rund 15 Wohnhochhäuser geplant oder bereits realisiert seien, stelle sich die Frage, wie viele Hochhäuser Frankfurt wirklich benötige beziehungsweise wirtschaftlich verkaufte.

REVITALISIERUNG ZUM GLOBAL TOWER Das 1974 als Zentrale der Commerzbank errichtete Hochhaus im Bankenviertel wird von der GEG German Estate Group bis 2020 kernsaniert und als Global Tower neu positioniert. Das 110 Meter hohe Gebäude an der Neuen Mainzer Straße 32-36 wurde vom Architekten Richard Heil im „Internationalen Stil“ realisiert. Die optische Wirkung der Fassade steht »

unter Denkmalschutz. Das Gebäude wird nach Plänen von msm meyer schmitzmorkramer Architekten mit Büroflächen, Konferenzräumen und Flächen für Gastronomie versehen. Der Eingangsbereich wird zur Ecke Mainzer Landstraße/Große Gallusstraße verlegt und durch die Entfernung einer Decke zweistöckig mit einer Höhe von neun Metern im New-York-Stil ausgeführt. Es wird eine Green-Building-Zertifizierung (DGNB Platin) angestrebt. Das Gesamtinvestitionsvolumen wird bei knapp 270 Millionen Euro liegen.

PORSCHE IN FRANKFURT Mitten im Europaviertel, auf dem Baufeld 29, erstellt die Firma P+B Planen und Bauen aus Sankt Augustin den 80 Meter hohen Porsche Design Tower. Der Entwurf der Architekten blauraum aus Hamburg ging aus einem Wettbewerb mit 20 internationalen Architekturbüros als Sieger hervor. Für den geplanten Wohnturm sind mehr als 200 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von rund 16.000 Quadratmetern geplant. Der Baubeginn des Porsche Design Towers Frankfurt ist zeitnah nach Erteilung der Baugenehmigung geplant, die Ende 2017 eingereicht wurde.

UMNUTZUNG VON BÜROGEBÄUDEN RFR und Hines revitalisieren am Grüneburgweg im Frankfurter Westend zwei ehemalige Bürotürme. In dem Wohn- und Hotelprojekt 160 Park View entstehen 129 Eigentumswohnungen und ein Hotel mit rund 140 Zimmern. 2020 können die ersten Bewohner und Hotelgäste in die Türme einziehen. Der 96 Meter hohe Wohnturm wird nach der Fertigstellung über 19.000 Quadratmeter Geschossfläche und Wohnungen zwischen 42 und 445 Quadratmeter Wohnfläche verfügen. In den mit 75 Metern und 13.000 Quadratmetern etwas kleineren Büroturm zieht ein Fünf-Sterne-Hotel ein, dessen Service auch die künftigen Bewohner nutzen können. Im Erdgeschoss entsteht eine öffentlich zugängliche Gastronomie.

MISCHNUTZUNG IM SENCKENBERG-QUARTIER Gegenüber dem Frankfurter Naturkundemuseum entsteht innerhalb des neuen Senckenberg-Quartiers das

Links: Das One Forty West bildet den Hochpunkt im neuen Senckenberg-Quartier.

Rechts: Im DB-Tower finden künftig die Mitarbeiter der Deutschen Bahn eine neue Heimat.

„One Forty West“. Der 140 Meter hohe Wohn- und Hotelurm verfügt nach der Fertigstellung auf 41 Obergeschossen über eine Fläche von 52.000 Quadratmetern. Bis zum 23. Obergeschoss zieht ein Vier-Sterne-Plus-Hotel der Marke Meliá mit 430 Zimmern ein, darüber entstehen 187 Miet- und Eigentumswohnungen. Das Gebäude wird derzeit von einem Joint Venture aus Commerz Real und Groß & Partner errichtet.

UNION-INVESTMENT-SITZ WIRD ZUM WOHN-TURM Die GEG German Estate Group wandelt den Union-Investment-Unternehmenssitz an der Wiesenhüttenstraße 10 in Frankfurt nach einer Komplettsanierung bis 2021 zum Wohnturm um. Der Riverpark Tower zählt 23 Obergeschosse; das Boardinghouse in den ersten fünf Obergeschossen umfasst rund 100 Apartments, die weiteren 17 Obergeschosse belegen maximal 120 Premium Eigentumswohnungen. Boardinghouse und Apartments verfügen über voneinander getrennte Lobby-Bereiche. Die Pläne einer offenen und schwebenden Architektur realisiert der Stararchitekt Ole Scheeren.

DIE BAHN ZIEHT INS EUROPAPIERTEL Aurelis Real Estate errichtet im Europaviertel an der Europa-Allee zwei nebeneinanderliegende Bürogebäude: The Brick mit rund 23.000 Quadratmeter Mietfläche und den

60 Meter hohen DB-Tower mit 29.000 Quadratmeter Mietfläche. The Brick wird nach dem Entwurf von schmidtplaner Architekten aus Frankfurt errichtet. Aldinger Architekten aus Stuttgart liefern das äußere Erscheinungsbild für den DB-Tower. Die Frankfurter waren bereits vor dem Wettbewerb mit der Gesamtplanung für The Brick und den DB-Tower beauftragt worden. Aurelis errichtet die beiden Gebäude für die Deutsche Bahn, mit der das Unternehmen bereits im Oktober 2017 einen Mietvertrag über mehr als 50.000 Quadratmeter Mietfläche und mit einer Laufzeit von 20 Jahren abgeschlossen hat. In den neuen Standort werden 2020 rund 3.000 DB-Mitarbeiter aus verschiedenen Geschäftsfeldern einziehen.

VIER NEUE TÜRME FÜR DAS BANKENVIERTEL Auf dem ehemaligen Deutsche-Bank-Areal zwischen Junghofstraße und Großer Gallusstraße entwickelt Groß & Partner vier Hochhäuser mit Höhen von zirka 228, 173, 120 und 100 Metern. Der im April 2018 begonnene Rückbau der Bestandsgebäude wird voraussichtlich im September abgeschlossen sein. Entstehen sollen zirka 600 Wohnungen für rund 1.500 Bewohner und eine Kindertagesstätte mit 170 Plätzen. Ein öffentlicher Dachgarten soll die Aufenthaltsqualität zwischen den Hochhäusern zusätzlich steigern. Die Fertigstellung ist für 2023 geplant. Der Ent-





wurf des niederländischen Architekturbüros UN Studio sieht vor, dass das Areal durch neue Wege, Plätze und publikumsintensive Nutzungen in den Sockelzonen für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird.

HÖHENENTWICKLUNG IM EUROPAPIERTEL

Auf dem ehemaligen Telenorma-Areal am Güterplatz entwickelt die Berliner gsp

Städtebau den 98 Meter hohen Wohnturm Eden als Entree zum Frankfurter Europaviertel. Bei einer Wohnfläche von rund 15.150 Quadratmetern bietet das neue Wohnhochhaus Platz für 263 Wohneinheiten. Neben drei Penthäusern sind im Eden hauptsächlich Wohnungen mit ein bis drei Zimmern vorgesehen. Die Pläne stammen von den Architekturbüros Jahn (Chicago) und Magnus Kaminarz & Cie.

(Frankfurt). 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.

Ebenfalls im Europaviertel realisiert das Unternehmen bis Mitte 2019 mit dem 172 Meter hohen Grand Tower Deutschlands höchstes Wohnhochhaus. Die Architektur stammt von dem Frankfurter Architekten Magnus Kaminarz.

HÖHENFLUG MIT KASKADEN Bauwerk Capital und Red Square errichten in der Nähe des Europagartens nach dem Entwurf von KSP Jürgen Engel Architekten das kaskadenförmige Neubauprojekt „Solid Home“. Das 66 Meter hohe Wohnobjekt verfügt über insgesamt 21 Etagen und 200 Wohnungen. Während die u-förmige, siebengeschossige Sockelbebauung die städtebaulichen Raumkanten aufnimmt, staffelt sich der Turm in Richtung Westen in mehreren Stufen zurück. So entstehen kaskadenförmig angeordnete Terrassen an der Westfassade, die dem Wohnturm eine besondere Gestalt verleihen. »

Gabriele Bobka

HAFEN OFFENBACH NEUE PERSPEKTIVEN

Immobilien
Stadtwerke Offenbach



GESTALTEN SIE MIT.

HO*
HAFEN
OFFENBACH
LEBEN
AM MAIN

Eine Heimat für Big Data

Mit der Transformation zur Wissensgesellschaft gewinnt die Digitalisierung an Bedeutung. Sie greift immer umfassender in den Alltag von Unternehmen ein. Der Bedarf an Rechenzentren steigt. Der Finanzplatz Frankfurt gehört zu den Hotspots, nicht nur in Deutschland.

Globalisierung und Digitalisierung schaffen riesige Datenmengen. Die Verarbeitung erfolgt in Rechenzentren. Diese werden aus Sicherheitsgründen in der Regel getarnt oder unscheinbar errichtet. Entstanden zu Beginn der 1990er Jahre Rechenzentren meist durch den Umbau von Logistik- und Büroflächen, steht heute aufgrund der hohen Anforderungen der Neubau im Vordergrund. Mehr und mehr Unternehmen betreiben ihre Rechenzentren gar nicht mehr selbst, sondern nutzen die Dienste von Cloud-Anbietern, Managed Service Providern oder Colocation-Rechenzentren.

MARKT MIT HOHEM POTENZIAL Bei Rechenzentren handelt es sich um Spezialimmobilien mit spezifischen Risiken wie hohen Investitionskosten, einem ungewohnten Verhältnis von reinen Baukosten zu den Kosten für die Anlagentechnik und eingeschränkter Drittverwendbarkeit. Ähnlich wie bei Logistikimmobilien besteht seitens der Kommunen eine gewisse Abneigung gegenüber der Ansiedlung von Datacentern, da für diese eine vergleichsweise teure Infrastruktur bereitgestellt werden muss, obwohl dadurch nur wenig neue Arbeitsplätze entstehen.

Auf den vier größten europäischen Märkten für Rechenzentren Frankfurt, London, Amsterdam und Paris war 2017 laut CBRE das zweite Jahr in Folge, in dem die 100-Megawatt-Schwelle in nachgefragter Leistung übertroffen wurde. Die gesamte Nachfrage summierte sich auf rund 119 Megawatt (MW). „2017 war ein sehr dynamisches Jahr am Rechenzentren-Markt. Auch wenn die nachgefragte Leistung nicht den Wert von 2016

erreicht hat, war das vergangene Jahr das zweitbeste seit 2006“, sagt Michael Dada, Senior Consultant Data Centre Solutions Germany bei CBRE in Deutschland.

Frankfurt steuert nach Zahlen des Vereins Digital Hub FrankfurtRhein-Main bei den Rechenzentren auf 500.000 Quadratmeter an betriebener Fläche zu und werde im Laufe des Jahres 2019 die Grenze zu 600.000 Quadratmetern an betriebener Rechenzentrumsfläche überschreiten. Die jährlichen Investitionssummen in Rechenzentren in der Stadt liegen durchschnittlich bei mehr als 350 Millionen Euro. Mit dem DE-CIX, dem nach Datendurchsatz in Spitzenzeiten größten Internet-Austauschknoten der Welt, entstehe ein digitaler Standort mit zunehmend globaler Bedeutung.

„Wir haben mittlerweile in Spitzenzeiten 5,8 Terabit pro Sekunde an Datendurchsatz überschritten“, so Harald Summa, Geschäftsführer der DE-CIX Management Gesellschaft. „Dieser Datentransfer ist in seiner Größe schwer zu erfassen. Lassen Sie es mich so ausdrücken: Würde diese Unmenge an Daten nicht in jeder Sekunde, 24 Stunden am Tag und an jedem Tag im Jahr übertragen, fast alle Räder unserer modernen Wirtschaftssysteme, aber auch unsere Informations- und Entertain-Welt stünden still. Und das gilt, was den DE-CIX anbelangt, nicht nur für Frankfurt oder Deutschland, sondern zunehmend auch global“, so Summa weiter.

RECHENZENTREN ALS ASSETKLASSE Rechenzentren entwickeln sich zunehmend vom Spezialprodukt zur Assetklasse für institutionelle Immobilieninvestoren. „Die Investorennachfrage auf den euro-

„Die Investorennachfrage auf den europäischen und weltweiten Märkten für Rechenzentren steigt rasant. Das weltweite Transaktionsvolumen belief sich 2017 auf rund 25 Milliarden US-Dollar – mehr als das Dreifache des Transaktionsvolumens 2016.“

Michael Dada, Senior Consultant Data Centre Solutions Germany bei CBRE in Deutschland

päischen und weltweiten Märkten für Rechenzentren steigt rasant. Das weltweite Transaktionsvolumen belief sich 2017 auf rund 25 Milliarden US-Dollar – mehr als das Dreifache des Transaktionsvolumens 2016“, erläutert Michael Dada. Insgesamt wurden 2017 in den vier Märkten 202 MW neue Leistung installiert; 2016 waren es mit 131 MW fast 50 Prozent weniger. Der größte Teil dieses Wachstums entfällt auf London (77 MW) und Frankfurt (76 MW).

Im europäischen Vergleich ist Frankfurt mit 279 MW der zweitgrößte Markt hinter London. Im vergangenen Jahr wurden in Frankfurt 31,9 MW neu angemietet. Damit liegt der Leerstand bei 25 Pro-

zent. „Die Leerstandsdaten verdeutlichen die Erwartung einer hohen Nachfrage und haben ihren Hintergrund in großen Rechenzentren, deren Leistung jeweils einem Nutzer gebündelt zur Verfügung gestellt wird – was die Leerstandsdaten dann deutlich senken wird“, erläutert Dada.

„Mit typischen Mietvertragslängen von zehn Jahren und mehr sowie einer steigenden Bereitschaft der Rechenzentren-Betreiber an Sale-and-Leasebacks sind Rechenzentren für Investoren durchaus interessant“, bestätigt Marcus Lemli, CEO Germany und Head of Investment Europe bei Savills. Mit dem deutlich gestiegenen Transaktionsvolumen seien auch die Anfangsrenditen über die vergangenen Jahre auf fünf bis sieben Prozent gesunken.

Den Großteil der Käufer von Rechenzentren machen laut Savills spezialisierte Real Estate Investment Trusts wie insbesondere die US-amerikanischen Equinix REIT und Digital Realty sowie die asiatische Keppel DC REIT aus. Mit Etablierung der Assetklasse steige das Interesse an dem Sektor jedoch auch auf Seiten nicht-spezialisierter Anleger.

FRANKFURT ALS GIGABIT-CITY Frankfurt wird die erste Stadt Hessens, in der nahezu flächendeckend Internet mit Gigabit-

Geschwindigkeit verfügbar sein wird. Im Oktober 2018 erhalten rund 380.000 Frankfurter Haushalte und Unternehmen Zugang zu Gigabit-Geschwindigkeiten. „Frankfurt bleibt die Internethauptstadt Deutschlands und setzt mit der Internetgeschwindigkeit von 1.000 Megabit pro Sekunde einen weiteren Meilenstein ihrer Stadtentwicklung“, sagte Oberbürgermeister Peter Feldmann auf dem Hessischen Breitbandgipfel. „Breitband ist die Basisinfrastruktur für die Digitalisierung unserer Gesellschaft.“

In Hessen sollen bis zum Jahr 2020 rund 60 Prozent der Haushalte mit bis zu 400 Mbit/s versorgt werden – doch die Ansprüche an die Bandbreiten wachsen ständig. „Auf dem Weg in die Gigabit-Gesellschaft müssen alle Beteiligten – Staat, Privatwirtschaft, Kommunen – zusammenarbeiten“, ergänzte Tarek Al-Wazir, hessischer Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung.

Rechenzentren benötigen viel Energie. „In Frankfurt liegt der anteilige Energieverbrauch der dort ansässigen Rechenzentren am Gesamtenergieverbrauch der Stadt bei 20 bis 25 Prozent, in etwa so viel wie der Frankfurter Flughafen“, weiß Stephan Lang, Gründer und Geschäftsführer von ICT Facilities. Die Energieeffizienz der Datacenter in Deutschland weise mit

einem durchschnittlichen Wert der Power Usage Effectiveness (PUE) von 1,8 im internationalen Vergleich einen relativ guten Wert auf. Der PUE-Wert setze die insgesamt in einem Rechenzentrum verbrauchte Energie ins Verhältnis mit der Energieaufnahme der IT-Infrastruktur. Je näher er dem Wert eins rücke, desto energieeffizienter sei ein Rechenzentrum.

AUCH OFFENBACH PROFITIERT Der deutsche Rechenzentrumsbetreiber Maincubes betreibt seit Oktober 2017 in Offenbach das Colocation-Datacenter Maincubes FRA01, das der neuesten Generation mit 4.200 Quadratmetern IT-Fläche und einer Gesamtleistung von elf Megawatt angehört.

Es liegt in direkter Nachbarschaft zum regionalen Energieversorger EVO, sodass der hohe Stromverbrauch kein Problem darstellt. Innovative Kühlsysteme erlauben eine individuelle Klimatisierung der Räume, die Power Usage Effectiveness liegt unter 1,3 bei einer garantierten Leistung von zwei Kilowatt pro Quadratmeter. Gemeinsam mit strategischen Partnern bietet Maincubes eine SecureExchange-Plattform, mit direkter Anbindung an den nur 800 Meter entfernten DE-CIX. »

Gabriele Bobka



Der Rechenzentrumsbetreiber Maincube in Offenbach nutzt die Nähe zum Internetknoten De-CIX.



Mit dem Europa-Center entsteht in Gateway Gardens ein nachhaltiges Büro- und Geschäftshaus.

Der Brexit rückt den Standort weiter in den Fokus

Frankfurt ist für Unternehmen und Investoren ein attraktiver Markt. Entsprechend dynamisch entwickeln sich Büovermietungs- und Investmentmarkt. Inzwischen wird das Angebot an modernen Flächen knapp.

Der Frankfurter Büovermietungs- markt wies im ersten Halbjahr laut JLL einen Flächenumsatz von 259.000 Quadratmetern auf. „Frankfurt markiert damit das drittbeste Halbjahr der letzten zehn Jahre“, so Markus Kullmann, Team Leader Office Leasing JLL Frankfurt. Eine Großanmietung über 10.000 Quadratmeter wie die der FAZ in den ersten drei Monaten sei zwar bis zur Jahresmitte nicht mehr erfolgt, für den weiteren Jahresverlauf seien allerdings noch einige Großanmietungen in der Pipeline. „Es ist viel Bewegung im Markt“, so Kullmann.

Besonders gefragt war mit einem Flächenumsatz von 66.000 Quadratmetern nach wie vor das Bankenzentrum. „Obwohl dringend benötigt, kamen im zwei-

ten Quartal 2018 keine freien Flächen auf den Markt. Auch bis zum Jahresende bleiben die fertiggestellten verfügbaren Flächen mit rund 10.000 Quadratmetern noch auf recht bescheidenem Niveau“, so Kullmann. Von einer spürbaren Entlastung auf der Angebotsseite geht JLL erst für das Jahr 2020 mit einem geplanten Fertigstellungsvolumen von 485.000 Quadratmetern aus.

Die Leerstandsquote lag Ende Juni 2018 bei 7,3 Prozent. „Bis zum Jahresende erwarten wir einen weiteren Rückgang auf bis zu 6,8 Prozent“, so Kullmann. Besonders auffällig sei der starke Rückgang des Leerstands in der Bankenlage. Die Leerstandsquote betrage dort mittlerweile nur noch 2,5 Prozent.

Die Spitzenmiete notierte mit 38,50 Euro pro Quadratmeter und Monat 50 Cent höher als drei Monate zuvor und 4,1 Prozent höher gegenüber dem Vorjahr. Auf hohem Niveau stagnierend zeigte sich die gewichtete Durchschnittsmiete mit 21,20 Euro pro Quadratmeter und Monat.

INVESTOREN SETZEN AUF BÜROIMMOBILIEN

Der Frankfurter Investmentmarkt gab laut BNP Paribas Real Estate im ersten Halbjahr ordentlich Gas und toppte mit einem Transaktionsvolumen von 3,57 Milliarden Euro das Vorjahresergebnis um über 23 Prozent. „Damit wurde das zweitbeste jemals registrierte Resultat erzielt; nur übertroffen von dem vor allem durch Paketverkäufe getriebenen Ausnahmejahr 2007“, erläutert José Martínez, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH und Frankfurter Niederlassungsleiter.

Unterstützt wurde die starke Entwicklung auch durch eine Reihe großvolumiger Abschlüsse. Insgesamt wurden sieben Deals über 100 Millionen Euro erfasst, die für knapp 53 Prozent des Resultats verantwortlich waren. Gut 19 Prozent trug die zweitgrößte Kategorie zwischen 50 und 100 Millionen Euro bei. Büros stellten die mit Abstand wichtigste Assetklasse des Frankfurter Investmentmarkts dar und steuerten knapp 74 Prozent zum Umsatz bei.

Erneut setzten Investoren vor allem auf die zentralen Citylagen, die gut 54 Prozent zum Transaktionsvolumen beitrugen. Im Vergleich mit den übrigen wichtigen Investmentstandorten stellt dies eine Besonderheit dar. Die Gründe hierfür sieht das Beratungsunternehmen in dem deutlich größeren Angebot an großvolumigen Büroobjekten, insbesondere auch an Hochhäusern. Deshalb werde die Bankenmetropole auch von professionellen ausländischen Investoren häufig für den deutschen Markteintritt ausgewählt.

Die Nettospitzenrendite für Büros lag weiterhin bei 3,15 Prozent; damit lag Frankfurt gemeinsam mit Hamburg bundesweit auf Platz drei. „Die Nachfrage von Investorenseite liegt auf einem unveränderten hohen Niveau und wird durch die weiterhin guten gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die nach wie

vor positiven Finanzierungsbedingungen gestärkt. Vor diesem Hintergrund ist auch im weiteren Jahresverlauf eine umfangreiche Investitionstätigkeit zu erwarten“, so Martínez.

UNTERSTÜTZUNG FÜR DIGITALE START-UPS

Frankfurt hat in den vergangenen Jahren einen deutlichen Aufschwung in der Start-up-Szene genommen. 2017 wurde die Stadt in einer Studie des amerikanischen Unternehmens Startup Genome erstmals in den Kreis der 50 besten Start-up-Standorte der Welt aufgenommen.

Mitte Mai gründete die Helaba Landesbank Hessen-Thüringen mit der Helaba Digital eine Beteiligungsgesellschaft für digitale Start-ups. Ziel sind strategische Beteiligungen an innovativen Unternehmen, die mit ihren digitalen Lösungen das

Geschäftsmodell der Helaba Gruppe aktiv ergänzen und weiterentwickeln sowie die Kernprozesse der Bank optimieren. „Mit der Gründung der Helaba Digital setzen wir unsere digitale Agenda in der Helaba konsequent fort“, betont Thomas Groß, stellvertretender Vorstandsvorsitzender der Helaba.

Die neue Gesellschaft fokussiert auf Unternehmen, die digitale Transformation in den Bereichen Finanzdienstleistung (FinTechs), Regulatorik (RegTechs) und Immobilienwirtschaft (PropTechs) vorantreiben. „Wir wollen gemeinsam mit den Start-ups unsere Geschäfte weiterentwickeln. Neben der Finanzierung bieten wir ihnen Zugang zu unseren Experten und Kundengruppen und teilen mit ihnen die Erfahrungen aus relevanten Einheiten der Bank“, erklären die beiden »

38,50

Die Spitzenmiete notierte mit 38,50 Euro pro Quadratmeter und Monat 50 Cent höher als drei Monate zuvor und 4,1 Prozent höher gegenüber dem Vorjahr. Auf hohem Niveau stagnierend zeigte sich die gewichtete Durchschnittsmiete mit 21,20 Euro pro Quadratmeter und Monat.

ANZEIGE

Frankfurter Immobilienexpertise

Lange bevor Wohnimmobilieninvestments zum Trend wurden, hat Aberdeen Standard Investments bereits von Frankfurt aus in europäische Wohnimmobilien mit Schwerpunkten in Deutschland und Skandinavien investiert.

Investmenttrend Wohnimmobilien. In Zeiten niedriger Zinsen und wachsender Unsicherheit an den globalen Kapitalmärkten suchen Investoren zunehmend stabile Alternativen mit auskömmlicher Rendite. Seit einiger Zeit entdecken daher immer mehr Anleger die Chancen, welche der europäische Wohnimmobilienmarkt bietet. Die Aussichten für das Mietwachstum und das Renditeniveau können allerdings von Land zu Land und von Stadt zu Stadt sehr unterschiedlich sein, weshalb eine genaue Marktkennntnis für den Anlageerfolg entscheidend ist.

Eingehende Expertise in Frankfurt, Deutschland und Europa. Von Frankfurt aus verwaltet die Aberdeen Standard Investments Deutschland AG inzwischen mit 33 Immobilienexperten ein Immobilienvermögen von rund fünf Milliarden Euro. Durch 13 weitere Niederlassungen in ganz Europa haben die Experten Zugriff auf eine fundierte lokale Expertise und können so die einzelnen Märkte sehr genau einschätzen – ein Schlüssel, um die Chancen am europäischen Wohnimmobilienmarkt optimal zu nutzen.

Steigender Bedarf in Metropolen wie Frankfurt. Ein gutes Beispiel: Frankfurt am Main. Alleine 2017 ist die Bevölkerung um 11.469 Einwohner gewachsen. Bei durchschnittlich 1,8 Personen je Haushalt ergibt sich dadurch ein zusätzlicher Bedarf von 6.300 Wohneinheiten. Jedoch wurden in den vergangenen Jahren deutlich weniger Wohnungen fertiggestellt. Die Folge: weiterer Druck auf Preise und Mieten.

Gezielt in Frankfurt investiert. Die Aberdeen Standard Investments Deutschland AG hat bereits 2012 die erste Wohnimmobilie mit rund 200 Wohneinheiten in Frankfurt fertiggestellt. Inzwischen wurden für eigene Sondervermögen elf Wohnensembles mit rund 1.500 Wohneinheiten und 120.000 m² Wohnfläche errichtet und vermietet. Das Beispiel zeigt: Wohnimmobilieninvestments sind ein Gewinn für Städte und Investoren.

Fabian Klingler, Mitglied des Vorstands Aberdeen Standard Investments Deutschland AG, Head of Direct Real Estate, Continental Europe

Geschäftsführer der Helaba Digital, Lucie Haß und Philipp Kaiser. Vorgesehen sind Investitionen vornehmlich in der Wachstumsphase, möglicherweise aber auch in der Startphase.

STADT BETEILIGT SICH AN FINTECH COMMUNITY Die Stadt Frankfurt ist als Gesellschafterin der FinTech Community Frankfurt beigetreten. Sie ist damit ebenso wie die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen, die Johann-Wolfgang-Goethe-Universität und die Technische Universität Darmstadt am TechQuartier, dem Start-up-Flagship Hessens und Frankfurts, beteiligt.

KOOPERATION BEI DER GRÜNDUNGSFÖRDERUNG Die Wirtschaftsförderung Frankfurt und die Frankfurt University of Applied Sciences wollen künftig in der Förderung von Gründungen eng zusammenarbeiten. „Der Rahmenvertrag bildet das Fundament einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit zwischen der Wirtschaftsförderung Frankfurt und der Frankfurt University of Applied Sciences. Die Gründerszene in Frankfurt kann nur durch gemeinsame Maßnahmen von Schlüsselakteuren innerhalb des Gründerökosystems nachhaltig gestärkt werden“, sagte Oliver Schwebel, Geschäftsführer der Frankfurter Wirtschaftsförderung.

Die Wirtschaftsförderung verstehe sich als zentrale Leitstelle für Gründer sowie Start-ups, um diesen vor dem Hin-

tergrund der vielfältigen Angebote eine schnelle, passende und kostengünstige Orientierung zu bieten. „Vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels liegt uns als Hochschule besonders viel daran, dem Qualifizierungsbedarf der Wirtschaft entgegenzukommen. Dies leisten wir auch mit der Weiterbildung als tragender Säule der Hochschule.“

SIEMENS ENTSCHEIDET SICH FÜR GATEWAY GARDENS Die Siemens AG hat in Gateway Gardens ein 6.500 Quadratmeter großes Grundstück an der De-Saint-Exupéry-Straße erworben, auf dem die neue Siemens-Niederlassung für Frankfurt entstehen wird. Die bisherige Frankfurter Niederlassung des Konzerns befindet sich in Niederrad. Mit Fertigstellung des Neubaus im Jahr 2022 wird Siemens den Frankfurter Standort nach Gateway Gardens verlegen. Gateway Gardens ist der jüngste Stadtteil von Frankfurt und befindet sich vis-à-vis dem Frankfurter Flughafen.

EXPANSION IN GATEWAY GARDENS Auf einem 8.500 Quadratmeter großen Grundstück in Gateways Gardens realisiert die Hamburger Europa-Center AG in zwei Bauabschnitten ein Büro- und Geschäftshaus. Baubeginn für den ersten Bauabschnitt ist voraussichtlich 2019. Die Architektur des Neubaus wurde zusammen mit dem Architektenbüro KSP entwickelt und zeichnet sich durch eine

geschwungene Bandfassade und eine Öffnung zwischen den beiden Gebäuden aus. Im Erdgeschoss des ersten Bauabschnitts entstehen Ladenflächen für die Gastronomie, in den oberen Etagen Büroflächen. Das Objekt wird mit Hybridsegeln in den Decken sowie hohen Dämmstandards ausgebaut und strebt die Zertifizierung der DGNB in Gold an.

Geplant sind kleinere Büroeinheiten, die sich je nach Wünschen der Mieter auch zu größeren Einheiten zusammenfassen lassen. Eine Wohnnutzung gibt der Bebauungsplan nicht her. „Die Entscheidung für den Standort Gateway Gardens ist aufgrund der Nähe zum Flughafen, der guten Anbindung an die Region, der Nähe zum Frankfurter Stadtwald und der ausgedehnten Grünanlagen gefallen“, berichtet Ralf-Jörg Kadenbach, Mitglied des Vorstandes der Hamburger Europa-Center AG (Näheres auf S. 31).

RHEINKONTOR ERWEITERT MAINZER ZOLLHAFFEN Im Mainzer Zollhafen realisiert LBBW Immobilien Development auf einem 4.400 Quadratmeter großen Grundstück bis 2020 die Büroimmobilie Rheinkontor. Die LBBW Rheinland-Pfalz Bank belegt als Ankermieter knapp 10.000 der rund 14.000 Quadratmeter Mietfläche. Neben den Büroflächen entstehen auch ein Betriebsrestaurant mit Außenterrasse sowie eine Kindertagesstätte mit begrüntem Spielhof.

Die geradlinige Architektur des Gebäudes mit seiner hochwertigen Lochfassade und Klinkerriemchen stammt vom Architekturbüro msm meyer schmitzmorkramer aus Frankfurt, das sich in einem strukturierten Wettbewerb gegen vier andere regionale Büros durchgesetzt hat. „Die besondere Lage am Wasser und doch nahe der City ist inspirierend. Deshalb haben wir eine Architektur geschaffen, die sich nahtlos in das expandierende Quartier einfügt und im Inneren durch begrünte Innenhöfe und ein flexibles Raumkonzept überzeugt“, sagt Holger Meyer vom Architekturbüro msm. Für das Gebäude wird eine DGNB-Zertifizierung in Gold angestrebt. «



Im Mainzer Zollhafen entstehen Büros mit Wasserlage und begrünten Innenhöfen.

Immobilien mit besonderem Glanz

In Frankfurt und Darmstadt entstehen mit dem Dom-Römer-Quartier und der Beschleuniger-Anlage FAIR zwei Projekte mit weltweiter Strahlkraft.

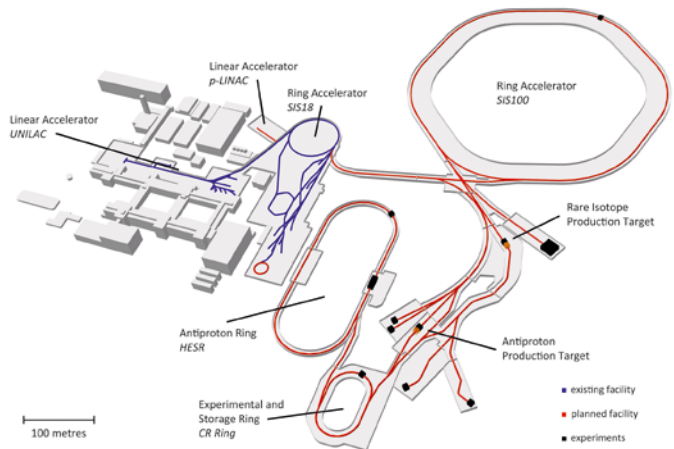


In den vergangenen vier Jahren erwachte auf dem rund 7.000 Quadratmeter großen Areal des ehemaligen Technischen Rathauses ein Stück Frankfurter Stadtgeschichte zu neuem Leben. Auf der Grundlage des historischen Quartiersgrundrisses wurde das Dom-Römer-Areal kleinteilig als Nachbildung eines Teils der im Zweiten Weltkrieg zerstörten Altstadt mit rund 30 Häusern bebaut. In die Fassaden eingefügt historische Fassadenteile, die die Kriegseignisse überstanden haben, vermitteln authentisches Flair. Die 15 originalnahen Rekonstruktionen repräsentieren als typische Vertreter unterschiedliche Baupochen von der Gotik bis hin zur Gründerzeit. Auch die Geländehöhen wurden wieder an den Vorkriegszustand angeglichen. Der Archäologische Garten im Stadthaus am Markt, welches das Quartier nach Süden hin abschließt, zeigt geschichtliche Funde der Mainmetropole.

Die historische Altstadt zwischen Dom und Römer hatte sich bis zu ihrer Zerstörung zunehmend zum Sanierungsfall entwickelt. Die engen Gassen waren dunkel und feucht, die Fachwerkhäuser so heruntergekommen und sanierungsbedürftig, dass sie nur noch an Geringverdiener zu vermieten waren. Die zahlreichen Sanierungsbemühungen vor allem in den 1920er Jahren vermochten das Problem nicht grundlegend zu lösen. Die „neue“ Altstadt stellt dagegen ein Schmuckstück dar, dessen Wohnungen und Gewerbeflächen eine hohe Nachfrage auslösten. Drees & Sommer unterstützte als Teil des Projektmanagements mit Termin-,

Oben: Auf dem Dom-Römer-Areal ist Frankfurts Altstadt neu entstanden.

Unten: Mit dem FAIR entsteht in Darmstadt eine Beschleuniger-Anlage zur Erforschung des Urknalls.



Kosten- und Käufermanagement. Bauherr des Areals mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 186 Millionen Euro war die Stadt Frankfurt. Die im Jahr 2009 für das Projekt gegründete Dom-Römer-Gesellschaft, eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Stadt, war für Entwicklung, Planung und Realisierung des Altstadt-Quartiers verantwortlich.

BESCHLEUNIGUNG IN DARMSTADT Bis zum Jahr 2025 entsteht in Darmstadt mit FAIR (Facility for Antiproton and Ion Research) eines der größten wissenschaftlichen Bauprojekte weltweit. Über 3.000 Forscher aus mehr als 50 Ländern werden die Beschleuniger-Anlage zur Forschung über das Universum nutzen. Drees & Sommer begleitet FAIR, eine eigens dafür gegründete internationale Länder-und-Forscher-Gemeinschaft, mit Projekt- und Lean Construction Management. „Die weltweit einzigartige Teilchenbeschleunigeranlage wird neue Erkenntnisse zur Entwicklung des Universums liefern. Neben der

Forschung ist es uns wichtig, mögliche Anwendungen, die sich daraus ergeben, in die Gesellschaft und die Wirtschaft zu überführen“, sagt Paolo Giubellino, wissenschaftlicher Geschäftsführer von FAIR und des GSI Helmholtz-Zentrums für Schwerionenforschung.

Die neue Anlage, die eine parallele Durchführung mehrerer Physikforschungsprogramme ermöglicht, bietet Wissenschaftlern die Möglichkeit, fehlende Informationen zur Entwicklung des Universums vom Urknall bis heute aufzudecken. Die Gebäude entstehen nach dem Entwurf der Arbeitsgemeinschaft ion42 (DGI Bauwerk und schneider+schumacher). Am Gelände des GSI bieten 20 Hektar Fläche ausreichend Platz für die komplexe technische Infrastruktur von FAIR. Dazu zählen 24 Gebäude und ein Ringbeschleuniger mit einem Umfang von 1,1 Kilometern bis zu 17 Meter tief unter der Erde.

Gabriele Bobka

Wandel als Konzept

In Frankfurt entstehen attraktive Quartiere, die moderne Identität, Urbanität und verzahnte Nutzungskonzepte mit geschichtsträchtigem Flair verbinden.

Um den demografischen und sozialen Herausforderungen zu begegnen, benötigen Städte neue Strukturen des Zusammenlebens. Die „Stadt der kurzen Wege“ und damit die Mischnutzung ist wieder en vogue. Der Wandel von der Industrie- zur Wissensgesellschaft verringert dabei die Gefahr von Konflikten zwischen Wohnen und Arbeiten und begünstigt die Mischung von Funktionen. Bestandsquartiere wie innenstadtnahe gemischte Altbauquartiere erfreuen sich großer Beliebtheit. Sie weisen eine breite Palette von Wohnungstypen auf, bieten kleinen und mittleren Betrieben aus unterschiedlichen Wirtschaftsbereichen sowie Existenzgründern gute Standortbedingungen und verfügen über ein gutes Versorgungsangebot.

Allerdings überwiegen außerhalb der verdichteten Innenstadtbereiche noch immer reine Gewerbe- und Wohngebiete. Die neue Baurechtskategorie „Urbanes Gebiet“ fördert Quartiersentwicklungen, die Wohnen, Büros, Hotels sowie Gastronomie umfassen. Innenstadtnahe, nicht mehr benötigte Infrastruktur- oder Produktionsareale bieten hierbei gute Voraussetzungen. Ihre Lage macht sie attraktiv und die in der Nachbarschaft vorhandenen Nutzungen bieten Anknüpfungspunkte für eine Neupositionierung.

NEUES ENTRÉE IN DAS EUROPAPIERTEL

Auf dem ehemaligen Telenorma-Areal am Güterplatz, das lange Zeit brach lag, entsteht ein gemischt genutztes Quartier. Das 13.700 Quadratmeter große Grundstück wird mit 259 Mietwohnungen, einem Hotel- und Büroturm und einem Wohnhochhaus mit 263 Eigentumswohnungen sowie einem großen Supermarkt,

einer Kindertagesstätte und einer zweigeschossigen Tiefgarage bebaut. Am 29. Mai 2018 setzen die Investoren ABG Frankfurt, Groß & Partner sowie GSP Städtebau gemeinsam den ersten Spatenstich für das Großprojekt. Parallel dazu bauen die Verkehrsbetriebe die neue U-Bahn-Station Güterplatz. Die Verlängerung der Linie U5 soll von Herbst 2022 an Fahrgäste über den Hauptbahnhof in das Europaviertel bringen.

NEUSTART FÜR DAS POLIZEIPRÄSIDIUM Das Land Hessen hat Anfang März das Alte Polizeipräsidium Frankfurt an der Friedrich-Ebert-Allee/Mainzer Landstraße für 212,5 Millionen Euro an den Düsseldorfer Projektentwickler Gerchgroup veräußert. Entstehen soll hier ein modernes Gebäudeensemble mit Wohnungen, Büros und

einem Hotel. Eine Kindertagesstätte sowie eine Turnhalle für die Falkschule ergänzen das neue Quartier. Der Wohnanteil soll 40 Prozent der gesamten Geschossfläche, der Anteil geförderten Wohnens daran 30 Prozent umfassen. Der Projektentwickler rechnet mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 800 Millionen Euro. Der konkrete städtebauliche und architektonische Entwurf wird in einem Wettbewerbsverfahren unter Beteiligung der Stadt Frankfurt ermittelt. Aufgrund der noch anstehenden baurechtlichen und konzeptionellen Themen terminiert das Unternehmen den Baubeginn derzeit für das Jahr 2022. Eine Fertigstellung des Gesamtprojektes ist dann im Jahr 2026 vorgesehen. Das Land hatte das Verkaufsverfahren für das Alte Polizeipräsidium im Herbst 2017 gestartet.



Das Interesse war groß. Innerhalb kurzer Zeit gingen über 40 Kaufangebote ein. Der Verkauf wurde von BNP Paribas Real Estate als Transaktionsberater begleitet. „Die hohe Anzahl ernsthafter Interessenten spiegelt das große Interesse von nationalen und internationalen Anlegern wider, die am Standort Frankfurt am Main investieren wollen“, sagt Oliver Barth, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate und Frankfurter Niederlassungsleiter. Auf dem Grundstück befinden sich zahlreiche Gebäude, die seit 2002 leergezogen sind.

QUARTIERSENTWICKLUNG IN OBERURSEL

Die Stadt Oberursel hat für das Gebiet Neumühle, besser bekannt als das „Hochtief“-Grundstück am Zimmersmühlenweg, im April 2018 eine bauliche Entwicklung beschlossen. Laut Aufstellungsbeschluss soll das Areal zu einem gemischt genutzten Quartier werden. Hochtief plante 2012/2013 auf dem rund drei Hektar großen einstigen Areal der Firma Kristallglas ein Plusenergie-Quartier. Das Vorhaben wurde jedoch nicht realisiert. Pecan übernahm die Entwicklungsfläche Ende 2017. Das neue Entwicklungskonzept sieht verschiedene Bürogebäude, einen Schulkomplex, Geschosswohnungsbauten und Einzel-, Reihen- und Doppelhäuser vor. Mit diesem Mix aus Bildung,

Wohnen und Gewerbe will die Stadt Oberursel gemeinsam mit Pecan Development ein Gebiet mit Modellcharakter entwickeln. Erschlossen werden soll das Gelände durch eine mittig verlaufende Erschließungsstraße. Auf der Seite des Rewe-Marktes sollen an dieser Erschließungsachse Bürobauten errichtet werden, auf der Seite zum Urselbach hin die Wohnungsbauten. Möglich wäre auch noch der Bau einer zweiten Erschließungsachse direkt zur Ludwig-Erhard-Straße. Die Stadt geht davon aus, dass der Bebauungsplan im Frühjahr 2019 den Satzungsbeschluss erhalten könnte.

EINZELHANDEL MIT DACHNUTZUNG

Eine Mischnutzung von Einzelhandel und Wohnen plant Lidl im Frankfurter Stadtteil Gallus. Perspektivisch könnten dort rund 110 Wohnungen entstehen. Möglich wird dies durch den Abbruch eines bestehenden Marktes. Das Unternehmen möchte seine Filiale in der Mainzer Landstraße durch einen zukunftsfähigen Neubau mit Wohnbebauung ersetzen. Auf dem rund 7.700 Quadratmeter großen Gelände plant der Lebensmittelhändler zwei Gebäude zu errichten. Im vorderen Gebäude an der Straße findet die neue Lidl-Filiale Platz. Darüber sollen rund 40 Wohnungen entstehen. Im Hof ist der

Filialparkplatz geplant, an den sich das zweite Gebäude entlang der Lahnstraße anschließt. Bei diesem soll es sich um ein reines Wohngebäude mit 70 Einheiten handeln. „Wir freuen uns, dass die Stadt Frankfurt unseren Plänen für die Mainzer Landstraße offen gegenübersteht“, sagt Stephan Luxem, Immobilienleiter des Lidl-Immobilienbüros Rhein-Main.

GRAND CENTRAL NIMMT FAHRT AUF Phoenix Real Estate Development und Groß & Partner entwickeln auf dem Areal des ehemaligen Postverteilzentrums auf der Nordseite des Frankfurter Hauptbahnhofs ein gemischt genutztes Quartier aus Wohnen, Büro-, Hotel- und Gastronomienutzung. Der Abriss der ehemaligen Posthallen auf dem 130.000 Quadratmeter großen Areal soll bis Herbst 2018 abgeschlossen sein. Im Westteil des Grundstücks erhält die Deutsche Bahn bis Ende 2020 eine neue Unternehmenszentrale für die DB Netz AG. Die neue Zentrale umfasst zwei Bürogebäude mit Geschossflächen von 24.000 beziehungsweise 28.000 Quadratmetern und bietet Platz für insgesamt 2.200 Arbeitsplätze. Bereits Mitte 2017 wurde sie im Rahmen eines Forward-Share-Deals verkauft. «

Gabriele Bobka



Links: Auf dem ehemaligen Telenorma Gelände realisiert die ABG Frankfurt Holding Mietwohnungen im Passivhausstandard.

Rechts: Lidl möchte seine Filiale in der Mainzer Landstraße durch einen zukunftsfähigen Neubau mit Wohnbebauung ersetzen.

Die Stadt setzt wieder auf Neuausweisung

Das stetige Bevölkerungswachstum Frankfurts wird vor allem durch die hohe Attraktivität des Wirtschafts- und Finanzstandortes bestimmt. Wohnraum wird dadurch knapp und teuer. Umnutzung, Konversion und Nachverdichtung allein reichen nicht mehr.



Die Bevölkerung Frankfurts ist 2017 gegenüber dem Vorjahr um 1,6 Prozent auf knapp 741.100 Menschen gewachsen. Der Ausländeranteil lag bei 29,5 Prozent. In den Stadtteilen gab es den insgesamt größten Zuwachs der Bevölkerung in Kalbach-Riedberg mit einem Plus von 8,4 Prozent, dicht gefolgt vom Gallus mit vier Prozent und mit etwas Abstand an dritter Stelle im Ostend mit 3,6 Prozent. Die Stadt geht davon aus, dass sich das Bevölkerungswachstum weiter fortsetzt und bereits im Herbst 2018 die Grenze von 750.000 Einwohnern überschritten wird. Im Gegensatz zu vielen anderen Städten gestaltet sich in Frankfurt auch die natürliche Bevölkerungsentwicklung positiv. Den rund 8.870 Geburten standen im vergangenen Jahr 5.620 Sterbefälle gegenüber. Im Jahr 2017 wurden in Frankfurt 4.722 Wohnungen fertiggestellt, das ist der höchste Wert seit über vier Jahrzehnten.

Weiterhin wurden 5.872 Wohnungen neu genehmigt, das entspricht einem Plus von fünf Prozent gegenüber dem hohen Vorjahreswert und liegt 37 Prozent über dem Mittelwert der vergangenen zehn Jahre. Die Menge der Wohnungen aus Büro- und Gewerbeumwandlungen lag bei 1.267 Wohneinheiten. „2017 wurden in Frankfurt so viele Wohnungen fertiggestellt wie in den letzten 40 Jahren nicht mehr. Wir schöpfen alle Möglichkeiten aus, um zügige und qualitätsvolle Stadtentwicklung zu ermöglichen. Das gilt sowohl für die Konversion als auch für die Weiterentwicklung von Quartieren und Neubaugebieten“, stellt Planungsdezernent Mike Josef fest.

Auch im Jahr 2017 waren Wohnungen die Top-Kategorie der genehmigten Bau-summen, denn mit 46 Prozent und 456 Millionen Euro floss der größte Teil der Bauinvestitionen in den Wohnungsbau.

Die beantragte Bausumme verdoppelte sich beinahe auf 1,7 Milliarden Euro.

UNGEBROCHENE NACHFRAGE NACH WOHN-IMMOBILIEN Da die Nachfrage nach Immobilien in Frankfurt wesentlich höher ist als das Angebot, führt dies weiterhin zu Preissteigerungen primär im Wohnungsbau. Die Preise von Eigentumswohnungen stiegen 2017 nach Auswertung des Frankfurter Gutachterausschusses für Immobilienwerte in allen Lagen und bei jeder Bau-Altersstufe. Für eine „gewöhnliche“ neue Eigentumswohnung (ohne Penthouse oder Maisonette) bezahlte man in Frankfurt 5.380 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und somit 13 Prozent mehr als 2016. Neue Eigentumswohnungen erzielten mit 6.660 Euro pro Quadratmeter in der Innenstadt und 6.430 Euro pro Quadratmeter im Europaviertel überdurchschnittliche Preise.



Seite 26:
In der ehemaligen Bürostadt
Niederrad entstehen 227
Wohnungen im Passivhaus-
standard.

Seite 27:
Oben: Im neuen Wohnquartier
„Mainwald“ entstehen mehrere
Häuser mit Wohnungen und
Apartments.

Unten: Auf dem Areal des ehe-
maligen Marienkrankenhauses
entsteht das Wohnquartier
„Marie“ mit 236 Wohnungen
und zwei Kindertagesstätten.



Die höchsten Kaufpreise lagen um 20.000 Euro pro Quadratmeter. „Besorgniserregend empfinde ich, dass das dominierende Preissegment sich in den vergangenen beiden Jahren von unter 3.500 Euro je Quadratmeter zu dem hochpreisigen Segment zwischen 5.000 und 7.000 Euro verlagert hat. Mit dieser Marktverschiebung haben sich meine Befürchtungen bestätigt, dass ein Eigentumserwerb für den überwiegenden Teil der Bevölkerung nicht mehr möglich ist“, sagt Planungsdezernent Mike Josef.

Gestiegen sind auch die Bodenrichtwerte. „In den letzten Jahren sind die Baulandpreise in Frankfurt stark gestiegen. Die höchsten Steigerungsraten mit teilweise über 30 Prozent pro Jahr zeigen Wohnbaulandgrundstücke in Innenstadt-nähe“, erklärt Michael Debus, Vorsitzender des Frankfurter Gutachterausschusses für Immobilienwerte. „Zudem ist für ein-

fache Innenstadtlagen und Randgebiete eine Steigerungsrate von 15 Prozent pro Jahr zu verzeichnen. Ein Ende dieser Entwicklung ist auch aufgrund der erwarteten Preissteigerung 2018 von etwa zehn Prozent im Wohnimmobilienmarkt nicht abzusehen.“

MIETEN STEIGEN DEUTLICH Die Mieten für Neubau-Mietwohnungen in der Rhein-Main-Region verzeichneten in den vergangenen Jahren deutliche Anstiege. Ende 2017 lagen die durchschnittlichen Mieten laut Colliers International nur noch im Wetteraukreis und im Main-Kinzig-Kreis bei Werten von unter zehn Euro pro Quadratmeter. Die übrigen an Frankfurt angrenzenden Kreise wiesen hingegen ein deutlich höheres Mietniveau auf: So lagen die Neubaumieten im Landkreis Offenbach bei knapp elf Euro, im Main-Taunus-Kreis und im Hochtaunuskreis sogar

bei rund zwölf Euro pro Quadratmeter. Die besonders angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt in Frankfurt wird bei der Betrachtung der Neubaumieten deutlich: 2017 lag das durchschnittliche Mietniveau in der gesamten Stadt bei mehr als 15 Euro pro Quadratmeter und damit nochmals deutlich über den Werten der umliegenden Städte und Landkreise.

Doch nicht nur im Neubau, sondern auch im Bestand legten die Mieten zu. Der seit Mitte Juni 2018 geltende Mietspiegel Frankfurts weist gegenüber dem Mietspiegel 2014 eine Steigerung der durchschnittlichen Nettokaltmiete pro Quadratmeter um 8,1 Prozent von 8,66 Euro auf jetzt 9,36 Euro aus. Die Steigerung von 2010 auf 2014 betrug allerdings noch 11,3 Prozent.

„Bei allem Druck auf den Mietmarkt ist es erfreulich, dass die Erhöhung prozentual niedriger ausfällt als vor vier Jahren. Davon unbenommen bleibt es „

weiterhin unsere Aufgabe, verstärkt Bauland auszuweisen“, kommentiert Stadtrat Mike Josef. Die derzeitige Wohnraum-Versorgungsquote beträgt in Frankfurt nur 91 Prozent.

KOMMUNEN SPÜREN WOHNUNGSDRUCK

Nach einer Auswertung der Bebauungsplan-Verfahrensstände ist auf rund 105 Flächen mit insgesamt über 600 Hektar bis zum Jahr 2022 mit einer Bebauung zu rechnen. Die Zahlen sind Ergebnis einer von April bis August 2017 durchgeführten Umfrage unter den 75 Mitgliedskommunen des Regionalverbandes Frankfurt-RheinMain. Der Flächenmonitoring-Jahresbericht 2017 zeigt, dass rund 62 Prozent der im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) eingezeichneten Wohnbauflächenpotenziale Ende 2016 bereits aktiviert waren, insgesamt 2.370 Hektar, verteilt auf 689 Einzelflächen. „Der Wind hat sich gedreht, der Wohnungsdruck ist in den Kommunen verstärkt angekommen und die Verantwortlichen handeln jetzt“, freut sich Verbandsdirektor Thomas Horn.

NEUNUTZUNG DES SIEMENS-AREALS Wo jetzt noch Verwaltungsgebäude, Produktionshallen, Brachen und Parkplätze das Bild bestimmen, soll in Zukunft ein lebendiges Wohnquartier unter dem Namen Schönhof-Viertel entstehen. Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt und der Wohnentwickler Instone Real Estate realisieren in den kommenden Jahren zusammen ein Projekt auf dem ehemaligen Siemens-Areal im Stadtteil Bockenheim.

„Wir entwickeln an dieser Stelle im Rahmen einer Innenentwicklung ein vielfältiges Quartier mit Wohnungen für alle Bevölkerungsschichten einschließlich der benötigten Infrastruktur. Im westlichen Bereich wollen wir zudem ein urbanes Gebiet entwickeln, das ein Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten ermöglicht. So können auch die vorhandenen Betriebe hier weiterexistieren“, erklärt Frankfurter Planungsdezernent Mike Josef. Die Entwickler stehen in den Startlöchern. „Wenn wir im kommenden Jahr erste Bauanträge einreichen können, wollen wir zügig mit der Bebauung beginnen. Einen guten

Verlauf vorausgesetzt, sind wir 2024 mit dem Siemens-Quartier fertig“, stellt Peter Klarmann, Leiter der Projektentwicklung der Nassauischen Heimstätte, fest.

Auf den 15 Baufeldern der beiden Unternehmen im östlichen Bereich des Planungsgebietes sollen über 2.000 Wohnungen entstehen. Beabsichtigt ist ein Mix aus 30 Prozent geförderten Wohnungen, frei finanzierten Mietwohnungen sowie Eigentumswohnungen. „Wir streben eine hohe architektonische Qualität und Vielfalt an und werden unterschiedliche Architekturbüros mit Entwürfen beauftragen. Das Schönhof-Viertel bietet ein ganzheitliches, modernes Quartierskonzept, das Wohnen, Arbeiten und Erholung in sich vereint“, erklärt Ralf Werner, Instone Niederlassungsleiter Rhein-Main. Für die Quartiersmitte ist in Abstimmung mit der Stadt ein europaweiter Architekturwettbewerb geplant.

WOHNEN STATT BUSWARTUNG Wo vor einigen Jahren noch die Busse der städtischen Verkehrsgesellschaft gewartet wurden, werden bald junge Familien und Senioren wohnen. Auf dem 2,4 Hektar großen Areal des ehemaligen VGF-Betriebshofs in Höchst realisiert die AGB Holding nach den Plänen des Frankfurter Büros Jo. Franzke Architekten rund 250 Wohnungen und eine Kindertagesstätte. „Mit dem Bau eines modernen neuen Wohnquartiers auf dem ehemaligen VGF-Betriebshof betreibt die ABG in Höchst auch ein Stück weit Stadtreparatur, indem sie eine Industriebrache wieder nutzbar macht“, so der Frankfurter Oberbürgermeister Peter Feldmann.

Die Gebäude werden mit fünf Vollgeschossen errichtet. Ein Teil der Wohnungen wird mit einem Aufzug barrierefrei erreichbar sein, innerhalb dieser Wohnungen sind auch die Wohnräume barrierefrei. Insgesamt wird die Wohnungsgesellschaft der Stadt Frankfurt auf dem ehemaligen VGF-Gelände rund 63 Millionen Euro in den Wohnungsbau investieren. Mitte 2019 können die ersten Bewohner einziehen.

In Frankfurt-Niederrad entwickelt LBBW Immobilien bis 2020 auf einem 21.000 Quadratmeter großen Areal 700

Wohnungen. In einzelnen Bauabschnitten werden nach den Plänen des Frankfurter Architekturbüros Planquadrat im neuen Wohnquartier „Mainwald“ mehrere Häuser mit Wohnungen und Apartments entstehen. Den Anfang machen dabei vier Stadthäuser mit zusammen 104 Eigentumswohnungen an der Südseite des Grundstücks. Parallel dazu werden rund 200 Mietwohnungen sowie 300 Apartments, die auf Zeit gemietet werden können und verschiedene Services für ihre Bewohner bieten, gebaut.

In einem weiteren Bauabschnitt werden nochmals 100 Eigentumswohnungen errichtet. Das Quartier entsteht auf dem Grundstück der ehemaligen Deutschlandzentrale der Handelskette Woolworth, die mittlerweile abgerissen ist. Für die Wohnungen, die die LBBW Immobilien hier realisiert, mussten daher keine Grünflächen versiegelt werden, wiewohl das Quartier direkt am Waldrand liegt.

Auf dem Areal des ehemaligen St. Marienkrankenhauses im Frankfurter Nordend realisiert Instone Real Estate das Wohnquartier „Marie“. Geplant ist ein autofreies Quartier mit geschütztem Innenhof mit insgesamt 236 Wohneinheiten, zwei Kindertagesstätten und 235 Tiefgaragen-Stellplätzen. Die insgesamt 181 Eigentumswohnungen entstehen im Neubau. Dabei wird das Gebäude äußerlich der ursprünglichen Architektur nachempfunden.

Darüber hinaus entwickelt das Unternehmen im Rahmen eines Revitalisierungsprojekts im ehemaligen Schwesternwohnheim 55 geförderte Mietwohnungen und eine zweite Kindertagesstätte, die nach Fertigstellung an die kommunale Wohnungsbaugesellschaft ABG Frankfurt übergeben werden. Ein Teil der Eigentumswohnungen wird auch als geförderter Wohnungsbau realisiert. Die Fertigstellung wird voraussichtlich bis Ende 2021 erfolgen.

MIKROAPARTMENTS FÜR YOUNG PROFESSIONALS

Cube Real Estate revitalisiert in der Frankfurter Goldsteinstraße ein im Jahr 1970 erbautes Apartmenthaus mit einer Bruttogrundfläche von rund 4.300 Quadratmetern. Insgesamt sollen 140



Oben: Wo vor einigen Jahren noch Busse gewartet wurden, werden bald junge Familien und Senioren wohnen.

Unten: Das Schönhof-Viertel ersetzt das Siemens-Areal als lebendiges Wohnquartier.



bis 150 Mikroapartments entstehen. Das Projektvolumen beträgt über 18 Millionen Euro. Die Fertigstellung ist derzeit für das Jahr 2020 vorgesehen. „Frankfurt gehört zu den dynamischsten Städten in Deutschland. Der Bedarf nach Mikro-Wohnraum steigt durch den Zuzug vieler Young Professionals kontinuierlich an, und mit Sicherheit wird auch der Brexit die Wohnraumnachfrage im Rhein-Main-Gebiet weiter anheizen“, erläutert Tilman Gartmeier, Geschäftsführer der Cube Real Estate, das Vorhaben. Die künftige Mikroapartment-Anlage liegt am Übergang zur Bürostadt Niederrad.

In der ehemaligen Bürostadt Niederrad errichtet die ABG Frankfurt Holding in der Herriotstraße rund um ein bestehendes siebenstöckiges Bürohaus sieben Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 227 Passivhauswohnungen. 30 Prozent der Wohnungen werden im Frankfurter Familien- und Seniorenprogramm gefördert. Die Pläne der jeweils achtstöckigen Gebäude stammen von den Büros Meurer Architekten aus Frankfurt und mmp Architekten aus Trier. Die Wohnungsgesellschaft der Stadt investiert rund 60 Millionen Euro. „Hier werden nicht nur dringend benötigte neue Wohnungen gebaut,

hier wird die Stadt aktiv gestaltet, indem dieser Teil der ehemaligen Bürostadt zu einem grünen Wohnquartier wird“, stellt Frankfurts Oberbürgermeister Peter Feldmann fest.

„Wir haben bei diesem Projekt besonders großen Wert auf die Ausführung und Bepflanzung der Freiflächen gelegt, um hier auch ein Stück weit Stadtgestaltung zu betreiben“, sagt ABG-Geschäftsführer Frank Junker. Im Norden des Grundstücks wird eine begrünte Promenade entlangführen, die einen Teil der Wohngebäude erschließt. Ein wesentlicher Bestandteil der Planungen war auch die Integration eines überörtlichen Grünzugs im Osten des Grundstücks. Die Fertigstellung des Projekts ist bis Mitte 2019 geplant.

WOHNEN STATT EXERZIEREN In Hanau wird die ehemalige Pioneer-Kaserne des US-Militärs von der LEG Hessen-Hanau, einem gemeinsamen Unternehmen der Stadt Hanau und der DSK | BIG Gruppe, in ein nahezu CO₂-neutrales Wohngebiet umgewandelt. Auf dem rund 50 Hektar großen Areal, das seit 2008 brachlag, sollen rund 1.600 Wohnungen entstehen. Das Investitionsvolumen beträgt rund 500 Millionen Euro. „Das neue Quartier

wird Strahlkraft in das gesamte Rhein-Main-Gebiet entfalten“, sagt Hanaus Oberbürgermeister Claus Kaminsky. Die Stadt hatte die Kaserne im August 2016 für rund vier Millionen Euro erworben. Das Strukturkonzept kommt vom Architekturbüro AS+P Albert Speer+Partner.

Die fünf so genannten „Brüder“ auf der östlichen Seite des Kasernenareals werden durch die SGI Entwicklung aus Korntal-Münchingen zu Wohnungen umgebaut. Die historische Bausubstanz bleibt erhalten, die Gebäude werden jedoch entkernt und vollständig saniert. Die jetzigen Innenhöfe der Brüder-Gebäude werden mit acht Neubau-Stadt villen nachverdichtet. Insgesamt entstehen auf etwa 31.000 Quadratmeter Grundstücksfläche rund 280 Wohnungen. Auf 17.800 Quadratmetern wird die Deutsche Reihenhäuser mehr als 85 Reihenhäuser im ersten und zweiten Fächerareal errichten.

Ebenfalls im ersten und zweiten Fächer des Pioneer Parks realisiert der Projektentwickler Wilma Wohnen Süd etwa 80 Wohneinheiten in Form von dreigeschossigen Reihenhäusern und Doppelhäusern. „Die an das ehemalige Heizkraftwerk angrenzenden Grundstücke beziehen sich mit ihrer Klinkerfassade auf diese historische Substanz, versprühen damit ein besonderes Flair und fügen sich sehr harmonisch ins Gesamtbild ein“, so Heike Beilmann, Prokuristin der Wilma Wohnen Süd. Zudem begann im April die Vermarktung des so genannten „Triangle Housing“, wo 372 Eigentumswohnungen realisiert werden. «

Gabriele Bobka

Ein nachhaltiges Gewerbegebiet als Modellprojekt

Die Metropolregion FrankfurtRheinMain bietet für Unternehmen aus allen Branchen gute Investitionsmöglichkeiten. Als Pilotprojekt wird derzeit ein nachhaltiges Gewerbegebiet entwickelt.

Im „Nachhaltigen Gewerbegebiet Fechenheim-Nord/Seckbach“, einem Modellprojekt, das von der Wirtschaftsförderung Frankfurt in Zusammenarbeit mit dem Energiereferat und dem Stadtplanungsamt mit eigenem Management geleitet wird, haben sich die ersten 30 Unternehmer zur Standortinitiative „FrankFurter Osten Nachhaltig“ (FFN) zusammengeschlossen. 2015 hatte die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, das Pilotprojekt „Nachhaltiges Gewerbegebiet“ im Industrie- und Gewerbegebiet Fechenheim-Nord/Seckbach auf 185 Hektar Gesamtfläche umzusetzen. Das Gebiet erstreckt sich nördlich der Hanauer Landstraße bis zum Seckbacher Ried und zeichnet sich sowohl immer noch durch industrielle Nutzung als auch durch Einzelhandel, hochmoderne Kreativwirtschaft und kulturelle Einrichtungen wie die Klassikstadt aus, die in den vergangenen Jahren aus dem historischen Areal hervorgegangen sind.

EIN KÜMMERER FÜR DEN STANDORT 2016 wurde durch die Wirtschaftsförderung für fünf Jahre ein Standortmanagement installiert, das die Standortentwicklung vor Ort koordiniert, moderiert und organisiert. Der ökologische Aspekt hat dabei einen besonders hohen Stellenwert. Die Erfahrungen aus dem Nachhaltigen Gewerbegebiet sollen in das Gewerbeflächenentwicklungsprogramm mit einfließen. „Die aktive Kommunikation zwischen den Unternehmen vor Ort und der Ver-

waltung ist ein elementarer Baustein für eine erfolgreiche kommunale Gewerbeflächenentwicklung. In der schnell wachsenden Stadt Frankfurt am Main müssen die knappen Gewerbeflächen möglichst effizient genutzt werden. Mit dem Standortmanagement im Nachhaltigen Gewerbegebiet entwickeln wir die Flächen zukunftsfähig und bedarfsgerecht“, erläutert Planungsdezernent Mike Josef. Ein weiterer wichtiger Punkt ist das Stimulieren einer aktiven Unternehmerschaft. „Seit dem Start 2016 ist es uns gelungen, die unterschiedlichen Unternehmen vor Ort im Rahmen von Unternehmerwerkstätten und regelmäßigen Veranstaltungen nicht nur untereinander bekannt zu machen, sondern über unseren Standortmanager Tobias Löser buchstäblich zu vernetzen, damit das Gebiet in Zukunft auch aus sich heraus lebt“, ergänzt Oliver Schwebel, Ge-

„Mit dem Standortmanagement entwickeln wir die Flächen im Gewerbegebiet zukunftsfähig und bedarfsgerecht.“

Mike Josef, Planungsdezernent der Stadt Frankfurt am Main

schaftsführer der Wirtschaftsförderung Frankfurt. Im Oktober 2016 wurde das Standortbüro als zentrale Anlaufstelle für die Unternehmen und Anrainer im historisch-modernen „Cassellapark“ ins Leben gerufen. Mit der Besetzung eines Klimaschutzmanagers durch das Energiereferat wurde zudem ein kompetenter Ansprechpartner an Bord geholt, der derzeit in Kooperation mit dem Unternehmen Zero Emission ein Klimaschutzteilkonzept erarbeitet und bereits eine Energieberatungskampagne für die Unternehmen vor Ort initiiert hat. Ein Hauptziel ist die Sanierung der Industriestraßen. Allein hierfür hat die Stadt mehr als 50 Prozent ihres 75-Millionen-Euro-Topfes des städtischen Industriestraßenprogramms reserviert.

WICHTIGER LOGISTIKSTANDORT: DER FLUGHAFEN Die CargoCity am Flughafen Frankfurt ist ein äußerst starker Logistikstandort, so das zentrale Ergebnis einer gemeinsamen Studie von Fraport und NAI apollo. Größte Standortvorteile sind der Zugang zum eigenen Zollgrenzbezirk, die direkte Anbindung an den Flughafen und die Lage innerhalb der Rhein-Main-Region. Mit den Märkten außerhalb des Flughafensystems sind Logistikimmobilien auf Flughafenarealen nur bedingt vergleichbar.

Im Gegensatz zu anderen Gewerbegebieten setzt sich die Nutzerstruktur am Flughafen primär aus Frachthändlern und Airlines zusammen. Die CargoCity weist zudem ein deutlich höheres Mietniveau auf. So bewegen sich die Mieten unter anderem für Logistikflächen in der CargoCity Nord in der Spitze bei über 20 Euro pro Quadratmeter. Die CargoCity Süd zeigt sich mit einer Logistikspitzenmiete von 11,50 Euro pro Quadratmeter zwar zurückhaltender, aber auch dies bleibt außerhalb des Flughafenareals unerreichbar.

Die Leerstandsquote im Logistiksegment beläuft sich auf lediglich 0,2 Prozent. Weniger optimal gestaltet sich der mit 20 Prozent und mehr verhältnismäßig hohe leerstehende Büroflächenanteil in bestehenden Logistikobjekten. »

Gabriele Bobka

Internationale wie regionale Nutzer im Visier

Die EUROPA-CENTER AG baut aktuell im neuen grünen Stadtteil Gateway Gardens nahe dem internationalen Frankfurter Flughafen ihr neuestes Projekt in einem jungen Businessquartier mit Anschluss an den Weltmarkt. Fünf Fragen dazu an Vorstand **Ralf-Jörg Kadenbach**.

Warum ist der neue EUROPA-CENTER-Standort in Frankfurt Gateway Gardens ideal?

Das EUROPA-CENTER Gateway Gardens wird über eine hochmoderne technische Ausstattung und außergewöhnliche Detailtiefe verfügen. Für den Entwurf des Neubaus zeichnet das renommierte deutsche Architekturbüro KSP Jürgen Engel Architekten verantwortlich. Die Immobilien der EUROPA-CENTER AG sind elegant und funktional. Hinzu kommt die besondere Lage, die gute Infrastruktur und Erreichbarkeit: Mit dem Frankfurter Flughafen haben wir eines der wichtigsten europäischen Drehkreuze direkt vor der Tür und der ICE-Bahnnhof liegt ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Gateway Gardens hat großes Zukunftspotential und erhielt als erstes Gewerbequartier das DGNB-Zertifikat in Platin.

Welche Mieter und Unternehmen haben Sie im Blickfeld?

Wir richten uns gleichsam auf internationale wie regionale Nutzer aus. Mieter mit größerem Flächenbedarf ab 5.000 m² finden bei uns im neuen EUROPA-CENTER Gateway Gardens direkt und ohne Makler ein neues Zuhause, aber auch kleinere Mieteinheiten ab 300 m² sowie Coworking-Bereiche sind auf den Flächen realisierbar. Firmen suchen derzeit dringend nach größeren, zusammenhängende Flächen in Frankfurt. Die unmittelbare Entfernung zum Rhein-Main-Airport ist beispielsweise für Corporate Headquarters interessant, die eine Niederlassung in Frankfurt eröffnen wollen. Gateway Gardens bietet perfekte Verbindungen dank kurzer Wege. Auch die Anbindungen an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr und an das Autobahnnetz sind hier für die künftigen Beschäftigten aus meiner Sicht nahezu perfekt.



ZUR PERSON Ralf-Jörg Kadenbach (55)

ist seit 2015 Vorstand der EUROPA-CENTER AG und verantwortet hier die Bereiche Projektentwicklung, Vermietung, Verwaltung, Transaction und Marketing. Zuvor war er u.a. für die ECE Projektmanagement G.m.b.H., die BIG-BAU Unternehmensgruppe sowie die Hanseatische Immobilien Treuhand tätig.

www.buero-gateway-gardens.de

Welche Philosophie verfolgen Sie beim Bau des neuen Projekts?

Wir haben über 45 Jahre Erfahrung im Bauen und Betreiben von Immobilien und sind ein finanzstarker Bestandshalter und Immobilienentwickler im Bereich von Gewerbeimmobilien. Wir wählen stets 1B-Lagen für unsere Objekte. Unser Fokus liegt auf nachhaltigen Büro- und Geschäftshäusern. Daher entwickeln wir das EUROPA-CENTER Gateway Gardens mit circa 33.000 m² Mietfläche auch nach dem DGNB-Standard der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen. Der Nutzer steht bei uns immer im Mittelpunkt. Künftige

Mieter können sicher sein, ein Büro in einem nutzer- und umweltfreundlichen Gebäude zu beziehen. Dies unterstreicht auch die Auszeichnung mit dem DGNB-Vorzertifikat in Gold.

Was unterscheidet die EUROPA-CENTER AG von klassischen Projektentwicklern?

Die EUROPA-CENTER AG ist Eigentümer, Entwickler und Bestandshalter zugleich. Dadurch dass wir langjähriger Bestandshalter sind, geht es uns nicht um den kurzfristigen Erfolg wie in der Projektentwicklung, wo man nach Möglichkeit das Projekt noch vor Fertigstellung veräußert. Vielmehr geht es uns um eine langfristig erfolgreiche Immobilie und einen Standort der sich positiv entwickelt. Durch unsere eigene Verwaltung mit Mitarbeitern vor Ort hat der Mieter zudem eine optimale Betreuung. All das sehen wir in Gateway Gardens gewährleistet.

Die Europa-Center AG will weiter expandieren. Wie sehen Ihre künftigen Pläne und Projekte aus?

Wir sind heute in Deutschland mit Immobilien in Hamburg, Berlin, Bremen und Essen präsent. In konkreter Akquisition befinden sich bereits vier weitere neue Standorte neben Frankfurt: Düsseldorf, Hannover, Köln und München. International planen wir im Großraum Barcelona ein erstes EUROPA-CENTER zu errichten. Ein weiterer entscheidender Vorteil ist unsere Finanzstärke. Sie ermöglicht uns, unsere Vorhaben zunächst zu 100 Prozent aus Eigenmitteln zu finanzieren – eine wesentliche Voraussetzung für eine zügige und unkomplizierte Projektumsetzung. «

Das Interview führte Bettina Timmler.

Im Dienste der Wissenschaft

Frankfurt ist nicht nur Messestadt und Finanzplatz. Die Mainmetropole genießt auch als Wissenschaftsstandort nationales und internationales Renommee.



Unter dem Schlagwort „wissensbasierte Stadtentwicklung“ wird in der Stadtplanungspraxis seit den 2000er Jahren zunehmend eine Verschränkung von Wissen und Stadt forciert. Wissen und Wissenschaft werden als wichtige Wirtschaftsfaktoren im sich verschärfenden Wettbewerb zwischen Städten und Regionen bewertet.

NEUBAU FÜR DIE INGENIEURE Die Frankfurt University of Applied Sciences (UAS) erhält für den Fachbereich Informatik und Ingenieurwissenschaften einen Neubau. Das Land Hessen investiert in den Ersatzbau des „Gebäudes 7“ insgesamt 36 Millionen Euro. Der Bestandsbau, in dem Labore, Lehr- und Büroräumlichkeiten des Fachbereichs Informatik und Ingenieurwissenschaften untergebracht sind, soll im Sommer 2019 abgerissen werden. Der Baubeginn für den Neubau ist für März 2020 vorgesehen.

Der Siegerentwurf für den Neubau wurde in einem nicht-offenen Wettbewerb ermittelt. Den ersten Platz erreichte das Büro agn Niederberghaus & Partner GmbH aus Ibbenbüren. Die Architekten

schlagen einen fünf- bis sechsgeschossigen Neubau mit rund 4.000 Quadratmeter Nutzfläche vor. Er soll vor allem Platz für chemische und mechanische Labore bieten.

ZUWACHS IM LIFE-SCIENCE-CAMPUS MAINZ

Mit der Errichtung von zwei modernen Forschungsgebäuden für die Biologie schreitet auch der Ausbau und die Modernisierung des Campus der Johannes-Gutenberg-Universität Mainz (JGU) weiter voran: Die Eröffnung des Bio-Zentrums I Ende Juni dieses Jahres und die gleichzeitige Grundsteinlegung für das Bio-Zentrum II, das im Herbst 2020 fertiggestellt werden soll, sind ein entscheidender Schritt hin zu einer exzellenten Infrastruktur in den Lebenswissenschaften – als Basis eines forschungsstarken Life-Science-Campus.

„Die beiden neuen Bauten sind wichtige Meilensteine, die das Forschungsumfeld für die Lebenswissenschaften optimal gestalten und damit das herausragende Forschungsprofil der Johannes-Gutenberg-Universität Mainz stärken. Dank der räumlichen Nähe zu anderen Instituten

In Mainz wird der Life-Science-Campus durch zwei Forschungsgebäude ergänzt. Das Bio-Zentrum I wurde im Juni dieses Jahres eingeweiht, das Bio-Zentrum II soll bis 2020 folgen.

und Einrichtungen wird ein Forschungs-Campus der Mainzer Life Sciences geschaffen, der die enge und hocheffiziente Kooperation noch stärker begünstigen wird“, so der rheinland-pfälzische Wissenschaftsminister Professor Konrad Wolf. Die Kosten für das Bio-Zentrum I belaufen sich auf 42,3 Millionen Euro, für das Bio-Zentrum II auf 48 Millionen Euro.

FÖRDERUNG DER KREBSFORSCHUNG Der Wissenschaftsrat hat die Unterstützung eines von Bund und Land geförderten Neubaus für das Frankfurt Cancer Institute empfohlen. Auch die Deutsche Krebshilfe wird sich an der Finanzierung beteiligen. Das neue Institut soll am Campus des Universitätsklinikums Frankfurt entstehen und ab 2019 gefördert werden.

Das Forschungszentrum soll langfristig die klinischen und klinisch-wissenschaftlichen Aktivitäten in der Krebsmedizin in Frankfurt und die Krebsforschung am Standort verbinden. Die Erkenntnisse sollen zudem für die Therapieentwicklung genutzt werden. »

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.**



SONSTIGE PARTNER

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

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

PREMIUM-PLUS-PARTNER

Corpus Sireo Real Estate GmbH
Aachener Straße 186
50931 Köln
Tel. +49 221 39900-0
www.corpussireo.com

DIC Asset AG
Neue Mainzer Straße 20 - Maintor
60311 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 2740-0
www.dic-ag.de

Frankfurter Sparkasse
60255 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 2641 2748
www.frankfurter-sparkasse.de/
Center-ImmobilienInvestoren

Frankfurter Volksbank
Börsenstraße 7-11
60313 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 2172-10140
www.frankfurter-volksbank.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

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

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

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

**Fördergesellschaft Deutsches
Institut für Stadtbaukunst e.V.**
Postfach 520104
44207 Dortmund
Tel. +49 231 755 2075
<http://www.stadtbaukunst.de/>

EUROPA-CENTER AG
Hammerbrookstraße 74
20097 Hamburg
Tel. +49 40 27144-0
www.europa-center.de

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

MEDIEN-PARTNER

**Frankfurter Allgemeine Zeitung
GmbH**
Hellerhofstr. 2-4
60327 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 7591-2522
www.faz.media/immobilien

**Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Immobilienwirtschaft**
Münzinger Straße 9
79111 Freiburg
Tel. +49 761 898-3507
www.haufe.de/immobilien

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

**KUCERA Rechtsanwälte und
Steuerberater Partnerschaft mbB**
Kornmarkt 1 A
60311 Frankfurt am Main
Tel. +49 (0) 61 5150007-0
www.kucera.biz

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

MOW Architekten Generalplaner
Opernturm, Bockenheimer Landstraße 2-4
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

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

**OPG Offenbacher Projekt-
entwicklungsgesellschaft mbH**
Senefelderstraße 162
63069 Offenbach
Tel. +49 69 840004-600
www.opg-of.de

PropertyEU
World Trade Centre a tower, 6th floor
Strawinskylaan 609
1070 AL Amsterdam
The Netherlands
Tel. +49 15 254878 668
www.propertyeu.info

Rhein-Main TV GmbH & Co. KG
Kurfürstenstraße 13
64546 Mörfelden-Walldorf
Tel. +49 6105 97879-0
www.rheinmaintv.de

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

Hüttig & Rompf AG
Hanauer Landstraße 126-128
60314 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

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

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

**KRIEGER GmbH Immobilien-
management Gesellschaft**
Bleidenstraße 6-10
60311 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 2972388-801
www.immobilienmanagement-deutschland.de

**lbbw Immobilien
Management GmbH**
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart
Tel. +49 711 2177-0
www.lbbw-immobilien.de

Ein Ort der Erinnerung expandiert



Das Bild der Stadt Frankfurt ist geprägt vom Beitrag der jüdischen Bevölkerung zu Kultur, Wissenschaft, Politik und Wirtschaft. Mit einer Sanierung und Erweiterung baut das Jüdische Museum Frankfurt seine Bedeutung als eines der führenden jüdischen Museen in Europa aus.

Die Geschichte der jüdischen Gemeinde in Frankfurt reicht bis ins Jahr 1150. Im Jahr 1462 entstand außerhalb der Stadtmauer das erste Ghetto in Europa, die Judengasse, in dem die jüdische Bevölkerung bis 1796 leben musste. Erst 1864 gewährte die Stadt Menschen jüdischen Glaubens die uneingeschränkte Gleichberechtigung.

Um 1933 lebten etwa 26.160 Juden in Frankfurt. In der Zeit des Nationalsozialismus wurden fast alle deportiert oder vertrieben; 1945 lebten nur noch etwa 160 in der Stadt. Kurz nach Kriegsende gründeten deportierte osteuropäische Juden eine neue jüdische Gemeinde, die heute rund 7.200 Mitglieder zählt. Sie ist kulturell und gesellschaftlich fest in der Stadt verankert.

JÜDISCHE GESCHICHTE ERLEBBAR MACHEN

Im Jüdischen Museum wird die Geschichte der jüdischen Bevölkerung an zwei Orten erlebbar: im ehemaligen Rothschild-Palais am Untermainkai und in der Dependence, dem Museum Judengasse am Börneplatz. Das Museum Judengasse wurde bereits in den Jahren 2014 bis 2016 renoviert und neu gestaltet und bildet den ersten Teil der

Neukonzeption des Jüdischen Museums. Der Haupteingang wurde von der Kurt-Schumacher-Straße in Richtung Neuer Börneplatz und Friedhof verlegt.

Die neue Dauerausstellung thematisiert hier die jüdische Geschichte und Kultur Frankfurts vom Mittelalter bis zu Beginn des 19. Jahrhunderts. Der zweite Teil der Dauerausstellung, der die Zeit von der Emanzipation bis zur Gegenwart präsentiert, wird ab 2019 im frisch sanierten und erweiterten Rothschild-Palais zu sehen sein. Damit entsteht ein neuartiges Zentrum für jüdische Kultur in Geschichte und Gegenwart, das in seinen zeitgemäßen Räumlichkeiten Ausstellungen und Veranstaltungen, Bibliothek und Archiv sowie Bildungsarbeit mit Kindern, Schülern und verwirklichen kann.

„Mit der Erneuerung und Erweiterung baut das Jüdische Museum der Stadt Frankfurt seine Bedeutung als eines der führenden Jüdischen Museen in Europa aus. Das Museum wird die Erinnerung an die jüdische Vergangenheit Frankfurts bewahren, für die Gegenwart fruchtbar machen und damit ein Zeichen für die Zukunft setzen“, stellt Oberbürgermeister Peter Feldmann fest. Die Pläne stammen

vom Berliner Architektenbüro Staab, das als Sieger aus dem Realisierungswettbewerb hervorgegangen war.

Der Entwurf bezieht die Wallanlage ein, indem durch die Schrägstellung eine künstliche Hofsituation erzeugt wird. Der dreigeschossige Anbau schließt die Hochstraße mit einem dritten Baukörper. Die Fassade des Neubaus wird aus geschliffenem hellem Sichtbeton ausgeführt und harmonisiert so mit der hellen Putzfassade des Altbaus. „Eine neue Adresse im Rücken des bestehenden Museumsgebäudes zu organisieren, ein Haus zu entwickeln, welches Sicherheit mit Offenheit verbindet und beste Voraussetzungen für einen lebendigen Museumsbetrieb bereitstellt – das war die nicht ganz einfache architektonische Aufgabe“, erläutert Architekt Volker Staab.

Der Neubau ergänzt die 2.800 Quadratmeter große Nutzungsfläche des Rothschild-Palais um 3.500 Quadratmeter Grundfläche. Die Fertigstellung des Erweiterungsbaus ist für Frühjahr 2019, die Eröffnung für Sommer 2019 geplant. »

Gabriele Bobka

Innovative Lösungen für eine nachhaltige Stadtentwicklung

Mainova-Vorstand **Norbert Breidenbach** über die Anforderungen an die Energieversorgung der Zukunft und die Rolle der Immobilienwirtschaft bei der Umsetzung der urbanen Energiewende.

Herr Breidenbach, wie können in einer wachsenden Metropole wie Frankfurt Städtebau und Klimaschutz in Einklang gebracht werden?

Frankfurt ist eine der am dichtesten bebauten Städte Deutschlands mit ambitionierten Klimaschutzzielen. Diese unterstützen wir als Energieversorger mit innovativen Lösungen für eine nachhaltige Stadtentwicklung.

Zum Beispiel haben wir 2015 zusammen mit der ABG Frankfurt Holding das europaweit erste Mehrfamilienhaus konzipiert, das im Standard Effizienzhaus Plus gebaut wurde. Das heißt, das Gebäude produziert mehr Energie als es verbraucht. Unter anderem erzeugen rund 1.100 Photovoltaik-Module an der Fassade und auf dem Dach Ökostrom für die Haushalte. Überschüssige Energie wird in einer Batterie gespeichert und beispielsweise vor Ort für Carsharing mit Elektroautos genutzt.

Wie lässt sich die urbane Energiewende vorantreiben?

Mainova setzt neben PV-Eigenstromlösungen für Hausbesitzer und Gewerbetreibende vor allem auf Mieterstrom. Wir haben inzwischen über 160 Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von 2,5 Megawatt auf Mehrfamilienhäusern installiert. Damit sind wir deutschlandweit Marktführer.

Daneben sind wir Vorreiter im Bereich Elektromobilität. Seit 2010 haben wir in den Auf- und Ausbau einer frei zugänglichen Ladeinfrastruktur in Frankfurt und der Rhein-Main-Region investiert. Deren Auslastung ist aber insgesamt gering. Dagegen gewinnen private Ladelösungen und Elektroladesäulen für den halb-öffentlichen Bereich, zum Beispiel als Teil von Quartierslösungen, an Bedeutung.

Welche Rolle spielt die Immobilienwirtschaft bei der Umsetzung der Klimaschutzziele?

Die Energie- und Immobilienwirtschaft in der Region arbeiten traditionell eng zusammen. Mainova hat beispielsweise 2015 das ImmoNetzwerk Frankfurt Rhein-Main initiiert, die erste Kooperation ihrer Art im Rahmen der Netzwerkinitiative der Bundesregierung zur Steigerung der Energieeffizienz. Ziel des ImmoNetzwerks ist es, voneinander zu lernen und durch kosteneffiziente Maßnahmen den Energieverbrauch und die Kohlendioxid-Emissionen im Wohnungsbestand zu senken. Davon profitieren Mieter und Vermieter gleichermaßen.

Rund 85 Prozent des Energieverbrauchs eines Gebäudes entfallen auf Heizwärme und Warmwasserbereitung, die Effizienzpotenziale sind weiterhin hoch. Was empfehlen Sie ihren Kunden?

Mainova hält für jeden Bedarf individuelle Wärme- und Kältelösungen vor. In Frankfurt ist die umweltschonende Fernwärme mit einem Primärenergiefaktor von 0,29 für viele Neubau- und Sanierungsprojekte die erste Wahl. Durch den Ausbau der Fernwärme in Frankfurt profitieren künftig noch mehr Verbraucher von den Vorteilen wie Versorgungszuverlässigkeit, Komfort und Kostenersparnis. Beispielsweise werden das neue Hafenpark Quartier in unmittelbarer Nähe der Europäischen Zentralbank genauso wie der Hotel- und Wohnturm im neuen Senckenberg Quartier auf dem Gelände des ehemaligen Campus Bockenheim künftig mit der Heizenergie aus den hocheffizienten Mainova-Kraftwerken versorgt.

Darüber hinaus hält Mainova dezentrale Lösungen für eine effiziente Wärme- und Kälteversorgung vor. Wir betreiben 185 Energiezentralen mit Kesseln, BHKW, Wärmepumpen oder Pelletanlagen. Sowohl für die Fernwärme als auch für alternative Versorgungskonzepte bieten wir attraktive Contractingmodelle von der Finanzierung über die Betriebsführung und Wartung bis hin zur Abrechnung an.

Norbert Breidenbach
Mainova-Vorstand



Ansprechpartner für die Immobilienwirtschaft:

Tel. 069 213-25188

immobilienwirtschaft@mainova.de



**Besuchen Sie Frankfurt am Main
mit seinen 38 Standpartnern
vom 08.-10.10.2018 in München.**
Messe München, Halle C1, Stand 230

**PREMIUM
PLUS
PARTNER**

DIC

**Frankfurter
Sparkasse 1822**

Frankfurter Volksbank

Fraport

GEG

Groß & Partner

**PECAN
DEVELOPMENT**

**SwissLife
Asset Managers**

TISHMAN SPEYER

**PREMIUM+
PARTNER**

**AberdeenStandard
Investments**

**Hüttig & Rompf
GmbH für Baufinanzier**

**QUADRO
Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH**

Schübler-Plan

**PREMIUM
PARTNER**

**ADVENIS
REAL ESTATE SOLUTIONS**

INOVALIS

**CA IMMO
URBAN
BENCHMARKS**

Drooms

**KRIEGER
WWW.KRIEGER.EU**

LB BW Immobilien

**LECHNER
GROUP**

**LOGO
PARTNER**

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

AS+P

AWARO

**BEITEN
BURKHARDT**

EUROPA-CENTER

FELDHOF & CIE.

**FLEMING'S
HOTEL MANAGEMENT & SERVICEGESELLSCHAFT**

**KUCERA
Real Estate Matters**

LAGRANGE

MOW.

**HO*
HOFEN
OFFENBRACH
AM MAIN**

PROPROJEKT

REWE

**STADT
BAU
KUNST**

**MEDIEN
PARTNER**

Börsen-Zeitung

**Frankfurter Allgemeine
ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND**

**PROPERTYEU
10
STARS**

**immobilien
wirtschaft**

rheinmaintv

Ihr Ansprechpartner zur Expo Real 2018:

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

FRANKFURT
WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG FRANKFURT
- FRANKFURT ECONOMIC DEVELOPMENT - GMBH

STADT FRANKFURT AM MAIN