

immobilien wirtschaft

WEGBEREITER
DER DIGITALISIERUNG

Region- Report

DIGITAL VORAUS In fünf Jahren zur international anerkannten Tech-Region

QUARTIERSENTWICKLUNG Es brummt zwischen Ostend und Westhafen

UNTERNEHMERRUNDE Renditeerwartung trifft soziale Verantwortung

ZWISCHEN FANTASIEN
UND PRAGMATISMUS
Frankfurt
am Main



Warsaw Spire
Bürogebäude
Warschau

Helaba | Š

Besuchen Sie uns auf der EXPO REAL
Stand C1.432



Q19
Einkaufszentrum
Wien



Balthazar
Bürogebäude
Paris



61 Ninth Avenue
Gemischt genutzte
Immobilien
New York



EDGE Südkreuz
Büro-Development
Berlin



Upper Zeil
Geschäftshaus
Frankfurt



Junghof Plaza
Gemischt genutzte
Immobilien
Frankfurt

Mit maßgeschneiderten Lösungen höher hinaus.

Im Immobiliengeschäft sind wir die Experten für Ihre optimal angepassten Finanzierungen. Unsere Lösungen sind individuell auf Sie abgestimmt und umfassen ein ganzheitliches Spektrum an Leistungen: Ob auf nationalen oder internationalen Märkten, als Ihr Partner geben wir Ihrem Vorhaben Auftrieb – kompetent, zuverlässig und langfristig.

Werte, die bewegen.

Editorial



„Armut und Reichtum erweisen sich dann als besonders problematisch, wenn die Unterschiede deutlich zu Tage treten.“

Gabriele Bobka,
Wirtschaftsjournalistin

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

die steigenden Mieten in Frankfurt bergen das Potenzial zum sozialen Sprengstoff. In Frankfurt fehlen wie in anderen Großstädten auch Wohnungen, die für die breite Mittelschicht bezahlbar sind. Müssen mehr als 30 Prozent vom verfügbaren Einkommen nur für die Nettokaltmiete aufgewendet werden, wird es für viele eng. Über die Ursache der Misere sind sich die meisten einig: Es wird zu wenig gebaut. Wie sollte es auch anders sein, wenn die Bundesregierung schon seit Jahren ressourcenschonenden Umgang mit Grund und Boden predigt und den Verbrauch für neue Siedlungsflächen bis 2020 auf 30 Hektar reduzieren will?

Neben hohen Bodenpreisen verteuern stetig steigende Baukosten und Kaufnebenkosten den Bau neuer Wohnungen. Die Verkäufe kommunaler Wohnungsbestände und der Rückzug aus dem sozialen Wohnungsbau verschärften die Situation. Dennoch: Die Akteure bestehen nicht nur aus den „armen“ MieterInnen, den „gierigen“ Vermietern und den „machthungrigen“ Politikern. Stadtplaner und Projektentwickler können ein Lied davon singen, wie häufig Bürger sich mit Initiativen und Bürgerentscheiden zur Wehr setzen, wenn ein neues Baugebiet ausgewiesen, Baulücken in der Nachbarschaft geschlossen oder Bestandsbauten nachverdichtet werden sollen.

Mögen die Gründe noch so nachvollziehbar sein, ohne eine Erweiterung des Angebots werden die Mieten weiter steigen. Ökologie, Ökonomie und individuelle Entfaltung stehen hier in einem Spannungsfeld, für dessen Balance die Stadtgesellschaft die Verantwortung trägt. Verschieben veränderte Rahmenbedingungen das Gleichgewicht, gilt es alte Denkmuster zu öffnen und neue Strategien zu entwickeln. Wohnungsmangel ist in Frankfurt kein neues Phänomen, wie die Bewegung des „Neuen Frankfurt“ zeigt. Für die komplexe Wohnungsfrage gibt es keine einfachen Lösungen. Der Schlüssel zum Erfolg wird wohl aus vielen Kompromissen und einem umfangreichen Paket von Maßnahmen bestehen müssen.

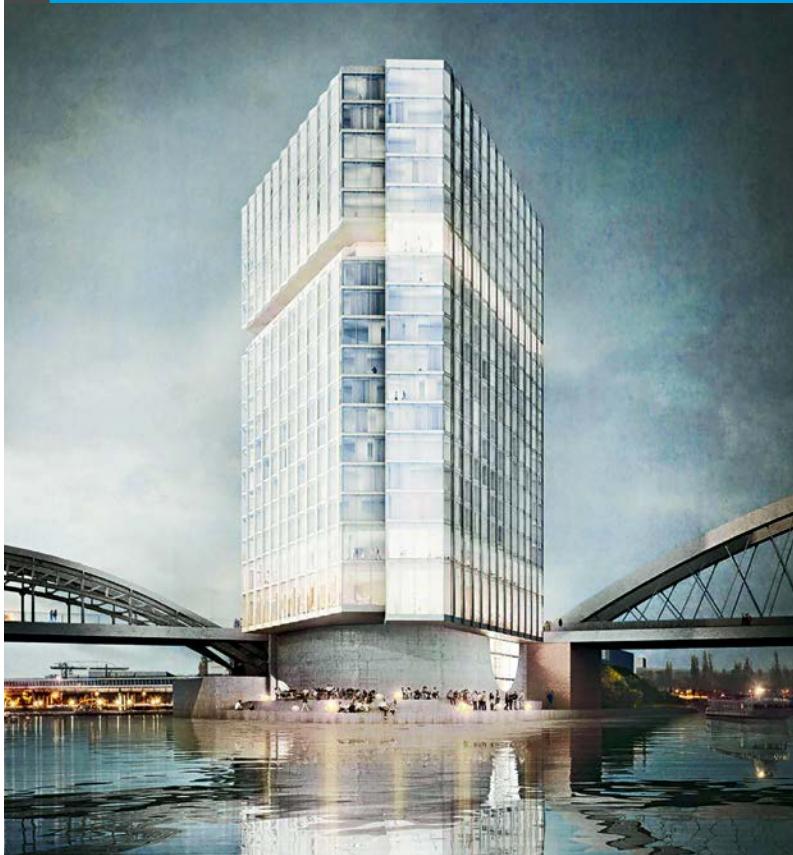
EXTRA: VIDEO



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

Ihre

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Gabriele Bobka".



24

DEM HIMMEL ENTGEGEN

Im Rahmen der Hafenpark-Quartiersentwicklung im Frankfurter Ostend entsteht auf der Molenspitze das futuristisch anmutende Hotelhochhaus Waterfront.

IMPRESSUM**Abonnenten-Service und Vertrieb**

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

Redaktion

Dirk Labusch (verantw. Chefredakteur),
Jelka Louisa Beule, Ulrike Heitze, Jörg Seifert (Chef vom Dienst), Michaela Burgdorf (Fotos)

Journalistin im Heft

Gabriele Bobka

Anzeigen

Anzeigenpreisliste (01.01.2019)
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

gettyimages/ www.lumen-art-images.de

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: Barkow Leibinger; Fraport AG

Inhalt

Frankfurter Unternehmerrunde

Sechs Frankfurter Unternehmenslenker diskutieren über Wachstumsfantasie, Wohnungspolitik und die zukünftige Entwicklung der Mainmetropole. **06**

Quartiere in der Pipeline

Frankfurt platzt aus allen Nähten. Ein neuer Stadtteil wird geplant. Und auch in der Region gibt es Bedarf nach mehr Wohnraum und zahlreiche neue Quartiersentwicklungen. **12**

Digital voraus

FrankfurtRheinMain soll sich innerhalb von fünf Jahren zu einer international anerkannten Tech-Region entwickeln. Insgesamt 20 Maßnahmen sind geplant, 15 bis 20 Millionen Euro Fördervolumen vorgesehen. **16**

Von Bundesbank bis DFB

Im Büroimmobilienmarkt gibt es viele interessante Neubauvorhaben. Die Dynamik in diesem Segment ist groß. Allerdings fehlen zunehmend die geeigneten Flächen, vor allem in der Innenstadt. **18**

Wandel im Handel

Auch wenn die Stadt Frankfurt zu den deutschen Top-Retail-Destinationen gehört, sind neue Konzepte notwendig, um das derzeitige Niveau zu halten. Bei einer Umfrage wünschten sich die Kunden mehr Lebendigkeit. **22**

Das Tagungsgeschäft boomt

Bislang ist Frankfurt vor allem als Messestandort bekannt. Zunehmend profiliert sich die Stadt aber auch als Tagungs- und Kongressdestination – mit positiven Auswirkungen auf den Hotelmarkt. **24**

Kein Licht am Ende des Tunnels

Immobilienpreise und Mieten steigen im Raum Frankfurt immer weiter an. Obwohl es zahlreiche Maßnahmen gibt, entspannt sich die Lage kaum. **26**

Europas Innovationsquartier

Nicht direkt in Frankfurt, sondern in Bad Vilbel entsteht ein europaweit einmaliges Leuchtturm-Projekt: Das Innovationsquartier SpringPark Valley soll Forschen, Entwickeln, Wohnen und Freizeit an einem Ort verbinden. **30**

Flugtaxis statt Autos

Das Verkehrsnetz im Raum Frankfurt stößt an seine Kapazitätsgrenzen. Können in Zukunft autonome Flugtaxis und urbane Seilbahnen Alternativen sein? **31**

Im Zentrum des Aufbruchs

Unter dem Begriff „Neues Frankfurt“ begann ab den 1920er Jahren ein politischer und gestalterischer Umbruch, der auch 100 Jahre später hochmodern ist. **34**

Expo Real 2019:**Ausstellerverzeichnis**

Diese Unternehmen und Institutionen präsentieren sich im Oktober bei der Messe München am Stand der Region FrankfurtRheinMain. **35**

**31****NEUE VERKEHRSKONZEPTE**

Sieht so die Zukunft am Frankfurter Flughafen aus? Bringen bald autonome Flugtaxis die Passagiere zum Gate? Fakt ist: Frankfurt benötigt neue Ideen, denn das derzeitige Verkehrssystem stößt an seine Grenzen.



**EXPO
FRANKFURT
C1.230**

Mietflächen für Ihr Wachstum in Gateway Gardens

- Einzug ab 2022
- Büro-, Gastronomie- und Ladenflächen
- Individueller Grundriss und Ausbau
- 34.000 m² Gesamtfläche



EUROPA-CENTER.

Zwischen Wachstumsfantasie und wohnungspolitischer Debatte

Vieles läuft gut in und um Frankfurt. Die Stadt wächst. Leerstand ist abgebaut. Aber zum Teil knirscht es auch, etwa in der Kommunikation mit Behörden. Im Spannungsfeld zwischen Renditeerwartung und sozialer Verantwortung ringen Unternehmer um den richtigen Weg.

In Kooperation mit



Es gibt eine kontroverse wohnungspolitische Debatte. Werden wir uns mit ihr noch lange befassen müssen?

Westphal: Das befürchte ich. Guter Willle und Geld ist genug da. Die Politik hat keine Grundstücke. Die bräuchten wir insbesondere von den Kommunen, die Forderungen stellen nach Förderquoten und Mietpreisdeckelung. Solche Forderungen sind unglücklich, nachdem wir am freien Markt die Grundstücke in Konkurrenz zu allen Marktteilnehmern erworben haben.

Verwiebe: Die Gesellschaft muss eine vernünftige Einstellung zum Wachstum bekommen.

Es gibt aber immer mehr Menschen, die den Sinn von Wachstum bezweifeln.

Brod: Aber wir brauchen dringend Wachstum in FrankfurtRheinMain.

Schwebel: In Zahlen: Wir benötigen bis zum Jahre 2030 etwa 60.000 Wohnungen. Das ist auch arbeitsplatzgetrieben. Der Flughafen ist ein Wachstumstreiber. Wohnen, Hotels, alles hängt da dran. Die Messe investiert über eine Milliarde in neue Messehallen. Wir sind IT- und Rechenzentrums-Hauptstadt. Das alles zeigt, dass wir die Investition der Privaten brauchen.

Brod: Man wird aber das Wachstum nicht allein in der Stadtregion, im Stadt-

zentrum erreichen können. Man wird mit den angrenzenden Kommunen irgendwie zusammenarbeiten müssen und sucht meines Erachtens auch das Gespräch.

Aus Ihrer Sicht mit Erfolg?

Brod: Die Umlandkommunen tun sich schwer damit, die Konsequenzen des Wachstums auf ihren eigenen Flächen zu tragen. Und sind in dem Augenblick in starker Opposition zur Stadt Frankfurt. Man tut sich nur schwer, sobald Wachstum konkrete Konsequenzen für mich, mein Umfeld und mein Quartier hat.

Kadenbach: Wachstum ist positiv. Wir haben auch gar keine Wahl. Die Leute werden mit den Füßen abstimmen und in die Metropolen kommen. Die Metropolen müssen sich dann mit dem Problem auseinandersetzen und die angrenzenden Regionen. Ein schönes Beispiel: Tempelhof ist ein großes freies Feld. Der von der Volksabstimmung zum Ausdruck gebrachte politische Wille war: erstmal eine Nicht-Bebauung. Jetzt kann ich auf der einen Seite nicht gegen steigende Mieten opponieren und auf der anderen Seite kein Bauland zur Verfügung stellen.

Aber diese Geschichte haben Sie hier in Frankfurt eher nicht.

Kadenbach: Frankfurt hat, glaube ich, das Problem, dass es als Stadt zu klein ist. Und dass Bauwillige sofort in den Nachbargemeinden sind.

Manche sagen, es gäbe Kommunikationsdefizite ...

Verwiebe: Oft sprechen einzelne Planungsträger zwar miteinander, aber jeder denkt an sich. Es ergibt sich kein Gesamtkonzept, aus dem man eine Perspektive entwickeln könnte. Dasselbe gilt sicherlich für Genehmigungsbehörden. Und auch für die unterschiedlichen Interessengruppen.

Westphal: Wenn sich die Dezernate in einer Stadt untereinander abstimmen würden, beispielsweise bei der Erstellung eines B-Plans, um rechtzeitig anzumelden: „Wir brauchen eine Schule“, wäre das sehr gut. Die Realität sieht leider oft so aus, dass nach einem Jahr, wenn so ein B-Plan schon erarbeitet wird, Forderungen gestellt werden. Die Abstimmung zwischen Baudezernat, Planungsdezernat und Schuldezernat ist, sagen wir mal, verbessungsfähig.

Verwiebe: Es gibt aktuelle Beispiele, dass Wohnviertel entstehen sollen, am Stadtrand, die anliegenden Kommunen das aber nicht unterstützen. Und schon haben

Sie das Thema, dass Flächen, die im Grunde geeignet wären für solche Entwicklungen, doch nicht zur Verfügung stehen.

Herr Kadenbach, warum sind Sie nach Frankfurt gekommen?

Kadenbach: Wir sind in Berlin engagiert, in Hamburg auch. In Berlin hatten wir uns an der großen Grundstücksausschreibung beteiligt, haben aber leider den Zuschlag nicht bekommen. Es ging damals um 70.000 Quadratmeter. Da stand ich vor der Frage: Wo gehen wir eigentlich hin? Wir wollen wachsen, wir wollen auch in andere Regionen. Und dann habe ich geguckt, wo der Leerstand zu dem Zeitpunkt am größten war. Und das war Frankfurt. Und somit haben wir uns mit dem Frankfurter Standort beschäftigt. Hier erhielt man noch lange Zeit Grundstücke zu einigermaßen akzeptablen Preisen.

Das dürfte sich aber geändert haben?

Kadenbach: Die Preise gehen natürlich überall hoch. Es sind sicher Nachholeffekte, die hier gerade stattfinden, ganz klar. Und ich glaube, es wird noch schwieriger werden. Das Gute ist aber: Hier gibt es noch Grundstücke. In Hamburg etwa gibt es von der Stadt nur noch Erbpachtgrundstücke. Und beim Preis musste ich aufstehen und Luft holen. Der lag etwa beim Dreifachen von dem, was wir vor

fünf Jahren gezahlt hatten. Und das war eine Wirtschaftsförderungsfläche, nicht irgendwo Innenstadt ...

Welche Art von Immobilien fehlen in Frankfurt besonders?

Klingler: Wir brauchen bezahlbaren Wohnraum für die Mittelschicht. Wenn wir zum Beispiel das Frankfurter Nordend betrachten: Der frei finanzierte Investor kann hier unter Zugrundelegung für den Mittelstand erschwinglicher Mieten nicht bauen. Ich brauche demnach einen geförderten Wohnungsbau für den Mittelstand, sei es über einen Mietzuschuss oder einen Berechtigungsschein.

Westphal: Frei finanzieter Wohnraum für den Mittelstand ist Brot-und-Butter-Geschäft. Die Welt hört ja nicht nach Oberrad auf. Es geht um Offenbach und Hanau, wenn die Anschlüsse da sind. Wir engagieren uns im Umland, weil wir dort an die Grundstücksflächen kommen. Und das ist die Antwort an die Unternehmen, die hier Arbeitsplätze schaffen. Da muss man eben ein paar Stationen mit der S-Bahn fahren und hat im Einzugsgebiet eine preiswerte Wohnung.

Warum fehlen in Frankfurt so viele Wohnungen für den Mittelstand?

Schwebel: Seit den 90er Jahren gab es eine Schrumpfungsprognose. Jetzt stellen »

TEILNEHMER (v.r.n.l.)

Oliver Schwebel, Geschäftsführer Wirtschaftsförderung Frankfurt

Dr. Ralf Verwiebe, stellv. Abteilungsdirektor Real Estate Finance, Helaba Landesbank Hessen-Thüringen

Ralf-Jörg Kadenbach, Vorstandsvorsitzender Europa-Center

Dr. Constantin Westphal, Geschäftsführer Nassauische Heimstätte Wohnstadt

Fabian Klingler, Vorstand Aberdeen Standard Investments Deutschland AG

Marcus Brod, geschäftsführender Gesellschafter Pecan Development

Dirk Labusch
Chefredakteur „Immobilienwirtschaft“



In Kooperation mit



wir fest, dass es noch nie so viele junge Familien gab, die in die Stadt gekommen sind. Dafür brauchen wir aber jedes Jahr eine Vielzahl an neuen Schulen. Und natürlich braucht man auch Freiflächen. Es kann aber nicht von jetzt auf gleich etwas umgeplant werden.

Was bedeutet das für die Verkehrsinfrastruktur?

Schwebel: Wir erwarten etwa Planfeststellungsbeschlüsse für die Regionaltangente West. Diese wird eine ganze Menge an Verkehren aufnehmen. Aber natürlich auch der Ausbau der Nordmainischen S-Bahn, die Verlängerung der U-Bahn in Richtung Oberursel. Das wird nochmal einen deutlichen Schub für den Siedlungsbau in der Region geben. Am Rande von Frankfurt gibt es dörfliche Strukturen und einige Flächen, die man vernünftig entwickeln kann, von denen aus man schnell in der Innenstadt ist.

Was ist mit dem Büromarkt hier?

Brod: Dort ist extrem viel los. Wir sollten ein sehr positives Jahr in der Bürovermietung haben. Wir werden ein Bürogebäude im Helfmann-Park in Eschborn realisieren. Aber Risiko-adjustiert. Da werden wir nicht spekulativ bauen, sondern mit einer signifikanten Vorvermietung. So etwas wie beim Marienturm, bei dem wir spekulativ gebaut haben, das werden wir

definitiv nur in der Innenstadt überlegen. Aber wir glauben, dass es immer noch Bedarf gibt für Büroflächen in einem gewissen Preissegment.

Schwebel: Wir haben da fast eine Vollvermietung. Und haben in der Region und auch in Niederrad, Eschborn und Kaiserlei mittlerweile höhere Vermietungsquoten, auch im Mertonviertel. Die Leerstandsquoten sind massiv gesunken. Das Spannende an der Entwicklung ist, dass die Fläche wiederentdeckt wird. Weil die Preise sehr hoch geworden sind.

Westphal: Ich finde es in dem Zusammenhang gut, dass sich die Bürostadt Niederrad zu einem gemischt genutzten Gebiet gemausert und sich dem Thema Wohnen geöffnet hat. Das ist auch politisch gut unterstützt worden! Und was den Riedberg betrifft ... das ist ein positives Beispiel für ein gemischt genutztes Gebiet. Und davon brauchen wir mehr. Mir fallen einige eher peripherie Bürostandorte ein, wo immer noch Bürogebäude leer stehen und wo einfach der „Move“ fehlt, das auch in Wohnen umzuwandeln. Oder in ein urbanes Gebiet.

Gibt es Flächen in der Innenstadt, wo man sich jetzt noch eine gute Entwicklung vorstellen kann?

Schwebel: Ja, ein paar: die Helaba-Flächen natürlich. Die Junghofstraße, die Neue Mainzer. Dann das Polizeipräsidium ...

Und am Skyline Plaza wird noch ein bisschen was passieren, denke ich. Aktuell sehen wir in bestimmten Bereichen, wie etwa im Osten an der Hanauer Landstraße, eine unglaubliche Bautätigkeit. Lindleystraße, Ferdinand-Happ-Straße, die Güterumschlagsbereiche. Das sind tolle Entwicklungsf lächen.

Brod: Der gesamte Osthafen ist durchaus eine interessante Fläche.

Schwebel: Das, was Richtung S-Bahn geht ... da gibt es interessante Flächen. Wir müssen Antworten finden, wie wir die beiden großen Industrieparks Griesheim und Fechenheim in der Entwicklung sehen. Und wir brauchen riesige Flächen für die Rechenzentren.

Ist für Sie das Wachstum, das wir jetzt in Frankfurt sehen, nur positiv?

Schwebel: Unternehmen sehen zunehmend, dass es ein Hemmnis ist, Mitarbeiter zu gewinnen, weil die hier oft keinen bezahlbaren Wohnsitz mehr finden. Früher haben sie deshalb eigene Werkswohnungen gebaut. Ich glaube, es ist notwendig, wieder darüber nachzudenken. Die Menschen in Frankfurt haben nichts gegen unser Wachstum. Aber schon etwas gegen Auswüchse, die es gibt.

Welche Auswüchse meinen Sie?

Schwebel: Nehmen wir das Europaviertel. Mancher Entwickler hat große Teile des Wohnungsbestandes da platziert, wo die Menschen nicht einziehen wollten. Ein Gebäude ist z.B. zum größten Teil in Asien vermarktet worden. Es schadet der Branche, wenn größte Teile dieser Wohnungen leer stehen, weil asiatische Investoren reinigen. Wenn der Gewinn maximiert wird mit Sätzen von 20.000 Euro pro Quadratmeter, ist das nicht mehr vermittelbar.

Brod: Im Europaviertel sind, glaube ich, 5.000 Wohnungen entstanden. Vielleicht trifft das Szenario, das Sie angesprochen haben, auf 30, 40, 50 oder von mir aus auch 100 Wohnungen zu.

Klingler: Dass Asiaten einen großen Wohnungsbestand kaufen und ihn dann leer stehen lassen, ist nicht vermittelbar.



„Wir engagieren uns bewusst bei Kitas. Wir würden auch in Schulen investieren. Das Zusammenspiel mit den Dezernaten ist jedoch nicht einfach.“

Fabian Klingler, Vorstand Aberdeen Standard Investments Deutschland AG



„Frankfurt bleibt stark, die Entwicklung ist großartig. Aber die Stadt muss zusehen, dass sie an Attraktivität nicht hinter Standorte wie Paris und London zurückfällt.“

Dr. Ralf Verwiebe, stellv. Abteilungsdirektor Real Estate Finance, Helaba Landesbank Hessen-Thüringen

Schwebel: Ein Verkauf rein zu Spekulationszwecken führt nachher dazu, dass die Stimmung kippt.

Verwiebe: Ich halte nichts davon, hier dirigistisch einzugreifen. Natürlich müssen Investoren einen Zugang zum freien Markt haben. Mir ist das als „besonderes“ Problem ein bisschen zu sehr rausgepickt.

Brod: Auch in meinen Augen ist das nicht das Riesenproblem. Das jetzt endlich beschlossene Stadtentwicklungskonzept betrifft dagegen Zehntausende Wohnungen. Die Politik ist zwar aktiv, aber die Themen, bei denen sie wirklich massiv etwas tun könnte, können nur sehr langsam umgesetzt werden.

Gibt es noch Flächen, bei denen man über innovative B-Pläne oder Quartiersentwicklungen Dinge bewegen kann?

Brod: Durchaus. Es ist aber wichtig, dass wir die Bebauungsdichte, wie zum Beispiel München sie hat, auch hinbekommen und nachverdichten mit allem, was dazugehört.

Klingler: Dichte heißt ja nicht geringe Qualität. Ich glaube, das ist ein Aspekt, vor dem die Bevölkerung immer Angst hat. Ich habe ein bisschen Angst vor Zersiedelung. Wenn ich um die Stadt keine Grünflächen mehr habe, aber auch nicht wirklich urbane Strukturen, nimmt die städtebauliche Qualität ab.

Schwebel: Frankfurt hat an sich nicht zu wenig Flächen. Wir haben deutlich mehr Grünflächen als viele andere Städte. Viele

davon sind Siedlungsbeschränkungsflächen z.B. im Umfeld des Flughafens oder im Stadtwald. Dazu gibt es den Grüngürtel im Norden und die landwirtschaftlichen Nutzflächen. Worauf man sich jetzt einigen muss, ist: Welche Flächen will man zukünftig für die Bebauung freigeben und welche davon auch für Gewerbe? Ansonsten gilt: Wir wachsen in die Höhe, wir verdichten weiter. Das ist die Chance von Frankfurt.

Brod: Man könnte darüber nachdenken, inwieweit man auch interkommunal weiter zusammenarbeitet. Auf der einen Seite gibt es gewisse Gebiete, in denen Frankfurt nicht wachsen kann. Es gibt auf der anderen Seite in Nachbarkommunen Gebiete, in denen das möglich wäre. Hier kann sich wirklich lohnen, über eine Partnerschaft

zwischen Kommunen nachzudenken, im Hinblick auf Gewerbeansiedlungen.

Wie ist denn der Austausch zu den anderen Kommunen?

Verwiebe: Dass sich die eine Kommune mit der anderen abstimmt und sagt: „Wir können vielleicht gemeinsam eine Planung aufstellen und Flächen ausweisen“, findet zu wenig statt.

Welche Standorte sind für Sie attraktiv?

Westphal: Wir sind ein großer Fan von Offenbach und Hanau. Das hängt auch an den handelnden Personen. Wir haben dort eine überschaubare Anzahl von politischen Ansprechpartnern, die Wohnungen wollen. Wenn diese Mandatsträger den Entwickler unterstützen, kriegt man die Projekte sehr viel schneller hin.

Schwebel: Gerade Hanau hat enorme Flächen, die da noch zu heben sind.

Westphal: Ja, die sind im Umbruch. Da gibt es viele Konversionsflächen, sie müssen niemanden verdrängen. Diese Städte freuen sich, wenn Flächen mit positivem Leben erfüllt werden.

Herr Klingler, gehen Sie ins Umland?

Klingler: Für uns gestaltet sich das schwieriger, weil wir sehr konservative, nachhaltige Investoren haben. Die Grundstückspreise sind in Frankfurt teuer. Aber es kommt immer darauf an, was ich für eine Miete erzielen kann.

Brod: Schnäppchen gibt es in Frankfurt schon länger nicht mehr. Und im Be-

„Es schadet der gesamten Branche, wenn größte Teile von neugebauten Wohnungen im Europaviertel nachher leer stehen, weil asiatische Investoren reingehen.“

Oliver Schwebel, Geschäftsführer Wirtschaftsförderung Frankfurt



In Kooperation mit

AberdeenStandard
Investments

PECAN
DEVELOPMENT

EUROPA-CENTER.

UNTERNEHMERGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT

Helaba | 

FRANKFURT
WIRTSCHAFTSORDENUNG FRANKFURT
WIRTSCHAFTSENTWICKLUNG FRANKFURT



„Im Bereich Wohnen gibt es hier einen Engpass. Wir gehen deshalb ins Umland. Wichtig ist, dass wir die Bebauungsdichte, wie zum Beispiel München sie hat, auch hinbekommen.“

Marcus Brod, geschäftsführender Gesellschafter Pecan Development

reich Wohnen einen gewissen Engpass. Wir gehen deshalb ein Stück weiter ins Umland. Im Bereich Wohnen, aber auch im Gewerbe. Es gibt Unternehmen, die wollen Neubauflächen unter 20 Euro pro Quadratmeter anmieten, das ist in Frankfurt derzeit nicht möglich.

Verwieb: Für uns als Bank müssen es grundsätzlich zentrale Standorte sein, die großen sieben. Dass wir in ganz großem Stil außerhalb dieser Flächen finanzieren, ist eher nicht der Fall. Es muss zu unserem Geschäftsmodell und unserer Struktur passen. Ich glaube, das sind Gebiete, die werden eher von lokalen Finanzierern abgedeckt, und das auch sehr gut ...

Gibt es Kommunen, die vielleicht attraktiver für Sie sind als andere?

Brod: Wir sind gerade in Oberursel aktiv. Da ist die Zusammenarbeit auf Augenhöhe. Da hat man, glaube ich, eher das Thema, auszutarieren: Wie viel Neuansiedlungen sind noch möglich, um die Interessen der bestehenden Bürger zu wahren? Somit gibt es Begrenzungen, was Verdichtungsmöglichkeiten angeht, wo man bestimmte Dinge im Umland nicht unbedingt machen kann, weil etwa die Verkehrsinfrastruktur schon angespannt ist.

Gibt es noch in ausreichendem Maße Rendite hier in Frankfurt?

Klingler: Wenn man sehr früh ein Projekt erwirbt, bei dem noch ein bisschen Fantasie mit dabei ist, ist es einfacher, eine attraktive Rendite zu erzielen. Aber derzeit ist es allgemein schwierig. Und es besteht natürlich die Frage: Was kann ich als Mieter erzielen? Der Mietwohnungsanteil bei uns in Deutschland ist hoch, weil Mieten gemessen an den Kaufpreisen immer sehr günstig waren. Und die Frage ist: Wie muss sich die Miete entwickeln, dass die Investition wirklich wirtschaftlich Sinn macht? Und da sind wir dann mitten in diesem politischen Konflikt.

Kadenbach: Ich finde den Grundstücksmarkt in Frankfurt ganz okay. Die Frage ist immer, womit man ihn vergleicht.



Ist das Thema Infrastruktur in der städtebaulichen Entwicklung für Sie wichtig?

Klingler: Ja sehr. Wir engagieren uns bewusst bei Kitas. Wir würden auch in Schulen investieren. Das Zusammenspiel mit den Dezernaten ist aber nicht einfach. Die wissen nämlich auch nicht, ob sie das wirklich wollen oder, wenn ja, wie. Das Rendite-Thema kann ich besser platzieren, wenn ich noch eine Gewerbefläche mit dem Wohnen zusammen habe. Dann habe ich eine höhere Mischrendite, die für die Fonds Sinn macht.

Brod: Das ist eine interessante Entwicklung. Noch vor zehn Jahren war es für einige Wohnungsbau-Investoren unwahrscheinlich schwierig, überhaupt gewerbliche Flächen im Haus einzubinden.

Klingler: Und Sie haben auch wirklich eine Win-win-Situation. Denn die Wohnungen bekommen Sie wunderbar vermietet, wenn eine Kita und ein Versorger dabei ist. Früher gab es Bedenken wegen des Lärms, heute ist das Thema Kita sehr positiv belegt. Vom Grundsatz her ist die Durchmischung bei Wohnungsmietern absolut willkommen.

Westphal: Die Nassauische Heimstätte hat sich dem schon lange geöffnet und versucht natürlich auch als Wohnungsunternehmen einen Spread hinzubekommen. Und natürlich bauen wir Nahversorger, die soziale Infrastruktur, Kitas wie ge-

„Am Ende sind es die Wachstumsperspektiven, die uns zu gewissen Standorten locken. Bei den Preisen gibt es aber sicher Nachhol-effekte, die hier gerade stattfinden ...“

Ralf-Jörg Kadenbach, Vorstandsvorsitzender Europa-Center

„Ich glaube fest an diese Stadt. Für uns ist aber das gesamte Rhein-Main-Gebiet wichtig. Wenn ich könnte, würde ich auch in Darmstadt oder in Wiesbaden bauen.“

Dr. Constantin Westphal,
Geschäftsführer Nassauische
Heimstätte Wohnstadt



schnitten Brot, das gehört zu unserer sozialen Aufgabe dazu. Das ist im Übrigen auch eine gesellschaftliche Aufgabe. Nicht nur Blöcke irgendwo hinzustellen und wieder zu gehen. Sondern sie auch mit Lebensqualität zu versehen.

Warum setzen Sie in Zukunft weiter auf Frankfurt, nur wegen der noch günstigeren Flächenpreise?

Kadenbach: Günstige Preise alleine sind es nicht. Am Ende sind es die Wachstumsperspektiven, die uns zu gewissen Standorten locken. Und dem gehen wir nach. Wir sehen in Frankfurt eben großes Potenzial auch für die Zukunft, glauben an eine weitere Konzentration und damit auch an ein Wachstum – von Büro, von Wohnen, von allem.

Westphal: Amsterdam holt in der Brexit-Diskussion auf. Aber die Europäische Zentralbank und der Flughafen sind Alleinstellungsmerkmale, zumindest in Deutschland. Deswegen teile ich Ihre Ansicht. Ich selbst bin gebürtiger Frankfurter, ich glaube fest an diese Stadt. Wir haben im Moment den Auftrag, 5.000 Wohnungen zu bauen. Die Flächen haben wir uns schon gesichert. Für uns ist allerdings das gesamte Rhein-Main-Gebiet wichtig. Wenn ich könnte, würde ich auch in Darmstadt oder in Wiesbaden bauen. Diese Standorte sind auf jeden Fall für uns Wachstumsstandorte und zukunftsorientiert, Zersiedelung hin oder her. Nicht nur der Kern Frankfurt, sondern insbesondere auch der Osten.

Es wird kolportiert, für viele Investoren sei die Liquidität des Marktes viel wichtiger als eine tolle Rendite.

Kadenbach: Das sehen wir nicht so. Wir brauchen schon noch eine ausreichende Rendite für den Kapitaldienst. Dadurch, dass wir Projekte für unseren Bestand entwickeln, haben wir sicherlich den Vorteil, dass wir die Entwickler-Marge dazwischen sparen. Und so einen günstigeren Einstand haben. Das ist ein großer Vorteil, aber Rendite brauchen wir auch.

Gibt es die noch in ausreichendem Maße hier in Frankfurt?

Kadenbach: Es kommt auf den Mut an ...

Glaubt die Helaba nach wie vor an Frankfurt?

Verwiebe: Absolut. Deswegen sind wir auch entsprechend engagiert und an diversen Projekten beteiligt. Die Zahlen, die Fundamentalsdaten, stützen den Optimismus in Bezug auf Frankfurt. Nicht nur was den Abbau von Leerstandsflächen angeht, sondern auch die perspektivische Auslastung. Die Nachfrage nach Büroflächen ist nach aktuellen Zahlen untergedeckt. Aber selbst wenn Sie die großen Projektentwicklungen dazuzählen und sehen, was da in den nächsten Jahren entsteht, deckt das noch nicht die Nachfrage, die sich nach aktuellen Zahlen ergeben wird.

Warum ist das so?

Verwiebe: Das hat unterschiedliche Gründe. Auch die Bauwirtschaft dürfte zumin-

dest in großen Teilen an ihren Kapazitätsgrenzen angelangt sein. Wir können nicht so schnell und so viel bauen, wie wir im Moment an Nachfrage sehen. Der Nachfragedruck scheint sowohl im Investmentbereich als auch bei den Nutzern robust zu sein. Natürlich brauchen wir die Konjunktur, sonst haben wir keine Nutzer. Aber das Zinsniveau bleibt niedrig. Es spricht aktuell nicht viel dafür, dass sich da etwas tut.

Klingler: Wir glauben stark an Frankfurt. Wie sich die Stadt in den letzten 20 Jahren entwickelt hat, ist schon toll. So viel ist hier passiert, viele Quartiere sind entwickelt worden, beispielsweise der Westhafen, der Riedberg, Niederrad oder viele Konversionen. Auch das Europaviertel ist beeindruckend. Dieses enorme Wachstum der Stadt war vor 20 Jahren nicht vorhersehbar. Zukünftig wird Frankfurt von der Internationalität profitieren, der Europäischen Zentralbank und seiner Zentralität in Deutschland und Europa.

Verwiebe: Ein Bürostandort wie Frankfurt bleibt stark. Die Entwicklung hier ist großartig. Aber ausruhen darf sich Frankfurt natürlich nicht. Gerade das Thema Brexit ist wichtig: Wohin gehen die großen Banken? Wohin lagern sie aus? Wenn Sie die Diskussionen, die bei Nutzern geführt werden, anhören, merken Sie: Frankfurt muss zusehen, dass es an Attraktivität nicht hinter Standorte wie Paris und London zurückfällt.

Dirk Labusch, Freiburg

EXTRA: VIDEO

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

Video-Impressionen: Sechs Experten diskutieren über die neuesten Markttrends.



Die schwierige Suche nach dem richtigen Konzept

FrankfurtRheinMain ist internationaler Knotenpunkt für Güter, Dienstleistungen, Finanz- und Informationsströme. Das bringt eine Vielzahl an Akteuren und Interessen mit sich. Die Kommunen versuchen, möglichst viele Player schon im Vorfeld von Projekten einzubeziehen.

Neuansiedlungen und Expansion von Unternehmen sowie das stetige Wachstum der Bevölkerung führen in der Rhein-Main-Region zu einer zunehmenden Nutzungsdichte der Siedlungsflächen. So weist das Statistische Landesamt zum Stichtag 30. September 2018 für Frankfurt mit gut 595.120 Beschäftigten einen neuen Höchststand aus. „Frankfurt am Main ist für die gesamte Region ein sehr bedeutender wirtschaftlicher Magnet und gehört zu den leistungsstärksten Wirtschaftsstandorten in der Bundesrepublik“, berichtet Oliver Schwebel, Geschäftsführer der Wirtschaftsförderung Frankfurt. Die Bevölkerung wuchs zwischen 2017 und 2018 um 6.755 auf rund 747.850 Bewohner. Das Flächenangebot wird dadurch knapper, die verbleibenden Freiflächen damit wertvoller, und die Be-

reitschaft der Bevölkerung, sich gegen Umbau, Neubau und Nachverdichtung zur Wehr zu setzen, hat erheblich zugenommen. Zudem treten Gewerbe und Wohnen in zunehmende Nutzungskonkurrenz um die knappen Flächen. Quartiere entstehen daher häufig im Zuge von Konversionen, durch Arrondierung bestehender Quartiere, Schließung von Baulücken und immer seltener durch die Neuausweisung größerer Neubauflächen.

BEDEUTUNG DES KLIMASCHUTZES STEIGT

Die zunehmende Verdichtung erschwert zudem eine gleichmäßige Durchlüftung der Stadt. Deren geografische Lage in einem Becken führt häufig zu Windstille und punktuellen Überwärmungen. Die Stadt steht daher vor der Herausforderung, die Balance zwischen den Bedürfnissen einer wachsenden Stadt und einem lebenswerten Stadtklima zu sichern. Dabei können das Wachstum und die Anpassung an klimatische Veränderungen durchaus zu Wechselwirkungen und Zielkonflikten führen.

Eine weitere Herausforderung stellt die zunehmende Mobilität dar. Frankfurt ist mit 362.400 Ein- und rund 95.000 Auspendlern täglich Transitstadt per excellence. So rangierten denn auch in der Bürgerbefragung 2018 die Verkehrssituation und der ÖPNV auf Platz zwei und drei der städtischen Problemskala. Von regelmäßigen Staus, Einschränkungen im ÖPNV oder gänzlich fehlenden Mobilitätsangeboten betroffen sind jedoch

nicht nur die Frankfurter, sondern die Bewohner der gesamten Region. Daher setzt sich der Regionalverband FrankfurtRheinMain gemeinsam mit den relevanten Akteuren der Region für die Entwicklung eines gemeinsamen Masterplans Mobilität ein. Als erster Schritt wurde beim Regionalverband eine „Stabsstelle Masterplan Mobilität“ eingerichtet, die ein detailliertes Konzept für die Aufstellung des Masterplans erarbeiten soll.

Um der steigenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum mittel- bis langfristig entgegenzuwirken, plant die Stadt Frankfurt westlich der Autobahn A5 im Anschluss an die Nordweststadt und Praunheim ein oder mehrere Stadtquartiere für 25.000 bis 35.000 Bewohner. Die Quote der geförderten Wohnungen soll bei mindestens 30 Prozent liegen. Auch Bauherrengruppen und Genossenschaften sollen berücksichtigt werden, um ein Angebot vielfältiger Wohnformen zu sichern. Ergänzend sind Parks, Plätze, Schulen, Kindertagesstätten, Läden, Sport und Freizeiteinrichtungen vorgesehen.

BERATERGremium FÜR NEUEN STADTTEIL

Die Trennwirkung und Lärmbelastung durch die A5 soll mit Lärmschutzland-schaften, Grünbrücken oder Teileinhau-sungen reduziert werden. Um die vorbe-reitenden Untersuchungen zum neuen Stadtteil fachlich zu begleiten, hat die Stadt als Beratungsgremium das Con-silium „Frankfurt Nord-West“ einberufen. „Die Planung des neuen Stadtteils ist eine

„Die Planung des neuen Stadtteils ist eine komplexe Aufgabe. Mein Ziel ist es, dass wir frühzeitig das vorhandene Wissen aus Frankfurt, aber auch aus anderen Städten nutzen.“

Mike Josef, Planungsdezernent der Stadt Frankfurt

komplexe Aufgabe. Mein Ziel ist es, dass wir frühzeitig das vorhandene Wissen aus Frankfurt, aber auch aus anderen Städten nutzen. Es freut mich sehr, dass wir in das Consilium namhafte Expertinnen und Experten berufen konnten, die uns bei der für Frankfurt sehr wichtigen Aufgabe in den nächsten Jahren unterstützen und die ähnliche Projekte bereits in Berlin, Hamburg, Wien, Köln, Kassel, dem Ruhrgebiet und Leipzig umgesetzt haben“, erläutert Planungsdezernent Mike Josef. Das Gremium hat die Aufgabe, Hinweise zu konkreten Verfahrensfragen zu geben und Entwicklungen aus anderen Städten aufzuzeigen. Die Arbeit des Consiliums

wird vom Stadtplanungsamt koordiniert, das für die Vorbereitung, Begleitung und Nachbereitung der Beiratssitzungen verantwortlich zeichnet. Zudem ist einmal im Jahr eine öffentliche Veranstaltung geplant, in der die Empfehlungen des Beirats präsentiert werden.

INNOVATIVE BÜRGERBETEILIGUNG Bei der Bürgerbeteiligung geht die Stadt Frankfurt beim Baugebiet nordöstlich der Anne-Frank-Siedlung neue Wege. Um für das Areal gemeinsam mit Bürgerschaft, Fachplanern und dem Preisrichtergremium tragfähige und städtebaulich innovative Lösungen zu finden, wurde ein zweipha-

gefördert, ein überzeugendes Konzept zu entwickeln. In einer öffentlichen Veranstaltung stellten die für die zweite Phase des Wettbewerbs ausgewählten Büros die unterschiedlichen Lösungen vor, die für die Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen. Alle Interessierten konnten dabei ihr Wissen über das Gebiet und seine Umgebung einbringen und die unterschiedlichen Entwürfe gemeinsam mit den Planern diskutieren, aber auch Ideen und Kritikpunkte äußern. Die Erkenntnisse und Anregungen aus dieser Veranstaltung wurden den Planungsbüros für die weitere Ausarbeitung ihrer Entwürfe in der zweiten Wettbewerbsphase an die



Instone Real Estate bebaut im Schönhof-Viertel das nördlich des zentralen Platzes gelegene Baufeld.

siger und kooperativer Ideenwettbewerb durchgeführt, der eine frühzeitige Integration der Bürgerbeteiligung schon in das Wettbewerbsverfahren ermöglicht. „Durch dieses innovative Format werden insbesondere der Anwohnerschaft und Interessierten aus dem Stadtteil frühzeitig Mitgestaltungsmöglichkeiten gegeben, wenn es im Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans darum geht, die beste Lösung für die Weiterentwicklung ihres Quartiers zu identifizieren“, sagt Josef. In der ersten Phase wurden 15 Architektur- und Stadtplanungsbüros auf-

Hand gegeben. Zum Abschluss des Wettbewerbs wurden die finalen Entwürfe dem Preisgericht und der Öffentlichkeit vorgestellt. Dabei erhielten alle Interessierten die Gelegenheit, den Preisrichtern ihre Empfehlungen für die am nächsten Tag stattfindende Jurydiskussion mit abschließender Prämierung der Arbeiten mitzugeben.

BEBAUUNG DES SIEMENS-AREALS Auf dem ehemaligen Siemens-Areal in Frankfurt-Bockenheim entwickeln die Unternehmensgruppe Nassauische »



Heimstätte|Wohnstadt und Instone Real Estate gemeinsam das Schönhof-Viertel. Im Rahmen eines europaweiten Wettbewerbs wurden die Architekten für die Bebauung der ersten beiden Baufelder, der Quartiersmitte, ausgewählt: Für das Baufeld der Nassauischen Heimstätte ist es das Stuttgarter Büro Ackermann + Raff, für das Baufeld von Instone die Arbeitsgemeinschaft Menges Scheffler Architekten aus Frankfurt und die Berliner Sander Hofrichter Planungsgesellschaft. Die Quartiersmitte verbindet auf rund 45.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche die insgesamt rund 2.000 Wohnungen umfassenden Quartiere im Osten und Westen des Viertels und soll mit ihren beiden Gebäudekörpern und dem Quartiersplatz dazwischen das städtebauliche Rückgrat des Schönhof-Viertels bilden.

Die Nassauische Heimstätte bebaut das südlich des zentralen Platzes gelegene Areal und betritt dabei Neuland. Gemeinsam mit der Stadt Frankfurt errichtet das Unternehmen die erste horizontal gemischte Hybridschule Deutschlands. In

Oben: Das Projekt Kanso vereint unterschiedliche Wohnformen, Gastronomie und Einzelhandel.

Unten: Das Toys'R'Us-Gebäude in Offenbach wird durch ein Wohn- und Geschäftshaus ersetzt.

den beiden unteren Geschossen entstehen eine Grundschule samt Sporthalle, in den Geschossen darüber Wohnungen. Die Funktionsbereiche werden um einen zentralen Innenhof herum „gestapelt“. Frei bleibende Volumina dienen als interne Freibereiche und als Schnittstellen zum öffentlichen Raum. Sämtliche Wohnungen, die in diesem Baufeld entstehen, werden öffentlich gefördert und sollen einen möglichst hohen energetischen Standard erreichen.

Instone wird in dem nördlich des zentralen Platzes gelegenen Gebäude die Nahversorgung des neuen Quartiers rea-

lisieren: zwei Supermärkte, mehrere Einzelhandelsgeschäfte und eine zum Quartiersplatz hin ausgerichtete Gastronomie. Im ersten Obergeschoss liegen Arztpraxen oder Büros sowie eine Kindertagesstätte im Innenbereich. Die restlichen Flächen und alle übrigen Obergeschosse bleiben dem Wohnen vorbehalten. Diese Nutzungsmischung soll dazu beitragen, den Verkehr im Stadtteil weitgehend auf Fahrrad und Fußgänger zu reduzieren.

NACHFOLGER DES TOYS'R'US-GEBAUDES

In Offenbach planen an der Stelle des „Toys'R'Us“-Gebäudes an der Berliner Straße 43–47 Bauherr Michael Dietrich und Architekt Christoph Mäckler ein Wohn- und Geschäftshaus aus verschiedenen Elementen, das farblich von roten Klinkersteinen geprägt wird. Die Bebauung wird für eine Verbindung von Süden zur Sandgasse in zwei Blöcke aufgeteilt. Zur Berliner Straße öffnen sich die Gebäude trichterförmig.

Der Entwurf sieht im Erdgeschoss an der Berliner Straße Arkaden vor, in denen die Eingänge für die Geschäfte untergebracht sind. Darüber sind jeweils sechs bis sieben Stockwerke angeordnet. An der Verlängerung der Sandgasse soll ein Wohnhochhaus mit 14 Stockwerken städtebauliche Akzente setzen. Neben Wohnen und Handel ist dort auch eine Kindertagesstätte mit bis zu fünf Gruppen vorgesehen. Im neuen Parkhaus entstehen rund 190 öffentliche Parkplätze und ebenso viele für die Bewohner des Gebäudes sowie im ersten Untergeschoss ein Fahrradparkhaus mit 150 Plätzen und direktem Zugang zur S-Bahn-Station Marktplatz.

Auf dem ehemaligen Postareal in Offenbach zwischen Marienstraße und Liebigstraße will die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte|Wohnstadt das Liebigquartier entwickeln. Auf dem rund 1,2 Hektar großen Grundstück plant das Wohnungsunternehmen den Bau von rund 300 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 23.000 Quadratmetern, davon 30 Prozent gefördert. Daneben werden eine Kindertagesstätte und eine Einzelhandelsfläche in das Ensemble integriert. Durch den Anschluss an das Fernwärmennetz wird Energiestandard KfW 55

erreicht. Zurzeit stellt die Stadt Offenbach das Baurecht her, denn der geltende Bebauungsplan sieht auf dem Areal eine gewerbliche Nutzung vor. Der Baubeginn könnte dann 2021 erfolgen.

ZUWACHS IN LANGEN In Langen bei Frankfurt entwickelt der Projektentwickler Pantera aus Bestandsimmobilien und Neubauten das Mischquartier „Main Base Langen“ mit insgesamt 23.000 Quadratmeter Bruttogeschoßfläche. Geplant sind ein Drei- bis Vier-Sterne-Hotel mit rund 220 Zimmern, etwa 180 Serviced Apartments und Büros. Die beiden Beherbergungsbetriebe werden in das bereits bestehende Wohn- und Geschäftshaus in der Pittlerstraße 48-50 integriert. Der bis zu achtgeschossige 1996 errichtete Massivbau wird für diesen Zweck kom-

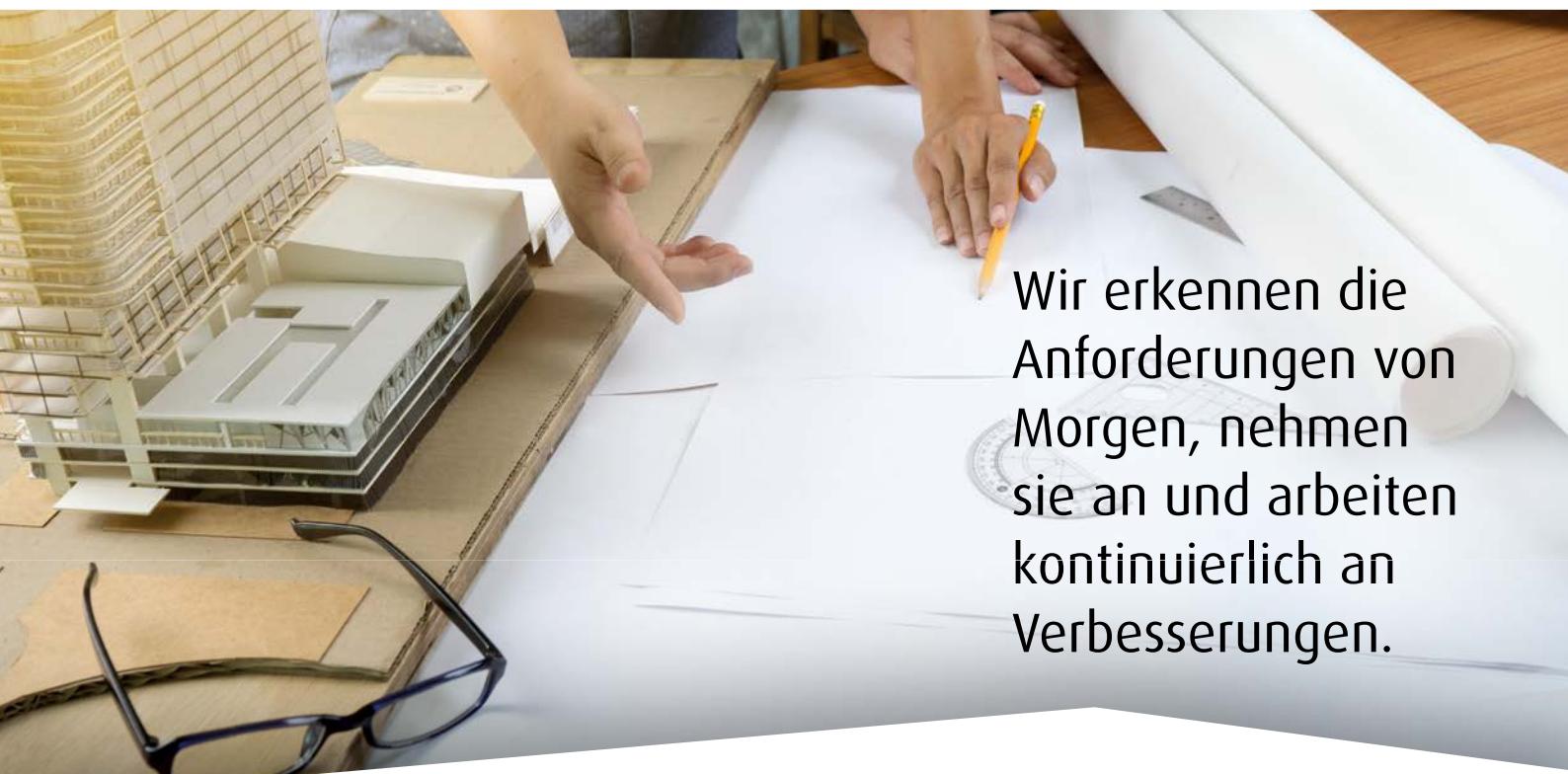
plett entkernt und saniert. Für das neue Bürogebäude mit 8.000 Quadratmeter Bruttogeschoßfläche wird der Standard LEED-Gold angestrebt. Das Investitionsvolumen liegt bei mehr als 85 Millionen Euro. „Für alle drei geplanten Nutzungen eignet sich der Standort hervorragend. Die günstige Verkehrsanbindung zu den wichtigen Zielen in der Region vom Flughafen über das Frankfurter Finanzzentrum bis zu den Universitäten in Frankfurt, Mainz und Darmstadt ist für alle diese Bereiche ein wichtiger Standortvorteil“, erläutert Pantera-Vorstand Michael Ries. Am Ende sollen die Immobilien an Investoren veräußert werden.

HYBRID-IMMOBILIE IM LYONER QUARTIER

Der Projektentwickler Fox 1 realisiert in der Saonestraße 1 in Frankfurt-Niederrad

die gemischt genutzte Immobilie „Kanso“. Geplant sind eine Kombination aus Mikro- und Familienwohnen, sozial gefördertem Wohnen, Gastronomie, Einzelhandel und einer Kindertagesstätte. „Alle reden von lebendigen Quartieren. Mit Kanso leisten wir unseren Beitrag dazu“, so David Roitman, Geschäftsführer des Projektentwicklers Fox 1, der 80 Millionen Euro in das neue Gebäude investiert. Die rund 300 Apartments sind möbliert. Daneben entstehen eine Club Lounge zur gemeinsamen Nutzung der Bewohner, ein öffentliches Restaurant, ein Fitnessstudio, eine Kita und eine Wäscherei. Genügend Stellplätze und ein Car-Sharing-Angebot sollen den Funktionsmix abrunden. Die Fertigstellung ist für 2021 geplant. «

Gabriele Bobka, Bad Krozingen



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

Wachstum der Internet-Hauptstadt

Mit der Transformation zur Wissensgesellschaft greift die Digitalisierung immer umfassender in den Alltag ein. Frankfurt, mit seinem Internetknoten DE-CIX ein Hotspot europäischer Rechenzentren-Standorte, soll künftig zum Zentrum für FinTechs und Künstliche Intelligenz avancieren.

Die Region FrankfurtRheinMain soll sich innerhalb von fünf Jahren zum führenden FinTech-Hub in Kontinentaleuropa und zu einer international anerkannten Tech-Region entwickeln. Auf dieses im „Masterplan – Startup Region Frankfurt Rhein-Main“ festgeschriebene Ziel haben sich das hessische Wirtschaftsministerium, Unternehmen und Hochschulen der Region verpflichtet. Der Masterplan umfasst derzeit 20 konkrete Maßnahmen aus den Bereichen Talentaktivierung, Förderung von Kooperationen, Zugang zu Finanzkapital und Standortmarketing mit einem Gesamtvolumen von 15 bis 20 Millionen Euro.

Nach dem Willen der hessischen Landesregierung soll Frankfurt zudem zu einem der führenden Standorte für Künstliche Intelligenz (KI) werden. „Wir haben alle Voraussetzungen, um Frankfurt zu einem internationalen KI-Hotspot zu entwickeln: der größte Internetknoten der Welt, modernste Rechenzentren, führende IT-Sicherheitsforschung“, so Wirtschaftsminister Tarek Al-Wazir.

Dazu soll ein KI-Hub aufgebaut werden, der Technologieunternehmen, Hochschulen und öffentliche Institutionen zusammenbringt und als Sprungbrett dient, um neue Produkte und Dienstleistungen in die kommerzielle Anwendung zu bringen. Das TechQuartier in Frankfurt soll hierzu die bestehenden Aktivitäten und

Akteure koordinieren und weiterentwickeln. Gemma Ferst, die neue Ecosystem Managerin des Landes Hessen, soll den Aufbau des KI-Hubs in enger Abstimmung mit der Start-up-Initiative Hessen und dem „Masterplan Startup Region Frankfurt Rhein-Main“ begleiten.

AUSSTATTUNG MIT GLASFASERKABEL Die Region FrankfurtRheinMain soll flächendeckend mit Glasfaserkabeln bis zu den Haushalten respektive Unternehmen ausgestattet werden. Geplant ist, dass alle Industrie- und Dienstleistungsunternehmen sowie alle Gewerbebetriebe bis zum Jahr 2025 einen gigabitfähigen Internetzugang bekommen. Das Gleiche gilt für 90 Prozent aller Privathaushalte bis zum Jahr 2030. Zur Umsetzung haben sich unter der Federführung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain die Landkreise Bergstraße (teilweise), Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Hochtaunus, Main-Kinzig, Main-Taunus, Offenbach, Rheingau-Taunus und Wetterau sowie die Städte Darmstadt, Frankfurt, Offenbach und Wiesbaden zusammengeschlossen. Der Regionalverband wird das Projekt anschließen.

Um die weiteren Vorhaben strategisch zu koordinieren und zu begleiten, wird der Steuerungskreis „Gigabitregion FrankfurtRheinMain“ eingerichtet, in dem die Beteiligten politisch vertreten

sind. Der Steuerungskreis wird vom Regionalverband organisiert und moderiert.

Innerhalb Europas verfügt Frankfurt mit 304 Megawatt in Betrieb befindlicher Kapazität über das zweitgrößte Rechenzentren-Cluster nach London und mit dem DE-CIX über den größten globalen Peering Point. Entsprechend groß ist der Boom der Rechenzentrums-Branche.

EIN RECHENZENTRUM MIT DESIGN Interxion Deutschland realisiert mit dem Bau des 15. Rechenzentrums („FRA15“) im Frankfurter Ostend eines der weltweit größten Rechenzentren des Unternehmens.

„Wirtschaftsstandorte unterscheiden sich durch ihre Infrastruktur im Allgemeinen und ihre digitale Infrastruktur im Besonderen. Denn die digitalen Infrastrukturen stehen am Anfang aller Überlegungen technischer Machbarkeit bei Unternehmensansiedlungen. Mit derzeit 35 Betreibern von Rechenzentren an 65 Lokationen mit insgesamt rund 600.000 Quadratmeter Rechenzentrumsfläche dürfte Frankfurt für die kommenden Herausforderungen gut gerüstet sein“, berichtet Stadtrat Markus Frank, Wirtschaftsdezernent der Stadt Frankfurt.

„Design und Ort des neuen Rechenzentrums sind außergewöhnlich. Denn es liegt direkt an der stark befahrenen Autobahnabfahrt A 661 auf die Hanauer Landstraße im Ostend. Jeden Tag werden zttausende Menschen an unserem Rechenzentrum vorbeifahren. Die Stadt Frankfurt stellte daher hohe Anforderungen an das Design von FRA15. Die Fassadengestaltung wird von den bestehenden Rechenzentren abweichen und zu einem neuen Blickfang in Frankfurter Ostend, da es optisch sowohl dem Corporate Design von Interxion als auch den Vorstellungen der Frankfurter Stadtentwicklung entspricht“, ergänzt Thomas Wacker, Bereichsleiter Expansion bei Interxion Deutschland.

FRA15 wird im Endausbau voraussichtlich insgesamt 9.600 Quadratmeter Netto-Rechenzentrumsfläche und eine Stromkapazität von etwa 19 Megawatt bieten. Das neue Rechenzentrum wird in vier Phasen errichtet. Der erste Bauabschnitt soll rund 2.300 Quadratmeter Fläche um-

fassen und im ersten Quartal 2020 eröffnet werden. In der zweiten Phase, deren Abschluss voraussichtlich im vierten Quartal 2020 geplant ist, wird FRA15 um weitere 2.600 Quadratmeter ergänzt. Insgesamt investiert Interxion rund 175 Millionen Euro in den Bau des Rechenzentrums.

AUSBAU DES FINTECH-HUBS Die Deutsche Börse entwickelt ihren FinTech-Hub weiter: In Kooperation mit dem TechQuartier bringt sie neue Start-ups in den Hub im Frankfurter Ostend. Der Schwerpunkt liegt auf zukunftsgestaltenden Technologien für den Kapitalmarkt. „Die Spezialisierung in unserem Hub zeigt, dass sich die FinTech-Community in Frankfurt weiterentwickelt hat. Das macht die Region bei Gründern und Investoren insgesamt attraktiver“, erklärt Peter Fricke, Leiter des Deutsche Börse Venture Network. „Gleichzeitig wachsen die einzelnen Initiativen aus Politik und Wirtschaft noch enger zusammen“, so Fricke.

Die neuen FinTechs, die zugleich Teil der TechQuartier-Community sind, profitieren in mehrfacher Hinsicht von der neuen Kooperation: Neben viel Raum zum Netzwerken steht das Team des Deutsche Börse Venture Network den Gründern im FinTech-Hub bei Fragen zur Verfügung und vermittelt gezielt Kontakte zu Marktexperten und Investoren.

15-20

Die Region FrankfurtRheinMain soll sich innerhalb von fünf Jahren zu einer international anerkannten Tech-Region entwickeln. Für dieses im „Masterplan – Startup Region Frankfurt Rhein-Main“ festgeschriebene Ziel ist ein finanzielles Fördervolumen von 15 bis 20 Millionen Euro vorgesehen, 20 konkrete Maßnahmen sind geplant.



Das „FRA 15“ im Frankfurter Ostend wird eines der weltweit größten Rechenzentren von Interxion.

Für das TechQuartier ist die neue Kooperation ein weiterer Ausbau der physischen Präsenz am Standort Frankfurt. „Unsere Rolle im Ökosystem besteht sowohl darin, unternehmerische Ambitionen zu wecken, als auch den vielversprechendsten Gründern und schlagkräftigsten Unternehmen den Weg zum Erfolg zu ebnen. Die vertiefte Zusammenarbeit mit einem zentralen Akteur der Finanzindustrie wie der Deutschen Börse und die Einbindung ihrer Venture-Expertise stellen einen enormen Mehrwert für unsere Community dar und bedeuten einen weiteren vielversprechenden Schritt nach vorne für unsere schnell wachsende Start-up-Szene hier in Frankfurt“, sagt TechQuartier-Geschäftsführer Sebastian Schäfer.

FRANKFURT ALS GAME CITY Die Games-Branche gilt als Vorreiter der Digitalisierung. Ihre Technologien und Ansätze finden auch in anderen Industrien zunehmend Anwendung. Mit weit über 10.000 Erwerbstätigen trägt die Software- und Games-Industrie seit Jahren rund 30 Prozent zum Gesamtumsatz der Frankfurter Kreativwirtschaft bei – Tendenz steigend. Die Ausbildungssituation ist ebenfalls gut

– nicht nur in Frankfurt, sondern auch im Umland. Regionale Akteure wie die gamearea-Hessen, die Regionalvertretung Hessen des Game-Bundesverbands, engagieren sich erfolgreich für die brancheninterne wie -übergreifende Vernetzung und bringen den Dialog mit der Politik aktiv voran.

„Von Frankfurt aus lenken internationale Publisher ihre europäischen Märkte, Studios mit hochspezialisierten internationalen Teams entwickeln innovative Produkte und Anwendungen“, sagt Wirtschaftsdezernent Markus Frank. Das hohe Niveau zeige sich auch daran, dass Unternehmen aus Frankfurt regelmäßig mit Auszeichnungen wie dem Deutschen Entwickler- oder dem Deutschen Computerspielpreis (DCP) geehrt würden. Auch hinsichtlich Forschung und Lehre tut sich im Rhein-Main-Gebiet einiges. Mit der GamesAcademy, dem SAE-Institut, der TU Darmstadt, der Hochschule Darmstadt (h_da), der Hochschule Rhein-Main und der Frankfurt University of Applied Sciences ist die Region institutionell gut aufgestellt.“

Gabriele Bobka, Bad Krozingen



Beeindruckende Renaissance

Der Frankfurter Büromarkt gewinnt derzeit an Attraktivität. Besonders gefragt sind die City-lagen. Hier wird zwar viel gebaut, dennoch liegt die Leerstandsquote nur noch knapp oberhalb der notwendigen Fluktuationsrate. Auch in der Region gibt es viele Büroprojekte.

Der Büromarkt Frankfurt zeichnet sich aktuell durch eine hohe Dynamik aus. Seit 2010 sank der Leerstand laut Colliers International um rund 65 Prozent. „Der Höchststand des Entwicklungsvolumens wird dabei 2020 mit einem Volumen von rund 270.000 Quadratmetern erreicht. In den darauffolgenden Jahren flacht die Bautätigkeit voraussichtlich wieder ab, wobei sich erste Nutzer schon weit in die Zukunft hinein Büroflächen gesichert haben“, berichtet Stephan Bräuning, Head of Office Letting Frankfurt bei Colliers International.

Trotz der verhältnismäßig hohen Bautätigkeit kommt effektiv nur wenig verfügbare Fläche auf den Vermietungsmarkt. Die Grundstücksknappheit in Innenstadtlagen macht sich bereits deutlich in der räumlichen Verteilung der Projekte bemerkbar. „Im CBD entstehen nur rund 37 Prozent des Flächenvolumens und dort wiederum überwiegend im Bankenviertel mit seinen großen Hochhausprojekten. Insgesamt werden in den drei dynamischsten Teilmärkten Bankenviertel,

Europaviertel und Airport mehr als 60 Prozent der gesamten Fläche gebaut“, stellt Bräuning fest.

Mieter zeigen für maßgeschneiderte Flächen in Projekten eine erhöhte Zahlungsbereitschaft: Die gewichteten Durchschnittsmieten lagen 2018 mit fast 26 Euro pro Quadratmeter knapp 45 Prozent über den Mieten für Bestandsgebäude. Aufgrund der aktuellen Nachfrage erfährt die Assetklasse Büro damit in Frankfurt eine beeindruckende Renaissance. „Während in den vergangenen Jahren vor allem große Wohnprojekte angegangen wurden, gewinnt das Bürosegment derzeit an Attraktivität. Hemmender Faktor sind passende Grundstücke. Auch der Trend der Wohnkonversionen alter Bürogebäude scheint sich derzeit abzuschwächen: Gerade in innerstädtischen Teilmärkten mit angespannter Leerstandssituation wie dem Westend sehen wir verstärkt eine Revitalisierung zu modernen Büroflächen“, so Bräuning.

Ein Büroprojekt ist der neue Campus der Deutschen Bundesbank. Auf dem

Gelände der Zentrale an der Wilhelm-Epstein-Straße ist derzeit nur für rund die Hälfte der Beschäftigten Platz. Zudem entspricht das Gebäude aus dem Jahr 1972 nicht mehr den heutigen Anforderungen.

CAMPUS FÜR DIE DEUTSCHE BUNDES BANK

Daher soll das Hauptgebäude saniert und durch zusätzliche Büroflächen auf dem Gelände zum Campus Ginnheim für bis zu 5.000 Mitarbeiter erweitert werden. Im Mai 2018 initiierte die Bundesbank ein europaweites Verhandlungsverfahren mit integriertem Gestaltungswettbewerb. Das Architekturbüro Ferdinand Heide Architekten erhielt den Auftrag, sein Konzept für den künftigen Campus weiterzuentwickeln. Darauf aufbauend plant die Bundesbank die Ausschreibung eines Architekturwettbewerbs, in dem es um die konkrete Ausgestaltung der einzelnen Gebäude gehen wird. Der Entwurf von Ferdinand Heide sieht vor, dass das markante Hauptgebäude künftig freistehet. Auf der zur Wilhelm-Epstein-Straße gewandten Seite sollen drei gleich hohe,



Oben: Ein großes Büuprojekt in Frankfurt ist der neue Campus der Deutschen Bundesbank.

Rechts oben: Im Offenbacher Stadtteil Kaiserlei entsteht der künftige Unternehmensitz des AXA Konzerns.

Rechts unten: Das Büroquartier „EO Bad Homburg“ wird durch Gastronomie ergänzt.



scheibenförmige Gebäude entstehen. Die Anordnung folgt dem Zwiebelprinzip: ein Logistikzentrum, eine Kindertagesstätte, ein Konferenz- und Pressezentrum sowie Sportstätten sollen außerhalb des Sicherheitsbereiches entstehen und damit auch der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. „Das Gestaltungskonzept von Ferdinand Heide Architekten besticht durch eine kompakte, markante Bebauung und großzügige Freiflächen“, sagt Johannes Beermann, im Vorstand der Bundesbank unter anderem zuständig für den Bereich Bau. Während der Bauarbeiten zieht die Bundesbank übergangsweise in das Frankfurter Büro Center (FBC).

EINTRACHT UNTER EINEM DACH Auch alle Mitarbeiter der Eintracht Frankfurt Fußball AG sollen in Zukunft unter einem Dach arbeiten. Das neue Zuhause wird nach Plänen des Architekturbüros AS+P Albert Speer + Partner südöstlich der Commerzbank-Arena auf einem 17.330 Quadratmeter großen Grundstück entstehen. Dabei ist der Neubaukomplex

in einen fünfgeschossigen, im Grundriss quadratischen Bauteil A, in dem die Medieneinrichtungen sowie Büro- und Verwaltungseinheiten untergebracht sind, und einen angeschlossenen dreigeschossigen Bauteil B, der exklusiv den Fußballprofis vorbehalten ist, unterteilt. Die Schnittstelle bildet im Erdgeschoss das nicht-öffentliche Betriebsrestaurant. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze werden zum Nachbargebäude von Ausrüster Nike hin ein offenes Parkdeck, Sauna-, Kardio- und Kraftbereich sowie weitere Trainingsräume entstehen. Die Fertigstellung ist für Ende 2020 geplant.

FUSSBALL STATT PFERDERENNEN Auf einem rund 15 Hektar großen Teilareal der ehemaligen Pferderennbahn in Frankfurt-Niederrad entsteht für bis zu 150 Millionen Euro der neue Standort und die Akademie des Deutschen Fußball-Bundes (DFB). Bis 2021 soll der Bau vollendet sein. Der Erbbauvertrag mit der Stadt hat eine Laufzeit von 99 Jahren. „Durch den Bau des neuen DFB-Standorts und seiner

Akademie werden wir erstmals die Administration und den Sport unter einem Dach zusammenführen“, stellte noch Ex-DFB-Präsident Reinhart Grindel fest. „Mit dem neuen DFB-Standort und seiner Akademie gewinnt die Sportstadt Frankfurt eine bedeutende Infrastruktur, die unserem Fußballnachwuchs, aber auch der Frankfurter fußballbegeisterten Bevölkerung zugutekommt“, fügt der Frankfurter Wirtschafts- und Sportdezernent Markus Frank hinzu. Generalübernehmer für den Bau ist die Frankfurter Firma Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft. Auf dem weiteren Areal der ehemaligen Rennbahn ist ein öffentlicher Park geplant.

MESSETURM WIRD REVITALISIERT Rund 30 Jahre nach Fertigstellung lässt die Blackstone Tochter Officefirst den 257 Meter hohen Frankfurter MesseTurm für rund 100 Millionen Euro revitalisieren. Das Hochhaus erhält im Sockel des Gebäudes eine neue Glasfassade, eine aufgewertete Lobby, neue Gebäudetechnik und ein erweitertes gastronomisches Angebot. »



Der DFB-Neubau soll Akademie, Verwaltung und Sport an einem Ort vereinen.

Helmuth Jahn, nach dessen Plänen der Messeturm von 1988 bis 1991 errichtet wurde, konzipiert auch den neuen Sockel. An der Fassade bringt die Revitalisierung ebenfalls kleine Veränderungen. Die Erker an den Kanten des Turms erhalten eine Beleuchtung. So soll der Landmark-Charakter des Messeturms noch weiter gestärkt werden. „Der Messeturm ist eine Frankfurter Ikone. Uns war deshalb eine behutsame Veränderung wichtig, die die postmoderne Architektur des Gebäudes betont, ohne sie zu verändern“, erklärt Guido Piñol, CEO von Officefirst. Mitte des Jahres 2020 sollen die Umbauarbeiten abgeschlossen sein.

EXPANSION IN HANAU Das Unternehmen ALD Vacuum Technologies will seinen Standort im Fraunhofer Science Park im Stadtteil Hanau-Wolfgang erweitern. Durch den Bau von 2.500 Quadratmeter Bürofläche und einem 2.000 Quadratmeter großen Technikum soll Platz für rund 100 weitere Mitarbeiter geschaffen werden. Der Bezug ist für Ende 2019 geplant. Errichtet werden die Gebäude vom Grundstückseigentümer Dietz AG, der sie anschließend langfristig an die ALD vermietet. „In der neuen Technikums-Halle findet das bislang in einer der bisherigen Montagehallen befindliche Forschungs- und Entwicklungszentrum der ALD seine Heimat“, erläutert Markus Holz, Vorsitzender der ALD-Geschäftsführung. In den neuen, direkt an der Halle angebauten Büros arbeiten zukünftig die Entwicklungsingenieure. Durch die unmittelbare Nähe der Ingenieure könnten die Entwicklungszeiten signifikant verbessert

werden. „Die ALD ist integraler Bestandteil der Materialtechnikkompetenz in Hanau, passt wunderbar an den Standort Fraunhofer Science Park und trägt maßgeblich zur weiteren Entwicklung des Areals bei“, sagt Hanau's Oberbürgermeister Claus Kaminsky.

FRAUNHOFER SCIENCE PARK Eine Expansion steht auch beim Spezialchemie-Unternehmen Evonik in Hanau an. Der Bensheimer Projektentwickler Dietz errichtet für das Unternehmen ein neues Bürogebäude mit 7.300 Quadratmeter Nutzfläche und ein angrenzendes Parkhaus mit 300 Stellplätzen. Das Unternehmen, das seinen Sitz im benachbarten Industriepark Wolfgang hat, bündelt dort künftig seine IT-Aktivitäten. Nach der Fertigstellung des Bauvorhabens Ende 2019/Anfang 2020 werden rund 300 IT-Mitarbeiter aus dem Rhein-Main-Gebiet in das neue Bürogebäude einziehen. „Die ehemaligen Kasernengelände, die mit dem Wegzug des US-Militärs vor zehn Jahren zu Konversionsgeländen wurden und in Folge für neue Nutzungen offenstanden, haben sich als großer Segen für Hanau erwiesen“, sagt Hanau's Oberbürgermeister Kaminsky. „Neben den neuen Wohnvierteln, die wir schaffen konnten, haben sich auch viele neue Unternehmen hier angesiedelt und angestammte Unternehmen haben die Chance genutzt, um sich zu vergrößern.“

OFFENBACH: BÜROS AUF DER HAFENINSEL Am Hafen Offenbach realisiert Eyemaxx Real Estate das Bürohochhaus „Main Gate East“ mit rund 20 Stockwerken und einer Bruttogeschoßfläche von 13.600 Qua-

dratmetern. Das Unternehmen hat dazu die Mehrheit von über 90 Prozent einer Projektentwicklungsgesellschaft der Düsseldorfer 6B47 Germany übernommen. Die Planung sieht auf dem rund 2.800 Quadratmeter großen Grundstück Büros, Einzelhandels- und Gastronomieflächen sowie Stellplätze im Parkhaus vor. Die konkrete Ausführung soll im Rahmen eines Architektenauswahlverfahrens geklärt werden. Der Baubeginn ist für Mitte 2020, die Fertigstellung für Ende 2022 geplant. Das Projektvolumen beläuft sich auf etwa 65 Millionen Euro.

NEUER BÜRCAMPUS FÜR DIE MESSE Auf dem Parkplatz Nordring 115 zwischen dem Kulturzentrum „Hafen 2“ und dem EVO Kohlelager im Offenbacher Hafen realisiert der Projektentwickler Heberger Immobilien nach den Plänen des Mannheimer Büros Fischer Architekten Büros und zwei Parkhäuser, eines davon für die Offenbacher Messe. Die drei fünfgeschossigen Bürohäuser verfügen über eine Bruttogrundfläche von rund 16.300 Quadratmetern und bieten Raum für über 500 Arbeitsplätze. Das Investitionsvolumen liegt bei etwa 50 Millionen Euro. Um einen fließenden räumlichen Übergang zu den Grünflächen im Westen zu schaffen, sehen die Pläne zudem eine Einzelhausbebauung mit öffentlich zugänglichen Grünbereichen zwischen den Gebäuden vor. Bis Ende 2022 soll der gesamte Campus fertiggestellt sein.

AXA ERHÄLT NEUE ZENTRALE Der Hamburger Projektentwickler Becken errichtet an der Berliner Straße 300 im Offenbacher

Stadtteil Kaiserlei den künftigen Unternehmenssitz des AXA Konzerns. Die Mietfläche umfasst rund 12.400 Quadratmeter. Der Baukörper mit fünf Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss wird in der Form eines „H“ gestaltet. In einem separaten Parkhaus entstehen insgesamt 330 Pkw-Stellplätze.

Auf dem Areal ist darüber hinaus ein weiteres Gebäude für eine voraussichtliche Büronutzung mit einer Bruttogeschoßfläche von rund 2.750 Quadratmetern vorgesehen. „Offenbach ist für uns ein attraktiver Standort, der sich gerade von der Industrie- zur Dienstleistungsstadt wandelt. Spürbar ist dies durch eine steigende Nachfrage, insbesondere nach modernen Büroflächen“, stellt Dominik Tenhumberg, Geschäftsführer der Becken Development, fest. „Ich freue mich sehr, dass

die AXA mehrere Standorte in Offenbach zusammenzieht. Das Kaiserlegebiet ist das beste Beispiel für die hervorragenden Standortqualitäten der Stadt Offenbach“, ergänzt Offenbachs Oberbürgermeister Felix Schwenke.

BÜROGEBAUDE IN BAD HOMBURG Procom Invest errichtet in Bad Homburg an der Straßenkreuzung Basler Straße/ Hessenring das Büroquartier „EO Bad Homburg“. Der Entwurf für das geplante Neubauensemble stammt aus der Feder der Architekten Meixner Schläter Wendt aus Frankfurt. Es sind drei Bürogebäude mit rund 25.000 Quadratmeter Bruttogeschoßfläche geplant, die eine Piazza mit Freitreppe flankieren. Darüber hinaus werden Gastronomie und Dienstleistung angesiedelt, die den Bürocampus ergän-

zen. Dazu entsteht eine Tiefgarage mit rund 300 Stellplätzen. Die Fertigstellung ist für 2021 geplant.

OBERURSEL: DREI STAFFELGEBAUDE Benchmark. Real Estate Development realisiert in Oberursel drei gestaffelte Bürogebäude auf einem gemeinsamen Sockelgeschoss. Ein zweigeschossiges Parkdeck mit rund 270 Stellplätzen und Elektroladestationen komplettiert das Ensemble. Bis Anfang 2021 sollen damit rund 11.500 Quadratmeter Bürofläche zur Verfügung stehen. Das Investitionsvolumen beträgt über 35 Millionen Euro. Als Kapitalgeber ist die Nürnberger Mogk Gesellschaft beteiligt. Mit der Vermietung des Projekts ist Colliers International beauftragt. «

Gabriele Bobka, Bad Krozingen

MARIENTURM[®]

CULTIVATING WORK

marienturm.com

PECAN DEVELOPMENT

Schulnote 2,2 für die Innenstadt

Die Mainmetropole zählt mit einem Einzelhandelsumsatz von über 4,5 Milliarden Euro zu den attraktivsten deutschen Retail-Destinationen. Doch eine Umfrage zeigt auch ihre Schattenseiten – und weiteren Optimierungsbedarf.

Neubauprojekte wie das Upper Zeil an der Stelle der ehemaligen Zeigalerie, das Junghof Plaza oder auch das Refurbishment der MyZeil sorgten laut BNP Paribas Real Estate 2018 in Frankfurt für neue Akzente und eine Durchmischung des Einzelhandelsbesatzes. Die Zeil gehört nach wie vor zu den frequenzstärksten und teuersten Konsumlagen Deutschlands. Anders als an vielen anderen Einzelhandelsstandorten hat die Spitzenniete in der Zeil nicht nachgegeben und liegt stabil bei 300 Euro pro Quadratmeter.

Eine hohe Nachfrage beobachteten die Researcher auch in der Biebergasse mit einer Spitzenniete von 250 Euro pro Quadratmeter, im Steinweg und in der Kaiserstraße. Über 79 Prozent der in der Innenstadt erfassten Verträge entfielen auf die A- oder angrenzenden Lagen, da Mieter verstärkt die Sicherheit einer ausreichenden Frequenz suchten. Insgesamt wurden in den Top-Einkaufsstraßen 24 Deals mit insgesamt rund 13.700 Quadratmetern registriert.

MEHR LEBENDIGKEIT GEWÜNSCHT Die Frankfurter Innenstadt rund um die Zeil wird von Frankfurtern und Besuchern geschätzt, allerdings besteht auch viel Potenzial für mehr Lebendigkeit und Attraktivität. Rund 64 Prozent der Besucher der Frankfurter Innenstadt stammen aus Frankfurt, fast 36 Prozent kommen von außerhalb. Laut einer Umfrage des Instituts für Handelsforschung in Köln (IFH) ist mit knapp 51 Prozent der Hauptattraktionspunkt für die Besucher ein Einkaufsbummel, gefolgt von der Gastronomie mit fast 28 Prozent. Aber auch Freizeit- und Kulturangebote (rund elf Prozent) und

Sightseeing (knapp 15 Prozent) ziehen die Menschen an. Insgesamt haben die Befragten die Frankfurter Innenstadt mit der Schulnote 2,2 bewertet. Schlechter bewertete Aspekte wie Sicherheit und Sauberkeit sowie Parken in der Innenstadt haben sich in der Beurteilung kaum verändert. Neben dem Trend hin zur Innenstadt ergibt sich aus der Umfrage auch, dass fast fünf Prozent der Befragten täglich online einkaufen und rund 25 Prozent dies wöchentlich tun.

MYZEIL MIT NEUER FOOD-ETAGE Der Projektentwickler ECE hat im vierten Obergeschoss des Frankfurter Shopping-Centers MyZeil eine neu entwickelte Gastronomie- und Entertainment-Etage mit dem Namen Foodtopia integriert. Außenterrassen mit Blick auf die Frankfurter Skyline, eine Event-Fläche und die neue Astor-Film-Lounge mit fünf Kinosälen und über 400 Sitzplätzen runden das Angebot ab.

Das Foodtopia ist einer von zwei großen Bausteinen einer umfassenden Modernisierung und Neupositionierung des MyZeil als moderner Shopping-, Lifestyle- und Entertainment-Komplex. So hat die ECE im Rahmen dieses Großprojekts auch die Shopping-Ebenen komfortabler gestaltet und den Mietermix weiter erhöht. Mit der Neupositionierung und einem Gesamtinvestitionsvolumen im hohen zweistelligen Millionenbereich soll das Center erfolgreich für die Zukunft aufgestellt werden.

METROPOLFILIALEN VON LIDL Dicht besiedelte Ballungsräume, wenig freie Flächen für Wohnungen und Einzelhandel: Diesen Herausforderungen begegnet der

Discounter Lidl mit dem neuen Konzept der Metropolfiliale. Während eine Basisfiliale mit vorgelagertem Parkplatz ein Grundstück von mindestens 6.000 Quadratmetern benötigt, kommt die Lidl-Metropolfiliale bereits mit der Hälfte dieser Fläche aus.

„Lidl ist es wichtig, seine Filialen optimal an den jeweiligen Standortbedingungen auszurichten. Dies erfordert ein hohes Maß an individueller Planung und Abstimmung mit den Behörden. Auch die Metropolfiliale ist deshalb kein starres Konzept. Sie lässt sich an die unterschiedlichen Standortanforderungen anpassen“,



berichtet Dirk Brunner, Immobilienleiter der Lidl-Regionalgesellschaft Alzenau. In der Mainzer Landstraße möchte das Unternehmen gemeinsam mit der ABG Frankfurt Holding nach einem Abriss der bestehenden Filiale Einzelhandel und Wohnen kombinieren. Auf dem rund 7.700 Quadratmeter großen Gelände soll im vorderen Gebäude an der Hauptstraße die Lidl-Filiale untergebracht werden. Darauf sind rund 40 Wohnungen geplant. Die Kundenparkplätze sollen sich in der Tiefgarage und im Hof befinden. Über eine Rollsteige gelangen die Kunden aus der Tiefgarage in die Filiale. An den Hof schließt sich das zweite Gebäude entlang der Lahnstraße an. Bei diesem soll es sich um ein reines Wohngebäude handeln, in dem 70 Wohneinheiten geplant sind.

MAINZ: NEUES KONZEPT LUDWIGSSTRASSE

Unter dem Motto „Lu erleben“ will die Boulevard Lu, hinter der im Wesentlichen die Sparkasse Rhein-Nahe und J. Molitor Immobilien stehen, das Areal zwischen Fuststraße und Weißliliengasse in Mainz mit einem Mix aus Einzelhandel, Gastronomie und kulturellen Angeboten neu

beleben. Großer Wert wird auf belebte Plätze gelegt, die in den Innen- und Außenbereichen für eine hohe Aufenthaltsqualität sorgen sollen. „Wir wollen die Ludwigsstraße wieder zu einem Ort machen, an dem Mainz zusammenkommt“, bringt Tina Badrot, Geschäftsführerin der J. Molitor Immobilien, die Vision auf den Punkt. Der langjährige Mieter Karstadt will auf mehr als 6.400 Quadratmetern als Anker-Mieter am Standort bleiben. Für weiteren Einzelhandel stehen bis zu 8.600 Quadratmeter zur Verfügung, davon rund 1.900 Quadratmeter an der Fuststraße, wo die Projektentwickler gemeinsam mit dem Domkapitel Mainz einen Bauabschnitt mit Wohnungen für Mitarbeiter des Bistums Mainz, Gewerbe, Kultur und Büros entwickeln wollen. Im Erdgeschoss des zentralen Bauabschnitts Ludwigsstraße 12 ist auf einer rund 900 Quadratmeter großen Fläche ein Mix aus temporären Ladeneinheiten, so genannten Pop-up-Stores, und Gastronomieständen von Mainzer Anbietern vorgesehen. Um weitere Besucher für den Einzelhandel anzuziehen, planen die Projektentwickler eine großzügige Dachlandschaft mit Gas-

tronomieangebot über den Dächern von Mainz. Als weiterer Frequenzbringer für den Einzelhandelsstandort Ludwigsstraße ist ein Hotel mit rund 150 Zimmern im dritten und vierten Obergeschoss vorgesehen. Als Bereicherung des Mainzer Nachtlebens können sich die Projektentwickler etwa einen Tanzclub im alten Tresorraum unter der Ludwigsstraße vorstellen.

Das Großprojekt sieht drei Bauabschnitte vor. Voraussichtlich Ende 2019/Anfang 2020 soll das Deutsche-Bank-Gebäude im Bestand modernisiert werden. Die Gestaltung des Liegenschaftsbereichs „Ehemaliger Karstadt Sport/Domkapitel“ an der Fuststraße erfolgt ab 2020 auf der Basis eines Realisierungswettbewerbs. Mit dem dritten Bauabschnitt, Karstadthaus im mittleren Bereich, wird begonnen, sobald Baurecht besteht.

REWE IN OFFENBACH WILL WACHSEN Der alte Rewe-Markt in der Buchhügelallee in Offenbach soll einem größeren Neubau weichen. Die derzeitigen 1.100 Quadratmeter sind zu klein geworden. Die KIZ Projekt, Eigentümer der Liegenschaft, plant daher auf dem 4.755 Quadratmeter großen

Foto: ECE; KIZ Projekt GmbH



Oben: Rewe vervierfacht mit einem Neubau die Verkaufsflächen in Offenbach-Buchhügel.

Links: Im Shopping-Center MyZeil in Frankfurt wurde die neue Gastronomie- und Entertainment-Etage „Foodtopia“ integriert.

Areal einen Neubau, dessen Außenflächen die Materialität des benachbarten Schlachthofs aufgreifen. Ein gastronomischer Außenbereich, Dachbegrünung und die Verlegung der Pkw-Stellplätze in eine Tiefgarage sollen das Gebäude zusätzlich aufwerten. Oberirdisch sind lediglich zwei Parkplätze für mobilitätseingeschränkte Menschen vorgesehen.

Gabriele Bobka, Bad Krozingen

Mehr als zehn Millionen Übernachtungsgäste

Die Region FrankfurtRheinMain boomt nicht nur als Messestandort, sondern profiliert sich auch als Tagungs- und Kongressdestination mit steigenden Übernachtungszahlen. Damit steigt im Hotelmarkt die Attraktivität für internationale Investoren und Betreibergesellschaften.

Im Jahr 2018 stieg nach Angaben der Stadt die Zahl der Übernachtungen in Frankfurt um 6,3 Prozent auf rund 10,15 Millionen und überschritt damit erstmals die Zehn-Millionen-Grenze. Aus dem Inland kamen 3,4 Millionen Gäste mit 5,6 Millionen Übernachtungen, aus dem Ausland 2,5 Millionen Gäste mit 4,5 Millionen Übernachtungen. Auch der Frankfurter Hotelmarkt zeigte sich wachstumsstark. Die Zahl der Beherbergungsbetriebe stieg um 18 auf 298, die Bettenzahl um 8,3 Prozent auf 56.092. Die Bettenauslastung liegt bei 49,6 Prozent. Die Verweildauer ist leicht auf 1,7 Tage gestiegen.

DAS TAGUNGSGESCHÄFT BOOMT Die Entwicklung des Tagungs- und Kongressstandorts Frankfurt verlief im vergangenen Jahr ebenfalls positiv. Mit einem Plus von 5,7 Prozent bei fast 80.000 Veranstaltungen hat Frankfurt das Vorjahresergebnis deutlich übertroffen. Mit rund fünf Millionen legte die Zahl der Teilnehmer um 10,6 Prozent zu. Inzwischen stammen rund 20 Prozent aller Übernachtungen aus dem Tagungsgeschäft. Der Gesamtumsatz aus diesen Veranstaltungen stieg um 13,5 Prozent auf 987,3 Millionen Euro und teilt sich auf die Branchen Gastgewerbe, Transport, Kultur und Freizeit sowie Einzelhandel auf. Die Ausgaben pro Kongressteilnehmer lagen durchschnittlich bei 194 Euro.

Aber auch der Tourismus hat für die gesamte Region FrankfurtRheinMain eine hohe wirtschaftliche Bedeutung, wie

die Studie „Wirtschaftsfaktor Tourismus in FrankfurtRheinMain“ des Deutschen Wirtschaftswissenschaftlichen Instituts für Fremdenverkehr (dwif) zeigt. Alleine aus der touristischen Nachfrage in der Metropolregion resultieren jährlich 10,98 Milliarden Euro Bruttoumsatz.

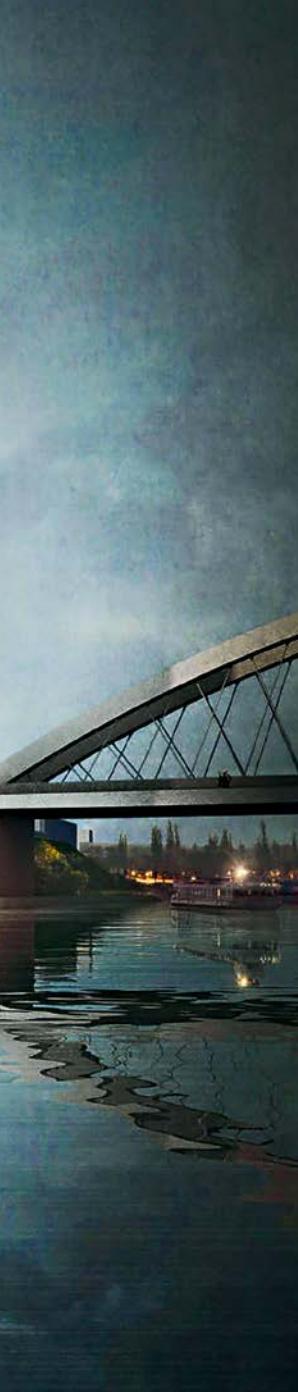
Der touristische Beitrag zum kommunalen Steuereinkommen in der Region aus Gewerbe-, Grund-, Lohn- und Einkommenssteuer liegt insgesamt bei knapp 1.032 Millionen Euro, so die Studie, die durch den „FrankfurtRheinMain – Verein zur Förderung der Standortentwicklung“ finanziert wurde.

„Zudem ist der Tourismus nicht nur ein wichtiger Wirtschaftsfaktor, sondern schafft auch ein tourismusinduziertes Beschäftigungsvolumen von rein rechnerisch 174.160 Arbeitsplätzen sowie zahlreiche Ausbildungsplätze und gehört damit zu den größten Arbeitgebern“, so Oliver Quilling, Vorsitzender des Arbeitskreises Tourismus FrankfurtRheinMain. Neben den Hotels und der Gastronomie profitieren auch viele weitere Branchen von den Gästen der Region. Hierzu zählen insbesondere der Einzelhandel mit 45,2 Prozent Anteil am touristischen Gesamtumsatz sowie die Freizeit- und Kultureinrichtungen mit 33,5 Prozent.

HÖHENFLUG AN DER MOLENSPITZE Ein spektakulärer Hotelneubau ist in direkter Nachbarschaft zur EZB im Frankfurter Ostend geplant. Dort realisiert die B&L Gruppe nach Plänen des Architektenbüros



Foto: Barkow Leibinger, Groß & Partner



Links: Im Rahmen der Hafenpark-Quartiersentwicklung entsteht auf der Molenspitze das futuristisch anmutende Hotelhochhaus Waterfront.



Unten: Im Airport Quartier Gateway Gardens residiert bald auch die irische Aparthotel Gruppe Staycity.

Barkow Leibinger das Hotelhochhaus Waterfront. Als Nutzung sind zwei Hotelkonzepte des Upper-Upscale-Segments vorgesehen. Bis zum zwölften Obergeschoss werden 300 Gästezimmer zusammen mit einer internationalen Hotelmarke realisiert. In den oberen Etagen entstehen 120 Gästezimmer der B&L-eigenen Marke Clipper. Die Kaifläche am Fuße des Gebäudes wird öffentlich zugänglich sein.

Das Unternehmen rechnet damit, im Herbst 2019 den Bauantrag einreichen zu können, sodass im Frühjahr 2020 mit den Bauarbeiten begonnen werden kann. Die Fertigstellung ist für 2022 geplant. Das Hochhaus ist Teil der Quartiersentwicklung Hafenpark, in dem 600 Wohnungen, drei Hotels, Büro- und Einzelhandelsflächen sowie eine Kita entstehen.

STAYCITY KOMMT NACH FRANKFURT Ein Joint Venture von OFB und Groß & Partner errichtet an der Amelia-Mary-Earthart-Straße im Airport Quartier Gateway Gardens auf einem 2.444 Quadratmeter großen Grundstück einen Hotelneubau. Betreiber des achtgeschossigen Gebäudes, das Raum für 269 Zimmer bietet, wird die irische Aparthotel Gruppe Staycity. Der Mietvertrag wurde für eine Laufzeit von 25 Jahren abgeschlossen. Die Eröffnung ist für 2022 geplant. „Wir sehen in Staycity einen leistungsstarken Hotelpartner, der ein attraktives Konzept an einen prädestinierten Standort bringt“, kommentiert Nikolas Bieber, geschäftsführender Gesellschafter von Groß & Partner, den Vertragsabschluss.

Das Staycity-Konzept richtet sich an Geschäfts- und Freizeitreisende. Die Gäste erwarten verschiedene Apartmenttypen mit smarter Technikausstattung und der Möglichkeit, sich selbst zu versorgen, da alle Apartments mit Kochmöglichkeit ausgestattet sind. Ein Fitnessraum, eine Lounge, ein Laundry Room und Sitzmöglichkeiten im begrünten Innenhof runden das zukünftige Angebot ab. „Gateway Gardens hat uns von Anfang an mit seinen Standortvorteilen überzeugt – die direkte Anbindung an den größten deutschen Flughafen, an den Fernverkehr und das wachsende Quartiersumfeld sprechen für sich“, erläutert Markus Beike, Deve-

lopment Director Germany & CEE bei Staycity, die Entscheidung des Konzerns. Die Architektur des neuen Aparthotels, das eine LEED-Zertifizierung in Gold erhalten soll, stammt von HPP Architekten.

CHINESISCHER FLAIR IN FRANKFURT In Frankfurt-Niederrad entsteht das erste europäische Hotel der asiatischen Hotelgruppe Diaoyutai MGM Hospitality mit 214 Zimmern, inklusive 41 Suiten. Das Fünf-Sterne-Hotel „The Diaoyutai Mansion Frankfurt“ an der einstigen Frankfurter Galopprennbahn wird über einen 530 Quadratmeter großen Ballsaal, Restaurants und Bars mit traditionellen Karaoke- und Mahjong-Räumlichkeiten verfügen und soll Einblick in die chinesische Kultur vermitteln. Die Eröffnung ist noch in diesem Jahr geplant, allerdings wurde sie schon mehrmals verschoben.

Das Joint Venture Diaoyutai MGM ist erst seit November 2015 als Betreiber bei dem Projekt an Bord. Im Jahr 2006 schloss die chinesische Huarong-Gruppe als Investor und Bauherr für das etwa 8.000 Quadratmeter große Areal einen Vertrag mit der Stadt über Erbpacht auf 99 Jahre. 2008 erfolgte der symbolische erste Spatenstich.

HYATT EXPANDIERT IN DER REGION Der Frankfurter Immobilienentwickler benchmark. Real Estate Development errichtet in der Frankfurter Straße 77 in Eschborn für die Hyatt Gruppe ein Longstay-Hotel. Betreiber ist die Berliner HR Group, eine Hotelbetreibergesellschaft mit mehr als 30 Häusern in ganz Deutschland. Das Objekt wurde durch benchmark. bereits im September 2018 im Rahmen des so genannten Stay-Portfolios an die Union Investment veräußert. Das Hyatt House entspricht einem Hotel im Midscale-Segment, also einem Drei- bis Vier-Sterne-Standard. Im Vergleich zu klassischen Hotels richtet es sich primär an Gäste, die einen längeren Aufenthalt – üblicherweise drei Tage oder mehr – planen. Auf knapp 8.900 Quadratmeter Geschossfläche entstehen insgesamt 190 Zimmer. Etwa zwei Drittel der Einheiten werden mit einer Kitchenette ausgestattet.

Gabriele Bobka, Bad Krozingen



Nicht nur in Frankfurt, sondern im gesamten Umland wird viel gebaut. In Hanau ist ein neues Stadtquartier auf dem ehemaligen Bautz-Areal geplant.

Kein Licht am Ende des Tunnels

Die stetig wachsende Bevölkerung lässt Preise und Mieten in Frankfurt direkt, aber auch in der Region weiter steigen. Die Verantwortlichen versuchen mit zahlreichen Maßnahmen gegenzusteuern. Auch Neuausweisungen von Wohnbauflächen sind kein Tabu mehr.

Die Bevölkerung Frankfurts wuchs nach Angaben der Stadt 2018 gegenüber dem Vorjahr um 0,9 Prozent auf knapp 747.848 Menschen. Der Ausländeranteil lag bei 29,8 Prozent. Den größten Bevölkerungszuwachs gab es mit einem Plus von 2,8 Prozent im Gallus, gefolgt von Kalbach-Riedberg mit 2,2 Prozent und Bockenheim mit 2,0 Prozent mehr Menschen. Rückläufige Bevölkerungszahlen wurden mit minus 4,0 Prozent im Bahnhofsviertel und mit einem Minus von gut 1,1 Prozent in Preungesheim und Haußen verzeichnet.

WENIGER FERTIGSTELLUNGEN Im Jahr 2018 verzeichnete Frankfurt laut städtischer Bauaufsicht 3.519 neu fertiggestellte Wohnungen, 1.203 Wohnungen weniger als noch im Vorjahr. Die Baugenehmigungen stiegen dagegen von 5.872 auf 7.326 Wohnungen, wovon 1.985 genehmigte Wohnungen durch Umwandlung aus Büro und

Gewerbe entstehen sollen. Die Zahl der genehmigten Wohnheim-Plätze für Studenten lag mit 1.209 über dem Zehn-Jahres-Durchschnitt (700). Darunter sind 302 Plätze, die als Mikro-Apartments bezeichnet werden können. Stadtweit wurden 902 solch kleiner Apartments neu genehmigt. Die genehmigte Bausumme erreichte mit 1,84 Milliarden Euro den höchsten Wert seit 1994: eine Folge des gehäuften Auftretens großer Bauvorhaben wie etwa Hochhäusern, die in Mischnutzung Büro und Hotel oder Wohnen und Hotel verbinden. Der Wohnungsbau war insgesamt wieder die Top-Kategorie, mit über 550 Millionen Euro. Die Bearbeitungszeit für Bauanträge im Wohnungsbau lag bei durchschnittlich 49 Tagen.

Der Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt verzeichnetet für 2018 einen weiteren Preisanstieg bei Eigentumswohnungen in allen Lagen und bei jeder Baualtersstufe. Die Preise für neue Eigen-

tumswohnungen (ohne Penthouse oder Maisonette) stiegen um 12,5 Prozent auf 6.130 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. In innenstadtnahen Lagen wurden neue Eigentumswohnungen durchschnittlich mit Preisen von über 6.500 Euro pro Quadratmeter gehandelt.

STEIGENDE MIET- UND KAUFPREISE Im Europaviertel genauso wie in der Alt- und Innenstadt betrug der durchschnittliche Preis für eine Neubau-Eigentumswohnung rund 7.000 Euro pro Quadratmeter; im Gutleutviertel und im Gallus lagen die Verkaufspreise bei rund 6.600 Euro pro Quadratmeter. Niedrigere Preisniveaus zeigten sich in den dezentralen Stadtteilen, so zum Beispiel in Griesheim/Nied mit rund 5.000 Euro pro Quadratmeter.

Der Wohnungsmarktbericht der Frankfurter Immobilienbörsen bei der IHK Frankfurt zeigt einen Anstieg der Mietpreise vor allem im unteren Preis-

segment. In den peripheren Frankfurter Stadtteilen gibt es noch Angebote für Mietwohnungen zwischen 7,50 und 9 Euro pro Quadratmeter, der Schwerpunkt liegt jedoch bei 10 Euro pro Quadratmeter und mehr. Am oberen Ende der Skala liegen die Gründerzeitviertel und Stadtteile mit vielen Neubauten. Hier werden Quadratmeterpreise zwischen 17 und 20 Euro aufgerufen, im Westend zum Teil auch darüber.

Mit zunehmender Nähe zu Frankfurt ist die Schwerpunktmieter auch im Umland hoch, beispielsweise in Friedrichsdorf und Sulzbach bei 9,50 Euro, in Hofheim und Kelkheim bei 10,50 Euro und in Bad Homburg und Kronberg bei 11,50 Euro pro Quadratmeter. Angesichts des zunehmenden Fachkräftemangels mahnt die IHK, dass die Versorgung mit Wohnraum zunehmend zu einem Problem für den Standort werde.

MILIEUSCHUTZ PER VORKAUFRECHT Um angesichts steigender Mieten einer Gentrifizierung gegenzusteuern, können Kommunen Milieuschutzzsatzungen und Veränderungssperren erlassen oder ihr Vorkaufsrecht ausüben. Die Stadt Frankfurt übte in den vergangenen drei Jahren dieses Vorkaufsrecht in 15 Fällen aus. Zudem hat das Amt für Bau und Immobilien (ABI) zum Schutz der Mieter bis Mitte Mai 2019 in 32 Fällen eine Abwendungsvereinbarung mit dem Käufer einer Immobilie abgeschlossen. Einer solchen Vereinbarung stimmte im Mai auch der Woh-

nungskonzern Deutsche Wohnen zu. Das Unternehmen erwarb als Teil eines großen Immobilienpaketes in Frankfurt 22 Wohnhäuser, von denen fünf in Milieuschutzzsatzungsbereichen liegen. Die Vereinbarung sieht vor, dass bei Mieterhöhungen nach Modernisierungen die Bruttowarmmiete 30 Prozent des jeweiligen Haushaltsnettoeinkommens nicht übersteigt. Maximal bis zu dieser Höhe können die Kosten der Modernisierung umgelegt werden – egal wie hoch sie tatsächlich sind. Außerdem dürfen Mietwohnungen nicht in Eigentumswohnungen umgewandelt werden.

Zuletzt hatte die Stadt im November 2018 Satzungen zum Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für die Gebiete Berger Straße, Gutleutviertel, Nordend-Mitte, Nordend-Süd, Sachsenhausen-Nord und westliches Ostend beschlossen. Schon länger in Kraft sind entsprechende Satzungen unter anderem für Bockenheim und Gallus.

UNTERKUNFT AUF ZEIT Ein Joint Venture von Pantera und German Development Fonds der KanAm Grund Group errichtet an der Gutleutstraße in der Frankfurter Innenstadt mehr als 200 Serviced Apartments mit insgesamt 13.490 Quadratmeter Bruttogeschoßfläche und rund 90 Tiefgaragen-Plätzen. Das Angebot zielt auf die Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten für Besucher, die mehrere Wochen oder Monate in der Main-Metropole bleiben. Das Investitionsvolumen für die Apartments, die unter dem Namen

„Myhattan“ angeboten werden, liegt bei mehr als 60 Millionen Euro. Die Fertigstellung ist für 2021 geplant. Dies ist das zweite Joint Venture mit dem Kölner Projektentwickler Pantera.

Bei der Zusammenarbeit finanziert der German Development Fonds den Ankauf des Projekts und stellt das benötigte Eigen- und Mezzanine-Kapital zur Verfügung. Pantera übernimmt die Konzeptionierung und betreut das Projekt technisch und baurechtlich. Die KanAm Grund Real Estate Asset Management ist als Investment Advisor tätig. Ziel ist es, die Immobilie nach der endgültigen Konzeptionierung an institutionelle Investoren zu verkaufen.

1.000 WOHNUNGEN AM RÖMERHOF In dem neuen Baugebiet im nordöstlichen Teil des Rebstocks haben Mitte April die Erschließungsarbeiten begonnen. Auf dem ursprünglich für gewerbliche Immobilien vorgesehenen Areal zwischen Leonardo-Da-Vinci-Allee und „Am Römerhof“ in Frankfurt werden bis zu 1.000 Wohnungen entstehen. Hauptinvestoren sind die LBBW Immobilien Gruppe und die ABG Frankfurt Holding. „Dieses Grundstück lag über 20 Jahre brach, jetzt erschließen wir es vor allem für den Bau von dringend benötigten bezahlbaren Wohnungen“, sagte der Frankfurter Oberbürgermeister Peter Feldmann. „Hier entsteht in den kommenden Jahren ein attraktives Stadtquartier mit fast 1.000 Wohnungen, von denen die ABG annähernd 50 »

3.519

Im Jahr 2018 verzeichnete Frankfurt laut städtischer Bauaufsicht 3.519 neu fertiggestellte Wohnungen, gut ein Drittel weniger als im Vorjahr. Die Baugenehmigungen stiegen dagegen von 5.872 auf 7.326 Wohnungen.





Früher stand hier die Groß-Gerauer Zuckerfabrik, nun entstehen auf dem Areal rund 100 Reihen- und Doppelhäuser sowie Eigentumswohnungen.

Prozent im ersten Förderweg und im Rahmen des Frankfurter Programms errichten wird. Damit stellen wir sicher, dass hier Menschen aller Einkommensgruppen leben können. Statt leerstehender Büros werden hier bald junge Familien leben, und die ABG wird ihrem sozialen Anspruch gerecht und investiert in den Zusammenhalt unserer Stadt“, so Feldmann weiter. Die LBBW Immobilien wird rund 400 Wohnungen realisieren, wobei der Schwerpunkt auf dem Mietwohnungsbau liegt. „Darüber hinaus werden wir in unseren Gebäuden Raum für Handels- und Gastronomieflächen schaffen und damit den künftigen Stadtplatz beleben“, so Frank Berlepp, Geschäftsführer der LBBW Immobilien Management. Zudem wird die Projektgesellschaft Sapphire Immobilien Investment ein Hotel errichten, weiterhin ist der Bau einer vierzügigen Kindertagesstätte geplant.

Für die Rebstock Projektgesellschaft, die seit nunmehr über 20 Jahren das Rebstockgelände, den „Rebstockpark“, entwi-

ckelt und vermarktet, ist es der letzte Bauabschnitt des insgesamt 27 Hektar großen Neubaugebietes.

VERDICHTUNG IN DER PLATENSIEDLUNG

Im Zuge der Modernisierung und Nachverdichtung stockt die ABG Frankfurt Holding in der Frankfurter Platensiedlung bisher dreistöckige Häuserzeilen mit vorgefertigten Wohnmodulen in Holzbauweise um zwei Etagen auf. Durch die Aufstockung werden in der Platensiedlung 380 neue Wohnungen geschaffen, darunter auch 152 Apartments für Studenten. Die ABG arbeitet bei diesem Projekt mit der Firma LiWooD aus München zusammen, die für den Bau der Module an der Sandelmühle eigens eine so genannte Feldfabrik errichtet hat. Dort werden bereits vorgefertigt angelieferte Einzelbauteile einer Wohnung zu kompletten Wohnungs-Modulen zusammengebaut, auf Tieflader verladen und in einem genauen Zeittakt auf der Baustelle in der Platensiedlung angeliefert. Weitere 300 Neubau-

wohnungen baut das Unternehmen in den kommenden Jahren in Form von Tor- und Brückenhäusern. Außerdem werden fünf Tiefgaragen, zwei Kindertagesstätten und Gewerbeeinheiten errichtet. Bei diesem Projekt der ABG werden die Hälfte der insgesamt rund 680 Wohnungen gefördert, 20 Prozent als klassische Sozialwohnungen und weitere 30 Prozent über das Mittelstandsprogramm der Stadt Frankfurt. Das Gesamtinvestitionsvolumen liegt bei rund 160 Millionen Euro. Die Arbeiten werden voraussichtlich im Jahr 2023 abgeschlossen sein. „Wir gehen hier wieder einmal neue Wege, indem wir durch den Einsatz von vorgefertigten Wohnmodulen nicht nur die Baukosten senken, sondern auch erheblich schneller als in konventioneller Bauweise fertig sind. Und das ohne Abstriche bei der Energieeffizienz und der Wohnqualität“, erklärt ABG-Geschäftsführer Frank Junker das Konzept.

HANAU: WOHNEN AM WASSER In Hanau plant der Projektentwickler Bien-Ries auf einem rund 130.000 Quadratmeter großen Areal im Stadtteil Großauheim die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers mit rund 1.300 neuen Wohnungen. Auf dem Gelände wurden bis 1963 Traktoren der Marke Bautz produziert. Seit Ende der 1960er Jahre dienten die Gebäude im „Bautz Gewerbepark“ zur Produktion und Lagerung für verschiedene Unternehmen.

Nun soll sich das Gewerbegebiet in ein attraktives Wohnquartier mit direkter Wasserlage umwandeln, inklusive Einkaufsmöglichkeiten für die Nahversorgung sowie sozialer und kultureller Einrichtungen. „Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind mehrere planerische Herausforderungen zu bewältigen und städtebauliche Belange zu beachten, insbesondere der Umgang mit den denkmalgeschützten Gebäuden auf dem Gelände, der Verkehrs- und Gewerbelärm sowie die Verknüpfung mit dem Stadtteil Großauheim“, erläutert Claus Kaminsky, Oberbürgermeister der Stadt Hanau.

VICKERS-AREAL IN BAD HOMBURG Auf dem ehemaligen Vickers-Areal und dem nordwestlich angrenzenden Sporthallengrundstück der Humboldtschule in Bad

Homburg ist die Entwicklung eines innerstädtischen Wohngebiets geplant. Aus dem von der Stadt durchgeföhrten europaweiten Investorenwettbewerb ging die Firma Conceptaplan als Sieger hervor. Auf dem rund 26.000 Quadratmeter großen Areal sollen um die 300 Wohneinheiten entstehen, geprägt durch eine aufgelockerte, kleinteilige Reihenhausbebauung mit drei Vollgeschossen. Von den Wohnungen sollen 30 Prozent im geförderten Wohnungsbau entstehen.

Im Inneren des Wohngebiets sind ruhige, autofrei erschlossene Wohnhöfe geplant. Die Freiflächen sollen sich durch einen hohen Grünflächenanteil auszeichnen. Ziel ist es, diese Bereiche zur Aufenthaltsfläche für alle Bewohner zu machen. Im Osten ist ein Punkthaus mit fünf Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss geplant. Das Bebauungskonzept sieht zudem ein Nahversorgungszentrum vor. Während im Erdgeschoss ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit ergänzender Bäckerei samt Café vorgesehen ist, soll im Obergeschoss eine Kinderbetreuungseinrichtung einschließlich Außenbereich errichtet werden. Für die Entwicklung des Gesamtareals ist eine Bauzeit von viereinhalb Jahren vorgesehen.

GROSS-GERAUER ZUCKERFABRIK Wo einst die Groß-Gerauer Zuckerfabrik stand, realisiert Wilma Wohnen bis 2023 in vier Bauabschnitten neuen Wohnraum. Auf dem rund 32.500 Quadratmeter großen Areal entstehen rund 100 Reihen- und Doppelhäuser sowie Eigentumswohnungen. Der erste Bauabschnitt soll Ende 2020 fertiggestellt sein. Das neue Quartier liegt unmittelbar an einem neu angelegten Landschaftspark. „Wir legen bei der Konzeption neuer Wohngebiete großen Wert darauf, die Umgebung mit zu berücksichtigen. Hier am Standort herrschen gute Bedingungen. Ein Einkaufsmarkt befindet sich direkt gegenüber, die Wege in die Innenstadt sind kurz und der neue Quartiersplatz bietet Raum für Begegnungen und den Austausch der Bewohner“, berichtet Ralf Sadowski, Geschäftsführung Rhein-Main der Wilma Wohnen Süd.

MAINZ: QUARTIER FÜR JUNG UND ALT Die Wohnpark Hildegardis, eine Tochtergesellschaft der J. Molitor Immobilien Gesellschaft, plant auf dem Gelände des früheren Hildegardis-Krankenhauses in Mainz ein Wohnquartier für alle Generationen. Rund 30.000 Quadratmeter Wohnfläche sollen entstehen, verteilt auf

neun Gebäudekörper mit 400 bis 450 Wohnungen, von denen 25 Prozent sozial gefördert sein werden. Zudem ist der Bau einer Kindertagesstätte vorgesehen. Im Zuge der Umgestaltung des Areals werden große Teile des Bestands erhalten bleiben, so etwa der historische Altbau mit Kapelle, obgleich dieser nicht unter Denkmalschutz steht. Auch das Bettenhaus, das Schwesternwohnhaus und das Pneumologie-Gebäude bleiben bestehen. Ergänzt wird das Ensemble um fünf Neubauten. Teil des Konzepts ist zudem der Rückbau voluminöser Anbauten, wie beispielsweise am Bettenhaus. Mit der vorgesehenen Gebäudestruktur wird weniger Fläche überbaut sein als zuvor, somit wird die Verdichtung auf dem Gelände im Zuge der Weiterentwicklung zum Wohnquartier reduziert. „Ein entsprechendes Klimagutachten hat ergeben, dass diese Maßnahmen zu einer verbesserten Frischluftzufluss ins Zaybachtal und somit zur Verbesserung des städtischen Klimas führen werden“, erläutert Molitor-Projektleiter Martin Steffes-Mies. Auch beim Verkehrskonzept setzen die Projektentwickler auf Nachhaltigkeit. «

Gabriele Bobka, Bad Krozingen

HAFEN OFFENBACH NEUE PERSPEKTIVEN

Immobilien
Stadtwerke Offenbach



HO*
HAFEN
OFFENBACH
LEBEN
AM MAIN

Vilbel Valley

In Bad Vilbel nordöstlich von Frankfurt entsteht Europas größtes Innovationsquartier. SpringPark Valley soll Forschen, Entwickeln, Wohnen und Freizeit an einem zentralen Ort verbinden.



Die Cesa Spring Park entwickelt in Bad Vilbel unweit von Frankfurt auf einer Grundstücksfläche von 90.000 Quadratmetern und mit 241.800 Quadratmeter Bruttogeschosshöhe das Innovationsquartier SpringPark Valley. Rund 6.500 Akteure sollen hier neue Technologien und Geschäftsmodelle hervorbringen. Aber es geht nicht nur um das Thema Arbeiten: Im SpringPark Valley wird es auch Bereiche zum Wohnen geben, Freizeiteinrichtungen sind ebenfalls inklusive.

Das neue Quartier soll intelligent vernetzte Gebäude und technische Features mit einem nachhaltigen Smart-City-Konzept vereinen. Das geplante Investitionsvolumen beträgt 800 Millionen Euro. Ziel ist es, ein aktives und zu allen Wochentagen und Tageszeiten belebtes Quartier zu schaffen, das neue Standards setzt und positive Einflüsse auf die Arbeitsergebnisse fördert.

Innovative Köpfe aus Entwicklungs- und Forschungsabteilungen von großen und von mittelständischen Unternehmen sollen im Innovationsquartier gemeinsam mit Wissensträgern aus Universitäten und Start-ups Ideen für Technologien und Geschäftsmodelle bis zur Marktreife entwickeln. „Zukunft entwickelt sich nur, wenn der Mensch seine Ideen mit Energie und

Lust zum Einsatz bringen kann“, sagt Jörg-Peter Schultheis, Initiator und Projektentwickler der Cesa Spring Park.

SIEBEN THEMEN-DOMES Geplant sind Gebäude mit vier bis sieben Geschossen, die sich von der Gebietsmitte zur Nachbarschaft hin abstaffeln. Sie werden ergänzt durch zwei Landmarken in Form von 13- bis 15-geschossigen Hochhäusern.

Die Gebäude sind stellenweise in den Erdgeschossen geöffnet, sodass es nicht nur Wegbeziehungen zwischen den Baukörpern gibt, sondern auch durch die Gebäude hindurch. Dachflächen sollen begrünt und zum Aufenthalt genutzt werden können.

In den sieben unterschiedlich gestalteten Neubauten, den Themen-Domes, sind innovative Raumkonzepte vorgesehen, die Nutzer bei den jeweiligen Aufgabenstellungen unterstützen und motivieren sollen. Alle Gebäude sind technisch miteinander vernetzt, sodass Daten von überall aus abrufbar sind. Begegnungs- und Kommunikationszonen innerhalb des Quartiers sollen den Austausch untereinander fördern.

Inspirierungen zu neuen Ideen bietet etwa der Future Dome, wo sich Zukunftsvisionen und Science-Fiction in

der Innenarchitektur spiegeln. Dagegen steht im Action Dome das Teambuilding im Vordergrund, beispielsweise beim Padel-Tennis. Ungestört arbeiten lässt es sich im Quiet Dome, während im Natur Dome Pflanzen, Bäume, Wasser und natürliches Licht dominieren. Im Welcome Dome befindet sich die zentrale Anlaufstelle des SpringPark Valley.

VERBINDUNG VON ARBEIT UND LEBEN

Die Einrichtungen für Forschung und Entwicklung werden ergänzt durch Versorgungseinrichtungen, Restaurants, Fitness, Hotel, Serviced Apartments, Einrichtungen der Gesundheitsversorgung und anderes Kleingewerbe. Eine Quartiers-App mit Buchungssystem, On-Demand-Storage-Boxen, Concierge Services und diverse Dienstleistungen sollen das Angebot abrunden.

Die Verkehrsführung sieht eine klare Trennung von Fußgängern und Autofahrern vor, um die fußläufige Bewegungsmöglichkeit innerhalb des Quartiers zu begünstigen. Autonome Shuttles werden das Gesamtquartier erschließen. Zudem sollen integrierte Wasserflächen für ein gutes Mikroklima sorgen.

Gabriele Bobka, Bad Krozingen

Autonome Flugtaxis und urbane Seilbahnen

In der Metropolregion FrankfurtRheinMain booms der Logistik- und Lagerflächenmarkt. In der Verkehrsinfrastruktur besteht eine dauerhafte Überlastung, Straßen und Schienen stoßen an ihre Kapazitätsgrenzen. Neue Konzepte sollen für Entspannung sorgen.

Der Frankfurter Logistik- und Lagerflächenmarkt boomt. Für das vergangene Jahr weist eine Analyse von BNP Paribas Real Estate eine Vermietungsleistung von insgesamt 675.000 Quadratmetern auf. Im bundesweiten Vergleich setzte sich der Frankfurter Markt damit zum zweiten Mal in Folge an die Spitze der Standorte. Zu dem guten Er-

auf eine große Nachfrage trafen und zügig absorbiert wurden. Deutlich niedriger als im langjährigen Schnitt war der Eigennutzeranteil mit nur zwölf Prozent.

Obwohl bei den Mieten ein tendenzieller Aufwärtstrend zu verzeichnen war, belief sich die Spitzenmiete für Logistik- und Lagerflächen nach wie vor auf 6,30 Euro pro Quadratmeter. Die Durch-

abfertigung und die effiziente Anbindung an die bestehenden Verkehrsmittel. Das wird beispielhaft an einem so genannten Volocopter-Port untersucht, einer Verbindung von und zum Flughafen Frankfurt. Im Rahmen des Programms FraDrones erprobte der Flughafenbetreiber bereits verschiedene Szenarien zur betrieblichen Nutzung von Drohnen.

Volocopter hat bei Testflügen unter anderem in Dubai bereits beweisen können, dass sein elektrisch betriebener und senkrecht startender Multikopter den Anforderungen der Urban Aerial Mobility gerecht wird. Der Volocopter basiert auf Dronentechnologie und bietet Platz für zwei Personen. „Das autonome Fliegen wird die Luftfahrt grundlegend verändern. Wir wollen als erster Flughafen Europas das Potenzial des elektrischen Flugtaxis gemeinsam mit Volocopter erschließen“, erklärt Anke Giesen, Vorstand Operations von Fraport. „Die optimale Anbindung des Stadtzentrums an den Flughafen ist eine riesige Herausforderung für fast alle Großstädte dieser Welt. Gemeinsam mit Fraport nun die erstmalige Umsetzung eines Flugtaxidienstes an einem der wichtigsten Flughäfen Europas anzugehen, ist großartig“, ergänzt Florian Reuter, CEO von Volocopter.



gebnis trugen Großabschlüsse mit mehr als 20.000 Quadratmetern mit knapp 39 Prozent bei. Aber auch in den übrigen Marktsegmenten war eine sehr lebhafte Nachfrage zu beobachten.

2018 hat sich der schon in den Vorjahren zu beobachtende Bedeutungszuwachs von Neubauflächen mit knapp 56 Prozent bestätigt. Möglich wurde dies auch durch ein gestiegenes Angebot, nicht zuletzt durch spekulativ errichtete Flächen, die

schnittsmiete zog dagegen leicht auf 4,95 Euro pro Quadratmeter an.

AUTONOME FLUGTAXIS Um die Verkehrswege im Raum Frankfurt zu entlasten, entwickeln der Flughafenbetreiber Fraport und Volocopter Zukunftsvisionen. Gemeinsam planen sie Konzepte für die Bodeninfrastruktur und den Betrieb von Flugtaxis an Flughäfen. Im Vordergrund stehen die reibungslose Fluggast-

URBANE SEILBAHNEN ALS ERGÄNZUNG Ein neuer innovativer Lösungsansatz für die städtischen Mobilitätsbedürfnisse der Zukunft könnten auch urbane Seilbahnen sein. „Für mich sind urbane Seilbahnen nicht nur eine Vision, ich habe sogar ein klares Ziel vor Augen: Rechtzeitig zur Fußballeuropameisterschaft im Jahr 2024 sollen die ersten Gondeln hier in unserer Region schweben“, sagt Thomas Horn, »

Verbandsdirektor des Regionalverbands FrankfurtRheinMain.

Ziel müsse sein, möglichst schnell das Straßen- wie auch das Schienennetz durch eine Alternative zu entlasten. Deshalb hat der Regionalverband die Hochschule Darmstadt gebeten, potenzielle Seilbahnstandorte in Frankfurt zu prüfen. Urbane Seilbahnen führen zu keiner Veränderung des Landschaftsbildes und hätten erheblich verkürzte Planungszeiten. „Seilbahnen sind kein Allheilmittel für die Herausforderungen des öffentlichen Nahverkehrs, aber sie können punktuell eine sinnvolle Ergänzung sein. Gerade dort, wo Flüsse, Steigungen oder andere Hindernisse den Ausbau des Bus- und Bahnangebots schwer machen, können Seilbahnen eine gute Alternative sein, um Lücken zwischen Punkten mit hoher Nachfrage zu schließen. Auch Querverbindungen zwischen leistungsstarken Schienenhalten sind denkbar. Ihre Stärken kann eine Seilbahn dabei vor allem auf kurzen Strecken ausspielen – zum Beispiel über den Main oder als Zubringer zu U- oder S-Bahnstationen“, sagt Professor Knut Ringat, Geschäftsführer des Rhein-Main-Verkehrsverbunds (RMV).

AUSBAU AM FLUGHAFEN Um am Frankfurter Flughafen zusätzliche Kapazitäten zu schaffen, wurde im April mit dem Bau des neuen Terminal 3 begonnen. Die Fraport Ausbau Süd, eine 100-prozentige Fraport-Tochter, überwacht und steuert das Bauprojekt. Das eingeplante Budget liegt bei 3,5 bis 4 Milliarden Euro. Für den Flughafenbetreiber ist das die bislang größte Einzelinvestition in Frankfurt. Im vergangenen Jahr wurden am Flughafen Frankfurt mit über 69,5 Millionen Passagieren so viele Fluggäste gezählt wie nie zuvor. Eine erste deutliche Entlastung der Terminalkapazitäten wird der vorgezogene Flugsteig G bringen. Dieser soll im Jahr 2021 mit einer Kapazität von vier bis fünf Millionen Fluggästen fertiggestellt werden. Der Flugsteig umfasst ein Abfertigungsgebäude und wird später in das Terminal 3 integriert. Die Fertigstellung

des Terminal-Hauptgebäudes mit den Flugsteigen H und J ist für 2023 geplant. Damit steigt die Kapazität auf bis zu 21 Millionen Fluggäste. Zu einem späteren Zeitpunkt kann Terminal 3 um den Flugsteig K erweitert werden. Die Kapazität steigt dann auf 25 Millionen Passagiere.

„ATOMBUNKER“ WIRD ABGERISSEN Das alte Bunkerareal im Technologiepark Hanau-Wolfgang weicht einer neuen Nutzung. Ein Joint Venture aus Garbe Industrial Real Estate und Bremer Projektentwicklung will auf dem 35.000 Quadratmeter großen Grundstück moderne Logistik- und Gewerbegebäuden entstehen lassen. Nach dem Abbruch der ehemaligen Bunkeranlage soll eine zirka 20.000 Quadratmeter große Multi-User-Immobilie entstehen. Hinzu kommen Büro- und Sozialflächen. Voraussichtlich im Frühjahr 2020 wird der Neubau fertiggestellt sein. Auf dem Gelände des heutigen Technologieparks Hanau wurden bis Ende der 1980er Jahre Brennelemente für Kernkraftwerke produziert. 2008 ging das Bunker-Areal als eine Teilfläche des Gesamtparks auf die 1&1-Internet über, die dort zunächst ein Rechenzentrum realisieren wollte. Das Unternehmen verwirklichte diese Pläne aber nicht und verkaufte das Gelände schließlich weiter. **«**

Gabriele Bobka, Bad Krozingen

„Für mich sind urbane Seilbahnen nicht nur eine Vision, ich habe sogar ein klares Ziel vor Augen: Rechtzeitig zur Fußball-europameisterschaft im Jahr 2024 sollen die ersten Gondeln hier in unserer Region schweben.“

Thomas Horn, Verbandsdirektor des Regionalverbands FrankfurtRheinMain

Am Frankfurter Flughafen läuft der Bau des neuen Terminal 3, das zusätzliche Kapazitäten schaffen soll.



2 Zimmer, Küche, Bad, Sonnenenergie vom eigenen Dach



Mainova treibt zusammen mit der Wohnungswirtschaft die Umsetzung der Energiewende im urbanen Raum voran.

Die Wohnungswirtschaft ist traditionell ein wichtiger Kooperationspartner für Mainova. 2015 rief der regionale Energieversorger das ImmoNetzwerk Frankfurt Rhein-Main ins Leben. Es ist Teil der bundesweiten Initiative Energieeffizienz-Netzwerke. Die beteiligten Unternehmen verwalten zusammen rund 140.000 Wohnungen in der Region. Die Netzwerk-Partner unterstützen sich bei der Umsetzung der dezentralen Energiewende vor Ort. Ziel ist es, durch kosteneffiziente Maßnahmen den Energieverbrauch und die Kohlendioxid-Emissionen von Bestandsgebäuden zu senken. So vermeiden die seit 2015 angestoßenen Projekte zusammen 3.200 Tonnen CO₂ und sparen 15.500 Megawattstunden Heizenergie. Mainova unterstützt dabei als kompetenter Ansprechpartner für innovative Energielösungen und organisiert als Schirmherr die regelmäßigen Netzwerktreffen. Im vergangenen Jahr ging die Kooperation in die zweite Laufzeit.

2015 hat Mainova darüber hinaus zusammen mit der regionalen Wohnungswirtschaft ihr Mieterstrommodell ins Leben gerufen. Über 200 Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von rund fünf Megawatt hat das Unternehmen seitdem auf Mehrfamilienhäusern installiert. Dabei nimmt Mainova inzwischen eine Vorreiterrolle ein. Dies bestätigt eine Studie der Urbane Energie GmbH. Demnach ist der Energieversorger mit Sitz in Frankfurt mit einem Anteil von rund 25 Prozent der in Deutschland installierten PV-Mieterstromanlagen bundesweit Marktführer.

Mit dem Ausbau der erneuerbaren Energien im urbanen Raum unterstützt Mainova aktiv den Klimaschutz. Gleichzeitig erhalten erstmals auch Mieter die Möglichkeit, aktiv am zukunftsweisenden Umbau der Energieversorgung zu partizipieren. Denn im Gegensatz zu privaten Hausbesitzern war es in Wohnungen lange Zeit nicht möglich, Solarstrom vom eigenen Dach zu beziehen.

Dafür pachtet Mainova die Dachflächen auf den Mehrfamilienhäusern und plant, installiert, finanziert und betreibt sie. Hinzu kommen Vertrieb, Messung, Bilanzierung



Fotos Mainova AG

Mainova hat in der Frankfurter Friedrich-Ebert-Siedlung Photovoltaikanlagen für 900 Wohnungen errichtet.

und Abrechnung. Für Mieter und Vermieter entstehen keine zusätzlichen Kosten. Im Gegenteil: Während sich der Vermieter über zusätzliche Pachteinnahmen freuen kann, profitiert der Mieter von geringeren Stromkosten: So spart ein durchschnittlicher 3-Personenhaushalt mit einem Jahresverbrauch von 3.500 Kilowattstunden mit dem Mainova-Mieterstromtarif über 100 Euro im Jahr gegenüber dem Grundversorgungstarif. Wer den Ökostrom vom Dach erhalten will, schließt mit Mainova einen Vertrag ab.

Der umweltfreundlich dezentral vor Ort erzeugte und verbrauchte PV-Strom entlastet darüber hinaus die öffentlichen Netze, und es entstehen keine Verluste durch den Transport des Stroms. Wird mehr benötigt als die PV-Anlagen produzieren, übernimmt das öffentliche Netz jederzeit die Versorgung. Kunden, die den Mainova-Mieterstromtarif beziehen, erhalten in diesem Fall ebenfalls regenerativ erzeugten Ökostrom aus Wasserkraft. Umgekehrt wird nicht verbrauchter PV-Strom in das Netz eingespeist.



Mainova-Vorstand
Norbert Breidenbach

Weitere Informationen unter: www.mainova-energieerzeuger.de

Das „Neue Frankfurt“ gestern und heute

In diesem Jahr feiert das Bauhaus seinen 100. Geburtstag. Von dieser Schule der Avantgarde empfingen Kunst, Design und Architektur zentrale Impulse. Ein nicht weniger bedeutendes Zentrum des Aufbruchs war zwischen 1925 und 1933 das „Neue Frankfurt“.

Unter dem Begriff „Neues Frankfurt“ wurde ab den 1920er Jahren in Frankfurt ein politischer und gestalterischer Umbruch angeschoben, der sämtliche Lebensbereiche umfasste. Im Städte- und Wohnungsbau, in Produkt-, Raum- und Werbegestaltung, in Musik, Fotografie und Film wurden Formen entwickelt mit dem Ziel, eine neue urbane Gesellschaft zu gestalten. Zwar gilt das Bauhaus heute vielen als die Wiege der Moderne. Doch die berühmte Kunstschule war nicht der alleinige Brennpunkt neuartiger Gestaltung. Frankfurt war als ein dem Bauhaus gleichwertiges weltbekanntes Zentrum der Avantgarde etabliert.

In diesem Jahr erhielt das „Neue Frankfurt“ die Auszeichnung als „Nationales Projekt des Städtebaus“. Von diesem Bundesprogramm profitieren investive und konzeptionelle Vorhaben mit be-

sonderer nationaler oder internationaler Wahrnehmbarkeit, mit sehr hoher Qualität, überdurchschnittlichem Investitionsvolumen und Projekte mit hohem Innovationspotenzial und Vorbildwirkung.

EINE MODERNE GROSSSTADT ALS ZIEL In den 1920er Jahren wurden unter dem damaligen Stadtbaudirektor Ernst May zur Beendigung der Wohnungsnot rund 15.000 neue Wohneinheiten in nur zehn Jahren gebaut. Dieses große Stadtplanungsprogramm war Teil des „Neuen Frankfurt“. Akteure aus Kunst, Kultur, Politik, Architektur und Städtebau arbeiteten interdisziplinär zusammen, um eine moderne Großstadt zu gestalten. May und seine Mitarbeiter setzten auf Standardisierung und Normung von Bauteilen. Die gestalterische Reduktion und Vereinfachung führte zu Preissenkungen. Allerdings

standen ihnen Kosten für hochwertige Materialien gegenüber. Um den Bewohnern der Siedlungen das Naturerleben zu ermöglichen, wurden zwischen den Siedlungen erstmals Grünflächen angelegt. Sie bildeten die Grundlage des heutigen Frankfurter Grüngürtels.

REMINISZENZ AN DAS NEUE FRANKFURT Auch heute stellt die Forderung nach bezahlbarem Wohnraum Politik, Wissenschaft und Bürgerschaft in Frankfurt vor Herausforderungen. Diese wollen die Stadt Frankfurt, die ABG Frankfurt Holding als Bauherr und das Deutsche Architekturmuseum gemeinsam mit dem kooperativen Wettbewerbsverfahren „Wohnen für alle“ begegnen. Mehr als 100 europäische Architekturbüros reichten in einer ersten Phase Projekte zum bezahlbaren Wohnungsbau ein. Zehn qualifizierten sich für eine zweite Wettbewerbsphase. Ab 2020 werden auf der Basis dieser Konzeptentwürfe vier Wohnprojekte im Frankfurter Hilgenfeld realisiert. «

Gabriele Bobka

Die Architekten Schneider + Schumacher schlagen im Wettbewerb „Wohnen für alle“ ein Doppelhaus unter dem Namen „Max und Moritz“ nach Wiener Vorbild vor.



C1.230 Frankfurt am Main

Der Gemeinschaftsauftritt der Stadt Frankfurt am Main erzielt in diesem Jahr mit 41 Mitausstellern einen Partnerrekord. Top-Themen: • Frankfurt 2030+ als integriertes Stadtentwicklungskonzept • Coworking – Büro der Zukunft • Industrie und Gewerbe im urbanen Gefüge

Beim wichtigsten europäischen Branchentreffen der Immobilienwirtschaft, der Expo Real in München, organisiert die Wirtschaftsförderung Frankfurt GmbH im Auftrag der Stadt Frankfurt am Main einen Gemeinschaftsstand. Dort sind vom 7. bis 9. Oktober 2019 maßgebliche Partnerunternehmen der lokalen Immobilienwirtschaft sowie hochrangige städtische Entscheider vertreten. Der Gemeinschaftsstand Frankfurt am Main ist aufgrund seiner großzügigen Gestaltung sowie der attraktiven Präsentation seiner Partnerunternehmen und ihrer Projekte ein zentraler und beliebter Anlaufpunkt auf der Expo Real. Der Gemeinschaftsstand befindet sich auch in diesem Jahr in Halle C1.230.

Frankfurt am Main bietet auf der Expo Real mit seinen Unternehmen aus der Immobilienwirtschaft eine Plattform und das entsprechende Dienstleistungssangebot für eine ausdrucksstarke Präsentation und Kommunikation. Auf der gemeinsamen Veranstaltungsfläche der Metropolregion FrankfurtRheinMain, der „Metropolarena“, werden attraktive Veranstaltungen angeboten. Hier stehen Trends und Entwicklungen rund um den Immobilienstandort Frankfurt am Main und die Region im Mittelpunkt.

PARTNERREKORD Mit 41 Mitausstellern erzielt die Stadt Frankfurt am Main in diesem Jahr einen Partnerrekord auf der Expo Real 2019. Die Top-Themen rund um Frankfurt auf der Metropolarena laufen in diesem Jahr:

- › Frankfurt 2030+: Vorstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes
- › Coworking – Nur Hype oder Büro der Zukunft?
- › Industrie und Gewerbe im urbanen Gefüge: integriert, nachhaltig, vertikal? «



PREMIUM-PLUS-PARTNER

- › DIC Asset AG
- › Frankfurter Sparkasse
- › Frankfurter Volksbank
- › Fraport AG
- › GEG – German Estate Group AG
- › Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
- › Pecan Development GmbH
- › Swiss Life Asset Managers
- › Tishman Speyer Properties Deutschland GmbH

PREMIUM-PARTNER

- › Aberdeen Standard Investments Deutschland AG
- › CG Gruppe AG
- › Hüttig & Rompf AG
- › Quadro Immobilienentwicklungs-gesellschaft mbH
- › Advenis Real Estate Solutions GmbH
- › CA Immo Deutschland GmbH
- › Drooms GmbH
- › Krieger Gruppe
- › LBBW Immobilien
- › Lechner Group GmbH
- › Noratis AG

LOGO-PARTNER

- › ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungs-bau- und Beteiligungsges. mbH
- › AS+P Albert Speer + Partner GmbH
- › AWARO by AirITsystems
- › BEITEN BURKHARDT
- › Darmstädter Volksbank
- › Deutsche Zinshaus Gesellschaft mbH
- › EuopaCenter AG
- › Feldhoff & Cie.
- › Fleming's GmbH & Co. KG
- › Infraserv
- › King & Spalding LLP
- › KUCERA Rechtsanwälte und Steuerberater Partnerschaft mbB
- › MOW
- › OPG Offenbacher Projektentwick-lungsgesellschaft mbH
- › PROPROJEKT Planungsmanagement & Projektberatung GmbH
- › Rewe
- › Schüßler-Plan Ingenieurgesellschaft mbH

MEDIEN-PARTNER

- › Börsen-Zeitung
- › FAZ
- › Immobilienwirtschaft
- › REFI Europe



BESUCHEN SIE FRANKFURT AM MAIN MIT SEINEN 41 STANDPARTNERN

MESSE MÜNCHEN, HALLE C1, STAND 230
7.-9. OKTOBER 2019

PREMIUM PLUS PARTNER

DIC

 Frankfurter
Sparkasse 1822

Frankfurter Volksbank



GEG

 Groß & Partner

 PECAN
DEVELOPMENT

 SwissLife
Asset Managers

 TISHMAN SPEYER

PREMIUM+ PARTNER

AberdeenStandard
Investments

 CG GRUPPE
PART OF CONSUS REAL ESTATE AG

 Hüttig & Rompf
Genau Ihr Baufinanzierer

 QUADRO
Immobilienentwicklungsellschaft mbH

PREMIUM PARTNER

 ADVENIS
REAL ESTATE SOLUTIONS

INOVALIS

 CA IMMO
URBAN
BENCHMARKS.

 Drooms

 KRIEGER
WIRTSCHAFTSPRÜFER - STEUERBERATER - RECHTFASSEN
FRANKFURT AM MAIN - LAMPRETHHEIM
BERLIN - LUXEMBURG

LB&BW Immobilien

 LECHNER
GROUP

 NORATIS
INVESTIERT IN WOHNEN

LOGO PARTNER

 ABG FRANKFURT
HOLDING
Wir machen Räume wahr.

AS+P

 AWARO

**BEITEN
BURKHARDT**

 DEUTSCHE®
ZINSHAUS

 EUROPA-CENTER.

 FELDHOFF & CIE.
Real impact.

FLEMING'S
HOTEL MANAGEMENT & SERVICEGESELLSCHAFT VMB & CO. KG



Element Ihres Erfolgs.

KING & SPALDING

 KUCERA
Real Estate Matters

MOW.

 Immobilien
Service Offenbach
HO*
HAFFENBACH
AM MAIN

PRO PROJEKT

REWE

 Schüßler-Plan

 Volksbank
Darmstadt-Südhessen eG

MEDIEN PARTNER



Franfurter Allgemeine
ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND



REFI Europe

IHR ANSPRECHPARTNER ZUR EXPO REAL 2019:

Wirtschaftsförderung Frankfurt GmbH,
E-Mail: marketing@frankfurt-business.net


FRANKFURT
WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG FRANKFURT
-FRANKFURT ECONOMIC DEVELOPMENT- GMBH


STADT FRANKFURT AM MAIN