

# FRANKFURT AM MAIN

Die Stadt der kurzen Wege

### Hochhausentwicklung

Die Skyline auf Wachstumskurs

### Büroimmobilien

Die Finanzdienstleister kehren zurück

### Messe

Weltmarktplatz mit Tradition

MESSE MÜNCHEN  
HALLE C1, STAND 230

LEITTHEMA 2013:  
GREEN DEVELOPMENT



BESUCHEN SIE FRANKFURT AM MAIN MIT SEINEN 29 STANDPARTNER-  
UNTERNEHMEN VOM 07. – 09.10.2013 IN MÜNCHEN

Unter dem Leitthema GREEN DEVELOPMENT präsentiert sich die Stadt Frankfurt am Main bei der diesjährigen Expo Real. In Gesprächspodien, Diskussionsrunden und Vorträgen werden unterschiedliche Aspekte der nachhaltigen Umnutzung und Revitalisierung von Bestandsimmobilien und -flächen

beleuchtet. Weitere Informationen zum Auftritt der Stadt Frankfurt am Main und das ausführliche Veranstaltungsprogramm finden Sie auf unserer Webseite:

[www.frankfurtatexporeal.com](http://www.frankfurtatexporeal.com)

IHR ANSPRECHPARTNER ZUR EXPO REAL 2013

Wirtschaftsförderung Frankfurt GmbH, E-Mail: [immobilienwirtschaft@frankfurt-business.net](mailto:immobilienwirtschaft@frankfurt-business.net)

VERANSTALTER



PREMIUM-PLUS-PARTNER



TISHMAN SPEYER

PREMIUM-PARTNER



INOVALIS



LOGO-PARTNER



MEDIEN-PARTNER





## DIE VERBINDENDE

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

in Frankfurt werden Vielfalt und Multikulturalität großgeschrieben. In dieser Global City leben Menschen aus 170 Nationen zusammen, hat rund ein Viertel keinen deutschen Pass. Hinzu kommen all jene mit doppelter Staatsbürgerschaft. Hier sind 160 Gemeinden aller Weltreligionen zu Hause. Sie alle leben und arbeiten zusammen, ohne wie in anderen Ländern ihre unterschiedlichen Lebens- und Glaubensphilosophien in kriegerischen Auseinandersetzungen zu klären. Nicht verwunderlich, dass die Mainmetropole den Ruf einer weltoffenen, toleranten und international aufgestellten Stadt genießt.

Ein wertschätzender, positiver Umgang mit Diversität und Chancengleichheit stellt jedoch keine Selbstverständlichkeit dar, sondern muss in einem täglichen Bemühen der kleinen Schritte in die städtische Wirklichkeit integriert werden. Auch in Frankfurt haben Migratenkinder mit erheblichen Sprachdefiziten zu kämpfen, sind Zuwanderer in politischen Ämtern und der Verwaltung unterrepräsentiert und ist die Erwerbstätigenquote von ausländischen Frauen anhaltend niedrig. Insbesondere in Zeiten wirtschaftlicher Krise und klammer öffentlicher Haushalte stellen das aktive Engagement gegen Diskriminierung und Ausgrenzung und die Schaffung gleichwertiger Chancen eine Stadt und ihre Menschen vor Herausforderungen. Frankfurt ist auf dem Weg des interkulturellen Dialogs jedoch weit fortgeschritten. Als internationaler Messe- und Finanzplatz versteht es die Stadt, kulturelle und religiöse Vielfalt in soziale Dynamik, kreative Innovation und ökonomische Prosperität zu verwandeln.

Ihre

Gabriele Bobka, Wirtschaftsjournalistin

# Achtung! Spitze Zielgruppe!



## Der Entscheider- Channel für Immobilienprofis.

Zielsichere B2B-Kommunikation  
an Fach- und Führungskräfte.  
Buchen Sie online, print oder  
crossmedial.

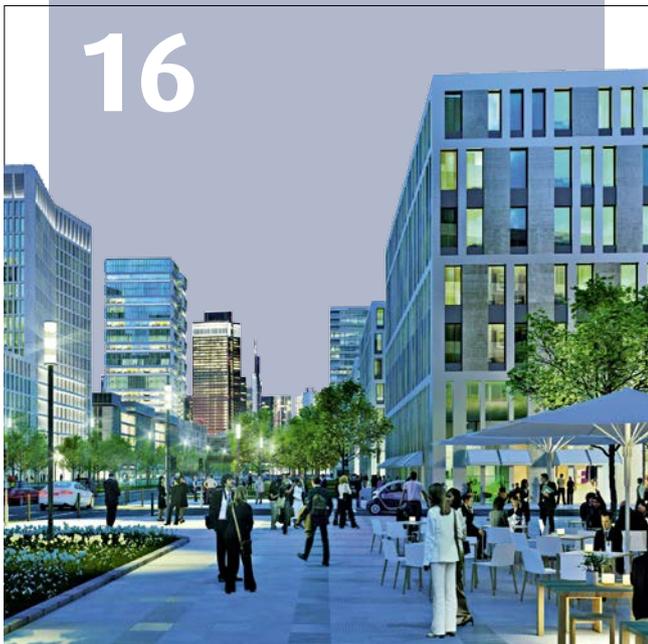
Mediainformationen unter:  
Tel. 0931 2791-770 oder

[www.haufe.de/mediacenter](http://www.haufe.de/mediacenter)

**HAUFE.**

## SCHWERPUNKT

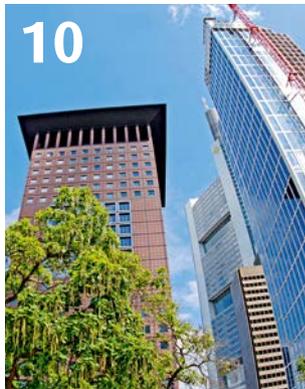
16



## FRANKFURT: DYNAMISCH & FLEXIBEL

*Frankfurt ist eine Stadt, die viel zu bieten hat: Sie ist als internationaler Bankenstandort bekannt, als Shopping-Zentrum beliebt und der Frankfurter Flughafen ist ein wichtiger Dreh- und Angelpunkt der Logistikbranche. Weitere Projekte stehen in den Startlöchern.*

10



Bis in den Himmel: Hochhäuser sind die Wahrzeichen für das Bankenviertel. Und sie haben einige Besonderheiten.

28



Blick auf das Frankfurter Messengelände: Jedes Gebäude hat einen ganz eigenen architektonischen Stil.

S. 06  
**DREI FRAGEN AN ...**  
... die Oberbürgermeister von Frankfurt, Hanau und Offenbach.

S. 08  
**WIE ENTWICKELT SICH DIE STADT?**  
Interview mit Chef-Stadtplaner Olaf Cunitz über Frankfurts Zukunft.

S. 10  
**WAHRZEICHEN: HOCHHÄUSER**  
Robert Bambach von der Hochtief Solutions AG über die Besonderheiten dieser Immobilien.

S. 12  
**BANKENSTANDORT**  
Was bleibt nach Eurokrise, Basel III und KAGB vom Finanzplatz Frankfurt noch übrig?

S. 13  
**LEUCHTTÜRME**  
Projekte mit Auszeichnung.

S. 14  
**KONVERSION I**  
Alte Flächen neu belebt.

S. 16  
**KONVERSION II**  
Ein gelungenes Revitalisierungsbeispiel ist das Europaviertel. Interview mit Thaddäus Zajac von Aurelis Real Estate.

### Impressum

#### Abonnenten-Service und Vertrieb

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

#### Redaktion

Dirk Labusch (verantwortl. Chefredakteur),  
Laura Henkel, Jörg Seifert,  
Michaela Burgdorf

#### Autorin

Gabriele Bobka

#### Anzeigen

Anzeigenpreisliste (1.1.2013)  
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Niederlassung Würzburg  
Unternehmensbereich Media Sales  
Im Kreuz 9, 97076 Würzburg

#### Anzeigenleitung

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

#### Verlagsvertretung

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

#### Anzeigendisposition

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

#### Grafik/Layout

Stefanie Kraus  
stefanie.kraus@haufe.de

#### Titelbild

Gabriele Bobka

#### Druck

FIRMENGRUPPE APPL  
97084 Würzburg

#### Verlag

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

#### Bildnachweis

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

S. 18

**BÜROMARKT**

Interview mit Oliver Barth von BNP Paribas Real Estate.

S. 19

**ABRISS UND NEUBAU**

Bestandsgebäude werden durch moderne Büros ersetzt.

S. 21

**EINZELHANDEL**

Frankfurt ist als Shopping-Standort stark nachgefragt.

S. 22

**FINANZIERUNG**

Die Ausrichtung der Finanzierung in Boomzeiten: Ein Interview mit Helaba-Vorstand Jürgen Fenk.

S. 23

**WOHNUNGSMARKT**

Frankfurt ist beliebt, dadurch fehlen Wohnungen am Markt.

S. 27

**MARKTPLATZ**

Interview mit Messe-Geschäftsführer Uwe Behm.

S. 29

**HOTELMARKT**

Geschäftsleute im Fokus.

S. 30

**FLUGHAFEN**

Drehkreuz und Angelpunkt.

S. 32

**MARKETING**

Premiumprojekte platzieren.



Das dritte Terminal am Frankfurter Flughafen soll 35.000 Quadratmeter größer ausfallen als zunächst geplant.

S. 33

**EXPO REAL**

Aussteller auf einen Blick.

S. 34

**STADTGEFLÜSTER...**

... über den Hauptbahnhof.



**DIE UNTERNEHMERANWÄLTE  
& NOTARE IM IMMOBILIENRECHT**

bhp - BÖGNER HENSEL & PARTNER  
D-60487 Frankfurt am Main | Zeppelinallee 47  
Telefon +49 (0)69 79405-0 | [www.bhp-anwaeltle.de](http://www.bhp-anwaeltle.de)

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



## DREI FRAGEN AN ...

Die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main bietet attraktive Arbeitsplätze und ist internationaler Knotenpunkt für Güter, Dienstleistungen, Finanz- und Informationsströme. Dazu weist sie eine hohe Lebensqualität auf. Im Mittelpunkt der Region stehen Frankfurt, Offenbach und Hanau mit starker Wirtschaftskraft und hohem Wachstumspotenzial. Verantwortlich für die zukunftsfähige Entwicklung ihrer Kommunen sind die Oberbürgermeister ...



**Peter Feldmann**

ist Oberbürgermeister der Stadt Frankfurt.



**Claus Kaminski**

steht als Oberbürgermeister der Stadt Hanau vor.



**Horst Schneider**

gestaltet als Oberbürgermeister die Geschicke der Stadt Offenbach.

### Die Herren Oberbürgermeister, der Wettbewerb unter den Kommunen nimmt zu. Elfenbeinturm oder Vernetzung – wie sieht Ihre Strategie aus?

**Feldmann:** Ganz klar: Zusammenarbeit und ein Umgang auf Augenhöhe. Gerade im Hinblick auf die Eingangsfrage kann beispielsweise die Wohnungssituation nicht allein auf kommunaler, sondern nur auf regionaler Ebene angegangen werden – schließlich ist auch die Region als Ganzes davon betroffen. Wer Gewerbe ansiedeln und Jobs schaffen will, muss auch Wohnmöglichkeiten und deren Verkehrsanbindung sicherstellen. Erste Kooperationsprojekte mit der Nachbarstadt Offenbach sind angelaufen und das ist der Weg, auf dem wir weiter vorangehen müssen.

**Schneider:** Konkurrenz belebt das Geschäft: Die historisch gewachsene und stark ausgeprägte dezentrale Struktur des deutschen Föderalismus mit starken und selbstbewussten Kommunen ist eine Kraftquelle Deutschlands. Wo eine inter-

kommunale Zusammenarbeit möglich und sinnvoll ist, sollte dies gefördert und unterstützt werden. Das reale Potenzial verstärkter Zusammenarbeit sollte aber nicht überschätzt werden. Symbolische Politik führt hier nicht weiter. Das Ziel, gleichwertige Lebensbedingungen im ganzen Land anzustreben, bleibt grundgesetzlich verankerte Aufgabe des Bundes. In den Metropolregionen steht die Schaffung neuer administrativer Strukturen, die den wirtschaftlichen und sozialen Gegebenheiten entsprechen, auf der Agenda. Das bedeutet: Abschaffung der Landkreise und Regierungspräsidien, Bildung von Regionalkreisen.

**Kaminsky:** Wer im Wettbewerb steht, strengt sich an – das ist zunächst mal durchaus positiv zu bewerten. Wenn jede Kommune ihre eigenen Stärken herausarbeitet, um sich zu positionieren, können davon letztlich aber alle profitieren. Denn im Wettbewerb um Kunden, Bürger und Unternehmer kann langfristig nur eine regional vernetzte Strategie er-

folgreich sein. Die Stärken des Einzelnen kommen dann allen zugute.

### Bezahlbarer Wohnraum wird knapp. Soll der Staat es richten?

**Feldmann:** Sicherlich nicht alleine, aber der Staat sollte steuernd eingreifen, indem er das Wohnungsangebot verbessert. In Frankfurt haben wir massive Anstrengungen für den Wohnungsbau unternommen. Die Stadt Frankfurt und ihre Wohnungsgesellschaften geben in den nächsten Jahren rund zwei Milliarden Euro für den Wohnungsneubau aus. Jeder, der hier leben will, muss dies auch können. Natürlich wäre es schön, wenn das Land Hessen und der Bund diesen Kraftakt der Stadt ihrerseits unterstützen würden, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Unabhängig von staatlichen Anstrengungen brauchen wir auch den privaten Wohnungsbau.

**Schneider:** Es gibt aktuell in Deutschland einen gespaltenen Wohnungsmarkt, mit Leerständen in vielen ländlichen

Regionen und wachsendem Druck auf die Wohnungsmärkte der wachsenden Regionen. Das anhaltende Bevölkerungswachstum durch Zuzug in die Großstädte erfordert eine angemessene Antwort. Hierzu gehört zum einen die Mietpreisbremse, die Ausweitung des Angebots an Wohnungen durch Bebauung von Baulücken, die Ausweisung von neuen Baugebieten und die Umnutzung in Wohnraum. Dazu gehört aber auch das verstärkte Engagement im sozialen Wohnungsbau, um für die unteren Einkommensbezieher bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

**Kaminsky:** Der Staat – oder gar die Kommune – kann dies gar nicht richten, denn primär regelt sich der Markt auch für bezahlbaren Wohnraum über das Verhältnis von Angebot und Nachfrage. Von staatlicher Seite können nur begünstigende Rahmenbedingungen gestaltet werden. So konnte in Hanau durch die offensive Entwicklung vorhandener Konversionsflächen und die Schaffung ganz

unterschiedlicher Angebote im Bereich Wohnen im Rahmen des Stadtumbaus trotz eines erheblichen Bevölkerungszuwachses der Mietpreis insgesamt stabil gehalten werden.

#### **Der Filialisierungsgrad steigt. Verlieren die Innenstädte an Authentizität?**

**Feldmann:** In der Tat werden die Geschäftszeilen der Großstädte sogar im europäischen Vergleich immer austauschbarer. Man mag das bedauern, aber offensichtlich ist es das, was sich die Kunden wünschen. Schon bald werden sich Einzelhandel, Immobilienwirtschaft und damit letztlich auch die Stadtplaner allerdings mit sehr viel gravierenderen Entwicklungen wie der zunehmenden Abwanderung des Einzelhandels in das Internet und deren Folgen für die Geschäftslagen beschäftigen müssen.

**Schneider:** Der Kunde erwartet, in den Großstädten die großen Ketten zu finden. Er erwartet aber vor allem ein besonderes Einkaufserlebnis. Authentizität erhält die

Stadt dann, wenn das Gesamterlebnis eine hohe Aufenthaltsqualität bietet. Das ist der Grund, warum wir in Offenbach mit dem Wochenmarkt, dem gastronomischen Angebot am Wilhelmsplatz, der Aufwertung der Innenstadt gemeinsam mit dem Handel über das INGE-Projekt, dem Projekt „Aktive Kernbereiche“ und anderen an der Authentizität der Offenbacher Innenstadt arbeiten.

**Kaminsky:** Die richtige Balance ist das Geheimnis des Erfolgs. Inhabergeführte, individuelle Laden-Konzepte haben in unseren Innenstädten allerdings nur dann eine reelle Chance, wenn eine gewisse Grundfrequenz an Kundschaft in der Stadt vorhanden ist. Diese wiederum wird unstrittig gerade auch durch das Vorhandensein der bekannten Marken, sprich Filialen, erreicht. Im ergänzenden Wechselspiel beider Aspekte können sich identitätsstiftende Gebäude, Räume oder Angebote entfalten und so eine eigene authentische Strahlkraft schaffen.

□ Gabriele Bobka

Frankfurt ist die Kernstadt der Rhein-Main-Region, in der 5,5 Millionen Menschen leben. Trotz ihres internationalen Flairs ist sie eine Stadt der kurzen Wege – auch in die Natur.



# NACHHALTIG, VIELFÄLTIG, ATTRAKTIV

Frankfurt übt als Finanz- und Handelsmetropole eine hohe Anziehungskraft aus. Die Stadt der kurzen Wege hat sich Klimaschutz und Schaffung von Wohnungen auf die Fahnen geschrieben. Olaf Cunitz über Förderprogramme für Wohnraum, die Mietpreisbremse und den Plan für ein nachhaltiges Gewerbegebiet.



## Zur Person

Olaf Cunitz führt seit Anfang 2012 das Dezernat für Planen und Bauen. Am Herzen liegen dem 1968 in Frankfurt geborenen, studierten Historiker neben dem Klimaschutz die städtebauliche Qualität und die soziale Ausgewogenheit.

## In Frankfurt fehlen nach wie vor Wohnungen. Welche Strategie verfolgt die Stadt, um den Mangel zu beseitigen?

**Cunitz:** Frankfurt erfreut sich seit Jahren eines stetigen Bevölkerungswachstums. Dies bestätigt die hohe Attraktivität der Stadt, führt aber auch zu einer starken Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Mangel herrscht vor allem im Segment der preisgünstigen Mietwohnungen. Zur Schaffung von neuem Wohnraum setzen wir auf Mehrgleisigkeit. Zum einen umfasst dies die Intensivierung von Bebauungsverfahren, eine verstärkte Ausweisung von Bauland, die Konversion von Brachen und Umnutzungen von Gewerbe- in Wohnraum. Wir rechnen damit, auf diese Weise in den kommenden zwei Jahren den Bau von rund 7.000 Wohnungen auf den Weg zu bringen. Eine zweite Schiene beschreiten wir mit der Wohnungsbauförderung, sowohl durch den Ankauf von Belegungsrechten als auch mit Förderprogrammen für den Neubau. Das Mittelstandsprogramm für Familien gehört ebenso in diese Rubrik wie spezifische Förderprogramme für studentisches Wohnen oder seniorengerechten Wohnraum. Als wachsende Stadt können wir die Schaffung von Wohnungen nicht ausschließlich dem Markt überlassen. Daneben geben wir über die Kooperation mit dem Umland Impulse für zusätzlichen Wohnungsbau.

## Die hessische Landesregierung befürwortet eine Ausweitung der Kappungsgrenze für Mietpreissteigerungen bei Wohnungen. Wie steht die Stadt solchen Forderungen gegenüber?

**Cunitz:** Wir stehen einer Senkung der Kappungsgrenze von 20 auf 15 Prozent offen gegenüber. Allerdings gilt es abzuwägen, wie viel Eingriffe der Markt verträgt, ohne dass es zu Investitionshemmnissen kommt. In Frankfurt befinden sich rund zwei Drittel aller Wohnungen im Eigentum kleiner privater Vermieter, die eine angemessene Rendite

benötigen, da die Erträge zum Beispiel der Altersvorsorge dienen. Andererseits ist in Frankfurt der Druck auf den Wohnungsmarkt so stark, dass eine befristete Begrenzung zumindest im Bestand vertretbar erscheint. Mietpreisbremsen im Neubau schätze ich dagegen als problematisch ein. In diesem Bereich sind Impulse und Förderung wichtiger als ordnungspolitische Maßnahmen.

## Eine zukunftsfähige Stadtentwicklung lässt sich ohne aktive Liegenschaftspolitik nur schwer verwirklichen. Wie sieht diese in Frankfurt aus?

**Cunitz:** Im Grundsatz halten wir unser Portfolio zusammen und arrondieren dieses in Segmenten, in denen es sinnvoll und möglich ist. Hier agiert die Stadt durchaus nach den Prinzipien privater Asset Manager. Mithilfe einer städtischen Gesellschaft soll ein Liegenschaftsfonds entstehen, der es uns ermöglicht, den Zugriff auf mindergenutzte Grundstücke zu bekommen und diese privaten Investoren für städtebaulich wünschenswerte Vorhaben zur Verfügung zu stellen. Das Stadtplanungsamt hat bereits mehrere 100 solcher Brachflächen identifiziert. Letztlich setzt sich eine erfolgreiche Wohnungspolitik aus vielen Aktivitäten zusammen. Die Umsetzung unserer städtebaulichen Ausrichtung erfolgt vor allem über Vorgaben im Planungsrecht und über städtebauliche Verträge.

## Die Infrastruktur trägt wesentlich zur Wettbewerbsfähigkeit eines Standorts bei. Entpuppt sich Frankfurts angespannte Haushaltslage als Hemmschuh umfassender Entwicklungen?

**Cunitz:** Wie viele andere Kommunen auch muss Frankfurt bei jeder Ausgabe deren Sinnhaftigkeit und Wirtschaftlichkeit überdenken. Unsere Einnahmen hängen stark von der Entwicklung der Gewerbesteuer ab. Dennoch ist und bleibt die Stadt eine Wachstumsmetropole mit der Pflicht,

die hierfür erforderliche Verkehrs- und Sozialinfrastruktur zu schaffen. Dies wird sicherlich Investitionen im dreistelligen Millionenbereich erfordern. So bedarf es angesichts der angespannten Verkehrssituation eines leistungsfähigen ÖPNV-Systems. Immer mehr Menschen drängt es in die Stadt, da sie die urbane Infrastruktur benötigen und hohe Mobilitätskosten scheuen. Diese Konzentration auf die Zentren wird sich durch den demografischen Wandel weiter verstärken. Frankfurt muss daher kompakter werden, eine Stadt der kurzen Wege sein.

**Die Altstadtrekonstruktion wird voraussichtlich teurer und später fertiggestellt. Kritiker fordern, die Anzahl der 15 geplanten Rekonstruktionen zu reduzieren. Wie sieht die Haltung der Stadt aus?**

**Cunitz:** Der geplante Zeitrahmen wird eingehalten und die Kosten bleiben in einem vertretbaren Rahmen. Zudem gilt es, Kosten für Sanierungsanteile wie die Arbeiten an der Tiefgarage oder die Ertüchtigung von Schirn und Ostzeile, die unabhängig von dem Projekt Rekonstruktion angefallen wären, getrennt zu betrachten. Bei größeren Projekten ist zudem immer mit zuvor nicht absehbaren Sanierungserfordernissen zu rechnen, die erst während des Prozesses sichtbar werden. Bei diesem Projekt stehen generell nicht die ökonomischen Aspekte, sondern die Erinnerungsfunktion, die Stadtreparatur im Vordergrund. Bürger und Stadt haben sich bewusst für dieses Projekt entschieden. Es gibt daher keinen Grund, die geplanten Rekonstruktionen zu reduzieren.

**Das Bahnhofsviertel galt lange Zeit als Rotlichtviertel. Greift hier die Strategie der Stadt, einen Imagewandel durch Umnutzungen in Wohnungen zu forcieren?**

**Cunitz:** Absolut. Das Bahnhofsviertel ist geradezu ein Paradebeispiel dafür, wie ein gut durchdachtes Förderprogramm zur Aufwertung eines Viertels beitragen kann.

Der Einsatz öffentlicher Gelder zieht hier ein Vielfaches an privaten Investitionen nach sich. Sichtbar wird dies an der signifikant gewachsenen Bevölkerung und der steigenden Zahl von Wohnungen. Dennoch ist darauf zu achten, dass der Strukturwandel in einer sozial verträglichen Form stattfindet, Alteingesessene nicht verdrängt werden und die Vielfalt im Viertel erhalten bleibt.

**Der Frankfurter Hochhausrahmenplan wurde schon mehrmals überarbeitet. Sind angesichts des Postulats Innen- vor Außenentwicklung künftig umfangreichere Verdichtungen denkbar?**

**Cunitz:** Hochhäuser sind in Frankfurt eine anerkannte Bauform. Die Skyline ist unser Wahrzeichen. Die im Hochhausrahmenplan von 2008 vorgegebene Höhenentwicklung orientiert sich an der lokalen Charakteristik der Bebauung. Wir sehen uns als Hüter der von den Stadtverordneten genehmigten Festlegungen. Allerdings könnten sich die Bedürfnisse der Stadtentwicklung ändern und eine Fortschreibung des Rahmenplans anstoßen. Im Falle einer Neuplanung wäre zu diskutieren, ob man die Höhen weiterhin nur für einzelne Standorte festlegt oder die Entwicklung auf einzelne Areale oder Cluster bezieht. Entsprechende Änderungen müssten allerdings in Ruhe diskutiert und von den Stadtverordneten beschlossen werden.

**Im vergangenen Jahr setzten Investoren verstärkt auf Studentenwohnungen. Manifestiert sich hier ein neuer Trend?**

**Cunitz:** Ja, früher haben private Investoren sich in diesem Bereich gar nicht engagiert. Die klassischen Bauherren waren die Kommunen, die Kirchen und die Studentenwerke. Die Privaten schaffen dabei ein zusätzliches Angebot, da sie ein Segment von Studierenden abdecken, denen mehr Geld zur Verfügung steht. Diesen eher hochpreisigen Angeboten stehen die Stadt als Förderer und das Studentenwerk als Anbieter preiswerten Wohnens gegenüber.

**Die Stadt möchte ein „nachhaltiges Gewerbegebiet“ entwickeln. Was ist konkret darunter zu verstehen und wie sieht der aktuelle Stand aus?**

**Cunitz:** Hier stehen wir eher noch am Anfang. Im vergangenen Jahr wurde zu diesem Thema ein Arbeitskreis ins Leben gerufen, der auch die Expertise externer Fachleute mit ins Boot holt. Als Kriterien für ein nachhaltiges Gewerbegebiet haben sich nach den ersten Gesprächen ein niedriger Flächenverbrauch, der Einsatz unschädlicher und wiederverwendbarer Materialien beim Bau, ein geringer Energieverbrauch der Betriebe und geringe Emissionen und Immissionen ergeben. Eine entsprechende Machbarkeitsstudie wird derzeit vorbereitet.

□ Gabriele Bobka



Mit der Neugestaltung des Dom-Römer-Areals soll Frankfurts alte Mitte mit neuer Identität wiedererstehen. Einige Häuser werden als typische Exponate möglichst originalgetreu rekonstruiert.



Die Banken prägen die Skyline im Zentrum des internationalen Finanzplatzes Frankfurt.

HOCHHAUSENTWICKLUNG

# DEM HIMMEL SO NAH

Die Hochhaus-Skyline des Bankenviertels gehört zu Frankfurts Wahrzeichen. Für Projektentwickler gilt es, beim Bau besondere Auflagen zu berücksichtigen. Robert Bambach zu den Merkmalen dieser Immobilien.

**Herr Bambach, für Hochhäuser gelten besondere baurechtliche Auflagen. Welche Anforderungen ergeben sich dadurch bei der Projektentwicklung?**

**Bambach:** Im Bebauungsplan sind die rechtlichen Grundlagen für den Bau von Hochhäusern nur selten vorgegeben. Diese müssen dann erst gemeinsam mit der Stadt als Genehmigungsbehörde und der Politik erarbeitet werden. Angesichts der Auswirkungen auf die Umgebung verlangen viele Städte einen Nachweis über die Verträglichkeit. Dabei spielen Themen wie Standorteignung, Schattenwurf, Thermik, Abstandsflächen, städtebaulich-gestalterische Einbindung oder Qualitätssicherung eine wesentliche Rolle. Spezielle Auflagen gelten ganz besonders für den Brandschutz und sonstige Sicherheitsaspekte wie beispielsweise Rettungs- und Fluchtwege. Auch Bestimmungen für die Statik, Erschließung und Versorgung erhöhen die Anforderungen.

**Mit welcher wirtschaftlichen Nutzungsdauer ist bei einem Bürohochhaus zu rechnen und wie häufig stehen umfassende Sanierungen an?**

**Bambach:** Für den Betrieb ist eine besonders aufwendige Gebäudesteuerung notwendig. Vollgestopft mit Technik, ist genau jene die Achillesferse. Bei guter Wartung mag sie mindestens 30 Jahre ihren Dienst tun, aber sie veraltet eben doch schneller als eine Wand, eine Fassade oder ein Dach. Auf der anderen Seite kennen wir Hochhäuser aus den 1990er Jahren, die in Sachen Energieverbrauch, Flächenef-

fizienz und Komfort bereits heute weit hinter den Standards zurückliegen. Die vielen Nebenflächen und die hohen Betriebskosten lassen sie im Vergleich zu einer üblichen Büroimmobilie alt aussehen. Eine generelle Nutzungsdauer aber gibt es nicht. Letztendlich ist es, wie bei allen anderen Gebäuden auch, ein Rechenexempel.

**In Zeiten zunehmender Flächenknappheit gewinnen Revitalisierungen an neuem Glanz. In welchem Fall rechnet sich dies für ein Hochhaus und wo liegen die Kostentreiber?**

**Bambach:** Bei einer lichten Höhe von 2,50 Metern ist das Hochhaus als Bürogebäude praktisch nicht mehr zu vermieten. Alternativen sind dann nur andere Nutzungen oder

## Der Frankfurter Hochhausrahmenplan 2008

Im Jahr 1999 wurde erstmals eine umfassende Rahmenplanung zur Fortentwicklung der Hochhauslandschaft beschlossen, die 2008 fortgeschrieben wurde. Der Hochhausentwicklungsplan 2008 bereitet 23 neue Hochhäuser ab 60 Metern Höhe auf 16 Standorten vor, was im Ergebnis einem Flächenzuwachs von etwa 800.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche entspricht. Für vier der Standorte sieht der Plan erstmals Wohnhochhäuser vor. Sämtliche Hochhausstandorte erfordern in einem zweiten Schritt die planungsrechtliche Sicherung mittels nachfolgender, konkretisierender Bebauungsplanverfahren. Bei der konkreten Einzelfallprüfung gilt es, zahlreiche Auflagen zu erfüllen.



### Zur Person

Robert Bambach ist Mitglied der Segmentleitung Real Estate Solutions der Hochtief Solutions AG. Das Unternehmen gehört zu den aktivsten Projektentwicklern und realisiert in Frankfurt zahlreiche Projekte. Für das jüngste Projekt, einen Hochhausbau auf der Taunusanlage 9 und 10 in unmittelbarer Nähe zur Alten Oper, entscheidet ein Gutachterverfahren die künftige Architektur.

gar der Abriss. Greift der Denkmalschutz auch bis ins Innere, kann die Bestandsentwicklung zu teuer werden und es rechnet sich „nur“ eine Sanierung. Meist lohnt eine Revitalisierung bei Bestandsschutz, da dieser ansonsten mit dem Abriss verloren geht. Die verbleibende Bausubstanz muss immer die Restnutzungsdauer rechtfertigen. Ungünstige Raster, zu hohe Tiefen, unzureichende Belichtungsverhältnisse und schlechte Erschließungen sind keine Seltenheit und müssen kostenträchtig soweit möglich auf eine neue Grundrissflexibilität hin verändert werden. Versteckte Kostentreiber können aus offenen und notwendigen Nachbarschaftsvereinbarungen resultieren.

**In anderen Ländern gibt es deutlich mehr und höhere Wolkenkratzer. Fördert die politisch gewollte Verdichtung der Innenstädte auch hierzulande diesen Trend?**

**Bambach:** Diesen Trend sehe ich nicht. Viele deutsche Großstädte setzen auf eine städtebaulich strategische Entwicklung von Hochhausstandorten, um auf diese Weise Akzente im Stadtbild zu setzen. Hochhausrahmenpläne sollen zu starke Agglomerationen verhindern und Bodenspekulation unterbinden. Sie regulieren Höhe, Anzahl und Standort der Gebäude. Forderungen nach Wettbewerben, Bebauungsplanverfahren und frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit sind darin häufig festgeschrieben. Politisch gewollt ist daher nicht eine Verdichtung um jeden Preis, sondern grundlegendes Ziel sind lebenswerte Innenstädte mit einer hohen Aufenthaltsqualität und einer guten Mischung. Dazu zählt auch eine Vielfalt an Gebäuden.

**Die Interessen und Wünsche der an einer Hochhausentwicklung beteiligten Akteure sind teilweise sehr konträr. Wie verstehen Sie dabei Ihre Rolle?**

**Bambach:** Eine Hochhausentwicklung polarisiert immer wieder aufs Neue. Was für den einen die sinnvolle städtebauliche Lösung sein mag, kann für den anderen ein Fremdkörper sein oder gar eine Bedrohung darstellen. Wir sind zum einen selbst Teil des komplexen Prozesses, zum anderen aber auch Mitgestalter bis hin zum Moderator. Für die Bedürfnisse der Nutzer und Investoren sind wir vor allem gestalterisch unterwegs. Als Moderator fungieren wir zwischen den Ansprüchen der Stadt und Politik, unseren eigenen Vorstellungen sowie den Wünschen und auch Ängsten der Öffentlichkeit. Eigentlich gilt das für jede Entwicklung. Doch bei einer solch hochsensiblen und emotionalen Angelegenheit wie dem Hochhaus potenzieren sich die Faktoren. Je früher also der Einstieg in den Prozess gelingt, desto höher ist die Erfolgchance. □ Gabriele Bobka

# FERTIG ZUM ANKERN!

DER HAFEN OFFENBACH WÄCHST.  
GESTALTEN SIE MIT!



[www.hafen-offenbach.de](http://www.hafen-offenbach.de)

HO\*  
HAFEN  
OFFENBACH  
LEBEN  
AM MAIN

# QUO VADIS BANKENWELT?

Frankfurt ist als Finanzplatz international bekannt. Die Eurokrise, die verschärften Regulierungen durch Basel III und das KAGB stellen Finanzierer von Gewerbeimmobilien, Fondsmanager und Verwalter vor Herausforderungen. Anni Hönicke, Torsten Knapmeyer und Ulrich Bäcker von der DekaBank geben Einblicke in die Bankenpraxis.

**Anni Hönicke:** „Aus heutiger Sicht ist die Erfüllung der hinsichtlich Höhe und Qualität verschärften Eigenkapitalanforderungen für unsere gewerbliche Immobilienfinanzierung kein geschäftsbegrenzender Faktor. Wir gehen davon aus, dass der Anlagedruck Richtung Real Estate Assets anhält. Insgesamt stellen die Immobilienfinanzierungsaktivitäten nur einen kleinen Teil der Aktivitäten der DekaBank-Gruppe dar, der nur einen niedrigen einstelligen Prozentsatz des Kapitals bindet. Wir müssen bei der Geschäftsplanung nicht mit dem spitzen Bleistift rechnen, ob wir weiter Kredite – und damit nach Basel III relevante Risikoaktiva – generieren können. Den Banken bleibt für einige Aspekte, wie zum Beispiel beim Leverage Ratio, bis 2018 Zeit, ihre Bilanzen zu restrukturieren. Wir rechnen damit, dass der eine oder andere Wettbewerber Risikoaktiva abbauen muss, die uns interessieren könnten, weil dahinter gute Immobilien und somit gute Kredite stecken.“

**Torsten Knapmeyer:** „Aus unserer Sicht gibt es gute Argumente für Neuanleger, auch nach dem Inkrafttreten des Kapitalanlagegesetzbuches in bestehende Offene Immobilienfonds zu investieren. So verfügen die Offenen Immobilienfonds der DekaBank zum Beispiel durch ihr Volumen und die jahrelange Präsenz auf den weltweiten Immobilienmärkten über eine breite Risikostreuung. Sie sind eine langfristige Anlageform und als solche auch weiterhin attraktiv. Wie sich die Änderungen auf die Nettomittelzuflüsse in unsere drei Retailfonds auswirken, können wir derzeit noch nicht abschätzen. Hintergrund ist, dass die Kontingente für den Deka-ImmobilienEuropa und den Deka-ImmobilienGlobal bereits vor dem Inkrafttreten des Kapitalanlagegesetzbuches ausgeschöpft waren. Für den WestInvest InterSelect gab es noch einen kleinen Restbestand. Aus unserer Sicht bleiben Offene Immobilienfonds eine wichtige Beimischung in gut diversifizierten Anlageportfolios.“

**Ulrich Bäcker:** „Analog zu Preissteigerungen in den privaten Haushalten steigen auch seit Jahren die Kosten für die Vermietung von Flächen, deren Ausbau und Unterhalt. Dem begegnen wir mit Maßnahmen wie gezielten Neuausschreibungen oder Bündelungen zur Effizienzsteigerung von Prozessen und Dienstleistungen. Oberste Priorität ist die Sicherstellung von Qualität und Mieterzufriedenheit. So haben wir die Stromversorgung unserer deutschen Gebäude neu ausgeschrieben und beziehen nun noch Strom über einen Anbieter, statt Verträge mit mehreren zu unterhalten. So konnten wir die Kosten senken, den Prozess verschlanken und den Mietern Ökostrom anbieten. Eine weitere Herausforderung sind stagnierende oder leicht rückläufige Mieten in Nebenlagen. In den Core-Lagen sind Nachfrage und Angebot in einer akzeptablen Bandbreite vorhanden, in den Nebenlagen müssen Flächen jedoch durch regelmäßige Investitionen attraktiv gehalten werden.“



**Anni Hönicke,**  
Leiterin gewerbliche  
Immobilienfinanzierung



**Torsten Knapmeyer,**  
Geschäftsführer  
Deka Immobilien



**Ulrich Bäcker,**  
Geschäftsführer  
Deka Immobilien

# GLANZVOLLE ARCHITEKTUR

## Der kernsanierte Silvertower punktet mit Energieeffizienz

Mit seinen 166 Metern war der Silvertower im Frankfurter Bahnhofsviertel von 1978 bis 1990 das höchste Gebäude Deutschlands. Bis 2008 diente das Gebäude mit seiner charakteristischen Außenfassade aus silbernem Aluminium zusammen mit dem benachbarten Hochhaus Gallileo und dem siebenstöckigen Vorstandsgebäude Gallusanlage 8 als Konzernzentrale der Dresdner Bank. Mit einer Kernsanierung passte das Architektenbüro schneider+schumacher

Bau- und Projektmanagement an moderne energietechnische Standards an. Die aufgearbeitete Fassade wurde auf der Innenseite gedämmt. Der Energieverbrauch pro Jahr konnte so um 30 Prozent, der Wärmeverbrauch um 55 Prozent und der CO<sub>2</sub>-Ausstoß um 35 Prozent gesenkt werden. Das Gebäude erhielt das DGNB-Zertifikat in Silber. Die Deutsche Bahn AG mietete die gesamten Büroflächen langfristig für ihre Systemdienstleister-Tochter DB Systel an. □



Die charakteristische Alu-Fassade blieb erhalten.



Die Mitarbeiter des Hauptmieters UBS arbeiten „kulturnah“ mit Blick auf die Oper.

## OPERNTURM ERHÄLT GOLD

Der nach Plänen von Architekt Christoph Mäckler erbaute 170 Meter hohe Opernturm im Frankfurter Westend verfügt über 67.200 Quadratmeter Nutzfläche und 42 Etagen. Zum Opernplatz hin rundet ein siebenstöckiges Podium-Gebäude das Gesamtensemble mit seiner sandfarbenen Natursteinfassade ab. Als einer der ersten Bürohochhaus-Neubauten Europas erhielt der Opernturm das Zertifikat Leed Gold für nachhaltiges Bauen. Die ökologische Architektur, der bewusste Umgang mit Materialien und die durchdachte Gebäudetechnik sorgen für einen geringen Energiebedarf und niedrige Emissionen. Hauptmieter ist die UBS Deutschland. Mehr als die Hälfte des Grundstücks wurde in einen öffentlichen Park umgestaltet, der den bestehenden Rothschildpark vergrößert. □

## Ordnungsamt Stadt Frankfurt wertet Gallusviertel auf

Auf dem ehemaligen Werksgelände von Messer Griesheim entstand für rund 84 Millionen Euro ein neues Ordnungsamt. Das Gebäude greift die Kurvenbewegung der benachbarten Bahngleise auf und ermöglicht durch seine Spiral-Bandstruktur eine Kombination von Verdichtung und Transparenz. Die rund 39.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche verteilen sich über ein Untergeschoss, sechs Obergeschosse sowie ein Staffelgeschoss für die Technik. Das Gebäude ist mit mo-

dernster Energietechnik ausgestattet und wird über 112 Erdwärmesonden beheizt. Der Nord-Süd-Bereich ist mit Brücken verbunden, um die Wege zu verkürzen. Der Projektentwickler OFB hatte Ende 2005 ein Gutachterverfahren ausgelobt, bei dem sich unter sieben Teilnehmern das Büro Meixner Schlüter Wendt mit seinem Vorschlag durchsetzen konnte. Die Stadt Frankfurt mietete gut 88 Prozent der Mietfläche über einen Mietvertrag mit 20-jähriger Laufzeit. □



Transparenz und Verdichtung, harmonisch vereint.

## REDEVELOPMENT

# IM WANDEL DER ZEIT

Flächenknappheit macht erfinderisch. Mit den richtigen Konzepten sind Revitalisierungen ein Gewinn für die ganze Region.

Im Zeitalter der Globalisierung konkurrieren Städte weltweit um Investitionen, Einwohner und Arbeitsplätze. In den vergangenen Jahren dienten insbesondere Großprojekte dazu, die Attraktivität der Metropolregionen zu steigern. Ganz im Sinne der politischen Vorgabe „Innen- vor Außenentwicklung“ entstehen die meisten Großquartiere auf Konversionsflächen. Die Planung und Realisierung erstrecken sich meist über viele Jahre. In knapp drei Vierteln der Fälle

Mit „Saint-Gobain Building Distribution Deutschland“ zieht nach dem Wohnen auch Gewerbe in den Hafen Offenbach.



sind Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen im quartierbezogenen Zusammenhang konzipiert. Bei den gewerblichen Nutzungen überwiegen Handel und Dienstleistungen, die sich aufgrund der weniger störenden Nutzungen gut in bestehende Siedlungsstrukturen integrieren lassen.

## ARBEITEN UND WOHNEN AM FLUSS

Im Frankfurter Westhafen entstand in den vergangenen 15 Jahren auf 125.000

Quadratmetern Landfläche und 45.000 Quadratmetern Wasserfläche unter dem Motto „Wohnen und Arbeiten am Fluss“ ein modernes, urbanes Stadtviertel mit ganz eigenem Charakter und ungewöhnlichen Perspektiven. Neben Raum für bis zu 3.500 Arbeitsplätze und rund 1.600 Einwohnern bietet der Westhafen eine hochwertige, moderne Gebäudearchitektur und ansprechende Freiflächen mit Promenaden, Plätzen und Grünflächen in einem maritimen Umfeld. Das neue

Einst diente der Frankfurter Westhafen dem Güterumschlag. Heute verbinden sich in einem urbanen Quartier am Wasser Wohnen, Arbeiten und Gastronomie.



Stadtquartier liegt etwa fünf Minuten südlich des Hauptbahnhofs. Der 1886 eingeweihte Westhafen war lange Zeit für Frankfurt ein wichtiger Güterumschlagplatz. Gegen Ende des vergangenen Jahrhunderts aber hatte der wasserbezogene Güterumschlag am Westhafen keine Bedeutung mehr.

#### ERSTES UNTERNEHMEN DOCKT AN

Nach der Wohnbebauung zieht mit Saint-Gobain Building Distribution Deutschland ab 2014 das erste Unternehmen in den Offenbacher Hafen. Groß & Partner wird hier ab Herbst für den Mieter Saint-Gobain Building Distribution die neue siebengeschossige Unternehmenszentrale mit rund 6.500 Quadratmetern Nutzfläche bauen. Das Bürogebäude in L-Form soll Ende des nächsten Jahres fertiggestellt sein. Parkplätze entstehen in unmittelbarer Nähe auf mehreren

Parkdecks. Ferner gibt es Überlegungen, im Erdgeschoss des neuen Bürogebäudes eine Kantine einschließlich eines öffentlichen Bereichs einzurichten. „Neue Entwicklungsflächen direkt am Main sind selten. Der Entschluss der Kommune, attraktives Wohnen und Arbeiten di-

optimale Umgebung für moderne Unternehmen und ist ein Umfeld, in dem sich Mitarbeiter wohlfühlen und effizient arbeiten können“, bestätigt Daniela Matha, Geschäftsführerin der OPG Offenbacher Projektentwicklungsgesellschaft. Der Hafen Offenbach wurde im Oktober

„DER HAFEN OFFENBACH BIETET DIE OPTIMALE UMGEBUNG FÜR MODERNE UNTERNEHMEN, IN DER SICH MITARBEITER WOHLFÜHLEN“

Daniela Matha, OPG

rekt am Wasser zu schaffen, geht in die gleiche Richtung anderer erfolgreicher Entwicklungsprojekte wie die Hafententwicklung in Hamburg: Lebensqualität dort, wo früher Industrie und Transport maßgeblich waren“, stellt Jürgen Groß, Geschäftsführer von Groß & Partner, fest. „Der Hafen Offenbach bietet die

2011 von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) mit dem (Vor-)Zertifikat in Gold der Kategorie Stadtquartier Neubau ausgezeichnet, die damit die an nachhaltigen Kriterien ausgerichtete Gesamtkonzeption des neuen Stadtviertels zum Arbeiten, Wohnen und Leben würdigt. □ Gabriele Bobka



## DAS BÜROLOFT FÜR VORAUSDENKER

Smart und flexibel. Offen für innovative Raumkonzepte und nachhaltige neue Arbeitswelten. Mitten in der neuen Büro-, Geschäfts- und Wohnlage blvd Mitte bietet The Brick Qualität und urbanes Leben. Mit Bus und künftig mit Stadtbahn vor der Tür.

+49 [0] 6196. 5232 242  
www.blvd-mitte.de

EUROPAVIERTEL  
FRANKFURT  
**blvd**  
BOULEVARD MITTE

Ein Projekt der  
**aurelis**  
Real Estate Management



Mit dem Boulevard Mitte entsteht im Europaviertel entlang der 60 Meter breiten Europa-Allee ein vernetzter Business-Standort. Er kombiniert urbanes Leben mit kurzen Wegen ins Grüne.

INTERVIEW

# EUROPA IN FRANKFURT

Ein Paradebeispiel für die gelungene Revitalisierung einer Infrastrukturbrache ist das Europaviertel. Auf dem Gelände des ehemaligen Güter- und Rangierbahnhofs im Stadtteil Gallus entstehen bis zum Jahr 2025 urbane Quartiere mit unterschiedlichem Charakter.

**Herr Zajac, ob Wohnungen, Büros oder Läden – im Europaviertel sind viele Projekte bereits bei Baubeginn zu einem hohen Anteil vermietet oder verkauft. Was erklärt den Reiz des Standorts und welche Kapazität besteht noch?**

**Zajac:** Vom gesamten Nettobauand im Europaviertel West sind noch etwa 16 Prozent verfügbar. Das sind rund 53.000 Quadratmeter für gewerbliche Nutzungen. Attraktiv für die künftigen Nutzer – und damit für Investoren und Projekt-

entwickler – ist der urbane Charakter des Europaviertels. Es ist innenstadtnah und lebendig, aber nicht hektisch, mit einem 60 Meter breiten Boulevard und zahlreichen Grünflächen, die an den Frankfurter Grüngürtel angebunden sind. Vor allem profitieren Anwohner und Berufstätige von den kurzen Wegen, die sich aus der Mischung von Arbeiten und Wohnen, dem neuen Shoppingcenter und der guten verkehrlichen Anbindung ergeben.

### Welche Konzept-Bausteine haben sich bei der Entwicklung des Europaviertels bewährt?

**Zajac:** Der Vermarktungserfolg belegt die bedarfsgerechte Vermarktung. Bewährt hat sich auch das Nachhaltigkeitskonzept, das mit dem DGNB-Zertifikat in Gold ausgezeichnet wurde. Verändert haben wir, in Abstimmung mit der Stadt, die Nutzungsverteilung. Aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnungen haben wir rund 150.000 Quadratmeter mehr Wohn- anstelle von Bürofläche ausgewiesen. Außerdem ist die ursprünglich geplante U-Bahn einer teils oberirdisch geführten Stadtbahn gewichen. Beide Veränderungen konnten ins städtebauliche Konzept gut integriert werden. Neue Wege gehen wir mit dem Einzelhandelskonzept für das Quartier Boulevard Mitte: Darin skizzieren wir Empfehlungen für die Einzelhandels- und Gastronomieflächen, um die Belebung der Erdgeschosszonen zu stärken. Weiterentwickelt haben wir die Machbarkeitsstudien für zwei gewerblich genutzte Bauprojekte. Wir planen im Europaviertel den Bau des Bürolofts „The Brick“ sowie das Büro- und Geschäftshaus „Office 27“. Dafür suchen wir derzeit noch Mieter.

### Das Europaviertel zeichnet sich durch eine anspruchsvolle Freiraumgestaltung aus. Welche Leitidee steckt dahinter und wie nehmen die Bewohner die öffentlichen Räume an?

**Zajac:** Die Leitidee ist einfach: Ein hochwertiges Quartier erfordert hochwertigen öffentlichen Raum. Im Europaviertel findet sich dies bei den Grünflächen, beim Boulevard und auf den Plätzen. Die Grünflächen sind aufwendig ge-

staltet – von den Bodenbelägen über die Bepflanzung bis zu Spielzonen für Erwachsene mit öffentlichen Fitnessgeräten und Spielplätzen für Kinder. Der Boulevard als Alle mit sieben Meter breiter Flanierzone auf jeder Seite ist ein wichtiges Alleinstellungsmerkmal. Schon heute werden die Parks auch von Bewohnern der benachbarten Stadtteile gut angenommen. Das haben wir bewusst gefördert, indem wir auf einem bisher freien Baufeld eine Minigolfanlage mit gastronomischen Angeboten eingerichtet haben und im Europagarten in Kürze die sogenannte Urban Lounge eröffnen werden.

### Nach mehr als 13 Jahren hat das Stadtparlament nun einen U-Bahn-Anschluss für das Europaviertel beschlossen. Die Umsetzung wird möglicherweise weitere sechs Jahre dauern. Wie geht Aurelis als Landentwickler mit derart langen Planungs- und Realisierungsphasen um?

**Zajac:** Da sind wir flexibel dank des robusten städtebaulichen Konzepts. Den Schwenk von der U-Bahn zur Stadtbahn begrüßen wir als modernes städtisches Verkehrsmittel und sichtbar belebendes Element. Die Gesamtzeit der Entwicklung bis zur Fertigstellung des Quartiers wird sich ohnehin nicht verlängern. Der Stadtbahnanschluss wird jetzt nur als Letztes realisiert, lässt sich aber gut in die noch ausstehenden Bauarbeiten am Boulevard West und im Europagarten einfügen.

### In Frankfurt sind Wohnungen knapp und teuer. Stadt und Investoren setzen daher verstärkt auf dieses Segment. Bedroht dies nicht die Ausgestaltung lebendiger Stadtquartiere?

**Zajac:** Nicht unbedingt. Frankfurt hat Nachholbedarf an Wohnraum. Deutlich mehr als die Hälfte der Beschäftigten pendelt täglich aus dem Umland. Das ist vermutlich nicht immer eine freiwillige Entscheidung. Wichtig ist es aber, auch in Wohnquartiere belebende Elemente zu integrieren, zum Beispiel durch Gastronomie und Einzelhandel. Durch die Verschiebung von Gewerbe zu Wohnen, beispielsweise in bisher monostrukturellen Bürovierteln wie Frankfurt-Niederrad, kann das Prinzip des gemischt genutzten Quartiers sogar gestärkt werden. Wir haben nun auch in unserem Quartier Boulevard Mitte, das ursprünglich nur für Gewerbe vorgesehen war, die Struktur stärker gemischt.

□ Gabriele Bobka



#### Zur Person

Thaddäus Zajac ist seit November 2008 bei Aurelis Real Estate für den Regionalbereich Mitte verantwortlich. Das Unternehmen plant im Europaviertel den Bau des Bürolofts „The Brick“ sowie das Büro- und Geschäftshaus „Office 27“.

# FINANZDIENSTLEISTER IM AUFWIND

Der Frankfurter Büromarkt präsentiert sich stabil und mit guten Perspektiven. Banken und Finanzdienstleister dominieren die Nachfrage und legten beim Flächenumsatz um elf Prozent zu. Der hohe Anteil großvolumiger Core-Deals hat die traditionell starke Position der City noch weiter gestärkt. Mehr als 82 Prozent des Transaktionsvolumens wurden hier umgesetzt.



## Zur Person

Oliver Barth ist Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH und Niederlassungsleiter in Frankfurt. In Deutschland ist das Beratungshaus in den vier Geschäftsbereichen Transaction, Consulting, Valuation und Property Management aktiv.

**Herr Barth, der Büroflächenumsatz sank im ersten Halbjahr gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 13 Prozent. Wiesieht Ihre Erklärung für diesen Rückgang aus und wie wird sich die Nachfrage entwickeln?**

**Barth:** Dies hängt in erster Linie von der niedrigeren Anzahl der Großabschlüsse ab. Im vergangenen Jahr gab es fünf solcher Transaktionen mit einem Flächenvolumen von insgesamt 75.000 Quadratmetern, in diesem Jahr nur zwei, auch wenn diese 60.000 Quadratmeter Fläche ausmachen. Der Anteil kleinerer Flächen bis 1.000 Quadratmeter am Umsatz stieg zwar um zehn auf 38 Prozent, konnte aber das geringere Volumen der Großabschlüsse nicht ausgleichen. Dabei zeigt der Markt durchaus Bewegung. Zahlreiche Unternehmen wie beispielsweise die Allianz haben sich allerdings nach einer umfassenden Prüfung für einen Verbleib im aktuellen Objekt entschieden. Für das zweite Halbjahr zeichnet sich eine steigende Nachfrage ab. Hierfür sprechen nicht nur einige größere Gesuche, sondern auch das weiterhin lebhaftere Marktgeschehen im kleinteiligen Segment. Im Core-Segment entwickelt sich ein deutlicher Nachfrageüberhang. Der Leerstand dürfte – mit Ausnahme von Büros mit moderner Ausstattungsqualität – noch längere Zeit auf dem aktuellen Niveau verharren.

**In Frankfurt haben sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmieten zugelegt. Wird dieser Trend anhalten und welche Stadtteile sind besonders gefragt?**

**Barth:** Die Spitzenmiete ist um vier Prozent auf aktuell 37,50 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Erzielt wird sie im Bankenviertel. Die Höchstmiete im Westend liegt dagegen unverändert bei 36,00 Euro pro Quadratmeter. Bei der Spitzenmiete ist ein weiterer leichter Anstieg nicht auszuschließen. Der leichte Anstieg der Durchschnittsmiete resultiert aus dem hohen Anteil von Mietvertragsabschlüssen mit

moderner Ausstattungsqualität. Hier ist eher eine stabile Entwicklung zu erwarten.

**Die Finanzkrise brachte zahlreiche Banken in die Schieflage. Wie sieht die aktuelle Lage am Bankenstandort Frankfurt aus?**

**Barth:** Der Finanzplatz Frankfurt hat sich auch in den wirtschaftlich schwierigen Zeiten als überdurchschnittlich stabil gezeigt. Nicht zuletzt der Großvertrag der Commerzbank hat dazu beigetragen, dass Banken und Finanzdienstleister das Ranking der Branchen mit einem Anteil von gut 37 Prozent deutlich anführen. Die Frankfurter Leitbranche verzeichnet damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum einen Zuwachs um elf Prozentpunkte. Der von einigen Instituten angekündigte Stellenabbau findet nicht nur in den Zentren statt.

**Stichwort Investmentmarkt: Wie sieht hier die Situation im ersten Halbjahr aus?**

**Barth:** Mit einem Transaktionsvolumen von knapp 1,73 Milliarden Euro und damit fast doppelt so viel wie im Vorjahreszeitraum ausgesprochen gut. Ausländische Investoren tätigten dabei rund 35 Prozent des Investitionsvolumens und traten zu 38 Prozent als Verkäufer auf. Vor allem einige großvolumige Core-Deals haben zu diesem sehr guten Resultat beigetragen und unterstreichen, welch hohen Stellenwert Frankfurt bei den Investoren genießt. Mit einem Anteil von gut 78 Prozent am gesamten Transaktionsvolumen haben Großdeals über 50 Millionen Euro mit Abstand am meisten zum außergewöhnlich hohen Umsatz beigetragen. Gerade eigenkapitalstarke Core-Anleger setzen weiter auf die Stabilität und Liquidität der Bankenmetropole, wobei auch die Internationalität des Standorts eine wichtige Rolle spielt.

□ Gabriele Bobka

## DEVELOPMENT

## INVESTOREN FOLGEN DEM LOCKRUF DER CITY

Neue Büros entstehen vor allem im Bankenviertel und in erstklassigen City-Lagen. Häufig werden hierzu Bestandsgebäude abgerissen und durch neue Formate ersetzt.



Das frühere Bürogebäude der HVB an der Mainzer Landstraße 23 soll umfassend revitalisiert werden und als VAU in neuem Glanz erstrahlen.

Foto: Biffinger Real Estate Argoneo

Frankfurts Investmentmarkt boomt. „Das erste Halbjahr ist mit 1,7 Milliarden Euro Transaktionsvolumen nach 2007 das stärkste Umsatzhalbjahr Frankfurts und Spitzenreiter in Deutschland. Drei Viertel des Volumens davon entfielen auf Büroimmobilien, zwei Drittel des Trans-

aktionsvolumens auf deutsche Investoren“, berichtet Jürgen Schmid, Director Investment bei Savills in Frankfurt. Investoren gingen verstärkt auf Core+, jedoch ohne Abstriche bei der Lage zu machen. „In den Top-Lagen Bankenviertel, Westend und City erwarten wir wei-

ter sanft sinkende Renditen, während die Renditen in den Randlagen etwas steigen dürften“, so Schmid.

### GUTACHTERVERFAHREN

Hochtief Projektentwicklung will die Grundstücke Taunusanlage neun und



**BÖR  
SEN  
TOR**

The City. The People. The Business.

Als Innenstadentwickler von anspruchsvoll gestalteten Immobilien realisiert HOCHTIEF Projektentwicklung ein neues Büro- und Geschäftshaus in der Frankfurter City.

Urban, repräsentativ und wirtschaftlich: Auf zirka 3800 Quadratmeter Mietfläche bietet das „Börsentor“ modernen Arbeitsraum für neue Perspektiven. Zwei Dachterrassen mit weitem Blick über die Frankfurter Skyline ergänzen die Standortvorteile dieser exklusiven Büroadresse.

Lassen Sie sich inspirieren unter [www.boersentor.de](http://www.boersentor.de) und sichern Sie sich Ihr Wunschbüro oder Ihre Ladenfläche.

HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH · Niederlassung Rhein-Main · Bockenheimer Landstr. 24 · 60323 Frankfurt [www.hochtief-projektentwicklung.de](http://www.hochtief-projektentwicklung.de)

Creating Value

**HOCHTIEF**  
HTP PROJEKT  
ENTWICKLUNG

zehn neu entwickeln. Das Unternehmen veranstaltet hierzu bis Mitte September ein nicht anonymes, einstufiges Gutachterverfahren. Die Wettbewerbsergebnisse sollen dann die Grundlage für ein sich direkt anschließendes Bebauungsplanverfahren bilden. Unter Berücksichtigung der besonderen Lage in Frankfurt besteht die Aufgabe darin, ein herausragendes Gebäudeensemble mit mindestens 60.000 Quadratmetern Bruttogrundfläche in einem oder mehreren Baukörpern zu planen, darunter ein Hochhaus mit höchstens 50.000 Quadratmetern. Vorgesehen sind mindestens zwei eigenständige Bauteile, die eine reale Grundstücksteilung zulassen und die Aufteilung in mindestens zwei Bauabschnitte ermöglichen. Die Gebäudehöhe wird auf 140 Meter über Oberflächenkante begrenzt. Das Immobilienprojekt soll vorrangig der Büronutzung dienen. Erschließung und Kernbereiche müssen Teilmieteinheiten ab 400 Quadratmeter Fläche zulassen sowie die flexible Gebäudenutzung innerhalb der Gebäudestruktur und Regelgeschosse ermöglichen.

### SONO WEST KOMMT NEU

„sono west“ nennen OFB Projektentwicklung und Patrizia Immobilien ihr gemeinsames Projekt, das ab 2015 an der Bockenheimer Landstraße 55 entstehen

Der Entwurf für das im Passivhausstandard gebaute House of Logistics & Mobility stammt von Albert Speer & Partner. Hinter dem Projekt stehen das Land Hessen, die Stadt Frankfurt und der HOLM-Verein.



Der Entwurf für das achtgeschossige Büro- und Geschäftshaus „sono west“ stammt von JKS Architekten. Entwickelt wird das für eine Gold-Zertifizierung vorgesehene Gebäude von OFB und Patrizia Immobilien.

soll. Nach Abbruch des bisherigen Bestandsgebäudes bauen die Partner auf dem etwa 1.860 Quadratmeter großen Grundstück ein achtgeschossiges Büro- und Geschäftshaus mit rund 8.200 Quadratmetern Bruttogeschossfläche. Der Entwurf stammt von JSK Architekten. Angestrebt wird eine Zertifizierung nach LEED in der Kategorie Platin. „Der Bedarf an hochwertigen Büroflächen in City-Lagen ist nach wie vor groß. Durch

die LEED-Zertifizierung wird das Gebäude auch im Bereich Nachhaltigkeit den größten Ansprüchen gerecht“, so Jürgen Kolper, Geschäftsführer der Patrizia Projektentwicklung.

### VAU STATT HVB

Bilfinger Real Estate Argoneo will das einst von der Hypovereinsbank genutzte Bürohaus an der Mainzer Landstraße 23 revitalisieren. Das „VAU“ genannte Projekt erhält mit seiner umfassenden Sanierung eine neue, attraktive Glas-Naturstein-Fassade mit einer markanten, abgerundeten Glasrotunde in Richtung Alte Oper. Die zwölf Obergeschosse bieten hochwertigen, modernen Standard und verfügen teilweise über Terrassen. Als besonderes Highlight ist ein 13-geschossiges Atrium vorgesehen. Der Investor strebt eine LEED-Zertifizierung in Gold an.

### HOUSE OF LOGISTICS & MOBILITY

In Gateway Gardens baut Lang & Cie bis Ende des Jahres für 50 Millionen Euro das Forschungs- und Lobbyzentrum für die Logistikbranche House of Logistics & Mobility. In das achtgeschossige Gebäude mit rund 20.000 Quadratmetern Geschossfläche wird die Lehr- und Forschungseinrichtung HOLM einziehen.

□ Gabriele Bobka



## LADENLOKALE

## SHOPPEN, UND DAS FLAIR IST INTERNATIONAL

Der Einzelhandel in der City Frankfurts profitiert sehr von einer hohen Kaufkraft. Die A-Lagen werden auch weiter stark von internationalen Marken nachgefragt.



Die Zeil ist die traditionell stärkste Einkaufsstraße in Frankfurt, auf der die starke Nachfrage und das geringe Angebot die Spitzenmiete weiter steigen lassen.

„Frankfurt hat mit der Zeil eine traditionell starke Einkaufsstraße mit bedeutenden Kaufhäusern und zeitgemäßen Modeanbietern. Mehreren hundert Flächengesuchen für die Eins-a-Lage stehen nur wenige Neuvermietungen gegenüber“, berichtet Stephan Jung, Director/Head of Retail Consultancy Savills Germany. „Damit finden immer wieder Anmietungen statt, die die Höchstmieten noch etwas weiter nach oben schieben.“ Das führe zu einem Ausweichen in Eins-b-Lagen, wie die Vollvermietung des MA eindrucksvoll zeige. „Hier kommt hinzu,

dass eine neue und sympathische Positionierung gelungen ist. Die Eröffnung des Skyline Plaza wird eine attraktive Einkaufsalternative für den Kunden bieten und man wird die Effekte zu beobachten haben“, so Jung.

### SPITZENMIETE STEIGT WEITER

Die frequenzstarke Zeil ist bei Retailern sehr begehrt. Hier wird nach Zahlen von BNP Paribas Real Estate (BNPPRE) auch die Frankfurter Spitzenmiete von 320 Euro pro Quadratmeter für einen idealtypischen 100-Quadratmeter-Stan-

dardshop erreicht. In der Goethestraße liege die Höchstmiete bei 270 Euro pro Quadratmeter. Die Fressgasse folgt mit maximal 250 Euro pro Quadratmeter nur knapp dahinter. Durch die starke Nachfrage von nationalen und internationalen Brands bleibe „key money“ für die vorzeitige Ladenaufgabe ein Thema in den begehrtesten A-Lagen. Darüber hinaus schließen die Researcher weiter steigende Spitzenmietpreise nicht aus.

### ZEIL 123 WIRD NEU BEBAUT

Die Gertler-Gruppe errichtet auf dem Areal des ehemaligen Hako-Hauses nach einem Entwurf des Architekturbüros MSM aus Darmstadt ein neues Ladenzentrum mit rund 5.500 Quadratmetern Mietfläche. Büros sind in den Obergeschossen vorgesehen. Das Bestandsgebäude wurde schon abgerissen. Ankermieter werden die Drogeriekette dm und der Uhren- und Schmuckanbieter Fossil. Neben einigen Gastronomieflächen und Büros soll noch eine dritte Ladenfläche entstehen. □ Gabriele Bobka



Nach zwei Jahren Gesprächen und Diskussionen über einen Neubau an der Stelle des ehemaligen Hako-Hauses an der Hauptwache wurde Ende Juni der Grundstein für das neue Ladenzentrum mit sechs Ober- und zwei Untergeschossen gelegt.

## MEHR AKTEURE AM MARKT

**Der Frankfurter Investmentmarkt boomt. Das durchschnittliche Volumen pro Deal liegt bei 44 Millionen Euro. Bei großvolumigen Transaktionen agieren Banken zunehmend im Verbund mit anderen Finanzierern. Jürgen Fenk zur Ausrichtung der gewerblichen Immobilienfinanzierung.**



### Zur Person

Jürgen Fenk ist als Mitglied des Vorstands der Hessen-Thüringischen Landesbank (Helaba) verantwortlich für den Immobilienbereich. Beim Neugeschäft der Immobilienkredite legte das Institut im ersten Halbjahr bei zufriedenstellenden Neugeschäftsmargen um 18 Prozent auf 3,9 Milliarden Euro zu. Je nach Projekt entwickelt das Institut neben klassischen Finanzierungsformen auch komplexe oder strukturierte Finanzierungen.

**Herr Fenk, Frankfurt gilt in Deutschland als Bankenstandort par excellence. Nun haben einige Banken einen umfangreichen Stellenabbau angekündigt. Wird der Leerstand im Bürosektor entsprechend steigen?**

**Fenk:** Wir erwarten keinen weiteren Anstieg des Büroleerstands in Frankfurt. Der angekündigte Stellenabbau der Banken wird sich nach unserer bisherigen Kenntnis eher in Zweigstellen über das Land verteilt niederschlagen. Weiterhin ist anzumerken, dass die Fertigstellungen in 2012 gegenüber dem Vorjahr um 66 Prozent gesunken sind. Ein weiterer positiver Impuls wird die Übernahme der Aufsicht über die europäischen Banken durch die EZB mit Sitz in Frankfurt sein.

**Im ersten Halbjahr wurden mit rund 13 Milliarden Euro 37 Prozent mehr in deutsche Gewerbeimmobilien investiert als im Vorjahreszeitraum. Dennoch scheint die gewerbliche Immobilienfinanzierung für viele Banken nicht mehr rentabel. Welche Strategie verfolgt die Helaba?**

**Fenk:** Für die Helaba ist die Finanzierung von Gewerbeimmobilien unverändert ein Kerngeschäftsfeld mit einer stabilen Rendite. Auch in den Krisenjahren der jüngeren Vergangenheit hat die Helaba dieses Geschäft unverändert mit Erfolg weiter getätigt. Dies soll auch in Zukunft so sein.

**Gewerbeimmobilien sind je nach Nutzungsart und Standort sehr anfällig für Werteinbrüche. Wie schätzen Sie als Finanzierer die Situation des Frankfurter Markts ein?**

**Fenk:** Frankfurt zählt zu den stabilsten Märkten in Deutschland. Insbesondere gut vermietete Büroobjekte sind stark nachgefragt. Da das Mietniveau seit Jahren gefestigt und der Büroleerstand rückläufig ist, erwarten wir angebotsbedingt keinen Abschwung. Das Transaktionsvolumen wird nach unserer Einschätzung zwar etwas zurückgehen,

gleichwohl bleibt die Nachfrage nach Immobilien mangels derzeit fehlender Anlagealternativen hoch.

**Versicherungen und Pensionskassen haben im ersten Halbjahr ihre Investitionen um knapp 150 Prozent gesteigert. Entsteht den Banken hier eine ernst zu nehmende Konkurrenz?**

**Fenk:** Seit etwa zwei Jahren findet auch auf dem deutschen Markt ein zunehmender Wettbewerb durch den Nicht-Bankensektor statt. Auslöser dieses Wandels sind mangelnde Anlagealternativen, insbesondere im Versicherungssektor als große Kapitalsammelstelle. Die bisherige Entwicklung zeigt eine wachsende Wahrnehmung der Nicht-Banken im deutschen Gewerbeimmobilienfinanzierungsmarkt. Dies betrifft vor allem die Einwerbung von Investorenmitteln. Auf der Basis getätigter Finanzierungsabschlüsse relativiert sich diese Betrachtung jedoch insofern, dass die umgesetzten Finanzierungsvolumen im Verhältnis zum Gesamtwert noch überschaubar sind. Bei der Finanzierung größerer Projekte treten Versicherungsgesellschaften allerdings auch zunehmend als Konsortialpartner auf.

**Investments von mehr als 100 Millionen Euro werden fast nur noch als Club-Deals finanziert. Spiegelt dies auch die Haltung der Helaba?**

**Fenk:** Grundsätzlich ist das auch die Haltung der Helaba mit Ausnahmen der Finanzierung sogenannter Core-Immobilien und größerer Portfolien, bei denen höhere Beträge denkbar sind. Hierbei spielt auch eine Rolle, dass sich der Syndizierungsmarkt langsam wieder öffnet. Wir sehen hier ein steigendes Interesse der Sparkassen, die bereit sind, sich an Finanzierungen mit einem guten Risiko-Ertragsanteil zu beteiligen. Im Rahmen unseres Verbundbankgeschäfts ist die Anzahl potenzieller Partner weiter gestiegen.

□ Gabriele Bobka

RESIDENTIAL

# PERSPEKTIVENWECHSEL

Bis 2020 wird Frankfurt weiter wachsen. Wohnraum ist knapp. Größere Neubauf Flächen sind ausgereizt. Brachen und Nachverdichtung gewinnen dadurch an Attraktivität, ganze Viertel verändern ihr Gesicht.



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

**AUFWERTUNG FÜR DAS GALLUSVIERTEL**  
Konversion und Revitalisierung bescherten dem Frankfurter Gallusviertel 1.500 neue Wohnungen, 600 Studentenapartments, zwei Kitas und einige Nahversorger. Das einstige Arbeiterviertel, in dem der Ausländeranteil heute noch bei knapp 42 Prozent liegt und das Ende 2001 in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ aufgenommen wurde, soll damit neben dem Europaquartier eine weitere Aufwertung erfahren. Vier Projektentwickler – PDI Property Development Investors, Opera

One, Hochtief Solutions formart und die Patron-Capital-Advisers-Tochter Main Asset Management – nutzen dabei Brachflächen ehemaliger Gewerbeunternehmen, International Campus baut das ehemalige Ordnungsamt der Stadt Frankfurt zu Studentenapartments um. „Durch die neuen Wohnbauvorhaben entlang der Mainzer Landstraße, an der Frankenallee, Lahnstraße und Kleyerstraße können wir relativ kurzfristig auf die gesteigerte Anfrage reagieren“, sagte Frankfurts Baubürgermeister Olaf Cunitz. Aufgrund der zentralen Lage zur

## Neuer Wohnraum im Gallus

Bis 2030 besteht in Frankfurt ein prognostizierter Wohnungsbedarf für rund 30.000 neue Bewohner. „Indem wir zusätzlichen Wohnraum in innerstädtischen Lagen schaffen, sorgen wir für eine sozialverträgliche Durchmischung und Aufwertung des Viertels. Aufgrund der zentralen Lage hat das Gallus viel Potenzial, zu einem beliebten Wohnort für neue Frankfurter Bürger zu werden“, so Baubürgermeister Cunitz.



Auf dem ehemaligen Holz-Fiedler-Areal entstehen mit den Gallus Gärten mehr als 250 Wohnungen mit vorgelagerten Loggien für Alt und Jung.

### Markt für studentisches Wohnen

In unserer Analyse „Marktreport Studentisches Wohnen“ haben wir für Frankfurt einen Bedarf von mehr als 2.100 Einzelapartments ermittelt.

Bei einer durchschnittlichen Apartmentgröße von 25 Quadratmetern und Gesamtinvestitionskosten für einen institutionellen Endinvestor von 3.500 Euro pro Quadratmeter entspricht dies einem Investitionsvolumen von gut 184 Millionen Euro, erläutert Dr. Henrik Baumunk. Frankfurt gehört neben München und Hamburg zu den Standorten mit dem größten Potenzial für langfristige, erfolgreiche Investitionen. Die Mainmetropole erreicht mit

7,66 von maximal zehn Punkten den dritten Platz unter den Top-10-Standorten. Hier gehe ein angespannter Wohnungsmarkt einher mit einer niedrigen Unterbringungsquote der Studenten in Studentenwohnheimen. Verbunden mit einem vergleichsweise hohen studentischen Einkommen und stabilen Entwicklungsperspektiven sei daher von einer weiterhin hohen Nachfrage nach gehobenen studentischen Unterkünften auszugehen. Auch hinsichtlich der sozioökonomischen Rahmenbedingungen wie Kaufkraft und Bevölkerungsprognose befindet sich Frankfurt unter den zehn Städten mit den für Investoren besten Bedingungen.



*DR. HENRIK BAUMUNK,  
HEAD OF RESIDENTIAL VALUATION GERMANY  
BEIM IMMOBILIENDIENSTLEISTER CBRE.*

Innenstadt und der sehr guten Verkehrsanbindung biete das Gallus viel Potenzial, zu einem beliebten Wohnort für neue Frankfurter Bürger zu werden. Die Konzepte seien in enger Zusammenarbeit mit der Stadt entwickelt und passten sich an die im Gallusviertel vorherrschende verdichtete Bebauungsweise an, betonen die Projektentwickler übereinstimmend. Auflockerung entstehe durch die Grünflächen, die besonders im Bereich der Eigentumswohnungen vorgesehen seien.

### KAUF- UND MIETPREISE IM GALLUS

„In Frankfurt ist seit 2010 ein deutlicher Anstieg der Miet- und Kaufpreise im Neubau zu verzeichnen“, erläuterte Sven Carstensen, Frankfurter Niederlassungsleiter von BulwienGesa. Die Durchschnittsmiete lag 2012 bei 12,10 Euro pro Quadratmeter und damit 24 Prozent höher als noch 2007. Die Kaufpreise stiegen im gleichen Zeitraum um 25 Prozent auf durchschnittlich 3.550 Euro pro Quadratmeter. In einem ähnlichen Preisniveau bewege sich das Gallusviertel. Hier lagen die Mieten 2012 im Durchschnitt bei 11,50 Euro bis maximal 14,80 Euro pro Quadratmeter, die Kaufpreise für Eigentumswohnungen bei 3.650 Euro bis zu 4.500 Euro pro Quadratmeter. Im oberen Bereich dieses Korridors wollen sich auch die vier Projektentwickler bewegen. Die The-Fizz-Studentenapartments sollen ab 490 Euro All-inclusive-Miete angeboten werden. „Damit können wir die geforderte Rendite bei veranschlagten Baukosten von 50.000 bis 60.000 Euro pro Apartment verwirklichen“, so International-Campus-Vorstand Alexander Gulya.

### LAHN'SCHE HÖFE UND STUDIO EINS

Hochtief Solutions formart Rhein-Main realisiert mit den Lahn'schen Höfen eine gemischte Bebauung aus Miet- und Eigentumswohnungen mit 350 Einheiten und einer Kindertagesstätte. Unterschiedlich gestaltete Fassaden teilen den Riegel optisch in kleinere Einheiten. Im südlichen Teil des 11.700 Quadratmeter großen Grundstücks sind zudem drei Punkthäuser vorgesehen. Die 237 Mietwohnungen sowie die Kindertagesstätte

sind an die Aberdeen Immobilien KAG verkauft. Auf einem 2.690 Quadratmeter großen Baufeld baut das Unternehmen 224 Full-Service-Apartments mit 75 Tiefgaragen. Zielgruppen sind neben Studenten auch junge Berufstätige und Berufspendler. „Neu ist hier die Mietpool-Konzeption, sagt Iris Dilger, Niederlassungsleiterin Hochtief Solutions formart Rhein-Main. Diese sehe vor, dass Instandhaltung, Mietausfälle und Vandalismus von allen Eigentümern gemeinsam getragen werde.

#### THE FIZZ – DIE STUDENTEN KOMMEN

Nach umfangreicher Kernsanierung und Umbau wird aus dem ehemaligen Ordnungsamt bis zum Wintersemester 2014/2015 ein Studentenwohnhaus mit rund 390 voll möblierten Einzel-Apartments sowie Gewerbeflächen im Erdge-

schoß. „Das Frankfurter Gallusviertel bietet aufgrund seiner Innenstadtlage, der guten Anbindung zu allen Universitäts- und Fachhochschuleinrichtungen und der gewachsenen urbanen Strukturen ideale Rahmenbedingungen für Studenten“, so Gulya.

#### GALLUS GÄRTEN ERSETZEN HOLZ-FIEDLER

Auf dem ehemaligen Holz-Fiedler-Areal entstehen auf einer Grundstücksfläche von 8.000 Quadratmetern die Gallus Gärten mit rund 300 Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen. Unterschiedliche Dachhöhen und vorgelagerte Loggien verleihen der Fassade zur Mainzer Landstraße hin ein markantes Erscheinungsbild. „Die positive Entwicklung des Standorts hat eine Eigendynamik entwickelt, die die Nachfrage nach neuem Wohnraum im Gallus weiter vorantreibt.

Schon jetzt ist der angebotene Wohnraum sehr gefragt“, so Ralph Jerrey, Vorstandsvorsitzender von OperaOne.

#### AUS HOLZMANN WIRD ADLER

Die Adler Quartiere in der Kleyerstraße auf dem ehemaligen Holzmann-Gelände bilden mit 18.670 Quadratmetern das größte Grundstück im Gallus, das derzeit bebaut wird. In vier Bauabschnitten entsteht eine Mischung aus Miet- und Eigentumswohnungen. Zwei davon bebaut die Düsseldorfer PDI Gruppe mit insgesamt 224 Mietwohnungen, einer Tiefgarage und einer Kita, die die AWO betreibt. Die ersten Baumaßnahmen bei den Projekten „Louis am Park“ sowie „Harry's Lofts & Houses“ haben begonnen, so PDI-Geschäftsführer Mathias Düsterdick. Die Fertigstellung ist für Ende 2014 oder Anfang 2015 geplant.

## >> Ideen für die Zukunft Stadt- und Projektentwicklung mit interdisziplinärer Expertise

>> Besuchen Sie uns auf der EXPO REAL.  
07.- 09. Oktober 2013, Messe München.  
Sie finden uns in Halle C1/Stand 440.

**NH** | ProjektStadt

EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

[www.nh-projektstadt.de](http://www.nh-projektstadt.de)

Im Europaviertel baut die Nassauische Heimstätte 94 Eigentumswohnungen. Im Erdgeschoss des neuen Quartiers „Harmonie West“ entstehen zudem Gewerbeeinheiten mit bis zu 205 Quadratmetern.

Die beiden anderen Baufelder hat PDI veräußert; die Firmen Bauwens und Realconcept werden dort mehr als 200 Eigentumswohnungen bauen. Am westlichen Ende des Grundstücks wird eine öffentliche Grünfläche mit Kinderspielfeld, Bolzplätzen und Aufenthaltsfläche angelegt.

#### PATRON LEPO I STATT OPEL

Auf dem alten 15.700 Quadratmeter großen Opelgelände entwickelt Main Asset Management eine fünf- bis achtgeschossige Blockrandbebauung mit 306 Mietwohnungen und Einzelhandelsflächen zur Mainzer Landstraße hin. Hauptmieter sind Rewe und Aldi.

#### HARMONIE IM EUROPAVIERTEL

Die Nassauische Heimstätte (NH) plant über ihre Marke NH ProjektStadt an der Europa-Allee im Quartier „Harmonie West“ 94 Eigentumswohnungen mit Flächen von 62 bis 156 Quadratmetern. Zudem werden im Erdgeschoss sechs Gewerbeeinheiten mit Größen zwischen 95 und 205 Quadratmetern und eine Tiefgarage für 119 Autos realisiert. Die Fertigstellung

ist für Februar 2015 geplant. Die Vermarktung des Projekts erfolgt durch das Immobilienberatungsunternehmen NAI apollo living.

#### WOHNEN AUF ALTEN GLEISEN

In Frankfurt-Sachsenhausen realisieren der Wohnentwickler formart von Hochtief Solutions und Wilma Wohnen Süd das Wohnquartier Holbeinviertel. Sachsenhausen ist einer der größten und gefragtesten Stadtteile Frankfurts. Auf dem rund 27.600 Quadratmeter großen Areal des ehemaligen Güterbahnhofs Süd entstehen bis Sommer 2014 in fünf Bauab-

schnitten 196 Wohnungen mit 21.700 Quadratmetern Wohnfläche. Alle Gebäude werden nach dem KfW-Effizienzhaus-55-Standard errichtet und erhalten ein Gründach. Die Wohnungen werden über ein Blockheizkraftwerk, bei dem zu einem hohen Anteil Biogas eingesetzt wird, mit Energie versorgt. Die Zufahrt zum Quartier erfolgt aus östlicher Richtung. Hier entsteht auch der Kindergarten. Zum Westen hin ist das Quartier für den Autoverkehr geschlossen. Innerhalb des Holbeinviertels sind Privatstraßen für den Anwohnerverkehr vorgesehen.

□ Gabriele Bobka

In den Lahn'schen Höfen entsteht eine gemischte Bebauung aus Miet- und Eigentumswohnungen und eine Kindertagesstätte. Unterschiedlich gestaltete Fassaden teilen den Riegel optisch in kleinere Einheiten. Daneben entstehen Full-Service-Apartments.



# INTERNATIONALER MARKTPLATZ MIT TRADITION

Seit mehr als 800 Jahren ist Frankfurt als Messeort bekannt. Im vergangenen Jahr veranstaltete die Frankfurter Messegesellschaft hier 35 Messen mit über 41.400 Ausstellern und rund 1,5 Millionen Besuchern.



## Zur Person

Der Maschinenbau- und Wirtschaftsingenieur Uwe Behm ist seit 2006 Geschäftsführer der Messe Frankfurt. Die Messe sieht er als internationalen Marktplatz, aber auch als Industriebetrieb, der so perfekt zu führen ist, dass die unzähligen Prozesse im Hintergrund von den Ausstellern und Besuchern gar nicht wahrgenommen werden.

**Herr Behm, die Messe Frankfurt ist auf Wachstumskurs. Das operative Auslandsgeschäft fährt bereits ein knappes Drittel des Umsatzes ein. Wie sieht die Position der Messegesellschaft im internationalen Wettbewerb aus?**

**Behm:** Die Messe Frankfurt ist in mehr als 150 Ländern sehr erfolgreich tätig. Von den 2012 erzielten ca. 537 Millionen Euro Umsatz wurden rund 170 Millionen Euro im Ausland erzielt. Die Messe rangiert, gemessen am Umsatz, weltweit in der Spitzengruppe der Branche. Die Entscheidung zur Erweiterung des Messegeschäfts ins Ausland vor rund 25 Jahren war zukunftsweisend und hat entscheidend zur Sicherung der Messe und des Standorts Frankfurt beigetragen, weil das Messegeschäft am Standort nicht beliebig erweiterbar ist. Die Stärkung des Standorts Frankfurt erfolgt über eine Optimierung der Auslastung des Geländes durch eine höhere Veranstaltungsdichte, den Ausbau des Kongress- und Servicegeschäfts, aber auch durch eine hohe Prozess- und Kosteneffizienz.

**Im Oktober geht in Frankfurt mit der Messe „Zukunft Lebensräume“ erstmals ein interdisziplinäres Projekt an den Start. An wen richtet sich die Mes-**

**se und welche Themen stehen im Mittelpunkt?**

**Behm:** Antworten auf den Umgang mit dem demografischen Wandel lassen sich nur in der Zusammenarbeit aller Akteure finden. Am 29. und 30. Oktober bieten wir daher dem Wohnungs-, dem Bau- und dem Pflegesektor erstmals im Rahmen einer interdisziplinären Kongressmesse die Möglichkeit, sich mit nachhaltigen Baukonzepten, Barrierefreiheit, generationenübergreifenden Wohnformen, aber ebenso mit Betreuungs- und Servicekonzepten zu beschäftigen. Experten der jeweiligen Branchen werden Best-Practice-Beispiele und Kooperationen zwischen den Branchen vorstellen. Ergänzend ist eine Ausstellung geplant. Wir waren angenehm überrascht von der erfreulichen Zustimmung seitens der großen Branchenverbände. Neben diesen Vertretern erwarten wir Bauträger, Projektentwickler, Investoren, Stadtplaner, Architekten und Vertreter sowohl des Handwerks als auch der Gesundheits- und Pflegewirtschaft.

**Mit dem bis Mitte 2014 entstehenden Kongresshaus Kap Europa will die Messe Frankfurt eines der nachhaltigsten Kongresszentren weltweit schaffen.**

**Wie verbindet sich dieser hohe ökologische Anspruch mit der Ökonomie?**

**Behm:** Mit dem Kap Europa erweitern wir unser aktuell ausgebuchtes Raumangebot für Kongresse, Tagungen und Events mit kleinerem Flächenbedarf. Neben der Frage nach der architektonischen Qualität stellt sich für uns beim Bau neuer Gebäude immer auch die Frage nach dem

## AUF EINEN BLICK

- Die Messe Frankfurt ist die weltweit größte Messegesellschaft mit eigenem Gelände.
- Im Jahr 2012 wurden insgesamt 109 Messen, davon 68 im Ausland, durchgeführt.
- Anteilseigner sind die Stadt Frankfurt mit 60 Prozent und das Land Hessen mit 40 Prozent.
- Im Jahr 2012 kamen über 41.400 Aussteller und rund 1,5 Millionen Messebesucher nach Frankfurt.
- Am 29. und 30. Oktober geht mit der Messe „Zukunft Lebensräume“ erstmals ein interdisziplinäres Projekt an den Start.

ökologischen Fußabdruck, der damit erzeugt wird. Beim Kap Europa handelt es sich um das erste Kongressgebäude weltweit, welches nach dem DGNB-Standard bereits in der Planungsphase mit Gold vorzertifiziert wurde. Der neue Standard für Kongressgebäude wurde auf die Initiative der Messe Frankfurt hin gemeinsam mit der DGNB und anderen Kongressveranstaltern entwickelt und liefert den Kriterienkatalog für künftige Zertifizierungen dieser Nutzungsart. Er berücksichtigt den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes von der umweltschonenden und abfallarmen Baustelle über den energieeffizienten Betrieb bis zum Rückbaukonzept.



Jedes Gebäude des Frankfurter Messegeländes besitzt einen eigenen architektonischen Charakter und unterscheidet sich in Höhe, Größe und Stil.

**Messeveranstaltungen sind vor allem für den Wirtschaftsraum ihres Standorts von großer Bedeutung. Wie sieht es mit der Umwegrentabilität der Messe Frankfurt aus?**

**Behm:** Die Messe sichert nach einer Erhebung des Ifo-Instituts indirekt etwa 18.700 Arbeitsplätze in Frankfurt und über 30.000 Arbeitsplätze deutschlandweit. Durch Messeaktivitäten werden allein in Frankfurt durch Aussteller und Besucher Umsätze in Höhe von rund 1,6 Milli-

arden Euro ausgelöst, insgesamt in Deutschland sind es 3,1 Milliarden Euro. Die Stadt nimmt durch die von der Messe erzeugten wirtschaftlichen Effekte jährlich 29 Millionen Euro Steuern ein. Durchschnittlich 450 Euro gibt jeder Messebesucher etwa für Übernachtung, Einkäufe im Einzelhandel und Reisekosten in der Mainmetropole aus. Hinzu

kommen die Ausgaben der Aussteller von durchschnittlich rund 38.700 Euro. Andererseits verursachen wir als Messeindustrie auch Emissionen, vor allem durch Zu- und Abfahrten von Lieferanten, Ausstellern und Besuchern. Bei uns werden jährlich 1,5 Millionen Tonnen Material bewegt, 100.000 Fahrzeuge abgefertigt und nachts bei Licht auf- und abgebaut. All dies gehört zu einem funktionierenden und erfolgreichen Messeplatz. □ Gabriele Bobka



Das Kap Europa ragt mit einer markanten Spitze 33 Meter in die Höhe und bietet ab Juni 2014 Platz für bis zu 2.400 Personen und zahlreiche Möglichkeiten für verschiedenste Veranstaltungen

## ÜBERNACHTUNGEN

# DREI PROZENT MEHR

Der Frankfurter Hotelmarkt entwickelt sich positiv. Besonders stark hat er die Businesskunden im Blick.

Der Tourismus in Frankfurt befindet sich auch im ersten Halbjahr auf Wachstumskurs. Die Zahl der Übernachtungen stieg nach Angaben der Stadt um 3,3 Prozent auf 3,6 Millionen. Die Bettenauslastung der Hotels lag bei 48 Prozent, was einer durchschnittlichen Zimmerauslastung von circa 68 Prozent entspricht. Die Verweildauer betrug 1,68 Tage und ist leicht gestiegen. „Die Mainmetropole hat ihren Aufwärtstrend als klassische Geschäftsreisestadt weiter gestärkt und wird gleichzeitig bei Städtereisenden immer beliebter“, sagt Wirtschaftsdezernent Markus Frank. Mit Blick auf die zweite Jahreshälfte zeigte sich Stadtrat Markus Frank abwartend, denn „die weitere Entwicklung wird davon abhängen, wie sich der Geschäftsreiseverkehr durch die Folgen der Euro- und Finanzkrise weiter entwickeln wird“. Für das Gesamtjahr rechnet er mit Zuwächsen von gut drei Prozent. „Der schwächelnde Büromarkt macht innerstädtische Hotelentwicklungen nicht nur im Luxusbereich, sondern auch im preisgünstigen Segment möglich“, sagt Martina Fidschuster, geschäftsführende Gesellschafterin der Hotour Hotel Consulting. Auch im Städtetourismus habe Frankfurt seine Potenziale noch nicht ausgeschöpft. Inzwischen stiegen auch am Wochenende die Auslastungen um zwei bis fünf Prozent.



Im Flughafenquartier Gateway Gardens bietet das Element Hotel der Starwood Gruppe inmitten von viel Grün 133 Studios und Ein-Zimmer-Suiten.

## STARWOODS KOMMT AN DEN FLUGHAFEN

Im neuen Stadtteil Gateway Gardens errichten OFB Projektentwicklung und Groß & Partner das „Element Frankfurt Airport Hotel“ der Gruppe Starwood Hotels & Resorts Worldwide. Der achtgeschossige Neubau mit 7.200 Quadratmetern Bruttogeschossfläche sieht einen

## FLEMING'S ZEIGT FLAGGE

Luxushotels, insbesondere zentrumsnah, sind in Frankfurt gefragt. Das in der Frankfurter City gelegene Fünf-Sterne-Hotel „Fleming's Deluxe“ wird für rund 26,5 Millionen Euro um 100 auf insgesamt 206 Zimmer erweitert. Ergänzend werden acht Konferenzräume

„DIE MAINMETROPOLE HAT IHREN AUFWÄRTSTREND  
ALS KLASSISCHE GESCHÄFTSDESTINATION WEITER GESTÄRKT.“

Wirtschaftsdezernent Markus Frank

V-förmigen Grundriss vor, der sich zur Rückseite in Richtung des zentralen Parks verjüngt und somit Platz für zwei Terrassen bietet. Es entstehen 133 Studios und Ein-Zimmer-Suiten. Zudem wird das Hotel über ein Restaurant, eine Espresso-Bar, einen Fitnessraum sowie Aufenthalts- und Besprechungsräume verfügen. Der Entwurf für das Hotelgebäude stammt von Neumann Architekten aus Frankfurt. Vor dem Gebäudeentree wird ein rund 1.000 Quadratmeter großer öffentlicher Platz angelegt. Für das Gebäude wird eine Zertifizierung nach dem Nachhaltigkeitsstandard LEED angestrebt. Die Fertigstellung des Platzes ist zeitgleich mit dem Gebäude für Sommer 2014 vorgesehen.

mit Ballsaal und luxuriösem Boardroom auf über 750 Quadratmetern Fläche geschaffen. In der neuen 130 Quadratmeter großen Lobby, die Bestandsgebäude und Neubau verbindet, erwartet Gäste zukünftig ein Wasserbrunnen und eine Kaffeestation. Auch der Wellness- und Fitnessbereich mit Sauna wird neu konzipiert und vergrößert. Die Fertigstellung soll bis Herbst 2014 erfolgen. „Mit dieser Erweiterung in bester Innenstadtlage reagieren wir auf die steigende Nachfrage im Übernachtungssegment, wollen aber gleichzeitig mit dem Konferenzbereich neue Kundensegmente erschließen“, so Hartmut Schröder, Geschäftsführer der Hotel Management & Servicegesellschaft (HMG). □ Gabriele Bobka

## INFRASTRUKTUR

# LUFT UND BODEN EINTAKTEN

Der Flughafen Frankfurt ist eines der größten Luftverkehrsdrehkreuze in Europa. Das Management der für den Flugbetrieb nötigen Infrastruktur und Immobilien ist äußerst komplex. Anke Giesen über das „Ground Handling“ des Betreibers.



**Frau Giesen, die Segmente Einzelhandel und Immobilien tragen mit steigenden Anteilen zum Unternehmenserfolg bei. Wie erklären Sie sich diesen Trend?**

**Giesen:** Im Geschäftsfeld „Retail & Real Estate“ generieren wir rund die Hälfte unseres Konzern-EBITs. Maßgebliche Kennzahl ist der erzielte Retailerlös pro Passagier. Dieser hat sich besonders durch die Terminalerweiterung A-Plus mit zusätzlichen 12.000 Quadratmetern Retailflächen inzwischen auf 3,56 Euro gesteigert. Darüber hinaus entsteht rund um den Flughafen seit Jahren ein pulsierender Business-Standort, der schon heute zu den größten Europas zählt. Mit unseren Partnern investieren wir erfolgreich in den Ausbau dieser „Airport City“. Dessen ungeachtet bleibt das Flughafenmanagement unsere Hauptaufgabe, denn ohne einen reibungslosen Flugbetrieb wären die Erfolge im Immobilien-, Gastronomie- und Retailgeschäft unmöglich.

**Das dritte Flughafen-Terminal soll rund 35.000 Quadratmeter größer ausfallen als zunächst geplant. Welche Faktoren treiben dieses Wachstum?**

**Giesen:** Die mittel- und langfristigen Prognosen für den weltweiten Luftverkehr zeigen unverändert nach oben. Be-

gründet durch diese Entwicklung erfolgt der Bau des Terminals bedarfsorientiert, damit die zusätzliche Kapazität genau dann bereitgestellt wird, wenn sie benötigt wird. Die jüngsten Planungsanpassungen haben keinen Einfluss auf die Kapazität des Terminals, sondern sind rein bautechnischen Ursprungs. So wurden die vorgesehenen Fluggastbrücken als Hochbauwerke definiert anstatt als technische Anlage. Die Entstehung eines energieeffizienten Gebäudes und die Berücksichtigung von verstärkten Luft-Sicherheits-

*„WIR SIND WEITERHIN DARAN INTERESSIERT,  
UNSER ENGAGEMENT ÜBER DEN HEIMATSTANDORT  
HINAUS INTERNATIONAL AUSZUBAUEN.“*

maßnahmen waren weitere Faktoren. Es ist eine modulare Bauweise vorgesehen: In der ersten Phase realisieren wir zwei Flugsteige mit einer Kapazität von 14 Millionen Passagieren im Jahr. Zwei weitere Flugsteige können später ergänzt werden, die Gesamtkapazität steigt dann bis auf 25 Millionen Passagiere.



### Zur Person

Anke Giesen ist Vorstand Ground Handling der Fraport AG. Ihr sind die strategischen Geschäftsbereiche „Handels- und Vermietungsmanagement“ und „Bodenverkehrsdienste“ sowie der Zentralbereich „Personal Führungskräfte In-/Ausland“ zugeordnet.

### Umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen und ein umfangreiches Nachtflugverbot – schwächt dies den Standort Frankfurt im internationalen Wettbewerb?

**Giesen:** Wir stellen als Betreiber des größten deutschen Flughafens eine gut ausgebaute Verkehrsinfrastruktur bereit. Als Wirtschaftsmotor ist der Flughafen für die Rhein-Main-Region von enormer Bedeutung. Gleichzeitig sind wir uns bewusst, dass der Flugbetrieb mit Belastungen für die Anwohner einhergeht. Wir stellen uns der Verantwortung, indem wir kontinuierlich in Maßnahmen des aktiven und passiven Schallschutzes investieren. Frankfurt hat diesbezüglich seit jeher eine Vorreiterrolle eingenommen. Unser Engagement ist eine Daueraufgabe: Aktuell setzen wir die 19 Maßnahmen der „Allianz für Lärmschutz“ um.

### Weltweit ist eine Übernahmewelle von Flughäfen zu beobachten. Woher rührt dieser Boom und mit welchen Besonderheiten könnte der Flughafen Frankfurt punkten?

**Giesen:** Fraport konnte mit seinem internationalen Beteiligungsportfolio an der positiven Entwicklung in Wachstumsmärkten mitwirken, während Deutschland und Europa bereits ein hohes Niveau erreicht haben. Neben unserem Heimatstandort Frankfurt hat sich unser internationales Geschäft mit zwölf Flughäfen auf vier Kontinenten sehr erfolgreich entwickelt und wir erwirtschaften inzwischen fast ein Drittel unseres Konzern-EBITs im Geschäftsbereich „External Activities & Services“. Wir sind weiterhin daran interessiert, unser Engagement über den Heimatstandort hinaus stärker auszubauen, um zukünftig am Wachstum der internationalen Luftverkehrsmärkte weiter teilzuhaben.

### Wie trägt Fraport als Flughafenbetreiber der wachsenden Nachfrage der Logistikbranche nach Ansiedlungsflächen im Flughafenumfeld Rechnung?

**Giesen:** Die CargoCity Frankfurt, die bereits über 200 Airlines, Speditionen und andere Dienstleister nutzen, ist aufgrund ihrer zentralen Lage ein wichtiger weltweiter Frachturnschlagepunkt. Kurze Wege, die Bereitstellung nötiger Ressourcen und Spezialeinrichtungen sowie die Existenz von Dienstleistungs- und Distributionszentren sind für global agierende Logistikunternehmen extrem bedeutend. Für die prognostizierte Steigerung des Luftfrachtvolumens am hiesigen Flughafen soll die CargoCity Süd auf einer Fläche von 27 Hektar sukzessive bis 2020 weiterentwickelt werden.

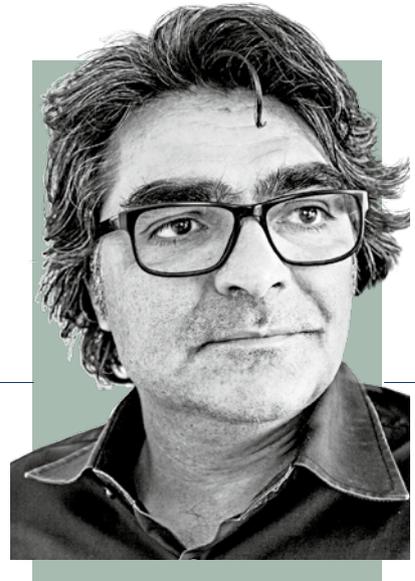
□ Gabriele Bobka

Mehr als 11.600 Mitarbeiter bei über 200 Airlines, Speditionen, Expressdiensten und anderen Dienstleistern sorgen in der CargoCity für eine effiziente Abfertigung von Gütern aller Art.



# DIE TRAUM-WERKSTATT

Die Vermarktung von Premium-Objekten muss Begehrlichkeiten wecken und deren Einmaligkeit unterstreichen. Als Instrumente dienen klingende Namen, gute Storys und aufwendige Visualisierungen.



## Zur Person

Marc Kömmerling hat Psychologie und Architektur studiert. Mit seiner Firma Cadman organisiert er Real Estate Marketing für Projektentwickler, Bauträger und Makler. Zum Kerngeschäft gehören auch Animationsfilme, die in aufwendiger Drei-D-Technik hergestellt werden. Zu den Projekten gehören „The Squire“ in Frankfurt, der „Marco-Polo-Tower“ in Hamburg oder der „Kö-Bogen“ in Düsseldorf. Schon zwei der betreuten Projekte gewannen den Mipim-Award in Cannes.

## Herr Kömmerling, wie wird aus einem umbauten Raum eine unverwechselbare Markenimmobilie?

**Kömmerling:** Marken verkörpern Lebenswelten, Kulturen, Personenkreise und sind Anker für bestimmte Botschaften, die die Anbieter mit ihrer Leistung verbinden wollen. Durch eine eindeutige Positionierung kann eine Immobilie zu einem besonderen Objekt mit einer ganz eigenen Identität und Persönlichkeit werden – ganz egal, ob es sich um einen Neubau oder eine Bestandsimmobilie, ein Wohn-, Büro- oder ein Einzelhandelsprojekt handelt. Markenimmobilien sind mehr als Objekte mit klangvollen Namen. Sie erzeugen vielmehr Werte, Begehrlichkeiten und Attraktivität für spezifisch anvisierte Zielgruppen. Wer Premium-Immobilien vermarkten will, muss daher wissen, wie man deren Zielgruppe nachhaltig beeindruckt. Der Name und die Story für eine Immobilie ergeben sich meist aus der Architektur, der Lage oder bei einem Refurbishment aus der Geschichte des Orts.

## Marketing stützt sich auf Erkenntnisse der Psychologie. Wie sieht Ihr Methodenkoffer aus?

**Kömmerling:** Menschen brauchen auch Märchen und Magie. Mit diesen umgeben wir die Immobilie und präsentieren sie in aufwendig produzierten Kurzfilmen. Dabei nutzen wir die Methode des Limbic Marketing, das die Zielgruppen in verschiedene Psychotypen unterteilt. Der von uns begleitete Marco-Polo-Tower etwa ist ein typisches Projekt für Performer. Im Mittelpunkt der Geschichte stand ein Zitat des venezianischen Händlers und Entdeckers. „Ich habe nicht die Hälfte von dem erzählt, was ich gesehen habe, weil niemand mir geglaubt hätte“, sagte Marco Polo nach seiner Rückkehr aus China. Er galt als Pionier und Vordenker und so fühlten sich auch die Menschen, die dort eine Wohnung gekauft haben.

## Die Vermarktung projektierter Gebäude stellt das Marketing vor Herausforderungen. Mit welchen Instrumenten inszenieren Sie für Investoren und Käufer ein Kopf-Kino, das Begehrlichkeit weckt?

**Kömmerling:** In aufwendigen Visualisierungen präsentieren wir die Premium-Immobilie wie eine Marke in Form von dreidimensionalen Animations-Filmen oder gedruckten Hochglanzbroschüren. Sie veranschaulichen die Vision, die mit der Immobilie verknüpft werden soll. So bekommt der Kunde schon vor dem Kauf einen umfassenden Eindruck davon, wie er später leben, arbeiten oder einkaufen wird und wie seine künftige Umgebung aussieht. Allerdings gilt dabei immer zu beachten, dass Marketing zwar viel versprechen, aber nie lügen darf. Die Kunden dürfen am Ende nicht enttäuscht sein. Das Produkt muss sichtbar alles widerspiegeln, was es verspricht.

## Sie haben sich auf das Premium-Segment spezialisiert. Was macht für Sie den besonderen Reiz dieser Immobilien aus?

**Kömmerling:** Zum einen faszinieren Premium-Immobilien aufgrund ihrer Einmaligkeit am jeweiligen Standort sowie der besonderen Architektur und stellen zudem durch die Vielfalt der erklärungsbedürftigen Leistungen wie XXL-Stellplätze, Concierge-Service, Hundewasch-Salon, spezielle Technikelemente eine echte Herausforderung für die Vermarktung dar. Zum anderen bedürfen unsere aufwendigen Visualisierungen eines gewissen Budgets, das in der Konsumgüterindustrie zwar normal, in der Immobilienbranche allerdings vornehmlich im Premium-Segment eingesetzt wird. So betragen allein die Produktionskosten der Filme nicht selten mehr als 80.000 Euro. Neues Terrain in Sachen Vermarktung haben wir über unsere Tochter Leading Buildings mit der Eröffnung unserer Showrooms in Düsseldorf und Neu-Ulm beschritten. □ Gabriele Bobka

## GEMEINSCHAFTS-MESSESTAND

# FRANKFURT AUF DER EXPO REAL

Der 480 Quadratmeter große Gemeinschaftsstand der Stadt Frankfurt am Main und ihrer Standpartner befindet sich in diesem Jahr in Halle C1, Stand 230.

### PREMIUM-PLUS-PARTNER

#### CORPUS SIREO Holding GmbH & Co KG

Aachenerstraße 186  
50931 Köln  
Tel. +49 221 399000  
<http://www.corpussireo.com>

#### DIC – Deutsche Immobilien Chancen

Eschersheimer Landstraße 223  
60320 Frankfurt am Main  
Tel. +49 69 27403371  
<http://www.dic-ag.de>

#### Fraport AG

Frankfurt Airport Services Worldwide Services 60547  
Frankfurt am Main  
Tel. +49 69 69029322  
<http://www.airportcity-frankfurt.de>

#### Grundstücksgesellschaft

**Gateway Gardens GmbH**  
Speicherstraße 55  
60327 Frankfurt am Main  
Tel. +49 69 360095145  
<http://www.gateway-gardens.de>

#### Groß & Partner Grundstücksentwicklungs- gesellschaft mbH

Bockenheimer Landstraße 47  
60325 Frankfurt am Main  
Tel. +49 69 360095145  
<http://www.gross-partner.de>

#### Tishman Speyer

Taunustor 2  
60311 Frankfurt  
Tel. +49 69 975410  
<http://www.tishmanspeyer.com/>

### PREMIUM-PARTNER

#### aurelis Real Estate GmbH & Co. KG

Mergenthalerallee 15-21  
65760 Eschborn  
Tel. +49 619 65232244  
<http://www.aurelis-real-estate.de>

#### CAPERA Immobilien Service GmbH

Martin-Behaim-Str. 12  
63263 Neu-Isenburg  
Telefon: +49 6102 815440  
<http://www.capera-immobilien.de>

#### Data Room Services GmbH

Eschersheimer Landstraße 6  
60322 Frankfurt am Main  
Tel. +49 69 478640281  
<http://www.dataroomservices.com>

#### FAY Projects GmbH

Wilhelm-Leuschner-Straße 79  
60329 Frankfurt am Main  
Tel. +49 69 450019500  
<http://www.fay.de>

#### Frankfurter SPARKASSE

Neue Mainzer Straße 47-53  
60311 Frankfurt am Main  
Tel. +49 69 26412748  
<http://www.frankfurter-sparkasse.de>

#### Grontmij GmbH

Friedrich-Mißler-Straße 42  
28211 Bremen  
Tel. +49 421 20326  
<http://www.grontmij.de>

#### HOCHTIEF

**Projektentwicklung GmbH**  
Bockenheimer Landstraße 24  
60323 Frankfurt am Main  
Tel. +49 69 2575350  
<http://www.hochtief-projektentwicklung.de>

#### INOVALIS Asset Management GmbH

Düsseldorfer Str. 9  
60329 Frankfurt am Main  
Tel. +49 69 714019511  
<http://www.inovalis.com>

#### Lechner Group

Lechner Group GmbH  
Altenhöferallee 133  
60438 Frankfurt/Main  
Tel. +49 69 90557720  
<http://www.lechnergroup.com>

#### OPG Offenbacher

**Projektentwicklungsgesellschaft mbH**  
Senefelderstraße 162  
63069 Offenbach  
Tel. +49 69 840004605  
<http://www.opg-of.de>

#### MAZARS

Theodor-Stern-Kai 1  
60596 Frankfurt am Main  
Tel. +49 69 967650  
<http://www.mazars.de>

#### Quadro Immobilienentwicklungs- gesellschaft mbH

In der Grobach 22  
61197 Florstadt  
Tel. +49 6032 967750  
<http://www.quadro-online.de/>

### LOGO-PARTNER

#### AS&P – Albert Speer & Partner GmbH

**Architekten und Planer**  
Hedderichstraße 108-110  
60596 Frankfurt am Main  
Tel. +49 69 6050110  
<http://www.as-p.de>

#### AWARO BY AIRITSYSTEMS

Wiesenhüttenstraße 16  
60329 Frankfurt am Main  
Tel. +49 69 43053622  
<http://www.airitsystems.de>

#### HITZLER INGENIEURE

Gutleutstraße 96  
60329 Frankfurt am Main  
Tel. +49 69 219338890  
<http://www.hitzler-ingenieure.de>

#### INFRASERV GMBH & CO. HÖCHST KG

Industriepark Höchst  
65926 Frankfurt am Main  
Tel. +49 69 3056767  
<http://www.infraserv.com>

#### STADT ESCHBORN

**WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG**  
Rathausplatz 36  
65760 Eschborn  
Tel. +49 6196 490107  
<http://www.eschborn.de>

#### MOW ARCHITEKTEN

**OLSCHOK WESTENBERGER + PARTNER**  
Grillparzerstraße 15  
60320 Frankfurt am Main  
Tel. +49 69 9450780  
<http://www.mow-architekten.de>

#### STANDORTINITIATIVE NEUES NIEDERRAD

c/o FuP GmbH  
August-Schanz-Str. 80  
60433 Frankfurt  
Deutschland  
Tel. +49 69 9543160  
<http://www.lebendige-buerostadt.de>

#### STANDORTINITIATIVE

**MERTONVIERTEL FRANKFURT AM MAIN**  
c/o Agentur STERN  
Bierstädter Straße 9a  
65189 Wiesbaden  
Tel. +49 611 3956920  
<http://www.mertonviertel-frankfurt.de>

#### PROPROJEKT PLANUNGSMANAGEMENT

**& PROJEKTBERATUNG GmbH**  
Hedderichstraße 108-110  
60596 Frankfurt am Main  
Tel. +49 69 605011400  
<http://www.proprojekt.de>

### MEDIEN-PARTNER

#### Frankfurter Allgemeine Zeitung

Hellerhofstraße 2-4  
60327 Frankfurt am Main  
Tel. +49 69 75912525  
<http://www.faz.net>

#### Property EU

P.O. Box 75485  
1070 AL Amsterdam  
+31 20 5753317  
<http://www.propertyeu.info>

## INFRASTRUKTUR

# DER JUBILAR IST FIT FÜR DIE ZUKUNFT

In der Mainmetropole startete am 18. August 1888 der „Centralbahnhof Frankfurt“ mit 18 Gleisen als größte Zugstation auf dem Kontinent. Der heutige Hauptbahnhof gehört nach 125 Jahren zu den wichtigsten Drehscheiben in Europas Gleisverkehr.

Am 18. August 1888 war es endlich so weit: Nach fünf Jahren Bauzeit fuhr die erste Dampflok in den neuen „Centralbahnhof Frankfurt“ ein. Tausende von Menschen strömten vor die Tore der Stadt, um den mit 18 Gleisen größten Bahnhof Europas mit eigenen Augen zu bewundern. Für dessen Gestaltung hatte die Preußische Akademie für Bauwesen als Novum für ein Bahnhofsgebäude im Jahr 1880 einen Architektenwettbewerb ausgeschrieben, aus dem der Straßburger Hermann Eggert als Sieger für das Bahnhofsgebäude aus 55 Einreichungen hervorging. Die Stahlkonstruktion des 28 Meter hohen Tunnelgewölbes der Bahnhofshalle setzte der Berliner Architekt Johann Wilhelm Schwedler um. Dekoriert wurde die repräsentative Stadtfassade mit allegorischen Darstellungen zum Thema Eisenbahnverkehr. 1924 wurden

die Arbeiten an den beiden Erweiterungshallen im Norden und Süden abgeschlossen und der Bahnhof auf 24 Gleise erweitert. 1978 kam der Tiefbahnhof mit vier S-Bahn-Gleisen hinzu. Heute fahren täglich über 1.800 Züge des Fern- und Nahverkehrs ober- und unterirdisch den Hauptbahnhof an. 350.000 Reisende und Besucher gehen täglich durch den Bahnhof und mit 128 Millionen im Jahr hat der Hauptbahnhof mehr als doppelt so viele Reisende und Besucher wie der Frankfurter Flughafen.

„Die freie Bürger-, Messe- und Krönungsstadt Frankfurt hat schon immer von ihrer verkehrsgünstigen Lage profitiert. Fluss, Mainquerung und alte europäische Handelsstraßen brachten Waren, Menschen und Informationen von überall her. Frankfurter Dienstleistungsmentalität und Geschäftssinn

machten daraus Gewinn und Wohlstand, was wiederum die Grundlage für den erfolgreichen Börsen- und Finanzplatz war. Ergänzt um Internet-Infrastruktur, Flughafen und die Frankfurter Bahnhöfe funktioniert das Frankfurter Geschäftsmodell bis heute hervorragend“, stellt Oberbürgermeister Peter Feldmann begeistert fest.

## INTENSIVE MODERNISIERUNG

In den vergangenen Jahren wurde intensiv an der Modernisierung des Jubilars gearbeitet. Von 2002 bis 2006 wurden für 117 Millionen Euro die Dächer der fünf Bahnsteighallen im laufenden Betrieb komplett erneuert. Insgesamt wurden rund 50.000 Quadratmeter Dachflächen – davon 30.000 Quadratmeter Glasflächen – erneuert und 5.000 Tonnen Stahl ausgetauscht. 2005 wurde für 130 Millionen Euro das Elektronische Stellwerk für den Hauptbahnhof in Betrieb genommen. In den vergangenen Jahren wurden für neun Millionen Euro die Fußböden und die Verkleidungen der Treppengänge im Bereich der Haupthalle und des Querbahnsteigs einheitlich mit schwarzem Granit belegt. In die Erneuerung von 38 Rolltreppen im Hauptbahnhof wurden elf Millionen Euro investiert. Derzeit wird die 2.500 Quadratmeter große Sandsteinfassade des Hauptportals für 1,4 Millionen Euro unter denkmalpflegerischen Aspekten saniert.

□ Gabriele Bobka



Das imposante Tunnelgewölbe der Bahnhofshalle begeistert die Reisenden noch heute. Nach zahlreichen Modernisierungen leistet der Bahnhof noch heute seine Dienste.





## WEITERBILDUNG, DIE WEITERBRINGT

# KLUGE KÖPFE LERNEN LÄNGER

Die IRE|BS Immobilienakademie bietet ihren Teilnehmern praxisnahe Weiterbildung, renommierte Dozenten und ein starkes Netzwerk. Mehr als 4.000 Studierende haben bis heute die Weiterbildungsangebote für ihren Karrieresprung genutzt. Sichern auch Sie sich die Chancen, die Ihnen berufsbegleitende Weiterbildung bietet.

### KONTAKTSTUDIUM IMMOBILIENÖKONOMIE

Das RICS akkreditierte Kontaktstudium Immobilienökonomie vermittelt breites, interdisziplinär ausgerichtetes Immobilienwissen für Führungsnachwuchs- und Fachkräfte der Immobilienwirtschaft. Es schafft die Basis für eine Karriere in der Immobilienbranche und bereitet Teilnehmer darauf vor, Management- und Führungsaufgaben zu übernehmen.

Start: März 2014 in Berlin und Essen  
Juli 2014 in Eltville und München

### INTENSIVSTUDIUM CERTIFIED REAL ESTATE RISK MANAGER

Der Intensivstudiengang Certified Real Estate Risk Manager qualifiziert die Teilnehmer für die Bewertung von Immobilien- und Kapitalmarktrisiken sowie deren Management. Themen sind gesetzliche Vorgaben, Analysemethoden sowie effiziente Risiko-Strategien und Vorgehen im Krisenfall. Die Module drei und vier können als verkürzter Aufbaustudiengang nach dem Abschluss als Certified Real Estate Investment Analyst besucht werden.

Start: November 2013 in Frankfurt

### INTENSIVSTUDIUM HANDELSIMMOBILIEN

Neben fundierten Kenntnissen zur Immobilienwirtschaft konzentriert sich dieses Intensivstudium auf Development und Management von Handelsimmobilien. Themen sind Projektentwicklung, Finanzierung und Vermietung, Marketing sowie Center und Facility Management.

Start: März 2014 in Eltville

### INTENSIVSTUDIUM REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT

Dieses Intensivstudium vertieft das interdisziplinäre Verständnis aller Prozesse rund um die Immobilieninvestition. Vermittelt werden Objekt- und Portfolioakquisition, strategische Vertragsgestaltung, wertschöpfungsorientiertes Re-Development und renditeorientierte Exit-Strategien.

Start: April 2014 in Hamburg und München  
September 2014 in Eltville

### EXECUTIVE MBA REAL ESTATE

Der berufsbegleitende Studiengang Executive MBA Real Estate ist für Real Estate Professionals das Sprungbrett zur internationalen Karriere. Die IRE|BS Immobilienakademie arbeitet für diesen Studiengang unter anderem mit der Harvard University und der University of Reading zusammen. Absolventen erhalten den akademischen Grad „Master of Business Administration“.

Start: März 2014 in Eltville

### INTENSIVSTUDIUM CERTIFIED REAL ESTATE INVESTMENT ANALYST

Das Studium verbindet das Know-how der Immobilienbranche mit Instrumenten von Finanzanalysten und Investoren. Experten beider Bereiche vertiefen ihre Analysekompetenz zu Immobilieninvestments und -portfolios im internationalen Kontext. Die Module drei und vier können als verkürzter Aufbaustudiengang nach dem Abschluss als Certified Real Estate Risk Manager besucht werden.

Start: November 2013 in Frankfurt

### INTENSIVSTUDIUM CORPORATE REAL ESTATE MANAGEMENT

Erfolgreiches Management von Unternehmensimmobilien erfordert besondere Spezialkenntnisse, die dieses Studium vermittelt. Teilnehmer erwerben strategisches Know-how, um von Bereitstellung und Bewirtschaftung bis zur Immobilienverwertung bestehende Erfolgspotenziale voll auszuschöpfen.

Start: September 2014 in Eltville

### INTENSIVSTUDIUM RESIDENTIAL PROPERTY MANAGER

Das Studium greift den in der Wohnungswirtschaft stattgefundenen Paradigmenwechsel auf. Es vermittelt an der Schnittstelle von Mieterbetreuung einerseits bis hin zur Finanzökonomie andererseits alle strategischen und operativen Themen, die zum erfolgreichen Management von Wohnungsbeständen unabdingbar sind.

Start: Februar 2014 in Bochum/Essen

## WIR BERATEN SIE GERN:

IRE|BS IMMOBILIENAKADEMIE GMBH  
BAROCKETAGE  
KLOSTER EBERBACH  
65346 ELTVILLE  
TELEFON: 06723 9950-30  
E-MAIL: IREBS@IREBS.DE



## Centro Oberhausen

Typ: Shopping Center  
Größe: 160.000 m<sup>2</sup>  
Co-Agent · Security-Agent



## Warta Tower Warschau

Typ: Bürogebäude  
Größe: 28.000 m<sup>2</sup>  
Sole Lender · Arranger · Agent



## Watermark Place London

Typ: Bürogebäude  
Größe: 50.000 m<sup>2</sup>  
Agent · Underwriter



## 88north München

Typ: Bürogebäude  
Größe: 47.000 m<sup>2</sup>  
Lender



## New Vélizy Paris

Typ: Bürogebäude  
Größe: 49.000 m<sup>2</sup>  
Agent · Arranger · Lender



Europa wächst.

Mit unseren Finanzierungskonzepten.

**Immobilien-geschäft.** Wir sind Ihre Experten für optimale und maßgeschneiderte Finanzierungen auf nationalen und internationalen Märkten. Durch individuell auf Sie abgestimmte Lösungen, eine schlanke Unternehmensorganisation und kurze Entscheidungswege sind wir auch langfristig der zuverlässige Partner für Ihre Projekte. [www.helaba.de](http://www.helaba.de)

Besuchen Sie uns  
auf der EXPO REAL  
Stand C1.432

**Helaba** | 

Banking auf dem Boden der Tatsachen.