



EXTRA: VIDEO

TRENDS AUF DEM
IMMOBILIENMARKT
IN DER REGION

10
2016

immobilien wirtschaft

IMPULSE FÜR INSIDER

Region- Report

BREXIT Ist Frankfurt der Gewinner?
Das sagen Experten

WOHNUNGSMARKT Brachen
und Nachverdichtung gewinnen an
Attraktivität

BÜROMARKT Arbeitswelt im Wandel

STADT DES VERTIKALEN
WACHSTUMS

Frankfurt

am Main

Upper Zeil Frankfurt am Main

Typ: Geschäftshaus
Größe: 15.000 m²
Arranger · Lender · Agent



Trianon Frankfurt am Main

Typ: Bürogebäude
Größe: 66.000 m²
Arranger and Sole Underwriter ·
Hedging Provider



Cristalia Paris

Typ: Bürogebäude
Größe: 21.700 m²
Arranger · Sole Lender



Rondo One Warschau

Typ: Bürogebäude
Größe: 65.000 m²
Arranger · Sole Lender



Starwood Norwegen

Typ: gemischt genutzte Immobilien
Größe: 227.000 m²
Mandated Lead Arranger · Lender



Europa wächst.

Mit unseren Finanzierungskonzepten.

Besuchen Sie uns
auf der EXPO REAL
Stand C1.432

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

Helaba | 

Banking auf dem Boden der Tatsachen.



Gabriele Bobka, Wirtschaftsjournalistin

„Zukunft entsteht,
wenn Menschen den Mut
aufbringen, eingefahrene
Pfade zu verlassen.“

Editorial

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

in der Finanz- und Messestadt Frankfurt hat Weltoffenheit eine lange Tradition. Mit Menschen aus 170 Nationen ist Frankfurt eine Stadt der Vielfalt. 28,6 Prozent der Einwohner haben keinen deutschen Pass. Globalisierung und moderne Kommunikationstechnologien haben nicht nur ein weltweites Netz für den Austausch von Waren geschaffen, sondern auch eine neue Dimension der Mobilität von Menschen. Mitarbeiter von Global Playern der Wirtschaft wechseln für ihren Arbeitgeber häufig ihren Arbeits- und Wohnort, Fernreisen sind kein Privileg mehr einer kleinen Schicht von Adligen und Reichen, und Auslandsaufenthalte von Studenten gehören fast schon zum Pflichtprogramm.

Doch es gibt auch die andere Seite der weltweiten Mobilität, und deren Motive sind auch hierzulande alte Bekannte: Hunger, Armut, Kriege und Angst vor politischer und religiöser Verfolgung. Während die Zahl der Asylsuchenden aktuell zurückgeht, könnte der Brexit Frankfurt einen deutlich stärkeren Bevölkerungszuwachs bescheren als von den Statistikern prognostiziert. Die Bereitstellung der notwendigen Flächen und der Infrastruktur für Neubürger und Unternehmen kann nur die Region FrankfurtRheinMain gemeinsam stemmen. Deren besondere Stärke ist ähnlich wie in Europa die Vielfalt ihrer Kommunen und ihrer Menschen.

Gleichzeitig stellt diese polyzentrische Struktur die Region vor Probleme. Zum einen entwickelt sich die Bindung und Identifikation der sehr mobilen Bevölkerung nur langsam und zum anderen stehen die Partikularinteressen der einzelnen Kommunen häufig dem Handeln als Region entgegen. Notwendig sind mehr gemeinsame Ziele, ein starkes gemeinsames Problembewusstsein und eine weitgehendere politische Verbundenheit. Gelingt diese Kooperation auf Augenhöhe, verhilft das nicht nur der Region zu einer gemeinsamen Identität, sondern dient auch als Modell für die gelungene Umsetzung des europäischen Gedankens.

Ihre

EXTRA: VIDEO



www.haufe.de/immobilien/frankfurt

Trends auf dem Immobilienmarkt in der Region Frankfurt am Main



14

ZU DEN BREXITCHANCEN

„Frankfurt ist der größte Finanzplatz auf dem Kontinent. Wir geben ein Signal an Unternehmen in London, die einen Platz im Euroraum suchen. Aber es wird kein Selbstläufer,“ so der hessische Ministerpräsident Volker Bouffier.

IMPRESSUM**Abonnenten-Service und Vertrieb**

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

Redaktion

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

Journalisten im Heft

Gabriele Bobka

Anzeigen

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

Anzeigen

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

Anzeigendisposition

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

Grafik/Layout

Hanjo Tews

Titelbild

ECB European Central Bank

Druck

Konradin Druck GmbH,
70771 Leinfelden-Echterdingen

Verlag

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

Bildnachweis

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

Inhalt

Infografik: Das kostet Frankfurt

Der Wohnungsmarkt der Stadt Frankfurt ist angespannt: aktuelle Miet- und Kaufpreise im Überblick. **06**

Wachstum und kein Ende

In Frankfurt steigen Bevölkerungszahlen und Unternehmensansiedlungen seit Jahren. Was tun gegen Flächenknappheit und hohe Preise? **07**

Die Suche nach dem richtigen Mix

Bei der Quartiersentwicklung konkurrieren Wohnen und Gewerbenutzungen. Stadtplaner und Developer wollen eine marktgerechte Mischung finden. **10**

Was kommt nach dem Brexit?

Frankfurt wird einer der Gewinner des EU-Austritts von Großbritannien sein. Das sagen Marktteilnehmer in einer Umfrage. **14**

Interview mit Oliver Schwebel, Geschäftsführer der Wirtschaftsförderung Frankfurt GmbH **16**

Ins Stolpern geraten

Der Frankfurter Einzelhandel hat etwas an Dynamik eingebüßt. An der Zeil gibt es Leersstände. Woran liegt's? **17**

Neue Impulse für den Büromarkt

Nach Jahren des Stillstands zieht der Büromarkt in Frankfurt wieder an. Aber die Probleme bleiben. **18**

Mehr Flexibilität ist gefragt

Arbeitswelt im Wandel: So stellt sich der Markt am Main auf die neuen Bedürfnisse von PropTechs und FinTechs ein. **20**

Auf einen Trip nach Frankfurt

Der Hotelmarkt boomt: In der Mainmetropole übernachten doppelt so viele Menschen wie noch vor zehn Jahren. **22**

Kreativität bei der Flächenbeschaffung

Wohnraum ist in Frankfurt knapp, doch die Flächenpotenziale sind ungleichmäßig verteilt. Wo kann die Stadt noch wachsen? **24**

Droht in Frankfurt eine Preisblase?

Interview mit Michael Debus, Vorsitzender des Gutachterausschusses für Immobilienwerte der Stadt Frankfurt. **28**

Ein Wohngebiet für 8.000 Menschen

Das Ernst-May-Viertel ist eines der wichtigsten Zukunftsprojekte der Frankfurter Stadtplaner – und stellt sie vor große Herausforderungen. **29**

Von Frankfurt in die Welt

Die Stadt liegt verkehrsgünstig mitten in Europa – das wissen Gewerbe, Industrie und Logistik sehr zu schätzen. **30**

Expo Real 2016

Diese Aussteller präsentieren sich bei der Messe München am Gemeinschaftsstand Frankfurt/Rhein-Main. **33**

Stadtgeflüster

Vor 80 Jahren nahm der Flughafen seinen Betrieb auf: die Geschichte hin zu einer der größten Luftverkehrs-Drehscheiben der Welt. **34**



22

HOTELMARKTBOOM

Die Übernachtungsnachfrage wächst stärker als das zunehmende Bettenangebot der Hotelbetriebe. Obwohl deren Auslastung den besten Wert seit 20 Jahren erreicht, gibt es noch mehr Luft nach oben.



CULTIVATING WORK

Marienturm.com

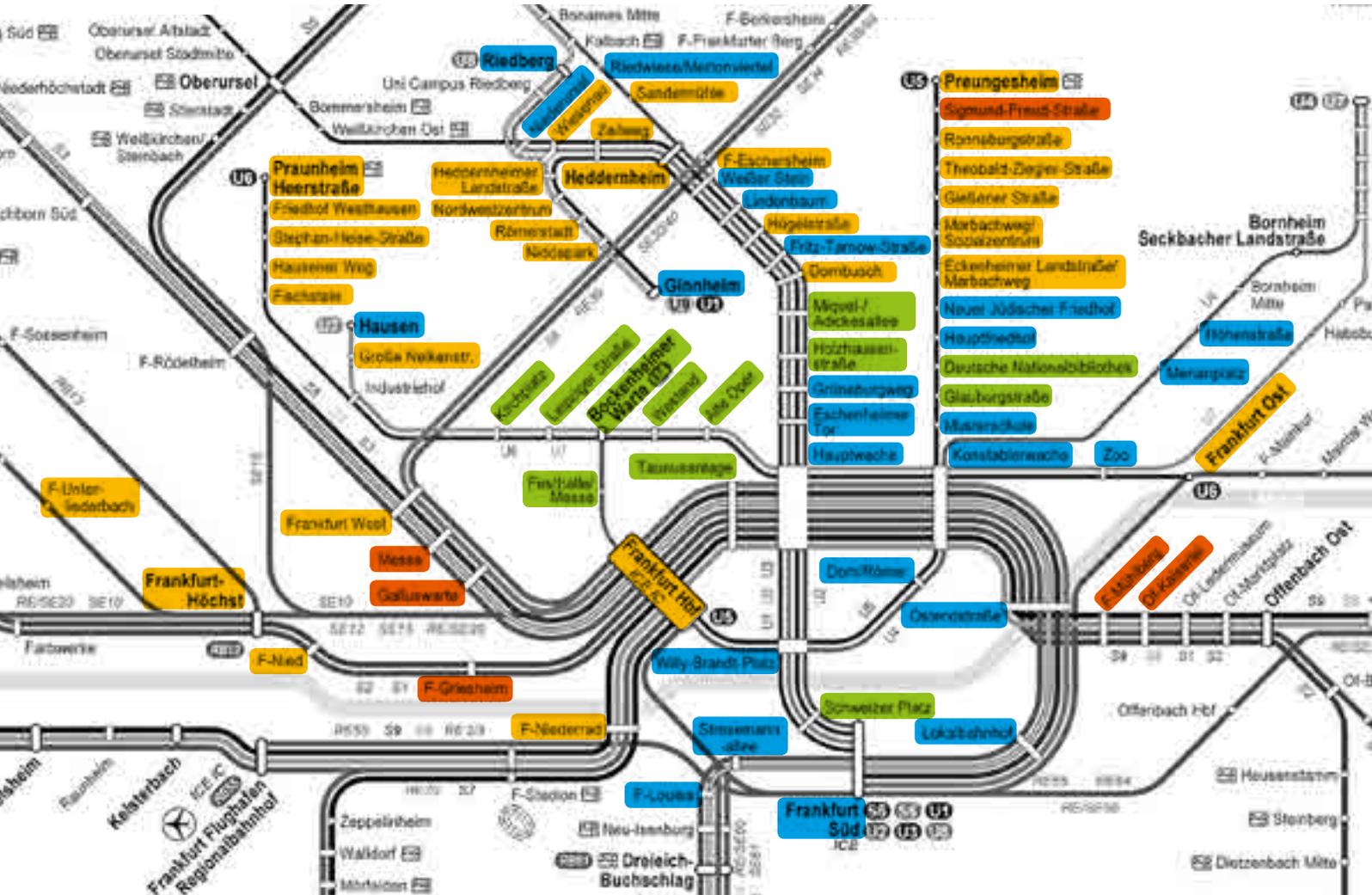


Arbeitszeit ist wertvolle Lebenszeit. Ein hervorragender Grund, die Räume, in denen wir diese Zeit verbringen, mit besonderer Wertschätzung zu gestalten.



Urban Real Estate Solutions.

Wohnraum: Starke Nachfrage, hohe Preise



Der Wohnungsmarkt in der Stadt Frankfurt ist angespannt. Die Miet- und Kaufpreise gehen weiter nach oben. Vor allem mittlere Lagen erfahren derzeit einen deutlichen Aufwertungsprozess mit stärkeren Anstiegen. Eine besondere Dynamik zeigt sich im Markt für Eigentumswohnungen. Das Neubauangebot kann bisher den Bedarf nicht abdecken. Laut Daten des Gutachterausschusses sind Neubauwohnungen im Mittel im Vergleich zum Vorjahr um rund elf Prozent teurer geworden und kosten jetzt durchschnittlich 4.400 Euro pro Quadratmeter. Laut Erhebungen der Hypovereinsbank haben sich die Preise in guten Lagen für neue Einheiten in den vergangenen fünf Jahren sogar um rund 40 Prozent erhöht. Angespannt bleibt auch der Mietwohnungsmarkt. Die Nachfrage nach Mietwohnungen wird angesichts des Wachstums der Stadt in allen Stadtteilen weiter zunehmen. Vor allem moderne Wohnungen in bevorzugten Lagen und familiengerechte, preisgünstige Einheiten sind rar. Demzufolge hielt der Aufwärtstrend bei den Mieten im vergangenen Jahr ungehindert an. Die Durchschnittsmiete bei Neubauwohnungen beträgt inzwischen rund 13,50 Euro pro Quadratmeter und liegt damit etwa zwei Euro höher als noch im Jahr 2012. Die Stadt Frankfurt wächst ungebrochen weiter. Das jährliche Plus lag in den vergangenen Jahren bei rund 15.000 Einwohnern. Einer Prognose zufolge wird Frankfurt im Jahr 2040 voraussichtlich 830.000 Einwohner haben, derzeit sind es rund 700.000.

Lage	sehr gut	gut	mittel	einfach
Mietpreise (Neuvermietung; €/m ² Wohnfläche) ¹	15,50 – 20,00	12,50 – 16,00	10,50 – 13,50	geringes Angebot
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Erstverkauf; €/m ² Wohnfläche) ¹	5.200 – 7.200	4.300 – 5.300	3.500 – 4.500	3.200 – 3.800
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf; bezugsfrei; €/m ² Wfl.) ²	3.900 – 5.100	3.300 – 4.000	2.800 – 3.400	2.500 – 2.900

1) Neubau und neuwertig sanierter Altbau mit ca. 75 m² Wohnfläche
 2) Gebäudealter 10 bis 20 Jahre; mit ca. 75 m² Wohnfläche

Quelle: Hypovereinsbank; Stand: Februar 2016

Mit Sunset-Desk im 43. Obergeschoss: Im Europaviertel entsteht bis 2019 der „Grand Tower“ mit rund 400 Eigentumswohnungen.

Die Möglichkeiten optimal nutzen

Bevölkerungszahlen und Unternehmensansiedlungen in der Region FrankfurtRheinMain steigen seit Jahren. Flächenknappheit, kletternde Kaufpreise und hohe Mieten sind die Folge. Die Region versucht, das Wachstum nachhaltig zu gestalten.

Frankfurt übt als Finanz- und Handelsmetropole eine hohe Anziehungskraft aus. Die Beschäftigungsentwicklung verläuft seit Jahren positiv. Die hohe Attraktivität der Stadt sorgt für stetiges Bevölkerungswachstum. Zum Jahresende 2015 lebten nach Angabe des städtischen Statistikamts 724.486 Einwohner in Frankfurt, rund 16.000 Personen mehr als im Vorjahr. Bis zum Jahr 2030 rechnen die Statistiker mit 810.000 Einwohnern. Frankfurt ist aber auch eine Stadt mit nur noch geringen Wachstumsmöglichkeiten. Die Potenziale in der Innenentwicklung – Baulücken, Verdichtung bestehender Siedlungsteile durch zusätzliche Gebäude, Konversion industrieller Brachen und der Umbau von überdimensionierter Verkehrsinfrastruktur – sind weitgehend ausgeschöpft.

Das Wachstum der Stadt verursacht nicht nur Probleme wie steigende Mieten und Kaufpreise, sondern auch eine zunehmende Konkurrenz zwischen den Nutzungsarten Wohnen, Gewerbe und Industrie. Gemeinsam mit den Bürgern will die Stadt daher im Rahmen des „Stadtentwicklungskonzepts Frankfurt 2030“ aufzeigen, wie die Stadt als Wohn- und Wirtschaftsstandort mit hoher Umwelt- und Lebensqualität weiterentwickelt werden kann. Der Entwurf wird voraussichtlich 2017 erarbeitet sein.

MASTERPLAN OFFENBACH Für Offenbach gibt es bereits einen Masterplan. Die Stadt durchlebt derzeit einen Struktur-

wandel vom Industrie- zum Dienstleistungsstandort. Um herauszufinden, wie die Stadt lebenswerter und wirtschaftlich stärker werden kann, hat die Stadt Offenbach gemeinsam mit dem Verein Offenbach offensiv und unter der Leitung des Frankfurter Planungsbüros Albert Speer & Partner Entwicklungschancen bis 2030 aufgezeigt. Auf 100 Hektar könnten sich neue Betriebe ansiedeln, auf weiteren Flächen Wohnungen für 10.000 Bewohner gebaut werden. Weitere Möglichkeiten sind laut Masterplan die Arrondierung Rumpenheims, Bürgels und Waldhofs und die Nachverdichtung.

Ein zentrales Element für die Entwicklung Offenbachs ist die Innenstadt. Diesen „Kernbereich“ wollen die Planer mit gestalterischen Eingriffen beleben. Potenzial für die Wirtschaft sehen sie in einem „Quartier 4.0“ auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs. »

„Bei der Vermarktung der Eigentumswohnungen im Grand Tower gehen wir von einem großen Interesse aus dem Ausland aus.“

Thomas Zabel
Vorstand der Zabel Property AG

NEUE STELLPLATZVERORDNUNG Um mehr Raum für Entwicklungen zu schaffen, hat die Stadt Frankfurt die Novellierung ihrer Stellplatz- und Stellplatzeinschränkungssatzung beschlossen. Einen völligen Verzicht auf Stellplatzregelungen wie in Berlin oder Hamburg, wo wesentlich mehr öffentlicher Raum für den ruhenden Verkehr zur Verfügung steht, hält die Stadt in Frankfurt jedoch nicht für sinnvoll. Künftig gibt es vier Zonen unterschiedlicher Erschließungsqualitäten durch S-Bahn, U-Bahn, Straßenbahn und Bus. Diese Zonen sind maßgebend für die untere und obere Begrenzung der Herstellungspflicht. Bei einem nachträglichen Ausbau von Dach- und Kellergeschossen zugunsten von Wohnraum wird auf die Herstellung von Kfz-Stellplätzen verzichtet. Im Wohnungsbau wird bei Ein- und Zweifamilienhäusern generell ein Mindestwert von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit zugrunde gelegt. Die notwendigen Stellplätze im Mehrfamilienhaus sind abhängig von der Erschließungsqualität im öffentlichen Nahverkehr und anhand der Bruttogrundfläche (BGF) zu bestimmen. Der Wert variiert je nach Zone pro 100 Quadratmeter BGF zwischen 1,1 und null.

WOHNEN IM HOCHHAUS IST WIEDER CHIC Wachstum gibt es auch in die Höhe. Lange Zeit assoziierten viele Menschen mit Hochhäusern anonyme Großsiedlungen oder Büroklaven, in denen nach Büroschluss im wahrsten Sinne die Lichter ausgingen. Inzwischen gelten sie als chic und prestigeträchtig. „Die Anzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen in Hochhäusern ist von 2013 bis 2015 von 50 auf knapp 200 gestiegen“, berichtet Michael Debus, Vorsitzender des Gutachterausschusses für den Bereich der Stadt Frankfurt. Mit zunehmender Stockwerkszahl stiegen die Preise. „2015 konnten Wohnungen in den ersten sechs Stockwerken schon für 4.500 Euro pro Quadratmeter erworben werden, was annähernd dem Frankfurter Durchschnitt für Neubaugewohnungen entspricht. In den höchsten Stockwerken erreichten die Preise dagegen 8.000 bis 10.000 Euro pro Quadratmeter. Einzelpreise lagen noch höher“, sagt Debus.



Frankfurt hat die Stellplatzverordnung novelliert. Weniger Autos und mehr Wohnraum sind das Ziel.

DEM HIMMEL ENTGEGEN Bis Mitte 2019 wächst im Frankfurter Europaviertel der „Grand Tower“ auf eine Höhe von 172 Metern und bietet auf 51 Geschossen Raum für gut 400 Eigentumswohnungen. Der Entwurf des Architektenbüros Magnus Kaminarz & Cie sieht eine Vielzahl unterschiedlicher Wohnvarianten von der Familienwohnung bis hin zum exklusiven Penthouse vor. Ein hausinterner Concierge-Service ist inklusive. Zwei Terrassen können die Bewohner nutzen: die rund 960 Quadratmeter große „Grand Terrace“ im siebten Stockwerk und das 200 Quadratmeter große Sunset-Desk im 43. Obergeschoss. Auf der Spitze des Turms soll sich in 172 Meter Höhe eine Aussichtsplattform befinden. „Die Wohnungen sind so angelegt, dass nahezu jede Einheit über einen eigenen Balkon verfügt. Statisch wirkende Trennwände minimieren die Gebäudeschwankungen“, erläutert Jürgen Blankenberg, Geschäftsführer des Bauherren gsp Städtebau. „Bei der Vermarktung des Grand Towers gehen wir von einem großen ausländischen Interesse aus“, erklärt Thomas Zabel, Vorstand des Alleinvermarkters Zabel Property AG.

MHR WOHNRAUM IN DER INNENSTADT Die Hamburger Becken Development hat ein 5.800 Quadratmeter großes Projektgrundstück an der Stiftstraße 23 bis 27 in der Frankfurter Innenstadt erworben. In drei 40, 50 und 80 Meter hohen Hochhäusern werden rund 52.000 Quadratmeter

Bruttogeschossfläche realisiert. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf etwa 200 Millionen Euro. Ein Großteil der Flächen entfällt auf den Bereich Wohnen. Etwa 30 Prozent der Wohnungen sollen mietpreisgebunden angeboten werden. Zudem entstehen Einzelhandelsflächen, Gastronomie und eine Kita. Bis 2019 sollen die Baumaßnahmen abgeschlossen sein. Die Stadt hat hierzu einen Bebauungsplan verabschiedet, der für das Baugrundstück statt des bisher ausgewiesenen Kerngebiets Mischgebiete festsetzt, um mehr innerstädtischen Wohnraum etablieren zu können.

WACHSTUM DURCH UMNUTZUNG Die RFR Holding GmbH hat das im Frankfurter Stadtteil Westend gelegene „Hochhaus am Park“ gekauft. Die Immobilie mit einer Gesamtmietfläche von 32.000 Quadratmetern wurde bisher als Bürogebäude genutzt, steht inzwischen jedoch weitgehend leer. Aufgrund der hohen Nachfrage will RFR das Ensemble umwandeln. In dem kleineren der beiden quadratischen Türme sollen auf 13.000 Quadratmetern bis zu 140 Hotelzimmer entstehen. Der östliche Turm mit einer Höhe von 96 Metern und 19.000 Quadratmeter Mietfläche könnte Platz für rund 100 Eigentumswohnungen bieten. „Eine Wohn- und Hotelnutzung passt nach unserer Ansicht deutlich besser zum Charakter des Frankfurter Westends als eine Büronutzung. Mit der Realisierung wollen wir das Westend

weiter aufwerten und das Quartier öffnen“, erklärt Dr. Alexander Koblischek, Geschäftsführer von RFR, mit Blick auf die geplante Kindertagesstätte und die sich anschließenden Grünanlagen. Der Rohbau des „Hochhauses am Park“, das auch unter dem Namen „Westend Center“ Bekanntheit erlangte, wurde 1972 errichtet, das Gebäude 1985 fertiggestellt.

POTENZIAL DURCH AUFSTOCKUNG Im Rahmen der Studie „Wohnraumpotenzial durch Aufstockungen“ haben die Technische Universität Darmstadt und das PESTEL Institut untersucht, wie viele zusätzliche Wohnungen in Deutschland durch Aufstockungen erstellt werden könnten. Für die Analyse wählten die Wissenschaftler Mehrfamilienhäuser der Baujahre 1950 bis 1989 mit drei Wohnungen und mehr in Regionen mit einem nachgewiesenen Bedarf an Wohnraum aus. Insgesamt ermittelten sie 0,58 Millionen aufstockbare Mehrfamilienhäuser mit einem Potenzial von rund 84,2 Millionen Quadratmetern zusätzlicher Wohnfläche. Daraus ergibt sich ein Potenzial von rund 1,1 Millionen zusätzlichen Wohnungen. Aus den Gebäuden mit Baujahr 1950 und den Gebäuden

in Eigentümergemeinschaften errechneten sie ein zusätzliches Sekundärpotenzial von rund 31,8 Millionen Quadratmetern zusätzlicher Wohnfläche und 0,42 Millionen zusätzlichen Wohnungen. Allerdings gelte es bei Aufstockungen zu berücksichtigen, dass die Tragstruktur der Gebäude und der Baugrund durch das zusätzliche Eigengewicht der Aufstockung und die Verkehrslasten der Nutzung belastet würden. Aus stadtplanerischer Sicht sei neben der Wohndichte auch die Auslastung der vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur mit einzubeziehen.

WACHSEN IM BESTAND Die städtische Wohnungsbaugesellschaft ABG Frankfurt Holding will in der Platensiedlung in Ginnheim durch Nachverdichtung und Aufstockung rund 700 Wohnungen schaffen und die Wohnqualität in den Bestandswohnungen verbessern. Insgesamt investiert das Unternehmen 94,5 Millionen Euro. Die Mitte der 1950er Jahre von der US-Armee erbaute Siedlung verfügt über 342 große Wohnungen mit drei, vier und fünf Zimmern. „Sie bleiben alle erhalten, für die Mieter ändert sich nichts“, unterstreicht ABG-Chef Frank Junker. Die

ABG wolle an diesem Beispiel zeigen, wie sich „kostengünstig Wohnraum im seriellen Bauen“ schaffen lasse. Durch die Nähe zur Goethe-Universität eigne sich der Standort zudem bestens für studentisches Wohnen. Daher entstehen in den Neubauten auch Ein-, Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen. Damit könnte eine „maßvolle Durchmischung gelingen“, sagt Junker. 50 Prozent der neuen Wohnungen entstehen als geförderte Wohnungen. Die jetzt in großen Wohnungen lebenden Mieter bekommen das Angebot, im Quartier in eine kleinere Wohnung umzuziehen. Geplant hat die Umbauten das Büro des Frankfurter Architekten Stefan Forster. „Damit werten wir das gesamte Quartier auf“, ist Junker überzeugt. «

Gabriele Bobka

EXTRA: VIDEO



www.haufe.de/immobilien/frankfurt

Trends auf dem Immobilienmarkt in der Region Frankfurt

Weiterbildung zum Immobilienökonom (IRE|BS)

Berlin ab 9. Januar 2017 / Frankfurt/Main ab 16. Januar 2017

Eltville ab 3. Juli 2017 / München ab 10. Juli 2017

IRE|BS Immobilienakademie

International Real Estate Business School
Universität Regensburg

WEITERBILDUNG, DIE WEITERBRINGT

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



Weitere Infos unter:
<http://www.irebs-immobilienakademie.de/kioe>

Wohnen, Arbeiten, Büro, Einkaufen, Freizeit

Alles auf einmal: Bei der Nutzung von innerstädtischen Brachflächen geht der Trend zu einer gemischten Nutzung. Wie solche Konzepte aussehen können, zeigen aktuelle Beispiele aus der Region FrankfurtRheinMain.

Die Neunutzung innerstädtischer Brachflächen stellt hohe Anforderungen an die städtebauliche Qualität. Daher werden die Konzepte häufig durch städtebauliche Wettbewerbe ermittelt. Ergänzt werden diese durch Investoren- oder Architekturwettbewerbe für die einzelnen Objekte. Dies trägt ebenso wie die kostenintensive Aufbereitung der Altstandorte zu hohen Bodenpreisen und großen Investitionskosten für die Projektentwickler bei.

GUTE SOZIALE MISCHUNG Der daraus folgenden Homogenität der Bewohner aus den Reihen der „Besserverdienenden“ versuchen die Städte mit entsprechenden Vorgaben zur sozialen Mischung gegenzusteuern. So gilt in Frankfurt für die Neuaufstellung von Bebauungsplänen und bei der Vergabe oder Verlängerung von Erbbaurechtsgrundstücken im Geschosswohnungsbau eine Quote von 30 Prozent für geförderten Wohnungsbau. Auch in Offenbach gilt seit 2014 eine Quote von 30 Prozent geförderten Wohnungsbaus als Pflicht für Neubauvorhaben ab einer Größenordnung von 50 Wohneinheiten.

Bei der Umnutzung von Quartieren gilt es nicht selten, planungsrechtliche Schwierigkeiten zu überwinden. Insbesondere bei der Realisierung von Wohnbebauung kollidiert die gesetzliche Vorgabe Innen- vor Außenentwicklung mit Immissionsbelastungen durch angrenzende Verkehrsinfrastruktur oder teilweise verbleibende Produktionsstätten.

Der umfangreiche Immissionsschutz im deutschen Planungsrecht baut in diesen Fällen zahlreiche Hürden auf.

Auch das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe und der Bau zusätzlicher Wohnungen in urbanen Zentren ist bisher rechtlich nur eingeschränkt möglich. Mit dem Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt soll daher eine neue Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“ (MU) in das Bauplanungs- und Immissionsschutzrecht eingeführt werden.

Ziel ist, die Entwicklung von Gebieten zu fördern, die einen hohen Anteil an Wohnbebauung haben, gleichzeitig aber auch Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe in kleinteiliger Nutzungsmischung beherbergen. Kommunen könnten dann in besonderen urbanen Lagen Baugebiete ausweisen, in denen eine höhere bauliche Dichte als in Mischgebieten möglich ist. Zugleich soll für die Wohnnutzung ein innenstadttypischer Lärmschutzstandard wie im Mischgebiet gelten.

TRADITION UND MODERNE VERBINDEN

In der Region Frankfurt befinden sich gerade etliche neue Projekte in der Pipeline. In unmittelbarer Nachbarschaft zu Paulskirche und Römer realisiert die OFB Projektentwicklung, eine Tochter der Landesbank Hessen-Thüringen, auf dem Areal des Bundesrechnungshofs die Kornmarkt Arkaden. Der 1953 errichtete denkmalgeschützte Bundesrechnungshof

In unmittelbarer Nachbarschaft zu Paulskirche und Römer (siehe Bild oben) entstehen die Kornmarkt Arkaden. Das Ensemble besteht aus drei eigenständigen Gebäuden.



wird in das gemischt genutzte Quartier integriert. Das Ensemble besteht aus drei Gebäuden mit einem Hotel mit 470 Zimmern, 8.900 Quadratmeter Bürofläche, Wohnen auf 1.900 Quadratmetern und 950 Quadratmeter Handels- und Gastronomiefläche. Betreiber des Hotelkomplexes wird die Motel One Group. „Im Dialog mit der Denkmalpflege haben wir die Wiederherstellung der ursprünglichen Anmutung der Fassaden des Baudenkmals in originaler Farbgebung entwickelt. Auch die Fassaden des neuen Westflügels stellen in ihrer zeitgenössischen Gestaltung Bezüge zu den historischen Fassaden her und reagieren vermittelnd auf den bau-



lichen Zusammenhang des dreiflügeligen Baus. Im Inneren bleiben durch die Sicherung des originalen Treppenhauses und des Sgraffitos im Foyer Zeitzeugnisse gewahrt“, erläutert Architekt Jürgen Engel. Die Fertigstellung der Kornmarkt Arkaden ist für Mitte 2018 geplant.

UMNUTZUNG AM PALMENGARTEN Das Land Hessen und die Stadt Frankfurt wollen das Areal zwischen Palmengarten, Botanischem Garten und dem Grüneburgpark gemeinsam entwickeln. Dort liegen die ehemaligen, derzeit leerstehenden Botanischen Institute in der Siesmayerstraße und weitere, südlich angrenzende Flächen.

Im nördlichen Bereich, der sich derzeit noch im Eigentum des Landes befindet, sollen studentische Wohnungen, eine Kindertagesstätte und eine Schule nebst Erweiterungsfläche entstehen.

Im Süden des Areals sollen Flächen für Wohnen im Geschosswohnungsbau geschaffen werden. Insgesamt werden 30 Prozent als geförderter Wohnraum entstehen. Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 2019 abgeschlossen sein. Nach den derzeitigen Überlegungen könnten rund 130 Wohnungen und rund 90 Wohnheimplätze entstehen. Die Flächen für studentisches und allgemeines Wohnen sollen an private Investoren veräußert werden. Die Erlöse durch den Verkauf werden von Land und Stadt nach Abzug der Kosten des Gesamtprojekts im Verhältnis der in das Planungsareal eingebrachten Flächen geteilt.

NEUE NUTZUNG IM BANKENVIERTEL Das ehemalige Deutsche-Bank-Areal in der Frankfurter Innenstadt soll neu entwickelt werden. Das Unternehmen Groß & Partner beabsichtigt, das Grundstück zwischen Junghofstraße und Großer Gallusstraße unter Einbeziehung der denkmalgeschützten Bausubstanz mit einem Nutzungsmix aus Wohnen, Hotel, Büro, Einzelhandel, Gastronomie und Gewerbe zu entwickeln und nachzuverdichten. In einem städtebaulichen Vertrag will die Stadt vereinbaren, dass 30 Prozent der neu hinzukommenden Wohnfläche als geförderter Wohnungsbau errichtet wird. Der Entwurf des niederländischen Architekturbüros UN Studio sieht vor, dass das Areal durch neue Wege, Plätze und publikumsintensive Nutzungen in den Sockelzonen für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird. Der bisherige Bebauungsplan soll geändert werden.

Vorgesehen sind rund 60.000 Quadratmeter Wohnnutzung, die auf vier Hochhäuser verteilt werden. Die Türme sollen neue städtebauliche Akzente setzen und den Hochhauspulk sowie die Frankfurter Skyline ergänzen. Für die Hochhäuser sind Höhen von zirka 228, 173, 120 und 100 Metern vorgesehen. Entstehen sollen rund 600 Wohnungen für etwa 1.500 Bewohner und eine Kindertagesstätte mit

170 Plätzen. Ein öffentlicher Dachgarten soll die Aufenthaltsqualität zwischen den Hochhäusern zusätzlich steigern. Die Fertigstellung ist für 2021 geplant. Das historische Bankgebäude Roßmarkt 18 liegt außerhalb des Baugrundstücks und bleibt bestehen.

RUNDSCHAU-AREAL WIRD QUARTIER Vor mehr als zehn Jahren hat die Frankfurter Rundschau ihr zentral gelegenes Areal in der Innenstadt verlassen. Das 5.600 Quadratmeter große Gelände befindet sich an der Ecke Große Eschenheimer Straße/ Stiftstraße und damit in mittelbarer Nähe zur Zeil. Bis Ende 2018 realisieren die beiden Kooperationspartner Strabag Real Estate (SRE) und RFR Holding (RFR) nach den Plänen des Hamburger Architekten Hadi Teherani ein Quartier, das auf 24.500 Quadratmeter Bruttogrundfläche Raum für ein Boardinghouse, Gastronomie-, Wohn-, Einzelhandels- und Hotelflächen bieten soll. Betreiberin des Lifestyle-Economy-Hotels „Moxy“ und des Boardinghouse „Residence Inn by Marriott“ wird die Gesellschaft SV Hotel. Das Hotel wird rund 257 Zimmer, das Boardinghouse 157 Apartments aufweisen.

Im Gebäudeteil, der für Wohnungen vorgesehen ist, sollen vom zweiten bis zum fünften Stockwerk etwa 50 Eigentumswohnungen mit 35 bis 135 Quadratmetern und im sechsten Stock Penthouse-Wohnungen mit Panoramaterrassen entstehen. Im Erdgeschoss werden die Flächen für Gastronomie und Ladengeschäfte genutzt. Zudem soll die Möglichkeit entstehen, nicht nur außen entlang der Großen Eschenheimer Straße zu flanieren, sondern auch zwischen den Gebäuden, zum Thurn & Taxis Palais und zum Einkaufszentrum „MyZeil“. Die Eröffnung ist für Ende 2018 geplant.

GROSSPROJEKT IM KULTURCAMPUS Auf dem ehemaligen AFE-Areal an der Ecke Senckenberganlage und Robert-Mayer-Straße entsteht nach den Plänen des Frankfurter Architekturbüros Cyrus Moser ein Gebäudeensemble aus zwei Hochhäusern, einem Solitärgebäude und einer Kita. Commerz Real und Groß & Partner realisieren mit den vier Baukörnern »

ein gemischt genutztes Quartier, welches Hotellerie, Gastronomie sowie Büro- und Apartmentflächen miteinander verbinden wird. „Das Hybridhochhaus mit seiner Kombination aus Hotel- und Wohnnutzung besitzt insbesondere durch die Innenstadtlage und die exzellente Verkehrsanbindung ein Alleinstellungsmerkmal“, sagt Robert Bambach, im Vorstand der Commerz Real AG für Immobilientransaktionen verantwortlich.

Das Projekt stellt das erste Großprojekt auf dem Areal des künftigen Kulturcampus dar. Am Standort des ehemaligen AfE-Turms, der Anfang 2014 gesprengt wurde, wird ein neuer Hotel- und Wohnturm mit 140 Metern Höhe entstehen. Das Objekt hat die Commerz Real für ihren Offenen Immobilienfonds hausInvest erworben.

des Vorstands der Commerz Real AG. In den kleinsten der vier Baukörper soll eine achtzügige Kindertagesstätte einziehen – als eigenständiger Solitär mit separater Erschließung. Das zweite Hochhaus mit einer Höhe von rund 100 Metern fügt sich im westlichen Bereich an das Gebäudeensemble an. Die Fertigstellung des Quartiers ist für Anfang 2019 geplant.

WOHNEN AM WASSER Wohnlagen direkt am Wasser sind begehrt. In Frankfurt kommt die B&L Gruppe dieser Nachfrage mit der Entwicklung des „Hafenpark Quartiers“ unmittelbar am Main im Trendviertel Ostend entgegen. Bis 2019 sollen auf dem so genannten Honsell-Dreieck Gebäude mit rund 160.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche mit rund 700 Wohnungen,

PLÄNE FÜR FRIEDBERGER WARTE Das Gebiet westlich der Friedberger Warte zwischen Rat-Beil-Straße und Autobahn A66 soll weiterentwickelt werden. Hierzu hat die Stadt einen entsprechenden Bebauungsplan aufgestellt. Die Friedberger Landstraße soll den Charakter einer reinen Ausfallstraße verlieren und zu einer großzügigen urbanen Straße mit neuen Wohnquartieren und einem Versorgungszentrum ausgebaut werden. Bisher gibt es in dem rund 3,1 Hektar großen Gebiet am Schnittpunkt der Ortsteile Nordend, Bornheim und Preungesheim ein Schnellrestaurant, eine Tankstelle, großflächigen Einzelhandel, ein Hotel, Läden und verzelte Wohngebäude.

Der Bebauungsplan sieht eine fünfgeschossige Bebauung entlang der Friedberger Landstraße mit einer gemischten Nutzung vor, die als Mischgebiet festgesetzt wird und den westlich dahinterliegenden Teil vom Verkehrslärm abschirmt. Hier soll ein städtisches Quartier mit viergeschossigen Solitärgebäuden und hohem Wohnanteil entstehen.

GOETHE IN OFFENBACH Zwischen Kaiserlei-Kreisel und S-Bahn-Haltestelle „Leder-museum“ in Offenbach entwickelt die zur Zech Group gehörende Wohnkompanie Rhein-Main für rund 100 Millionen auf dem ehemaligen Gelände der Maschinenfabrik „Collet & Engelhard“ das Goethequartier. Auf der langjährigen Brache entstehen rund 350 Wohnungen, Einzelhandelsflächen und eine Kindertagesstätte. Das Quartier wird mit einer Blockrandbebauung erschlossen. Im verkehrsfreien Innenhof entstehen sieben Stadtvillen und ein Wohnungsmix mit Zwei- bis Fünf-Zimmer-Einheiten. Bei zirka 50 Wohnungen wird der Quadratmeterpreis unter zehn Euro, also zehn Prozent unter dem Vergleichsspiegel, liegen.

Der städtebauliche Entwurf stammt vom Büro Landes & Partner aus Frankfurt. Für das Großprojekt muss der bestehende Bebauungsplan geändert werden. „Dieser ist ein Kind seiner Zeit“, erklärt Markus Eichberger, Amtsleiter Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement der Stadt Offenbach. Aufgestellt im Jahr 2001, seien die Stadtplaner seinerzeit vor allem



Das Projekt von Commerz Real entsteht am zukünftigen Kulturcampus.

Für die unteren Etagen bis zum 15. Obergeschoss hat die spanische Hotelgruppe Meliá einen langfristigen Mietvertrag für ein Vier-Sterne-Hotel abgeschlossen. In den Etagen 16 bis 40 entstehen bis zu 300 Business Apartments.

„Mit dieser Transaktion setzen wir unseren strategischen Kurs fort, durch den Einstieg in einer sehr frühen Phase rechtzeitig attraktive Assets für den Fonds zu sichern und deutlich früher an der Wertentstehung zu partizipieren“, erläutert Dr. Andreas Muschter, Vorsitzender

zwei Hotels, einem Boardinghouse, etwa 50.000 Quadratmeter Büroflächen und 2.000 Quadratmeter für Einzelhandel realisiert werden.

Das städtebauliche Konzept stammt von AS&P Albert Speer & Partner. Das prägende Baufeld Süd wird nach den Plänen des Büros Hadi Teherani Architects aus Hamburg entwickelt. In unmittelbarer Nachbarschaft zur Europäischen Zentralbank entsteht ein Gebäudeensemble mit mehr als 250 Eigentumswohnungen und einem Hotel mit rund 400 Zimmern.

von einem großen Bedarf an Büroflächen ausgegangen und sahen einen „relativ dichten Riegel“ an dieser Stelle vor. „Ein Festhalten daran würde die Entwicklung des Geländes über Jahre hinweg verhindern“, so Eichberger.

DER ZOLLHAFEN WIRD ZUM STADTQUARTIER

Das neue Mainzer Stadtquartier Zollhafen wächst weiter. Auf dem Grundstück Hafenallee II entsteht nach den Plänen des Frankfurter Architekten Turkali ein Gebäudeensemble mit Hotel-, Wohn- und Gewerbenutzung.

Im ersten Bauabschnitt ist die Errichtung eines modernen Budget Hotels mit einer Geschossfläche von 7.800 Quadratmetern geplant. Im zweiten Bauabschnitt werden auf einer Geschossfläche von 7.200 Quadratmetern rund 85 Wohnungen mit Hafeblick realisiert. „Es ist von Beginn an unser Anspruch gewesen, mit dem Zollhafen Mainz ein neues vielfältiges Stadtquartier zu schaffen, das in jeder Hinsicht höchsten Ansprüchen gerecht wird – nicht zuletzt auch architektonisch“, sagt Detlev Höhne, Geschäftsführer der Zollhafen Mainz Gesellschaft. Den Baubeginn für das auf rund 45 Millionen Euro veranschlagte Ensemble plant die Münchner

Grund Immobilien Bauträger, eine Tochtergesellschaft der UBM Development AG, für 2017.

Im Zollhafen engagiert sich auch die LBBW Immobilien. Das nach den Plänen von Planquadrat Elfers Geskes Krämer entstehende Gebäudeensemble „Dock1-Mainz“ wird nach seiner Fertigstellung 69 Eigentumswohnungen und rund 5.400 Quadratmeter Bürofläche sowie eine Tiefgarage mit 188 Stellplätzen bieten. Für das Bürogebäude ist eine DGNB-Zertifizierung in Gold angestrebt. Durch die hohe Flexibilität bei der Flächennutzung können die einzelnen Büroeinheiten sowohl als klassische Einzelbüros als auch als Kombibüros oder Open Space Areas ausgestaltet werden.

Das rund 30 Hektar große Mainzer Zollhafen-Quartier soll bis 2025 fertiggestellt sein. Entstehen sollen rund 1.400 Wohnungen und etwa 4.000 Arbeitsplätze. Eine durchgängige Flaniermeile, „Loop“ genannt, verbindet die verschiedenen Lagen des Quartiers. Möglich wurde der Strukturwandel durch die Aufgabe des innenstadtnahen Zollhafens im Jahr 2011 nach der Fertigstellung eines leistungsfähigeren Containerterminals auf der Ingelheimer Aue.

STARTSCHUSS AM KAISERLEI OFFENBACH

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans am 25. November 2015 ist in Offenbach der Startschuss für eine Projektentwicklung der CG Gruppe gefallen. Diese entwickelt am Offenbacher Kaiserlei, an der Stadtgrenze von Offenbach und Frankfurt, bis Ende 2018 ein gemischtes Quartier aus Wohnen, Arbeiten und Freizeit. Blickfang sind die beiden 19- und 22-geschossigen Bürotürme der ehemaligen Siemens-Kraftwerksparte, die komplett entkernt und nach dem Vertical-Village-Konzept (VauVau) in rund 640 Apartments umgebaut werden. Um die Hochhäuser gruppieren sich flachere Gebäude, in denen weitere 270 Mietwohnungen für Familien entstehen, ergänzt durch Büro-, Einzelhandels- und Gewerbeflächen. In das Konzept integriert werden neben einem urbanen Marktplatz auch Angebote von Fitnessseinrichtungen, Coworking Spaces und Einzelhandel. Abgerundet wird das Projekt durch eine Kindertagesstätte und ein 25-Meter-Schwimmbecken, welches auch den Offenbacher Kindern für das Schulschwimmen zur Nutzung offen stehen soll. <<

Gabriele Bobka

**HAFEN OFFENBACH
WATERFRONT BUSINESS**

Immobilien
Stadtwerke Offenbach 



GESTALTEN SIE MIT.



www.hafen-offenbach.de

Ein Unternehmen der Stadt
Offenbach am Main
OF

Brexit: Who is the winner?

Knapp 60 Prozent der Bürger Großbritanniens stimmten im Juni in einem Referendum für den Austritt ihres Landes aus der Europäischen Union. Marktexperten zu den möglichen Auswirkungen des Brexit auf den Finanzstandort Frankfurt und seinen Büro- und Wohnimmobilienmarkt.

Noch lässt sich die Zeitschiene des britischen EU-Austritts nicht absehen. Zunächst muss Großbritannien einen offiziellen Antrag zum Austritt einreichen. Danach startet eine bis zu zwei Jahre dauernde Verhandlungsfrist, in der England und die EU über ihre künftigen Beziehungen verhandeln. Zu den Hauptprofiteuren des Brexit zählen nach Ansicht der Immobilienbranche der deutsche Immobilienmarkt und der Finanzplatz Frankfurt. Laut einer aktuellen Befragung durch das Beratungsunternehmen EY erwarten 72 Prozent der Befragten, dass Frankfurt am meisten von einem Austritt des Vereinigten Königreiches aus der EU profitieren wird. Gute Noten erhält Frankfurt als Alternative zum Standort London

auch von 360 Bankern aus Großbritannien, Frankreich, den USA und Deutschland, so eine Umfrage der Boston Consulting Group. Geschätzt werde vor allem die ökonomische und politische Stabilität in Deutschland und die Verfügbarkeit qualifizierter Arbeitskräfte. Die Bedeutung Frankfurts als Finanzplatz wird noch steigen, wenn sich die Stadt als Sitz der fusionierten Börse etablieren kann. Nach den Aktionären der Londoner Börse gaben am 26. Juli auch die Anteilseigner der Deutschen Börse grünes Licht zum deutsch-britischen Zusammenschluss. Nun müssen noch die hessische Börsenaufsicht und die EU-Kommission zustimmen. «

Gabriele Bobka

„Frankfurt ist der größte Finanzplatz auf dem Kontinent. Wir geben ein Signal an Unternehmen in London, die sehr bald einen Platz im Euroraum suchen. Wir sind mit unserer zentralen Lage, einem Weltflughafen, einem großen Wissenschaftsapparat, vielen Finanzinstituten und hervorragend qualifizierten Fachkräften ein erstklassiger Standort. Aber wir müssen für uns werben, denn es wird ein starker Wettbewerb mit Paris, Dublin oder Amsterdam. Wir sehen große Chancen für uns, aber es wird kein Selbstläufer.“

Volker Bouffier, hessischer Ministerpräsident

STATEMENTS

HELGE SCHEUNEMANN:

„Dass dem Referendum auch ein realer Brexit folgen wird, dürfte unstrittig sein. Offen ist die Frage nach der konkreten Umsetzung und – vor allem – den daraus resultierenden Rahmenvereinbarungen für die künftigen Beziehungen der EU mit dem Vereinigten Königreich. Insofern ist auch die Frage nach den Auswirkungen des Brexit auf Frankfurt inhaltlich und zeitlich relativ zu sehen. Wann genau was passieren wird, ist nicht vorhersehbar. Um es auf den einfachsten Nenner zu reduzieren: Negativ werden die Folgen für die Finanzmetropole am Main unter gar keinen Umständen sein. Der positive Rest gehört ins Reich der Hoffnungen, Erwartungen und Vermutungen. Unter bestimmten Voraussetzungen könnte Frankfurt fraglos zu den Brexit-Gewinnern zählen, neben Dublin und Paris. Bekanntlich ist Frankfurt nach London Europas größter Finanzplatz. Zudem sitzen wichtige Institutionen wie die Europäische Zentralbank und die Versicherungsaufsicht Eiopa am Main. Als Übersiedlungskandidat an vorderster Front von London nach Frankfurt wäre die Europäische Bankenaufsichtsbehörde (EBA) zu nennen. Und ob die fusionierten Börsen von Frankfurt und London tatsächlich an die Themse ziehen werden, ist zumindest eine offene Frage. Konkret könnten in den nächsten drei bis fünf Jahren 5.000 neue Arbeitsplätze in Frankfurt geschaffen werden. Vornehmlich durch Unternehmen aus dem Bereich Finanzdienstleistungen, aber auch durch FinTechs und Start-ups. Dass dies positive Effekte auf den Immobilienmarkt haben dürfte, liegt auf der Hand. Auf Investorensseite könnte es sogar ein erhöhtes Interesse am Erwerb von Projektentwicklungen (Forward Deals) geben, um sich hochwertige neue Büroflächen zu sichern.“



Helge Scheunemann, Head of Research Germany, JLL

THOMAS SCHMENGLER:

„Da sich bisher noch keine Bank konkret zu Umzugsplänen geäußert hat, können die Auswirkungen des Brexit für den Immobilienmarkt Frankfurt nur grob skizziert werden. Das derzeitige Angebot an hochwertigen Büroflächen in zentralen Lagen ist überschaubar, neue Großflächen in Hochhäusern (beispielsweise Marienturm oder der Turm auf dem ehemaligen Metzler-Areal) kommen frühestens 2018 auf den Markt. Falls vorher bereits in größerem Umfang Verlagerungen stattfänden, wäre in den genannten Teilmärkten mit Mietanstiegen zu rechnen. Auf dem bereits angespannten Wohnungsmarkt dürfte es in einer Übergangszeit zu einer erhöhten Nachfrage bei Serviced-Apartments kommen und mittel- bis langfristig wäre mit einer zusätzlichen Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen zu rechnen, wodurch die Mieten und Kaufpreise insbesondere in begehrten Lagen weiter steigen dürften.“



Thomas Schmengler,
Geschäftsführer
der Deka Immobilien

MARTIN STEININGER:

„Die City of London wird weiterhin eine der bedeutendsten Finanzmetropolen Europas bleiben. Zudem können positive Effekte von Verlagerungen von der weiter notwendigen Konsolidierung innerhalb der Bankenbranche überlagert werden. Bis zu einem Verhandlungsergebnis aus Brüssel wird der Status quo zu einem Aufschieben von Unternehmensentscheidungen führen.“



Martin Steininger,
Chefvolkswirt der
Bulwiengesa AG

MICHAEL DEBUS:

„Derzeit ist noch unklar, welche Auswirkungen der Brexit auf den Finanzplatz Frankfurt haben dürfte. Wie viele neue Arbeitsplätze werden langfristig in Frankfurt zusätzlich benötigt, wie viel zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum wird entstehen? Der Frankfurter Büromarkt weist noch einen relativ hohen Leerstand auf. Auch stehen noch weitere größere Flächenkontingente bereit, bei denen eine Nutzung umfangreichere Revitalisierungsmaßnahmen erfordert. Gerade bei den Flächen, die den heutigen Ansprüchen nicht genügen, quälen sich die Eigentümer mit der Frage, ob diese Gebäude noch vermarktbar sind oder welche Alternativnutzung wirtschaftlich ist. Neben mehreren planungsrechtlich bereits möglichen Neubaumaßnahmen in zentraler Lage gibt es weitere Standorte wie Merton, Nieder-Eschbach, Rödelheim, Sossenheim oder Niederrad, die dann wieder in den Fokus der Investoren gerückt würden. Der Umzug von Mietern aus diesen dezentralen Lagen ins Zentrum würde gestoppt, eventuell würde sogar eine entgegengesetzte Wanderung einsetzen. Im Wohnungsbau würde allerdings eine erhöhte Nachfrage auf einen bereits angespannten Wohnungsmarkt treffen und die Gefahr einer Gentrifizierung noch erhöhen. Aber auch hier ist Frankfurt in den vergangenen Jahren einen guten Weg gegangen, indem das Umland verstärkt in die Wohnbauentwicklung einbezogen wurde. Es ist nicht nur der Wohnstandort Frankfurt im Fokus, sondern die Region Rhein-Main mit ihrer sehr guten Anbindung durch den Personennahverkehr und ein umfangreiches Fernstraßennetz.“



Michael Debus,
Vorsitzender des
Gutachterausschusses für
Immobilienwerte für
den Bereich der
Stadt Frankfurt

TIMOTHY HORROCKS:

„Aus der Investorenperspektive betrachtet hat Frankfurt durchaus das Potenzial, Firmen, die aus London abwandern, anzulocken. Für Finanzunternehmen kommt ein Teilumzug schon insofern in Frage, als dass viele Firmen hier sowieso mit Niederlassungen vertreten sind. Auch der Sitz der Europäischen Zentralbank in Frankfurt macht die Stadt zu einem attraktiven Standort.“



Timothy Horrocks,
Head of Continental
Europe, TH Real
Estate

ULRICH HÖLLER:

„Trotz aller negativen Begleitscheinungen kann der deutsche Immobilienmarkt und Frankfurt insbesondere zumindest mittelfristig mit neuen Impulsen rechnen. Zu erwarten ist, dass institutionelle Investoren verstärkt die Märkte in Europa ins Visier nehmen. Viele global tätige Unternehmen nutzen London als Europazentrale. Für sie wird eine Verlagerung in andere europäische Städte und gerade nach Frankfurt als Standort der EZB zunehmend interessant werden, um Nachteile zu vermeiden, die ein Sitz außerhalb der EU mit sich bringen könnte.“



Ulrich Höller,
Vorsitzender des
Vorstands der
GEG German
Estate Group

DR. STEFAN MITROPOULOS:

„Enden die Austrittsverhandlungen mit einem Kompromiss – was am wahrscheinlichsten ist –, wären die Folgen überschaubar. Für die Unternehmen insbesondere im Finanzsektor käme es vermutlich dennoch zu einigen Einschränkungen beim Zugang zum EU-

Binnenmarkt. Kommt es dagegen nicht zu einer Einigung, ginge der uneingeschränkte Zugang zum EU-Binnenmarkt verloren. London als Standort vieler Zentralen außereuropäischer Unternehmen wäre von umfangreicheren Verlagerungen nach Kontinentaleuropa betroffen. Auch ein bedeutender Teil der Finanzgeschäfte würde zu anderen Bankenplätzen abwandern. In beiden Szenarien führt der Brexit nicht nur zu Beeinträchtigungen für die deutsche Wirtschaft. Speziell für Frankfurt bieten sich damit auch große Chancen. London wird durch den Brexit Arbeitsplätze in der Finanzbranche verlieren. Aufgrund der unterschiedlichen Größenverhältnisse der beiden Städte dürfte allerdings klar sein: Selbst ein moderater Beschäftigungsverlust in London könnte dem viel kleineren Frankfurt zu einem relativ beachtlichen Zuwachs verhelfen und dem hiesigen Büromarkt kräftige Impulse geben. Doch die Konkurrenz schläft nicht, auch andere europäische Finanzplätze wie Paris oder Dublin möchten „einen Teil vom Kuchen“ abbekommen. Frankfurt ist als führender Finanzplatz Kontinentaleuropas und als die Nummer zwei hinter London gut aufgestellt. So dürften zahlreiche Arbeitsplätze von der Themse an den Main verlagert werden. Wichtiger Pluspunkt ist die wirtschaftliche Stärke und Stabilität Deutschlands. Die hervorragenden verkehrstechnischen Möglichkeiten ziehen viele ausländische Finanzplatz-Akteure an, welche die Main-Metropole oft auch als Sprungbrett in nahe gelegene Länder nutzen. Mit der EZB besitzt das deutsche Finanzzentrum ein unschlagbares Asset. All diese Stärken gilt es selbstbewusst und mit vereinten Kräften zu vermarkten. Je mehr dies dem deutschen Finanzzentrum gelingt, umso mehr kann es vom Brexit profitieren.“



Dr. Stefan Mitropoulos,
Helaba Volkswirtschaft/Research

Die Zukunft im Blick

Der internationale Wettbewerb stellt hohe Anforderungen an die Innovationsfähigkeit der Stadt: **Oliver Schwebel** über die Auswirkungen des Brexit, über die Etablierung einer lebendigen Gründerszene und den Ausbau der technischen Infrastruktur am Main.

Herr Schwebel, Großbritannien hat sich für den EU-Austritt entschieden. Welche Auswirkungen hat das auf Frankfurt?

Das kann im Moment noch niemand genau sagen. Wir haben ein Brexit-Team gebildet, das Banken und Unternehmen als Ansprechpartner zur Verfügung steht. Setzt sich Frankfurt im Wettbewerb um Standortverlagerungen durch, rechnen Experten mit mindestens 10.000 neuen Arbeitsplätzen in der Region. Die Auswirkungen auf die Immobilienmärkte gestalten sich tendenziell positiv. Die Unternehmen fragen zusätzliche Büroflächen nach und dies führt zu einer weiteren Belebung der Nachfrage. Wir rechnen daher mit einer weiteren deutlichen Reduzierung der Leerstandsquote von aktuell rund zehn Prozent. Auf dem Wohnungsmarkt orientieren sich die zahlungskräftigen Mitarbeiter internationaler Unternehmen überwiegend an hochwertigem Wohnraum, wie er verstärkt in Wohnhochhäusern entsteht. Eine Konkurrenzsituation in dem ohnehin angespannten preiswerten Segment ist daher kaum zu befürchten.

In Frankfurt treten Wohn- und Gewerbeflächen in Nutzungskonkurrenz. Welche Strategie verfolgt die Stadt zur Sicherung nutzerorientierter Gewerbeflächen? Im Rahmen des Masterplans Industrie entwickelte die Stadt das „Räumlich-funktionale Entwicklungskonzept“ (RfEk). Der bis 2030 ermittelte Gewerbeflächenbedarf kann jedoch nicht in allen Segmenten gedeckt werden. Daher erarbeitet die Stadt bis 2017 ein Flächensicherungsprogramm, das auch Umwandlungsverbote von Gewerbe- in Wohnnutzungen umfasst. Neben der Sicherung vorhandener Gewerbeflächen spielt deren Anpassung an

moderne Standards und die Optimierung der Energieeffizienz eine wichtige Rolle. In diesem Zusammenhang fördert Frankfurt die Entwicklung nachhaltiger Gewerbegebiete, die ökologische, wirtschaftliche und soziale Kriterien berücksichtigen. Erstmals umgesetzt wird das Konzept in Fechenheim-Nord und Seckbach.

Eine lebendige Gründerszene prägt die Innovationsfähigkeit einer Region. Wie ist Frankfurt hier aufgestellt? Sehr gut. Frankfurt genießt das Image eines erfolgreichen Wirtschaftsstandortes und bietet den Gründern unterschiedlichster Branchen umfassende Unterstützung. So entsteht aktuell im Hochhaus Pollux das Frankfurter Gründerzentrum für



ZUR PERSON Oliver Schwebel ist seit Mai 2015 Geschäftsführer der Wirtschaftsförderung Frankfurt GmbH und Mitglied der Geschäftsführung der FrankfurtRheinMain GmbH International Marketing of the Region. Begonnen hat der 1969 in Kronberg geborene Wirtschaftsförderer seine Tätigkeit 2010 als Leiter der Servicestelle Wirtschaft.

junge Finanztechnologie-Unternehmen (FinTechs). Das „Tech Quartier“ stellt Büro- und Arbeitsräume für Start-ups zur Verfügung, bietet Möglichkeiten für Austausch und Vernetzung und stellt den Kontakt zu Beratern und Investoren her. Auf dem Vormarsch sind in Frankfurt auch Property Technology Unternehmen (PropTechs), deren Geschäftsfeld die Verknüpfung von Immobilien und Technologie umfasst. Mit dem Gründerpreis, der jährlich verliehen wird, zeichnet die Stadt junge Unternehmen wie 2016 Mobileeee für besonders innovative Konzepte aus. Über die Initiative „Frankfurt Forward“ bringt die Wirtschaftsförderung Frankfurter Industrieunternehmen und ausgewählte Start-ups zusammen und bietet diesen eine gemeinsame Plattform, um neue Geschäftsmodelle umzusetzen.

Die Digitalisierung ist ein entscheidender Faktor im internationalen Wettbewerb. Welche Bedeutung kommt der technischen Infrastruktur zu? Frankfurt verfügt über den größten Internetknotenpunkt Deutschlands und hat sich zu einer der führenden digitalen Drehscheiben Europas entwickelt. Die Stadt hat schon in den 1990er Jahren die Entscheidung für die Bereitstellung eines leistungsfähigen, dichten Glasfasernetzes getroffen. Davon profitieren nicht nur Institutionen wie die Deutsche Börse und die Frankfurter Messe, sondern auch die Rechenzentren und Unternehmen. Aufgrund umfangreicher Nachrüstungen in den vergangenen Jahren sind auch die Frankfurter Industrie- und Gewerbegebiete in hohem Maße mit Glasfaserleitungen erschlossen. «

Gabriele Bobka

Frankfurter Einzelhandel: Weiter top, aber mit nachlassender Dynamik

Der stetige Aufwärtstrend im Frankfurter Einzelhandel ist etwas ins Stocken geraten. Es läuft nicht mehr alles ganz so rund, wie man dies viele Jahre gewohnt war. Woran liegt's – und wie geht es weiter?



Der Einzelhandel in Frankfurt brummt nicht mehr ganz so wie früher.

Frankfurt gehört traditionell zu den wichtigsten und beliebtesten deutschen Einkaufsmetropolen. Allerdings hat die Dynamik zuletzt etwas nachgelassen. Ein Grund: Die Zeil war in der jüngeren Vergangenheit mit einigen nicht ganz einfachen Rahmenbedingungen konfrontiert. Hierzu gehören nicht zuletzt mehrere Baumaßnahmen. Aktuell sind vereinzelt Leerstände zu beobachten – ein Phänomen, das in der Vergangenheit kaum aufgetreten ist.

Ein weiteres Indiz für das momentan etwas herausfordernde Umfeld ist in der leicht rückläufigen Mietentwicklung zu sehen. Im ersten Halbjahr 2016 ist die Spitzenmiete auf der Zeil weiter, auf jetzt 300 Euro pro Quadratmeter, gesunken. Allerdings darf nicht vergessen werden, dass dies immer noch die fünfthöchste Miete aller deutschen Top-Lagen ist. Und auch die Tatsache, dass der etwas schwä-

cheren Entwicklung auf der Zeil leichte Mietpreisanstiege in anderen Lagen (wie der Biebergasse, dem Steinweg und der Kaiserstraße) gegenüberstehen, zeigt, dass die Frankfurter Einzelhandelslandschaft insgesamt gut positioniert ist.

ES GIBT BEWEGUNG Auch die Nachfragesituation für Shopflächen ist trotz allem als gut zu bewerten. Weiterhin im Fokus der Retailer steht vor allem die Goethestraße, aber auch die Kaiserstraße, der Roßmarkt oder der Steinweg. Erfreulich ist, dass es Bewegung gibt und mehrere neue Projekte der Innenstadt Impulse verleihen werden. Zu nennen sind hier unter anderem der Neubau UpperZeil an der Stelle der alten Zeilgalerie oder das ma'ro Opernquartier. Bis 2018 wird zudem das Flare of Frankfurt fertiggestellt. Damit wird perspektivisch auch dem Investmentmarkt wieder ein neues Produkt zugeführt.

In den vergangenen fünf Jahren zeigte sich der Retail-Investmentmarkt sehr lebhaft und erreichte ein durchschnittliches jährliches Volumen von über 660 Millionen Euro. Seit 2011 ist die Spitzenrendite für Geschäftshäuser in den besten innerstädtischen Lagen um 70 Basispunkte auf 3,75 Prozent gesunken. Allerdings fehlt es mittlerweile an einem ausreichenden Angebot, wie der auf lediglich knapp 50 Millionen Euro geschrumpfte Investmentumsatz im ersten Halbjahr 2016 belegt.

Und wie geht es weiter? Die Nachfrage sowohl von nationalen als auch von internationalen Brands wird anhalten, weil Frankfurt als Stadt einfach zu interessant ist. Allerdings scheint es so, dass die Mietpreinsniveaus ihren Zenit erreichen und in einigen Fällen (wie der Zeil) auch schon leicht überschritten haben. Auch dem Investmentmarkt geht im Moment etwas die Puste aus, weil nicht genug Objekte am Markt sind, sodass dieses Jahr wohl ein spürbar niedrigeres Transaktionsvolumen zu erwarten ist als in den Vorjahren. «

Christoph Scharf, Frankfurt

AUTOR



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

Nach dem großen Stillstand im Büromarkt: Wieder Business as usual am Main?

Die jüngere Vergangenheit auf dem Büovermietungsmarkt in Frankfurt war geprägt von quälender Ruhe, ja schon fast von einem Gefühl des Stillstands. Nichts und niemand bewegte sich. Inzwischen zieht die Nachfrage wieder an. Also alles gut, kein Grund zur Sorge?

Zum besseren Verständnis der Gegenwart und um dem Blick in die Glaskugel einen halbwegs stabilen Rahmen zu geben, sollten wir zunächst einmal einen Blick auf das Jahr 2015 und besser noch auf die Jahre 2013 bis 2015 werfen.

In dieser jüngeren Vergangenheit war es nicht einfach, dem Frankfurter Büromarkt überhaupt eine erwähnenswerte Meldung abzurufen – beispielsweise lag die größte Anmietung 2015 lediglich bei eher bescheidenen 7.000 Quadratmetern (nicht berücksichtigt der fünfstellige Eigennutzerabschluss). Die traditionellen Akteure der hessischen Immobilienhochburg, die Banken und Finanzdienstleister, waren hauptsächlich mit sich selbst beschäftigt. Eine Nabelschau ohne Ende. Und auch sonst schien sich niemand, der nicht unbedingt musste, mit dem Thema Büro oder gar Büroanmietung auseinandersetzen zu wollen.

DIE SUCHE NACH NEUEN IMPULSEN Nicht ohne Grund wurden in diesen zurückliegenden drei Jahren zwangsläufig Überlegungen angestellt, wer dem Markt zukünftig denn überhaupt neue Impulse geben könne. Der Blick richtete sich zunehmend auf andere Branchen und Nutzer außerhalb des „Establishments“, wie zum Beispiel Start-ups und die viel beschriebene FinTech-Branche (siehe auch Beitrag auf Seite 20/21). Man blieb ratlos.

Aber die zaghaften Versuche, Frankfurt 4.0 herbeizureden oder gar zu gestalten, werden wohl jetzt schnell wieder zur Seite gelegt werden, da die guten alten Motoren wieder zu laufen beginnen. 2016 hat

die Nachfrage der Hauptplayer – Banken, Finanzdienstleister und Kanzleien – wieder deutlich angezogen. Plötzlich wird von einem Stau gesprochen, der sich in den letzten Jahren quasi unmerklich unterhalb der Wahrnehmungsschwelle gebildet hat und der sich erfreulicherweise nun in Form von aktiven Bürogesuchen wieder auflöst. Also alles gut, kein Grund zur Sorge? Business as usual am Main?

Selbst wenn es tatsächlich ein Stau gewesen sein sollte, der sich im Mainhattan des Jahres 2016 auflöst und der sogar, was sehr unüblich für diese Stadt wäre, dazu führt, dass Firmen mit größeren Gesuchen im Wettbewerb um die besten Flächen stehen – wie geht es zukünftig weiter? Was sind die Perspektiven für den Büromarkt der deutschen Finanzmetropole?

BEDARF VOR ALLEM IN TEILMÄRKTEN

Schauen wir uns zunächst das aktuelle Marktgeschehen an. Hier tummeln sich die üblichen Verdächtigen: Die Bahn mit einem potenziellen Großgesuch bis zu 40.000 Quadratmeter, die Commerzbank

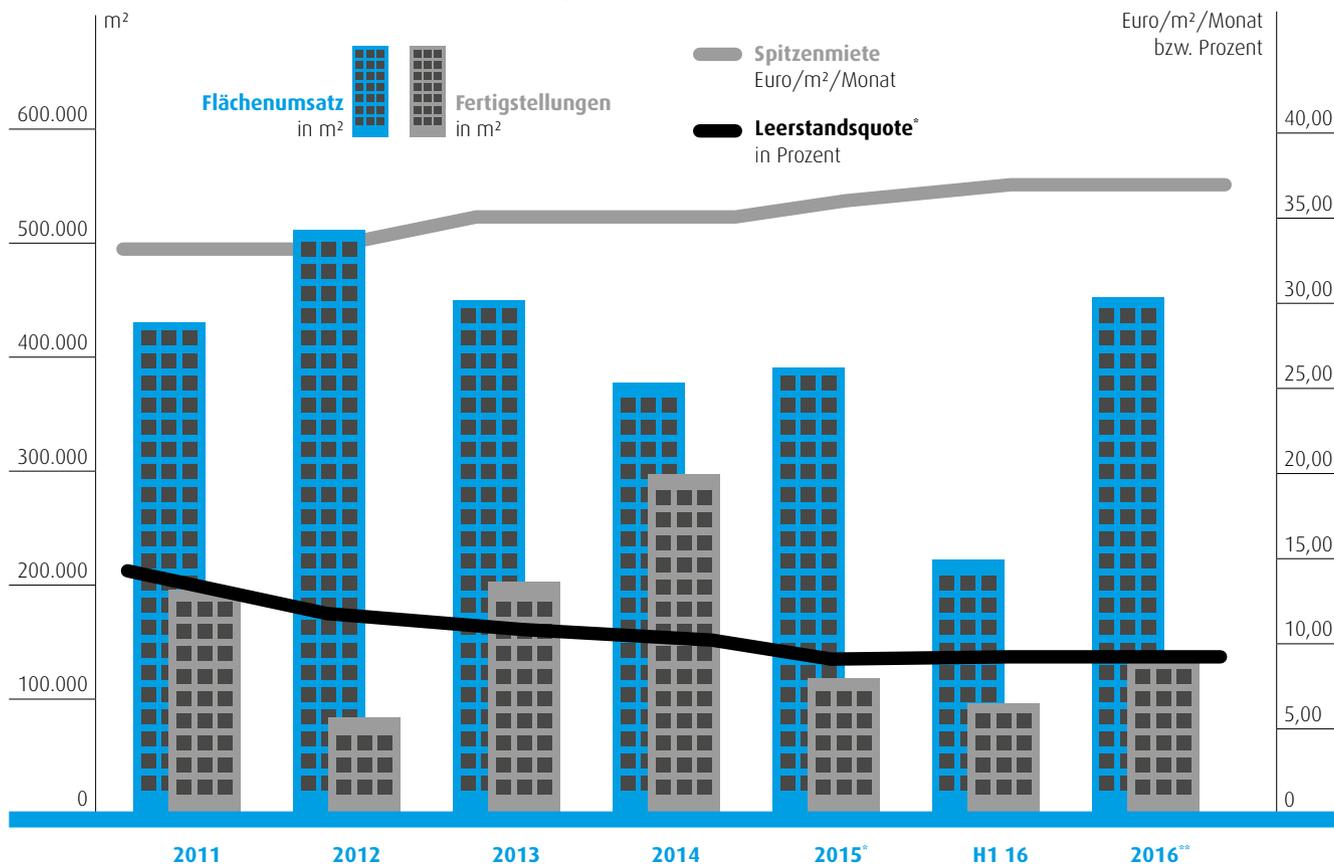
Wer sind in Frankfurt die Büronutzer von morgen? Diese unbequeme Frage steht in der Stadt seit Jahren im Raum – und sie bleibt konsequent unbeantwortet.

hat bereits 10.000 Quadratmeter in der City-West abgeschlossen, andere Banken werden wenigstens in ähnlicher Größenordnung folgen. Interessant ist in diesem Zusammenhang allerdings, dass wir besonders größere Gesuche eher in den an den Central Business District (CBD) angrenzenden Teilmärkten sehen. Hier finden wir Firmen, die noch in weniger attraktiven Teilmärkten sitzen und sich lagetechnisch verbessern möchten. Hoch im Kurs sind die Gebäude um den Hauptbahnhof und dicht an der Bankenlage: Sie profitieren zweifelsfrei von guter ÖPNV-Anbindung und passender Infrastruktur, freilich ohne die hohen Premiummieten des CBD aufrufen zu müssen.

Beste Beispiele für diese Sonderlagen sind nicht zuletzt die Gebäude Pollux und Kastor, mit deren Vollvermietung bis zum Ende des Jahres zu rechnen ist. Sind diese letzten Schlupflöcher allerdings vermietet, müssen sich Firmen zukünftig kompromisslos zwischen den hohen CBD-Mieten und deutlich entfernteren Lagen wie zum Beispiel der City-West entscheiden. Das kann im Einzelfall sehr schnell auf die Stimmung drücken, wenn sich der rasche Entscheider durchsetzt und die eine oder andere Firma gegen ihren ursprünglichen Plan im Bestand verlängern muss. Wäre ein Umzug zwingend erforderlich, müssten Abstriche bei der Lage gemacht werden oder es wäre ein höherer Mietpreis zu entrichten. Beim Blick auf die aktiven Gesuche in der Bankenlage sticht ins Auge, dass der Teilmarkt momentan eher CLD, also Central Lawyer District, heißen müsste, da momentan über 30.000 Quadratmeter

ENTWICKLUNG

Frankfurter Bürovermietungsmarkt



*inkl. Untermietflächen, **Prognose; Stand: Juli 2016; Quelle: JLL

Bürofläche von Kanzleien verhandelt werden und die klassischen Banken in dieser Lage deutlich hinterherhinken.

DER BREXIT ALS GLÜCKLICHER ZUFALL? Die Auflösung des Staus wird also zu einer deutlich erhöhten Nachfrage nach Bürofläche in 2016 führen, vielleicht auch noch in 2017. Aber was kommt dann? Fallen wir dann wieder auf das Niveau der Jahre 2013 bis 2015 zurück und schauen uns einmal mehr verdutzt an, was denn „plötzlich“ los ist? Natürlich nicht, denn wir haben ja noch den Brexit, der – wie von Zauberhand gesteuert – alles von selbst richten wird in Deutschlands Wolkenkratzer-Metropole. Schauen wir uns doch nur die im Bau befindlichen Hochhäuser an. Das WinX wird 2018 fertiggestellt, hier sind noch etwa 10.000 Quadratmeter verfügbar. Im Jahr 2019 werden Marienturm und Marienforum mit 55.000 Quadratmetern fertig, von denen noch kein Quadratmeter vermietet ist. 2020 folgen dann weitere

45.000 unvermietete Quadratmeter Büroflächen im OmniTurm. Und dann werden mit dem Max auf dem heutigen Deutsche-Bank-Areal an der Großen Gallusstraße schrittweise noch einmal 90.000 Quadratmeter Top-Bürofläche zur Verfügung stehen. Ein gewaltiges Flächenpotenzial, das nach Nutzern dürstet.

Frankfurt scheint die Abwanderung der Londoner Banken offensichtlich schon fest in seinen Plänen verankert zu haben. Sollte es allerdings nicht zu einem großen Umzug der Banken von der Themse an den Main kommen, der Brexit also nicht die erwartete Wirkung zeigen, stellt sich wieder die unbequeme Frage, wer in dieser Stadt die Nutzer von morgen sein werden. Diese Frage steht nun seit Jahren im Raum und bleibt konsequent unbeantwortet. Die viel zitierten FinTechs können maximal die Richtung weisen, werden aber nicht die Lücke füllen können, die vom Bankensektor hinterlassen werden würde. Die ersten konkreten Anfragen aus Lon-

don werden Anfang 2017 erwartet. Erst dann wird sich herausstellen, in welchem Ausmaß neue Arbeitsplätze in Bankfurt entstehen werden und ob die Stadt mal wieder mehr Glück als Verstand hat, wenn sich der Brexit in die lange Kette von glücklichen Zufällen nach EZB, EBA und Bundesbank einreicht und die Unentschlossenheit von Politik und Wirtschaft auf das Angenehmste vernebelt. «

Christian Lanfer, Frankfurt

AUTOR



Christian Lanfer (42) ist seit 2004 im Bereich Tenant Representation für JLL tätig. Seit April 2011 ist er Team Leader der Frankfurter Office-Leasing-Abteilung und berät Eigentümer bei der Vermarktung ihrer Flächen.

Der Nachfrage auf der Spur

Digitalisierung und veränderte Arbeitswelten beeinflussen die Nachfrage auf den Frankfurter Büromärkten und erfordern eine neue Generation von Bürogebäuden. So stellt sich die Stadt auf die Bedürfnisse von FinTechs und Start-ups ein.

Die digitale Wirtschaft übt laut einer Analyse von BNP Paribas Real Estate signifikanten Einfluss auf die Flächenumsätze der deutschen Büromärkte aus. Während die Branche in den vergangenen sechs Jahren in Berlin jedoch fast ein Viertel zum Flächenumsatz beitrug, beträgt der Anteil in Frankfurt lediglich zwölf Prozent. Ein ähnliches Bild ergibt sich im Hinblick auf die Steigerung des Flächenumsatzes der digitalen Wirtschaft im vergangenen Jahr. Düsseldorf und Berlin legten um 39 und 34 Prozent zu, Frankfurt nur um sieben Prozent.

Anders sieht es bei den jungen Technologie-Unternehmen im Bereich Finanzdienstleistungen (FinTech) aus. Hier liegt die Rhein-Main-Neckar-Region, wo derzeit 58 Unternehmen aktiv sind, als FinTech-Hotspot nur knapp hinter Berlin mit aktuell 69 Unternehmen, so eine aktuelle Studie der Beratungsgesellschaft EY. „Die Region ist sehr viel weiter und dynamischer als gemeinhin angenommen“, berichtet Jan-Erik Behrens, einer der Autoren der Studie und Executive Director bei EY. „Es gibt hier erstaunlich viele FinTech-Unternehmen, die still, aber wirkungsvoll ihrer Arbeit nachgehen. Im deutschlandweiten Vergleich steht die Region auf Rang zwei und damit nicht mehr allzu weit hinter Berlin und deutlich vor München“, erläutert Behrens. Vor allem in der jüngsten Vergangenheit habe die Region deutlich an Dynamik zugelegt.

Unterstützung erhält der FinTech-Standort Frankfurt auch durch das Land Hessen, das in der Stadt eine FinTech-Plattform gründen will, auf der alle Akteure der Finanztechnologie, die angrenzenden Technologiebereiche und wissenschaft-

liche Institutionen zusammenwirken können. Sie soll nach den Plänen von Tarek Al-Wazir, Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung, neben der reinen Bereitstellung von Büroflächen auch wesentliche Aufgaben zum Ausbau und zur Verbesserung aller relevanten Faktoren für eine erfolgreiche Entwicklung leisten: Community Building, zentrale Anlaufstelle für Delegationen und Investoren, Bewerbung und Vermarktung des Ganzen, Förderberatung, Koordination und Anbindung wissenschaftlicher Aktivitäten. Die Trägergesellschaft wird Räume im Bürohaus Pollux in unmittelbarer Nähe zur Messe anmieten.

BÖRSE GRÜNDET FINTECH-ZENTRUM Bereits im April hat die Deutsche Börse in Frankfurt einen Fintech-Hub eröffnet. Damit unterstützt sie als eines der ersten Großunternehmen der Region die Initiative der hessischen Landesregierung, ein Fintech-Cluster in Frankfurt aufzubauen. Mit „Fintura“, einem Kredit-Vergleichsportal für kleine und mittlere Unternehmen, dem Kontowechselservice „dwins“, dem Sparservice „savedroid“ und dem Zahlungssystem „Cashlink Payments“ bezogen vier Start-ups ihre neuen Büros in Frankfurt. Weitere Start-ups bekommen durch flexible Coworking-Arbeitsplätze die Möglichkeit, die voll ausgestatteten Räumlichkeiten tageweise zu buchen. Die Deutsche Börse stellt die Büros zunächst kostenfrei zur Verfügung. „Mit unserem FinTech-Hub als Teil der hessischen FinTech-Initiative wollen wir jungen Unternehmen im Finanzsektor Starthilfe geben. Damit tragen wir zur Entstehung und Entwicklung einer

FinTech-Szene am Finanzplatz Frankfurt bei. Die Stadt soll Deutschlands führendes FinTech-Zentrum werden“, erläutert Carsten Kengeter, Vorstandsvorsitzender der Deutschen Börse. Insgesamt bietet der neue FinTech-Hub auf 450 Quadratmetern rund 60 Arbeitsplätze.

INDUSTRIE UND START-UPS KOOPERIEREN

Um Start-ups in unterschiedlichen Bereichen der Industrie zu unterstützen, haben das Land Hessen, die Stadt Frankfurt und die Industrie- und Handelskammer Frankfurt das Projekt „Frankfurt Forward“ initiiert.

Die Initiative bietet Frankfurter Industrieunternehmen und Start-ups eine gemeinsame Plattform, um individuelle Lösungen für Herausforderungen der Industrieunternehmen zu entwickeln und



neue Geschäftsmodelle umzusetzen. Das aus dem Prozess des Masterplans Industrie für die Stadt Frankfurt hervorgegangene Projekt ist am FIZ Frankfurter Innovationszentrum Biotechnologie („FIZ“) angesiedelt. „Die Verbindung traditioneller und bewährter Erfahrungen mit neuen Konzepten bietet großes Potenzial für erfolgreiche und zukunftsfähige Geschäftsideen“, sagt FIZ-Geschäftsführer Christian Garbe.

BÜROKONZEPTE FÜR MOBILE ARBEITSWELT

„Mobile Arbeitsmittel ermöglichen räumlich flexibles Arbeiten. Dadurch werden sich die Arbeitswelten verändern und mehr tätigkeitsorientierte Bürokonzepte entstehen“, prognostiziert Matthias Pietzcker, Geschäftsführer des Beratungshauses Combine Consulting. Moderne Bürolandschaften umfassten neben dem eigentlichen Arbeitsplatz Räume für Think Tanks, Besprechungen, Kaffeepausen, Lounges, Projektflächen, Multifunktionsflächen und eine Bibliothek. Notwendig sei ein Paradigmenwechsel in der Büroplanung, sagt Pietzcker.

VABN - NEW-WORK-SPACES Aurelis Real Estate geht neue Wege. Gemeinsam mit der Agentur für digitale Transformation TLGG entwickelt das Unternehmen unter dem Namen „VABN“ in Frankfurt-

Bockenheim Raum für Start-ups, insbesondere FinTech-Unternehmen. Dabei gestaltet der Immobilienentwickler eine Etage mit rund 570 Quadratmetern eines Bestandsgebäudes speziell für die jungen Unternehmen aus der Digitalszene. Als Experten für digitale Transformation übernimmt TLGG dabei die Beratung bei der Konzeption und Umsetzung. Dazu gehört auch eine Analyse der Entwicklungen im Bereich „Neue Arbeitswelten“. Das Umbauprojekt wird in Zusammenarbeit mit der Hochschule Mainz und der Hochschule für Technik Stuttgart entwickelt. Studierende der Innenarchitektur haben Konzepte für die spezifischen Anforderungen von Start-ups erarbeitet.

Die ausgewählten Unternehmen bekommen die Möglichkeit, die umgestalteten Räumlichkeiten neun Monate lang miet- und nebenkostenfrei zu nutzen. „Wie sich die Immobilienbranche auf den Wandel in der Arbeitswelt einstellen kann, wollen wir nicht nur theoretisch erforschen, sondern auch in einer offenen Umgebung, in der unterschiedliche Perspektiven innerhalb dieses Experiments zusammentreffen“, sagt der Leiter der Projektentwicklung in der Aurelis Region Mitte, Elmar Schütz. „Arbeitgeber wie Arbeitnehmer müssen sich auf die Anforderungen der digitalen Zukunft einstellen. VABN wird zeigen, wie sehr die Menschen und ihre Arbeit von einer innovativen Umgebung profitieren können“, ergänzt TLGG-Geschäftsführer Christoph Bornschein.

FRESENIUS ERWEITERT KONZERNZENTRALE

Der Gesundheitskonzern Fresenius benötigt mehr Platz und baut daher seine Konzernzentrale in Bad Homburg aus. Auf dem Gelände an der Else-Kröner-Straße entsteht bis 2019 ein neues Bürogebäude für rund 600 Arbeitsplätze. „Die Erweiterung unserer Konzernzentrale ist ein klares Bekenntnis zum Standort Bad Homburg“, so Stephan Sturm, Vorstandsvorsitzender von Fresenius.

Der Neubau entsteht überwiegend auf heutigen Parkplatzflächen. Zusätzlich wird ein Gelände genutzt, auf dem sich derzeit ein Hochregallager befindet. Um weiterhin ausreichend Parkmöglichkeiten zu gewährleisten, wird auf einem

angrenzenden Grundstück ein Parkdeck mit 540 Stellplätzen entstehen. Insgesamt wird Fresenius rund 70 Millionen Euro investieren.

ZUWACHS IN DER AIRPORT CITY Die Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Schiff-Martini & Cie (SMC) erhält einen neuen Firmensitz in der Airport City im Frankfurter Stadtteil Gateway Gardens. Das Bürogebäude in der Amelia-Mary-Earhart-Straße 8 wird von einem Joint Venture der OFB Projektentwicklung mit der Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft errichtet.

Der Neubau verfügt über sieben Etagen und zwei Untergeschosse mit insgesamt 5.200 Quadratmetern Mietfläche und rund 80 Tiefgaragen-Stellplätzen. Die Pläne stammen von Ortner & Ortner Architekten. Für das Gebäude wird eine Zertifizierung nach LEED in der Kategorie Gold angestrebt. SMC hat rund 2.900 Quadratmeter für eine Dauer von zehn Jahren gemietet. Mit dem Neubau bleibt SMC dem Standort Gateway Gardens treu: Seit 2012 ist das Unternehmen Mieter im benachbarten Condorhaus. SMC plant, als Hauptmieter in dem neuen Gebäude den Aufbau eines „House of Inbound Business“ zu fördern. SMC wird in dem Gebäude auch ein Office-Center und ein Café betreiben. Die Fertigstellung ist für Sommer 2018 geplant.

BÜRO MIT INTERIOR-DESIGN-KONZEPT Der Projektentwickler Pecan Development hat für das Büroensemble Marienforum und Marienforum an der Taunusanlage und Mainzer Landstraße von der Mailänder Interior Designerin Patricia Urquiola ein Interior-Design-Konzept entwerfen lassen. Dieses nimmt sich der öffentlichen Bereiche der beiden Häuser auf der so genannten Marieninsel an und erweitert damit den Arbeitsraum. Der 155 Meter hohe Marienforum wird auf 38 Geschossen etwa 44.900 Quadratmeter Mietfläche bieten, der 40 Meter hohe Marienforum auf zehn Geschossen 11.700 Quadratmeter. Beide Gebäude haben im April 2016 das LEED-Vorzertifikat in Platin erreicht. «

Gabriele Bobka

Die Deutsche Börse unterstützt als eines der ersten Großunternehmen der Region die Initiative der hessischen Landesregierung, ein FinTech-Cluster in Frankfurt aufzubauen.

Foto: Jo Chambers/shutterstock.com



Goldbeck baut für die französische Louvre Hotels Group in Niederrad das „Première Classe“.



Die Feuring Gruppe realisiert mit der Bilfinger Hochbau das Hyatt Place Frankfurt Airport.



Weiteres Potenzial vorhanden

Der Frankfurter Hotelmarkt erlebt weiterhin starke Zuwächse. Dabei steigt die Übernachtungsnachfrage stärker als das zunehmende Bettenangebot der Hotelbetriebe. Obwohl deren Auslastung den besten Wert seit 20 Jahren erreicht, gibt es noch mehr Luft nach oben.

Der Tourismus in Frankfurt befindet sich weiter auf Wachstumskurs. Im Jahr 2015 stieg die Zahl der Übernachtungen gegenüber dem Vorjahr um 7,8 Prozent auf 8,68 Millionen. Mit Blick auf die vergangenen zehn Jahre kann Frankfurt eine Steigerung um knapp 100 Prozent vorweisen. „Die Zahlen spiegeln deutlich die steigende touristische Attraktivität der Stadt wider“, bestätigt Oberbürgermeister Peter Feldmann. Die Stadt habe mittlerweile das Image einer lebendigen, internationalen Reisedestination mit einem vielseitigen Kulturangebot sowie einem hohen Erlebnis- und Freizeitwert. Außerdem habe sich Frankfurt als Veranstaltungsort im Kongress- und Eventgeschäft fest etabliert. Der Frankfurter Hotelmarkt verzeichnet 265 Beherbergungsbetriebe und 45.333 Betten.

„Das Potenzial ist noch nicht ausgeschöpft, denn die Übernachtungsnachfrage wächst stärker als das zunehmende Bettenangebot der Hotelbetriebe“, erläutert Thomas Feda, Geschäftsführer der

Tourismus+Congress Gesellschaft Frankfurt. Mit 52,4 Prozent Bettenauslastung sei der höchste Wert seit über 20 Jahren erreicht worden. Die Zimmerauslastung lag bei etwa 71 Prozent, die Verweildauer bei 1,7 Tagen. „In keiner anderen deutschen Stadt der Top-10-Hotelstandorte ist der Anteil von Übernachtungen und Betten gemessen an der Einwohnerzahl so hoch wie in Frankfurt“, sagt Daniela M. Bense, Project Manager Hotel bei Dr. Lübke & Kelber. Durchschnittlich erlöste die Frankfurter Kettenhotellerie 88,40 Euro pro Zimmer (RevPAR) und generierte damit ein Plus von 8,9 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

ZIMMERRATE STEIGT Damit rangiert Frankfurt auf dem zweiten Platz im RevPAR-Ranking der deutschen Top-10-Hotelstandorte hinter München. Und auch bei den Zimmerraten konnte die Kettenhotellerie in Frankfurt 2015 mit im Schnitt 126,70 Euro ein Plus von 6,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr verzeichnen. Da-

mit landete Frankfurt im Ranking der deutschen Top-10-Hotelstandorte auch hier auf dem zweiten Platz hinter München und vor Köln.

MOXY KOMMT NACH GATEWAY GARDENS

Vastint Hospitality und Marriott International realisieren in Gateway Gardens, direkt am Frankfurter Flughafen, das bislang größte Hotel der Marke Moxy. Der Neubau wird über 307 Zimmer und 51 Tiefgaragenstellplätze verfügen. Gemanagt wird das Hotel vom norwegischen Hotelbetreiber Nordic Hospitality. „Für die aktuellen und zukünftigen Passagierzahlen am Flughafen ist das Hotel unbedingt notwendig“, erklärt Kerstin Hennig, Geschäftsführerin der Grundstücksgesellschaft Gateway Gardens. „Die Lage von Gateway Gardens als wachsendem Unternehmensstandort in unmittelbarer Nähe zu Deutschlands größtem Flughafen ist für uns optimal“, ergänzt Peter Andrews, Geschäftsführer von Vastint Hospitality. Goldbeck baut für die französische Louvre

Hotels Group im Stadtteil Niederrad ein Hotel der Budgetmarke „Première Classe“. Es handelt sich um den ersten Neubau in Deutschland der französischen Marke. Die Eröffnung des Hotels ist für Anfang 2017 vorgesehen. Zwischen Baubeginn und Fertigstellung des Hotelprojekts mit einer Bruttogeschossfläche von rund 4.000 Quadratmetern und 140 Zimmern ist ein Zeitraum von weniger als zehn Monaten vorgesehen. Goldbeck hat die Entwicklung der Première-Classe-Hotels in Deutschland von Anfang an begleitet und war maßgeblich an der Anpassung der Gebäude für den deutschen Markt beteiligt.

ERSTES HYATT HOTEL IN FRANKFURT Die Feuring Gruppe realisiert gemeinsam mit der Bilfinger Hochbau das neue Hyatt Place Frankfurt Airport in Frankfurt Gateway Gardens. Das Hotel mit einer Fläche von rund 19.000 Quadratmetern wird auf einem rund 3.000 Quadratmeter großen Grundstück in der De-Saint-Exupéry-Straße 4 in Frankfurt-Gateway Gardens errichtet und liegt direkt am zentralen Park „Gateway Garden“. Der Entwurf stammt aus der Feder von Hans Dieter Reichel von Architekten Reichel + Stauth, Braunschweig, und soll die Zertifizierung LEED Silber erhalten. Neben 312 Zimmern sind rund 110 Tiefgaragenplätze für die Gäste vorgesehen. Der Zugang zu der Haltestelle der im Bau befindlichen S-Bahn Gateway Gardens wird direkt vor dem Hotel liegen.

Die Fertigstellung des ersten Hauses dieser Marke in Deutschland ist für das erste Quartal 2018 geplant. „Hyatt Place Frankfurt ist ein wichtiger Schritt im Zuge der Expansion der Marke in Europa“, so Peter Norman, Senior Vice President, Acquisitions and Development für Hyatt in Europa, Afrika und dem Mittleren Osten. Bereits im März 2016 hat Union Investment mit der Feuring Gruppe einen aufschiebend bedingten Kaufvertrag (Forward Purchase Agreement) geschlossen, um das Hotel nach Fertigstellung für den Offenen Immobilien-Publikumsfonds UniImmo: Global zu erwerben. Die Feuring Gruppe wird das Hotel als Pächterin für die nächsten 30 Jahre unter der Marke Hyatt Place betreiben. „Der Hotelneubau

fügt sich durch seine Fassadensprache und seine Höhenentwicklung in das architektonische Ensemble Gateway Gardens ein, ohne seine gewollte Eigenständigkeit zu verlieren“, sagt Wolfgang Spohr, Niederlassungsleiter der Bilfinger Hochbau. „Das Hyatt Place Frankfurt Airport ist für uns aufgrund der Lage nahe dem weiter wachsenden Flughafen, des langfristigen Pachtvertrages und der starken und innovativen Marke Hyatt Place insgesamt ein zukunftsträchtiges Investment“, so Andreas Löcher, Leiter Investment Management Hotel, Union Investment Real Estate.

BUSINESSHOTEL FÜR GATEWAY GARDENS

Mit dem neuen Holiday Inn entsteht noch ein weiteres Hotel im Frankfurter Stadtteil Gateway Gardens. Die German Hotel Invest, ein Joint Venture der Münchner Grund Immobilien Bauträger und Munich Hotel Invest, errichtet an der Bessie-Coleman-Straße 16 auf einer Fläche von rund 12.000 Quadratmetern ein Hotel mit 288 Zimmern, einem großzügigen Konferenzbereich und rund 50 Tiefgaragenplätzen. Pächter ist die Primestar Hospitality mit einem Pachtvertrag über 20 Jahre. Das Unternehmen ist gleichzeitig Franchisenehmer für die Marke Holiday Inn der Intercontinental Hotels Group. „Das Konzept des neuen Holiday Inn mit der großzügigen und multifunktional nutzbaren ‚Open Lobby‘ passt hervorragend zu dem Campus-Charakter von Gateway Gardens. Daneben findet unser internationales Klientel ein umfangreiches Angebot von Tagungs- und Konferenzräumen sowie einen großzügigen Bar- und Lounge-Bereich zum Entspannen nach der Arbeit“, sagt Wolfgang Gallas, Geschäftsführer bei der Primestar Hospitality.

ZUWACHS IM EUROPAPIERTEL Die GBI AG realisiert im Frankfurter Europaviertel in direkter Nachbarschaft zum Shopping Center Skyline Plaza für rund 39 Millionen Euro ein Adina Apartment Hotel. Das Vier-Sterne-Hotel erhält auf rund 10.800 Quadratmetern Fläche 181 Zimmer. Als Full-Service-Apartment-Hotel bietet es voll ausgestattete Studios und Apartments mit Küchen und einem Wohnbereich. Das Konzept richtet sich sowohl an Ge-

schäftsreisende als auch an Urlauber und Familien. Die GBI hat bereits mehrere Hotel- und ein Studentenwohnen-Projekt im Europaviertel geplant und erfolgreich umgesetzt. „Deshalb waren wir von Anfang an sicher, dass ein Apartment-Hotel an diesem Standort ideal in die Struktur des Viertels passt“, erläutert Reiner Nittka, GBI-Vorstand. „Die große Nachfrage von Investoren und Betreibern hat diesen Ansatz bestätigt.“ Das Objekt wurde noch vor Baubeginn von Deka Immobilien kaufvertraglich gesichert. Das Vier-Sterne-Hotel gehört künftig zum Deka-Immobilien-Spezialfonds „Domus-Deutschland-Fonds“. Verbunden mit dem Investment ist ein langfristiger Festpachtvertrag mit dem Betreiber des Objektes, der Adina Hotels Frankfurt Messe. Die Gesellschaft gehört zur australischen Toga Group.

HOTEL UND KONZERTSAAL FÜR KRONBERG

Auf einer 8.600 Quadratmeter großen Brachfläche am S-Bahnhof in Kronberg entwickelt der Bauträger Contraco ein Hotel mit 110 Betten und das Kronberg Academy Forum mit einem 500 Zuhörer fassenden Konzertsaal sowie einem Studien- und Verwaltungszentrum. Der Planungsprozess hat mehr als zehn Jahre beansprucht. Die Pläne stammen vom Berliner Büro Staab Architekten, das als Sieger aus einem 2014 ausgelobten Architektenwettbewerb hervorgegangen ist. «

Gabrielle Bobka

7,8 %

Im Jahr 2015 stieg die Zahl der Übernachtungen gegenüber dem Vorjahr um 7,8 Prozent auf 8,68 Millionen. Mit Blick auf die vergangenen zehn Jahre kann Frankfurt eine Steigerung um knapp 100 Prozent vorweisen.

Perspektivenwechsel

Bis 2030 wird Frankfurt weiter wachsen. Wohnraum ist knapp, die Flächenpotenziale ungleichmäßig verteilt. Die Zusammenarbeit in der Region ist gefragt und Brachen und Nachverdichtung gewinnen an Attraktivität.



Die Bevölkerung der Region FrankfurtRheinMain wächst und die Wirtschaft brummt. Eine Folge dieser positiven Entwicklung ist die Verknappung von Wohnraum, vor allem im preiswerten Segment. Die Prognosen gehen davon aus, dass die Bevölkerungszahl bis 2030 um 8,5 Prozent auf 2,4 Millionen ansteigen wird. Der Regionalverband FrankfurtRheinMain hat darauf aufbauend einen Bedarf von gut 184.000 Wohnungen bis 2030 ermittelt. Der Bestand von heute (gut 1,1 Millionen Wohnungen) müsste im Durchschnitt des Verbandsgebiets bis dahin um rund 17 Prozent steigen. Allen Kommunen ist gemein, dass sie einen hohen Wohnungsbedarf bis 2030 haben. Dieser liegt zwischen acht und 22 Prozent gemessen am heutigen Bestand. Allein in Frankfurt fehlen bis 2020 noch 38.000 Wohnungen, für den langen Zeitraum bis 2030 sogar 73.000. Für den Zeitraum bis 2020 liegt der Wohnungsbedarf in der Region bei 14.600 Wohnungen pro Jahr, zwischen 2020 und 2030 bei 8.200 Wohnungen pro Jahr. Rund 15 Prozent des Gesamtbedarfs sind für Flüchtlinge eingeplant.

Da von 2010 bis 2014 nur knapp 6.500 pro Jahr gebaut wurden, wäre zur Deckung des Bedarfs von 14.600 Wohnungen pro Jahr bis 2020 eine Verdoppelung der derzeitigen Bauintensität erforderlich. Im vergangenen Jahr wurden im Verbandsgebiet 8.979 Wohnungen fertiggestellt und 10.215 Wohnungen genehmigt. „Alle Städte und Gemeinden im Verbandsgebiet müssen sich der Herausforderung stellen, die Angebotslücke im Wohnungsbau zu schließen“, appelliert Verbandsdirektor

Ludger Stüve (SPD). Dazu sei es auch erforderlich, in Stadt und Umland dichter zu bauen, gezielt Innenentwicklungsflächen zu mobilisieren und neue Baugebiete auszuweisen.

KOMMUNEN MÜSSEN WOHNUNGSPOTENZIALE AKTIVIEREN Dem ermittelten Wohnungsbedarf stehen laut Verband allein auf den rund 2.100 Hektar Reserveflächen des Flächennutzungsplans Kapazitäten für bis zu 92.000 Wohnungen zur Verfügung. Hinzu kommen bis zu 40.000 Wohnungen, die in Baulücken realisiert werden könnten. Eine vom Verband beauftragte Auswertung zu den Potenzialen von Aufstockungen der TU Darmstadt sieht zudem im Verbandsgebiet ein theoretisches Aufstockungspotenzial für 93.000 Wohnungen. Von diesen könnten schätzungsweise bis zu 15.000 Wohnungen kurzfristig realisiert werden. Weiteres Potenzial besteht zudem in der Nachverdichtung bestehender Siedlungen und im Bau von Hochhäusern. Zwar stoßen Nachverdichtungen nicht immer auf Gegenliebe bei der bereits dort wohnenden Bevölkerung, sie dürften aber nach Einführung des neuen Baugebietstyps „Urbanes Gebiet“ in das Bauplanungsrecht zunehmen. Gerade Siedlungen der 1950er und 1960er Jahre weisen häufig großzügige Grün- und Hofflächen auf. Zudem lassen sich über den Erlös der Neubauten auch die Sanierungen und Anpassungen an die heutigen Nutzerwünsche wirtschaftlich darstellen. „Der Wohnungsbau ist für den gesamten Ballungsraum im Süden Hessens eine erhebliche Herausforderung, die nur partnerschaftlich zu lösen ist“, sagt Frankfurts Oberbürgermeister Peter Feldmann. Er strebe Kooperationen über Gemarkungsgrenzen hinweg an, die das dringend benötigte Gemeinschaftsgefühl in der Region stärken. „Wohnungsneubau muss zu unserem gemeinsamen Projekt werden, die angespannte Wohnsituation endet nicht an der Frankfurter Stadtgrenze“, betont Feldmann.

FRANKFURT AUF DER SUCHE NACH WOHNRAUM In der Kernstadt Frankfurt fehlen nach dem aktuellen Bericht des Wohnungsamts schon jetzt 30.000 Wohnungen. Rund 372.000 Wohnungen stehen 401.000 Haushalte gegenüber. Das entspricht einem Versorgungsgrad von nur 92,6 Prozent. Aufgrund des Wohnungsmangels stieg die Durchschnittsmiete von 2008 bis 2014 um 10,5 Prozent auf 7,90 Euro pro Quadratmeter, die Wohnimmobilienpreise kletterten um 25 Prozent. Zur Schaffung von neuem Wohnraum setzt die Stadt auf die Intensivierung von Bebauungsplanverfahren, eine verstärkte Ausweisung von Bauland, die Konversion von Gewerbe- in Wohnraum und auf die Nachverdichtung bestehender Areale. Das Wohnbaulandentwicklungsprogramm 2015 der Stadt geht von einem Gesamtpotenzial von 40.000 Wohnungen aus. Weiteres Flächenpotenzial bietet der Frankfurter Baulückenatlas, der rund 550 Grundstücke ausweist. Um diese Brachen und mindergenutzte Grundstücke einer neuen Bebauung zuzuführen, wurde ein kommunaler Liegenschaftsfonds mit



Wohnkomplex Phoenix in Bockenheim: Das neue Wohngebäude orientiert sich architektonisch an der Nachbarbebauung aus der Gründerzeit.

Bahnhofsviertel (Bild unten): Die Fassadengestaltung von „TwentySeven“ lehnt sich an die gründerzeitliche Architektur des im Kaiserreich errichteten Quartiers an.



Im Juni übte die Stadt nun erstmals auf Grundlage der sozialen Erhaltungssatzung in Bockenheim ihr Vorkaufsrecht für ein Mietobjekt mit elf Wohneinheiten und einer kleinen Gaststätte mit günstigen Mieten aus. Das Vorkaufsrecht wurde zum vertraglichen Kaufpreis ausgeübt. Der Käufer hatte sich nicht bereit erklärt, auf eine Aufteilung zu verzichten und das Mietniveau an den städtischen Mietspiegel zu koppeln.

KOOPERATION MIT DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT Zur Schaffung von Wohnraum für den sozialen Wohnungsmarkt setzt die Stadt auf eine Kooperation mit Wohnungsunternehmen. Im Rahmen der Kampagne „Schlauvermieter.de“ wirbt sie um Vermieter für die rund 9.200 Haushalte, die beim Amt für Wohnungswesen als wohnungssuchend gemeldet sind. Die Stadt erwirbt mit dem Förderprogramm „Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum“ von den Eigentümern das Recht, für deren freie Mietwohnungen Mieter vorzuschlagen. Als Ausgleich für vergünstigte Mieten erhalten die Eigentümer Subventionen vom Amt für Wohnungswesen. Bisher haben die ABG Frankfurt Holding, die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte und die Vonovia einen Kooperationsvertrag unterzeichnet und stellen der Stadt Wohnungen zur Verfügung. Für die Mieten der städtischen ABG wurde zudem die Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen auf fünf Prozent in fünf Jahren festgelegt und die Sozialbau-Quote bei Neubauten auf 40 Prozent erhöht. ABG-Geschäftsführer »

einem Grundstock von sieben Millionen Euro eingerichtet. Weiterer Wohnraum lässt sich aus Umnutzungen gewinnen. In den Jahren 2011 bis 2015 wurden über 3.000 Wohnungen aus Büro- und Gewerbeflächen umgewandelt und 1.350 zweckentfremdete Wohnungen zurückgewonnen. Um die soziale Qualität in Frankfurt zu sichern, hat die Stadt die kommunalen Fördermittel auf 45 Millionen Euro verdoppelt und ein neues Förderprogramm für studentisches Wohnen aufgelegt. Zudem ist für künftige Bebauungspläne eine Quote von 30 Prozent geförderten Wohnbaus festgeschrieben.

EINGRIFFE IN DEN WOHNUNGSMARKT Sowohl die hessische Landesregierung als auch die Stadt Frankfurt versuchen mit zahlreichen Regelungen, Fehlallokationen im Wohnungsmarkt zu verhindern oder zu korrigieren. Seit dem 27. November

2015 gilt in 16 hessischen Kommunen die Mietpreisbremse. Während in Offenbach alle Stadtteile betroffen sind, gilt die Mietpreisbremse in Frankfurt am Main in Berkersheim, Eckenheim, Harheim und Unterliederbach nicht. Mieten dürfen dann bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen nur noch maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden, und umfassend sanierte Wohnungen sind bei der Erstvermietung ausgenommen. Zudem besteht Bestandschutz für Mieten, die schon bisher höher als das Niveau der Mietpreisbremse liegen. Seit 1. Juli 2016 gilt zudem in 102 von 426 hessischen Kommunen, darunter Frankfurt, wieder die Fehlbelegungsabgabe. Um einer Gentrifizierung vorzubeugen, hat die Stadt in einigen Gebieten das Instrument der Milieuschutzsatzung eingeführt.

Frank Junker hält die Maßnahmen für vertretbar. „Wir sind ein Wirtschaftsunternehmen mit sozialem Auftrag. Wir legen wiederum dar, dass beides kein Widerspruch ist, sondern vielmehr miteinander verknüpfbar“, so Junker.

MEHR WOHNUNGEN FÜR STUDENTEN Eine Kooperation von Stadt, Studentenwerk Frankfurt und ABG soll bis zum Jahr 2020 zusätzliche 1.000 Wohnheimplätze für Studierende schaffen. „Die Versorgungsquote an bezahlbarem Wohnraum für Studierende liegt in Frankfurt mit etwa 4.300 Plätzen und einem Angebot für gut sieben Prozent der Studierenden an den staatlichen Hochschulen deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von zehn Prozent. Auch in der Region stellt sich die Situation mit rund 5.100 Plätzen für knapp sieben Prozent der Studierenden ähnlich dar“, erläuterte Konrad Zündorf, Geschäftsführer des Studentenwerks Frankfurt, bei der Vorstellung des Rahmenvertrags. „Daher wollen wir die Versorgungsquote für Studierende in der Stadt und der Region mittelfristig auf über zehn Prozent heben.“ Die Kooperation steht auch anderen Akteuren aus der Wohnungswirtschaft offen.

MIKROAPARTMENTS IM GALLUS Raum für Studenten schafft auch die Benchmark Real Estate Development. Sie realisiert auf einem Grundstück an der Mainzer Landstraße zwei Gebäude mit insgesamt rund 270 Wohneinheiten. Auf knapp 13.200 Quadratmeter Bruttogeschosfläche entstehen 166 Headquarter-Apartments. Zum Wintersemester 2017 sollen die ersten Studenten einziehen können. Parallel zu der Entwicklung der Studenten-Apartments realisiert das Unternehmen im zweiten Gebäude zusätzliche 104 Mikroapartments für Bewohner mit geringem Platzbedarf. „Frankfurt ist bei Wochenendpendlern und Young Professionals stark nachgefragt. Das macht die Stadt für den Bau von Mikroapartments sehr attraktiv. Mit Blick auf die größer werdende Anzahl an Single-Haushalten und einen vermehrten Zuzug aus dem Umland sind hier langfristig renditestarke Investments möglich“, so der Geschäftsführer Götz U. Hufenbach. Beide Teile des

Bauvorhabens wurden durch das Frankfurter Planungsbüro Architekten Theiss geplant. Das Potenzial für studentische Wohneinheiten und Mikroapartments sieht Hufenbach bei Weitem noch nicht ausgereizt. Frankfurt solle mit mutigen Schritten vorangehen und weitere Bauflächen für die zukunftssträchtigen Asset-Klassen ausweisen. „Die uns gegenüber gelegentlich geäußerte Angst, Stadtplanung am Markt vorbei zu betreiben, halten wir für unbegründet“, so Hufenbach weiter. Die Anziehungskraft Frankfurts wachse weiter, die Menschen seien inzwischen sehr mobil. Andere europäische und internationale Wirtschaftsmetropolen hätten bewiesen, dass dieser Bedarf sehr nachhaltig sei.

INNERSTÄDTISCHE WOHNUNGEN FÜR MOBILE Mikroapartments realisiert auch die Corestate Capital Group. Sie hat hierzu ein Bestandsobjekt nahe der Einkaufsstraße Zeil erworben, das nach der Kernsanierung 80 vollständig möblierte Apartments mit gemeinschaftlich zu nutzenden Service-Bereichen und Einzelhandelsflächen bieten soll.

„Bei diesem speziellen Projekt wird ein servicebasiertes Konzept umgesetzt, das zwischen dem traditionellen Wohn- und Hotelkonzept angesiedelt ist. Es vereint die Ausstattung und Möblierung eines Wohngebäudes mit den Annehmlichkeiten und der Flexibilität eines Hotels und ist weitgehend mit unserem etablierten Konzept für studentisches Wohnen vergleichbar“, erklärt CIO Thomas Landschreiber. Nach der Fertigstellung liegt der erwartete Marktwert des Projekts bei 35 Millionen Euro.

ZUWACHS IM BAHNHOFVIERTEL In der Nähe des Frankfurter Hauptbahnhofs errichtet der Wohnungsentwickler Formart auf einem Grundstück von rund 3.800 Quadratmetern 89 Eigentumswohnungen und 108 Tiefgaragenstellplätze. Die Wohnungen des „Twenty7even“ bestehen aus zwei bis sechs Zimmern und weisen eine Größe von 45 bis 220 Quadratmetern auf. Die Fassadengestaltung von „Twenty7even“ lehnt sich an die gründerzeitliche Architektur des im Kaiserreich errichteten



Frankfurter Bahnhofsviertels an. Die Fertigstellung ist für die zweite Jahreshälfte 2017 geplant.

287 MIETWOHNUNGEN IN DER CITY-WEST In der Lise-Meitner-Straße in Frankfurt-Bockenheim baut die BPD Immobilienentwicklung 287 Mietwohnungen. Zur Vermietung stehen die Wohnungen in 2018. Auf dem Areal entstehen zwei Baukörper mit 135 und 152 Wohnungen. Beide Gebäude verfügen über einen grünen Innenhof, den Patio. Die vier- und achtgeschossigen Gebäudeteile mit Einschnitten und Aussparungen über zwei Geschosse sorgen für eine aufgelockerte Bebauung. Das Gebäude mit 135 Wohnungen wurde von der Urlaubs- und Lohnausgleichskasse der Bauwirtschaft aus Wiesbaden erworben. Das andere Mehrfamilienhaus wurde von der Frankfurter Volksbank Grundstücksverwaltungsgesellschaft gekauft.

180 WOHNUNGEN FÜR BOCKENHEIM Die Bien-Ries AG baut auf einem rund 8.000 Quadratmeter großen Grundstück an der Ludwig-Landmann-Straße im Frankfurter Stadtteil Bockenheim 180 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 12.400 Quadratmetern. Ende 2018 sollen die ersten Eigentümer ihr neues Zuhause beziehen können. Der geplante Neubau nimmt das Grün des gegenüberliegenden Brentano-Parks im Innenhof sowie auf den begrünten Dächern auf. „Schon heu-



Im Gallus entstehen Mikroapartments für Wochenendpendler und Young Professionals

te fehlt bezahlbarer Wohnraum in fast allen Teilen der Stadt. Die Lage wird sich in absehbarer Zeit nicht entspannen, da der Magistrat mit einem Anstieg auf über 800.000 Einwohner innerhalb der nächsten 15 Jahre rechnet. Damit wird unser Angebot im mittleren Preissegment auf eine breite Nachfrage am Markt treffen“, ist sich Bien-Ries-Vorstand Wolfgang Ries sicher.

WOHNUNGSBAU IN KOOPERATION In der Waldstraße in Kelsterbach errichtet die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt insgesamt 80 Neubauwohnungen, 44 davon öffentlich gefördert. Die nicht mehr sanierungsfähigen alten Wohnblöcke aus den 1950er Jahren wurden zurückgebaut. Die Investitionssumme für das Projekt beträgt insgesamt rund 15 Millionen Euro. Das Grundstück stellt die Stadt in Erbbaurecht zur Verfügung. Das Land beteiligt sich mit einem Zuschuss in Höhe von 4,5 Millionen Euro. Weitere 880.000 Euro steuert die Stadt Kelsterbach bei. Sie erhält dafür Belegungsrechte. „Die Nassauische Heimstätte bestätigt mit diesem Bauprojekt die Attraktivität der Kommunen rund um die Metropole Frankfurt. Die angespannte Wohnsituation endet nämlich nicht an der Frankfurter Stadtgrenze, sondern erstreckt sich auf den gesamten Ballungsraum Rhein-Main“, sagt die für den Wohnungsbau zuständige hessische Ministerin Priska Hinz. „Kels-

terbach hat seit einigen Jahren einen rasanten Zuzug zu verzeichnen. Wichtig ist für uns, dass wir breite Bevölkerungsschichten mit Wohnraum versorgen können. Unsere Belegungsrechte für die geförderten Wohnungen in der Waldstraße unterstützen uns bei diesem Auftrag“, ergänzt Manfred Ockel, Bürgermeister der Stadt Kelsterbach.

EIN PHOENIX IN BOCKENHEIM Der Projektentwickler Cityraum Development baut in Frankfurt-Bockenheim den Wohnkomplex Phoenix mit 36 Eigentumswohnungen. Die Einheiten verfügen über eine Fläche von 65 bis 190 Quadratmetern. Das neue Wohngebäude in der Hermann-Wendel-Straße orientiert sich architektonisch an der Nachbarbebauung aus der Gründerzeit. Sichtbar wird dies durch Erker und auskragende Balkone entlang

der südlichen und westlichen Fassade. Zur Straßenseite hin nimmt die kleinteilig gegliederte Fassade die Parzellierung der Nachbargebäude auf: Ihre Gestaltung aus Klinkerriemchen und Putz sowie die Verkleidung aus Vollklinkersteinen im Sockelbereich beziehen so typische Elemente wie Gesimse, Traufkanten und eine durchlaufende Sockelzone auf zeitgemäße Weise ein. Geplant nach der EnEV (Energieeinsparverordnung) 2014 sieht das energetische Konzept die Wärmeerzeugung für Heizung und Warmwasser über eine Gas-Brennwerttherme vor, die durch eine Solarkollektoranlage auf dem Dach unterstützt wird. Der Entwurf stammt von Stefan Forster Architekten Frankfurt. Die Fertigstellung des Projektes ist für Sommer 2017 geplant. <<

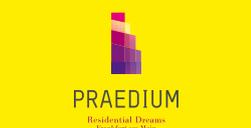
Gabriele Bobka



Exklusives Wohnhochhaus mit großzügigen Premium-Eigentumswohnungen

Spektakuläre Aussichten!

Fon +49 (0) 69.29 99 28-0
www.praedium-frankfurt.de



NH | ProjektStadt

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

MattheuBer >
Immobilienvertriebsgesellschaft mbH



„Preisblase? Einige Faktoren stimmen nachdenklich“

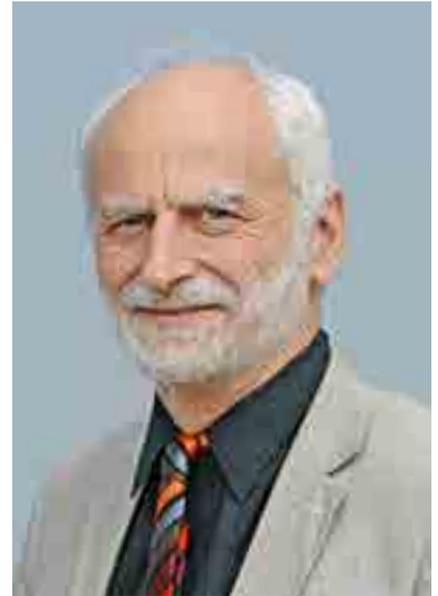
In Frankfurt am Main drehen sich so viele Baukräne wie selten. Der Immobilienmarkt boomt. Doch sind die erzielten Preise nachhaltig? Welchen Einfluss haben die Regularien von Land und Stadt? **Michael Debus** zur aktuellen Entwicklung.

Herr Debus, in Frankfurt gilt seit November 2015 mit Ausnahme von vier Stadtteilen die Mietpreisbremse. Wie wirkt sich dieses Instrument auf die Wertermittlung aus? Die Mietpreisbremse zeigt in Frankfurt noch keine belastbaren Auswirkungen. Der Wert von Wohnimmobilien berechnet sich nach dem Ertrag, den ein Investor mit ihnen erzielen kann. Bei der Wertermittlung vermieteter Wohnimmobilien kommt in der Regel das Ertragswertverfahren zur Anwendung. Zur Ermittlung der Komponente Reinertrag müsste ein Gutachter künftig jede einzelne Wohnung komplex überprüfen: Liegt die Miete maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete? Handelt es sich bei einem vorliegenden höheren Mietniveau um eine zulässig vereinbarte Miete? Welches Erhöhungspotenzial besteht? Und vieles mehr. Es liegt ein Wirrwarr unterschiedlichster Mieten vor. Die Mietpreisbremse beschert Wertermittlern höhere Unsicherheiten und ein größeres Streitpotenzial.

Die Kaufpreise für Büroimmobilien laufen den Mieten davon. Droht in diesem Segment die Gefahr einer Überhitzung? Der Frankfurter Büromarkt verzeichnet noch keine Preisblase, aber einige Faktoren stimmen nachdenklich. Im vergangenen Jahr wurden zwölf Verkäufe mit einem Kaufpreis von jeweils über 50 Millionen Euro beurkundet, insgesamt rund 1,1 Milliarden Euro. Höher war die Zahl der Großtransaktionen lediglich in den Jahren 2006 und 2007. Zudem beobach-

ten wir eine steigende Transaktionshäufigkeit und sinkende Renditen, da die Mieten nicht in gleichem Maße wie die Kaufpreise steigen. Es stellt sich die Frage, wie lange der starke Anlagedruck Käufer dazu bewegt, sinkende Renditen zu akzeptieren. Versuchen Vermieter andererseits, höhere Mieten am Markt durchzusetzen, lässt sich die Reaktion der Mieter nicht sicher vorhersehen. Ende der 1980er Jahre kehrten zahlreiche Mieter den hohen Frankfurter Innenstadtmieten den Rücken und zogen in dezentrale Lagen. Nach einigen Jahren sinkender Frankfurter Büromieten zogen sie in das Stadtzentrum zurück und bescherten den dezentralen Lagen Leerstände. Wir sind gespannt, welchen Einfluss der Brexit auf den Frankfurter Büromarkt nehmen wird.

Bei der Vergabe von städtischen Erbbau-rechten für den Geschosswohnungsbau müssen künftig mindestens 30 Prozent der realisierten Geschossfläche als geförderter Wohnraum entstehen. Welche Auswirkungen hat diese Regelung beim Weiterverkauf oder beim Heimfall? In Frankfurt besteht trotz der aktuellen Niedrigzinsphase eine hohe Nachfrage nach Erbbaugrundstücken. Zwar liegt der Erbbauzins für Wohnbau-Grundstücke mit 2,5 Prozent des Bodenwerts jährlich deutlich über den aktuell sehr niedrigen Kapitalmarktzinsen, allerdings sind unbebaute Grundstücke in Frankfurt Mangelware. Hinzu kommt, dass Käufer auch beim Kauf von Wohneigentum steuerlich nur den Gebäudeteil absetzen können.



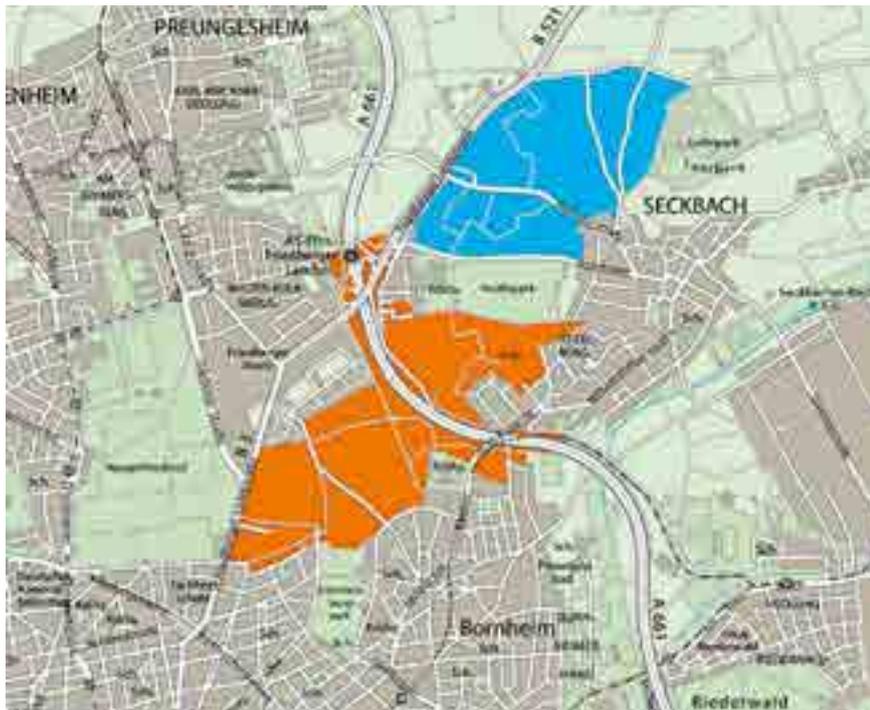
ZUR PERSON Michael Debus ist Vorsitzender des Gutachterausschusses für Immobilienwerte der Stadt Frankfurt. Der Gutachterausschuss, dem in Frankfurt neben dem Vorsitzenden 25 ehrenamtliche Mitglieder angehören, wertet die Kaufverträge aus, stellt die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt als Kaufpreissammlung zur Verfügung und sichert damit eine hohe Markttransparenz.

Um für Investoren einen Ausgleich für die Sozialbauquote zu schaffen, beträgt der Erbbauzins für diese gebundenen 30 Prozent innerhalb des Bindungszeitraums zudem nur 2,0 Prozent. So entsteht für alle Beteiligten eine Win-win-Situation. Die Stadt behält zum einen langfristig das Eigentumsrecht an dem Grundstück und fördert zum anderen den sozialen Wohnungsbau, Projektentwickler können attraktive unbebaute Grundstücke nutzen und die Käufer sparen die hohen Frankfurter Grundstückskosten. Beim Weiterverkauf wird diese Beschränkung dahingehend eingepreist, dass für die Zeit der Bindung ein Underrent besteht und für diese Periode auch eine Umwandlung in Wohnungseigentum und ein anschließender Verkauf erschwert ist. Heimfallgesichtspunkte haben im Wohnungsbau nur eine untergeordnete Bedeutung. «

Gabriele Bobka

Stadt neu gestalten

Das Ernst-May-Viertel, die Einhausung der Autobahn A 661 zwischen Bornheim und Seckbach und die Arrondierung der bestehenden Gebiete, ist eines der wichtigen Zukunftsprojekte der Stadtplanung in Frankfurt.



Ernst-May-Viertel

GrünGürtelpark Seckbach Nord

Knapp 4.000 Wohneinheiten für bis zu 8.000 Menschen könnten bis zum Jahr 2028 im Ernst-May-Viertel entstehen, 30 Prozent davon als geförderter Wohnungsbau. Ziel der Projektentwicklung ist es, den Lärmschutz für Bestandsquartiere zu verbessern, den zerteilten Landschaftsraum zwischen Huthpark und Günthersburgpark wieder zu vernetzen, neue Grünflächen zur Erweiterung und Entlastung bestehender Parkanlagen und neue Wohnbauflächen zu schaffen. Hierzu soll die A 661 zwischen den Frankfurter Stadtteilen Bornheim und Seckbach überbaut und in einen 400 Meter langen Tunnel geführt werden. Die zunächst geplante Einhausung über 1,3 Kilometer Länge wäre mit 212,5 Millionen Euro zu

teuer ausgefallen. Das Plangebiet erstreckt sich über Teile vom Nordend, Bornheim und Seckbach. Das Gesamtvolumen des Projekts wird derzeit auf 331 Millionen Euro geschätzt. Voraussichtlich verbleiben für die Stadt Frankfurt am Main nach Abzug von Grundstücksverkäufen und unter Einberechnung möglicher Drittmittel Kosten in Höhe von rund 171 Millionen Euro.

TRENNUNGSFAKTOR AUTOBAHN Seit dem Bau der Autobahn 661 sind ursprünglich zwischen Bornheim/Nordend und Seckbach verlaufende Wege unterbrochen und die autobahnnahen Wohnquartiere durch die Lärmbelastung ganz erheblich beeinträchtigt. Chancen für die Planung

neuer Wohnbaugebiete, die zur Deckung des Wohnungsbedarfes in Frankfurt dringend benötigt werden, sind angesichts dieser Vorbelastung kaum gegeben. In einer im Jahre 2010 abgeschlossenen Studie des Büros Albert Speer & Partner wurde daher untersucht, in welchem Maße positive Effekte durch eine Einhausung der Autobahn entstehen können. Im Jahr 2012 wurde dann eine städtebauliche und freiflächenplanerische Konzeption erarbeitet, die gezeigt hat, dass hier Wohnraum für mehrere tausend Menschen entstehen kann. In insgesamt acht Teilquartieren kann ein breites Spektrum unterschiedlicher Wohnformen entstehen. Die Quartiere liegen in unmittelbarer Nähe zum Stadtkern, sodass das Projekt die Chance bietet, Flächen in einer zentrumsnahen Lage einer Wohnnutzung mit hohem Grünanteil zuzuführen.

DREI ENTWICKLUNGSPHASEN BIS 2030

Das Ernst-May-Viertel soll in drei Entwicklungsphasen entstehen. In Phase eins sollen in den Jahren 2016 bis 2023 das „Innovationsquartier“ mit 1.500 Wohneinheiten, „Atterberry-Ost“ mit 250 Wohneinheiten und das Gebiet „Nördlich des Günthersburgparks“ mit 100 Wohneinheiten entstehen. Im „Innovationsquartier“ sollen Themenfelder wie Mobilität, Regenwasserbewirtschaftung, kostenreduziertes Bauen sowie regenerative Energieversorgung, aber auch gemeinschaftliche Wohnmodelle besondere Berücksichtigung finden. 30 Prozent der Wohnungen sollen als öffentlich geförderter Mietwohnungsbau entstehen. In Phase zwei sollen in den Jahren 2019 bis 2027 die Wohnbaugebiete „An den Röthen“ mit 260 Wohneinheiten, „Katharinen-Campus“ mit 350 Wohneinheiten und „Nördlich Friedrich-Ebert-Schule“ mit 330 Wohneinheiten sowie die Erweiterung des Huthparks entwickelt werden. Phase drei von 2022 bis 2028 sieht die Erweiterung der Festburgsiedlung mit 680 Wohneinheiten, das Gebiet „Südlich Seckbacher Landstraße“ mit 350 Wohneinheiten und die zentrale öffentliche „Grüne Mitte“ auf dem Autobahndeckel vor. «

Gabriele Bobka

Am Knotenpunkt

Frankfurt bietet für Unternehmen aus allen Branchen gute Investitionsmöglichkeiten. Zu den Standortvorteilen zählen vor allem die zentrale Lage in Europa, gut erschlossene Gewerbeparks für Neuansiedlung und Expansion sowie eine leistungsfähige Infrastruktur.



Die Logistikbranche ist mittlerweile ein multifunktionaler Wirtschaftszweig. Entlang der Wertschöpfungskette eines Produkts umfasst Logistik das Planen, das Ausführen und die Kontrolle von Material-, Informations-, Werte-, Personen- und Energieflüssen in Systemen. Bei der Bestimmung des bestmöglichen Standorts für eine Logistikimmobilie spielt das Kriterium der Minimierung der Transportkosten eine entscheidende Rolle.

Besonders interessant sind Standorte wie Frankfurt, die Knotenpunkte mehrerer Verkehrsträger bilden. Einer dieser Verkehrsträger ist der internationale Flughafen Frankfurt. Dieser erhält bis zum Jahr 2022 einen dritten Terminal. Der Flughafenbetreiber Fraport investiert 2,5 bis drei Milliarden Euro in den Neubau im Süden des Flughafens. In der nun

begonnenen ersten Baustufe mit zunächst zwei Flugsteigen bietet Terminal 3 Raum für bis zu 14 Millionen Passagiere im Jahr. Zu einem späteren Zeitpunkt kann die Kapazität durch zwei weitere Piers auf bis zu 25 Millionen Fluggäste jährlich erhöht werden. Mit einer neuen Sky-Line-Bahn wird der Terminal 3 an die bestehende Infrastruktur im Norden angebunden. Die Grundfläche des neuen Terminals beträgt etwa 90.000 Quadratmeter.

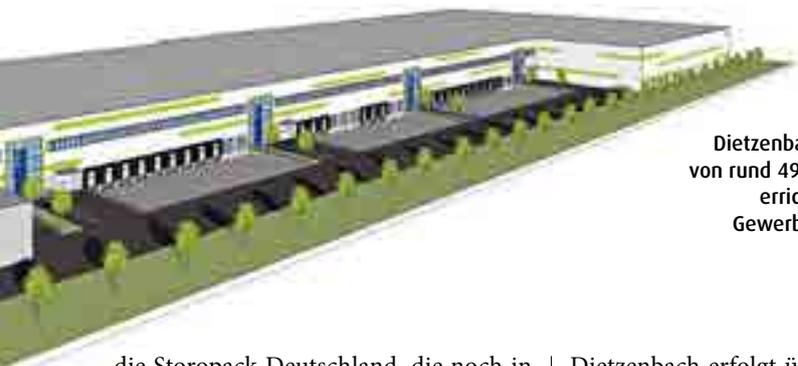
Die Terminalhalle hat eine Außenhöhe von 33 Metern und eine lichte Innenhöhe von 20 Metern. In der Halle ist Platz für bis zu vier Check-in-Inseln mit insgesamt bis zu 104 Check-in-Schaltern, bis zu 54 Check-in-Automaten und derzeit geplanten 40 Ticketschaltern, die stufenweise nach tatsächlichem Bedarf aufgestellt werden. Es wird 29 Sicherheitskontrollstellen für abfliegende

und umsteigende Passagiere und zehn Gepäckausgabebänder für ankommende Passagiere geben. Am Terminal befinden sich 24 Gebäudepositionen für Flugzeuge. Davon werden 20 Positionen für Großraumflugzeuge wie den Airbus A380 oder die Boeing 747 ausgelegt sein.

FOUR PARX BAUT IN DIETZENBACH Auf einem Areal von insgesamt rund 49.400 Quadratmetern errichtet der Projektentwickler Four Parx in Dietzenbach einen Gewerbe- und Logistikpark. Auf dem Gelände in der Assar-Gabrielsson-Straße entsteht im ersten Bauabschnitt eine Logistikanlage mit rund 10.000 Quadratmeter Hallenfläche sowie 400 Quadratmeter Mezzanine- und 900 Quadratmeter Büro- und Sozialflächen. Die Anlage verfügt zudem über 36 Pkw-Stellplätze im Außenbereich. Mieter ist

Der Flughafen Frankfurt erhält bis zum Jahr 2022 einen dritten Terminal mit einer Kapazität von bis zu 14 Millionen Passagieren im Jahr.





Dietzenbach: Auf einem Areal von rund 49.400 Quadratmetern errichtet Four Parx einen Gewerbe- und Logistikpark.

die Storopack Deutschland, die noch in diesem Jahr den Betrieb am neuen Standort aufnehmen wird. Die zweite Einheit umfasst rund 15.400 Quadratmeter Hallenfläche, 200 Quadratmeter Büro- und Sozialflächen sowie 32 Pkw- und fünf Lkw-Stellplätze. Mieter der Anlage ist der Toom Baumarkt, der die neue Anlage Anfang 2017 in Betrieb nehmen will. Das Grundstück liegt in verkehrsgünstiger Lage nahe den Autobahnen A661 und A3. Der Frankfurter Flughafen ist in rund 25 Autominuten erreichbar. Die Entwicklung des Logistik- und Gewerbeparks in

Dietzenbach erfolgt über ein Joint Venture zwischen der FPX Holding GmbH und der Taurus Investment Holding, die Finanzierung durch die Deutsche Hypothekbank.

ALPHA INDUSTRIAL BAUT SPEKULATIV Bereits zwei Monate nach dem Baustart des zweiten Bauabschnitts im Gewerbepark Obertshausen hat Alpha Industrial insgesamt 17.600 Quadratmeter spekulativ errichteter Gewerbeflächen vermietet. Mieter der letzten kurzfristig bezugsfertigen 10.000 Quadratmeter Hallen- und 1.000

Quadratmeter Büro- und Sozialflächen ist die Mühle Verpackungs- und Dienstleistungsgesellschaft. Für die verbleibende Grundstücksfläche von 6.800 Quadratmetern, die ein lokales Handelsunternehmen gemietet hat, ist die Entwicklung einer kleinteiligen Gewerbeeinheit in der Planung. Die Übergabe erster Teilflächen an Mühle ist im Dezember 2016 geplant. Das 1994 gegründete Familienunternehmen will sukzessive seine zwei Standorte Heusenstamm und Obertshausen zusammenlegen und im Gewerbepark Obertshausen zukünftig rund 100 Mitarbeiter ansiedeln. „Bei der Wahl unserer Standortansiedlung waren vor allem der konkrete Fertigstellungstermin, den uns Alpha Industrial garantieren konnte, sowie die Expansionsmöglichkeiten für zusätzliches Neugeschäft entscheidend“, so Mühle-Geschäftsführer Lothar Mühle. »



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



DIE UNTERNEHMERANWÄLTE

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

D-60487 Frankfurt am Main | Zeppelinallee 47
 Telefon +49 (0)69 79405-0 | Telefax +49 (0)69 79405-110
www.bhp-anwaelte.de



WACHSTUM AUF DEM MÖNCHHOF-GELÄNDE

Der interkommunale Gewerbestandort Mönchhof-Gelände verzeichnet stetigen Zuwachs. Die Firma Kolb Red Logistik will auf einem rund 27.400 Quadratmeter großen Grundstück eine Logistikimmobilie für die Firma Agotrans Logistik errichten, die neben ihrem Standort Rodgau zusätzliche Flächen auf dem Mönchhof-Gelände anmieten möchte. Damit ist das letzte größere Baufeld im Bereich des Gebietseingangs vermarktet. Im vergangenen Jahr hat die Firma Multi Park Mönchhof Main ein Grundstück mit rund 35.800 Quadratmetern erworben. Auf dem Baufeld wird das so genannte Multipark-Konzept mit drei weiteren Bauabschnitten fortgesetzt. Als Mieter steht die Firma CHEP Aerospace Germany fest. Außerdem wird das bestehende Angebot von Veranstaltungsflächen ausgebaut. Der Unternehmer Tayfur Altintop hat im vergangenen Jahr eine 3.100 Quadratmeter große Erweiterungsfläche erworben und möchte dort eine zusätzliche Veranstaltungsimmobilie für Firmen- und Familienveranstaltungen errichten und betreiben. Die Greiwing Logistic Areas sicherte sich 2015 ein Grundstück mit rund 31.100 Quadratmetern Fläche. Das Logistikunternehmen wurde von der Firma Celanese (Industriepark Höchst) mit der Erbringung operativer Logistikdienstleistungen beauftragt und plant die Errichtung einer 13.000 Quadratmeter großen Logistikhalle. Fraport wird im Zusammenhang mit der fortschreitenden

Vermarktung die Verkehrsinfrastruktur des Areals weiter bedarfsgerecht ausbauen. Das Mönchhof-Gelände liegt jeweils zur Hälfte auf Kelsterbacher und Raunheimer Gelände. Auf 100 Hektar ist das Areal das größte zusammenhängende und noch zu entwickelnde Gewerbegebiet in der Rhein-Main-Region. Das Nutzungskonzept konzentriert sich vor allem auf Logistik, Büroimmobilien und kleinteiligen Einzelhandel sowie auf flughafenaffine Unternehmen. Die Entwicklung und Vermarktung erfolgt über die Fraport Real Estate Mönchhof, eine einhundertprozentige Tochtergesellschaft der Fraport AG.

NACHHALTIGKEIT IM GEWERBEGEBIET Die Stadt Frankfurt will auf der Basis einer umfassenden Machbarkeitsstudie die Gewerbegebiete Seckbach und Fechenheim-Nord zum ersten nachhaltigen Gewerbegebiet Frankfurts weiterentwickeln. Das Pilotprojekt zielt darauf ab, Erfahrungswerte hinsichtlich der Revitalisierung bestehender Gewerbegebiete mit unterschiedlichem Charakter zu gewinnen und die Aufmerksamkeit auf die Potenziale der Bestandsgebiete zu lenken. Dabei sollen ökologische, ökonomische und soziale Kriterien Berücksichtigung finden. In der Machbarkeitsstudie sind über fünfzig Ideen für Maßnahmen benannt worden, die vor allem die Synergien zwischen den Unternehmen nutzen sollen. So könnte eine gemeinsame Betriebs-Kita Mitarbeiter entlasten, eine Mitfahrer- und Logistikhalle Verkäufe verringern oder

Mönchhof-Gelände: Der interkommunale Gewerbestandort wächst und wächst.

durch Blockheizkraftwerke Energiekosten eingespart werden. Das Projekt ist auf fünf Jahre angelegt und soll Dialoge zwischen den beteiligten Akteuren anstoßen und Ziele des Standortmanagements aufzeigen. Durch einen bundesweiten Erfahrungsaustausch erwartet die Stadt insbesondere zusätzliche fachliche Impulse. Für die Projektdurchführung stellt die Stadt 1,3 Millionen Euro zur Verfügung, der Bund beteiligt sich im Rahmen des Forschungsprogramms Experimenteller Wohnungs- und Städtebau.

EIN INNOVATIONSZENTRUM FÜR HANAU

Der Technologie- und Edelmetallkonzern Heraeus errichtet zwischen Heraeusstraße und Julius-Leber-Straße in Hanau ein Innovationszentrum. In dem Gebäude sollen nach der Fertigstellung Ende April 2017 rund 200 Heraeus-Entwickler arbeiten. Insgesamt wird das rund 40 Millionen Euro teure Innovationszentrum aus vier Stockwerken mit insgesamt fast 15.000 Quadratmetern Fläche plus einer Etage für die Haustechnik bestehen. Das Innovationszentrum ist das Herzstück des von Heraeus geplanten „Heraeus Technology Campus“, bei dem das Werksgelände klarer als bisher in die Bereiche Verwaltung, Entwicklung, Produktion und Logistik gegliedert werden soll. „Das Innovationszentrum nimmt eine herausragende Rolle bei der Neustrukturierung unseres Standorts ein. Wir stellen unseren Forschern nicht nur ein neues Gebäude zur Verfügung, sondern dies wird auch ein Ort sein, an dem die Forscher anders zusammenarbeiten werden. Dies ist auch in der Architektur des Gebäudes abgebildet. Das Design steht für Offenheit und Transparenz, Begegnung und Kommunikation“, sagt Bauherr Ralf Droste, President Heraeus New Businesses. «

Frankfurt auf der Expo Real

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



PREMIUM-PLUS-PARTNER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PREMIUM-PARTNER

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

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

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

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

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

LOGO-PARTNER

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

AWARO® by AirITSystems
AirITSystems GmbH
Speicherstr. 49-51
60327 Frankfurt am Main
Tel. +49 (69) 43 05 36-22
www.awaro.com

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

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

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

QUADRO Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH
Georgenstraße 4
61231 Bad Nauheim
Tel. +49 (60) 32 96 77-50
www.quadro-online.de

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

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

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

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

MEDIEN-PARTNER

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

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

SONSTIGE PARTNER

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

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

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

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



Schafe und Kartoffeln auf dem Rollfeld

Der Frankfurter Flughafen ist mit rund 61 Millionen Passagieren im Jahr und über 297 Flugzielen in 104 verschiedenen Ländern eine der größten Luftverkehrs-Drehscheiben der Welt. In diesem Jahr feiert er den 80. Geburtstag.

Mit der ersten Landung einer „Junkers Ju 52/3m“ wurde der Frankfurter Flughafen am 8. Juli 1936 in Betrieb genommen. Bei der Eröffnung war noch nicht abzusehen, welches Ausmaß der damalige „Flug- und Luftschiffhafen Rhein-Main“ einmal haben würde. Doch seit dem Ersten Weltkrieg gab es in der zivilen Luftfahrt deutliche Zuwächse. Bereits im Jahr 1937 hatte der Flugplatz knapp 71.000 Passagiere. „Dennoch blieb der Flughafen in dieser Zeit noch sehr einem landwirtschaftlichen Betrieb“, betont Markus Grossbach, Leiter des Fraport-Zentralarchivs. „Das Flugfeld wurde mit Schafen beweidet und die Grünflächen durch Kartoffelanbau von Gehölzaufwuchs freigehalten“, so Grossbach.

Mit Beginn des Zweiten Weltkriegs kam die Entwicklung des internationalen Luftverkehrs zu einem abrupten Halt. Rund 2.000 Bomben fielen auf das Gelände des Frankfurter Flughafens, der dadurch fast völlig zerstört wurde.

AUFBAUHILFE AUS DEN USA Mit Hilfe des US-Militärs wurde der Flughafen nach dem Zweiten Weltkrieg wieder instandgesetzt. „Noch vor der Entwicklung eines geordneten politischen Lebens machten

sich ehemalige Flughafenmitarbeiter mit Schaufel und Spitzhacke daran, vorhandenes Material aus den Ruinen zu retten. Sie wollten ihr Tor zur Welt wieder aufrichten“, sagt Grossbach.

Im Zuge der Teilung Berlins war der Flughafen Bestandteil der „Berliner Luftbrücke“. Über sie brachten amerikanische „Rosinenbomber“ Lebensmittel und Kohle von Frankfurt und anderen Flughäfen nach Westberlin. So wurde etwa ein Jahr lang die auf dem Landweg von allen Versorgungsmöglichkeiten abgeschnittene Bevölkerung versorgt. Seit der Wiederaufnahme des regulären Passagierverkehrs 1950 wuchs die Zahl der Fluggäste stetig. Im vergangenen Jahr zählte der Frankfurter Flughafen insgesamt rund 61 Millionen Fluggäste.

AUSBAU DES FLUGHAFENS In den vergangenen Jahrzehnten wurde der Flughafen deutlich ausgebaut. Nach dem Bau neuer Start- und Landebahnen sowie Passagierabfertigungsgebäude entwickelte sich die 1953 neu gegründete Lufthansa zum Hauptnutzer des Flughafens. Mit der Eröffnung des Terminals 1, des Flughafenbahnhofs und der Inbetriebnahme der weltweit größten und leistungsfähigsten

Gepäckförderanlage erreichte die Expansion des Flughafens in den 1970er Jahren eine bis dato ungekannte Dynamik. Mit den ständig steigenden Passagierzahlen begann der konfliktreiche Bau der Startbahn West, die 1984 in Betrieb genommen wurde. Demonstrationen, Waldbesetzungen, gewalttätige Auseinandersetzungen mit der Polizei und am Ende zwei tote Polizisten überschatteten die Bauphase und die Zeit nach der Inbetriebnahme. In den 1990er Jahren beflügelten größere Infrastrukturprojekte das Wachstum des Flughafens. Terminal 2 und die Hochbahn Sky Line, die beide Terminals miteinander verbindet, ermöglichten mittlerweile über 100 Fluggesellschaften die Nutzung des Flughafens. Auch der Luftpost- und Frachtverkehr verbuchte ein starkes Wachstum und wurde durch den Bau der Cargo City Süd noch beschleunigt.

Heute sind am Frankfurter Flughafen mehr als 80.000 Menschen beschäftigt. Im Oktober 2015 erfolgte der erste Spatenstich für das Terminal 3. Damit wird die Infrastruktur des Flughafens abermals an den weiterhin stark wachsenden Bedarf angepasst. «

Gabriele Bobka

**WIR SCHAFFEN PERSPEKTIVEN
– FÜR IHREN ERFOLG**

**DER HAUFE STELLENMARKT
FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE**

Unter www.stellenmarkt.haufe.de finden Sie die passenden Jobs in den Bereichen Immobilien, Wohnungswirtschaft, Finanzierung und viele mehr.



Suchen Sie hier:
www.stellenmarkt.haufe.de



EXPO REAL 2016

Gemeinschaftsstand Frankfurt am Main

04. – 06. Oktober 2016

Messe München, Stand C1.230



Treffen Sie die Frankfurter Immobilienwirtschaft!

Mehr als 35 nationale und internationale Partnerunternehmen präsentieren sich und Ihre Projekte am Gemeinschaftsstand der Stadt Frankfurt am Main. Auf über 500m² Standfläche bieten wir Ihnen Ansprechpartner rund um Immobilien und Investitionen, Raum zum Netzwerken und ein attraktives Rahmenprogramm.



**expo
real**

www.frankfurtatexporeal.com



MIPIM 2017

Marché International des Professionnels de l'Immobilier

Gemeinschaftsstand Frankfurt RheinMain

14. – 17. März 2017

Palais des Festivals, Cannes, Frankreich

Seien auch Sie dabei!

Präsentieren Sie sich und Ihr Leistungsportfolio am Gemeinschaftsstand Frankfurt RheinMain und profitieren Sie von unserem bewährten Erfolgskonzept. Wir übernehmen für Sie die Messeorganisation und sorgen vor Ort für perfekten Service. So können Sie sich auf der weltweit führenden Immobilienmesse auf das Wesentliche konzentrieren: Ihre Geschäfte.



www.frankfurtatmipim.com