

# immobilien wirtschaft

WEGBEREITER  
DER DIGITALISIERUNG

## Region- Report

**UNTERNEHMERRUNDE** Der Baulandbeschluss hat schon Auswirkungen

**GEWERBE** Flächenmanagement vor großen Herausforderungen

**WOHNEN** Investoren und Entwickler wandern verstärkt ins Umland ab

# Frankfurt

KRISE TRIFFT METROPOLE

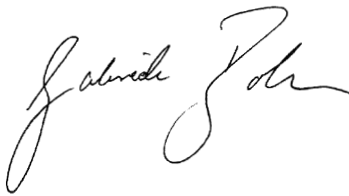


Liebe Leserinnen, liebe Leser,

die Frankfurter Innenstadt scheint wie immer zu sein und spürt doch die Zeichen der Zeit. Eine zukunftsfähige City funktioniert nicht mehr mit dem Einzelhandel als großem Schwerpunkt. Grundlegende Voraussetzungen für eine attraktive und lebendige Innenstadt sind Nutzungsmischung, Funktionsvielfalt und hohe Aufenthaltsqualitäten. All diese Faktoren prägen bereits die 2018 fertiggestellte neue Frankfurter Altstadt.

Der Masterplan „ErlebnisCity Frankfurt“ entwickelt Strategien und bezieht dabei zukünftige Nutzererwartungen an Lebensraum, Begegnungsort, Konsumwelten und Arbeitsraum mit ein. Bei dem Pilotprojekt „Post-Corona-Stadt: Ideen und Konzepte für die resiliente Stadtentwicklung“, dem urbanen Reallabor „Wohnzimmer Hauptwache 2022“ und der „Agentur des städtischen Wandels“ setzt die Stadt nicht nur auf die Fachexpertise der verschiedenen Projektpartner und relevanten Innenstadttakteure, sondern auch auf eine breite Mitwirkung der Stadtgesellschaft.

Ihre




„Die City funktioniert nicht mehr mit dem Schwerpunkt Einzelhandel.“

Gabriele Bobka, Redakteurin

# Inhalt

**Editorial** 63

## Unternehmerrunde

Regulierungen und negative Einflüsse von außen sind ein schlechter Mix. Insbesondere der Baulandbeschluss trägt dazu bei, dass es möglicherweise schon Mitte nächsten Jahres kaum noch Neubau geben könnte 64

## Gewerbeflächen zukunftsorientiert steuern

Die Attraktivität der Stadt zieht Unternehmen an, stellt allerdings das Flächenmanagement vor große Herausforderungen 69

## Wohnen: City versus Umland

Die Preise und Mieten in Frankfurt steigen seit Jahren. Die Stadt versucht, mit Regulierungen des Wohnungsmarktes gegenzusteuern. Nutzer und Projektentwickler orientieren sich zunehmend stärker ins Umland 76

## EXTRA: PODCAST



### podcast.haufe.de/immobilien

Die Teilnehmer der Unternehmerrunde Frankfurt/M. vertiefen das Thema im Originalton im L'Immo-Podcast.

## 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),  
Michaela Burgdorf, Gerald Makuzwa,  
Hans-Walter Neunzig, Jörg Seifert  
(Chef vom Dienst), Katharina Schiller

### Anzeigen

Anzeigenpreisliste (01.01.2022)  
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Niederlassung Würzburg  
Bereich Media Sales  
Im Kreuz 9, 97076 Würzburg

Klaus Sturm, Tel. 0931 2791-733  
klaus.sturm@haufe-lexware.com  
Michael Reischke, Tel. 0931 2791-543  
michael.reischke@haufe-lexware.com

### Anzeigendisposition

Jonas Miller  
Tel.: +49 931 2791-457,  
Fax: -477 E-Mail: jonas.miller@  
haufe-lexware.com

### Grafik/Layout

Hanjo Tews

### Titelbild

gettyimages/John Power

### Druck

Senefelder Misset, Doetinchem

### Verlag

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Ein Unternehmen der Haufe Gruppe  
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg  
Geschäftsführung: Isabel Blank, Iris  
Bode, Jörg Frey, Matthias Schätzle,  
Christian Steiger, Dr. Carsten Thies

### Bildnachweis

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

In Kooperation mit



# „Man hat dem Wohnungsbau die Tür zugemacht ...“

Gewerbeflächen sind rar gesät in Frankfurt. Mitten in die Regulierungen für Klimaschutz und mehr geförderten Wohnungsbau kam der Krieg mit seinen Auswirkungen auf die Branche. Regulierungen und negative Einflüsse von außen sind ein schlechter Mix. Insbesondere der Baulandbeschluss trägt dazu bei, dass es möglicherweise schon Mitte nächsten Jahres kaum noch Neubau geben könnte.



## Herr Dr. Westphal, was ist seit letztem Jahr geschehen?

**Westphal:** Corona haben wir gut gemeistert. Mobile Arbeit ist bei uns inzwischen normal geworden. Das wollen wir auch mit New Work weiterführen, sodass wir auch einige der neu angemieteten Standorte aufgeben werden. Wir haben 100-jähriges Firmenjubiläum gefeiert. Das hat uns sehr umgetrieben.

## DIE TEILNEHMER

**Fabian Klingler,**  
Stellvertretender Vorstandsvorsitzender, Aberdeern

**Christian Wings,**  
Abteilungsleiter Real Estate Finance Region Süd bei der Helaba

**Oliver Schwebel,**  
Geschäftsführer Wirtschaftsförderung Frankfurt

**Dr. Constantin Westphal,**  
Geschäftsführer Nassauische Heimstätte

**Klingler:** Trotz des neuen Zinsumfeldes sind wir in den letzten zwölf Monaten im Immobilien-Bereich um 800 Millionen Euro gewachsen. Wir haben in unserem Portfolio jetzt etwa 80 Prozent Wohnimmobilien. Auf die sind Investoren nach wie vor sehr stark fokussiert. Auch unsere Problematik ist, dass die zehnjährigen Zinsen nicht mehr bei einem, sondern bei drei Prozent liegen und dass KfW-Förderungen gekürzt werden.

### Bitter für die Investoren ...

**Klingler:** Diese Komponenten ermöglichen, die Preise tatsächlich noch zahlen zu können. Das hat sich verändert. Wenn Sie eine risikolose Bundesanleihe für ein Prozent weniger bekommen, überlegen Sie sich gut, ob Sie das Immobilienrisiko auf sich nehmen wollen.

### Werden Investoren abspringen?

**Klingler:** Wir haben im Wohnungsneubau komplett indexierte Mieten. Das hat ein Bond in der Regel nicht. Also sprechen nicht alle Argumente gegen Immobilien. Der Entwickler muss eine höhere Miete ansetzen, um die Investition wirtschaftlich zu gestalten. Die Frage ist natürlich, wie sich das Thema Mietregulierung weiterentwickelt.

## Wie ist die Helaba bis jetzt durch die Pandemie gekommen?

**Wings:** Alles in allem, gut. Wir hatten in den letzten beiden Jahren eine positive wirtschaftliche Entwicklung und konnten unsere Kunden bei zahlreichen Transaktionen und auch bei der Transformation zur Nachhaltigkeit begleiten.

## Wie geht es Frankfurt wirtschaftlich?

**Schwebel:** Wir haben im letzten Jahr deutlich an Arbeitsplätzen zugelegt, wir sind aktuell bei 611.000 sozialversicherungspflichtigen und 130.000 freiberuflich Beschäftigten, das heißt, es gibt fast so viele Beschäftigte wie Einwohner.

## Und politisch?

**Schwebel:** Wir haben eine neue Stadtregierung, die im September 2021 ihre Arbeit aufgenommen hat. Sie ist mit strikten Maximen angetreten: keine Flächenversiegelung und eine deutlich höhere Aktivierung aller Maßnahmen im Bereich Klimaschutz.

## Auch hier: bitter für Investoren ...

**Schwebel:** Die Stadtregierung hat natürlich ihre Gründe. Wir stellen aber fest, dass die Bautätigkeit in der Stadt zum jetzigen Zeitpunkt nicht gelitten hat.



„Man setzt durchaus wieder mehr auf Büro und weniger auf Wohnen.“

**Oliver Schwebel**, Geschäftsführer  
Wirtschaftsförderung Frankfurt

„Ohne Förderung sind Bauen und gleichzeitig Klimaneutralität nicht leistbar, weder im Bestand noch im Neubau!“

**Dr. Constantin Westphal**,  
Geschäftsführer Nassauische Heimstätte

#### Gar keine Flächenversiegelung mehr?

**Schwebel:** Es könnte in die Richtung gehen, dass bei neuen Flächen Unternehmen zum Zuge kommen, die im Bereich erneuerbarer Energien arbeiten bzw. die besonders nachhaltig sind.

**Klingler:** Bei allem Verständnis, ich weiß nicht, wie Neubau ohne Versiegelung stattfinden soll. Natürlich schießen wir hier auch manchmal übers Ziel hinaus: Wenn ich große Bauprojekte sehe, die die gesamte Fläche komplett unterirdisch mit einer Tiefgarage verbinden, ist das natürlich auch ein Extrem.

#### Hat sich der Finanzierungsanteil von Bestandssanierungen erhöht?

**Winges:** Das können wir pauschal nicht feststellen. Bei Flächenoptimierungen und Neuvermietungen ist ein entsprechender Finanzierungsbedarf auch mit Blick auf Nachhaltigkeitskriterien zwar auch bei Ankäufen häufig nachgefragt, jedoch gibt es natürlich weiterhin auch Neubauten bzw. neuwertige Objekte, die es zu finanzieren gilt. Hier ist kein merkliches Ungleichgewicht zu erkennen.

#### Wie geht es dem Büromarkt in Frankfurt?

**Winges:** Zumindest was die erste Jahreshälfte betrifft, ist der Vermietungsmarkt recht stabil, was zeigt, dass die Flächenangebote den gesuchten Anforderungen entsprechen. Natürlich spielt bei den Bestandsgebäuden die ESG-Thematik zunehmend eine größere Rolle.

#### Gibt es das klassische Büro weiter?

**Winges:** Eher nicht. Flächen müssen flexibler sein. In neuen Bürostrukturen wird man größere Allgemeinflächen benötigen. Das wird in Summe wohl dazu führen, dass sich das Flächenerfordernis gar nicht großartig abschwächen wird.

#### Sind sich alle Immobilieneigentümer dieser Tatsache bewusst?

**Winges:** Ja, sie handeln auch entsprechend. Immobilien, die künftig in Sachen Nachhaltigkeit und Flexibilität nicht die erforderlichen Kriterien erfüllen, werden es am Markt schwer haben.

**Schwebel:** Der Frankfurter Büromarkt ist wirklich auf dem Vormarsch. Oft mieten Firmen aus der Peripherie neue Flächen in der Innenstadt an. Gerade in der Innenstadt sind neue Büroflächen entstanden. Und die unterscheiden sich stark von denen anderer Städte.

#### Von welchen Branchen kommt das Wachstum her?

**Schwebel:** Zum einen kommt es aus der Finanzwirtschaft. Wir haben ca. acht bis neun Prozent Beschäftigte mehr im Banking-Bereich als noch vor fünf Jahren. Im Bereich Consulting, Wirtschaftsprüfung, Internationale Kanzleien sind wir gewachsen von 59.000 Beschäftigten auf 78.000. Außerdem ist der IT-Sektor extrem nachgefragt, die Beschäftigtenzahl ist von 30.000 auf 43.000 gestiegen.

#### Was ist mit der Innenstadt?

**Schwebel:** Jedenfalls kann man nicht sagen, dass sie verödet ist. Im letzten halben Jahr sind ungefähr 30 bis 40 Prozent der Leerstände abgebaut worden. Es gibt eine Menge von neuen Konzepten im Hotel- und Gastronomiebereich. Die Frequenzen in der Stadt sind ungefähr zehn bis 20 Prozent höher als im Jahr 2019. Insgesamt sind wir aktuell auf dem Vor-Corona-Niveau plus zehn Prozent.

#### Werden immer noch mehr Wohn- als Gewerbegebiete ausgewiesen?

**Schwebel:** Das Problem ist nicht gelöst. Es fehlen 170 Hektar auf dem Gewerbeflächenmarkt. Diese Zahl setzt sich aus dem Bedarf zusammen, der von Unternehmen kommt, die wachsen wollen, aber nicht können, und aus den Flächen, die wir gewerblich verloren haben. Und weil keine Wohnbaufläche ausgewiesen wird, versucht der Wohnungsbau weiterhin, Gewerbeflächen zu akquirieren. Ein anderer Konkurrent für Gewerbebetriebe sind die großen Rechenzentren.

#### Inwiefern?

**Schwebel:** Die zahlen Bodenpreise bis »

In Kooperation mit



zu 2.000 Euro pro Quadratmeter Fläche in einem Bereich, wo der Richtwert bei 240 Euro liegt. Hier kann ein normaler Gewerbebetrieb nicht mehr agieren. Deswegen haben wir dort steuernd eingegriffen und festgelegt, auf welchen Flächen künftig Rechenzentren entwickelt werden dürfen. Eine schöne Botschaft ist, dass wir letzte Woche einen Industriepark, der lange brachlag, umwandeln konnten. Die Firma Clariant hat diese Fläche an BEOS verpachtet. Insgesamt haben wir ca. 70 Hektar zusätzlich für gewerbliche Nutzung zur Verfügung. Dennoch fordern wir ein weiteres Gewerbegebiet im Frankfurter Norden.

### Fühlen Sie sich in Ihren Bemühungen vom Magistrat unterstützt?

**Schwebel:** Durchaus. Aber es sind eben vier Fraktionen, die man überzeugen muss, und gerade beim Thema Flächenversiegelung ist der politische Bedarf an Gesprächen besonders hoch. Eine gewisse Flächenversiegelung brauchen wir, weil sonst viele Unternehmen nicht mehr innerhalb der Stadt wachsen können. Wenn sie die Stadt verlassen, würde das zu einem hohen Verlust von Gewerbesteuer führen.

**Westphal:** Im Schönhof-Viertel haben wir einen etwa 1,4 Hektar großen Park inklusive Sportanlagen. Vorher waren die Flächen überwiegend versiegelt. Das gehen wir nun an. Ich glaube, dass die Lebensqualität in diesem Fall klar für die Quartiersentwicklung spricht. Trotzdem gebe ich die Runde an Herrn Schwebel, denn mit dem Baulandbeschluss hat man dem Wohnungsbau eigentlich die Tür zugemacht. Insbesondere 15 Prozent genossenschaftliches Wohnen geben Sie dann zu einem Preis ab, den die Gutachterstelle der Stadt Frankfurt festlegt. Das ist sehr spannend. Ich würde mir wünschen, dass die Stadt Frankfurt aus dem künftigen Engagement die entsprechenden Schlüsse zieht.

**Schwebel:** Es gibt eine Umschichtung bei den neuen Projekten. Man setzt durchaus wieder mehr auf Büro und we-

niger auf Wohnen. So sollte der Porsche Design Tower ein Wohngebäude werden, das wird aber jetzt ein komplettes Bürogebäude.

### Planen Sie weiter mit Frankfurt?

**Klingler:** Wir wollen uns nicht aus Frankfurt zurückziehen. Wir haben im Dezember letzten Jahres zwei Baufelder erworben und sind dabei, sie zu entwickeln. Natürlich ist der Baulandbeschluss ein Hemmnis für einen Investor. Wir entwickeln vereinzelt Projekte. Die meisten kaufen wir aber vom Entwickler ein. Und am Ende des Tages muss die Rechnung für uns so sein, dass ich das einem Investor als langfristiges Investment verkaufen kann.

### Und können Sie das noch?

**Klingler:** Der derzeitige Baulandbeschluss gewährleistet diesen Aspekt nicht: Ich habe nur 15 Prozent freifinanzierten Wohnungsbau, und damit rechnen sich Projekte nicht mehr. Natürlich ist geförderter Wohnungsbau wichtig. Es muss ein ausgewogener Mix sein. Aber der müsste letztendlich auch dazu dienen, dass die Investoren am Ende des Tages überhaupt noch investieren wollen.

**Westphal:** Aktuell bauen wir im Rhein-Main-Gebiet rund 1.700 Wohneinheiten. Ferner haben wir in der Region derzeit rund 2.100 Wohnungen in Planung. In Frankfurt haben wir gemeinsam mit dem Stadtplanungsamt fünf Jahre lang an einem vorhabenbezogenen B-Plan gearbeitet. In diesem Fall muss man dem Planungsdezernenten und seinem Team ein großes Lob aussprechen. Auch in Kassel realisieren wir eine große Quartiersentwicklung.

### Man liest viel von Offenbach zurzeit ...

**Schwebel:** Diese Region ist eine der prosperierenden Wirtschaftsregionen in Europa. Dort gibt es Entwicklungen, wie zum Beispiel im Bereich Hafen Offenbach, da konnte man sehen, dass Frankfurter Projektentwickler dort viele

Investments getätigt haben, die sich sehr gut entwickelt haben. Das gilt auch für andere Flächen dort.

### Wie kann man sich das in Zahlen vorstellen?

**Schwebel:** Wenn ich dort unter 5.000 Euro den Quadratmeter kaufe, ist das natürlich eine andere monatliche Finanzierungsstruktur als in Frankfurt für 8.000 bis 10.000 Euro den Quadratmeter. Aber es gibt auch noch andere sich gut entwickelnde Städte. Offenbach punktet auch damit, dass man sehr nah dran ist an den östlichen Stadtteilen Frankfurts. Man kann mit dem Fahrrad in die Innenstadt von Frankfurt fahren.

**Westphal:** Aus Sicht des Wohnungsbaus hat Offenbach den Vorteil, dass man sich



dort über freifinanzierte Wohnungen freut, weil die Stadt von der Durchmischung eher vom anderen Ende kommt. Deshalb können wir dort absolut zeitgemäßen Wohnungsbau liefern und bleiben bei der Neuvermietung zwischen neun und zwölf Euro. Sie können einfach fünf bis sechs Euro billiger anbieten als in Frankfurt.



**Klingler:** Die Entwicklung im Frankfurter Osthafen ist sehr positiv. Das letzte Projekt, das ich angeboten bekommen habe, war 2021 mit 25 Euro im Durchschnitt kalkuliert. Wir haben in Offenbach in der Berliner Straße in guter Lage in ein gemischt genutztes Objekt investiert, der Mietansatz lag in der Planung bei 13 Euro. Wir bekommen jetzt ein bisschen mehr. Der Unterschied von fünf bis acht Euro in der Miete ist gegeben. Das ist interessant für den Investor, denn die Kaufpreise sind deutlich geringer.

#### Bauen Sie weiter, Dr. Westphal?

**Westphal:** Überall, wo wir Bauvorhaben durchführen, haben wir weiter Mittel gesichert. Wir hatten einen großen Einbruch beim Umfang der KfW-Mittel. Da, wo es noch Förderprogramme gibt, bauen wir KfW 40, da, wo wir die Fördermittel noch haben, bauen wir KfW 55.

„Der Immobilienmarkt an sich und die Gesuche der Mieter sind trotz Pandemie auf einem guten Niveau.“

**Christian Winges,**  
Abteilungsleiter Real Estate  
Finance Region Süd bei der Helaba

#### Und wie wird es weitergehen?

**Westphal:** Uns wird Mitte nächsten Jahres ein Einbruch bei den Neubauvorhaben treffen. Darauf stellen wir uns ein. Wir haben dieses Jahr Spatenstich für fast 2.000 Wohnungen im Schönhof-Viertel gefeiert, das ist eine große Sache. Es sind aber nicht alle Projektentwicklungen mit den entsprechenden Fördermitteln der KfW gesichert. Ich fürchte, die Bautätigkeit wird sich in den nächsten Jahren eher vermindern.

#### Das liegt nicht am Baulandbeschluss!

**Westphal:** Doch, durchaus. Wenngleich wir an Erfahrungen genauso schlau sind wie vor einem Jahr. Mir ist immer noch kein Investor bekannt, der auf Basis des Baulandbeschlusses einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder eine größere Entwicklung begonnen hat.

**Klingler:** Es gibt Transaktionsangebote, aber wir kommen nicht zusammen, weil die Investoren von der Rechnung nicht ihre Ziele erreichen und der Entwickler durch seine Baukosten eingeschränkt ist.

**Westphal:** Im Moment sind wir tatsächlich in einer Schockstarre. Die Preise, die wir für Eigentumswohnungen bzw. En-bloc-Verkäufe im Wohnbereich im Februar noch haben erzielen können, sind von Kaufinteressenten nicht mehr leistbar. Die Kosten für die Investoren gehen hoch, und auf der anderen Seite sinken die Renditen. Investoren und Bauherren können aufgrund der Baukosten den Preis nicht reduzieren, aber diejenigen, die einkaufen, haben höhere

Finanzierungskosten. Deshalb ist im Moment Stillstand.

#### Wer baut eigentlich in Frankfurt noch Wohnungen?

**Westphal:** Das können wir Ihnen in dieser Runde nicht beantworten. Allerdings fallen kleinteilige Projekte unter 30 Einheiten nicht unter den Baulandbeschluss. Das heißt, wenn Sie auf der Expo Real an unseren Stand kommen, wird Ihnen ein geteiltes Grundstück mit 6 x 25 bis 29 Einheiten angeboten. Der Markt findet immer Lösungen, und natürlich gibt es Flächen, wo bereits Baurecht besteht.

#### Aber die Stadt wird darauf reagieren.

**Westphal:** Es gibt immer wieder dieses politische Argument, dass gesagt wird, die Immobilienbranche habe sich 30 Jahre lang die Taschen gefüllt und könnte jetzt auch mal abspecken. Ich könnte »

„Die Maximen der neuen Stadtregierung sind strikt: Keine Flächenversiegelung!“

„Ich weiß nicht, wie Neubau ohne Versiegelung stattfinden soll.“

„Das Problem, dass mehr Wohngebiete ausgewiesen werden als Gewerbegebiete, ist nicht gelöst.“

„Beim Thema Flächenversiegelung ist der politische Bedarf an Gesprächen besonders hoch.“

„Ich habe nur 15 Prozent freifinanzierten Wohnungsbau, und damit rechnen sich Projekte nicht mehr.“

**Fabian Klingler,** Stellvertretender  
Vorstandsvorsitzender, Aberdeen



In Kooperation mit



mir vorstellen, dass man erst dann zu einer Wertschätzung kommt, wenn überhaupt niemand mehr baut.

**Klingler:** 80 bis 90 Prozent unserer Investoren sind Altersversorger und keine Private-Equity-Investoren, die eine Rendite von 20 Prozent wollen.

### Wo liegen die großen Risiken der Zeit?

**Westphal:** Das Thema Gas bringt uns in Liquiditätsschwierigkeiten, denn das Wohnungsunternehmen streckt

„Wir wollen uns nicht aus Frankfurt zurückziehen.“

„Von Offenbach kann man mit dem Fahrrad in die Innenstadt von Frankfurt fahren.“

„Ich kenne keinen Investor, der auf Basis des Baulandbeschlusses eine größere Entwicklung begonnen hat.“

„Der Investmentmarkt wird sich an die neue Situation der höheren Zinsen gewöhnen.“

die Kosten für die Gasversorgung vor. Wenn sich jetzt die Gaskosten tatsächlich vervierfachen, dann können Sie sich vorstellen, was passiert, wenn ein Teil nicht gezahlt wird.

### Wie viele Wohnungen betrifft das?

**Westphal:** Etwa 27.000 Wohnungen. Wenn hier die ganzen Nebenkosten von derzeit elf Millionen auf 44 Millionen steigen, gehen wir davon aus, dass sich viele unserer Mieterinnen und Mieter das nicht leisten können. Wir kämpfen darum, dass die 300 Euro, die jetzt zum Beispiel als Zuschuss kommen, direkt an den Vermieter gehen. Denn wie wollen Sie sonst sicherstellen, dass der Mieter dieses Geld auch an die Versorger zahlt?

**Winges:** Im Investmentmarkt hat sich durch wirtschaftliche Einflüsse,

Zins- und Baukostenentwicklung eine Dynamik ergeben, die 2021 in solchem Maße nicht zu erwarten war. Das zweite Quartal 2022 war spürbar geprägt durch ein Abwarten der Investoren. Es gab in diesem Zeitraum nur 16 Immobilien-transaktionen im Frankfurter Markt.

### Und normalerweise?

**Winges:** Normalerweise sind es durchschnittlich um die 30. Der Investmentmarkt wird sich aber an die neue Situation der höheren Zinsen gewöhnen. Dies wird zwar Einfluss auf die Kaufpreise haben, aber es wird auch hier wieder eine gewisse Normalität in der Transaktionsanzahl eintreten. Dass wir verschiedene Zyklen haben in der Zinsentwicklung, ist ja nichts Außergewöhnliches.

### Da schwingt Optimismus mit ...

**Winges:** Wenn man sieht, dass die Neuvermietungen im ersten Halbjahr 2022 ein durchaus normales Niveau hatten, zeigt das, dass der Immobilienmarkt an sich und die Gesuche der Mieter trotz Pandemie auf einem guten Niveau sind.

**Klingler:** Die Baukosten müssen runter, um Immobilieninvestitionen attraktiv zu machen. Die meisten Projekte, die zu verkaufen sind, sind klassische Projekte mit baubegleitenden Zahlungen. Es muss natürlich jetzt auch zunehmend das Insolvenzrisiko der Entwickler betrachtet werden, das deutlich größer ist als in der Vergangenheit.

**Schwebel:** Vielleicht ist das, was wir jetzt erleben, aber auch eine Form der Normalisierung. Denn das, was wir nach der Finanzmarktkrise erlebt haben, war eigentlich das Absonderliche.

### Wird in Zukunft noch weniger gebaut?

**Klingler:** Der Neubau ist natürlich eine große Herausforderung. Das Thema der Grundstückspreise ist zentral. Aber ich denke, wir werden in der Zukunft stärker auf den Bestand schauen müssen. Hier kann man deutlich mehr machen. Ich glaube, wir haben in der Vergangenheit zu oft zur Abrissbirne gegriffen.

**Westphal:** Über eine Unterstützung der Stadt würden wir uns sehr freuen. Ich würde sie aber nicht einplanen. Wir hoffen auf Zuschüsse bei der energetischen Sanierung im Neubau oder im Bestand. Aber hier sprechen wir über KfW-Mittel. Ohne Förderung sind Bauen und gleichzeitig Klimaneutralität nicht leistbar, weder im Bestand noch im Neubau!

### Im Economist-Ranking hat Frankfurt gerade hervorragend abgeschnitten in puncto Lebensqualität. Könnte sich das im nächsten Jahr wieder ändern?

**Schwebel:** Da habe ich überhaupt keine Befürchtung. Ich glaube im Gegenteil, dass sich die Lebensqualität in Frankfurt künftig noch weiterentwickeln wird. Es gibt ein Programm, auch um innerstädtische Bereiche noch attraktiver zu machen. Frankfurt ist ein internationaler Standort im Herzen der EU. Wir sind eines der Hauptziele für die Unternehmen, die innerhalb der EU arbeiten.

### Also purer Optimismus?

**Schwebel:** Natürlich nicht. Wir haben viele Baufelder und Bauflächen, die in Entwicklung sind. Es wird kaum zu Stagnation bei den Bautätigkeiten kommen. Allerdings gibt es dunklere Wolken am Wohnungshimmel, dafür spricht alles. Sicher wird das Thema Revitalisierung wichtiger. Wenn ich ein Immobilienprojekt realisiere, erziele ich nicht mehr automatisch guten Gewinn. Hier wird sich die Spreu vom Weizen trennen. «

Dirk Labusch, Freiburg

EXTRA: PODCAST



Unternehmerrunde  
Frankfurt  
Die Gesprächsteilnehmer vertiefen das Thema im Originalton.







# Gewerbeflächen zukunftsorientiert steuern

Frankfurt am Main verfügt über eine hohe Wirtschaftskraft, ist internationaler Finanzplatz, Verkehrs- und Logistikkreuzung, Internetknoten und Wissensregion. Die Attraktivität der Stadt zieht Unternehmen an, stellt allerdings das Flächenmanagement vor Herausforderungen.

In der Metropolregion FrankfurtRheinMain leben rund 5,8 Millionen Einwohnerinnen und Einwohner. Für das Jahr 2021 weist der Regionalverband FrankfurtRheinMain 81 geplante Bauflächen, die größer als zehn Hektar sind, aus. Sie umfassen eine Gesamtfläche von 1.543 Hektar. Davon sind 42 Gewerbeflächen mit insgesamt 807 Hektar. Geeignete Flächen lassen sich differenziert nach den jeweiligen Standortanforderungen auf dem Geoportal unter [www.region-frankfurt.de](http://www.region-frankfurt.de) finden. Insgesamt bleibe die Flächenausweisung in der Metropolregion ein Engpass, kritisiert die IHK Frankfurt. „Dies hat zur Folge, dass Unternehmen mit Expansionswünschen abwandern. Anderen Unternehmen, die ihren Standort gerne in die Region verlagern möchten, können häufig keine entsprechenden Flächenangebote gemacht werden“, so

Ulrich Caspar, Präsident der Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main (IHK). „Dabei sind ausreichend Flächen vorhanden. Knapp 42 Prozent der Flächen der Metropolregion sind derzeit kultiviert in Form landwirtschaftlicher Nutzung. Ein Flächenrecycling dieser Kulturlächen in Bauland für Wohnen und Gewerbe einerseits und in ökologisch wertvolle Ausgleichsflächen andererseits könnte den Engpass erheblich lindern und einen ökologischen Mehrwert bieten“, so Caspar.

**HOHE KERNSTADTVERFLECHUNG IN FRANKFURT** Wirtschaftliches Zentrum der Region ist die Stadt Frankfurt am Main mit rund 759.220 Einwohnern. Die Mainmetropole ist Sitz der Europäischen Zentralbank, der EU-Bankenaufsicht, der Bundesbank, von Teilen der Finanzaufsicht BaFin und seit November 2021 Sitz

des International Sustainability Standards Board (ISSB), das künftig globale Mindeststandards im Bereich der finanziellen Nachhaltigkeitsberichterstattung setzen soll. Zum Stichtag 30. Juni 2021 gingen in Frankfurt rund 603.150 Menschen einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nach, die Arbeitslosenquote lag bei 5,8 Prozent. Frankfurt gilt als Pendlerstadt par excellence: Über 387.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte pendeln täglich zu ihrer Arbeit nach Frankfurt. Dennoch: Wie in anderen A-Städten auch gewinnt das Umland von Frankfurt als Arbeitsort an Bedeutung. Eine Analyse von empirica regio weist für Frankfurt mit »

**Oben: Das Canyon mit der großen Dachterrasse ermöglicht New Work und setzt auf Nachhaltigkeit.**



einem Wert von 53,8 die stärkste Kernstadtverflechtung zwischen Arbeits- und Wohnort innerhalb der A-Städte aus. Die Verflechtungsquote beschreibt das Verhältnis des Pendlervolumens zum Pendlerpotenzial. Auch im direkten Umland in einer Entfernung von bis zu zehn Kilometern von Frankfurt weisen die Kommunen in Summe einen positiven Pendlersaldo auf. So hat sich mit Eschborn vor den Toren der Metropole ein Arbeitsmarktzentrum gebildet, in das mehr Menschen einpendeln, als dort eigentlich wohnen.

**NEW WORK IM BANKENZENTRUM** Der steigende Anteil an Homeoffice wirkt sich in Frankfurt nicht auf die Büroflächennachfrage aus. Mit 242.000 Quadratmetern lag der Büroflächenumsatz nach Zahlen von BNP Paribas Real Estate im ersten Halb-

jahr gut 20 Prozent über dem vergleichbaren Vorjahresergebnis. Aktuell befinden sich rund 674.000 Quadratmeter im Bau, wobei bereits 40 Prozent vom Markt absorbiert wurden.

Auf eine hohe Nachfrage nach modernen Büroflächen setzt auch CV Real Estate mit dem im Bankenviertel entstehenden Hochhaus Canyon. Das bereits entkernte Bestandsgebäude an der Mainzer Landstraße 23, das der Projektentwickler im Sommer 2021 erworben hat, wird abgerissen. Der Entwurfsplan für den Neubau stammt vom Architekturbüro KSP Engel und sieht neben einer Fassadenbegrünung gestaffelte begrünte Dachterrassen vor. Bis 2026 soll auf dem 5.600 Quadratmeter großen Grundstück eine Immobilie mit 30.000 Quadratmeter Bürofläche, verteilt auf 13 Geschosse plus Staffelgeschoss, ent-



Oben: Mit der Frachthalle für DHL Global Forwarding wächst der Logistik-Hub Frankfurt Airport.

Mitte: Zwischen Bankenviertel und City weicht der Bestand einem neuen Geschäftsgebäude.

Unten: Das Bürohochhaus Nion im Europaviertel setzt auf innovative Energieerzeugung.





stehen. Der Neubau vereint Office-Flächen mit Raum für Gastronomie und Einzelhandel. Eine LEED-Platin-Zertifizierung wird ebenso angestrebt wie Wired Score WELL Building Standard. Das Projektvolumen beträgt rund 500 Millionen Euro.

**ARBEITEN NEBEN DEM WASSERTURM** Mit Nion realisiert Groß & Partner auf einem rund 3.200 Quadratmeter großen Grundstück im Europaviertel ein über 100 Meter hohes Bürogebäude. Der Entwurf des Gebäudes an der Europa-Allee stammt vom Amsterdamer Architekturbüro UNStudio. „Ein umfassendes Nachhaltigkeits- und ESG-Konzept für Nion steht von Anfang an im Vordergrund. Auch nach Fertigstellung kann durch den Einsatz von Geothermie insbesondere in Kombination mit der hauseigenen Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Fassaden und dem Einsatz innovativer Energiespeicher ein ressourcenschonender und teilweise sogar autarker Gebäudebetrieb sichergestellt werden“, sagt Jürgen Groß, Geschäftsführer von Groß & Partner. Wo heute noch Brache ist, sieht das Konzept die Anbindung und Belebung des angrenzenden öffentlichen Parks mit gastronomischen Einrichtungen vor. Der denkmalgeschützte Wasserturm bleibt erhalten und wird als verbindendes

kulturelles Zentrum zwischen den Stadtteilen Europaviertel und Gallus neu in Szene gesetzt. Die Fertigstellung des Turms ist für Anfang 2026 geplant.

#### NEUES KONZEPT FÜR DIE HAUPTWACHE

Der innerstädtische Einzelhandel präsentiert sich in Frankfurt stabil. Der Einzelhandels-Kaufkraftindex von MB-Research weist für 2022 einen Indexwert von 110,2 aus und liegt damit fast auf Vorjahresniveau (110,5). Die Pro-Kopf-Kaufkraft stieg gegenüber dem Vorjahr um 4,4 Prozent auf 27.922 Euro. Der Vermietungsumsatz der Einzelhandelsflächen sank laut JLL im ersten Halbjahr um 15 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum auf 6.700 Quadratmeter. Auch die Spitzenmiete in der Haupteinkaufsstraße Zeil lag mit 280 Euro pro Quadratmeter zehn Euro niedriger. Da sich die Ansprüche der Frankfurter an „ihre“ City in den vergangenen Jahren massiv gewandelt haben, soll die Innenstadt mit einem Masterplan „ErlebnisCity Frankfurt“ fit für die Zukunft gemacht werden.

Unmittelbar anschließend an die Zeil entwickelt Signa Real Estate an der Hauptwache 1 nach dem Abriss des Bestandes bis Ende 2024 ein neues Geschäftsgebäude. Nach Fertigstellung wird die Gesamtmietfläche rund 10.100 Quadratmeter betragen. Das architektonische Konzept stammt aus der Feder des Architekturbüros Caspar. Vom ersten bis zum fünften Obergeschoss werden Büroflächen mit einer begrünten Dachterrasse entstehen. Im Erdgeschoss sind Ladeneinheiten für individuelle Retail-Konzepte sowie eine Gastronomiefläche geplant. „Die Hauptwache 1 in Frankfurt am Main ist ein hervorragendes Beispiel dafür, wie aus dem Ringen mit den städtebaulichen Vorgaben die bauliche Identität selbst werden kann. Um die unterschiedlichen Traufhöhen einzuhalten, haben wir die Idee des leicht verdrehten Baukörpers entwickelt“, erläutert Architekt Caspar Schmitz-Morkramer. Es ist eine Zertifizierung nach LEED Platin vorgesehen.

**GEWERBEFLÄCHEN NUTZERORIENTIERT ENTWICKELN** Der Wirtschaftsstandort Frankfurt umfasst die unterschiedlichsten

Branchen von der produzierenden Industrie über das verarbeitende Gewerbe und das Handwerk bis zum Dienstleistungssektor. Darüber hinaus gewinnen wissensintensive Branchen der gewerblichen Wirtschaft weiter an Bedeutung. Im Wettbewerb konkurrierender Nutzungen um die knappen Flächen unterliegen Industrie und stärker emittierendes Gewerbe zahlreichen Beschränkungen und der Gefahr fehlender Expansionsmöglichkeiten. Zur Sicherung, Weiterentwicklung und Nutzung von gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet schrieb die Stadt daher im vergangenen Jahr erneut das Gewerbeflächenentwicklungsprogramm (GEP) fort und ergänzte dieses in diesem Jahr um die Entwicklungsziele für Rechenzentren. Ein Wirtschaftsflächenkonzept soll das Spektrum der wirtschaftsbezogenen Flächenanforderungen adäquater abbilden. Zudem setzt die Stadt auf regionale Kooperationen, die Ausweisung mindestens eines neuen Gewerbegebiets und die Einrichtung einer Entwicklungsgesellschaft für den Erwerb, die Entwicklung, die Bewirtschaftung und die Vermarktung von Immobilien, Grundstücken oder kompletten Gewerbegebieten.

#### GEWERBEQUARTIERE DURCH UMWANDLUNG UND NACHVERDICHTUNG

Der Vermietungsmarkt für Industrie- und Logistikflächen in der Metropolregion Frankfurt hat einen deutlichen Dämpfer hinnehmen müssen. Laut Realogis sank der Flächenumsatz in den ersten sechs Monaten um deutliche 40,8 Prozent auf aktuell 182.900 Quadratmeter. „Der Industrie- und Logistikimmobilienmarkt Frankfurt verzeichnet einen starken Rückgang im Vergleich zu den vorangegangenen Jahren. Davor warnen wir seit Jahren. Die Entwicklung ist der Tatsache geschuldet, dass aufgrund fehlender Ausweisung von Grundstücken in der Metropolregion Frankfurt keine Neubauflächen realisiert werden können. Dieser Trend schlägt jetzt voll durch“, kommentiert Julian Petri, Geschäftsführer der Realogis Immobilien Frankfurt. Das Fehlen von Neubauflächen führt bei den Nutzern zu einem Run auf Bestandsimmobilien und zu steigenden Preisen. So müssen Nutzer von Einheiten in »



modernen Gewerbeparks schon mit bis zu 7,90 Euro pro Quadratmeter rechnen.

Um moderne Gewerbeflächen zu schaffen, setzen BEOS und Swiss Life Asset Managers auf Umwandlung: Der 73 Hektar große ehemalige Industriepark in Frankfurt-Griesheim wird zu einem modernen Gewerbequartier, das unter dem Namen „Frankfurt Westside“ firmiert. Die gemeinsame Projektgesellschaft der Unternehmen erwarb in zwei Tranchen von dem Eigentümer Clariant Produkte das Erbbaurecht an dem Gelände. Beide Erbbaurechtsverträge laufen bis zum Jahr 2118. Das Areal erhielt bereits ein Vorzertifikat der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) in Platin. Der städtebauliche Rahmenplan soll in Abstimmung mit der Stadt Frankfurt noch bis Ende des Jahres 2022 beschlossen werden.

### FRANKFURT ALS HOTSPOT FÜR BIG DATA

Das Gebiet Frankfurt/Rhein/Main, neben London einer der größten Rechenzentren-Hotspots in Europa, profitiert vom Frankfurter DE-CIX, dem mit einem Allzeit-Peak von elf Terabit pro Sekunde wohl größten Internetknoten der Welt. Eine Prognose des Branchenverbands Bitkom geht für das Gebiet bis zum Jahr 2025 im Vergleich zu heute von einer Verdopplung der Rechenzentrums-Kapazität auf über 1.200 Megawatt (MW) aus. Ähnlich wie bei Logistikimmobilien besteht seitens der Kommunen eine gewisse Skepsis gegenüber der Ansiedlung von Data-Centern, da für diese eine vergleichsweise teure Infrastruktur bereitgestellt werden muss, obwohl durch sie nur wenig neue Arbeitsplätze entstehen. Für Investoren stellen Rechenzentren eine interessante Anlage dar, da sie laut JLL hier mit Anfangsrenditen von 3,5 bis 7,0 Prozent rechnen können.

### RECHENZENTREN PLANERISCH STEuern

Rechenzentren sind in der Regel als „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ einzuordnen und damit in fast allen Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung (BauNVO) regelhaft zulässig. Basierend auf einer Hochrechnung des Flächenverbrauchs durch Rechenzentren

der Jahre 2016 bis 2020 geht die Stadt Frankfurt bis zum Jahr 2030 im Mittel von knapp 75 Hektar Fläche in Industrie- und Gewerbegebieten aus. Mit einem Rechenzentren-Konzept will die Stadt deren Ansiedlung und Wachstum städtebaulich steuern. „Wir teilen dafür die Gewerbegebiete in Frankfurt in Eignungsgebiete, eingeschränkte Eignungsgebiete und Ausschlussgebiete für unternehmensunabhängige Rechenzentren ein“, erläutert Frankfurts Planungsdezernent Mike Josef. Eignungsgebiete sind in Sossenheim, Rödelheim, Griesheim, im Gallus, Ostend, in Fechenheim sowie in Seckbach vorgesehen.

### BETREIBER SETZEN AUF NACHHALTIGKEIT

Auf dem ehemaligen Neckermann-Gelände im Frankfurter Osten entwickelt der Rechenzentren-Dienstleister Interxion in den kommenden Jahren den neuen Digital Park Fechenheim – einen hochmodernen, nachhaltigen Campus mit elf Rechenzentren und einer IT-Fläche von 100.000 Quadratmetern. Im Rahmen dessen wird das denkmalgeschützte Egon-Eiermann-Gebäude sowie dessen bestehende Bausubstanz ressourceneffizient umgewandelt. Die Abwärme der Rechenzentren wird für die Beheizung der neu entstehenden Büro- und Lagerräume im Eiermann-Gebäude genutzt.

In Wohngebäuden lässt sich die Nutzung der Abwärme aus Rechenzentren aufgrund der Abstandsregeln und der Anforderungen an die technische Ausstattung der Wärmenetze schwieriger und am besten bei neuen Bauvorhaben nutzen. Eine Kooperation des Frankfurter Energieversorgers Mainova, des Rechenzentrumsbetreibers Telehouse Deutschland und des Projektentwicklers Instone Real Estate ermöglicht die praktische Umsetzung im künftigen Wohnquartier „franky“ (zuvor „Westville“). Die geplanten rund 1.300 Neubauwohnungen sowie Gewerbeeinheiten am südwestlichen Rand des Frankfurter Gallusviertels mit einem Jahresbedarf von 4.000 Megawattstunden sollen zu mindestens 60 Prozent aus der Abwärme des benachbarten Rechenzentrums versorgt werden.

### NEUER EINGANG FÜR DIE MESSE FRANKFURT

Infolge der Corona-Pandemie sank der Umsatz der Messe Frankfurt zwischen 2019 und 2021 von 736 Millionen Euro auf rund 154 Millionen Euro. Um das Unternehmen wieder auf den Wachstumspfad zurückzuführen, plant das Messemanagement künftig eine Konzentration auf die profitablen Umsatzbringer. Neben der neuen Halle 5, die erstmals Anfang Februar 2023 in Betrieb geht, erhält die Messe einen neuen Zugang. Westlich







**Oben:** Aus dem ehemaligen Industriepark Griesheim wird das Frankfurt Westside.

**Unten:** Ressourcenschonend und grün präsentiert sich der Digital Park Fechenheim.



der Emser Brücke entwickelt die Gustav Zech Stiftung bis 2025 das 124 Meter hohe Büro- und Hotel-Gebäude „Sparda-Bank Tower“ in direktem Verbund mit dem neuen Messeingang „Messeplatz“. Das knapp 5.000 Quadratmeter große Gebäude umfasst eine Empfangshalle mit Zugangskontrollsystemen, Veranstaltungs- und Konferenzräume sowie Gastronomieeinrichtungen. Das Hotel wird über 373 Hotelzimmer verfügen, der Büroteil über rund 13.400 Quadratmeter Fläche.

#### **LOGISTIK ZUKUNFTSGERECHT AUSRICHTEN**

Im ersten Halbjahr sank laut JLL der Lagerflächenumsatz gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 38 Prozent auf 181.000 Quadratmeter. Der gleichzeitige Anstieg der Spitzenmiete um 13 Prozent auf sieben Euro pro Quadratmeter und Monat verdeutlicht den bestehenden Angebotsmangel. Um die Funktionsfähigkeit des gewerblichen Gütertransports zu gewährleisten und geeignete Rahmenbedingungen für einen stadtverträglichen, umweltfreundlichen und zukunftsgerechten Logistikverkehr zu schaffen, entwickelte die Stadt Frankfurt mit externer Unterstützung ein Logistikkonzept. „Die Maßnahmen aus dem Logistikkonzept zeigen gut umsetzbare Lösungen für die aktuellen Herausforderungen für die städtische Logistik. Durch die intensive Beteiligung von betroffenen Unternehmen – unter anderem Speditionen, Paketdienstleister und auch Entsorger – ist ein sehr gutes Logistikkonzept aus der Praxis für die Praxis

entstanden. Viele der vorgeschlagenen Maßnahmen sind kurz- und mittelfristig umsetzbar“, berichtet Alexander Theiss, Geschäftsführer Standortpolitik der Industrie- und Handelskammer Frankfurt.

**ERWEITERUNG IN DER CARGO CITY** Der internationale Flughafen Frankfurt ist das zentrale Drehkreuz für Passagiere und Fracht aus aller Welt. Die Wirkungen des Airports auf die wirtschaftliche Prosperität und die Beschäftigungsstruktur reichen weit über die unmittelbare Flughafenumgebung hinaus, wie die aktuelle Exploration zum Sozialmonitoring Flughafen Frankfurt und Region zeigt. „Die Studie belegt eindeutig, dass die internationale Verkehrsanbindung des Flughafens Frankfurt eine wesentliche Grundlage für erfolgreiche Unternehmensansiedlungen in der Region ist“, sagt Pierre Dominique Prümm, Vorstand Aviation und Infrastruktur von Fraport.

Zur Erweiterung der Frachtkapazitäten schließt Fraport in der CargoCity Süd am Flughafen Frankfurt eine weitere Baulücke. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Tor 31 entsteht ab Mitte 2023 eine Luftfrachthalle für DHL Global Forwarding, die Fraport im eigenen Bestand halten will. Das Baugelände umfasst ein Areal von knapp 60.000 Quadratmetern, die Halle selbst wird inklusive Büroflächen über eine Bruttogeschossfläche von 28.000 Quadratmetern verfügen. «

Gabriele Bobka, Bad Krozingen



# Das Büro nach der Pandemie: New Work 2.0

Die Corona-Pandemie hat die Arbeitswelt zweifellos nachhaltig verändert. Inzwischen sind Mitarbeitende vielerorts in ihre Büros zurückgekehrt – jedoch häufig nach neuen Arbeitsmodellen. Mit New Work-Konzepten passen sich Büroflächen an die veränderten Bedürfnisse ihrer Nutzer an. Ein Interview mit **Manuel Dorn**, über die Arbeitswelten der Zukunft.

**Herr Dorn, New Work ist nicht erst seit der Corona-Pandemie ein Thema und doch ist es derzeit präsenter als je zuvor. Wo sehen Sie Einflüsse der Pandemie auf Büro-Konzepte?** Genau genommen unterliegen Büro- und Arbeitswelten seit jeher Veränderungsprozessen. Man denke zum Beispiel an den Boom der Großraumbüros ab den 1960er Jahren, später die Arbeitskabinen mit halbhohen Trennwänden, die Cubicles. Seit einigen Jahren sind nun Homeoffice und hybride Arbeitsmodelle im Kommen. Hierarchien werden abgebaut, Mitarbeitende erhalten mehr Freiräume, aber auch mehr Eigenverantwortung. Die Pandemie hat dieser Entwicklung einen rasanten Schub verpasst. Viele Unternehmen haben festgestellt, dass Homeoffice für sie funktioniert

„Wird das Büro zu einem Wir-Ort, stehen die Chancen gut, dass Unternehmen in Zeiten des Arbeitskräftemangels neue Talente gewinnen und halten können.“

und wollen es beibehalten. Nun geht darum, die Büros so zu gestalten, dass sie hybride Arbeitsmodelle unterstützen und für Mitarbeitende wieder attraktiv werden. Zudem beeinflussen Digitalisierung und künstliche Intelligenz den Arbeitsmarkt zunehmend. Menschliche Arbeit wird zukünftig vor allem für kreative Aufgaben gefragt sein, um mit neuen Ideen und Innovationen auf die Anforderungen von Morgen zu reagieren.

## Was muss das Büro dafür genau bieten?

Unterschiedliche Räumlichkeiten und Arbeitsplatztypen. Neben Einzelarbeitsplätzen in offenen Zonen braucht es Räume für gemeinsame Teamarbeit und Kreativität, außerdem Rückzugsmöglichkeiten für Telefonate und konzentrierte Einzelarbeit. Flexible Möbel in Besprechungsräumen ermöglichen es den Nutzern, die Flächen für ihre Bedürfnisse individuell zu konfigurieren. Je weniger sich die Mitarbeitenden durch Homeoffice oder mobiles Arbeiten persönlich treffen, desto wichtiger sind Kommunikationsflächen in Fluren, Foyers, Kaffee-Ecken und Lounges für den formellen und informellen Austausch.

## Gemeinsame Kaffeepause ausdrücklich erwünscht?

Unbedingt! Der Wert der spontanen, informellen Kommunikation ist nicht zu unterschätzen. Hier schnappt man häufig wertvolle Informationen auf, die für die eigenen Aufgaben relevant

sind. Diese Gespräche sind digital nur bedingt abbildbar und finden dadurch weniger statt. Genau hier liegt eine der größten Herausforderungen von hybriden Arbeitsmodellen: Mitarbeitende, die nicht vor Ort sind, müssen gleichwertig eingebunden werden. Deshalb punktet das Büro der Zukunft durch eine technische Ausstattung auf dem neuesten Stand und erlaubt die Kombination von analogen und virtuellen Treffen.

## Was kann das Büro leisten, was das Homeoffice nicht kann?

Im Büro erleben die Mitarbeitenden ähnlich wie in einem Flagshipstore die Marke, in diesem Fall die Arbeitgebermarke. Die Markenwerte und die Unternehmenskultur müssen entsprechend in den Räumlichkeiten spürbar und erlebbar gemacht werden. Das geht zum einen über Design und Farbe, zum anderen über die Auswahl von Produkten. Als Unternehmen mit einem Fokus auf Nachhaltigkeit legen wir beispielsweise großen Wert auf gesunde, wiederverwertbare oder rezyklierbare Materialien und Möbel. Das Büro fungiert als Touchpoint zur Arbeitgebermarke und in Kombination mit dem persönlichen Austausch mit Kolleg:innen als emotionale Tankstelle. Zwischenmenschlicher Austausch über digitale Medien ist bei weitem nicht mit einer persönlichen Begegnung vergleichbar. Dieses Angebot ist also wichtig, sonst spielt es irgendwann keine Rolle mehr, für

welchen Arbeitgeber man sich zu Hause oder im Café an den Laptop setzt.

**Das Büro als Mittel zur Mitarbeiterbindung?** Mitarbeiterbindung geschieht im Büro, davon sind wir überzeugt. Wenn, und davon ist auszugehen, sich New Work durchsetzt und ortsunabhängiges Arbeiten zum Standard reift, wird es für Unternehmen Pflicht und Kür zugleich, zukunftsfähige Orte zu schaffen, in denen die Mitarbeitenden exakt das finden, was sie für ihre jeweiligen Aufgaben gerade benötigen. Gelingt die Transformation des Büros zu einem Wir-Ort, stehen die Chancen gut, dass ein Unternehmen in Zeiten des Arbeitskräftemangels neue Talente gewinnen und halten kann. Vor diesem Hintergrund müssen die Arbeitswelten das bieten, was das Home Office oder der mobile Arbeitsplatz im Café nicht oder nicht im selben Maß aufweisen kann: Netzwerke und die Verbindung zu Kolleginnen und Kollegen, eine gelebte Unternehmenskultur und eine Bandbreite an verschiedenen Arbeitsplatzmöglichkeiten. Das Büro steht nicht in Konkurrenz zum Homeoffice oder Third Places, sondern ergänzt diese Konzepte mit seinem Angebot.

**Eignen sich New Work-Konzepte für jedes Unternehmen?** New Work ist eine Arbeitsform, die zu den Tätigkeiten der Mitarbeitenden passen muss. Daneben, und das ist meiner Ansicht nach die wichtigste Voraussetzung, muss es mit der Unternehmenskultur vereinbar sein. Damit die Konzepte ihr Potenzial entfalten können, müssen Unternehmen zunächst ihre Strukturen dahingehend ändern, dass sie mehr Eigenverantwortung, Teamarbeit und Agilität zulassen und es braucht passende Arbeitsmodelle, wie Vertrauensarbeitszeit. Eine umfassende Veränderung der Bürowelt geht immer mit einem Kulturwandel einher. Für jedes Unternehmen ist dazu ein individuelles, auf die jeweilige Unternehmenskultur abgestimmtes New Work-Konzept erforderlich. Wenn es keine Einzelbüros mehr für Führungskräfte gibt, bricht dies Hierarchien auf und schafft eine Nähe, die zu einer positiven Führungskultur und gegenseitigem Austausch beiträgt.



**ZUR PERSON** Manuel Dorn, Dipl.-Ing. (FH), ist Partner beim auf Bau und Immobilien spezialisierten Beratungsunternehmen Drees & Sommer. Seit 2022 verantwortet er den Standort Frankfurt Rhein-Main mit Niederlassungen in Frankfurt und Mainz sowie rund 30 Projektbüros in der Region.

**New Work-Konzepte gehen häufig mit Homeoffice, mobilem Arbeiten und Desk-Sharing einher. Verringert sich durch ein New Work-Konzept automatisch der Flächenbedarf?** New Work-Konzepte haben nicht zwangsläufig eine Flächenreduzierung zum Ziel. Vielmehr geht es darum, wirtschaftlich und flexibel mit bestehenden Flächen umzugehen. Durch Desk-Sharing benötigt ein Unternehmen nicht mehr so viele Einzelarbeitsplätze wie zuvor. Gleichzeitig steigt aber der Bedarf an Besprechungsräumen mit technischer Ausstattung für Videokonferenzen, schalldichten Telefonboxen oder Lounges für kurze Besprechungen. Einige Unternehmen integrieren Sport- und Erholungsräume, um den Mitarbeitenden ein Angebot für Pausen und Entspannung zu machen.

**Welche drei Elemente dürfen in einem New Work-Konzept nicht fehlen?** Am wichtigsten ist der Einbezug der Mitarbeitenden. New Work sollte nicht top-down auferlegt, sondern Bedürfnisse der Mitarbeitenden abgefragt und in die Konzeption eingebunden werden. Es handelt sich zudem um einen Change Prozess, der kommunikativ begleitet werden muss. Drittens sind IT-Lösungen für Kollaboration und Organisation essenziell. Damit Kommunikation in Teams weiterhin stattfinden kann und Mitarbeitende ortsunabhängig an Besprechungen teilnehmen können, benötigen sie digitale Tools und müssen in diesen geschult werden. Für die reibungslose Umsetzung eines Desk Sharing-Prinzips empfiehlt sich außerdem eine Raumbuchungssoftware.

**Im Frühjahr 2023 beziehen Sie neue Räumlichkeiten im Frankfurter Zentrum. Werden diese auch nach einem New Work-Konzept gestaltet?** Selbstverständlich. Das Konzept ist an das Prinzip einer Stadt angelehnt, denn wie in einer Stadt kommen hier viele verschiedene Menschen zusammen, die sich gegenseitig inspirieren und voneinander lernen können. Die Bürostruktur soll sie dabei unterstützen, sich selbstständig miteinander zu vernetzen. Als Besonderheit haben wir Flächen innerhalb der offenen Bürostrukturen konzipiert, die die Stringenz einer bloßen Bürofläche aufbrechen und unseren Standort zu mehr als nur einem Arbeitsplatz machen. Jeder Mensch hat unterschiedlichste Bedürfnisse, auch im Arbeitsalltag. Das Multi Space-Konzept ermöglicht es, sowohl in der offenen Fläche zu arbeiten als auch je nach Tätigkeit einen passenden Rückzugsort zu finden. Diese reichen von ruhigen Räumen, die einem Wohnzimmer ähneln, über Begegnungsräume für den informellen Austausch und kollaboratives Arbeiten bis hin zu Think Tanks, schallisolierenden Telefonboxen und Räumen für Tischtennis oder Yoga. Hier werden Strukturen aufgebrochen und der Arbeitsalltag sichtbar neu definiert. Wir nutzen die eigenen Flächen, um neue Ideen am realen Beispiel zu zeigen. «



# City versus Umland

Preise und Mieten in Frankfurt steigen seit Jahren. Die Stadt versucht, mit Regulierungen des Wohnungsmarktes gegenzusteuern. Nutzer und Projektentwickler orientieren sich zunehmend stärker ins Umland.



**F**rankfurt verfügt nicht nur über eine starke Wirtschaftskraft, sondern bietet den Bewohnerinnen und Bewohnern auch viel Grün und eine hohe Lebensqualität. So erreichte die Mainmetropole Rang sieben im diesjährigen Index der lebenswertesten Städte der Welt der britischen „Economist“-Gruppe. Auch die Bewohner selbst geben ihrer Stadt gute Noten. Laut Umfrage „Leben in Frankfurt 2021“ leben 85 Prozent von ihnen gerne in Frankfurt. Vier von zehn Bürgern sehen jedoch im Thema Wohnen ein großes Problem, allen voran im teuren Wohnraum (21 Prozent) und im mangelnden Wohnraumangebot (13 Prozent). In der Mainmetropole leben 81 Prozent der Bewohner in Mehrfamilienhäusern. Im Durchschnitt liegt die Mietbelastungsquote bei 30 Prozent, allerdings gibt jeder Vierte mehr als 40 Prozent des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens für die Miete aus.

**GERINGERE DYNAMIK BEI DEN BODENPREISSTEIGERUNGEN** Der Immobilienmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses Frankfurt zeigt eine weiterhin ungebrochene Nachfrage nach Wohnimmobilien: 2021 stiegen im Vergleich zum Vorjahr die Transaktionszahlen um 6,7 Prozent, der Geldumsatz um 7,7 Prozent. Dagegen schwächte sich bereits im zweiten Jahr in Folge die Bodenpreissteigerung für Wohnbau land erheblich ab und betrug im Schnitt nur noch fünf Prozent. Den Grund verortet das Gremium in den hohen Boden- und Immobilienpreissteigerungen der vergangenen Jahre, den stark gestiegenen Baukosten sowie den gestiegenen Kreditzinsen. Eine neue Eigentumswohnung wurde in Frankfurt im Schnitt für rund 8.250 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Dies entspricht einer Preissteigerung von 9,4 Prozent. Eigentumswohnungen in Wohn-

hochhäusern kosteten im Schnitt 12.860 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

**ZAHLE DER FERTIGSTELLUNGEN SINKT** Trotz Pandemie entwickelte sich der Frankfurter Wohnungsbau 2021 stabil: Die Bauaufsicht Frankfurt erteilte Baugenehmigungen für 4.819 Wohneinheiten, 14 Prozent mehr als im Jahr zuvor. Fast 900 der genehmigten Wohnungen entstehen aus Büro- und Gewerbeumwandlungen. Fertiggestellt wurden 3.914 Wohnungen, 733 weniger als im Vorjahr. Der Bauüberhang summierte sich auf 15.784 Wohnungen. Die Genehmigungen der so genannten Mikroapartments zeigten auch 2021 keine höhere Anzahl. Mit 214 fiel die Zahl zwar etwas höher aus als im Jahr 2020 mit 187 Einheiten, blieb aber weit entfernt von der Größenordnung des Jahres 2018 mit damals 902 Apartments. Die Zahl der genehmigten Studentenwohnheimplätze erhöhte sich deutlicher auf 1.035.



Am langjährigen Stammsitz der F.A.Z. an der Mainzer Landstraße entstehen die Hellerhöfe.



### BAULANDBESCHLUSS STÖSST AUF KRITIK

Bei der Schaffung von mehr preisstabilem Wohnungsbau und leistbaren Eigentumswohnungen, der Stärkung des Mietwohnungsbaus und zusätzlichen Flächen für die soziale Infrastruktur setzt die Stadt Frankfurt auf das Instrument des Baulandbeschlusses. Er gilt bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans zur Wohnbaulandentwicklung und setzt fest, dass Immobiliengesellschaften oder Privateigentümer, die Wohnbauprojekte auf ihren Grundstücken planen und entwickeln, zwei Drittel des so genannten „planungsbedingten Wertzuwachses“ ihrer Grundstücke zugunsten von preisgebundenem Wohnungsbau sowie zur Finanzierung der benötigten Infrastruktur einsetzen müssen.

Projektentwickler sehen im Baulandbeschluss ein Investitionshemmnis für den Wohnungsbau. „Für die Unterneh-

men bedeutet dieses Instrument nicht nur eine zusätzliche bürokratische Hürde, die zu einem erhöhten Zeitaufwand bei der Planung von Bauprojekten führt, sondern vor allem auch einen erheblichen finanziellen Mehraufwand. Aufgrund der bestehenden Quotenregelung werden Investoren die daraus resultierenden Kosten und Mindereinnahmen an anderer Stelle kompensieren müssen“, meint Ulrich Caspar, Präsident der Industrie- und Handelskammer Frankfurt. In einer von der IHK Frankfurt im Juni 2022 durchgeführten Umfrage unter in Frankfurt ansässigen beziehungsweise tätigen Projektentwicklern kündigten 43 Prozent der Unternehmen deshalb eine Erhöhung der Preise für freifinanzierte Wohnungen an, knapp 65 Prozent wollen ihre Projekte und Investitionen in den Wohnungsbau vermehrt im Umland tätigen.

**RAUS AUS DER CITY** Der Projektentwicklungsmarkt Frankfurt weist seit 2019 eine deutlich rückläufige Tendenz auf. Das Projektvolumen sank um 16,6 Prozent von 6,1 Millionen Quadratmetern im Jahr 2019 auf 5,1 Millionen Quadratme-

ter 2022, wie eine Analyse von bulwiengesa und BF.direkt zeigt. Noch massiver gehen die Planungen zurück, besonders im Wohnsegment. Dort sind es im Vergleich zum Vorjahr rund 26 Prozent. Projektentwickler agieren zunehmend im Umland von Frankfurt. Dies betrifft bereits 49 Prozent des Volumens, deutlich mehr als in jeder anderen der sieben A-Städte. „Im Wohnsegment entstehen 66 Prozent aller gebauten und bis 2026 geplanten Quadratmeter im Frankfurter Umland. Immer mehr private Investoren ziehen sich aus den Großstädten zurück, während die kommunalen Bestandhalter das dortige Marktgeschehen prägen“, führt Sven Carstensen, Vorstand von bulwiengesa, aus.

Die Attraktivität des Frankfurter Umlands für Eigennutzer und Kapitalanleger bestätigt auch eine Studie von JLL. Zwar sind die Spitzenkaufpreise für Neubauten zwischen 2019 und 2021 auch im Umland im Schnitt um knapp ein Viertel gestiegen. Allerdings liegen die Kaufpreise in der Frankfurter Innenstadt immer noch um 65 bis 85 Prozent über jenen in den angrenzenden Gemeinden. „Insbe-“

Die Skyhall des Hochhausensembles auf dem Millennium-Areal bietet einen spektakulären Blick auf die Stadt.







**Die denkmalgeschützten und von Egon Eiermann entworfenen Olivetti-Türme werden saniert.**

sondere PLZ-Gebiete nordwestlich von Frankfurt mit guter ÖPNV-Anbindung ziehen Wohnungskäufer an. Dort werden mittlerweile Spitzenpreise von 7.700 bis 8.000 Euro pro Quadratmeter gezahlt“, weiß Helen Lindner, Head of Residential Development JLL Germany.

**WOHNEN IM HOCHHAUS** In Frankfurt stiftet die Skyline der Bankentürme Identität und wird weltweit mit dem Stadtbild verbunden. Aktuell steht eine weitere Fortschreibung des Hochhausentwicklungsplans an, die die bestehenden Cluster und Achsen sinnvoll ergänzen soll. Für Entwickler und Investoren sind Hochhäuser trotz höherer Herstellungskosten im Hinblick auf Rendite, Bodenwertsteigerung und Flächenausnutzung attraktiv. Zwischen Messe und Hauptbahnhof realisiert CA Immo auf dem 8.700 Quadratmeter großen „Millennium-Areal“ ein Hochhausensemble. Der Entwurf des Frankfurter Architekturbüros Ferdinand Heide sieht einen 280 Meter hohen Büro- und Hotel-turm (Turm A), einen 157 Meter hohen Wohnturm (Turm B) und ein Blockrandgebäude in Holzhybridbauweise vor. In den Erdgeschossen sowie in den unteren Geschossen sind öffentliche Nutzungen wie Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistungen und eine Kindertagesstätte vorgesehen. Die zwei Türme werden dabei

in sich verdreht, wodurch Terrassen und Vor- und Rücksprünge in der Gebäudekubatur entstehen. Das Energiekonzept setzt auf Photovoltaikmodule an der Fassade und auf Dächern sowie auf die Nutzung von Geothermie und Wärmerückgewinnung. Von den entstehenden etwa 500 Wohnungen sind 200 öffentlich gefördert. Baubeginn wird voraussichtlich nicht vor 2025/2026 sein.

**HELLERHÖFE STATT F.A.Z.** Auf dem Areal der Frankfurter Allgemeinen Zeitung und der Frankfurter Societät zwischen Mainzer Landstraße und Frankenallee soll nach deren Umzug ins Europaviertel bis 2027 ein gemischt genutztes Quartier mit dem Projektnamen „Hellerhöfe“ entstehen. Auf einer Bruttogeschosfläche von 82.000 Quadratmetern sollen 650 Mietwohnungen entstehen, 30 Prozent davon öffentlich gefördert. Zusätzlich werden 17.000 Quadratmeter Büroflächen sowie 3.500 Quadratmeter für Einzelhandel und Gastronomie geschaffen. Entwickelt wird das Projekt von einem Joint Venture, in dem sich F.A.Z. und Frankfurter Societät mit dem Immobilienunternehmen Bauwens und dem Family Office Daniel Hopp zusammengeschlossen haben. Das neue Quartier wollen die Beteiligten langfristig in den Eigenbestand übernehmen.

**OLIVETTI-TÜRME WERDEN ZUM CAMPUS** Der Projektentwickler Quarterback will auf einem insgesamt 34.250 Quadratmeter großen Grundstück in der Lyoner Straße 32-34 in Niederrad ein Quartier mit 630 Wohnungen, Büro- und Einzelhandelsflächen entwickeln. Das denkmalgeschütz-

te von Egon Eiermann entworfene Hochhausduo „Olivetti-Türme“ wird saniert. Das auf einem Entwurf des Architekturbüros Max Dudler basierende Vorhaben umfasst zudem fünf neu zu errichtende Hochpunkte mit bis zu 16 Geschossen. Die Fertigstellung ist für 2025 geplant. Die Lyoner Straße ist Teil der ehemaligen Bürostadt Niederrad, die seit 2017 offiziell als „Lyoner Quartier“ firmiert. Das etwa 144 Hektar große Areal zwischen Bankenviertel und Flughafen wandelt sich aktuell zu einem gemischt genutzten Stadtviertel.

**APARTMENTS MIT BESONDEREN KONZEPTEN** „Wohnen und arbeiten“ lautet das Motto eines Joint Ventures aus GBI und Fraport Casa Commercial, die im Quartier Gateway Gardens bis 2024 eine Mixed-Use-Immobilie mit 142 Serviced Apartments der Marke SMARTments business sowie Büros errichten. Die Serviced Apartments sind komplett eingerichtet und auf einen Übernachtungszeitraum von mehreren Wochen oder Monaten ausgerichtet. Betrieben wird die Immobilie komplett von GBI. Auf urbanes Wohnen in Gemeinschaft setzt International Campus beim Living-Projekt „Main Volta“, einem zweiseitigen Apartmentgebäude in Frankfurt-Bockenheim. Das Apartmenthaus der Marke Havens Living wird 154 vollmöblierte Einzelapartments sowie zahlreiche Gemeinschaftsflächen bieten. Dazu zählen Coworking-Zonen, eine Gemeinschaftsküche, eine begrünte Dachterrasse sowie eine Bar. Die Fertigstellung ist für das vierte Quartal 2023 geplant. «

Gabriele Bobka, Bad Krozingen