



Frankfurt: Geldplatz ohne Geld

WIE STEHT DER IMMOBILIENSTANDORT FRANKFURT DA, WENN DER FINANZPLATZ KRISELT?

[AUTOR: JULIEN REITZENSTEIN]

Frankfurt am Main – Krönungsstadt der römisch-deutschen Kaiser, Sitz des ersten Deutschen Bundes, Tagungsort des ersten frei gewählten deutschen Parlaments und in den letzten Jahrzehnten einer der wichtigsten Finanzplätze der Welt. Bürgerstolz und Kapitalkraft haben eine selbstbewusste Architektur hervorgebracht. In Frankfurt finden sich zwar auch die eilig aufgebauten Häuser aus der Nachkriegszeit, bei denen mit Flächen und Design gezeigt wurde. Jedoch wird das Bild vieler Frankfurtbesucher geprägt von der Skyline von Manhattan: Bürotürme mit immer neuen Superlativen. Die Kosten dieses Selbstbewusstseins schlagen sich in den Mieten nieder. Die Finanzkrise zwingt

immer mehr Unternehmen dazu, Sparbekenntnisse abzulegen – vor allem im Finanzbereich. „Hier ist eine sehr differenzierte Betrachtungsweise notwendig“, so Rainer Hamacher von DTZ in Frankfurt. „So saniert die Deutsche Bank derzeit ihre Türme und wird wohl wieder einziehen. An anderer Stelle, wie bei der neuen Commerzbank/Dresdner Bank, ist mit Flächeneinsparungen zu rechnen. Die entsprechende Task Force hat aber noch keine Indikation gegeben. Allerdings kann ich mir nicht vorstellen, dass eine Bank aufgrund der Immobilienkosten den Standort Frankfurt aufgibt.“

„Die schlechte Stimmung des Gesamtmarktes ist in Frankfurt auch angekommen“, erläutert Johannes von Mutius, COO der DIC

Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA. „Doch dies wird niemanden davon abhalten zu versuchen, solide Projekte weiter voranzutreiben – aber hoffentlich die meisten dazu anhalten, wieder auf die Immobilie selbst den Fokus zu richten statt vorrangig auf die Produkte der Finanzmärkte.“

KRISENERFAHREN

Allerdings ist derzeit in Frankfurt ein Phänomen zu beobachten: In der Vergangenheit wurden bei guter Konjunktur Developments in den Markt gegeben, die auch fertiggestellt wurden, wenn Krisen eintraten. Das führte oft zu vorübergehenden Flächenüberschüssen, allerdings war die Entwicklung langfristig ausgeglichen.

Jetzt hingegen liegen beinahe alle Projekte auf Eis. „Nur wer ein erfahrener Developer ist und von erstklassigen Mietern bereits Verträge für den Großteil der Flächen vorliegen hat, dürfte weiter umsetzen“, so Hamacher.

Jedoch rechnen Insider damit, dass das Angebot an Untervermietungen steigt, was aber in der Vergangenheit vom Markt nicht gut angenommen wurde. Erfahrungsgemäß führt der Kostendruck in der Finanzbranche dazu, einzelne zum Umzug anstehende Unternehmensteile ins Frankfurter Umland auszusiedeln.

„Doch der Frankfurter Büroimmobilienmarkt besteht nicht nur aus dem Finanzplatz Frankfurt, sondern aus vielen verschiedenen Unternehmen bis hin zu Kreativen und IT-Spezia-

Krisenherd Frankfurt – wegen der Nähe zu Banken und Finanzunternehmen ist Manhattan besonders gefährdet.

! In der Vergangenheit wurden bei guter Konjunktur Developments in den Markt gegeben, die auch fertiggestellt wurden, wenn Krisen eintraten.



Fotos: Shutterstock

Innenstadt ist nicht ein Muss: In der Krise ziehen viele Unternehmen auch ins Frankfurter Umland.



50 Prozent der Energie der neuen Hochhäuser müssen künftig aus Erdwärme oder Fotovoltaik gewonnen werden.

listen“, bemerkt Gitta Rometsch, Geschäftsführerin von Heuer Dialog, einem der großen Immobilienkonferenzveranstalter. „Im Vergleich zu unserem letzten Standortdialog in Wien spüren wir auf unseren Veranstaltungen auch, dass die Gürtel enger geschnallt werden. Unter den Projektentwicklern ist für die neuen Projekte Zurückhaltung zu verspüren. Niemand ist bereit, spekulativ zu bauen.“

PROGNOSEN FEHLEN

Dem schließt sich auch Marco Mallucci an, Direktor der Bürovermietung bei Savills in Frankfurt: „Es gibt auch noch heute Gesuche von deutlich über 15.000 Quadratmeter, jedoch stammen die kaum mehr aus der Finanzbranche. Doch auch auf dem Gesamtmarkt geht der Trend erst einmal runter. Die meisten Unternehmen, unabhängig von der Branche, warten erst einmal ab, wie weit die Krise den Immobilienstandort Frankfurt tangiert.“

„Selbst Leute, die viele Jahre Marktkennntnis haben, wagen keine Prognosen“, so Rainer Hamacher von DTZ. „Als Trend ist jedoch zu erkennen, dass die Equity-Holder noch Zurückhaltung üben, bis die Preise noch tiefer fallen. Denn auch in der Krise bietet der Markt immer noch Chancen für den, der sie erkennt.“

Die DIC treibt zum Beispiel die Neugestaltung des 21.000 Quadratmeter großen ehemali-

gen Degussa-Areals mit einem Investitionsvolumen von rund 500 Millionen Euro voran, das Projekt befindet sich in der Endphase der Planung. Die Revitalisierung des gesamten Areals am Mainufer soll bis 2014 abgeschlossen sein.

Auf die Frage, wie sich in Frankfurt der Markt entwickeln wird, erklärt von Mutius: „Im Moment können wir die weitere Entwicklung bei den Preisen und Mieten nicht ausreichend einschätzen. Wie immer ist hier das Timing entscheidend. Für Ende 2009 bzw. 2010 sehen wir eine Menge Chancen für Immobilieninvestments.“

HOCHHAUS-RAHMENPLAN

„Gerade Frankfurt belegt wie kaum eine andere deutsche Großstadt, dass das Thema Nachhaltigkeit nicht nur eine ökonomische Dimension, sondern auch eine soziologische und eine ökologische beinhaltet“, erklärt Gitta Rometsch. „Der neue Hochhaus-Rahmenplan beispielsweise setzt deutliche ökologische Akzente: 50 Prozent der Energie der neuen Hochhäuser müssen künftig aus Erdwärme oder Fotovoltaik gewonnen werden. Hier liegt nach meiner Ansicht gerade im aktuellen Marktumfeld die Chance.“

Mehr Daten und Fakten zu Frankfurt unter www.immobiliengmagazin.biz



Am Rande von Frankfurt entsteht eine der größten Baustellen Deutschlands.

Michael Stapf, Branch Manager Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main im Gespräch mit dem Immobilien Magazin.

INTERVIEW

Gateway Gardens nimmt Gestalt an

EINES DER GROSSEN STADTENTWICKLUNGSPROJEKTE DEUTSCHLANDS FINDET IN DER FRANKFURT AIRPORT CITY STATT. DAS PPP-MODELL KANN BEREITS ERSTE PROJEKTREALISIERUNGEN UND GROSSES INTERESSE VERZEICHNEN. [AUTOR: GERHARD RODLER]

Mittlerweile sind gut drei Jahre vergangen seit die 35 Hektar große US-Housing-Area Gateway Gardens nahe des Frankfurter Flughafens an die Stadt Frankfurt und vier privatwirtschaftliche Investoren zur Entwicklung übergeben wurde. Seither ist viel passiert. Anfang Februar des Jahres 2008 beschloss das Frankfurter Stadtparlament den Bebauungsplan und ermöglichte so die Gesamtentwicklung von Gateway Gardens. Für potenzielle Investoren und Nutzer gibt es damit Planungsrechte für die insgesamt 20 zwischen 1.400 und 50.000 Quadratmeter großen Baufelder.

ABBRUCHARBEITEN FERTIG

Mittlerweile sind Abbruch- und Rückbauarbeiten der alten Bausubstanz auf dem Areal weitgehend abgeschlossen und eine neue Infrastruktur realisiert. Gut die Hälfte des Gebietes ist bereits erschlossen und der neue Stadtteil an das Straßennetz der Stadt Frankfurt angeschlossen. Das Interesse an Gateway Gardens als attraktiven und verkehrsmäßig bestens vernetzten Standort ist groß. Michael Stapf, Branch Manager Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main: „Es gibt eine Vielzahl interessanter Projektideen, dazu werden zahlreiche Gespräche mit potenziellen Mietern, Investoren und Projektentwicklern geführt.“

Als erster Nutzer in Gateway Gardens konnte der weltweit größte Anbieter von Cateringleistungen und Bordservicekonzepten für Fluggesellschaften, die LSG Sky Chefs, gewonnen werden. Die international tätige Rezidor Hotel Group hat sich als zweiter Nutzer für Gateway Gardens entschieden und im Dezember des Vorjahres mit den Bauarbeiten begonnen. Auf einem direkt am zentralen Park gelegenen Grundstück ist ein Hotel der Marke Park Inn mit 209 Zimmern geplant.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Park Inn Hotel befindet sich Quartier Alpha, für das namhafte Frankfurter Architekten insgesamt sechs markante Gebäude entworfen haben. Das Quartier mit 80.000 Quadratmeter Bruttogrundfläche zeichnet sich neben einer hochwertigen und modernen Architektur durch einen zentralen Platz aus, der eine urbane und angenehme Aufenthaltsmöglichkeit schafft. Vorgesehen sind moderne Büro- und Dienstleistungsflächen mit Tagungs- und Kongressmöglichkeiten, Hotels, Fitness/Wellness sowie Gastronomie und Einzelhandel zur Nahversorgung.

146 MILLIONEN FÜR INFRASTRUKTUR

Zudem konkretisieren sich die Planungen für das House of Logistics and Mobility (HoLM) in Gateway Gardens, eine Lehr- und Forschungs-

„GATEWAY GARDENS IST AUF KURS“

Welchen Zeitplan gibt es für die Realisierung des Projektes und inwieweit hat sich dieser aufgrund der aktuellen Wirtschaftssituation geändert?

Stapf: Die Realisierung des Projekts insgesamt ist bis 2016 vorgesehen, die Planung hat sich grundlegend nicht verändert. Auswirkungen der aktuellen Wirtschaftslage auf das Projekt sind zurzeit nicht absehbar. Da die Immobilienbranche ein Konjunkturnachläufer ist, lassen sich verlässliche Aussagen zu den Auswirkungen der aktuellen Wirtschaftslage auf konkrete Immobilienprojekte erst in mehreren Monaten tätigen.

Es sind ja auch vier Privatunternehmen als Developer an Bord – werden diese das Programm unverändert durchziehen oder ist hier mit Adaptionen zu rechnen?

Stapf: Es gibt keinen Anlass, die Partnerstruktur des Projekts zu verändern. Gemeinsam mit der Stadt Frankfurt am Main besteht ein stabiles, langfristig ausgerichtetes Public-Private-Partnership-Modell.

einrichtung, die sich mit Themen und Anwendungen des modernen Logistik- und Mobilitätsmanagements befassen wird. Für die Realisierung haben sich das Land Hessen, die Stadt Frankfurt, die vier Universitäten (Goethe Uni Frankfurt, TU Darmstadt, European Business School Wiesbaden und die Fachhochschule Frankfurt) und Vertreter der Wirtschaft (Fraport, RMV, ivm, Kompetenzzentrum Mobilität und die Initiative Logistik Rhein Main) über die Gründung eines Vereins verständigt, aus dem eine Stiftung hervorgehen soll. Der Baubeginn ist für 2010 vorgesehen.

Die nächsten Planungsschritte sehen vor, die wenigen verbliebenen Bauten im Norden und Osten von Gateway Gardens abzutragen und die Arealentwicklung fortzusetzen.