

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

das Angebot für bezahlbare Büromietflächen wird in Frankfurt immer geringer. Der Wohnungsmarkt ist noch angespannter. Die Frage bleibt: Wie gelingt es, (auch) zukünftig ausreichenden Mietraum anzubieten? Aus wenig Fläche muss möglichst viel Angebot geschöpft werden. Das bedeutet in der Regel, dass verstärkt in die Höhe gebaut wird.

Frankfurt ist weit über Deutschlands Grenzen hinaus für seine Skyline bekannt. Immer wieder wenden sich unsere Auftraggeber

auf der Suche nach Büroflächen an uns, die explizit in einen der Tower ziehen möchten. Mit der 24. Ausgabe unseres insiGht möchten wir Ihnen gerne zeigen, wie sich die Stadt im Hochhaus-Bereich entwickelt. Wir wünschen Ihnen viel Spaß bei der Lektüre.

Mit den besten Grüßen,
Ihre blackolive Geschäftsführung

blackolive



24 | HOCH HINAUS: FRANKFURT, DEINE TÜRME (Autor: Dennis Weinacht)

GESCHICHTE & GEGENWART – WENIG FLÄCHE, ABER VIEL BEDARF

Bielefeld und Münster sind überschaubarer als Frankfurt? Weit gefehlt. Beide Städte sind flächentechnisch größer. In diesem Ranking liegt die Mainmetropole nur auf Rang 12 in Deutschland. Bei der Einwohnerzahl hingegen rangiert Frankfurt auf Platz fünf hinter Berlin, Hamburg, München und Köln.

In Frankfurt ist Platz seit jeher ein begrenztes Gut. Deswegen wurde in den vergangenen Jahrzehnten dicht gebaut. Das Image

der Stadt ist durch die Hochhäuser geprägt. Aber erst seit dem Ende der 1980er Jahre, als sich die Skyline immer weiter verdichtete und zum Wahrzeichen der Stadt wurde, werden Türme in Frankfurt positiv wahrgenommen. Zuvor galten die hohen Bauten als unansehnlich.

Aktuell stehen in Frankfurt 31 Hochhäuser mit einer Höhe von mindestens 100 Metern. Das höchste Hochhaus ist der Commerz-

bank Tower mit 259 Metern Höhe (mit Antenne 299 Meter). Der MesseTurm mit mehr als 256 Metern, Westend Tower (208 m), der Tower 185 und der MAIN TOWER (beide 200 m) knacken noch die 200-Meter-Marke. Der älteste Tower mit mehr als 100 Metern Höhe ist das heutige Leonardo Royal Hotel aus dem Jahr 1972 in Sachsenhausen.



DIE ZUKUNFT – FRANKFURT BAUT WEITER IN DIE HÖHE

Knapp 370 Meter – so hoch sollte der **Millennium Tower** im Stadtteil Gallus werden. Seit den 1990er Jahren wurde viel über das Hochhaus gesprochen und verhandelt. Es sollte neue Maßstäbe in Europa setzen. 2000 mischte sich sogar der heutige US-Präsident Donald Trump ein. Er wollte den höchsten Wohnturm der Welt bauen – und scheiterte mit seinen Planungen. Seit verganginem Jahr befindet sich CA Immo nach eigenen Angaben in Testplanungen, will das Projekt aufleben lassen. Angedacht ist eine Mischnutzung die sich auf mehrere Gebäude verteilt.

Mit der konkreten Umsetzung ist wohl aber erst zu rechnen, wenn der Immobilienkonzern seinen Tower **ONE** fertiggestellt hat. Dieses rund 190 Meter hohe Hochhaus entsteht an der Messe und wird als Hotel- und Bürogebäude genutzt werden. U.a. hat der Coworking-Anbieter SPACES unter Beratung durch blackolive bereits einen Mietvertrag über 6.880 m² in dem neuen Turm abgeschlossen. Die Fertigstellung ist für Anfang 2022 geplant.

Das Stadtbild prägen wird auch das Mega-Bauprojekt **FOUR**. In der Innenstadt auf dem früheren Areal der Deutschen Bank entstehen vier neue Tower. Der größte (228 Meter) und der kleinste (100 Meter) sollen für neue Büroflächen und ein Hotel

genutzt werden. In den beiden weiteren Türmen (173 und 120 Meter) entstehen Wohnungen. Ab etwa 2021 sollen die Türme in die Höhe wachsen, bis dahin müssen noch Vorbereitungen auf dem Areal getroffen werden.

Nicht ganz so weit in der Ferne liegen weitere Projekte, etwa der **Marieturm**. Er entsteht seit 2015 an der Taunusanlage auf dem Marienplatz. Mit 155 Metern bietet er ab sofort moderne Büroflächen. Ebenfalls in diesem Jahr fertiggestellt wird der **Omniturm** im Bankenviertel.

Knapp 190 Meter misst der Tower, der neben seiner auffälligen Architektur moderne Büros, öffentlich zugängliche Flächen (Gastronomie & Veranstaltungsräume) und repräsentative Wohnräume bietet. U.a. die US-Bank Morgan Stanley hat sich bereits rund 10.000 m² im Omniturm gesichert.

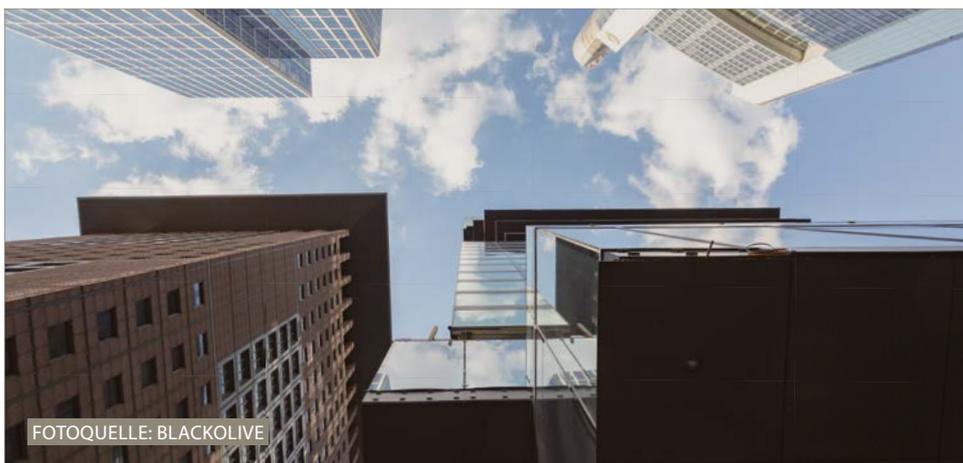
Auch noch 2019 fertiggestellt wird der 172 Meter hohe **Grand Tower** im Europaviertel. Er wird der höchste Wohnhausturm Deutschlands und 401 Eigentumswohnungen auf 47 Geschossen bieten. Im kommenden Jahr schafft dann der Tower **One Forty West** neues Wohnungsangebot und Hotelflächen. Mit rund 140 Metern Höhe wird das Gebäude im Westend ins Auge stechen. Gleiches gilt für das

Hochhaus **The Spin**, das mit 128 Metern am Güterplatz entsteht. Neben Büroflächen ist auch ein Hotel geplant. Seit 2018 wird gebaut, die Fertigstellung ist für 2020 geplant.

Bei der Mehrzahl der neuen Hochhäuser handelt es sich um gemischte Nutzungsstrukturen, dies fördert die Durchmischung der Stadt. Das reduziert das Risiko der Entwickler und passt ins aktuelle Lebensgefühl der Frankfurter.



FOTOQUELLE: GROSS & PARTNER



FOTOQUELLE: BLACKOLIVE

FAZIT

Oliver Schön, Geschäftsführer von blackolive: „In Frankfurt gibt es im Vergleich zu anderen Großstädten wie Hamburg, Berlin oder auch München eine komfortable Reserve freistehender Büroflächen. Dennoch wird das Angebot, insbesondere im Central Business District knapp. Die beschriebenen Bauprojekte verschaffen dem Markt aber mehr Luft zum Atmen. Zumal es noch einige weitere Türme geben soll, die ebenfalls mit über 100 Metern Höhe eingeplant sind, wie etwa der Global Tower oder auch der als Wohnhochhaus geplante 140 Meter hohe Grand Central Tower, dessen Baubeginn für 2020 oder 2021 geplant ist. Wurde Frankfurt vor Jahrzehnten noch belächelt für seine Hochhäuser, sind sie jetzt aufgrund des guten Flächenangebots ein Wettbewerbsvorteil im Vergleich zu anderen Metropolen.“

blackolive

blackolive advisors GmbH, Mitglied von German Property Partners, ist ein auf die Beratung von Mietern spezialisierter Gewerbeimmobilienmakler. Alle 3 Monate erscheint eine neue Ausgabe dieses Newsletters mit einer Sammlung an Fachinformationen für Mieter von Büroflächen.

IMPRESSUM:
blackolive advisors gmbh
fon +49 69 9074487-0 || fax +49 69 9074487-10
info@blackolive.de || www.blackolive.de

GERMAN PROPERTY PARTNERS

German Property Partners ist ein deutschlandweiter Zusammenschluss von Immobiliendienstleistern aus dem Gewerbebereich. Als Partner können wir nicht nur den Frankfurter Markt, sondern auch den der anderen deutschen Großstädte bedienen. German Property Partners besteht aus 5 Partnern, verfügt damit über 370 Immobilienspezialisten und deckt die Städte Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Stuttgart, München, Köln, Bonn und Frankfurt ab.