

Je Woche

18. Jahrgang
ISSN 1862 – 1996



Kulturrexpress

Unabhängiges Magazin



Hohe Dynamik durch steigenden
Flächenumsatz am Frankfurter Büromarkt

Ausgabe 14

vom 03. – 09. April 2022

Inhalt

- **Hohe Dynamik durch steigenden Flächenumsatz am Frankfurter Büromarkt**
Der Frankfurter Bürovermietungsmarkt hat einen schwungvollen Jahresauftakt hingelegt. Im Vergleich zum Vorjahr stieg der Flächenumsatz in den ersten drei Monaten um 35 Prozent auf 111.400 m². Insgesamt wurden 131 Transaktionen registriert, 25 mehr als im ersten Quartal 2021
- **Kunstverein Friedrichshafen: Visions or Waking Dreams**
Gruppenausstellung vom 2. April bis 29. Mai 2022
- **Building Information**
Architekturmuseum TU Berlin, Ernst-Reuter-Platz,
Untergeschoss des Flachbaus: 01.04. - 12.05.2022

Zeitschrift für Kunst, Kultur, Philosophie, Wissenschaft, Wirtschaft und Industrie

Kulturexpress verpflichtet sich unabhängig über wirtschaftliche, politische und kulturelle Ereignisse zu berichten. Kulturexpress ist deshalb ein unabhängiges Magazin, das sich mit Themen zwischen den Welten aus Wirtschaft und Kultur aber auch aus anderen Bereichen auseinandersetzt. Das Magazin bemüht sich darin um eine aktive und aktuelle Berichterstattung, lehnt jedoch gleichzeitig jeden Anspruch auf Vollständigkeit ab.

Impressum

Herausgeber Rolf E. Maass
Postfach 90 06 08
60446 Frankfurt am Main
mobil +49 (0)179 8767690

www.kulturexpress.de
www.kulturexpress.info
www.svenska.kulturexpress.info
www.engl.kulturexpress.info

Finanzamt IV Frankfurt a/M
USt-idNr.: DE249774430
redaktion@kulturexpress.de

Kulturexpress in gedruckter Form
erscheint wöchentlich

Hohe Dynamik durch steigenden Flächenumsatz am Frankfurter Büromarkt

Der Frankfurter Bürovermietungsmarkt hat einen schwungvollen Jahresauftakt hingelegt. Im Vergleich zum Vorjahr stieg der Flächenumsatz in den ersten drei Monaten um 35 Prozent auf 111.400 m². Insgesamt wurden 131 Transaktionen registriert, 25 mehr als im ersten Quartal 2021.

Allerdings fehlten die Großabschlüsse. Die fünf größten Deals kamen zusammen auf 47.000 m², wovon allein 28.000 m² auf einen Eigenutzerabschluss der öffentlichen Verwaltung entfielen. Die meisten Mietverträge wurden in der City abgeschlossen (25).

Stark nachgefragt werden aktuell vor allem hochwertige Büroflächen: „Es gibt einen regelrechten Run auf Topprodukte in sehr guten Lagen“, sagt Stephan Leimbach, Head of Office Leasing JLL Germany. Insbesondere Beratungsunternehmen bevorzugten solche Flächen und sie seien auch bereit, höhere Mieten dafür zu bezahlen. „Das ist vor allem eine Auswirkung des Wettbewerbs um Talente“, ergänzt Leimbach.

Allerdings hapert es momentan an der Verfügbarkeit solcher Büroflächen. Der Grund sind deutlich längere Fertigstellungszeiten infolge gestörter Lieferketten und Materialengpässen. „Die Verzögerungen betragen teilweise bis zu einem Jahr. Für die Nutzer bedeutet das, dass sie frühzeitig anfangen müssen, sich mit dem Flächenthema auseinanderzusetzen und Entscheidungen für die Zukunft zu treffen.“ Zurzeit

befinden sich in Frankfurt rund 500.000 m² Bürofläche im Bau, das meiste davon mit rund 100.000 m² im Bankenviertel und 92.300 m² im Teilmarkt West. Im ersten Quartal wurden 2.300 m² fertiggestellt, bis Ende dieses Jahres sollen weitere 213.000 m² auf den Markt kommen, wovon knapp mehr als die Hälfte noch nicht vermietet sind.

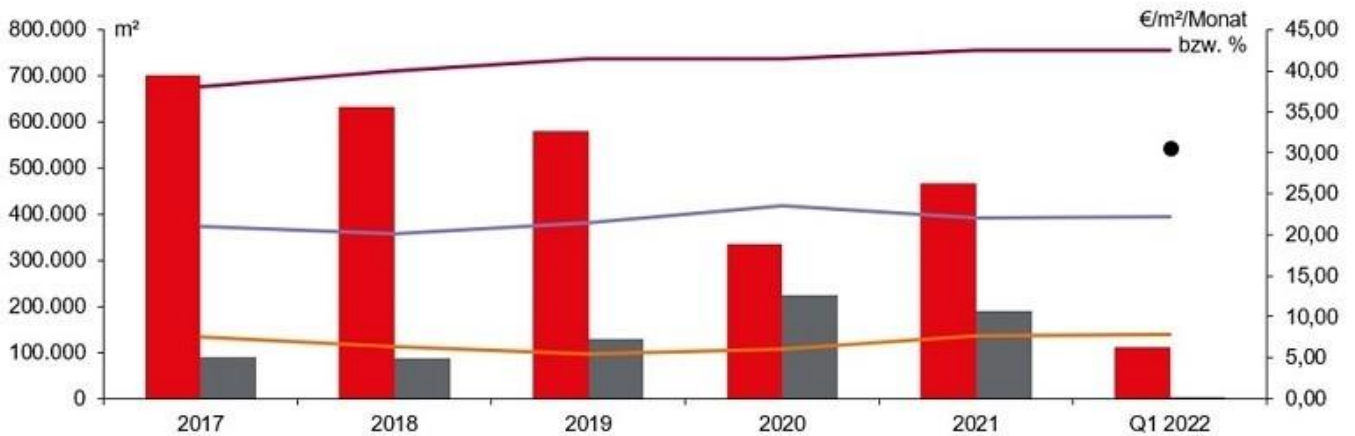
Die starke Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen in bester Lage lässt die Spitzenmiete in diesem Jahr voraussichtlich weiter ansteigen: von aktuell 42,50 auf 44,50 Euro/m² bis Jahresende. Die Durchschnittsmiete liegt zurzeit stabil bei knapp über 22 Euro/m², Gleiches gilt für den Leerstand, der bis Jahresende die Marke von 7,9 Prozent nicht überschreiten dürfte. Beim Flächenumsatz könnte der Vorjahreswert in Höhe von rund 468.000 m² knapp übertroffen werden.

Spannend werde es laut Leimbach, wie Eigentümer auf den Wunsch vieler Mieter nach einer Anpassung der Indexklauseln reagieren werden. „Das ist nicht nur bei Neuabschlüssen, sondern auch bei Bestandsverträgen ein wichtiges Thema. Am Ende wird es Kompromisse geben müssen. Auf eine vollständige Indexierung wird sich bei den aktuellen Inflationsraten kein Mieter mehr einlassen.“

Foto (c) Kulturrexpress, Meldung: JLL, Frankfurt am Main

Die wichtigsten Kennzahlen

Frankfurter Bürovermietungsmarkt



Stand: April 2022
Quelle: JLL

- Flächenumsatz in m²
- Flächenumsatz in m²: 5-Jahresdurchschnitt jeweils Q1-Q4 (2017-2021)
- Fertigstellungen in m²
- Spitzenmiete in €/m²/Monat
- Gewichtete Durchschnittsmiete in €/m²/Monat
- Leerstandsquote in %

Stand: April 2022; Quelle: JLL



Ausstellungsansicht Melike Kara

AUSSTELLUNG

Kunstverein Friedrichshafen: Visions or Waking Dreams

Wissenschaft, Faktizität und Empirie sind die Grundlagen jeder aufgeklärten, modernen Gesellschaft. Doch was passiert, wenn sich trotz aller Rationalität keine allgemeingültigen Aussagen über die Totalität der Welt mehr treffen lassen? „Die Welt romantisieren heißt, sie als Kontinuum wahrzunehmen, in dem alles mit allem zusammenhängt. Erst durch diesen poetischen Akt der Romantisierung wird die ursprüngliche Totalität der Welt als ihr eigentlicher Sinn im Kunstwerk er-ahnbar und mitteilbar.“ Diese Aussage von Novalis ist für die Künstlerinnen und Künstler der Ausstellung programmatisch.

Wiederkehrende Themen von Melike Karas Malerei und Installationen sind die zwischenmenschliche Kommunikation und die Frage, wie individuelle und kollektive Geschichten erzählt und Identitäten konstruiert werden. Während ihre früheren Bilder eine figürliche Formensprache nutzten, verwischt sie in neueren Malereien zusehends die Grenze zur Abstraktion, sodass nur noch vereinzelt Silhouetten zu erahnen sind. Kara beschäftigt sich mit ihren eigenen kurdisch-alevitischen Wurzeln und schöpft aus ihrem persönlichen Archiv, das sie über Jahre aus verschiedenen Quellen zusammengetragen hat. Sie stemmt sich vehement gegen das Vergessen und versucht durch Fotografien, Erinnerungen und Erzählungen von Ereignissen, Mythen und Ritualen, die Geschichte und Traditionen des staatenlosen kurdischen Volkes zu dokumentieren und zu bewahren.

Larissa Sansour ist eine palästinensische Künstlerin, die in ihrer Praxis immer wieder Elemente

der Popkultur und Science-Fiction nutzt, um politische und gesellschaftliche Themen zu behandeln und die komplexe Lebensrealität in Palästina und dem Nahen Osten zu beleuchten. Ihr multimediales Werk umfasst Skulpturen, Fotografien und Installationen. Darüber hinaus schafft sie bildgewaltige Filme, für die sie mit dem Drehbuchautor, Regisseur und Schriftsteller Søren Lind (*1970) zusammenarbeitet. Auch ihr gemeinsamer Film *In the Future They Ate From the Finest Porcelain* (2015) bewegt sich im Spannungsfeld von Science-Fiction, Archäologie und Politik und erforscht die Rolle von Mythen für die Entstehung nationaler Identität. Er erzählt von einer Widerstandsgruppe, die im Untergrund kunstvolles Porzellan vergräbt, um eine völlig fiktive Zivilisation zu begründen, und



Ausstellungsansicht Larissa Sansour & Søren Lind



so Ansprüche auf ihr schwindendes Land legitimieren zu können. Sobald das Porzellan ausgegraben wird, beweist es die Existenz des vermeintlichen Volkes.

Die Fotografin Julia Steinigeweg erforscht in ihren Arbeiten neue Technologien und deren zunehmenden Einfluss auf die Gestaltung der Realität. Für die Serie *I think I saw her blink* traf sie in Singapur eine Professorin, die ihr eigenes Roboter-Double erschaffen hat. Dort fand sie sich an einem Ort wieder, an dem die Grenzen zwischen Realität, Fiktion und Simulation zusehends verschwimmen. Die entrückt und teils dystopisch erscheinenden Fotografien von Menschen, Architekturen und sogar der Natur wirken artifiziell. Alles ist in perfekter Ordnung. Platz für Zufälle oder organisch gewachsene Strukturen scheint es in dieser „neuen“ Welt nicht zu geben. Die Diskrepanz zwischen tatsächlicher und simulierter Realität in den Foto-

grafien gibt einen Ausblick darauf, wie sich die Gegenwart noch von der zu erwartenden Zukunft unterscheidet.

Der Ausgangspunkt des multimedialen Werks von Emma Talbot sind subjektive, intuitive Zeichnungen, aus denen sowohl feine, aus Seide gefertigte Malereien als auch Skulpturen und Videoanimationen entstehen. Ihre zunächst sehr subjektiven, aus der inneren Gedanken- und Gefühlswelt entstehenden Manifestationen werden in die Gegenwart mit all ihren Problematiken eingebunden. Formal kombiniert Talbots Bildsprache Figürliches mit Ornamentik und Mustern sowie mit eigenen und Texten anderer Literaten und Poeten. Sie erschafft traumhafte, energiegeladene Bildwelten, die immer auch vom Verhältnis des Menschen zum Universum und der Beziehung zwischen Vergangenheit, Gegenwart und der Zukunft handeln.



Ausstellungsansicht Julia Steinigeweg

Building Information Modeling (BIM) revolutioniert die Zusammenarbeit am Bau

Der Einsatz digitaler Technologien bietet in allen Phasen des Lebenszyklus eines Bauwerks große Potenziale. Richtig eingesetzt, können damit die Bauqualität erhöht und gleichzeitig Baukosten und -zeiten reduziert werden. Die Anfänge sind gemacht, doch bis zur vollständigen Digitalisierung der Baubranche ist

noch ein weiter Weg zu gehen. Den Stand der Technik zeigt die BAU 2017, auf der die Digitalisierung am Bau eines der Leitthemen ist.

In den skandinavischen Ländern, Großbritannien und den USA sind digitale Planungs- und Bauprozesse schon relativ weit verbreitet. Die deutsche Bauindustrie muss dagegen noch weiter aufholen, um im immer internationaler werdenden Wettbewerb nicht zurückzufallen. Denn schon

jetzt zeichnet sich ab: Wer den Übergang zur Digitalisierung und den damit verbundenen Wandel der Planungsmethoden nicht mitmacht, wird wirtschaftlich zurückfallen. Doch die bereits heute vollständig digital geplanten Pilotprojekte der öffentlichen Hand und die mit BIM realisierten Bauvorhaben großer Architekturbüros zeigen, dass dies auch hierzulande möglich ist.

Building Information Modeling (BIM) als zentrale Arbeitsmethode

Hinter dem inzwischen allgegenwärtigen Kürzel BIM steht die Idee eines digitalen Modells: Das geplante Bauwerk wird nicht mehr über eine unüberschaubare Menge von Plänen der unterschiedlichen Disziplinen begriffen (Architektur, Tragwerksplanung, TGA ...), sondern über ein mehrdimensionales, datenbasiertes Modell abgebildet. Investoren, Ingenieure, Architekten sowie Projektsteuerer und die späteren Betreiber arbeiten über diese zentrale Plattform von Anfang an zusammen, sind frühzeitig über den jeweils aktuellen Planungsstand informiert. Alle projektbezogenen Informationen (Flächen, Kosten, Zeitplanung usw.) stehen den Beteiligten als Entscheidungsgrundlage zur Verfügung.

Bei der Arbeit mit BIM werden die einzelnen Bauteile zu Trägern von projektrelevanten Informationen, die in Form von Listen, Kalkulationen, Terminplänen oder Simulationen ausgegeben und miteinander verknüpft werden können. Man arbeitet also nicht mehr einfach mit „Abbildungen“ von Bauteilen, sondern mit „Smart Data“ – eine neues Level der Digitalisierung.

Um diese Vorteile zu nutzen, ist ein Kulturwandel erforderlich: Durch den Einsatz von BIM verändert sich die gewohnte Art der Zusammenarbeit. Aus den bisher aneinandergereihten, isolierten Einzelprozessen oder „Tätigkeitsinseln“ der beteiligten Akteure wird eine vernetzte Arbeitsweise, gekennzeichnet durch eine neue Form des Teamworks und der Kommunikation. Dieser Wandel stellt für alle Betroffenen eine

große Herausforderung dar, denn die kooperative Arbeitsweise setzt gegenseitiges Vertrauen und Offenheit voraus. Sind diese „weichen“ Faktoren aber gegeben und die Organisation dieses Prozesses sichergestellt (Stichwort: BIM-Management), können Probleme frühzeitig erkannt, Risiken minimiert und damit Baukosten gespart werden.

Wie verändert sich die Planung durch BIM?

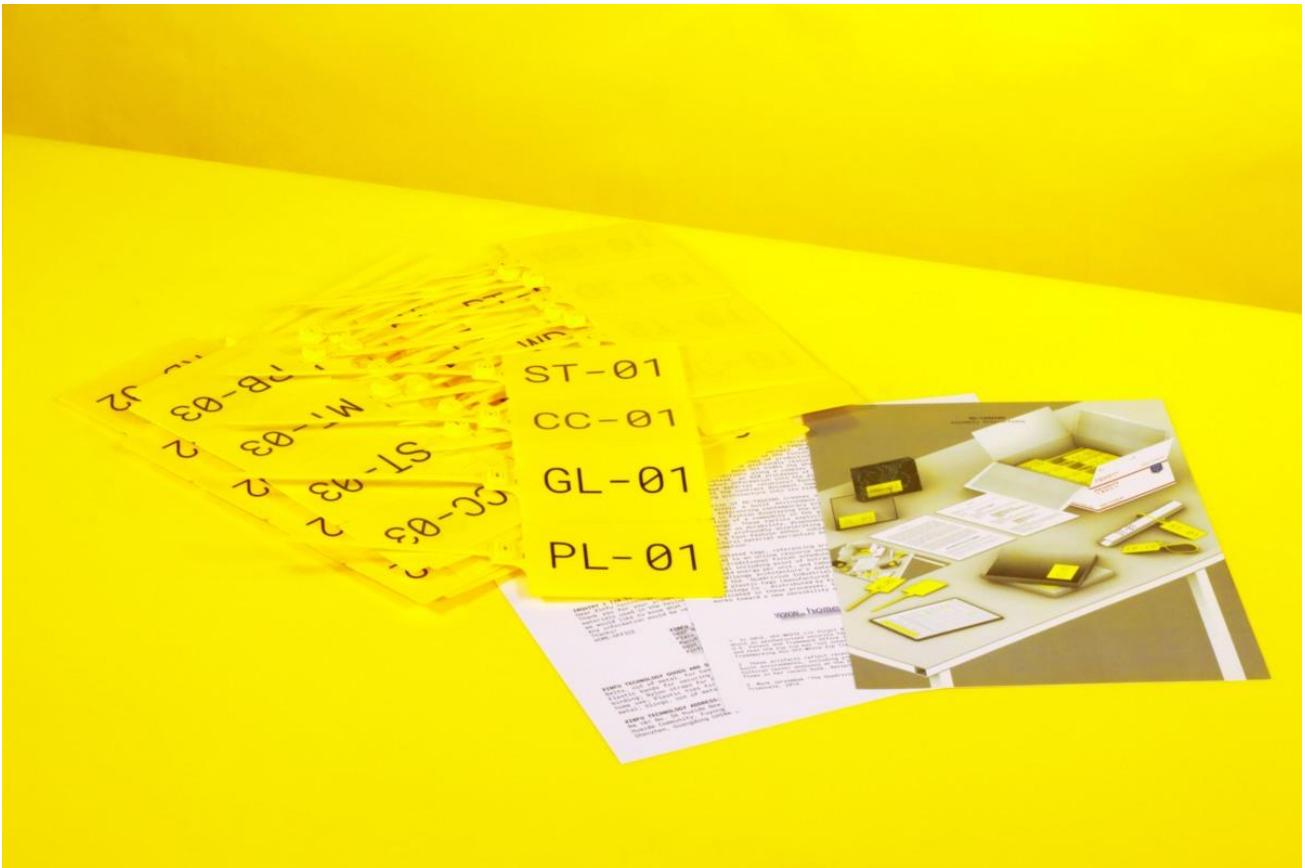
Das modellbasierte Planen, Bauen und Betreiben geht weit über den Schritt von der 2D- zur 3D-Planung hinaus: Die dreidimensionalen „Fachmodelle“ der einzelnen Planer werden regelmäßig zusammengeführt und auf Übereinstimmung geprüft (z. B. bei der sogenannten Kollisionsprüfung). Eine gemeinsamer Abgleich der Planungsstände erfolgt also viel früher als bisher üblich.

Animation Autodesks

Dies bedeutet aber nicht, dass schon zu Projektbeginn Ausführungsplanung gemacht wird – eine Befürchtung, die häufig von Architekten im Hinblick auf BIM geäußert wird. Zum Vergleich: Bei einem physischen Modell aus Pappe und Kunststoff wächst der Detaillierungsgrad mit der fortschreitenden Planung. Bei der digitalen modellbasierten Planung ist es genauso: Eine Wand ist zunächst nur eine Wand, erst später erhält sie z. B. einen mehrschichtigen Aufbau, später werden Baustoffe und damit Kosten oder physikalische Kennzahlen festgelegt usw.

Auch die Kreativität leidet nicht bei der Einführung von BIM. Sie hängt glücklicherweise immer noch von den Planern ab, die zukünftig mit Hilfe des Gebäudemodells miteinander kommunizieren und ihre Planungen aufeinander abstimmen können.

BIM-Management organisiert das Planen, Bauen und Betreiben



Moderne Software arbeitet auf der Basis von Zugriffsrechten: Während der eine Planer z. B. an einer Wand arbeitet und sie versetzt, ist sie für andere Projektbeteiligte gesperrt. So wird verhindert, dass im gemeinsamen Gebäudemodell „jeder macht, was er will“ – eine vielfach geäußerte Befürchtung. Mit einem guten BIM-Management ist sie allerdings unbegründet.

Um die Zuständigkeiten, Rechte und Pflichten bei der Nutzung eines gemeinsamen Gebäudemodells festzulegen und zu überwachen, wird in jedem Projekt ein übergeordneter BIM-Manager bestimmt. Sie oder er definiert u. a. die Anforderungen an das Datenmodell, legt die Zugriffsrechte fest, stimmt sich regelmäßig mit den BIM-Koordinatoren der beteiligten Planungsbüros ab und betreut das Projekt auch nach dem Abschluss der Planungs- und Bauphase. Außerdem kann das BIM-Management mit Schulungen dafür sorgen, dass alle Planer auf dem gleichen Wissenstand sind.

Fazit: Digitales Planen, Bauen und Betreiben wird Standard

In wenigen Jahren sollen alle Projekte öffentlicher Bauherren mit BIM geplant, gebaut und umgesetzt werden. Alle Planungsleistungen müssen dann in digitaler Form geliefert werden. Bis dahin gilt es, das digitale Planen und Bauen in Einklang mit der HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) zu bringen, BIM-Normen und Richtlinien verbindlich festzulegen und die rechtlichen Rahmenbedingungen, von den Nutzungsrechten bis zu Fragen der Haftung, zu klären. Doch es zeichnet sich bereits heute ab, dass das neue, modellbasierte Arbeiten auch hierzulande zum Regelfall wird, auch für kleinere Bauvorhaben, egal ob im Neubau oder beim „Bauen im Bestand“.

Die Zukunft des Planen, Bauens und Betriebens spielt auf der BAU 2017 eine Hauptrolle: So widmen sich u. a. die Foren in den Hallen A4 und C2 dem Thema BIM: Auf dem Programm stehen

Vorträge von namhaften Referenten aus Planungsbüros wie ARUP, Gerkan, Marg + Partner, RKW oder Herzog & de Meuron sowie aus der Bau- und Software-Industrie.

Meldung: BAU 2017, München