

**Goethestraße  
(gerade Hausnummern)**

**Goethestraße 2**

- Erbgemeinschaft Linnenberg
- Anne Fontaine, Salvatore Ferragamo, Aubade
- 1.693.440 Euro
- 42.336.000 Euro

**Goethestraße 4-8**

- Erbgemeinschaft Schott
- Tag Heuer, Michèle M., Jaeger Le Coultre, Longchamp
- 2.147.040 Euro
- 53.676.000 Euro

**Goethestraße 10**

- Aachener Grundvermögen
- Chanel, Wempe
- 3.187.800 Euro
- 79.695.000 Euro

**Goethestraße 12**

- Erbgemeinschaft Pfüller
- Pfüller
- 1.487.640 Euro
- 37.191.000 Euro

**Goethestraße 14**

- Erbgemeinschaft Stroh
- Picard, Vertu
- 822.360 Euro
- 20.559.000 Euro

**Goethestraße 16**

- Erbgemeinschaft Reichold
- Bulgari
- 784.980 Euro
- 19.624.500 Euro

**Goethestraße 18**

- Erbgemeinschaft Klein
- Camper, Ehinger Schwarz
- 1.155.000 Euro
- 28.875.000 Euro

**Goethestraße 20**

- Erbgemeinschaft Kaiser
- Tiffany & Co.
- 1.182.720 Euro
- 29.568.000 Euro

**Goethestraße 22**

- Erbgemeinschaft Pilger
- Versace
- 877.800 Euro
- 21.945.000 Euro

**Goethestraße 24**

- Familie Brenner
- Rainer Brenner (Optik)
- 887.040 Euro
- 22.176.000 Euro

**Goethestraße 26-28**

- Familie Kaus
- Burberry
- 2.772.000 Euro
- 63.300.000 Euro

**Goethestraße 30**

- Philippa Grundbesitz (Familie von Hünersdorff)
- Mulberry
- 801.780 Euro
- 20.044.500 Euro

**Goethestraße 32**

- Philippa Grundbesitz (Familie von Hünersdorff)
- Hackett, Michael Kors
- 3.483.480 Euro
- 87.087.000 Euro

**Goethestraße 34**

- Vicarius Immobilien
- Twin-Set (Umbau des Gebäudes läuft)
- 3.816.120 Euro
- 95.403.000 Euro

- = Eigentümer
- = Mieter
- = Miete\*
- = Wert der Liegenschaft\*\*

\* Es handelt sich nicht um die tatsächlichen Mieten, sondern um Schätzungen der Location Group auf der Grundlage der ortsüblichen Spitzenmiete bei Neuvermietung inkl. Büros. Es wurde eine Vollvermietung von Untergeschoss (UG), Erdgeschoss (EG) und erstem Obergeschoss (1. OG) als Läden angenommen. Für das UG und das 1. OG wurden 50% der EG-Mieten angesetzt. Auch wurde angenommen, dass ab dem 2. OG alle Flächen als Büros vermietet sind. Um die Mietfläche pro Haus zu errechnen, setzte die Location Group pro Etage 75% der Grundstücksfläche an und multiplizierte diesen Wert mit der Anzahl der Geschosse.

\*\* Der angenommene Wert der Liegenschaften entspricht dem Verkaufspreis bei einem Kaufpreisfaktor von 25 (4% Rendite) und einer wie oben angegebenen optimalen Vermietung des Gebäudes.

© Immobilien Zeitung  
Quelle: Location Group; Stand: August 2014



Neues Entree für die Goethestraße (rechts im Bild): Das Haus 34 wird nach Plänen des Architekturbüros Mäckler umgebaut. Erster Mieter ist Twin Set. Bild: Arthur Rubinstein/Architekturbüro Mäckler

# Goethestraße oder Der Club der 31

Die Frankfurter Goethestraße ist eine von fünf deutschen Luxusdistrikten. Prada, Dior & Co. schlagen sich um 31 Adressen – zur Freude der Immobilieneigentümer, bei denen es sich zum größten Teil um Erbgemeinschaften handelt.

Die Goethestraße ist ein Kind der Gründerzeit. Ende des 19. Jahrhunderts kaufte der Magistrat der Stadt Frankfurt Häuser auf, um einen Straßendurchbruch von der Altstadt zum neuen Prunkstück des bürgerlichen Frankfurt, dem Opernplatz, zu schaffen. Von diesen Häusern stand nach dem Zweiten Weltkrieg nur noch eine Handvoll Fassaden. Der Wiederaufbau erfolgte schlicht, funktional, bescheiden und zweckmäßig: unten Läden, oben Büros und Praxen. Die Funktion als Luxusstraße nahmen die Bauherren der 1950er und 1960er Jahre nicht vorweg. Häuser mit Anspruch, wie etwa die Goethestraße 26-28 (Burberry) mit einer schön um die Ecke gezogenen Schaufensterfront, blieben darum die Ausnahme. Hochkarätige Architekten kamen später allerdings beim Ladenbau zum Einsatz: David Chipperfield entwarf den schon wieder abgerissenen Rena-Lange-Laden im Haus 37 (heute Jimmy Choo).

Inzwischen wird mehr Wert auf die Fassaden gelegt. Der erste Entwickler des One Goethe Plaza (Lang & Cie. für Watermark) zog einen Entwurf von Zaha Hadid in Erwägung. Als das Projekt zu Freo kam, machte das Büro Mäckler das Rennen. Das One Goethe Plaza markiert den Osteingang der Goethestraße neu und stellt gegenüber der Vorgängerbebauung aus den 1950er Jahren neue Maßstäbe dar. Von Mäckler stammt auch der Plan für den neuen Westeingang: den Umbau der Goethestraße 34 (siehe Bild auf dieser Seite). Sowohl Goethe Plaza als auch Goethestraße 34 haben ein deutlich repräsentatives Gepräge. Mäckler greift jeweils die Formensprache der Ursprungsarchitektur aus dem 19. Jahrhundert auf.

Die Goethestraße ist ein exklusiver Club: Der Luxusdistrikt besteht aus lediglich 31 Adressen. Streng genommen sind es sogar nur 30. Das Haus Goethestraße 37 hat eigentlich die Adresse Neue Mainzer Straße 84. Gut zwei Drittel der Liegenschaften befinden sich im Eigentum von Privatpersonen, meist Erbgemeinschaften. Zwei Häuser gehören einer Immobiliengesellschaft der Familie von Hünersdorff vom gleichnamigen Weingut in Würth am Main. Auch der bekannte Frankfurter Investor Carlo Giersch ist vertreten. Institutionelle Investoren fassen nur langsam Fuß, weil selten ein Haus auf den Markt kommt. Und wenn, wird es richtig teuer. „Würde man heute ein Haus auf der Goethestraße kaufen wollen, müsste man eine Rendite von 2% oder 3% akzeptieren“, sagt ein Investor. Ein Haus mit einer Rendite von 4%, die die Location Group bei der im Auftrag der Immobilien Zeitung vorgenommenen Bewertung der Häuser angesetzt hat (zu Immobilienwerten und Eigentümern siehe die blau eingefärbten Spalten auf dieser Seite), wäre im Moment sogar ein Schnäppchen.

Einer der letzten bekannt gewordenen Eigentumswechsel war der Verkauf von 50% der Anteile am Haus Goethestraße 31-33 von Stenham Properties an die RFR Holding. RFR, gegründet von den „Frankfurter Buben“ Aby Rosen und Michael Fuchs, war bereits mit 50% am Objekt beteiligt. Das an Tod's und Zegna vermietete Eckgebäude hat nach Berechnungen der Location Group mit knapp 100 Mio. Euro den höchsten potenziellen Wert aller Gebäude auf der Goethestraße. Die

Katholische Kirche ist über die Aachener Grundvermögen zweimal investiert. Schließlich zählen noch zwei Versicherungen zum Club der 31: Allianz (übernahm die Goethestraße 37 von Stenham) und Generali.

Wer kauft auf der Goethestraße ein? „Zu 80% Frauen“, sagt Marc-Christian Riebe von der Location Group (siehe auch das Interview „Die Goethestraße ist 1,6 Mrd. Euro wert“ auf Seite 10). Die Kundschaft kommt aus dem Westen und dem Vordertaunus. Die Dame mit Birkin Bag von Hermès über dem Arm, die aus einem Porsche mit MTK-Kennzeichen steigt, das ist das Sinnbild der Goethestraße. Eine große Rolle spielen auch Touristen, z.B. aus China. „Die Bedeutung der Chinesen ist sogar noch gestiegen,

weil es auf dem Frankfurter Flughafen ein Nachtflugverbot gibt und viele Chinesen in Frankfurt übernachten müssen“, sagt der Makler Arthur Rubinstein, der sein Büro auf der Goethestraße hat und das Projekt Goethestraße 34 vermietet.

Weil auf der Goethestraße die Nachfrage der Luxusmarken nicht befriedigt werden kann, wird sie an beiden Enden erweitert. Derzeit läuft auf der Westseite der Bau des Büro- und Geschäftshauses Maro. Ob es den Entwicklern, Groß & Partner und Peakside Capital, gelingt, die Goethestraße um die Ecke herum in die Neue Mainzer Straße hinein zu verlängern, wird sich zeigen. Bei der Vermietung des One Goethe Plaza mussten Marktteilnehmern zufolge die Mieter zum Teil mit Incentives gelockt werden. „Die gibt es auf der Goethestraße nicht.“ cvs

**Goethestraße  
(ungerade Hausnummern)**

**Goethestraße 1**

- FGP X, Luxembourg (IVG)
- Louis Vuitton
- 3.326.400 Euro
- 83.160.000 Euro

**Goethestraße 3**

- Erbgemeinschaft Stroh
- Airfield, Massimo Dutti
- 3.446.520 Euro
- 86.163.000 Euro

**Goethestraße 5**

- Miele + Cie. Kommanditgesellschaft
- Gucci
- 1.459.920 Euro
- 36.498.000 Euro

**Goethestraße 7**

- Erbgemeinschaft Zwicker
- Aigner, Lindas Schuhsalon
- 1.561.560 Euro
- 39.039.000 Euro

**Goethestraße 9**

- F.L.C. Finanz Leasing (Carlo Giersch)
- Juwelier Friedrich, Prada
- 2.994.600 Euro
- 74.865.000 Euro

**Goethestraße 11**

- Erbgemeinschaft Casali
- Cartier
- 2.079.000 Euro
- 51.975.000 Euro

**Goethestraße 13**

- Aachener Grundvermögen
- Christian Dior, Loro Piana
- 1.700.160 Euro
- 42.504.000 Euro

**Goethestraße 15-17**

- August Pfüller Kommanditgesellschaft
- 7 for all mankind, Pfüller
- 3.139.500 Euro
- 78.487.500 Euro

**Goethestraße 19**

- Erbgemeinschaft Bickerle, Erbgemeinschaft Vogel
- Giorgio Armani
- 2.018.940 Euro
- 50.473.500 Euro

**Goethestraße 21**

- Erbgemeinschaft Baumbauer, Erbgemeinschaft Thomas
- Willy Bogner
- 1.535.940 Euro
- 38.398.500 Euro

**Goethestraße 23**

- Industrieanlagenvertriebs GmbH & Co. KG
- Bally, Jil Sander
- 1.564.920 Euro
- 39.123.000 Euro

**Goethestraße 25**

- Philippa Grundbesitz (Familie von Hünersdorff)
- Hermès, Moncler
- 2.405.340 Euro
- 60.133.500 Euro

**Goethestraße 27**

- Generali Lebensversicherung
- Jimmy Choo, Paule Ka, Parfümerie Albrecht
- 2.630.880 Euro
- 65.772.000 Euro

**Goethestraße 29**

- Vellica GmbH & Co. Grundbesitz KG
- Mont Blanc, Tumi, Miu Miu
- 1.386.000 Euro
- 34.650.000 Euro

**Goethestraße 31-33**

- RFR
- Tod's, Ermenegildo Zegna
- 1.477.980 Euro (Goethestraße 31)
- 36.949.500 Euro
- 2.511.600 Euro (Goethestraße 33)
- 62.790.000 Euro

**Goethestraße 35**

- Familie Lahr
- Uli Knecht
- 2.557.800 Euro
- 63.945.000 Euro

**Goethestraße 37 (Umbau läuft)  
(eigentlich: Neue Mainzer Straße 84)**

- Allianz
- More for less, Lalique, Valleverde
- 1.449.000 Euro
- 36.225.000 Euro

© Immobilien Zeitung  
Quelle: Location Group; Stand: August 2014