

### Der aktuelle Büromarktbericht

Der zurückliegende Monat Juli bescherte dem Frankfurter Immobilienmarkt eine außergewöhnlich hohe Vermietungsleistung von insgesamt knapp 85.000m<sup>2</sup>. Ausschlaggebend dafür waren zwei Großanmietungen von zum einen der Deutschen Bank mit ca. 37.000m<sup>2</sup> in der City West und einer Anmietung über ca. 31.000m<sup>2</sup> der Schweizer Großbank UBS Deutschland im Projekt von Tishman Speyer Properties auf dem ehemaligen Zürich Areal, gegenüber der Alten Oper. Wie der Presse des öfteren zu entnehmen war, benötigt die Deutsche Bank die neuen Flächen als Ausweichquartier für ca. 3 Jahre, um die beiden Hochhaustürme an der Taunusanlage zu sanieren. Nach Abschluss dieser Arbeiten sollen alle Mitarbeiter wieder zurückziehen. Die Schweizer Großbank UBS verzeichnete in den vergangenen Jahren enormes Wachstum, sodass die Flächen am jetzigen Standort im Gebäude "Skylight" zu klein geworden sind und dort keine weiteren Expansionsflächen zur Verfügung stehen. Für den Frankfurter Immobilienmarkt ist dies trotzdem ein positives Signal. Wir verzeichnen per Ende Juli eine Gesamtvermietungsleistung von ca. 235.000m<sup>2</sup>. Der Leerstand hat sich nicht signifikant geändert und liegt bei ca. 2.080.000m<sup>2</sup>. An dem sich kaum verändernden Leerstand kann man absehen, dass selbst durch Großanmietungen kaum Fläche vom Markt absorbiert wird. Nach wie vor ist das Nachfrageverhalten als sehr zurückhaltend zu bezeichnen, sodass wir an unserer Umsatzprognose für dieses Jahr von

knapp unter 400.000m<sup>2</sup> weiter festhalten. Vor allem durch die Großanmietung der UBS Bank und die steigende Vermietungsleistung im oberen Preissegment hat sich die Spitzenmiete gegenüber den Vormonaten erhöht und liegt aktuell bei ca. € 32,50/m<sup>2</sup> mtl. Im Bereich der Durchschnittsmieten stellen wir keine Veränderungen zu den zurückliegenden Monaten fest - diese liegt weiterhin bei ca. € 14,50/m<sup>2</sup> mtl. (CPP)

### Deutsche Bank wird Türme verlassen

Im Rahmen der Sanierung der beiden Türme der Deutschen Bank werden diese komplett geräumt werden. Die ca. 2.000 Mitarbeiter werden während der notwendigen Sanierung in das „IBC“ an der Theodor-Heuss-Allee ziehen. Für diese Lösung des Komplettauszugs hat man sich entschieden, da dadurch die Renovierungsarbeiten schneller durchführbar sind und die Arbeit der Mitarbeiter nicht beeinträchtigt wird. Mit dem Umzug wird im kommenden Frühjahr begonnen, die Sanierungsarbeiten beginnen voraussichtlich Mitte 2007. Die Fertigstellung soll Ende 2009 sein. (DW, 08.07.06; FR, 08.07.06)

### Sanierung des Allianz-Hauses

Mitte bis Ende August wird voraussichtlich mit der Kernsanierung und Erweiterung des Allianz-Gebäudes an der Hauptwache begonnen. Der Architektenwettbewerb fand bereits im Jahr 2004 statt. Die Dauer der Sanierungsarbeiten ist noch nicht absehbar. Den jetzigen Mietern werden provisorische Verkaufsräume durch die Allianz finan-

ziert. Nach dem Umbau werden das Steakhaus und der Juwelier wieder in das Gebäude ziehen. (FNP, 25.07.06)

### Senkung des Gewerbesteuerhebesatzes für Frankfurt

Der Beschluss der schwarz-grünen Koalition sieht vor, eine Senkung des Gewerbesteuerhebesatzes von 490 auf 460 Punkten ab 2007 vorzunehmen. Mit einem weiteren Antrag soll geprüft werden, ob speziell für Unternehmen, die neue Arbeitsplätze schaffen, die Gewerbesteuer auf 390 Punkte gesenkt werden kann. (FR, 04.08.06)

### TMW-Weltfonds investiert in Frankfurt

Der Neubau des Projektentwicklers Groß und Partner in der Karlstraße, nahe des Hauptbahnhofs, wurde durch die TMW Pramerica für ca. € 47 Mio. gekauft. Das Gebäude mit insgesamt ca. 15.000m<sup>2</sup> Fläche ist an die Deutsche Bahn sowie an Arcor vermietet. (IZ, 08.08.06)

### Umgestaltung der Zeil

Die Koalition hat sich für eine Umgestaltung der Zeil ausgesprochen. In diesem Zuge sollen die 4 Gastronomie-Pavillons durch 2 größere Neubauten ersetzt werden. Die Zeil soll mit einem Gesamtkonzept attraktiver gestaltet werden. Weiterhin wurde beschlossen, das an der Konstablerwache vorhandene Treppenpodest zu entfernen und gleichzeitig eine Verpflanzung der Bäume vorzunehmen. Vorgesehen ist eine verstärkte Nutzung für Gastronomie an diesem Platz. Die Kosten zur Begradigung des

Podestes werden auf ca. € 2,5 Mio. geschätzt. Weiterhin ist die Anbindung und Aufwertung der an die Zeil angrenzenden Straßen beabsichtigt. (FR, 14.07.06; FAZ, 20.07.06)

### **Aktuelles zum „Main Triangel“**

Nach einer Bauzeit von zwei Jahren sind in Kürze das „Main Triangel“ sowie das „Main Solitär“ bezugsfertig. Mieter sind bisher noch nicht gefunden, der Eigentümer steht jedoch mit einigen Unternehmen in engen Verhandlungen. Das architektonisch prägnante „Main Triangel“ am Deuschherrnufer bietet insgesamt ca. 30.000m<sup>2</sup> Fläche und schafft durch das Glasdach und die Anordnung der Etagen einen lichtdurchfluteten Innenhof. Insgesamt ist das Gebäude technisch auf dem modernsten Stand und Verzimmerungen sind nach Mieterwunsch exakt möglich. (FR, 29.07.06)

### **Bezug der neuen Nike Zentrale**

Der Neubau an der Otto-Fleck-Schneise mit ca. 10.500m<sup>2</sup> sowie einer Tiefgarage mit 70 Stellplätzen wurde bereits im April von den ersten Mitarbeitern bezogen. In den Flächen sind Verkaufsflächen sowie ein Sport-Museum untergebracht. (TD, 26.07.06)

### **Aktuelles zum „Westhafen-Haus“**

Im Herbst werden die ersten Mieter in das „Westhafen-Haus“ ziehen. Das seit 2003 fertiggestellte Gebäude stand bisher mit fast 95 % leer. Aktuell hat die Unternehmensberatung Bearing Point weitere 4.300m<sup>2</sup> angemietet. Damit hat sich der Vermietungsstand auf mehr als 60 % erhöht. Die modernen und attraktiven Büroflächen werden vermierterseitig zu günstigeren Konditionen angeboten, auch mit mietfreien Zeiten kommt der Investor den neuen Mietern ent-

gegen. In dem direkt in der Nachbarschaft neu gebauten „Westhafen-Tower“ sind von den 28 Etagen allerdings bisher nur 5 vermietet. Seit Baubeginn hat sich im Gebiet des Westhafens eine gute Infrastruktur entwickelt, die sich positiv auf den Standort auswirkt. (FR, 01.08.06; IZ, 09.08.06)

### **Kritik an der Regionaltangente West**

Die geplante S-Bahn-Verbindung zwischen Bad Homburg, Eschborn, Flughafen und Neu-Isenburg ist unlängst in die Kritik geraten. Nach Aussage eines FDP Abgeordneten ist das Projekt nicht finanzierbar. Die aktuelle Planung ruft für die Umsetzung € 359 Mio. auf. Hier ist die enge Zusammenarbeit und die verbindliche Zusage der beteiligten Gemeinden für die Finanzierung entscheidend für die Umsetzung. (FR, 07.08.06)

### **Aktuelles zum Ostend**

Aus dem Osten von Frankfurt haben wir in den vergangenen Monaten positive Zeichen erhalten: Fiat wird die neue Zentrale dort für ca. € 30 Mio. errichten lassen. Bereits Dezember 2007 sollen dort die ca. 8.000m<sup>2</sup> bezogen werden. Weiterhin werden durch BMW neue Ausstellungsräume gegenüber dem Autohaus entstehen. Ferner bestehen Verhandlungen von Audi zur Umsetzung eines neuen Autohauses auf dem ehemaligen Raab-Karcher-Gelände. Durch den Bau der Europäischen Zentralbank sind weitere bauliche Entwicklungen in der Umgebung erwartet. (Handelsblatt, 21.07.06)

### **Aktuelles zum Degussa-Gebäude**

Der durch die schwarz-grüne Koalition befürwortete Tunnel unter der nördlichen Mainuferstraße wurde seitens der SPD abgelehnt.

Der dort angedachte Tunnel würde das Gelände des „Degussa-Areals“ beeinflussen. Die dort geplanten Maßnahmen zur Aufwertung des Grundstücks sehen Laden und Wohnbereiche vor. Alternativ wird über eine Sperrung der Straße zwischen Alte Brücke und Untermainbrücke beratschlagt. Im Verkehrsdezernat wird dieser Tunnel bis 2007 durch ein Planungsbüro untersucht. (FR, 22.07.06)

### **Colliers PropertyPartners – Intern**

Der Finanzdienstleister ECM Equity Capital Management GmbH konnte für das „Main Building“ als neuer Mieter gewonnen werden. Weiterhin konnten wir Benchmark als Mieter in den Gärtnerweg vermitteln. In Niederrad konnten wir die Cenit AG in die Lyoner Straße 20 vermitteln. Die Sprachschule Berlitz mietete über unser Haus neue Flächen in Offenbach an.

Zur Verstärkung unseres Vermietungsteams suchen wir einen weiteren Immobilienberater. Ebenso suchen wir einen Kollegen für den internationalen Investmentbereich. Weiterhin suchen wir für unser Team eine/n Empfangssekretär/in mit guten Englischkenntnissen. Bewerbungen richten Sie bitte an Frau Fanny Hustan.

[www.colliers.com](http://www.colliers.com)

[www.colliers-sls.de](http://www.colliers-sls.de)  
[www.frankfurter-immobilienreport.de](http://www.frankfurter-immobilienreport.de)

ISSN 1611-9525

#### **Impressum:**

Schön & Lopez Schmitt GmbH, Liebigstraße 51, 60323 Frankfurt am Main; Tel. +49 69 7191920; Fax +49 69 719192-71; E-Mail [info@colliers-sls.de](mailto:info@colliers-sls.de); Internet [www.colliers-sls.de](http://www.colliers-sls.de)

**Abkürzungen:** CPP = Colliers PropertyPartners; DW = Die Welt; FAZ = Frankfurter Allgemeine Zeitung; FNP = Frankfurter Neue Presse; FR = Frankfurter Rundschau; IM = Immobilienmanager; IZ = Immobilienzeitung; SZ = Süddeutsche Zeitung; TD = Thomas Daily