



Der aktuelle Büromarktbericht

Das vergangene Jahr 2004 hat seine Spuren hinterlassen – alle in der Immobilienbranche haben viel dazugelernt und wissen nun, dass die Konditionen eben doch vom Markt reguliert werden und nicht umgekehrt. Die Mieten sind nicht nur an der Spitze, sondern auch im Mittel weiter gefallen. Die Spitzenmiete in Frankfurt beträgt nur noch € 31,50/m² mtl. bzw. die Durchschnittsmiete € 14,00/m² mtl. Das ist das Ergebnis des in allen Bereichen gewachsenen Leerstands auf ca. 2,1 Mio. m² (16,8 %). In der Stadtmitte stehen ca. 980.000m² (46 %) leer. Niederrad folgt mit ca. 215.000m² (10 %) vor Eschborn, mit ca. 185.000m² (8,8 %). In der City West stehen ca. 118.000m² und in Frankfurt Ost ca. 135.000m² leer. Der Büroflächenumsatz beträgt zum Jahresende ca. 322.000m² und ist im Vergleich zum Jahr 2003 um ca. 210.000m² gefallen. Das Durchschnittsvolumen/Jahr der letzten 10 Jahre beträgt ca. 530.000m². Warum ist so wenig vermietet worden? Die Frage muss man mit einer Gegenfrage beantworten: Warum kommt die Wirtschaft nicht in Fahrt? Die Unternehmen sind vorsichtig geworden und scheuen Personal-aufbau – ganz im Gegenteil, es wird sogar weiterhin Personal abgebaut, sodass die Absorption leicht negativ ist. Es wird nach wie vor mehr Fläche frei, als hinzugemietet wird. Auch neigen die Unternehmen dazu, ihre Mietverträge zu verlängern, statt in teure Umzüge zu investieren, da der aktuelle Vermieter zu besonderen Zugeständnissen bereit ist. Mit ca. 135.000m² ist noch am meisten in der Innenstadt (Bankenviertel, Westend und City) vermietet worden. Niederrad (48.000m²) und die City West (35.000m²) folgen. Lesen Sie mehr in unserem Büromarktbericht, welcher in Kürze erscheint. (S&LS)

IG Metall wieder in der Innenstadt

Im Dezember ist die Verwaltung der IG Metall aus den Räumen in Niederrad in den Neubau in der Wilhelm-Leuschner-Straße gezogen. Der Neubau „Main Forum“ mit 22 Geschossen und 19.000m² wurde mit einem Invest von ca. € 125 Mio. für ca. 550 Beschäftigte realisiert. Für die beiden Hochhäuser in Niederrad ist eine Vermietung oder ein Verkauf vorgesehen. (FAZ, 10.12.04)

Übergabe der Großmarkthalle an EZB

Mitte Dezember wurde die denkmalgeschützte Großmarkthalle durch die Stadt an die neue Eigentümerin Europäische Zentralbank übergeben. Damit wird der zweite Teil der Kaufsumme fällig. Das Gebäude wurde nach dem Auszug der Markthalle geräumt und umstehende Bauwerke abgerissen. Die Großmarkthalle wird voraussichtlich beim Einzug der EZB 2008 als Konferenz- und Besucherzentrum dienen. Bei der Sanierung der Halle wird sich die Stadt mit € 12 Mio. beteiligen. Anfang 2005 wird die EZB eine Entscheidung hinsichtlich der vorliegenden Architektenentwürfe treffen. Auf dem Gelände ist vorgesehen, eine Gedenkstätte für die Deportation jüdischer Mitbürger einzurichten. (FR, 16.12.04)

Aktuelles zum Goetheplatz

Die Hauseigentümer rund um den Goethe- und Rathenauplatz haben der Stadt ein Angebot hinsichtlich eines Gebäudeabrisses an der Großen Bockenheimer Straße gemacht. Im Gegenzug erwarten die Anrainer eine Entwicklung von gastronomischen Einrichtungen auf dem Goetheplatz. Der Abriss des Gebäudes, das die Große Bockenheimer Straße vom Rathenauplatz trennt, ist in den Augen der Stadt-

planer ein großer Zugewinn. Ein weiteres Angebot liegt vom Eigentümer des leerstehenden Gebäudes am Goetheplatz 2 vor. Hier kann das Haus komplett für gastronomische Einrichtungen genutzt werden. Dies würde Bauten für Gastronomie auf dem Platz nicht mehr notwendig machen. Städteplaner befürworten eine Wasseranlage, ähnlich dem Brunnen am Walther-von-Cronberg-Platz. Bisher ist noch keine Entscheidung zur weiteren Gestaltung des Goetheplatzes nach Fertigstellung der Tiefgarage gefallen. (FR, 07.12.04)

Degussa verbleibt in der Innenstadt

Der geplante Umzug der Degussa in die angemieteten Flächen im Mertonviertel wird nach Aussage des Unternehmens nicht stattfinden. Die angemieteten ca. 22.000m² bei der Eigentümerin MGVV werden voraussichtlich untervermietet werden. Nach wie vor wird ein Verkauf der Liegenschaft in der Weißfrauenstraße angestrebt. Hierbei bleibt die Degussa Mieter des Gebäudes. Die Mitarbeiter, die derzeit in den Flächen auf dem Asta-Medica-Gelände sitzen, sollen ebenfalls in die City umziehen. Das Gelände wurde im Rahmen der Anmietung im Lurgi-Gebäude an die MGVV verkauft. (IZ, 17.12.04)

Aktuelles zum „Technischen Rathaus“

Zur Entscheidungsfindung des neuen „Technischen Rathauses“ werden seitens der Stadt Frankfurt 15 Architekten aufgerufen, Entwürfe abzugeben. Die im Vorfeld benötigten Angaben zur planerischen Ausführung sind nicht ausreichend. Beispielsweise ist unklar, ob ein Abriss oder ein Umbau des Gebäudes angestrebt wird. Ebenso ist die Höhe des Gebäudes noch nicht festgelegt. Die Tatsache, dass das Gebäude am Ende der

Vertragslaufzeit von der Eigentümerin DIL für € 70 Mio. zurückgekauft werden müsste, ist verbunden mit einem Abriss und einer geringeren Ausnutzung der Grundstücksfläche. Dies bedeutet jedoch auch einen geringeren Erlös für die Stadt der neu entwickelten Liegenschaft nach einem Verkauf. Einen Vorschlag, ausschließlich die Fassade neu zu gestalten und Wohnungen und die Stadtbibliothek darin unterzubringen, würde nur eine Vertragsänderung zwischen der Eigentümerin und der Stadt sowie eine Kostenersparnis bedeuten. Die von den Architekten abgegebenen Vorschläge werden Mitte Sommer 2005 gekürt. Im Anschluss sollen Investoren der Stadt eine Bewerbung zur Realisierung des erwähnten Architektenentwurfs unterbreiten. Empfehlenswert ist eine Ausschreibung für Investoren, die gemeinsam mit Architekten Planungen für das Areal erstellen. Somit werden Vorstellungen von Investoren mittels der Architekten direkt für das Projekt eingebracht und damit ist auch eine Bereitschaft zur Umsetzung gegeben. (FAZ, 17.12.04)

Verkauf von Immobilien der Frasca

Die US-Bank Morgan Stanley und die Frankfurter DIC-Immobilien-gruppe haben insgesamt 57 Objekte von der Frankfurter Sparkasse gekauft. In allen Objekten sind Filialen der Bank ansässig, was auch nach dem Verkauf so bestehen bleibt. Ein Verkauf erfolgte laut Frasca ohne Gewinn. Dem Vernehmen nach wird eine Konzentration des Unternehmens auf das Kerngeschäft der Bank gelenkt. (FR, 24./25.12.04)

Aktuelles zum „Telekom-Gelände“

Noch immer sind die Unstimmigkeiten zwischen dem Projektentwickler MAB und der Metrogruppe nicht beigelegt. Weiterhin konnte sich der Projektentwickler noch nicht mit der Eigentümerin des „Rundschau-Geländes“ über einen Kaufpreis einigen. Aus diesem Grund wurde seitens der Stadt ein gemeinsames Gespräch einberufen. In einer Runde aus Stadtabgeordneten und Vertretern seitens MAB und des Druck- und Verlags-hauses Frankfurt wurde daran appelliert, die städtebauliche Entwicklung an diesem markanten Platz in der Innenstadt voranzutreiben und zu verfolgen. Die Fraktion der

Grünen wies darauf hin, dass eine Änderung des Bebauungsplans durch die Stadt für das Grundstück der Rundschau möglich sei und dieses damit auch an Wert verlieren könnte. Seitens der Frankfurter Rundschau wird aktuell vermeldet, dass zwischenzeitlich ein neuer Investor Interesse am Grundstück bekundet hat. (FAZ, 22.12.04; FR, 17.12.04)

Keine Sperrung der Hauptwache für Autos?

Das zu Beginn der laufenden Wahlperiode vereinbarte Tauschgeschäft zum Bau der Tiefgarage am Goetheplatz und die im Anschluss geplante Sperrung der Hauptwache wird nach den Wahlen 2006 neu abgestimmt. Planungsdezernent Schwarz hält hingegen an dieser Vereinbarung fest und deutet an, nachdem die Abbrucharbeiten am „Telekom-Gelände“ abgeschlossen sind, die Hauptwache sperren zu lassen. Gegen eine Sperrung sprechen eine gute Erreichbarkeit der Einkaufsmöglichkeiten rund um die Hauptwache. An einem Generalverkehrsvertrag wird derzeit gearbeitet, der auch das Fahrradstreckennetz berücksichtigt. (FAZ, 15. + 17.12.04)

Schließung des Britischen Generalkonsulats

Das an der Bockenheimer Landstraße ansässige Generalkonsulat der Briten soll nach eigenen Aussagen bis Ende 2006 geschlossen werden. In die Neuorganisation durch die britische Regierung fallen weitere Standorte in Leipzig und Stuttgart. Auch an anderen Orten sollen Mitarbeiterzahlen verringert werden. Mit dieser Maßnahme sollen ca. € 8,6 Mio. jährlich gespart werden. (FAZ, 16.12.04)

Werbetexterschule wird teuer

Der von Ardi Goldman vorgestellte Plan zur Einrichtung einer Werbetexterschule in Frankfurt kommt vorerst zum Stoppen, da sich die veranschlagten Kosten von € 150.000 nun bei € 275.000 bewegen. Aktuell wird noch nach weiteren Investoren Ausschau gehalten. Nach Ankündigung des Vorhabens wurde aus der Agentur-Szene dies mit großem Respekt kommentiert. Hierunter finden sich jedoch keine Investoren, die sich am Projekt einer Schule mit 18-monatiger Ausbildung sowie einem Seminarangebot für Werbetexter

beteiligen wollen. Mittels der angebotenen Seminare und Abendkurse soll sich das Projekt zukünftig selbst finanzieren. Derzeit sind professionelle Ausbildungen nur in Hamburg und Berlin möglich. (FAZ, 16.12.04)

Hyundai kommt nach Offenbach

Die in Rüsselsheim ansässige Zentrale der Hyundai wird in das Kaiserlei-Gebiet umsiedeln. Aus diesem Grund wird das Unternehmen einen Neubau auf einem ca. 16.300m² Grundstück für ca. € 55 Mio. errichten. Vor Ort werden dann ca. 200 Mitarbeiter tätig sein. Die Planungen stammen vom Architektenhaus Braun & Voigt. In einem zweiten Bauabschnitt ist ein weiteres 10-stöckiges Gebäude vorgesehen. Geplant ist, dass das 6-geschossige Gebäude bis 2006 fertiggestellt ist. Als Hauptsponsor der Fußballweltmeisterschaft wird angestrebt, am 8. Juni, einen Tag vor dem Eröffnungsspiel, das Gebäude einzuweihen. Eine Standortentscheidung für das Kaiserlei-Gebiet fiel aufgrund der guten Erreichbarkeit des Flughafens, der zentralen Lage und der Anbindung an das Autobahnnetz. (FAZ, 24.12.04)

S&LS – Transaktionen/Intern

Zum Jahreswechsel haben wir unseren Vermietungsbereich mit Herrn Thomas Gugger und Herrn Axel Sikora auf 7 Consultants erweitert.

Im Dezember haben wir erfolgreich die Unternehmen Adobe Systems GmbH, Salo GmbH, Rechtsanwälte Blume Issleib, International Bank of Azerbaijan, Dr. Weber & Partner sowie Pacific Continental Securities bzw. BNP Paribas beraten.



www.frankfurter-immobilienreport.de

- ISSN 1611-9525 -

Impressum: Schön & Lopez Schmitt GmbH, Bockenheimer Landstraße 39, 60325 Frankfurt am Main; Tel. 069/71 91 92-0; Fax 069/71 91 92-71; e-Mail info@ffm-immobilien.de; Internet www.ffm-immobilien.de

Abkürzungen: FAZ = Frankfurter Allgemeine Zeitung; FNP = Frankfurter Neue Presse; FR = Frankfurter Rundschau; IM = Immobilienmanager; IZ = Immobilienzeitung; S&LS = Schön & Lopez Schmitt