



Der aktuelle Büromarktbericht

Im Vergleich zu den Zahlen zu Beginn des Jahres 2004 tut sich in Frankfurt wieder was! Im Januar wurden immerhin ca. 40.000m² vermietet (Januar 2004: ca. 5.000m²). Erwähnenswert ist die Vermietung an Freshfields Rechtsanwälte (ca. 12.000m²), die im Jahr 2007 in ein Hochhaus in der Bockenheimer Anlage beziehen werden, nachdem noch im Dezember die Rechtsanwaltssozietät Hengeler Mueller ca. 9.200m² im „WestendDuo“ gemietet hat. Ca. 12.500m² hat die Deutsche Bahn AG zurückgemietet, nachdem sie ein Bürogebäude in der Karlstraße an den Projektentwickler Groß & Partner verkaufte. Den Eigentümer Hyundai, welcher für sich ein Projekt im Kaiserleigebiet entwickelt (ca. 13.000m²), haben wir bei diesen Zahlen noch nicht berücksichtigt. Der Leerstand ist zum Ende des Monats Januar unverändert mit ca. 2,1 Mio. m² zu bestätigen. Dies entspricht einer Leerstandsrate von 16,8 %, welche jedoch in diesem Jahr weiter ansteigen wird. Die Vermieter, welche die Marktgegebenheiten erkennen und bereit sind, kreative Gestaltungsmöglichkeiten der Mietkonditionen zu ermöglichen, werden in diesem Jahr die Gewinner sein, da die Mietinteressenten mittlerweile bestens über die Gegebenheiten informiert sind. Und wann mit einem Aufschwung der Wirtschaft zu rechnen ist, wissen wir alle nicht. (S&LS)

Entscheidung zum Entwurf der EZB

Seit Mitte Januar steht fest, dass der Bau des neuen Hauptsitzes der Europäischen Zentralbank (EZB) nach dem Entwurf des Wiener Architektenbüros Coop Himmelb(l)au realisiert wird. Die Entscheidung zugunsten der Österreicher liegt in der gelungenen Umsetzung einer architektonischen Selbstdarstellung, so EZB-Präsident Jean-

Claude Trichet. Außerdem ist die Integration der Großmarkthalle auf dem Gelände in das Projekt mit dem Doppelturm und das beide Türme verbindende Atrium am besten gelungen. Voraussichtlicher Baubeginn ist Anfang 2006, die Fertigstellung ist für das Jahr 2010 geplant. Insgesamt werden Büroflächen für 1.800 Mitarbeiter errichtet, sodass neben der Unterbringung der momentan 1.300 Beschäftigten noch ausreichend Expansionsreserve berücksichtigt wurde. € 500 Millionen wird das Projekt kosten, dazu kommen noch weitere € 60 Millionen für das Grundstück sowie € 4 Millionen für die Verkehrsinfrastruktur. (FAZ, 21.01.05; FR, 21.01.05)

Aktuelles zum Opernplatz

Neue Entwicklungen gibt es im Projekt des Luxushotels an der Alten Oper. Nachdem das bisherige Investoren- und Betreiberwahlverfahren als unpraktikabel und nicht transparent genug kritisiert wurde, haben die Fraktionen im Römer neue Vorgaben erarbeitet. So wird nicht zuerst ein Investor und danach getrennt ein Betreiber gesucht, sondern beide Parteien sollen gemeinsam ein vereintes Kaufangebot einreichen. Losgelöst von der Betreiberwahl liegt der Stadt bereits seit einiger Zeit eine Liste mit Angeboten von insgesamt acht interessierten Investoren vor. Mit der durch uns vertretenen Bewerbergruppe Stiller Immobilien ING Real Estate und dem Hotelbetreiber Mandarin Oriental liegen wir in aussichtsreichster Position. Die Entscheidung wird in Kürze erwartet. Die Kaufpreise liegen in einer Spanne zwischen € 36 und € 41 Mio. (FAZ, 27.01.05; S&LS)

Gestaltung des Goetheplatzes

In der Frage der (Um-)Gestaltung des Goetheplatzes wurden in den letzten Wochen diverse Vorschläge

und Pläne von Anrainern, Eigentümern und der Stadt diskutiert (wir berichteten). Nun ist eine erste Entscheidung getroffen: Vorerst wird es keine Bebauung auf dem Gelände geben. Die Idee eines Gastronomiepavillons, ein Vorschlag der SPD-Fraktion, wird somit nicht realisiert. Der Brunnen hingegen, ähnlich jenem auf dem Walther-von-Cronberg-Platz, soll nach wie vor gebaut werden. (FNP, 18.01.05; FAZ, 18.01.05)

Aktuelles zum „Telekom Areal“

Bei den Verhandlungen zwischen dem Investor MAB und dem Eigentümer des Nachbargrundstücks Metro scheinen Annäherungen zur Nachbarschaftserklärung erfolgt zu sein. Weiterhin steht eine Einigung mit dem Frankfurter Druck- und Verlagshaus zum Kauf des „Rundschauhauses“ sowie dem dazugehörenden Grundstück noch aus. Wie bereits berichtet, hat sich die Stadt in den Verhandlungen als Vermittler zur Verfügung gestellt. Die Stadt stellte jedoch in Aussicht, sollte eine Kaufvereinbarung nicht kurzfristig erzielbar sein, dass das Grundstück der „Frankfurter Rundschau“ aus dem Bebauungsplan genommen würde, was einem Wertverlust des Grundstücks gleichkommen würde. Hierzu wurde seitens der Medienholding der Rundschau beim Regierungspräsidium eine Überprüfung der städtischen Position beantragt. Eine Entscheidung wird noch erwartet. Denkbar könnte auch ein Ausstieg des Investors MAB aus dem Projekt sein, da bereits weitere Finanzierungsmöglichkeiten seitens der Muttergesellschaft gesucht werden. Bisher gibt es noch keine Vorverträge für die Flächen, weder für die Einzelhandelsflächen noch ist ein Betreiber für das Hotel im Komplex gefunden. Ebenso sei das ca. 17.000m² große Grundstück im Vorfeld bereits überbewertet worden. (FAZ, 20.01.05; FR, 28.01.05;

Neues zum ehemaligen Bundesrechnungshof

Im vergangenen Jahr haben sich die Investoren für die Neukonzeption des ehemaligen Bundesrechnungshofs, die Bank of Scotland sowie die Eurogrund, in einem Rechtsstreit getrennt. Als Betreiber war die Kette Hyatt Hotel im Gespräch. Nun gab die Eurogrund bekannt, dass wieder Verhandlungen mit einem erstklassigen Hotelbetreiber aufgenommen wurden. Ein Vertrag mit einem Generalunternehmer zum Bau des Hotels wurde zwischenzeitlich ebenfalls geschlossen. In der Planung ist ein Luxushotel mit ca. 350 Zimmern, Wellnessbereich und einer Tiefgarage. (FR, 06.01.05)

Übernahme der BHF

Die angekündigte Übernahme der Frankfurter BHF Bank vom Finanzkonzern ING wurde mit einer Zahlung von € 600 Mio. besiegelt. Die Finanzdienstleistungsaufsicht hat das Geschäft zwischen dem niederländischen Finanzdienstleister und der Kölner Privatbank Sal. Oppenheim genehmigt. Mit der Übernahme lautet die Firmierung „BHF-Bank AG“ und der Konzern Sal. Oppenheim erwartet einen Zugewinn in den deutschsprachigen ausländischen Märkten sowie in Luxemburg. (FR, 05.01.05)

Vermietung im „WestendDuo“

Die Rechtsanwaltskanzlei Hengeler Mueller mietete in dem an der Bockenheimer Landstraße entstehenden Hochhaus „WestendDuo“ der Hochtief AG ca. 9.200m² an. Damit sind mehr als zwei Drittel der Liegenschaft vermietet. Das Objekt wurde unlängst an die in 2004 gegründete Hochtief Pensionskasse verkauft. Die Grundsteinlegung wird im April dieses Jahres erfolgen. (TD, 19.01.05)

Generalkonsulat von Russland

In die engere Auswahl zur Gründung der Hessischen Vertretung des Russischen Generalkonsulates befindet sich neben zwei Objekten aus Frankfurt auch eines aus Wiesbaden. Der Sprecher von Oberbürgermeisterin Petra Roth lies anklagen, dass ein Grundstück im Westend besonders favorisiert würde. Im Frankfurter Westend befinden sich 82 Konsulate und Vertretungen. Bei der Suche des geeigneten Grundstücks sowie der

Liegenschaft ist die Wirtschaftsförderung Frankfurt behilflich. (FNP, 15.01.05)

Beginn Umbau Frankfurter Volksbank

Im März soll mit den Umbauarbeiten des Stammsitzes der Frankfurter Volksbank an der Börsenstraße begonnen werden. In zwei Schritten soll ein Neubau für ein Dienstleistungs- und Geschäftszentrum umgesetzt werden. Nach den Umbauarbeiten werden ca. 16.000m² Bürofläche zur Verfügung stehen, wovon ca. 10 % durch die Volksbank mit dem Vorstand und verschiedenen Abteilungen genutzt werden. Unter anderem sind Vermietungen an Einzelhändler vorgesehen. Die Planung zeigt auf, dass an den Altbau ein 7-geschossiges Gebäude mit einem Staffelgeschoss gebaut wird. Es wird damit gerechnet, dass der Bezug Anfang 2006 erfolgen kann. (FAZ, 13.01.05)

Dresdner Bank zeigt Interesse an Frankfurter Sparkasse

Die Dresdner Bank hat Interesse für die angeschlagene Frankfurter Sparkasse bekundet. Mit der Übernahme kann die Allianz-Tochter ihren Kundenstamm erweitern, der mit 700.000 beziffert wird. (FR, 10.01.05)

Verlegung der Kleinmarkthalle?

Die in den 50er Jahren errichteten Bauten an der Kleinmarkthalle sollen zugunsten von Raumgewinn um- und neu gebaut werden. Vorgesehen ist eine Verlagerung der Kleinmarkthalle entlang der Berliner Straße. Das Quartier zwischen Liebfrauenberg, Hasengasse, Berliner Straße und Töngesgasse unterliegt dem Denkmalschutz, ebenso die Kleinmarkthalle, welche sich im Besitz der Frankfurter Aufbau AG und der Stadt Frankfurt befindet. Einer Rechnung der Planer zufolge ist eine Ausnutzung um das 3-Fache des Raums möglich. Eine Umsetzung des Projekts würde für die Kleinmarkthalle ca. 3.100m², für Büroraum ca. 16.000m² sowie ca. 6.000m² Einkaufsfläche bedeuten. Der Vertreter für diesen Vorschlag, Planungsdezernent Edwin Schwarz ist im Römer auf Ablehnung gestoßen. Der Städtebaubeirat tritt den Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude. (FR, 12.01.05, 07.02.05)

Freshfields zieht in „SGZ-Turm“

Die Anmietung von ca. 12.000m² Bürofläche im Hochhaus am Rothschildpark gab die Wirtschaftskanzlei Freshfields bekannt. Hintergrund ist eine Zusammenlegung der beiden Standorte an der Taunusanlage 11 sowie an der Welle mit ca. 450 Mitarbeitern. Im Dezember 2007, nach der Erweiterung und Renovierung des Hochhauses, können die Flächen bezogen werden. (FAZ, 21.01.05)

Staugefahr bei Tiefgarage am „Zürich-Areal“

Die am „Zürich-Areal“ vorgesehene Tiefgarage kann aufgrund der aktuellen Verkehrsregelung, kommend aus der gegenüberliegenden Richtung, nur mit Wendemanövern angefahren werden. Die über die Bockenheimer Anlage oder Taunusanlage kommenden Fahrzeuge werden voraussichtlich die Zufahrt der Tiefgarage Alte Oper zum Linksabbiegen nutzen. Dies kann zu Rückstau vor dem Reuterweg führen. Weiterhin ist eine Ausfahrt aus der Tiefgarage nur in Richtung Süden möglich. Autofahrer mit Ziel Richtung Norden müssten in Richtung Süden eine Wendung an der Taunusanlage vornehmen. Der Ortsbeirat befürchtet eine Umfahrung dieser Wendemöglichkeit durch die kleinen Straßen im ruhigen Westend. (FR, 22.01.05)

S&LS – Transaktionen/Intern

Zur Verstärkung unseres Akquise-Teams suchen wir Mitarbeiter (w/m) auf Teilzeitbasis, idealerweise Studenten. Interessierte wenden sich bitte schriftlich an unser Haus, z. Hd. Herrn Alexander Rosinski.

Berlitz Deutschland GmbH mietet ca. 1.450m² in der Biebergasse am Goetheplatz über uns.



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