



### Der aktuelle Büromarktbericht

Der Februar hat mit einem Vermietungsvolumen von ca. 56.000m<sup>2</sup> zu Buche geschlagen. Besonders erwähnenswert sind Anmietungen von dem Zeitarbeitsunternehmen Randstad Deutschland GmbH im Helfmann-Park (7.100m<sup>2</sup>) sowie der Cognos GmbH im „Herriot's“ in Niederrad (2.800m<sup>2</sup>). In Summe mit dem Monat Januar wurden somit innerhalb der ersten 2 Monate ca. 90.000m<sup>2</sup> vermietet – ein Ergebnis, das in Anbetracht der Entwicklung in der Vergangenheit Hoffnung macht. Die Leerstandsrate ist mit 16,85 % (ca. 2,1 Mio. m<sup>2</sup>) unverändert hoch. Die großen Anmietungen wie z. B. Randstad, Freshfields, Deutsche Bahn und der Eigennutzer Hyundai wurden allesamt nicht in Objekten, die dem Leerstand zugeordnet waren vollzogen, was somit nicht zu einer Reduzierung des kurzfristigen Angebots geführt hat. Ca. 140.000m<sup>2</sup> sind noch in Bau. Neben der von uns immer noch festgestellten negativen Absorption führt dies unweigerlich zu einem weiteren leichten Anstieg des Leerstands. (S&LS)

### Richtigstellung zum Bundesgerichtshof – Frankfurter Immobilienreport Nr. 34

Der genannte Investor für den ehemaligen Bundesgerichtshof ist korrekterweise die Royal Bank of Scotland. (S&LS)

### Aktuelles zum „mainBuilding“

Mitte Februar lud die Allianz 250 Gäste zum Richtfest ihres rund € 235 Millionen teuren Bürokomplexes „mainBuilding“ an der Tausanlage ein. Zum Jahresende sollen hier 32.000m<sup>2</sup> Bürofläche auf 7 Geschossen bezugsfertig sein. Bisher konnte noch kein Mieter gewonnen werden. Allerdings gibt man sich laut Wolfgang Fink, dem Vorsitzenden der Geschäftsführung der Allianz Immobilien

GmbH, optimistisch. Maximal drei Jahre solle die Flaute auf dem Büroimmobilienmarkt noch andauern, dann rechnet man mit einer steigenden Nachfrage. Gleicher Meinung ist auch Stadtplanungsdezernent Edwin Schwarz und hob die „hochwertige bauliche Qualität“ sowie die „zentrale Lage mit optimaler Verkehrsanbindung“ hervor. (OPO, 22.02.05)

### Umbau an der Hauptwache

Das Büro- und Geschäftshaus der Allianz an der Ecke von Hauptwache und Bibergasse soll aufwendig saniert werden. Unter anderem wird die Fassade des Hauses neu gestaltet. Grundlage des Umbaus ist der Entwurf des Frankfurter Architekten Ferdinand Heide, der aus einem Architektenwettbewerb als Sieger hervorgegangen ist. Allerdings sorgt dieser Entwurf, der eine streng gerasterte Lochfassade aus Naturstein vorsieht, für Besorgnis im Planungsausschuss der Stadt. Er füge sich nicht in die eher kleinteilige und vertikal strukturierte architektonische Umgebung rund um die Hauptwache ein. Darin ist man sich auch fraktionsübergreifend einig. Eine Überarbeitung sei dringend von Nöten. (FAZ, 15.02.05)

### Einigung über „Rundschau-Gelände“

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Telekom-Areals am Eschenheimer Tor („Frankfurt Hoch Vier“) ist eine weitere Hürde genommen: Der Verkauf des ehemaligen Rundschau-Geländes an den Projektentwickler MAB ist perfekt. Zuletzt berichteten wir über die Gespräche zwischen der MAB und dem Frankfurter Druck- und Verlagshaus. Wie verlautet wurde, liegt der Kaufpreis bei € 43 Mio. Der Deal ist mit Unterstützung von Oberbürgermeisterin Petra Roth und Planungsdezernent Edwin Schwarz zustande gekommen. (FAZ, 25.02.05)

### Entscheidung im Zeil-Projekt naht

In der juristischen Auseinandersetzung zwischen MAB und der Metro Asset Management bezüglich der Erteilung einer Nachbarschaftszustimmung steht eine Entscheidung unmittelbar bevor. Hintergrund: Diese Nachbarschaftszustimmung von Seiten Kaufhof ist notwendig, um die Baugenehmigung für das millionenschwere Einkaufszentrum an der Zeil zu erhalten. In einem Vertrag zwischen Kaufhof und dem Vorbesitzer des Areals, der Telekom, wurde die Zustimmung zu einer Nachbarbebauung erteilt. Nun hat das Regierungspräsidium in Darmstadt die Rechtsauffassung der Stadt Frankfurt bestätigt, dass diese Zustimmung automatisch auf den Rechtsnachfolger, eben die MAB, mit Eintritt in den Vertrag überginge. Damit dürfte die Hoffnung von Kaufhof auf eine millionenschwere Entschädigungszahlung wohl nicht in Erfüllung gehen. (FAZ, 16.02.05)

### Zuwachs an der Stresemannallee

Das „Haus der Elektrotechnik“ an der Stresemannallee in Sachsenhausen, das seit seiner Fertigstellung im Jahre 1961 unter Denkmalschutz steht, wird saniert und durch weitere Ausbauten ergänzt. Die bisherigen Mieter, der Zentralverband Elektrotechnik- und Elektronikindustrie (ZVE) und der Verband der Elektrizitätswirtschaft (VDEW), verlegen ihre Standorte nach Berlin, sodass diese Flächen leer stünden. Das Immobilienunternehmen Hortus hat das Grundstück an der Ecke Kennedyallee erworben und plant eine Aufstockung der bisherigen Bebauung durch zwei Neubauten von zehn und zwölf Etagen Höhe. Möglich ist dies durch eine hohe bauliche Ausnutzung im Bebauungsplan. Insgesamt sollen nach dieser Maß-

nahme 18.600m<sup>2</sup> Bürofläche sowie 3.200m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung stehen. Das Neubauprojekt liegt bereits dem Planungsausschuss der Stadt vor. (FR, 16.02.05; FAZ, 16.02.05)

### **Zukunft des „Amerika-Hauses“**

Das „Amerika-Haus“ an der Staufenstrasse im Frankfurter Westend verliert ab Sommer diesen Jahres sein typisches amerikanisches Flair. Dann wird das deutsch-amerikanische Institut dort die Flächen verlassen und gemeinsam mit dem amerikanischen Generalkonsulat und anderen amerikanischen Einrichtungen auf des Areal des ehemaligen General Hospitals an der Gießener Straße in Eckenheim ziehen. Der Vorteil dieses Umzugs wäre ein Wegfall der strikten Sicherheitsvorkehrungen, unter denen die Veranstaltungen gerade seit den Anschlägen vom 11. September 2001 abgehalten werden mussten. Das „open house“, wie das Amerika-Haus seit den fünfziger Jahren bezeichnet wurde, war es schon lange nicht mehr. In Zukunft sollen wieder öffentliche Veranstaltungen durchgeführt werden. Wenn es nach Kulturdezernent Hans-Bernhard Nordhoff (SPD) geht, sollen diese multikulturell geprägt sein: Franzosen, Italiener, Koreaner, Japaner und andere Nationen sollen dem Haus ein neues Flair verleihen. (FAZ, 11.02.05)

### **Hotelprojekt am Stadion**

Das Hotelprojekt von Investor Tom Bock am Frankfurter Waldstadion ist vorerst gescheitert. Zumindest bis nach der WM 2006 wird dort kein neues Hotel entstehen. Bei den Gründen geben sich Investor und Bauaufsicht gegenseitig die Schuld. Eine Vielzahl von kurzfristig aufgestellten Forderungen der Behörde hätten Bocks Pläne zum Scheitern gebracht. Laut Michael Kummer, dem Leiter der Bauaufsicht, habe Bock keine Statik und kein Brandschutzkonzept für das Hotel vorlegen können. Im Stadtparlament gehen die Vorwürfe noch in eine andere Richtung. Dort wird Bürgermeister Vandreike zumindest eine Teilschuld eingeräumt. Nach Aussage der CDU-Fraktion hätte Vandreike noch vor geraumer Zeit „keine Probleme“ bei der Realisierung des Projekts gesehen. Nach dessen Aussage sei die Errichtung eines

Hotels und auch einer Großsporthalle mit 14.000 Besucherplätzen jedoch nur aufgeschoben. Da während der WM keine Baustellen an den Stadien sein dürfen, wird dies erst im Herbst 2006 wieder verfolgt. (FR, 15.02.05)

### **Rekordergebnis für Fraport**

Der Flughafenbetreiber Fraport weist für den Januar 2005 einen Zuwachs bei Passagieren und Fracht aus. Im ersten Monat des Jahres wurden von Frankfurt aus 3,7 Millionen Passagiere befördert, unter Hinzunahme aller Konzernflughäfen beläuft sich das Volumen auf insgesamt 5 Millionen. Auch im Luftfrachtbereich werden Rekordzahlen vermeldet: Ein Plus von 18,2 % stehen hier zu Buche. (FAZ, 11.02.05)

### **Neue Fassade für „National-Haus“**

Das unter Denkmalschutz gestellte Hochhaus an der Neue Mainzer Straße 1 wird gegenwärtig entkernt und erhält eine neue Fassade. Zur Zeit können dort verschiedene Fassadenmöglichkeiten beobachtet werden. Auf diesem Weg soll eine Entscheidung zur passenden Außenfassade gefällt werden. In der Vergangenheit waren ganze Glasscheiben aus dem Gebäude gefallen. Eine Sicherung der Umkleidung wurde provisorisch vorgenommen. Eine Veränderung der Fassade wird aufgrund der technischen Erweiterungen für Brand- und Wärmeschutz unumgänglich sein. Die ca. 400m<sup>2</sup> großen Flächen werden nach der Revitalisierung besser genutzt. Eine Beleuchtung der Fassade wird durch die umgebenden Bügel jedes Geschosses erfolgen. (FR, 10.02.05)

### **Aktuelles zum „Urban Entertainment Center“**

Nachdem das Konzept für das „Urban Entertainment Center“ (UEC) verändert und geschmälert wurde, ist nach wie vor keine Zustimmung aus dem Römer erfolgt. Die Stadt Frankfurt forderte im Dezember 2004 die beiden Investoren Vivico und ECE auf, eine Änderung des Konzepts durchführen zu lassen, um eine Bewilligung des Bauantrags zu erreichen. Die beiden Investoren haben durch den Architekten Jochem Jourdan eine neue Planung vorgestellt. Hierbei wurde

eine Reduktion der Wohnflächen vorgenommen, ca. 30.000m<sup>2</sup> weniger Bürofläche wurde eingeplant. Weiterhin wurde auf eine 4-geschossige Tiefgarage aus Kostengründen verzichtet, stattdessen ist ein Parkhaus auf dem Gelände vorgesehen. Nach wie vor steht kein Pächter für mögliche „kulturelle Attraktionen“ zur Verfügung. Vermutungen über ein Planetarium wurden noch nicht bestätigt. Einer gewünschten Erhöhung der Einzelhandelsfläche auf 51.000m<sup>2</sup> wurde noch immer nicht zugestimmt. (FR, 11.02.05)

### **Erster Neubau im Oberhafen**

Der Arzneiersteller Zentaris baut auf dem 60.000m<sup>2</sup> großen Areal an der Hanauer Landstraße seinen neuen Firmensitz. Insgesamt beschäftigt das Unternehmen 400 Mitarbeiter weltweit. Die Fertigstellung der 4.600m<sup>2</sup> großen Büro- und Laborflächen ist für August dieses Jahres geplant. Das im Jahre 2002 gegründete Unternehmen wird dann mit 100 Mitarbeitern das dreistöckige Gebäude beziehen. (FAZ, 24.02.05)

### **S&LS –Intern**

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

Weiterhin suchen wir eine/n Sekretär/in für unsere Vermietungsabteilung. Interessierte senden ihre Bewerbungsunterlagen bitte z. Hd. Frau Fanny Swienty.



[www.frankfurter-immobilienreport.de](http://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](mailto:info@ffm-immobilien.de); Internet [www.ffm-immobilien.de](http://www.ffm-immobilien.de)

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