



Der aktuelle Büromarktbericht

Mit ca. 119.000m² vermieteter Bürofläche (zwei Eigennutzer mit ca. 13.000m² Hyundai im Kaiserleigebiet und ca. 20.000m² KIA an der Theodor-Heuss-Allee) wurde im Vergleich zum 1. Quartal des Vorjahrs (ca. 32.500m²) etwa drei- bis viermal so viel vermietet. Ein hervorragendes Ergebnis! Der Leerstand ist seit einigen Monaten mit ca. 2.100.000m² (Leerstandsrate: ca. 16,9 %) unverändert, wenn gleich wir davon ausgehen, dass dieser bis zum Jahresende noch etwas steigen wird. Zu berücksichtigen ist, dass die Absorption nach wie vor in einem leicht negativen Bereich mit ca. -2 % - 10 % liegt. Das bedeutet, dass die Unternehmen häufig weniger Fläche anmieten, als sie freimachen. Unverändert liegen die Höchstmieten in einem Bereich zwischen € 30,00/m² - € 32,50/m² mtl. Insgesamt stellen wir aufgrund unserer Gespräche sowohl mit den Nachfragern als auch mit den Vermietern fest, dass sich die Stimmung gebessert hat und dass man auch wieder Bereitschaft für mittel- bis langfristige Entscheidungen zeigt. (S&LS)

Noch keine Bestätigung für Kauf des Rundschau Hauses

Nach Angaben des Druck- und Verlagshaus Frankfurt wurde der Kaufvertrag zum „Rundschau Haus“ bisher seitens des Käufers MAB noch nicht bestätigt. Der Kaufvertrag und die Nachbarschaftsvereinbarung sind mit den Anmerkungen und Korrekturen des Projektentwicklers abgestimmt und Mitte Februar versandt worden. Nach einer lang andauernden Verhandlungszeit konnten sich die beiden Parteien auf einen Betrag von ca. € 43 Mio. einigen. In diesem Betrag ist dem Vernehmen nach auch die notwendige Abfindungssumme für die Nachbarschaftserklärung eingerechnet. Bisher ging beim Verlagshaus nur eine Stellungnahme eines Wirt-

schaftsprüfungsunternehmens die Grunderwerbssteuer betreffend ein. Mitte März fehlte noch die Stellungnahme einer Rechtsanwaltskanzlei zum überarbeiteten Vertrag. Auf Nachfrage beim Projektentwickler scheint die noch komplizierte Lage der juristischen wie steuerlichen Situation nicht geklärt zu sein, evtl. fehle noch ein Gutachten. Bezüglich der Nachbarschaftserklärung des Unternehmens Kaufhof bestehen weiterhin Vorbehalte. (FR, 17.03.05)

Kein Investor für Areal an der Feuerbachstraße

Von dem geplanten Projekt auf dem Areal an der Feuerbachstraße, der ehemaligen Zentralstelle für Arbeitsvermittlung, hat sich der Investor ING Real Estate zurückgezogen. Das Grundstück ging wieder in den Besitz der Bundesagentur für Arbeit zurück. Die Entscheidung zum Rücktritt nennt der Investor mit einer zu langen Dauer zur Gestattung der notwendigen Änderungen des Bebauungsplans. Seitens des Stadtplanungsamts wird dies dementiert. Geplant war eine siebenstöckige Blockrandbebauung entlang der Bockenheimer Landstraße und der Feuerbachstraße zur Büronutzung. Weiterhin war ein siebenstöckiger Wohnblock vorgesehen. Ziel der Stadt ist es, den Wohnungsanteil an dieser Stelle um ca. 20 % zu erhöhen. Ein erneuter Verkauf des Geländes ist erst nach der Änderung des Bebauungsplans vorgesehen. (TD, 05.04.05)

Weiteres Hotel in Frankfurt

Im Zuge der regen Bauaktivitäten im Hotelbereich ist es vorgesehen, dass das Gebäude der Deutschen Bank in der Junghofstraße zu einem Hotel umgebaut wird. Dies ist der ehemalige Firmensitz des Tochterunternehmens Eurohypo, das nach der Fusion mit Commerzbank und Dresdner Bank nach

Eschborn zog. Vorgesehen ist ein 4 - 5 Sterne Hotel mit ca. 300 Zimmern. Mit der Projektierung ist das Deutsche Bank Unternehmen DB Real Estate betraut, das dem Vernehmen nach bereits mit der Hotelgruppe Marriott Verhandlungen aufgenommen hat. Eine Einigung konnte noch nicht erzielt werden, weitere Betreiber sind bereits im Gespräch. Berichtet wird von einer bereits bestehenden Planung durch das Architektenbüro Dieter Köhler. Ein Erhalt der Natursteinfassade ist hierbei vorgesehen. Weitere Hotelprojekte in der Innenstadt sind das fünf-Sterne-Plus Hotel an der Alten Oper sowie die Option zur Errichtung auf dem ehemaligen „Zürich-Gelände“. (FAZ, 16.03.05)

Entgegenkommen des UEC-Konsortiums

Die Unternehmen Vivico und ECE wollen sich mit rund 40 % Eigenkapital am geplanten „Urban Entertainment Center“ (UEC) auf dem Gelände des Güterbahnhofs beteiligen und auch als Endinvestoren auftreten. Der Wunsch der Investoren, die Fläche um ein Drittel auf 40.000m² zu vergrößern, ist an Bedingungen geknüpft. So soll das „UEC“ in einem Zug gebaut werden, d. h. Büro und Hotelturm sollen zum gleichen Zeitpunkt begonnen und abgeschlossen werden. Darüber hinaus muss ein verbindliches Finanzierungskonzept und ein dauerhaftes, überregionales Entertainment-Angebot vorliegen. Zuschüsse seitens der Stadt sind ausgeschlossen. Ein angemessener Teil der Einzelhandelsflächen soll mit Anbietern, die nicht in der Innenstadt vertreten sind, belegt werden. Das Entertainment-Konzept sieht ein Planetarium vor, welches das Konsortium mit € 10 Mio. subventionieren will. Verträge mit dem Physikalischen Verein seien bereits geschlossen. Darüber hinaus wird eine 3.000m² große Ausstellungsfläche geprüft. Hier

könnten ein „Air-und-Space-Park“ der Europäischen Raumfahrtbehörde ESA entstehen oder das Museum für Weltkulturen untergebracht werden. Möglich wäre auch das Museum der Baukultur oder die Einrichtung eines „Portico Kinderland“. Angedacht ist auch das Internationale Filmfestival Frankfurt im geplanten Multiplexkino anzusiedeln. Das Investorenkonsortium beziffert die Kosten für den ersten Bauteil des Einkaufs- und Erlebniszentrums auf € 290 Mio. Die Fertigstellung des Hotelturms ist für das Jahr 2012 vorgesehen. (FAZ, 17.03.05)

Vorgaben zum Umbau des Allianz-Gebäudes an der Hauptwache

Die CDU-Fraktion hat für die Gestaltung des Allianz-Gebäudes an der Hauptwache Vorgaben in einem Antrag formuliert. Das Gebäude Hauptwache/Biebergasse soll saniert und mit einer neuen Fassade versehen werden. Nach Ansicht der CDU entspricht der Architekturvorschlag nicht der Bedeutung des Grundstücks als westlicher Schlusspunkt der Zeil und wichtiger Bestandteil der Hauptwache. Um die städtische Attraktivität zu erhöhen, solle die Fassade optimiert werden. Ferner soll der „Struwwelpeter-Brunnen“ ein angemessenes Ambiente erhalten sowie die Aufbauten vor dem Gebäude entfernt und der Behindertenaufzug zur „B-Ebene“ in das Bauwerk integriert werden. (FAZ, 07.03.05)

Beginn Umbau „Westend-Campus“

Die Umbauarbeiten für den „Westend-Campus“ haben begonnen. Der Bau des ehemaligen Verwaltungsgebäudes der US-Armee wurde abgerissen. Bis in 2008 sollen Lehrkomplex, Kasinoanbau und Studentenwohnheim fertiggestellt sein. Der erste der drei Bauabschnitte wird ca. € 120 Mio. kosten, insgesamt werden ca. € 600 Mio. in den Bau investiert. Ab dem kommenden Jahr werden die Gebäude nacheinander errichtet. Architektonisch orientieren sich die Neubauten an dem 20er Jahre-Bau des IG-Farben Gebäudes. Darüber hinaus werden keine Einzelgebäude entstehen, sondern ein Gesamtensemble. Der Frankfurter Architekt Ferdinand Heide, der die Architekturausschreibung gewonnen hat, sieht eine Gliederung in drei Achsen vor. (OP, 10.03.05)

Kein Abriss der Kleinmarkthalle?

Die Kleinmarkthalle bleibt bestehen. Bei einer Podiumsdiskussion im März erteilte der CDU-Stadtvorordnete Heumann der Idee des CDU-Planungsdezernenten Edwin Schwarz, die Kleinmarkthalle zu verlagern und durch den Projektentwickler Groß & Partner an der Berliner Straße neu entwickeln zu lassen, eine Absage. Mangelhaft sind Parkplatzsituation und der Außenauftritt der Halle. Anwohner befürchten, dass eine weitere anonyme Shopping-Mall entstehen könnte. Die Kunden schätzen den direkten Kontakt zum Händler. Der Aufwand zur Verlagerung der Kleinmarkthalle an die Berliner Straße und der Abriss der dortigen Wohnzeile mit 61 Wohnungen ist zu groß. Ein CDU-Sprecher teilte mit, dass in den Standort investiert werde, gerade die Patina und die Atmosphäre seien beliebt und lassen sich nicht verlagern. Allerdings müsse in die direkte Umgebung investiert werden. (FR, 15.03.05)

Präzise Vorgaben für Hotel am Opernplatz durch die Stadt

Die Stadt präsentiert die Vorgaben für das geplante Luxushotel an der Alten Oper. Für das Haus der fünf-Sterne-Plus Kategorie müssen auf dem Areal zwischen Alte Oper und Hochstraße die ehemaligen Gebäude der Deutschen Flugsicherung sowie das Umspannwerk der Mainova abgerissen werden. In den Vorgaben ist unter anderem festgelegt, dass sich Traufhöhe und Fassade an den Nachbargebäuden orientieren. Den Investoren wurde signalisiert, mit Staffeln geschossen zu arbeiten, um die Grundstücksausnutzung zu erhöhen. Bislang galt eine Bruttogrundfläche von 32.000m². Neu ist die Anregung, zwei Baukörper zu errichten. Es könnten im Erdgeschoss Flächen für Restaurants und Läden eingerichtet werden, Büroflächen seien ebenfalls zulässig, um das Projekt wirtschaftlich tragfähig zu gestalten. Investoren haben ihren bisherigen Kalkulationen unterschiedlich hohe Büroflächen zugrunde gelegt. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten sind ergänzende Wohnungseinheiten erwünscht. Demnach haben einige Investoren teilweise einen hohen Anteil von Wohnungen vorgeschlagen. Den Vorgaben nach darf das Hotel nicht über den Opern Platz erschlossen werden, die Andienung soll über die Hoch-

straße oder die Zufahrt zur Tiefgarage der Alten Oper erfolgen. Die Investoren sind angehalten, eine Finanzierung vorzulegen. Ferner muss eine Fertigungsbürgschaft in Höhe von 15 % der Baukosten hinterlegt werden und ein Miet- oder Betreibervertrag mit einem Unternehmen der fünf-Sterne-Plus Kategorie vorliegen, der eine Laufzeit von min. 10 Jahre hat. Nach letztem Beschluss soll in einem einzigen Verfahren über den Investor (damit auch über den Preis), den Betreiber und die Architektur entschieden werden. Da die Investoren dezidierte Vorstellungen über die Architektur haben, sollten sie frühzeitig in die Entscheidungen eingebunden werden. Kritik wurde an der Transparenz des Verfahrens geäußert, da es keine klaren Terminvorgaben gegeben hat. Erschwerend kommt hinzu, dass die Eigentümer der beiden Grundstücke demnächst größere Summen in die Sanierung ihrer Immobilien investieren müssten, sollten sich die Hotelpläne zerschlagen. Mit dem Bau des Hotels könnte ohnehin erst nach Fertigstellung des neuen Umspannwerks begonnen werden. Die Fertigstellung für das Hotel ist für 2010 geplant. Die Investoren werden abermals Angebote vorlegen. Dabei handelt es sich um die Corona Hotel und Beratung GmbH, FHI Frankfurter Hotelimmobilien, Stiller Immobilien GmbH sowie Hochtief/FGI, Groß & Partner mit der FAAG, die Carlyle Group und Binnveste. (FAZ, 09.03.05)

S&LS –Intern

Atos Worldline Processing GmbH wurde im Rahmen einer Vertragsverlängerung (ca. 13.500m²) von uns beraten. Excellent Business Centers GmbH haben wir bei der Anmietung von ca. 800m² im Westhafen Tower betreut.



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; FR = Frankfurter Rundschau; OP = Offenbach Post Online; S&LS = Schön & Lopez Schmitt; TD T = Thomas Daily