



## Der aktuelle Büromarktbericht

Der Vermietungsumsatz beträgt bis Ende April ca. 188.000m<sup>2</sup>, eine Zahl, die man sich auf der Zunge zergehen lassen muss. Hochgerechnet bis zum Jahresende würde dies wieder an das Ergebnis von 2003 (ca. 530.000m<sup>2</sup>) anknüpfen. Achtung: Das Ergebnis ist von Eigentümern, wie z. B. Hyundai, Kia und Union Investment (zusammen mehr als ca. 45.000m<sup>2</sup>) sowie von Abschlüssen von Unternehmen, die schon lange am Markt sind, geprägt. Der Leerstand hat sich seit Jahreswechsel nicht signifikant geändert und bewegt sich um ca. 2.110.000m<sup>2</sup> (knapp 17 %). Höchstmieten werden nur noch in einem Segment von effektiv unter € 30,00/m<sup>2</sup> mtl. realisiert. Gute Vermietungserfolge erzielen die Eigentümer, die sich in Punkto Flexibilität bei den Konditionen und Schnelligkeit in der Entscheidungsfindung abheben wollen. Gewinner werden die Vermieter sein, die den Markt erkannt haben und realistisch genug sind, keine generell schnelle Erholung zu erhoffen. Wir als Berater der Marketplayer tragen das Unsrige dazu bei, den Markt so transparent wie möglich zu schildern. (S&LS)

## Spatenstich für Verwaltungsgericht

Für den anstehenden Umzug des Frankfurter Verwaltungsgerichts im September 2006 wurde nun mit den Bauarbeiten für das neue Objekt an der Adalbertstraße begonnen. In den neuen Räumen werden zukünftig 94 Mitarbeiter untergebracht sein. Für den fünfgeschossigen Neubau wird eine Investitionssumme von ca. € 7,5 Mio. aufgebracht. Mit dem Bauherrn wurde ein Mietvertrag über 20 Jahre geschlossen. In der aktuellen Liegenschaft an der Adalbertstraße sind die Mitarbeiter über 7 Stockwerke verteilt und müssen u. a. auch Sitzungssäle mit weiteren Mietern teilen. Im Neubau wird

das Verwaltungsgericht dann alleiniger Mieter sein. (FR, 30.04.05)

## Rückkehr der Bahn nach Frankfurt?

Die Flächen im Berliner „Bahntower“ sind für die Mitarbeiter der Deutschen Bahn nicht ausreichend. Daher wird über eine Verlagerung verschiedener Abteilungen zurück nach Frankfurt nachgedacht. Die jetzige Situation in Berlin mit den noch bis 2010 und 2012 laufenden Mietverträgen soll noch vor Ablauf geprüft werden. Angekündigt ist eine neue Zentrale in Berlin oder Frankfurt, da dort die Deutsche Bahn ausreichend große Grundstücke besitzt, so z. B. die ehemalige Zentrale in Frankfurt, die Platz für ca. 1.500 Mitarbeiter bietet. Ein zweiter geplanter Bauabschnitt der Frankfurter Zentrale mit weiteren ca. 20.000m<sup>2</sup> Nutzfläche wurde niemals umgesetzt. Weitere Grundstücke im Eigentum, die teilweise mit Hochhäusern bebaut werden können, existieren ebenfalls in Frankfurt. Bei der Planung einer neuen Zentrale muss Platz für ca. 3.000 bis 6.000 Mitarbeiter geschaffen werden. (FAZ, 13.04.05)

## Beratung von Dell Computer GmbH

Im Rahmen einer Objektbewertung über eine mögliche Vertragsverlängerung im Objekt "Monza Park Langen" wurden als Alternative für das IT-Unternehmen Dell von unserem Hause neue Standorte geprüft. Nach eingehender Objektanalyse konnte sich das "MAC Main Airport Center" von Tishman Speyer Properties/Steigenberger Vermögensverwaltung aufgrund der Standortvorteile sowie der hohen technischen Ausbaustandards durchsetzen. Die neuen Büroflächen werden ab August bezogen. Parallel dazu haben wir Dell bei der Ansiedlung neuer Arbeitsplätze in Halle (Saale) erfolgreich beraten.

Zunächst werden für ca. 300 Mitarbeiter temporäre Flächen angemietet. Auf einem Gelände nahe des Stadtzentrums wird dann demnächst ein neuer "Campus Dell" errichtet. (S&LS)

## Europäische Zentrale für Kia

In direkter Nähe zum Messegelände hat das Unternehmen Kia im April einen Kaufvertrag mit der Stadt Frankfurt für ein 4.000m<sup>2</sup> großes Grundstück unterzeichnet. Mit dem Bau soll schnellstmöglich begonnen werden, da ein Bezug für Oktober 2006 geplant ist. Das Gebäude mit 11 Stockwerken ist für ca. 360 Mitarbeiter geplant, insgesamt stehen 26.000m<sup>2</sup> Fläche zur Verfügung. Es wird vermutet, dass ein Kaufpreis in Höhe von € 20 Mio. vereinbart wurde. Die bisherige Hauptzentrale mit ca. 60 Mitarbeitern befindet sich in Eschborn. Geplant ist, die Steuerung des übereuropäischen Verkaufs in Frankfurt zu situieren. Weiterhin werden dort die Abteilungen Marketing, After-Sales und das technische Service-Center untergebracht werden. In Deutschland liegt der Anteil von Kia-Fahrzeugen bei 1,2 %. (FR, 09.04.05)

## Aktuelles zum Hotel an der Alten Oper

Im April wurden von den fünf interessierten Investoren für den Hotelbau an der Alten Oper die Pläne vorgelegt. In Vorbereitung zu den Plänen wurden bereits Verbindungen zu Architekten und Hotelbetreibern geschaffen. Aktuell sind die Hotelbetreiber namentlich: die Ritz/Carlton Hotelgruppe, Regent-Hotels, die Hotelgruppe Shangri La, die Four Seasons Hotel-Gruppe sowie Mandarin-Hotels. Bedingung zur Gestaltung ist eine Angleichung der umgebenden Häuserzeilen sowie eine Einhaltung der Traufhöhe. Die Kosten für das erforderliche Grundstück mit einer Größe von 5.200m<sup>2</sup>

belaufen sich nach Aussage des Liegenschaftsamts auf € 40 Mio. Die Mietverträge für die Gebäude, die abgerissen werden, sind bereits gekündigt. Eine Verlegung des Umspannwerks ist ebenfalls notwendig. Vorgesehen ist eine Präsentation der Architektenentwürfe im Technischen Rathaus. Seitens der städtischen Planer und dem Liegenschaftsamts werden Empfehlungen ausgesprochen, eine Entscheidung wird dann durch das Bündnis im Römer getroffen. Ein Termin hierfür ist noch nicht festgelegt. (FR, 29.04.05)

### Weiteres Frankfurter Büroprojekt

In direkter Nachbarschaft zum neuen Luxus-Hotel an der Kennedyallee haben die Bauarbeiten zum „Palais 22“, ein Projekt des Projektentwicklers Fay Development, begonnen. Eine Fertigstellung der ca. 1.170m<sup>2</sup> Bürofläche ist für Anfang 2006 vorgesehen. (IM, 03.05.05)

### Aktuelles zum Technischen Rathaus

Voraussichtlich wird das Technische Rathaus abgerissen. Die CDU, eingeschlossen Oberbürgermeisterin Petra Roth und Planungsdezernent Edwin Schwarz, wünscht einen Neubau mit einer kleinteiligen Umsetzung, die sich an die umgebenden Gebäude der Altstadt anlehnt. Ein Umbau ist aufgrund der PCB- und Asbestbelastung des Gebäudes nicht mehr interessant. Dieser Vorschlag soll im Rahmen des nächsten Treffens vorgetragen werden. (FAZ, 22.04.05)

### Aktuelles zum Zeil-Projekt

Die Abrissarbeiten wurden bereits Ende März beendet, aktuell jedoch kann nicht mit den Bauarbeiten zur Tiefgarage und den Kellergeschossen begonnen werden, da die Baugenehmigung noch nicht veranlasst wurde. Eine Erteilung kann erst nach Unterschrift des Kaufvertrags über das Nachbargrundstück zwischen dem Projektentwickler MAB und der Frankfurter Rundschau erfolgen. Mit einer Unterzeichnung des Vertrags wird nach Aussage der MAB in Kürze gerechnet. Eine Verzögerung sei aufgrund interner Schwierigkeiten der MAB entstanden. So sind alle Vorgänge zwischen der Teilhaberin ABN Amro Bank sowie dem niederländischen Unternehmen Bouwfonds abzustimmen, teilweise sind Über-

setzungen für die Absprachen ins Niederländische notwendig. (TD, 15.04.05)

### Neugestaltung des Güterplatzes

Im Rahmen der Baumaßnahmen auf dem „Europaviertel“ soll der direkt angrenzende Güterplatz neu gestaltet werden. Für die Fertigstellung des „Europaviertels“ ist es angedacht, Fahrbahnerweiterungen zwecks Vermeidung von Rückstaus aus diesem Gelände zu schöpfen. Weiterhin ist der Zugang zur geplanten U-Bahnstation denkbar. (FR, 31.03.05)

### Kein Neubauprojekt an der Feuerbachstraße

Der geplante Neubau auf dem Gelände der ehemaligen Zentrale für Arbeitsvermittlung wird nicht realisiert. Der Investor, die ING Real Estate, ist vom Kaufvertrag zurückgetreten. Als Grund nennt die Geschäftsführung die Änderung des Bebauungsplans, auf die man seit längerer Zeit erfolglos gewartet habe. Eine dementsprechende Ausstiegsklausel wurde für diesen Fall im Vertrag verankert. Die Planung sah eine siebenstöckige Blockrandbebauung vor, die zusammen mit zwei weiteren freistehenden Häusern Büro- und Wohnraum schaffen sollte. Der Leiter des Stadtplanungsamts, Dieter von Lüpke, widersprach allerdings dem Vorwurf, die Änderung des Bebauungsplanes habe unverhältnismäßig lange gedauert. Vielmehr habe die ING Real Estate ihrerseits zugesagte planerische Änderungen nicht durchgeführt: Im Ortsbeirat stieß die Blockrandbebauung als „zu wuchtig“ auf Kritik, die ING habe daraufhin versichert, dementsprechende Änderungen einzuarbeiten. Dies, so von Lüpke, sei nie geschehen. Nun beginnt die Suche nach einem neuen Investor. (FR, 05.04.05)

### Umbau des ehemaligen Kaufhof-Gebäudes

Scharfe Kritik von Seiten der anliegenden Einzelhändler gibt es am schleppenden Umbau des ehemaligen Kaufhof-Gebäudes an der Leipziger Strasse in Bockenheim. Da Kaufhof als Magnet fehle, beklagen die Geschäfte ringsherum einen Umsatzrückgang von fast 50 %. Der Eigentümer, der Immobilienunternehmer Heinrich Gaumer, macht hauptsächlich die Beschwerden der Anwohner wegen Lärmbe-

lästigung dafür verantwortlich. Die Bauarbeiten seien deshalb nur eingeschränkt möglich. Bei dem Projekt handelt es sich um ein gemischt genutztes Gebäude aus Laden-, Büro- und Wohnflächen. (FAZ, 01.04.05)

### Hochhaus für Degussa?

Die Verkaufsverhandlungen zum „Degussa-Areal“ am Main laufen derzeit positiv. Wie das Unternehmen bekannt gibt, besteht ein reges Interesse an diesem Grundstück. Geplant ist, dass die Degussa am Stammsitz bleibt und das neu entstandene Gebäude vom Investor für die ca. 1.000 Mitarbeiter zurückerkauft. Unklar ist jedoch, ob am Standort zur Flächenoptimierung ein Hochhaus gebaut werden kann. (FAZ, 09.05.05)

### S&LS –Intern

Im Rahmen eines Beratermandats konnten für das Unternehmen Dell Computer GmbH Flächen für ca. 600 Mitarbeiter in Frankfurt und für ca. 500 Mitarbeiter in Halle vermittelt werden. Ein weiteres exklusives Beratungsmandat für das Unternehmen LogicaCMG GmbH konnte mit ca. 3.800m<sup>2</sup> im „MAC Main Airport Center“ erfolgreich abgeschlossen werden. Das Excellent Business Center hat über unser Haus im „Westhafentower“ ca. 820m<sup>2</sup> angemietet. Im „Westsite“, Mainzer Landstraße 209-211 wurden ca. 530m<sup>2</sup> durch die Firma Plus.Line über unser Haus angemietet.

Im Rahmen unserer Expansion konnten wir unser Call Center nun mit 3 Ganztagskräften sowie einer Halbtagskraft ergänzen. Damit können wir den Anforderungen, die uns durch die Auftraggeber auf der Eigentümerseite gestellt sind, gerecht werden.



SCHÖN & LOPEZ SCHMITT  
IMMOBILIEN & CONSULTING



PropertyPartners  
Immobiliennetwork Deutschland

[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; FR = Frankfurter Rundschau; IM = Immobilienmanager; S&LS = Schön & Lopez Schmitt; TD = Thomas Daily