

Der aktuelle Büromarktbericht

260.000m² - soviel wurde bis Ende Mai in Frankfurt inkl. Eschborn und dem Offenbacher Kaiserleikreisel umgesetzt! Bis zum Jahresende hochgerechnet bedeutet dies einen Gesamtumsatz von mehr als 600.000m². Zum Vergleich: In 2004 wurden nur ca. 330.000m² und in 2003 ca. 540.000m² umgesetzt, bis Mai 2004 (Vorjahresvergleich) sogar nur ca. 70.000m² (< 30 %). Jedoch sind die Vermietungszahlen durch unverhältnismäßig viele Großanmietungen bzw. Eigennutzer geprägt. Wir haben bis dato ca. 190 Einzelabschlüsse analysiert. In Summe der Großvermietungen wurden knapp 60 % (ca. 150.000m²) > 5.000m² (Einzelabschluss) vermietet. Dies waren aber gerade mal 12 Abschlüsse inkl. Projektanmietungen/Projekteigennutzer wie z. B. Hyundai (13.000m²), KIA (17.000m²), Dt. Bahn (12.000m²), RAe Freshfields (12.000m²) etc. Der Leerstand hat sich demnach nicht verändert und liegt nach wie vor bei ca. 2,1 Mio. m² (ca. 17 % in Frankfurt). Der sogenannte Sockelleerstand beträgt ca. 600.000m² - 700.000m². Diese Fläche ist aufgrund ihrer Struktur nicht bzw. nur sehr schwer vermietbar. Ferner muss über eine Drittverwendung oder über einen Abriss nachgedacht werden. Hinzu kommt, dass noch ca. 140.000m² bis dato unvermietete Büroflächen gebaut werden, die in 2005/2006 dem Leerstand hinzuzurechnen sind. Fazit: Es tut sich etwas. Die Unternehmen sind wieder bereit, mittel- bis langfristige Immobilienentscheidungen zu treffen. Der Leerstand wird sich aber erst signifikant bei einer Erholung der Konjunktur reduzieren. (CPP)

Wettbewerb für das Technische Rathaus

An dem ausgeschriebenen Wettbewerb für die Gestaltung des Technischen Rathauses werden alle namhaften Architekturbüros aus Frankfurt

teilnehmen. Aus einer Liste mit mehr als 60 Bewerbern hat die Stadt 20 Büros ausgewählt, die Vorschläge zur Gestaltung des Technischen Rathauses erarbeiten werden. Seitens der Stadt wurden genaue Vorgaben hinsichtlich der Anpassung an die umgebende Traufhöhe, die Überdachung des Historischen Gartens und die Wiedereinbindung des Krönungswegs gemacht. Eine Nutzung ist für ein Hotel sowie für die Städtische Bücherei vorzusehen. In den Erdgeschossflächen sind Ladenflächen und gastronomische Einrichtungen zu planen. Die restliche Fläche sollte für Büros oder Wohnungen ausgelegt sein. Eine Entscheidung wird Mitte September erwartet. (FAZ, 27.05.05)

Aktuelles zum Opemplatz

Ende Juni wird die Entscheidung zum Hotelprojekt am Opemplatz fallen. Unter den sieben vorgestellten Entwürfen wird ein Konsortium, bestehend aus Projektentwickler, Investor, Hotelbetreiber und Architekturbüro, den Zuschlag für das Fünf-Sterne-Plus Hotel erhalten. Eine Entscheidung muss mittels unterschiedlicher Kriterien hinsichtlich Architektur, Kaufpreis und der Eignung des Hotelbetreibers getroffen werden. In erster Linie ist der Kaufpreis der Grundstücke entscheidend, darüber hinaus ist das Erscheinungsbild maßgeblich. Den Aussagen nach werden Entwürfe mit einer konservativen Architektur mehr Aussichten haben. Bisher ist noch nicht entschieden, ob ein Fachmann aus der Hotelbranche im Gremium sein wird. (FAZ, 27.05., 07.06.05)

Aktuelles zum „Zürich-Areal“

Mit dem Beginn der Bauarbeiten auf dem „Zürich-Areal“ ist nicht vor Frühjahr 2006 zu rechnen. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wird im September erwartet. Verzögerungen sind aufgrund der Umbaumaßnahmen des angrenzenden DZ-Turms entstanden. Im vergangenen Sommer hatte

ein Konsortium mit Tishman Speyer das seit einigen Jahren brachliegende Grundstück der Zürich Versicherung erworben. Im unterzeichneten Durchführungsvertrag wurde mit der Stadt vereinbart, dass innerhalb eines halben Jahres nachdem der Satzungsbeschluss seitens der Stadt vereinbart ist, ein Bauantrag für die Sockelbebauung gestellt wird. Ein Bauantrag für das innenliegende Hochhaus muss erst nach drei Jahren beantragt werden. Sofern für den Turm im Vorfeld Mieter gewonnen werden können, ist ein Bauantrag auch früher möglich. Die im Sockelbau entstehenden 8.000m² sind für ein Hotel oder auch für Büronutzung geeignet. Der Entwurf des Architekten Christoph Mäckler soll dem Vernehmen nach bereits stark überarbeitet sein. Dem Projekt ist aufgelegt, ähnlich dem DZ-Turm, dass das Gebäude eine Steinfassade erhält. (FAZ, 27.05.05)

Richtfest für Pharmakonzern am Oberhafen

Auf dem rund 60.000m² großen Areal am Oberhafen wurde Richtfest für das erste angesiedelte Pharmaunternehmen Aeterna Zentaris gefeiert. Ein Bezug soll Ende August stattfinden. Projektentwickler des € 10 Mio. teuren Projekts ist die mgvv. (FAZ, 25.05.05)

Aktuelles zum „Degussa-Gelände“

Die Stadtverordneten haben sich einstimmig gegen eine Beplanung von Hochhäusern auf dem „Degussa-Gelände“ ausgesprochen. Das Gelände soll noch in diesem Jahr durch die Eigentümerin Degussa an einen Investor verkauft werden. Für das Grundstück wurde bereits ein städtebaulicher Plan erstellt, der Hochhäuser vorsieht. Weiterhin plant die Degussa eine Verdichtung der bisher 72.000m² auf 110.000m². Dies bedeutet eine Erhöhung des Grundstückspreises. Neben dem finanziellen Aspekt für den Eigentümer steht die städtebauliche Entwicklung des Areals im Mittelpunkt.

Die Stadtplaner wünschen viel mehr an dieser Stelle eine Öffnung der Häuserfront für die Öffentlichkeit und einen Wohnanteil auf dem Gelände. Eine Entwicklung, ähnlich des Grundstücks der Telekom mit dem „FrankfurtHochVier“, das zwischenzeitlich als „überdimensioniert“ betrachtet wird, gilt es zu vermeiden. Sollten jedoch Planungen dieser Art vorgelegt werden, sind Genehmigungen für entsprechende Bauvorhaben nicht ausgeschlossen. (FAZ, 07.06.05; FR, 07.06.05)

Umzug des Ordnungsamts

Voraussichtlich wird das Ordnungsamt ins Gallusviertel auf das Areal an der Rebstöcker Straße ziehen. Mittlerweile wurde zwischen der Stadt Frankfurt und dem Projektentwickler OFB eine Einigung erzielt. Das noch durch die OFB zu errichtende Gebäude mit ca. 16.000m² und fünf Geschossen wird auf dem ehemaligen Areal von Messer Griesheim entstehen. Der Umzug des an der Mainzer Landstraße ansässigen Ordnungsamts ist für 2008 geplant. Durch den Umzug wird eine Einsparung der Mietkosten von ca. 30 % erwartet. In den neuen Flächen werden optimierte Raumsituationen möglich sein. Seitens der OFB werden fünf Architekturbüros mit der Erstellung von Entwürfen beauftragt. (FAZ, 06.05.05)

Kleinmarkthalle wird bleiben

Hinsichtlich einer Entscheidung zum Abriss der Kleinmarkthalle wurde im Stadtparlament dagegen gestimmt. Stattdessen sollen in einem Workshop, der noch in diesem Jahr stattfinden soll, Architekten Vorschläge zur Aufwertung der Halle erarbeiten. (FR, 14.05.05)

Neues zum „Urban Entertainment Center“

Seitens der Stadt Frankfurt wurde in Bezug auf die Erweiterung der Einzelhandelsflächen ein Entgegenkommen signalisiert. Im Gegenzug soll seitens des Investors und Projektentwicklers Vivico und ECE eine Mehrzweckhalle in Messenähe erstellt werden. Dieses Grundstück müsste seitens des Konsortiums noch erworben werden. Die Halle und weitere Attraktionen wurden im Rahmen einer Einladung der Stadt Frankfurt nach Hamburg durch Vivico und ECE vorgestellt. Bisher war diese Halle noch nicht Bestandteil der

Planung für das „Urban Entertainment Center“. Die Halle kann bis zu 16.000 Besucher fassen und stößt auf großes Interesse seitens der Stadt. (FAZ, 03.05.05)

Neuer Entwurf für Gestaltung des Allianz-Gebäudes an der Hauptwache

Nachdem der erste Entwurf für die Gestaltung der Fassade des Allianz-Gebäudes an der Hauptwache auf Kritik gestoßen ist, wurde vom Architekten Ferdinand Heide ein weiterer Entwurf vorgestellt, der eine vertikale Aufteilung der Fassade vorsieht. Bei einem Umbau ist es vorgesehen, dass Lüftungsschächte und Aufzüge im Haus eingegliedert werden. (FAZ, 03.05.05)

Umzug der „Frankfurter Rundschau“ nach Sachsenhausen

Mitte Juli wird das Druck- und Verlagshaus Frankfurt die neuen Flächen im „Colosseo“ am Walther-von-Cronberg-Platz beziehen. Die ca. 5.400m² werden voraussichtlich für einen vorübergehenden Zeitraum von drei Jahren genutzt. Weiterhin wird nach einem geeigneten Objekt gesucht. Zwischenzeitlich konnte eine juristische Einigung über den Verkauf des Grundstücks in der Innenstadt zwischen der MAB und der Frankfurter Rundschau vereinbart werden. Eine notarielle Bestätigung wird in Kürze stattfinden. Aktuell stehen die weiteren Baumaßnahmen am Projekt an der Zeil still. Seitens der MAB wird verlautet, dass die Verzögerung innerhalb weniger Wochen aufgeholt werden könnte. (FR, 10.05.05; FNP, 25.05.05)

Pläne zur Bebauung des „Henninger Areal“

Im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung wurden die Pläne zur Bebauung des Grundstücks rund um den Henninger Turm vorgestellt. Die Pläne für einen privaten Investor sehen Wohnanteile, Ladengeschäfte und Büroflächen vor. (FAZ, 19.05.05)

Nutzung des Bornheimer Straßenbahndepots

Für das unter Denkmalschutz stehende Bornheimer Straßenbahndepot wurden im Rahmen eines Workshops einige interessante Ideen erarbeitet. Denkbar sind eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe sowie die Ein-

gliederung eines Supermarkts. Zu überlegen ist weiterhin, wie eine Anbindung für den Supermarkt über die befahrenen oder auch engen Straßen möglich ist. Mitte Juni wird ein weiterer Workshop stattfinden, der sich in erster Linie mit dem architektonischen Bild wie auch mit der Nutzung des öffentlichen Raums beschäftigen wird. (FNP, 23.05.05)

Helaba-Turm ist „Garden Towers“

Der fast 2-jährige Umbau des in 1976 entstandenen Turms ist nun fast vollendet. Die Fassade wurde mit Glas und Aluminium verkleidet. Parallel hierzu wurden die Türme in „Garden Towers“ umbenannt. Den Namen verdankt der Turm den zweigeschossigen Grüneinheiten auf 12 Stockwerken, die sich auf den nördlichen und südlichen Seiten befinden. Neben den 25 Geschossen stehen noch fünf Untergeschosse als Tiefgarage zur Verfügung. Weiterhin ist im Erdgeschoss Raum für gastronomische Einrichtungen vorhanden. (FAZ, 18.05.05)

Colliers PropertyPartners – Intern

Seit dem 1. Juni 2005 sind wir vollwertiges Colliers International Mitglied und erscheinen unter dem Brand „Colliers PropertyPartners“. Colliers International ist mit 254 Niederlassungen in 51 Ländern mit mehr als 9.000 Mitarbeitern vertreten. Im Rahmen unserer Partnerschaft in Deutschland bauen wir den Bereich „Corporate Services“ aus, um unseren Kunden eine ganzheitliche Immobilienberatung sowohl national als auch international anbieten zu können. Als weitere Maßnahme unseres Ausbaus der Vermietungsabteilung wurde Peter Kunz im Juni zum Prokuristen ernannt.

www.colliers.com
www.colliers-sls.de
www.frankfurter-immobilienreport.de

- ISSN 1611-9525 -

Impressum: Schön & Lopez Schmitt GmbH, Bockenheimer Landstraße 39, 60325 Frankfurt am Main; Tel. +49 69 719192-0; Fax +49 69 719192-71; E-Mail info@colliers-sls.de; Internet www.colliers-sls.de

Abkürzungen: CPP = Colliers PropertyPartners; FAZ = Frankfurter Allgemeine Zeitung; FNP = Frankfurter Neue Presse; FR = Frankfurter Rundschau; IM = Immobilienmanager; TD = Thomas Daily