

### Der aktuelle Büromarktbericht

Im vergangenen Monat Juli wurden ca. 30.000m<sup>2</sup> vermietet – somit in Summe ca. 310.000m<sup>2</sup> im laufenden Jahr 2005. Erwähnenswert ist eine Anmietung der HeLaBa Trust von ca. 4.700m<sup>2</sup> im "Junghof" im Frankfurter Bankenviertel. Knapp 45 Einzelvermietungen haben wir im Juli analysieren können. Auffallend ist nach wie vor, dass sich keine Branche als besonders expansiv behauptet, wie das in Frankfurt in der Vergangenheit für die Finanzdienstleister (30 % - 38 %) galt. Der Leerstand hat sich nicht signifikant geändert und liegt mit ca. 2.070.000m<sup>2</sup> bei ca. 17 %. Unserer Einschätzung nach wird jedoch der Anteil der "nicht vermietbaren" Flächen (gegenwärtig auf ca. 650.000m<sup>2</sup> - 700.000m<sup>2</sup> geschätzt) weiter steigen, da sich die Ansprüche der Interessenten selbstverständlich auf einem hohen Niveau bewegen. Die Höchstmieten sehen wir im effektiven Bereich zum Jahresende bei deutlich unter € 30,00/m<sup>2</sup> mtl. Für Einzelgesuche mit hochwertigen Ansprüchen werden diese Preise jedoch mittelfristig wieder steigen, da abzusehen ist, dass die hochwertigen Häuser vermietet werden und sich in diesem kleinen Segment ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage einstellen wird. (CPP)

### Richtigstellung sowie Aktuelles zum Sachsenhäuser Depot

Hiermit möchten wir die Nennung des beteiligten Unternehmens Haller in der letzten Ausgabe des Frankfurter Immobilienreports richtig stellen (FR, vom 18.06.05). Korrekt ist die Beteiligung des Unternehmens Hahn. Nach neuesten Aussagen des Planungsdezementen Edwin Schwarz muss die vorgestellte Planung für das Sachsenhäuser Depot überarbeitet werden. Als sehr wahrscheinlich gilt eine geringe Ausnutzung des Grundstücks. Vorgabe des ursprünglichen Wettbewerbs zur Beplanung waren in der Vergangenheit ca. 12.000m<sup>2</sup>, die

aktuelle Planung sieht jedoch 18.000m<sup>2</sup> vor. (CPP; FAZ, 21.07.05)

### Abriss Technisches Rathaus

Nachdem die Einigung zwischen der Stadt Frankfurt und der Eigentümerin des Grundstücks DIL, eine Tochter der Deutschen Bank, getroffen werden konnte, ist der Abriss des Technischen Rathauses sicher. Somit ist ein Rückkauf des Grundstücks durch die Stadt nicht mehr notwendig. Die Beplanung sieht Bücherei, Gastronomie, Bürofläche und Ladenfläche vor. Nun wird der bestehende Vertrag in veränderter Form weitergeführt. Die Unterzeichnung wird voraussichtlich im Frühjahr 2006 sein. Zwischenzeitlich wird ein Umzug in die Gebäude der ehemaligen Stadtwerke an der Kurt-Schumacher-Straße erfolgen. Für die Beplanung des Grundstücks des Technischen Rathauses ist ein Wettbewerb für 20 ausgewählte Architekturbüros ausgeschrieben. Eine Entscheidung wird am 15. September erwartet. (FAZ, 26.07.05; FR, 27.07.05)

### Sparkassen Informatik in der City West

An der Theodor-Heuss-Allee in der City West auf dem Grundstück der ehemaligen Unions-Druckerei schreiten zur Zeit die Bauarbeiten des 19-stöckigen Gebäudes der Sparkassen Informatik erfolgreich fort. An diesem Standort werden Arbeitsplätze für Mitarbeiter aus Offenbach geschaffen. Insgesamt kostet der Bau ca. € 115 Mio. und wird im März 2006 von den Mitarbeitern bezogen. (FR, 02.07.05)

### Verkauf des Degussa-Areals

Die beiden Unternehmen Morgan Stanley und Deutsche Immobilien Chancen werden voraussichtlich das Grundstück der Degussa erwerben und entwickeln. Seitens der Unternehmen wird zum aktuellen Stand der Entwicklungen sowie zum Kaufpreis keine Aussage gemacht. Es wird

davon ausgegangen, dass es sich um ca. € 170 Mio. handelt. Für eine größere Ausnutzung des Grundstücks erfolgt eine erweiterte Zahlung. Eine erhöhte Ausnutzung kann nur mittels eines Hochhauses erreicht werden. Die maximale Höhe richtet sich nach dem benachbarten Hochhaus der Schweizer National. (FAZ, 05.08.05)

### Aktuelles zum Urban Entertainment Center

Die Bitte des Konsortiums von Vivico und ECE, eine Erhöhung der Einzelhandelsfläche im Rahmen des Baus des Urban Entertainment Centers (UEC) zu erhalten, wird durch die Stadt abgelehnt. Somit wird der Bau des UEC vorerst nicht beginnen, da die Erhöhung um ein Drittel der Ladenfläche Bedingung des Konsortiums zum Bau war. Zur Entscheidung wurde unter anderem angegeben, dass der Schwerpunkt der Unterhaltungsangebote nicht erfüllt wurde. Somit würde durch die Entwicklung des UEC ein normales Einkaufszentrum entstehen, das als Konkurrenz zur Innenstadt gelten würde. Die Schaffung von Arbeitsplätzen sei nicht sicher, da zu vermuten ist, dass lediglich eine Umverteilung der Kaufkraft stattfinden wird. Die Entscheidung durch die Fraktionen im Römer ist nicht einstimmig erfolgt. Eine Entscheidung erfolgte darüber hinaus zugunsten der Frankfurter Innenstadt. (FAZ, 30.06.05; FAZ, 01.07.05)

### Verbleib des Ordnungsamts im Frankfurter Gallus

Nach dem Beschluss des Magistrats wird im Jahr 2009 das Ordnungsamt einen Neubau auf dem Grundstück des Unternehmens Messer Griessheim beziehen. Das im Besitz von Claus Wisser befindliche Grundstück wird zum Teil an die OFB veräußert, die den Neubau für das Ordnungsamt realisieren wird. Der Neubau wird eine Fläche von insgesamt ca.

22.000m<sup>2</sup> aufweisen und mit ca. € 60 Mio. realisiert. Auf dem Grundstück werden ferner Wohnungen entwickelt. In den neuen Flächen wird neben dem Ordnungsamt unter anderem auch die Polizeistation an der Kurt-Schumacher-Straße untergebracht werden. (FAZ, 13.07.05)

---

#### Einzug Dell im MAC

Seit dem 1. August sind die angemieteten Flächen im Main Airport Center durch den Mieter Dell bezogen. Das Unternehmen aus der IT-Branche konnte durch unser Haus vermittelt werden. (FAZ, 30.07.05)

---

#### Anstieg der IT-Branche

Die Führung in der IT-Branche kann Frankfurt nach wie vor halten und zudem sogar einen Zuwachs verzeichnen. Aktuell sind in Hessen ca. 80.000 Arbeitsplätze verzeichnet. Der zentrale DE-CIX Datenknoten hat alle Anzeichen, der größte in Europa zu werden. (FR, 21.07.05)

---

#### Aktuelles zu „FrankfurtHochVier“

Im Juli wurde durch den Projektentwickler der Zeitplan zur Erstellung des Projekts „FrankfurtHochVier“ an der Zeil vorgestellt. Seitens der Stadt wurde bereits eine Teilbaugenehmigung erteilt. Somit kann mit der Erstellung der 28m tiefen Grube für die Tiefgarage im September 2005 begonnen werden. Der „Startdeckel“, der eine ober- wie unterirdische Entwicklung des Baus ermöglicht, schließt den Bau für die 4-geschossige Tiefgarage ab. Insgesamt werden 118.500m<sup>2</sup> oberirdische Fläche bis September 2008 entstehen. (FR, 19.07.05)

---

#### Verkauf von Behördengebäude des Landes Hessen

18 Gebäude im Besitz des Landes Hessen werden in diesem Jahr verkauft werden. Ein Gesamterlös von € 800 Mio. wird erwartet. Die Objekte werden im Anschluss durch das Land zurückgemietet. Aufgrund der derzeitigen Marktbedingungen wird ein optimales Ergebnis des Verkaufs erwartet. Zu den Objekten zählen alle Polizeipräsidien, Behördenzentren sowie Ministerien. Erwartet wird ein Interesse seitens internationaler Investoren, die aktuell an Anlageobjekten interessiert sind. Das angebotene

Portfolio besitzt eine attraktive Größe, die größer operierende Unternehmen anspricht. Beraten wird das Land Hessen durch das Wirtschaftsprüfungsunternehmen Price Waterhouse Coopers. (FAZ, 08.07.05/28.07.05; FNP, 09.06.05)

---

#### Verkauf Frasca-Immobilien

Sieben der bereits an die DIC-Immobiliengruppe verkauften Objekte der Frasca wurden zu einem Preis von € 13 Mio. über eine Tochtergesellschaft an einen Privatinvestor verkauft. Die einzelnen Objekte werden als Geschäftsräume durch die Frankfurter Sparkasse genutzt. Ein Verkauf von 57 Objekten der Frasca fand im Dezember letzten Jahres statt. Als Begründung gab der Finanzdienstleister an, sich somit mehr auf das Kerngeschäft konzentrieren zu können. (FR, 27.07.05)

---

#### Weiteres Hotel in Frankfurt

Mitte 2006 wird die japanische Hotelkette Tokyo Inn auf einem 2.400m<sup>2</sup> großen Grundstück ein Hotel an der Stuttgarter Straße errichten lassen. Das speziell auf japanische Geschäftsleute und asiatische Reisende ausgerichtete Hotel mit 300 - 400 Betten wird preisgünstige Zimmer anbieten. Das bis zu 7-geschossige Hotel mit ca. 10.000m<sup>2</sup> wird eine Tiefgarage haben. Es ist das erste Hotel dieser Gruppe in Deutschland. Ein Bauantrag wurde bisher noch nicht eingereicht. Mit der Eröffnung wird in 2008 gerechnet. (IZ, 04.08.05; FR, 05.08.05)

---

#### Gestaltung Bockenheimer Campus

Im September wird die neue Planung zum Bockenheimer Campus vorgestellt. Nach dem Wegzug der einzelnen Fakultäten innerhalb Frankfurts bis 2014 ist der Bereich komplett neu zu gestalten. Die denkmalgeschützten Gebäude der Fachbereiche bleiben erhalten. Der Bereich um die Bockenheimer Warte, das Depot und die Neubauten werden als Eingangstor von Bockenheim geplant. An der Warte werden ca. 15.000m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche entwickelt. Weiterhin soll zur Begrünung der ehemalige Landwehr wieder hergestellt werden. Entlang der Grünfläche werden ca. 1.200 Wohnungen errichtet. Auf dem Gelände des AfE-Turms, der abgerissen wird, werden drei Hochhäuser entstehen. Auf dem Gelände

des Juridicums sowie der Mensa entstehen weitere Gebäude, die ebenso wie die Hochhäuser als Büroflächen ausgewiesen sind. Mit den Einnahmen der Vermietung soll der Umzug weiterer Fachbereiche ins Westend finanziert werden. Mit Rücksichtnahme auf die Sternwarte wird ein Beschattungsgutachten erstellt. In dem teilweise bezogenen IG-Farbenhaus ist es angedacht, den Fachbereich der Kunsthistoriker bis zum Beginn des Sommersemesters 2006 umzusiedeln. Mit den freiwerdenden Flächen im Hausener Weg entsteht eine Ersparnis von € 25.000 im Jahr. (FR, 20.07.05)

---

#### Neues Gebäude Basler Securitas in Bad Homburg

Für die Neubaupläne in Bad Homburg wurde seitens des Unternehmens Basler Securitas der Bauantrag eingereicht. Der Neubau wird in der Nachbarschaft zum jetzigen Direktionsitz an der Basler Straße entstehen. Das Gebäude für 500 Mitarbeiter mit ca. 14.000m<sup>2</sup> wird voraussichtlich in 2007 fertiggestellt sein. Nach Fertigstellung des Neubaus wird das alte Gebäude in der Nähe des Bahnhofs abgerissen. Das freiwerdende Gelände wird durch das Versicherungsunternehmen neu beplant. (FAZ, 27.07.05)

---

#### Colliers PropertyPartners – Intern

Für unser Call-Center suchen wir Aushilfen bzw. junge Nachwuchskräfte, die sprachlich versiert sind und in die Immobilienbranche reinschnuppern möchten.

Ab 5. September 2005 lautet unsere Anschrift: Liebigstraße 51-53, 60325 Frankfurt am Main. Unsere Kommunikationsdaten bleiben unverändert.

Notieren Sie sich bereits jetzt unsere Standnummer auf der Expo Real 2005 in München: Halle B2, Stand 320!

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; IZ = Immobilienzeitung