

### Der aktuelle Büromarktbericht

Seit Mai ist die Vermietungsleistung/Monat relativ konstant – leider auf niedrigerem Niveau als angenommen. Pro Monat wurden seitdem „nur“ ca. 20.000m<sup>2</sup> – ca. 25.000m<sup>2</sup> vermietet, zuletzt im August ca. 21.500m<sup>2</sup>. Gemessen an den Vermietungsleistungen der Boomjahre (ca. 45.000m<sup>2</sup> - 65.000m<sup>2</sup>/Monat) regen diese Zahlen (trotz Ferienzeit) zum Nachdenken an. Ende des vorangegangenen Monats August wurden in Frankfurt inkl. Eschborn und dem Offenbacher Kaiserleigebiet ca. 330.000m<sup>2</sup> vermietet. 50 % hiervon entfallen auf die Innenstadt, alleine ca. 80.000m<sup>2</sup> im teuren Bankenviertel. Die Mietpreise jedoch haben auch in diesem Jahr nochmals nachgegeben und liegen in der Spitze nominal bei ca. € 28,00/m<sup>2</sup> bis € 32,00/m<sup>2</sup> mtl. je nach Gebäudetyp und Vertragsmodalitäten. Vereinzelt Ausnahmen sind hierbei unberücksichtigt. In der Breite werden ca. € 12,00/m<sup>2</sup> - € 15,00/m<sup>2</sup> mtl. erzielt. Der Leerstand ist seit Jahresbeginn unverändert und beträgt ca. 2.060.000m<sup>2</sup>. Das entspricht einer Leerstandsrate von ca. 17 % (innerhalb der Stadtgrenzen). (CPP)

### Gewerbesteuer in Eschborn

Für eine Senkung des Gewerbesteuerhebesatzes von 300 auf 280 Punkte hat sich die Koalition von CDU und FDP entschieden. Diese soll zum Januar 2006 wirksam werden, es fehlt bisher noch die Zustimmung der städtischen Gremien. Diese Senkung bestätigt das Vorhaben der Kommune, im Rhein-Main-Gebiet über den niedrigsten Hebesatz zu verfügen. Voraussichtlich wird durch diese Änderung der Hebesatz von Frankfurt erneut diskutiert werden. In der Vergangenheit war u. a. für die Unternehmen Eurohypo AG und Ernst & Young AG der niedrige Hebesatz auch ein entscheidender Faktor für eine Abwanderung nach Eschborn. (FAZ, 19.08.05)

### Frankfurt bei Anwälten beliebt

In Frankfurt kommen auf einen Einwohner 99 Rechtsanwälte. Die in Frankfurt ansässigen Firmen und Finanzdienstleister sind bei Rechtsanwälten sehr beliebt. Bei den ca. 200 Banken werden bis zu 1.000 Verfahren pro Jahr verzeichnet. Im Vergleich ist die Anzahl der zugelassenen Rechtsanwälte im Rhein-Main-Gebiet mit 14.508 nur unwesentlich kleiner als die Kammer in München (inkl. Südbayern). Über ein Drittel der in Deutschland zugelassenen Rechtsanwälte sind im Rhein-Main-Gebiet angestellt. (FR, 03.08.05)

### Gute Büroflächen werden langsam knapp

Gewerbemietverträge laufen üblicherweise fünf Jahre. Somit stehen in jedem Jahr rund 20 % aller Unternehmen vor der Entscheidung, den bestehenden Mietvertrag zu verlängern und in diesem Zug die Konditionen auf Marktniveau anzupassen oder sich nach einer neuen Immobilie umzusehen. Günstiger könnte der Markt kaum sein: Bei einem Leerstand von aktuell rund 2,1 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche in Frankfurt locken Vermieter mit günstigen Konditionen, bieten renommierten Beratungsunternehmen provisionsfrei umfangreiche Dienstleistungen an und die Auswahl an Liegenschaften scheint grenzenlos. Doch der Schein trügt: „Wenn wir mit dem Kunden ein genaues Anforderungsprofil erarbeiten, wird schnell klar, dass nur wenige Gebäude ernsthaft in Frage kommen.“ erläutert Peter Kunz vom Berater Colliers PropertyPartners Schön & Lopez Schmitt. „Die Kunst besteht nicht darin, ein neues Objekt „im derzeitigen Markt zu finden“, sondern das Gebäude, das den Anforderungen optimal gerecht wird.“ Da der Preisunterschied zwischen manchen älteren Häusern und den Neubauten oft nicht signifikant ist, hat ein regelrechter Flächentausch eingesetzt.

Unternehmen verlassen alte, nicht mehr zeitgemäße Gebäude und mieten sich in modernen und effektiven Bürogebäuden ein. Wer umzieht, will sich verbessern und sich für die nächsten Jahre gut positionieren. Was man eigentlich kaum glauben mag, ist in der Praxis der Fall: Die wirklich guten Flächen werden langsam knapp. „An allen Bürostandorten gibt es Neubauten, die auf großes Interesse stoßen. Oft sind es die gleichen Objekte, die von suchenden Unternehmen geprüft werden“, so Kunz. In Niederrad beispielsweise kommen derzeit nur noch zwei bis drei Objekte in Frage, wenn ein Unternehmen neue und hochwertige Büroflächen in einer Größenordnung ab ca. 2.000m<sup>2</sup> benötigt, der Rest ist vermietet. Neue Gebäude entstehen derzeit nur nach vorherigem Abschluss von Mietverträgen, die spekulative Projektentwicklung ist im Moment gleich Null. So ist es eine Frage der Zeit, bis die attraktiven Neubaufächen vergeben sind. (CPP)

### Depot in Sachsenhausen verkauft

Die Verkehrsgesellschaft Frankfurt (VGF) hat den Kaufvertrag mit dem Konsortium, bestehend aus dem Projektentwickler Wentz Concept, Stiller Immobilien, Frankfurter Gewerbeimmobilien sowie Hahn Immobilien beurkunden lassen. Die finanziellen Konditionen zu dem denkmalgeschützten Gebäude wurden nicht bekannt gegeben. Der Vertrag benötigt seitens des Aufsichtsrats der VGF eine Zustimmung, die bisher noch aussteht. Seitens der Investoren sind ca. 18.000m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche in der Planung vorgesehen, davon ca. ein Drittel als Bürofläche. Diese Fläche wird von der Frankfurter Rundschau angemietet. Für Wohnungen sind 38 %, für Einzelhandel, Gastronomie und Jugendclubs 27 % vorgesehen. Seitens des Planungsdezernenten Edwin Schwarz wird auf die Vorgabe von 12.000m<sup>2</sup> aus dem städtebau-

lichen Wettbewerb zu dem Areal hingewiesen. Eine Einigung auf ca. 13.000m<sup>2</sup> konnte getroffen werden. Eine Verringerung der gesamten Fläche wird zulasten der Wohnfläche gehen. (FAZ, 25.08.05)

#### Umwandlung von Büroräumen

Bei einer möglichen Umwandlung von Büroflächen zu Wohnraum ist aktuell das Planungsdezernat den Eigentümern behilflich. Bei annähernd der Hälfte dieser Liegenschaften sind die Flächen nicht ausreichend ausgestattet oder dringend sanierungsbedürftig. Mittlerweile haben sich Wohn- und Büromieten angenähert und stehen somit nicht mehr in Konkurrenz für den Eigentümer. Bei durchgeführten Sanierungen sind die Kosten zur Umwandlung in Wohnraum geringer. Das Planungsdezernat stellte bereits acht Möglichkeiten der Umwandlung vor. Hierbei wurden Planungen zur Umgestaltung von Bürovillen in Wohnvillen, Werkstattgebäude in Lofräume erstellt. Im Bahnhofsviertel wird die Umwandlung in Wohnraum in einem besonderen Programm gefördert. Die Eigentümer erhalten die Zusicherung, die Flächen zu einem späteren Zeitpunkt wieder in Büroflächen zurückzuwandeln, da das Verbot der Wohnraumzweckentfremdung aufgehoben wurde. Weiterhin besteht keine Pflicht zur Bereitstellung von ausreichenden Pkw-Stellplätzen. (FR, 10.08.05)

Aktuelles zum „Degussa-Gelände“ und zum „ehemaligen Bundesrechnungshof“

Ein Konsortium aus Morgan Stanley sowie der Frankfurter DIC plant das Gelände der Degussa zu kaufen. Weiterhin wurde für den angrenzenden Bundesrechnungshof ein neuer Investor sowie ein Hotelbetreiber gefunden. Für diese beiden Objekte bestanden bereits in der Vergangenheit unterschiedliche Pläne: Die Degussa sucht derzeit einen Käufer für das Areal an der Weißfrauenstraße. Im Zusammenhang mit diesem Gelände wurde über die Zusammenlegung einiger Ämter der Stadt Frankfurt gesprochen. Dieses Projekt konnte allerdings nicht durchgesetzt werden. Zur Neugestaltung des ehemaligen Bundesrechnungshofs existierten Pläne zur Entwicklung eines Luxushotels. Eine Unstimmigkeit zwischen Hotelbetreiber und Investor ließ das Projekt

scheitern. Zwischen Degussa und der Zentrale der DIC laufen bereits Verhandlungen über die Kaufabwicklung. Eine Abstimmung zum Bebauungsplan erfolgt zwischen der Stadt Frankfurt und dem zukünftigen Investor. Seitens der Stadt wurde auf dem Gelände ein Hochhaus in gleicher Höhe wie das gegenüberliegende „Schweizer National“ Gebäude bereits bewilligt. Ziel ist es, eine Torsituation zu erreichen. Weitere Hochhäuser sind auf dem Gelände nicht zugelassen. Schwerpunkt im Inneren des Grundstücks soll eine Wohnbebauung sein. Weiterhin ist eine Verbindung zwischen der Weißfrauenstraße sowie dem Mainufer vorzusehen. Zur Entwicklung auf dem Gelände des ehemaligen Bundesrechnungshofs wird voraussichtlich ein Hotel mit ca. 350 Zimmern entstehen. (FR, 31.08.05)

#### Rekonstruktion der Festhalle

Zum 100-jährigen Geburtstag der Frankfurter Festhalle soll diese in 2009 in ihrem alten Erscheinungsbild Austragungsort für ein großes Turnfest sein. Der damals größte Kuppelbau Europas wurde Anfang des 19. Jahrhunderts durch den Architekten Friedrich von Thiersch erbaut. In den ursprünglichen Plänen weist das Gebäude vier Türme an den Ecken auf. Diese sowie eine vorgelagerte Rotunde werden in der Rekonstruktion nach alten Plänen wieder hergestellt. Im Innenbereich werden jedoch keine Nachbesserungsarbeiten zugunsten der Akustik stattfinden. (FR, 30.08.05)

#### Office Real Estate Highlights

Die weltweite Büroflächenvermarktung ist aufgrund gesunder Nachfrage in der ersten Jahreshälfte angestiegen. Die weltweite Wirtschaftslage hat in den meisten Regionen zu einer verbesserten Nachfrage an Büroflächen geführt. China war wieder wachstumsführend, Latein- und Nordamerika können positives Wachstum verzeichnen. In Europa zeigen einige Märkte Wege aus dem Stillstand. Der Leerstand, der seit geraumer Zeit stagniert, sank in der ersten Hälfte 2005 nochmals. Besonders die deutschen Partnerstädte (Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Stuttgart, München und Hamburg) konnten einen Rückgang der Leerstandsquote verzeichnen. Bauaktivitäten sind auf wenige Städte wie Paris, Moskau, Madrid, London

(City), Oslo und Brüssel beschränkt. Das Londoner Westend ist mit € 130,97/m<sup>2</sup> der teuerste Bürostandort. Prognosen lassen auf ein allgemeines Sinken der Leerstandsrate der Weltmärkte sowie auf ein Steigen der Mietpreise in 2006 hoffen. (Colliers International)

#### Das schnellste Büro Deutschlands

Mit dem ersten Mieter für das Main Airport Center, der Deutschland-Zentrale von Dell, folgten weitere Mieter. Bei Betrachtung des hohen Leerstands in Frankfurt ist es bemerkenswert, dass nach einer Fertigstellung im Herbst letzten Jahres mehr als 18.000m<sup>2</sup> vermietet wurden. Insgesamt weist das Gebäude ca. 51.000m<sup>2</sup> auf. (FAZ, 12.08.05)

#### Colliers PropertyPartners – Intern

Der SKH Finanzberatung haben wir ca. 550m<sup>2</sup> Bürofläche im Bankenviertel vermittelt. IQB Career Services AG mietet ca. 600m<sup>2</sup> im Westend. In Darmstadt bzw. in Wiesbaden haben wir Salo & Partner GmbH (ca. 400m<sup>2</sup>) bzw. den Gerling Konzern (ca. 850m<sup>2</sup>) bei der Anmietung von Flächen beraten. Die B+S Card Service GmbH mietet über uns weitere ca. 1.400m<sup>2</sup> im „Astro-Park“ und BTI Euro Lloyd ca. 1.620m<sup>2</sup> im „ComConCenter“, beide in Niederrad.

Bitte beachten Sie unsere neue Adresse: Liebigstraße 51, 60323 Frankfurt am Main.

Zur Verstärkung unseres Vermietungsteams suchen wir noch zwei Immobilienberater sowie eine Assistentin. Bewerbungen richten Sie bitte an Fanny Swienty. Für unser Call-Center suchen wir Aushilfen bzw. junge Nachwuchskräfte, die kommunikativ und motiviert sind.

Besuchen Sie uns auf der ExpoReal in München: Halle B2, Stand 320!

[www.colliers.com](http://www.colliers.com)  
[www.colliers-sls.de](http://www.colliers-sls.de)  
[www.frankfurter-immobilienreport.de](http://www.frankfurter-immobilienreport.de)  
- ISSN 1611-9525 -

Impressum:  
Schön & Lopez Schmitt GmbH, Liebigstraße 51,  
60323 Frankfurt am Main; Tel. +49 69 7191920;  
Fax +49 69 719192-71; E-Mail [info@colliers-sls.de](mailto:info@colliers-sls.de);  
Internet [www.colliers-sls.de](http://www.colliers-sls.de)

Abkürzungen: CPP = Colliers PropertyPartners;  
FAZ = Frankfurter Allgemeine Zeitung; FR =  
Frankfurter Rundschau; IM = Immobilien-  
manager; IZ = Immobilienzeitung