

Der aktuelle Büromarktbericht

Zum Ende des 3. Quartals 2005 wurden in Frankfurt inkl. Eschborn und dem Offenbacher Kaiserleigebiet etwas mehr als 400.000m² vermietet. Das ist deutlich mehr als in den Vorjahren (2004: ca. 215.000m², 2003: ca. 340.000m²) und lässt der Fantasie ausreichend Freiraum, auf ein Jahresergebnis, welches vergleichbar mit dem Kalenderjahr 2003 (ca. 530.000m²) ist, zu spekulieren. Interessant ist die Verteilung der Flächenanmietungen auf die Teillagen. Knapp 50 % (200.000m²) wurden in der Innenstadt (Bankenviertel, Westend und City) vermietet. In 2004 waren es nur 38 % und 2003 31 %. Grund hierfür ist sicherlich die Tatsache, dass sich die Mietpreise in der „teuren“ Innenstadt derart reduziert haben, dass sich viele Unternehmen wieder hier ansiedeln können, ohne ihr Budget übermäßig zu belasten. Dafür spricht auch die geringe Vermietungsleistung innerhalb peripherer Standorte wie beispielsweise Niederrad (2005: ca. 21.000m², 2004: ca. 48.000m², 2003: ca. 40.000m²) bzw. die Zunahme des Leerstands in diesen Lagen. So stehen leider bis dato in Niederrad ca. 240.000m² leer, bezogen auf den Gesamt leerstand (ca. 2.050.000m²) ergibt sich damit eine Rate von 11,7 %. Die Leerstandsrate in Frankfurt beträgt unserer Berechnung nach ca. 16,3 % und bezieht sich auf die Büroflächen innerhalb der Stadtgrenze, welche innerhalb 3 Monaten bezogen werden können. Detailuntersuchungen ergeben, dass die kumulierte Fläche der Großanmietungen > 5.000m² einen Anteil von 43 % gegenüber der Gesamtvermietung ausmacht, was annähernd dem Durchschnittswert der vergangenen Jahre entspricht. Zu nennen sind u. a. das Ordnungsamt mit ca. 22.500m², die Eigennutzer KIA Automotive mit ca. 17.000m²,

Hyundai mit ca. 13.000m² sowie Deka Bank mit ca. 17.000m². Die Branche der Finanzdienstleister schlägt mit ca. 19 % aller Anmietungen zu Buche und hinkt somit dem langjährigem Vergleichswert (ca. 35 %) hinterher. Dagegen verzeichnen wir seit kurzem wieder verstärktes Interesse von Seiten der Banken, welches wohl mit den Personal-Einstellungsplänen einiger Institute einhergeht. Die Spitzenmiete geben wir mit € 31,00/m² mtl. – allerdings mit weiterhin stagnierender, leicht fallender Tendenz – an. (CPP)

Neue Filialen der Hypo-Vereinsbank

Das Unternehmen gibt bekannt, dass im Rhein-Main-Gebiet die Präsenz mittels sechs neuer Filialen verstärkt werden soll. Drei davon sollen in Frankfurt, weitere in Kronberg und Königsstein eröffnet werden. Für den Bereich Offenbach ist eine Filiale in Dreieich geplant. Mit dieser Maßnahme erhofft sich das in Kürze durch die italienische Unicredito zu übernehmende Unternehmen einen Zuwachs von 8.000 Neukunden. (FAZ, 08.10.05)

Grundsteinlegung für das Projekt „FrankfurtHochVier“

Mit einem außergewöhnlichen Fest wurde die Grundsteinlegung für das „FrankfurtHochVier“ auf dem ehemaligen Telekom-Areal gefeiert. In den Vorverhandlungen zwischen den Beteiligten konnte die Oberbürgermeisterin Petra Roth zum Weitermachen überzeugen. Käufer und Verkäufer hatten sich über längere Zeit nicht über verschiedene Vertragsmodalitäten einigen können. Der Projektentwickler Bouwfonds MAB Development GmbH, ein Joint-Venture von Bouwfonds Property Development und Meyer Bergmann, wird auf dem ehemaligen Grundstück der Telekom ein Hochhauskomplex mit einem

historischen Teil, dem „Thurn und Taxis-Palais“, entwickeln. Hinter dieser barocken Fassade werden ein Veranstaltungssaal, Restaurants, Geschäfte und Büros entstehen. Die Baufertigstellung wird für September 2008 erwartet. Begonnen wird mit der Aushebung der Grube für die Tiefgarage. Mitte des nächsten Jahres wird diese mit einem Deckel abgeschlossen. Diese Bauweise erspart ein ganzes Jahr Bauzeit und schützt darüber hinaus vor Lärm und Schmutz. (DW 27.09.05; FAZ, 29.09.05)

Aktuelles zum „Main-Triangel“

Eine baldige Fertigstellung des „Main-Triangels“ ist absehbar. Zum 1. Halbjahr 2006 sind die ca. 30.000m² Bürofläche bezugsfertig. Die Vermarktung der Flächen hat bereits begonnen. Das Gebäude mit bis zu 15 Geschossen erinnert an einen Schiffsbug und bietet Raum für bis zu 2.000 Arbeitsplätze. (FR, 30.09.05)

Aktuelles zum Depot am Südbahnhof

Für das ehemalige Straßenbahn-depot in Sachsenhausen konnte ein Kompromiss gefunden werden. Eine Einigung zwischen den privaten Investoren und der Stadt Frankfurt konnte hinsichtlich der Ausschöpfung des Geländes auf ca. 13.500m² gefunden werden. Die Frankfurter Rundschau hat ihr Interesse bereits insofern bekundet, das neu gestaltete Areal als neuen Firmenstammsitz in 2008 zu beziehen. In den vergangenen Wochen hat das Unternehmen das verkaufte Gebäude am Eschenheimer Tor verlassen und neue Flächen im Sachsenhäuser „Colosseo“ bezogen. (FR, 26.08.05)

Aktuelles zum „Technischen Rathaus“

Zum Abschluss des städtebaulichen Wettbewerbs des „Techni-

schen Rathaus“ wurden auf aktuellen Plänen Namen ehemaliger Straßen und Gassen präsentiert. Auf der Fläche des „Technischen Rathauses“ wird nach den Vorgaben der Stadt öffentlicher Raum geschaffen. Der Siegerentwurf des Architektenbüros KSP Engel und Zimmermann sieht sieben einzelne Baukörper vor. Diese werden mit unterschiedlichen Bauherren abschnittsweise errichtet. Auf dem Grundstück wird ebenso ein Hotel erbaut. Der freiliegende „Historische Garten“ wird überbaut und unterirdisch weiterhin begehbar sein. In welcher Form dies geschehen wird, ist noch nicht verabschiedet. Nach wie vor ist es Ziel, den ehemaligen Krönungsweg zwischen Dom und Römer wieder herzustellen. Hierzu wird das Abtragen eines Teils der Tiefgarage am Dom notwendig werden. Die erhöhte Lage der Schirn wird jedoch nicht geändert. Ein Abriss des „Technischen Rathauses“ ist für das Jahr 2007, der Baubeginn für 2008 vorgesehen. (FR, 17.09.05)

Frankfurt bei Rechtsanwälten beliebt - Richtigstellung

Korrekt ist die Aussage, dass im Rhein-Main-Gebiet ein Rechtsanwalt zu 99 Einwohnern im Verhältnis steht. (FR, CPP)

Noch kein Nachmieter für das ehemalige Literaturhaus

Anfang Oktober hat das Literaturhaus Frankfurt die neuen Flächen in der nach überlieferten Plänen rekonstruierten Stadtbibliothek an der Schönen Aussicht bezogen. Für die ehemaligen Flächen in der Stilaltbau-Villa auf der Bockenheimer Landstraße konnte bisher noch kein Nachmieter gewonnen werden. Dadurch entstehen der Stadt monatliche Kosten in Höhe von ca. € 25.000. Eine Untervermietung ist bis Ende 2008 möglich. (FR, 16.09.05)

Aktuelles zur „Vertretung“ von Amerika in Frankfurt

Das „Amerika-Haus“, das Ende September von den US-Mitarbeitern verlassen wurde, hat vorerst noch kein Profil, ein Internationales Haus zu werden. Vor einem Jahr wurde bekannt gegeben, dass nach dem Auszug ein inter-

nationales Haus entstehen soll, das die Begegnung verschiedener Nationen möglich macht. Das Gebäude, im Besitz der Stadt Frankfurt, wurde im Jahr 1955 für die Amerikaner errichtet. Ende September wurden die Neubauflächen des Generalkonsulats an der Giessener Straße durch die ersten Mitarbeiter bezogen. Bis Ende des Jahres 2005 werden die Flächen des Generalkonsulats in der Siesmayerstraße ebenfalls geräumt sein. Der Wegzug aus der Siesmayerstraße wirft bereits Fragen bei der Verkehrsplanung auf. Die Verkehrsführung entlang des Palmengartens ist seit den Anschlägen vom 11. September für den Durchgangsverkehr gesperrt. Der Betreiber der Buslinie 36, TraffiQ, gab bereits bekannt, dass eine Änderung der Streckenführung nicht stattfinden wird. Evtl. wird die Buslinie 75 zugunsten der Studenten zukünftig über die Siesmayerstraße fahren. Eine anhaltende Sperrung der Siesmayerstraße ist nicht beabsichtigt, das Verkehrskonzept wird komplett überarbeitet. (FR, 16.09.05; FAZ, 06.10.05)

Eröffnung Biozentrum

Das durch den Ministerpräsidenten Roland Koch eröffnete Biozentrum von Sanofi-Aventis im Industriepark Höchst fasst vier bisherige Standorte des Unternehmens zusammen. Dort werden nach Aussagen des Deutschland-Chefs Meier alle Prozesse von der Forschung bis hin zur Umsetzung vereint. Dies ist einzigartig für das Unternehmen. Im Biozentrum sind 130 Mitarbeiter beschäftigt. Insgesamt werden dieses Jahr ca. € 200 Mio. in den Standort Höchst investiert. (FAZ, 29.09.05)

Umzug der Stadtbücherei

Der Magistrat hat den Beschluss bekannt gegeben, dass die Zentrale Stadtbücherei an der Zeil Mitte oder Ende 2007 in das Gebäude Hasengasse 13 ziehen wird. Somit werden auf dem Grundstück des „Technischen Rathauses“ keine Flächen hierfür eingeplant werden müssen. Für den Standort an der Hasengasse spricht unter anderem der günstige Mietzins, der seitens des

Viererbündnisses im Römer gefordert wurde. Weiterhin ist ein direkter Anschluss an den bestehenden Mietvertrag an der Zeil möglich. Bei einem Einzug in den Neubau am Römerberg müsste eine Zwischenlösung bis zur Fertigstellung 2009 entwickelt werden. Insgesamt stehen in der Hasengasse 13 ca. 9.500m² inkl. einer Schalterhalle im Erdgeschoss zur Verfügung. Die Eigentümerin, die Deutsche Immobilien Chancen AG, sieht für die Stadtbücherei den Keller, das Erdgeschoss sowie das erste und zweite Obergeschoss vor. Im dritten und vierten Geschoss können weitere Ämter der Stadt eingerichtet werden. Ein geplantes Café im Erdgeschoss kann im Sommer auf den Gebäudevorplatz zurückgreifen. (FAZ, 05.10.05)

Colliers PropertyPartners – Intern

Im vergangenen Monat haben wir u. a. Merrill Germany GmbH bei der Verlängerung des Mietvertrags über ca. 700m² beraten, ca. 1.000m² Bürofläche an IMI Norgren Automotive GmbH in Ginsheim-Gustavsburg sowie der Fortis Bank ca. 660m² im Frankfurter Westend vermittelt.

Die Eigentümer des Büro-Stilaltbaus Lindenstraße 27 im Frankfurter Westend haben uns exklusiv mit der Vermarktung von insgesamt ca. 3.712m² beauftragt.

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. Aussagekräftige Unterlagen senden Sie bitte z. Hd. Alexander Rosinski.

www.colliers.com
www.colliers-sls.de
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; Internet www.colliers-sls.de

Abkürzungen:

CPP = Colliers PropertyPartners; DW = Die Welt; FAZ = Frankfurter Allgemeine Zeitung; FR = Frankfurter Rundschau; IM = Immobilienmanager; IZ = Immobilienzeitung