

Der aktuelle Büromarktbericht

Im Oktober sind in Frankfurt weitere ca. 50.000m² vermietet bzw. von Eigennutzern gebaut worden, so dass bis Ende Oktober das Umsatzvolumen ca. 455.000m² beträgt – gute Ausichten, das Ergebnis von 2003 (ca. 530.000m²) zu überbieten. Unsere Untersuchung basiert auf der Auswertung von ca. 450 Mietverträgen. Der Leerstand bewegt sich weiter auf hohem Niveau mit ca. 2.050.000m² (GfB-Gebiet). Der Markt ist trotz allem weiterhin „unter Druck“. Es ist zwar richtig, dass in der Innenstadt die hochwertig ausgestatteten Büroflächen geringer geworden sind, von einer regelrechten Verknappung ist das Angebot aber noch weit entfernt. In den peripheren Lagen wie z. B. Niederrad und Mertonviertel bewegt sich der Leerstand seit längerem nun schon auf einem unverändert hohem Wert. Die Unternehmen nutzen die Vorteile des aktuellen Markts, um „günstige“ Mietverträge in guten Lagen abzuschließen. (CPP)

Einfacheres Planen in der Zukunft

Planfeststellungsverfahren sollen in der Zukunft mittels einer Landesplanerischen Stellungnahme vereinfacht werden. In der Vergangenheit wurde bereits eine Vereinfachung des Planungsverfahrens angeregt. Eine erzielte Halbierung der Handlungsschritte bedeutet einen geringeren Zeitaufwand und somit eine schnellere Umsetzbarkeit der Projekte. Eine Kommission auf Bundes-

ebene beratschlagt bereits über veränderte Verfahren für den Ausbau von Bundesstraßen. Weitere Schritte dieser Kommission sind ebenfalls für die Bereiche von Luft- und Bahnverkehr vorgesehen. Gegenstimmen zu einer beschleunigten Bearbeitung von Anträgen weisen in erster Linie auf Naturschutz und Bürgerrechte hin. (FAZ, 19.10.05)

Weitere Senkungen der Gewerbesteuer im Umland

Zum 1. Januar wird neben Eschborn ebenfalls Schwalbach den Gewerbesteuerhebesatz senken. Damit liegen die Steuerhebesätze im Umland zwischen 280 und 350. 2002 begann Bad Soden mit der Senkung der Gewerbesteuer. In diesem Jahr hat Sulzbach ebenfalls eine Senkung durchgeführt. In Frankfurt forderte bereits die FDP einen geringeren Steuersatz, die Oberbürgermeisterin hat bereits eine Senkung um 30 Prozentpunkte nach einer Wiederwahl angekündigt. Dies würde eine geringere Einnahme von € 48 Mio. bedeuten. (FAZ, 07.11.05)

DIC kauft „Degussa-Areal“

Das „Degussa-Areal“ mit ca. 20.000m² in der Frankfurter Innenstadt zwischen Weißfrauenstraße und Mainufer wurde an die Deutsche Immobilien Chancen AG und Morgan Stanley Real Estate verkauft. Der Kaufpreis wird auf € 170 Mio. geschätzt, beide Seiten haben sich auf Stillschweigen hierüber geeinigt. Voraussichtlich werden durch die Degussa AG ca. 50.000m² für 10

Jahre zurückgemietet. Aktuell sind rund 950 Angestellte vor Ort beschäftigt. Nach Aussage des Unternehmens sind in den nächsten 3-4 Jahren keine Veränderungen geplant. Somit ist der geplante Umbau des Objekts erst in ca. vier Jahren zu erwarten. Die durch das Chemieunternehmen vor rund zwei Jahren vorgestellte Umbaumaßnahme wird vorerst durch die neue Eigentümerin in dieser Form nicht umgesetzt werden. Die gewünschten Umbauten sahen eine dichtere Bebauung und einen 250m hohen Turm vor, der seitens der Stadt auf keine mehrheitliche Zustimmung traf. (FAZ, 18.10.05)

Ehemaliges amerikanisches Konsulat verkauft

Das Gelände des ehemaligen Amerikanischen Konsulats an der Siesmayerstraße wurde durch den Projektentwickler Groß & Partner gekauft. Auf dem Gelände plant das Unternehmen eine Bebauung mit Wohnungen. Zum Kaufpreis können keine Angaben gemacht werden. Ein Bauantrag wurde bisher noch nicht gestellt. Aktuell wird geprüft, ob eine Sanierung des Bestandsgebäudes mit Rücksichtnahme auf Denkmalschutz und Bebauungsplan möglich ist und eine optimale Nutzung für Büroflächen umsetzbar ist. (IZ, 01.11.05; FR, 02.11.05)

Aktuelles zum Technischen Rathaus

Bisher wurden die vorgestellten, angedachten und möglichen Änderungen für das Technische Rathaus seitens der Stadt Frankfurt

noch nicht geprüft. Der Liegenschaftsamtseiter Alfred Gangel hat zwischenzeitlich mit der aktuellen Vermieterin der Deutschen Immobilien-Leasing (DIL) vereinbart, keine weiteren Vorprüfungen einzuleiten. Hierzu fehlen aktuell noch die politischen Entscheidungen, um eine Beauftragung von Büros durch die Eigentümerin zur Erstellung von statischen und architektonischen Untersuchungen zu rechtfertigen. Bis Ende März muss seitens der Stadt eine Entscheidung hinsichtlich eines Rückkaufs oder einer Leasingmietvertragsverlängerung gefallen sein. Der Siegerentwurf mit der Integration von historischen Straßenverläufen hat zwischenzeitlich eine Diskussion aufgeworfen. (FAZ, 08.11.05)

Mehr Ertrag bei Verkauf der Länderimmobilien

Der Verkauf von Ministerien, Behördenzentren sowie Polizeipräsidien, der noch durch den Landtag bewilligt werden muss, wird ein Plus von € 40 Mio. gegenüber der Schätzung haben. Eine Tochter der Commerzbank AG wird nach Auskunft € 1,07 Mrd. für die Bürogebäude zahlen. Bei diesem Geschäft werden die Liegenschaften im Sale-and-Lease-back-Verfahren veräußert, einige der abgeschlossenen Mietverträge laufen über 30 Jahre. Unter anderem befindet sich das Polizeipräsidium in Frankfurt unter den Objekten. In den Verträgen sind keine Rückkaufverpflichtungen vorgesehen. Im vergangenen Jahr wurde bereits das Behördenzentrum „Gutleut“ an H.F.S. Hypo-Fondsbeteiligungen verkauft. (FAZ, 02.11.05)

Eröffnung von Vier-Sterne-Luxus-Hotel in der City West

Am 1. November wurde das Vier-Sterne Radisson SAS-Hotel eröffnet. Das Gebäude mit der Form einer runden Scheibe hat insgesamt 428 Zimmer, einen

Health Club mit kleinem Pool sowie zwei Restaurants. Jedes Zimmer hat eine komplette Glasfront, die einen Blick entweder in den Taunus oder auf die Frankfurter Skyline freigibt. (FR, 02.11.05)

Aktuelles zum Urban Entertainment Center

Die Unternehmen Vivico und ECE haben Ihrerseits mittels Bekanntgabe eines Joint-venture-Vertrags darauf aufmerksam gemacht, dass sie nach wie vor an dem Projekt festhalten. Aktuell liegt die Konzentration auf der Vermarktung der Flächen entlang des derzeit gebauten Boulevards im Europaviertel (FAZ, 04.11.05)

Einweihung des neuen US-Konsulats

Nach einer Umbaumaßnahme am ehemaligen Militärkrankenhaus an der Giessener Straße vor über zwei Jahren konnten im Oktober ca. 800 Mitarbeiter die Eröffnung des weltweit größten US-Konsulats feiern. Bis 2010 soll die Anzahl der Mitarbeiter auf 1.100 ansteigen. Insgesamt werden 175.000 US-amerikanische Bürger über das Generalkonsulat betreut. (FR, 01.11.05)

Planungen neben dem Ordnungsamt

Auf dem ehemaligen Gelände von Messer Griesheim wird das Ordnungsamt seinen Neubau beziehen. Dieser wird durch das Tochterunternehmen der Helaba OFB umgesetzt. Im Sommer wurde vom Unternehmer Klaus Wisser das Grundstück mit ca. 9.200m² erworben. Auf dem Gelände wird ein 6-geschossiger Bau entstehen. Mit dem Bau wird voraussichtlich im Sommer des kommenden Jahres begonnen. Für die weiteren Flächen stehen nun Planungen zur Verfügung. Die Fertigstellung des Gebäudekomplexes wird für Ende 2008 erwartet. Ein positiver Bescheid der Bauvoranfrage liegt

bereits vor. Die weiteren freien Flächen werden durch das Unternehmen Anterra Vermögensverwaltungs-AG verwaltet. Hier sind in den Plänen 20.000m² für Wohnungen und ca. 45.000m² Gewerbeflächen vorgesehen. Außer einem Supermarkt ist auch eine Einrichtung für Jugendliche geplant. (FR, 20.10.05)

Colliers PropertyPartners – Intern

Mitsubishi Motors Deutschland GmbH vermittelten wir ca. 4.200m² Bürofläche im Innovationspark Hattersheim (Eigentümer: Pensionskasse der Mitarbeiter der Hoechst-Gruppe VvaG). Watt Deutschland mietet ca. 1.600m² in Niederrad und Altran Deutschland ca. 1.400m² im „Schillerhaus“ der CGI. Beide Vermittlungen wurden durch uns initiiert.

Ab 14. November verstärkt Herr Christopher Schweer unseren Vermietungsbereich.

Zur Verstärkung unseres Vermietungsteams suchen wir noch einen weiteren Immobilienberater sowie eine Assistentin. Bewerbungen richten Sie bitte an Frau Fanny Swienty. Für unser Akquiseteam suchen wir Aushilfen bzw. junge Nachwuchskräfte, die kommunikativ und motiviert sind. Aussagekräftige Unterlagen senden Sie bitte an Herrn 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; FAZ = Frankfurter Allgemeine Zeitung; FR = Frankfurter Rundschau; IM = Immobilienmanager; IZ = Immobilienzeitung