

Der aktuelle Büromarktbericht

Erwartungsgemäß reduziert sich der Leerstand etwas. Ca. 2.020.000m² sind innerhalb von 3 Monaten bezugsfertig. Das entspricht einer Leerstandsrate von ca. 16 %. Bereinigen muss man diese Zahl noch um ca. 400.000m² - 500.000m² Bürofläche, welche aufgrund der baulichen Beschaffenheit - auch zu Dumpingangeboten - nicht mehr vermietbar ist. In der City West stehen hiervon ca. 6 % (ca. 120.000m²), in Niederrad ca. 11,5 % (ca. 235.000m²) und in Eschborn ca. 9 % (ca. 185.000m²) leer. Wir können erkennen, dass sich im Vergleich zu dem vergangenen Jahr vor allen Dingen der Leerstand in den Randgebieten von Frankfurt aufgebaut hat; in der Innenstadt hingegen reduziert er sich. Hier stehen noch immer ca. 850.000m² leer, was aber gegenüber dem Vorjahr eine Reduktion um ca. 140.000m² bedeutet - also tatsächlicher Flächenabbau. Anhand dieser Zahlen ist deutlich zu erkennen, dass sich die Nachfrage vor allen Dingen auf die Stadtmitte konzentriert. Bis dato wurden hier ca. 233.000m² (50 %) vermietet. Insgesamt wurden ca. 470.000m² umgesetzt. Auf Großvermietungen entfällt ein ganz erheblicher Anteil hiervon, auch wenn die Anzahl der von uns erfassten Abschlüsse in Summe knapp 500 Einzeldeals ausmacht. Zu erklären ist dieses Phänomen damit, dass im Vergleich zu den Vorjahren die "Mitte", das heißt die Abschlüsse zwischen 1.000m² und 3.000m² fast gänzlich fehlen. Erwähnenswert ist auch noch, dass

gerade in den Stadtrandlagen Eigennutzdeals/Großvermietungen realisiert wurden. So. z. B. KIA (17.000m²), Hyundai (13.000m²), die Bundesagentur für Arbeit (2 x 9.500m²), Mainova (20.600m²), das Ordnungsamt (22.500m²), und weitere. (CPP)

Kauf des Rathauses

Die aktuelle Entscheidung der Oberbürgermeisterin von Frankfurt, Petra Roth, das Grundstück des Technischen Rathauses zu kaufen verändert die Ausgangssituation zur Gestaltung. Gegenwärtig gehört das Grundstück der Deutschen Immobilien Leasing GmbH (DIL). Diese Entscheidung wurde aus Sicht der Oberbürgermeisterin notwendig, da die Diskussion um die Gestaltung und die Nutzung des Grundstücks zwischen Dom und Römer sich mittlerweile zu einer „städtebaulichen Jahrhundertaufgabe“ entwickelt hat. Letzten Nachrichten zufolge sollte die jetzige Eigentümerin das Bestandsgebäude abreißen und neu bebauen lassen. (FR, 09.11.05)

Aktuelles zum Sachsenhäuser Depot

Das Stadtparlament hat sich mit einer mehrheitlichen Zustimmung für das Projekt am Südbahnhof Depot ausgesprochen. Das Rechtsamt prüft zur Zeit, ob das Bauvorhaben auf dem ehemaligen Sachsenhäuser Straßenbahndepot ohne Bebauungsplan zulässig ist. Die Parteien stimmten den Plänen der Investorengruppe um Wentz Concept zu, da diese sich in das Umfeld einfügen. Die

Investorengruppe für das Depot wird eine Bauvoranfrage einreichen. Sollte das Projekt ausschließlich über einen städtischen Bebauungsplan umgesetzt werden können, wird dies viel Zeit in Anspruch nehmen. Zwischenzeitlich hat die Bildungsdezernentin Jutta Ebeling geäußert, dass eine Beplanung für ein angedachtes Bibliothekszentrum möglich sei. Die Einrichtung der Stadtbibliothek ist in den Plänen des Konsortiums bereits berücksichtigt. (FR, 09. + 29.11.05)

Umbauarbeiten am Kaisersack

Als verschönernde Maßnahme wird nun die Fußgängerunterführung zum Frankfurter Hauptbahnhof neu gestaltet. Ziel ist es, die Treppe zu verschmälern, die Mauern zu entfernen und insgesamt einen transparenteren Eindruck zu vermitteln. Die Fußgängerunterführung ist vom Hauptbahnhof aus gesehen der Zugang zur Frankfurter City und soll bis 2006, zusammen mit weiteren Umgestaltungsmaßnahmen, das Umfeld am Bahnhof verschönern. (FR, 15.11.05)

Alte Fassade am Neubau der Allianz

Am Neubau des mainBuilding der Allianz Versicherung an der Taunusanlage wird aktuell der historische Fassadenteil des ehemaligen Gebäudes in der Guillettstraße ergänzt. Die restaurierten Fassadensteine von vier Stockwerken werden seit März wieder eingesetzt. Einige der Steine mussten aufgrund der Brüchigkeit ersetzt werden. Das

fünfte Geschoss wird komplett nach dem historischen Vorbild rekonstruiert. In den Abschlussarbeiten werden nun die aus dem 2. Weltkrieg stammenden Einschusslöcher verschlossen. Mit der Fertigstellung wird bis Ende des Jahres gerechnet. (FR, 16.11.05)

Aktuelles zum „Frankfurt HochVier“

Eine Überprüfung der Wirtschaftlichkeit des „FrankfurtHochVier“ wird aktuell durchgeführt. Hierbei sollen die Pläne hinsichtlich der Möglichkeit zur Kostenreduktion um ca. € 50 Mio. geprüft werden. Potenzial ist besonders in der aufwändigen Dachkonstruktion sowie in den Grundrissen zu sehen. Sobald die Stadt den Abrissantrag genehmigt hat, wird mit der Entkernung des ehemaligen Gebäudes der „Frankfurter Rundschau“ begonnen. (FAZ, 15.11.05)

Keine Brücke für die EZB

Im Rahmen eines Parteitages der SPD wurde gegen den Bau einer Verlängerung der Honsellbrücke am Osthafen für die Verbindung zur zukünftigen EZB gestimmt. Einwände hatten Oberbürgermeister Vandreike, der Fraktionsvorsitzende sowie der Parteivorsitzende. Durch den Bau der Brücke wird befürchtet, dass das Naherholungsgebiet am südlichen Mainufer dadurch beeinträchtigt wird. (FAZ, 20.11.05)

Verkauf der Villa May

Der klassizistische Altbau auf der Bockenheimer Landstraße 31 wurde an die Villa May GmbH verkauft. Unverändert für die Kundschaft bleibt die Postfiliale im Gebäude, es wurde ein langfristiger Mietvertrag mit der Post vereinbart. Ausschlaggebend für den Verkauf war eine Bewertung eines firmeninternen Experten, der eine Empfehlung zum Verkauf aussprach. Für das Ge-

bäude gab es bereits viele potenzielle Käufer. Neben der Postfiliale befinden sich noch fünf Wohnungen sowie ein Büro im Gebäude. (FR, 23.11.05)

Honda Bank zieht ins Honda Haus

Nach eigenen Angaben wird das Unternehmen Honda Bank in den Neubau auf der Hanauer Landstraße 222 ziehen und dort eine Fläche von ca. 1.800m² nutzen. (IZ, 29.11.05)

Neubauten für BMW und Audi

Mit einer Investition von € 30 Mio. wird die Niederlassung der BMW auf der Hanauer Landstraße ein neues Gebäude bis Sommer 2008 erstellen. Bei den Abrissarbeiten auf dem Grundstück sind an Nachbargebäuden durch Sprengarbeiten Schäden entstanden. In direkter Nähe plant Audi ein neues Vertriebszentrum. Aktuell laufen hierzu Verhandlungen mit dem Eigentümer des Grundstücks „Raab Karcher“. (FR, 28.11.05; IZ, 29.11.05)

Eröffnung Villa Kennedy

Für Februar des kommenden Jahres ist die Eröffnung des ersten Fünf-Sterne-Plus Hotels in Frankfurt Sachsenhausen geplant. Die insgesamt 12.000m² Geschossfläche teilt sich in ca. 7.800m² für das Hotel sowie ca. 4.200m² für Büroflächen auf. In der Tiefgarage werden ca. 130 Stellplätze verfügbar sein. Insgesamt stehen 163 Hotelzimmer zur Verfügung. Ein Wellnessbereich mit Sauna und Massagemöglichkeiten ist ebenfalls eingeplant. Nach Fertigstellung ist das Hotel Eigentum des offenen Immobilienfonds Haus Invest Europa. (TD, 25.11.05)

Aktuelles zum „Henninger-Turm“

Aus dem Römer sind aktuell Gegenstimmen zur Entwicklung ei-

nes Hochhauses auf dem Gelände des Henninger-Turms zu hören. In den Plänen des Architekten Jourdan & Müller wurde außerdem vorgeschlagen, am Henninger-Turm einen Anbau an der Fassade vorzunehmen, um die notwendigen Sicherheits- und Brandvorschriften zu erfüllen. Denkbar ist jedoch auch die Anbringung eines außengelegenen Aufzugs zum Drehrestaurant. Sollte eine Umsetzung in dieser Form nicht möglich sein, könnte ein Wettbewerb zur Gestaltung ausgeschrieben werden. (FAZ, 05.11.05)

Colliers PropertyPartners – Intern

Im November haben wir u. a. Care Medical Services bei der Anmietung von 730m² in der Liegenschaft Neue Mainzer Straße 84, eine Liegenschaft der Allianz, beraten. Eine Tochter der Deutschen Lufthansa mietet ca. 1.030m² im „MAC“ am Flughafen und PC-Top Training ca. 350m² im „AOC“ auf der Hanauer Landstraße. Beide Unternehmen haben wir beraten.

Zur Verstärkung unseres Vermietungsteams suchen wir einen weiteren Immobilienberater. Bewerbungen richten Sie bitte an Frau Fanny Swienty. Für unser Akquise-Team suchen wir nach wie vor 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; TD = Thomas Daily