

Der aktuelle Büromarktbericht

Im Jahr 2005 hat der Büroflächenumsatz in Frankfurt am Main eine deutliche Steigerung im Vergleich zum Vorjahr erfahren: Etwa 490.000m² wurden vermietet, was eine Steigerung von ca. 160.000m² bedeutet. Ein erheblicher Anteil hiervon entfällt auf Großvermietungen: 110.000m² verteilen sich auf sechs Mietabschlüsse. Bei genauerer Betrachtung zeigt sich, dass mit etwa 246.000m² über die Hälfte der Vermietungen in der Innenstadt (Bankenviertel, Westend und City) stattgefunden hat. Der Leerstand hat sich seit Jahresmitte auf ein konstantes Niveau eingependelt und liegt bei ca. 2.106.000m² kurzfristig bezugsfertiger Bürofläche (Leerstandsrate 16,7 %). Zu Jahresbeginn lag der Wert ca. 50.000m² höher. Dies zeigt, dass im Jahr 2005 kaum Bürofläche vom Markt absorbiert wurde. Das Mietpreisniveau ist noch einmal leicht gesunken. Die Spitzenmiete in Frankfurt am Main wird mit € 31,50/m² mtl., die Durchschnittsmiete mit € 14,50/m² mtl. genannt. Mit knapp 128.000m² Bürofläche hält der Teilmarkt City den größten Anteil am Gesamtflächenumsatz 2005 (26 %), dicht gefolgt vom Bankenviertel mit ca. 104.000m² (21 %). Das Frankfurter Westend liegt mit einer Vermietungsleistung in Höhe von ca. 37.000m² (7,5 %) um 14.000m² hinter dem Vorjahresergebnis. In der Bürostadt Niederrad (5,8 %) hat sich der Flächenumsatz im Vergleich zu 2004 sogar fast halbiert und liegt bei etwa 28.000m². Der Teilmarkt Frankfurt Süd hat mit

nahezu 50.000m² vermittelter Bürofläche (10,2 %) sein Vorjahresergebnis mehr als verdoppelt. (CPP)

Schließung Britisches Generalkonsulat

Seit dem 9. Dezember ist das Britische Generalkonsulat auf der Bockenheimer Landstraße geschlossen. Dies ist das Ergebnis aus einer weltweiten Umstrukturierung der diplomatischen Präsenz der Briten. Weiterhin wurden Konsulate in Leipzig und Stuttgart geschlossen. In Hamburg und München werden zukünftig weniger Mitarbeiter vor Ort sein. Durch die Neuorganisation sollen Gelder gespart werden und der Fokus auf den Kampf gegen den Terrorismus und Massenvernichtungswaffen sowie das Bemühen um die muslimische Welt gesetzt sein. Entgegen der Schließung des Britischen Generalkonsulats hat China im Juni 2005 sein Konsulat geöffnet und Russland wird noch in diesem Jahr ein Generalkonsulat in Frankfurt eröffnen. (FAZ, 10.12.05, 29.12.05; FR, 04.01.06)

Abriss Rundschau Haus

Der Abrissantrag für das Rundschau Haus wurde durch die Stadt genehmigt. Die neue Eigentümerin, die Projektgesellschaft Frankfurt Hoch Vier gab bekannt, dass nun schnellstens mit der Entkernung und dem eigentlichen Abriss begonnen werden kann. Auf dem Areal soll vorerst die Baustellenleitung ansässig sein. Für das Projekt wird eine Bauzeit von ca. 20 Monaten veranschlagt. Eine gleichzeitige Fertigstellung

der Projekte ist damit gewährleistet. Aktuell arbeiten die Architekten an einem Konzept für das Gebäude, das die Vorgaben des Bebauungsplans erfüllt. (FAZ, 08.12.05)

Finanzdienstleister und Rechtsberater in Europa stark

In Europa sind Banken sowie Unternehmens- und Rechtsberater mit 9 % des Umsatzes die umsatzstärksten Büromieter. In Paris erfolgte die größte Anmietung mit 50.000m² durch die BNP Paribas. Aufgrund der Beratungsleistung bei Unternehmensübernahmen und Beteiligungsfonds folgen die Beraterunternehmen direkt nach den Banken. (FAZ, 09.12.05)

Lufthansa mit Sitz in Köln

Nach 35 Jahren zieht das Unternehmen mit der Hauptverwaltung 2007 in einen Neubau nahe der Kölnmesse. Im Gespräch war unter anderem auch das Rhein-Main-Gebiet. (FAZ, 09.12.05)

Aktuelles zu „Gateway Gardens“

Das Gelände der noch verbleibenden US-Wohnsiedlung am Rhein-Main-Flughafen „Gateway Gardens“ soll für Gewerbeflächen entwickelt werden. Bis Ende des Jahres 2005 wird das Gelände von der US-Armee geräumt. Das Gelände kann nach deutschen Umweltgesetzen nicht für eine Wohnbebauung genutzt werden. Zur Entwicklung des Geländes wurde bereits eine Projektgesellschaft gegründet, die nach Abriss der Wohngebäude

dort Gewerbe und evtl. ein Hotel bauen will. (FR, 26.11.05)

Kauf des Blue Heaven-Hotels

Ein Zusammenschluss von zehn dänischen Privatinvestoren hat das Vier-Sterne Hotel in der City West für ca. € 130 Mio. gekauft. Das Gebäude ist durch den Hotelbetreiber Radisson SAS über eine Laufzeit von 20 Jahren gepachtet. Im ersten Jahr wird ein Ertrag von sechs Prozent erwartet. (IM, 08.12.05)

Hypothekenbank durch Lone Star gekauft

Der amerikanische Finanzinvestor Lone Star hat die Allgemeine Hypothekenbank Rheinboden gekauft. Die Kaufpreissumme wurde nicht bekannt gegeben. (FAZ, 09.12.05)

Eröffnung der Tiefgarage am Goetheplatz zur WM 2006

Rechtzeitig zum 175. Todestag von Goethe in 2007 soll der Goetheplatz komplett neu gestaltet sein. Seitens des Tiefgaragenbetreibers FAAG wurde verlautet, dass bereits im Mai die Tiefgarage eröffnet werden soll. In dieser werden 600 Stellplätze zur Verfügung stehen. Im Februar werden die Bau- und Finanzierungsvorlagen beim Magistrat eingereicht, um somit den Baubeginn der Platzoberfläche einzuleiten. Eine umgehende Zustimmung durch die Stadtverordneten ist hierzu notwendig. Weiterhin bestehen Unklarheiten bei der Platzierung von Lüftungsschächten und einem Schaltschrank. Eine Prüfung aller Kabel steht an, was Zeit kosten wird. Den Planungsauftrag gewann bereits 2004 eine Landschaftsarchitektin aus Berlin. Ihr Plan sieht eine Pflasterung mit Basaltsteinen, Bankreihen und Stufen sowie ausgefallene Wasserspiele vor. Auf eine gastronomische Einrichtung konnte sich nicht geeinigt werden. (FR, 17.12.05)

Ordnungsamt im Gallusviertel

Der ca. € 60 Mio. teure Neubau des Ordnungsamts verspricht für die Zukunft kürzere Wartezeiten und angenehmere Verhältnisse für die Besucher. Auf dem ehemaligen Gelände von Messer Griesheim werden insgesamt ca. 29.000m² Fläche durch die Immobiliengruppe OFB gebaut. Für den Entwurf ist das Architektenbüro Meixner, Schlüter & Wendt verantwortlich. Die Planung sieht eine eingeschossige Tiefgarage sowie eine Cafeteria und ausreichend Aufenthaltsräume vor. Insgesamt wurde der Entwurf sehr positiv beurteilt und eine Aufwertung des Stadtteils wird hierdurch erwartet. Ein Bezug ist für Sommer 2009 geplant. Mit dem Einzug des Ordnungsamts werden Standorte an der Mainzer Landstraße sowie an der Kurt-Schumacher-Straße geräumt. (FR, 06.12.05)

Neue Firmenzentrale für Zentaris

Die Zentrale für Zentaris am Frankfurter Oberhafen wurde durch die Bürgermeisterin Ende November eröffnet. Mit dem neuen Firmensitz werden die Mitarbeiter an einem Ort zusammengefasst, die über neun Standorte in Hessen verteilt waren. (FAZ, 01.12.05)

Zukunft der Siesmayerstraße 21 im Westend

Nachdem das Amerikanische Generalkonsulat Ende November an die Giessener Straße umgezogen ist, konnten sich die Planer der Stadt bereits darauf einigen, wie mit dem Grundstück und dem denkmalgeschützten Gebäude verfahren wird. Der Planungsdezernent sprach sich dafür aus, dass das Gebäude modernisiert und saniert wird. Die vorhandenen Büroräume werden auch zukünftig als Büro genutzt. Auf dem Grundstück werden die Zäune entfernt, die asphaltierte

Parkplatzfläche wird in Grünfläche gewandelt. In diese Flächen werden moderne Stadt-Villen mit vier sowie fünf Geschossen entwickelt. Weiterhin wird eine kleine Tiefgarage vorhanden sein. Der Projektentwickler Groß & Partner hat bereits eine Bauvoranfrage gestellt. (FR, 06.12.05)

Neue Zentrale der Stadtbibliothek

Mitte 2007 wird die Stadtbibliothek in der Töngesgasse ihre Zentrale eröffnen. Der Vertrag sieht ein Kaufrecht der Stadt nach 15, 20, 25 oder 30 Jahren vor. Nach 30 Jahren wird das Gebäude ohne Zahlung ins Eigentum der Stadt übergehen. (FAZ, 23.12.05)

Colliers PropertyPartners – Intern

Erfolgreich begleiteten wir den Verkauf eines Portfolios mit sieben Objekten der Deutschen Commercial Property, einer Tochter der Deutschen Bank, an einen ausländischen Investor. Weiterhin konnten wir sechs Unternehmen in neue Flächen vermitteln.

Zur Verstärkung unseres Vermittlungsteams suchen wir einen weiteren Immobilienberater. Ebenso suchen wir einen Kollegen für den nationalen wie internationalen Investmentbereich. Bewerbungen richten Sie bitte an Frau Fanny Swienty.

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