

Der aktuelle Büromarktbericht

Nach dem positiven Vermietungsumsatz in 2005, startet das Jahr 2006 mit äußerst verhaltenen Umsätzen. Etwas mehr als 8.200m² Vermietungsumsatz registrieren wir innerhalb der Stadt Frankfurt am Main. Im Vergleich zum Vorjahr ist dieser geringe Umsatz quasi als Einbruch zu bezeichnen. Da es in den zurückliegenden Jahren aber schon häufiger geringe Vermietungsumsätze im Januar gab und aufgrund der Tatsache, dass einige größere Gesuche im Laufe des Jahres 2006 abgeschlossen werden, sollte sich der positive Trend aus 2005 in diesem Jahr fortsetzen. Wir gehen allerdings nicht davon aus, dass der Gesamtflächenumsatz an die Zahlen aus dem vergangenen Jahr herankommt und geben eine vorsichtige Prognose von ca. 400.000 – ca. 430.000m² ab. Der Leerstand hat sich leicht verringert und liegt aktuell bei ca. 2,08 Mio. m² (Leerstandsrate 16,5 %). Trotz des zu erwartenden Umsatzes dürfte sich der Leerstand auch in diesem Jahr kaum verringern, da die Unternehmen auch weiterhin in der Regel mehr Fläche frei machen, als man im Gegenzug neu anmietet. Die Spitzenmiete in Frankfurt am Main liegt derzeit bei € 31,50/m² mtl., die Durchschnittsmiete geben wir mit € 14,50/m² mtl. an. Nach wie vor ist ein ganz klarer Trend zu qualitativ hochwertigen Büroflächen erkennbar, wobei auch in diesem Jahr die Mietinteressenten von enormen Incentives seitens der Vermieter profitieren dürften. (CPP)

Sanierung der Fassade des Japan Centers

Aufgrund der starken Emission in der Frankfurter Innenstadt ist

nach neun Jahren die Fassade des Japan Centers angegriffen und muss saniert werden. Mittlerweile wurde ein grünes Netz um das Gebäude gespannt um evtl. fallende Steinchen, die sich aus der Fassade gelöst haben, zu sichern. Mit der Überarbeitung wird im Februar begonnen, Ende November wird mit der Fertigstellung gerechnet. (FR, 07.01.06)

Verkauf der Naxoshalle an die Stadt Frankfurt

Für eine Summe von € 20 Mio. hat die Stadt Frankfurt die an der Wittelsbacher Allee gelegene „Naxoshalle“ gekauft. Aktuell läuft noch ein Mietvertrag bis 2010 mit dem Eigentümer Buchmann. Die Kaufsumme entspricht der Miete für die kommenden 15 Jahre. Im vergangenen Jahr wurde eine Vereinbarung zur Untermiete mit dem Unternehmen Wisser getroffen. Das Kulturantrag bleibt nach Aussage des Liegenschaftsamts gesichert. Eine Sanierung des 99 Jahre alten Gebäudes ist dringend notwendig und wäre auf die Stadt auch als Mieter zugekommen. (FAZ, 13.01.06; FR, 14.01.06)

Überarbeitung Bau der Europäischen Zentralbank

Die Presseabteilung der Europäischen Zentralbank hat mitgeteilt, dass die Planung für den Neubau in größerem Umfang überarbeitet wurde. Auf den „Groundscraper“, den parallel zur Großmarkthalle geplanten Komplex, wird hierbei verzichtet. Stattdessen soll ein schmaleres und kleineres Gebäude an die Halle angefügt werden. Es erweckt den Eindruck eines durchbrochenen Gebäudes, das im Südosten an den Doppelturm angrenzt und im Nordwesten über die Halle reicht. Die Gestalt des Turms

hingegen wird kaum geändert. Das Denkmalamt hat dem neuen Entwurf zugestimmt. Mit der Umgestaltung konnte das Maximum des Budgets in Höhe von € 500 Mio. erreicht werden. Die Planungsphase wird nun beginnen. Nach der Überarbeitung wurden mit 2.300 Arbeitsplätzen nun 200 weniger geschaffen. Die Mitarbeiterzahl von 1.800 ist unverändert, die Plätze für Berater und Praktikanten wurden hierbei verringert. Baubeginn wird voraussichtlich Ende 2007 sein, 2011 ist der Umzug aus dem Eurotower geplant. Mit dem Verzicht des „Groundscrapers“ ist die Sicht auf das historische Gebäude vom Mainufer aus wieder frei. Eine Entscheidung zum Fassadenmaterial ist noch nicht gefallen. (FAZ, 10.01.06)

Aktuelles zum Depot in Sachsenhausen

In der Diskussion zwischen Stadt und Investorengruppe über die Bebauung des Depots konnte eine Einigung erzielt werden. Zu hören ist, dass eine Ausnutzung von ca. 14.200m² (statt der Vorgabe von 12.000m²) verhandelt wird. Davon sind ca. 6.000m² für die Nutzung der „Frankfurter Rundschau“. Neben den Flächen für die Rundschau sind noch Ladenflächen und Wohnungen vorgesehen. Aus Zeitgründen wird durch das Konsortium auf eine Baugenehmigung gedrängt. (FAZ, 13.01.06)

Neuerungen im Bahnhofsviertel

Über einen Zeitraum von fünf Jahren stehen der Stadt € 10 Mio. zur Sanierung des Bahnhofsviertels zur Verfügung. Aktuell wohnen in diesem Viertel nur 2.400 Menschen. Mit den Geldern soll u. a. auch die Umwandlung von Gewerberaum in Wohnungen finan-

ziert werden. Insgesamt soll das Umfeld durch Grünflächen und kulturelle Angebote aufgewertet werden. (FAZ, 09.12.05)

Umzug der Volksbank

Im Mai wird die Zentrale der Frankfurter Volksbank in die aufgerüstete Filiale an der Börsenstraße 7-11 ziehen. Der Abriss der bisherigen Zentrale in der Börsenstraße/Fressgass' wird voraussichtlich in 2007 sein. Auf dem Gelände soll ein Gebäude mit Ladenflächen und gastronomischen Einrichtungen entstehen. (FR, 13.01.06)

Keine Zustimmung für Neugestaltung Allianz-Haus

Das Versicherungsunternehmen Allianz hat bei der Stadt Frankfurt den Bauantrag für die Umgestaltung des Allianz-Hauses an der Hauptwache gestellt. Besonders die Fassade des Gebäudes und die weitere Nutzung sind nicht konform mit den Vorstellungen der Stadt. Gewünscht wird ein Café oder ein Restaurant, bisher werden jedoch seitens der Eigentümerin Gespräche mit Textileinzelhandelsunternehmen geführt. In der Umgebung gibt es ein zu geringes Angebot an gastronomischen Einrichtungen. Besonders verschärft wird sich die Situation, sobald die Pavillons auf der Zeil abgerissen sind. Die Entwürfe der Fassade erscheinen aktuell zu eintönig und haben zu wenige Gliederungen. Einig ist man über den Abriss der vor dem Gebäude gelegenen Lüftungsanlage und des Aufzugs. Hier soll eine Integration in das Gebäude stattfinden. (FR, 20.01.06)

Aktuelles zum Bundesrechnungshof

Das in der Vergangenheit zusammen aufgetretene Konsortium der Eurogrund und der Royal Bank of Scotland zur Entwicklung eines Luxushotels führt nun eine

rechtliche Auseinandersetzung. Aktuell werden Gespräche mit neuen Investoren geführt, eine Bekanntgabe sei in Sicht. Gemeinsam mit dem Projekt wird die Fußgängerbrücke über den Theatertunnel renoviert und neu gestaltet. (FR, 16.01.06)

Eröffnung Mövenpick Hotel zur WM

An der Frankfurter Messe wird rechtzeitig zur WM Anfang Juni das Hotel des Mövenpick Hotelbetreibers eröffnet. Das Hotel ist während der Weltmeisterschaft mit allen 288 Zimmern komplett ausgebucht. Der Projektentwickler Vivico hat damit mit dem ersten Teil zur Entwicklung des Urban Entertainment Centers (UEC) begonnen. Das Baugebiet entlang der Europa-Allee wird derzeit erschlossen. Für die Wohn- und Bürohausbebauung wird seitens Vivico noch nach privaten Investoren gesucht. Die weitere Entwicklung des UEC wird nach den Kommunalwahlen neu zu betrachten sein. (FR, 25.01.06; FAZ, 31.01.06)

Bauantrag für Zürich-Areal?

Gemäß der Vereinbarung mit der Stadt Frankfurt muss der Eigentümer Tishman Speyer bei der Zürichversicherung im April einen genehmigungsfähigen Bauantrag für die Blockrandbebauung stellen. Mit der Bebauung muss noch in diesem Jahr begonnen werden. Es wird davon ausgegangen, dass mit dem Bau ohne Vorvermietung begonnen wird. Bekannt ist auch, dass kein Hotel auf dem Grundstück entwickelt wird. (FAZ, 24.01.06)

Sonderbeilage Immobilienmanager

Verehrte Leser, dieser Ausgabe liegt eine Sonderbeilage des Immobilienmanagers bei. Wir freuen uns, Ihnen hiermit einen weiteren Überblick über Märkte,

Projekte und Standorte im Rhein-Main-Gebiet zu bieten. Sehen Sie auf der Innenseite eine Auswahl der exklusiv vermarkteten Objekte unseres Hauses. (CPP)

Colliers PropertyPartners – Intern

Um der steigenden Nachfrage nach ganzheitlicher Immobilienbetrachtung und -beratungstätigkeit gerecht zu werden, gründen wir gemeinsam mit unseren Partnern die Colliers Property Partners Corporate Services Deutschland GmbH.

Wir sind exklusiv mit der Vermarktung der Flächen der FAZ in der Mainzer Landstraße 199 mit einem Volumen von ca. 8.000m² sowie dem Objekt in der Burgstraße 106 mit insgesamt ca. 5.286m² beauftragt.

Für unser Call-Center suchen wir Aushilfen bzw. junge Nachwuchskräfte, die sprachlich versiert sind und in die Immobilienbranche reinschnuppern möchten. Aussagekräftige Unterlagen bitten wir an Herrn Alexander Rosinski zu senden.

Zur Verstärkung unseres Vermietungsteams suchen wir einen weiteren Immobilienberater. Ebenso suchen wir einen Kollegen für den 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