

Der aktuelle Büromarktbericht

Sollte sich der positive Trend, bezogen auf den monatlichen Vermietungsumsatz, bis zum Jahresende fortsetzen, so sollten wir durchaus optimistisch in die nahe Zukunft blicken. Zwar wurden im März nur rund 24.000m² innerhalb der Stadt Frankfurt vermietet, so bedeutet dies dennoch eine Steigerung gegenüber dem Februar. Vergleichen wir die Gesamtzahl zum Ende des Quartals (ca. 54.000m²) mit der des vergangenen Jahres (ca. 119.000m²), wird deutlich, dass es Frankfurt bisher an großen Abschlüssen fehlt. Größere Abschlüsse waren die Depfa Deutsche Pfandbriefbank in Eschborn mit ca. 4.100m², die ING Diba in der City West mit ca. 1.600m² und Kepler Equities im Bankenviertel mit ca. 1.400m². Der Leerstand bleibt nach wie vor unverändert hoch und beträgt aktuell ca. 2,11 Mio. m². Spürbar verringert hat sich in den zurückliegenden 1-1,5 Jahren der Anteil der Untermietflächen am Gesamtleerstand auf 15,3 %. Interessant ist auch hier ein Vergleich zum Vorjahr: Bei annähernd gleichem Leerstand (2,1 Mio. m²) betrug der Anteil der Untermietflächen noch 18 %. Kaum Veränderungen gibt es auch weiterhin bei den zuletzt genannten Mietpreisen, wobei festzustellen ist, dass in besonders nachgefragten Objekten (vorwiegend Neubauten im Bankenviertel und Westend) die Bereitschaft zu außergewöhnlichen Incentives (mietfreie Zeit) spürbar abnimmt. Hier setzt sich der Trend der vergangenen Jahre nach qualitativ hochwertigen Flächen weiter fort. Insofern ist davon auszugehen,

dass die Miete in diesem Segment wieder steigen wird. (CPP)

Fertigstellung EZB in 2011

Die Vorbereitungen für den Neubau der Europäischen Zentralbank laufen auf dem Gelände der ehemaligen Großmarkthalle in vollen Zügen. Das Erdreich wird auf Giftstoffe untersucht, damit in 2007 mit den Bauarbeiten begonnen werden kann. Ursprünglich war ein Umzug bereits für 2008/2009 geplant. (FNP, 29.03.06)

Aktuelles zum Depot in Sachsenhausen

Eine Einigung zwischen der Stadt Frankfurt und dem Investorenkonsortium zur Gestaltung des Straßenbahndepots in Sachsenhausen konnte gefunden werden. Auf der Mipim in Cannes wurde sich darauf geeinigt, dass eine geplante Zwischendecke in der Halle, die in den Architektenplänen des Konsortiums ersichtlich ist, nicht umgesetzt wird. Die Gesamtfläche der Umbauten werden 14.100m² betragen. Die Mietvertragsunterzeichnung mit der Frankfurter Rundschau wurde Anfang April bekannt gegeben. Das Unternehmen mietet ca. 5.700m². Im Erdgeschoss wird das Foyer für Veranstaltungen nutzbar sein. Die Redaktion soll den rechten Hallenkomplex beziehen. Für die mittlere Halle interessiert sich die Stadt, die hier die Stadtteilbücherei auf ca. 1.200m² unterbringen möchte. Voraussichtlich im Herbst wird mit dem Abriss der nicht denkmalgeschützten Bauteile begonnen. Baubeginn wird voraussichtlich im zweiten

Quartal 2007 sein. Mit der Fertigstellung wird im Sommer 2008 gerechnet. Zwischenzeitlich wurde die Bauvoranfrage der Investoren seitens der Stadt bestätigt. (FAZ, 21.03.06; FR, 04.04.06)

Erfolgreiches Jahr für die Fraport

Bei der Präsentation der Bilanz des abgelaufenen Geschäftsjahres wurden für den Umsatz € 2,1 Mrd. mit 4,6 % Steigerung gegenüber dem Vorjahr gemeldet. Die Anzahl der Beschäftigten stieg um 7,4 % auf mehr als 17.800. Die Einnahmen aus Einzelhandel, Vermietung von Immobilien und der Parkhausbetrieb sind annähernd doppelt so hoch gegenüber dem Flugbetrieb. Besonders hoffnungsvoll wird die Entwicklung des Einzelhandels- und Vermietungsgeschäfts bewertet. Daher wird eine Verdoppelung des Flächenbestands innerhalb der nächsten 2 Jahre geplant. Weiterhin ist der Terminal 3 in Planung. Weitere Gewinne konnten aus den Starts und Landungen sowie durch die Sicherheitsgebühren erzielt werden. Auf den weiteren Ausbau des Flughafens wurde hingewiesen, da die Abfertigung der Flugzeuge das Maximum der Auslastung erreicht hat. Mit Einbußen sind dieses Jahr durch den schneereichen Winter zu rechnen. Weiterhin ist eine Erweiterung des Parkhauses vor dem Terminal 1 in westlicher Richtung geplant. Die Fraport AG investiert ca. € 27 Mio. Die Bauarbeiten beginnen im Mai und werden voraussichtlich im Juli 2007 abgeschlossen sein. (FR, 08.03.06; FAZ, 24.03.06)

Brücke zwischen Ostend und Mainufer

Für eine zweispurige Brücke zwischen dem Ostend und dem gegenüberliegend Mainufer wird in nächster Zeit ein städtebaulicher Wettbewerb ausgeschrieben. Die Fertigstellung ist für 2010 geplant. (FR, 10.03.06)

Sanierung der Deutsche Bank - Türme

Im Rahmen der Modernisierung der beiden Türme der Deutschen Bank Mitte 2007 sind drei Umsetzungsmöglichkeiten denkbar: Ein Umzug in entsprechend ausreichende Flächen anderenorts, Räumung der Türme nacheinander oder eine blockweise Räumung. Parallel zu den Teilauszügen wäre eine Aufrechterhaltung des Betriebs möglich. Ein Umzug des kompletten Unternehmens wird bevorzugt überdacht. Für diesen Flächenbedarf kommt derzeit nur das IBC an der Messe in Frage. Hier ist eine Unterbringung aller 2.000 Mitarbeiter möglich. Das Gebäude wurde ursprünglich für die bankzugehörigen Aktienhändler errichtet und als Teil eines Immobilienpakets an den Investor The Blackstone Group verkauft. Die Preisvorstellung der Gruppe sind dem Vernehmen nach recht hoch, da nur eine Kurzmietzeit in Frage kommt und die Anmietung des Objekts innerhalb der idealen Vermarktungszeit liegt. Die in 1984 bezogenen Doppeltürme werden aufgrund der Symbolik für Frankfurt im äußeren Erscheinungsbild nicht verändert. Die Sanierung beinhaltet die Verbesserung des verlangten Brandschutzes. (FAZ, 28.03.06)

Verkauf des „Bayer-Hauses“ an Frankfurter Hotelier

Das direkt am Eschenheimer Tor gelegene ehemalige Bürogebäude des Unternehmens Bayer wurde

an den Hotelier Ignaz Blodinger verkauft. Bis Ende des Jahres soll das Gebäude saniert und als Hotel unter dem Namen „Fleming's Hotel“ mit 120 Zimmern umgewandelt werden. Auf dem angrenzenden Grundstück soll später ein weiterer Komplex mit ca. 200 – 250 Zimmern entstehen. (TD, 05.04.06)

Zweite Teilbaugenehmigung für „FrankfurtHochVier“

Mittels der zweiten Teilbaugenehmigung kann nun mit dem Bau des Kellerkastens begonnen werden. Laut dem Bauherrn liegt das Projekt komplett im Zeitplan. Die dritte und letzte Genehmigung wird Mitte Juni erwartet. Alle vier Baukomplexe des „FrankfurtHochVier“ sollen in 2008 fertiggestellt sein. (FR, 09.03.06)

Verkauf Telenorma-Grundstück

Ein Teil des Telenorma-Geländes an der Mainzer Landstraße wurde von der Eigentümerin Bosch an den Bauträger RVI verkauft. Auf den ca. 6.000m² sollen Wohnungen entstehen. Auf dem restlichen Gelände wäre eine Bebauung durch ein Hochhaus mit ca. 90.000m² möglich. (IZ, 16.03.06)

Aktuelles zum Hotel am Opernplatz

Baubeginn des Luxushotels wird voraussichtlich im Sommer 2008 sein. Die Verhandlungen zur Räumung der Baugrundstücke zwischen der Stadt Frankfurt, der Mainova sowie dem Hotelinvestor stehen kurz vor dem Abschluss. Im Sommer wäre ein Bau des neuen Umspannwerks an der Hochstraße möglich. Der Vertrag sieht vor, dass die Hülle des Umspannwerks durch den Hotelinvestor in Höhe von € 9,1 Mio. finanziert wird. Für den Bau sind 18-22 Monate kalkuliert. Erst nach Fertigstellung des Umspan-

werks kann der Bau des Hotels beginnen. (FAZ, 23.02.06)

Colliers PropertyPartners – Intern

Das Unternehmen Dauphin Human Design konnten wir in die Liegenschaft „Alphahaus“ am Kaiserlei vermitteln. Weiterhin hat die Firma CRO PharmaNet in Neu-Isenburg mit uns eine Nachverhandlung mit dem Vermieter sowie eine Expansionsanmietung verhandelt und einen Vertrag über 1.600m² abgeschlossen.

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.

Der Geschäftsführer und Gesellschafter Matthias Stanke hat weitere Gesellschafteranteile erworben und seinen Anteil an der Schön & Lopez Schmitt GmbH auf 33,3 % aufgestockt. Dieser Schritt ist die logische Konsequenz der erfolgreichen Zusammenarbeit. Unserer Kollegin Ramona Klein sowie Jörn König, der die Corporate Services Aktivitäten für Colliers PropertyPartners übernimmt, gratulieren wir herzlich zur 5-jährigen Firmenzugehörigkeit.

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; FNP = Frankfurter Neue Presse; FR = Frankfurter Rundschau; IM = Immobilienmanager; IZ = Immobilienzeitung