

### Der aktuelle Büromarktbericht

Der abgelaufene Monat April gab wenig Anlass zur Hoffnung auf ein gutes Jahr 2006 bezogen auf den Vermietungsumsatz. Lediglich ca. 20.000m<sup>2</sup> wurden in Summe innerhalb der Stadt Frankfurt vermietet. Einzig nennenswerter Abschluss war die Anmietung der Frankfurter Rundschau im Projekt Straßenbahndepot in Sachsenhausen mit ca. 5.700m<sup>2</sup>. Gleichzeitig war dies der erste Mietvertragsabschluss über 5.000m<sup>2</sup> in 2006. Im Vergleich zu anderen deutschen Metropolen rangiert Frankfurt per Ende April leider nur auf dem letzten Platz. Hierfür haben selbst anerkannte und führende Unternehmer keine überzeugende Erklärung. Als logische Konsequenz auf den geringen Umsatz, stagniert der Leerstand auf weiterhin hohem Niveau (2,1 Mio. m<sup>2</sup> - 16,87 %). Die Mietpreise sehen wir weiterhin unverändert bei ca. € 31,50/m<sup>2</sup> mtl. als Höchstmiete und € 14,50/m<sup>2</sup> mtl. als durchschnittliche Miete. Gefragt sind nach wie vor Neubauten bzw. neuwertige Gebäude. Da der Leerstand in diesen nachgefragten Häusern in einigen Teilmärkten spürbar abnimmt, könnte es bereits in 2006, jedoch ausschließlich in diesen Gebäuden, zu leicht steigenden Mieten kommen. (CPP)

### Aktuelles zum „Zürich-Areal“

Auf dem seit 2001 brachliegende Areal der Zürichversicherung, das in 2004 durch das amerikanische Immobilienunternehmen Tishman Speyer gekauft wurde, werden in Kürze weitere Schritte

zur Bebauung erwartet. Bis auf weiteres wird die Bebauung niedrig bleiben, ein Turm ist nicht vorgesehen. Aktuelle sei kein Bedarf für einen Büroturm. Für die Blockrandbebauung ist das Konzept fast gänzlich fertiggestellt und kann in Kürze zum Bauantrag eingereicht werden. Im Herbst wird mit den Vorbereitungen begonnen. Der Anfang wird die Aushebung der ehemaligen 2-geschossigen Tiefgarage machen. Statt der Tiefgarage werden 570 Stellplätze entstehen. Die Hälfte wird für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Die Bebauung wird zweizeilig mit sechs Geschossen sowie einem Staffelgeschoss entstehen. Auf dem Dach wird eine ca. 150m<sup>2</sup> große Terrasse mit Blick auf die Skyline und den Opernplatz sein. Diese werden den Mietern der insgesamt ca. 12.000m<sup>2</sup> Büroflächen zugänglich sein. Erdgeschoss wie 1. Obergeschoss werden als Arkade ausgebildet sein. Im Erdgeschoss wird hochwertige Gastronomie und Ladenflächen untergebracht sein. Mit einer Eröffnung wird Ende 2008 gerechnet. (FR, 18.04.06)

### Neues Hotel in Niederrad

Der chinesischer Investor Huarong Group Deutschland hat auf dem ca. 8.000m<sup>2</sup> großen Grundstück entlang der Schwarzwaldstraße in der Nähe der Galopprennbahn über die Bebauung für ein 4-5 Sterne Hotel mit der Stadt Frankfurt verhandelt. Die Stadt Frankfurt hat für das Grundstück mit dem Unternehmen das Grundstück eine Erbpacht über 99 Jahre vereinbart. Der Erbbauzins

beträgt € 7 Mio., wovon € 3 Mio. für die Sanierung der Rennbahn eingeplant werden. Mit der Einreichung des Bauantrags wird noch in diesem Jahr gerechnet. Vertraglich ist vereinbart, dass innerhalb eines Jahres ein 4-5 Sternehotel errichtet wird. Ein Betreiber ist derzeit noch nicht gefunden. (FR, 13.04.06)

### Eröffnung Tiefgarage am Goetheplatz im Mai

Die Eröffnung der neuen Tiefgarage am Goetheplatz ist für den 10. Mai und damit sechs Monate vor der Planung vorgesehen. Insgesamt stehen auf ca. 12.500m<sup>2</sup> 591 Stellplätze zur Verfügung. Die Kosten für den Bau betragen € 34 Mio. (FAZ, 21.04.06)

### Neuer Turm im Gallusviertel

Auf dem Gelände des Europaviertels an der Frankfurter Messe soll nach Aussagen der Deutschen Bahn ein ca. 200m hoher Turm errichtet werden. Pläne wurden bereits der Oberbürgermeisterin wie dem Planungsdezernenten vorgestellt. In dem Turm wird Raum für ca. 4.000 Mitarbeiter sein. Eine Zusammenführung verschiedener im Stadtteil verteilter Dienststellen soll hiermit bewirkt werden. Da nicht alle Mitarbeiter in dem Turm unterkommen können, werden in der Zukunft weitere Neubauten notwendig werden. Die Bahn besitzt in diesem Bereich zwei Grundstücke, die noch keinen Bebauungsplan haben. Hinsichtlich der Verlagerung der Bahn-Zentrale von Berlin nach

Frankfurt wurde dies von einem Sprecher dementiert. (FR, 29.04.06)

### **Grundsteinlegung für Sanofi-Aventis**

Im Industriepark Höchst wurde der Grundstein für das neue Sanofi-Aventis-Werk gelegt. Bereits nach 20 Monaten Bauzeit soll das Gebäude Ende 2007 in Betrieb gehen. (FAZ, 28.04.06)

### **Architekturwettbewerb für Archäologischer Garten**

Für die Neugestaltung des Gebiets um das Technische Rathaus herum wird für den Historischen Garten ein Architektenwettbewerb ausgeschrieben. Ziel ist es, den Garten offen zugänglich zu gestalten und das Zeitzeugnis für Frankfurt erlebbar lassen. Derzeit ist noch nicht entschieden, wie das neue Gebäude genutzt wird und ob eine Einbindung der historischen Fassaden stattfindet. (FNP, 29.04.06)

### **Ende des Urban Entertainment Centers?**

Die Uneinigkeit der politischen Parteien im Römer haben neben der eigenen Vorbehalte nun weitere Gründe zum Zweifeln bekommen. Das Deutsche Institut für Urbanistik hat die Planungen für das Urban Entertainment Center (UEC) genauer betrachtet und drückt seine Zweifel hinsichtlich der Platzierung des Centers aus. Besonders sind bei Berücksichtigung anderer Großprojekte wäre eine Verteilung der Kaufkraft auf ein weiteres Zentrum neben der Innenstadt negative Entwicklungen zu erwarten. Besonders für den Einzelhandel in der City ist dies zu erwarten. Gegner des UEC erhoffen sich durch diese Untersuchung eine Abwendung vom Projekt. (FNP, 11.04.06)

### **Eschborn wird immer größer**

Täglich fahren ca. 24.000 Pendler nach Eschborn zu deren Arbeitsplatz, damit mehr als Eschborn als Einwohner hat. Viele Baustellen die zur Erweiterung von Gebäudekomplexen weisen auf die Expansion der Unternehmen hin. Besonders der Gewerbesteuerhebesatz mit 300 Punkten ist anziehend, eine Senkung auf 280 ist angestrebt. Aktuell sind ca. 3.000 Unternehmen in Eschborn registriert und damit zwischen 26.000 – 30.000 Arbeitsplätze. In einer Studie schafft Eschborn damit in der Kategorie „exklusiver Wirtschaftsstandort“ es zu den Top 5. Besonders Unternehmen aus der High-Tech Branche schätzen diesen Standort. (FAZ, 18.03.06)

### **Ausbau Landebahn Nordwest**

Eine erste Hürde zum Bau der Landbahn Nordwest wurde geschafft. Hinsichtlich der Lärmbelastigung für den Naturschutzbereich hat die Europäische Kommission die weiteren Schritte eingestellt. Untersuchungen haben ergeben, dass keine Beeinträchtigung stattfindet. ein weiteres Urteil muss nun über den eventuellen Verstoß gegen die Seveso-II Richtlinien untersucht werden. Hierbei wird die Nähe des Chemiewerk Ticona als Gefahrenquelle gesehen. (FAZ, 07.04.06)

### **Moderne Filialen bei der Commerzbank**

Die modernen gewandelte Filialen der Commerzbank werden zukünftig für die Kunden Terminals vor Ort haben, die alle gängigen Dienste zur Verfügung stellen. Die 2-3 Angestellten vor Ort sind in erster Linie für die Kundenberatung. (FAZ, 24.04.06)

### **Colliers PropertyPartners – Intern**

Das Unternehmen Mainhattan Sports konnten wir in unseren Alleinvermietungsauftrag in die Burgstraße 106 vermitteln. Weiterhin konnten wir das IT Unternehmen 100world für unseren Alleinauftrag im „Gutenberg-Palais“ in der City West gewinnen.

Wir begrüßen in unserem Vermietungsteam ab dem 29. Mai Herrn Dilip Wadhvani.

Zur weiteren 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](http://www.colliers.com)

[www.colliers-sls.de](http://www.colliers-sls.de)  
[www.frankfurter-immobilienreport.de](http://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](mailto:info@colliers-sls.de); Internet [www.colliers-sls.de](http://www.colliers-sls.de)

**Abkürzungen:** CPP = Colliers PropertyPartners; FAZ = Frankfurter Allgemeine Zeitung; FNP = Frankfurter Neue Presse; FR = Frankfurter Rundschau; IM = Immobilienmanager; IZ = Immobilienzeitung