

Der aktuelle Büromarktbericht

Nachdem wir im Vormonat noch berichteten, dass sich die Vermietungsumsätze wieder positiver gestalten und wir berechtigt von einem positivem Jahresergebnis gesprochen hatten, müssen wir dies für den abgelaufenen Monat revidieren. In Summe registrierten wir nur ca. 18.700m² vermietete Fläche für Frankfurt am Main. Nach wie vor kommen die meisten Anfragen aus den Branchen Finanzdienstleister, Rechtsanwälte und Beratungsunternehmen. Dies belegen auch die größten Abschlüsse im Mai: die Deutsche Apotheker- und Ärztebank (ca. 3.600m²), die Rechtsanwälte Mayer, Brown, Rowe & Maw, Gaedertz (ca. 2.500m²), das Bankhaus Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KGaA (ca. 2.000m²). In Summe bis Ende Mai wurden somit im Stadtgebiet von Frankfurt am Main gerade einmal ca. 105.000m² Bürofläche vermittelt. Im vergangenen Jahr lagen die Vermietungsumsätze per Ende Mai bei ca. 260.000m². Ganz besonders hart trifft es bspw. das Bankenviertel mit einem Vermietungsvolumen im vergangenen Jahr per Ende Mai mit über 60.000m². In diesem Jahr verzeichnen wir ca. 19.000m². Auch der City-Bereich verzeichnet einen Rückgang um deutlich über 50 % gegenüber dem Vorjahr. Weiterhin stellen wir bei all den Unternehmen, die nach Auslaufen ihres Mietvertrages umziehen wollen, fest, dass das Hauptaugenmerk auf qualitativ hochwertiger Bürofläche liegt. So gesehen, wird das Flächenangebot in diesen Häusern in den kommenden 1 - 2 Jahren spürbar abnehmen, sodass

es abzuwarten gilt, wie sich Projektentwickler in Zukunft verhalten werden. Möglicherweise wird bei dem ein oder anderen Entwickler die Bereitschaft spekulativ mit dem Bau eines Bürogebäudes zu beginnen, wieder zunehmen. Zumindest aber könnte man mit einer geringeren Vorvermietung Projekte starten. Resultierend aus dem geringen Umsatz hat sich am Leerstandsvolumen fast nichts verändert, dieses liegt nach wie vor mit 17,03 % bei ca. 2,1 Mio. m². Das Mietpreisniveau, mit einer Spitzenmiete von ca. € 31,50 und einer Durchschnittsmiete von ca. € 14,50, ist derzeit unverändert, wobei wir im Bereich der Spitzenmiete durchaus Potenzial nach oben sehen, bedingt durch die Abnahme an hochwertigen Büroflächen. (CPP)

Baubeginn für „Airrail Center“ noch in 2006?

Durch den Vorstandsvorsitzenden der IVG Immobilien AG wurde bekannt gegeben, dass die Verhandlungen mit Hotelbetreibern und Interessenten für die Büroflächen schon so weit fortgeschritten sind, dass noch in diesem Jahr mit den Bauarbeiten begonnen werden kann. Die Pläne für das „Airrail Center“ direkt am Frankfurter Flughafen wurden bereits in 2000 vorgestellt. (FR, 18.04.06)

Baubeginn EZB erst in 2007

Die Umbaumaßnahmen für den Bauplatz zur Errichtung der Europäischen Zentralbank werden intensiver sein müssen, als zuvor angenommen. Aktuelle Planungen der Wiener Architekten

von Coop Himmelb(l)au weisen nun weniger Fassade der denkmalgeschützten Großmarkthalle auf. Der stellvertretende Leiter des Stadtplanungsamts verkündet, dass mit den Bauarbeiten nicht vor Ende 2007 begonnen werden kann. Bisher ist in der Halle eine Zwischendecke vorgesehen, die im Erdgeschoss Raum für eine Bibliothek sowie Konferenzräume schafft. Im Obergeschoss ist eine Kantine sowie das Pressezentrum ange-dacht. Durch die neuen Pläne könnte nun ein direkt angrenzendes Gebäude entfallen. (FAZ, 02.06.06)

Verkauf der Mainzer Landstraße 33

Durch die Investorengemeinschaft HCI Developmentfonds I und NPC Gruppe wurde die Liegenschaft Mainzer Landstraße 33 der HausInvest gekauft. Das Gebäude wird voraussichtlich abgerissen und durch ein ca. 2.500m² großes Gebäude ersetzt. Das Unternehmen investiert ca. € 13 Mio. (FR, 01.06.06)

Alternative zum Urban Entertainment Center?

Zu den nun doch fast endgültig gescheiterten Plänen zum Urban Entertainment Center (UEC) gibt es Überlegungen zu einer weiteren Nutzung, Gespräche mit Firmen werden aktuell geführt. Zwischenzeitlich hat die Deutsche Bahn Absichten zur Errichtung eines 200m hohen Turms auf dem Gelände erklärt. Dies wurde im Römer abgelehnt, jedoch wies man auf die bereits erteilte Baugenehmigung für die beiden Hochhäuser hin. Diese

Möglichkeit ist auch für den Grundstücksbesitzer Vivico vorstellbar. Weiterhin ist es denkbar, ein Kongresszentrum für bis zu 10.000 Teilnehmer zu errichten. Bisher hat man das Grundstück am „Gateway Gardens“ dafür berücksichtigt. Der planungspolitische Sprecher der Grünen im Römer wies auf die strategische Nähe zum Flughafen oder zur Messe hin. Dem Grundstückseigentümer wird zugesichert, dass das Baurecht nicht in Frage gestellt wird. Es wird darauf bestanden, dass auch Wohnungen entstehen werden. (FR, 31.05.06)

Sparkassen Informatik zieht in die City West

Das seit zwei Jahren im Bau befindliche 19-stöckige Gebäude mit insgesamt ca. 18.000m² Fläche an der Theodor-Heuss-Allee kann nun durch die Eigentümerin Sparkassen Informatik bezogen werden. Für den Neubau wurden ca. € 110 Mio. investiert. (FNP, 18.05.06)

Aktuelles zum Henninger Turm

Auf dem ehemaligen Areal der Henninger Brauerei laufen aktuell die Abrissarbeiten für die Bauarbeiten zur Errichtung eines neuen Quartiers. Auf dem ca. 11 ha großen Gelände, das der private Investor Dietmar Hopp erworben hat, sollen Bereiche zum Arbeiten und Wohnen geschaffen werden. Der städtebauliche Entwurf sieht 900 Wohneinheiten und ca. 65.000m² Bürofläche vor. Weiterhin sind bis zu sechs Büro-Hochhäuser vorgesehen. Anwohner kritisierten die Mischung eines feinen Wohnviertels mit Hochhäusern. Sollten die Hochhäuser zur Bedingung eines Erhalts des Henninger-Turms werden, sei ein Abriss des Turms auch denkbar. Weiterhin müssen die Pläne für eine S-Bahn-Anbindung wieder aufgenommen wer-

den. Die fertigen Pläne zur Bebauung des Areals werden frühestens im September erwartet. Derzeit ist noch nicht bekannt, ob der Privatinvestor das Gelände selbst entwickeln wird, oder weitere Investoren hierzu beauftragt werden. (FAZ, 24.05.06)

Ausschreibung für neues Rechenzentrum

Für die Errichtung des neuen Rechenzentrums wird seitens der Stadt Frankfurt ein Investorenwettbewerb ausgeschrieben. Geplant ist ein Gebäude mit insgesamt ca. 8.500m², davon ca. 5.500m² zur Büronutzung. Darüber hinaus sollte eine Erweiterung auf ca. 10.000m² möglich sein. Seitens der Stadt ist eine Anmietung der späteren Flächen vorgesehen. Aktuell befindet sich das Rechenzentrum in der Zentralen Stadtbibliothek, deren Mietvertrag in 2007 auslaufen wird. Die Flächen entsprechen nicht mehr den modernen Standards. Die Wettbewerber bestehen aus Investor, Grundstückseigentümer und Architekt. (FAZ, 26.05.06)

Neueröffnung Ernst & Young in Eschborn

Ende Mai wurde der Neubau von Ernst & Young in Eschborn eröffnet. In dem Gebäude, das für 2.000 Mitarbeiter Platz bietet, gibt es weiterhin eine Tiefgarage mit 1.230 Stellplätzen. Die Bauzeit betrug 18 Monate. Vor einem halben Jahr wurde das Gebäude an die Commerzleasing verkauft. Der geschlossene Mietvertrag von Ernst & Young läuft bis 2020 und hat eine Option auf das Nachbarareal. Das Unternehmen hat sich unter Berücksichtigung des großen Flächenbedarfs und des Mietzinses für einen Wegzug aus Frankfurt entschieden. (FAZ, 24.05.06)

Colliers PropertyPartners – Intern

Wir freuen uns, die Gründung der Colliers PropertyPartners Corporate Service GmbH bekannt geben zu können.

Gemeinsam mit unserem Colliers International Partner in Chicago haben wir die Deutsch Börse AG beraten.

In unseren Alleinvermietungs-auftrag Liebigstraße 51-53 konnten wir die Unternehmen Paul Fröhlich-Consult GmbH sowie die Rechtsanwälte Darby & Darby vermitteln. Weiterhin konnten wir für unseren Alleinvermietungs-auftrag Gutenberg-Palais die Praxis Prevention First als Mieter gewinnen. Die Rechtsanwälte Nordhues & Cie mieten über unser Haus neue Flächen in Sachsenhausen an.

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 Hustan. Für unser Akquiseteam suchen wir Mitarbeiter bzw. junge Nachwuchskräfte, die sprachlich versiert sind und in die Immobilienbranche reinschnuppern möchten. Aussagekräftige Unterlagen bitten wir an Frau Grit Prokop zu senden.

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