

Der aktuelle Büromarktbericht

Im ersten Halbjahr 2006 wurden ca. 142.000m² Bürofläche vermietet. Dies bedeutet einen Rückgang gegenüber dem Vergleichszeitraum 2005 um annähernd 50 % und bestärkt uns in unserer Prognose von Anfang dieses Jahres, dass der Vermietungsumsatz im Gesamtjahr 2006 geringer ausfallen wird als im Vergleich zum Vorjahr. Ein Grund für diesen enormen Rückgang beim Büroflächenumsatz sind die fehlenden Großvermietungen. So registrierten wir im vergangenen Jahr noch 10 Abschlüsse, die größer als 5.000m² waren - in diesem Jahr per Ende Juni nur vier Abschlüsse. Einer davon ist der noch nicht erwähnte Abschluss der Fiat Automobil AG für ein Projekt auf der Hanauer Landstraße mit ca. 6.000m² Bürofläche, ein anderer die Anmietung der Deutschen Telekom über ca. 9.000m² in Eschborn. Weitere nennenswerte Vermietungen sind die Bank of America in der "Frankfurter Welle" mit ca. 2.100m², das Unternehmen Hay Group in der City West mit ebenfalls ca. 2.150m², Nintendo of Europe in der Eschersheimer Landstraße mit ca. 3.000m². Zwischenzeitlich wurden im Juli der Vertrag der Deutschen Bank mit 37.000m² im IBC sowie 31.000m² der UBS für den Opernturm auf dem „Zürich Areal“ unterzeichnet. Besonders auffällig ist der Rückgang der Vermietungen gegenüber dem Vorjahr im Innenstadtbereich mit dem Bankenviertel, Westend und der City um nahezu 60 %. Resultierend aus den geringen Vermietungsumsätzen stagniert der Leerstand auf einem nach wie

vor hohem Niveau von ca. 2,1 Mio. m². Dies bedeutet eine Steigerung gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres um fast 300.000m². Bedingt durch das hohe Leerstandsvolumen stehen die Mietpreise auch weiterhin unter einem enormen Druck, wobei hier das bereits in vorangegangenen Berichten erwähnte "Markt-in-Markt"-Phänomen zu beachten ist. Dies bedeutet, dass in den hochwertigen Immobilien (neuwertige Objekte und Neubauten) die Mietpreise zwar nicht steigen, die Incentives - welche von den Vermietern gewährt werden - jedoch spürbar abnehmen. Diese Häuser haben unabhängig von ihrer Lage auch in Zukunft gute Vermietungschancen. (CPP)

Aktuelles zum „Zürich Areal“

Für das Gelände an der Alten Oper/Bockenheimer Landstraße wurde durch den Eigentümer Tishman Speyer der erste Bauantrag gestellt. Mit der ersten Teilbaugenehmigung kann noch in diesem Jahr gerechnet werden. Nachdem nun das Unternehmen UBS den Mietvertrag unterzeichnet hat, wird die Blockrandbebauung nur zur Hälfte realisiert. Für den Opernturm hat die UBS seine Anmietung von ca. 31.000m² vertraglich gesichert. Damit ist das Unternehmen mit 60 % der Fläche Hauptmieter des Turms. Nach der Fertigstellung in 2010 werden dort die Mitarbeiter aus Offenbach und Frankfurt gemeinsam untergebracht sein. Die zusätzlich benötigte Fläche gibt das Unternehmen als Expansionsbedarf an. Der Mietbeginn ist für den 01.01.2010,

spätestens für den 01.07.2010 vereinbart. (FR, 14.06.06, TD, 05.07.06)

Kein Kongresszentrum auf UEC Gelände

In den vergangenen Wochen wurde seitens des Eigentümers des Geländes des Urban Entertainment Centers (UEC) Vivico verkündet, dass die Nutzung des Grundstücks für die Errichtung des geplanten Kongresszentrums möglich sei. Das Projekt wurde nun durch den Vorstandssprecher der Messe Frankfurt abgelehnt. Seiner Meinung nach sei das Projekt nicht rentabel, da voraussichtlich kein Besucher bereit ist, die Preise für die dortigen Veranstaltungen zu zahlen. Ursprünglich war ein Bau des Kongresszentrums auf dem Gelände des Gateway Gardens angedacht. (FNP, 27.06.06)

Aktuelles zum Technischen Rathaus

Nach einer Vorlage des Magistrats wird der Umzug des Technischen Rathauses in das Gebäude der Mainova am Börneplatz voraussichtlich erst ab Mitte 2007 stattfinden. Ursprünglich war der Umzug bereits für Januar 2007 geplant. Damit ergibt sich ebenso eine Verzögerung des Abrisses des Technischen Rathauses. Gegenwärtig beginnen die Ausarbeitungen des Sonderausschusses Dom/Römer zum Konzept der Bebauung des Grundstücks nach dem Abriss. Der Rückkauf des Grundstücks wird mit € 72 Mio., zzgl. der anfallenden Zinsen in Höhe von € 2,8 Mio. benannt. Für die Entwicklung des Geländes benötigt die Stadt in diesem Fall einen privaten Projektentwickler.

Weitere Kosten in Höhe von € 4 Mio. werden für den Umbau des Gebäudes der Mainova anfallen. Bisher ist nicht geklärt, wer die Kosten für den Umbau übernimmt. (FR, 27.06.06; TD, 27.06.06)

Aktuelles zum Luxushotel an der Rennbahn in Niederrad

Der Vertrag für eine 99-jährige Nutzung eines im Erbbaurecht vergebenen Grundstücks liegt unterschriftsfertig für eine Einigung zwischen der Stadt Frankfurt und dem chinesischen Unternehmen Beijing Huarong Jianye Immobilien GmbH. Es soll für ca. € 40 Mio. ein 250 Bettenhotel der vier bis fünf Sterne plus Kategorie entstehen. Der Bau wird sich direkt an der südlichen Haupttribüne der Rennbahn entlang der Schwarzwaldstraße erstrecken. Vornehmlich werden chinesische Touristen erwartet. Damit wäre das Hotel das dritte in diesem Bereich neben der Villa Kennedy sowie der Hotelentwicklung am Oberforsthaus. Mit dem Investor wurde bereits vereinbart, dass im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss eine Tribüne mit 1.500 Plätzen genutzt werden kann. Für die Sanierung investiert die Stadt € 3,3 Mio. von der Kaufsumme. Ohne eine Sanierung steht die Schließung bevor. (FAZ, 22.06.06; FR, 22.06.06)

Aktuelles zur Rödelheimer Landstraße

Der Bebauungsplan der südlichen Rödelheimer Landstraße, die ehemalige „Siemensstadt“, der vor 1,5 Jahren aufgegeben werden musste, stellt nun ein modernes Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsgebiet dar. Im Zentrum der Wohnbebauung ist ein Park vorgesehen. Entlang der Bahntrasse werden die gewerblichen Räume entstehen. Entlang der Rödelheimer Landstraße werden die Wohnbebauungen

vorgenommen. Eine Verbindung zur City West ist ebenso geplant. (FNP, 15.06.06)

Aktuelles zur Flugsicherung

Die Verhandlungen zu der im April zum Verkauf ausgerufenen Privatisierung der Deutschen Flugsicherung kommen nicht weiter. Im Herbst beginnt bereits das Bieterverfahren. Erste Interessenten sind die Air Berlin sowie die Lufthansa. Bisher wurde das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) noch nicht eingerichtet. Die Einrichtung des BAF gilt als Kontrollorgan nach der Privatisierung. (FR, 20.06.06)

Einweihung der neuen Zentrale der Volksbank

Die neu gestaltete Zentrale der Frankfurter Volksbank in der Börsenstraße 7-11 wurde eingeweiht. In den Kosten von € 65 Mio. sind neben der Erneuerung ebenso der Abriss der alten Zentrale und Errichtung des Neubaus enthalten. In der neuen Zentrale stehen auf 8.000m² 7 Geschosse zur Verfügung. (FR, 20.06.06)

Baubeginn Airrail-Center

Im Rahmen der Ankündigung zum Baubeginn des Airrail-Centers wurde auf die Hotelbetreiber hingewiesen. Nun wird eine konkrete Vorvermietung an den Betreiber Hilton bekannt gegeben. Es sollen zwei Komplexe mit unterschiedlichen Kategorien der Hotelkette entstehen. Eines der gehobenen Klasse mit 247 Zimmern und eines des mittleren Segments mit 314 Zimmern. Insgesamt wird eine Fläche von ca. 30.000m² über 20 Jahre angemietet. Mit dem Baubeginn wird im November gerechnet. Von den weiteren 28.000m² wurden nach Aussage der Fraport AG ca. 5.000m² an ein internationales Unternehmen vermietet. Weitere 35.000m² stehen noch in

Verhandlung. Besonders international tätige Unternehmen interessieren sich für das Airrail-Center. (TD, 22.06.06)

Verkauf des „Skypers“

Die Deka Immobilien Investment Gesellschaft wird den zu ca. 60 % vermieteten „Skyper“ verkaufen. Parallel hierzu werden weitere Objekte aus dem Portfolio des firmeneigenen Immobilienfonds verkauft. (TD, 20.06.06)

Colliers PropertyPartners – Intern

Die Hay Group GmbH mietet in der City West in der Franklinstraße ca. 2.150m² an. Weiterhin konnten wir das Unternehmen MCE Anlagenbau in das „Ventura“ als Untermieter von Ernst & Young in Eschborn vermitteln. Dort wurden ca. 1.450m² angemietet.

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; TD = Thomas Daily