

### Der aktuelle Büromarktbericht

316.500m<sup>2</sup> - soviel ist bis Ende August vermietet worden – annähernd das Ergebnis von Ende August 2005 (ca. 330.000m<sup>2</sup>) und 40 % (!) mehr als in 2004 (ca. 181.000m<sup>2</sup> per Ende August). Der August verzeichnet ca. 92.000m<sup>2</sup> (Juli: ca. 84.000m<sup>2</sup>) vermietete Fläche. Die Union Investment mietet ca. 6.400m<sup>2</sup> im "Baseler Oval", Bearing Point ca. 4.300m<sup>2</sup> im "Westhafenhaus", IMS Health ca. 11.000m<sup>2</sup> in der Darmstädter Landstraße 108, die BRD Finanzagentur ca. 15.300m<sup>2</sup> im Mertonviertel und T-Systems ca. 8.000m<sup>2</sup> im „Aculeum“. 320 Mietverträge haben wir in 2006 bislang ausgewertet und stellen fest, dass die Entscheidungs- und Abschlussbereitschaft der Unternehmen zugenommen hat. Die Mieten steigen in der sog. „Prime Location“ wieder leicht an. Die Nachfrage konzentriert sich allerdings fast ausschließlich auf Neubauobjekte bzw. qualitativ hochwertige Häuser in bester Lage – wohl auch, da die Mietinteressenten realisiert haben, dass die Phase der Mietpreisstagnation und des hohen Leerstands dieser Objekte zu Ende geht. Die Vermieter sind aus diesem Grund immer weniger bereit, solche hohen Incentives zu gewähren, wie in der Vergangenheit zu sehen war. Es ist also der richtige Zeitpunkt für risikobereite Projektentwickler, noch antizyklisch zu reagieren und Neubauvorhaben in guten bis sehr guten Lagen auch ohne Vorvermietung zu realisieren. Nur Mut! Ist das endlich die lang erhoffte Wende? Nein! Der allgemeine Leerstand baut sich nicht bzw. nur ganz langsam ab. Ca. 1.840.000m<sup>2</sup> stehen von ca. 11,4 Mio. m<sup>2</sup>

(16,15 %) leer. Dies ist begründet in der Tatsache, dass die meisten Objekte über eine geringwertige Ausstattung verfügen und somit die hochwertigen favorisiert werden. Ändern wird sich das erst, wenn es wieder einen Flächenmangel an Neubauten sowie hochwertigen Häusern gibt. Wir sind zuversichtlich. (CPP)

### Aktuelles zu „FrankfurtHoch Vier“

Durch die kürzlich erteilte letzte Teilbaugenehmigung kann der Bau des Projekts an der Hauptwache innerhalb des Zeitplans fertiggestellt werden. Dieser soll bis September 2008 erfüllt sein. Neben der Neuerrichtung von zwei Hochhäusern wird eine Rekonstruktion des Palais Thurn und Taxis erfolgen. (FR, 10.08.06)

### Sanierung des Allianz-Hauses

Im August wurde mit der Kernsanierung und Erweiterung des Allianz-Gebäudes an der Hauptwache begonnen. Der Architektenwettbewerb fand bereits im Jahr 2004 statt. Die Dauer der Sanierungsarbeiten ist noch nicht absehbar. Den jetzigen Mietern werden provisorische Verkaufsräume durch die Allianz finanziert. Nach dem Umbau werden das Steakhaus und der Juwelier wieder in das Gebäude ziehen. (FNP, 25.07.06)

### Aktuelles zur Ulmenstraße 27-29

Im Bürogebäude in der Ulmenstraße 27-29, das im Frühjahr durch die Ignaz Bubis Erben veräußert wurde, soll nach aktuellen Planungen ein Viertel zu Wohnungen umgestaltet werden. Von den insgesamt ca. 14.300m<sup>2</sup>

sind in den oberen Geschossen ca. 4.000m<sup>2</sup> Wohnfläche angedacht. Im Vorfeld muss der Doppelturm komplett saniert werden, eine neue Fassade ist ebenfalls geplant. (FAZ, 10.08.06)

### Umzug von American Express?

Der in 2008 auslaufende Mietvertrag für die Flächen in der Theodor-Heuss-Allee von American Express wird derzeit auf eine Verlängerung überprüft. Gleichzeitig ist eine Verlagerung der dort ansässigen Deutschland-Zentrale ins Umland von Frankfurt möglich. Dem Unternehmen mit ca. 550 Mitarbeitern können durch 5 unterschiedliche Eigentümer und Immobilienunternehmen Liegenschaften in Eschborn angeboten werden, die überwiegend Neubau-Alternativen darstellen. Aus diesem Grund ist eine schnelle Entscheidung notwendig. Der Standort Eschborn kommt aufgrund des Gewerbesteuerhebesatzes in Frage, der im kommenden Jahr auf 280 Punkte gesenkt wird. Für den Verbleib in Frankfurt spricht die große Anzahl der Mitarbeiter, die aus dem westlichen Frankfurt sowie den umliegenden Ortschaften kommen. (FAZ, 10.08.06)

### Kosten in Deutschland und der Welt

Nach einer Untersuchung der schweizerischen Bank UBS ist München für die Einwohner die teuerste Stadt Deutschlands, direkt gefolgt von Frankfurt und Berlin. In der Untersuchung wurden Preise für Waren und Dienstleistungen berücksichtigt. Weltweit belegt Frankfurt den 23. Platz. Oslo, London und Kopenhagen sind die teuersten

Städte. Unter Berücksichtigung der Mieten liegen London und New York an erster Stelle. (StZ, 10.08.06)

### **Turm auf Allianz-Areal an der Taunusanlage?**

Die Eigentümerin bemüht sich um eine Baugenehmigung für einen ca. 160m hohen Turm auf dem Allianz-Areal an der Taunusanlage. Ein im Vorfeld geplanter ca. 90m hoher Turm wurde bereits abgelehnt, da eine Verschattung der Alten Oper befürchtet wird. Nun plant man einen Wohn- und Hotelurm, der dem Wunsch der Stadt Frankfurt nach hochwertigen Wohnungen in diesem Bereich entgegenkommt. (FAZ, 31.08.06)

### **Baubeginn „House of Finance“**

Der erste Spatenstich für das ca. 12.000m<sup>2</sup> große Gebäude „House of Finance“ auf dem Uni Campus Westend wurde gesetzt. Im Frühjahr 2008 ist mit der Fertigstellung zu rechnen. Die Kosten werden ca. € 25 Mio. betragen. Es ist der erste von drei Bauabschnitten, die auf dem Gelände bis 2014 entstehen werden. Eine Beschleunigung der weiteren Bauaktivitäten ist durch ein anderes Modell der Finanzierung denkbar. (FAZ, 18.08.06)

### **Beginn der Bauarbeiten am „Siesmayer Carrée“**

Bei dem durch den Projektentwickler Groß & Partner erworbenen ehemaligen amerikanischen Generalkonsulat in der Siesmayerstraße wurde mit den Umbaumaßnahmen begonnen. Das unter Denkmalschutz stehende Bestandsgebäude wird nach Fertigstellung ca. 3.700m<sup>2</sup> Fläche bieten. Bisher steht noch kein Mieter fest. Weiterhin sind zwei Stadtvillen auf dem Grundstück geplant. Der vorhandene Parkplatz wird Grünflächen weichen. Das „Siesmayer Carrée soll im

Herbst 2007 fertig gestellt sein. (FR, 21.08.06)

### **Verschiebung des Baus für das Ordnungsamt**

Mit dem Bau des neuen Ordnungsamtgebäudes in der Rebstöcker Straße kann nach Aussage des Bauherrn erst im Februar des kommenden Jahres begonnen werden. Derzeit wird der Bauantrag noch geprüft, was den angekündigten Baubeginn im kommenden Oktober nicht möglich macht. Insgesamt werden für ca. € 60 Mio. rund 29.000m<sup>2</sup> entwickelt, die sich die Stadt Frankfurt mit dem Mieter Wisser teilt. Der geschlossene Mietvertrag für das Ordnungsamt läuft über 15 Jahre. (FNP, 22.08.06)

### **Bundesrepublik mietet im Mertonviertel**

Im Gebäude an der Lurgiallee hat die Bundesrepublik Deutschland Finanzagentur GmbH, welche die Schatzbriefe der BRD herausgibt und verwaltet, weitere 15.300m<sup>2</sup> angemietet. Der Vertrag wurde über fünf Jahre mit einer dreimaligen Verlängerungsoption geschlossen. Mietbeginn ist der 1. Dezember dieses Jahres. (TD, 23.08.06)

### **Auszug der Stadtbibliothek**

Im kommenden Jahr wird die Stadtbibliothek von der Zeil in die Hasengasse ziehen. Bisher ist noch kein Nachmieter für die Flächen in der Zeil 17-21 bekannt. (FR, 30.08.06)

### **Überarbeitung des Hochhausrahmenplans**

In den kommenden Wochen soll der durch den Stadtplaner Jochem Jourdan überarbeitete Hochhausrahmenplan vorgestellt werden. Der aus 1999 stammende Plan wird voraussichtlich keine grundsätzlichen Änderungen aufweisen. Unverändert bleibt die

nicht angedachte Streuung von Hochhäusern über die Stadt sondern eine Konzentration dieser auf das Bankenviertel und die westlichen Stadtteile. Eine Aufnahme von vier Grundstücken am Ratswegkreisel könnte möglich sein. Hierbei handelt es sich um zwei stadteigene Grundstücke, eines der Verkehrsgesellschaft sowie eines des Automobilkonzerns Audi. Folgende bisherigen Projekte werden voraussichtlich enthalten sein, da die politische Zusage bereits besteht: Der Opernturm, „FrankfurtHochVier“, der Bau der Europäischen Zentralbank, Neubauten auf dem Areal des AfE Turms auf dem ehemaligen Uni-Gelände sowie ein Turm auf dem Tele-norma-Areal. (FAZ, 29.08.06; FR, 30.08.06; TD, 29.08.06)

### **Colliers PropertyPartners – Intern**

Unsere Mitarbeiterakquisition hat dazu geführt, dass wir alle Bereiche unseres Hauses ausbauen konnten und Ihnen nun unsere Dienstleistungen mit 8 Consultants im Vermietungsbereich sowie 3 Consultants im Investmentbereich, welche von 6 Assistentinnen, einer Vertriebsassistentin und 3 Akquisekräften unterstützt werden, anbieten können. Die Töchter CPP Corporate Services sowie CPP Valuation befinden sich ebenso im Ausbau.

[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; DW = Die Welt; FAZ = Frankfurter Allgemeine Zeitung; FNP = Frankfurter Neue Presse; FR = Frankfurter Rundschau; IM = Immobilienmanager; IZ = Immobilienzeitung; StZ = Stuttgarter Zeitung; SZ = Süddeutsche Zeitung; TD = Thomas Daily