

Der aktuelle Büromarktbericht

Der Leerstand gem. GiF-Gebietsdefinition (Frankfurt inkl. Eschborn und Kaiserlei) wird in Kürze die „Schallmauer“ von 2.000.000m² nach unten durchbrechen. Aktuell stehen ca. 2.013.000m² leer. Innerhalb der Gemarkungsgrenze von Frankfurt stehen nur noch 1.814.000m² leer (bereits weniger als 16 %), was ein Indiz dafür ist, dass sich der Leerstand nach und nach abbaut. Ca. 250.000m² hiervon werden in Form eines Untermietverhältnisses angeboten – d. h. zwar mit zum Teil hohen Mietpreisabschlägen jedoch i. d. R. nur mit kurzen Laufzeiten. Für viele Unternehmen ist dies mehr als uninteressant, da nach Auslaufen der Untermietverhältnisse vom Eigentümer der Liegenschaften wieder Marktpreise verlangt werden. Weitere ca. 700.000m² sind unseren Beobachtungen und Untersuchungen zufolge nicht mehr „marktgängig“. Diese Flächen weisen überwiegend bauliche Mängel auf (Deckenhöhe, Raumtiefe, Belichtung, etc.) und müssten letztlich von den Vermietern aufwändig saniert oder bestenfalls abgerissen werden, um den Anforderungen der Nachfrager gerecht zu werden. Besonders hochwertige Flächen sind die „Gewinner des Jahres“ und werden heute schon zu höheren Preisen vermietet, als Anfang des Jahres von den Entwicklern und Eigentümern kalkuliert. Heute ist die Zeit genau richtig - mit nur geringen Vorvermietungsquoten bzw. in der Innenstadt sogar nach genauer Prüfung auch ohne Vorvermietung - zu starten und qualitativ hochwertigen Büroraum zu schaffen. Im Banken-

viertel stehen bereits weniger als 300.000m² (16 % des Gesamt-leerstands) und im teuren Westend nur noch rund 175.000m² (10 %) leer. Vor einigen Monaten haben wir noch von höheren Zahlen berichtet. Bis dato sind ca. 360.000m² vermietet – annähernd soviel wie zum 3. Quartal des vergangenen Jahres. Aufgrund der Kenntnis der Gesuche, welche wir am Markt verzeichnen, sind wir optimistisch, auch in diesem Jahr wieder einen Flächenumsatz von annähernd 500.000m² zu erzielen. (CPP)

Rückkauf des Technischen Rathauses

Nach einem Beschluss aus dem Römer wird die Stadt Frankfurt das Technische Rathaus von der jetzigen Eigentümerin Deutsche Immobilien Leasing (DIL) zum April 2007 zurückkaufen. Gleichzeitig geht eine Kündigung des Leasingvertrags einher. Für den Kauf werden € 72 Mio. bereitgestellt. Nach wie vor sehen die weiteren Pläne einen Abriss des Gebäudes und eine neue Bebauung vor. Ein Nutzungskonzept wurde festgelegt. Seit Anfang Oktober laufen die Arbeiten in der „Planungswerkstatt“. Noch in diesem Jahr soll eine Entscheidung zur Verteilung der Verhältnisse von Wohnen und kultureller Nutzung fallen. (FR, 06.09.06)

Mischnutzung auf Rundschau-Areal

Auf dem zum Baugrundstück von "FrankfurtHochVier" angrenzenden Gelände des abgerissenen Rundschau-Hauses plant der Projektentwickler Bouwfonds MAB Wohn- und Gewerbeflächen zu errichten. Aus wirtschaftlichen

Gründen ist eine reine Wohnnutzung nicht denkbar. Anstelle dessen ist eine "massive Wohnbebauung", in dessen Sockel Ladenflächen angedacht sind, geplant, jedoch nicht in Form eines Hochhauses. Zu Büroflächen wurde keine Aussage getroffen. Mit der Stadt wird derzeit an einem Nutzungskonzept gearbeitet. (FAZ, 28.09.06; FNP, 29.09.06)

Aktuelles zum „Degussa-Gelände“

In den nächsten Monaten soll zwischen DIC und der Stadt Frankfurt über weitere Schritte zur Entwicklung des Grundstücks an der Weißfrauenstraße gesprochen werden. Die jetzige Eigentümerin DIC Asset AG hat vergangenes Jahr das Grundstück von der Degussa AG erworben. Gleichzeitig hat die Degussa für die Gebäude Mietverträge mit langen Laufzeiten abgeschlossen. Das Planungsdezernat hat sich für Wohnungen auf dem Gelände im Rahmen der Entwicklung ausgesprochen. (FR, 12.09.06)

Umzug des Chinesischen Konsulats nach Sachsenhausen?

Das denkmalgeschützte Gebäude des Verbands der Elektrizitätswirtschaft (VdEW) an der Stresemannallee könnte als neuer Sitz des Chinesischen Konsulats in Frage kommen. Nach Presseberichten der FAZ und FNP erwägt das Generalkonsulat einen Kauf sowie eine Eigennutzung des Gebäudes. Nach einem Kauf ist ein Umbau geplant. Weiterhin wurde bekannt, dass in Niederrod der Umbau einer Villa als Wohnsitz für den Generalkonsul in Planung ist. Aktuell hat das Konsulat seinen Sitz an der

Mainzer Landstraße. (FAZ, 15.09.06; FNP, 16.09.06)

Fünf deutsche Städte unter den besten 20

In einer Studie des Recherchedienstes TNS im Auftrag von Cushman & Wakefield zu den beliebtesten Wirtschaftsstandorten Europas konnte Frankfurt den dritten Platz belegen. Berlin erreichte den 8. Platz, gefolgt von München. Auf den Plätzen 14 und 16 landete Düsseldorf und Hamburg. Beliebteste Städte sind London, gefolgt von Paris. Untersucht wurden 33 europäische Städte auf Parameter wie Qualifikation der Mitarbeiter, Büroflächenangebot, Fremdsprachenfähigkeit, Verkehrsinfrastruktur, Lebensqualität sowie Personalkosten. (IM, 29.09.06)

Baustart für „Gateway-Gardens“

Die Grundsteinlegung für den ersten Bauabschnitt im Südosten ist erfolgt. An dieser Stelle wird für das Cateringunternehmen LSG Sky Chefs bis 2008 die neue Produktionsstätte errichtet. Das alte Gebäude muss im Rahmen des Flughafenausbaus weichen. Das Gebiet wird durch die Grundstücksgesellschaft Gateway Gardens, das zu gleichen Teilen der Fraport, Groß & Partner, OFB Projektentwicklung sowie ING Real Estate Germany gehört, vermarktet. Weitere Interessenten sind derzeit nicht bekannt. (FR, 09.09.06)

Kommt die Finanzaufsicht nach Frankfurt?

Nach den Korruptionsvorfällen der Bundesfinanzaufsicht (Bafin) fordert der hessische Ministerpräsident Roland Koch eine zentrale Steuerung in Frankfurt und damit eine Schließung des Standorts Bonn. Nach Aussage von Koch ist eine Konzentration der Bafin in Frankfurt aufgrund

der wirtschaftlichen Stärke der Stadt empfehlenswert. Das Finanzministerium wird in den kommenden Wochen die Überprüfung der Strukturen der Bafin abgeschlossen haben. In Frankfurt ist bereits die Wertpapieraufsicht angesiedelt. (FR, 23.09.06)

Noch kein Bauantrag für Ulmenstraße 27-29 vorhanden

Der für die Sanierungsmaßnahmen notwendige Bauantrag liegt der Bauaufsicht noch nicht vor. Durch die Sanierungsmaßnahmen, u. a. eine Wärmedämmung an der Außenfassade, erweitert sich die Bruttogeschossfläche um ca. 4.000m². Hierdurch ist eine Bereitstellung von Wohnraum im Gegenzug notwendig. Bisher wurde in Verhandlungen zwischen der Stadt und dem Bauherrn IFM aus Heidelberg noch nicht festgelegt, wie hoch der Anteil dieser Flächen sein wird. In den oberen vier Geschossen ist eine Umwandlung in Wohnraum denkbar. (FAZ, 26.09.06; FR, 27.09.06)

Eigener Immobilienzweig der Fraport AG vorgesehen

Die Fraport AG will neben dem Flughafenbetrieb den Zweig der Immobilienverwaltung aufbauen und erwägt die Gründung einer eigenen Gesellschaft. Der Immobilienbesitz umfasst eine Fläche von 21km². Gewinnbringend ist die Vermarktung der Flächen an mehr als der Hälfte des operativen Ertrags beteiligt. Zu den bestehenden Flächen kommen in den nächsten Jahren noch das „Airrail Center“ sowie das Terminal 3 hinzu. (FR, 22.09.06)

Erster Mieter für das Gehespitzgelände

Für das Dienstleistungs- und Logistikzentrum „An der Gehespitz“ wurde durch den Investor Harder Alpha GmbH & Co. Objekt Gehespitz KG der erste

Mieter vorgestellt. Auf einer Fläche von 528.000m² stehen insgesamt 370.000m² bebaubare Fläche zur Verfügung, aufgeteilt in vier Abschnitte. Der erste Abschnitt ist ca. 140.000m² groß. Dort lassen sich insgesamt bis zu 200.000m² Hallenfläche realisieren. Insgesamt, so die Planung der Stadt Neu-Isenburg, sollen fünf Prozent der Gesamtfläche als Büros genutzt werden. Im Großraum Frankfurt ist das Logistikzentrum einzigartig, da anderweitig keine Flächen zur Verfügung stehen, um annähernd große zusammenhängende Gebäudekomplexe zu errichten. Weiter ist die Lage optimal an den Autobahnverkehr mit dem Anschluss an das Frankfurter Kreuz A5/A3 angebunden sowie in direkter Nachbarschaft zum Rhein-Main-Flughafen und 24 Stunden täglich erreichbar ohne Ortsdurchfahrt. Bei der städtebaulichen Planung legte die Stadt Neu-Isenburg besonderen Wert darauf, die Verkehrsbelastung für die Stadt zu minimieren und die Bebauungsdichte auf ein verträgliches Maß festzuschreiben. Potenzielle Mieter sind Dienstleister und Logistiker sowie Unternehmen aus Industrie und Handel. Die endgültige Einteilung der Hallenabschnitte sowie die bauliche und technische Ausstattung der Gebäude erfolgen nach den Wünschen des jeweiligen Mieters. (CPP)

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; 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