

Der aktuelle Büromarktbericht

Im Februar registrierten wir Vermietungsumsätze von ca. 15.000m². Das bedeutet gegenüber dem Januar zwar eine Verdoppelung auf aktuell ca. 23.000m², ist im Vergleich zum Vorjahr (90.000m²) jedoch ein Rückgang von über 70 %. Erklären lässt sich diese enorme Differenz eigentlich nur mit der Tatsache, dass die ersten großen Abschlüsse in 2005 auch Ende 2004 hätten abgeschlossen werden können. Solche sogenannten "Überhänge" gab es dieses Jahr nicht. Nennenswerte Abschlüsse im Februar waren SEB Asset Management AG (ca. 4.530m²) am Westhafen sowie Crytek GmbH (ca. 2.500m²) im Jade-Haus. Aufgrund derzeit im Markt bekannter Büroflächengesuche sollte sich der Umsatz in den kommenden Monaten jedoch weiter erhöhen. Der Leerstand von ca. 2,09 Mio. m² (16,6 %) verdeutlicht einmal mehr, dass sich durch Neuanmietungen keine Flächenabsorption ergibt. Das Preisniveau mit einer Spitzenmiete von € 31,50/m² sowie einer Durchschnittsmiete von € 14,50/m² ist unverändert. (CPP)

Der Markt im Markt - Mangel an guten Büroflächen in Sicht

Vor nicht allzu langer Zeit konnten Mietinteressenten fast alles fordern und mancher Eigentümer ging über seine Schmerzgrenzen hinaus, um einen Mieter für seine Liegenschaft zu gewinnen. Doch diese Zeiten scheinen sich dem Ende zuzuneigen. Zwar herrschen immer noch optimale Bedingungen für Mieter, um den Büromietvertrag zu optimieren -

ganz gleich, ob im bestehenden oder einem neuen Objekt -, aber eine langsame Erholung des Marktes wirft ihre Schatten voraus. "Derzeit herrscht bei den Mieten eine Situation wie bei den Bauzinsen", so Peter Kunz vom Immobilienberater Colliers Schön & Lopez Schmitt, "das Preisniveau ist sehr niedrig, aber die Talsohle ist eindeutig durchschritten". Das drückt sich zwar noch nicht in steigenden Nominalmieten aus, aber die effektiven Mietzinsen ziehen an. Die Bereitschaft der Vermieter, Incentives, wie mietfreie Zeiten oder Ausbaurückzuschüsse, zu gewähren, lässt spürbar nach. Das liegt zum einen daran, dass der Anteil von Untermietflächen derzeit nur noch rund 17 % des Leerstands von rund 2,1 Mio. m² beträgt. In der Spitzenzeit im Jahr 2002 waren es 35 % - 40 % des Leerstands. Zum anderen bezieht die große Mehrheit der Unternehmen bei einem Umzug Neubauten, und die werden langsam, aber sicher knapp. "Man kann ganz klar von einem Markt im Markt sprechen", so Kunz. „Bei der Definition der Anforderungen mit den Firmen wird allzu oft der Wunsch nach einer deutlichen Verbesserung die Bürofläche betreffend geäußert". Ältere oder ineffiziente Objekte werden bei der Immobiliensuche oft gar nicht mehr berücksichtigt. Kosten sind zwar auch immer ein Thema, aber Außenwirkung und Effektivität eines Hauses sind mindestens genauso wichtig, zumal viele Firmen derzeit alte und hochpreisige Verträge besitzen, welche die Anmietung eines deutlich besseren Objekts zum gleichen Preis zulassen. Zwar stehen die Projektentwickler in den Start-

löchern und haben zahlreiche Projekte in der Schublade, aber aktuell im Bau befinden sich nur rund 120.000m² Bürofläche. Kurzfristiger Nachschub an neuen Flächen ist also nicht in Sicht. (FR, 07.01.06)

Kulturzentrum auf Naxos-Gelände

Auf dem neu erworbenen Grundstück der Naxos-Halle wird ein Kulturzentrum errichtet. In den Plänen ist dieses entlang der Waldschmidtstraße verzeichnet. Hinsichtlich der Nutzung des Geländes inklusive der denkmalgeschützten Halle wurde sich auf Wohnen und Kultur geeinigt. Zum Wohnen sind bisher 2-3 geschossige Stadtvillen vorgesehen. Noch vor den Sommerferien wird unter sechs erwählten Architekturbüros ein Wettbewerb zur Gestaltung ausgeschrieben. (FR, 22.02.06)

Privatisierung der Deutschen Flugsicherung

Investoren aus dem In- und Ausland zeigen starkes Interesse für die Deutsche Flugsicherung. Im Rahmen der Privatisierung werden nun drei unterschiedliche Szenarien vorgestellt. Neben einem Konsortium aus zwei Fluggesellschaften sowie der Fraport AG existieren internationale Investoren mit einem Interesse am Kauf. Weiter wird geprüft, ob für einen Zusammenschluss europäischer Flugsicherungen der Erwerb zweckmäßig ist. Bei einem Verkauf durch den Bund wird mit einem Erlös in Höhe von mehreren hunderttausend Euro gerechnet. Ein Zuwachs des Flugverkehrs von ca. 5,4 % ist im Vergleich zum Vorjahr über

Deutschland zu verzeichnen. Wobei Deutschland ohnehin das luftverkehrsreichste Land in Europa ist. (FAZ, 23.02.06)

Ende der Bauflaute?

Die seit zehn Jahren andauernde Flaute im Baugewerbe wird nun seitens des Hauptverbands der Bauindustrie als beendet erklärt. Im Vergleich zum Vorjahresmonat wurde im Dezember ein Zuwachs von 7,8 % an Aufträge verzeichnet. Seit Mai 2005 ist der Anstieg der Nachfrage deutlich erkennbar. Grund hierfür sei die bessere Konjunktur. (FAZ, 21.02.06)

Aktuelles zum „House of Finance“

Das Zentrum für Forschung zu den Themen Geld und Finanzen, das „House of Finance“ soll in zwei Jahren auf dem Gelände der Universität Frankfurt von Studenten und Professoren bezogen werden. Für Mai/Juni wird der erste Spatenstich erwartet. Insgesamt umfasst das Gebäude 20.000m², die Umsetzung wird ca. € 25 Mio. kosten. Angestrebt wird eine enge Zusammenarbeit mit Banken, Finanzdienstleistern und Versicherungen. U. a. werden Professuren auch von Kreditinstituten gestiftet. Das „House of Finance“ wird nach Fertigstellung mit 20 Professuren Europas größtes „Kompetenzzentrum in Sachen Finanzen“. (FR, 22.02.06)

Umbau „Bienenkorbhaus“/Aktuelles zum Umbau des Allianz-Gebäudes

Die Eigentümerin des Bienenkorbhauses an der Konstablerwache, DIC wird die Fassade neu gestalten. Das in den 50er Jahren gebaute und in den 70er Jahren umgebaute Objekt soll revitalisiert werden. U. a. wird angestrebt, die Bruttogeschosfläche um 1.000m² zu erweitern. Der hintere Bereich, der an das

Nachbargebäude von Peek & Cloppenburg reicht, soll auf die gleiche Höhe aufgestockt werden. Eine Gliederung des Hauptgebäudes in Sockel, Schacht und Kopf ist vorgesehen. Der Anbau an die Zeil ist komplett in Glas gehalten. Die Pläne zur Neugestaltung wurden vom Architektenbüro KSP Engel & Zimmermann erstellt. Im Erdgeschoss ist Einzelhandel vorgesehen, nach Wünschen der Stadt soll jedoch dort Gastronomie untergebracht werden. Die DIC wünscht sich hierzu eine baldige politische Entscheidung, da mit der Umgestaltung noch in diesem Jahr begonnen werden soll. Grundsätzlich wurden die Pläne seitens der Kommunalpolitiker positiv bewertet. Ebenso positiv wurden die neuen Pläne zur Umgestaltung des Allianz-Gebäudes an der Hauptwache beurteilt. Die Planung sieht nun zwei getrennte Gebäudeteile mit einem Versatz von 15cm vor. Die auf dem Dach gelagerte Technikzentrale ist um 8,50 m zurückversetzt und daher von der Hauptwache aus nicht mehr sichtbar. Der bisher vor dem Gebäude gelagerte Aufzug und die Außenluftansaugung sind im Gebäude untergebracht. Im 1. Obergeschoss des Gebäudes ist unverändert Gastronomie vorgesehen. (FR, 14.02.06)

Aktuelles zu „Frankfurt HochVier“

Nach der Trennung vom bisherigen Manager der Projektgesellschaft wurde in einer Pressekonferenz darauf hingewiesen, dass die Arbeiten am Projekt unverändert weitergehen werden. In den kommenden Tagen wird mit der zweiten Baugenehmigung zur Fertigung der Tiefgarage gerechnet. Im Sommer wird die Teilgenehmigung für den Hochbau erwartet. Aktuell wird mit Ankermietern für den Einzelhandelsbereich gesprochen. Zwi-

schzeitig hat die Eigentümerin des Kaufhofgrundstücks dem Rathaus ihre offizielle Zustimmung zum Bau des Einkaufszentrums vorgelegt. Parallel zur Entwicklung des „Frankfurt HochVier“ wird der Kaufhof eine neue Fassade erhalten. Unbekannt ist, ob dies durch den Projektentwickler MAB finanziert wird. (FR, 16.02.06)

Richtfest „Westendduo“

Nach 13 Monaten Bauzeit hat im Februar der Eigentümer Hochtief das Richtfest zum „Westendduo“ an der Bockenheimer Landstraße gefeiert. Der 26-stöckige Turm ist bereits zu 40 % vermietet. Im November wird u. a. die Rechtsanwaltskanzlei Hengeler Mueller einziehen. (FAZ, 16.02.06)

Colliers PropertyPartners – Intern

Den Finanzdienstleister Acatis konnten wir erfolgreich für das „mainBuilding“ als Mieter gewinnen.

Zur Verstärkung unseres Vermietungsteams suchen wir einen weiteren Immobilienberater. Ebenso suchen wir einen Kollegen für den internationalen Investmentbereich. Weiterhin suchen wir zwei Fremdsprachensekretärinnen mit sehr guten Englischkenntnissen. Bewerbungen richten Sie bitte an Frau Fanny Swienty.

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; FR = Frankfurter Rundschau; IM = Immobilienmanager; IZ = Immobilienzeitung