

Offenbach am Main



Flächenreport 2004



**Wirtschaftsförderung
und Liegenschaften**

Inhaltsverzeichnis

	Seite
<u>INHALTSVERZEICHNIS</u>	<u>2</u>
<u>VORWORT</u>	<u>3</u>
1.1 FLÄCHENREPORT 2004	4
1.2 FLÄCHENDATEI DER WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG	6
<u>2. ENTWICKLUNGSTENDENZEN</u>	<u>7</u>
<u>3. FLÄCHENENTWICKLUNG</u>	<u>16</u>
3.1 ÜBERBLICK ZU ANGEBOT UND NACHFRAGE	16
3.2 BÜROFLÄCHEN	19
3.3 PRODUKTIONS- UND LAGERFLÄCHEN	21
3.4 LADENFLÄCHEN	23
<u>5. ABBILDUNGS- UND TABELLENVERZEICHNIS</u>	<u>31</u>
<u>6. IMPRESSUM</u>	<u>32</u>

Vorwort

Die Region Rhein-Main ist eine der wichtigsten und dynamischsten Wirtschaftsregionen in Deutschland und in Europa. Eine ausgewogene, zukunftsorientierte Wirtschaft, die polyzentrische Struktur mit starken Städten und Kreisen und die hervorragende Verkehrsinfrastruktur mit Flughafen, ICE-Knoten und mehreren Autobahndrehkreuzen sind die Basis für die Stärke und die Zukunft der Region. In den Wirtschaftsbereichen Finanzdienstleistungen, Informationstechnologie, Consulting, Medien, Biotechnologie und Oberflächentechnik mit all ihren Verflechtungsbeziehungen braucht die Region keinen Vergleich zu scheuen.



Voraussetzung für eine positive Entwicklung ist aber auch das Vorhandensein und vor allem die Transparenz eines diversifizierten, regionalen Immobilienmarktes. Die Marktberichte der großen Immobilienmakler haben dies aufgegriffen und sind in Teilen schon regional ausgerichtet, wenngleich sie noch immer Abstufungen in der Lagequalität zwischen Frankfurt und dem Rest der Region vornehmen. Anders die Investoren, die früh erkannt haben, dass der optimale Standort für einen Nutzer von seinen Anforderungen abhängt und individuell ermittelt wird. Daher kann und muss die Region als Gesamtraum betrachtet werden.

Gemeinsames Ziel muss es sein, den Immobilienmarkt Rhein-Main so transparent zu machen, dass jeder Nutzer, jeder Investor seinen für ihn optimalen Standort findet. Der Flächenreport, der hier im 12. Jahr vorgelegt wird, ist seit Jahren ein akzeptiertes Instrument, um die Transparenz des Immobilienmarktes Offenbach sicher zu stellen. Er zeigt die Flächenangebote in der Stadt und ist inzwischen bei Nutzern und Anbietern gleichermaßen anerkanntes Informationsmedium.

Trotz schwieriger Konjunkturlage hat sich der Immobilienstandort Offenbach weiter gefestigt.

Der Report bietet auch dieses Jahr wieder eine Gesamtschau der Angebote und Chancen in Offenbach und zeigt, dass die Stadt für die Zukunft gerüstet ist.

Gerhard Grandke

Oberbürgermeister

1. Ausgangslage

1.1 Flächenreport 2004

Der Flächenreport 2004 spiegelt für die Stadt Offenbach in vielen Bereichen das wider, was bereits die Berichte und Prognosen zur wirtschaftlichen Lage in Deutschland erahnen lassen. Im Wochenbericht des DIW Berlin vom 21. Oktober 2004¹ ist in einer Beurteilung der Wirtschaftslage durch Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft deutscher wirtschaftswissenschaftlicher Forschungsinstitute zu lesen: „Die Erholung der deutschen Wirtschaft hat sich in der ersten Hälfte dieses Jahres spürbar gefestigt. Damit ist die zähe Stagnation, die mit dem konjunkturellen Einbruch im Jahre 2000 begonnen hatte, überwunden. Allerdings ist das Tempo der Erholung im Vergleich zu früheren Aufschwüngen gering.“

Hier klingt ein sehr verhaltener Optimismus durch, wie er auch für den Immobilienstandort Offenbach zu verzeichnen ist. Während in den Jahren 2001-2003 festgestellt werden konnte, dass die Leerstände anstiegen und es auch für hochwertige Neubauten immer schwieriger wurde Nutzer zu finden, scheint diese Entwicklung im Jahre 2004 gestoppt zu sein und es ist eine verhalten positive Tendenz zu erkennen.

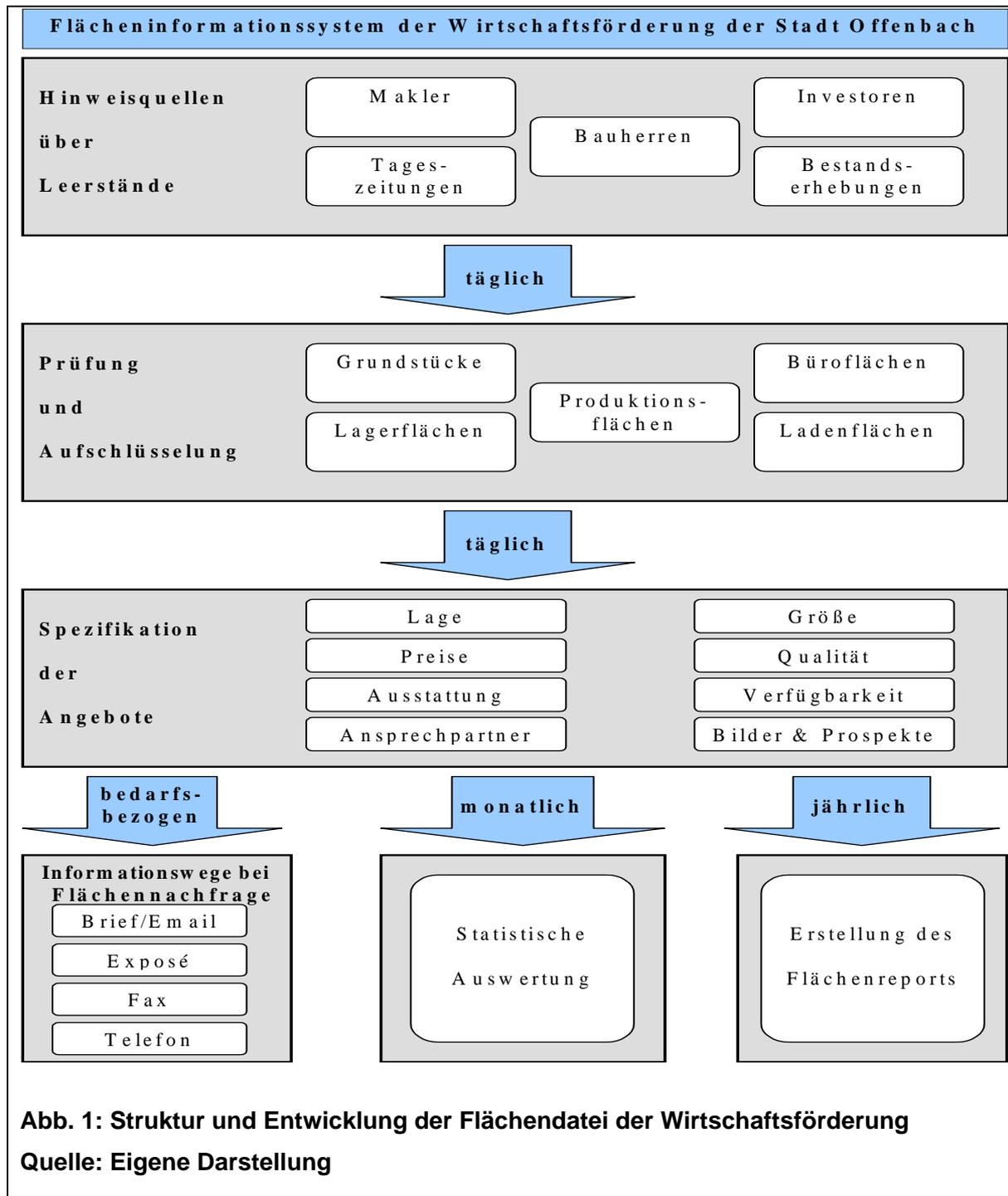
Die hochwertigen Büroobjekte, die in den letzten Jahren bezugsfertig wurden oder nach dem Mieterausbau sehr kurzfristig bezogen werden können, haben einige Interessenten für den Standort Offenbach angezogen. Dennoch war auch 2004 festzustellen, dass der Immobilienmarkt inzwischen ein Mietermarkt geworden ist, bei dem potenzielle Mieter bestrebt sind sehr gute Preiskonditionen und Zusatzleistungen zu vereinbaren.

Im Gegensatz zum Jahr 2003 gab es aber auch wieder mehr Neuvermietungen und die Anfragen, die dann tatsächlich zu Vermietungen oder zu ernsthaften Vertragsverhandlungen geführt haben, nahmen zu.

Dies war und ist für den Immobilienstandort Offenbach sehr wichtig, da es zeigt, dass das Vertrauen in die Qualität des Standorts nach wie vor da ist. Es ist aber auch hier eine große Vorsicht der Mietinteressenten festzustellen, die in dem noch immer geringen Vertrauen in die positiven Signale der Wirtschaftsentwicklung begründet liegt. Die Mietinteressenten minimieren ihre Flächenansprüche und suchen Mietobjekte, die eine Erweiterung ermöglichen, ohne dass diese Flächen gleich angemietet werden müssen. Es werden sehr häufig Optionen auf weitere Mietflächen zugestanden und vereinbart.

¹ Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung: Wochenbericht Nr. 43/2004

So kann für den Offenbacher Immobilienmarkt und besonders den Büroimmobilienmarkt von einer vorsichtig positiven Grundstimmung ausgegangen werden. Dies aber mit der Einschränkung, dass auf Grund des großen regionalen Angebots an Flächen das einzelne Mietobjekt sich starker Konkurrenz zu stellen hat. Der Vermieter muss auch bei positiver Grundstimmung deutlich mehr tun, um Mieter zu gewinnen, als er das vor 2000 tun musste.



Dennoch kann für Offenbach festgestellt werden, dass das Gewerbeflächenangebot in der Stadt umfassend und von hoher Qualität ist und so jede Nachfrage heute ihr Angebot finden kann.

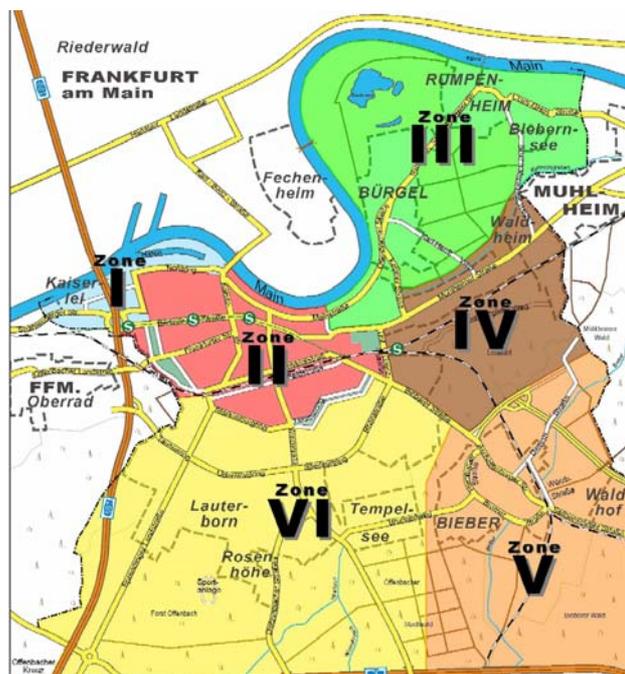
Wenn sich die konjunkturelle Erholung im Jahr 2005 fortsetzt, wird Offenbach in der Lage, sein weitere Firmen anzusiedeln.

1.2 Flächendatei der Wirtschaftsförderung

Der Flächenreport basiert, wie in den letzten Jahren erläutert, auf der Flächendatei der Wirtschaftsförderung. Diese ist das wichtigste Instrument der Wirtschaftsförderung, um jedem Interessenten, der eine Fläche in Offenbach sucht, sofort geeignete Objekte anbieten zu können. Sie ist aktuell und umfassend und enthält alle in Offenbach verfügbaren Gewerbeflächen und Objekte (vgl. Abb. 1).

Für die Auswertungen im Flächenreport wurde die Stadt in einzelne Untersuchungs-zonen aufgeteilt (vgl. Abb. 2). Dabei wurden die Zonen so gewählt, dass von relativ homogenen Lagequalitäten und Nutzungsstrukturen jeder Zone ausgegangen werden kann. Damit ist es möglich, Aussagen über Durchschnittspreise, Preisspannen, usw. zu machen, die für jede Zone eine hohe Aussagequalität haben und Anhaltspunkte für Mieter, Vermieter, Investoren, Käufer und Verkäufer gleichermaßen liefern.

Dadurch bietet der Flächenreport eine gute Grundlage, um Qualitäten und Preise eines Objekts gemessen am Marktniveau und am Durchschnitt einer Lage zu bewerten. Und auch bei Neubauvorhaben liefert er einen Anhaltspunkt, um die Konkurrenzsituation und die Marktfähigkeit eines Projekts in einer speziellen Lage in Offenbach zu beurteilen.



Zone I: Kaiserlei/Hafen **Zone II:** Innenstadt
Zone III: Bürgel/Rumpenheim **Zone IV:** Offenbach-Ost
Zone V: Bieber/Waldhof
Zone VI: Lauterborn/Rosenhöhe/Tempelsee

Abb. 2: Untersuchungs-zonen in Offenbach
Quelle: Eigene Darstellung

2. Entwicklungstendenzen

Die wirtschaftliche Entwicklung in Offenbach am Main hat sich seit Erscheinen des letzten Flächenreports im November 2003 auf einem hohen Niveau stabilisiert und bietet heute viele positive Voraussetzungen für einen standortbedingten Aufwärtstrend.

Hierfür ist zum einen die allgemeine wirtschaftliche Lage verantwortlich, in der die Unternehmen sich am Anfang eines wirtschaftlichen Aufschwungs wähnen und Investitionen zusehends nicht weiter auf die lange Bank geschoben, sondern kurz- bis mittelfristig angegangen werden. In der Folge werden sukzessive auch neue, bislang leer stehende Büroflächen des oberen Preissegments verstärkt nachgefragt.

Zum anderen hat die Qualität des Wirtschaftsstandorts Offenbach zugenommen. Dies lässt sich sehr gut an der Kontinuität im Unternehmensbestand und am Unternehmenswachstum in Offenbach ablesen. Es haben sich 2004 über 50 neue Unternehmen in Offenbach angesiedelt oder gegründet. Sie brachten über 800 neue Arbeitsplätze. Zusätzlich wurden über 2.300 Arbeitsplätze in Offenbach gesichert. Maßgeblichen Anteil daran hatten der *Deutsche Wetterdienst* sowie die *Siemens AG Power Generation* und die *Framatome ANP*.

Der Dienstleistungsbereich ist sicher generell der am dynamischsten ausgeprägte Wirtschaftssektor. Und seine wirtschaftliche Dynamik ist stärker denn je ausgeprägt. Die Halbwertszeit der Produkte ist vielfach extrem kurz, die permanente Entwicklung adäquater neuer Produkte und Erschließung neuer Märkte daher mehr denn je ein notwendiges Muss, und die kostengünstigste Einbindung der Faktorkosten eine der dringenden Aufgaben der Unternehmen.

Und an dieser Stelle kommt wieder der Standort Offenbach ins Spiel. Der Faktor Boden in Offenbach ist für seine zentrale Lage in der Rhein-Main-Region sehr günstig und mit ein Grund dafür, dass Offenbach auch in den wirtschaftlich schwierigeren Zeiten bei der Standortsuche von Unternehmen immer in die engere Wahl gezogen und Investitionen getätigt wurden.



Abb. 3: City Tower

Quelle: Commerz Grundbesitz Investment GmbH

Die Lagegunst zeichnet sich auch beim Faktor Arbeit aus. Es gibt auf dem Arbeitsmarkt ein Überangebot von Arbeitskräften. Aufgrund der lokalen Arbeitsmarktlage werden konzertiert sehr viele Anstrengungen unternommen, um die erwerbsfähigen Personen zu qualifizieren und in den ersten Arbeitsmarkt zu bringen. Zusätzlich liegt Offenbach zentral und verkehrsgünstig, so dass weitere, hochqualifizierte Arbeitskräfte einen sehr schnellen Zugang zum Arbeitsplatzangebot in Offenbach bekommen.

Das Forschungsinstitut Prognos attestierte der Stadt Offenbach ebenfalls eine Standortgunst mit hohen Zukunftschancen². Unter 439 deutschen Kreisen und kreisfreien Städten erreichte Offenbach einen sehr guten 28. Platz, im Teilindex Dynamik gar einen ausgezeichneten 11. Rang. Besonders hervorgehoben wurden ebenfalls die demografische Komponente (Rang 10) und die Wettbewerbsfähigkeit und Innovation (Rang 18).

Offenbach behauptet sich also in der Region Frankfurt/RheinMain und muss selbst bundesweite Vergleiche nicht scheuen. Die Stadt selbst setzt – wie belegbare Beispiele zeigen – auch bundesweit Akzente³. Gerade diese so genannten weichen Standortfaktoren wie unternehmerfreundliches Verwaltungshandeln oder ein attraktives Wohnungsangebot gewinnen in Zeiten, in denen alle investierenden Akteure mit einem spitzen Stift rechnen müssen, eine zunehmende Bedeutung.

Beispielsweise berichtet der Offenbacher Gutachterausschuss für Grundstückswerte jährlich in seinem Grundstücksmarktbericht über den Grundstücksverkehr in Offenbach. Dieser besteht in der Natur der Sache fast ausschließlich aus



Abb. 4: MainOFFice, Investor: HochTief Projektentwicklung

Quelle: Eigene Darstellung

² vgl. Prognos AG: Prognos-Zukunftsatlas 2004. Z.B. im Internet unter www.prognos.com/zukunftsatlas.

³ vgl. die Beispiele aus Offenbach in den folgenden Veröffentlichungen:

- Deutsche Ausgleichsbank u.a. (Hrsg.) (2002) "Gründerfreundliche Kommune. So unterstützen Städte, Gemeinden und Landkreise Existenzgründer und mittelständische Unternehmen". 2. Aufl.
- RKW (Hrsg.) (2002): "Von der Bürokratie zum Standortmanagement: Wirtschaftsförderliche Verwaltungs- und Baugenehmigungsverfahren in Offenbach".

Grundstücksverkehr mit Wohnimmobilien. Und für das Jahr 2003 werden nahezu identische Flächenumsätze und Objektzahlen wie im Jahr 2002, allerdings bei leicht gesunkenen Preisen, erzielt. Es bleibt also sehr attraktiv, Wohngrundstücke in Offenbach zu kaufen.

Dabei gibt es zwei Details in die weiteren Beobachtungen einzubeziehen: Erstens verläuft die Bodenpreisentwicklung der Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser seit Jahren tendenziell stabil bzw. seit dem Vorjahr wieder leicht steigend. Nur die Kaufpreise für freistehende Eigenheime sind um ca. 5 % gefallen. Zweitens ist die Bodenpreisentwicklung im mengenmäßig sehr kleinen Segment des Umsatzes gewerblichen Baulandes seit dem Hochstand im Jahr 2000 leicht rückläufig. Dabei verlangsamt sich die Preisreduktion und bewegt sich nun bei 90 % des Preises des Jahres 2000. Demnach ist jetzt eine gute Zeit für gewerbliche Baulandinvestitionen.

Viele Investoren gehen hier mit einem guten Beispiel voran. Das Unternehmen *HochTief Projektentwicklung GmbH* hat seinen ersten Bauabschnitt des mit etwa 70 Mio. € veranschlagten, in zwei Bauabschnitten gegliederten MainOffice an der Kaiserleistraße im Stadtteil Kaiserlei nahezu fertig gestellt. Hinein gezogen ist *Siemens Power Generation*, die ihr Domizil an der Berliner Straße aufgegeben hat (vgl. Abb. 4).

Der im letzten Jahr begonnene Neubau des Justizzentrums an der Kaiserstraße wird etwa Mitte 2005 fertig gestellt sein (vgl. Abb. 5). Für ca. 24 Mio. € erhalten die Justizbehörden damit die Möglichkeit, alle zuständigen Abteilungen unter einem Dach zu konzentrieren und zu organisieren. Weitere geschätzte 13 Mio. € werden in das neue Stadthaus am Marktplatz investiert (vgl. Abb. 18). Hier wird das ehemalige Kreishaus vollständig entkernt und modernisiert, um Teile der Offenbacher Stadtverwaltung aufzunehmen. Dies kommt der Konzentration verstreuter städtischer Ämter zugute.

Der *Deutsche Wetterdienst* wird für seine 900 Mitarbeiter in Offenbach für ca. 75 Mio. € auf seinem Grundstück eine neue Zentrale bauen. Er baut auf seinem eigenen Grund, auf dem bereits zuvor Teile seiner Liegenschaften untergebracht waren.

Diejenigen Investoren, die zeitlich punktgenau am Ende des Flächenbooms mit ihren Neubauf lächen auf den



Abb. 5: Neues Justizzentrum, Investor: Internationales Immobilien Institut

Quelle: Realgrund AG

Markt kamen, haben mittlerweile ebenfalls gute Vermietungserfolge aufzuweisen. So zieht in Kürze in einen Teil des City Towers das Beratungsunternehmen *Capgemini* mit rund 500 Arbeitsplätzen. Und auch im AlphaHaus der *OFB Projektentwicklungs-GmbH* an der Strahlenbergerstraße im Kaiserlei (vgl. Abb. 6) wuchs der Vermietungsgrad 2004 kontinuierlich.



Abb. 6: AlphaHaus, Investor: OFB Projektentwicklung

Quelle: Eigene Darstellung

Viele einzelne Erfolgsmeldungen ergeben für sich genommen noch kein stimmiges Ganzes. Aber das positive Bilde, das sie der Summe ergeben, wird unterstützt von wirtschaftlichen Kennziffern, die das Image von Offenbach als attraktivem gewerblichen Immobilienstandort untermauern und die an dieser Stelle des Flächenreports traditionell stehen. Hierbei ist zu beachten, dass die Betrachtung einzelner Entwicklungsfaktoren kleine zeitliche Unschärfen enthält und kausale Argumentationen etwas verkürzt sind. Aber die Botschaft insgesamt ist deutlich positiv: Offenbach entwickelt sich als Standort im Rhein-Main-Gebiet weiterhin nach vorn.

Die Entwicklung der Kennziffern im Einzelnen:

- Auch 2004 weist die Wohnbevölkerung Offenbachs wie im Vorjahr wachsende Einwohnerzahlen auf. Das Melderegister der Stadt Offenbach verzeichnet eine Bevölkerung von 118.552 Einwohnern (Stichtag 30.06.2004), die amtlichen Zahlen des statistischen Landesamtes Hessen liegen bei einem höheren Wert (119.533).

Der Anteil der Nichtdeutschen ist mit 31,4 % (30.06.04) seit Jahren in etwa konstant, der Anteil der nichtdeutschen EU-Angehörigen hat hingegen durch die EU-Erweiterung mit 10,9 % einen neuen Höchststand erreicht.

Im Vergleich zu den meisten anderen Kommunen Hessens weist Offenbach in der ersten Hälfte 2004 sogar ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum (+ 0,3 %) auf. Lediglich Frankfurt und Wiesbaden kamen auf ähnliche Werte. Dies deutet darauf hin, dass die Kernstädte der Rhein-Main-Region im Vergleich zum Umland als Wohnstandort attraktiv sind. Die Offenbacher Bevölkerung generiert

ihr Wachstum sowohl aus einem positiven Wanderungssaldo wie auch aus einem leichten Geburtenüberschuss.

Eine Bevölkerungsvorausschätzung, wie sie die Forschungs- und Entwicklungsgesellschaft Hessen jüngst veröffentlichte⁴, verspricht Offenbach ebenfalls gute Aussichten. Nach dem Wetteraukreis ist Offenbach diejenige Kommune unter den kreisfreien Städten und Landkreisen, deren Bevölkerung bis 2020 mit ca. 7 % gegenüber 2002 am stärksten wachsen wird. Die vorgenommene Ausweitung der Vorausschätzung bis 2050 spricht Offenbach mit ca. 10 % Wachstumsplus gar den Spitzenplatz zu.

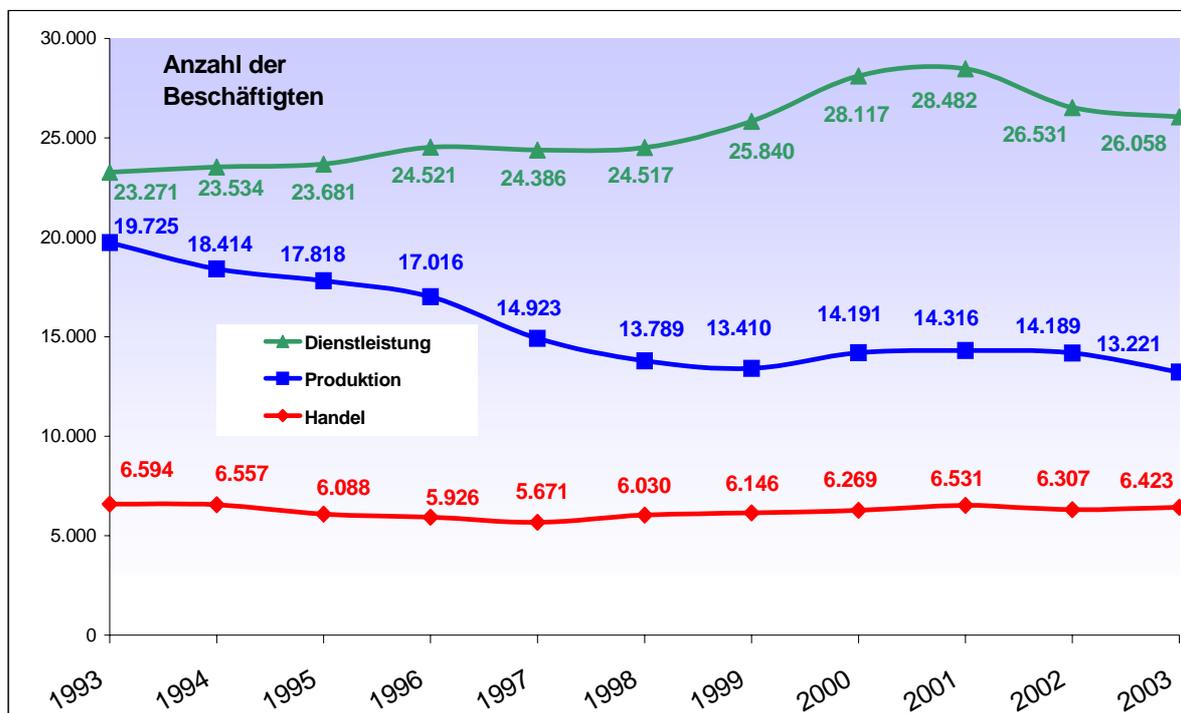


Abb. 7: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten

Quelle: Stadt Offenbach am Main/Amt 81, eigene Darstellung. Jeweils September

- Die Zahl der in Offenbach sozialversicherungspflichtig Beschäftigten lag im September 2003 bei 45.833 (vgl. Abb. 7). Dies ist gegenüber September 2002 ein Rückgang von 1.334 Beschäftigten oder knapp 3 %. Damit hat sich der Beschäftigungsabbau gegenüber dem Zeitraum 2001/2, als ein Rückgang von 2.313 Beschäftigten bzw. etwa 4,5 % festgestellt wurde, stark vermindert.

Der Beschäftigtenabbau geht vor allem zu Lasten des Produzierenden Gewerbes (- 968 bzw. fast 7 %), gefolgt vom Dienstleistungssektor (ohne Handel) mit einem

⁴ Forschungs- und Entwicklungsgesellschaft Hessen (2004): Bevölkerungsvorausschätzung für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte bis 2050. Wiesbaden: FEH (FEH-Report Nr. 672)

Verlust von 473 Beschäftigten (knapp - 2 %). Lediglich der Handel konnte wieder gewinnen und verbuchte einen Beschäftigungszuwachs von knapp 2 % (+ 116).

- An der Tatsache, dass Offenbach ein Beschäftigungszentrum ist und einen positiven Saldo bei den pendelnden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten aufweist, hat sich wie in den vergangenen Jahren nichts geändert. Von den 45.802 in Offenbach Beschäftigten im Juni 2003 kamen 31.052 aus dem Umland, während umgekehrt 24.233 Offenbacher einer Arbeit im Umland nachgingen. Die Einpendlerquote, also die Zahl der einpendelnden Beschäftigten im Verhältnis zu allen Beschäftigten in Offenbach, betrug 68 %. Die Auspendlerquote, also die Zahl der auspendelnden sozialversicherungspflichtig beschäftigten Offenbachern in Relation zu allen sozialversicherungspflichtig beschäftigten Einwohnern, betrug 62 %. 32 % der Beschäftigten in Offenbach wohnen auch in Offenbach.
- In Anbetracht des Umstands, dass die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2002 und 2003 sank, ist die weitere positive Entwicklung der Zahl der Arbeitsstätten, besonders interessant (vgl. Abb. 8). Deren Zahl wuchs bis September 2004 gegenüber dem Vorjahr um 332 auf 6.213. Diese Steigerung von über 5,5 % bedeutet ein etwas langsames Wachstum als in der voran gegangenen Periode 2002/2003. Für das Wachstum zeichnen wie in der Vorperiode

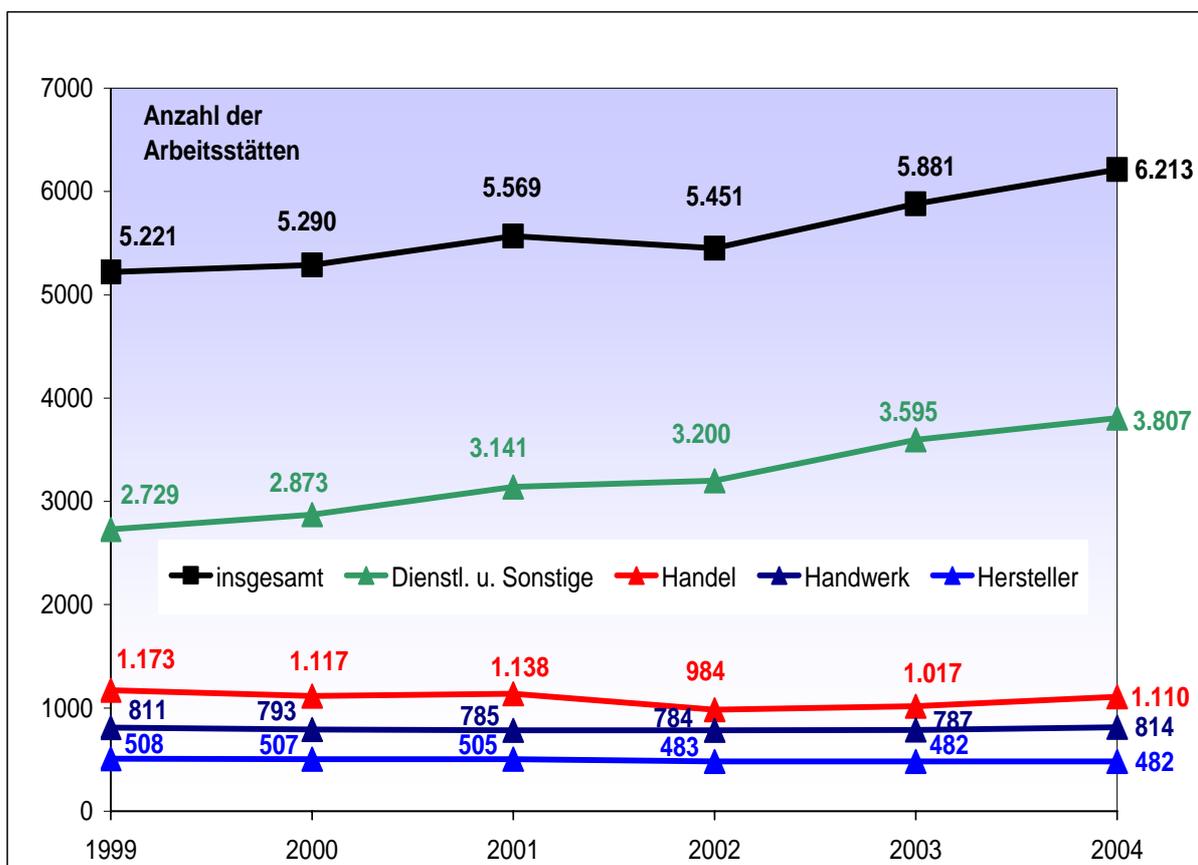


Abb. 8: Entwicklung der Arbeitsstätten in Offenbach

Quelle: Stadt Offenbach am Main/Amt 81, eigene Darstellung. Jeweils September

hauptsächlich die Dienstleistungen und sonstigen Branchen (+ 212) sowie der Handel (+ 93) verantwortlich. Doch auch das Handwerk wuchs immerhin noch um 27 Arbeitsstätten. Allein die übrigen herstellenden Betriebe stagnieren bei 482 Arbeitsstätten.

Die Zahl der Arbeitsstätten ist ein Indikator bezüglich der Flächeninanspruchnahme. Mit dem Fortschreiten der dargestellten positiven Entwicklung sind im Falle eines verstärkten Anziehens der Konjunktur auch die Weichen gestellt für ein flächenexpansives Wachstum.

- Da angenommen werden kann, dass ein Wachstum der Zahl der Arbeitsstätten nur bedingt vereinbar ist mit einem zeitgleichen Abbau der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (wie oben beschrieben), müssen andere Erklärungsvariablen hinzugezogen werden. Es wird daher vermutet, dass die Zahl der geringfügig Beschäftigten und die Zahl der Selbständigen im gleichen Zeitraum zugenommen haben. Zumindest belegt die Berechnung des Arbeitskreises "Erwerbstätigenrechnung des Bundes und der Länder", dass die für Offenbach 2002 geschätzte Zahl der Erwerbstätigen (jüngere Zahlen liegen nicht vor) mit 64.400 gegenüber dem Vorjahr nur um 1.100 Erwerbstätige abgenommen hat, dass aber die Zahl der Arbeitnehmer – eine Teilmenge der Erwerbstätigen – stärker abnahm als die Zahl der Erwerbstätigen, und zwar vor allem im Dienstleistungssektor. Auch der zeitgleich stärkere Rückgang bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um über 2.300 unterstützt die Vermutung, dass eine Zunahme der Selbständigen und geringfügig Beschäftigten einen starken Abbau der Erwerbstätigkeit abfedern konnte.
- In der Stadt Offenbach waren Ende September 2003 7.382 Personen erwerbslos gemeldet, das entspricht einer Quote von 13,9 % bezogen auf alle abhängigen zivilen Erwerbspersonen. Damit waren 341 Personen mehr erwerbslos (bzw. die Quote lag 0,7 Prozentpunkte höher) als zum Stichtag des vergangenen Jahres. Doch konnte die negative Entwicklung eindeutig abgebremst werden. Denn noch im Vorjahr wurden innerhalb eines Jahres 1.509 zusätzliche erwerbslose Personen bzw. eine Steigerung der Erwerbslosenquote von 2,8 Prozentpunkten gezählt. Eine Erhöhung der Erwerbslosenzahlen von 27 % im Vorjahreszeitraum steht also heute "nur" eine Steigerung um etwa 4 % gegenüber.
- Zur Kaufkraftentwicklung in Offenbach gibt es aufgrund unveränderter Datenlage gegenüber 2003 keine Veränderungen festzustellen. Die Kaufkraftkennziffer lag 2003 bei 109,8, d.h. die Kaufkraft der Offenbacher Bevölkerung lag 9,8 % über dem Bundesdurchschnitt. Dies entspricht in absoluten Zahlen 18.230 €/Kopf. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer, die aussagt, wie viel Geld ihres Einkommens die Bevölkerung für Produkte des Einzel- und Versandhandels ausgeben, betrug 2003 104,2 bzw. 5.430 € pro Einwohner. Auch diese Kennziffer liegt also über dem Bundesdurchschnitt.

Die Zentralitätskennziffer, eine weitere rechnerische Größe, um die Bedeutung eines Handelsstandortes zu definieren, besteht aus der Relation zwischen Umsatz und Kaufkraft eines Ortes. 2003 lag die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer bei 99, d.h. hier besteht noch Nachholbedarf, weiteren Umsatz in Offenbach zu generieren.

- Der Tourismus als solcher spielt in Offenbach unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten eine noch etwas untergeordnete Rolle. Die Entwicklung des Fremdenverkehrs ist hauptsächlich in einem regionalen Kontext zu sehen und zu einem sicher großen Teil den vielen Messen in der Region geschuldet. Eine Betrachtung der Zahlen des zweiten Quartals 2004 zeigt eine Erhöhung des Bettenangebots um 106 Betten auf nunmehr 2.806 Betten. Die Zahl der angereisten Gäste in diesem Quartal liegt mit 51.952 um fast 3.000 höher als im Vorjahresquartal. Die Zahl der Übernachtungen überschritt wieder die 100.000er Marke und lag mit 102.582 Übernachtungen mehr als 11.000 Übernachtungen höher als im Vorjahresquartal. Die durchschnittliche Verweildauer lag mit 3,2 Tagen im zweiten Quartal so hoch wie noch nie seit Beginn der Aufzeichnungen.
- Auch die Bruttowertschöpfung, also der Wert der in Offenbach produzierten Waren und Dienstleistungen abzüglich der Vorleistungen, ist auf Wachstumskurs. Deren Zahl für 2002 liegt mittlerweile vor und besagt, dass gegenüber 2001 ein Wachstum von 1,6 % auf nun 3,959 Mrd. € zu verzeichnen ist. Dies sind unverändert 2,2 % der Bruttowertschöpfung des Landes Hessen. Interessant ist, dass dieses Wachstum zeitgleich mit einem Beschäftigungsrückgang stattfand und dies vor allem dem Dienstleistungssektor zu verdanken ist. Denn hier wuchs die Bruttowertschöpfung von 2,819 Mrd. € in 2001 auf 2,958 Mrd. € in 2002, während sie gleichzeitig im Produzierenden Sektor von 1,02 Mrd. € im Jahr 2001 auf 998 Mio. € im Jahr 2002 sank.

Die Betrachtung dieser Kennziffern weist Offenbach als einen produktiven Wirtschaftsstandort aus, der sich weiterhin stabil präsentiert und einen leichten Vorwärtsgang eingelegt hat. Was bereits im Flächenreport 2003 festgestellt werden konnte, gilt auch heute: Die Zunahme der Zahl der Arbeitsstätten und die positiven Schlussfolgerungen im Bereich Beschäftigung zeigen in eine Richtung, die bei einer konjunkturellen Belebung in ein merkliches Wachstum münden kann.

Eine mehr als symbolische Bedeutung für den Arbeitsmarkt und letztlich auch für das Angebot an Produkten und Dienstleistungen in Offenbach gewinnt zunehmend der Bereich der Existenzgründungen. Gemeinsam mit verschiedenen Partnern, hier vor allem der *Agentur für Arbeit*, der *KIZ Zentrale für Existenzgründung AG* und auch der *Hochschule für Gestaltung* sind mannigfaltige Initiativen ergriffen worden, um das Klima für Existenzgründungen zu verbessern und arbeitslose Menschen zu ermutigen, den Schritt in die Selbständigkeit zu unternehmen. Ein Netz fachkundiger Bera-

tung und Hilfestellungen vieler verschiedener Partner ist hierfür aufgebaut worden. Offenbach ist diesbezüglich mittlerweile auch auf europäischer Ebene zu einem beispielhaften Modell avanciert.

Eng verknüpft mit der Verbesserung der Bedingungen auf dem Arbeitsmarkt ist ebenfalls der gesamte Komplex zum Thema lebenslanges Lernen als Voraussetzung, als Arbeitskraft auf dem Arbeitsmarkt erfolgreich zu sein. Auch hier findet der Offenbacher Ansatz mittlerweile bundesweite und europäische Beachtung. Als "Lernende Region Offenbach" werden offene Lernformen gefördert und entwickelt sowie Lernende beim Selbstlernen ("Selbstlernzentrum") unterstützt. Es wurden auf Internet-Plattform ein "Bildungsnetz Rhein-Main" und eine Online-Weiterbildungsberatung aufgebaut. Besonders gut angenommen werden diese Instrumente von Migranten und anderen Erwerbsgruppen, die auf dem ersten Arbeitsmarkt Schwierigkeiten haben. Vor allem kleine und mittlere Unternehmen werden letztlich von diesen Standortangeboten profitieren.

Für die Unternehmen zunehmend interessant ist bei Standortangelegenheiten die Frage nach den so genannten weichen Standortfaktoren. Angefangen von der sozialen Infrastruktur und dem kulturellen Angebot über die Unternehmerfreundlichkeit der Verwaltung und das Image des gewählten Standortes bis hin zur Qualität des Wohnungsmarktes für die Beschäftigten der Unternehmen.



Abb. 9: Neue Gastronomie: ZO

Quelle: Eigene Darstellung

Diese Bandbreite an Charaktereigenschaften eines Standortes gilt es für Wirtschaftsförderungen mehr denn je in den Blickpunkt zu rücken. Der Neustart des Internet-Auftritts der Stadt Offenbach im Frühjahr 2004 soll hierbei helfen, das Angebot und dessen Qualität schnell und umfassend darzustellen. Die Stadt Offenbach, die Stadtwerke Holding und die Energieversorgung Offenbach haben dafür ihr Internet-Angebot gemeinsam gänzlich neu entwickelt sowie konzeptionell und stilistisch unter ein einziges Dach zusammen gefasst. Damit werden den ansiedlungsinteressierten und den bereits ansässigen Unternehmen noch effektiver als bisher die für sie notwendigen Informationen bereit gestellt. Im Rahmen des Wettbewerbs "bürgerfreundlichste Internetkommune Hessen 2004" wurde Offenbach im November 2004 bereits mit einem Sonderpreis ausgezeichnet.

3. Flächenentwicklung

3.1 Überblick zu Angebot und Nachfrage

Die Entwicklung im Büroflächenangebot spiegelt deutlich die wieder leicht positivere wirtschaftliche Grundstimmung wider (vgl. Abb. 10). Nach einem maximalen Flächenleerstand von ca. 131.000 m² im Februar 2003 und einem Rückgang zum Jahresende auf knapp 107.000 m² blieb das Angebot bzw. der Flächenleerstand zunächst bis Mitte 2004 mit 107.000 m² konstant. Hinter dieser Konstanz verbergen sich einerseits einige kleinere bzw. mittelgroße Vermietungen (z.B. *Kumho Tire Europe GmbH*, *Fuji Electric GmbH*, *Hessischer Apothekerverband*), andererseits aber auch Flächen, die aufgegeben und neu angeboten wurden.

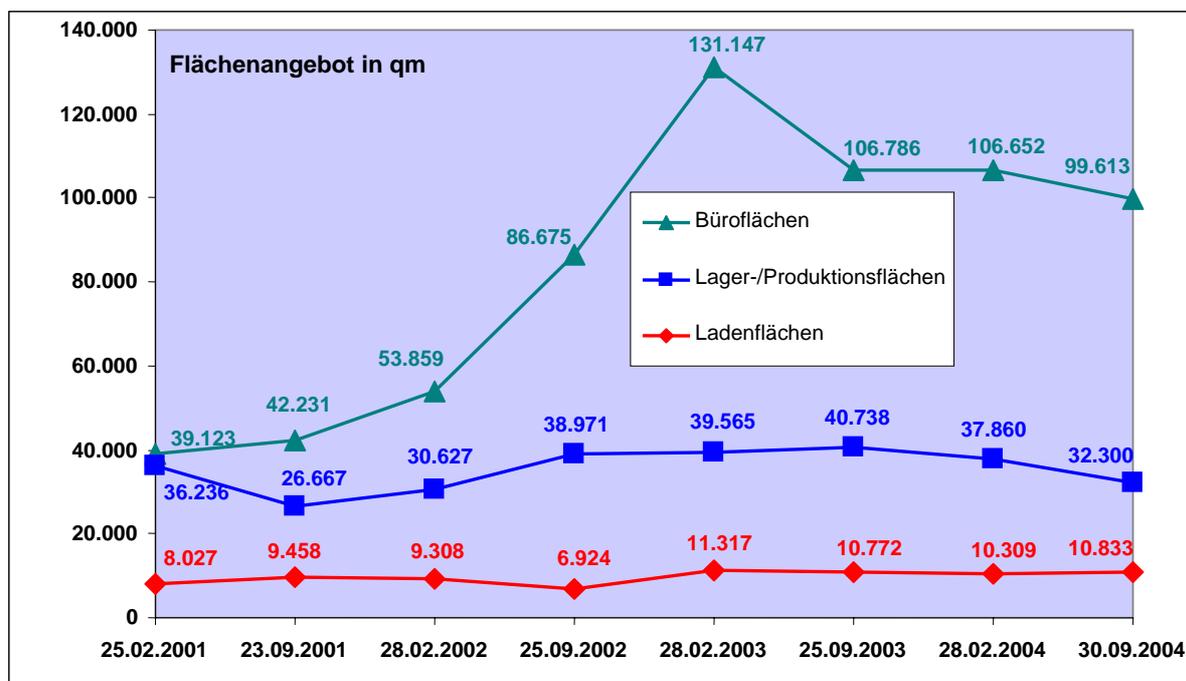


Abb. 10: Entwicklung des Angebots in allen Flächensegmenten

Quelle: Eigene Darstellung

Erst in der zweiten Jahreshälfte ging der Leerstand dann stärker zurück auf momentan unter 100.000 m². Dies ist in der Hauptsache auf die Vermietung von zehn Stockwerken des City Towers an die Firma *Capgemini* und die Vermietung des sog. Kubus an die Wirtschaftsprüfer- und Steuerberatungskanzlei *Bader-Förster-Schubert* zurück zu führen.

Dass diese Vermietungen im Jahr 2004 gelungen sind, ist ein Zeichen dafür, dass der Standort Offenbach als Bürostandort etabliert ist und seine Qualität mit:

- > hervorragender Lage
- > günstigem Preis-/Leistungsverhältnis
- > schnellen Genehmigungen
- > intensiver Unterstützung durch die Verwaltung

weiter gewürdigt werden und gerade in konjunkturell schwierigen Phasen überzeugen.

Im Segment der **Lager- und Produktionsflächen** hat sich im Jahr 2004, gemessen an den Vorjahren, relativ viel getan. Die Konjunkturlage hat auf der einen Seite dazu geführt, dass Lager- und Produktionsflächen, z.B. im Gewerbegebiet Waldhof, aufgegeben und neu am Markt angeboten wurden. Auf der anderen Seite hat es aber auch Verkäufe und Vermietungen gegeben, so dass das Angebot seit 2003 (40.700 m²) auf inzwischen ca. 32.300 m² deutlich abgenommen hat. Sicherlich spielt hierbei auch eine Rolle, dass die angebotenen Flächen und Objekte von teilweise sehr guter Qualität waren und die Verkäufer bzw. Vermieter Zugeständnisse gemacht haben.

Ein Beispiel für eine Wiedernutzung ist der Verkauf der ehem. *Polaroid*-Flächen an der Sprendlinger Landstraße an die *Zaman Druck & Verlags GmbH*, die ihren Sitz nach Offenbach verlagert hat. Aber auch Firmenerweiterungen und weitere Neuansiedlungen haben zu Verkauf oder Vermietung geführt. Insgesamt war die Nachfrage nach Lager- und Produktionsflächen mit ca. 41.400 m² relativ hoch.

Das Angebot an **Ladenflächen** bewegt sich mit ca. 10.800 m² auf dem Niveau des letzten Jahres. Dennoch gab es auch hier einiges an Bewegungen. So wurden große Teile des ehemaligen Yimpas-Kaufhauses an der Waldstraße durch die Firma *Norma* übernommen. Im Gegenzug bezog die ehemalige Norma-Fläche die Drogeriekette *Rossmann* und eröffnete damit ihre erste Filiale in Offenbach.

In der Innenstadt gab es einen größeren Wechsel, als der Textilausstatter *Lindex* seinen Standort aufgab und die Fläche sofort von *New Yorker* übernommen wurde. Hier zeigte sich wieder, dass es in den Innenstadtlagen keine nennenswerten Leerstände gibt bzw. freiwerdende Flächen sehr kurzfristig wieder vermietet werden können.

Die bereits im letzten Report beschriebene Situation, dass Spezialimmobilien wie z.B. die ehemaligen Kinos in der Großen Marktstraße und in der Kaiserstraße nicht verwertbar sind, solange der Eigentümer größere Investitionen scheut, hat sich leider bestätigt. Diese Flächen stehen nach wie vor leer, allein in der Großen Marktstraße

konnten Erdgeschossflächen nach einem Umbau als Ladenflächen vermietet werden.

Betrachtet man die Menge der Anfragen (vgl. Tab. 1), so ist hier gegenüber 2003 wieder eine deutliche Zunahme zu verzeichnen.

Im Segment der Büroflächen wurde bei der gleichen Anzahl der Anfragen ca. 37 % weniger Fläche nachgefragt. Hier ist allgemein festzustellen, dass mehrheitlich kleinere oder mittelgroße Flächen (bis ca. 1.000 m²) gesucht werden.

Die Anfragen nach Lager- und Produktionsflächen haben leicht zugenommen. Dabei wurden durchschnittlich größere Flächen gesucht.

Die größte Dynamik war bei den Ladenflächen zu verzeichnen. Bei nahezu dreimal so vielen Anfragen wie 2003 wurden wieder deutlich größere Flächen gesucht. Dies ist zum Teil auf die steigenden Expansionsbemühungen der Discounter, aber auch auf die größeren Flächenansprüche der Vollversorger zurückzuführen. Auch für die Innenstadtlage gab es wieder zunehmend Anfragen.

	2000		2001		2002		2003		2003 (bis 30.09.)		2004 (bis 30.09.)	
	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²						
Büroflächen	47	58.580	44	64.380	67	85.035	52	34.730	46	34.030	46	21.445
Lager-/Produktflächen)	28	55.090	49	90.540	39	72.760	24	38.500	18	31.100	21	41.440
Ladenflächen	12	23.850	21	15.410	18	26.590	13	5.985	10	5.405	26	23.655
Grundstücke	61	875.100	46	546.550	70	1.497.170	51	668.388	38	549.388	37	372.900
Gesamt	148	1.011.520	160	716.880	194	1.681.555	140	747.603	112	619.923	130	459.440

Tab. 1: Entwicklung der Flächennachfrage in allen Segmenten

Quelle: Eigene Darstellung

Dagegen gingen die Anfragen nach unbebauten Grundstücken wieder leicht zurück und auch die gesuchten Grundstücksgrößen nahmen ab.

Als Tendenz kann festgehalten werden, dass im Jahr 2004 die Anfragen nach Objekten und Flächen in Offenbach wieder leicht zugenommen haben. Dies deutet auf eine leicht positivere Stimmung in der Wirtschaft hin. Allerdings sind die potenziellen Nutzer vorsichtig und suchen kleinere Objekte, bei denen eine eventuelle Expansion möglich ist. Dies stellt neue Herausforderungen an alle Investoren und Vermieter.

3.2 Büroflächen

Die Hauptaussagen des letzten Jahres waren die Fertigstellung des City Towers in der Innenstadt und des Alpha Hauses im Kaiserlei und das dadurch auf ca. 131.000 m² erhöhte Flächenangebot. Zum Stichtag 30.09.04 hat das Büroflächenangebot sich dann auf ca. 99.600 m² verringert. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 7,96 %.

Bemerkenswert ist, dass die Leerstandsquote damit in einem Jahr gesunken ist, in dem in der Stadt Frankfurt am Main der Leerstand weiter gestiegen ist (vgl. Abb. 11). Dies ist zum Teil auch darauf zurückzuführen, dass die wirtschaftlich günstigen Rahmenbedingungen in Offenbach gerade in konjunkturell problematischen Zeiten für eine Standortentscheidung an Bedeutung gewinnen. Anders ausgedrückt ist festzustellen, dass die Konjunkturschwäche viele Bürodienstleister zwingt Kosten zu senken. Sie bauen Beschäftigte ab, benötigen weniger Büroflächen und suchen für die benötigten kleineren Flächen günstigere Lösungen.

Eine Verlagerung nach Offenbach brachte dabei Vorteile, da man im Jahr 2004 aus einem großen und sehr hochwertigen Angebot schöpfen konnte, bei gleichzeitig sehr guten Konditionen.

Jede Anfrage konnte in jeder Qualität und in nahezu jeder Lage der Stadt bedient

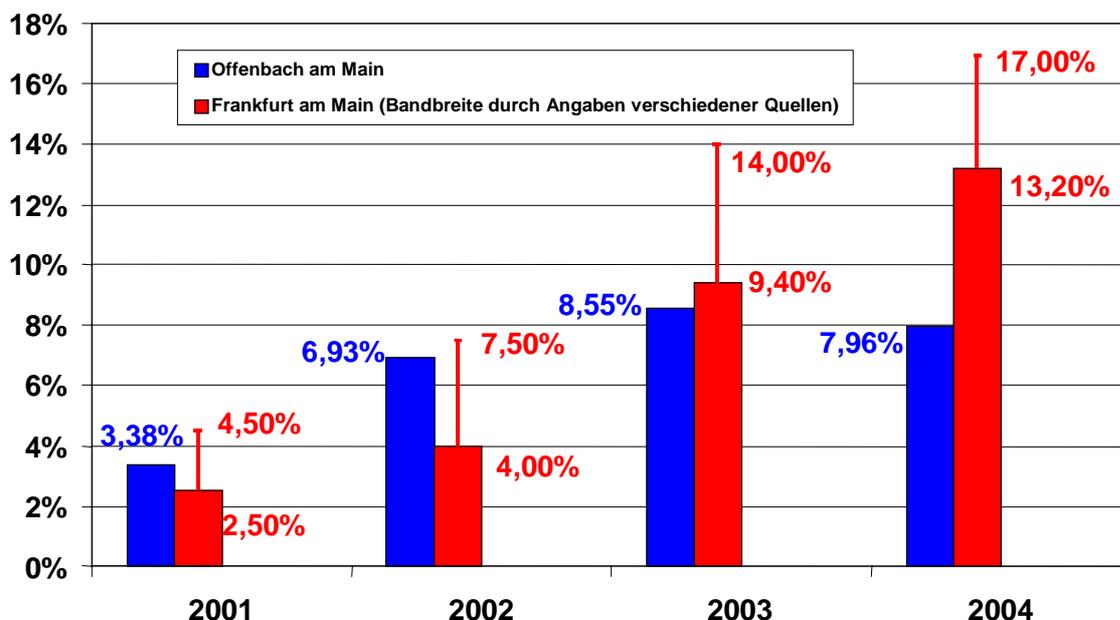


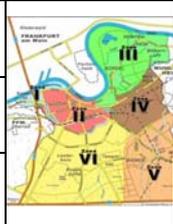
Abb. 11: Vergleich der Büroflächen-Leerstände in Offenbach und Frankfurt

Quelle: Eigene Darstellung. Daten: Frankfurt: ATIS REAL Müller International, Aengevelt Research, Schön & Lopez Schmitt GmbH, Jones Lang LaSalle, Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 03.09.2004, Die Welt vom 26.07.2004

werden. Dies hat, neben den bereits erwähnten größeren Vermietungen im City Tower und im Kubus, zu einer ganzen Reihe von neuen Vermietungen um oder unter 1.000 m² geführt, die insgesamt den Leerstand verringert haben.

Auch aktuell gibt es weitere Ansiedlungsinteressenten, mit denen intensiv über Standorte in Offenbach verhandelt wird und es ist davon auszugehen, dass Ende 2004 und Anfang 2005 noch weitere Ansiedlungen und damit Vermietungen zu vermelden sein werden. Dies ist in der heutigen Konjunkturlage ein großer Erfolg für den Standort Offenbach und seine Angebotsplanung.

Die leicht verstärkte Nachfrage nach sehr gut ausgestatteten modernen Büroobjekten hat in den Zonen I und II dazu geführt, dass der Rückgang der durchschnittlichen Mietpreisforderungen gestoppt und das Mietpreisniveau von 2003 gehalten werden konnte (vgl. Tab. 2). Die Daten der Wirtschaftsförderung zeigen, dass in diesen guten Lagen nicht mehr mit zurückgehenden Mieten zu rechnen ist. Sollte es gelingen hier weitere Vermietungen zu erreichen, könnte dies dazu führen, dass einzelne Objekte wieder im Mietpreisniveau steigen.

	Zone I	Zone II	Zone III	Zone IV	Zone V	Zone VI	
2002	13,00	11,50	7,00	8,00	7,50	9,00	
2003	11,00	9,50	6,50	7,00	6,50	8,50	
2004	11,00	9,50	6,00	6,50	6,50	7,50	

Tab. 2: Büroflächen: durchschnittliche Mieten in Teilräumen

Quelle: Eigene Berechnung 30.09.2004, in €/m² (ohne MWST/Nebenkosten)

Da die Anfragen nach mittleren und größeren Flächen sich in der Hauptsache auf die Zonen I und II konzentriert haben, ist es nicht verwunderlich, dass die durchschnittlichen Mietpreisforderungen für die anderen Zonen tendenziell noch leicht zurückgegangen sind. Aber auch hier dürfte es keine nennenswerten weiteren Rückgänge mehr geben.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die durchschnittlichen Mietpreise in den letzten Jahren um 5-10 % zurückgegangen sind, heute aber ein stabiles Niveau zeigen.

Bei der Analyse der Mietpreisspannen in den einzelnen Zonen ist etwas mehr Bewegung festzustellen (vgl. Tab. 3). Um hier keine einzelnen Objekte zu benennen, muss es bei etwas allgemeinen Aussagen bleiben. Auffällig ist aber, dass die sehr günstigen Büroflächen, die häufig unterdurchschnittlich in Lage, Qualität und Ausstattung sind, nochmals günstiger angeboten werden. Diese sind nur schwer am Markt abzusetzen, da die Nachfrage in diesem Segment gering ist.

	Zone I	Zone II	Zone III	Zone IV	Zone V	Zone VI	
2002	5,00-16,50	4,50-19,00	5,00-7,00	7,00-9,00	4,50-10,00	5,00-11,50	
2003	5,00-13,00	5,00-18,00	6,00-7,00	6,00-8,00	5,00-7,50	4,00-11,50	
2004	5,00-12,00	3,50-18,00	5,00-7,00	4,00-7,50	5,00-7,50	5,00-9,00	

Tab. 3: Büroflächen: Mietpreisspannen in Teilräumen

Quelle: Eigene Erhebungen. Durchschnittspreise in €/m² (ohne MWST/Nebenkosten)

Die höchsten Mietpreisforderungen – in der Regel sind dies Mietflächen in neuwertigen und hochwertigen Objekten – wurden nur leicht oder gar nicht reduziert und auch im mittleren Preissegment blieben die Preise stabil. Insgesamt betrachtet stehen eher günstigere Mietpreise weiter unter Druck und mittlere bis höhere Mieten konnten ihr Niveau halten.

Obwohl hier nur die Mietforderungen der Anbieter dargestellt werden, kann aus den Erfahrungen von inzwischen 12 Jahren Flächenreport gesagt werden, dass die Tendenz abnehmender Mietpreise in Offenbach abflacht und der Markt sich auf gutem Niveau stabilisiert hat.

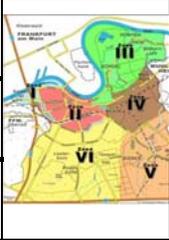
Die Bandbreite der Mietpreisforderungen zeigt, dass in Offenbach jede Qualität an Büroraum angeboten wird und potenzielle Nutzer hier ihr optimales Angebot finden können. Bei leicht besserer Konjunkturlage ging der Leerstand zurück und die Anfragen, die momentan bearbeitet werden, geben positive Signale für den Standort Offenbach.

Der Büroflächenmarkt der Stadt Offenbach wird mit weiter anspringender Konjunktur seine Position als attraktiver Bürostandort im Rhein-Main-Gebiet weiter festigen können.

3.3 Produktions- und Lagerflächen

Der Leerstand im Bereich der Produktions- und Lagerflächen hat sich in 2004 um ca. 8.000 m² auf 32.300 m² verringert (vgl. Abb. 10). Gleichzeitig gab es deutlich mehr Ab- und Zugänge als im Vorjahr. Insbesondere im Waldhofgebiet und an der Sprendlinger Landstraße sind Flächen frei, aber auch neu genutzt worden.

Diese Bewegung im Segment der Produktions- und Lagerflächen spiegelt sich auch in den Anfragen wider. So wurden bis zum Stichtag 21 Anfragen nach insgesamt ca. 41.400 m² Fläche registriert (vgl. Tab. 1).

	Zone I	Zone II	Zone III	Zone IV	Zone V	Zone VI	
2002	4,00-8,00	2,50-4,50	4,00-5,00	3,00-6,00	5,50-6,00	3,00-6,00	
2003	2,00-7,50	2,50-5,50	3,50-4,00	3,00-6,00	4,00-5,00	3,00-6,00	
2004	2,00-7,00	2,50-6,00	3,50-4,00	1,00-5,50	4,00-5,00	3,50-4,00	

Tab. 4: Lager- und Produktionsflächen: Mietpreisspannen in Teilräumen

Quelle: Eigene Berechnung. Durchschnittspreise in €/m² (ohne MWST/Nebenkosten)

Die Verringerung der angebotenen Flächen um 8.000 m² zeigt, dass durchaus erfolgreich Flächen vermittelt werden konnten. Beispiele hierfür sind der Verkauf der ehemals von *Polaroid* genutzten Flächen an die *Zaman Druck & Verlags GmbH* sowie weitere Vermietungen an der Sprendlinger Landstraße, im Waldhofgebiet, im Hafen und an der Dieselstraße.

Daneben gibt es momentan einige Gespräche mit Miet- oder Kaufinteressenten, so dass auch im Produzierenden Gewerbe mit weiteren Neuansiedlungen in absehbarer Zeit zu rechnen ist.

Die Mietpreise in allen Gebieten der Stadt sind mehr oder weniger stabil geblieben und zeigen nur eine geringe Spannweite (vgl. Tab. 4). Das deutet darauf hin, dass in diesem Markt das Angebot sehr überschaubar und homogen ist.

Tatsächlich ist es aus der Erfahrung der Wirtschaftsförderung auch so, dass die Preisunterschiede sich in der Hauptsache durch Alter und Zustand der Objekte ergeben. Sonderausstattungen und Lage spielen hier nur eine untergeordnete Rolle und beeinflussen den Preis kaum, da ein Nutzer nur selten vorhandene Sonderausstattungen passgenau benötigt.

Die höchsten Mietpreise für Produktions- und Lagerflächen wurden mit 7 €/m² im Kaiserlei/Hafengebiet festgestellt, wobei hier auch mit 2 €/m² einer der niedrigsten Preise auf dem Markt waren. Dies wurde nur noch unter-



Abb. 12: Zaman Druck & Verlags GmbH

Quelle: Eigene Darstellung

boten von 1 €/m² in Zone IV (Offenbach-Ost), einem neuen Tiefstand.

Eine Bemerkung verdient außerdem die Tatsache, dass 4 ha Gewerbefläche an der Mühlheimer Straße momentan in Sondergebiet Einzelhandel umgewidmet werden und somit für Produktionsflächen zukünftig nicht mehr zur Verfügung stehen. An der insgesamt noch als komfortabel zu bezeichnenden Angebotssituation des Marktes für Produktionsflächen ändert dies jedoch nichts.

3.4 Ladenflächen

Die Serie von Investitionen in der City wurde im Jahr 2004 an vielen Stellen erfolgreich fortgesetzt. Hierbei gab es mehrere Schwerpunkte, die das Erscheinungsbild der Innenstadt positiv verändert haben.

Die Herrnstraße wurde von Berliner Straße bis Frankfurter Straße komplett erneuert und die notwendige technische Infrastruktur für Innenstadtfeste in den Boden verlegt. Die Stadtkirche an der Herrnstraße/Hugenottenplatz wurde nach der Innenrenovierung auch außen kostenintensiv neu gestaltet (vgl. Abb. 13).

Im östlichen Bereich des Huguenottenplatzes renoviert *M. Schneider* zurzeit die rückwärtige Eingangsfront, um den Kunden einen noch attraktiveren Zugang von dieser Seite zu bieten. Nebenan wird das ehemalige Kreishaus komplett saniert. Ankermieter wird nächstes Jahr die Stadt Offenbach sein. Im Erdgeschoss des zukünftigen „Stadthauses“ sollen auch einige Ladenflächen entstehen (vgl. Abb. 18).

Auf der Frankfurter Straße 8 in A-Lage wurde die Gebäudefassade erneuert (*Juwelier Gelber*). Direkt daneben in der Frankfurter Straße 6 hat *New Yorker* den Auszug der Textilkette *Lindex* genutzt und eine zweite, größere Filiale eröffnet (vgl. Abb. 16).

Auch am Wilhelmsplatz, auf dem dreimal wöchentlich mit großer Besucherfrequenz der Wochenmarkt stattfindet, wird seit geraumer Zeit aufwändig renoviert. Die *Rosen-Apotheke* (vgl. Abb. 14), die Bäckerei *Beck* und das Bistro *Morleos* haben ihre Fassaden neu gestaltet. Neu angesiedelt hat sich am Wilhelmsplatz die *Weinhalle*, die bereits eine Filiale in Frankfurt betreibt; hier wurde die Schaufensterfront erneuert.



Abb. 13: Restaurierte Stadtkirche, City
Quelle: Eigene Darstellung



Abb. 14: Renovierte Fassade am Wilhelmsplatz

Quelle: Eigene Darstellung

In das ehemalige Yimpas-Kaufhaus an der Waldstraße 46 ist mit 1.300 m² der Discounter *Norma* umgezogen (vgl. Abb. 17). In die ehemalige *Norma*-Fläche wiederum zog die Drogerie *Rossmann* (Waldstraße 38).

Die Kaiserstraße, die durch die Erweiterung bzw. durch den Neubau des Justizzentrums ein neues Gesicht erhält, hat auch anliegende Hauseigentümer dieser Straße animiert, Fassaden zu renovieren oder neu zu gestalten. So etwa in

der Kaiserstraße 33 direkt gegenüber dem Justizzentrum und etwas näher an der Fußgängerzone in der Kaiserstraße 65 (vgl. Abb. 15).

Eines der am meisten frequentierten Parkhäuser, das Parkhaus Mittelseestraße (Ecke Große Marktstraße), wird zurzeit innen und außen aufwändig renoviert und auf den neuesten Stand gebracht. Besucher, die mit Pkw in die Innenstadt kommen, wird so das Abstellen des Fahrzeugs angenehmer gestaltet und somit eine bequeme Ausgangsposition für ihre Erledigungen geschaffen. Auch die in unmittelbarer Nähe befindliche Hauptpost betreibt zurzeit eine Fassadenneugestaltung, so dass der Ali-Geplatz ebenfalls eine Aufwertung erfährt.

An zahlreichen dieser Investitionen von Hauseigentümern und Handelsgeschäften lässt sich die Dynamik und Zukunftsorientierung in der Offenbacher City ablesen.

Trotz der allgemein schwachen konjunkturellen Lage zeigt sich der Einzelhandelsimmobilienmarkt in Offenbach stabil und es herrscht eine zufrieden stellende Vermietungsaktivität, speziell in 1-A-Lage. Die Nachfrage nach Läden in der Fußgängerzone (insbesondere in A-Lagen und auch in gehobenen B-Lagen) hat sich gegenüber dem Vorjahr etwas



Abb. 15: Renovierte Fassade, Kaiserstraße 65

Quelle: Eigene Darstellung

erhöht. Ladenleerstände in diesen Bereichen wurden sehr schnell wieder mit hochwertigem Einzelhandel besetzt. Es ließ sich eine Fortsetzung der Nachfrage nach Läden in A-Lage beobachten.

C-Lagen und Randlagen wurden kaum nachgefragt. Nach wie vor nutzten einige Handelsgeschäfte die Möglichkeit, aus Randlagen in bessere Lagen umzuziehen. So zum Beispiel der Umzug von drei Geschäften aus der PAM-Passage an den Wilhelmsplatz (Metzgerei), in die Frankfurter Straße (Goldschmied) und Große Marktstraße (Frisör). Es bleibt nach wie vor schwierig, Ladengeschäfte in C-Lagen zu vermieten, insbesondere bei nicht ansprechendem Zustand der Immobilie oder fehlenden Parkplätzen. Der Leerstand in Läden von C-Lagen ist entsprechend hoch.



Abb. 16: Neue Filiale von New Yorker
Quelle: Eigene Darstellung

Das Angebot an Ladenflächen lag 2004 auf dem Vorjahresniveau von knapp 11.000 m². In der City beträgt das Angebot an Ladenflächen 5.300 m². Etwa 2/3 hiervon entfallen auf nur drei Objekte. Zum einen sind dies verbleibende Teilflächen großer Objekte wie das ehemalige Yimpas-Kaufhaus mit über 1.000 m². Weitere knapp 1.000 m² befinden sich in der City-Passage, für die größtenteils noch Mietverträge laufen, und 900 m² in der Großen Marktstraße, ehemals Gloria-Kino. Immerhin wurde in dieser einen der zwei Spezialimmobilien (ehemalige Kinos) eine Ladenfläche im Erdgeschoss vermietet.



Abb. 17: Norma, ehemaliges Yimpas-Kaufhaus
Quelle: Eigene Darstellung

Die Anzahl der leer stehenden Läden hält sich auf gleichem Niveau wie im Vorjahr (ca. 30 Läden). Hiervon befinden sich 90 % in C-Lagen oder Randlagen und es ergibt sich eine Trendfortsetzung von geringen Leerständen im Innenstadtkern und einer relativen Häufung von Leerständen in weniger attraktiven Lagen.

Die Anzahl der Nachfragen nach Ladenflächen hat im Vergleich zum Vorjahr (Stichtag jeweils

30.09.04) deutlich an Dynamik zugelegt und sich fast verdreifacht. Hierbei wurden zum einen große Flächen von Discountern oder Vollversorgern gesucht, zum anderen auch viele kleinere Flächen bis 200 m² in möglichst guter Lage.

Die Flächennachfrage lag jeweils zum Stichtag in 2003 bei knapp 6.000 m², wohingegen es in diesem Jahr bereits eine Nachfrage in einer Gesamthöhe von 23.700 m² gab. Dies jedoch auch bedingt durch zwei sehr großflächige Flächenanfragen (10.000 m² für einen Shopping-Center, 8.000 m² für einen Möbelladen).

Das Angebot an freien Ladenflächen hat sich um gut 1.000 m² gegenüber dem Vorjahr auf 5.300 m² reduziert (nach 6.518 m² in 2003 und 6.924 m² in 2002). In A-Lagen gab es bis auf den Wechsel von *Lindex* zu *New Yorker* keine Bewegung. Die Spitzenmieten haben sich bei 50 Euro/m² gehalten.

4. Fazit und Ausblick

Der Flächenreport zeigt, dass der Standort Offenbach in der Rhein-Main-Region inzwischen zu einer etablierten Größe geworden ist. Obwohl die Konjunktur nur leicht angezogen hat und andere Städte in der Region noch über steigenden Leerstand klagen, hatte Offenbach 2004 einige interessante und namhafte Ansiedlungen zu verzeichnen und die Leerstandsrate sank auf unter 8 %.

Die Aussage im Flächenreport des letzten Jahres, dass Offenbach ein sehr gutes Angebot an Immobilien vorweisen kann und bei anziehender Konjunktur damit erfolgreich Firmen ansiedeln wird, hat sich abermals bestätigt. Damit zeigt sich in Offenbach deutlich, dass eine konsequente Angebotsplanung und Unterstützung der Investoren eine gute Basis schaffen, um bei sich belebender Konjunktur neue Firmen anzusiedeln.

Dass auch die Investoren diesen Weg mitgegangen sind und in Offenbach gebaut haben, ist ein sehr wichtiger Vertrauensbeweis in den Standort. Daher stellen auch die heute noch angebotenen Objekte eine sehr gute Grundlage für die Zukunft dar. Die Voraussetzungen mit:

- > ca. 99.600 m² verfügbarer Bürofläche
- > ca. 32.300 m² verfügbarer Produktionsfläche
- > ca. 10.800 m² verfügbarer Ladenfläche
- > stabilen Mietpreisen in 2004
- > abnehmendem Leerstand
- > zunehmenden Anfragen

sind gut, Offenbach ist gut aufgestellt. Auch die im Bau befindlichen Projekte sind auf einem guten Weg:

- > das Justizzentrum mit dem *Internationalen Immobilien Institut* als Investor und der Firma *Realgrund* als Projektentwickler hat sein Richtfest hinter sich,
- > das MainOFFice der *HTP/HochTief Projektentwicklung* ist dieser Tage von *Siemens Power Generation* bezogen worden,
- > das ehemalige Kreishaus wird umfangreich renoviert und dann von der Stadtverwaltung bezogen (vgl. Abb. 18).

Auch wenn diese Projekte und die bestehenden Angebote in allen Segmenten im Moment als ausreichend erscheinen, gilt es bereits heute intensiv an der weiteren Entwicklung der Stadt zu arbeiten, um in kein Angebotsloch zu fallen.

Das Kaiserlei-Gebiet wird durch weitere Projekte an Attraktivität gewinnen. So ist es für die Wirtschaftsförderung besonders wichtig, dass die *OFB Projektentwicklungs-*

GmbH das Haus am Brüsseler Platz weiterentwickelt und die *Viterra Development GmbH* auch an ihrem Projekt am Kaiserleikreisel weiterarbeitet. Durch die Erschließung dieses Teils des Kaiserlei, der Ende dieses Jahres abgeschlossen sein wird, sind die Voraussetzungen geschaffen, dass die Projekte bei Bedarf schnellstens realisiert werden können. Daher muss und wird der Kaiserlei weiter ein wichtiges Thema Offenbacher Wirtschaftsentwicklung sein.

Dabei wird der bisherige Sitz der Firmen *Siemens Power Generation* und *Framatome ANP*, das Hochhaus östlich des Kaiserleikreisels an der Berliner Straße, eine wichtige Rolle spielen. Nach Auszug der Mieter wird momentan zwischen Eigentümer und Stadt geklärt, wie die Zukunft dieses Bereichs aussehen soll.

Ein weiteres zukunftsorientiertes Projekt ist nach wie vor der Hafen Offenbach. Nachdem der Masterplan für das Gebiet entwickelt und vom Parlament abgesegnet, die Altlastensanierung geklärt und die Erschließung projektiert wurde, wird nun mit Nachdruck an den Bebauungsplänen gearbeitet.

Erste sehr konkrete Gespräche mit Investoren laufen momentan. Es gibt inzwischen Investoren, die an einzelnen Bauabschnitten interessiert sind, aber auch solche, die sich an der *HO (Projekt Hafen Offenbach) Entwicklungsgesellschaft* beteiligen wollen. Das Projekt ist auf der EXPO Real vorgestellt worden und auf sehr gute Resonanz gestoßen. Nach der bisher erfolgten Vorarbeit ist jetzt der Zeitpunkt, in konkreten Gesprächen über die Umsetzung der Planung und über erste Realisierungsschritte zu reden. Auch wenn es bis zur ersten Baumaßnahme für Büro- oder Wohngebäude noch etwas dauert, heute werden bereits die konkreten Grundlagen gelegt.

Ein weiteres wichtiges Feld der nächsten Zeit für die Wirtschaftsförderung wird auch die weitere Verwertung der Produktionsflächen in den Gewerbegebieten werden. Hier sind im letzten Jahr aus Betriebsschließungen und Insolvenzen Flächen an den Markt gekommen, die verkauft werden sollen und gute Potenziale für Neuansiedlungen bieten.



Abb. 18: Projekt Stadthaus, Investor Rhein. Grundbesitz & Beteiligungs AG

Quelle: Rheinische Grundbesitz & Beteiligungs AG

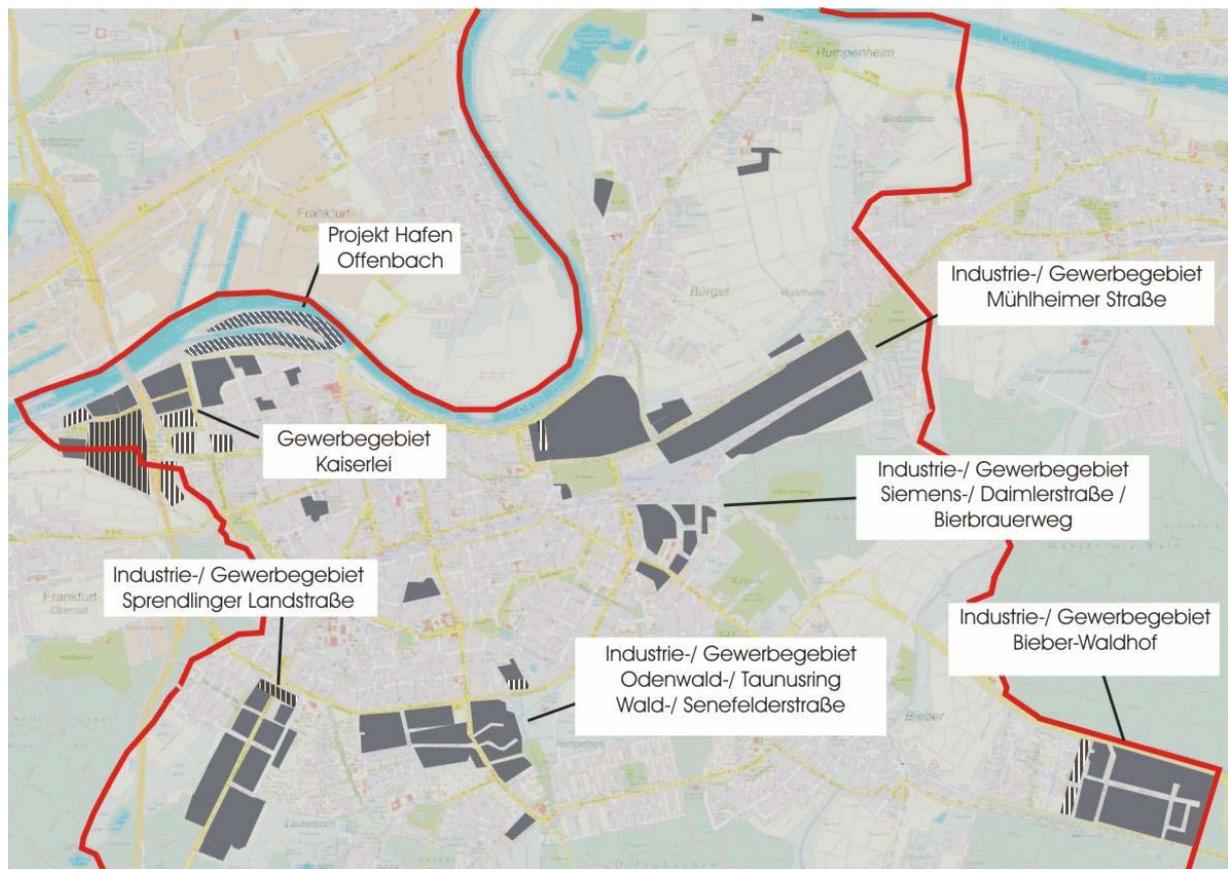


Abb. 19: Ansiedlungsmöglichkeiten in Gewerbe- und Industriegebieten

Quelle: Eigene Darstellung

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Qualitäten der Stadt, wie schnelle Baugenehmigungen, Unterstützung der Investoren, intensive Betreuung von vorhandenen und ansiedlungswilligen Unternehmen und Dienstleistungsorientierung der Verwaltung, inzwischen als Qualitätsmerkmale des Standorts bekannt und akzeptiert sind.

Offenbach ist dadurch in den Fokus von Investoren und Nutzern gerückt und ist eine der besten Standortalternativen in der Rhein-Main-Region. Die Grundlagen sind gut, damit Investoren und vorhandene oder ansiedlungsinteressierte Betriebe sich hier erfolgreich engagieren können.

Auch die weichen Standortfaktoren werden in Offenbach mit einer deutlichen Sichtbarkeit weiter entwickelt. Es werden neue, attraktive Wohnstandorte geplant und realisiert und an der Verbesserung des Erscheinungsbildes der Stadt wird weiterhin tatkräftig und erfolgreich gearbeitet; zahlreiche Investitionen in der City belegen dies. Während die Bevölkerung in Offenbach derzeit wächst und auch prognostiziert weiter wachsen soll, wird die soziale und kulturelle Infrastruktur weiter in vielen Bereichen

ausgebaut und den heutigen modernen Anforderungen angepasst. Der wachsenden Zahl von Arbeitsstätten und den steigenden Zahlen von Existenzgründungen begegnet die Wirtschaftsförderung und mit ihr viele andere Ämter und Institutionen in der Stadt mit einem effektiven Mix von Instrumenten, die permanent weiter entwickelt werden und bundesweit und auf europäischer Ebene Anerkennung finden.

Ein effektives und (nach DIN EN ISO) zertifiziertes Flächenmanagement, wie es die Wirtschaftsförderung Offenbach betreibt, ist hierbei eines von vielen Instrumenten. Die gestiegenen Anforderungen von Nachfragerseite und die wegen gestiegenen Arbeitsstättenzahlen und konjunktureller Belegung zu erwartende Flächennachfrage werden dem Flächenmarkt ihre Prägung mitgeben.

Wenn Sie ebenfalls jetzt und in dieser Phase in Offenbach investieren möchten: Die Wirtschaftsförderung der Stadt Offenbach berät Sie hierbei gerne.

5. Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

<u>Abbildungsverzeichnis</u>	Seite
Abb. 1: Struktur und Entwicklung der Flächendatei der Wirtschaftsförderung..	5
Abb. 2: Untersuchungszonen in Offenbach	6
Abb. 3: City Tower	7
Abb. 4: MainOFFice, Investor: HochTief Projektentwicklung	8
Abb. 5: Neues Justizzentrum, Investor: Internationales Immobilien Institut	9
Abb. 6: AlphaHaus, Investor: OFB Projektentwicklung	10
Abb. 7: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten	11
Abb. 8: Entwicklung der Arbeitsstätten in Offenbach	12
Abb. 9: Neue Gastronomie: ZO	15
Abb. 10: Entwicklung des Angebots in allen Flächensegmenten	16
Abb. 11: Vergleich der Büroflächen-Leerstände in Offenbach und Frankfurt....	19
Abb. 12: Zaman Druck & Verlags GmbH.....	22
Abb. 13: Restaurierte Stadtkirche, City	23
Abb. 14: Renovierte Fassade am Wilhelmsplatz.....	24
Abb. 15: Renovierte Fassade, Kaiserstraße 65	24
Abb. 16: Neue Filiale von New Yorker	25
Abb. 17: Norma, ehemaliges Yimpas-Kaufhaus	25
Abb. 18: Projekt Stadthaus, Investor Rhein. Grundbesitz & Beteiligungs AG ...	28
Abb. 19: Ansiedlungsmöglichkeiten in Gewerbe- und Industriegebieten	29
 <u>Tabellenverzeichnis</u>	
Tab. 1: Entwicklung der Flächennachfrage in allen Segmenten	18
Tab. 2: Büroflächen: durchschnittliche Mieten in Teilräumen.....	20
Tab. 3: Büroflächen: Mietpreisspannen in Teilräumen	21
Tab. 4: Lager- und Produktionsflächen: Mietpreisspannen in Teilräumen	22

6. Impressum

Magistrat der Stadt Offenbach am Main
Wirtschaftsförderung und Liegenschaften
Herrnstr. 61
63065 Offenbach am Main

Telefon: 069 8065-3206

Fax.: 069 8065-2054

E-Mail: wirtschaftsfoerderung@offenbach.de

Internet: www.offenbach.de/Themen/Standort_Offenbach/Wirtschaft/

Über o.g. Adresse oder über die Homepage der Stadt Offenbach kann der Flächenreport 2004 im pdf-Dateiformat bezogen werden. Aus Kostengründen wird auf eine kostenlose Verteilung einer Hardcopy-Version des Flächenreports verzichtet.

Titelblatt: City Tower, neues Domizil für das Unternehmen Capgemini

Quelle: Commerz Grundbesitz Investment GmbH

Die Wirtschaftsförderung der Stadt Offenbach dankt allen, die ihr Bildmaterial für diese Veröffentlichung zur Verfügung gestellt haben.

© Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck und Vervielfältigung, auch teilweise, nur mit Genehmigung der Stadt Offenbach, Wirtschaftsförderung und Liegenschaften.

1. Auflage November 2004