

# Offenbach am Main



## Flächenreport 2000



Amt für  
Wirtschaftsförderung  
und Liegenschaften

# Inhaltsverzeichnis

Seite

<b><u>INHALTSVERZEICHNIS</u></b>	<b>1</b>
<b><u>VORWORT</u></b>	<b>2</b>
<b><u>1. AUSGANGSLAGE</u></b>	<b>3</b>
1.1 FLÄCHENREPORT 2000	3
1.2 FLÄCHENDECKUNG	4
<b><u>2 ENTWICKLUNGSTENDENZEN</u></b>	<b>7</b>
<b><u>3 FLÄCHENENTWICKLUNG</u></b>	<b>12</b>
3.1 ÜBERBLICK	12
3.2 BÜROFLÄCHEN	14
3.3 LADENFLÄCHEN	16
3.4 PRODUKTIONS- UND LAGERFLÄCHEN	19
<b><u>4 FAZIT UND AUSBLICK</u></b>	<b>21</b>
<b><u>ABBILDUNGS- UND TABELLENVERZEICHNIS</u></b>	<b>24</b>
<b><u>IMPRESSUM</u></b>	<b>25</b>

## Vorwort

Die Stadt Offenbach hat in den letzten Jahren kontinuierlich ihr Gesicht verändert. Entlang der S-Bahn Trasse, zwischen Kaiserlei und Ostbahnhof, sind neue Bürogebäude entstanden. Und was für Investoren das Wichtigste ist: Sie sind auch alle sofort vermietet worden.

Neue Hotels und neue Einkaufsmagneten in der Innenstadt und an den Ausfallstraßen haben neue Besucher in die Stadt gebracht und auch der Umbau der Fußgängerzone induzierte eine enorme Qualitätsverbesserung. Jeder, der heute über oder unter der Berliner Straße in die Stadt fährt, nimmt diese Veränderung wahr und erfährt die Erfolge Offenbacher Stadtentwicklung.

Mindestens genau so wichtig für Offenbach ist aber, dass auch die Investoren das geänderte Image der Stadt wahrnehmen und akzeptieren. In vielen Gesprächen ist zu erfahren, dass Investoren verstärkt anfangen, dies als Chance zu erkennen und zu nutzen.

Auch auf der Nutzerseite ist eine Änderung der Einstellung gegenüber der Stadt Offenbach erkennbar: Viele neue Dienstleistungsunternehmen haben ihren Standort in Offenbach gefunden und bekennen sich zu dieser Entscheidung. Offenbach ist auf dem besten Weg, sich zu einem hochwertigen Markenartikel im Rhein-Main-Gebiet zu entwickeln.

Der hier vorgelegte Flächenreport 2000 zeigt, dass sich heute Investitionen in Offenbach bei geringem Flächenleerstand, guter Erreichbarkeit und exzellenter Vermarktbarkeit ganz besonders lohnen. Ich möchte daher allen Investoren, die diesen Report lesen, sagen: Ergreifen Sie die Chance in Offenbach und testen Sie uns als Standort und als Stadt. Die Voraussetzungen für eine lohnende Investition in Offenbach waren noch nie besser.



Gerhard Grandke  
Oberbürgermeister



# 1. Ausgangslage

## 1.1 Flächenreport 2000

Die von der Wirtschaftsförderung Offenbach herausgegebenen Flächenreports haben sich über die letzten Jahre zu einer erstklassigen, weil authentischen Informationsquelle für Makler, Investoren und Firmen, die einen neuen Standort suchen, entwickelt. Entsprechend groß war die Nachfrage nach diesen Publikationen. Sie wurden in den Analysen der großen Gewerbemakler, aber auch in Gutachten über die Marktchancen geplanter Investitionen, vielfach als Datenquelle zitiert.

Der Flächenreport 2000 hat daher wieder seinen Schwerpunkt in der Darstellung des Angebots, der Nachfrage, der Leerstandsrate, des Preisniveaus, der Verteilung und vieler weiterer Parameter der Gewerbeflächen in Offenbach. Er gibt einen zusammenfassenden Überblick über die Flächenentwicklung, bewertet die Tendenzen des Jahres 2000 und stellt die großen Entwicklungsschwerpunkte der kommenden Jahre dar. Grundlage des Flächenreports sind Daten aus der Flächendatei der Wirtschaftsförderung und qualitative Ergebnisse und Beobachtungen aus dem Tagesgeschäft.

Weil die Leerstandsquote bei den Büroflächen weiter gesunken ist, wird ein Ziel des Flächenreports immer wichtiger: Der Report 2000 soll, stärker als seine Vorgänger, Investoren und institutionelle Anleger auf den Standort Offenbach und seine Entwicklungschancen aufmerksam machen. Er ist damit ein wichtiges Instrument des Stadtmarketings der Wirtschaftsförderung Offenbach. Wenn es gelingt, den Gewerbeflächenmarkt transparenter zu gestalten, die Chancen für einen zukunftsorientierten Investor heraus zu arbeiten und damit das Interesse für den Standort Offenbach zu wecken, hat der Report viel erreicht.

Die Chancen in Offenbach sind sehr gut:

- ◆ der Leerstand ist so gering wie noch nie in den letzten Jahren,
- ◆ die Nachfrage nach Flächen in Offenbach steigt,
- ◆ die Vermarktung von Flächen und Grundstücken läuft gut,
- ◆ das Preisniveau ist sehr interessant,
- ◆ die städtebauliche und stadtstrukturelle Qualität Offenbachs hat sich verbessert,
- ◆ das Image der Stadt ist deutlich besser geworden,
- ◆ Besucherzahlen, Käuferzahlen, die Zahl hochwertiger Arbeitsplätze steigen.

Kurz gesagt, das Interesse am Standort Offenbach hat nachhaltig zugenommen. All dies wird im Folgenden näher dargestellt

## 1.2 Flächendatei

Die Flächendatei des Amtes für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften ist ein wesentliches Arbeitsmittel bei der Vermarktung der Gewerbeflächen in der Stadt und bei der Beratung von an- oder umsiedlungswilligen Firmen. Sie enthält - von wenigen Ausnahmen abgesehen - alle in Offenbach angebotenen Grundstücke, Gewerbeob-

<b>Objekt</b>	<b>Spezifikation</b>
Grundstücke	Kaufpreis
Gebäude	Mietpreis
Pachtflächen	Größe
Mietflächen	Lage
- Büros	Ausstattung
- Läden	Qualität
- Lager	Anbieter/Eigentümer/ Makler
- Produktion	Verfügbarkeit
	Bild-/Prospektmaterial
	Sonstiges

**Tab. 1: Aufbau der Flächendatei**

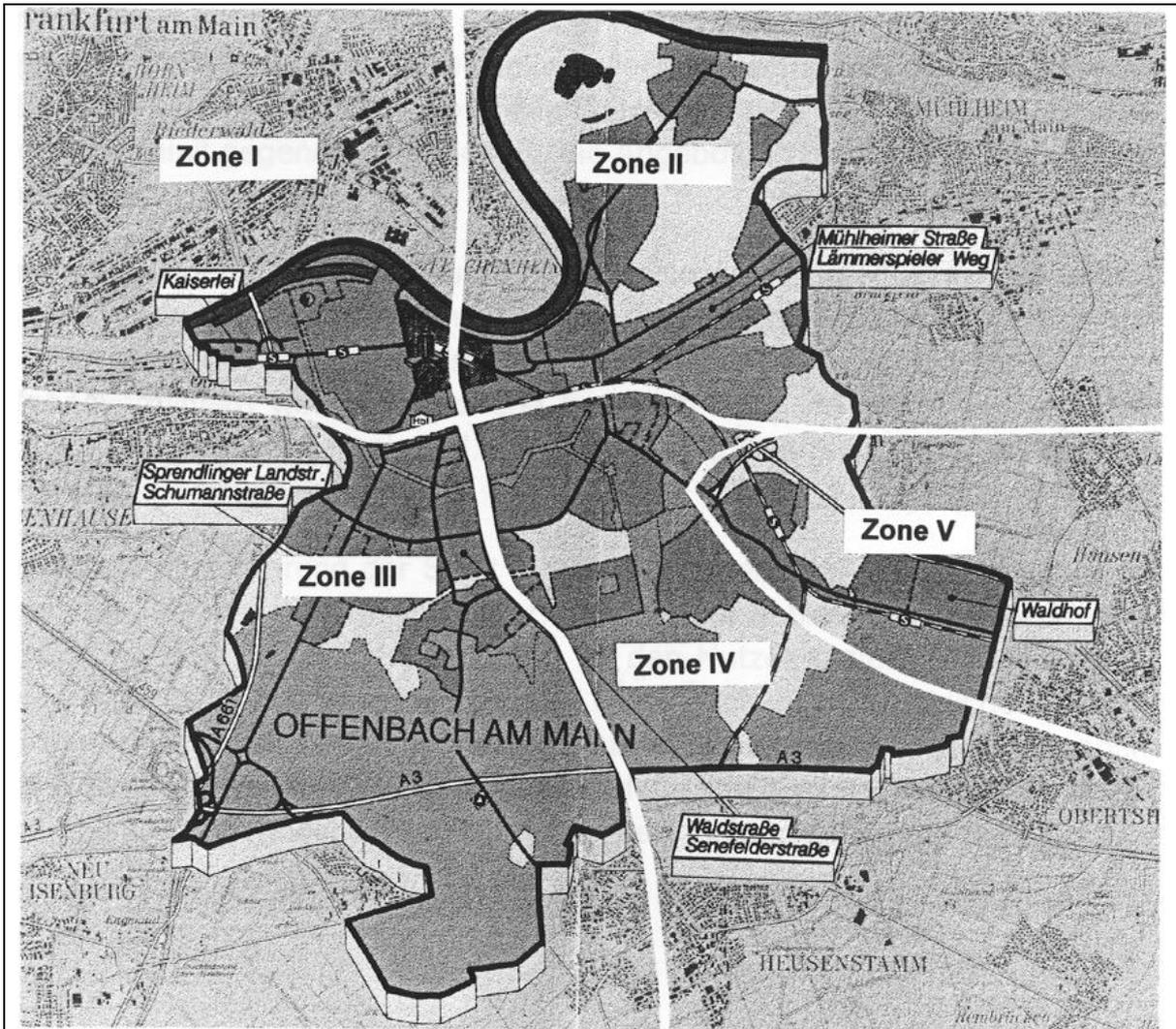
Quelle: Eigene Darstellung

jekte, Büro-, Laden-, Produktions- und Lagerflächen.

Ein Mitarbeiter der Wirtschaftsförderung ist permanent mit der Betreuung und Aktualisierung der Flächendatei beschäftigt, so dass sichergestellt ist, dass sie immer aktuell und umfassend das Gewerbeflächenangebot in Offenbach abbildet.

Um dies zu gewährleisten, werden eine ganze Vielzahl von Quellen ausgewertet und die Informationen in die Flächendatei integriert (vgl. Tab. 1). Wesentliche Grundlagen sind eigene Erhebungen der Wirtschaftsför-

derung, regelmäßige Kontakte mit anderen Institutionen und Verbänden und Erkenntnisse anderer städtischer Ämter. Die wichtigsten und ergiebigsten Informationsquellen sind jedoch die Tageszeitungen, die in Offenbach tätigen Makler, Investoren, Banken und die Vermieter selbst. Abgerundet wird die Recherche durch regelmäßige Begehungen aller Gewerbe- und Mischgebiete.



Zone I	<b>Südl. Grenze</b>	<b>Bahnstrecke Hanau/Offenbach/Frankfurt</b>
	<b>Östl. Grenze</b>	<b>Waldstraße, Marktplatz, Schloßstraße</b>
Zone II	<b>Südl. Grenze</b>	<b>Bahnstrecke Hanau/Offenbach/Frankfurt</b>
	<b>Westl. Grenze</b>	<b>Waldstraße, Marktplatz, Schloßstraße</b>
Zone III	<b>Nördl. Grenze</b>	<b>Bahnstrecke Hanau/Offenbach/Frankfurt</b>
	<b>Östl. Grenze</b>	<b>Waldstraße</b>
Zone IV	<b>Nördl. Grenze</b>	<b>Bahnstrecke Hanau/Offenbach/Frankfurt</b>
	<b>Westl. Grenze</b>	<b>Waldstraße</b>
Zone V		<b>Offenbach Bieber/Waldhof</b>

**Abb. 1: Untersuchungszone in Offenbach am Main**

Quelle: Eigene Darstellung

Dieser Service der Wirtschaftsförderung ist für jeden Kunden des Amtes kostenlos. Bei maklergebundenen Angeboten in der Datei bleibt es dem Kunden überlassen, ob er die Leistung des Maklers in Anspruch nehmen möchte.

Die Flächendatei und ihre Daten sind auch Grundlage für den vorliegenden Flächenreport 2000. Ihre Auswertung ermöglicht es, Aussagen z.B. über Preisforderungen der Vermieter, Leerstandsrate und Flächenangebot für das Gebiet der Stadt Offenbach zu treffen. Die Flächendatei beruht auf der Analyse der Angebotsseite. Zu welchen Preisen die Objekte tatsächlich vermietet werden, erfährt die Wirtschaftsförderung nur selten. Da die Anzahl leerstehender Flächen immer geringer wird, ist davon auszugehen, dass, anders als bei einem großem Angebotsüberhang, die Vermieter nur wenige Zugeständnisse machen müssen. Die Angebotspreise liegen daher näher am tatsächlichen Mietabschluss als noch vor zwei bis 3 Jahren, als der Leerstand noch höher war.

Die bereits in den vergangenen Jahren bei der Auswertung gewählte Zoneneinteilung der Stadt wurde auch für diesen Report beibehalten. Damit ist eine Vergleichbarkeit der Daten des Reports 2000 mit den Reports der vergangenen Jahre gewährleistet (vgl. Abb. 1).

## 2 Entwicklungstendenzen

Offenbach am Main präsentiert sich im Jahr 2000 als eine Stadt mit einer deutlich positiven Stimmung. Dies macht sich vor allem an exponierten Standorten wie im Kaiserlei und in der Innenstadt bemerkbar. Hier kulminieren private Investitionsinteressen und Schwerpunkte städtischer Standortvermarktung. An diesen Stellen - aber auch im übrigen Stadtgebiet - wird viel gebaut. Hier ziehen Unternehmen ein, entstehen Arbeitsplätze, wird Kaufkraft geschaffen und weitere unternehmensabhängige Betriebe in ihrem Bestand unterstützt oder angezogen.



**Abb. 2: Bauvorhaben der Viterra im Kaiserlei**

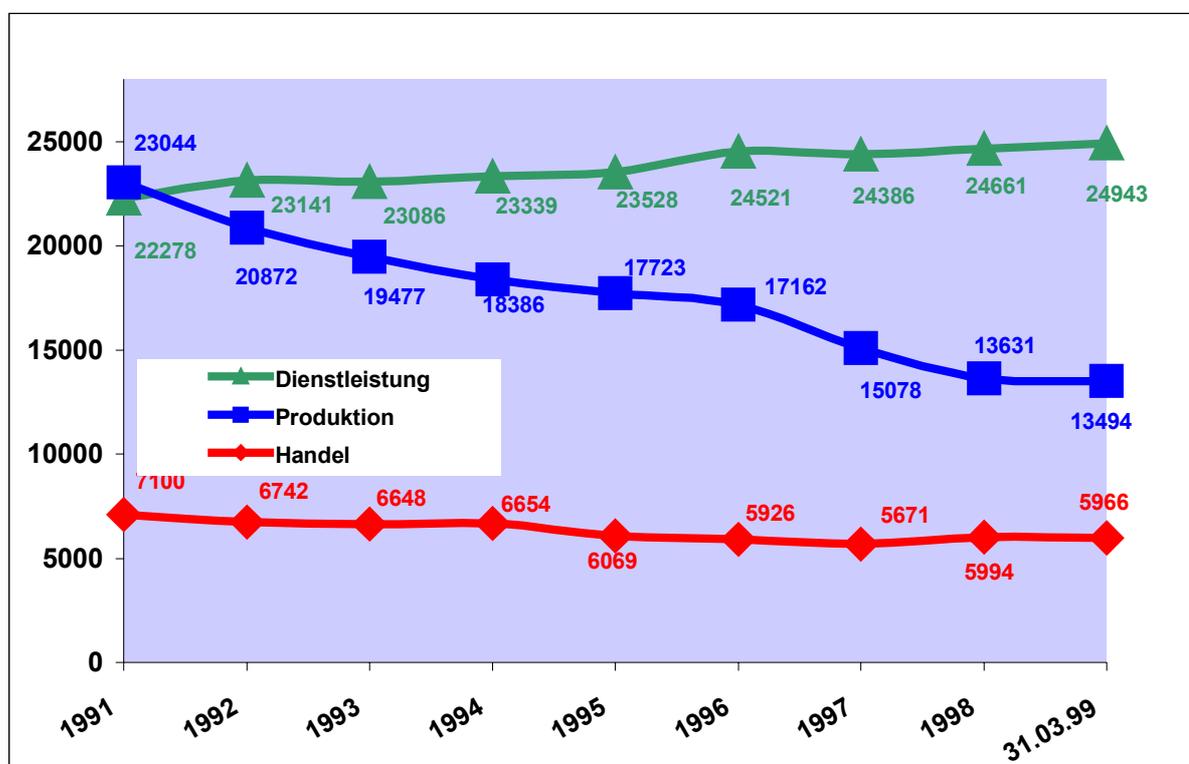
Quelle: Viterra

Diese Entwicklung ist vielfach zu beobachten. Nach den Aussagen vieler Gesprächspartner der Offenbacher Wirtschaftsförderung stellt die Stadt endgültig eine feste Größe im Standortgeschäft der Rhein-Main-Region dar und befindet sich damit vollkommen im Fokus der Investoren. Es herrscht ein Investitionsklima, in dem die idealen Standortbedingungen Offenbachs vom Markt sehr gerne wahr- und aufgenommen werden. Die Investitionsneigung hat potentiell zugenommen und diesbezüglich die Lage in Offenbach gegenüber den vergangenen Jahren deutlich verbessert.

Manifestieren lässt sich diese Einschätzung an vielen Stellen, so z.B. am Zuwachs im Dienstleistungsbereich, an der Zunahme von Hotels und Übernachtungsziffern (hier wurde im März 2000 die 100.000-Schwelle erreicht), an den Veränderungen im Handelsbereich (hierzu zählen v.a. der Umbau der innerstädtischen Fußgängerzone und die Kaufkraftbindung durch Errichtung des Ring-Centers). All diese Merkmale zeugen von einer verbesserten Ausgangssituation Offenbachs. Auch bei den Kunden der Wirtschaftsförderung veränderte sich merklich und nachhaltig das Bild, das sie ursprünglich von der Stadt hatten.

Dieses Bild kann mit wirtschaftlichen Kennziffern untermauert werden. So

- ◆ hat sich die Bruttowertschöpfung kontinuierlich auf ein hohes Niveau hinentwickelt (1996: 6,6 Mrd. DM).
- ◆ hat sich die Produktivität (gemessen in Bruttowertschöpfung pro Erwerbstätiger) weiter erhöht (1996: ca. 139.000 DM/ET ). Offenbachs Produktivität liegt damit nach wie vor an zweiter Stelle unter den hessischen Großstädten.
- ◆ werden die Gewerbesteuereinnahmen im Jahr 2000 so hoch wie noch nie in der Geschichte Offenbachs sein (angesetzt wurden 155 Mio. DM),
- ◆ liegt die Kaufkraft nach wie vor über dem Bundesdurchschnitt und auf hohem Niveau (Kaufkraftkennziffer: 108),
- ◆ hat sich das Beschäftigungsniveau dank Wachstums im Dienstleistungsbereich stabilisiert (März 1998: 43.910, März 1999: 44.400 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, vgl. auch Abb. 3). Durch Ansiedlung z.B. der DGZ Dekabank Deut-



**Abb. 3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Offenbach am Main**

Quelle: Stadt Offenbach am Main, Amt für Arbeitsförderung und Statistik, Eigene Darstellung

sche Kommunalbank, des Ringcenters, der Wiedervermietung des ehemaligen Karstadt-Gebäudes in 1999 und durch starke Wachstumseffekte bei Multimedia-Unternehmen wird sich diese Entwicklung positiv fortsetzen und sich auch in der Statistik niederschlagen.

- ◆ ist die Erwerbslosigkeit so niedrig wie seit vier Jahren nicht mehr (September 2000: 10,0 % bzw. ca. 5.180 Erwerbslose).

Insgesamt ist nach objektiver Sachlage die Entwicklung sehr vielversprechend. Dabei stört auch nicht die Tatsache, dass die wirtschaftlichen Kennziffern die Rahmenbedingungen der Entwicklung nur grob skizzieren können und Angaben über Beschäftigtenentwicklung, Bruttowertschöpfung und Kaufkraft zum Teil nur mit zeitlicher Verspätung zur Verfügung

stehen. Ganz im Gegenteil, die Daten zeigen, dass die wirtschaftliche Entwicklung bereits in den vergangenen Jahren solide Merkmale aufwies. Werden zusätzlich aktuelle empirische Beobachtungen hinzugezogen, ergibt sich ein Bild, das eine wirtschaftliche Erholung des Offenbacher Standortes und demzufolge eine positive

Entwicklung der o.g. Kenn-

ziffern erwarten lässt. Auch wenn statistische Zahlen den Erfolg eines Standorts widerspiegeln, sie sind nur eine Möglichkeit, die Entwicklung zu dokumentieren. Eine weitere wichtige Quelle zur Einschätzung des Investitionsklimas und der wirtschaftlichen Entwicklung sind die direkten Gespräche der Offenbacher Wirtschaftsförderung mit Unternehmen und Investoren. Aus ihnen kann geschlussfolgert werden, dass eine positive wirtschaftliche Entwicklung gesehen wird, von deren Nachhaltigkeit viele Investoren überzeugt sind.

Diese nachhaltige Entwicklung wird eine Flächennachfrage zur Folge haben, die über den derzeitigen Bestand weit hinaus geht. Denn eine Nachfrage nach neuer Flä-



**Abb. 4: Bauvorhaben der OFB im Kaiserlei**

Quelle: OFB

che heißt heutzutage in der Regel eine Nachfrage nach modernem Büro- und Gewerberaum, der allen derzeitigen und zukünftigen Arbeitsplatzanforderungen (wie z.B. Vorbereitungen für Informations- und Telekommunikationstechniken) genügt.

Für diesen Zweck ist ein kräftiger Ausbau des bestehenden Flächenangebots unabdingbar und kurzfristig notwendig. Die Investoren, mit denen die Wirtschaftsförderung im Gespräch ist, sehen diesen Bedarf. Und so werden zur Zeit Gespräche über viele Standorte geführt. Unter den Interessenten scheint sich mittlerweile herumgesprochen zu haben, dass Offenbach am Main ein wichtiges Pfund am Standort Rhein-Main ist.

So wundert es auch nicht, dass der Druck auf die Entwicklung und die Vermarktung noch verbleibender Brachflächen und auf die Entwicklung des Kaiserlei als neuem Wohn- und Gewerbestandort merklich zugenommen hat. Ein deutlicher Anstieg des Neubauvolumens ist schon heute zu beobachten. Räumlich kulminiert die Flächennachfrage an den Standorten Berliner Straße, Kaiserlei, Nordend, Schlachthof und Waldstraße. Hauptentwicklungsschwerpunkt bleibt dabei die Achse entlang der S-Bahntrasse.

Wenn die Vorhaben wie z.B. der Ausbau des Kaiserlei oder die Wiedernutzung des Rowenta-Areals an der Waldstraße ins Kalkül gezogen werden, wird schnell deutlich, dass hier noch viele weitere Milliarden investiert werden. Nachgefragt werden solche Flächen vor allem von Unternehmen aus der Region Rhein-Main.



**Abb. 5: Bauvorhaben City Tower, Berliner Straße**

Quelle: Commerz Grundbesitz Investmentgesellschaft

Um diesen Bedarf zu decken, ist es die wichtigste Aufgabe der Wirtschaftsförderung zu helfen, brachfallende Gewerbegrundstücke wieder zu nutzen und die Voraussetzungen zu schaffen, neue Gebiete, z.B. den Kaiserlei, schnellstmöglich bis zur Baureife zu entwickeln. Folgerichtig hat die Stadt Offenbach die Bebauungspläne für den Kaiserlei mit Nachdruck erstellt und baut momentan die Erschließung aus. Erste Baumaßnahmen könnten Anfang 2001 beginnen.



**Abb. 6: Bauvorhaben Goethering 58**

Quelle: Deutsche Immobilien Investierungs-AG

Eine auf die Bedürfnisse der Privatwirtschaft sehr gut eingestellte Stadtverwaltung liefert ein übriges Argument dafür, sich für einen Standort in Offenbach zu entscheiden. Werden beispielsweise rechtzeitig Kontakte zum Amt für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften hergestellt, kann sich das interessierte Unternehmen nicht nur in sehr kurzer Zeit einen guten Überblick über die Flächensituation und die übrigen Standortbedingungen in Offenbach verschaffen. Dank eines nahtlos funktionierenden Behördenmanagements werden die Anliegen der Unternehmen zudem bestmöglich betreut und Projekte in Rekordzeit umgesetzt.

Sechs Kilometer zur City Frankfurts, im sechs Minuten Takt zum Flughafen und zu den Zentren der Bankenwelt, zur Messe Frankfurt oder zum Museumsufer und der Autobahnanschluss direkt vor der Haustür sind Standortvorteile, die keinen Vergleich scheuen müssen. Und das in einer der dynamischsten Städte der Region, verbunden mit einem optimalen Preis-Leistungsverhältnis für Mieten und Grundstücke, mit schnellen und verlässlichen politischen Entscheidungen, mit einer schlanken und kundenorientierten Verwaltung, die Baugenehmigungen in weniger als 3 Monaten garantiert und die sich das Ziel gesetzt hat, der Wirtschaft in allen Belangen zu helfen.

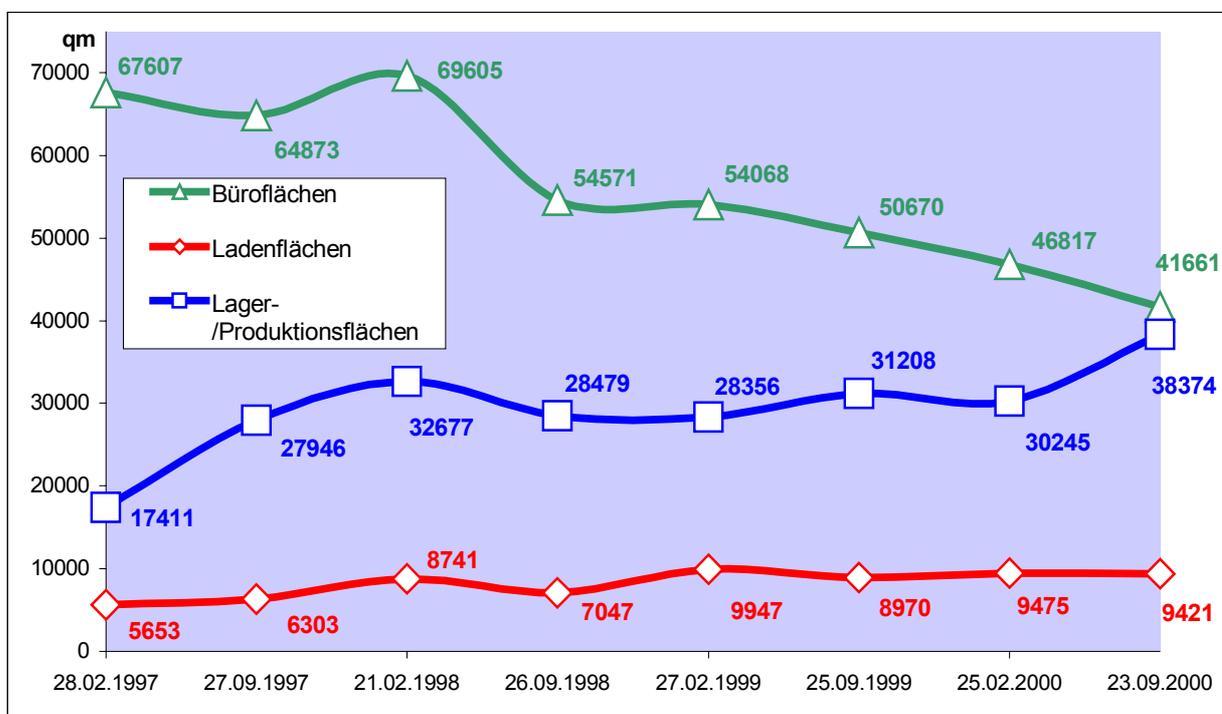
Dies alles macht Offenbach sicherlich zu einer der besten Standortalternativen der Region, mit ungebrochenem Potenzial für die Zukunft. Alle Investoren sind aufgerufen, an dieser Entwicklung teilzuhaben.

### 3 Flächenentwicklung

#### 3.1 Überblick

Das Flächenangebot in der Stadt Offenbach entwickelte sich im letzten Jahr uneinheitlich. Während das Büroflächenangebot seit 1998 kontinuierlich und im Verlauf des Jahres 2000 stark abnahm, blieb das Angebot an Ladenflächen relativ konstant. Die verfügbaren Produktions- und Lagerflächen nahmen sogar relativ stark zu (vgl. Abb. 7). Hinter diesen Tendenzen steht eine für Offenbach sehr positive Entwicklung.

Im Bürobereich wurden alle Neubauprojekte sofort vermietet und auch bestehende Objekte wurden - meist nach erfolgter Renovierung - gut vom Markt aufgenommen.



**Abb. 7: Flächenangebot insgesamt**

Quelle: Eigene Darstellung

Selten hat ein Büronutzer in diesem Zeitraum seinen Standort in Offenbach aufgegeben, so dass auch selten bestehender Büroraum neu vermietet werden musste. Dies bedeutet, dass der wirtschaftliche Strukturwandel in Offenbach weiter greift und zusätzliche Büroarbeitsplätze in die Stadt gekommen sind.

Im Bereich der Ladenflächen verbirgt sich hinter dem gleichbleibenden Angebot eine Qualitätsverbesserung in der Innenstadt und eine gute Vermietungssituation für neue und freiwerdende Ladenflächen. Dabei ist eine gewisse Polarisierung zu erkennen. Der hohen Nachfrage nach Flächen in den sehr guten Lagen stehen Vermarktungsprobleme und Leerstände bei nicht marktgerechten Objekten oder solchen Objekten in Lagen mit geringer Passantenfrequenz gegenüber. Es ist zu beobachten, dass eine schlechtere Lagequalität oder falsche Flächenkonzepte vom Markt immer weniger angenommen werden.

Bei den Produktions- und Lagerflächen verbirgt sich hinter dem zuletzt wieder steigenden Angebot eine sehr dynamische Entwicklung. Hier kamen Gewerbegrundstücke, wie Teile des ehemaligen Rowenta-Geländes, das ehemalige von den US-Streitkräften genutzte Gelände an der Sprendlinger Landstraße oder die Fläche der ehemaligen Fa. Kramp & Komp. an den Markt und wurden sehr schnell einer Wiedernutzung zugeführt.

Dass in allen Segmenten des Gewerbeflächenmarktes eine starke und erfolgreiche Vermarktungstätigkeit festzustellen ist, wird auch daran deutlich, dass sowohl die Grundstücks- als auch die Mietpreise durchgängig angezogen haben. Diese Entwicklung, steigende Nachfrage, geringer werdende Flächenangebote und gleichzeitig steigende Preise, ist generell auf strukturelle Veränderungen und die positive kon-

	1997		1998		1999 (bis 30.09.)		1999		2000 (bis 30.09.)	
	Anzahl	qm	Anzahl	qm	Anzahl	qm	Anzahl	qm	Anzahl	qm
<b>Büroflächen</b>	31	22.691	36	22.761	30	60.690	33	61.070	36	55.170
<b>Lager-/Produktflächen)</b>	33	31.360	21	26.160	27	81.745	30	107.345	25	53.630
<b>Ladenflächen</b>	20	17.490	26	9.940	12	3.220	12	3.220	10	22.750
<b>Grundstücke</b>	60	719.700	50	732.200	59	1.129.800	64	1.233.900	59	797.6000
<b>Gesamt</b>	144	791.241	133	791.061	128	1.275.455	139	1.405.535	130	929.150

**Tab. 2: Entwicklung der Flächennachfrage in allen Segmenten**

Quelle: Eigene Darstellung

junkturelle Lage zurückzuführen. Die Stadt Offenbach profitiert stärker als in den zurückliegenden Jahren davon, da die Nachfrage nach dem Standort Offenbach nach wie vor hoch ist und heute bessere Investitionsbedingungen als früher vorliegen.

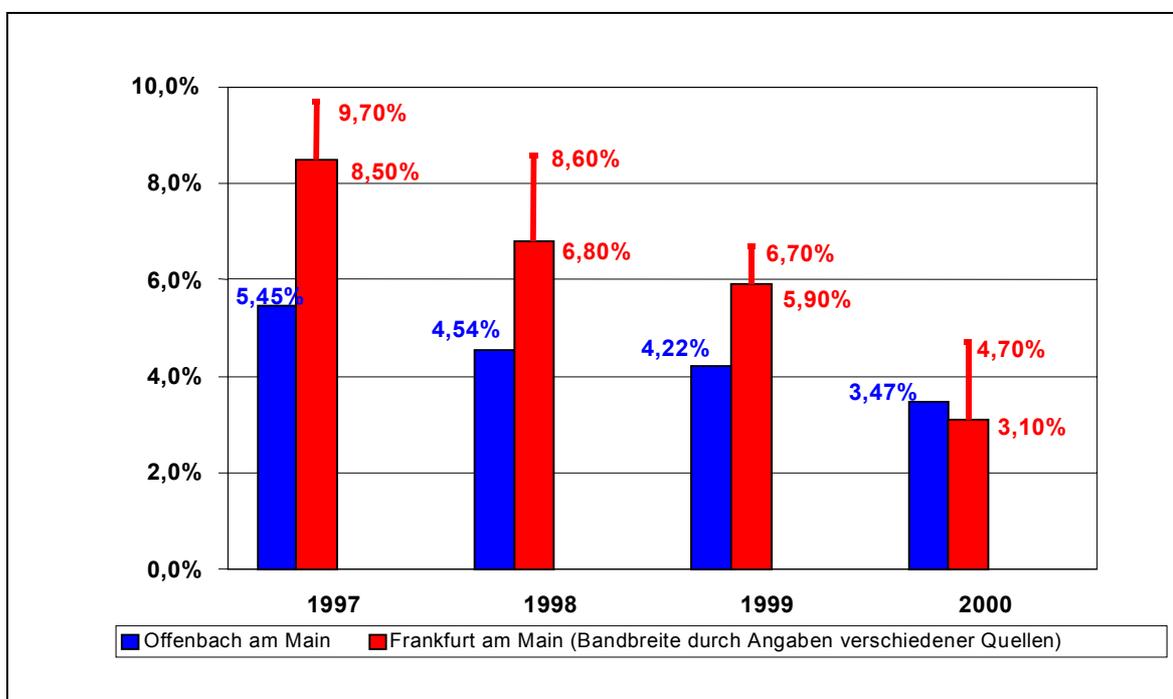
Im Folgenden werden die einzelnen Immobilienmarktsegmente näher dargestellt.

### 3.2 Büroflächen

Die generellen Tendenzen auf dem Büroflächenmarkt im Deutschland sind

- ◆ eine hohe Nachfrage,
- ◆ abnehmende Leerstände und
- ◆ steigende Preise.

Das trifft auch auf den Büromarkt der Stadt Offenbach zu. Das Büroflächenangebot ist seit dem letzten Flächenreport (Herbst 1999) um 18 % von 50.670 m<sup>2</sup> auf heute 41.661 m<sup>2</sup> gesunken (vgl. Abb. 7). Dies entspricht (bei einer angenommenen Basis von ca. 1,2 Mio. qm) einer Leerstandsquote von 3,47 %. Im Vergleich mit anderen Büroflächenmärkten in der Region ist das ein sehr geringer Wert (s. z.B. im Vergleich zu Frankfurt Abb. 8). Er lässt mehrere Rückschlüsse zu:



**Abb. 8: Büroflächen: Leerstandsquoten im Vergleich**

Quelle: Eigene Darstellung. Quellen Frankfurt: Richard Ellis, Platow Brief v. 30.07.97 u. Frankf. Büromarkt, Frühj. 2000; J. L. Wootton, Platow Brief v. 30.07.98, FAZ v. 16.04.98; Müller International, FR v. 28.08.98 u. City Report 2000-2001; DTZ Zadelhoff, FAZ v. 09.10.98 u. 12.01.99 u. HB v. 04./05.08.00; J. L. LaSalle, FAZ v. 16.07.99; Aengevelt-Research; City-Report XII, 1999/2000; IMMOBILIEN MANAGER Nr. 9 2000, S.14 u. 20

- ◆ Offenbach hat sich im Rhein-Main Gebiet als eigenständiger Büromarkt etabliert, der dank guter Nachfrage eine schnelle Vermietung neuer bzw. hochwertiger, renovierter Büroflächen garantiert.
- ◆ Die Nachfrage nach neuen Bürogebäuden in Offenbach ist nach wie vor hoch.
- ◆ Die Stadt steuert auf faktische Vollvermietung zu, da durch Fluktuationen stets eine Restmenge von leerstehenden Flächen auf dem Markt ist. Zudem gibt es ein Restangebot an leerstehenden Büroflächen, das nicht den modernen Anforderungen entspricht und ohne umfassende Renovierung nicht vermittelbar ist.

Daraus resultiert ein Anstieg der durchschnittlichen Mietpreisforderungen in den Zonen, die eine ähnliche Lagequalität für Büroflächen aufweisen (vgl. Tab. 3, zur Entwicklung der Preisspannen vgl. Tab. 4).

	1994 (1)	1996 (2)	1997 (3)	1998 (4)	1999 (5)	2000 (6)
<b>Zone I</b>	20,50	19,00	17,50	20,50	21,50	24,50
<b>Zone II</b>	20,75	18,50	13,60	15,50	16,00	16,50
<b>Zone III</b>	19,50	16,00	11,50	16,50	16,50	17,50
<b>Zone IV</b>	15,00	8,00	12,00	14,50	14,50	14,50
<b>Zone V</b>	15,00	14,00	12,50	13,50	13,50	14,00

**Tab. 3: Büroflächen: Durchschnittliche Entwicklung der Mieten nach Teilräumen 1994-00**

Quelle: Angaben in DM/qm (ohne MwSt. und Nebenkosten), (1) Flächenreport 1994, (2) Eig. Berechn. (3) Flächenreport 1997/98, (4) Flächenreport 1998. (5) Eig. Berechn. 30.09.99, (6) Eig. Berechn. 30.09.00

Mit zurückgehendem Angebot und dem Ansteigen der Mietpreise ging eine Änderung im Verhalten der Vermieter einher. Diese haben heute wieder eine stärkere Verhandlungsposition inne und sind nicht mehr bereit, wie in den vergangenen Jahren Zugeständnisse in Form von mietfreien Zeiten, Renovierungszuschüssen usw. zu machen. Tab. 4 zeigt die Preisspannen für verschieden ausgestattete Büroflächen in den einzelnen Zonen.

Auf Grund der Datenanalyse und der vielen Gespräche mit Investoren lässt sich sagen, dass für einen Büroneubau in Offenbach, bei guter Lage und Ausstattung, ein Mietpreis zwischen 24 DM und 30 DM/m<sup>2</sup> als marktgerecht angesehen werden kann.

	<b>Zone I</b>	<b>Zone II</b>	<b>Zone III</b>	<b>Zone IV</b>	<b>Zone V</b>
<b>1999</b>	12,00-33,00	12,50-20,00	10,00-22,00	11,50-15,00	13,00-15,50
<b>2000</b>	<b>18,00-33,00</b>	<b>12,50-24,00</b>	<b>15,00-23,00</b>	<b>12,50-21,00</b>	<b>13,00-17,50</b>

**Tab. 4: Büroflächen: Mietpreisspannen nach Teilräumen 1999-00**

Quelle: Eigene Erhebungen. Angaben sind Durchschnittspreise in DM/qm

In besonderen Lagen, mit Nähe zur S-Bahn und/oder mit Nähe zum Zentrum und bei besonderer Ausstattung und Qualität sind auch Mietpreise um 30 DM/m<sup>2</sup> marktfähig.

Vergleicht man die Preise mit Konkurrenzstandorten im Rhein-Main-Gebiet, so ist festzustellen, dass Offenbach bei seiner hohen Lagequalität ein sehr konkurrenzfähiges Preis-Leistungs-Verhältnis bieten kann. Die Auswertung der Entwicklung auf dem Büroflächenmarkt und die momentane Marktlage deuten darauf hin, dass Büroneubauten, die jetzt begonnen werden, zu einer sehr günstigen Zeit an den Markt kommen und daher schnell Nutzer finden werden.

Insgesamt sind dies sehr gute Voraussetzungen für die Offenbacher Bürogebiete, besonders für die Entwicklung von Kaiserlei und einzelnen Grundstücken in der Nähe der Innenstadt.

### **3.3 Ladenflächen**

Wie auch in den letzten Jahren ist festzustellen, dass die größte Bewegung im Bereich der Ladenflächen in der erweiterten Innenstadt stattfindet. Ladenflächen in den Stadtteilen oder den Wohnquartieren außerhalb des Citybereichs kommen nur selten auf den Markt. Dies liegt daran, dass dort die Geschäfte zum Teil schon sehr lange bestehen und traditionell für die Quartiersversorgung zur Verfügung stehen. Zugänge gibt es dort nur im Bereich der Lebensmittelmärkte und Getränkeshops.

Die Nachfrage nach Flächen für großflächigen Einzelhandel am Standort Offenbach ist ein Jahr nach der Eröffnung des Ring-Centers am Odenwaldring nach wie vor hoch. Durch den langen Prozess zur Realisierung des Ring-Centers ist jedoch allen Handelsketten die Wirtschaftsförderung als direkter Ansprechpartner bekannt, so dass schriftliche Flächenanfragen nicht mehr an die Stadt geschickt werden. Vielmehr fragen alle großen Handelshäuser regelmäßig bei der Wirtschaftsförderung

nach, ob und unter welchen Bedingungen eine Ansiedlung in Offenbach möglich wäre.

Die Wirtschaftsförderung gibt momentan grundsätzlich die Auskunft, dass über die Frage weiterer großflächiger Handelsflächen erst entschieden werden kann, wenn die Wirkungen des Ring-Centers voll erfasst sind. Erste Untersuchungen belegen, dass sich das Center in die Handelslandschaft integriert und sich auf die Ladenflächenstruktur in der Innenstadt nicht negativ ausgewirkt hat.

Die Nachfrage nach Ladenflächen betrug bis zum 30.09.00 22.750 qm (vgl. Tab. 2). In dieser Zahl sind zwei Anfragen für eine Nutzung für großflächigen Einzelhandel innerhalb der City mit insgesamt ca. 19.000 qm enthalten. Rechnet man diese Flächen heraus, so bewegt sich die Nachfrage auf dem Niveau des letzten Jahres.

Der Flächennachfrage standen bis zum Stichtag im gesamten Stadtgebiet ein Angebot von 9.421 qm gegenüber. Das Flächenangebot in städtebaulichen attraktiven Objekten im östlichen Bereich wird sich vergrößern. In den neuen Sparkassengebäuden und dem B.U.G.-Gebäude (vgl. Abb. 9) werden Ladenflächen in einer Größe von 770 qm zur Verfügung stehen.

Im westlichen Bereich Berliner Straße zwischen City und dem Bürozentrum Kaiserlei hat sich durch das Cinemaxx-Center das Flächenangebot ebenfalls verbessert. Hier ist ein Zuwachs von 1.000 qm festzustellen. Von diesen 1.000 qm sind bereits über 80 % vermietet.

Mit der Neugestaltung der Frankfurter Straße, der 1a-Lage der Offenbacher Fußgängerzone (vgl. Abb. 10), im Jahr 1999 haben sich in der Innenstadt positive Veränderungen ergeben. Zeichen haben dort vor allem die Neuansiedlungen von Hennes & Mauritz, Saturn, Adler und das Umsetzen des Galeria-Konzeptes bei Kaufhof ge-



**Abb. 9: Bauvorhaben B.U.G., Berliner Straße**

Quelle: Kaminski Immobilienberatung

setzt. In nächster Nachbarschaft wird dort durch den Neubau eines Modehauses der qualitativ hochwertige Innenstadtumbau fortgeführt.

Vom Leerstand betroffen sind in der erweiterten Innenstadt etwa 43 Geschäfte. Der Leerstand hat sich gegenüber dem Vorjahr weiter verringert. Ca. 90 % der Ladenleerstände befinden sich in der C-Lage. Bei der Nachfrage liegt natürlich die 1a-Lage weit vorne. Hier sind es überwiegend Geschäfte mit einer Ladengröße von ca. 50 qm mit breiter Ladenfront, die nachgefragt werden. Angebote liegen dafür nicht vor. In den meisten Fällen findet bei Ladenflächen in der 1a-Lage eine sofortige Anschlussvermietung statt, so dass ein Leerstand nicht aufkommt.

Die beiden Entwicklungsschwerpunkte in der City, nämlich

- ◆ die Neugestaltung der Fußgängerzone und
- ◆ die Verbesserung des Angebots und der Präsentation

haben dazu geführt, dass der Einkaufsstandort Offenbach von dem Kunden stärker akzeptiert wird. Hier ist eine weitere positive Entwicklung zu erwarten. Diese Tendenz hat bewirkt, dass eine deutliche Steigerung des Mietpreises, vor allem in der 1a-Lage, festzustellen ist. So liegen die Spitzenmieten in der Frankfurter Straße bei bis zu 130 DM/qm.

Am Ende des Jahres 2000 wird sich der Handelsstandort Offenbach mit der Frage auseinandersetzen müssen, welche weiteren strukturellen Veränderungen zukünftig zu erwarten sind. So kann z.B. ein Jahr nach Eröffnung des Ring-Centers ein erstes Resümee darüber anstehen, inwieweit seine Errichtung Kaufkraft nach Offenbach zurückgeholt



**Abb. 10: Fußgängerzone in Offenbach**

Quelle: Eigene Darstellung

hat und welche Auswirkungen auf die bis dato bestehende Handelslandschaft festzustellen sind. Auch eventuelle Folgen für den Handel in der Innenstadt sind sicher nach einem Jahr ablesbar geworden.

Alles in allem wird durch das mittelfristige Wachstum der Tagesbevölkerung v.a. in der Innenstadt und im Kaiserlei erwartet, dass das Angebot und die Nachfrage im Segment Ladenflächen wachsen und eine Verjüngung im Bestand eintritt, weil bestehende Ladenflächen nicht mehr ohne zusätzliche Investitionen marktfähig sind.

### 3.4 Produktions- und Lagerflächen

Die Nachfrage nach Produktions- und Lagerflächen ist im Gegensatz zum letzten Jahr in der Summe um ca. 34 % zurückgegangen. Die absolute Zahl der Nachfragen blieb nahezu auf dem Vorjahresniveau. Im Gegenzug stieg das Angebot um 27 %. Insgesamt steht einer Nachfrage von 53.630 qm ein Angebot von 38.374 qm gegenüber.

Auffallend ist, dass die Nachfrage nach kleineren und mittelgroßen Gewerbeflächen zugenommen hat. Es ist daher davon auszugehen, dass große brachfallende Gewerbeflächen auch in Zukunft keinen neuen Großnutzer finden. Vielmehr werden diese Flächen, aufgeteilt, mehreren Firmen als Standort dienen. Dies wiederum bedeutet, dass es zunehmend wichtig wird, große ehemalige Gewerbeflächen zu parzellieren, eine Erschließung zu organisieren und an mehrere Klein- und Mittelbetriebe zu vergeben.

Die Mehrzahl der Anfragen kommt aus dem Raum Frankfurt/M. und der näheren Umgebung Offenbachs. Interessant hierbei ist, dass moderne Lagerhallen in guter Lage, wie z. B. das Hochregallager Rowenta, problemlos wieder eine Anschlussnutzung finden.

	<b>Zone I</b>	<b>Zone II</b>	<b>Zone III</b>	<b>Zone IV</b>	<b>Zone V</b>
<b>1999</b>	7,00-16,00	8,00-9,00	11,50-12,00	12,00	7,00-11,00
<b>2000</b>	<b>8,00-16,00</b>	<b>8,00-10,00</b>	<b>11,50-12,00</b>	<b>12,00</b>	<b>7,00-11,00</b>

**Tab. 5: Lager- und Produktionsflächen: Mietpreisspannen nach Teilräumen 1999-00**

Quelle: Eigene Berechnung. Angaben sind Durchschnittspreise in DM/qm

Bautätigkeiten in Bezug auf Lager- u. Produktionsflächen sind in Offenbach am Main nicht zu verzeichnen bzw. beschränken sich in der Regel auf Investitionen von Eigennutzern. Bei den verfügbaren Flächen handelt es sich um bereits bestehende Objekte, die von den bisherigen Nutzern ganz oder zum Teil aufgegeben wurden.

Im Gegensatz zu den Mietpreisen für Büroflächen bewegen sich die Preise für Lager- und Produktionsflächen (vgl. Tab. 5) auf dem Niveau des Vorjahres.

## 4 Fazit und Ausblick

Auf der Grundlage der vorliegenden Untersuchungen des Amtes für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften lassen sich drei wichtige Entwicklungslinien für die Flächensituation in Offenbach am Main identifizieren:

1. Es hat sich zum wiederholten Male ein Nachfrageüberhang bei den Büro- und bei den Lager- bzw. Produktionsflächen eingestellt. Dies führte v.a. dazu, dass die Leerstandsrate bei den Büroflächen auf 3,47 % gesunken ist. Für alle Investoren, die jetzt reagieren, ergeben sich daraus exzellente Vermarktungschancen für Büroneubauten in Offenbach. Da die Nutzer in der Regel erst anmieten, wenn das Gebäude schon im Rohbau sichtbar ist, werden nur diejenigen Investoren von der guten Marktlage in Offenbach profitieren, die den Zeitvorsprung sehen und nutzen und auch bereit sind, ein Investment mit geringerer Vorvermietung zu beginnen.
2. Dieses Jahr ist zusätzlich ein Nachfrageüberhang bei den Ladenflächen eingetreten. Weil die Nachfrage das Angebot um mehr als das Doppelte übersteigt und die Nachfragen anhalten, könnte das auf eine länger anhaltende Belebung in diesem Flächenmarktsegment hinweisen. Die Entwicklung des Kaiserlei, des Schlachthofs und des Hafens sind hier sicherlich Garanten für eine weiterhin kräftige Nachfrage nach attraktiven Handelsstandorten. Hier wird in nächster Zeit die Frage zu beantworten sein, ob die Stadt Offenbach weitere Großflächen braucht und in welchem Segment eine Neuansiedlung eines Marktes sinnvoll ist.
3. In der Frage der Flächenvermarktung zeichnet sich möglicherweise ein interessanter Trend ab. Wie beispielsweise die Entwicklungsbemühungen um das Kaiserlei und die Hafenfläche zeigen, wird zunehmend die Verzahnung verschiedener Flächenmarktsegmente bei der Entwicklung großer Flächen ins Kalkül gezogen. Durch intensive Sondierungsgespräche mit Investoren werden Nutzungsmischungen sehr ideenreich projiziert. Es besteht sowohl von Seiten der Privatwirtschaft wie auf städtischer Seite ein großes Interesse daran, die beiden o.g. Großflächen durch optimale öffentlich-private Kooperationsbemühungen zu erfolgreichen Projekten zu entwickeln.

Im Kaiserlei (vgl. Abb. 11) ist bereits mit der Erschließung begonnen worden, und der Bau von zwei Büro- und Wohnblöcken durch Viterra und OFB (vgl. Abb. 2 und Abb. 4) ist schon bald absehbar. Ihre Vorplanung wird in Kürze abgeschlossen sein. Wie es sich in vielen Gesprächen und auch am Vermarktungserfolg der Investoren zeigt, ist der Bedarf an modernem Bürobau mit sehr guter technischer Ausstattung so groß wie lange nicht. Um zu schnellen Lösungen zu gelangen und den Bedarf zu decken, müssen Investoren und Nachfrage jetzt Hand in Hand gehen.



**Abb. 11: Blick nach Westen zum neuen Kaiserlei**

Quelle: Eigene Darstellung

Wie bereits angedeutet würde jedes jetzt entwickelte und in ca. 24 Monaten fertiggestellte Bürobauprojekt zu einer Zeit an den Markt kommen, in der es nur wenige Konkurrenzangebote gäbe. Die Hauptaufgabe der Wirtschaftsförderung im Laufe des nächsten Jahres wird es daher sein, diese Situation den Investoren bekannt zu machen und diese zu einem Engagement in Offenbach zu motivieren.

Große Entwicklungschancen werden auch dem Hafengebiet eingeräumt. Es liegt mit seinem Autobahnanschluss äußerst verkehrsgünstig, es ist ein attrakti-

ver Standort zum Wohnen und Arbeiten am Fluss, und die Fläche ist aufgrund der einfachen Eigentumsverhältnisse (Stadtwerke Offenbach) sehr gut zu vermarkten. Die große Variationsmöglichkeit bei der Auswahl und Gestaltung der zukünftigen Nutzungen ist sicher den idealen Standortbedingungen geschuldet. Die absolute Einmaligkeit in der Region Rhein-Main macht diese Fläche zu einem kleinen Juwel im Flächenangebot der Stadt Offenbach, auch wenn sich einem diese Erkenntnis erst auf den zweiten Blick erschließt: Derzeitige vorhandene industrielle Restnutzungen sind nur noch mittelfristig an diesen Standort gebunden und behindern in keiner

Weise eine großflächige und gleichzeitige Entwicklung und Erschließung dieses Areals.

Bei der Entwicklung der Flächen wird zusehends die Berücksichtigung der Flächenanforderungen von Unternehmen aus der New Economy bedeutsam. Ihr Anteil an der Flächennachfrage scheint sich stark zu entwickeln und dieser Bedarf lässt sich nicht mit dem vorhandenen Angebot in der Quantität und in der Qualität decken. Hier wird demzufolge zukünftig ein Entwicklungsschwerpunkt liegen müssen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Stadt Offenbach beste Investitionschancen bietet. Die optimal gelegenen und für hochwertige Nutzungen geeigneten Flächen sind vorhanden. Ziel ist es, diese Flächen in den nächsten Jahren kontinuierlich zu entwickeln und neue Betriebe an zu siedeln. Um dies zu erreichen, wird die Wirtschaftsförderung alle Investoren bei ihren Vorhaben in Offenbach weiter unterstützen und dabei sicherstellen, dass die Qualität Offenbachs als Stadt der schnellen Entscheidungen und Genehmigungen weiter ausgebaut wird.

## Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

### Abbildungsverzeichnis

Seite

<b>Abb. 1: Untersuchungszone in Offenbach am Main</b> .....	5
<b>Abb. 2: Bauvorhaben der Viterra im Kaiserlei</b> .....	7
<b>Abb. 3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Offenbach am Main</b> .....	8
<b>Abb. 4: Bauvorhaben der OFB im Kaiserlei</b> .....	9
<b>Abb. 5: Bauvorhaben City Tower, Berliner Straße</b> .....	10
<b>Abb. 6: Bauvorhaben Goethering 58</b> .....	11
<b>Abb. 7: Flächenangebot insgesamt</b> .....	12
<b>Abb. 8: Büroflächen: Leerstandsquoten im Vergleich</b> .....	14
<b>Abb. 9: Bauvorhaben B.U.G., Berliner Straße</b> .....	17
<b>Abb. 10: Fußgängerzone in Offenbach</b> .....	18
<b>Abb. 11: Blick nach Westen zum neuen Kaiserlei</b> .....	22

### Tabellenverzeichnis

<b>Tab. 1: Aufbau der Flächendatei</b> .....	4
<b>Tab. 2: Entwicklung der Flächennachfrage in allen Segmenten</b> .....	13
<b>Tab. 3: Büroflächen: Durchschnittliche Entwicklung der Mieten nach Teilräumen 1994-00</b> .....	15
<b>Tab. 4: Büroflächen: Mietpreisspannen nach Teilräumen 1999-00</b> .....	16
<b>Tab. 5: Lager- und Produktionsflächen: Mietpreisspannen nach Teilräumen 1999-00</b> .....	19

## Impressum

Magistrat der Stadt Offenbach am Main  
Amt für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften  
Herrnstr. 61  
63012 Offenbach am Main  
Telefon: (069) 8065-3206  
Fax.: (069) 8065-2054  
E-mail: wirtschaftsfoerderung@offenbach.de

Über o.g. Adresse oder über die Homepage der Stadt Offenbach  
(<http://www.offenbach.de/wirtschaft>) kann der Flächenreport 2000 bezogen werden.

© alle Rechte vorbehalten, Nachdruck und Vervielfältigung, auch teilweise, nur mit  
Genehmigung der Wirtschaftsförderung

Offenbach am Main, Oktober 2000

## SICHTBARE GRUNDLAGEN

- Basis** ▶ Hauptsitz internationaler Unternehmen
- Tradition** ▶ Internationale Lederwarenmesse
- Staatlich** ▶ Bundesbehörden
- Kreativ** ▶ Hochschule für Gestaltung
- Kulturell** ▶ Renommierete nationale und internationale Museen
- Am Ball** ▶ Offenbacher Kickers
- Vorbildlich** ▶ Stadtsanierung „Offenbacher Modell“
- Professionell** ▶ City-Management



## ZENTRALER BAUSTEIN

# OFFENBACH AM MAIN

## UNÜBERSEHBARE STANDORTVORTEILE

- Schnell** ▶ Sehr gute Autobahn- und Fernstraßenanbindung
- Verbindend** ▶ Deckendes S-Bahn- und ÖPNV-Netz
- Raumgreifend** ▶ Großzügige Gewerbe- und Wohngebiete
- Bezahlbar** ▶ Günstiges Preis-Leistungsverhältnis bei Gewerbe- und Wohnraum
- Lebenswert** ▶ Wohnen und Arbeiten am Fluss
- Überschaubar** ▶ Großstadt mit den Vorteilen auch kleinräumiger Strukturen

## KOMPETENZ OBERZENTRUM

- Ausgereift** ▶ Komplettversorgung bei Arbeitsplätzen, Wohnungen, Einkaufsangebot, Ausbildung und Gesundheitswesen
- 100%ig** ▶ Kooperationen von Wirtschaft und Verwaltung
- Umfangreich** ▶ Wald- und Grünflächen zur Naherholung
- Vielfältig** ▶ Sport- und Freizeitangebote

## STRUKTURELLE ZUKUNFTSAUFGABEN

- Bewahren** ▶ Günstiges Preis-Leistungsverhältnis bei Grundstücken
- Vorbildlich** ▶ Verwaltung als Top-Dienstleister
- Kraftvoll** ▶ Noch mehr Effizienz und Effektivität in der Verwaltung
- Zuverlässig** ▶ Erhalt und Ausbau politischer Planungssicherheit
- Berechenbar** ▶ Schnelle Baugenehmigungen erreichen und forcieren
- Bekennend** ▶ Kulturelle Vielfalt bewahren und fördern
- Umsichtig** ▶ Weiche Standortfaktoren ausbauen

## FÜR DIE ATTRAKTIVITÄT

## DER REGION

## FRANKFURT RHEINMAIN

