



Flächenreport 2001



Amt für
Wirtschaftsförderung
und Liegenschaften

Inhaltsverzeichnis

	Seite
INHALTSVERZEICHNIS	1
1 AUSGANGSLAGE	3
1.1 FLÄCHENREPORT 2001	3
1.2 FLÄCHENINFORMATIONSSYSTEM DER WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG	4
2 ENTWICKLUNGSTENDENZEN	7
3 FLÄCHENENTWICKLUNG	12
3.1 ÜBERBLICK	12
3.2 BÜROFLÄCHEN	14
3.3 LADENFLÄCHEN	16
3.4 PRODUKTIONS- UND LAGERFLÄCHEN	18
4 FAZIT UND AUSBLICK	19
5 ABBILDUNGS- UND TABELLENVERZEICHNIS	21
6 IMPRESSUM	22

Vorwort

Offenbach am Beginn eines neuen Investitionsschubs

Der hier vorgelegte Flächenreport 2001 ist geprägt durch zwei wesentliche Entwicklungen, die das Gesicht der Stadt bereits stark geprägt haben bzw. in der nächsten Zukunft noch stark prägen werden. Diese Entwicklungen ergänzen sich und werden den Standort Offenbach weiter stärken.

Die erste Entwicklung lässt sich mit geringen Leerständen, steigender Nachfrage, anziehenden Mietpreisen sowie guter Investitions- und Vermietungstätigkeit umschreiben. Hier hat sich die Tendenz der letzten Jahre fortgesetzt.

Offenbach ist als Investitions- und Ansiedlungsstandort im Rhein-Main-Gebiet zu einer akzeptierten und sichtbaren Größe geworden. Um diese Tendenz weiter zu fördern, ist es notwendig weitere Investitionschancen zu eröffnen. Folgerichtig ist die zweite wichtige Entwicklung die Nutzbarmachung neuer Bauflächen.

Hier sind es zwei Gebiete, die die Grundlage einer weiteren Wirtschaftsentwicklung in Offenbach bilden: das neue (südwestliche) Kaiserlei und der Hafen.

Im Kaiserlei, auf der Grenze zu Frankfurt am Main, ist inzwischen der erste Bebauungsplan erstellt und die Erschließungsmaßnahmen sind in Arbeit. Das erste große Neubauprojekt wurde begonnen, das zweite ist in der abschließenden Planung. Im nächsten Schritt können nun weitere Bebauungspläne erstellt und damit weitere Gewerbeflächen baureif gemacht werden.

Im Hafengebiet sind ebenfalls die ersten Planungsschritte erfolgt. Die Mainviertel Offenbach GmbH ist gegründet und betreibt mit Nachdruck die weitere Gebietsentwicklung. Das Baurecht wird momentan erarbeitet. Danach soll mit privaten Projektpartnern die konkrete Entwicklung und Vermarktung erfolgen. Erste Büroneubauten können dann im Laufe des Jahres 2004 realisiert werden. Neues Kaiserlei und Hafen mit zusammen ca. 300.000 qm Grundstücksfläche sind die Garanten für eine weitere Entwicklung des Büro- und Dienstleistungsstandorts Offenbach.

Die Investoren, die den Mut und die Weitsicht haben, sich hier in Offenbach zu engagieren, werden von dieser Entwicklung profitieren. Daher möchte ich allen Investoren, die diesen Report in den Händen halten, zurufen: Seien Sie bei dieser Entwicklung dabei und testen Sie uns, als Investitionsstandort und als Stadt!

Ich bin überzeugt, es lohnt sich. Offenbach steht am Beginn eines neuen Investitionsschubs.



Gerhard Grandke
Oberbürgermeister



1 Ausgangslage

1.1 Flächenreport 2001

Der Flächenreport 2001 hat - wie seine Vorgänger - das Ziel, das Angebot, die Nachfrage, die Leerstandsrate, das Preisniveau, die Verteilung und weitere Parameter der Gewerbeflächen in Offenbach darzustellen und zu bewerten. Er soll Investoren, Firmen, die einen neuen Standort suchen und Maklern eine Daten- und Informationsquelle sein, Interesse für den Standort Offenbach wecken und dazu auffordern, mit der Wirtschaftsförderung Offenbach in Kontakt zu treten.

Grundlage des Flächenreports sind die Daten der Flächendatei des Amtes für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften sowie dessen permanente Marktbeobachtungen. Neben der Bereitstellung von Daten und Fakten zur Gewerbeflächenentwicklung in Offenbach hat der Report eine weitere wichtige Funktion: Er soll Investoren und ansiedlungswillige Firmen darauf hinweisen, welche Investitionschancen in Offenbach bestehen.

Dabei spricht der Flächenreport 2001 ein kurzfristiges und ein längerfristiges Kalkül an: Für potentielle Investoren und Nutzer **kurzfristig** relevant sind die heutigen Marktchancen, das heißt die Chancen einer Investition, die Ende 2001 begonnen und 2003/4 durch Vollendung des Baus bezugsfertig sein wird. Dies ist vor allem vor dem Hintergrund interessant, dass heute im ganzen Rhein-Main-Gebiet ein geringer Leerstand herrscht und viele Neuinvestitionen diskutiert werden, von denen viele erst 2004/5 fertig gestellt sein werden.

Daraus folgt, dass ein früher Markteintritt von Investitionen, die jetzt geplant werden, enorme Vermarktungsvorteile bringt. Und genau da liegen die enormen Standortvorteile in Offenbach:

- Projektplanungen werden von der Wirtschaftsförderung koordiniert und beschleunigt,
- Baugenehmigungszeiten unter 3 Monaten sind die Norm,
- für frühen Baubeginn werden Teilbaugenehmigungen erteilt.

Gleichzeitig waren die Rahmenbedingungen für eine Investition in Offenbach selten so gut wie jetzt:

- geringer Flächenleerstand,
- gute Nachfrage nach Mietflächen,
- keine Vermarktungsprobleme bei Neubauten,
- günstiges Grundstückspreisniveau bei gestiegenen Mieteinnahmen,
- verbessertes Standortimage Offenbachs.

Diese für jede Investition günstigen Fakten werden im Folgenden genauer herausgearbeitet und dargestellt.

Das **längerfristige** Kalkül des Flächenreports 2001 zielt auf Investoren ab, die an einer frühen und umfassenden Einbindung in eine neue Flächenentwicklung interessiert sind. Eine besondere Herausforderung - aber auch Chance - liegt in der Entwicklung des Offenbacher Hafens. Die Entwicklung eines eigenständigen, attraktiven

und hochwertigen Büro- und Wohnstandorts erfordert einen Investorentypus, der bereit ist, eine Entwicklung von der Planungsphase bis zur endgültigen Realisierung mit zu gehen. Auch das wird im Folgenden noch näher dargestellt.

1.2 Flächeninformationssystem der Wirtschaftsförderung

Seit 1992 führt die Wirtschaftsförderung eine sogenannte Flächendatei. Sie enthält - von wenigen Ausnahmen abgesehen - alle in Offenbach für einen Verkauf, eine Verpachtung oder eine Vermietung angebotenen Grundstücke, Gewerbeobjekte, Büro-, Laden-, Produktions- und Lagerflächen (vgl. Abb. 1).

Die Datei wird kontinuierlich von einem Mitarbeiter der Wirtschaftsförderung betreut. Dadurch sind die Angebote in der Datei immer aktuell und enthalten alle Informationen, die für einen potentiellen Nutzer relevant sind. Alle der Wirtschaftsförderung zugänglichen Informationen über Flächen und Objekte werden eingearbeitet. Der Mitarbeiter steht in regelmäßigem Kontakt zu allen in Offenbach tätigen Maklern, Investoren, Banken und Vermietern. Zudem werden die Tageszeitungen ausgewertet und die Angebote vor Ort in Augenschein genommen.

Mit dieser Flächendatei ist die Wirtschaftsförderung in der Lage, jede Anfrage nach gewerblichen Flächen oder Grundstücken in Offenbach innerhalb weniger Stunden kompetent und umfassend zu beantworten. Das heißt, jeder, der in Offenbach eine Gewerbefläche sucht, bekommt, wenn er die Wirtschaftsförderung kontaktiert, umfassend, übersichtlich und vor allem unentgeltlich alle passenden Objekte vorgestellt.

Insgesamt können drei Merkmale definiert werden, die es rechtfertigen, von einem geregelten Flächeninformationssystem der Wirtschaftsförderung zu sprechen:

- Es existiert eine allumfassende Struktur und Systematik in der Flächendatei.
- Der Ablauf und die Sicherheit im Umgang mit den Daten sind geregelt. Der gesamte Ablauf ist zudem zertifizierter Bestandteil der Wirtschaftsförderung nach DIN EN ISO 9002.
- Die Orientierung an den Wünschen der Kunden zählt zu den obersten Maximen und daran ist das gesamte System ausgerichtet.

Die Flächendatei mit ihren Daten stellt außerdem die Grundlage für den hier vorliegenden Flächenreport 2001 und seiner umfassenden Analyse des Flächenangebots dar. Präzise und detaillierte Informationen, die über den Gewerbeflächenmarkt in Offenbach existieren, finden auf diese Weise Eingang in den Report. Er ist damit die genaueste und kleinteiligste Information, die über den Offenbacher Gewerbeflächenmarkt existiert.

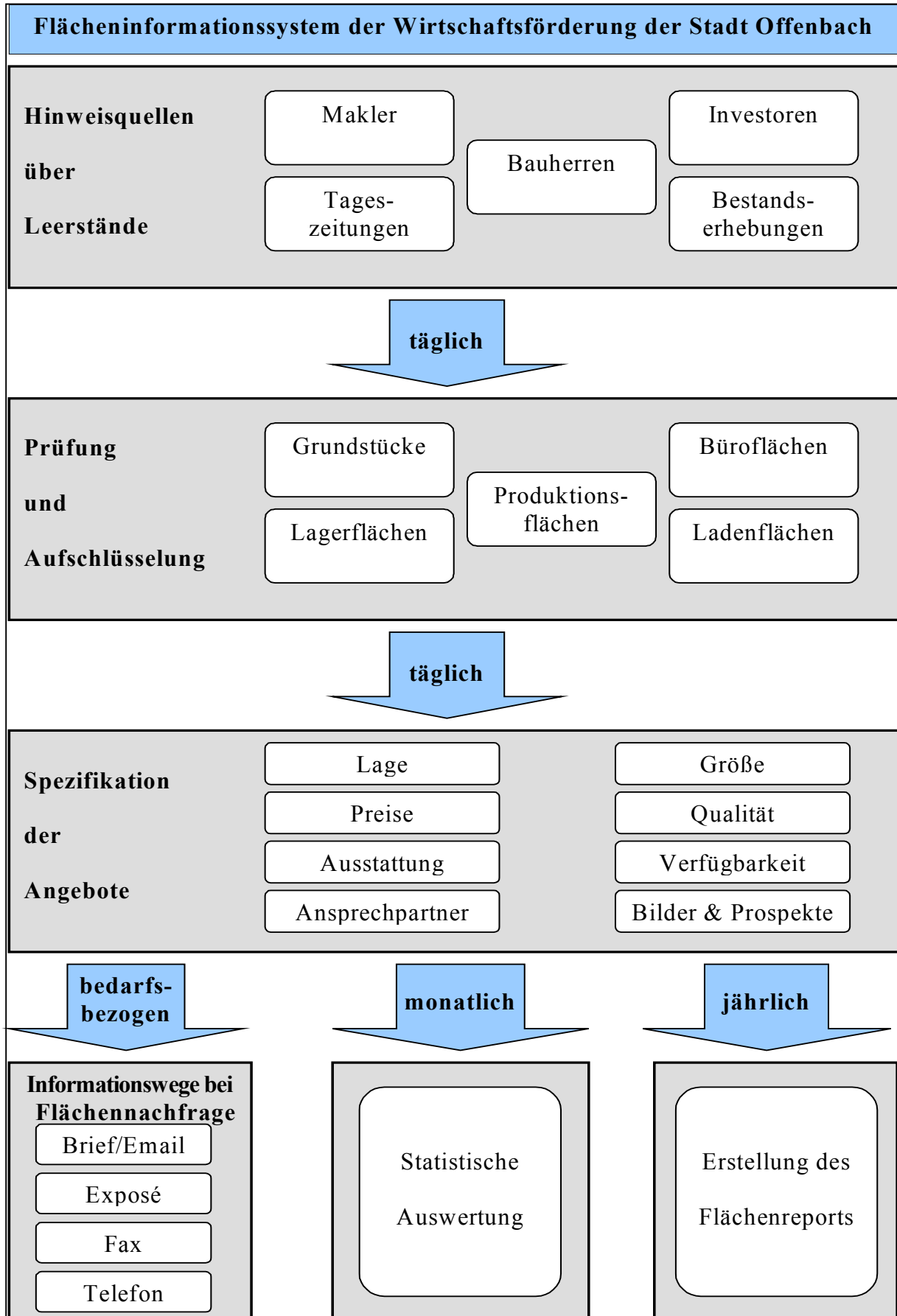
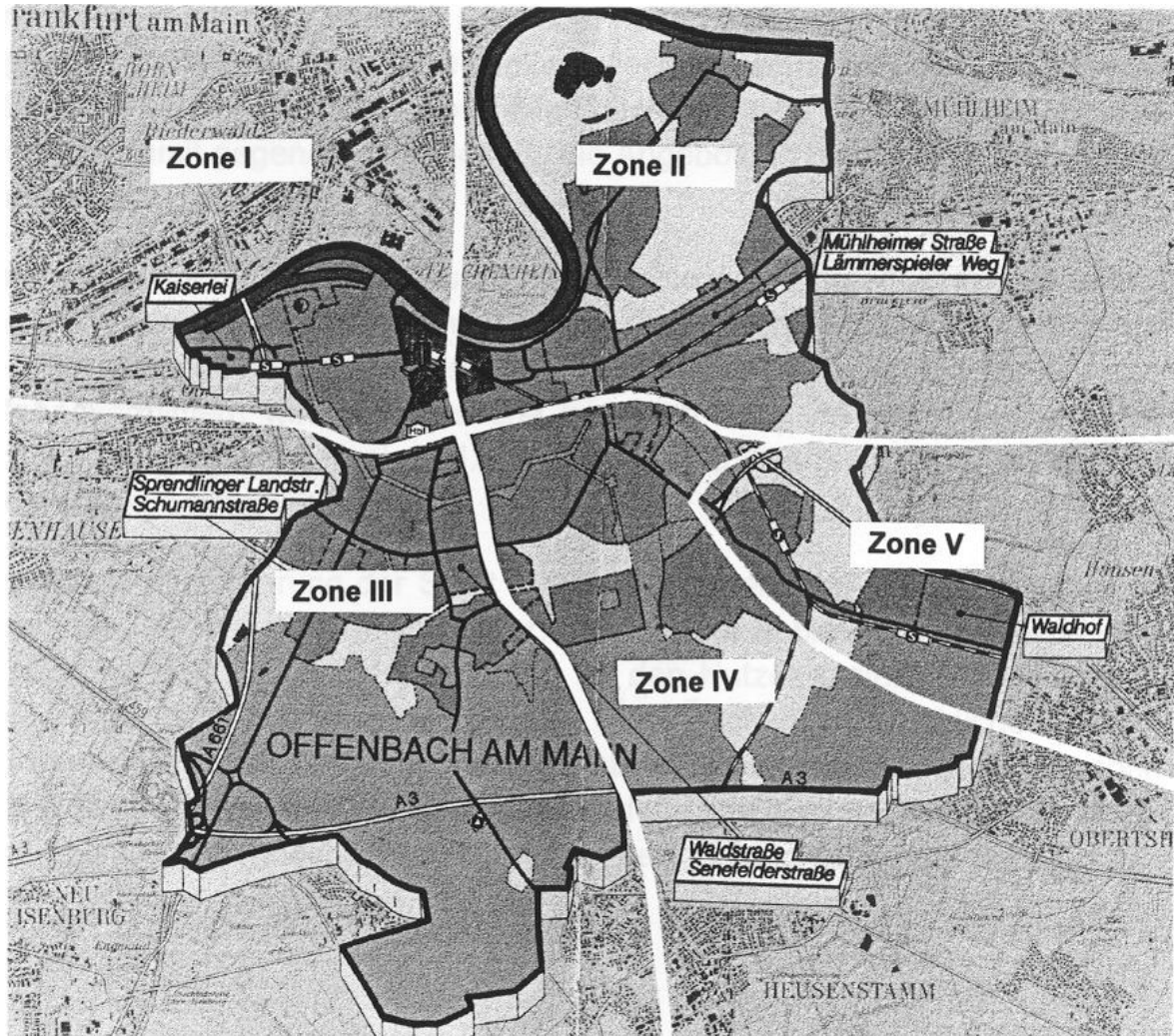


Abb. 1: Struktur und Verwendung der Flächendatei der Wirtschaftsförderung

Quelle: Eigene Darstellung

Die bereits bei den voran gegangenen Flächenreports gewählte Zoneneinteilung der Stadt (vgl. Abb. 2) wurde auch hier beibehalten, damit die Vergleichbarkeit der Daten mit den Reports der vergangenen Jahre gewährleistet bleibt.



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

Abb. 2: Untersuchungszone in Offenbach am Main

Quelle: Eigene Darstellung

2 Entwicklungstendenzen

Die bereits im Jahr 2000 festgestellte positive Stimmung hat sich in Offenbach fortgesetzt. Dies zeigt sich an vielen wirtschaftlichen Kennziffern:

- Die Bruttowertschöpfung in Offenbach belief sich 1998 auf 6.941 Mrd. DM (Berechnungsstand Sept. 2000). Bleibt die Umstellung der Berechnung einmal unbeachtet, stieg die Wertschöpfung gegenüber 1996 um über 300 Mio. DM.
- Die erwarteten Gewerbesteuererinnahmen für das laufende Jahr 2001 liegen auf einem ähnlich hohen Niveau wie im vergangenen Jahr. Erwartet werden Einnahmen in Höhe von knapp 146 Mio. DM.
- Das jüngste, relativ starke Wachstum der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Offenbach geht einher mit den Beobachtungen der Wirtschaftsförderung in den letzten Jahren. Wurden für 1999 noch 44.903 Beschäftigte gezählt, so sprang die Anzahl der Beschäftigten im Jahr 2000 (jeweils 30.06.) geradezu auf 47.655. Dies ist vor allem auf das Wachstum im Bankensektor zurück zu führen. Damit könnte – wie bereits im letzten Berichtsjahr vermutet – der Abbau der Beschäftigten gestoppt sein. Sogar im Produktionssektor ist – erstmals seit über zehn Jahren – ein leichter Anstieg zu verzeichnen (vgl. Abb. 3).
- Die Erwerbslosigkeit in der Stadt Offenbach wies im September 2001 eine Quote von 9,7 % (bezogen auf alle abhängigen zivilen Erwerbspersonen) auf. Das entspricht 5.079 Erwerblosen. Damit wurde das Vorjahrestief und die psychologische Schwelle von 10 % unterboten. Eine noch niedrigere Erwerbslosenzahl wurde zuletzt im Sommer 1994 registriert.
- Beim Thema Fremdenverkehr wurde mit 450.000 Übernachtungen eine neue Höchstmarke erreicht. Offenbach liegt im 2. Quartal 2000 mit mittlerweile 2.308 Betten bei einer Bettenauslastung von durchschnittlich über 47 %. Einzelne Hotels melden auch Auslastungen von 50 bis über 60 %. Hier nimmt Offenbach im Vergleich zu anderen Städten und Gemeinden in der Region Rhein-Main eine Spitzenstellung ein.
- Die Kaufkraft der Offenbacher ist im Vergleich zum vergangenen Jahr wieder gestiegen¹. 2001 betrug sie 34.649 DM pro Einwohner (2000: 32.432 DM), die Kaufkraftkennziffer betrug 109,5 (2000: 108). Damit liegt Offenbach mit seiner Kaufkraft 9,5 % über dem Bundesdurchschnitt.

Auch die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, die alle zwei Jahre erhoben wird, stieg gegenüber 1999 mit 10.948 DM pro Einwohner auf 11.168 DM pro Einwohner im Jahr 2001. Dabei sank die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer nur leicht von 106,6 auf nun 105,1, das heißt Offenbach bleibt deutlich über dem Bundesdurchschnitt.

¹ Angaben stammen von der GFK Marktforschung

Die positive wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Offenbach lässt sich aber auch im Stadtbild wahrnehmen. Der Umbau des Kerns der Fußgängerzone ist abgeschlossen, Frankfurter Straße und Große Marktstraße sind neu gestaltet. Dies, in Verbindung mit umfangreichen Um- oder Neubaumaßnahmen in den Haupteinkaufslagen, hat dazu geführt, dass die Stadt bei den Kunden neu wahrgenommen wurde. Die Fertigstellung von Büroneubauten, die bereits seit ein bis zwei Jahren genutzt werden, tat ein Übriges.

Offenbach hat sich aber auch im Fokus der Investoren behaupten können. Dies wird deutlich an den Neubauten, die momentan errichtet werden. Hier sind insbesondere der Neubau des City-Towers in der Innenstadt, die Fertigstellung des Bürogebäudes

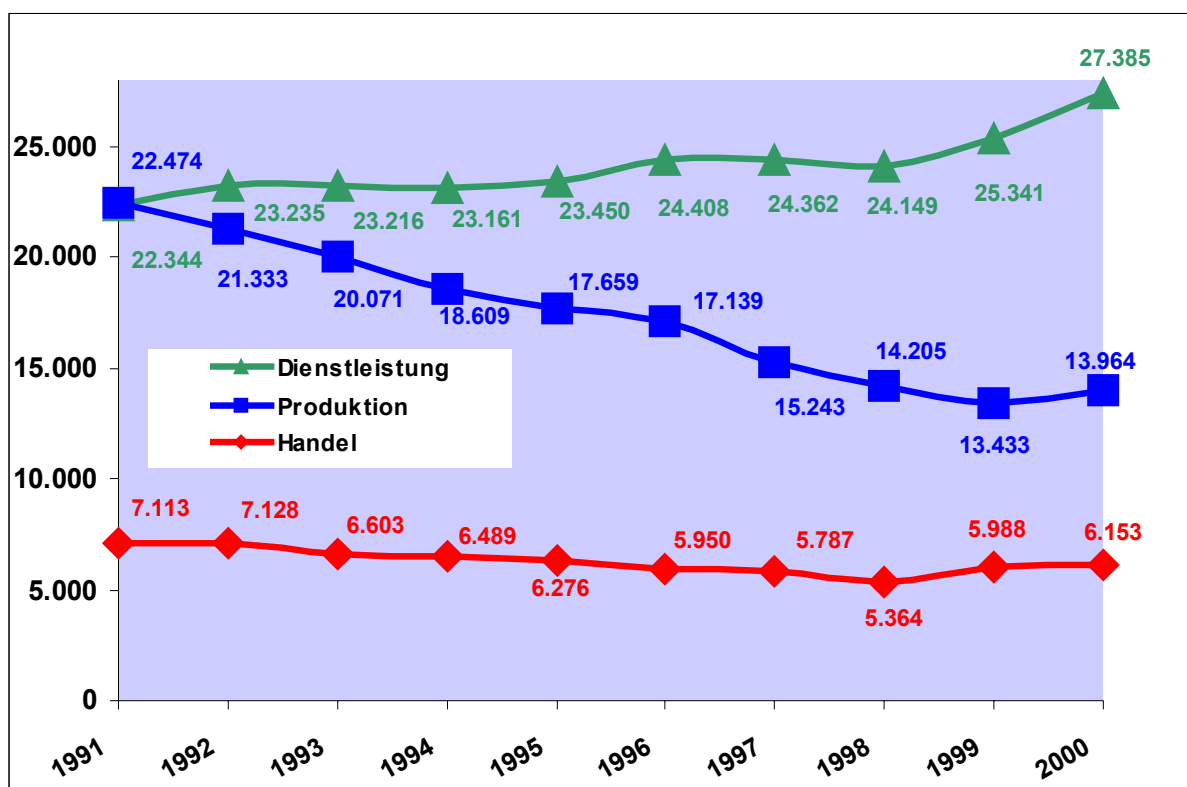


Abb. 3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Offenbach am Main

Quelle: Stadt Offenbach am Main, Amt für Arbeitsförderung und Statistik, Angaben jeweils Juni. Eigene Darstellung.

am Cinemaxx-Komplex in der Berliner Straße und des B.U.G. an der Bieberer Straße, der Neubau der Commerzbank am Büsing-Park (vgl. Abb. 4), der Baubeginn des Alpha Hauses der OFB im Kaiserlei sowie die Fertigstellung des Bürogebäudes Goethering 58 sichtbare Zeichen des Vertrauens der Investoren in den Standort Offenbach.

Dieses Vertrauen, oder besser gesagt die positive Einschätzung der Standortgegebenheiten durch die Investoren, wird auch in den Gesprächen der Wirtschaftsförderung mit Projektentwicklern und Investoren deutlich. So werden momentan Gespräche geführt bzw. Planungen erstellt, die, wenn sie realisiert werden sollten, in den nächsten Jahren mehr als 100.000 qm Bürofläche entstehen lassen würden. Interessant dabei ist, dass ein Großteil dieser Projekte für Endnutzer geplant werden, die bereits Vorentscheidungen für den Standort Offenbach getroffen haben. Auch wenn erfahrungsgemäß diese Großnutzer immer mehrere Alternativen in der Endauswahl haben, ist die Vorentscheidung doch ein deutliches Zeichen für die gestiegene Wertschätzung des Standorts Offenbach.



Abb. 4 Neubau der Commerzbank, Berliner Straße

Quelle: Amt für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften

In dieser Situation, in der Offenbach sich als Standortalternative bei Investoren und Nutzern etabliert hat, ist es von enormer Wichtigkeit, die Anforderungen dieser Gruppen auf Dauer zu erfüllen. Das heißt, die Qualität der Projektumsetzung, die die Investoren in der Stadt Offenbach kennen und schätzen gelernt haben - darunter vor allem:

- schnelle Baugenehmigungen,
- kurze und verlässliche politische Entscheidungswege,
- zentrale Betreuung durch die Wirtschaftsförderung -

muss gesichert oder gar noch verbessert werden.

Gleichzeitig muss es Aufgabe der Wirtschaftsförderung sein mit Nachdruck dafür einzutreten, dass auch die Nachfrage - also potentiell ansiedlungswillige Firmen - in Offenbach ein entsprechend großes Angebot an gewerblichen Flächen (Grundstücke und Objekte) vorfinden.

In dieser Situation wird klar, dass die Wirtschaftsförderung darauf ausgerichtet sein muss zu helfen, brachfallende Gewerbegrundstücke wieder zu nutzen, vorhandene Flächen den Investoren nahe zu bringen und neue Gebiete schnellstmöglich bis zur Baureife zu entwickeln.

Gerade heute, bei geringen Leerständen und steigender Nachfrage, ist es unabdingbar, kurz- und längerfristig das Angebot zu erhöhen. Dies bedeutet kurzfristig Neubauprojekte zu initiieren und längerfristig neue Gebiete baureif zu entwickeln. Das Konzept der Stadt, verdichtete Büronutzung entlang der S-Bahn und gewerbliches Flächenrecycling in den anderen Gewerbestandorten, ist richtig und wird fortgesetzt.

Zwischen Kaiserlei und Ostbahnhof gibt es noch Flächen, auf denen hochwertige Bürogebäude erstellt werden können. Auch wenn über einige solche Projekte bereits erste Gespräche geführt werden, ist es notwendig, diese Flächen in den Fokus der Investoren zu bringen. Selbst wenn dadurch der Leerstand kurzfristig steigen kann, ist es notwendig neue Bürogebäude zu bauen, um der Nachfrage ein entsprechendes Angebot entgegen zu stellen.

Hier zielen die Aktivitäten der Wirtschaftsförderung klar auf Investorenwerbung ab. Die hervorragende Lage der Stadt Offenbach zur City Frankfurts, die Anbindung an den Flughafen, an die Messe Frankfurt und zu den Zentren der Bankenwelt sowie der Autobahnanschluss direkt im Kaiserlei sind klare Standortvorteile. Sicher ist es



Abb. 5: Lage der Hafenentwicklungsfläche im Offenbacher Stadtgebiet

Quelle: Mainviertel Offenbach GmbH & Co. KG

so, dass bei geringen Leerständen im ganzen Rhein-Main-Gebiet in vielen Städten neue Projekte geplant werden. Doch gibt es Vorteile für eine Investition in Offenbach.

Der Investor, der jetzt in Offenbach zügig plant und mit dem Bau beginnt, kann Ende 2003/Anfang 2004 sein Objekt an den Markt bringen. Dieser Zeitplan, den die Stadt Offenbach garantieren kann, ist weitestgehend konkurrenzlos in der Region. Das heißt, der schnell entschlossene Investor hat mit seinem Projekt in Offenbach einen zeitlichen Vorsprung vor anderen Vorhaben, die zeitgleich in der Region geplant werden. Offenbach bietet einen Vorsprung, der sich bei der Vermarktung auszahlen wird. Alle Investoren sind aufgerufen sich diesen Vorsprung zu sichern.

Aber Offenbach braucht für die Zukunftssicherung noch eine weitere Art von Investor. In den nächsten Jahren wird es eine Hauptaufgabe sein, das Neue Kaiserlei und den Hafen zu entwickeln. Hier ist es nicht damit getan ein Grundstück zu bebauen. Es ist vielmehr notwendig komplexe Entwicklungs- und Vermarktungsprojekte zu realisieren, bei denen Konzeptentwicklung, Baurecht, Erschließung, Grundstücksent-

wicklung, Vermarktung und Bebauung in Kooperation mit der Stadt und einem oder mehreren Projektpartnern abgestimmt und gemeinsam umgesetzt werden sollen.

Zwei Beispiele für solche Projekte der nächsten Zukunft sind die Entwicklung des Hafens sowie der Umbau des Kaiserleikreisels und die Bebauung der dadurch freierwerdenden Flächen. Diese Projekte haben enorme Zukunftschancen, brauchen aber auch eine entsprechende Vorlaufzeit und Vorfinanzierung. Dabei ist die Stadt bereit, auch neue Kooperationsformen mit den Investoren zu diskutieren und zu erproben.

Momentan werden solche Kooperationsformen geprüft, um sie anschließend auf den maßgeblichen Immobilienmessen mit Investoren zu besprechen. In diesen Projekten – Neues Kaiserlei und Hafen – stecken die größten und besten Entwicklungspotentiale Offenbachs. Sie stellen aber gleichzeitig eine große Herausforderung für die nächsten Jahre dar.

3 Flächenentwicklung

3.1 Überblick

Bei der Betrachtung des Flächenangebots in den Segmenten Büro-, Lager-/Produktions- und Ladenflächen zeichnet sich ab: Seit 1998 ist eine Tendenz sichtbar, dass die Angebote an Büro- und Lager-/Produktionsflächen abnehmen und das Angebot an Ladenflächen auf einem niedrigen Niveau verharrt. Auch wenn einzelne kurzfristige Ausschläge eine völlig gleichmäßige Entwicklung verhindern, steht am Ende somit eine recht positive Entwicklung.

Neubauprojekte und nach Renovierung neu auf den Markt gekommene Objekte haben nicht zu einer starken Zunahme der Leerstände geführt, sondern wurden sofort vom Markt angenommen und vermietet. Im Bürobereich ist die leichte Zunahme an Flächen im September 2001 auf ein größeres Objekt zurück zu führen, das ein Nutzer fast vollständig anmieten wollte. Nach Abschluss aller Gespräche hat dieser sich dann aber auf Weisung der Konzernspitze für ein anderes Objekt außerhalb Offenbachs entschieden.

In der Folge musste der Investor erneut mit der Mietersuche beginnen. Dies brachte eine Verzögerung der Vermietung um zwei bis drei Monate und eine Zunahme der verfügbaren Büroflächen zum Stichtag 30.09.2001. Inzwischen ist das Objekt weitestgehend vermietet, so dass aus heutiger Sicht - zumal die Nachfrage nach Büroflächen weiter besteht - von einer weiteren Abnahme der Leerstände im Bürobereich auszugehen ist.

Im Lager- und Produktionsbereich ist eine starke Abnahme an vermietbaren Flächen festzustellen. Produktionsflächen und größere Lagerkapazitäten, die zum Ende 2000

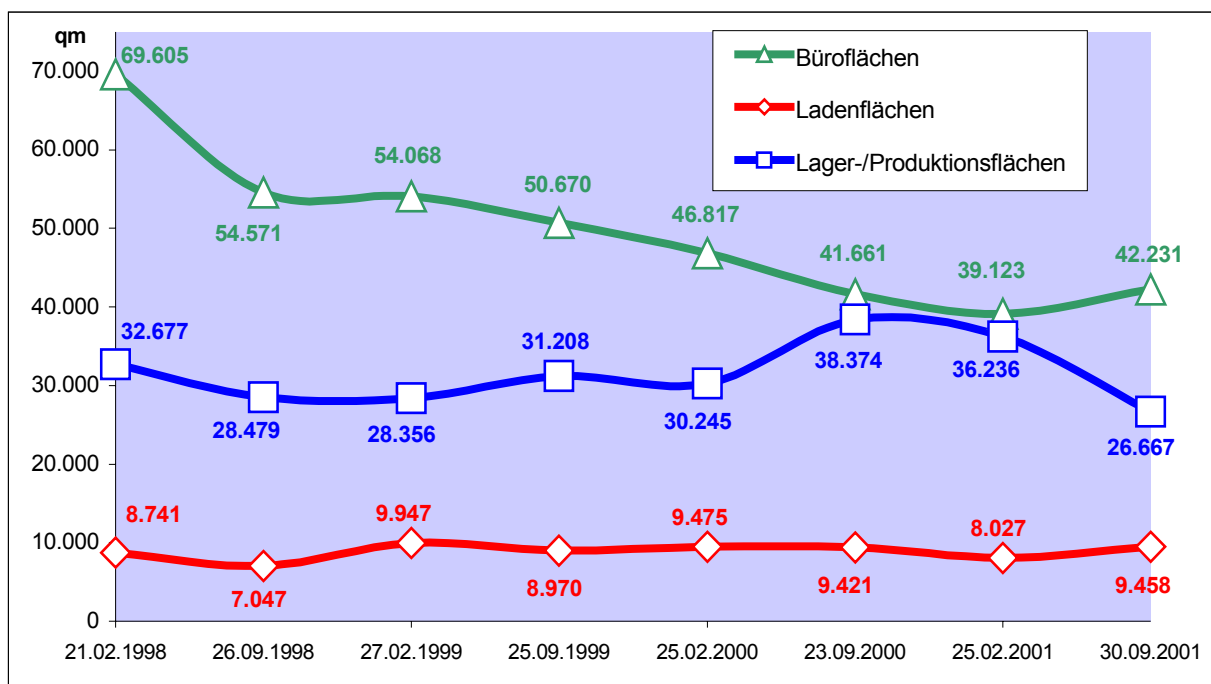


Abb. 6: Struktur und Verlauf des Flächengesamtangebots

Quelle: Eigene Darstellung. Angegeben sind die jeweiligen Stichtage der Erhebung.

	1997		1998		1999		2000 (bis 30.09)		2000		2001 (bis 30.09.)	
	Anzahl	qm	Anzahl	qm	Anzahl	qm	Anzahl	qm	Anzahl	qm	Anzahl	qm
Büro- flächen	31	22.691	36	22.761	33	61.070	36	55.170	47	58.580	36	61.280
Lager-/ Produkti- onsflächen	33	31.360	21	26.160	30	107.345	25	53.630	28	55.090	39	85.740
Laden- flächen	20	17.490	26	9.940	12	3.220	10	22.750	12	23.850	12	7.410
Grund- stücke	60	719.700	50	732.200	64	1.233.900	59	797.600	61	875.100	39	506.750
Gesamt	144	791.241	133	791.061	139	1.405.535	130	929.150	146	1.011.520	126	661.180

Tab. 1: Strukturelle Entwicklung der Flächennachfrage

Quelle: Eigene Darstellung

frei geworden sind, konnten im Laufe des Jahres 2001 wieder vermietet werden.

Dies ist ein sehr positives Zeichen, zeigt es doch, dass die Wiedernutzung brachfallender Gewerbeflächen sehr gut funktioniert und im Segment der gewerblichen Produktion weiterhin eine Nachfrage nach Gewerbeflächen besteht. Dies bestätigt die Politik der Stadt Offenbach, freiwerdende Gewerbeflächen nicht durch Einzelhandelsketten oder andere, nicht gewerbliche Nutzungen belegen zu lassen, sondern diese, wenn möglich, für das Produzierende Gewerbe zu sichern.

Bei den Ladenflächen ist eine leichte Zunahme auf konstantem Niveau zu verzeichnen. Hier ist wie im letzten Jahr fest zu stellen, dass es in den sehr guten Lagen eine gute Nachfrage und daher geringe Leerstände gibt. Größere und auch teilweise schwerer zu vermietende Leerstände sind in den Randlagen und Lagen mit geringer Passantenfrequenz zu verzeichnen.

Eine Ausnahme stellen Spezialimmobilien wie das ehemalige McDonald's Restaurant und die Kinoimmobilien in der Innenstadt dar. Diese sind auf Grund ihrer sehr speziellen baulichen Voraussetzungen ohne umfangreiche Investitionen nur äußerst schwer am Markt zu platzieren.

Insgesamt zeigt die Analyse der Flächendatei eine weiterhin sehr stabile Nachfrage nach Büroflächen, die sogar noch über derjenigen der letzten Jahre liegt. Die Nachfrage nach Produktions- und Lagerflächen ist ebenfalls, gemessen am Vorjahr, gestiegen. Hier wird deutlich, dass Offenbach als Standort für Bürodienstleister und Produzierendes Gewerbe weiter an Bedeutung gewonnen hat. Der Standort ist und bleibt sehr gefragt.

Bei den Ladenflächen ist die Situation uneinheitlich. Einer nach wie vor hohen Nachfrage nach besten Lagen steht ein Nachfragerückgang nach Ladenflächen im restlichen Stadtgebiet gegenüber. Allerdings gibt es bei der Wirtschaftsförderung weiterhin Anfragen von SB-Warenhausbetreibern, die wissen möchten, ob und wenn ja, wann es möglich wäre, in Offenbach neben dem Ringcenter ein weiteres Fachmarktzentrum zu errichten. Diese Anfragen werden nicht in Tab. 1 aufgeführt.

Die Anzahl der Anfragen für bebaubare Grundstücke ist 2001 zurück gegangen. Die Flächennachfrage (nach qm) wird allerdings nahezu die Höhe des Jahres 2000 erreichen.

3.2 Büroflächen

Die Tendenz des Jahres 2000 mit

- hoher Nachfrage,
- abnehmenden Leerständen und
- steigenden Preisen

hat sich auch 2001 fortgesetzt.

Das Büroflächenangebot in Offenbach sank seit dem letzten Flächenreport von 41.661 qm zunächst auf 39.123 qm, stieg dann aber, zum Stichtag 30.09.2001, auf 42.231 qm. Dieser Anstieg ist auf die Fertigstellung eines Bürogebäudes im Sommer 2001 zurück zu führen, das bislang erst teilvermietet ist. Hintergrund dafür war das Abspringen eines potentiellen Mieters nach langen Verhandlungen. Zum momentanen Zeitpunkt ist auf Grund recht vielversprechender Gespräche mit potentiellen Nutzern davon auszugehen, dass die Flächen kurzfristig komplett vermietet sein werden.

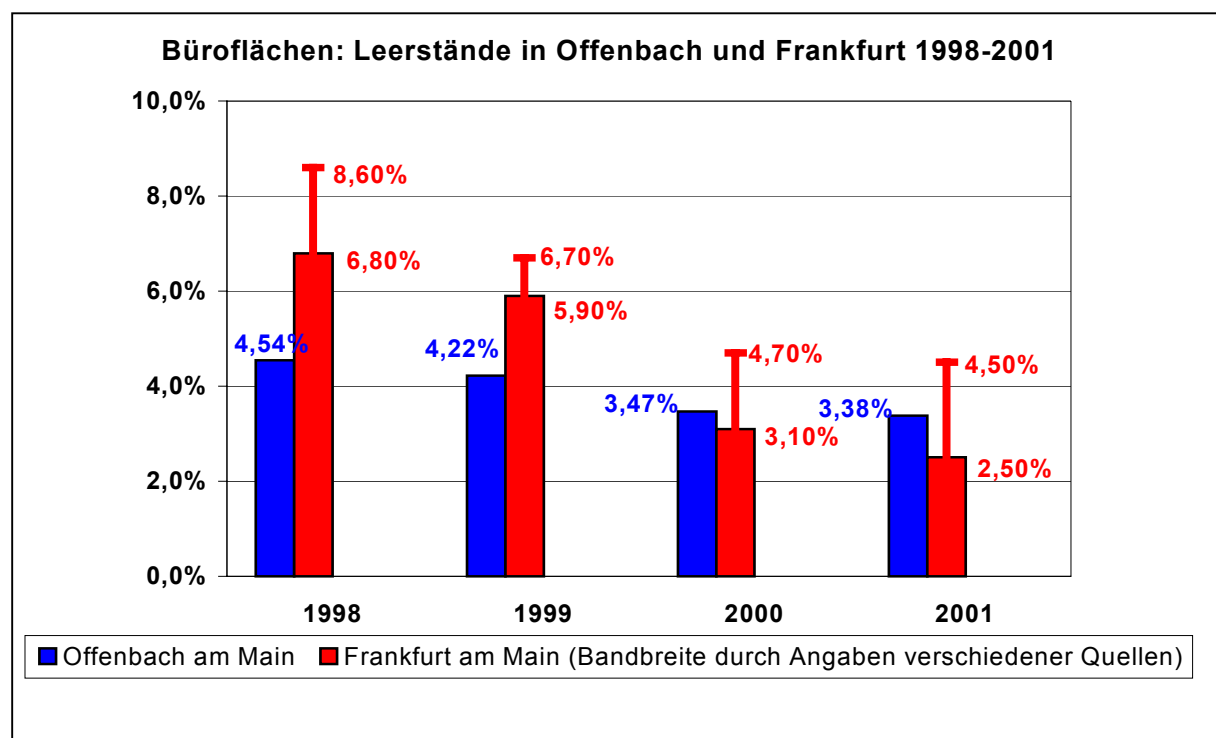


Abb. 7: Büroflächen: Leerstandsquoten im Vergleich

Quelle: Eigene Darstellung. Frankfurt: CB Richard Ellis: Frankfurter Büromarkt, Frühj. 2000 und Frühj. 2001; FAZ v. 16.04.98; Müller International Immobilien: FR v. 28.08.98, City Report 2000-2001, Office Market Report 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 Region Frankfurt Rhein-Main XII 1999/2000 und XIV 2001/2002; IMMOBILIEN MANAGER Nr. 9 2000, S. 14 u. 20

Ein Leerstand von 42.231 qm entspricht bei einer Basis von ca. 1,25 Mio. qm Büroflächen in Offenbach der sehr geringen Leerstandsquote von 3,38 %. Dies ist, auch im Vergleich zu den letzten Jahren und im Verhältnis zu anderen Büroflächenmärkten in der Region ein sehr geringer Wert und abermals ein Rückgang gegenüber dem Vorjahr (vgl. zu Frankfurt Abb. 7).

Der geringe Leerstand zeigt, dass Offenbach weiterhin ein eigenständiger, erfolgreicher Büroflächenmarkt ist, bei dem Neubauten und neu renovierte Objekte sofort vermietet werden können. Er führt aber auch dazu, dass der Nachfrage zum Teil kein geeignetes oder nur ein sehr geringes Angebot entgegen gesetzt wird. Daraus resultiert ein weiterer Anstieg der durchschnittlichen Mietpreisforderungen in all denjenigen Zonen, in denen noch neue, moderne Büroobjekte angeboten werden.

	1997 (1)	1998 (2)	1999 (3)	2000 (4)	2001 (5)
Zone I	17,50	20,50	21,50	24,50	25,00
Zone II	13,60	15,50	16,00	16,50	17,50
Zone III	11,50	16,50	16,50	17,50	19,00
Zone IV	12,00	14,50	14,50	14,50	13,50
Zone V	12,50	13,50	13,50	14,00	15,00

Tab. 2: Büroflächen: Durchschnittl. Mietentwicklung nach Teilräumen 1997-2001

Quelle: Angaben in DM/qm (ohne MwSt. und Nebenkosten), (1) Flächenreport 1997/98, (2) Flächenreport 1998, (3) Flächenreport 1999, (4) Flächenreport 2000, (5) Eig. Berechn. 30.09.2001

Dies gilt insbesondere in den Zonen I, II und III, in denen die Mehrzahl der Büroobjekte entlang der S-Bahn liegen. Der Rückgang der durchschnittlichen Mietforderungen in der Zone IV ist dadurch begründet, dass hier kaum neue, moderne Flächen am Markt angeboten werden (vgl. Tab. 2).

	Zone I	Zone II	Zone III	Zone IV	Zone V
1999	12,00-33,00	12,50-20,00	10,00-22,00	11,50-15,00	13,00-15,50
2000	18,00-33,00	12,50-24,00	15,00-23,00	12,50-21,00	13,00-17,50
2001	18,00-33,00	12,50-26,00	12,00-25,00	12,50-21,00	14,00-21,00

Tab. 3: Büroflächen: Mietpreisspannen nach Teilräumen 1999-2001

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

Tab. 3 zeigt die Preisspanne bei Mietflächen in den Büroflächenangeboten der Flächendatei der Wirtschaftsförderung, verteilt auf die einzelnen Zonen der Stadt.

Die Wirtschaftsförderung hat darüber hinaus in intensiven Gesprächen mit Maklern, Investoren und Mietern versucht heraus zu arbeiten, welche Preisspannen für welche Art Objekt als marktgängig und damit realisierbar angesehen werden können. Danach ergibt sich folgendes Bild:

- neue, modern ausgestattete Büros in guter Lage zur S-Bahn und Autobahn kosten zwischen 24,00 DM und 33,00 DM/qm,
- renovierte, gut ausgestattete Büros in guter und neue Büros in Randlagen kosten zwischen 15,00 DM und 26,00 DM/qm.

Hier ist allerdings deutlich herauszustellen, dass Kriterien wie Anforderungen des Mieters, besondere Ausstattungen, absolute Spitzenlagen usw. auch höhere Preise am Markt ermöglichen.

Dennoch kann festgehalten werden, dass der Büromarkt in Offenbach in der Konkurrenz der Region hervorragende Lage mit sehr konkurrenzfähigen Preisen verbindet. Das sogenannte Preis-Leistungs-Verhältnis ist nach Aussage vieler Mieter in Offenbach ein wichtiges Ansiedlungsargument.

Der geringe Leerstand bzw. das Fehlen eines großen Angebots an Büroflächen ist inzwischen auch bei Investoren erkannt worden. Die Commerzbank Grundbesitz Investment GmbH (kurz: CGI) und die OFB Bauvermittlungs- und Gewerbebau-GmbH (kurz: OFB) haben daher ihre Planungen vorangetrieben und mit dem Bau von Bürogebäuden begonnen.

Der City-Tower der CGI, in der Innenstadt gelegen, wird auf 33 Etagen ca. 23.000 qm Bürofläche haben. Er wird die Innenstadtbebauung abrunden und ein neues markantes Zeichen des Dienstleistungsstandorts Offenbach werden.

Das AlphaHaus der OFB mit rd. 22.500 qm Büroraum im ersten Bauabschnitt ist das erste sichtbare Zeichen der Entwicklung des Neuen Kaiserlei.

Beide Objekte werden ihren Markt finden und Offenbach als Büro- und Dienstleistungsstandort noch stärker als bislang sichtbar werden lassen. Diese beiden Investitionen könnten der Start eines neuen Investitionsschubs in Offenbach sein, da sie verstärkt das Augenmerk von Investoren **und** Nutzern auf Offenbach lenken. Es ist daher notwendig, mit Nachdruck an der weiteren Erschließung des Kaiserlei und des Hafens zu arbeiten.

3.3 Ladenflächen

Nachdem in den letzten Jahren die Fußgängerzone neu gestaltet wurde, hat sich in der Innenstadt eine Qualitätsverbesserung eingestellt. Der Einzelhandel spricht größere Kundenschichten an und die Kundenfrequenz hat sich verstärkt. Im Ergebnis haben sich die Fluktuation und der Leerstand in der Innenstadt verringert.

Es ist aber fest zu stellen, dass sich eine stärkere Polarisierung ergeben hat: Flächen in den Randlagen der Innenstadt zeigen eine höhere Fluktuation und sind teilweise, wenn Größe und Zuschnitt nicht optimal sind, nur schwer an den Markt zu bringen. Die Nachfrage nach solchen Flächen besteht entweder aus Spezialgeschäften, die mit Angebot und Service an den Kunden gehen, oder aus solchen Geschäften, die über den Preis ihre Kunden ansprechen.

Insgesamt ist im Bereich der Innenstadt jedoch nur ein geringer Leerstand festzustellen. Allerdings gibt es in der Innenstadt drei Spezialimmobilien, die in der jetzigen Form nur schwer zu vermieten sein werden. Dies sind zwei ehemalige Kinos sowie ein ehemaliges Schnellrestaurant. Diese Objekte sind mittelfristig wohl nur durch Umbauten mit hohen Investitionen oder durch Abbruch und Neubau auf den Markt zu bringen.

Insgesamt hat sich die positive Entwicklung in der Innenstadt fortgesetzt. Zwei Neubauten in der Frankfurt Straße - einer in der Fußgängerzone, einer etwas außerhalb - werden ebenso zur weiteren Aufwertung beitragen wie mehrere Renovierungsprojekte in der Fußgängerzone, die momentan kurz vor der Realisierung stehen.

Diese Verbesserungen haben bewirkt, dass es nach wie vor eine große Nachfrage nach Flächen in der 1a-Lage gibt und die Spitzenmieten in der Frankfurter Straße weiter deutlich über 100 DM/qm liegen.

Vom Leerstand betroffen sind in der erweiterten Innenstadt 36 Geschäfte, davon liegen ca. 80 % in C-Lagen. Dies sind sieben Leerstände (bzw. 16 %) weniger als im letzten Jahr.

Die Nachfrage nach Ladenflächen betrug im Jahr 2001 insgesamt 7.410 qm. Dem stand ein Angebot von 9.458 qm gegenüber. Fest zu stellen ist, dass die Nachfrage nach Läden in der 1a-Lage sowie nach größeren Ladengeschäften in den Stadtteilen nicht befriedigt werden konnte. Das Angebot kann die Größen- oder Lageanforderungen moderner Einzelhandelsgeschäfte zum Teil nicht decken.

Nach der Etablierung des Ringcenters und der Aufwertung der Innenstadt sind im Laufe des Jahres 2001 Anfragen und Hinweise fast aller Handelsketten, die Fachmarktzentren betreiben, eingegangen. Diese machen deutlich, dass nach deren eigenen Marktanalysen die Stadt Offenbach zwar in geringerem Maße als vor der Realisierung des Ringcenters, aber noch immer messbar Kaufkraft verliert. Daraus leiten die Handelsketten ab, dass die Stadt Offenbach noch immer einen Bedarf an neuen Märkten hat.

Um dies zu überprüfen, wird die Wirtschaftsförderung eine neue Marktanalyse erstellen lassen. Erst dann kann entschieden werden, wie mit der Frage neuer Verkaufsflächen umzugehen ist.



**Abb. 8: Neues Kaufhaus in der Frankfurter Str. 6
(z.Z. in Bau)**

Quelle: Bumiller

3.4 Produktions- und Lagerflächen

Die Produktions- und Lagerflächenkapazitäten, die im Laufe des Jahres 2000 an den Markt kamen, sind inzwischen zum Großteil wieder genutzt. Der Leerstand hat sich dabei um ca. 30 % von 38.374 qm im Jahr 2000 auf nunmehr 26.667 qm verringert.

	Zone I	Zone II	Zone III	Zone IV	Zone V
1999	7,00-16,00	8,00-9,00	11,50-12,00	12,00	7,00-11,00
2000	8,00-16,00	8,00-10,00	11,50-12,00	12,00	7,00-11,00
2001	8,00-16,00	9,00-10,00	5,00-12,00	8,00-12,00	6,00-12,00

Tab. 4: Lager- und Produktionsflächen: Mietpreisspannen nach Teilräumen 1999-2001

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

Gleichzeitig ist die Nachfrage nach solchen Flächen deutlich gestiegen. Dabei ist fest zu halten, dass sowohl Offenbacher Betriebe expandiert haben als auch neue Betriebe (wie die Firma FlexLink, vgl. Abb. 9) nach Offenbach umgesiedelt werden konnten. Die Preise für dieses Flächensegment blieben insgesamt stabil (vgl. Tab. 4).

Es wird deutlich, dass bestehende Produktions- und Lagerflächen oder Gewerbeparks in Offenbach auch von jungen zukunftsorientierten Betrieben stark gesucht sind. Spezialinvestoren, die darauf spezialisiert sind solche Objekte zu erwerben, zu renovieren und dann günstig an den Markt zu bringen, erzielen durchweg sehr gute Ergebnisse. Dieses Segment der Standortsicherung und -entwicklung kann in Offenbach an Bedeutung noch zunehmen.



Abb. 9: Neuer Produktionsstandort der Firma FlexLink, Schumannstr. 155

Quelle: Behre und Partner

4 Fazit und Ausblick

Der vorliegende Flächenreport 2001 zeigt deutlich, dass der Standort Offenbach eine von Investoren und Nutzern geschätzte feste Größe im Flächenmarkt des Rhein-Main-Gebietes geworden ist. Daraus ergeben sich zwei Handlungsfelder:

Erstens:

Die Nachfrage nach Büro- und Produktions-/Lagerflächen übersteigt zum wiederholten Mal das Angebot deutlich und die Leerstandsrate bei Büroflächen ist mit gerade mal 3,38 % nahe an der Schwelle zur Vollvermietung.

Dies haben einige Investoren erkannt und so entstehen momentan ca. 50.000 qm neue Büroflächen, die im Jahr 2003 bezugsfertig sein werden. Weitere ca. 100.000 qm werden momentan für Endnutzer projektiert. Wenn hier die Entscheidungen gefallen sind, könnte innerhalb von drei Monaten ebenfalls mit dem Bau begonnen werden. Das wäre, zusammen mit den bereits begonnen Projekten, ein neuer, enormer Investitionsschub in Offenbach.

Vorteilhaft ist, dass diese Investitionen direkt für Endnutzer geplant werden und damit, wenn sie in die Realisierung gehen, nicht den Mietmarkt belasten. Von daher gibt es für Investoren, die sich heute für Offenbach interessieren, optimale Ausgangsbedingungen:

- sehr geringer Leerstand,
- hohes Interesse von Nutzern,
- die Garantie der Stadt mit einem Projekt im Jahr 2004 an den Markt kommen zu können,
- wenige Konkurrenzprojekte für diesen Fertigstellungstermin,
- eine hohe Sichtbarkeit der Stadt durch interessante Fertigstellungen und Vermietungen im Jahr 2003.

Zweitens:

Da das Interesse von Investoren und Nutzern an Offenbach nach wie vor groß ist, muss dafür gesorgt werden, dass auch mittelfristig ein Flächenpotential vorhanden ist. Die Gespräche mit Investoren und Nutzern zeigen, dass bereits heute ein großes Interesse am Neuen Kaiserlei und am Hafen besteht. Um dieses Interesse zu nutzen und weiter auszubauen, müssen beide Gebiete zügig weiterentwickelt werden.

Projekt Neues Kaiserlei

Im Neuen Kaiserlei ist inzwischen die Erschließung in Arbeit. Die OFB hat darüber hinaus mit ihrem AlphaHaus, als erstem Bau ihres Projekts im neuen Teil des Kaiserlei, begonnen. In zwei Bauabschnitten werden hier ca. 45.000 qm BGF entwickelt. Daneben plant die Firma Viterra Gewerbeimmobilien GmbH ebenfalls den Bau von ca. 45.000 qm BGF. Im nächsten Schritt werden dann weitere Teile des Kaiserlei in westlicher Richtung entwickelt.

Die mittelfristig interessanteste Herausforderung wird aber der Umbau des Kaiserleikreisels und der Bau von vier Bürogebäuden im Bereich des heutigen Kreisels

sein. Dabei soll der Kreiselummbau durch die Vermarktung der Baugrundstücke für diese Gebäude finanziert werden (vgl. Abb. 10).



Abb. 10: Geplanter Umbau des Kaiserlei-Kreisels

Quelle: Architekten Dannehl, Dietrich, Dreysee

Dies erfordert eine Kooperation mit Investoren, die bereit und in der Lage sind, einen Projektablauf mit der Abfolge:

- Kreiselummbau,
- Erschließung,
- Bebauung,
- Vermarktung,

mit zu begleiten.

Hier werden erste Gespräche geführt. Die Komplexität der Aufgabenstellung wird allerdings keine ganz kurzfristige Realisierung zulassen.

Projekt Hafententwicklung

Weitere große Entwicklungschancen werden von Investoren und Nutzern dem Hafengebiet eingeräumt. Dort können auf 200.000 qm Grundstücksfläche Büro- und Wohnflächen entstehen. Dabei ist es sowohl denkbar, einzelne Grundstücke mit Investoren zu entwickeln als auch Investoren an der neuen Hafententwicklungsgesellschaft „Mainviertel Offenbach GmbH & Co. KG“ zu beteiligen und das Projekt insgesamt partnerschaftlich voran zu treiben.

In der nächsten Zeit soll das Projekt auf Immobilienmessen Investoren vorgestellt und mit diesen diskutiert werden. Wenn die Investorengespräche erfolgreich abgeschlossen sind bzw. eine Entscheidung gefallen ist, ob sich Investoren an der Mainviertel Offenbach GmbH & Co. KG beteiligen oder ob nach einer Projektplanung Einzelfälle vermarktet werden, kann im Jahr 2004 mit den ersten Bauvorhaben begonnen werden.

Zusammenfassend lässt sich sagen, Offenbach bietet Investoren kurz- und mittelfristig herausragende Möglichkeiten und Chancen. Diejenigen, die sie bereits erkannt und hier investiert oder Flächen angemietet haben, nutzen die Chancen bereits sehr erfolgreich und sind die besten Botschafter des Standorts Offenbach.

Dennoch steht Offenbach erst am Anfang eines neuen Investitionsschubs, der für die Mutigen, die die Möglichkeiten erkennen und handeln, noch große Potenziale bietet.

5 Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Seite

Abb. 1: Struktur und Verwendung der Flächendatei der Wirtschaftsförderung	5
Abb. 2: Untersuchungszone in Offenbach am Main	6
Abb. 3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Offenbach am Main	8
Abb. 4: Neubau der Commerzbank, Berliner Straße	9
Abb. 5: Lage der Hafentwicklungsfläche im Offenbacher Stadtgebiet	10
Abb. 6: Struktur und Verlauf des Flächengesamtangebots	12
Abb. 7: Büroflächen: Leerstandsquoten im Vergleich	14
Abb. 8: Neues Kaufhaus in der Frankfurter Str. 6 (z.Z. in Bau)	17
Abb. 9: Neuer Produktionsstandort der Firma FlexLink, Schumannstr. 155	18
Abb. 10: Geplanter Umbau des Kaiserlei-Kreisels	20

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Strukturelle Entwicklung der Flächennachfrage	13
Tab. 2: Büroflächen: Durchschnittl. Mietentwicklung nach Teilräumen 1997-2001	15
Tab. 3: Büroflächen: Mietpreisspannen nach Teilräumen 1999-2001	15
Tab. 4: Lager- und Produktionsflächen: Mietpreisspannen nach Teilräumen 1999-2001	18

6 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
Internet: www.offenbach.de/wirtschaft

Über o.g. Adresse oder über die Homepage der Stadt Offenbach kann der Flächenreport 2001 bezogen werden.

Titelblatt: Geplanter Büroneubau auf dem Gelände des ehemaligen Schlachthofes.
Quelle: JHD Beteiligungs GmbH & Co. KG.

Das Foto von OB Gerhard Grandke wurde freundlicherweise von der Offenbach Post zur Verfügung gestellt.

Das Amt für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften dankt allen, die ihr Bildmaterial für diese Veröffentlichung zur Verfügung gestellt haben.

© Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck und Vervielfältigung, auch teilweise, nur mit Genehmigung des Amtes für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften.

1. Auflage November 2001