

Offenbach am Main



Flächenreport 2002



**Amt für
Wirtschaftsförderung
und Liegenschaften**

Inhaltsverzeichnis

	Seite
<u>INHALTSVERZEICHNIS</u>	1
<u>VORWORT</u>	2
<u>1. AUSGANGSLAGE</u>	3
1.1 FLÄCHENREPORT 2002	3
1.2 FLÄCHENINFORMATIONSSYSTEM DER WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG	4
<u>2. ENTWICKLUNGSTENDENZEN</u>	8
<u>3. FLÄCHENENTWICKLUNG</u>	15
3.1 ÜBERBLICK ÜBER ANGEBOT UND NACHFRAGE IN ALLEN SEGMENTEN	15
3.2 BÜROFLÄCHEN	18
3.3 LADENFLÄCHEN	20
3.4 PRODUKTIONS- UND LAGERFLÄCHEN	21
<u>4. FAZIT UND AUSBLICK</u>	24
<u>5. ABBILDUNGS- UND TABELLENVERZEICHNIS</u>	26
<u>6. IMPRESSUM</u>	27

Vorwort

Die Stadt Offenbach hat in den vergangenen Jahren eine rasante Entwicklung erfahren. Zunächst geprägt durch gewerblich industrielle Strukturen, hatte Offenbach zu Beginn der 90er Jahre Probleme, den Strukturwandel hin zur Dienstleistungswirtschaft zu meistern. Erst der S-Bahnbau durch das Zentrum der Stadt sowie die konsequent auf Investoren und Dienstleistungsbetriebe auf der einen Seite und auf technologieorientierte Gewerbebetriebe auf der anderen Seite ausgerichtete Standortpolitik haben dann seit 1994/95 zu einer verstärkten privaten Investitionstätigkeit in Offenbach geführt. So konnten im Ergebnis mehr als 100 Betriebe und mehr als 12.000 Arbeitsplätze in Offenbach neu angesiedelt werden.



Das gute Preis-Leistungs-Verhältnis der Gewerbeflächen in Offenbach sowie die hohe politische Sicherheit von Bauprojekten und die Gewähr, Baugenehmigungen konkurrenzlos schnell zu erhalten, waren dafür mit ausschlaggebend.

All diese Vorteile sind inzwischen bei Investoren und Nutzern wohlbekannt. Offenbach ist mittlerweile zu einem attraktiven Bürostandort im Rhein-Main-Gebiet geworden. Aber die Stadt ist auch noch immer ein junger Bürostandort im regionalen Büromarkt. Als solcher muss er seine Qualität an jedem Projekt aufs Neue beweisen.

Zudem ist die Situation in der Immobilienwirtschaft heute ganz besonders schwierig: Zum einen sind die Investoren durch die Beschlüsse „Basel II“ verunsichert und Nutzer durch die konjunkturelle Lage nur eingeschränkt bereit, langfristige Standortentscheidungen zu treffen. Zum anderen sind gleichzeitig sichere Immobilien bei der schwierigen Lage an den Weltbörsen eine gefragte Anlageform.

Vor dem Hintergrund dieser Situation ist es besonders wichtig, für Standortentscheidungen die nötige Transparenz herzustellen. Der hier vorliegende Flächenreport stellt detailliert den Offenbacher Gewerbeflächenmarkt dar. Er richtet sich an Investoren und Nutzer und soll Entscheidungshilfe und Motivation gleichermaßen sein.

Ich bin überzeugt, es lohnt sich an der gewerblichen Entwicklung Offenbachs teilzuhaben und hier zu investieren.

Testen Sie uns!

Gerhard Grandke
Oberbürgermeister

1. Ausgangslage

1.1 Flächenreport 2002

Der Flächenreport 2002 fällt in eine Zeit der Unsicherheit für die Immobilienwirtschaft. Die Investoren haben es zusehends schwerer, die Finanzierung eines Projektes mit Hilfe der Banken zu realisieren bzw. benötigen eine hohe Vorvermietungsquote, um die Finanzierung sichern zu können.

Als Reaktion hierauf wurden in den letzten Monaten viele Büroprojekte detailliert geplant, teilweise bis hin zur Erstellung von Bauantragsunterlagen. Doch wurden letztendlich keine Termine für die Umsetzung genannt, da die Finanzierungen an eine Vorvermietung als Bedingung geknüpft waren. Mit diesen Planungsständen wurden verlagerungswillige Firmen angesprochen und es wurde versucht, frühzeitig Verträge zu schließen.

Auf Seiten der Nutzer hingegen sieht die Situation folgendermaßen aus: Die Konjunkturlage führt in vielen Fällen dazu, dass Unternehmen auf Markteinflüsse sehr schnell reagieren müssen. Eine Flächensuche auf Grund von Expansion oder Verkleinerung von Firmen ist immer häufiger darauf ausgerichtet, möglichst schnell in das betreffende neue Objekt einzuziehen. Konkret bedeutet dies, dass zwischen Entscheidung und möglichem Einzugstermin sehr oft nicht mehr als sechs Monate liegen dürfen. Für all diese Fälle kommen die in Offenbach projektierten Neubauvorhaben nicht in Frage.

Daneben gibt es aber einige wenige Nachfrager, die bereit und in der Lage sind, längerfristig zu planen und Flächen frühzeitig anzumieten. Für diese Firmen ist die momentane Situation äußerst günstig. Sie können unter einer Vielzahl von Projekten wählen und ihre Position gegenüber den Flächenanbietern ist sehr stark. Durch einen hohen Wettbewerbsdruck zwischen den Investoren können die langfristig planenden Firmen bei Neubauprojekten momentan recht günstige Mietkonditionen aushandeln.

D.h., für die Investoren ist die Situation doppelt schwierig: Der Markt für die Vermietung von Neubauvorhaben wird kleiner, da all die kurzfristig interessierten Mieter als Potenzial nicht zur Verfügung stehen und gleichzeitig die Konkurrenz vieler Projektplanungen die Mietpreise drückt. Flexibel reagieren können in dieser Situation nur die Besitzer von Bestandsimmobilien bzw. diejenigen Investoren, die auf Risiko oder mit Teilvermietung bereits mit dem Bau begonnen haben. So bürgt ein früher Markteintritt der Investoren ein Risiko, bringt aber in der momentanen Situation auch Vermarktungschancen.

Für die Stadt Offenbach hat diese Marktsituation mehrere Aspekte. Als relativ junger Bürostandort ist die Stadt Offenbach dabei sich im Immobilienmarkt der Region zu etablieren. Neubauprojekte sind in den vergangenen Jahren immer sehr schnell vermietet worden, Vertragsabschlüsse auf der Grundlage von Planungen, also vor Baubeginn, sind dagegen noch nicht die Regel. Es zeigt sich, dass in der momentanen Konjunkturlage diese Situation weiter deutlich wird und es schwierig ist, Nutzer für Projekte zu finden, die erst in ca. achtzehn bis 24 Monaten bezugsfertig sein könnten.

Gleichzeitig gibt es – stärker als 2001 – Anfragen von interessierten Nutzern, die auf kurzfristige Bezugsmöglichkeiten angewiesen sind. In diesem Zusammenhang zeigt sich, dass folgende Standortvorteile der Stadt Offenbach nach wie vor von Investoren und Immobiliennutzern gewürdigt werden:

- hervorragende Lage im Verkehrssystem des Rhein-Main-Gebiets,
- günstiges Preis-/Leistungsverhältnis der Grundstücke,
- hohe politische Sicherheit der Projektplanungen und
- effiziente und kundenorientierte Verwaltung (z.B. Baugenehmigungszeiten deutlich unter drei Monaten).

Vielleicht sind diese Standortvorteile in der momentanen Konjunktursituation noch wichtiger als in den letzten Jahren. Die Aufgabe des vorliegenden Flächenreports ist es daher, die aktuelle Gewerbeflächensituation transparent darzustellen und das Augenmerk von zugleich Investoren und Mietinteressenten auf den Standort Offenbach zu lenken. Er soll auch aufzeigen, dass es sich lohnen kann, über ein Engagement in Offenbach nachzudenken und sich damit an den Entwicklungschancen Offenbachs zu beteiligen.

1.2 Flächeninformationssystem der Wirtschaftsförderung

Die Wirtschaftsförderung der Stadt Offenbach führt inzwischen im zehnten Jahr die Flächendatei. Sie enthält, von wenigen Ausnahmen abgesehen, alle in Offenbach für einen Verkauf, eine Verpachtung oder eine Vermietung angebotenen Gewerbegrundstücke, Gewerbeobjekte, Büro-, Laden-, Produktions- und Lagerflächen. Sie ist immer aktuell, da ein Mitarbeiter der Wirtschaftsförderung diese Datei tagtäglich betreut (vgl. Abb. 1).

Jeder Interessent, der eine Fläche in Offenbach sucht, kann damit von der Wirtschaftsförderung innerhalb weniger Stunden oder direkt im Gespräch geeignete Objekte vorgestellt bekommen. Die Wirtschaftsförderung organisiert auf Wunsch auch Besichtigungstermine und Gesprächstermine mit den jeweiligen Eigentümern.

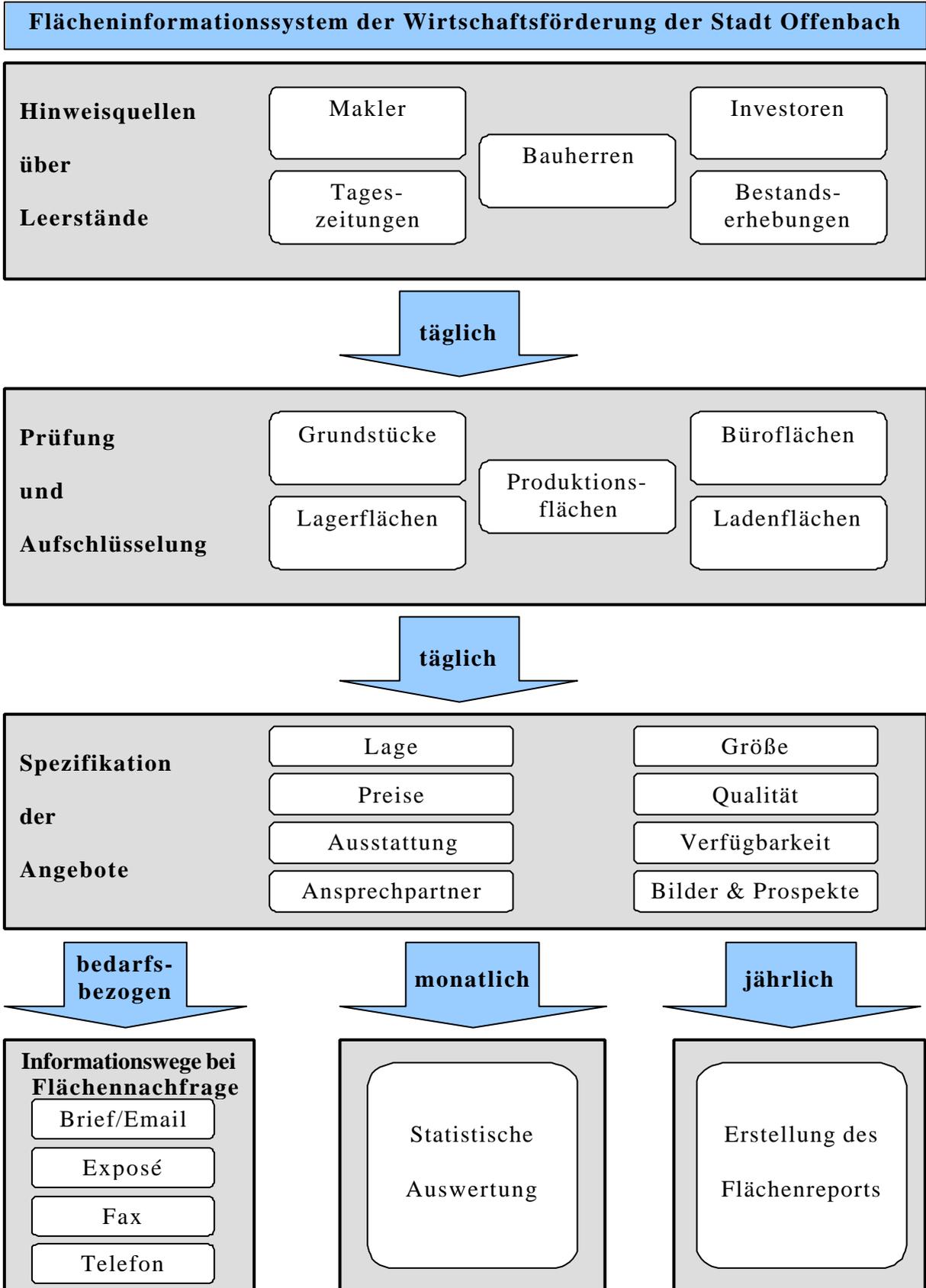


Abb. 1: Struktur und Entwicklung der Flächendatei der Wirtschaftsförderung

Quelle: Eigene Darstellung

Dieses Instrument der Offenbacher Wirtschaftsförderung wird von den Kunden (Nutzer, Eigentümer, Makler) in hohem Maße akzeptiert und stellt eine wesentliche Stütze der Ansiedlungspolitik der Offenbacher Wirtschaftsförderung dar.

Die Flächendatei und die darin enthaltenen Informationen über angebotene Objekte wurden in den letzten Jahren permanent verbessert. Heute werden die Angebote an potenzielle Nutzer in Form von Exposés herausgegeben. Diese enthalten außer umfassenden Infos über die Objekte auch Pläne über die Lage und Umgebung, maßstäbliche Pläne und digitale Bilder, so dass der Interessent bereits im Vorfeld seines ersten Kontakts zu den Eigentümern oder den Maklern alle wichtigen Rahmenbedingungen kennt.

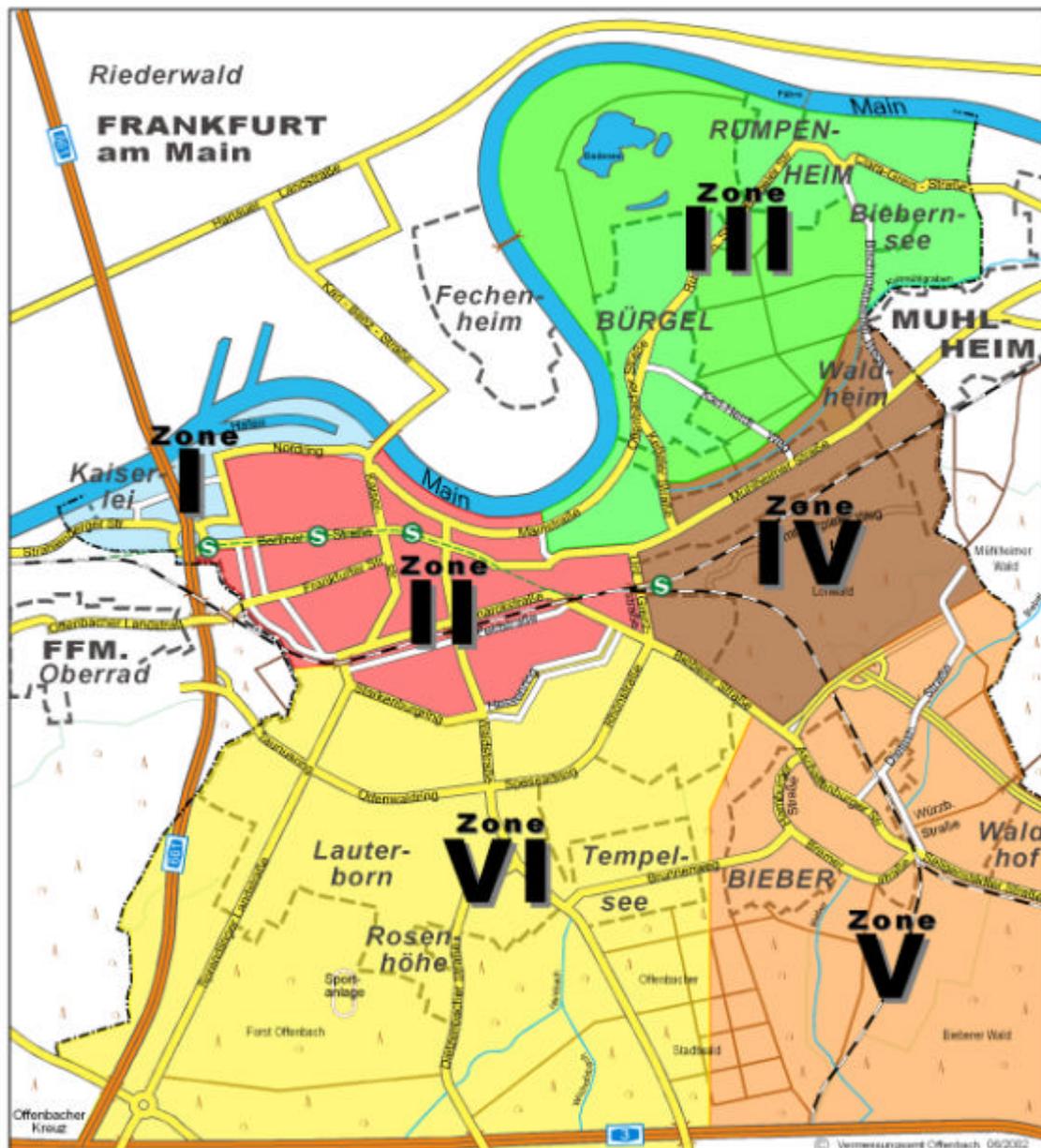
Daneben wird die Flächendatei auch dazu genutzt, den jährlich erscheinenden Flächenreport, der hier in der Ausgabe 2002 vorliegt, zu erstellen. Dieser Report stellt transparent den Offenbacher Gewerbeflächenmarkt dar. Damit kann er für Investoren, Makler sowie Miet- und Kaufinteressenten eine wertvolle Entscheidungshilfe hinsichtlich eines Engagements in Offenbach sein.

Im Flächenreport werden, wie in den Vorjahren, die Entwicklungen in verschiedenen Untersuchungszonen der Stadt dargestellt (vgl. Abb. 2). Dieses Jahr wird eine etwas andere Zoneneinteilung gewählt als in den Vorjahren. Damit trägt die Wirtschaftsförderung dem Umstand Rechnung, dass sich die Bereiche ähnlicher Lagequalität in der Stadt geändert haben.

Rund um die S-Bahn-Haltestellen haben sich, auch angestoßen durch neue Bauwerke, größere Bereiche entwickelt, die deutlich aufgewertet wurden und inzwischen eine hohe Lagegunst aufweisen.

Der Innenstadtbereich wird jetzt zum großen Teil durch eine einzige Zone beschrieben. Der Kaiserlei und das neu zu entwickelnde Hafengebiet bilden ab sofort eine gemeinsame Zone. Und auch um den Ost- und Güterbahnhof herum wurden die Zonen neu abgegrenzt.

Durch die neue Aufteilung ist es wieder möglich, genauere und besser vergleichbare Aussagen über die Durchschnittspreise der einzelnen Lagen zu treffen. Damit ist es für Investoren und Nutzer möglich zu prüfen, ob Projekte bzw. Miet- und Kaufangebote auf Marktniveau liegen oder ob sie für den jeweiligen Stadtbereich eher ungewöhnlich sind.



- Zone 1:** Bereich Kaiserlei / Hafen
- Zone 2:** Bereich Innenstadt
- Zone 3:** Bereich Bürgel / Rumpenheim
- Zone 4:** Bereich Offenbach-Ost
- Zone 5:** Bereich Bieber / Waldhof
- Zone 6:** Bereich Lauterborn / Rosenhöhe / Tempelsee

Abb. 2: Untersuchungs-zonen in Offenbach am Main

Quelle: Eigene Darstellung

2. Entwicklungstendenzen

Die Entwicklung im deutschen Immobilienbereich in den Jahren 2001 bis 2002 verlief uneinheitlich und nicht immer positiv. Als Hauptgründe lassen sich unter anderem das konjunkturell verhaltene Wachstum, die strukturell sich durchschlagenden Veränderungen in vielen Teilen des Dienstleistungsbereichs und das abwartende und anschließend veränderte Verhalten bei Immobilieninvestitionen und -vermietungen, als Folge der konjunkturellen Erwartung, aber auch der Beschlüsse „Basel II“, anführen.

Die wirtschaftlichen Kennziffern, die nun an dieser Stelle des Flächenreports wie in den vergangenen Jahren gewöhnlich erscheinen, spiegeln dieses veränderte Erscheinungsbild des gewerblichen Immobilienmarktes nur unzureichend oder gar nicht wider. Als Hauptgründe für die mangelnde Wiedergabe können angeführt werden:

- Die zu Grunde liegenden Kennzahlen beinhalten zum Teil Werte, die aus dem Jahr 2000 (Bruttowertschöpfung) stammen und daher älter sind als die Werte, die den Immobilienmarkt beschreiben, wie er heute ist.
- Die Entwicklung der allgemeinen Kennziffern und der Werte des Immobilienmarktes beruhen auf unterschiedlich reagiblen Produktionsfaktoren. Arbeitskräfte werden z.T. schneller freigesetzt als Flächen tatsächlich als Leerstände gemeldet werden. Umgekehrt werden Beschäftigte später erfasst als Gewerbeflächen den Unternehmen faktisch zur Verfügung stehen.
- Der Immobilienmarkt kann aber auch sehr viel schneller sein als z.B. die Kennziffer Bruttowertschöpfung. Dies führt dazu, dass zwischen den Kennziffern des Immobilienmarktes (z.B. Flächenleerstand) und den allgemeinen wirtschaftlichen Kennziffern (z.B. Bruttowertschöpfung) eigentlich nur indirekt ein Zusammenhang herstellen lässt. Denn die Zeitdifferenz zwischen der Aufgabe oder Wegzug eines Unternehmens und dem Zeitpunkt, wo sich dies in der Wertschöpfung der Stadt Offenbach niederschlägt, ist mitunter sehr groß. Und manchmal lassen sich die kausalen Zusammenhänge auch nicht mehr rekonstruieren.

Die zusätzliche Betrachtung einzelner äußerer Entwicklungsfaktoren kann aber dennoch – wenn auch häufig nur indirekt, so doch zumindest im zeitlichen Vergleich – helfen, über einen längeren Zeitraum betrachtet die Entwicklungen in einer Gesamtschätzung zu erfassen.

Die Entwicklung der Kennziffern im Einzelnen:

- Die Bruttowertschöpfung betrug im Jahre 2000 3,573 Mrd. € (vorläufige Angaben). Gegenüber 1999 kam es zu keinen nennenswerten Änderungen. Knapp 71 Prozent der Bruttowertschöpfung wurde im Dienstleistungssektor erzielt.
- Die Gewerbesteuererinnahmen sind entsprechend der Situation der meisten deutschen Kommunen stark zurück gegangen. Während es 2001 noch über 66 Mio. € waren, tendieren die Zahlen für 2002 weit darunter. Erste Schätzungen gehen von nur noch einstelligen Beträgen aus. Relativ zuverlässige Zahlen wird es frühestens 2003/2004 geben.

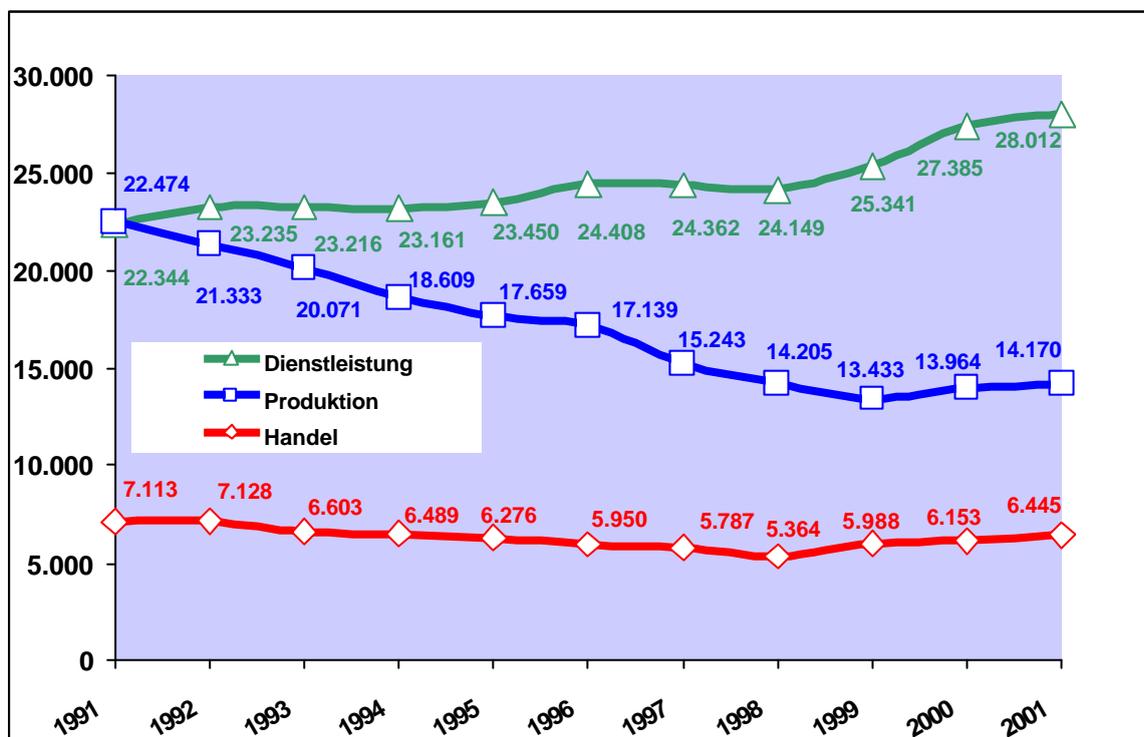


Abb. 3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Offenbach

Quelle: Stadt Offenbach am Main, Angaben jeweils Juni. Eigene Darstellung

- Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten lag im Juni 2001 (letzte verfügbare Zahl) bei 48.790. Gegenüber dem Vorjahr sind dies über 1.100 Personen mehr. Eine Fortschreibung oder nur eine Einschätzung aufgrund eigener Beobachtungen für das Jahr 2002 ist nicht möglich, da die Entwicklungen in den Branchen uneinheitlich verliefen (vgl. Abb. 3).
- Die Erwerbslosigkeit für das Stadtgebiet Offenbach kam im September 2002 auf eine Quote von 10,4 % (bezogen auf alle abhängigen zivilen Erwerbspersonen),

das entspricht 5.532 erwerbslosen Personen. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einer geringfügigen Erhöhung um 0,7 Prozentpunkte bzw. ca. 450 Personen.

- Die Kaufkraft gibt in Zahlen wieder, wie viel Geld den Offenbachern für den Kauf von Produkten und Dienstleistungen zur Verfügung steht. 2001 lag die Kaufkraftkennziffer bei 109,5, d.h., die Offenbacher Bürger hatten eine gegenüber dem Bundesdurchschnitt 9,5 % höhere Kaufkraft. Dies ist gegenüber 1999 eine leichte Steigerung von 1,5 Prozentpunkten. Bezogen auf einzelhandelsrelevante Produkte lag die Kaufkraftkennziffer bei 105,1.
- Aus dem Bereich Fremdenverkehr, einem weiteren Indikator für die Attraktivität einer Stadt und deren (Hotelflächen-)Angebot, gibt es durchweg Positives zu berichten. So wuchs die Zahl der verfügbaren Betten bis Dezember 2001 auf nunmehr 2830 (gegenüber 2599 Ende 2000, maßgeblichen Anteil hieran hatte ein Hotel im Gewerbegebiet Sprendlinger Landstraße). Trotz dieses Bettenzuwachses war die Auslastung mit über 42 % sehr gut.

Die konjunkturelle Gesamtlage ist unterlegt von positiven lokalen (Offenbacher) Gegebenheiten und Rahmenbedingungen. So hat eine 2002 vom DIHK (Deutscher Industrie- und Handelskammertag) bei ca. 23.000 Unternehmen durchgeführte Umfrage zur Standortattraktivität in Deutschland für die Stadt Offenbach sehr gute Werte ergeben.

Die Rahmenbedingungen am Standort Offenbach wurden mit der Schulnote 2,5 deutlich besser bewertet als der Durchschnitt in Deutschland (3,0). Auch in den Kategorien „Bewertung der Verkehrsinfrastruktur“ (Offenbach 2,3, Deutschland 2,8), „Bewertung der Verfügbarkeit/Kosten von Gewerbeflächen“ (Offenbach 3,0, Deutschland 3,1) und der „Leistungsfähigkeit kommunaler Behörden“ (Offenbach 2,9, Deutschland 3,3) hat Offenbach durchweg gut abgeschnitten. Dies zeigt, dass auch in einer schwierigen Konjunkturlage Standortqualität von den Unternehmen geschätzt wird.

Offenbach hat sich im Interesse der Investoren behaupten können, wenngleich diese, durch die Beschlüsse „Basel II“ geprägt, heute Projekte zwar sehr intensiv planen, den Baubeginn aber von einer hohen Vorvermietungsquote abhängig machen. So sind in den letzten Monaten detaillierte Planungen für mehr als 50.000 m² Bürofläche erarbeitet worden. Teilweise auch in einer Schärfe, die es ermöglicht, binnen weniger Wochen fertige Bauanträge einreichen zu können. Diese Projekte sind zudem mit der Verwaltung so weit vorabgestimmt, dass Baugenehmigungen in weniger als acht Wochen garantiert werden können.

Gerade in der Situation, dass im gesamten Rhein-Main-Gebiet viele Investoren Projekte durchgeplant haben und auf Vorvermietung spekulieren, ist es für Investoren

und potentielle Mieter wichtig, sich auf die Realisierbarkeit der Projekte und auf die Fertigstellungstermine verlassen zu können. Und gerade hier hat sich die Stadt Offenbach in den vergangenen Jahren einen guten Namen gemacht.

Der Oberbürgermeister und die Wirtschaftsförderung garantieren dabei das Leistungsversprechen der Stadt Offenbach an Investoren und Nutzer:

- schnelle Baugenehmigungen,
- hohe politische Sicherheit der Umsetzung abgestimmter Projekte,
- Kundenorientierung und Effizienz der Verwaltung.

Bei Projekten, die in Offenbach geplant und mit der Wirtschaftsförderung abgestimmt wurden, wird es keine Verzögerungen geben, für die ein Amt der städtischen Verwaltung verantwortlich ist.

Sehr positiv für den Bürostandort Offenbach ist die Tatsache, dass zwei sehr renommierte und zuverlässige Investoren den Mut gefunden haben, mit großen und zukunftsweisenden Büroneubauten zu beginnen:

Der von der Commerz Grundbesitz Investment GmbH (CGI) entwickelte City Tower geht seiner Fertigstellung entgegen (vgl. Abb. 4). Bis zum Ende des Jahres 2002 wird er, mit ca. 23.000 m² Bürofläche, verteilt auf 33 Stockwerken und einer Höhe von 122 m, als eindrucksvollstes Gebäude in der Innenstadt so weit fertiggestellt sein, dass im Frühjahr 2003 der Innenausbau sehr zügig umgesetzt werden kann. Hier stehen Mieteinheiten ab 700 m² zur Verfügung.

Das Alpha-Haus der OFB Bauvermittlungs- und Gewerbebau GmbH im Kaiserlei (vgl. Abb. 5) ist das erste Bauwerk im neu entwickelten Bürostandort südlich der Strahlenbergerstraße. Es bietet im ersten Bauabschnitt auf sechs Geschossen ca. 22.500 m² Bürofläche und kann in Büroeinheiten ab ca. 450 m² aufgeteilt werden. Die Fertigstellung ist im Sommer 2003.



Abb. 4: City Tower, Investor: Commerz Grundbesitz Investment GmbH

Quelle: Equipe Werbeagentur GmbH

Diese beiden qualitativ sehr hochwertigen Büro-neubauten erhöhen die Qualität des Bürostandorts Offenbach und sind ein optimales Potenzial zur Ansiedlung neuer Firmen. Daher wird in der nächsten Zeit das Augenmerk der Wirtschaftsförderung, neben dem Bestreben neuen Investoren den Standort nahe zu bringen, vor allem darauf ausgerichtet sein, die Investoren bei der Vermarktung dieser beiden Neubauten zu unterstützen.



Abb. 5: Alpha-Haus, Investor: OFB Bauvermittlungs- und Gewerbebau GmbH

Quelle: OFB Bauvermittlungs- und Gewerbebau GmbH

Ein weiterer kurz- und mittelfristiger Arbeitsschwerpunkt der Wirtschaftsförderung bzw. eine Investitionschance stellt der Einzelhandel dar. Eine von der Wirtschaftsförderung in Auftrag gegebene Studie des GfK Prisma Instituts, Nürnberg, vom Sommer 2002 zeigt deutlich, dass die Stadt Offenbach noch weitere Chancen für Einzelhandelsinvestitionen bietet. Die Kaufkraft der Bevölkerung liegt über dem deutschen Durchschnitt und wird nur zu einem Teil vom Offenbacher Einzelhandel abgeschöpft. Mehr als 50 Mio. € Kaufkraft fließen noch immer ins Umland ab. Insbesondere in den Bereichen „Baumarkt und Gartenzentren“, aber auch im Segment „SB-Warenhaus“ ist in Offenbach weiterer Bedarf vorhanden bzw. ergibt sich eine Investitionschance. Zusammen mit Investoren können nun konkrete Projekte entwickelt und geprüft werden ¹.

Hier ist die Aktivität der Wirtschaftsförderung klar darauf ausgerichtet, mit einem kompetenten Partner ein Konzept zu entwickeln und mit dem Ziel umzusetzen, die Kaufkraft der Offenbacher Bevölkerung in der Stadt zu binden und weitere Kaufkraft in die Stadt zu ziehen.

Solch eine weitere erfolgreiche Zusammenarbeit besteht beispielsweise mit der Firma Jucht Baukonzept GmbH. Mit ihr wurde in den vergangenen Jahren Büroraum im Bestand oder auf Brachflächen der Innenstadt realisiert und namhafte Mieter wie die

¹ Bei Interesse an den weiteren Untersuchungsergebnissen kann die Untersuchung beim Amt für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften der Stadt Offenbach erworben werden.

Unternehmen Balfour Beatty Rail GmbH Power Systems, taste! food & beverage communication GmbH und Unamite ließen sich dort nieder (vgl. Abb. 6).

Neben den bisher beschriebenen Tendenzen in der Stadt Offenbach ist es gerade in einer konjunkturell schwierigen Phase wie heute notwendig, in die Zukunft zu sehen und die Grundlagen für neue Investitionen in verbesserter Konjunkturlage zu schaffen.



Abb. 6: Westend-Carree, Investor: Jucht Baukonzept GmbH
Quelle: Jucht Baukonzept GmbH

Die Ausgangslage der Stadt Offenbach ist dabei sehr gut. Die exzellente Lage in der Nähe der City Frankfurts, die Anbindung an die Messe und die Zentren der Banken, die Nähe zum Flughafen sowie die direkten Autobahnanschlüsse der Stadt Offenbach sind klare Standortvorteile, die bei wieder anziehender Konjunktur ihren Markt finden werden. Daher wird die Stadt Offenbach die wichtigsten Gebiete zukünftiger Investitionen, das Neue Kaiserlei und den Hafen, weiter entwickeln.

Im Kaiserlei (vgl. Abb. 7) wird inzwischen mit Investoren sehr intensiv an der Planung weiterer Neubauten gearbeitet, so dass – im Bedarfsfall – das Baurecht in Form von Bebauungsplänen oder vorhabenbezogenen Bebauungsplänen bereits vorhanden ist bzw. kurzfristig geschaffen werden kann.

Aber auch im Hafen ist die Entwicklung weiter voran geschritten. Bis zum Ende des Jahres 2002 wird ein Masterplan für das Gebiet vorliegen, der es ermöglicht, den Investoren die zukünftige Qualität des Gebietes deutlich zu machen. Dann wird es für interessierte Investoren möglich sein, sich an der Hafenbesitzgesellschaft Mainviertel GmbH als Gesellschafter zu beteiligen, um an der Gesamtentwicklung teilzuhaben oder einzelne „Pakete“, d.h. Grundstücksteile, zu erwerben.

Hier sind Investoren als Partner gefragt, die bereit und in der Lage sind, eine komplexe Entwicklung und Vermarktung dieser interessanten Flächen mit zu betreuen.



Abb. 7: Das Neue Kaiserlei

Quelle: OFB Bauvermittlungs- und Gewerbebau GmbH

Den Risiken eines solchen längerfristigen Konzeptes stehen die enormen Chancen gegenüber, wenn die Grundstückswerte mit der Entwicklung deutlich steigen. Der Hafen stellt somit für die Stadt und für interessierte Investoren eine große Herausforderung und eine Chance für die nächsten Jahre dar.

3. Flächenentwicklung

3.1 Überblick über Angebot und Nachfrage in allen Segmenten

Eine Betrachtung des momentanen **Angebots** an Büro-, Lager-/Produktions- und Ladenflächen in Offenbach zeigt ein uneinheitliches Bild (vgl. Abb. 8):

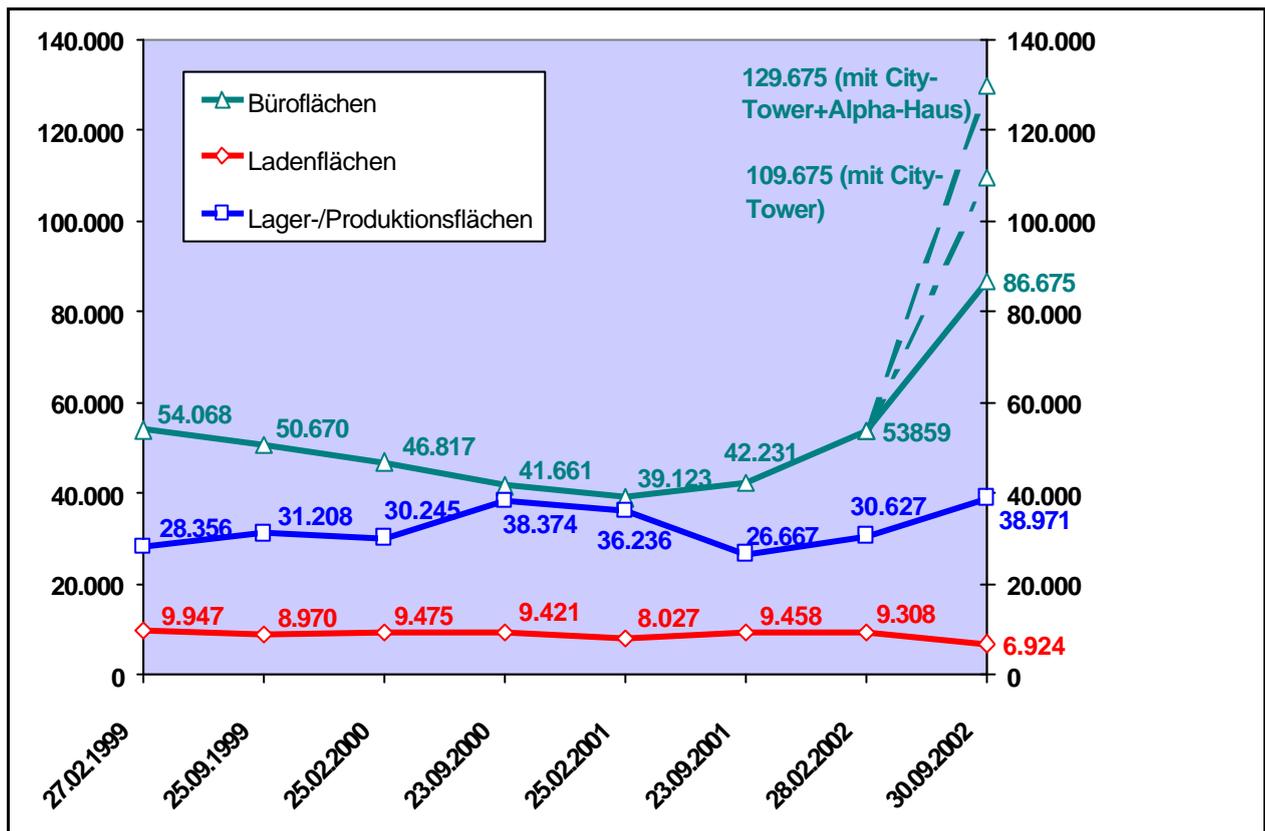


Abb. 8: Leerstände in allen Flächensegmenten

Quelle: Eigene Darstellung

Eine sehr große Bewegung ist im Bereich des **Büroflächen**angebots zu verzeichnen. Hier sind mehrere Effekte ablesbar. Zunächst sind, in Folge der konjunkturell schwierigen Phase, kleinere Flächen auf den Markt gekommen und das Angebot hat sich leicht erhöht. Dann kamen die von der Deutschen Flugsicherung im Kaiserlei freigegebenen Büroflächen dazu (28.000 m²) und erhöhten das Büroflächenangebot deutlich. Rechnet man dann noch die sich bereits in der Vermarktung befindlichen Flächen des City Towers in der Innenstadt und des Alpha-Hauses im Kaiserlei dazu, ergibt sich ein aktuelles Büroflächenangebot von 129.675 m². Damit können, erstmals wieder seit 1998, Interessenten in Offenbach mehrere sehr hochwertige Neubauten als Mietalternative angeboten werden.

Im Bereich der **Lager- und Produktionsflächen** ist gegenüber dem Vorjahr eine Zunahme zu verzeichnen. Diese beruht auf einer größeren Lagerfläche, die momentan befristet auf fünf Jahre angeboten wird, da geplant ist, diese durch einen Neubau zu ersetzen. Zieht man diese Fläche ab, so liegt das Angebot auf dem Niveau der letzten Jahre.

Die Angebote an **Ladenflächen** sind zurückgegangen, bewegen sich aber im Großen und Ganzen auf dem Niveau der vergangenen Jahre. Hier ist festzustellen – und das ist auch durch das Gutachten des GfK Prisma Instituts bestätigt worden – dass es so gut wie keine nennenswerten Leerstände in den sehr guten Lagen gibt. Für Flächen in guter Lage gibt es nach wie vor eine gute Nachfrage. Dem stehen teilweise nicht oder nur schwer zu vermietende Ladenflächen in Randlagen oder Flächen, die vom Zuschnitt und der Größe her nicht marktgerecht sind, gegenüber.

Weiterhin problematisch ist die Situation bei Spezialimmobilien, wie dem ehemaligen McDonalds Restaurant am Marktplatz oder den Kinoimmobilien in der Innenstadt. Diese sind auf Grund ihrer ganz speziellen Ausrichtung nur sehr schwer am Markt zu platzieren. Da ihre Eigentümer sich mit größeren Investitionen schwer tun, ist davon auszugehen, dass das wenig präsentable Erscheinungsbild dieser Immobilien kurzfristig so erhalten bleiben wird.

Das GfK-Gutachten attestiert dem Standort Offenbach aber insgesamt eine gute Entwicklungschance, noch mehr Kaufkraft zu binden und die Attraktivität des Einzelhandels zu steigern.

	1998		1999		2000		2001		2001 (bis 30.09.)		2002 (bis 30.09.)	
	Anzahl	qm	Anzahl	qm	Anzahl	qm	Anzahl	qm	Anzahl	qm	Anzahl	qm
Büroflächen	36	22.761	33	61.070	47	58.580	44	64.380	36	61.280	54	59.875
Lager-/Produktflächen	21	26.160	30	107.345	28	55.090	49	90.540	39	85.740	32	40.160
Ladenflächen	26	9.940	12	3.220	12	23.850	21	15.410	12	7.410	13	15.500
Grundstücke	50	732.200	64	1.233.900	61	875.100	46	546.550	39	506.750	61	1.305.440
Gesamt	133	791.061	139	1.405.535	148	1.011.520	160	716.880	126	661.180	160	1.420.975

Tab. 1: Entwicklung der Flächennachfrage in allen Segmenten

Quelle: Eigene Darstellung

Im Bereich der **Nachfrage** ist das Interesse an **Büroflächen** in Offenbach nach wie vor hoch (vgl. Tab. 1). Es ist festzustellen, dass die Zahl der Nachfrager gegenüber dem Vorjahr zwar zugenommen hat, die Summe der nachgefragten Flächen aber

kleiner geworden ist. Die Verhandlungen mit den Interessenten für die Flächen zeigen, dass momentan zwar intensiv neue Flächen gesucht werden, sich mit einer Entscheidung aber auch viel Zeit gelassen wird. Hier spielt sicher die momentane wirtschaftliche Situation eine große Rolle.

Die Nachfrage nach **Lager- und Produktionsflächen** dagegen ist bis zum Stichtag 30.09.2002 deutlich geringer als im Vorjahr. In Zeiten, in denen insbesondere der Produzierende Sektor durch eine Konjunkturschwäche beeinflusst wird, ist dies keine unerwartete Entwicklung. Dass es dennoch gelungen ist, auch im Jahr 2002 Ansiedlungen produzierender Betriebe in Offenbach zu realisieren, ist dabei ein Beweis für die Qualität des Standorts auch in schwierigen Zeiten.

Die Nachfrage nach **Ladenflächen** liegt bereits heute auf dem Niveau des Gesamtergebnisses des letzten Jahres. Dies zeigt, dass auch der Einzelhandel in seiner Beurteilung zu dem Ergebnis kommt, dass sich in Offenbach weitere Einkaufsflächen rentieren. Insbesondere die 1a-Lagen sind nach wie vor gefragt.

Auch die Nachfrage nach Flächen für großflächigen Einzelhandel, insbesondere für Baumärkte und SB-Warenhäuser, ist nach wie vor groß. Gerade nach der Veröffentlichung der Einzelhandelsuntersuchung des GfK Prisma Instituts haben die Anfragen bei der Wirtschaftsförderung deutlich zugenommen. Weil dies jedoch spezielle Anfragen mit sehr großem Flächenbedarf sind (z.T. werden Flächen von 40.000 m² und mehr gesucht), werden diese nicht in Tab. 1 aufgeführt.

Die Zahl der Anfragen nach bebaubaren Grundstücken war bis zum Stichtag 30.09.2002 außerordentlich hoch und übersteigt die Anfragen in den beiden Vorjahren deutlich. Hierunter befinden sich sowohl Anfragen des Handwerks, das z.B. 1.000 m² sucht, als auch Anfragen von Speditionen mit einem Flächenbedarf von 20.000 m². Aus der Zahl der Anfragen lässt sich ersehen, dass Offenbach nach wie vor ein interessanter und gesuchter Gewerbestandort ist.

3.2 Büroflächen

Das Büroflächenangebot in Offenbach hat sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich erhöht (vgl. Abb. 8). Es stieg von zunächst 42.231 m² im Herbst 2001 auf 53.859 m² im Frühjahr 2002. Nachdem die Deutsche Flugsicherung ihr Objekt im Kaiserlei geräumt hatte, folgte ein weiterer Anstieg des Leerstandes. Abzüglich einer zwischenzeitlichen Vermietung von ca. 4.000 m² aus diesem Objekt betrug der Leerstand am Stichtag 30.09.2002 insgesamt 86.675 m².

Damit stehen 86.675 m² in Offenbach momentan zum sofortigen Bezug, d.h. für eine Vermietung zur Verfügung. Dieser Leerstand entspricht einer Leerstandsquote von 6,9 % und damit einer Verdopplung im Vergleich zum Vorjahr. Die Quote liegt in etwa auf dem Niveau der Quote von Frankfurt (vgl. Abb. 9).

Da der City Tower und das Alpha-Haus noch nicht fertiggestellt sind, aber bereits am Markt angeboten werden, werden auch diese Flächen in die Flächendatei der Wirtschaftsförderung aufgenommen und Interessenten angeboten. Damit erhöht sich das Büroflächenangebot auf 109.675 m² (inklusive City Tower) bzw. auf 129.675 m² (inklusive City Tower und Alpha-Haus).

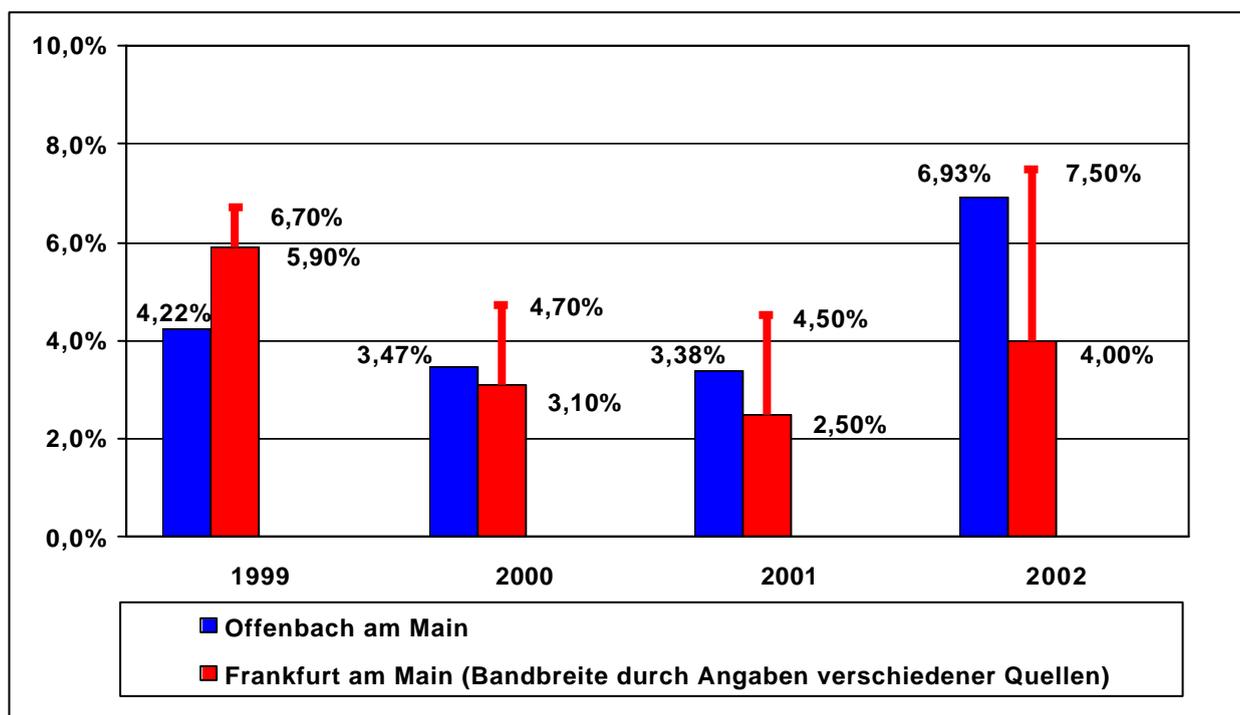


Abb. 9: Leerstände in Offenbach und Frankfurt im Vergleich

Quelle: Eigene Darstellung. Daten Frankfurt: CB Richard Ellis, ATIS REAL Müller International, Aengevelt Research, Dresdner Real Estate Research & Consulting, Jones Lang LaSalle, Frankfurter Rundschau v. 28.09.02, Frankfurter Allgemeine Zeitung v. 09.10.02

Durch diese Neubauten kann jeder, der in Offenbach Büroraum sucht, aus einem breit angelegten und qualitativ sehr hochwertigen Angebot wählen. Gegenüber den letzten beiden Jahren stellt dies einen gewaltigen Unterschied dar. Das große Angebot an sofort oder kurzfristig verfügbaren modernsten Büroflächen ist heute ein Vorteil bei den Bemühungen neue Firmen anzusiedeln. Die Stadt Offenbach bringt damit gute Voraussetzungen mit von einer anziehenden Konjunktur zu profitieren. Nie waren die Bedingungen auf dem Offenbacher Immobilienmarkt dafür günstiger.

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

Tab. 2: Büroflächen: Durchschnittliche Mieten 2002

Quelle: Eigene Berechnung 30.09.2002. Abgrenzung der Zonen vgl. Abb. 2. Angaben in €/qm (ohne MwSt. und Nebenkosten)

Mit durchschnittlichen Mietpreisforderungen von 11,50 € bzw. 13,00 € liegen die Innenstadt bzw. der Kaiserlei an der Spitze. Der Durchschnittspreis ist im Kaiserlei am höchsten, da hier die überwiegenden Angebote im mittleren und gehobenen Segment liegen, während in der Innenstadt in Altbauten und älteren Büroobjekten auch noch Büros in Preiskategorien zu finden sind, in denen Neubauten nicht angeboten werden können. In allen anderen Zonen liegt der Durchschnittspreis zwischen 7,50 € und 9,00 € nahezu auf einem Niveau.

Die Bandbreite der Mietpreisforderungen in den jeweiligen Zonen liegt zwischen 4,50 € und 19,00 €. Dies zeigt, dass in Offenbach in allen Teilbereichen der Stadt Büroraum in allen Qualitäten zur Verfügung steht. Damit kann festgestellt werden, dass momentan in Offenbach jede Anfrage nach Büroraum bedient werden kann und dass das Preis-/ Leistungsverhältnis in Offenbach nach wie vor sehr gut 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

Tab. 3: Büroflächen: Mietpreisspannen 2002

Quelle: Eigene Berechnung. Abgrenzung der Zonen vgl. Abb. 2. Durchschnittspreise in €/qm (ohne MwSt. und Nebenkosten)

Dies wird auch in allen Gesprächen der Wirtschaftsförderung mit ansiedlungswilligen Firmen immer wieder deutlich. Aber es wird auch deutlich, dass alle Firmen, die sich momentan mit dem Gedanken tragen einen neuen Standort anzumieten, die endgültige Entscheidung vor sich herschieben und auf ein Anspringen der Konjunktur warten.

3.3 Ladenflächen

Auf Grund der erheblichen Investitionen und Bemühungen zur städtebaulichen Verbesserung der Fußgängerzone hat sich die in den letzten Jahren begonnene Qualitätsverbesserung in der Innenstadt weiter fortgesetzt. Als positives Ergebnis hierzu kann festgehalten werden, dass das GfK Prisma Institut in seiner aktuellen Untersuchung der Innenstadt (2002) in allen Kriterien bessere Werte zuerkannt hat als noch in der Untersuchung von 1997. Diese Entwicklung wird auch durch die Beobachtung gestützt, dass nach Ladenlokalen eine hohe Nachfrage besteht.

Die derzeitige Nachfrage nach Einzelhandelsflächen ist weitgehend durch überregional tätige Filialisten geprägt. Sie bevorzugen hochfrequentierte Innenstadtlagen. Entsprechend war bei der Wirtschaftsförderung ein enormer Anstieg der Nachfrage gegenüber dem Vorjahr für den Bereich der 1a-Lage zu registrieren.

Insgesamt stieg die Nachfrage nach Ladenflächen von 7.410 m² in 2001 auf mehr als 15.500 m² im Verlauf des Jahres 2002 an (vgl. Abb. 8). Dies bedeutet einen Anstieg von mehr als 100 % zum Vorjahr. Demgegenüber stand ein Angebot von freien Ladenflächen im Stadtgebiet von 6.924 m². Damit konnte schon rein rechnerisch die Nachfrage nach Läden und Geschäften in den Stadtteilen und in der Offenbacher City nicht befriedigt werden, von den passenden Voraussetzungen hinsichtlich Lage, Standort und Objektbedingungen einmal ganz abgesehen.

Der Leerstand im Bereich der Innenstadt ist weiterhin sehr gering. Derzeit sind 41 Läden in der erweiterten Innenstadt vom Leerstand betroffen. Hiervon liegen jedoch ca. 85 % in sogenannten C-Lagen. Der leichte Anstieg an Leerständen (der Leerstand 2001 betrug 36 Geschäfte) liegt vollständig im Randbereich der Innenstadt. Die Tendenzen der Vorjahre mit geringen Leerständen im Kern der Innenstadt und einer Konzentration der Leerstände im Randbereich hat sich damit fortgesetzt.

Interessant ist in diesem Zusammenhang, dass das Angebot an Flächen gegenüber dem Vorjahr von 9.458 qm auf 6.924 qm zurückgegangen ist. Es konnten also 2002 weitere Ladenflächen verwertet werden. Insgesamt ist festzuhalten, dass Flächen in den Spitzenlagen sehr leicht zu vermieten sind, und Läden in den Randlagen, die vielleicht nicht genau den Anforderungen der Einzelhandelsketten entsprechen, kaum verwertbar sind.

Bei den Mieten in den guten Lagen gab es nur wenig Bewegung. Wie im letzten Jahr bewegen sich die Spitzenmieten für Objekte in der Frankfurter Straße weiterhin über 50 € pro m².

Nach dem vorliegenden Gutachten des GfK Prisma Instituts gibt es derzeit 349 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt 62.800 m² Verkaufsfläche im Offenbacher Stadtgebiet. Davon entfallen rund zwei Fünftel auf die Innenstadt.

Weitere wesentliche Einzelhandelsschwerpunkte in Offenbach sind das Gebiet des Kaiserlei, die Sprendlinger Landstraße sowie die Stadtteile Bieber und Bürgel. Hier gibt es nach Informationen der Wirtschaftsförderung nur wenige Leerstände, freiwerdende Objekte werden in der Regel sofort wieder genutzt.

Das Gutachten des GfK Prisma Instituts hat festgestellt, dass die Veränderungen in der Stadt (Ring-Center, [städte-]bauliche Maßnahmen) zu einer deutlichen Erhöhung der Einzelhandelszentralität geführt haben. Weiterhin stellt das Gutachten für die Innenstadt eine erhebliche Attraktivitätssteigerung in den letzten Jahren fest. Die Stadt ist als Einzelhandelsstandort deutlich attraktiver geworden.

Die GfK-Untersuchung sieht Marktchancen für den innerstädtischen Einzelhandel noch in den Bereichen „Bekleidung“, „Schuhe“, „Uhren, Schmuck und Lederwaren“ sowie „Bücher, Schreibwaren und Neue Medien“. Sie empfiehlt die Ansiedlung eines Einzelhandelsmagneten im Bereich der City. Als geeignete Flächen wurden das ehemalige Offenbach Post-Gelände am Aliceplatz sowie der Bereich des ehemaligen Busbahnhofs am Marktplatz genannt. Hier ergeben sich für Einzelhandelsinvestoren durchaus gute Marktchancen.

Abschließend kann festgestellt werden, dass die vor einigen Jahren begonnene Initiative zur Verbesserung der Struktur des Offenbacher Einzelhandels auch im letzten Jahr erfolgreich fortgeführt werden konnte. Aber auch in den nächsten Jahren gilt es diesen Kurs und die im Gutachten aufgezeigten Wege weiter zu verfolgen.

Einen besonderen Ansatzpunkt bietet dabei die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel am Randbereich der Stadt. Das GfK-Gutachten sieht hier einen Bedarf für einen Bau- und Gartencenter sowie für ein SB-Warenhaus.

3.4 Produktions- und Lagerflächen

Die Anzahl der freien Produktions- und Lagerflächen ist im Berichtszeitraum leicht angestiegen. So stieg der Leerstand von 26.667 m² im Jahr 2001 auf derzeit (Stichtag 30.09.2002) 38.971 m² an (vgl. Abb. 8). Dieser Anstieg ist hauptsächlich auf eine nur für fünf Jahre nutzbare Vakanz von 15.000 m² zurückzuführen. Der Eigentümer plant derzeit, diese Fläche neu zu bebauen. Rechnet man diese Fläche heraus, so kann man festhalten, dass der Bestand an leerstehenden Produktionsflächen konstant geblieben ist. Weggefallene Nutzungen konnten weitestgehend durch Neuan-siedlungen kompensiert werden.

Die derzeit schwache Konjunktur führt dazu, dass die Nachfrage im Bereich der Produktions- und Lagerflächen nachgibt. In diesem Bereich sind die wirtschaftlichen Entwicklungen am schnellsten zu spüren. So hat sich die Nachfrage von 85.740 m² (2001) auf 40.160 m² (2002) verringert.

Die in den letzten Jahren auf den Markt gekommenen Betriebsareale und Flächen, wie z.B. die ehemaligen Betriebsgelände der Firmen Loos, Tack oder Rowenta, haben zunächst zu einem Anstieg der verfügbaren Baugrundstücke geführt. Die derzeitige wirtschaftliche Situation macht es unmöglich, solche größeren Flächen sofort und als Ganzes mit einem Nutzer zu vermarkten. Die Eigentümer müssen diese Flächen modernisieren und parzellieren, um am Markt bestehen zu können.

Im Falle des ehemaligen Betriebsareals der Firma Rowenta wurde dies erfolgreich begonnen. Weil dort Offenbacher Traditionsfirmen wie die Firma Tack (vgl. Abb. 10), aber auch internationale Firmen wie die Lufthansa Catering, einen neuen Standort fanden, konnten brachgefallene Grundstücke einer neuen Nutzung zugeführt werden.



Abb. 10: Neues Gebäude der Tack Schuh GmbH

Quelle: Eigene Darstellung

Auch die Freudenberg-Gruppe als Eigentümer des ehemaligen Tack Geländes an der Siemensstraße hat begonnen ihr Areal zu parzellieren und zu revitalisieren. Das direkt an der S-Bahn-Station gelegene Grundstück bietet ein hervorragendes Potenzial für produzierende Betriebe, aber auch für Dienstleistungsbetriebe, die die S-Bahn-Nähe suchen. Als ersten Erfolg gelang es, die Hüttentechnische Vereinigung der deutschen Glasindustrie, einen renommierten Forschungsverein der Industrie, dort anzusiedeln.

Die Wirtschaftsförderung spürt in den letzten Monaten einen deutlichen Nachfrageanstieg nach solchen Flächen und arbeitet mit den Firmen verstärkt an der Entwicklung dieser Flächen. Dies bedeutet für den Standort Offenbach die Chance und die Möglichkeit, den Strukturwandel weiterhin erfolgreich zu fördern und auf den Flächen junge und zukunftsorientierte Firmen und Unternehmen anzusiedeln.

	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

Tab. 4: Lager- und Produktionsflächen: Mietpreisspannen 2002

Quelle: Eigene Berechnung.). Abgrenzung der Zonen vgl. Abb. 2. Durchschnittspreise in €/qm (ohne MwSt. und Nebenkosten)

Die Preise für Lager- und Produktionsflächen liegen je nach Lage und Ausstattung zwischen 2,50 € und 8,00 € (vgl. Tab. 4). Weil es keine einheitlichen Qualitätsmerkmale für solche Flächen gibt, kann aus den Preisen nur bedingt etwas über Kosten und Qualität der betreffenden Standort- und Strukturmerkmale dieser Flächen abgeleitet werden. Es zeigt sich jedoch, dass in jeder Lage Offenbachs die ganze Bandbreite an Lager- und Produktionsflächen zu finden ist.

4. Fazit und Ausblick

Der Flächenreport 2002 erscheint in einer besonders für die Immobilienwirtschaft schwierigen Zeit. Die wirtschaftliche Lage ist angespannt und es herrscht Unsicherheit bei Investoren und Nutzern.

Die Leerstandsquote im Segment Büroflächen, eine häufig ins Spiel gebrachte Kennziffer, um den Anteil der leerstehenden Büroflächen an der Gesamtfläche zu beschreiben, liegt dieses Jahr mit ca. 6,9 % deutlich höher als im vergangenen Jahr. Sie liegt damit jedoch auf dem Niveau der Leerstände in der Region. Werden die beiden Neubauprojekte Alpha-Haus und City Tower hinzugerechnet, die Ende 2002, Anfang 2003 fertig gestellt werden, kann rechnerisch eine kurzfristige Flächenverfügbarkeit von etwa 10 % festgestellt werden.

Dennoch stellt sich die Situation für die Stadt Offenbach gut dar. Die Anfragen liegen weiter auf hohem Niveau und die Standorte in der Stadt Offenbach werden bei vielen Nutzern heute als sehr gute Ansiedlungsalternativen gesehen. Die Wirtschaftsförderung hat mit 160 ernsthaften Anfragen in neun Monaten überdurchschnittlich viele Anfragen zu verzeichnen. Viele potenzielle Nutzer zögern momentan die endgültige Entscheidung einer Anmietung lange hinaus. Dennoch sind im Jahr 2002 (bis 30.09.) 15 Firmen mit mehr als 500 Mitarbeitern neu angesiedelt worden. Dies spricht für den Standort.

Die Hauptaufgabe der nächsten Monate wird es sein, Nutzer für die neuen Bürogebäude zu finden und diese zu füllen. Dies ist doppelt wichtig, denn Investoren wie gleichermaßen potenzielle Nutzer beobachten den Offenbacher Immobilienmarkt genau. Eine positive Entscheidung für den Standort Offenbach bzw. für einen Einzug in die neuen Bürogebäude kann daher durchaus eine Signalwirkung für weitere Ansiedlungen haben.

Die Entscheidung der CGI für den Bau des City Towers und der OFB für den Bau des Alpha-Hauses brachten einen neuen Investitionsimpuls. Mit diesen Flächen ist die Voraussetzung geschaffen, weitere hochwertige Arbeitsplätze in die Stadt zu bringen. Offenbach ist damit in einer guten Ausgangssituation, um bei einem Wiederanspringen der Konjunktur und vom nächsten Immobilienzyklus in hohem Maß zu profitieren.

In diesem Zusammenhang ist es auch bedeutsam zu erwähnen, dass die Firma Viterria Gewerbeimmobilien GmbH ihr Projekt im Kaiserlei (ca. 45.000 m² Bürofläche) so weit vorangetrieben hat, dass sehr kurzfristig mit einem Bau begonnen werden könnte. Diese Flächen stünden dann in ca. zwei Jahren zur Verfügung.

Aber es bleibt wichtig, auch über diesen Zeitraum hinaus zu denken. Momentan wird an den Planungen zum Umbau des Kaiserlei-Kreisels und der dadurch möglichen Entwicklung der Flächen im heutigen Kiesel gearbeitet. Auf den dort entstehenden Baugrundstücken können weitere hochwertige Büroneubauten entstehen. Diese Arbeiten werden mit einem Investor durchgeführt, der vom Kieselumbau über die Erschließung und Bebauung bis in die Vermarktung die Projekte vorantreiben möchte, um so frühzeitig seine Erfahrung einbringen zu können. Da dies ein sehr komplexes Projekt ist, kann die Umsetzung erst mittelfristig angelegt sein.

Weitere, längerfristige große Entwicklungschancen liegen im Offenbacher Hafengebiet. Dort können auf ca. 200.000 m² Gesamtgrundstücksfläche Büro- und Wohnflächen entstehen. Ein Rahmenplan für eine mögliche Bebauung wird Ende 2002 vorliegen, so dass dann alle notwendigen Entwicklungsschritte und -zeiträume klar dargestellt werden können. Damit wäre eine Entscheidungsgrundlage für Investoren geschaffen, auf deren Grundlage sich ein denkbare Engagement sicher abschätzen ließe.

Die bisherige Resonanz von Investoren, denen das Projekt vorgestellt wurde, war durchweg gut. Die Entwicklung des Hafens bis zum Abschluss ist aber eher langfristig angelegt und zielt damit auf den nächsten und übernächsten Immobilienzyklus ab.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass Offenbach kurz-, mittel- und langfristig enorme Möglichkeiten bietet. Die Entwicklung der Flächen lässt dabei schnelle Reaktionen ebenso zu wie eine sorgfältige Planung neuer Standorte. Dies bietet Investoren und Nutzern die Möglichkeit sich aktiv einzubringen, maßgeschneiderte Lösungen zu finden und von der Standortqualität der Stadt Offenbach zu profitieren.

Die Stadt Offenbach und ihre Wirtschaftsförderung sind bereit, die Herausforderung heute und in der Zukunft zu meistern.

5. Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

<u>Abbildungsverzeichnis</u>	Seite
Abb. 1: Struktur und Entwicklung der Flächendatei der Wirtschaftsförderung ..	5
Abb. 2: Untersuchungszonen in Offenbach am Main.....	7
Abb. 3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Offenbach.....	9
Abb. 4: City Tower, Investor: Commerz Grundbesitz Investment GmbH.....	11
Abb. 5: Alpha-Haus, Investor: OFB Bauvermittlungs- und Gewerbebau GmbH	12
Abb. 6: Westend-Carree, Investor: Jucht Baukonzept GmbH	13
Abb. 7: Das Neue Kaiserlei.....	14
Abb. 8: Leerstände in allen Flächensegmenten	15
Abb. 9: Leerstände in Offenbach und Frankfurt im Vergleich	18
Abb. 10: Neues Gebäude der Tack Schuh GmbH	22

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Entwicklung der Flächennachfrage in allen Segmenten.....	16
Tab. 2: Büroflächen: Durchschnittliche Mieten 2002	19
Tab. 3: Büroflächen: Mietpreisspannen 2002.....	19
Tab. 4: Lager- und Produktionsflächen: Mietpreisspannen 2002.....	23

6. Impressum

Magistrat der Stadt Offenbach am Main
Amt für 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/wirtschaft

Über o.g. Adresse oder über die Homepage der Stadt Offenbach kann der Flächenreport 2002 bezogen werden.

Titelblatt: Entwicklungsschwerpunkte und –achsen der Wirtschaftsförderung
Quelle: Stadt Offenbach am Main

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.

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

1. Auflage November 2002