

## Flächenreport 2006

# Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>
<b><u>INHALTSVERZEICHNIS</u></b>	<b>2</b>
<b><u>VORWORT</u></b>	<b>3</b>
<b><u>1. AUSGANGSLAGE</u></b>	<b>4</b>
1.1 FLÄCHENREPORT 2006	4
1.2 FLÄCHENDATEI DER WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG	6
<b><u>2. ENTWICKLUNGSTENDENZEN</u></b>	<b>7</b>
<b><u>3. FLÄCHENENTWICKLUNG</u></b>	<b>12</b>
3.1 ÜBERBLICK ZU ANGEBOT UND NACHFRAGE	12
3.2 BÜROFLÄCHEN	16
3.3 LAGER- UND PRODUKTIONSFLÄCHEN	19
3.4 LADENFLÄCHEN	21
<b><u>4. WEITERE GRUNDSTÜCKSENTWICKLUNGSPOTENZIALE</u></b>	<b>25</b>
<b><u>5. FAZIT UND AUSBLICK</u></b>	<b>28</b>
<b><u>ANHANG</u></b>	<b>30</b>
<b><u>ABBILDUNGS- UND TABELLENVERZEICHNIS</u></b>	<b>32</b>
<b><u>IMPRESSUM</u></b>	<b>33</b>

## Vorwort

Der Flächenreport der Wirtschaftsförderung Offenbach erscheint mit der hier vorliegenden Ausgabe 2006 bereits im fünfzehnten Jahr. In diesen 15 Jahren Berichtfassung hat sich Offenbach stark verändert. Sichtbares Zeichen dafür sind die neu entstandenen Gebäude im Stadtgebiet ebenso wie die Firmen, die sich in der Stadt neu angesiedelt haben.



Weniger sichtbar für die Allgemeinheit, aber wahrgenommen hauptsächlich von Investoren und all denjenigen, die einen neuen Standort suchen, hat sich Offenbach als eigenständiger Gewerbe- und insbesondere Büroflächenmarkt etabliert und gefestigt.

- Offenbach hat sich diesbezüglich emanzipiert und wird sowohl als exzellenter Standort nachgefragt als auch in die Standortwahl zukunftsorientierter Unternehmen mit internationaler Ausrichtung einbezogen.
- Der Offenbacher Gewerbe- und Büroflächenmarkt hat sich konsolidiert. Er zeigt stabile Grundstücks- und Mietpreise und bietet daher Investoren eine ausgezeichnete Renditemöglichkeit.
- Und zu guter Letzt hat Offenbach in der Region an Sichtbarkeit gewonnen und verzeichnet eine steigende, speziell auf seine Lagequalität fokussierte Nachfrage bei Investoren und Nutzern.

Gerade daher ist eine gute Kenntnis der konkreten Rahmenbedingungen des Standorts unabdingbar, ganz besonders in Zeiten, in denen sich die Konjunktur wieder belebt und in denen wirtschaftspolitische Signale gesetzt werden. Eine derartige Beschreibung und Analyse des lokalen Flächenmarktes, wie sie Investoren und Nutzer gleichermaßen als Entscheidungshilfe benötigen, finden Sie im hier vorliegenden Flächenreport der städtischen Wirtschaftsförderung. Und dieser zeigt, dass die Flächensituation in Offenbach Chancen für Investoren und Nutzer gleichermaßen bietet.

Als Oberbürgermeister der Stadt Offenbach sichere ich all denjenigen, die sich am Standort Offenbach engagieren wollen, meine volle Unterstützung zu und fordere Sie auf: Nehmen Sie mich beim Wort!

H. Schneider

Oberbürgermeister

# 1. Ausgangslage

## 1.1 Flächenreport 2006

Die leichte Erholung der deutschen Wirtschaft seit 2004 hat sich auch in 2006 fortgesetzt. Nach einem Wachstum des Bruttoinlandsproduktes 2004 gegenüber dem Vorjahr um 1,6 % ergab sich 2005 gegenüber 2004 ein weiteres leichtes Wachstum um 0,9 %<sup>1</sup>. Für 2006 wird eine weitere Zunahme des Wirtschaftswachstums um ca. 1,6 % prognostiziert<sup>2</sup>.

Für das Jahr 2007 prognostizieren die Forscher des Hamburgischen WeltWirtschaftsinstituts (HWWI) allerdings nur noch ein geringeres Wachstum von ca. 1 %. Sie sagen voraus, dass die Konjunktur wieder deutlich an Fahrt verlieren wird. Nach Ansicht des HWWI sind dafür die stark restriktive Finanzpolitik sowie die Erhöhung der Mehrwertsteuer verantwortlich. In Verbindung mit einer leichten Abkühlung der Weltkonjunktur wird es so zu einer Einschränkung des privaten Verbrauchs kommen.

Diese gutachterlichen Fakten und Prognosen prägen die Handlungen aller Teilnehmer auf den Immobilienmärkten. Sie lassen sich auch an den Daten ablesen, die dem vorliegenden Flächenreport zu Grunde liegen:

Die derzeit leicht positive Grundstimmung führt dazu, dass die Anzahl der Anfragen nach Gewerbeflächen (Miete oder Kauf von neuen Büro- oder Produktionsflächen) gegenüber dem Vorjahr wieder leicht zugenommen hat, jedoch in der Mehrzahl kleinere oder mittelgroße Einheiten gesucht werden. Daran ist abzulesen, dass auch die Firmen von einer positiven Wirtschaftsentwicklung ausgehen, aber kein sehr großes Wachstum mit größerer Wirkung auf die Beschäftigungssituation erwarten.

Bedingt durch die Zunahme an Anfragen hat es im Verlaufe des Jahres 2006 wieder Flächenvermietungen gegeben, die zu einer sichtbaren Abnahme der Leerstandsquote geführt haben.

Doch wie in den Vorjahren verlangten auch diese Vermietungen den Vermietern großes Entgegenkommen und weitere Zugeständnisse bei Mietpreisen und Zusatzleistungen ab. Auch wenn das Flächenangebot leicht zurückgegangen ist, kann noch immer von einem Mietermarkt gesprochen werden. Dass die Vermieter den Mietinteressenten weiter entgegenkommen, spiegelt sich auch in den Durchschnittsmieten

---

<sup>1</sup> Statistisches Bundesamt: „Wirtschaftswachstum im Jahr 2005 exportorientiert“, Pressekonferenz „Bruttoinlandsprodukt 2005 für Deutschland“ vom 12. Januar 2006.

<sup>2</sup> Hamburgisches WeltWirtschaftsinstitut (HWWI): „Finanzpolitik prägt Konjunkturverlauf in Deutschland“, Pressemitteilung vom 18. Juli 2006.

wider, die zum Teil abermals gegenüber dem Vorjahr ganz leicht zurückgegangenen sind.

Bei zurückgehendem Flächenangebot ist abzusehen, dass es in naher Zukunft wieder zu leicht steigenden Mietpreisen kommen wird. Ein stärkeres Ansteigen der Durchschnittsmieten scheint angesichts der Gesamtleerstände in der Region aber eher unwahrscheinlich.

Dass auch die Investoren von einer leichten Belebung des Wirtschaftsklimas und in dessen Folge von weiteren Flächennachfragen ausgehen und wieder steigende Renditen erwarten, ist daran zu sehen, dass das Investoreninteresse am Standort Offenbach wieder etwas zugenommen hat. Die Wirtschaftsförderung Offenbach hat im Verlauf des Jahres 2006 bereits mit einigen Investoren Projekte bis zur Bauvoranfrage oder gar bis zur Bauantragsreife vorangetrieben und abgestimmt.

Es ist jedoch klar, dass diese Projekte ohne entsprechende Vorvermietung nicht umgesetzt werden können, da die Konjunkturlage Investoren und Banken keinen Raum für Investments mit spekulativem Charakter bietet. Dennoch ist es für Investoren und für die Stadt Offenbach gleichermaßen wichtig, mögliche Projekte bis zur Baureife zu planen und abzustimmen. Denn Firmen, die potenziell an einer Anmietung von Flächen interessiert sind, sind in der Regel nur dann für eine Vorvermietung des Investors zu gewinnen, wenn dieser bereit und in der Lage ist, einen Einzugstermin innerhalb von zwölf bis 18 Monaten zu garantieren. Eine solche Frist kann aber nur gehalten und entsprechende Garantien können nur gegeben werden, wenn die notwendigen Planungen bereits weitestgehend abgeschlossen sind und das Baugenehmigungsverfahren keinen zusätzlichen Zeitverlust bringt.

Dass der Oberbürgermeister der Stadt Offenbach und die Verwaltung bei abgestimmten Projekten Baugenehmigungen in Rekordzeit garantieren, ist dabei ein wesentlicher Standortfaktor. Hier hat die Stadt Offenbach in der Vergangenheit und bei aktuellen Projekten immer wieder unter Beweis gestellt, dass Investitionen in der Stadt von Politik und Verwaltung nachhaltig und erfolgreich unterstützt werden.

Insofern hat sich auch der jährlich erscheinende Flächenreport der Wirtschaftsförderung zu einer wichtigen Standortqualität entwickelt. Der vorliegende Flächenreport 2006 ermöglicht allen Interessenten einen kompakten und vor allem umfassenden Überblick über den Gewerbeflächenmarkt in der Stadt Offenbach. Er bietet die Möglichkeit, Standort- oder Investitionsentscheidungen auf der Grundlage realistischer Informationen zu treffen.

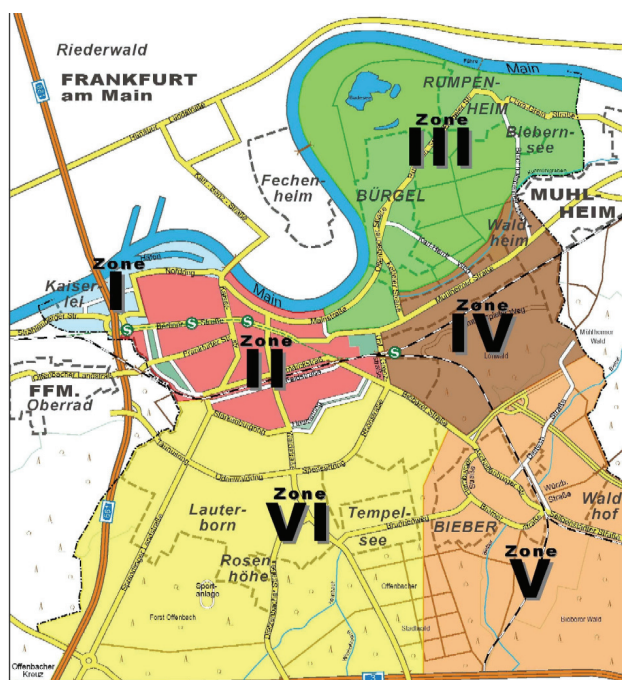
## 1.2 Flächendatei der Wirtschaftsförderung

Der Flächenreport stellt eine Zusammenfassung und Bewertung des Flächenmarktes auf der Grundlage der Flächendatei der Wirtschaftsförderung dar. Um jedem Interessenten, der eine Fläche in Offenbach sucht, geeignete Objekte schnellstens und passgenau anbieten zu können, ist die Flächendatei das wichtigste Instrument der Wirtschaftsförderung. Sie ist aktuell und umfassend und enthält alle in Offenbach verfügbaren Gewerbeflächen und Objekte (vgl. im Anhang Abb. 15).

Für die Auswertungen im Flächenreport wurde die Stadt in einzelne Untersuchungs-zonen aufgeteilt (vgl. Abb. 1). Dabei wurden die Zonen so gewählt, dass von relativ homogenen Lagequalitäten und Nutzungsstrukturen jeder Zone ausgegangen werden kann. Damit ist es möglich, Aussagen über Durchschnittspreise, Preisspannen und Lagepreise zu treffen, die für jede Zone eine hohe Aussagequalität haben und Anhaltspunkte für Mieter, Vermieter, Investoren, Käufer und Verkäufer gleichermaßen liefern.

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

Sollten Fragen eines Investments in Offenbach grundsätzlich bewertet werden, empfiehlt es sich, zusammen mit der Wirtschaftsförderung eine genaue Bewertung des Vorhabens unter Einbeziehung aller vorliegenden Daten und unter Berücksichtigung des vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte herausgegebenen Grundstücksmarktberichts 2005 vorzunehmen<sup>3</sup>.



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

**Abb. 1: Untersuchungs-zonen in Offenbach**  
**Quelle: Eigene Darstellung**

<sup>3</sup> Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich der Stadt Offenbach am Main, Grundstücksmarktbericht 2005, 1. Auflage Juni 2006.

## 2. Entwicklungstendenzen

Derzeit werden von der Stadtverwaltung Offenbach eine Vielzahl von Entwicklungs- und Investitionsprojekten angeschoben, umgesetzt, betreut und abgeschlossen.

Vorläufiger Höhepunkt des zurückliegenden Betrachtungszeitraums ist sicherlich die Realisierung der neuen Europazentrale des Automobilherstellers *Hyundai Motor Europe*, der im Sommer dieses Jahres mit etwa 200 Mitarbeitern von Rüsselsheim nach Offenbach zog. Pünktlich zur Eröffnung der Fußballweltmeisterschaft wurde die Millionen-Investition fertig gestellt (vgl. Abb. 2).



**Abb. 2: Neuansiedlung Hyundai Motor Europe**  
Quelle: Hyundai Motor Europe

Gleichzeitig schreitet die Vermietung des in der unmittelbaren Nachbarschaft liegenden *AlphaHouses* voran. Mittlerweile sind knapp 40 % der über 22.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche vermietet. Die Strategie, ein Portfolio hochwertiger Unternehmen in diesem Objekt zu vereinen und dabei ein Höchstmaß an Flexibilität als Eigentümer

und Vermieter zu zeigen, führt sichtbar zum Erfolg. Mehr als ein Dutzend Unternehmen – vom Finanzinstitut über spezialisierten Groß- und Einzelhandel bis hin zur medizinischen Praxis – haben sich bereits hier niedergelassen. Mit der Realisierung eines zweiten Bauabschnitts, dem *Haus am Brüsseler Platz*, bestehen attraktive Erweiterungsmöglichkeiten in verkehrsgünstigster Lage.

In einem weiteren Teilbereich des Kaiserlei-Gebiets, im Komplex des *MainOffice I* an der Kaiserleistraße, besteht ebenfalls Erweiterungsbedarf. Hier musste der für das *MainOffice* verantwortliche Träger, die *Hochtief Projektentwicklung GmbH*, bereits ausziehen, um der expandierenden *Siemens Power Generation* Platz zu schaffen. Nebenan bestehen gute Chancen für einen zweiten Bauabschnitt.

In der Innenstadt, dem zweiten Entwicklungsschwerpunkt für Bürodienstleistungen in Offenbach, sind weitere Projekte im Entstehen bzw. kurz vor der Realisierung. Beispielsweise baut der *Deutsche Wetterdienst* an der Frankfurter Straße im Westend seine neue Zentrale für etwa 900 Mitarbeiter (vgl. Titelbild). Mit einer Investition von

über 70 Millionen Euro wird hier ein vollständig neuer und moderner Standort mit über 21.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche realisiert und damit Offenbach als Sitz des amtlichen *Deutschen Wetterdienstes* langfristig bestätigt.

Weiter östlich in der Innenstadt, unmittelbar nördlich des Hauptbahnhofs, erfolgt ab Herbst 2006 der Umbau der Kaiserstraße. Nach Fertigstellung des *Justizzentrums* vor einem Jahr wird damit zeitnah die weitere qualitative Aufwertung der Innenstadt



**Abb. 3: Geplanter Umbau Kaiserstraße, 1. Bauabschnitt**  
**Quelle: Stadt Offenbach, Stadtplanung und Baumanagement**

in diesem Teilbereich vorgenommen. Vorgesehen ist eine Querschnittsänderung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität sowie die durchgängige Öffnung der Kaiserstraße für beide Fahrrichtungen (vgl. Abb. 3). In diesem Zusammenhang wird sich auch die Verkehrsführung in den angrenzenden Straßen ändern.

Für den Umbau der Kaiserstraße, der sukzessive, ausgehend vom Hauptbahnhof, erfolgt, sind bislang Investitionen von über 6,5 Millionen Euro vorgesehen. Als Abschluss der gesamten Baumaßnahme am nördlichen Ende der Kaiserstraße vor der Carl-Ulrich-Brücke ist 2011/12 anvisiert.

Mit diesem Vorhaben wird zugleich die westliche Einkaufscity aufgewertet und es ist sehr wahrscheinlich, dass im Zuge dieser öffentlichen Investition weitere – private – Bauinvestitionen nachfolgen werden, um die Immobilienwerte den neuen äußeren Bedingungen anzupassen und zu erhöhen. Dies können Fassadenrenovierungen und Sanierungen, aber auch Beseitigungen von Baulücken und Neubauten sein.

In der City selbst wird im Bereich zwischen dem *Rathaus* und dem *Haus der Wirtschaft* an der Berliner Straße eine Umbaumaßnahme stattfinden. Das *Technische Rathaus* wurde an den Eigner des *Stadthauses* (ehemaliges Kreishaus) verkauft und die Ämter sind mittlerweile dorthin umgezogen. Damit ist das *Stadthaus* nun vollständig belegt. Mit der vorgesehenen Kernsanierung des ehemaligen *Technischen Rathauses* ist eine optische Aufwertung und die vollständige Modernisierung verbunden.



Unter den vielen Entwicklungs- und Investitionsprojekten in Offenbach sind auch einige langfristige Projekte, die heute die Weichen für die Prosperität von morgen stellen werden.

Besonders langfristig wird sicherlich die Entwicklung des ehemaligen Hafens nachwirken. Hier ist eine sorgfältige Planung und Abwägung aller Entwicklungschancen notwendig, weil ein ganz neuer Stadtteil (*Mainviertel*) entstehen wird. Das *Mainviertel* liegt zudem in einer exponierten Lage, die eine Vielzahl von potenziellen Funktionen auf sich vereinen kann, denn<sup>4</sup>

- es liegt direkt am Ufer des Mains mit entsprechenden Gestaltungsmöglichkeiten, die ein Wohnen und Arbeiten am Wasser erlauben,
- es grenzt im Norden an Frankfurt und dessen industriellem Osthafen und kann sich insofern sichtbar als Alternativstandort präsentieren,
- es hat im Westen die Autobahnanschlussstelle und den S-Bahnhof Kaiserlei mit schnellsten Nah- und Fernverbindungen per Bahn, Auto oder Flugzeug,
- es stellt durch die geplanten Wohn-, Erholungs- und Nahversorgungsfunktionen (neben den geplanten Flächen für Bürodienstleistungen) gleichsam eine komplementäre Erweiterung zum Bürostandort Kaiserlei dar,
- es ist eine Verbindungsbrücke zwischen dem Kaiserlei-Gebiet und der Innenstadt,
- und es erweitert in attraktiver Weise den bestehenden Stadtteil Nordend nach Norden hin, indem es einen direkten Zugang zum Main ermöglicht.



**Abb. 4: Gelände des zukünftigen Mainviertels**  
**Quelle: Stadt Offenbach**

<sup>4</sup> Weitere Informationen zum Stand der Entwicklung unter [http://www.offenbach.de/Stadtwerte\\_Offenbach\\_Holding/Gesellschaften/Mainviertel\\_-\\_Projekt\\_Hafen\\_Offenbach/](http://www.offenbach.de/Stadtwerte_Offenbach_Holding/Gesellschaften/Mainviertel_-_Projekt_Hafen_Offenbach/)

Mittlerweile ist die Entwicklung soweit fortgeschritten, dass an einem B-Plan (563a) und an einem Investorenauswahlverfahren für eine Teilfläche gearbeitet wird. Ziel ist es zunächst, ein Nahversorgungszentrum westlich der Carl-Ulrich-Brücke entstehen zu lassen.

Ein wesentlich kleinteiligeres, aber nicht weniger interessantes Entwicklungsbeispiel ist die Umnutzung der Fläche des ehemaligen Pelz verarbeitenden Betriebes *Thorer* (vgl. Abb. 5). Diese etwa vier Hektar große Fläche liegt im Osten der Stadt an der Mühlheimer Straße seit vielen Jahren brach und es gelang (unter anderem aufgrund hoher Kosten für eine Altlastenbeseitigung) nicht, einen anderen Gewerbebetrieb dort anzusiedeln.



**Abb. 5: Planvorhaben auf Thorer mit Bau-, Garten- sowie Lebensmittelmarkt**  
Quelle: Scholl & Ingenieure, Hattersheim

Im Laufe der Jahre änderte sich gleichzeitig in einem anderen Wirtschaftsbereich die Flächennachfrage, nämlich im Einzelhandel. Zum einen waren die Größe und die Struktur der vorhandenen Verkaufsflächen des in Offenbach ansässigen großflächigen Einzelhandels vielfach nicht mehr zeitgemäß. Zum anderen gab es mittlerweile gutachterliche Aussagen, die einen Kaufkraftschwund in Offenbach konstatierten und unter diesem Aspekt in der Stadt einen Ansiedlungsbedarf in den Segmenten „Bau-marktspezifische Sortimente“ und „Einrichtungsbedarf“ ausmachten<sup>5</sup>.

Als sich ein Investitionsvorhaben konkretisierte, kristallisierte sich sehr schnell heraus, dass die ehemalige *Thorer*-Fläche sehr geeignet sein könnte. In die Planungen für die Umnutzung dieser Fläche aufgenommen wurde zudem ein großer Lebensmitteleinzelhandel, da sich die Nahversorgung der Stadtteile Bürgel, Rumpenheim und Waldheim unter Kaufkraftaspekten als unzureichend erwies. Für dieses Bauvorhaben liegt ein Bebauungsplanentwurf vor, der das Offenlegungsverfahren mittlerweile durchlaufen hat.

<sup>5</sup> GfK Prisma Institut für Handels-, Stadt- und Regionalforschung: Standort- und Marktgutachten Stadt Offenbach. Nürnberg, 2002.

Diese beiden Beispiele – *Mainviertel* und *Thorer* – zeigen, dass in Offenbach derzeit interessante langfristige Projekte mit großer Zielsicherheit und Engagement angegangen werden. Parallel dazu steht bereits das nächste Projekte auf dem Plan: Die Umnutzung des ehemaligen Werkes 2 des Druckmaschinenherstellers *MAN Roland* in der südlichen Innenstadt.

Bei Betrachtung dieses kleinen Ausschnitts von öffentlichen und privaten Investitionsvorhaben wird deutlich, dass die wirtschaftliche und die städtebauliche Weiterentwicklung Offenbachs weiterhin prägend für das Stadtbild sein werden. Die Schwerpunkte werden sicherlich kurz- und mittelfristig die Standorte Kaiserlei und Innenstadt bleiben und auch langfristig werden hier weitere nachhaltig wirkende Investitionen – wie beispielsweise im *Mainviertel* – stattfinden. Offenbach bereitet den Boden für seine weitere positive Entwicklung und schafft die Voraussetzungen für einen modernen Auftritt als Wirtschaftsstandort in einem der größten europäischen Verdichtungsräume.

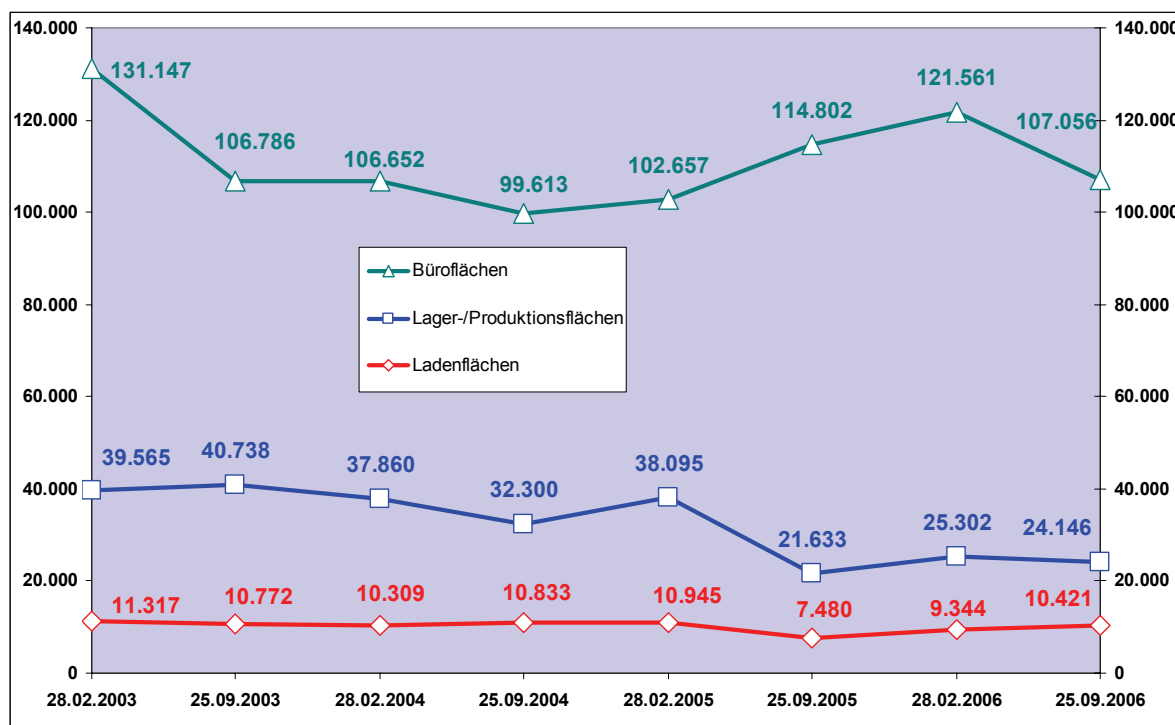
### 3. Flächenentwicklung

#### 3.1 Überblick zu Angebot und Nachfrage

Eine **Betrachtung des Flächenangebots** zeigt eine Abnahme im Segment des Büroflächenangebots bei gleichzeitig relativ stabilem Angebot in den Segmenten Lager-/Produktionsflächen und Ladenflächen (vgl. Abb. 6). Dennoch sind im Jahresverlauf aller einzelnen Segmente durchaus relevante Entwicklungen feststellbar.

So nahm das **Büroflächenangebot** von September 2005 bis Februar 2006 um ca. 6.800 m<sup>2</sup> zu und erreichte dadurch einen Jahreshöchststand von ca. 122.000 m<sup>2</sup>. Diese Zunahme resultierte aus einer Vielzahl einzelner Flächen im ganzen Stadtgebiet, die entweder entmietet wurden oder die vom Eigentümer oder Mieter zu einer Untervermietung angeboten wurden. Nennenswerte größere Flächen kamen in diesem Zeitraum nicht an den Markt.

Ab Februar 2006 konnten dann verstärkt Flächen vermietet bzw. wiedervermietet werden, so dass der Leerstand bis zum Stichtag 30.09. auf ca. 107.000 m<sup>2</sup> zurückging. Dies entspricht einer Vermietungsleistung von ca. 14.500 m<sup>2</sup> per saldo in einem Zeitraum von etwa sieben Monaten.



**Abb. 6: Entwicklung des Angebots in allen Flächensegmenten**  
Quelle: Eigene Darstellung

Die Mehrzahl der Vermietungen fand dabei im Kaiserleigebiet statt. Dabei entfiel ein Teil der Neuvermietungen auf die Expansion bereits in Offenbach ansässiger Unternehmen (z. B. *AREVA NP, Mc Donalds International Deutschland GmbH*) und ein Teil auf Neuansiedlungen (z. B. *Brunel GmbH, Dauphin Human-Design-Group, Fritz & Macziol Software und Computervertrieb GmbH, FzF Finanzzentrum Frankfurt GmbH*).

Insgesamt zeigen die Vermietungen im Zuge von Neuansiedlungen, dass sich die Entwicklung des letzten Jahres fortgesetzt hat: Zum einen zeigt die Vielzahl der Anfragen das nachhaltige Interesse für den Standort Offenbach. Zum anderen ist festzustellen, dass sich neben einigen Anfragen nach großen Flächen die Mehrzahl der Anfragen auf Flächen unter 500 m<sup>2</sup> Mietfläche richtet. Damit wird es den Vermietern zunehmend zur Aufgabe gemacht, auch kleine und mittelgroße Firmen auf den Mietflächen eigenständig und individuell unterzubringen.

Die Dienstleistungsbetriebe, die hinter diesen Anfragen stehen, können mit folgenden Standortvorzügen kalkulieren:

- Hervorragende Erreichbarkeit mit allen Verkehrsmitteln.
- Angemessene Mietpreise und entsprechende Flexibilität (auch durch Zugeständnisse) des Vermieters.
- Betreuung bei allen Ansiedlungs- und Standortfragen durch die Wirtschaftsförderung.
- Mietobjekte, in denen sie sich individuell und wieder erkennbar darstellen können.
- Die Möglichkeit, kurzfristig, also innerhalb von drei bis 6 Monaten, einziehen zu können.

Das momentane Flächenangebot verteilt sich auf viele einzelne Objekte im Stadtgebiet und für jede Anfrage kann ein entsprechendes Angebot gefunden werden. Allein die großen Flächenangebote verteilen sich auf drei Objekte mit insgesamt ca. 44.000 m<sup>2</sup> im Kaiserlei und in der Innenstadt. Da die Mehrzahl der Anfragen ebenfalls auf Kaiserlei und Innenstadt als Wunschlage abzielen, ist davon auszugehen, dass diese Leerstände nach und nach weiter reduziert werden können.

Im Segment der **Lager- und Produktionsflächen** ist seit September 2005 eine Erhöhung des Leerstandes um ca. 2.500 m<sup>2</sup> auf etwa 24.000 m<sup>2</sup> zu verzeichnen (vgl. Abb. 6). Zunächst stieg das Angebot sogar um ca. 3.700 m<sup>2</sup> an, konnte aber durch Neuvermietungen wieder reduziert werden. Der zwischenzeitliche Anstieg ist durch das Freiwerden zweier größerer Lagerflächen in der Benzstraße und am Lämmerspieler Weg entstanden und konnte durch Verwertung von Produktionsflä-

chen im Gewerbegebiet Bieber-Waldhof und an der Waldstraße teilweise kompensiert werden.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass das Flächenangebot, also der Leerstand bei Lager- und Produktionsflächen, auf niedrigem Niveau und sehr konstant ist. Die frei werdenden Flächen konnten in den letzten Jahren immer recht erfolgreich kurzfristig verwertet und damit wieder gewerblich genutzt werden.

Auch das Angebot im Segment der **Ladenflächen** bewegt sich mit ca. 10.000 m<sup>2</sup> seit Jahren auf einem konstanten Niveau (vgl. Abb. 6). Hinter diesem gleich bleibenden Leerstand verbirgt sich eine Entwicklung, bei der frei werdende Flächen recht zügig wieder genutzt werden können oder bei der ein Leerstand in einem Stadtteil durch Vermietung an anderer Stelle rechnerisch kompensiert werden kann.

In diesem Jahr konnte z. B. die ehemals von der Firma *OBI* genutzte Fläche an der Sprendlinger Landstraße nach dem Auszug von *OBI* kurzfristig vermietet und durch die Firma *Trinkgut* neu genutzt werden. Andere freiwerdende Flächen wie z. B. die Fläche des ehemaligen Lebensmittelmarktes *HL* an der Offenbacher Straße in Offenbach-Bürgel haben den Leerstand nur geringfügig erhöht, da gleichzeitig eine Fläche an der Rumpenheimer Straße vermietet werden konnte.

Die Wirtschaftsförderung verzeichnet weiterhin eine gute Nachfrage nach Einzelhandelsflächen im Stadtgebiet und es ist zu erwarten, dass das Angebot an Ladenflächen auch längerfristig nicht zu, sondern tendenziell eher abnimmt.

In den guten Lagen wie z. B. der Innenstadt konnten frei werdende Flächen immer sehr kurzfristig wiedervermietet werden, so dass in diesen Lagen nur ein sehr geringer Leerstand bei konstant hoher Nachfrage zu verzeichnen ist.

Bei **Betrachtung der Nachfrage** des vergangenen Jahres zeigt sich auch hier die verhalten positive wirtschaftliche Grundstimmung.

Die Anzahl der Anfragen insgesamt lag mit 137 Anfragen leicht über dem Niveau des Vorjahres, die Summe der gesuchten Gesamtflächen lag mit fast 580 Tsd. m<sup>2</sup> allerdings unter der des entsprechenden Vergleichszeitraumes (vgl. Tab. 1). Interessant dabei ist, dass diese Tendenz – mit Ausnahme der Flächen unbebauter Grundstücke – in allen Segmenten festzustellen ist.

Diese Tatsache unterstreicht die Annahme, dass die Unternehmen – durch die wirtschaftliche Lage motiviert – weiter expandieren, in ihrer Expansion jedoch sehr vorsichtig oder gar zurückhaltend agieren. Es werden neue Standorte gesucht und neue Betriebe oder Zweigstellen eröffnet, dabei aber grundsätzlich kleinere Flächen mit Expansionsmöglichkeiten bevorzugt.

	2002		2003		2004		2005		2005 (bis 30.09.)		2006 (bis 30.09.)	
	Anzahl	qm	Anzahl	qm	Anzahl	qm	Anzahl	qm	Anzahl	qm	Anzahl	qm
Büro- flächen	67	85.035	52	34.730	57	25.785	59	134.150	46	66.930	55	32.230
Lager-/Pro- duktions- flächen	39	72.760	24	38.500	26	44.590	28	82.220	19	69.750	22	25.000
Laden- flächen	18	26.590	13	5.985	34	31.885	33	21.105	22	19.800	27	15.820
Grund- stücke	70	1.497.170	51	668.388	49	409.950	53	669.100	46	605.400	33	503.200
Gesamt	194	1.681.555	140	747.603	166	512.210	173	906.675	133	761.880	137	576.250

**Tab. 1: Entwicklung der Flächennachfrage in allen Segmenten**

Quelle: Eigene Darstellung

So ist im Segment der Büroflächen festzustellen, dass mit 55 Anfragen deutlich mehr Nachfrage zu verzeichnen war. Dabei wurde aber in der Summe nur halb so viel Fläche gesucht wie im Vorjahr. Dies zeigt sehr deutlich die zurückhaltende Einschätzung der Unternehmen gegenüber der zukünftigen wirtschaftlichen Lage.

Dennoch sind die Menge der Anfragen und die daraus resultierenden Neuansiedlungen auch kleinerer Firmen sehr positiv für den Standort Offenbach. Die Ansiedlungen bieten die Chance, dass diese Firmen bei guter Geschäftsentwicklung am Standort Offenbach expandieren und weitere Flächen nachfragen werden.

Auch die Anzahl der Anfragen nach Lager-/Produktionsflächen und nach Ladenflächen hat deutlich zugenommen und liegt über der des Vorjahres. Aber auch in diesen Segmenten werden in der Summe geringere Flächengrößen nachgefragt.

Am deutlichsten ist das Misstrauen der Betriebe gegenüber einer längerfristig positiven Wirtschaftsentwicklung an der Nachfrage nach Grundstücksflächen abzulesen. Grundstückserwerb und die anschließende Bebauung binden in hohem Maße Kapital. Dieses Risiko gehen Firmen nur bei guter, stabiler Auftragslage und bei positiver Zukunftseinschätzung ein. Die Anfragen zeigen, dass die Unternehmen in diesem Segment noch sehr zurückhaltend sind. Die Nachfrage zeigt erst in der zweiten Hälfte des Jahres 2006 wieder eine leicht positive Tendenz.

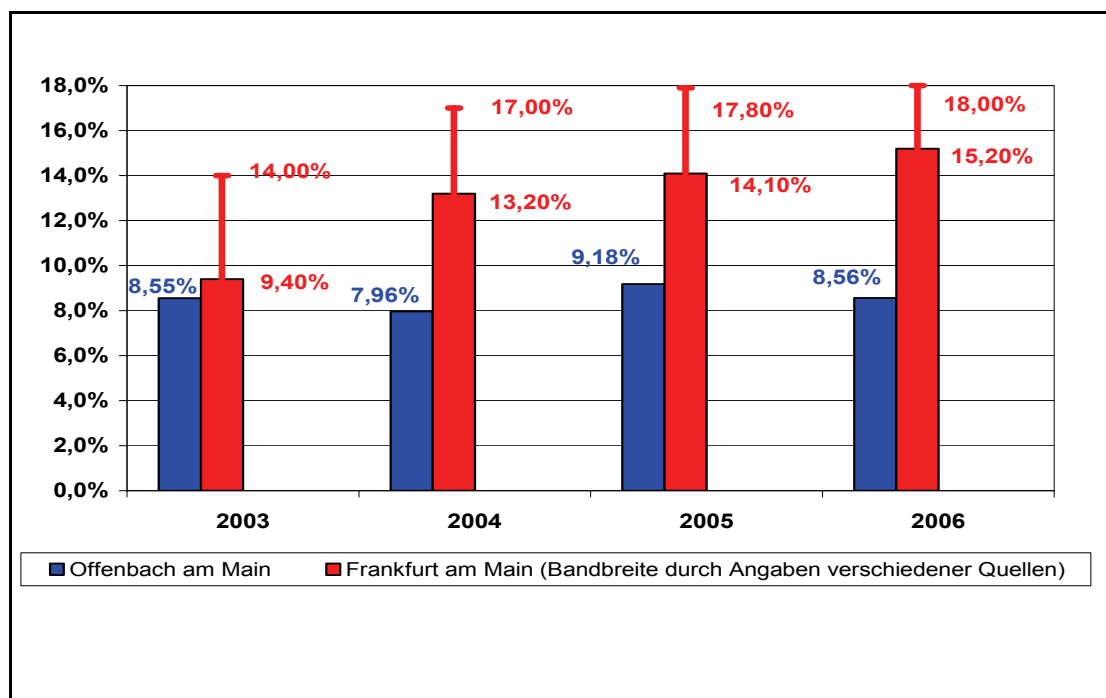
Zusammenfassend kann an der Struktur und der Zahl der Flächennachfragen aber sehr deutlich festgestellt werden, dass das Interesse der Wirtschaft am Standort Offenbach weiter hoch ist und nach den etwas schwächeren Jahren 2003/2004 wieder erkennbar zugenommen hat. Hier liegt ein Potenzial für die weitere positive Flächenvermarktung und für Neuansiedlungen in 2007.

## 3.2 Büroflächen

Nachdem der Leerstand an Büroflächen seit 2004 kontinuierlich zugenommen hat (der Höchststand mit ca. 122.000 m<sup>2</sup> wurde im Februar 2006 erreicht), ging er in diesem Jahr bis zum Stichtag 30.09. auf nun ca. 107.000 m<sup>2</sup> deutlich zurück (vgl. Abb. 6).

Dies entspricht einer gegenüber dem Vorjahr um ca. 0,6 Prozentpunkte gesunkenen **Leerstandsquote** von nun **8,56 %**. Damit liegt der Leerstand nun wieder auf dem Niveau von 2003. Er bewegt sich deutlich unter der Leerstandsquote der Stadt Frankfurt (die gegenüber dem Vorjahr sogar leicht zulegen, vgl. Abb. 7).

Die Abnahme des Leerstandes hat verschiedene Ursachen: Zum einen gab es mehrere mittelgroße Vermietungen im Kaiserlei sowie mehrere Vermietungen im gesamten Stadtgebiet. Zum anderen wurden im Jahr 2006 keine größeren Flächen freige-macht, die den Leerstand weiter hätten erhöhen können.



**Abb. 7: Vergleich der Büroflächen-Leerstände in Offenbach und Frankfurt**

**Quelle: Eigene Darstellung. Daten Frankfurt: Halbjahresbericht DIP (Deutsche Immobilien-Partner), ATIS REAL Müller International, Schön & Lopez Schmitt GmbH, Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield, Aengevelt-Research, Handelsblatt vom 04.08.06**



Die Schlussfolgerungen daraus sind:

- Bedingt durch die verbesserte wirtschaftliche Lage und die in den letzten Jahren erfolgte Konsolidierung bei allen Büronutzern erfolgten keine großen Flächenfreisetzungen mehr.
- Der Standort Offenbach und dabei insbesondere die Gebiete Kaiserlei und Innenstadt stellen für Bürodienstleister weiterhin interessante Ansiedlungsvarianten dar und werden wieder verstärkt nachgefragt.

Bereits im Kapitel 3.1 wurde angedeutet, dass die Vermietungserfolge im Bürobereich auf der Expansion bereits in Offenbach ansässiger Betriebe und auf Neuansiedlungen fußen. Dies zeigt deutlich, dass Bestandsentwicklung und Neuansiedlungsbemühungen gleichermaßen wichtig sind und zu einer Stärkung des Standorts führen.

Das Augenmerk der Wirtschaftsförderung ist auf beide Ziele gleichermaßen gerichtet. Auch die Ansiedlung kleinerer Unternehmen wird als Potenzial für eine weitere Stärkung des Standorts betrachtet und mit Nachdruck unterstützt. Investoren und Vermieter gehen ebenfalls diesen Weg und richten ihre Objekte darauf aus, große und kleinere Unternehmen gleichermaßen anzusprechen.

Eine Betrachtung der durchschnittlichen Mietpreise für Büroimmobilien zeigt, dass die Preise konstant geblieben oder leicht gesunken sind. Lediglich in Bieber-Waldhof stiegen die durchschnittlichen Preise auf nun 5,50 Euro/m<sup>2</sup> (vgl. Tab. 2, Zone VI).

	Zone I	Zone II	Zone III	Zone IV	Zone V	Zone VI	
<b>2002</b>	<b>13,00</b>	<b>11,50</b>	<b>7,00</b>	<b>8,00</b>	<b>7,50</b>	<b>9,00</b>	
<b>2003</b>	<b>11,00</b>	<b>9,50</b>	<b>6,50</b>	<b>7,00</b>	<b>6,50</b>	<b>8,50</b>	
<b>2004</b>	<b>11,00</b>	<b>9,50</b>	<b>6,00</b>	<b>6,50</b>	<b>6,50</b>	<b>7,50</b>	
<b>2005</b>	<b>10,00</b>	<b>8,50</b>	<b>6,00</b>	<b>5,50</b>	<b>5,00</b>	<b>7,50</b>	
<b>2006</b>	<b>9,50</b>	<b>8,00</b>	<b>6,00</b>	<b>5,50</b>	<b>5,50</b>	<b>7,00</b>	

**Tab. 2: Büroflächen: durchschnittliche Mieten in Teilräumen**

Quelle: Eigene Berechnung 30.09.2006, in €/m<sup>2</sup> (ohne MWST/Nebenkosten)

Der gegenüber der Vorjahresperiode geringe Rückgang ist damit zu erklären, dass die Mehrzahl der Vermietungen in den etwas hochwertigeren und damit teureren Objekten stattgefunden hat. Hier waren die Vermieter bereit, nochmals leichte Zugeständnisse zu machen und die Mieten zu reduzieren. Da dies aber nur Ausnahmen waren, kann davon ausgegangen werden, dass mit einem weiteren nennenswerten Nachgeben der Preise nicht mehr zu rechnen ist.

Interessant ist, dass bis auf einzelne Ausnahmen die Mehrzahl der neueren Objekte im Kaiserlei und in der Innenstadt die Preise stabil gehalten haben<sup>6</sup>.

Eine Betrachtung der Preisspannen in den einzelnen Stadtbereichen zeigt ebenfalls, dass eine gewisse Stabilisierung der Preise festzustellen ist (vgl. Tab. 3). Während in den letzten Jahren zum Teil erhebliche Preisabschläge zu verzeichnen waren, hat sich der Markt bei zurückgehendem Leerstand offensichtlich stabilisiert.

	Zone I	Zone II	Zone III	Zone IV	Zone V	Zone VI	
2002	5,00-16,50	4,50-19,00	5,00-7,00	7,00-9,00	4,50-10,00	5,00-11,50	
2003	5,00-13,00	5,00-18,00	6,00-7,00	6,00-8,00	5,00-7,50	4,00-11,50	
2004	5,00-12,00	3,50-18,00	5,00-7,00	4,00-7,50	5,00-7,50	5,00-9,00	
2005	5,00-12,00	3,00-17,00	5,00-7,50	4,00-7,50	4,00-7,50	5,00-9,50	
2006	5,00-12,00	3,00-17,00	3,00-10,00	4,00-7,00	5,00-7,00	5,00-10,00	

**Tab. 3: Büroflächen: Mietpreisspannen in Teilräumen**

**Quelle: Eigene Erhebungen. Durchschnittspreise in €/m<sup>2</sup> (ohne MWST/Nebenkosten)**

Dies kann, bei weiter abnehmendem Leerstand, einen Anreiz für Investoren bedeuten, wieder verstärkt über Neubauvorhaben nachzudenken. Einige Investoren haben dies erkannt, so dass die Wirtschaftsförderung und die *Projektgesellschaft Hafen Offenbach* – was die künftige Bebauung des ehemaligen Hafens betrifft – bereits sehr konkrete Projektgespräche führen. Diese sind zum Teil so weit vorangetrieben, dass noch Ende 2006 oder Anfang 2007 mit einem Beginn neuer Bauprojekte gerechnet werden kann.

Diese Bewegungen auf dem Flächenmarkt zusammen genommen zeigen, dass Offenbach für Investoren und Nutzer weiterhin interessant ist und sich die guten Bürostandorte in den kommenden Jahren weiter entwickeln werden.

<sup>6</sup> Inwieweit die Vermieter Zugeständnisse in Form mietfreier Zeit, Ausstattung oder Ähnlichem gemacht haben, kann aus den vorliegenden Daten nicht abgeleitet werden.

### 3.3 Lager- und Produktionsflächen

Das Angebot an Lager- und Produktionsflächen hat sich, nach einem extrem niedrigen Stand in 2005 mit 21.600 m<sup>2</sup>, auf nunmehr 24.000 m<sup>2</sup> erhöht (vgl. Abb. 6, S. 12). Diese Erhöhung ist, wie bereits in Kapitel 3.1 dargestellt, auf die Entmietung zweier großer Lagerflächen im Bereich der Zone II zurück zu führen.

Bei guter Nachfrage (vgl. Tab. 1, S. 15) konnten auch 2006 Flächen im ganzen Stadtgebiet (Schwerpunkt war Bieber-Waldhof und die Waldstraße) vermarktet werden, so dass ein im Vergleich zu den letzten Jahren nach wie vor geringer Leerstand vorherrscht.

Eine Entsprechung dieser Beobachtung findet sich auch bei einer Betrachtung der Mietpreisspanne der Lager- und Produktionsflächen. Hier ist festzustellen, dass die Mieten relativ konstant geblieben sind (vgl. Tab. 4).

	Zone I	Zone II	Zone III	Zone IV	Zone V	Zone VI	
<b>2002</b>	4,00-8,00	2,50-4,50	4,00-5,00	3,00-6,00	5,50-6,00	3,00-6,00	
<b>2003</b>	2,00-7,50	2,50-5,50	3,50-4,00	3,00-6,00	4,00-5,00	3,00-6,00	
<b>2004</b>	2,00-7,00	2,50-6,00	3,50-4,00	1,00-5,50	4,00-5,00	3,50-4,00	
<b>2005</b>	4,00-7,00	2,50-5,50	3,00-4,00	3,00-5,50	3,50-4,00	2,50-3,00	
<b>2006</b>	4,00-6,00	2,50-5,00	3,00-3,50	1,00-5,00	3,50-5,00	2,50-3,00	

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

Quelle: Eigene Berechnung. Durchschnittspreise in €/m<sup>2</sup> (ohne MWST/Nebenkosten)

Ein etwas stärkerer Rückgang ist nur in der Zone I (Kaiserlei) zu verzeichnen. Hintergrund: Mit der zunehmenden Entwicklung des Kaiserlei-Gebiets als Bürostandort sind die noch vorhandenen älteren Lager- und Produktionsflächen schwerer zu vermarkten. Potenzielle Nutzer befürchten, dass sie bei weiter voranschreitender Entwicklung des Gebiets zum hochwertigen Bürostandort nach Ablauf der ersten Mietperiode wieder verdrängt werden könnten oder dass das für ein Bürogebiet typische hohe Verkehrsaufkommen die Erreichbarkeit für den erforderlichen LKW-Verkehr erheblich erschweren könnte.

Interessant ist ferner, dass selbst in Zeiten schwächerer Konjunktur die freien Lager- und Produktionsflächen nicht stark zugenommen haben und die Preise nicht stark gesunken sind. Eine Analyse der Grundstücks- und Firmenverkäufe der letzten Jahre, die die Wirtschaftsförderung gemeinsam mit der *Geschäftsstelle des Gutachter-*

*ausschusses für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen* für den Bereich der Stadt Offenbach am Main durchgeführt hat zeigt, dass:

- das Grundstücksangebot in schwacher Konjunktur nicht gestiegen ist,
- die Grundstücksverkäufe in den letzten Jahren nicht zu-, sondern leicht abgenommen haben,
- die Grundstückspreise stabil geblieben sind,
- Anfragen von Kaufinteressenten, die in der schlechten Konjunktur eine Chance sahen, Grundstücke unter Wert zu kaufen, nicht erfolgreich waren,
- es keinerlei Not- oder Panikverkäufe von Gewerbegrundstücken gab,
- starke Firmen auch in konjunkturell schwierigen Zeiten ihre Grundstücke nicht verkaufen, auch wenn sie die Fläche bei zurückgegangener Auftragslage nicht mehr benötigen

und dass,

- wenn finanziell gefährdete Firmen in Konkurs gehen, die nachfolgenden Banken die Grundstücke nicht verschleudern.

Dies führt dann im Ergebnis dazu, dass der Offenbacher Lager- und Produktionsflächenmarkt in den Jahren 2002-2006 durch stabile Preise und relativ konstantes Angebot gekennzeichnet war.

Für Firmen und Investoren bedeutet dies, dass eine Investition in Offenbacher Lager- und Produktionsgrundstücke bei mittel- und langfristiger Betrachtung ein sehr sicheres Investment und vor dem Hintergrund der Wertsicherung für Gewerbebetriebe sinnvoll ist.

Ein Beispiel für ein Unternehmen, das ein sicheres Gespür dafür hatte, beispielsweise in eine innerstädtische Lage zu investieren, ist die aus dem Kreis Offenbach hinzugezogene, inhabergeführte Firma *Power Solar*. Hier wurde ein ehemaliges Autohaus in der Wilhelmstraße zu einem Zentrum für Energieberatung und für den Vertrieb und die Montage von Solarstromanlagen, Holzpellets-Mini-Blockheizkraftwerken und solarthermischen Anlagen entwickelt und umgebaut.

### 3.4 Ladenflächen

Das Bild der Innenstadt wird durch viele hochwertige Investitionen geprägt, die sowohl von städtischer als auch privater Seite im Verlauf des letzten Jahres getätigt wurden.



**Abb. 8: Neugründung POOL im Stadthaus**  
Quelle: Eigene Darstellung

Von städtischer Seite waren dies größtenteils Verbesserungen der Infrastruktur. Von privater Seite wurden ebenfalls große Summen investiert, die sich noch offensichtlicher und sehr positiv auf das Erscheinungsbild der City ausgewirkt haben.

Am auffälligsten wird dies sicherlich durch das in unmittelbarer Nachbarschaft zum *City Tower* kernsanierte ehemalige Kreishaus, das *Stadthaus*.

Dieses wurde bis auf einige Restarbeiten im Sommer fertig gestellt und ist vollständig vermietet an städtische Ämter sowie im Erdgeschoß an die *City Wache*, das *Bürgerbüro Bauen* sowie an eine moderne Gastronomie.

Durch dieses zentrale Bauwerk, das lange Zeit brach lag, und weitere private Investitionen, wurde der Hugenottenplatz definitiv aufgewertet und wird seitdem deutlich mehr frequentiert.

Daneben gab es zahlreiche Investitionen, die von äußerer Fassadengestaltung, Kernsanierung und Renovierung bis zum Ladenumbau reichten und das Innenstadtbild mit verbessern:

- Am Fuße des Stadthauses eröffnete eine moderne Gastronomie. Der *Pool* wird von einer erfahrenen Offenbacher Gastronomenfamilie betrieben und bietet neben mediterranem Ambiente eine Außenterrasse (vgl. Abb. 8).



**Abb. 9: Neugründung LUV, Herrnstraße**  
Quelle: Eigene Darstellung

- Direkt gegenüber, ebenfalls am Hugenottenplatz angrenzend, wurde eine jahrelang leer stehende Einheit einer gastronomischen Nutzung, dem *LUV*, zugeführt (vgl. Abb. 9, S. 21). Im Zuge dieser Vermietung wurde nicht nur die Fassade dieses Gebäudes, sondern auch die des Nachbargebäudes renoviert.



**Abb. 10: Neuauftritt Bonita, Frankfurter Straße**  
Quelle: Eigene Darstellung

- Auf der Frankfurter Straße in der A-Lage renovierte der Filialist *Bonita* sein Geschäft (vgl. Abb. 10).
- Eine Aufwertung erfuhr auch die Ladenfläche im Erdgeschoss des Traditionsmusikhauses *André*, die ein Jahr lang kurzfristig untervermietet war. Hier wurde an einen Geschenkartikelladen vermietet, der die Räumlichkeiten heller und freundlicher gestaltete als zuvor und der zu einer erhöhten Passantenfrequenz beigetragen hat.
- Der Filialist *Kamps* nutzte eine freiwerdende Ladenfläche, um sich in der Innenstadt, neben der bereits in der Herrnstraße/Große Marktstraße vorhandenen Filiale, mit einer zweiten Filiale auf der Frankfurter Straße zu etablieren (vgl. Abb. 11).
- Der gestiegenen Nachfrage an kleineren Ladenflächen in guten Lagen trug ein Hauseigentümer Rechnung, der sein Sportmodengeschäft verkleinerte und somit Raum für eine Café Bar schaffte. Neben einem modernen Interieur bietet das *Impresso* auch eine ansprechende Außengastronomie, die zu einer ausgewogenen Mischung einer Einkaufsmeile aus Einkaufen und Gastronomie beiträgt (vgl. Abb. 12, S. 23).



**Abb. 11: Neuansiedlung Kamps, Frankfurter Straße**  
Quelle: Eigene Darstellung

- Am Ende der Fußgängerzone sicherte sich die *Städtische Sparkasse* eine zentrale Fläche, um eine zuvor entfernter gelegene Filiale näher an die Innenstadt zu binden und ihr Dienstleistungsnetz auszubauen.

- Aufwändig saniert wurde auch das Parkhaus neben dem ehemaligen *Offenbach Post*-Gelände, das mehr als 400 Parkplätze bietet und seit jeher von der Kundschaft gut angenommen wird. Die hohen Qualitätsansprüche zeigen sich neben neuesten Standards bei verwendeten Bodenbelägen und Wandbeschichtungen u.a. in den gut beleuchteten, sauberen und sicheren Parkbuchten.
- Wie die Bäckereikette „Kamps“ nutzte das inhabergeführte Geschäft *Schuh-Pauthner* die Gelegenheit, einen zweiten Laden zusätzlich zum bereits bestehenden Laden in der Innenstadt anzumieten.



**Abb. 12: Neuansiedlung Impresso, Frankfurter Straße**  
Quelle: Eigene Darstellung

Außerhalb der Fußgängerzone gab es folgende Neuerungen:

- Der in der Innenstadt am Marktplatz am zentralsten gelegene Lebensmittelmarkt *HL-Markt*, jetzt *REWE*, hat innen komplett renoviert und stellt sich hell und übersichtlich dar.
- Ein Stück weiter am Wilhelmsplatz nutzte die Firma *KreARTiv-Werkstatt* die Chance in eine größere Fläche umzuziehen.
- Ebenfalls am Wilhelmsplatz gab es einen generationsbedingten Wechsel vom Traditionshaus *Confiserie Lippenberger*, das zu *Villa Vinum* wechselte und ein ähnliches Feinkost-Angebot bereit hält, jedoch ein etwas moderneres Konzept verfolgt (vgl. Abb. 13).



**Abb. 13: Neuansiedlung Villa Vinnum, Wilhelmsplatz**  
Quelle: Eigene Darstellung

Die Tendenz des Vorjahres hat sich insofern fortgesetzt, als dass fast nur Ladenflächen in sehr guten Lagen angefragt wurden. In der A-Lage ist kein einziger Leerstand zu verzeichnen. Seit der letztjährigen Bestandsaufnahme gab es nur einen einzigen Wechsel innerhalb der A-Lage zu vermelden (1-Euro-Laden wurde *Wicky-Geschenkartikel*).

Es wird deutlich, dass gute und beliebte Lagen sofort wieder belegt sind.

So gibt es viel versprechende Verhandlungen mit Investoren wegen möglicher Nutzungen der ehemaligen *PAM-Passage* (Geleitsstraße) und des ehemaligen *Offenbach Post-Geländes* (Ecke Große Marktstraße/Mittelseestraße) gibt.

In B-Lagen gibt es ebenfalls kaum Leerstände. Die Nachfrage für A- und B-Lagen ist als beständig zu bezeichnen. Kaum gebessert hat sich die Situation allerdings in C- und Randlagen. Nach wie vor gibt es viele Immobilien, die in renovierungsbedürftigem Zustand sind und quasi nicht nachgefragt werden oder nur mit Mietabschlägen vermarktet werden können.

Das Angebot an Ladenflächen ist in der Gesamtstadt im Vergleich zum Vorjahr von 7.500 m<sup>2</sup> auf etwa 10.200 m<sup>2</sup> angestiegen. Zum großen Teil liegt dies daran, dass Restflächen der ehemaligen *OBI-Fläche* an der Sprendlinger Landstraße zur Vermarktung stehen und zwei Lebensmittelgeschäfte in den Stadtteilen Bürgel und Tempelsee frei wurden. In einer innerstädtischen Randlage wurde eine ca. 650 m<sup>2</sup> große Fläche, die im letzten Jahr bereits Gegenstand von Verkaufsverhandlungen war, wieder dem Markt zugeführt.

Letztgenannter Fakt hat dazu geführt, dass das Angebot an freien Ladenflächen in der City (A-, B-, C- und Randlagen) gegenüber dem Vorjahr von 5.000 m<sup>2</sup> auf 5.400 m<sup>2</sup> angestiegen ist (nach 5.300 m<sup>2</sup> in 2004 und 6.518 m<sup>2</sup> in 2003).

Im Ladenbereich ist die Anzahl der leer stehenden Objekte nochmals ein wenig gesunken, von 25 auf 22 Objekte. Die Objekte finden sich fast alle in C-Lagen oder Randlagen. Dies bedeutet eine Fortsetzung des Trends der Vorjahre, in denen weniger attraktive Lagen kaum vermietet werden konnten, während im Kern der Innenstadt ein geringer Leerstand zu verzeichnen ist. So wurden beispielsweise die Ladenflächen im *Stadthaus* direkt nach Fertigstellung vermietet.

Die Anzahl der Nachfragen nach Ladenflächen ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum etwas angestiegen (vgl. Tab. 1, S. 15), es wurden dafür wieder, wie auch bereits im Vorjahr, mehr kleinere Läden nachgefragt. Dies resultierte in der Summe in einer deutlich geringeren Flächengesamtnachfrage von 15.820 m<sup>2</sup> gegenüber 19.800 m<sup>2</sup> im Vorjahr. Die Differenz zum Vorjahr erklärt sich durch die Anfrage über 5.000 m<sup>2</sup> für ein Kaufhaus und über 3.500 m<sup>2</sup> für einen Möbeldiscounter.

Der Spitzenmietsatz hielt sich wie in den vergangenen Jahren bei 50 Euro/m<sup>2</sup>. Die Ladenmieten in den guten A- und B-Lagen hielten ebenfalls ihr Vorjahresniveau. Einzig in C-Lagen und Randlagen gestaltet sich die Vermietung schwierig und gab bezogen auf die Mietpreise tendenziell weiter ein wenig nach.



## 4. Weitere Grundstücksentwicklungspotenziale

Für die Zukunftsfähigkeit eines Gewerbestandorts ist es wichtig, dass ausreichend Grundstücke vorhanden sind, die für eine Gewerbenutzung entwickelt und bebaut werden. Daher hat die Wirtschaftsförderung alle in Offenbach vorhandenen Gewerbegrundstücke, Baulücken und gewerbliche Entwicklungsflächen erfasst, katalogisiert und auf ihre Nutzungsmöglichkeit hin ausgewertet.

In diese systematische Analyse einbezogen sind alle Flächen, die nach dem heutigen Stand der Planungen grundsätzlich für An- oder Umsiedlungen von Unternehmen zur Verfügung stehen. Damit wird zugleich eine zuverlässige Grundlage für alle Akteure und Beobachter des Flächenmarktes und der wirtschaftlichen Entwicklung Offenbachs zur Verfügung gestellt.

Im Ergebnis brachte die Analyse ein Grundstücksentwicklungspotenzial von insgesamt über **1,19 Mio. m<sup>2</sup>** zutage (vgl. Tab. 5).

Des Weiteren wurde nach den verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten unterschieden. Hier ergibt sich ein Potenzial von über 190 Tsd. m<sup>2</sup> für reine Büronutzung, knapp 450 Tsd. m<sup>2</sup> für eine Nutzung durch das Produzierende Gewerbe (und ähnliche Nutzungen, die keine reinen Büronutzungen sind) und etwa 8 Tsd. m<sup>2</sup> für reine Handels- oder Gastronomienutzungen.

<b>Gesamtes Grundstücksflächenpotenzial:</b>	<b>1.191.000 qm</b>	
davon für:		
<b>reine Büronutzung</b>	<b>193.000 qm</b>	<b>16%</b>
<b>reine gewerbliche Nutzung</b>	<b>446.000 qm</b>	<b>37%</b>
<b>reine Handels-/Gastronomienutzung</b>	<b>8.500 qm</b>	<b>1%</b>
<b>gemischte Nutzung</b>	<b>543.500 qm</b>	<b>46%</b>
<b>Gesamtes Potenzial BGF:</b>	<b>2.180.000 qm</b>	
davon:		
<b>Büroflächen BGF</b>	<b>977.000 qm</b>	<b>45%</b>
<b>Gewerbliche Flächen BGF</b>	<b>948.000 qm</b>	<b>43%</b>
<b>Ladenflächen BGF</b>	<b>73.000 qm</b>	<b>3%</b>

**Tab. 5: Übersicht Flächenpotenziale**  
**Quelle: Eigene Darstellung**

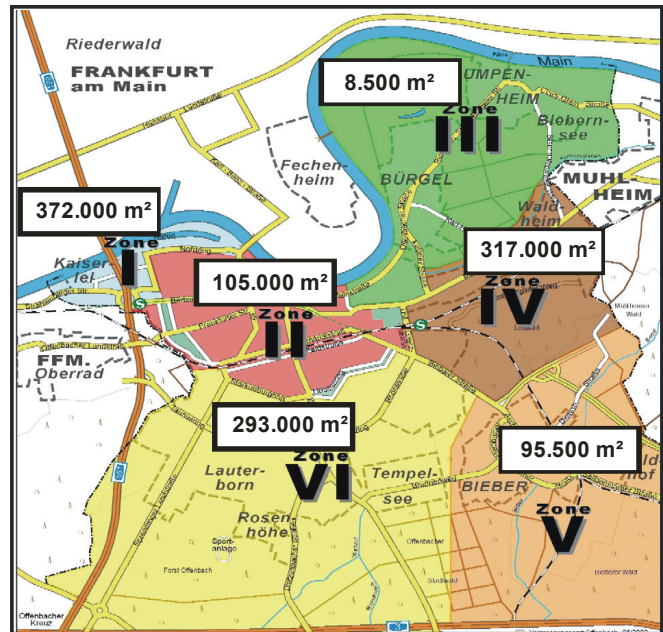
Etwa 540 Tsd. m<sup>2</sup> des Grundstücksflächenpotenzials stehen für gemischte Nutzungen, also beispielsweise Bürodienstleistungen, Handel und Wohnen, zur Verfügung.

Räumlich (vgl. Abb. 14, S. 26) verteilt sich das Grundstückspotenzial zu nahezu gleichen Anteilen auf das Gebiet des Kaiserlei/Hafen (Zone I, 31 %), Offenbach-Ost (Zone II, 27 %) und Lauterborn/Rosenhöhe/Tempelsee (Zone VI, 25 %).

Bezieht man die Bebauungsmöglichkeit sowie die Ausnutzungskennziffern jedes einzelnen Grundstücks in die Betrachtung mit ein, so besteht in Offenbach aktuell ein Gesamtpotenzial an Bruttogeschossfläche (BGF) für eine Gewerbe- oder Mischnutzung von etwa **2,18 Mio. m<sup>2</sup>**.

Auch hier wurde nach den verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten unterschieden. Aus der Gesamtgröße von nutzungsreinen und gemischt genutzten Flächen steht ein Potenzial von etwa 977 Tsd. m<sup>2</sup> BGF für Büronutzung, etwa 948 Tsd. m<sup>2</sup> BGF für das Produzierende Gewerbe und etwa 73 Tsd. m<sup>2</sup> BGF für Handels- oder Gastronomieflächen zur Verfügung.

Um die weitere Qualität der Flächenpotenziale bewerten zu können, wurde die Verfügbarkeit der Fläche untersucht (vgl. Tab. 6). Dies ist notwendig, da Investoren und Ansiedlungsinteressenten in der Regel auf relativ kurzfristige Marktgegebenheiten reagieren müssen und daher vor allem mit sofort oder sehr kurzfristig verfügbaren Grundstücksreserven für einen Standort interessiert werden können. Und die Erfahrung zeigt, dass die Mehrzahl der Investoren erst mit dem Bau beginnt, wenn eine gewisse Vorvermietung erreicht ist. Eine solche Vorvermietung kann aber nur erreicht werden, wenn den potenziellen Mietern ein Einzugstermin mit einem Vorlauf von maximal zwölf bis 15 Monaten garantiert werden kann.



**Abb. 14: Räumliche Verteilung des Grundstücksflächenpotenzials**  
Quelle: Eigene Darstellung

	kurzfristig	mittelfristig	langfristig
<b>Potenzial Grundstücksflächen:</b>	<b>407.000 qm</b>	<b>334.000 qm</b>	<b>450.000 qm</b>
davon für:			
<b>reine Büronutzung</b>	<b>47.000 qm</b>	<b>91.000 qm</b>	<b>55.500 qm</b>
<b>reine gewerbliche Nutzung</b>	<b>197.000 qm</b>	<b>7.000 qm</b>	<b>242.500 qm</b>
<b>reine Handels-/Gastronomie-nutzung</b>	<b>8.500 qm</b>		
<b>gemischte Nutzung</b>	<b>155.000 qm</b>	<b>236.000 qm</b>	<b>152.000 qm</b>
<b>Potenzial BGF:</b>	<b>871.000 qm</b>	<b>482.500 qm</b>	<b>826.500 qm</b>
davon:			
<b>Büroflächen</b>	<b>231.000 qm</b>	<b>346.500 qm</b>	<b>399.000 qm</b>
<b>Gewerbliche Flächen</b>	<b>563.000 qm</b>	<b>20.000 qm</b>	<b>365.000 qm</b>
<b>Ladenflächen</b>	<b>42.000 qm</b>	<b>9.500 qm</b>	<b>21.500 qm</b>

**Tab. 6: Zeitliche Entwicklung des Flächenpotenzials**  
Quelle: Eigene Darstellung

Bei der Analyse der zeitlichen Verfügbarkeit der Flächenpotenziale zeigt sich nun, dass etwa 400 Tsd. m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (das sind ca. 34 % des Gesamtpotenzials) sofort, das heißt mit einer Vorlaufzeit von bis zu einem Jahr, verfügbar sind. Sie lassen eine Bebauung mit etwa 870 Tsd. m<sup>2</sup> BGF zu.

Weitere 28 % der Grundstücksflächen (das entspricht 22 % der potenziellen BGF) sind mittelfristig, das heißt zwischen einem und fünf Jahren, und 38 % (das entspricht ebenso 38 % der potenziellen BGF) nach frühestens fünf Jahren verfügbar.

Diese Analyse zeigt, dass die Stadt Offenbach für kurz- und mittelfristige Investitionen und Neuansiedlungen, das heißt für den Zeitraum der nächsten fünf Jahre, ausreichend Flächen zur Verfügung stellen kann. Zusammen mit den mittel- und langfristig verfügbaren Flächen ist Offenbach auch für eine weiterreichende Entwicklung gut gerüstet. Dennoch ist es erforderlich, bereits heute dafür zu sorgen, dass sich die Verfügbarkeit der Flächen verbessert und das Potenzial an kurzfristig verfügbaren Grundstücken nicht verringert wird. Es ist daher eine wichtige Aufgabe, Entwicklungshemmnisse abzubauen und Flächen, die heute noch nicht sofort verfügbar sind, weiter zu entwickeln.

Wenn dies gelingt, ist die Stadt Offenbach für die weitere gewerbliche Entwicklung gut gerüstet.

## 5. Fazit und Ausblick

Der vorliegende Flächenreport 2006 zeigt, dass sich der Standort Offenbach im vergangenen Jahr gut entwickelt hat. Die konjunkturell schwierigen Jahre 2003 und 2004, die auch in Offenbach den Leerstand an Gewerbeflächen in die Höhe getrieben haben, sowie die Auswirkungen davon, die auch noch 2005 die bereits wieder leicht positive Entwicklung gebremst haben, scheinen überwunden. Die Investoren und Nutzer sind weiter stark am Standort Offenbach interessiert und die Nachfrage steigt wieder an.

Die Hauptentwicklungsgebiete Kaiserlei und Hafen sind in der Phase der planungsrechtlichen Realisierung und können in den nächsten Jahren konkret beplant und bebaut werden. Ziel der Stadt ist es daher, weitere Investoren und Nutzer von der Qualität des Standorts zu überzeugen.

Die Offenbacher Wirtschaftsförderung ist darauf ausgerichtet, als zentraler Ansprechpartner für ansässige und für ansiedlungsinteressierte Unternehmen

- positive Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Wirtschaft in Offenbach zu schaffen,
- die ansässigen Betriebe bei allen standortrelevanten Aktivitäten wie Ausbau, Umbau, Erweiterung, Modernisierung oder Verlagerung zu unterstützen,
- ansiedlungs- und verlagerungswillige Firmen zu einer Verlagerung nach Offenbach zu bewegen und sie bei allen Projektschritten der Ansiedlung zu begleiten,
- Investoren auf den Standort Offenbach aufmerksam zu machen und sie zu einem Investment in der Stadt zu bewegen.

Standortargumente für eine Ansiedlung, eine Investition oder ein verstärktes Engagement in Offenbach sind:

- die optimale Lage der Stadt Offenbach im Zentrum des Rhein-Main-Gebiets mit Anschluss an alle nationalen und internationalen Verkehrsnetze,
- die hervorragende Gewerbeflächensituation mit sofort verfügbaren Grundstücken zu – gemessen an der hervorragenden Lage – günstigen Preisen,
- die Dienstleistungsorientierung und dadurch die Geschwindigkeit bei der Beratung und in den Genehmigungsverfahren,

- die Investitionssicherheit durch hohe politische Unterstützung der wirtschaftlichen Aktivitäten und der Investitionen in Offenbach

sowie

- die auch in diesem Flächenreport deutlich gewordenen Rendite- und Vermarktungschancen für Investoren.

Die im vorliegenden Flächenreport dargestellte Flächensituation zeigt, dass die Stadt Offenbach mit folgenden Kennzeichen auch für die weitere Entwicklung gut aufgestellt ist:

- ca. 107.000 m<sup>2</sup> verfügbare Büroflächen,
- ca. 24.000 m<sup>2</sup> verfügbare Produktionsflächen,
- ca. 10.000 m<sup>2</sup> verfügbare Ladenflächen,
- geringe Leerstandsquoten,
- hohe Nachfrage,
- kurz- und mittelfristig ausreichende Grundstücksreserven

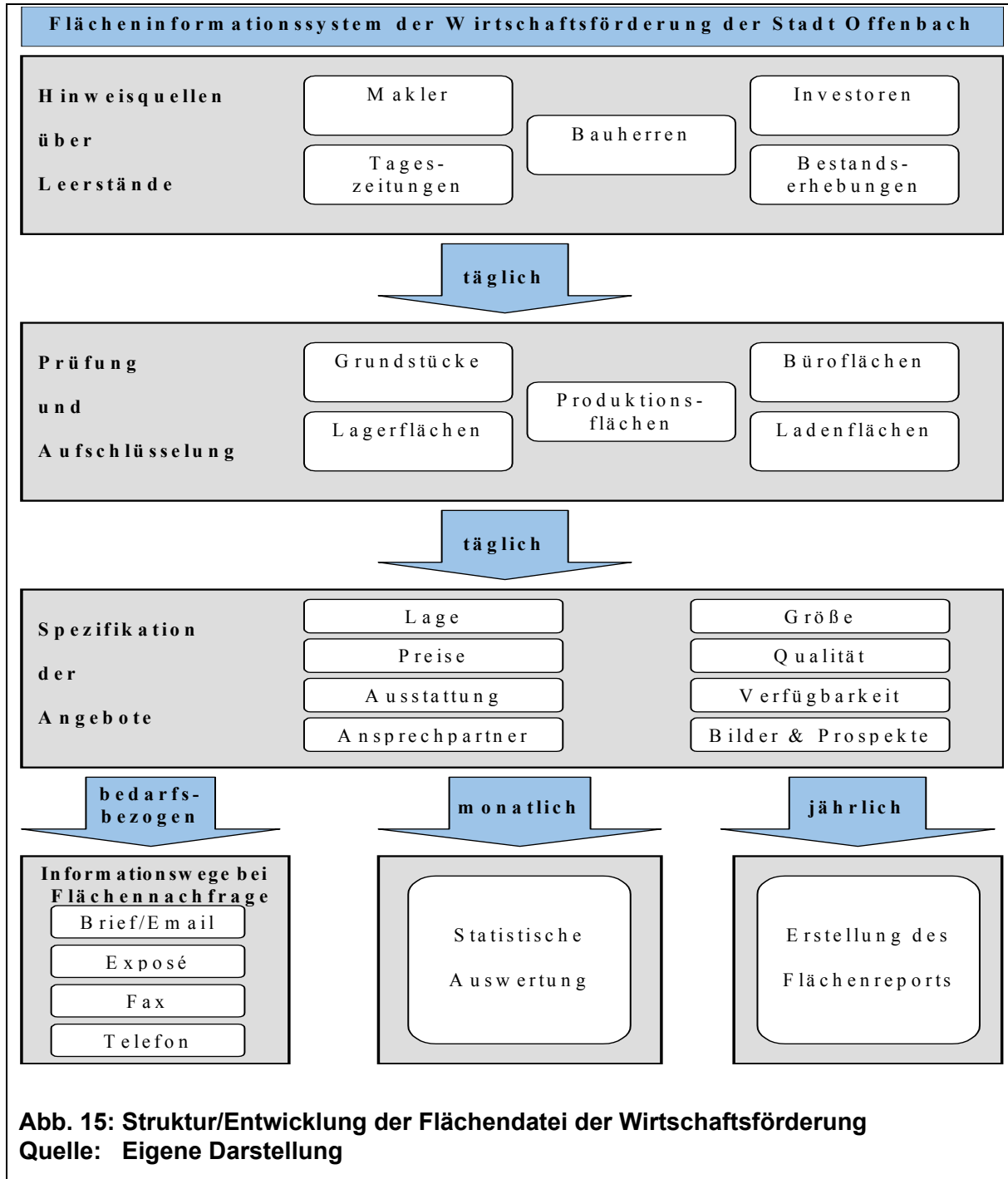
und vor allem

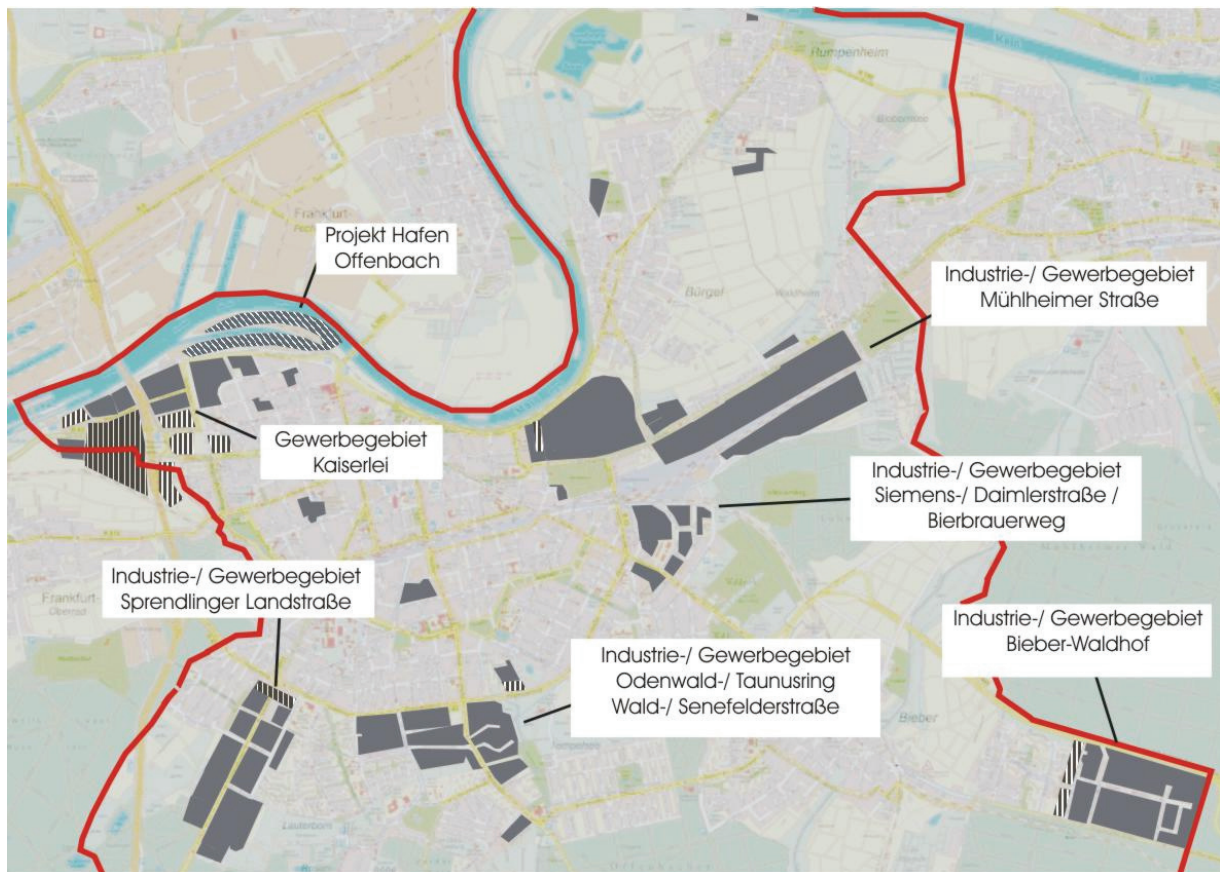
- stabile Preise bei zunehmend besser werdenden Vermarktungschancen.

Wenn Sie nun mehr über den Standort Offenbach, die hier dargestellten Zahlen und Fakten, über Investitions- und Ansiedlungschancen oder über noch nicht bebaute Flächen wissen möchten, die Wirtschaftsförderung der Stadt Offenbach steht Ihnen gerne zur Verfügung und betreut Sie und Ihr Vorhaben von Anfang an.

Dies ist ein Versprechen, das wir immer wieder gern erneuern: **TESTEN SIE UNS!**

# Anhang





**Abb. 16: Gewerbe- und Industriegebiete in Offenbach**  
**Quelle: Eigene Darstellung**

## Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

<u>Abbildungsverzeichnis</u>	Seite
Abb. 1: Untersuchungszone in Offenbach .....	6
Abb. 2: Neuansiedlung Hyundai Motor Europe .....	7
Abb. 3: Geplanter Umbau Kaiserstraße, 1. Bauabschnitt .....	8
Abb. 4: Gelände des zukünftigen Mainviertels .....	9
Abb. 5: Planvorhaben auf Thorer mit Bau-, Garten- sowie Lebensmittelmarkt .....	10
Abb. 6: Entwicklung des Angebots in allen Flächensegmenten .....	12
Abb. 7: Vergleich der Büroflächen-Leerstände in Offenbach und Frankfurt.....	16
Abb. 9: Neugründung POOL im Stadthaus .....	21
Abb. 10: Neugründung LUV, Herrnstraße.....	21
Abb. 11: Neuauftritt Bonita, Frankfurter Straße .....	22
Abb. 12: Neuansiedlung Kamps, Frankfurter Straße.....	22
Abb. 13: Neuansiedlung Impresso, Frankfurter Straße.....	23
Abb. 14: Neuansiedlung Villa Vinnum, Wilhelmsplatz .....	23
Abb. 15: Räumliche Verteilung des Grundstücksflächenpotenzials.....	26
Abb. 16: Struktur/Entwicklung der Flächendatei der Wirtschaftsförderung .....	30
Abb. 17: Gewerbe- und Industriegebiete in Offenbach .....	31
<u>Tabellenverzeichnis</u>	
Tab. 1: Entwicklung der Flächennachfrage in allen Segmenten .....	15
Tab. 2: Büroflächen: durchschnittliche Mieten in Teilräumen.....	17
Tab. 3: Büroflächen: Mietpreisspannen in Teilräumen .....	18
Tab. 4: Lager- und Produktionsflächen: Mietpreisspannen in Teilräumen .....	19
Tab. 5: Übersicht Flächenpotenziale .....	25
Tab. 6: Zeitliche Entwicklung des Flächenpotenzials .....	26



## Impressum

Magistrat der Stadt Offenbach am Main  
Wirtschaftsförderung und Liegenschaften  
Herrnstraße 61  
63065 Offenbach am Main

Telefon: 069 8065-3206

Fax.: 069 8065-2054

E-Mail: [wirtschaftsfoerderung@offenbach.de](mailto:wirtschaftsfoerderung@offenbach.de)

Internet: [www.offenbach.de/Themen/Standort\\_Offenbach/Wirtschaft/](http://www.offenbach.de/Themen/Standort_Offenbach/Wirtschaft/)

Über o.g. Adresse oder über die Homepage der Stadt Offenbach kann der Flächenreport 2006 im pdf-Dateiformat bezogen werden. Aus Kostengründen wird auf eine kostenlose Verteilung einer Hardcopy-Version des Flächenreports verzichtet.

Titelblatt: Geplanter Neubau der Zentrale des Deutschen Wetterdienstes

Quelle: Deutscher Wetterdienst / Prof. Bremmer Lorenz Frielinghaus Planungsgesellschaft mbH

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

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

Oktober 2006