



Flächenreport 2005

Inhaltsverzeichnis

	Seite
<u>INHALTSVERZEICHNIS</u>	1
<u>VORWORT</u>	2
<u>1. AUSGANGSLAGE</u>	3
1.1 FLÄCHENREPORT 2005	3
1.2 FLÄCHENDATEI DER WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG	5
<u>2. ENTWICKLUNGSTENDENZEN</u>	7
2.1 ALLGEMEINE ENTWICKLUNG	7
2.2 STATISTISCHE ENTWICKLUNG	11
<u>3. FLÄCHENENTWICKLUNG</u>	16
3.1 ÜBERBLICK ZU ANGEBOT UND NACHFRAGE	16
3.2 BÜROFLÄCHEN	20
3.3 PRODUKTIONS- UND LAGERFLÄCHEN	23
3.4 LADENFLÄCHEN	26
<u>4. FAZIT UND AUSBLICK</u>	31
<u>ANHANG</u>	34
<u>5. ABBILDUNGS- UND TABELLENVERZEICHNIS</u>	36
<u>6. IMPRESSUM</u>	37

Vorwort

Der Immobilienmarkt der Region Frankfurt RheinMain stellt sich im Jahr 2005 äußerst vielfältig dar. Es gibt Flächen in allen Lagen, in allen Preiskategorien, in jeder erdenklichen Ausstattung und für jede denkbare Nutzung. Nachfrager haben die Chance, sich geeignete Flächen zu guten Konditionen zu sichern oder sie erhalten von den Vermietern gute Zusatzleistungen.

Vermieter haben das Problem, dass sie sehr viel tun müssen, um neue Mieter zu finden oder ihre bisherigen Mieter zu halten.



Dennoch sind die Zeit und die Lage auf dem Immobilienmarkt auch für Investoren interessant. Es gibt viele Miet- und Nutzungsinteressenten, die auf der Suche nach neuen Standorten sind. Die Investoren müssen aber, um hier erfolgreich zu sein, einen umfassenden Überblick über den Immobilienmarkt besitzen und sich vor allem auf herausragende Standorte konzentrieren.

Der hier vorliegende Flächenreport stellt die Offenbacher Immobiliensituation kompakt und übersichtlich dar. Er ist daher ein Medium sowohl für Investoren, die mögliche Projekte suchen oder bereits projektierte Vorhaben in Offenbach mit den vorhandenen Marktdaten abgleichen wollen, als auch für Mietinteressenten, die sich einen Überblick über den Offenbacher Immobilienmarkt verschaffen wollen. Der Report zeigt, dass die Stadt Offenbach über ausgezeichnete Marktchancen für Investoren und Nutzer verfügt und als Standortalternative äußerst attraktiv ist.

Die Stadt ist für die weitere wirtschaftliche Entwicklung sehr gut gerüstet.

Gerhard Grandke

Oberbürgermeister

1. Ausgangslage

1.1 Flächenreport 2005

Der letztjährige Flächenreport zeigte eine verhalten optimistische Grundstimmung. Diese beruhte auf der Erwartung einer leichten Erholung der deutschen Wirtschaft im Jahr 2004, wie sie vor allem von der Arbeitsgemeinschaft deutscher wirtschaftswissenschaftlicher Forschungsinstitute vorhergesagt war.

Allerdings war von diesen Instituten auch deutlich gemacht worden, dass das Tempo der Erholung im Vergleich früherer Aufschwünge geringer ausfallen würde. Im Jahresabschluss hat sich dann ein Wachstum des Bruttoinlandsproduktes gegenüber dem Vorjahr von 1,7 % eingestellt¹. Für das Jahr 2005 ist ein noch geringeres Wachstum von ca. 0,7 %² prognostiziert. Diese Situation findet natürlich auch ihren Niederschlag in der Immobilienbranche.

So ist für das Jahr 2005, wie auch bereits 2004, eine verhalten positive Tendenz der Nachfrage nach Miet- und Eigentumsimmobilien festzustellen. Dennoch ist es für Immobilienbesitzer bei leicht zunehmender Nachfrage potenzieller Nutzer nicht einfacher geworden, ihre Objekte zu füllen. Es ist noch immer so, dass der Immobilienmarkt momentan ein Mietermarkt ist, bei dem potenzielle Mieter von den Eigentümern weitgehende Zugeständnisse bei Mietpreisen oder/und Zusatzleistungen erwarten und häufig auch bekommen.

Aber neue, moderne Bürobauten im Offenbacher Kaiserlei und in der Innenstadt sowie die verfügbaren Gewerbeflächen in den Gewerbegebieten haben erneut zu einer leichten Nachfragezunahme und zu steigenden Zahlen der Neuvermietung geführt.

Der Flächenreport 2005 erscheint somit in einer Zeit leicht verbesserter Grundstimmung und soll mit dazu beitragen, Mietinteressenten und Immobilienbesitzern einen detaillierten Marktüberblick zu verschaffen und Investoren die Chancen des Standortes Offenbachs deutlich zu machen.

Dass dies nun im dreizehnten Jahr in Form eines kompakten Flächenreports geschieht, hat sich bewährt und ist heute wichtiger als noch vor einigen Jahren. Der Grund dafür liegt auch in der Verbreitung von Flächenangeboten im Internet.

¹ Statistisches Bundesamt (Januar 2005): Bruttoinlandsprodukt für Deutschland 2004.

² Institut für Weltwirtschaft, Kieler Kurzberichte, September 13/05.

Als 1991 der erste Flächenreport erschien, stellte er zum ersten Mal das Flächenangebot Offenbachs kompakt und umfassend dar. Er schuf damit eine Transparenz des Marktes, die neu war, und bot dem interessierten Leser die erstmalige Chance, sich über das Immobilienangebot zu informieren. Der Flächenreport war damals eine in der Form einzigartige Informationsquelle.

Schaut man heute ins Internet, so gibt es unzählige Portale, die Immobilienangebote zusammenfassen. Leider ist die Vielzahl aber so unübersichtlich, dass es nahezu unmöglich ist eine Gesamtschau für die Flächensituation einer Stadt zu erhalten.

Diese Möglichkeit bietet für Offenbach nur der inzwischen jährlich erscheinende Flächenreport der *Wirtschaftsförderung* der Stadt Offenbach, der hier erneut vorgelegt wird. Er ermöglicht es den Interessenten, wie in den Vorjahren auch, in kurzer Zeit einen umfassenden Überblick über den Gewerbestandort Offenbach zu erhalten, ohne umfassend eigene Recherchen anstellen zu müssen.

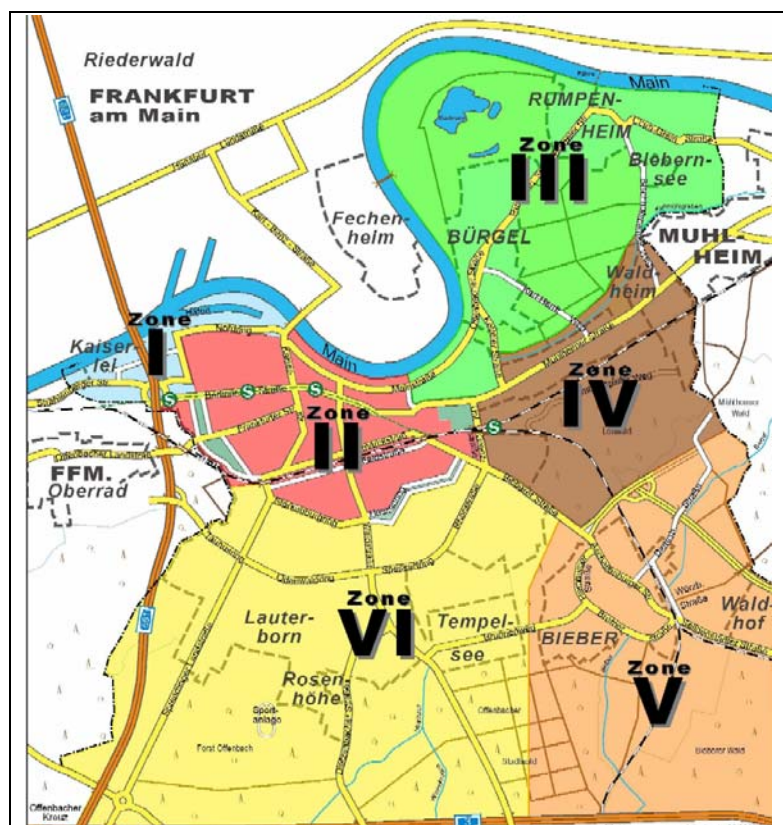
1.2 Flächendatei der Wirtschaftsförderung

Der hier vorgelegte Flächenreport basiert, wie seine Vorgänger, auf der Flächendatei der *Wirtschaftsförderung*.

Die Flächendatei ist die einzige aktuelle, differenzierte, umfassende und damit aussagekräftige Zusammenfassung aller in Offenbach angebotenen Gewerbeimmobilien und Gewerbeflächen. Sie beinhaltet städtische Flächen ebenso wie private Flächen, vom Eigentümer angebotene ebenso wie von Maklern, Banken oder Beratern angebotenen Flächen. Da ein Mitarbeiter der *Wirtschaftsförderung* sich ausschließlich mit der Kontaktaufnahme zu Eigentümern, Maklern, Banken usw. sowie der Flächenvermittlung beschäftigt, sind in dieser Datei nahezu alle Angebote in Offenbach enthalten.

Die Flächendatei ist damit ein ausgezeichnetes Medium der Flächenvermittlung ebenso wie der Analyse und Beschreibung des Gewerbeflächenmarktes in Offenbach. Über den Aufbau der Flächendatei informiert Abb. 18 im Anhang auf Seite 34.

133 qualifizierte Anfragen wurden 2005 (bis zum Stichtag 30.09.) mit Hilfe der Flächendatei bearbeitet. Dies zeigt, dass die Datei als Informationsmedium sehr geschätzt wird. Jeder, der in Offenbach ein Gewerbeobjekt sucht, kann mit Hilfe der Flächendatei eine komplette Angebotsübersicht für seine individuelle Anfrage bekommen. Er muss sich nicht durch viele Internetseiten klicken,



- 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: Untersuchungszone in Offenbach
Quelle: Eigene Darstellung

sondern kann im persönlichen Gespräch oder schriftlich seine Anforderungen formulieren und bekommt ein auf seine Belange zugeschnittenes Angebot. Er kann seine Wünsche auch per e-mail äußern (Adresse: Uwe.Wagner@Offenbach.de) und bekommt dann das auf seine Anforderungen zugeschnittene Angebot innerhalb kürzester Zeit per e-mail geschickt.

Auf Wunsch begleitet die *Wirtschaftsförderung* ihn auch bei Besichtigungen, Gesprächen mit Vermietern und bei allen erforderlichen Gängen durch die Verwaltung. Die Analyse der Offenbacher Immobiliensituation ist eine wichtige Funktion der Flächendatei.

Um hier Aussagen über Marktsituation, Preise, Preisspannen, Nachfragesituationen usw. machen zu können, wurde die Stadt in Untersuchungszonen eingeteilt (vgl. Abb. 1).

Die Zonen sind so gewählt, dass Lagequalität und Struktur innerhalb der Zonen sehr homogen sind, um so verallgemeinerbare Aussagen machen zu können. Da die Zoneneinteilung mit der Einteilung der letzten Jahre identisch ist, sind auch Aussagen bzw. Vergleiche zur Entwicklung der letzten Jahre möglich. Die im Flächenreport getroffenen Aussagen zu Durchschnittspreisen, Preisspannen usw. sind damit für jede Zone so homogen, dass sie für Mieter, Vermieter, Investoren, Käufer und Verkäufer gleichermaßen Anhaltspunkte für ihre Immobilienentscheidung liefern können.

Es wird dadurch möglich, Qualitäten und Preise eines Objekts mit dem Durchschnitt und den Bandbreiten der Preise ähnlicher Objekte in gleicher Lagequalität zu vergleichen.

2. Entwicklungstendenzen

2.1 Allgemeine Entwicklung

Der Standort Offenbach weist eine konstante wirtschaftliche Stabilität mit leicht wachsenden Tendenzen auf. Dies macht sich nicht nur im Produzierenden Sektor bemerkbar, wo sich beispielsweise die Branchen Maschinenbau, Fahrzeugbau, Anlagenbau und Fördertechnik in schwierigen Märkten behaupten, teilweise sogar expandieren können. Auch im Dienstleistungsbereich überwiegt das Erscheinungsbild, dass sich auf Basis einer stabilisierenden Marktlage eine Prosperität und daran verknüpft eine große Standortverbundenheit entwickelt.

Dies äußert sich insgesamt auch in einem anhaltenden Flächenwachstum sowohl für den Produzierenden als auch für den Dienstleistungssektor. Damit gehen automatisch eine Modernisierung des Flächenangebotes und eine Qualitätssteigerung des Wirtschaftsstandortes Offenbach insgesamt einher.



Abb. 2: Justizzentrum Offenbach

Quelle: Eigene Darstellung

Als Beispiele für den Dienstleistungsbereich können angeführt werden

- die im Sommer vollzogene Konzentrierung nahezu aller Justizstandorte im neuen *Justizzentrum* in der Innenstadt (vgl. Abb. 2),
- das Beschäftigungswachstum und der Rückgang des Flächenleerstandes im Handel,
- die Zusammenlegung vieler bislang verstreut liegender städtischer Ämter im neuen *Stadthaus*, das nach seinem Umbau vom ehemaligen Kreishaus in Kürze vor seiner Vollendung steht (vgl. Abb. 3),
- der Beginn des Neubaus des *Deutschen Wetterdienstes* an der Frankfurter Straße,



Abb. 3: Neubau Stadthaus, Berliner Straße

Quelle: Eigene Darstellung

- die weitere Modernisierung der in der Innenstadt liegenden *Hochschule für Gestaltung* mit Mitteln des Landes Hessen,
- das *Städtische Klinikum Offenbach*, das mit zwölf Fachkliniken die größte Klinik der drei Offenbacher Kliniken ist und das für 140 Mio. Euro einen modernen Neubau erhält und damit seinen Beitrag leistet, die 1.500 Betten umfassende Kliniklandschaft in Offenbach auf einem hohen Qualitätsniveau zu sichern,
- die Entwicklung eines Gründercampus in der Innenstadt (Herrmann-Steinhäuser-Straße) durch die städtische *Gemeinnützige Baugesellschaft Offenbach*.

Im Produzierenden Sektor können beispielhaft angeführt werden

- der Umzug der Kraftwerkshersteller *Siemens Power Generation* und *Framatome ANP* von der Berliner Straße in einen Neubau bzw. in ein Bestandsobjekt im selben Stadtteil (Kaiserleistraße), womit die Standortbindung unterstrichen wurde und Neuentwicklungen auf dem bisherigen Grundstück möglich werden,
- der begonnene Neubau der *Hyundai Motor Europe GmbH* am Kaiserleikreisel. Hier wird im Juni 2006 aus Rüsselsheim die neue Europazentrale des siebtgrößten Autoherstellers einziehen und pünktlich zur Fußballweltmeisterschaft mit den Bereichen Vertrieb, Marketing und After Sales ihre Pforten öffnen (vgl. Abb. 4).



Abb. 4: Geplanter Neubau Europazentrale Hyundai Motor Europe, Kaiserlei

Quelle: Hyundai Motor Europe GmbH

Der Standort Kaiserlei ist im Übrigen ein Dienstleistungsstandort, der gegen den allgemeinen Trend in den letzten Jahren zwar langsam, aber stetig gewachsen ist. Mit seinen über eine viertel Million qm Bürofläche bietet er heute von gewachsenen Bestandsflächen mit günstigen Durchschnittsmieten über modernste Neubauflächen wie im *AlphaHaus* oder im *MainOffice I* bis hin zu derzeit in Bau befindlichen Vorhaben wie von *Hyundai Motor Europe* und projektierten Vorhaben wie das *MainOffice II* alles, was einen attraktiven Dienstleistungsstandort mit einer lebhaften Mischung verschiedener Nutzungen interessant macht.

Die Zukunft des Kaiserlei liegt also auf der einen Seite in Flächenentwicklungen für Großmieter wie beispielsweise *Siemens PG*, *Framatome ANP* oder für Investitionen wie von *Hyundai Motor Europe*. Auf der anderen Seite werden kleine und mittelgroße Flächeneinheiten mit einem hohen Grad an Nutzungsdiversität vermietet. Dies erhöht den Wettbewerbsvorteil des Standortes, weil keine Abhängigkeit von nur wenigen Flächennutzern entsteht und die Leerstandsrate im langfristigen Mittel niedrig gehalten wird. Ein gutes Beispiel hierfür ist das *AlphaHaus*, das sich sehr frühzeitig gegenüber einer sehr heterogenen Flächennachfrage geöffnet hat und in dem sich heute Vertreter der Datenverarbeitung, der Banken, der Verbandslandschaft, der Autozulieferproduktion, des Einzelhandels und der Medizin befinden. Eine der jüngsten Vermietungen ging an eine hochmoderne radiologische Praxis.

Natürlich wird, wie das Beispiel *AlphaHaus* ebenfalls zeigt, die Vermietung für die Objektanbieter aufwändiger, weil diese die Binnenstruktur eines Objektes den vielen verschiedenen Nutzern anpassen müssen. Aber dasselbe Beispiel zeigt auch, dass es sehr wohl gute Möglichkeiten gibt, diese Nutzungsvielfalt zu realisieren.

Der Stadtteil wird zudem durch die hochwertige Nutzermischung insgesamt attraktiver: Zum einen werden mit einer eher heterogenen Tagesbevölkerung die vorhandene Standortinfrastruktur und das Standortangebot insgesamt effektiver genutzt. Zum anderen werden weitere potenzielle Ausbau- oder Expansionsabsichten wahrscheinlicher, wenn sich aufgrund der Attraktivität die Nachfrage nach dem konkreten Standort Kaiserlei weiter positiv entwickelt.

Eine weitere interessante Entwicklung könnte sich im Bereich des Einzelhandels, und hier speziell im Lebensmittelhandel, ankündigen. Während die Entwicklung auf dem ehemaligen *Thorer-Gelände* mittlerweile im Bebauungsplanverfahren ist, womit die Realisierung eines Verbrauchermarktes zusammen mit einem Bau- und Gartencenter für die östlichen Stadtteile in greifbare Nähe gerückt ist, gibt es auch an anderen Standorten Bewegung, die den Einzelhandelsstandort Offenbach weiter voranbringen könnten:

- Während in den letzten Jahren das Segment der Discounter mit seiner Expansion begann, suchen zunehmend auch Nahversorger mit einem umfassenden Angebot, hohem Frischeanteil und biologischen Sortimenten einen Standort. Hierzu gibt es Anfragen in vielen Stadtteilen.
- Auch die Innenstadt gerät zunehmend wieder in den Fokus des Lebensmittelhandels. Discounter und Vollversorger suchen hier mögliche Standorte wie beispielsweise auf dem ehemaligen Gelände der *Offenbach-Post* oder in der *Passage am Markt*. Auch Flächen am Rand der Innenstadt werden nachgefragt.

Ein Thema, das die Qualität des Wirtschaftsstandorts Offenbach aus heutiger Sicht insgesamt nachhaltig beeinflussen wird, ist die Herausstellung Offenbachs als geeigneter Standort für junge und kreative Unternehmen. In den letzten Jahren hat sich im Umfeld der *Hochschule für Gestaltung*, aber auch in den Gewerbeparks der Stadt wie z.B. in der *Heyne-Fabrik* oder in der *Hassia-Fabrik*, eine Szene hochkreativer Klein- und Mittelbetriebe entwickelt, die mehr und mehr in der Stadt Offenbach, aber auch überregional sichtbar werden. Dies sind u.a. Designbüros, Werbeagenturen, Kommunikationsbüros, EDV-Betriebe, Filmstudios, Tonstudios, Produktentwickler, Photographen usw., die hochspezialisierte Produkte für einen sehr anspruchsvollen internationalen Kundenstamm produzieren.

Die Förderung dieses unternehmerischen Potenzials ist zur Zeit eines der vielversprechenden Ziele der Wirtschaftsförderung. Damit verbunden und verflochten sind notwendige Profilierungen der entsprechenden sogenannten weichen Standortfaktoren wie beispielsweise Kultur, Kunstszene, Freizeitangebot und Wohnungsmarkt.

Im Bereich von Kultur und Kunst zeigt sich eine Aufbruchstimmung. Mit der Etablierung des Kulturkarrees, das sich durch die räumliche Nähe von Kulturverwaltung und Kultureinrichtungen wie dem *Haus der Stadtgeschichte*, dem *Klingspormuseum*, der *Stadtbibliothek*, der *Hochschule für Gestaltung* sowie dem *Capitol* als neuem Sitz der *Neuen Frankfurter Philharmonie* definiert, ist bereits ein wichtiger Schritt in Richtung Transparenz ansässiger Ressourcen und Potenziale geleistet worden. Unterstützt wird diese Linie von der *Hochschule für Gestaltung*, die in der Öffentlichkeit zunehmend präsent ist. Sie tritt durch Aktionen in der Innenstadt, Tage der offenen Tür oder Veranstaltungen auf dem eigenen Campus sowie mit Initiativen und Engagement in Förder- und Ausbauprojekten verstärkt in Erscheinung.

Ganz besonders hervorzuheben sind die sogenannten Spin-Offs der Hochschule. Sie entstehen auf zwei Arten. Zum einen ist es im Kreativbereich durchaus üblich, dass Studierende bereits während des Studiums wirtschaftlich tätig werden und einzelne

Aufträge oder Projekte bearbeiten. Ist diese erste Unternehmung in Offenbach gegründet, bleiben die Absolventen später meistens hier. Zum anderen nutzen die Hochschulabsolventen, aber auch die Hochschule und die dort im Umfeld geknüpften Kontakte, indem sie nach Studienabschluss eine Existenzgründung in der unmittelbaren Nähe vornehmen. Von beidem profitiert die Stadt Offenbach.

Daneben stehen den ansässigen, aber auch den standortsuchenden kreativen Unternehmen mit den Absolventen der *Hochschule für Gestaltung* hochqualifizierte Arbeitskräfte zur Verfügung. Die *Wirtschaftsförderung* und die *Hochschule für Gestaltung* kooperieren auf diesem Gebiet, um potenzielle Ausgründungen zu fördern und um den Gründerinnen und Gründern bei der Suche nach Mietobjekten und Kontakten zu helfen.

2.2 Statistische Entwicklung

Die Stadt Offenbach verzeichnet laut Melderegister Ende Juni 2005 118.526 Einwohner. Damit ist die **Wohnbevölkerung** verglichen mit dem Vorjahr (118.552) konstant geblieben. Die amtlichen Zahlen des statistischen Landesamtes Hessen weisen mit 119.616 Einwohnern für den Juni 2005 einen leicht höheren Stand als im Vorjahr (119.533) aus.

Der Anteil der Nichtdeutschen liegt nach Auswertungen des Melderegisters zum Stichtag 30. Juni mit 31,2 % leicht unter dem Vorjahresniveau (31,4 %).

Offenbach ist nach Angaben des Statistischen Landesamtes eine von 4 kreisfreien Städten und Landkreisen³, die nach dem ersten Halbjahr 2005 einen natürlichen Bevölkerungsgewinn aufweisen können⁴. Diese Beobachtung unterstützt die bereits im letzten Flächenreport genannte Aussage der Bevölkerungsprognose der Forschungs- und Entwicklungsgesellschaft Hessen, nach der Offenbach zu den wachsenden Kommunen bis 2020 zählen wird⁵.

In der Entwicklung der **Beschäftigung** in Offenbach bis September 2004 setzt sich die Tendenz eines leichten Rückgangs seit 2001 fort. Aber der Rückgang hat sich stark abgeschwächt. Gemessen an der Zahl der sozialversicherungspflichtig Be-

³ unter 25 kreisfreien Städten und Landkreisen insgesamt.

⁴ D.h., es gab mehr Geburten als Todesfälle.

⁵ Vgl. Forschungs- und Entwicklungsgesellschaft Hessen (2004): Bevölkerungsvorausschätzung für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte bis 2050. Wiesbaden: FEH (FEH-Report Nr. 672).

schäftigten reduzierte sich die Beschäftigung gegenüber dem Vorjahr lediglich um 221 Personen auf 45.612 Beschäftigte im September 2004⁶. Noch im Jahr davor betrug der Rückgang gegenüber dem Vorjahr 2002 1.334 Beschäftigte (-2,8 %), 2002 sogar 2.313 Beschäftigte (-4,5 %). Somit kann der Beschäftigungsrückgang gemessen an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten als nahezu gestoppt und die Beschäftigungslage als stabilisiert gelten.

Wird die Entwicklung hingegen an der Zahl der Erwerbstätigen⁷ gemessen, zeigt sich ein etwas anderes Bild. Denn die Zahl der Erwerbstätigen sinkt nicht in dem Maße wie die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sinkt. Die durchschnittliche Erwerbstätigenzahl im Jahr 2003⁸ sank gegenüber 2002 um etwa 1.200 Personen (-1,8 %) auf nun etwa 63.000.

Wenn die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stärker sinkt als die Zahl der Erwerbstätigen insgesamt, bedeutet dies, dass der Anteil der Selbstständigen, Beamten, geringfügig Beschäftigten und mithelfenden Familienangehörigen an allen Erwerbstätigen relativ gewachsen ist (von 24,3 % im Jahr 2000 auf 27,3 % im Jahr 2003).

Damit wird deutlich, dass in Offenbach ein Rückgang der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnisse nicht automatisch ein Absinken der Gesamtbeschäftigung zur Folge hat, sondern dass ein Teil der Beschäftigung zunehmend als nicht-sozialversicherungspflichtige Erwerbstätigkeit wie Selbstständigkeit oder geringfügige Beschäftigung stattfindet.

Diese Kompensationsfähigkeit ist ein Plus für den Offenbacher Arbeitsmarkt. Denn in Offenbach gab es bereits zum damaligen Zeitpunkt (September 2003) eine **Erwerbslosenquote** von 13,2 % (bezogen auf alle abhängigen zivilen Erwerbspersonen), eine im hessischen Vergleich (8,7 %) hohe Quote. Heute, im September 2005, gibt es 9.012 erwerbslos gemeldete Personen (Erwerbslosenquote: 15,2 %, Hessen hingegen 9,6 %). Gegenüber dem September des Vorjahres stieg die gemeldete Erwerbslosigkeit um 1,3 Prozentpunkte (Hessen: 0,7 Prozentpunkte)⁹.

⁶ Dies sind die jüngsten vorliegenden Zahlen.

⁷ Sie enthalten neben den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten auch alle anderen Erwerbstätigen wie Selbstständige, Beamte, geringfügig Beschäftigte und mithelfende Familienangehörige.

⁸ Dies sind die aktuellsten verfügbaren Angaben des Arbeitskreises „Erwerbstätigenrechnung des Bundes und der Länder“.

⁹ Dies ist hauptsächlich der geänderten Definition von Erwerbslosigkeit geschuldet: Seit Januar 2005 werden auch erwerbsfähige Hilfebedürftige, die bis Ende 2004 noch Sozialhilfeempfänger waren, zu den Erwerbslosen gezählt.

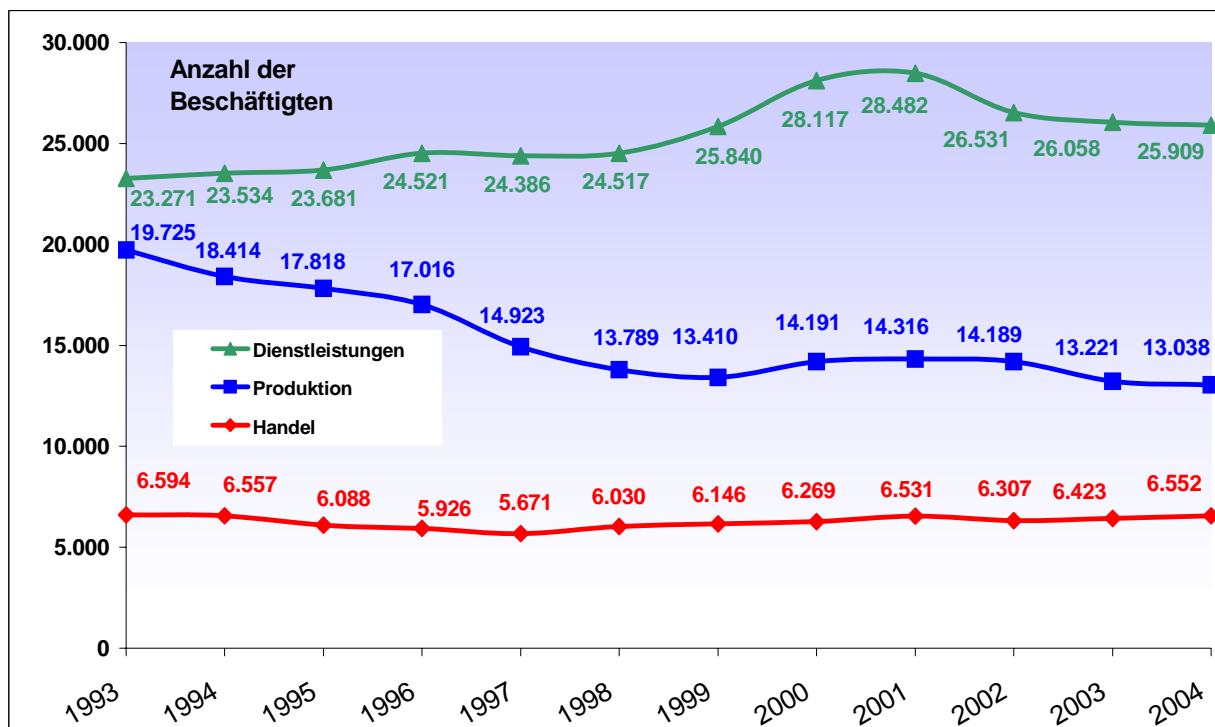


Abb. 5: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen

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

Bei einer Betrachtung der **Beschäftigungsentwicklung nach Wirtschaftsbereichen** ist festzustellen, dass sich der Beschäftigungsrückgang sowohl im Produzierenden Sektor als auch im Dienstleistungssektor abgeschwächt hat (vgl. Abb. 5). Der Rückgang im Produzierenden Sektor betrug 2004 gegenüber dem Vorjahr nur -1,4 % (gegenüber -7 % im Vorjahreszeitraum).

Der Rückgang im Dienstleistungssektor betrug 2004 gegenüber dem Vorjahr nur geringe -0,5 % (gegenüber -2 % im Vorjahreszeitraum), hauptsächlich verursacht durch einen Beschäftigungsrückgang im Bereich „Kredit und Versicherungen“, der gegenüber dem Vorjahreszeitraum etwa 100 Beschäftigte verlor.

Nach stärkeren Rückgängen in den vergangenen Jahren ist hier also eine Stabilisierung der Beschäftigung im Produzierenden und Dienstleistungssektor festzustellen. Der Bereich Handel ist sogar wie im Vorjahr eine nennenswert wachsende Branche und weist wiederholt einen Gewinn von über 100 Beschäftigten (+2 %) auf.

Gestiegene Beschäftigtenzahlen im Handel auf der einen Seite und eine geringe Leerstandsrate bzw. eine hohe Vermietungsaktivität bei Ladenflächen (vgl. hierzu Kapitel 3.4, S. 26) auf der anderen Seite korrespondieren sicherlich mit der gestiegenen **Zentralität** Offenbachs. Offenbach hat eine Kaufkraftbindungsquote von

108,1¹⁰. D.h., die Zentralität Offenbachs liegt 8,1 % über dem Bundesdurchschnitt aller Kaufkraftbindungen (zugleich eine Steigerung von +1,2 Prozentpunkten gegenüber 2003).

Eine positive Entwicklung fand auch bei der Zahl der **Arbeitsstätten** (Gewerbebetrieben) statt (vgl. Abb. 6). Gegenüber dem Vorjahr wuchs deren Gesamtzahl bis zum Juni 2005 um 1.248 auf nun 7.112. Das Wachstum von über 21 % wurde ausschließlich im Bereich „Dienstleistungen und sonstige Branchen“ generiert (+1.289 Arbeitsstätten). Alle anderen Bereiche stagnierten oder nahmen leicht ab.

Die Zahl der Arbeitsstätten ist ein wichtiger Indikator für die Flächeninanspruchnahme

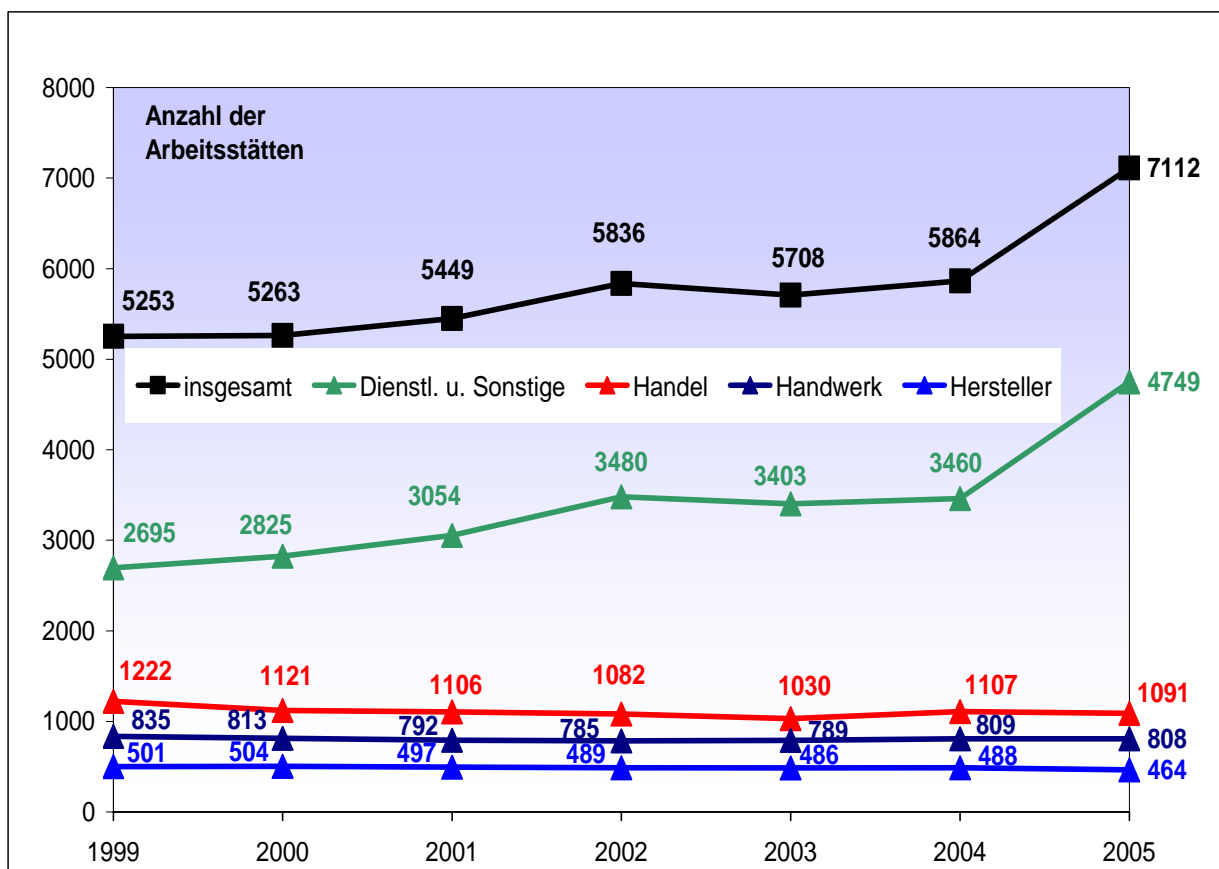


Abb. 6: Entwicklung der Arbeitsstätten in Offenbach

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

¹⁰ Kaufkraftbindungsquote (Zentralitätskennziffer) = Relation zwischen Umsatzkennziffer und einzelhandelsrelevanter Kaufkraftkennziffer.
 Umsatzkennziffer: Umsatz in Offenbach bezogen auf den Bundesdurchschnitt aller anderen raumbezogenen Umsätze.
 Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer: Der Teil des Einkommens, den Bewohner für den Einzel- und Versandhandel ausgeben, bezogen auf den Bundesdurchschnitt der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft aller anderen Räume.

me. Die Zunahme der Arbeitsstätten korrespondiert mit der Beobachtung der Wirtschaftsförderung, dass verstärkt kleinere Flächeneinheiten nachgefragt wurden. Unter deren Interessenten befinden sich viele Existenzgründerinnen und Existenzgründer, die u.a. von der Wirtschaftsförderung, von der Zentrale für Existenzgründungen und von anderen Einrichtungen in Offenbach unterstützt werden¹¹.

Eine letzte Kennziffer betrifft den **Tourismus (bzw. die Geschäftsreisen)**. Hier weisen verschiedene Indikatoren auf einen Aufwärtstrend hin. So ist die Zahl der zum Ende des zweiten Quartals 2005 zur Verfügung stehenden Hotels, Pensionen und Gaststätten mit Übernachtungsmöglichkeiten auf 27 und damit auf einen neuen Höchststand gestiegen. Einher ging eine Steigerung der vorhandenen Bettenkapazität auf einen Höchststand von 2.841 Betten.

Auch die im zweiten Quartal 2005 angekommenen Gäste übertrafen mit 59.222 den bis dato gültigen Höchststand von 2002 (58.381 Gäste). Die Zahl der Übernachtungen übertraf mit 102.944 den Wert des Vorjahresquartals.

Trotz der gestiegenen Bettenzahl gibt es weiteres Interesse von Hotelbetreibern am Standort Offenbach. Ob dieses Interesse tatsächlich zu weiteren Hotelprojekten in Offenbach führt bleibt abzuwarten.

Insgesamt untermauert eine Betrachtung der genannten Kennziffern den im vorliegenden Bericht beschriebenen und beobachteten Entwicklungsverlauf des Wirtschaftsstandorts Offenbach, der von einer konstanten wirtschaftlichen Stabilität mit Ansätzen eines leichten Wachstums gekennzeichnet ist. Der Produzierende Sektor zeigt sich stabil und der Dienstleistungsbereich entwickelt eine Prosperität, die sich nicht so sehr im Beschäftigungswachstum niederschlägt, sondern eher mit einer strukturellen Veränderung (z.B. in Form von mehr Gewerbebetrieben) einhergeht. Eine plausible Erklärung hierfür könnte die nachhaltige Existenzgründungsförderung in der Stadt sein. Auf jeden Fall zeigt sich der Offenbacher Arbeitsmarkt flexibel genug, mit Beschäftigungsschwankungen im Dienstleistungssektor umzugehen.

¹¹ Vgl. hierzu z.B.

http://www.offenbach.de/Themen/Standort_Offenbach/Wirtschaft/Amt_fuer_Wirtschaftsfoerderung_und_Liegenschaften/Existenzgruendung/

3. Flächenentwicklung

3.1 Überblick zu Angebot und Nachfrage

Auf den ersten Blick (vgl. Abb. 7) scheint die Entwicklung im **Büroflächenangebot** die eingangs im Flächenreport angesprochene leicht positive Grundstimmung zu widerlegen. Nachdem der Büroflächenleerstand 2003 mit ca. 131.000 qm einen Höchststand erreicht hatte, ging der Leerstand bis 2004 auf ca. 100.000 qm zurück. Zum Stichtag 30.09.05 ist der Leerstand wieder auf ca. 115.000 qm angestiegen.

Hinter diesem Anstieg verbirgt sich vor allem eine einzige Großfläche, die in diesem Jahr freigeworden ist, als die *Landesversicherungsanstalt Hessen* ihre Aktivitäten in Frankfurt konzentriert und die vorübergehend im Offenbacher Kaiserlei angemieteten Flächen wieder geräumt hat. Daneben gab es mehrere kleinere Flächenaufgaben von jeweils einigen hundert Quadratmetern Größe, die in der Summe dann den genannten Anstieg des Leerstandes verursacht haben.

Gleichzeitig wurden aber weitere Flächen neu vermietet. Die bereits in Offenbach ansässigen Firmen *Framatome ANP* und *Siemens PG* haben expandiert und Flächen dazugemietet. Mit den Firmen *Hochtief Projektentwicklung*, der *CreditPlus AG* sowie mehreren mittelgroßen EDV und Beratungsfirmen haben sich neue Unterneh-

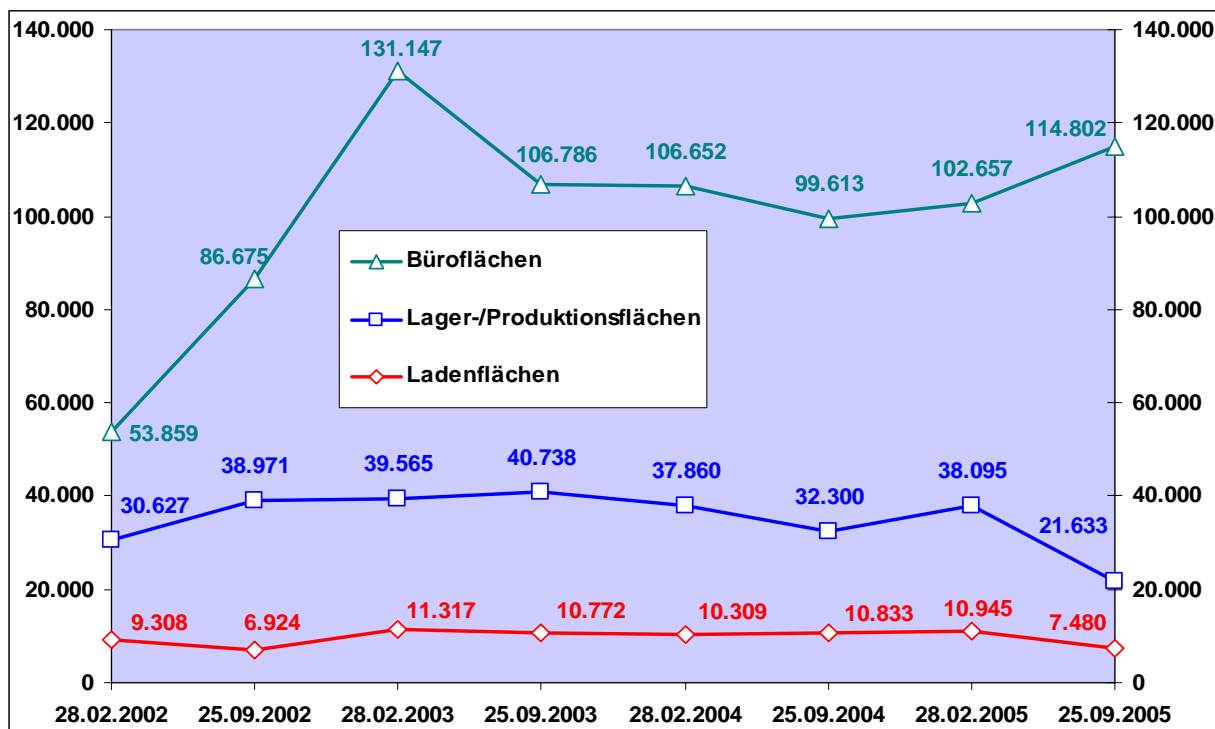


Abb. 7: Entwicklung des Angebots in allen Flächensegmenten

Quelle: Eigene Darstellung

men in Offenbach angesiedelt und mit ihrer Ansiedlung den Büroflächenleerstand verringert.

Insgesamt stand einer summierten Erhöhung des Büroflächenleerstandes um ca. 23.000 qm eine Neuvermietung von ca. 8.000 qm gegenüber. Daraus ergibt sich dann die Zunahme des Büroflächenleerstandes von September 04 zu September 05 um ca. 15.000 qm.

Interessant dabei ist, dass es neben den seit einigen Jahren üblichen Anfragen nach großen Flächen eine deutlich gestiegene Anzahl von Anfragen nach Flächen um 500 qm gibt, die auf schnelle Einzugsmöglichkeit und gute Lage bzw. hochwertige Objekte abzielen.

Dies zeigt, dass der Bürostandort Offenbach an Attraktivität weiter zunimmt und seine Vorzüge:

- exzellente Erreichbarkeit
- günstiges Preis-/Leistungsverhältnis
- wirtschaftsorientierte Verwaltung
- hervorragendes Flächenangebot

inzwischen nicht nur von größeren, sondern auch von Klein- und Mittelbetrieben geschätzt und nachgefragt werden.

Gerade vor diesem Hintergrund geht die *Wirtschaftsförderung* davon aus, dass es gelingen wird, die Leerstände im *Alpha-Haus*, im *Omega-Haus* (Kaiserlei) und im *City-Tower* (Innenstadt) im Laufe des nächsten Jahres weiter zu verringern.

Im Segment **Produktions-/Lagerflächen** ist eine sehr deutliche Verringerung des Leerstandes zu verzeichnen. Hier zeigt sich, dass es im Laufe des Jahres gelungen ist, einzelne Gewerbeflächen zu verkaufen und weitere leer stehende Lagerflächen zu vermieten. Wie bereits 2004 war auch 2005 bislang ein Jahr, in dem Produktionsfirmen, die eine gute Auftragsituation und eine positive Geschäftsentwicklung hatten, eine gute und günstige Auswahl an Produktionsflächen vorfanden. So wurden Produktionsflächen im Gewerbegebiet Waldhof an expandierende Unternehmen verkauft.

Aber auch Lagerfläche (z.B. das ehemalige Lager der *Fa. Danfoss* im Gewerbegebiet Waldhof) konnte vermietet werden.

Für 2006 wird im Bereich Produktions-/Lagerflächen mit weiteren Verkäufen bzw. weiteren Vermietungen gerechnet, da hierzu bereits sehr intensive Gespräche geführt werden. Insgesamt war die Nachfrage nach Produktions-/Lagerflächen mit ca. 70.000 qm auf dem höchsten Stand seit 2001.

Das Angebot an **Ladenflächen** ging im Laufe des letzten Jahres von ca. 11.000 qm auf ca. 7.500 qm zurück. Hinter diesem Rückgang verbergen sich verschiedene Entwicklungen.

Eine größere Fläche von 1.200 qm, die auf Grund der Lage und der Stellplatzsituation nicht mehr an eine Lebensmittelkette vermietet werden konnte, wurde aus der Vermarktung genommen. Dort entstehen Wohnungen.

Ein weiterer Leerstand von ca. 1.400 qm wurde wieder vermietet. Daneben gab es weitere Vermietungen wie z.B. das ehem. Kino in der Großen Marktstraße, in dem jetzt, nach entsprechendem Umbau, die Firma *Ernstings Family* einen Laden eröffnet hat.

In der Innenstadt und den Stadtteilzentren hielten sich die Zahl der aufgegebenen Läden und die Neuvermietung die Waage. Besonders in der Innenstadt blieb der Leerstand auf sehr niedrigem Niveau, so dass hier fast von Vollvermietung gesprochen werden kann.

	2001		2002		2003		2004		2004 (bis 30.09.)		2005 (bis 30.09.)	
	Anzahl	qm	Anzahl	qm	Anzahl	qm	Anzahl	qm	Anzahl	qm	Anzahl	qm
Büroflächen	44	64.380	67	85.035	52	34.730	57	25.785	46	21.445	46	66.930
Produktions-/Lagerflächen	49	90.540	39	72.760	24	38.500	26	44.590	21	41.440	19	69.750
Ladenflächen	21	15.410	18	26.590	13	5.985	34	31.885	26	23.655	22	19.800
Grundstücke	46	546.550	70	1.497.170	51	668.388	49	409.950	37	372.900	46	605.400
Gesamt	160	716.880	194	1.681.555	140	747.603	166	512.210	130	459.440	133	761.880

Tab. 1: Entwicklung der Flächennachfrage in allen Segmenten

Quelle: Eigene Darstellung

Betrachtet man die **Nachfrage** im vergangenen Jahr, so lässt sich auch daran die positive Tendenz ablesen (siehe Tab. 1). Die Anzahl der Anfragen insgesamt lag mit 133 auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr, die Summe der gesuchten Flächen al-

lerdings lag mit ca. 760.000 qm auf sehr hohem Niveau. Interessant dabei ist, dass dieses Bild, mit Ausnahme der Ladenflächen, in allen Segmenten festzustellen ist. Es werden durchweg bei vergleichbarer Anzahl der Anfragen größere Flächen gesucht.

Im Segment der Büroflächen wurden bei 46 Anfragen (wie im Vergleichszeitraum des Vorjahres) mehr als dreimal soviel Fläche nachgefragt. Hier gab es eine stabile hohe Nachfrage nach Flächen unter 1.000 qm, aber, anders als in 2004, auch wieder Anfragen nach größeren Flächen. Dies ist ein Punkt, der für 2006 weitere Ansiedlungen erwarten lässt.

Auch die Nachfrage nach Lager- und Produktionsflächen ist sehr stark und es sieht so aus, als könnte bis zum Jahresende der Höchststand an Anfragen von 2001 wieder erreicht werden.

Der Bereich der Ladenflächen zeigt einen leichten Rückgang an Anfragen im Vergleich zum gleichen Zeitraum des Vorjahres. Der Rückgang ist jedoch in einer Größenordnung, die sicher noch als normale Schwankung bezeichnet werden kann und aus der keine Entwicklung abzulesen ist. Wichtig ist, dass bei stabiler Einzelhandelslage in der Innenstadt und in den Stadtteilen der Leerstand insgesamt abgenommen hat.

Dagegen ist bei den Anfragen nach unbebauten Grundstücken wieder eine deutliche Zunahme der Anfragen und der gesuchten Größen zu verzeichnen. Ob daraus eine Erhöhung der Investitionen resultiert, bleibt anzuwarten.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Nachfrage nach dem Wirtschaftsstandort Offenbach nach einem etwas schwächeren Jahr 2004 wieder merklich zugenommen hat.

3.2 Büroflächen

Nachdem sich der Leerstand im Bereich Büroflächen seit dem Höchststand im Februar 2003 (131.000 qm) kontinuierlich verringert hatte, stieg er von September 04 bis zum Stichtag September 05 um ca. 15 % auf nun ca. 115.000 qm an (vgl. Abb. 7, S. 16).

Dies entspricht einer um ca. 1,2 Prozentpunkte gestiegenen **Leerstandsquote** von 9,18 %.

Damit liegt die Leerstandsquote Offenbachs noch immer deutlich unter der Leerstandsquote Frankfurts (vgl. Abb. 8) und am unteren Rand der Werte im Rhein-Main-Gebiet.

Die Zunahme des Leerstandes konnte dadurch begrenzt werden, dass im Jahr 2005 zwar ca. 23.000 qm freigeworden sind, ca. 8.000 qm insgesamt aber neu vermietet wurden. Interessant dabei ist, dass es im Verlauf des Jahres 2005 wieder Anfragen nach Flächen über 2.000 qm ebenso gab wie eine Vielzahl von Anfragen nach Flächen unter 1.000 qm.

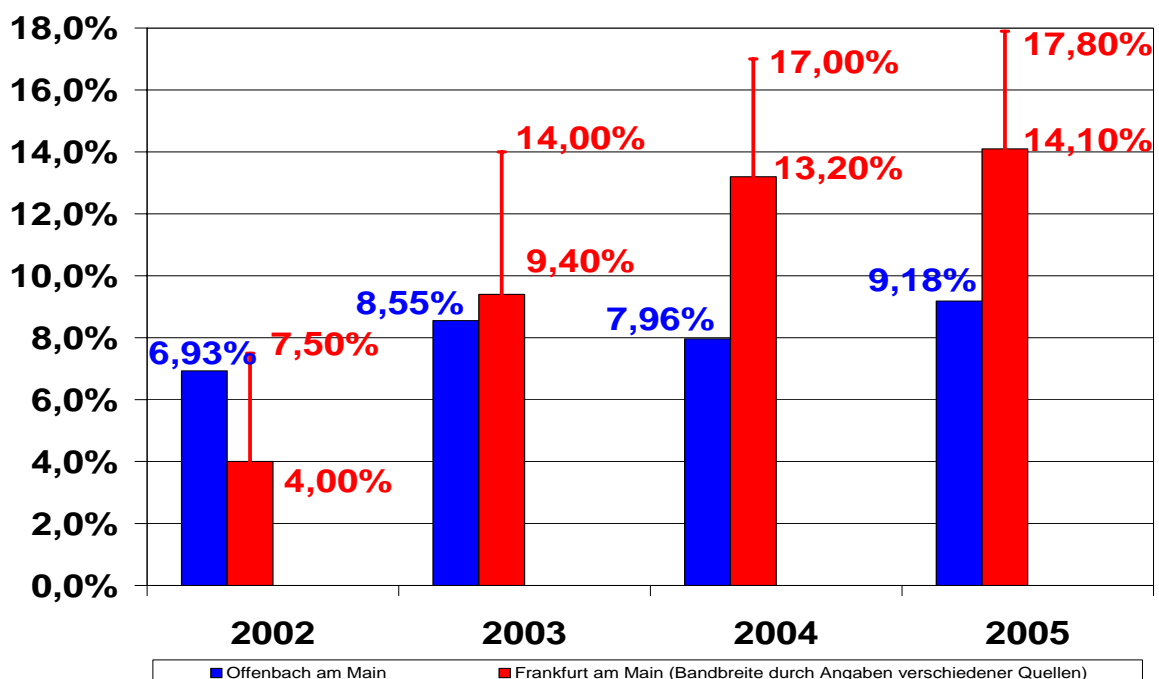
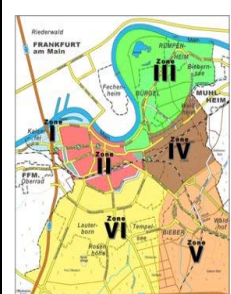


Abb. 8: Vergleich der Büroflächen-Leerstände in Offenbach und Frankfurt

Quelle: Eigene Darstellung. Quellen Frankfurt: Halbjahresbericht DIP (Deutsche Immobilien-Partner), ATIS REAL Müller International, apollo real estate AG & CO. KG, Schön & Lopez Schmitt GmbH, Jones Lang LaSalle, Frankfurter Rundschau vom 12.07.05, 14.07.05 und 13.08.05

Daran ist zu erkennen, dass der Bürostandort Offenbach nach wie vor konkurrenzfähig und gesucht ist. Aber es muss auch an dieser Stelle deutlich gesagt werden, dass die Vermietung von Büroflächen schwieriger geworden ist. Die potenziellen Kunden bekommen viele gute Angebote und haben damit einen deutlich besseren Marktüberblick als in den vergangenen Jahren. Sie nutzen diesen, um die Objekte, die in die engere Wahl kommen, mehrfach „nach zu verhandeln“. Ergebnis ist, dass häufig Preisreduktionen oder Sonderleistungen durch den Vermieter zugestanden wurden.

Ein Blick auf die Tabelle der durchschnittlichen Mietpreise zeigt, dass die Durchschnittspreise in den sehr prominenten Zonen (Zone I – Kaiserlei, Zone II – Innenstadt) leicht gesunken sind (vgl. Tab. 2). In den anderen Zonen kann man dagegen von einem relativ stabilen Preisniveau ausgehen. In diesen Bereichen ist, was Neubau oder Neuvermarktung angeht, relativ wenig Bewegung festzustellen, da die Bürogebäude in diesen Zonen mehrheitlich eigengenutzt sind. Die gesunkenen Durchschnittspreise in den Zonen I und II müssen jedoch etwas genauer betrachtet werden.

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

Tab. 2: Büroflächen: Durchschnittliche Mieten in Teilräumen

Quelle: Eigene Berechnung 30.09.2005, in €/qm (ohne MWST/Nebenkosten)

Die Lagen der Zonen I und II sind die am meisten nachgefragten Bürogebiete Offenbachs. Dort gibt es auch die neuesten und modernsten Flächen (z.B. Alpha-Haus, Omega-Haus, City-Tower). Im Preis haben sie nur wenig nachgegeben. Diese Objekte liegen in der Hand von Investoren, die intensiv nach Nutzern suchen. Es gibt aber in diesen Gebieten auch ältere, weniger gut ausgestattete Büroobjekte, die in der Vergangenheit, auf Grund der sehr guten Lage, noch immer zu hohen Preisen angeboten und vermietet wurden. Diese Objekte sind heute, trotz guter Lage, nur noch mit entsprechenden Preisnachlässen zu vermieten. Hier müssen die Vermieter bisweilen bis an die Schmerzgrenze nachgeben.

	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	

Tab. 3: Büroflächen: Mietpreisspannen in Teilräumen

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

Die Mietpreisspannen in den einzelnen Gebieten (vgl. Tab. 3) sind zwar weitestgehend gleich geblieben, innerhalb der Preisspannen ist aber, vor allem in den Zonen I und II, eine Polarisierung festzustellen.

Objekte, die bisher zu Preisen zwischen 5 und 8 Euro angeboten wurden, sind tendenziell billiger geworden. Das Angebot an Büroflächen in der Preislage zwischen 10 und 12 Euro sowie die absoluten Höchstforderungen sind dagegen tendenziell stabil geblieben.

Bei einer Analyse der Einzelangebote in der Flächendatei wird deutlich sichtbar, dass inzwischen die Mehrzahl der Flächenanbieter sehr realistische und angemessene Mietpreisforderungen erhebt, so dass mit weiteren nennenswerten Rückgängen nicht mehr zu rechnen ist.

Das Angebot an Mietflächen im Bürosegment ist in allen Lagen und Qualitäten gut, so dass jede Anfrage befriedigt werden kann. Hier liegt ein großer Vorteil des Standorts Offenbach, da jeder Mietinteressent das für ihn passende Angebot findet und auch zeitnah einziehen kann.

Es ist inzwischen festzustellen, dass Investoren wieder stärker die weiteren Möglichkeiten in Offenbach sondieren. Hintergrund ist, dass auch bei diesen deutlich wird, dass die Nachfrage langsam wieder besser wird. Gleichzeitig ist es aber auch für Investoren immer wichtiger geworden, frühzeitig Objekte zu projektieren, die in überschaubarer Zeit bezogen werden können. Hier sind diejenigen im Vorteil, die fertige Objekte besitzen oder diese kurzfristig erstellen können. Geschwindigkeit ist für alle Partner, Vermieter und Mieter, gleichermaßen wichtig.

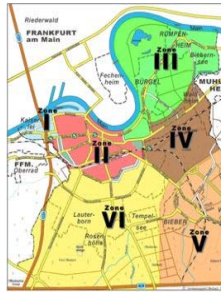
Und gerade in diesem Feld ist Offenbach sehr gut aufgestellt. Baugenehmigungen in unter drei Monaten Bearbeitungszeit ist ein Argument, das für Investoren, Mieter und Eigentümer immer wichtiger wird.

Offenbach hat seine gute Position als attraktiver Bürostandort auch in der konjunkturell schwierigen Zeit 2003, 2004 und 2005 halten können und wird diese Position in Zukunft weiter ausbauen. Dass die Chancen sehr gut sind, wird auch daran deutlich, dass auf der größten deutschen Immobilienmesse, der EXPO REAL, Makler und Investoren das Gespräch mit der *Wirtschaftsförderung* suchten und wieder deutlich mehr als im Jahr 2004 an den Offenbacher Möglichkeiten interessiert waren.

3.3 Produktions- und Lagerflächen

Im Bereich der Produktions- und Lagerflächen hat sich bis zum Stichtag 30. September 2005 eine bemerkenswerte Entwicklung ergeben (vgl. Abb. 7 auf S. 16). Zum einen ist das Angebot mit ca. 21.600 qm auf einen so niedrigen Stand wie zuletzt 1997 gesunken. Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Angebot gar nahezu halbiert. Ursache hierfür waren Vermietungen bzw. Verkäufe hauptsächlich in Bieber-Waldhof und im Hafen. Und zum anderen reduzierte sich gleichzeitig die Anzahl der noch verfügbaren Objekte um ein Viertel.

Bei einer Verknappung des Angebots wäre nun zu erwarten gewesen, dass die Mietpreise steigen würden. Doch die Mietpreise blieben auf dem Niveau von 2004 oder sanken in einigen Gebieten sogar leicht (vgl. Tab. 4). Dabei sind teurere Objekte auf den Markt gekommen und günstigere Objekte vermietet worden, so dass sich das untere Preisniveau der Mietpreisspannen in einigen Gebieten auch erhöhte. Dies sind zusammen genommen Entwicklungen, die darauf hindeuten, dass in allen

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

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

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

Qualitätskategorien und in allen Gebieten die Angebote ihre jeweilige Nachfrage finden können. Qualitativ hochwertige Objekte mit ihren relativ höheren Mietpreisforderungen haben ihre Marktfähigkeit bewiesen und auch preiswerte Mietobjekte mit einem geringeren Standard wurden vom Markt angenommen. Insgesamt scheint ein unteres Preislimit erreicht worden zu sein.

Als Höchstpreise werden im Bereich Kaiserlei 7 Euro aufgerufen, die günstigsten Flächen in Offenbach stehen nun für 2,50 Euro zur Verfügung. Eine leichte Bewegung der Mietpreisforderungen nach unten hat es vor allem in den Gebieten Bieber/Waldhof (Zone V) und Sprendlinger Landstraße/ Rosenhöhe/ Lauterborn gegeben (Zone VI). Stagnierende Höchstpreise lassen sich in den Gebieten Kaiserlei/ Hafen (Zone I) und Offenbach-Ost (Zone IV) feststellen. Stagnierende bis leicht fallende Höchstpreise finden sich in den Gebieten Innenstadt (Zone II) und Bürgel/Rumpenheim (Zone III).

Ein Vergleich zur Flächennachfrage lässt eine weitere Entwicklung erkennen (vgl. Tab. 1, Seite 18). Bis zum Stichtag 30. September wurden bereits knapp 70.000 qm Lager- und Produktionsfläche nachgefragt. Volumenmäßig ist dies ein mehr als 50 %-iger Zuwachs gegenüber dem Vorjahr und es ist zu erwarten, dass das Gesamtergebnis für 2005 höher ausfällt als in den letzten drei Jahren.

Bei einer gleichzeitig relativ geringeren Anzahl der Nachfragen wird deutlich, dass es sich um Nachfragen nach größeren Flächen handelte. Offenbar erwarten potenzielle Nutzer heute größere Flächen zu günstigen Konditionen zu bekommen und der Markt scheint ihnen Recht zu geben. Expandierende Betriebe, die in Flächenexpansion investieren möchten, finden zurzeit gute Bedingungen vor.

Bewegung gibt es auf dem ca. 1 ha großen ehemaligen Gelände des Maschinenbauzulieferers *MABEG* an der Arthur-Zitscher-Straße: Es steht als Produktionsfläche nun definitiv nicht mehr zur Verfügung. Hier hat eine Kirche einen Teil des Grundstücks für einen Neubau gekauft und für den verbliebenen Grundstücksteil gibt es sehr aussichtsreiche Gespräche.

Die Zukunft des Geländes des Werkes I der Firma *MAN Roland* in der Innenstadt (Christian-Pleiß-Straße) ist hingegen noch ungewiss. Es wurde mittlerweile vom Druckmaschinenhersteller aufgegeben und die Produktion wurde auf das Werk II an der Mühlheimer Straße konzentriert. Damit steht nun die ca. 3 ha große Gewerbefläche des Werkes I prinzipiell für eine Wiedernutzung zur Verfügung. Momentan wird mit den Eigentümern über die Art der städtebaulichen und stadtstrukturell passenden Nutzung geredet.

Als Beispiel für eine erfolgreiche Vermarktung von größeren Gewerbeflächen kann der Verkauf der letzten verfügbaren Fläche auf der ehemaligen *Rowenta*-Fläche an der Waldstraße angesehen werden. Auf dieser 5.600 qm Fläche wird Mitte 2006 der *Technische Überwachungsverein Hessen* einen Neubau beziehen und zeitgleich seinen alten Prüfstraßen-Standort am Ostbahnhof aufgeben können.



Abb. 9: Neubau Abschleppdienst Offenbach, Sprendlinger Landstraße
Quelle: Eigene Darstellung

Und auch andere ehemalige Produktionsflächen, wie z.B. die ehemalige *Kesselfabrik Philipp Loos GmbH* an der Sprendlinger Landstraße, werden erfolgreich vermarktet (vgl. Abb. 9).



Abb. 10: Neuer Standort Hartmann Förderanlagen GmbH
Quelle: Eigene Darstellung

Ein weiteres Beispiel für eine gelungene Umsiedlung eines alteingesessenen Offenbacher Produktionsunternehmens ist die *Hartmann Förderanlagen GmbH*. Dieses Unternehmen zog im Sommer 2005 vom Kaiserlei in ein Bestandsobjekt in Bieber-Waldhof (vgl. Abb. 10 und Abb. 17, S. 32), baute dieses umfangreich um und errichtete zusätzliche Gewerbefläche.

Die sehr gute Angebotssituation im Segment Produktions- und Lagerflächen, und zwar auch speziell bei den hierfür vorgesehenen Grundstücken, besteht fort.

3.4 Ladenflächen

Auch in diesem Jahr gab es wieder zahlreiche städtebauliche Investitionen in der Innenstadt sowohl von städtischer als auch von privater Seite, die das Erscheinungsbild der City positiv verändert haben. Die städtische Initiative wird sicherlich am deutlichsten sichtbar am Rückbau der Zweiten Ebene am Marktplatz. Dazu wurde auch ein Großteil des „Feldherrnhügels“, Berliner Straße, abgetragen und die Fläche neu gestaltet. Besuchern der Innenstadt, die über die Berliner Straße oder die Schloßstraße in die Innenstadt gelangen oder per S-Bahn am Marktplatz ankommen, bietet sich eine ganz neue, freundliche, helle und übersichtliche Eingangssituation, die das Stadtbild sehr positiv beeinflusst.

Auch der Aliceplatz als wichtiger innerstädtischer Platz und Verbindung der Fußgängerzone mit der Großen Marktstraße wurde umgebaut. Die dort bislang verbliebenen Parkplätze, die einen regen Parksuchverkehr auf den Platz gezogen hatten, wurden entfernt und der Platz wurde mit einheitlichem Pflasterbelag versehen. Er stellt heute eine gute Verbindung zum Parkhaus Mittelseestraße her und wird im nächsten Sommer mit Außengastronomie zum Verweilen einladen.

Neben den genannten städtischen Maßnahmen sind es aber vor allem die vielen Privatinvestitionen, die im Laufe des letzten Jahres sehr bemerkenswert waren. Hier ist es gerade die Vielzahl von Einzelinvestitionen in Ladenumbau, Fassadengestaltung und Renovierung, die in der Summe zu einer neuen und modernen Eindruck des Innenstadtbereichs beitragen:

- Direkt angrenzend an den Hugenottenplatz hat das Kaufhaus *M. Schneider* eine neue rückwärtige Fassade inklusive kleiner Grünfläche installiert.



Abb. 11: 1A-Lage Frankfurter Straße
Quelle: Eigene Darstellung

- Einige Meter weiter auf der Frankfurter Straße wurde der *T-Punkt* Laden komplett renoviert.
- Ebenfalls in der A-Lage auf der Frankfurter Straße hat *Saturn* den Auszug von *Modemarkt Adler* genutzt sich zu erweitern und die wichtige Erdgeschossfläche mit zu nutzen.
- *Galeria Kaufhof* hat nach der großen Fassadenrenovierung im letzten Jahr nun große Summen in neue Aufzüge und Rolltreppen investiert.



Abb. 12: Renovierte Fassade Frankfurter Straße

Quelle: Eigene Darstellung

- Auf der Frankfurter Straße Richtung Kaiserstraße wurde die Fassade des *Weltbild Plus*-Ladens und eines Schmuckladens renoviert (vgl. Abb. 12).
- Auch *Sportsline* hat aufwändig renoviert und damit diesen Teil der Frankfurter Straße aufgewertet (vgl. Abb. 13). Bei *Sportsline* wurde gleichzeitig der Tatsache Rechnung getragen, dass wieder vermehrt auch kleinere Ladenflächen in guten Lagen nachgefragt wurden; aus einem Ladengeschäft wurden hier drei gemacht.



Abb. 13: Renovierte Fassade Frankfurter Straße

Quelle: Eigene Darstellung

- Als erfreuliche Entwicklung ist auch die vollständige Ladenvermietung im ehemaligen Kino in der Großen Marktstraße anzuführen, das lange Zeit leer stand (vgl. Abb. 14).
- Auch die Bewegung in der deutschen Drogeriemarktlandschaft hat in Offenbach zu einer Aufwertung der Läden geführt. *Kd* wurde von *Rossmann* gekauft und dieses Unternehmen hat die

Ladenfläche auf der Frankfurter Straße umgebaut sowie hell und modern gestaltet.

- *Dm* hat *idea* gekauft und damit einhergehend die Filiale an der Berliner Straße, Höhe S-Bahn-Station Marktplatz, komplett renoviert.

Die beste Geschäftslage Offenbachs ist mit diesen Investitionen weiter aufgewertet und verbessert worden. In diesem Bereich werden leer werdende Flächen schnell wieder vermietet. Und einige Handelsgeschäfte haben die Möglichkeit genutzt, aus Rand- in bessere Lagen umzuziehen bzw. eine zusätzliche Filiale zu eröffnen.



Abb. 14: Neues Geschäft: Ernsting's Family

Quelle: Eigene Darstellung

Als Beispiel ist der Umzug des Schuhgeschäfts *Sky Tower Shoes, Buffalo* auf die Frankfurter Straße zu nennen und der Umzug des etablierten Friseurgeschäfts (*Venus*) an den Aliceplatz. Eine zweite Filiale eröffnete der Inhaber des Jeansgeschäftes *Koppschuss* direkt neben der *Parfümerie Douglas* (vgl. Abb. 15). Vor dem Einzug hat der Inhaber des Geschäfts die Fläche umfangreich und sehr hochwertig umgebaut, so dass an dieser Stelle eine sehr ansprechende Warenpräsentation entstanden ist.



Abb. 15: Neue Filiale eines Jeans-Ladens

Quelle: Eigene Darstellung

Die weitere Entwicklung der City findet auch über die Bereitstellung völlig neuer Ladenflächen statt. Mehrere neue Ladenflächen sind bereits auf das Interesse von Filialisten gestoßen, weil sie an exponierter Stelle in der City liegen:

- Im nahezu fertig gestellten *Stadthaus*, früher *Kreishaus*, an der Ecke Berliner Straße/ Marktplatz gibt es ca. 600 qm neue Ladenflächen, die aufgrund der guten Lage sicher-

lich bald vermietet sein dürften (vgl. Abb. 3, S. 8).

- In der Kaiserstraße wurden durch den Neubau des Justizzentrums (vgl. Abb. 2, S. 7) neue Ladenflächen im Erdgeschoss geschaffen (ca. 500 qm). Die Konzentration der Justizbehörden in dem Neubau hat im Übrigen bereits dazu geführt, dass auch gegenüber in der Kaiserstraße 33 eine hochwertige Gastronomie eröffnet hat (vgl. Abb. 16).



Abb. 16: Neue Café-Bar, Kaiserstraße

Quelle: Eigene Darstellung

- Weitere Erstvermietungen im Segment Ladenflächen sind darüber hinaus beispielsweise noch möglich in der Berliner Straße im City Tower und im gegenüber liegenden Kubus.

Bei Betrachtung der Bewegungen auf dem Flächenmarkt ist in diesem Jahr auffällig, dass fast ausschließlich sehr gute Lagen angefragt wurden. Freiwerdende A-Lagen wurden sofort wieder belegt und es ist dort entsprechend kein einziger Leerstand zu verzeichnen. Auch gab es in der A-Lage zwei kleinere Wechsel unter Filialisten und *Saturn* hat die freigewordene Fläche von *Adler-Moden* genutzt, sich noch größer zu präsentieren, und verfügt nun über 4.000 qm Fläche in bester A-Lage.

Auch in B-Lagen ist die Situation sehr gut, es gibt dort so gut wie keine Leerstände. Sowohl für A- als auch für B-Lagen ist eine stabile Nachfrage nach Ladenflächen zu verzeichnen.

Weniger günstig sieht es in den C- und Randlagen aus. Hier ist die Situation immer noch schwierig. In einigen Fällen ist dort auch auf längere Sicht keine Besserung abzusehen, dies gilt insbesondere bei nicht zeitgemäßem Zustand der Immobilie.

Insgesamt ist aber ein positiver Trend bei den Ladenflächen zu beobachten. So ist das Angebot an Ladenflächen in Offenbach im Vergleich zum Vorjahr von knapp 11.000 qm auf etwa 7.500 qm zurückgegangen (vgl. Abb. 7, S. 16). Dies liegt neben Vermietungen mehrerer kleinerer Flächen auch daran, dass zum einen eine am

Rand der Innenstadt liegende 1.400 qm große Fläche für den Lebensmitteleinzelhandel vermietet wurde. Zum anderen wurde eine außerhalb der Innenstadt liegende ca. 1.200 qm große Ladenfläche für Wohnungsbau genutzt.

In der gesamten City (A, B, C-Lagen und Randlagen) hat sich das Angebot an freien Ladenflächen um 300 qm gegenüber dem Vorjahr auf nun 5.000 qm reduziert (nach 6.518 qm in 2003 und 6.924 qm in 2002).

Auch die Anzahl der leer stehenden Objekte im Ladenbereich ist gegenüber dem Vorjahr von 30 auf 25 Objekte weiter gesunken. Diese Leerstände befinden sich wiederum fast ausschließlich in C-Lagen oder Randlagen und setzen den Trend der Vorjahre fort, in dem geringe Leerstände im Innenstadtkern und eine höhere Zahl in minder attraktiven Lagen zu verzeichnen waren. Zusätzliche Ladenflächen werden in Kürze im *Stadthaus* auf den Markt kommen. Hier geht die *Wirtschaftsförderung* aber aufgrund der guten Lage von einer schnellen Vermietung aus.

Die Anzahl der Nachfragen nach Ladenflächen ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum leicht zurückgegangen (vgl. Tab. 1, S. 18), es wurden dafür wieder mehr kleinere Läden nachgefragt, was im Vorjahr kaum der Fall war. Dies resultierte in einer leicht geringeren Flächengesamtnachfrage von 19.800 qm gegenüber 23.655 qm im Vorjahr. Der Unterschied ist jedoch relativ gering, sodass daraus eine weiterhin gute Nachfragesituation abgelesen werden kann.

Die Spitzenmieten haben sich wie in den Vorjahren bei 50 Euro/qm gehalten. Als recht stabil sind auch die Ladenmieten in den guten A- und B-Lagen zu bezeichnen. Bei C-Lagen und Randlagen ist nach wie vor festzustellen, dass sie relativ schwer und nur mit preislichen Zugeständnissen zu vermarkten sind.

4. Fazit und Ausblick

Die Stadt Offenbach und der Immobilienmarkt der Stadt haben sich in der konjunkturrell schwierigen Phase seit 2003 gut behauptet. In 2005 haben die Vermietungen und Verkäufe sowohl im Büro- als auch im Produktions-/Lagerflächenbereich zugenommen. Die heute bereits laufenden Gespräche zu Flächenentwicklungen und Neubauvorhaben lassen erwarten, dass in 2006 weitere Projekte umgesetzt werden können.

Auch die bei der *Wirtschaftsförderung* eingegangenen und eingehenden Anfragen deuten darauf hin, dass Offenbach auch bei nur leicht anziehender Konjunktur weitere Ansiedlungen verzeichnen wird.

Die Leerstandsrate bei Büroobjekten liegt mit ca. 9,2 % zwar höher als im Vorjahr, die Steigerung ist aber relativ gering und repräsentiert vor allem einige hochwertige Objekte. Mehr als die Hälfte des Leerstandes sind hochwertige Büroobjekte, deren Vermietung mittelfristig mit Sicherheit gelingen wird.

Dass diese hochwertigen Objekte in Offenbach vorhanden sind, zeigt das Vertrauen tatkräftiger und international tätiger Investoren in Offenbach. Das Beispiel der *Hoch-tief Projektentwicklung* und der *Realgrund AG*, die beide Büroobjekte gebaut und schnell voll bzw. nahezu vollständig vermietet haben, zeigt, dass der Standort den Investoren sehr gute Chancen bietet.

Diese Beispiele zeigen aber auch, dass es – um erfolgreich zu sein – umfangreicher Vorarbeiten und der Risikobereitschaft bedarf Geld zu investieren, bevor man einen großen, potenten Mieter hat. Beide Investoren bzw. Projektentwickler haben sich äußerst intensiv mit dem Standort beschäftigt und umfangreiche Vorplanungen (bis zur Baugenehmigung) erstellt. So waren sie in der Lage, den Interessenten zeitliche und preisliche Garantien zu geben und diese für ihr Objekt zu gewinnen. Dies bestätigt die Aussagen in den Flächenreports der letzten Jahre, dass Projektentwickler und Investoren heute deutlich mehr tun müssen als in der Vergangenheit, um Nutzer zu finden und erfolgreich zu sein.

Die Voraussetzungen der Stadt Offenbach, sich auch in den nächsten Jahren wirtschaftlich gut zu entwickeln, sind hervorragend:

- 114.800 qm verfügbare Bürofläche
- ca. 21.600 qm verfügbare Produktionsfläche
- ca. 7.500 qm verfügbare Ladenfläche
- stabile Mietpreise für gute Objekte

- günstige Angebote in besten Lagen (vgl. auch Abb. 19 im Anhang auf S. 35)
- geringe Leerstandsquote
- starke Nachfrage.

Auch die Projekte, die momentan im Bau oder in Planung sind, wie

- der Neubau der Firma *Hyundai Motor Europe*
- die Umnutzung des ehemaligen *Thorer*-Geländes
- die Neubebauung des ehemaligen *Mabeg*-Geländes
- die weitere Bebauung des ehemaligen *Schlachthof*-Geländes
- die Entwicklung des Hafens

werden die Stadt weiter aufwerten und den Fokus weiter auf Offenbach lenken.

Auch wenn die hier dargestellten Daten und Projekte die Entwicklung Offenbachs in den nächsten Jahren sicherstellen, ist es doch unabdingbar, weiter in die Zukunft zu sehen.

Die weitere Entwicklung des Kaiserleis mit der Neubebauung vorhandener Flächenpotenziale und der Umnutzung/Umstrukturierung aller Objekte (wie z.B. das ehema-



Abb. 17: Gewerbegebiet Bieber-Waldhof

Quelle: Stadt Offenbach am Main

lige *KWU*-Hochhaus) sowie die Entwicklung von Hafen und Ostbahnhof werden die Bemühungen der *Wirtschaftsförderung* in den nächsten 10 Jahren prägen. Hier gilt es, gemeinsam mit Investoren und Nutzern die Grundsteine für die zukünftige (Weiter-) Entwicklung der Stadt Offenbach zu legen.

Dabei müssen die bisherigen Stärken der Stadt wie:

- schnelle Baugenehmigungen
- Unterstützung der Investoren und Eigennutzer
- intensive Betreuung von vorhandenen und ansiedlungswilligen Unternehmern
- Dienstleistungsorientierung der Verwaltung

weiter ausgebaut und im Kontakt mit den Kunden unter Beweis gestellt werden.

Offenbach ist im Fokus von Investoren und Nutzern eine der besten Standortalternativen in der Region Frankfurt RheinMain und muss diese Position stets neu beweisen und festigen.

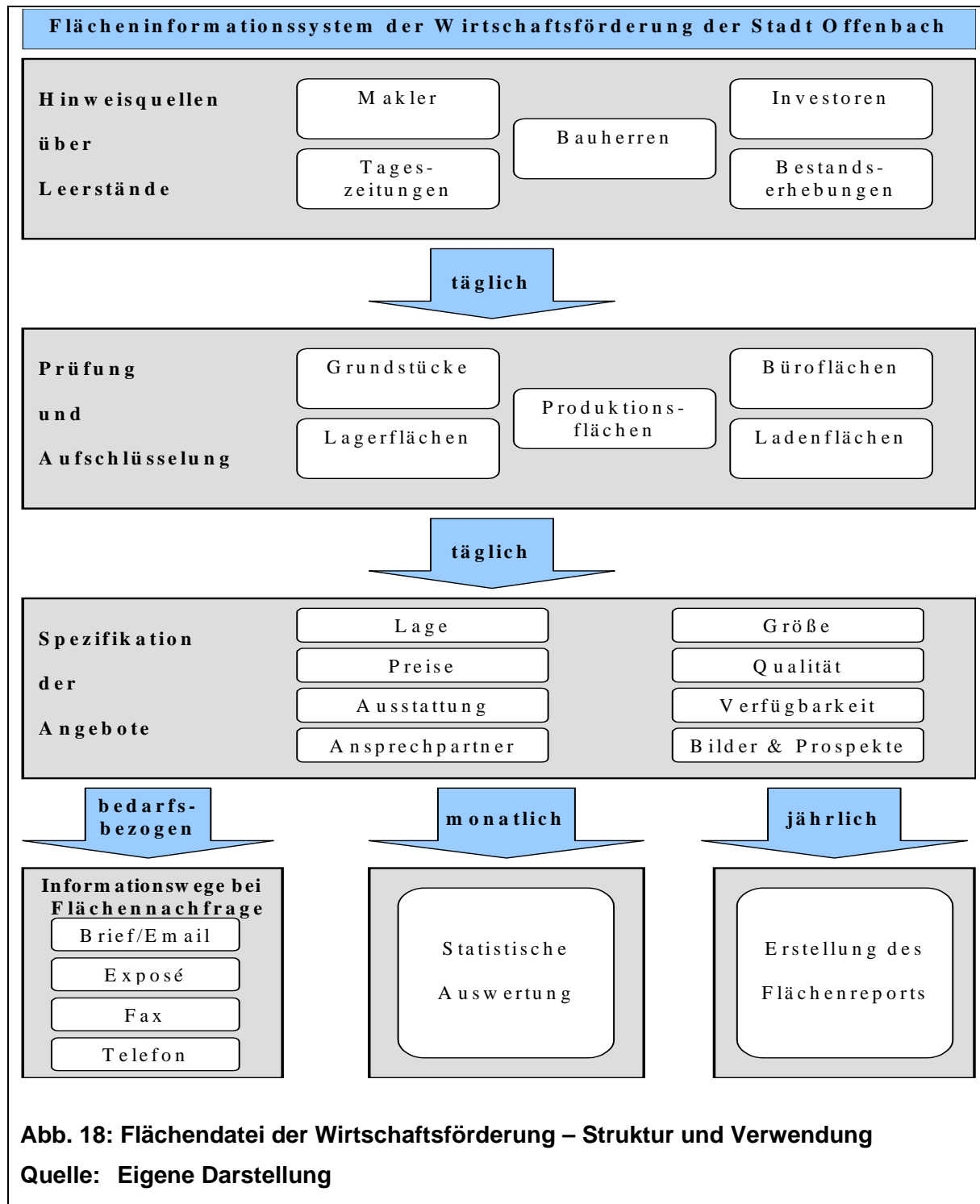
Ergänzend dazu muss aber auch der Wohnstandort und der Einkaufsstandort Offenbach stärker in die Vermarktung einbezogen werden. Es wird daher in den nächsten Jahren wichtiger werden, gute Wohngebiete im Hafen, in den Stadtteilen und innenstadtnah zu entwickeln und in der Vermarktung des Wirtschaftsstandorts herauszustellen.

Nachdem Offenbach inzwischen bei Investoren und Firmen einen guten Namen hat, wird es immer bedeutsamer, diesen Imagewandel auch der Bevölkerung der Region gegenüber deutlich sichtbar zu machen. Wohnen und Arbeiten, Einkaufen und Erleben sind dabei die Schlagworte der Zukunft. Damit muss die Stadt auf die zunehmende Zahl von Arbeitsstätten, die steigende Zahl an Existenzgründungen und das gestiegene Interesse der Investoren reagieren.

Die *Wirtschaftsförderung* wird dies zusammen mit den anderen Ämtern der Stadtverwaltung tun. Die nach DIN EN ISO zertifizierte Verwaltung wird dabei alle, die sich in Offenbach engagieren und hier investieren wollen, unterstützen.

Wenn Sie nun mehr über die Chancen in Offenbach wissen möchten: Die *Wirtschaftsförderung* der Stadt Offenbach berät Sie gerne. Auch für individuelle Einzelfragen steht Ihnen die *Wirtschaftsförderung* zur Verfügung und ist gerne bereit, weitere Auswertungen für Sie zu erstellen (Kontaktmöglichkeiten siehe Impressum auf Seite 37).

Anhang



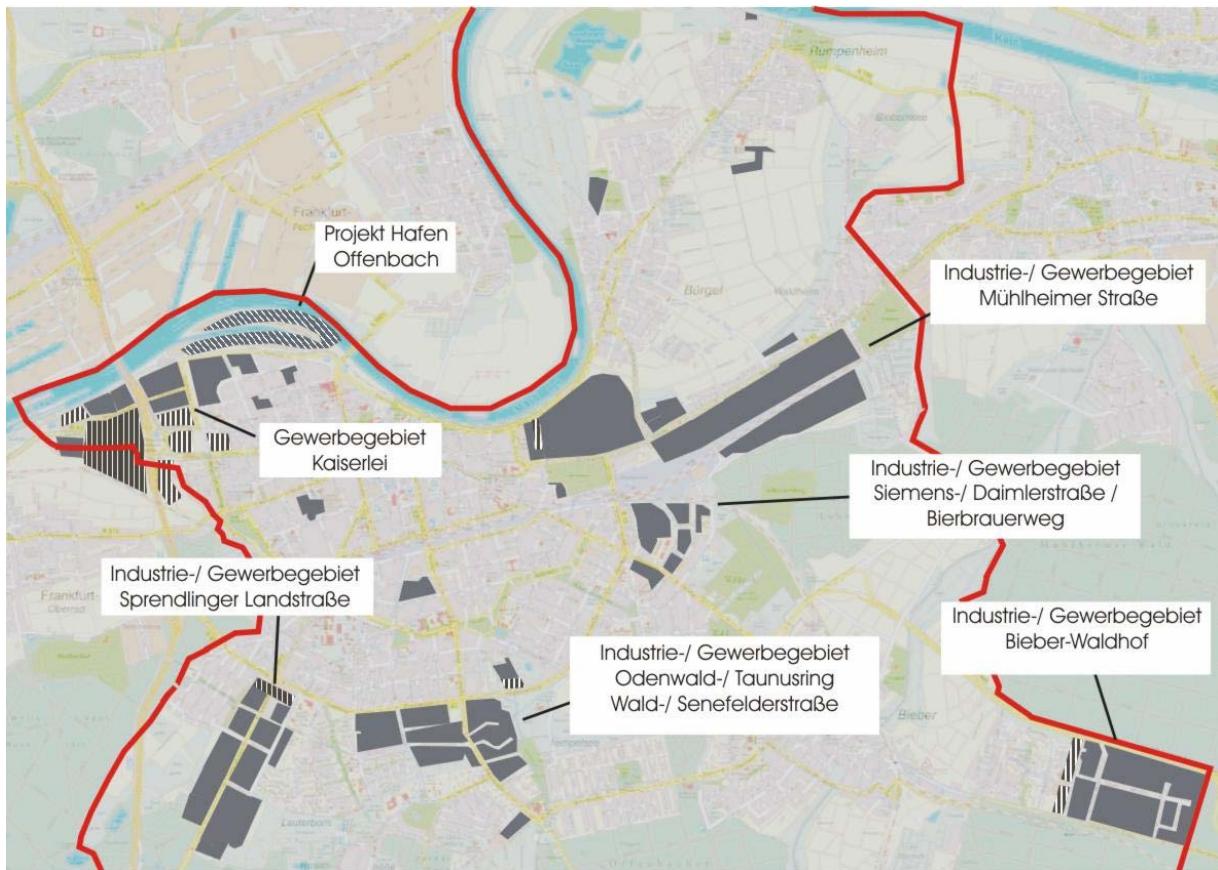


Abb. 19: Ansiedlungsmöglichkeiten in Gewerbe- und Industriegebieten

Quelle: Eigene Darstellung

5. Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

<u>Abbildungsverzeichnis</u>	Seite
Abb. 1: Untersuchungszone in Offenbach	5
Abb. 2: Justizzentrum Offenbach.....	7
Abb. 3: Neubau Stadthaus, Berliner Straße	8
Abb. 4: Geplanter Neubau Europazentrale Hyundai Motor Europe, Kaiserlei.....	8
Abb. 5: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen	13
Abb. 6: Entwicklung der Arbeitsstätten in Offenbach	14
Abb. 7: Entwicklung des Angebots in allen Flächensegmenten	16
Abb. 8: Vergleich der Büroflächen-Leerstände in Offenbach und Frankfurt.....	20
Abb. 9: Neubau Abschleppdienst Offenbach, Sprendlinger Landstraße.....	25
Abb. 10: Neuer Standort Hartmann Förderanlagen GmbH	25
Abb. 11: 1A-Lage Frankfurter Straße	26
Abb. 12: Renovierte Fassade Frankfurter Straße	27
Abb. 13: Renovierte Fassade Frankfurter Straße	27
Abb. 14: Neues Geschäft: Ernsting's Family.....	28
Abb. 15: Neue Filiale eines Jeans-Ladens.....	28
Abb. 16: Neue Café-Bar, Kaiserstraße	29
Abb. 17: Gewerbegebiet Bieber-Waldhof	32
Abb. 18: Flächendatei der Wirtschaftsförderung – Struktur und Verwendung..	34
Abb. 19: Ansiedlungsmöglichkeiten in Gewerbe- und Industriegebieten	35
 <u>Tabellenverzeichnis</u>	
Tab. 1: Entwicklung der Flächennachfrage in allen Segmenten	18
Tab. 2: Büroflächen: Durchschnittliche Mieten in Teilräumen	21
Tab. 3: Büroflächen: Mietpreisspannen in Teilräumen	22
Tab. 4: Lager- und Produktionsflächen: Mietpreisspannen in Teilräumen	23

6. Impressum

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

Telefon: 069 8065-3206

Fax.: 069 8065-2054

E-Mail: wirtschaftsfoerderung@offenbach.de

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

Über o.g. Adresse oder über die Homepage der Stadt Offenbach kann der Flächenreport 2005 im pdf-Dateiformat bezogen werden. Aus Kostengründen wird auf eine kostenlose Verteilung einer Hardcopy-Version des Flächenreports verzichtet.

Titelblatt: Geplanter Neubau der Europazentrale der Hyundai Motor Europe GmbH

Quelle: Hyundai Motor Europe GmbH

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

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

1. Auflage Oktober 2005