

Offenbach am Main



Flächenreport 2007



**Wirtschaftsförderung
und Liegenschaften**

Inhaltsverzeichnis

	Seite
<u>INHALTSVERZEICHNIS</u>	2
<u>VORWORT</u>	3
<u>1. AUSGANGSLAGE</u>	4
1.1 FLÄCHENREPORT 2007	4
1.2 FLÄCHENDATEI DER WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG	5
<u>2. ENTWICKLUNGSTENDENZEN</u>	7
2.1 ALLGEMEINE ENTWICKLUNG	7
2.2 STATISTISCHE KENNZAHLEN	10
<u>3. FLÄCHENENTWICKLUNG</u>	13
3.1 ÜBERBLICK ZU ANGEBOT UND NACHFRAGE	13
3.2 BÜROFLÄCHEN	16
3.3 LAGER- UND PRODUKTIONSFLÄCHEN	19
3.4 LADENFLÄCHEN	21
<u>4. IM FOKUS: KREATIVWIRTSCHAFT</u>	25
<u>5. FAZIT UND AUSBLICK</u>	28
<u>ANHANG</u>	30
<u>ABBILDUNGS- UND TABELLENVERZEICHNIS</u>	32
<u>IMPRESSUM</u>	33

Vorwort

Der Flächenreport 2007 erscheint in einer Zeit positiver Grundstimmung und guter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen.

Die Immobilienwirtschaft ist dabei sich zu erholen und mit Zuversicht in die Zukunft zu gehen. Tief sitzt dennoch die Erfahrung der vergangenen Jahre mit ihren Leerständen, mit Vermietungsproblemen und daraus resultierend geringeren Mieten und kritischen Renditen sowie dem medial sehr stark und immer wieder herausgestellten Überangebot an Mietflächen.



Investoren und Nutzer sind vorsichtiger geworden, die Konkurrenz der Standorte nimmt zu. Gerade in einer solchen Situation ist es für alle Akteure am Markt von großem Vorteil, über zeitnahe und präzise Informationen zum Immobilienmarkt zu verfügen. Der hier vorgelegte Flächenreport ist daher wie auch die Flächenreporte der letzten Jahre darauf ausgelegt

- Informationen zum Immobilienmarkt Offenbach zu liefern,
- Datengrundlage für die Beurteilung von Investitionschancen zu sein
- und auf Offenbach als Immobilienstandort aufmerksam zu machen.

Der Flächenreport 2007 ist vor allem auch wieder die Aufforderung an die Immobilienwirtschaft, sich intensiv mit den Chancen in Offenbach zu befassen.

Als Oberbürgermeister der Stadt Offenbach erneuere ich mein Versprechen: Ich stehe als Ansprechpartner der Immobilienwirtschaft persönlich zur Verfügung.

Nehmen Sie mich beim Wort.

H. Schneider

Oberbürgermeister

1. Ausgangslage

1.1 Flächenreport 2007

Nachdem die Flächenreporte der letzten beiden Jahre immer auf den Grundlagen einer leichten Erholung der deutschen Wirtschaft bzw. einem leichten Wachstum des Bruttoinlandsproduktes erschienen sind, kann in 2007 von einem fortgesetzten Aufschwung ausgegangen werden.

Die Forscher des *Hamburgischen WeltWirtschaftsinstituts (HWWI)* haben in ihrer Presseerklärung vom 11. Oktober 2007¹ getitelt: *Fortsetzung des Aufschwungs auch 2008.*

Weiterhin schreiben die Forscher: *„Das HWWI hat seine Prognose der wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland für die Jahre 2007 und 2008 aktualisiert. Der Aufschwung setzt sich demnach über dieses Jahr hinaus fort. Das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) wird in diesem Jahr (2007) um 2,5 % und im kommenden Jahr um 2,3 % wachsen“.*

Diese durchaus positive gutachterliche Feststellung prägt auch das Handeln der Akteure auf den Immobilienmärkten und sorgt für eine positive Grundstimmung bei Entwicklern, Investoren und Nutzern.

Diese Erkenntnis spiegelt sich ebenfalls in den Erfahrungen auf der gerade zu Ende gegangenen Immobilienmesse *Expo Real 2007* wider. So ist auf der Homepage der *Expo Real* zu lesen: *„So gut ging es der Immobilienwirtschaft schon lange nicht mehr. 2006 war weltweit, aber auch in Europa und selbst in Deutschland ein Jahr der Rekorde“*²

Als Schwerpunkte hat die *Expo Real* herausgestellt:

- Spezialimmobilien³:
- Hotelmarkt: „Rundum dynamische Entwicklung“
- Einzelhandel: „Schneller, konzentrierter, expansiver“
- Logistik: „Logistik im Fokus der Investoren“
- Einzelhandel: „Center-Boom“

Diese Tendenz ist auch im Offenbacher Immobilienmarkt festzustellen. Die Nachfrage nach Flächen für Handelsimmobilien und Einkaufszentren hat zugenommen. Inves-

¹ Hamburgisches WeltWirtschaftsinstitut, Im Dialog, Pressemitteilung 11. Oktober 2007

² Schiller Andreas, Trends 2007, Der Optimismus kehrt zurück.

<http://www.exporeal.net/link/de/16498367#164983676> (Stand 11. Oktober 2007)

³ <http://www.exporeal.net/de/Marktinformationen> (Stand 11. Oktober 2007)

toren und Entwickler informieren sich über Flächen und Investitionsmöglichkeiten und Großinvestoren, die größere Portfolios gekauft haben, in denen auch Objekte in Offenbach zu finden sind, tauchen verstärkt am Markt auf. All das sind Anzeichen einer sehr dynamischen Entwicklung, die im Folgenden für den Standort Offenbach näher beleuchtet werden sollen.

Der Flächenreport 2007 gibt dabei erneut einen Überblick über den Immobilienstandort Offenbach. Er kann für Investoren und Nutzer gleichermaßen einen Marktüberblick geben und eine Grundlage für die eigene Standort- oder Investitionsentscheidung sein.

1.2 Flächendatei der Wirtschaftsförderung

Die Flächendatei der *Wirtschaftsförderung* ist seit Jahren das bekannte Medium für all diejenigen, die in Offenbach eine gewerblich nutzbare Fläche oder ein Objekt anbieten möchten (Vermietung, Verpachtung oder Verkauf) oder die einen Gewerbestandort in Offenbach suchen. Sie enthält nahezu vollständig alle in Offenbach verfügbaren Objekte und zwar unabhängig davon, ob sie von privaten oder von öffentlichen Stellen angeboten werden, ob Makler eingeschaltet sind oder nicht.

Dadurch bietet die Flächendatei einen umfassenden und aktuellen Überblick über die Gewerbeflächensituation in Offenbach und ermöglicht es, wie hier im Flächenreport, die Bewegungen und Grundlagen des Offenbacher Gewerbeflächenmarktes umfassend zu analysieren.

Der Flächenreport kann daher eine erste Informationsquelle für all diejenigen sein, die in Offenbach eine Gewerbefläche anbieten, hier investieren oder sich in Offenbach ansiedeln möchten.

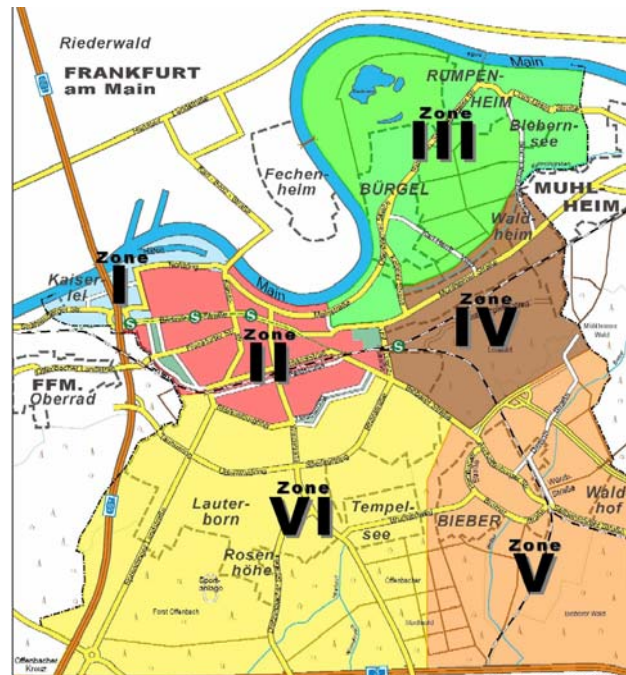
Darüber hinaus bietet die *Wirtschaftsförderung* natürlich, wie in den letzten Jahren auch, jedem Interessenten an, sein spezielles Vorhaben, unter Einbeziehung der vorliegenden Daten und unter Berücksichtigung des vom Gutachterausschuss herausgegebenen aktuellen Grundstücksmarktberichts⁴, auf Marktfähigkeit und Konkurrenzfähigkeit zu prüfen und ihn zu beraten.

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 nahezu alle in Offenbach verfügbaren Gewerbeflächen und Objekte (vgl. Abb. 16 im Anhang).

⁴ Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich der Stadt Offenbach am Main, Grundstücksmarktbericht 2006, 2. Auflage August 2007

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.



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

2. Entwicklungstendenzen

2.1 Allgemeine Entwicklung

Im Jahr 2007 sind in Offenbach wichtige längerfristig laufende Projekte vorangetrieben und konkretisiert worden. Besonders zu nennen ist hier die Entwicklung des ehemaligen *Hafens* in Offenbach. Während in den vergangenen Jahren vor allem hinter den Kulissen an dem Projekt gearbeitet wurde um

- mit einem Masterplan die Grundlagen zu schaffen,
- mit einem Sanierungskonzept in Abstimmung mit dem zuständigen Regierungspräsidium die Kosten der Altlastensanierung zu ermitteln und die Sanierung in Angriff zu nehmen,
- mit einer umfassenden Erschließungsplanung die Kosten und vor allem den Zeitbedarf der Erschließungsmaßnahme in den Griff zu bekommen,

hat in 2007 die konkrete Umsetzung der Planungen begonnen.

In einem ersten Verfahrensschritt wurde ein Investorenwettbewerb durchgeführt mit dem Ziel einen Investor für das geplante Nahversorgungscenter am Eingang zum Entwicklungsgebiet *Hafen* zu finden (vgl. Abb. 2). Diesem Projekt kommt mehrfach besondere Bedeutung zu.



Abb. 2: Lage des Nahversorgungscenters im 1. Bauabschnitt des Mainviertels
Quelle: *Mainviertel Offenbach GmbH*

Zum einem liegt es an einer der prominentesten Stellen des ehemaligen *Hafens*. Es markiert den Startschuss für die Hafenbebauung und seine architektonische Präsenz und wird damit in Zukunft das Bild dieses Stadtgebiets maßgeblich mitprägen.

Zum anderen ist das Nahversorgungszentrum aber auch ein wesentlicher Baustein zur Entwicklung und Versorgung des Gebiets. Hier sollen die zukünftigen Bewohner des Gebiets und die Mitarbeiter der hier anzusiedelnden Firmen eine hochwertige Nahversorgung sowie ein entsprechendes gastronomisches Angebot vorfinden.

Der Gewinner des Investorenwettbewerbs hat ein Konzept aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Büroflächen vorgelegt, das die Anforderungen an die Lage und Ausstattung des Objekts voll erfüllt.

Momentan werden die Verträge zu Ende abgestimmt. Das Projekt und der Investor werden dann von der *Mainviertel GmbH Projekt Hafen Offenbach* (im Weiteren kurz: *Mainviertel GmbH*) der Öffentlichkeit vorgestellt. Bis zu diesem Zeitpunkt wurde Stillschweigen vereinbart, so dass an dieser Stelle nur der erfolgreiche Abschluss des Investorenverfahrens und damit der erste konkrete Schritt zur Entwicklung eines Schlüsselgrundstücks vermeldet werden kann.

Gleichzeitig wurde das Bebauungsplanverfahren weiter voran getrieben, so dass hier mit dem Satzungsbeschluss Ende 2007/Anfang 2008 gerechnet wird. Damit ist das Projekt jetzt in die Realisierungsphase gegangen. Da inzwischen auch Wohnbauinvestoren mit der *Mainviertel GmbH* über konkrete Bauvorhaben verhandeln, ist im Jahr 2008 mit ersten Baumaßnahmen zu rechnen.

Ein weiteres, bereits weit voran geschrittenes Projekt, ist die Umnutzung des ehemaligen Pelz verarbeitenden Betriebs *Thorer*. Auf diesem etwa vier Hektar großen Gebiet an der Mühlheimer Straße entsteht ein Einzelhandelszentrum mit dem Schwerpunkt Bau- und Gartencenter und Lebensmittelmarkt.

Der hier durchgeführte vorhabenbezogene Bebauungsplan ist als Satzung beschlossen und der Bauantrag für den ersten Bauabschnitt, den Baumarkt mit Gartencenter, ist in der Bearbeitung. Mit dem ersten Spatenstich ist – nach vorbereitenden Arbeiten – Anfang 2008 zu rechnen. Damit ist nach längerer Vorarbeit, das Verfahren im geplanten Zeitablauf umgesetzt worden.

Die beiden Projekte *Hafen* und *Thorer* zeigen, dass in Offenbach auch Projekte mit schwierigen Randbedingungen (Altlast, Planungsrecht, Investorensuche) zielstrebig und mit hoher Umsetzungssicherheit umgesetzt werden. Neben diesen länger laufenden Projekten gibt es aber auch ganz aktuelle, neue Projekte. So hat die *HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH (HTP)* in der Offenbacher Innenstadt ein ca. 6.000 qm großes Grundstück erworben.

HTP plant dort ein Innerstädtisches Einkaufscenter (vgl. Abb. 3). Nach Gesprächen mit der Stadt wurde das benachbarte Straßengelände der Mittelseestraße sowie das daneben liegende Parkhaus der Firma *Q-Park* in das Projekt integriert. Auf dieser dann ca. 10.000 qm großen Fläche soll nun ein Einkaufscenter mit dem Namen *KOMM (Kaufhaus Offenbach/Main-Mitte)* entstehen. Es ist geplant, dort auf maximal 15.000 qm Verkaufsfläche ca. 50 Shops zu realisieren.



Abb. 3: Geplant: Kaufhaus Offenbach/Main-Mitte
Quelle: **HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH, Frankfurt**

Dazu wird von der Stadt ein auf das Projekt zugeschnittener vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wurde am 25.01.2007 gefasst, der Satzungsbeschluss ist für Ende 2007 vorgesehen. Auch hier hat die Stadtverwaltung Offenbach mit allen beteiligten Ämtern ihren Ruf als extrem schnelle Verwaltung wieder unter Beweis gestellt. Die

Bearbeitung des Bebauungsplans wird insgesamt in weniger als einem Jahr abgeschlossen sein.

Nach dem Satzungsbeschluss wird, da der Bauantrag parallel zum Bebauungsplanverfahren erarbeitet wird, bereits Anfang 2008 mit dem Bau begonnen. Dieses Vorhaben wird die Einkaufsinnenstadt Offenbachs aufwerten und weitere Kunden in die Fußgängerzone bringen. Davon wird der gesamte Einzelhandel in der Innenstadt profitieren.

Der Bau des *KOMM* ist der sichtbare Abschluss einer Tendenz sehr großer Nachfragen nach Einzelhandelsflächen für größere Bauvorhaben in Offenbach. Diese gehäufte Anfrage im abgelaufenen Jahr und seit dem letzten Flächenreport zeigt, dass die Einzelhandelsinvestoren den Offenbacher Markt noch nicht als gesättigt ansehen. Die Stadt wird aber, wie in der Vergangenheit auch, jede Einzelhandelsanfrage vor dem Hintergrund bewerten, die Innenstadt weiter zu fördern und die Nahversorgungsfunktion der Stadtteile zu erhalten oder zu stärken.

Eine weitere im Berichtszeitraum festzustellende Entwicklung ist, dass im Zuge des Verkaufs größerer Immobilienpakete an Finanzinvestoren auch Offenbacher Büroimmobilien den Besitzer gewechselt haben. Als ein Beispiel ist hier der bereits öffentlich dargestellte Verkauf des *City Tower* an die Firma *Morgan Stanley*.

Es ist festzustellen, dass die neuen Eigentümer, obwohl als Finanzinvestoren oft nicht positiv gesehen, mit sehr großem Engagement an das Management der Objek-

te gehen. Sie sehen Vermarktung und Investitionen in Bestandsentwicklung als wichtiges Element zur Sicherung des Investments und sind daher für die Modernisierung des Offenbacher Immobilienmarktes wichtige Partner der *Wirtschaftsförderung*.

Da im Berichtszeitraum auch die Anfragen nach Flächen in Offenbach zugenommen haben, kann insgesamt von positiven Entwicklungen im Jahr 2007 ausgegangen werden.

2.2 Statistische Kennzahlen

Die Kennzahlen zur **Bruttowertschöpfung**⁵ zeigen, dass Offenbach in einigen Wirtschaftsbereichen im Vergleich zu Hessen überdurchschnittlich ist. Wuchs zwischen 1999 und 2005 die Bruttowertschöpfung im Bereich „Finanzierung, Vermietung und Unternehmensdienstleister“ hessenweit nur um 16,8 %, so betrug die Wachstumsrate in Offenbach im gleichen Zeitraum 35,7 %. Die Bruttowertschöpfung des gesamten Dienstleistungsbereichs wuchs in Offenbach mit 13,5 % vergleichbar wie in Hessen (13,9 %) und erbrachte insgesamt 2,94 Milliarden Euro, die Hälfte davon (1,465 Milliarden Euro) wurde im Bereich „Finanzierung, Vermietung und Unternehmensdienstleister“ erzeugt.

Im Produzierenden Gewerbe sticht in Offenbach das Baugewerbe hervor, dessen Bruttowertschöpfung zwischen 1999 und 2005 um 8,9 % (auf 98 Millionen Euro) wuchs. Offenbach lag in diesem Bereich unter allen kreisfreien Städten und Landkreisen Hessens an der Spitze. Hessens Bruttowertschöpfung in diesem Bereich ging im gleichen Zeitraum um 8,5 % zurück, so wie bei 23 von 26 kreisfreien Städten und Landkreisen insgesamt ein Rückgang zu verzeichnen war.

Die gesamte Bruttowertschöpfung der Offenbacher Unternehmen lag 2005 bei 3,94 Milliarden Euro. Die Wertschöpfung je Erwerbstätiger, wirtschaftsstatistisch eine Kennzahl für Produktivität, liegt in Offenbach seit Jahren über dem hessischen Durchschnitt und erreichte auch im Jahr 2005 mit ca. 62.000 Euro knapp 4 % mehr als der durchschnittlich hessische Erwerbstätige.

In der Entwicklung der **Beschäftigung** in Offenbach bis Juni 2006 zeigt sich eine stabilisierende Tendenz. Insgesamt wurden 44.283 sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse registriert (vgl. Abb. 4).

Der Rückgang der im Produzierenden Gewerbe Beschäftigten hat sich weiter verlangsamt. Für das laufende Jahr ist zu beobachten, dass die Beschäftigung im Produzierenden Sektor in der Summe mindestens stabil bleiben wird, weil große Unter-

⁵ Die Bruttowertschöpfung wird zu Herstellungspreisen bewertet und ergibt sich für jeden Wirtschaftsbereich aus dem Bruttoproduktionswert (zu Herstellungspreisen) abzüglich der Vorleistungen (zu Anschaffungspreisen). Quelle: Arbeitskreis "Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder".

nehmen wie Siemens PG und Areva NP (beide Anlagenhersteller für Energieerzeugung) Beschäftigungszuwächse vermelden und schneller wachsen als sie ausreichend Fachkräfte einstellen können. Auch die beiden größten Produzenten Offenbachs – MAN Roland im Druckmaschinenbau und GKN Driveline im Fahrzeugbau – können auf eine gute Auftragslage verweisen.

Der Dienstleistungsbereich und der Handel konnten bis Juni 2006 gegenüber dem Vorjahr an Beschäftigung zulegen. Auf diese beiden Bereiche verfiel auch der Großteil der über 70 Offenbacher Neuansiedlungen und Neugründungen im Jahr 2006.

Der regionale wie der lokale Arbeitsmarkt profitieren eindeutig von dem konjunkturellen Aufschwung. So sank die Zahl der gemeldeten **Arbeitslosen** in Offenbach binnen Jahresfrist um 16 % von 9.012 im Juni 2006 auf 7.566 im Juni 2007. Die Arbeitslosenquote sank von 15,1 % auf 12,4 %. Aktuell (September 2007) liegt sie bei 12,0 %.

Diese sehr positive Entwicklung ist stets vor dem Hintergrund der **Bevölkerungsentwicklung** der Stadt zu sehen, da die gemeldeten Arbeitslosen immer ein Teil aller Erwerbepersonen einer betrachteten Gebietseinheit sind. Hier zeigt die Stadt Offenbach gegenüber dem Vorjahr eine stabile Bevölkerungsentwicklung mit Tendenz zum leichten Wachstum. Es beruht sowohl auf einem natürlichen Bevölkerungswachstum als auch auf einem Wanderungsüberschuss. Am 31.03.2007 hatte Offenbach nach Angaben des *Statistischen Landesamtes Hessen* eine Bevölkerung von 117.859 Einwohnern mit Hauptwohnsitz. Zusammen mit den Einwohnern mit Nebenwohnsitz hat die Stadt derzeit insgesamt etwa 125.000 Einwohner.

Der Anteil der Nichtdeutschen ist weiter gesunken und liegt nach Auswertungen des Offenbacher Melderegisters zum Stichtag 30. Juni 2007 mit 30,2 % auf dem niedrigsten Stand seit zehn Jahren.

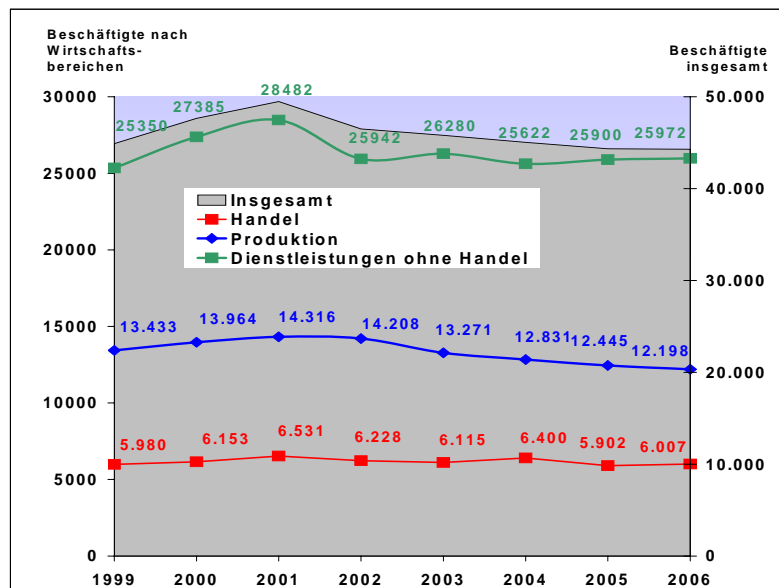


Abb. 4: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
Quelle: *Stadt Offenbach am Main/Amt 81, eigene Darstellung. Jeweils Juni*

Ein wichtiger Indikator besonders für die Abschätzung des Potenzi als einer Flächeninanspruchnahme ist die Zahl der **Arbeitsstätten**. Hier zeigt sich bis 2007 eine positive Entwicklung (vgl. Abb. 5). Die Gesamtzahl blieb gegenüber dem Vorjahr mit 7.095 Arbeitsstätten auf einem stabilen Niveau. In den vergangenen acht Jahren – von 1999 bis 2007 – gab es ein enormes Wachstum von 35 %. Träger dieser Entwicklung sind vor allem die Dienstleistungen sowie das Handwerk.

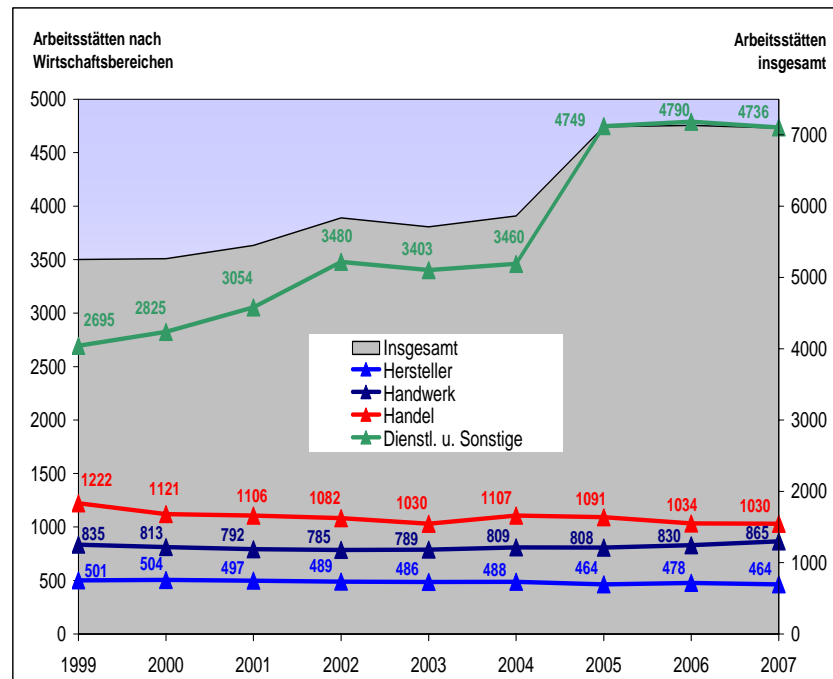


Abb. 5: Entwicklung der Arbeitsstätten in Offenbach
 Quelle: Stadt Offenbach am Main/Amt 81, eigene Darstellung. Jeweils Juni

Bei einer Betrachtung der genannten statistischen Kennzahlen ist **insgesamt** ein sehr positiv stimmender Entwicklungsverlauf des Wirtschaftsstandorts Offenbach beschrieben. Er weist eine konstante wirtschaftliche Stabilität mit Anzeichen für ein Wachstum auf. Der Produzierende Sektor zeigt sich weiterhin stabil und der Dienstleistungsbereich entwickelt eine Prosperität, die sehr facettenreich ist und räumlich ihren Niederschlag sucht.

3. Flächenentwicklung

3.1 Überblick zu Angebot und Nachfrage

Insgesamt zeigt die **Betrachtung des Flächenangebots** eine sehr positive Tendenz, nämlich einen Rückgang des Leerstandes bei allen Flächensegmenten (vgl. Abb. 6). Das heißt, im Jahr 2007 ist es gelungen, deutlich mehr Flächen zu vermieten, als freigesetzt wurden.

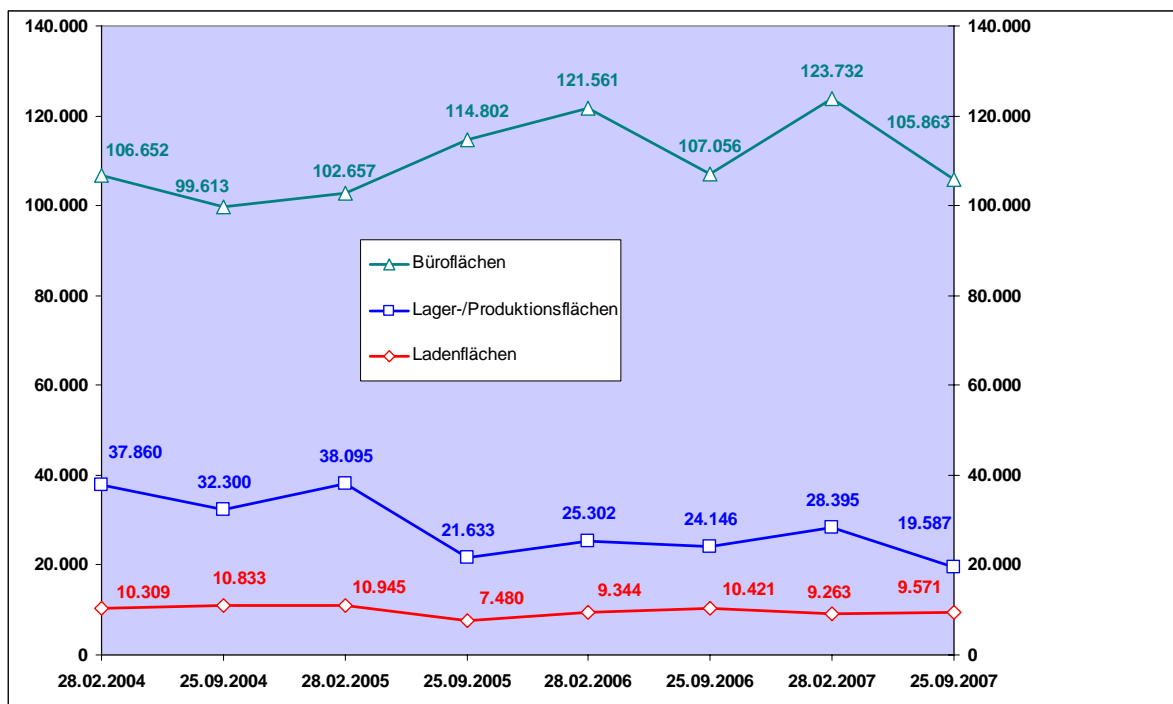


Abb. 6: Entwicklung des Angebots in allen Flächensegmenten
Quelle: Eigene Darstellung

Das **Büroflächenangebot** ist von September 2006 bis Februar 2007 zunächst um ca. 16.700 qm angestiegen. Hinter diesem Anstieg verbirgt sich eine Zunahme des Flächenangebots um 24.000 qm durch das *Haus der Wirtschaft* an der Berliner Straße und gleichzeitig die Neuvermietung von ca. 7.300 qm in mehreren Büroobjekten im Stadtgebiet. Dadurch ergab sich im Februar 2007 ein Jahreshöchststand an freien Büroflächen von ca. 124.000 qm.

Ab Februar 2007 konnten dann aber verstärkt Flächen vermietet werden, so dass zum Stichtag 25.9.2007 der Leerstand im Büroflächensegment auf ca. 106.000 qm abgenommen hat und somit auch unter dem Leerstand der Jahre 2006 und 2005 liegt.

Dieser Rückgang entspricht im Zeitraum von etwa sieben Monaten einer Vermietungsleistung von ca. 18.000 qm. Damit übertrifft diese Vermietungsleistung am Standort Offenbach das Vorjahresergebnis (ca. 14.500 qm) deutlich. Rechnet man die im Zeitraum 25.9.2006 bis 28.2.2007 erreichte Neuvermietung von ca. 7.000 qm hinzu, so hat die Stadt Offenbach in einem Jahr mit einer **Vermietungsleistung von 25.000 qm** einen Wert erreicht, der sich deutlich als positive Entwicklung am Immobilienmarkt darstellt.

Insgesamt fand die Mehrzahl der Vermietungen im Kaiserlei (z.B. im *AlphaHaus* und im *OMEGA HAUS*) oder in der Innenstadt statt. Dabei ist wieder deutlich geworden, dass gerade bereits in Offenbach ansässige Unternehmer durch ihre Expansion einen wichtigen Beitrag zur Neuvermietung geleistet haben.

Daneben hat (neben zwei größeren Vermietungen) insbesondere die Ansiedlung von kleineren und mittleren Firmen mit einem Flächenbedarf von unter 1.000 qm zu einer guten Vermietungsleistung geführt. Deutlich geworden ist dadurch wieder, dass es ein Gefälle in der Vermarktbarkeit zwischen den gesuchten und recht gut vermarktbareren Flächen entlang der S-Bahn und den sonstigen Büroflächen in Offenbach gibt.

Das Büroflächenangebot verteilt sich auf das ganze Stadtgebiet, mit einem Schwerpunkt in der Innenstadt und im Kaiserlei.

Im Segment der **Lager- und Produktionsflächen** ist seit September 2006 ein Rückgang um ca. 4.600 qm zu verzeichnen.

Dies ist bemerkenswert, da zunächst im Gewerbegebiet Waldhof eine Lagerfläche von ca. 10.000 qm an den Markt kam. Durch Einzelvermietung von 4.000 qm und zwei mal 2.000 qm sowie weitere Vermietungen von jeweils ca. 1.000 qm konnte der Leerstand dann auf unter 20.000 qm, den geringsten Leerstand seit zehn Jahren, verringert werden.

Die größten Flächenreserven im Segment Lager- und Produktionsflächen liegen im Gewerbegebiet Waldhof.

Das Segment der **Ladenflächen** bleibt seit Jahren auf einem Niveau von etwa 10.000 qm stabil. Die starke Nachfrage nach Einzelhandelsflächen lässt aber erwarten, dass mittelfristig das Angebot an Ladenflächen eher abnimmt.

Die Analyse der Flächendatei zeigt, dass frei werdende Flächen recht schnell (per Saldo) wieder genutzt werden. So konnte z. B. die längere Zeit leer stehende Ladenfläche an der Offenbacher Straße in Offenbach-Bürgel vermietet werden, dafür gibt es jetzt einen Leerstand in der Sprendlinger Landstraße.

	2003		2004		2005		2006		2006 (bis 30.09.)		2007 (bis 30.09.)	
	Anzahl	qm	Anzahl	qm	Anzahl	qm	Anzahl	qm	Anzahl	qm	Anzahl	qm
Büroflächen	52	34.730	57	25.785	59	134.150	74	42.240	55	32.230	54	43.720
Lager-/ Produktionsflächen)	24	38.500	26	44.590	28	82.220	27	58.260	22	25.000	30	75.050
Ladenflächen	13	5.985	34	31.885	33	21.105	31	15.160	27	15.820	21	10.762
Grundstücke	51	668.388	49	409.950	53	669.100	48	548.200	33	503.200	57	1.126.300
Gesamt	140	747.603	166	512.210	173	906.675	180	663.860	137	576.250	162	1.255.832

Tab. 1: Entwicklung der Flächennachfrage in allen Segmenten
Quelle: Eigene Darstellung

Die **Betrachtung der Nachfrage** spiegelt die positive Konjunktorentwicklung wider. Die Summe der Anfragen lag mit 162 deutlich über dem Niveau des vergangenen Jahres, die Summe der gesuchten Gesamtflächen hat sich um ca. 680.000 qm auf einen Spitzenwert von ca. 1,26 Millionen qm verdoppelt.

Dabei ist besonders bei den Anfragen nach Büroflächen, Lager- und Produktionsflächen und bei Grundstücksflächen eine deutliche Steigerung der gesuchten Flächen zu verzeichnen. Diese Feststellung unterstreicht die Aussage, dass die Unternehmen bei stabiler Konjunkturlage Vertrauen in die wirtschaftliche Entwicklung setzen und expandieren bzw. auch wieder neue Standorte nachfragen.

Allerdings muss die absolute Höhe der Nachfragen nach **Grundstücksflächen** mit Vorsicht bewertet werden, da bei einigen Anfragen nach großen Flächen unrealistische Preisvorstellungen von den Interessenten zu Grunde gelegt wurden. Bei den **Büroflächen** wurden – bei nahezu identischer Anzahl der Anfragen – wieder größere Flächen nachgefragt. Dies korrespondiert mit der bereits beschriebenen guten Vermietungsleistung des betrachteten Untersuchungszeitraums.

Im **Segment der Lager- und Produktionsflächen** ist mit über 36 % unter allen Segmenten die zweitgrößte Steigerung der Nachfrage gegenüber dem Vorjahreszeitraum festzustellen. Mit bereits 30 Anfragen bis zum Stichtag wird dies seit vielen Jahren auch ein neuer Höchstwert für das gesamte Jahr. Die dreimal so hoch nachgefragte Flächengesamtgröße gegenüber dem letzten Zeitraum resultiert vor allem aus einer Anfrage für eine 40.000 qm große Halle.

Das **Segment der Ladenflächen** zeigt einen leichten Rückgang der Anfragen und auch der gesuchten Flächengröße. Insbesondere nach Bekanntgabe einer Absichtserklärung, das *KOMM* zu bauen, gingen die Anfragen zurück. Denn eine große An-

zahl von Anfragen zielte speziell auf das *KOMM* ab; sie wurden von der *Wirtschaftsförderung* direkt an den Projektentwickler, die Firma *HTP*, weiter gegeben. Hierin ist zu erkennen, dass der Handel das *KOMM* als attraktiven Standort einstuft und vor einem Engagement an anderen Stellen zunächst die weitere Entwicklung dieses innerstädtischen Centers abwartet.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Betrachtungszeitraum das Interesse am Standort Offenbach wieder deutlich zugenommen hat und die im Flächenreport 2006 beschriebene positive Tendenz der Rahmenbedingungen für den Standort sich verstärkt hat.

3.2 Büroflächen

Der Leerstand an Büroflächen ist per Saldo im Berichtszeitraum September 2006 bis September 2007 um ca. 0,1 Prozentpunkte auf nunmehr eine **Leerstandsquote von 8,47 %** gesunken.

Dieser – per Saldo – nur geringe Rückgang spiegelt keinesfalls die Dynamik wider, die der Offenbacher Büroflächenmarkt im Betrachtungszeitraum gezeigt hat. Zunächst war der Leerstand von ca. 107.000 qm im September 2006 auf einen Höchststand von ca. 124.000 qm im Februar 2007 gestiegen, da das Haus der Wirtschaft

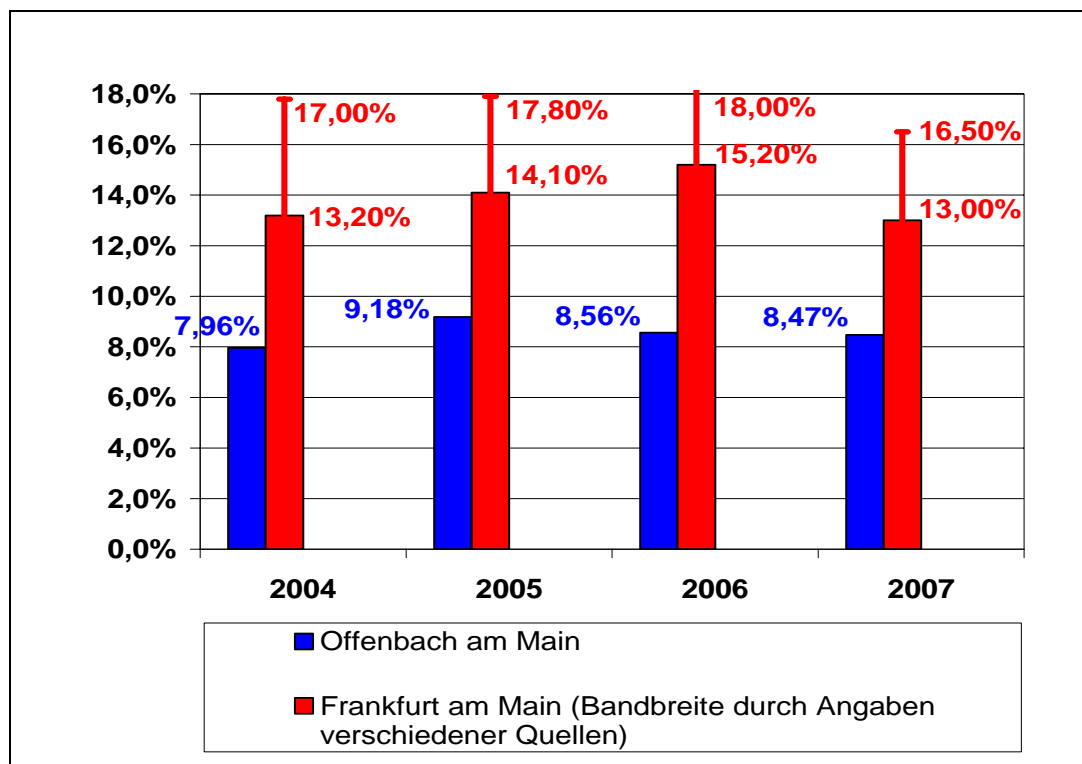


Abb. 7: Vergleich der Büroflächen-Leerstände in Offenbach und Frankfurt
 Quelle: Eigene Darstellung. Quellen Frankfurt: Halbjahresbericht *DIP (Deutsche Immobilien-Partner)*, *ATIS REAL Müller International*, *Schön & Lopez Schmitt GmbH*, *Jones Lang LaSalle*, *Dr. Lübke GmbH*, *Aengevelt-Research*

mit 24.000 qm vom Mieter geräumt und in die Vermietungsangebote aufgenommen wurde.

Dass dadurch der Leerstand nicht auf ca. 131.000 qm stieg (Leerstand am 25.9.2006 ca. 107.000 qm + 24.000 qm), sondern nur auf ca. 124.000 qm, zeigt, dass gleichzeitig ca. 7.000 qm neu vermietet worden sind.

Bis zum Stichtag des Flächenreports (25.9.2007) nahm der Leerstand dann auf ca. 106.000 qm ab.

Dies entspricht – per Saldo – einer weiteren Vermietung von rund 18.000 qm seit Februar 2007, so dass in Summe eine **Vermietungsleistung von rund 25.000 qm** innerhalb eines Jahres erreicht werden konnte. Die Neuvermietung liegt damit deutlich höher als in den letzten Jahren und auch der Leerstand ist – verglichen mit der Stadt Frankfurt – gering (vgl. Abb. 7).

Die gestiegene Nachfrage und die höhere Neuvermietung spiegeln sich auch in der Stabilität der Bandbreite der Mietforderungen wider. In Zone I ist die Höchstmiete durch das Angebot neu renovierter Flächen leicht erhöht worden. In der Innenstadt (Zone II) dagegen hat der Eigentümerwechsel des *City Tower* zu leicht reduzierten Mietforderungen geführt (vgl. Tab. 2). Auch in der Zone VI ist der (bislang eher etwas hohe) Spitzenmietpreis leicht reduziert worden.

	Zone I	Zone II	Zone III	Zone IV	Zone V	Zone VI	
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	
2007	5,00-13,00	4,00-16,00	4,00-10,00	5,00-7,00	5,00-7,00	5,00-8,00	

Tab. 2: Büroflächen: Mietpreisspannen in Teilräumen

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


Aus diesen Zahlen lässt sich vorsichtig interpretieren, dass

- die zunehmende Nachfrage den Rückgang der Mietforderungen gestoppt oder zumindest verlangsamt hat,
- die Vermieter etwas mehr Nachfragen verzeichnen,
- die Mieter noch immer eine komfortable Situation bei den Verhandlungen haben, aber die Tendenz darauf hindeutet, dass die Mieter nicht mehr gar so starke Forderungen durchsetzen können.

3.3 Lager- und Produktionsflächen

Der Leerstand im Bereich der Lager- und Produktionsflächen hat zum Stichtag 25.09.2007 mit einer Fläche von 19.587 qm einen neuen Tiefstand erreicht (vgl. Abb. 6, Seite 13). Dies ist gegenüber dem Vorjahr ein Rückgang von fast 19 %.

Die Mietpreise sind im Vergleich zu den letzten Jahren stabil geblieben oder sind leicht gestiegen (vgl. Tab. 4). Vor allem günstige Flächen sind im vergangenen Jahr vermietet worden, wodurch sich die Mietpreise etwas erhöhen konnten.

	Zone I	Zone II	Zone III	Zone IV	Zone V	Zone VI	
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	
2006	4,00-6,00	2,50-5,00	3,00-3,50	1,00-5,00	3,50-5,00	2,50-3,00	
2007	5,00-6,00	3,50-6,00	3,50-4,00	0,50-5,00	3,50-5,00	2,50-3,00	

Tab. 4: Lager- und Produktionsflächen: Mietpreisspannen in Teilräumen
Quelle: Eigene Berechnung. Durchschnittspreise €/qm (ohne MWST/Nebenkosten)

Hervorgerufen wird diese Bestandssituation nicht zuletzt durch die gegenüber den Vorjahren hervorragende Nachfrage (allein + 36 % mehr Anfragen als im Vorjahreszeitraum, vgl. Tab. 1 auf Seite 15).

Die beiden größten noch verbleibenden Leerstände mit jeweils 4.000 qm befinden sich im Kaiserlei sowie im Gewerbegebiet Waldhof. Letzterer Gewerbebestandort ist nach wie vor einer der Schwerpunkte Offenbachs im Bereich des Produzierenden Gewerbes. Hier sind die Vermietung und die Nachfrage im Vergleich zu anderen Standorten Offenbachs (vgl. hierzu Übersichtskarte Abb. 17 im Anhang) relativ hoch.

Der Standort der Firma *Dematic GmbH & Co. KG* beispielsweise ist derzeit von einer Umstrukturierung geprägt, weil es innerhalb des Unternehmens in jüngster Zeit zu Kapazitätsverlagerungen kam und daher Hallenflächen frei wurden. Diese konnten jedoch mittlerweile wieder größtenteils belegt werden.

Der Standort der Firma *Alfred Clouth Lackfabrik GmbH & Co. KG*, ebenfalls im Gewerbegebiet Waldhof gelegen, machte durch ein neues und modernes Hochregallager für Farben von sich Reden, um seine Umschlagkapazitäten zu verdoppeln.

Das *VDE Prüf- und Zertifizierungsinstitut* im Gewerbegebiet Sprendlinger Landstraße ist ebenfalls im Ausbau begriffen. Hier wird eine neue Prüfhalle auf einem benachbarten Grundstück gebaut.

Ein vollständiger Umzug ist bei dem *Technischen Überwachungsverein Hessen* angesagt. Bislang am Bierbrauerweg ansässig, feierte Anfang Oktober 2007 das Unternehmen Richtfest am neuen Standort in der Rowentastraße. Hier wird auf einem 3.500 qm großen Grundstück für 1,7 Millionen Euro eine 600 qm große Service-Station eingerichtet.

Damit befindet sich das Unternehmen inmitten der „Automeile“ Offenbachs entlang der Waldstraße und des Spessartings, wo die meisten Autohersteller ihre Verkaufsniederlassungen in Offenbach haben und sich nun weitere Service-Einrichtungen rund ums Auto präsentieren.



Abb. 8: Neuer Standort TÜV Hessen, derzeit in Bau, Rowentastraße

Quelle: TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH

3.4 Ladenflächen

Die in den letzten Jahren festgestellte Investitionstätigkeit von städtischer und privater Seite in der Innenstadt setzte sich auch im vergangenen Jahr fort. Von Seiten der Stadt wurden hohe Summen in die Infrastruktur investiert. So ist der erste Bauabschnitt für den Umbau der Kaiserstraße (Bismarckstraße bis Geleitsstraße) größtenteils fertig gestellt.

Hierbei sind wesentliche gestalterische und verkehrliche Verbesserungen umgesetzt worden. Hervorzuheben sind hier:

- die Verbreiterung der Gehwege,
- die Pflanzung von neuen Bäumen und
- die hochwertige Beleuchtung.

Zudem wird die Kaiserstraße zukünftig durchgängig im Zwei-Richtungs-Verkehr befahrbar sein.

Auf der privaten Seite sind zunächst zahlreiche kleinere Neuvermietungen zu erwähnen. Denn sie heben mit ihren Spezialangeboten die Qualität des angebotenen Warensortiments. So gibt es neu in der Großen Marktstraße 10 den qualitativ sehr hochwertigen Sushi-Laden *Wasabi* (vgl. Abb. 9).



Abb. 9: Wasabi, ein neues Sushi-Angebot, Große Marktstraße 10
Quelle: Eigene Darstellung



Abb. 10: Schokoladen, Spezialist für Süßes in der Herrnstraße 57c
Quelle: Eigene Darstellung

Und im *Stadtforum* der *Bayrischen Immobilien Gewerbe GmbH*, das heute noch stärker als in der Vergangenheit ein qualitativ hochwertiges Laden- und Gastronomieangebot zwischen der Berliner Straße und dem Büsing-Palais aufweist, gibt es den neuen Schokoladen-Spezialisten *Schokoladen* (vgl. Abb. 10).

Darüber hinaus stechen in der City besonders drei große Projekte hervor. Sie befinden sich zurzeit im Bau oder in der konkreten Planungsphase:

KOMM (Kaufhaus Offenbach/Main-Mitte)

In der Großen Marktstraße, auf der Fläche des ehemaligen Verlagsgebäudes der Offenbach-Post, entsteht ein innerstädtisches Einkaufszentrum, das *KOMM (Kaufhaus Offenbach Main-Mitte)*, vgl. Abb. 11). Das notwendige Baurecht wird bis Ende 2007 geschaffen, so dass der Baubeginn im Frühjahr 2008 erfolgen wird.

Geplant sind 25.000 qm vermietbare Fläche, davon 13.000 bis 15.000 qm Verkaufsfläche für den Einzelhandel. Der Investor, die *HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH*,



Abb. 11: Geplant: Kaufhaus Offenbach/Main-Mitte
Quelle: *HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH, Frankfurt*

legt den Schwerpunkt auf einen hochwertigen Nutzungsmix. Dabei werden ein Lebensmittelmarkt mit einem hohen Anteil an frischen Waren sowie hochwertige Textilien die Ankermieter darstellen. Ergänzt wird das Angebot durch ca. 50 weitere Läden, die insgesamt die Attraktivität des *KOMM* ergänzen werden. Dies wird das bereits vorhandene Sortiment der Innenstadt insgesamt ergänzen und die Attraktivität der Innenstadt steigern.

Das *KOMM* wird zwei Haupteingänge haben, so dass man das Einkaufszentrum sowohl vom Aliceplatz als auch von der Großen Marktstraße bequem betreten kann. Des Weiteren ist eine hochwertige Natursteinfassade geplant, die sich sehr ansprechend in die bestehende Struktur einfügen und trotzdem sehr modern wirken wird. Für die gesamte Innenstadt wird eine starke Aufwertung erwartet, die sich auch deutlich in den Besucherfrequenzen, speziell auch in der Großen Marktstraße und am Aliceplatz, niederschlagen wird. Die dort ansässigen Geschäfte sowie die ganze Innenstadt werden durch die neuen Käuferströme profitieren.

Das momentan noch solitär an der Mittelseestraße stehende Parkhaus der Firma *Q-Park* soll baulich in das Einkaufszentrum integriert werden und später 640 Stellplätze bereit halten. Das Investitionsvolumen für das *KOMM* liegt bei rund 70 Millionen Euro, die Eröffnung ist für September 2009 geplant. Stadt und ansässiger Einzelhandel erwarten durch das *KOMM* eine große Magnetwirkung, die Besucher und Kunden aus Stadt, Kreis und Umland anlocken und das Einkaufserlebnis in Offenbach deutlich steigern wird.

PAM (Passage Am Markt)

Die in der Innenstadt zwischen der Geleitsstraße und der Waldstraße gelegene *PAM - Passage am Markt* wird derzeit für ca. 2,5 Millionen Euro umgebaut. Eine Eigentümergesellschaft erwarb 2006 die Immobilie aus den 80er Jahren. Das Konzept sieht vor, dort einen 1.200 qm großen Discounter (*Aldi-Süd*) unterzubringen (vgl. Abb. 12).



Abb. 12: Neues Gesicht der Passage am Markt
Quelle: *Aldi-Süd*

Noch Ende des Jahres 2007 soll der Umbau abgeschlossen sein und die neue *Passage Am Markt* eröffnen. Von den 2,5 Millionen Euro Gesamtkosten für den Umbau trägt *Aldi-Süd* 1,5 Millionen, die Eigentümergesellschaft eine weitere Million.

Mit dem Umbau der *Passage am Markt* wird ein weiterer wichtiger Schritt getan, die Immobilien in der Innenstadt modern zu gestalten und bislang weniger ansprechend genutzte zentrale Lagen deutlich aufzuwerten. Gleichzeitig wird mit dem Einzug eines Lebensmittelmarktes in die *Passage Am Markt* die Versorgung des täglichen Bedarfs der Wohnbevölkerung und der in der City arbeitenden Menschen verbessert.

Parkhaus Kleider-Frei

In einer einkaufsstrategisch guten Lage am *Kaufhaus Kleider-Frei*, in unmittelbarer Nähe des Wilhelmsplatzes und des Wochenmarktes, wird durch die Firma *Q-Park*



Abb. 13: Neues Parkhaus Kleider-Frei
Quelle: *Vollack Parkhaus AG*

ein neues Parkhaus mit knapp 200 Stellplätzen gebaut. Das Parkhaus hat direkten Zugang zum *Kaufhaus Kleider-Frei*. Die Zu- und Abfahrt zum Parkhaus wird nach Abbruch des Hauses Waldstraße 4 und eines alten Fabrikgebäudes, das seither von der Bieberer Straße aus ange-dient wurde, über die Waldstraße erfolgen. Die Gesamtinvestitionen belaufen sich auf 4,5 Millionen Euro. Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2008 geplant (vgl. Abb. 13).

Eine interessante Entwicklung kün-

digt sich auch für das ehemalige *Universum-Kino* in der Kaiserstraße 55 an, das lange Zeit leer stand und aus baulichen Gründen nicht zu vermarkten war. Die Immobilie wurde verkauft und der neue Eigentümer erarbeitet momentan ein neues Nutzungskonzept.

Es zeigt sich, dass Investoren zentrale Innenstadt-Lagen schätzen und hierbei nicht nur Kernsanierungen vornehmen, sondern auch mit Komplettabrissen alter Gebäude und mit Neubauten das Stadtbild positiv beeinflussen.

Zur Leerstandsentwicklung allgemein ist anzumerken, dass A- und B-Lagen keine nennenswerten Leerstände verzeichnen. Flächen in diesen Lagen werden, wenn sie denn frei werden, meist sofort wieder vermietet. Einzig bei C- und Randlagen gibt es mehrere Immobilien, die einer Renovierung bedürfen und daher im aktuellen Zustand kaum oder nur mit Abschlägen beim Mietzins vermarktet werden können.

Das Angebot an Ladenflächen ist in der Gesamtstadt im Vergleich zum Vorjahr von 10.200 qm auf etwa 9.600 qm gesunken. Dies liegt hauptsächlich an der abgeschlossenen Komplettvermietung der ehemaligen *OBI*-Fläche an der Sprendlinger Landstraße an ein Autohaus und an einen Getränkemarkt. Außerdem wurden in der Frankfurter Straße außerhalb der Fußgängerzone 600 qm wieder vermietet und die *Passage Am Markt* wird in Kürze mit dem Lebensmittel-Discounter *Aldi-Süd* belegt. Im Gegenzug sind mehrere kleinere Ladenflächen wieder auf den Markt gekommen.

In der Innenstadt ist das Angebot an freien Ladenflächen insgesamt weiter gesunken, von 5.400 qm in 2005 auf 5.000 qm im Vorjahr auf nun 4.800 qm in 2007 (vgl. Abb. 6 auf Seite 13).

Die Anzahl der verfügbaren Laden-Objekte in der Innenstadt ist ebenfalls ein wenig von 22 auf 20 gesunken. Hier setzt sich der Trend der Vorjahre fort, dass Leerstände in A- und B-Lagen in der Regel immer sofort wieder vermietet werden können, C-Lagen oder sanierungsbedürftige Objekte aber nur schwer einen Nutzer finden.

Die Anzahl der Nachfragen nach Ladenflächen ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um ca. 5.000 qm gesunken (vgl. Tab. 1 auf Seite 15). Die Erklärung hierfür ist einfacher Natur. Viele Interessenten für Ladenflächen fragen bereits heute Flächen ausschließlich im *KOMM* nach. Aber diese Anfragen werden statistisch nicht erfasst, da es sich beim *KOMM* bislang um kein Bestandsobjekt handelt und die geplante Eröffnung erst für den September 2009 angekündigt ist.

Wie in den Vorjahren hielt sich der Spitzenmietsatz bei 50 Euro/qm. Die Ladenmieten in den guten A- und B-Lagen hielten ebenfalls ihr Vorjahresniveau. Einzig in C-Lagen und Randlagen gestaltet sich die Vermietung schwierig. Sie gaben bezogen auf die Mietpreise tendenziell weiter ein wenig nach.

4. Im Fokus: Kreativwirtschaft

Die sogenannte Kreativwirtschaft zählt heutzutage zu den tragenden Elementen eines Strukturwandels hin zu einer wissensbasierten Ökonomie. Zu diesem Wirtschaftsbereich zählen unter anderem Grafik- und Produktdesigner, Werbeagenturen, aber auch Softwareunternehmen sowie Film- und Tonstudios. Diese Bereiche wachsen dynamisch und schaffen hochwertige innovative Arbeitsplätze. Zudem hat der Kreativsektor ein großes ökonomisches Potenzial und wird daher immer wichtiger für den wirtschaftlichen Erfolg von Städten und Regionen.

Die Kreativwirtschaft wird auch von der *Wirtschaftsförderung* der Stadt Offenbach als ein wichtiger Baustein in der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt gesehen. Allein im Rahmen der Beobachtungen zur Flächennachfrage in Offenbach rücken die Unternehmen der Kreativwirtschaft immer mehr in den Fokus, weil durch Wachstumsaussichten und als potenzielle Neuansiedlungen die Unternehmen der Kreativwirtschaft vorwiegend in bestimmten Segmenten des Flächenmarktes präsent sind.

Daher beauftragte die *Wirtschaftsförderung* Ende 2006 die *Universität Trier* mit der Untersuchung der Kreativwirtschaft in Offenbach. Unter der Leitung von Prof. Dr. Ulrike Sailer vom Lehrstuhl für Kultur- und Regionalgeographie der *Universität Trier* wurde ein Gutachten erstellt, das sich dem Thema Kreativwirtschaft in Offenbach analytisch und empirisch nähert.

Hierbei wurden zum einen eine vollständige Bestandsaufnahme aller in Betracht kommenden Betriebe und zum anderen eine umfangreiche Befragung durchgeführt. Das Gutachten liegt mittlerweile vor und nachfolgend werden Auszüge der Zusammenfassung wiedergegeben, die im Zusammenhang mit Fragestellungen des Flächenreports relevant sind⁷.

In Offenbach sind inzwischen viele moderne und kreative Unternehmen ansässig. Im Umfeld der



Abb. 14: Gutachten „Kreativwirtschaft in Offenbach“

Quelle: Sailer et al. (2007)⁶

⁶ Sailer, Ulrike et al. (2007): Kreativwirtschaft in Offenbach. Gutachten im Auftrag der Stadt Offenbach am Main. Universität Trier.

⁷ Die Leser des vorliegenden Flächenreports können bei Interesse gerne kostenlos das Gutachten zur Kreativwirtschaft in Offenbach (als pdf-Datei) anfordern. Kontakt siehe Impressum auf Seite 33.

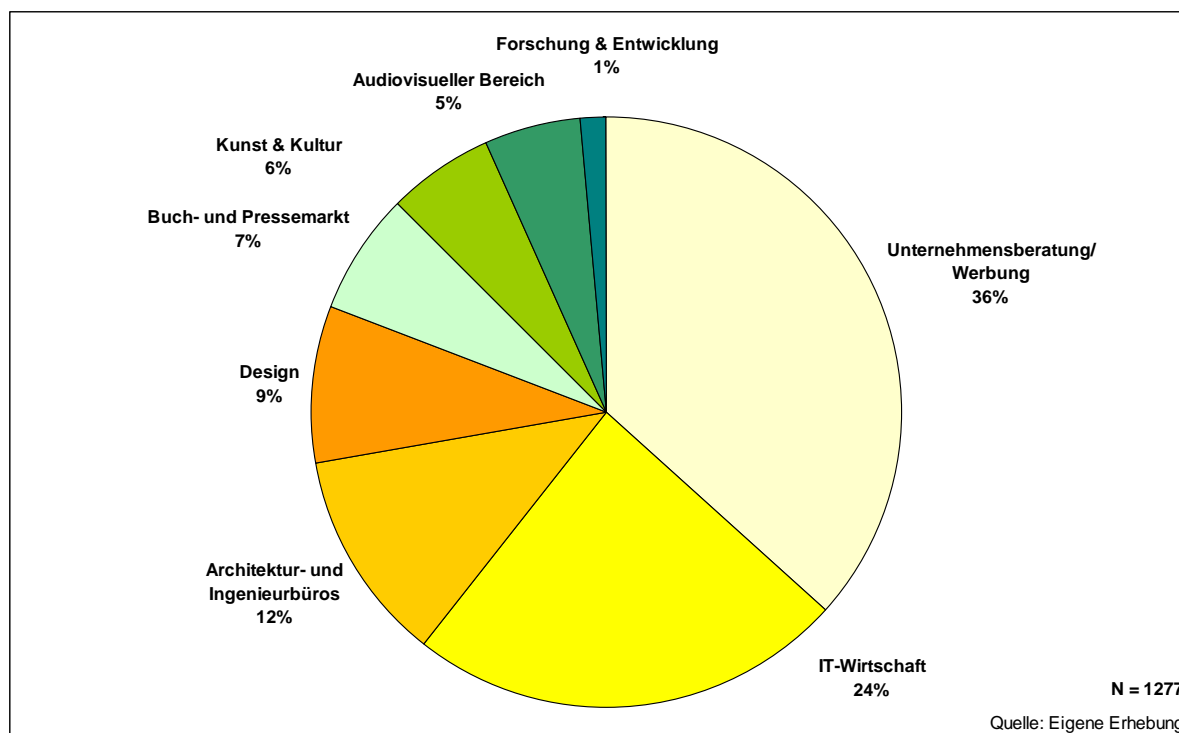


Abb. 15: Offenbacher Kreativwirtschaft nach Branchen
Quelle: Sailer et al. (2007)

Hochschule für Gestaltung, in Gewerbeparks und in alten Fabrikgebäuden sind Designbüros, IT-Firmen, Film- und Tonstudios, Produktdesigner, Fotografen etc. tätig.

Eine vollständige Bestandserhebung erbrachte eine Grundgesamtheit von letztendlich 919 Betrieben und Freiberuflern, aufgeteilt in acht Branchen (vgl. die Branchenverteilung im Verlaufe der Erhebungen in Abb. 15). Die Gesamtzahl der Beschäftigten in der Offenbacher Kreativwirtschaft wird auf rund 4.100 geschätzt, was einem Anteil von knapp 7 % aller Erwerbstätigen in Offenbach entspricht. Die räumliche Verteilung der kreativwirtschaftlichen Unternehmen in Offenbach findet konzentriert im Nordend, im Westend und im Kaiserlei statt.

Auffallend im Vergleich zu anderen Studien ist, dass die Branchen „Unternehmensberatung/Werbung“, „IT-Wirtschaft“ und „Design“ in der Offenbacher Kreativwirtschaft besonders stark vertreten sind. Hierin zeigt sich zum einen die besondere Stärke des Rhein-Main-Gebietes, welches eine überdurchschnittliche Konzentration der Branchen „Werbung“ und „Wirtschaftsdienste“ aufweist. Zum anderen schlägt sich hierin nieder, dass die *Hochschule für Gestaltung* gleichsam als Inkubator fungiert.

Die betrachteten Indikatoren „Beschäftigten-, Flächen- Umsatzentwicklung“ sowie „Gewinnbewertung“ zeigen eine positive dynamische Geschäftsentwicklung, insbesondere in den Branchen „Unternehmensberatung/Werbung“, „IT-Wirtschaft“ sowie „Design“. Kurz- und mittelfristig erwarten die befragten Unternehmen ebenfalls eine positive wirtschaftliche Dynamik.

Die Offenbacher Kreativwirtschaft weist eine starke regionale Einbettung auf und profitiert von der hohen Kontaktdichte und den wirtschaftlichen Realisierungsmöglichkeiten im gesamten Wirtschaftsraum Rhein-Main.

Offenbach profitiert von Standortverlagerungen kreativwirtschaftlicher Unternehmen nach Offenbach. Ausschlaggebend hierfür sind die Stärken Offenbachs im Bereich der harten Standortfaktoren. Als zentrale spezifische Standortvorteile werden die Verkehrsinfrastruktur sowie die zentrale Lage in Verbindung mit den relativ günstigen Mieten genannt.

Es gibt zudem eine hohe Gründungsdynamik in der Offenbacher Kreativwirtschaft. Jeder zweite Betrieb ist erst seit fünf Jahren in Offenbach tätig. Ein Drittel der befragten Betriebe und Freiberufler hat nach Gründung bzw. nach Aufnahme seiner freiberuflichen Tätigkeit an einem auswärtigen Ort eine Standortverlagerung nach Offenbach vorgenommen, weil Mietpreise, Flächenverfügbarkeit sowie die geographische Lage bzw. die Nähe zu Frankfurt attraktive Standortbedingungen waren.

Des Weiteren herrscht eine kleinteilige Struktur vor: Rund zwei Drittel aller befragten Betriebe und Freiberufler weisen maximal drei Beschäftigte auf, rund jeder zweite ist sogar ein Einpersonen-Betrieb. Daher dominieren bei der Anmietung von Gewerberäumen auch kleinteilige Flächen: Rund drei Viertel der Unternehmen haben Betriebsflächen gemietet, jedes zweite Unternehmen besitzt eine Betriebsfläche unter 100 qm.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Kreativwirtschaft wegen ihrer kleinteiligen Struktur einen neuartigen Typus von „Schlüsselindustrie“ darstellt. Für viele kleine Einzelunternehmen müssen daher gute Standort- und Entwicklungsbedingungen geschaffen werden.

Für das Flächenmanagement der *Wirtschaftsförderung* bedeutet dies, dass zukünftig noch stärker als bislang ein besonderes Augenmerk auf die Bewegungen im kleinteiligen Flächenmarkt gelegt wird. Dies wird umso wichtiger, als – wie die Gutachter herausstellen – bei einer Implementation von Unterstützungsmaßnahmen durchaus eine Verdoppelung der Beschäftigtenzahlen in der Offenbacher Kreativwirtschaft möglich erscheint.

5. Fazit und Ausblick

Der hier vorgelegte Flächenreport zeigt nach etwas schwächeren Jahren wieder eine stark verbesserte Gesamtsituation auf dem Offenbacher Gewerbeflächenmarkt. Die sehr positiven Grundaussagen lauten:

- **Stark gestiegene Nachfrage** nach Mietobjekten und Grundstücken.
- Mit mehr als **24.000 qm Vermietungsleistung** im Büroflächensegment eine erfolgreiche Vermarktung der Flächen und des Standorts.
- Eine starke **Reduktion der Lager- und Produktionsflächen** stärkt den Gewerbestandort.
- **Längerfristige Projekte** wie *Thorer* oder *Hafen* laufen **im Zeitplan**, der Baubeginn steht unmittelbar bevor.
- Das Projekt **KOMM** in der Innenstadt ist in der Realisierung und **wird den Einzelhandelsstandort stärken**.
- Die **Preise** für Gewerbeflächen sind **sehr stabil**.
- Die **Leerstandsquote** für Büroflächen ist **mit 8,47 % sinkend**.
- **Anfragen** von Investoren nach Flächen für neue Investitionen in Offenbach **steigen**.
- Die **Standortfaktoren** Offenbachs **überzeugen** Investoren und Nutzer und bei weiter guter Konjunktur werden Investitionen und Neuansiedlungen zunehmen.

All diese Grundaussagen rechtfertigen die positive Erwartung an die Zeit bis zum nächsten Flächenreport im Herbst 2008.

Bis dahin wird die *Wirtschaftsförderung Offenbach* weiter intensiv daran arbeiten

- Investitionen nach Offenbach zu holen,
- Neuansiedlungen zu intensivieren und
- die ansässigen Firmen bei ihrer Weiterentwicklung zu unterstützen.

Die Standortargumente für eine Ansiedlung oder ein Investment in Offenbach sind – das hat die jüngste Untersuchung zur Kreativwirtschaft abermals deutlich gemacht – bei Firmen und Investoren bekannt.

Die Aufgabe der *Wirtschaftsförderung* lautet, die Standortqualitäten:

- optimale Lage der Stadt im Herzen des Rhein-Main-Gebiets,
- hervorragende Gewerbeflächensituation mit optimalem Preis-/ Leistungsverhältnis,
- schnelle, dienstleistungsorientierte Verwaltung,
- politische Planungssicherheit und nicht zuletzt
- die im Flächenreport deutlich gewordenen Rahmendaten

weiter zu kommunizieren und Investoren und Nutzer auf den Standort aufmerksam zu machen und sie dann in Offenbach bei ihren Vorhaben zu unterstützen.

Wenn Sie mehr über den Standort oder die Hilfestellung der *Wirtschaftsförderung* wissen wollen, sind wir jederzeit für Sie da. Testen Sie uns!

E-Mail: Wirtschaftsfoerderung@offenbach.de

Telefon: 069 8065-3206

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

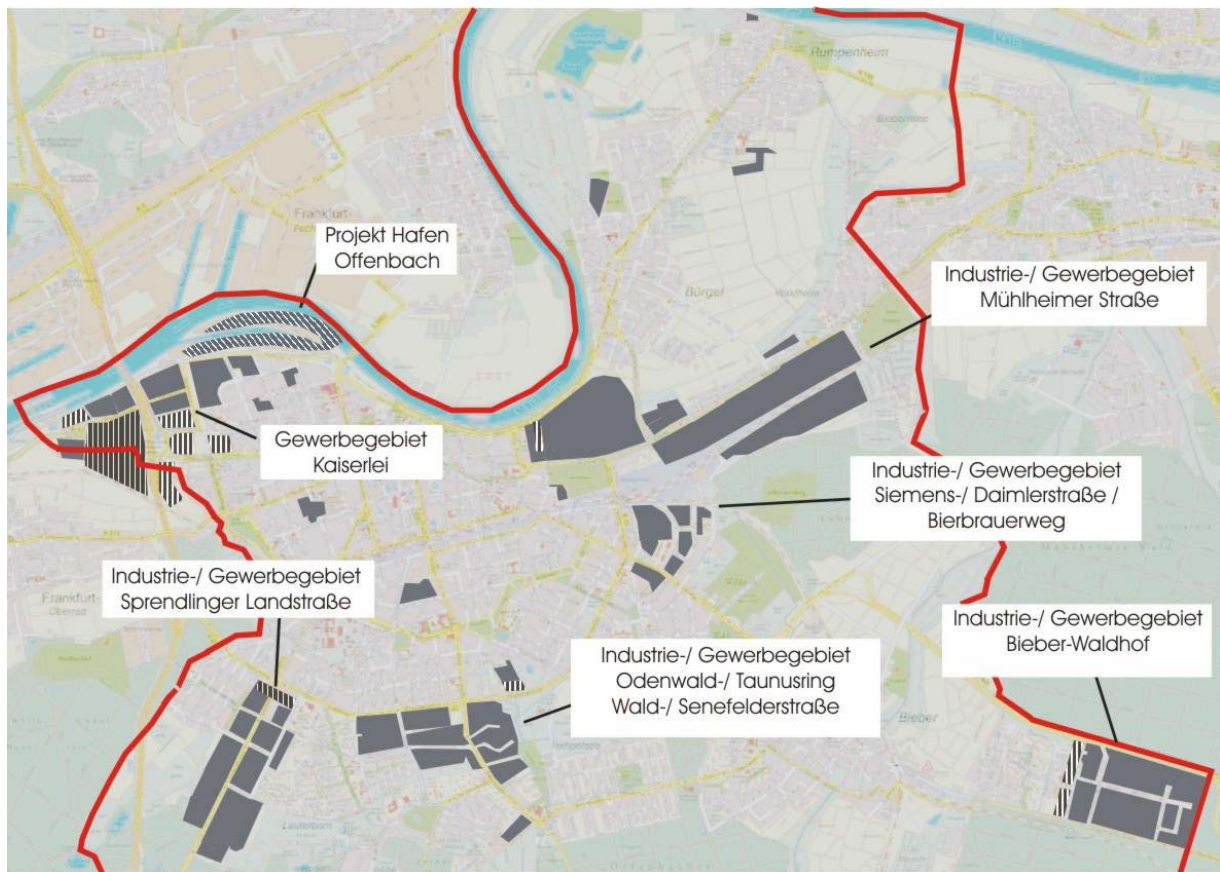


Abb. 17: Gewerbe- und Industriegebiete in Offenbach
Quelle: Eigene Darstellung

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

<u>Abbildungsverzeichnis</u>	Seite
Abb. 1: Untersuchungszone in Offenbach	6
Abb. 2: Lage des Nahversorgungszentrums im 1. Bauabschnitt des Mainviertels	7
Abb. 3: Geplant: Kaufhaus Offenbach/Main-Mitte	9
Abb. 4: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	11
Abb. 5: Entwicklung der Arbeitsstätten in Offenbach.....	12
Abb. 6: Entwicklung des Angebots in allen Flächensegmenten	13
Abb. 7: Vergleich der Büroflächen-Leerstände in Offenbach und Frankfurt.....	16
Abb. 8: Neuer Standort TÜV Hessen, derzeit in Bau, Rowentastraße.....	20
Abb. 9: Wasabi, ein neues Sushi-Angebot, Große Marktstraße 10	21
Abb. 10: Schokoladen, Spezialist für Süßes in der Herrnstraße 57c	21
Abb. 11: Geplant: Kaufhaus Offenbach/Main-Mitte	22
Abb. 12: Neues Gesicht der Passage am Markt.....	23
Abb. 13: Neues Parkhaus Kleider-Frei.....	23
Abb. 14: Gutachten „Kreativwirtschaft in Offenbach“	25
Abb. 15: Offenbacher Kreativwirtschaft nach Branchen.....	26
Abb. 16: Struktur/Entwicklung der Flächendaten der Wirtschaftsförderung	30
Abb. 17: Gewerbe- und Industriegebiete in Offenbach	31

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Entwicklung der Flächennachfrage in allen Segmenten	15
Tab. 2: Büroflächen: Mietpreisspannen in Teilräumen	17
Tab. 3: Büroflächen: durchschnittliche Mieten in Teilräumen.....	18
Tab. 4: Lager- und Produktionsflächen: Mietpreisspannen in Teilräumen	19

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

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

Über o.g. Adresse oder über die Homepage der Stadt Offenbach kann der Flächenreport 2007 im pdf-Dateiformat bezogen werden. Aus Kostengründen wird auf eine kostenlose Verteilung einer Hardcopy-Version des Flächenreports verzichtet.

Titelblatt: Geplantes Vorhaben: *Kaufhaus Offenbach/Main-Mitte (KOMM)*

Quelle: *HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH, Frankfurt*

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 2007