

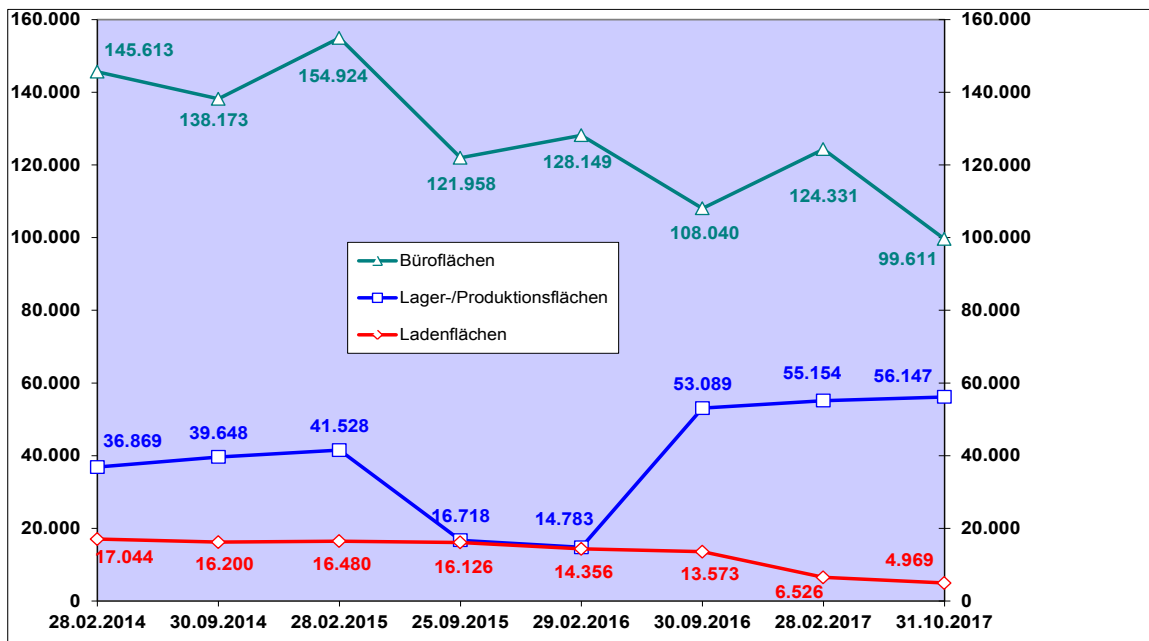


Flächenreport 2017

Inhalt

Leerstand in qm in den Bereichen Büro-, Lager- und Produktionsflächen sowie Ladenflächen	4
Vergleich der Leerstandsquoten von Offenbach und Frankfurt	7
Stadtgebiet Offenbach in Zonen	9
Büroflächen: Durchschnittliche Mietpreise	10
Büroflächen: Mietpreisspannen	11
Lager- und Produktionsflächen: Mietpreisspannen	13
Gewerbeflächensituation	14
Schlussfolgerungen	17
Impressum	19

Leerstand in qm in den Bereichen Büro-, Lager- und Produktionsflächen sowie Ladenflächen



Quelle: Eigene Erhebung, Stand: 31.10.2017

Büroflächen:

Im Jahr 2017 beläuft sich der registrierte Büroflächenleerstand zum Stichtag 31.10.2017 auf 99.611 m². Mit einer Abnahme von ca. 8.429 m² gegenüber dem Vorjahr setzt sich der Trend des rückläufigen Leerstands in diesem Segment weiter fort.

Der Masterplanprozess hat eine Dynamik in die Entwicklung der Stadt Offenbach gebracht, von der auch der Büroflächenmarkt deutlich profitiert: In den letzten beiden Jahren wurden vermehrt ältere Bürokomplexe vom Markt genommen, um diese zu revitalisieren und zu modernisieren und perspektivisch mit einem neuen Vermarktungskonzept auf den Markt zu bringen, oder um sie einer gänzlich neuen Nutzung zuzuführen. Flächeneigentümer setzen vermehrt auf Modernität, um die Anforderungen der zukünftigen Arbeitswelt im Zuge der Digitalisierung zu erfüllen. Damit hat das vorhandene Angebot an Büroflächen in Offenbach eine qualitative Aufwertung erfahren.

Am wichtigsten Bürostandort Offenbachs, dem Kaiserleigebiet, wird ein Bürogebäude mit 6.925 m² nach einem Eigentümerwechsel wieder neu vermarktet.

Demgegenüber stehen zwei größere erfolgreiche Vermietungen in zwei Bürobauten in der Kaiserleistraße: Zum einen konnten mit der Ansiedlung der Firma Evonik ca. 3.500 m² Bürofläche neu vermietet werden. Weitere ca. 3.000 m² wurden in dem benachbarten Bürokomplex an eine Mediengruppe vermietet. Durch den Verkauf des Objekts in der Kaiserleistraße 29 an die Helaba konnten ca. 27.000 m² Bürofläche erfolgreich vermarktet werden.

Damit ergibt sich allein in diesem Gewerbegebiet bereits ein Flächenumsatz von über 33.500 m². Schon jetzt ist das Kaiserleigebiet bei großen, internationalen Firmen als attraktiver Bürostandort gefragt wie nie zuvor. Die o.g. Entwicklungen, sowie der in diesem Jahr begonnene Umbau des Kaiserleikreises, werden darüber hinaus maßgeblich dazu beitragen, dass die Anziehungskraft des Gewerbegebietes in den nächsten Jahren weiter ansteigen wird, was die Ansiedlung weiterer Top-Unternehmen begünstigt.

In der Innenstadt haben der Verkauf des sog. „Toys r us“-Gebäudes in der Berliner Straße und der Eigentumsübergang des City-Towers auf die Comer Group Einfluss auf den Gewerbeflächenmarkt genommen. Leider hat sich der Leerstand in Offenbachs höchstem Büroturm auf nunmehr ca. 19.700 m² erhöht. Hier steht die Wirtschaftsförderung bereits in Kontakt mit dem neuen Eigentümer, um die modernen und hochwertigen Flächen in diesem repräsentativen Gebäude – vor allem vor dem Hintergrund der zu erwartenden Brexit-Folgen – im kommenden Jahr neu und adressatenorientiert zu vermarkten.

Dass ein nachhaltiges, auf das Gebäude abgestimmtes Vermarktungskonzept zahlreiche erfolgreiche Vermietungen begünstigt, zeigt sich am Beispiel des ehem. „Goldpfeil-Haus“ in der Kaiserstraße: Nach einem Eigentümerwechsel vor zwei Jahren konnte der zuvor sehr große Leerstand von über 16.000 m² auf nunmehr ca. 1.700 m² reduziert werden.

Ebenfalls nach wie vor stark nachgefragt sind Flächen in Business- und Gewerbe Parks, da hier zumeist die Kombination von flexibel einteilbaren Büroflächen in verschiedenen Größen und Lagerflächen problemlos realisiert werden kann. Diese Flexibilität in der Einteilung der Flächen, günstige Preise sowie die Möglichkeit, ohne Umzug oder Vertragsneuverhandlungen weitere Räume anzumieten und so weiter wachsen zu können, sind vor allem für junge Firmen enorm interessant. So konnten allein im Sirius Businesspark im Gewerbegebiet in Bieber Waldhof in diesem Jahr über 2.500 m² an Büroflächen neu vermietet werden.

Der Standort Offenbach rückt weiter in das Zentrum der Aufmerksamkeit der Investoren und expansionsfreudigen Unternehmen, was die Vielzahl der sowohl bereits begonnenen als auch der für die nahe Zukunft geplanten Bauaktivitäten belegt. Büroflächen in allen Größen werden nach wie vor intensiv nachgefragt. Dabei wird verstärkt Wert auf Modernität und Zentralität gelegt. Die große Nachfrage nach kleinteiligen Büro- und Atelierflächen in Innenstadtlage ist ungebrochen.

Lager- und Produktionsflächen:

Die Leerflächenentwicklung im Segment Lager- und Produktionsflächen hält sich zum Vorjahr stabil: Mit einer verfügbaren Fläche von ca. 56.147 m² ist der Leerflächenbestand gegenüber dem Vorjahr leicht angestiegen (Vorjahreswert: 53.089 m²).

Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass ein zuvor als Flüchtlingsunterkunft genutztes Objekt dieses Jahr wieder dem Markt zugeführt wurde.

Über das Jahr verteilt ergaben sich eine Reihe von kleineren und mittleren Vermietungen, so u.a. in den beiden Sirius Businessparks und dem Gewerbepark Bürgel. Auch der Verkauf einer Lager- und Produktionsstätte in der Schumannstraße (Gewerbegebiet Sprendlinger Landstraße) hat den Leerstand verringert.

Insbesondere in den Zonen I und II werden kleinflächige, moderne Produktions- und Lagerflächen nach wie vor stark nachgefragt. Daher steht die Wirtschaftsförderung in vielversprechenden Gesprächen mit Investoren und Projektentwicklern, die Entwürfe für Handwerkerhöfe und repräsentative Selfstorage-Konzepte in Offenbach realisieren möchten. Da in diesem Segment die Nachfrage nach kleinteiligen, modernen Flächen generell besonders groß ist, unterstützt die Wirtschaftsförderung diese Vorhaben aktiv, damit sich das Angebot perspektivisch der großen Nachfrage anpassen kann.

Weitere größere Produktionsflächen sollen zukünftig mit der Entwicklung des Offenbacher Ostens, wie im Masterplan vorgesehen, entstehen.

Ladenflächen:

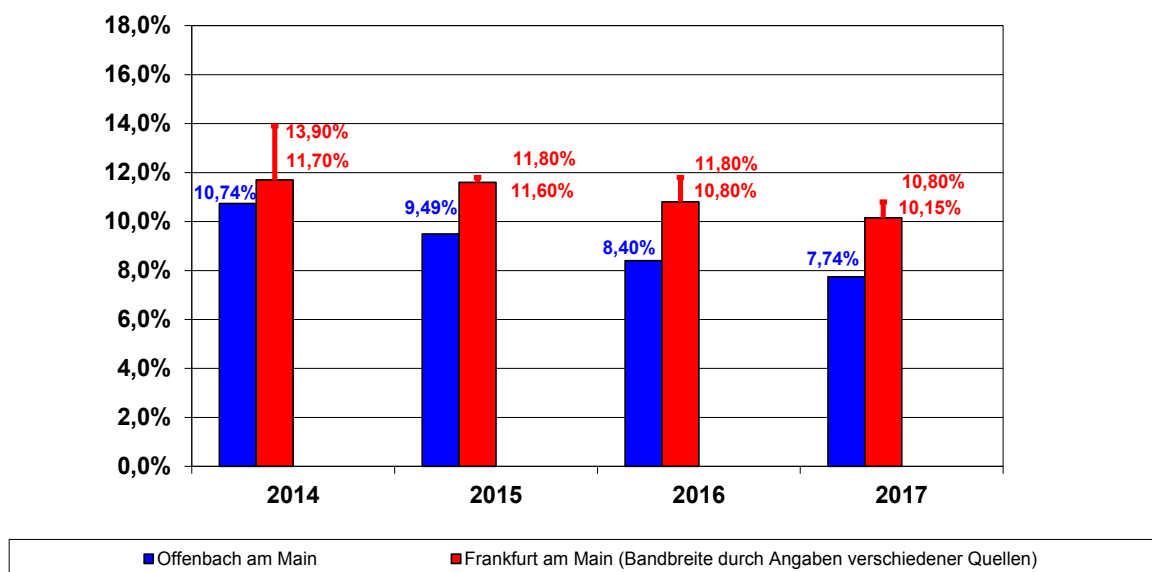
Der in diesem Jahr zu beobachtende Rückgang des Leerflächenbestands im Segment Ladenflächen ist vor allem auf den Verkauf des sog. „Toys r us-Gebäudes“ in der Berliner Straße zurück zu führen.

Auch die Ladenflächen der ehem. City-Passage stehen dem Markt derzeit nicht zur Verfügung.

Ebenfalls in diesem Segment zu beobachten ist ein steigender Trend des Umbaus von Wohnhäusern mit Gewerbeeinheiten zu reinen Wohnbauten und Boardinghäusern, so dass dies ebenfalls den Rückgang der verfügbaren Gewerbeflächen mit beeinflusst.

Die Neuansiedlung eines namhaften Textilfachmarktes in der Fußgängerzone, der geplante Marktplatzumbau sowie die Revitalisierung der City-Passage werden perspektivisch weiter Magnetwirkung für große und kleine Einzelhändler entfalten und die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt steigern. Der neue Eigentümer der City-Passage steht nach eigener Aussage bereits in vertieften Gesprächen mit namhaften Firmen für eine Um- oder Neuansiedlung in Offenbach.

Vergleich der Leerstandsquoten von Offenbach und Frankfurt



Quelle Offenbach: Eigene Erhebung, Stand: 31.10.2017

Quellen NAlapollo real estate, Zahlen und Fakten - Büromarkt Frankfurt am Main Q1 2017;

Colliers International Marktbericht Frankfurt 1. Halbjahr 2017; blackolive: review - Wissenswertes über den Büromarkt, Marktbericht Q2 2017

Im Jahr 2017 ist die Leerstandsquote für Büroflächen in Offenbach um weitere 0,66%-Punkte gesunken und liegt nun bei 7,74%.

Wie im letzten Jahr dargelegt, haben eine Reihe von Flächeneigentümern ihre Objekte vom Markt genommen, um diese umfassend zu modernisieren oder eine Nutzungsänderung zu prüfen. Einige dieser Flächen, insbesondere im Kaiserleigebiet, wurden in diesem Jahr dem Markt wieder zugeführt, so dass von einem vorläufigen Anstieg des Leerflächenbestands auszugehen war. Dass sich die tatsächliche Entwicklung der Leerstandsquote noch unter dem Niveau des Vorjahres eingependelt hat, zeugt von einer angezogenen Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen.

Bei Betrachtung der Leerstandsquote im Verlauf der letzten drei Jahre zeigt sich ein stetiger Rückgang des Leerstands bei gesteigerter Qualität des vorhandenen Angebots. Seit dem Jahr 2014 konnte die Leerstandsquote um 3% gesenkt werden. Die täglich bei der Wirtschaftsförderung eingehenden Flächenanfragen deuten darauf hin, dass sich diese Entwicklung im Jahr 2018 fortsetzen wird.

Für den Büroflächenmarkt der Stadt Frankfurt am Main differieren die Angaben zur aktuellen Leerstandsquote, wobei die Firmen black olive (mit einer Quote von 10,15%), die Fa. NAlapollo real estate (mit einer Quote von 10,4%) und die Fa. Colliers International (mit einer Quote von 10,8%) eine Rate über der 10%-Marke angeben.

Dahingegen geht BNP Paribas in ihrem Marktbericht zum 2. Quartal¹ von einer Leerstandsquote unter 10% aus und Knight Frank nennt in ihrem Marktbericht² konkret den Wert 8,4%. Allgemein lässt sich daraus jedoch schlussfolgern, dass im Vergleich zu den Vorjahren auch die Stadt Frankfurt eine stark gesunkene Leerstandsquote aufweisen kann.

Beide Städte profitieren zunehmend von einem gemeinsamen Auftreten als „Wirtschaftsregion FrankfurtRheinMain“ in einem dynamischen und konjunkturell aufstrebenden Umfeld. In der gesamten Region setzt man vermehrt auf die Revitalisierung älterer Gebäude und deren Umnutzung in zukunftssträchtige Gewerbebezüge wie z.B. internetbasiert arbeitende Agenturen oder kleinteilige Produktionsflächen wie Handwerkerhöfe.

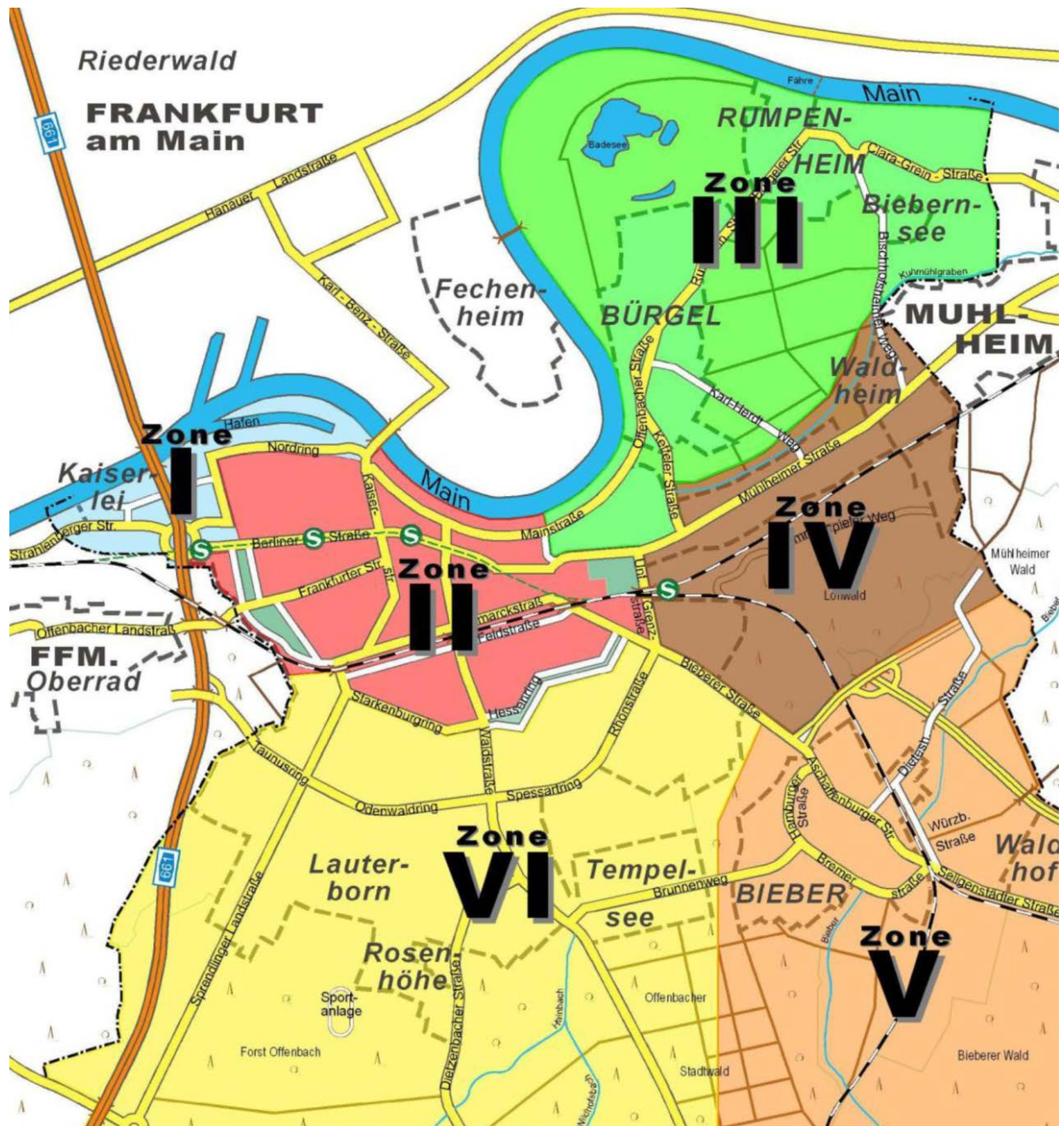
Sowohl in Offenbach als auch in Frankfurt wird das Hauptaugenmerk auf Neubauten und die Erschließung und Weiterentwicklung einzelner Stadtteile zu urbanen Quartieren gelegt, in denen Arbeiten, Wohnen und Naherholung sich harmonisch einfügen und gegenseitig ergänzen.

Es ist davon auszugehen, dass als Folge des Brexit die Metropolregion FrankfurtRheinMain europaweit noch stärker in den Fokus größerer Firmen und Finanzdienstleister rücken wird.

1 At a Glance Q2 2017 Büromarkt Frankfurt, BNP Paribas Real Estate.

2 Frankfurt Office BI-Annual 2017, Knight Frank.

Stadtgebiet Offenbach in Zonen



Quelle: Vermessungamt Stadt Offenbach.

Büroflächen: Durchschnittliche Mietpreise

	Zone I	Zone II	Zone III	Zone IV	Zone V	Zone VI
2011	9,00	8,50	5,50	5,00	5,50	6,00
2012	8,50	8,50	6,50	6,00	6,50	5,50
2013	9,00	8,00	6,50	6,00	6,00	6,50
2014	9,00	9,00	7,00	7,00	5,00	7,00
2015	8,50	9,50	8,00	7,00	5,50	7,00
2016	10,00	9,00	7,00	7,00	6,00	8,00
2017	10,50	9,50	7,00	7,00	7,00	7,00

Quelle: Eigene Erhebung, Stand: 31.10.2017
(Preise in €, von den Vermietern veröffentlichte Angebotspreise)

In Zone I ergaben sich in diesem Jahr eine Reihe erfolgreicher Vermietungen sowie der Verkauf eines größeren Bürokomplexes, so dass als Folge der Verknappung des kurzfristig verfügbaren Angebots der durchschnittliche Mietpreis in dieser Zone um 0,50 € angestiegen ist. Dem erhöhten Mietpreis stehen fast ausschließlich qualitativ hochwertige Büroflächen an diesem Standort gegenüber.

In Zone II ist der durchschnittliche Mietpreis durch Eigentumsübergänge und Vertragsneuverhandlungen ebenfalls leicht gestiegen. Das Angebot an kleinflächigen, zentral in Innenstadtlage gelegenen Räumlichkeiten ist stark zurückgegangen, so dass auch hier die Knappheit des Angebots den Mietpreis insgesamt ansteigen lässt.

Die Mietpreise in den Zonen III und IV bleiben stabil.

Durch den Verkauf eines älteren Bürokomplexes in Zone V, der zukünftig privat genutzt wird und daher dem Markt nicht mehr zur Verfügung steht, und in dem in der Vergangenheit einfache und zweckmäßige Büroflächen ab 5,00 € angeboten wurden, ist der durchschnittliche Mietpreis gestiegen. Dazu kommt, dass auch die übrigen Flächenangebote in dieser Zone, z.B. durch Renovierungsmaßnahmen oder verbesserte Serviceleistungen, eine qualitative Aufwertung erfahren haben, so dass dies eine Erhöhung des durchschnittlichen Mietpreises zur Folge hat.

Zusammenfassend ist aufgrund des insgesamt geringen Anstiegs der Durchschnittsmieten in einzelnen Zonen von einer gegenüber den Vorjahren als konstant zu erachtenden Mietpreisentwicklung im gesamten Stadtgebiet auszugehen.

Büroflächen: Mietpreisspannen

	Zone I	Zone II	Zone III	Zone IV	Zone V	Zone VI
2011	5,00-13,00	3,50-16,00	4,00-7,00	3,50-6,00	4,50-7,00	5,00-8,00
2012	5,00-14,00	3,50-16,00	4,00-12,00	3,50-7,50	4,00-9,50	4,50-7,50
2013	5,00-14,00	4,00-16,00	4,50-12,00	3,50-7,00	3,00-8,00	5,50-7,50
2014	5,00-13,00	4,00-16,00	4,50-10,00	3,50-7,00	4,00-8,00	5,00-8,50
2015	5,00-12,00	4,00-15,00	4,50-13,00	3,50-7,00	4,00-7,50	6,00-8,50
2016	5,00-12,50	4,00-15,00	4,50-10,00	3,50-7,00	5,00-7,50	6,00-12,00
2017	7,50-12,50	4,00-17,00	4,50-10,00	3,50-7,00	6,00-8,00	6,00-10,00

Quelle: Eigene Erhebung, Stand: 31.10.2017
(Preise in €, von den Vermietern veröffentlichte Angebotspreise)

Die Mietpreisspannen für Büroflächen bleiben im gesamten Stadtgebiet relativ stabil. Lediglich die Spitzenmiete in Zone II hat sich durch den Eigentümerwechsel des City-Towers sowie aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen und damit einhergehender Wertsteigerung der Objekte deutlich erhöht.

In Gesprächen mit Flächeneigentümern wurde deutlich, dass diese vermehrt auf gestiegene Ansprüche der Mieter reagieren und ihre Angebotsflächen qualitativ hochwertiger ausbauen und dementsprechend teurer anbieten. Dies wird von potenziellen Mietern positiv aufgenommen, was die konstant hohe Nachfrage nach top-ausgestatteten Flächeneinheiten belegt.

Demgegenüber ist die Spitzenmiete in Zone VI durch den Verkauf eines exklusiven Bürokomplexes, der zukünftig voraussichtlich wieder für einen anderen Gewerbebezug genutzt werden soll und damit dem Büroflächenmarkt nicht mehr zur Verfügung steht, um 2,00 € deutlich gesunken.

Die Spitzenmiete am wichtigsten Bürostandort Offenbachs, dem Kaiserleigebiet (Zone I), bleibt trotz Verknappung des Angebots auf einem stabilen Niveau. Der Anstieg des mindestens zu zahlenden Mietpreises um ca. 2,50 € begründet sich u.a. dadurch, dass ein zuvor sehr günstig angebotenes Objekt aufgrund von Renovierungsmaßnahmen eine reale Qualitätssteigerung erfahren hat, so dass hier nun ein entsprechend höherer Mietpreis aufgerufen wird.

In Zone V wurde ein älterer Bürokomplex verkauft, der dem Markt zukünftig nicht mehr zur Verfügung steht, so dass sich das günstigste Mietangebot in dieser Zone nunmehr auf 6,00 € beläuft.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach kleinflächigen Büro-, Lager- und Produktionsflächen ist besonders das Angebot des Sirius Businessparks in dieser Zone stark im Fokus.

Die Mietpreisspannen in den Zonen III und IV zeigen keine Änderungen gegenüber den Vorjahren auf.

Im gesamten Stadtgebiet werden weiterhin Büroflächen in sehr verschiedenen Qualitätsstufen angeboten, so dass für jede Nachfrage ein passendes Objekt angeboten werden kann.

Lager- und Produktionsflächen: Mietpreisspannen

	Zone I	Zone II	Zone III	Zone IV	Zone V	Zone VI
2011	5,50-6,00	2,50-4,00	3,50-5,00	0,50-4,50	2,00-4,50	3,00-5,00
2012	5,50-6,00	2,50-4,50	3,00-4,50	2,00-4,00	3,00-4,50	3,00-4,00
2013	5,00-6,00	3,00-4,00	3,00-4,00	2,00-3,50	3,00-4,00	3,00-5,00
2014	5,00-6,00	3,00-3,50	3,00-4,00	2,00-3,50	3,00-7,50	3,00-6,00
2015	5,50-7,00	3,00-5,00	3,00-4,00	2,00-3,50	3,00-7,00	3,50-5,50
2016	5,50-7,50	3,00-6,00	3,00-4,00	2,00-4,00	3,00-7,50	3,50-6,00
2017	6,00-7,50	3,00-6,00	3,00-4,00	3,00-5,00	3,00-8,00	3,50-7,00

Quelle: Eigene Erhebung, Stand: 31.10.2017
(Preise in €, von den Vermietern veröffentlichte Angebotspreise)

Die Mietpreisspannen in dem Segment Lager- und Produktionsflächen zeigen lediglich geringe Schwankungen im Bereich von bis zu 0,50 €, mit Ausnahme in den Zonen IV (Offenbach Ost) und VI (Sprendlinger Landstraße): Hier sind die Spitzenmieten gegenüber dem Vorjahr um 1,00 € angestiegen.

Der Bestand reicht von einfachen Abstellflächen bis hin zu renovierten Lagerhallen inkl. Bürofläche mit guter Ausstattung. Diese Nutzenkombination wird von Flächensuchenden hauptsächlich in der Größenordnung bis zu 300 m² nachgefragt.

Anfragen nach Produktionsstätten mit einem Lageranteil von 500 m² bis ca. 1.000 m² machen ebenfalls noch einen großen Prozentsatz der eingehenden Flächenanfragen aus.

Zunehmend werden ehemalige Lagerflächen hochwertig ausgebaut und in der Folge auch als Atelier- oder Showroomflächen angeboten, so z.B. im Alten Schlachthof in Zone VI. Dies hat einen Einfluss auf die geforderte Miete, die für Showroomflächen aufgrund der Ausstattung und des repräsentativen Charakters naturgemäß höher anzusetzen ist.

Die generelle Knappheit des Angebots im gesamten Stadtgebiet, insbesondere was kleinteilige Flächenangebote in diesem Segment anbelangt, führt zu einem unmittelbaren Anstieg der Mindestmiete in den Zonen I und IV.

Gewerbegrundstücke in Offenbach - aufgeteilt in Zonen und Verfügbarkeit

	kurzfristig:	mittelfristig:	langfristig:	GESAMT:
Zone I	73.271	19.046	50.899	143.216
Zone II	1.500	0	0	1.500
Zone III	0	0	350.000	350.000
Zone IV	317.059	8.906	0	325.965
Zone V	31.244	11.206	0	42.450
Zone VI	29.072	0	0	29.072
GESAMT:	452.146	39.158	400.899	<u>892.203</u>

Quelle: Eigene Erhebung, Stand: 31.10.2017
(Angaben in qm)

Am Standort Offenbach am Main ist nach wie vor ein großes Gewerbeflächenpotenzial vorhanden: Über das gesamte Stadtgebiet verteilt stehen kurz-, mittel- und langfristig noch ca. 892.203 m² an Gewerbefläche für eine Bebauung zur Verfügung.

In Zone I hat sich die verfügbare Fläche, insbesondere durch die erfolgreiche Vermarktung der Hafenspitze, weiter reduziert: Im Rahmen eines Investorenauswahlverfahrens wurde die an der Spitze der ehemaligen Industriebrache gelegene Fläche mit ca. 10.000 m² an einen Projektentwickler verkauft, der das Gebiet in den nächsten Jahren gemäß der Zielvorgabe des Masterplans zu einem „urbanen Wohn- und Arbeitsquartier“ weiter entwickeln wird.

Das Flächenpotenzial in Zone II hat sich mit dem Bau des Rechenzentrums „Main Cube“ am Goethering um 15.000 m² verringert.

Neben Innenstadt und Kaiserleigebiet wird sich die städtebauliche Entwicklung der Stadt Offenbach in den nächsten zwei bis drei Jahren hauptsächlich auf den Offenbacher Osten konzentrieren: Auf dem ehemaligen Gelände des Güterbahnhofs, das über ca. 100.000 m² verfügt, wird die Fa. aurelis gemäß der Vorgaben des

Masterplans ein gemischtes, innerstädtisches „Quartier 4.0“ mit Gewerbe- und Wohnnutzung realisieren. Neben der Schaffung des dringend benötigten neuen Wohnraums sollen hier kleine und mittelständische Gewerbe mit dem Fokus auf die sog. internetbasierte, emissionsarme „Urban Production“ ansiedeln.

Es ist beabsichtigt, den dazugehörigen Bebauungsplan Nr. 647 zum Ende des nächsten Jahres zur Rechtskraft zu bringen, so dass im direkten Anschluss daran mit den Bautätigkeiten begonnen werden kann.

Die städtebauliche Entwicklung des Quartiers ist eng verbunden mit der Entwicklung des in unmittelbarer Nähe gelegenen, ca. 350.000 m² großen Clariant-Geländes, für das im Masterplan die Realisierung eines „Innovationscampus“ definiert wurde. Dazu hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung vom 21.09.2017 den Grundsatzbeschluss über das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) gefasst, das die allgemeinen Planungsziele des Masterplans für dieses Gebiet weiter konkretisiert und vertieft. Es beinhaltet u.a. planerische Zielvorgaben, einen differenzierten Maßnahmenkatalog sowie eine detaillierte Zeit- und Kostenplanung für die weiteren Revitalisierungsschritte. Das wesentliche Entwicklungsziel ist die Stärkung des produzierenden Gewerbes im Offenbacher Osten durch Qualifizierung, Neuprofilierung und Entwicklung der Brachfläche für zukunftsfähige gewerbliche Nutzungen.

Zur Sicherung der Umsetzung dieses Grundsatzbeschlusses hat die Stadtverordnetenversammlung am 02.11.2017 die Einleitung vorbereitender Untersuchungen für die Ausweisung des Gebiets als städtebaulicher Entwicklungsbereich gemäß § 165 BauGB beschlossen, um zukünftig unmittelbar Einfluss auf die weitere Entwicklung des Gebietes zu nehmen.

Die Voruntersuchungen werden voraussichtlich zwei Jahre dauern. Danach kann das Stadtparlament auf der Basis der Ergebnisse die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme als Satzung beschließen.

Mit dem Wegzug der Mercedes-Niederlassung Offenbach aus der Daimlerstraße in das Kaiserleigebiet im letzten Jahr, stehen am alten Standort nun ca. 40.000 m² Gewerbefläche zur Verfügung. Das gesamte Areal soll zeitnah im Rahmen eines Bieterverfahrens veräußert werden, so dass im Laufe des nächsten Jahres mit der Entwicklung der Liegenschaft und ggf. weiteren Baumaßnahmen zu rechnen ist.

Durch den Verkauf eines ca. 6.000 m² großen Grundstücks in Zone V sowie eines ca. 1.600 m² großen Grundstücks in Zone VI hat sich das Flächenpotenzial in diesen Gewerbegebieten nur geringfügig verändert. Auf beiden Liegenschaften planen die neuen Eigentümer private Nutzungen.

Zum Jahr 2019 hin soll sich der in diesem Jahr begonnene Umbau des Kaiserleikreisels zu einem Kreuzungssystem dem Abschluss nähern. Sodann werden weitere, ca. 1,8 ha an Gewerbefläche zur Vermarktung zur Verfügung stehen.

Die größte Veränderung liegt in diesem Jahr in der Verfügbarkeit der Gewerbeflächen: Waren es im letzten Jahr über das gesamte Stadtgebiet verteilt noch ca. 111.837 m² kurzfristig verfügbare Fläche, hat sich das kurzfristig nutzbare Flächenpotenzial im Jahr 2017 auf ca. 452.146 m² erhöht. Damit stehen ca. 340.309 m² mehr an Gewerbefläche zur Verfügung, die zeitnah vermarktet und alsbald einer neuen Nutzung zugeführt werden können.

Die Gründe für den Anstieg des kurzfristig verfügbaren Gewerbeflächenpotenzials sind u.a. in der Schaffung von Baurecht durch sich in Aufstellung befindliche Bebauungspläne, der Klärung und Beseitigung von Altlasten, der Erschließung von Liegenschaften oder in der Auflösung von Vermarktungshemmnissen zu sehen. Damit hat die Stadt Offenbach das sich im letzten Jahr selbst gesteckte Ziel, kurzfristig weitere Flächen nutzbar zu machen, vollends erfüllt.

Mit diesem Zuwachs an kurzfristig nutzbarer Gewerbefläche gewinnt die Stadt Offenbach weiter an Attraktivität für Investoren und expansionsinteressierte Unternehmen. So kann für nahezu jedes Flächengesuch eine passende Liegenschaft angeboten werden. Es ist das richtige Signal nach außen: Die Stadt wächst, entwickelt sich weiter und ist bereit für Veränderung. In Offenbach zu investieren bedeutet damit, in eine erfolgreiche Zukunft zu investieren.

Schlussfolgerungen

Die Stadt Offenbach am Main blickt zurück auf ein ereignisreiches Jahr 2017: Zahlreiche, durch den Masterplanprozess initiierte Projekte, sind in diesem Jahr gestartet oder wurden weiter vorangebracht. Zu nennen ist hier u.a. der Start des Umbaus des Kaiserleikreises zu einem Kreuzungssystem, das perspektivisch nicht nur für eine enorme Verkehrsentslastung an diesem Knotenpunkt sorgen, sondern zukünftig weitere, attraktive Gewerbeflächenpotenziale generieren wird.

Die Vermarktung der letzten verfügbaren Gewerbeflächen im neuen Hafengebiet ist fast abgeschlossen, das Quartier hat sich durch die Ansiedlung von Nahversorgern, Einzelhändlern, Gastronomie und einer Schule bereits mit Leben gefüllt. Das Stadtbild maßgeblich prägende Gebäudekomplexe wie das sog. „Toys r us-Gebäude“ und das City-Center am Marktplatz wechselten den Besitzer und sollen in den nächsten Jahren gemäß der Masterplanziele revitalisiert werden und sich in eine neue, moderne Offenbacher Innenstadt einfügen.

Im gesamten Stadtgebiet wird gebaut, modernisiert und revitalisiert. So verändert sich das Stadtbild nicht nur optisch, sondern auch strukturell erleben einzelne Quartiere und Gewerbegebiete eine enorme Weiterentwicklung. Insbesondere das zukunftssträchtige „Quartier 4.0“ bietet für Offenbach großartige Perspektiven, da es ermöglichen wird, neue Produktionsformen der sog. „Urban Production“ mit einem Wohn- und Lebensquartier zu verbinden, die so auf vergleichsweise engem Raum nebeneinander bestehen können. Mit dem sich in Planung befindlichen Bebauungsplan Nr. 647 für dieses Gebiet ist die Neuausrichtung und Profilierung des Offenbacher Ostens ein großes Stück weiter vorangekommen, was in diesem Jahr ein Ziel der Arbeit der städtischen Gremien und Ämter der Stadt Offenbach war.

Mit voranschreitender Profilierung der vorhandenen Gewerbeflächen wird deren kurzfristige Verfügbarkeit für eine Neubebauung ebenfalls konkreter: Mit aktuell ca. 452.146 m² an kurzfristig verfügbaren Gewerbeflächen im gesamten Stadtgebiet konnten im Vergleich zum Vorjahr ca. 340.309 m² mehr an Gewerbefläche kurzzeitig verfügbar gemacht werden.

Mit diesem Mehr an potenziell sofort vermarktbarer Gewerbefläche kann derzeit fast jedem anfragenden Unternehmen oder Investor eine passende Flächenoption in Offenbach angeboten werden, was ein enormes Marketinginstrument für die weitere Bewerbung des Standorts darstellt. Kurzfristig bebaubare Gewerbeflächen sind ein wichtiges Standortkriterium für jeden Investor und Unternehmer, da sich Projekte zeitnah und zumeist unkompliziert umsetzen lassen.

Offenbach wächst und entwickelt sich in einer rasanten Geschwindigkeit, die in der gesamten Rhein-Main-Region und darüber hinaus nicht unbemerkt bleibt. Dass „Etwas“ in Offenbach passiert und der Standort noch einiges an Entwicklungspotenzial für die nächsten Jahre zu bieten hat, motiviert Investoren, Projektentwickler und Firmen gleichermaßen, schon heute in den Standort investieren zu wollen, um ein Teil dieser Wachstums- und Erfolgsgeschichte zu werden.

Offenbach ist in den Augen vieler Investoren und Unternehmen nicht mehr nur eine mögliche Alternative im Rhein-Main-Gebiet, sondern bereits eine echte Standortoption geworden.

Diese außerordentliche Dynamik spiegelt sich auch auf dem Gewerbeflächenmarkt wider: Der Flächenreport 2017 dokumentiert eine gestiegene Nachfrage nach Miet- und Kaufobjekten in allen Segmenten und Zonen sowie zahlreiche erfolgreiche Vermietungen oder Kaufabwicklungen. Auch Randgebiete und Revitalisierungsobjekte rücken dabei verstärkt in das Augenmerk der Investoren, so dass sich der Leerstand im Betrachtungszeitraum weiter stark reduziert hat.

Dem stehen qualitativ hochwertige Büroflächen gegenüber, da auch Flächeneigentümer verstärkt in ihre Objekte investieren und sich für die Anforderungen der Zukunft der Arbeitswelt (Stichworte Digitalisierung und Industrie 4.0) rüsten.

Insgesamt halten sich in diesem Jahr die Anfragen nach großen Büroflächen und kleinteiligen Einheiten die Waage. Im Segment Lager- und Produktionsstätten machen kleinflächige Anfragen bis 500 m² nach wie vor den Hauptteil der Anfragen aus, so dass im nächsten Jahr ein weiterer Fokus auf der Realisierung von Handwerkerhöfen und kleinteiligen Nutzungsmöglichkeiten liegen wird.

Die Leerstandsquote für Büroflächen konnte um weitere 0,66% gegenüber dem Vorjahr gesenkt werden und liegt nunmehr mit ca. 7,74% so niedrig wie seit 15 Jahren nicht mehr. Dies bedeutet, dass der Büromarkt weiter wächst und dem qualitativ hochwertigen Angebot nicht nur eine große Nachfrage gegenüber steht, sondern das vorhandene Angebot auch angenommen und die geforderten Mietpreise gezahlt werden.

Die dargelegten Entwicklungen verdeutlichen, dass Offenbach auf dem Weg von der Industriestadt hin zum attraktiven Büro- und Dienstleistungsstandort ein gutes Stück weitergekommen ist. Die Ideen und Konzepte des Masterplans existieren nicht mehr länger nur auf dem Papier, sondern sie werden, für jeden im gesamten Stadtgebiet sichtbar, tatkräftig und intelligent umgesetzt.

Das Ziel der nächsten Jahre muss es sein, die erfolgreich in Gang gebrachten Entwicklungen weiter zu führen und die Vorgaben des Masterplans zu einem gelungenen Abschluss zu bringen. Im Jahr 2017 wurden die Wege hierfür weiter geebnet, die richtigen – und wichtigen – Weichen wurden gestellt. Das Interesse und das Vertrauen der Firmen und Investoren in die Zukunftsfähigkeit des Standorts sind ungebrochen, die Zugkraft des Masterplanprozesses hat sich bereits in erfolgreichen Neu- und Umsiedlungen gezeigt. Mit großen Erwartungen schaut die gesamte Region auf den Standort Offenbach am Main.

Nun gilt es, diese hohen Erwartungen nicht nur zu erfüllen, sondern zu übertreffen und das vorgelegte Tempo bei der Umsetzung des Masterplans weiter beizubehalten. Mit Mut, Beharrlichkeit und großer Kompetenz werden die städtischen Gremien und Ämter dieses ehrgeizige Ziel in den nächsten Jahren erfüllen.

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/wirtschaft

Über o. g. Adresse oder über die Homepage der Stadt Offenbach kann der Flächenreport 2017 im pdf-Dateiformat bezogen werden. Aus Kostengründen wird auf eine kostenlose Verteilung einer Hardcopy-Version des Flächenreports verzichtet.

Titelblatt: Baustelle Kaiserleikreisel
Quelle: © Foto Georg / Stadt Offenbach

November 2017

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