

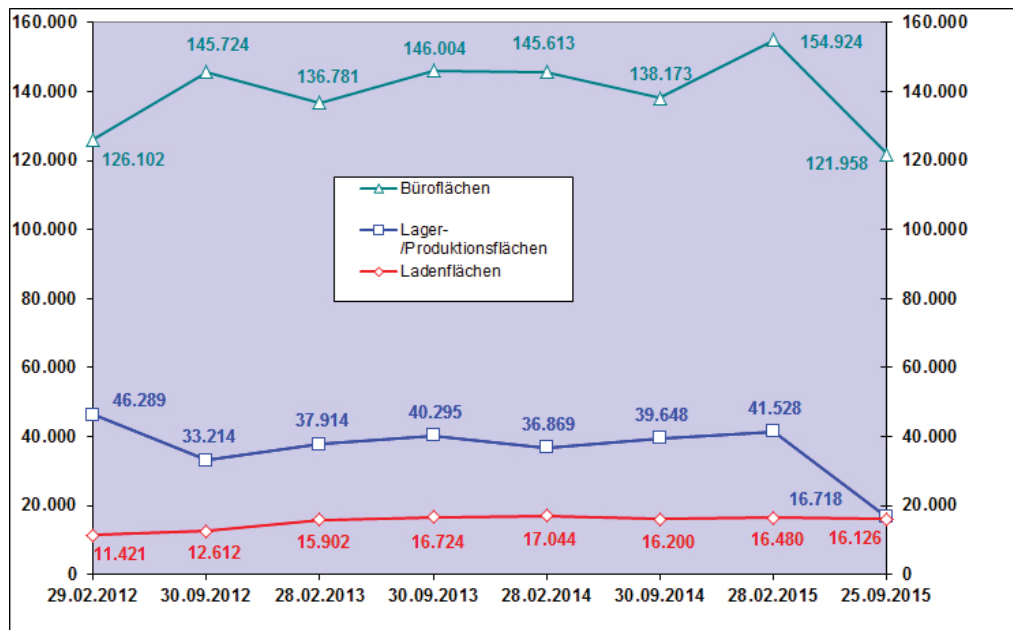


Flächenreport 2015

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	8
Büroflächen: Durchschnittliche Mietpreise	9
Büroflächen: Mietpreisspannen	10
Lager- und Produktionsflächen: Mietpreisspannen	11
Gewerbeflächensituation	12
Schlussfolgerungen	14
Impressum	17

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



Quelle Offenbach: Eigene Erhebung, Stand: 30.09.2015.

Büroflächen:

Zum Stichtag 30.09.2015 war im Stadtgebiet Offenbach ein Büroflächenangebot von 121.958 m² zu verzeichnen. Damit ergibt sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum – der damalige Büroleerflächenbestand belief sich auf 138.173 m² – eine Reduzierung des Büroflächenangebotes um insgesamt 16.215 m².

Dies ist primär auf die anhaltende Nachfrage des Marktes nach hochwertigen, aber auch kleinteiligen Büroflächen in attraktiver Lage zurückzuführen. Um das vorhandene Potenzial bestmöglich zu nutzen, appellierte die Wirtschaftsförderung bereits im Flächenreport 2014 an die Flächeneigentümer, vermehrt in die Sanierung ihrer Objekte zu investieren und den Bedarf des Marktes nach modernen, top-ausgestatteten und repräsentativen Büroflächen auch in Zukunft zu bedienen.

Diesem Ruf sind im Laufe des Jahres 2015 mehrere Immobilieneigentümer gefolgt: So wurden im letzten Jahr einige Bürogebäude mit hohem Entwicklungscharakter verkauft mit dem Ziel, diese zu revitalisieren und dem Büromarkt mit einem nachhaltigen Vermarktungskonzept neu zuzuführen.

In diesem Zusammenhang ist die Liegenschaft Kaiserstraße 73 zu nennen, ehemaliger Standort der UBS-Bank, die Mitte des Jahres in einer Frankfurter Immobilienfirma einen neuen Besitzer gefunden hat. Eine Modernisierung des Gebäudes in Verbindung mit einer neuen Vermarktungsstrategie sollen das zentral in der Innenstadt gelegene Bürohaus neu beleben.

Den Fokus auf Qualität legen und vorhandene Kapazitäten weiter und noch attraktiver ausbauen, diese Strategie verfolgt auch der Käufer des „Haus der Wirtschaft“ in der Berliner Straße 114: Die beiden Türme

haben in diesem Jahr ebenfalls einen neuen Eigentümer gefunden, der nach einer Phase der Modernisierung und Sanierung mit den derzeit noch leerstehenden Büroflächen – ca. 4.500 m² – wieder in die aktive Vermarktung gehen möchte.

Auch im Top-Bürostandort Offenbachs – dem Kaiserlei-Gebiet – stehen die Zeichen auf alles Neu: Das Objekt in der Kaiserleistraße 39, ehemaliger Firmensitz der Firma Honeywell, wurde im letzten Jahr von der Waterfront Grundbesitz GmbH erworben. Es gibt bereits konkrete Planungen des Eigentümers, wie das Objekt saniert und revitalisiert werden soll. Die Vermarktung einzelner Flächen hat bereits begonnen. Bei einer ersten Besichtigung waren ca. 100 Interessenten, vor allem aus der Kreativwirtschaft, vor Ort. Mit 45 dieser Interessenten werden bereits konkrete Mietvertragsverhandlungen geführt. Zum Stichtag wies das Objekt einen Leerstand von ca. 12.800 m² auf.

Gab es im letzten Jahr noch konkrete Planungen, einen Teil des höchsten Bürokomplexes Offenbachs – den City-Tower – zu einem Hotel umzubauen, ergab sich im Laufe des Jahres eine andere Entwicklung: Der angestrebte Umbau der obersten Etagen des Towers für eine hochwertige Hotelnutzung wird nicht realisiert, so dass die derzeit freien Flächen mit aktuell ca. 15.000 m² wieder dem Büromarkt zugeführt wurden.

Lager- und Produktionsflächen:

Im Betrachtungszeitraum sank der Leerstand an Lager- und Produktionsflächen um 22.930 m² von 39.648 m² auf 16.718 m².

Zunächst war im Frühjahr ein Anstieg des Leerflächenbestands zu verzeichnen: Durch die teilweise Verlegung des Firmensitzes eines Logistikspezialisten wurde eine große Anzahl an Produktions- und Lagerflächen auf einmal frei. Der Eigentümer reagierte zeitnah mit Investitions- und Sanierungsmaßnahmen, um eine schnellstmögliche Weitervermietung der Flächen zu forcieren.

Kleinere Einheiten an Produktions- und Lagerflächen im Stadtgebiet, die im Laufe des Jahres frei wurden, konnten in einer Vielzahl der Fälle problemlos und schnell weiter vermietet werden, denn die Nachfrage nach gut erhaltenen, gepflegten Produktions- und Lagerflächen ist groß.

Im Ergebnis ist im Gesamtbetrachtungszeitraum ein enormer Rückgang des Leerflächenbestands im Segment Lager- und Produktion zu verzeichnen: Ein weiterer, wichtiger Grund hierfür ist die erfolgreiche Vermarktung des ehemaligen Honda-Geländes in dem Gewerbegebiet Sprendlinger Landstraße. In dieser Spezialimmobilie, deren Lager- und Produktionsfläche allein eine Größe von 9.475 m² aufweist, wird ein bereits in diesem Gewerbegebiet ansässiger Autohandel seine Türen neu eröffnen und damit die Chance nutzen, sich maßgeblich zu vergrößern und sein Angebot zu erweitern.

Mit der Umnutzung des Objekts im Nordring 150/Kaiserleistraße 19 sind weitere 4.264 m² Lager- und Produktionsfläche vom Markt genommen worden, was sich ebenfalls auf den Rückgang des Leerflächenbestands auswirkt.

Auf der Grundlage der in diesem Jahr bei der Wirtschaftsförderung eingegangenen Flächenanfragen ist ein Trend hin zur Anmietung kleinflächiger Büro-, Werkstätten- und Lagerflächen zu erkennen. Ursache hierfür mag in der wachsenden Zahl der Gründer, Kleinunternehmer und Kreativen liegen.

Um dieser Nachfrage zu begegnen, stellen immer mehr Gewerbeparks kleinere Flächeneinheiten zur Verfügung: So wird aktuell in zwei Businessparks in Bieber-Waldhof und der Sprendlinger Landstraße investiert, um die Nachfrage nach kleinflächigen Büro- und Produktionsstätten zu bedienen.

Dass dies eine lohnende Investition sein kann, erkennt man daran, dass alle Gewerbeparks in Offenbach, die kleinflächige Lager- und Produktionsflächen anbieten, derzeit gut bzw. voll vermietet sind.

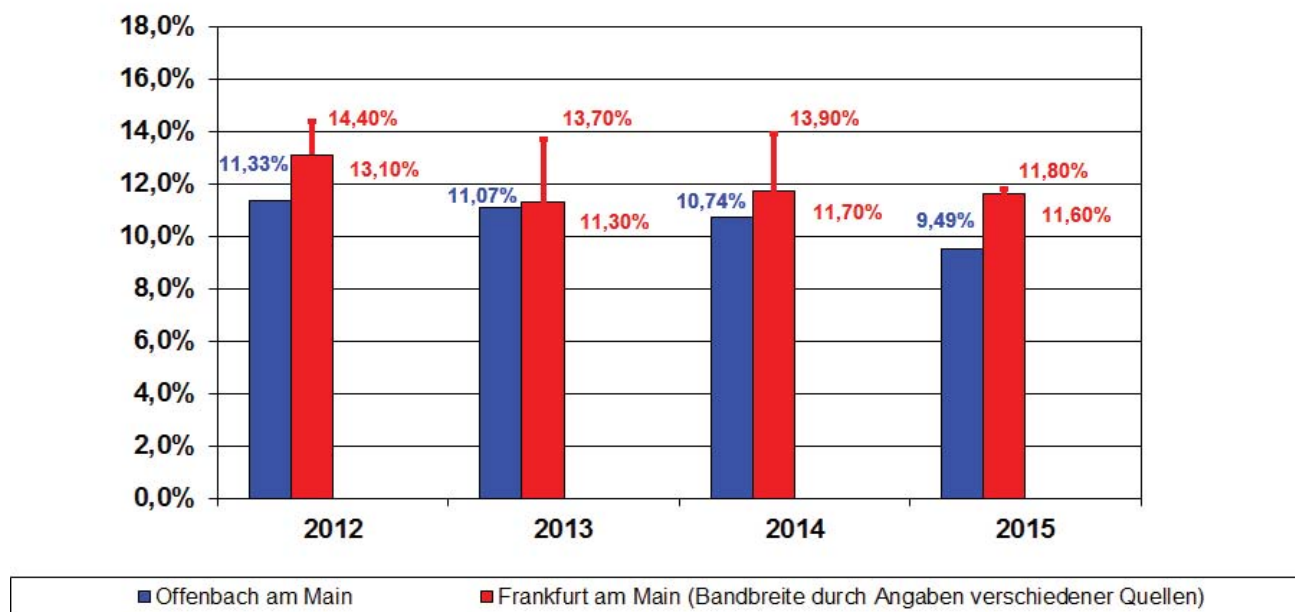
Ladenflächen:

Der Leerflächenbestand bei den Ladenflächen im Stadtgebiet ist gegenüber dem Vorjahr relativ konstant geblieben. Zwar wurden unter anderem ein Textilfachgeschäft in der Großen Marktstraße und ein Schuh- und Textilgeschäft in der Frankfurter Straße aufgegeben. Die Nachfrage der Händler nach 1A-Innenstadtlagen ist aber nach wie vor vorhanden.

Expansionsfreudige Handelsketten haben jedoch oftmals ganz genaue Vorstellungen von ihren Wunschflächen. Eine genaue Quadratmeterzahl, der Zuschnitt der Fläche sowie die Länge der Schaufensterfront spielen meist eine große Rolle und beeinflussen daher oft die Standortentscheidung.

Vonseiten der Hauseigentümer lässt sich wiederum anmerken, dass aufgrund ihrer meist sehr konkreten Preisvorstellungen es für diese zunehmend schwieriger wird, ihre Ladenflächen längerfristig zu vermieten. In der Vergangenheit war festzustellen, dass die geforderten Mietpreise oftmals erheblich von dem abweichen, was interessierte Händler bereit sind zu zahlen. Die Wirtschaftsförderung rät daher den Flächeneigentümern, ihre Preisvorstellungen dem Markt anzupassen, um eine nachhaltige Vermietung der Ladenflächen anzusteuern.

Vergleich der Leerstandsquoten von Offenbach und Frankfurt



Quelle Offenbach: Eigene Erhebung, Stand: 30.09.2015
 Quellen Frankfurt: BNP PARIBAS REAL ESTATE – City Report Büromarkt Frankfurt 1. Hj. 2015
 Colliers International Marktbericht Frankfurt Q1 2015.

Im Jahr 2015 ist die Leerstandsquote für Büroflächen in Offenbach um 1,25 %-Punkte gesunken und liegt nun bei 9,49 %.

Gleichermaßen kann die Nachbarstadt Frankfurt am Main gegenüber dem Vorjahr eine gesunkene Leerstandsquote verzeichnen – mit einer Spanne von 11,6 % bis 11,80 % (Vorjahr: 11,70 – 13,80 %) liegt sie jedoch deutlich höher als in Offenbach.

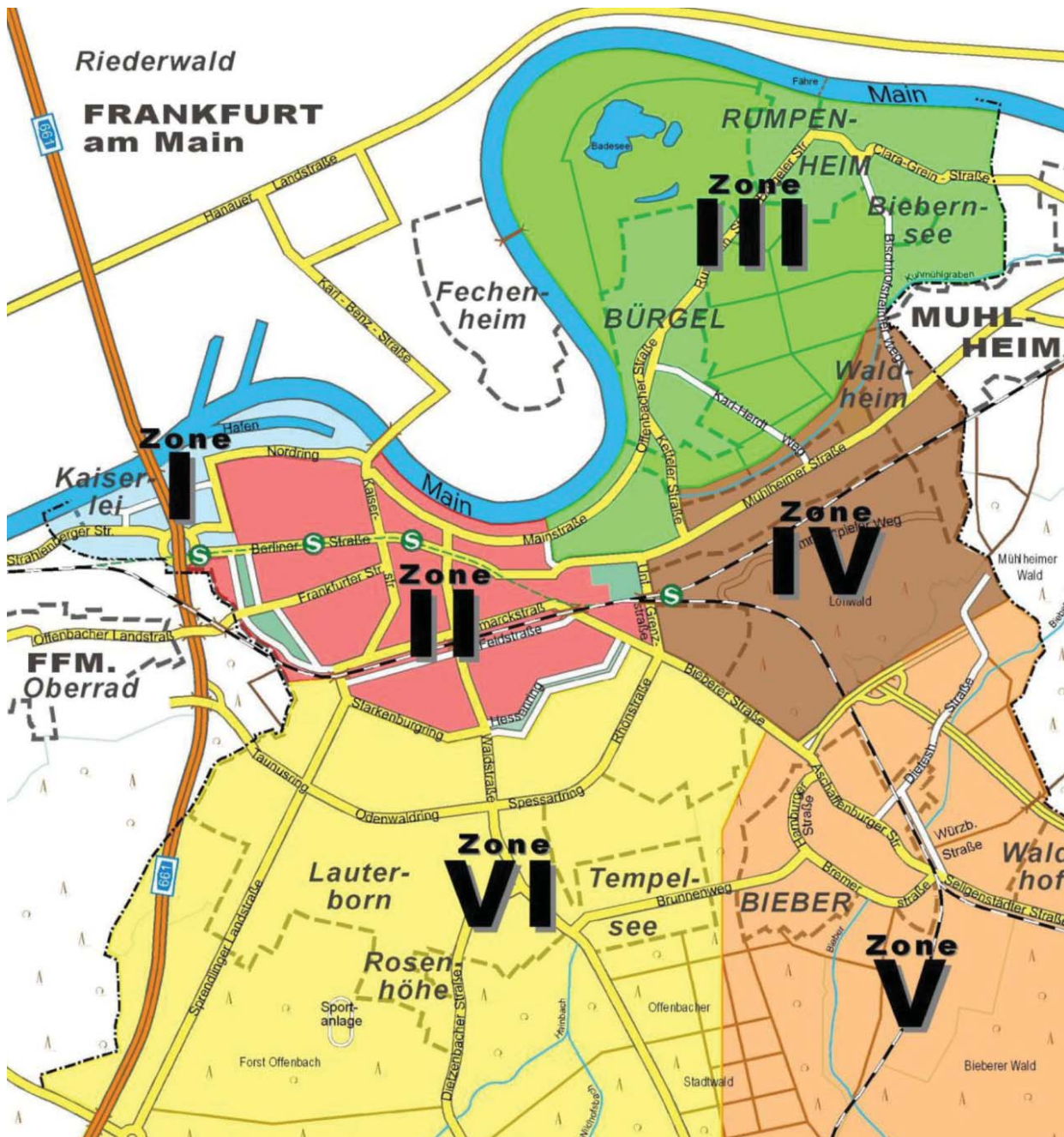
Diese Zahlen belegen die gesteigerte Attraktivität und erhöhte Wahrnehmung der Stadt Offenbach auf dem regionalen Gewerbeflächenmarkt.

Unternehmen finden in Offenbach alles, was die Region an Stärken zu bieten hat, und das günstig und zu stabilen Mietpreisen. Insbesondere der Bürostandort Kaiserlei wird mittlerweile auf dem Markt als echte Alternative zu Frankfurt wahrgenommen.

Offenbach ist damit in einer sehr guten Ausgangssituation, sich auf dem Büromarkt weiter zu etablieren. Zudem ist der beobachtete Trend Richtung kleinflächiger, zentral gelegener Büroräumlichkeiten zu berücksichtigen. Der Büromarkt in Offenbach ist auf einem guten Weg, dieser Entwicklung mit einem optimierten Angebot an modernen, hochwertigen Büroflächen zu begegnen.

So ist es wahrscheinlich, dass der Leerstand im Segment Büro in den nächsten Jahren weiter sinken wird. Die Zuversicht der Immobilienbesitzer und die Entwicklung hoher, konkurrenzfähiger Qualitätsstandards wird auf längere Sicht den Markt überzeugen können.

Stadtgebiet Offenbach in Zonen



Quelle: Vermessungamt Stadt Offenbach.

Büroflächen: Durchschnittliche Mietpreise

	Zone I	Zone II	Zone III	Zone IV	Zone V	Zone VI
2009	8,50	8,50	5,00	5,00	6,50	6,50
2010	9,00	8,00	5,00	5,50	6,00	6,00
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

Quelle: Eigene Erhebung, Stand: 30.09.2015.
(Preise sind die von den Vermietern veröffentlichten Angebotspreise)

Bei den Mietpreisen für Büroflächen sind auch in diesem Jahr in jeder Zone wieder leichte Veränderungen gegenüber dem Vorjahr festzustellen.

Am wichtigsten Bürostandort, dem Kaiserleigebiet – Zone I – ist der durchschnittliche Mietpreis leicht gesunken. Immobilienverwaltungen und Eigentümer reagieren damit auf die Entwicklung in Zone II – Innenstadt –, in der ebenfalls sehr attraktive Büroflächen vermehrt zum Quadratmeterpreis von unter 10,00 € angeboten werden.

In der Innenstadt ist der Durchschnittspreis zwar insgesamt leicht gestiegen; in wachsendem Maße werden jedoch auch hochwertige Büroflächen zu günstigeren Quadratmeterpreisen angeboten, um sich von der Konkurrenz abzuheben.

In Zone III ist das durchschnittliche Mietpreisniveau durch den Neubau eines Büro- und Wohnhauses um 1,00 € gestiegen. Durch die Lage etwas außerhalb der Innenstadt ist hier die Nachfrage nach Gewerbeflächen zwar geringer. Dafür sind die vorhandenen Flächen oftmals hochwertig und modern ausgebaut, so dass insgesamt ein höheres Mietpreisniveau herrscht.

In Zone V sind die Mieten, insbesondere durch eine Verbesserung der Serviceleistungen der Büroflächenanbieter, in der Gesamtheit um 0,50 € leicht angestiegen. In den übrigen Zonen sind die Mietpreise stabil geblieben.

Büroflächen: Mietpreisspannen

	Zone I	Zone II	Zone III	Zone IV	Zone V	Zone VI
2009	5,00-13,50	4,50-16,00	4,00-5,00	4,00-6,50	4,00-8,00	4,50-8,00
2010	5,00-13,00	4,00-16,00	4,50-5,00	3,50-6,50	5,00-7,00	5,00-7,50
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

Quelle: Eigene Erhebung, Stand: 30.09.2015.
(Preise sind die von den Vermietern veröffentlichten Angebotspreise)

Die Mietpreisspannen haben sich im Jahr 2015 gegenüber den Vorjahren nur leicht verändert: Die geforderten Höchstmieten in den Zonen I und II (Kaiserleigebiet und Innenstadt) sind überwiegend gesunken oder bewegen sich auf dem Preisniveau des Vorjahres. Dies ist angesichts der vielen neu verfügbaren, hochwertigen Büroflächen am Markt eine positive Entwicklung und schafft einen guten Anreiz für Firmen, sich für den Standort Offenbach zu entscheiden.

Nach wie vor sind Flächen in allen Qualitätsstufen vorzufinden, so dass auf die jeweiligen Bedürfnisse der Flächeninteressenten individuell eingegangen werden kann.

In fast jeder Zone gibt es obendrein günstige und funktionell eingerichtete Flächen, die für 4,00 € bis 5,00 € angemietet werden können. Da die Erwartungen der potenziellen Flächennutzer jedoch in einer Vielzahl der Fälle sehr hoch sind, gestaltet sich eine Vermietung dieser Flächen in der Realität meist schwieriger. Auch an dieser Stelle sollten die Flächeninhaber über mögliche Sanierungsmaßnahmen nachdenken, um am Markt konkurrenzfähig zu bleiben.

Auf Grund eines neu aufgenommenen Objektes in Zone III (Bürgel und Rumpenheim), bei dem es sich um einen attraktiven, exklusiv ausgebauten Neubau handelt, ist die Spitzenmiete in diesem Gebiet um 3,00 € gestiegen.

In Zone V konnte – trotz der gestiegenen Tendenz zum Angebot eines serviceorientierten Bürodienstes – das Mietpreisniveau gehalten werden. Dieser Standort erhält in der Wahrnehmung vieler Flächeninteressierten eine Aufwertung. Nichtsdestotrotz ist nach wie vor eine Vielzahl von Anbietern eher einfacherer Büroflächen am Markt, für die es durch den Qualitätsanstieg der Konkurrenz zunehmend schwieriger werden dürfte, ihre Flächen erfolgreich zu vermieten. Die Wirtschaftsförderung empfiehlt, auch in diese Flächen zu investieren, um neue Anreize in der Vermietung zu schaffen. Ein Interesse des Marktes an funktionell eingerichteten Flächen besteht nach wie vor, so lange diese in einem einwandfreien Zustand zu einem marktfähigen Preis angeboten werden.

Lager- und Produktionsflächen: Mietpreisspannen

	Zone I	Zone II	Zone III	Zone IV	Zone V	Zone VI
2009	4,50-6,00	3,00-4,00	3,50-4,00	0,50-3,00	2,00-4,50	3,00-4,00
2010	5,00-6,00	2,50-4,00	4,00-4,50	0,50-4,50	2,00-5,00	3,00-5,00
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

Quelle: Eigene Erhebung, Stand: 30.09.2015.
(Preise sind die von den Vermietern veröffentlichten Angebotspreise)

Der Bestand an Lager- und Produktionsflächen im gesamten Stadtgebiet reicht von einfachen, funktionellen Abstellflächen, bis hin zu renovierten Lagerhallen inkl. Bürofläche und Sozialräumen, mit guter Ausstattung.

Die Preisspanne für die Mieten zeigt eine leichte Abweichung zum Vorjahr: Insgesamt ist die Nachfrage nach (kleinflächigen) Lagerflächen in zentraler Lage gestiegen, so dass sich die Preisspanne in den Zonen I und II angehoben hat. Dies legt die Vermutung nahe, dass Interessenten zunehmend auf kurze Wege und die Nähe zum Kunden setzen. Lagerflächen werden nicht mehr nur in Randlagen und Gewerbegebieten gesucht und benötigt, sondern sollen gut und schnell erreichbar in der Nähe der Verkaufsfläche liegen.

Unverändert ist in Zone V – dem Gewerbegebiet Bieber-Waldhof – die größte Zahl an großflächigen Lager- und Produktionsobjekten vorhanden. Auch hier sollten die Flächenanbieter vermehrt auf kleinflächigere Flächenangebote setzen, um den Bedarf der Nachfrager zu decken. Da insgesamt weniger große Lagerflächen gesucht werden, ist hier die Spitzenmiete um 0,50 € leicht gesunken. Diese Entwicklung ist ebenfalls in Zone VI, Gewerbegebiet Sprendlinger Landstraße, zu beobachten. Hier ansässige Flächenanbieter setzen in wachsendem Maße auf Sanierungsmaßnahmen, um diesen Standort auch weiterhin konkurrenzfähig zu halten.

Gewerbegrundstücke in Offenbach - aufgeteilt in Zonen und Verfügbarkeit

	kurzfristig:	mittelfristig:	langfristig:	GESAMT:
Zone I	10.629	63.258	82.955	156.842
Zone II	33.379	0	5.940	39.319
Zone III	0	0	350.000	350.000
Zone IV	26.028	273.906	0	299.934
Zone V	40.579	15.206	0	55.785
Zone VI	31.324	0	0	31.324
GESAMT:	141.939	352.370	438.895	933.204

Quelle: Eigene Erhebung, Stand: 30.09.2015.

Die Verfügbarkeit von Gewerbegrundstücken in Offenbach hat sich in den letzten zwei bis drei Jahren wesentlich verändert: Im Betrachtungszeitraum war ein Rückgang um 118.274 m² zu verzeichnen.

Aktuell stehen somit noch ca. 933.204 m² an Gewerbeflächen, verteilt auf das gesamte Stadtgebiet, sowohl für eine Neubebauung, als auch als bereits bebaute Entwicklungsfläche zur Verfügung. Damit ist nach wie vor ein enormes Flächenpotenzial vorhanden.

In Zone I hat sich das Potenzial an kurz- und mittelfristig verfügbaren Grundstücken durch den Verkauf des Areals um die ehemaligen KWU-Hochhäuser mit insgesamt 29.154 m² stark reduziert. Neben Gewerbeflächen sollen ein Hotel sowie ein Boarding-Haus-Komplex gebaut werden.

In dieser Zone können aktuell noch ca. 10.629 m² Fläche sofort bebaut und genutzt werden. Bis zum Jahr 2020 werden durch den Umbau des Kaiserleikreisels weitere, attraktive Gewerbeflächen entstehen. Mit insgesamt 256.000 m² ist der Offenbacher Hafen mit seinem Umbau zum neuen Stadtquartier eines der größten Entwicklungsgebiete im Rhein-Main-Gebiet. Mittelfristig werden im Laufe der nächsten Jahre noch ca. 30.000 m² Gewerbeflächen zur Vermarktung stehen.

Auch in Zone II wurden private Grundstücke verkauft oder stehen kurz vor dem Verkauf. Fest steht, dass mindestens eins dieser Grundstücke der Wohnraumnutzung zugeführt werden soll.

In Zone III möchte die Firma Clariant in naher Zukunft verstärkt in die Vermarktung gehen, um das große Entwicklungspotenzial des ehemaligen Chemie-Standortes wieder einem gewerblichen Nutzen zuzuführen. Das Grundstück stellt nach wie vor das größte zusammenhängende Flächenpotenzial im Stadtgebiet dar.

In der Zone IV ist der Eigentümer des Gewerbegrundstücks, auf dem ehemals die Schuhfabrik TACK ansässig war, bereits aktiv in Verhandlungen mit potenziellen Interessenten, um die ca. 40.000 m² große Liegenschaft neu zu beleben.

In dieser Zone stehen mittelfristig weitere, private Grundstücke zum Verkauf.

In Zone VI wurde ein großes Gewerbegrundstück verkauft, auf dem ein neues Autohaus entstehen soll. Auch der Verkauf des ehemaligen Honda-Geländes bewirkt einen Rückgang der vorhandenen Gewerbeflächen. Zudem wurden weitere Teilflächen des ehemaligen Fredenhagen-Geländes verkauft.

Die veränderte Gewerbeflächensituation dokumentiert den Wandel der Stadt Offenbach von einem Industriestandort hin zum modernen Dienstleistungsstandort. Es existieren bereits konkrete Planungen und Bauvorhaben für hochwertige Gewerbeflächen, moderne Hotels und Boardinghäuser. Zusammen mit der Schaffung neuen Wohnraums werden diese Entwicklungen das Gesamtbild der Stadt Offenbach in den nächsten Jahren merklich aufwerten. Wichtig ist es darauf zu achten, dass der hohe Investitionsdruck im Wohnungsbau dem Markt keine gewerblich nutzbaren Flächen entzieht.

Die aktuelle Entwicklung ist sehr positiv zu bewerten. Das große Interesse an Gewerbeflächen im Stadtgebiet ist ein Signal an ansiedlungsinteressierte Firmen, dass die Stadt sich bewegt und ihr Potenzial inmitten des wirtschaftlich starken Rhein-Main-Gebietes nutzt und beständig weiter ausbaut. Es darf nicht verpasst werden, weiterhin Flächen baureif zu entwickeln, um den positiven Trend fortzuführen.

Schlussfolgerungen

Der Flächenreport 2015 dokumentiert den Wandel, der bereits seit einigen Jahren in der Stadt zu beobachten ist: Offenbach entwickelt sich weiter zu einem modernen Dienstleistungsstandort mit starken Standortvorteilen und wachsender, internationaler Ausstrahlung.

Der Markt hat die Potenziale des Standorts längst erkannt: Eine Vielzahl interessanter (Um-) Bauvorhaben sind im Jahr 2015 in die Planung gegangen. Die Stadt ist und bleibt Standort vieler bemerkenswerter und attraktiver Projekte, die die Sichtbarkeit, nicht nur in den unmittelbaren Nachbarregionen, erhöht hat.

Dieses starke Interesse an Offenbach belegen die täglich bei der Wirtschaftsförderung eingehenden Flächenanfragen von Investoren, Gewerbetreibenden, Existenzgründern und Kreativen gleichermaßen. Sie reichen von kleinflächigen Büroanfragen über repräsentative Ausstellungsräume und Ladenflächen bis hin zu großen Lager- und Produktionsflächen oder repräsentativen Neubauvorhaben.

Dabei war in diesem Jahr ein Trend dahingehend zu beobachten, dass vermehrt Anfragen nach kleinflächigen Büros – ab 25 m² bis 100m² – sowie nach zentralen, ebenfalls kleinflächigen Lagerräumlichkeiten in Innenstadtnähe eingingen. Die Wirtschaftsförderung kann somit das Signal an die Flächeneigentümer weiter geben, intensiv an einer flexiblen Vermarktung der Flächen zu arbeiten und auch kleine Büroeinheiten oder Bürogemeinschaften anzubieten und verstärkt Lagermöglichkeiten zu schaffen.

Der Flächenreport zeigt ebenfalls den sehr positiven Kurs des städtischen Büroflächenmarkts auf, der mit dem Trend zur Modernisierung des vorhandenen Büroflächenpotenzials einhergeht. Damit sind die Flächeneigentümer dem Aufruf der Wirtschaftsförderung im letzten Jahr gefolgt, vermehrt in die vorhandenen Flächen zu investieren. Bürokomplexe wie das ehem. UBS-Gebäude in der Kaiserstraße und das ehem. Honeywell-Gebäude im Kaiserlei werden nach einer Phase der Neuorientierung nun wieder aktiv vermarktet. Besonders erfreulich ist die damit verbundene Tendenz, dass auch für Objekte, die zuvor als nur schwierig zu vermarkten galten, neue Investitionen getätigt werden.

Diese Investitionen sind ein wichtiger Vertrauensbeweis in die Stadt Offenbach als wettbewerbsfähiger Bürostandort, der über die Grenzen der Stadt hinaus der gesamten Region nicht verborgen bleiben wird und ein wichtiges Statement in die Zukunftsfähigkeit der Stadt Offenbach setzt. Die Hauptaufgabe der Wirtschaftsförderung in den nächsten Monaten wird es sein, Eigentümer von Büroflächen dabei zu unterstützen, Nutzer für die sanierten Bürogebäude zu finden und diese Flächen zu füllen.

Bestätigt haben sich die Beobachtungen der Wirtschaftsförderung im letzten Jahr, dass die Nachfrage von Flächen in den Offenbacher Gewerbeparks deutlich steigt. Die Eigentümer dieser Flächen sollten sicherstellen, dass eine gute Qualität zu einem angemessenen und nachvollziehbaren Preis angeboten wird.

Auch in diesem Segment ist es für viele Flächennutzer von Bedeutung, auf ein Angebot an flexiblen Flächengrößen zurückgreifen zu können: Von kleinflächigen Lagereinheiten bis hin zu größeren Produktionsstätten wird alles nachgefragt. Nach wie vor sind Kreative auf der Suche nach Produktions- und Atelierräumen zu einem akzeptablen Preis. Der Fokus in der Vermarktung darf daher nicht allein auf einem Angebot an großflächigen Gewerbeeinheiten liegen.

Das Stichwort Flexibilität wird zukünftig auch für den Offenbacher Einzelhandel von Bedeutung sein: Zwar werden optimal geschnittene Flächen in guter Lage nach wie vor nachgefragt. Die Flächeneigentümer sollten es jedoch nicht verpassen, weiter in ihre Flächen zu investieren und ihre Mietpreisvorstellungen dem Markt anzupassen.

Die Gewerbeflächensituation in Offenbach und somit das Angebot an kurzfristig verfügbaren Flächen hat sich im Laufe des Jahres durch den Verkauf mehrerer privater Gewerbegrundstücke verändert. Bei den langfristig zu entwickelnden Flächen wie dem Clariant-Gelände und dem ehem. TACK-Gelände in der Siemensstraße/ Daimlerstraße sind die Eigentümer weiterhin intensiv darum bemüht, die Liegenschaften wieder dem Gewerbeflächenmarkt zuzuführen. Die Wirtschaftsförderung steht im engen Kontakt mit den Eigentümern, um diese bei der Weiterentwicklung der Flächen bestmöglich zu unterstützen.

Zu den wichtigsten Aufgaben der Wirtschaftsförderung in den nächsten Jahren wird auf jeden Fall gehören, das Interesse der Wirtschaft am Standort zu halten und die Entwicklung Offenbachs hin zu einem prosperierenden Dienstleistungsstandort weiter zu forcieren. Der Flächenreport 2015 zeigt, dass Offenbach für die Zukunft bereits gut aufgestellt ist: Es existiert ein vielfältiges Angebot an Entwicklungsflächen für hochwertiges Gewerbe. Die Wirtschaftsförderung muss das Augenmerk der Investoren auf die Potenziale der Flächen lenken. Es muss Mut gemacht werden, zu investieren, indem weiter Anreize dafür gesetzt werden.

Die Bildung einer Task Force, die in enger Zusammenarbeit mit den am Bauprozess beteiligten Behörden agiert, garantiert allen Interessenten eine schnelle Bearbeitungszeit und damit eine hohe Planungssicherheit.

Aber auch die Betreuung der vor Ort bereits ansässigen Firmen ist ein wichtiges Element der Standortentwicklung: Die Wirtschaftsförderung bindet Unternehmen im Rahmen einer persönlichen und unbürokratischen Kommunikation in die Gestaltungsprozesse der Stadt mit ein, wie z.B. mit dem in diesem Jahr begonnenen Masterplanprozess.

Es ist und bleibt wichtig, über den aktuell sehr positiv verlaufenden Trend hinaus an die Zukunft

zu denken: Der Entwicklungsprozess Offenbachs ist noch nicht abgeschlossen. Eine Reihe weiterer Neubauvorhaben wird in den nächsten Jahren realisiert werden. Auch das Kaiserlei-Gebiet wird durch weitere Projekte noch an Attraktivität gewinnen: Durch den für das Jahr 2016 angesetzten Umbau des Kaiserleikreisels werden dort weitere, hochwertige Büroneubauten entstehen, deren Vermarktung verstärkt vorangetrieben werden muss. Unterstützt wird die Aufwertung des Gebiets durch den Bau des Vier-Sterne-plus Hotels durch die New Century Group. In unmittelbarer Nähe liegt der Hafen Offenbach; der Neubau des hochmodernen Wohn- und Gewerbegebietes schreitet mit großen Schritten voran. Die Vermarktung der Flächen läuft erfolgreich und das Interesse der Wirtschaft an einer Anmietung der exklusiven Flächen ist ungetrübt.

Die Entscheidung des Landes Hessen, dort den Neubau der Hochschule für Gestaltung zu realisieren, lässt den Standort eine weitere Attraktivitätssteigerung erfahren.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Stadt Offenbach für die Herausforderungen der Zukunft gut gerüstet ist. Die Stadt hat in der Region weiter an Sichtbarkeit gewonnen und verzeichnet eine steigende Nachfrage bei Investoren und Nutzern. Die vorhandenen Flächenkapazitäten bieten die Chance, sowohl kurz-, als auch mittelfristig weitere, zukunftsorientierte Ansiedlungen zu realisieren und der Masterplan wird die Leitlinien für dieses Ziel setzen.

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 2015 im pdf-Dateiformat bezogen werden. Aus Kostengründen wird auf eine kostenlose Verteilung einer Hardcopy-Version des Flächenreports verzichtet.

Titelblatt: Kaiserlei mit Blick auf Frankfurt am Main
Quelle: © Fotodesign Häsler / Stadt Offenbach

Oktober 2015

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