

Frankfurt/RheinMain – Flughafenstandort Neu-Isenburg



Zusammenfassung der Markt- und Standortanalyse

Frankfurt am Main, Mai 2014

Bettinastraße 62
60325 Frankfurt (Main)
Tel. (069) 75 61 467-60
info@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

Neu-Isenburg – Der Makrostandort

Lage im Rhein-Main-Gebiet

- Die Stadt Neu-Isenburg hat über 35.500 Einwohner, liegt im Bundesland Hessen und ist Teil einer der wirtschaftsstärksten Regionen Deutschlands bzw. Europas, nämlich der Metropolregion Frankfurt/RheinMain. Situieret im Landkreis Offenbach grenzt sie unmittelbar südlich an den Finanzplatz Frankfurt an.

Europäischer Verkehrsknotenpunkt

- Neu-Isenburg ist nur wenige Kilometer vom Flughafen Frankfurt, dem deutschen und europäischen Drehkreuz des internationalen Passagier- und Frachtverkehrs, entfernt. Hier befindet sich auch der nächstgelegene ICE-Bahnhof.
- Darüber hinaus ist die Stadt durch drei Autobahnen (A3, A5 und A661) sowie vier Bundesstraßen optimal für den Individualverkehr erschlossen. Ebenso besteht eine hervorragende Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (Regionalzug, S-Bahn, Straßenbahn, Bus).



Entfernungen via Auto von...			Entfernungen via ÖPNV von...	
Neu-Isenburg nach...	km	Minuten	Neu-Isenburg Bahnhof nach...	Minuten
Stadtmitte Frankfurt	ca. 10	15	Bankenviertel Frankfurt (S-Bahn)	15
Flughafen Frankfurt	ca. 10	10	Flughafen Frankfurt (Bus)	21
Autobahnkreuz A3/A5	ca. 5	8	Hauptbahnhof Frankfurt (S-Bahn)	17
Autobahnauffahrt A3/A661	ca. 3	5	Darmstadt Hauptbahnhof (S-Bahn)	20

Neu-Isenburg – Stadtquartier Süd: Ein neues Quartier entsteht

Vom Güterbahnhofsgelände zum neuen Stadtquartier

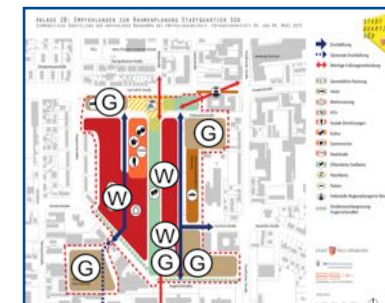
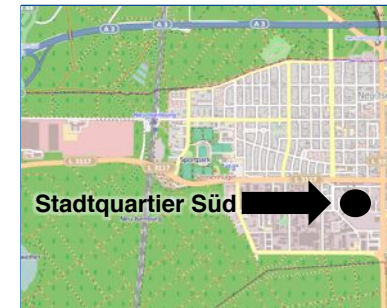
- Im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofsgeländes von Neu-Isenburg soll in den kommenden Jahren ein neues Stadtquartier entwickelt werden, das die Funktionen Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden soll.
- Das Entwicklungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 12 ha. Gemäß aktueller Planung ist eine maximale Bruttogeschossfläche von insgesamt 140.000 qm vorgesehen, wobei laut Rahmenplan - der Beschluss des Rahmenplans soll im Juni 2014 durch die Stadtverordneten erfolgen - für die Nutzung Wohnen 50 %, für Büro/Gewerbe 40 % und für Mischgebietsflächen ca. 10 % der Fläche eingeplant ist.

Zonierung des Gebietes

- Die Planung sieht vor, die Fläche in verschiedene Zonen (W=Wohnen, G=Gewerbe, M=Mischgebietsflächen, etc.) einzuteilen, um dadurch bestmöglich auf die umliegende Umgebung einzugehen.
- Bestandsgebäude der ehem. Bundesmonopolverwaltung für Branntwein sollen Nutzungen mit öffentlichem Charakter erhalten.

S-Bahnanschluss für Stadtzentrum/ Gewerbegebiet Süd

- Durch die geplante Schienenstrecke „Regionaltangente West“ wird die Anbindung via ÖPNV sowohl für das neue Stadtquartier bzw. das Gewerbegebiet Süd als auch für das Stadtzentrum Neu-Isenburgs weiter erhöht werden.



Neu-Isenburg – Starker Wirtschaftsstandort

Wettbewerbsfähiger Standort

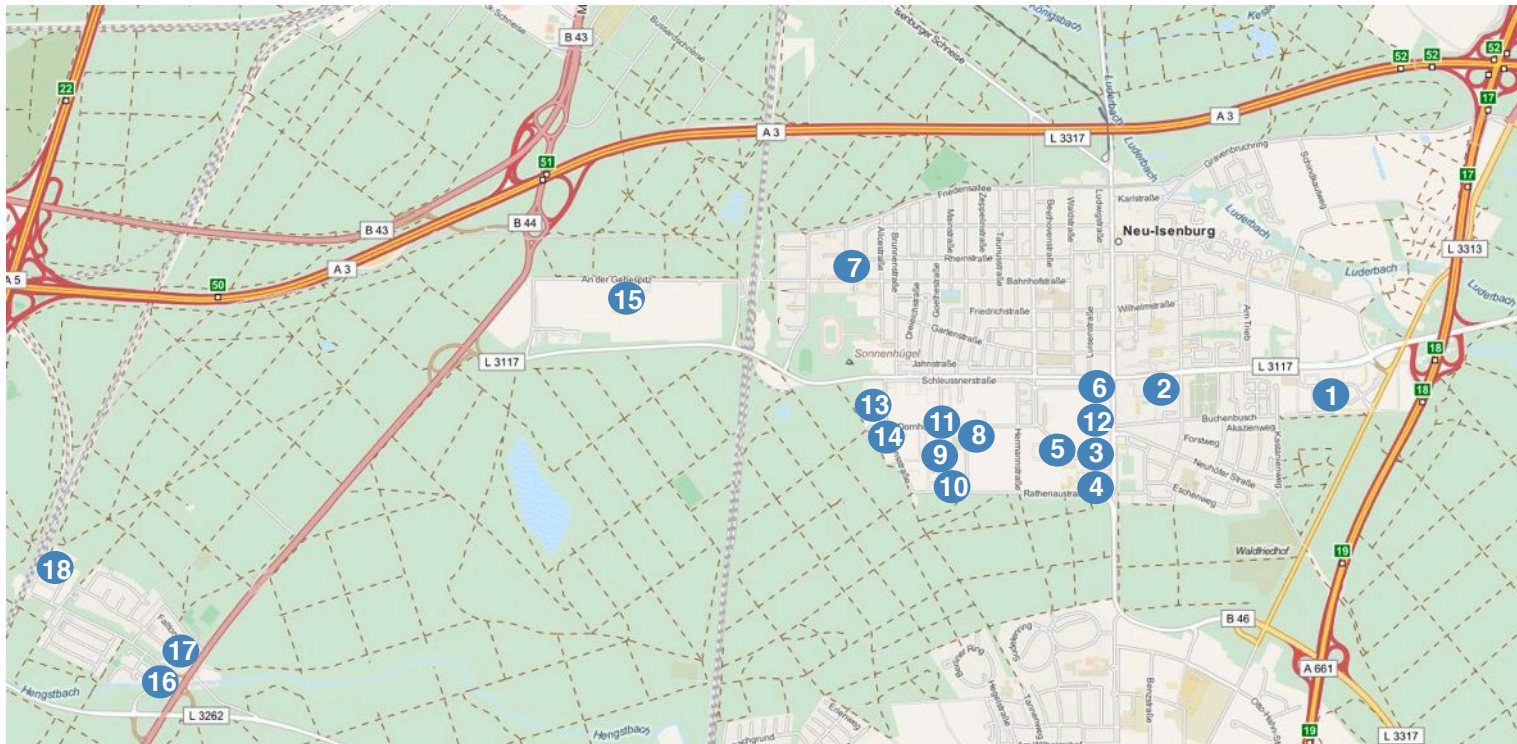
- Der niedrige Gewerbesteuerhebesatz fördert die Attraktivität Neu-Isenburgs und ist ein wichtiger Standortvorteil: Zum 1.1.2012 wurde der Hebesatz von 350 auf 320 Prozentpunkte gesenkt und liegt damit deutlich unter jenem Frankfurts (460 %) und den Umlandgemeinden mit Ausnahme von Eschborn und Kronberg.

Namhafte Unternehmen in Neu-Isenburg

- Ein bunter Branchenmix ist am Standort vertreten. Unter anderem sind internationale Unternehmen aus folgenden Bereichen vorzufinden: der Luftfahrtbranche (z. B. Lufthansa oder Boeing), Chemie (DuPont), dem Finanzdienstleistungssektor (u. a. Banque PSA, Targo/Valovis Bank) sowie der Elektronik- und IT-Branche (z. B. Arrow, Netapp).
- Die Attraktivität der Stadt wird durch Firmen wie z. B. Lorenz Bahlsen verdeutlicht, die bereits rund 50 Jahre in Neu-Isenburg vertreten sind. Auch AirPlus oder Pepsi sind bereits seit über 15 Jahren ansässig und bleiben dem Standort treu: beide Unternehmen haben sich 2012 bzw. 2013 für neue Zentralen in Neu-Isenburg entscheiden.
- Auch aus dem Frankfurter Umland zieht die Stadt zahlreiche Unternehmen an, wie folgende Wanderungsbewegungen zeigen: So kamen die Unternehmen Wincor Nixdorf und Sudler & Hennessey von Frankfurt nach Neu-Isenburg, aus Bad Homburg die Deutschlandverwaltung von DuPont oder aus Dreieich Compuware, Arrow und Misco. De'Longhi aus Seligenstadt und Harley Davidson stellen die jüngsten Neuansiedlungen dar.



Neu-Isenburg – Übersicht ausgewählter Unternehmen am Standort



- | | | | | | |
|---|---|---|----|----|----|
| 1 | 4 | 7 | 10 | 13 | 16 |
| 2 | 5 | 8 | 11 | 14 | 17 |
| 3 | 6 | 9 | 12 | 15 | 18 |

Neu-Isenburg – Im Vergleich mit Frankfurter Umlandgemeinden

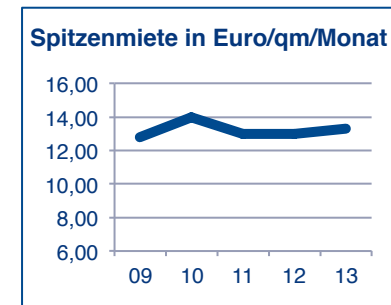
Gemeinde Kategorie	Neu-Isenburg	Eschborn	Schwalbach	Kronberg	Bad Homburg	Kelsterbach	Offenbach	Dreieich
Image/ Funktion	Alternativ-standort Flughafen	Ergänzungs-standort/ Backoffice Frankfurt	Traditions-standort	Alternativ-standort Frankfurt	Traditions-standort	Alternativ-standort Flughafen	Ergänzungs-standort/ Backoffice Frankfurt	Traditions-standort
Konnektivität	5	4	4	4	5	4	5	4
Internationale Vernetzung	5	3	3	3	3	4	3	3
Kostenstruktur	5	5	4	4	3	3	2	3
Bekanntheit	3	3	3	3	4	3	4	3
Tradition	3	2	4	3	5	3	3	4

(1=sehr schwach ausgeprägt; 5=sehr stark ausgeprägt)

Neu-Isenburg – Büromarkt mit stabiler Nachfrage

Stabile Spitzenmieten

- Die Spitzenmiete für Neubauobjekte stieg 2013 im Vergleich zum Vorjahr leicht um 2,3 % auf 13,30 Euro/qm MF-G/Monat. Als Mietincentives bei Projektentwicklungen werden i. d. R. sechs Monate mietfreie Zeit bei einer Vertragslaufzeit von zehn Jahren vereinbart.



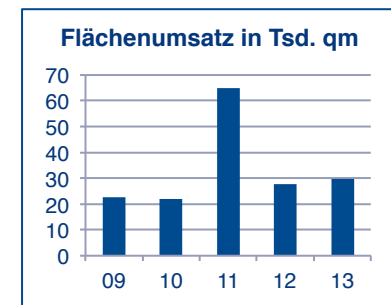
Internationale und Regionale Unternehmen als Nachfrager

- Der Büroflächenumsatz in Neu-Isenburg wird von Unternehmen dominiert, die einerseits die Nähe zum Frankfurter Flughafen sowie zur Stadt Frankfurt suchen und andererseits durch das preiswerte Umfeld (Gewerbesteuer, attraktive Mietpreise) angesprochen werden.



Stabile Flächenumsätze geprägt durch starke Neubautätigkeit

- Der Neu-Isenburger Büromarkt war in den letzten Jahren durch stabile Flächenumsätze gekennzeichnet, wobei 2011 ein Rekordjahr war: Rund 65.000 qm Bürofläche wurden umgesetzt. 2013 wurde mit einem Flächenumsatz von 30.300 qm MF-G das zweithöchste Ergebnis der letzten fünf Jahre erzielt. Hierbei dominierten wie bereits im Vorjahr insbesondere Anmietungen im Bestand die Vermietungsleistung und unterstreichen eine stabile Flächenachfrage.
- Allgemein ist der Büromarkt Neu-Isenburg jedoch nach wie vor durch eine starke Neubautätigkeit geprägt: Rund 14.500 qm MF-G jährlich wurden in den letzten fünf Jahren durchschnittlich in diesem Segment vermietet und stehen Bestandsanmietungen von rund 19.000 qm MF-G p.a. gegenüber.



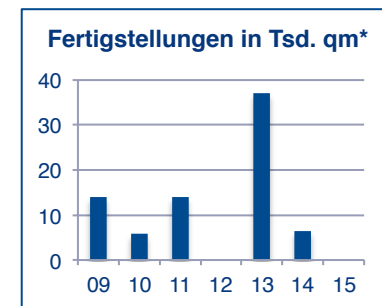
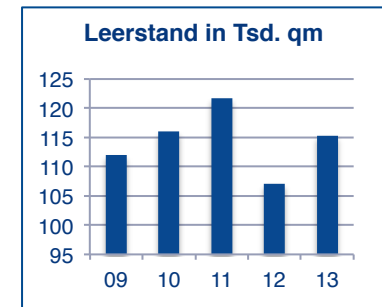
Neu-Isenburg – Hoher Leerstand, aber geringes Angebot moderner Flächen

Leerstand auf hohem Niveau – Moderne Flächen jedoch knapp

- Der Büroflächenbestand beläuft sich Ende 2013 auf rund 515.000 qm. Das Volumen leerstehender Büroflächen beträgt Ende 2013 rund 115.000 qm. Damit wurde im Vergleich zum Vorjahr ein leichter Leerstandsanstieg um rund 8.000 qm registriert.
- Die Leerstandsquote verhielt sich hingegen durch die hohe Vorvermietungsquote der in 2013 neu fertiggestellten Projekte stabil. Sie lag zwar mit 22,4 % weiterhin auf sehr hohem Niveau, jedoch ist der deutliche Großteil der leerstehenden Büroflächen nach wie vor aufgrund von Alter und Qualität nur noch schwer vermietbar.
- So beläuft sich der Anteil von Flächen mit einfachem Standard auf 63 %, während lediglich 29 % bzw. 33.300 qm der leerstehenden Büroflächen einen mittleren Standard aufweisen. Mit einem Anteil von 8 % bzw. rund 9.200 qm weisen nur wenige Flächen einen guten bis sehr guten Standard aufweisen.

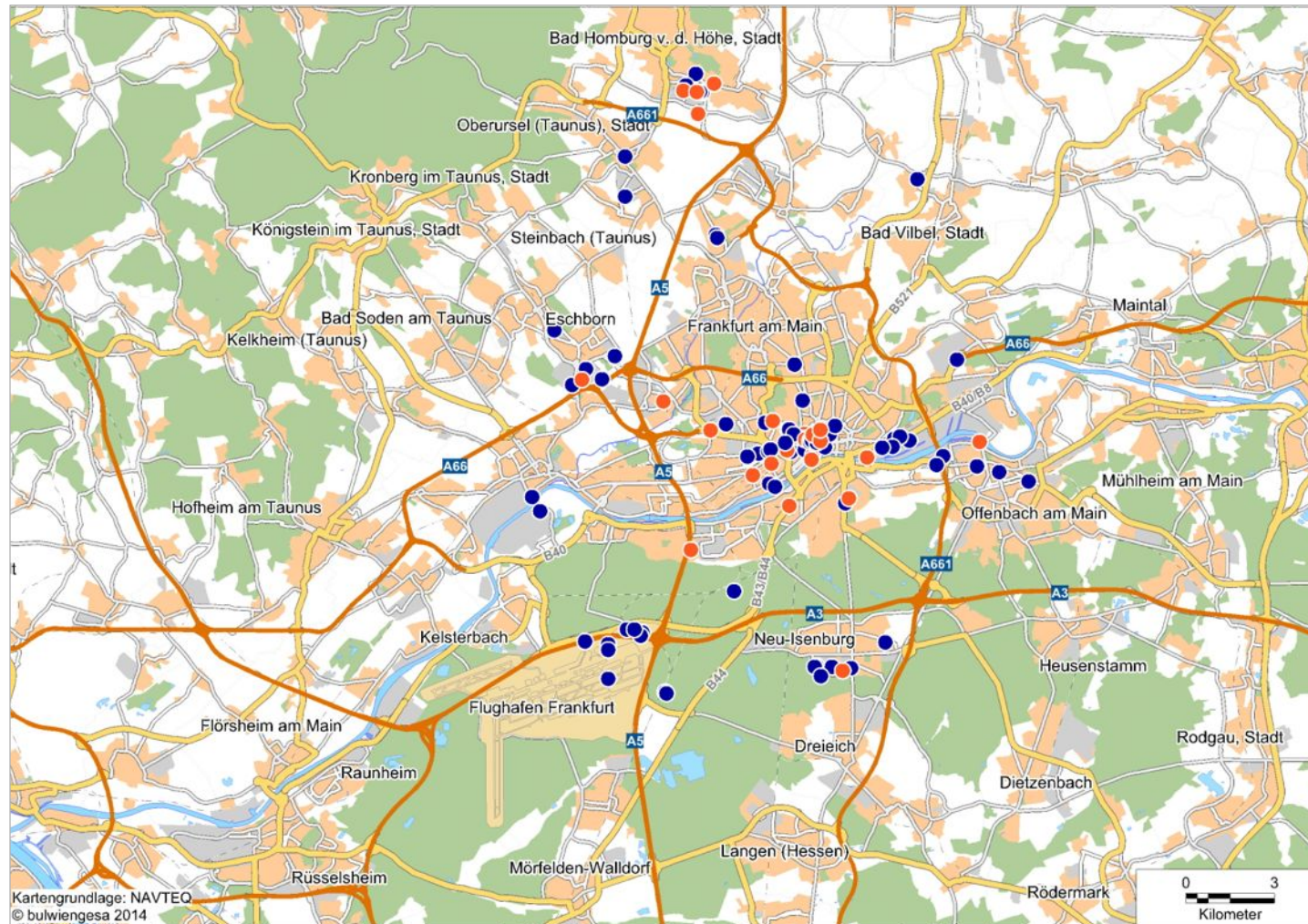
Starke Neubautätigkeit

- In den Jahren 2004 bis 2013 wurden durchschnittlich etwa 9.300 qm Bürofläche p. a. fertiggestellt. Aktuell befinden sich mit dem Neubau für Pepsi rund 6.500 qm im Bau, rund 37.000 qm wurden 2013 mit den neuen Zentralen von Arrow und LufthansaAirPlus fertiggestellt.
- Die Verwurzelung von Unternehmen in Neu-Isenburg sowie die anhaltende Attraktivität zeigt u. a. die Standorttreue der Großnutzer Pepsi und AirPlus.



* Ab 2014 Prognose

Überblick – Bauaktivitäten in Frankfurt inkl. Umland*



● **Fertiggestellte Büroobjekte** ● **Büroobjekte In Bau**

*Bürosektor: Neubaufertigstellungen 2009-2013 inkl. Objekte aktuell im Bau

Neu-Isenburg – Der Investmentmarkt

Deutschland als sicherer Anlagemarkt

- Der deutsche Immobilienmarkt gilt vor dem Hintergrund der ungewissen Wirtschafts- und Finanzmarktlage Europas als im internationalen Kontext sicherer Anlagemarkt.

Angebotsverknappung im Core-Segment

- Nach wie vor dominieren core-orientierte Investoren wie geschlossene Fonds, Versicherungen, Pensionskassen oder Family Offices den Investmentmarkt. Sie sind an 1a-Objekten - d. h. Immobilien in Toplage mit langjährigen Mietverträgen - in Core-Märkten wie Frankfurt oder München interessiert.
- Im Zuge einer Angebotsverknappung und entsprechenden Verteuerung im Prime-Segment ist jedoch eine erhöhte Risikobereitschaft auf Investorenmenseite zu erkennen. Auch Value-add-Investments mit höherem Leerstand in A-Städten bzw. Anlageobjekte mit Standorten außerhalb der 1-a-Lagen nehmen zu.

Neu-Isenburg bietet Investitionschancen

- Aufgrund der Standortvorteile gewinnt Neu-Isenburg weiter an Attraktivität als Investitionsstandort und gerät zunehmend in den Fokus institutioneller Investoren. Außerdem wird die Stadt langfristig aufgrund ihrer günstigen räumlichen Lage innerhalb der Flughafenregion und der Nachbarschaft zur Stadt Frankfurt von Spill-over-Effekten profitieren können und weiterhin neben internationalen Unternehmen auch Unternehmen aus der Region anziehen.



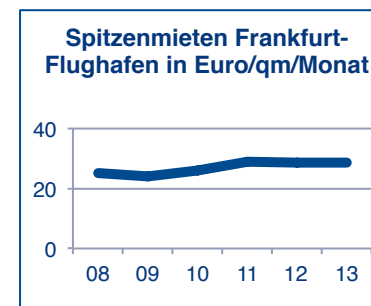
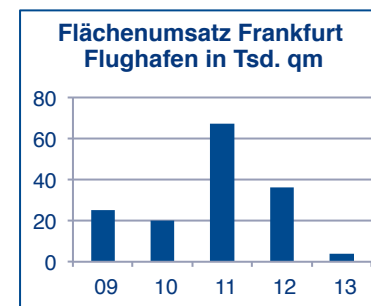
Der Flughafen Frankfurt

Frankfurter Flughafen mit Entwicklungspotential

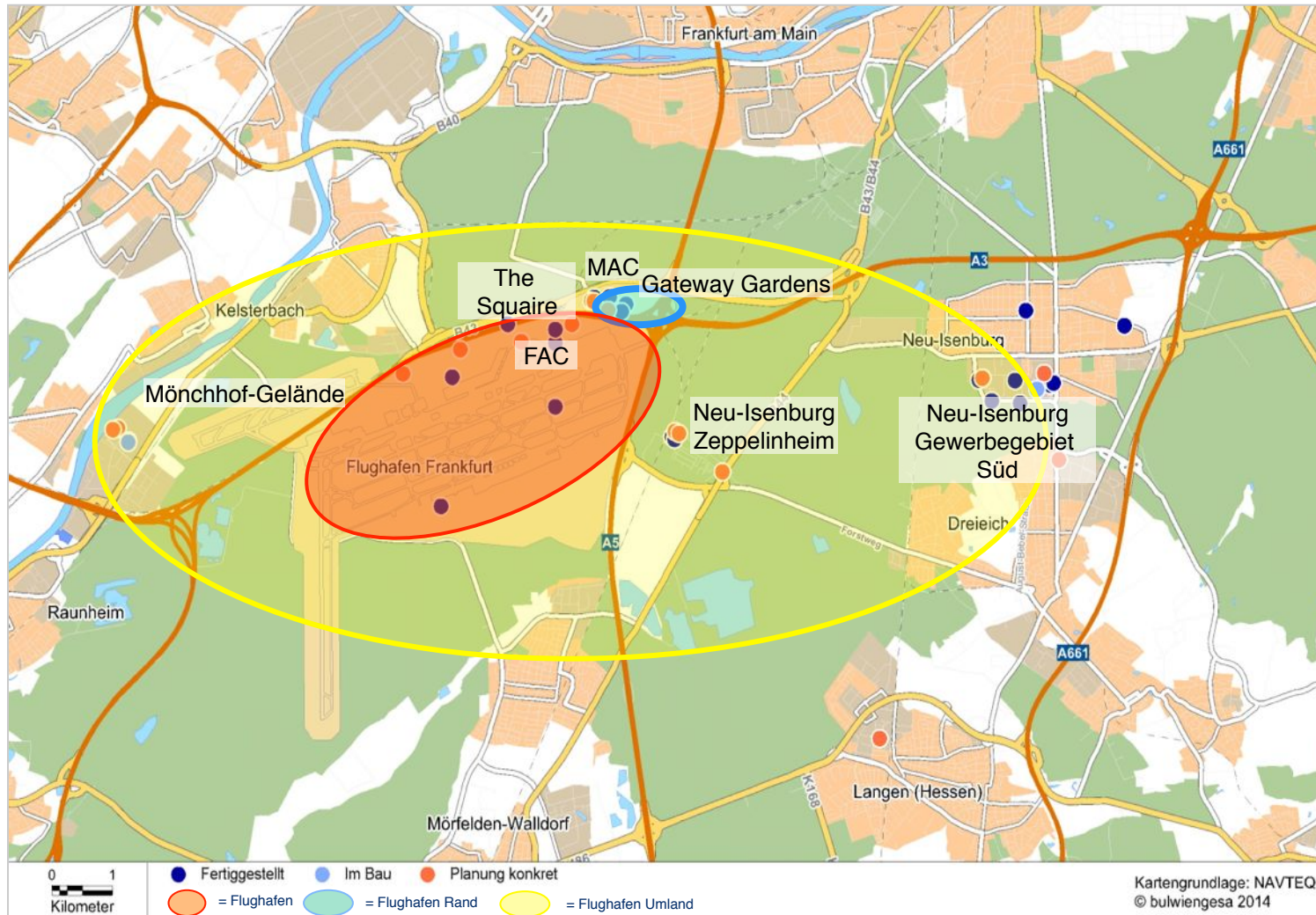
- Einhergehend mit der zunehmenden Globalisierung und bedingt durch das Wachstum des Frankfurter Flughafens entwickelt sich der Flughafen immer mehr zu einer eigenständigen Stadt, einer sog. Airport-City, die den täglichen Bedarf ihrer Nutzer (Einzelhandel, Büro, Hotel/Konferenz, Logistik) vollständig abdeckt. Ähnlich zu einer Stadt beginnt auch das nähere Umfeld des Flughafens sich zu entwickeln. Ein Beispiel ist das Quartier Gateway Gardens (aktuell in der Realisierung) mit den geplanten Nutzungen Büro, Hotel und (limitiert) Einzelhandel.

Neu-Isenburg als Ergänzungsstandort

- Neben dem Quartier Gateway Gardens, das in direkter Nachbarschaft zum Flughafen liegt, wird Neu-Isenburg wie bereits in der Vergangenheit auch zukünftig weiterhin von der Anziehungskraft des Flughafens profitieren.
- Im Vergleich zu Frankfurt wird Neu-Isenburg durch seinen unmittelbare Flughafennähe in Verbindung mit konkurrenzfähigen Mietpreisen und niedrigen Steuerhebesätzen auch in Zukunft ein interessanter Alternativstandort für Nutzer sein, die die Flughafennähe suchen.
- Die Ansiedlungen der Zentralen von Harley Davidson, De'Longhi und Arrow in den letzten beiden Jahren unterstreichen dies.
- Mit der geplanten Entwicklung des Stadtquartier Süd sowie weiteren Projekten in den Gewerbegebieten Süd und Zeppelinheim ist auch zukünftig ausreichend Büroflächenpotenzial in Neu-Isenburg vorhanden.



Der Standort Frankfurt Flughafen – Bürolagen & Bauaktivität



Urheberrechtliche Hinweise

- Die Verwendung des Gutachtens oder Teile davon für Vermarktungsprospekte o. ä. bedürfen der schriftlichen Genehmigung durch die bulwiengesa AG. Für einzelne Fotos innerhalb des Gutachtens können urheberrechtliche Ansprüche Dritter bestehen. Bei kartografischen Darstellungen ist generell auf die Quelle der Kartengrundlage zu verweisen.



www.bulwiengesa.de

