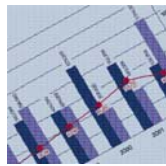




**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

## Rüsselsheim Immobilienmarkt-Report 2011



Consulting & Valuation

**Auftraggeber:**

Stadt Rüsselsheim  
Bereich Wirtschaftsförderung / Stadtentwicklung  
Bahnhofsplatz 2  
65428 Rüsselsheim

**Auftragnehmer:**

BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

**Projektleitung:**

Thomas Glup MRICS

**Projektbearbeitung:**

Thomas Glup MRICS  
Beate Martens  
Pascal Schnellecke

Endbericht ■ 29.03.2011

**BNP Paribas Real Estate Consult GmbH**

**10719 Berlin** ■ Neues Kranzler Eck/Kurfürstendamm 22  
Tel. +49 (0)30-884 65-200 • Fax +49 (0)30-884 65-219

**60311 Frankfurt am Main** ■ Goetheplatz 4  
Tel. +49 (0)69-298 99-450 • Fax +49 (0)69-298 99-444

**20354 Hamburg** ■ Schleusenbrücke 1/Neuer Wall 25  
Tel. +49 (0)40-348 48-100 • Fax +49 (0)40-348 48-150

**80539 München** ■ Maximilianstraße 35  
Tel. +49 (0)89-55 23 00-91 • Fax +49 (0)89-55 23 00-55

Amtsgericht: Düsseldorf HRB 22709  
Geschäftsführer: Wolfgang Schneider ■ Andreas Völker ■ Stefan Widman ■  
Armelle Schmidt



## Inhaltsübersicht

<b>1</b>	<b>Aufgabenstellung</b> .....	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Methodische Vorgehensweise</b> .....	<b>6</b>
	2.1 Ermittlung des Büroflächenbestandes .....	6
	2.2 Quellen und Erhebungen .....	7
<b>3</b>	<b>Büromarktanalyse</b> .....	<b>8</b>
	3.1 Räumliche Büromarktgliederung.....	8
	3.2 Angebotssituation .....	10
	3.3 Nachfragesituation.....	13
	3.4 Rüsselsheim im Automotivcluster .....	19
	3.5 Mietpreissituation .....	20
	3.6 Rückblick und Ausblick .....	22
	3.7 Empfehlungen zur Positionierung des Rüsselsheimer Büromarktes .....	24
<b>4</b>	<b>Wohnungsmarkt</b> .....	<b>26</b>
	4.1 Angebotssituation .....	27
	4.2 Nachfragesituation.....	28
	4.3 Preissituation .....	29
	4.3.1 Mietpreise .....	29
	4.3.2 Kaufpreise.....	31
<b>5</b>	<b>Einzelhandelsmarkt</b> .....	<b>33</b>
	5.1 Angebotssituation .....	33
	5.2 Nachfragesituation.....	34
	5.3 Preissituation .....	35



5.4	Entwicklungsperspektiven.....	36
6	Opel-Forum.....	37
7	Gewerbeflächenmarkt.....	39
8	Grundstücksmarkt .....	40
9	Anhang: Fotodokumentation .....	42
10	Bedingungen und Ausschlüsse.....	45

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Vermietete Büroflächen nach Branchen 2010 .....	16
Abbildung 2:	Vermietete Büroflächen nach Branchen 2009 .....	16
Abbildung 3:	Vermietete Büroflächen nach Branchen 2008 .....	17
Abbildung 4:	Vermietete Büroflächen nach Branchen 2003 - 2010 .....	18
Abbildung 5:	Entwicklung des Rüsselsheimer Büromarktes 2003 – 2010 .....	24
Abbildung 6:	Entwicklung der Baufertigstellungen in Rüsselsheim 2001 - 2009 .....	27
Abbildung 7:	Haushalts- und Neubauentwicklung bis 2025 im Kreis Groß-Gerau.....	29
Abbildung 8:	Entwicklung der Einzelhandelsmietpreise in Rüsselsheim 2001 bis 2011 .....	36

## Kartenverzeichnis

Karte 1:	Büroteilmärkte Rüsselsheim 2011 .....	9
Karte 2:	Verteilung der Vermietungsumsätze aus dem Automotivecluster 2003 - 2010.....	20
Karte 3:	Lage des Opel-Forum .....	38



## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Leerstände Ende 2010 im Vergleich.....	11
Tabelle 2:	Verteilung des Leerstandes über das Stadtgebiet 2011 .....	12
Tabelle 3:	Leerstand nach Größenklassen 2011 .....	12
Tabelle 4:	Leerstand nach Flächenqualität 2011 .....	13
Tabelle 5:	Vermietungsleistung 2010 im Vergleich.....	14
Tabelle 6:	Vermietete Büroflächen nach Teilmärkten 2008 - 2010.....	14
Tabelle 7:	Größenstruktur der vermieteten Büroflächen 2008 - 2010.....	15
Tabelle 8:	Vermietete Büroflächen nach Branchen 2008 - 2010 .....	15
Tabelle 9:	Vermietete Büroflächen nach Flächenqualität 2008 - 2010 .....	19
Tabelle 10:	Vermietete Büroflächen nach Herkunft der Mieter 2008 - 2010.....	19
Tabelle 11:	Mietpreisspannen 2010 im Vergleich.....	21
Tabelle 12:	Mieten nach Teilmärkten 2008 - 2010 .....	22
Tabelle 13:	Mieten nach Flächenqualität 2008 - 2010 .....	22
Tabelle 14:	Entwicklung des Rüsselsheimer Büromarktes 2003 – 2010 .....	23
Tabelle 15:	Mietpreisniveau für Neuvermietungen (Angebotspreise) in Rüsselsheim nach Lagen 2011.....	30
Tabelle 16:	Mietpreisniveau für Neuvermietungen (Angebotspreise) in Rüsselsheim nach Mietgröße 2011 .....	30
Tabelle 17:	Beispielhafte Eigentumswohnungsangebote in Rüsselsheim 2011 .....	31
Tabelle 18:	Einzelhandelsrelevante Kennziffern Rüsselsheims und ausgewählter Vergleichsstädte .....	35
Tabelle 19:	Mietpreisniveau im Einzelhandel in Rüsselsheim im Vergleich .....	35



## 1 Aufgabenstellung

Nach den Jahren 2004, 2006 und 2008 hat BNP Paribas Real Estate Consult (BNPP REC) im Jahr 2011 erneut den Immobilienmarktbericht für die Stadt Rüsselsheim erstellt. Die Beauftragung erfolgte mit Schreiben vom 23. Juli 2010 durch die Stadt Rüsselsheim, Bereich Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung, an BNPP REC auf Basis des Angebotes vom 22. Juli 2010 mit der Aktualisierung des Immobilienmarktberichtes aus dem Jahre 2008 zu beginnen. Untersucht wurden dabei im Wesentlichen die Angebots- und Nachfragesituation sowie die Miet- und Verkaufspreise im Gewerbe- und Wohnimmobilienmarkt.

Die wichtigsten Ergebnisse der vorhergehenden Marktberichte wurden seitens der Stadt Rüsselsheim in Form einer gedruckten Broschüre bis 2006 sowie als Download auf der Homepage der Stadt bis 2008 veröffentlicht. Für den Immobilienmarktbericht 2011 ist erneut eine entsprechende Veröffentlichung vorgesehen.

In Abstimmung mit dem Wirtschaftsservice der Stadt wurde der bisherige Untersuchungsumfang von zwei auf drei Jahre ausgedehnt. Die vorliegende Studie erfasst daher den Rüsselsheimer Immobilienmarkt der Jahre 2008 bis 2010. Erstmals wird ebenfalls ergänzend die Grundstücksmarktsituation in Rüsselsheim dargestellt. Im Wesentlichen wurde hierzu auf die Daten des Gutachterausschusses Rüsselsheim zurückgegriffen.

Mit Vorlage dieses Berichtes besteht die Möglichkeit, die bisherige Entwicklungsrichtung des Büromarktes durch Vergleich der Daten für 2003 bis 2010 aufzuzeigen. Darüber hinaus liefert der Bericht aktuelle Zahlen zu den Themen Angebots-, Nachfrage- und Preissituation in den wichtigsten Immobilienteilmärkten.

Nach wie vor ist zudem vorgesehen, den Immobilienmarkt-Report im losen Abstand von zwei bis drei Jahren zu aktualisieren. Damit wird den am Rüsselsheimer Gewerbeimmobilienmarkt interessierten Akteuren ein stets aktueller Überblick geboten und langfristig die Entwicklungsrichtung in der Stadt aufgezeigt.



## 2 Methodische Vorgehensweise

### 2.1 Ermittlung des Büroflächenbestandes

#### **Ermittlung Büroflächenbestand auf Basis Ermittlung Anzahl Bürobeschäftigter**

Da für die Stadt Rüsselsheim keine detaillierten amtlichen Statistiken für den Bereich Baufertigstellungen und Baugenehmigungen gewerblicher Immobilien vorliegen, wurde aus den Daten der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Berufsklassen (Stand 30.06.2010) der aktuelle Flächenbestand abgeleitet:

- In einem ersten Schritt wurde für jede Berufsgruppe die nach der gif<sup>1</sup> (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung) empfohlene Bürobeschäftigtenquote angelegt, so dass die Anzahl der Bürobeschäftigten je Gruppe abgeleitet werden konnte. Ebenfalls mit einberechnet wurde der Anteil der Bürobeschäftigten bei den Beamten und Selbstständigen.
- In einem zweiten Schritt wurde eine durchschnittliche Flächenkennziffer (FKZ = Bürofläche pro Beschäftigten) von 22 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt. Hierbei handelt es sich um einen Erfahrungswert aus umfangreichen empirischen Untersuchungen.
- Auf Basis dieser Werte wurde in einem dritten Schritt eine aktuelle Büroflächenbestandszahl von ca. 323.000 m<sup>2</sup> für Rüsselsheim ermittelt.

#### **Leicht gestiegener Büroflächenbestand von 323.000 m<sup>2</sup>**

Verglichen mit der Ermittlung des Büroflächenbestandes aus dem Jahre 2008 (315.000 m<sup>2</sup>) entspricht dies einem leichten Anstieg von 2,5 %. Dieser Anstieg des Büroflächenbestandes deckt sich ebenfalls mit der Beobachtung des Baugeschehens im Büro-sektor. Einerseits wurden im Blauer See Business Park neue Büroflächen errichtet und gleichzeitig fanden und finden größere Umwidmungen ehemaliger Gewerbeflächen auf dem Opel-Areal statt.

#### **Anstieg der Bürobeschäftigtenquote auf 41 % in 2010**

Im Vergleich von 2007 mit 2010 blieb die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten weitgehend stabil, während die Zahl der Personen mit einem Büroarbeitsplatz deutlich anstieg. Die Bürobeschäftigtenquote wuchs in den vergangenen drei Jahren von 39 % auf 41 % an.

---

<sup>1</sup> gif, Definitionssammlung zum Büromarkt, 2008



## 2.2 Quellen und Erhebungen

Zur Ermittlung der notwendigen Daten wie Vermietungen, Leerstandsflächen, aufgerufene und erzielte Mietpreise etc. wurden erneut ca. 30 Fachgespräche mit den Akteuren des Marktes, wie Investoren, Eigentümern, Maklern, Mietern und städtischen Ämtern geführt. Ergänzend wurden Datenbanken der BNP Paribas Real Estate-Gruppe, Immobiliendatenbanken im Internet, Archive verschiedener immobilienwirtschaftlicher Zeitungen sowie regionale Zeitungsberichte ausgewertet.



## 3 Büromarktanalyse

### 3.1 Räumliche Büromarktgliederung

Für die Analyse des Büromarktes wurde Rüsselsheim 2003 bereits in vier räumlich getrennte Teilmärkte gegliedert. Für die Analyse 2005 wurde als fünfter Büroteilmarkt das Opel-Forum mit aufgenommen. In 2011 ergaben sich keine neuen Teilmärkte. Die derzeitige Gliederung unterteilt den Rüsselsheimer Büromarkt angemessen. Die folgende Karte 1 stellt diese Teilmärkte dar.

#### **Teilmarkt City**

Der Büroflächenteilmarkt City ist ein über Jahrzehnte gewachsener Standort im Herzen der Stadt. Er profitiert vor allem von der Nähe zu den wichtigen Einzelhandelseinrichtungen und zum Rathaus sowie der guten Schienenanbindung (S-Bahn-Station). Der Büroflächenbestand umfasst sämtliche Flächenqualitäten: von älteren Bestandsflächen einfachen Standards bis hin zu modernen Flächen wie im Cityforum Eichsfeld oder im M3234.

#### **Teilmarkt: Opel-Forum**

Auf dem Gelände des Altwerkes, des Autowerkes I sowie II findet die Entwicklung des Opel-Forums mit einer Mischung aus Einzelhandel, Gewerbe, Büro und öffentlichen Nutzungen statt. Da sich dieses Gelände damit seit 2007 dem Markt geöffnet hat und hier Flächen zur Anmietung bereit stehen, wurde das frühere Industrie-Areal als eigener Teilmarkt ausgewiesen. Räumlich grenzt es direkt an die City an.

#### **Teilmarkt Im Hasengrund**

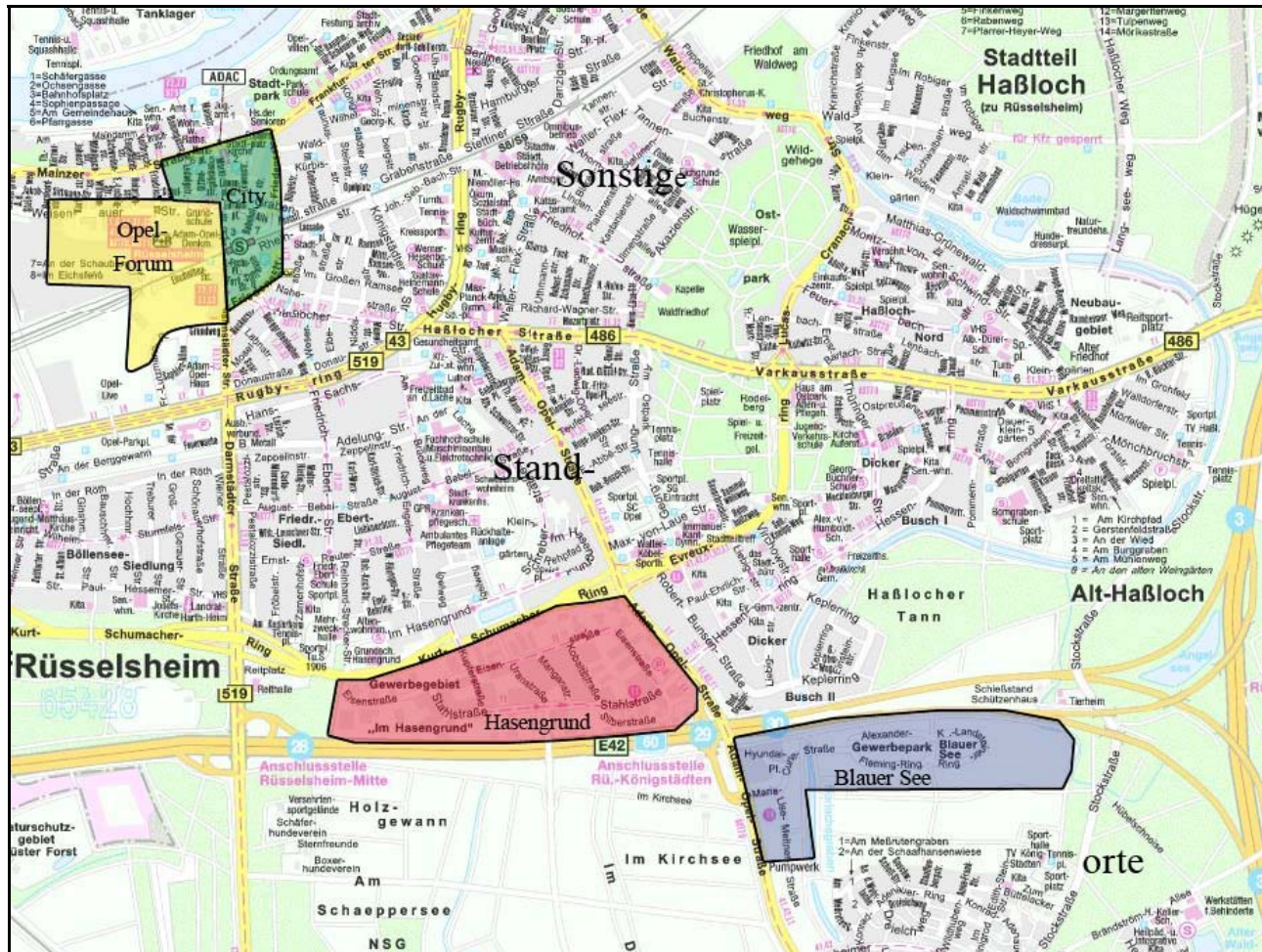
Der Teilmarkt Im Hasengrund verfügt über eine hervorragende verkehrliche Anbindung an die A 60 (Ausfahrten Rüsselsheim Mitte und Rüsselsheim Königstädten). Große Bürokomplexe und Gewerbebetriebe prägen den gewachsenen Standort, der einen insgesamt relativ breiten Nutzungsmix aufweist. Im Hasengrund stehen u.a. zahlreiche großflächige und qualitativ hochwertige Flächen wie im Carat I und II sowie neuerdings in der Eisenstraße 2-4 zur Verfügung.

#### **Teilmarkt Blauer See**

Südlich der A 60, unmittelbar an der Ausfahrt Rüsselsheim-Königstädten, entwickelt sich der Teilmarkt Blauer See. In verkehrsgünstiger Lage entsteht hier ein neuer Gewerbestandort Blauer See Business Park mit einer Mischung aus Lager- und Produktionsflächen in Kombination mit einem etwas geringeren Büroflächenanteil. Derzeit ist der Standort von Eigennutzern geprägt und bietet kaum Flächen zur Anmietung an.



Karte 1: Büroteilmärkte Rüsselsheim 2011



Quelle: Geoport; Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH



### **Teilmarkt Sonstige Standorte**

Verstreut über das gesamte restliche Rüsselsheimer Stadtgebiet finden sich einzelne Büroobjekte oder integrierte Büroflächen, die in Lage, Größe und Qualität stark differieren. Neben älteren Bestandsflächen meist kleineren Flächenzuschnitts, finden sich auch attraktive Neubauf Flächen wie das City-U oder Flächen in Wohnlagen wie Moselstraße oder Im großen Ramsee nahe der City.

## **3.2 Angebotssituation**

### **Verfügbares Flächenangebot mit knapp 24.000 m<sup>2</sup> marktgerecht**

Das aktuell verfügbare Büroflächenangebot beläuft sich auf rund 23.900 m<sup>2</sup> und ist damit gegenüber 2008 weitgehend stabil geblieben. Dieses Flächenangebot verteilt sich ausschließlich auf Bestandsflächen aller Qualitätsstufen. Verfügbare Flächen im Bau gibt es derzeit am Standort Rüsselsheim nicht. Das verfügbare Flächenangebot ist angesichts der durchschnittlichen jährlichen Nachfrage in den letzten acht Jahren von rund 14.000 m<sup>2</sup> als marktgerecht einzustufen.

### **Stabiler Leerstand bei erheblichen Schwankungen in einzelnen Objekten**

Im Vergleich von 2008 mit 2011 zeigt der Leerstand in Rüsselsheim eine erstaunliche Stabilität. Hinter dieser konstanten Entwicklung verbergen sich jedoch durchaus gegenläufige Entwicklungen. Insbesondere die Eisenstraße zeigt eine hohe Bedeutung sowohl im Abbau von Leerstandsflächen als auch im Neuaufbau von Leerständen. Im Saldo ergab sich in Rüsselsheim zwischen 2008 und 2011 eine kaum nennenswerte Reduktion des Flächenleerstandes von 0,4 %.

### **Bautätigkeit mit Fokus auf Eigennutzer**

Die auf dem Rüsselsheimer Büromarkt aktiven Projektentwickler und Investoren haben ihre Neubautätigkeit auch in 2008 bis 2010 annähernd auf Null reduziert. Sie tragen damit der begrenzten Nachfrage sowie der großen Flächenkonkurrenz im Raum Rhein/Main Rechnung. Von rein spekulativem Neubau wird in Rüsselsheim generell Abstand genommen. Dafür erfolgte in den vergangenen drei Jahren eine recht rege Bautätigkeit im Blauer See Business Park. Hier wurden für verschiedene Eigennutzer diverse Gewerbebauten mit unterschiedlichem Büroflächenanteil errichtet.

### **Opel-Forum außerhalb Leerstandsanalyse**

Für die Analyse der Flächenreserven gilt es eine Besonderheit zu beachten. Für den Teilmarkt Opel-Forum wurde kein Leerstand ausgewiesen, obwohl auf dem Gelände des alten Opelwerkes durchaus noch Büroflächenreserven von mindestens 3.000 m<sup>2</sup> vorhanden sind. Da es sich hierbei um Revitalisierungsflächen handelt, ist ein erheblicher Teil dieser Flächen nicht innerhalb von drei Monaten beziehbar (eine Voraussetzung gemäß Gif-Definition zur Erfassung von Leerstand), so dass für die vorliegende Studie diese Flächen nicht zur Angebotsreserve hinzugezählt wurden. Gleiches gilt für geringfügige Flächenreserven im Blauer See Business Park, die nicht offensiv vermarktet werden und daher gemäß Gif-Definition ebenfalls nicht für die Leerstandsanalyse erfasst wurden.



### Leerstandsquote mit 7,4 % leicht gesunken

Der Leerstand beläuft sich im Januar 2011 auf rund 23.900 m<sup>2</sup>, was einer Leerstandsquote von 7,4 % entspricht. Gegenüber 2008 (7,6 %) ist die Quote damit in Rüsselsheim leicht gesunken. Ein Vergleich mit den wichtigen Bürostandorten im Großraum Rhein/Main zum Jahresende 2010 zeigt, dass sich Rüsselsheim hier unter dem Durchschnitt bewegt. Die großen Büromärkte in Deutschland zeigen ebenfalls überwiegend höhere Leerstände als in Rüsselsheim auf. Leipzig (14,3 %), Frankfurt (Großraum: 13,3 %) sowie Düsseldorf (11,5 %) liegen allesamt über 10 %. Lediglich in Stuttgart (7,0 %), Essen (4,2 %) und Berlin (7,1 %) liegt die Leerstandsquote niedriger als in Rüsselsheim. Über alle von BNP Paribas Real Estate beobachteten Büromärkte<sup>2</sup> liegt die Quote bei 9,2 %.

Tabelle 1: Leerstände Ende 2010 im Vergleich

Stadt	Leerstand in m <sup>2</sup>	Leerstand in %
Rüsselsheim	23.900	7,4
Frankfurt/M. (Stadtgebiet)	1.750.000	14,2
Frankfurt Umland	339.000	9,9
Flughafen	20.700	n/a
Dreieich/Langen	83.200	n/a
Neu-Isenburg	116.000	n/a
Offenbach inkl. Kaiserlei	46.800	9,6

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH; Stadt Offenbach am Main

### Leerstände in Büromarktlage Hasengrund konzentriert

Von den aktuell 23.900 m<sup>2</sup> Leerstand entfallen 20.600 m<sup>2</sup> (86,2 %) auf die Büromarktzone Hasengrund, weitere 2.200 m<sup>2</sup> (9,2 %) auf die City sowie 4,6 % des Gesamtleerstandes auf Sonstige Standorte. Diese Leerstandsverteilung steht inzwischen nur noch bedingt im Verhältnis zur Größe und Bedeutung der Rüsselsheimer Büromarktzonen und hat sich gegenüber 2008 deutlich verschärft. Insbesondere im Hasengrund haben sich trotz erheblichen Leerstandabbaus in den vergangenen zwei Jahren weitere großvolumige Flächenreserven entwickelt. Ausschlaggebend ist hier nach wie vor die Entwicklung in der Eisenstraße.

<sup>2</sup> Gewichteter Mittelwert der Städte Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Stuttgart.



Tabelle 2: Verteilung des Leerstandes über das Stadtgebiet 2011

Lage	Leerstand in m <sup>2</sup>	Anteil in %
City	2.200	9,2
Hasengrund	20.600	86,2
Blauer See	0	0,0
Opel-Forum	0	0,0
Sonstige Standorte	1.100	4,6
Insgesamt	23.900	100,0

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

### Große Flächen dominieren Leerstandsangebot

Flächen mit einer Größe von über 1.000 m<sup>2</sup> dominieren in Rüsselsheim den Leerstand. Auf sie entfallen 19.000 m<sup>2</sup> bzw. fast 80 % und sämtliche Flächen liegen im Hasengrund. Gegenüber 2008 ist der Anteil der Großflächen damit nochmals deutlich gestiegen. Die kleinen Flächengrößen bis 250 m<sup>2</sup> vereinen weitere 12,6 % des Leerstandes auf sich. Das Angebot mittlerer Flächengrößen zwischen 250 und 1.000 m<sup>2</sup> beläuft sich auf 1.900 m<sup>2</sup>. Damit existiert in Rüsselsheim ein der Nachfrage angemessenes Angebot an Flächen hinsichtlich der Größenverteilung. Dies gilt insofern, als davon auszugehen ist, dass bei Bedarf viele dieser Großflächen nach entsprechendem Umbau auch kleinteilig vermietet werden können.

Tabelle 3: Leerstand nach Größenklassen 2011

Flächenkategorie	Leerstand in m <sup>2</sup>	Anteil in %
bis 250 m <sup>2</sup>	3.000	12,6
251 - 500 m <sup>2</sup>	1.300	5,4
501 - 1.000 m <sup>2</sup>	600	2,5
über 1.000 m <sup>2</sup>	19.000	79,5
Insgesamt	23.900	100,0

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

### Attraktive Flächen im Hasengrund ausreichend vorhanden; in der City knapp

Insgesamt entfällt gut ein Fünftel (5.100 m<sup>2</sup>) des Leerstandes auf die Flächenqualität Neuwertig. Diese Leerstände konzentrieren sich auf den Teilmarkt Hasengrund, in dem drei Viertel der neuwertigen Flächen angeboten werden. In der City wird das Angebot an hochwertigen Flächen bereits sehr knapp. Insgesamt weist der Büromarkt Rüsselsheim dennoch ein immer noch ausreichendes und attraktives Flächenangebot auf und kann auf diese Weise um Mietinteressenten im Großraum Rhein/Main konkurrieren. Seit 2008 hat vor allem der Leerstand mit durchschnittlicher Qualität kontinuierlich zugenommen. Zurückzuführen ist dies auf die Entwicklungen in der Eisenstraße.



Tabelle 4: Leerstand nach Flächenqualität 2011

Flächenkategorie	Leerstand in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Unsanziert	1.800	7,5
Normal	17.000	71,1
Neuwertig	5.100	21,3
Insgesamt	23.900	100,0

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

#### **Unsanierete Flächen nur schwierig zu vermarkten**

Für den Rüsselsheimer Büromarkt gilt ähnlich wie für andere Büromärkte, dass unsanierete Flächen kaum zu vermarkten sind. Diese wenig marktgerechten Flächen drohen insbesondere vor dem Hintergrund eines ausreichenden Angebotes an normalen bis guten Flächen längerfristig leer zu stehen und einen Sockelleerstand zu bilden, es sei denn eine Flächen-sanierung wird vorgenommen. Allerdings sind hiervon nur 7,5 % des Leerstandes betroffen.

#### **Drohender Langzeitleerstandssockel ausgewählter Objekte im Hasengrund**

Des Weiteren zeigt die Marktentwicklung, dass insbesondere monofunktionale große Büroobjekte im Hasengrund ohne ergänzende Lager- oder Produktionsflächen selbst bei einem angemessenen Flächenstandard nur schwierig zu vermarkten sind. Die Entwicklungen in der Eisenstraße 2-4 haben zwar gerade gezeigt, dass mit viel Engagement vor Ort, angemessenen Sanierungsmaßnahmen und einer geschickten Vermarktungsstrategie auch diese Art von Gebäuden erneut vermietet werden kann. Dennoch gilt, dass reine Büroflächen eher in zentraler Lage nachgefragt werden.

### 3.3 Nachfragesituation

#### **Hohes Nachfrageniveau von 10.900 bis 35.200 m<sup>2</sup> in 2008 bis 2010**

Rüsselsheim verzeichnete in den letzten drei Jahren eine ausgezeichnete Nachfrage nach Büroflächen. Bedingt durch die Opel Rückanmietungen stellt sich das Jahr 2008 mit 35.200 m<sup>2</sup> als neuer Spitzenreiter dar. Im Jahr der Finanzkrise 2009 wurde immer noch eine hohe Gesamtumsatzleistung von 10.900 m<sup>2</sup> erreicht und in 2010 zog diese Nachfrage bereits wieder auf 15.300 m<sup>2</sup> an. Für alle drei Jahre ist dies ein hoher Umsatz, denn BNPP REC schätzt den Büromarkt in Rüsselsheim nach wie vor als begrenzt ein. Das durchschnittliche Nachfragevolumen der letzten acht Jahre lag in Rüsselsheim allerdings bei immerhin 14.000 m<sup>2</sup>. Ergänzend zu dieser Top-Umsatzleistung muss festgehalten werden, dass Rüsselsheim ähnlich wie andere kleine Büromärkte stark von einzelnen großflächigen Vermietungen abhängt. Da in 2009 solche Großvermietungen fehlten, fiel der Flächenumsatz im Vergleich zum langjährigen Durchschnitt (14.000 m<sup>2</sup>) relativ gering aus.

#### **Umsatz 2010 konkurrenzfähig zu Dreieich/Langen, Neu-Isenburg, Flughafen**

Die Umsatzleistung im Jahr 2010 stellt ein respektables Ergebnis im Vergleich mit der Region dar. In diesem Jahr erzielten im Raum Frankfurt etablierte Standorte wie Drei-



eich/Langen (13.200 m<sup>2</sup>) oder Neu-Isenburg (12.000 m<sup>2</sup>) niedrigere Umsätze. Selbst der Teilmarkt Flughafen (14.900 m<sup>2</sup>) kam nur sehr knapp an das Umsatzniveau von Rüsselsheim heran. Im Vergleich mit Offenbach (7.200 m<sup>2</sup>) steht Rüsselsheim hinsichtlich der Nachfrage sogar noch besser dar.

Tabelle 5: Vermietungsleistung 2010 im Vergleich

Stadt	Büroflächen in m <sup>2</sup>
Rüsselsheim	15.300
Frankfurt/M. (Stadtgebiet)	483.000
Flughafen	14.900
Dreieich/Langen	13.200
Neu-Isenburg	12.000
Offenbach inkl. Kaiserlei	7.200

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

### Opel-Forum und Hasengrund in der Mietergunst weit vorn

Das Nachfragegeschehen konzentrierte sich 2008 bedingt durch die Opel Rückanmietungen auf den Standort Opel-Forum (83 % der Gesamtumsatzleistung). In 2009 und 2010 fällt dieser Anteil jedoch wieder auf 9 % bzw. 17 % ab. Der Teilmarkt Hasengrund stellte sich hingegen in 2009 und 2010 am nachfragestärksten dar und vereinte jeweils mehr als die Hälfte der gesamten Jahresnachfrage auf sich. Die City konnte zwischen 2008 und 2010 nur noch wenige Vermietungen auf sich verbuchen. Dies hängt allerdings auch mit den sehr geringen Flächenreserven im Teilmarkt zusammen. Ein wesentlicher Teil des Umsatzes entfällt im Opel-Forum auf Großvermietungen. Insbesondere in der City, aber teilweise auch im Hasengrund, fanden hingegen diverse Kleinvermietungen statt.

Tabelle 6: Vermietete Büroflächen nach Teilmärkten 2008 - 2010

Lage	2008		2009		2010	
	Flächenumsatz in m <sup>2</sup>	Anteil in %	Flächenumsatz in m <sup>2</sup>	Anteil in %	Flächenumsatz in m <sup>2</sup>	Anteil in %
City	1.000	2,8	1.900	17,4	1.500	9,8
Opel-Forum	29.300	83,2	1.000	9,2	2.600	17,0
Hasengrund	3.500	9,9	5.600	51,4	9.900	64,7
Blauer See	700	2,0	800	7,3	100	0,7
Sonstige Standorte	700	2,0	1.600	14,7	1.200	7,8
Insgesamt	35.200	100,0	10.900	100,0	15.300	100,0

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

### Großflächen über 1.000 m<sup>2</sup> dominieren Nachfrage

Bedingt durch die Großvermietungen im Opel-Forum sowie im Hasengrund präsentiert sich das Segment der Nachfrage über 1.000 m<sup>2</sup> mit 30.200 m<sup>2</sup> in 2008 sowie 6.400 m<sup>2</sup> in 2010 als stärkste Größenklasse. Diese Leistung unterstreicht, dass Rüsselsheim nach wie vor attraktiv für Nachfrager größerer Büroflächen ist. In 2009, dem Krisenjahr, fehlten



jedoch bedeutendere Großvermietungen mit mehr als tausend Quadratmetern gänzlich. In diesem Jahr stellte die kleinste Größenkategorie bis 250 m<sup>2</sup> die umsatzstärkste Klasse dar. Bezogen auf die Anzahl der Mietverträge in den einzelnen Größenklassen dominiert der Bereich der kleinen Flächen unter 250 m<sup>2</sup>, auf den 41 % aller erfassten Abschlüsse in 2008 bis 83 % aller Abschlüsse in 2010 entfällt.

Tabelle 7: Größenstruktur der vermieteten Büroflächen 2008 - 2010

Flächenkategorie	2008		2009		2010	
	Flächenumsatz in m <sup>2</sup>	Anteil in %	Flächenumsatz in m <sup>2</sup>	Anteil in %	Flächenumsatz in m <sup>2</sup>	Anteil in %
bis 250 m <sup>2</sup>	1.100	3,1	4.300	39,4	5.700	37,3
251 - 500 m <sup>2</sup>	3.100	8,8	3.500	32,1	2.400	15,7
501 - 1.000 m <sup>2</sup>	800	2,3	3.100	28,4	800	5,2
über 1.000 m <sup>2</sup>	30.200	85,8	0	0,0	6.400	41,8
Insgesamt	35.200	100,0	10.900	100,0	15.300	100,0

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

#### Unternehmensbezogene Dienstleistungen stellen Großteil der Nachfrage

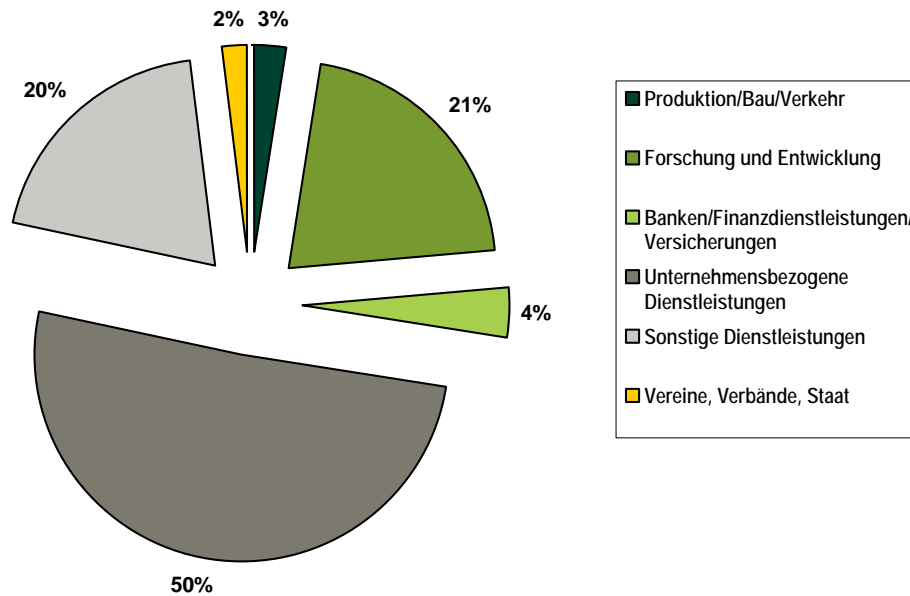
Mehr als vier Fünftel der in 2008 realisierten Vermietungsumsätze stammt aus der Branche der Unternehmensbezogenen Dienstleistungen. Zurückzuführen ist dies primär auf die Großvermietungen im Opel-Forum. Auch in den Folgejahren 2009 und 2010 bleibt diese Branche dominierend. Ein weiterer Schwerpunkt der Nachfrage liegt in der Branche Sonstige Dienstleistungen mit jeweils knapp 20 % in den Jahren 2009 und 2010. Die Branche Forschung und Entwicklung trug im Jahr 2010 immerhin ebenfalls gut ein Fünftel zum Gesamtumsatz bei.

Tabelle 8: Vermietete Büroflächen nach Branchen 2008 - 2010

Branche	2008		2009		2010	
	Flächenumsatz in m <sup>2</sup>	Anteil in %	Flächenumsatz in m <sup>2</sup>	Anteil in %	Flächenumsatz in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Produktion und Bau	2.200	6,3	300	2,8	400	2,6
Transport und Verkehr	1.200	3,4	900	8,3	0	0,0
Kommunikations- u. Informationstechnik	300	0,9	200	1,8	0	0,0
Banken/Finanzdienstleistungen/Versicherungen	300	0,9	1.000	9,2	600	3,9
Unternehmensbezogene Dienstleistungen	30.000	85,2	4.400	40,4	7.800	51,0
Sonstige Dienstleistungen	900	2,6	2.100	19,3	3.000	19,6
Vereine, Verbände, Staat	300	0,9	2.000	18,3	300	2,0
Forschung und Entwicklung	0	0,0	0	0,0	3.200	20,9
Insgesamt	35.200	100,0	10.900	100,0	15.300	100,0

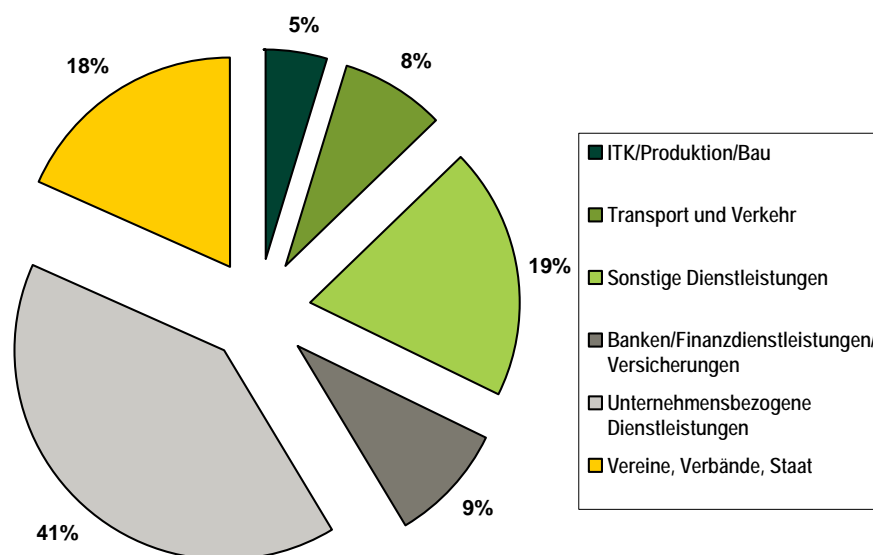
Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Abbildung 1: Vermietete Büroflächen nach Branchen 2010



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

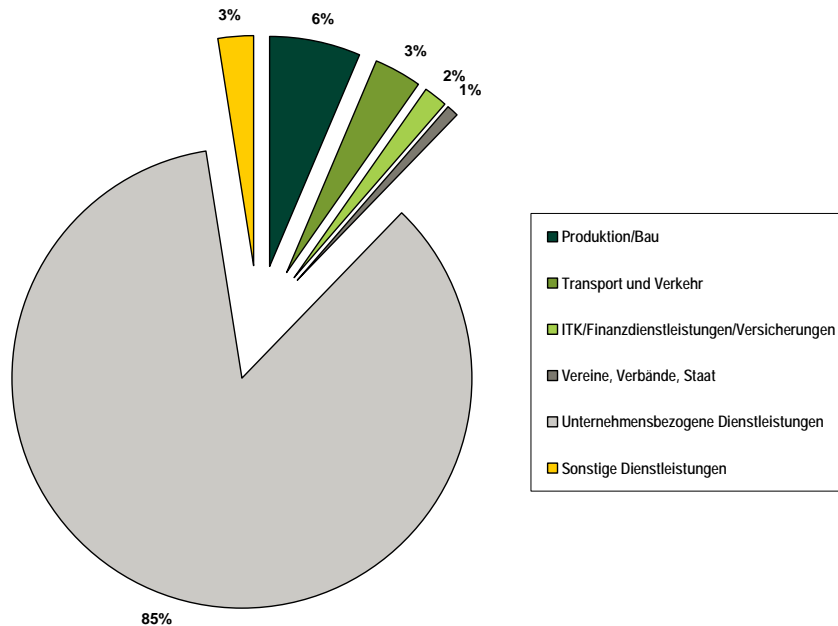
Abbildung 2: Vermietete Büroflächen nach Branchen 2009



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH



Abbildung 3: Vermietete Büroflächen nach Branchen 2008

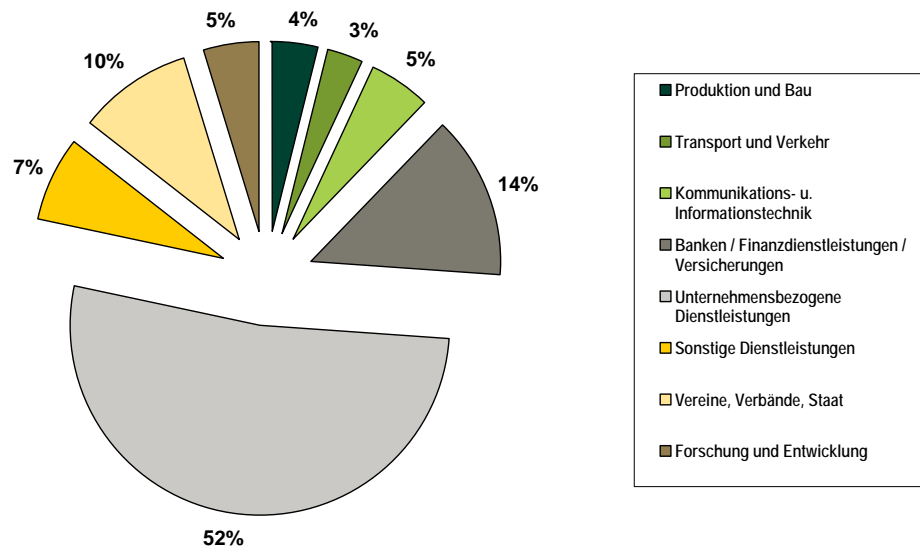


Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

**2003 bis 2010: Unternehmensbezogene Dienstleistungen und Banken, Finanzdienstleistungen, Versicherungen bedeutendste Branchen in Rüsselsheim**

Eine Auswertung aller Vermietungsumsätze von 2003 bis 2010 ermöglicht die Identifikation von Branchenschwerpunkten in Rüsselsheim losgelöst von den normalen jährlichen Schwankungen. Hierbei wird deutlich, dass der Flächenumsatz der vergangenen acht Jahre zu etwas mehr als der Hälfte (52 %) auf die unternehmensbezogenen Dienstleistungen (hiervon entfallen 86 % auf den Sektor Automotive) und damit vor allem auf die großflächigen Vermietungen im Opel-Forum entfällt. Die Branche Banken, Finanzdienstleistungen und Versicherungen steht auf dem zweiten Platz mit 14 %. Ein ebenfalls noch bedeutender Nachfrager mit einem Anteil von 10 % waren die Vereine, Verbände und der Staat.

Abbildung 4: Vermietete Büroflächen nach Branchen 2003 - 2010



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

#### Trendwende: normale Flächenqualität bei günstigen Mieten gefragt

Während in 2007 und 2006 die Umsatzverteilung hinsichtlich Qualität bei den neuwertigen Flächen dominierte, trat ab 2008 eine Trendumkehr ein, die bis 2010 anhielt und sich nur mäßig abschwächte. Knapp 87 % der in 2008 nachgefragten Büroflächen entfällt auf die Qualitätskategorie normal. Dieser hohe Anteil geht bis 2010 auf knapp 56 % zurück und stellt damit in allen drei Jahren jeweils deutlich mehr als die Hälfte des Gesamtumsatzes. Zur Einordnung dieses Ergebnisse sei erwähnt, dass die revitalisierten Flächen in der Eisenstraße der Qualitätsstufe normal zugeordnet wurden und die Vermietungen im Opel-Forum der letzten vier Jahre überwiegend ebenfalls der Kategorie normal und nur in Teilen der Stufe neuwertig zugeordnet worden sind.

#### Verschiebung der Qualität korreliert mit sinkender Mietpreisentwicklung

In Verbindung mit diesem Wechsel der Nachfrage von neuwertigen Flächen hin zu einem normalen oder durchschnittlichen Standard steht auch ein Absinken der realisierten Mieten (vgl. Kapitel 3.5). Offensichtlich haben sich in vielen Fällen Angebot und Nachfrage in den letzten drei Jahren auf einem eher durchschnittlichen Qualitätsniveau zu moderaten Mietpreisen getroffen. Die Vermietung der wenigen unsanierten Flächen fand überwiegend im Hasengrund statt. Hierbei handelte sich um eine für das Gewerbegebiet typische Kopplung von einfachem Bürostandard mit Werkstatt- und Hallenflächen.



Tabelle 9: Vermietete Büroflächen nach Flächenqualität 2008 - 2010

Qualitätsstufe	2008		2009		2010	
	Flächenumsatz in m <sup>2</sup>	Anteil in %	Flächenumsatz in m <sup>2</sup>	Anteil in %	Flächenumsatz in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Unsanziert	800	2,3	300	2,8	700	4,6
Normal	30.600	86,9	6.700	61,5	8.500	55,6
Neuwertig	3.800	10,8	3.900	35,8	6.100	39,9
Insgesamt	35.200	100,0	10.900	100,0	15.300	100,0

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

### Schwerpunkt der Mieterherkunft ist Rüsselsheim

Zwischen 2008 und 2010 resultierte die Mehrheit der Nachfrage direkt aus Rüsselsheim. Der Anteil am Gesamtumsatz schwankt von 88 % in 2008 bis 45 % in 2010. Die nächst größere Nachfragergruppe kommt aus dem Großraum Rhein/Main. Mit sinkendem Anteil der Nachfrage aus Rüsselsheim steigt analog die Nachfrage aus dem Großraum Rhein/Main. Der Anteil der Mieter aus anderen Regionen Deutschlands fällt lediglich in 2009 mit 22 % nennenswerter ins Gewicht.

Tabelle 10: Vermietete Büroflächen nach Herkunft der Mieter 2008 - 2010

Herkunft	2008		2009		2010	
	Flächenumsatz in m <sup>2</sup>	Anteil in %	Flächenumsatz in m <sup>2</sup>	Anteil in %	Flächenumsatz in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Rüsselsheim	31.100	88,4	5.100	46,8	6.900	45,1
Großraum Rhein/Main	1.700	4,8	3.100	28,4	6.200	40,5
Deutschland	1.400	4,0	2.400	22,0	1.700	11,1
International	1.000	2,8	300	2,8	500	3,3
Insgesamt	35.200	100,0	10.900	100,0	15.300	100,0

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

### Mehr Flächentausch und weniger Nettoabsorption

Unter Berücksichtigung von Nachfrage und Entwicklung des Leerstandes kann festgehalten werden, dass es sich bei dem in den Jahren 2008 bis 2010 festgestellten Umsatz in vielen Fällen um Flächentausch handelt. Oftmals wurde die alte Fläche zu Gunsten einer neuen günstigeren aufgegeben. Auch die Rückanmietungen können nicht zur Nettoabsorption gezählt werden. Ein Teil der Umsatzleistung ist jedoch auch auf Neuansiedlungen oder Flächenerweiterungen zurückzuführen.

## 3.4 Rüsselsheim im Automotivecluster

### Rüsselsheim mit zentraler Lage im Automotivecluster

Die Stadt Rüsselsheim ist nicht nur bedingt durch den Sitz der Adam Opel AG Teil des so genannten Automotiveclusters, der sich zwischen den Städten Worms, Wiesbaden, Gießen und Aschaffenburg erstreckt, sondern auch durch den Sitz vieler weiterer Unternehmen, die der Automobilbranche zugerechnet werden können - sei es als selbstständige Unternehmen oder als "Opel-Zulieferer". Zu den wichtigsten Firmen aus diesem Cluster zählen in Rüsselsheim General Motors, Opel, Hyundai, Kia, Chevrolet, zukünftig Mitsubi-

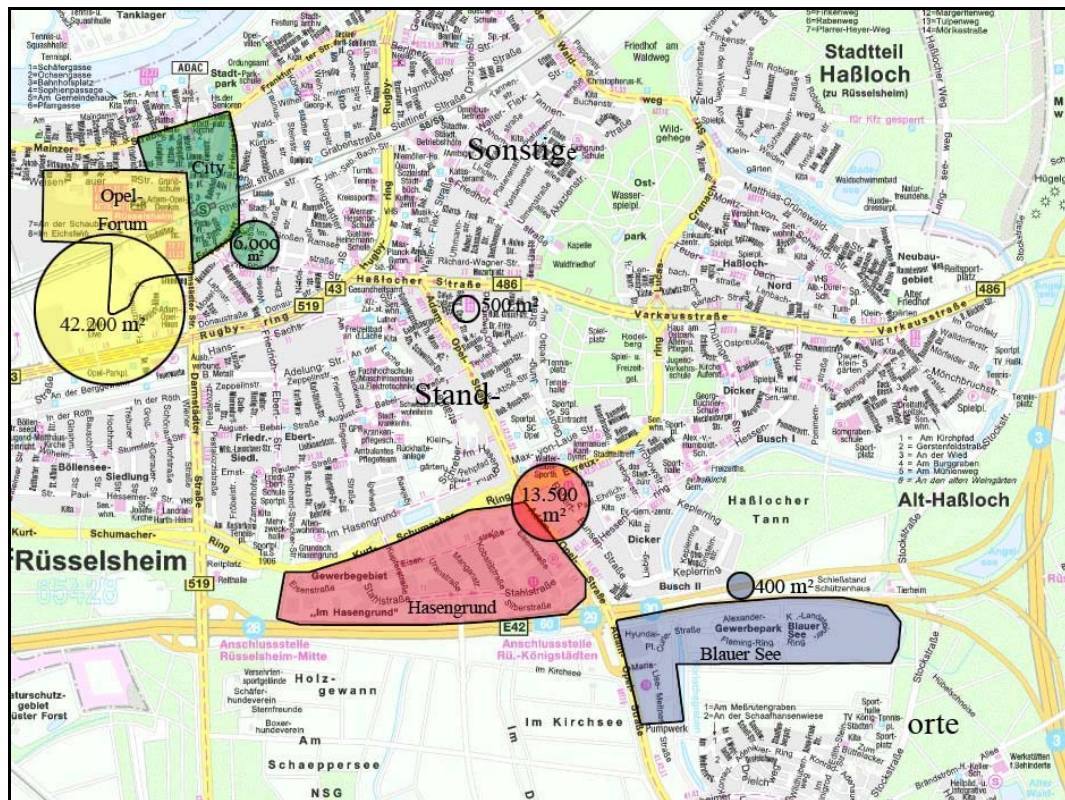


shi, HP und Delphi um nur einige zu nennen. Die folgende Karte 2 zeigt die Proportionen in Quadratmetern aller zwischen 2003 und 2010 getätigten Vermietungsumsätze der Unternehmen, die diesem Automotivecluster zugeordnet werden können.

**Opel-Forum und Hasengrund präferierte Standorte des Automotiveclusters**

Bedingt durch die Rückanmietungen von Opel stellt der Teilmarkt Opel-Forum im Vergleich der Vermietungsumsätze aus der Automotivebranche die nachfragestärkste Lage (Anteil am Flächenumsatz 67 %) dar (vgl. Karte 2). Ohne diese Rückanmietungen, wäre der Hasengrund in Rüsselsheim der wichtigste Standort für den Automotivecluster. Immerhin 22 % aller zwischen 2003 und 2010 getätigten Vermietungen aus dieser Branche wurden im Hasengrund realisiert. Die City erzielt demgegenüber einen deutlich geringeren Anteil von knapp einem Zehntel aller "Automotive-Vermietungen".

Karte 2: Verteilung der Vermietungsumsätze aus dem Automotivecluster 2003 - 2010



Quelle: Geoport; Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

**3.5 Mietpreissituation**

Die folgenden Preise beziehen sich auf die Nominalmieten, d.h. ohne Berücksichtigung von Incentives wie mietfreien Zeiten, Büroeinrichtungen oder Umzugshilfen.



**Aktuelles Mietpreisniveau (5,50 bis 11,00 €/m<sup>2</sup>) unterhalb des Wettbewerbs**

Das aktuelle Mietpreisniveau am Standort Rüsselsheim (5,50 bis 11,00 €/m<sup>2</sup>) liegt sowohl im unteren als auch im oberen Marktsegment im Wesentlichen unterhalb des Niveaus der etablierten Entlastungsstandorte in und um Frankfurt. In Neu-Isenburg werden Mieten von 6,00 bis 14,00 €/m<sup>2</sup> gezahlt. Für Top-Flächen wird an diesen Standorten damit ein höherer Preis als in Rüsselsheim realisiert. Die Spitzenmiete in Offenbach (12,00 €/m<sup>2</sup>) liegt ebenfalls über dem Niveau von Rüsselsheim. Die Stadt bewegt sich damit insgesamt bei seit 2008 gesunkenen Mietpreisen in einem konkurrenzfähigen Marktumfeld, da Wettbewerbsstandorte teilweise deutlich höhere Mietpreisniveaus zu verzeichnen haben.

**Mietpreisniveau kann sich gegenüber etablierten Entlastungsstandorten abgrenzen**

Hinsichtlich der Positionierung im Wettbewerb mit den Entlastungsstandorten im Großraum Frankfurt bedeutet dies eine deutliche Umkehr. Während Rüsselsheim bis 2007 hinsichtlich des Mietpreisniveaus auf gleicher Höhe mit vielen anderen peripheren Bürostandorten lag, trat ab 2008 eine Mietpreissenkung ein - insbesondere bedingt durch einige neu am Markt preisaggressiv beworbene Flächen. Aus Mietersicht ist dies eine zweifellos willkommene Entwicklung, von der die Nachfrage in Rüsselsheim zukünftig durchaus profitieren könnte bzw. bereits hat. Aus Sicht der Investoren und Projektentwickler verliert der Standort Rüsselsheim im Hinblick auf Neubauvorhaben jedoch an Attraktivität. Relativierend sei darauf hingewiesen, dass der Preisabstand zu den Wettbewerbsstandorten nicht übermäßig hoch ist und auch aus Investorensicht eine potentiell höhere Nachfrage für den günstigeren Büromietstandort Rüsselsheim durchaus auch positive Auswirkungen auf mögliche Investitionsvorhaben haben kann.

Tabelle 11: Mietpreisspannen 2010 im Vergleich

Stadt	Mietpreisspanne in €/m <sup>2</sup>	
	von	bis
Rüsselsheim	5,50	11,00
Frankfurt/M. (Stadtgebiet)	8,00	35,00
Flughafen	16,00	27,00
Dreieich/Langen	7,70	12,00
Neu-Isenburg	6,00	14,00
Offenbach inkl. Kaiserlei	8,00	12,00

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

**Mietpreisspannen variieren nur mäßig zwischen City und Stadtteillagen**

Die Mietpreisspannen der Rüsselsheimer Büromarktzonen differieren nur mäßig. Die Höchstmiete wird in der City erzielt und liegt aktuell bei € 11,00/m<sup>2</sup>. Im Hasengrund liegt die Spitzenmiete bereits 1,00 Euro je Quadratmeter niedriger. Nach unten reicht die Spanne insbesondere im Opel-Forum bis € 5,50/m<sup>2</sup>. Gegenüber 2007 ist die obere Mietpreisgrenze in fast allen Teilmärkten um € 1,00/m<sup>2</sup> bis € 0,50/m<sup>2</sup> (City von € 12,00 auf 11,00/m<sup>2</sup>) gesunken. Für das Jahr 2011 prognostizieren die Marktteilnehmer weiterhin stabile Mietpreise in allen Lagen.



Tabelle 12: Mieten nach Teilmärkten 2008 - 2010

Lage	2008		2009		2010	
	Mietpreisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mietpreisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mietpreisspanne in €/m <sup>2</sup>	
	von	bis	von	bis	von	bis
City	8,50	11,00	8,50	11,00	8,50	11,00
Hasengrund	7,00	10,00	6,00	10,00	6,00	10,00
Sonstige Standorte	7,00	9,00	7,00	9,00	7,00	10,00
Blauer See	8,00	10,00	8,00	10,00	8,00	10,00
Opel-Forum	6,00	9,50	6,00	9,50	5,50	9,50
Insgesamt	6,00	11,00	6,00	11,00	5,50	11,00

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

### Flächenqualität mietpreisentscheidend – erst danach die Lage

Auch 2010 differieren die Mietpreise in Rüsselsheim stärker in Abhängigkeit von der Ausstattungsqualität als von der Lage. In allen Teilmärkten werden für neuwertige Flächen deutlich höhere Mietpreise als für Standardflächenqualität erzielt. Die Grenze von € 10,00/m<sup>2</sup> für wird jedoch nur im Teilmarkt City überschritten. Für alle anderen Lagen in Rüsselsheim gilt derzeit im Wesentlichen die € 10,00/m<sup>2</sup> als Obergrenze. Unsanierte Flächen werden bereits ab € 5,00/m<sup>2</sup> angeboten, finden aber nur in wenigen Fällen einen Abnehmer. Gegenüber 2007 ist damit die Mietpreisspanne nach Flächenqualität ebenso wie in den Teilmärkten um ca. € 1,00/m<sup>2</sup> gesunken.

Tabelle 13: Mieten nach Flächenqualität 2008 - 2010

Lage	2008		2009		2010	
	Mietpreisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mietpreisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mietpreisspanne in €/m <sup>2</sup>	
	von	bis	von	bis	von	bis
Unsaniert	5,00	6,50	5,00	6,50	5,00	6,50
Normal	6,00	9,00	6,00	9,00	6,00	9,00
Neuwertig	8,00	11,00	8,00	11,00	8,00	11,00

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

## 3.6 Rückblick und Ausblick

### Spitzenjahr 2007 durch Spitzenjahr 2008 übertroffen

Nach dem bereits sehr erfolgreichen Jahr 2007 und dem damaligen Spitzenumsatz (17.500 m<sup>2</sup>) war nicht zu erwarten, dass dieser in den Folgejahren übertroffen werden könnte. Doch bedingt durch die großflächigen Rückanmietungen von Opel konnte in Rüsselsheim ein neuer Umsatzrekord (35.200 m<sup>2</sup>) aufgestellt werden, der das Ergebnis von 2007 etwas mehr als verdoppeln konnte. Der demgegenüber rapide abgefallene Umsatz in 2009 macht jedoch deutlich, dass das Ergebnis in Rüsselsheim immer noch relativ stark von wenigen Großvermietungen abhängt, die in diesem Jahr weitgehend ausblieben. Erschwerend kam hinzu, dass die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Krisenjahr 2009 in ganz Deutschland auf die Büroflächennachfrage drückten.



**Erste Vermietungen in 2011 lassen gutes Ergebnis erwarten**

Die ersten Vermietungen im aktuellen Jahr sowie die inzwischen wieder überwiegend positive Stimmung der "Player" im Rüsselsheimer Büroimmobilienmarkt lassen für 2011 ein gutes Ergebnis erwarten. Angesichts der hohen jährlichen durchschnittlichen Nachfrage von 14.000 m<sup>2</sup> in den vergangenen acht Jahren ist mit recht hoher Sicherheit davon auszugehen, dass die Nachfrage erneut im fünfstelligen Bereich anzusiedeln sein wird.

**Mitsubishi als Büromieter in Rüsselsheim gewonnen**

Im Februar 2011 wurde die Meldung bekannt, dass Mitsubishi Motors an den Standort Rüsselsheim zurückkehrt. In der Stahlstraße wurden 2.500 m<sup>2</sup> Bürofläche für 120 Beschäftigte angemietet. Dies ist nicht nur für Rüsselsheim ein gutes Signal, sondern insbesondere auch für das etablierte Gewerbegebiet Hasengrund, welches damit belegen kann, dass nicht nur die Standortqualitäten stimmen, sondern dass auch noch attraktive Flächen zur Verfügung stehen.

**Leerstandsquote weitgehend konstant bei 7,4 %**

Die Leerstandsentwicklung in Rüsselsheim verlief in den letzten drei Jahren relativ stabil und war sowohl von neuen zusätzlichen Leerstandsflächen als auch Leerstandsabbau in der Eisenstraße geprägt. Zwischen 2008 und 2010 konnte der Leerstand um 0,4 % verringert werden. Die Leerstandsquote 2011 bewegt sich im bundesweiten Vergleich auf einem eher niedrigen Niveau von 7,4 %. Die Gefahr der Entwicklung großflächiger Sockelleerstände im Hasengrund ist bedingt durch die kaum prognostizierbaren Standortentscheidungen einiger weniger in Rüsselsheim ansässiger Konzerne jedoch noch nicht gebannt.

Tabelle 14: Entwicklung des Rüsselsheimer Büromarktes 2003 – 2010

Jahr	Flächenumsatz in m <sup>2</sup>	Leerstand in m <sup>2</sup>	Mietpreisspanne in €/m <sup>2</sup>	
			von	bis
2003	10.300	29.000	7,00	11,50
2004	5.500	29.000*	7,00	12,00
2005	12.500	28.000	6,00	12,00
2006	4.900	27.000*	6,50	12,00
2007	17.500	24.000	7,00	12,00
2008	35.200	25.000*	6,00	11,00
2009	10.900	26.000*	6,00	11,00
2010	15.300	23.900	5,50	11,00
Veränderung 2003 - 2010	48,5%	-17,6%	-21,4%	-4,3%
Veränderung 2007 - 2010	-12,6%	-0,4%	-21,4%	-8,3%

\* = Schätzwert

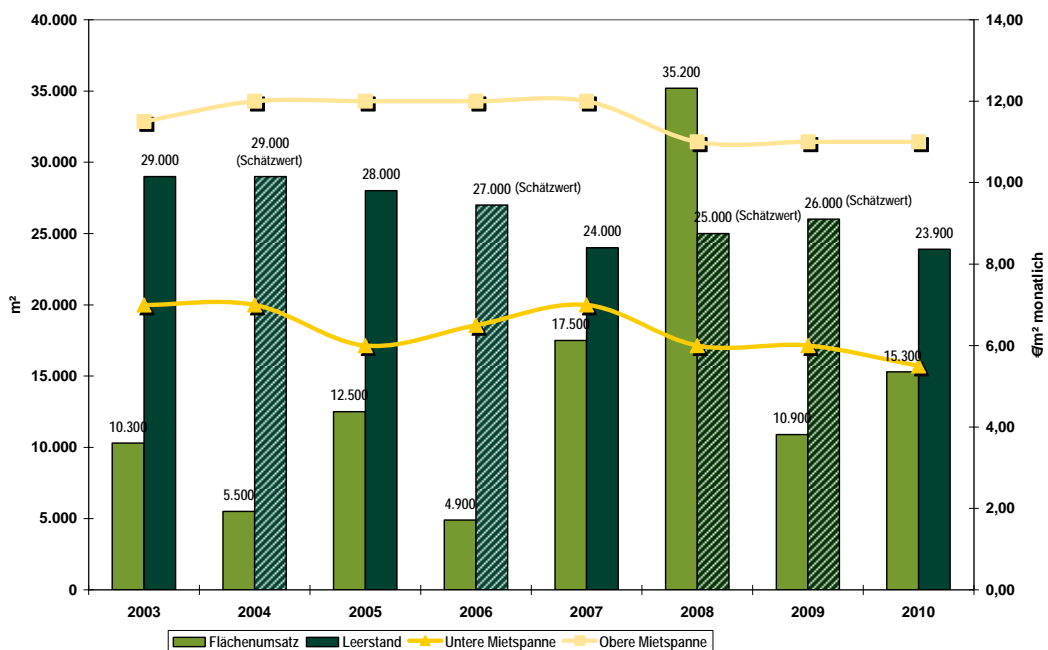
Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH



### Mietpreisspanne ca. €1,00/m<sup>2</sup> gesunken

Die Mietpreisspanne fiel in Rüsselsheim von 2007 auf 2008 spürbar ab. Insgesamt gaben die Mieten ca. €1,00/m<sup>2</sup> nach. Die mit der Mietfläche gewichtete Durchschnittsmiete für Rüsselsheim beläuft sich in 2010 auf €7,60/m<sup>2</sup>. Für die kommende Entwicklung ist davon auszugehen, dass die Mieten wie in 2009 und 2010 stabil bleiben werden. Mittelfristig ist aus Sicht von BNPP REC sogar wieder mit leicht steigenden Mietpreisen zu rechnen, da die Mietpreissenkung im Wesentlichen auf preisaggressive Mietangebote in der Eisenstraße sowie der insbesondere in 2008 und 2009 gesamtwirtschaftlich unsicheren Lage in Rüsselsheim zurückzuführen ist.

Abbildung 5: Entwicklung des Rüsselsheimer Büromarktes 2003 – 2010



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

### Kurz- bis mittelfristig kein spekulativer Neubau

Für Rüsselsheim ist kurz- bis mittelfristig kein rein spekulativer Neubau zu erwarten. Im Blauen See wird der Baubeginn von zwei Eigennutzer (e-shelter, HP) erwartet und es bestehen noch weitere Grundstücksreserven, die jedoch in der Regel zukünftig eher von Eigennutzern zur Bauentwicklung genutzt werden. Im Bereich des Opel-Forums könnte bereits in 2011 Vollvermietung erreicht werden. Ob auf dem Werksgelände von Opel weitere Flächenreserven zur Entwicklung anstehen, bleibt abzuwarten.

## 3.7 Empfehlungen zur Positionierung des Rüsselsheimer Büromarktes

- Der Rüsselsheimer Büromarkt befindet sich nicht nur im Wettbewerb mit anderen Entlastungsstandorten im Großraum Frankfurt, sondern er hat auch mit dem eher negativen Image der Stadt zu kämpfen. Dennoch ist Rüsselsheim eindeutig Anzie-



hungspunkt für Unternehmen aus dem Automotivcluster. Zwei Drittel der Büroflächennachfrage seit 2003 resultiert aus dem Automotiv-Sektor. Eine Zusammenarbeit mit General Motors oder Opel kann häufig nur vor Ort in Rüsselsheim stattfinden. Die Flächenanforderungen dieser Mieter konnten bisher überwiegend im Cityforum oder im Hasengrund befriedigt werden. Seit 2008 ergänzt das Opel-Forum dieses Angebot. Hier gilt es, dafür Sorge zu tragen, dass die jeweils spezifischen Flächenformen in ausreichendem Umfang vorhanden sind. Im Hasengrund besteht diesbezüglich kein Engpass. In der City ist das Angebot an adäquaten Flächen jedoch bereits viel zu knapp. Die Flächenreserven im Opel-Forum könnten mittelfristig ebenfalls sehr eng werden. Die potentiellen zukünftigen Leerstände im Hasengrund stellen sich vielfach als monofunktionale Bürogebäude dar, die nur begrenzte Teilbarkeiten aufweisen und daher ohne weitere Investitionen in die Gebäude nur begrenzt die zukünftige Nachfrage bedienen können.

- Basierend auf dem Trend, dass sich die Herkunft der Mieter in den vergangenen Jahren verstärkt auf Rüsselsheim konzentriert hat, ließe sich schlussfolgern, dass bereits in Rüsselsheim ansässige Mieter mit dem Standort durchaus zufrieden sind, es jedoch nicht oder nur kaum gelingt, neue Mieter aus dem gesamtdeutschen Raum zu gewinnen. Dies wiederum ist möglicherweise erneut eine Frage des Images der Stadt Rüsselsheim. Die bereits gestarteten und zukünftig geplanten Imagemaßnahmen sollten daher auf den Wohnungs- und Einzelhandelsmarkt fokussieren, da diese Teilmärkte federführend für die Imagebildung sind und ergänzend den Bürosektor ansprechen.
- Bis 2007 konnte sich Rüsselsheim hinsichtlich der Büromietpreise von den konkurrierenden Frankfurter Entlastungsstandorten kaum abheben. Seit 2008 hat eine Senkung der Mietpreisspanne dazu geführt, dass Rüsselsheim etwas unter dem Mietpreinsniveau der Wettbewerbsstandorte liegt. Hierin liegt eine Chance, auch die zukünftige Nachfrage auf einem hohen Niveau zu halten. Da die Mietpreissenkung aber auch einherging mit einem Anspruchsverlust bei der Qualität der Flächen, sollte die weitere Entwicklung kritisch betrachtet werden, um ein potentielles Downgrading im Bürosektor analog dem Einzelhandelssektor zu vermeiden.
- Bedingt durch den fehlenden Neubau von Büromietflächen in Rüsselsheim, im Unterschied zu den Neubauflächen der Eigennutzer im Business Park Blauer See, könnte es mittelfristig in Rüsselsheim zu einem Mangel an neuwertigen Flächen kommen. Die für die vorliegende Immobilienmarktstudie als neuwertig eingestuftten Büroflächen befinden sich überwiegend in Gebäuden deren Baujahr in die frühen und mittleren 90er Jahre fällt. Lediglich das M3234 sowie das City-U wurden Anfang dieses Jahrtausends errichtet. Auf der anderen Seite bietet die Revitalisierung von leerstehenden Bestandsgebäuden ebenso die Chance neuwertige Flächen anzubieten.



## 4 Wohnungsmarkt

### **Rüsselsheim mäßig beliebter Wohnstandort im Rhein/Main-Gebiet**

Innerhalb des Großraumes Rhein/Main verfügt die Stadt Rüsselsheim nach wie vor über ein eher mäßiges Image als Wohn- und Lebensstandort. Zusätzlich wird die Nachfrage als Wohnstandort durch die Fluglärmelastigungen gedrückt. Obwohl die Stadt als Zentrum und öffentlicher Anziehungspunkt im Kreis Groß-Gerau über ein gut ausgebautes und dicht gewachsenes Netz an infrastrukturellen Einrichtungen sowie ein vergleichsweise hohes Maß an Kultur- und Bildungsangeboten verfügt, dominiert in der allgemeinen Wahrnehmung noch das infolge der industriellen Entwicklung geprägte Bild der klassischen Arbeiterstadt in Verbindung mit einem seit 2004 konstant hohen Ausländeranteil von ca. 23 %.

### **Dennoch: Standortgunst für Wohnen wird kontinuierlich verbessert**

Die Funktion Wohnen stellt einen wichtigen Faktor zur qualitativen Aufwertung von Rüsselsheim dar und zählt daher zu den zukünftigen Handlungsschwerpunkten der Stadtentwicklung. Bereits heute wird ausweislich der Studie Rüsselsheim 2020 von Prof. Rürup und Prof. Hujer das Angebot von Experten als gut eingestuft. Die Stadt verfügt über eine größere Zahl an Ein- und Zweifamilienhäusern, zum Teil mit größeren Gärten im Stadtkern. Auch für Rüsselsheim gilt, dass mit einer zukünftig weiter steigenden Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern zu rechnen ist. Beleg hierfür ist z. B. die positive Entwicklung im Neubaugebiet Blauer See. Die innerstädtischen Angebote weisen vergleichsweise moderate Grundstückspreise auf und sind damit vor allem für Familien interessant. Dennoch ist Rüsselsheim als interessanter Wohnstandort in der Region noch wenig bekannt.<sup>3</sup>

### **Blauer See: erfolgreiches Wohnungsbauprojekte seit 2010**

Mit der Auflegung des städtischen Wohnungsbauprogramms Wohnen 2015 soll die Wohnraumsituation und die Anziehungskraft Rüsselsheims als Lebensraum langfristig verbessert werden. Das Potential, das sich aus der Entwicklung von Baulücken und durch Nachverdichtung im Bestand ergibt, wird in diesem Programm bereits mit 620 Wohneinheiten beziffert (Flächen innerhalb des Opel-Geländes nicht mit eingerechnet). Mit dem Regenbogenpark und der Bebauung am Max-Beckmann-Weg sind bereits gute Beispiele realisiert worden. Die Fortführung dieser erfolgreichen Wohnungsbauprojekte findet derzeit in Königstädten im Blauen See statt, wenn die dortigen Wohnbauten von ihrer Lage her auch als eher dezentral einzustufen sind, während der Regenbogenpark als zentrales Wohnen klassifiziert werden kann. Beide Projekte stellen jedoch gute Beispiele für die Imageverbesserung Rüsselsheims als attraktiver Wohnstandort dar.

---

<sup>3</sup> Zitiert nach Prof. Dr. Hujer / Prof. Dr. Dr. h.c. Rürup: Rüsselsheim 2020, 2006, S. 97 - 100

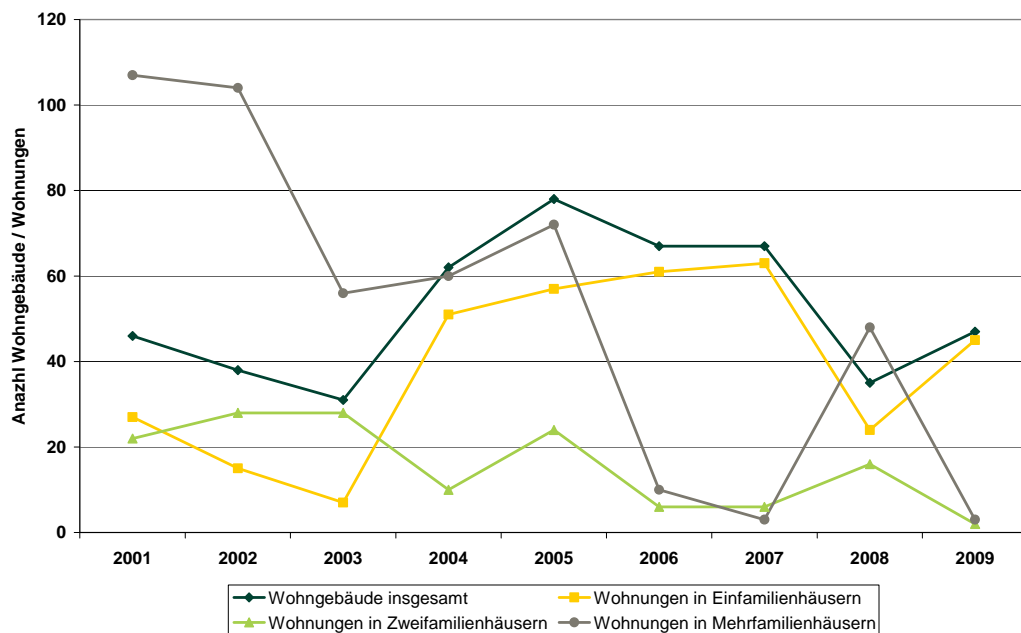


## 4.1 Angebotssituation

### Neubautätigkeit nach 2005 fallend mit Wideranstieg in 2009

Während die Neubautätigkeit insgesamt in Rüsselsheim zwischen 2001 und 2003 leicht fiel, kam es zwischen 2003 und 2005 zu einem deutlichen Anstieg. Erst nach 2005 fiel das Bauvolumen bis 2008 erneut auf das niedrige Niveau des Jahres 2003. In 2009 stieg die Neubautätigkeit erneut leicht an und lag bei 47 fertiggestellten Wohngebäuden insgesamt. Die Zahl der Fertigstellungen von Zweifamilienhäusern schwankte seit 2001 auf einem relativ niedrigen durchschnittlichen Niveau und endete in 2009 mit zwei fertiggestellten Wohnungen. Die Baufertigstellungen der Einfamilienhäuser stiegen zwischen 2003 und 2007 stetig an, um im Jahr 2008 dramatisch zu fallen. Von 2001 bis 2009 hat sich die Neubautätigkeit in diesem Segment jedoch um 67% erhöht. Der Mehrfamilienhausbau in Rüsselsheim fiel zwischen 2001 und 2007 annähernd kontinuierlich, stieg sprunghaft in 2008 an und liegt derzeit für 2009 auf einem Niveau von drei fertiggestellten Wohnungen. Damit ist der Mehrfamilienhausbau in Rüsselsheim von 2001 bis 2009 annähernd zum Erliegen gekommen.

Abbildung 6: Entwicklung der Baufertigstellungen in Rüsselsheim 2001 - 2009



Quelle: Statistisches Landesamt Hessen, Bearbeitung BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Zu den derzeit wichtigsten aktuellen Wohnungsbauprojekten in Rüsselsheim zählen folgende Bauvorhaben:

- Blauer See / Königstädten mit einer Nettobaufäche von ca. 12 ha und insgesamt rd. 310 Grundstücken, die überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut werden. Während die Nachfrage in 2008 und 2009 eher schleppend verlief, zog diese in 2010 deutlich an, so dass derzeit etwa 125 Grundstücke bereits verkauft sind.



- Wohnpark „Am Waldweg“ in der Aussiger Straße mit einer Baufläche von rd. 6.700 m<sup>2</sup> und ca. 37 Reihenhäusern. Die Bauarbeiten haben bereits begonnen.
- „Horlache Park“ in der Lucas-Cranach-Straße mit aktuell ca. 31 Wohneinheiten. Im Endausbau könnte der Horlache Park bis zu 130 Wohneinheiten bieten. Die Bauarbeiten sind bereits weit fortgeschritten.
- Wohnpark Rhein-Main in der Alzeyer Straße mit geplanten fünf freistehenden Einfamilienhäusern sowie ca. 18 Reihenhäusern. Baubeginn könnte in 2011 sein.
- Wohnungsbauvorhaben in der Hans-Sachs-Straße mit drei Mehrfamilienhäusern zu sechs bis 12 Wohneinheiten. Insgesamt 27 Wohnungen zuzüglich Tiefgarage im Bau.

#### **Leerstandsquote seit 2005 stabil und niedrig (unter 1 %)**

Die Leerstandsquote des Rüsselsheimer Wohnungsmarktes bewegt sich derzeit knapp unter 1 %. Da eine amtliche Statistik zu Leerstandsquoten im Wohnungssektor nicht vorhanden ist, wurde zur Schätzung auf die Angaben aus den Fachgesprächen zurückgegriffen. Die GEWOBAU, Rüsselsheims größtes Wohnungsbauunternehmen, verantwortlich für ca. 40 % des Gesamtwohnungsbestandes, meldet eine kontinuierlich niedrige Leerstandsquote von ca. 0,6 %. Da die gesamtstädtische Leerstandsquote erfahrungsgemäß, aber auch auf Basis weiterer Fachgespräche, etwas höher liegt, lässt sich insgesamt eine Quote von ca. 1,0 % für Rüsselsheim bilanzieren. Dieser seit 2005 konstante Wert stellt eine für Wohnungsmärkte sehr niedrige Quote dar. Insofern kann Rüsselsheim immer noch als so genannter Vermietermarkt charakterisiert werden.

## **4.2 Nachfragesituation**

#### **Leicht positive Tendenz der Bevölkerungszahl**

Die zukünftige Entwicklung der Nachfrage hängt unter Anderem von der demographischen Entwicklung ab. Die Bevölkerung in Rüsselsheim ist zwischen 1990 und 2003 um 1,2 % geringfügig gestiegen. Zwischen den Jahren 2004 und 2006 ist die Bevölkerung aber wieder minimal um 0,6 % gesunken. Seit 2007 verstetigt sich allerdings die Tendenz zum Bevölkerungswachstum erneut und liegt bei einem Anstieg von 1,2% bis Mitte 2010. Zum Jahreswechsel 2010 / 2011 hat die Bevölkerungszahl in Rüsselsheim die 60.000 überschritten.

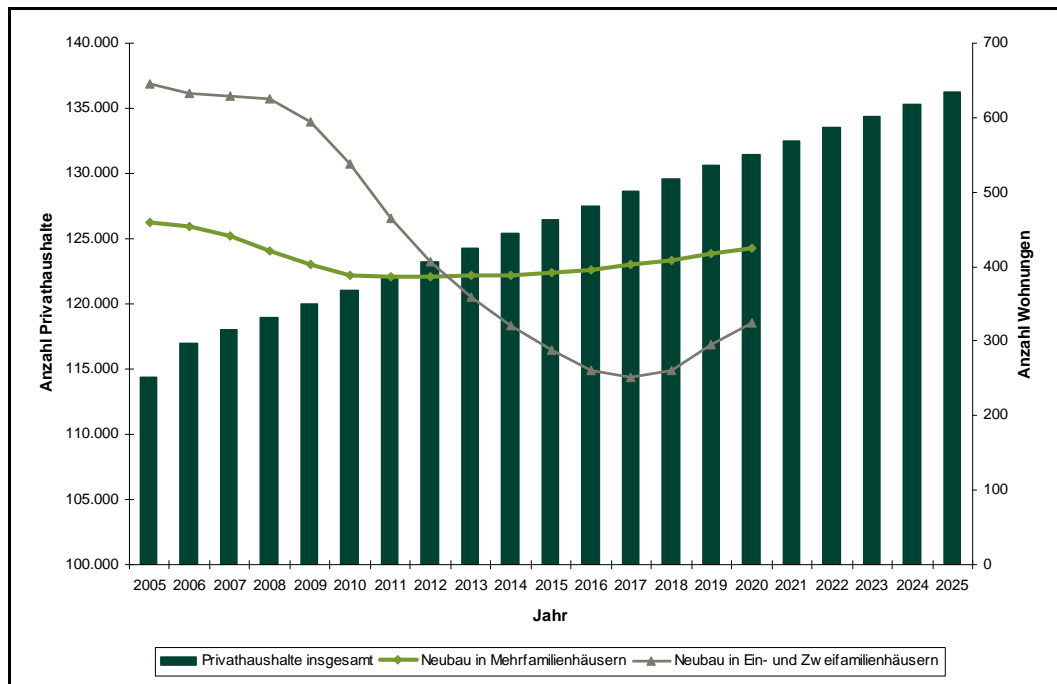
#### **Anstieg der Zahl der Haushalte bis 2025 um 19 %**

Maßgebender als die Bevölkerungsentwicklung ist jedoch die Haushaltsentwicklung für die Nachfrage nach Wohnraum. Die aktuelle Prognose des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) geht für den Kreis Groß-Gerau zwischen 2005 und 2025 von einem Anstieg der Haushalte um 19 % aus. Diese Entwicklung spiegelt auch den allgemeinen Trend zu kleineren Haushaltsgrößen (Singlegesellschaft) wider. Für den Wohnungsbau liegt keine aktualisierte Prognose des BBR vor. Im Folgenden wird daher auf die letzte vorliegende Prognose bis 2020 zurückgegriffen. Demnach wird der Neubau von



Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im Kreis erst in 2011 eine Trendumkehr vom Sinken hin zum Steigen erfahren. Der Anstieg zwischen 2011 und 2020 beträgt knapp 9 %. Der Neubau von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern wird kontinuierlich bis 2017 sinken und erst in den Folgejahren erneut anwachsen.

Abbildung 7: Haushalts- und Neubauentwicklung bis 2025 im Kreis Groß-Gerau



Quelle: BBR, Darstellung BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

## 4.3 Preissituation

### 4.3.1 Mietpreise

Da für Rüsselsheim weder Daten des Verbandes IVD vorliegen, noch ein Mietenspiegel oder ein Grundstücksmarktbericht erstellt worden sind, greift BNPP REC bei der Abschätzung der Preisentwicklung auf die Ergebnisse der geführten Fachgespräche sowie auf die erhobenen Angebotspreise zurück.

#### Mietspanne von €5,20 bis 11,00 pro m<sup>2</sup>

Das Mietpreinsniveau geht in Rüsselsheim relativ weit auseinander und bewegt sich aktuell, abhängig von Lage, Wohnungsgröße und Flächenqualität, in Spannen von €5,20 bis 11,00/m<sup>2</sup>. Das Hauptangebot wird von den 2- bis 3-Zimmerwohnungen zwischen 60 bis 80 m<sup>2</sup> gebildet. Der niedrigste durchschnittliche Mietpreis wird bei Wohnungen von 60 bis 70 m<sup>2</sup> erzielt, da es sich oftmals um ältere Bestandsflächen mit einfacher Ausstattungsqualität handelt. Im Gegensatz dazu muss bei geringeren Flächengrößen unter 50 m<sup>2</sup> mit deutlich höheren durchschnittlichen Mietpreisen gerechnet werden. In Ausnahmefällen



wie sehr kleinen Wohnungen oder aufwendig ausgestatteten Apartments werden inzwischen auch Mieten bis zu € 12,00/m<sup>2</sup> erzielt.

**Mietpreisspanne in 2011 gegenüber 2008 breiter geworden**

Gegenüber 2008 ist das Wohnungsmietpreinsniveau bei Neuvermietungen bezogen auf die Spanne in den einzelnen Lagen in vielen Fällen um ca. € 1,00/m<sup>2</sup> breiter geworden. In manchen Stadtteilen wie zum Beispiel Haßloch oder der Kernstadt hat sich dabei sowohl die obere, als auch die untere Grenze der Mietpreisspanne ausgedehnt. Die durchschnittlichen Mieten in den einzelnen Lagen sind zwischen 2008 und 2011 geringfügig angestiegen.

**Höchste Mieten in Königstädten und Bauschheim**

In guten Lagen wie Königstädten werden Mieten bis zu € 11,00/m<sup>2</sup> erzielt, wobei in weniger attraktiven Lagen Mieten von nur € 5,20/m<sup>2</sup> erzielt werden. In den folgenden zwei Tabellen ist eine Auswertung aller Wohnungsangebote in Rüsselsheim in den Immobilienportalen von Januar 2011 dargestellt.

*Tabelle 15: Mietpreisniveau für Neuvermietungen (Angebotspreise) in Rüsselsheim nach Lagen 2011*

Lage	Innenstadt	Königstädten	Haßloch	Bauschheim	Kernstadt	Dicker Busch
Durchschnittsmiete in €/m <sup>2</sup>	7,30	7,70	7,00	8,10	7,50	6,90
Mietspanne in €/m <sup>2</sup>	5,50 - 9,00	5,50 - 11,00	6,20 - 8,80	5,40 - 10,30	6,40 - 9,70	5,20 - 7,80

Quelle: Immobilienportale, Bearbeitung BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

**Beliebte Stadtteile: Berliner Viertel, Königstädten, Hassloch-Nord**

Die bei den Fachgesprächspartner zumindest qualitativ erfasste Nachfrage orientiert sich nicht nur an der Preissituation, sondern ebenso auch an der Beliebtheit der Lagen. In der Gunst der Wohnungssuchenden weit vorn liegen demnach das Berliner Viertel, Hassloch-Nord aber auch Königstädten.

**Mietpreisniveau nach Wohnungsgröße: Kleine Wohnungen teurer**

Die Mietfläche beeinflusst das Mietpreisniveau in Rüsselheim ebenfalls erheblich. So werden die Spitzenmieten von bis zu € 11,00/m<sup>2</sup> für Wohnungen bis unter 50 m<sup>2</sup> erzielt, wobei für Wohnungen mit einer Mietgröße über 90 m<sup>2</sup> Mieten von höchstens € 8,10/m<sup>2</sup> erzielt werden.

*Tabelle 16: Mietpreisniveau für Neuvermietungen (Angebotspreise) in Rüsselsheim nach Mietgröße 2011*

Mietgröße in m <sup>2</sup>	< 50	50 - 59	60 - 70	71 - 90	> 90
Durchschnittsmiete in €/m <sup>2</sup>	8,60	7,30	6,90	7,60	7,00
Mietspanne in €/m <sup>2</sup>	6,50 - 11,00	5,50 - 9,40	5,20 - 8,10	5,60 - 9,70	5,60 - 8,10

Quelle: Immobilienportale, Bearbeitung BNP Paribas Real Estate Consult GmbH



#### 4.3.2 Kaufpreise

##### **Eigentumswohnungen: Angebotspreise von €900 bis 2.300 pro m<sup>2</sup>**

Die folgende Tabelle zeigt eine Auswahl der Ende Januar 2011 in Immobilienportalen angebotenen Eigentumswohnungen in Rüsselsheim. Auffällig ist dabei das geringe Angebot an Wohnungen unter 60 m<sup>2</sup>, die jedoch auch selten als Eigentumswohnungen nachgefragt werden. Den Markt dominieren großzügig bemessene 2-Zimmerwohnungen ab ca. 60 m<sup>2</sup>. Nach Bereinigung der Extremwerte kann von einer Kaufpreisspanne von € 900/m<sup>2</sup> bei älteren Bestandsflächen in einfachen Lagen bis € 2.300/m<sup>2</sup> bei Neubau in guten Lagen ausgegangen werden. Der durchschnittliche Kaufpreis liegt bei ca. € 1.600/m<sup>2</sup> und damit € 200 unter dem Durchschnitt des Jahres 2008. Zurückzuführen ist dieser Preisrückgang unter anderem auf den bereits im Bericht 2008 festgestellten Preisdruck der Einfamilienhäuser auf den Eigentumswohnungsmarkt in Rüsselsheim.

*Tabelle 17: Beispielhafte Eigentumswohnungsangebote in Rüsselsheim 2011*

Stadtteil/Lage	Baujahr	Wohnfläche	Ausstattung	Kaufpreis	EUR/m <sup>2</sup>
Bauschheim	1982	78	Gehoben, Balkon, Vollbad, Gäste Wc , EBK, Stellplatz	155.000	1.987
Bauschheim	2006	103	Gehoben, Balkon, Vollbad, EBK, Stellplatz	168.542	1.636
Bauschheim	2010	121	Gehoben, Dachterrasse, Gäste Wc, Vollbad	229.000	1.893
Bauschheim	2010	146	Gehoben, Dachterrasse, Bodenheizung, Vollbad, EBK, Stellplatz	291.000	1.993
Bauschheim	2011	165	Luxus, Dachterrasse, Pool im Keller, Balkon, Vollbad, Gäste WC	257.220	1.559
Böllensee	1956	87	Gehoben, 2006 modernisiert, Dachterrasse, Stellplatz, Vollbad	169.845	1.952
City	1938	56	Standard ,Balkon	80.320	1.434
City/Kernstadt	1994	32	Standard, Balkon	60.200	1.881
City/Kernstadt	1994	58	Standard	106.700	1.828
City/Kernstadt	1991	80	Standard, Laminat, Balkon	145.000	1.813
City/Kernstadt	1993	82	Standard, Balkon, Bad	108.000	1.317
City/Kernstadt	1972	130	Standard, Balkon, Stellplatz	129.500	996
Dicker Busch	1972	72	Standard, Balkon, EBK	89.000	1.236
Hassloch	1956	42	Standard, Balkon	64.251	1.524
Hassloch	1956	59	Standard	84.341	1.429
Hassloch	1988	115	Luxus, Terrasse, Vollbad (Whirpool), Bodenheizung, Naturstein	198.000	1.721
Hassloch-Nord	1963	63	Standard, EBK, Balkon	95.900	1.522
Königsstädten	1990	64	Gehoben, EBK, Kamin, Balkon, Tiefgaragenstellplatz	106.500	1.664

Quelle: Immobilienportale, Bearbeitung BNP Paribas Real Estate Consult GmbH



**Eigentumswohnungen: Lage und Ausstattung wirken preisdifferenzierend**

Generell wirken in Rüsselsheim primär die Lage und als nachfolgende Parameter die Ausstattung und das Baujahr als preisbeeinflussende Faktoren für Eigentumswohnungen. Die höchsten Preise werden in der Regel bei Neubauwohnungen mit gehobener Ausstattung in kleinen Anlagen der beliebten Stadtrandlagen wie Bauschheim oder in Königstädten erzielt, wobei mit steigender Flächengröße der Quadratmeterpreis abnimmt.



## 5 Einzelhandelsmarkt

### **Intensiver interregionaler Wettbewerb**

Rüsselsheim kommt als zentraler Versorgungsmittelpunkt innerhalb des Kreises Groß-Gerau und seiner landesplanerisch zugewiesenen Funktion als Mittelzentrum mit Oberzentrenfunktion überregionale Bedeutung zu. Allerdings bedingt die siedlungsstrukturelle Verflechtung mit den Oberzentren Frankfurt, Mainz, Darmstadt und Wiesbaden sowie die damit einhergehende hohe Bevölkerungsmobilität einen verschärften Konkurrenzdruck für die Stellung Rüsselsheims als Einzelhandelsstandort. Zudem dämpft das mäßige Image Rüsselsheims als vorwiegend bekannter Produktionsstandort die Wettbewerbsposition der Innenstadt im intraregionalen Vergleich. Dementsprechend hat Rüsselsheim seit einigen Jahren mit vermehrten Mindernutzungen bzw. Leerständen zu kämpfen. Um dem entgegenzuwirken, plant die HKS GmbH seit 2007 auf dem Gelände des Opel-Altwerkes ein Einkaufszentrum.

### 5.1 Angebotssituation

#### **Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 59.150 m<sup>2</sup>**

Ende 2007 wurde durch GfK Prisma für Rüsselsheim eine gesamtstädtische Verkaufsfläche von ca. 59.150 m<sup>2</sup> erhoben, die zusammen einen Bruttoumsatz von ca. 197 Mio. EUR generieren<sup>4</sup>. Dies entspricht einer deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (1,4 m<sup>2</sup>) liegenden Verkaufsflächenausstattung von 1,0 m<sup>2</sup> je Einwohner. Gegenüber 2002 hat sich damit die Verkaufsfläche in Rüsselsheim um knapp 7 % verringert.

#### **Nur 19 % der Verkaufsfläche in der Innenstadt**

Auf die Innenstadt entfallen dabei ca. 19 % der Verkaufsfläche und knapp 20 % des Gesamtumsatzes. Dabei erfüllt die Innenstadt die Rolle als Einkaufsschwerpunkt Rüsselsheims nur bedingt. Im Zuge vergangener Standortverlagerungen sowie der fortgeschrittenen Suburbanisierung in den Stadtrandlagen wurde bedeutender, mitunter auch zentrenrelevanter großflächiger Einzelhandel mit weit reichenden Ausstrahlungseffekten angesiedelt.

#### **Verlust von Karstadt und P & C sowie Mindernutzungen prägen Innenstadt**

Die wichtigsten Kritikpunkte an der innerstädtischen Einzelhandelslandschaft in Rüsselsheim haben sich in 2011 gegenüber 2008 nicht geändert. Im Wesentlichen sind es folgende Aspekte:

- Nur ein Magnet-Betrieb mit C&A durch Weggang von Karstadt 1999
- Investitionsstau betreffend der Immobilien und der Ladeneinrichtungen
- Mangel an großen Filialisten und hohe Präsenz von Mindernutzungen

<sup>4</sup> GfK Prisma, Einkaufszentrum Opel-Forum, Rüsselsheim - Wirkungsanalyse, Januar 2008.



## 5.2 Nachfragesituation

### **Rückgang der Passantenfrequenz als Spiegel der Innenstadtattraktivität**

Diese nach wie vor negative Entwicklung der Angebotssituation der Rüsselsheimer Fußgängerzone spiegelt sich auch in den Ergebnissen der Passantenzählung, d. h. der Nachfragesituation, wider. Die von der Wirtschaftsförderung durchgeführten Zählungen weisen einen Rückgang der Passanten zwischen 2007 und 2010 von ca. 16 % auf.

### **Rückgang des POS-Umsatzes 1997 bis 2010: -47 %**

Neben dem Verlust an Passanten insgesamt, ging darüber hinaus das einzelhandelsrelevante Ausgabevolumen dieser in den vergangenen Jahren deutlich zurück. Die Point of Sales Umsatzzahlen der GfK Marktforschung geben recht zuverlässig wider, wie viel Geld durchschnittlich je Einwohner jährlich im Rüsselsheimer Einzelhandel ausgegeben wird. Während diese Ausgaben im Jahr 1997 noch bei €6.166 je Einwohner lagen, fielen sie in 2005 bereits auf €4.197 und liegen aktuell im Jahr 2010 nur noch bei €3.237 je Einwohner. Dass dieser Rückgang sowohl an Konsumenten als auch an deren Ausgaben Auswirkungen auf die Mietpreisentwicklung hat, wird im folgenden Kapitel aufgezeigt.

### **Konstant überdurchschnittliche Kaufkraft in Rüsselsheim**

Rüsselsheim verfügt seit vielen Jahren über eine konstant überdurchschnittliche Kaufkraft, die sich in den letzten Jahren jedoch geringfügig verringert hat, und im Jahr 2010 mit 106,2 Punkten immer noch sechs Punkte über dem bundesweiten Durchschnitt liegt. Absolut gesehen hat sich die Kaufkraft pro Kopf zwischen den Jahren 2004 und 2010 von €18.782 auf €20.905 erhöht, was einem Zuwachs von 11,3 % entspricht.

### **Umsatz- und Zentralitätskennziffer seit 2007 auf niedrigem Niveau weiter gesunken**

Diesem vergleichsweise hohen Kaufkraftpotential stehen allerdings niedrige Umsatz- und Zentralitätswerte gegenüber, die auf einen verstärkten regionalen und überregionalen Wettbewerb hinweisen. Gerade zu den unmittelbar angrenzenden Nachbargemeinden Raunheim oder Bischofsheim fällt die Wettbewerbsfähigkeit Rüsselsheims deutlich ab. Raunheim verzeichnet im Jahre 2010 mit 144,5 Punkten eine mehr als doppelt so hohe Umsatzkennziffer wie Rüsselsheim mit 68,4 Punkten und dokumentiert mit einem äußerst positiven Kaufkraftstromsaldo (Zentralitätskennziffer von 1,46) seine bedeutende Rolle als regionales Versorgungszentrum. Rüsselsheim weist im Gegensatz dazu mit einer Zentralitätskennziffer von 0,64 ein negatives Kaufkraftstromsaldo auf. Dieser Abfluss an Kaufkraft aus Rüsselsheim ist nicht nur durch die angesprochenen, primär die Innenstadt betreffenden qualitativen Mängel, zu erklären, sondern zeugt insgesamt von einem Verkaufsflächendefizit, was zu einer vermehrten Abwanderung der Kunden in umliegende Einkaufszentren (Raunheim Mainspitze, Bischofsheim Gewerbegebiet) oder Oberzentren führt. Zudem sank gegenüber 2007 sowohl die Umsatzkennziffer (- 23,4 Punkte) als auch die Zentralitätskennziffer (- 21 Punkte) erheblich ab.



Tabelle 18: Einzelhandelsrelevante Kennziffern Rüsselsheims und ausgewählter Vergleichsstädte

Stadt	Kaufkraftkennziffer			Umsatzkennziffer	Zentralität
	(BRD = 100)				
	2006	2010	Veränderung 2006-2010	2010	2010
Rüsselsheim	109,1	106,2	-2,6%	68,4	0,64
Bad Homburg	146,4	152,7	4,3%	117,2	0,77
Bischofsheim	115,8	114,6	-1,1%	146,5	1,28
Dinslaken	104,6	103,5	-1,1%	92,1	0,89
Euskirchen	100,2	100,5	0,3%	136,7	1,36
Ginsheim-Gustavsburg	107,5	107,0	-0,4%	35,6	0,33
Groß-Gerau	115,1	113,2	-1,7%	92,8	0,82
Hattingen	105,7	104,3	-1,4%	89,3	0,86
Kelsterbach	106,2	105,4	-0,7%	51,7	0,49
Raunheim	101,2	99,0	-2,2%	144,5	1,46
Viersen	100,9	98,7	-2,2%	112,3	1,14

Quelle: GfK Nürnberg; Berechnungen BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

### 5.3 Preissituation

#### Stabilisierte Mietpreisentwicklung in 1a-Lagen; sinkend in 1b-Lagen

Nachdem die Mietpreise für Ladenflächen analog zu der insgesamt eher schwierigen Einzelhandelsentwicklung in Rüsselsheim in den Jahren zuvor deutlich gesunken waren, haben sich diese seit 2009 auf einem relativ niedrigen Niveau stabilisiert. So liegt die durchschnittlich erzielbare Miete in 1a-Lagen für kleinere Shopgrößen konstant bei 25,00 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2011. In 1b-Lagen teilweise in Verbindung mit suboptimalen Flächenzuschnitten haben sich die Mietpreise deutlich nach unten entwickelt. Auf Basis der Fachgespräche liegt die durchschnittliche Mietpreiserwartung in diesen Lagen im Jahr 2011 nur noch bei 10,00 €/m<sup>2</sup> oder teilweise sogar noch darunter.

Tabelle 19: Mietpreisniveau im Einzelhandel in Rüsselsheim im Vergleich

Stadt	Brockhoff			Brockhoff			Kemper's JLL
	60 - 120 m <sup>2</sup> Shop			120 - 260 m <sup>2</sup> Shop			Spitzenmiete
	1 A - Lage EUR/ m <sup>2</sup>						
	2007	2010	Veränderung 2007-2010	2007	2010	Veränderung 2007-2010	2010
Rüsselsheim	25,00	25,00	0,0%	17,50	17,50	0,0%	28,00
Bad Homburg	62,50	71,50	14,4%	43,00	50,00	16,3%	62,00
Dinslaken	42,00	46,50	10,7%	25,00	32,00	28,0%	42,00
Viersen	30,00	27,50	-8,3%	18,00	17,00	-5,6%	31,00
Euskirchen	33,00	30,00	-9,1%	21,50	25,50	18,6%	44,00
Hattingen	35,50	32,50	-8,5%	22,50	21,00	-6,7%	k. A.

Quelle: Brockhoff, Kemper's JLL; Berechnungen BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

#### Gesunkene Spitzenmiete bei 28,00 €/m<sup>2</sup>

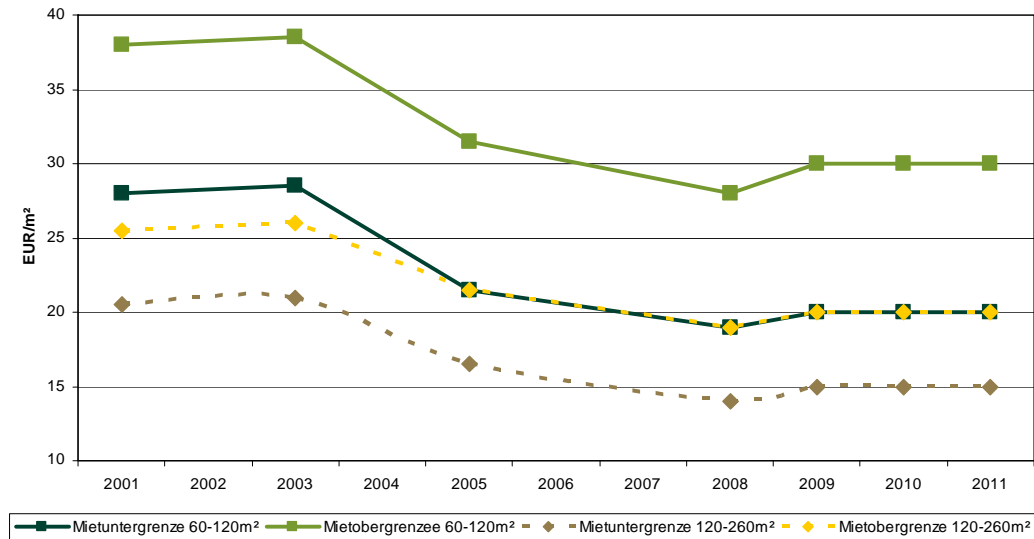
Die aktuelle Spitzenmiete liegt bei 28,00 €/m<sup>2</sup><sup>5</sup> und ist damit gegenüber 2008 um knapp 7 % gesunken. Dieser Negativtrend ist angesichts der konjunkturellen Rahmenbedingungen, einer seit Jahren stagnierenden bzw. sinkenden Umsatzentwicklung sowie allge-

<sup>5</sup> Gemäß Einzelhandelsmietfriedel von Brockhoff liegt die obere Mietpreisgrenze für kleinere Shoppeinheiten bei 30,00/m<sup>2</sup> (vgl. Abbildung 8).



meiner sinkender Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel nicht nur für Rüsselsheim kennzeichnend, macht sich aber im Vergleich zu Städten mit ähnlicher Einwohnerzahl und Zentrenfunktion aufgrund der schwachen Einzelhandelsposition besonders bemerkbar.

Abbildung 8: Entwicklung der Einzelhandelsmietpreise in Rüsselsheim 2001 bis 2011



Quelle: Brockhoff, Berechnungen BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

## 5.4 Entwicklungsperspektiven

### Einkaufszentrum im Opel-Forum trifft auf breite Zustimmung

Das bereits seit 2007 konkret geplante Einkaufszentrum im Opel-Forum wird inzwischen von der Mehrheit der Marktteilnehmer in Rüsselsheim aber auch von Seiten der Politik sowie der Bevölkerung gewünscht. Bedingt durch die wirtschaftlichen Entwicklungen bei Opel bzw. General Motors hat sich der Baubeginn in den vergangenen zwei Jahren bisher immer weiter nach vorn verschoben. Die aktuellsten Planungen gehen derzeit von einem Baustart im zweiten Halbjahr 2011 aus. Die ehemalige Flächenreduktion von 30.000 auf 25.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wurde Anfang 2011 auch aufgrund der verbesserten wirtschaftlichen Situation von Opel am Standort erneut auf 30.000 m<sup>2</sup> revidiert. Auf ein zweites Obergeschoss wurde in den neuen Planungen jedoch verzichtet.

### Einkaufszentrum Opel-Forum als Chance für Fußgängerzone

Wenn es dem lokalen Einzelhandel gelingen sollte, von der neuen Sogwirkung der Einzelhandelsdestination Opel-Forum zu profitieren, könnte der Downgrading-Prozess in der Fußgängerzone gestoppt werden und sogar unter Umständen mit steigenden Mieten, besserem Angebot und Investments der Immobilieneigentümer ins Gegenteil verkehrt werden.



## 6 Opel-Forum

### **Öffnung des Opel-Areals begann bereits 2005**

Nachdem sich General Motors erstmals in 2005 mit seinem Werksgelände geöffnet und Teile des Opel-Areals Investoren zur Entwicklung angeboten hat, konnte in 2007 ein großer Erfolg mit dem Verkauf des westlichen und historischen Teils des Opel-Geländes an eine Rüsselsheimer Investoren-Gruppe erzielt werden.

### **Erfolgreiche Revitalisierung und Vermarktung der Altflächen seit 2007**

Seit 2007 wurden zahlreiche Flächen auf dem Gelände des Altwerkes revitalisiert und verschiedensten Nutzungen zugeführt. Ein erheblicher Anteil dieser Nutzungen entfällt auf Büroflächen, aber auch ein Mittelstufen-Gymnasium für bis zu 600 Schüler wurde zwischenzeitlich eröffnet und das Thema Oldtimer ist ebenso vertreten. Opel bzw. General Motors hat in den letzten vier Jahren ca. 40.000 m<sup>2</sup> angemietet und weitere ca. 300.000 m<sup>2</sup> werden im sale and lease back Verfahren genutzt.

### **Opel-Rückanmietungen prägend für den Rüsselsheimer Büroimmobilienmarkt**

Ein wichtiger Aspekt bei der Entwicklung des Opel-Areals stellen die Rückanmietungen durch den Autobauer selbst dar. Dabei zeichnen sich diese Abschlüsse durch die folgenden drei wesentlichen Aspekte aus:

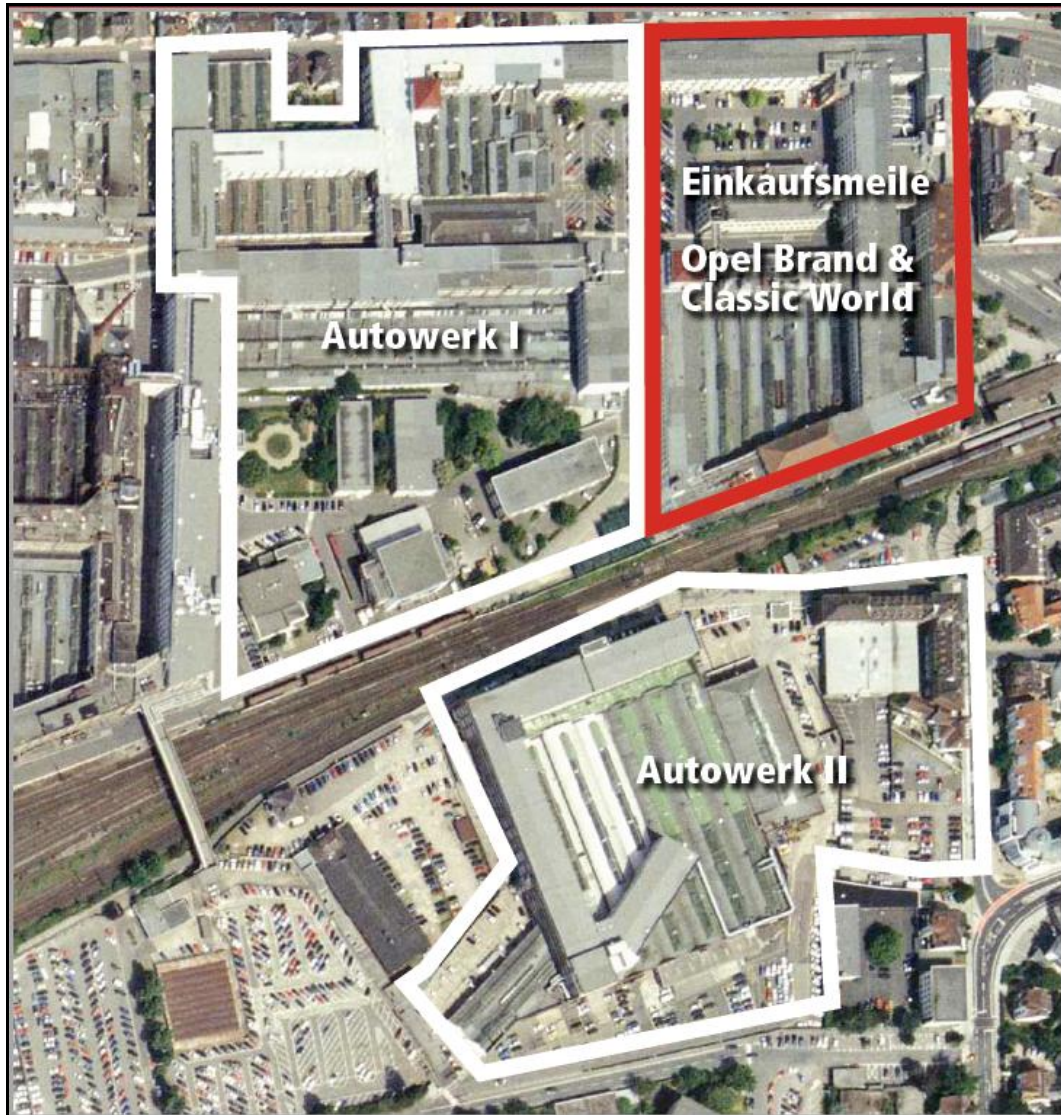
- Die Ende 2007 begonnenen Rückanmietungen haben bis heute Bestand
- Als Folge der Gesundung von Opel nach der Finanzkrise sowie der zahlreichen neuen Ingenieursarbeitsplätze entstand ein zusätzlicher Flächenbedarf von ca. 5.000 m<sup>2</sup> auf dem Gelände des Altwerkes
- Im Sog des auf dem Gelände langsam entstehenden „Technologiezentrums“ siedeln sich ebenso Zulieferer mit steigender Flächennachfrage an

### **Weitere Vermarktungschancen auf dem Altwerks-Gelände**

Trotz des begrenzten Nachfragevolumens für Büroflächen in Rüsselsheim (knapp im fünfstelligen Bereich), hat sich die Vermarktung auf dem Altwerks-Gelände in den vergangenen vier Jahren gut entwickelt. Sollte die Vermietung an die Hochschule RheinMain für die Zeit von deren Umbauphase realisiert werden können, würde sich in 2011 bereits eine Vollvermietung der Büroflächen im Altwerks-Gelände ergeben.



Karte 3: Lage des Opel-Forum



Quelle: GM WorldWide Real Estate



## 7 Gewerbeflächenmarkt

### **Rüsselsheimer Gewerbeflächenmarkt durch Eigennutzer geprägt**

Ein großer Gewerbeflächenmarkt mit zahlreichen Mietangeboten sowie entsprechender Nachfrage existiert in Rüsselsheim nach wie vor nur bedingt. Vielmehr ist dieser Markt überwiegend durch Eigennutzer geprägt. Eine Auswertung aller Mitte Januar 2011 in den Immobilienportalen angebotenen Hallen- und Produktionsflächen in Rüsselsheim ergab nur zehn zur Miete angebotene Objekte. Obschon gegenüber der Marktsituation Anfang 2008 das Angebot an Hallen zur Anmietung geringfügig gestiegen ist, wäre die Durchführung einer quantitativen Marktanalyse nach wie vor nicht sinnvoll. Das folgende Kapitel fokussiert daher auf qualitative Aspekte des Gewerbeflächenmarktes.

### **Bestand durch reine Hallenflächen oder im Mix mit Büro dominiert**

Hinsichtlich der Angebotsseite kann davon ausgegangen werden, dass ca. drei Viertel der Hallenflächen durch Eigennutzer belegt sind. Der Bestand liegt zumeist in Form logistisch (Spedition, Versand etc.) genutzter Flächen oder in Kombination mit Büro- und Service-Flächen wie z. B. in der Eisenstraße 3 oder im Carat I und II vor. Die aktuell angebotenen Flächengrößen schwanken zwischen 1.200 und bis zu 40.000 m<sup>2</sup> (verteilt auf vier Gebäude). Die Mitte Januar 2011 insgesamt in Rüsselsheim zur Miete oder zum Kauf angebotenen Lager- oder Produktionsflächen belaufen sich in der Summe auf rund 78.000 m<sup>2</sup>.

### **Nachfrage primär für Kleinflächen**

Eine Nachfrage für Hallenflächen ist für den Standort Rüsselsheim durchaus vorhanden. Diese konzentriert sich jedoch nach wie vor eher auf kleinere Objekte von ca. 300 bis 500 m<sup>2</sup>. Großflächige Gesuche für Rüsselsheim sind eher die Ausnahme oder werden wie im Blauen See aktuell der Fall durch eigene Projektentwicklungen realisiert.

### **Mietpreisspanne Hallen: €3,00 – 6,00/m<sup>2</sup> monatlich**

Auf Basis der in den Immobilienportalen angebotenen Mietobjekte sowie der durchgeführten Fachgespräche liegt der Preis für Hallenflächen in Rüsselsheim zwischen €3,00/m<sup>2</sup> bis €6,00/m<sup>2</sup> monatlich. Die mit den Mietflächen gewichtete durchschnittliche Angebotsmiete liegt bei €4,30/m<sup>2</sup>. Die Spitzenmiete kann nur in neuen und modernen Objekten erzielt werden, wie sie derzeit in Rüsselsheim nicht zur Miete angeboten werden. Für unbeheizte Hallen (Kaltlager) geht der Mietpreis bis unter €2,00/m<sup>2</sup>.



## 8 Grundstücksmarkt

Die folgenden Daten und Informationen beziehen sich auf Angaben des Gutachterausschusses Rüsselsheim. Während die Bodenrichtwerte der Homepage entnommen wurden, beruhen alle weiteren Angaben auf einer Sonderauswertung, die der Gutachterausschuss freundlicherweise für diesen Immobilienmarktbericht zur Verfügung gestellt hat.

### **Nachfrage 2010: 11,7 Mio. €Wohnen sowie 0,7 Mio. €Gewerbe**

Die Anzahl der Kaufverträge für unbebaute Grundstücke in Rüsselsheim im Jahr 2010 liegt für Wohnbauflächen bei 70, für Gewerbeflächen wurden dahingegen nur 4 Verträge durch den Gutachterausschuss erfasst. Demnach ist auch der Geldumsatz für Wohnbauflächen in Rüsselsheim mit 11,7 Millionen Euro im Jahr 2010 deutlich größer als der für Gewerbeflächen mit einem Volumen von knapp unter einer Million Euro.

### **Bodenrichtwerte Wohnen: 230 bis 360 €/m<sup>2</sup>**

Die Bodenrichtwerte für unbebaute Wohnungsbaugrundstücke in Rüsselsheim mit Stand 2010 schwanken nur relativ gering zwischen den einzelnen Stadtteilen. So lässt sich in Lagen wie Bauschheim und Hassloch eine Spanne der Grundstückspreise von 290 bis 350 €/m<sup>2</sup> feststellen. Auch in teureren Stadtteilen wie Königsstädten ist die Preisspanne mit 300 bis 360 €/m<sup>2</sup> nicht viel höher als in übrigen Lagen. In der Kernstadt von Rüsselsheim werden zwar Untergrenzen von bis zu 230 €/m<sup>2</sup> erreicht, doch wird der Höchstwert von 360 €/m<sup>2</sup> ebenfalls nicht überschritten, so dass in diesen Stadtteilen die größte Schwankungsbreite der Bodenrichtwerte festzustellen ist.

### **Bodenrichtwerte Gewerbe: 130 bis zu 410 €/m<sup>2</sup>**

Die Bodenrichtwerte für unbebaute Gewerbegrundstücke in Rüsselsheim mit Stand 2010 hängen stark davon ab, ob es sich um Gebiete für gewerbliche Nutzung oder um Mischgebiete handelt. So liegen die Preise für rein gewerbliche Flächen in ganz Rüsselsheim mit Ausnahme des Blauen Sees bei 160 €/m<sup>2</sup>. Im Blauer See Business Park liegt der Bodenrichtwert bei 130 €/m<sup>2</sup>. In Mischgebieten mit gewerblicher Nutzung liegt die Preisspanne für unbebaute Grundstücke zwischen 180 und 410 €/m<sup>2</sup>. In der Kernstadt von Rüsselsheim gehen die Bodenrichtwerte bis zu 410 €/m<sup>2</sup> hoch, während in Bauschheim die Richtwerte bis auf 280 €/m<sup>2</sup> ansteigen. Im etablierten Gewerbegebiet Hasengrund liegen die Bodenrichtwerte im Fall von MI-Ausweisung bei 225 €/m<sup>2</sup> und sinken auf 160 €/m<sup>2</sup> bei GE-Ausweisung.



### **BNPP REC – Fazit**

Der Büromarkt in Rüsselsheim hat sich von 2008 bis 2010 (durchschnittlicher Jahresumsatz 20.500 m<sup>2</sup>) sehr gut entwickelt. Wichtigstes Zeichen dafür ist der um 102 % gestiegene Büroflächenumsatz gegenüber dem Zeitraum 2003 bis 2007. Zwar fiel die Vermietungsleistung in 2009 auf relativ niedrige 10.900 m<sup>2</sup> zurück, doch wird damit nur die Abhängigkeit von Großvermietungen unterstrichen, die in 2009 ausblieben.

Auch die Marktbewertung in den Fachgesprächen mit den wichtigsten "Playern" auf dem Rüsselsheimer Büromarkt war für 2010 überwiegend positiv. Das Jahr 2009 wurde kaum überraschend von den meisten eher negativ beurteilt. Für 2011 gehen die Marktteilnehmer von guten Vermietungsaussichten bei stabilen Mieten aus.

Der Leerstand in Rüsselsheim hält sich mit einer Gesamtfläche von ca. 23.900 m<sup>2</sup> und einer Quote von 7,4 % auf einem relativ niedrigen Niveau. Dies gilt auch im Vergleich zu den Leerständen im Großraum Rhein/Main. Für die nächsten zwei bis drei Jahren könnte der Leerstand aufgrund der Entwicklungen im Hasengrund jedoch ansteigen.

Die Mietpreise des Rüsselsheimer Büromarktes haben sich relativ deutlich um ca. € 1,00/m<sup>2</sup> gesenkt. Die Spitzenmiete wird nach wie vor in der City (€ 11,00/m<sup>2</sup>) erzielt, während der Hasengrund (€ 10,00/m<sup>2</sup>) erneut ein wenig in den obersten Mietpreissegmenten nachgeben musste.

Die Planungen zum Einkaufszentrum im Opel-Forum nehmen wieder konkrete Gestalt an, nachdem in 2009 die Realisierung doch eher offen war. Die Planungen zur Verkaufsfläche wurden erst jüngst wieder auf den ursprünglichen Wert von 30.000 m<sup>2</sup> angehoben.

Der Wohnungsmarkt weist eine nach wie vor sehr niedrige Leerstandsquote von unter 1 % auf. Mit dem Blauen See II wird insbesondere das stark nachgefragte Einfamilienhausangebot deutlich erhöht.

Der Einzelhandelssektor kann bedingt durch das schwache Angebot nach wie vor als eines der wichtigsten städtischen Aktionsfelder bezeichnet werden. Mit der Entwicklung des Einkaufszentrums auf dem Gelände des Opel-Altwerkes besteht jedoch die Chance, die bisherige mäßige Angebotssituation ganz erheblich zu verbessern. Zu wünschen wäre, dass im Zuge einer solchen Angebotsausweitung auch die Fußgängerzone profitiert und sowohl Immobilieneigentümer als auch Einzelhändler mit Investitionen starten.



9 Anhang: Fotodokumentation



Bürostandort im Eichsfeld.



Blick in die Fußgängerzone Marktstraße.



Erfolgreiche Revitalisierung in der Eisenstr.



Bürovermietungen auch in Stadtteillage.



Wohnungsbauprojekt „Am Waldweg“.



Wohnungsbauprojekt „Horlache-Park“.

*Fotoquellen: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH*



Eigennutzer im Blauen See.



Eigennutz und Mietflächen im Blauen See.



Druckzentrum Rhein Main.



Neubau im Blauen See.



Renoviertes Objekt in der Bahnhofstraße.



Löwencenter mit neuem Einzelhändler.

*Fotoquellen: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH*



Büroflächen im Hasengrund.



Bürosterne im Hasengrund.



Autobahnnahe des Hasengrund.



Bürofläche in Stadtteillage.



Dezentrale Büroflächen.



Öffentliche Gebäude mit Flächenreserve.

*Fotoquellen: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH*



## 10 Bedingungen und Ausschlüsse

### **Spezifikation zu Auftrag und Zweck der Studie**

- Die Wirtschaftsförderung Rüsselsheim, vertreten durch Herrn Kurt Röder, beauftragte BNP Paribas Real Estate Consult (BNPP REC) durch schriftliche Bestätigung vom 23. Juli 2010 mit der Erstellung der vorliegenden Immobilienmarktanalyse Rüsselsheim 2011.
- Gegenstand der Beauftragung von BNPP REC ist die Erarbeitung einer Immobilienmarktstudie für das Stadtgebiet Rüsselsheim.
- Alle Einschätzungen von BNPP REC dienen ausschließlich dem Zweck, als eine von verschiedenen Grundlagen zur internen Einschätzung der zukünftigen Entwicklungs- und Vermarktungsperspektiven des Rüsselsheimer Wohn- und Gewerbeimmobilienmarktes herangezogen zu werden.
- Eine Weitergabe der Studie an Dritte in Teilen oder in ihrer Gesamtheit, ist nicht zulässig – mit Ausnahme der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch BNPP REC. Die Haftung von BNPP REC gegenüber Dritten wird hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

### **Gewährleistung, Eigentumsvorbehalt der Studie**

- Die getroffenen Aussagen und Prognosen wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Sie unterstellen stabile wirtschaftliche und politische Rahmenbedingungen. Die Daten wurden soweit wie möglich durch die verwendeten Quellen und die selbst durchgeführten Erhebungen abgesichert.
- BNPP REC kann keine Gewähr für die volle Gültigkeit, insbesondere der Prognosen, der Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen, der Erlöseinschätzungen sowie der Vermarktungsmöglichkeiten übernehmen.
- Die Ausfertigungen der Studie bleiben bis zur vollständigen Zahlung des vereinbarten Honorars unser Eigentum.



#### **Urheberrecht der Studie**

- Die Studie unterliegt im Interesse von Auftraggeber und Auftragnehmer dem Urheberschutz. Es ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt.
- Die Vervielfältigung, die Weitergabe und die Veröffentlichung der Studie oder von Teilen der Studie an Dritte ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung und unter Angabe der Quelle gestattet. Für den kommerziellen Nachdruck und Vertrieb der Studie oder von Teilen der Studie muss eine gesonderte Vereinbarung getroffen werden.
- Dem Auftragnehmer steht auch nach vollständiger Zahlung des Honorars das Recht der Nutzung und Auswertung der Studie in seinen allgemein analytischen und konzeptionellen Teilen zu.