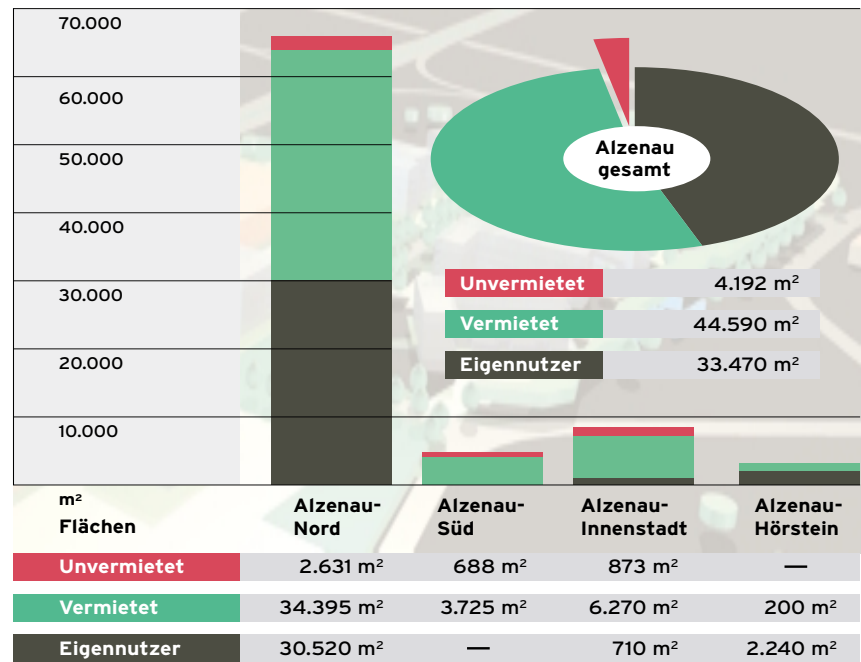


BÜROMARKT ALZENAU

Der Büro- und Gewerbemarkt in der Solarstadt Alzenau teilt sich im wesentlichen in drei Bereiche: Der größte ist das Industriegebiet Nord. Dieser Standort ist etabliert und nahezu vollständig bebaut. Dort ist in den letzten 20 Jahren ein High-Tech-Standort entstanden.



In diesem Jahr kommt mit der größten Solarzellen-Fabrik Europas ein weiteres Highlight hinzu. Die Innenstadt wird von Banken, Dienstleistung und Verwaltung geprägt. In Alzenau-Süd entsteht ein weiteres 50 ha großes Gewerbegebiet. Erste Objekte haben sich bereits erfolgreich etabliert. Hier sind noch genügend Expansionsreserven vorhanden.

BÜROMARKT KAHL

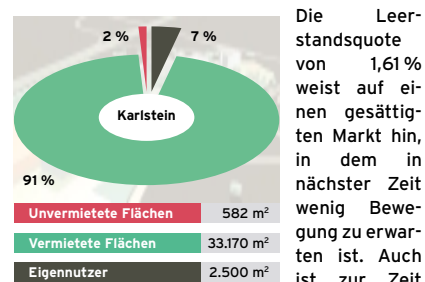
Der Kehler Gewerbeimmobilienmarkt ist von einigen großen Firmen geprägt (Kopp AG, Linde AG und Singulus. Im Gewerbegebiet „Industrie-straße“ und „Lange Hecke“ befinden sich einzelne fremdvermietete Gewerbeobjekte (Büroflächen in Verbindung mit Lager-/Produktionsflächen), die jedoch kein Gegengewicht zu den großflächigen Eigennutzerimmobilien darstellen. Durch die hohe Eigennutzerquote (ca. 90 %) ist der Vermietungsmarkt stark limitiert und nur von geringer Relevanz. Es sind keine weiteren Expansionsstendenzen erkennbar.

Quelle: Kraus Immobilien GmbH

BÜROMARKT KARLSTEIN

Der Gewerbeimmobilienmarkt Karlstein wird im wesentlichen von den Gebieten „Frankenstraße“ (Dettingen) und Seligenstädter Straße (Großwelzheim) dominiert. Wobei der Innovationspark IPK mit 29.000 m² Büro- und 20.000 m² Lagerfläche den überwiegenden Anteil der vermietbaren Flächen darstellt (ca. 80 %).

Die Leerstandsquote von 1,61 % weist auf einen gesättigten Markt hin, in dem in nächster Zeit wenig Bewegung zu erwarten ist. Auch ist zur Zeit kein Flächenzuwachs durch neu zu erstellende Objekte erkennbar.

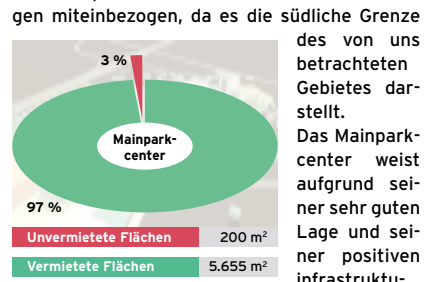


BÜROMARKT KLEINOSTHEIM

Direkt an der A3 gelegen, hat Kleinostheim hervorragende infrastrukturelle Voraussetzungen. Die hohe Leerstandsquote bei Büroflächen rührt daher, dass ein Objekt Ende 2001 fertiggestellt wurde und mit den Vermietungsaktivitäten erst vor kurzem intensiv begonnen wurde. Bis auf einige wenige Objekte entsprechen die nicht eigen genutzten Gewerbeflächen in den einzelnen Gewerbegebieten einem eher niedrigen bis mittleren Standard. Bei den fremdvermieteten Flächen handelt es sich schwerpunktmäßig um Büroflächen mit einem mittleren bis hohen Lageranteil. Auch ist im Zuge der Erhebung der Eindruck entstanden, dass Kleinostheim mit seinen eindeutigen Standortvorteilen in Zukunft eine verstärkte Aufmerksamkeit von Seiten potentieller Mietinteressenten erfahren dürfte.

BÜROMARKT MAINPARKCENTER

Das Mainparkcenter wurde in unsere Erhebungen miteinbezogen, da es die südliche Grenze des von uns betrachteten Gebietes darstellt. Das Mainparkcenter weist aufgrund seiner sehr guten Lage und seiner positiven infrastrukturellen Voraussetzungen eine sehr hohe Vermietungsrate auf.



Gewerbe-Immobilien-Report

Bayrisch Rhein-Main

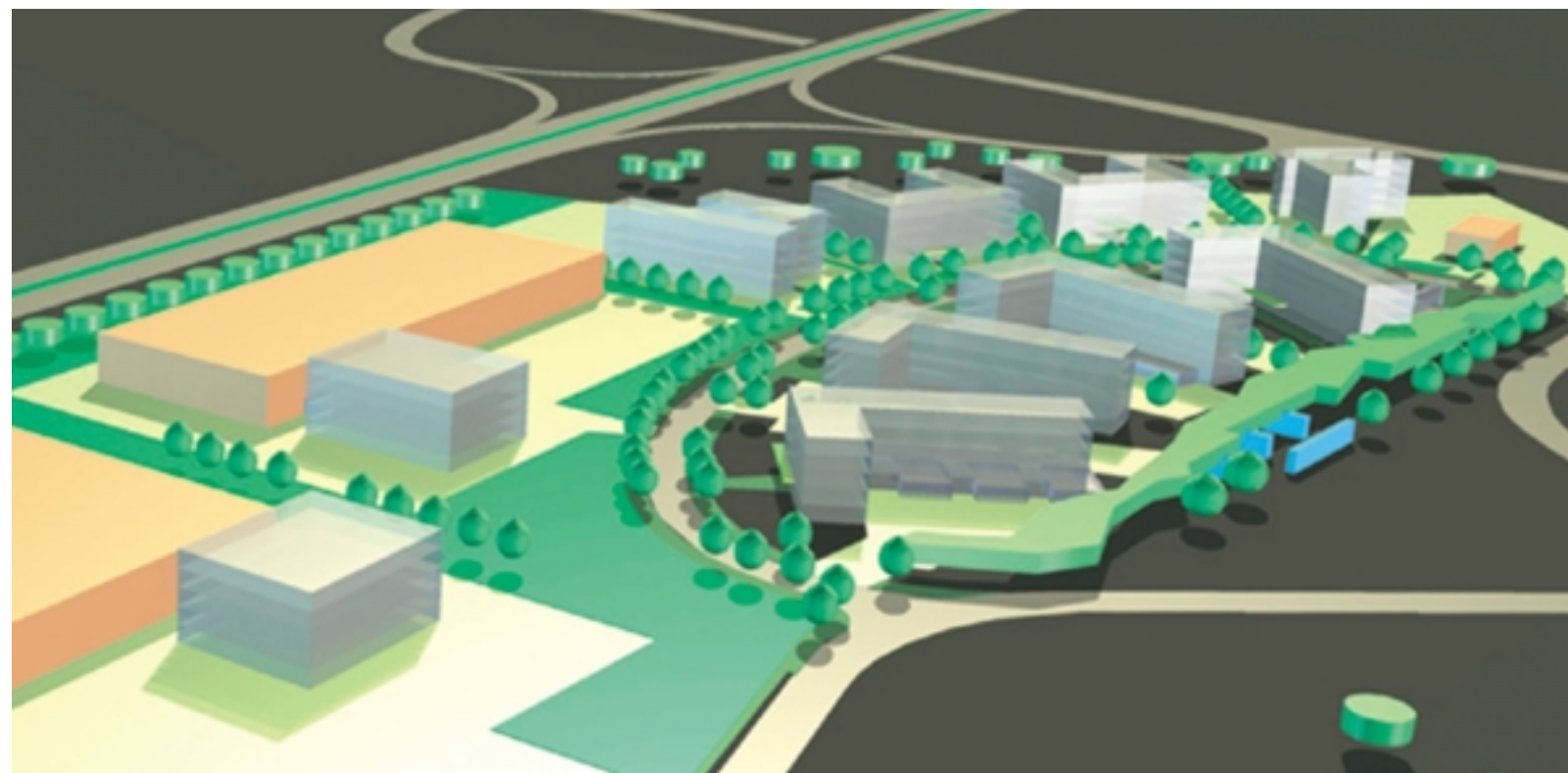
FAZIT

Trotz der schwachen konjunkturellen Entwicklung finden wir einen gesunden Büroflächenmarkt vor, der sich durch geringe Leerstands-raten und gewachsene Strukturen auszeichnet. Nicht zuletzt aufgrund des moderaten Mietpreisniveaus konnten neu erstellte Objekte kurzfristig einer Vollvermietung zugeführt werden. Die bestehenden Leerstände befinden sich mit zwei konjunkturell bedingten Ausnahmen überwiegend in Objekten älteren Baujahrs, mit niedrigen Ausstattungsstandards.

Nachfrageüberhänge, aufgrund der geringen Leerstandsflächen, können mittelfristig durch Bebauung der ausreichend zur Verfügung stehenden Expansionsflächen gedeckt werden.

Wenn wir im Vergleich die Vermietungssituation der Region Rhein-Main hinzuziehen, ist hier eine deutliche Zunahme der Leerstandsquoten zu verzeichnen. Während hier die Spitzenmieten stagnieren, bzw. einen deutlichen Rückgang erfahren, lässt das Mietpreisniveau in der Region Bayrisch Rhein-Main einen leichten Aufwärtstrend erkennen.

Die Region Bayrisch Rhein-Main bringt aufgrund ihrer zentralen Lage, der guten Infrastruktur, den ausreichend vorhandenen Expansionsflächen und nicht zuletzt aufgrund des ausgewogenen Preis-/Leistungsverhältnisses die besten Voraussetzungen mit, um sich als Zukunftsstandort erfolgreich zu positionieren.



Idee, Konzeption und Umsetzung:



Gewerbe-Immobilien-Report

2002

Gewerbe-Immobilien-Report

Gesamtbetrachtung Büroflächen

- 150.000 m² Büroflächen, davon 50 % in Alzenau
- 2/3 vermietet, 1/3 eigengenutzt
- Leerstand 5,2 % = 7.824 m²
- durchschnittliches Mietniveau:
 - Standard niedrig: 5,50 - 7,50 EUR
 - Standard mittel: 7,00 - 9,00 EUR
 - Standard hoch: 8,50 - 10,20 EUR

Gesamtbetrachtung Lager/Produktion

- 282.000 m² Lager/Produktion, (60 % Lager)
- 2/3 eigengenutzt, 1/3 vermietet
- Leerstand 12,5 % = 35.000 m²
- durchschnittliches Mietniveau:
 - Lager: 5,50 - 7,50 EUR
 - Produktion: 3,00 - 7,70 EUR



Transparenz schafft Sicherheit

Um professionelle Investitionsentscheidungen treffen zu können, ist eine fundierte Marktkenntnis unabdingbare Voraussetzung. Deshalb hat sich Kraus-Finanz, einer der führenden Gewerbemakler in Bayrisch Rhein-Main entschlossen, die folgende Markterhebung durchzuführen, und sie der breiten Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Wachstumsregion Bayrisch Rhein-Main

Die Erhebung wurde an den Standorten Alzenau, Kahl, Karlstein, Kleinostheim und Mainaschaff im Sommer 2002 durchgeführt. Das östliche Rhein-Main-Gebiet ist nicht nur die Region mit der besten Work-Life-Balance in Deutschland, es ist auch für Investoren ein interessanter Standort: Durch die besondere Lage, einerseits Teil des Rhein-Main-Gebietes (keine 40 km zum Rhein-Main-Airport) und andererseits noch im intakten bayrischen Umfeld, werden die Standorte am Kreuzungspunkt der A 3 und A 45 weiter expandieren.

Bei einem Bestand von rund 155.000 m² Büroflächen besteht eine notwendige Fluktuationsreserve von 7.894 m² [5,2 %]. Der Markt besteht zu 1/3 aus eigengenutzten Büroimmobilien.

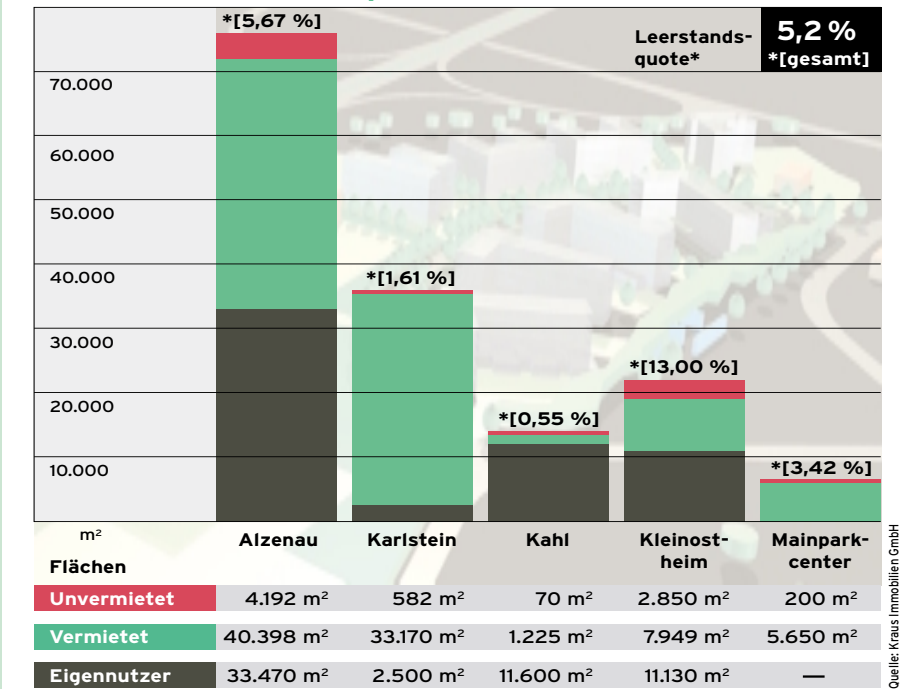
Hochwertige Büroflächen werden bei einem durchschnittlichen Mietpreinsniveau von 9,50 Euro verstärkt nachgefragt. Alle neu erstellten Büroobjekte konnten nach Fertigstellung gut vermietet werden.

Bei den Produktions- und Lagerflächen handelt es sich zum Großteil (ca. 2/3) um Eigennutzerobjekte. Der Leerstand in diesem Bereich resultiert in erster Linie aus großflächigen, ehemals eigengenutzten Objekten, die nun dem Markt zugeführt werden sollen.

Bayrisch Rhein-Main ist das Material-Valley. Neben den Bestandsflächen warten ca. 400.000 m² voll erschlossene Gewerbeflächen auf Investoren.



BÜROFLÄCHEN in Bayrisch Rhein-Main



LAGER/PRODUKTION in Bayrisch Rhein-Main

