

Externe Ausfertigung

MARKTANALYSE NEU-ISENBURG LADEN- UND BÜROMIETEN IN DER FRANKFURTER STRASSE und BAHNHOFSTRASSE

Amt für Wirtschaftsförderung in Zusammenarbeit mit dem Gutachterausschuss

Stand: Oktober 2010

MARKTANALYSE NEU-ISENBURG FRANKFURTER STRASSE und BAHNHOFSTRASSE

Vorbemerkung:

Um Transparenz auf dem Isenburger Grundstücksmarkt herzustellen, führte der Gutachterausschuss in Zusammenarbeit mit dem Amt für Wirtschaftsförderung eine Marktuntersuchung der gewerblichen Mieten in der Frankfurter Straße und Bahnhofstraße durch. Hauseigentümer wurden daher gebeten, freiwillig entsprechende Auskünfte zu erteilen.

Die Erhebung fand zwischen Mai 2010 bis Juli 2010 statt. 41 von 80 angefragten Stellen antworteten mit auswertbaren Ergebnissen. Gefragt wurde nach Netto-Kaltmieten, der Flächenart (Büro, Laden, Lager) und der Branche.

Die Auswertung der Daten erfolgte durch das Mitglied des Gutachterausschusses Dipl.-Ing. Jürgen Rath.

Ergebnis der Marktuntersuchung:

Die Mietangaben bezogen sich weitgehend auf Läden mit sehr einfachem Standard.

Es erfolgte bei den Mieten keine Differenzierung zwischen Laden- und Lagerflächen.

Für die Auswertung erfolgte daher ein 50%-Flächenansatz für die Lagerflächen.

Die Ladengrößen lagen zwischen 25 m² bis 115 m² (23 von 25 Fällen) mit einem Schwerpunkt von ca. 70 m² in der Frankfurter Straße und ca. 55 m² in der Bahnhofstraße (Bereich Fußgängerzone).

Ergebnis Frankfurter Straße:

Die **Ladenmieten** lagen im Durchschnitt bei **15,43 €/m²** (Spanne: 8,82 €/m² bis 19,13 €/m²) und die **Büromieten** lagen im Durchschnitt bei **9,30 €/m²** (Spanne: 7,41 €/m² bis 11,79 €/m²).

Ergebnis Bahnhofstraße (Bereich Fußgängerzone):

Die **Ladenmieten** lagen im Durchschnitt bei **11,69 €/m²** (Spanne: 6,84 €/m² bis 16,67 €/m²), somit ca. 25% unter dem durchschnittlichen Mietniveau der Frankfurter Straße.

Frankfurt / Neu-Isenburg, den 8. Oktober 2010

Lage der gewerblichen Mietfläche:

Frankfurter Straße Nr. _____

Bahnhofstraße Nr. _____
63263 Neu-Isenburg

An die
Stadt Neu-Isenburg
Fachbereich 10.4
Siemensstraße 14
63263 Neu-Isenburg

oder
per E-Mail: wirtschaft@stadt-neu-isenburg.de

per Fax: 06102 / 241-737

Fragebogen

Der Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Neu-Isenburg führt in Zusammenarbeit mit der Stadt Neu-Isenburg eine Marktuntersuchung der gewerblichen Mieten in der Frankfurter Straße und Bahnhofstraße/Fußgängerzone durch. Hauseigentümer werden daher gebeten, freiwillig entsprechende Auskünfte zu erteilen. Alle Angaben werden streng vertraulich behandelt und nur einem zur Verschwiegenheit verpflichteten Personenkreis zugänglich gemacht.

Bitte beantworten Sie folgende Fragen:

1. Art des Gewerbebetriebes Büro Laden Gaststätte anderes

Branche: _____

2. Die monatliche Netto-Kaltmiete beträgt: _____ €

3. Die Miete ist indexiert: ja nein (bitte ankreuzen)

4. Verkaufsfläche ca. _____ m²

Lagerfläche ca. _____ m²

Gesamtmietfläche _____ m²

5. Bei Büroobjekten

Bürofläche ca. _____ m² insgesamt

Absender
Stempel

Büro- und Ladenmieten auf der Frankfurter Straße in Neu-Isenburg im September 2010



Büro- und Ladenmieten auf der Bahnhofstraße in Neu-Isenburg im September 2010



Ladenmieten-Report 2010 für Neu-Isenburg

Erhebungszeitraum: Mai bis Juli 2010 Bereinigter Datensatz um lfd. Nr. 1,2, u. 34

Anzahl der Anfragen:

Rückläufe:

Nr.	Straße	Branche	Gewerbliche Mietfläche			Netto-Kaltmiete	Büro- fläche	Laden- fläche	Laden- fläche	
			Büro Praxis	Laden	Lager		€/m ²	€/m ² inklusive Lager	50% reduzierte Lagerfläche	
3	Frankfurter Straße	A		115		1.400 €		12,17	12,17	
4		B		50	60	1.530 €		13,91	19,13	
5		C		83	10	1.500 €		16,13	17,05	
6		D		92		1.170 €		12,72	12,72	
7		B		94		2.000 €		21,28		
8		E	250			2.433 €	9,73			
9		F		46		899 €		19,54	19,54	
10		G		85		750 €		8,82	8,82	
11		A		35		600 €		17,14	17,14	
12		H	226			2.180 €	9,65			
13		E	226			1.820 €	8,05			
14		K	165			1.370 €	8,30			
15		K	166			1.230 €	7,41			
16		K	235			2.350 €	10,00			
17		D		83	18	1.200 €		11,88	13,04	
18		L		145		1.550 €		10,69	10,69	
19		M	280			2.600 €	9,29			
20		N	78			580 €	7,44			
21		O	78			600 €	7,69			
22		E	53			585 €	11,04			
23		P	216			2.430 €	11,25			
24		M	96			1.132 €	11,79			
25		G		44	29	1.200 €		16,44	20,51	
26		N		42	28	1.150 €		16,43	20,54	
27		P		86	56	1.570 €		11,06	13,77	
28		Bahnhofstraße	R		90	50	1.290 €		9,21	11,22
29			D		60		460 €		7,67	7,67
30	B			100	40	2.000 €		14,29	16,67	
31	B			220	10	3.385 €		14,72	15,04	
32	D			70		765 €		10,93	10,93	
33	S			100	15	550 €		4,78	5,12	
35	T			40		510 €		12,75	12,75	
36	A			56		500 €		8,93	8,93	
37	A			57		390 €		6,84	6,84	
38	A			26		210 €		8,08	8,08	
39	N			25		400 €		16,00	16,00	
40	R			14		180 €		12,86	12,86	
41	U			70	100	1.600 €		9,41	13,33	
Durchschnittsmiete:							9,30	12,49	13,22	

Ladenmieten-Report 2010 für Neu-Isenburg

Erhebungszeitraum: Mai bis Juli 2010 Bereinigter Datensatz um lfd. Nr. 1,2, 33 u. 34

Anzahl der Anfragen:

Rückläufe: 41 Stück

Nr.	Straße	Branche	Gewerbliche Mietfläche			Netto-Kaltmiete	Büro-	Laden-	Laden-	
			Büro Praxis	Laden	Lager		fläche €/m²	fläche €/m² inklusiv Lager	fläche 50% reduzierte Lagerfläche	
3	Frankfurter Straße	A		115		1.400 €		12,17	12,17	
4		B		50	60	1.530 €		13,91	19,13	
5		C		83	10	1.500 €		16,13	17,05	
6		D		92		1.170 €		12,72	12,72	
7		B		94		2.000 €		21,28		
8		E	250			2.433 €	9,73			
9		F		46		899 €		19,54	19,54	
10		G		85		750 €		8,82	8,82	
11		A		35		600 €		17,14	17,14	
12		H	226			2.180 €	9,65			
13		E	226			1.820 €	8,05			
14		K	165			1.370 €	8,30			
15		K	166			1.230 €	7,41			
16		K	235			2.350 €	10,00			
17		D		83	18	1.200 €		11,88	13,04	
18		L		145		1.550 €		10,69	10,69	
19		M	280			2.600 €	9,29			
20		N	78			580 €	7,44			
21		O	78			600 €	7,69			
22		E	53			585 €	11,04			
23		P	216			2.430 €	11,25			
24		M	96			1.132 €	11,79			
25		G		44	29	1.200 €		16,44	20,51	
26		N		42	28	1.150 €		16,43	20,54	
27		P		86	56	1.570 €		11,06	13,77	
Durchschnittsmiete Frankfurter Straße [€/m²]:							9,30	14,48	15,43	
28		Bahnhofstraße	R		90	50	1.290 €		9,21	11,22
29	D			60		460 €		7,67	7,67	
30	B			100	40	2.000 €		14,29	16,67	
31	B			220	10	3.385 €		14,72	15,04	
32	D			70		765 €		10,93	10,93	
35	T			40		510 €		12,75	12,75	
36	A			56		500 €		8,93	8,93	
37	A			57		390 €		6,84	6,84	
38	A			26		210 €		8,08	8,08	
39	N			25		400 €		16,00	16,00	
40	R			14		180 €		12,86	12,86	
41	U			70	100	1.600 €		9,41	13,33	
Durchschnittsmiete Bahnhofstraße [€/m²]:								10,97	11,69	
Durchschnittsmiete beider Straßen [€/m²]:								13,38	14,20	

Wegweiser Kommune

Indikatoren des Politikfeldes "Demographische Entwicklung / Bevölkerungspotenzial" für Neu-Isenburg

Indikatoren	Neu-Isenburg 2008	Neu-Isenburg 2007	Neu-Isenburg 2006	Neu-Isenburg 2005	Neu-Isenburg 2004	Neu-Isenburg 2003
Bevölkerungszahl	35.721	35.472	35.336	35.504	35.417	35.453
Demographietyp	Typ 8	Typ 8				
Bevölkerungsentwicklung vergangene 7 Jahre (%)	-0,3	-0,1	0,4	1,1	0,3	0,3
Bevölkerungsentwicklung 2006 bis 2025 (%)	-2,0	-2,0	-2,0	-2,0	-2,0	-2,0
Frauenanteil an den 20- bis 34-Jährigen (%)	51,2	51,2	51,8	51,9	51,6	51,1
Fertilitätsindex (%)	1,8	1,4	7,0	4,6	-2,7	-2,0
Ausländeranteil (%)	16,2	15,9	15,8	16,3	15,9	15,8
Familienwanderung (Pers. je 1.000 Ew.)	-2,4	-5,2	-5,9	-7,7	-5,0	0,4
Bildungswanderung (Pers. je 1.000 Ew.)	41,9	43,7	37,8	38,3	50,9	52,9
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (Pers. je 1.000 Ew.)	-6,7	-8,0	-8,9	-9,0	-9,6	-8,2
Alterswanderung (Pers. je 1.000 Ew.)	-6,6	-7,2	-7,7	-5,6	-6,8	-5,9
Durchschnittsalter (Jahre)	44,0	44,0	43,9	43,7	43,6	43,4
Durchschnittsalter 2025 (Jahre)	45,9	45,9	45,9	45,9	45,9	45,9
Median-Alter (Jahre)	43,3	43,1	42,9	42,6	42,2	42,0
Median-Alter 2025 (Jahre)	45,5	45,5	45,5	45,5	45,5	45,5
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	28,8	28,8	28,9	28,3	27,5	27,3
Jugendquotient 2025 (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	30,1	30,1	30,1	30,1	30,1	30,1
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	36,0	35,1	34,4	32,9	31,4	29,9
Altenquotient 2025 (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	42,5	42,5	42,5	42,5	42,5	42,5
Anteil unter 18-Jährige (%)	15,7	15,7	15,8	15,9	15,7	15,8
Anteil unter 18-Jährige 2025 (%)	15,7	15,7	15,7	15,7	15,7	15,7
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	16,6	16,3	16,1	15,7	15,1	14,5
Anteil 65- bis 79-Jährige 2025 (%)	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4
Anteil ab 80-Jährige (%)	5,2	5,1	4,3	4,7	4,7	4,5
Anteil ab 80-Jährige 2025 (%)	8,2	8,2	8,2	8,2	8,2	8,2

Wegweiser Kommune

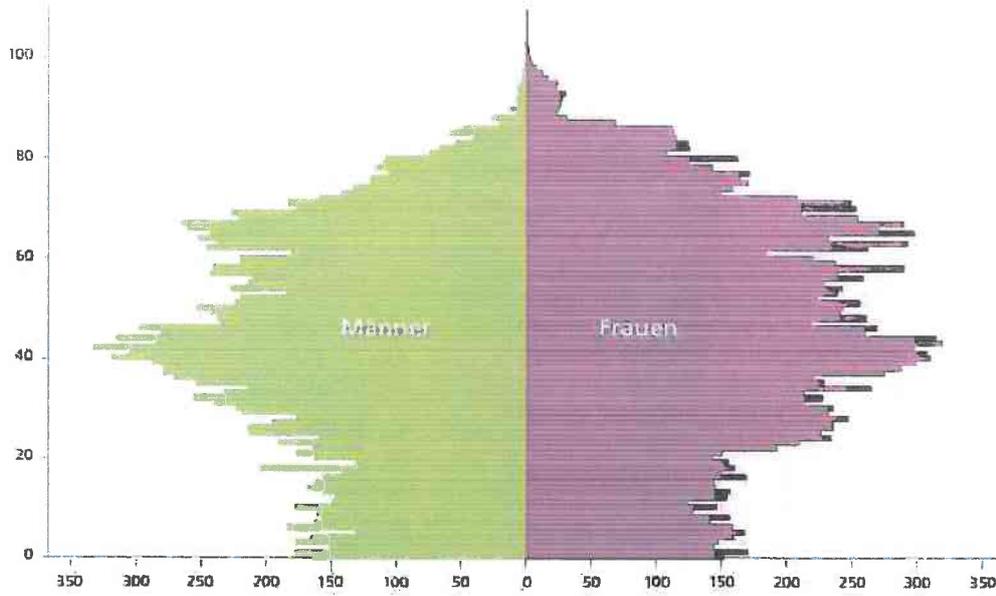
Indikatoren des Politikfeldes "Wirtschaftsstruktur / Arbeitsmarkt" für Neu-Isenburg

Indikatoren	Neu-Isenburg 2008	Neu-Isenburg 2007	Neu-Isenburg 2006	Neu-Isenburg 2005	Neu-Isenburg 2004	Neu-Isenburg 2003
Bevölkerungszahl	35.721	35.472	35.336	35.504	35.417	35.453
Demographietyp	Typ 8					
Beschäftigte 1. Sektor (%)	0,2	0,3	0,3	0,4	0,4	0,3
Beschäftigte 2. Sektor (%)	19,0	19,7	20,5	21,4	22,0	24,3
Beschäftigte 3. Sektor (%)	80,7	80,0	79,2	78,3	77,6	75,4
Bedeutung als Arbeitsort	1,7	1,6	1,6	1,7	1,7	1,7
Arbeitsplatzentwicklung vergangene 5 Jahre (%)	-6,3	-6,7	0,7	5,6	6,9	19,2
Erwerbstätigenquote (%)	55,6	54,7	54,7	53,6	53,6	54,5
Frauenerwerbstätigenquote (%)	52,7	51,7	51,2	50,3	51,1	52,2
Verhältnis Erwerbsquote von Frauen und Männern (%)	90,0	89,4	87,9	88,0	91,0	91,6
Erwerbstätige 55 bis 64-Jährige (%)	37,1	35,9	34,5	32,1	31,8	31,0
Beschäftigtenanteil Dienstleistungssektor (%)	22,8	21,3	19,5	k.A.	k.A.	k.A.
Beschäftigungsentwicklung Dienstleistungssektor (%)	-13,8	-15,9	2,0	k.A.	k.A.	k.A.
Beschäftigtenanteil Forschung und Entwicklung (%)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Anteil Hochqualifizierte am Arbeitsort (%)	11,4	11,1	10,7	10,5	10,6	10,4
Anteil Hochqualifizierte am Wohnort (%)	10,4	10,4	10,4	10,3	10,1	10,6
Anteil Schulabgänger mit Hochschulreife (%)	k.A.	k.A.	36,9	24,8	23,8	34,6
Steuereinnahmen pro Einwohner (Euro)	1.877,3	1.787,6	1.695,8	1.611,5	1.506,6	1.584,3
Investitionen pro Einwohner (Euro)	k.A.	k.A.	147,6	149,4	144,1	136,5

k.A. = keine Angabe bei fehlender Verfügbarkeit (siehe Erklärung Indikatoren), unzureichender Vergleichbarkeit wegen Gebietsstandsänderungen oder Einwohnerzahl unter 5.000 im betreffenden Jahr!

Quelle: Statistische Ämter der Länder, Bundesagentur für Arbeit, Stifterverband Wissenschaftsstatistik, eigene Berechnungen.

Bevölkerungspyramide für Neu-Isenburg 2006



Kommune:
Neu-Isenburg

Ansicht: PDF PPT CSV

Daten: PDF CSV

