



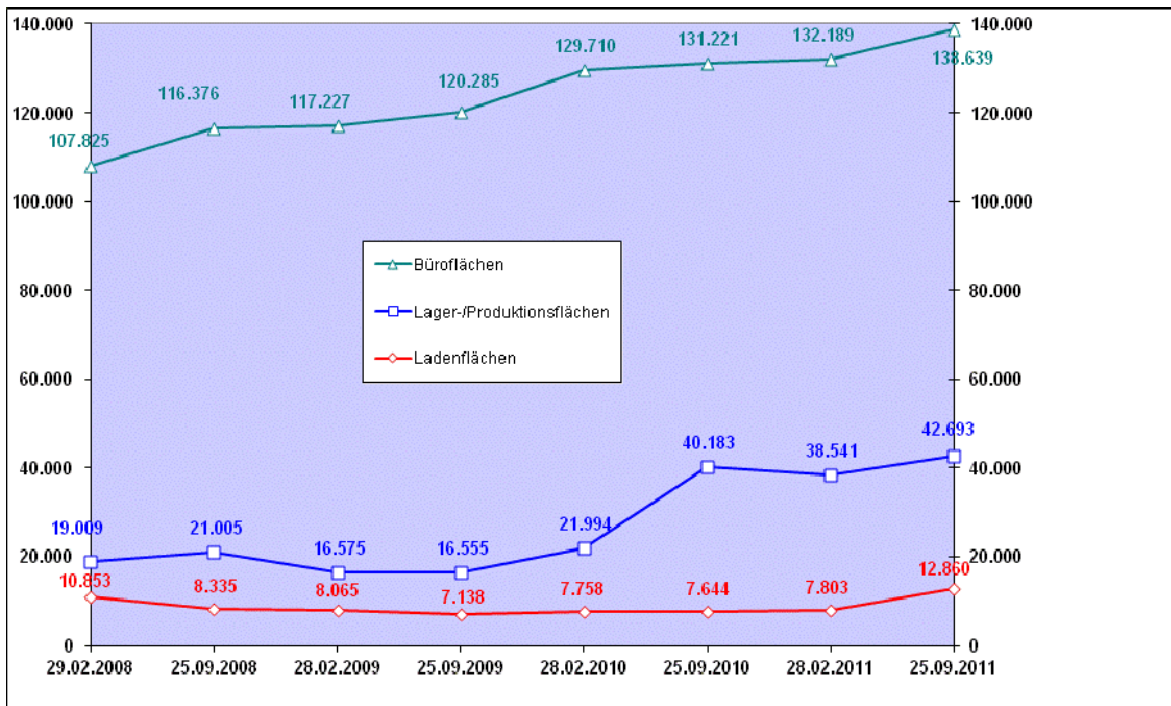
# Flächenreport 2011



Magistrat der Stadt Offenbach am Main  
Wirtschaftsförderung und Liegenschaften

<b><u>Inhaltsverzeichnis</u></b>	<b><u>Seite</u></b>
<b>Leerstand in qm in den Bereichen Büro-, Lager- und Produktionsflächen sowie Ladenflächen</b>	<b>03</b>
<b>Vergleich der Leerstandsquoten für Offenbach und Frankfurt</b>	<b>04</b>
<b>Stadtgebiet Offenbach in Zonen</b>	<b>05</b>
<b>Büroflächen: Durchschnittliche Mietpreise</b>	<b>06</b>
<b>Büroflächen: Mietpreisspannen</b>	<b>07</b>
<b>Lager- und Produktionsflächen: Mietpreisspannen</b>	<b>08</b>
<b>Schlussfolgerungen</b>	<b>09</b>
<b>Flächeninformationssystem der Wirtschaftsförderung</b>	<b>10</b>
<b>Impressum</b>	<b>11</b>

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



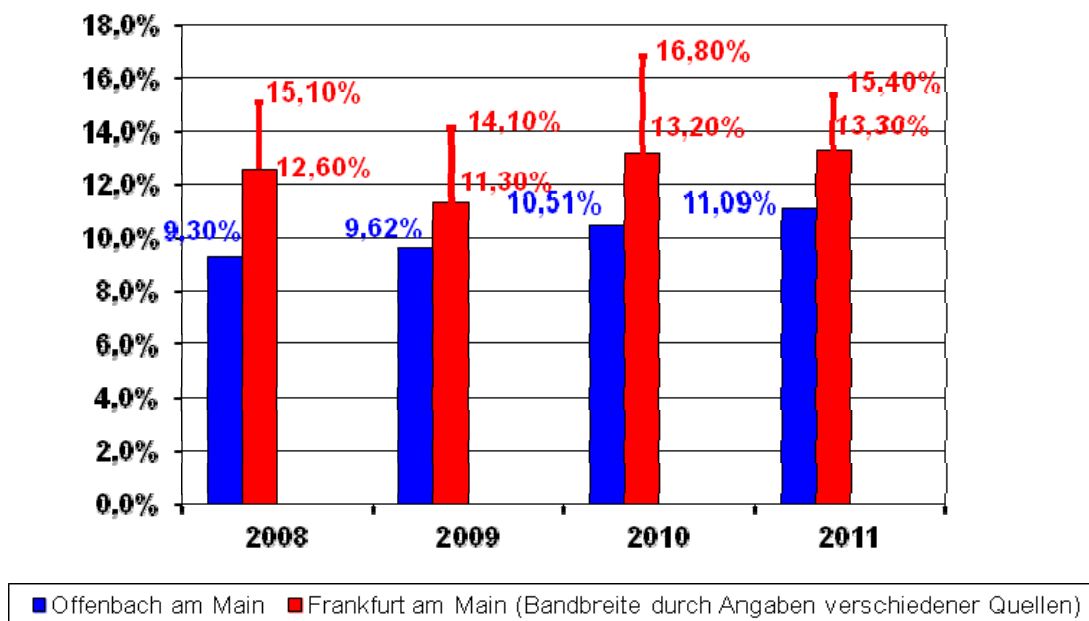
Quelle: Eigene Erhebung, Stand: 28.10.2011

Das insgesamt verfügbare **Büroflächenangebot** im Stadtgebiet liegt momentan bei ca. 139.000 qm. In den letzten zwölf Monaten ist der Leerstand um knapp 7.500 qm gestiegen. Dieser Anstieg ist um ca. 3.500 qm geringer ausgefallen, als 2010, der bei ca. 11.000 qm lag. Mitverantwortlich für den Anstieg 2011 sind die freien Flächen im Gebäude K 39 (Kaiserstraße 39 – ehem. Gold-Pfeil), mit einem Büroanteil von ca. 11.000 qm. Positive Auswirkungen auf den Leerstand hat die Flächenanmietung der Mainarbeit (ca. 5.000 qm) in der Liegenschaft Berliner Straße 190. Die größten Leerstände in der Innenstadt sind nach wie vor im City-Tower (ca. 13.000 qm) und im Haus der Wirtschaft (ca. 14.000 qm), zu verzeichnen.

Nachdem der Leerstand bei den **Lager- und Produktionsflächen** Anfang des Jahres auf unter 40.000 qm gesunken ist, liegt er momentan bei ca. 42.700 qm. Dieser Anstieg ist hauptsächlich einer Hallenfläche (ca. 3.000 qm) auf dem Gelände des LSG Hochregallagers an der Waldstraße zu zuschreiben. Diese soll auf dem Grundstück erhalten bleiben und wieder vermietet werden. Die größte Hallenfläche ist weiterhin das Areal an der Waldstraße 207 (ehem. Honda). Hier stehen momentan ca. 18.000 qm zur Verfügung.

Bei den **Ladenflächen** gab es bis zum Frühjahr 2011 kaum Veränderungen. Freigewordene Flächen und Neuvermietungen hielten sich die Waage. Der Anstieg bis zum Stichtag im Herbst diesen Jahres von ca. 5.000 qm ist den nun freien Flächen im K 39 (Kaiserstraße 39 – ehem. Gold-Pfeil) geschuldet. Neben den Büroflächen sind dort auch ca. 4.000 qm Ladenflächen auf den Markt gekommen. Hier konnte aber ein Teil bereits wieder vermietet werden (1.000 qm wurden an das Damenfitnessstudio „Ladysports“ vermietet). In dem Komplex des OFF-Centers an der Berliner Straße stehen im 1. OG ebenfalls ca. 2.000 qm an Event-, bzw. Ladenflächen zur Verfügung.

## Vergleich der Leerstandsquoten von Offenbach und Frankfurt



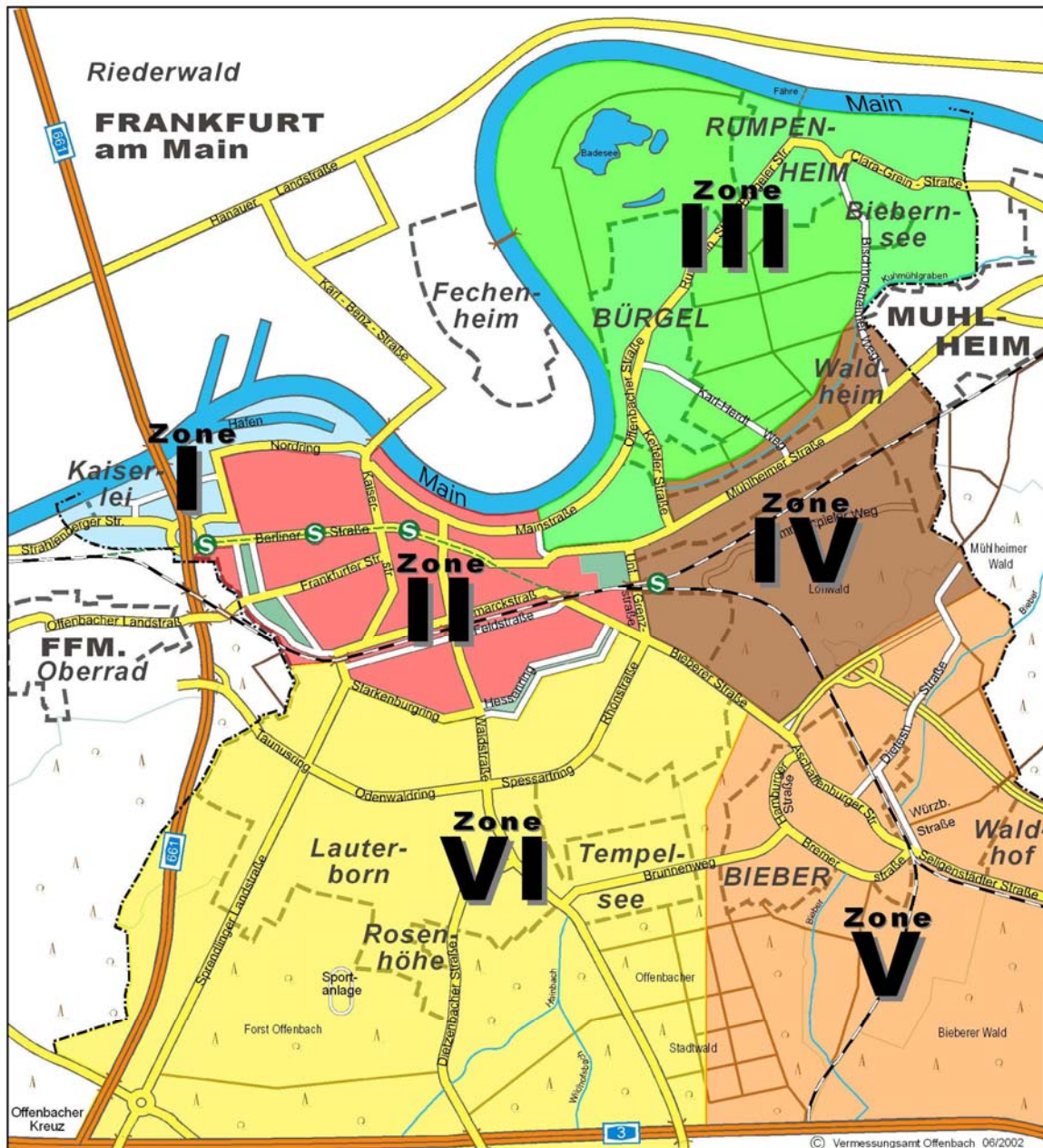
Quelle Offenbach: Eigene Erhebung, Stand: 28.10.2011

Quellen Frankfurt: Cushman & Wakefield Deutschland Research Q2 2011, Jones Lang LaSalle Büromarktüberblick 2. Quartal 2011, AENGEVELT-RESEARCH City Report Frankfurt 2011, IVG Immobilien AG Marktreport Deutschland 2011, BNP PARIBAS REAL ESTATE Research City Report Frankfurt 2011 / Property Report 2011

Die Leerstandsquote für Büroflächen liegt momentan (Stichtag 28.10.2011) bei **11,09 %**. Sie ist im Vergleich zu 2010 um 0,58 %-Punkte gestiegen.

Der Offenbacher Büromarkt befindet sich weiterhin in einer stabilen Situation, mit hochwertigen freien Flächen in modernen Bestandsobjekten.

## Stadtgebiet Offenbach in Zonen



## Büroflächen: Durchschnittliche Mietpreise

	Zone I	Zone II	Zone III	Zone IV	Zone V	Zone VI
2005	10,00	8,50	6,00	5,50	5,00	7,50
2006	9,50	8,00	6,00	5,50	5,50	7,00
2007	9,00	8,50	6,50	6,00	5,50	6,50
2008	8,50	8,00	5,50	5,50	6,00	6,50
2009	8,50	8,50	5,00	5,00	6,50	6,50
2010	9,00	8,00	5,00	5,50	6,00	6,00
2011	9,00	8,50	5,50	5,00	5,50	6,00

Quelle: Eigene Erhebung, Stand: 28.10.2011  
(Preise sind die von den Vermietern veröffentlichten Angebotspreise)

Auch im Jahr 2011 sind bei den Mietpreisen leichte Veränderungen in fast jeder Zone festzustellen.

Aufgrund einer guten Nachfragesituation und eines stabilen Flächenbestands sind die durchschnittlichen Angebotspreise, in einem der wichtigsten Bürostandorte (Kaiserleigebiet - Zone I), wie im Jahr zuvor gleichbleibend bei 9,00 Euro.

In der Zone II (Innenstadt) sind seit einigen Jahren jeweils leichte Veränderungen um 0,50 Euro festzustellen. In diesem Jahr sind die Angebotsmieten wieder leicht gestiegen. Es ist festzustellen, dass in diesem Bereich der Markt sensibel reagiert.

Aber auch in den anderen Zonen sind leichte Schwankungen im Bereich von 0,50 Euro zu verzeichnen.

Um die Immobilien für die zukünftigen Nutzer interessant zu machen, sind auch in diesem Jahr kostenfreie Nutzungen zu Beginn einer Mietzeit, oder andere Vergünstigungen ein gängiges Verhandlungsmittel.

## Büroflächen: Mietpreisspannen

	Zone I	Zone II	Zone III	Zone IV	Zone V	Zone VI
2005	5,00-12,00	3,00-17,00	5,00-7,50	4,00-7,50	4,00-7,50	5,00-9,50
2006	5,00-12,00	3,00-17,00	3,00-10,00	4,00-7,00	5,00-7,00	5,00-10,00
2007	5,00-13,00	4,00-16,00	4,00-10,00	5,00-7,00	5,00-7,00	5,00-8,00
2008	5,00-13,50	4,00-16,00	4,00-5,00	5,00-7,50	3,00-8,50	4,50-8,00
2009	5,00-13,50	4,50-16,00	4,00-5,00	4,00-6,50	4,00-8,00	4,50-8,00
2010	5,00-13,00	4,00-16,00	4,50-5,00	3,50-6,50	5,00-7,00	5,00-7,50
2011	5,00-13,00	3,50-16,00	4,00-7,00	3,50-6,00	4,50-7,00	5,00-8,00

Quelle: Eigene Erhebung, Stand: 28.10.2011  
(Preise sind die von den Vermietern veröffentlichten Angebotspreise)

Auf dem Offenbacher Büroflächenmarkt gibt es auch in diesem Jahr eine stabile und konkurrenzfähige Situation. In jeder Zone des Stadtgebietes werden nach wie vor Mietobjekte in unterschiedlichen Lagen und mit verschiedenen Qualitätsmerkmalen angeboten.

Wie bei der Durchschnittsmiete sind auch bei den Mietpreisspannen nur relativ geringe Bewegungen zu verzeichnen. Hier kann weiterhin von einer soliden Angebotsituation gesprochen werden.

In der Zone III (Bürgel / Rumpenheim) wurde im Laufe des Jahres 2011 ein Bestandsobjekt am Markt angeboten, welche von der Lage und Ausstattung im gehobenen Segment anzusiedeln ist. Somit hat es in dieser Zone einen Anstieg von 5,00 Euro auf 7,00 Euro gegeben.

## Lager- und Produktionsflächen: Mietpreisspannen

	<b>Zone I</b>	<b>Zone II</b>	<b>Zone III</b>	<b>Zone IV</b>	<b>Zone V</b>	<b>Zone VI</b>
<b>2005</b>	4,00-7,00	2,50-5,50	3,00-4,00	3,00-5,50	3,50-4,00	2,50-3,00
<b>2006</b>	4,00-6,00	2,50-5,00	3,00-3,50	1,00-5,00	3,50-5,00	2,50-3,00
<b>2007</b>	5,00-6,00	3,50-6,00	3,50-4,00	0,50-5,00	3,50-5,00	2,50-3,00
<b>2008</b>	5,00-6,00	3,00-5,00	3,50-4,00	0,50-5,00	2,00-5,00	2,50-5,00
<b>2009</b>	4,50-6,00	3,00-4,00	3,50-4,00	0,50-3,00	2,00-4,50	3,00-4,00
<b>2010</b>	5,00-6,00	2,50-4,00	4,00-4,50	0,50-4,50	2,00-5,00	3,00-5,00
<b>2011</b>	5,50-6,00	2,50-4,00	3,50-5,00	0,50-4,50	2,00-4,50	3,00-5,00

Quelle: Eigene Erhebung, Stand: 28.10.2011  
(Preise sind die von den Vermietern veröffentlichten Angebotspreise)

Auch bei den Lager- und Produktionsflächen sind, aufgrund guter Nachfragesituation und eines stabilen Flächenbestands, die Mietpreisspannen stabil geblieben. Kleinere Schwankungen liegen lediglich im Bereich von 0,50 Euro.

Die Lagerflächen an der Waldstraße (ehem. Honda) werden weiterhin ausschließlich zum Verkauf angeboten und tauchen somit bei den Mietpreisspannen der Zone VI nicht auf.

Die meisten freien Bestandsobjekte gibt es, wie in den vorherigen Jahren, im Gewerbegebiet Bieber / Waldhof (Zone V).



## **Schlussfolgerungen**

In diesem Jahr verzeichnet die Wirtschaftsförderung wieder eine relativ gute Nachfrage nach Büroeinheiten zwischen 200 qm und 400 qm. Aber auch das Interesse an Lager- und Produktionsflächen, sowie an freien Grundstücken hat zugenommen. So hat die Nachfrage in diesen Segmenten bereits jetzt das Niveau des gesamten Vorjahres erreicht.

Die wichtigsten Bürostandorte (Kaiserleigebiet - Zone I und Innenstadt - Zone II) konnten aufgrund dieser stabilen Nachfragesituation ihre durchschnittlichen Angebotspreise halten, bzw. leicht erhöhen. In diesen Gebieten liegen die hochwertigsten Büroflächen Offenbachs. Aber auch günstigere Liegenschaften stehen dort dem Interessenten in ausreichendem Umfang zur Verfügung.

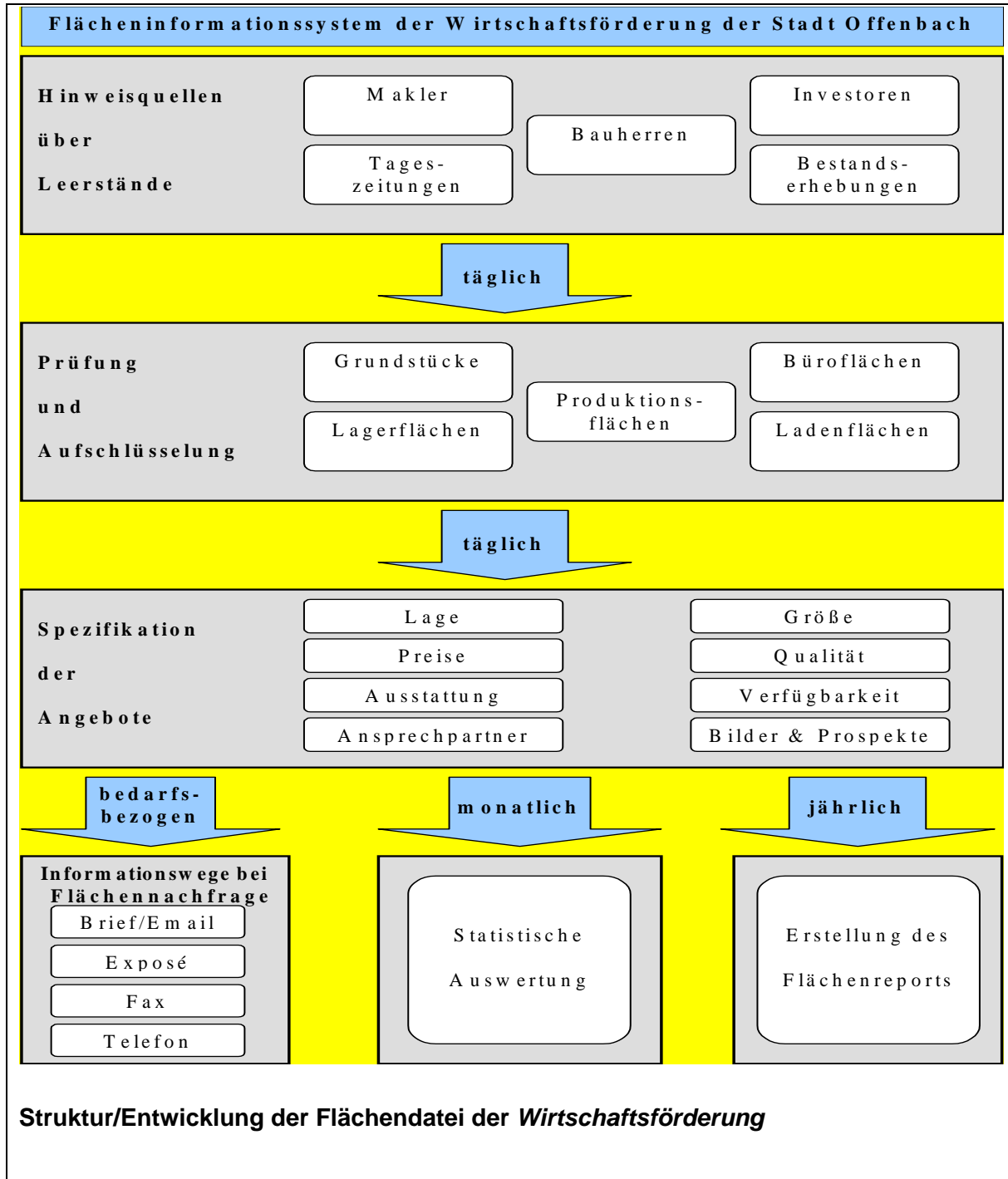
Vermieter und Eigentümer sind weiter bereit, durch Vergünstigungen oder kostenfreie Nutzungen zu Beginn einer Mietzeit, ihr Objekt für den Immobilienmarkt interessant zu machen.

Momentan gibt es einige vielversprechende Verhandlungen mit Mietinteressenten für die Liegenschaften in der Innenstadt und im Kaiserlei, so dass im Jahr 2012 die Leerstandsquote wieder unter 11 % Punkte sinken könnte.

Für Projektentwickler und Investoren bleibt der Standort Offenbach am Main auch in Zukunft sehr solide und verlässlich.

Die Wirtschaftsförderung steht diesen jederzeit als Ansprechpartner für neue Projekte zur Verfügung.

## Flächeninformationssystem der Wirtschaftsförderung



## **Impressum**

Magistrat der Stadt Offenbach am Main  
Wirtschaftsförderung und Liegenschaften  
Herrnstraße 61  
63065 Offenbach am Main

Telefon: 069 8065-3206  
Fax.: 069 8065-2054  
E-Mail: [wirtschaftsfoerderung@offenbach.de](mailto:wirtschaftsfoerderung@offenbach.de)  
Internet: [www.offenbach.de/Themen/Standort\\_Offenbach/Wirtschaft/](http://www.offenbach.de/Themen/Standort_Offenbach/Wirtschaft/)

Über o. g. Adresse oder über die Homepage der Stadt Offenbach kann der Flächenreport 2011 im pdf-Dateiformat bezogen werden. Aus Kostengründen wird auf eine kostenlose Verteilung einer Hardcopy-Version des Flächenreports verzichtet.

Titelblatt: Bürokomplex an der Berliner Straße / TRIO Offenbach  
Quelle: DIC – Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA

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

November 2011