

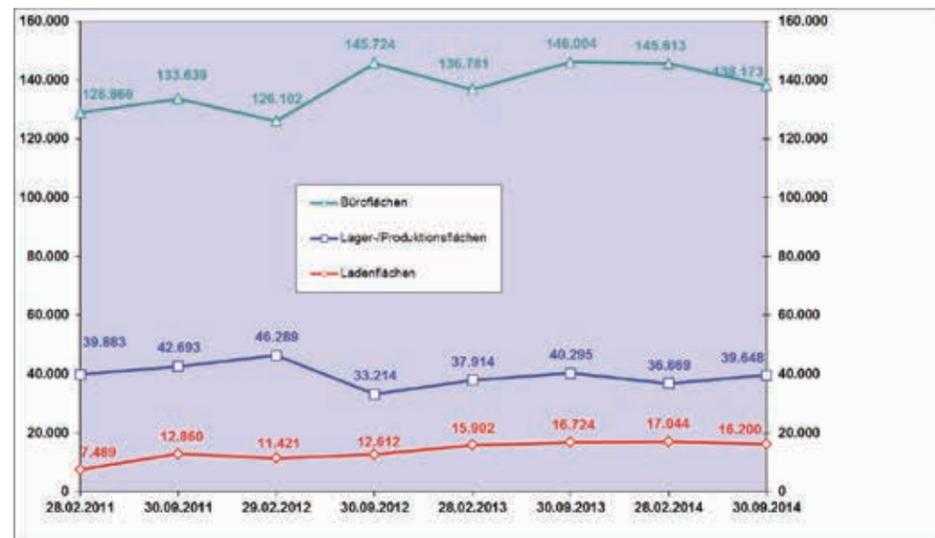


Flächenreport 2014

Inhalt

Leerstand in qm in den Bereichen Büro-, Lager- und Produktionsflächen sowie Ladenflächen	4
Vergleich der Leerstandsquoten von Offenbach und Frankfurt	5
Stadtgebiet Offenbach in Zonen	6
Büroflächen: Durchschnittliche Mietpreise	7
Büroflächen: Mietpreisspannen	8
Lager- und Produktionsflächen: Mietpreisspannen	9
Gewerbeflächensituation	10
Schlussfolgerungen	11
Flächeninformationssystem der Wirtschaftsförderung	13
Impressum	14

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



Quelle Offenbach: Eigene Erhebung, Stand: 14.10.2014.

Büroflächen:

Zum Stichtag 30.09.2014 stand im Stadtgebiet ein Büroflächenangebot von 138.173 m² zur Verfügung. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist ein Rückgang um ca. 7.800 m² zu verzeichnen. Der Rückgang 2014 ist auf verschiedene Gründe zurückzuführen. So wurden ca. 2.000 m² Bürofläche neu vermietet und ca. 1.400 m² in Wohnfläche umgewidmet. Darüber hinaus wurden Flächen von Eigentümern vom Markt genommen, da diese prüfen, ob die Renovierung oder Umstrukturierung der betroffenen Flächen die Vermarktungschancen verbessern. Der Citytower wurde von einem Finanzinvestor gekauft und derzeit werden keine Büroflächen darin angeboten.

Die drei größten Leerstände an Büroeinheiten sind in der Kaiserleistraße 42 (ehem. Deutscher Wetterdienst) mit ca. 17.000 m² und mit jeweils ca. 13.000 m² in der Kaiserleistraße 39 (ehem. Honeywell) und in der Berliner Straße 114 (Haus der Wirtschaft) zu verzeichnen. Das Objekt Kaiserstraße 39 steht zum Verkauf und ein potenzieller Käufer hat eine Option bis Ende November 2014.

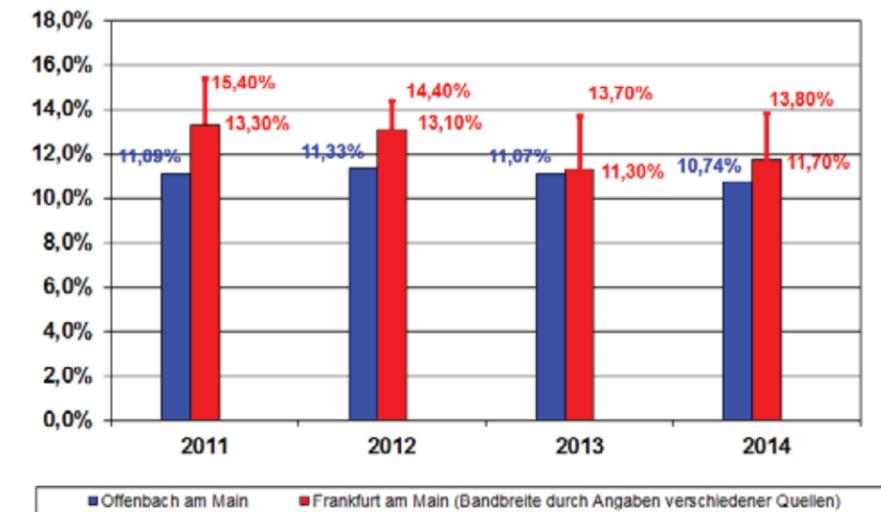
Lager- und Produktionsflächen:

Im Betrachtungszeitraum sank der Leerstand an Lager- und Produktionsflächen um 647 m² von 40.295 m² auf 39.648 m². Grund dafür ist die Eigennutzung einer Fläche eines Eigentümers in der Größe von 2.500 m² sowie Vermietungen in den Businessparks (Sirius Facilities) in der Sprendlinger Landstraße sowie Ferdinand-Porsche-Straße. Dagegen sind 2.600 m² neu an den Markt gekommen.

Ladenflächen:

Bei den Ladenflächen ist ein Rückgang um 524 m² zu verzeichnen, was vor allem auf die Ansiedlung der britischen Baumarktkette Screwfix an der Mühlheimer Straße zurückzuführen ist.

Vergleich der Leerstandsquoten von Offenbach und Frankfurt



Quelle Offenbach: Eigene Erhebung, Stand: 14.10.2014.

Quellen Frankfurt: Cushman & Wakefield – Marktübersicht Q2 2014
BNP PARIBAS REAL ESTATE – Büromarkt 1. Hj. 2014
Colliers International – Marktbericht Frankfurt Q1 2014.

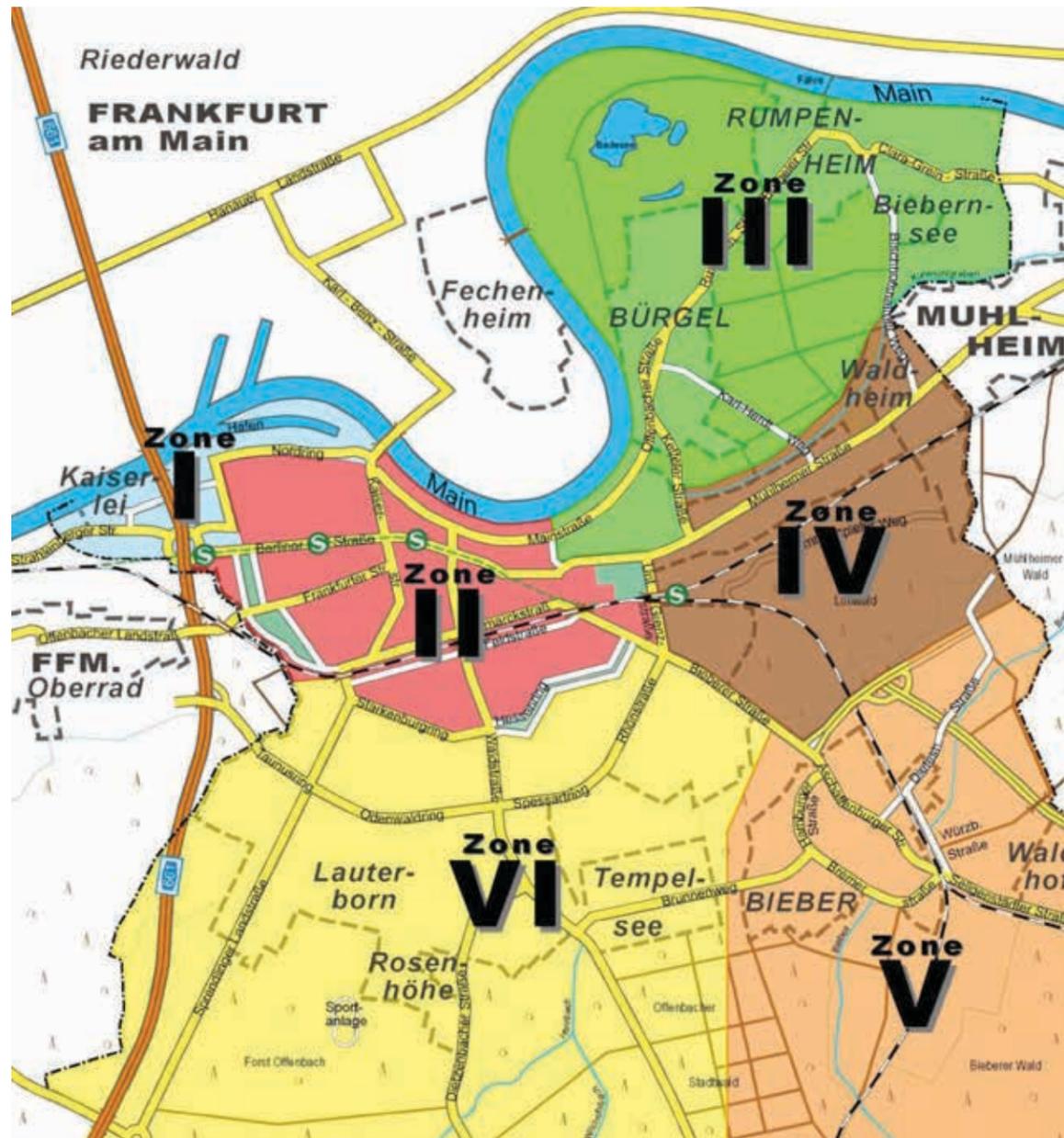
Im Jahr 2014 ist die Leerstandsquote für Büroflächen um 0,33 %-Punkte gesunken und liegt nun bei 10,74 %.

Der Leerstand im Stadtgebiet von Frankfurt ist gestiegen und liegt nun zwischen 11,70 % bis 13,80 %.

Wie in den letzten Jahren bereits deutlich gemacht, ist ein Großteil des Büroleerstandes nicht ohne Weiteres marktfähig. Büroleerstände in Spezialimmobilien (z. B. Büroflächen im ehem. Hon-dagelände, Sprendlinger Landstraße) oder ältere Büroobjekte sind nur schwer zu vermieten. Die Besitzer reagieren inzwischen auf die Situation und bieten ihre Objekte zum Verkauf an oder prüfen Renovierungs- bzw. Umstrukturierungsmaßnahmen.

Für neue hochwertige Büroflächen in guter Lage gibt es dagegen nach wie vor entsprechende Anfragen. Um diese dann auch in Ansiedlungen umsetzen zu können, wäre ein höherer Bestand vermietbarer, hochwertiger Flächen hilfreich.

Stadtgebiet Offenbach in Zonen



Quelle: Vermessungamt Stadt Offenbach.

Büroflächen: Durchschnittliche Mietpreise

	Zone I	Zone II	Zone III	Zone IV	Zone V	Zone VI
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
2012	8,50	8,50	6,50	6,00	6,50	5,50
2013	9,00	8,00	6,50	6,00	6,00	6,50
2014	9,00	9,00	7,00	7,00	5,00	7,00

Quelle: Eigene Erhebung, Stand: 14.10.2014.
(Preise sind die von den Vermietern veröffentlichten Angebotspreise)

Bei den Mietpreisen für Büroflächen sind in diesem Jahr leichte Veränderungen in den einzelnen Zonen festzustellen.

Am wichtigsten Bürostandort, dem Kaiserleigebiet - Zone I, ist der durchschnittliche Mietpreis stabil geblieben.

In der Innenstadt ist der Durchschnittspreis durch renovierte Objekte, die Neuaufnahme von hochwertigem Büroraum, beispielsweise in der Kaiserstraße 75 - 77 (ehem. UBS-Bank) sowie Objekte, die als Büro und Wohnraum genutzt werden können, gestiegen.

Kleine Veränderungen zum Vorjahr gibt es auch in der Zone III (Rumpenheim und Bürgel, Anstieg 0,50 Euro) und in der Zone IV (Offenbach - Ost, Anstieg 1,00 Euro).

Günstiger wurde der Mietpreis um 1,00 Euro, in der Zone V (Bieber) durch angepasste Angebote der Vermieter.

In der Zone VI (Offenbach - Süd) ist eine Erhöhung um 0,50 Euro zu verzeichnen.

Insgesamt ist eine leichte Tendenz zu einer Erhöhung der Mietpreisforderungen festzustellen.

Büroflächen: Mietpreisspannen

	Zone I	Zone II	Zone III	Zone IV	Zone V	Zone VI
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
2012	5,00-14,00	3,50-16,00	4,00-12,00	3,50-7,50	4,00-9,50	4,50-7,50
2013	5,00-14,00	4,00-16,00	4,50-12,00	3,50-7,00	3,00-8,00	5,50-7,50
2014	5,00-13,00	4,00-16,00	4,50-10,00	3,50-7,00	4,00-8,00	5,00-8,50

Quelle: Eigene Erhebung, Stand: 14.10.2014.
(Preise sind die von den Vermietern veröffentlichten Angebotspreise)

Bei den Mietpreisspannen ist im Jahr 2014 eine leichte Bewegung im Markt eingetreten. Auch wenn die geforderten Höchstmieten etwas zurückgegangen sind, ist das Angebot an guten, marktgängigen Flächen geringfügig gestiegen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im gesamten Stadtgebiet Flächen in allen Qualitätsstufen angeboten werden.

In fast jeder Zone gibt es auch einfache, günstige Flächen, die für 4,00 Euro bis 5,00 Euro angemietet werden können. Diese sind nach Erfahrungen der Wirtschaftsförderung aber nach wie vor schwer zu vermieten.

In den Zonen I und II (Kaiserleigebiet und der Innenstadt) sowie in Zone III (Bürgel und Rumpenheim), sind die Spitzenmieten leicht zurückgegangen. Die Durchschnittspreise sind jedoch konstant geblieben bzw. sind leicht gestiegen.

Durch zwei neu aufgenommene Objekte gab es eine Erhöhung der Spitzenmiete um 1,00 Euro, in der Zone VI (Lauterborn, Rosenhöhe, Tempelsee).

Lager- und Produktionsflächen: Mietpreisspannen

	Zone I	Zone II	Zone III	Zone IV	Zone V	Zone VI
2008	5,00-6,00	3,00-5,00	3,50-4,00	0,50-5,00	2,00-5,00	2,50-5,00
2009	4,50-6,00	3,00-4,00	3,50-4,00	0,50-3,00	2,00-4,50	3,00-4,00
2010	5,00-6,00	2,50-4,00	4,00-4,50	0,50-4,50	2,00-5,00	3,00-5,00
2011	5,50-6,00	2,50-4,00	3,50-5,00	0,50-4,50	2,00-4,50	3,00-5,00
2012	5,50-6,00	2,50-4,50	3,00-4,50	2,00-4,00	3,00-4,50	3,00-4,00
2013	5,00-6,00	3,00-4,00	3,00-4,00	2,00-3,50	3,00-4,00	3,00-5,00
2014	5,00-6,00	3,00-3,50	3,00-4,00	2,00-3,50	3,00-7,50	3,00-6,00

Quelle: Eigene Erhebung, Stand: 14.10.2014.
(Preise sind die von den Vermietern veröffentlichten Angebotspreise)

Die Mietpreisspanne bei den Lager- und Produktionsflächen ist weitestgehend stabil. Der Bestand geht von einfachen Abstellflächen, bis hin zu renovierten Lagerhallen inkl. Bürofläche, mit guter Ausstattung.

Wie in den vorherigen Jahren gibt es im Gewerbegebiet Bieber / Waldhof (Zone V) die größte Zahl an freien Bestandsobjekten. Dort stieg der Spitzenpreis durch Aufnahme von 2 Objekten, die Lager- und Büroflächen bieten und nicht getrennt angeboten werden, von 4,00 Euro auf 7,50 Euro.

Durch ein Objekt mit Hochregalmöglichkeit stieg der Spitzenpreis in der Zone VI (Lauterborn, Rosenhöhe, Tempelsee) um 1,00 Euro.

Gewerbegrundstücke in Offenbach - aufgeteilt in Zonen und Verfügbarkeit

	kurzfristig:	mittelfristig:	langfristig:	GESAMT:
Zone I	29.630	100.267	60.374	190.271
Zone II	38.510	11.579	0	50.089
Zone III	0	0	350.000	350.000
Zone IV	17.021	290.906	0	307.927
Zone V	39.484	15.000	0	54.484
Zone VI	68.707	30.000	0	98.707
GESAMT:	193.352	447.752	410.374	1.051.478

Quelle: Eigene Erhebung, Stand: 14.10.2014.

Nach einer aktuellen Analyse der Gewerbeflächensituation, steht am Standort Offenbach ein Potenzial von ca. 1,05 Mio. m² Fläche für eine Neubebauung zur Verfügung.

Das größte zusammenhängende Flächenpotenzial stellt dabei, in der Zone III, das Gelände der Firma Clariant dar.

Für eine kurzfristige (sofort) oder mittelfristige (1-2 Jahre) Bebauung stehen ca. 640.000 m² zur Verfügung, verteilt auf das ganze Stadtgebiet.

Im wichtigen Bürogebiet der Stadt, dem Kaiserlei, können aktuell ca. 29.600 m² Fläche sofort bebaut und genutzt werden.

Die Zahlen zeigen, dass es in der Stadt noch Potenzial an Gewerbeflächen gibt. Es ist jedoch erforderlich, daran zu arbeiten, dass mehr Flächen baureif gemacht werden, um konkreten An- oder Umsiedlungsinteressenten eine ausreichende Auswahl an Alternativstandorten anbieten zu können.

Schlussfolgerungen

Der Büroflächenleerstand ist nach 2013 auch im Jahr 2014 leicht gesunken und liegt nun bei 10,74 %. In 2014 neu aufgenommen wurden Büroflächen von insgesamt ca. 6.800 m², davon ca. 2.300 m² im Objekt M²O, Kaiserleistraße 8. Durch den Verkauf des Citytowers an einen Finanzinvestor stehen z. Zt. keine Flächen in dem Objekt zur Verfügung. Es bleibt abzuwarten, was dieser für das Objekt plant.

Die Mietpreise für Büroflächen sind stabil. Trotz des bestehenden Angebotes ist es das Ziel der Wirtschaftsförderung, Investoren weiter zu ermutigen, in Offenbach zu investieren und hochwertige Büroflächen zu projektieren. Bei den bestehenden Objekten muss weiter darauf hingearbeitet werden, die Eigentümer zu einer Verbesserung der Qualität zu bewegen.

Grundstücksflächen mit den größten Entwicklungspotenzialen befinden sich zumeist in Privatbesitz, wie z. B. Sprendlinger Landstraße 181 (ehem. Fredenhagen), Clariant-Gelände, Güterbahnhof, Siemens-/Daimlerstraße (ehem. TACK) und Berliner Straße 269 (ehem. Rheinberger). Die Wirtschaftsförderung steht hier in engem Kontakt mit den Eigentümern, um diese bei Planung, Entwicklung und Vermarktung zu unterstützen. Auffällig ist, dass es in Offenbacher Gewerbeparks (z. B. Gewerbepark Rumpenheim und Sprendlinger Landstraße 180) nahezu keinen Leerstand gibt, sondern im Gegenteil Flächen in diesen Parks verstärkt nachgefragt werden. Daraus leitet sich das Ziel der Wirtschaftsförderung ab, die Eigentümer von Altobjekten mit bestehenden Gebäuden, zu motivieren, diese als Gewerbepark zu entwickeln und flexible Größen zu vermarkten. Dadurch wird der Betreuungsaufwand für die Objekteigentümer zwar höher, der Ertrag durch mehrere Nutzer steigt aber ebenfalls.

Durch die intensive Betreuung der Kreativwirtschaft ist die Wirtschaftsförderung auch Ansprechpartner für Künstler, Kleinunternehmer und Existenzgründer gleichermaßen. Das hat dazu geführt, dass die Wirtschaftsförderung inzwischen auch stärker kleinere Mieteinheiten vermittelt und Nutzergruppen bzw. verschiedene kooperierende Kleinfirmer bei der Suche nach Mietflächen koordiniert und unterstützt. Dazu wird es immer wichtiger, nicht nur Eigentümer und potenzielle Nutzer zusammen zu bringen, sondern die Eigentümer bei der Aufteilung Ihrer Objekte sowie die Nutzer bei der Bildung von Nutzergemeinschaften zu unterstützen.

Im Einzelhandel werden gute Lagen verstärkt nachgefragt. So konnten hochwertige Flächen in der Fußgängerzone leicht vermittelt werden. Aufgabe ist es auch hier, Eigentümer von vakanten Flächen zu motivieren, Ihre Objekte durch Renovierungen aufzuwerten.

Ladenflächen außerhalb der besseren Lagen, die oft auch keine marktfähigen Größen haben, sind dagegen schwer zu vermarkten.

Die Schlagwörter für die Entwicklung und damit Aufgaben für die Wirtschaftsförderung in 2015 sind:

Büroflächen:

- Neubau von Büroflächen mit Hochdruck fördern.
- Renovierungen und Qualitätssteigerungen unterstützen.
- Sichtbarkeit des Bürostandortes Offenbach erhöhen.

Produktions- und Lagerflächen:

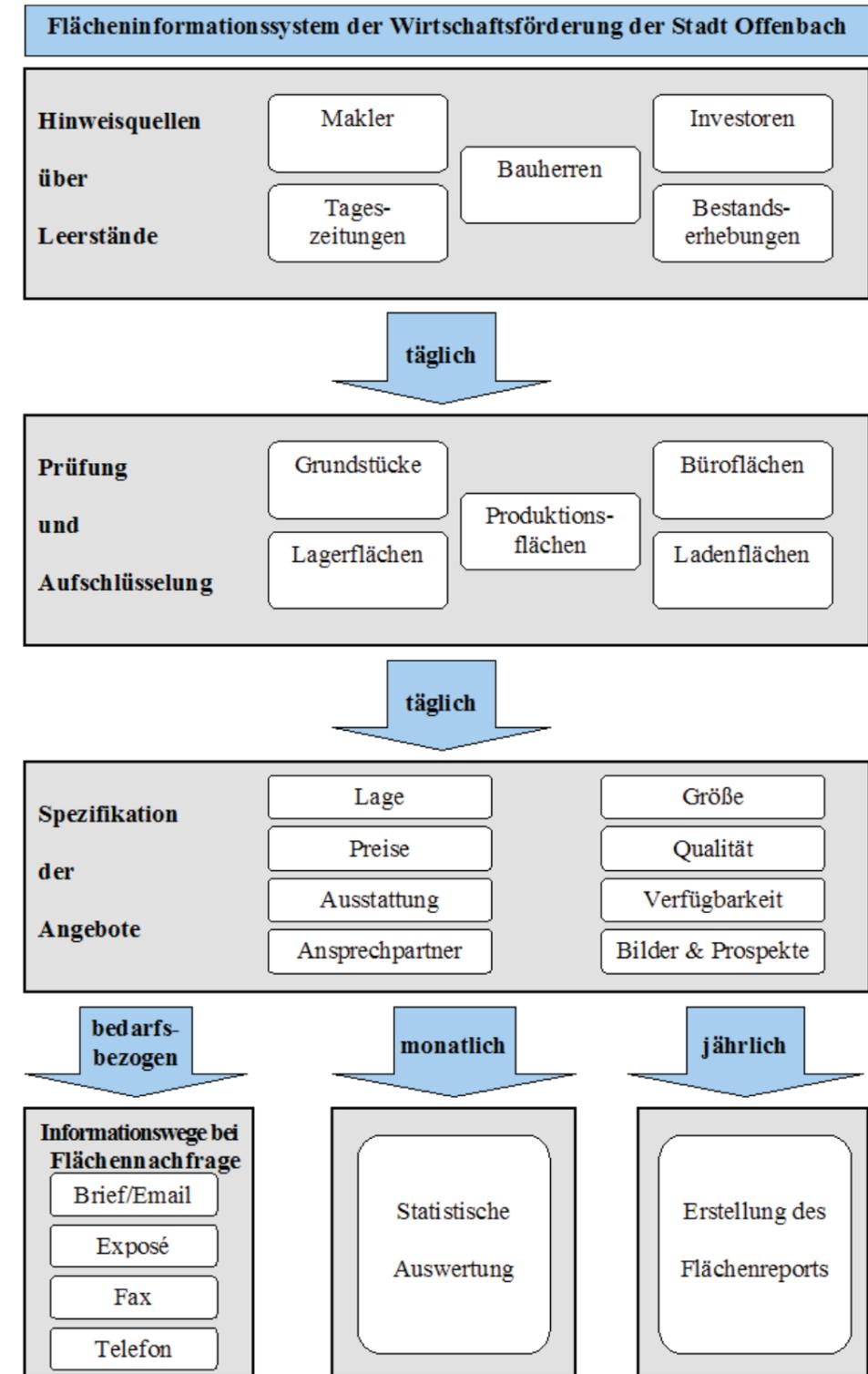
- Wiedernutzung von Objekten auf Seiten der Eigentümer und Nutzer forcieren.
- Eigentümer größerer Flächen motivieren, auch Teilflächen zu vermarkten.

Ladenflächen:

- Nutzungskonzept für mittelgroße Flächen entwickeln.
- Hauseigentümer zu Verbesserungen bzw. Entwicklungen motivieren.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Nachfrage über alle Segmente gut ist, es bisweilen aber auf der Seite der Eigentümer noch mehr Bereitschaft geben muss, auf die potenziellen Nutzer einzugehen.

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
Internet: www.offenbach.de/wirtschaft

Über o. g. Adresse oder über die Homepage der Stadt Offenbach kann der Flächenreport 2014 im pdf-Dateiformat bezogen werden. Aus Kostengründen wird auf eine kostenlose Verteilung einer Hardcopy-Version des Flächenreports verzichtet.

Titelblatt: Luftbild Offenbach Innenstadt
Quelle: Stadt Offenbach

Oktober 2014

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