

Offenbach am Main



# Flächenreport 2012

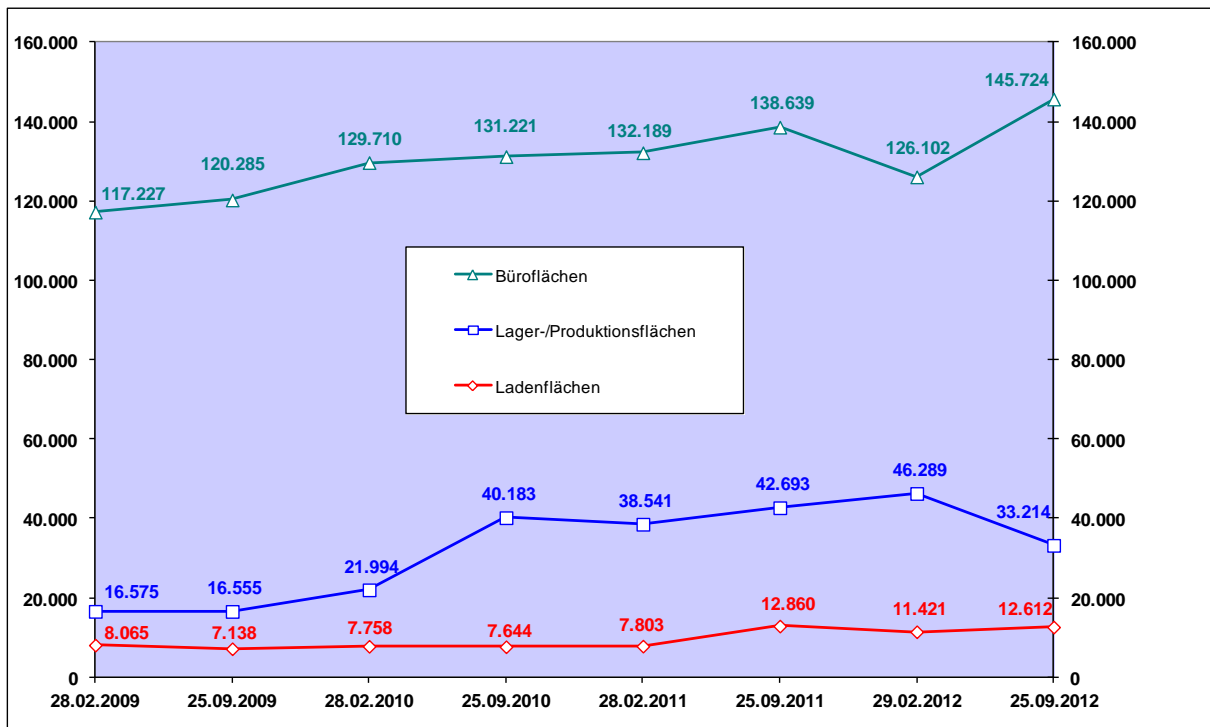
Stadt  
Offenbach  
am Main



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: 16.11.2012

### Büroflächen:

Nachdem der Leerstand Anfang des Jahres um ca. 12.000 qm zurückgegangen ist, stieg er bis zum Stichtag 16.11.2012 auf nunmehr ca. 145.700 qm an. Der anfänglich u. a. durch die Vermietung von ca. 6.000 qm im OMEGA-Haus erreichte Rückgang, wurde dadurch überlagert, dass der Bund das ehemalige Gebäude des Wetterdienstes verkauft hat und der neue Eigentümer nun ca. 17.000 qm Bürofläche zur Vermietung anbietet. Neben dieser großen Fläche liegen die größten Leerstände weiterhin im Innenstadtbereich (Haus der Wirtschaft und City-Tower).

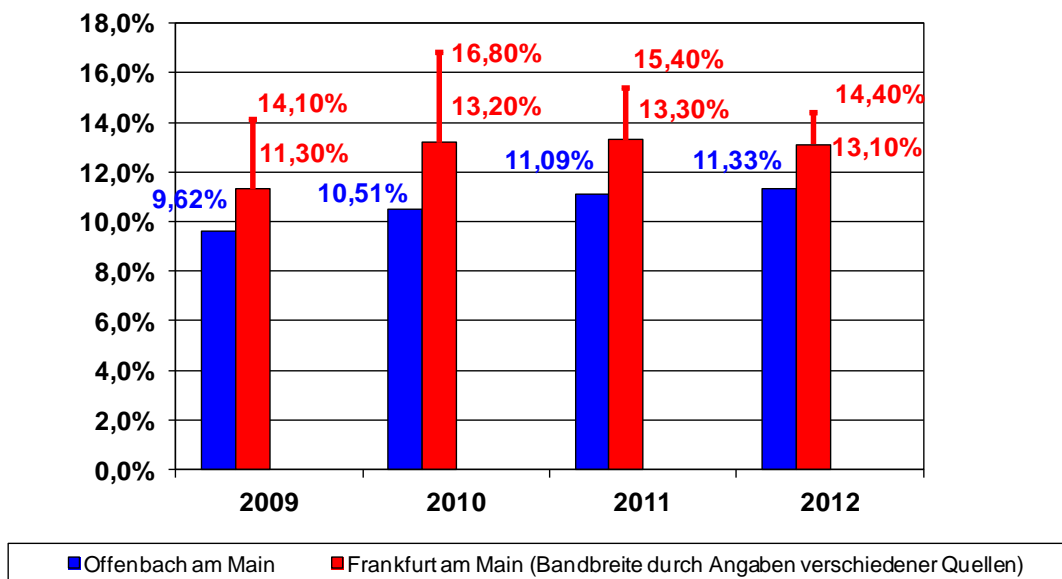
### Lager- und Produktionsflächen:

Dadurch, dass auf dem ehemals durch die LSG Sky Chefs Catering Logistics GmbH genutztem Gelände weitere ca. 5.000 qm angeboten werden, stieg der Leerstand in diesem Segment zunächst auf ca. 46.300 qm an. Da aber Mitte des Jahres das Objekt Waldstraße 207 (ehem. Honda) verkauft werden konnte, ist der Gesamtbestand um ca. 18.500 qm auf nun ca. 33.200 qm gesunken.

### Ladenflächen:

Die größten Bewegungen gab es durch die Vermietung von ca. 1.200 qm für eine Gastronomie im K39 (Kaiserstraße 39 – ehem. Gold-Pfeil). Der Anstieg bis zum Stichtag dieses Jahres liegt hauptsächlich am Auszug eines Sportgeschäftes mit ca. 1.000 qm an der Bieberer Straße. Somit stehen weiterhin ca. 12.600 qm Ladenfläche zur Verfügung.

## Vergleich der Leerstandsquoten von Offenbach und Frankfurt



Quelle Offenbach: Eigene Erhebung, Stand: 16.11.2012

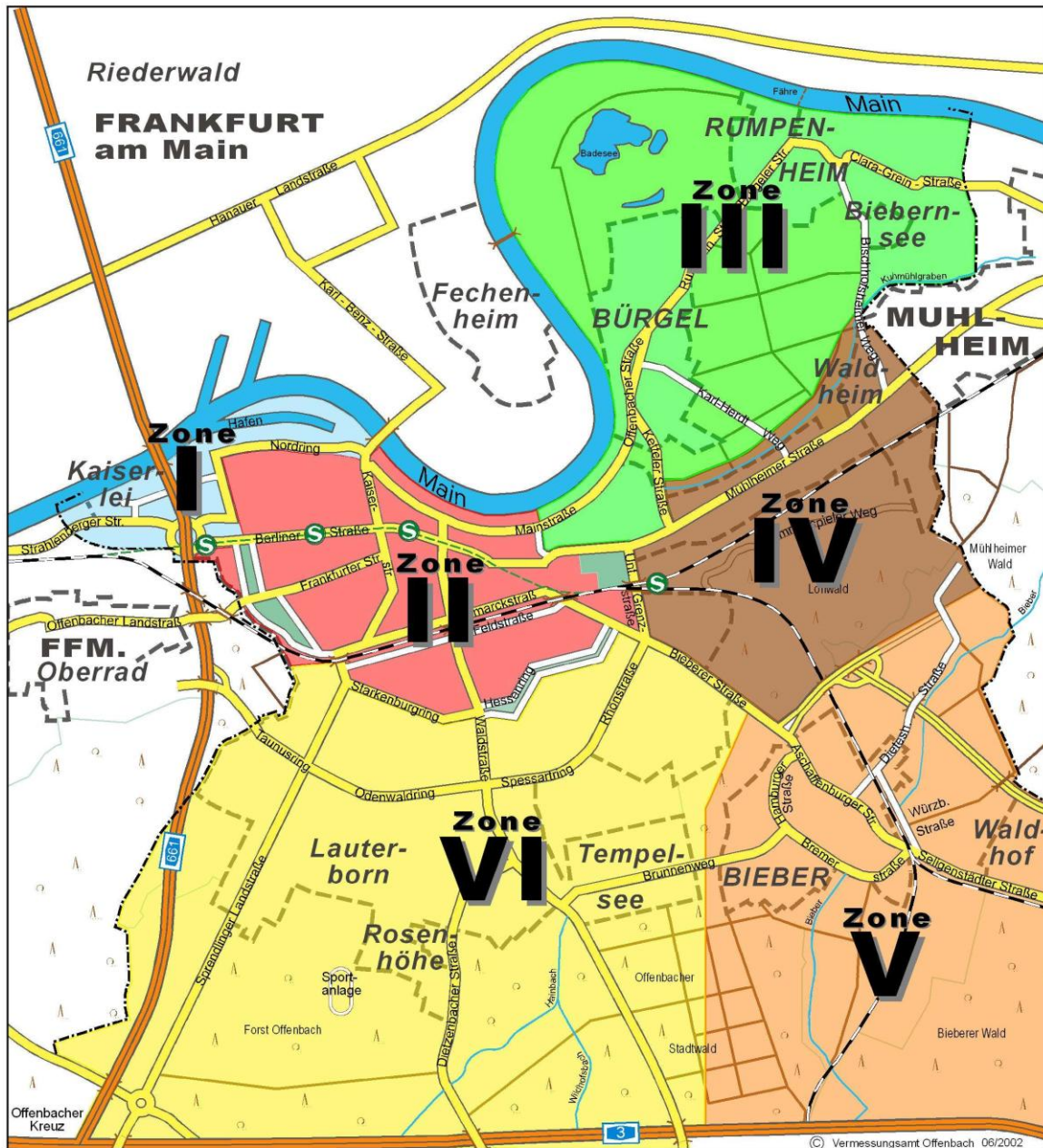
Quellen Frankfurt: Cushman & Wakefield Marktübersicht Q3 2012, Jones Lang LaSalle Büromarktüberblick 3. Quartal 2012, AENGEVELT-RESEARCH City Report Frankfurt 2012, FAZ.net/aktuell vom 10.07.2012, immobilien-newsticker.de vom 04.07.2012, Colliers International Marktbericht Q3 2012

Die Leerstandsquote für Büroflächen ist im Jahr 2012 um **0,24 %-Punkte gestiegen** und liegt nun bei **11,33 %**.

Der Leerstand im Stadtgebiet von Frankfurt liegt bei 13,10 % bis 14,40 %.

Im Jahr 2012 wurde deutlich, dass es in Offenbach weiter einen leichten Rückgang an hochwertigen Büroeinheiten gab. Der Leerstand an einfacheren und renovierungsbedürftigen Büroflächen nahm dagegen stark zu.

## Stadtgebiet Offenbach in Zonen



## Büroflächen: Durchschnittliche Mietpreise

	Zone I	Zone II	Zone III	Zone IV	Zone V	Zone VI
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
2012	8,50	8,50	6,50	6,00	6,50	5,50

Quelle: Eigene Erhebung, Stand: 16.11.2012  
(Preise sind die von den Vermietern veröffentlichten Angebotspreise)

Im Jahr 2012 sind die Durchschnittsmieten in den zwei größten Bürostandorten, der Zone I – Kaiserleigebiet und der Zone II – Innenstadt, relativ konstant geblieben. Aufgrund des weiterhin stabilen Flächenbestandes in diesen Bereichen gibt es nur geringe Veränderungen zum Vorjahr.

In der Zone III (Bereich: Bürgel / Rumpenheim) und in der Zone IV (Bereich: Mühlheimer Straße / Offenbach – Ost), sowie in der Zone V (Bereich: Bieber / Waldhof) ist dagegen ein Anstieg um jeweils 1,00 Euro festzustellen. In diesen drei Zonen ist jeweils eine moderne, bzw. exklusive Liegenschaft auf den Markt gekommen.

Im Gebiet Offenbach – Süd (Zone VI) ist weiterhin eine Tendenz abnehmender Büromietpreise zu verzeichnen.

Die Vermieter sind in dieser Situation weiter bereit, zu Beginn einer Mietzeit kostenfreie Nutzungen, oder andere Vergünstigungen zu gewähren.

## Büroflächen: Mietpreisspannen

	Zone I	Zone II	Zone III	Zone IV	Zone V	Zone VI
<b>2006</b>	5,00-12,00	3,00-17,00	3,00-10,00	4,00-7,00	5,00-7,00	5,00-10,00
<b>2007</b>	5,00-13,00	4,00-16,00	4,00-10,00	5,00-7,00	5,00-7,00	5,00-8,00
<b>2008</b>	5,00-13,50	4,00-16,00	4,00-5,00	5,00-7,50	3,00-8,50	4,50-8,00
<b>2009</b>	5,00-13,50	4,50-16,00	4,00-5,00	4,00-6,50	4,00-8,00	4,50-8,00
<b>2010</b>	5,00-13,00	4,00-16,00	4,50-5,00	3,50-6,50	5,00-7,00	5,00-7,50
<b>2011</b>	5,00-13,00	3,50-16,00	4,00-7,00	3,50-6,00	4,50-7,00	5,00-8,00
<b>2012</b>	5,00-14,00	3,50-16,00	4,00-12,00	3,50-7,50	4,00-9,50	4,50-7,50

Quelle: Eigene Erhebung, Stand: 16.11.2012  
(Preise sind die von den Vermietern veröffentlichten Angebotspreise)

Im Vergleich zum Jahr 2011 sind auch in diesem Jahr nur geringe Veränderungen bei den Mietpreisspannen in der Zone I und in der Zone II festzustellen. Ein Objekt im Bereich Kaiserlei wird nun für 14,00 Euro angeboten. In der Innenstadt ist die Höchstmiete gleichbleibend.

Die enorme Steigerung der Höchstmiete in der Zone III ist darauf zurückzuführen, dass die ehem. Oehler Villa an der Mainstraße nach aufwändiger denkmalgerechter Sanierung nun am Büromarkt angeboten wird.

Ein relativ großer Anstieg bei der Höchstmiete ist in den Zonen IV und V zu verzeichnen. Dort wird seit 2012 jeweils ein moderner Neubau, oder ein renoviertes Bestandsobjekt, am Markt angeboten, welches von der Ausstattung her im gehobenen Segment anzusiedeln ist. In den Zonen IV und V liegt die Steigerung bei 1,50 Euro, bzw. bei 2,50 Euro.

Auch in diesem Jahr ist auf dem Büroflächenmarkt im gesamten Stadtgebiet von Offenbach am Main eine sehr stabile und konkurrenzfähige Situation festzustellen. Mietobjekte in unterschiedlicher Qualität und Lage werden auch 2012 in jeder der sechs Zone angeboten. Dennoch ist es für die Stadt von enormer Wichtigkeit, dass die Vielzahl der nicht konkurrenzfähigen Büroflächen renoviert und in besserer Ausstattung marktfähig gemacht werden.

## 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>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
<b>2012</b>	5,50-6,00	2,50-4,50	3,00-4,50	2,00-4,00	3,00-4,50	3,00-4,00

Quelle: Eigene Erhebung, Stand: 16.11.2012  
(Preise sind die von den Vermietern veröffentlichten Angebotspreise)

Im Jahr 2012 sind die Mietpreisspannen bei den Lager- und Produktionsflächen stabil geblieben. Veränderungen sind lediglich im Bereich von 0,50 Euro festzustellen.

Im Gewerbegebiet Bieber / Waldhof (Zone V) gibt es auch im Jahr 2012 die meisten freien Bestandsobjekte.

In der Zone VI wurden die Lagerflächen an der Waldstraße (ehem. Honda) verkauft und stehen dem Markt nicht mehr zur Verfügung. Dafür werden nun die Flächen des Hochregallagers auf dem ehemals von der LSG Sky Chefs Catering Logistics GmbH genutztem Gebäude auch als Mieteinheiten für ca. 4,00 Euro auf dem Immobilienmarkt angeboten.



## Schlussfolgerungen

Nachdem es in den ersten Monaten des Jahres 2012 durch die Vermietung von ca. 12.000 qm Bürofläche danach ausgesehen hat, als würde der Büroflächenleerstand deutlich unter 11 % sinken, ist dieser dann, durch den Verkauf der Bundesliegenschaft „ehem. Deutscher Wetterdienst“, letztendlich auf 11,33 % gestiegen.

Hinter dieser Zahl verbirgt sich aber eine gegenläufige Tendenz:

- der Leerstand an höherwertigen, modernen Büroräumen ist deutlich zurückgegangen
- der Leerstand an einfachen Büroräumen hat zugenommen

Es zeigt sich, dass es für den Bürostandort kein erfolgsversprechendes Konzept ist, einfache Büroräume immer günstiger am Markt anzubieten.

Gesucht wird fast ausschließlich höherwertiger Büroraum. Daher wird es eine Hauptaufgabe der Wirtschaftsförderung für das nächste Jahr sein, Hauseigentümer einfacher Büroimmobilien dazu zu bewegen, ihre Liegenschaften zu renovieren und Investoren dazu zu animieren ihre Neubauvorhaben zu forcieren.

Nur wenn dies gelingt, kann Offenbach auch in Zukunft konkurrenzfähige Büroräume anbieten.

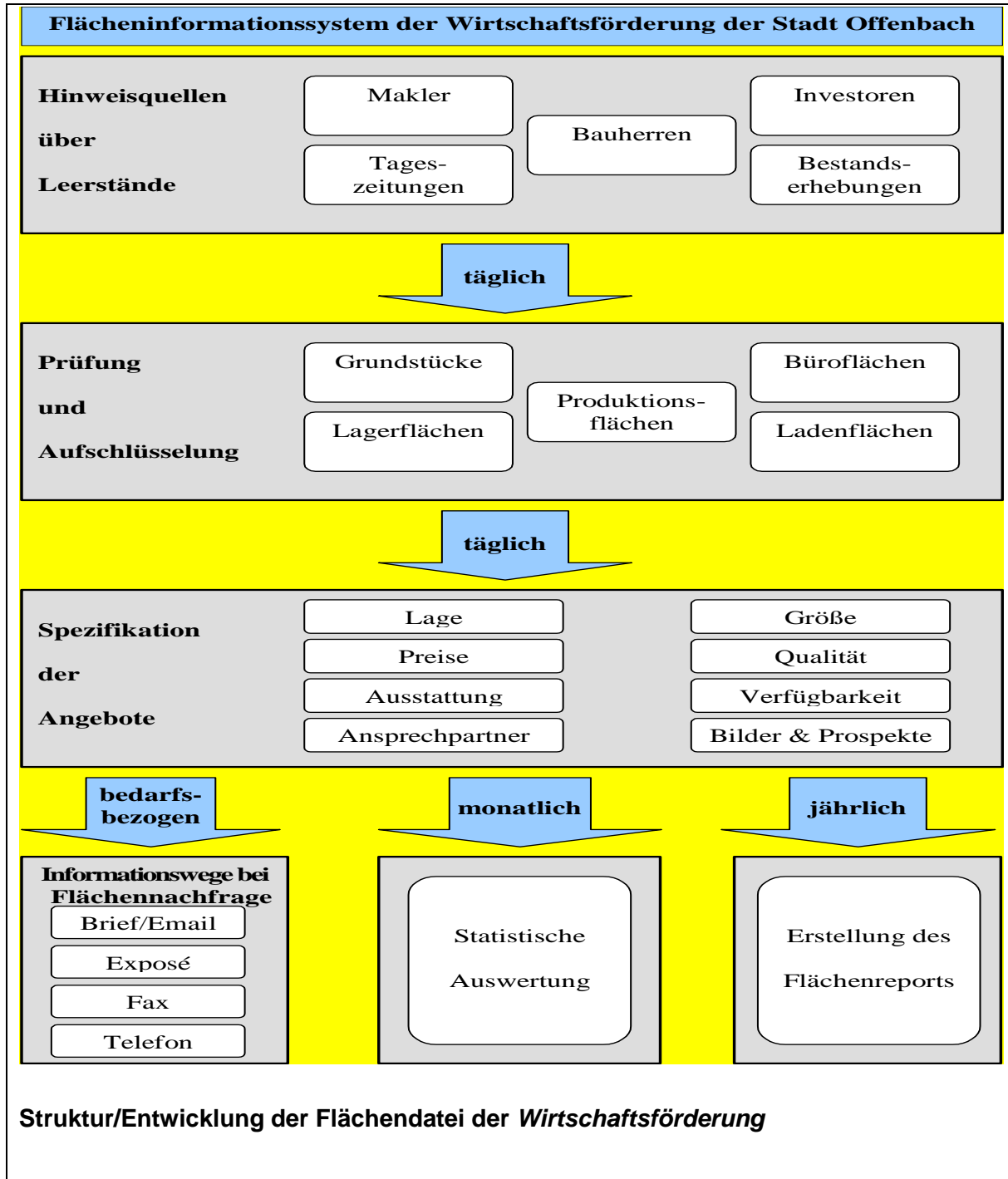
In dem Bereich Lager und Produktion liegt ein gutes Angebot an Flächen vor. Hier geht es darum potentielle Nutzer zu finden und diese bei den erforderlichen baurechtlichen Prozessen zu unterstützen.

Dabei sind die Unterstützung der vorhandenen Produktionsbetriebe und damit die Sichtbarmachung des Gewerbestandortes, sowie runde Tische mit allen Entscheidungsträgern, die geeigneten Instrumente.

Bei den Einzelhandelsflächen liegt wie in den letzten Jahren eine sehr große, nicht zu befriedigende Nachfrage großer Einzelhandelsketten und Discountern vor. Dem gegenüber steht ein Angebot, das eher auf individuelle Einzelhandelskonzepte abzielt. Hier liegt die Aufgabe darin entsprechende Nutzer zu finden, bzw. die bislang als Verkaufsflächen vorgesehenen Objekte einer anderen Nutzung zuzuführen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass über alle Segmente ein gutes Anfragenniveau besteht, die Angebotsseite aber weiter entwickelt, bzw. angepasst werden muss.

## 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 2012 im pdf-Dateiformat bezogen werden. Aus Kostengründen wird auf eine kostenlose Verteilung einer Hardcopy-Version des Flächenreports verzichtet.

Titelblatt: Büro- und Geschäftshaus an der Kaiserstraße / Kaiserpalais – K39  
Quelle: [www.kaiserpalais-offenbach.de](http://www.kaiserpalais-offenbach.de)

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

November 2012