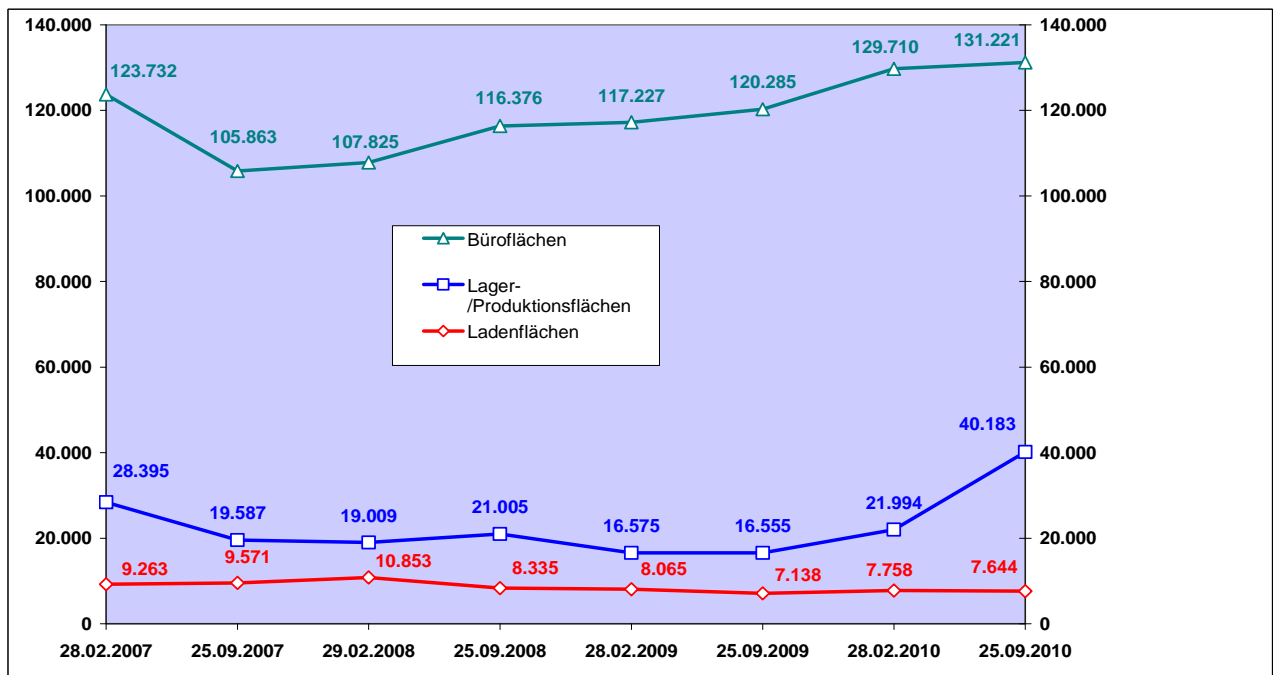




Flächenreport 2010

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

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



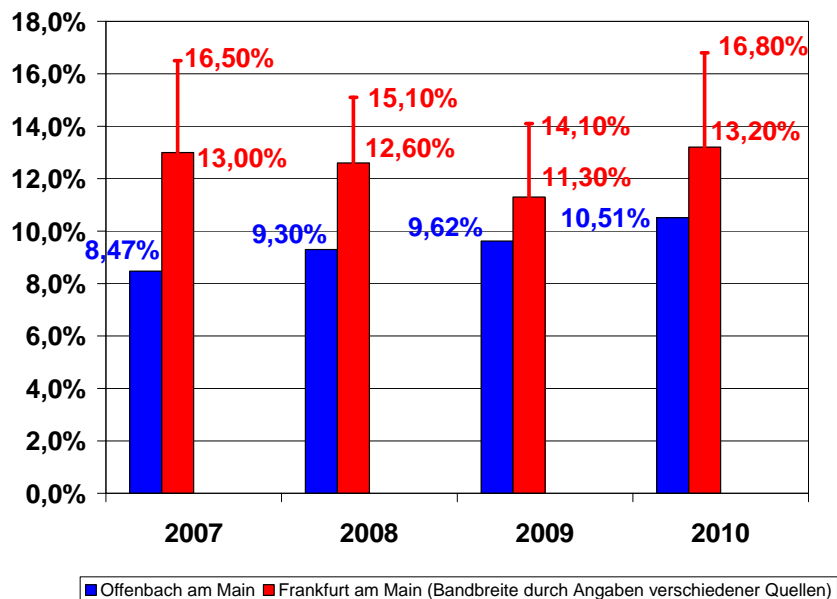
Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist der Leerstand bei den **Büroflächen** um ca. 11.000 qm gestiegen. Dieser Anstieg ist vor allem der Fertigstellung neuer Büroflächen im KOMM-Center, sowie im M²O im Kaiserleigebiet geschuldet. Eine weitere Zunahme an Leerständen in Bestandsgebäuden konnten durch entsprechende Neuvermietungen ausgeglichen werden.

Die größten Leerstände an Büroflächen befinden sich weiterhin in der Innenstadt (City-Tower und Haus der Wirtschaft) und im Kaiserleigebiet (Kaiserleistrasse 39). Hier stehen jeweils Flächen in der Größenordnung zwischen 13.000 und 15.000 qm zur Verfügung.

Bei den **Lager- und Produktionsflächen** ist ein Anstieg von nahezu 24.000 qm auf einen neuen Höchststand von ca. 40.000 qm zu verzeichnen. Zwei Liegenschaften, mit je ca. 2.500 qm Leerstand im Gebiet Offenbach-Ost, sind für den Anstieg im Frühjahr verantwortlich. Im Herbst dieses Jahres wurden die Flächen in der Waldstraße 207 (ehem. Honda) frei. Hier stehen dem Markt momentan über 18.000 qm zur Verfügung. Einen zwischenzeitlichen Leerstand durch den Auszug der Firma R+S Stanztechnik aus der Carl-Legien-Straße, ist durch den Einzug der Firma Fischer Stahlbau kompensiert worden (ca. 4.300 qm).

Ein leichter Anstieg auf ca. 7.600 qm ist bei den **Ladenflächen** zu verzeichnen. Dieser Anstieg beruht auf Restflächen im Einkaufcenter KOMM, die Ende 2009 auf den Markt kamen, sowie auf weiteren Kleinflächen im Randbereich der City. Nach Umzug der Thalia-Buchhandlung ins KOMM konnte die freie Fläche in der Waldstraße 1-3 schnell wieder vermietet werden (Boutique Mali). Ansonsten ist der Markt in diesem Segment stabil und der Gesamtleerstand ist konstant auf einem niedrigen Niveau.

Vergleich der Leerstandsquoten für Offenbach und Frankfurt



Quelle Offenbach: Eigene Darstellung.

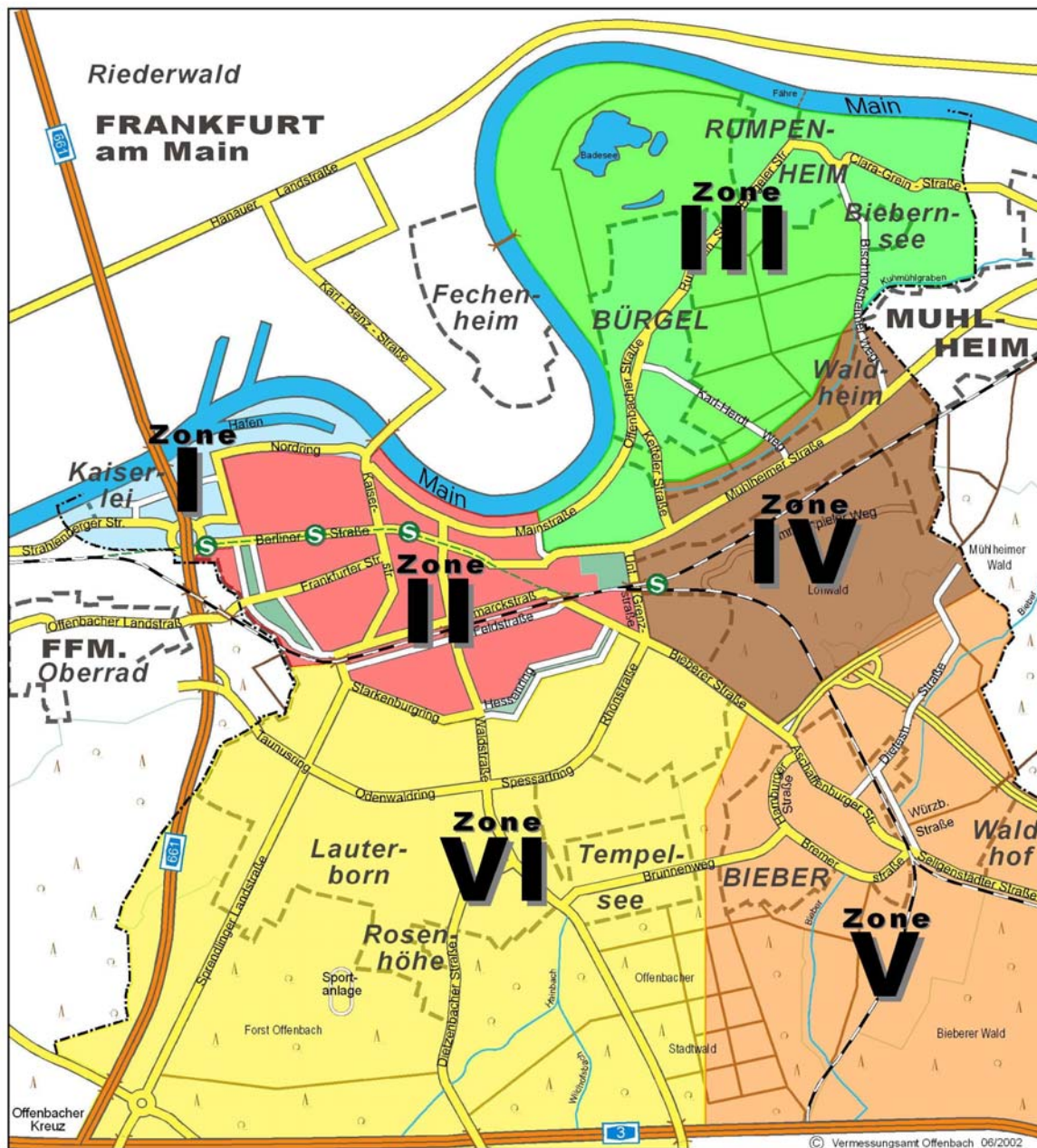
Quellen Frankfurt: Fachmagazin Immobilienwirtschaft 10/2010, Knight Frank Research, Halbjahresbericht DIP (Deutsche-Immobilien-Partner), Frankfurter Rundschau vom 09.09.2010, Jones Lang LaSalle Q3 2010, BNP PARIBAS REAL ESTATE Research Q3 2010

In dem Zeitraum zwischen 2009 und 2010 sind zwei Neubauobjekte (Innenstadt und Kaiserlei) auf den Markt gekommen, die noch nicht voll vermietet sind.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass es auf dem Offenbacher Büromarkt eine weiterhin stabile Situation gibt. Größere Abwanderungen sind in diesem Bereich nicht zu verzeichnen.

Die Leerstandsquote liegt nun Ende 2010 bei ca. 10,51 %. Sie ist im Vergleich zu 2009 um weniger als 1 % Punkt gestiegen.

Stadtgebiet von Offenbach in Zonen



Büroflächen: Durchschnittliche Mieten

	Zone I	Zone II	Zone III	Zone IV	Zone V	Zone VI
2004	11,00	9,50	6,00	6,50	6,50	7,50
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

Stand: 29.10.2010

Im Jahr 2010 gab es bei den Durchschnittsmieten fast in jeder Zone leichte Veränderungen. Die leichten Schwankungen liegen jeweils im Bereich von 0,50 Euro pro qm. Im wichtigsten Bürogebiet der Stadt, der Zone 1, ist wieder eine leichte Erhöhung der Durchschnittsmiete zu verzeichnen. Um von einer Verstärkung des Marktes zu reden, ist es aber wohl noch zu früh. Die Mietpreise sind insgesamt weiterhin relativ stabil, wie auch in den letzten Jahren zuvor.

Wie im Vorjahr unternehmen die Vermieter weiterhin große Anstrengungen ihre Liegenschaften zu vermieten. Kostenfreie Nutzungen zu Beginn einer Mietzeit oder andere Vergünstigungen sind mittlerweile ein gängiges Mittel, um die Immobilien für den Nutzer interessant zu machen.

Büroflächen: Mietpreisspannen

	Zone I	Zone II	Zone III	Zone IV	Zone V	Zone VI
2004	5,00-12,00	3,50-18,00	5,00-7,00	4,00-7,50	5,00-7,50	5,00-9,00
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

Stand: 29.10.2010

Wie bei der Durchschnittsmiete sind auch bei den Mietpreisspannen nur leichte Bewegungen festzustellen.

Hier kann weiterhin von einer stabilen Situation gesprochen werden.

Auch im Jahr 2010 gibt es im gesamten Stadtgebiet weiterhin in allen Preissegmenten und in allen Lagequalitäten Mietobjekte, die dem Büroflächenmarkt in Offenbach eine stabile und konkurrenzfähige Situation geben.

Lager- und Produktionsflächen: Mietpreisspannen

	Zone I	Zone II	Zone III	Zone IV	Zone V	Zone VI
2004	2,00-7,00	2,50-6,00	3,50-4,00	1,00-5,50	4,00-5,00	3,50-4,00
2005	4,00-7,00	2,50-5,50	3,00-4,00	3,00-5,50	3,50-4,00	2,50-3,00
2006	4,00-6,00	2,50-5,00	3,00-3,50	1,00-5,00	3,50-5,00	2,50-3,00
2007	5,00-6,00	3,50-6,00	3,50-4,00	0,50-5,00	3,50-5,00	2,50-3,00
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

Stand: 29.10.2010

In den meisten Zonen sind die Mietpreisspannen bei den verfügbaren Lager- und Produktionsflächen weiterhin stabil.

In den Zonen IV und VI sind im Laufe des Jahres 2010 zwei Liegenschaften auf dem Markt gekommen, welche in sehr gutem Zustand sind. Somit stehen neben einfachen und günstigen Lager- und Produktionsflächen, nun auch wieder modernere Flächen zur Verfügung.

In dem Gewerbegebiet Bieber / Waldhof, der Zone V, gibt es nach wie vor das größte Flächenangebot.

Die Lagerfläche an der Waldstraße (ehem. Honda) taucht in den Mietpreisen nicht auf, da sie ausschließlich zum Verkauf angeboten wird.

Schlussfolgerungen:

Der Standort Offenbach am Main ist weiterhin sehr stabil und für Nutzer und Investoren sehr verlässlich geblieben.

Die Wirtschaftsförderung verzeichnet eine relativ gute Nachfrage nach Flächen bis 500 qm.

Es ist gelungen, für Nachfragen aus Offenbach in Offenbach Flächen zu finden, so dass Wegzüge von Büronutzern verhindert werden konnten.

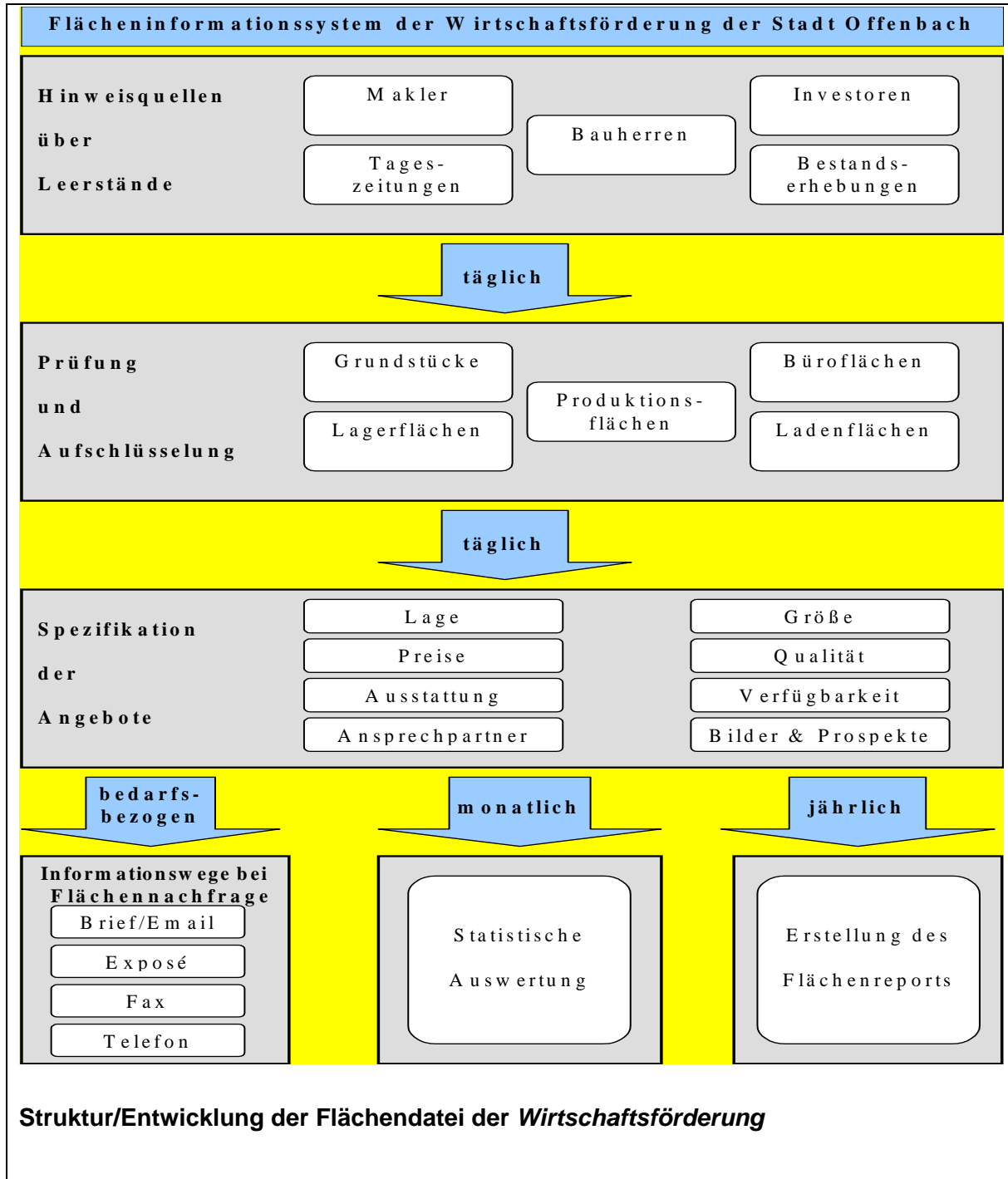
Im Laufe des nächsten Jahres sollte es gelingen, hier neue Vermietungen zu erreichen. Momentan gibt es einige vielversprechende Verhandlungen mit Mietinteressenten, so dass im Jahr 2011 der Leerstand leicht sinken könnte.

Die Ausgangslage für den Standort ist durch die Hochwertigkeit der verfügbaren Flächen sehr gut.

Durch die Vielfalt des Angebots findet in Offenbach jeder Interessent die für ihn geeignete Liegenschaft.

Die in der Bedeutung für die Stadt gewachsene Kreativwirtschaft trägt in zunehmendem Maße dazu bei, freie Flächen einer neuen und anderen Nutzung zu zuführen. Die Nachfrage ist aber auf kleinere Flächengrößen ausgerichtet, so dass davon wohl keine große Flächenwirkung zu verzeichnen ist.

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/Themen/Standort_Offenbach/Wirtschaft/

Über o. g. Adresse oder über die Homepage der Stadt Offenbach kann der Flächenreport 2010 im pdf-Dateiformat bezogen werden. Aus Kostengründen wird auf eine kostenlose Verteilung einer Hardcopy-Version des Flächenreports verzichtet.

Titelblatt: Bürotürme Innenstadt Offenbach
Quelle: Amt für Öffentlichkeitsarbeit der Stadt Offenbach am Main

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

November 2010