

Offenbach am Main



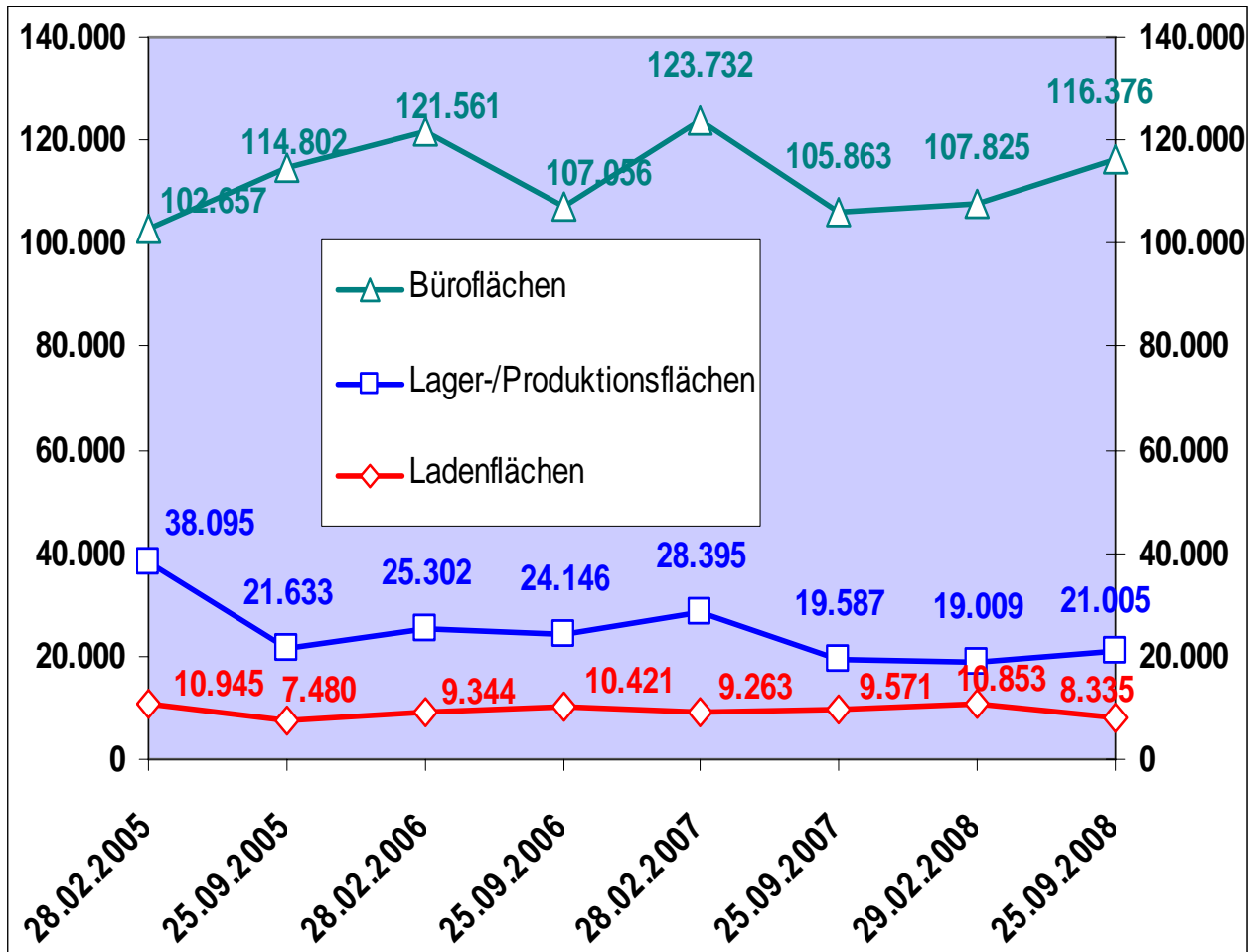
Flächenreport 2008



Magistrat der Stadt Offenbach am Main
Wirtschaftsförderung und Liegenschaften

<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

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



Der Leerstand bei **Büroflächen** ist um ca. 11.000 qm gestiegen.

Der Auszug von Honeywell mit ca. 13.000 qm aus der Kaiserleistr. 39 wird durch den Einzug der Frankfurter Sparkasse 1822 in das Omega-Haus, mit ca. 11.000 qm, nahezu aufgefangen.

Das „endgültige“ Freiwerden des Hauses der Wirtschaft mit ca. 22.000 qm schlägt hier durch, dies ist durch Vermietungen im gesamten Stadtgebiet nicht voll auszugleichen.

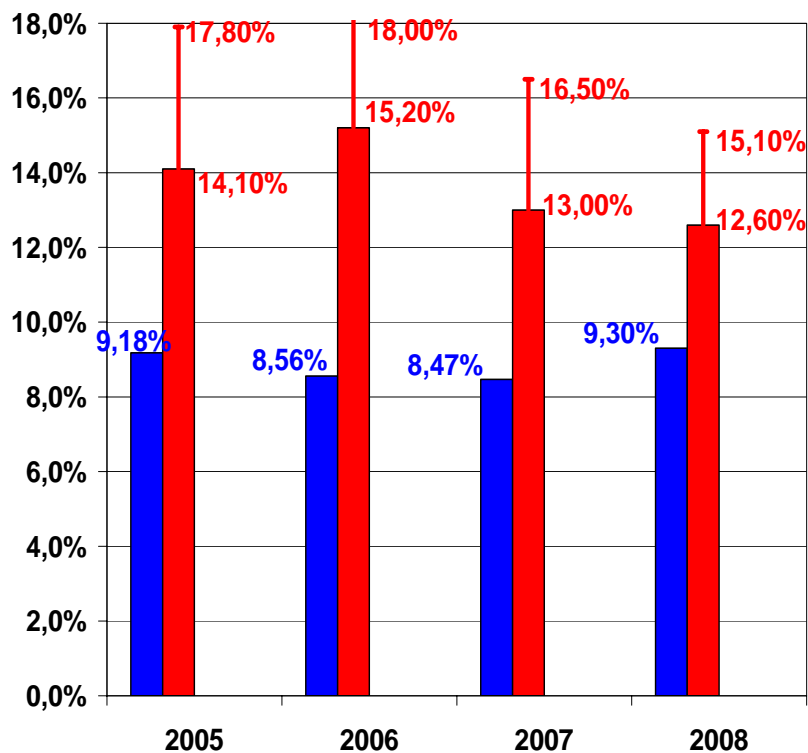
Die größten Leerstände befinden sich weiterhin im OMEGA-Haus mit ca. 10.800 qm, im City-Tower mit ca. 15.500 qm, im Haus der Wirtschaft mit ca. 22.000 qm und in der Kaiserleistr. 39 mit ca. 13.000 qm.

Bei den **Lager- und Produktionsflächen** ist ein leichter Anstieg von ca. 19.500 qm auf 21.005 qm zu verzeichnen.

Hier halten sich die Zahl der Neuvermietungen und die der Auszüge im gesamten Stadtgebiet in etwa die Waage. Der Leerstand ist auf niedrigem Niveau relativ stabil.

Bei den **Ladenflächen** ist ein leichter Rückgang von 9.500 qm auf 8.300 qm zu verzeichnen. Dies ist hauptsächlich auf mehrere kleinere Vermietungen im gesamten Stadtgebiet zurück zu führen.

Vergleich der Leerstandsquoten für Offenbach und Frankfurt

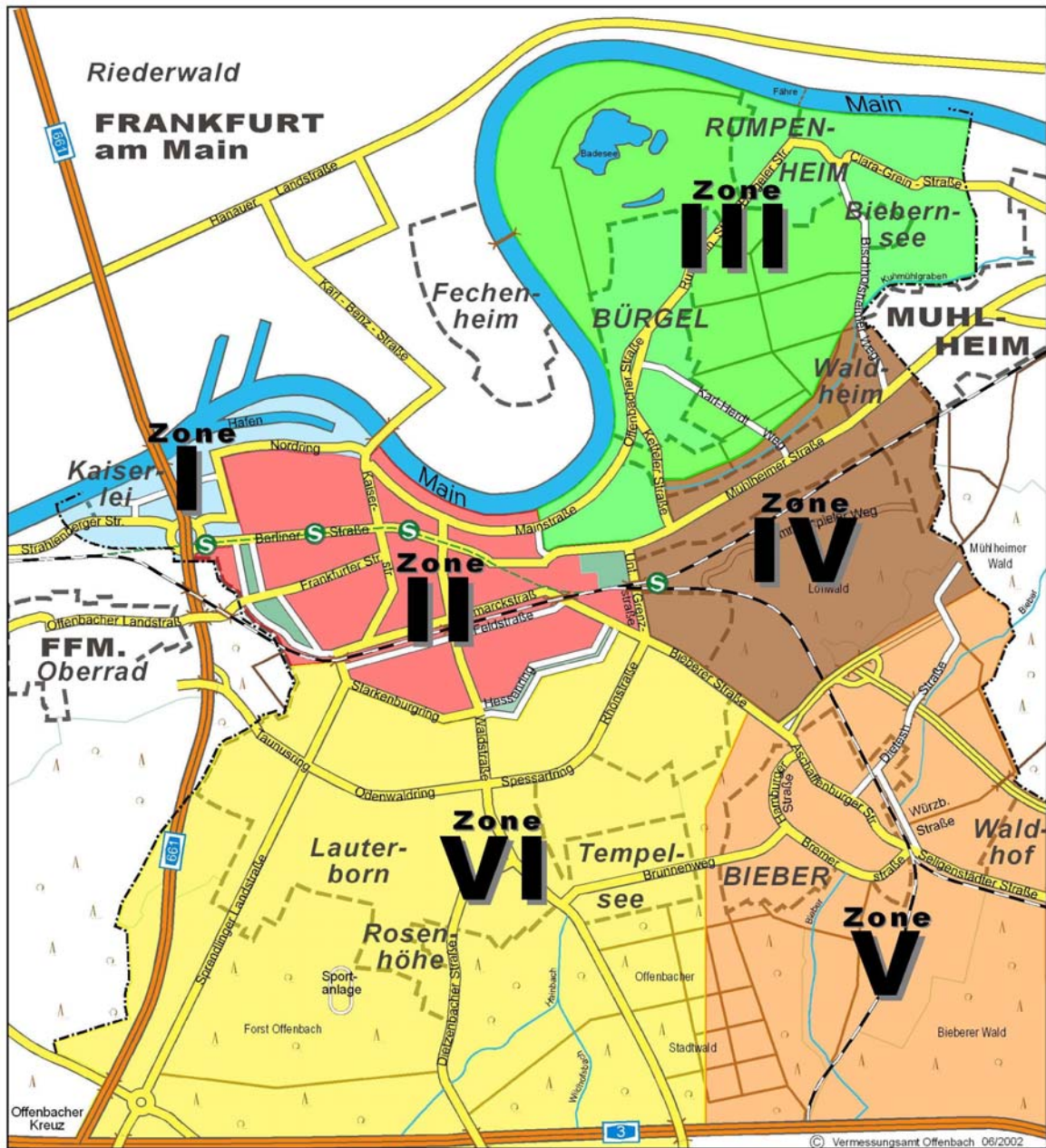


Die Leerstandsquote von 9,30 % ist im Vergleich zum letzten Jahr (8,47 %) geringfügig gestiegen.

Er liegt mit nun 9,30 % relativ stabil auf dem Niveau der letzten Jahre.

■ Offenbach am Main ■ Frankfurt am Main (Bandbreite durch Angaben verschiedener Quellen)

Quelle: Eigene Darstellung. Quellen Frankfurt: Halbjahresbericht DIP (Deutsche Immobilien-Partner), BulwienGesa AG, ATIS REAL, Jones Lang LaSalle, Aengevelt-Research, Colliers Property Partners, Knight Frank Research



Büroflächen: Durchschnittliche Mieten

	Zone I	Zone II	Zone III	Zone IV	Zone V	Zone VI
2002	13,00	11,50	7,00	8,00	7,50	9,00
2003	11,00	9,50	6,50	7,00	6,50	8,50
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

Stand: 30.09.2008

- Durchschnittsmieten weiter leicht gesunken
- Vermietung günstiger, gering ausgestatteter Flächen weiter schwierig
- Vermieter unternehmen große Anstrengungen auch über Preiszugeständnisse

Büroflächen: Mietpreisspannen

	Zone I	Zone II	Zone III	Zone IV	Zone V	Zone VI
2002	5,00-16,50	4,50-19,00	5,00-7,00	7,00-9,00	4,50-10,00	5,00-11,50
2003	5,00-13,00	5,00-18,00	6,00-7,00	6,00-8,00	5,00-7,50	4,00-11,50
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

Stand: 30.09.2008

- wenig Bewegung in den Mietpreisspannen, außer in Zone III, dort ist ein hochwertiges Objekt vermietet worden
- leichte Steigerung bei den Höchstmieten erkennbar
- Angebot in allen Preissegmenten vorhanden

Lager- und Produktionsflächen: Mietpreisspannen

	Zone I	Zone II	Zone III	Zone IV	Zone V	Zone VI
2002	4,00-8,00	2,50-4,50	4,00-5,00	3,00-6,00	5,50-6,00	3,00-6,00
2003	2,00-7,50	2,50-5,50	3,50-4,00	3,00-6,00	4,00-5,00	3,00-6,00
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

Stand: 30.09.2008

- die stabile Situation bei den verfügbaren Lager- und Produktionsflächen hält auch Mietpreisspannen stabil
- Flächenangebot hat Schwerpunkt im Gewerbegebiet Waldhof

Schlussfolgerungen:

- Flächenangebot relativ stabil
- Preise werden für Mieter attraktiver
- Investoren und Eigentümer unternehmen starke Anstrengungen zur Nutzung ihrer Objekte
- Entwicklung ansässiger Betriebe (Honeywell, Areva NP, Siemens Sector Energie) entspannen den Büroflächenmarkt
- Neuansiedlungen mindern Leerstand
- Offenbach bietet für Investoren und Mietinteressenten umfassende Chancen

Flächeninformationssystem der Wirtschaftsförderung der Stadt Offenbach

**Hinweisquellen
über
Leerstände**

Makler

Tages-
zeitungen

Bauherren

Investoren

Bestands-
erhebungen

täglich

**Prüfung
und
Aufschlüsselung**

Grundstücke

Lagerflächen

Produktions-
flächen

Büroflächen

Ladenflächen

täglich

**Spezifikation
der
Angebote**

Lage

Preise

Ausstattung

Ansprechpartner

Größe

Qualität

Verfügbarkeit

Bilder & Prospekte

bedarfs-
bezogen

monatlich

jährlich

**Informationswege bei
Flächennachfrage**

Brief/Email

Exposé

Fax

Telefon

Statistische
Auswertung

Erstellung des
Flächenreports

Struktur/Entwicklung der Flächendatei der Wirtschaftsförderung