

Offenbach am Main



Flächenreport 2009

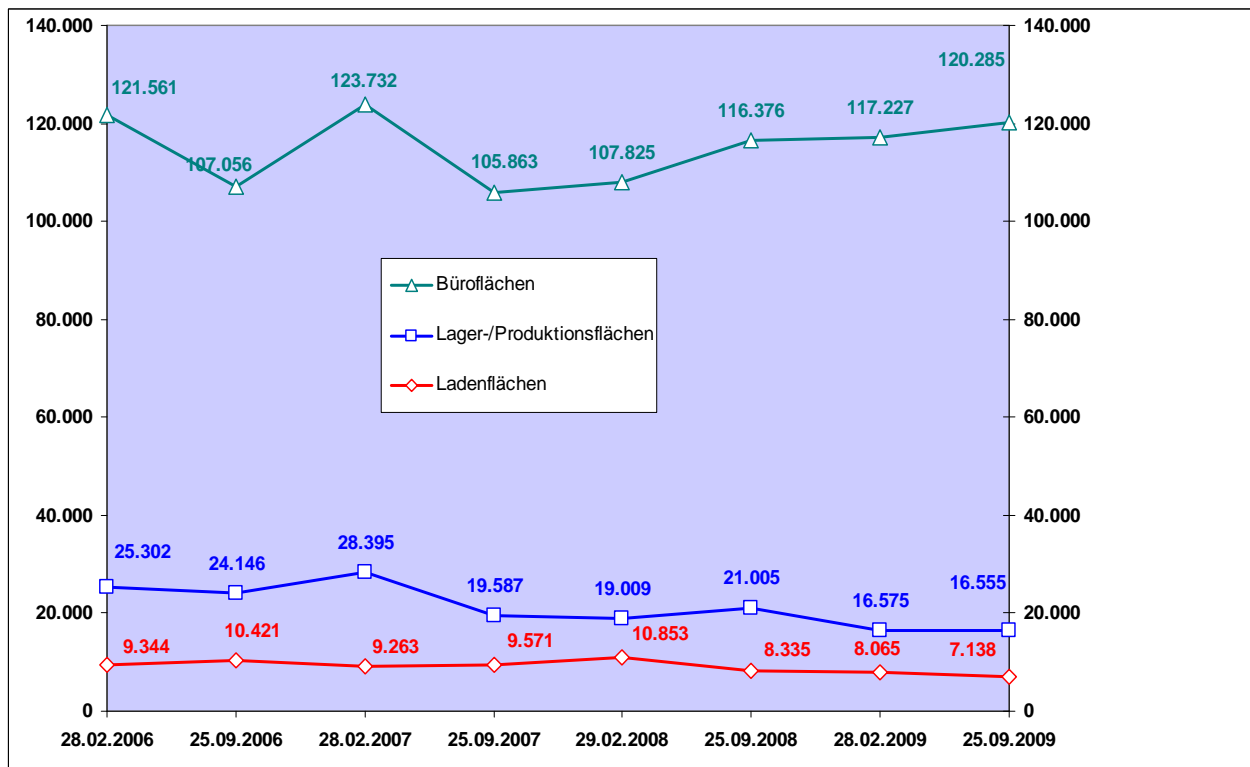


Stadt
Offenbach
am Main

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
Impressum	11

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



Der Leerstand bei den **Büroflächen** ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um ca. 3.000 qm gestiegen.

Die drei größten Leerstände an Büroflächen befinden sich weiterhin in der Innenstadt (City-Tower mit ca. 14.000 qm, im Haus der Wirtschaft mit ca. 15.000 qm) und im Kaiserlei (Kaiserleistrasse 39 mit ca. 13.000 qm).

Damit ist die Zunahme an Leerstand trotz Wirtschaftskrise geringer als im Vergleichszeitraum des Vorjahres (+ ca. 10.000 qm).

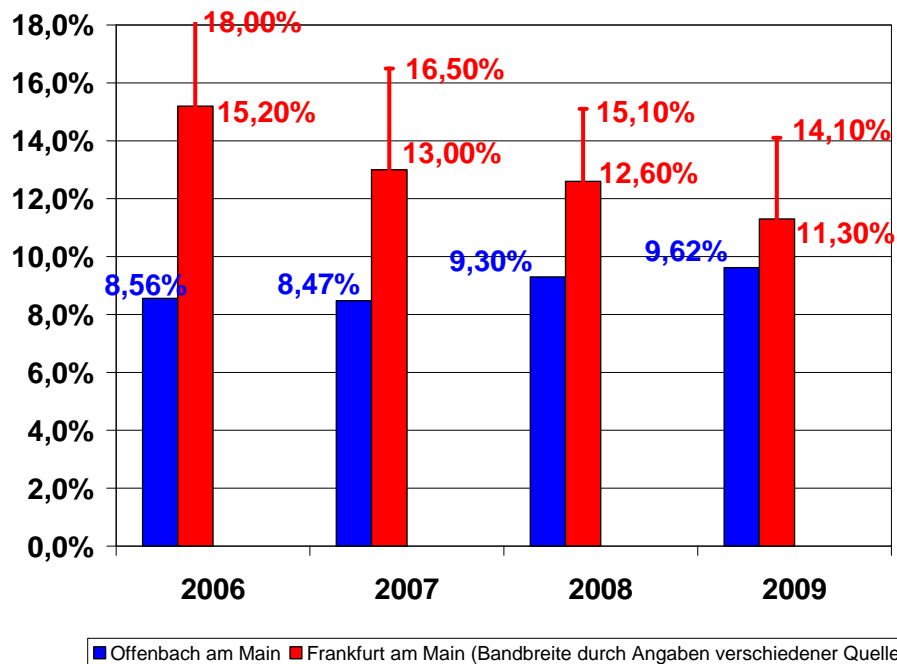
Durch den Umzug des Deutschen Wetterdienstes in das neu gebaute eigene Objekt, wurden im Kaiserlei mehr als 5.000 qm frei. Dieser Zuwachs im Leerstand konnte aber durch kleinere und mittelgroße Neuvermietungen teilweise kompensiert werden.

Bei den **Lager- und Produktionsflächen** ist ein Rückgang von ca. 4.500 qm auf einen neuen Tiefstand von ca. 16.500 qm zu verzeichnen. Dies hat hauptsächlich damit zu tun, dass die Firma Dematic die größeren Freiflächen im eigenen Objekt wieder selbst nutzt.

Sonst halten sich Neuvermietungen und Auszüge im gesamten Stadtgebiet in etwa die Waage. Der Leerstand ist nun seit Anfang des Jahres auf einem sehr niedrigen Niveau relativ stabil.

Bei den **Ladenflächen** ist ein Rückgang von ca. 8.300 qm auf nun ca. 7.100 qm zu verzeichnen. Dies ist hauptsächlich auf mehrere kleinere Vermietungen im gesamten Stadtgebiet, sowie einer größeren Fläche in der Jaques-Offenbach-Straße, zurück zu führen.

Vergleich der Leerstandsquoten für Offenbach und Frankfurt

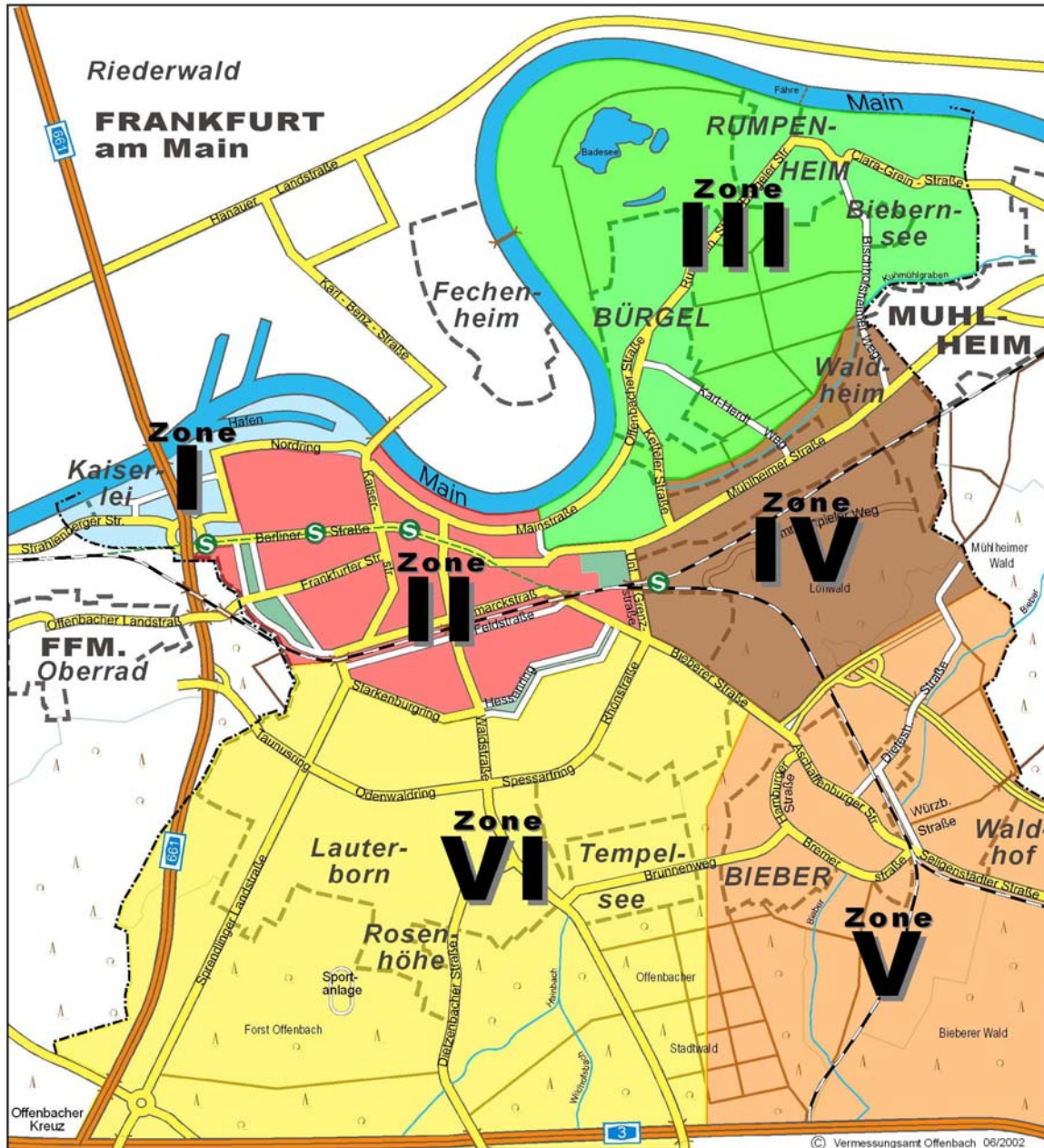


Quelle: Eigene Darstellung. Quellen Frankfurt: Halbjahresbericht DIP (Deutsche Immobilien-Partner), ATIS REAL, Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis, Aengevelt-Research, Knight Frank Research, Cushman & Wakefield (C&W).

Die Leerstandsquote von 9,62 % ist im Vergleich zum letzten Jahr (9,30 %) geringfügig gestiegen.

Auch die Wirtschaftskrise hat bisher in Offenbach nicht zu einer nennenswerten Zunahme an Büroleerstand geführt.

Stadtgebiet von Offenbach in Zonen



Büroflächen: Durchschnittliche Mieten

	Zone I	Zone II	Zone III	Zone IV	Zone V	Zone VI
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
2009	8,50	8,50	5,00	5,00	6,50	6,50

Stand: 25.09.2009

Die Durchschnittsmieten sind auch im Jahr 2009 relativ stabil geblieben. In einigen Zonen gab es leichte Schwankungen im Bereich um die 0,50 Euro pro qm.

Die Vermieter unternehmen weiterhin große Anstrengungen ihre Liegenschaften zu vermieten. Dies geschieht auch z. B. über kostenfreie Nutzungen zu Beginn einer Mietzeit oder andere Vergünstigungen.

Büroflächen: Mietpreisspannen

	Zone I	Zone II	Zone III	Zone IV	Zone V	Zone VI
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
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

Stand: 25.09.2009

Auch bei den Mietpreisspannen ist nur leichte Bewegung festzustellen und es ist damit eine stabile Situation zu verzeichnen.

In den größten Bürostandorten Offenbachs (Kaiserlei und City) ist bei den Höchstmieten eine Stabilisierung auf dem Niveau vom letzten Jahr zu verzeichnen.

Im Jahr 2009 gibt es auch weiterhin Mietangebote in allen Preissegmenten und allen Lagequalitäten.

Lager- und Produktionsflächen: Mietpreisspannen

	Zone I	Zone II	Zone III	Zone IV	Zone V	Zone VI
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
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

Stand: 25.09.2009

Bei den verfügbaren Lager- und Produktionsflächen sind die Mietpreisspannen weiterhin stabil.

In der Zone IV (Bereich Mühlheimer Straße / Offenbach-Ost) fand im Jahr 2009 die Vollvermietung eines Objektes (Preissegment bis zu 5,00 Euro) statt. Somit stehen an der Mühlheimer Straße nur noch einfache, günstige Lager- und Produktionsflächen zur Verfügung.

Das größte Flächenangebot liegt nach wie vor im Gewerbegebiet Bieber / Waldhof.

Schlussfolgerungen:

Der Standort Offenbach am Main ist auch in der Wirtschaftskrise stabil geblieben.

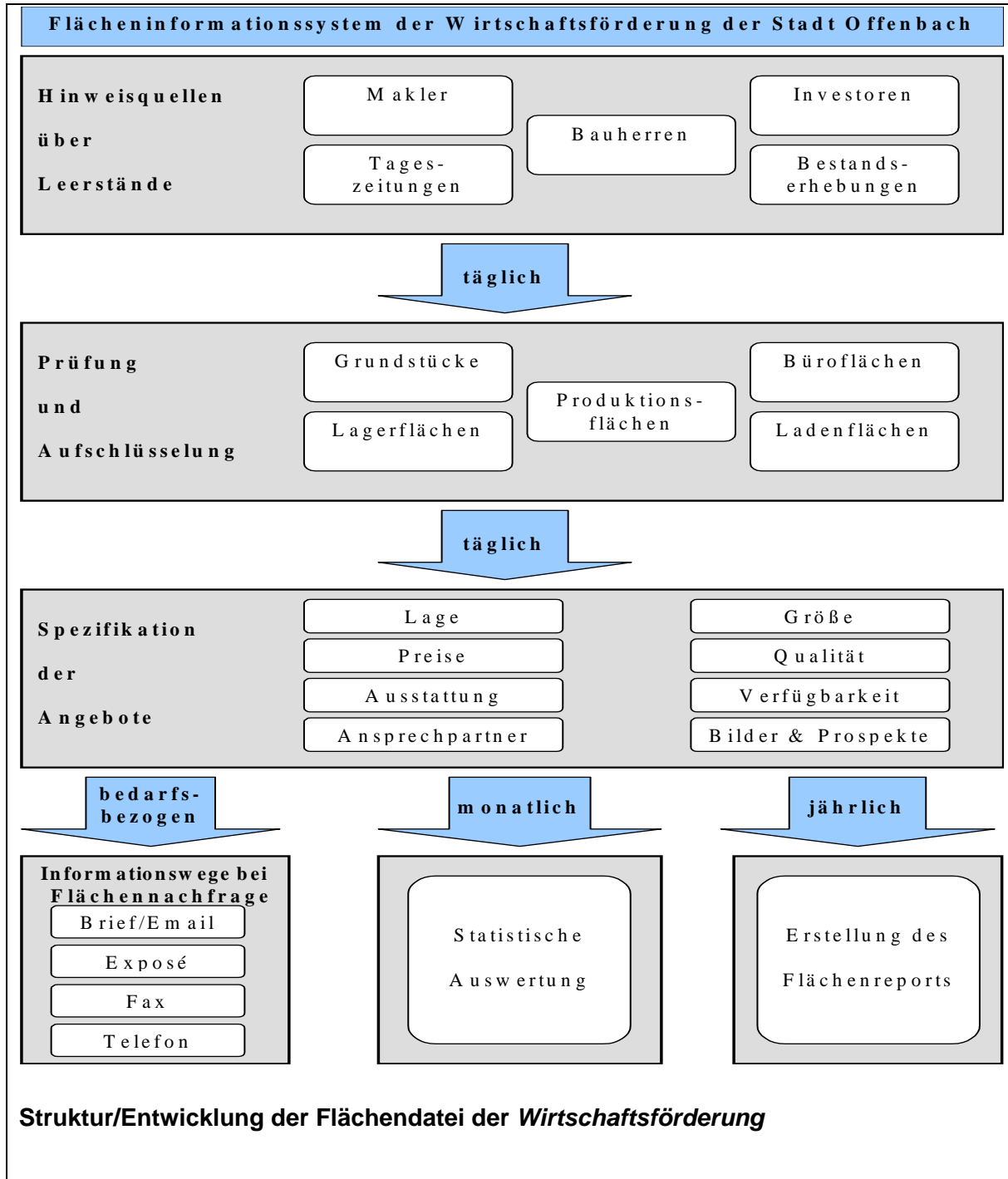
Die Wirtschaftsförderung verzeichnet eine relativ gute Nachfrage nach Flächen bis max. 500 qm.

Der City-Tower und das Haus der Wirtschaft sind durch neue Vermietungen wieder mehr in das Interesse von Flächennachfragen gerückt. Die Vermietungen wirken sich leicht positiv auf die Nachfragesituation aus.

Im Laufe des nächsten Jahres sollte es gelingen, hier neue Vermietungen zu erreichen.

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

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 2009 im pdf-Dateiformat bezogen werden. Aus Kostengründen wird auf eine kostenlose Verteilung einer Hardcopy-Version des Flächenreports verzichtet.

Titelblatt: Haus der Wirtschaft
Quelle: KGV Immobilien AG aus 61348 Bad Homburg

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

September 2009