Zahlen und Fakten

Büromärkte im Frankfurter Umland
Bad Homburg, Eschborn, Neu-Isenburg, Offenbach
2021

„Der Erfolgreichste im Leben ist der, der am besten informiert wird.“

Zitat von Benjamin Disraeli

Für weitere Informationen rufen Sie uns gerne an. Bei uns begegnen Sie Fachleuten, die Sie gerne mit ihrem Wissen unterstützen. Wir freuen uns auf Sie.

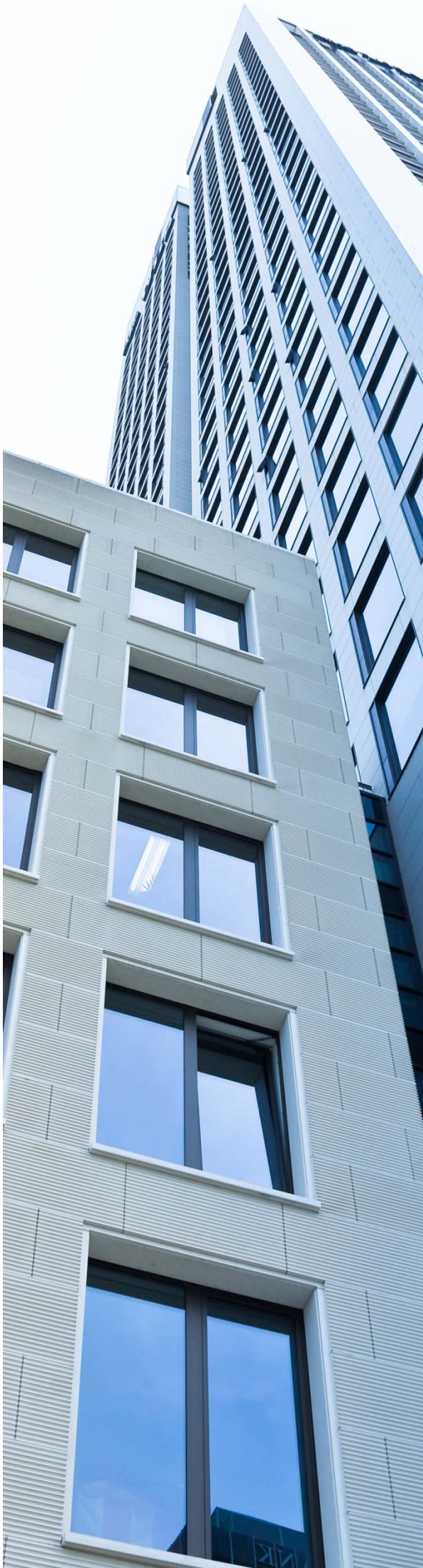
Dr. Konrad Kanzler
Head of Research
+ 49 (0) 69 – 970 505-614
konrad.kanzler@nai-apollo.de

Dr. Marcel Crommen
Managing Partner
+ 49 (0) 69 – 970 505-143
marcel.crommen@nai-apollo.de

Martin Höppler
Associate Director – Office Letting
+ 49 (0) 69 – 970 505-125
martin.hoeppler@nai-apollo.de

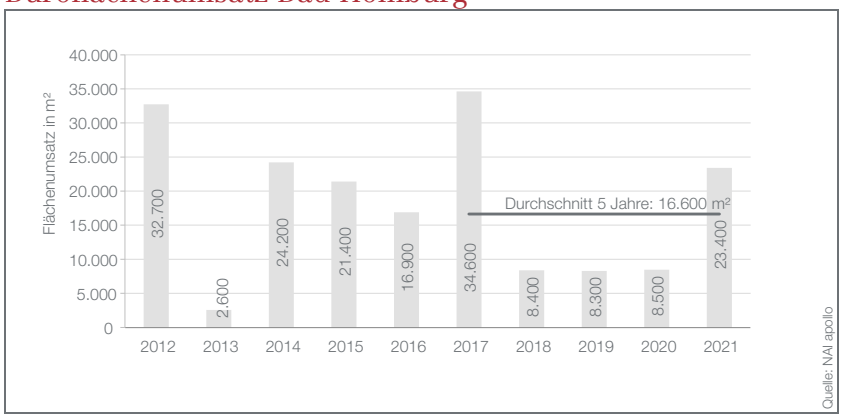
Alexander Waldmann
Associate Director – Research
+ 49 (0) 69 – 970 505-618
alexander.waldmann@nai-apollo.de

NAIapollo

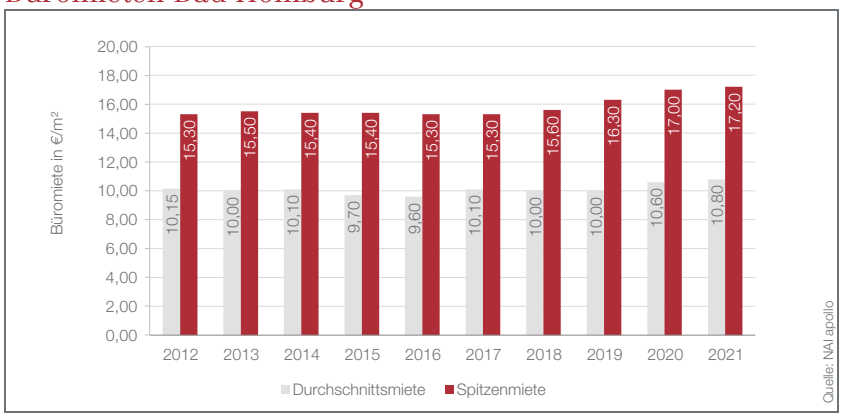


Bad Homburg

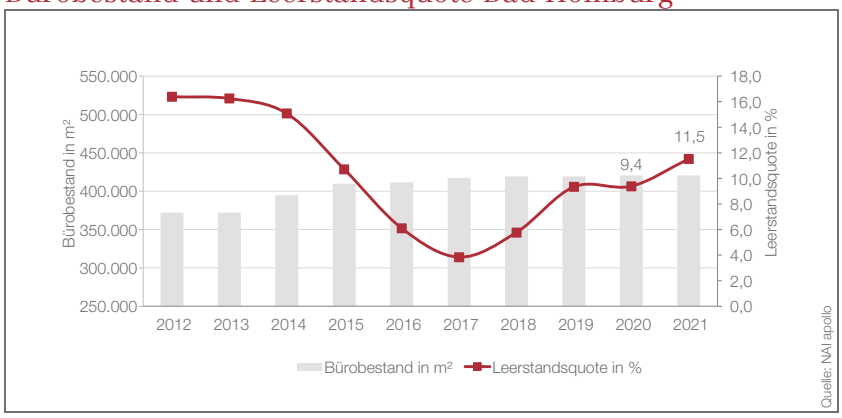
Büroflächenumsatz Bad Homburg



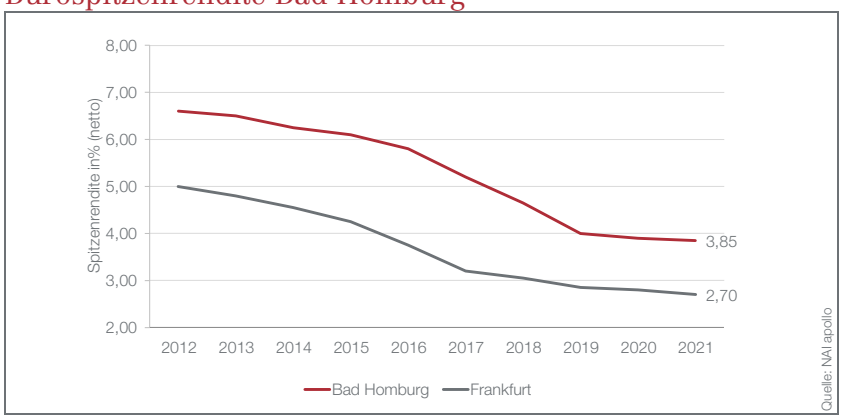
Büromieten Bad Homburg



Bürobestand und Leerstandsquote Bad Homburg



Bürospitzenrendite Bad Homburg



Der Büroflächenmarkt in Bad Homburg ist im Jahr 2021 durch eine positive Performance gekennzeichnet gewesen. Der durch Eigennutzer und Vermietungen erfasste Umsatz in Höhe von 23.400 m² bewegt sich sowohl deutlich über dem Vorjahresergebnis als auch oberhalb des langfristigen Durchschnitts. Maßgeblichen Anteil hieran haben der Eigennutzerkauf des Objektes „Am Grünen Weg 4“ mit ca. 4.500 m² durch die accadis Grund- und Hochschule sowie der Baustart des 2. BA des Projektes "EO", das das Sprachinstitut Telc vor Baubeginn erworben hatte und nun mit ca. 7.000 m² umsatzrelevant ist. Beide Objekte wurden durch NAI apollo vermittelt. Darüber hinaus kann auch die Anmietung von Maxon Computer mit 1.800 m² im „EO“ genannt werden. Infolge der beiden größten Deals dominiert die Branche „Bildungs- & Sozialeinrichtungen“ das Marktgeschehen. Weitere größere Umsatzanteile entfallen auf die Bereiche „Unternehmensberatung, Marketing & Marktforschung“ sowie „Kommunikation, IT & EDV“.

Der Anstieg der Spitzenmiete hat sich auch 2021 fortgesetzt, womit diese nun bei 17,20 €/m² steht. Aktuelle Projekte liegen nochmals darüber. Mit 10,80 €/m² hat die Durchschnittsmiete um 0,20 €/m² zugenommen.

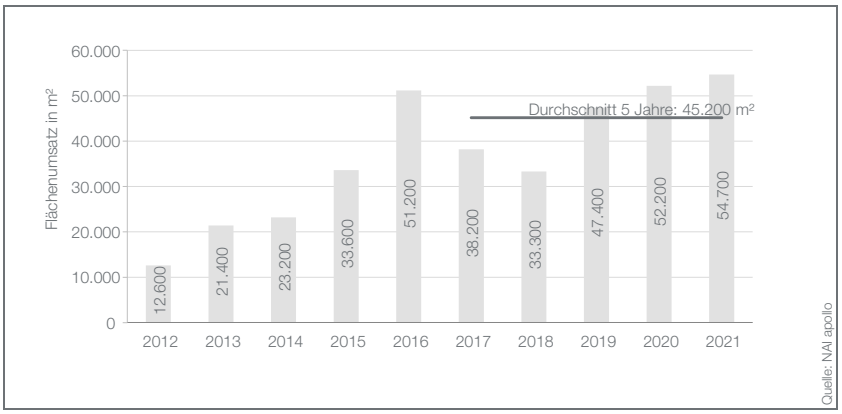
Nachdem zur Jahresmitte 2021 noch eine moderate Leerstandsabnahme zu verzeichnen war, sind zum Jahresende 2021 mehrere freigezogene Flächen auf den Markt gekommen. Damit ist der Leerstand auf 48.500 m² bzw. 11,5 % angestiegen.

Die Spitzenrendite für Büroimmobilien in Bad Homburg hat sich in 2021 mit 3,85 % nahezu stabilisiert und liegt 0,05 %-Punkte unter dem Vorjahreswert.

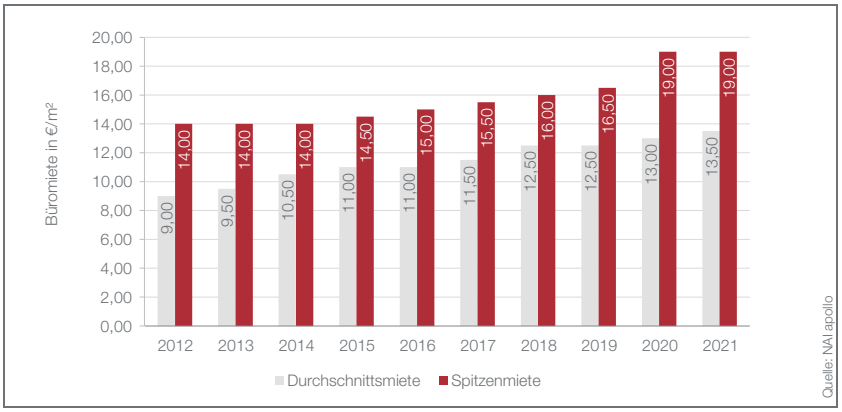
Partner der NAI apollo group

Eschborn

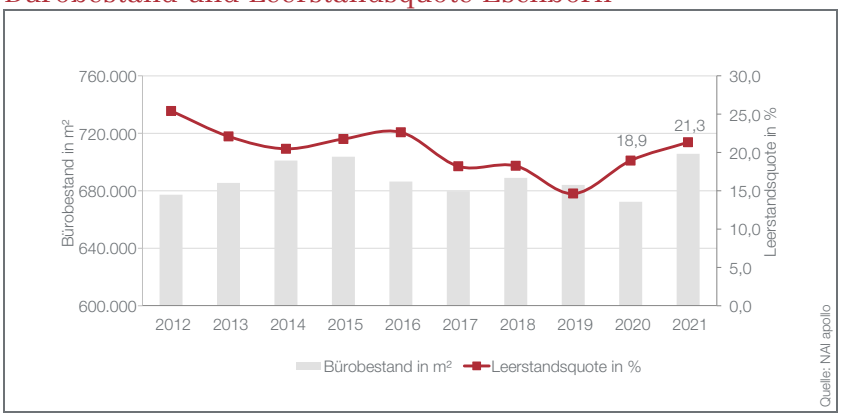
Büroflächenumsatz Eschborn



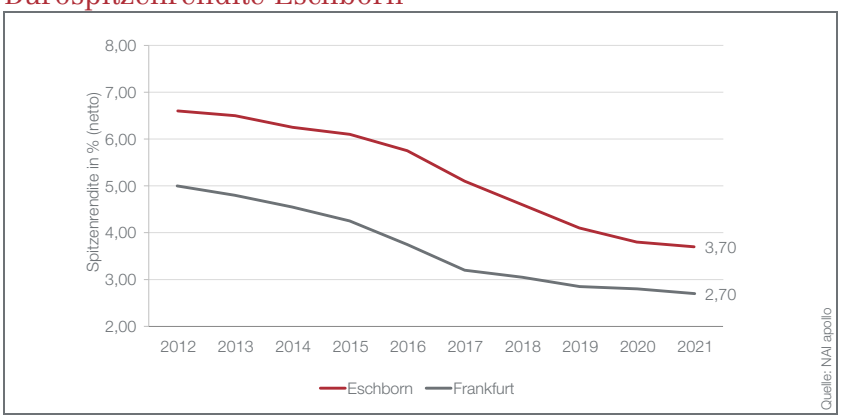
Büromieten Eschborn



Bürobestand und Leerstandsquote Eschborn



Bürospitzenrendite Eschborn



Der Büroflächenmarkt in Eschborn hat 2021 das beste Ergebnis innerhalb der letzten 13 Jahre erzielt und scheint damit die Corona-Pandemie hinter sich gelassen zu haben. Im Jahresverlauf ist ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 54.700 m² erfasst worden. Das bereits sehr gute Vorjahr ist damit nochmals um 4,8 % übertroffen worden. Einen maßgeblichen Anteil hieran haben Deals oberhalb der 1.000 m²-Marke. So ist beispielsweise die größte Anmietung durch die BImA für das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle mit 21.400 m² in der Projektierung „Börsenplatz Eschborn“ für rund 40 % des gesamten Umsatzes verantwortlich. Neben der öffentlichen Hand entfallen noch größere Marktanteile auf die Branchen „industrielle Produktion & verarbeitendes Gewerbe“ sowie „Kommunikation, IT & EDV“.

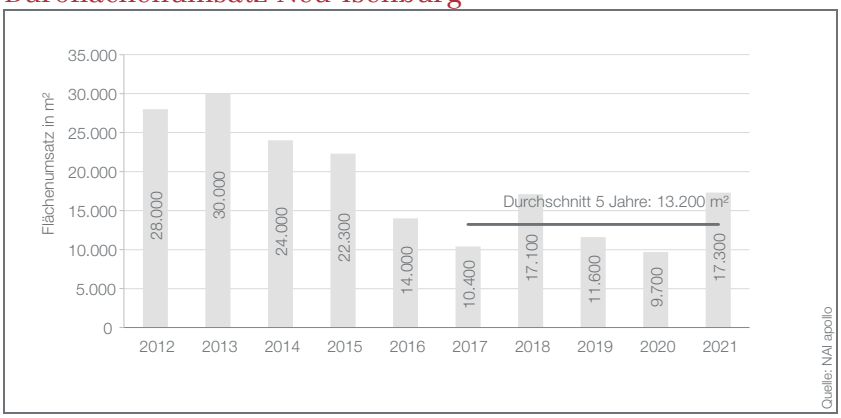
Das Spitzenmietniveau ist 2021 infolge von Projektanmietungen auf dem hohen Vorjahresniveau von 19,00 €/m² verblieben. Auch die Höchstmiete bewegt sich weiterhin oberhalb der 20,00 €/m²-Marke. Bei der Durchschnittsmiete konnte eine Zunahme von 4,8 % auf 13,50 €/m² verzeichnet werden.

Da ein Großteil des Umsatzes in Projektierungen bzw. in kürzlich erfolgten Fertigstellungen getätigt und gleichzeitig Flächen freigezogen wurden sowie zusätzliche Untermietflächen auf den Markt kamen, ist der Leerstand in Eschborn trotz des hohen Flächenumsatzes weiter angestiegen. So ergibt sich zum Jahresende 2021 eine Quote von 21,3 % (+2,4 %-Punkte).

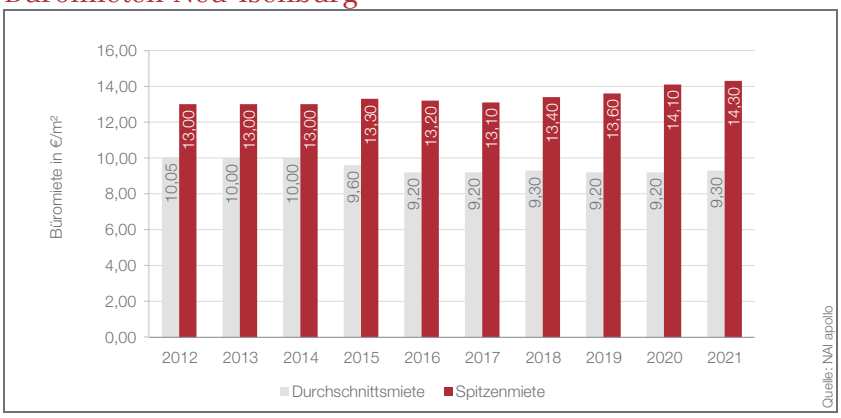
Die Bürospitzenrendite ist währenddessen im Jahresverlauf 2021 um 10 Basispunkte auf 3,70 % gesunken. Damit dürfte der Tiefpunkt erreicht sein.

Neu-Isenburg

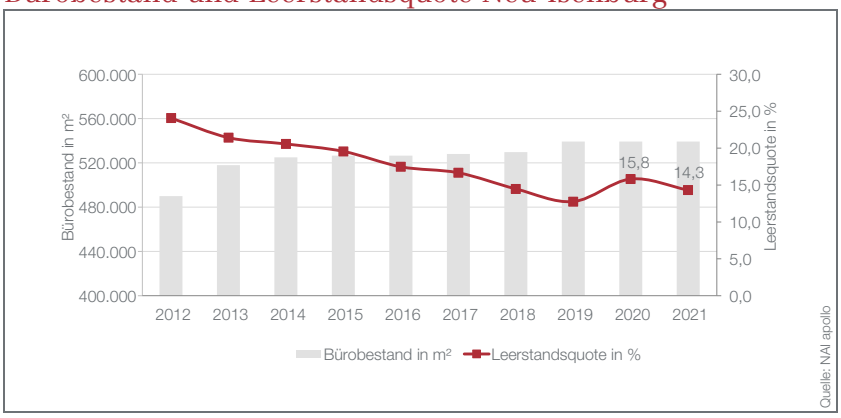
Büroflächenumsatz Neu-Isenburg



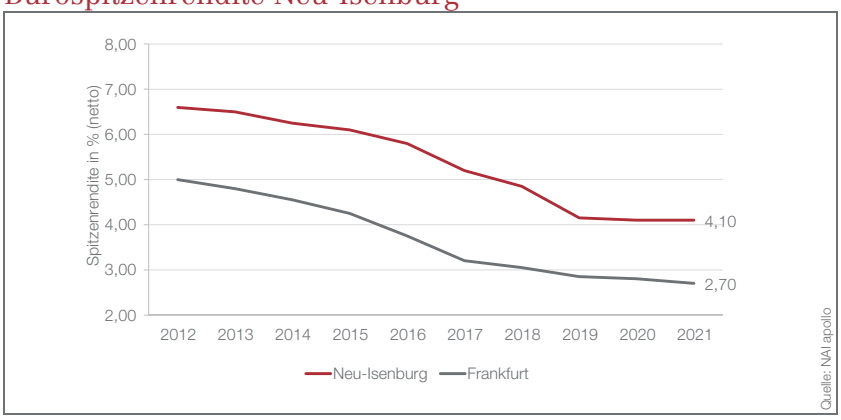
Büromieten Neu-Isenburg



Bürobestand und Leerstandsquote Neu-Isenburg



Bürospitzenrendite Neu-Isenburg



Der Büroflächenmarkt in Neu-Isenburg hat sich 2021 sehr dynamisch gezeigt. Insgesamt ist ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer von in Summe 17.300 m² erfasst worden. Neun Abschlüsse im Bereich von 1.000 bis 3.000 m² haben hierzu beigetragen und das beste Ergebnis der letzten sechs Jahre ermöglicht. Genannt werden können hier beispielsweise die Unternehmen Glory Global Solutions im „LeByro“, die PSA Bank im „Der Dornhof“, Adapteo GmbH in der Hugenottenallee 167, Cegeka in der Martin-Behaim-Straße 22 oder die durch NAI apollo vermittelte Hasbro Deutschland GmbH im „Triforum“. Wichtigste Nachfragegruppen auf dem Neu-Isenburger Büromarkt in 2021 waren „industrielle Produktion & verarbeitendes Gewerbe“, „Bau- & Immobiliengewerbe“ sowie „Kommunikation, IT & EDV“.

Positiv zeigte sich auch die Büromietpreisentwicklung. Während die Spitzenmiete um 1,4 % auf 14,30 €/m² zugenommen hat, beläuft sich das Plus bei der Durchschnittsmiete auf 1,1 %, womit diese nun bei 9,30 €/m² liegt. In den nächsten Monaten ist beim Mietniveau von einer Seitwärtsbewegung auszugehen.

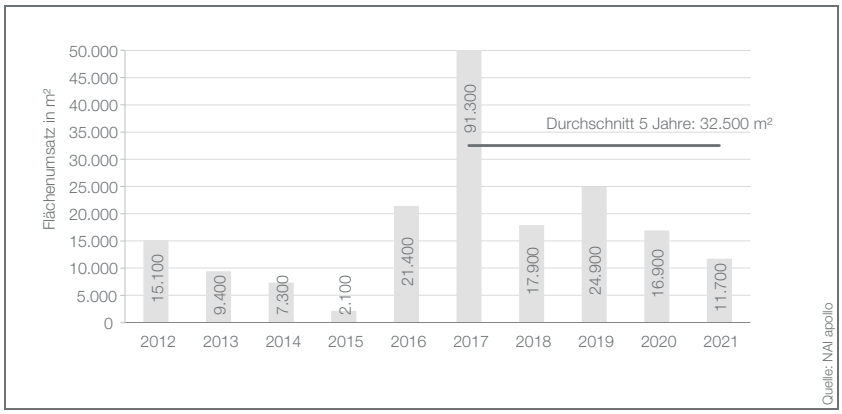
Aufgrund des positiven Umsatzgeschehens ist der Leerstand auf dem Büromarkt in Neu-Isenburg um 8.100 m² auf 77.200 m² gesunken, was einer Quote von 14,3 % entspricht. Dabei wurde eine stärkere Reduzierung durch die Zunahme an Untermietflächen verhindert.

Die Bürospitzenrendite in Neu-Isenburg hat sich in 2021 stabilisiert und bewegt sich damit auf dem Niveau des Vorjahres in Höhe von 4,10 %. Damit dürfte der absolute Tiefstand erreicht sein.

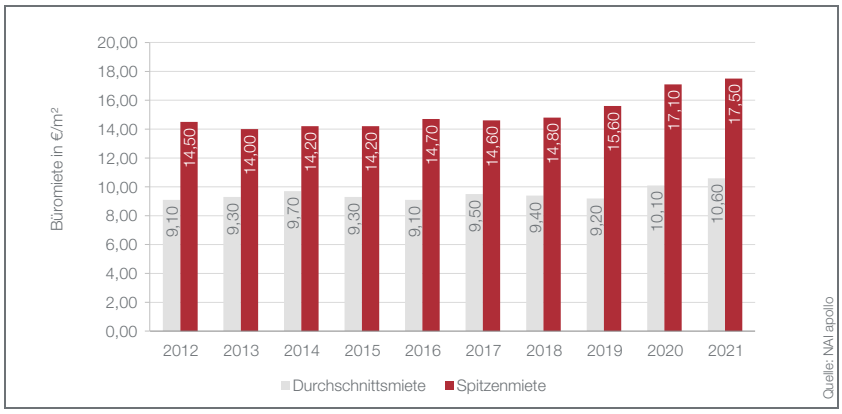
Partner der NAI apollo group

Offenbach

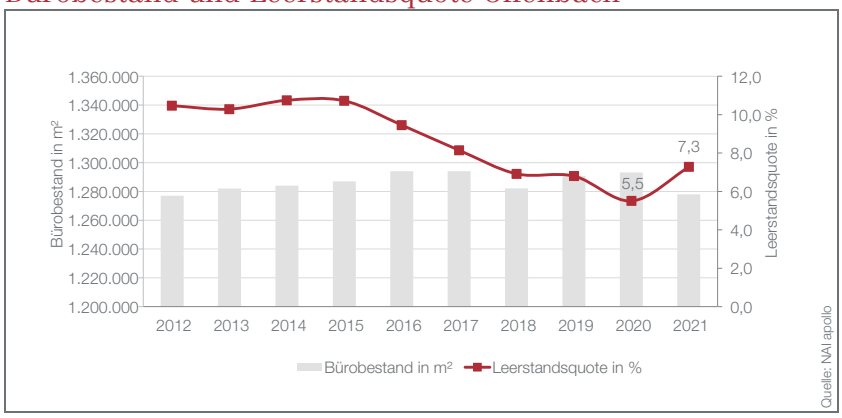
Büroflächenumsatz Offenbach



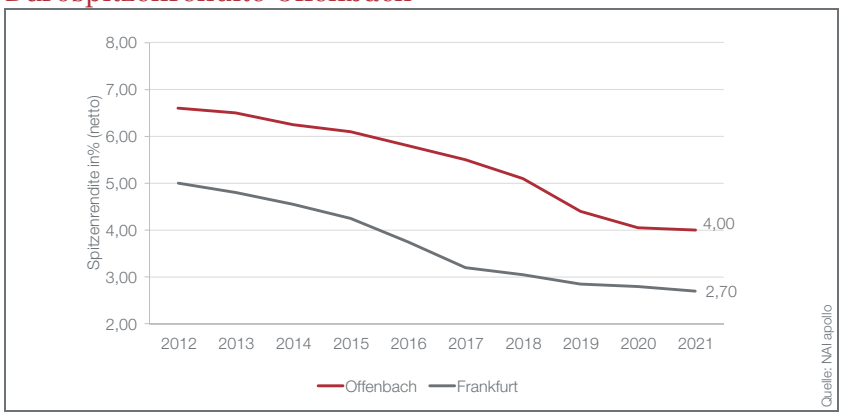
Büromieten Offenbach



Bürobestand und Leerstandsquote Offenbach



Bürospitzenrendite Offenbach



Der Büroflächenmarkt in Offenbach am Main (inklusive Kaiserlei) ist im Jahr 2021 erneut durch zurückhaltende Marktaktivitäten geprägt gewesen. So ist lediglich ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 11.700 m² erfasst worden. Damit ist 2021 das schwächste Resultat der letzten sechs Jahre erzielt worden. Zu den größten Deals zählen beispielsweise die komplette Anmietung des Objektes „Kaiserstraße 66-68“ durch das Kinderwunsch- und Endometriose Zentrum am Büsing Park oder der Abschluss durch Hyundai im Alpha-Haus. Rund 40 % des registrierten Umsatzes entfällt auf den Teilmarkt „Kaiserlei“, womit dieser leicht über dem Vorjahresniveau liegt. Zu den umsatzstärksten Branchen des Jahres zählen das „Gesundheitswesen“ sowie „industrielle Produktion & verarbeitendes Gewerbe“.

Das Mietniveau hat in Offenbach 2021 abermals zulegen können. Prozentual ist hierbei die Durchschnittsmiete mit 5,0 % doppelt so stark wie die Spitzenmiete (+2,3 %) angestiegen. Die entsprechenden Werte betragen nun 10,60 €/m² bzw. 17,50 €/m². Unverändert werden in Projektierungen Höchstmieten von tlw. über 20,00 €/m² aufgerufen.

Flächenfreizüge und Untermietangebote bei gleichzeitig moderatem Umsatz haben den Leerstand in Offenbach auf 93.000 m² bzw. auf 7,3 % anwachsen lassen. Mit Blick auf anstehende Fertigstellungen neuer Büroprojekte ist eine signifikante Abnahme vorerst nicht zu erwarten.

Nahezu stabil zeigt sich hingegen die Bürospitzenrendite, die mit 4,00 % ihren Tiefstand erreicht zu haben scheint (-0,05 %-Punkte ggü. 2020).

NAIapollo

Marktdaten Umland Frankfurt Durchschnitts- und Spitzenmiete

Quelle: NAI apollo
Kartenbasis: RegioGraph GfK GeoMarketing GmbH
auf Basis von 2.221 Angeboten (12/2020-11/2021)
der VALUE Marktdatenbank

Partner der NAI apollo group

EIN PARTNER. ALLE LEISTUNGEN. ALLE ASSETKLASSEN.
BÜRO – EINZELHANDEL – LOGISTIK – WOHNEN

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

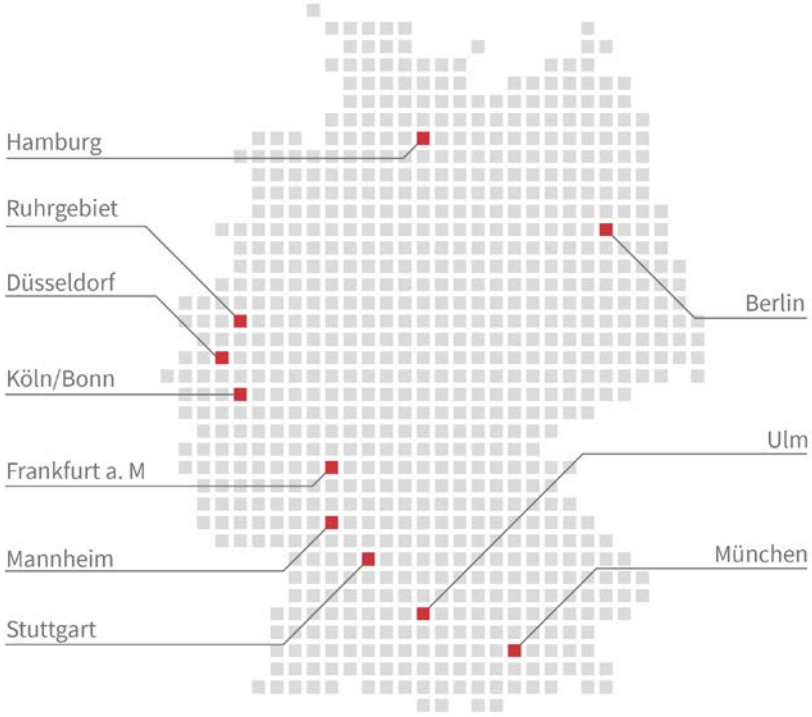
CORPORATE FINANCE ADVISORY

CORPORATE REAL ESTATE SERVICES

HEALTHCARE

TRANSAKTIONSBERATUNG

VERKAUF UND VERMIETUNG



IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN – WIR ZEICHNEN UNS AUS

INHABERGEFÜHRT

PARTNER AKTIV IM TAGESGESCHÄFT

ÜBER 30 JAHRE MARKTERFAHRUNG

UNABHÄNGIG – INNOVATIV – LÖSUNGSORIENTIERT

LOKAL – BUNDESWEIT – TOP NETZWERK

FLEXIBEL – KUNDENFOKUSSIERT – KOMPETENT

Copyright © NAI apollo, 2022.

Dieser Bericht dient ausschließlich Informationszwecken. Er wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Annahmen, Zahlen und Prognosen in diesem Dokument dienen nur der Orientierung. Dieser Bericht verfolgt nicht das Ziel, den Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage zu fördern und ist daher nicht als ein solches Angebot zu verstehen. Der Leser dieses Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich Richtigkeit und Vollständigkeit treffen. NAI apollo übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen. Wir behalten uns das Recht vor, jederzeit Änderungen und/oder Ergänzungen an den enthaltenen Informationen vorzunehmen. Weder der Bericht, noch Teile hieraus dürfen ohne die schriftliche Zustimmung von NAI apollo publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.

NAIapollo