



## Zahlen und Fakten

Büromärkte im Frankfurter Umland

Bad Homburg, Eschborn, Neu-Isenburg, Offenbach

2020

# „Zuverlässige Informationen sind unbedingt nötig für das Gelingen eines Unternehmens.“

Zitat von Christoph Kolumbus

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



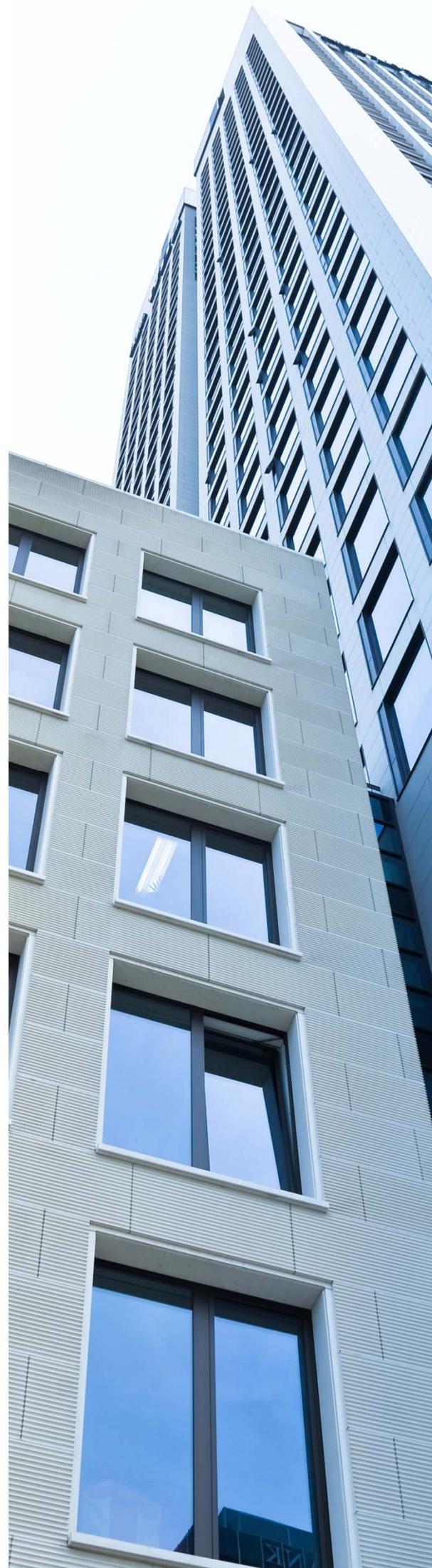
Andreas Wende  
Managing Partner  
+49 (0) 69 - 970 505-171  
andreas.wende@nai-apollo.de



Lenny Lemler  
Director Investment  
+ 49 (0) 69 – 970 505-175  
lenny.lemmer@nai-apollo.de

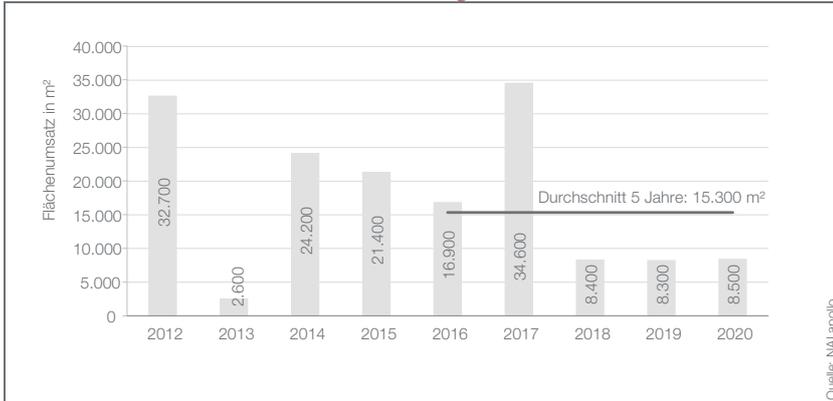


Alexander Waldmann  
Associate Director – Research  
+ 49 (0) 69 – 970 505-618  
alexander.waldmann@nai-apollo.de





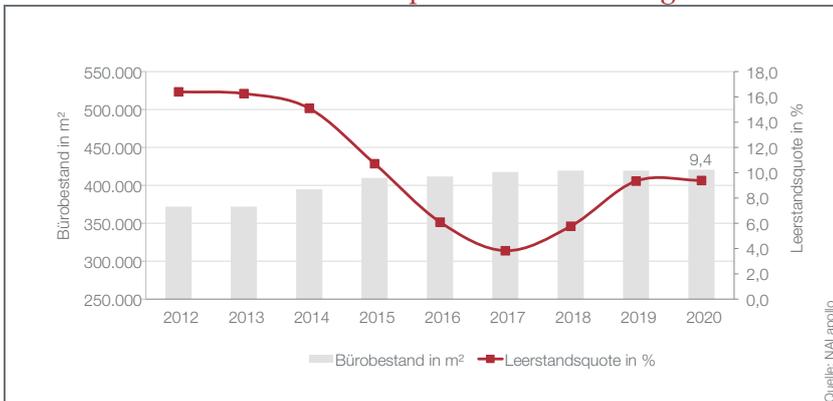
## Büroflächenumsatz Bad Homburg



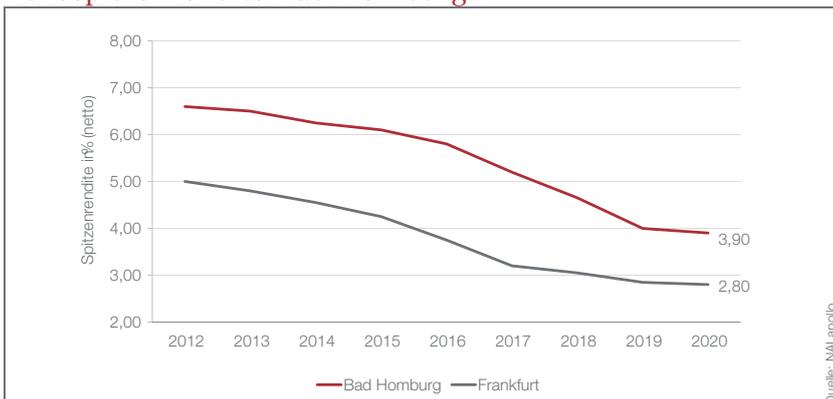
## Büromieten Bad Homburg



## Bürobestand und Leerstandsquote Bad Homburg



## Bürospitzenrendite Bad Homburg



Der Büroflächenmarkt in Bad Homburg hat sich im Jahr 2020 trotz Corona-Pandemie stabil gezeigt. So ist ein Büroflächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 8.500 m² erfasst worden. Damit liegt das Resultat im Bereich der beiden Vorjahre. Der langfristige Durchschnitt (2010 – 2019) ist hingegen um rund 53 % verfehlt worden.

Größere Abschlüsse waren im Jahresverlauf 2020 die Anmietung von FITSE- VENELEVEN über fast 2.500 m² in der Basler Straße 1 sowie von GOPA - International Energy Consultants über rund 2.100 m² in der Daimlerstraße 23. Zu den aktivsten Branchen zählen „Gesundheit“, „Unternehmensberatungen, Marketing & Marktforschung“ sowie „Bau & Immobilien“.

Die Spitzenmiete in Bad Homburg hat auch in 2020 weiter zugenommen. Im Vergleich zum Vorjahr beträgt der Anstieg 4,3 % auf nun 17,00 €/m². Die Höchstwerte werden dabei vor allem in Projektierungen erzielt. Die Durchschnittsmiete hat sich ebenfalls positiv entwickelt und notiert nun bei 10,60 €/m².

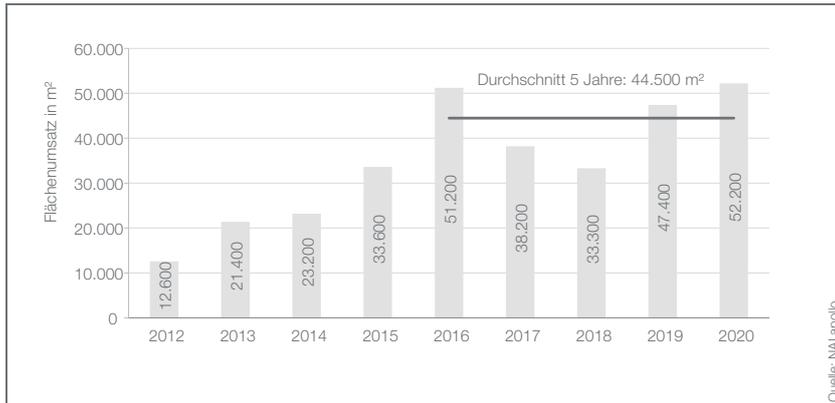
Der Büroleerstand in Bad Homburg bewegt sich auf dem Niveau des Vorjahres, weshalb die Leerstandsquote um nur 0,1%-Punkte auf 9,4 % in 2020 angestiegen ist. Demnach stehen auf dem Markt derzeit 39.500 m² Bürofläche kurzfristig zur Anmietung zur Verfügung.

Die Spitzenrendite für Büroimmobilien in Bad Homburg ist im Jahr 2020 um 0,10 %-Punkte gesunken und beträgt 3,90 %. Damit sollte mit hoher Wahrscheinlichkeit nahezu eine Bodenbildung erreicht sein.

Nach Überwindung der Corona-Krise dürfte der Bad Homburger Büromarkt u.a. aufgrund von Nachholeffekten durch eine positive Umsatzentwicklung und ein weiteres leicht abnehmendes Angebot gekennzeichnet sein.



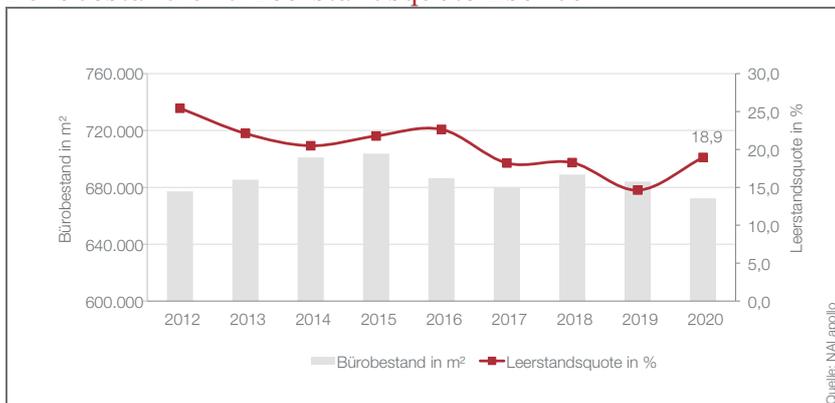
## Büroflächenumsatz Eschborn



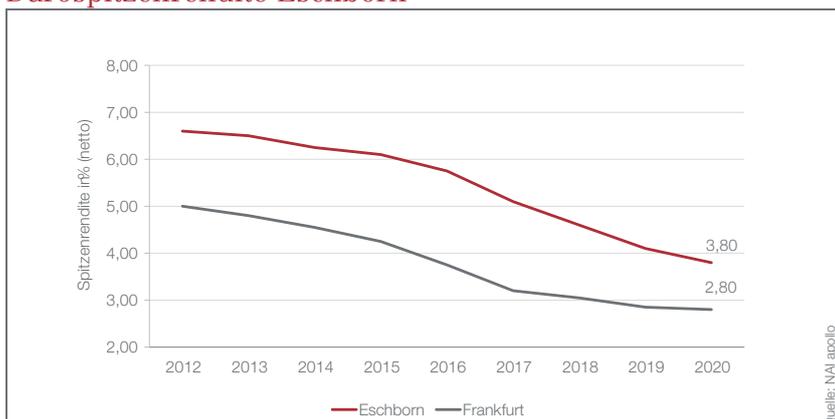
## Büromieten Eschborn



## Bürobestand und Leerstandsquote Eschborn



## Bürospitzenrendite Eschborn



Der Büroflächenmarkt in Eschborn hat im Jahr 2020 trotz der Corona-Krise das beste Resultat seit 2008 erzielt. So beträgt der Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer 52.200 m². Damit liegt dieser 10 % über dem bereits sehr guten Vorjahr und 83 % über dem Mittel der letzten zehn Jahre.

Maßgeblichen Anteil an diesem Ergebnis haben Abschlüsse oberhalb von 1.000 m², die für drei Viertel des Umsatzes verantwortlich sind. Hierbei stechen die Anmietungen von Samsung Electronics im „Eschborn Gate“ über 17.600 m² sowie von Mobis im „Sky Eschborn“ über 9.500 m² hervor. Insgesamt bestimmen Unternehmen aus dem Bereich „industrielle Produktion & verarbeitendes Gewerbe“ das Branchenranking.

Infolge von Projektanmietungen ist die Spitzenmiete in 2020 um 2,50 €/m² auf 19,00 €/m² angestiegen, wobei die Höchstmiete oberhalb von 20,00 €/m² liegt. Die Durchschnittsmiete hat zum Jahresende 2020 ein Plus von 4,0 % auf 13,00 €/m² verbucht.

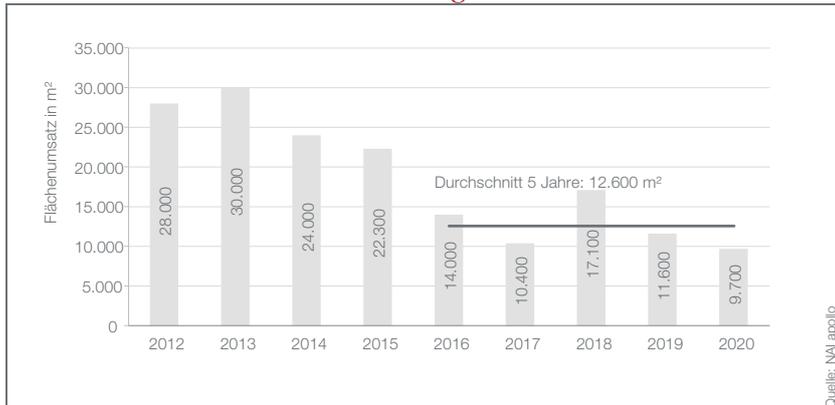
Die Flächenverfügbarkeit in Eschborn hat in den vergangenen Monaten merklich zugenommen und beträgt am Jahresende 18,9 % des Bestandes. Das gute Umsatzresultat hat hierauf keine Auswirkungen gehabt, da rund die Hälfte davon als Projektanmietungen erfolgte. Weitere Fertigstellungen mit vorhandener Flächenverfügbarkeit dürften den Leerstand im Bereich dieses Niveaus belassen.

Die Bürospitzenrendite hat in 2020 um weitere 30 Basispunkte nachgegeben und beträgt derzeit 3,80 %.

Nach Überwindung der Corona-Krise ist von einer guten Umsatzentwicklung auszugehen. Hinsichtlich der Mieten wird eine Stabilisierung auf dem jetzigen Niveau erwartet.



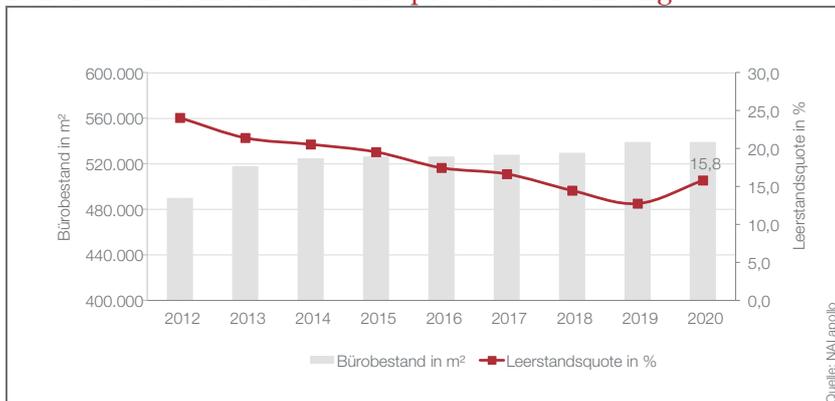
## Büroflächenumsatz Neu-Isenburg



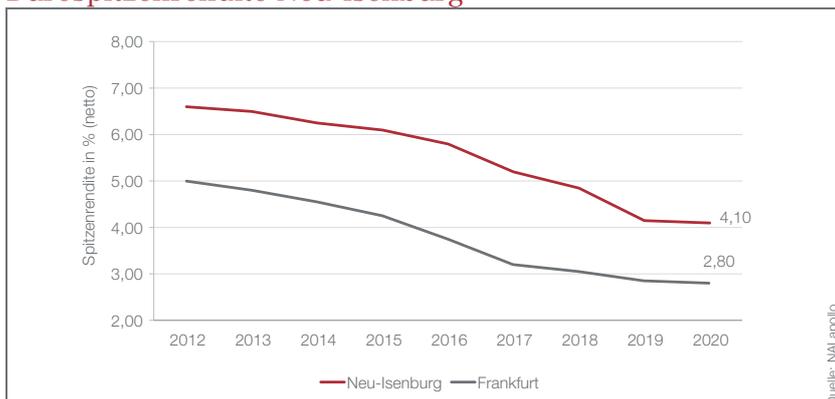
## Büromieten Neu-Isenburg



## Bürobestand und Leerstandsquote Neu-Isenburg



## Bürospitzenrendite Neu-Isenburg



Auf dem Büroflächenmarkt in der Stadt Neu-Isenburg ist im Jahr 2020 ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer von insgesamt nur 9.700 m² erzielt worden. Damit liegt das Ergebnis rund 16 % unter dem bereits schwachen Vorjahr. Zu diesem schwachen Ergebnis hat sicherlich auch der Corona-bedingte wirtschaftliche Einbruch einen Beitrag geleistet.

Das jetzige Resultat ist vor allem von einer Großanmietung getragen worden. So stellt die Anmietung von Condor in „An der Gehespitz 50“ über rund 5.800 m² fast 60 % des Umsatzes dar. Daneben sind lediglich Abschlüsse unterhalb von 1.000 m² registriert worden. Primäre Flächennachfrager kommen hierbei aus den Branchen „Bau- & Immobiliengewerbe“ sowie „Verkehr, Transport & Logistik“.

Während die Durchschnittsmiete im Jahr 2020 stabil geblieben ist, verzeichnet die Spitzenmiete abermals ein Plus. Mit nun 14,10 €/m² hat diese gegenüber dem Vorjahr um 3,7 % zugelegt.

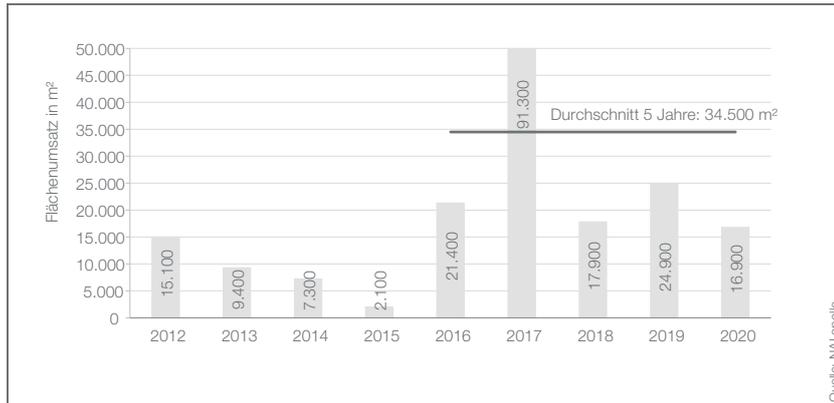
Der Leerstand hat im Jahresverlauf 2020 deutlich zugenommen und beträgt zum Jahresende 85.300 m². Dies ist u.a. auf eine Zunahme an Untermietflächen zurückzuführen. Die aktuelle Leerstandsquote liegt mit 15,8 % 3,0 %-Punkte über dem Vorjahreswert.

Die Bürospitzenrendite in Neu-Isenburg hat nur leicht nachgegeben und notiert zu Ende 2020 bei 4,10 %. Damit dürfte sich diese langsam auf den absoluten Tiefstand zubewegen.

Für die kommenden Monate ist nach einer Normalisierung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit einer moderaten Zunahme des Flächenumsatzes und damit einhergehend mit einer leichten Leerstandsreduzierung zu rechnen.



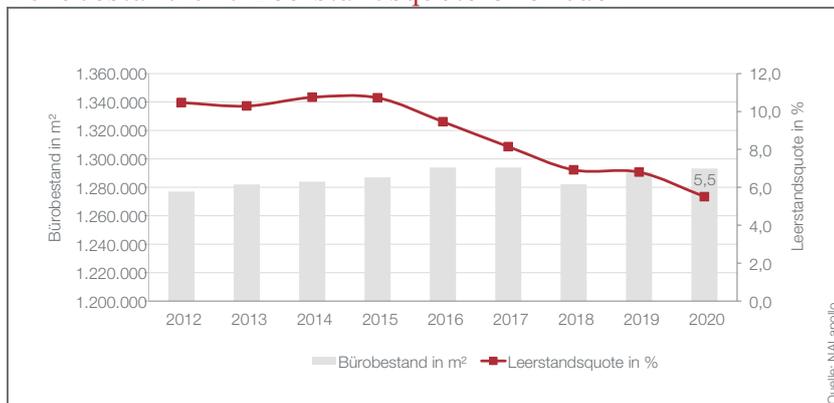
## Büroflächenumsatz Offenbach



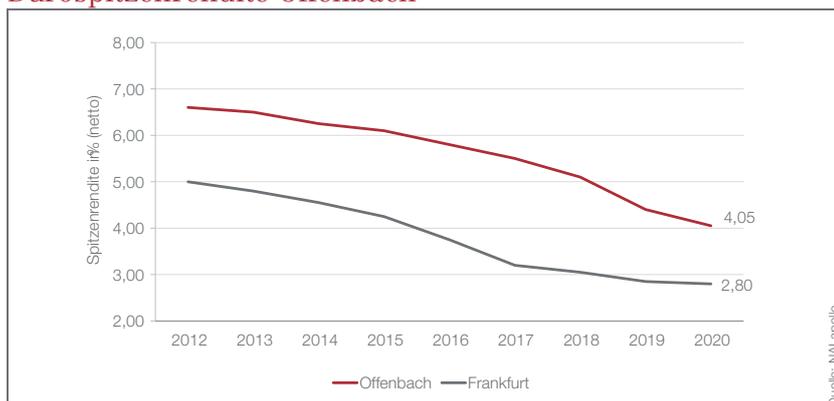
## Büromieten Offenbach



## Bürobestand und Leerstandsquote Offenbach



## Bürospitzenrendite Offenbach



Im durch die Corona-Pandemie geprägten Jahr 2020 haben die Marktaktivitäten auf dem Offenbacher Büroflächenmarkt (inklusive Kaiserlei) spürbar abgenommen. So bewegt sich der Büroflächenumsatz durch Vermietungen und Eigenutzer mit 16.900 m² rund ein Drittel unter dem Niveau des Jahres 2019. Vom Gesamtumsatz entfällt 5.100 m² auf das Kaiserlei und 11.800 m² auf das restliche Stadtgebiet Offenbachs.

Der größte Abschluss des Jahres 2020 ist durch die Stadt Offenbach getätigt worden. Diese hat sich im „Haus der Wirtschaft“ weitere 5.100 m² Bürofläche gesichert. Daneben sind vornehmlich Deals unterhalb der 1.000 m²-Marke erfasst worden. Die Branchenschwerpunkte der Nachfrage liegen bei „öffentlichen Einrichtungen“, „industrieller Produktion & verarbeitendem Gewerbe“ sowie „Gesundheit“.

Die Spitzenmiete hat einen deutlichen Anstieg um 9,6 % auf nun 17,10 €/m² verbucht. Dabei befindet sich die Höchstmiete mittlerweile über 20,00 €/m² und wird in Projektierungen aufgerufen. Die Durchschnittsmiete bewegt sich mit 10,10 €/m² über dem Vorjahr.

Die Kombination aus moderatem Flächenumsatz sowie geringem Fertigstellungsvolumen, das bereits komplett vergeben ist, hat zu einem Rückgang des Leerstand geführt. So ist die Quote auf 5,5 % gesunken. Mit einer gut gefüllten Projektpipeline dürfte sich dieser Trend in den nächsten Jahren aber wieder umkehren.

Die Bürospitzenrendite in Offenbach hat im Jahresverlauf 2020 um 35 Basispunkte auf 4,05 % (netto) nachgegeben.

Nach einer Normalisierung der allgemeinen Marktbedingungen dürfte der Offenbacher Büroflächenmarkt durch eine Umsatzzunahme mit weiter steigenden Mieten gekennzeichnet sein.



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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

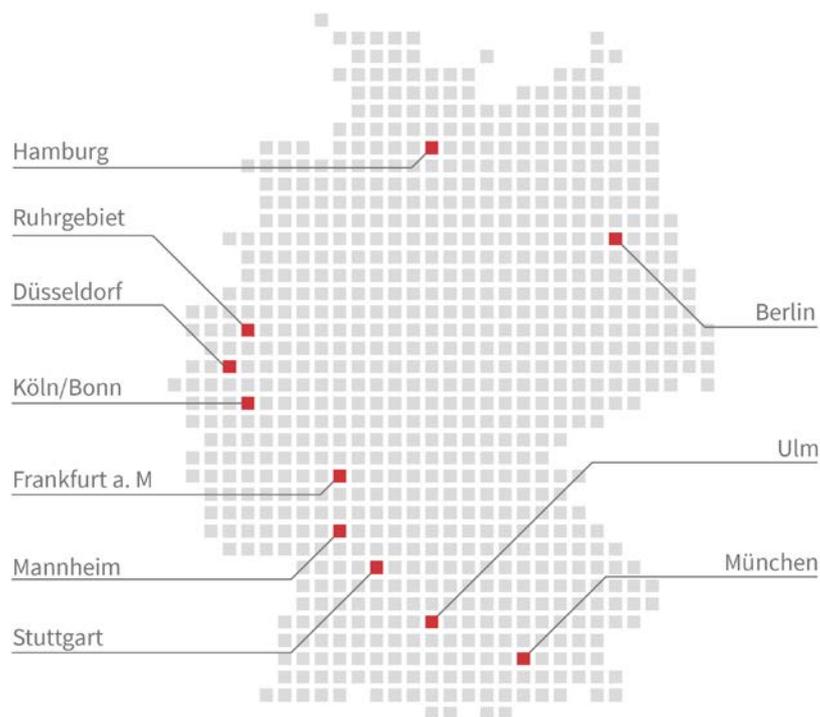
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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, 2021.

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.