



## Zahlen und Fakten

Büromärkte im Frankfurter Umland  
Bad Homburg, Eschborn, Neu-Isenburg, Offenbach  
2022

# „Zwar weiß ich viel, doch möcht‘ ich alles wissen.“

Zitat von Johann Wolfgang von Goethe

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



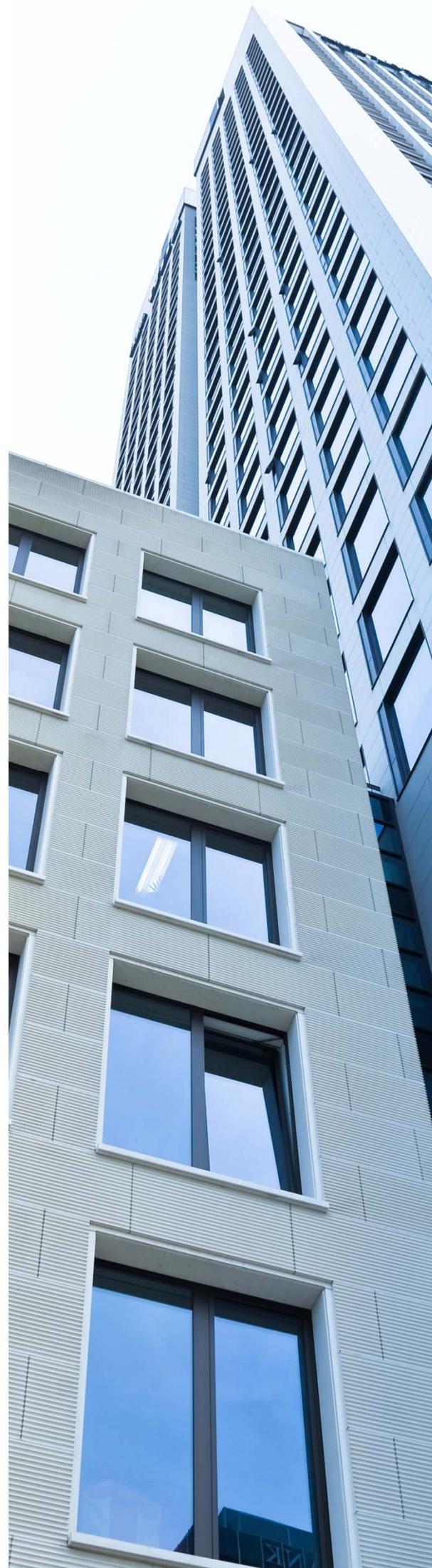
Michael Preuß  
Head of Office and Retail Letting  
+49 (0) 69 - 970 505-144  
michael.preusse@nai-apollo.de



Martin Angersbach  
Director Business Development Office Germany  
+49 (0) 69 - 970 505-122  
martin.angersbach@nai-apollo.de

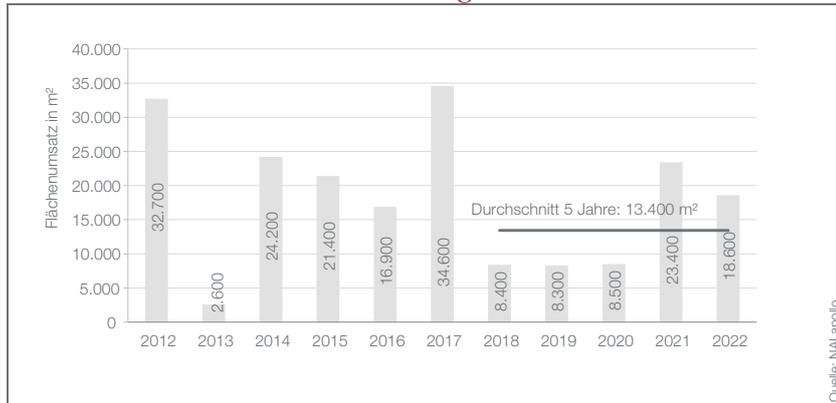


Alexander Waldmann  
Director – Research  
+ 49 (0) 69 – 970 505-618  
alexander.waldmann@nai-apollo.de

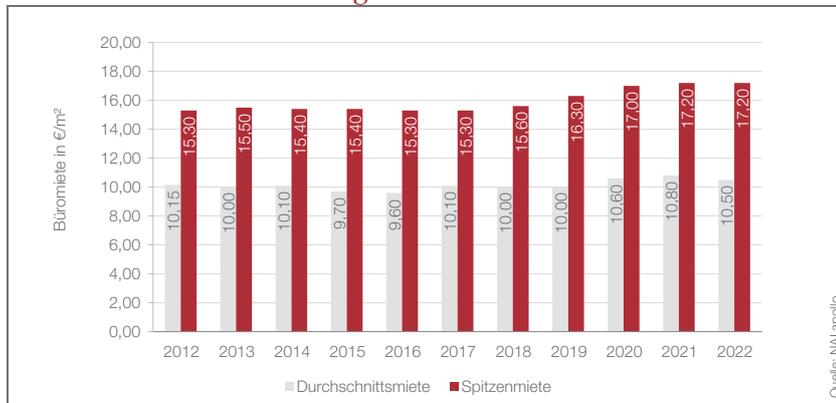




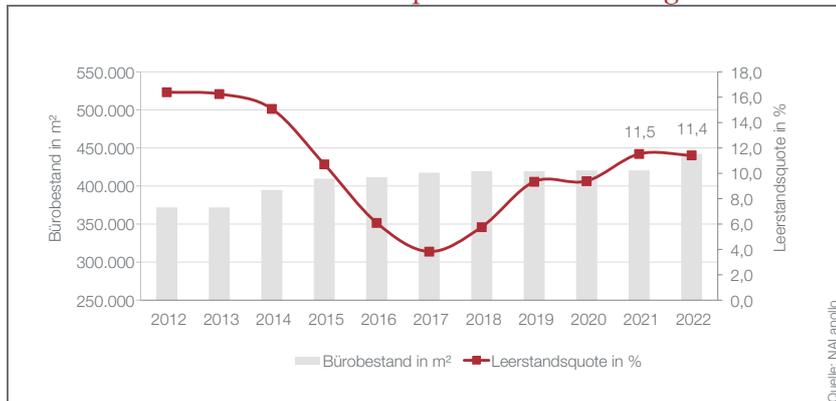
## Büroflächenumsatz Bad Homburg



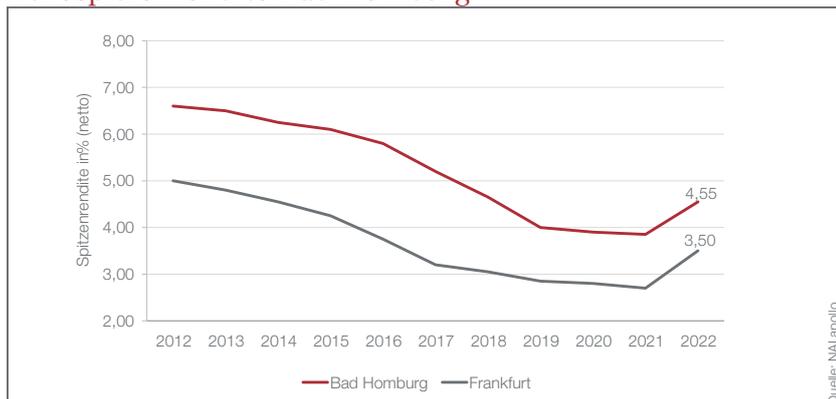
## Büromieten Bad Homburg



## Bürobestand und Leerstandsquote Bad Homburg



## Bürospitzenrendite Bad Homburg



Der Büroflächenmarkt in Bad Homburg hat im Jahr 2022 solide Marktaktivitäten erlebt. So ist ein Umsatz durch Eigennutzer und Vermietungen in Höhe von 18.600 m² erfasst worden. Zwar ordnet sich dieses Ergebnis unterhalb des Vorjahres ein, jedoch ist sowohl der mittel- als auch langfristige Schnitt übertroffen worden. Zu den größten Deals zählen die Stadtwerke Bad Homburg mit 3.700 m² sowie der DRK-Kreisverband Hochtaunus e.V. mit rund 1.100 m², die beide in Projekten auf dem ehemaligen DANA-Areal in der Justus-von-Liebig-Straße ziehen werden. Letztgenannter schloss auf Vermittlung von NAI apollo einen langfristigen Kontrakt ab. Oberhalb der 1.000 m²-Marke konnten sechs Abschlüsse und zudem eine größere Anzahl kleinerer Vermietungen erfasst werden. Neben der Branche „Pharma & Gesundheit“ waren Unternehmen aus dem Bereich „Banken, Finanzdienstleister & Versicherungen“ auf dem Büromarkt sehr aktiv.

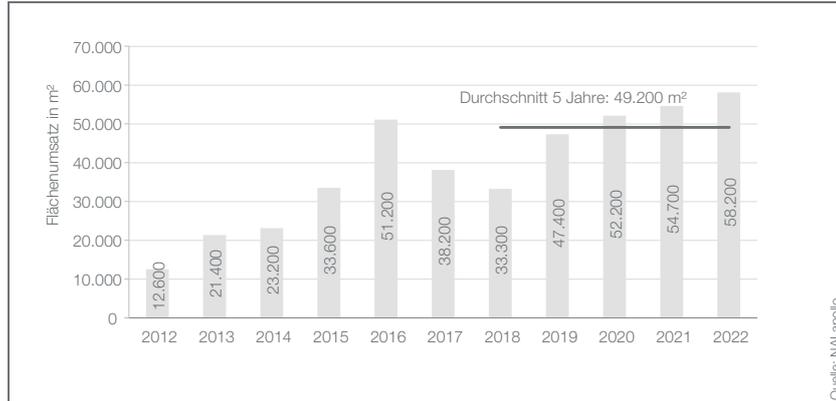
Die positive Mietpreisentwicklung der letzten Jahre hat sich zu Ende 2022 stabilisiert. So liegt die Spitzenmiete auf dem Vorjahresniveau von 17,20 €/m², wenngleich für Neubauten auch 18,00 €/m² und darüber erzielt werden können. Die Durchschnittsmiete befindet sich mit 10,50 €/m² 0,30 €/m² unter 2021.

Die Fertigstellung des Büroprojektes „EO“ am Bad Homburger Bahnhof hat den Bestand anwachsen lassen. Obwohl der absolute Leerstand um 2.000 m² auf 50.500 m² angewachsen ist, ist die Quote aufgrund dieser Bestandserhöhung auf 11,4 % gesunken.

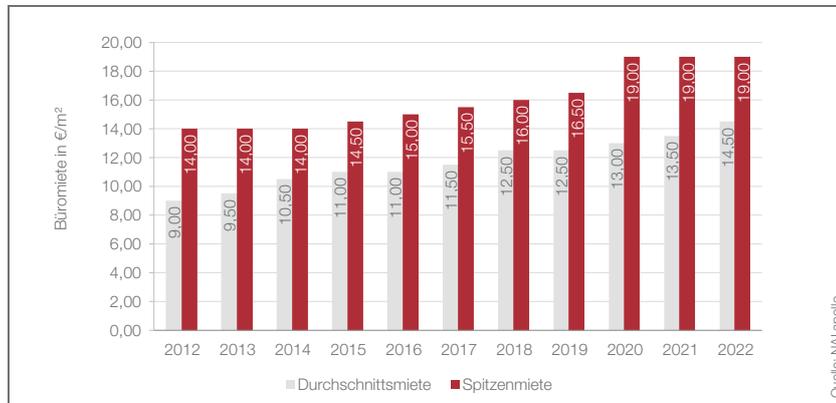
Bei der Spitzenrendite für Büroimmobilien hat sich in Bad Homburg ein Anstieg von 70 Basispunkten auf 4,55 % gezeigt. Dieser Trend wird sich in den kommenden Monaten fortsetzen.



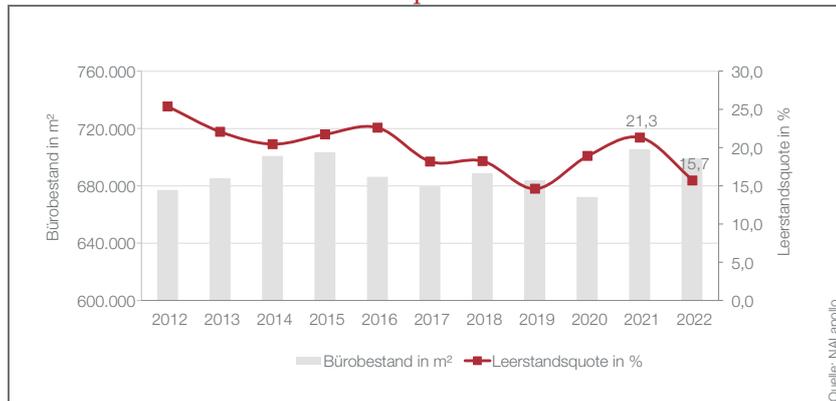
## Büroflächenumsatz Eschborn



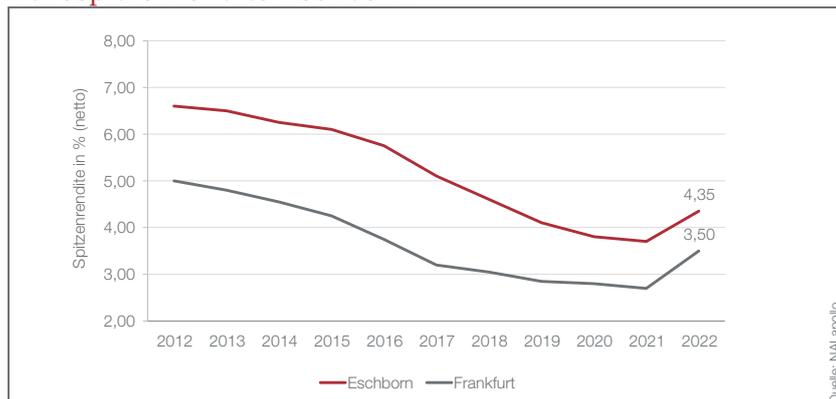
## Büromieten Eschborn



## Bürobestand und Leerstandsquote Eschborn



## Bürospitzenrendite Eschborn



Der Büroflächenmarkt in Eschborn hat sich im Jahr 2022 in Hochform gezeigt. Mit einem Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer von in Summe 58.200 m² ist die 50.000 m²-Marke zum dritten Mal in Folge übertroffen worden. Dementsprechend liegt das Ergebnis rund 60 % über dem langfristigen Durchschnitt (2012-2021). Maßgeblichen Anteil an dem sehr guten Abschneiden hat der größte Abschluss des Jahres. Dabei handelt es sich um den Eigennutzerbaustart der GIZ mit ca. 28.000 m², womit dieser Deal für fast 50 % des Volumens steht. Daneben haben sich Siemens Healthcare (3.600 m²), Concardis (3.300 m²) oder CGI Deutschland (2.900 m²) größere Flächen gesichert. Unverändert liegt der Branchenschwerpunkt in Eschborn bei „öffentlichen Einrichtungen“, „industrieller Produktion & verarbeitendem Gewerbe“ sowie „Kommunikation, IT & EDV“.

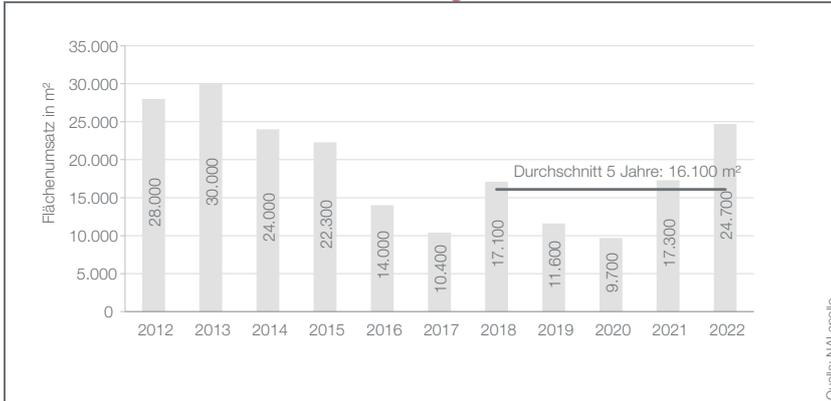
Während die Spitzenmiete 2022 stabil bei 19,00 €/m² geblieben ist, konnte bei der Durchschnittsmiete eine Zunahme um 7,4 % auf 14,50 €/m² verzeichnet werden. In Projektierungen und Entwicklungen werden dabei auch Mieten oberhalb der 20,00 €/m²-Marke aufgerufen.

Die gute Umsatzleistung sowie Flächen, dabei teilweise zuletzt angebotene Untermietflächen, die aktuell nicht mehr kurzfristig angeboten werden, haben den Leerstand spürbar sinken lassen. So haben zum Jahresende rund 110.000 m² für eine kurzfristige Anmietung zur Verfügung gestanden. Damit ist die Leerstandsquote von 21,3 % in 2021 auf 15,7 % in 2022 gesunken.

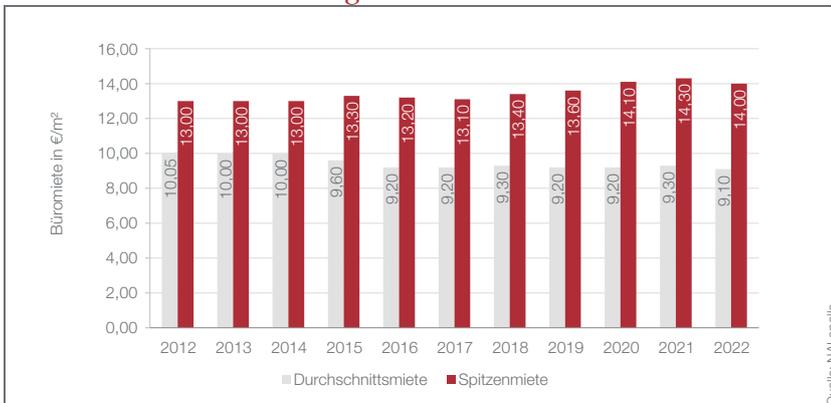
Die Bürospitzenrendite in Eschborn ist im Jahr 2022 um 65 Basispunkte auf 4,35 % angestiegen. Diese Entwicklung wird sich auch 2023 fortsetzen.



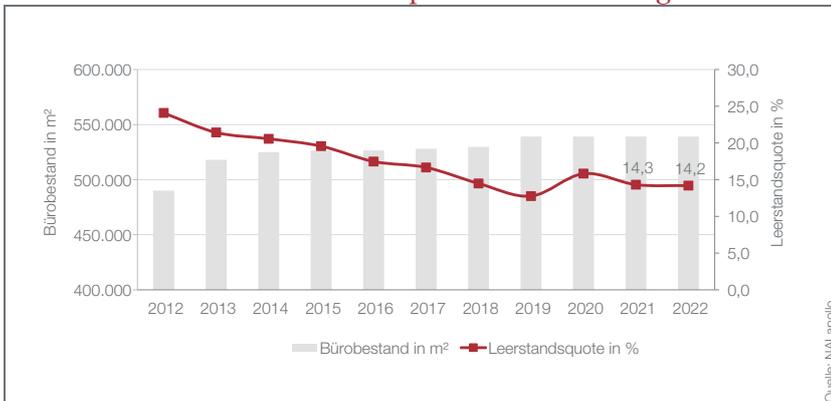
## Büroflächenumsatz Neu-Isenburg



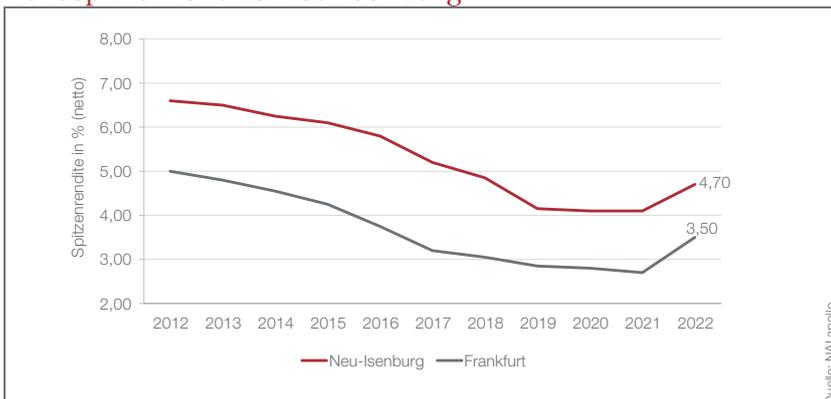
## Büromieten Neu-Isenburg



## Bürobestand und Leerstandsquote Neu-Isenburg



## Bürospitzenrendite Neu-Isenburg



Der Büroflächenmarkt in Neu-Isenburg hat im Jahr 2022 eine hohe Umsatzdynamik gezeigt und das beste Ergebnis seit 2013 erzielt. So ist ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 24.700 m² verzeichnet worden. Damit liegt dieser nicht nur deutlich über dem Vorjahr, sondern übertrifft auch den Schnitt der letzten Jahre bei weitem. Beflügelt wurde das Ergebnis durch neun erfasste Deals ab 1.000 m², die für 78 % des Umsatzes verantwortlich sind. Beim Branchenschwerpunkt zeigt sich, dass Neu-Isenburg insbesondere bei Unternehmen aus dem Bereich „industrielle Produktion & verarbeitendes Gewerbe“ sowie „Kommunikation, IT & EDV“ punkten kann. Hier können beispielsweise die Abschlüsse von Calvias Gebäudetechnik (2.400 m²) in der Werner-Heisenberg-Straße 2 oder von Logicalis (1.100 m²) im „Der Dornhof“ genannt werden.

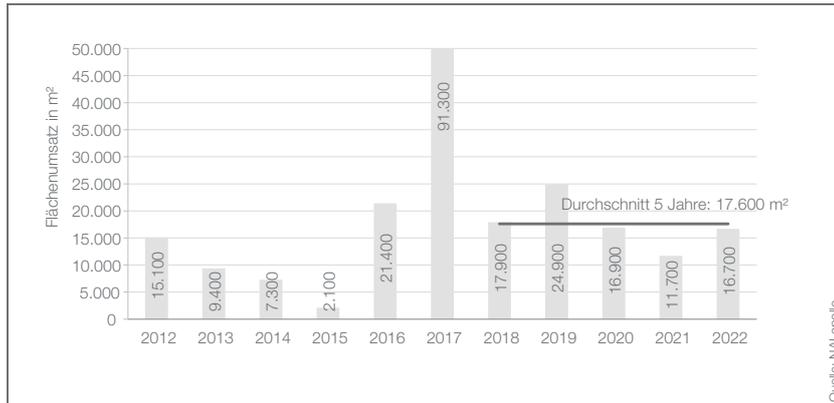
Das Mietniveau in Neu-Isenburg hat im Jahresverlauf 2022 etwas nachgegeben. So notiert die Durchschnittsmiete nun bei 9,10 €/m². Die Spitzenmiete beläuft sich am Jahresende auf 14,00 €/m². 2023 dürfte durch eine stabile Mietpreisentwicklung geprägt sein.

Trotz der guten Umsatzleistung ist der Leerstand in Neu-Isenburg nur geringfügig zurückgegangen, da weiterhin Untermietflächen auf den Markt kommen. Entsprechend beträgt der Leerstand zum Jahresende 2022 rund 76.500 m². Dies entspricht einer Leerstandsquote von 14,2 %.

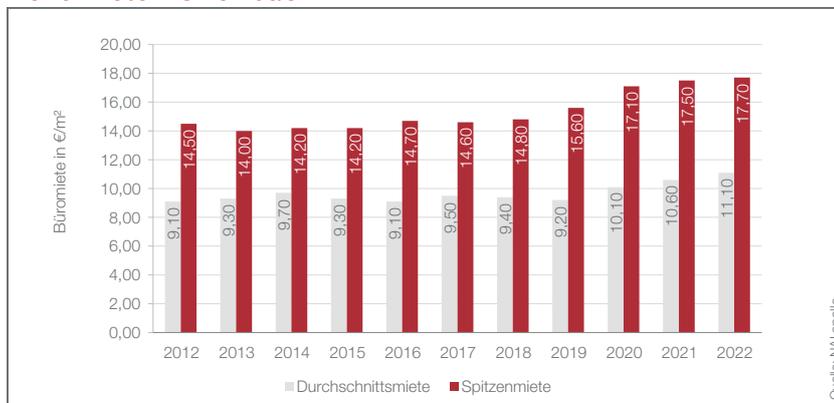
Die Bürospitzenrendite in Neu-Isenburg ist im Jahr 2022 um 60 Basispunkte auf 4,70 % angestiegen. Damit beträgt der Spread zu Frankfurt 1,20 %-Punkte. Für 2023 ist ein weiterer Renditeanstieg absehbar.



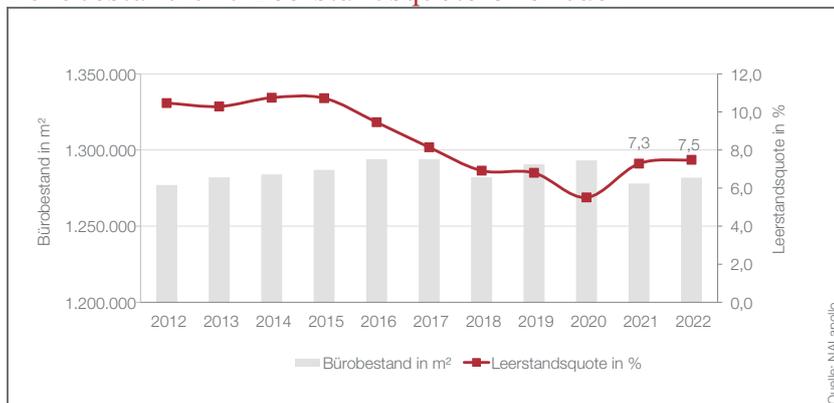
## Büroflächenumsatz Offenbach



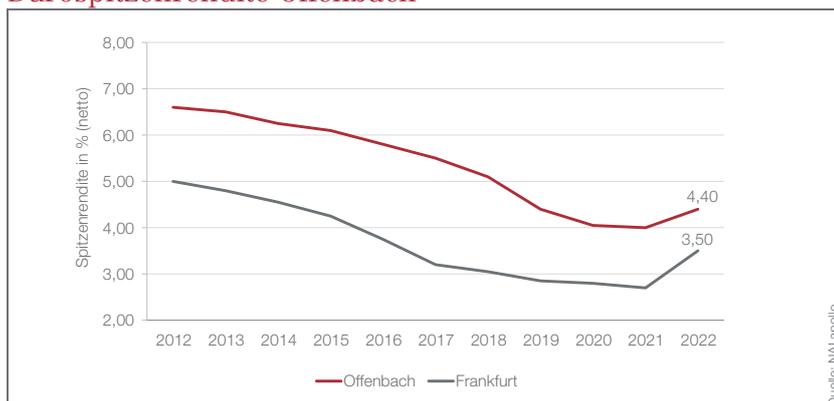
## Büromieten Offenbach



## Bürobestand und Leerstandsquote Offenbach



## Bürospitzenrendite Offenbach



Der Büroflächenmarkt in Offenbach am Main (inklusive Kaiserlei) ist im Jahr 2022 durch eine spürbare Belebung der Marktaktivitäten gekennzeichnet gewesen. So beträgt der Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer insgesamt 16.700 m², womit das Vorjahresresultat um 42,7 % übertroffen worden ist. Gleichzeitig bewegt sich das Ergebnis im Bereich des mittelfristigen Durchschnitts. Der größte Abschluss 2022 erfolgte durch den Deutschen Wetterdienst im Omega-Haus in Offenbach-Kaiserlei, der dort zusätzlich rund 3.200 m² angemietet hat. Daneben konnten fünf weitere Deals oberhalb der 1.000 m²-Marke erfasst werden. Räumlich entfällt ein Drittel des Umsatzes auf das Kaiserlei, während das weitere Stadtgebiet für zwei Drittel des Umsatzes verantwortlich ist. Hier sticht insbesondere die Hafensinsel hervor, wo mehrere Anmietungen in Projekten erfolgten. Ein Branchenschwerpunkt des gesamten Marktgeschehens lag u.a. bei „öffentliche Einrichtungen“.

Die positive Mietpreisentwicklung hat sich 2022 fortgesetzt. So ist die Durchschnittsmiete auf 11,10 €/m² (+4,7 %) angestiegen. Die Spitzenmiete hat 17,70 €/m² erreicht, während neue Vorhaben auch im Bereich von bis zu 20,00 €/m² in die Vermarktung gehen.

Eine Fertigstellung mit teilweise verfügbaren Flächen sowie ein hoher Anteil an Projektanmietungen spiegelt sich in einer leichten Leerstandszunahme auf rund 96.000 m² wider. Die Leerstandsquote hat zum Jahresende 2022 damit 7,5 % betragen.

Die Bürospitzenrendite in Offenbach lag in Q4 2022 bei 4,40 %, womit sie weniger angestiegen ist als in Frankfurt. Weitere Zunahmen werden allerdings erwartet.



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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

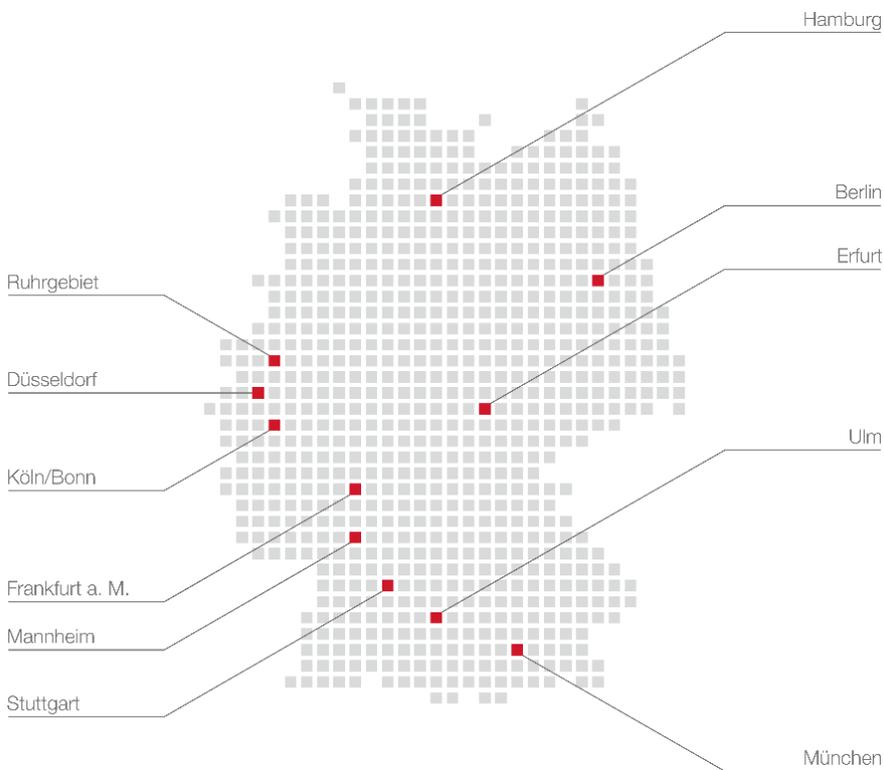
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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, 2023.

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.