



Zahlen und Fakten

Büromärkte im Frankfurter Umland

Bad Homburg, Eschborn, Neu-Isenburg, Offenbach
2023

„Die beste Methode, um Informationen zu bekommen, ist die, selbst welche zu geben.“

Zitat von Niccoló Machiavelli

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



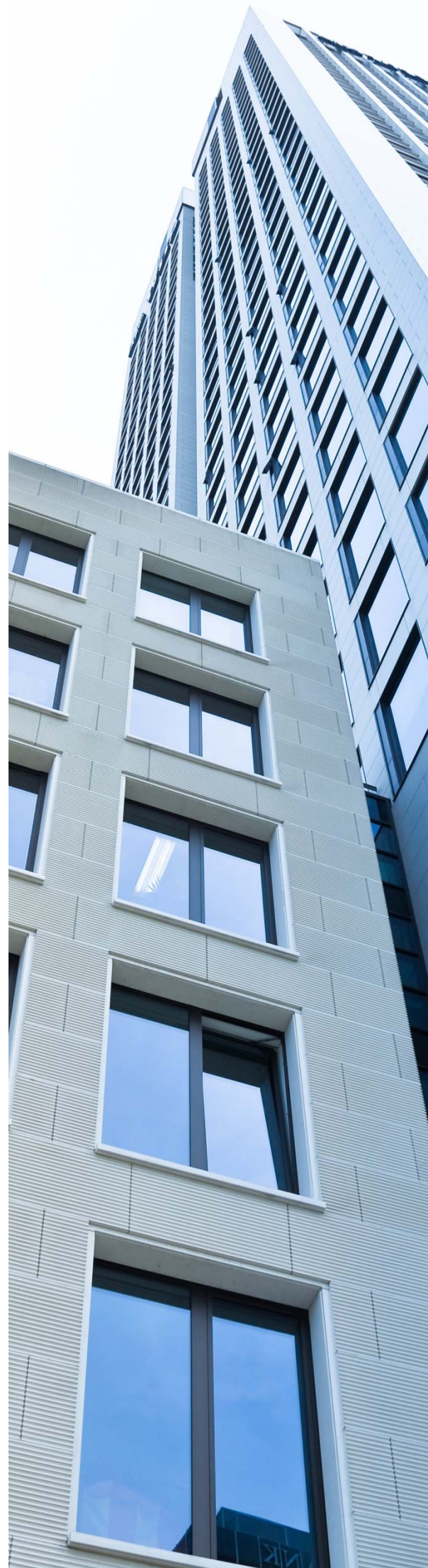
Michael Preuße
Head of Office and Retail Letting
+49 (0) 69 - 970 505-144
michael.preusse@nai-apollo.de



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

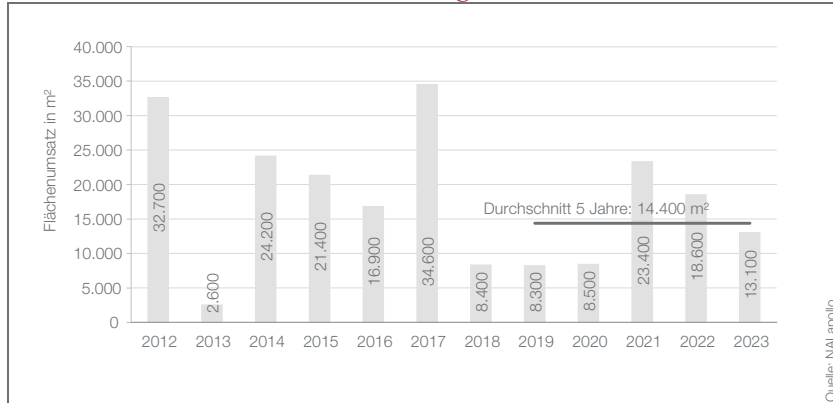


Alexander Waldmann
Director – Research
+ 49 (0) 69 – 970 505-618
alexander.waldmann@nai-apollo.de



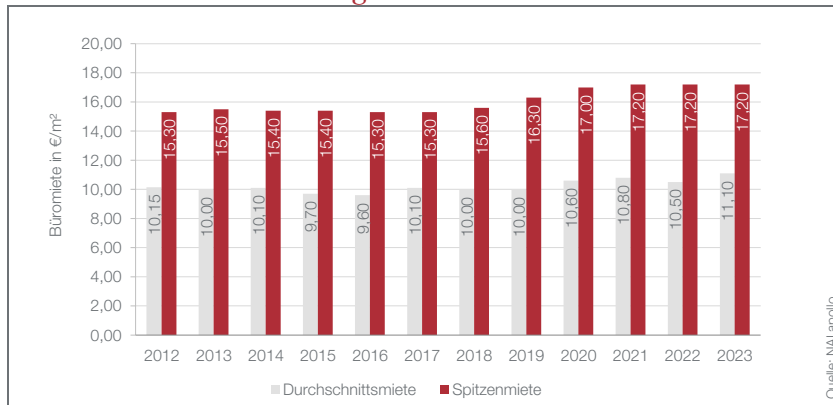


Büroflächenumsatz Bad Homburg



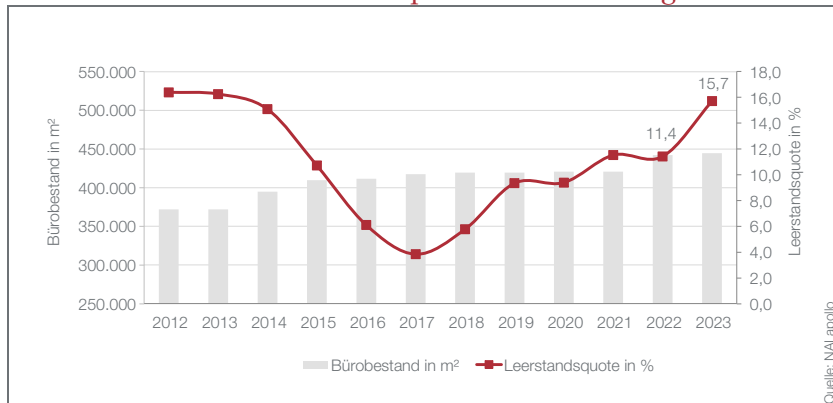
Der Büroflächenmarkt in Bad Homburg vor der Höhe hat in 2023 das zweite Jahr in Folge eine rückläufige Entwicklung gezeigt. Das Umsatzergebnis durch Vermietungen und Eigennutzer beläuft sich auf 13.300 m² und liegt damit knapp 30 % unter dem Vorjahreswert. Der langjährige Durchschnitt (2013-2022: 16.700 m²) wurde um 21,5 % unterschritten. Die signifikantesten Vermietungen des Jahres 2023 entfallen u.a. auf das 2022 fertiggestellte Büroobjekt „EO“ am Bad Homburger Bahnhof. Insgesamt konnten vor allem Unternehmen der Branche „Kommunikation, IT & EDV“ bedeutende Abschlüsse verzeichnen, wie beispielsweise die SimCorp über knapp 1.800 m² oder die Memphis Computer Products über rund 1.100 m².

Büromieten Bad Homburg



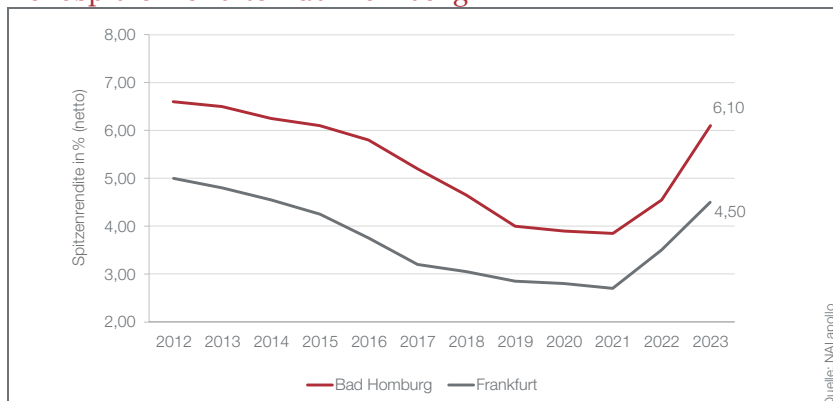
Die Mietentwicklung auf dem Bad Homburger Büromarkt hat sich im Jahr 2023 zweigeteilt gezeigt. So hat die Spitzenmiete ihre Seitwärtsbewegung fortgesetzt und verharrt weiterhin bei 17,20 €/m². Die Durchschnittsmiete hat hingegen im Jahresverlauf 2023 um 0,60 €/m² zugenommen und steht nun bei 11,10 €/m².

Bürobestand und Leerstandsquote Bad Homburg



Nach der Fertigstellung des Büroprojektes „EO“ im vergangenen Jahr, welches einen deutlichen Anstieg des Flächenbestands zur Folge hatte, ist in 2023 nur eine geringfügige Flächenzunahme zu verzeichnen. Eine gesunkene Vermietungsleistung sowie ein Anstieg an Untermietangeboten hat das freie Büroflächenangebot hingegen spürbar zunehmen lassen. Dementsprechend ist die Leerstandsquote gegenüber dem Vorjahr um 4,3 %-Punkte auf nun 15,7 % angewachsen.

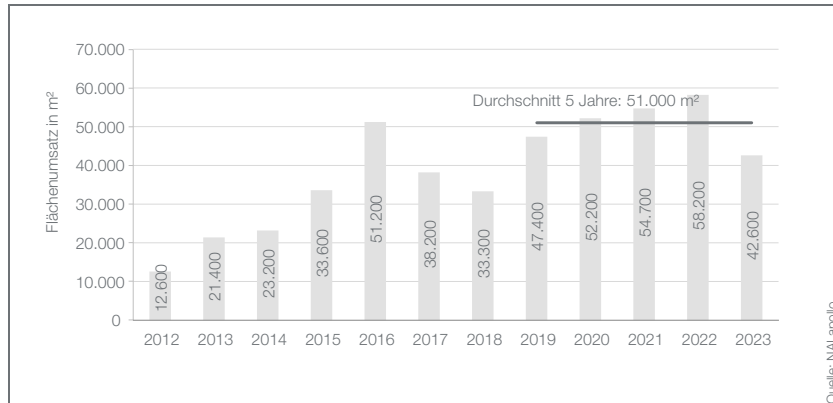
Bürospitzenrendite Bad Homburg



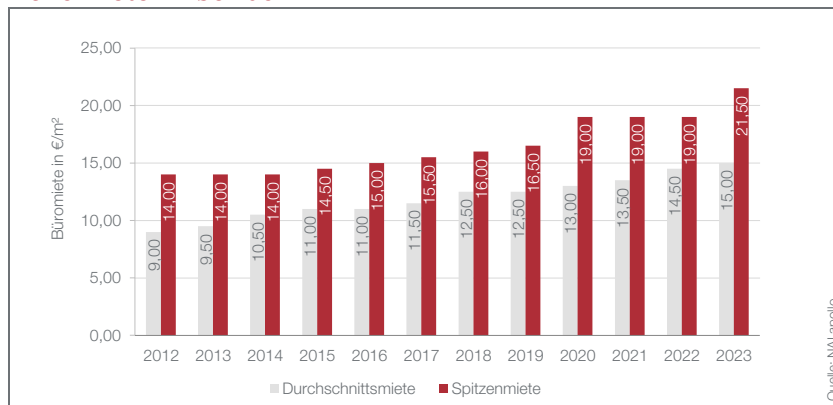
Die Bürospitzenrendite in Bad Homburg hat 2023 um 155 Basispunkte auf 6,10 % zugenommen. Eine weitere, wenngleich etwas abgeschwächte, Renditezunahme ist absehbar.



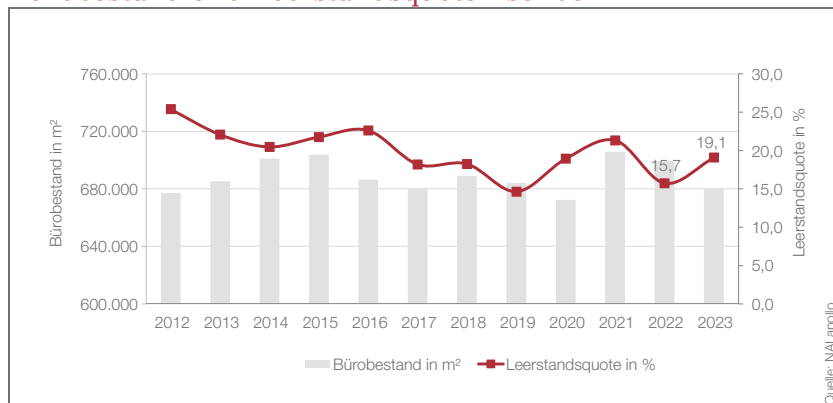
Büroflächenumsatz Eschborn



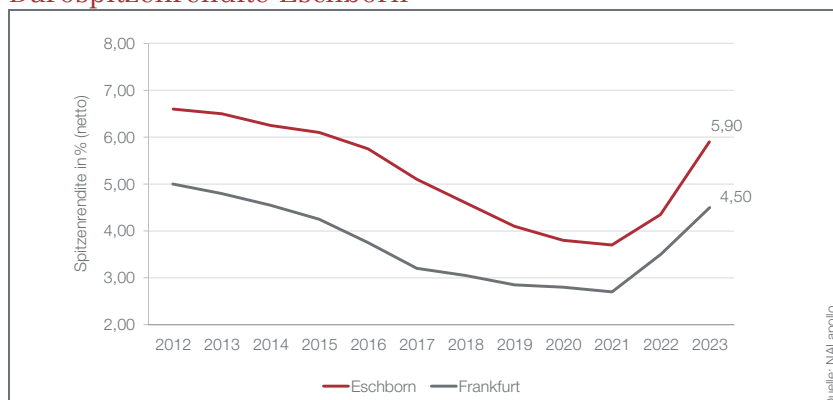
Büromieten Eschborn



Bürobestand und Leerstandsquote Eschborn



Bürospitzenrendite Eschborn



Der Eschborner Büroflächenmarkt hat 2023 deutlich schwächer als im Vorjahr abgeschnitten, was in Anbetracht des Rekordjahres 2022 sowie der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen absehbar war. Insgesamt summiert sich der Umsatz durch Vermietungen und Eigennutzer 2023 auf 42.600 m², der damit 26,8 % unter dem Rekordvorjahr liegt (2022: 58.200 m²). Gleichzeitig bewegt sich das aktuelle Ergebnis im Bereich des langjährigen Schnitts (2013-2022: 41.300 m²). Getragen wurde das Resultat aus einem Mix von kleineren Abschlüssen sowie einigen Deals oberhalb der 1.000 m²-Marke. Zu den größten Umsätzen zählen die Projektanmietung der DWP Bank in der Kölner Straße 5 mit 12.400 m² sowie der Abschluss von LG Electronic Vehicle Components Europe im Projekt „Matchbox“ über 5.500 m². Dementsprechend führen „Banken, Finanzdienstleister & Versicherungen“ und „Kommunikation, IT & EDV“ die Branchenverteilung an.

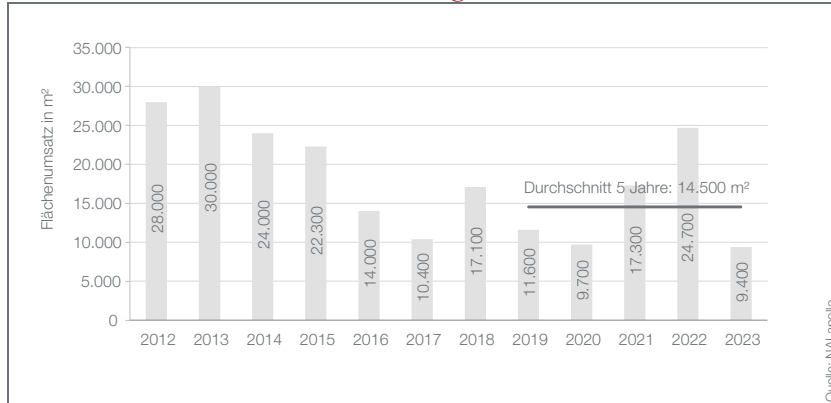
Der „Flight-to-quality“ hat das Mietniveau ansteigen lassen. So konnte die Spitzenmiete im Jahr 2023 um 1,50 €/m² zunehmen und hat mit 21,50 €/m² einen neuen Rekord erreicht. Die Durchschnittsmiete verzeichnet ein Plus von 0,50 €/m² und notiert damit bei 15,00 €/m².

Der Großteil des Flächenumsatzes fand in neuen Projekten statt, weshalb hieraus keine relevante Leerstandsreduzierung resultiert ist. Gleichzeitig wurden Flächen freigezogen bzw. zur Untervermietung angeboten. Infolgedessen ist der Leerstand wieder angewachsen und beläuft sich Ende 2023 auf 129.900 m² bzw. 19,1 %, eine Zunahme von 3,4 %-Punkten im Vergleich zu 2022.

Die Bürospitzenrendite hat im Jahr 2023 um zusätzliche 155 Basispunkte zugenommen und steht bei 5,90 %. Ein weiterer Anstieg ist wahrscheinlich.

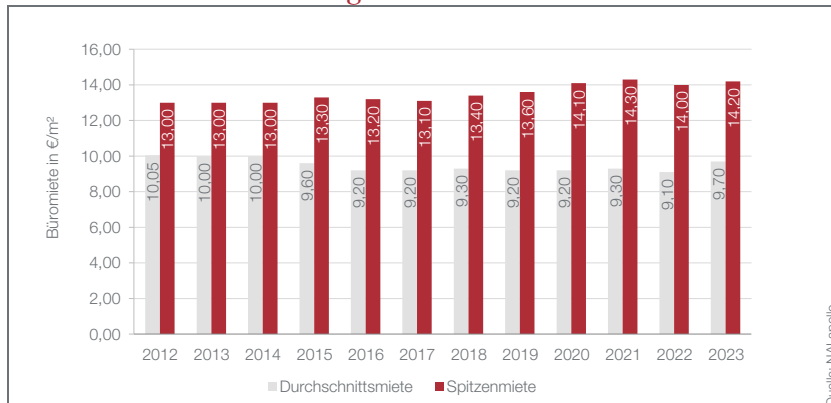


Büroflächenumsatz Neu-Isenburg

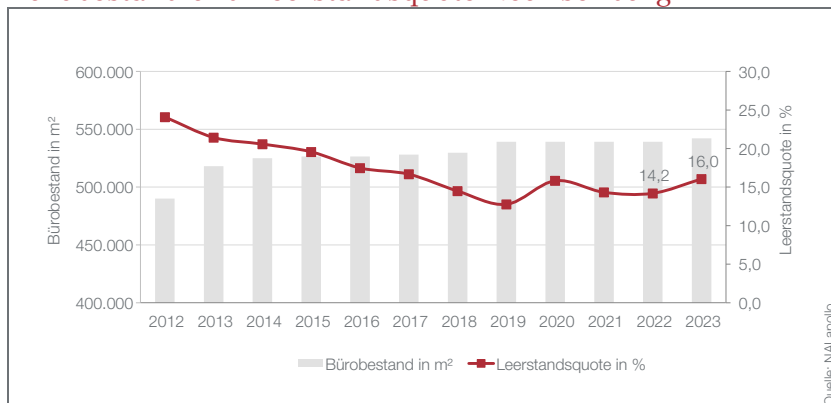


Auf dem Neu-Isenburger Büroflächenmarkt ist im Jahr 2023 die Zurückhaltung der Marktteure deutlich zu spüren gewesen. Das Umsatzergebnis durch Vermietungen und Eigennutzer ist im Vergleich zum Vorjahr um über 60 % zurückgegangen. Insgesamt beläuft es sich auf 9.400 m², was dem Niveau des ersten Corona-Jahres 2020 (9.700 m²) entspricht. Der Schnitt der letzten zehn Jahre (2013-2022: 18.100 m²) wurde um nahezu die Hälfte unterschritten. Grund dafür ist maßgeblich das Ausbleiben von größeren Abschlüssen. Als einziger Deal oberhalb der 1.000 m²-Marke ist die Anmietung von rund 2.600 m² Bürofläche durch Condor zu nennen. Dementsprechend stellt der „Verkehr, Transport & Logistik“ Sektor auch eine der stärksten Branchen auf dem Neu-Isenburger Büromarkt 2023 dar. Daneben sind vermehrt Abschlüsse aus den Bereichen „industrielle Produktion & verarbeitendes Gewerbe“ sowie „Kommunikation, IT & EDV“ erfasst worden.

Büromieten Neu-Isenburg



Bürobestand und Leerstandsquote Neu-Isenburg

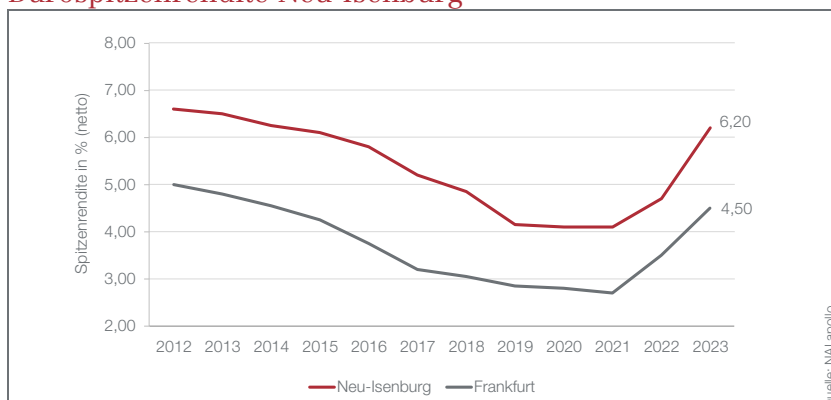


Sowohl bei der Spitzen- als auch bei der Durchschnittsmiete konnten 2023 Zuwächse verzeichnet werden. Die Spitzenmiete steigt um 1,4 % auf nun 14,20 €/m². Die Durchschnittsmiete zeigt einen stärkeren Anstieg von 6,6 % auf 9,70 €/m².

Das freie Büroflächenangebot hat 2023 spürbar zugenommen. So standen zum Jahresende 87.000 m² an Bürofläche kurzfristig zur Anmietung bereit. Dementsprechend weist die Leerstandsquote ein Plus von 1,8 %-Punkten zum Vorjahr auf 16,0 % auf.

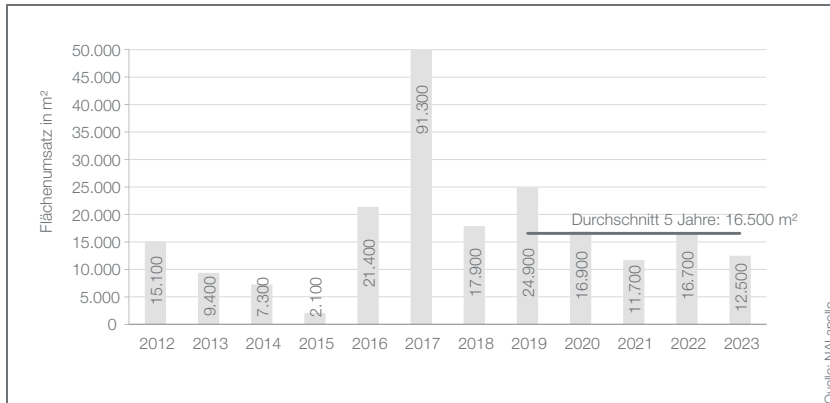
Die Bürospitzenrendite in Neu-Isenburg hat im Jahr 2023 um 150 Basispunkte auf 6,20 % zugenommen. Auch für die kommenden Monate des Jahres 2024 ist mit weiteren Anstiegen zu rechnen.

Bürospitzenrendite Neu-Isenburg

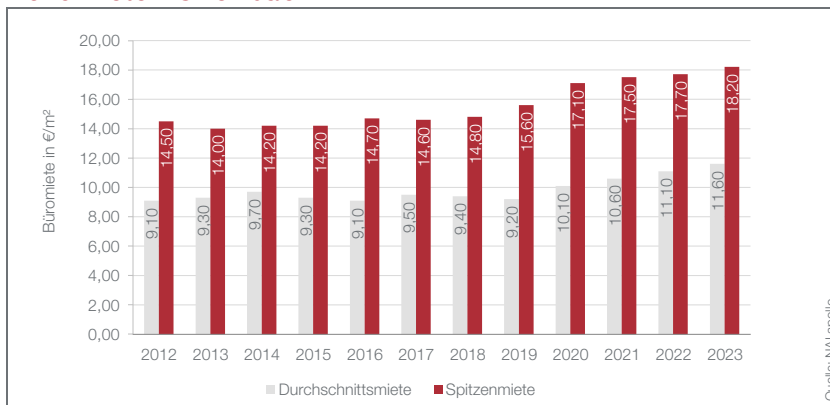




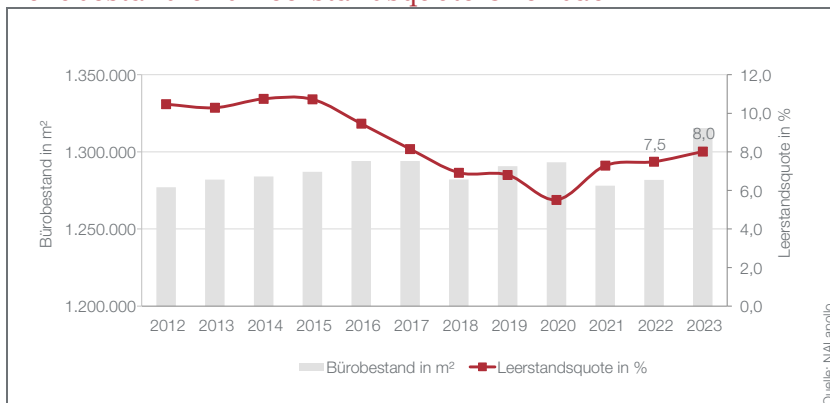
Büroflächenumsatz Offenbach



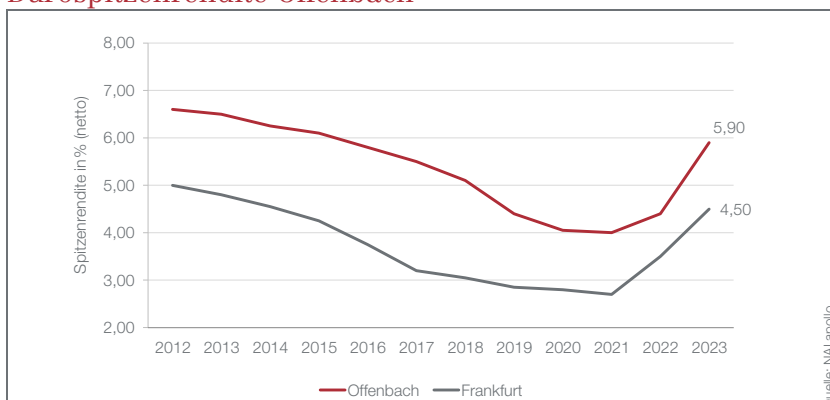
Büromieten Offenbach



Bürobestand und Leerstandsquote Offenbach



Bürospitzenrendite Offenbach



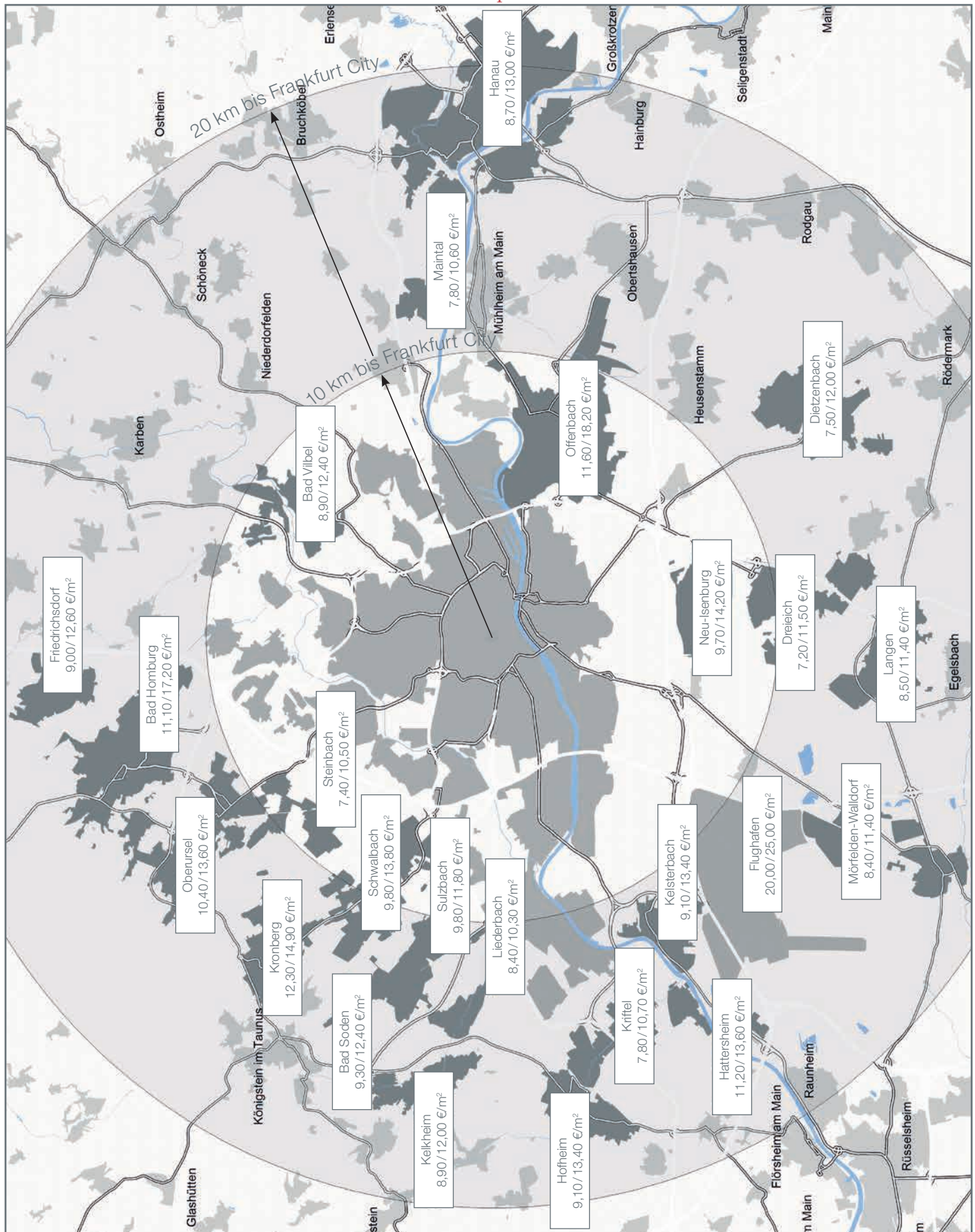
Der Büroflächenmarkt in Offenbach am Main inklusive Kaiserlei konnte das solide Vorjahresergebnis (16.700 m²) in 2023 mit einem Volumen von 12.500 m² zwar nicht bestätigen (-25,1 %), hat im Vergleich zu den anderen untersuchten Standorten allerdings am wenigsten verloren. Für das vergleichbar robuste Ergebnis sorgten einige Abschlüsse jenseits der 1.000 m²-Marke. Dazu zählen u.a. die Vermietung von ca. 3.200 m² an die Informationstechnische Servicestelle der gesetzlichen Krankenversicherung, welche durch NAI apollo vermittelt wurde, sowie das Signing über 2.900 m² durch die GBM Service GmbH, die zur Unternehmensgruppe der Stadtwerke Offenbach gehört. Das „Gesundheitswesen“ und „Öffentliche Einrichtungen“ stellen daher die am stärksten vertretenen Branchen dar.

Die Nachfrage nach hochwertigen Flächen hat die Spitzenmiete weiter ansteigen lassen. Diese notiert nun bei 18,20 €/m², was ein Plus von 0,50 €/m² bzw. 2,8 % im Vergleich zum Vorjahr darstellt. Die Durchschnittsmiete konnte ebenfalls eine Zunahme von insgesamt 4,5 % auf 11,60 €/m² verzeichnen.

Bürofertigstellungen mit noch anmietbaren Flächen in Verbindung mit einer zurückhaltenden Anmietungsdynamik seitens der Büronutzer haben auf dem Offenbacher Büromarkt zu einem Anstieg des Leerstands geführt. Der kurzfristig verfügbare Bürobestand lag demnach zum Ende 2023 wieder über der 100.000 m²-Marke. Die Leerstandsquote beläuft sich entsprechend auf 8,0 % - eine Steigerung von 0,5 %-Punkten (y-o-y).

Die Spitzenrendite für Büroobjekte in Offenbach hat ihre Zunahme in 2023 fortgesetzt. Insgesamt ist ein Plus von 150 Basispunkten auf 5,90 % verzeichnet worden. Eine weitere Fortführung dieser Entwicklung in den kommenden Monaten ist absehbar.

Marktdaten Umland Frankfurt Durchschnitts- und Spitzenmiete



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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

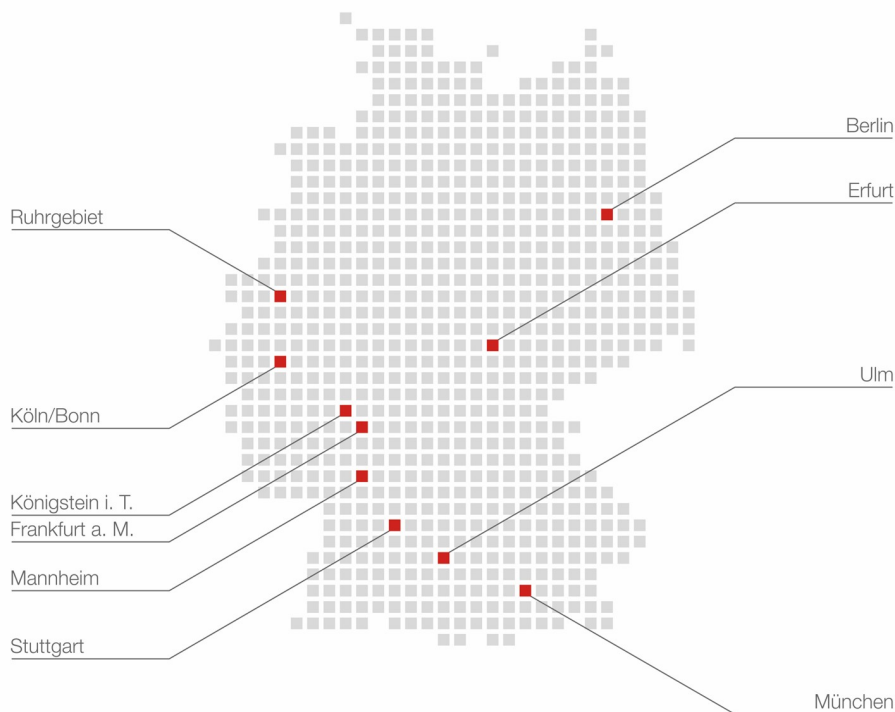
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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, 2024.

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