

Büromärkte im Frankfurter Umland

Bad Homburg, Eschborn, Neu-Isenburg, Offenbach

2024



Wenn umfassendes Knowhow ineinander-greift, wird Ihre Vision zu Realität.

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 970505-614

konrad.kanzker@nai-apollo.de



MICHAEL PREUßE

Head of Office and Retail Letting

+ 49 (0) 69 970505-144

michael.preusse@nai-apollo.de



ALEXANDER WALDMANN

Director - Research

+ 49 (0) 69 970505-618

alexander.waldmann@nai-apollo.de



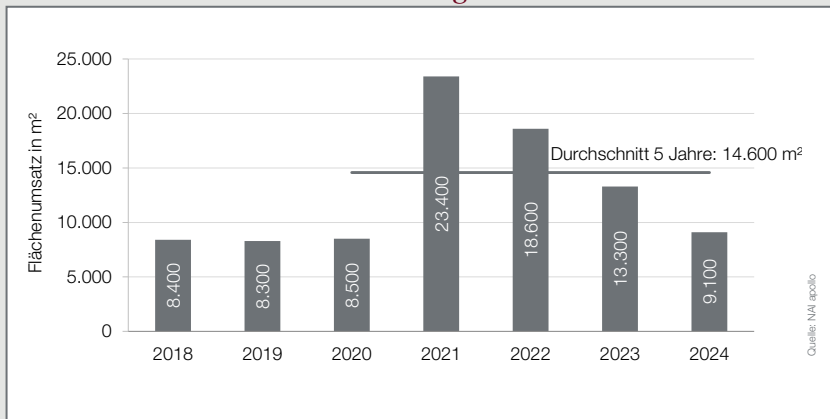
MARTIN HÖPPLER

Associate Director – Office Letting

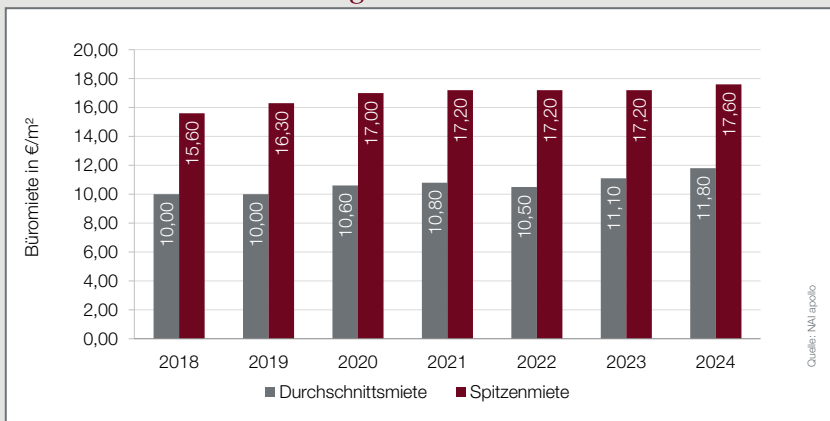
+ 49 (0) 69 970505-125

martin.hoeppler@nai-apollo.de

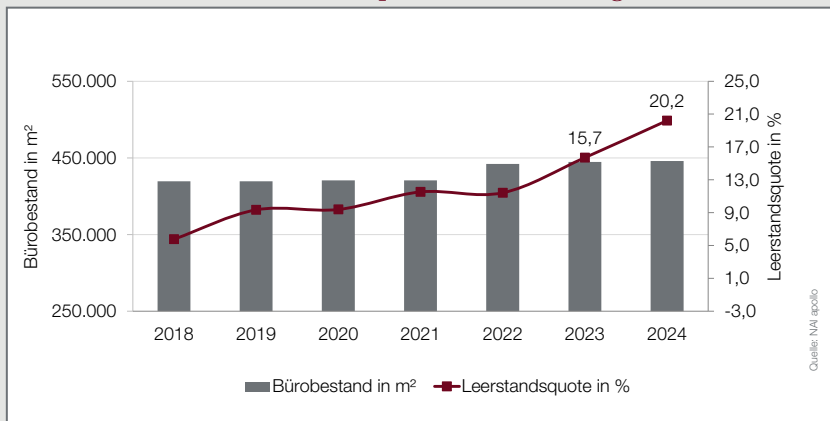
Büroflächenumsatz Bad Homburg



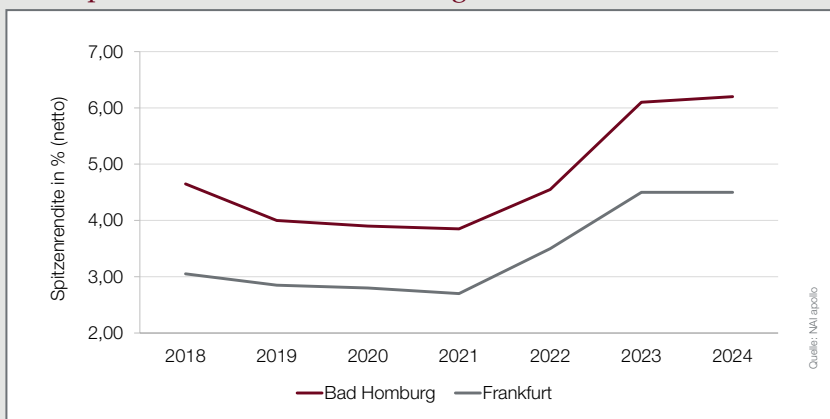
Büromieten Bad Homburg



Bürobestand und Leerstandsquote Bad Homburg



Bürospitzenrendite Bad Homburg



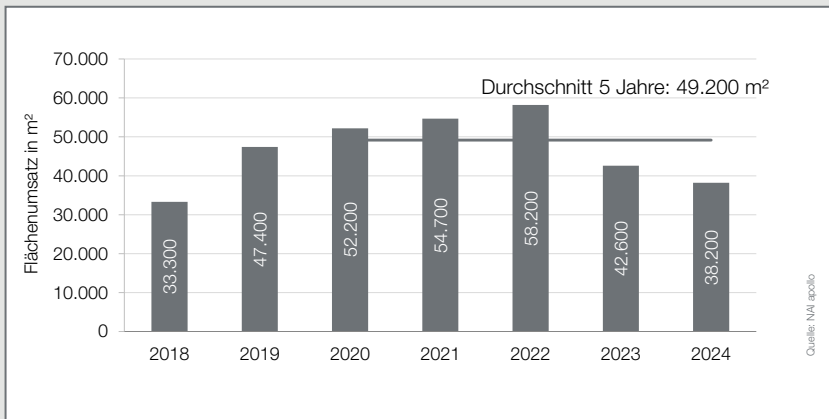
Der Bad Homburger Büromarkt ist 2024 spürbar durch die gesamtwirtschaftliche Entwicklung gekennzeichnet gewesen. So ist ein Büroflächenumsatz von nur 9.100 m² erfasst worden, der damit 32 % unter dem Vorjahr (13.300 m²) liegt. Der langfristige Durchschnitt der letzten zehn Jahre (2014–2023: 17.800 m²) ist sogar um 49 % verfehlt worden. Das moderate Abschneiden ist u. a. auf einen Mangel an größeren Abschlüssen zurückzuführen. Oberhalb der 1.000-m²-Marke gab es mit den Anmietungen von Vitos Rheingau (1.100 m²), Celltrion Healthcare (1.200 m²) sowie easysub plus (2.200 m²) drei Abschlüsse. Diese Verträge wurden alle im Objekt „Marienbader Höfe“ getätigt. Ansonsten zeigte sich das Anmietungsgeschehen kleinteilig. Neben Unternehmen aus dem Gesundheitsbereich fragten auch verstärkt Corporates aus den Branchen „Kommunikation, IT & EDV“ sowie „industrielle Produktion & verarbeitendes Gewerbe“ Flächen nach.

Höherpreisige Abschlüsse, z. B. im „EO“, haben die Spitzenmiete 2024 um 40 Cent auf 17,60 €/m² zulegen lassen. Die Durchschnittsmiete konnte ein Plus von 6,3 % (y-o-y) auf 11,80 €/m² verzeichnen. Der Mangel an verfügbaren hochwertigen Flächen auf dem Bad Homburger Markt dürfte zu einer weiteren Zunahme des Mietniveaus führen.

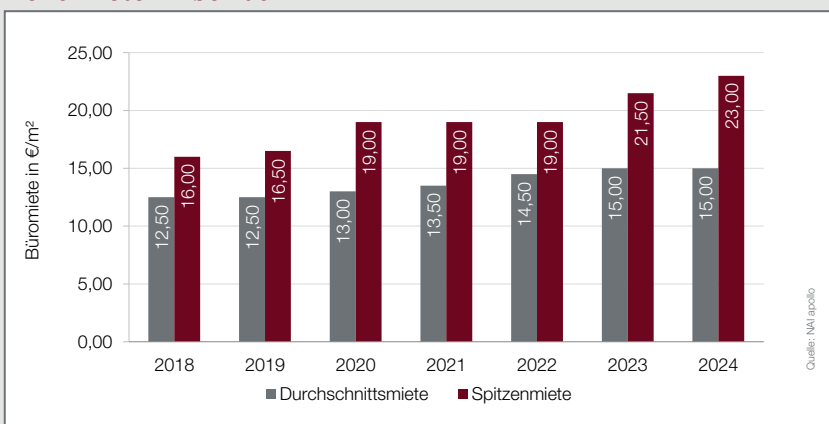
Gleichzeitig schlägt sich die schwache Umsatzdynamik im Leerstand nieder. Unternehmen beziehen weniger Fläche als zuvor. Zudem zeigt sich eine deutliche Zunahme an Untermietflächen, die damit rund 10 % des Leerstandes ausmachen. Insgesamt stehen dem Markt ca. 90.000 m² kurzfristig zur Verfügung, was einer Leerstandsquote von 20,2 % entspricht.

Die Spitzenrendite für erstklassige Büros in Bad Homburg hat 2024 um weitere 10 Basispunkte zugenommen und notiert nun bei 6,20 %. Damit befindet sich die Rendite in Bad Homburg nicht nur wieder auf dem Niveau des Jahres 2014, sondern hat nun auch wieder einen Renditeabstand zu Frankfurt von 170 Basispunkten erreicht.

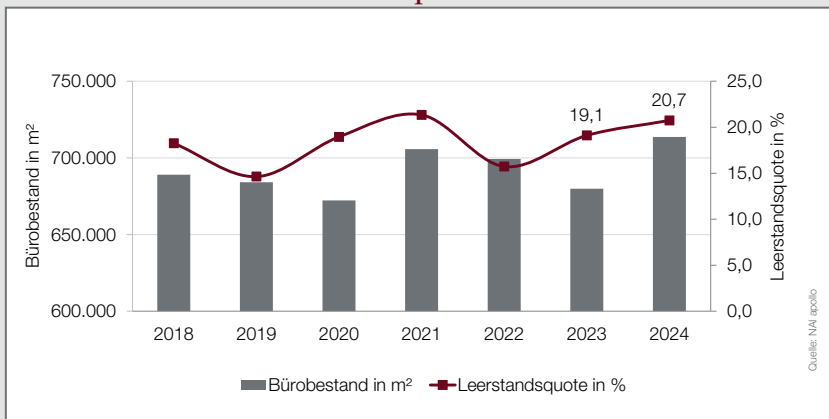
Büroflächenumsatz Eschborn



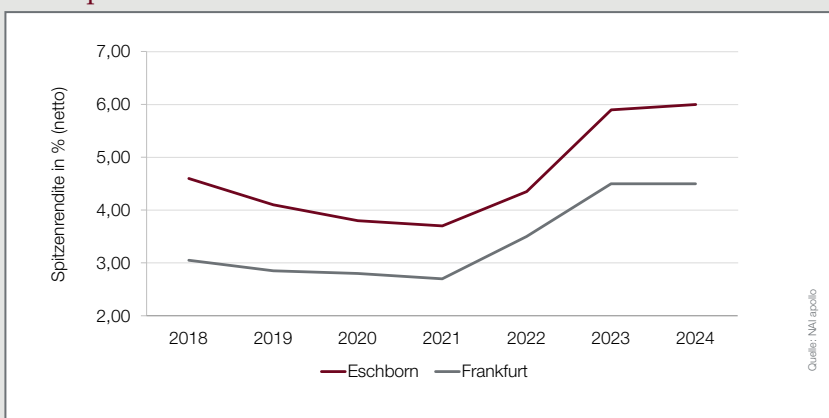
Büromieten Eschborn



Bürobestand und Leerstandsquote Eschborn



Bürospitzenrendite Eschborn



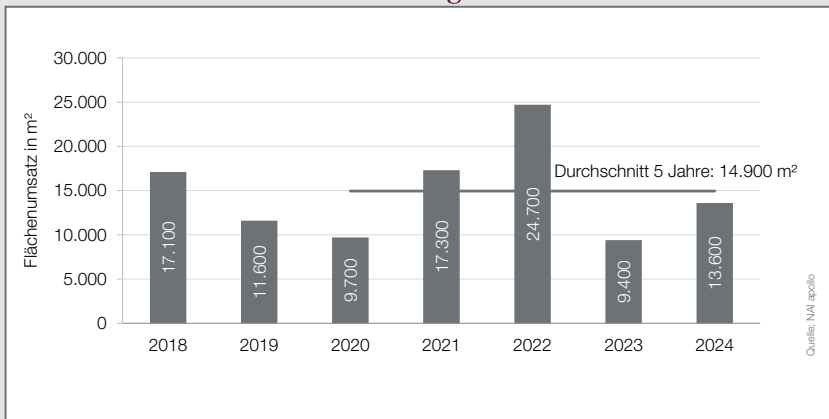
Der Eschborner Büromarkt hat das Jahr 2024 mit Blick auf die schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit einem annehmbaren Ergebnis abgeschlossen. So beträgt der Büroflächenumsatz in Summe 38.200 m², der sich damit 10,3 % unter dem Vorjahr einordnet (2023: 42.600 m²). Der langfristige Durchschnitt ist ebenfalls leicht verfehlt worden (2014-2023: 43.500 m²). Getragen wurde das aktuelle Ergebnis durch 11 Abschlüsse oberhalb der 1.000-m²-Marke, die gleichzeitig für 60 % des Umsatzes stehen. Hierzu zählen die Anmietung der Stadt Eschborn über 5.900 m² in der Ludwig-Erhard-Straße 30–34, der Abschluss der Zürich Versicherung mit 3.100 m² sowie die Anmietung von Bosch mit 2.900 m² (beide im „Horizon Tower“, Alfred-Herrhausen-Allee 3–5) Eine hohe Nachfrage nach Eschborner Büroflächen ist u. a. infolgedessen durch die Branchen „industrielle Produktion & verarbeitendes Gewerbe“, „Banken, Finanzdienstleister & Versicherungen“, „Kommunikation, IT & EDV“ sowie „Öffentliche Einrichtungen“ ausgegangen.

Während die Spitzenmiete infolge von Anmietungen in modernen bzw. neuen und zugleich nachhaltigen Flächen auf mittlerweile 23,00 €/m² (+7,0 % y-o-y) gestiegen ist, verweilt die Durchschnittsmiete stabil bei 15,00 €/m².

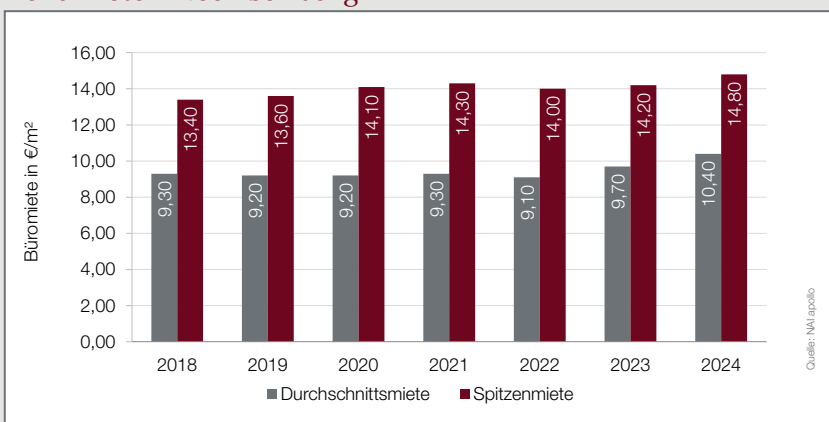
Vor allem Flächenfreizüge sowie Untermietflächen haben den kurzfristig verfügbaren Leerstand in Eschborn ansteigen lassen. Zum Jahresende 2024 standen dem Markt 148.000 m² zur Verfügung. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 20,7 % (+1,6 %-Punkte y-o-y). Durch derzeit noch unvermietete Projektierungsflächen dürfte zusätzlicher Druck auf das Angebot ausgehen.

Die Spitzenrendite für Eschborner Büroimmobilien ist 2024 um zusätzliche 10 Basispunkte auf 6,00 % angestiegen. Damit ist für den Standort wieder nahezu das Niveau des Jahres 2015 (6,10 %) erreicht. Der Yield-Gap zu Frankfurter Prime-Assets hat sich gegenüber dem Tiefpunkt aus 2022 nahezu verdoppelt und beträgt nun 1,5 %-Punkte.

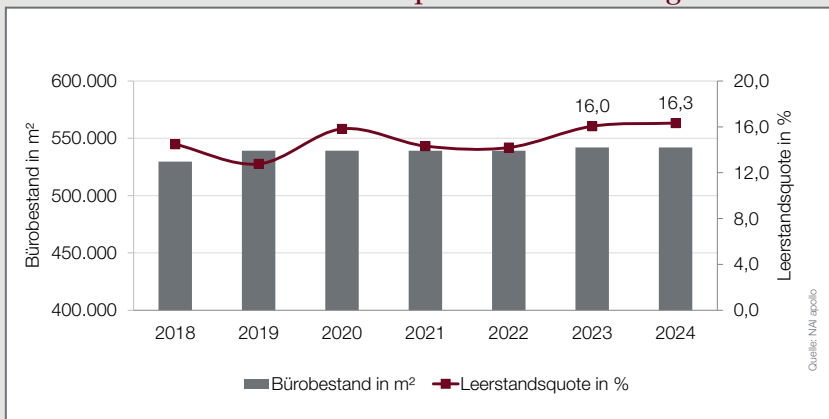
Büroflächenumsatz Neu-Isenburg



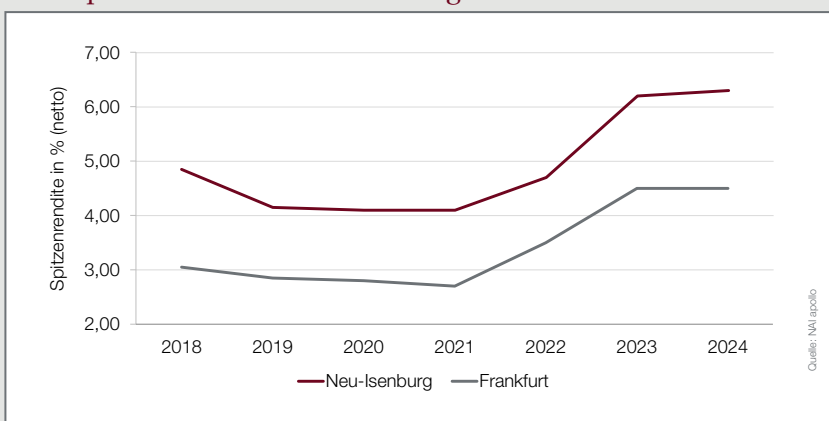
Büromieten Neu-Isenburg



Bürobestand und Leerstandsquote Neu-Isenburg



Bürospitzenrendite Neu-Isenburg



Der Büromarkt von Neu-Isenburg ist im Jahr 2024 durch eine dynamische Entwicklung geprägt gewesen. Eine deutliche Zunahme an Deals spiegelt sich in einem höheren Umsatz wider. So ist im Gesamtjahr 2024 mit 13.600 m² ein um 45 % höherer Umsatz als im Vorjahr verzeichnet worden (2023: 9.400 m²).

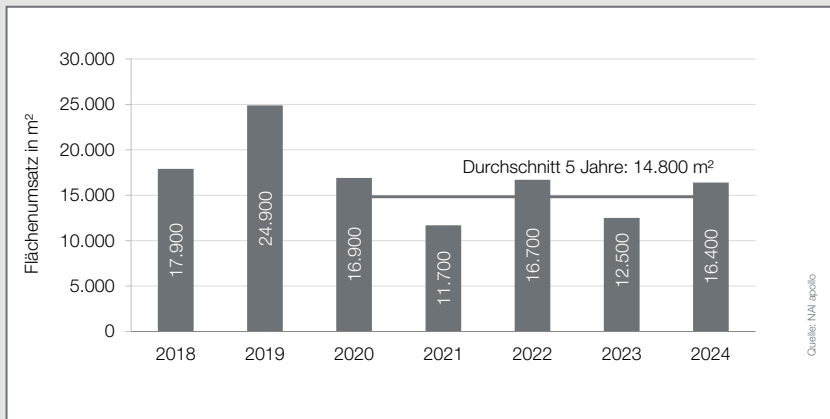
Zu diesem guten Resultat haben neben einer Vielzahl an kleineren Deals auch zwei Abschlüsse oberhalb der 1.000-m²-Marke beigetragen. Zum einen hat sich das Unternehmen JOST-Werke Deutschland rund 2.500 m² im „LeByro“ (Siemensstraße 1–5) gesichert, zum anderen wird das Forum Medicum auf ca. 2.000 m² Praxisflächen im „ArCoTec“ (Martin-Behaim-Straße 4–6) eröffnen. Eine visible Nachfrage zeigte sich 2024 vor allem aus den Branchen „industrielle Produktion & verarbeitendes Gewerbe“, „Kommunikation, IT & EDV“, „Verkehr, Transport & Logistik“ sowie „Gesundheitswesen“.

Abschlüsse in den „Isenhöfen“, im Objekt „Der Dornhof“ sowie im „LeByro“ haben sich insgesamt positiv auf das Mietniveau in Neu-Isenburg ausgewirkt. Dementsprechend ist die Durchschnittsmiete im Jahresverlauf 2024 um 7,2 % auf 10,40 €/m² angestiegen. Die Spitzenmiete notiert zum Jahresende 2024 bei 14,80 €/m² (+4,2 % y-o-y).

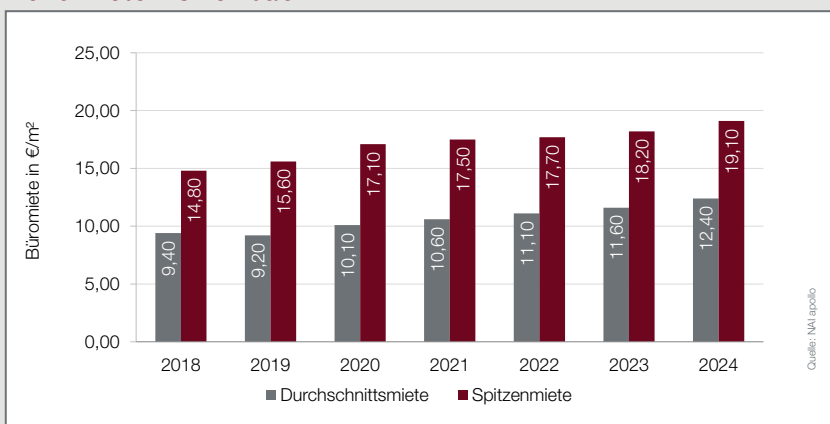
Die ausgeprägte Flächennachfrage hat im Jahresverlauf zu einem abgeschwächten Leerstandszuwachs geführt. So ist der Leerstand lediglich um 1.500 m² auf 88.500 m² angewachsen. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 16,3 % (+0,3 %-Punkte y-o-y).

Die Spitzenrendite für Core-Büroimmobilien in Neu-Isenburg ist 2024 um weitere 10 Basispunkte auf 6,30 % angestiegen. Damit notiert diese nahezu auf dem Niveau von 2014 (6,25 %). Der Renditeabstand zur Frankfurter Spitzenrendite ist mittlerweile wieder auf 180 Basispunkte angewachsen, womit sich der Gap im Bereich der Jahre 2013–2018 bewegt.

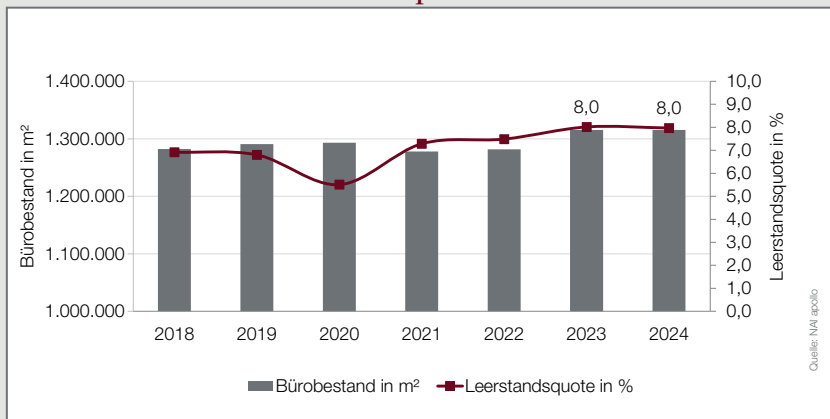
Büroflächenumsatz Offenbach



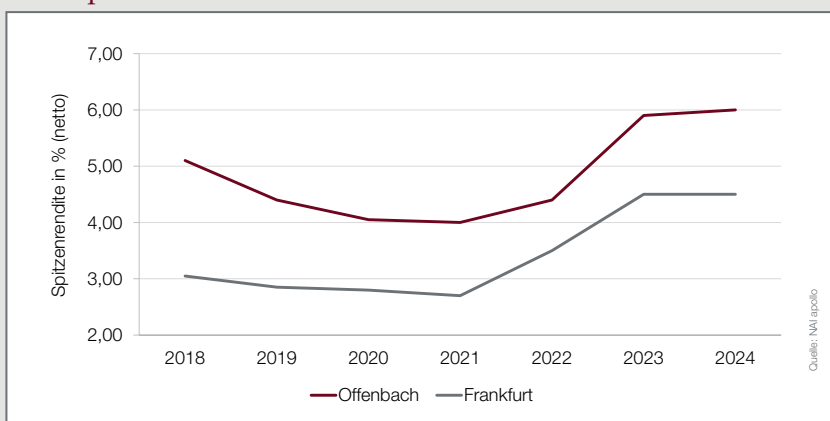
Büromieten Offenbach



Bürobestand und Leerstandsquote Offenbach



Bürospitzenrendite Offenbach



Der Büromarkt in Offenbach hat im Jahr 2024 eine überdurchschnittliche Entwicklung gezeigt. Der Flächenumsatz erreichte 16.400 m², womit das Vorjahresergebnis von 12.500 m² um 31,2 % übertroffen wurde. Besonders hervorzuheben sind hierbei die Mietabschlüsse durch Lorenz Bahlsen über rund 4.500 m² sowie durch den Deutschen Wetterdienst über rund 3.100 m² gesichert hat. Beide Abschlüsse fanden im „LEIQ“ (Nordring 144) statt. Insgesamt wurde das Marktgeschehen durch die Branchen „industrielle Produktion & verarbeitendes Gewerbe“, „Öffentliche Einrichtungen“ sowie „Gesundheitswesen“ geprägt.

Die Mietpreisentwicklung setzte in den vergangenen Monaten den Aufwärtstrend der Vorjahre fort. So erhöhte sich die Durchschnittsmiete von 11,60 €/m² auf 12,40 €/m², was einer Steigerung von 6,9 % entspricht. Die Spitzenmiete verzeichnete einen Anstieg auf 19,10 €/m², nachdem sie im Vorjahr noch bei 18,20 €/m² lag (+4,9 %). Dies ist u. a. auf Abschlüsse in neuwertigen Büroflächen zurückzuführen. In der Realisierung befindliche Projekte mit hohem Nachhaltigkeitsstandard deuten auf einen weiteren Mietpreisanstieg hin.

Die Kombination aus gestiegener Büroflächennachfrage und gleichzeitiger Zunahme an Untermietflächen hat 2024 zu einer Leerstandsstabilisierung geführt. So beträgt die kurzfristige Flächenverfügbarkeit am Jahresende 104.800 m², womit sich diese nur marginal unter dem Vorjahresniveau bewegt (105.400 m²). Dies entspricht einer unveränderten Leerstandsquote von 8,0 %. Vom gesamten Leerstand entfallen fast 14 % auf Untermietflächen, womit Offenbach die höchste Quote unter den Umlandstädten aufweist.

Die Spitzenrendite für erstklassige Büroimmobilien in Offenbach ist 2024 weiter gestiegen und liegt zum Jahresende bei 6,00 % (+10 Basispunkte y-o-y). Damit ist der Yield-Gap zur Frankfurter Spitzenrendite wieder gestiegen (Δ 150 bps) und verdeutlicht damit die marktgerechte Risikoprämie Offenbachs.

Marktdaten Umland Frankfurt Durchschnitts- und Spitzenmiete



Quelle: NAI apollo
 Kartenbasis: RegioGraph GfK GeoMarketing GmbH
 auf Basis von 2.166 Angeboten (12/2023 - 11/2024)
 der VALUE Marktdatenbank

Dienstleistungen

- ASSET MANAGEMENT
- BEWERTUNG
- CORPORATE SERVICES
- FINANZIERUNG
- INVESTMENT
- RESEARCH
- VERMIETUNG

Assetklassen

- BÜRO
- DATA CENTER
- EINZELHANDEL
- HEALTHCARE
- HOTEL
- INDUSTRIE/LOGISTIK
- LIFE SCIENCE
- MIKROWOHNEN
- WOHNEN

Standorte

- BERLIN
- BONN/KÖLN
- ERFURT
- ESSEN/MÜHLHEIM
- FRANKFURT a. M.
- KÖNIGSTEIN i. T.
- MANNHEIM
- MÜNCHEN
- STUTTGART
- ULM



INHABERGEFÜHRT,
PERSÖNLICH ENGAGIERT



TRANSPARENTE UND
VERTRAUVENSVOLLE
ZUSAMMENARBEIT



INTERNATIONAL
VERNETZT



ESG-KONFORME
UNTERNEHMENS-
PHILOSOPHIE



GROBE LOKALE
MARKTEXPERTISE



UMFASSENDES
LEISTUNGSSPEKTRUM



AUßERGEWÖHNLICH
ZUVERLÄSSIG