



Zahlen und Fakten

Büromärkte im Frankfurter Umland

Bad Homburg, Eschborn, Neu-Isenburg, Offenbach

2018

„Eine Investition in Wissen bringt noch immer die besten Zinsen.“

Zitat von Benjamin Franklin

Für weitere Informationen rufen Sie uns gerne an. Bei uns be-
gennen Sie Fachleuten, die Sie gerne mit ihrem Wissen unter-
stützen. Wir freuen uns auf Sie.



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



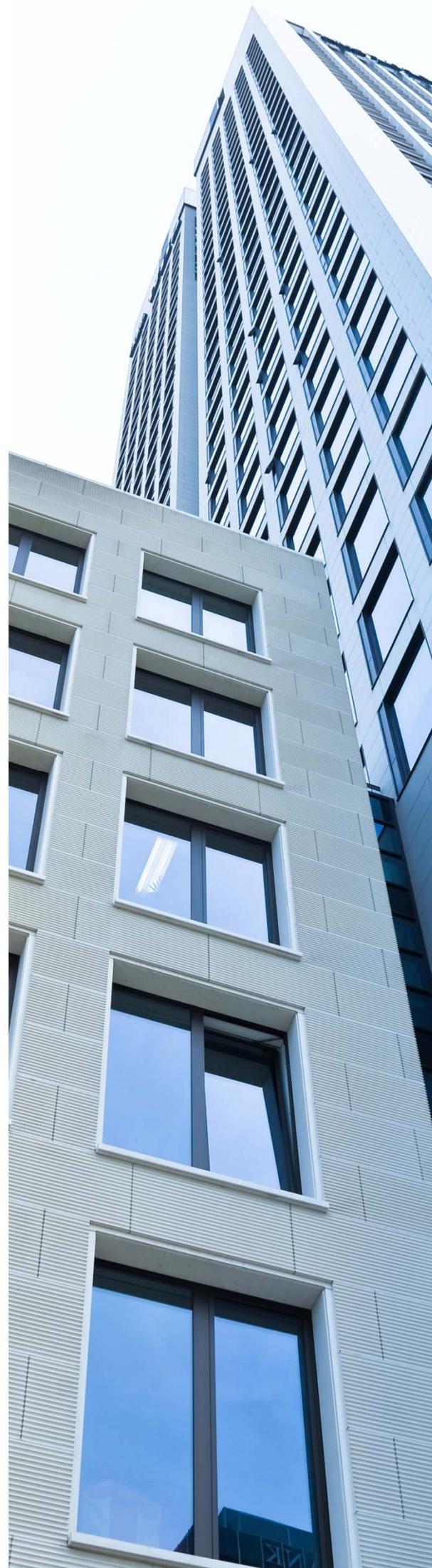
Christian Dörner
Head of Office & Retail Letting
+49 (0) 69 - 970 505-121
christian.doerner@nai-apollo.de



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

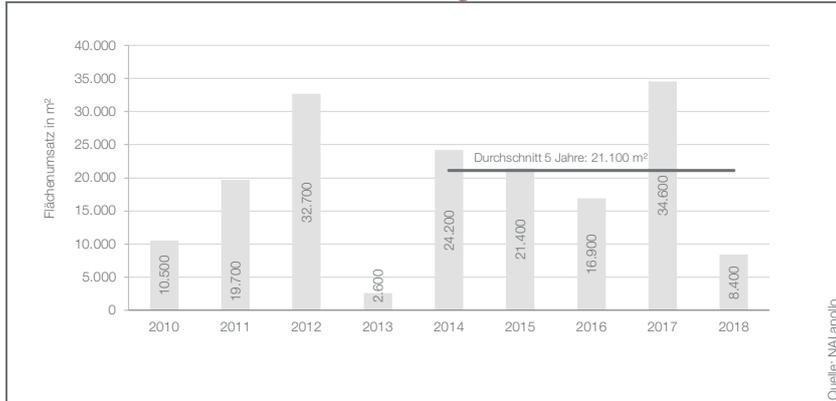


Lenny Lemler
Director Investment
+49 (0) 69 - 970 505-174
lenny.lemmler@nai-apollo.de

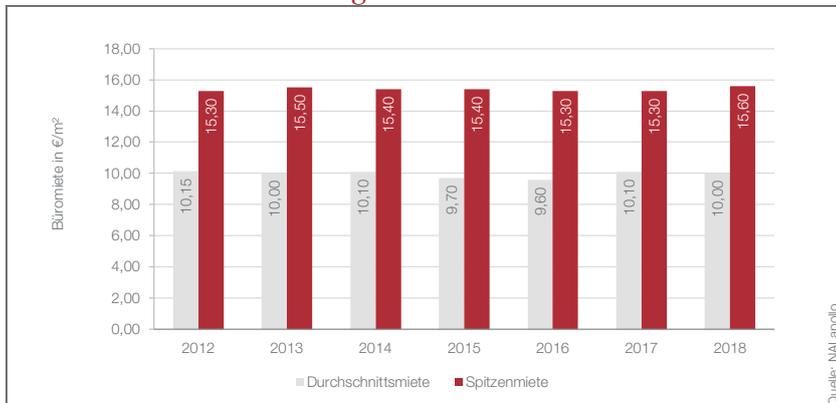




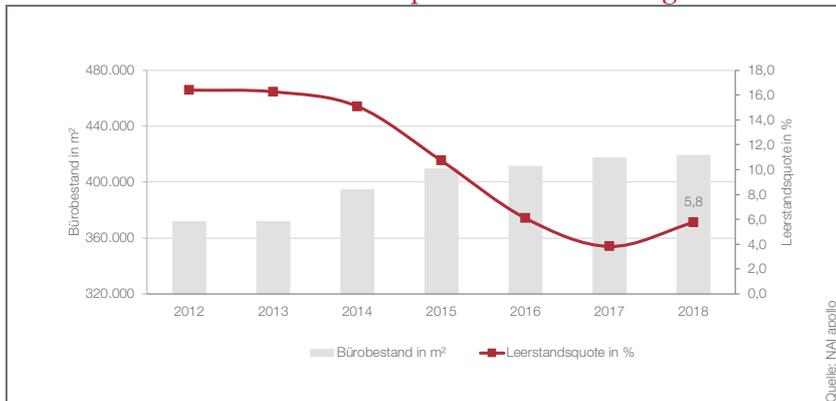
Büroflächenumsatz Bad Homburg



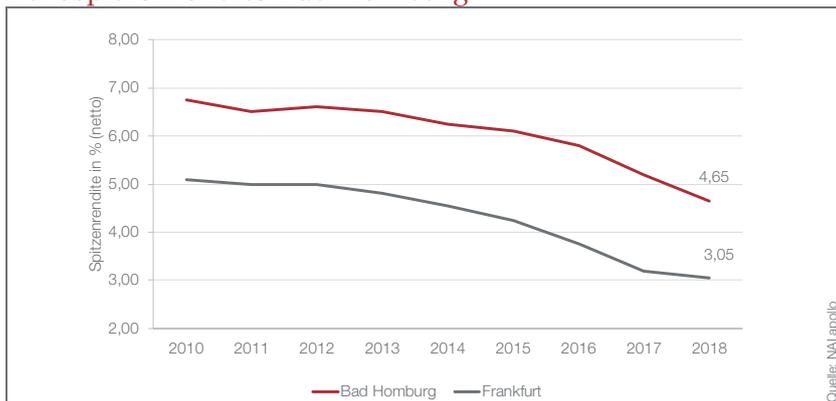
Büromieten Bad Homburg



Bürobestand und Leerstandsquote Bad Homburg



Bürospitzenrendite Bad Homburg



Der Büroflächenmarkt in Bad Homburg hat das Jahr 2018 verhalten beendet. So sind in Summe 8.400 m² Büroflächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer erfasst worden. Gegenüber dem herausragenden Vorjahr, in dem allein ein Eigennutzerprojekt für über 20.800 m² verantwortlich war, beläuft sich die Abnahme auf 75,7 %. Ebenfalls wurde das mittelfristige Mittel in Höhe von 21.100 m² deutlich unterboten.

Zu den größten Abschlüssen in Bad Homburg zählen die Anmietung eines Pharmaunternehmens über 1.360 m² im Circleum sowie ca. 1.800 m² durch eine Bank im Bad Homburger Stern. Infolgedessen dominieren in der Branchenverteilung das „Gesundheitswesen“ sowie „Banken, Finanzdienstleister & Versicherungen“.

Die Spitzenmiete hat in 2018 leicht angezogen und befindet sich derzeit bei 15,60 €/m². Im Vergleich zu 2017 entspricht dies einem Plus von 2,0 %. Hingegen ist die Durchschnittsmiete mit 10,00 €/m² nahezu auf dem Vorjahresniveau (2017: 10,10 €/m²) geblieben.

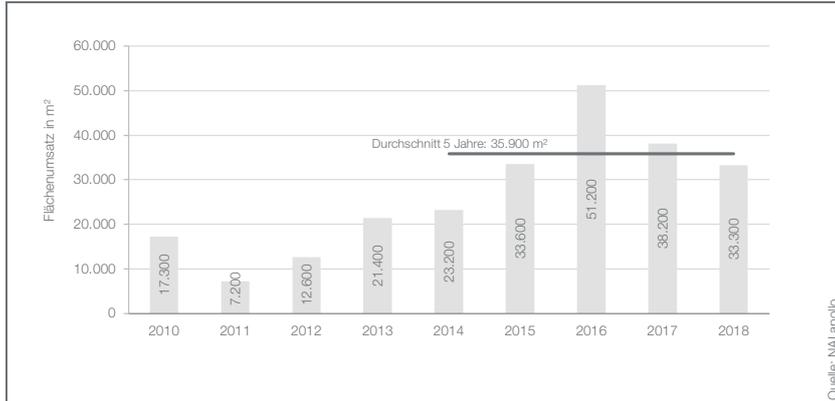
Zum Jahresende 2018 ist in Bad Homburg ein Leerstand von rund 24.000 m² erfasst worden, der damit in den letzten 12 Monaten um 8.000 m² angestiegen ist. Hieraus resultiert eine Leerstandsquote von 5,8 %. Wenngleich der Leerstand leicht angestiegen ist, spiegelt dies dennoch einen der geringsten Leerstandswerte in Bad Homburg wider.

Die Spitzenrendite für Büroobjekte in Bad Homburg kann in 2018 mit 4,65 % (netto) angegeben werden. Somit beläuft sich die Renditereduktion für die letzten 12 Monate auf 0,55 %-Punkte.

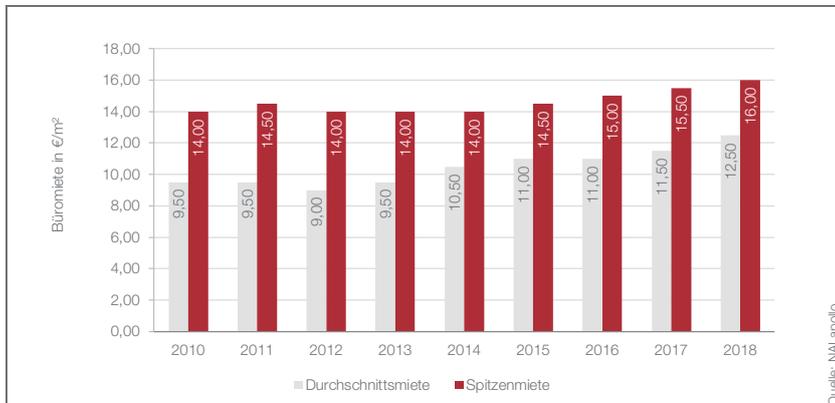
In 2019 wird der Bad Homburger Büromarkt wieder durch ein höheres Umsatzgeschehen und einer Abnahme der Angebotsflächen geprägt sein.



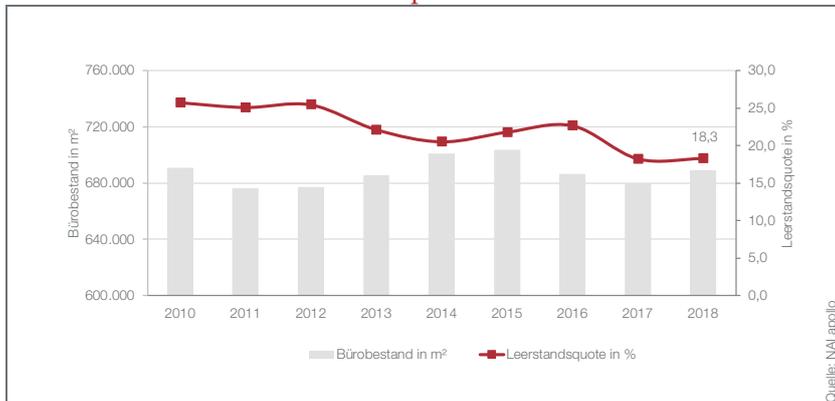
Büroflächenumsatz Eschborn



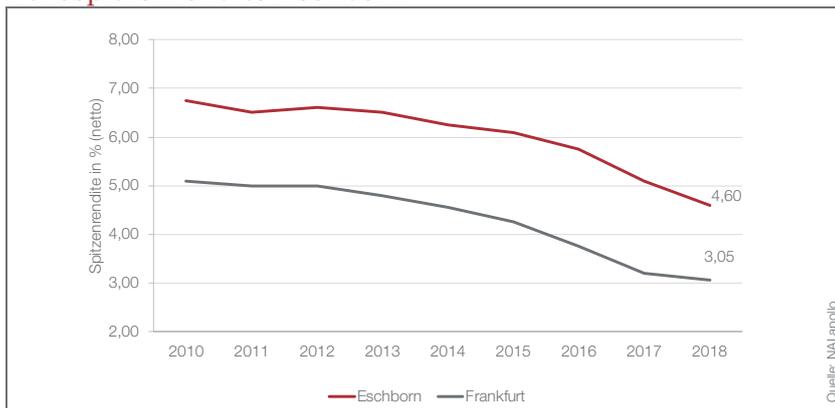
Büromieten Eschborn



Bürobestand und Leerstandsquote Eschborn



Bürospitzenrendite Eschborn



Der Büromarkt in der Stadt Eschborn ist im Jahr 2018 durch einen Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 33.300 m² gekennzeichnet. Damit liegt das Volumen zwar sowohl 12,8 % unter dem Vorjahreswert (2017: 38.200 m²) als auch unterhalb des langjährigen Durchschnitts (2014-2018: 35.900 m²), dennoch bewegt es sich deutlich über der 30.000 m²-Umsatzmarke.

Zu den größten Abschlüssen im Jahresverlauf 2018 zählen u.a. die Anmietung von ca. 9.100 m² durch Continental Teves in der Ludwig-Erhard-Straße 3, von 4.300 m² durch die Enterprise Autovermietung Deutschland BV im Mergenthaler Connects (Mergenthaler Allee 42) oder auch von 1.100 m² durch die Liferay GmbH im Kö-Campus. Branchenschwerpunkte bilden dementsprechend „industrielle Produktion & verarbeitendes Gewerbe“, „Verkehr, Transport & Logistik“ sowie „Kommunikation, IT & EDV“.

Die Spitzenmiete hat sich innerhalb der letzten zwölf Monate mit 3,2 % positiv entwickelt und rangiert zum Jahresende 2018 bei 16,00 €/m². Bei der Durchschnittsmiete ist ein Plus von 8,7 % auf nun 12,50 €/m² zu verzeichnen.

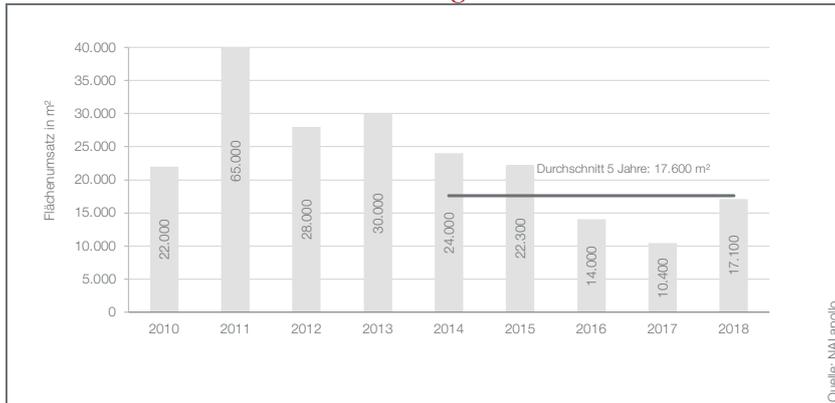
Die Leerstandsquote auf dem Büromarkt in Eschborn ist zum Jahresende 2018 im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert und liegt damit derzeit bei 18,3 % (2017: 18,2 %).

Die Bürospitzenrendite (netto) in Eschborn beträgt zum Ende des vierten Quartals 2018 4,60 %, wenngleich es auch Ausreißer darüber hinaus gab. Im Vergleich zum Vorjahr ist diese damit um 0,50 %-Punkte gesunken.

Auch für das Jahr 2019 deuten die Marktparameter auf eine positive Marktentwicklung mit Leerstandsabbau sowie steigendem Mietniveau für Eschborn hin.



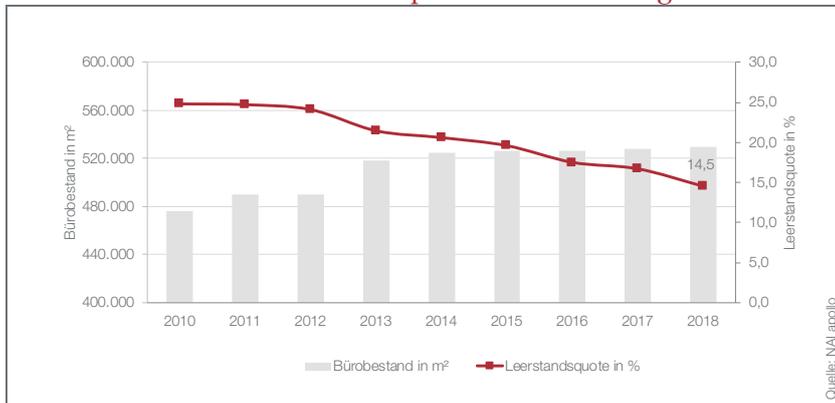
Büroflächenumsatz Neu-Isenburg



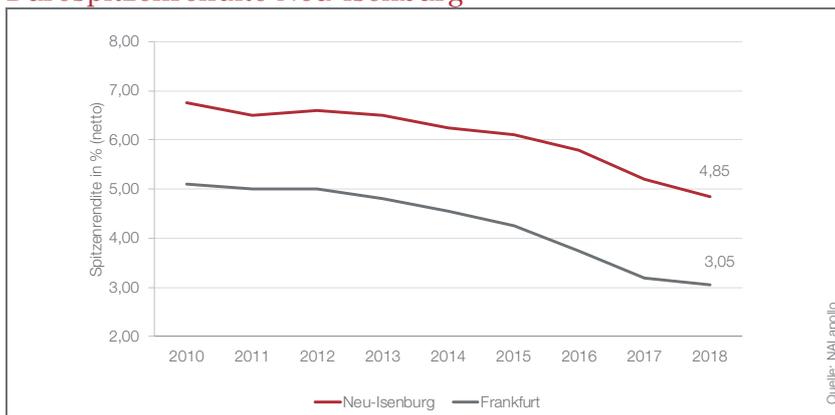
Büromieten Neu-Isenburg



Bürobestand und Leerstandsquote Neu-Isenburg



Bürospitzenrendite Neu-Isenburg



Der Büroflächenmarkt in der Stadt Neu-Isenburg ist in 2018 durch einen Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 17.100 m² geprägt worden. Mit diesem Ergebnis übertrifft es das Vorjahr um 64,4 %. Gleichzeitig liegt es leicht unter dem mittelfristigen Durchschnitt in Höhe von 17.600 m².

Die größten Abschlüsse in Neu-Isenburg wurden durch die usd AG mit 2.500 m² im „Triforum“ sowie durch den Adolf Christ Verlag mit 1.160 m² im „QUATTRO“ getätigt. Über 77 % des Umsatzes entfällt auf Deals unterhalb der 1.000 m²-Marke. Unter den verschiedenen Branchen konnte eine merkliche Nachfrage u.a. durch „Kommunikation, IT & EDV“, „Verlage/Medien“, „Bau- & Immobiliengewerbe“, aber auch durch „industrielle Produktion & verarbeitendes Gewerbe“ erfasst werden.

Das Mietniveau hat im Jahr 2018 leicht zulegen können. Zum Ende des Jahres 2018 hat die Spitzenmiete 13,40 €/m² erreicht, womit der Vorjahrswert um 2,3 % übertroffen wird. Die Durchschnittsmiete ist aktuell bei 9,30 €/m². Dies spiegelt ein Plus von 1,1 % wider.

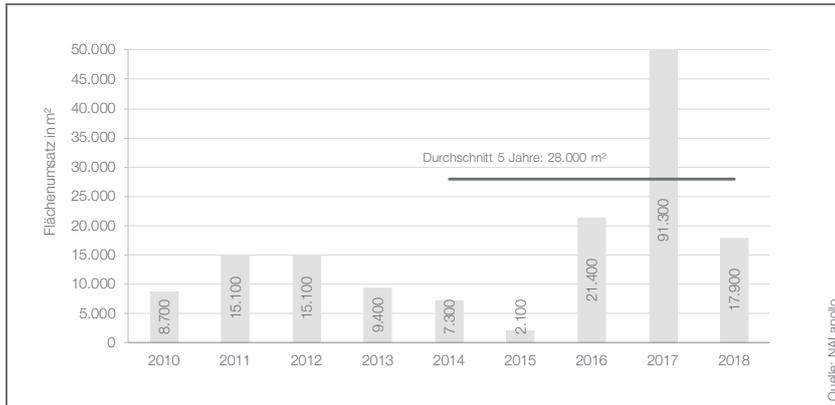
Der seit Jahren anhaltende Trend des Leerstandsabbaus hat sich auch in 2018 fortgesetzt. Mittlerweile stehen in Neu-Isenburg nur noch rund 76.700 m² Bürofläche leer. Damit hat die Leerstandsquote auf nun 14,5 % abgenommen.

Die Nettoanfangsrendite für erstklassige Büroobjekte beträgt zum Jahresende 2018 4,85 %. Dementsprechend hat diese innerhalb der letzten 12 Monate um 35 Basispunkte nachgegeben.

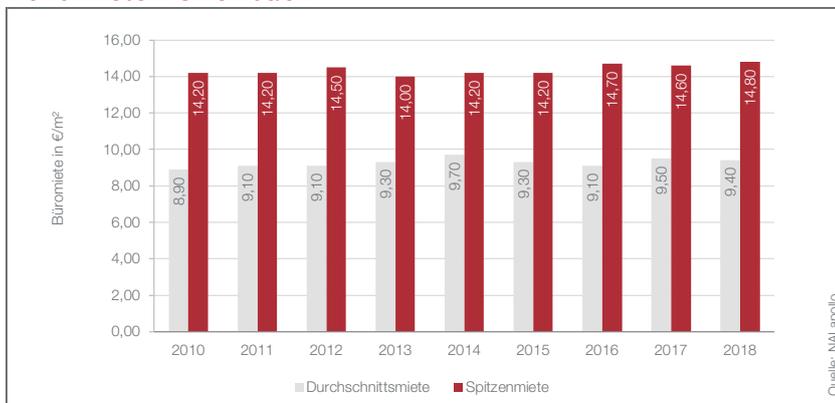
In 2019 ist für den Neu-Isenburger Büromarkt ein durchschnittlicher Flächenumsatz sowie eine Fortsetzung des Leerstandsabbaus prognostizierbar.



Büroflächenumsatz Offenbach



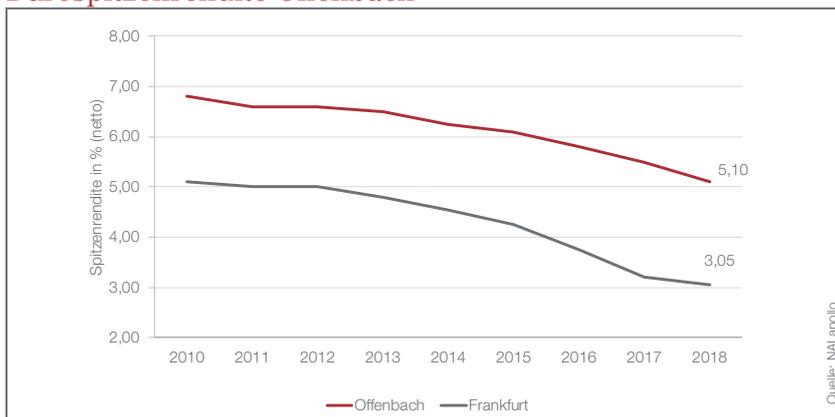
Büromieten Offenbach



Bürobestand und Leerstandsquote Offenbach



Bürospitzenrendite Offenbach



Der Büroflächenmarkt in Offenbach inklusive Kaiserlei hat das Jahr 2018 mit einem regen Umsatzgeschehen abgeschlossen. So ist insgesamt ein Büroflächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von rund 17.900 m² erfasst worden. Gegenüber dem Rekordvorjahr, indem drei Vermietungen sowie ein Eigennutzerkauf alleine für 71.000 m² verantwortlich waren, stellt das Ergebnis jedoch eine Abnahme dar. Unter Ausklammerung des Vorjahres ist dies der zweihöchste Flächenumsatz seit dem Jahr 2010.

Größere Abschlüsse sind in der Frankfurter Str. 39 durch Regus mit 2.500 m² sowie durch FitSevenEleven mit 1.200 m² erfolgt. Daneben hat Adacor Hosting 2.500 m² in der Kaiserleistr. 8a angemietet. Die primäre Flächennachfrage kam aus den Branchen „Kommunikation, IT & EDV“, „Bau- & Immobilien-gewerbe“, „Gesundheitswesen“, „öffentliche Einrichtungen“ sowie „industrielle Produktion & verarbeitendes Gewerbe“.

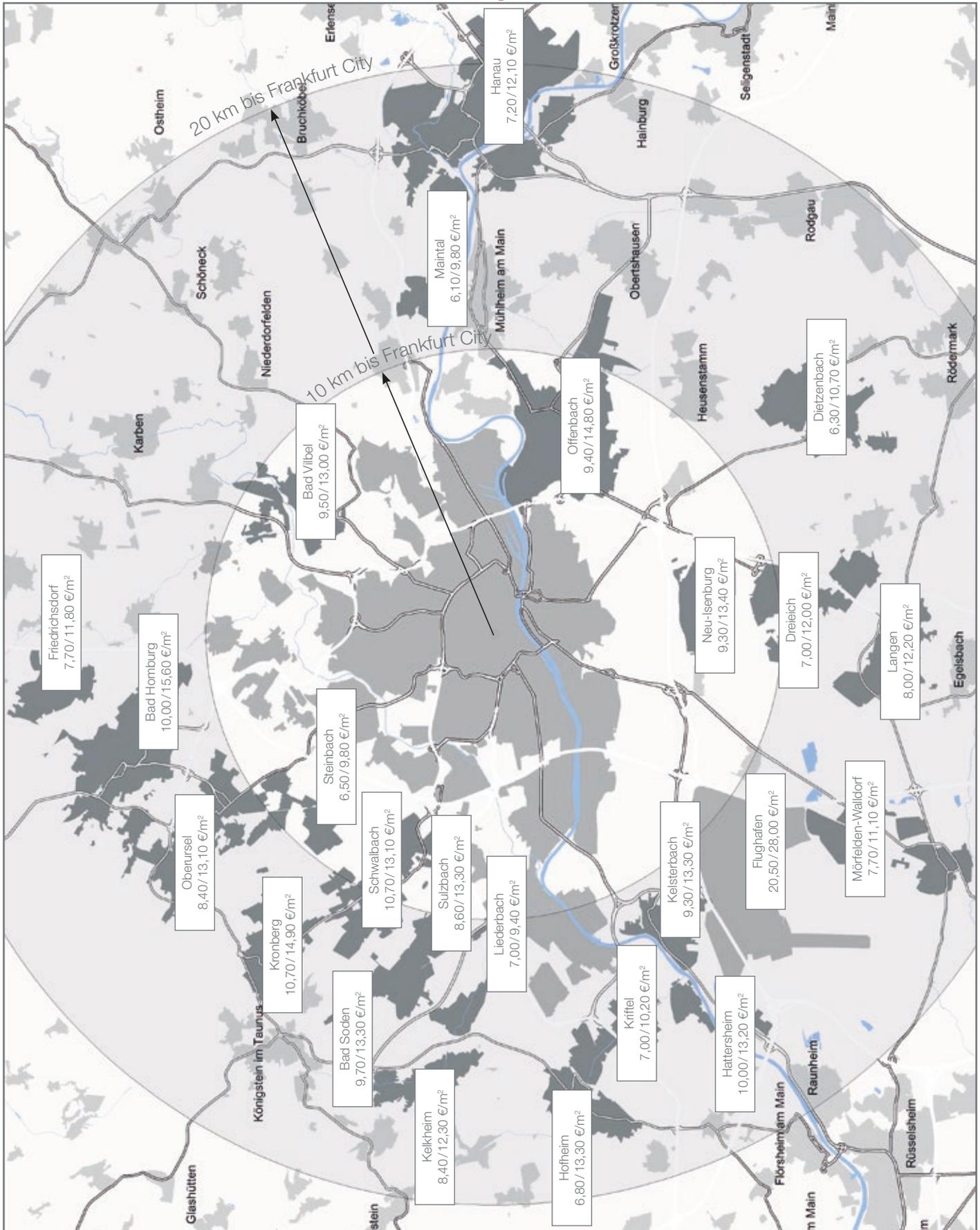
In Offenbach hat die Spitzenmiete in 2018 leicht um 1,2 % zulegen können und rangiert aktuell bei 14,80 €/m². Die Durchschnittsmiete ist mit 9,40 €/m² nahezu unverändert (2017: 9,50 €/m²).

Der Büroflächenleerstand hat sich zum vierten Mal in Folge verringert. Zum Jahresende beträgt die Quote 6,9 %, was einer Abnahme von 1,2 %-Punkten entspricht.

Für Offenbacher Büroobjekte kann derzeit eine Spitzenrendite von 5,10 % (netto) erzielt werden. Im Jahresverlauf 2018 ist diese somit um 40 Basispunkte gesunken.

Für das Jahr 2019 ist für den Offenbacher Büromarkt mit einer durchschnittlichen Marktentwicklung, allerdings mit einem abermals sinkenden Flächenangebot zu rechnen.

Marktdaten Umland Frankfurt Durchschnitts- und Spitzenmiete



Quelle: NAI apollo
 Kartenbasis: RegioGraph GfK GeoMarketing GmbH
 auf Basis von 4.911 Angeboten (11/2017 - 10/2018)
 der empirica-systeme Marktdatenbank

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

ASSET MANAGEMENT

ACCOUNTING

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

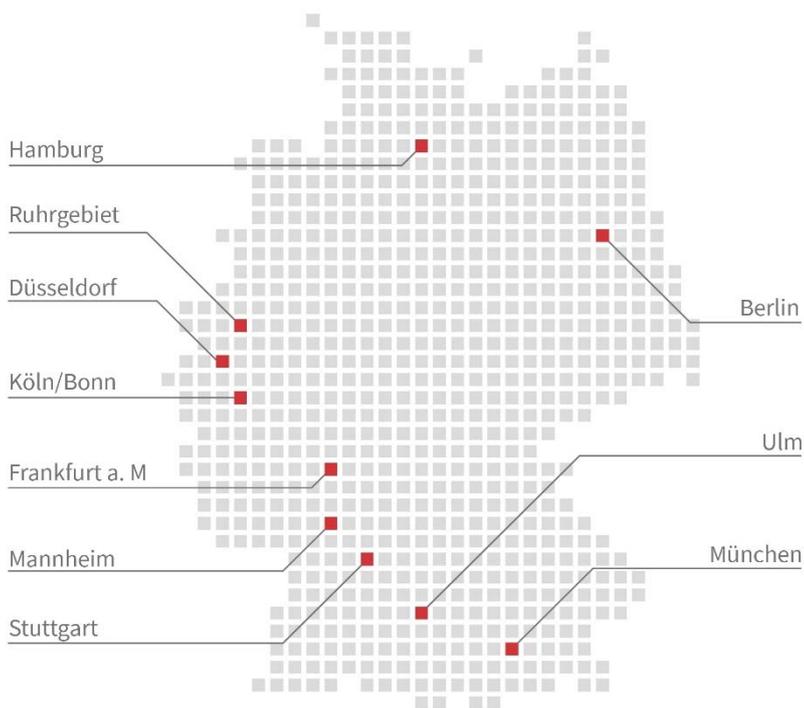
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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, 2019.

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.