



NMapollo group

Zahlen und Fakten

Büroinvestmentmarkt und Bürovermietungsmarkt

Top-7 Deutschland Q3 2023

CUBION
REAL ESTATE. REAL EXPERTS.

BBI
BERLIN
BRANDENBURG
IMMOBILIEN
EIN UNTERNEHMEN DER
NMapollo

Immoraum
real estate advisor

imovo

LARBIG  MORTAG

NMapollo

OBJEKTA
— REAL ESTATE SOLUTIONS —

STRATEGPRO
REAL ESTATE



Ein Partner – Alle Leistungen – Alle Assetklassen

Lernen Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die Ihnen die NAI apollo group mit ihren inhabergeführten Partnerunternehmen deutschlandweit bietet, kennen. Gerne informieren wir Sie in einem persönlichen Gespräch über den Mehrwert, den Ihnen unser Netzwerk bietet. Wir freuen uns auf Sie! Mit Büros in Berlin, Frankfurt am Main, München, Düsseldorf, Köln/Bonn, Stuttgart, dem Ruhrgebiet, Mannheim, Erfurt und Ulm sind wir deutschlandweit präsent. Als Partner von NAI Global bieten wir unseren Kunden weltweit Zugang zu über 5.800 Immobilien spezialisten in mehr als 325 Partnerbüros.

Starke Partnerschaft – deutschlandweit

NAI apollo group ist das führende Netzwerk unabhängiger Immobilienberatungsunternehmen in Deutschland. Seit mehr als 30 Jahren beraten unsere aktiven Partner nationale und internationale Unternehmen mit nachhaltigem Erfolg. Das Leistungsspektrum unserer Gruppe umfasst die Bereiche Verkauf, Vermietung, Bewertung, Research, Corporate Finance, Healthcare, Investment-Management sowie Asset-Management.

NAI apollo group – Ihr Partner für Deutschland

Berlin/Brandenburg – BBI Berlin Brandenburg Immobilien

München – NAI apollo

Frankfurt am Main – NAI apollo

Düsseldorf – imovo

Stuttgart – Immoraum Real Estate Advisors

Köln/Bonn – Larbig & Mortag Immobilien

Ulm – Objekta Real Estate Solutions

Ruhrgebiet – CUBION Immobilien

Mannheim/Heidelberg – STRATEGPRO Real Estate

Erfurt – STRATEGPRO Real Estate





Flächenumsatz

Die Marktaktivitäten auf dem Berliner Büroflächenmarkt sind weiterhin zurückhaltend, allerdings zeigte sich das dritte Quartal belebter als die vorausgegangenen Quartale. Mit erfassten 167.000 m² Büroflächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer stellt es sich als das bisher stärkste Quartal in diesem Jahr dar. Nichtsdestotrotz verweilt der Umsatz in den ersten drei Quartalen mit 428.000 m² 31,2 % unter dem Vorjahreswert und 27,6 % unter dem fünfjährigen Mittel. Allerdings stellt Berlin mit diesem Ergebnis den aktivsten Markt innerhalb der Top-7 dar. Dazu trägt die im dritten Quartal begonnene Erweiterung des Bundeskriminalamtes in der Puschkinallee maßgeblich bei. Dieser Eigennutzerdeal geht mit 25.000 m² in die Umsatzstatistik ein. Trotz der leichten Belebung des Umsatzgeschehens ist aufgrund anhaltender Unsicherheit der Unternehmen nicht von einem Jahresendspurt auf dem Berliner Büroflächenmarkt auszugehen. Für das Jahr 2023 kann ein Flächenumsatz von bis zu 600.000 m² als realistisch eingeschätzt werden.

Angebot & Leerstand

Bürofertigstellungen sowie eine spürbare Zunahme an Untermietflächen, sowohl im groß- als auch im kleinfächigen Segment, treffen in Berlin aktuell auf ein zurückhaltendes Anmietungs geschehen. Infolgedessen ist die Leerstandsrate im dritten Quartal weiter angestiegen. So hat diese innerhalb der letzten 12 Monate um 100 Basispunkte auf nun 4,3 % zugenommen.

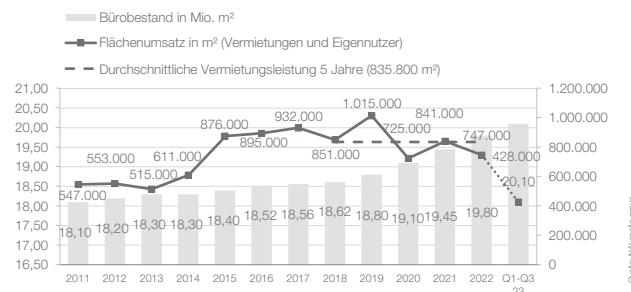
Mieten

Der weiterhin bestehende Nachfrageüberhang nach modernen und innenstadtnahen Flächen, die den aktuellen Anforderungen nach flexiblen Workspaces gerecht werden, spiegelt sich in der Entwicklung der Spitzenmiete wider. Diese liegt zum aktuellen Stand bei 44,30 €/m² und damit 3,5 % über dem Vergleichszeitraum 2022 (Q3 2022: 42,80 €/m²). Die Durchschnittsmiete steigt gegenüber dem Vorjahr moderat um 0,50 €/m² auf 28,60 €/m².

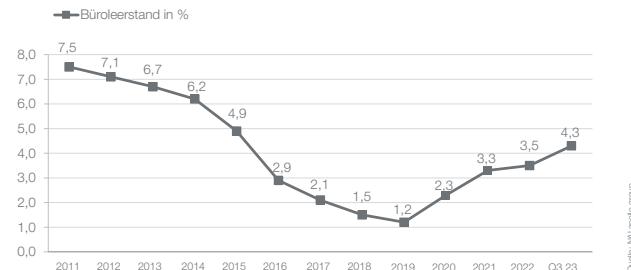
Investmentmarkt

Käufer und Verkäufer auf dem Berliner Büroinvestmentmarkt haben weiterhin nicht zueinander gefunden, was durch das moderate Transaktionsvolumen von in Höhe 1,02 Mrd. Euro in den ersten neun Monaten 2023 verdeutlicht wird. Das Ergebnis ordnet sich 73,0 % unter dem fünfjährigen Mittel ein (Q1-Q3 2018 – Q1-Q3 2022: 3,78 Mrd. Euro). Ohne einige wenige Verkäufe im dreistelligen Millionenbereich, wie beispielsweise das „MYND“ oder das „BEAM“, wäre das Transaktionsvolumen deutlich geringer ausgefallen. Die Spitzenrendite hat innerhalb der letzten 12 Monate um 110 Basispunkte zugenommen und steht nun bei 4,10 %.

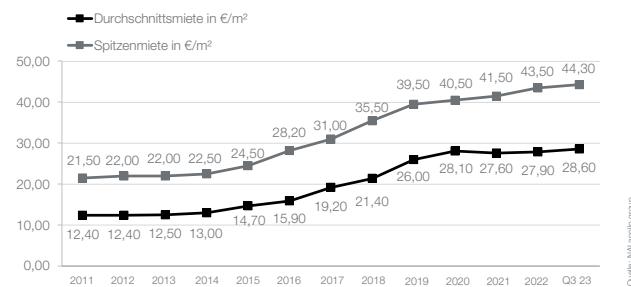
Bestand & Umsatz



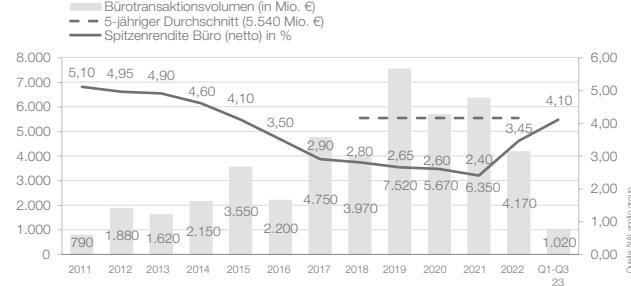
Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Spitzenrendite & Transaktionsvolumen





Flächenumsatz

Auf dem Hamburger Büroflächenmarkt haben sich die verhaltenen Marktaktivitäten auch im dritten Quartal des Jahres fortgesetzt. Der Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer beläuft sich in den ersten neun Monaten des Jahres auf 320.000 m², was einen Rückgang von 30,0 % zum Vorjahreszeitraum darstellt. Dabei prägt vor allem der Mangel an großflächigen Vermietungen das Marktgeschehen. So bleibt die Anmietung durch RTL mit ca. 17.200 m² in der ehemaligen Marquard & Bahls Firmenzentrale weiterhin der größte Vertragsabschluss im bisherigen Jahresverlauf. Vor allem moderne und flexible Büroflächen stehen bei Flächen gesuchten im Mittelpunkt, was aufgrund des Mangels eben dieser Flächen gepaart mit der derzeitigen konjunkturbedingten Zurückhaltung für das letzte Quartal des Jahres keine signifikante Marktbelebung erwarten lässt. Insgesamt kann auf dem Hamburger Büromarkt von einem Gesamtjahresumsatz von bis zu 450.000 m² ausgegangen werden.

Angebot & Leerstand

Auf dem Hamburger Vermietungsmarkt hat die Leerstandsrate in den vergangenen Monaten leicht auf 4,1 % zugelegt. Im Vergleich zum Vorjahreswert stellt dies einen Anstieg von 30 Basispunkten dar. Auch zum Jahresende ist nicht mit einer deutlichen Zunahme zu rechnen, da nahezu keine spekulativen Flächen auf den Markt kommen.

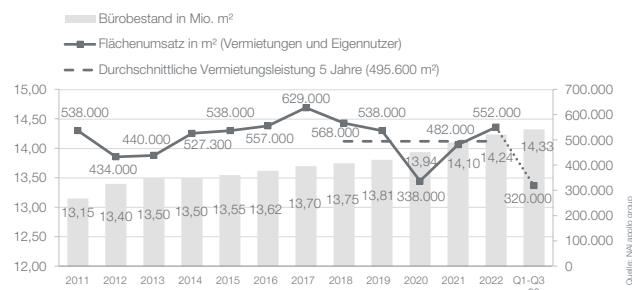
Mieten

Die Fokussierung der Nachfrage auf flexibel nutzbare und zentral gelegene hochwertige Flächen hat die Bürospitzenmiete auf dem Hamburger Büromarkt weiter steigen lassen. Diese erreicht mit 34,50 €/m² einen neuen Höchstwert und liegt damit 3,6 % über dem Vorjahr. Die Durchschnittsmiete nimmt im Vergleich zum Vorjahr um 0,10 €/m² oder 0,5 % zu und notiert damit bei 20,90 €/m².

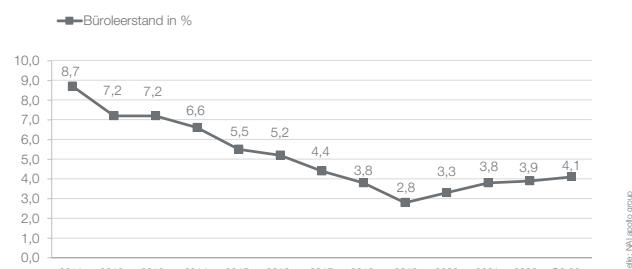
Investmentmarkt

Auch im dritten Quartal des Jahres kann der Hamburger Büroinvestmentmarkt keine Belebung verzeichnen. Das Transaktionsergebnis für das laufende Jahr beläuft sich bis dato auf 460 Mio. Euro, was 84,2 % unter dem Niveau des Vorjahreszeitraums liegt. Sinnbildlich für das geringe Transaktionsvolumen steht das nahezu vollständige Fehlen von Großdeals. Somit bleibt der Ankauf des Fritz-Schumacher-Gebäudes durch die Stadt Hamburg für rund 120 Mio. Euro der signifikanteste Abschluss in diesem Jahr. Die Zunahme der Spitzenrendite hat sich auch im dritten Quartal 2023 fortgesetzt, womit diese nun bei 4,20 % liegt.

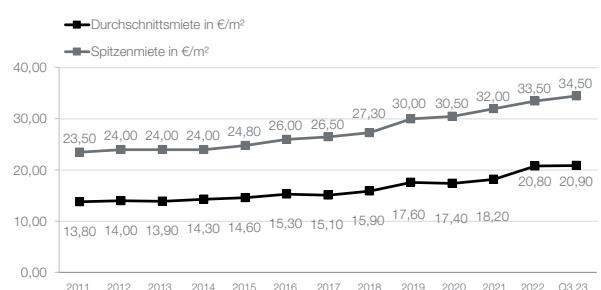
Bestand & Umsatz



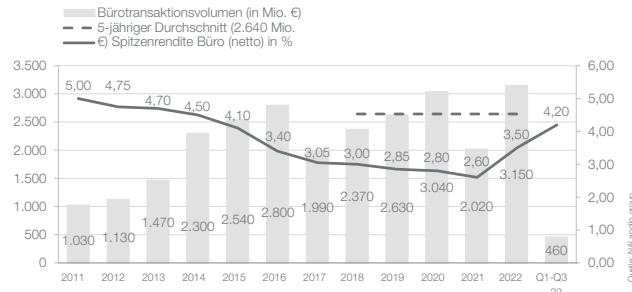
Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Spitzenrendite & Transaktionsvolumen





Flächenumsatz

Der Münchener Büroflächenmarkt konnte sich trotz unterdurchschnittlicher Performance im dritten Quartal 2023 an zweiter Stelle der Top-7 hinsichtlich des Flächenumsatzes behaupten. Das bisherige Jahresergebnis infolge von Vermietungen und Eigennutzer beläuft sich insgesamt auf 324.000 m². Dies stellt einen Rückgang von 44,7 % gegenüber dem Vorjahresergebnis (Q1-Q3 2022: 586.000 m²) und von 41,9 % zum fünfjährigen Mittel dar (Q1-Q3 2018 – Q1-Q3 2022: 558.000 m²). Das durch die Rezession geprägte Marktumfeld führt weiterhin zu allgemeiner Zurückhaltung und Verschiebungen bei Gesuchen, was sich vor allem im großflächigen Segment widerspiegelt. Dementsprechend waren die vergangenen drei Monate durch kleinflächige Anmietungen geprägt. Damit stellt der DGB-Neubau in der Schwanthalerstraße mit 10.500 m² Bürofläche weiterhin den größten Umsatzbringer des Jahres 2023 dar. Aktuell kann aufgrund der konjunkturellen Rahmenbedingungen nicht von einer Endjahrsrallye ausgegangen werden. Insofern ist für das Gesamtjahr 2023 ein Umsatzvolumen von bis zu 450.000 m² prognostizierbar.

Angebot & Leerstand

Die Leerstandszunahme auf dem Münchener Büromarkt, u.a. auch aufgrund des Anstiegs angebotener Untermietflächen, hat sich in den letzten drei Monaten weiter fortgesetzt. Hierbei erzeugt die verstärkte Nachfrage nach modernen und innenstadtnahen Flächen eine Diskrepanz zwischen City-Lagen und dem Münchener Umland. Im Gesamtmarkt liegt die Leerstandsrate zum Stand Q3 2023 bei 5,4 % und damit 0,8 %-Punkte über dem Vorjahreswert.

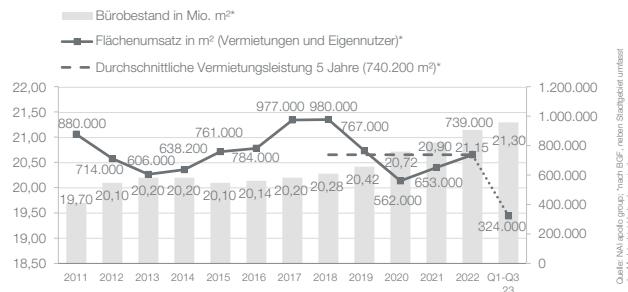
Mieten

Aufgrund der Anforderungen der Mieter, welche sich auf hochwertige und flexible Flächen in der Münchner City fokussieren, steht die Bürospitzenmiete weiter unter Druck. Vereinzelt sind Abschlüsse im Bereich der 50 €/m² erfasst worden. Entsprechend verzeichnet die Spitzenmiete einen Anstieg von 5,7 % im Vergleich zum Vorjahreswert und liegt damit aktuell bei 46,50 €/m². Die Durchschnittsmiete ist hingegen um 2,5 % gesunken, sodass sie sich nun auf 23,70 €/m² beläuft.

Investmentmarkt

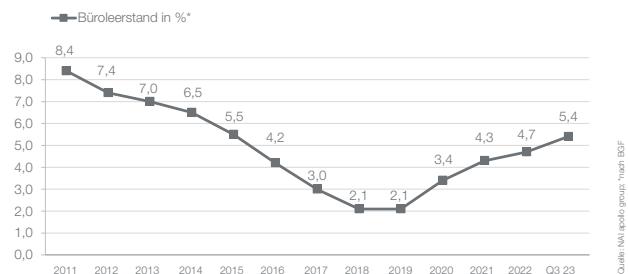
Der Münchener Büroinvestmentmarkt ist weiterhin durch ein gehemmtes Marktgeschehen geprägt. So beläuft sich das Investitionsvolumen in den ersten neun Monaten auf 530 Mio. Euro und notiert damit 73,4 % unter dem Niveau des Vorjahres (Q1-Q3 2022: 1,99 Mrd. Euro). Die noch nicht abgeschlossene Preisfindungsphase hat auch im dritten Quartal 2023 zu einer weiteren Zunahme der Bürospitzenrendite geführt. Diese liegt zum aktuellen Stand bei 4,10 % (+1,10 %-Punkte y-o-y).

Bestand & Umsatz



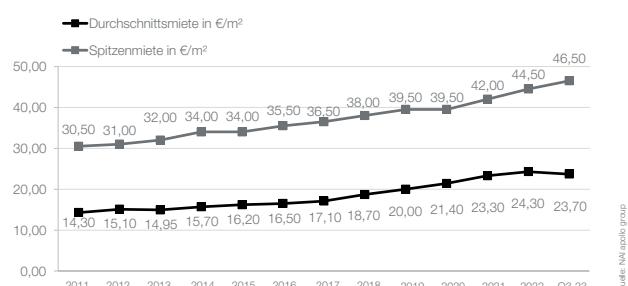
Quelle: NAlapolo group; nach BGF; neben Standzeit untersch. das Marktgutl. Untergrenzen

Leerstandsquote



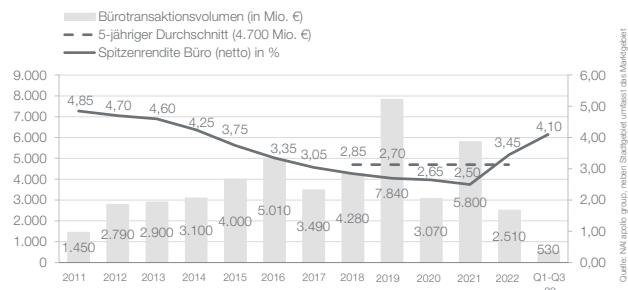
Quelle: NAlapolo group; nach BGF

Spitzen- & Durchschnittsmiete



Quelle: NAlapolo group

Spitzenrendite & Transaktionsvolumen



Quelle: NAlapolo group; neben Standzeit untersch. das Marktgutl. Untergrenzen



Flächenumsatz

Der Frankfurter Büroflächenmarkt inklusive Eschborn und Offenbach-Kaiserlei ist auch im dritten Quartal 2023 durch eine schwache Marktdynamik gekennzeichnet gewesen. In Summe beträgt das Umsatzergebnis durch Eigennutzer und Vermietungen für die ersten neun Monate 261.100 m². Dementsprechend ordnet sich das aktuelle Ergebnis 17 bzw. 19 % unter dem Schnitt der letzten 5 bzw. 10 Jahre ein. Im dritten Quartal konnte die erste Anmietung des laufenden Jahres über 10.000 m² erfasst werden. Ein Industrieunternehmen hat das gesamte Objekt „The Move Orange“ in Gateway Gardens mit rund 12.400 m² angemietet. Zu den weiteren großen Anmietungen des dritten Quartals zählt der Abschluss durch LG ELECTRONICS Vehicle Components Europe im „Matchbox“ in Eschborn über 5.500 m². Die wirtschaftliche Eintrübung wird auch in den kommenden Monaten zu einer starken Zurückhaltung auf dem Frankfurter Büromarkt führen.

Angebot & Leerstand

Die Leerstandszunahme auf dem Frankfurter Büromarkt hat sich im dritten Quartal 2023 fortgesetzt. Dementsprechend ist der Leerstand gegenüber dem Vorjahr um 157.000 m² bzw. um 1,4 %-Punkte auf nun 9,0 % angestiegen. Mit der wirtschaftlichen Ungewissheit wird die Anzahl an Untermietangeboten weiter zunehmen. Daneben werden Flächenreduktionen bei Umzügen das Umsatzgeschehen prägen.

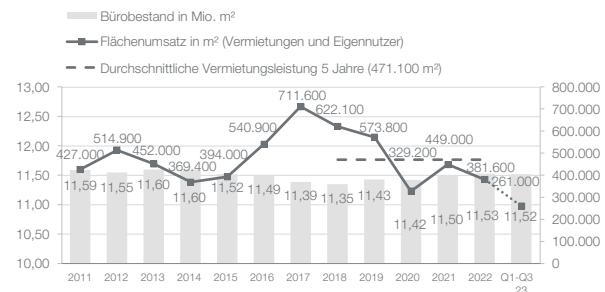
Mieten

Im dritten Quartal haben Premiumanmietungen in der Bankenlage die Spitzenmiete stabil bei 46,00 €/m² gehalten – sowohl gegenüber dem Vorquartal als auch gegenüber dem Vorjahresquartal. Die Durchschnittsmiete hat in den vergangenen drei Monaten infolge von größeren Abschlüssen in weniger zentralen Lagen leicht um 10 Cent gegenüber dem Vorquartal auf 24,80 €/m² nachgegeben. Im Vergleich zum Vorjahr steht hier jedoch ein Plus von 7,8 %.

Investmentmarkt

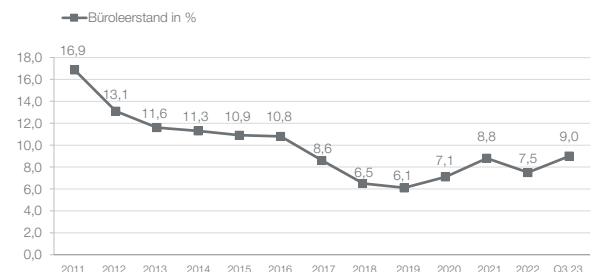
Der Frankfurter Büroinvestmentmarkt hat im dritten Quartal 2023 die schwache Performance der Vorquartale fortgesetzt. Nach den ersten neun Monaten des Jahres summiert sich das Investitionsvolumen auf 270 Mio. Euro, was im Vergleich zum Vorjahresquartal einen signifikanten Rückgang von 90,8 % entspricht (Q3 2022: 2,93 Mrd. Euro). Die bedeutendste Bürotransaktion in diesem Jahr bleibt weiterhin der Verkauf zweier Gebäude des Eschborner Kö-Campus für rund 70 Mio. Euro an Advenis. Die Bürospitzenrendite hat im dritten Quartal mit 4,25 % deutlich die 4 %-Marke überschritten.

Bestand & Umsatz



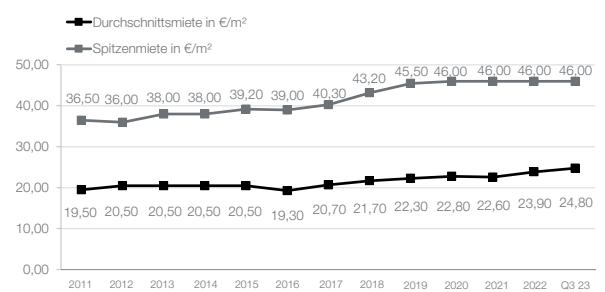
Quelle: Napollo group, neben Stadtgebiet und Off-Kontrolle
Marktspaten Eschborn und Off-Kontrolle

Leerstandsquote



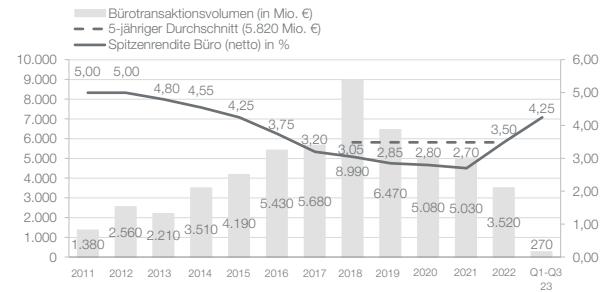
Quelle: Napollo group

Spitzen- & Durchschnittsmiete



Quelle: Napollo group

Spitzenrendite & Transaktionsvolumen



Quelle: Napollo group, neben Stadtgebiet und Off-Kontrolle
Marktspaten Eschborn und Off-Kontrolle



Flächenumsatz

Die Marktaktivitäten auf dem Düsseldorfer Büroflächenmarkt sind auch im dritten Quartal zurückhaltend ausgefallen, was auf die schwierigen konjunkturellen Rahmenbedingungen sowie eine veränderte Flächennachfrage zurückzuführen ist. Insgesamt beläuft sich der Büroflächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer auf 171.000 m². Dies entspricht einem Rückgang von 15,9 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Diese gemäßigte Reduzierung des Umsatzes ist in großem Maße auf den Eigennutzerbau der ÖRAG Rechtsschutzversicherung/Deutsche Rückversicherung zurückzuführen, die die nun gestartete Projektentwicklung „Twin Cubes“ mit 27.100 m² Bürofläche beziehen werden. Neben diesem Großdeal spielen sich Abschüsse vornehmlich in kleineren und mittleren Flächengrößen ab. Dies, gekoppelt mit der Zurückhaltung bei Neuanmietungen sowie einer Zunahme an Vertragsverlängerungen, lässt nicht auf eine Jahressendrallye schließen. Dementsprechend ist von einem Flächenumsatz deutlich unterhalb von 300.000 m² für das Gesamtjahr 2023 auszugehen.

Angebot & Leerstand

Die Leerstandszunahme der letzten Quartale hat sich auf dem Düsseldorfer Markt weiter fortgesetzt, was sich primär auf einen Anstieg an Untermietflächen zurückführen lässt. So hat der Leerstand im dritten Quartal um weitere 0,2 %-Punkte auf nun 8,2 % zugenommen. Von der Fertigstellungspipeline geht aufgrund einer hohen Vorvermietungsquote vorerst kein verstärkter Druck aus.

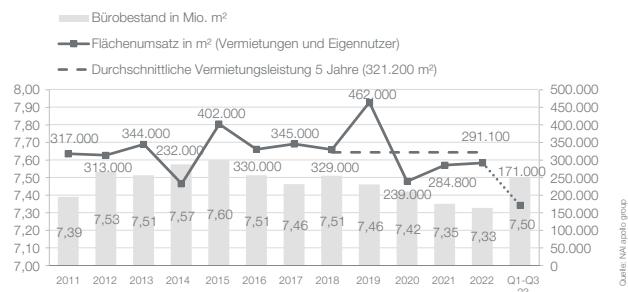
Mieten

Der signifikante Mietpreisanstieg der vergangenen Quartale hat sich auch zum dritten Quartal fortgesetzt, was dem „Run to Quality“ in zentralen Lagen geschuldet ist. Die Spitzenmiete in Düsseldorf steigt im Vergleich zum Vorjahreswert (Q3 2022: 29,00 €/m²) um 10,50 €/m² auf 39,50 €/m². Die Durchschnittsmiete konnte ebenfalls noch einmal zulegen und steht nun bei 21,10 €/m².

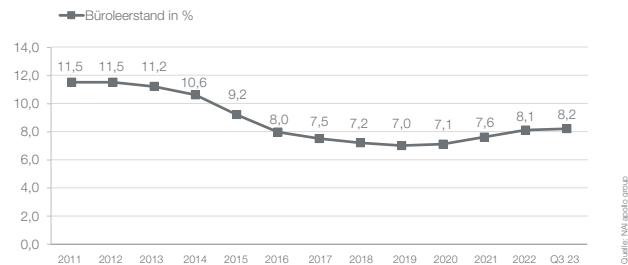
Investmentmarkt

Auf dem Düsseldorfer Büroinvestmentmarkt herrscht weiterhin eine verhaltende Transaktionsaktivität infolge der Preisfindungsphase. Die herausfordernde Marktdynamik mündet in einem Investmentvolumen von lediglich 150 Mio. Euro innerhalb der ersten drei Quartale 2023, womit weniger als ein Zehntel des Vorjahreszeitraums erzielt worden ist (Q1-Q3 2022: 1,79 Mrd. Euro). Vornehmlich sind Objekte im unteren zweistelligen sowie einstelligen Millionenbereich veräußert worden. Hier reiht sich zuletzt auch das Ärztehaus in der Einbrunner Straße 66 ein, das für ca. 10 Mio. Euro durch den Mondial Medico Deutschland I erworben wurde. Die Spitzenrendite setzt ihre Entwicklung fort und steigt im Vergleich zum Vorjahr um 100 Basispunkte auf nun 4,25 % an.

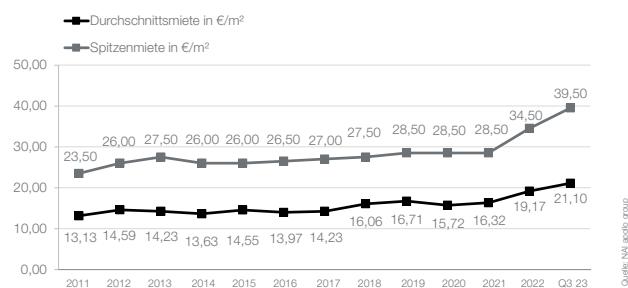
Bestand & Umsatz



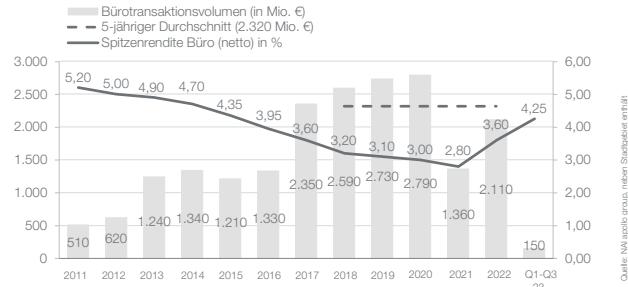
Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Spitzenrendite & Transaktionsvolumen





Flächenumsatz

Der Kölner Büroflächenmarkt hat im dritten Quartal 2023 an die schwache Entwicklung der Vorquartale angeknüpft. So sind zu den in der ersten Jahreshälfte erfassten 70.000 m² Umsatz durch Eigennutzer und Vermietungen in den Monaten Juli bis September weitere 45.000 m² hinzugekommen. Damit beläuft sich das Volumen der ersten drei Quartale auf insgesamt 115.000 m². Dieses Ergebnis liegt rund 55 % unter dem Vorjahreswert und ca. 50 % unter dem zehnjährigen Durchschnitt. Mit rund 140 Mietvertragsabschlüssen sind nahezu genauso viele wie im Vorjahreszeitraum gezählt worden, allerdings fehlen Großdeals oberhalb der 10.000 m²-Schwelle. So stellt der Abschluss der kirchlichen Zusatzversorgungskasse des Verbandes der Diözesen Deutschlands (KZVK) aus dem ersten Quartal 2023 mit über 9.000 m² im Projekt „Gerling Quartier“ weiterhin den größten Deal des laufenden Jahres dar. Wenngleich im Schlussquartal Großabschlüsse erwartet werden, kann für das Gesamtjahr 2023 lediglich ein unterdurchschnittlicher Flächenumsatz unterhalb von 200.000 m² prognostiziert werden.

Angebot & Leerstand

Die Leerstandsquote liegt zum Ende des dritten Quartals auf dem Vorjahreswert von 4,1 %. Damit stehen auf dem Büroimmobilienmarkt der Domstadt derzeit rund 343.000 m² vakante Bürofläche zur Verfügung. Die fehlende Neubautätigkeit der letzten Jahre hat hierbei wesentlich dazu beigetragen, den Leerstand auf diesem moderaten Niveau zu halten.

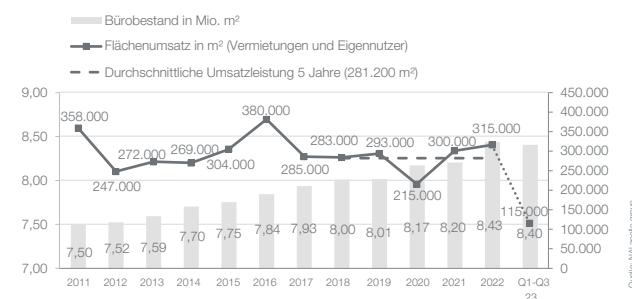
Mieten

Während die Durchschnittsmiete mit 17,00 €/m² sowohl gegenüber dem Vorquartal (Q2 2023: 16,70 €/m²) als auch gegenüber dem Vorjahr (Q3 2022: 16,80 €/m²) ein leichtes Plus aufweist, fällt die Zunahme der Spitzenmiete signifikanter aus. Die geringe Neubautätigkeit bei gleichzeitiger Nachfrage nach flexibel nutzbaren, modernen Flächen hat die Spitzenmiete mittlerweile auf 33,67 €/m² steigen lassen. Die Höchstmiete hat dabei einen Rekordwert von 36,00 €/m² erreicht.

Investmentmarkt

Weiterhin ist der Kölner Büroinvestmentmarkt durch eine sehr schwache Marktdynamik gekennzeichnet, wenngleich das Transaktionsgeschehen im dritten Quartal 2023 zunehmen konnte. So sind in den ersten neun Monaten Büroinvestments in Höhe von 140 Mio. Euro erfasst worden, womit sich das Ergebnis 74 % unter dem Vorjahresvolumen einordnet. Die größte Transaktion ist der Verkauf des „KAP“ im Rheinauhafen für ca. 65 Mio. Euro. Die Spitzenrendite für Kölner Büros hat in den letzten drei Monaten um weitere 20 Basispunkte auf aktuell 4,25 % zugenommen.

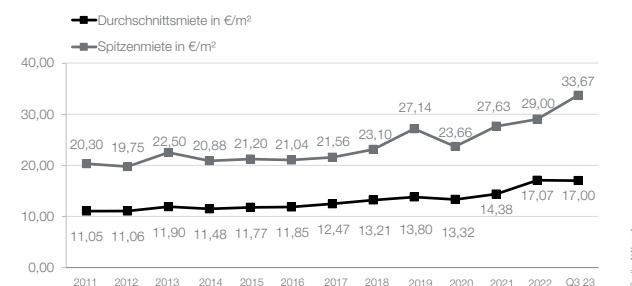
Bestand & Umsatz



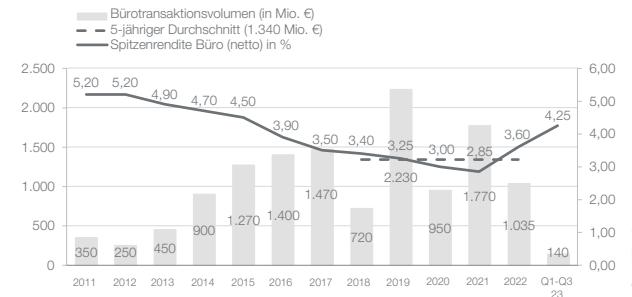
Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Spitzenrendite & Transaktionsvolumen





Flächenumsatz

Nachdem die ersten beiden Quartale 2023 auf dem Stuttgarter Bürovermietungsmarkt für eines der schwächsten Halbjahresergebnisse der letzten Jahre sorgten, konnten die Marktaktivitäten im dritten Quartal leicht zunehmen. So ist in den Monaten Juli bis September 2023 ein Umsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 45.000 m² erfasst worden. Dennoch fällt das Ergebnis der ersten neun Monate 2023 mit insgesamt 109.000 m² unterdurchschnittlich aus, was durch die Abnahme von 55,7 % zum Vorjahreswert sichtbar wird. Grund für das schlechte Ergebnis ist das Ausbleiben von Großabschlüssen und die generelle Zurückhaltung der Marktteilnehmer aufgrund des negativen wirtschaftlichen Umfelds. Bedeutendster Deal bleibt das ca. 7.000 m² große Eigennutzerprojekt des Apotheker Verlags in Stuttgart-Feuerbach. Innerhalb des dritten Quartals ist die größte Anmietung mit 5.900 m² durch Exyte getätigten worden, womit es weitere Flächen im Leo Business Campus bezieht. Die aktuellen Aktivitäten spielen sich im kleinteiligen Segment ab. Hierbei werden hochwertige, flexibel nutzbare Flächen in der Innenstadt favorisiert. Somit ist im letzten Quartal auch nicht von einer Dynamisierung auszugehen. Für 2023 dürfte sich der Umsatz auf ca. 150.000 m² belaufen.

Angebot & Leerstand

Der Leerstand verzeichnete im dritten Quartal 2023 einen weiteren Anstieg, was vor allem auf Leerstandszunahmen in der Peripherie, aber auch auf einen generellen Anstieg von freien Untermietflächen und neuen Fertigstellungen zurückgeführt werden kann. Die Leerstandsquote des Gesamtmarktes ist somit auf aktuell auf 5,2 % angewachsen. Dies sind 130 Basispunkte mehr als im Vorjahr.

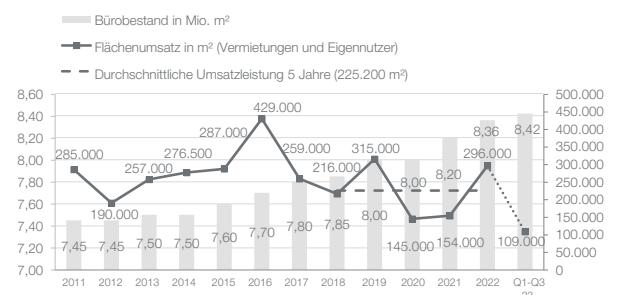
Mieten

Der Nachfragedruck in den Stuttgarter Zentrumslagen, insbesondere für moderne Flächen, hat die Bürospitzenmiete gegenüber dem Vorjahr um 7,7 % auf das Rekordniveau von 35,00 €/m² ansteigen lassen. Bei der Durchschnittsmiete beläuft sich das Plus auf 6,5 %, womit diese nun bei 18,10 €/m² liegt.

Investmentmarkt

Das Investmentgeschehen bleibt auch auf dem Stuttgarter Büromarkt im dritten Quartal 2023 von den einschränkenden Rahmenbedingungen geprägt. Insgesamt wurde in den ersten neun Monaten ein Transaktionsvolumen von 260 Mio. Euro erzielt, was einen Rückgang von 58,7 % gegenüber dem Vergleichszeitraum 2022 darstellt. Der Ankauf der Calwer Passage oberhalb der 100 Mio. Euro-Marke stellt weiterhin den marktbestimmenden Deal dar. Der Anstieg der Spitzenrendite hat sich unvermindert fortgesetzt, infolgedessen diese nun mit 4,25 % deutlich oberhalb der 4,00 %-Marke notiert.

Bestand & Umsatz



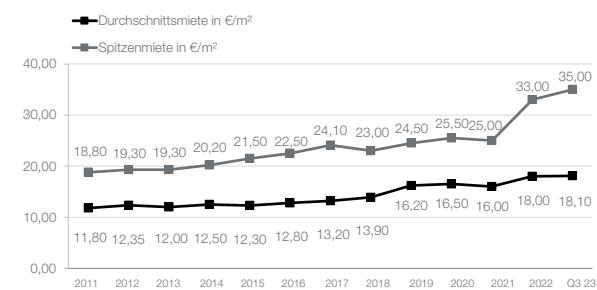
Quelle: NA apollo group

Leerstandsquote



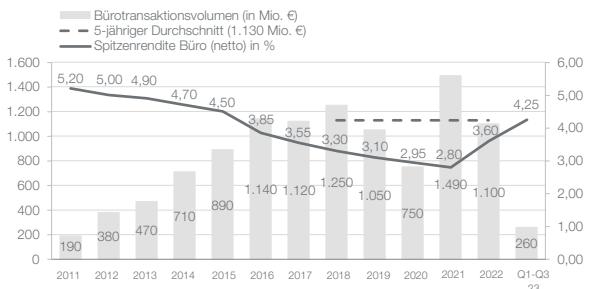
Quelle: NA apollo group

Spitzen- & Durchschnittsmiete



Quelle: NA apollo group

Spitzenrendite & Transaktionsvolumen



Quelle: NA apollo group

BERLIN/BRANDENBURG

BBI Immobilien GmbH
 Andreas Wende
 Kurfürstendamm 178-179 10707 Berlin
 Telefon: + 49 (0) 30 - 327 734-0
info@bbi-immobilien.de www.bbi-immobilien.de



MÜNCHEN

apollo real estate GmbH
 Thilo Hecht
 Unsöldstraße 5 80538 München
 Telefon: + 49 (0) 89 - 21 547 130 - 0
info@nai-apollo.de www.nai-apollo.de



FRANKFURT AM MAIN

apollo real estate GmbH & Co. KG
 Chartered Surveyors
 Martin Angersbach
 Schillerstraße 20 60313 Frankfurt am Main
 Telefon + 49 (0) 69 - 970 505 - 0
info@nai-apollo.de www.nai-apollo.de



DÜSSELDORF

imovo GmbH
 Knud Schaaf
 Schanzenstraße 102 40549 Düsseldorf
 Telefon: + 49 (0) 211 - 909 966 - 0
info@imovo.de www.imovo.de



STUTTGART

Immoraum GmbH Real Estate Advisors
 Sven Gruber
 Uhlandstraße 14 70182 Stuttgart
 Telefon: +49 (0) 711 - 252 89 91 - 0
info@immoraum.de www.immoraum.de



KÖLN/BONN

Larbig & Mortag Immobilien GmbH
 Uwe Mortag
 Theodor-Heuss-Ring 23 50668 Köln
 Telefon: + 49 (0) 221 - 998 997 - 0
info@larbig-mortag.de www.larbig-mortag.de



ULM

Objekta Real Estate Solutions GmbH
 Matthias Kralisch
 Neue Straße 75 89073 Ulm
 Telefon: + 49 (0) 731 - 407 026 - 70
info@objekta-realestate.de www.objekta-realestate.de



RUHRGEBIET

CUBION Immobilien AG
 Markus Büchte
 Akazienallee 65 45478 Mülheim an der Ruhr
 Telefon: +49 (0) 208 - 97 067 - 0
info@cubion.de www.cubion.de



MANNHEIM/HEIDELBERG

STRATEGPRO Real Estate GmbH
 Jörg-Dieter Rünzler
 Hauptstraße 161 68259 Mannheim
 Telefon: +49 (0) 621 - 729 265 - 0
info@strategpro.de www.strategpro.de



ERFURT

STRATEGPRO Real Estate Erfurt GmbH
 Michael Christ
 Neuwerkstraße 45/46 99084 Erfurt
 Telefon: +49 (0) 361 - 30 258 130
info@strategpro-erfurt.de www.strategpro-erfurt.de



Copyright © NAI apollo group 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 Ichtigkeit 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. Die NAI apollo group 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 der NAI apollo group publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.

Partner der

NAI apollo group