



Partners Germany

Zahlen und Fakten

Büroinvestmentmarkt und Bürovermietungsmarkt
Deutschland 2024

CUBION
REAL ESTATE. REAL EXPERTS.

Immoraum
Real estate solutions

NAIapollo

STRATEGPRO
REAL ESTATE

BBI
BERLIN
BRANDENBURG
IMMOBILIEN
EIN UNTERNEHMEN DER
NAIapollo

LARBIG  MORTAG

OBJEKTA
— REAL ESTATE SOLUTIONS —

BLACKBIRD



Ein Partner – Alle Leistungen – Alle Assetklassen

Lernen Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die Ihnen NAI Partners Germany 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, 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 Immobilienspezialisten in mehr als 325 Partnerbüros.

Starke Partnerschaft – deutschlandweit

NAI Partners Germany 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 Partners Germany – Ihr Partner für Deutschland

Berlin/Brandenburg – BBI Berlin Brandenburg Immobilien

München – NAI apollo

Frankfurt am Main – NAI apollo

Stuttgart – Immoraum Real Estate Advisors

Köln/Bonn – Larbig & Mortag Immobilien

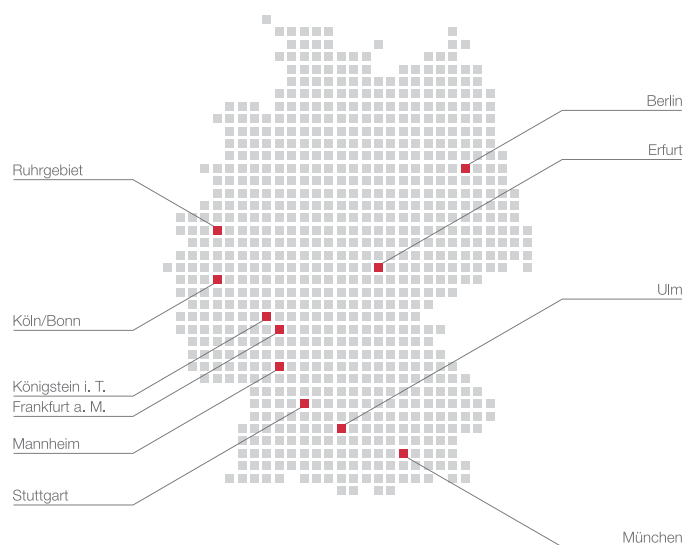
Ulm – Objekta Real Estate Solutions

Ruhrgebiet – CUBION Immobilien

Mannheim/Heidelberg – STRATEGPRO Real Estate

Erfurt – STRATEGPRO Real Estate

Königstein – Blackbird Real Estate



NAI PARTNERS GERMANY – DAS SIND WIR

apollo real estate GmbH & Co. KG

Seit über 30 Jahren sind wir als inhabergeführte und unabhängige Immobiliendienstleister überzeugend und als leistungsstarkes Team am Frankfurter, Hamburger und Münchener Markt etabliert. Hohe berufsethische Standards ziehen sich durch unser Tagesgeschäft, welches stets kundenorientiert und nicht Cash-flow gesteuert abläuft. Ob Ankauf, Vermietung, ob Verwaltung, Bewertung oder Veräußerung, wir sind der professionelle Partner in allen immobilienwirtschaftlichen Angelegenheiten. Gemeinsam mit unseren NAI Partnern haben wir an allen wirtschaftsstarken Standorten in Deutschland exzellente Netzwerke etabliert. Unser Team deckt das gesamte Spektrum an Dienstleistungen rund um die Immobilie ab. NAI apollo agiert als Teil von NAI Partners Germany deutschlandweit und fungiert gleichzeitig als Hauptstandort des leistungsstarken Netzwerks. Als exklusiver Deutschland-Partner von NAI Global verfügt die 1988 gegründete, inhabergeführte NAI apollo über einen weltweiten Zugang zu über 5.800 Immobilien-spezialisten.

BBI Immobilien GmbH

BBI lebt die Verbindung von innovativ-digitalem Arbeiten mit persönlicher Leidenschaft. 25 Jahre Tradition haben BBI zu einem der führenden Maklerunternehmen in Berlin gemacht. Dabei ist Stillstand ein Fremdwort und der Blick immer nach vorne gerichtet. Mit viel Erfahrung und mit Hilfe der neuesten Technologien werden die Kunden mit ihren unterschiedlichen Ansprüchen und Wünschen umfassend beim Kauf und Verkauf von Immobilien-eigentum im wichtigsten Immobilienmarkt Deutschlands unterstützt. Die Digitalisierung ist aber kein Selbstzweck, sondern dient der bestmöglichen Beratung und Transparenz. BBI hat aber das Wichtigste nie aus den Augen verloren: die Menschen hinter einem Immobiliengeschäft, also Käufer und Verkäufer. Das Experten-Team, so individuell wie seine nationale und internationale Kundschaft, begegnet seinen Klienten offen, nahbar und immer auf Augenhöhe.

CUBION Immobilien AG

Seit 19 Jahren bieten wir das klassische Angebotsspektrum im Bereich Business-Immobilien. Unsere Büovermietungsleistung liegt kontinuierlich zwischen 60.000 und 80.000 m² Bürofläche pro Jahr – damit sind wir die Benchmark im Ruhrgebiet. Beim Verkauf arbeiten wir mit (sehr) vermögenden Privatinvestoren, wie auch mit in- und ausländischen institutionellen Anlegern vertrauensvoll zusammen. Unser Transaktionsgeschäft im Investment erfolgt meist lautlos. Wir denken unternehmerisch, handeln ethisch und unsere Aussagen sind belastbar. Unser Team besteht aus Young Performern und alten Hasen. Augenscheinlich ist dies die richtige Mischung für kontinuierlichen Erfolg.

Immoraum GmbH Real Estate Advisors

Die Immoraum GmbH Real Estate Advisors wurde 2012 gegründet und hat sich zu einem führenden Dienstleister auf dem gewerblichen Immobilienmarkt in Stuttgart entwickelt. Die Philosophie der vier Gründer war es, ein Immobilienberatungshaus mit eigener Persönlichkeit und dem „Extra“ an Dienstleistung zu schaffen. Überdurchschnittlicher Einsatz für jeden Einzelnen und

seine Bedürfnisse veranlasst unsere Kunden, enge geschäftliche Partnerschaften mit uns einzugehen. Wir liefern maßgeschneiderte Lösungen für den An- und Verkaufsprozess. Gleich, ob es um marktgerechte Analysen, eine hervorragende Aufbereitung der Unterlagen, ein transparentes Reporting oder um die aktive Ansprache potenzieller Investoren geht. Unsere hochqualifizierten und motivierten Mitarbeiter arbeiten im Team und schöpfen aus einem hohen Erfahrungsschatz und immobilien-spezifischem Wissen. In Verbindung mit lokaler Expertise bieten wir beim Verkauf als auch bei der Vermietung eine hohe Beratungsqualität und erfüllen die höchsten Standards.

Larbig & Mortag Immobilien GmbH

Unser Schwerpunkt der Immobilienberatung liegt entlang der gesamten Wertschöpfungskette einer Gewerbeimmobilie im Bereich Büovermietung, im gewerblichen Investment und in der Ladenvermietung in B-Lagen: von der Marktanalyse und Immobilienbewertung über Vermarktungskonzepte für Bestandsgebäude und Neubauprojekte (Vermietung und Verkauf). Seit 2008 vertrauen unsere Kunden auf die Marktdurchdringung, die innovative und zielgerichtete Beratung sowie auf die persönliche und nachhaltige Betreuung. Als inhabergeführtes Beratungsunternehmen sind wir ein lokaler und unabhängiger Marktteilnehmer und zählen zu den führenden Büroimmobilienberatern in der Region Köln/Bonn/Leverkusen. Über 1.600 vermittelte Mietverträge bieten ein breites Know-How, welches wir an unsere Kunden gerne weitergeben.

Objekta Real Estate Solutions GmbH

Mit Geschäftssitz in Ulm und weiteren Büros in Stuttgart / Filder und Göppingen dürfen wir uns zu den führenden Immobiliendienstleistern im Raum Stuttgart – Ulm – Augsburg und Bodensee zählen. Unsere Philosophie: individuelle und erfolgsorientierte Strategien und Konzepte für Eigentümer, Investoren und Nutzer. Als hochqualifiziertes Team mit einem Mix aus Erfahrung, Marktkenntnis, Kreativität, innovativer Denke und Mehrsprachigkeit beraten wir Sie gerne im Bereich Vermarktung, Entwicklung von Objektstrategien, Ertragsoptimierung, Investment und Property-Management.

STRATEGPRO REAL ESTATE GmbH

Wir sind ein auf Immobilienberatung und Immobilienvermittlung spezialisiertes, inhabergeführtes Unternehmen mit Wurzeln in der Metropolregion Rhein-Neckar. Aufgrund unserer langjährigen Erfahrung in den Teilmärkten Mannheim, Heidelberg und Ludwigs-hafen verfügen wir über tiefe Marktkenntnisse und ein starkes Netzwerk von Partnern. Seit März 2023 sind wir mit der STRATEGPRO Real Estate Erfurt GmbH in der Landeshauptstadt Thüringens an einem weiteren Standort für unsere Kunden präsent. Der Fokus beider Unternehmen liegt auf der Büro- und Gewerbe-flächenvermittlung. Mit unserer Hilfe erhalten Sie einen transparenten Marktüberblick – eine der Grundvoraussetzungen für die richtige und erfolgreiche Immobilienstrategie. Wir betrachten die Immobilien ganzheitlich, wobei Sie und die gefundene Strategie im Mittelpunkt stehen. Wir nehmen die Aussage ernst: „Nur wenn es dem Kunden gut geht – geht es uns auch gut.“

HERZLICH WILLKOMMEN

Liebe Geschäftspartner und Freunde von NAI Partners Germany, sehr geehrte Damen und Herren,

im Jahr 2023 mussten wir in Deutschland erneut große Herausforderungen bewältigen. Die hohe Inflation, das Zinsniveau, die geopolitische Lage mit den Kriegen und Konflikten in der Ukraine und im Nahen Osten, die sich radikalierenden Diskussionen um Themen wie Klimawandel oder Einwanderungspolitik wirkten verunsichernd. Sie dämpften die Gesamtstimmung und das Konsumklima.

Dem entsprach die Entwicklung der Wirtschaft: 2023 rutschte Deutschland in eine leichte Rezession von 0,1 %. Für 2024 sind die Prognosen ähnlich nüchtern. Der ifo Geschäftsklimaindex geht von einem durchwachsenen Jahr aus, wobei neueste Umfragen auch eine leichte Verbesserung der Stimmung feststellten. Die Arbeitslosenquote lag im Februar 2024 bei 6,1 % und damit 0,4 %-Punkte über dem Vorjahreswert.

Machen wir uns also nichts vor: Uns steht ein weiteres schwieriges Jahr bevor. Aber es gibt Lichtblicke: Die sinkende Inflationsrate (Februar 2024: 2,5 %, der niedrigste Wert seit Juni 2021) und fallende Energiepreise machen Hoffnung.

Die Immobilienbranche war 2023 von der Gesamtlage besonders betroffen, das möchten wir nicht verhehlen. Wir registrierten weiter zurückgehende Transaktionsaktivitäten, was sich am deutlichsten im Büromarkt manifestierte. Anleger hielten sich zurück, wobei neben Planungsunsicherheit auch der Trend zum Homeoffice, veränderte Flächenansprüche oder ESG eine Rolle spielten. 2023 lagen die Investitionen rund 76 % unter dem Vorjahr. Im Mietmarkt reduzierten sich in den Top-Sieben-Städten die Umsätze für Büroflächen um 28 %.

Wir sehen dennoch leicht zuversichtlich nach vorn. Für die zweite Hälfte 2024 wird eine wirtschaftliche Aufhellung erwartet, eine



moderate Umsatzerholung ist dann möglich. NAI Partners Germany hat sich als starkes Partnernetzwerk bewährt und konnte 2023 gute Erfolge verzeichnen – über alle Assetklassen hinweg. Der Verbund agiert mit über 200 Spezialisten an zehn Standorten, vor allem in den Nutzungsarten Büro, Logistik/Industrie, Wohnen und Einzelhandel. Das Ziel unserer Expertinnen und Experten ist es immer, eine kompetente, persönliche, zielführende Beratung anzubieten.

Lassen Sie uns für 2024 zuversichtlich bleiben!

Nun wünschen wir Ihnen eine interessante Lektüre. Wenn Sie einzelne Aspekte des Marktberichts intensiver beleuchten möchten, wenden Sie sich einfach an unsere Expertinnen und Experten von NAI Partners Germany. Sie stehen Ihnen gerne Rede und Antwort.

Andreas Krone SIOR

Geschäftsführer
apollo real estate GmbH & Co. KG

Dr. Marcel Crommen MRICS

Geschäftsführer
apollo real estate GmbH & Co. KG

NAI PARTNERS GERMANY – DAS SIND WIR	3
ZAHLEN & DATEN	5
BÜROINVESTMENT	6
BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER	7
BERLIN/BRANDENBURG	8
HAMBURG	10
MÜNCHEN	12

FRANKFURT AM MAIN	14
STUTTGART	16
DÜSSELDORF	18
KÖLN/BONN	20
ULM	23
RUHRGEBIET	24
RHEIN-NECKAR	27
ERFURT	30

ZAHLEN & DATEN

	Berlin	Hamburg	München	Frankfurt	Stuttgart	Düsseldorf	Köln	Bonn	Ulm	Dortmund	Essen	Mannheim	Heidelberg	Erfurt
Bevölkerungszahl (30.09.2023)	3.770.800	1.905.519	1.505.814	773.117	632.592	629.567	1.086.138	335.321	129.532	593.941	586.344	316.562	162.513	214.802
Veränderung zu 2022 (in %)	1,1%	1,1%	0,0%	0,1%	0,1%	0,2%	0,2%	-0,1%	0,7%	0,1%	0,4%	0,3%	0,7%	0,1%
Kaufkraftindex 2024 (o Deutschland = 100)	94,9	106,5	128,8	109,9	109,5	114,9	104,5	108,4	108,0	91,1	94,6	97,9	96,9	94,6
Veränderung zum Vorjahr (in Punkten)	+0,9	-0,4	-0,1	-0,3	-0,8	-0,4	-0,3	-0,5	-1,2	+0,2	-0,3	-0,4	+0,9	+0,5
Arbeitslosenquote (01/2024)	9,7	8,0	4,9	6,2	5,6	7,6	9,0	7,0	4,3	11,9	10,8	7,7	4,9	6,5
Veränderung zum Vorjahr (in %-Punkten)	+0,6	+0,7	+0,4	+0,3	+0,7	+0,8	+0,3	+0,2	+0,4	+0,7	+0,5	+0,4	-0,1	+0,5
Sozialver. Beschäftigte (06/2023)	1.680.090	1.061.830	960.350	628.840	442.250	454.540	613.600	192.820	102.330	263.350	266.970	198.610	98.710	112.680
Veränderung zum Vorjahr (in %)	1,6%	2,2%	2,2%	2,0%	1,6%	2,4%	1,1%	2,1%	1,6%	2,1%	1,2%	1,8%	2,7%	-0,7%

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, GfK GeoMarketing GmbH, Statistische Landesämter, NAI Partners Germany

Wirtschaft & Bevölkerung

Die deutsche Wirtschaft ist 2023 mit einer herausfordernden Gemengelage aus u.a. weiterhin hoher Inflation, steigenden Zinsen sowie sinkenden Auftragseingängen konfrontiert worden. Infolgedessen ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) nicht nur im vierten Quartal um 0,3 % (preis-, saison- und kalenderbereinigt) gesunken, sondern hat gleichfalls auf Gesamtjahressicht um 0,1 % nachgegeben. Derzeitige Prognosen für das Jahr 2024 deuten eine Fortsetzung dieser Entwicklung an. So geht die Bundesregierung zum Stand Februar 2024 von einem BIP-Wachstum von nur 0,2 % aus. Dass der Ausblick auf die wirtschaftliche Entwicklung weiterhin durchwachsen ist, geht auch aus dem ifo Geschäftsklimaindex hervor. Mit 85,5 Punkten notiert dieser im Februar weiterhin auf einem niedrigen Niveau, hat sich jedoch gegenüber der Vorumfrage leicht verbessert. Dennoch verbleiben sowohl die ifo Konjunktururhr als auch die Heatmap der ifo Konjunkturumfragen im Krisenbereich. Die derzeitige Lage wirkt sich mittlerweile auch auf den Arbeitsmarkt aus. Dementsprechend ist die Arbeitslosenquote zum Jahresbeginn 2024 über die 6 % Marke geklettert und

liegt im Februar 2024 mit 6,1 % 0,4 %-Punkte über dem Vorjahreswert.

Zum Jahresende 2023 zählte Deutschland nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes rund 84,7 Mio. Einwohner. Gegenüber dem Vorjahr ist die Bevölkerungszahl damit um ca. 0,3 Mio. Personen angewachsen. Diese Zunahme entspricht dem Schnitt der Jahre 2012 bis 2021 liegt aber spürbar unter dem Anstieg aus 2022 in Höhe von 1,1 Mio. Unverändert basiert das Bevölkerungswachstum auf einer Nettozuwanderung (Saldo zwischen Zu- und Fortzügen), welche für 2023 auf 680.000 bis 710.000 Personen geschätzt wird und im langfristigen Vergleich weit überdurchschnittlich ist. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war hingegen durch ein Geburtendefizit (Saldo zwischen Geburten und Sterbefällen) von mindestens 320.000 Personen gekennzeichnet, womit dieser Wert höher als im Zeitraum 1991 bis 2021 ausfiel.

Büroimmobilienmarkt 2023

	Berlin	Hamburg	München	Frankfurt	Stuttgart	Düsseldorf	Köln	Bonn	Ulm	Dortmund	Essen	Mannheim	Heidelberg	Erfurt
Flächenbestand (in m²)	20.200.000	14.430.000	21.320.000	11.530.000	8.450.000	7.520.000	8.470.000	4.100.000	910.000	3.156.000	3.247.000	2.170.000	1.120.000	1.672.000
Veränderung zum Vorjahr	↗	↗	↗	↔	↗	↗	↗	↗	↘	↗	↗	↗	↗	↗
Flächenumsatz (in m²)	539.000	447.000	461.000	357.800	159.000	238.000	195.000	91.300	14.000	85.500	116.000	68.000	28.000	22.000
Veränderung zum Vorjahr	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↗	↘	↗
Spitzenmiete (in €/m²)	44,50	34,50	48,00	47,50	35,00	40,00	33,67	23,67	19,00	16,55	16,50	22,00	18,00	12,50
Veränderung zum Vorjahr	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↘	↗	↗	↘	↔	↗	↗
Durchschnittsmiete (in €/m²)	28,70	20,90	24,00	24,30	17,30	21,20	17,20	13,55	11,30	11,96	11,75	15,70	14,20	9,80
Veränderung zum Vorjahr	↗	↗	↘	↗	↘	↗	↗	↗	↗	↘	↘	↗	↘	↗
Leerstandsquote	5,0	4,4	6,0	9,0	5,2	8,4	4,3	3,1	4,5	4,7	5,8	6,4	4,0	4,4
Veränderung zum Vorjahr	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↘	↗	↘	↘
Spitzenrendite (in %)	4,40	4,45	4,40	4,50	4,50	4,50	4,50	4,85	5,10	4,95	4,95	4,85	4,95	5,60
Veränderung zum Vorjahr	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Büroinvestmentvolumen (in Mio. €)	1.030	730	680	280	290	190	340	k.A.	k.A.	Ruhrgebiet 430		k.A.	k.A.	k.A.
Veränderung zum Vorjahr	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	k.A.	k.A.	↘		k.A.	k.A.	k.A.

Quelle: NAI Partners Germany

BÜROINVESTMENT DEUTSCHLAND

Der deutsche Büroinvestmentmarkt weist für das Jahr 2023 unter allen Assetklassen den stärksten Rückgang bei den Transaktionsaktivitäten auf. Neben der generell schwierigen Marktlage auf dem Gewerbeinvestmentmarkt haben hier Themen wie die zukünftige Bedeutung von Büroflächen u.a. im Zuge von Homeoffice, veränderte Flächenansprüche, ESG sowie die spürbar gesunkene Flächennachfrage infolge der wirtschaftlichen Eintrübung die Investorenzurückhaltung noch verstärkt. Infolgedessen sind 2023 insgesamt Büroimmobilieninvestitionen in Höhe von nur 5,52 Mrd. Euro verzeichnet worden. Damit bewegt sich das Ergebnis nicht nur 76 % unter dem Vorjahr sowie 79 % unter dem Schnitt der letzten zehn Jahre (2013 – 2022: 26,2 Mrd. Euro), sondern es stellt das schwächste Resultat seit 2009 dar (4,40 Mrd. Euro).

Der starke Rückgang des Bürotransaktionsvolumens fußt auf einer signifikanten Reduzierung sowohl bei Einzel- als auch bei Portfoliodeals. Hierbei fällt mit einem Minus von 12,1 Mrd. Euro auf nun rund 5,22 Mrd. Euro die absolute Abnahme bei Einzeldeals zwar deutlich höher aus, bei Portfolios bedeutet ein Minus von 5,57 Mrd. Euro allerdings eine prozentuelle Reduzierung von 95 %, womit die entsprechende Entwicklung bei Einzeldeals klar übertroffen wird. Damit einher geht eine Verringerung der veräußerbaren Losgrößen. So stehen aktuell Assets unterhalb der 50 Mio. Euro Schwelle im Fokus der Handelsaktivitäten.

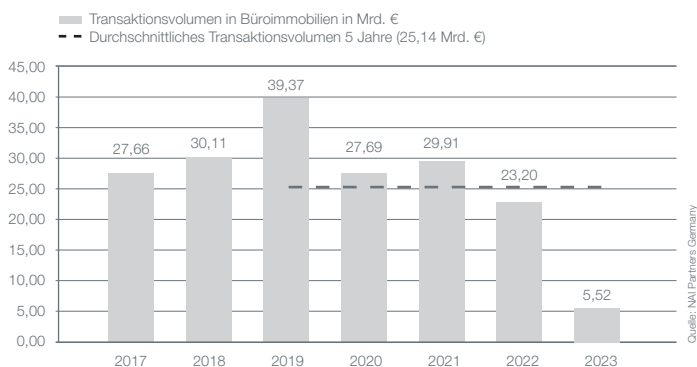
Ausländische Akteure haben 2023 nur noch 0,75 Mrd. Euro in deutsche Büroimmobilien investiert, womit der Marktanteil nicht

nur auf 13,6 % gesunken ist, sondern seit langem erstmals wieder unter der eine Mrd.-Euromarke notiert. Deutsche Investoren haben ihr Engagement um 56 % auf 4,77 Mrd. Euro reduziert.

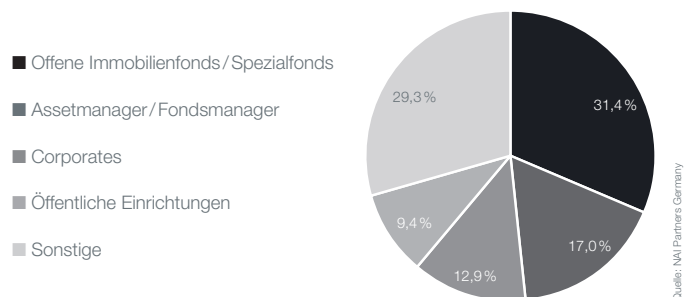
Die Spitzenrendite für Büroimmobilien hat sowohl im Jahresverlauf als auch im letzten Quartal in allen betrachteten Städten einen Anstieg gezeigt. Im Schnitt der Top-7-Märkte beläuft sich die Zunahme auf 95 Basispunkte, womit hier eine durchschnittliche Spitzenrendite von 4,45 % erreicht wird. In den betrachteten Sekundärstandorten reichen die Spitzenwerte von 4,85 % in Bonn bis 5,60 % in Erfurt. Im ungewichteten Durchschnitt dieser Standorte ist ein Zuwachs von rund 70 Basispunkten erfasst worden.

Die Ausgangslage für Büroimmobilien präsentiert sich auch für das Jahr 2024 herausfordernd. So wird seitens der konjunkturellen Entwicklung zunächst nur mit geringen Impulsen für die Mietmärkte zu rechnen sein. Gleichzeitig wird nutzerseitig durch die unverändert vorhandene Diskussion hinsichtlich des zukünftigen Flächenbedarfs der Unternehmen oft eine Verkleinerung der Mietfläche angestrebt. Neben einer weiteren Zunahme von Untermietflächen begünstigt dies die Fortsetzung der Leerstandszunahme, was wiederum Investments bremst. Revitalisierungsbedarf von älteren Assets u.a. im Zuge von ESG sowie Refinanzierungsthemen werden hingegen zu Portfoliobereinigungen führen und das Angebot an Investmentmöglichkeiten erhöhen. Alles in allem dürfte sich der Büroinvestmentmarkt 2024 etwas lebhafter als 2023 zeigen. Dennoch wird das Umsatzergebnis im langjährigen Vergleich weit unterdurchschnittlich ausfallen.

Bürotransaktionsvolumen Deutschland



Bürotransaktionsvolumen nach Investorentyp 2023



BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER DEUTSCHLAND

Die Bürovermietungsmärkte in Deutschland sind im Jahr 2023 in besonderem Maße durch den Wirtschaftseinbruch gekennzeichnet gewesen. Neben Auftragsrückgängen der deutschen Wirtschaft und sinkendem Binnenkonsum spiegeln sich hier weiterhin die hohe Inflation, rapide gestiegene Zinsen, die vermeintlich politische Unsicherheit und damit ein scheinbar nicht vorhersehbarer Planungshorizont wider. Dementsprechend ist auf den Vermietungsmärkten eine Vielzahl an Gesuchen zurückgestellt oder bestehende Mietverträge vorerst verlängert worden. Hinzu kommen neue Arbeitsplatzmodelle u.a. im Zuge von Homeoffice, deren weitere Entwicklung zunächst abgewartet wird oder eine konkrete Umsetzung in der Regel zu einem geringeren Flächenbedarf führt. Erfolgte Großanmietungen sind deutlich kleiner ausgefallen als erwartet. So ist in Summe für alle in diesem Bericht betrachteten 14 Städte der niedrigste bisherige Umsatz erfasst worden, der sich sogar noch unter dem Corona-Jahr 2020 einordnet. Absolut wurde hier ein Ergebnis von 2,82 Mio. m² (2022: 3,84 Mio. m²) erfasst, womit sich dieses mehr als ein Viertel unter dem Mittel der vorangegangenen fünf Jahre bewegt (2018–2022: 3,90 Mio. m²).

Besonders ausgeprägt hat sich die Umsatzreduzierung im Vergleich der Städtecluster in den Top-7-Standorten (Berlin, Hamburg, München, Frankfurt a. M., Köln, Düsseldorf und Stuttgart) gezeigt. Mit den erfassten rund 2,40 Mio. m² liegt das Ergebnis aus 2023 ca. 28 % unter dem Vorjahr sowie 6 % unter dem bisherigen Tiefststand unserer Zeitreihe in 2020. Bei den anderen betrachteten sieben Standorten Bonn, Essen, Dortmund, Mannheim, Heidelberg, Ulm und Erfurt beträgt die Abnahme zu 2022 rund 18 % auf 424.800 m². Lediglich in Mannheim sowie Erfurt sind gegenüber dem Vorjahr leichte Umsatzzunahmen verzeichnet worden, während alle anderen Standorte durch teils hohe Rückgänge geprägt sind.

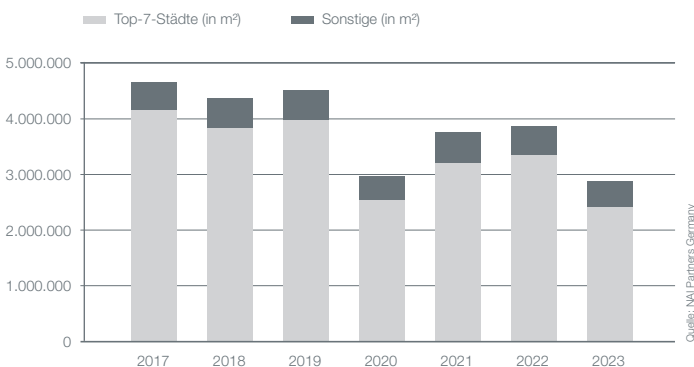
Unverändert ist München (inkl. Umland) der größte Büromarkt in Deutschland, dessen Bürobestand sich zum Jahresen-

de 2023 auf 21,32 Mio. m² (BGF) beläuft. Dahinter reihen sich Berlin (20,20 Mio. m²), Hamburg (14,43 Mio. m²), Frankfurt (11,53 Mio. m²), Köln (8,47 Mio. m²), Stuttgart (8,45 Mio. m²) sowie Düsseldorf (7,52 Mio. m²) nach gif MF-G ein. Für die beiden Ruhrgebietsstädte Essen und Dortmund summiert sich der gemeinsame Bestand auf 6,40 Mio. m². In Bonn sind 4,10 Mio. m² Bürofläche vorhanden. Mannheim und Heidelberg (Rhein-Neckar) vereinen zusammen 3,29 Mio. m², Erfurt 1,67 Mio. m² sowie Ulm 0,92 Mio. m².

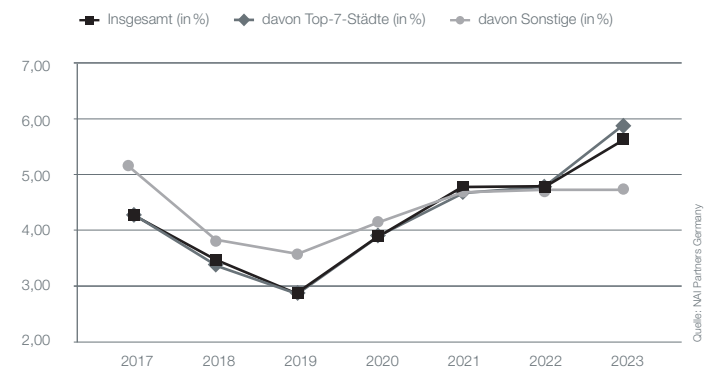
Die negative Umsatzentwicklung des Jahres 2023 hat sich in einem deutlichen Anstieg der Flächenverfügbarkeit niedergeschlagen. Über alle Märkte hinweg betrachtet, hat die Leerstandsquote gegenüber dem Vorjahr um 1,0 %-Punkte auf 5,7 % in 2023 zugenommen – ein Höchststand seit 2017. Dementsprechend standen dem Markt zum Jahresende 2023 rund 6,16 Mio. m² Bürofläche kurzfristig zur Anmietung zur Verfügung (2022: 5,06 Mio. m²). Für die Top-7 beläuft sich der Leerstand auf 5,40 Mio. m² bzw. 5,9 % (2022: 4,7 %). Für die Sekundärstandorte liegt die Leerstandsquote bei 4,7 % (2022: 4,6 %).

Die Perspektive für die deutsche Wirtschaft bleibt auch zum Jahresbeginn 2024 spürbar eingetrübt. Dementsprechend zurückhaltend wird sich die Nutzernachfrage auf den Büromärkten zeigen. Mit einer möglichen wirtschaftlichen Aufhellung, die frühestens in der zweiten Jahreshälfte zu erwarten ist, wird auch eine moderate Umsatzerholung realistisch. Bis dahin werden Großabschlüsse die Ausnahme bleiben. Vielmehr werden zum einen Vertragsverlängerungen sowie Flächenverkleinerungen das Marktgeschehen prägen. Daneben werden zum anderen Anmietungsentscheidungen unter den Aspekten neuer Arbeitsplatzmodelle und der Erfüllung von Nachhaltigkeitsstandards sowie Lagekriterien erfolgen. Der „Flight-to-Quality“ wird damit auch 2024 anhalten, was 2023 teils zu erheblichen Mietzunahmen, vor allem bei der Spitzenmiete, führte.

Flächenumsatz in den Partnerstädten



Leerstandsquote in den Partnerstädten





**BERLIN
BRANDENBURG
IMMOBILIEN**
EIN UNTERNEHMEN DER
NAIapallo

**BERLIN/
BRANDENBURG**



BÜROINVESTMENT BERLIN

Transaktionsvolumen & Rendite

Das Jahresergebnis auf dem Berliner Büroinvestmentmarkt spiegelt das insgesamt schwache Investmentgeschehen auf dem deutschen Immobilienmarkt deutlich wider. Im Jahr 2023 wurden insgesamt 1,03 Mrd. Euro an Büroinvestments erfasst, was im Vergleich zum Vorjahr (2022: 4,17 Mrd. Euro) einen Rückgang von rund 75 % darstellt und auch den mittelfristigen Durchschnitt (2018–2022: 5,54 Mrd. Euro) spürbar um über 81 % verfehlt. Zu den größten Transaktionen des Jahres zählt unter anderem der Verkauf des Büroprojekts „Beam“ von der Signa Holding an die Kühne Holding.

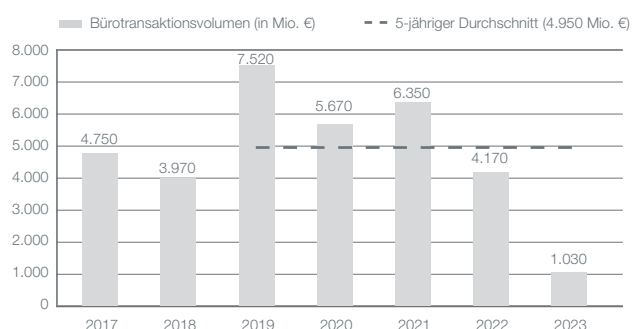
Im Jahresverlauf 2023 hielt die Preisfindungsphase im Kontext der gestiegenen Finanzierungsbedingungen an und hat zu einem weiteren Anstieg der Bürospitzenrendite in Berlin geführt. Zum Jahresende steht diese für erstklassige Büroobjekte bei 4,40 % und hat somit gegenüber dem Vorjahr um 95 Basispunkte zugenommen.

Investorentyp & Herkunft

War die Investorenverteilung in 2022 noch durch einen hohen Anteil von ausländischen Investoren geprägt, zeigt sich 2023 ein konträres Bild. Heimische Investoren stehen in diesem Jahr mit rund 88 % des Investmentvolumens klar im Mittelpunkt, wohingegen der Anteil ausländischer Akteure auf ca. 12 % gefallen ist. Diese Entwicklung ist weniger auf eine Dynamisierung der inländischen Marktakteure zurückzuführen, sondern vornehmlich auf eine stärkere Zurückhaltung von Investitionen aus dem Ausland. Bei den Investorentypen haben die „offenen Immobilienfonds/Spezialfonds“ sowie „Corporates“ 2023 die wichtigsten Käufergruppen gebildet.

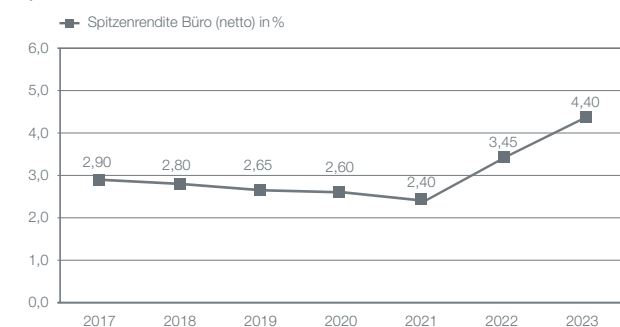
Die herausfordernde Marktsituation wird u.a. aufgrund der verhaltenen konjunkturellen Entwicklung auch in den kommenden Monaten zunächst bestehen bleiben. Mit dem mittlerweile gesunkenen risikolosen Zins sowie der Abnahme bei Immobilienkreditzinsen als Vorwegnahme von erwarteten EZB-Zinssenkungen dürfte sich für die zweite Jahreshälfte eine moderate Belebung des Transaktionsgeschehens in Berlin ergeben.

Transaktionsvolumen



Quelle: NAI Partners Germany

Spitzenrendite



Quelle: NAI Partners Germany

Top-3-Transaktionen

1. Beam durch Kühne Holding
2. Mynd durch Commerz Real
2. Spichernstraße 2 durch Macquarie für ca. 95.000.000 €

BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER BERLIN

Flächenumsatz

Der Berliner Büroflächenmarkt ist im Jahr 2023 spürbar durch die nachlassende Marktdynamik infolge der konjunkturellen Eintrübung geprägt gewesen, woraus am Ende das schwächste Ergebnis seit 2013 resultiert. Insgesamt wurde ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer von nur 539.000 m² verzeichnet, womit das Ergebnis rund 28 % unter dem Vorjahreswert (2022: 747.000 m²) sowie ein Drittel unter dem Schnitt der letzten zehn Jahre (2013–2022: 800.800 m²) liegt. Im Schlussquartal blieb eine Jahresendrallye aus. Mit einem Umsatz von 111.000 m² war es sogar das schwächste Quartal im gesamten Jahresverlauf. Dass sich Berlin trotz des deutlichen Rückgangs des Flächenumsatzes abermals als stärkster Büromarkt innerhalb der Top-7-Standorte einordnen konnte, liegt primär an kleinen sowie mittelgroßen Abschlüssen. Diese haben einen noch stärkeren Markteinbruch verhindert. Im Segment oberhalb von 10.000 m² sind nur drei Deals erfasst worden. Das sind nur halb so viele wie im Vorjahr. Hierzu zählen die Erweiterung des Bundeskriminalamtes mit 25.000 m², die Anmietung durch die Boston Consulting Group mit 19.000 m² sowie der Abschluss des Jobcenters Marzahn-Hellersdorf über rund 13.000 m². In anderen Fällen hat die Unsicherheit der Marktlage dazu geführt, dass vor allem großvolumige Verträge prolongiert bzw. Anmietungsentscheidungen verschoben wurden. Erneut ist die öffentliche Hand eine wichtige Stütze des Berliner Büromarktes gewesen, was durch die erfassten Großabschlüsse unterstrichen wird. Diese Branche ist 2023 für einen Marktanteil von 20,0 % verantwortlich. Es folgen „Unternehmensberatung, Marketing & Marktforschung“ mit 15,0 % sowie „Kommunikation, IT & EDV“ mit 14,5 %.

Angebot & Nachfrage

Das spürbar nachgelassene Anmietungsgeschehen bei gleichzeitig deutlicher Zunahme an Untermietflächen hat zu einem Anstieg des Leerstandes geführt, womit dieser wieder oberhalb der 1,0 Mio. m²-Marke notiert. Die Leerstandsrate liegt zum Jahresende 2023 bei 5,0 % und hat im Jahresverlauf um 150 Basispunkte zugelegt (2022: 3,5 %). Vor allem innerhalb der zentralen Top-Lagen ist die Flächenverfügbarkeit aber deutlich geringer. Hier ist das Angebot an freien modernen und hochwertigen Büroflächen weiterhin verhältnismäßig knapp.

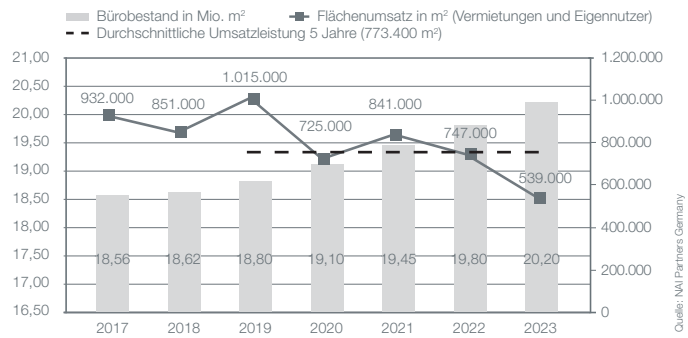
Mieten

Die vorhandene Nachfrage nach flexiblen und modernen Flächen in den gefragten Lagen hat die Bürospitzenmiete in Berlin auf einen neuen Rekordwert steigen lassen. So steht diese zum Jahresende 2023 bei 44,50 €/m², was ein Plus von 1,00 €/m² bzw. 2,3 % im Vergleich zum Vorjahr darstellt. Bei der Durchschnittsmiete konnte ebenfalls ein Zuwachs verzeichnet werden (0,80 €/m² bzw. 2,9 %), die damit ebenfalls ein neues Rekordniveau von 28,70 €/m² erreicht hat.

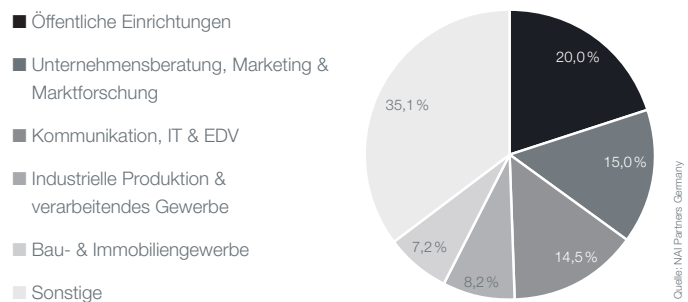
Prognose

Auch im Jahr 2024 werden die Zins-, Konjunktur- und geopolitische Lage die marktbestimmenden Faktoren bleiben, was für weiterhin verhaltene Vermietungsaktivitäten spricht. Die zweite Jahreshälfte könnte aufgrund einer sich aufhellenden Wirtschaftsentwicklung zu einer moderaten Belebung führen. Dementsprechend ist zum jetzigen Stand für das Gesamtjahr 2024 von einem Flächenumsatzvolumen im Bereich des Jahres 2023 auszugehen.

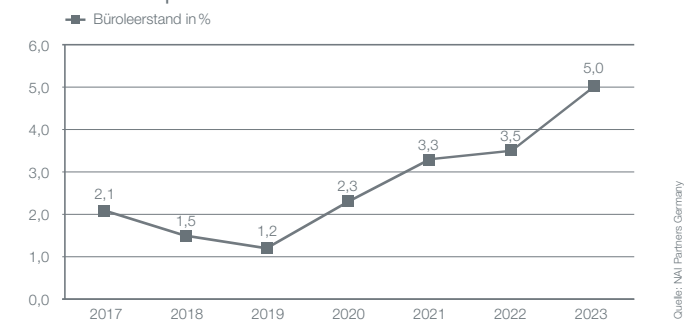
Bestand & Umsatz



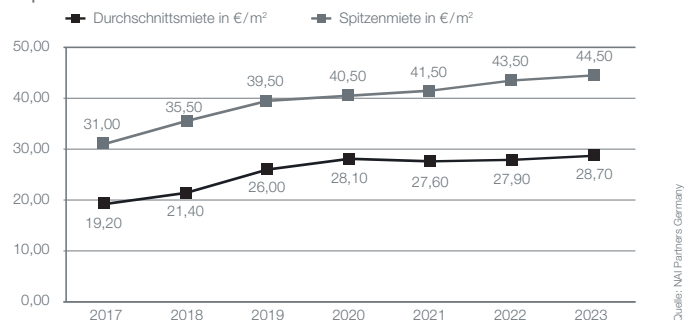
Umsatz nach Branchen



Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Top-3-Umsätze

1. Erweiterung des Bundeskriminalamtes, Puschkinallee durch BlmA über 25.000 m² (Eigennutzung)
2. AP15, Am Postbahnhof 15 durch Boston Consulting Group über 19.000 m²
3. Märkische Allee 171–173 durch Jobcenter Marzahn-Hellersdorf über 12.800 m²



BÜROINVESTMENT HAMBURG

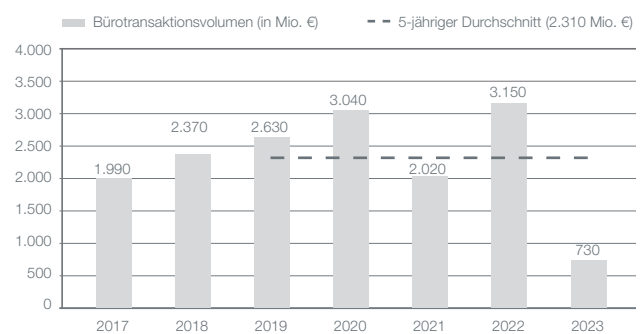
Transaktionsvolumen & Rendite

Der Hamburger Büroinvestmentmarkt hat 2023 eine stark nachlassende Marktdynamik erleben müssen. Die gesunkene Kaufbereitschaft aufgrund des hohen Zinsniveaus hat zu einem Transaktionsvolumen von nur 730 Mio. Euro geführt. Damit liegt das Ergebnis drei Viertel unter dem Rekord aus 2022 (3,15 Mrd. Euro). Beim Blick in die Vergangenheit stellt dies den zweitniedrigsten Wert nach 2009 (610 Mio. Euro) dar. Ein noch ausgeprägterer Markteinbruch konnte durch Käufe seitens der öffentlichen Hand verhindert werden. Hierzu zählen mit dem New Work Harbour, das sich die Hamburg Port Authority für 157 Mio. Euro gesichert hat, sowie das Fritz-Schumacher-Gebäude, das für 119 Mio. Euro an die Stadt Hamburg ging, die beiden größten Transaktionen des Jahres. Das anhaltend hohe Zinsniveau, die konjunkturelle Schwäche und die Zurückhaltung zahlreicher Marktakteure hat die Bürospitzenrendite in Hamburg weiter zunehmen lassen. So ist im Vergleich zum Vorjahr ein Anstieg von 95 Basispunkten auf nun 4,45 % verzeichnet worden, womit die Spitzenrendite das erste Mal seit 2015 wieder über der 4,00 %-Marke liegt.

Investorentyp & Herkunft

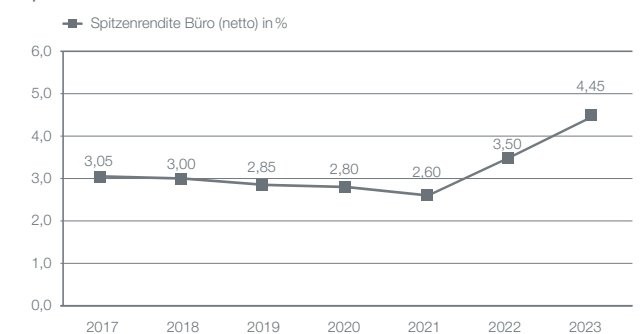
Das Büroinvestmentgeschehen in Hamburg ist 2023 mit ca. 650 Mio. Euro maßgeblich durch einheimische Investoren bestimmt worden. Dies stellt gegenüber dem Vorjahr eine Abnahme von 43 % dar. Internationale Anleger weisen einen noch deutlicheren Rückgang auf. Hinsichtlich des Investorentyps haben die beiden größten Verkäufe dafür gesorgt, dass die „öffentliche Hand“ mit einem Anteil von rund einem Drittel noch vor den „Asset-/Fondsmanagern“ die stärkste Investorengruppe stellt. Die herausfordernden Marktgegebenheiten werden sich auch zu Jahresbeginn 2024 in geringen Büroinvestmentaktivitäten zeigen. Erst wenn die Preisfindungsphase ein Ende gefunden hat und eine Stabilisierung bei den zentralen Rahmenbedingungen absehbar wird, ist wieder eine anziehende Marktdynamik, voraussichtlich im Laufe des zweiten Halbjahres, zu erwarten.

Transaktionsvolumen



Quelle: NAI Partners Germany

Spitzenrendite



Quelle: NAI Partners Germany

Top-3-Transaktionen

1. New Work Harbour, Strandkai 1 durch Hamburg Port Authority für ca. 157.000.000 €
2. Fritz-Schumacher-Gebäude, Gänsemarkt 36 durch Stadt Hamburg für ca. 119.000.000 €
3. Brooktorkai 20 durch Berenberg für ca. 75.000.000 €

BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER HAMBURG

Flächenumsatz

Der Hamburger Büroflächenmarkt konnte sich im Jahr 2023 der konjunkturellen Eintrübung, gepaart mit der generellen Diskussion um die zukünftige Bedeutung und Bedarf von Büroflächen, nicht entziehen. So beläuft sich der Büroflächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer auf 447.000 m², womit das Vorjahresvolumen um rund ein Fünftel unterschritten worden ist (2022: 552.000 m²). Gleichzeitig ist das aktuelle Resultat auf dem niedrigsten Niveau innerhalb der letzten 11 Jahre. Wenngleich der Umsatz im Schlussquartal etwas zugenommen hat, war der Markt durch eine starke Zurückhaltung geprägt. Diese hat sich in Verlängerungen sowie deutlich längeren Zeiträumen bei Anmietungsprozessen gezeigt.

Zu den größten Abschlüssen des Jahres 2023 zählen der Eigennutzerkauf des New Work Harbour mit 22.200 m² durch die Hamburg Port Authority, die Anmietung von 17.200 m² durch RTL/Gruner & Jahr im ehemaligen Marquard & Bahls Gebäude sowie das Signing der Fielmann Group im Projekt „Quartier 21 Offices“ über rund 15.000 m².

Bedingt durch größere Abschlüsse hat sich die „öffentliche Hand“ mit 15,9 % den höchsten Umsatzanteil erarbeiten können. Es folgen „Kommunikation, IT & EDV“ sowie „industrielle Produktion & verarbeitendes Gewerbe“. Unverändert dominieren im Hamburger Büromarkt Vermietungen in City-Lagen, die in Summe für mehr als 50 % des Umsatzgeschehens stehen.

Angebot & Nachfrage

Die schwache Umsatzdynamik in Kombination mit einer spürbar höheren Quote an Untermietflächen hat auf dem Hamburger Büromarkt die Flächenverfügbarkeit ansteigen lassen. Wenngleich gegenüber dem Vorjahr ein Plus von 0,5 %-Punkten zu verzeichnen ist, bildet die Leerstandsquote in der Hansestadt mit 4,4 % zum Jahresende 2023 den niedrigsten Wert unter den Top-7-Städten. Weiterhin stark nachgefragt sind vor allem moderne CBD-Flächen, während insbesondere alte Gebäude in peripheren Lagen seltener neue Nutzer finden. Die Entwicklung des Jahres 2023 wird sich auch in 2024 fortsetzen, weshalb eine weitere Zunahme des Leerstandes absehbar ist.

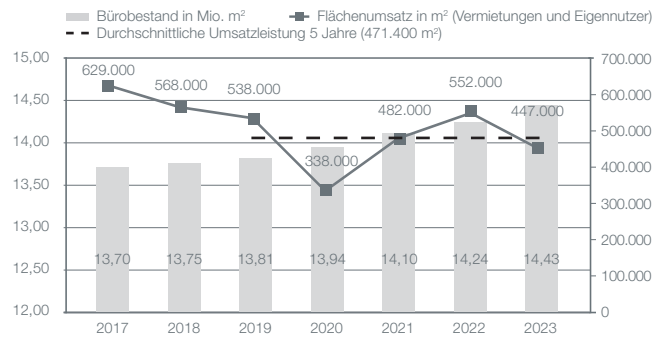
Mieten

Die ausgeprägte Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen in zentralen Lagen hat die Spitzenmiete in Hamburg weiter ansteigen lassen. Zum Stand Q4 2023 beläuft sich diese auf 34,50 €/m² und hat somit im Vergleich zum Vorjahr (2022: 33,50 €/m²) um 1,00 €/m² zugelegt. In der Durchschnittsmiete spiegelt sich die eher verhaltene Gesamtnachfrage wider. Diese ist gegenüber dem Vorjahresniveau (2022: 20,80 €/m²) mit 20,90 €/m² nahezu stabil geblieben.

Prognose

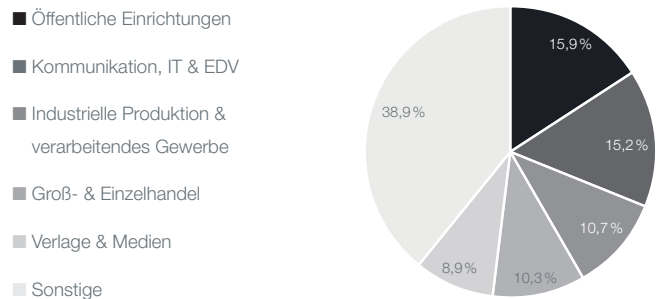
Mit den aktuell eingetrübten wirtschaftlichen Aussichten wird der Hamburger Büromarkt 2024 mit hoher Wahrscheinlichkeit an die Entwicklung des Jahres 2023 anknüpfen. Somit dürfte ein unterdurchschnittliches Umsatzvolumen von einer weiteren Leerstandszunahme sowie einer moderat steigenden Spitzen- und einer stabilen Durchschnittsmiete begleitet werden.

Bestand & Umsatz



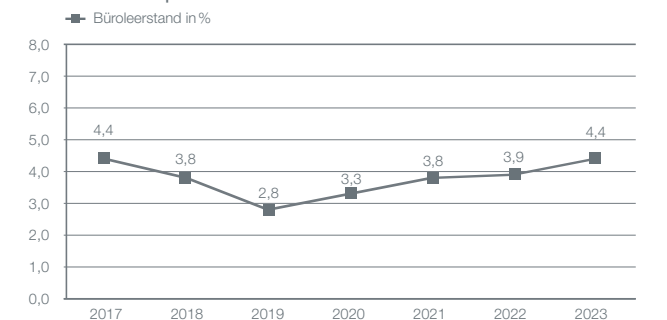
Quelle: NAI Partners Germany

Umsatz nach Branchen



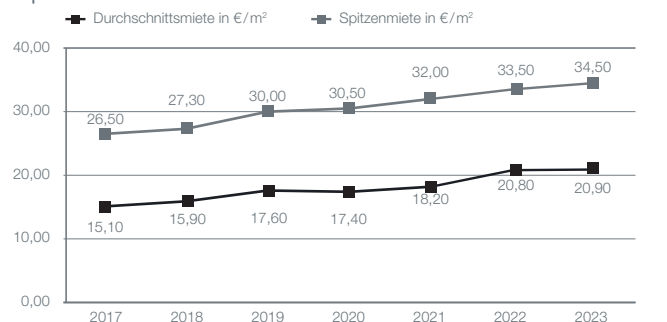
Quelle: NAI Partners Germany

Leerstandsquote



Quelle: NAI Partners Germany

Spitzen- & Durchschnittsmiete



Quelle: NAI Partners Germany

Top-3-Umsätze

1. New Work Harbour, Strandkai 1 durch Hamburg Port Authority über 22.200 m² (Eigennutzung)
2. Ehemaliges Marquard & Bahls Gebäude, Shanghaiallee/Stockmeyerstraße/Koreastraße 7 durch RTL/Gruner & Jahr über 17.200 m²
3. Quartier 21 Offices, Fuhlsbüttler Straße 387–399 durch Fielmann Group über 15.000 m²



BÜROINVESTMENT MÜNCHEN

Transaktionsvolumen & Rendite

Der Münchener Büroinvestmentmarkt ist wie die anderen Top-7-Standorte 2023 durch einen deutlichen Markteinbruch geprägt gewesen. Der rasante Zinsanstieg, gepaart mit der anhaltenden Kaufpreisfindung, hat zu einem Büroinvestmentvolumen von nur 680 Mio. Euro geführt. Damit zeigt sich hier nicht nur ein Rückgang in Höhe von 73 % gegenüber dem Vorjahr (2,51 Mrd. Euro), sondern es stellt gleichzeitig das schwächste Resultat seit Aufzeichnungsbeginn dar. So lag sogar das Volumen im Nachgang der Finanzkrise im Jahr 2008 höher (720 Mio. Euro).

Trotz der stark nachgelassenen Transaktionsdynamik konnten auf dem Münchener Büroinvestmentmarkt einige größere Verkäufe erfasst werden. Die 50 %-Beteiligung am Bruckmann Quartiers, die sich Athos gesichert hat, zählt genauso dazu wie das Vinzent mit der Kommunalen Unfallversicherung Bayern als Käufer sowie das Zielstatt-Bürohaus, welches durch Sonar Real Estate erworben wurde.

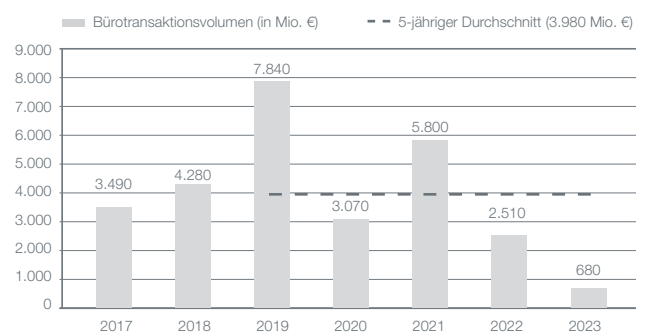
Aufgrund der aktuellen Gemengelage auf dem Büroinvestmentmarkt setzte sich der Renditeanstieg unvermindert fort. So hat im Jahresverlauf 2023 die Büros Spitzenrendite in München um 95 Basispunkte auf 4,40 % zugenommen.

Investorentyp & Herkunft

Das Investmentgeschehen des Jahres 2023 ist nahezu vollständig auf einheimische Investoren zurückzuführen. Internationale Anleger haben lediglich einen zweistelligen Millionenbetrag investiert. Unter den Investorentypen präsentieren sich „Asset-/Fondsmanager“ mit dem höchsten Anlagevolumen. Hieran schließen sich „Privatinvestoren/Family Offices“ sowie „offene Immobilienfonds/Spezialfonds“ an.

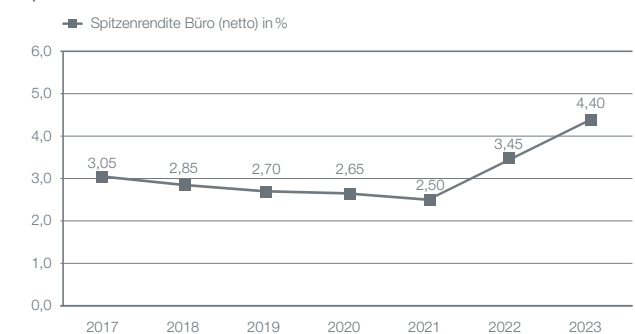
Das Marktgeschehen auf dem Münchener Büroinvestmentmarkt wird sich auch zu Beginn des Jahres 2024 herausfordernd darstellen. Unverändert hält die Kaufpreisfindung an und andere Anlageklassen weisen ein interessanteres Rendite-Risiko-Profil auf. Mit dem Voranschreiten des Jahres 2024 dürfte jedoch wieder mehr Dynamik in den Markt zurückkehren.

Transaktionsvolumen



Quelle: NAI Partners Germany, neben Stichtag gebiet umfasst das Marktgebiet Umlandgemeinden

Spitzenrendite



Quelle: NAI Partners Germany

Top-3-Transaktionen

1. 50 % Bruckmann Quartier durch Athos für ca. 125.000.000 €
2. Vinzent durch Kommunale Unfallversicherung Bayern für ca. 110.000.000 €
3. Zielstatt-Bürohaus durch Sonar Real Estate für ca. 90.000.000 €

BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER MÜNCHEN

Flächenumsatz

Der Münchener Büroflächenmarkt ist 2023 durch die gesamtwirtschaftliche Eintrübung und die damit verbundene mieterseitige Zurückhaltung deutlich geprägt gewesen. Mit einem Büroflächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer von 461.000 m² ist für den Münchener Büromarkt das schlechteste Ergebnis seit 20 Jahren erfasst worden. Dementsprechend sind das Vorjahr (739.000 m²) sowie der Schnitt der letzten zehn Jahre (746.700 m²) um jeweils 38 % unterschritten worden. Dieser massive Markteinbruch ist darauf zurückzuführen, dass Anmietungsentscheidungen immer häufiger in Verlängerungen mündeten bzw., falls es doch zu Anmietungen kam, diese deutlich kleiner ausgefallen sind. Hierbei konnte sich das finale Quartal als das umsatzstärkste hervortun (137.000 m²) und weist gegenüber dem Vorjahr gleichzeitig die geringste Abnahme auf. Dazu beigetragen haben u.a. die Anmietung der TU München mit 9.700 m² im LOC46 in Planegg sowie der Abschluss durch Agile Robots mit 9.300 m² im Isarwork, die jeweils in den letzten drei Monaten des Jahres stattfanden. Den größten Umsatzbringer stellt weiterhin der Eigennutzerbaustart des DGB-Neubaus in der Schwanthalerstraße mit 10.500 m² Bürofläche dar. Insgesamt hat sich eine deutliche Verschiebung hin zu kleineren Deals gezeigt, die infolgedessen ihre Marktanteile ausgebaut haben. Unter den nachfragestärksten Branchen zeigen sich dicht beieinander „industrielle Produktion & verarbeitendes Gewerbe“ mit 18,2 % sowie „Kommunikation, IT & EDV“ mit 17,4 % Marktanteil.

Angebot & Nachfrage

Die hohe Zurückhaltung bei Neuabschlüssen, gepaart mit zum Teil Flächenverkleinerungen, einer Zunahme an Untermietangeboten sowie einer hohen Quote an noch vakanten Flächenfertigstellungen, hat den Büroleerstand in München spürbar ansteigen lassen. So stehen dem Markt weit über 1,2 Mio. m² zur kurzfristigen Anmietung zur Verfügung, was einer Leerstandsquote von 6,0 % entspricht. Innerhalb der letzten 12 Monate hat diese damit um 1,3 %-Punkte zugenommen. Hierbei zeigen sich unverändert räumliche Unterschiede bei der Flächenverfügbarkeit: geringe Leerstände in zentralen Lagen, die zur Peripherie hin deutlich zunehmen. Für die kommenden Monate ist in Anbetracht der konjunkturellen Entwicklung sowie der erwarteten Fertigstellungen weiterer vakanter Flächen mit einer Fortsetzung der Leerstandszunahme zu rechnen.

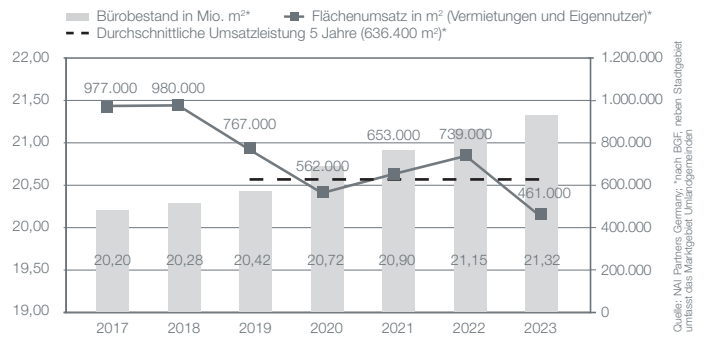
Mieten

Auch im Münchener Büromarkt hat der „Flight-to-Quality“ angehalten. Bei hochwertigen Büroflächen in zentralen Lagen, die bereits begrenzt verfügbar waren, ist auch 2023 die Nutzernachfrage hoch geblieben, die mit dem vorhandenen Angebot nicht gedeckt werden kann. Vereinzelt sind Abschlüsse im Bereich der 50 €/m² erfasst worden. Infolgedessen hat die Spitzenmiete mit 48,00 €/m² einen neuen Rekordwert erreicht. Die Durchschnittsmiete notiert zum Jahresende bei 24,00 €/m² und damit leicht unter dem Niveau von 2022 (24,30 €/m²).

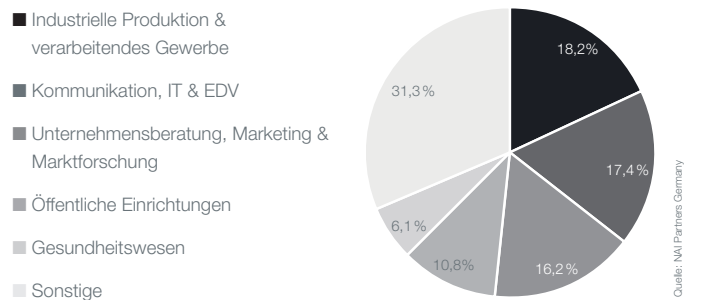
Prognose

Die herausfordernde Lage auf dem Münchener Büromarkt wird auch im Jahr 2024 anhalten, wenngleich sich im Laufe des Jahres eine moderate Erholung zeigen könnte. Die unveränderte Fokussierung auf Premiumflächen in zentralen Lagen dürfte sich dabei weiterhin positiv in der Spitzenmiete widerspiegeln.

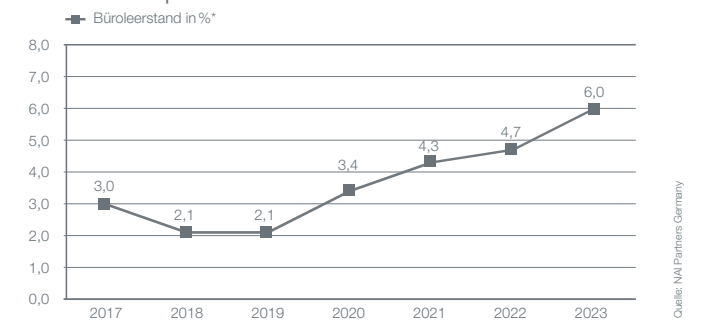
Bestand & Umsatz



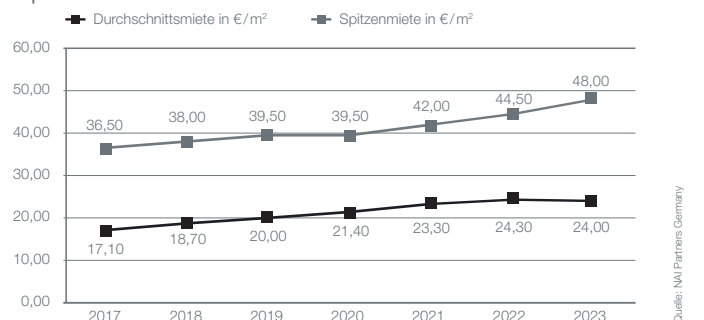
Umsatz nach Branchen



Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Top-3-Umsätze

1. DGB Gewerkschaftshaus, Schwanthalerstraße 64 durch DGB Deutscher Gewerkschaftsbund/IG Metall über 10.500 m²
2. LOC46, Lena-Christ-Straße 46, Planegg durch TU München über 9.700 m²
3. Isarwork, Pliinganser Straße 134 durch Agile Robots über 9.300 m²



BÜROINVESTMENT FRANKFURT

Transaktionsvolumen & Rendite

Der Frankfurter Büroinvestmentmarkt ist 2023 durch einen besonders starken Rückgang der Marktaktivitäten geprägt gewesen. In Summe sind Büroinvestments von lediglich 280 Mio. Euro erfasst worden – das schlechteste Resultat seit Erhebungsbeginn im Jahr 2007. Es stellt zudem nicht nur weniger als ein Zehntel des Vorjahreswertes dar (2022: 3,52 Mrd. Euro), sondern verfehlt den bisherigen Tiefpunkt aus dem Jahr 2009, als im Nachgang der Finanzmarktkrise nur 660 Mio. Euro registriert wurden, um mehr als 50 %. So ist der Erwerb der Kö10 und Kö12 des Eschborner Kö-Campus durch Advenis für 70 Mio. Euro der einzige Deal oberhalb der 50 Mio. Euro-Marke.

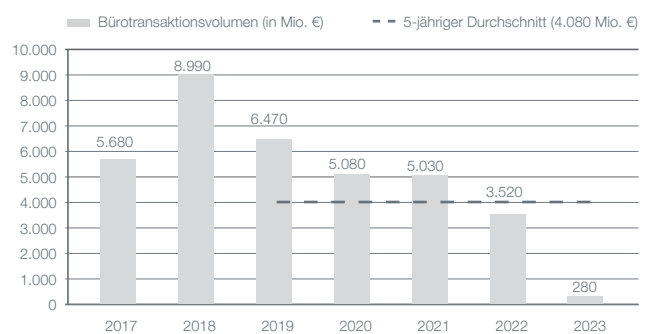
Die ausgeprägte Kaufzurückhaltung, gepaart mit dem sprunghaften Anstieg der Finanzierungskosten, bei gleichzeitig größerer Attraktivität anderer Anlagemöglichkeiten, hat die Spitzenrendite für Frankfurter Büroimmobilien weiter zulegen lassen. Zum Jahresende 2023 notierte diese bei 4,50 %, womit eine Zunahme um 100 Basispunkte innerhalb der letzten 12 Monate zu verbuchen ist.

Investorentyp & Herkunft

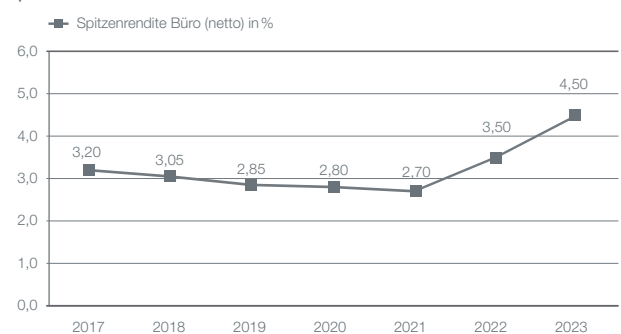
Auf dem Frankfurter Büroinvestmentmarkt waren 2023 deutsche Anleger deutlich präsenter und für mehr als die Hälfte des Investmentgeschehens verantwortlich. Daneben zeigt sich beispielsweise Frankreich mit einem merklichen Marktanteil. Bei den Investorentypen ordnen sich nach den „offenen Immobilienfonds/Spezialfonds“ eigenkapitalstarke „Privatinvestoren/Family Offices“ ein.

Die herausfordernde Marktlage wird sich auf dem Frankfurter Büroinvestmentmarkt auch in den ersten Quartalen 2024 fortsetzen. Neben der aktuell noch anhaltenden Preisfindungsphase bremsen u.a. die schwache Performance des Mietflächenmarktes infolge der konjunkturellen Eintrübung, die Diskussion um den tatsächlichen Flächenbedarf seitens der Nutzer sowie Folgen von ESG Transaktionsaktivitäten zusätzlich aus. Mit einer leichten Erholung des Büroinvestmentmarktes Frankfurt ist somit voraussichtlich erst im Verlauf des zweiten Halbjahres zu rechnen.

Transaktionsvolumen



Spitzenrendite



Top-3-Transaktionen

1. Kö10 + Kö12, Eschborn durch Advenis für ca. 70.000.000 €
2. Ehemaliges Postbank-Gebäude, Eckenheimer Landstraße 240–246 durch Stadt Frankfurt
3. Frankenallee 2–4 durch Hamburg Team Investment Management

BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER FRANKFURT

Flächenumsatz

Der Frankfurter Büroflächenmarkt inklusive Eschborn und Offenbach-Kaiserlei musste sich 2023 der Gemengelage aus wirtschaftlichem Einbruch, hoher Inflation und Zinsen sowie vermeintlich politischer Unsicherheit stellen und verzeichnete infolgedessen einen erneuten Umsatzrückgang. Für das Gesamtjahr 2023 summiert sich der Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer auf 357.800 m², der damit rund ein Viertel unter dem langfristigen Durchschnitt liegt (2013–2022: 482.000 m²). In jüngerer Vergangenheit hat nur 2020 mit 329.200 m² schlechter abgeschnitten.

Zum Jahresende 2023 hin hat sich der Trend bestätigt, dass mittelgroße Flächen zwischen 2.500 und 10.000 m² an Umsatzdynamik gewinnen. Hingegen haben Abschlüsse oberhalb von 10.000 m² sowie unterhalb von 2.500 m² im Jahresvergleich abgenommen. Mit der Anmietung von über 12.400 m² durch die Deutsche WertpapierService Bank in der Kölner Straße 5 in Eschborn konnte im finalen Quartal 2023 der größte Abschluss des Jahres erfasst werden. Zusammen mit der Anmietung eines Industrieunternehmens im „The Move Orange“ in Gateway Gardens mit rund 12.400 m² sind im Gesamtjahr jedoch lediglich zwei Vermietungen oberhalb der 10.000-m²-Marke erfasst worden.

Mit dem größten Abschluss des Jahres haben die „Banken, Finanzdienstleister & Versicherungen“ ihre marktprägende Stellung mit einem Flächenumsatz von 78.800 m² behauptet. Dahinter reihen sich „industrielle Produktion & verarbeitendes Gewerbe“ mit 41.700 m² sowie das „Bau- & Immobiliengewerbe“ mit 34.900 m² ein. Unter den Teilmärkten dominiert die Bankenlage mit 46.900 m² Flächenumsatz das Büromarktgeschehen.

Angebot & Nachfrage

Der marktaktive Leerstand auf dem Frankfurter Büromarkt hat sich im Schlussquartal scheinbar stabilisiert. Zum 31. Dezember 2023 hat er rund 1,04 Mio. m² bzw. 9,0 % betragen. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies ein Plus von 175.000 m² beziehungsweise 1,5 %-Punkten. Für 2024 wird derzeit noch mit der Fertigstellung von rund 130.000 m² mit einer Vorvermietungsquote von 68 % gerechnet. In 2024 wird der freie, kurzfristig anmietbare Büroflächenbestand aller Voraussicht nach auf hohem Niveau verbleiben. Hierzu wird unter anderem eine erneute Zunahme an angebotenen Untermietflächen beitragen, die mittlerweile für 14 % des marktaktiven Leerstandes stehen.

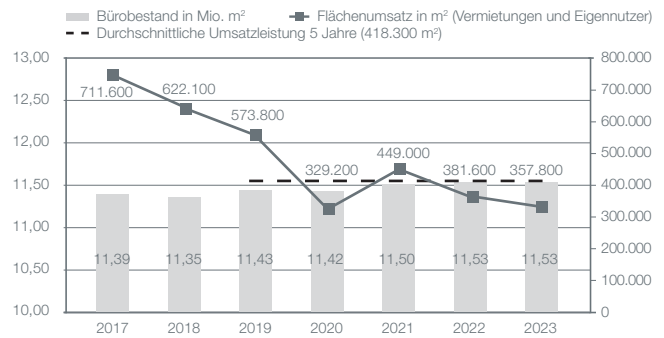
Mieten

Hochpreisige Abschlüsse in innerstädtischen Projekten haben zum Jahresende 2023 das Spitzenmietniveau auf 47,50 €/m² ansteigen lassen. Mit der höheren Zahlungsbereitschaft für moderne und ESG-konforme Objekte in zentralen Lagen dürfte sich die Spitzenmiete auf diesem Niveau einpendeln. Die Durchschnittsmiete hat hingegen infolge von Anmietungen in weniger zentralen Standorten nachgegeben und notiert nun bei 24,30 €/m².

Prognose

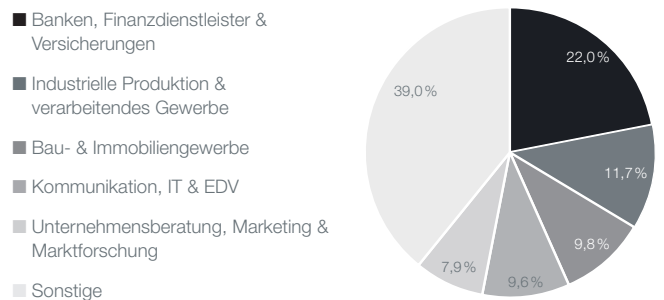
Auch die ersten Quartale 2024 werden auf dem Frankfurter Büromarkt durch Zurückhaltung seitens potenzieller Mieter geprägt sein. Mit einem möglichen wirtschaftlichen Aufwärtstrend könnte sich in der zweiten Jahreshälfte Besserung zeigen. Dennoch wird sich der Leerstandsanstieg vorerst fortsetzen und die Spitzenmiete voraussichtlich auf dem derzeitigen Niveau verbleiben.

Bestand & Umsatz



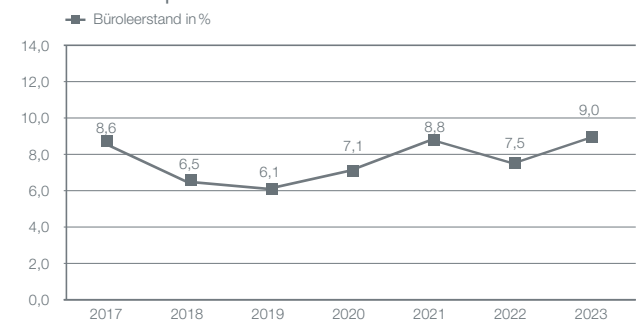
Quelle: NAI Partners Germany, neben Stadtgebiet enthält Merxhaßel, Eschborn und OF-Kaiserlei

Umsatz nach Branchen



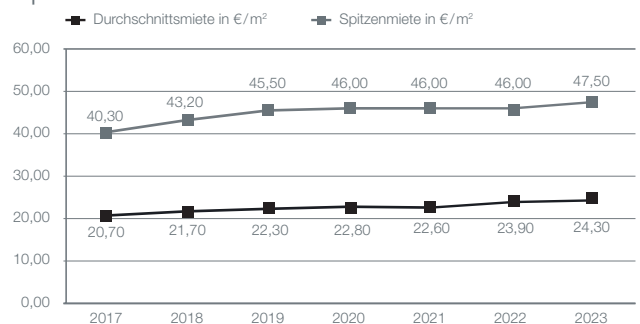
Quelle: NAI Partners Germany

Leerstandsquote



Quelle: NAI Partners Germany

Spitzen- & Durchschnittsmiete



Quelle: NAI Partners Germany

Top-3-Umsätze

1. Kölner Straße 5, Eschborn durch Deutsche WertpapierService Bank über 12.400 m²
2. The Move Orange, De-Saint-Exupéry-Straße 3–7 durch ein Industrieunternehmen über 12.400 m²
3. Timber Pioneer, Europa-Allee 92 durch Universal Investment über 9.600 m²



BÜROINVESTMENT STUTTGART

Transaktionsvolumen & Rendite

Die derzeitigen marktbegrenzenden Bedingungen, wie vermeintlich hohe Zinsen sowie die Diskrepanz zwischen Käufern und Verkäufern hinsichtlich der Immobilienpreise, haben auf dem Stuttgarter Büroinvestmentmarkt zu dem stärksten Transaktionseinbruch seit 2011 geführt. Im Jahr 2023 sind in Summe Büroinvestments von rund 290 Mio. Euro erfasst worden. Gegenüber dem Vorjahr ist das Transaktionsvolumen damit um 74 % (2022: 1,1 Mrd. Euro) gesunken. Schwächer zeigte sich der Markt lediglich im Nachgang der Finanzmarktkrise, als das Volumen zwischen 100 und 200 Mio. Euro lag (2009–2011).

Zu den wenigen erfassten Verkäufen zählt die Calwer Passage, welche für einen dreistelligen Millionenbetrag von der Ferdinand Plöch Holding an die Versicherungskammer Bayern veräußert wurde. Daneben hat sich Lakeward das Objekt Rise für über 40 Mio. Euro gesichert.

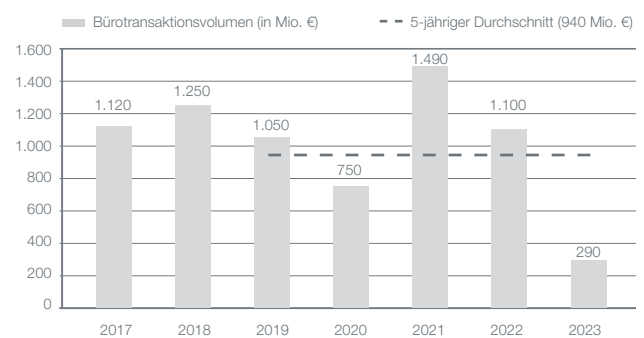
Die geringe Marktdynamik und die weiterhin gehemmte Zahlungsbereitschaft haben die Bürospitzenrendite in Stuttgart weiter ansteigen lassen. Diese hat im Vergleich zu 2022 um 90 Basispunkte auf 4,50 % zum Jahresende 2023 zugenommen.

Investorentyp & Herkunft

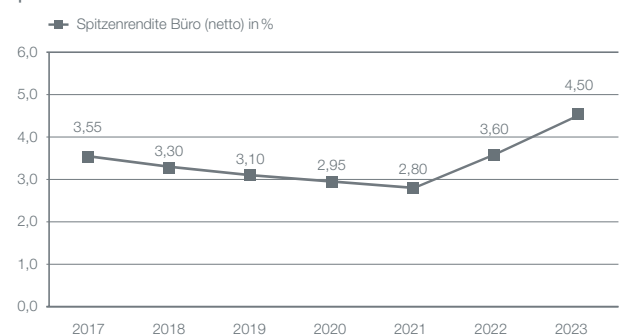
Bedingt durch den Verkauf der Calwer Passage dominiert auf dem Stuttgarter Büroinvestmentmarkt der Investorentyp „Versicherungen/Pensionskassen“. Dahinter reihen sich „Asset-/Fondsmanager“ sowie „offene Immobilienfonds/Spezialfonds“ ein. Hinsichtlich der Investorenherkunft sind internationale Akteure mit weniger als 15 % Marktanteil wenig präsent gewesen. Deutsche Investoren sind dementsprechend für mehr als 85 % des Bürotransaktionsgeschehens verantwortlich.

Auch zum Jahresbeginn 2024 bestehen die markthemmenden Faktoren fort: hohe Finanzierungskosten bei gleichzeitiger Diskrepanz bei den Preisvorstellungen zwischen Angebots- und Nachfrageseite. Für die zweite Jahreshälfte 2024 ist unter der Prämisse weiterer Annäherungen bei den Preisen sowie einer zusätzlich leichten Abnahme der Zinsen von einer moderaten Marktbelebung auszugehen.

Transaktionsvolumen



Spitzenrendite



Top-3-Transaktionen

1. Calwer Passage durch Konzern Versicherungskammer für ca. 150.000.000 €
2. Rise durch Lakeward für 41.000.000 €
3. Charlottenstraße 1–3 durch Land Baden-Württemberg

BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER STUTTGART

Flächenumsatz

Der Stuttgarter Büroflächenmarkt hat 2023 eine ausgeprägte Zurückhaltung bei Neuvermietungsaktivitäten gezeigt, wofür die Gründe vor allem in der schwierigen wirtschaftlichen Gesamtkonstellation liegen. Hierbei haben sowohl das Ausbleiben von großflächigen Vertragsabschlüssen als auch eine deutlich geringe Eigennutzerquote zu einem Büroflächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von nur 159.000 m² geführt. Entsprechend beläuft sich der Umsatzrückgang gegenüber dem Vorjahr auf 46 % (2022: 296.000 m²) sowie auf 40 % im Vergleich zum langjährigen Durchschnitt (2013–2022: 263.500 m²). Bedeutendster Deal bleibt das ca. 7.000 m² große Eigennutzerprojekt des Apotheker Verlags in Stuttgart-Feuerbach, gefolgt von den Anmietungen durch Exyte im Leo Business Campus über ca. 5.900 m² sowie durch die Stadt Stuttgart für die Kfz-Zulassungsstelle mit 5.300 m² im Löwentorbogen 11. Abschlüsse oberhalb der 10.000 m² Marke fehlten demnach gänzlich. Hingegen zeigte sich eine überaus dynamische Anmietungstätigkeit bei kleineren Flächen, die jedoch den Umsatzeinbruch im mittleren und großen Flächensegment nicht ausgleichen konnte. Geprägt durch die größten Deals verbuchen „öffentliche Einrichtungen“ sowie „Kommunikation, IT & EDV“ die höchsten Umsatzanteile.

Angebot & Nachfrage

Auch auf dem Stuttgarter Büromarkt sind 2023 bei Neuabschlüssen häufig kleinere Flächen als zuvor angemietet worden, was vor allem mit der Umsetzung neuer Arbeitsplatzkonzepte begründet werden kann. Daneben zwingt die wirtschaftliche Lage einige Unternehmen aktuell dazu, nicht benötigte Fläche als Untermietfläche auf dem Markt anzubieten. Infolgedessen ist der Leerstand im Jahresverlauf 2023 um mehr als 70.000 m² auf 439.000 m² angestiegen. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 5,2 %, die damit 0,8 %-Punkte über dem Vorjahr notiert. Hierbei zeigt sich, dass ein ausgeprägter Angebotsüberhang maßgeblich in peripheren Lagen vorliegt, während in zentralen Lagen das freie Flächenangebot weiterhin gering ist.

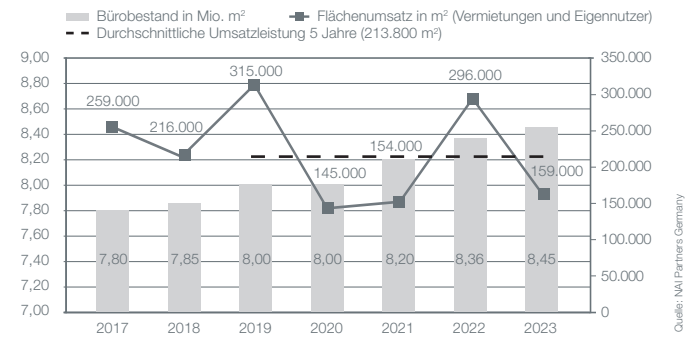
Mieten

Der Trend hin zu Anmietungen von hochwertigen Flächen in den innerstädtischen Citylagen Stuttgarts hat auch 2023 angehalten und die Spitzenmiete weiter ansteigen lassen. Damit hat diese zum Stand Q4 2023 mit 35,00 €/m² einen neuen Rekordwert erreicht, ein Zuwachs von 6,1 % gegenüber dem Vorjahreswert (2022: 33,00 €/m²). Die Durchschnittsmiete hat hingegen aufgrund von Anmietungen in peripheren und damit preisgünstigeren Lagen nachgegeben und liegt bei 17,30 €/m² (2022: 18,00 €/m²).

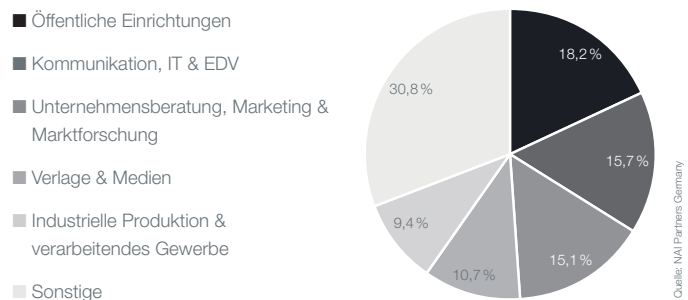
Prognose

Eine grundlegende Aufhellung der Marktlage erscheint zu Beginn des Jahres 2024 nicht wahrscheinlich, da die konjunkturellen Rahmenbedingungen sowie die Finanzierungslage weiterhin angespannt bleiben. Erst im Nachgang einer wirtschaftlichen Aufhellung dürfte der Stuttgarter Vermietungsmarkt eine Belebung erfahren, wovon jedoch frühestens im späteren Jahresverlauf ausgegangen werden kann. Allerdings sind noch einige Großgesuche im Markt, so dass für 2024 von einem geringfügig höheren Umsatz als im Jahr 2023 auszugehen ist. Hinsichtlich der weiteren Mietentwicklung wird sich die starke Nachfrage nach modernen, ESG-konformen Büroflächen vor allem positiv auf die Spitzenmiete auswirken.

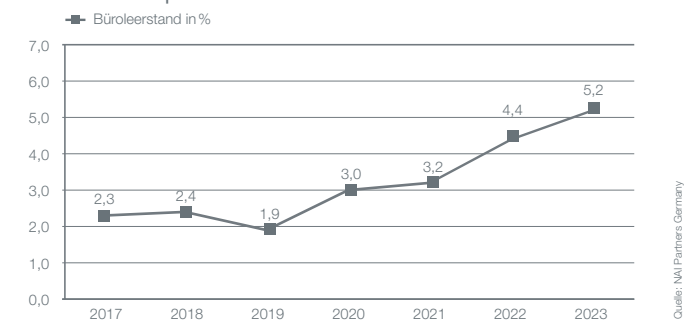
Bestand & Umsatz



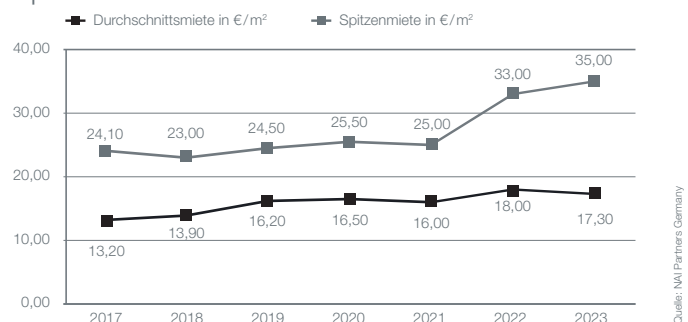
Umsatz nach Branchen



Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Top-3-Umsätze

1. Neubau, Maybachstraße 8 durch Deutscher Apotheker Verlag über 7.000 m² (Eigennutzer)
2. Leo Business Campus, Löwentorstraße durch Exyte GmbH über 5.900 m²
3. Löwentorbogen 11, durch Stadt Stuttgart über 5.300 m²



BÜROINVESTMENT DÜSSELDORF

Transaktionsvolumen & Rendite

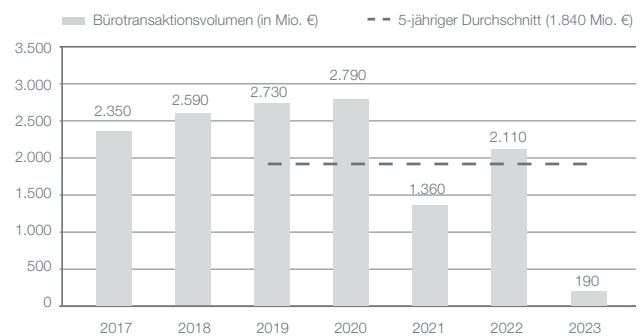
Die anhaltende Diskrepanz bei den Preisvorstellungen der Marktakteure, gepaart mit einer generell sehr zurückhaltenden Vermarktungstätigkeit, hat auf dem Düsseldorfer Büroinvestmentmarkt zu einem schwachen Jahresergebnis 2023 geführt. In Summe sind Investments in Höhe von 190 Mio. Euro erzielt worden, was nicht einmal ein Zehntel des Vorjahreswertes darstellt (2022: 2,11 Mrd. Euro) und somit die herausfordernde Marktlage deutlich widerspiegelt. Auch das langjährige Mittel (2013–2022: 1,91 Mrd. Euro) wurde um 90 % deutlich verfehlt. Das Investmentgeschehen war durch kleinteilige Abschlüsse gekennzeichnet. Es wurde auch kein Deal im dreistelligen Millionenbereich verzeichnet. So zählt ein Bürogebäude des neuen Quartiers „maxfrei“, das von der Barmenia Krankenversicherung erworben wurde, oder auch die Akquisition des Vertikum durch AEW zu den größeren Deals des Jahres.

Die gehemmte Nachfrage, vor allem infolge der Zinsentwicklung, hat die Bürospitzenrendite in Düsseldorf weiter steigen lassen. Zum Stand Q4 2023 notiert diese bei 4,50 % und hat im Jahresverlauf damit um 90 Basispunkte zugelegt.

Investorentyp & Herkunft

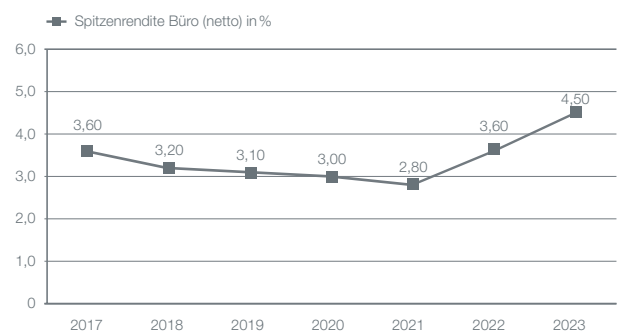
Im Gegensatz zum Vorjahr haben 2023 einheimische Anleger für das Gros der Investmenttätigkeit gestanden und verbuchen einen Marktanteil von fast drei Viertel des Bürotransaktionsvolumens. 2022 war der Anteil internationaler Investoren allerdings stark vom Alstria-Portfolio gepusht worden, das einen hohen Düsseldorf-Anteil aufwies. Unter den aktivsten Investorentypen haben sich 2023 „offene Immobilienfonds/Spezialfonds“, Versicherungen/Pensionskassen sowie „Asset-/Fondsmanager“ gezeigt. Die verhaltene Marktdynamik wird sich in Düsseldorf auch in den ersten Monaten des Jahres 2024 fortsetzen. Voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte ist mit einer moderaten Erholung der Transaktionstätigkeit aufgrund sinkender Fremdfinanzierungskosten und einem damit verbundenen Attraktivitätsgewinn im Vergleich zu anderen Anlageklassen zu rechnen.

Transaktionsvolumen



Quelle: NAI Partners Germany

Spitzenrendite



Quelle: NAI Partners Germany

Top-3-Transaktionen

1. Bürogebäude Quartier maxfrei durch Barmenia Krankenversicherung
2. Corneliusstraße 20–24 durch vertaulich
3. Vertikum durch AEW

BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER DÜSSELDORF

Flächenumsatz

Die wirtschaftliche Eintrübung hat auf dem Düsseldorfer Büroflächenmarkt deutliche Spuren hinterlassen. So notiert der für 2023 erfasste Umsatz aus Vermietungen und Eigennutzern in Höhe von 238.000 m² nicht nur unter dem des Corona-Jahres 2020, sondern es stellt das schwächste Ergebnis der letzten zehn Jahre dar. Gegenüber dem Vorjahr hat das aktuelle Ergebnis um 18,2 % abgenommen. Gleichzeitig ist der Schnitt der letzten zehn Jahre um mehr als ein Viertel verpasst worden.

Ein stärkerer Markteinbruch wurde durch ein dynamischeres zweites Halbjahr verhindert. So ist dieses für zwei Drittel des Jahresumsatzes verantwortlich. Neben dem Baustart des „Twin Cubes“ mit 27.100 m² Bürofläche durch die ÖRAG Rechtsschutzversicherung/Deutsche Rückversicherung fand auch die Anmietung durch die Rechtsanwaltskanzlei Freshfields Bruckhaus Deringer mit 10.500 m² im „Le Coeur“ in den letzten sechs Monaten 2023 statt. Daneben hat sich das Vermietungsgeschehen allerdings vornehmlich in kleineren und mittleren Flächengrößen abgespielt. Als umsatzstärkste Teilmärkte haben sich die zentralen Banken- und Innenstadtlagen gezeigt, in denen mehr als die Hälfte des Volumens zu verorten ist. Im Branchenranking stechen vor allem „Unternehmensberatungen, Marketing & Marktforschung“, „industrielle Produktion & verarbeitendes Gewerbe“ sowie „Banken, Finanzdienstleister & Versicherungen“ hervor.

Angebot & Nachfrage

Die geringe Umsatzdynamik, gepaart mit einem Anstieg der Untermietflächen, hat im Düsseldorfer Stadtgebiet den Leerstand weiter ansteigen lassen. Die Leerstandsquote notiert zum Jahresende 2023 bei 8,4 %. Gegenüber dem Vorjahr stellt dies eine Zunahme von 0,3 %-Punkten dar. Deutlich unter diesem Durchschnittswert bewegt sich der Leerstand in den stark nachgefragten zentralen Lagen, wo das freie Angebot an modernen Büroflächen unverändert gering ist.

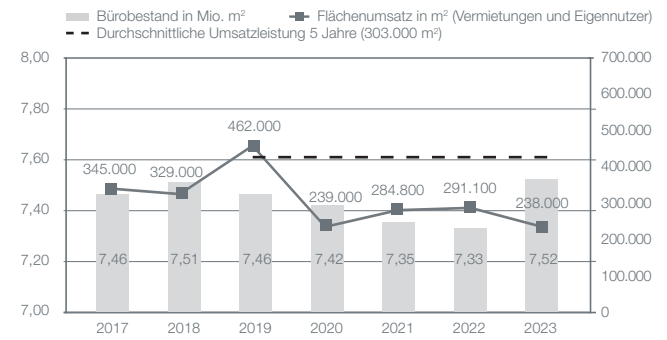
Mieten

Die zuletzt in diesen nachgefragten Teilmärkten in hochwertigen Flächen erfolgten Abschlüsse, wie beispielsweise die Anmietung im „Le Coeur“, haben sich überaus positiv auf die Bürospitzenmiete in Düsseldorf ausgewirkt. Mit 40,00 €/m² ist hier 2023 ein neuer Rekord aufgestellt worden, der 5,50 €/m² über dem Vorjahreswert liegt. Bei der Durchschnittsmiete ist im Jahresverlauf 2023 eine Steigerung von rund 2,00 €/m² auf 21,20 €/m² erfasst worden.

Prognose

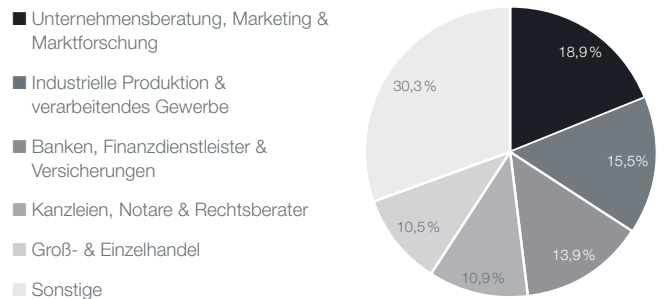
Auch der Düsseldorfer Büromarkt wird aufgrund der weiterhin schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen lediglich moderat ins Jahr 2024 starten. Mit einer möglichen konjunkturellen Erholung sollte allerdings eine leichte Belebung des Umsatzes einhergehen. Erwartet wird zum jetzigen Zeitpunkt, dass 2024 auf dem Umsatzniveau von 2023 enden wird. Neben einem zusätzlichen Leerstandsanstieg wird die Fokussierung auf moderne und zentrale Flächen das Marktgeschehen prägen. Letzteres wird zu einer Sicherung der Spitzenmiete auf dem aktuell hohen Niveau führen.

Bestand & Umsatz



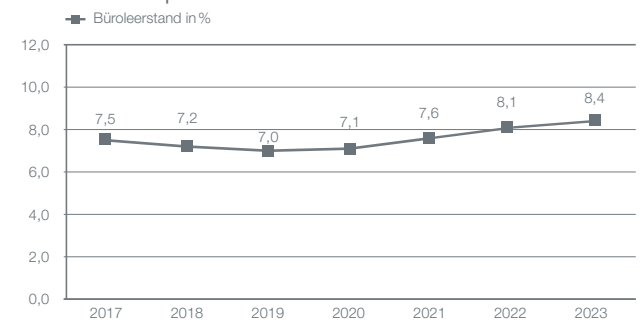
Quelle: NAI Partners Germany

Umsatz nach Branchen



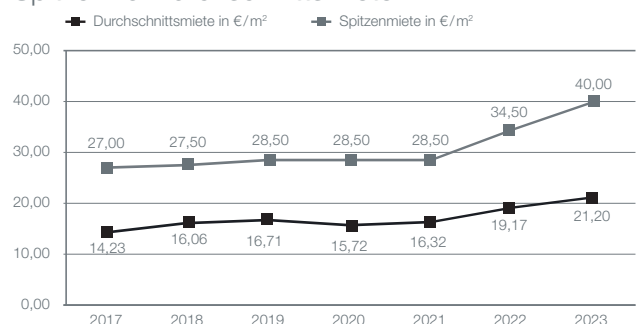
Quelle: NAI Partners Germany

Leerstandsquote



Quelle: NAI Partners Germany

Spitzen- & Durchschnittsmiete



Quelle: NAI Partners Germany

Top-3-Umsätze

1. Twin Cubes, Heerdter Lohweg 53 durch Deutsche Rück Group/ÖRAG über 27.100 m² (Eigennutzer)
2. Le Coeur, Königsallee 35–37 durch Freshfields Bruckhaus Deringer über 10.500 m²
3. Trinkhaus Karree, Königsallee 21–23 durch Hengeler Mueller über 9.600 m²



BÜROINVESTMENT KÖLN/BONN

Transaktionsvolumen & Rendite

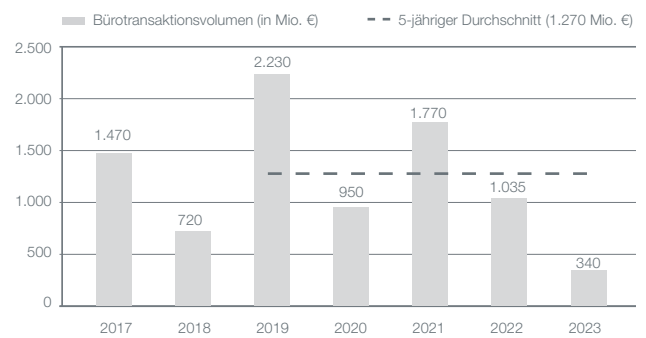
Das Jahr 2023 ist für den Kölner Büroinvestmentmarkt herausfordernd gewesen. So ist ein Transaktionsvolumen mit Büroimmobilien von rund 340 Mio. Euro erfasst worden, womit es zwei Drittel unter dem Vorjahreswert liegt (2022: 1,04 Mrd. Euro). Innerhalb der letzten zehn Jahre stellt dies den Tiefpunkt dar. Auch wenn die Zahlen auf den ersten Blick ernüchternd wirken, ließen sich zum Ende des Jahres durchaus höhere Aktivitäten auf An- und Verkäuferseite feststellen. Gut ein Drittel aller Transaktionen entfielen auf das letzte Quartal. Waren es in den vergangenen Jahren teilweise spektakuläre Portfolio- oder große Einzeltransaktionen, die das Marktgeschehen geprägt haben, wurde im Jahr 2023 kein einziger Abschluss über 100 Mio. Euro realisiert. Im Bereich zwischen 50 und 100 Mio. Euro konnten zwei Verkäufe gezählt werden. Zum einem handelt es sich hierbei um das Kap am Südkai, das Patrizia für ca. 65 Mio. Euro gekauft hat, und zum anderen ist es das Güterhaus im Quartier I/D Cologne, welches für ca. 60 Mio. Euro an ein Family Office ging. Infolge der gehemmten Marktdynamik hat die Spitzenrendite für erstklassige Kölner Büroimmobilien im Jahresverlauf 2023 um 90 Basispunkte auf 4,50 % zugenommen.

Investorentyp & Herkunft

Aufgrund der Kleinteiligkeit des Investmentgeschehens im abgelaufenen Jahr haben sich vor allem einheimische Akteure mit rund drei Viertel Marktanteil als Käufer hervorgetan. Im Hinblick auf die Investorentypen weisen „Asset-/Fondsmanager“, „Privatinvestoren/Family Offices“ sowie „offene Immobilienfonds/Spezialfonds“ die höchsten Einkaufsvolumen auf.

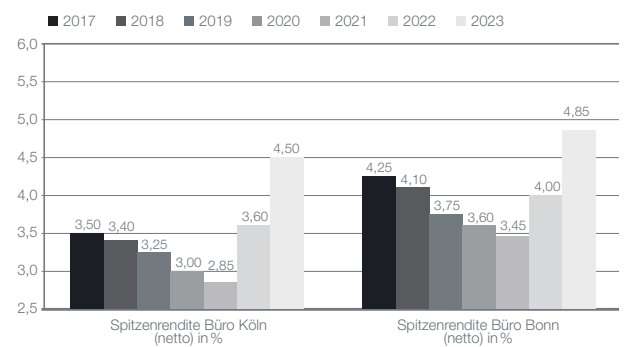
Die Herausforderungen von 2023 werden auch das Jahr 2024 prägen. Allerdings ist im Rahmen von einem wahrscheinlich sinkenden Zinsniveau in der zweiten Jahreshälfte 2024 auch mit mehr Dynamik zu rechnen, was durch bereits gesunkene Kaufpreise unterstützt wird.

Transaktionsvolumen



Quelle: NAI Partners Germany

Spitzenrendite



Quelle: NAI Partners Germany

Top-3-Transaktionen

1. Kap am Südkai durch Patrizia für ca. 65.000.000 €
2. Güterhaus im Quartier I/D Cologne durch Family Office für ca. 60.000.000 €
3. Loft Haus im Quartier I/D Cologne durch Family Office

BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER KÖLN

Flächenumsatz

Der Kölner Büroflächenmarkt hat 2023 unter der schwachen Konjunktur und einer sinkenden Flächennachfrage infolge des „Mobile Office“-Trends leiden müssen. Der erfasste Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer notiert mit 195.000 m² dementsprechend auf dem niedrigsten Niveau seit 2008. Selbst im Nachgang der Finanzmarktkrise in 2009 ist mit 220.000 m² somit ein höheres Volumen erfasst worden. Gegenüber dem Vorjahr (2022: 315.000 m²) liegt der Rückgang bei 38 %, im Vergleich zum Durchschnitt der letzten zehn Jahre bei 33 %. Neben einer generellen Nachfragezurückhaltung und langer Entscheidungsprozesse hat sich vor allem ein Rückgang bei großflächigen Abschlüssen gezeigt. So blieb auch die sonst so starke Nachfrage der öffentlichen Hand aufgrund der Haushaltssperre des Bundeshaushalts spürbar hinter den Vorjahren zurück, was sich in den Marktzahlen widerspiegelt. Die bedeutendsten Vermietungen, in allen Fällen allerdings Interimslösungen, sind zwei Abschlüsse durch die DEVK mit insgesamt 21.000 m² sowie die Anmietung durch die IHK Köln in der Straße Unter Sachsenhausen 5–7 mit 13.000 m². Mit 38 % führt die Branche „Dienstleistungen“ die Gruppe der Nachfrager an. Unter den Teilmärkten dominiert der Innenstadtbereich mit 41 %-Marktanteil das Umsatzgeschehen, hier vor allem die Bereich Altstadt-Nord (22 %).

Angebot & Nachfrage

Der Büromarkt der Domstadt hat im Jahresverlauf 2023 eine Leerstandszunahme verzeichnet, was neben der nachlassenden Umsatzdynamik mit erfolgten Flächenverkleinerungen bei Mietabschlüssen sowie einem Anstieg an Untermietflächen zu begründen ist. So beträgt die Flächenverfügbarkeit zum Jahresende 2023 ca. 343.000 m² Bürofläche. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 4,3 %, die damit um 1,4 %-Punkte zum Vorjahr zugenommen hat. Da in den kommenden Monaten aufgrund der deutlich gesunkenen Bauaktivität nur wenige Neubaufächen auf den Markt kommen werden, ist auch bei einer weiterhin schwachen Büromarktpformance mit einer Stabilisierung des Leerstands zu rechnen.

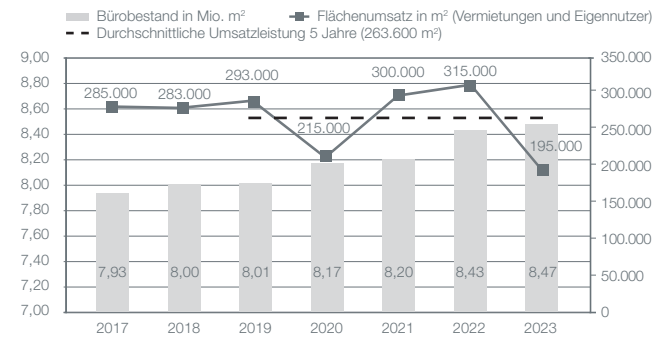
Mieten

Der Nachfrageüberhang nach zentralen, hochwertigen und modernen Büroflächen schlägt sich deutlich auf die Mietpreisentwicklung nieder. So hat die Spitzenmiete 2023 mit 33,67 €/m² einen neuen Rekordwert erreicht. Seit 2018 ist sie damit um mehr als 10,00 €/m² angestiegen. Die Durchschnittsmiete liegt mit 17,20 €/m² ebenfalls auf historischem Höchstniveau (2022: 17,07 €/m²). Der weiterhin geringe Leerstand, die gestiegenen Baukosten und das deutlich zurückgegangene Neubauvolumen lassen einen weiteren Mietanstieg erwarten.

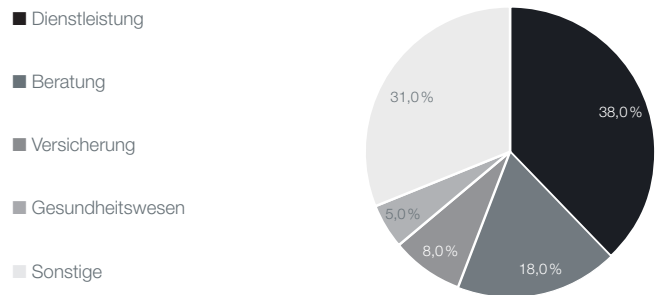
Prognose

Für die ersten Monate des Jahres 2024 ist weiterhin von einer schwierigen Gesamtlage auszugehen. Eine wirtschaftliche Aufhellung dürfte zu einer moderaten Marktbelebung voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte führen. Unverändert werden hochpreisige, moderne Flächen in zentralen Lagen im Fokus der Nachfrage stehen, wodurch das Spitzenmietniveau auf hohem Niveau verbleiben wird. Hinsichtlich der Vermietungsleistung wird für 2024 ein Gesamtjahresergebnis im Bereich von ca. 220.000 m² erwartet.

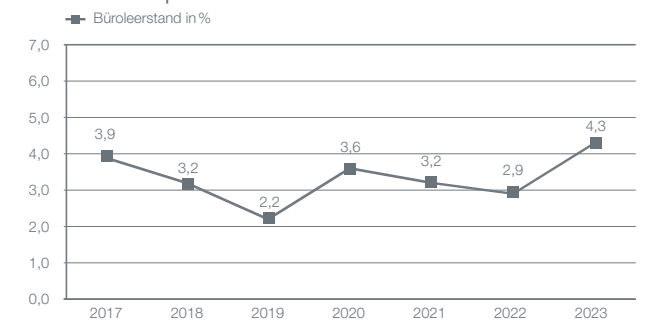
Bestand & Umsatz



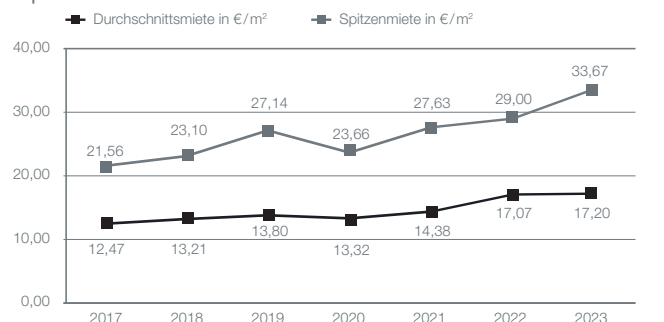
Umsatz nach Branchen



Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Top-3-Umsätze

1. Rheinparkmetropole, Picassoplatz 1 durch DEVK ca. 21.000 m² (2 Abschlüsse)
2. Unter Sachsenhausen 5–7 durch IHK Köln ca. 13.000 m²
3. The Gate – Gerling Garden, Im Klapperhof durch KZVK ca. 9.200 m²

BÜROVERMIETUNG BONN

Flächenumsatz

Der Bonner Büroflächenmarkt hat sich im Jahr 2023 solide präsentiert, wenngleich die Gesamtauswirkungen der Wirtschaftsentwicklung auch auf dem sonst krisenresistenten Bonner Immobilienmarkt zu spüren sind. Insgesamt wurde ein Flächenumsatz durch Vermietungen von rund 91.300 m² erzielt, was im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang von 10.200 m² oder 10,0 % darstellt (2022: 101.500 m²). Auch der langfristige Durchschnitt (2013–2022: 97.800 m²) wurde nur leicht unterschritten. Dies verdeutlicht das durchaus positiv zu bewertende Ergebnis auf dem Bonner Vermietungsmarkt in Anbetracht der aktuellen Rahmenbedingungen. Über den Jahresverlauf hinweg konnten insgesamt 83 Vermietungsabschlüsse registriert werden, wobei der Großteil davon (67 Abschlüsse) im kleinteiligen Segment bis ca. 500 m² finalisiert wurde. Obwohl lediglich zwei Großdeals über der 10.000 m²-Marke gezählt werden konnten, tragen diese mit zusammen rund 57.500 m² den Großteil zum diesjährigen Resultat bei. Die größte Einzelvermietung wurde durch das Deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrt e.V. mit rund 43.000 m² Bürofläche im Teilmarkt Bonn-Nord getätigt, das damit allein für einen Marktanteil von 47,1 % verantwortlich ist. Eben durch diese Großanmietung stellt die Branche „Vereine & Verbände“ den aktivsten Marktakteur in 2023 dar und vereint einen Marktanteil von 49,7 %. Die in der Vergangenheit dominierende „Öffentlichen Verwaltung“ hat 2023 deutlich zurückhaltender agiert und belegt mit einem Marktanteil von 19,9 % den zweiten Platz.

Angebot & Nachfrage

Die in Bonn seit einigen Jahren stets sehr geringe Leerstandsquote ist im Laufe des Jahres 2023 merklich angestiegen und beläuft sich zum Jahresende auf 3,1 %, was 125.300 m² entspricht. Damit liegt die Leerstandsquote seit dem Jahr 2015 erstmalig wieder oberhalb der 3,0-%-Marke, womit sich diese aber weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau bewegt. Hauptverantwortlich für diese Entwicklung sind die Rückgabe einiger Bestandsflächen, vorwiegend durch öffentliche Nutzer, sowie fertiggestellte aber noch nicht voll vermietete Neubauprojekte. In den kommenden Monaten wird mit einer weiteren Leerstandszunahme gerechnet.

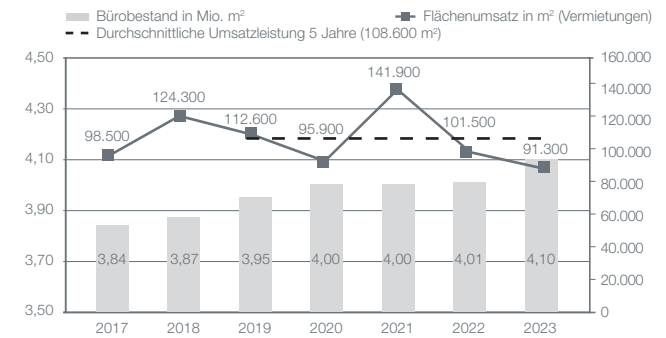
Mieten

Auch auf dem Bonner Büromarkt hält in 2023 der Trend an, wonach Unternehmen jüngere Büroflächen mit einer modernen Gebäudetechnik anmieten, die zu entsprechend höheren Mieten angeboten werden. Infolgedessen ist die Durchschnittsmiete im Jahresverlauf um 0,37 €/m² auf 13,55 €/m² angestiegen (2022: 13,18 €/m²). Die Spitzenmiete hat hingegen gegenüber dem Vorjahr um 0,45 €/m² auf 23,67 €/m² nachgegeben (2022: 24,12 €/m²). Diese resultiert aus Abschlüssen in den Teilmärkten Bundesviertel, Bonner Bogen und Nordstadt.

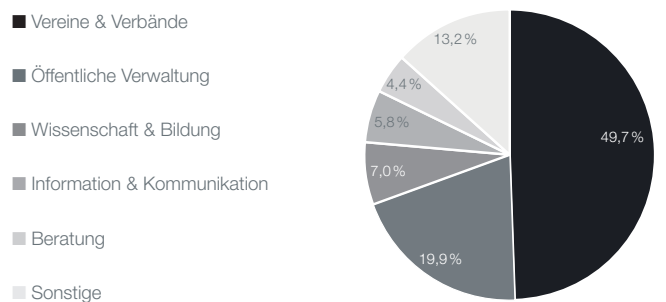
Prognose

Die zukünftige Performance des Bonner Büromarktes ist vor allem von den Marktaktivitäten der öffentlichen Hand im großflächigen Segment abhängig. Ob diese Nutzergruppe allerdings ihren Flächenbedarf mit den derzeit herrschenden politischen Herausforderungen weiterhin aufrechterhält, kann nur schwer prognostiziert werden. Sollten die wenigen am Markt befindlichen Großgesuche zum Abschluss kommen, ist für das Jahr 2024 von einem Umsatz zwischen 75.000 und 100.000 m² auszugehen.

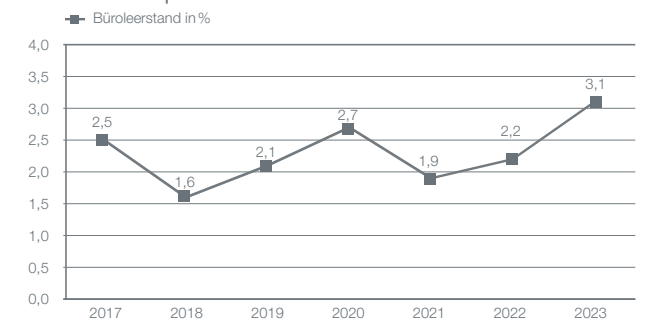
Bestand & Umsatz



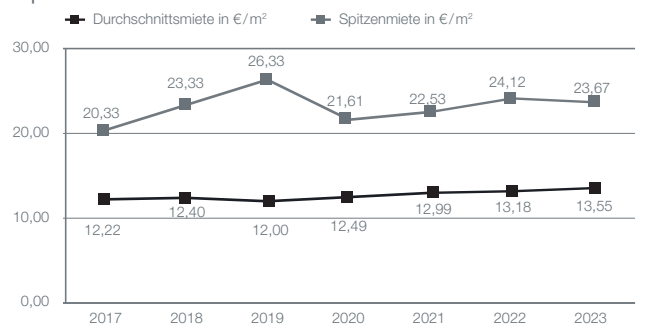
Umsatz nach Branchen



Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Top-3-Umsätze

1. Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt e.V. über 43.000 m²
2. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben über 14.500 m²
3. Bundesanstalt für Post- und Telekommunikation über 3.500 m²



BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER ULM

Flächenumsatz, Bestand & Angebot

Das Anmietungsgeschehen auf dem Ulmer Büroflächenmarkt ist 2023 äußerst verhalten gewesen. So liegt der erzielte Büroflächenumsatz mit 14.000 m² nur leicht über dem Corona-Niveau aus 2020 und damit 32 % unterhalb des Vorjahres (2022: 20.500 m²). Die Abnahme ist vor allem auf den Mangel an großflächigen Abschlüssen aus der Wirtschaft zurückzuführen. Der mit 2.500 m² größte Mietvertragsabschluss wurde im „Midstadt Ulm“ durch die Universität Ulm und somit durch die öffentliche Hand realisiert. Zum zweiten Mal in Folge hat der Anteil des kleinteiligen Vermarktungsgeschäftes zugenommen. Waren in der Vergangenheit, mit Ausnahme des Corona-Jahres, Untervermietungen eher ein Nischensegment am Ulmer Büromarkt, ist der Marktanteil 2023 auf über ein Viertel gestiegen. Die moderate Anmietungsdynamik in Kombination mit einer Zunahme an Untermietflächen bei gleichzeitig allerdings verhaltener Fertigstellungsquote im Neubaubereich hat den Leerstand in Ulm anwachsen lassen. So ist dieser im Jahresverlauf 2023 um 0,3 %-Punkte auf 4,5 % angestiegen. Eine zusätzliche Ausweitung des Untermietangebots sowie noch verfügbare Flächen in Fertigstellungen, z.B. 1. BA in der Entwicklung „Universelle“ im Science-Park III, werden in 2024 zu einer weiteren leichten Leerstandszunahme führen.

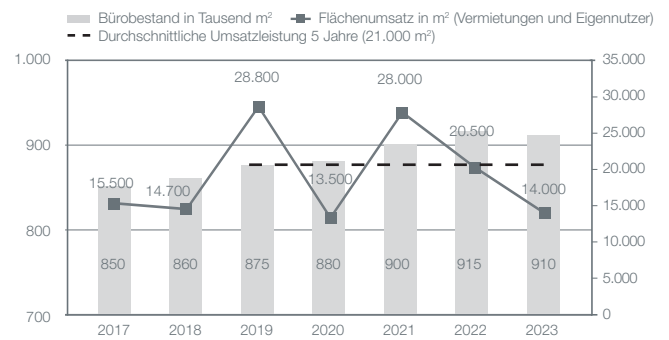
Mieten

Die Nutzeransprüche an Mikrolage und Qualität, hierbei auch konkret hinsichtlich Nachhaltigkeits- und ESG-Kriterien, sind auch in Ulm nachweisbar angestiegen. Dabei übersteigt die Nachfrage das entsprechende Angebot und hat die Mietpreise weiter zulegen lassen. So ist die Spitzenmiete um 1,00 €/m² auf 19,00 €/m² und die Durchschnittsmiete um 0,20 €/m² auf 11,30 €/m² angestiegen.

Prognose

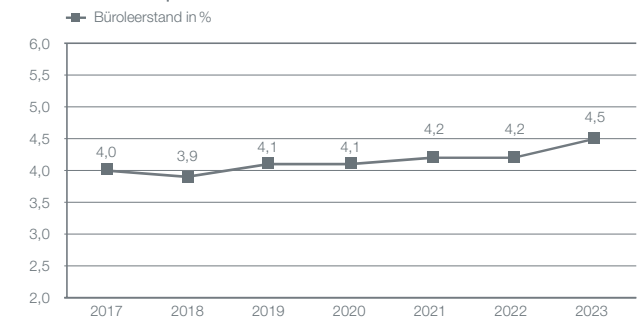
Im Jahr 2024 wird eine leichte Zunahme des Umsatzvolumens erwartet, wobei diese maßgeblich durch Nachholeffekte seitens der freien Wirtschaft getragen wird. Diese Nachfrage wird auf ein größeres Angebot an Projektfertigstellungen treffen, was sich stabilisierend auf das bereits hohe Mietpreisniveau auswirken wird.

Bestand & Umsatz



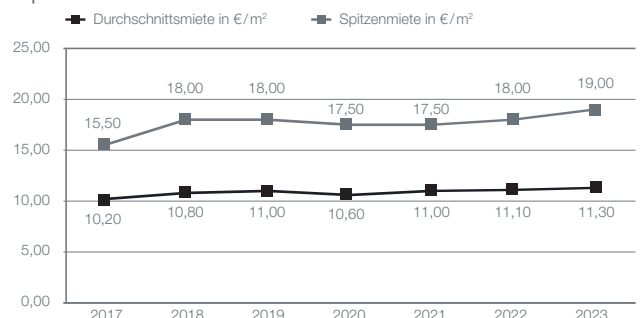
Quelle: NAI Partners Germany

Leerstandsquote



Quelle: NAI Partners Germany

Spitzen- & Durchschnittsmiete



Quelle: NAI Partners Germany



BÜROINVESTMENT RUHRGEBIET

Transaktionsvolumen & Rendite

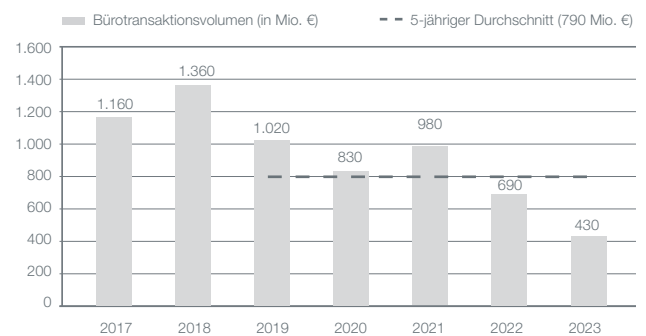
Der Bürotransaktionsmarkt im Ruhrgebiet ist im Jahr 2023 spürbar durch die Zinserhöhung sowie den daraus resultierenden Schwierigkeiten in der Preisfindungsphase beeinträchtigt worden. Insgesamt wurde ein Bürotransaktionsvolumen von 430 Mio. Euro registriert, was sich 38 % unter dem Vorjahr bewegt (2022: 690 Mio. Euro). Dies stellt das geringste Transaktionsvolumen seit 2013 dar. Positiv zu werten ist, dass die Anzahl an Transaktionen im Ruhrgebiet von 39 Büroverkäufen im Vorjahr auf 46 gestiegen ist. Dabei ist allerdings die durchschnittliche Dealgröße deutlich von rund 18 Mio. Euro auf rund 9 Mio. Euro je Objekt zurückgegangen. In 2023 ist im Ruhrgebiet kein Büroverkauf oberhalb von 50 Mio. Euro für ein Einzelobjekt erfasst worden. Die Preisfindungsphase zwischen Käufern und Verkäufern und die gestiegenen Finanzierungskosten haben sich auch 2023 in den Ruhrgebietsstädten bemerkbar gemacht und die Spitzenrenditen weiter ansteigen lassen. So ist im Jahresverlauf 2023 in Dortmund und Essen eine Zunahme um 70 Basispunkte auf jeweils 4,95 % registriert worden.

Investorentyp & Herkunft

Das Büroinvestmentvolumen ist abermals durch deutsche Anleger getragen worden, die mit einem Anteil von über 90 % den Großteil des Investmentvolumens für sich beanspruchen können. Die Reduzierung fußt dementsprechend vor allem auf dem Rückgang von Investitionen internationaler Investoren. Die stärkste Investorengruppe sind „Privatinvestoren/Family Offices“ mit 27,7 % Marktanteil. Daneben sind „Offene Immobilienfonds/Spezialfonds“ und „Assetmanager“ mit 23,3 % bzw. 19,2 % weiterhin wichtige Anlegergruppen auf dem Büroinvestmentmarkt des Ruhrgebietes.

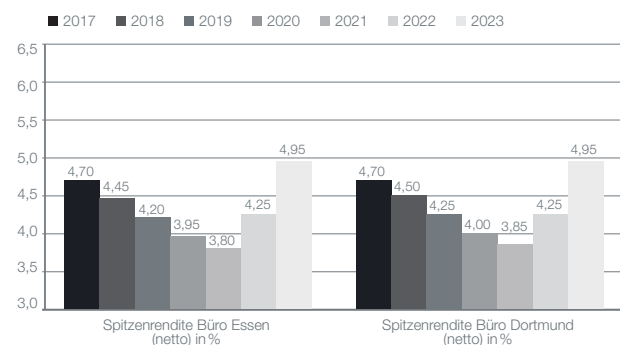
Nachdem das Transaktionsgeschehen im Jahr 2023 durch diverse Faktoren ausgebremst wurde, ist davon auszugehen, dass die Unsicherheit auf dem Investmentmarkt abebbt und sich der Markt im Jahresverlauf 2024 allmählich wieder belebt. Infolgedessen dürften auch die Ruhrgebietsstädte wieder eine bessere Performance auf dem Büroinvestmentmarkt erzielen.

Transaktionsvolumen



Quelle: NAI Partners Germany

Spitzenrendite



Quelle: NAI Partners Germany

Top-3-Transaktionen

1. Westfalen-Center, Dortmund durch Union Investment
2. Ideenschmiede 3, Bochum durch La Française REM
3. Kortumhaus, Kortumstraße 72, Bochum durch Wohninvest

BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER ESSEN

Flächenumsatz

Am Essener Büromarkt wurden 2023 sehr solide Flächenumsätze erzielt, wenngleich der langjährige Durchschnittswert nicht ganz erreicht wurde. Der gesamte Büroflächenumsatz beträgt rund 116.000 m², was einem Rückgang im Vergleich zum Vorjahr von 13 % entspricht. Auf Vermietungen entfallen 91.500 m² (-5 %), während von Eigennutzern 24.500 m² belegt wurden (-33 %). Die Performance des Büromarktes Essen wurde somit wieder durch die traditionell hohe Eigennutzerquote beflügelt, die in 2023 bei rund 21 % liegt.

Den mit Abstand größten Mietvertrag konnte CUBION vermitteln: Die Stadt Essen mietete für das Ausländeramt eine rund 16.000 m² große Bürofläche im Südviertel an der Kruppstraße 16 an. Eine weitere große Anmietung erfolgte durch die E.ON Digital Technology GmbH mit ca. 9.900 m² im „ruhr tech kampus essen“. Das Eigennutzergeschehen ist geprägt durch die Errichtung des rund 8.100 m² großen zweiten Bauabschnittes der opta data Gruppe im Nordviertel, sowie der in unmittelbarer Nachbarschaft davon entstehenden FOM-Verwaltungszentrale über rund 7.800 m². In der Branchenauswertung liegen die „Gewerbe-, Handels- & Verkehrsunternehmen“ mit rund 39 % vor der „öffentlichen Hand“ mit ca. 34 % und den „sonstigen Dienstleistungen“ mit etwa 10 %.

Angebot & Leerstand

Die Angebotsreserve des Essener Büromarktes ist aufgrund einer positiven Nettoabsorption, aber auch infolge des Zurückziehens von Untermietangeboten deutlich gesunken. Der Leerstand bezifferte sich zum Jahresende auf rund 187.000 m². Die Leerstandsquote ist damit von 7,1 % in 2022 auf 5,8 % in 2023 gesunken und kann als moderat bezeichnet werden, wenngleich es die höchste Quote im Vergleich zu den anderen großen Ruhrgebietsstädten ist. Die Fertigstellung neuer Büroflächen fiel 2023 mit lediglich rund 5.000 m² historisch gering aus und lag damit 85 % unter dem 5-Jahresdurchschnitt (Ø 2018-2022: 32.700 m²). Für 2024 wird wieder ein höheres Neubauvolumen von rund 30.000 m² erwartet, von dem zum jetzigen Zeitpunkt noch etwa 8.500 m² vakant sind.

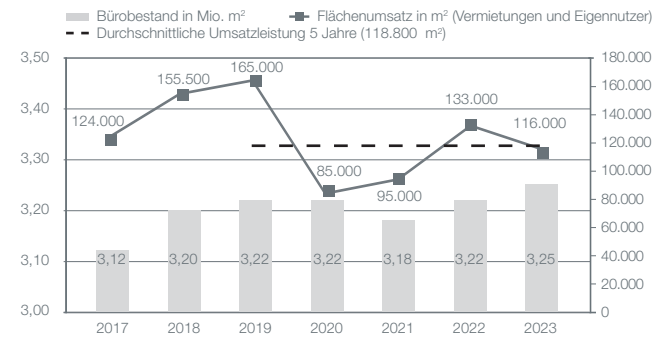
Mieten

Die Durchschnitts- und Spitzenmieten haben sich in Essen 2023 leicht rückläufig entwickelt, was auf wenige Vermietungen in Neubauprojekten zurückzuführen ist. So ist die Durchschnittsmiete im Vorjahresvergleich um 13 % von 13,48 €/m² auf 11,75 €/m² gesunken. Die realisierte Spitzenmiete hat leicht um 0,50 €/m² auf 16,50 €/m² nachgegeben. Bei modernen Büroflächen in Toplagen sind in den kommenden Jahren in Essen auch Spitzenmieten im Bereich oberhalb der 20-Euro-Marke realistisch.

Prognose

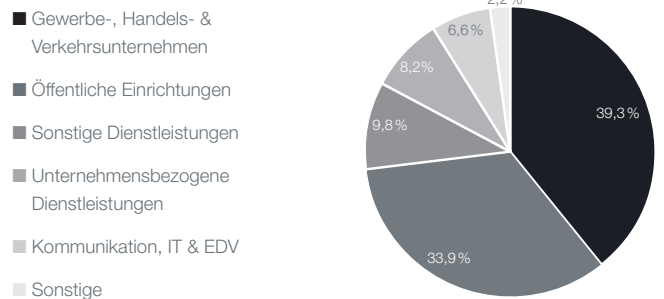
Für 2024 wird in Essen eine deutlich niedrigere Vermietungsleistung erwartet, da sich kaum Großgesuche im Markt befinden. Die Spitzen- und Durchschnittsmieten sollten im Jahresverlauf moderat ansteigen, da Qualität mit entsprechendem Preisniveau gefragt ist. Dies dürfte auch durch Anmietungen in aktuellen Projekten getragen werden. Gleichzeitig wird sich die Leerstandsquote voraussichtlich zum Jahresende 2024 wieder erhöhen, da zurückgezogene Untermietangebote durch auslaufende Mietverträge dann als echter Leerstand auf den Markt kommen werden.

Bestand & Umsatz



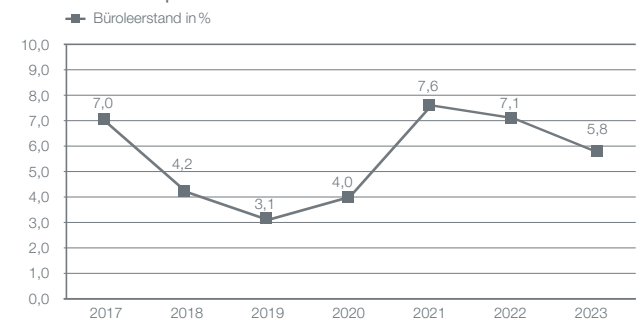
Quelle: NAI Partners Germany

Umsatz nach Branchen



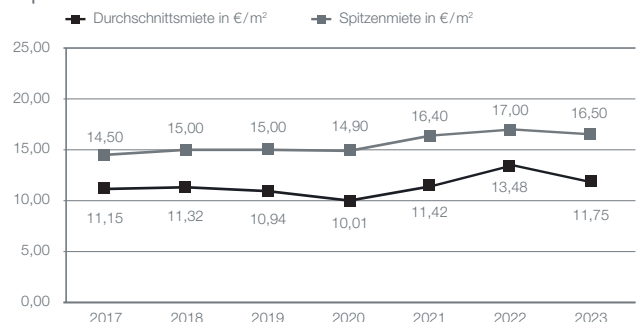
Quelle: NAI Partners Germany

Leerstandsquote



Quelle: NAI Partners Germany

Spitzen- & Durchschnittsmiete



Quelle: NAI Partners Germany

Top-3-Umsätze

1. Kruppstraße 16 durch Stadt Essen über 16.000 m²
2. Thyssenkrupp Allee durch E.ON Digital Technology über 9.900 m²
3. Neubau 2. Bauabschnitt opta data Campus durch opta data Gruppe über 8.100 m² (Eigennutzer)

BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER DORTMUND

Flächenumsatz

Der Büromarkt im Wirtschaftsraum Dortmund (inklusive der Büromarktzone Airport in Holzwickede) verbuchte 2023 einen Büroflächenumsatz von 85.500 m². An die beiden überaus erfolgreichen Vorjahre konnte damit leider nicht angeknüpft werden und auch das Dekadenmittel wurde deutlich unterschritten (Ø 2013-2022: 100.300 m²). Der Vermietungsmarkt lieferte mit 79.000 m² den Großteil des Umsatzes, Eigennutzer belegten 6.500 m². CUBI-ON konnte mit der Ansiedlung der Krankenkasse BIG direkt gesund mit rund 7.400 m² Bürofläche im neu entstehenden Südtor am Phoenix-See den größten Mietvertrag des Jahres vermitteln. Die zweitgrößte Anmietung tätigte die Stadt Dortmund mit einem Kontrakt über rund 6.900 m² in der Innenstadt am Freistuhl 7. Mit dem Finanzamt Dortmund West, das einen Mietvertrag über 5.300 m² an der Märkischen Straße 249 abschloss, war auch der drittgrößte Deal der öffentlichen Hand zuzuordnen. In der Branchenauswertung liegt folgerichtig auch die „öffentliche Hand“ mit rund 29 % vor den „Sonstigen Dienstleistungen“ mit rund 25 % und den „Gewerbe-, Handels- und Verkehrsunternehmen“ mit 20 % Anteil an der gesamten Vermietungsleistung.

Angebot & Leerstand

Die Angebotsreserve ist im Jahresverlauf 2023 nur moderat weiter gestiegen, nachdem sie sich 2022 stark erhöht hatte. Das kurzfristig verfügbare Flächenangebot hat sich um 9.500 m² auf 149.000 m² erhöht. Die Leerstandsquote liegt nun bei 4,7 % und damit im Durchschnitt der übrigen Ruhrgebetsstädte. Das Flächenangebot im qualitativ hochwertigen Segment bleibt unverändert ausbaufähig. 2023 wurde ein Fertigstellungsvolumen von etwa 48.000 m² neuer Bürofläche erreicht. Dies entspricht dem höchsten Wert seit 2010 und liegt gut 30 % über dem Fünfjahresmittel (Ø 2018-2022: 36.800 m²). Lediglich rund 3.300 m² der fertiggestellten Flächen sind noch verfügbar. Für 2024 wird ein Rekord-Fertigstellungsvolumen von 116.500 m² prognostiziert. Hiervon sind derzeit noch rund 23.000 m² zur Anmietung frei.

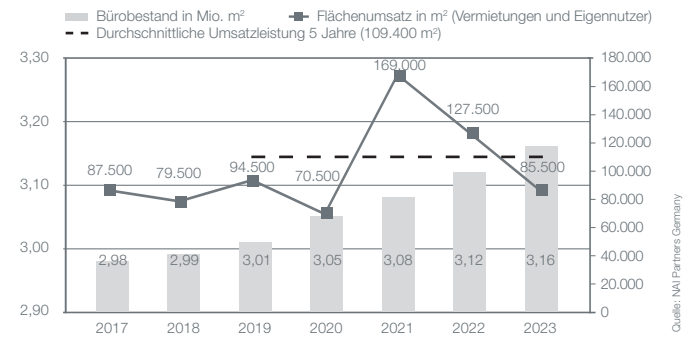
Mieten

Die Durchschnitts- und Spitzenmieten sind 2023 weitestgehend stabil geblieben. Während die gewichtete Durchschnittsmiete im Gesamtmarkt leicht von 12,16 €/m² auf 11,96 €/m² nachgab, belief sich die realisierte Spitzenmiete nahezu unverändert auf 16,55 €/m² (Vorjahr: 16,50 €/m²), was darauf schließen lässt, dass die vermieteten Neubauprojekte nicht im absoluten Spitzensegment anzusiedeln sind.

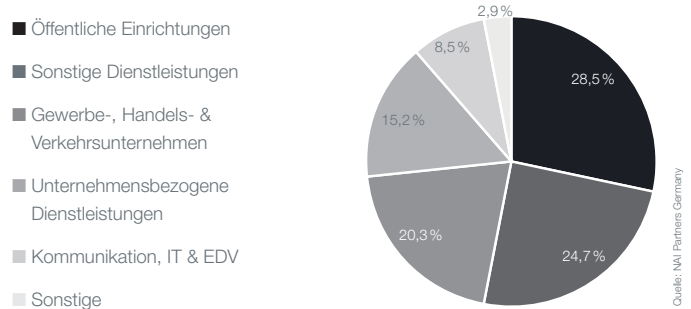
Prognose

Nachdem sich die Vermietungsleistung 2023 nach starken Vorjahren wieder auf das langfristige Durchschnittsniveau normalisiert hat, ist in Anbetracht der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für 2024 erneut ein Büroflächenumsatz um 80.000 m² zu erwarten. Im ersten Quartal wurden bereits über 33.000 m² vermietet. Die Leerstandsquote dürfte sich ebenfalls auf dem aktuellen Niveau einpendeln, während die Mieten im Durchschnitt wie in der Spitze weiter steigen dürften. Insbesondere im Bereich der realisierten Spitzenmiete kann von einem neuen Rekordwert ausgegangen werden.

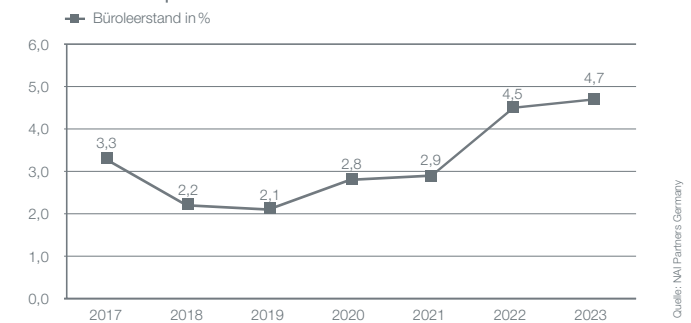
Bestand & Umsatz



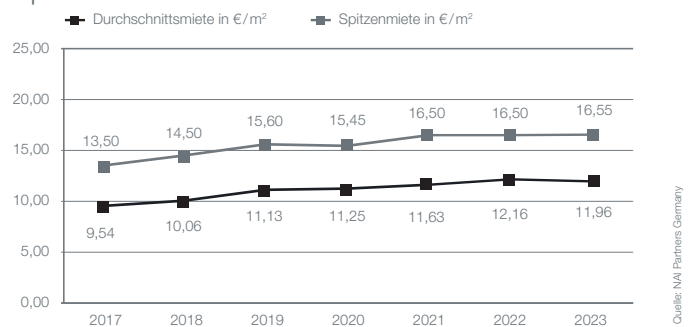
Umsatz nach Branchen



Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Top-3-Umsätze

1. Hörder-Bach-Allee 1–3 durch BIG direkt gesund über 7.400 m²
2. Freistuhl 7 durch Stadt Dortmund über 6.900 m²
3. Märkische Straße 249 durch Finanzamt Dortmund West über 5.300 m²



BÜROINVESTMENT RHEIN-NECKAR

Transaktionsvolumen & Rendite

Der Immobilieninvestmentmarkt in der Metropolregion Rhein-Neckar ist 2023 infolge der eingetrübten Wirtschaftslage und der erschwerten Finanzierungsbedingungen von zurückhaltenden Marktaktivitäten geprägt gewesen. Insgesamt ist auf dem Investmentmarkt in der Region Rhein-Neckar im Jahr 2023 ein Transaktionsvolumen von rund 560 Mio. Euro realisiert worden, womit das ebenfalls schwache Ergebnis aus dem Vorjahr (2022: 650 Mio. Euro) nochmals um 14 % unterboten wurde. Auf Büroimmobilien entfallen hiervon insgesamt 240 Mio. Euro, die somit mit 43 % am Gesamtvolumen die dominanteste Assetklasse darstellen. Gegenüber dem Vorjahr ist der Rückgang bei Büroinvestments mit 20 % allerdings ebenfalls deutlich.

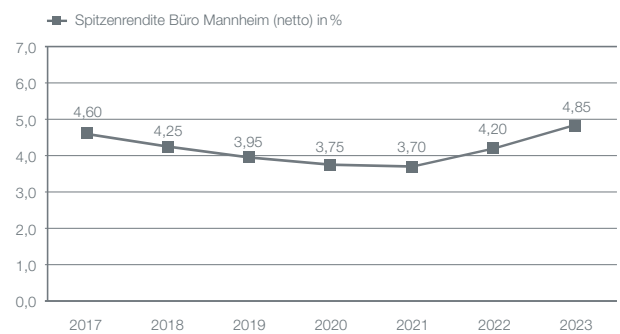
In Mannheim und Heidelberg hat sich der Anstieg der Bürospitzenrendite weiter fortgesetzt. So hat diese um jeweils 0,65 %-Punkte zugelegt, womit sie nun bei 4,85 % bzw. 4,95 % steht.

Investorentyp & Herkunft

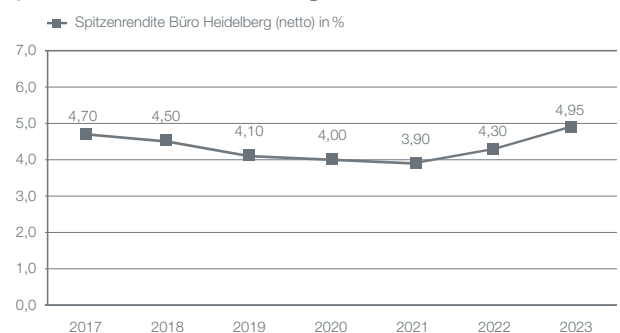
Während bei kleinteiligen Deals 2023 vor allem private Investoren speziell aus der Region in Erscheinung getreten sind, standen bei großvolumigen Tickets vornehmlich professionelle bzw. institutionelle Käufer im Mittelpunkt. Hierzu zählen beispielsweise die Fundgrund Investment oder die Landmarken AG, welche beide signifikante Ankäufe im Bürosegment getätigt haben. Die Veräußerung des „No.1“ im Glückstein-Quartier sowie der LBBW-Zentrale in Verbindung mit weiteren Deals haben dafür gesorgt, dass Mannheim im Jahr 2023 der Investitionsschwerpunkt der Investoren in der Rhein-Neckar-Region war, was vor allem auf den Bürosektor zutrifft.

Bei einer sich positiv entwickelnden Zinslandschaft ist für das Jahr 2024 von einer Belebung des Investmentgeschehens auszugehen, wobei diese voraussichtlich erst im späteren Jahresverlauf einsetzen dürfte. Insgesamt ist somit auch für 2024 ein unterdurchschnittliches Investmentvolumen zu erwarten.

Spitzenrendite Mannheim



Spitzenrendite Heidelberg



Top-3-Transaktionen

1. Glücksteinallee 1, Mannheim durch Fundgrund Investment für ca. 70.000.000 €
2. Augustaanlage 33, Mannheim durch Landmarken AG
3. Am Schäferstock 9, Mannheim durch Imaxxam Asset Management

BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER MANNHEIM

Flächenumsatz

Der Mannheimer Büromarkt konnte 2023 der Krisenstimmung trotzen und ein positives Resultat erzielen. So beläuft sich der Büroflächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer auf insgesamt 68.000 m², womit das Vorjahresergebnis um 5.000 m² bzw. 8 % übertroffen worden ist. Aufgrund des Fehlens von Eigennutzerbaustarts entfiel der gesamte Umsatz auf Vermietungen, was die Resilienz des Mannheimer Marktes unterstreicht.

Insgesamt sind 94 Abschlüsse registriert worden, wovon 14 Mietvertragsabschlüsse oberhalb von 1.000 m² und 20 weitere in der Größenklasse zwischen 500 und 1.000 m² erfolgten. Zu den größten Vermietungen zählen der Abschluss durch die LBBW am Victoria-Turm 2 mit 5.500 m² sowie die Anmietungen von dem IT-Systemhaus Bechtle über 4.000 m² und von Lummus Novolen über 3.500 m², die sich beide für die Gottlieb-Daimler-Straße 2 entschieden haben.

Die stärkste Branche im abgelaufenen Jahr bildet die „Kommunikation, IT & EDV“, die für 28,2 % des Umsatzes steht. Hieran schließt sich die Gruppe „industrielle Produktion & verarbeitendes Gewerbe“ mit 14,4 % sowie der „Groß- & Einzelhandel“ mit 11,2 % an.

Angebot & Nachfrage

Die Büroflächenleerstand in Mannheim ist im Jahresverlauf 2023 um 0,7 %-Punkte auf 6,4 % bzw. 139.000 m² angestiegen. Der überwiegende Teil des Flächenleerstandes konzentriert sich dabei nach wie vor überwiegend auf die Gewerbebezugsflächen der Stadt. Im Jahr 2023 sind insgesamt 42.000 m² Bürofläche fertiggestellt worden. Unter Berücksichtigung von Abgängen ist der Büroflächenbestand somit auf 2,17 Mio. m² angewachsen. 2024 ist mit keinen nennenswerten Flächenfertigstellungen mit noch freien Büroflächen zu rechnen.

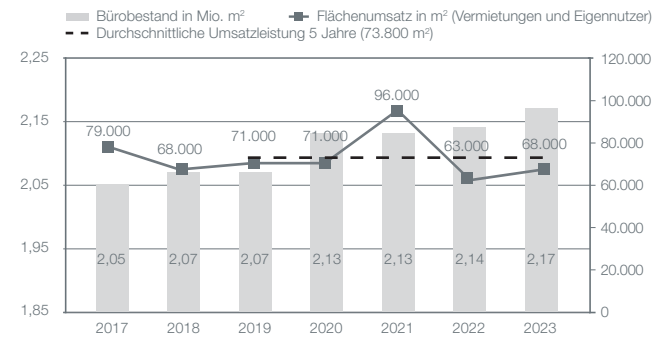
Mieten

Durch die Vermietung der wenigen Restflächen der Neubauprojekte um den Mannheimer Hauptbahnhof und des Glücksteinareals hat sich die realisierte Spitzenmiete in 2023 auf dem hohen Vorjahresniveau von 22,00 €/m² stabilisiert. Die Durchschnittsmiete ist wiederum deutlich von 14,70 €/m² in 2022 auf 15,70 €/m² im Berichtsjahr 2023 gestiegen. Dies liegt vor allem an den 14 Abschlüssen über 1.000 m². Hier wurden primär revitalisierte und modern ausgestattete Büroflächen nachgefragt.

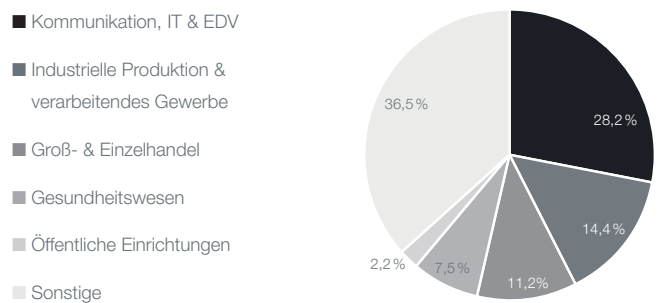
Prognose

Der Mannheimer Büromarkt dürfte sich 2024 trotz der schwierigen wirtschaftlichen Lage weniger anfällig als andere Märkte zeigen. So besteht weiterhin eine vitale Nachfrage nach modernen Flächen. Diese wird im Jahr 2024 primär durch kurzfristig anmietbare und revitalisierte Büroflächen gedeckt werden können. Dementsprechend dürfte das Leerstandslevel wieder sinken. Bei den Mieten wird infolge von Abschlüssen in modernen Revitalisierungs- und Neubauprojekten sowohl in der Spitze als auch im Durchschnitt eine Stabilisierung auf dem erreichten hohen Niveau erwartet. Beim Büroflächenumsatz kann alles in allem für 2024 ein Ergebnis im Bereich von 70.000 m² und damit auf einem ähnlichen Niveau wie 2023 prognostiziert werden.

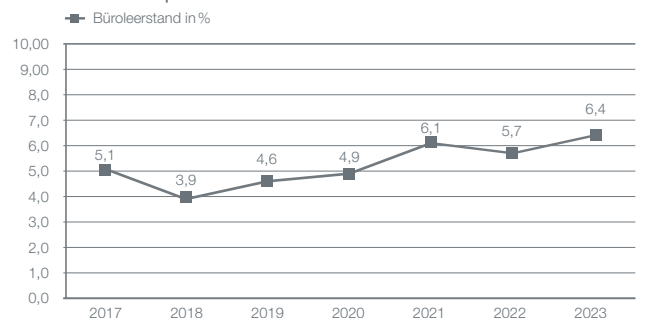
Bestand & Umsatz



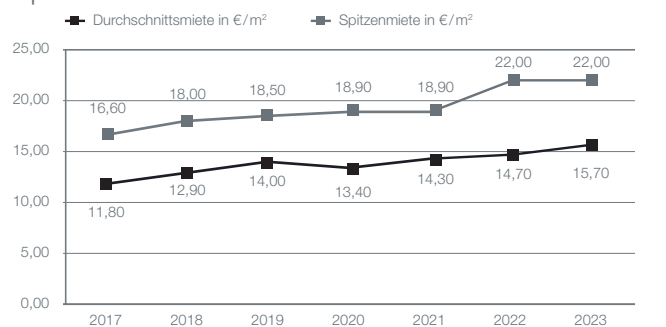
Umsatz nach Branchen



Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Top-3-Umsätze

1. Am Victoria-Turm 2 durch LBBW über 5.500 m²
2. Gottlieb-Daimler-Straße 2 durch Bechtle IT über 4.000 m²
3. Gottlieb-Daimler-Straße 2 durch Lummus Novolen über 3.500 m²

BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER HEIDELBERG

Flächenumsatz

Der Heidelberger Büroflächenmarkt ist 2023 im Vergleich zum Vorjahr spürbar eingebrochen. Konnten im Jahr 2022 noch 51.000 m² durch Vermietungen und Eigennutzer umgesetzt werden, fiel das diesjährige Ergebnis um ca. 45 % auf 28.000 m². Damit befindet sich der Flächenumsatz weit unter dem 5-jährigen Mittel von ca. 49.400 m². Ein Grund für das schwache Umsatzergebnis ist das Fehlen von Großabschlüssen. Zudem sind lediglich sechs Mietvertragsabschlüsse in der Größenordnung von 1.000 m² bis 2.000 m² registriert worden. Insgesamt beläuft sich die Anzahl der Mietvertragsabschlüsse auf 54, wovon 43 über 200 m² lagen. Damit bewegt sich die Dealanzahl auf ähnlichem Niveau wie 2022. Das flächenmäßig größte Signing hat 2023 die Anmietung von Luxendo über 2.000 m² im Breitspiel 2–4 dargestellt. Darüber hinaus sind der Vertragsabschluss von Basic Fit mit 1.700 m² sowie die Anmietung der SRH mit 1.600 m² ebenfalls in der Auflistung der signifikantesten Abschlüsse im Jahr 2023 zu nennen. Bei der Branchenverteilung dominiert 2023 die „Kommunikation, IT & EDV“ mit einem Marktanteil von 21,1 %, dicht gefolgt von „Unternehmensberatung Marketing & Marktforschung“ mit 18,9 %. An dritter Stelle reiht sich die Gruppe der „Bildungs- & Sozialeinrichtungen“ mit einem Anteil von 13,6 % ein.

Angebot & Nachfrage

Die Leerstandsquote ist im Jahresverlauf 2023 moderat um 0,3 %-Punkte auf 4,0 % gesunken (2022: 4,3 %). Dies entspricht einem Büroflächenleerstand von ca. 45.000 m² (2022: ca. 58.000 m²). In den kommenden Monaten sollten die hohe Dynamik bei Projektentwicklungen und die damit verbundene Ausweitung des Büroangebots zu einem Anstieg der Flächenverfügbarkeiten führen. Jedoch wird eine Belebung des Vermietungsgeschäfts mit einem höheren Flächenumsatz diesem Trend entgegenwirken.

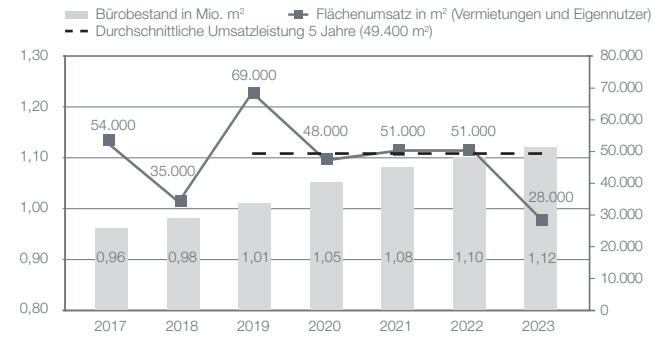
Mieten

Die Mietentwicklung in Heidelberg hat sich 2023 zweigeteilt gezeigt. Die realisierte Spitzenmiete stieg um 0,50 €/m² auf 18,00 €/m², was auf Vertragsabschlüsse über 1.000 m² in guten Neubauprojekten und attraktiven Büroflächen zurückzuführen ist. Bei der Durchschnittsmiete ist eine Abnahme um 1,80 €/m² auf 14,20 €/m² zu verzeichnen. Hier spiegelt sich die Tatsache wider, dass das Gros des Umsatzes in Bestandsflächen stattfand.

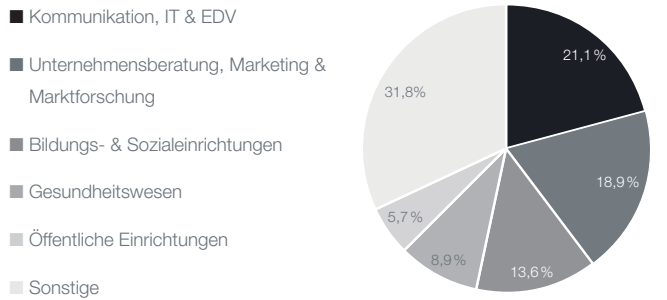
Prognose

Aufgrund der künftigen Angebotserweiterung attraktiver Neubauflächen, vor allem rund um den Europaplatz und den Heidelberger Innovation Park, werden zukünftig Anmietungen in modernen Büroflächen größere Bedeutung haben und damit die Spitzenmiete auf einem hohen Niveau halten. Bei der Durchschnittsmiete ist wieder mit Zunahmen zu rechnen. Insgesamt sollte sich das Vermietungsgeschehen 2024 lebhafter zeigen. Auch dürfte Eigennutzerumsätzen wieder eine größere Rolle zukommen, weshalb für den Büroflächenumsatz von einer Belebung ausgegangen werden kann.

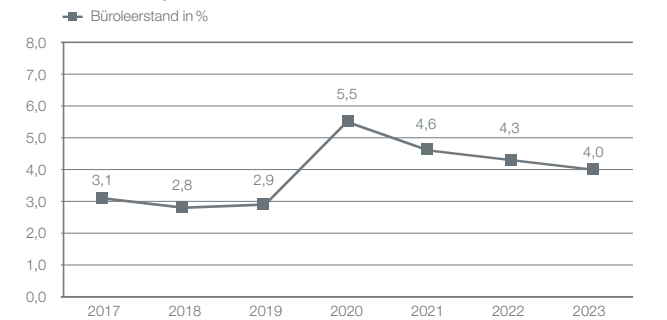
Bestand & Umsatz



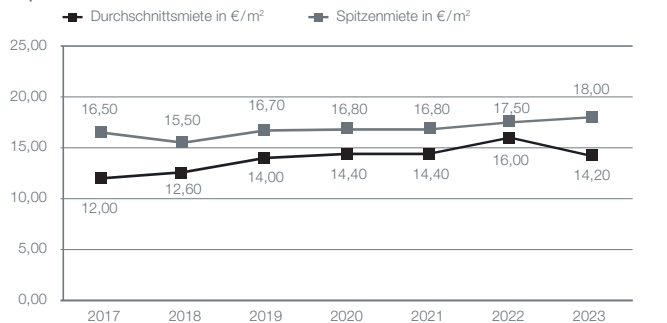
Umsatz nach Branchen



Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Top-3-Umsätze

1. Im Breitspiel 2–4 durch Luxendo über 2.000 m²
2. Hauptstraße 9–13 durch Basic Fit über 1.700 m²
3. Wangerowstraße durch SRH über 1.600 m²

BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER ERFURT

Flächenumsatz

Der Erfurter Büroflächenmarkt hat sich im Jahr 2023 trotz der angespannten konjunkturellen Lage behaupten können. So ist ein Flächenumsatz von ca. 22.000 m² verzeichnet worden, der sich damit leicht über dem Vorjahresniveau bewegt (2022: 21.000 m²). Allerdings wird der fünfjährige Mittelwert (2019–2023: 28.000 m²) klar unterschritten. Der Vermietungsmarkt zeigte sich 2023 dennoch robust – auf ihn entfiel der komplette Flächenumsatz. Vermietungen spielten sich hierbei primär unterhalb der 1.000 m² Marke ab. Zu den größeren Abschlüssen zählen beispielsweise die Anmietungen durch die FUNKE Medien Thüringen im Juri-Gagarin-Ring oder durch die HMU Health and Medical University Erfurt in der Parsevalstraße 9. Gänzlich fehlten Eigennutzerumsätze, was im Wesentlichen auf die anhaltend ungünstigen gesamtwirtschaftlichen Parameter für Neubauprojekte (u.a. Zinsniveau, erhöhte Baukosten) zurückzuführen ist. Die umsatzstärksten Branchen des Jahres waren „Bildungs- & Sozialeinrichtungen“ sowie „Kommunikation, IT & EDV“ mit einem Anteil am Gesamtjahresumsatz von jeweils über 20 %.

Angebot & Nachfrage

2023 hat der Trend der Leerstandsabnahme in Erfurt angehalten. Bedingt durch die relativ geringe Neubaubautätigkeit während der vergangenen Dekade und aufgrund der anhaltend positiven sozioökonomischen Eckdaten Erfurts ist der Büroflächenleerstand in den vergangenen Jahren kontinuierlich gesunken. Zum Stand Ende 2023 stehen dem Markt ca. 73.000 m² Bürofläche kurzfristig zur Anmietung zur Verfügung. Das entspricht einer moderaten Leerstandsquote von ca. 4,4 % (2022: 5,1 %). Größere Büroflächenleerstände konzentrieren sich überwiegend auf Gebäudebestände in dezentraleren Lagen mit eher durchschnittlichem und unterdurchschnittlichem Ausstattungsstandard. In 2023 erhöhte sich der Bürobestand um 15.000 m² auf 1,672 Mio. m². Der Großteil ist auf fertiggestellte Neubaubüroflächen von Eigennutzern zurückzuführen, während nur 3.000 m² an Neubau-Büroflächen potenziell dem Vermietungsmarkt zur Verfügung standen.

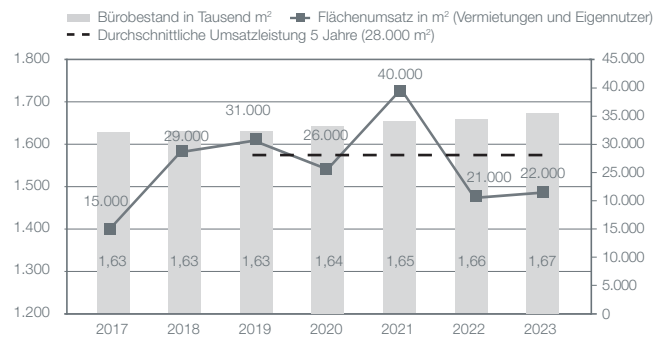
Mieten

Einige Abschlüsse im oberen Mietpreissegment haben 2023 das Mietpreisniveau weiter ansteigen lassen. Infolgedessen ist die Durchschnittsmiete im Jahresverlauf signifikant um 6,5 % auf 9,80 €/m² angestiegen (2022: 9,20 €/m²). Die Spitzenmiete erhöhte sich um 2,5 % auf 12,50 €/m². Das fehlende Angebot hochwertiger Neubau-Büroprojekte in zentralen Lagen Erfurts hat einen wesentlich deutlicheren Anstieg der Spitzenmiete bis dato verhindert.

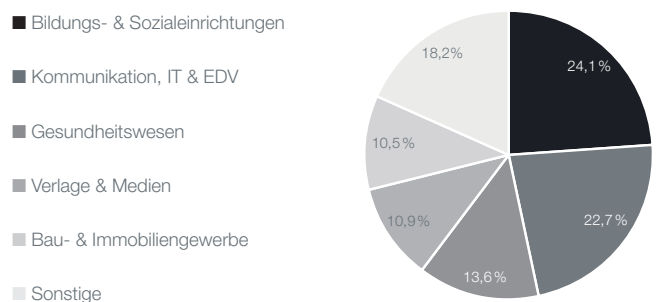
Prognose

Aufgrund des jüngst erfolgten Vermarktungsstarts einiger Büroprojekte ist davon auszugehen, dass im Jahresverlauf 2024 nennenswerte Mietvertragsabschlüsse im Neubausegment realisiert werden, die zu einem weiteren Anstieg der Durchschnittsmiete und zu einer deutlicheren Zunahme der Spitzenmiete führen werden. Der Bereich der ICE-City Ost wird durch den Großnutzer Deutsche Bahn weiter an Entwicklungsdynamik gewinnen. Dementsprechend kann für 2024 ein Flächenumsatz prognostiziert werden, der sich zwischen dem Ergebnis 2023 mit 22.000 m² und dem mittelfristigen Schnitt mit 28.000 m² bewegen wird.

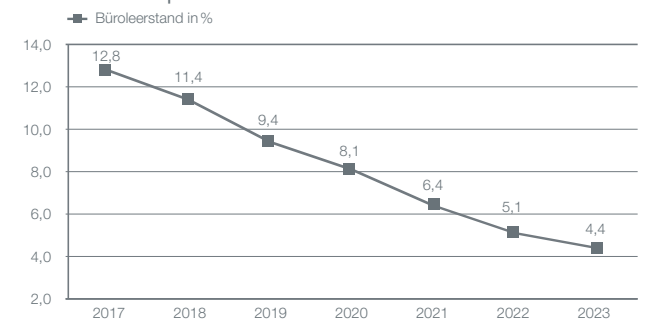
Bestand & Umsatz



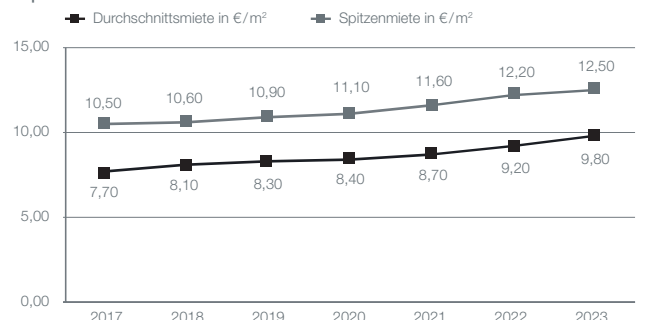
Umsatz nach Branchen



Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Copyright © NAI Partners Germany 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 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 Partners Germany 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 Partners Germany publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.



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

HAMBURG

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

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
Michael Preuße
Schillerstraße 20 60313 Frankfurt am Main
Telefon + 49 (0) 69 - 970 505 - 0
info@nai-apollo.de www.nai-apollo.de

DÜSSELDORF

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

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
Stefan Orts
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

INTERNATIONAL CORPORATE REAL ESTATE

Blackbird Real Estate GmbH
Tobias Schultheiß
Amselweg 11 61462 Königstein
Telefon: +49 (0) 6174 - 255 271
info@blackbird-re.de www.blackbird-re.de

