



# Nalapollo Group

## Zahlen und Fakten

Büroinvestmentmarkt und Bürovermietungsmarkt  
Top-7 Deutschland Q1 2021





## Ein Partner – Alle Leistungen – Alle Assetklassen

Lernen Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die Ihnen die NAI apollo group mit ihren inhabergeführten Partnerunternehmen deutschlandweit bietet, kennen. Gerne informieren wir Sie in einem persönlichen Gespräch über den Mehrwert, den Ihnen unser Netzwerk bietet. Wir freuen uns auf Sie! Mit Büros in Berlin, Frankfurt am Main, Hamburg, München, Düsseldorf, Köln/Bonn, Stuttgart, dem Ruhrgebiet, Mannheim und Ulm sind wir deutschlandweit präsent. Als Partner von NAI Global bieten wir unseren Kunden weltweit Zugang zu über 6.000 Immobilienspezialisten in 375 Partnerbüros.

## Starke Partnerschaft – deutschlandweit!

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

## NAI apollo group – Ihr Partner für Deutschland

Berlin/Brandenburg – BBI Berlin Brandenburg Immobilien

Hamburg – NAI apollo

München – NAI apollo

Frankfurt am Main – NAI apollo

Düsseldorf – imovo

Stuttgart – Immoraum Real Estate Advisors

Köln/Bonn – Larbig & Mortag Immobilien

Ulm – Objekta Real Estate Solutions

Ruhrgebiet – CUBION Immobilien

Mannheim – STRATEGPRO Real Estate





## Flächenumsatz

Der Berliner Büroflächenmarkt konnte im immer noch durch die Pandemie geprägten ersten Quartal 2021 ein durchaus beachtliches Ergebnis erzielen. So beträgt der Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in den drei Anfangsmonaten des Jahres 187.000 m<sup>2</sup>. Damit wurde der Vorjahreswert um 10,7 % übertroffen (Q1 2020: 169.000 m<sup>2</sup>). Insbesondere Deals oberhalb der 10.000 m<sup>2</sup>-Marke sind für dieses Resultat verantwortlich. Hierzu zählen unter anderem die 34.900 m<sup>2</sup>, welche von der Deutschen Kreditbank (DKB) im Projekt „Upbeat“ angemietet wurden, oder auch der Abschluss der SRH Hochschule Berlin über 13.000 m<sup>2</sup> im Projekt „Shed“. Entsprechend bedeutend sind Projektanmietungen für den Berliner Markt, die für mehr als die Hälfte des Umsatzes stehen. Ungeachtet der Corona-Pandemie bleibt die Flächennachfrage, auch durch Großgesuche, in der Hauptstadt hoch. Daher kann auf Gesamtjahressicht ein Umsatzergebnis im Bereich von 750.000 m<sup>2</sup> prognostiziert werden.

## Angebot & Leerstand

Zwar hat auch im ersten Quartal 2021 die Flächenverfügbarkeit nochmals leicht zugenommen, jedoch bewegt sich die Leerstandsquote mit derzeit 2,6 % weiterhin unterhalb der Fluktuationsreserve. Unverändert sind hochwertige Flächen Mangelware, weshalb das hohe Projektvolumen als positiv zu bewerten ist, zumal hier auch schon Vorvermietungen bestehen.

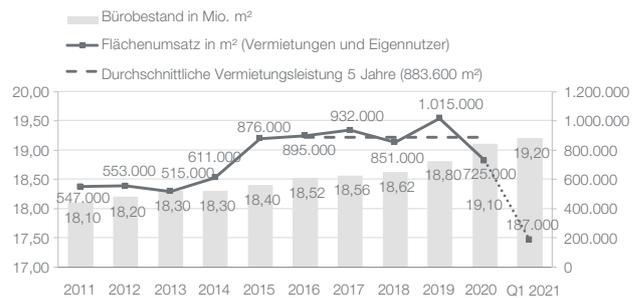
## Mieten

Großflächige und preissensitive Anmietungen zum Jahresanfang 2021 haben das Mietpreinsniveau nach Jahren des Wachstums erstmals wieder sinken lassen, gegenüber dem Vorjahresquartal ist jedoch ein Anstieg zu verzeichnen. So notiert die Durchschnittsmiete aktuell bei 27,30 €/m<sup>2</sup>, ein Plus von 3,0 % im Vergleich zum Vorjahr. Die Spitzenmiete hat in den letzten 12 Monaten um 0,3 % auf 39,60 €/m<sup>2</sup> zugenommen.

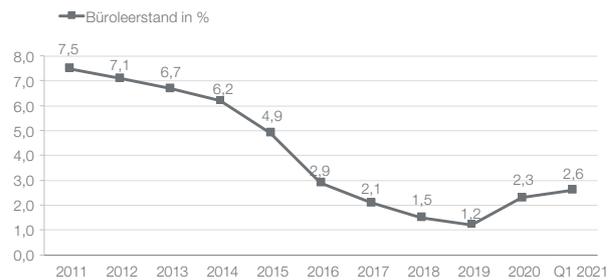
## Investmentmarkt

Der Berliner Büroinvestmentmarkt verzeichnet im ersten Quartal 2021 mäßige Aktivitäten. Insgesamt beträgt das Volumen 720 Mio. Euro, womit es erwartungsgemäß deutlich unter dem Rekord aus dem ersten Quartal 2020 zurückbleibt (2,63 Mrd. Euro). Das aktuelle Quartal ist vor allem durch Einzeldeals gekennzeichnet. Hierzu gehört beispielsweise der Verkauf des historischen Postbahnhofs am Ostbahnhof an Patrizia, die diesen weiterentwickeln will, oder das Büro in der Pohlstraße 20, das CA Immo für über 47 Mio. Euro erworben hat. Weitere nennenswerte Abschlüsse befinden sich derzeit in der Anbahnung. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien hat auch in Berlin vorerst eine Verschnaufpause eingelegt und notiert auf dem Stand des Vorquartals bei 2,60 %.

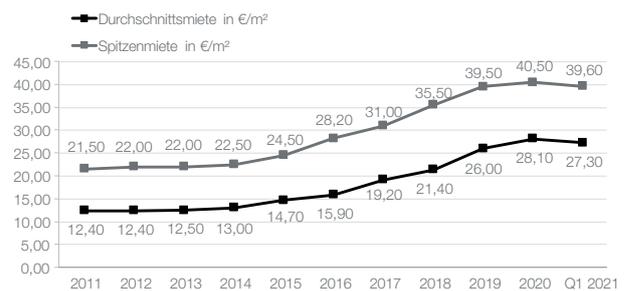
## Bestand & Umsatz



## Leerstandsquote



## Spitzen- & Durchschnittsmiete



## Spitzenrendite & Transaktionsvolumen



## Flächenumsatz

Der Hamburger Büroflächenmarkt legt trotz Corona-Krise einen guten Start in das neue Jahr hin. So ist in den ersten drei Monaten des Jahres ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 126.000 m<sup>2</sup> erzielt worden. Damit bewegt sich das erste Quartal 34 % oberhalb des Vorjahreswertes (Q1 2020: 94.000 m<sup>2</sup>) und im Bereich vom Vor-Corona-Jahr 2019 (132.000 m<sup>2</sup>). Zuträglich für dieses Ergebnis sind vor allem Großvermietungen ab 5.000 m<sup>2</sup>, welche in 2020 größtenteils noch On-Hold gesetzt waren und teilweise nun nachgeholt wurden. Die größten Abschlüsse des Jahresanfangs sind dabei durch die Stadt Hamburg (Hamburger Staatsanwaltschaft), die das komplette Projekt „Michaelis Quartier“ mit ca. 17.600 m<sup>2</sup> Bürofläche angemietet hat, sowie durch Wintershall Dea, das sich 11.500 m<sup>2</sup> projektierte Fläche am Lohsepark 67-69 gesichert hat. Der positive Jahresauftakt und eine Reihe von Großgesuchen dürften das Marktgeschehen in den nächsten Quartalen beflügeln. Insofern ist auf Jahresbasis ein Umsatz im Bereich von bis zu 450.000 m<sup>2</sup> möglich.

## Angebot & Leerstand

Die Flächenverfügbarkeit auf dem Hamburger Büromarkt hat in den ersten drei Monaten 2021 weiter zugenommen. Inzwischen beträgt die Leerstandsquote 3,6 % und ist gegenüber dem Vorjahr damit um 0,8 %-Punkte angestiegen. Trotz Projektverschiebungen und einer hohen Vorvermietungsquote bei Projekten, ist ein zusätzlicher Zuwachs der Flächenverfügbarkeit absehbar.

## Mieten

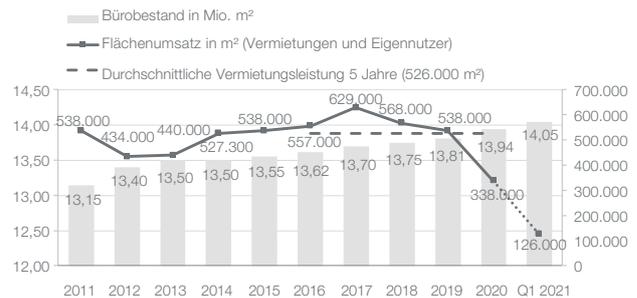
Aufgrund großflächiger Abschlüsse in zentralen Lagen konnte die Durchschnittsmiete gegenüber dem Vorjahresquartal um 0,20 €/m<sup>2</sup> zulegen und notiert nun bei 17,80 €/m<sup>2</sup>. Auch die Spitzenmiete verbucht ein Plus von 0,50 €/m<sup>2</sup> auf 31,00 €/m<sup>2</sup>.

## Investmentmarkt

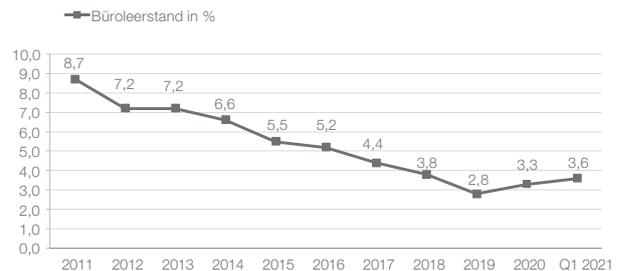
Der Hamburger Büroinvestmentmarkt präsentiert sich in den ersten drei Monaten 2021 mit einem passablen Ergebnis. Das erfasste Bürotransaktionsvolumen liegt mit 380 Mio. Euro rund 31 % unter dem Vorjahresniveau (550 Mio. Euro). Der Schwerpunkt des Marktgeschehens spielte sich im mittleren zweistelligen Millionenbereich ab. Dazu zählen das Objekt Domstraße 10, das Caleus Capital Partners gekauft hat, sowie das Bürogebäude Rödingsmarkt 16, welches durch Values Real Estate erworben wurde. Beide Deals befinden sich mit hoher Wahrscheinlichkeit im Bereich von je 60 Mio. Euro.

Die Spitzenrendite für Hamburger Büros verharrt auf dem erreichten Tiefstand von 2,80 %. Im Vergleich zum Jahresstart 2020 gleicht dies einer Reduzierung von 0,05 %-Punkten.

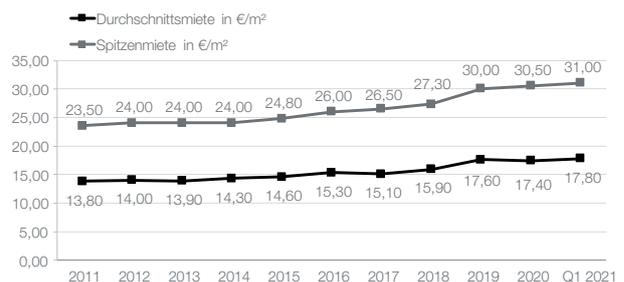
## Bestand & Umsatz



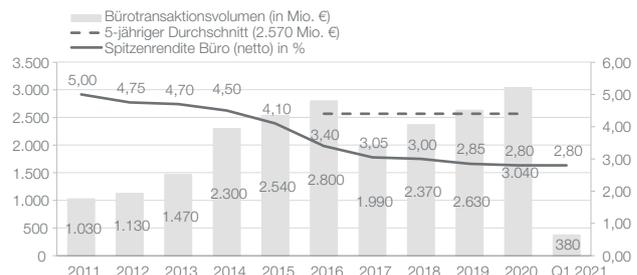
## Leerstandsquote



## Spitzen- & Durchschnittsmiete



## Spitzenrendite & Transaktionsvolumen





### Flächenumsatz

Der Münchener Büroflächenmarkt ist zu Jahresbeginn 2021 weiterhin von den wirtschaftlichen Einflüssen infolge der Corona-Pandemie gezeichnet. So wurde durch Vermietungen und Eigennutzer im ersten Quartal 2021 ein Flächenvolumen von 101.000 m<sup>2</sup> umgesetzt. Dieses liegt damit 44 % unter dem Vorjahreswert (Q1 2020: 181.000 m<sup>2</sup>). Zum einen haben Unternehmen ihre Anmietungspläne weiterhin zurückgestellt, zum anderen fehlten im ersten Quartal vor allem Großabschlüsse, die ein besseres Resultat ermöglicht hätten. Aktuell zeigt sich eine Zunahme der Suchanfragen, was als positives Signal für den Jahresverlauf gewertet werden kann. In Abhängigkeit vom Pandemie- und Impfkampagnenverlauf und der einsetzenden Nachfragerholung im zweiten Halbjahr ist somit ein Ergebnis im Bereich des Vorjahres durchaus realistisch.

### Angebot & Leerstand

Durch das geringe Umsatzgeschehen bei gleichzeitig verfügbaren Fertigstellungen sowie zunehmenden Untermietflächen ist die Leerstandsquote erneut angestiegen. Diese liegt inzwischen bei 3,8 % und hat gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 1,5 %-Punkte zugenommen. Nichtsdestotrotz sind Flächen in zentralen Lagen weiterhin Mangelware.

### Mieten

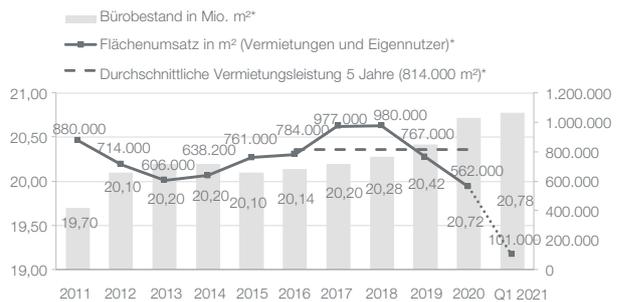
Aufgrund von vermehrten Anmietungen in günstigeren Lagen und einer geringeren Dynamik im Top-Segment hat das Mietpreisniveau leicht nachgeben. So ist die Durchschnittsmiete gegenüber dem ersten Quartal 2020 (21,20 €/m<sup>2</sup>) um 1,9 % auf 20,80 €/m<sup>2</sup> gesunken. Die Spitzenmiete liegt mit 39,30 €/m<sup>2</sup> nun 0,20 €/m<sup>2</sup> unterhalb des Vorjahreswertes.

### Investmentmarkt

Der Münchener Büroinvestmentmarkt ist verhalten ins Jahr 2021 gestartet, was in Anbetracht der weiterhin anhaltenden Corona-Krise verständlich ist. So ist in Summe ein Transaktionsvolumen in Höhe von lediglich 230 Mio. Euro erfasst worden. Damit bewegt sich dieses Ergebnis 72 % unter dem Vorjahresniveau (Q1 2020: 810 Mio. Euro). Zu den registrierten Deals zählen beispielsweise das "O18", das Union Investment für einen Betrag im unteren zweistelligen Mio. Bereich erworben hat, oder auch die Firmenzentrale von Willy Bogner, die für 55 Mio. Euro durch UBM Development gekauft wurde. In der Vermarktung befindliche Objekte dürften den weiteren Jahresverlauf jedoch befähigen.

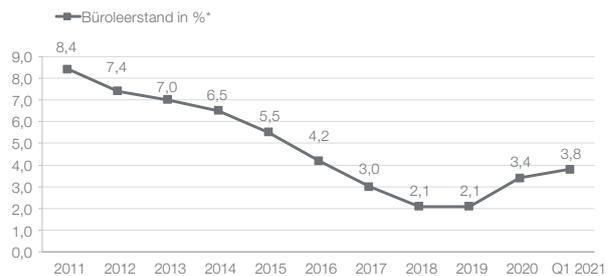
Die Spitzenrendite ist gegenüber dem Vorquartal stabil bei 2,65 % verblieben. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht dies einer Abnahme von 5 Basispunkten.

### Bestand & Umsatz



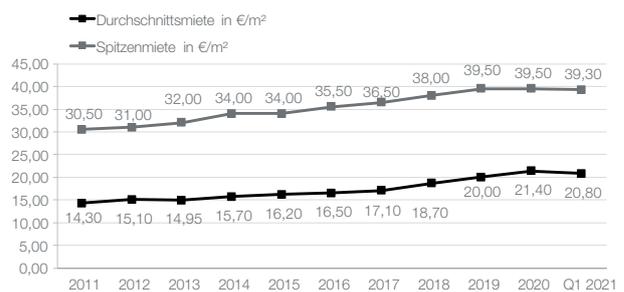
Quelle: NAI Apollo group, nach BGF, unter Berücksichtigung der Mietgesellschaften

### Leerstandsquote



Quelle: NAI Apollo group, nach BGF

### Spitzen- & Durchschnittsmiete



Quelle: NAI Apollo group

### Spitzenrendite & Transaktionsvolumen



Quelle: NAI Apollo group, unter Berücksichtigung des Mietgesellschaften



### Flächenumsatz

Der Frankfurter Büroflächenmarkt (inkl. Eschborn und Offenbach-Kaiserlei) ist verhalten in das Jahr 2021 gestartet, das unverändert im Zeichen der Corona-Pandemie steht. Im ersten Quartal 2021 ist in der Bankenmetropole ein Büroflächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 76.200 m<sup>2</sup> erfasst worden. Dieses Ergebnis bewegt sich zwar 12 % oberhalb des Vorjahreswertes (Q1 2020: 67.800 m<sup>2</sup>), liegt erwartungsgemäß aber gleichzeitig fast ein Viertel unter dem Schnitt der vergangenen zehn Jahre (Q1 2011 – Q1 2020: 99.200 m<sup>2</sup>). Der größte Umsatz der ersten drei Monate ist der Eigennutzerbau von Siemens in Gateway Gardens. Von dem über 35.000 m<sup>2</sup> Fläche bietenden Gebäude wird Siemens selbst 15.000 m<sup>2</sup> belegen. Mit etwas Abstand folgen die Anmietung des Jobcenters im Palazzo Fiorentino in der Gerbermühlstraße 3-5 mit mehr als 7.600 m<sup>2</sup> Bürofläche sowie der Mainova im Büroneubau in der Solmsstraße 20-22 mit über 6.900 m<sup>2</sup>. Das Umsatzvolumen dürfte sich zunächst unverändert unterdurchschnittlich entwickeln, infolge einer Normalisierung der Wirtschaft sollte es im weiteren Jahresverlauf dann aber deutlicher ansteigen.

### Angebot & Leerstand

Erwartungsgemäß ist der marktaktive Leerstand auf dem Frankfurter Büroflächenmarkt im Laufe des ersten Quartals deutlich angestiegen. Dementsprechend beträgt die Leerstandsquote zu Ende März 2021 8,3 %. Gegenüber dem Vorjahr hat der Leerstand damit um 226.000 m<sup>2</sup> zugelegt.

### Mieten

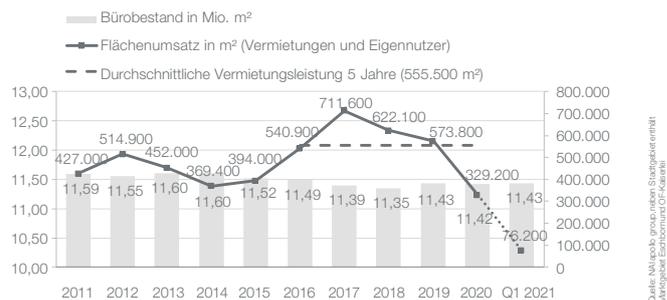
Aufgrund von hochpreisigen Abschlüssen innerhalb der vergangenen zwölf Monate bleibt die Spitzenmiete in Frankfurt stabil auf dem zum Jahresende 2020 erreichten Niveau von 46,00 €/m<sup>2</sup>. Die Durchschnittsmiete hingegen sinkt indes spürbar von 22,80 €/m<sup>2</sup> zum Jahresende 2020 auf nunmehr 21,90 €/m<sup>2</sup>.

### Investmentmarkt

Der Frankfurter Büroinvestmentmarkt ist zum Jahresbeginn durch eine solide Nachfrage geprägt, wenngleich das erfasste Transaktionsvolumen deutlich abgenommen hat. So beläuft sich das Büroinvestmentvolumen auf insgesamt 650 Mio. Euro, womit es 51 % unter Q1 2020 liegt (1,34 Mrd. Euro). Positiv zu werten ist, dass auch Abschlüsse oberhalb der 100 Mio. Euro Marke zustande kamen. Demire hat für einen 50 %-Anteil am „Cielo“ 138 Mio. Euro bezahlt. In den nächsten Monaten ist mit weiteren Großdeals zu rechnen.

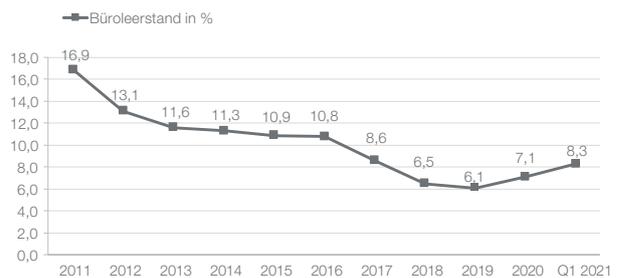
Auch in Frankfurt zeigt sich das Spitzenrenditeniveau stabil gegenüber dem Jahresende 2020. Aktuell notiert diese damit bei 2,80 %.

### Bestand & Umsatz



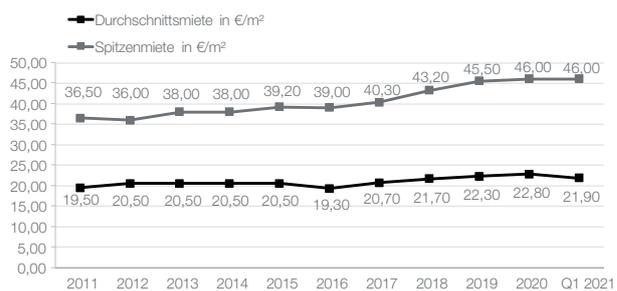
Quelle: NAI Apollo group, Daten: Statistisches Bundesamt, Management Eschborn und Offenbach

### Leerstandsquote



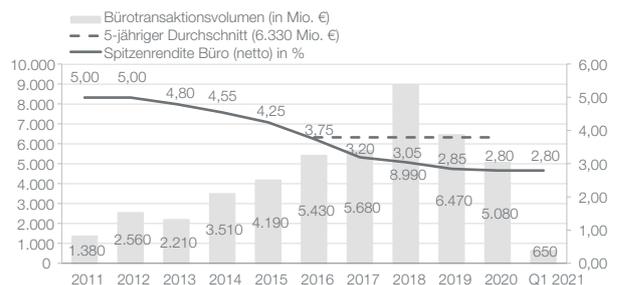
Quelle: NAI Apollo group

### Spitzen- & Durchschnittsmiete



Quelle: NAI Apollo group

### Spitzenrendite & Transaktionsvolumen



Quelle: NAI Apollo group, Daten: Statistisches Bundesamt, Management Eschborn und Offenbach

### Flächenumsatz

Der Düsseldorfer Büroflächenmarkt ist verhalten in das Jahr 2021 gestartet. Im ersten Quartal 2021 konnte ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer von 50.200 m<sup>2</sup> verzeichnet werden. Dies entspricht einem Rückgang des Umsatzes von fast 50 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (Q1 2020: 100.300 m<sup>2</sup>). Das Quartalsergebnis liegt damit 24 % unter dem 10-Jahresdurchschnitt von 66.200 m<sup>2</sup>. Der gesunkene Flächenumsatz begründet sich unter anderem damit, dass kein Deal oberhalb der 5.000 m<sup>2</sup>-Marke verzeichnet wurde. Im Vorjahr hatte alleine der Abschluss der Oberfinanzdirektion Düsseldorf (29.800 m<sup>2</sup>) 30 % des Umsatzes ausgemacht. Zu den größten Abschlüssen in den ersten Monaten 2021 zählen die Anmietung von Mitsubishi Chemical mit 4.200 m<sup>2</sup> im „Trigon“ sowie die Anmietung der BIWA über 2.740 m<sup>2</sup> im „Gridd“. Viele Unternehmen befinden sich weiterhin in Wartestellung. Infolge der wirtschaftl. Ungewissheit, lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt kein konkretes Jahresergebnis prognostizieren.

### Angebot & Leerstand

Der niedrige Flächenumsatz sowie die schwierige Wirtschaftslage hat den Leerstand im Düsseldorfer Stadtgebiet weiter auf 7,2 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (6,9 %) ansteigen lassen.

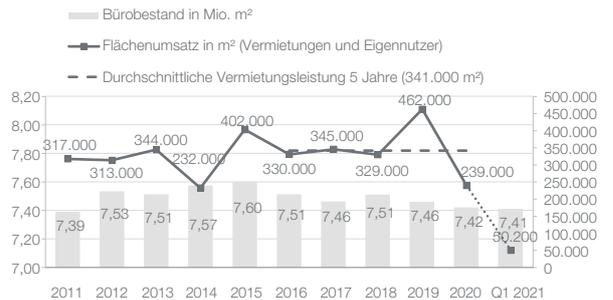
### Mieten

Die Spitzenmiete in Düsseldorf bleibt zu Beginn des Jahres 2021 mit 28,50 €/m<sup>2</sup> im Vergleich zum Vorjahreszeitraum unverändert. Nach wie vor werden die Spitzenmietpreise in dem Teilmarkt Königsallee/Bankenviertel erzielt. Die Durchschnittsmiete ist im Vergleich zum ersten Quartal 2020 von 16,12 €/m<sup>2</sup> auf aktuell 16,07 €/m<sup>2</sup> gesunken.

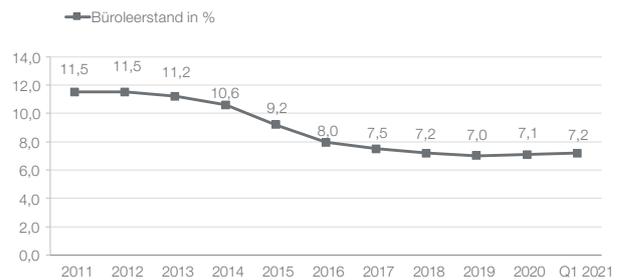
### Investmentmarkt

Der Düsseldorfer Büroinvestmentmarkt ist in den ersten drei Monaten durch eine moderatere Marktdynamik gekennzeichnet. Vor allem die noch vor dem Jahreswechsel erfolgten Deals fehlen zu einem guten Jahresbeginn. So ist ein Bürotransaktionsvolumen in Höhe von lediglich 140 Mio. Euro erfasst worden. Dieses Ergebnis notiert 81 % unter dem Vorjahr (Q1 2020: 720 Mio. Euro). Primär sind Transaktionen im unteren und mittleren zweistelligen Millionenegment zu sehen gewesen. Genannt werden kann hier der Kauf des "Zwei-Scheiben-Hauses" in Ratingen für 46 Mio. Euro durch den französischen Immobilien-Publikumsfonds „BNP Paribas SCPI Opus Real“. Auch in der Landeshauptstadt zeichnen sich vor allem für die zweite Jahreshälfte weitere Deals ab, teils auch im dreistelligen Bereich. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien hat sich in Düsseldorf in Q1 2021 stabil bei 3,00 % gehalten. Innerhalb der letzten 12 Monate ist diese damit um 10 Basispunkte gesunken.

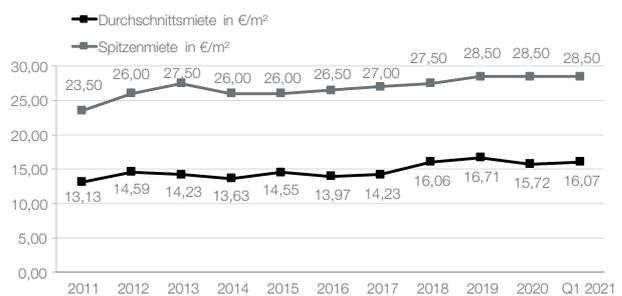
### Bestand & Umsatz



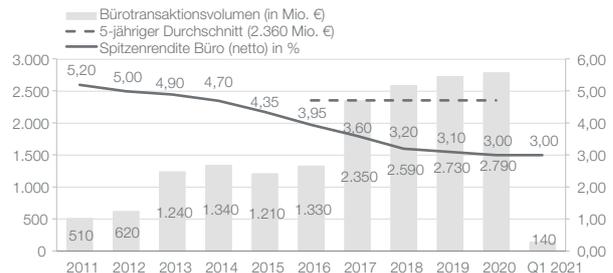
### Leerstandsquote



### Spitzen- & Durchschnittsmiete



### Spitzenrendite & Transaktionsvolumen



### Flächenumsatz

Der Kölner Büroflächenmarkt ist trotz der anhaltenden Coronakrise mit einem äußerst positiven Quartalsergebnis in das Jahr 2021 gestartet. So konnte ein Büroflächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 80.000 m<sup>2</sup> ermittelt werden. Dies entspricht mehr als einer Verdopplung des Flächenumsatzes im Vergleich zum ersten Quartal 2020 (ca. 35.000 m<sup>2</sup>). Das gute Ergebnis des ersten Quartals 2021 ist insbesondere auf zwei Anmietungen im Bereich von über 10.000 m<sup>2</sup> an die öffentliche Hand bzw. Bundesbehörden zurückzuführen. Beide Anmietungen wurden im Teilmarkt Ehrenfeld/Braunsfeld realisiert. Zum einen ist dies 13.000 m<sup>2</sup> Bürofläche in einer Bestandsimmobilie auf der Josef-Lammerting-Allee und zum anderen 12.000 m<sup>2</sup> in einem Neubauprojekt an der Eupener Straße.

Trotz der weiterhin widrigen Umstände kann positiv auf die kommenden Quartale in 2021 geblickt werden. Dies liegt hauptsächlich an einer deutlichen Zunahme an Anfragen und Mietvertragsabschlüssen im Bereich bis 1.000 m<sup>2</sup> Bürofläche sowie auch bevorstehender Großabschlüsse.

### Angebot & Leerstand

Die Leerstandsquote hat im Vergleich zum ersten Quartal 2020 (2,4 %) deutlich zugenommen und liegt derzeit bei 3,5 %. Aufgrund des aktuell guten Umsatzgeschehens bleibt die Quote jedoch seit Ende 2020 (3,6 %) auf einem stabilen Niveau. Vor allem die gestiegene Anzahl an Flächen, welche zur Nach- oder Untervermietung angeboten werden, hat im vergangenen Jahr zu dem Anstieg der Leerstandsquote geführt.

### Mieten

Im Vergleich zum Vorjahr wurden insbesondere im Bereich Innenstadt wieder deutlich mehr und hochpreisige Flächen vermietet, was sich dementsprechend auf die Durchschnitts- und Spitzenmiete auswirkt. So liegt die Durchschnittsmiete bei 13,90 €/m<sup>2</sup> (Q1 2020: 12,90 €/m<sup>2</sup>). Die Spitzenmiete ist ebenfalls deutlich angestiegen und befindet sich bei 25,80 €/m<sup>2</sup> (Q1 2020: 20,83 €/m<sup>2</sup>).

### Investmentmarkt

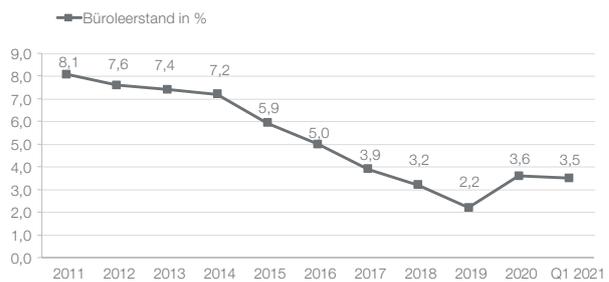
Der Kölner Büroinvestmentmarkt ist mit einem Transaktionsvolumen von 85 Mio. Euro verhalten ins Jahr 2021 gestartet. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das Ergebnis einen Rückgang von 75 % (Q1 2020: 340 Mio. Euro). Zu den erfolgten Verkäufen zählt beispielsweise das „KölnCubus“, das AEW Ciloger von Conren Land erworben hat.

Die Büros Spitzenrendite befindet sich Ende März unverändert bei 3,00 % und damit 0,25 %-Punkte unter dem Vorjahresniveau.

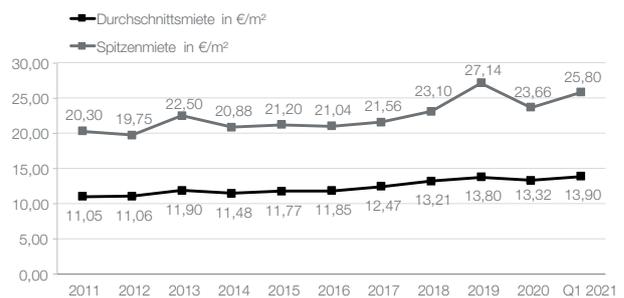
### Bestand & Umsatz



### Leerstandsquote



### Spitzen- & Durchschnittsmiete



### Spitzenrendite & Transaktionsvolumen



### Flächenumsatz

Der Stuttgarter Büroflächenmarkt ist im ersten Quartal 2021 durch eine spürbare Dynamik gekennzeichnet, die jedoch nicht in einem hohen Umsatzanstieg mündete. So hat zwar die Anzahl der Deals zugelegt, der erfasste Umsatz durch Vermietungen und Eigennutzer beläuft sich hingegen auf nur 34.300 m<sup>2</sup>. Dieses Ergebnis liegt dennoch 6 % über dem Vorjahresresultat (Q1 2020: 32.500 m<sup>2</sup>). Als limitierender Faktor hat sich das Fehlen von Groß- und auch Eigennutzerabschlüssen dargestellt. Dennoch sind einige Deals im Segment zwischen 1.000 und 2.500 m<sup>2</sup> registriert worden. So hat Immoraum ca. 1.600 m<sup>2</sup> im Teilmarkt Innenstadt an eine öffentliche Einrichtung vermittelt sowie über 1.000 m<sup>2</sup> an eine renommierte Anwaltskanzlei.

Zwar agieren einige Mieter weiterhin zurückhaltend und haben Anmietungsentscheidungen zurückgestellt, es befinden sich dennoch Großabschlüsse in der Anbahnung. Insofern sollte das Umsatzvolumen in den nächsten Quartalen anziehen, sodass in 2021 bis zu 200.000 m<sup>2</sup> Flächenumsatz möglich sind.

### Angebot & Leerstand

Nachdem der Leerstand zum Jahresende 2020 auf 3,0 % angestiegen ist, zeigt sich dieser in den ersten drei Monaten vorerst stabil. Die aktuelle Quote entspricht einer Flächenverfügbarkeit von rund 243.000 m<sup>2</sup>. Damit ist die geringe Verfügbarkeit jedoch weiterhin ein Hemmschuh vor allem für Großgesuche.

### Mieten

Die Spitzenmiete des Stuttgarter Büroflächenmarktes hat im ersten Quartal 2021 gegenüber dem Jahresende leicht nachgegeben, bewegt sich aber dennoch über dem Vorjahresniveau. Aktuell rangiert diese bei 25,00 €/m<sup>2</sup>, während die Durchschnittsmiete auf nun 16,30 €/m<sup>2</sup> gesunken ist.

### Investmentmarkt

Der Stuttgarter Büroinvestmentmarkt ist im ersten Quartal 2021 durch ein mäßiges Marktgeschehen geprägt. Insgesamt sind Investments in Höhe von 140 Mio. Euro erfasst worden. Dieses Resultat bewegt sich 49 % unter den ersten drei Monaten 2020 (275 Mio. Euro). Innerhalb des ersten Quartals 2021 hat sich Aviva Investors die Rotebühlstraße 121 für ca. 72 Mio. Euro gesichert. Zudem ist FOM Invest der Käufer der beiden Objekte Rotebühlstraße 125 und Schwabstraße 18 für schätzungsweise 65 Mio. Euro. In den nächsten Quartalen dürfte der Stuttgarter Büroinvestmentmarkt wieder etwas Fahrt aufnehmen. Die Bürospitzenrendite für Stuttgarter Premium-Objekte zeigt sich im ersten Quartal 2021 unverändert bei 2,95 %.

### Bestand & Umsatz



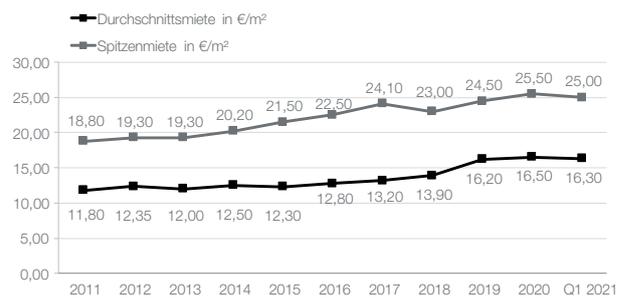
Quelle: IMI Apollo group

### Leerstandsquote



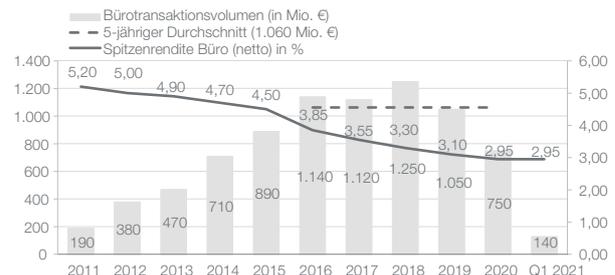
Quelle: IMI Apollo group

### Spitzen- & Durchschnittsmiete



Quelle: IMI Apollo group

### Spitzenrendite & Transaktionsvolumen



Quelle: IMI Apollo group

## BERLIN/BRANDENBURG

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

## HAMBURG

apollo real estate Hamburg GmbH & Co. KG  
Kevin Korts  
Willy-Brandt-Straße 23-25 20457 Hamburg  
Telefon: + 49 (0) 40 - 808 10 41-15  
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  
Martin Angersbach  
Schillerstraße 20 60313 Frankfurt am Main  
Telefon + 49 (0) 69 - 970 505 - 0  
info@nai-apollo.de www.nai-apollo.de

## DÜSSELDORF

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

## STUTTGART

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

## KÖLN/BONN

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

## ULM

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

## RUHRGEBIET

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

## MANNHEIM – HEIDELBERG

STRATEGPRO Real Estate GmbH  
Michael Christ  
Mollstraße 41 68165 Mannheim  
Telefon: +49 (0) 621 - 729 265 - 0  
info@strategpro.de www.strategpro.de



Copyright © NAI apollo group 2021.

Dieser Bericht dient ausschließlich Informationszwecken. Er wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und ichtigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Annahmen, Zahlen und Prognosen in diesem Dokument dienen nur der Orientierung. Dieser Bericht verfolgt nicht das Ziel, den Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage zu fördern und ist daher nicht als ein solches Angebot zu verstehen. Der Leser dieses Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich Richtigkeit und Vollständigkeit treffen. Die NAI apollo group übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen. Wir behalten uns das Recht vor, jederzeit Änderungen und/oder Ergänzungen an den enthaltenen Informationen vorzunehmen. Weder der Bericht, noch Teile hieraus dürfen ohne die schriftliche Zustimmung der NAI apollo group publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.