



# Nalapollo Group

## Zahlen und Fakten

Büroinvestmentmarkt und Bürovermietungsmarkt  
Top-7 Deutschland Q3 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

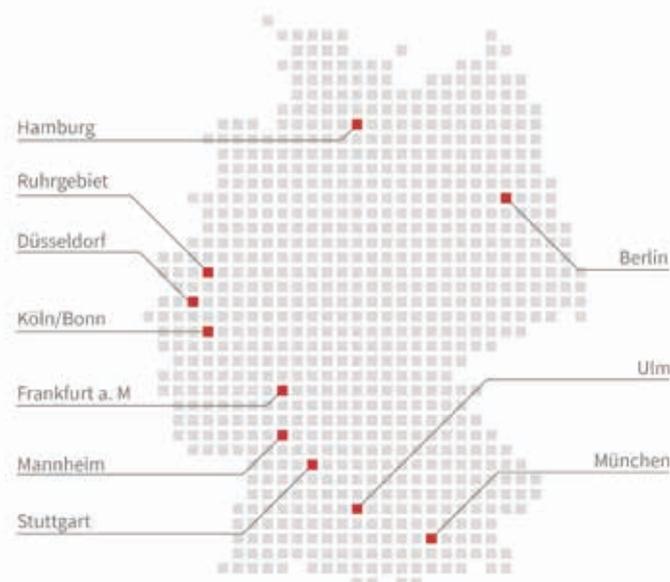
Stuttgart – Immoraum Real Estate Advisors

Köln/Bonn – Larbig & Mortag Immobilien

Ulm – Objekta Real Estate Solutions

Ruhrgebiet – CUBION Immobilien

Mannheim – STRATEGPRO Real Estate





## Flächenumsatz

Auf dem Berliner Büroflächenmarkt ist in den vergangenen drei Monaten ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 189.000 m<sup>2</sup> registriert worden, womit dieser seine gute Entwicklung aus den Vorquartalen fortsetzen konnte. Für die ersten neun Monate ergibt sich hieraus ein Volumen von 531.000 m<sup>2</sup>, womit das Vorjahresresultat um 7,9 % übertroffen wurde (Q1-Q3 2020: 492.000 m<sup>2</sup>). Vor allem die Belegung des Abschlussgeschehens mit mittelgroßen Flächen hat hierzu beigetragen. Zu den größten Deals des laufenden Jahres zählen u.a. die Anmietung der Deutschen Kreditbank (DKB) über 34.900 m<sup>2</sup> im Projekt „Upbeat“ oder der Abschluss von Home24 über rund 13.000 m<sup>2</sup> in der Entwicklung "Dstrct.Berlin". Aufgrund der vitalen Nachfragesituation dürfte die positive Marktentwicklung weiter anhalten. Insofern kann für das Gesamtjahr 2021 ein Flächenumsatz im Bereich von 750.000 m<sup>2</sup> und damit ein Übertreffen des Vorjahresergebnisses prognostiziert werden.

## Angebot & Leerstand

Obwohl die Flächennachfrage deutlich zugenommen hat, ist infolge der unvermindert hohen Bautätigkeit die Flächenverfügbarkeit nochmals leicht angestiegen. So liegt die Leerstandsquote aktuell bei 3,1 % und damit 0,1 %-Punkte über dem Vorquartal. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Leerstandsquote mehr als verdoppelt. Davon unberührt sind freie hochwertige Flächen in Berliner Prime-Lagen weiterhin Mangelware.

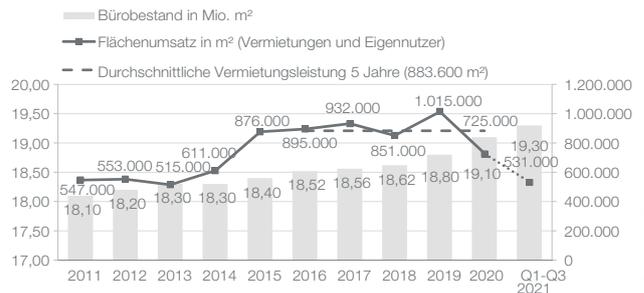
## Mieten

Die hohe Nachfrage nach modernen Flächen in den Toplagen bei gleichzeitig geringem Angebot hat die Spitzenmiete gegenüber dem Vorquartal wieder ansteigen lassen. Diese notiert derzeit bei 40,00 €/m<sup>2</sup> und damit 0,70 €/m<sup>2</sup> oberhalb des Vorquartals. Auch die Durchschnittsmiete konnte gegenüber dem Vorquartal leicht um 0,30 €/m<sup>2</sup> zulegen, sodass diese nun bei 27,10 €/m<sup>2</sup> liegt.

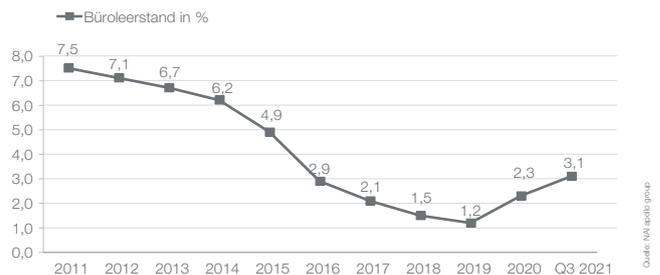
## Investmentmarkt

Der Berliner Büroinvestmentmarkt schließt auch im dritten Quartal 2021 an die hohe Dynamik des ersten Halbjahres an. Mit den erfassten 1,19 Mrd. Euro summiert sich das Neunmonatsergebnis auf insgesamt 3,84 Mrd. Euro. Damit bewegt sich das aktuelle Jahr nahezu auf Vorjahresniveau (Q1-Q3 20: 3,62 Mrd. Euro). Zu den größeren Büroverkäufen zählt beispielsweise der Sitz des Bundesgesundheitsministeriums an der Friedrichstraße 108, der für schätzungsweise mehr als 200 Mio. Euro an die Hansemerkur Grundvermögen veräußert wurde. Die Bürospitzenrendite hat infolge der weiterhin hohen Nachfrage um zusätzliche 5 Basispunkte auf nun 2,45 % nachgegeben.

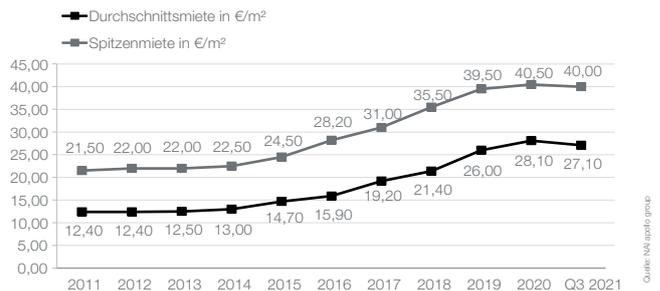
## Bestand & Umsatz



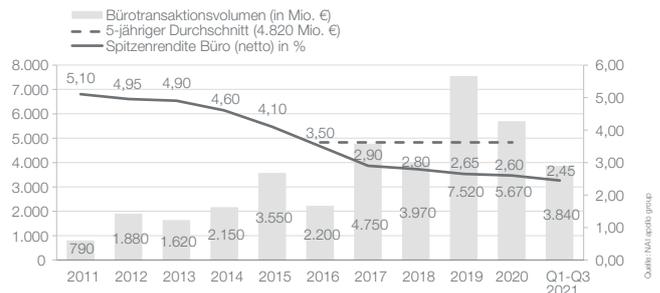
## Leerstandsquote



## Spitzen- & Durchschnittsmiete



## Spitzenrendite & Transaktionsvolumen





## Flächenumsatz

Der Hamburger Büroflächenmarkt ist im dritten Quartal 2021 durch eine außerordentliche Performance gekennzeichnet. Im dritten Quartal summiert sich der Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer auf insgesamt 140.500 m<sup>2</sup>, womit es das beste Quartal des laufenden Jahres ist. Für die ersten neun Monate 2021 beläuft sich das Resultat auf 358.000 m<sup>2</sup>. Der Vorjahreswert ist damit um 47,3 % übertroffen worden. Getragen wurde das Resultat durch eine breite Basis an Kleinabschlüssen sowie auch wieder einer höheren Anzahl an Großdeals. Nennenswert ist hierbei beispielsweise die Anmietung der Berenberg Bank über rund 20.000 m<sup>2</sup> im Projekt „Ipanema“ oder der Abschluss von Sysmex über rund 12.300 m<sup>2</sup> Büro- und Laborflächen im Projekt FLOW. Da der Hamburger Büromarkt sich mit einer generell verbesserten Marktstimmung sowie einer Vielzahl an Gesuchen mittlerweile auf dem Erholungspfad befindet, kann für das Gesamtjahr ein Flächenumsatz oberhalb von 450.000 m<sup>2</sup> prognostiziert werden.

## Angebot & Leerstand

Nachdem die Flächenverfügbarkeit in den vorangegangenen Quartalen spürbar zunahm, zeigt sich im dritten Quartal 2021 eine Stabilisierung des Leerstandes. Weiterhin stehen dem Markt rund 540.000 m<sup>2</sup> zur kurzfristigen Anmietung bereit, was einer Leerstandsquote von unverändert 3,8 % entspricht. Neben den gestiegenen Umsatzaktivitäten hat auch eine rückläufige Entwicklung der angebotenen Untermietflächen einen weiteren Anstieg des Leerstandes verhindert.

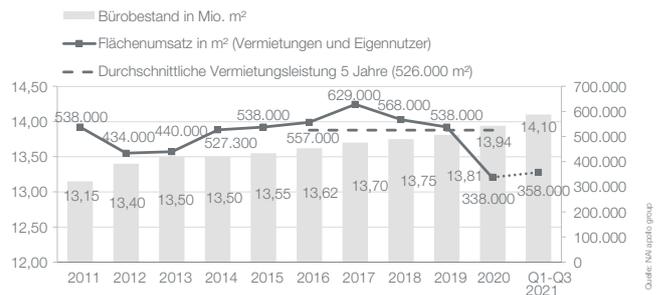
## Mieten

Die Durchschnittsmiete ist aufgrund von großflächigen Projektanmietungen auf aktuell 18,00 €/m<sup>2</sup> gestiegen und liegt damit 0,20 € über dem Vorquartal und 0,80 € über dem Vorjahresquartal. Zudem hat die Spitzenmiete im Vergleich zum Vorjahr um 3,0 % zugenommen und liegt derzeit bei 31,40 €/m<sup>2</sup>.

## Investmentmarkt

Der Hamburger Büroinvestmentmarkt wartet in den Monaten Juli bis September mit dem stärksten Quartal des aktuellen Jahres auf. So sind mit 630 Mio. Euro fast so viel wie im gesamten ersten Halbjahr in Hamburger Büroimmobilien geflossen. Für die ersten drei Quartale beträgt das Resultat 1,27 Mrd. Euro, womit es jedoch rund ein Drittel hinter dem Vorjahr bleibt. Nennenswerte Deals sind u.a. die „Norderstraße 101“ sowie die „Willy-Brandt-Straße 59-65“ (Hamburg Süd Zentrale). Das ungebrochene Interesse an Core-Objekten in Hamburg hat die Spitzenrendite um weitere 0,05 %-Punkte auf 2,65 % sinken lassen.

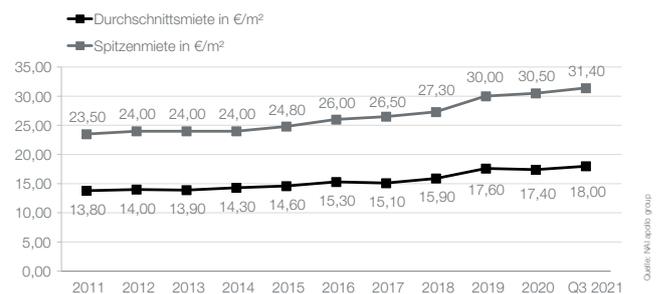
## Bestand & Umsatz



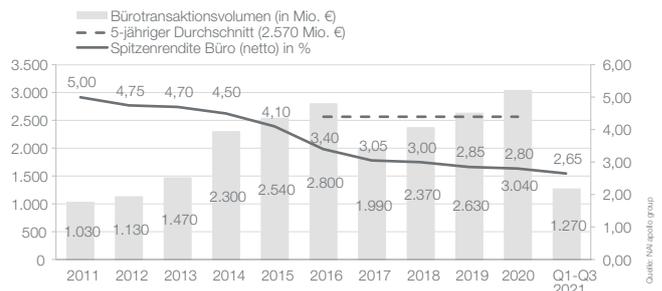
## Leerstandsquote



## Spitzen- & Durchschnittsmiete



## Spitzenrendite & Transaktionsvolumen





## Flächenumsatz

Auf dem Münchener Büroflächenmarkt haben sich die Marktaktivitäten im dritten Quartal deutlich gesteigert, nachdem das erste Halbjahr noch sehr verhalten ausfiel. So konnte von Juli bis September ein Büroflächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 211.000 m<sup>2</sup> erfasst werden. Damit entfällt allein auf die Monate Juli bis September ein Umsatz, der fast so hoch ist wie in den ersten beiden Quartalen zusammen (H1 2021: 223.000 m<sup>2</sup>). Für den bisherigen Jahresverlauf summiert sich ein Umsatzergebnis von insgesamt 434.000 m<sup>2</sup> und liegt nur 5,2 % unter dem Vorjahr (Q1-Q3 2020: 458.000 m<sup>2</sup>). Grund für das gute Quartalsergebnis ist, dass im Gegensatz zum ersten Halbjahr auch vermehrt großflächige Deals abgeschlossen werden konnten. Marktprägend ist hierbei die Anmietung von über 45.000 m<sup>2</sup> durch das Deutsche Patentamt im Pandion Soul. Erfolgte Großabschlüsse, weitere Großgesuche sowie die nach wie vor steigende Nachfrage im klein- und mittelflächigen Bereich spiegeln den fortschreitenden Erholungsprozess des Münchener Büromarktes wider. Für das Gesamtjahr kann dementsprechend ein Endergebnis im Bereich von 620.000 m<sup>2</sup> prognostiziert werden.

## Angebot & Leerstand

Der Leerstand auf dem Münchener Büromarkt hat sich, nachdem dieser in den vorherigen Monaten stark anstieg, nahezu konstant gehalten. So ist die Leerstandsquote im Vergleich zum zweiten Quartal 2021 um nur noch 0,1 %-Punkte auf nun 4,3 % angestiegen. Nichtsdestotrotz ist die Flächenverfügbarkeit in zentralen Lagen weiterhin angespannt.

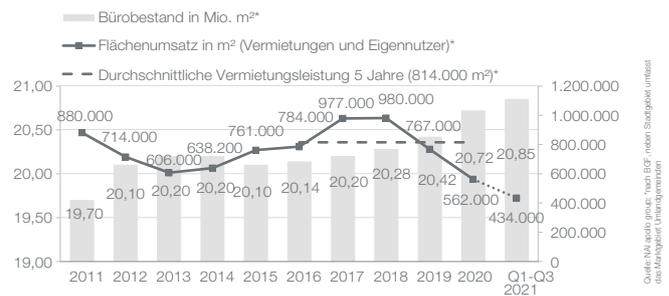
## Mieten

Infolge der erhöhten Marktaktivitäten ist die Spitzenmiete gegenüber dem Vorquartal um 2,3 % auf aktuell 40,20 €/m<sup>2</sup> gestiegen. Die Durchschnittsmiete konnte sogar ein Plus von 5,7 % gegenüber dem zweiten Quartal verzeichnen und steht nun bei 22,20 €/m<sup>2</sup>.

## Investmentmarkt

Nachdem der Münchener Büroinvestmentmarkt im zweiten Quartal 2021 durch einige Großabschlüsse gepusht wurde, ist das Transaktionsgeschehen im dritten Quartal moderater verlaufen. In den Monaten Juli bis September beläuft sich das Transaktionsvolumen auf 640 Mio. Euro, womit das Jahr bis dato auf 3,31 Mrd. Euro kommt. Unverändert zählen das „MediaWorks Munich“, die „Highlight Towers“ oder der „O2-Tower“ zu den größten Verkäufen. Die Spitzenrendite für erstklassige Münchener Büroobjekte verbleibt im dritten Quartal 2021 vorerst bei 2,55 %. Eine zusätzliche Reduktion ist in den kommenden Quartalen aber möglich.

## Bestand & Umsatz



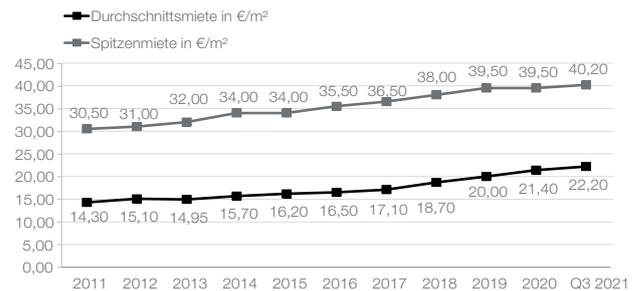
Quelle: NA Apollo group, \*nach BGF, neben Stadtgebietsumsatz des Marktes für Umwandlungen

## Leerstandsquote



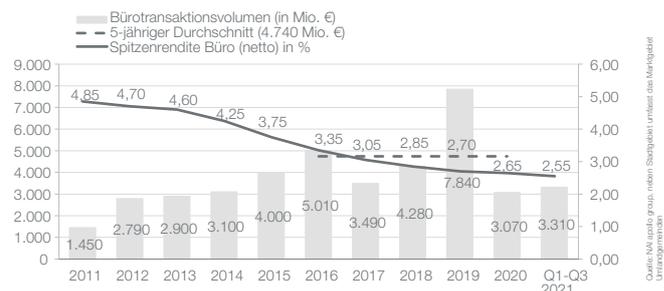
Quelle: NA Apollo group, \*nach BGF

## Spitzen- & Durchschnittsmiete



Quelle: NA Apollo group

## Spitzenrendite & Transaktionsvolumen



Quelle: NA Apollo group, neben Stadtgebietsumsatz des Marktes für Umwandlungen



**Flächenumsatz**

Der Frankfurter Büroflächenmarkt zeigt nach den ersten neun Monaten 2021 eine spürbar zunehmende Erholung. Das dritte Quartal ist hierbei durch ein starkes Ergebnis gekennzeichnet. So entfällt auf dieses ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 93.100 m<sup>2</sup>, womit es sich oberhalb des Vorjahres (Q3 2020: 91.400 m<sup>2</sup>) einordnet. Insgesamt sind innerhalb der ersten drei Quartale 2021 rund 263.500 m<sup>2</sup> erfasst worden. Damit ist das Vorjahresvolumen um 27 % übertroffen worden. Die größten Deals im Frankfurter Büromarkt erfolgten bereits in den vorherigen Quartalen. Hierzu zählt Nestlé mit fast 20.000 m<sup>2</sup> Mietfläche in der Entwicklung „Kreisler“ sowie der Eigennutzerbaustart von Siemens in Gateway Gardens, wovon 15.000 m<sup>2</sup> selbstgenutzt und somit umsatzrelevant sind. Unter den größten Vermietungen des dritten Quartals sind u.a. die Anmietung von Corestate Capital mit ca. 5.400 m<sup>2</sup> im „Marienturm“ sowie von Baker Tilly mit ca. 4.400 m<sup>2</sup> im „One“. Für das finale Quartal werden weitere große Anmietungen erwartet. Insofern wird für das Gesamtjahr 2021 ein Umsatz deutlich oberhalb des Vorjahres prognostiziert.

**Angebot & Leerstand**

Die in den coronageprägten Vorquartalen erlebte Leerstands Zunahme auf dem Frankfurter Büroflächenmarkt scheint sich vorerst abgeschwächt zu haben. So beträgt der marktaktive Leerstand zum Stand 30.09.2021 rund 952.000 m<sup>2</sup>, womit dieser gegenüber dem Vorquartal um nur noch 1.000 m<sup>2</sup> angestiegen ist. Die Leerstandsquote bewegt sich entsprechend weiterhin bei 8,3 %.

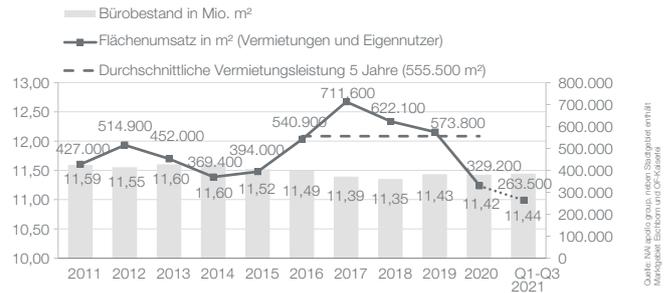
**Mieten**

Abschlüsse in Premiumobjekten in der Bankenlage wirken sich positiv auf die Durchschnittsmiete aus. Diese liegt nun bei 23,00 €/m<sup>2</sup> und ist gegenüber dem Vorquartal um 0,60 €/m<sup>2</sup> angestiegen. Auch das Vorjahresniveau wird übertrumpft (Q3 2020: 22,80 €/m<sup>2</sup>). Die Spitzenmiete präsentiert sich im Vergleich zum Vorquartal stabil bei 46,00 €/m<sup>2</sup>. Im Vergleich zu Q3 2020 hat diese um 1,00 €/m<sup>2</sup> zugenommen.

**Investmentmarkt**

Auf dem Frankfurter Büroinvestmentmarkt ist ein rekordträchtiges drittes Quartal erfasst worden. 2,41 Mrd. Euro wurden allein im Zeitraum Juli bis September aufgenommen. Damit sind insgesamt 3,83 Mrd. Euro registriert worden. Allen voran der Verkauf des „Four – T1“ für rund 1,4 Mrd. Euro, den die Allianz Gruppe gemeinsam mit der Bayerischen Versorgungskammer getätigt hat, sticht hervor. Daneben hat sich Ampega Asset Management den „Skyper“ im Bereich von ca. 550 Mio. Euro gesichert. Trotz des hohen Transaktionsvolumen und der ungebrochenen Nachfrage hat sich die Spitzenrendite in Frankfurt vorerst stabil bei 2,80 % gehalten.

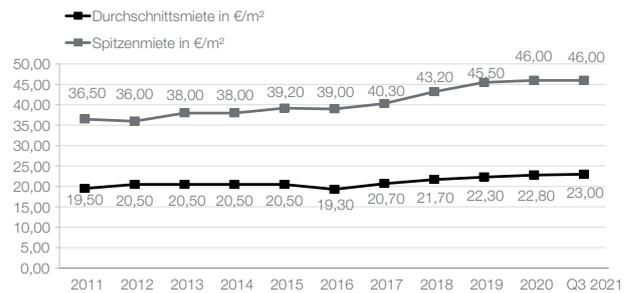
**Bestand & Umsatz**



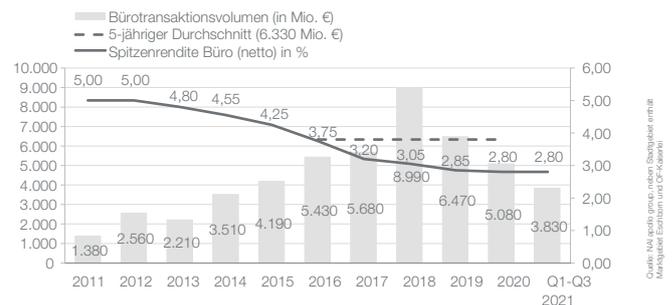
**Leerstandsquote**



**Spitzen- & Durchschnittsmiete**



**Spitzenrendite & Transaktionsvolumen**



### Flächenumsatz

Der Düsseldorfer Büroflächenmarkt ist im dritten Quartal 2021 durch eine spürbare Erholung gekennzeichnet. So entspricht der durch Vermietungen und Eigennutzer erzeugte Flächenumsatz der Monate Juli bis September von rund 96.300 m<sup>2</sup> nahezu dem gesamten Flächenumsatz des ersten Halbjahres 2021 (99.000 m<sup>2</sup>). Für die ersten drei Quartale summiert sich das Resultat auf 195.200 m<sup>2</sup>. Damit ist der Vorjahreswert (Q1-Q3 2020: 194.200 m<sup>2</sup>) leicht übertroffen worden, jedoch wird der Schnitt der letzten zehn Jahre (250.800 m<sup>2</sup>) um mehr als ein Fünftel unterschritten. Das aktuelle Abschneiden ist vor allem auf die gestiegene Abschlusstätigkeit im kleinflächigen Segment zurückzuführen. Den größten Deal des bisherigen Jahres stellt die Anmietung von 12.600 m<sup>2</sup> durch die BlmA für das Hauptzollamt im „TONIQ I“ dar.

Die eingesetzte Marktbelebung und eine weitere Nachfragerholung lassen einen positiven Blick auf das Schlussquartal zu. Dementsprechend kann für das Gesamtjahr ein Ergebnis zwischen 260.000 m<sup>2</sup> und 280.000 m<sup>2</sup> prognostiziert werden.

### Angebot & Leerstand

Ausgehend von einem Flächenbestand von rund 7,42 Mio. m<sup>2</sup> liegt die Leerstandsquote in Düsseldorf zum Ende des dritten Quartals bei 7,4 % und somit bei 546.200 m<sup>2</sup>. Damit ist diese in den letzten drei Monaten um 0,1%-Punkte angestiegen. Gegenüber dem Vorjahr (Q3 2020) liegt das Plus bei 0,3 %-Punkten.

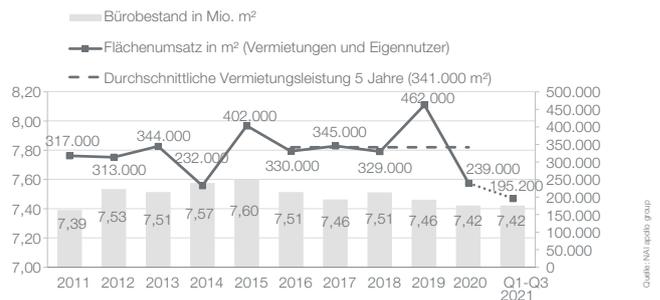
### Mieten

Das Spitzenmietniveau in Düsseldorf hat sich auch während des dritten Quartals stabil bei 28,50 €/m<sup>2</sup> gehalten. Dieses wird nach wie vor im Teilmarkt Königsallee / Bankenviertel erzielt. Aufgrund des Ausbleibens von Großabschlüssen in hochpreisigen Projektentwicklungen ist die Durchschnittsmiete sowohl im Vergleich zum Vor- als auch Vorjahresquartal auf aktuell 15,79 €/m<sup>2</sup> gesunken.

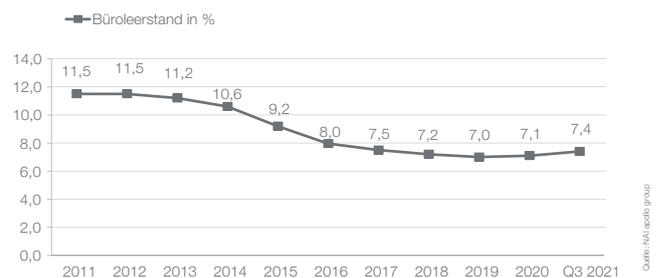
### Investmentmarkt

Der Düsseldorfer Büroinvestmentmarkt hat sich im dritten Quartal 2021 verhaltener als in den Vorquartalen präsentiert. Mit den nun erfassten 210 Mio. Euro erhöht sich das Transaktionsvolumen im bisherigen Jahresverlauf auf insgesamt 820 Mio. Euro. Damit bewegt sich das aktuelle Jahr weit unterhalb des Vorjahres, in dem am Ende allerdings auch ein Rekordergebnis stand. Im dritten Quartal 2021 sind vornehmlich Deals im zweistelligen Millionenbereich über die Bühne gegangen. Hierzu zählen beispielsweise die „Breite Straße 3“, die „Roßstraße 120“ oder das „Pandion Francis“. Der Run auf Core-Produkte hat die Spitzenrendite in Düsseldorf um zusätzliche 0,05 %-Punkte auf nun 2,90 % absinken lassen.

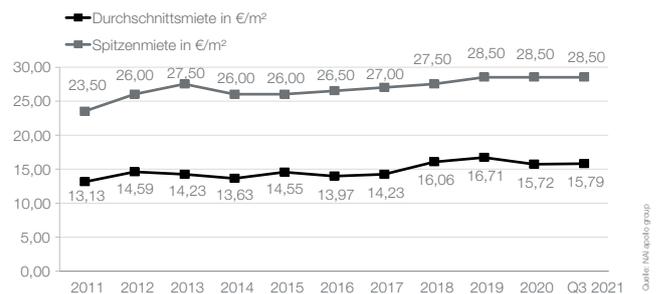
### Bestand & Umsatz



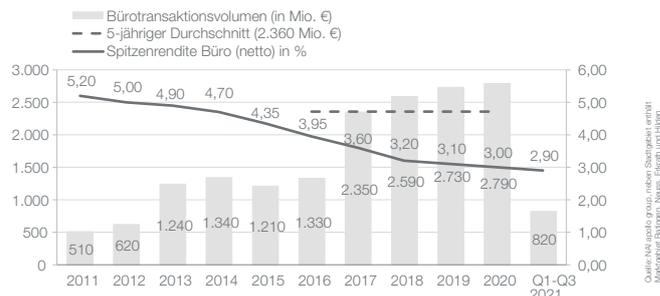
### Leerstandsquote



### Spitzen- & Durchschnittsmiete



### Spitzenrendite & Transaktionsvolumen





### Flächenumsatz

Der positive Trend am Kölner Büroimmobilienmarkt hat sich auch im dritten Quartal 2021 weiter fortgesetzt. So konnte ein Büroflächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 43.000 m<sup>2</sup> erzielt werden. Das Gesamtergebnis bis dato wächst damit auf 169.000 m<sup>2</sup>. Zwar liegt die Vermietungsleistung deutlich hinter den Jahren 2018-2019, aber sie bewegt sich im Mittel der letzten zehn Jahre und übersteigt den Vorjahreswert deutlich (Q1-Q3 2020: 152.000 m<sup>2</sup>). Wichtigster Nachfrager bleibt weiterhin die öffentliche Hand mit über 36 % Gesamtmarktanteil. Auch die beiden größten Abschlüsse des bisherigen Jahresverlaufs sind mit rund 20.900 m<sup>2</sup> in Ehrenfeld/Braunsfeld sowie über 16.000 m<sup>2</sup> in Köln West der öffentlichen Verwaltung zuzuschreiben. Die Entwicklung der ersten drei Quartale 2021 lässt einen weiterhin positiven Ausblick zu. Die Nachfrage nach Büroflächen hat sich wieder belebt, sodass für das Gesamtjahr 2021 mit einem Büroflächenumsatz von bis zu 270.000 m<sup>2</sup> gerechnet werden kann.

### Angebot & Leerstand

Das verfügbare Büroflächenangebot in Köln ist infolge von Flächenabgaben/Untermietangeboten großer Unternehmen leicht angestiegen, jedoch weit geringer als in den Quartalen zuvor. Die Leerstandsquote nimmt dementsprechend im dritten Quartal um zusätzliche 0,1 %-Punkte auf aktuell 4,5 % zu. Dies entspricht einer verfügbaren Fläche von 383.000 m<sup>2</sup>, die gegenüber dem Vorjahr um fast 60 % zugelegt hat (Q3 2020: 241.000 m<sup>2</sup>).

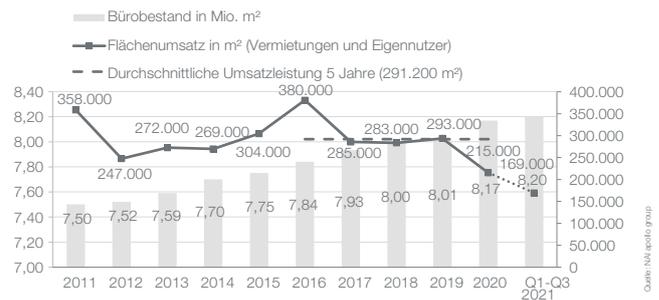
### Mieten

Im dritten Quartal konnten hochpreisige Vermietungen erfasst werden, die das bereits zuletzt gestiegene Mietniveau nochmals beeinflusst haben. So ist die Spitzenmiete um weitere 0,30 €/m<sup>2</sup> auf nun 27,50 €/m<sup>2</sup> angewachsen. Die Durchschnittsmiete notiert beim Vorquartalswert von 14,00 €/m<sup>2</sup>, womit diese gegenüber dem Vorjahr (Q3 2020: 13,20 €/m<sup>2</sup>) ein Plus von 6,1 % aufweist.

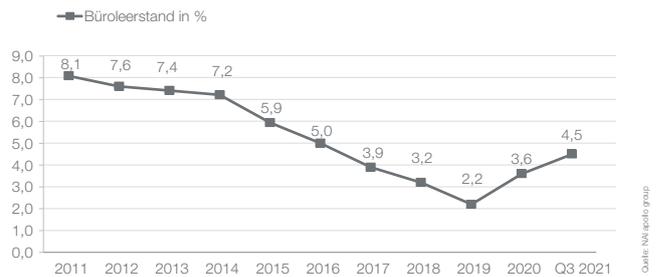
### Investmentmarkt

Der Kölner Büroinvestmentmarkt hat im dritten Quartal 2021 an Fahrt aufgenommen. Nachdem im ersten Halbjahr lediglich 150 Mio. Euro erfasst wurden, sind in den Monaten Juli bis September weitere 275 Mio. Euro verzeichnet worden. Zwar bleibt damit das aktuelle Ergebnis mit 425 Mio. Euro rund ein Drittel hinter dem Vorjahr zurück (Q1-Q3 2020: 610 Mio. Euro), dennoch sind Erholungstendenzen erkennbar. Zu den nennenswerten Verkäufen zählt z.B. die RWE-Zentrale in Köln-Marsdorf, die von Garbe & Teragon erworben wurde. Der Produktmangel in Kombination mit der hohen Nachfrage hat bei der Spitzenrendite für Kölner Büroimmobilien im dritten Quartal zu einer zusätzlichen Reduktion von 5 Basispunkten auf 2,90 % geführt.

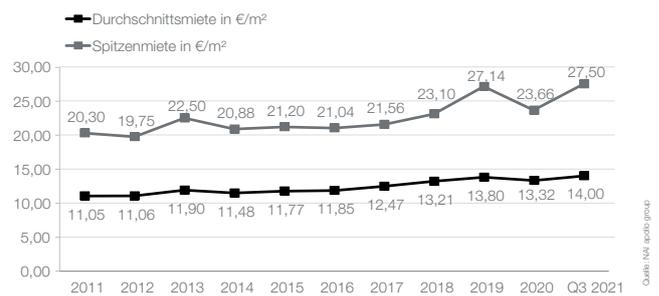
### Bestand & Umsatz



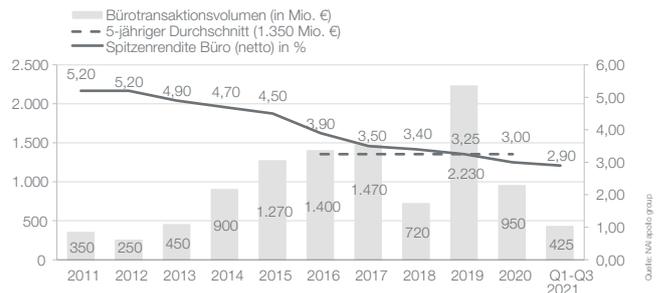
### Leerstandsquote



### Spitzen- & Durchschnittsmiete



### Spitzenrendite & Transaktionsvolumen



### Flächenumsatz

Der Stuttgarter Büroflächenmarkt hat auch im dritten Quartal 2021 die moderate Entwicklung der Vorquartale fortgesetzt. So beträgt der Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in den Monaten Juli bis September lediglich 25.000 m<sup>2</sup>. Für die ersten drei Quartale beläuft sich das Umsatzergebnis auf 88.000 m<sup>2</sup>. Damit ordnet es sich sogar leicht unterhalb des bereits sehr schwachen Vorjahres (Q1-Q3 2020: 94.000 m<sup>2</sup>) ein. Unverändert verhindert zum einen der Mangel an Abschlüssen oberhalb der 3.000 m<sup>2</sup>-Marke und zum anderen das Fehlen von Eigennutzerdeals ein besseres Resultat. Entsprechend zählen weiterhin die Anmietung des Landes Baden-Württemberg in der Schwabstraße 33 oder der Abschluss von CONTORA Office Solutions in der Königstraße 38 zu den größten Deals des Jahres. Obwohl nur wenige Großdeals im finalen Quartal erwartet werden, ist es dennoch möglich, dass das Umsatzvolumen in 2021 das Vorjahresergebnis annähernd erreicht.

### Angebot & Leerstand

Trotz des sehr schwachen Umsatzergebnisses ist der Leerstand im Stuttgarter Markt nur moderat angestiegen. Insbesondere in den Randlagen ist eine Zunahme zu verzeichnen. Zum Stand Q3 2021 beträgt die Leerstandsquote 3,3 %, womit diese in den letzten drei Monaten um 0,1 %-Punkte angewachsen ist. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum beträgt das Plus 1,1 %-Punkte. Aktuell stehen dem Markt damit ca. 270.000 m<sup>2</sup> Bürofläche kurzfristig zu Verfügung.

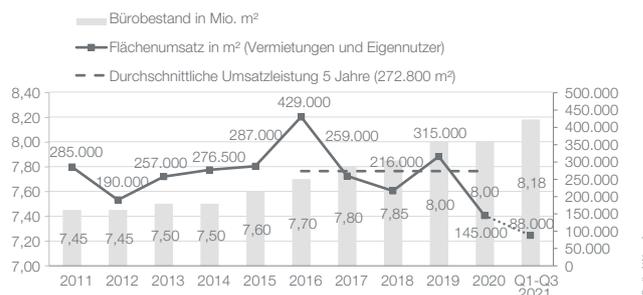
### Mieten

Die Spitzenmiete im Stuttgarter Marktgebiet hat sich sowohl gegenüber dem Vor- als auch Vorjahresquartal stabil bei 25,00 €/m<sup>2</sup> gehalten. Die Durchschnittsmiete hingegen hat im dritten Quartal um 0,40 €/m<sup>2</sup> auf nun 15,90 €/m<sup>2</sup> abgenommen. Im Vorjahresvergleich beträgt die Abnahme 3,6 %.

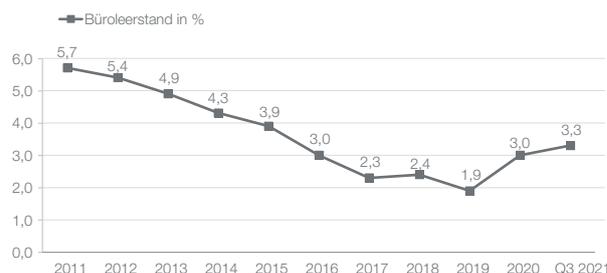
### Investmentmarkt

Der Stuttgarter Büroinvestmentmarkt hat im dritten Quartal 2021 deutlich zugelegt. So sind weitere rund 300 Mio. Euro registriert worden. Insgesamt beläuft sich das Volumen für den Zeitraum Januar bis September 2021 auf 510 Mio. Euro, womit es über ein Fünftel unter dem Vorjahr notiert. Maßgeblichen Anteil an der Q3-Performance hat der Verkauf des Projekts „Vision One“ in Leinfelden-Echterdingen für 160 Mio. Euro an Corestate. Daneben haben sich Accumulata und Europa Capital das „Horizont2“ sowie ActivumSG die Immobilie „Am Wallgraben 119“ gesichert. Vorerst stabil zeigt sich die Spitzenrendite für Stuttgarter Büroobjekte mit 2,95 %.

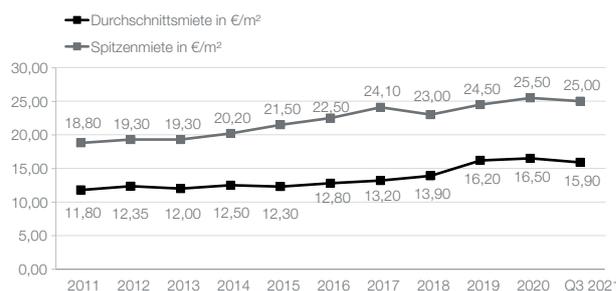
### Bestand & Umsatz



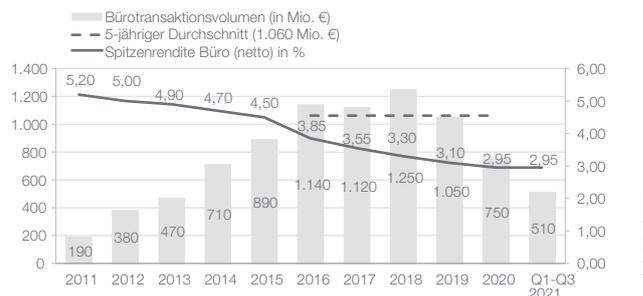
### Leerstandsquote



### Spitzen- & Durchschnittsmiete



### Spitzenrendite & Transaktionsvolumen



## 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  
Andreas Wende  
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.