

NAI Partners Germany

Zahlen und Fakten

Büromarkt H1 2024
Top-7 Deutschland

CUBION
REAL ESTATE. REAL EXPERTS.

Immoraum
real estate advisors

NAIapollo

STRATEGPRO
REAL ESTATE

BBI
BERLIN
BRANDENBURG
IMMOBILIEN
EIN UNTERNEHMEN DER
NAIapolo

LARBIG  MORTAG


OBJEKTA
REAL ESTATE SOLUTIONS

BLACKBIRD

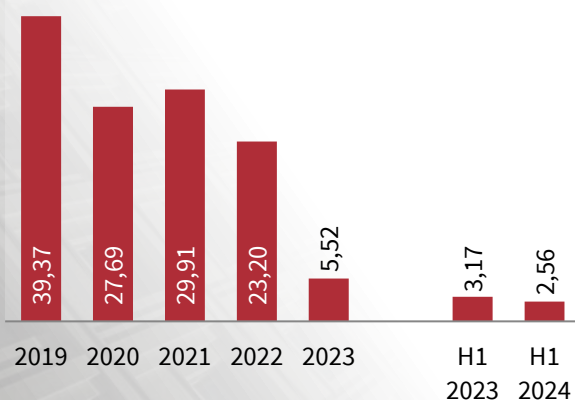
Übersicht

	Berlin	Hamburg	München	Frankfurt	Stuttgart	Düsseldorf	Köln
Flächenumsatz (in m²)	290.000	194.000	295.000	181.500	94.000	102.000	52.000
Veränderung zum Vorjahr	11,1 %	-14,2 %	26,1 %	4,3 %	46,9 %	22,9 %	-25,7 %
Spitzenmiete (in €/m²)	44,50	35,00	52,00	47,50	35,00	42,00	32,62
Veränderung zum Vorjahr	+1,1 %	+2,9 %	+14,3 %	+3,3 %	0,0 %	+10,5 %	+5,2 %
Durchschnittsmiete (in €/m²)	28,40	20,20	24,40	24,60	19,00	20,80	18,00
Veränderung zum Vorjahr	+0,7 %	-3,8 %	-1,6 %	-1,2 %	+4,4 %	-1,0 %	+7,8 %
Leerstandsquote	5,8	4,7	6,7	9,4	5,3	8,6	4,4
Veränderung zum Vorjahr (in %-Punkten)	+1,8	+0,8	+1,7	+0,5	+0,6	+0,6	+0,2
Spitzenrendite (in %)	4,40	4,45	4,40	4,50	4,50	4,50	4,50
Veränderung zum Vorjahr (in %-Punkten)	+0,55	+0,50	+0,55	+0,55	+0,45	+0,45	+0,45
Büroinvestmentvolumen (in Mio. €)	270	230	650	240	10	170	50
Veränderung zum Vorjahr	-62,0 %	-36,1 %	+116,7 %	+41,2 %	-95,5 %	+47,8 %	0,0 %

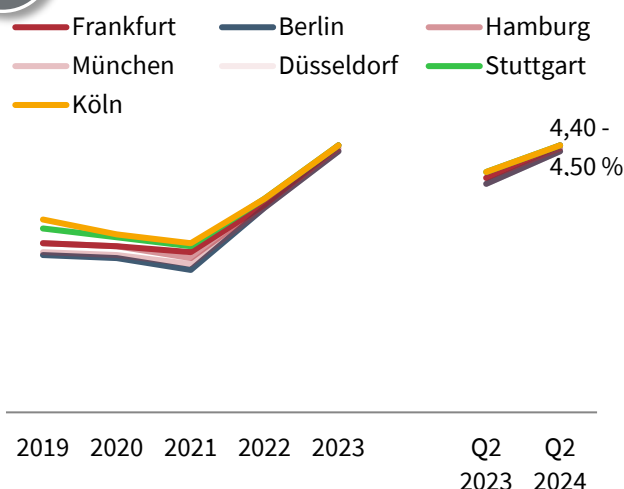
Bürotransaktionsmarkt



Bürotransaktionsvolumen in Mrd. Euro



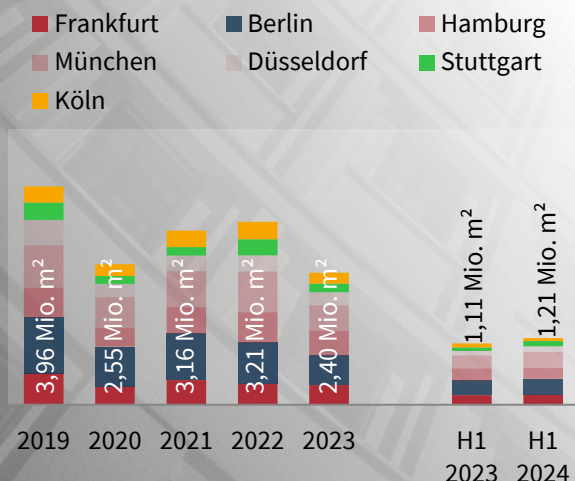
Bürospitzenrendite (netto) in %



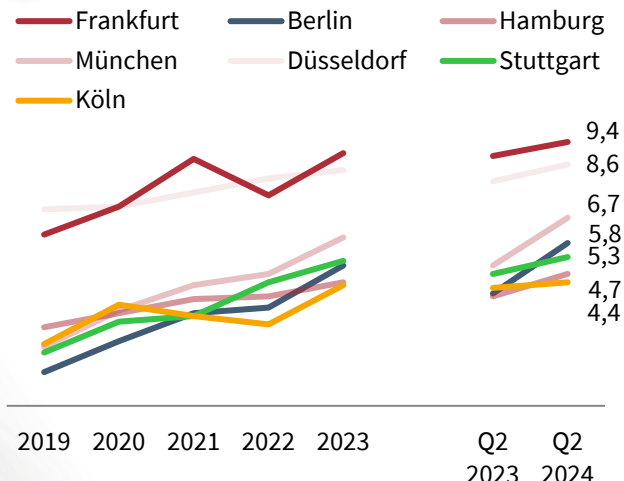
Bürovermietungsmarkt



Büroflächenumsatz in m²



Büroleerstand in %



Berlin

Büromarkt

H1 2024



Auf einen Blick

- Der Berliner Büroflächenmarkt verzeichnete im ersten Halbjahr 2024 einen Flächenumsatz von 290.000 m², was zum Vorjahr einer Zunahme von 11,1 % entspricht (H1 2023: 261.000 m²).
- Das Umsatzgeschehen ist weiterhin durch kleinere Mietabschlüsse geprägt. Verzeichnete größere Deals entfallen primär auf die öffentliche Hand. Der Markt bleibt von einer spürbaren Zurückhaltung geprägt, was sich im Trend zu Flächenverkleinerungen bei Neuansmietungen sowie Mietvertragsverlängerungen widerspiegelt.
- Die Nachfrage nach modernen und zentral gelegenen Büros hat das Mietniveau im Vergleich zum Vorjahr steigen lassen. Die Spitzenmiete erreicht nun 44,50 €/m². Die Durchschnittsmiete liegt bei 28,40 €/m².
- Die Kombination aus verfügbaren Fertigstellungen und einer verhaltenen Nachfrage hat die Leerstandsquote in den letzten zwölf Monaten um 1,8 %-Punkte auf 5,8 % zunehmen lassen.
- Die Spitzenrendite für Berliner Büros ist auch im zweiten Quartal stabil bei 4,40 % geblieben (+0,55 %-Punkte y-o-y). Das Büroinvestmentvolumen belief sich in H1 2024 auf 270 Millionen Euro (-62 %).



BERLIN
BRANDENBURG
IMMOBILIEN
EIN UNTERNEHMEN DER
NAIapolo

Andreas Wende

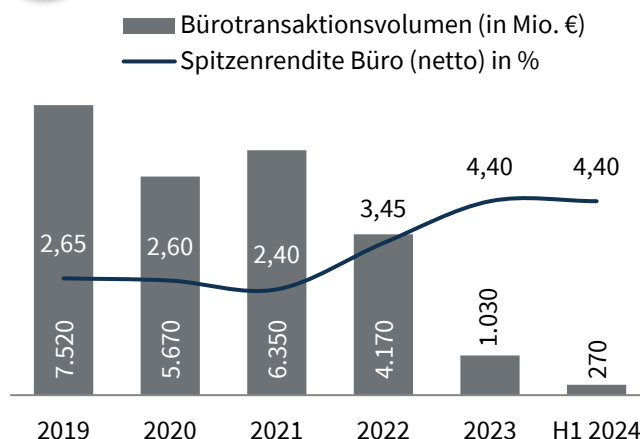
Managing Partner

+ 49 (0) 30 - 327 734-0

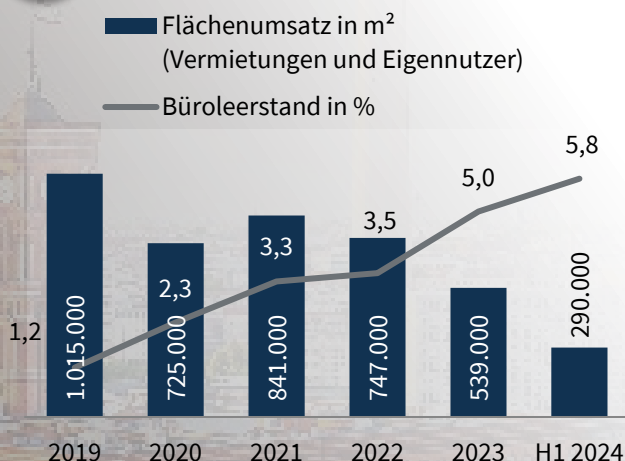
andreas.wende@bbi-immobilien.de



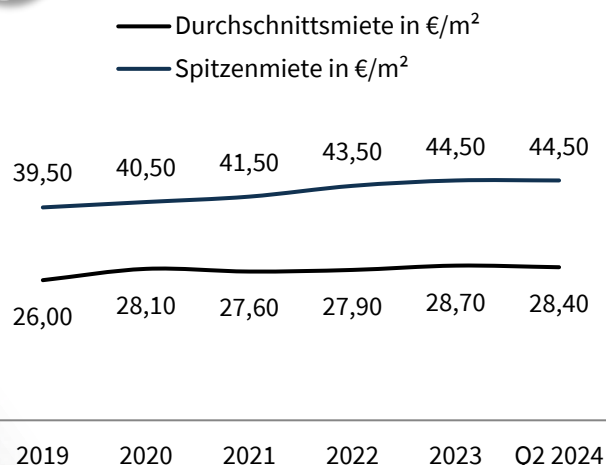
Transaktionsvolumen und Spitzenrendite



Büroflächenumsatz und Leerstand



Spitzen- und Durchschnittsmiete



Hamburg

Büromarkt

H1 2024



Auf einen Blick

- Der Hamburger Büroflächenmarkt hat seine unterdurchschnittliche Entwicklung in den vergangenen Monaten fortgesetzt. Mit einem Umsatz von 194.000 m² im ersten Halbjahr 2024 wurde das Vorjahr um 14,2 % verfehlt (H1 2023: 226.000 m²).
- Das zweite Quartal war zwar etwas lebhafter und verzeichnete mehrere Eigennutzerbaustarts bzw. Vermietungen oberhalb der 10.000 m² Marke, blieb jedoch hinter den Erwartungen zurück. Auch wenn mit dem Abschluss weiterer Großdeals gerechnet wird, dürfte die allgemeine Zurückhaltung vorerst anhalten.
- Während die Spitzenmiete aufgrund hochpreisiger Abschlüsse auf 35,00 €/m² gestiegen ist, hat die Durchschnittsmiete auf 20,20 €/m² nachgegeben.
- Die schwache Nachfrage nach Büroflächen und der Anstieg an Untermietflächen haben die Leerstandsquote auf mittlerweile 4,7 % erhöht.
- Die stabile Entwicklung der Spitzenrendite für Hamburger Büros hat sich im zweiten Quartal fortgesetzt, sodass sie weiterhin bei 4,45 % liegt (+0,50 %-Punkte y-o-y). Das Bürotransaktionsvolumen belief sich auf 230 Millionen Euro (-36 %).



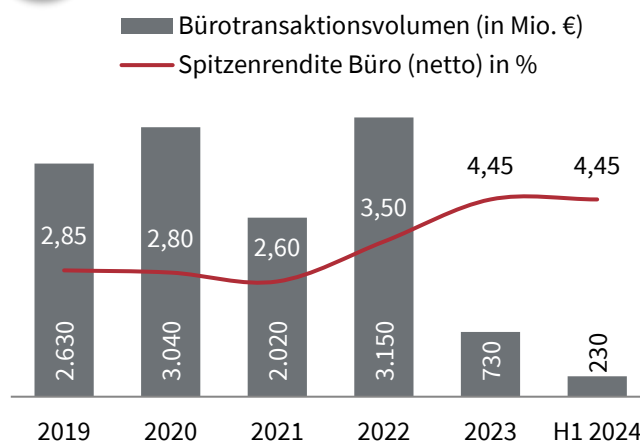
NAIapollo

Martin Angersbach

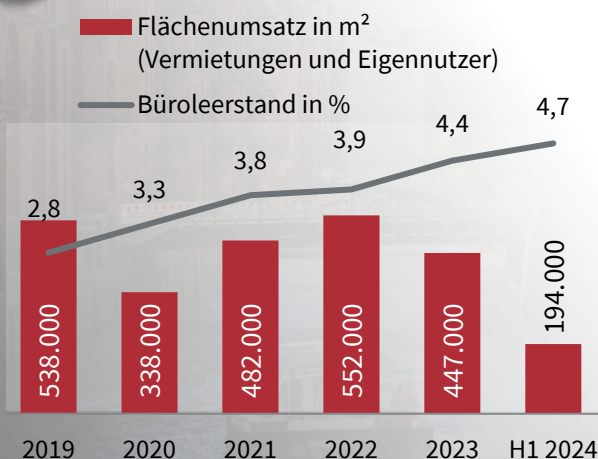
Director Business Development Office Germany
+ 49 (0) 69 - 970 505 - 0
martin.angersbach@nai-apollo.de



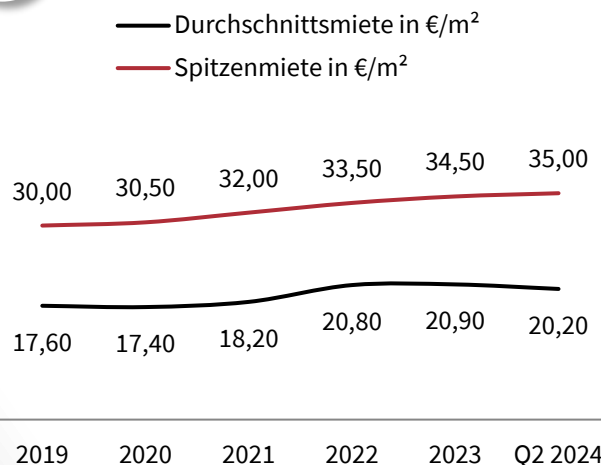
Transaktionsvolumen und Spitzenrendite



Büroflächenumsatz und Leerstand



Spitzen- und Durchschnittsmiete



München

Büromarkt

H1 2024



Auf einen Blick

- Der Münchener Büroflächenmarkt ist in der ersten Jahreshälfte 2024 von einer Belebung geprägt. So ist mit einem Flächenumsatz von 295.000 m² im Vorjahresvergleich ein Plus von 26,1 % verzeichnet worden (H1 2023: 234.000 m²).
- Zwar zeigt sich auch der Münchener Markt weiterhin zurückhaltend, insb. bei Großabschlüssen, jedoch nimmt die Anzahl der Gesuche zu.
- Der starke Wettbewerb um das begrenzte Angebot an Premiumflächen in der Innenstadt hat zu einem Anstieg der Spitzenmiete auf aktuell 52,00 €/m² geführt (+14 % im Jahresvergleich). Die Durchschnittsmiete ist leicht auf 24,40 €/m² gesunken.
- Der Leerstand hat im zweiten Quartal 2024 weiter zugenommen. Mit 6,7 % ist die Quote innerhalb der letzten 12 Monate um 1,7 %-Punkte gestiegen. Die zentralen Teilmärkte weisen jedoch weiterhin sehr geringe Leerstände auf.
- Die Spitzenrendite für Münchener Büroobjekte ist im zweiten Quartal 2024 stabil bei 4,40 % geblieben (+55 Basispunkte im Jahresvergleich). Das Büroinvestmentvolumen hat sich in der ersten Jahreshälfte 2024 mit 650 Millionen Euro mehr als verdoppelt.



NAIapollo

Thilo Hecht

Managing Partner

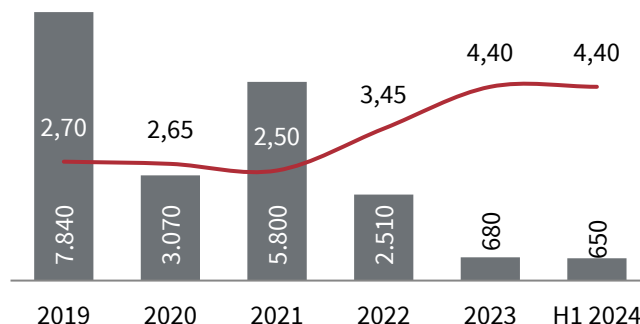
+ 49 (0) 89 - 21 547 130 - 0

thilo.hecht@nai-apollo.de



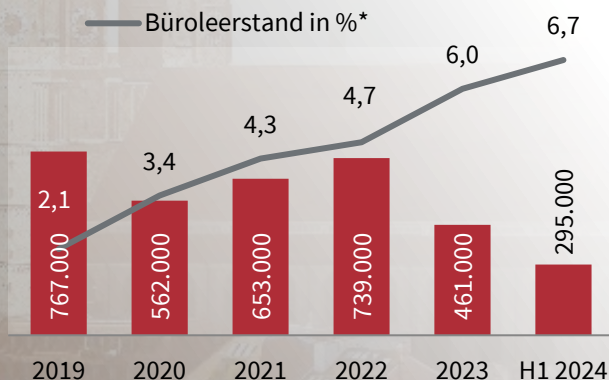
Transaktionsvolumen und Spitzenrendite

■ Bürotransaktionsvolumen (in Mio. €)
— Spitzenrendite Büro (netto) in %



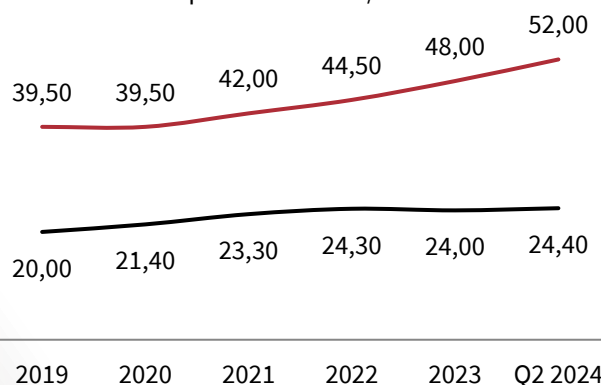
Büroflächenumsatz und Leerstand

■ Flächenumsatz in m²
(Vermietungen und Eigennutzer)*
— Büroleerstand in %*



Spitzen- und Durchschnittsmiete

— Durchschnittsmiete in €/m²
— Spitzenmiete in €/m²



Frankfurt am Main

Büromarkt

H1 2024



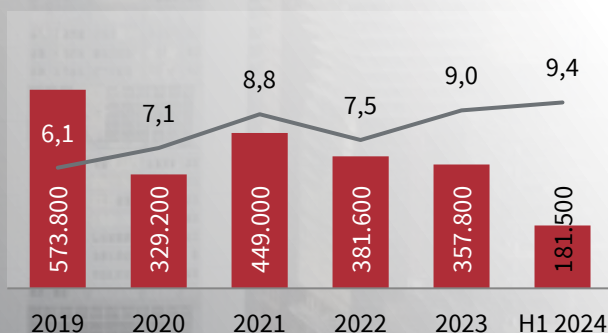
Auf einen Blick

- Der Frankfurter Büroflächenmarkt hat in den ersten sechs Monaten 2024 einen Flächenumsatz von 181.500 m² verzeichnet, was leicht über dem Vorjahreswert liegt (H1 2023: 174.100 m²).
- Das aktuelle Ergebnis ist maßgeblich durch die beiden größten Transaktionen geprägt worden: die Anmietung durch die EZB (36.800 m²) und den Eigennutzerkauf der Frankfurter Sparkasse (7.200 m²).
- Die zunehmende Preissensitivität vieler Büronutzer spiegelt sich in einer leicht gesunkenen Durchschnittsmiete von 24,60 €/m² wider. Die Spitzenmiete hingegen hat sich zuletzt stabil bei 47,50 €/m² gehalten, ein erneuter Anstieg wird allerdings erwartet.
- Im Vergleich zum Vorjahr gestiegen, aber im Vergleich zum Vorquartal nahezu stabil zeigt sich der Leerstand mit einer Quote im Juni 2024 von 9,4 % (+0,5 %-Punkte im Jahresvergleich).
- Die Stabilisierung der Spitzenrendite für Frankfurter Büros hat sich fortgesetzt, sodass diese weiterhin bei 4,50 % (+55 Basispunkte zu H1 2023) notiert. Das Büroinvestmentvolumen beläuft sich in den ersten sechs Monaten auf 240 Millionen Euro (+41 %).



Büroflächenumsatz und Leerstand

- Flächenumsatz in m²
(Vermietungen und Eigennutzer)
- Büroleerstand in %



NAIapollo

Michael Preuße

Head of Office and Retail Letting

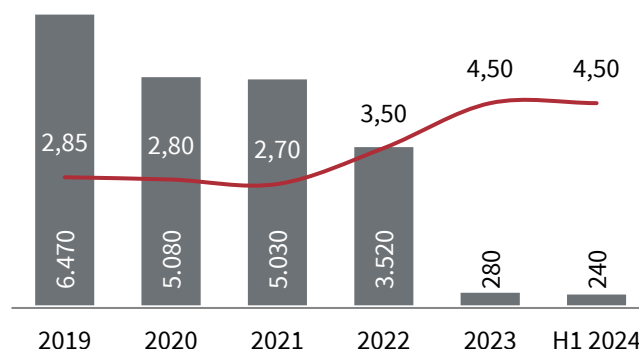
+ 49 (0) 69 – 970 505-0

Michael.preusse@nai-apollo.de



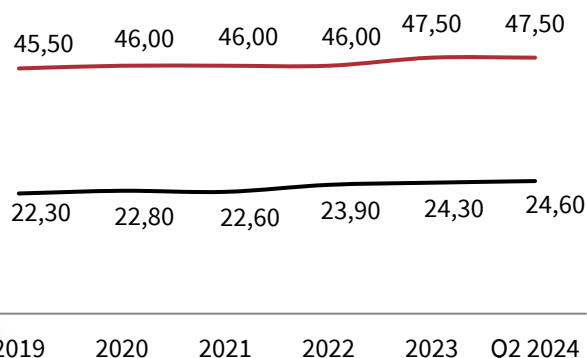
Transaktionsvolumen und Spitzenrendite

- Bürotransaktionsvolumen (in Mio. €)
- Spitzenrendite Büro (netto) in %



Spitzen- und Durchschnittsmiete

- Durchschnittsmiete in €/m²
- Spitzenmiete in €/m²



Stuttgart

Büromarkt

H1 2024



Auf einen Blick

- Der Stuttgarter Büroflächenmarkt hat die positive Entwicklung der ersten Monate im zweiten Quartal 2024 fortgesetzt. Der Flächenumsatz von 94.000 m² im ersten Halbjahr entspricht einem Anstieg von 46,9 % im Vergleich zum Vorjahr (H1 2023: 64.000 m²).
- Dieses Ergebnis ist zuletzt vor allem von einer starken Nachfrage im klein- und mittelgroßen Flächensegment getragen worden. Der größte Deal bleibt die Anmietung der Stuttgarter Straßenbahnen AG mit 14.500 m² im „W2 Campus“.
- Durch das begrenzte Angebot an modernen und zentral gelegenen Flächen ist die Miete auf hohem Niveau verblieben. Die Durchschnittsmiete beläuft sich auf 19,00 €/m², während die Spitzenmiete bei 35,00 €/m² notiert.
- Eine höhere Verfügbarkeit von freien Flächen in peripheren Lagen hat zu einer weiteren Zunahme des Leerstands auf 5,3 % geführt (+0,6 %-Punkte im Jahresvergleich).
- Stuttgarter Büros haben im zweiten Quartal eine stabile Renditeentwicklung gezeigt. Die Spitzenrendite beträgt damit 4,50 % (+45 Basispunkte zu H1 2023). Das Bürotransaktionsvolumen bewegt sich mit 10 Millionen Euro deutlich unter dem Vorjahreswert.



Büroflächenumsatz und Leerstand

- Flächenumsatz in m² (Vermietungen und Eigennutzer)
- Büroleerstand in %



Immoraum
real estate advisors

Sven Gruber

Geschäftsführer – Vermietung

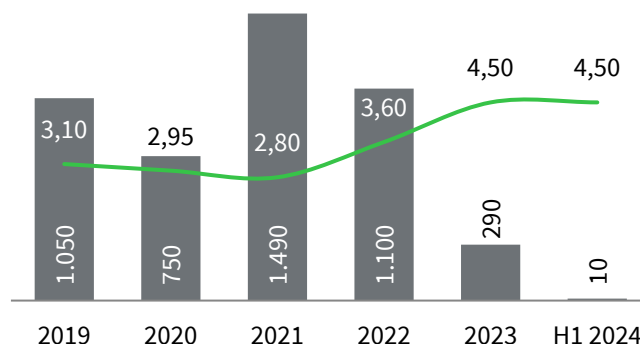
+ 49 (0) 711 - 252 89 91 - 0

sven.gruber@immoraum.de



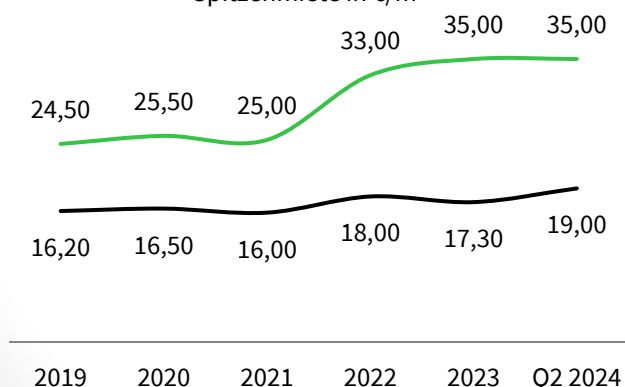
Transaktionsvolumen und Spitzenrendite

- Bürotransaktionsvolumen (in Mio. €)
- Spitzenrendite Büro (netto) in %



Spitzen- und Durchschnittsmiete

- Durchschnittsmiete in €/m²
- Spitzenmiete in €/m²



Düsseldorf

Büromarkt

H1 2024



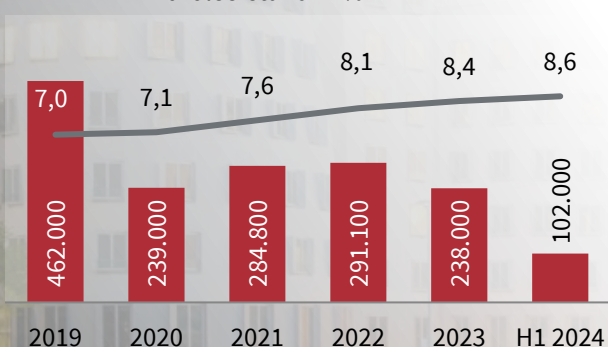
Auf einen Blick

- Der Düsseldorfer Büroflächenmarkt hat in den ersten sechs Monaten 2024 einen Flächenumsatz in Höhe von 102.000 m² verzeichnet. Im Vergleich zum Vorjahr stellt dies ein Plus von 22,9 % dar (H1 2023: 83.000 m²).
- Dynamisch hat sich der Markt vor allem bei kleineren und mittelgroßen Abschlüssen gezeigt, während Großabschlüsse weiterhin selten geblieben sind. Obwohl einige Großgesuche auf dem Markt vorhanden sind, enden diese oft in Vertragsverlängerungen von Bestandsflächen.
- Die Spitzenmiete hat sich im zweiten Quartal auf dem zuletzt erreichten Niveau von 42,00 €/m² stabilisiert, während die Durchschnittsmiete leicht auf 20,80 €/m² gesunken ist.
- Der Leerstand hat in den letzten drei Monaten nur noch moderat zugenommen und liegt nun bei 8,6 %. Für die kommenden Monate wird eine Seitwärtsbewegung des Leerstands erwartet.
- Auch in Düsseldorf hat sich die Spitzenrendite für Büros stabil gehalten, die damit unverändert bei 4,50 % verbleibt (+45 Basispunkte zu H1 2023). Das Büroinvestmentvolumen betrug im ersten Halbjahr 170 Millionen Euro, was einem Anstieg zum Vorjahr von 48 % entspricht.



Büroflächenumsatz und Leerstand

■ Flächenumsatz in m²
(Vermietungen und Eigennutzer)
— Büroleerstand in %



NAIapollo

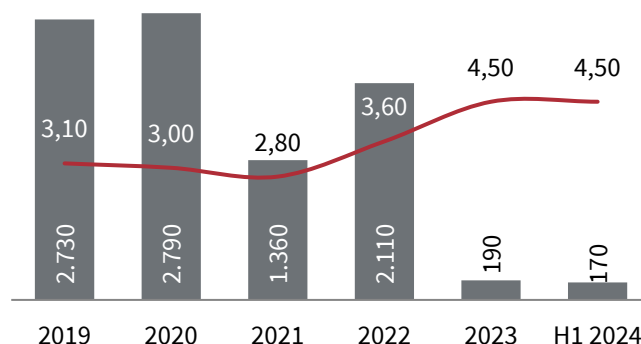
Martin Angersbach

Director Business Development Office
Germany + 49 (0) 69 - 970 505 - 0
martin.angersbach@nai-apollo.de



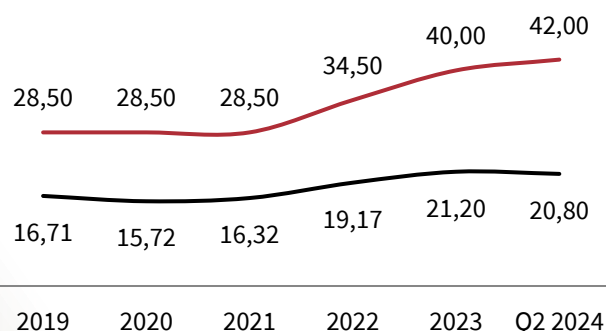
Transaktionsvolumen und Spitzenrendite

■ Bürotransaktionsvolumen (in Mio. €)
— Spitzenrendite Büro (netto) in %



Spitzen- und Durchschnittsmiete

— Durchschnittsmiete in €/m²
— Spitzenmiete in €/m²



Köln

Büromarkt

H1 2024



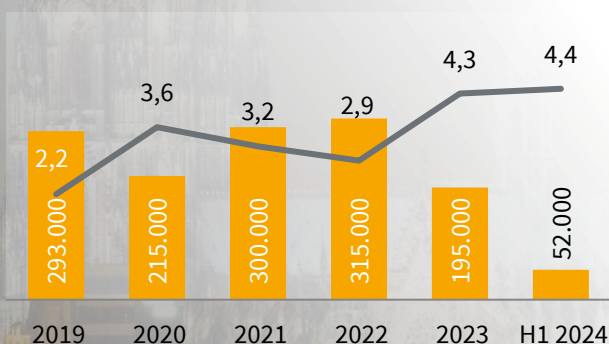
Auf einen Blick

- Der Kölner Büroflächenmarkt hat im zweiten Quartal 2024 die negative Entwicklung der vorangegangenen Monate fortgesetzt. Ein Flächenumsatz von lediglich 52.000 m² bedeutet das niedrigste Halbjahresergebnis der letzten 15 Jahre.
- Die allgemeine Zurückhaltung bei Anmietungen ist mit dem Fehlen von Abschlüssen über 5.000 m² sowie einer überproportional hohen Anzahl von Mietvertragsverlängerungen einhergegangen.
- Aufgrund hochpreisiger Abschlüsse in zentralen Lagen ist die Spitzenmiete im zweiten Quartal auf 32,62 €/m² gestiegen (+5,2 % y-o-y). Auch die Durchschnittsmiete liegt mit 18,00 €/m² deutlich über dem Vorjahresniveau (+7,8 %).
- Der Leerstand ist jüngst noch leicht auf 4,4 % angestiegen, was unter anderem auf zusätzliche Untermietflächen zurückzuführen ist. Mit der abnehmenden Projektpipeline ist jedoch kein weiterer starker Anstieg zu erwarten.
- Die Spitzenrendite für Kölner Büros ist zum Ende des zweiten Quartals 2024 bei 4,50 % verblieben (+45 Basispunkte im Jahresvergleich); dabei sind Transaktionen über 50 Millionen Euro getätigt worden.



Büroflächenumsatz und Leerstand

Flächenumsatz in m²
(Vermietungen und Eigennutzer)
Büroleerstand in %



LARBIG & MORTAG

Uwe Mortag

Geschäftsführer

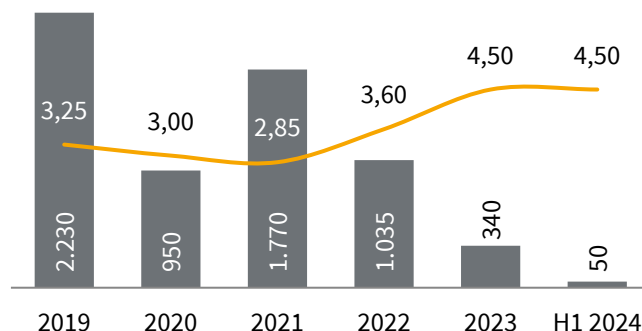
+ 49 (0) 221 - 998 997 - 0

mortag@larbig-mortag.de



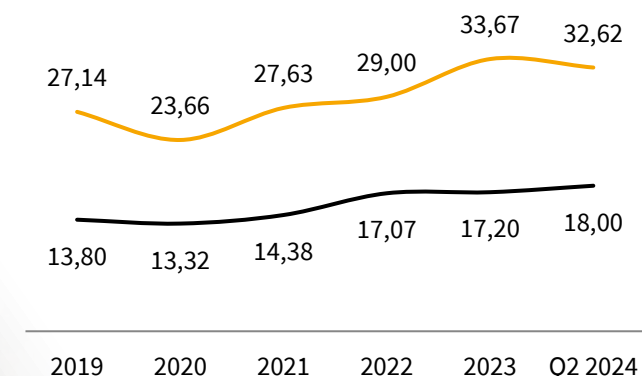
Transaktionsvolumen und Spitzenrendite

Bürotransaktionsvolumen (in Mio. €)
Spitzenrendite Büro (netto) in %



Spitzen- und Durchschnittsmiete

Durchschnittsmiete in €/m²
Spitzenmiete in €/m²



BERLIN/BRANDENBURG

BBI Immobilien GmbH

Kurfürstendamm 178-179 10707 Berlin
Telefon: + 49 (0) 30 - 327 734-0
info@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

MÜNCHEN

apollo real estate GmbH

Prinzregentenstraße 22 80538 München
Telefon: + 49 (0) 89 - 21 547 130 - 0
info@nai-apollo.de

FRANKFURT AM MAIN

apollo real estate GmbH & Co. KG

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

DÜSSELDORF

apollo real estate GmbH & Co. KG

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

STUTTGART

Immoraum GmbH Real Estate Advisors

Uhlandstraße 14 70182 Stuttgart
Telefon: +49 (0) 711 - 252 89 91 - 0
info@immoraum.de

KÖLN/BONN

Larbig & Mortag Immobilien GmbH

Theodor-Heuss-Ring 23 50668 Köln
Telefon: + 49 (0) 221 - 998 997 - 0
info@larbig-mortag.de

ULM

Objekta Real Estate Solutions GmbH

Neue Straße 75 89073 Ulm
Telefon: + 49 (0) 731 - 407 026 - 70
info@objekta-realestate.de

RUHRGEBIET

CUBION Immobilien AG

Akazienallee 65 45478 Mülheim an der Ruhr
Telefon: +49 (0) 208 - 97 067 - 0
info@cubion.de

MANNHEIM/HEIDELBERG

STRATEGPRO Real Estate GmbH

Hauptstraße 161 68259 Mannheim
Telefon: +49 (0) 621 - 729 265 - 0
info@strategpro.de

ERFURT

STRATEGPRO Real Estate Erfurt GmbH

Neuwerkstraße 45/46 99084 Erfurt
Telefon: +49 (0) 361 - 30 258 130
info@strategpro-erfurt.de

INTERNATIONAL CORPORATE REAL ESTATE

Blackbird Real Estate GmbH

Amselweg 11 61462 Königstein
Telefon: +49 (0) 6174 - 255 271
info@blackbird-re.de www.blackbird-re.de

Berlin/Brandenburg – BBI Berlin Brandenburg Immobilien

München – NAI apollo

Frankfurt am Main – NAI apollo

Stuttgart – Immoraum Real Estate Advisors

Köln/Bonn – Larbig & Mortag Immobilien

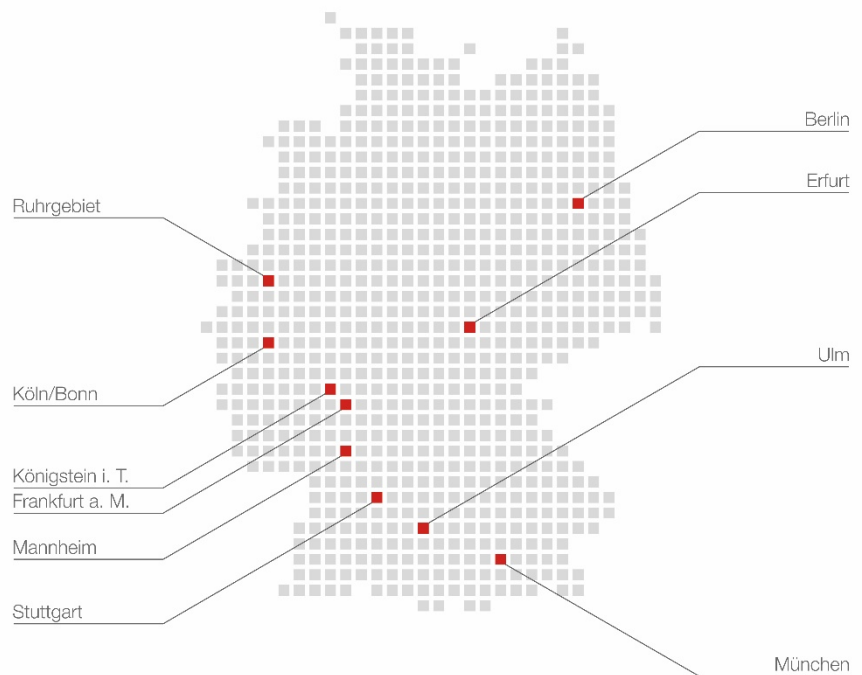
Ulm – Objekta Real Estate Solutions

Ruhrgebiet – CUBION Immobilien

Mannheim/Heidelberg – STRATEGPRO Real Estate

Erfurt – STRATEGPRO Real Estate

Königstein – Blackbird Real Estate



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 Richtigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Annahmen, Zahlen und Prognosen in diesem Dokument dienen nur der Orientierung. Dieser Bericht verfolgt nicht das Ziel, den Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage zu fördern und ist daher nicht als ein solches Angebot zu verstehen. Der Leser dieses Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich Richtigkeit und Vollständigkeit treffen. 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.

Quelle Stadtkarten: NAI apollo erstellt mit QGIS, QGIS.org (2024). QGIS Geographic Information System. Data: © OpenStreetMap contributors, Rendering: © terrestris