Zahlen und Fakten

Büromarkt Q3 2024
Top-7 Deutschland

CUBION
REAL ESTATE. REAL EXPERTS.

Immoraum
real estate advisors

NAI apollo

STRATEGPRO
REAL ESTATE

BBI
BERLIN
BRANDENBURG
IMMOBILIEN
EIN UNTERNEHMEN DER
NAI apollo

LARBIG & MORTAG

OBJEKTA

BLACKBIRD

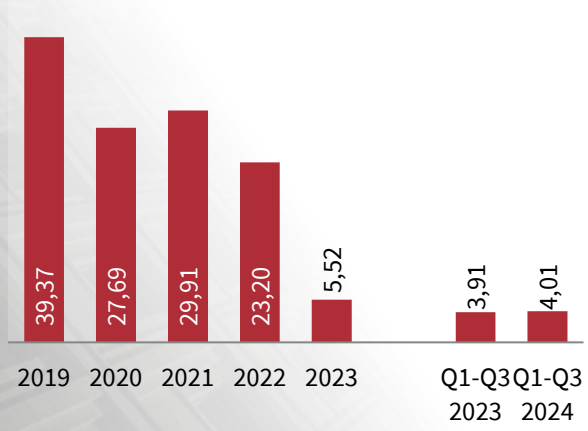
Top-7-Standorte

Übersicht

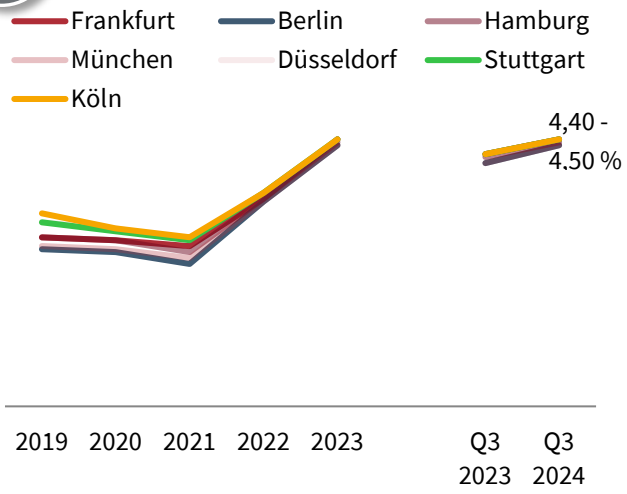
	Berlin	Hamburg	München	Frankfurt	Stuttgart	Düsseldorf	Köln
Flächenumsatz (in m²)	426.000	298.000	447.000	264.000	148.000	155.000	150.200
Veränderung zum Vorjahr	-0,5 %	-6,9 %	38,0 %	1,1 %	35,8 %	-9,4 %	30,6 %
Spitzenmiete (in €/m²)	44,50	35,50	53,50	48,00	35,00	43,50	33,45
Veränderung zum Vorjahr	0,5 %	2,9 %	15,1 %	4,3 %	0,0 %	10,1 %	-0,7 %
Durchschnittsmiete (in €/m²)	28,40	20,50	25,00	24,60	20,50	20,60	18,00
Veränderung zum Vorjahr	-0,7 %	-1,9 %	5,5 %	-0,8 %	13,3 %	-2,4 %	5,9 %
Leerstandsquote	6,3	5,0	6,8	10,4	5,4	8,7	4,5
Veränderung zum Vorjahr (in %-Punkten)	2,0	0,9	1,4	1,4	0,2	0,5	0,4
Spitzenrendite (in %)	4,40	4,45	4,40	4,50	4,50	4,50	4,50
Veränderung zum Vorjahr (in %-Punkten)	0,30	0,25	0,30	0,25	0,25	0,25	0,25
Büroinvestmentvolumen (in Mio. €)	440	370	720	510	200	250	320
Veränderung zum Vorjahr	-56,9 %	-19,6 %	35,8 %	88,9 %	-23,1 %	66,7 %	128,6 %

Bürotransaktionsmarkt

Bürotransaktionsvolumen in Mrd. Euro

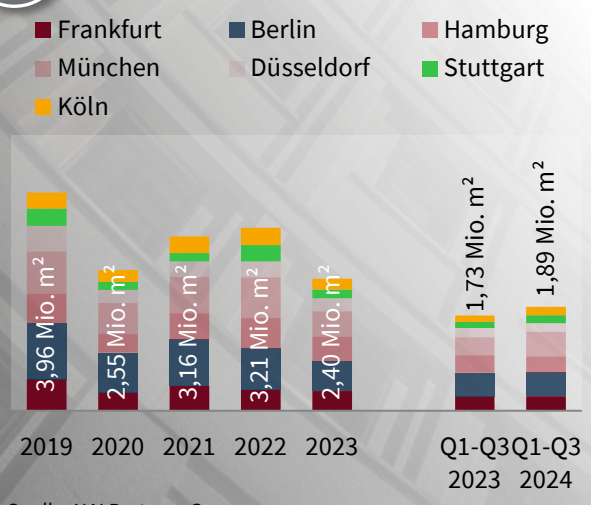


Bürospitzenrendite (netto) in %

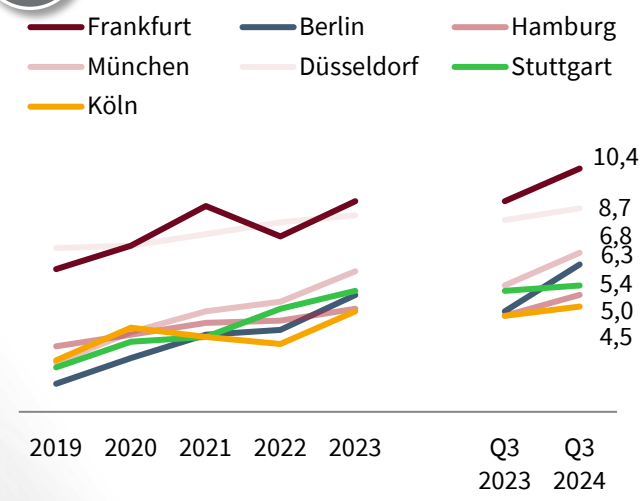


Bürovermietungsmarkt

Büroflächenumsatz in m²



Büroleerstand in %



Quelle: NAI Partners Germany

Berlin
Büromarkt
Q3 2024

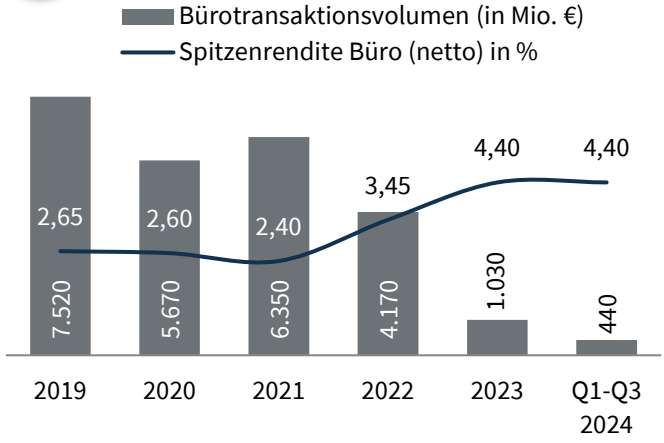
Auf einen Blick

- Der Berliner Büroflächenmarkt ist im dritten Quartal 2024 durch ein gehemmtes Umsatzgeschehen gekennzeichnet. Für die ersten drei Quartale beträgt der Umsatz 426.000 m², womit es sich im Bereich des schwachen Vorjahres bewegt (Q1-Q3 2023: 428.000 m²).
- Wenngleich es im bisherigen Jahresverlauf mehr Abschlüsse oberhalb der 10.000 m²-Marke als im Vorjahr gab, die zudem von der öffentlichen Hand dominiert wurden, ist ein klarer Trend zu Flächenverkleinerungen erkennbar.
- Ein höheres Angebot an hochwertigen und zentralen Flächen hat beim Mietniveau gegenüber dem Vorquartal zu einer Seitwärtsbewegung geführt. In der 12-Monatsbetrachtung ist die Spitzenmiete um 0,5 % auf 44,50 €/m² gestiegen, während die Durchschnittsmiete um 0,7 % auf 28,40 €/m² nachgegeben hat.
- Die Leerstandsquote weist mit einem Plus von 2,0 %-Punkten (y-o-y) auf 6,3 % den stärksten Anstieg unter den Top-7 Märkten auf.
- Die Spitzenrendite für Berliner Büros ist weiterhin stabil bei 4,40 % (+0,30 %-Punkte y-o-y). Das Büroinvestmentvolumen beträgt in Q1-Q3 2024 440 Mio. Euro (-57 %).

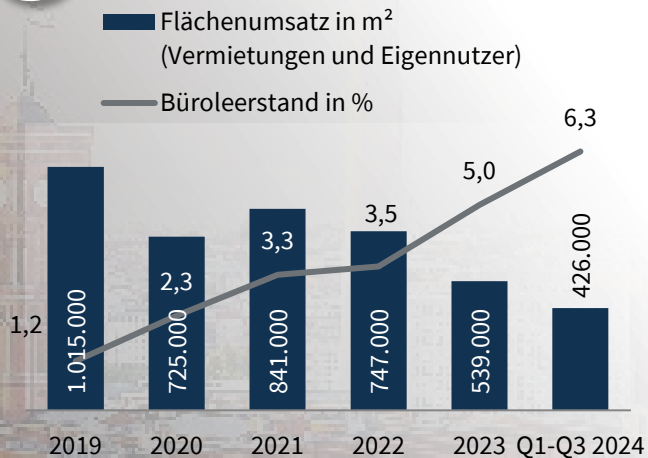
Andreas Wende

Managing Partner
+ 49 (0) 30 - 327 734-0
andreas.wende@bbi-immobilien.de

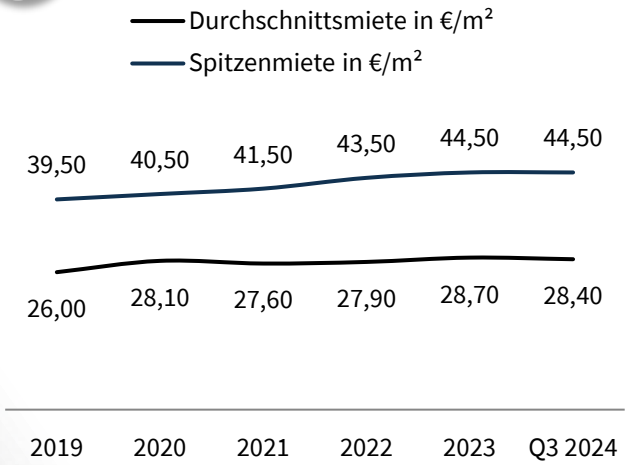
Bürospitzenrendite



Büroflächenumsatz und Leerstand



Spitzen- und Durchschnittsmiete



Quelle: NAI Partners Germany

Hamburg
Büromarkt
Q3 2024

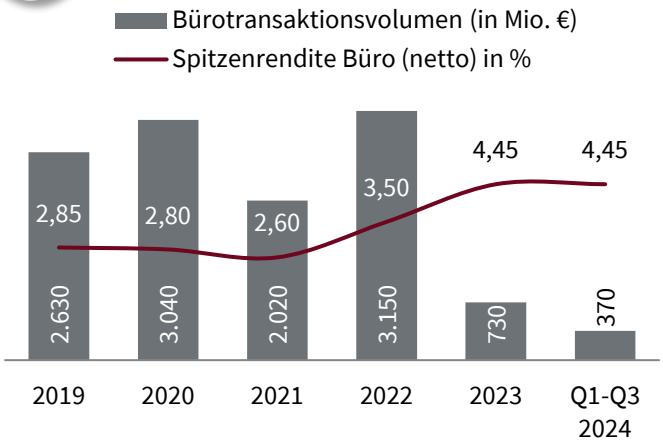
Auf einen Blick

- Der Hamburger Büroflächenmarkt ist auch im dritten Quartal durch einen unterdurchschnittlichen Umsatz geprägt. Die erfassten 298.000 m² in den ersten neun Monaten liegen 6,9 % unter dem Vorjahr (Q1-Q3 2023: 320.000 m²).
- Im dritten Quartal konnte mit der Anmietung von rund 21.000 m² durch die Stadt Hamburg in den „Tanzenden Türmen“ der bisher größte Deal verzeichnet werden. Ansonsten ist das Vermietungsgeschehen primär kleinteilig, wenngleich mögliche Großdeals im Raum stehen.
- Sowohl Spitzen- als auch Durchschnittsmiete konnten innerhalb der letzten drei Monate leicht auf 35,50 €/m² bzw. 20,50 €/m²zulegen. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einem Plus von 2,9 % bzw. einer Abnahme von 1,9 %.
- Der Leerstandsanstieg hat sich auch im dritten Quartal fortgesetzt, womit die Quote mittlerweile bei 5,0 % notiert. Dabei stechen vor allem die Nebenlagen mit einer erhöhten Verfügbarkeit an freien Flächen heraus.
- Die Stabilisierung der Spitzenrendite für Hamburger Büros setzt sich in Q3 2024 (4,50 %; +0,25 %-Punkte y-o-y) fort. Die Büroinvestments belaufen sich auf 370 Mio. Euro (-19,7 %).

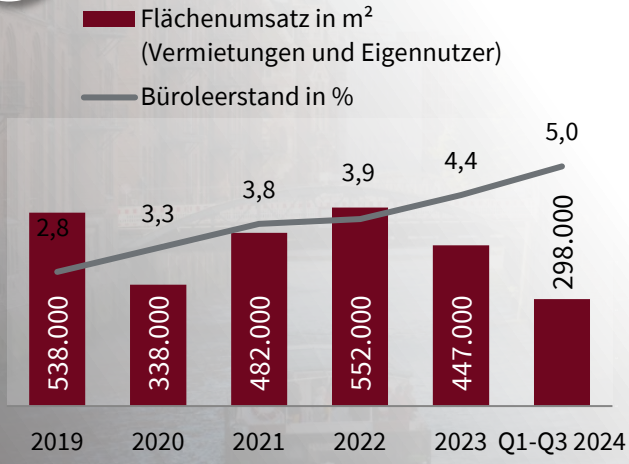
Martin Angersbach

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

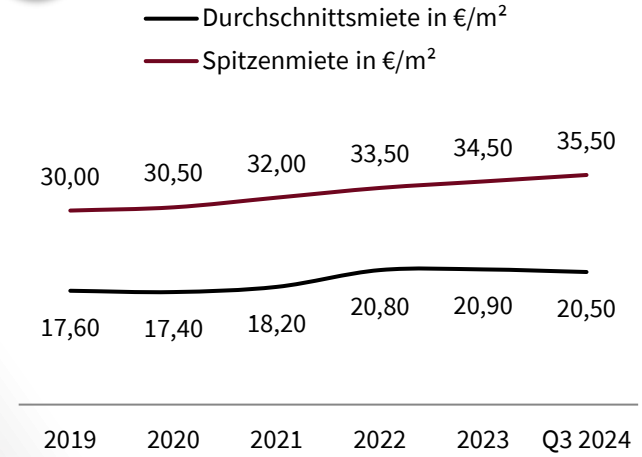
Bürospitzenrendite



Büroflächenumsatz und Leerstand



Spitzen- und Durchschnittsmiete



Quelle: NAI Partners Germany

München

Büromarkt

Q3 2024

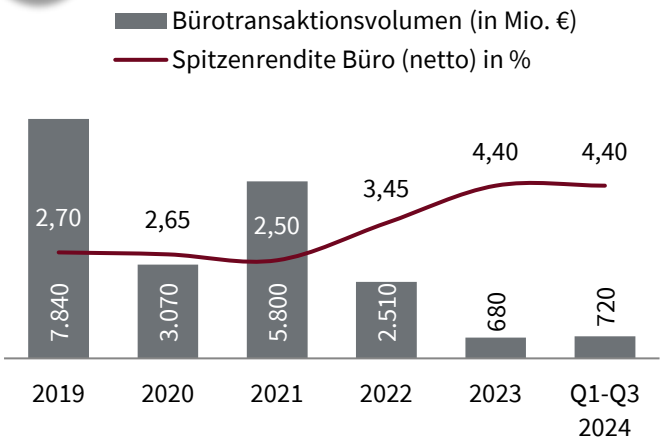
Auf einen Blick

- Die Erholung des Münchener Büroflächenmarktes hat sich im dritten Quartal nochmals beschleunigt. So ist bereits nach den ersten neun Monaten mit einem Umsatz von 447.000 m² das Gesamtvorjahresvolumen fast erreicht.
- Die Zunahme fußt auf einer Steigerung von Großabschlüssen; oberhalb der 5.000 m² notiert die Anzahl bereits über dem Gesamtjahr 2023. Dennoch agieren viele Nutzer aufgrund der makroökonomischen Lage weiterhin zurückhaltend.
- Die Tendenz einer Flächenverbesserung bei Neuabschlüssen sowie der unveränderte Mangel an Premiumflächen in der Innenstadt hat die Spitzenmiete auf 53,50 €/m² ansteigen lassen (+15,1 % y-o-y). Die Durchschnittsmiete liegt bei 25,00 €/m² (+5,5 %).
- Eine weitere Leerstandszunahme ist auch im dritten Quartal erfasst worden. Mit 6,8 % bewegt sich diese 1,4 %-Punkte über dem Vorjahr. Unverändert sind die Teilmärkte innerhalb des Mittleren Rings durch die geringsten Vakanzen geprägt.
- Die Bürospitzenrendite in München notiert stabil bei 4,40 % (+0,30 %-Punkte y-o-y). Das Büroinvestmentvolumen beträgt 720 Mio. Euro.

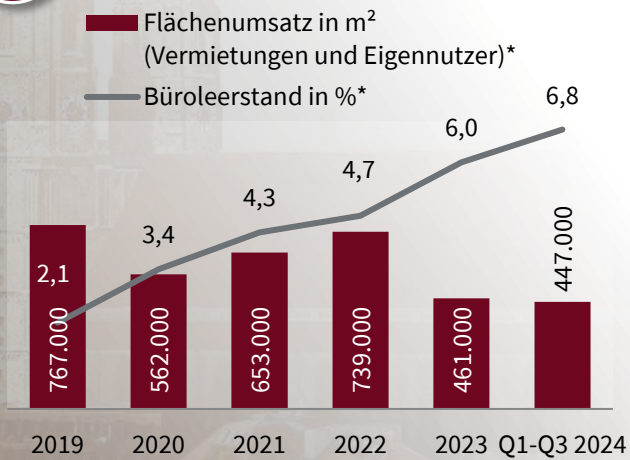
Thilo Hecht

Managing Partner
+ 49 (0) 89 - 21 547 130 - 0
thilo.hecht@nai-apollo.de

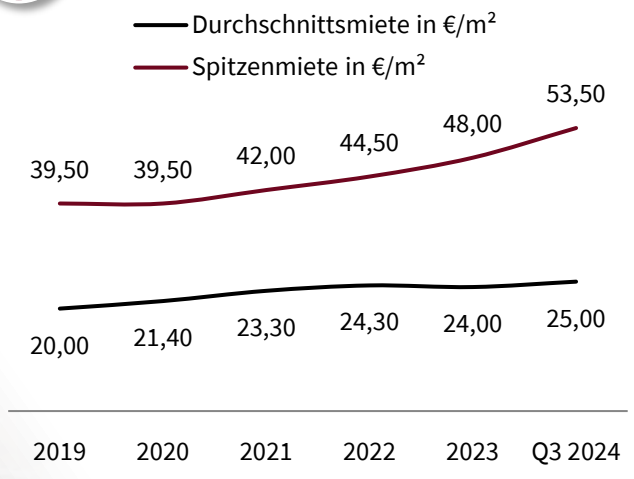
Bürospitzenrendite



Büroflächenumsatz und Leerstand



Spitzen- und Durchschnittsmiete



Quelle: NAI Partners Germany; *nach BGF, neben Stadtgebiet umfasst das Marktgebiet Umlandgemeinden

Frankfurt am Main

Büromarkt

Q3 2024

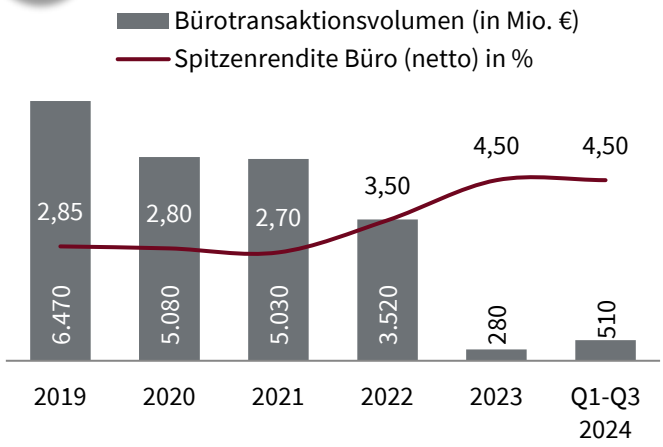
Auf einen Blick

- Der Frankfurter Büroflächenmarkt hat im dritten Quartal 2024 keine Belebung erfahren. Für die ersten drei Quartale 2024 beläu t sich der Umsatz auf 264.000 m² und bewegt sich damit auf dem schwachen Vorjahresniveau (Q1-Q3 2023: 261.100 m²).
- Die Anmietung durch die EZB (36.800 m²) sowie der Eigennutzerkauf der Frankfurter Sparkasse (7.200 m²) sind unverändert die größten Deals. In den meisten Größenklassen war das Anmietungsgeschehen durch Zurückhaltung geprägt.
- Abschlüsse in modernen, ESG-konformen und zentralen Premiumflächen haben die Spitzenmiete auf 48,00 €/m² (+4,3 % y-o-y) ansteigen lassen. Die Durchschnittsmiete liegt aktuell bei 24,60 €/m².
- Der Leerstand hat sich im dritten Quartal 2024 weiter erhöht. Mit 10,4 % liegt die Quote nun um 1,4 %-Punkte über dem Vorjahresniveau.
- Die Spitzenrendite für Frankfurter Büros ist in den letzten drei Monaten stabil bei 4,50 % geblieben (+25 Basispunkte y-o-y). Das Büroinvestmentvolumen hat mit 510 Mio. Euro um mehr als 80 % zugenommen.

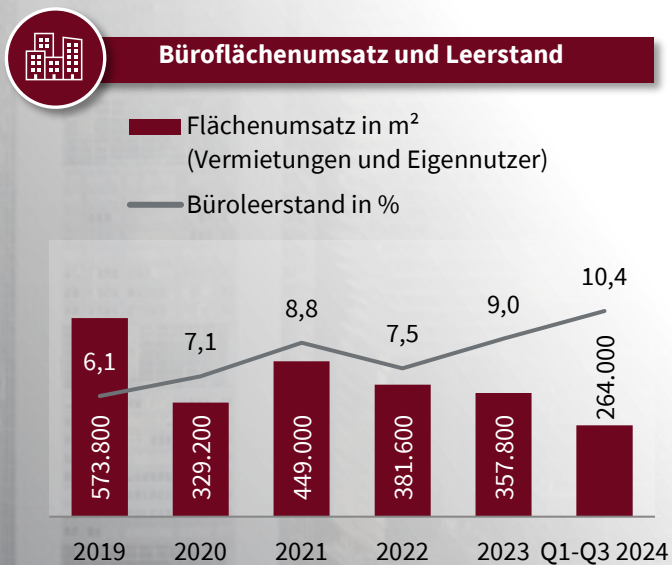
Michael Preuße

Head of Office and Retail Letting
+ 49 (0) 69 – 970 505-0
Michael.preusse@nai-apollo.de

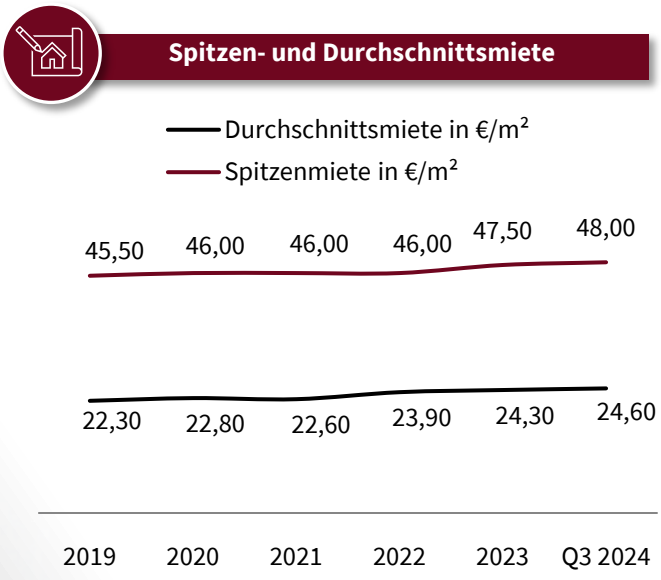
Bürospitzenrendite



Büroflächenumsatz und Leerstand



Spitzen- und Durchschnittsmiete



NAI Partners Germany

Quelle: NAI Partners Germany; neben Stadtgebiet enthält Marktgebiet Eschborn und OF-Kaiserlei

Stuttgart
Büromarkt
Q3 2024

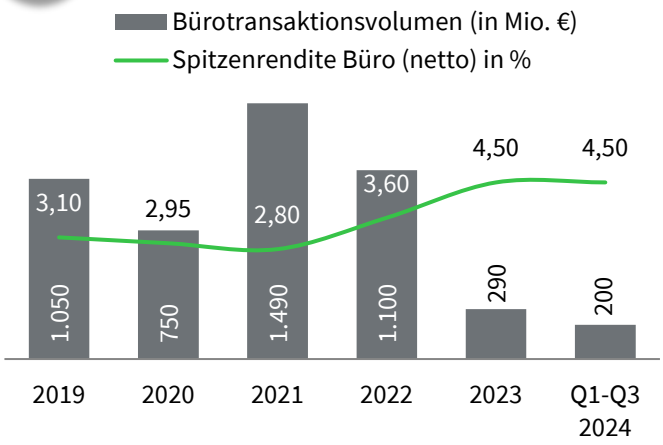
Auf einen Blick

- Der Stuttgarter Büroflächenmarkt verzeichnete im dritten Quartal 2024 eine höhere Nachfrage. Entsprechend ist der Umsatz gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 35,8 % auf 148.000 m² in den ersten neun Monaten 2024 gestiegen.
- Einen maßgeblichen Anteil hieran hat die Anmietung von 26.500 m² Bürofläche durch die Stadt Stuttgart in dem Revitalisierungsobjekt „Green Roof Office“. Insgesamt ist das Marktgeschehen durch die öffentliche Hand geprägt.
- Der fortbestehende Mangel an modernen und zentralen Flächen hat die Spitzenmiete stabil bei 35,00 €/m² belassen. Die Durchschnittsmiete verbuchte einen weiteren Zuwachs und notiert bei 20,50 €/m² (+13,3 % y-o-y).
- Der Leerstand hat nochmal leicht zugelegt, womit dieser nun in Q3 2024 bei 5,4 % liegt (+0,2 %-Punkte y-o-y). Während im Zentrum nahezu Vollvermietung herrscht, sind periphere Lagen durch signifikante Leerstände gekennzeichnet.
- Die stabile Renditeentwicklung hat sich im dritten Quartal auch bei Stuttgarter Büros fortgesetzt (4,50 %; +25 %-Punkte y-o-y). Das Bürotransaktionsvolumen hat im dritten Quartal angezogen, liegt mit insgesamt 200 Mio. Euro (Q1-Q3 2024) aber unter dem Vorjahresniveau.

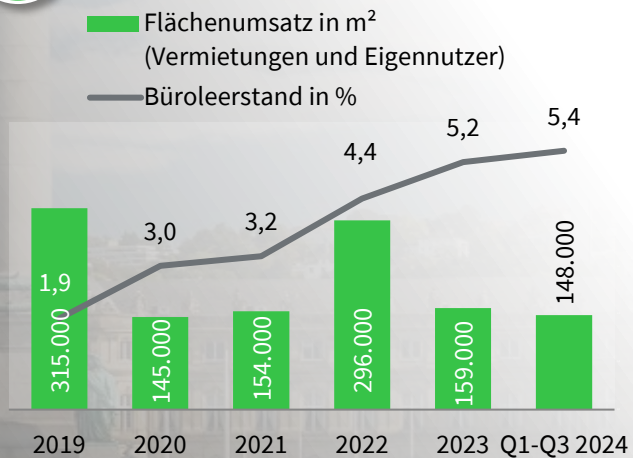
Sven Gruber

Geschäftsführer – Vermietung
+ 49 (0) 711 - 252 89 91 - 0
sven.gruber@immoraum.de

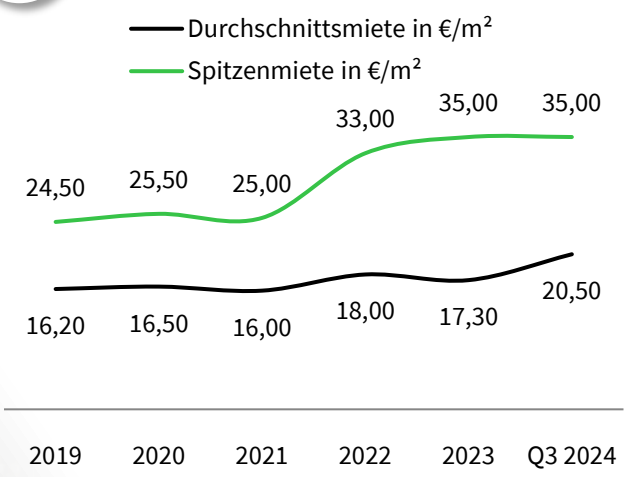
Bürospitzenrendite



Büroflächenumsatz und Leerstand



Spitzen- und Durchschnittsmiete



Quelle: NAI Partners Germany

Düsseldorf
Büromarkt
Q3 2024

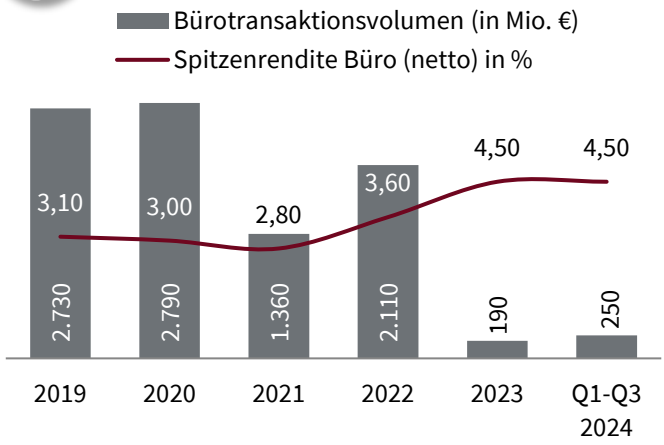
Auf einen Blick

- Der Düsseldorfer Büroflächenmarkt hat im dritten Quartal keine zunehmenden Anmietungsaktivitäten gezeigt. So sind in Summe in den ersten drei Quartalen 155.000 m² an Büroflächenumsatz erfasst worden. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Rückgang von 9,4 % (Q1-Q3 2023: 171.000 m²).
- Anmietungsentscheidungen enden derzeit oft in Mietvertragsverlängerungen oder erfolgen in kleineren Flächen. So ist das Segment unter 1.000 m² für das Gros des Umsatzes verantwortlich. Allerdings könnten in den finalen Monaten noch Großabschlüsse das Geschehen beleben.
- Die Spitzenmiete ist im dritten Quartal infolge von Anmietungen in zentralen Projekten auf 43,50 €/m² angestiegen (+10,1 % y-o-y). Hingegen hat die Durchschnittsmiete leicht auf 20,60 €/m² nachgegeben.
- Die Leerstandszunahme hat sich weiter fortgesetzt, womit die Quote aktuell bei 8,7 % notiert. 2025 dürften Vakanzen in Projekten zu einem zusätzlichen Anstieg führen.
- Die Spitzenrendite für Büros in Düsseldorf ist stabil bei 4,50 % geblieben (+25 Basispunkte y-o-y). Büroinvestments lagen bei 250 Mio. Euro.

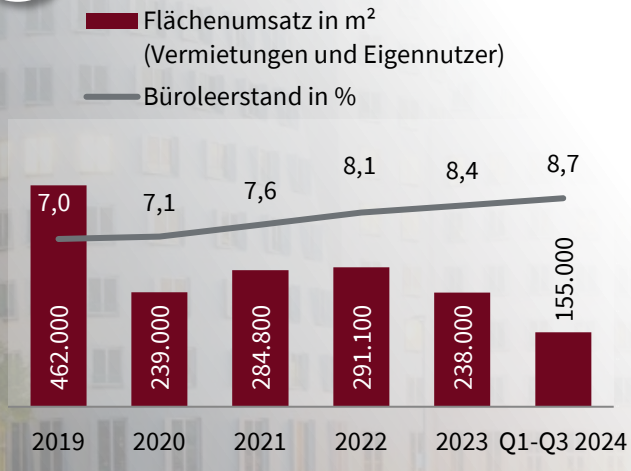
Martin Angersbach

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

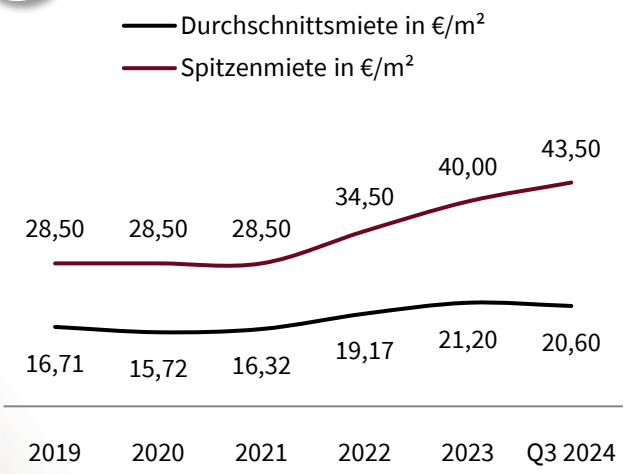
Bürospitzenrendite



Büroflächenumsatz und Leerstand



Spitzen- und Durchschnittsmiete



Quelle: NAI Partners Germany

Köln
Büromarkt
Q3 2024

Auf einen Blick

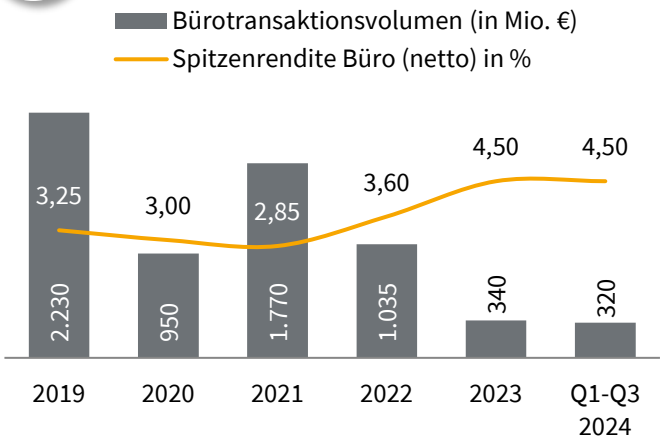
- Der Kölner Büroflächenmarkt hat in den letzten drei Monaten eine spürbare Umsatzsteigerung vorweisen können. So summiert sich der Flächenumsatz für die ersten drei Quartale auf 150.200 m², ein Anstieg um 30,6 % im Vergleich zum Vorjahr (Q1-Q3 2023: 115.000 m²)
- Die Zunahme ist auf zwei Abschlüsse seitens der öffentlichen Hand zurückzuführen, die zusammen für ein Drittel des Umsatzes stehen.
- Die Fokussierung der Nutzer auf zentrale und zugleich moderne Flächen hat die Spitzenmiete nahezu stabil bei 33,45 €/m² belassen (Q3 2023: 33,67 €/m²). Mit 18,00 €/m² liegt die Durchschnittsmiete über dem Vorjahresniveau (Q3 2023: 17,00 €/m²).
- Der Leerstand ist in den letzten Monaten erneut leicht angestiegen, womit dem Markt aktuell 383.000 m² zur Verfügung stehen. Dies entspricht einer Quote von 4,5 %. Die geringe Neubautätigkeit wirkt dabei einem Überschreiten der 5 %-Leerstandsmarke entgegen.
- Auch für Kölner Büros notiert die Spitzenrendite zum Ende des dritten Quartals 2024 stabil bei 4,50 % (+25 Basispunkte y-o-y). Der Eigennutzerkauf der Stadt Köln hat das Bürotransaktionsvolumen auf 320 Mio. Euro ansteigen lassen.

LARBIG & MORTAG

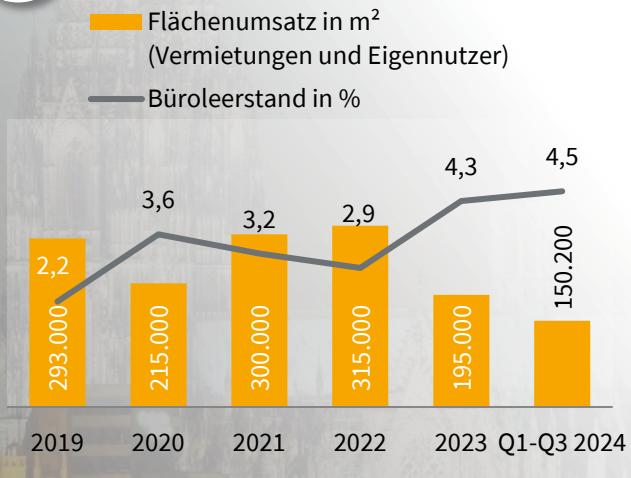
Uwe Mortag

Geschäftsführer
+ 49 (0) 221 - 998 997 - 0
mortag@larbig-mortag.de

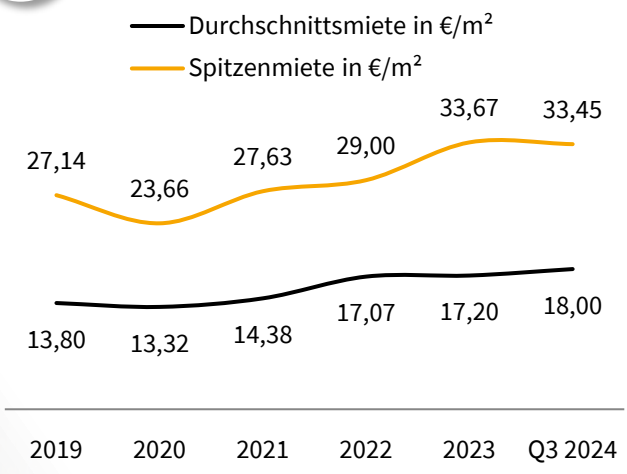
Bürospitzenrendite



Büroflächenumsatz und Leerstand



Spitzen- und Durchschnittsmiete



NAI Partners Germany

Quelle: NAI Partners Germany

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

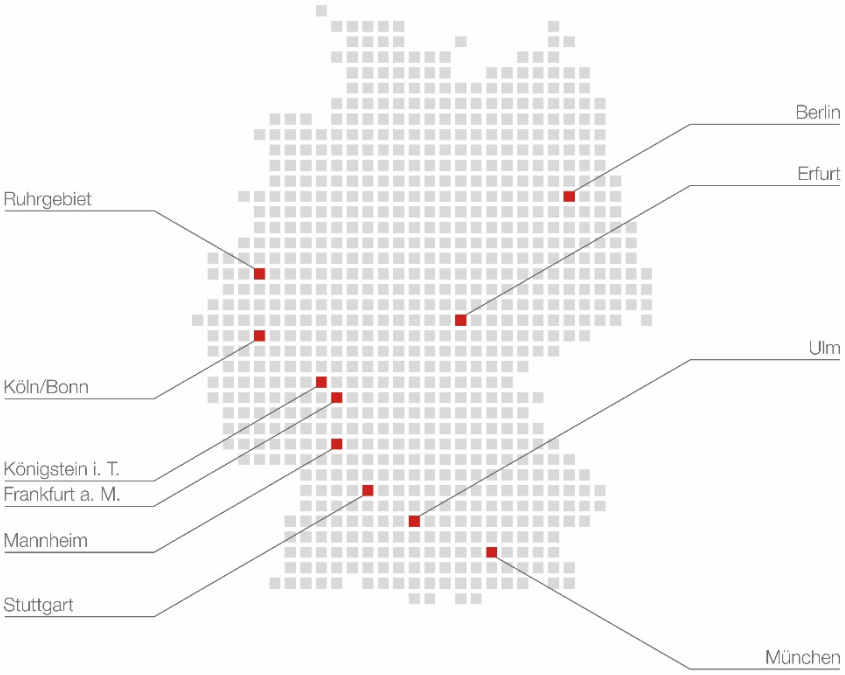
Ulm – Objekta Real Estate Solutions

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

NAI Partners Germany