



Nalapollo Group

Zahlen und Fakten

Büroinvestmentmarkt und Bürovermietungsmarkt
Deutschland 2022





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 5.100 Immobilienspezialisten in mehr als 300 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 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

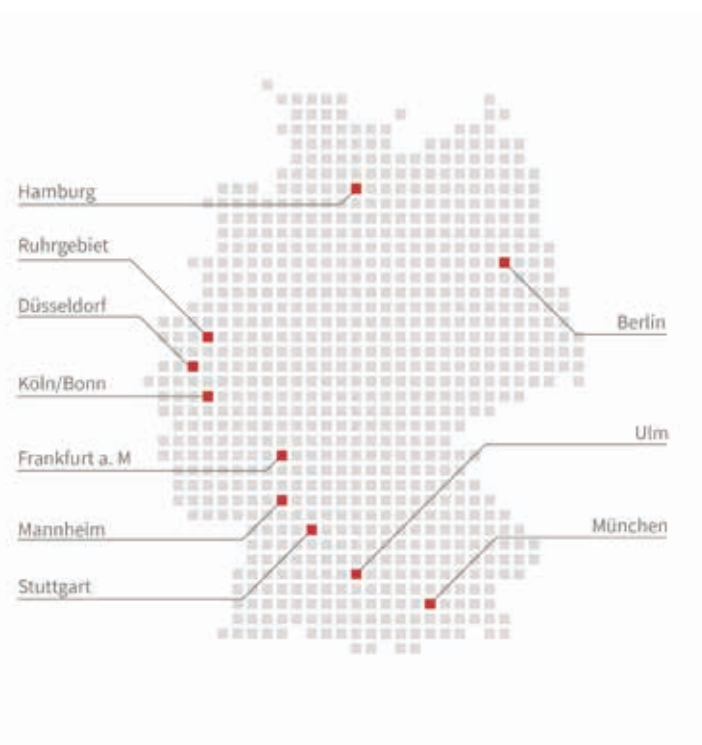
Stuttgart – Immoraum Real Estate Advisors

Köln/Bonn – Larbig & Mortag Immobilien

Ulm – Objekta Real Estate Solutions

Ruhrgebiet – CUBION Immobilien

Mannheim – STRATEGPRO Real Estate



NAI APOLLO GROUP – DAS SIND WIR

apollo real estate GmbH & Co. KG

Seit über 30 Jahren sind wir als inhabergeführte und unabhängige Immobiliendienstleister überzeugend und als leistungsstarkes Team am Frankfurter, Hamburger und Münchener Markt etabliert. Hohe berufsethische Standards ziehen sich durch unser Tagesgeschäft, welches stets kundenorientiert und nicht Cash-flow gesteuert abläuft. Ob Ankauf, Vermietung, ob Verwaltung, Bewertung oder Veräußerung, wir sind der professionelle Partner in allen immobilienwirtschaftlichen Angelegenheiten. Gemeinsam mit unseren NAI Partnern haben wir an allen wirtschaftsstarken Standorten in Deutschland exzellente Netzwerke etabliert. Unser Team deckt das gesamte Spektrum an Dienstleistungen rund um die Immobilie ab. NAI apollo agiert als Teil der NAI apollo group deutschlandweit und fungiert gleichzeitig als Hauptstandort des leistungsstarken Netzwerks. Als exklusiver Deutschland-Partner von NAI Global verfügt die 1988 gegründete, inhabergeführte NAI apollo über einen weltweiten Zugang zu über 5.100 Immobilienspezialisten.

BBI Immobilien GmbH

BBI lebt die Verbindung von innovativ-digitalem Arbeiten mit persönlicher Leidenschaft. 25 Jahre Tradition haben BBI zu einem der führenden Maklerunternehmen in Berlin gemacht. Dabei ist Stillstand ein Fremdwort und der Blick immer nach vorne gerichtet. Mit viel Erfahrung und mit Hilfe der neuesten Technologien werden die Kunden mit ihren unterschiedlichen Ansprüchen und Wünschen umfassend beim Kauf und Verkauf von Immobilieneigentum im wichtigsten Immobilienmarkt Deutschlands unterstützt. Die Digitalisierung ist aber kein Selbstzweck, sondern dient der bestmöglichen Beratung und Transparenz. BBI hat aber das Wichtigste nie aus den Augen verloren: die Menschen hinter einem Immobiliengeschäft, also Käufer und Verkäufer. Das 35-köpfige Experten-Team, so individuell wie seine nationale und internationale Kundschaft, begegnet seinen Klienten offen, nahbar und immer auf Augenhöhe.

CUBION Immobilien AG

Seit 17 Jahren bieten wir das klassische Angebotsspektrum im Bereich Business-Immobilien. Unsere Büovermietungsleistung liegt kontinuierlich zwischen 60.000 und 80.000 m² Bürofläche – damit sind wir die Benchmark im Ruhrgebiet. Beim Verkauf arbeiten wir mit (sehr) vermögenden Privatinvestoren, wie auch mit in- und ausländischen institutionellen Anlegern vertrauensvoll zusammen. Unser Transaktionsvolumen liegt im dreistelligen Millionenbereich, die meisten Transaktionen erfolgen lautlos. Wir denken unternehmerisch, handeln ethisch und unsere Aussagen sind belastbar. Unser Team besteht aus Young Performern und alten Hasen. Augenscheinlich ist dies die richtige Mischung für kontinuierlichen Erfolg.

imovo GmbH

„Wir möchten nicht alles anders machen, aber vieles besser.“ Mit diesem Anspruch ist imovo gegründet worden. Im Gegensatz zu Maklerunternehmen, die vor allem umsatzgetrieben arbeiten, denken und handeln wir in erster Linie lösungsorientiert. Wenn Sie sich für imovo entscheiden, bekommen Sie ein starkes Team zur Seite gestellt, das für Sie Berater und Problemlöser auf Augenhöhe ist. Neben unserer Arbeitsweise profitieren Sie natürlich auch von unserer Erfahrung: Durch unsere langjährige Tätigkeit im Immobilienmarkt sind wir Ihr kompetenter und zuverlässiger Transaktionsberater im Bereich Büro- und Showroomvermietung, Investment sowie Wohn- und Privatimmobilien. Darüber hinaus bieten wir Ihnen umfangreiche Research-Dienstleistungen an.

Immoraum GmbH Real Estate Advisors

Die Immoraum GmbH Real Estate Advisors wurde 2012 gegründet und hat sich zu einem führenden Dienstleister auf dem gewerblichen Immobilienmarkt in Stuttgart entwickelt. Die Philosophie der vier Gründer war es, ein Immobilienberatungshaus mit eigener Persönlichkeit und dem „Extra“ an Dienstleistung zu schaffen. Überdurchschnittlicher Einsatz für jeden Einzelnen und seine Bedürfnisse veranlasst unsere Kunden, enge geschäftliche Partnerschaften mit uns einzugehen. Wir liefern maßgeschneiderte Lösungen für den An- und Verkaufsprozess. Gleich, ob es um marktgerechte Analysen, eine hervorragende Aufbereitung der Unterlagen, ein transparentes Reporting oder um die aktive Ansprache potenzieller Investoren geht. Unsere hochqualifizierten und motivierten Mitarbeiter arbeiten im Team und schöpfen aus einem hohen Erfahrungsschatz und immobilienpezifischem Wissen. In Verbindung mit lokaler Expertise bieten wir beim Verkauf als auch bei der Vermietung eine hohe Beratungsqualität und erfüllen die höchsten Standards.

Larbig & Mortag Immobilien GmbH

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

Objekta Real Estate Solutions GmbH

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

STRATEGPRO REAL ESTATE GmbH

Wir sind ein auf Immobilienberatung und Immobilienvermittlung spezialisiertes, inhabergeführtes Unternehmen in der Metropolregion Rhein-Neckar. Der Schwerpunkt liegt auf der Vermarktung von Gewerbeimmobilien. Aufgrund unserer langjährigen Erfahrung in den Teilmärkten Mannheim, Heidelberg und Ludwigshafen verfügen wir über tiefe Marktkenntnisse und ein starkes Netzwerk von Partnern. Mit unserer Hilfe erhalten Sie einen transparenten Marktüberblick – eine der Grundvoraussetzungen für die richtige und erfolgreiche Immobilienstrategie. Wir betrachten die Immobilien ganzheitlich, wobei Sie und die gefundene Strategie im Mittelpunkt stehen. Wir nehmen die Aussage ernst: „Nur wenn es dem Kunden gut geht – geht es uns auch gut.“

HERZLICH WILLKOMMEN

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Geschäftspartner und Freunde der NAI apollo group,

nach zwei Jahren Pandemie scheint ein Ende der Beschränkungen in Sicht. Doch von Ruhe kann keine Rede sein: Wir alle kennen die düsteren Bilder aus der Ukraine – der traurige Höhepunkt einer seit Jahren schwelenden weltpolitischen Zuspitzung.

Da wir keine Glaskugel besitzen, bleibt uns nur ein Blick in das Jahr 2021 – und dieser stimmt optimistisch. 2021 konnte das Bruttoinlandsprodukt nach dem Corona-Dämpfer wieder wachsen – um kräftige 2,8 %. Laut den vorläufigen Berechnungen waren im Dezember 2021 rund 45,1 Millionen Personen in Deutschland erwerbstätig – das sind saisonbereinigt 475.000 mehr Erwerbstätige als noch im Dezember 2020.

Diese Erholung zeichnet sich auch in den Büroimmobilienmärkten ab. Der künftige Flächenbedarf aufgrund der Home-Office-Regelung wurde gerade zu Beginn der Pandemie hitzig diskutiert und sorgte für entsprechende Verunsicherung. Doch 2021 konnte der Investmentmarkt nun wieder ein Plus von 8,0 % auf 29,9 Mrd. Euro verzeichnen. Auch an den 13 Standorten unseres Partnerberichts ging es wieder bergauf. So lag der Flächenumsatz in der Bürovermietung bei zusammengerechnet rund 3,74 Mio. m², das entspricht einem Plus von 27,5 % – in den erfassten Sekundärstädten lag der Zuwachs sogar bei 51,1 %. Zwar wird der Trend zum mobilen Arbeiten nicht völlig verschwinden. Aber wir sind uns sicher: Das Büro bleibt als Kommunikationsstätte für Deutschlands Wirtschaft wichtig. Daher rechnen wir mit einem weiteren Mehrbedarf an Flächen.

Passend zum Markt verzeichnete die NAI apollo group 2021 ein Plus bei Vermietungen von 72,8 % auf 503.000 m², bei Verkäufen knackten wir erneut die Milliarden-Marke. Daher wollen wir an dieser Stelle noch einmal ganz explizit unseren Partnern danken, ohne die diese guten Ergebnisse nicht hätten erzielt werden können.



Hoffen wir, dass uns der verhaltene, aber durchaus spürbare Optimismus erhalten bleibt, auch wenn mit dem russischen Angriffskrieg auf die Ukraine aktuell neue und bislang undenkbbare Entwicklungen erfolgen, die sich auch hier in Deutschland niederschlagen werden. Diese sind in dem hier vorliegenden Partnerbericht jedoch noch nicht eingeflossen.

Sie würden einzelne Aspekte gerne vertiefen oder haben allgemeine Fragen? Dann wenden Sie sich gerne an uns. Wir stehen Ihnen auch in diesem herausfordernden Jahr mit unserer Expertise zur Seite.

Nun bleibt uns nur noch, Ihnen eine spannende Lektüre zu wünschen.

Bleiben Sie gesund. Bleiben Sie optimistisch.

Andreas Wende FRICS
Geschäftsführer
apollo real estate GmbH & Co. KG

Dr. Marcel Crommen MRICS
Geschäftsführer
apollo real estate GmbH & Co. KG

NAI APOLLO GROUP – DAS SIND WIR	4
ZAHLEN & DATEN	7
BÜROINVESTMENT	8
BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER	9
BERLIN/BRANDENBURG	10
HAMBURG	12
MÜNCHEN	14

FRANKFURT AM MAIN	16
STUTTGART	18
DÜSSELDORF	20
KÖLN/BONN	22
ULM	25
RUHRGEBIET	26
RHEIN-NECKAR	29

ZAHLEN & DATEN

	Berlin	Hamburg	München	Frankfurt	Stuttgart	Düsseldorf	Köln	Bonn	Ulm	Dortmund	Essen	Mannheim	Heidelberg
Bevölkerungszahl (30.09.2021)	3.667.506	1.853.049	1.490.607	756.932	625.324	618.634	1.071.567	331.807	126.675	586.133	579.629	311.301	157.753
Veränderung zu 30.09.2020 (in %)	0,2 %	0,2 %	0,3 %	-1,1 %	-1,0 %	-0,3 %	-1,3 %	0,7 %	0,3 %	-0,2 %	-0,6 %	0,4 %	-0,7 %
Kaufkraftindex (Ø Deutschland = 100) (2022)	93,1	107,4	130,5	110,7	111,2	115,6	105,3	109,1	110,2	91,0	95,1	98,6	96,4
Veränderung zum Vorjahr (in Punkten)	+0,7	-0,9	-2,3	-0,9	-1,3	-0,4	+0,3	-0,9	+1,0	-0,2	-0,3	-0,5	-0,6
Arbeitslosenquote (01 / 2022)	9,1	6,8	4,4	6,1	4,5	7,1	8,8	7,3	3,5	10,9	10,2	6,9	4,6
Veränderung zum Vorjahr (in %-Punkte)	-1,5	-1,3	-0,9	-1,2	-1,1	-1,4	-1,1	-0,7	-1,1	-1,1	-1,2	-0,9	-0,8
Sozialver. Beschäftigte (06 / 2021)	1.582.539	1.008.635	908.457	603.149	427.401	435.317	591.408	183.450	98.054	250.972	255.006	191.633	94.398
Veränderung zum Vorjahr (in %)	2,8 %	1,1 %	1,2 %	0,2 %	1,0 %	1,4 %	2,0 %	2,0 %	3,0 %	1,7 %	0,3 %	1,2 %	3,2 %

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, GfK GeoMarketing GmbH, Statistische Landesämter, NAI apollo group

Wirtschaft & Bevölkerung

Trotz anhaltender Corona-Pandemie sowie sich im Jahresverlauf abzeichnender Liefer- und Materialengpässe hat die deutsche Wirtschaft im Jahr 2021 gemäß Berechnungen des Statistischen Bundesamtes beim Bruttoinlandsprodukt (BIP) preis- und kalenderbereinigt um 2,8 % gegenüber dem Vorjahr zulegen können. Hierbei sind nahezu alle Wirtschaftsbereiche durch eine positive Entwicklung gekennzeichnet gewesen. Stütze der Entwicklung war abermals die öffentliche Hand. Innerhalb des Jahres zeigte sich dabei das erste Quartal durch den Lockdown über den Jahreswechsel 2020 / 2021 deutlich beeinträchtigt, wodurch die Wirtschaftsleistung noch abnahm. Die beiden Quartale zur Jahresmitte waren durch Nachholeffekte geprägt und erzielten gegenüber dem Vorjahr deutlichere BIP-Zuwächse. Im Jahresendquartal hatte die erneute Corona-Welle mit verschärften Corona-Schutzmaßnahmen wiederum eine Abflachung zur Folge. Hand in Hand mit der wirtschaftlichen Erholung ist auch der Arbeitsmarkt 2021 durch eine positive Entwicklung charakterisiert gewesen. Die Arbeitslosenquote ist einhergehend mit einem spürbaren Beschäftigtenaufbau in 2021 wieder gesunken. Mit einem Jahresdurchschnitt von

5,7 % notiert die Quote in Deutschland 0,2 %-Punkte unter dem Niveau von 2020.

Die Bevölkerung hat in den vergangenen zwei Jahren kein Wachstum erlebt. So zählte die Bundesrepublik Deutschland zur Jahresmitte 2021 rund 83,1 Millionen Einwohner. Im Vergleich zum Jahresbeginn 2021 ist die Bevölkerungszahl damit um rund 26.000 Personen gesunken, nachdem im Jahresverlauf 2020 ein Rückgang um fast 12.000 Einwohner verzeichnet wurde. Die zentralen Gründe für diese Entwicklung stehen im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie. So hat auf der einen Seite die Zuwanderung aus dem Ausland stark abgenommen. Auf der anderen Seite hat die Anzahl der Sterbefälle zugenommen. Mit Überwindung der Pandemie ist aber mit Normalisierungsprozessen zu rechnen. So zeigt sich seit Mai 2021 wieder ein kontinuierlicher Anstieg der Zuwanderung, so dass nach einer ersten Schätzung die Bevölkerung bis zum Jahresende wieder auf 83,2 Millionen Menschen gestiegen ist. Dies entspräche dann in etwa den Werten vom Jahresende 2020 und 2019.

Büroimmobilienmarkt 2021

	Berlin	Hamburg	München	Frankfurt	Stuttgart	Düsseldorf	Köln	Bonn	Ulm	Dortmund	Essen	Mannheim	Heidelberg
Flächenbestand (in m²)	19.450.000	14.100.000	20.900.000	11.495.000	8.200.000	7.350.000	8.200.000	4.000.000	900.000	3.082.000	3.181.000	2.125.000	1.077.000
Veränderung zum Vorjahr	↗	↗	↗	↗	↗	↘	↗	↔	↗	↗	↘	↘	↗
Flächensatz (in m²)	841.000	482.000	653.000	449.000	154.000	284.800	300.000	140.900	28.000	169.000	95.000	96.000	51.000
Veränderung zum Vorjahr	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Spitzenmiete (in €/m²)	41,50	32,00	42,00	46,00	25,00	28,50	27,63	22,53	17,50	16,50	16,40	18,90	16,80
Veränderung zum Vorjahr	↗	↗	↗	↔	↘	↔	↗	↗	↔	↗	↗	↔	↔
Durchschnittsmiete (in €/m²)	27,60	18,20	23,30	22,60	16,00	16,32	14,38	12,99	11,00	11,63	11,42	14,30	14,40
Veränderung zum Vorjahr	↘	↗	↗	↘	↘	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↔
Leerstandsquote	3,3	3,8	4,3	8,8	3,2	7,6	3,2	1,9	4,2	2,9	7,6	6,1	4,6
Veränderung zum Vorjahr	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↘	↘	↗	↗	↗	↗	↗
Spitzenrendite (in %)	2,40	2,60	2,50	2,70	2,80	2,80	2,85	3,45	4,10	3,85	3,80	3,70	3,90
Veränderung zum Vorjahr	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘
Büroinvestmentvolumen (in Mio. €)	6.350	2.020	5.800	5.030	1.490	1.360	1.770	k.A.	k.A.	Ruhrgebiet 980		k.A.	k.A.
Veränderung zum Vorjahr	↗	↘	↗	↘	↗	↘	↗	k.A.	k.A.	↗		k.A.	k.A.

Quelle: NAI apollo group

BÜROINVESTMENT DEUTSCHLAND

Auf dem Transaktionsmarkt für Büroimmobilien in Deutschland ist im Jahr 2021 ein gehandeltes Volumen von 29,9 Mrd. Euro erfasst worden, womit das viertbeste jemals ermittelte Jahresergebnis ausgewiesen werden kann. Lediglich die Jahre 2007, 2018 und 2019 haben mit höheren Volumina abgeschnitten. 2021 übertrumpft entsprechend das Vorjahr (27,69 Mrd. Euro) um 8 % und erreicht nahezu den Schnitt der letzten fünf Jahre (2016-2020: 30,04 Mrd. Euro). Das Jahr 2021 hat dabei mit einer regelrechten Jahresendrallye abgeschlossen. So sind im vierten Quartal 2021 rund 12,4 Mrd. Euro an Büroinvestments erfasst worden. Dieses Resultat bewegt sich nicht nur ca. ein Drittel über dem Vorjahresquartal (Q4 2020: 9,36 Mrd. Euro), sondern zählt gleichzeitig zu den bisher stärksten Quartalen überhaupt.

Der Trend des Jahres, wonach Einzelverkäufe der Treiber dieser positiven Entwicklung sind, hat sich auch in den letzten Monaten 2021 fortgesetzt. Insgesamt sind Einzeltransaktionen im Gesamtjahr für rund 25,8 Mrd. Euro verantwortlich, was einer Steigerung im Vorjahresvergleich von rund einem Fünftel entspricht. Hingegen haben Portfoliotransaktionen gegenüber 2020 um rund 30 % auf 4,1 Mrd. Euro eingebüßt. Somit hat der Marktanteil von Paketen von 21,2 % in 2020 auf nun 13,9 % abgenommen.

Eine Vielzahl an Objekten in den Größenklassen „100 – 500 Mio. Euro“ sowie „> 500 Mio. Euro“ hat hierbei die Zunahme des Einzeldealvolumens befeuert. Zum Großteil fanden diese Abschlüsse zudem in den Top-7-Städten statt, in denen wiederum 80 % bzw. rund 23,8 Mrd. Euro des Büroinvestmentvolumens umgesetzt worden sind. Damit haben die Top-7 ihren Marktanteil und das absolute Volumen ausgebaut.

Gleichfalls haben deutsche Anleger die Marktentwicklung angetrieben und im Vergleich zum Vorjahr ein Plus von fast 20 % des investierten Kapitals erzielt. Mit in Summe rund 20 Mrd. Euro sind diese nun für über zwei Drittel des Transaktionsvolumens ver-

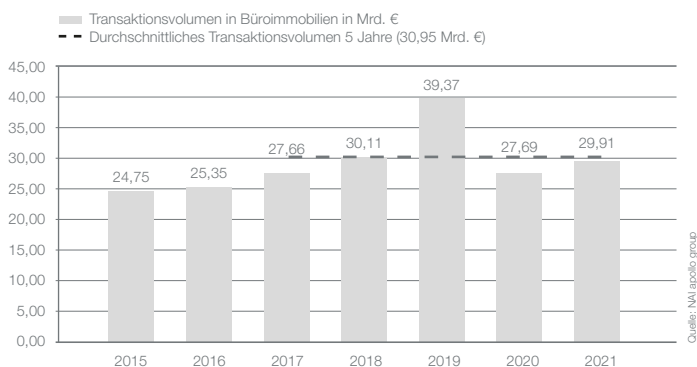
antwortlich. Ausländische Akteure haben dagegen mit fast 9,9 Milliarden Euro ca. 8 % weniger in deutsche Büroimmobilien angelegt als im Jahr zuvor. Unter den ausländischen Investorenationen können z.B. die USA, Luxemburg, Österreich, die Schweiz, Frankreich oder auch Italien genannt werden.

Unter den Investorentypen stellen „Asset- / Fondsmanager“ und „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ die stärksten Käufergruppen dar, die zusammen für nahezu die Hälfte des Marktgeschehens verantwortlich gewesen sind. Deutlich zugenommen hat das allokierte Kapital von „Versicherungen / Pensionskassen“, die mit ca. 4,8 Mrd. Euro um über 40 % zugelegt haben.

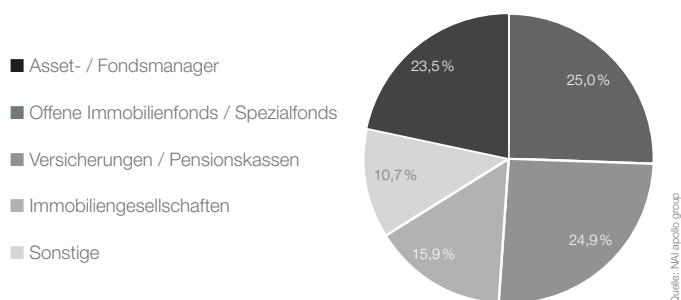
Das ungebrochene Investoreninteresse an Büroimmobilien hat die Spitzenrenditen in den Top-7-Standorten am Jahresende 2021 weiter sinken lassen. Im Durchschnitt der sieben Städte beträgt diese aktuell nur noch 2,66 %, womit sie im Jahresverlauf 2021 um weitere 16 Basispunkte gesunken ist. Weiterhin weist Berlin mit 2,40 % die niedrigste Spitzenrendite in Deutschland auf. Dahinter reihen sich München mit 2,50 %, Hamburg mit 2,60 %, Frankfurt mit 2,70 %, Düsseldorf und Stuttgart mit je 2,80 % sowie Köln mit 2,85 % ein. Die Spitzenrenditen in den Sekundärstandorten reichen von 3,45 % in Bonn bis 4,10 % in Ulm, womit diese um bis zu 15 Basispunkte abgenommen haben.

Für 2022 lassen positiv gestimmte Nutzermärkte infolge eines antizipierten Wirtschaftswachstums, historisch gesehen weiterhin niedrige Finanzierungskonditionen, die ungebrochene Investorenachfrage nach der Assetklasse Büro sowie eine gut gefüllte Vermarktungspipeline einen positiven Ausblick zu. Dementsprechend erscheint zum heutigen Zeitpunkt ein Büroinvestmentvolumen erneut im Bereich zwischen 25 und 30 Mrd. Euro erzielbar. Parallel ist eine zusätzliche leichte Renditereduktion in den kommenden Monaten wahrscheinlich.

Bürotransaktionsvolumen Deutschland



Bürotransaktionsvolumen nach Investorentyp 2021



BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER DEUTSCHLAND

Die Corona-Pandemie hat sich im Jahr 2021 weiterhin auf die Marktaktivitäten in den Bürovermietungsmärkten in Deutschland niedergeschlagen. Vor allem zu Beginn des Jahresverlaufs 2021 waren die Büromärkte durch eine moderate Entwicklung und eine spürbare Nutzerzurückhaltung gekennzeichnet. Mit der zunehmenden wirtschaftlichen Erholung hat sich der deutsche Büromarkt seit den Sommermonaten aber teilweise von der Corona-Pandemie entkoppeln können. In nahezu allen Märkten haben die Nutzer sich wieder anmietungsfreudiger gezeigt. So weisen alle in diesem Bericht betrachteten 13 Städte mit Standorten der NAI apollo group eine positive Umsatzentwicklung auf. In Summe ist für das Jahr 2021 ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 3,74 Mio. m² erfasst worden. Damit bewegt sich das Resultat zwar leicht unterhalb des Schnitts der letzten 10 Jahre (2011-2020: 3,85 Mio. m²), aber zugleich fast 28 % über dem Vorjahr (2020: 2,94 Mio. m²). Hierbei waren u.a. eine Vielzahl an Anmietungen der öffentlichen Hand eine wichtige Stütze dieser Markterholung.

Im Vergleich der Städtecluster stellt sich das Umsatzplus innerhalb der Top-7-Standorte etwas schwächer dar (Berlin, Hamburg, München, Frankfurt a. M., Köln, Düsseldorf und Stuttgart). Mit Marktaktivitäten in Höhe von 3,16 Mio. m² liegen diese 23,9 % über dem Jahr 2020 (2,55 Mio. m²). Die weiteren betrachteten sechs Standorte Bonn, Essen, Dortmund, Mannheim, Heidelberg und Ulm kommen auf einen kumulierten Flächenumsatz von rund 580.000 m², womit der Zuwachs 51,1 % beträgt. Die Differenzierung nach einzelnen Standorten ergibt ebenfalls für alle Standorte ein Umsatzwachstum. In Berlin, München, Düsseldorf, Stuttgart, Essen sowie Heidelberg bewegt sich das Plus unterhalb von 20 %. Hingegen sind Dortmund und Ulm durch mehr als eine Verdoppelung gekennzeichnet. Die anderen Städte weisen Umsatzzunahmen von 35 bis ca. 50 % auf.

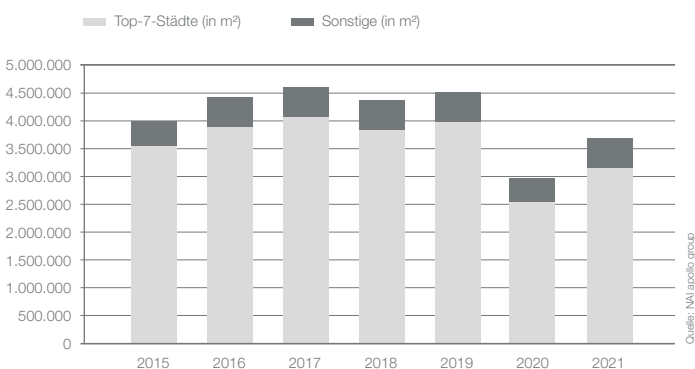
Unverändert ist die bayerische Landeshauptstadt München (inkl. Umland) als größter Büromarkt in Deutschland zu bezeichnen, dessen Bürobestand sich zum Jahresende 2021 auf 20,90

Mio. m² (BGF) beläuft. Dahinter reihen sich Berlin (19,45 Mio. m²), Hamburg (14,10 Mio. m²), Frankfurt (11,50 Mio. m²), Köln und Stuttgart (je 8,20 Mio. m²) sowie Düsseldorf (7,35 Mio. m²) nach. In den beiden Ruhrgebietsstädten Essen und Dortmund beläuft sich der gemeinsame Bestand auf 6,26 Mio. m². In Bonn sind 4,00 Mio. m² Bürofläche vorhanden. Mannheim und Heidelberg (Rhein-Neckar) erreichen zusammen 3,20 Mio. m² sowie Ulm 0,90 Mio. m².

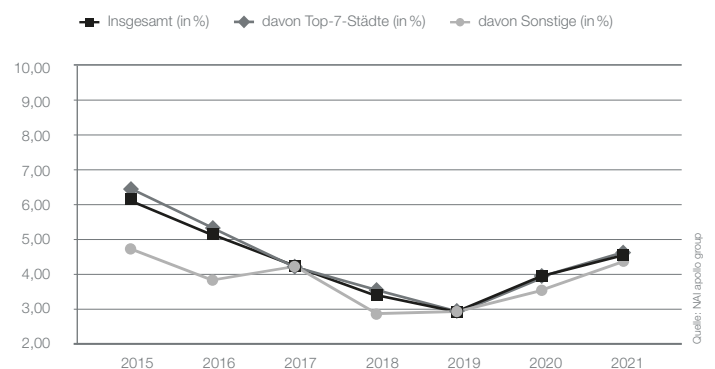
Die Erholung der Vermietungsmärkte konnte im Jahr 2021 die hohe Zunahme der Flächenverfügbarkeit, u.a. auch durch einen Anstieg der Untermietflächen bedingt, vorerst nicht vollständig kompensieren. Für alle betrachteten Märkte stieg die Leerstandsquote auf 4,6 %, womit der höchste Wert der letzten 5 Jahre erreicht worden ist. Dies entspricht gleichzeitig einem absoluten Leerstand von rund 4,80 Mio. m² (2020: 4,00 Mio. m²). Für die Top-7-Standorte beläuft sich der Leerstand auf 4,17 Mio. m² bzw. 4,7 % (2020: 3,9 %). Für die Sekundärstandorte liegt die Leerstandsquote bei 4,3 % nach 3,6 % im Vorjahr.

Bis zur Zuspitzung des Ukraine-Konflikts konnte davon ausgegangen werden, dass mit einer weiteren wirtschaftlichen Erholung, dem Beschäftigtenaufbau und einem damit zu erwartenden Plus an Bürobeschäftigten, neuen Arbeitsplatzanforderungen infolge der während der Corona-Pandemie gesammelten Erfahrungen sowie einer zuletzt verzeichneten Zunahme an Flächengesuchen die Büromärkte in Deutschland in 2022 abermals positiv performen sollten. Mit Ausbruch des Ukrainekrieges könnten sich die Rahmenbedingungen nun allerdings verändern, was konkrete Prognosen erschwert. Bei Ausbleiben einer Rezession bzw. einer aktuell lediglich erwarteten Verlangsamung des Wirtschaftswachstums bleibt die Einschätzung bestehen, dass das Gros der Büromärkte eine Stabilisierung bzw. einen Rückgang der Flächenverfügbarkeit erfährt. Hand in Hand mit dieser Entwicklung und zusätzlich getrieben von steigenden Baukosten dürfte dann zudem ein moderater Mietpreiszuwachs erfolgen.

Flächenumsatz in den Partnerstädten



Leerstandsquote in den Partnerstädten





**BERLIN
BRANDENBURG
IMMOBILIEN**

**EIN UNTERNEHMEN DER
NAIapollo**

**BERLIN/
BRANDENBURG**



BÜROINVESTMENT BERLIN

Transaktionsvolumen & Rendite

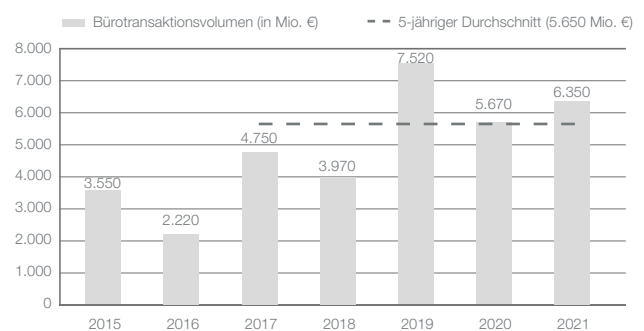
Der Berliner Büroinvestmentmarkt ist im Jahr 2021 durch einen regelrechten Run geprägt gewesen, der in dem zweithöchsten jemals erfassten Volumen gemündet ist. So spiegeln die 6,35 Mrd. Euro ein Plus von 12 % gegenüber 2020 wider, der Schnitt der letzten 10 Jahre ist um Längen übertroffen worden (2011-2020: 3,41 Mrd. Euro). Das Rekordjahr 2019 (7,52 Mrd. Euro) ist hingegen um knapp 16 % verfehlt worden. Hierbei hat allerdings die Angebotsseite einen neuen Rekord verhindert. Zu den markantesten Transaktionen zählen beispielsweise die Projektentwicklung „Fürst“, die an Aggregate ging, oder auch die „Victoriastadt Lofts“, die für ca. 425 Mio. Euro von Signa gekauft wurden.

Die starke Fokussierung der Investoren auf Berlin, u.a. aufgrund der sehr positiven Entwicklung des Vermietungsmarktes in Kombination mit einem sehr hohen Anteil an den derzeit sehr gefragten Mietern der öffentlichen Hand, hat die Preise für Berliner Büroimmobilien weiter in die Höhe getrieben. Dementsprechend sank die Spitzenrendite für Berliner Büroimmobilien im Jahresverlauf 2021 um zusätzliche 0,20 %-Punkte auf nun 2,40 %.

Investorentyp & Herkunft

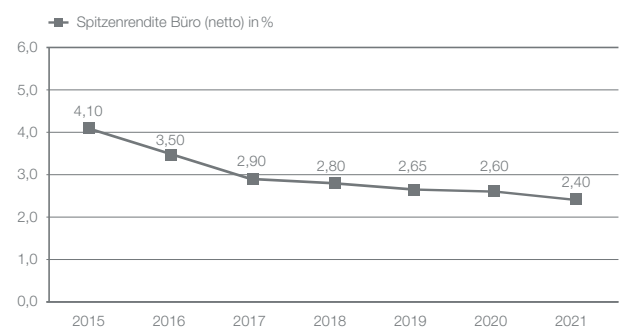
Mit einem Anteil von fast 53 % bzw. 3,3 Mrd. Euro haben deutsche Akteure das Berliner Büroinvestmentgeschehen bestimmt. Gegenüber dem Vorjahr stellt dies eine Steigerung von über einem Drittel dar. Ausländische Investoren verbuchten Büroinvestments in Höhe von 3,10 Mrd. Euro, was im Bereich des Vorjahres liegt. Zu den anlagestärksten Investorentypen zählen in 2021 „Immobilien-gesellschaften“, „Asset- / Fondsmanager“, „offene Immobilien-fonds / Spezialfonds“ sowie „Versicherungen / Pensionskassen“. Das Vertrauen der Investoren in den Berliner Büromarkt ist ungebrochen, was gleichzeitig durch dessen Performance untermauert wird. Berliner Büros rangieren weiterhin ganz oben bei den Akquisitionszielen, was den Nachfrageüberhang auch 2022 groß bleiben lässt. Dies dürfte auch in einer zusätzlichen Renditereduktion münden. Das Büroinvestmentvolumen in Berlin wird dementsprechend 2022 abermals überdurchschnittlich ausfallen.

Transaktionsvolumen



Quelle: NAI apollo group

Spitzenrendite



Quelle: NAI apollo group

Top-3-Transaktionen

1. Fürst Berlin durch Aggregate Holdings S.A.
2. Portfolio „Optimum Evolution Funds 2“ durch Blackstone
3. Victoriastadt Lofts durch Signa

BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER BERLIN

Flächenumsatz

Der Berliner Büroflächenmarkt hat 2021 die Corona-Pandemie scheinbar hinter sich gelassen und ist durch eine spürbare Erholung gekennzeichnet gewesen. So summiert sich der Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer auf 841.000 m². Dies ist eine Steigerung um 16 % im Vergleich zum Vorjahr (2020: 725.000 m²). Das Ergebnis bewegt sich damit nahezu auf dem Vor-Corona-Niveau von 2018. Gleichfalls ist der Durchschnitt der letzten 10 Jahre in Höhe von 752.000 m² deutlich übertroffen worden. Vor allem der starke Jahresendspurt hat zu diesem Abschneiden beigetragen. Allein in den letzten drei Monaten 2021 sind 310.000 m² Flächenumsatz erfasst worden.

Maßgeblich für das gute Gesamtergebnis waren vor allem die Vielzahl an Deals oberhalb der 10.000 m²-Marke. Zu den größten Abschlüssen des Jahres zählen nach wie vor die Anmietung der Deutschen Kreditbank (DKB) von 34.900 m² im Projekt „Upbeat“ und die von der BlmA getätigten Großabschlüsse in Berlin-Mitte über ca. 21.500 m² in der ehemaligen Vattenfall-Zentrale sowie im „New Courts“ in der Gerichtsstraße über 19.400 m². Dementsprechend ist der Teilmarkt Mitte auch der mit Abstand umsatzstärkste in 2021 gewesen. Neben den vielen Abschlüssen der öffentlichen Hand, die in Summe für 15,7 % Marktanteil stehen, zeigt sich in Berlin ein breiter Branchenmix. So weisen der „Groß- und Einzelhandel“, „Kommunikation, IT & EDV“ sowie „Banken, Finanzdienstleister & Versicherungen“ Marktanteile im zweistelligen Bereich auf.

Angebot & Nachfrage

Aufgrund der hohen Zahl an fertiggestellten Büroprojekten ist der Leerstand trotz der positiven Umsatzentwicklung angestiegen. So steht die Leerstandsquote zum Ende des Jahres 2021 bei 3,3 %, ein Zuwachs von 1,0 %-Punkten gegenüber 2020. Die gut gefüllte Pipeline wird das Angebot an hochwertigen Büroflächen weiter steigen lassen, wengleich der Großteil der Flächen bereits Abnehmer gefunden hat. Dennoch wird dies einen Beitrag zur Entspannung der innerstädtischen Flächenknappheit leisten.

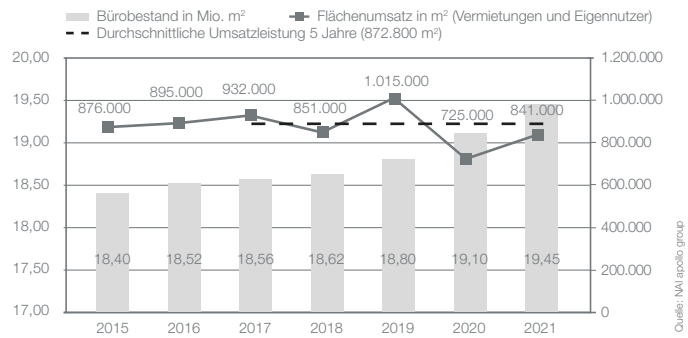
Mieten

Infolge von Anmietungen in hochwertigen Neubauf lächen bei gleichzeitigem Flächenmangel in innerstädtischen Lagen hat die Spitzenmiete gegenüber dem Vorjahr um 1,00 €/m² zugelegt und erreicht nun ein Rekordhoch von 41,50 €/m². Die Durchschnittsmiete ist im Vergleich zum Vorjahr um 0,50 €/m² leicht gesunken und notiert bei 27,60 €/m². Unterjährig zeichnet sich hier jedoch auch wieder ein Anstieg ab. Im dritten Quartal 2021 lag die Durchschnittsmiete noch bei 27,10 €/m². Eine weitere Zunahme an Projektanmietungen dürfte das Mietniveau zusätzlich steigen lassen.

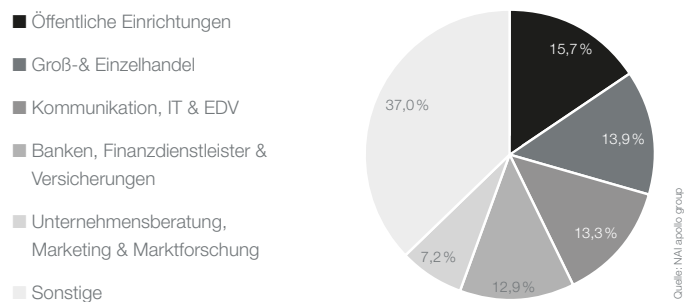
Prognose

Von einer Fortsetzung der positiven Büromarktentwicklung in Berlin ist auszugehen. Die Nachfrage nach modernen und flexiblen Objekten in zentralen Lagen ist weiterhin stark ausgeprägt, insbesondere die Tech-Branche und die öffentliche Hand sind weiterhin sehr aktiv. Förderlich ist zudem die hohe Anzahl an im Bau befindlichen Projekten, um die Nachfrage nach modernen Flächen decken zu können. Für 2022 kann infolgedessen ein Büroflächenumsatz von 850.000 m² prognostiziert werden.

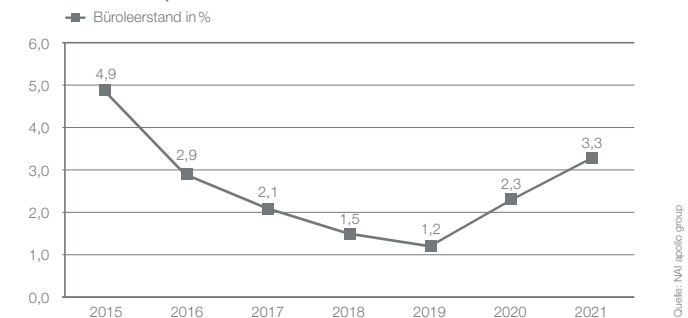
Bestand & Umsatz



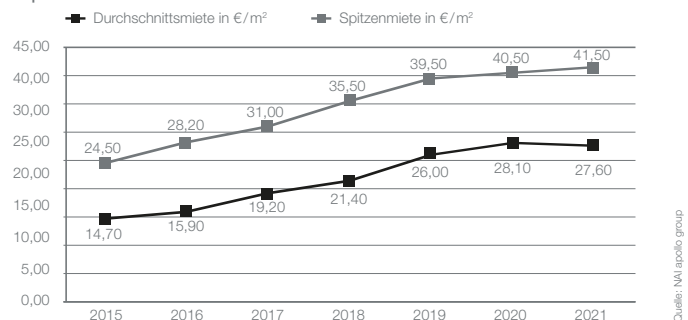
Umsatz nach Branchen



Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Top-3-Umsätze

1. Upbeat Berlin, Am Nordhafen / Perleberger Straße / Heidestraße durch Deutsche Kreditbank AG (DKB) über 34.900 m²
2. Ehem. Vattenfall Zentrale, Zinnowitzer Straße 2-6 / Chausseestraße 23 durch BlmA (Wirtschaftsministerium) über 21.500 m²
3. New Courts, Gerichtstraße 48-51 durch BlmA (Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit) über 19.400 m²



BÜROINVESTMENT HAMBURG

Transaktionsvolumen & Rendite

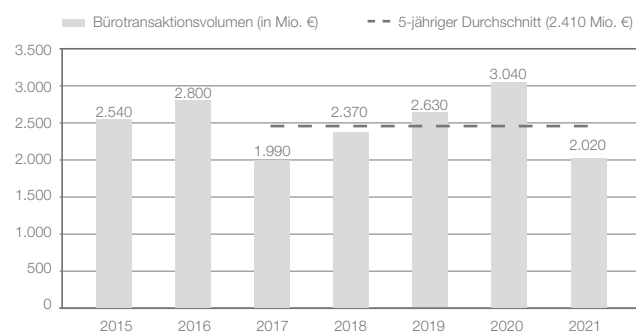
Der Hamburger Büroinvestmentmarkt ist im Jahr 2021 zwar durch eine weiterhin hohe Nachfrage geprägt gewesen, infolge einer geringeren Produktverfügbarkeit hat sich das Marktgeschehen jedoch weniger dynamisch als in den Vorjahren gezeigt. Dementsprechend hat 2021 mit einem Transaktionsvolumen von 2,02 Mrd. Euro geendet, das sich ein Drittel unter dem Rekordvorjahr einordnet, sich aber dennoch im Bereich des Schnitts der letzten 10 Jahre befindet. 2021 ist dabei zum einen nur ein Bruchteil des Büroportfoliovolumens des Vorjahres verzeichnet worden und zum anderen haben Großabschlüsse oberhalb der 200 Mio. Euro Marke gefehlt. So zählen zu den größten Verkäufen die Marquard-&Bahls-Zentrale, die für ca. 180 Mio. Euro an J.P. Morgan ging, oder das Multimedia Centre Rotherbaum, das Values Real Estate für ca. 170 Mio. Euro erwarb. Auch in Hamburg führte die sehr hohe Nachfrage nach Prime-Objekten bei begrenzter Verfügbarkeit zu einem weiteren Rückgang der Bürospitzenrendite. Zum Jahresende 2021 beträgt diese nun 2,60 %, womit sie im Jahresverlauf 2021 um 20 Basispunkte gesunken ist.

Investorentyp & Herkunft

Der Hamburger Büroinvestmentmarkt ist 2021 mit 74,7 % bzw. 1,48 Mrd. Euro fest in der Hand deutscher Investoren gewesen. Damit bewegt sich das absolute Volumen nahezu auf dem Niveau des Vorjahres. Hohe Ankaufsvolumina aus dem Ausland sind vor allem durch die Akteursnationen USA, Frankreich, die Schweiz oder UK generiert worden. Marktprägende Investorengruppen sind die „offenen Immobilienfonds / Spezialfonds“ sowie die „Asset- / Fondsmanager“.

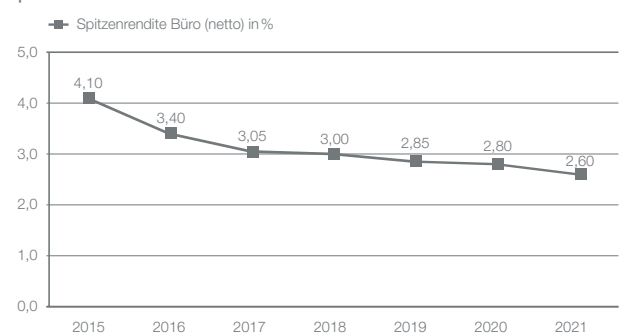
Das Interesse der Investoren am Hamburger Büromarkt ist ungebrochen. Die Büromarktkennzahlen haben sich auch 2021 solide präsentiert. Zwar ist ein leichter Anstieg des Flächenleerstands wahrscheinlich, parallel ist die Hansestadt durch eine deutlich größere Investorennachfrage geprägt. Anhand der aktuellen Vermarktungspipeline ist bereits jetzt ein Bürotransaktionsvolumen im Bereich des Jahres 2021 prognostizierbar.

Transaktionsvolumen



Quelle: NAI apollo group

Spitzenrendite



Quelle: NAI apollo group

Top-3-Transaktionen

1. Marquard-&Bahls-Zentrale durch J.P. Morgan
2. Multimedia Centre Rotherbaum durch Values Real Estate
3. Generali-Sitz, Norderstraße 101 durch B&L Gruppe

BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER HAMBURG

Flächenumsatz

Der Hamburger Büroflächenmarkt ist 2021 durch eine anhaltende Dynamik gekennzeichnet gewesen. Für das Gesamtjahr 2021 summiert sich der Büroflächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer auf 482.000 m². Dieses Ergebnis liegt nahezu 43 % über dem Vorjahr (2020: 338.000 m²) sowie rund 6 % unter dem Schnitt der letzten 10 Jahre (2011-2020: 510.700 m²). Es hat sich erneut gezeigt, dass der Büromarkt von der in Hamburg bestehenden breiten Nachfragebasis profitieren kann.

Die erfasste Markterholung wurde zum einen durch eine spürbare Zunahme von kleinflächigen Abschlüssen, zum anderen durch die Belegung von Deals oberhalb der 10.000 m²-Marke getragen. Das letztgenannte Cluster verzeichnete dabei mit sieben Deals einen Umsatz von über 100.000 m². Die größten Abschlüsse des Jahres 2021 wurden u.a. durch die Berenberg Bank mit 19.200 m², die Stadt Hamburg mit 17.600 m² oder die Techniker Krankenkasse mit 14.800 m² (Eigennutzerbau) getätigt. Entsprechend führen in der Branchenverteilung „Banken, Finanzdienstleister & Versicherungen“ mit einem Anteil von 12,1 % am Gesamtumsatz, vor „Verkehr, Transport & Logistik“ mit 11,2 % sowie „öffentlichen Einrichtungen“ mit 8,0 % das Marktgeschehen an.

Insgesamt sind in Hamburg, wie auch in den meisten anderen Büromärkten, die Ansprüche der Nutzer an Qualität und Flexibilität der Flächen unter anderem als Folge der Corona-Pandemie gestiegen. Das Büro positioniert sich zunehmend als Ort der Zusammenkunft und des Austausches. In diesem Zusammenhang kann auch die Flächenbündelung und -zentralisierung von großen Corporates in der Hansestadt gesehen werden.

Angebot & Nachfrage

Die Leerstandszunahme auf dem Hamburger Büroflächenmarkt hat sich im Jahresverlauf 2021 verlangsamt. So beträgt der kurzfristige Leerstand zum Jahresende 2021 rund 540.000 m², womit die Leerstandsquote bei 3,8 % steht. Gegenüber 2020 ist die Flächenverfügbarkeit um rund 81.000 m² bzw. 0,5 %-Punkte gestiegen, was u.a. auch an einer Zunahme an Untermietangeboten liegt. Da die Entwicklungspipeline für die nächsten beiden Jahre gut gefüllt und hierbei noch eine Vielzahl an Flächen vakant ist, wird mittelfristig eine weitere Leerstandszunahme erwartet.

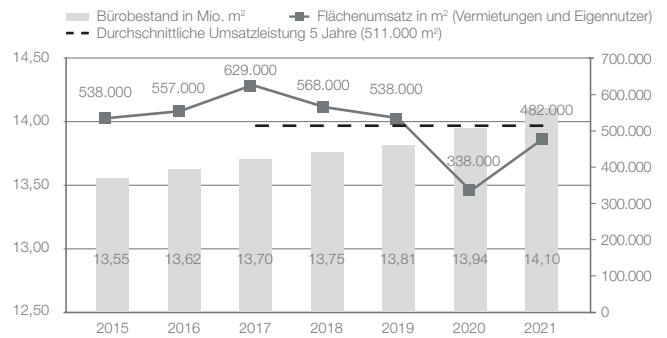
Mieten

Die stärkere Fokussierung der Nutzer auf moderne und zentrale Flächen, die auch vermehrt neue Anforderungen an Flexibilität und Nachhaltigkeit erfüllen sollen, spiegelt sich in der Mietentwicklung wider. So hat die Durchschnittsmiete auf nun 18,20 €/m² zugenommen. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies ein Plus von 4,6 % bzw. 80 Cent/m². Die Spitzenmiete erreicht Ende 2021 mit 32,00 €/m² einen neuen Höchststand, der 4,9 % über 2020 (30,50 €/m²) liegt. Mit einer zunehmenden Flächenverfügbarkeit ist mittelfristig mit einer Stabilisierung des Mietniveaus zu rechnen.

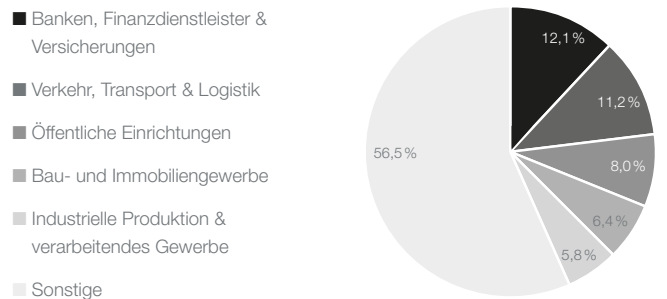
Prognose

Hand in Hand mit der wirtschaftlichen Erholung hat sich auch die Marktstimmung in Hamburg weiter aufgehellt. Entsprechend ist aktuell eine hohe Anzahl an Gesuchen, auch von Großgesuchen, zu registrieren. Infolgedessen kann für das Gesamtjahr 2022 ein Flächenumsatz von über 500.000 m² als realistisch eingeschätzt werden.

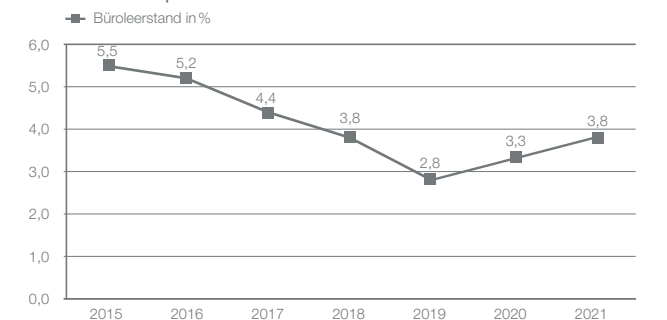
Bestand & Umsatz



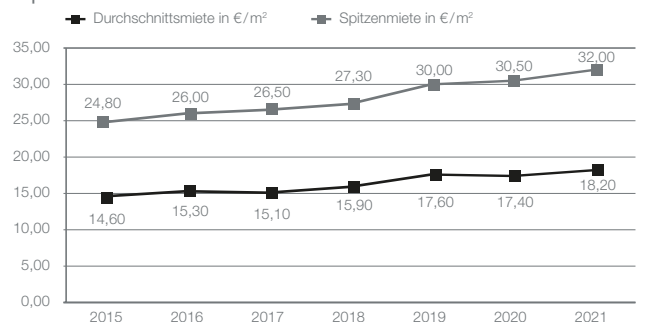
Umsatz nach Branchen



Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Top-3-Umsätze

1. Ipanema, Überseering 30 / Sydneystraße durch Berenberg Bank über 19.200 m²
2. Michaelis-Quartier, Ludwig-Erhard-Straße 11-17 / Gerstäckerstraße durch Freie und Hansestadt Hamburg (Staatsanwaltschaft) über 17.600 m²
3. Erweiterungsbau TKK, Bramfelder Straße 160 durch Techniker Krankenkasse über 14.800 m²



BÜROINVESTMENT MÜNCHEN

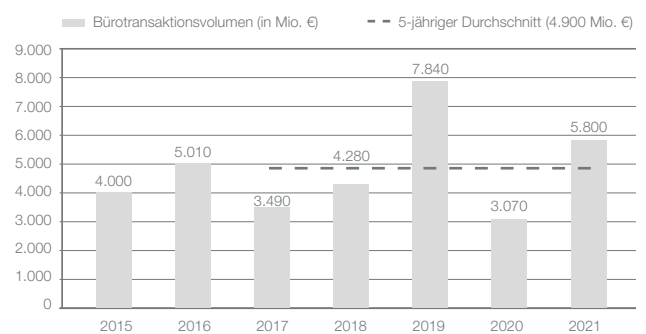
Transaktionsvolumen & Rendite

Der Münchener Büroinvestmentmarkt ist im Jahr 2021 durch eine extrem positive Performance gekennzeichnet gewesen. So hat dieser infolge einer Vielzahl an Großabschlüssen mit einem Transaktionsvolumen in Höhe von 5,80 Mrd. Euro überdurchschnittlich abgeschnitten. Das Vorjahr ist damit um fast 90 % und der Durchschnitt der letzten 10 Jahre (2011-2020: 3,79 Mrd. Euro) um mehr als 50 % übertroffen worden. Die hohe Nachfrage konnte durch ein größeres Angebot bedient werden. Zu den markantesten Verkäufen zählen dabei die „Highlight Towers“ mit einem Kaufpreis von ca. 700 Mio. Euro und auf Imfarr und SN Holding übergangen. Union Investment sicherte sich gleich zwei der größten Deals, zum einen das „MediaWorks Munich“ zusammen mit Hines für ca. 650 Mio. Euro sowie das „PANDION Soul“ für ca. 600 Mio. Euro. Der nach wie vor sehr gesund dastehende Münchener Büervermietungsmarkt zählt unverändert zu den präferierten Anlagezielen und ist infolgedessen durch eine hohe Nachfrage gekennzeichnet. Dies spiegelt sich in einer zusätzlichen Renditereduktion von 15 Basispunkten im Jahresverlauf 2021 wider. Zum Jahresende beträgt die Spitzenrendite für Münchener Büroobjekte 2,50 %. 2022 dürfte sich dieser Trend, wenngleich abgeschwächt, fortsetzen.

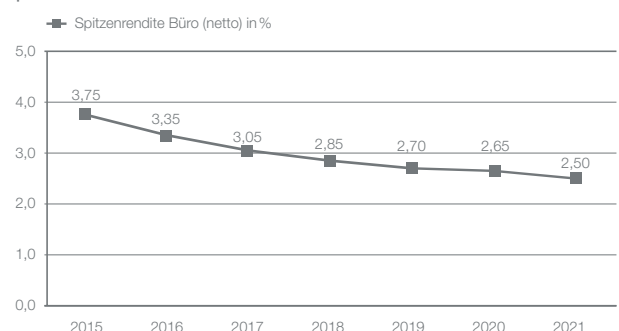
Investorentyp & Herkunft

Deutsche Investoren haben den Münchener Bürotransaktionsmarkt dominiert. Diese stehen für zwei Drittel des angelegten Kapitals, womit sie gegenüber dem Vorjahr um mehr als 1,5 Mrd. Euro zulegen konnten. Jedoch ist das durch ausländische Anleger erfasste Büroinvestmentvolumen doppelt so stark (+150 %) angewachsen wie das der einheimischen Akteure. Unter den Investorentypen stehen „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ sowie „Asset- / Fondsmanager“ für zusammen 66 % des Volumens. Das vitale Marktgeschehen des Münchener Büroinvestmentmarktes wird infolge der breiten Nachfragebasis auch in 2022 bestehen bleiben. Produkte werden schnell neue Eigentümer finden. Insofern kann für das Jahr 2022 ebenfalls ein überdurchschnittliches Büroinvestmentvolumen prognostiziert werden.

Transaktionsvolumen



Spitzenrendite



Top-3-Transaktionen

1. Highlight Towers durch Imfarr / SN Holding
2. MediaWorks Munich durch Union Investment / Hines
3. PANDION Soul durch Union Investment

BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER MÜNCHEN

Flächenumsatz

Der Münchener Büroflächenmarkt ist 2021 durch eine positive Entwicklung charakterisiert gewesen, was vor allem durch eine besonders starke zweite Jahreshälfte getragen wurde. Auf Gesamtjahressicht ist ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 653.000 m² erfasst worden. Dies bedeutet eine Zunahme um 16,2 % im Vergleich zum Vorjahr, bleibt aber dennoch 12,3 % hinter dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre zurück.

Treiber dieser Entwicklung sind insbesondere klein- bis mittelgroße Anmietungen, auf die fast 50 % des Umsatzes entfällt. Daneben setzte sich die Fokussierung der Nutzer auf zentrale Lagen fort. Dementsprechend bildet das Münchener Zentrum auch den umsatzstärksten Teilmarkt ab. Im Jahr 2021 wurden nur fünf Neuvermietungen über 10.000 m² registriert. Die Anmietung von rund 45.000 m² durch das Deutsche Patentamt im Pandion Soul, der Abschluss von Wacker Chemie in der Gisela-Stein-Straße mit gut 17.800 m² sowie die Anmietung von 11.900 m² durch die Versicherungskammer Bayern im Objekt „Micro City“ in Unterschleißheim sind dabei die größten Deals. In der Branchenverteilung hat sich 2021 „industrielle Produktion & verarbeitendes Gewerbe“ mit einem Anteil von 18,0 % an die Spitze gesetzt, gefolgt von Unternehmen aus „Kommunikation, IT & EDV“ mit 16,8 % sowie „öffentlichen Einrichtungen“ mit 12,9 %.

Angebot & Nachfrage

Der Leerstand auf dem Münchener Büromarkt hat im Jahresverlauf 2021 weiter zugenommen. Zum Jahresende 2021 beträgt die Leerstandsquote 4,3 %, womit diese gegenüber dem Vorjahr um 0,9 %-Punkte angestiegen ist. Maßgeblicher Grund hierfür ist neben dem hohen Fertigstellungsvolumen eine überdurchschnittliche Leerstandszunahme in den Außenbereichen des Marktgebiets. Die zentralen Teilmärkte bleiben hingegen weiterhin durch eine Flächenknappheit gekennzeichnet. Aktuell befindet sich rund 1 Mio. m² Bürofläche im Bau, wovon etwas mehr als die Hälfte noch verfügbar ist. Dies wird sich entlastend auf die angespannte Flächenverfügbarkeit in den zentralen Teilmärkten auswirken.

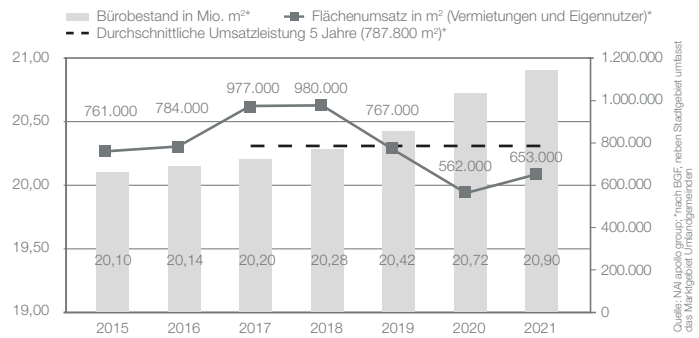
Mieten

Aufgrund einer Vielzahl an Abschlüssen in Neubauf lächen bzw. Projekten haben die Münchener Büromieten deutlich an Fahrt aufgenommen. So beträgt die Durchschnittsmiete Ende 2021 nun 23,30 €/m², was einer Zunahme von 1,90 €/m² innerhalb von 12 Monaten entspricht. Die Spitzenmiete hat gegenüber dem Vorjahr um 2,50 €/m² auf nun 42,00 €/m² zugenommen. Weitere Projektierungen, gepaart mit dem Mangel an modernen Flächen, bei gleichzeitig starker Nachfrage dürften das Spitzenmietniveau weiter ansteigen lassen.

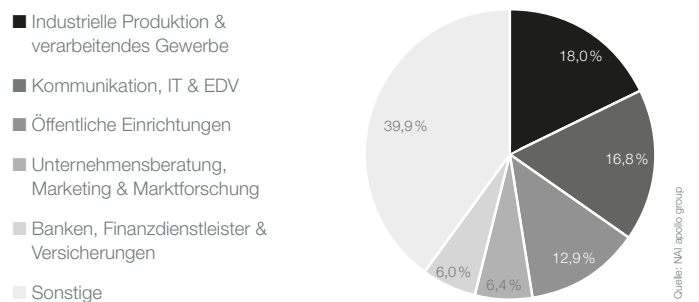
Prognose

Der Münchener Büromarkt ist durch eine zunehmende Büroflächennachfrage infolge der wirtschaftlichen Erholung gekennzeichnet. Dementsprechend dürften sich auch Nachholeffekte auf dem Vermietungsmarkt zeigen, die infolge der erhöhten Bautätigkeit auch besser bedient werden sollten. Dabei ist von einer Fortsetzung des Mietpreisanstieges auszugehen. Für das Jahr 2022 kann aktuell ein Büroflächenumsatz im Bereich von 700.000 m² als realistisch eingeschätzt werden.

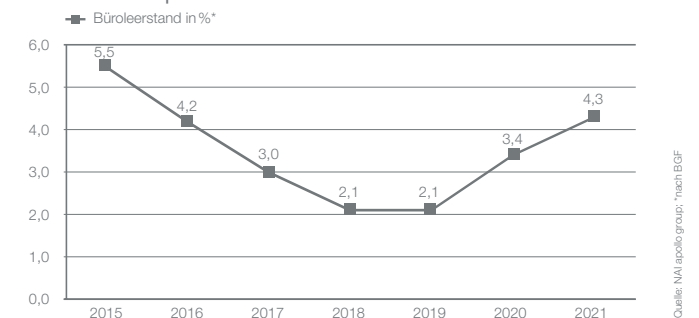
Bestand & Umsatz



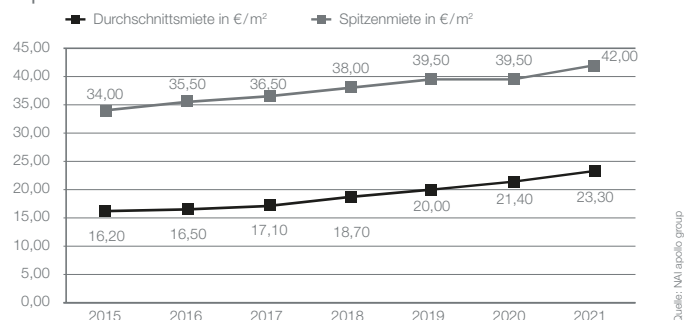
Umsatz nach Branchen



Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Top-3-Umsätze

1. Pandion Soul, Anzinger Straße 23-29 durch Deutsches Patent- und Markenamt über 44.700 m²
2. Konzernzentrale Wacker Chemie, Speicherstraße, Gisela-Stein-Straße 4 durch Wacker Chemie über 17.800 m²
3. Micro City, Konrad-Zuse-Straße 1 Unterschleißheim durch Versicherungskammer Bayern über 11.900 m²



BÜROINVESTMENT FRANKFURT

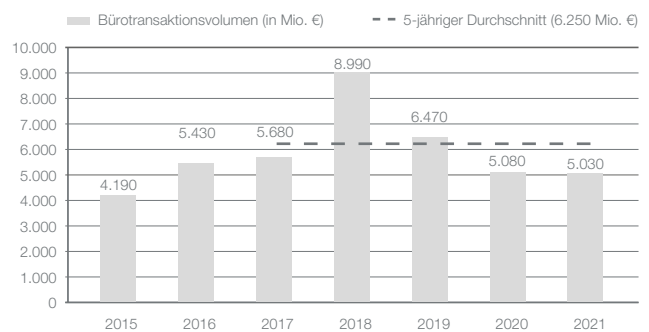
Transaktionsvolumen & Rendite

Der Frankfurter Büroinvestmentmarkt ist im Jahr 2021 durch ein gutes Transaktionsgeschehen gekennzeichnet gewesen, ist aber wie auch das Vorjahr hinter den Erwartungen zurückgeblieben. Zwar ordnet sich 2021 mit 5,03 Mrd. Euro deutlich oberhalb des Schnitts der letzten 10 Jahre ein, die sehr starken Jahre 2017 bis 2019 sind dennoch deutlich verfehlt worden. Dem Markt fehlt es an großen Tickets, was jedoch primär durch die Angebotsseite determiniert wird. Obwohl mit dem Verkauf des „Four – T1“ für ca. 1,4 Mrd. Euro an die Allianz und die Bayerische Versorgungskammer der höchste jemals registrierte Preis für eine einzelne Immobilien erzielt wurde, waren Großverkäufe Mangelware. So sticht neben dem „Four-T1“ mit dem „Skyper“ lediglich eine weitere Transaktion heraus. Dieser wechselte dabei für ca. 550 Mio. Euro zu Ampega Asset Management. Alle anderen Abschlüsse haben deutlich geringere Kaufpreise erreicht. Eine starke Fokussierung der Investoren auf Core-Objekte hat das Spitzenrenditeniveau in Frankfurt 2021 weiter sinken lassen. Zum Jahresende 2021 beträgt diese für Frankfurter Büroimmobilien 2,70 %, womit die Spitzenrendite in den letzten 12 Monaten um 10 Basispunkte abgenommen hat.

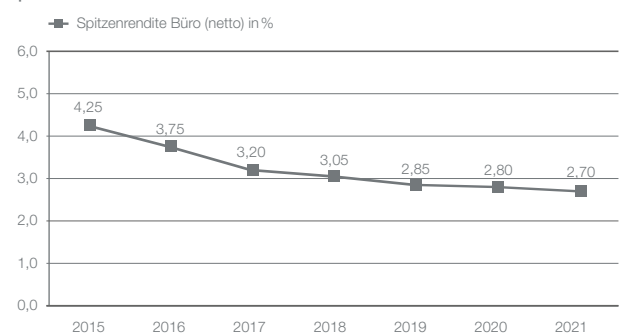
Investorentyp & Herkunft

Der Frankfurter Büroinvestmentmarkt ist 2021 von deutschen Investoren dominiert worden. Diese investierten weit oberhalb der 4,0 Mrd. Euro Marke. Unter den ausländischen Investorenationen stechen zum Beispiel Frankreich oder die Schweiz heraus. Bei den Investorentypen zeigt sich ein ungewohntes Bild. „Versicherungen / Pensionskassen“ belegen, in Folge des größten Deals, sowie „Projektentwickler / Bauträger“, die sich u.a. einige Refurbishment-Objekte im CBD gesichert haben, die Spitzenpositionen. Das Investoreninteresse nach Frankfurter Büroimmobilien ist unverändert groß. Obwohl sich aktuell einige Großobjekte in der Vermarktung befinden, ist die derzeitige Pipeline als moderat zu bezeichnen, was die Transaktionsaktivitäten bremst. Infolgedessen wird für den Bürotransaktionsmarkt 2022 zum jetzigen Zeitpunkt ein leicht unterdurchschnittliches Ergebnis prognostiziert.

Transaktionsvolumen



Spitzenrendite



Top-3-Transaktionen

1. Four - T1
durch Allianz / Bayerische Versorgungskammer
2. Skyper
durch Ampega Asset Management
3. Sparda-Bank Tower
durch Sparda-Bank

BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER FRANKFURT

Flächenumsatz

Der Frankfurter Büroflächenmarkt inkl. Eschborn und Offenbach-Kaiserlei ist zum Jahresende 2021 durch einen regelrechten Jahresendspurt gekennzeichnet gewesen, wodurch die bereits positive Entwicklung der Vorquartale nochmals übertrumpft werden konnte. Auf Jahressicht hat der Frankfurter Büroflächenmarkt mit 449.000 m² ein Resultat verbucht, das sich nur rund 9 % unter dem Zehnjahresschnitt einordnet (2011-2020: ca. 494.000 m²) und gleichzeitig 36 % über dem Niveau von 2020 liegt (329.200 m²). Das positive Jahresendresultat des Frankfurter Büromarktes ist auf das Comeback von Großabschlüssen zurückzuführen. So haben im Cluster oberhalb von 10.000 m² insgesamt sieben Abschlüsse für ein Volumen von ca. 110.000 m² gesorgt. Zu den größten Deals des Jahres 2021 zählen die Anmietung der BlmA für das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle mit 21.400 m² Bürofläche im ersten Bauabschnitt des „Börsenplatz Eschborn“, der Abschluss von Nestlé im Projekt „Kreisler“ über rund 20.000 m² sowie die Vermietung von ca. 15.400 m² an Worldline Global im Atricom.

In der Branchenbetrachtung belegen „Banken, Finanzdienstleistern & Versicherungen“ vor den „öffentlichen Einrichtungen“ im Gesamtjahr 2021 mit Anteilen von 20,4 % bzw. 16,7 % den ersten und zweiten Rang. Unter den Teilmärkten haben drei Großanmietungen oberhalb der 10.000 m²-Marke sowie einige Anmietungen im mittleren Größensegment dem Teilmarkt „Niederrad Lyoner Quartier“ mit 58.200 m² den höchsten Umsatz beschert. Die sonst dominierende Bankenlage ordnet sich mit 58.000 m² nur knapp dahinter ein.

Angebot & Nachfrage

Zum Stand 31.12.2021 beträgt der marktaktive Leerstand auf dem Frankfurter Büroflächenmarkt rund 1,017 Mio. m², womit die Leerstandsquote auf 8,8 % gestiegen ist. Gegenüber dem Jahresende 2020 steht ein Plus von 203.000 m² bzw. 1,7 %-Punkten. Im Gesamtjahr 2021 sind im Frankfurter Marktgebiet rund 193.200 m² neue Bürofläche fertiggestellt worden, wovon bereits über 80 % einen Nutzer gefunden haben. Nach jetzigem Kenntnisstand ist im Jahr 2022 mit einem Flächenneuzugang von rund 170.000 m² Bürofläche zu rechnen, bei einer Vorvermietungsquote von aktuell über 60 %.

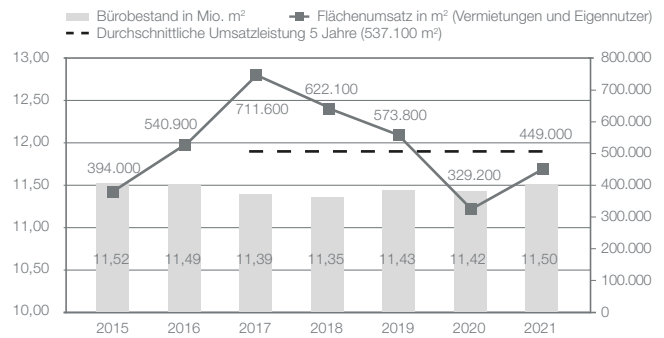
Mieten

Infolge von Großabschlüssen in den Bürozentren ist die Durchschnittsmiete auf dem Frankfurter Büroflächenmarkt im Jahresverlauf 2021 um 0,20 €/m² auf 22,60 €/m² gesunken. Die Spitzenmiete hingegen hat sich stabil gezeigt und befindet sich weiterhin bei 46,00 €/m². Mit zu erwartenden Anmietungen in zentralen Neubauprojekten dürfte insbesondere das Spitzenmieteniveau in den kommenden Monaten nochmals leicht zulegen.

Prognose

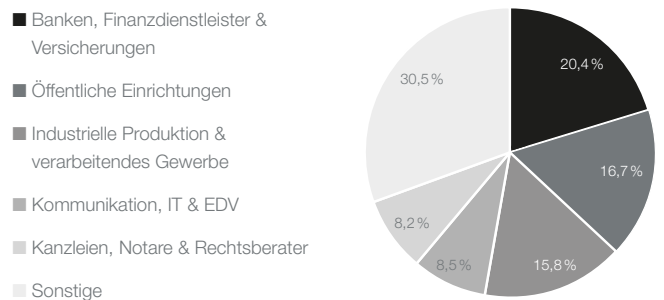
Anzeichen für eine weitere Erholung des Frankfurter Büromarktes im Jahr 2022 sind gegeben. Die Unternehmen blicken zuversichtlicher in die Zukunft und haben sich zuletzt anmietungsfreudiger gezeigt. Dementsprechend ist eine weitere Umsatzzunahme durchaus möglich, bei gleichzeitigem Abbau der Leerstände.

Bestand & Umsatz



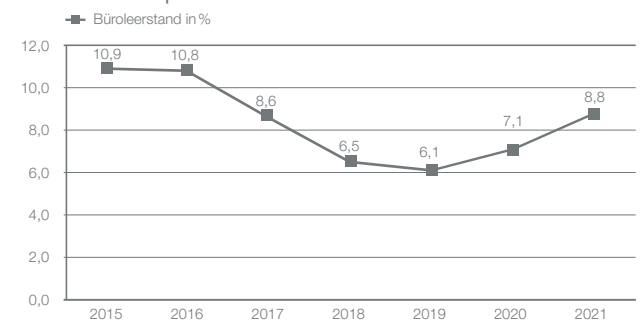
Quelle: NAI apollo group, meisten Städtegebiet ermittelt
Marktgebiet Eschborn und Of-Kaiserlei

Umsatz nach Branchen



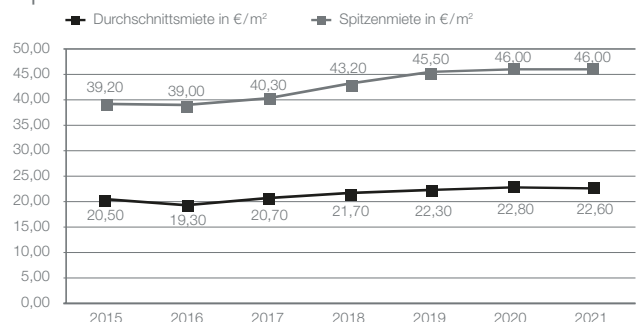
Quelle: NAI apollo group

Leerstandsquote



Quelle: NAI apollo group

Spitzen- & Durchschnittsmiete



Quelle: NAI apollo group

Top-3-Umsätze

1. BA Börsenplatz Eschborn, Mergenthalerallee 26-36 Eschborn durch BlmA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) über 21.400 m²
2. Kreisler, Baseler Straße 46-48 / Gutleutstraße 80-82 durch Nestlé über 20.000 m²
3. Atricom, Lyoner Straße 15 durch Worldline Global über 15.400 m²



BÜROINVESTMENT STUTTGART

Transaktionsvolumen & Rendite

Der Stuttgarter Büroinvestmentmarkt hat infolge eines regelrechten Jahresendspurtes einen neuen Rekord erzielen können. Die erfassten 1,49 Mrd. Euro stellen sowohl gegenüber dem Vorjahr als auch im Vergleich zum Schnitt der letzten 10 Jahre nahezu eine Verdoppelung des Volumens dar. Einige Großabschlüsse haben dieses Resultat befeuert. Dazu zählen der „Office Campus Stuttgart“, den HanseMerkur für ca. 370 Mio. Euro gekauft hat, sowie das „Degerloch Office Center“, das für einen dreistelligen Millionenbetrag einen neuen Eigentümer fand. Den drittgrößten Abschluss hat Corestate mit dem „Vision One“ und einem Preis von ca. 160 Mio. Euro getätigt.

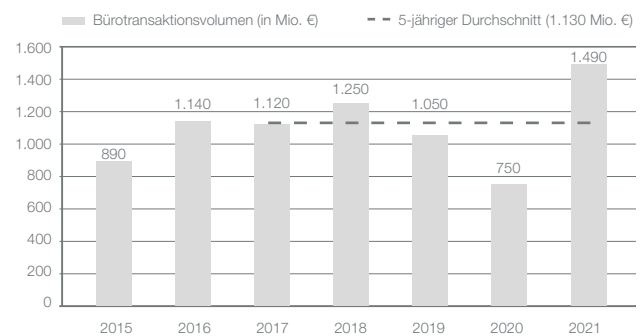
Die hohe Nachfrage nach Prime-Objekten in den Top-7-Städten zeigt sich auch in Stuttgart. Das starke Investoreninteresse an Objekten in guten Lagen mit langfristig gesichertem Cash-Flow hat zu neuen Spitzenpreisen geführt. Dementsprechend sank die Spitzenrendite für Büroobjekte in Stuttgart im Jahresverlauf 2021 um 15 Basispunkte auf 2,80 %.

Investorentyp & Herkunft

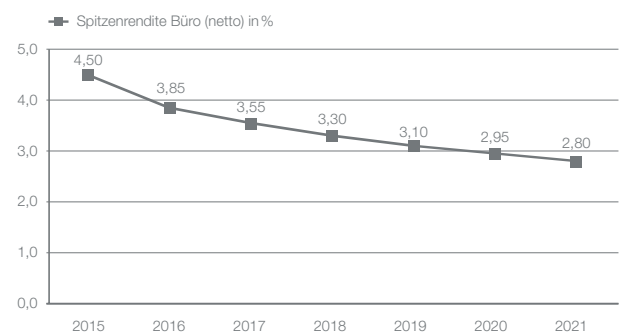
Das Büroinvestmentgeschehen des Stuttgarter Marktes ist zum Großteil durch deutsche Investoren geprägt worden. Dies entspricht der Situation in den anderen Top-7-Standorten. Zu den aktivsten ausländischen Anlegern zählt z.B. Großbritannien. Die Verteilung nach Investorentyp fällt etwas homogener aus. So entfallen auf die drei stärksten Anlegergruppen „Versicherungen / Pensionskassen“, „Asset- / Fondsmanager“ sowie „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ rund 89 % des Transaktionsvolumens.

Die soliden Büromarktkennzahlen des Stuttgarter Marktes und die unverändert große Nachfrage nach Büroassets in der baden-württembergischen Landeshauptstadt sprechen auch in 2022 für ein dynamisches Investmentgeschehen. Der Rekord aus 2021 dürfte sich dabei zwar nicht nochmal wiederholen, ein Bürotransaktionsvolumen im Bereich von 1,25 Mrd. Euro erscheint derzeit aber erzielbar.

Transaktionsvolumen



Spitzenrendite



Top-3-Transaktionen

1. Office Campus Stuttgart durch HanseMerkur Grundvermögen AG
2. Degerloch Office Center durch Union Investment
3. Vision One, Leinfelden-Echterdingen durch Corestate

BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER STUTTGART

Flächenumsatz

Der Stuttgarter Büroflächenmarkt ist im Jahr 2021 weiterhin von einer Nutzerzurückhaltung geprägt gewesen. Der Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer beläuft sich insgesamt auf 154.000 m². Damit konnte eine leichte Steigerung zum schwachen Vorjahr in Höhe von 6,2 % (2020: 145.000 m²) erzielt werden. Die geringfügige Zunahme kam dank eines guten Schlussquartals zustande, in dem mit 66.000 m² das höchste Dreimonatsergebnis der letzten zwei Jahre erzielt wurde.

Dass das Marktgeschehen weiterhin auf einem moderaten Niveau verbleibt, liegt erneut vor allem an dem Fehlen von Großabschlüssen über 5.000 m², von denen lediglich vier im ganzen Jahr getätigt wurden. Zum einen spiegelt sich hier die pandemiebedingte Zurückhaltung der Unternehmen, gepaart mit dem Strukturwandel der Industrie, wider. Zum anderen mangelt es aber auch an nachfragegerechten, modernen Großflächen. Dementsprechend ist der Vermietungsmarkt 2021 vor allem durch eine Vielzahl an kleinflächigen Anmietungen getragen worden. Der größte Abschluss des Jahres wurde im Schlussquartal mit der Anmietung von 11.100 m² auf dem Urbanic Campus durch die BlmA verzeichnet. Dahinter folgt der Erweiterungsbau (Z4) mit 9.500 m² Bürofläche auf dem Züblin-Campus durch Züblin.

Anhand der größten Deals lässt sich auch die Branchenverteilung ablesen. So sind „öffentliche Einrichtungen“ mit einem Anteil von 22,7 % die umsatzstärkste Branche, gefolgt vom „Bau- und Immobiliengewerbe“ mit 15,6 % und „Unternehmensberatung, Marketing & Marktforschung“, welche einen Anteil von 12,3 % erreicht.

Angebot & Nachfrage

Der Leerstandsanstieg auf dem Stuttgarter Büromarkt hat sich infolge des mäßigen Umsatzgeschehens moderat fortgesetzt. So liegt die Leerstandsquote zum Jahresende 2021 bei 3,2 % und damit 0,2 %-Punkte höher als 2020. In den nächsten zwei Jahren werden rund 275.000 m² Bürofläche fertiggestellt, wovon bereits mehr als die Hälfte vergeben ist. Da der Entwicklungsschwerpunkt auf der Peripherie liegt, ist hier mit einer weiteren Zunahme der Flächenverfügbarkeit zu rechnen.

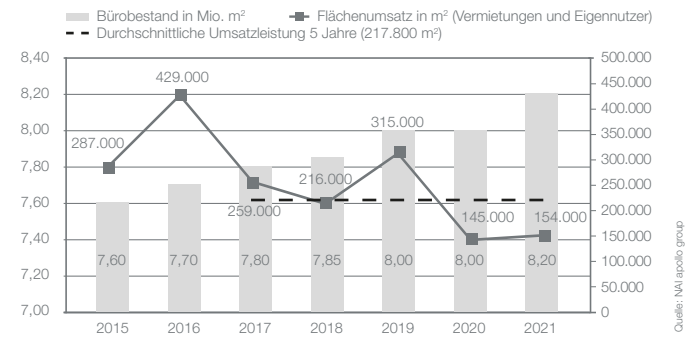
Mieten

Infolge des Flächenmangels in der City sind vermehrt Abschlüsse an den Stadträndern getätigt worden. Dementsprechend ist das Mietniveau 2021 leicht gesunken. So sind sowohl die Durchschnittsmiete als auch die Spitzenmiete im Jahresverlauf 2021 um 0,50 €/m² auf 16,00 €/m² bzw. 25,00 €/m² gesunken. Dies bedeutet jedoch nicht, dass in der City auch darüber hinausgehende Spitzenpreise nicht gezahlt würden. Potenzielle Mieter für Premiumflächen zeigen hier eine unverändert hohe Zahlungsbereitschaft.

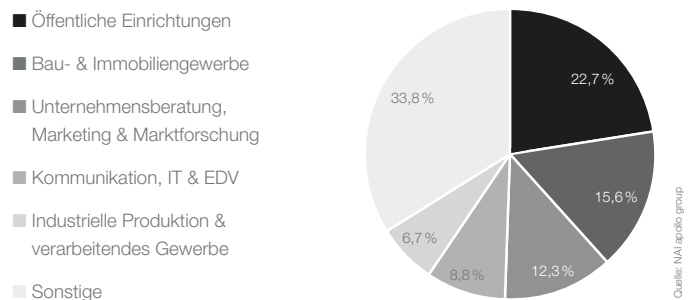
Prognose

Die hohe Vermietungsdynamik bei Kleinabschlüssen auf dem Stuttgarter Büromarkt kann als positiver Indikator der zukünftigen Entwicklung gewertet werden. Mit der wirtschaftlichen Erholung und Nachholprozessen werden sich auch große Corporates wieder anmietungsfreudiger zeigen und das Marktgeschehen beflügeln. Für das Jahr 2022 wird somit ein Flächenumsatz im Bereich von 200.000 m² für erzielbar eingeschätzt.

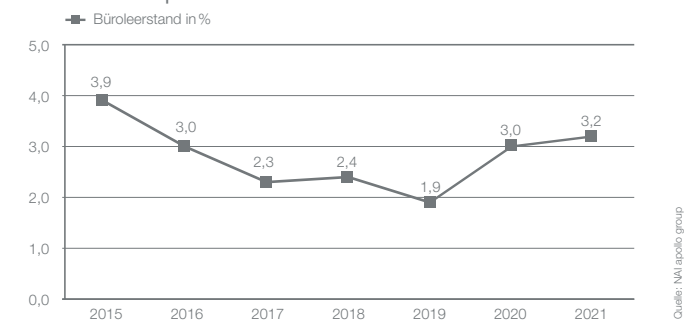
Bestand & Umsatz



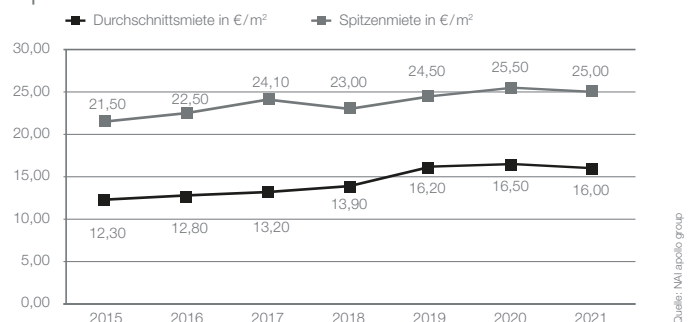
Umsatz nach Branchen



Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Top-3-Umsätze

1. Urbanic Campus, Schwieberdinger Straße durch BlmA über 11.100 m²
2. Z4 - Züblin Campus, Albstadtweg 10 durch Ed. Züblin AG über 9.500 m²
3. Am Wallgraben 119 durch Internationaler Bund über 8.000 m²



BÜROINVESTMENT DÜSSELDORF

Transaktionsvolumen & Rendite

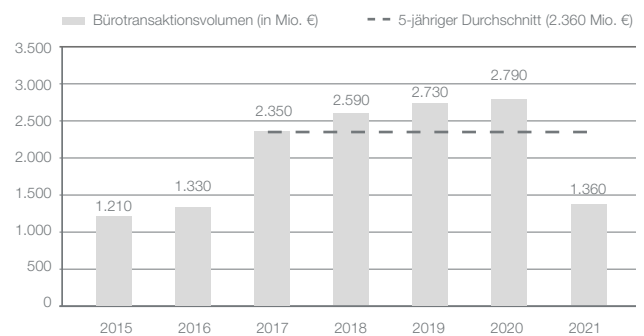
Der Düsseldorfer Büroinvestmentmarkt hat 2021 sehr zurückhaltende Marktaktivitäten gezeigt, wenn auch das Abschlussquartal hier positiv heraussticht. Das investierte Kapital in Höhe von 1,36 Mrd. Euro bewegt sich rund 50 % unter dem Vorjahresrekord (2020: 2,79 Mrd. Euro). Mehrere Faktoren verhinderten ein höheres Transaktionsvolumen: ein spürbar geringerer Portfolioanteil, insgesamt weniger Abschlüsse sowie keine Abschlüsse oberhalb der 200 Mio. Euro-Grenze. Auch in Düsseldorf hätte ein größeres Angebot infolge der hohen Nachfrage Käufer gefunden. Zu den prägnantesten Deals zählen die bisherige Zentrale der HSBC-Bank mit 20.000 m² an der Düsseldorfer Königsallee 21, die an ein Joint Venture aus Momeni, Wirtgen Invest und Black Horse Investments ging. Die Immobilie „Smart Office“ am Düsseldorfer Flughafen wurde durch HanseMerkur für ca. 110 Mio. Euro gekauft. Weitere Veräußerungen über 100 Mio. Euro wurden nicht erfasst. Das ausgeprägte Investoreninteresse nach Düsseldorfer Büroimmobilien gepaart mit der limitierten Produktverfügbarkeit hat die Spitzenrendite auch im Jahr 2021 weiter sinken lassen. Am Jahresende 2021 notiert diese bei 2,80 % und damit 0,20 %-Punkte unter dem Vorjahresniveau.

Investorentyp & Herkunft

Im Jahr 2021 ist das Düsseldorfer Bürotransaktionsgeschehen mit einem Anteil von fast 76 % erneut durch deutsche Investoren bestimmt worden. Gleich fünf Investorentypen haben im dreistelligen Millionenbereich investiert. Hierzu zählen die „offenen Immobilienfonds / Spezialfonds“, „Projektentwickler / Bauträger“, aber auch Asset- / Fondsmanager“ sowie „Versicherungen / Pensionskassen“.

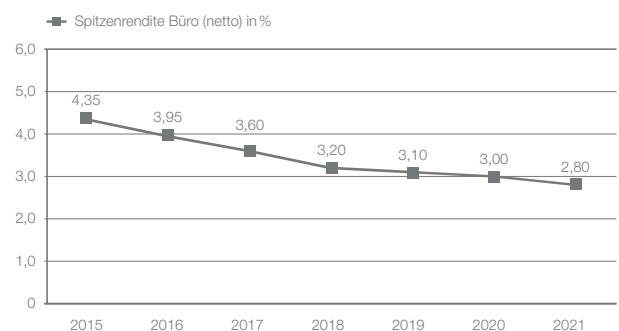
Der Düsseldorfer Büromarkt steht ungebrochen im Anlegerfokus. Dabei ist eine stärkere Hinwendung zu absoluten Prime-Lagen sowie Objekten mit bonitätsstarken Mietern, wie der öffentlichen Hand, sichtbar. Das Geschehen des Büroinvestmentmarktes dürfte sich 2022 wieder spürbar dynamischer zeigen und damit das Transaktionsvolumen aus 2021 hinter sich lassen.

Transaktionsvolumen



Quelle: NAI Apollo group

Spitzenrendite



Quelle: NAI Apollo group

Top-3-Transaktionen

1. Ehemalige HSBC-Bank Zentrale durch Momeni / Wirtgen Invest / Black Horse Investments
2. Smart Office durch HanseMerkur Grundvermögen
3. Toniq I durch DIC Asset AG

BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER DÜSSELDORF

Flächenumsatz

Der Düsseldorfer Büromarkt erholt sich Schrittweise und hat ein zufriedenstellendes Ergebnis erzielt. Für das Jahr 2021 kann ein Büroflächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer von insgesamt 284.800 m² verzeichnet werden. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum bedeutet dies immerhin einen Anstieg von 19 % (Gesamtjahr 2020: 239.000 m²). Dennoch ist festzustellen, dass die Auswirkungen der Corona-Pandemie weiterhin spürbar sind. So bewegt sich das Jahresergebnis 2021 15 % unter dem 10-Jahresdurchschnitt. Jedoch konnte die Anzahl der geschlossenen Mietverträge im Vergleich zum Gesamtjahr 2020 um 50 % auf 455 Abschlüsse gesteigert werden.

Die gestiegene Nachfrage betrifft vor allem Flächen bis 1.000 m². So hat die Größenklasse unterhalb von 500 m² gegenüber dem Vorjahr um 82 % zulegen können und einen Umsatz von 83.400 m² erreicht. Die Großunternehmen sind immer noch durch Zurückhaltung geprägt gewesen. Sowohl die Anzahl als auch das Volumen der Deals oberhalb der 5.000 m²-Marke hat sich unter dem Niveau von 2020 befunden. So sind die größten Abschlüsse des Jahres die Anmietung von 12.600 m² durch die BlmA für das Hauptzollamt im „TONIQ I“ und die beiden Eigennutzerbaustarts von der AOK Rheinland / Hamburg, die mit dem „TONIQ II“ rund 26.000 m² errichtet, sowie von Alltours mit der neuen Zentrale am Mannesmannufer 2 mit 10.600 m². Unter den Branchen weist das „Gesundheitswesen“ mit 15,7 %, bestimmt durch den Baustart der AOK, den größten Marktanteil auf. Dahinter folgen „Dienstleistungen“ (15,0 %) sowie der „Handel“ (8,8 %).

Angebot & Nachfrage

Die Leerstandsquote im Düsseldorfer Stadtgebiet liegt am Jahresende bei 7,6 % und ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 0,5 %-Punkte gestiegen. Unterschieden nach Lage zeigt sich ein deutlich differenziertes Bild, wonach die im Fokus stehenden zentralen Lagen durch einen Mangel an qualitativ hochwertigen und flexiblen Flächen geprägt sind. Im CBD ist die Leerstandsquote nur rund halb so hoch wie im Gesamtmarkt. Hingegen sind periphere Teilmärkte durch ein weitaus größeres Flächenangebot gekennzeichnet.

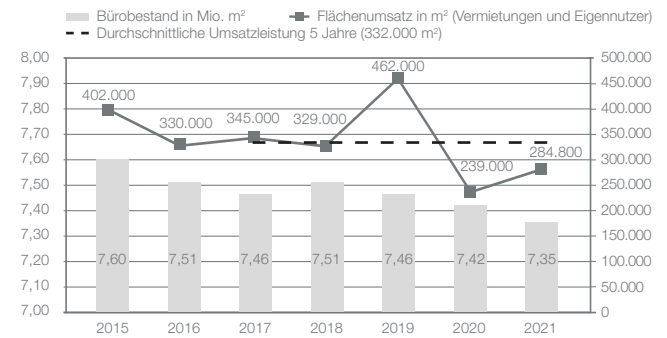
Mieten

Die Spitzenmiete in Düsseldorf ist im Jahr 2021 mit 28,50 €/m² im Vergleich zum Vorjahreszeitraum unverändert geblieben und verharrt somit auf einem konstant hohen Niveau. Nach wie vor werden die Spitzenmietpreise in dem Teilmarkt Königsallee/Bankenviertel realisiert. Die Durchschnittsmiete ist im Vergleich zum Vorjahr von 15,72 €/m² um 0,60 €/m² auf zuletzt 16,32 €/m² gestiegen, da vermehrt hochwertige, kleinere Flächen angemietet wurden.

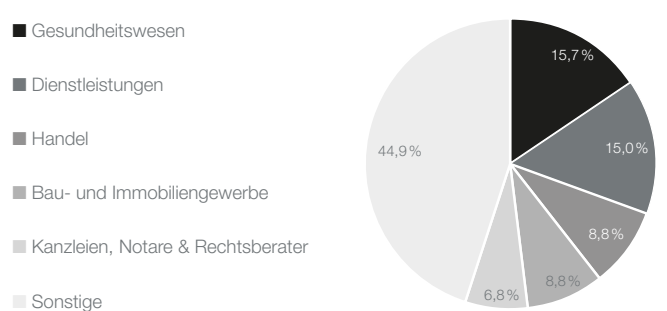
Prognose

Die gestiegene Nachfrage und das erhöhte Vermietungsgeschehen, insbesondere im kleinflächigen Segment, stimmt optimistisch, dass der Düsseldorfer Büroflächenmarkt seine Dynamik fortsetzen kann. Jedoch sind Großunternehmen und Konzerne weiterhin verhalten auf dem Markt aktiv und tendieren eher zu Flächenreduzierungen. Daher kann aktuell für das Jahr 2022 ein solider Büroflächenumsatz von bis zu 300.000 m² prognostiziert werden.

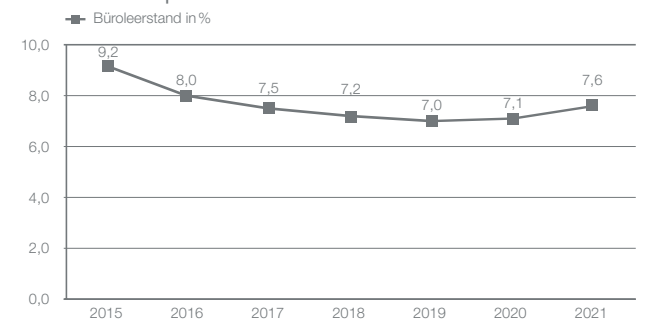
Bestand & Umsatz



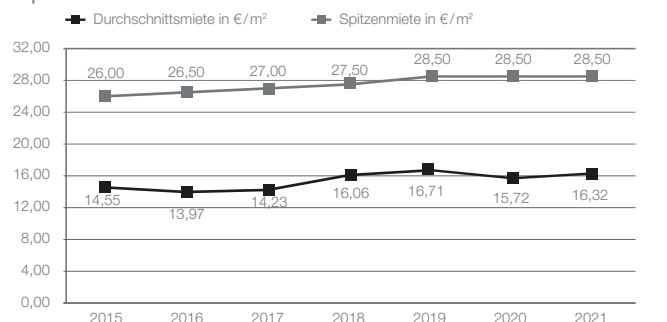
Umsatz nach Branchen



Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Top-3-Umsätze

1. Eigennutzerbaustart TONIQ II durch AOK Rheinland / Hamburg über 26.000 m²
2. TONIQ I durch BlmA (Hauptzollamt) über 12.600 m²
3. Eigennutzerbaustart Alltours-HQ, Mannesmannufer 2 durch Alltours über 10.600 m²



BÜROINVESTMENT KÖLN/BONN

Transaktionsvolumen & Rendite

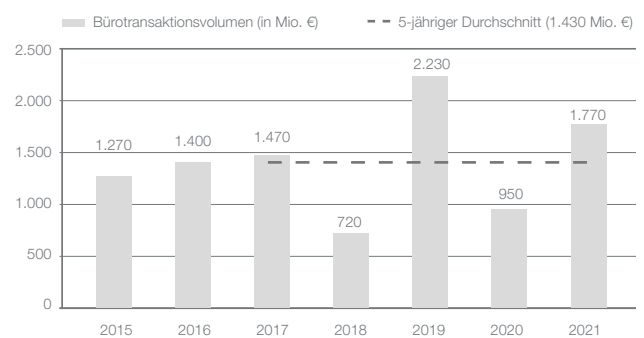
Der Büroinvestmentmarkt der Stadt Köln hat das Jahr 2021 mit einem beachtlichen Ergebnis beendet. Zwar liegt das erfasste Bürotransaktionsvolumen mit 1,77 Mrd. Euro deutlich unter dem Rekord von 2019 (2,23 Mrd. Euro), aber dennoch ist es das zweitbeste jemals registrierte Resultat. Das Volumen aus dem Vorjahr ist sogar um 90 % und der Schnitt der letzten 10 Jahre um fast 80 % übertroffen worden. Durch einen phänomenalen Jahresendspurt mit mehreren Deals im dreistelligen Millionenbereich kam dieses Ergebnis zustande. Maßgeblichen Anteil an dem Rekordergebnis hatte die Übernahme eines ehemaligen Oppenheim-Fonds. Dieser ging für mehr als 600 Mio. Euro an die RFR Holding über und beinhaltet Teile der Messe, des Rheinparks sowie der Rheinhallen in Köln-Deutz. Daneben hat sich der US-Finanzinvestor TPG Real Estate Partners von seinem Portfolio im Technologie-Park in Köln-Braunsfeld getrennt. Die DIC Asset AG hat das Paket für ca. 267 Mio. Euro erworben. Die starke Fokussierung der Investoren auf die Top-7-Städte und damit auch auf Köln, gepaart mit einem unverändertem Nachfrageüberhang, hat auch in der Domstadt die Rendite weiter sinken lassen. Zum Ende des Jahres 2021 notiert die Spitzenrendite für Büroimmobilien bei 2,85 % und damit 15 Basispunkte niedriger als 12 Monate zuvor.

Investorentyp & Herkunft

„Asset- / Fondsmanager“ haben in 2021 ihre Einkaufswagen in Köln gut füllen können. Diese stellen unter den Käufergruppen fast die Hälfte des gesamten gewerblichen Transaktionsvolumens dar. Hinsichtlich der Investorenherkunft ist der Investmentmarkt nahezu gleich unter deutschen und internationalen Investoren aufgeteilt worden.

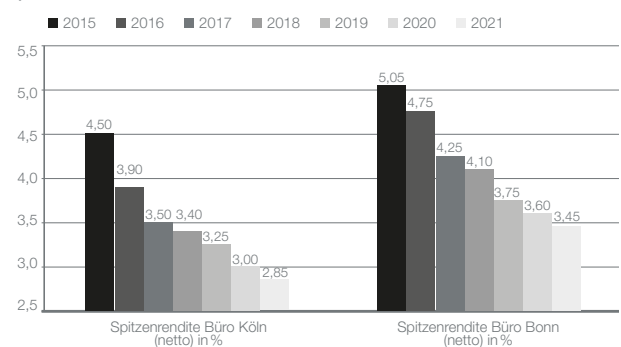
Der Kölner Büroinvestmentmarkt blickt positiv ins neue Jahr. Mit unverändert hoher Nachfrage, vor allem im Segment der Core-Produkte, steht einem erfolgreichen Jahr 2022 nur wenig im Wege. Dementsprechend ist von einer positiven Entwicklung auszugehen und das Büroinvestmentvolumen dürfte sich 2022 oberhalb des 5-Jahresdurchschnitts bewegen.

Transaktionsvolumen



Quelle: NAI Apollo group

Spitzenrendite



Quelle: NAI Apollo group

Top-3-Transaktionen

1. Fondsanteile: Messe, Rheinpark & Rheinhallen durch RFR Holding
2. Teilverkauf TechnologiePark-Portfolio durch DIC Asset AG
3. Cäcilium durch Union Investment

BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER KÖLN

Flächenumsatz

Der Kölner Büroimmobilienmarkt hat sich 2021 unerwartet stark zurückgemeldet. So ist im Gesamtjahr 2021 ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 300.000 m² erzielt worden. Damit ist nicht nur der Vorjahreswert um fast 40 %, sondern auch der Schnitt der letzten 10 Jahre (2011-2021: 290.600 m²) übertroffen worden. Dieses Resultat fußt maßgeblich auf Abschlüssen der „öffentlichen Hand“, auf die ein Marktanteil von rund 36 % entfällt. So sind fünf Vermietungen oberhalb der 10.000 m²-Marke durch diese getätigt worden, die allein 82.500 m² zum Gesamtumsatz beitragen. Als weiterer Abschluss im großflächigen Segment wurde der Baustart einer eigengenutzten Immobilie durch die Kassenärztliche Vereinigung mit 12.800 m² gezählt. Neben der spürbaren Belebung in dieser Größenklasse – im Vorjahr gab es hier nur drei Vermietungen – zeigt sich ebenso ein deutlicher Nachholeffekt in den kleineren Flächensegmenten. So ist bei Abschlüssen zwischen 2.000 und 5.000 m² von im Vorjahr acht Deals mit 28.400 m² ein Zuwachs auf 15 Vermietungen mit 53.000 m² erfasst worden. Dies darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass Großgesuche aus der freien Wirtschaft weiterhin Mangelware am Kölner Büromarkt sind.

Angebot & Nachfrage

Nach dem konstanten Leerstandsanstieg infolge der Corona-Pandemie und den damit verbundenen Maßnahmen zur Eindämmung, weist der Kölner Büromarkt infolge der guten Vermietungsleistung wieder eine rückläufige Flächenverfügbarkeit auf. So ist nach eineinhalb Jahren nun eine Reduktion der Leerstandsquote zum Jahresende 2021 auf 3,2 % erfasst worden, was einer verfügbaren Bürofläche von 262.000 m² entspricht. Die Quote bewegt sich somit 0,4 %-Punkte unter dem Vorjahr. Die Abnahme der Leerstandsquote dürfte in Teilmärkten des Kölner Stadtgebietes, wie zum Beispiel der Innenstadt, teilweise zu einem Nachfrageüberhang bzw. zu einem äußerst limitierten Angebot führen. Hervorzuheben sind hierbei auch Großgesuche im Bereich ab 5.000 m², welche am Kölner Büromarkt auf ein sehr limitiertes Angebot an kurzfristig verfügbaren Büroflächen treffen.

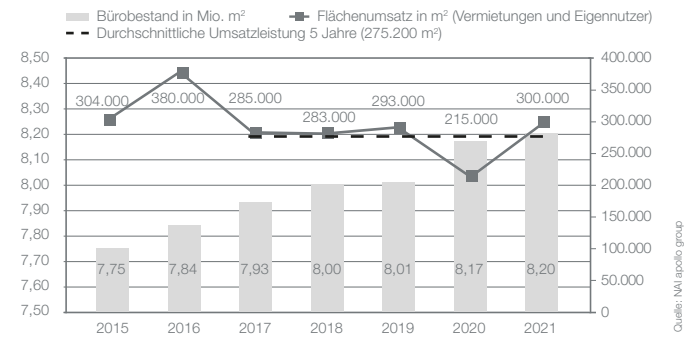
Mieten

Die Mietpreise zeigen sich zu Ende 2021 in allen Bereichen auf Rekordniveau. Die Durchschnittsmiete übersteigt mit 14,38 €/m² erstmals die 14,00 €-Marke und liegt 8,0 % über dem Vorjahresergebnis. Die Spitzenmiete erreicht mit 27,63 €/m² ebenfalls einen neuen Höchstwert und stellt damit den alten Rekord aus 2019 mit 27,14 €/m² ein. Insbesondere hochpreisige Vermietungen im Bereich Rudolfplatz und Kaiser-Wilhelm-Ring haben zu dieser positiven Entwicklung geführt. Daneben ist der Anstieg der Mietpreise auch auf gestiegene Bau- und Materialkosten zurückzuführen, welche vor allem bei Neubauprojekten zu Preissteigerungen führen.

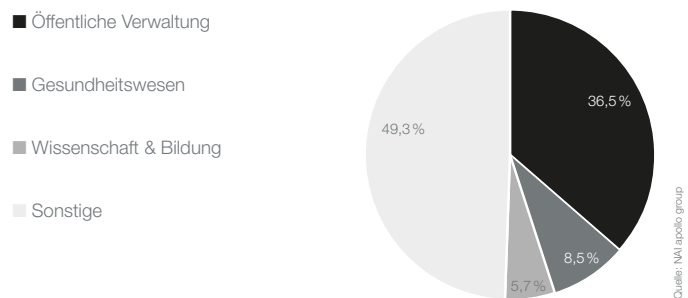
Prognose

Für 2022 zeichnen sich weitere Großanmietungen der öffentlichen Hand ab, welche teilweise in der Größenordnung von bis zu 40.000 m² Bürofläche liegen. Auch aus der freien Wirtschaft werden wieder positive Signale gesendet. Entsprechend wird für das Jahr 2022 mit einem Büroflächenumsatz im Bereich von 300.000 m² gerechnet.

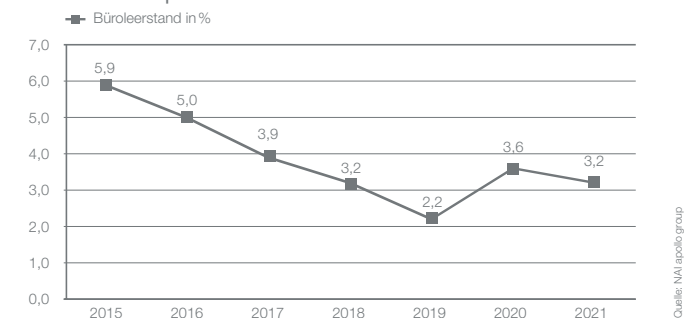
Bestand & Umsatz



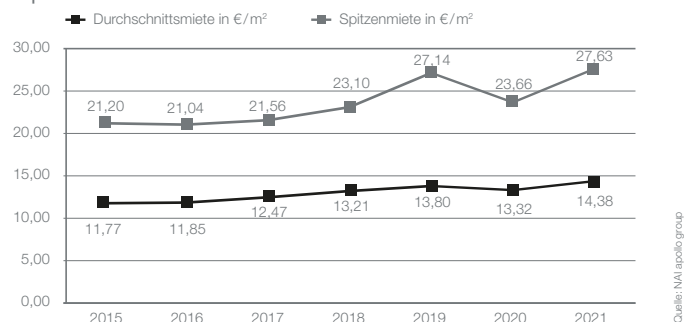
Umsatz nach Branchen



Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Top-3-Umsätze

1. BlmA, Ehrenfeld/Braunsfeld über 20.000 m²
2. BlmA, Holweide über 18.000 m²
3. BlmA, Ehrenfeld/Braunsfeld über 16.500 m²

BÜROVERMIETUNG BONN

Flächenumsatz

Der Bonner Bürovermietungsmarkt hat sich im zweiten Pandemie-Jahr überzeugend stabil präsentiert. So ist mit einem Flächenumsatz durch Vermietungen von rund 141.000 m² das beste Ergebnis seit Beginn unserer Datenerfassung im Jahr 2013 ermittelt worden. Im Vergleich zum Vorjahr stellt dies ein Plus von rund 45.000 m² bzw. 47 % dar. Verantwortlich für dieses Resultat sind vor allem eine erhöhte Anzahl an Abschlüssen über der 5.000 m²-Marke sowie drei Großabschlüsse über 10.000 m². Hierbei haben zwei Branchen im Vordergrund des Marktgeschehens gestanden. Auf die in Bonn traditionell starke „Öffentliche Verwaltung“ entfällt mit 71.000 m² ein Marktanteil von 50,4 %. Darauf folgt die Branche „Wissenschaft & Bildung“, die für 35.200 m² verantwortlich ist. Auch die Großabschlüsse sind diesen Nutzergruppen zuzuordnen. So hat die Universität Bonn mit rund 22.000 m² neu angemieteter Bürofläche im Bonner Zentrum die größte Einzelvermietung finalisiert. Daneben hat die BlmA zum einen 18.600 m² im „Bundesviertel“ sowie 17.700 m² in der „Nordstadt“ angemietet. Gefragtester Teilmarkt der Bundesstadt ist die Citylage mit einer Vermietungsleistung von circa 77.100 m² vermittelter Bürofläche und einem Marktanteil von rund 54,8 %. Dahinter reihen sich das Bundesviertel (32,4 %) und Bonn-Beuel (7,8 %) ein.

Angebot & Nachfrage

Die Leerstandsquote auf dem Bonner Büromarkt liegt zum Jahresende 2021 bei 1,9 %. Dies entspricht einem Leerstand von ca. 75.000 m² Bürofläche. Die deutliche Reduzierung der Leerstandsquote im Vergleich zum Vorjahr (2020: 2,7 %) resultiert aus der überaus positiven Vermietungsleistung und den zeitgleich geringen spekulativen Bauaktivitäten auf dem Bonner Büromarkt. Auch kurz- und mittelfristig ist weiterhin mit keiner angebotsseitigen Entspannung zu rechnen. Zwar befinden sich die Bauaktivitäten auf einem hohen Niveau, neue Vorhaben sind zu einem großen Teil aber bereits vorvermietet oder werden erst im Jahr 2023 bezugsfertig. Zudem befinden sich aktuell einige Großgesuche über 5.000 m² in finalen Vertragsgesprächen. Allein die hieraus resultierenden Anmietungen werden im Laufe 2022 für eine weitere Verknappung vakanter Bestandsflächen auf dem Bonner Büromarkt sorgen.

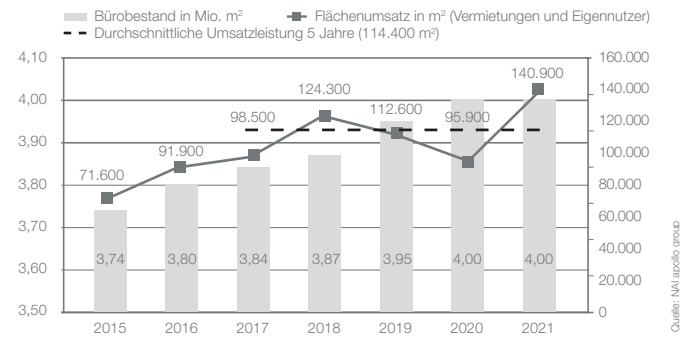
Mieten

Im Jahresverlauf 2021 hat sich der Druck auf die Mieten weiter erhöht. Die Durchschnittsmiete ist um 0,50 €/m² auf aktuell 12,99 €/m² angestiegen. Dies ist auch als Folge der Corona-Pandemie und den damit einhergehenden erhöhten Anforderungen an die technische Ausstattung der Gebäude und somit einem Fokus auf qualitativ hochwertige Büroflächen zu sehen. Auch die Spitzenmiete hat aufgrund von Abschlüssen in den Teilmärkten „Bundesviertel“ und „Bonn-Beuel“ deutlich zugelegt. Mit 22,53 €/m² ist diese im Vergleich zu 2020 um 0,92 €/m² gestiegen (21,61 €/m²).

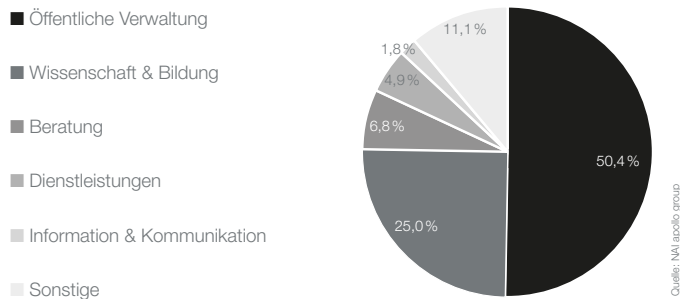
Prognose

Auf dem Bonner Büromarkt ist mittlerweile trotz erneuter Unsicherheiten eine deutliche Entspannung zu vernehmen. Es ist nun mit Nachholeffekten zu rechnen, da viele Gesuche ihre bisherigen Mietverträge nur kurzfristig prolongiert hatten. Somit erscheint für 2022 ein Büroflächenumsatz in Höhe von bis zu 100.000 m² realistisch.

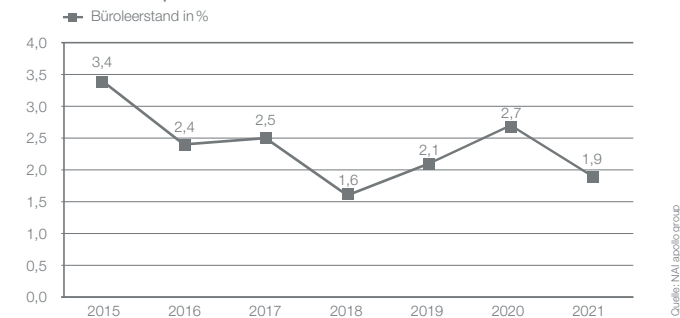
Bestand & Umsatz



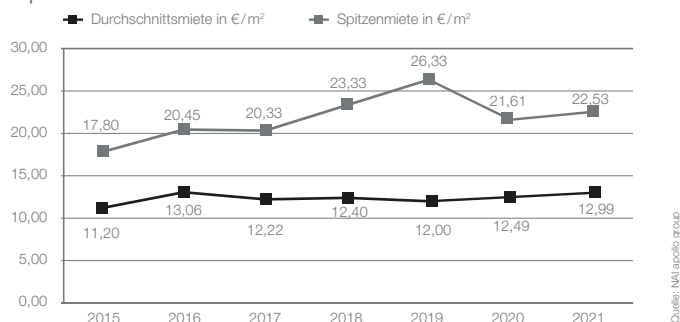
Umsatz nach Branchen



Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Top-3-Umsätze

1. Rheinische Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn über 22.000 m²
2. Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik über 18.600 m²
3. Zollgeneraldirektion über 17.700 m²



BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER ULM

Flächenumsatz, Bestand & Angebot

Auf dem Ulmer Büromarkt ist nach einem schwachen Vorjahr in 2021 eine deutliche Belebung erkennbar gewesen. So ist ein Büroflächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 28.000 m² erfasst worden, womit der Spitzenstand aus 2019 nur knapp verfehlt wurde. Hervorzuheben ist, dass der Bärenanteil des Flächenumsatzes auf Eigennutzer und built-to-suit Lösungen zurückzuführen ist. So entfallen beispielsweise jeweils ca. 7.000 m² auf die Unternehmen „Bosch Rexroth“ und „Transporeon“ und weitere ca. 2.000 m² auf „Nvision“. Neben einem börsennotierten Konzern für Sicherheitstechnik mit ca. 2.700 m² sowie der Internationalen Hochschule „IU“ mit rund 1.000 m² wurden auch wieder zahlreiche Abschlüsse zwischen 200 m² und 600 m² registriert.

Der Büroflächenbestand ist im Laufe des Jahres 2021 deutlich angestiegen, da mehrere Neubauprojekte fertiggestellt wurden. Auch für 2022 ist ein weiteres moderates Wachstum zu erwarten. Infolge der Insolvenz des Großmieters „Scanplus“, welcher seinen neuen Standort mit ca. 7.000 m² nicht beziehen wird, ist der Leerstand des Ulmer Büromarktes auf aktuell 4,2 % angewachsen.

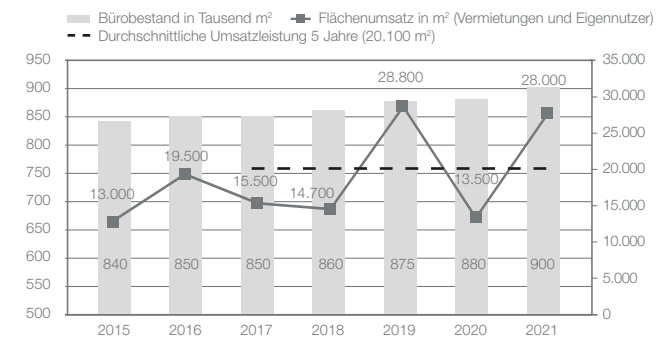
Mieten

Eine spürbar höhere Anzahl an Mietvertragsabschlüssen in Neubauprojekten hat die Durchschnittsmiete in 2021 wieder auf das Vorkrisen-Niveau von 11,00 €/m² klettern lassen. Dies stellt ein Plus von 3,8 % gegenüber 2020 dar. Da diese Neubauvermietungen überwiegend in den günstigeren Satelliten-Lagen abgeschlossen wurden, verbleibt die Spitzenmiete stabil bei 17,50 €/m². In 2022 dürfte sich diese Seitwärtsbewegung fortsetzen.

Prognose

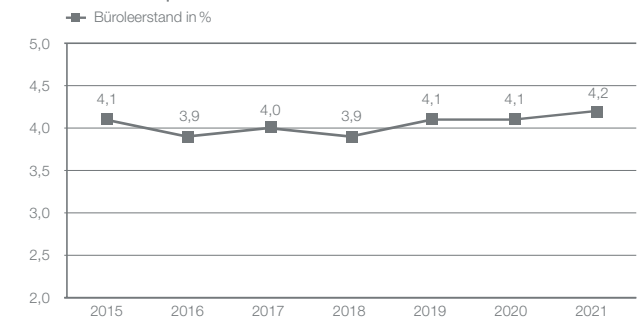
Der Büromarkt Ulm wird auch im Jahr 2022 durch eine rege Nachfrage geprägt sein. Jedoch stellt die adäquate Flächenverfügbarkeit, insbesondere im Neubausegment, das Nadelöhr dar. Insofern dürfte in 2022 zwar ein überdurchschnittlicher Umsatz erfasst werden, der sich aber unter dem Resultat von 2021 einordnen wird.

Bestand & Umsatz



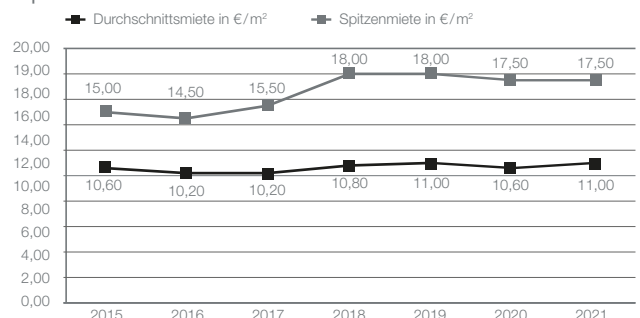
Quelle: NAI apollo group

Leerstandsquote



Quelle: NAI apollo group

Spitzen- & Durchschnittsmiete



Quelle: NAI apollo group



BÜROINVESTMENT RUHRGEBIET

Transaktionsvolumen & Rendite

Der Bürotransaktionsmarkt im Ruhrgebiet hat sich im Jahr 2021 wieder dynamischer gezeigt und ist insgesamt durch eine vitalere Nachfrage charakterisiert gewesen. Die erfassten 980 Mio. Euro bewegen sich 18,1 % über 2020 (830 Mio. Euro). Hierbei nahm die Dealanzahl noch deutlich stärker zu – nämlich um 43 % auf 52 Büroverkäufe. Zu den größten Verkäufen zählt beispielsweise die Firmenzentrale des Mineralölkonzerns BP, das „Bochum Prime“, wofür Union Investment für den Spezialfonds „Urban Campus Nr. 1“ ca. 85 Mio. Euro gezahlt hat.

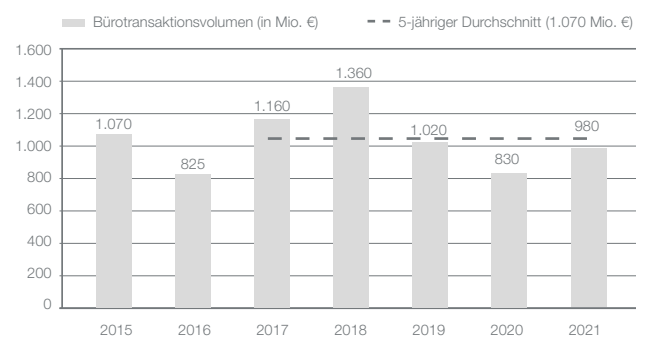
Die soliden Vermietungsmärkte des Ruhrgebietes verbunden mit einer unverändert hohen Nachfrage nach Büroinvestments hat sich 2021 in einer erneuten Renditereduktion geäußert. So wurden bei absoluten Prime-Objekten neue Renditebestmarken aufgestellt. Entsprechend nahmen die Spitzenrenditen für Büroimmobilien in Essen und Dortmund um jeweils 15 Basispunkte auf nun 3,80 % bzw. 3,85 % ab.

Investorentyp & Herkunft

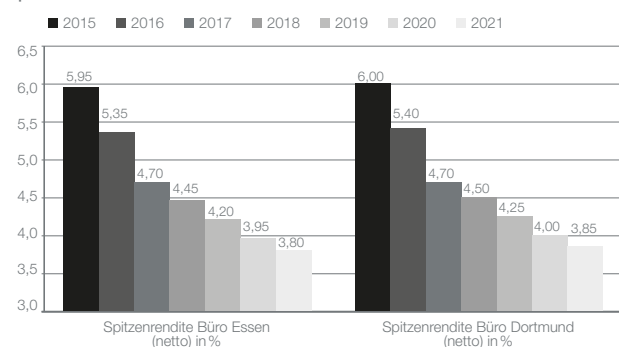
Der Büroinvestmentmarkt zeigt sich wieder mit der altbekannten Verteilung, wonach das Gros des Volumens auf einheimische Investoren entfällt. Mit einem Anteil von 72,4 % finden sich diese oberhalb der zwei Drittel-Marke und damit im Bereich der Vorjahre ein. Einzig das Jahr 2020 bildet hier eine Ausnahme, was durch große Käufe seitens ausländischer Investoren bedingt war. Insbesondere in den Größenklassen „25 bis 50 Mio. Euro“ sowie „50 bis 100 Mio. Euro“ waren „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“, sowie „Asset- / Fondsmanager“ sehr aktiv. Infolgedessen entfällt auf diese beiden Gruppen in Summe nahezu 58 % des Volumens.

Die Ruhrgebietsstädte zählen unverändert zu den präferierten Anlagezielen abseits der Top-7-Bürostandorte. Die solide Büro-marktentwicklung bei gleichzeitig im Vergleich zu den Top-7 höherer Verzinsung befeuert hier den Nachfrageüberhang. Dementsprechend erscheint in Abhängigkeit der Produktverfügbarkeit in 2022 ein Bürotransaktionsvolumen im Bereich des mittelfristigen Durchschnitts realistisch.

Transaktionsvolumen



Spitzenrendite



Top-3-Transaktionen

1. Bochum Prime, Bochum durch Union Investment / Investa Capital Management
2. Ruhrallee 92-96, Dortmund durch Continentale
3. Alfredstraße 220, Essen durch Catella Real Estate

BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER ESSEN

Flächenumsatz

Der Essener Büromarkt hat sich im Verlauf des Jahres 2021 zwar sichtbar erholt, verfehlt mit einem Büroflächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer von 95.000 m² aber im zweiten Jahr in Folge die 100.000 m²-Marke. Mit rund 80.000 m² ist in Relation zum Vorjahr aber 25 % mehr Fläche vermietet worden. Die Eigenutzerquote lag mit 16 % (15.000 m²) im Bereich des langfristigen Durchschnitts. Dass die Vermietungsleistung das Zugpferd für den Flächenumsatz war und insbesondere zum Jahresende die Marktdynamik spürbar zugenommen hat, stimmt positiv. Auch hat es im Gegensatz zum Vorjahr wieder zwei große Mietverträge gegeben, die beide im spekulativen Neubauprojekt „Max & Moritz“ in der Weststadt verbucht wurden. CUBION vermittelte rund 8.000 m² Bürofläche an die Vonovia SE, die sich den kompletten Bauteil „Moritz“ an der Frohnhauser Straße 40-44 sicherte. Eine Gesellschaft der BRD hat das etwas größere Gebäude „Max“ mit rund 9.100 m² Bürofläche an der Frohnhauser Straße 50 angemietet. In der Branchenauswertung führen traditionell und 2021 besonders ausgeprägt die „Gewerbe-, Handels- und Verkehrsunternehmen“ mit rund 44 % relativem Anteil. Es folgen „unternehmensbezogene Dienstleistungen“ mit etwa 18 % sowie „sonstige Dienstleistungen“ mit rund 14 %.

Angebot & Leerstand

Die Nettoabsorption des Essener Büromarktes hat 2021 erneut einen historischen Tiefstwert erreicht. Dabei spielen Untermietangebote großer Konzerne, die sich in Umstrukturierungen befinden, eine maßgebliche Rolle. Die Leerstandsquote ist dementsprechend binnen Jahresfrist von 4,0 % auf 7,6 % gestiegen. Innerhalb 2021 hat sich das kurzfristig verfügbare Flächenangebot damit um rund 111.000 m² auf jetzt 240.500 m² massiv erhöht. Enthalten sind rund 39.000 m² Untermietangebote über vertraglich noch gebundene, aber nicht mehr benötigte Büroflächen. Zwar ist in 2021 mit 48.000 m² überdurchschnittlich viel Neubaubürofläche fertiggestellt worden, die jedoch nahezu vollständig belegt ist.

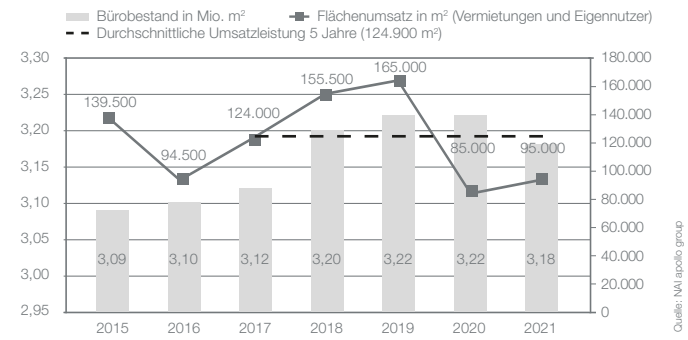
Mieten

Die Mietentwicklung in 2021 hat weder in Bezug auf das deutlich gestiegene Angebot noch pandemiebedingt eine Reaktion nach unten gezeigt. Im Gegenteil stiegen die Mieten im Durchschnitt wie in der Spitze weiter an. Die in Essen realisierte Spitzenmiete liegt mit 16,40 €/m² deutlich über dem Vorjahreswert von 14,90 €/m². Die gewichtete Durchschnittsmiete ist von 10,01 €/m² auf 11,42 €/m² angestiegen. Rechnet man Vertragsabschlüsse in Neubauten heraus, so liegt der gewichtete Durchschnittswert für Mietverträge im Büroflächenbestand bei nominal 10,09 €/m² und hat sich im Vorjahresvergleich von 9,97 €/m² ebenfalls leicht erhöht. Generell halten wir eine Spitzenmiete von bis zu 19,00 €/m² für erzielbar. Diese Mieten werden aufgrund der extremen Baukostensteigerungen im höchsten Qualitätssegment erforderlich und könnten in den besten Lagen der Innenstadt, am südlichen Innenstadtrand und in Rütterscheid erzielt werden.

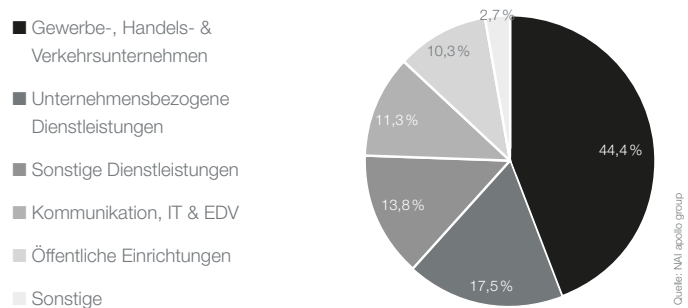
Prognose

Für 2022 ist parallel zum Abklingen der Coronapandemie eine zunehmende Erholung und Stabilisierung des Essener Büromarktes zu erwarten. Insofern kann ein Umsatz im Bereich des Jahres 2021 prognostiziert werden.

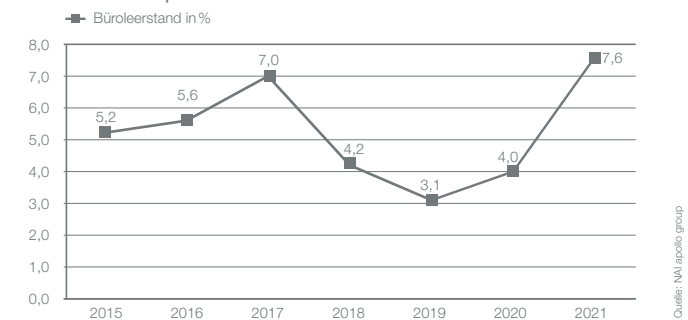
Bestand & Umsatz



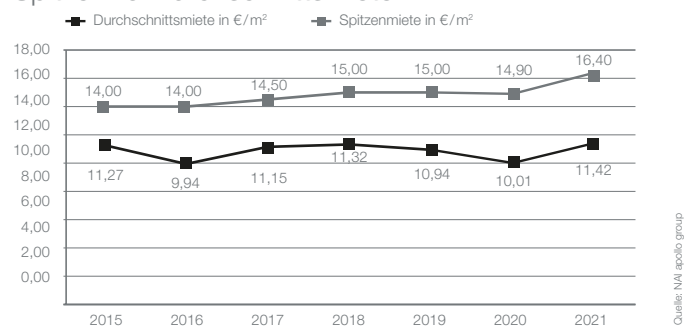
Umsatz nach Branchen



Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Top-3-Umsätze

1. Frohnhauser Straße 50 (Max) durch Gesellschaft der BRD über 9.100 m²
2. Frohnhauser Straße 40-44 (Moritz) durch Vonovia SE über 8.000 m²
3. Eigennutzerbaustart Emscherbruchallee 2 durch optek-Danulat GmbH über 4.000 m²

BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER DORTMUND

Flächenumsatz

Am Büromarkt im Wirtschaftsraum Dortmund (inklusive der Büromarktzone Airport in Holzwickede) ist 2021 ein Rekordflächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer von insgesamt 169.000 m² Bürofläche erzielt worden. Durchschnittlich wird pro Jahr nur etwa die Hälfte davon in Dortmund umgesetzt. Es sind 100.000 m² Bürofläche vermietet und weitere 69.000 m² durch Eigennutzer belegt worden, was ebenfalls einen Rekord darstellt. Mit 121 relevanten Mietverträgen ist eine rege Marktdynamik in allen Größenordnungen registriert worden (Vorjahr: 98 Stück). Ein Drittel der Mietverträge betrifft Flächen jeweils unterhalb der 250 m²-Marke. Weitere 31 Kontrakte fallen in den Bereich von 500 bis 3.000 m² Mietfläche. Die großen und marktprägenden Abschlüsse wurden hierbei in Neubauprojekten erzielt. Den größten Mietvertrag hat adesso SE über rund 11.300 m² Bürofläche an der Freie-Vogel-Straße 385 unterzeichnet. Für die Polizei Dortmund wird auf dem Flughafengelände ein neues 6.000 m² großes Gebäude errichtet. Für den größten Flächenumsatz des Jahres sorgte allerdings ein Eigennutzer. Die Continentale Versicherung hat den Bau ihrer neuen Direktion Dortmund an der Stadtkrone Ost begonnen und errichtet dort einen Gebäudekomplex, der über etwa 34.500 m² Bürofläche verfügen wird. In der Branchenauswertung liegen „Kommunikation, IT & EDV“ mit 35,0 % des Umsatzes vor „Gewerbe-, Handels- und Verkehrsunternehmen“ mit 23,0 % sowie „öffentliche Einrichtungen“ mit 20,5 %.

Angebot & Leerstand

Auch zum Jahresende 2021 zeigt sich die Flächenverfügbarkeit in Dortmund sehr gering. Zwar hat sich das kurzfristig verfügbare Flächenangebot im Jahresverlauf um etwa 6.000 m² auf jetzt 90.500 m² moderat erhöht, was einer aktuellen Leerstandsquote von rund 2,9 % entspricht, dennoch bleibt das Flächenangebot im qualitativ hochwertigen Bereich weiterhin knapp bemessen. 2021 sind etwa 38.500 m² neue Bürofläche fertiggestellt worden. Von diesem Neubauvolumen stehen dem Vermietungsmarkt heute etwa noch 4.500 m² zur Verfügung, die aber überwiegend reserviert sind. Für 2022 wird ein Fertigstellungsvolumen von 39.000 m² erwartet, wovon nur noch rund 4.700 m² vakant sind.

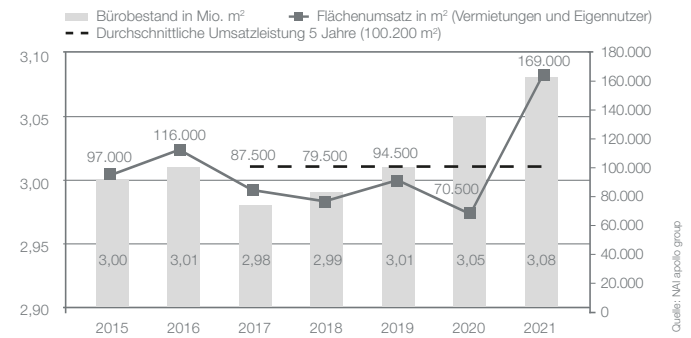
Mieten

Sowohl die Durchschnittsmiete als auch die Spitzenmiete ist 2021 gestiegen. Dies war aufgrund des geringen Flächenangebotes und einiger hochwertiger Projektentwicklungen nicht anders zu erwarten. Die gewichtete Durchschnittsmiete im Gesamtmarkt liegt nun bei 11,63 €/m² (Vorjahr: 11,25 €/m²). Bei Errechnung der gewichteten Durchschnittsmiete im Flächenbestand – ohne Berücksichtigung der Abschlüsse in Neubauten – ergibt sich dagegen ein Mierrückgang von 10,25 €/m² im Vorjahr auf 9,45 €/m² zum Jahresende 2021. Das lässt sich damit erklären, dass größere Abschlüsse auch im sehr niedrigen und damit preisgünstigen Segment getätigt wurden. Die in 2021 realisierte Spitzenmiete liegt bei rund 16,50 €/m² und damit 6,8 % über 2020.

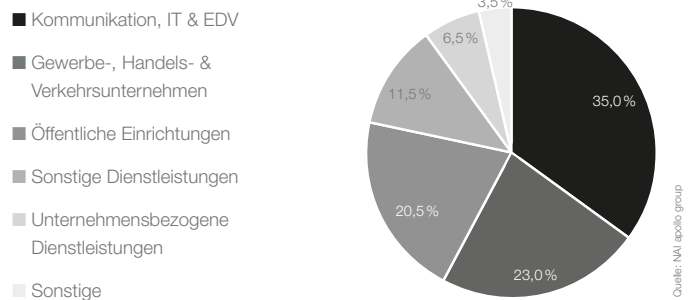
Prognose

Nach dem historischen Rekord 2021 ist für das Jahr 2022 ein Rückgang des Büroflächenumsatzes auf ein normales Maß zu erwarten. Dementsprechend kann ein Volumen im Bereich von 80.000 m² bis 90.000 m² prognostiziert werden.

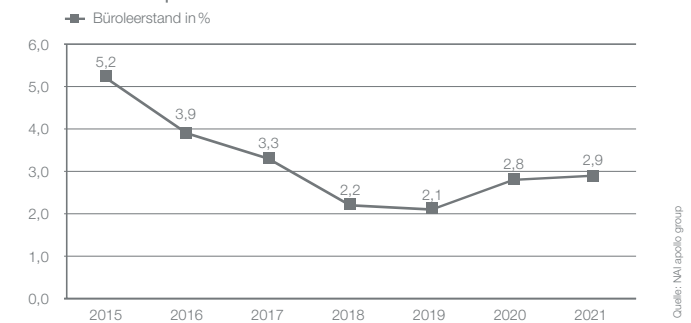
Bestand & Umsatz



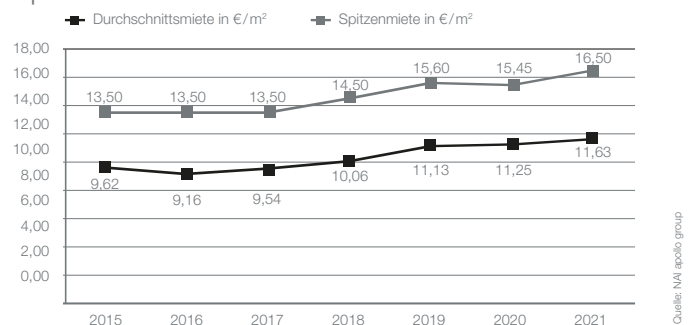
Umsatz nach Branchen



Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Top-3-Umsätze

1. Eigennutzerbaustart Freie-Vogel-Straße/Tiranaweg durch Continentale Versicherung über 34.500 m²
2. Eigennutzerbaustart Robert-Schumann-Straße 7 durch Amprion über 15.600 m²
3. Freie-Vogel-Straße 385 durch adesso SE über 11.300 m²



BÜROINVESTMENT RHEIN-NECKAR

Transaktionsvolumen & Rendite

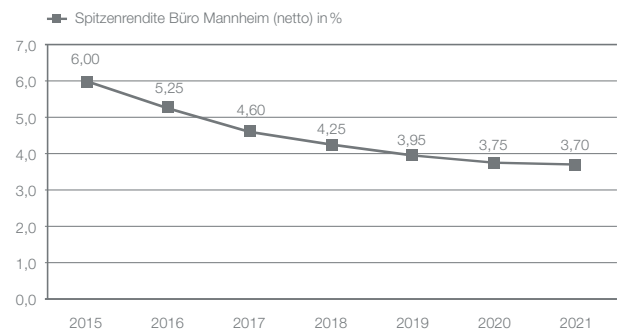
Eine ungebrochen starke Nachfrage nach Gewerbeimmobilien in der Metropolregion Rhein-Neckar hat dem Investmentmarkt zu einem weiteren Jahr mit Top-Resultaten verholfen. Weiterhin sinkende Renditen sowie ein weit überdurchschnittliches Transaktionsvolumen unterstreichen die Attraktivität des Investmentstandortes. Auf dem Gewerbeimmobilienmarkt der Region ist 2021 ein Transaktionsvolumen von ca. 1,252 Mrd. Euro (2020: 1,295 Mrd. Euro) registriert worden. Der bis dato registrierte Jahreshöchstwert aus 2020 ist damit nur knapp um 3,3 % verfehlt worden. Büroimmobilien waren wie im Vorjahr, vor Logistikimmobilien, die stärkste Assetklasse im Gewerbeimmobilienmarkt. Auf Büroinvestments entfallen ca. 600 Mio. Euro (2020: 370 Mio. Euro). Hierbei hat das knappe Angebot möglicher Investmentmöglichkeiten ein höheres Transaktionsvolumen in 2021 verhindert. Die Bürospitzenrenditen in den Oberzentren Mannheim und Heidelberg gaben – analog der bundesweiten Trends – erneut leicht nach, wenngleich auch mit etwas geringerer Dynamik als in den Vorjahren. So wurde in Mannheim, dem größten Büromarkt der Region, ein leichter Rückgang der Spitzenrendite auf 3,70 % verzeichnet (2020: 3,75 %). Heidelberg hat um 10 Basispunkte auf 3,90 % nachgegeben (2020: 4,00 %). Somit bewegen sich die Spitzenrenditen in den beiden Oberzentren nach wie vor ca. 0,85 bis 1,50 %-Punkte über den Vergleichswerten der Top-7-Standorte.

Investorentyp & Herkunft

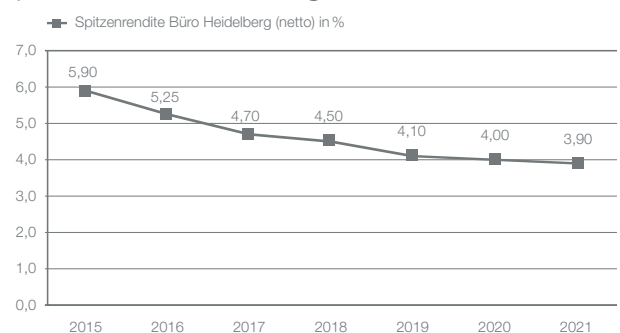
Neben den eher risikoavers und sicherheitsorientiert agierenden Investorengruppen, die im abgelaufenen Jahr aufgrund des mangelnden Angebots seltener zum Zug kamen, hielten sich auch lokale Entwickler beim Erwerb von Refurbishmentobjekten und Entwicklungsarealen im abgelaufenen Jahr zurück.

Deutschlandweite Trends, wie ESG einerseits oder die Suche nach einem sicheren Hafen in punkto Inflationsschutz andererseits, werden die Nachfrage nach Core-Produkten in 2022 auf hohem Niveau halten. Das allgemein knappe Angebot im Core-Segment wird die Spitzenrenditen in Mannheim und Heidelberg weiter sinken lassen.

Spitzenrendite Mannheim



Spitzenrendite Heidelberg



Top-3-Transaktionen

1. Victoria-Turm, Mannheim durch GLORAM
2. CONVECS, Heidelberg durch Patrizia
3. Gesundheitszentrum Bahnstadt Heidelberg durch Swiss Life

BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER MANNHEIM

Flächenumsatz

Der Büroflächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer im Jahr 2021 markiert in Mannheim – trotz des Pandemiegeschehens – mit 96.000 m² einen neuen Rekordwert. Gegenüber dem Vorjahr ist damit ein Umsatzplus von ca. 35 % verzeichnet worden (Flächenumsatz 2020: 71.000 m²). Auf den Vermietungsmarkt entfielen davon ca. 63.000 m² Büroflächen, was eine leichte Abnahme gegenüber dem Geschehen im vergangenen Jahr entspricht (2020: 71.000 m²). Treiber des Gesamtflächenumsatzes sind in diesem Jahr erneut Eigennutzerbaustarts gewesen, die im vergangenen Jahr gänzlich fehlten. Insbesondere die Neubauprojekte von ABB (20.000 m²) und BAUHAUS (12.000 m²) haben den Eigennutzerumsatz auf 33.000 m² katapultiert (2020: 0 m²) und damit dem Gesamtflächenumsatz zu dem neuen Rekord verholfen. Neben der erwähnten Eigennutzerbaustarts zählt auch die Anmietung von Siemens über 10.000 m² zu den größten Abschlüssen. Das Unternehmen hat für einen Neubau in der Hans-Thoma-Straße 8-10 unterschrieben. Trotz des neuen Rekords zeigt sich im mittleren Flächensegment (400 m² bis 1.000 m²) eine weiterhin verhaltene Nachfrage.

Angebot & Nachfrage

Im Jahr 2021 ist eine geringe Büroflächenbestandsverringerung erfasst worden. Diese ist einerseits auf Abgänge (u.a. Abriss des Technischen Rathauses/Collini-Center) im Gebäudebestand und andererseits auf ein verringertes – als auch noch zu Jahresbeginn erwartetes – Fertigstellungsvolumen zurückzuführen. So sind im Jahr 2021 lediglich 13.000 m² in Büroprojekten fertiggestellt worden. In 2022 ist mit 26.000 m² zu rechnen. Die Leerstandsquote ist binnen Jahresfrist auf 6,1 % angestiegen (2020: 4,9 %) bzw. beträgt zum Jahresende ca. 130.000 m² Bürofläche (2020: 105.000 m²). Trotz des erneuten Anstiegs bleibt die Nachfrage nach gut ausgestatteten, kurzfristig bezugsfertigen Flächen in zentralen Lagen weiterhin hoch. Der Mannheimer Büromarkt präsentiert sich damit trotz des erhöhten Leerstandsniveaus in gesunder Verfassung, zumal das Gros des Leerstandes auf die Gewerbegebietslagen entfällt.

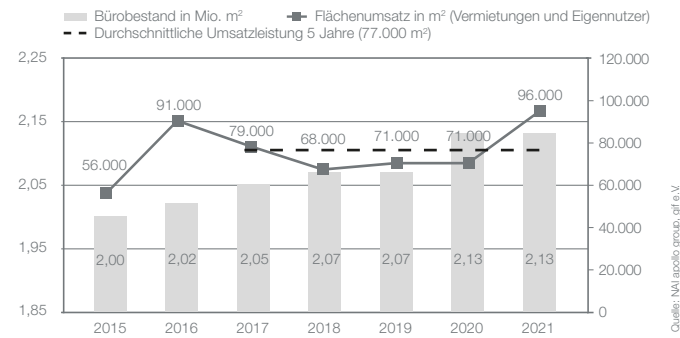
Mieten

Großvolumige Abschlüsse in Neubauten und in hochwertigen Revitalisierungsprojekten haben im Jahr 2021 für einen deutlichen Anstieg der Durchschnittsmiete gesorgt. So ist diese – nach leichtem Absinken im Vorjahr (2020: 13,40 €/m²) – in 2021 um 6,7% auf 14,30 €/m² angestiegen und markiert damit ein neues Rekordniveau. Die realisierte Spitzenmiete hat sich mit 18,90 €/m² auf dem hohem Vorjahresniveau stabilisiert. Die Spitzenmietpreise werden, wie in den Vorjahren, in Neubauprojekten um den Mannheimer Hauptbahnhof realisiert.

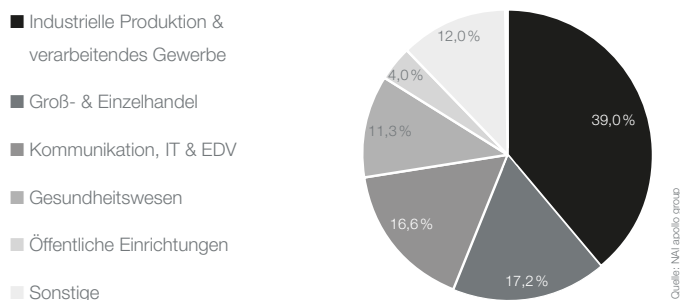
Prognose

Die Flächennachfrage auf dem Mannheimer Büromarkt ist unverändert groß. Hierbei dürfte die Entwicklung des Jahres 2022 durch Nachholeffekte in einigen Größenklassen positive Impulse erfahren. Derzeit entstehende, hochwertige und zentrale Flächen werden auf eine breite Nachfragebasis treffen und das Umsatzgeschehen beflügeln. Dementsprechend ist für das Jahr 2022 ebenfalls mit einem überdurchschnittlichen Flächenumsatz zu rechnen, bei weiterhin positiver Mietpreisentwicklung.

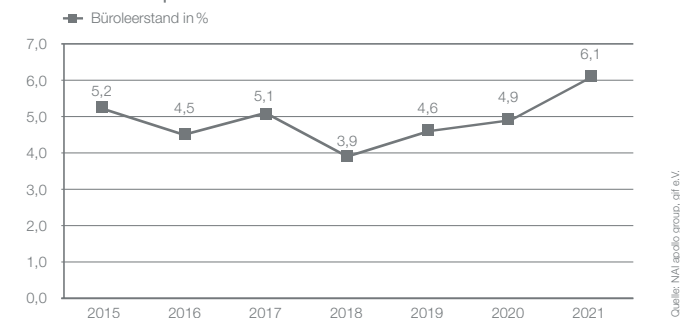
Bestand & Umsatz



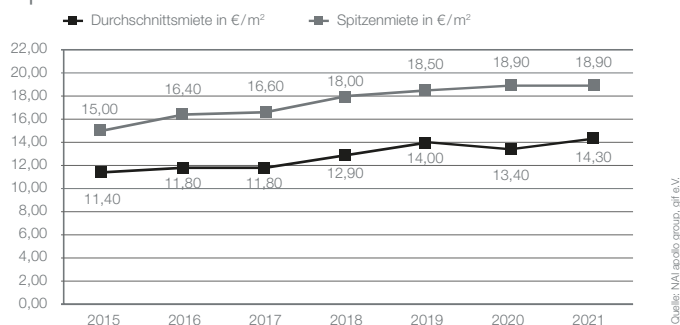
Umsatz nach Branchen



Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Top-3-Umsätze

1. Eigennutzerbaustart Kallstadter Straße 1 durch ABB AG über 20.000 m²
2. Eigennutzerbaustart Gutenbergstraße 21 durch BAHAG AG (BAUHAUS) über 12.000 m²
3. Neubau Hans-Thoma-Straße 8-10 durch SIEMENS AG über 10.000 m²

BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER HEIDELBERG

Flächenumsatz

Im Jahr 2021 hat sich der Büromarkt in Heidelberg durchschnittlich präsentiert. So ist ein Gesamtflächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer von 51.000 m² erzielt worden, womit sich das Resultat exakt auf dem Niveau des fünfjährigen Mittelwertes (51.400 m²) bewegt. Das Vorjahresergebnis (2020: 48.000 m²) wurde leicht überschritten. Hierbei konnte ein starker Vermietungsmarkt die rückläufigen Flächenumsätze eigengenutzter Objekte, die im abgelaufenen Jahr eine eher untergeordnete Rolle eingenommen haben, kompensieren. Entsprechend entfallen rund 48.000 m² auf das reine Vermietungsvolumen (2020: 36.000 m²), während der Umsatzanteil eigengenutzter Objekte mit ca. 3.000 m² (2020: 12.000 m²) deutlich geringer ist als in den Vorjahren. Zu den größten Abschlüssen 2021 zählen die Anmietung der Technologiepark Heidelberg GmbH über 4.400 m² in einem Neubau in der Speyerer Straße sowie der Abschluss durch die BlmA für das Hauptzollamt mit 4.300 m² im Objekt „Im Breitenspiel 13“. Daneben hat sich die constaff GmbH rund 3.500 m² in einem Neubau im Czernyring/Galileistraße gesichert. Insgesamt verzeichnete der Heidelberger Büromarkt die höchste Nachfrage aus den Branchen „Kommunikation, IT & EDV“, „Bildungs- & Sozialeinrichtungen“ und „Gesundheitswesen“.

Angebot & Nachfrage

Der Leerstand auf dem Heidelberger Büromarkt ist im Jahresverlauf 2021 wieder gesunken und hat zum Jahresende bei ca. 50.000 m² gelegen. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 4,6 % und befindet sich damit 0,9 %-Punkte unter dem Vorjahr. Mehr als die Hälfte des ermittelten Leerstandes ist in den Gewerbegebieten (Wieblingen und Rohrbach-Süd) und in dezentralen Lagen verortet, während das Büroflächenangebot in innenstadt- und hauptbahnhofsnahen Lagen nach wie vor überschaubar ist. Durch die Fertigstellung von rund 23.000 m² Bürofläche hat sich der Bestand auf 1,077 Mio. m² erhöht. In 2022 wird mit der Fertigstellung weiterer 59.000 m² Bürofläche gerechnet. Die Entwicklungsschwerpunkte liegen dabei unverändert auf den Konversionsarealen der Stadt (Campbell Barracks und hip – Heidelberg Innovation Park auf dem Gelände der ehemaligen Patton Barracks) sowie auf den südlichen Arealen am Hauptbahnhof (Bahnhofsstadt und Bahnhofsvorplatz).

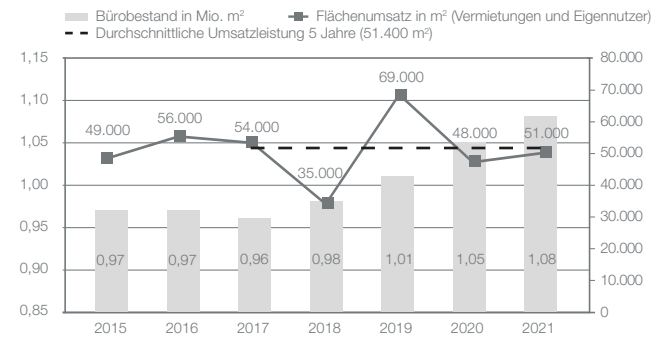
Mieten

Das Mietniveau des Heidelberger Büromarktes hat sich 2021 stabil gezeigt. So notiert die Durchschnittsmiete unverändert bei 14,40 €/m², während die Spitzenmiete weiterhin bei 16,80 €/m² liegt. Aufgrund der künftigen Angebotsvergrößerung attraktiver, hochpreisiger Neubauflächen um den Heidelberger Hauptbahnhof ist ein erneuter Anstieg der Spitzen- und Durchschnittsmieten auf dem Heidelberger Büromarkt realistisch.

Prognose

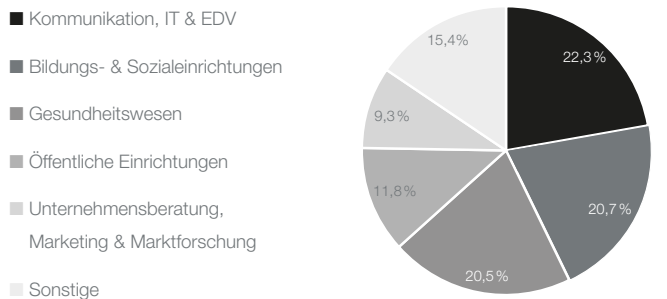
Der Heidelberger Büromarkt ist unvermindert durch eine hohe Nachfrage gekennzeichnet, die auf eine Angebotsausweitung im Neubaubereich trifft. Dies dürfte in einem spürbaren Zuwachs des Flächenumsatzes im Jahr 2022 münden. Gleichzeitig dürfte die Angebotsausweitung zur einer zusätzlichen Flächenverfügbarkeit und Abschlüsse in Neubauten zu einem Mietpreisanstieg führen.

Bestand & Umsatz



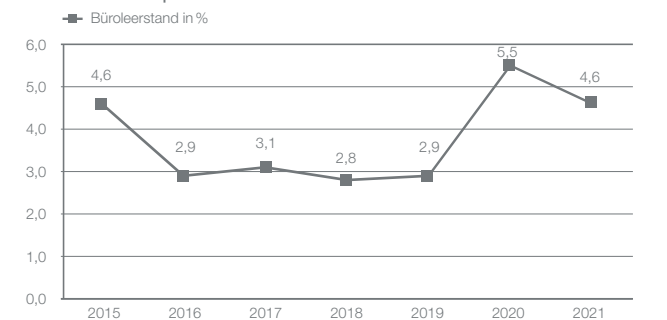
Quelle: NAI Apollo group, gfi e.v.

Umsatz nach Branchen



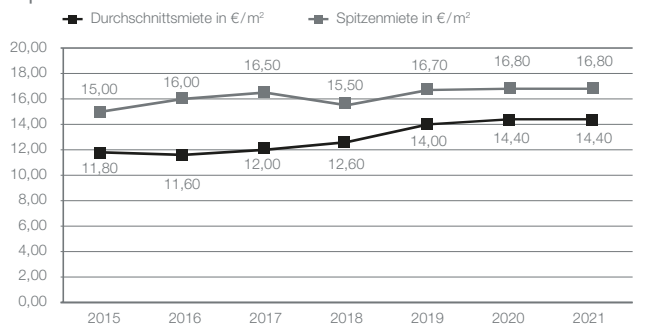
Quelle: NAI Apollo group

Leerstandsquote



Quelle: NAI Apollo group, gfi e.v.

Spitzen- & Durchschnittsmiete



Quelle: NAI Apollo group, gfi e.v.

Top-3-Umsätze

1. Neubau Speyerer Straße durch Technologiepark Heidelberg GmbH über 4.400 m²
2. Im Breitenspiel 13 durch BlmA für Hauptzollamt über 4.300 m²
3. Neubau Czernyring/Galileistraße durch constaff GmbH über 3.500 m²

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.de

KÖLN/BONN

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

ULM

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

RUHRGEBIET

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

MANNHEIM – HEIDELBERG

STRATEGPRO Real Estate GmbH
Michael Christ
Hauptstraße 161 68259 Mannheim
Telefon: +49 (0) 621 - 729 265 - 0
info@strategpro.de www.strategpro.de



Copyright © NAI apollo group 2022.

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.