



# Nalapolo Group

## Zahlen und Fakten

Büroinvestmentmarkt und Bürovermietungsmarkt  
Deutschland 2023







## 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, Erfurt 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

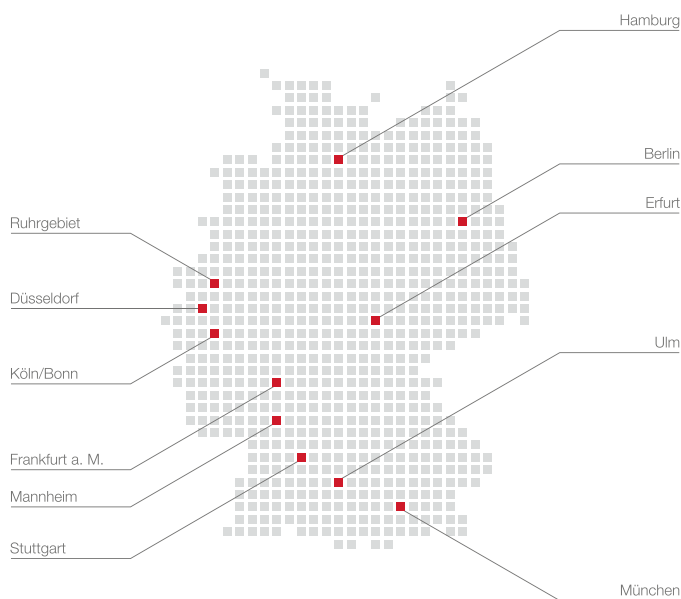
Köln/Bonn – Larbig & Mortag Immobilien

Ulm – Objekta Real Estate Solutions

Ruhrgebiet – CUBION Immobilien

Mannheim/Heidelberg – STRATEGPRO Real Estate

Erfurt – 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 wirtschaftsstarke 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 18 Jahren bieten wir das klassische Angebotsspektrum im Bereich Business-Immobilien. Unsere Bürovermietungsleistung liegt kontinuierlich zwischen 60.000 und 80.000 m<sup>2</sup> Bürofläche pro Jahr – 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 Transaktionsgeschäft im Investment erfolgt meist 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 mit Wurzeln in der Metropolregion Rhein-Neckar. Aufgrund unserer langjährigen Erfahrung in den Teilmärkten Mannheim, Heidelberg und Ludwigs-hafen verfügen wir über tiefe Marktkenntnisse und ein starkes Netzwerk von Partnern. Seit März 2023 sind wir mit der STRATEGPRO Real Estate Erfurt GmbH in der Landeshauptstadt Thüringens an einem weiteren Standort für unsere Kunden präsent. Der Fokus beider Unternehmen liegt auf der Büro- und Gewerbe-flächenvermittlung. 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

Liebe Geschäftspartner und Freunde der NAI apollo group, sehr geehrte Damen und Herren,

die vergangenen drei Jahre waren mit vielen Herausforderungen verbunden – für uns alle und auf unterschiedlichsten Ebenen. Und auch, wenn einige davon noch immer vorherrschen und unseren Alltag prägen, so gibt es doch auch positive Meldungen, mit denen wir in unseren diesjährigen Marktbericht starten wollen: Die Pandemie scheint überstanden. Gerade erst wurden nahezu alle Beschränkungen aufgehoben und wir können uns nun auch im Personennahverkehr wieder anlächeln.

Auch die deutsche Wirtschaft hat wieder etwas mehr Grund zum Lächeln, wenngleich der furchtbare Krieg in der Ukraine andauert. Einzelne Wirtschaftsforschungsinstitute gehen für das Jahr 2023 von einem geringeren Wirtschaftseinbruch aus als zunächst prognostiziert. Das Institut für Weltwirtschaft (IfW) oder die Bundesregierung erwarten mittlerweile sogar ein Plus in Höhe von bis zu 0,3 %.

Die Inflation scheint sich, zugegebenermaßen auf einem hohen Niveau, eingependelt zu haben: Nach einem Plus von 10,4 % im Oktober 2022 liegt sie nun seit Jahresbeginn bei unter neun Prozent und auch die Energiepreise stabilisieren sich, unter anderem aufgrund der von der Bundesregierung beschlossenen Maßnahmen.

Ebenfalls positive Eindrücke hinterlässt der Blick auf den Arbeitsmarkt: Betrachtet man das Gesamtjahr 2022, notiert die Arbeitslosenquote mit 5,3 % unterhalb des Vorjahresniveaus. Dementsprechend hat die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zum Jahreswechsel ein neues Rekordniveau erreicht.

Natürlich gibt es auch weniger schöne Entwicklungen wie die vermeintliche „Ruhephase“ auf den Investmentmärkten in Folge der Zinswende in Deutschland. 2022 war ein Jahr des Abwartens, viele Investoren und Mietinteressenten waren und sind vorsichtig. Gleichwohl konnten wir trotz der Zurückhaltung an den Märkten



einige Erfolge verbuchen – und diese schlagen sich auch im aktuellen MSCI Real Capital Analytics Maklerranking nieder: Dank unseres starken nationalen Netzwerks, auf das wir als NAI apollo group zurückgreifen können, haben wir es als Investmentberater im deutschlandweiten Vergleich insgesamt auf den siebten Platz geschafft. Auch im EMEA-Ranking sind wir unter den Top 25 vertreten – und das ebenfalls über alle Nutzungsarten hinweg.

Nun bleibt uns nur zu hoffen, dass wir im nächsten Jahr endlich das Ende dieses schrecklichen Krieges in unserem Vorwort feiern können und die damit einhergehenden, positiven Entwicklungen auf allen Ebenen.

Bleiben Sie zuversichtlich!

Sie würden einzelne Aspekte des Marktberichts gerne intensiver beleuchten? Dann wenden Sie sich an unsere Expertinnen und Experten der NAI apollo group. Wir stehen Ihnen gerne Rede und Antwort.

Aber zunächst wünschen wir Ihnen eine aufschlussreiche Lektüre.

**Barbara T. Lewandowicz**  
Geschäftsführerin  
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 (30.09.2022)	3.728.399	1.885.161	1.505.254	772.335	632.008	628.146	1.083.448	335.784	128.596	593.335	584.147	315.666	161.320
Veränderung zu 2021 (in %)	1,7 %	1,7 %	1,0 %	2,0 %	1,1 %	1,5 %	1,1 %	1,2 %	1,5 %	1,2 %	0,8 %	1,4 %	2,3 %
Kaufkraftindex 2023 (Ø Deutschland = 100)	94,0	106,9	128,9	110,2	110,4	115,3	104,8	108,9	109,2	90,9	94,9	98,3	96,0
Veränderung zum Vorjahr (in Punkten)	+0,9	-0,5	-1,6	-0,4	-0,9	-0,3	-0,4	-0,2	-1,0	-0,1	-0,3	-0,3	-0,4
Arbeitslosenquote (01 / 2023)	9,1	7,3	4,5	5,9	4,9	6,8	8,7	6,8	3,9	11,2	10,3	7,3	5,0
Veränderung zum Vorjahr (in %-Punkte)	0,0	+0,5	+0,1	-0,2	+0,4	-0,3	-0,1	-0,5	+0,4	+0,3	+0,1	+0,4	+0,4
Sozialver. Beschäftigte (06 / 2022)	1.653.910	1.038.540	939.540	616.290	435.480	443.960	606.630	188.930	100.730	257.890	263.920	195.190	96.120
Veränderung zum Vorjahr (in %)	4,5 %	3,0 %	3,4 %	2,2 %	1,9 %	2,0 %	2,6 %	3,0 %	2,7 %	2,8 %	3,5 %	1,9 %	1,8 %

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

## Wirtschaft & Bevölkerung

In den Wintermonaten 2022 hat sich die deutsche Wirtschaft widerstandsfähiger präsentiert als zunächst angenommen. Mittlerweile gehen einzelne Wirtschaftsforschungsinstitute für das Jahr 2023 nicht mehr von einem tiefen Wirtschaftseinbruch aus. Teilweise werden, wie vom Institut für Weltwirtschaft (IfW), sogar wieder leichte Zunahmen prognostiziert. Ein weniger pessimistischer Ausblick deckt sich mit den Ergebnissen des ifo Geschäftsklimaindex im Januar 2022, der im Vergleich zum Vormonat um 1,6 Punkte auf 90,2 Punkte gestiegen ist. Auch scheint die Inflation in Deutschland im Oktober 2022 mit einem Plus von 10,4 % im Vergleich zum Vorjahr ihren vorläufigen Höhepunkt erreicht zu haben. Seitdem liegt diese auf einem niedrigeren Niveau (November 10,0 %, Dezember 8,6 %, Januar 23: 8,7 %). Darüber hinaus hat sich auch der Arbeitsmarkt zum Jahreswechsel 2022/23 weiterhin als stützender Faktor für die heimische Wirtschaft erwiesen. Im Januar 2023 hat die Arbeitslosenquote bei 5,7 % gelegen, was einen Anstieg von nur 0,3 %-Punkten im Vergleich zum Vorjahresmonat darstellt. Auf Gesamtjahressicht 2022 notiert die Quote

mit 5,3 % sogar 0,4 %-Punkte unter 2021. Damit einhergehend ist die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zum zuletzt verfügbaren Stand (Dezember 2022) auf 34,73 Mio. gestiegen.

Nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes zählte Deutschland zum Jahresende 2022 mindestens 84,3 Mio. Einwohner. Damit hat die Bevölkerungszahl gegenüber dem Vorjahr um ca. 1,1 Mio. Personen zugenommen. Das starke Bevölkerungswachstum ist hierbei durch eine Nettozuwanderung auf Rekordniveau zustande gekommen. Das Statistische Bundesamt schätzt diese auf 1,42 bis 1,45 Mio. Personen, womit der höchste Wert seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1950 erfasst wurde. Ein großer Anteil der Zugewanderten ist auf Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine zurückzuführen. Dämpfend hat sich hingegen eine geringere Geburtenanzahl sowie eine Zunahme an Sterbefällen auf den Bevölkerungsstand ausgewirkt.

## Büroimmobilienmarkt 2022

	Berlin	Hamburg	München	Frankfurt	Stuttgart	Düsseldorf	Köln	Bonn	Ulm	Dortmund	Essen	Mannheim	Heidelberg
Flächenbestand (in m²)	19.800.000	14.240.000	21.150.000	11.530.000	8.360.000	7.330.000	8.430.000	4.010.000	915.000	3.121.000	3.216.000	2.135.000	1.100.000
Veränderung zum Vorjahr	↗	↗	↗	↗	↗	↘	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Flächenumsatz (in m²)	747.000	552.000	739.000	381.600	296.000	291.100	315.000	101.500	20.500	127.500	133.000	63.000	51.000
Veränderung zum Vorjahr	↘	↗	↗	↘	↗	↗	↗	↘	↘	↘	↗	↘	↔
Spitzenmiete (in €/m²)	43,50	33,50	44,50	46,00	33,00	34,50	29,00	24,12	18,00	16,50	17,00	22,00	17,50
Veränderung zum Vorjahr	↗	↗	↗	↔	↗	↗	↗	↗	↗	↔	↗	↗	↗
Durchschnittsmiete (in €/m²)	27,90	20,80	24,30	23,90	18,00	19,17	17,07	13,18	11,10	12,16	13,48	14,70	16,00
Veränderung zum Vorjahr	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Leerstandsquote	3,5	3,9	4,7	7,5	4,4	8,1	2,9	2,2	4,2	4,5	7,1	5,7	4,3
Veränderung zum Vorjahr	↗	↗	↗	↘	↗	↗	↘	↗	↔	↗	↘	↘	↘
Spitzenrendite (in %)	3,45	3,50	3,45	3,50	3,60	3,60	3,60	4,00	4,40	4,25	4,25	4,20	4,30
Veränderung zum Vorjahr	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Büroinvestmentvolumen (in Mio. €)	4.170	3.150	2.510	3.520	1.100	2.110	1.035	k.A.	k.A.	Ruhrgebiet 690		Rhein-Neckar 300	
Veränderung zum Vorjahr	↘	↗	↘	↘	↘	↗	↘	k.A.	k.A.	↘		↘	

Quelle: NAI apollo group

## BÜROINVESTMENT DEUTSCHLAND

Die Konsequenzen des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine, welche sich unter anderem in einer Rekordinflation, einem steigenden Zinsniveau und Unsicherheiten bei der Energieversorgung manifestierten, haben auch spürbare Auswirkungen auf dem deutschen Büroinvestmentmarkt hinterlassen. So beläuft sich das Transaktionsvolumen für das Gesamtjahr 2022 auf 23,20 Mrd. Euro, was einem Rückgang von 22,4 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht (2021: 29,91 Mrd. Euro). Damit liegt das Ergebnis 25,0 % unterhalb des Durchschnitts der fünf vorangegangenen Jahre (2017 – 2021: 30,95 Mrd. Euro).

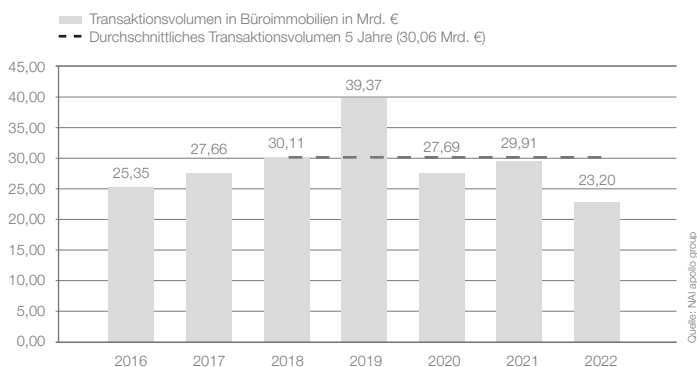
Im vierten Quartal des Jahres ist dabei mit 2,86 Mrd. Euro das geringste Umsatzvolumen im Jahresverlauf registriert worden. Das Gesamtergebnis wurde somit vornehmlich durch die Transaktionen im ersten (Q1 2022: 10,65 Mrd. Euro) bzw. dritten Quartal (Q3 2022: 6,40 Mrd. Euro) erzielt, welche gemeinsam 73,5 % des Transaktionsvolumens ausmachen. Vor allem die Übernahme der alstria office REIT-AG aus dem ersten Quartal, welche mit mehr als 4,5 Mrd. in die Statistik einfluss, sticht im Jahresverlauf heraus. Dennoch sind Einzeltransaktionen trotz eines Rückgangs weiterhin mit 74,7 % die dominierende Transaktionsart geblieben.

Die Käuferherkunft zeigt für 2022 ein ausgeglichenes Bild. Ausländische Investoren haben mit einer Quote von 52,9 % des gesamten Transaktionsvolumens leicht vor den inländischen Investoren mit 47,1 % gelegen. Bezüglich der Akteure hat im Jahr 2022 die Käufergruppe der „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“ mit 21,8 % Marktanteil die Spitze gebildet, gefolgt von „offenen Immobilienfonds / Spezialfonds“ mit 21,0 %.

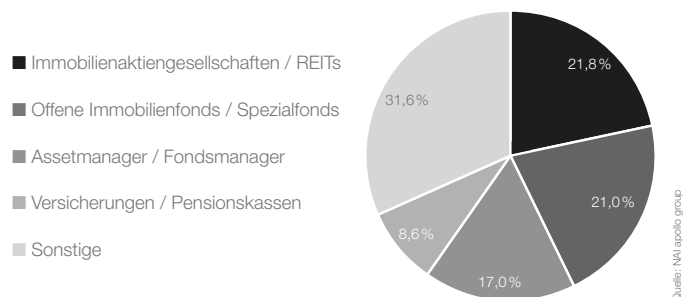
Mit den Zinsanpassungen der EZB sowie dem Anstieg des risikolosen Zinses in Form von 10-jährigen Staatsanleihen der Bundesrepublik, die sich mittlerweile wieder deutlich über der 2 %-Marke bewegen, hat auch der Anpassungsdruck bei den Spitzenrenditen angehalten. So sind die Spitzenrenditen innerhalb der Top-7 Büromärkte im Jahresverlauf 2022 sukzessive angestiegen. Über alle Märkte hinweg ist ein Zuwachs von durchschnittlich 86 Basispunkten verzeichnet worden. Somit haben zum Jahresende die Top-Bürostandorte allesamt deutlich über der 3 %-Marke gelegen. Die Spitzenrenditen in den betrachteten Sekundärstandorten reichen von 4,00 % in Bonn bis 4,40 % in Ulm. Im ungewichteten Durchschnitt dieser Standorte ist ein Zuwachs von 43 Basispunkten erfasst worden.

Ein geringerer Konjunkturrückgang, als in Vorprognosen erwartet wurde, wird sich möglicherweise in einer schnelleren Nachfrageerholung bei den Nutzern auf den Büromärkten widerspiegeln. Parallel kann aktuell eine leicht verbesserte Grundstimmung potenzieller Flächennachfrager vernommen werden, was sich als Stütze einer Umsatzbelebung zeigen könnte. Dementsprechend präsentieren sich die Voraussetzungen für Büroinvestments in 2023 teilweise mit einem leicht positiven Vorzeichen. Dennoch ist die Preisfindungsphase zwischen Käufer- und Verkäuferseite noch nicht abgeschlossen. Hier wird für die zweite Jahreshälfte 2023 mit einem neuen Marktgleichgewicht gerechnet, was sich auch in einer Belebung des Transaktionsmarktes bis zum Jahresende niederschlagen sollte.

### Bürotransaktionsvolumen Deutschland



### Bürotransaktionsvolumen nach Investorentyp 2022





## BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER DEUTSCHLAND

Die Bürovermietungsmärkte in Deutschland haben im Jahr 2022 infolge der Gemengelage aus Ukraine-Krieg, Rekordinflation und damit einhergehender Zinswende sowie eingetrübter Konjunkturaussichten ein zweigeteiltes Bild gezeigt. Zum Jahresbeginn 2022 war noch der Großteil der Märkte durch Nachholeffekte aus der Coronapandemie geprägt, die teils mit zunehmender konjunktureller Eintrübung im Jahresverlauf zu einem Umsatzrückgang führten. Dennoch kann in Summe für alle in diesem Bericht betrachteten 13 Städte mit Standorten der NAI apollo group eine leicht positive Umsatzentwicklung in Höhe von 2,0 % ausgewiesen werden. Absolut wurde hier ein Umsatz von 3,82 Mio. m<sup>2</sup> (2021: 3,74 Mio. m<sup>2</sup>) erfasst, womit sich dieser nahezu im Mittel der vorangegangenen zehn Jahre einordnet (2012-2021: 3,85 Mio. m<sup>2</sup>).

Im Vergleich der Städtecluster sind die Top-7 Standorte (Berlin, Hamburg, München, Frankfurt a. M., Köln, Düsseldorf und Stuttgart) durch eine Umsatzzunahme geprägt. Die erfassten 3,32 Mio. m<sup>2</sup> stellen ein Plus von 5,0 % gegenüber dem Vorjahr dar. Die anderen betrachteten sechs Standorte Bonn, Essen, Dortmund, Mannheim, Heidelberg und Ulm verzeichnen hingegen eine Abnahme in Höhe von 14,4 % auf rund 496.500 m<sup>2</sup> in 2022. Die Differenzierung nach einzelnen Standorten präsentiert sich dementsprechend zweigeteilt. In Hamburg, München, Düsseldorf, Köln, Stuttgart und Essen sind Umsatzsteigerungen registriert worden. In Berlin, Frankfurt, Bonn, Dortmund, Mannheim und Ulm hat der Flächenumsatz teils spürbar abgenommen. Heidelberg ist durch Stabilität gekennzeichnet.

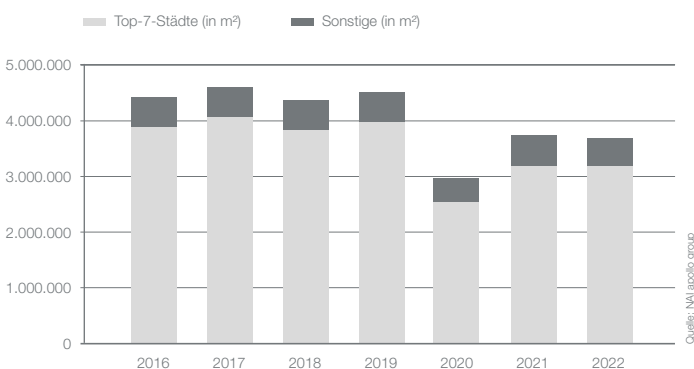
Weiterhin stellt die bayerische Landeshauptstadt München (inkl. Umland) den größten Büromarkt in Deutschland dar, dessen Bürobestand sich zum Jahresende 2022 auf 21,15 Mio. m<sup>2</sup> (BGF) beläuft. Dahinter reihen sich Berlin (19,80 Mio. m<sup>2</sup>), Hamburg (14,24 Mio. m<sup>2</sup>), Frankfurt (11,53 Mio. m<sup>2</sup>), Köln (8,43 Mio. m<sup>2</sup>), Stuttgart (8,36 Mio. m<sup>2</sup>) sowie Düsseldorf (7,33 Mio. m<sup>2</sup>) nach gif MF-G ein. In den beiden Ruhrgebietsstädten Essen und Dort-

mund summiert sich der gemeinsame Bestand auf 6,34 Mio. m<sup>2</sup>. In Bonn sind 4,01 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche vorhanden. Mannheim und Heidelberg (Rhein-Neckar) vereinen zusammen 3,24 Mio. m<sup>2</sup> sowie Ulm 0,92 Mio. m<sup>2</sup>.

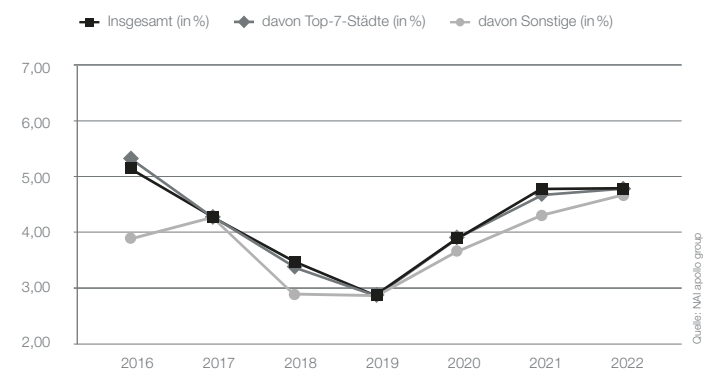
Die im Jahresverlauf teilweise durchwachsene Umsatzentwicklung spiegelt sich in einem Zuwachs der Flächenverfügbarkeit wider. Über alle Märkte hinweg betrachtet hat die Leerstandsquote gegenüber dem Vorjahr um 0,1 %-Punkte auf 4,7 % in 2022 zugelegt, der höchste Wert seit 2016. Damit standen dem Markt zum Jahresende 2022 rund 4,97 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche kurzfristig zur Verfügung (2021: 4,80 Mio. m<sup>2</sup>). Für die Top-7 beträgt der Leerstand 4,31 Mio. m<sup>2</sup> bzw. 4,7 % (2021: 4,7 %). Für die Sekundärstandorte liegt die Leerstandsquote bei 4,6 % (2021: 4,3 %).

Zwar steuert Deutschland auf eine Rezession zu, doch diese wird nach neuesten Prognosen nicht so tief ausfallen als noch vor wenigen Monaten angenommen, was die Grundstimmung bei Unternehmen verbessert. Eine schnellere Erholung der Nutzernachfrage auf den Büromärkten kann hieraus resultieren. Parallel sind vielerorts weiterhin Gesuche im Markt. Zudem sind einige Anmietungsbestrebungen in 2022 nicht finalisiert worden, die im neuen Jahr nun zum Abschluss kommen könnten. Dennoch bleibt der Blick in die Zukunft und eine Einschätzung der kommenden Umsatzentwicklung bei den aktuellen Rahmenbedingungen zurückhaltend. Für die erste Jahreshälfte ist eine geringere Büroflächennachfrage wahrscheinlich, die in der zweiten Jahreshälfte anziehen sollte. Dabei verlieren ältere Bestandsgebäude weiter an Bedeutung, während vor allem moderne Flächen, in denen neue Arbeitsplatzmodelle umgesetzt werden können, an zentralen Standorten immer stärker in den Fokus der Nutzer rücken. Die Erfüllung der ESG-Anforderungen wird zukünftig ein Hauptkriterium bei Flächenanmietungen, was primär durch Neubauten bedient werden kann.

### Flächenumsatz in den Partnerstädten



### Leerstandsquote in den Partnerstädten





**BERLIN  
BRANDENBURG  
IMMOBILIEN**

**EIN UNTERNEHMEN DER  
NAIapollo**

**BERLIN/  
BRANDENBURG**



## BÜROINVESTMENT BERLIN

### Transaktionsvolumen & Rendite

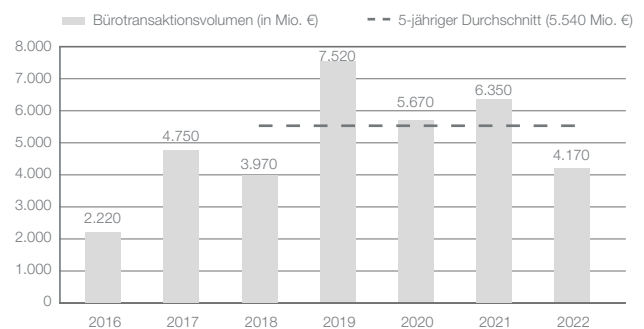
Der Berliner Büroinvestmentmarkt hat im Jahr 2022 deutlich unterdurchschnittlich abgeschlossen. So sind Büroinvestments in Höhe von 4,17 Mrd. Euro erfasst worden. Damit bewegt sich das Resultat 34,3 % unter dem Vorjahreswert (2021: 6,35 Mrd. Euro). Auch der mittelfristige Durchschnitt der Vorjahre in Höhe von 5,65 Mrd. Euro (2017-2021) ist um mehr als ein Viertel unterschritten worden. Dementsprechend ist ebenso die Anzahl reiner Bürotransaktionen in 2022 zurückgegangen. Zu den größten Verkäufen zählt beispielsweise der 50 %-Anteil am „Sony Center“ für 677 Mio. Euro an Norges Bank Investment Management. Die stark gestiegenen Fremdfinanzierungskosten im Zuge der Zinswende sowie eine Attraktivitätszunahme von alternativen Investmentmöglichkeiten haben zu einem deutlichen Renditeanstieg sowie einer Kaufzurückhaltung bei Berliner Büroobjekten geführt. So ist die Spitzenrendite für erstklassige Bürogebäude im Jahresverlauf 2022 um über 100 Basispunkte auf 3,45 % angestiegen.

### Investorentyp & Herkunft

Im Jahr 2022 ist das Berliner Büroinvestmentgeschehen deutlich durch ausländische Akteure geprägt gewesen. Auf diese entfällt ein Anteil von rund zwei Drittel, während Deutsche dementsprechend für rund ein Drittel verantwortlich sind, womit sie sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich zurückhaltender zeigten. Unter den ausländischen Investoren stehen unter anderem Norwegen durch die erwähnten Großdeals, aber auch Singapur, Kanada, die USA sowie UK hervor. Bei den Investorentypen haben sich, ebenfalls getrieben von den Großabschlüssen, die „Staatsfonds“ mit dem höchsten Anteil hervor getan.

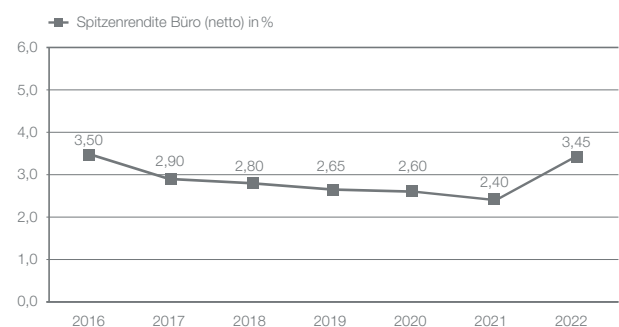
Der Berliner Büromarkt ist unverändert durch einen niedrigen Leerstand sowie eine aufwärtsgerichtete Mietpreisentwicklung gekennzeichnet. Mit einem generellen Anziehen der Marktaktivitäten – vermutlich in der zweiten Jahreshälfte 2023 – dürfte auch der Berliner Büroinvestmentmarkt wieder an Fahrt aufnehmen. Es ist davon auszugehen, dass das Bürotransaktionsvolumen sich leicht unterhalb des langjährigen Durchschnitts einordnen wird.

### Transaktionsvolumen



Quelle: NAI apollo group

### Spitzenrendite



Quelle: NAI apollo group

### Top-3-Transaktionen

1. Sony Center (50 %-Anteil) durch Norges Bank Investment Management für ca. 677.000.000 €
2. Voltair durch Swiss Life Asset Managers / Norges Bank Investment Management für ca. 457.000.000 €
3. Technocampus durch Caleus Capital Partners / GIC für ca. 400.000.000 €

# BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER BERLIN

## Flächenumsatz

Trotz eines herausfordernden Jahres 2022 steht der Berliner Büroflächenmarkt weiterhin solide dar. Das Umsatzvolumen belief sich auf 747.000 m<sup>2</sup>, was zwar 11,2 % unter dem Niveau des Vorjahres liegt, jedoch den 10-Jahresdurchschnitt lediglich um 4,4 % verfehlt. Nachdem im dritten Quartal mit 267.000 m<sup>2</sup> noch ein sehr starkes Ergebnis erzielt werden konnte, fiel die klassische Jahresendrallye aus. In den letzten drei Monaten des Jahres wurden rund 125.000 m<sup>2</sup> durch Vermietungen und Eigennutzer umgesetzt, was einen deutlichen Rückgang u.a. im Vergleich zum Jahr 2021 darstellt (Q4 2022: 310.000 m<sup>2</sup>).

Zwar hat sich die Zahl der Abschlüsse auf einem überdurchschnittlichen Niveau befunden, diese konzentrierten sich allerdings auf das kleinere und mittlere Größensegment bis 5.000 m<sup>2</sup>. Parallel haben Vermietungen größer 10.000 m<sup>2</sup> abgenommen, wodurch das Umsatzvolumen hinter dem des Jahres 2021 zurückfällt. Dabei stellten die „Öffentlichen Einrichtungen“ im Jahr 2022 mit einem Marktanteil von 15,5 % die umsatzstärkste Branche dar, gefolgt von „Kommunikation, IT & EDV“ mit 14,6 % sowie der Gruppe „Unternehmensberatungen, Marketing & Marktforschung“ mit 13,2 %. Zu den signifikantesten Abschlüssen des Jahres zählen der Baustart beim „Haus der Statistik“ durch das Land Berlin in Berlin-Mitte über ca. 40.000 m<sup>2</sup> sowie die Anmietung des VW-Software-Entwicklers Cariad SE über rund 23.000 m<sup>2</sup> Mietfläche im Projekt „QH Track“.

## Angebot & Nachfrage

Eine weiterhin hohe Flächenproduktion, gekoppelt mit einem rückläufigen Umsatzvolumen hat für einen leichten Anstieg der Leerstandsquote zum Ende des Jahres 2022 auf nun 3,5 % gesorgt. Somit ist die Leerstandsrate im Vergleich zum Vorjahr um 20 Basispunkte angestiegen (2021: 3,3 %). Trotz der hohen Anzahl von Fertigstellungen in Berlin bleibt der Leerstand damit auf einem niedrigen Niveau, wobei die weiterhin gefüllte Pipeline zukünftig zu einer Entspannung des Büromarktes führen könnte.

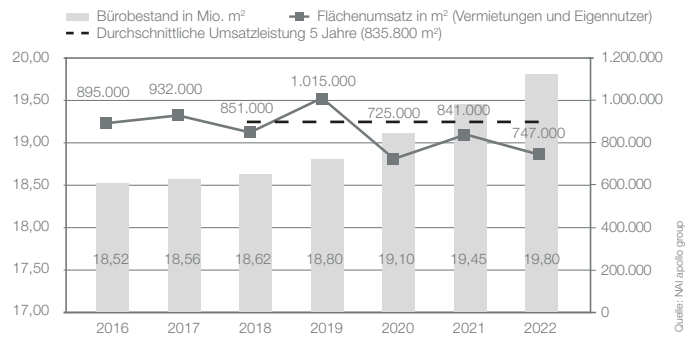
## Mieten

Die Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen in Berlin ist ungebrochen hoch, was auch durch die weiter gestiegene Spitzenmiete am Jahresende auf 43,50 €/m<sup>2</sup> deutlich wird. Mit einem Plus von 2,00 €/m<sup>2</sup> im Jahresverlauf 2022 hat die Spitzenmiete damit einen neuen Rekordwert erreicht. Die Durchschnittsmiete konnte im Marktgebiet einen moderateren Zuwachs von 0,30 €/m<sup>2</sup> auf nun 27,90 €/m<sup>2</sup> verzeichnen, was die hohe Nachfrage nach hochwertigen und modernen Flächen unterstreicht.

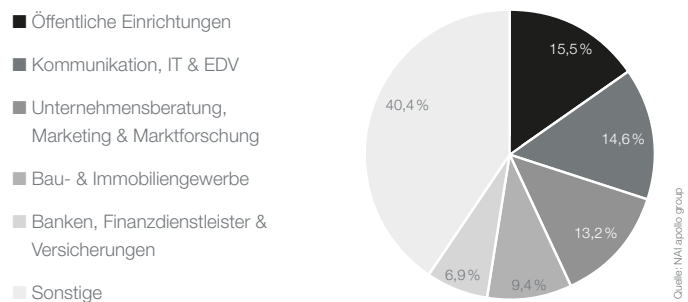
## Prognose

Die aktuelle Unsicherheit und Zurückhaltung seitens der Marktteure wirkt auch zu Beginn des Jahres 2023 weiterhin entschleunigend auf das Büromarktgeschehen in Berlin. Nichtsdestotrotz werden moderne und flexible Objekte weiterhin stark gefragt bleiben, was verbunden mit zahlreichen Fertigstellungen das Vermietungsgeschehen ab der Jahresmitte ankurbeln könnte. Für das Gesamtjahr 2023 ist von einem Flächenumsatz im Bereich des Niveaus von 2022 auszugehen.

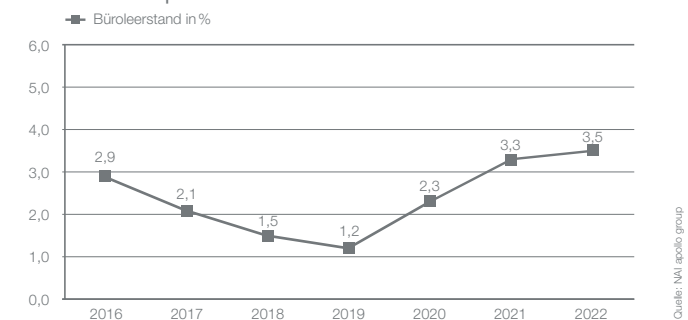
## Bestand & Umsatz



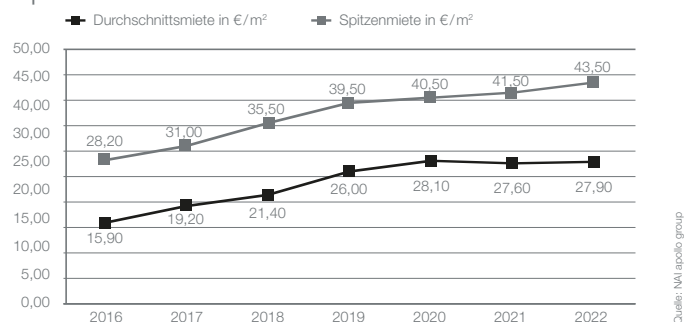
## Umsatz nach Branchen



## Leerstandsquote



## Spitzen- & Durchschnittsmiete



## Top-3-Umsätze

1. Ehem. Haus der Statistik, Karl-Marx-Allee 1 / Otto-Braun-Straße 70-72 durch Land Berlin über 40.000 m<sup>2</sup> (Eigennutzung)
2. QH Track, Quartier Heidestraße durch Cariad SE über 23.000 m<sup>2</sup>
3. Berlin Decks, Friedrich-Krause-Ufer 16-21 durch MBition GmbH über 17.400 m<sup>2</sup>



## BÜROINVESTMENT HAMBURG

### Transaktionsvolumen & Rendite

Der Hamburger Büroinvestmentmarkt hat das Jahr 2022 mit einem Rekordergebnis von rund 3,15 Mrd. Euro beendet. Das Vorjahresresultat (2021: 2,02 Mrd. Euro) ist um 55,9 % übertroffen worden. Das Plus zum vorherigen Rekord aus dem Jahr 2020 beläuft sich auf rund 3,6 %. Zentralen Anteil hieran hat die Alstria-Übernahme durch Brookfield. So entfällt fast die Hälfte des gehandelten Jahresvolumens in der Hansestadt auf die Alstria-Objekte. Ohne diese wäre das Ergebnis somit weit unterdurchschnittlich ausgefallen. Zu den größten Einzelverkäufen zählt das ehemalige Fernmeldeamt, das Values für die BVK erworben hat. Der Preis für das Objekt bewegt sich bei etwa 400 Mio. Euro. Daneben hat sich die Erste Immobilien aus Österreich für rund 170 Mio. Euro das „Connexion Office“ gesichert.

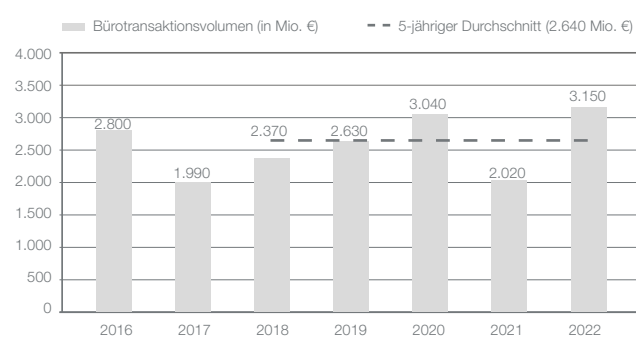
Auch in Hamburg hat die generelle Käuferzurückhaltung infolge der gestiegenen Finanzierungskosten zu einer deutlichen Renditezunahme geführt. So ist die Bürospitzenrendite im Jahresverlauf 2022 um 90 Basispunkte auf 3,50 % gestiegen.

### Investorentyp & Herkunft

Der Hamburger Büroinvestmentmarkt ist 2022 auch bei der Käuferherkunft klar durch die Übernahme der Alstria durch Brookfield beeinflusst worden. So stellt Kanada als Investorennation mit einem Anteil von nahezu 50 % das höchste Investmentvolumen. Marktprägende Investorengruppen sind die „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“, „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ sowie die „Asset- / Fondsmanager“, die zusammen für rund 85 % des Büroinvestmentvolumens stehen.

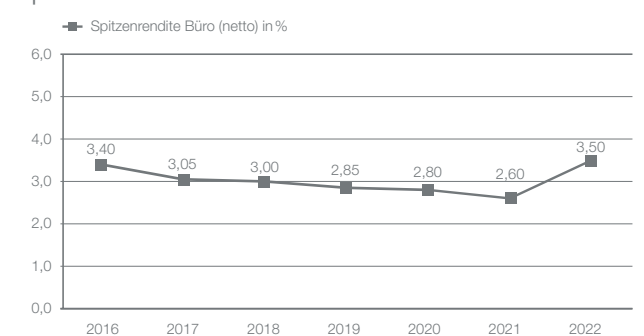
Das Jahr 2022 stellt für den Hamburger Büroimmobilieninvestmentmarkt ein Ausnahmejahr dar und wird mit Blick auf die schwierigen Marktgegebenheiten und der abgenommenen Marktaktivitäten in den letzten Monaten vorerst nicht wiederholt werden können. Eines neues Gleichgewicht zwischen Käufer- und Verkäuferseite wird das Transaktionsgeschehen im Jahresverlauf 2023 zwar beleben, nichtsdestotrotz dürfte 2023 das Jahresergebnis in Hamburg unter dem mittelfristigen Schnitt enden.

### Transaktionsvolumen



Quelle: NAI apollo group

### Spitzenrendite



Quelle: NAI apollo group

### Top-3-Transaktionen

1. Ehemaliges Fernmeldeamt durch Values Real Estate / Bayerische Versorgungskammer für ca. 400.000.000 €
2. Elbtower (25 %-Anteil) durch Commerz Real für ca. 325.000.000 €
3. Connexion Office durch Erste Immobilien für ca. 170.000.000 €

# BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER HAMBURG

## Flächenumsatz

Der Hamburger Büroflächenmarkt hat im Jahr 2022 ein vitales Marktgeschehen gezeigt. So kann für das Gesamtjahr 2022 ein Büroflächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer von 552.000 m<sup>2</sup> ausgewiesen werden. Damit wurde das Vorjahresresultat um 14,5 % übertroffen (2021: 482.000 m<sup>2</sup>). Der Schnitt der vorangegangenen 10 Jahre wurde um 9,3 % überflügelt (2012-2021: 505.100 m<sup>2</sup>), womit das jetzige Resultat auch wieder ein Umsatzniveau der Vor-Corona-Jahre erreicht hat. Das Schlussquartal ist mit 95.000 m<sup>2</sup> dabei das Schwächste, da Flächennutzer zunehmend verhalten agierten, was ein Indikator für die Entwicklung in den nächsten Monaten darstellen könnte. Grundstein für das sehr gute Jahresergebnis ist die Vielzahl an Deals oberhalb der 10.000 m<sup>2</sup>-Marke in den ersten drei Quartalen. So bleiben die größten Deals des Jahres weiterhin die Anmietung von Dataport mit rund 40.000 m<sup>2</sup> im „Hanse Center“ in der City Süd und der Projektabschluss durch die Hamburger Sparkasse im „Deutschlandhaus“ am Gänsemarkt mit rund 30.000 m<sup>2</sup>. Für Hamburg typisch ist die Verteilung über die Branchen relativ gleichmäßig. Durch den Dataport-Deal sticht lediglich die „Kommunikation & IT“-Branche leicht heraus. Die City bleibt dabei der nachgefragteste Teilmarkt, gefolgt von der HafenCity und der City Süd.

## Angebot & Nachfrage

Das Angebot an verfügbaren, modernen Flächen in Top-Lagen auf dem Hamburger Büromarkt bleibt weiterhin gering. Im Unterschied zu den anderen deutschen A-Städten hat sich der Büroleerstand in Hamburg im Vergleich zum Vorjahr nur gering vergrößert. So steht die Leerstandsquote zum Jahresende 2022 bei 3,9 % und damit 0,1 %-Punkte höher als im Vorjahr. Dabei ist der Leerstand im Schlussquartal leicht angestiegen. Von einer Entspannung der Lage kann man allerdings nicht sprechen. So sind von den in den nächsten zwei Jahren fertigzustellenden Entwicklungen bereits deutlich über die Hälfte vorvermietet.

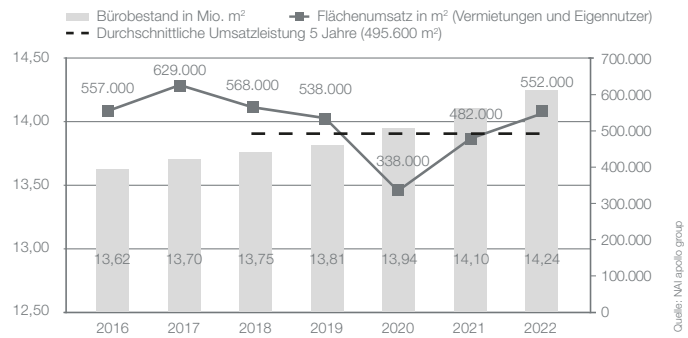
## Mieten

Durch die immens gestiegenen Nebenkosten und einem erhöhten Anspruch an Objektqualität und Ausstattung sind moderne, sanierte Flächen und vor allem Neubauprojekte noch weiter in den Fokus der Nutzer gerückt. Dies hat zu einem starken Anstieg der Mieten auf dem Hamburger Büromarkt geführt. Die Spitzenmiete ist zum Jahresende auf das Rekordniveau von 33,50 €/m<sup>2</sup> angewachsen, was eine Zunahme von 1,50 €/m<sup>2</sup> im Vergleich zum Vorjahr bedeutet. Das Plus bei der Durchschnittsmiete ist sogar noch höher. Diese liegt nun bei 20,80 €/m<sup>2</sup>, womit sie im Vorjahresvergleich um 2,60 €/m<sup>2</sup> gestiegen ist.

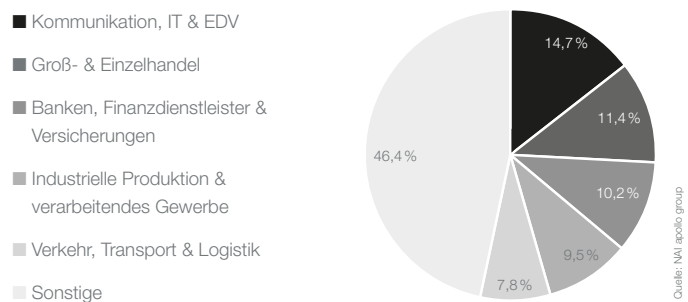
## Prognose

Das Jahr 2022 endete für den Hamburger Büroflächenmarkt zwar mit moderateren Anmietungsaktivitäten, teilweise sind Mietverträge aber nur in das neue Jahr geschoben worden. Diese könnten in den kommenden Monaten nun zum Abschluss kommen. Die Nachfrage nach modernen Flächen in zentralen Lagen bleibt auch 2023 groß, wird aber teilweise durch ein zu geringes Angebot in diesem Segment gebremst. Das größte Problem zum Jahresbeginn ist allerdings das schwierige konjunkturelle Umfeld. Sofern hier zeitnah Anzeichen einer Entspannung auftreten, ist mit erneut hohen Marktaktivitäten zu rechnen.

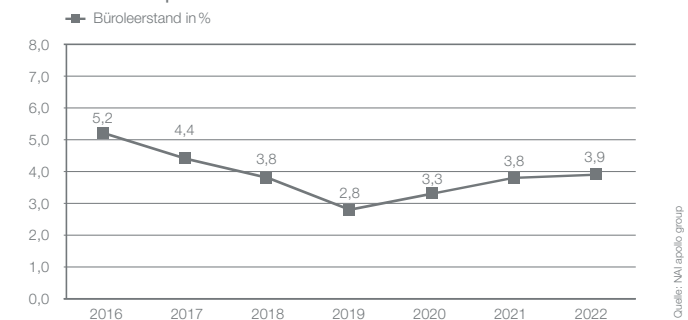
## Bestand & Umsatz



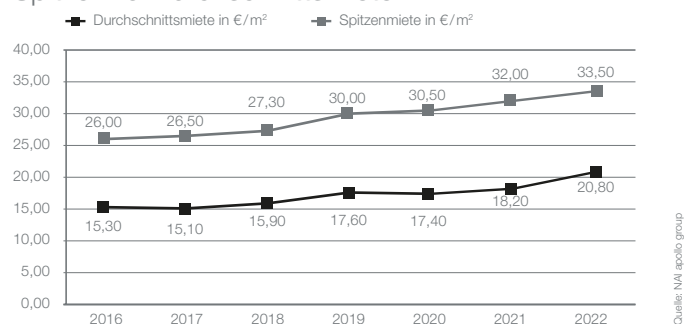
## Umsatz nach Branchen



## Leerstandsquote



## Spitzen- & Durchschnittsmiete



## Top-3-Umsätze

1. Hanse Center, Wikingerweg 1 / Eiffestraße 26-34 / Normannenweg 25-29 durch Dataport über 40.000 m<sup>2</sup>
2. Deutschlandhaus, Dammtorstraße 1 / Drehbahn 1 / Valentinskamp 91 durch Hamburger Sparkasse über 30.800 m<sup>2</sup>
3. Quartier Elbbrücken, Versmannstraße / Lucy-Borchardt-Straße durch VTG über 11.500 m<sup>2</sup>



## BÜROINVESTMENT MÜNCHEN

### Transaktionsvolumen & Rendite

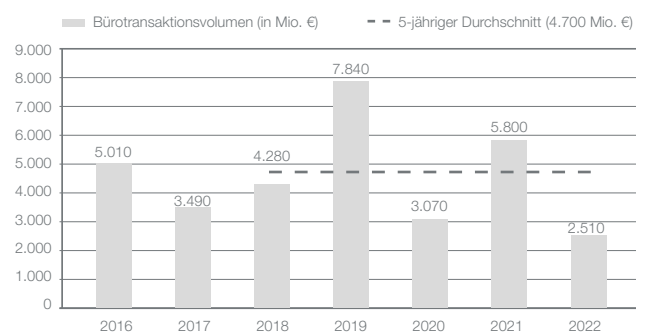
Auf dem Münchener Büroinvestmentmarkt ist im Jahr 2022 das Transaktionsvolumen regelrecht eingebrochen. Eine generell geringere Anzahl an Transaktionen infolge der Kaufzurückhaltung und speziell das Fehlen großer Tickets oberhalb von 500 Mio. Euro sind ursächlich hierfür. So ist ein Umsatz in Höhe von 2,51 Mrd. Euro erfasst worden, der damit 56,7 % unter dem Vorjahr liegt. Dieses Resultat stellt gleichzeitig den schlechtesten Wert seit 2011 dar. Zu den größten Bürotransaktionen zählt die Veräußerung von vier Bürogebäuden durch die Bayern LB an die Doblinger Unternehmensgruppe für rund 360 Mio. Euro. Größter Einzelverkauf ist das „Olympia Business Center“, das durch das Family Office Athos für über 300 Mio. Euro erworben wurde. München zählt zwar unverändert zu den gefragtesten Büroinvestmentstandorten Deutschlands, dennoch ist die Zinswende mit der verbundenen Abnahme der Zahlungsbereitschaft auch an der bayerischen Landeshauptstadt nicht spurlos vorbeigegangen. So ist die Spitzenrendite für erstklassige Bürogebäude in München im Jahresverlauf 2022 um 95 Basispunkte auf nun 3,45 % angestiegen.

### Investorentyp & Herkunft

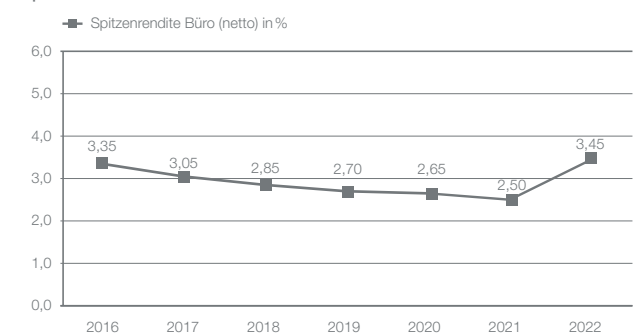
Das Marktgeschehen auf dem Münchner Bürotransaktionsmarkt befindet sich unverändert fest in der Hand deutscher Anleger. Unter den verschiedenen Investorentypen zeigt sich eine ausgeglichene Verteilung. So stehen „Asset- / Fondsmanager“ mit 20,4 % für den höchsten Anteil, während am unteren Ende „Projektentwickler / Bauträger“ mit 10,5 % rangieren.

Die Münchener Bürovermietungskennzahlen sprechen unverändert für Investments in München. Mit dem Finden eines neuen Preisgleichgewichts auf Käufer- sowie Verkäuferseite ist somit voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2023 wieder mit einer Transaktionsbelebung zu rechnen. Dementsprechend ist derzeit davon auszugehen, dass das Jahr 2023 langfristig betrachtet zwar unterdurchschnittlich, aber besser als 2022 abschneiden wird.

### Transaktionsvolumen



### Spitzenrendite



### Top-3-Transaktionen

1. Olympia Business Center durch Athos für ca. 315.000.000 €
2. Zentrale Wacker Chemie durch Pensionskasse der Wacker Chemie für ca. 250.000.000 €
3. H2O Soul durch Deko Immobilien für ca. 150.000.000 €

# BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER MÜNCHEN

## Flächenumsatz

Der Büroflächenmarkt in München konnte das Jahr mit einem positiven Umsatzresultat beenden. Insgesamt belief sich der Büroflächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in 2022 auf 739.000 m<sup>2</sup>. Dies bedeutet ein Umsatzplus von rund 13,2 % im Vergleich zu 2021, womit sich das Jahresergebnis nahezu exakt auf dem Niveau des mittelfristigen Durchschnitts bewegt. Im vierten Quartal sind dabei 153.000 m<sup>2</sup> umgesetzt worden. Hochwertige Neubauflächen in zentralen Münchener Lagen haben weiterhin im Fokus der Nachfrage gestanden. Beispielhaft dafür stehen die Anmietung von ca. 40.000 m<sup>2</sup> Bürofläche im Elementum durch den Software- und IT-Dienstleister Personio sowie die Eigennutzung von 20.000 m<sup>2</sup> im Neubau des TÜV Süd in der Westendstraße. Insgesamt zeigt sich aber auch in München der Trend zur Anmietung von kleineren Flächen, was durch den hohen Anteil der Deals bis 2.500 m<sup>2</sup> deutlich wird. In der Branchenverteilung hat sich 2022 „Kommunikation, IT & EDV“ infolge des größten Deals mit einem Anteil von 25,9 % an die Spitze gesetzt, gefolgt von „industrielle Produktion & verarbeitendes Gewerbe“ mit 19,4 %.

## Angebot & Nachfrage

Die Leerstandsquote hat sich nach einem stärkeren Anstieg zu Jahresbeginn in den Folgequartalen nahezu stabil gezeigt. Am Jahresende beläuft sie sich nun auf 4,7 %, was einen Anstieg von 40 Basispunkten gegenüber dem Vorjahr darstellt. Die räumlichen Unterschiede mit einem sehr geringen freien Flächenangebot in den Innenstadtlagen und größeren Leerständen in Neben- und Außenlagen bleibt dabei bestehen. In den kommenden zwei Jahren werden rund 1 Mio. m<sup>2</sup> neue Bürofläche fertiggestellt, wovon aktuell noch über die Hälfte für eine Anmietung zur Verfügung steht. Hinzu kommen die durch den Bezug von neuen Flächen freigezogenen Bestandsgebäude, die in den kommenden Monaten zu einer erneuten Leerstandszunahme beitragen werden.

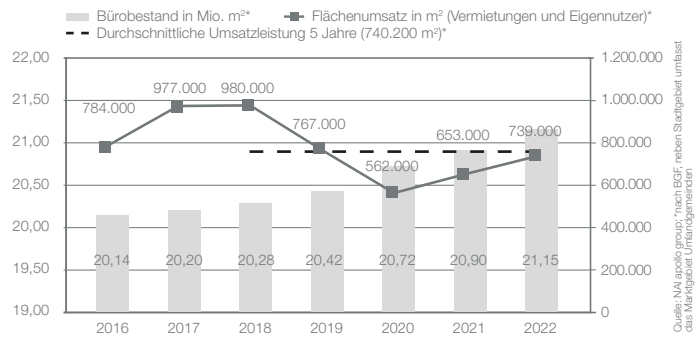
## Mieten

Durch die Fokussierung der Nachfrage auf hochwertige Neubauflächen in zentralen Lagen ist das Mietniveau in München weiter gestiegen. Im Jahresvergleich nahm die Spitzenmiete um 6,0 % auf nun 44,50 €/m<sup>2</sup> zu. Absolut stellt dies ein Plus von 2,50 €/m<sup>2</sup> dar. Die Durchschnittsmiete zeigt im selben Zeitraum ein Wachstum von 4,3 % bzw. absolut 1,00 €/m<sup>2</sup>. Damit beträgt sie zum Jahresende 24,30 €/m<sup>2</sup>.

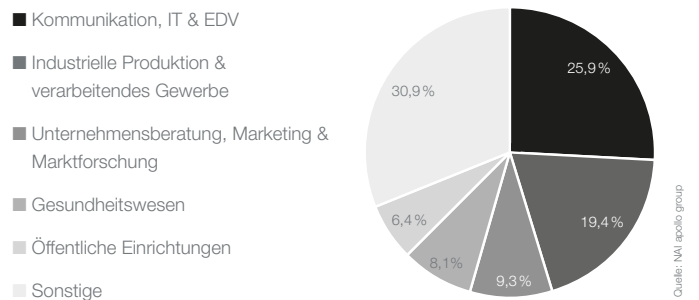
## Prognose

Die schwierigen konjunkturellen Rahmenbedingungen haben 2022 nur geringere Auswirkungen auf die Marktaktivitäten in München gezeigt. Ob sich dies auch in den kommenden Monaten weiterführt, hängt vor allem davon ab, wie tiefgreifend die wirtschaftlichen Einschnitte sind und wann wieder eine positive Entwicklung einsetzt. Aktuell herrscht bei vielen potenziellen Flächennachfragern eine abwartende Einstellung. Verhaltener Anmietungsaktivitäten sind somit zunächst absehbar. Insgesamt ist somit von einem leicht rückläufigen Büroflächenumsatz auszugehen, der sich im Gesamtjahr unterhalb der 700.000 m<sup>2</sup>-Marke belaufen dürfte. Anhalten wird die weiter hohe Nachfrage nach modernen citynahen Flächen, was auch zukünftig Druck auf die Mietpreise im Münchener Büromarkt ausüben sollte.

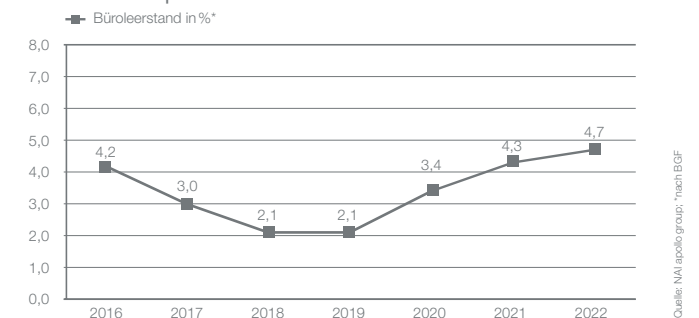
## Bestand & Umsatz



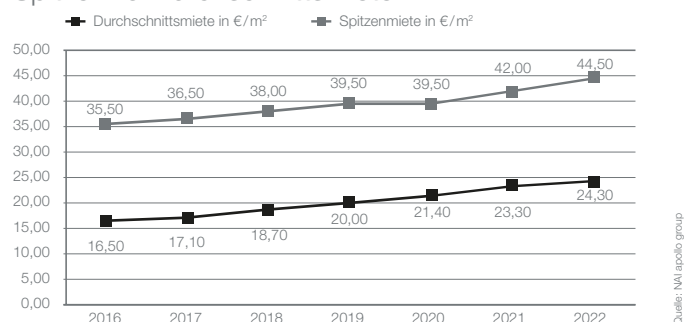
## Umsatz nach Branchen



## Leerstandsquote



## Spitzen- & Durchschnittsmiete



## Top-3-Umsätze

1. Elementum, Bayerstraße 49-53 durch Personio über 40.000 m<sup>2</sup>
2. Trapez, Bodenseestraße, Hans-Steinkohl-Straße durch Hoffmann Group über 22.100 m<sup>2</sup> (Eigennutzung)
3. Neubau TÜV Süd, Westendstr. 199 / Rüdeshheimer Str. durch TÜV Süd über 20.000 m<sup>2</sup> (Eigennutzung)



## BÜROINVESTMENT FRANKFURT

### Transaktionsvolumen & Rendite

Der Frankfurter Büroinvestmentmarkt hat im Jahr 2022 eine schwache Performance gezeigt. So ist ein Transaktionsvolumen in Höhe von 3,52 Milliarden Euro erfasst worden, das 30,0 % unter dem Vorjahreswert liegt (2021: 5,03 Mrd. Euro). Ein geringeres Resultat wurde zuletzt im Jahr 2014 erzielt. Neben der allgemeinen Kaufzurückhaltung infolge der geopolitischen Lage und der Zinswende ist die Abnahme der Transaktionstätigkeit vor allem auf ein geringeres Volumen oberhalb von 100 Mio. Euro zurückzuführen. Hier sind 44,2 % weniger als im Vorjahreszeitraum erfasst worden. Zu den größten Einzeldeals zählt die Veräußerung des Marienturm an DWS für den National Pension Service of Korea für über 800 Mio. Euro.

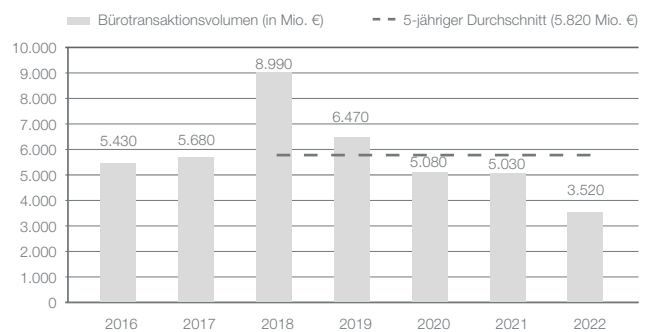
Die deutliche Kaufzurückhaltung, steigende Finanzierungskosten sowie der geringe Abstand zum risikolosen Zinssatz hat auch in Frankfurt die Spitzenrendite für erstklassige Büroimmobilien spürbar ansteigen lassen. Zum Jahresende 2022 liegt diese bei 3,50 %, ein Zuwachs von 80 Basispunkten innerhalb der letzten 12 Monate.

### Investorentyp & Herkunft

Der Frankfurter Büroinvestmentmarkt ist 2022 von ausländischen Investoren bestimmt worden. Diese investierten rund 2,0 Mrd. Euro. Hierunter stechen beispielsweise Akteure aus Südkorea, Kanada, Italien, den USA oder Frankreich hervor. Deutsche Anleger sind für 43,0 % des Büroinvestmentvolumens verantwortlich. Unter den Investorentypen weisen die kapitalstarken „Versicherungen / Pensionskassen“ mit einem Drittel den höchsten Anteil auf.

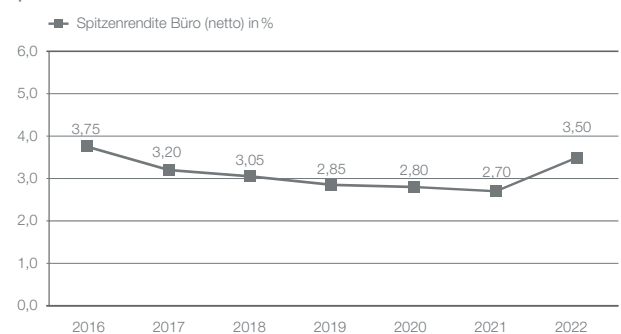
Wenngleich Frankfurt zu den präferierten Investitionszielen in Deutschland gehört, wird es mit Blick auf die aktuellen Rahmenbedingungen noch einige Monate dauern, bis die Transaktionsaktivitäten wieder ein höheres Niveau erreichen. Insofern ist für den Frankfurter Büroinvestmentmarkt für 2023 ebenfalls mit einem unterdurchschnittlichen Ergebnis zu rechnen.

### Transaktionsvolumen



Quelle: M&I specific group, netter, Statistiker, enthalt Marktgebiet Eschborn und OF-Kaier

### Spitzenrendite



Quelle: M&I specific group

### Top-3-Transaktionen

1. Marienturm durch DWS / National Pension Service of Korea für > 800.000.000 €
2. Kastor durch Brookfield Asset Management
3. Oststern durch Luwin Real Estate / Bayerische Versorgungskammer für ca. 165.000.000 €



# BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER FRANKFURT

## Flächenumsatz

Der Frankfurter Büroflächenmarkt inklusive Eschborn und Offenbach-Kaiserlei ist in 2022 durch zurückhaltende Marktaktivitäten geprägt gewesen. So ist ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 381.600 m<sup>2</sup> erfasst worden. Damit ist das Vorjahresresultat (449.000 m<sup>2</sup>) sowie der langfristige Zehnjahresschnitt (495.700 m<sup>2</sup>) deutlich unterschritten worden. Das Gesamtjahresresultat aus dem Coronajahr 2020, das zu den umsatzschwächsten der letzten Jahre zählt, wird mit einem Plus von 16 % allerdings klar übertroffen. Allen voran ein sehr schwaches Schlussquartal hat einen höheren Umsatz verhindert. Daneben ist auch ein deutlich geringeres Umsatzvolumen bei größeren Deals erfasst worden. Im vierten Quartal hat beispielsweise kein Abschluss über der 5.000 m<sup>2</sup>-Schwelle stattgefunden. Unverändert ist der Eigennutzerbaustart der GIZ in Eschborn mit rund 28.000 m<sup>2</sup> der größte Umsatzbringer des Jahres 2022. Hieran schließen sich die Anmietung von 18.600 m<sup>2</sup> Bürofläche durch die Bank ODDO BHF in der Gallusanlage 8 sowie die komplette Projektanmietung mit ca. 10.100 m<sup>2</sup> durch die Citigroup im „Taurus“ an. Auf Gesamtjahressicht haben die „Banken, Finanzdienstleister und Versicherungen“ das Branchenranking auf dem ersten Platz beendet. Insgesamt stehen diese für einem Umsatz von 93.400 m<sup>2</sup> bzw. einem Anteil von 24,5 %. Innerhalb des Frankfurter Büromarktgebiets präsentiert sich die „Bankenlage“ mit 63.200 m<sup>2</sup> als umsatzstärkster Teilmarkt und löst damit zum Jahresende Eschborn (58.200 m<sup>2</sup>) von der Poleposition ab.

## Angebot & Nachfrage

Der Leerstand auf dem Frankfurter Büromarkt ist im Jahresverlauf 2022 gesunken und beträgt zum Ende des vierten Quartals 7,5 % bzw. rund 864.000 m<sup>2</sup>. Diese Reduzierung ist weniger auf eine höhere Flächenabsorption als vielmehr auf weniger vakante Flächen (keine Vermietbarkeit innerhalb von drei Monaten u.a. aufgrund einer Sanierungsmaßnahme und dadurch aktuell kein marktaktiver Leerstand) zurückzuführen. Für die Jahre 2023 sowie 2024 wird mit einem Fertigstellungsvolumen von 349.000 m<sup>2</sup> Bürofläche gerechnet. Hiervon sind aktuell 44 % an Nutzer vergeben.

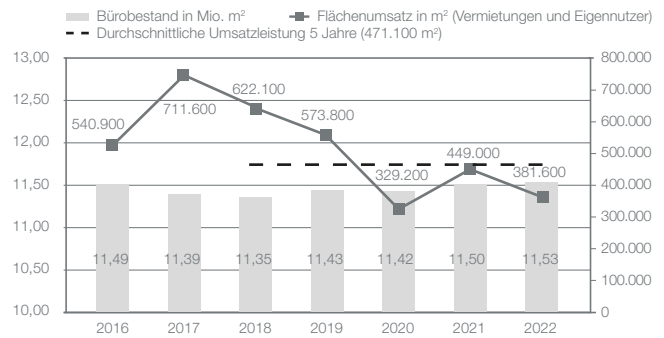
## Mieten

In 2022 sind hochpreisige Anmietungen in zentralen Lagen erfasst worden, zum Teil auch in Projekten bzw. kürzlich fertiggestellten Objekten, was sich spürbar in der Durchschnittsmiete widerspiegelt. So beträgt diese zum Jahresende 23,90 €/m<sup>2</sup>. Im Verlauf der letzten 12 Monate stellt dies ein Plus von 5,8 % dar. Die Spitzenmiete hingegen ist konstant auf dem Vorjahresniveau von 46,00 €/m<sup>2</sup> verblieben.

## Prognose

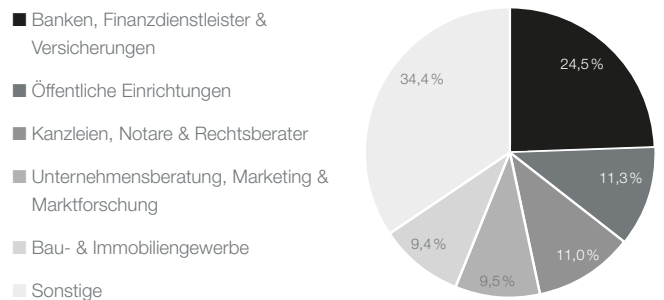
Eine nach neuesten Prognosen nicht so tief ausfallende Rezession würde sich voraussichtlich in einer schnelleren Nachfragerholung bei den Nutzern auf dem Frankfurter Büromarkt widerspiegeln. Es sind weiterhin Gesuche im Markt. Parallel kann aktuell eine verbesserte Grundstimmung potenzieller Flächennachfrager vernommen werden, was sich als Stütze einer Umsatzbelebung in den nächsten Monaten zeigen könnte.

## Bestand & Umsatz



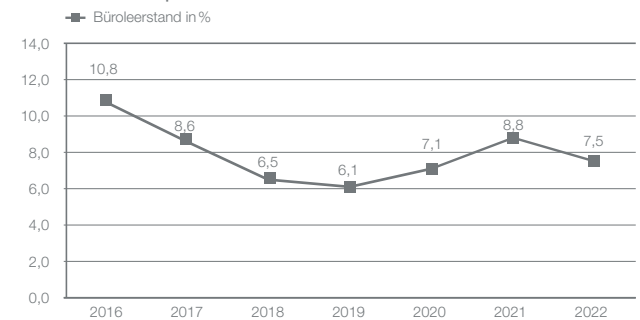
Quelle: NAI apollo group, mieten Städtgebiet ermittelt  
Marktggebiet Eschborn und Of-Kaiserlei

## Umsatz nach Branchen



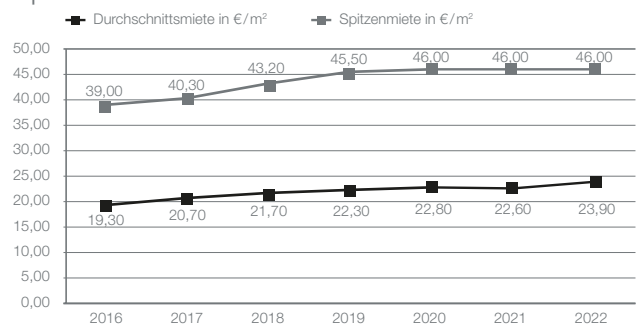
Quelle: NAI apollo group

## Leerstandsquote



Quelle: NAI apollo group

## Spitzen- & Durchschnittsmiete



Quelle: NAI apollo group

## Top-3-Umsätze

- GIZ Campus, Ludwig-Erhard-Straße 7 Eschborn durch Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) über 28.000 m<sup>2</sup> (Eigennutzung)
- Gallusanlage 8 durch ODDO BHF über 18.600 m<sup>2</sup>
- Taurus, Biebergasse 6-10 durch Citigroup über 10.100 m<sup>2</sup>



## BÜROINVESTMENT STUTTGART

### Transaktionsvolumen & Rendite

Der Stuttgarter Büroinvestmentmarkt hat das Jahr 2022 mit einem Transaktionsergebnis deutlich unter dem Vorjahresniveau beendet. So ordnet sich dieses mit 1,1 Mrd. Euro rund ein Viertel unter dem Ergebnis von 2021 ein, womit es sich gleichfalls im Bereich des fünfjährigen Durchschnitts bewegt. Maßgeblich gestützt wurde das aktuelle Resultat von der Alstria-Übernahme durch Brookfield. So entfallen rund 40 % des Stuttgarter Transaktionsvolumens auf Alstria-Objekte. Zu den weiteren Großabschlüssen zählen beispielsweise ein Büroportfolio bestehend aus den Bürostandorten „Rosenberg Duo“, „Silberburg Höfe“ und „City Selection“, die für rund 100 Mio. Euro an Pandion gingen. Daneben hat sich die Sparkassenversicherung die Rotebühlstraße 98-100 für ca. 64,5 Mio. Euro gesichert.

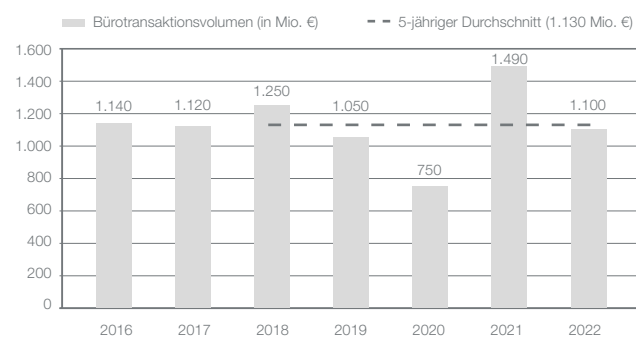
Die sinkende Zahlungsbereitschaft und hohe Finanzierungskosten haben sich auch vollends auf dem Stuttgarter Büroinvestmentmarkt gezeigt. Die Spitzenrendite für Core-Büroobjekte ist im Jahr 2022 um 80 Basispunkte auf 3,60 % zum Jahresende 2022 angestiegen.

### Investorentyp & Herkunft

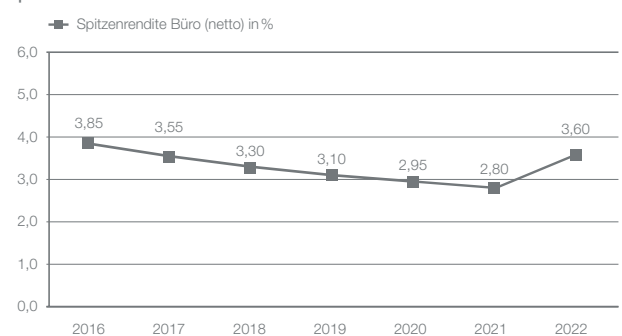
Das Büroinvestmentgeschehen des Stuttgarter Marktes ist 2022 primär durch zwei Nationen bestimmt worden. Auf der einen Seite ist dies infolge der Alstria-Übernahme Kanada, auf der anderen Seite stehen inländische Investoren. Diese sind für rund 40 bzw. 50 % des Bürotransaktionsvolumens verantwortlich. Weitere nennenswerte Anlegernationen sind u.a. die USA oder Frankreich. Unter den Investorentypen weisen „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“ das höchste Ankaufovolumen auf, gefolgt von „Projektentwicklern / Bauträgern“ sowie „offenen Immobilienfonds / Spezialfonds“.

Zwar wird die Dynamik auf dem Büroinvestmentmarkt in Stuttgart nach Erreichen eines Marktgleichgewichtes wieder zurückkehren, dennoch dürfte der Transaktionsmarkt unterdurchschnittlich performen. Dementsprechend ist für das Jahr 2023 ein Ergebnis oberhalb der Milliarden-Euro-Marke unwahrscheinlich.

### Transaktionsvolumen



### Spitzenrendite



### Top-3-Transaktionen

1. Sternhöhe durch Brookfield Asset Management
2. W2 Campus durch DSV-Gruppe
3. Rotebühlstraße 98-100 durch Sparkassenversicherung für ca. 64.500.000 €

# BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER STUTTGART

## Flächenumsatz

Der Stuttgarter Büroflächenmarkt hat sich im Jahr 2022 äußerst robust gezeigt. So wurde, vor allem aufgrund eines starken ersten Halbjahres, mit einem Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer von insgesamt 296.000 m<sup>2</sup> das drittbeste Ergebnis der letzten zehn Jahre erzielt. Das Vorjahresergebnis wurde so fast verdoppelt (2021: 154.000 m<sup>2</sup>). Im Gegensatz zu den anderen A-Standorten konnte hier auch das Schlussquartal auf einem guten Niveau abschließen. Getragen wurde das Ergebnis u.a. durch eine hohe Anzahl an Eigennutzerdeals, welche sich für deutlich mehr als ein Drittel des Gesamtvolumens verantwortlich zeichnen. Entsprechend ist auch der Bau des neuen Firmencampus der Allianz SE mit 65.000 m<sup>2</sup> im Synergiepark in Vaihingen der größte Deal des Jahres geblieben. Ebenfalls im Synergiepark erfolgte mit dem Erwerb von zwei Büroprojekten auf dem W2 Campus mit ca. 18.800 m<sup>2</sup> durch den Deutschen Sparkassen Verlag der größte Abschluss des Schlussquartals. Folglich ist der Teilmarkt Vaihingen/Möhringen mit einem Umsatz in Höhe von ca. 120.000 m<sup>2</sup> der umsatzstärkste Teilmarkt der baden-württembergischen Landeshauptstadt.

## Angebot & Nachfrage

Im Jahresverlauf 2022 hat sich eine Leerstandszunahme auf dem Stuttgarter Büromarkt gezeigt. So liegt die Leerstandsquote zum Jahresende 2022 bei 4,4 % und damit im Vergleich zum Vorjahr um 1,2 %-Punkte höher. Dies entspricht einem absoluten Leerstand von ca. 365.000 m<sup>2</sup>. In den nächsten Jahren dürfte der Leerstand zusätzlich weiter steigen, da weitere Bestandsflächen, insbesondere in den Randlagen, freigesetzt werden, während das Flächenangebot in zentralen Lagen weiterhin gering bleiben wird.

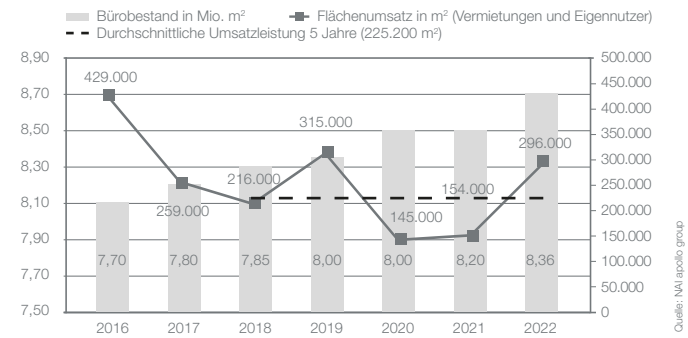
## Mieten

Vermehrte Abschlüsse in Neubauprojekten in der City, die sich über dem Spitzenmietniveau bewegen, sowie die weiterhin knappe Angebotslage von modernen, innerstädtischen Flächen haben die Mietpreise auf neue Rekordwerte ansteigen lassen. So beträgt die Spitzenmiete in Stuttgart zum Ende des Jahres 33,00 €/m<sup>2</sup>. Dies ist ein Plus von 8,00 €/m<sup>2</sup> im Vergleich zum Vorjahr. Die Durchschnittsmiete ist um 2,00 €/m<sup>2</sup> gestiegen und steht bei 18,00 €/m<sup>2</sup>.

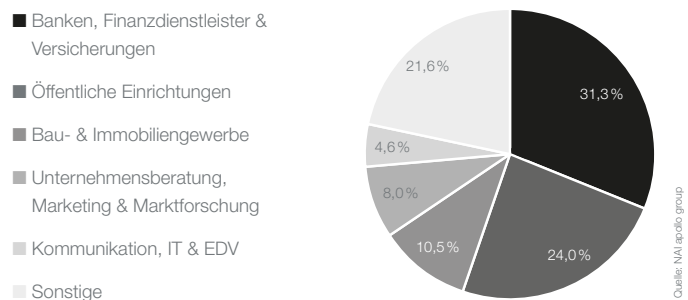
## Prognose

Der Stuttgarter Büromarkt hat sich im Jahr 2022 weitestgehend unbeeindruckt von der aktuellen makroökonomischen Situation gezeigt. Auch wenn davon auszugehen ist, dass in den kommenden Monaten eine leicht rezessive Entwicklung einsetzt, wird die Nachfrage nach modernen, zentralen Flächen weiterhin hoch bleiben. Dabei wird das Niveau des Vorjahres aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen nicht erreicht werden und eine zunehmende Zurückhaltung einsetzen. Trotz dessen kann für 2023, vorausgesetzt die Situation wird sich im Laufe der zweiten Jahreshälfte aufhellen und die Marktaktivität wieder steigen, von einem Flächenumsatz im Bereich von 230.000 m<sup>2</sup> ausgegangen werden.

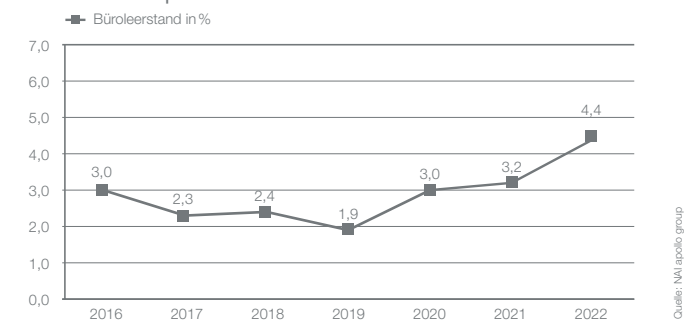
## Bestand & Umsatz



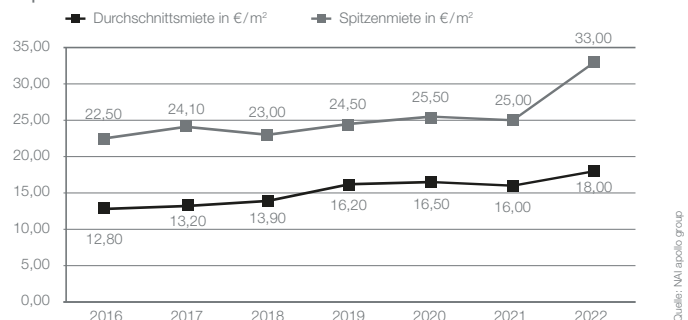
## Umsatz nach Branchen



## Leerstandsquote



## Spitzen- & Durchschnittsmiete



## Top-3-Umsätze

- Allianz Campus, Liebknechtstraße / Heßbrühlstraße durch Allianz Versicherung über 65.000 m<sup>2</sup> (Eigennutzer)
- Daimler-Hochhaus, Vaihinger Straße durch Ed. Züblin AG über 22.000 m<sup>2</sup> (Eigennutzer)
- Wissenscampus W11, Weissacher Straße 11 durch Komm One über 21.500 m<sup>2</sup>



## BÜROINVESTMENT DÜSSELDORF

### Transaktionsvolumen & Rendite

Der Düsseldorfer Büroinvestmentmarkt ist 2022 durch ein positives Transaktionsergebnis gekennzeichnet. Zwar hat auch hier die Zinswende zu einer spürbaren Zurückhaltung der Käufer geführt, jedoch profitiert die Landeshauptstadt von der Alstria-Übernahme durch Brookfield. So sind im Jahresverlauf 2022 insgesamt Büroinvestments in Höhe von 2,11 Mrd. Euro verbucht worden, womit das Vorjahresergebnis um 55,1 % übertroffen worden ist. Gleichfalls ist der Schnitt der letzten zehn Jahre um ein Fünftel getoppt worden (2012-2021: 1.760 Mrd. Euro). Mit einem Marktanteil von rund 40 % ist dieses Ergebnis maßgeblich durch die Alstria-Objekte getragen worden, die sich in Düsseldorf befinden. Zu den größten Einzelverkäufen zählt das „Eclipse“, das für ca. 200 Mio. Euro an den offenen Publikumsfonds Unilmmo: Deutschland der Union Investment veräußert wurde.

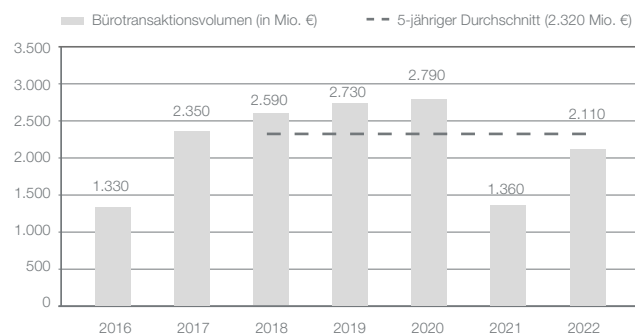
Die durch die Rekordinflation eingeläutete Zinswende und die damit verbundene Abnahme der Zahlungsbereitschaft hat die Spitzenrendite für Büroimmobilien in Düsseldorf steigen lassen. Zum Jahresende 2022 notiert diese nun bei 3,60 %, womit im Jahreslauf eine Zunahme von 0,80 %-Punkten stattgefunden hat.

### Investorentyp & Herkunft

Im Jahr 2022 ist das Düsseldorfer Bürotransaktionsvolumen deutlich von ausländischen Investoren getragen worden, wofür die Alstria-Übernahme durch Brookfield den zentralen Beitrag geleistet hat. Dementsprechend entfällt mit rund 41 % das höchste Transaktionsvolumen auf Kanada. Dahinter reihen sich Deutschland sowie Tschechien als größte Käufernationen ein. Bei den Investorentypen stellen „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“, „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ sowie „Asset- / Fondsmanager“ die zentralen Marktakteure dar.

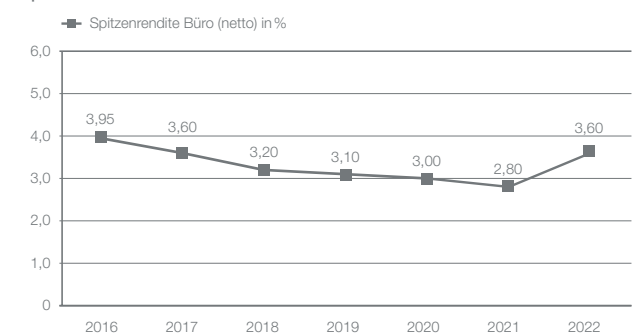
Das Bürotransaktionsgeschehen auf dem Düsseldorfer Markt wird 2023 tendenziell unterdurchschnittlich abschneiden. So wird es noch einige Monate dauern, bis die Transaktionsaktivitäten wieder an Fahrt aufnehmen. Hierbei dürften primär neuwertige, ESG-konforme Objekte in guten Lagen im Fokus stehen.

### Transaktionsvolumen



Quelle: NAI Apollo group

### Spitzenrendite



Quelle: NAI Apollo group

### Top-3-Transaktionen

1. Eclipse durch Union Investment
2. Momentum durch Brookfield Asset Management
3. Am Seestern 1 durch Brookfield Asset Management

# BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER DÜSSELDORF

## Flächenumsatz

Der Düsseldorfer Büroflächenmarkt präsentiert sich trotz der aktuellen Marktsituation robust. Vor allem durch eine dynamische Jahresendrallye konnten noch einige bemerkenswerte Abschlüsse vermeldet werden. Für das Jahr 2022 kann infolgedessen ein Büroflächenumsatz von 291.100 m<sup>2</sup> verzeichnet werden (Q4 2022: 87.800 m<sup>2</sup>), was im Vergleich zum Vorjahreszeitraum einen geringen Anstieg von 2,2 % darstellt. (2021: 284.800). Dennoch haben die Auswirkungen der wirtschaftlichen und politischen Entwicklungen den Düsseldorfer Büromarkt spürbar beeinflusst. So liegt das Jahresergebnis 2022 um 11,3 % unter dem Durchschnitt der 10 vorangegangenen Jahre.

Hinzugewinnen und damit das Umsatzergebnis stützen konnte das Flächensegment „größer 5.000 m<sup>2</sup>“. Hier ist ein Anstieg der Abschlüsse von lediglich vier im Jahr 2021 auf nun neun in 2022 festgestellt worden. Hinsichtlich des Flächenumsatzes resultiert hieraus ein Plus von 35,5 % auf 82.300 m<sup>2</sup>. Hierzu zählen die Anmietung der VHS Düsseldorf im „Yorcks“ sowie von Ernst & Young im „Pandion“, die zusammen auf über 32.000 m<sup>2</sup> Bürofläche kommen. Der größte Abschluss im vierten Quartal 2022 erfolgte durch den Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW über knapp 13.000 m<sup>2</sup> in der Derendorfer Allee.

Umsatzstärkster Teilmarkt ist mit insgesamt 73.600 m<sup>2</sup>, wie bereits in den vergangenen Jahren, der Teilmarkt Nord. Die Rangreihe der stärksten Flächennachfrager wird mit 28.300 m<sup>2</sup> von der Branche der „Wirtschaftsprüfer/Unternehmensberater“ angeführt. Mit einem Flächenumsatz von 24.800 m<sup>2</sup> folgen die „Dienstleistungen“.

## Angebot & Nachfrage

Die Leerstandsquote im Düsseldorfer Stadtgebiet ist weiter gestiegen und liegt zum Ende des Jahres 2022 bei 8,1 %, was einen Anstieg von 0,5 %-Punkten und einer absoluten Fläche von 593.500 m<sup>2</sup> entspricht. In den nachgefragten zentralen Lagen (City, Innenstadt, Königsallee, Bankenlage) ist das Flächenangebot angespannter, könnte jedoch durch die derzeitige Projektpipeline mittelfristig etwas entlastet werden.

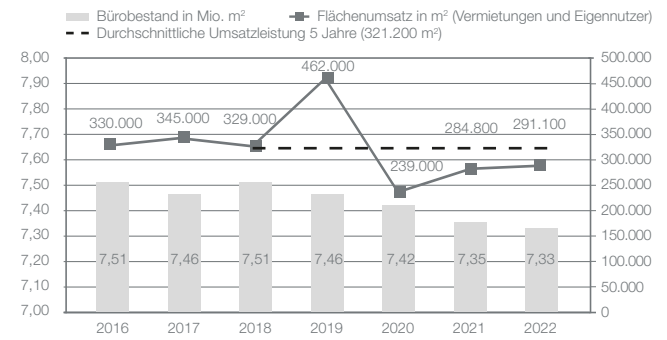
## Mieten

Die Spitzenmiete in Düsseldorf ist im Jahr 2022 deutlich um 6,00 € auf 34,50 €/m<sup>2</sup> gestiegen, wobei die erzielbare Höchstmiete sogar bei 38,00 €/m<sup>2</sup> liegt. Die Neubauprojekte auf der Königsallee wirken sich hier entsprechend aus. Nach wie vor werden die Höchstwerte somit im Teilmarkt Königsallee/Bankenviertel erzielt. Die gewichtete Durchschnittsmiete ist ebenfalls deutlich auf 19,17 €/m<sup>2</sup> gestiegen (2021: 16,32 €/m<sup>2</sup>).

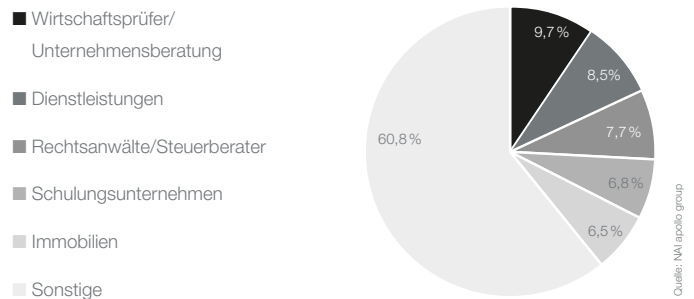
## Prognose

Für die Marktaktivitäten auf dem Düsseldorfer Büromarkt in den kommenden Monaten wird die Entwicklung der aktuell nicht klaren wirtschaftlichen Perspektiven entscheidend sein. Zum derzeitigen Zeitpunkt wird vor diesem Hintergrund in 2023 ein Büroflächenumsatz zwischen 270.000 und 300.000 m<sup>2</sup> erwartet. Offen ist, wie die Großunternehmen ihre Homeoffice-Quoten zukünftig gestalten und wie sich die Mietpreise jenseits der Neubauprojekte auf der Königsallee entwickeln werden. Durch die erhöhten Baukosten und die sehr hohe Inflation geraten die aktuellen Angebotsmieten immer mehr unter Druck.

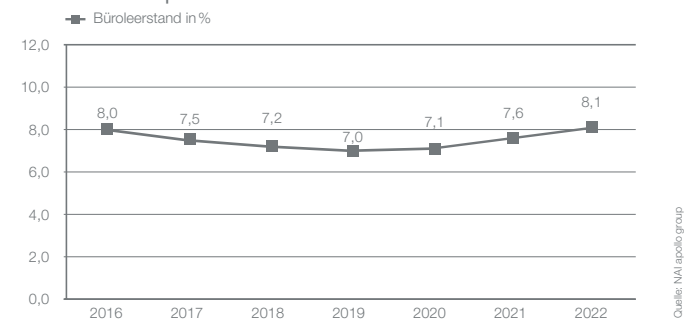
## Bestand & Umsatz



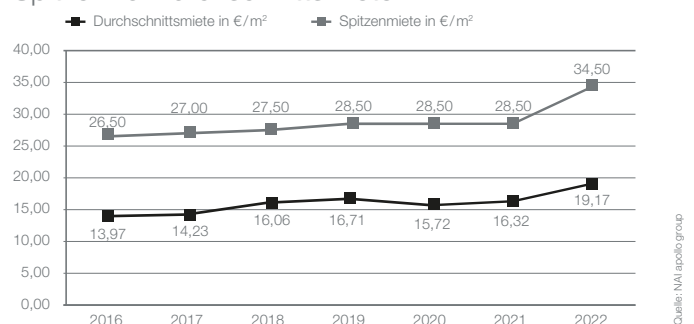
## Umsatz nach Branchen



## Leerstandsquote



## Spitzen- & Durchschnittsmiete



## Top-3-Umsätze

1. YORCKS, Yorckstraße 19-29, durch VHS Düsseldorf / Haus der Kulturen über 17.600 m<sup>2</sup>
2. Pandion, Völklinger Straße 2 durch Ernst & Young über 14.700 m<sup>2</sup>
3. Derendorfer Allee 4, 4a durch BLB NRW über 12.900 m<sup>2</sup> (Eigennutzer)



## BÜROINVESTMENT KÖLN/BONN

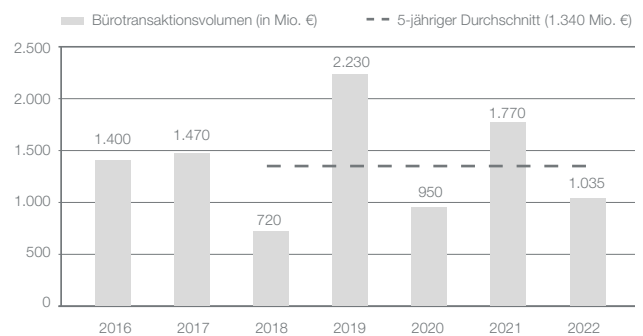
### Transaktionsvolumen & Rendite

Der Kölner Büroinvestmentmarkt ist im Jahr 2022 durch eine unterdurchschnittliche Performance gekennzeichnet gewesen. So sind insgesamt Büroinvestments in Höhe rund 1,04 Mrd. Euro verzeichnet worden. Damit ist das starke Vorjahresergebnis um 41,5 % unterschritten und der Schnitt der letzten zehn Jahre um 9,3 % verfehlt worden. Nach einem positiven Jahresstart 2022 hat sich auch im Kölner Markt die multiple Krise in einem rasanten Anstieg der Fremdfinanzierungskosten niedergeschlagen, infolgedessen es in den darauffolgenden Quartalen nahezu zu einem Marktstillstand kam. Größter Büroverkauf des Jahres 2022 war das Kranhaus 1 im Rheinauhafen, welches von der Deka für ca. 160 Mio. Euro erworben wurde. Somit zählen nun beide der gewerblichen Kranhäuser zum Portfolio des deutschen Kreditinstituts. Daneben kann auch die Veräußerung der Schildergasse 56-58 an Union Investment für ca. 100 Mio. Euro genannt werden. Die Zinswende macht sich auch in der Entwicklung der Renditen bemerkbar. So ist die Bürospitzenrendite in Köln um 75 Basispunkten auf 3,60 % angestiegen.

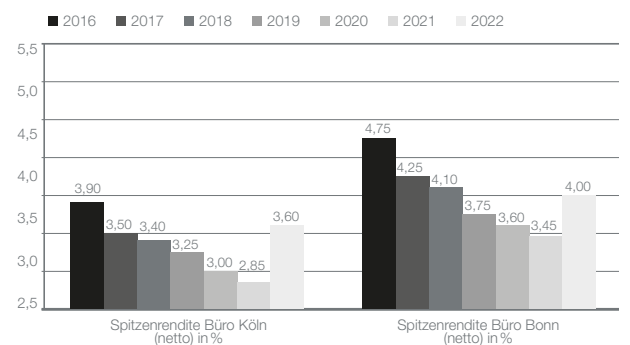
### Investorentyp & Herkunft

Auf der Verkäuferseite konnten „Spezialfonds“ ihre Produkte am Markt vor „Assetmanager / Fondsmanager“ platzieren. Auf der Käuferseite waren „Spezialfonds“ mit Abstand die stärkste Käufergruppe im Gesamtjahr 2022. Dahinter reihen sich „Projektentwickler / Bauträger“ sowie „Assetmanager / Fondsmanager“ ein. Der Anteil internationaler Investoren ist im Vergleich zum Vorjahr deutlich geschrumpft und erzielt in 2022 einen Wert von 21 %. Auch für das Jahr 2023 ist in Köln mit einem herausfordernden Investmentmarktumfeld zu rechnen. Mindestens in der ersten Jahreshälfte wird er sich noch in einer Phase der Anpassung befinden, in der Käufer und Verkäufer bei der Preisfindung einen gemeinsamen Nenner finden müssen. Ab der Jahresmitte ist hier wieder mit einer Belebung zu rechnen. Insofern dürfte die Gesamtjahresperformance in 2023 leicht über dem Vorjahr liegen.

### Transaktionsvolumen



### Spitzenrendite



### Top-3-Transaktionen

1. Kranhaus 1 durch Deka für ca. 160.000.000 €
2. Schildergasse 56-58 durch Union Investment für ca. 100.000.000 €
3. HangarTwo durch HanseMercur für ca. 85.000.000 €

## BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER KÖLN

### Flächenumsatz

Der Kölner Büroimmobilienmarkt war im Jahr 2022 durch eine vitale Flächennachfrage geprägt. So ist ein Büroflächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 315.000 m<sup>2</sup> erfasst worden. Damit erzielt Köln den zweithöchsten Wert der letzten zehn Jahre. Das Ergebnis liegt gleichzeitig 5 % über dem Vorjahresergebnis (2021: 300.000 m<sup>2</sup>). Es konnte beobachtet werden, dass die Nachfrage vor allem nach Premium-Flächen nach wie vor stark war und weiter steigt, um Mitarbeiter anzuwerben und zu halten. So wurden auch einige Post-Corona Umstrukturierungsüberlegungen von Unternehmen infolge der in der Pandemie gemachten Erfahrungen realisiert, was sich vor allem in einer Umsatzbelebung in der Größenklasse 2.000 bis 5.000 m<sup>2</sup> widerspiegelt. Hier hat die Dealanzahl auf 20 bei einem kumulierten Umsatz von 61.000 m<sup>2</sup> zugenommen. Wichtigste Branche des Jahres ist die Öffentliche Hand, die im Jahr 2022 die Marktaktivitäten im großflächigen Segment dominiert hat. So wurden zwei Mietverträge in der Größenordnung von jeweils ca. 40.000 m<sup>2</sup> abgeschlossen. Dabei hat sich zum einen die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) das Projekt Friedrich & Karl mit ca. 44.800 m<sup>2</sup> gesichert, zum anderen mietete die Stadt Köln ca. 38.800 m<sup>2</sup> der ehem. Kaufhof-Zentrale in der Kölner Innenstadt an. Insgesamt wurden Abschlüsse über rund 100.000 m<sup>2</sup> durch die Öffentliche Hand verzeichnet.

### Angebot & Nachfrage

Die Leerstandsquote hat Ende des Jahres 2022 bei 2,9 % gelegen (2021: 3,2 %, 262.000 m<sup>2</sup>) und damit leicht unter dem Niveau des vorangegangenen Jahres. Dieser geringe Abwärtstrend ist durch die hohe Flächennachfrage zu begründen – trotz stattgefundener moderater Flächenreduzierungen zu Gunsten von Homeofficearbeitsplätzen. Insgesamt standen dem Büromarkt der Domstadt am Ende des vierten Quartals 2022 kurzfristig 246.600 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

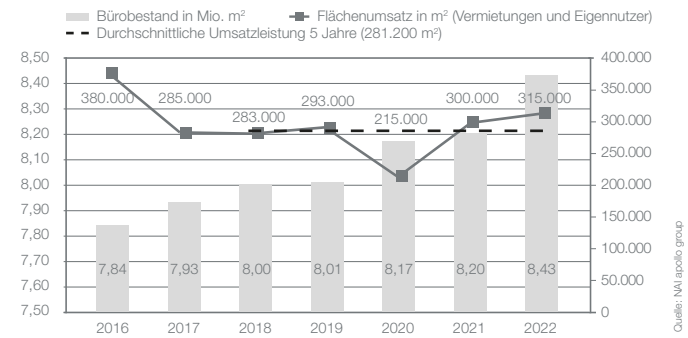
### Mieten

Die Kennzahlen im Bereich der Mieten konnten alle binnen Jahresfrist weiter zulegen. Am deutlichsten stieg die Spitzenmiete mit einem Plus von 5 % auf 29,00 €/m<sup>2</sup>, wobei die Höchstmieten in zentraler Innenstadtlage abgeschlossen wurden. Die Durchschnittsmiete legte um ca. 16 % auf den Rekordwert von 17,07 €/m<sup>2</sup> zu (2021: 14,38 €/m<sup>2</sup>). Der Anstieg der Mietpreise ist insbesondere auf den geringen Leerstand sowie die gestiegenen Bau- und Materialkosten zurückzuführen. Bei verschiedenen Neubauprojekten wurden die Mietpreise im Jahresverlauf 2022 um teilweise bis zu 20 % angehoben. Auch die Kosten für Umbauten im Bestand sind deutlich gestiegen und wirken sich auf die Angebotsmieten bei Bestandsimmobilien aus.

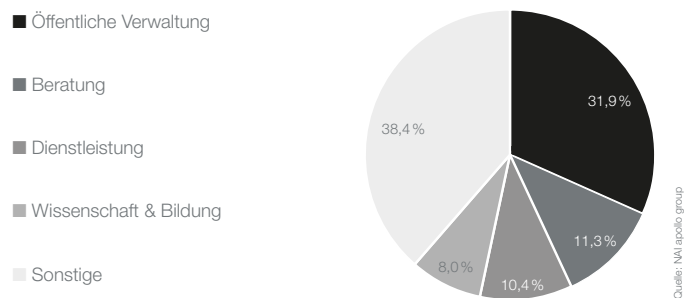
### Prognose

Die Vermietungsleistung 2023 wird mit Blick auf die erwartete negative konjunkturelle Entwicklung nicht an das Ergebnis von 2022 anschließen können. Mehrfache Megadeals sind derzeit nicht in Sicht. Eine Vielzahl von Unternehmen wird das erste Halbjahr 2023 darüber hinaus als „Wait-and-See“-Phase nutzen und für die Überarbeitung ihrer Suchprofile im Sinne der Nachhaltigkeitsanforderungen (ESG, CO<sub>2</sub>-Neutralität) nutzen. Beim Umsatz ist somit mit einem Ergebnis von 270.000 m<sup>2</sup> zu rechnen.

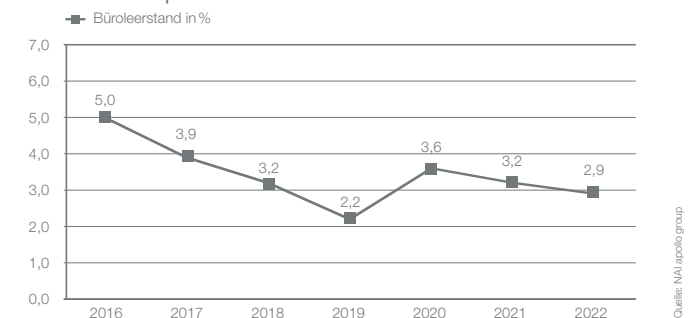
### Bestand & Umsatz



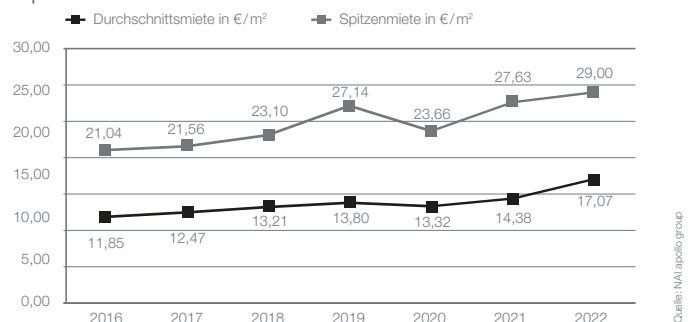
### Umsatz nach Branchen



### Leerstandsquote



### Spitzen- & Durchschnittsmiete



### Top-3-Umsätze

1. Bundesverwaltungsamt, Niehl, 44.800 m<sup>2</sup>
2. Stadt Köln Bezirksrathaus, Altstadt Süd, 38.800 m<sup>2</sup>
3. KPMG AG, Deutz, 19.700 m<sup>2</sup>

# BÜROVERMIETUNG BONN

## Flächenumsatz

Auch im krisengeprägten Jahr 2022 präsentierte sich der Bonner Büroflächenmarkt weiterhin dynamisch und hat der Multikrise energisch die Stirn geboten. Insgesamt konnte ein Flächenumsatz durch Vermietungen von rund 101.500 m<sup>2</sup> ermittelt werden. Im Vergleich zum Vorjahr 2021 entspricht dies zwar einem Rückgang von knapp 40.000 m<sup>2</sup> (2021: 141.900 m<sup>2</sup>), allerdings ist das Gesamtergebnis unter Berücksichtigung der derzeitigen Auswirkungen des Ukraine-Krieges und den daraus resultierenden wirtschaftlichen Einschränkungen sowie der deutschlandweit zu spürenden Ungewissheit der Marktteilnehmer als durchaus positiv zu bewerten. Die Umsatzleistung des Jahres 2022 bewegt sich nicht weit entfernt vom Fünf-Jahresdurchschnitt mit rund 115.200 m<sup>2</sup> (2017-2022). Die größte Einzelvermietung des Jahres 2022 wurde durch einen Öffentlichen Nutzer mit rund 23.000 m<sup>2</sup> angemieteter Bürofläche im Bundesviertel abgeschlossen. Dementsprechend ist, wie auch in den Vorjahren, die „Öffentliche Verwaltung“ weiterhin das Fundament des positiven Vermietungsgeschehens der Beethovenstadt. Insgesamt sicherten sich Nutzer dieser Branche rund 58.000 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einem Marktanteil von 57,1 %.

## Angebot & Nachfrage

Die in Bonn seit einigen Jahren sehr geringe Leerstandsquote erholte sich im Laufe des Jahres 2022 etwas und beläuft sich am Jahresende auf 2,2 %. Demnach stehen dem Bonner Bürovermietungsmarkt derzeit circa 88.400 m<sup>2</sup> Bürofläche zur Verfügung. In einigen der größeren Leerständen laufen derzeit jedoch bereits weiterführende Verhandlungen, so dass zeitnah mit einer erneuten Reduzierung der Leerstandsquote unterhalb der 2-%-Marke zu rechnen ist.

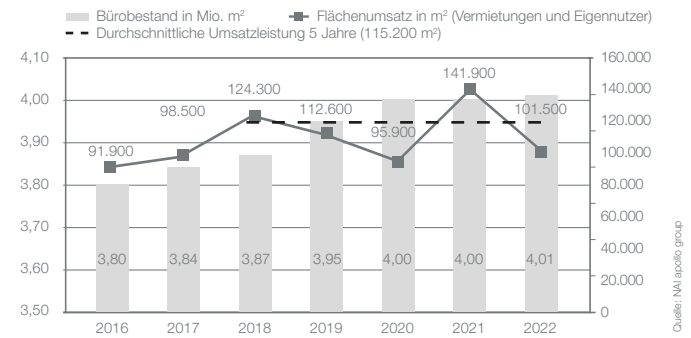
## Mieten

Die Durchschnittsmiete ist im Jahresverlauf um 0,19 €/m<sup>2</sup> auf 13,18 €/m<sup>2</sup> angestiegen (2021: 12,99 €/m<sup>2</sup>). Die Entwicklung der Durchschnittsmiete bestätigt das beobachtete Suchverhalten der Nutzer in den vergangenen Betrachtungszeiträumen und zeigt, dass Mietflächen deutlich unterhalb der 10-€-Marke nur noch für Interimsanmietungen oder in weniger beliebten Teilmärkten erzielt werden. Die Spitzenmiete hat im Vergleich zu 2021 mit 24,12 €/m<sup>2</sup> (2021: 22,53 €/m<sup>2</sup>) deutlich zugenommen.

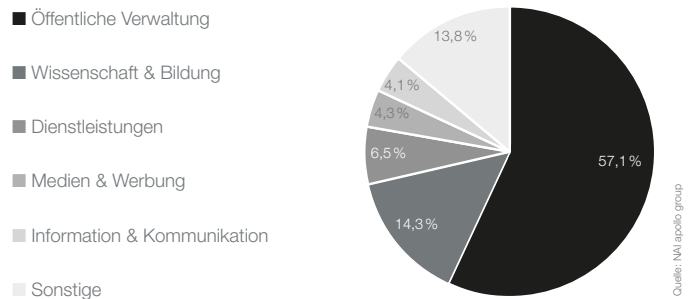
## Prognose

Wie krisenfest sich der Bonner Büromarkt in 2023 zeigt, ist primär von dem Verhalten der suchenden Unternehmen abhängig. In Bonn stehen im Vergleich zu den Vorjahren erstmals Neubauentwicklungen für eine kurzfristige Anmietung zur Verfügung. In den vergangenen Jahren war dies in der jetzigen Form kaum möglich, da viele Neubauf Flächen bereits weit vor Fertigstellung vollvermietet werden konnten. Wandelt sich die Zurückhaltung der Interessenten also wieder in das Vertrauen, sich langfristig für eine neue Büromietfläche zu entscheiden, so können auf dem Markt eine Vielzahl an Großabschlüssen ab 2.000 m<sup>2</sup> erzielt werden. Bleibt die Ungewissheit allerdings ein prägender Faktor bei den Entscheidungsträgern, so werden die Marktaktivitäten im Jahr 2023 zurückhaltend ausfallen.

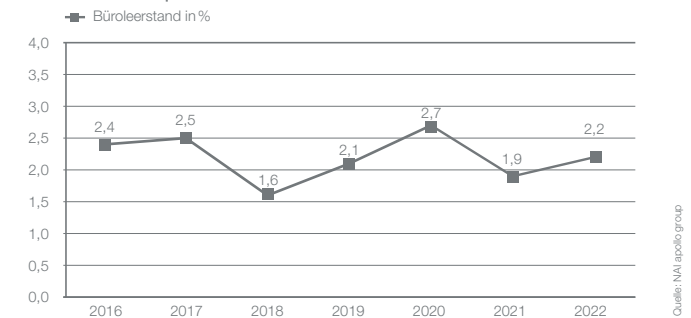
## Bestand & Umsatz



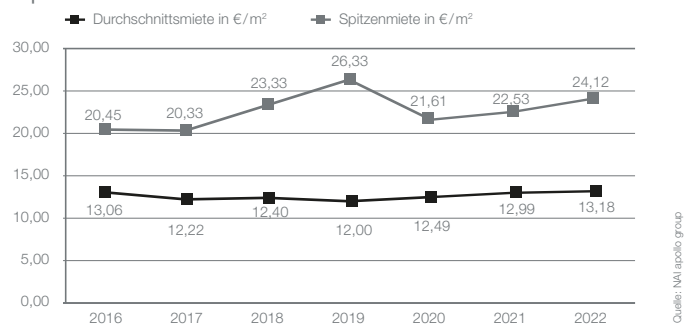
## Umsatz nach Branchen



## Leerstandsquote



## Spitzen- & Durchschnittsmiete



## Top-3-Umsätze

1. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben über 23.000 m<sup>2</sup>
2. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben über 18.700 m<sup>2</sup>
3. Rheinische Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn über 11.800 m<sup>2</sup>





## BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER ULM

### Flächenumsatz, Bestand & Angebot

Der Ulmer Büroflächenmarkt ist 2022 durch eine nachlassende Umsatzdynamik geprägt gewesen. Nachdem für 2021 ein Büroflächenumsatz in Höhe von 28.000 m<sup>2</sup> erfasst werden konnte, beläuft sich der Wert in 2022 auf 20.500 m<sup>2</sup>. Anstatt vieler Großabschlüsse und built-to-suit-Neubauten bestimmten kleinteilige Vermietungen den Markt, was sich im jetzigen Umsatzresultat widerspiegelt. Die einzige Vermietung über 2.000 m<sup>2</sup> verzeichneten die Sedelhöfe mit dem Co-Working-Anbieter Orangerie. Im Segment zwischen 1.000 und 2.000 m<sup>2</sup> gab es mit Harman Becker Automotive Systems ebenfalls nur einen Mietvertragsabschluss. Im Bereich 300 bis 1.000 m<sup>2</sup> wurden in 2022 hingegen außerordentlich viele Mietverträge geschlossen. Der Büroflächenbestand im Jahr 2022 stieg im Vergleich zum vorangegangenen Jahr weniger stark, da eine deutlich geringere Zahl an Neubauflächen fertiggestellt wurde. Das Projekt „bloom Offices“ am Safranberg sticht hierbei heraus. Für 2023 ist ein ähnliches Bild zu erwarten. Bei der Mehrheit der laufenden Großprojekte ist die Fertigstellung erst für 2024/25 geplant. Der Leerstand blieb 2022 unverändert bei 4,2 %. U.a. konnten die Flächen des Großmieters „Scanplus“ im Science Park nach dessen Insolvenz nur teilweise einem neuen Nutzer zugeführt werden.

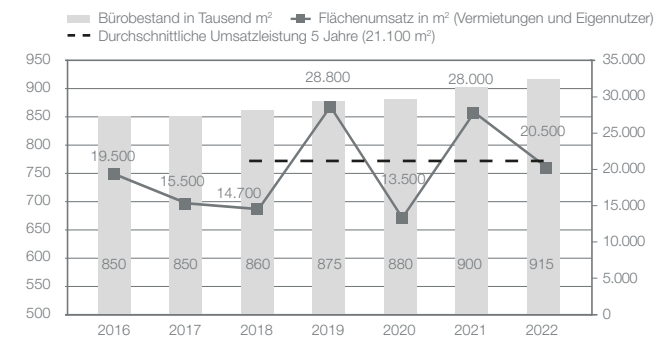
### Mieten

Im Jahr 2022 sind wieder viele Neubau- und hochwertige Bestandsflächen vermietet worden. Dadurch hat die Durchschnittsmiete leicht auf nunmehr 11,10 €/m<sup>2</sup> zugenommen (2021: 11,00 €/m<sup>2</sup>). Bei der Spitzenmiete haben gestiegene Baukosten im Neubau sowie einige Vermietungen in Bestlage zu einer Zunahme im Jahresvergleich auf 18,00 €/m<sup>2</sup> geführt (2021: 17,50 €/m<sup>2</sup>).

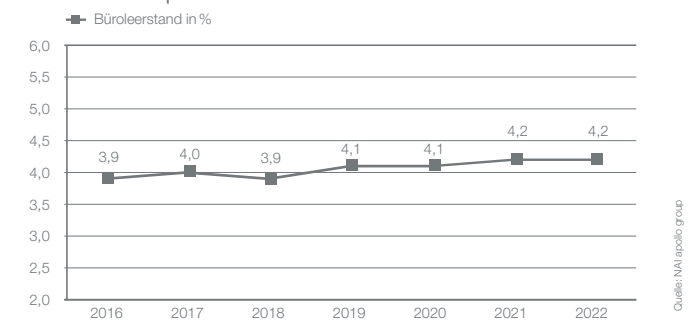
### Prognose

Für das Jahr 2023 wird eine leichte Umsatzbelebung erwartet, vor allem weil sich aktuell mehrere Großprojekte in der Vermarktung befinden. Dies wird sich in Kombination mit den weiterhin hohen Baukosten positiv in der weiteren Mietentwicklung niederschlagen.

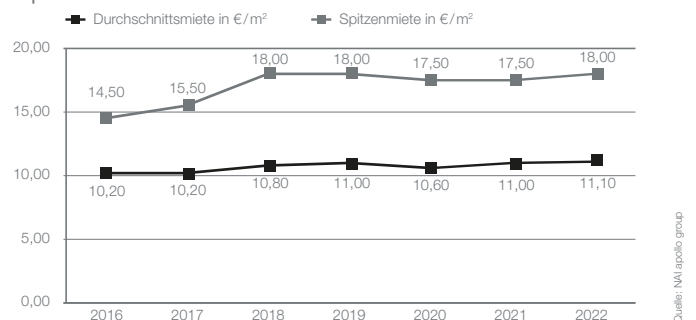
### Bestand & Umsatz



### Leerstandsquote



### Spitzen- & Durchschnittsmiete





## BÜROINVESTMENT RUHRGEBIET

### Transaktionsvolumen & Rendite

Der Bürotransaktionsmarkt im Ruhrgebiet ist im Jahr 2022 spürbar durch die Gemengelage aus Ukrainekrieg, Rekordinflation und Zinswende beeinflusst worden. So wurden 690 Mio. Euro an Bürotransaktionsvolumen erfasst, was sich 29,6 % unter dem Vorjahr bewegt (2021: 980 Mio. Euro). Zwar stellt dies den niedrigsten Wert seit 2014 dar, allerdings fällt an anderen Standorten sowohl die prozentuale als auch die absolute Abnahme des Investmentvolumen deutlich höher aus. Größere Verkäufe sind beispielsweise das Objekt „The Yellow“ in Dortmund, das für 66 Mio. Euro durch CLS erworben wurde, sowie das „Europa Center“ in Essen, das die Deutsche Investment für ein Sondervermögen für über 36 Mio. Euro gesichert hat.

Die Kombination aus Käuferzurückhaltung bzw. gesunkener Zahlungsbereitschaft sowie stark gestiegenen Finanzierungskosten haben auch in den Ruhrgebietsstädten die Spitzenrenditen ansteigen lassen. In Dortmund konnte im Jahresverlauf 2022 eine Zunahme von 40 Basispunkten registriert werden. In Essen liegt das Plus bei 45 Basispunkten. Somit notieren beide Städte zum Jahresende 2022 bei 4,25 %.

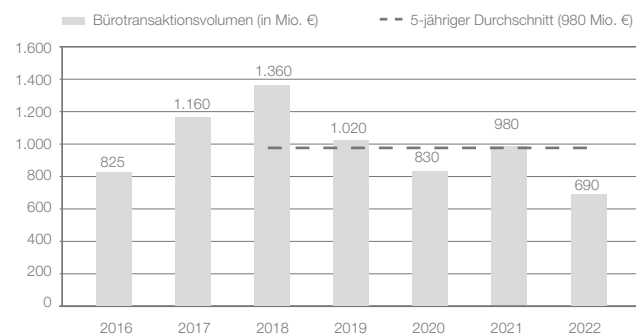
### Investorentyp & Herkunft

Das Gros des Büroinvestmentvolumens im Ruhrgebiet ist, wie auch im Vorjahr, durch deutsche Anleger getragen worden. Diese sind für 54,2 % bzw. rund 370 Mio. Euro verantwortlich.

Unter den Investorentypen haben sich „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“ (35,5 %), „Asset- / Fondsmanager“ (26,8 %) sowie „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ (10,9 %) mit den höchsten Anteilen am Büroinvestmentvolumen positioniert.

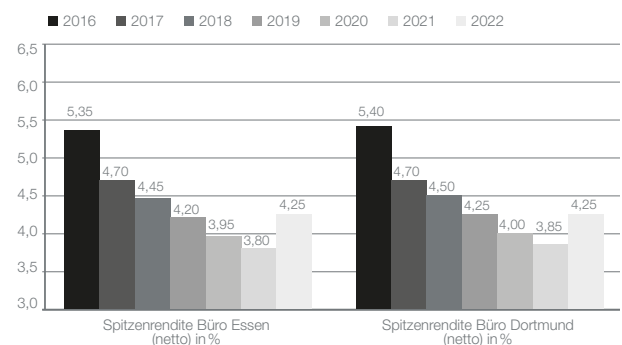
Derzeit wird davon ausgegangen, dass sich ein neues Marktgleichgewicht auf den Investmentmärkten voraussichtlich zur zweiten Jahreshälfte 2023 wieder finden wird. Hiervon dürften dann auch die Ruhrgebietsstädte, die zu den gefragtesten B- und C-Standorten in Deutschland zählen, profitieren und zum Jahresende eine solide Büromarktpformance aufweisen.

### Transaktionsvolumen



Quelle: NAI Apollo group

### Spitzenrendite



Quelle: NAI Apollo group

### Top-3-Transaktionen

1. Duisburg Central Office, Duisburg durch Montano Real Estate für ca. 70.000.000 €
2. The Yellow, Dortmund durch CLS für ca. 66.250.000 €
3. Europa-Center, Essen durch Deutsche Investment für ca. 36.300.000 €

## BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER ESSEN

### Flächenumsatz

Der Essener Büromarkt hat im Verlauf des Jahres 2022 eine sehr gute Performance gezeigt und eines der bisher besten Resultate erzielt. Insgesamt ist ein Büroflächenumsatz in Höhe von 133.000 m<sup>2</sup> erfasst worden, was einer Steigerung im Vergleich zum Vorjahr von 40 % entspricht. Davon entfallen 96.500 m<sup>2</sup> (+21 %) auf Vermietungen. 36.500 m<sup>2</sup> wurden von Eigennutzern belegt (+143 %). Das gute Abschneiden des Essener Büromarktes ist somit durch den sehr hohen Eigennutzeranteil von 27 % gepusht worden. Der größte Abschluss des Jahres 2022 ist die durch CUBION vermittelte Anmietung der Polizei Essen im Büroпарк Bredeneby mit einer anteiligen Bürofläche von etwa 21.500 m<sup>2</sup>. Eine weitere große Anmietung erfolgte durch Atlas Copco mit 6.600 m<sup>2</sup> Am Technologiepark auf dem TÜV Nord Campus. Das Eigennutzergeschehen ist im Wesentlichen durch den Kauf der Theodor-Althoff-Str. 1 geprägt, wovon das Universitätsklinikum Essen 16.500 m<sup>2</sup> nutzen wird. In der Branchenauswertung führen, vor allem aufgrund des größten Deals, „Öffentliche Einrichtungen“ mit rund 34 %. Es folgen „Gewerbe-, Handels- & Verkehrsunternehmen“ mit nahezu 34 % und „sonstige Dienstleistungen“ mit rund 14 %.

### Angebot & Leerstand

Infolge einer positiven Nettoabsorption auf dem Essener Büromarkt ist das kurzfristig verfügbare Flächenangebot von 240.500 m<sup>2</sup> in 2021 auf 229.000 m<sup>2</sup> in 2022 gesunken. Dem entsprechend hat die Leerstandsquote von 7,6 % auf 7,1 % in 2022 abgenommen. Zwar ist die Quote im Vergleich mit den benachbarten Ruhrgebietsstädten relativ hoch, aber keinesfalls besorgniserregend. Entstanden ist dieses Volumen in den letzten zwei Jahren insbesondere durch Flächenfreisetzungen durch die großen Essener Konzerne aufgrund diverser Umstrukturierungen. Nach erfolgten Refurbishments sollten diese gut vermietbar sein. In 2022 sind 31.500 m<sup>2</sup> an Neubaufächen fertiggestellt worden, die vollständig belegt sind. Für 2023 wird ein Neubauvolumen von nur rund 24.000 m<sup>2</sup> erwartet, von denen aktuell noch etwa 9.000 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen.

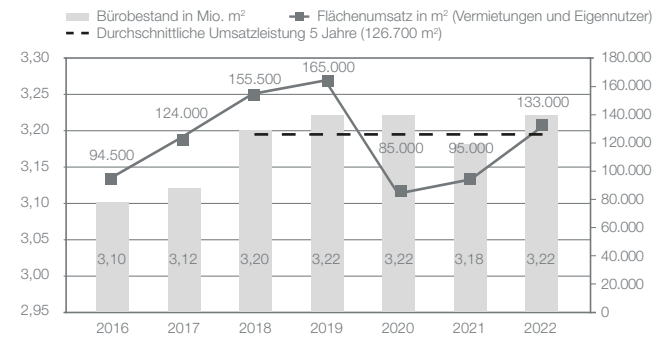
### Mieten

Die Durchschnittsmiete ist im Vorjahresvergleich von 11,42 €/m<sup>2</sup> deutlich auf 13,48 €/m<sup>2</sup> gestiegen. Rechnet man Vertragsabschlüsse in Neubauten heraus, so hat die erzielte Durchschnittsmiete im Bestand von rund 10,09 €/m<sup>2</sup> auf 11,32 €/m<sup>2</sup> ebenfalls spürbar zugelegt. Die realisierte Spitzenmiete beträgt 17,00 €/m<sup>2</sup> und liegt damit 3,7 % über dem Vorjahresniveau (2021: 16,40 €/m<sup>2</sup>).

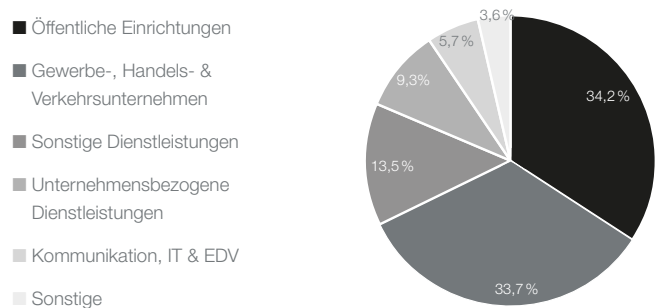
### Prognose

Für 2023 ist in Essen ein weiterhin stabiler Büromarkt zu erwarten, mit einer Vermietungsleistung im Bereich des Vorjahres. Die Nachfrage zum Jahresstart ist zufriedenstellend. Die Durchschnittsmiete könnte im Jahresverlauf sinken, da im Bestand auch günstiger bepreiste Flächen vermietet werden und relativ wenig neu gebaut wird. Die Entwicklung der realisierten Spitzenmiete ist davon abhängig, ob 2023 veritable Mietverträge in den Top-Neubauprojekten zustande kommen. Ist das der Fall, so wird auch die Spitzenmiete neue Höchststände erreichen. Die Leerstandsquote sollte ihren Höchststand überwunden haben und müsste entsprechend im Jahresverlauf leicht sinken.

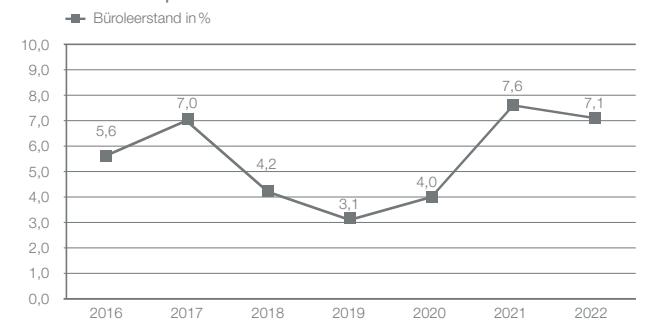
### Bestand & Umsatz



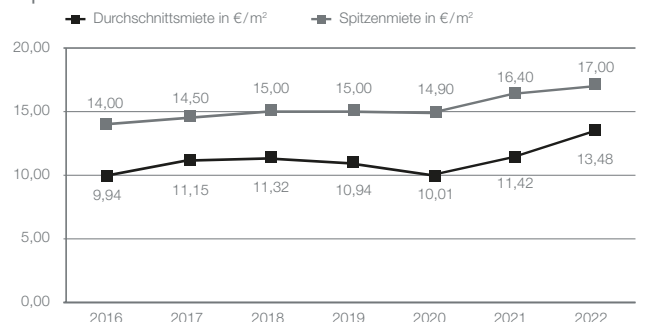
### Umsatz nach Branchen



### Leerstandsquote



### Spitzen- & Durchschnittsmiete



### Top-3-Umsätze

1. Büroпарк Bredeneby, Theodor-Althoff-Str. 39-47 durch Land NRW/Polizei Essen über rd. 21.500 m<sup>2</sup>
2. Theodor-Althoff-Str. 1 durch Universitätsklinikum Essen über rd. 16.500 m<sup>2</sup> (Eigennutzer)
3. Deichmannweg/Aktienstr. durch Deichmann SE über rd. 7.000 m<sup>2</sup> (Eigennutzer)

# BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER DORTMUND

## Flächenumsatz

Am Büromarkt im Wirtschaftsraum Dortmund (inklusive der Büromarktzone Airport in Holzwickede) ist für 2022 ein Büroflächenumsatz von insgesamt 127.500 m<sup>2</sup> erfasst worden. Dies entspricht dem zweithöchsten jemals erreichten Ergebnis und liegt knapp 30 % über dem langfristigen Durchschnittswert. Vom gesamten Umsatzvolumen in 2022 wurden 93.000 m<sup>2</sup> vermietet und 34.500 m<sup>2</sup> durch Eigennutzer belegt.

Den größten Mietvertrag schloss thyssenkrupp nucera über rund 8.900 m<sup>2</sup> Bürofläche im Neubauprojekt SKOFFICE, welches Harpen an der Freie-Vogel-Straße entwickelt. Die Fachhochschule Dortmund sicherte sich im Technologiepark die Liegenschaft Josef-von-Fraunhofer-Str. 23 mit rund 4.950 m<sup>2</sup> Bürofläche. Für den größten Flächenumsatz des Jahres sorgte allerdings wie im Vorjahr ein Eigennutzer: Materna Information & Communications errichtet auf Phoenix-West an der Robert-Schumann-Straße eine neue Unternehmenszentrale und wird dort selbst etwa 34.000 m<sup>2</sup> Bürofläche belegen. In der Branchenauswertung liegt das Cluster „Gewerbe-, Handels- und Verkehrsunternehmen“ vorne und verbucht mit rund 36 % einen erheblichen Anteil an der gesamten Umsatzleistung. Es folgen mit etwa 23 % die „öffentliche Hand“ sowie die „unternehmensbezogenen Dienstleistungen“ mit rund 16 %.

## Angebot & Leerstand

Die Leerstandsquote ist im Jahresverlauf 2022 stark angestiegen. Das kurzfristig verfügbare Flächenangebot hat sich um 49.000 m<sup>2</sup> auf 139.500 m<sup>2</sup> erhöht, was einer Leerstandsquote von 4,5 % nach nur 2,9 % im Vorjahr entspricht. Das Flächenangebot im qualitativ hochwertigen Segment bleibt aber weiterhin knapp bemessen. 2022 wurden etwa 35.500 m<sup>2</sup> neuer Bürofläche fertiggestellt, was in etwa dem durchschnittlichen Neubauvolumen der letzten fünf Jahre entspricht. Von diesen Flächen sind nahezu keine Vakanzen mehr verfügbar. Für 2023 wird ein Fertigstellungsvolumen von 47.500 m<sup>2</sup> erwartet. Hiervon sind derzeit noch rund 5.500 m<sup>2</sup> zur Anmietung frei.

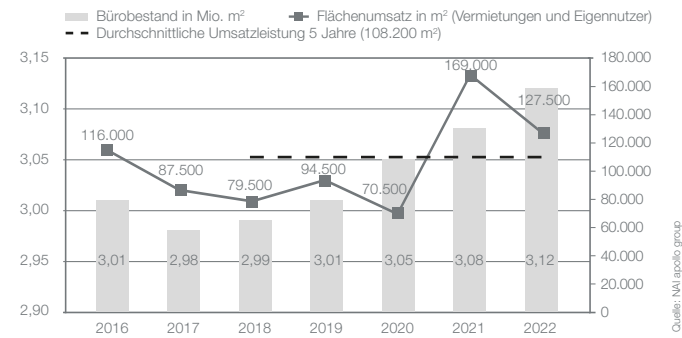
## Mieten

Die Durchschnittsmiete ist 2022 erwartungsgemäß weiter gestiegen, während die Spitzenmiete auf dem Vorjahresniveau verblieben ist, da kein Neubauprojekt an den Start ging, welches im absoluten Spitzenpreissegment angesiedelt ist. Die gewichtete Durchschnittsmiete im Gesamtmarkt liegt bei 12,16 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 11,63 €/m<sup>2</sup>). Bei Errechnung der gewichteten Durchschnittsmiete im Flächenbestand (ohne Abschlüsse in Neubauten) ergibt sich ein Anstieg von 9,45 €/m<sup>2</sup> in 2021 auf 10,74 €/m<sup>2</sup> zum Jahresende 2022. Die realisierte Spitzenmiete beläuft sich unverändert auf 16,50 €/m<sup>2</sup>.

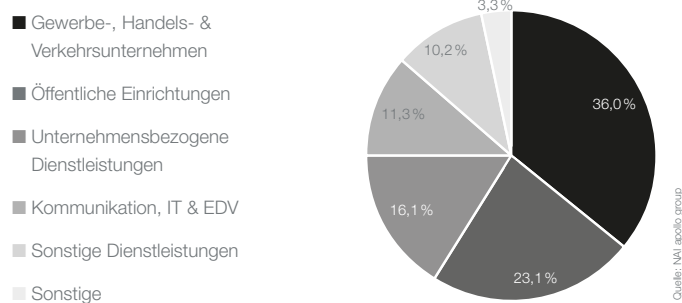
## Prognose

Nach zwei ausgesprochen starken Jahren und unter Berücksichtigung der angespannten gesamtwirtschaftlichen Lage ist für 2023 ein Rückgang des Büroflächenumsatzes auf ein moderates Niveau im Bereich von 75.000 m<sup>2</sup> bis 85.000 m<sup>2</sup> zu erwarten. Die Baukostenentwicklung wird voraussichtlich zu einem weiteren Anstieg der Durchschnittsmieten führen. Die Leerstandsquote sollte sich in Anbetracht der moderaten und bedarfsgerechten Bautätigkeit auf dem jetzigen Niveau einpendeln oder wieder leicht sinken.

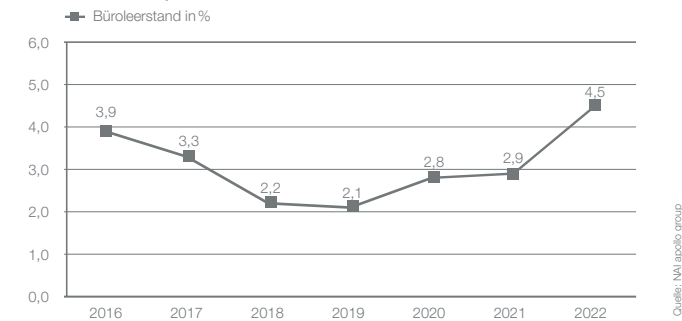
## Bestand & Umsatz



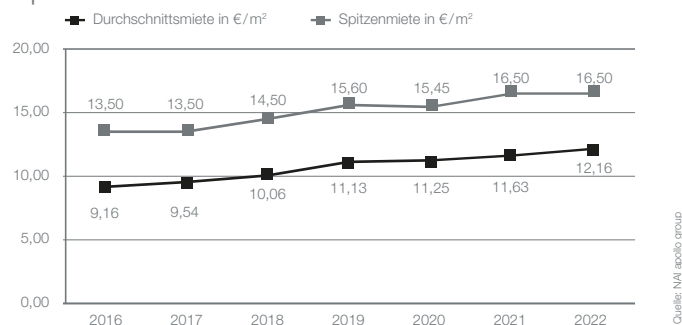
## Umsatz nach Branchen



## Leerstandsquote



## Spitzen- & Durchschnittsmiete



## Top-3-Umsätze

1. Robert-Schumann-Str. 17 durch Materna Information & Communications über rd. 34.000 m<sup>2</sup> (Eigennutzer)
2. SKOffice, Freie-Vogel-Str. 393 durch thyssenkrupp nucera über rd. 8.900 m<sup>2</sup>
3. Josef-von-Fraunhofer-Str. 23 durch Fachhochschule (FH) Dortmund über 4.950 m<sup>2</sup>



## BÜROINVESTMENT RHEIN-NECKAR

### Transaktionsvolumen & Rendite

Der Gewerbeimmobilienmarkt in der Metropolregion Rhein-Neckar ist im abgelaufenen Jahr wie die anderen Märkte stark durch die Zinswende beeinflusst worden. Dementsprechend war der lokale Markt durch eine starke Käuferzurückhaltung bzw. durch ein Missverhältnis von Zahlungsbereitschaft und gewünschtem Verkaufspreis geprägt. Auf dem Gewerbeimmobilienmarkt der Region ist in 2022 ein Transaktionsvolumen von rund 650 Mio. Euro (2021: 1,252 Mrd. Euro) registriert worden, womit das Volumen um fast 50 % zurückgegangen ist. Hiervon entfallen wiederum ca. 300 Mio. Euro auf Büroimmobilien, die damit ebenfalls einen Rückgang in Höhe von 50 % (2021: 600 Mio. Euro) verbuchen mussten.

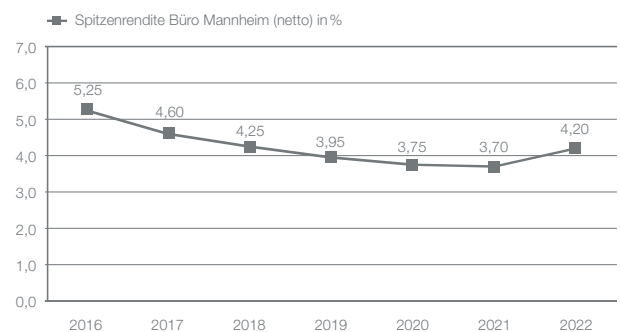
Der deutschlandweit zu verzeichnende Anstieg der Spitzenrenditen für Büroimmobilien hat sich in 2022 auch deutlich in den Oberzentren Mannheim und Heidelberg gezeigt. So hat die Spitzenrendite in Mannheim um 0,50 %-Punkte auf 4,20 % und in Heidelberg um 0,40 %-Punkte auf 4,30 % zugelegt.

### Investorentyp & Herkunft

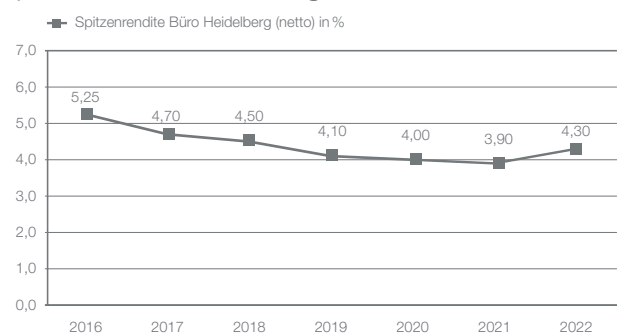
Neben einigen kapitalstarken regionalen Entwicklern zeigten sich vor allem Investoren mit hohen Eigenkapitalquoten auf der Käuferseite. Hierzu zählen Stiftungen sowie Family Offices, aber auch Institutionelle, wie beispielsweise BNP Paribas REIM, Swiss Life AM oder Conren Land AG. Innerhalb des Marktgebiets war ein leicht ausgeprägter Schwerpunkt bei Büroinvestments in Heidelberg zu sehen. Sowohl die Anzahl als auch das Volumen der hier abgeschlossenen Bürotransaktionen übertraf das Niveau in Mannheim. Daneben konnten auch Büroinvestments in anderen Städten der Region, wie z.B. in Ludwigshafen, verzeichnet werden.

Eine spürbare Belebung des Gewerbeinvestmentmarktes Rhein-Neckar wird erwartet, sobald sich ein neues Gleichgewicht bei den Preisvorstellungen auf Käufer- und Verkäuferseite eingestellt hat. Hiermit ist allerdings erst im späteren Verlauf des Jahres 2023 zu rechnen. Somit wird der Büroinvestmentmarkt auch 2023 mit hoher Wahrscheinlichkeit erneut unterdurchschnittlich abschneiden.

### Spitzenrendite Mannheim



### Spitzenrendite Heidelberg



### Top-3-Transaktionen

1. Salitem Gesundheitszentrum, Mannheim durch Swiss Life AM
2. Salitem Gesundheitszentrum, Heidelberg durch Swiss Life AM
3. Springer Verlag, Heidelberg durch GGH Heidelberg

# BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER MANNHEIM

## Flächenumsatz

Der Büroflächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer im Jahr 2022 hat sich in Mannheim deutlich schwächer dargestellt als in den Vorjahren. Mit insgesamt 63.000 m<sup>2</sup> ist der Vorjahresrekord aus 2021 (96.000 m<sup>2</sup>) um mehr als ein Drittel unterschritten worden. Dies hat vor allem an dem sehr geringen Eigennutzeranteil von nur 3.000 m<sup>2</sup> gelegen (2021: 33.000 m<sup>2</sup>), während auf dem Vermietungsmarkt mit 60.000 m<sup>2</sup> nahezu das Niveau des Jahres 2021 erreicht werden konnte.

Zu den größten Deals des Jahres 2022 zählt die Anmietung von 6.400 m<sup>2</sup> durch infinitSpace in der Dudenstraße 44. Daneben hat sich in O2 8 im Objekt „Trio“ der Vertriebspezialist Alex & Gross rund 6.300 m<sup>2</sup> gesichert. Zudem wird das Businesscenter RheinNeckar im Loksitz rund 3.000 m<sup>2</sup> beziehen.

Zu den stärksten Branchen gehören im abgelaufenen Jahr die „Kommunikation, IT & EDV“, die für 37,1 % des Umsatzes stehen. Hieran schließen sich die Gruppe „industrielle Produktion & verarbeitendes Gewerbe“ mit 13,5 % sowie das „Gesundheitswesen“ mit 12,4 % an.

## Angebot & Nachfrage

Moderate Flächenfertigstellungen bei gleichzeitig gutem Vermietungsumsatz haben den Leerstand in Mannheim 2022 wieder sinken lassen. Zum Jahresende 2022 sind 5,7 % der Büroflächen kurzfristig verfügbar. Unverändert sind hiervon vornehmlich die Gewerbegebietslagen der Stadt betroffen. Die Büroflächenbestandszunahme ist in 2022 äußerst moderat ausgefallen, womit sich der Bestand auf 2,135 Mio. m<sup>2</sup> beläuft. Für 2023 ist mit einer spürbaren Zunahme der Fertigstellungen zu rechnen. Dabei sind von den erwarteten 113.000 m<sup>2</sup> allerdings bereits rund 84 % vorvermietet.

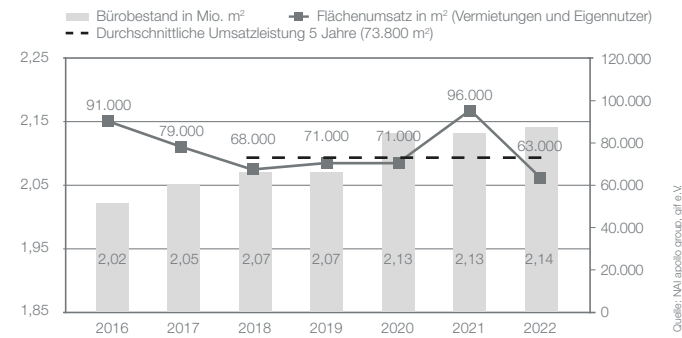
## Mieten

Die realisierte Spitzenmiete hat mit 22,00 €/m<sup>2</sup> ein neues Rekordniveau erreicht. Sie stieg damit innerhalb eines Jahres um 3,10 €/m<sup>2</sup> bzw. um 16,4 %. Hierfür ist primär die hohe Nachfrage nach Neubauf Flächen im Glücksteinareal verantwortlich. Auch die Durchschnittsmiete legte gegenüber dem Vorjahr auf 14,70 €/m<sup>2</sup> zu. Generell konnte im Vermietungsgeschehen eine starke Hinwendung zu qualitativ hochwertigen Flächen gesehen werden, was die Mietentwicklung positiv beeinflusste.

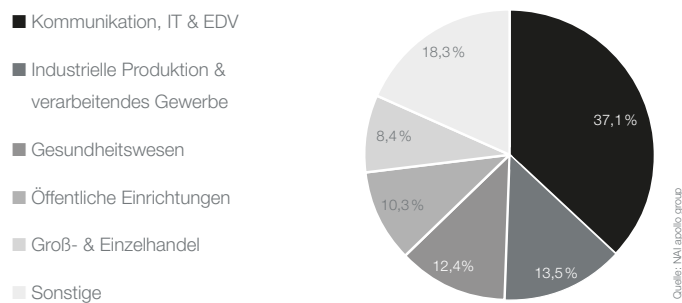
## Prognose

Der Digitalisierungsschub dürfte auch in Mannheim mit einer höheren Flächennachfrage einhergehen. Diese wird sich infolge moderner Arbeitsplatzkonzepte aber eher auf kleinere Flächen fokussieren. Insofern kann für 2023 von einem Umsatzvolumen im Bereich des Jahres 2022 ausgegangen werden. Durch Flächenverkleinerungen dürfte parallel das Leerstandniveau wieder leicht steigen. Die hohe Nachfrage nach hohen Flächenqualitäten und guten Ausstattungen wird zu einem weiteren Anstieg des Mietniveaus führen. Mit einer Konsolidierung sowohl des Spitzen- als auch des Durchschnittswertes auf hohem Niveau wird voraussichtlich zum Jahresende gerechnet.

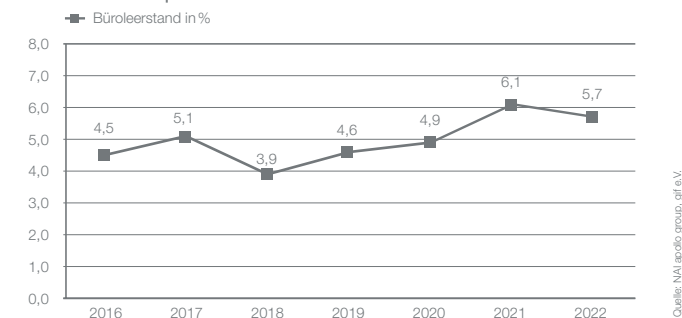
## Bestand & Umsatz



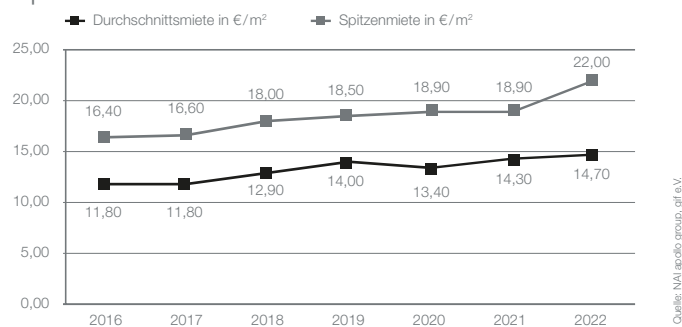
## Umsatz nach Branchen



## Leerstandsquote



## Spitzen- & Durchschnittsmiete



## Top-3-Umsätze

1. Dudenstraße 44 durch infinitSpace über 6.400 m<sup>2</sup>
2. Trio durch Alex & Gross über 6.300 m<sup>2</sup>
3. Loksitz durch BCRN, Businesscenter RheinNeckar über 3.000 m<sup>2</sup>

# BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER HEIDELBERG

## Flächenumsatz

Für den Heidelberger Büromarkt ist das Jahr 2022 mit einem durchschnittlichen Ergebnis geendet. So ist ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 51.000 m<sup>2</sup> erfasst worden, womit sich dieser exakt auf dem Niveau von 2021 und zudem im Bereich des mittelfristigen Durchschnitts bewegt. Abermals konnte der ausgeprägte Vermietungsmarkt den rückläufigen Flächenumsatz durch Eigennutzerobjekte kompensieren. Der größte Abschluss des Jahres 2022 ist die Anmietung von Ascendis Pharma im „Sky One“. Das Unternehmen wird nach erfolgter Fertigstellung im Jahr 2025 rund 11.200 m<sup>2</sup> in der Heidelberger Bahnstadt beziehen. Auch der zweitgrößte Deal ist in einem Projekt gezeichnet worden. So hat sich der Springer Verlag 7.500 m<sup>2</sup> Neubau am Europaplatz 2-5 gesichert. Der drittgrößte Abschluss, die Anmietung von 2.600 m<sup>2</sup> in der Eppelheimer Straße 13, ist durch die Stadt Heidelberg für das Kinder- und Jugendamt erfolgt. Infolge des Großdeals durch Ascendis Pharma führt das „Gesundheitsweisen“ mit einem Marktanteil von 36,3 % das Branchenranking an.

## Angebot & Nachfrage

Im Jahresverlauf 2022 ist die Leerstandsquote in Heidelberg um 0,3 Basispunkte auf 4,3 % gesunken (2021: 4,6 %). Dies entspricht einem Büroflächenleerstand von ca. 47.000 m<sup>2</sup> (2021: ca. 48.000 m<sup>2</sup>). Weiterhin befindet sich mehr als die Hälfte des ermittelten Leerstandes in Gewerbegebieten (Wieblingen und Rohrbach-Süd) und in dezentralen Lagen der Stadt. Gleichzeitig ist das Büroflächenangebot in innenstadt- und hauptbahnhofs-nahen Lagen unverändert überschaubar. Der Büroflächenbestand erhöhte sich im Jahr 2022 um ca. 23.000 m<sup>2</sup> auf 1,1 Mio. m<sup>2</sup>. Für 2023 ist mit der Fertigstellung von zusätzlichen 58.000 m<sup>2</sup> Bürofläche zu rechnen, wovon noch 12.000 m<sup>2</sup> für eine Anmietung bereitstehen. Mit der derzeitigen Entwicklungsdynamik vor allem auf den Konversionsarealen der Stadt sowie den südlichen Arealen am Hauptbahnhof der Bahnstadt ist kurz- bis mittelfristig wieder ein Anstieg des Leerstandes möglich, der sich überwiegend in den peripheren Lagen zeigen sollte.

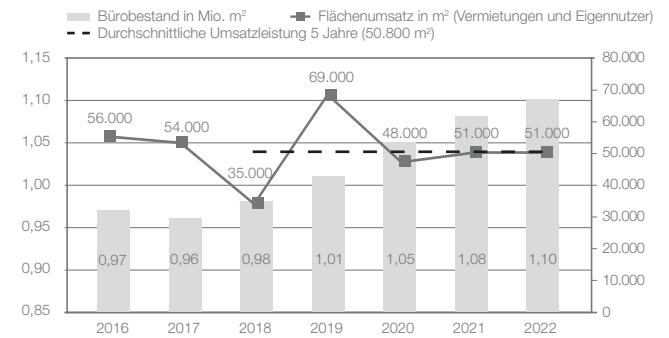
## Mieten

Die ausgeprägte Nachfrage nach hochwertigen Neubauflächen hat sowohl die Spitzen- als auch Durchschnittsmiete erneut ansteigen lassen. So hat die Spitzenmiete zum Jahresende 2022 auf 17,50 €/m<sup>2</sup> und damit um 4,2 % zugenommen. Die Durchschnittsmiete verbucht sogar einen Zuwachs in Höhe von 11,1 % auf 16,00 €/m<sup>2</sup> (2021: 14,40 €/m<sup>2</sup>). Aufgrund der künftigen Angebotserweiterung attraktiver Neubauflächen um den Heidelberger Hauptbahnhof, die sich im Bereich des Spitzenmietniveaus bewegen, ist ein erneuter moderater Anstieg der Spitzen- und Durchschnittsmieten auf dem Heidelberger Büromarkt wahrscheinlich.

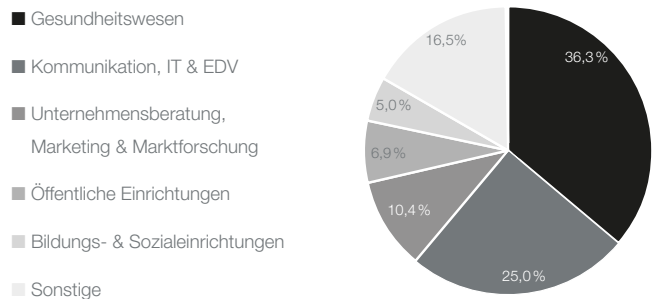
## Prognose

Mit einem höheren zu erwartenden Eigennutzeranteil in Kombination mit einem attraktiven Angebot im Neubaubereich sowie der weiterhin konstant hohen Nachfrage dürften sich die Marktaktivitäten lebhafter zeigen. Insofern dürfte das Jahr 2023 mit einem überdurchschnittlichen Büroflächenumsatz abschneiden.

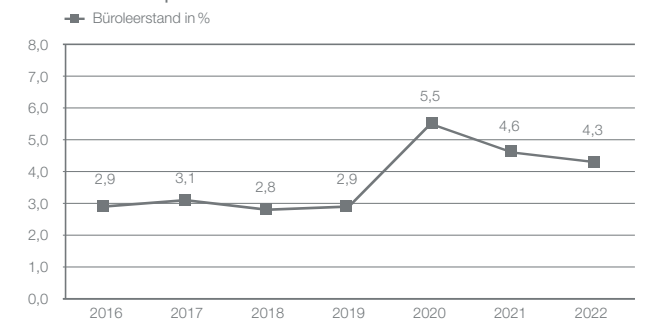
## Bestand & Umsatz



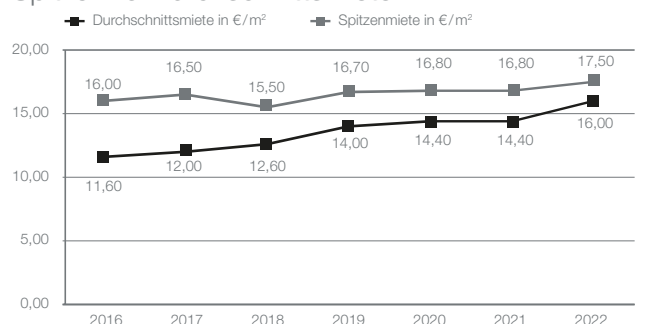
## Umsatz nach Branchen



## Leerstandsquote



## Spitzen- & Durchschnittsmiete



## Top-3-Umsätze

1. Sky One durch Ascendis Pharma über 11.200 m<sup>2</sup>
2. Europaplatz 2-5 durch Springer Verlag über 7.500 m<sup>2</sup>
3. Eppelheimer Straße 13 durch Stadt Heidelberg (Kinder- und Jugendamt) über 2.600 m<sup>2</sup>

## 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  
Barbara T. Lewandowicz  
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  
Jörg-Dieter Rünzler  
Hauptstraße 161 68259 Mannheim  
Telefon: +49 (0) 621 - 729 265 - 0  
info@strategpro.de www.strategpro.de

## ERFURT

STRATEGPRO Real Estate Erfurt GmbH  
Michael Christ  
Neuwerkstraße 45/46 99084 Erfurt  
Telefon: +49 (0) 361 - 30 258 130  
info@strategpro-erfurt.de www.strategpro-erfurt.de



Copyright © NAI apollo group 2023.

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.