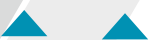


J/J
Veränderung 12-Monats-
Prognose

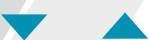
4,3 %

Leerstandsquote



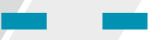
603.800

Flächenumsatz m²



139,0

Spitzenmietpreisindex
(Q4 2010=100)



KONJUNKTURINDIKATOREN Q4 2020

J/J
Veränderung 12-Monats-
Prognose

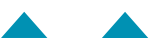
-5,0 %

Deutschland BIP-
Wachstum 2020



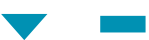
5,9 %

Deutschland
Arbeitslosenquote Dez `20



-3,1 %

Deutschland
ifo Beschäftigungs-
Barometer J/J-Veränderung



Quellen: Consensus Economics, Agentur für Arbeit, ifo-Institut

Wirtschaftlicher Einbruch beendet 10-jährigen Aufschwung

Die Corona-Pandemie war das beherrschende Thema in Wirtschaft und Gesellschaft im Jahr 2020. Der zehnjährige Aufschwung nach der globalen Finanzkrise fand ein abruptes Ende. Insbesondere die Stimmungs- und Arbeitsmarktindikatoren haben einen Einbruch erfahren. In vielen Branchen konnte ein stärkerer Arbeitsplatzverlust nur durch massive Nutzung des Kurzarbeitergeldes verhindert werden. Exemplarisch zeigen folgende Indikatoren die Entwicklung des Wirtschaftsjahres: Die Arbeitslosenquote ist im Jahresverlauf von 4,9 % auf 5,9 % gestiegen. Die Zahl der Kurzarbeiter ist im April 2020 auf rund 6 Mio. angestiegen und lag im Herbst 2020 noch bei gut 2 Mio. Das ifo-Geschäftsklima sank im April 2020 auf 75,4 Punkte und somit den niedrigsten Wert seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2005 – bis zum Jahresende 2020 ist es wieder merklich angestiegen. Im Ergebnis wird das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2020 laut Consensus-Prognose um 5,0 % sinken, sich jedoch im Jahr 2021 mit einem Wachstum von rund 4 % erholen.

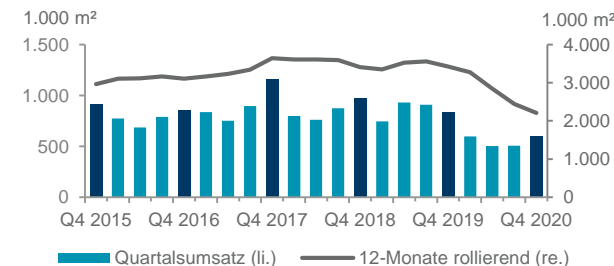
Nachfrageeinbruch um über ein Drittel – Leerstand und Fertigstellungen wachsen

Die Unsicherheit der Nutzer über die zukünftige Entwicklung und damit ihre Flächenbedarfe, sowie die Verzögerungen bei den Flächenbeschichtigungen und Anmietungsprozessen haben den Büroflächenumsatz der Top-5-Märkte im Jahr 2020 auf 2,2 Mio. m² fallen lassen. Das ist ein Rückgang um über ein Drittel (-35 %) im Vergleich zum Vorjahr. Für das Jahr 2021 erwarten wir einen Gesamtumsatz in Höhe von 2,5 Mio. m². Berlin blieb mit 700.000 m² der umsatzstärkste Markt. Gerade in den größeren Flächensegmenten ist die Anzahl der Abschlüsse 2020 deutlich gesunken. Die Leerstandsquote ist im Jahresverlauf von 3,7 % auf 4,5 % gestiegen. Unter den einzelnen Märkten haben Frankfurt (7,6 %) und Düsseldorf (7,0 %) weiterhin die höchsten Werte – Berlin mit 2,7 % den geringsten. Bis Jahresende 2021 erwarten wir in allen Märkten weiter steigende Leerstandszahlen. Im Jahr 2020 wurden Büroflächen in Summe von 1,24 Mio. m² fertiggestellt – das ist der höchste Wert seit 2004. Gut 85 % der Flächen waren bei Fertigstellung bereits vermietet. Berlin führt mit 466.000 m² die Fertigstellungsstatistik an. Die Projektfertigstellungen steigen in den nächsten Jahren deutlich an. Derzeit befinden sich 4 Mio. m² im Bau, davon ist noch knapp die Hälfte verfügbar. In Berlin sind mit 1,8 Mio. m² die meisten Flächen im Bau.

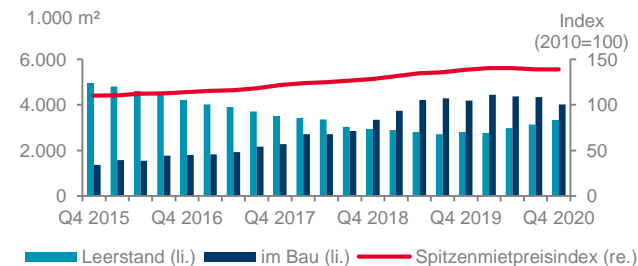
Unterschiedliche Preisentwicklungen in den Märkten

Trotz der gesunkenen Nachfrage sind die Nominalmieten im Großen und Ganzen stabil geblieben bzw. noch weiter gestiegen. Das niedrige Flächenangebot hat verhindert, dass die Mieten sinken. Allerdings ist das Bild gemischt: Berlin ist der einzige Standort, an dem die Spitzenmiete gesunken ist (-2,6 %), während es in Düsseldorf (+1,8 %) und Hamburg (+3,4 %) einen Anstieg zu verzeichnen gab. Für das Jahr 2021 wird Stabilität bei den Spitzenmieten erwartet.

FLÄCHENUMSATZ TOP-5 MÄRKTE



LEERSTAND / FLÄCHEN IM BAU / SPITZENMIETEN TOP-5



MARKTSTATISTIK

MARKT	Bestand (m ²)	Leerstand (m ²)	Leerstandsquote (%)	Flächenumsatz Berichtsquartal (m ²)	Flächenumsatz laufendes Jahr (m ²)	Im Bau (m ²)	Spitzenmiete (€/m ² /Monat)*	Spitzenrendite (%)*
Berlin	19.123.900	519.900	2,7	241.700	699.700	1.783.200	38,00	2,75
Düsseldorf	9.209.000	647.000	7,0	45.800	270.000	223.000	28,50	2,90
Frankfurt	11.744.200	872.400	7,4	122.000	329.500	496.000	45,00	2,75
Hamburg	14.961.900	576.100	3,9	93.500	343.000	620.100	30,00	2,80
München	21.609.600	705.400	3,3	100.800	567.000	891.800	39,50	2,60
GESAMT	76.648.600	3.320.800	4,3	603.800	2.209.200	4.014.100	36,20	2,78

*Spitzenmiete und Spitzenrendite (Nettoanfangsrendite) spiegeln erzielbare Werte wider

AUSGEWÄHLTE VERMIETUNGSTRANSAKTIONEN Q4 2020

Objekt	Markt	Teilmarkt	Nutzer	m ²	Typ
EUREF-Campus	Berlin	Berlin Süd	Deutsche Bahn	30.000	Vorvermietung
Eschborn Gate	Frankfurt	Eschborn	Samsung Electronics	17.600	Vorvermietung
Elbtower	Hamburg	Zentrale Bürolagen	Hamburg Commercial Bank	11.000	Vorvermietung
FOUR T1	Frankfurt	Bankenviertel	Boston Consulting Group	7.300	Vorvermietung

*Renewals not included in leasing statistics

AUSGEWÄHLTE INVESTMENTSTRANSAKTIONEN Q4 2020

Objekt	Markt	Teilmarkt	Verkäufer / Käufer	m ²	Preis (Mio. €)
Silberturm	Frankfurt	Bahnhofsviertel	Samsung Group / Imfarr	72.000	~630
Edge ElbSide	Hamburg	Zentrale Bürolagen	Edge Technologies / HanseMerkur Grundvermögen	24.000	>200
FAZ-Tower	Frankfurt	Europaviertel/Messe	UBM und Paulus Immobiliengruppe / HanseMerkur Grundvermögen	45.000	~200

AUSGEWÄHLTE FERTIGSTELLUNGEN 2020

Objekt	Markt	Teilmarkt	Hauptnutzer	m ²	Eigentümer / Entwickler
The Brick	Frankfurt	Europaviertel/Messe	Deutsche Bahn	23.000	Aurelis Real Estate
EDGE Grand Central Berlin	Berlin	Zentrale Bürolage Ost	Scout24, Oracle	20.000	EDGE Technologies
QUBES Technologie Campus	München	Stadtgebiet Nord - Nord-West	IT@M	32.800	Rosa-Alscher Gruppe

URSULA NEISSER

Head of Research Germany

Tel: +49 69 50 60 73 140

ursula-beate.neisser@cushwake.com

HELGE ZAHRT

Head of Research & Insight Germany

Tel: +49 40 300 88 11 50

helge.zahrt@cushwake.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global real estate services firm that delivers exceptional value for real estate occupiers and owners. Cushman & Wakefield is among the largest real estate services firms with approximately 51,000 employees in 400 offices and 70 countries.

©2021 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.

cushmanwakefield.com