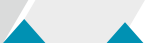


J/J  
Veränderung    12-Monats-  
Prognose

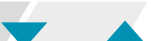
**4,6 %**

Leerstandsquote



**561.400**

Flächenumsatz m<sup>2</sup>



**139,5**

Spitzenmietpreisindex  
(Q4 2010=100)



## KONJUNKTURINDIKATOREN Q1 2021

J/J  
Veränderung    12-Monats-  
Prognose

**-2,2 %**

Deutschland BIP-Wachstum  
(Q1 2021 vs. Q1 2020)



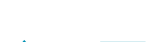
**6,2 %**

Deutschland  
Arbeitslosenquote  
(Mrz 2021)



**4,4 %**

Deutschland  
ifo Beschäftigungsbarometer  
(Mrz 2021 vs. Mrz. 2020)



Quellen: Moody's Analytics, Agentur für Arbeit, ifo-Institut

## Wirtschaftliche Stimmung hellt sich trotz des lang andauernden Lockdowns auf

Die Corona-Pandemie geht ins zweite Jahr. Der seit November 2020 andauernde Lockdown sowie die dritte Corona-Welle bremsen die wirtschaftlichen Aktivitäten ab. Dennoch zeigt sich die konjunkturelle Lage Ende des ersten Quartals robust und mit positivem Ausblick bei den Stimmungsindikatoren: Das ifo-Geschäftsklima ist im März 2021 auf 96,6 Punkte gestiegen und wird insbesondere von positiveren Geschäftserwartungen getragen. Das ifo-Beschäftigungsbarometer ist im März 2021 deutlich gestiegen und steht nun bei 97,6 Punkten (+4,1 Punkte im Jahresvergleich). Trotz der sich aufhellenden Konjunktur blieben die Unsicherheit und Vorsicht am Büovermietungsmarkt im ersten Quartal bestehen. Wie bereits in der zweiten Jahreshälfte 2020 gilt weiterhin ‚Wer sich nicht entscheiden muss, wartet ab‘.

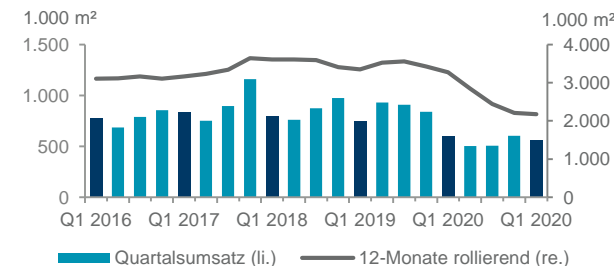
## Büroflächenumsatz mit minus sechs Prozent unter Vorjahreswert – aggregierte Leerstandsquote steigt auf 4,6%

Im Berichtsquartal wurde an den Top-5 Büromärkten ein Flächenumsatz in Höhe von 561.400 m<sup>2</sup> realisiert. Das Ergebnis liegt nur 6% unter dem von Corona noch unbeeinflusstem Vorjahresergebnis Q1 2020. Der Umsatzrückgang aller vier „Corona-Quartale“ (Q2 2020 bis Q1 2021) liegt dagegen bei rund einem Drittel gegenüber dem vorangegangenen 12-Monatszeitraum. Berlin ist unter den Top-5 Märkten der mit Abstand umsatzstärkste Markt mit einem Flächenumsatz knapp über 200.000 m<sup>2</sup>. Auch bei den Großabschlüssen liegt Berlin deutlich vorn. Von den insgesamt neun Abschlüssen ab 10.000 m<sup>2</sup> (rund ein Viertel des Gesamtumsatzes) entfallen sechs auf die Bundeshauptstadt. In der Branchenstatistik führt, wie auch in langfristiger Sicht, die IKT-Branche/Online-Plattformen (17%) vor der öffentlichen Verwaltung (14%). Banken und Finanzdienstleister (13%) realisierten nicht zuletzt durch drei Abschlüsse ab 5.000 m<sup>2</sup> einen deutlich höheren Umsatzanteil als in den Vorjahren (7%). Der Büroflächenleerstand über die Top-5 Märkte hinweg ist im Quartalsverlauf um 0,3%-Punkte gestiegen und notiert nun bei 4,6%. Das liegt weit unter dem Niveau der letzten Krise, der Finanzkrise von 2009 (Höchststand in der Krise: 10,3%). Im ersten Quartal wurden insgesamt 300.000 m<sup>2</sup> neuer oder kernsanierter Bürofläche fertig gestellt. Die höchste Fertigstellungszahl wurde in Berlin (106.000 m<sup>2</sup>) registriert. Für das Gesamtjahr 2021 werden 1,7 Mio. m<sup>2</sup> erwartet. Das läge 14% über dem Vorjahr 2020.

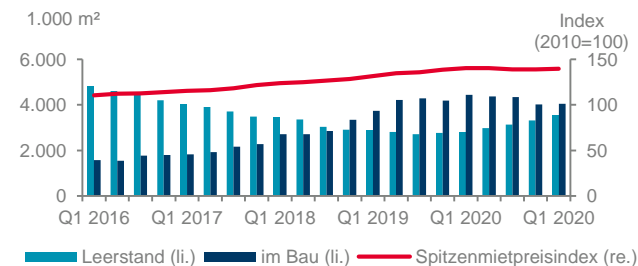
## Spitzenmieten bleiben mehrheitlich stabil

Im Berichtsquartal sind die Spitzenmieten bis auf Frankfurt stabil geblieben. In der Mainmetropole ist ein Anstieg auf 46,00 Euro pro m<sup>2</sup> und Monat zu verzeichnen, da das Angebot an Topflächen merklich gesunken ist. Bei den Durchschnittsmieten gibt es kein einheitliches Bild: Von Düsseldorf (-11%) bis Hamburg (+5,9%) schwanken die Entwicklungen. Generell kann jedoch festgehalten werden, dass die Nominalmieten stabil bleiben, die Effektivmieten geben im Mittel leicht nach. Die Mietanreize in zentralen Lagen sind im 12-Monatszeitraum von durchschnittlich 1,4 auf 3,3 mietfreie Monate gestiegen – das entspricht 5,5% bei einer Laufzeit von fünf Jahren.

## FLÄCHENUMSATZ TOP-5 MÄRKTE



## LEERSTAND / FLÄCHEN IM BAU / SPITZENMIETEN TOP-5



## MARKTSTATISTIK

MARKT	Bestand (m <sup>2</sup> )	Leerstand (m <sup>2</sup> )	Leerstandsquote (%)	Flächenumsatz Berichtsquartal (m <sup>2</sup> )	Flächenumsatz laufendes Jahr (m <sup>2</sup> )	Im Bau (m <sup>2</sup> )	Spitzenmiete (€/m <sup>2</sup> /Monat)*	Spitzenrendite (%)*
Berlin	19.225.200	564.400	2,9%	201.200	201.200	1.675.000	38,00	2,75
Düsseldorf	9.192.100	647.100	7,0%	48.600	48.600	281.400	28,50	2,90
Frankfurt	11.756.800	913.600	7,8%	81.700	81.700	482.300	46,00	2,75
Hamburg	14.989.200	629.500	4,2%	126.000	126.000	604.700	30,00	2,80
München	21.480.800	786.400	3,7%	103.900	103.900	1.020.300	39,50	2,50
<b>GESAMT</b>	<b>76.644.100</b>	<b>3.541.000</b>	<b>4,6%</b>	<b>561.400</b>	<b>561.400</b>	<b>4.063.700</b>	<b>46,00</b>	<b>2,74</b>

\*Spitzenmiete und Spitzenrendite (Nettoanfangsrendite) spiegeln erzielbare Werte wider

## AUSGEWÄHLTE VERMIETUNGSTRANSAKTIONEN Q1 2021

Objekt	Markt	Teilmarkt	Nutzer	m <sup>2</sup>	Typ
Upbeat	Berlin	Zentrale Bürolage Ost	Deutsche Kreditbank (DKB)	33.500	Projektvermietung
Michaelis Quartier	Hamburg	Zentrale Bürolagen	Generalstaatsanwaltschaft	17.600	Nachvermietung
the Move Blue	Frankfurt	Flughafen	Siemens	15.000	Baustart Eigennutzer
Shed	Berlin	Berlin Süd	SRH Hochschule Berlin	12.900	Projektvermietung

**URSULA NEISSER**

Head of Research Germany

Tel: +49 69 50 60 73 140

[ursula-beate.neisser@cushwake.com](mailto:ursula-beate.neisser@cushwake.com)

**HELGE ZAHRT MRICS**

Head of Research & Insight Germany

Tel: +49 40 300 88 11 50

[helge.zahrt@cushwake.com](mailto:helge.zahrt@cushwake.com)

## AUSGEWÄHLTE INVESTMENTSTRANSAKTIONEN Q1 2021

Objekt	Markt	Teilmarkt	Verkäufer / Käufer	m <sup>2</sup>	Preis (Mio. €)
Büroprojekt GIZ	Frankfurt am Main	Eschborn	Phoenix / GIZ	32.000	220
Cielo (50%)	Frankfurt am Main	City-West	RFR / Demire	37.000	135
Streitfeldstraße 17-19	München	Innenstadt Ost	Binnberg / BlackRock	8.400	77

## AUSGEWÄHLTE FERTIGSTELLUNGEN 2021

Objekt	Markt	Teilmarkt	Hauptnutzer	m <sup>2</sup>	Eigentümer / Entwickler
CUV - Cuvryhöfe	Berlin	Zentrale Bürolage MediaSpree	mehrere	32.400	Nieto / Terra-Contor
Springer Quartier (Neubau)	Hamburg	Innenstadt	KPMG	24.000	verschiedene Ärzteversorgungen / Momeni und Black Horse
Neue Siederei	München	Stadtgebiet Nord-Nord-West	mehrere	23.400	Family Office Dr. Schnell

**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](http://cushmanwakefield.com)