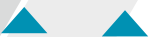


J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

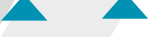
4,8 %

Leerstandsquote



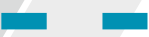
1,1 Mio.

Flächenumsatz (kum.), m²



140,8

Spitzenmietpreisindex
(Q4 2010=100)



KONJUNKTURINDIKATOREN

J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

10,4 %

Deutschland BIP-Wachstum
(Q2 2021 vs. Q2 2020)



5,7 %

Deutschland
Arbeitslosenquote
(Jun. 2021)



12,1 %

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



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

Wirtschaftliche Stimmung hellt sich weiter auf

Am Bürovermietungsmarkt steigt die Stimmung zum Sommer: Die gesunkene Inzidenz und die steigende Impfquote zeigen trotz der drohenden Delta-Variante ein Licht am Ende des „Corona-Tunnels“. Die Konjunktur zeigt eine weitere Aufhellung und gerade die Vorzeichen vom Arbeitsmarkt lassen eine weitere und nachholende Nachfrage nach Büroflächen erwarten. So sind das ifo-Geschäftsklima und das ifo-Beschäftigungsbarometer im Juni deutlich gestiegen. Bei vielen Nutzern herrscht zwar noch Unsicherheit hinsichtlich ihrer Flächenlösungen für die Post-Corona-Zeit, aber mehr und mehr Nutzer gehen diese Fragestellungen proaktiv an.

Büroflächenumsatz auf Vorjahreswert – Leerstandsquote steigt auf 4,8%

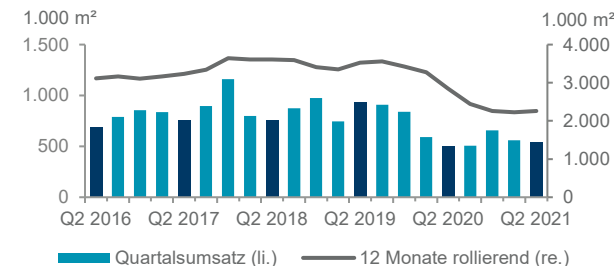
Im ersten Halbjahr 2021 wurde in den Top-5 Büromärkten ein Flächenumsatz in Höhe von 1,1 Mio. m² erzielt. Das entspricht dem Niveau des Vergleichszeitraums des Vorjahres, liegt aber rund 25 % unter dem Fünf-Jahresdurchschnitt der ersten sechs Monate eines Jahres. Für das Gesamtjahr 2021 wird ein Flächenumsatz in Höhe von 2,5 Mio. m² erwartet. In Berlin wurde mit rund 375.000 m² der höchste Büroflächenumsatz verzeichnet. Es folgen München mit 236.000 m² und Hamburg mit 210.000 m². Den größten Zuwachs im Jahresvergleich konnte Frankfurt verzeichnen (+57 %). Von den insgesamt 17 Abschlüssen mit mehr als 10.000 m² Bürofläche entfallen allein neun auf Berlin.

Der Leerstand ist im Berichtsquartal auf 3,7 Mio. m² angewachsen. Unter den Märkten hat Frankfurt mit 950.000 m² oder einer Leerstandsquote von 8,1 % den höchsten Leerstand. Bis Jahresende ist in allen Märkten trotz eines sich stabilisierenden Flächenumsatzes mit einem weiter leicht steigendem Leerstand zu rechnen, zwischen 0,1 %-Punkten in Düsseldorf und 0,4 %-Punkten in München. Im ersten Halbjahr 2021 wurden rund 530.000 m² neuer oder kernsanierter Bürofläche fertiggestellt. Für das Gesamtjahr 2021 werden insgesamt 1,8 Mio. m² neu fertiggestellte Büroflächen erwartet und für 2022 rund 2,5 Mio. m². Aktuell befinden sich 4,25 Mio. m² im Bau. Gut die Hälfte davon ist bereits vermietet oder durch Eigennutzer belegt. Die höchste Bautätigkeit gibt es aktuell in Berlin (1,7 Mio. m²) und in München (1,3 Mio. m²).

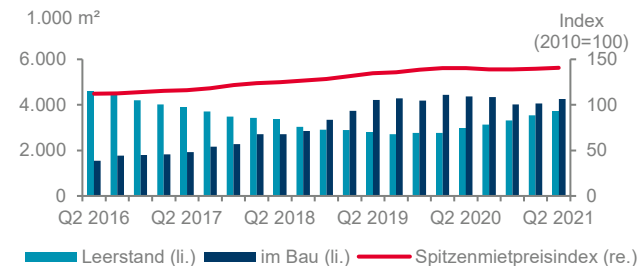
Spitzenmieten in Berlin und München gestiegen

In Berlin ist die monatliche Spitzenmiete in den letzten drei Monaten um 1,00 Euro auf 39,00 Euro pro m² gestiegen, in München um 0,50 Euro auf nun 40,00 Euro. In den anderen drei Märkten bleibt sie stabil. Der Spitzenmietpreisindex für die Top 5-Märkte notiert Ende des zweiten Quartals 2021 bei 140,8 Punkten (2010=100). In den vergangenen drei Monaten sind die Spitzenmieten durchschnittlich um 0,9 % gestiegen. Bis Jahresende wird ein weiterer Anstieg in ähnlicher Höhe erwartet. Der Durchschnittsmietpreisindex liegt mit 147,4 Punkten etwas höher. Grund dafür ist, dass seit Sommer 2019 die Durchschnittsmieten stärker gestiegen sind als die Spitzenmieten.

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	19.453.200	662.500	3,4%	176.300	374.800	1.711.900	39,00	2,60
Düsseldorf	9.212.100	652.400	7,1%	55.600	104.200	242.700	28,50	2,90
Frankfurt	11.754.100	949.900	8,1%	87.900	171.500	485.800	46,00	2,75
Hamburg	15.015.900	635.000	4,2%	84.000	210.000	516.900	30,00	2,80
München	21.584.000	806.400	3,8%	132.000	235.900	1.294.900	40,00	2,50
Gesamt	77.019.200	3.706.200	4,8%	535.800	1.096.400	4.252.200	46,00	2,76

*Spitzenmiete und Spitzenrendite (Nettoanfangsrendite) spiegeln erzielbare Werte wider

AUSGEWÄHLTE VERMIETUNGSTRANSAKTIONEN Q2 2021

Objekt	Markt	Teilmarkt	Nutzer	m ²	Typ
Kreisler	Frankfurt am Main	Bahnhofsviertel	Nestlé Deutschland	20.000	Projektvermietung
NEW COURTS	Berlin	Berlin Nord	BIMA Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	19.400	Projektvermietung
FRANK 206	Berlin	Berlin Ost	BIMA Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	14.800	Projektvermietung
Werksviertel MK 7	München	Innenstadt Ost	Wacker Chemie	14.100	Projektvermietung

URSULA NEISSER

Head of Research Germany

Tel: +49 69 50 60 73 140

ursula-beate.neisser@cushwake.com

HELGE ZAHRT MRICS

Head of Research & Insight Germany

Tel: +49 40 300 88 11 50

helge.zahrnt@cushwake.com

AUSGEWÄHLTE INVESTMENTSTRANSAKTIONEN Q2 2021

Objekt	Markt	Teilmarkt	Verkäufer / Käufer	m ²	Preis (Mio. €)
MediaWorks Munich	München	Innenstadt Ost	Blackstone / Union Investment	96.000	~660
Hightlight Towers	München	Innenstadt Nord	Commerz Real / Imfarr	85.800	~650
O2 Tower & Campus C	München	Stadtgebiet Nord-Nord West	GIC / DIC Asset AG	61.500	~635

AUSGEWÄHLTE FERTIGSTELLUNGEN 2021

Objekt	Markt	Teilmarkt	Hauptnutzer	m ²	Eigentümer / Entwickler
Olympus Campus - Europazentrale Olympus	Hamburg	City Süd	Olympus, Design Offices	47.300	Ärztevereinigung Westfalen-Lippe; Hines / Zech Immobilien
CUV - Cuvryhöfe	Berlin	Zentrale Bürolage MediaSpree	Mehrere	32.400	Nieto / Terra-Contor
Junghof Plaza	Frankfurt am Main	Bankenviertel	Mehrere	23.400	Versorgungswerk / FGI, PGIM

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