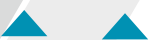


J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

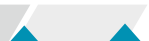
5,0 %

Leerstandsquote



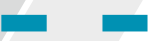
1,9 Mio.

Flächenumsatz (kum.) m²



142,2

Spitzenmietpreisindex
(Q4 2010=100)



KONJUNKTURINDIKATOREN Q3 2021

J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

2,3 %

Deutschland BIP-Wachstum
(Q3 2021 vs. Q3 2020)



5,4 %

Deutschland
Arbeitslosenquote
(Sept. 2021)



8,5 %

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



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

DAS BÜRO MUSS SICH ZUM HEARTQUARTER MIT MAGNETWIRKUNG ENTWICKELN

Während das ifo-Geschäftsklima in den vergangenen Monaten einen Dämpfer erlebt hat, stehen die Vorzeichen des ifo-Beschäftigungsbarometers weiter auf Wachstumskurs: Die Unternehmen stellen mehr Personal ein. So ist die Nutzerstimmung und Flächennachfrage während des Sommers merklich gestiegen. Viele Büronutzer stehen aktuell vor der Frage, wie sie ihr Arbeits- und Flächenmodell künftig gestalten. Für viele wird es eine Mischung aus Homeoffice und Büro. Vom Büro muss eine Magnetwirkung ausgehen, die die Mitarbeiter emotional anspricht. Das Büro wird dann vom Headquarter zum ‚Heartquarter‘, in dem Kultur, Lernen und Teamgeist im Fokus stehen.

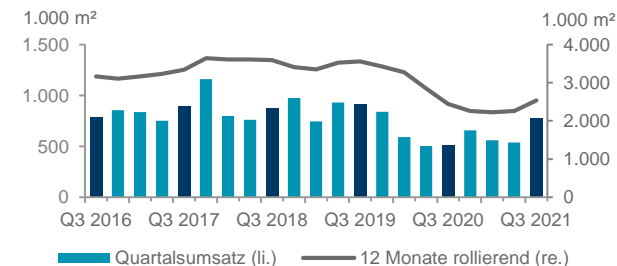
SCHUB BEIM FLÄCHENUMSATZ – AGGREGIERTE LEERSTANDSQUOTE STEIGT AUF 5,0 %

Im den ersten drei Quartalen 2021 wurde in den Top-5-Büromärkten ein Flächenumsatz in Höhe von 1,88 Mio. m² erzielt. Das liegt 17 % über dem Niveau des Vorjahres. Für das Gesamtjahr 2021 wird ein Flächenumsatz in Höhe von 2,6 Mio. m² erwartet. Berlin (592.000 m²) und München (453.000 m²) verzeichnen die höchsten Flächenumsätze. Das stärkste Wachstum im Jahresvergleich zeigt Hamburg (365.000 m²) mit einem Plus von 46 %. Von Januar bis September 2021 gab es 23 Vertragsabschlüsse mit jeweils mehr als 10.000 m² Bürofläche. Damit ist jetzt schon fast die Anzahl des gesamten Jahres 2020 (25 Abschlüsse) erreicht. Der Leerstand ist im Berichtsquartal auf 3,8 Mio. m² angewachsen. Die aggregierte Leerstandsquote ist um 0,9 %-Punkte gegenüber dem Vorjahresquartal auf nun 5,0 % gestiegen. Die Leerstandsentwicklung im Jahresvergleich liegt zwischen +0,1 %-Punkten in Düsseldorf und +1,3 %-Punkten in Berlin und München. Bis Jahresende ist mit einer Stabilisierung auf dem aktuellen Niveau zu rechnen. Im laufenden Jahr wurden rund 895.000 m² Bürofläche fertiggestellt (+13 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum) – der größte Teil in Berlin mit 383.000 m². Zum Ende des 3. Quartals befinden sich in den Top-5-Märkten rund 4,4 Mio. m² Bürofläche im Bau – das ist das nunmehr zehnte Quartal in Folge mit einem Bauvolumen oberhalb der 4-Mio.-Marke. Rund 53 % davon sind bereits vermietet oder durch Eigennutzer belegt.

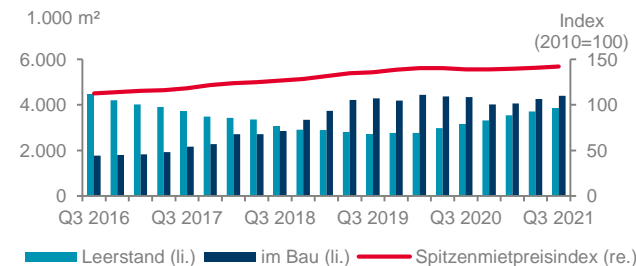
BIS AUF DÜSSELDORF IST DIE SPITZENMIETE IN ALLEN MÄRKTEN IM JAHRESVERLAUF GESTIEGEN

Drei Märkte wiesen im Quartalsverlauf eine steigende Spitzenmiete auf: Frankfurt und Hamburg um monatlich je 50 Cent und München um 1 EUR/m². Im Jahresverlauf bleibt die Spitzenmiete nur in Düsseldorf stabil. Die Durchschnittsmieten stiegen im 12-Monatszeitraum um +2,6 % in München, um +3,7 % in Frankfurt und um +6,5 % in Hamburg. Der Spitzenmietpreisindex für die Top-5-Märkte notiert Ende des dritten Quartals 2021 bei 142,2 Punkten (2010=100). Bis Jahresende wird ein weiterer Anstieg um 0,6 % erwartet, nächstes Jahr um 1,2 %.

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	19.635.300	736.500	3,8%	216.400	591.600	1.788.900	39,00	2,60
Düsseldorf	9.173.400	633.800	6,9%	109.300	213.500	271.200	28,50	2,80
Frankfurt	11.754.500	913.500	7,8%	85.900	254.000	495.600	46,50	2,75
Hamburg	15.022.900	624.000	4,2%	154.000	365.000	549.800	30,50	2,80
München	21.567.200	924.200	4,3%	214.400	452.800	1.294.500	41,00	2,50
GESAMT	77.144.300	3.832.000	5,0%	780.000	1.876.900	4.403.400	-	2,69

*Spitzenmiete und Spitzenrendite (Nettoanfangsrendite) spiegeln erzielbare Werte wider

AUSGEWÄHLTE VERMIETUNGSTRANSAKTIONEN Q3 2021

Objekt	Markt	Teilmarkt	Nutzer	m ²	Typ
Pandion Soul	München	Innenstadt Ost	Deutsches Patent- und Markenamt	44.700	Projektvermietung
Ipanema	Hamburg	Hamburg Nord	Berenberg-Bank	19.200	Projektvermietung
	Hamburg	Hamburg Ost	Techniker Krankenkasse	14.800	Eigennutzer
Büro Campus Deelböge	Hamburg	Hamburg Nord	Sysmex Europe	13.000	Projektvermietung
Toniq 1	Düsseldorf	Nord	Hauptzollamt (BIMA)	12.600	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.zahrt@cushwake.com

AUSGEWÄHLTE INVESTMENTSTRANSAKTIONEN Q3 2021

Objekt	Markt	Teilmarkt	Verkäufer / Käufer	m ²	Preis (Mio. €)
T1	Frankfurt	Bankenviertel	Groß & Partner / Allianz, BVK	79.600	~1.400
Skyper	Frankfurt	Bankenviertel	Allianz / Ampega	54.100	~550
Gesundheitsministerium	Berlin	Zentrale Bürolage Ost	Momeni / HanseMerkur	11.900	~214

AUSGEWÄHLTE FERTIGSTELLUNGEN Q3 2021

Objekt	Markt	Teilmarkt	Hauptnutzer	m ²	Eigentümer / Entwickler
Die Macherei	München	Innenstadt Ost	Noventi, Design Office	40.000	Bayerische Versorgungskammer
QUBES Technologie Campus	München	Stadtgebiet Nord – Nord-West	Landeshauptstadt München	32.800	Talanx Immobilien Management
Global Tower	Frankfurt	Bankenviertel	Google	31.400	GEG German Estate Group

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 50,000 employees in 400 offices and 60 countries. In 2020, the firm had revenue of \$7.8 billion across core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, valuation and other services. To learn more, visit www.cushmanwakefield.com or follow @CushWake on Twitter.

©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