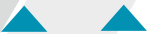


J/J  
Veränderung    12-Monats-  
Prognose

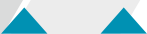
**5,5 %**

Leerstandsquote



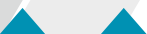
**1,42 Mio. m<sup>2</sup>**

Flächenumsatz (kum.)



**149,2**

Spitzenmietpreisindex\*



## KONJUNKTURINDIKATOREN

J/J  
Veränderung    12-Monats-  
Prognose

**1,8 %**

Deutschland BIP-Wachstum  
(Q2 2022 vs. Q2 2021)



**5,2 %**

Deutschland  
Arbeitslosenquote  
(Jun. 2022)



**103,3**

Deutschland  
ifo Beschäftigungsbarometer  
(Jun. 2022)



\*(Q4 2010=100)

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

## FLÄCHENUMSATZ DEUTLICH ÜBER VORJAHRESWERT

In den Top-5-Büromärkten wurde im ersten Halbjahr 2022 ein Flächenumsatz in Höhe von 1,42 Mio. m<sup>2</sup> erzielt – das liegt 30 % über dem Vorjahreswert. Nach einem etwas schwächeren 1. Quartal 2022 wurde im Berichtsquartal 16 Prozent mehr Fläche umgesetzt. Das Wachstum zeigt sich auch an der zunehmenden Anzahl der Großabschlüsse ab 10.000 m<sup>2</sup>. Insgesamt schreitet die Erholung an den Vermietungsmärkten voran, allerdings hängen die Unwägbarkeiten bei Konjunktur, Inflation und Energieversorgung als Damoklesschwert über den Entscheidungen. Für das Jahr 2022 erwartet C&W einen Flächenumsatz von knapp 3 Mio. m<sup>2</sup> – das läge 6 Prozent über dem Wert aus 2021. Nutzer sind weiterhin unsicher, welche Mischung aus Büro und Home Office zu ihnen und ihren Mitarbeitern passt. Gleichzeitig gibt es einen Nachholbedarf, weil während der Pandemie zahlreiche Gesuche zurückgestellt wurden.

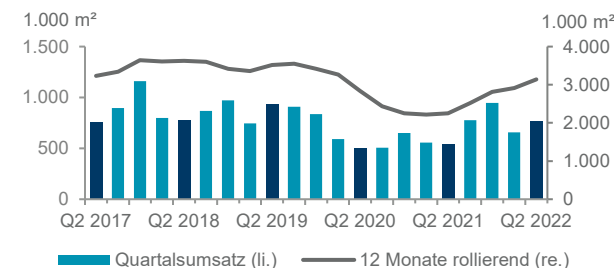
## LEERSTAND STEIGT IN VIER VON FÜNF MÄRKTEN

Der Büroflächenleerstand in den Top-5-Standorten Deutschlands notiert zum Ende des 2. Quartals 2022 bei 4,3 Mio. m<sup>2</sup> (Leerstandsquote 5,5 Prozent). Seit dem 2. Quartal 2020 ist der Leerstand jedes Quartal angestiegen. Düsseldorf ist der einzige Markt, der einen Rückgang der Leerstandsquote im Quartalsverlauf aufweist (-0,1 Prozentpunkte). In den übrigen Märkten liegt der Anstieg zwischen +0,1 und +0,4 Prozentpunkten. Bis Jahresende 2022 erwartet Cushman & Wakefield einen weiteren Anstieg. Im Berichtsquartal wurden mit 230.000 m<sup>2</sup> zwar weniger Büroflächen fertiggestellt als in den Vorquartalen, im laufenden Jahr summieren sich die Fertigstellungen auf fast 600.000 m<sup>2</sup>. Über 80 Prozent dieser Flächen waren zum Zeitpunkt der Fertigstellung bereits vermietet oder durch Eigennutzer belegt. Im Gesamtjahr 2022 werden voraussichtlich 1,8 Mio. m<sup>2</sup> neuer oder kernsanierter Büroflächen fertiggestellt – das läge rund 40 Prozent über dem Wert aus 2021. In den Top-5-Märkten befinden sich gegenwärtig 4,8 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche im Bau. Das entspricht dem höchsten Wert seit Beginn der Datenerhebung. München (1,74 Mio. m<sup>2</sup>) und Berlin (1,68 Mio. m<sup>2</sup>) haben das größte Bauvolumen.

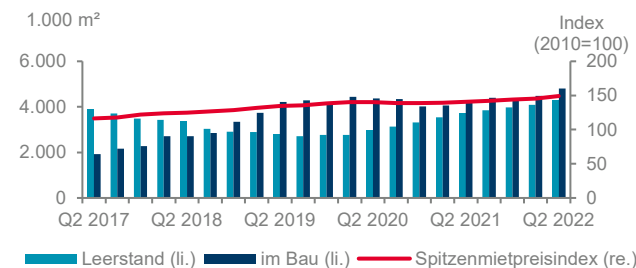
## ALLE FÜNF MÄRKTE MIT STEIGENDEN SPITZENMIETEN

Düsseldorf hat mit einem Anstieg der Spitzenmiete auf 30,00 €/m<sup>2</sup>/Monat als letzte der Top-5-Märkte den 20-Euro-Bereich verlassen. In allen fünf Märkten gab es im Quartalsverlauf einen Anstieg der Spitzenmiete: Düsseldorf +1,50 €/m<sup>2</sup>/Monat, Frankfurt und Berlin +1,00 €/m<sup>2</sup>/Monat sowie München und Hamburg +0,50 €/m<sup>2</sup>/Monat. Der Spitzenmietpreisindex für die Top-5-Märkte notiert Ende 2. Quartal 2022 bei 149,2 Punkten (2010=100), das bedeutet eine Steigerung von 6,0 Prozent im 12-Monatszeitraum. Die mietfreien Zeiten in den innerstädtischen Toplagen sind nur in Hamburg leicht gestiegen. Bezogen auf einen Fünf-Jahres-Vertrag machen die mietfreien Zeiten über alle Top-5-Märkte hinweg durchschnittlich 5,5 Prozent aus.

## 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> )	Fertigstellungen laufendes Jahr (m <sup>2</sup> )	Im Bau (m <sup>2</sup> )	Spitzenmiete (€/m <sup>2</sup> /Monat)*	Spitzenrendite (%)*
Berlin	20.076.200	869.500	4,3	200.900	354.100	82.000	1.681.600	42,00	2,85
Düsseldorf	9.283.200	717.200	7,7	98.200	164.300	17.900	349.300	30,00	3,15
Frankfurt	11.770.300	955.000	8,1	81.600	188.700	22.300	502.500	47,50	2,85
Hamburg	15.102.700	633.000	4,2	176.000	307.000	29.000	535.400	32,00	2,90
München	21.109.400	1.103.100	5,2	206.800	407.000	78.400	1.737.400	42,50	2,75
<b>GESAMT</b>	<b>77.341.800</b>	<b>4.277.800</b>	<b>5,5</b>	<b>763.500</b>	<b>1.421.100</b>	<b>229.600</b>	<b>4.806.200</b>	-	<b>2,90</b>

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

## AUSGEWÄHLTE FLÄCHENUMSÄTZE Q2 2022

Objekt	Markt	Teilmarkt	Nutzer	m <sup>2</sup>	Typ
Haus der Statistik	Berlin	Hackescher Markt - Alexanderplatz	Berliner Immobilienmanagement (Finanzamt)	30.000	Eigennutzer
Deutschlandhaus	Hamburg	Innenstadt	Hamburger Sparkasse	29.500	Projektvermietung
Freiham Nord MK 2 (Baufeld 5)	München	Stadtgebiet West - Süd-West	Hoffmann	22.100	Projektvermietung
Verwaltung TÜV Süd (Haus Z)	München	Stadtgebiet West - Süd-West	TÜV Süd	20.000	Eigennutzer

## 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 INVESTMENTTRANSAKTIONEN Q2 2022

Objekt	Markt	Teilmarkt	Verkäufer / Käufer	m <sup>2</sup>	Preis (Mio. €)
k.26	Frankfurt	Bankenviertel	Blackstone / Generali	11.500	~160
Prisma	Frankfurt	Niederrad	Commerzreal / Sonar, Patron Capital	49.100	~120
The Lab	Berlin	Berlin Ost	Institut für Produktqualität / Garbe	20.000	~95

## AUSGEWÄHLTE FERTIGSTELLUNGEN Q2 2022

Objekt	Markt	Teilmarkt	Hauptnutzer	m <sup>2</sup>	Eigentümer / Entwickler
KARL	München	Innenstadt West	Apple	30.600	Mankel Family Office
Bundesministerium für Gesundheit, Haus 1	Berlin	CBD Ost	Bundesministerium für Gesundheit	27.200	Bundesrepublik Deutschland
Société Générale Bürocampus	Hamburg	Barmbek	Société Générale	26.000	ECE Projektmanagement / HIH
Deka Office Hub (2. BA)	Frankfurt	Niederrad	DekaBank	21.300	DIC Asset / Lang & Cie.

## A CUSHMAN &amp; 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 over 400 offices and approximately 60 countries. In 2021, the firm had revenue of \$9.4 billion across core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, and valuation and other services. To learn more, visit [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com) or follow @CushWake on Twitter.

©2022 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)