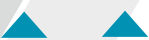


J/J  
Veränderung

12-Monats-  
Prognose

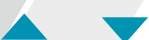
**5,4 %**

Leerstandsquote



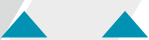
**2,17 Mio. m<sup>2</sup>**

Flächenumsatz (kum.)



**150,9**

Spitzenmietpreisindex\*



## KONJUNKTURINDIKATOREN

J/J  
Veränderung

12-Monats-  
Prognose

**0,7 %**

Deutschland BIP-Wachstum  
(Q3 2022 vs. Q3 2021)



**5,4 %**

Deutschland  
Arbeitslosenquote  
(Sep. 2022)



**99,5**

Deutschland  
ifo Beschäftigungsbarometer  
(Sep. 2022)



\*(Q4 2010=100)

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

## GUTES VERMIETUNGSNIVEAU IM JAHRESVERLAUF

In den Top-5-Büromärkten wurde in den ersten drei Quartalen 2022 ein Flächenumsatz in Höhe von 2,17 Mio. m<sup>2</sup> erzielt – das liegt 16 % über dem Vorjahreswert. Im 3. Quartal 2022 summiert sich der Flächenumsatz auf 746.700 m<sup>2</sup>. Im Berichtsquartal gab es sieben Großabschlüsse ab 10.000 m<sup>2</sup> (21 im ganzen bisherigen Jahr), davon vier allein in Berlin. München (228.400 m<sup>2</sup>) und Berlin (203.900 m<sup>2</sup>) sind die beiden umsatzstärksten Märkte sowohl im Berichtsquartal als auch im laufenden Jahr. Für das kommende Vierteljahr wird ein stabiler Flächenumsatz und somit ein Gesamtjahresumsatz 2022 von knapp 3 Mio. m<sup>2</sup> erwartet. Zwei gegenläufige Entwicklungen werden die Marktentwicklung im Jahr 2023 beeinflussen: Zum einen der weiterhin vorhandene Nachhol- und Veränderungsbedarf von Büronutzern nach der Pandemie und zum anderen der erwartete konjunkturelle Abschwung.

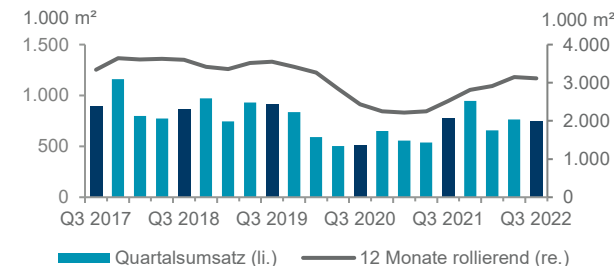
## KAUM VERÄNDERUNG BEI LEERSTAND

Der Büroflächenleerstand in den Top-5-Standorten Deutschlands notiert zum Ende des 3. Quartals 2022 bei 4,2 Mio. m<sup>2</sup> (Leerstandsquote 5,4 %). Nach gut zehn Quartalen mit einem stetigen Anstieg des Leerstands ist nun ein leichter Rückgang zu beobachten. Allerdings ist das eher als Seitwärtsbewegung einzuschätzen. Die konjunkturelle Abkühlung in Verbindung mit einem hohen Fertigstellungsvolumen im Jahr 2023 lassen einen weiteren Anstieg erwarten. Unter den fünf Märkten hat Hamburg den geringsten Leerstand, sowohl absolut als auch bei der Leerstandsquote. Im Berichtsquartal wurden 320.000 m<sup>2</sup> Bürofläche fertiggestellt. Im bisherigen Jahresverlauf summieren sich die Fertigstellungen auf rund 918.000 m<sup>2</sup>. Das liegt 36 % über dem Schnitt der vergangenen 5 Jahre. Über drei Viertel der Fertigstellungen des laufenden Jahres waren zum Zeitpunkt der Fertigstellung bereits vermietet oder durch Eigennutzer belegt. Im kommenden Jahr werden über 2 Mio. m<sup>2</sup> neuer oder kernsanierter Büroflächen fertiggestellt, die größten Anteile davon in Berlin und München. In den Top-5-Märkten befinden sich gegenwärtig 4,1 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche im Bau. Bis auf Düsseldorf haben alle Märkte aktuell ein geringeres Bauvolumen als ein Jahr zuvor.

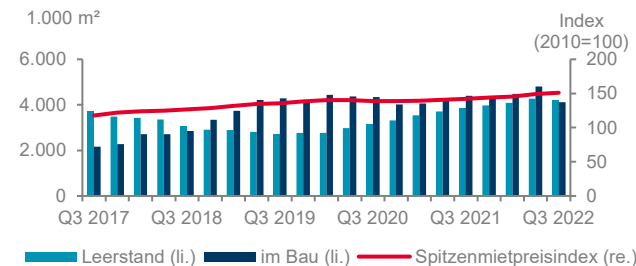
## SPITZENMIETEN STEIGEN WEITER

In den drei Märkten Berlin (+1,00 €/m<sup>2</sup>/Monat), München und Hamburg (jeweils +0,50 €) ist die Spitzenmiete im Quartalsverlauf gestiegen. Im Vergleich zum Vorjahresquartal ist sie in allen fünf Märkten gewachsen – in Berlin mit +10 % am stärksten. Der Spitzenmietpreisindex für die Top-5-Märkte notiert Ende des 3. Quartals 2022 bei 150,9 Punkten (2010=100) (+ 6,1 % im 12-Monatszeitraum). Bis zum Jahresende wird ein weiterer leichter Anstieg erwartet und im kommenden Jahr ein Wachstum von gut 2 %. Die Durchschnittsmiete ist im Vergleich zum Vorquartal und zum Vorjahresquartal in allen Märkten außer in Frankfurt gestiegen.

## 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	20.143.700	892.000	4,4	228.400	583.900	397.600	1.684.100	43,00	3,20
Düsseldorf	9.306.700	731.400	7,9	40.900	205.200	96.900	313.800	30,00	3,25
Frankfurt	11.778.600	850.800	7,2	102.500	291.200	88.200	488.000	47,50	3,10
Hamburg	15.134.900	643.300	4,3	171.000	478.000	131.600	520.600	32,50	3,15
München	21.153.200	1.086.900	5,1	203.900	610.800	203.200	1.109.500	43,00	3,00
<b>GESAMT</b>	<b>77.517.100</b>	<b>4.204.400</b>	<b>5,4</b>	<b>746.700</b>	<b>2.169.100</b>	<b>917.500</b>	<b>4.116.000</b>	-	<b>3,14</b>

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

## AUSGEWÄHLTE FLÄCHENUMSÄTZE Q3 2022

Objekt	Markt	Teilmarkt	Nutzer	m <sup>2</sup>	Typ
Hanse Center	Hamburg	City Süd	Dataport	40.000	Nachvermietung
Elementum	München	Innenstadt West	Personio	40.000	Projektvermietung
Quartier Heidestraße	Berlin	Europacity – Hauptbahnhof	Cariad	22.500	Projektvermietung
Gallusanlage 8	Frankfurt	Bankenviertel	ODDO BHF	18.600	Nachvermietung

## 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 Q3 2022

Objekt	Markt	Teilmarkt	Verkäufer / Käufer	m <sup>2</sup>	Preis (Mio. €)
Voltair	Berlin	Hackescher Markt – Alexanderplatz	ABG RE / Swiss Life AM JV NBIM	30.700	~460
Ehem. Fernmeldeamt	Hamburg	Harvestehude / Rotherbaum	Peakside Capital / Values RE	52.000	~400
H2O	München	Stadtgebiet Nord-Nord West	BNP Paribas REIM / Deko Immobilien Invest	20.600	~150

## AUSGEWÄHLTE FERTIGSTELLUNGEN Q3 2022

Objekt	Markt	Teilmarkt	Hauptnutzer	m <sup>2</sup>	Eigentümer / Entwickler
MARK	München	Stadtgebiet West-Nord West	Commerzbank	54.600	AXA Investment Managers / FOM Real Estate
ONE	Frankfurt	Europaviertel/Messe	Spaces, WTS Steuerberatungsgesellschaft, Baker Tilly	44.500	CA Immo / CA Immo
iCampus (i5, i6, i7)	München	Innenstadt Ost	Serviceplan	40.000	R&S Immobilienmanagement / R&S Immobilienmanagement
Eclipse	Düsseldorf	Kennedydamm	PwC	26.000	Union Investment / die developer

## 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)