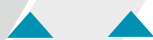


J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

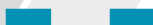
5,7 %

Leerstandsquote



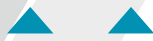
2,76 Mio. m²

Flächenumsatz (kum.)



156,5

Spitzenmietpreisindex*



KONJUNKTURINDIKATOREN

J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

0,88 %

Deutschland BIP-Wachstum
(Q4 2022 vs. Q4 2021)



5,4 %

Deutschland
Arbeitslosenquote
(Dez. 2022)



99,5

Deutschland
ifo Beschäftigungsbarometer
(Dez. 2022)



*(Q4 2010=100)

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

UMSATZSCHWACHES 4. QUARTAL BRICHT WACHSTUMSTREND

In den Top-5-Büromärkten wurde im Gesamtjahr 2022 ein Flächenumsatz in Höhe von 2,77 Mio. m² erzielt – das liegt auf dem Niveau des Vorjahres. Im 4. Quartal 2022 summiert sich der Flächenumsatz auf 581.000 m² und liegt damit 23 % unter dem des Vorquartals und 38 % unter dem Wert des Vorjahreszeitraums. Im Berichtsquartal gab es nur vier Großabschlüsse ab 10.000 m² (Gesamtjahr 2022: 25). Ursache für den Umsatzrückgang ist eine seit Spätsommer feststellbare Zurückhaltung bei den Büronutzern. Der schlechte konjunkturelle Ausblick lässt sie zögern – insbesondere bei großen Gesuchen. Vor dem Hintergrund der multiplen Krisen (Corona-Pandemie, Inflation, Krieg in der Ukraine, Energieversorgung) ist der Büovermietungsmarkt erstaunlich robust. Ein Wachstumsimpuls ist derzeit nicht absehbar, aber auch kein Rückgang. Für das Gesamtjahr 2023 erwartet Cushman & Wakefield einen Flächenumsatz auf dem Niveau von 2022.

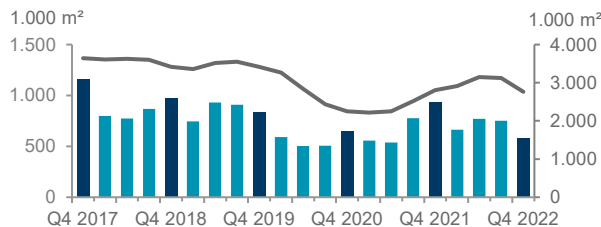
LEERSTAND GESTIEGEN – FERTIGSTELLUNGEN VERDOPPELN SICH 2023

Der Büroflächenleerstand in den Top-5-Standorten Deutschlands notiert zum Ende des 4. Quartals 2022 bei 4,4 Mio. m² (Leerstandsquote 5,7 %; +0,5 %-Punkte im Jahresverlauf). Für das Jahr 2023 wird ein weiterer Anstieg des Leerstands auf rund 5 Mio. m² erwartet. Ursächlich dafür sind eine verhaltene Umsatzdynamik sowie die hohe Zahl erwarteter Fertigstellungen. Im Berichtsquartal wurden 230.000 m² Bürofläche fertiggestellt. Damit summieren sich die Fertigstellungen im Gesamtjahr 2022 auf rund 1,15 Mio. m² – drei Viertel davon waren zum Zeitpunkt der Fertigstellung bereits vermietet oder durch Eigennutzer belegt. Das Fertigstellungsvolumen liegt 13 % unter dem Vorjahreswert, aber 15 % über dem Schnitt der vergangenen fünf Jahre. Wie in der Vergangenheit entfallen die größten Anteile auf Berlin (510.000 m²) und München (250.000 m²). Im Jahr 2023 wird sich das Fertigstellungsvolumen auf etwa 2,2 Mio. m² verdoppeln. Davon sind noch 38 % verfügbar. Das Bauvolumen liegt Ende des vierten Quartals bei 4,0 Mio. m² und damit 7 % unter dem Wert von Ende 2021. Auch hier entfallen die größten Anteile auf Berlin (1,7 Mio. m²) und München (976.000 m²).

MIETPREISNIVEAU STEIGT WEITER

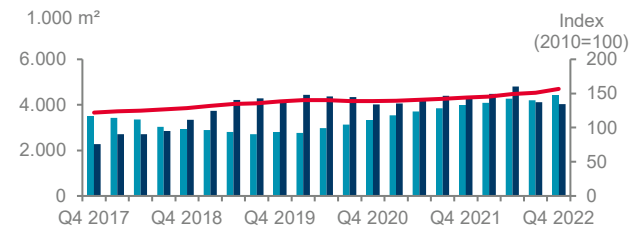
Außer in Frankfurt ist die erzielbare Spitzenmiete im Quartalsverlauf in allen Top-5-Märkten angestiegen, in Berlin, München und Hamburg im Quartalsverlauf um jeweils 0,50 €/m²/Monat. In Düsseldorf ist die erzielbare Spitzenmiete innerhalb eines Quartals um 5,00 €/m²/Monat (+17 %) auf 35,00 Euro zum Ende des 4. Quartals 2022 gesprungen. Der Spitzenmietpreisindex für die Top-5-Märkte notiert Ende des 4. Quartals 2022 bei 156,5 Punkten (2010=100) (+ 8,5 % im 12-Monatszeitraum). Für 2023 wird ein weiteres Wachstum erwartet. Die Durchschnittsmiete ist im Vergleich zum Vorjahresquartal in allen Märkten außer in Berlin (hier Stabilität) teils deutlich gestiegen.

FLÄCHENUMSATZ TOP-5-MÄRKTE



■ Quartalsumsatz (li.) — 12 Monate rollierend (re.)

LEERSTAND / FLÄCHEN IM BAU / SPITZENMIETEN TOP-5



■ Leerstand (li.) ■ im Bau (li.) — Spitzenmietpreisindex (re.)

MARKTSTATISTIK

MARKT	Bestand (m ²)	Leerstand (m ²)	Leerstandsquote (%)	Flächenumsatz Berichtsquartal (m ²)	Flächenumsatz laufendes Jahr (m ²)	Fertigstellungen laufendes Jahr (m ²)	Im Bau (m ²)	Spitzenmiete (€/m ² /Monat)*	Spitzenrendite (%)*
Berlin	20.242.300	946.900	4,7	177.000	778.300	509.100	1.669.800	43,50	3,60
Düsseldorf	9.323.400	753.200	8,1	78.900	284.100	113.600	376.500	35,00	3,50
Frankfurt	11.762.300	954.500	8,1	82.400	374.000	120.200	468.600	47,50	3,35
Hamburg	15.124.000	665.000	4,4	87.000	562.000	161.500	541.400	33,00	3,35
München	21.193.500	1.111.500	5,2	155.700	766.500	249.200	976.100	43,50	3,30
GESAMT	77.645.500	4.431.100	5,7	581.000	2.764.900	1.153.600	4.032.400	-	3,42

*Spitzenmiete und Spitzenrendite (Nettoanfangsrendite) spiegeln erzielbare Werte wider

AUSGEWÄHLTE FLÄCHENUMSÄTZE Q4 2022

Objekt	Markt	Teilmarkt	Nutzer	m ²	Typ
KISS	München	Stadtgebiet West - Nord-West	Bayerisches Rotes Kreuz	13.900	Projektvermietung
Double U	Düsseldorf	Kennedydamm	Öffentliche Verwaltung	12.900	Nachvermietung
Marsstraße 31-33	München	Innenstadt West	IT-Unternehmen	11.600	Nachvermietung
Überseering 2	Hamburg	City Nord	Generali Versicherung	10.200	Untervermietung

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 INVESTMENTTRANSAKTIONEN Q4 2022

Objekt	Markt	Teilmarkt	Verkäufer / Käufer	m ²	Preis (Mio. €)
Scala West	Frankfurt/Main	City West	Deka Immobilien / Conren Land	21.200	Vertraulich
Leopoldstraße 4 und 6	München	Innenstadt Nord	Swiss RE / RFR Holding	13.900	Vertraulich
The Loom	Berlin	MediaSpree	PGIM / ehret + klein	12.500	~65

AUSGEWÄHLTE FERTIGSTELLUNGEN Q4 2022

Objekt	Markt	Teilmarkt	Hauptnutzer	m ²	Eigentümer / Entwickler
VoltAir	Berlin	Hackescher Markt – Alexanderplatz	N26, Seven Senders, TomTom Location Technology	27.000	Gädeke & Sons / ABG-Gruppe
iCampus (i2, i3 Rhenania)	München	Innenstadt Ost	PTC, WTS Steuerberatungsgesellschaft	18.000	Rohde & Schwarz
Landsberger Allee 52	Berlin	Innenstadt Ost	Bundesagentur für Arbeit	16.700	Values Real Estate / Centrum Gruppe

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 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 or follow @CushWake on Twitter.

©2023 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