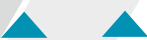


J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

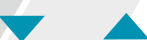
6,0 %

Leerstandsquote



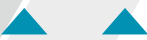
516.600 m²

Flächenumsatz (kum.)



159,9

Spitzenmietpreisindex*



KONJUNKTURINDIKATOREN

J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

0,14 %

Deutschland BIP-Wachstum
(Q1 2023 vs. Q1 2022)



5,7 %

Deutschland
Arbeitslosenquote
(Mär. 2023)



99,9

Deutschland
ifo Beschäftigungsbarometer
(Mär. 2023)



*(Q4 2010=100)

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

ZWEITES UMSATZSCHWACHES QUARTAL IN FOLGE

In den Top-5-Büromärkten wurde im 1. Quartal 2023 ein Flächenumsatz in Höhe von 516.600 m² erzielt – das sind 22 % sowohl unter dem Vorjahresergebnis als auch unter dem langjährigen Durchschnitt der jeweils ersten Quartale. Die bereits seit Spätsommer 2022 festgestellte Zurückhaltung der Büronutzer setzt sich fort und sorgt für das schwächste Ergebnis seit dem 3. Quartal 2020. Im Vergleich zum Herbst 2022 hat sich jedoch der konjunkturelle Ausblick aufgehellt. So ist das ifo-Geschäftsklima deutlich gestiegen und für 2023 wird keine schwere Rezession mehr erwartet. Für das Gesamtjahr 2023 erwartet Cushman & Wakefield einen Flächenumsatz auf dem Niveau von 2022. Im Berichtsquartal gab es nur drei Großabschlüsse ab 10.000 m². Das ist die geringste Anzahl der vergangenen 2,5 Jahre. Der größte Abschluss entfällt mit rund 19.000 m² auf die Boston Consulting Group in Berlin. Die verhaltene Abschlussbereitschaft zeigt sich über alle Größenklassen hinweg. Entsprechend ist die Gesamtanzahl der Abschlüsse im 1. Quartal mit 640 Verträgen niedriger als in allen sechs Quartalen zuvor. Nicht nur der Flächenumsatz nimmt ab, sondern auch die Anzahl der Abschlüsse.

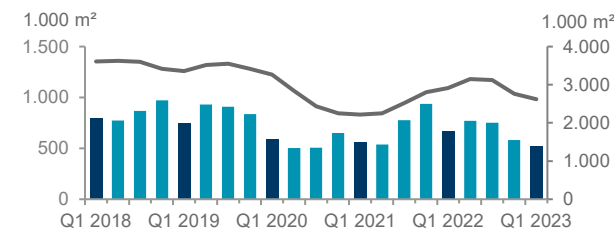
ANGEBOT WEITET SICH WEITER AUS

Der Büroflächenleerstand in den Top-5-Märkten notiert zum Ende des 1. Quartals 2023 bei 4,7 Mio. m² (Leerstandsquote 6,0 %; +0,7 %-Punkte im Jahresverlauf). Die angebotenen Untermietflächen haben stark zugenommen und betragen nun 480.000 m². Bis Ende 2023 wird ein weiterer Anstieg des Leerstands auf rund 5 Mio. m² erwartet. Im Berichtsquartal wurden 347.000 m² Bürofläche fertiggestellt – die Hälfte davon war zum Zeitpunkt der Fertigstellung bereits vermietet oder durch Eigennutzer belegt. Im Gesamtjahr 2023 werden voraussichtlich rund 2,0 Mio. m² fertiggestellt – das läge drei Viertel über dem Vorjahresergebnis. Das Bauvolumen liegt Ende des 1. Quartals bei 4,2 Mio. m² und damit 4 % über dem Wert des Vorquartals. Die größten Anteile entfallen auf Berlin (1,76 Mio. m²) und München (945.000 m²).

PRÄFERENZ FÜR QUALITÄT SCHLÄGT SICH IN HOHEN MIETEN NIEDER

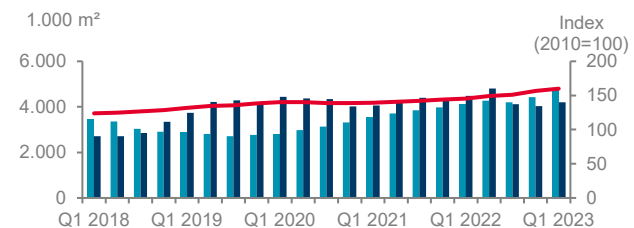
Die Nutzerpräferenz für hohe Lage- und Ausstattungsqualität führt zu steigenden Mieten. Im Jahresvergleich sind die erzielbaren Spitzenmieten in allen fünf Märkten gestiegen. In Düsseldorf erhöhte sie sich nach einem starken Plus im vergangenen Jahr um weitere 3,00 Euro (+9 %) auf 38,00 €/m²/Monat. Der Spitzenmietpreisindex für die Top-5-Märkte notierte Ende des 4. Quartals 2022 bei 159,9 Punkten (2010=100). Das bedeutet ein Plus von fast 10 % im 12-Monatszeitraum. C&W erwartet bis Jahresende 2023 einen weiteren Anstieg. Mietfrieze Zeiten in innerstädtischen Toplagen liegen stabil zum Vorquartal bei 5,8 % (bezogen auf einen 5-Jahresvertrag über alle Top-5-Märkte hinweg).

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 Laufendes Jahr (m ²)	Fertigstellungen Laufendes Jahr (m ²)	Im Bau (m ²)	Spitzenmiete (€/m ² /Monat)*	Spitzenrendite (%)*
Berlin	20.351.700	1.061.300	5,2	147.200	152.900	1.755.300	44,00	3,80
Düsseldorf	9.326.800	876.700	9,4	59.700	3.400	363.300	38,00	3,90
Frankfurt	11.757.500	1.020.200	8,7	92.200	23.800	543.000	47,50	3,80
Hamburg	15.127.900	700.800	4,6	106.000	44.400	588.400	33,00	3,80
München	21.303.100	1.046.500	4,9	111.500	122.800	944.600	44,00	3,50
GESAMT	77.867.000	4.705.500	6,0	516.600	347.300	4.194.600	-	3,76

*Spitzenmiete und Spitzenrendite (Nettoanfangsrendite) spiegeln erzielbare Werte wider

AUSGEWÄHLTE FLÄCHENUMSÄTZE Q1 2023

Objekt	Markt	Teilmarkt	Nutzer	m ²	Typ
Am Postbahnhof	Berlin	MediaSpree	Boston Consulting Group	19.200	Projektvermietung
Märkische Allee 171-173	Berlin	Berlin Ost	Jobcenter Berlin Marzahn-Hellersdorf	12.800	Projektvermietung
Timber Pioneer	Frankfurt	Europaviertel/Messe	Universal Investment	9.600	Projektvermietung
Trinkaus Karree	Düsseldorf	CBD	Hengeler Mueller	9.600	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

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) zählt zu den führenden globalen Immobiliendienstleistern und bietet Unternehmen und Investoren Services rund um ihre Immobilien-Belange. Mit über 52.000 Mitarbeitern in mehr als 400 Niederlassungen und 60 Ländern zählt Cushman & Wakefield zu den Marktführern weltweit. In Deutschland ist das börsennotierte Unternehmen mit Niederlassungen in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München vertreten. Cushman & Wakefield verwirklicht Projekte über den gesamten Immobilienzyklus in den Bereichen Brokerage, Investment Services, Global Occupier Services, Project & Development Services, Integrated Facility Management, Valuation & Advisory und Asset Services. Im Jahr 2022 betrug der Umsatz 10,1 Milliarden US-Dollar. Erfahren Sie mehr auf www.cushmanwakefield.com, in [unserem Blog](#) oder folgen Sie uns über [@CushWake](#) auf Twitter oder Instagram [@cushwake.germany](#).

©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

AUSGEWÄHLTE INVESTMENTTRANSAKTIONEN Q1 2023

Objekt	Markt	Teilmarkt	Verkäufer / Käufer	m ²	Preis (Mio. €)
VINZENT	München	Innenstadt West	Bauwerk / Kommunale Unfallversicherung Bayern	6.700	~100
Volt	Berlin	Innenstadt West	Highbrook / vertraulich	4.200	~30
Schumacherkontor	Hamburg	Innenstadt	La Francaise / Privat	4.300	vertraulich

AUSGEWÄHLTE FERTIGSTELLUNGEN Q1 2023

Objekt	Markt	Teilmarkt	Hauptnutzer	m ²	Eigentümer / Entwickler
AER, 1. BA	München	Stadtgebiet Ost - Süd-Ost	Bosch, Deutsche DirektComputer	40.000	Hines
Optineo	München	Innenstadt Ost	KPMG	32.000	Wöhr + Bauer
OfficeLab-Campus Adlershof	Berlin	Berlin Ost	bbw Hochschule	25.800	Immexa