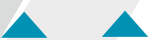


J/J  
Veränderung

12-Monats-  
Prognose

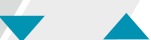
**6,4 %**

Leerstandsquote



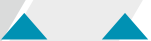
**981.600 m<sup>2</sup>**

Flächenumsatz (kum.)



**160,9**

Spitzenmietpreisindex\*



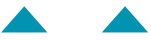
## KONJUNKTURINDIKATOREN

J/J  
Veränderung

12-Monats-  
Prognose

**0,20 %**

Deutschland BIP-Wachstum  
(Q2 2023 vs. Q2 2022)



**5,5 %**

Deutschland  
Arbeitslosenquote  
(Jun. 2023)



**98,4**

Deutschland  
ifo Beschäftigungsbarometer  
(Jun. 2023)



\* (Q4 2010=100)

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

## SCHWÄCHSTER FLÄCHENUMSTZ SEIT FINANZKRISE

Auf den Top-5-Büromärkten wurden im 2. Quartal 2023 rund 474.000 m<sup>2</sup> Bürofläche vermietet oder von Eigennutzern belegt. Dies ist das umsatzschwächste Quartal seit dem 2. Quartal 2009, nach Beginn der Finanzkrise. Im ersten Halbjahr 2023 summiert sich der Flächenumsatz auf 982.000 m<sup>2</sup> (-31 % ggü. Vorjahrszeitraum). Für 2023 erwartet C&W ein Gesamtergebnis von etwa 2,4 Mio. m<sup>2</sup>. Im Vergleich der beiden ersten Halbjahre 2023 und 2022 verzeichnen alle Top-5-Märkte einen Rückgang beim Flächenumsatz. Frankfurt blieb mit -4 % fast stabil. Die anderen Märkte liegen 25 bis 43 % im Minus. Den größten Flächenumsatz weisen Berlin und München auf. Bei der Anzahl der Abschlüsse ist ein Rückgang insbesondere in der Größenklasse ab 5.000 m<sup>2</sup> zu bemerken. Das Segment von 500 m<sup>2</sup> bis 3.000 m<sup>2</sup> blieb im Vergleich zu den letzten zwei Jahren nahezu stabil. Großabschlüsse bleiben jedoch Mangelware. Im 1. Halbjahr gab es bisher nur vier Abschlüsse ab 10.000 m<sup>2</sup>, davon aus dem 1. Quartal zwei in Berlin und aus dem 2. Quartal einer in München sowie die Anmietung durch RTL (17.200 m<sup>2</sup>) in der HafenCity in Hamburg. Im 1. Halbjahr 2022 wurden noch 14 solcher Großabschlüsse registriert.

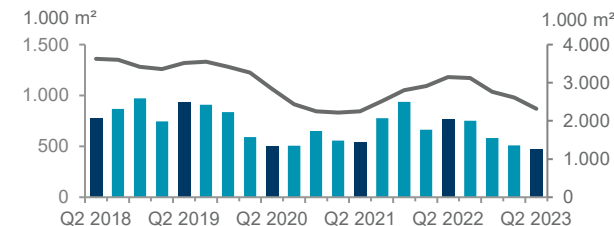
## LEERSTAND ERNEUT GESTIEGEN

Der Büroflächenleerstand der Top-5-Märkte notiert zum Ende des 2. Quartals 2023 bei 4,99 Mio. m<sup>2</sup>. Das entspricht einer Leerstandsquote von 6,4 % und liegt 0,9 %-Punkte über dem Wert von vor zwölf Monaten. Unter den fünf Märkten hat Hamburg mit 4,6 % weiterhin die niedrigste Quote. Für den weiteren Verlauf des Jahres 2023 wird ein Anstieg des Leerstands in den Top-5-Märkten auf über 5 Mio. m<sup>2</sup> erwartet. Die Untervermietungen sind auf nun 523.000 m<sup>2</sup> weiter gestiegen. Das entspricht einer Zunahme gegenüber dem Vorjahresquartal um 47 %. Im Berichtsquartal wurden 521.000 m<sup>2</sup> Bürofläche fertiggestellt – im 1. Halbjahr 868.000 m<sup>2</sup>. 63 % davon waren zum Zeitpunkt der Fertigstellung bereits vermietet oder durch Eigennutzer belegt. Die größten Anteile entfallen auf München und Berlin – beide Märkte beanspruchen fast 80 % der Fertigstellungen für sich. Im Gesamtjahr 2023 werden voraussichtlich rund 1,9 Mio. m<sup>2</sup> fertiggestellt – das läge deutlich über dem 5-Jahresdurchschnitt in Höhe von rund 440.000 m<sup>2</sup>.

## MIETPREISE STEIGEN WEITER

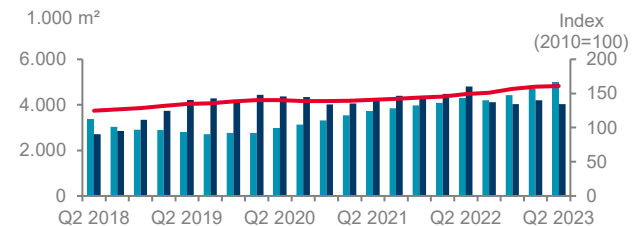
Im Berichtsquartal sind die Mietpreise weiter gestiegen: Die Spitzenmieten legten in Frankfurt, Berlin und München um jeweils 50 Cent zu. Der Spitzenmietpreisindex für die Top-5-Märkte notiert Ende des 2. Quartals 2023 bei 160,9 Punkten (2010=100). Das bedeutet ein Plus von fast 8 % im 12-Monatszeitraum. C&W erwartet bis Jahresende 2023 einen weiteren Anstieg in Berlin und Hamburg. Bei den Durchschnittsmieten sind im Vergleich zum Vorjahresquartal die Werte in allen fünf Märkten angestiegen. Die mietfreien Zeiten in innerstädtischen Toplagen liegen bei 6,8 % (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 <sup>2</sup> )	Leerstand (m <sup>2</sup> )	Leerstandsquote (%)	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	20.435.100	1.109.000	5,4	243.800	257.700	1.683.600	44,50	3,95
Düsseldorf	9.331.900	923.200	9,9	93.000	8.500	395.000	38,00	4,25
Frankfurt	11.737.900	1.049.100	8,9	180.700	42.800	621.600	48,00	3,95
Hamburg	15.194.800	699.700	4,6	226.000	148.200	543.900	33,00	4,00
München	21.590.900	1.206.400	5,6	238.100	410.600	785.000	44,50	3,70
<b>GESAMT</b>	<b>78.290.600</b>	<b>4.987.400</b>	<b>6,4</b>	<b>981.600</b>	<b>867.800</b>	<b>4.029.100</b>	-	<b>3,97</b>

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

## AUSGEWÄHLTE FLÄCHENUMSÄTZE Q2 2023

Objekt	Markt	Teilmarkt	Nutzer	m <sup>2</sup>	Typ
Koreastraße 7	Hamburg	HafenCity	RTL Television	17.200	Nachvermietung
Alter Wall 38	Hamburg	Innenstadt	Hamburger Bürgerschaft	9.900	Projektanmietung
Otto-Fleck-Schneise 7	Frankfurt	Frankfurt Süd	Eintracht Frankfurt	8.800	Nachvermietung
TRIIIO, Willy-Brandt-Str. 59	Hamburg	Hafenrand	Deutsche GigaNetz	7.300	Erstvermietung

## HELGE ZAHRT MRICS

Head of Research & Insight Germany

Tel: +49 40 300 88 11 50

[helge.zahrt@cushwake.com](mailto:helge.zahrt@cushwake.com)

## A CUSHMAN &amp; 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](http://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](http://cushmanwakefield.com)

## AUSGEWÄHLTE INVESTMENTTRANSAKTIONEN Q2 2023

Objekt	Markt	Teilmarkt	Verkäufer / Käufer	m <sup>2</sup>	Preis (Mio. €)
Fritz-Schumacher	Hamburg	Innenstadt	PPS Immobilien Holding / Stadt Hamburg	22.400	~120
Campus KÖ10 + KÖ12	Frankfurt	Eschborn	Montano / Advenis	24.200	~70
The Source	München	Stadtgebiet Süd – Süd-West	Empira / Pangea Life Capital	51.000	vertraulich

## AUSGEWÄHLTE FERTIGSTELLUNGEN Q2 2023

Objekt	Markt	Teilmarkt	Hauptnutzer	m <sup>2</sup>
OTTO GOeast	Hamburg	Hamburg Nord-Ost	Otto	30.000
QH Track (1. BA)	Berlin	Europacity - Hauptbahnhof	SAP	29.800
KAP 5	Hamburg	City Nord	Signal Iduna	23.000