

J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

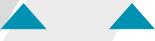
1,59 Mio. m²
Flächenumsatz (kum.), m²



7,7 %
Leerstandsquote



5,2 %
Spitzenmietpreiswachstum*



KONJUNKTURINDIKATOREN

J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

-0,41 %
Deutschland BIP-Wachstum
(Q3 2024 vs. Q3 2023)



6,0 %
Deutschland
Arbeitslosenquote
(Sep. 2024)



94,0
Deutschland
ifo Beschäftigungsbarometer
(Sep. 2024)



* Durchschnittliche jährliche Veränderung des Spitzenmietpreisindex der Top-5-Märkte

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

BÜROVERMIETUNGSMARKT STABILISIERT SICH AUF NIEDRIGEM NIVEAU

An den Top-5-Büromärkten wurden in den ersten drei Quartalen 2024 rund 1,59 Mio. m² Bürofläche umgesetzt. Das liegt 4 % über dem Vorjahreswert, aber 18 % unter dem 5-Jahresdurchschnitt. Ein deutlicher Anstieg der Aktivität auf Nutzerseite ist zu bemerken, der sich noch nicht in den Marktzahlen widerspiegelt. Der Markt bleibt weiterhin segmentiert hinsichtlich der starken Nutzerfokussierung auf Top-lagen sowie auf hohe Qualitäten. Damit steigt der Druck in den Innenstädten, während Nebenlagen nicht vom Angebotsengpass profitieren. Für das Gesamtjahr 2024 wird ein Flächenumsatz in Höhe von 2,2 Mio. m² erwartet – ein leichtes Plus von 4 % gegenüber 2023. München (580.000 m²) und Berlin (550.000 m²) führen das Marktranking in den ersten drei Quartalen 2024 an. Im Berichtszeitraum gab es 16 Abschlüsse in der Größenklasse ab 10.000 m², davon sechs in Berlin und fünf in München. Im gesamten Jahr 2023 gab es zwölf davon. Die größte Anmietung des 3. Quartals 2024 ist die der Stadt Hamburg über rund 21.000 m² in den „Tanzenden Türmen“.

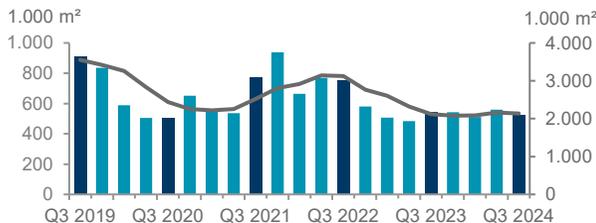
WEITERER ANSTIEG DES LEERSTANDS

Der Büroflächenleerstand der Top-5-Märkte notiert zum Ende des 3. Quartals 2024 bei 5,99 Mio. m². Das entspricht einer Leerstandsquote von 7,7 % und liegt 1,1 %-Punkte über dem Wert von vor zwölf Monaten. Unter den Top-5-Märkten hat Hamburg mit 5,2 % weiterhin die niedrigste Leerstandsquote, Düsseldorf mit 10,1 % die höchste. Bis Ende 2024 wird ein weiterer Anstieg der Leerstandsquote auf rund 8,0 % erwartet. Ursächlich dafür sind die unvermieteten Flächen in den zahlreichen Fertigstellungen sowie Flächenverkleinerungen bei Umzügen vieler Nutzer. In den ersten drei Quartalen 2024 wurden rund 940.000 m² Bürofläche fertiggestellt. 64 % davon waren zum Zeitpunkt der jeweiligen Fertigstellung vermietet oder durch Eigennutzer belegt. Das mit Abstand größte Fertigstellungsvolumen entfällt auf Berlin (409.000 m²), München rangiert auf Platz 2 (185.000 m²). Im Gesamtjahr 2024 werden voraussichtlich rund 1,47 Mio. m² neue Fläche auf den Markt kommen. Im Jahr 2025 geht die Zahl voraussichtlich weiter zurück, wird aber noch die 1-Mio.-Marke übertreffen.

MIETPREISNIVEAU STEIGT WEITER

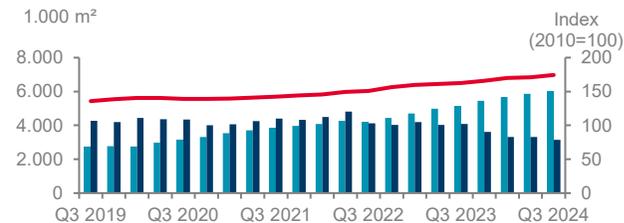
Im 3. Quartal sind die Spitzenmieten in München auf monatlich 52 Euro/m² (+1,00 Euro/m²) und in Düsseldorf auf 43,50 Euro/m² (+1,50 Euro/m²) gestiegen. In den anderen Märkten blieb die Spitzenmiete stabil. Im Vergleich zum Vorjahresquartal ist die Spitzenmiete in allen Märkten, teils deutlich, gestiegen. Im Durchschnitt der Top-5-Märkte beträgt das Wachstum der Spitzenmiete 5,2 Prozent zum Vorjahreszeitraum. Bei den Durchschnittsmieten zeigt sich weiterhin ein uneinheitliches Bild zwischen Wachstum, Stabilität und Rückgang. Im Durchschnitt der Top-5-Märkte beträgt der Anstieg der Durchschnittsmiete 1,8 Prozent im Vergleich zum Vorquartal.

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	21.178.600	1.705.300	8,1	418.600	408.800	1.264.000	45,00	4,80
Düsseldorf	9.397.300	950.300	10,1	167.800	93.400	398.600	43,50	5,10
Frankfurt	11.793.900	1.146.600	9,7	269.400	160.900	347.000	48,50	4,90
Hamburg	14.109.200	731.200	5,2	296.000	90.200	470.400	34,50	4,90
München	21.735.200	1.461.200	6,7	441.600	185.300	669.400	52,00	4,60
GESAMT	78.214.200	5.994.600	7,7	1.593.400	938.600	3.149.400	-	4,86

*Spitzenmiete und Spitzenrendite (Nettoanfangsrendite) spiegeln erzielbare Werte wider

AUSGEWÄHLTE FLÄCHENUMSÄTZE Q3 2024

Objekt	Markt	Teilmarkt	Nutzer	m ²	Typ
Tanzende Türme	Hamburg	St. Pauli	Stadt Hamburg	20.800	Neuvermietung
Pallee 96	Berlin	Berlin Nord	MKK Meine Krankenkasse	7.500	Neuvermietung
The Friedenauer	Berlin	Innenstadt Süd	Kieback & Peter GmbH & Co. KG	7.000	Neuvermietung

AUSGEWÄHLTE INVESTMENTTRANSAKTIONEN Q3 2024

Objekt	Markt	Teilmarkt	Verkäufer / Käufer	m ²	Preis (Mio. €)
Kennedydamm-Center	Düsseldorf	Kennedydamm	Development Partner / tB Verkerk Projects	20.000	~23
Canyon	Frankfurt	Bankenviertel	CV Real Estate / Tite Street Capital	33.600	vertraulich
Hofmark 5 am Olympiapark	München	Stadtgebiet Nord - Nord-West	Vonovia / DERAG	3.200	vertraulich

AUSGEWÄHLTE FERTIGSTELLUNGEN Q3 2024

Objekt	Markt	Teilmarkt	Hauptnutzer	m ²
FOUR T1	Frankfurt	Bankenviertel	DEKA, Freshfields, Allen & Overy, ...	72.200
Kalle Neukölln	Berlin	Innenstadt Süd	wefox GmbH, The Delta Group, Code University	24.700
Kreisler	Frankfurt	Bahnhofsviertel	Nestlé, SleevesUp, place to be	23.100
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung	Berlin	Innenstadt West	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung	17.800

PIERRE NOLTE

Head of Offices & Leasing Germany

Tel: +49 30 72 62 18 268

pierre.nolte@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 ca. 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 and Asset Services. Darüber hinaus erhält das Unternehmen zahlreiche Auszeichnungen für seine Kultur und sein Engagement rund um Diversity, Equity & Inclusion (DEI) sowie Environmental Social Governance (ESG). Im Jahr 2023 betrug der Umsatz 9,5 Milliarden US-Dollar. Erfahren Sie mehr auf www.cushmanwakefield.com, in unserem [Blog](#) oder folgen Sie uns auf [LinkedIn](#), [X](#) oder [Instagram](#).

©2024 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.