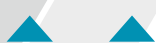


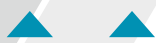
J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

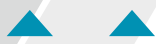
1,07 Mio. m²
Flächenumsatz (kum.), m²



7,5 %
Leerstandsquote



6,2 %
Spitzenmietpreiswachstum*



KONJUNKTURINDIKATOREN

J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

0,05 %
Deutschland BIP-Wachstum
(Q2 2024 vs. Q2 2023)



5,8 %
Deutschland
Arbeitslosenquote
(Jun. 2024)



95,9
Deutschland
ifo Beschäftigungsbarometer
(Jun. 2024)



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

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

SEGMENTIERUNG DES BÜROVERMIETUNGSMARKTES HÄLT AN

An den Top-5-Büromärkten wurden im 1. Halbjahr 2024 rund 1,07 Mio. m² Bürofläche umgesetzt. Das liegt 8 % über dem Vorjahreswert, aber 15 % unter dem 5-Jahresdurchschnitt. Der Markt bietet ein ambivalentes Bild: Zum einen übersteigt die Nachfrage nach qualitativ sehr hochwertigen Gebäuden in Top-Lagen weiterhin das Angebot und führt somit zu steigenden Spitzenmieten und reduzierten Mietanreizen. Zum anderen setzt die insgesamt sinkende Nachfrage und das steigende Flächenangebot einen Großteil des Marktes unter Druck. Für das Gesamtjahr 2024 wird ein Flächenumsatz in Höhe von 2,2 Mio. m² erwartet – ein leichtes Plus von 4 % gegenüber 2023. Berlin und München führen das Marktranking im H1 2024 mit jeweils etwa 290.000 m² an. Im 1. Halbjahr gab es zwölf Abschlüsse in der Größenklasse ab 10.000 m², davon fünf in Berlin. Damit sind jetzt schon so viele Abschlüsse erfolgt wie im gesamten Jahr 2023. In der Branchenstatistik führen die Industrieunternehmen (159.000 m²) vor der öffentlichen Verwaltung (124.000 m²). Die IKT-Branche, die bis ins Jahr 2022 regelmäßig das Ranking angeführt hat, liegt im 1. Halbjahr auf Platz drei.

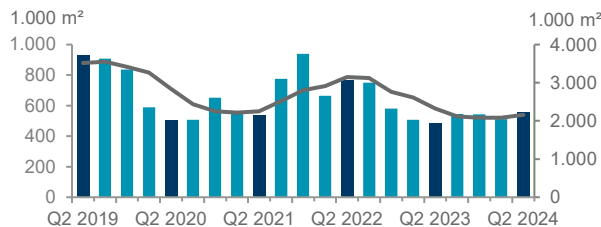
LEERSTAND NIMMT WEITER ZU

Der Büroflächenleerstand der Top-5-Märkte notiert zum Ende des 2. Quartals 2024 bei 5,86 Mio. m². Das entspricht einer Leerstandsquote von 7,5 %, sie liegt 1,1 %-Punkte über dem Wert von vor zwölf Monaten. Unter den Top-5-Märkten hat Hamburg mit 5,0 % weiterhin die niedrigste Leerstandsquote, Düsseldorf und Frankfurt mit jeweils 10,1 % die höchste. Bis Ende 2024 wird ein weiterer Anstieg der Leerstandsquote auf rund 8,0 % erwartet. Im 1. Halbjahr wurden 617.000 m² Bürofläche fertiggestellt. 69 % davon waren zum Zeitpunkt der jeweiligen Fertigstellung vermietet oder durch Eigennutzer belegt. Das mit Abstand größte Fertigstellungsvolumen entfällt auf Berlin (301.000 m²), München rangiert auf Platz 2 (140.000 m²). Das Bauvolumen liegt Ende des 2. Quartals bei 3,3 Mio. m² – davon sind 55 % noch verfügbar.

SPITZENMIETEN STEIGEN – DURCHSCHNITTSMIETEN SINKEN

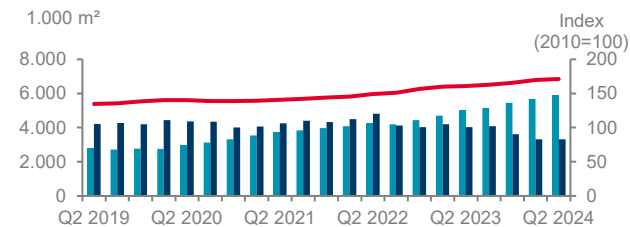
Im 2. Quartal sind die Spitzenmieten in München auf monatlich 51,00 €/m² (+1,00 €/m²) und in Hamburg auf monatlich 34,50 €/m² (+0,50 €/m²) gestiegen. Im Durchschnitt der Top-5-Märkte beträgt das Wachstum der Spitzenmiete 0,7 % im Vergleich zum Vorquartal und 6,2 % zum Vorjahr. Bei den Durchschnittsmieten zeigt das Bild einen Rückgang gegenüber dem Vorquartal in allen fünf Märkten – zwischen 5 Cent in Düsseldorf und 1,35 €/m² in München. Es zeigt sich, dass das relativ kleine Spitzensegment weiterhin eine hohe Nachfrage auf sich vereint, während am Gesamtmarkt, insbesondere in dezentralen Lagen, die Mieten unter Druck geraten.

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	21.110.500	1.677.500	7,9	291.900	300.800	1.318.800	45,00	4,80
Düsseldorf	9.346.800	939.800	10,1	112.800	42.900	436.400	42,00	5,10
Frankfurt	11.729.200	1.159.400	10,1	182.100	65.600	405.100	48,50	4,90
Hamburg	14.108.000	707.100	5,0	195.000	68.300	460.700	34,50	4,90
München	21.726.800	1.374.600	6,3	288.500	139.400	701.300	51,00	4,60
GESAMT	78.021.300	5.858.400	7,5	1.070.300	617.000	3.322.300	-	4,86

*Spitzenmiete und Spitzenrendite (Nettoanfangsrendite) spiegeln erzielbare Werte wider

AUSGEWÄHLTE FLÄCHENUMSÄTZE Q2 2024

Objekt	Markt	Teilmarkt	Nutzer	m ²	Typ
Borx	Hamburg	City Süd	Strabag Real Estate	18.100	Eigennutzer
Westend Office	Berlin	Innenstadt West	Berliner Immobilienmanagement	17.000	Neuvermietung
ehem. HASPA-Zentrale	Hamburg	Innenstadt	Finanzbehörde Hamburg	14.900	Neuvermietung

AUSGEWÄHLTE INVESTMENTTRANSAKTIONEN Q2 2024

Objekt	Markt	Teilmarkt	Verkäufer / Käufer	m ²	Preis (Mio. €)
Lützw-Center Wichmannstraße 5-6	Berlin	CBD West	S-Immo AG / Livos Gruppe	22.500	~65
Werdener Straße 4	Düsseldorf	City-Ost	Branicks Group / VIB Vermögen	29.700	~65
Access Tower Lyoner Straße 36	Frankfurt	Niederrad	Publity / Abaton Real Estate	21.000	vertraulich

AUSGEWÄHLTE FERTIGSTELLUNGEN Q2 2024

Objekt	Markt	Teilmarkt	Hauptnutzer	m ²
TONIQ 2	Düsseldorf	Nord	AOK Rheinland	26.000
Bahntower Potsdamer Platz	Berlin	CBD Potsdamer Platz	Deutsche Bahn	22.000
FABRIK OFFICE	München	Stadtgebiet Süd – Süd-West	Nano Temper, Ramboll, Computacenter	21.000
Johann Kontor	Hamburg	Innenstadt	Maersk	16.000

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 und 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.