



gif

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
Society of Property Researchers, Germany



II/2018

gif/CRES

Consensus-Büromarktprognose



PRESSEMITTEILUNG

gif/CRES Consensus-Büromarktprognose II/2018

Büro- und Investmentmärkte Deutschland: Positiver Ausblick ohne Euphorie

Wiesbaden, 14.12.2018 - Die deutschen Bürovermietungs- und Investmentmärkte zeigen sich unverändert in sehr guter Verfassung. Besonders positiv sind die Vorhersagen für den Leerstandsabbau in Frankfurt und die Mietentwicklung in Berlin. Für das kommende Jahr sehen die Prognostiker in der aktuellen Herbstumfrage von gif e.V. und CRES eine abnehmende Dynamik. Insbesondere die Spitzenrenditen werden stabil bleiben. Daran ändern auch die positiven Prognosen für die Büromietmärkte in den Top-5-Standorten nichts: Die Leerstandsrate werden weiter sinken, die Spitzenmieten steigen. Unter dem Strich steigen damit auch die Kapitalwerte.

Spitzenrenditen

Berlin hat einen historischen Tiefstwert erreicht. Eine Fortsetzung der Renditekompression im Jahr 2019 erwarten die Researcher nicht.

Die Büro-Anfangsrendite liegt im Herbst in Düsseldorf bei 3,5 %, in allen anderen Top-Standorten darunter. Eine Mehrheit der befragten Researcher sieht die Spitzenrendite in Berlin inzwischen knapp unterhalb von 3 %. Das stellt eine leichte Korrektur der Prognosen aus dem Frühjahr dar, als ein Unterschreiten dieser Marke noch als unwahrscheinlich galt.

Leerstände

Die Leerstandsrate werden weiter fallen, vor allem in Frankfurt. Nach wie vor ist die Ausgangslage, von der die Vorhersagen ausgehen, in den Top-5-Standorten sehr unterschiedlich. Düsseldorf und Frankfurt liegen bei 7,5 % bzw. 9,0 % Leerstand, während die Büromärkte in Berlin und München stark angespannt bleiben: die Leerstandsrate von unter 3,0 % bedeuten praktisch Vollvermietung, vor allem in den zentralen Lagen. Trotzdem wird auch hier ein weiteres Absinken dieser Kennziffer bis 2019 erwartet, in beiden Städten um rund 0,5 Prozentpunkte. In Berlin soll sich dieses Absinken schon bis Ende 2018 vollziehen, so dass dann eine Leerstandsrate unter 2,0 % eintritt, die im Folgejahr allerdings nicht noch weiter absinkt.

Die stärkste Korrektur des Leerstands ist in Frankfurt zu erwarten, wo die Leerstandsrate um rund 1,6 Prozentpunkte deutlich unter 8,0 % fallen wird. In Hamburg wird ein Absinken um weitere 1,3 Prozentpunkte erwartet, in Düsseldorf um 0,7 Prozentpunkte. Das bedeutet für die Landeshauptstadt Nordrhein-Westfalens, dass die Prognosen jetzt besser sind als im Frühjahr, als noch mit einer Stagnation gerechnet worden war.

PRESSEMITTEILUNG

Spitzenmieten

Die Spitzenmieten übertreffen die Erwartungen, vor allem in Berlin.

Berlin übertrifft die Vorhersagen aus dem Frühjahr: zum Jahresende wird die Spitzenmiete bei rund 33 €/m² liegen, rund 10 % höher als 12 Monate zuvor. Damit ist schon der Wert erreicht, der ursprünglich für Ende 2019 erwartet wurde. Wie es nun weitergeht, darüber gehen die Meinungen der Researcher auseinander: Steigerungen von 4,0 % bis 8,0 % werden für 2019 erwartet.

Auch in den anderen Metropolen sind die Aussichten positiv, jedoch nicht so euphorisch. Die prognostizierten Anstiege liegen hier zwischen 2,5 % (Düsseldorf) und 4,0 % (Hamburg). Frankfurt und München liegen bei 3,0 %.

Fazit

Die professionellen Marktbeobachter, die an der Consensus Büromarkt-Umfrage mit ihren Prognosen beteiligt sind, erwarten bis Ende 2019 weiterhin eine positive Entwicklung auf allen deutschen Büromärkten. Der Markt mit der besten Mietpreisperspektive bleibt unverändert die Bundeshauptstadt Berlin. Zugleich verdichten sich die Hinweise auf ein Ende der Renditekompression im Jahr 2019.

Übersicht zu den prognostizierten Veränderungen im Vergleich zum jeweiligen Vorjahr (jeweils Medianwerte aus allen eingereichten Prognosen)

	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	München
2018					
Spitzenmiete	+9,5%	+3,0%	+5,0%	+4,0%	+4,0%
Leerstand	-50 bps	-50 bps	-100 bps	-55 bps	-35 bps
Spitzenrendite	0 bps	-20 bps	-10 bps	-10 bps	-0 bps
2019					
Spitzenmiete	+5,0%	+2,5%	+3,0%	+4,0%	+3,0%
Leerstand	0 bps	-20 bps	-60 bps	-78 bps	-28 bps
Spitzenrendite	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps

PRESSEMITTEILUNG

Über die gif.

Die Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. wurde am 15. Oktober 1993 gegründet und hat heute rund 1.300 Mitglieder. Der gemeinnützige Verein strebt die Zusammenführung von Theorie und Praxis an und trägt zur Klärung wichtiger immobilienwirtschaftlicher Fragestellungen sowie zur Verbesserung der Markttransparenz bei.

gif-Kompetenzgruppe Immobilienmarkt-Research

Die Kompetenzgruppe Immobilienmarkt-Research der gif und das Center for Real Estate Studies (CRES) an der Steinbeis-Hochschule Berlin (SHB) führen halbjährlich Umfragen zur Prognose für die Spitzenmiete, die Spitzenrendite und den Leerstand an den deutschen Top-5-Standorten durch. Die Umfrage wird seit 2011 durchgeführt. An ihr beteiligen sich Research-Abteilungen deutscher und internationaler Immobilienunternehmen, u.a. Dienstleister, Bestandshalter und Kreditinstitute.

Ansprechpartner:

Dr. Jaroslaw Morawski, Jarek.Morawski@grosvenor.com
Prof. Dr. Felix Schindler MRICS, schindler@steinbeis-cres.de
Ullrich Werling FRICS, ullrich.werling@hws-wert.de
gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.

Die Berichte der gif/CRES Consensus-Büromarktprognosen können im Onlineshop auf der Website der gif abgerufen werden.

Kontakt:

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
Mosbacher Straße 9 | 65187 Wiesbaden
T 0611 / 23 68 10 70 | F 0611 / 23 68 10 75
info@gif-ev.de | www.gif-ev.de

Diese Pressemitteilung ist zur Veröffentlichung freigegeben.
Bei Veröffentlichung freuen wir uns über ein Belegexemplar.



gif

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
Society of Property Researchers, Germany

gif/CRES CONSENSUS- BÜROMARKTPROGNOSE II/2018

Zusammenfassung der Ergebnisse



Center for Real Estate Studies
Steinbeis-Hochschule Berlin (SHB)
CRES Deutsche Immobilien-Akademie (DIA)



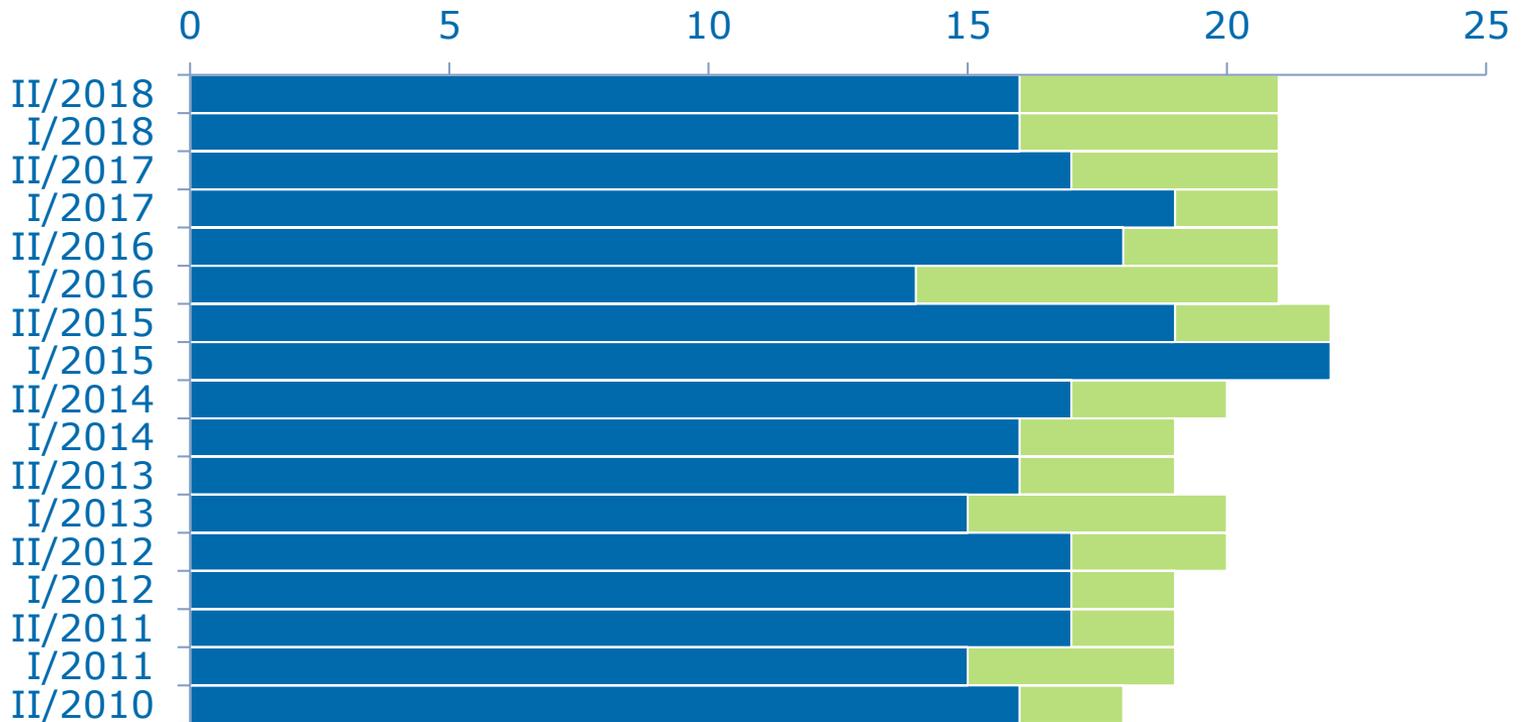
DER TEILNEHMER-KREIS

- / Aberdeen Standard Investments
- / Aengevelt Immobilien
- / BNP Paribas Real Estate
- / BulwienGesa AG
- / Catella
- / CBRE
- / Colliers International
- / CoStar Portfolio Strategy
- / Cushman & Wakefield
- / DekaBank
- / Deutsche Asset Management
- / DZ Bank
- / FERI EuroRating Services AG
- / HSH Nordbank
- / Invesco
- / JLL
- / PATRIZIA Immobilien AG
- / PMA
- / Savills
- / TIAA Henderson Real Estate



ENTWICKLUNG DER RÜCKLAUFQUOTE

Anzahl der Antworten



■ Teilnehmer insgesamt ■ Antworten



gif

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
Society of Property Researchers, Germany

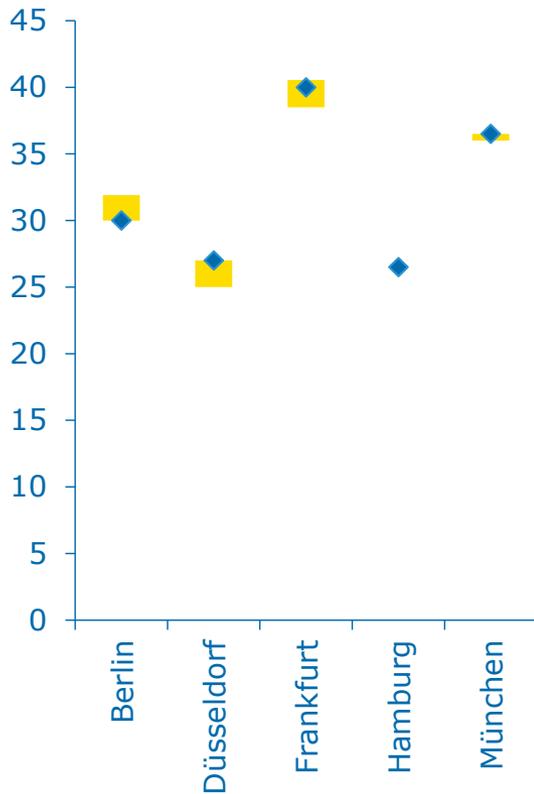
ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE



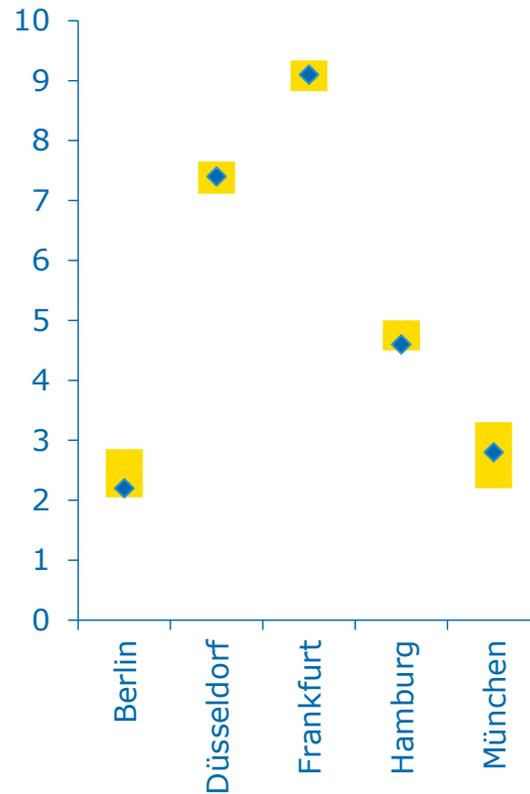
WO SIND WIR JETZT?

Mediane und die Spannen (1.-3. Quartil) der Ausgangswerte Anfang 2018

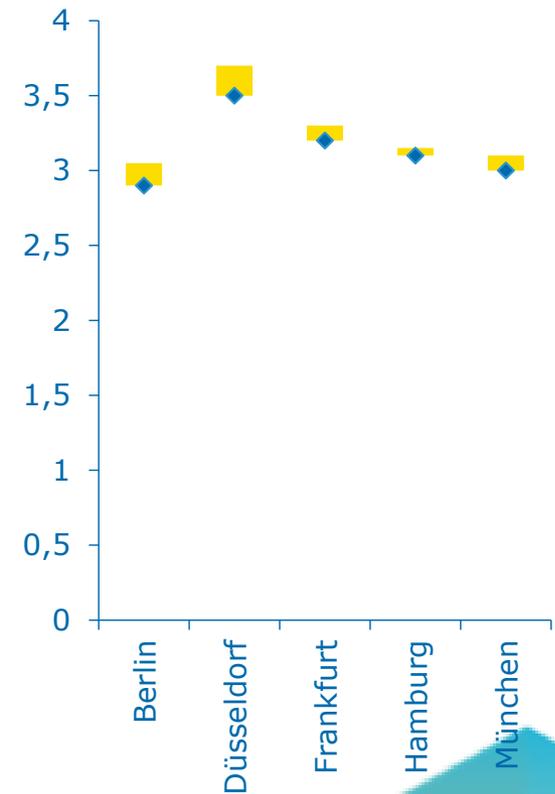
Büro-Spitzenmiete
in €/m²



Büro-Leerstand
in %



Büro-Anfangsrendite
(Spitzenrendite)
in %

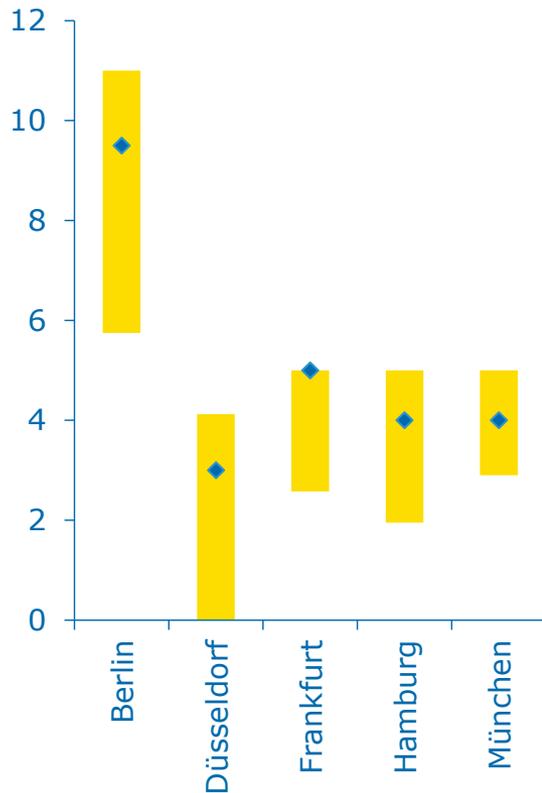




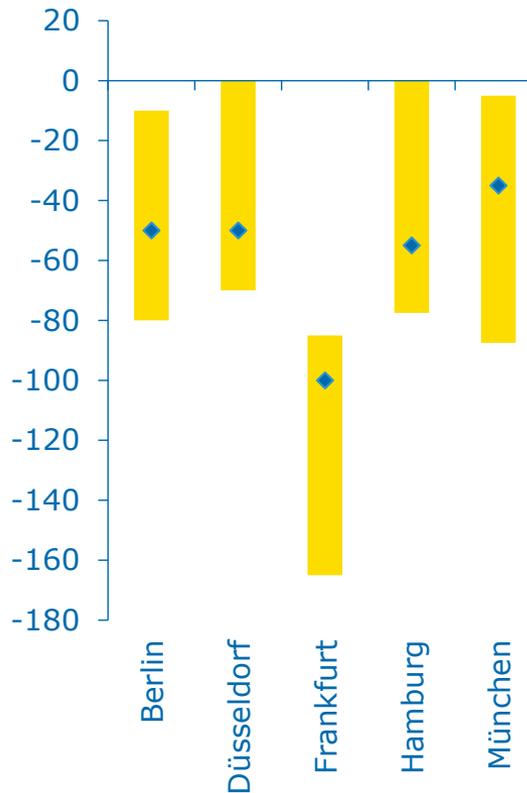
MEDIANE DER PROGNOSEN FÜR 2018

und Spannen, in denen die Mehrheit der Prognosen liegt (1. bis 3. Quartil)

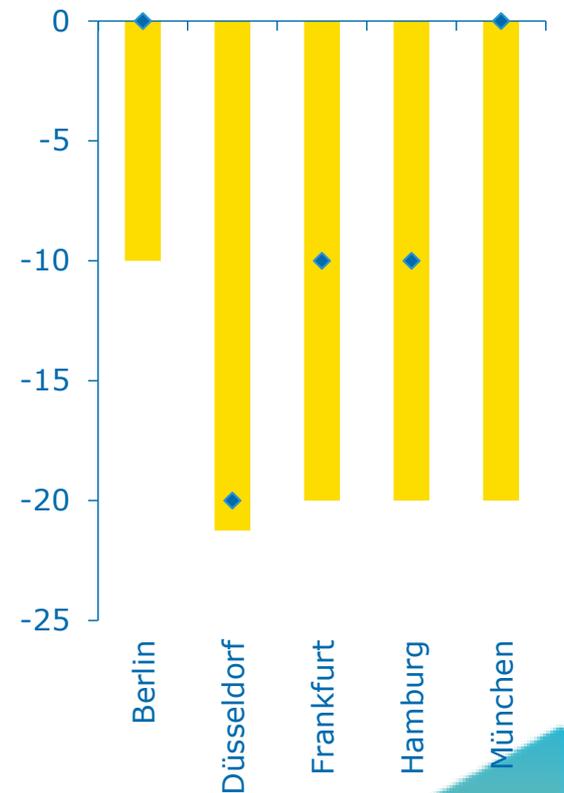
**Büro-Spitzenmiete
Veränderung in %**



**Büro-Leerstand
Veränderung in
Basispunkten**



**Büro-Anfangsrendite
(Spitzenrendite)
Veränderung in Basispunkten**

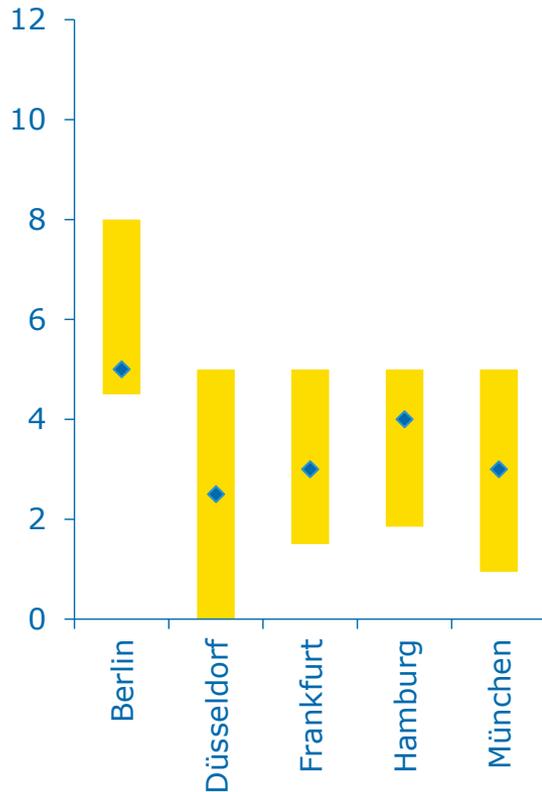




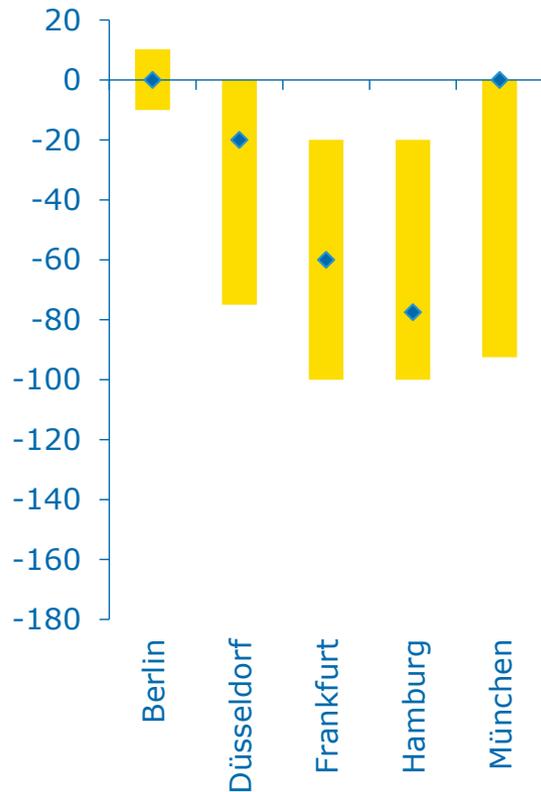
MEDIANE DER PROGNOSEN FÜR 2019

und Spannen, in denen die Mehrheit der Prognosen liegt (1. bis 3. Quartil)

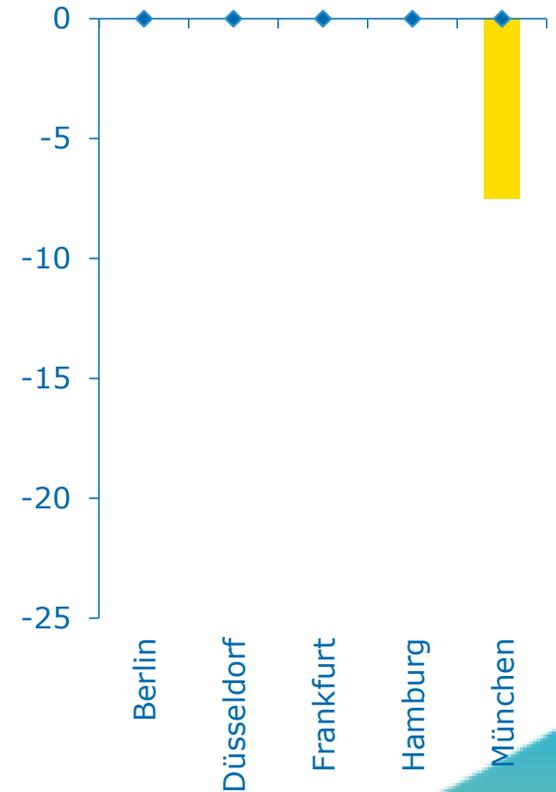
**Büro-Spitzenmiete
Veränderung in %**



**Büro-Leerstand
Veränderung in
Basispunkten**



**Büro-Anfangsrendite
(Spitzenrendite)
Veränderung in Basispunkten**





MEDIANE DER BÜROMARKT-PROGNOSEN FÜR 2018 UND 2019

	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	München
2018					
Spitzenmiete	+9,5%	+3,0%	+5,0%	+4,0%	+4,0%
Leerstand	-50 bps	-50 bps	-100 bps	-55 bps	-35 bps
Spitzenrendite	0 bps	-20 bps	-10 bps	-10 bps	-0 bps
2019					
Spitzenmiete	+5,0%	+2,5%	+3,0%	+4,0%	+3,0%
Leerstand	0 bps	-20 bps	-60 bps	-78 bps	-28 bps
Spitzenrendite	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps

bps = Basispunkte



gif

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
Society of Property Researchers, Germany

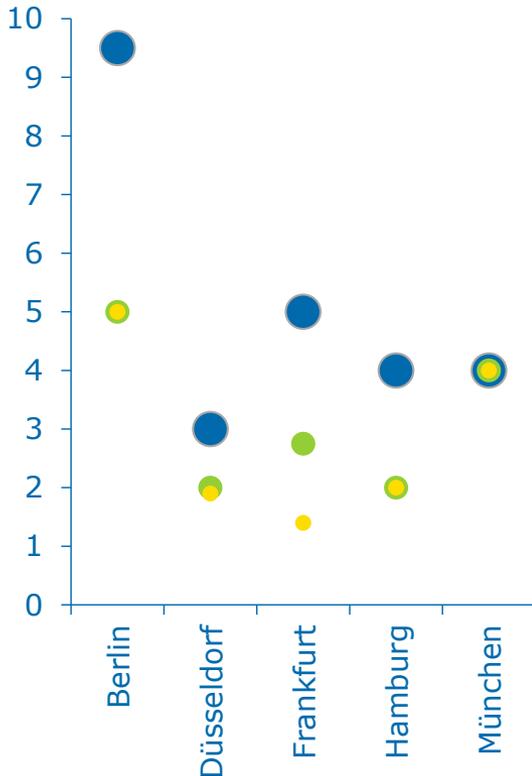
— WAS HAT SICH GEÄNDERT? —



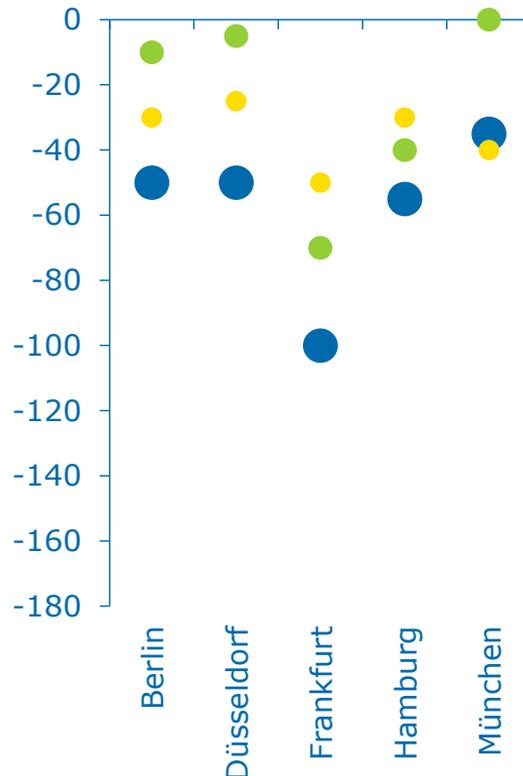
BERLIN VERGRÖßERT DEN VORSPRUNG IN DEN PROGNOSEN FÜR 2018

(Auswertung auf der Basis von Medianwerten)

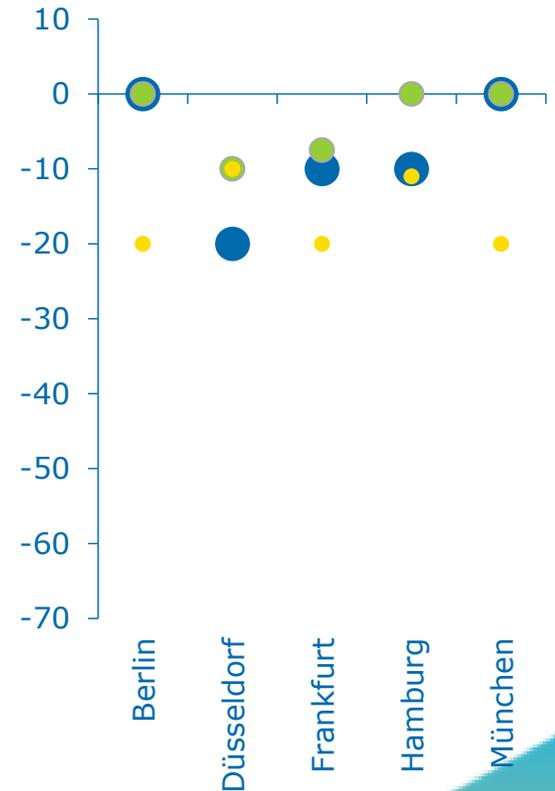
Büro-Spitzenmiete Veränderung in %



Büro-Leerstand Veränderung in Basispunkten



Büro-Anfangsrendite (Spitzenrendite) Veränderung in Basispunkten



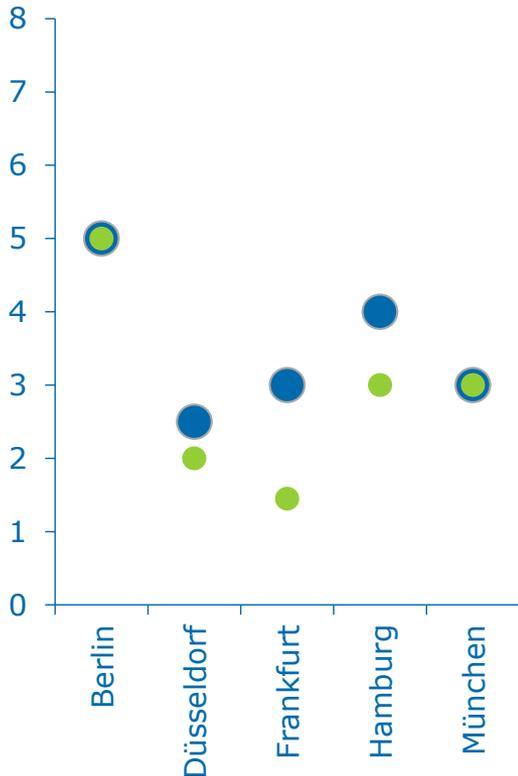
- aktuelle Umfrage
- letzte Umfrage
- vorletzte Umfrage



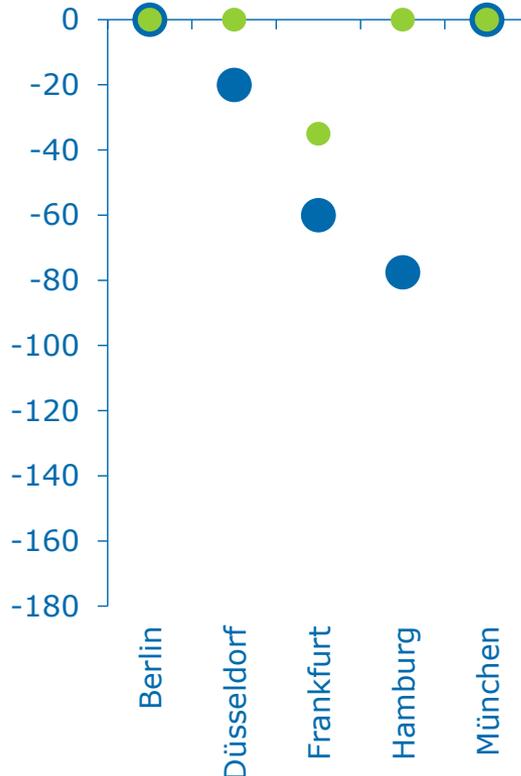
AUSBLICK FÜR 2019 LEICHT VERBESSERT

(Auswertung auf der Basis von Medianwerten)

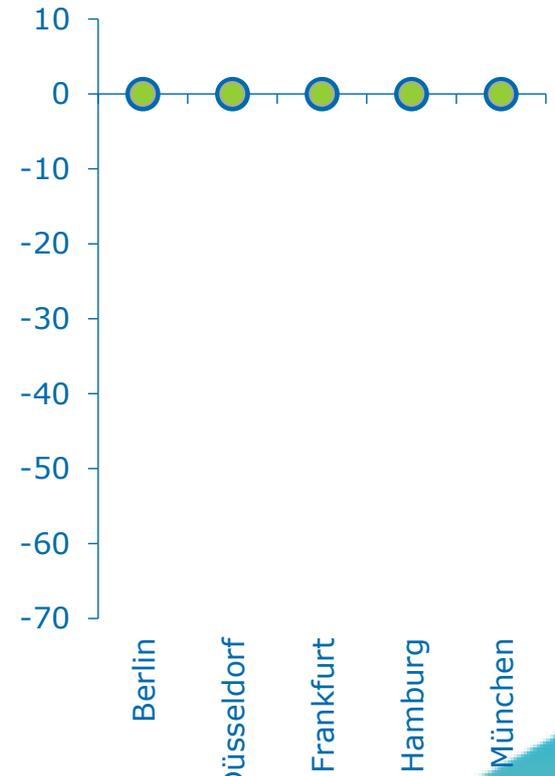
Büro-Spitzenmiete Veränderung in %



Büro-Leerstand Veränderung in Basispunkten



Büro-Anfangsrendite (Spitzenrendite) Veränderung in Basispunkten



● aktuelle Umfrage
● letzte Umfrage



Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung
Society of Property Researchers, Germany

Mosbacher Straße 9 | 65187 Wiesbaden

T +49 (0) 611 23 68 10 70 info@gif-ev.de

F +49 (0) 611 23 68 10 75 www.gif-ev.de

Artikel-Nr. CP-2018-2

Stand Dezember 2018

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Vervielfältigung oder Verbreitung – auch auszugsweise – nur mit schriftlicher oder textlicher Genehmigung der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. und mit der Quellenangabe „gif/CRES Consensus-Büromarktprognose 1/2018, © gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V., Dezember 2018“ erlaubt.