

PRESSEMITTEILUNG

Das Ende der Fahnenstange? Prognostiker sehen Ende der Renditekompression für 2018

Wiesbaden, 31. Mai 2017: *Die deutschen Bürovermietungs- und Investmentmärkte laufen auf Hochtouren. Das 1. Quartal war in Deutschlands Immobilienhochburgen rekordverdächtig. 2017 wird ein gutes Jahr, da sind sich die Prognostiker der Frühjahrsumfrage von gif e.V. und CRES einig. Sie sagen für die Top-5-Standorte durchweg steigende Bürospitzenmieten und sinkende Leerstände voraus. Weiter zurückgehen werden im Jahresverlauf auch die Spitzenrenditen in den Bürohochburgen. Soweit nichts Neues. Was neu ist: Die Marktbeobachter sagen für 2018 ein Ende der Renditekompression voraus.*

Spitzenrenditen

Die Büro-Anfangsrenditen lagen in den fünf deutschen Bürohochburgen zu Jahresbeginn zwischen 3 % und 4 % und werden im Jahresverlauf 2017 weiter sinken – und zwar stärker als noch vor einem halben Jahr prognostiziert. Der stärkste Rückgang der Anfangsrendite wird für Berlin, Frankfurt und München erwartet. Danach folgen Hamburg und Düsseldorf. Für 2018 zeichnet sich nach langen Jahren nun ein Ende der Renditekompression ab. Für alle Top-5-Standorte wird kein weiterer Rückgang der Anfangsrenditen prognostiziert.

Leerstände

Der Leerstand wird in allen Top-5 Standorten 2017 weiter spürbar sinken. Dazu zählen insbesondere München und Berlin, die heute schon die niedrigsten Leerstandsdaten aufweisen und für die ein Rückgang von bis zu 40 bzw. 30 Basispunkten prognostiziert wird. Entsprechend dürfte der Leerstand an den beiden Standorten am Jahresende bei unter 3,5 % notieren.

An keinem anderen Standort wird der Leerstandsabbau allerdings so deutlich ausfallen wie in Frankfurt am Main, wobei hier auch das Ausgangsniveau am höchsten ist. Brexit hin oder her: Für die Mainmetropole wird sowohl für 2017 wie 2018 ein beschleunigter Leerstandsabbau von jeweils rund 50 Basispunkten vorausgesagt. Die Leerstandsrate dürfte in den kommenden Monaten entsprechend erstmals wieder einstellig ausfallen und damit unter der 10-Prozentmarke liegen. In Düsseldorf und Hamburg wird weiterhin mit einem moderaten Leerstandsrückgang um rund 0,25 bzw. 0,30 Prozentpunkte gerechnet.

Spitzenmieten

Der geringe Leerstand und die guten Konjunkturaussichten geben den Spitzenmieten neue Impulse – ganz besonders in München (+7,1 % auf über 37 €/m² bis Ende 2018) und Berlin (+ 8,0 % auf knapp unter 30 €/m²). Vor 6 Jahren, bei der 1. Consensus Forecast-Umfrage, lag die Berliner Spitzenmiete noch knapp über 20 €/m². Das bedeutet bis Ende 2018 einen Anstieg um fast 50 %.

In Düsseldorf, Frankfurt und Hamburg werden bis dahin moderate Mietpreissteigerungen zwischen 2,2 % und 3,7 % prognostiziert.

Fazit

Die professionellen Marktbeobachter, die sich an der Consensus Büromarkt-Umfrage mit ihren Prognosen beteiligt haben, erwarten für 2017 weiterhin eine hohe Marktdynamik. 2018 dürften die deutschen Bürohochburgen insgesamt auf Kurs bleiben, allerdings wird ein Ende der Renditekompression erwartet.

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 und fand zum 12. Mal statt. An ihr beteiligen sich Research-Abteilungen deutscher und internationaler Immobilienunternehmen, u.a. Dienstleister, Bestandshalter und Kreditinstitute.



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

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

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.

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.