

PRESSEMITTEILUNG

Neue gif/CRES Consensus-Büromarktprognose.

Büro- und Investmentmärkte Deutschland: Hervorragende Perspektiven für 2018

Wiesbaden, 15. November 2017: Die deutschen Bürovermietungs- und Investmentmärkte zeigen sich weiterhin in sehr guter Verfassung – allen voran der Berliner Büromarkt, wo das Spitzenmietniveau schon bald die Marke von 30 Euro pro Quadratmeter überschreiten dürfte. Die Aussichten bis zum Ende des kommenden Jahres sind ausgezeichnet, da sind sich die Prognostiker in der aktuellen Herbstumfrage von gif und CRES einig. Sie sagen für die Top-5-Standorte in Deutschland steigende Bürospitzenmieten und sinkende Leerstände voraus. Lediglich an der Überzeugung, dass die Spitzenrenditen 2018 nur noch marginal fallen können, hat sich nichts geändert.

Spitzenrenditen

Die Büro-Anfangsrenditen lagen in den fünf deutschen Bürohochburgen zu Jahresbeginn zwischen 3 % und 4 % und werden bis Ende 2017 auf Werte zwischen 2,9 % und 3,8 % fallen. Der Renditerückgang wird in den letzten Wochen des Jahres in Berlin und Frankfurt stärker ausfallen als bisher prognostiziert, aber auch in München, Hamburg und Düsseldorf ist die Renditekompression weiterhin spürbar. Für 2018 bleibt die Mehrzahl der Researcher bei der Einschätzung, dass die Spitzenrenditen nicht weiter sinken.

Leerstände

Die Prognosen zur Verringerung des Leerstands werden für 2018 aufrechterhalten. In allen Top-5-Standorten wird die Leerstandsrate bis Ende 2018 weiter sinken. Von sehr unterschiedlichen Ausgangsniveaus kommend, heißt dies in Berlin und München, dass die Leerstandsrate unter die 3 %-Marke fallen werden und somit für Mietinteressenten kaum noch attraktive Flächen am Markt verfügbar sind. An beiden Standorten kann mittlerweile von Vermietermärkten gesprochen werden. Den stärksten Leerstandsabbau prognostizieren die Researcher für Frankfurt. Dennoch wird das Leerstandsvolumen in der Mainmetropole auch Ende 2018 noch relativ hoch sein, genauso wie in Düsseldorf, wo am Jahresende 2018 immer noch rund 7 % der Büroflächen leerstehen werden.

Spitzenmieten

Die günstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und das vielerorts geringe Angebot werden den Spitzenmieten weiter Auftrieb verleihen: Für den Zeitraum 2017 bis 2018 werden Anstiege zwischen 2 % und 7 % prognostiziert – mit einer Ausnahme: Berlin. Die hohe Marktdynamik lässt in der Bundeshauptstadt Wachstumsraten der Spitzenmiete von rund 12 % bis Ende 2018 erwarten. In der Folge wird die Spitzenmiete erstmals die 30 Euro-Marke überschreiten.

Fazit

Die professionellen Marktbeobachter, die sich an der Consensus Büromarkt-Umfrage mit ihren Prognosen beteiligt haben, erwarten bis Ende 2018 weiterhin eine positive Entwicklung auf allen deutschen Büromärkten. Der Markt mit der besten Mietpreisperspektive ist die Bundeshauptstadt Berlin.

Übersicht

(jeweils Medianwerte aus allen eingereichten Prognosen)

	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	München
2017					
Spitzenmiete	+8,0%	0,0%	+2,6%	+2,3%	+3,0%
Leerstand	-70 bps	-100 bps	-100 bps	-60 bps	-70 bps
Spitzenrendite	-40 bps	-10 bps	-50 bps	-28 bps	-20 bps
2018					
Spitzenmiete	+4,0%	+2,0%	+3,0%	+2,0%	+4,0%
Leerstand	-30 bps	0 bps	-80 bps	-20 bps	-28 bps
Spitzenrendite	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps

Die Kompetenzgruppe Immobilienmarkt-Research der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. 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 14. 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.