

PRESSEMITTEILUNG

Wiesbaden, 5. Juni 2018

Büro- und Investmentmärkte Deutschland: Hervorragende Perspektiven für 2018 und 2019

Die deutschen Bürovermietungs- und Investmentmärkte zeigen sich weiterhin in sehr guter Verfassung. Auffallend sind die sehr guten Prognosen für den Leerstandsabbau in Frankfurt und die Mietentwicklung in Berlin. In der aktuellen Frühjahrsumfrage von gif e.V. und CRES sind sich die Prognostiker einig, dass die Aussichten bis zum Ende des laufenden Jahres ausgezeichnet sind. Sie sagen für die Top-5-Standorte in Deutschland steigende Bürospitzenmieten und sinkende Leerstände voraus. Auch an der Überzeugung, dass die Spitzenrenditen 2018 nur noch marginal fallen können, hat sich nichts geändert. Für das Jahr 2019 sind die Prognosen etwas verhaltener; einzelne Prognostiker halten regional leicht steigende Renditen für wahrscheinlich.

Spitzenrenditen

Die Prognosen deuten weiterhin auf ein Ende der Renditekompression hin.

Die Büro-Anfangsrendite lag zum Jahresbeginn in Düsseldorf bei 3,5 %, in allen anderen Top-Standorten darunter. Berlin und München als Spitzenreiter liegen bei 3 %.

Für 2018 bleibt die Mehrzahl der Researcher bei der Einschätzung, dass die Spitzenrenditen nicht weiter sinken. Lediglich in Düsseldorf und Hamburg wird ein leichter Rückgang noch für wahrscheinlich gehalten. Für 2019 rechnen die meisten Researcher mit einer fortgesetzten Stagnation, wobei einzelne Umfrageteilnehmer sogar einen leichten Renditeanstieg bis zu 5 Basispunkten in Düsseldorf und Frankfurt erwarten.

Leerstände

Die Prognosen zur Verringerung des Leerstands werden für 2018 aufrechterhalten.

Frankfurt bleibt dabei Spitzenreiter, eine Position, die die Stadt auch 2019 innehaben wird. Insgesamt wird der Leerstand von rund 9 % um fast einen Prozentpunkt sinken. Ansonsten wird nur noch in Hamburg ein spürbarer Leerstandsabbau (rund 0,4 Prozentpunkte) erwartet.

In Berlin und München wird die Leerstandsrate bis Ende 2019 nicht mehr nennenswert sinken, was angesichts der extrem geringen verfügbaren Büroflächen nicht verwundert. Für Düsseldorf wird trotz höherem Leerstand (ca. 7,5 %) kein spürbarer Rückgang prognostiziert.

Spitzenmieten

Die unverändert günstigen Rahmenbedingungen stützen weiterhin die Entwicklung der Büromieten.

Berlin bleibt weiterhin die Stadt mit dem stärksten Mietwachstum. Für die Jahre 2018 und 2019 wird insgesamt ein Anstieg von rund 10 % prognostiziert. Da die Spitzenmiete schon zum Jahresanfang bei 30 €/m² lag, ergibt sich eine Steigerung um rund 3 €/m², was Berlin immer stärker an München heranrücken lässt. Dort beträgt der vorhergesagte Anstieg rund 7 %. Die Vorhersage für Hamburg liegt bei insgesamt +5 % für beide Jahre. Für Düsseldorf und Frankfurt sind die Erwartungen ebenfalls positiv, liegen aber unter 5 %.

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 ist weiterhin die Bundeshauptstadt Berlin. Zugleich verdichten sich die Hinweise auf ein Ende der Renditekompression im Jahr 2019.

Übersicht

(jeweils Medianwerte aus allen eingereichten Prognosen)

	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	München
2018					
Spitzenmiete	+5,0%	+2,0%	+2,8%	+2,0%	+4,0%
Leerstand	-10 bps	-5 bps	-70 bps	-40 bps	0 bps
Spitzenrendite	0 bps	-10 bps	-8 bps	0 bps	0 bps
2019					
Spitzenmiete	+5,0%	+2,0%	+1,5%	+3,0%	+3,0%
Leerstand	0 bps	0 bps	-35 bps	0 bps	-0 bps
Spitzenrendite	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps

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 2010 durchgeführt und fand zum 16. 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 gif 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 77 | F 0611 / 23 68 10 75

kirchen@gif-ev.de | www.gif-ev.de

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