

## PRESSEINFORMATION

### ZEW/gif-Büromarktprognose: Das Ende der Rallye ist in Sicht

**Mannheim / Wiesbaden, 27.09.2012 – Die Top-Büromärkte in Deutschland befinden sich im Jahr 2012 noch in leichtem Aufwind. Für das Jahr 2013 wird dagegen eine Nullrunde erwartet. Leerstände, Spitzenmieten und -renditen bleiben dann nahezu konstant. Zu diesem Ergebnis kommt die fünfte Befragungsrunde unter Immobilienmarktexperten, die die gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. in Zusammenarbeit mit dem Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW) halbjährlich durchführt.**

Die Umfrage bezieht sich hauptsächlich auf das Core-Segment des Büromarkts. Die Umfragen der zurückliegenden Jahre waren tendenziell immer von vorsichtigem Optimismus geprägt. „Auch wenn die Prognosezahlen nicht immer Volltreffer waren, die Richtung stimmte“, so Felix Schindler vom ZEW, der alle Umfragen wissenschaftlich ausgewertet hat. Wenn die Researchprofis auch jetzt richtig liegen, werden sich die Büromärkte vor allem in Berlin und München bis zum Jahresende positiv entwickeln, um dann im Jahr 2013 auf der Stelle zu treten. Für Frankfurt zeichnen sich schon in diesem Jahr keine nennenswerten Mietsteigerungen mehr ab. Für den Standort Düsseldorf gehen die Experten davon aus, dass der Abbau der leerstehenden Büroflächen stagnieren wird.

Die größte Dynamik bei den Renditen wird in diesem Jahr Hamburg zugetraut. Für das kommende Jahr prognostizieren die Umfrageteilnehmer aber auch hier wie an allen anderen Standorten einen Stillstand bei Mieten und Renditen. Dass jeder Aufschwung einmal zu Ende gehen muss, ist für einen nüchternen Betrachter keine überraschende Neuigkeit. Verblüffend ist aber auch für Ullrich Werling, Sachverständiger aus Berlin, der die Umfrage mit organisiert, die Einmütigkeit der Experten. „Statt der alten Regel: Zwei Experten, Drei Meinungen, sehen wir nun 16 Prognosen mit einer deutlichen Tendenz in die gleiche Richtung“.

Die Vorhersagen für 2014 werden erst in die nächste Umfrage Anfang 2013 einbezogen.

Die Liste der Teilnehmer und die Ergebnisse der fünf Städte sind auf der Website der gif unter [https://www.gif-ev.de/cms.219/show/consensus\\_prognosen](https://www.gif-ev.de/cms.219/show/consensus_prognosen) abrufbar.

Weitere Informationen zur Büromarktprognose, einem gemeinsamen Projekt des ZEW und des gif-Arbeitskreises *Immobilienmarkt-Research*:

Leitung: Dr. J. Morawski (RREEF), Prof. Dr. F. Schindler (ZEW), U. Werling (Sachverständiger)  
Teilnehmer der Umfrage sind u. a.:

- Aberdeen Asset Management
- Aengevelt Immobilien
- BNP Paribas Real Estate
- BulwienGesa AG
- CBRE
- Colliers International
- Cushman & Wakefield
- DekaBank
- DTZ Zadelhoff Tie Leung GmbH
- HSH Nordbank
- Invesco
- IVG Immobilien AG
- Jones Lang LaSalle
- Patrizia Immobilien AG
- PMA
- PPR
- RREEF
- Savills
- Wüest & Partner



## **PRESSEINFORMATION**

Die **gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.** wurde am 15. Oktober 1993 gegründet und hat heute mehr als 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.

Das **Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung GmbH (ZEW)** ist ein gemeinnütziges wirtschaftswissenschaftliches Forschungsinstitut in der Rechtsform einer GmbH. Es wurde 1990 auf Initiative der baden-württembergischen Landesregierung, der Wirtschaft des Landes und der Universität Mannheim gegründet und nahm im April 1991 die Arbeit auf. Seitdem hat sich das ZEW als eines der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute mit hoher europäischer Reputation etabliert.

### **Kontakt:**

#### **Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.**

Mosbacher Straße 9 - 65187 Wiesbaden

Tel. +49 611 / 23 68 10 70      email: [info@gif-ev.de](mailto:info@gif-ev.de)

Fax + 49 611 / 23 68 10 75      Internet: [www.gif-ev.de](http://www.gif-ev.de)

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

# gif/ZEW Consensus Prognose II/2012

## Zusammenfassung der Ergebnisse



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

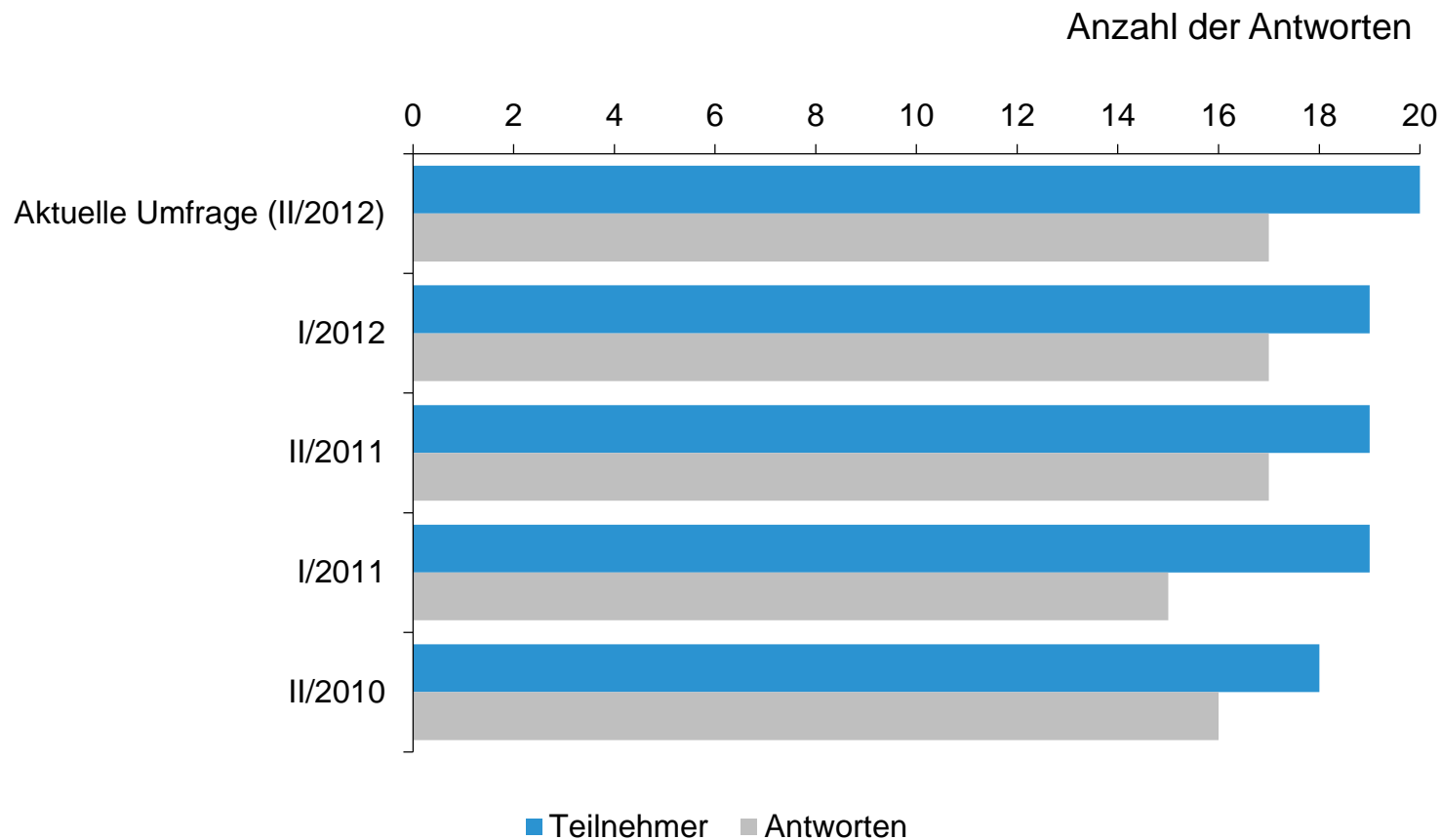
# ZEW

Zentrum für Europäische  
Wirtschaftsforschung GmbH

## Der Teilnehmer-Kreis

- Aberdeen Asset Management
- Aengevelt Immobilien
- BNP Paribas Real Estate
- BulwienGesa AG
- CBRE
- Colliers International
- Cushman & Wakefield
- DekaBank
- DTZ Zadelhoff Tie Leung
- HSH Nordbank
- Henderson
- IVG Immobilien AG
- Invesco
- Jones Lang LaSalle
- PATRIZIA Immobilien AG
- PMA
- PPR
- RREEF
- Savills
- Wüest & Partner

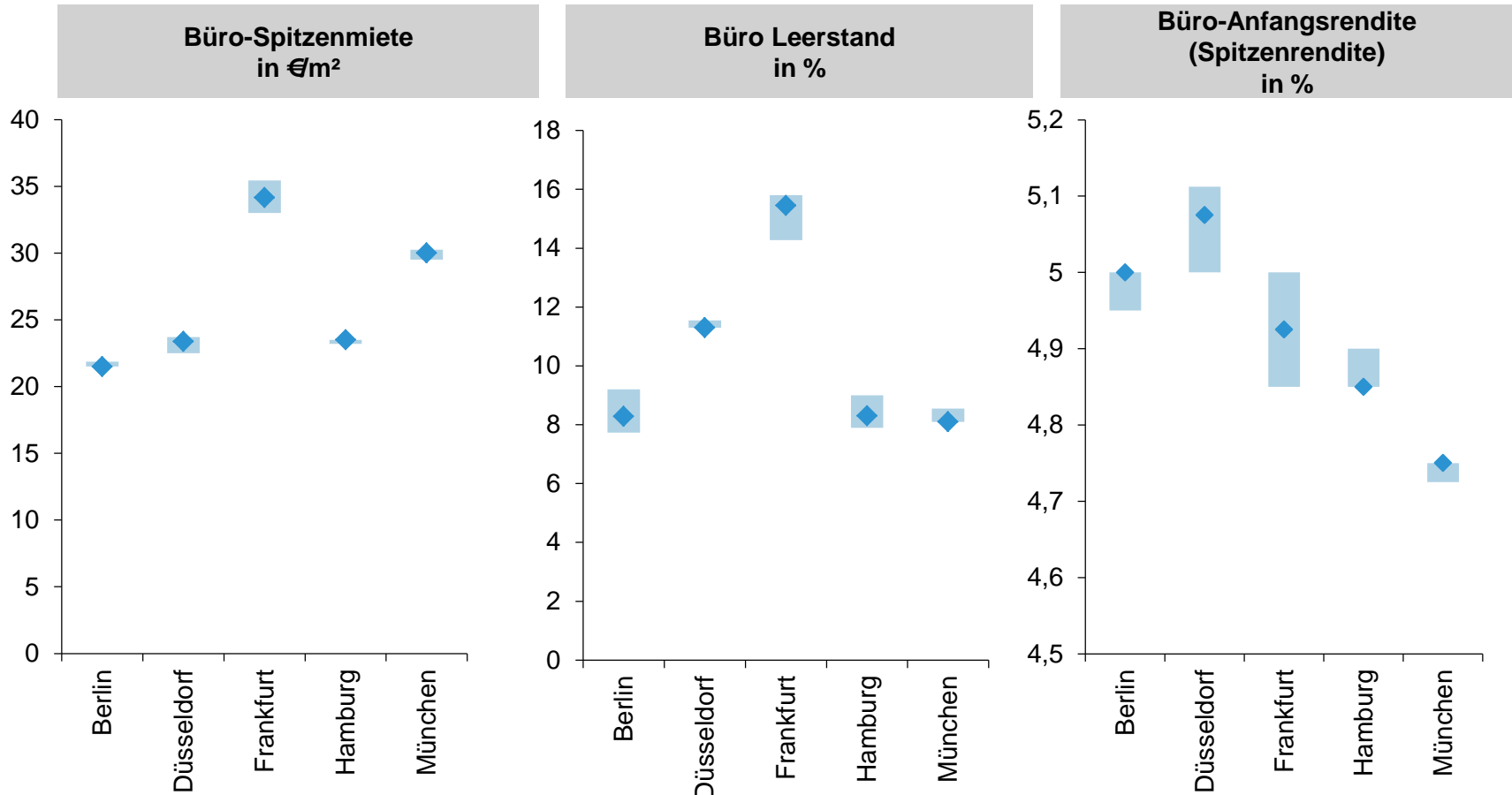
# Rücklaufquote bleibt stabil hoch



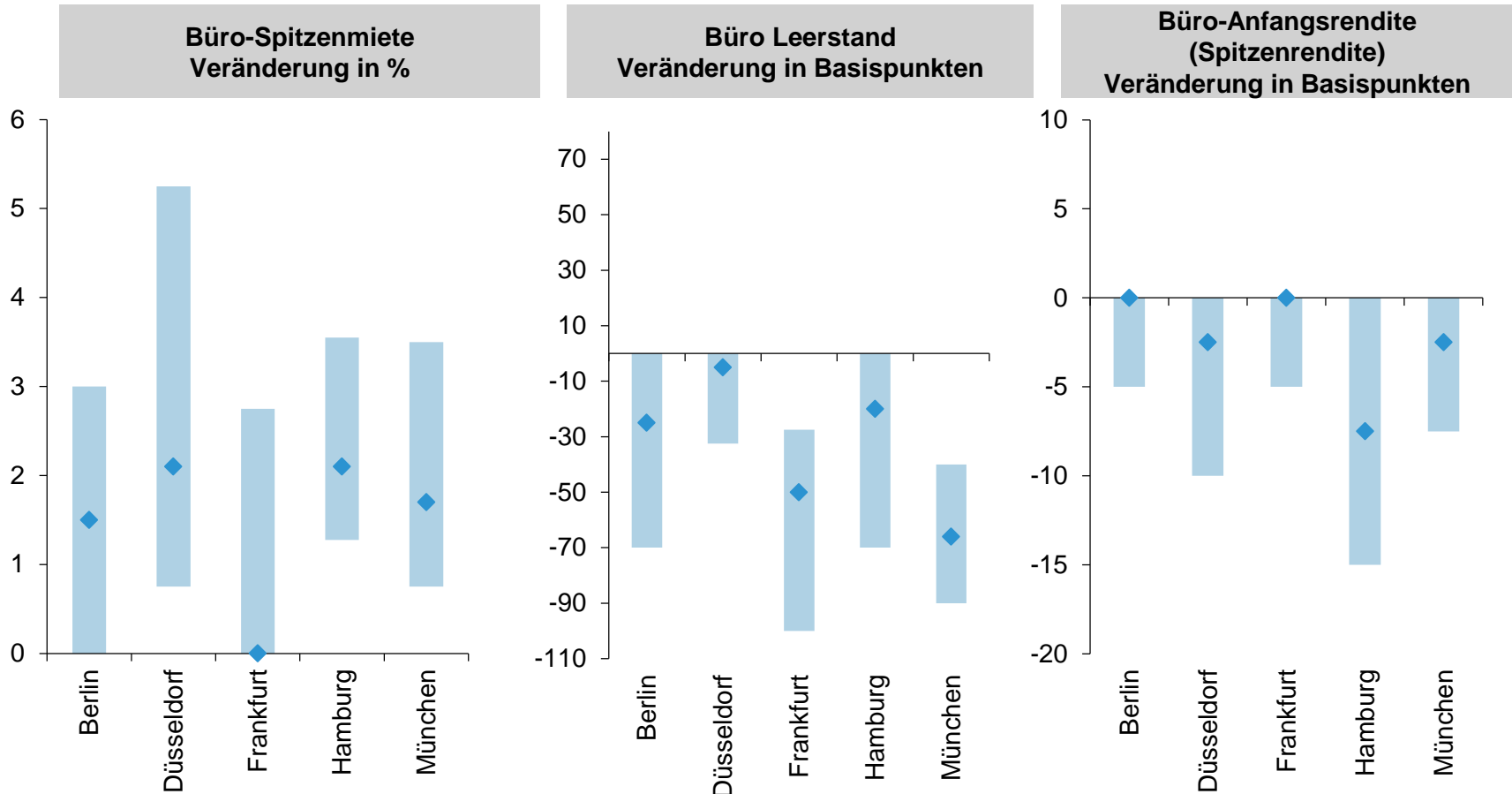
## **Zusammenfassung der Ergebnisse**

# Wo sind wir jetzt?

## Mediane und die Spannen (1.-3. Quartil) der Ausgangswerte Anfang 2012

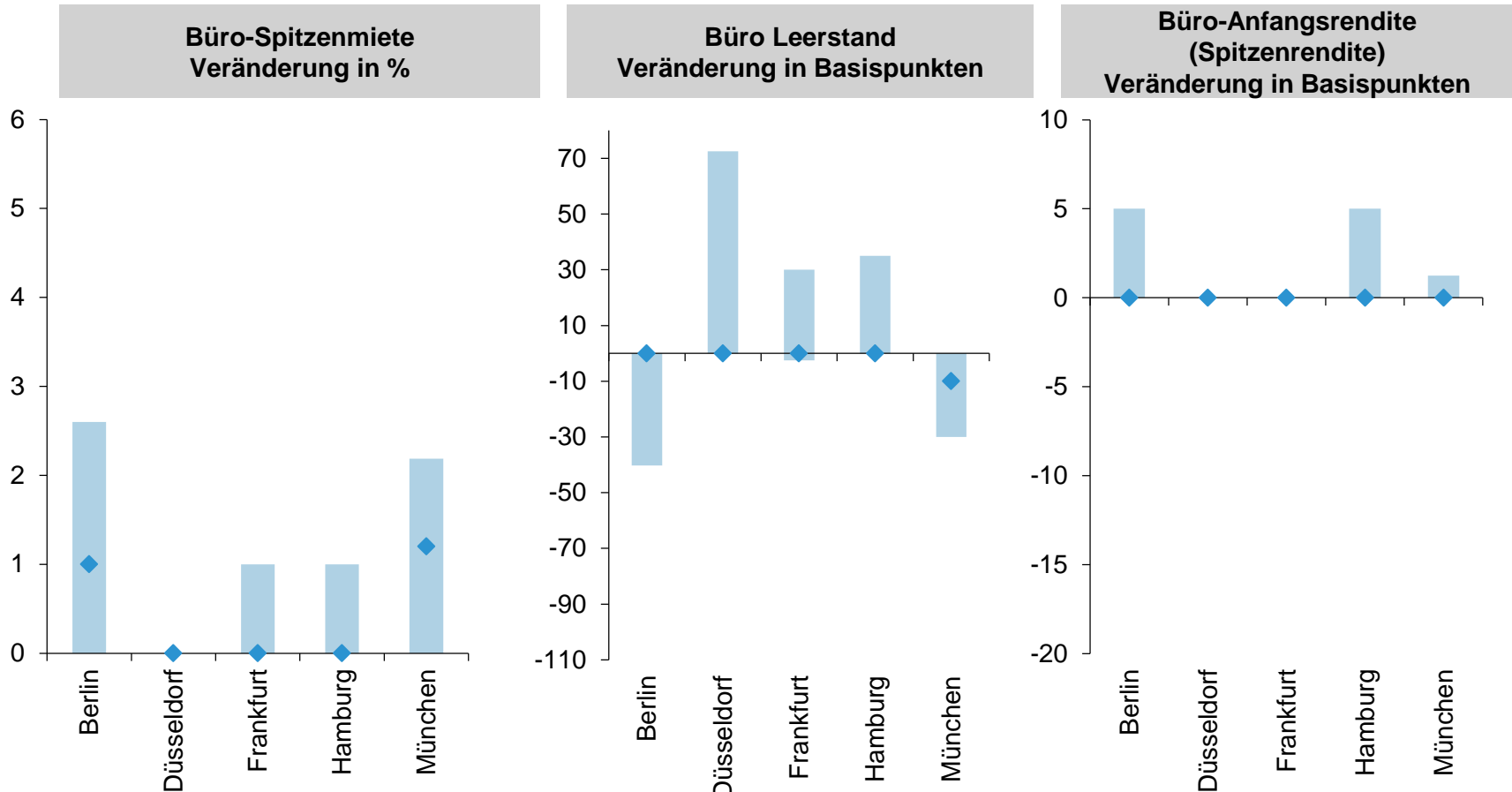


# Mediane der Prognosen für 2012 und Spannen, in denen die Mehrheit der Prognosen liegt (1. bis 3. Quartil)





# Mediane der Prognosen für 2013 und Spannen, in denen die Mehrheit der Prognosen liegt (1. bis 3. Quartil)

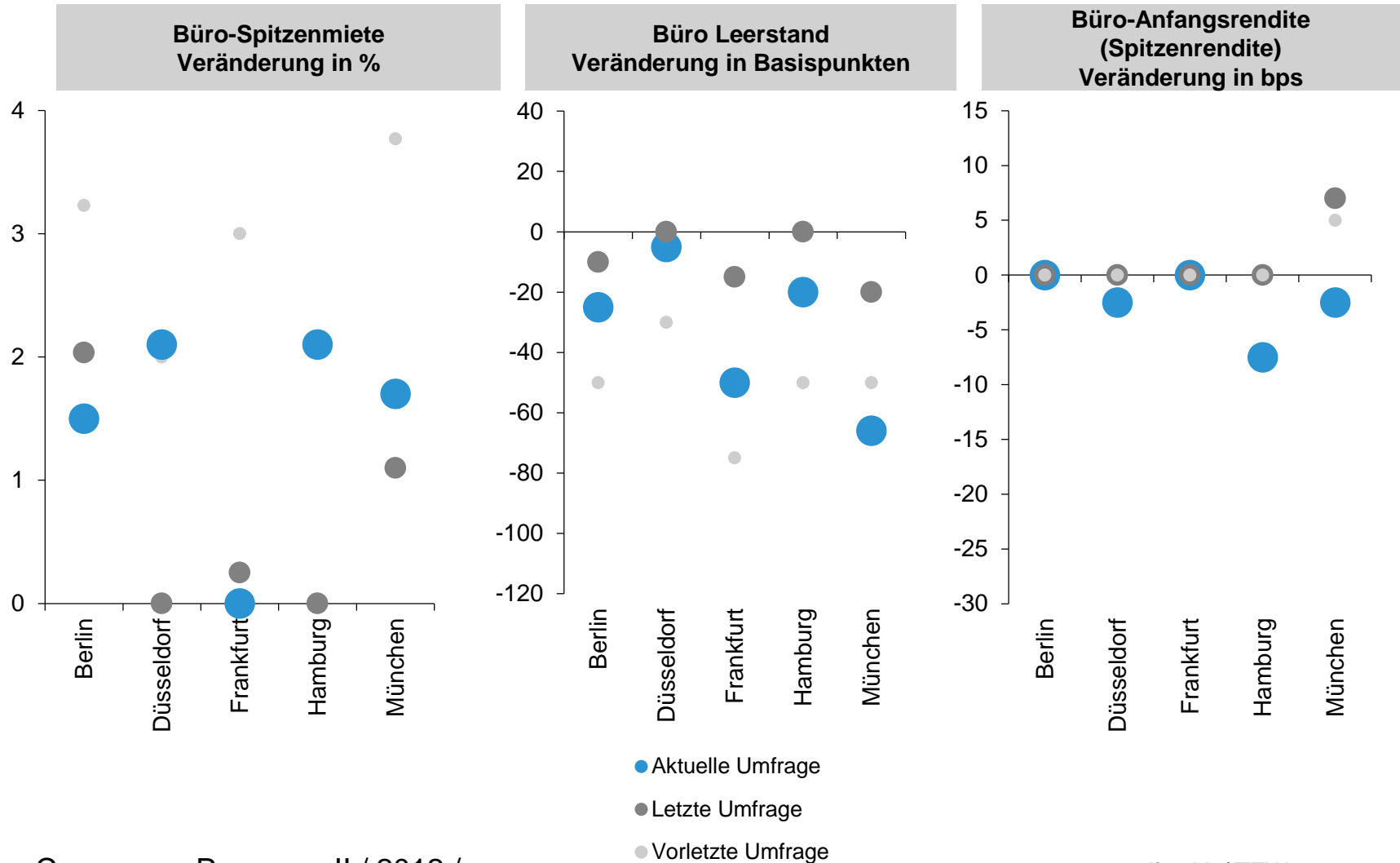


## Mediane der Prognosen für 2012 und 2013

	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	München
<b>2012</b>					
<b>Spitzenmiete</b>	+1.5%	+2.1%	0.0%	2.1%	+1.7%
<b>Leerstandsrate</b>	-25 bps	-5 bps	-50 bps	-20 bps	-66 bps
<b>Anfangsrendite</b>	0 bps	-2,5 bps	0 bps	-7.5 bps	-2.5 bps
<b>2013</b>					
<b>Spitzenmiete</b>	+1.0%	0.0%	0.0%	0.0%	+1.2%
<b>Leerstandsrate</b>	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	-10 bps
<b>Anfangsrendite</b>	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps

**Was hat sich geändert?**

# Trotz der schwächeren Aussichten für die Mietmärkte wird ein weiterer Rückgang der Spitzenrenditen erwartet (Auswertung auf der Basis von Medianwerten)



# Die meisten Prognostiker erwarten ein unspektakuläreres Jahr 2013 (Auswertung auf der Basis von Medianwerten)

