

## **PRESSEMITTEILUNG**

### **Mieten in den deutschen Immobilienhochburgen steigen weiter**

Wiesbaden, 24. November 2016: *Die besten Aussichten hinsichtlich des zukünftigen Mietpreiswachstums bietet derzeit der Berliner Büromarkt. Wie schon in der Frühjahrsumfrage, die die gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung in Zusammenarbeit mit dem Center for Real Estate Studies (CRES) nun schon zum 11. Mal durchgeführt hat, sind die Vorhersagen der Research-Profis für Berlin besonders zuversichtlich. Aber auch für die anderen Bürohochburgen sind die Aussichten weiterhin optimistisch.*

### **Spitzenrenditen**

Die Renditen bleiben in einem Allzeit-Tief. In drei deutschen Büromärkten liegen sie unter 4 %: in München bereits seit einigen Monaten, aber nun auch in Berlin und Hamburg.

Für die weitere Entwicklung im Jahr 2017 sind die Antworten der Researcher, die an der Consensus-Umfrage teilgenommen haben, einmütig: Die Renditen werden weiter sinken, wenn auch in sehr kleinen Schritten. Am Jahresende 2017 liegen Düsseldorf und Frankfurt nur noch leicht oberhalb der magischen 4 %. Und in München werden Spitzenrenditen erwartet, die bei etwa 3,5 % liegen.

### **Leerstände**

In Berlin werden überraschend schnell die Büroflächen knapp. Anfang des Jahres lag der Leerstand schon bei nur noch 5 % und bis Ende 2017 soll er um einen weiteren Prozentpunkt auf circa 4 % fallen. Das sind bei einem Bestand von insgesamt rund 15,8 Mio. m<sup>2</sup> immer noch beachtliche 630.000 m<sup>2</sup>, aber aus der Sicht eines Interessenten, der spezifische Anforderungen hat und für den nicht jedes x-beliebige Kontor in Frage kommt, kann das Bild eines leergefegten Marktes entstehen. Damit hat das Marktgeschehen in Berlin die Erwartungen der Researcher deutlich übertroffen, die bisher nur mit einem moderaten Sinken des Leerstands gerechnet haben.

Auch für München fallen die Prognosen für den Leerstand deutlich zuversichtlicher aus als vor einem halben Jahr. Die Researcher rechnen mehrheitlich damit, dass die Leerstandsrate 2017 unter 4 % fällt. Von einem ganz anderen Ausgangsniveau ist der Frankfurter Markt in das Jahr 2016 gestartet: die Angaben lagen damals zwischen 11 und 12 %. Auch hier haben sich die Aussichten verbessert, 10 % Leerstand könnten Ende 2017 erreicht werden. So zeichnet sich in Frankfurt das Ende einer langen Schwächephase ab. Das gilt allerdings nur für den Leerstand, bei Renditen und Mieten wird nur mit geringfügigen Verbesserungen gerechnet.

Auch in Düsseldorf und Hamburg werden weitere Rückgänge der Leerstandsrate prognostiziert.

### **Spitzenmieten**

Herausragend in Sachen Spitzenmieten ist ebenfalls Berlin: Bisher war ein Anstieg von 24 €/m<sup>2</sup> auf 25,50 €/m<sup>2</sup> erwartet worden, nunmehr haben die Prognostiker ihre Vorhersage im Mittel auf 26,50 €/m<sup>2</sup> angehoben, was einem Anstieg um mehr als 10 % in zwei Jahren entspricht.

München werden im gleichen Zeitraum rund 5,5 % Zuwachs zugetraut; in den anderen Städten wird ein eher verhaltenes Wachstum erwartet. Das überrascht vor allem in Hamburg, wo die Leerstände ebenfalls unter 5 % liegen.

### **Fazit**

Insgesamt zeigen die Prognosen weiterhin positive Aussichten für alle fünf Büromärkte, wobei Berlin eine noch größere Dynamik aufweist als vor einem halben Jahr vorhergesagt.

*Die Kompetenzgruppe Immobilienmarkt-Research der gif und des Center for Real Estate Studies (CRES) an der Steinbeis-Hochschule Berlin (SHB) führt halbjährlich Umfragen zur Prognose für die Spitzenmiete, die Spitzenrendite und den Leerstand an den 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.*

*Die Teilnehmer und Berichte der gif/CRES Consensus-Büromarktprognosen können im Onlineshop auf der Website der gif abgerufen werden: <https://www.gif-ev.de/onlineshop>*

*Ansprechpartner:*

*Dr. Felix Schindler MRICS, [schindler@steinbeis-cres.de](mailto:schindler@steinbeis-cres.de)  
Ullrich Werling FRICS, [ullrich.werling@hws-wert.de](mailto: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](mailto:info@gif-ev.de) | [www.gif-ev.de](http://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/2016**

**Zusammenfassung der Ergebnisse**



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



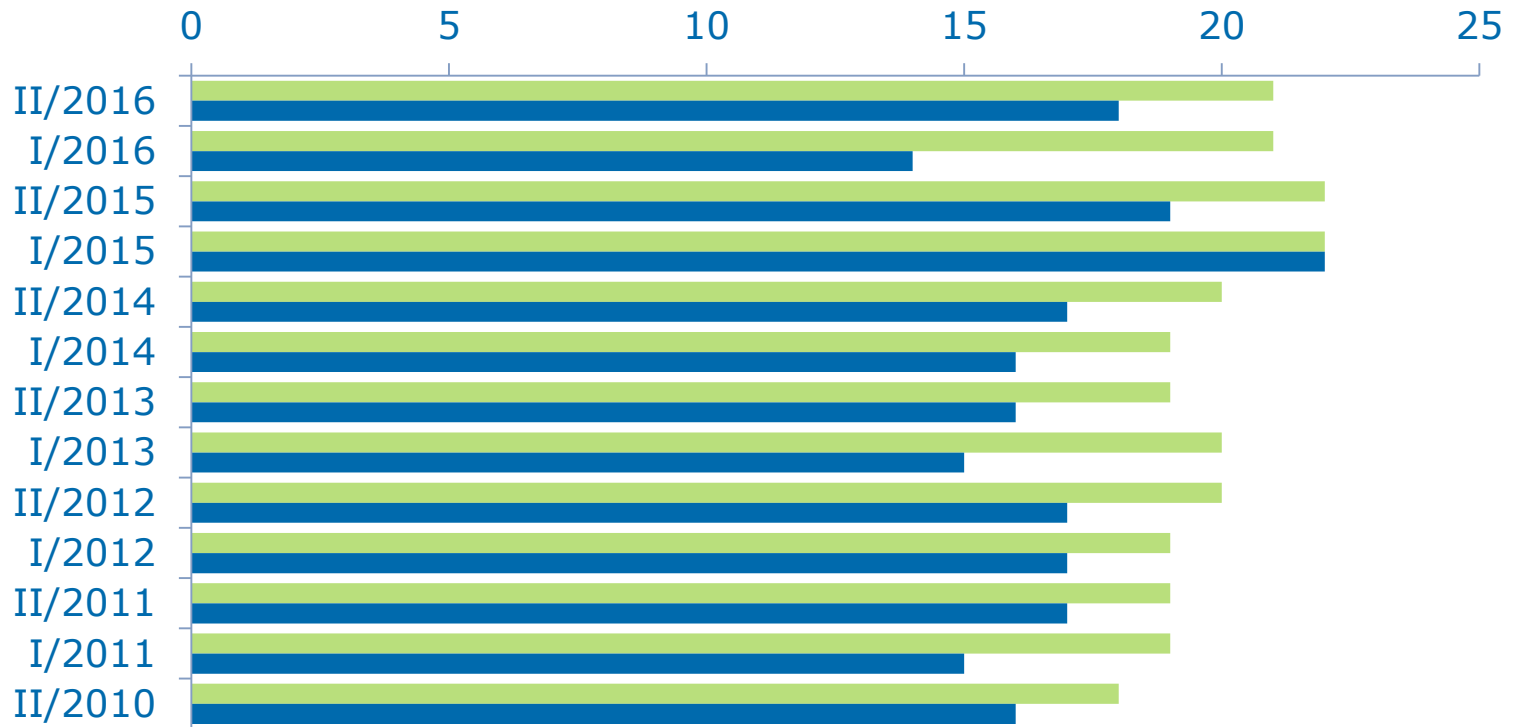
## DER TEILNEHMER-KREIS

- / Aberdeen Asset Management
- / 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
- / TRIUVA
- / JLL
- / PATRIZIA Immobilien AG
- / PMA
- / Savills
- / TIAA Henderson Real Estate



# RÜCKLAUFQUOTE WEITERHIN AUF HOHEM NIVEAU

Anzahl der Antworten



■ Teilnehmer insgesamt

■ Antworten



**gif**

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

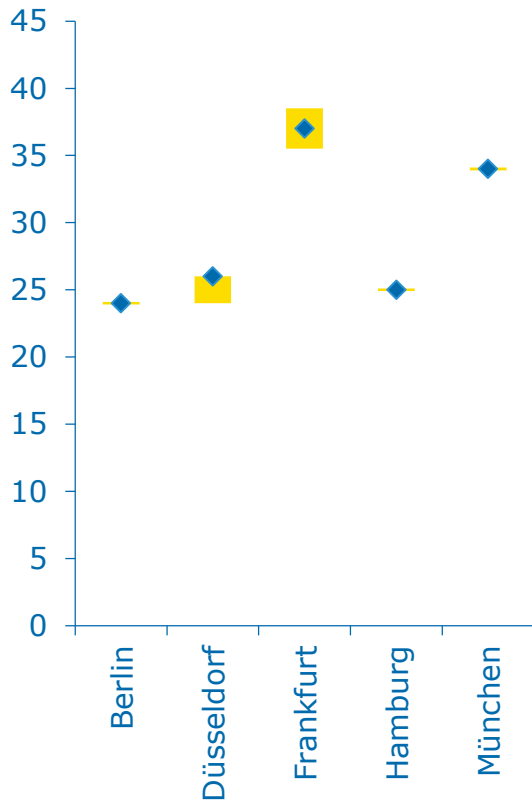
# **ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE**



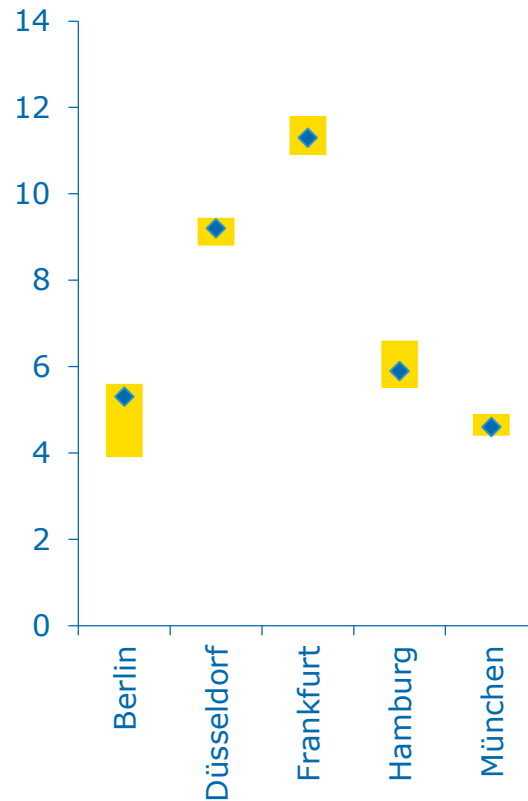
# WO SIND WIR JETZT?

Mediane und die Spannen (1.-3. Quartil) der Ausgangswerte Anfang 2016

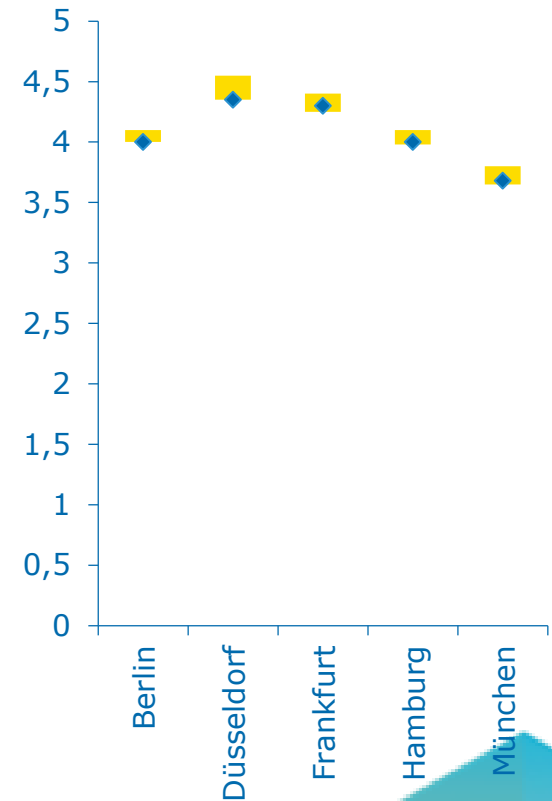
**Büro-Spitzenmiete  
in €/m<sup>2</sup>**



**Büro-Leerstand  
in %**



**Büro-Anfangsrendite  
(Spitzenrendite)  
in %**

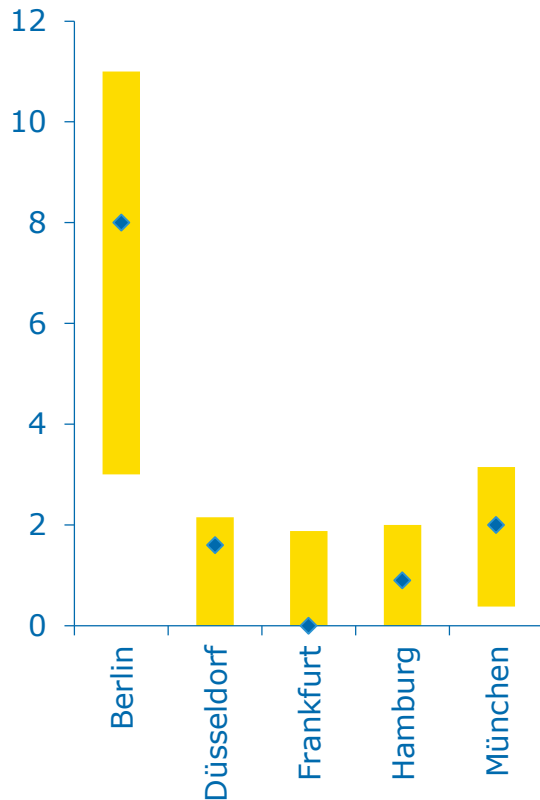




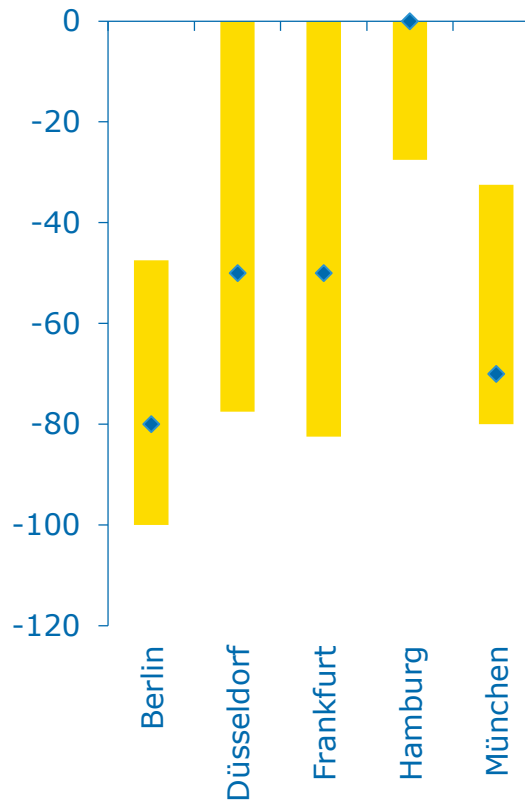
# MEDIANE DER PROGNOSEN FÜR 2016

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

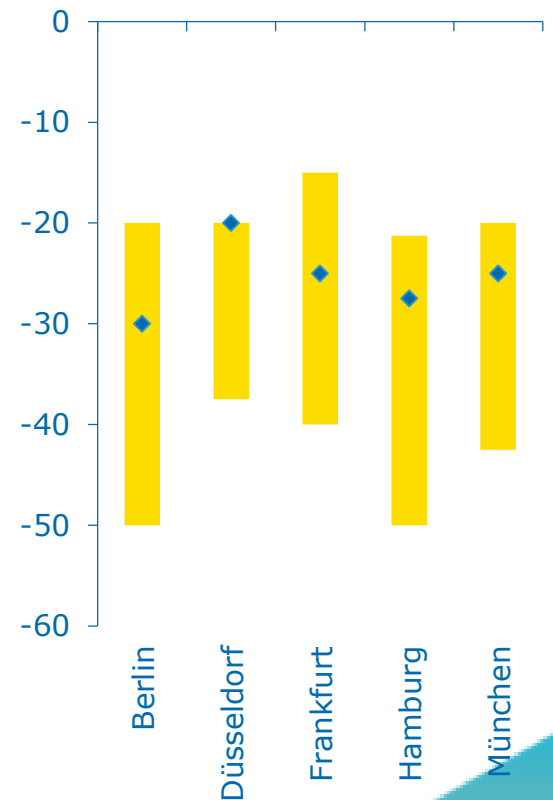
**Büro-Spitzenmiete  
Veränderung in %**



**Büro-Leerstand  
Veränderung in  
Basispunkten**



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



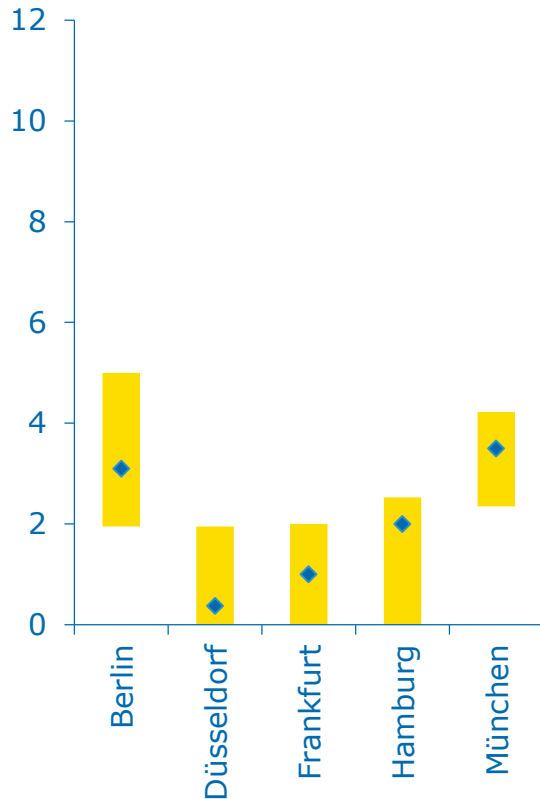




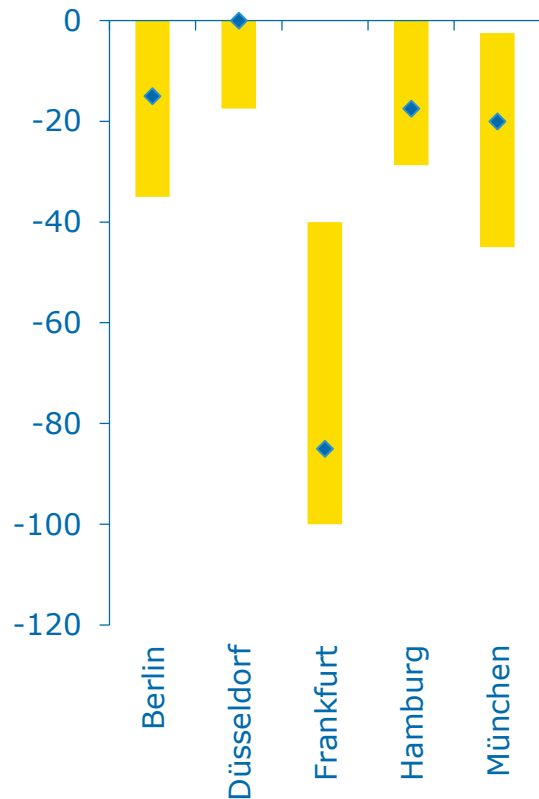
# MEDIANE DER PROGNOSEN FÜR 2017

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

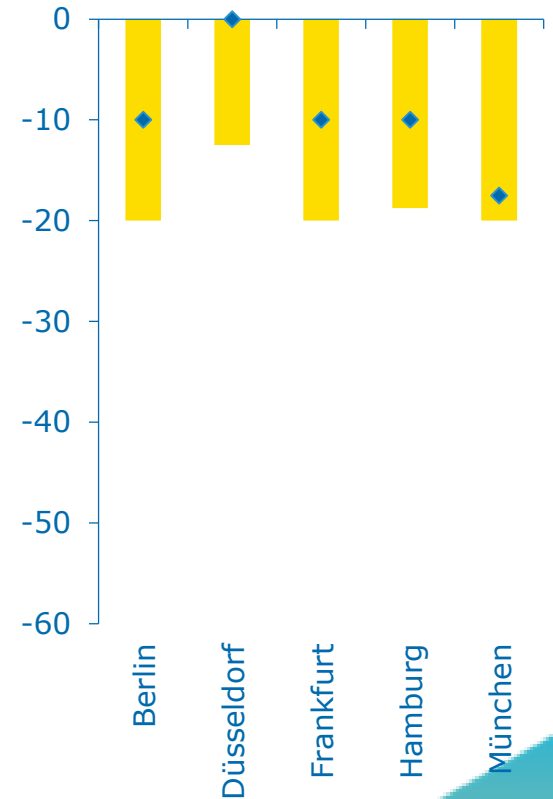
**Büro-Spitzenmiete  
Veränderung in %**



**Büro-Leerstand  
Veränderung in  
Basispunkten**



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





# MEDIANE DER BÜROMARKT-PROGNOSEN FÜR 2016 UND 2017

	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	München
<b>2016</b>					
Spitzenmiete	+8,0%	+1,6%	0,0%	+0,9%	+2,0%
Leerstand	-80 bps	-50 bps	-50 bps	0 bps	-70 bps
Spitzenrendite	-30 bps	-20 bps	-25 bps	-28 bps	-25 bps
<b>2017</b>					
Spitzenmiete	+3,1%	+0,4%	+1,0%	+2,0%	+3,5%
Leerstand	-15 bps	0 bps	-85 bps	-18 bps	-20 bps
Spitzenrendite	-10 bps	0 bps	-10 bps	-10 bps	-18 bps

bps = Basispunkte



**gif**

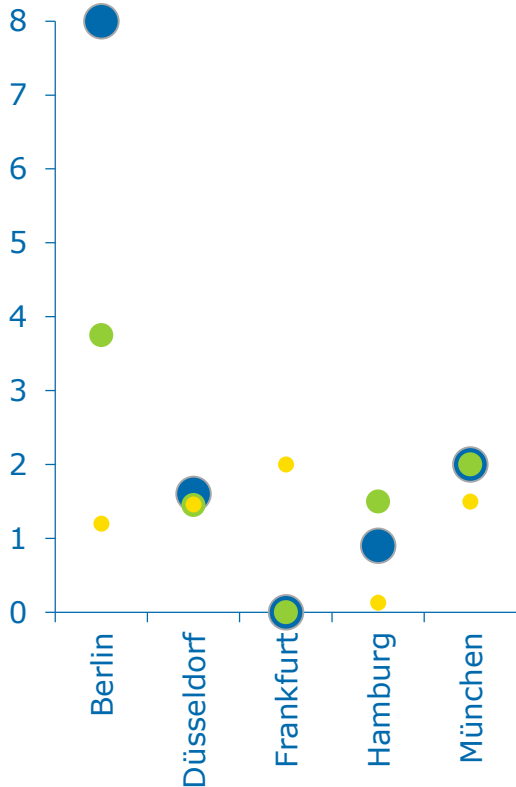
Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.  
*Society of Property Researchers, Germany*

# — WAS HAT SICH GEÄNDERT? —

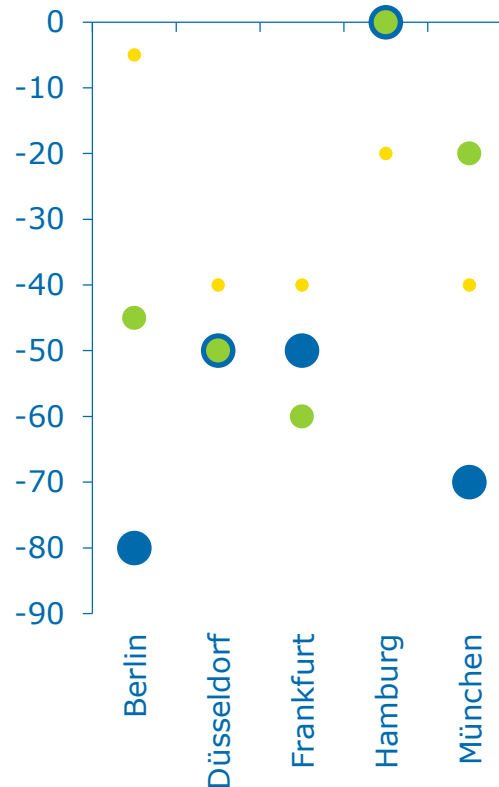


# DIE 2016 PROGNOSEN SCHNELLEN NACH OBEN, VOR ALLEM FÜR BERLIN (Auswertung auf der Basis von Medianwerten)

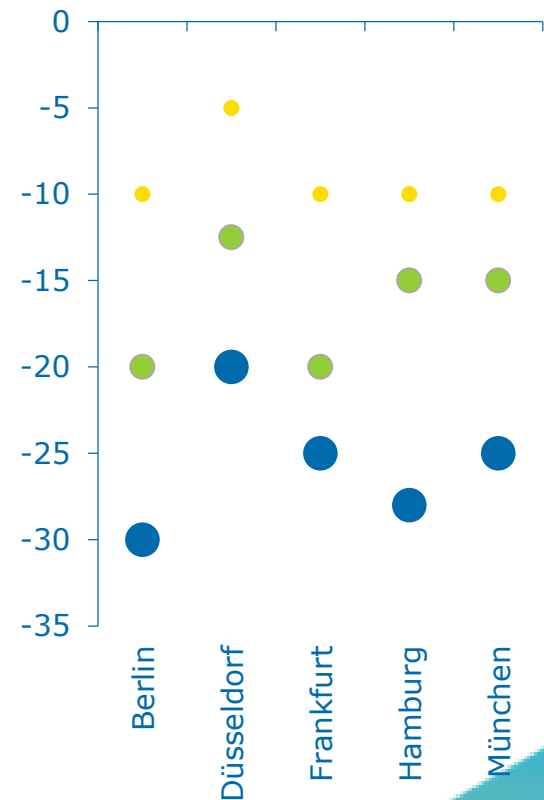
### Büro-Spitzenmiete Veränderung in %



### Büro-Leerstand Veränderung in Basispunkten



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

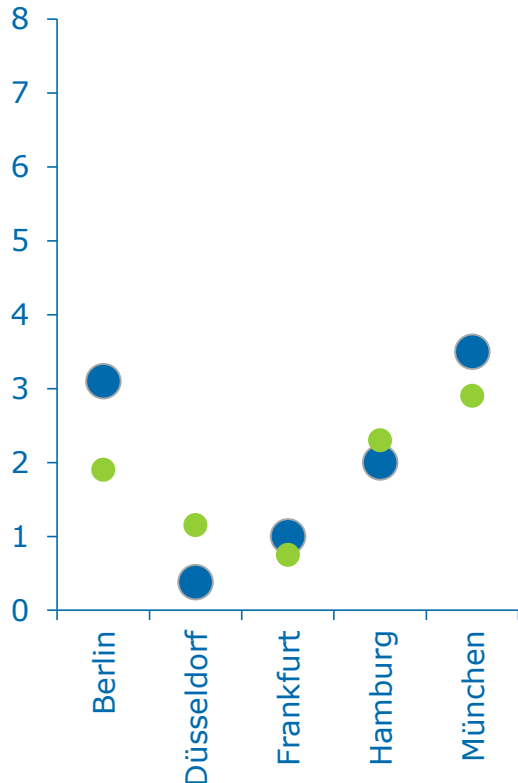


- aktuelle Umfrage
- letzte Umfrage
- vorletzte Umfrage

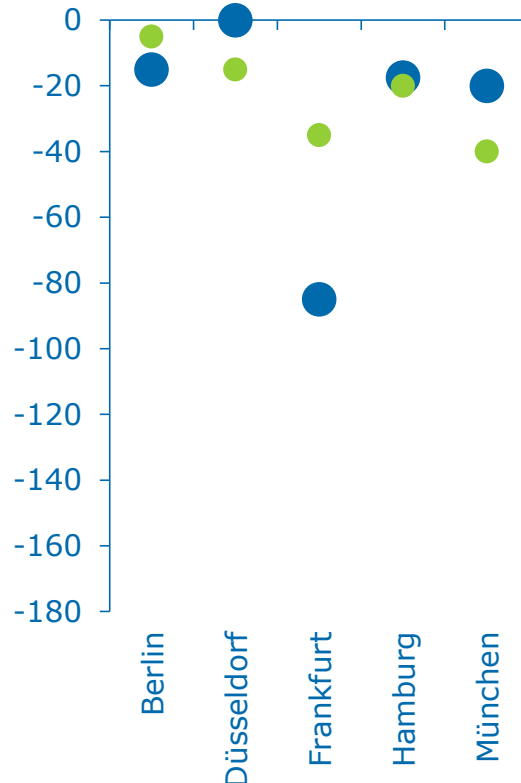


# AUCH PROGNOSEN FÜR 2017 WURDEN NACH OBEN KORRIGIERT (Auswertung auf der Basis von Medianwerten)

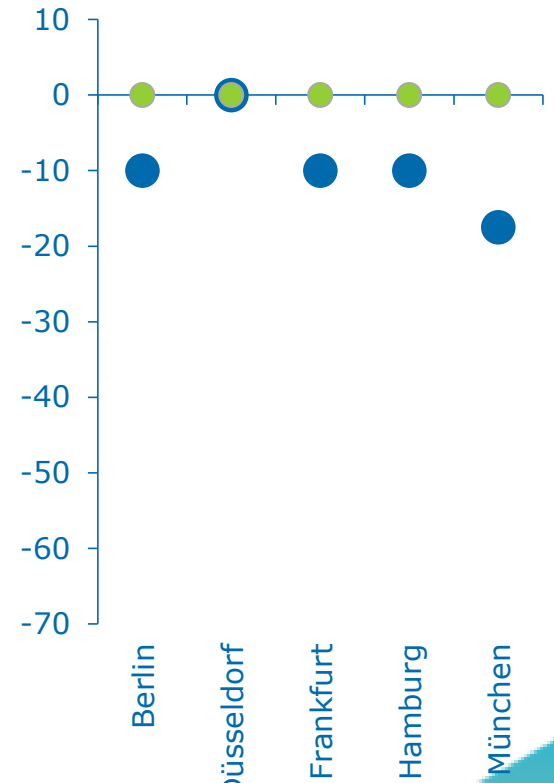
**Büro-Spitzenmiete  
Veränderung in %**



**Büro-Leerstand  
Veränderung in  
Basispunkten**



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



● aktuelle Umfrage  
● letzte Umfrage