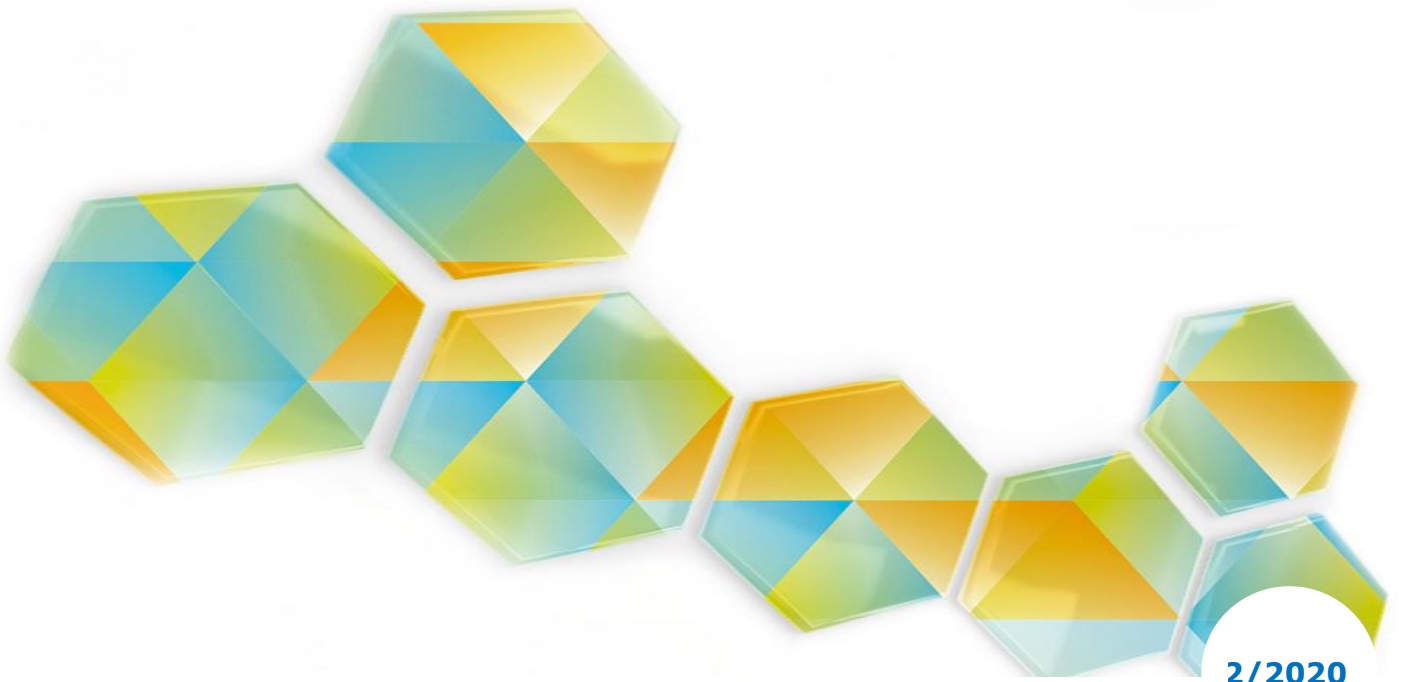




gif

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



2/2020

gif-CRES Consensus-Büromarktprognose



PRESSEMITTEILUNG

Büromarkt-Prognose 2021: Büromärkte bleiben weitgehend stabil gif-CRES Consensus-Büromarktprognose 2/2020 veröffentlicht

- **Stabile und weiter historisch niedrige Spitzenrenditen**
- **Moderater Anstieg der Leerstände prognostiziert**
- **Wenig Veränderung bei den Spitzenmieten**

Wiesbaden, 10.12.2020

Die Mehrheit der Researcher, die sich an der Herbstumfrage der gif-CRES Consensus Büromarktprognose beteiligt haben, erwartet bis Ende 2021 eine Seitwärtsbewegung von Bürospitzenmieten und -renditen. Lediglich beim Leerstand gehen sie von einem leichten Anstieg aus. Ungeachtet der Unsicherheit des Umfeldes liegen die Prognosen der einzelnen Teilnehmer sehr eng beieinander. Ullrich Werling, einer der gif-Organisatoren der Befragung, resümiert: „Im aktuellen Umfeld haben wir eine große Bandbreite in den Prognosen erwartet. Die Ergebnisse sehen anders aus: es herrscht eine überraschende Einigkeit, dass die Top-Immobilienmärkte nicht vor einer Krise stehen.“ Im Detail erwartet die Research-Community folgende Entwicklungen:

Spitzenrenditen: unverändert niedrig

Ausgangspunkt der Schätzungen sind die niedrigen Renditen des vergangenen Jahres, die in vier der fünf ausgewerteten Märkte auf niemals zuvor beobachtete Werte unter 3 % gefallen waren. Die Erwartungen des Frühjahres, dass diese Renditen leicht ansteigen würden, sind von den Experten wieder zurückgenommen worden. Erwartet wird, dass die Renditen bis Ende 2021 auf den historisch niedrigen Niveaus verharren.

Leerstände: leichter Anstieg

Bei den Leerständen erwarten die Researcher weiterhin einen leichten Anstieg. Auch wenn die unmittelbaren Folgen der Covid-19-Pandemie und die längerfristigen strukturellen Veränderungen der Büroarbeit noch nicht absehbar sind, so werden über alle Märkte hinweg bis Ende 2021 Erhöhungen der Leerstandsquoten zwischen 0,3 und 1,6 Prozentpunkten erwartet.

Auch diese Entwicklungen müssen im Kontext der sehr hohen Auslastung der Büroflächen in Hamburg, Berlin und München betrachtet werden. Träten die jetzt prognostizierten Anstiege tatsächlich ein, so lägen die Leerstandsquoten immer noch im Bereich unter 4 %, eventuell sogar unter 3 %. Die Büromärkte Düsseldorf und Frankfurt sind nach wie vor von höheren Leerstandsquoten geprägt; die prognostizierten Zuwächse liegen hier bei 0,7 bzw. 1,1 Prozentpunkten.

Spitzenmieten: wenig Veränderung

Analog zu den Renditen wird auch bei den Spitzenmieten eine stabile Entwicklung erwartet. Im Mittel wird für alle Märkte eine gleichbleibende Spitzenmiete bis Ende 2021 prognostiziert. Lediglich in Berlin, dem Büromarkt mit dem kräftigsten Zuwachs, sieht ein nennenswerter Teil der Umfrageteilnehmer einen Rückgang um 2 €/m², während die Mehrheit auch hier von unveränderten Mieten ausgeht. Umgekehrt sehen, auch entgegen der Mehrheit, einige Teilnehmer in Hamburg sogar das Potenzial für einen leichten Anstieg der Spitzenmiete.

PRESSEMITTEILUNG

Die Befragung fand zu einem Zeitpunkt statt, als der „Lockdown light“ für den November bereits beschlossen war, nicht jedoch seine Verlängerung. Dass einige Impfstoffkandidaten eine sehr hohe Effektivität gegen das neue Coronavirus versprechen, war zum Zeitpunkt der Befragung noch nicht öffentlich bekannt.

Übersicht zu den prognostizierten Veränderungen im Vergleich zum jeweiligen Vorjahr

(jeweils Medianwerte aus allen eingereichten Prognosen / bps = Basispunkte)

	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	München
2020					
Spitzenmiete	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Leerstand	+65 bps	+15 bps	+50 bps	+13 bps	+55 bps
Spitzenrendite	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps
2021					
Spitzenmiete	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Leerstand	+90 bps	+50 bps	+55 bps	+15 bps	+75 bps
Spitzenrendite	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps

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

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

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



PRESSEMITTEILUNG

Über die gif

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 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.



gif

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

gif/CRES CONSENSUS- BÜROMARKTPROGNOSE II/2020

Zusammenfassung der Ergebnisse



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



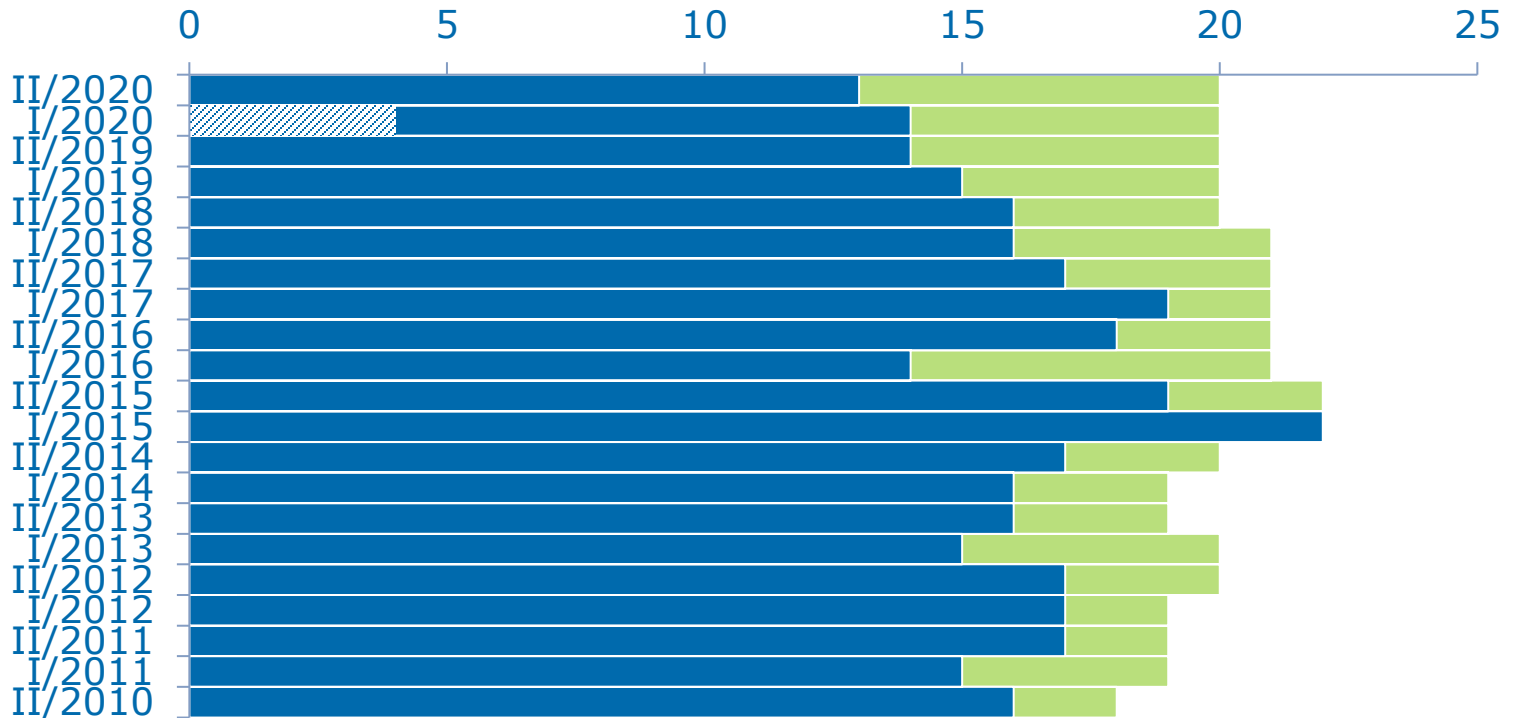
DER TEILNEHMER-KREIS

- / Aberdeen Standard Investments
- / Aengevelt Immobilien
- / BNP Paribas Real Estate
- / BulwienGesa AG
- / Catella
- / CBRE
- / Colliers International
- / CoStar Portfolio Strategy
- / Cushman & Wakefield
- / DekaBank
- / DWS
- / DZ Bank
- / Hamburg Commercial Bank
- / Invesco
- / JLL
- / Nuveen
- / PATRIZIA AG
- / PMA
- / Savills
- / Scope



ENTWICKLUNG DER RÜCKLAUFQUOTE

Anzahl der Antworten



- Teilnehmer insgesamt
- Antworten
- ▨ Antworten ohne Prognose



gif

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

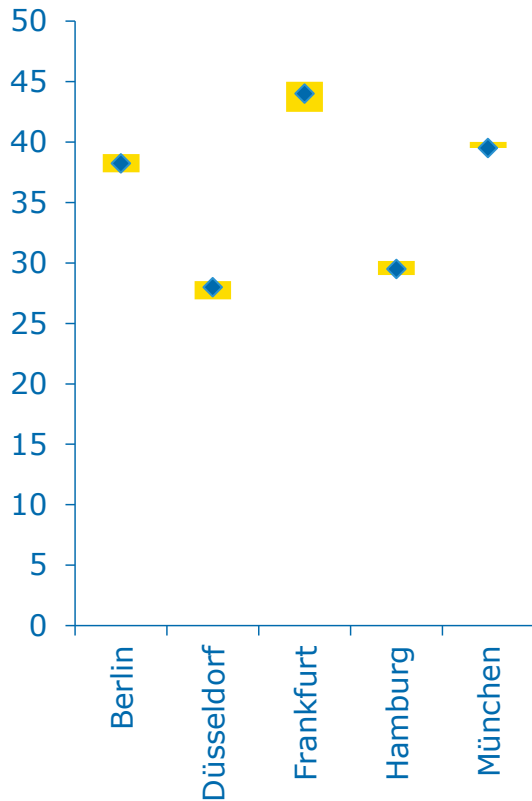
— ZUSAMMENFASSUNG DER — ERGEBNISSE



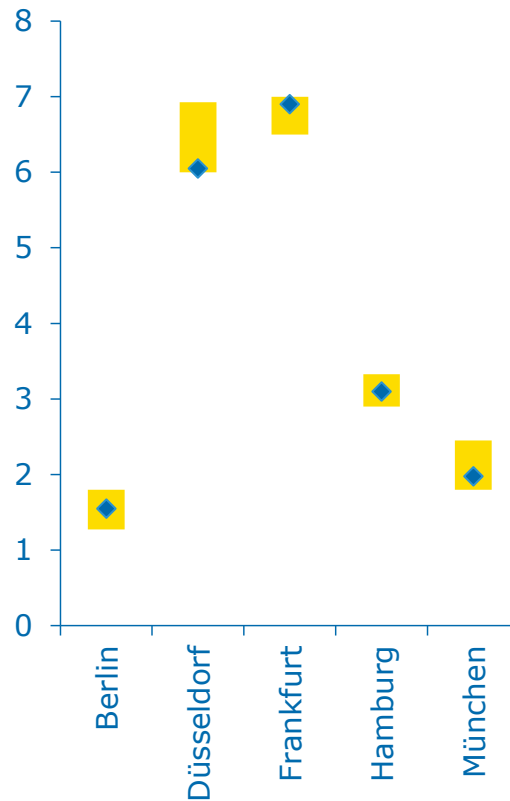
WO SIND WIR JETZT?

Mediane der Ausgangswerte Anfang 2020

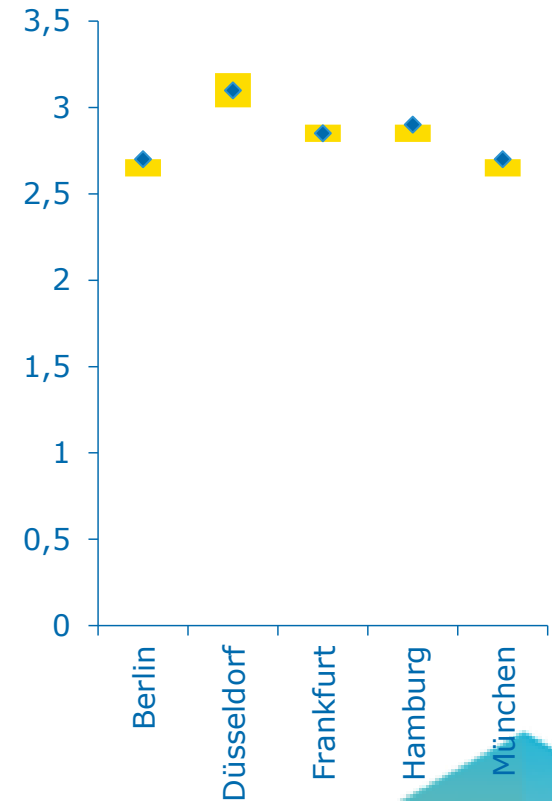
Büro-Spitzenmiete
in €/m²



Büro-Leerstand
in %



Büro-Anfangsrendite
(Spitzenrendite)
in %

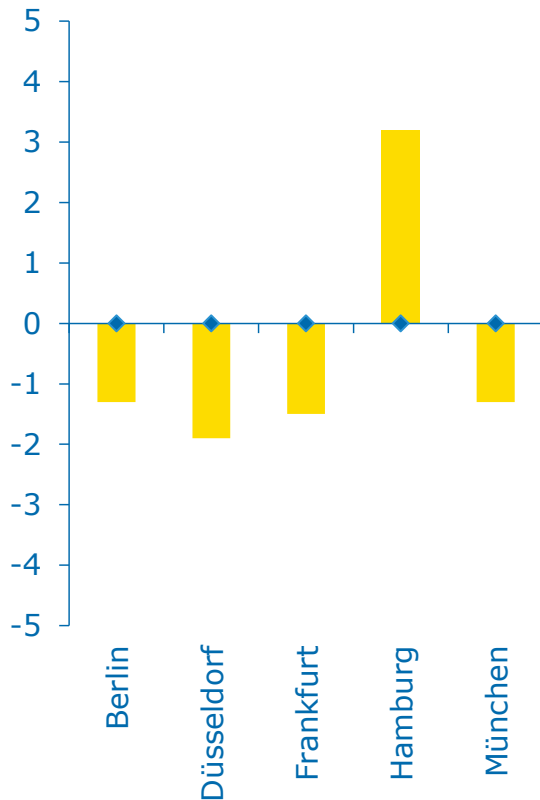




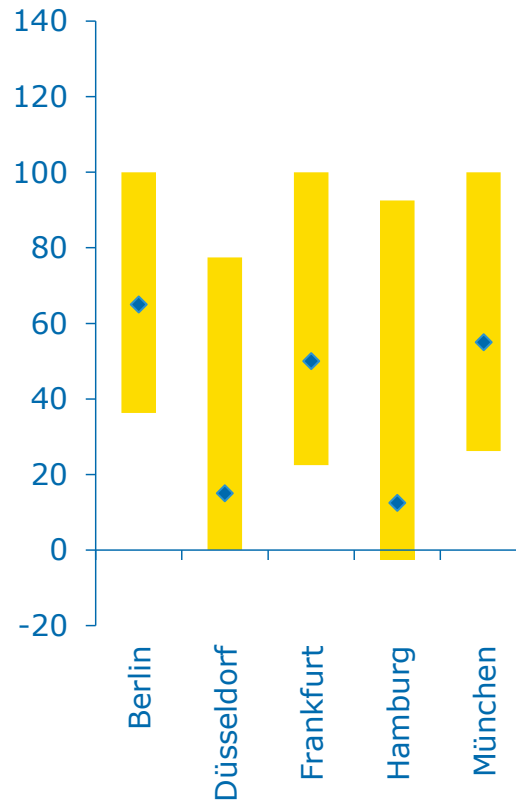
MEDIANE DER PROGNOSEN FÜR 2020

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

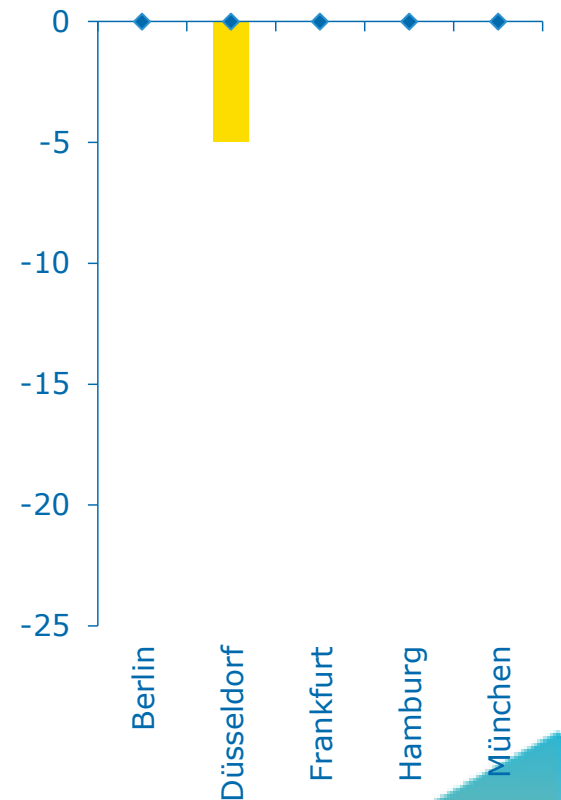
**Büro-Spitzenmiete
Veränderung in %**



**Büro-Leerstand
Veränderung in
Basispunkten**



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

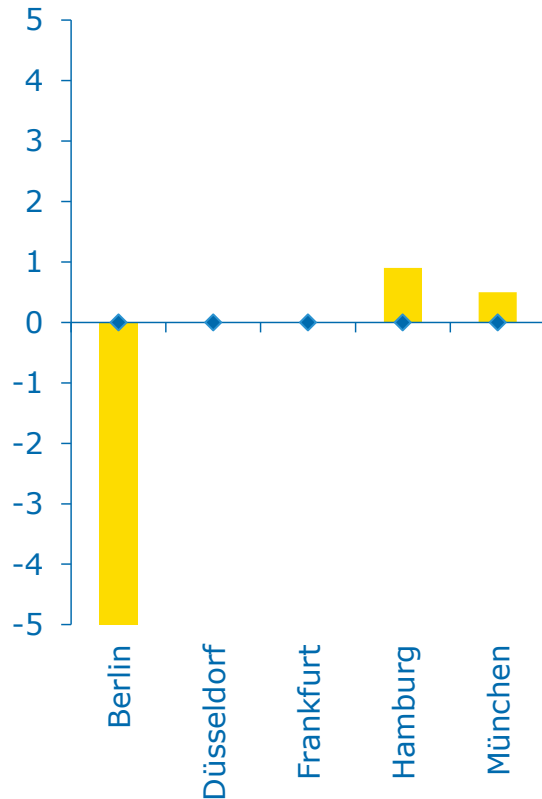




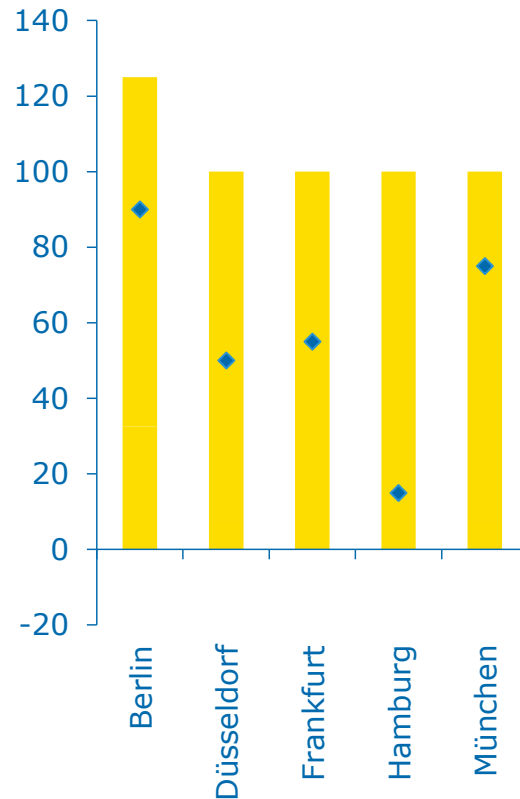
MEDIANE DER PROGNOSEN FÜR 2021

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

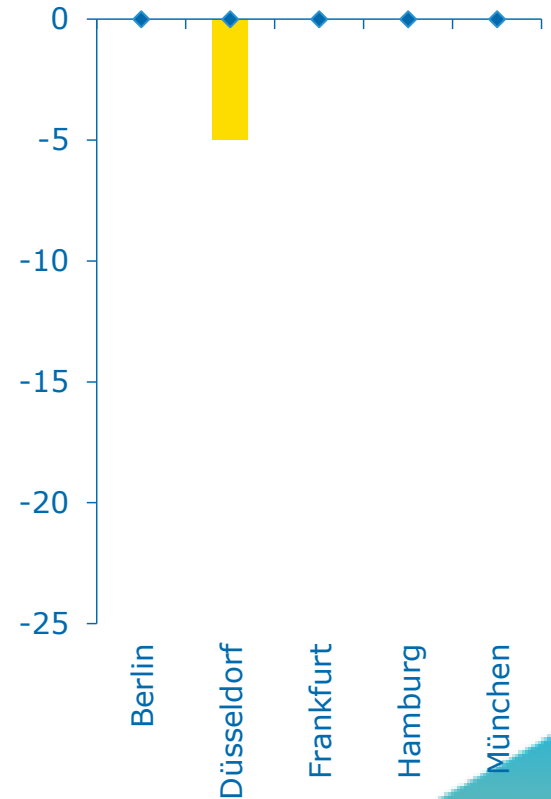
**Büro-Spitzenmiete
Veränderung in %**



**Büro-Leerstand
Veränderung in
Basispunkten**



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





MEDIANE DER BÜROMARKT-PROGNOSEN FÜR 2020 UND 2021

	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	München
2020					
Spitzenmiete	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Leerstand	+65 bps	+15 bps	+50 bps	+13 bps	+55 bps
Spitzenrendite	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps
2021					
Spitzenmiete	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Leerstand	+90 bps	+50 bps	+55 bps	+15 bps	+75 bps
Spitzenrendite	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps

bps = basis points



gif

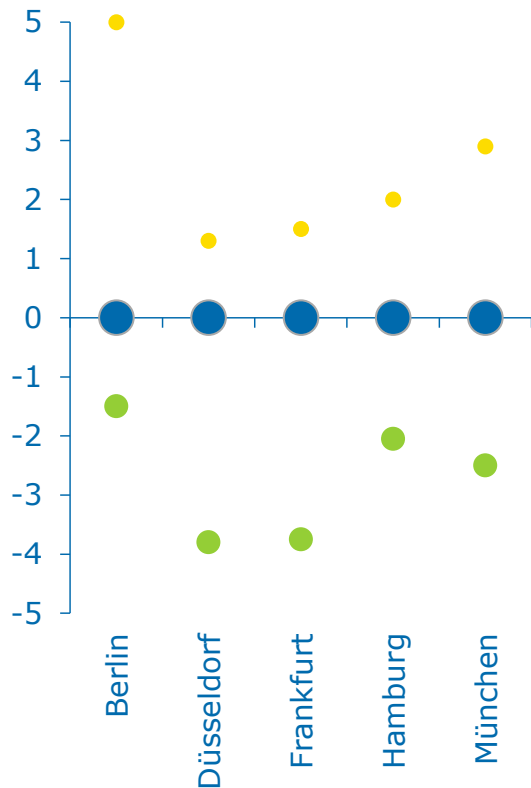
Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
Society of Property Researchers, Germany

— WAS HAT SICH GEÄNDERT? —

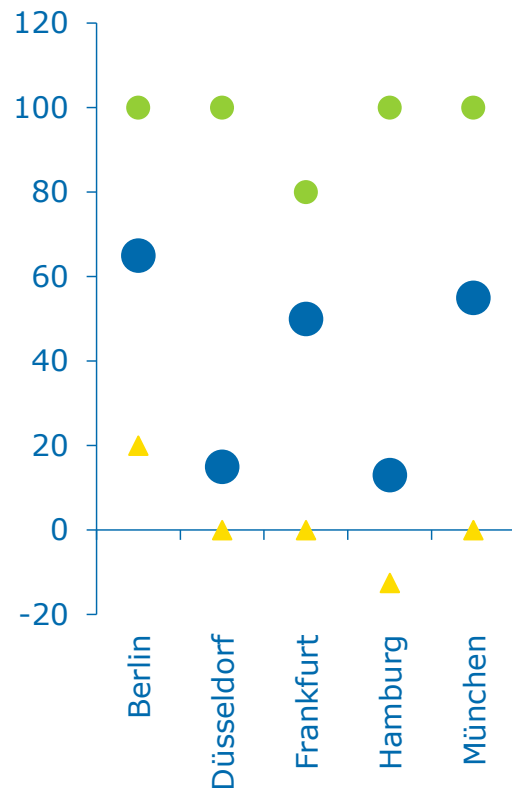


DIE ERWARTUNGEN FÜR 2020 HABEN SICH IM LAUFE DES JAHRES DEUTLICH VERBESSERT

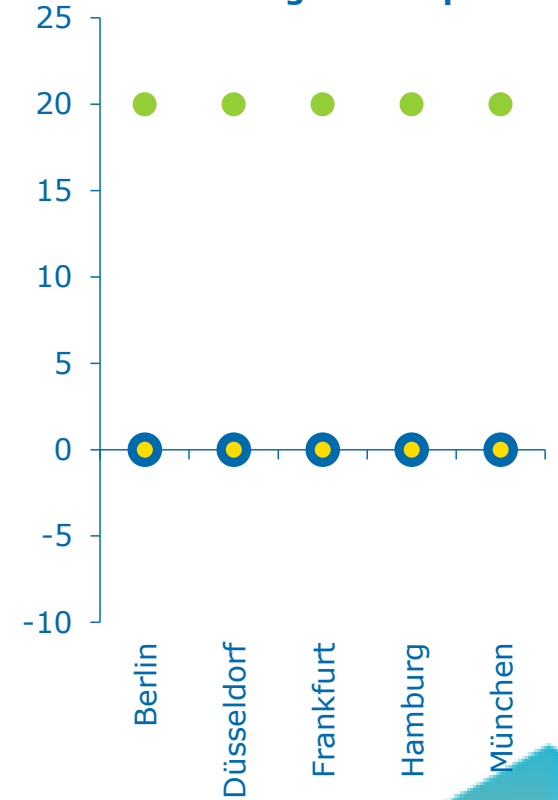
Büro-Spitzenmiete Veränderung in %



Büro-Leerstand Veränderung in Basispunkten



Büro-Anfangsrendite (Spitzenrendite) Veränderung in Basispunkten

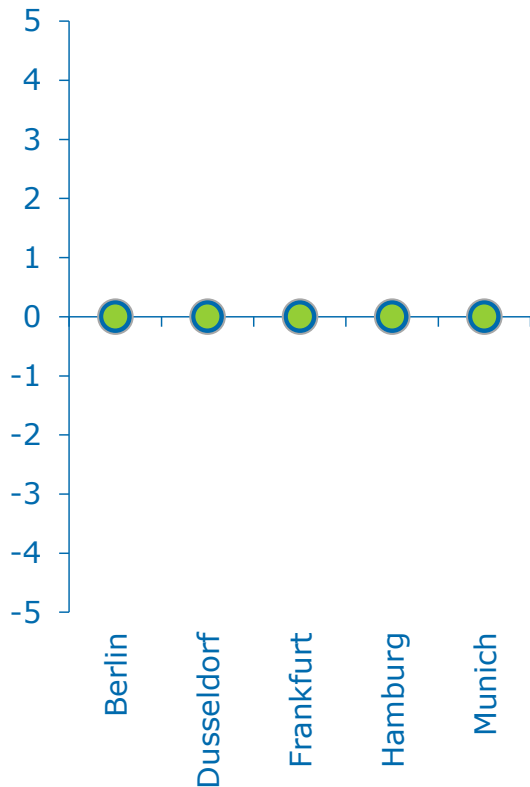


- aktuelle Umfrage
- letzte Umfrage
- ▲ vorletzte Umfrage

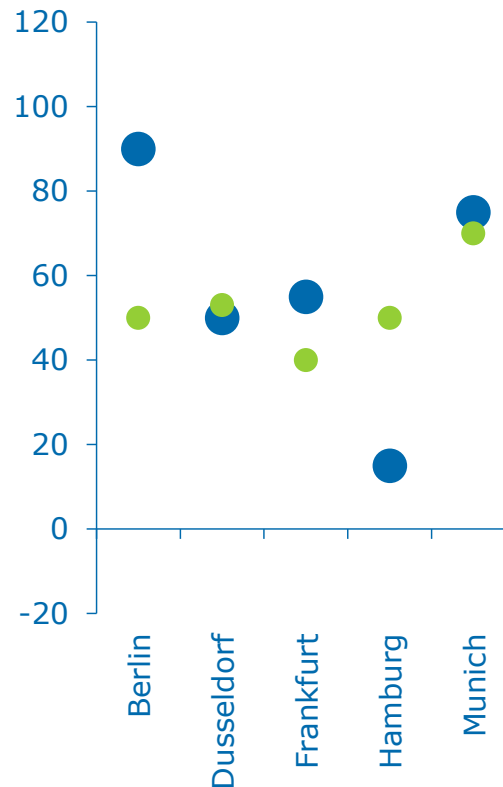


STABILE MIETEN UND RENDITEN AUCH IN 2021, LEERSTÄNDE ABER WEITERHIN STEIGEND

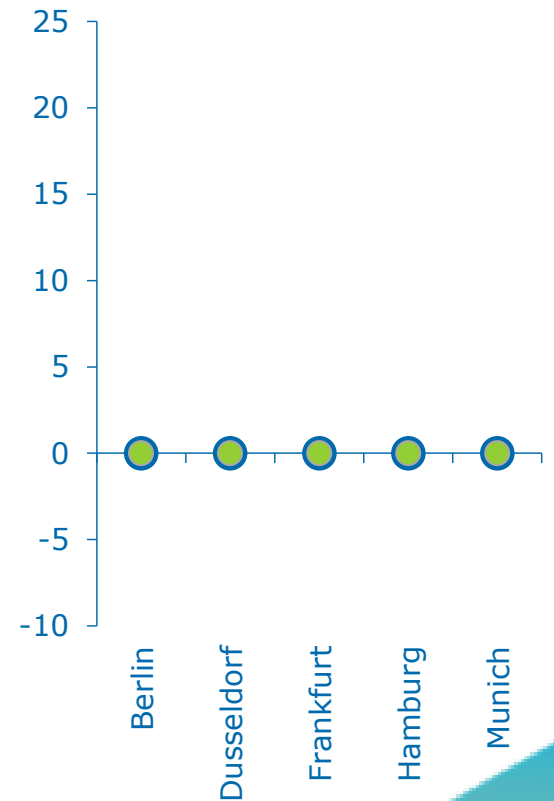
**Büro-Spitzenmiete
Veränderung in %**



**Büro-Leerstand
Veränderung in
Basispunkten**



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



● aktuelle Umfrage
● letzte Umfrage



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

Mosbacher Straße 9 | 65187 Wiesbaden

T +49 (0) 611 23 68 10 70 info@gif-ev.de
F +49 (0) 611 23 68 10 75 www.gif-ev.de

Artikel-Nr. CP-2020-2

Version 1.0, Stand Dezember 2020

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Vervielfältigung oder Verbreitung – auch auszugsweise – nur mit schriftlicher oder textlicher Genehmigung der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. und mit der Quellenangabe „gif/CRES Consensus Büromarktprognose 2/2020, © gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V., Dezember 2020“ erlaubt.