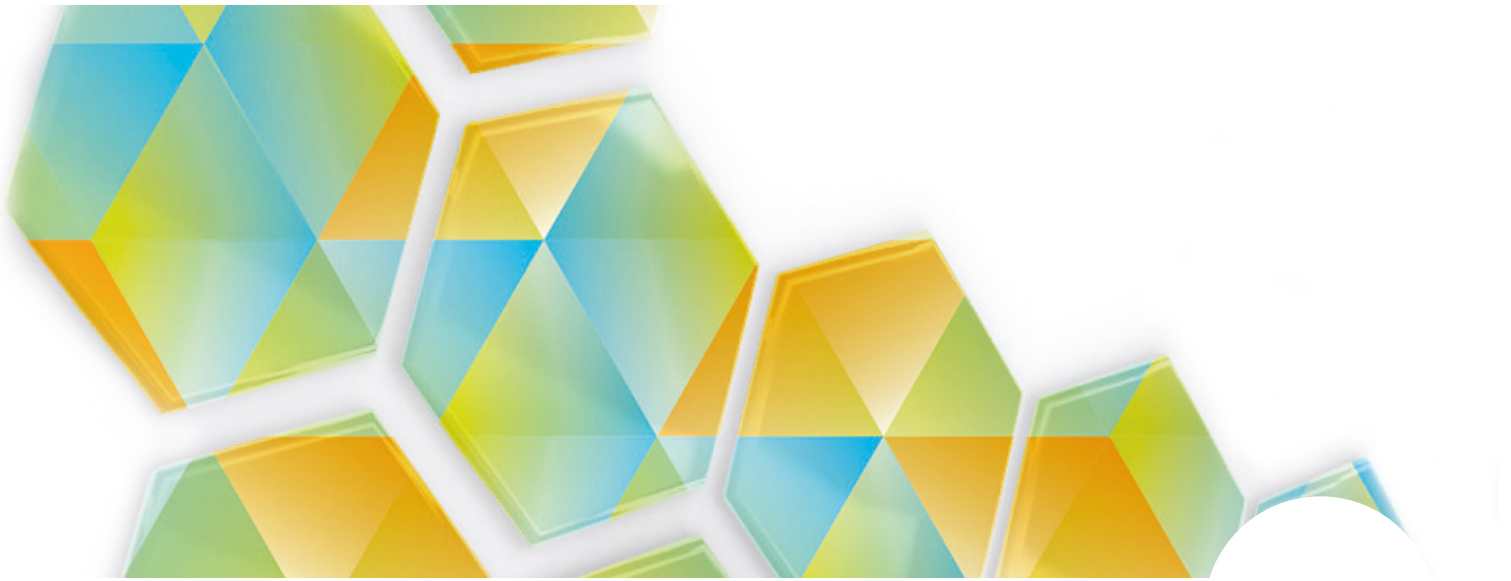




gif

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



I/2018

gif/CRES

Consensus-Büromarktprognose



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 Frühjahrsbefragung 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.



gif

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

gif/CRES CONSENSUS- BÜROMARKTPROGNOSE I/2018

— **Zusammenfassung der Ergebnisse** —



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



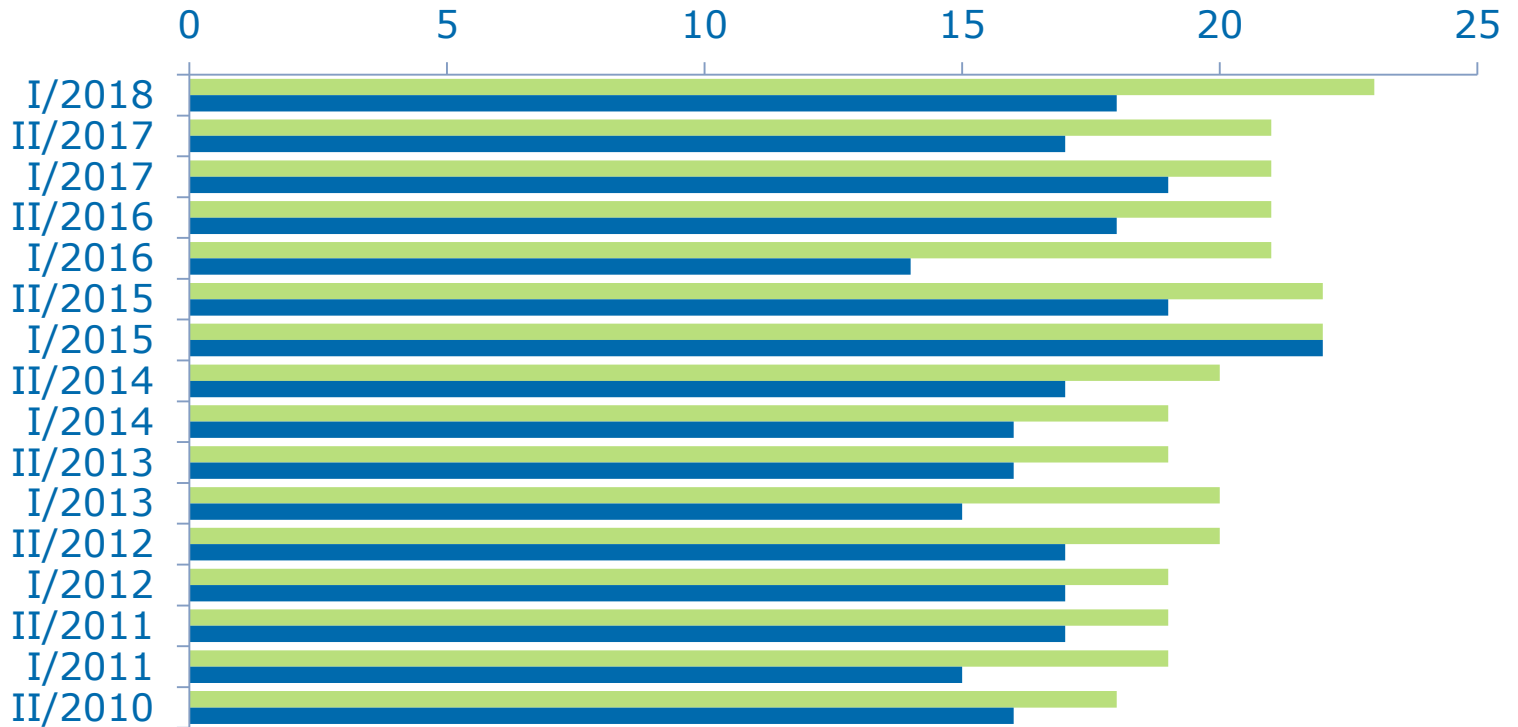
DER TEILNEHMER-KREIS

- / Aengevelt Immobilien
- / BNP Paribas Real Estate
- / BulwienGesa AG
- / Catella
- / CBRE
- / Colliers International
- / Cushman & Wakefield
- / Deka Bank
- / DZ Bank
- / HSH Nordbank
- / Invesco
- / JLL
- / MEAG
- / PATRIZIA Immobilien AG
- / PMA
- / RREEF Investment GmbH
- / Savills
- / TRIUVA



RÜCKLAUFQUOTEN

Anzahl der Antworten



■ Teilnehmer insgesamt

■ Antworten



gif

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

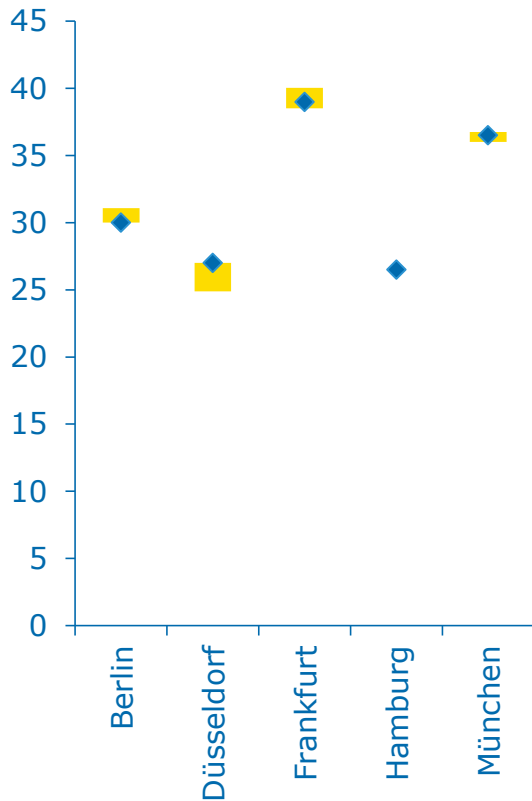
ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE



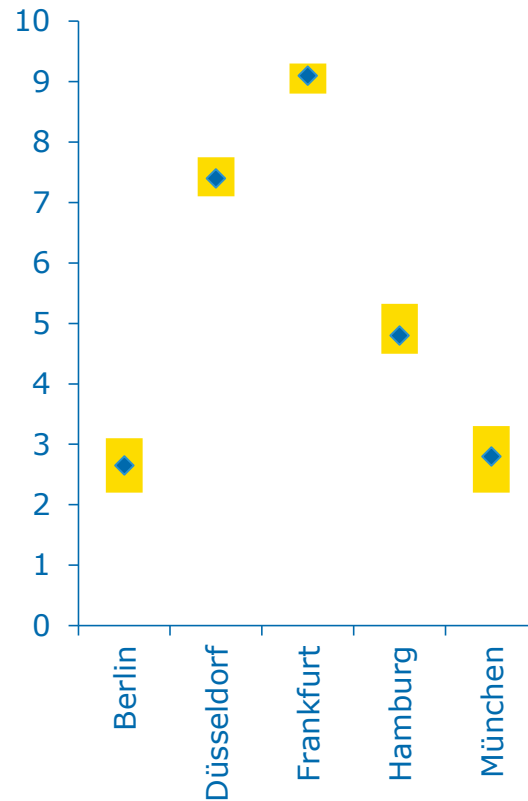
WO SIND WIR JETZT?

Mediane und die Spannen (1.-3. Quartil) der Ausgangswerte Anfang 2018

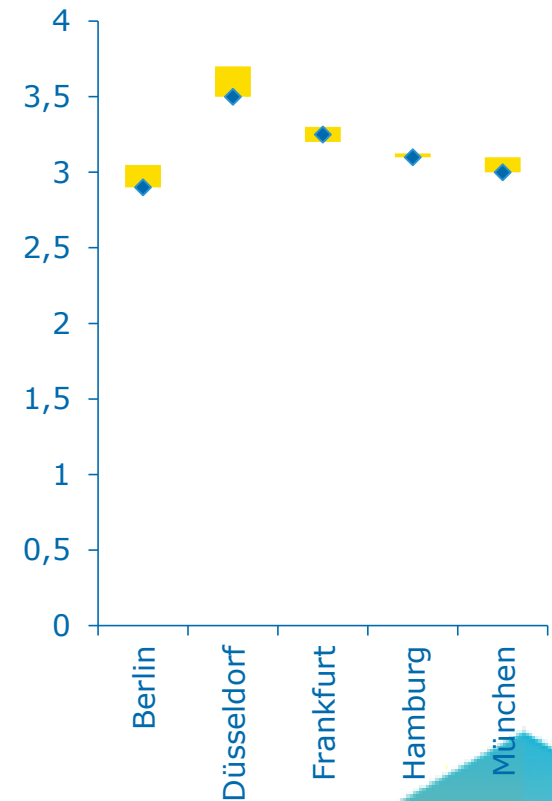
Büro-Spitzenmiete
in €/m²



Büro-Leerstand
in %



Büro-Anfangsrendite
(Spitzenrendite)
in %

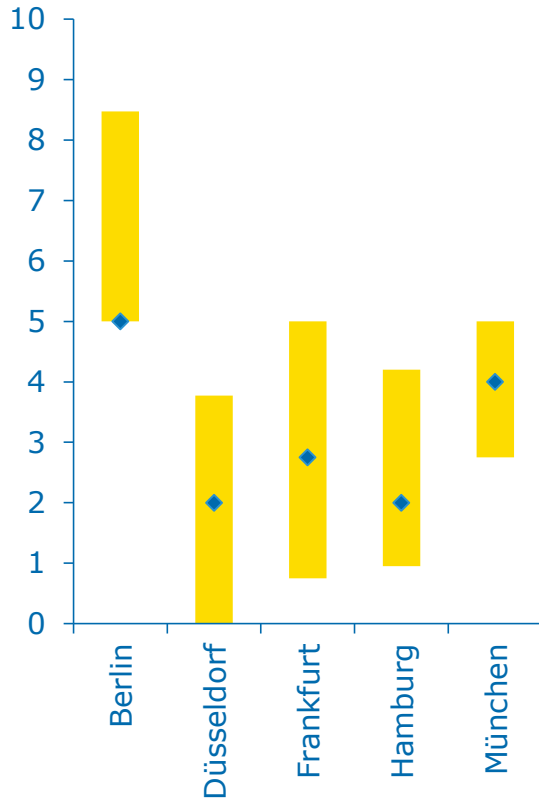




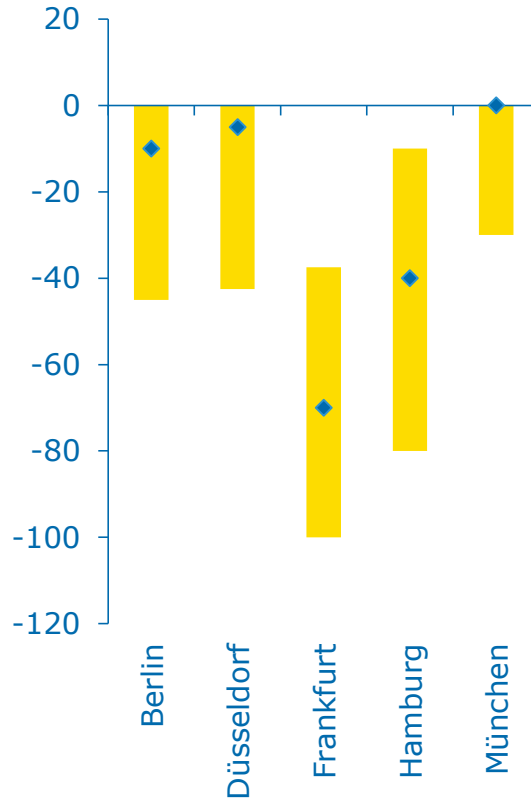
MEDIANE DER PROGNOSEN FÜR 2018

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**

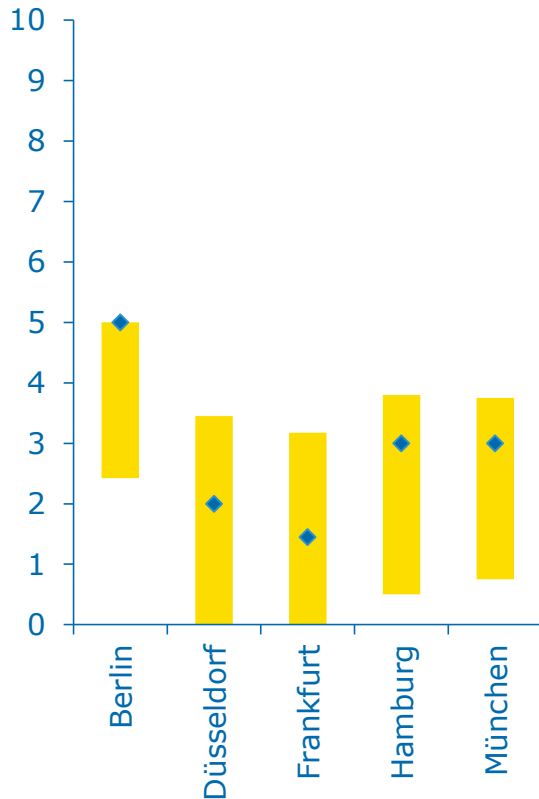




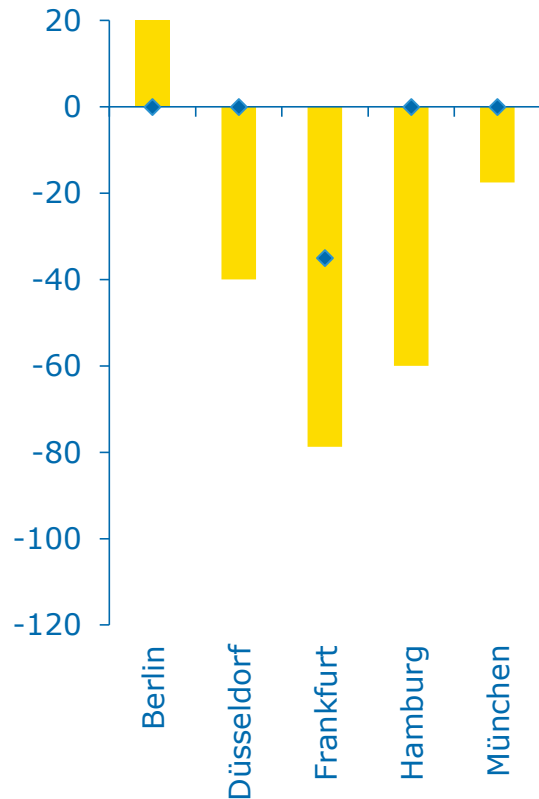
MEDIANE DER PROGNOSEN FÜR 2019

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

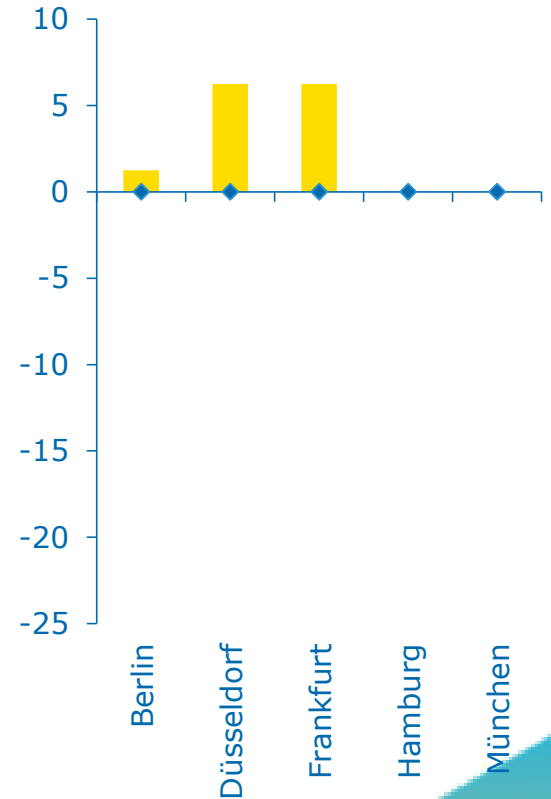
**Büro-Spitzenmiete
Veränderung in %**



**Büro-Leerstand
Veränderung in
Basispunkten**



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





MEDIANE DER BÜROMARKT-PROGNOSEN FÜR 2018 UND 2019

	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

bps = Basispunkte



gif

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

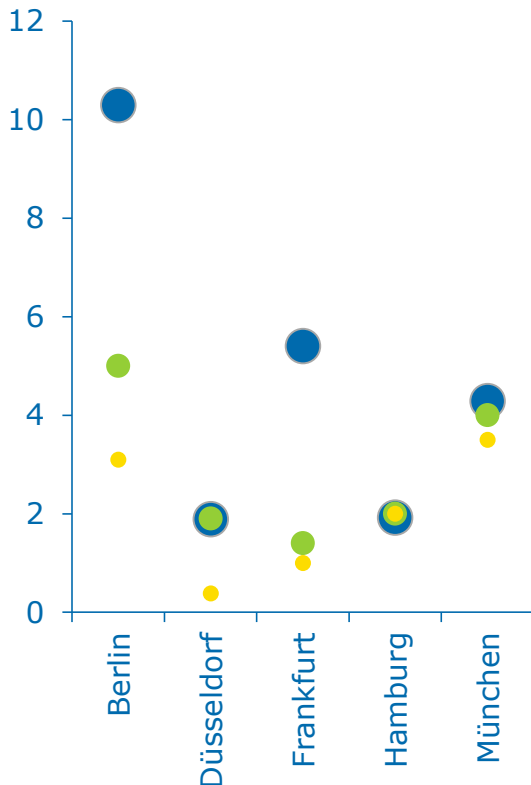
— WAS HAT SICH GEÄNDERT? —



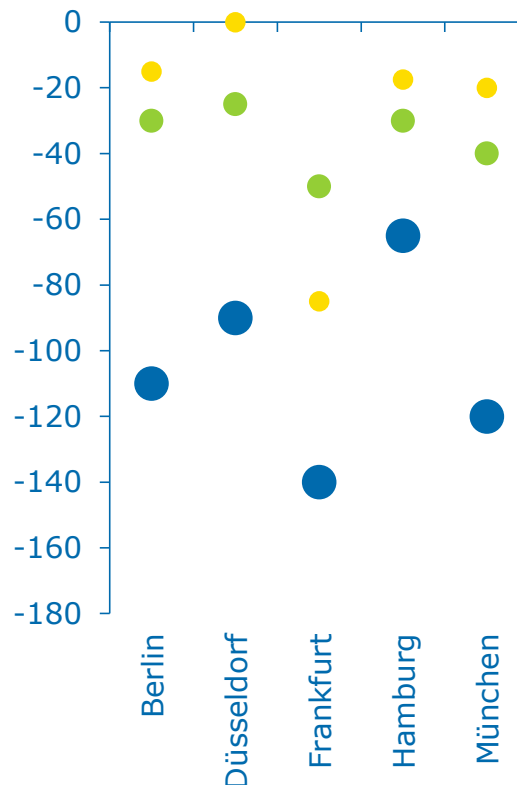
INBESONDERE BERLIN UND FRANKFURT HABEN IN 2017 POSITIV ÜBERRASCHT

(Auswertung auf der Basis von Medianwerten)

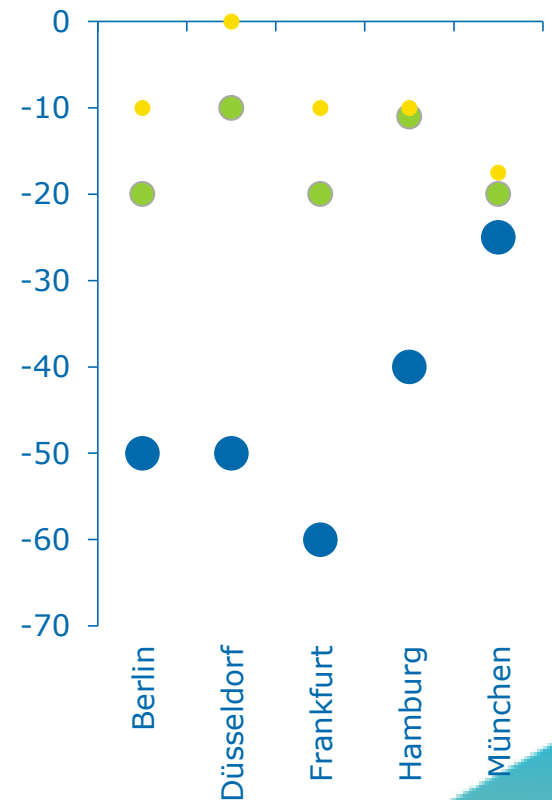
Büro-Spitzenmiete Veränderung in %



Büro-Leerstand Veränderung in Basispunkten



Büro-Anfangsrendite (Spitzenrendite) Veränderung in Basispunkten



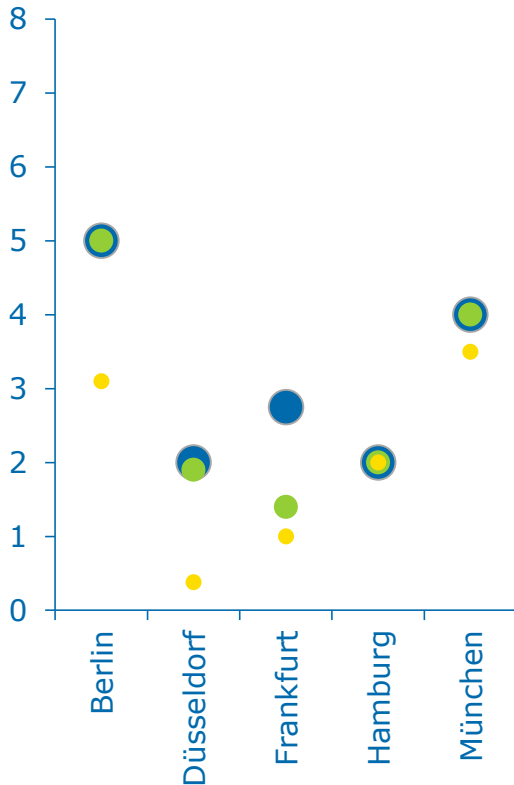
- realisiert
- letzte Umfrage
- vorletzte Umfrage



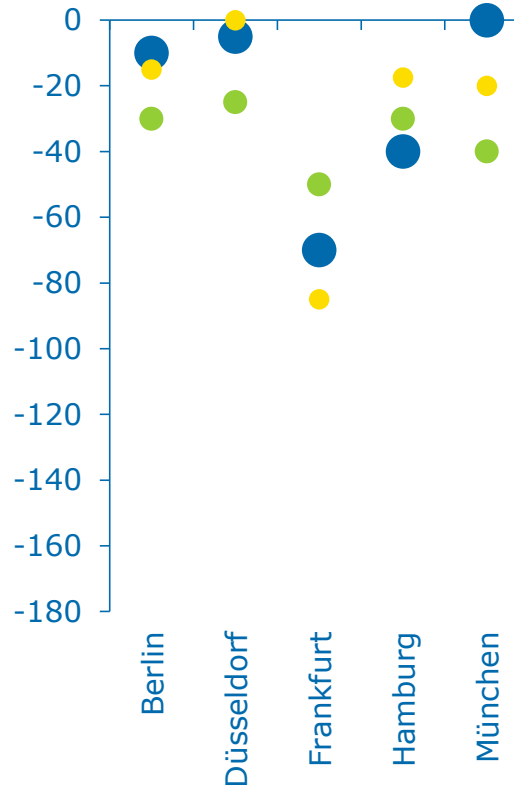
DIE ERWARTUNGEN FÜR 2018 ETWAS VERHALTENER ALS NOCH VOR 6 MONATEN

(Auswertung auf der Basis von Medianwerten)

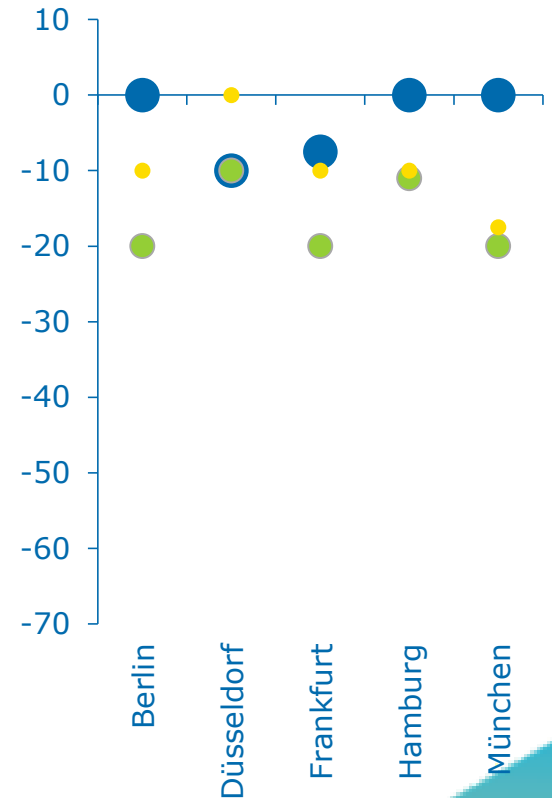
Büro-Spitzenmiete Veränderung in %



Büro-Leerstand Veränderung in Basispunkten



Büro-Anfangsrendite (Spitzenrendite) Veränderung in Basispunkten



- aktuelle Umfrage
- letzte Umfrage
- vorletzte Umfrage



gif

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

gif/CRES CONSENSUS OFFICE MARKET FORECAST I/2018

Summary of Results



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



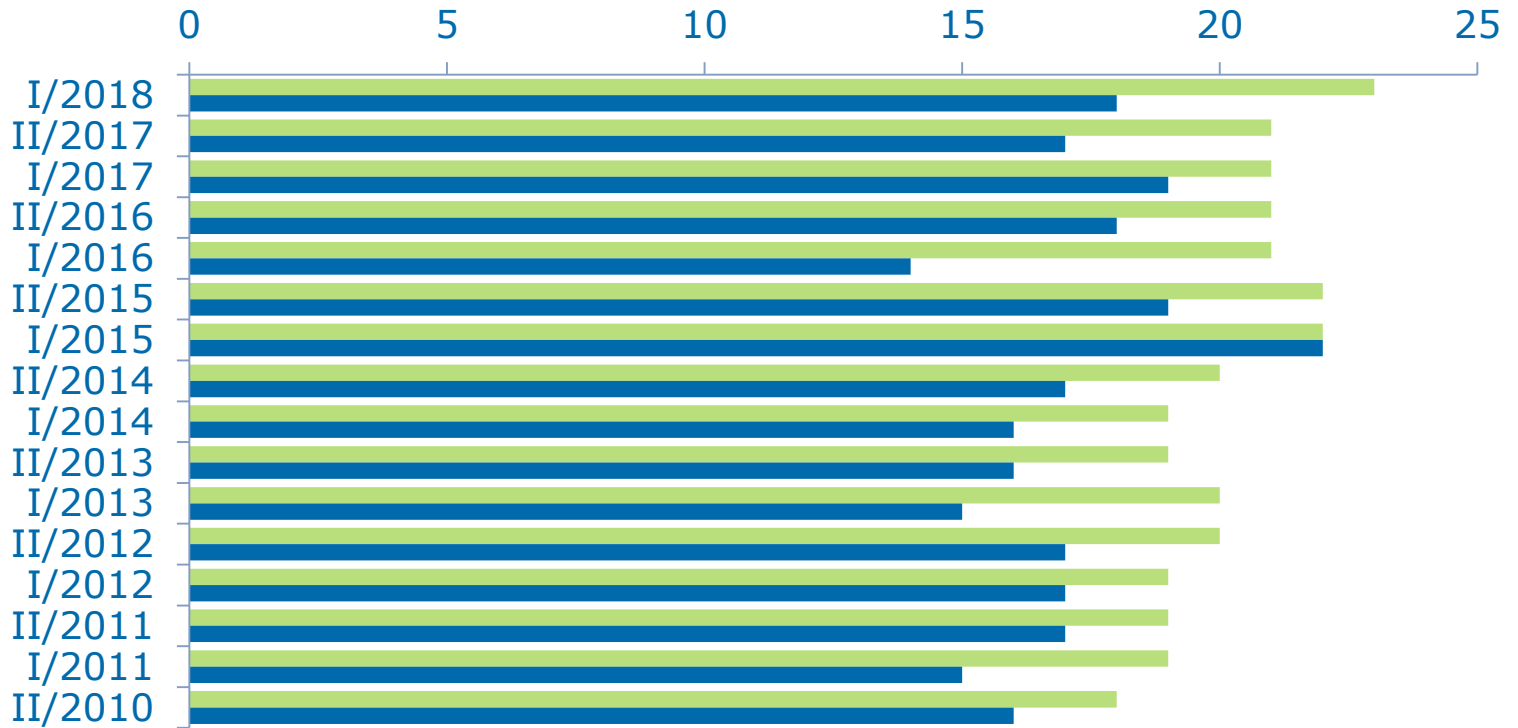
CONTRIBUTORS

- / Aengevelt Immobilien
- / BNP Paribas Real Estate
- / BulwienGesa AG
- / Catella
- / CBRE
- / Colliers International
- / Cushman & Wakefield
- / Deka Bank
- / DZ Bank
- / HSH Nordbank
- / Invesco
- / JLL
- / MEAG
- / PATRIZIA Immobilien AG
- / PMA
- / RREEF Investment GmbH
- / Savills
- / TRIUVA



RESPONSE RATIO

Number of responses



■ Contributors ■ Responses



gif

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

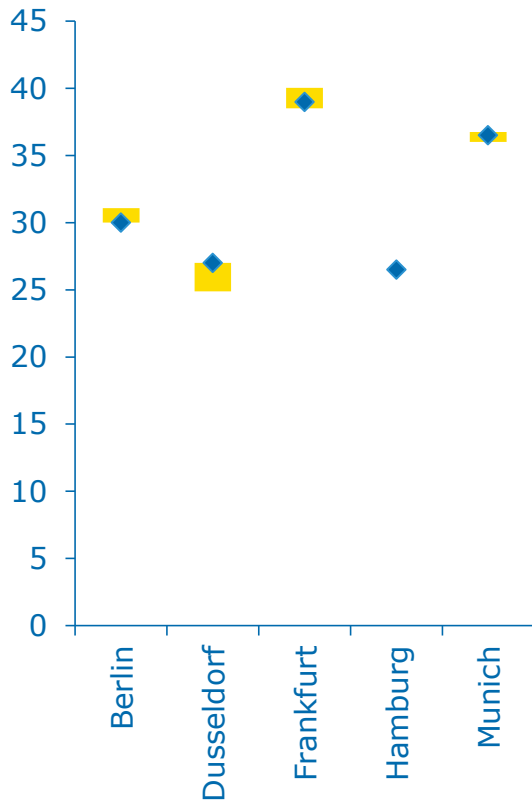
— SUMMARY OF RESULTS —



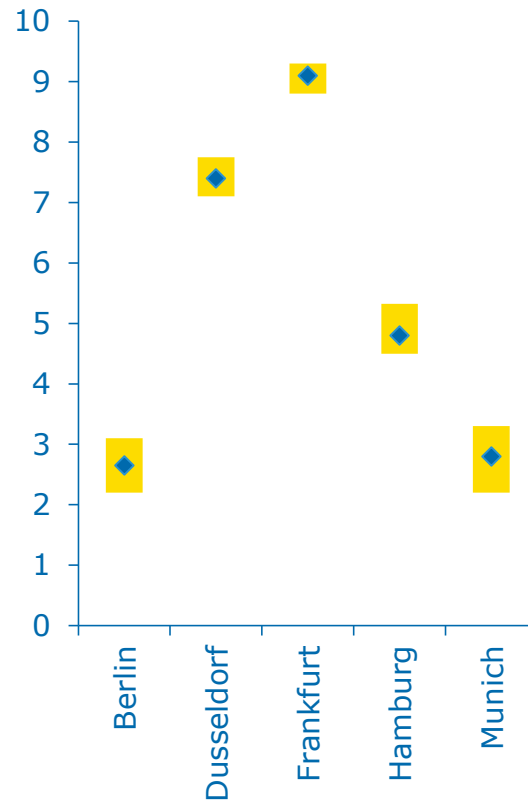
WHERE ARE WE NOW?

Medians and Ranges (Quartiles) of Reference Values as per 1. Jan 2018

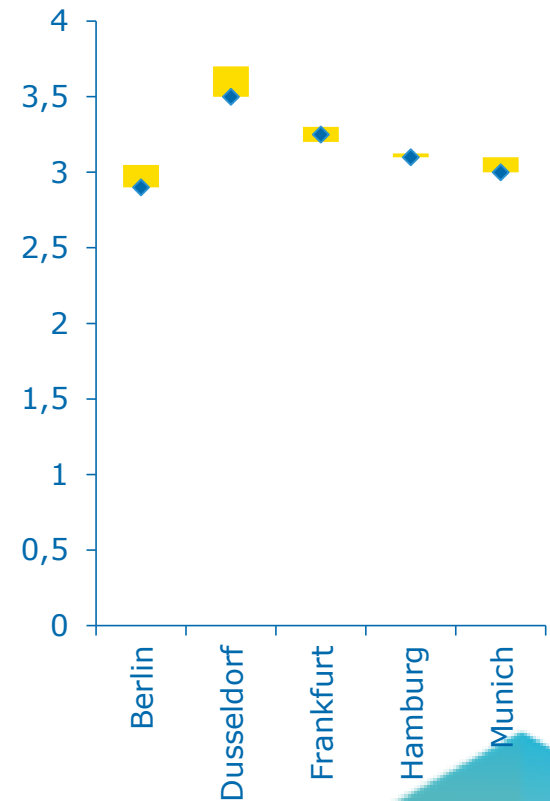
Prime Office Rent
in € per sqm



Office Vacancy in %



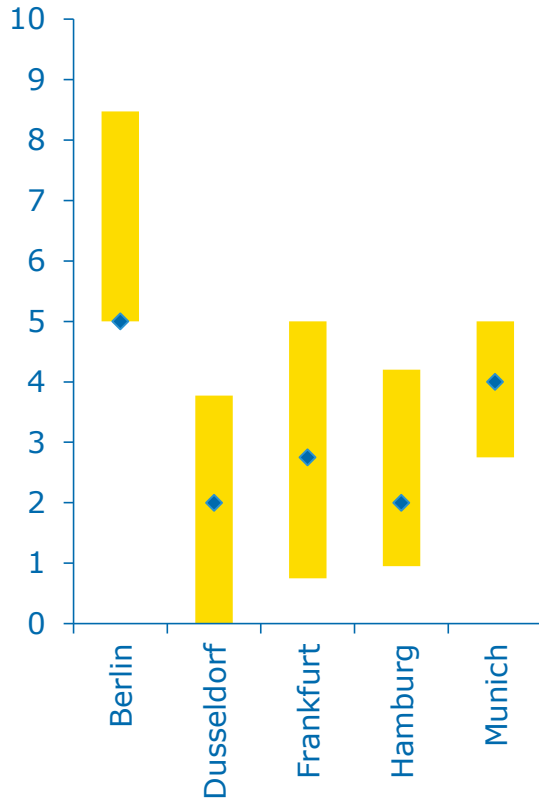
Office Prime Yield in %



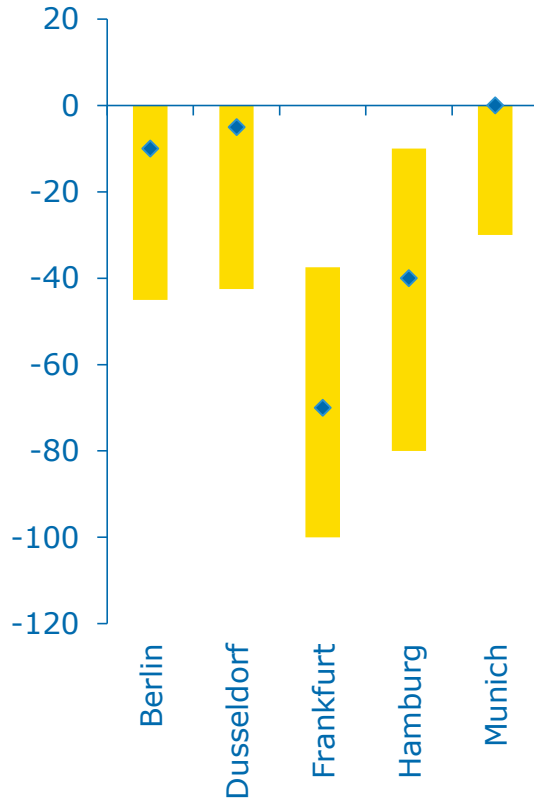


MEDIANS AND RANGES (QUARTILES) OF THE FORECASTS FOR 2018

Prime Office Rent Change in %



Office Vacancy Change in bps



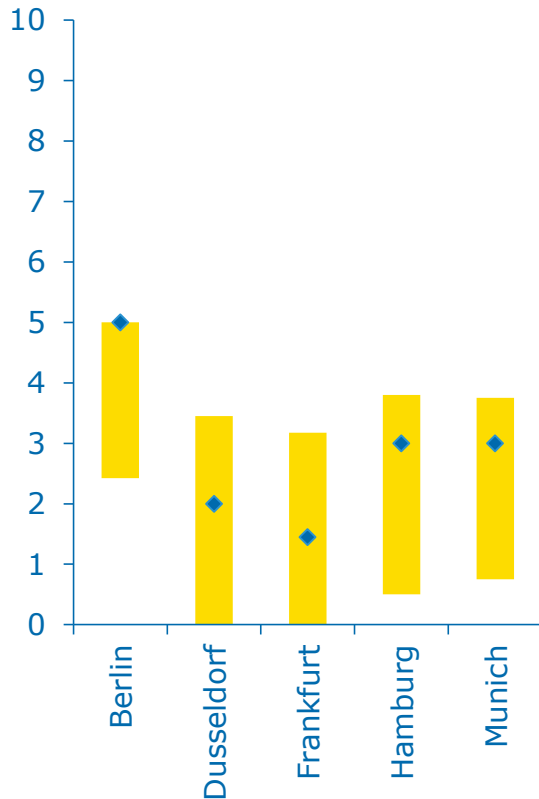
Prime Office Yield Change in bps



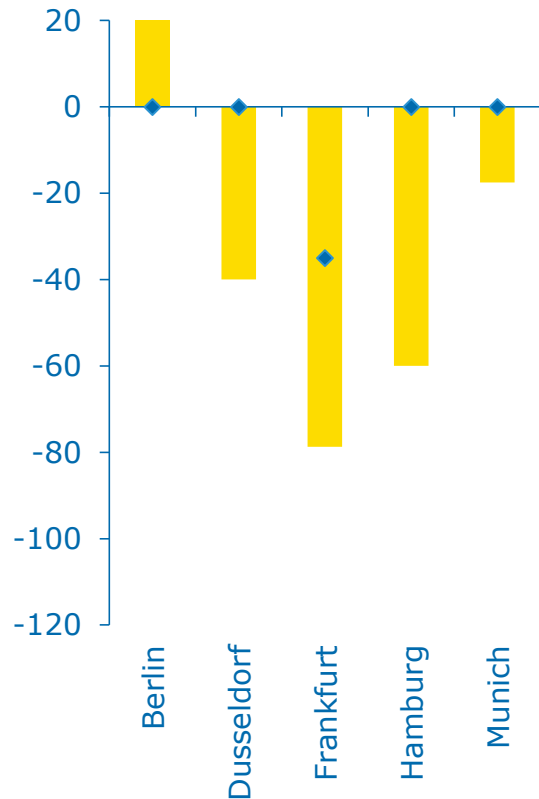


MEDIANS AND RANGES (QUARTILES) OF THE FORECASTS FOR 2019

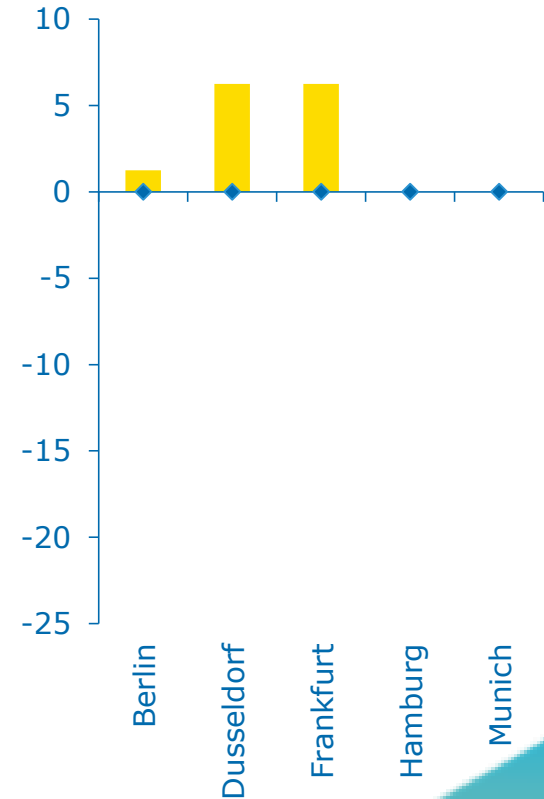
Prime Office Rent Change in %



Office Vacancy Change in bps



Prime Office Yield Change in bps





MEDIANS OF OFFICE FORECASTS FOR 2018 AND 2019

	Berlin	Dusseldorf	Frankfurt	Hamburg	Munich
2018					
Prime Rent	+5,0%	+2,0%	+2,8%	+2,0%	+4,0%
Vacancy Rate	-10 bps	-5 bps	-70 bps	-40 bps	0 bps
Prime Yields	0 bps	-10 bps	-8 bps	0 bps	0 bps
2019					
Prime Rent	+5,0%	+2,0%	+1,5%	+3,0%	+3,0%
Vacancy Rate	0 bps	0 bps	-35 bps	0 bps	-0 bps
Prime Yields	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

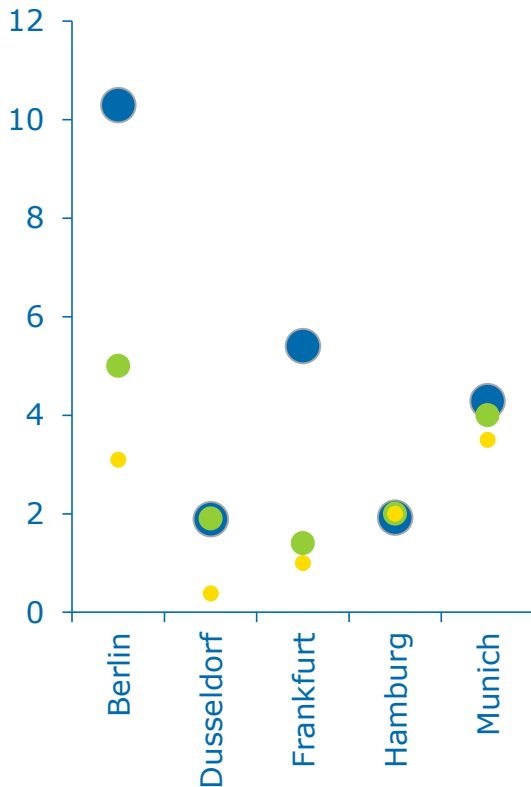
— WHAT HAS CHANGED? —



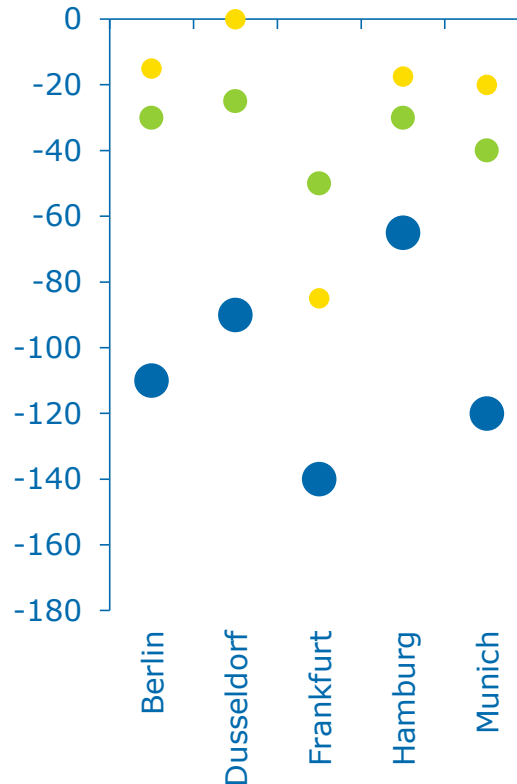
ESPECIALLY BERLIN UND FRANKFURT SURPRISED ON THE UPSIDE IN 2017

(based on median values)

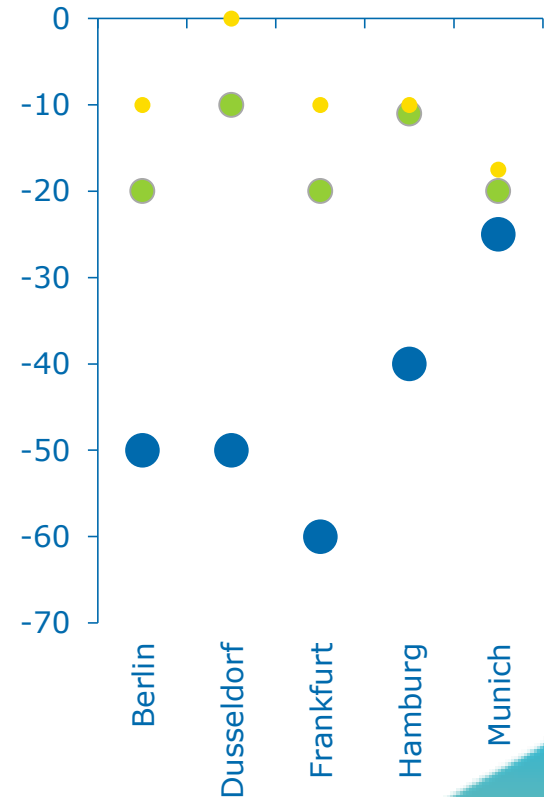
Prime Office Rent Change in %



Office Vacancy Change in bps



Prime Office Yield Change in bps



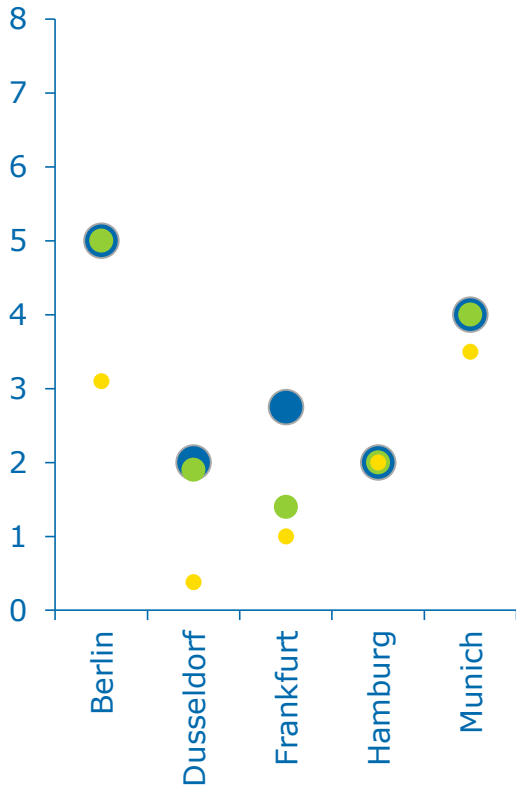
- realised
- 6 months ago
- 1 year ago



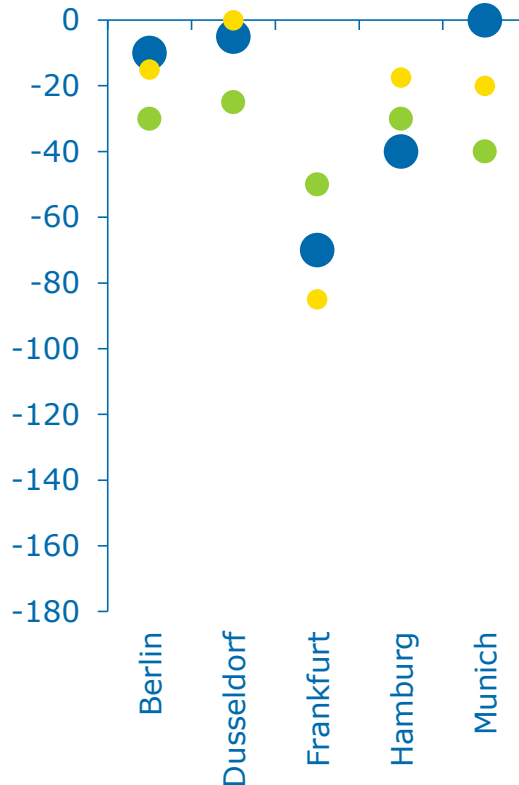
EXPECTATIONS FOR 2018 SOMEWHAT MORE MODERATE THAN 6 MONTHS AGO

(based on median values)

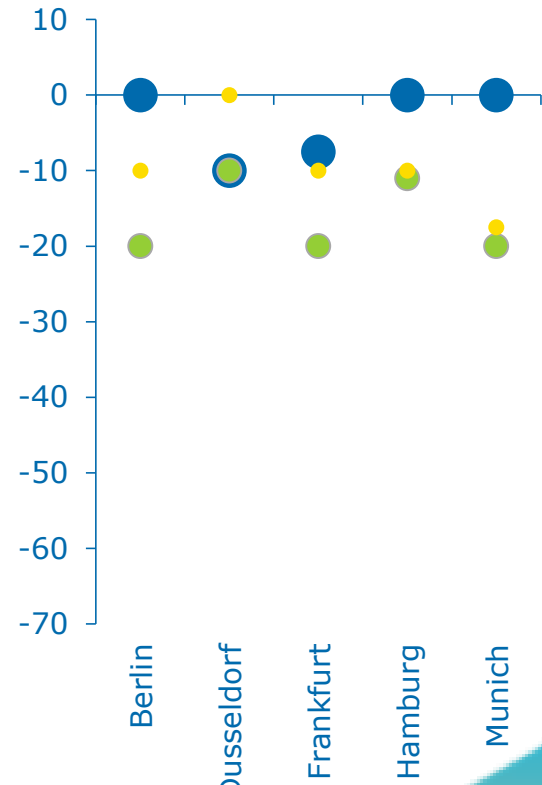
Prime Office Rent Change in %



Office Vacancy Change in bps



Prime Office Yield Change in bps



- realised
- 6 months ago
- 1 year ago



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-2018-1

Stand Juni 2018

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 1/2018, © gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V., Mai 2018“ erlaubt.