

PRESSEMITTEILUNG

Neue gif/CRES Consensus-Büromarktprognose.

Büro- und Investmentmärkte Deutschland: Hervorragende Perspektiven für 2018

Wiesbaden, 15. November 2017: Die deutschen Bürovermietungs- und Investmentmärkte zeigen sich weiterhin in sehr guter Verfassung – allen voran der Berliner Büromarkt, wo das Spitzenmietniveau schon bald die Marke von 30 Euro pro Quadratmeter überschreiten dürfte. Die Aussichten bis zum Ende des kommenden Jahres sind ausgezeichnet, da sind sich die Prognostiker in der aktuellen Herbstumfrage von gif und CRES einig. Sie sagen für die Top-5-Standorte in Deutschland steigende Bürospitzenmieten und sinkende Leerstände voraus. Lediglich an der Überzeugung, dass die Spitzenrenditen 2018 nur noch marginal fallen können, hat sich nichts geändert.

Spitzenrenditen

Die Büro-Anfangsrenditen lagen in den fünf deutschen Bürohochburgen zu Jahresbeginn zwischen 3 % und 4 % und werden bis Ende 2017 auf Werte zwischen 2,9 % und 3,8 % fallen. Der Renditerückgang wird in den letzten Wochen des Jahres in Berlin und Frankfurt stärker ausfallen als bisher prognostiziert, aber auch in München, Hamburg und Düsseldorf ist die Renditekompression weiterhin spürbar. Für 2018 bleibt die Mehrzahl der Researcher bei der Einschätzung, dass die Spitzenrenditen nicht weiter sinken.

Leerstände

Die Prognosen zur Verringerung des Leerstands werden für 2018 aufrechterhalten. In allen Top-5-Standorten wird die Leerstandsrate bis Ende 2018 weiter sinken. Von sehr unterschiedlichen Ausgangsniveaus kommend, heißt dies in Berlin und München, dass die Leerstandsraten unter die 3 %-Marke fallen werden und somit für Mietinteressenten kaum noch attraktive Flächen am Markt verfügbar sind. An beiden Standorten kann mittlerweile von Vermietermärkten gesprochen werden. Den stärksten Leerstandsabbau prognostizieren die Researcher für Frankfurt. Dennoch wird das Leerstandsvolumen in der Mainmetropole auch Ende 2018 noch relativ hoch sein, genauso wie in Düsseldorf, wo am Jahresende 2018 immer noch rund 7 % der Büroflächen leerstehen werden.

Spitzenmieten

Die günstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und das vielerorts geringe Angebot werden den Spitzenmieten weiter Auftrieb verleihen: Für den Zeitraum 2017 bis 2018 werden Anstiege zwischen 2 % und 7 % prognostiziert – mit einer Ausnahme: Berlin. Die hohe Marktdynamik lässt in der Bundeshauptstadt Wachstumsraten der Spitzenmiete von rund 12 % bis Ende 2018 erwarten. In der Folge wird die Spitzenmiete erstmals die 30 Euro-Marke überschreiten.

Fazit

Die professionellen Marktbeobachter, die sich an der Consensus Büromarkt-Umfrage mit ihren Prognosen beteiligt haben, erwarten bis Ende 2018 weiterhin eine positive Entwicklung auf allen deutschen Büromärkten. Der Markt mit der besten Mietpreisperspektive ist die Bundeshauptstadt Berlin.

Übersicht

(jeweils Medianwerte aus allen eingereichten Prognosen)

	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	München
2017					
Spitzenmiete	+8,0%	0,0%	+2,6%	+2,3%	+3,0%
Leerstand	-70 bps	-100 bps	-100 bps	-60 bps	-70 bps
Spitzenrendite	-40 bps	-10 bps	-50 bps	-28 bps	-20 bps
2018					
Spitzenmiete	+4,0%	+2,0%	+3,0%	+2,0%	+4,0%
Leerstand	-30 bps	0 bps	-80 bps	-20 bps	-28 bps
Spitzenrendite	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps

Die Kompetenzgruppe Immobilienmarkt-Research der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. 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 2011 durchgeführt und fand zum 14. 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 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/2017

Zusammenfassung der Ergebnisse



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



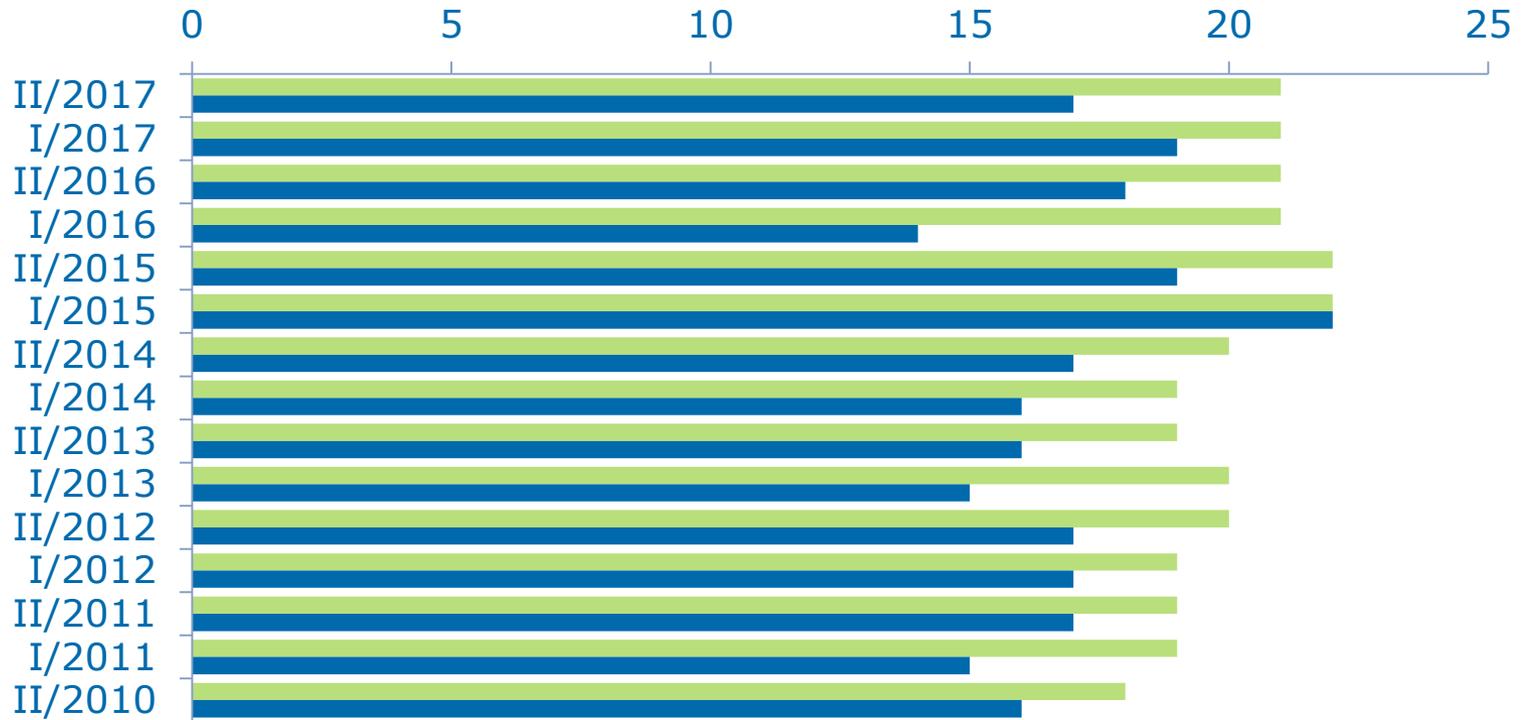
DER TEILNEHMER-KREIS

- / 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 BEI ÜBER 80%

Anzahl der Antworten



■ Teilnehmer insgesamt

■ Antworten



gif

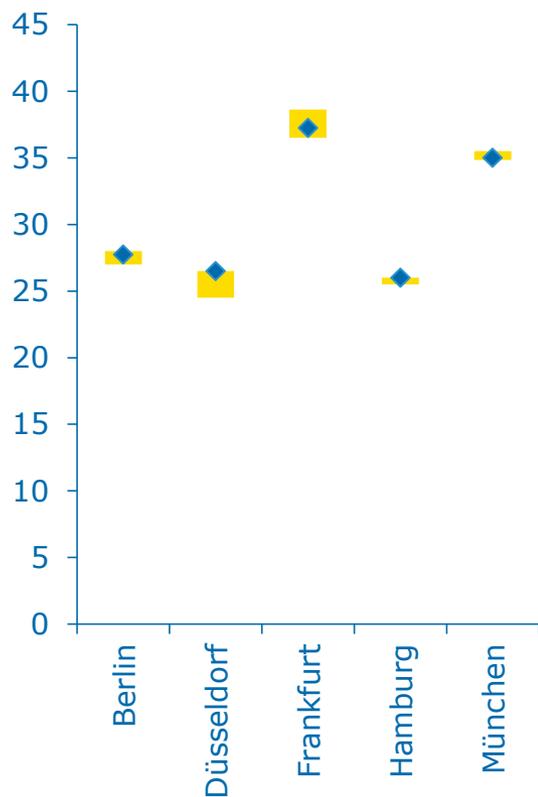
Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
Society of Property Researchers, Germany

ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

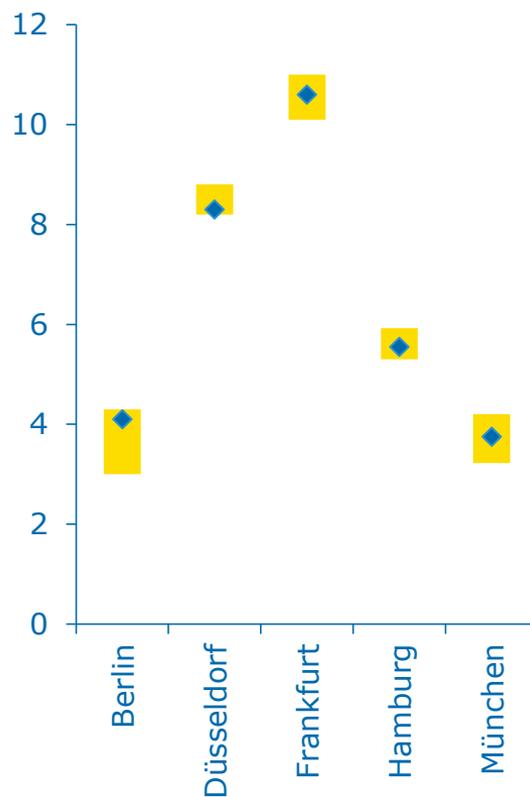
WO SIND WIR JETZT?

Mediane und die Spannen (1.-3. Quartil) der Ausgangswerte Anfang 2017

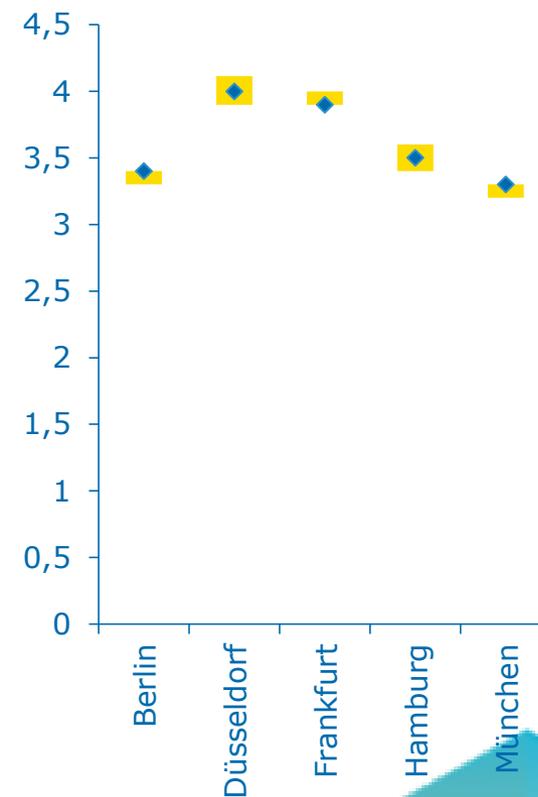
Büro-Spitzenmiete
in €/m²



Büro-Leerstand
in %



Büro-Anfangsrendite
(Spitzenrendite)
in %

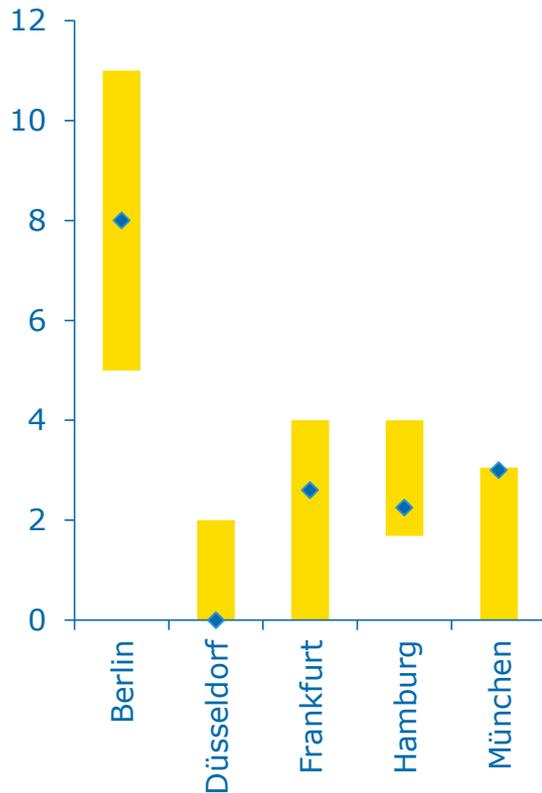




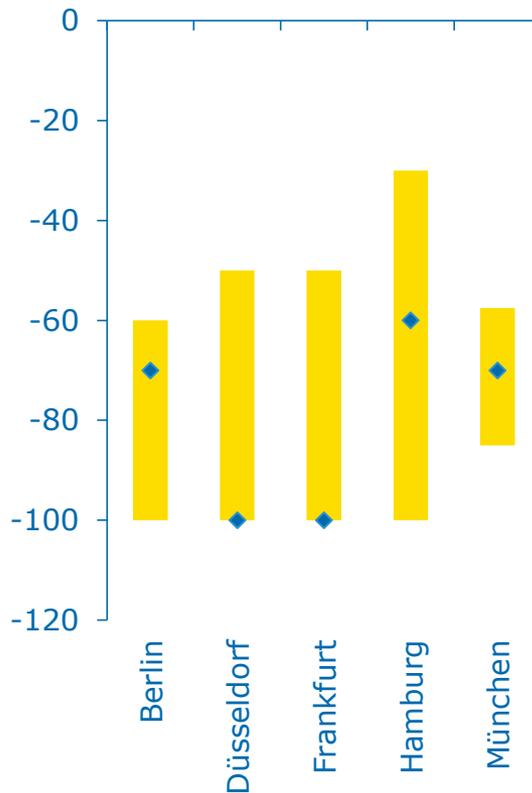
MEDIANE DER PROGNOSEN FÜR 2017

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

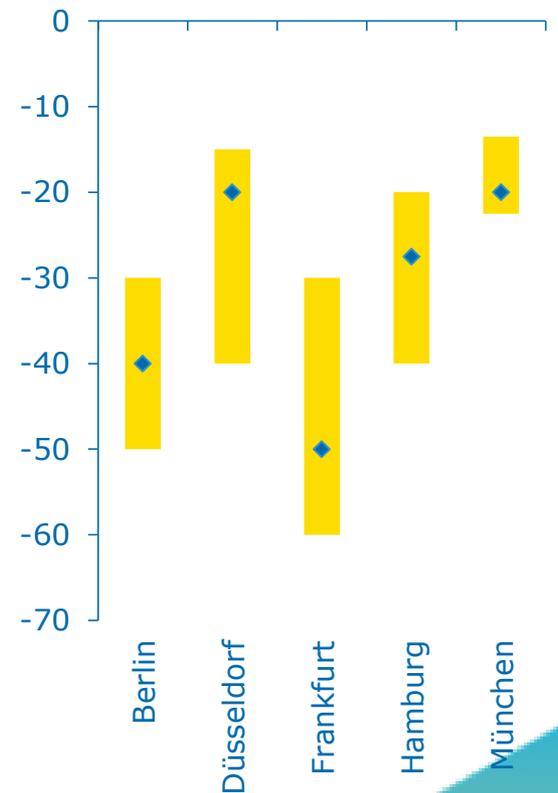
**Büro-Spitzenmiete
Veränderung in %**



**Büro-Leerstand
Veränderung in
Basispunkten**



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

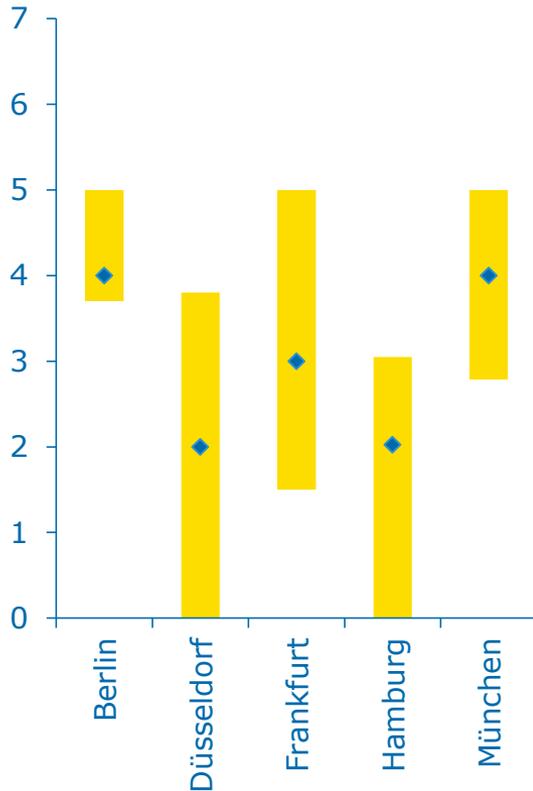




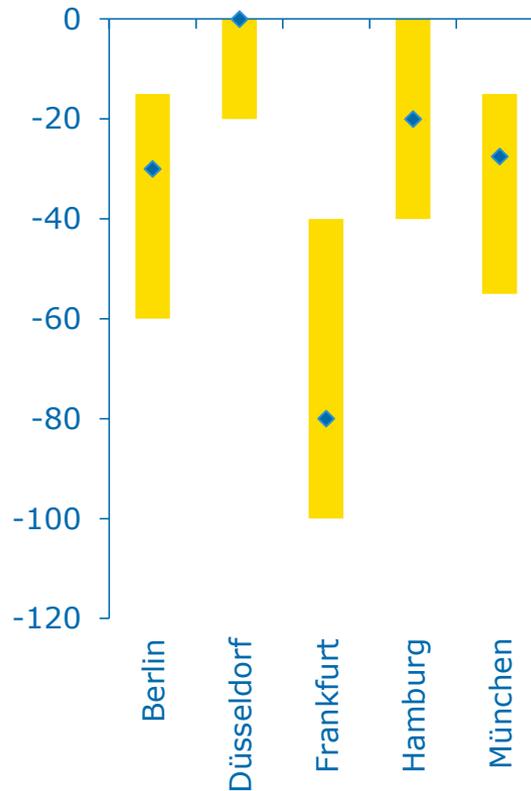
MEDIANE DER PROGNOSEN FÜR 2018

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

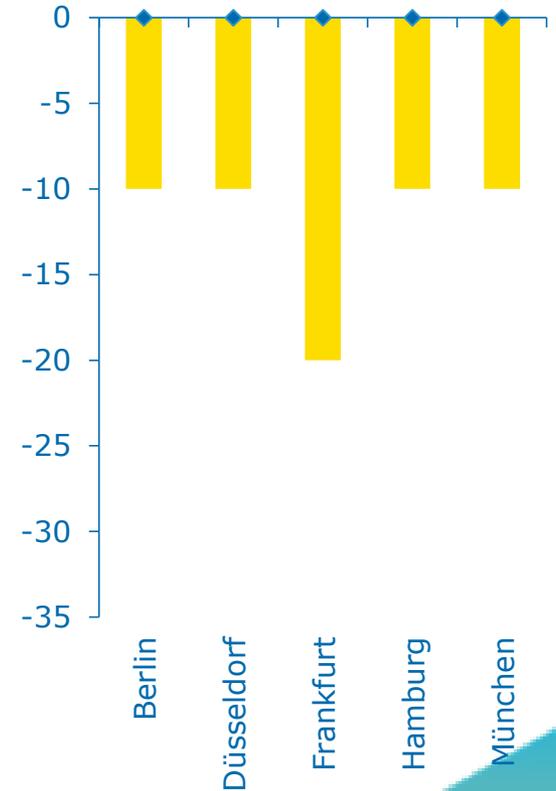
**Büro-Spitzenmiete
Veränderung in %**



**Büro-Leerstand
Veränderung in
Basispunkten**



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





MEDIANE DER BÜROMARKT-PROGNOSEN FÜR 2017 UND 2018

	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	München
2017					
Spitzenmiete	+8,0%	0,0%	+2,6%	+2,3%	+3,0%
Leerstand	-70 bps	-100 bps	-100 bps	-60 bps	-70 bps
Spitzenrendite	-40 bps	-10 bps	-50 bps	-28 bps	-20 bps
2018					
Spitzenmiete	+4,0%	+2,0%	+3,0%	+2,0%	+4,0%
Leerstand	-30 bps	0 bps	-80 bps	-20 bps	-28 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

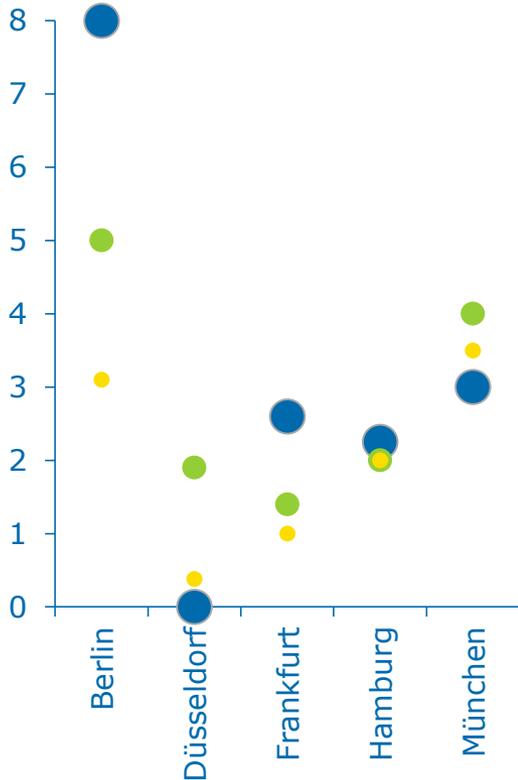
— WAS HAT SICH GEÄNDERT? —



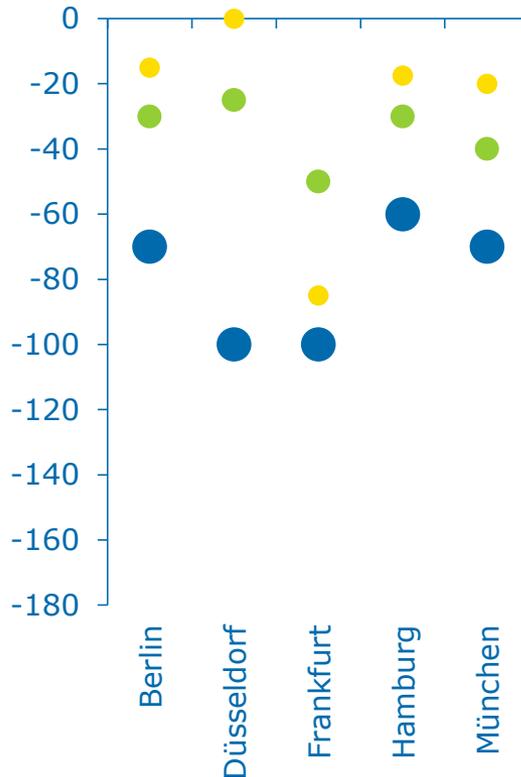
BERLIN VERGRÖßERT DEN VORSPRUNG

(Auswertung auf der Basis von Medianwerten)

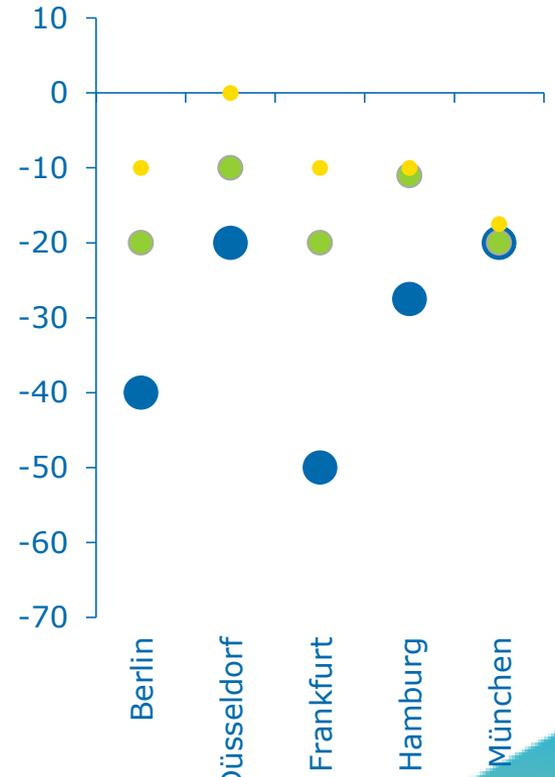
Büro-Spitzenmiete Veränderung in %



Büro-Leerstand Veränderung in Basispunkten



Büro-Anfangsrendite (Spitzenrendite) Veränderung in Basispunkten



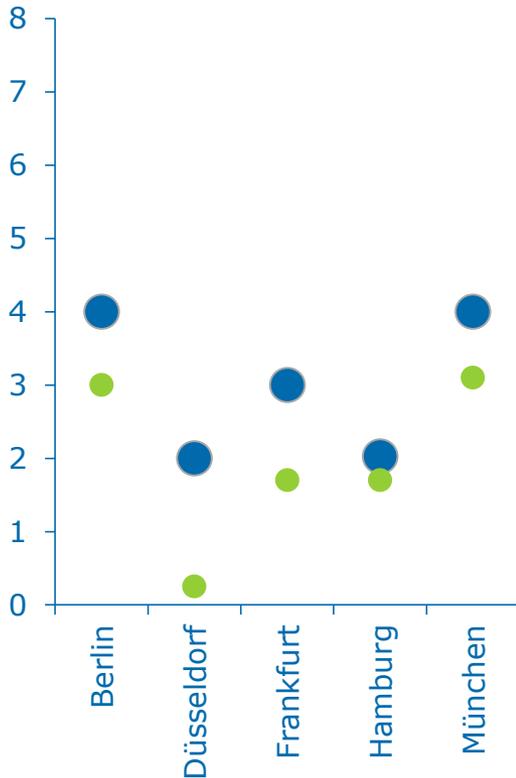
- aktuelle Umfrage
- letzte Umfrage
- vorletzte Umfrage



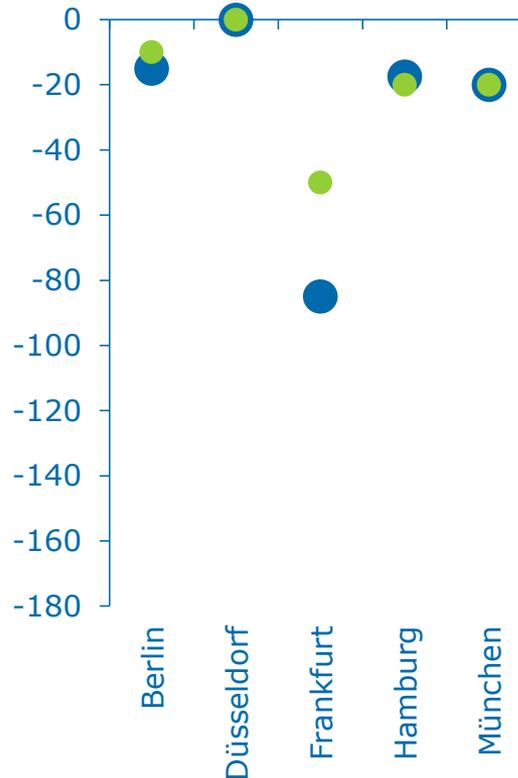
AUSBLICK FÜR 2018 LEICHT VERBESSERT

(Auswertung auf der Basis von Medianwerten)

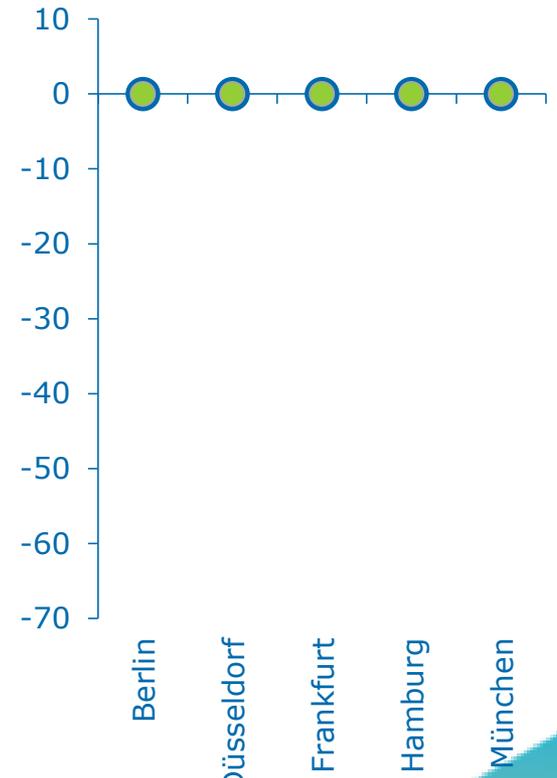
Büro-Spitzenmiete Veränderung in %



Büro-Leerstand Veränderung in Basispunkten



Büro-Anfangsrendite (Spitzenrendite) Veränderung in Basispunkten



● aktuelle Umfrage
● letzte Umfrage



gif

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

gif/CRES CONSENSUS OFFICE MARKET FORECAST II/2017

Summary of Results



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



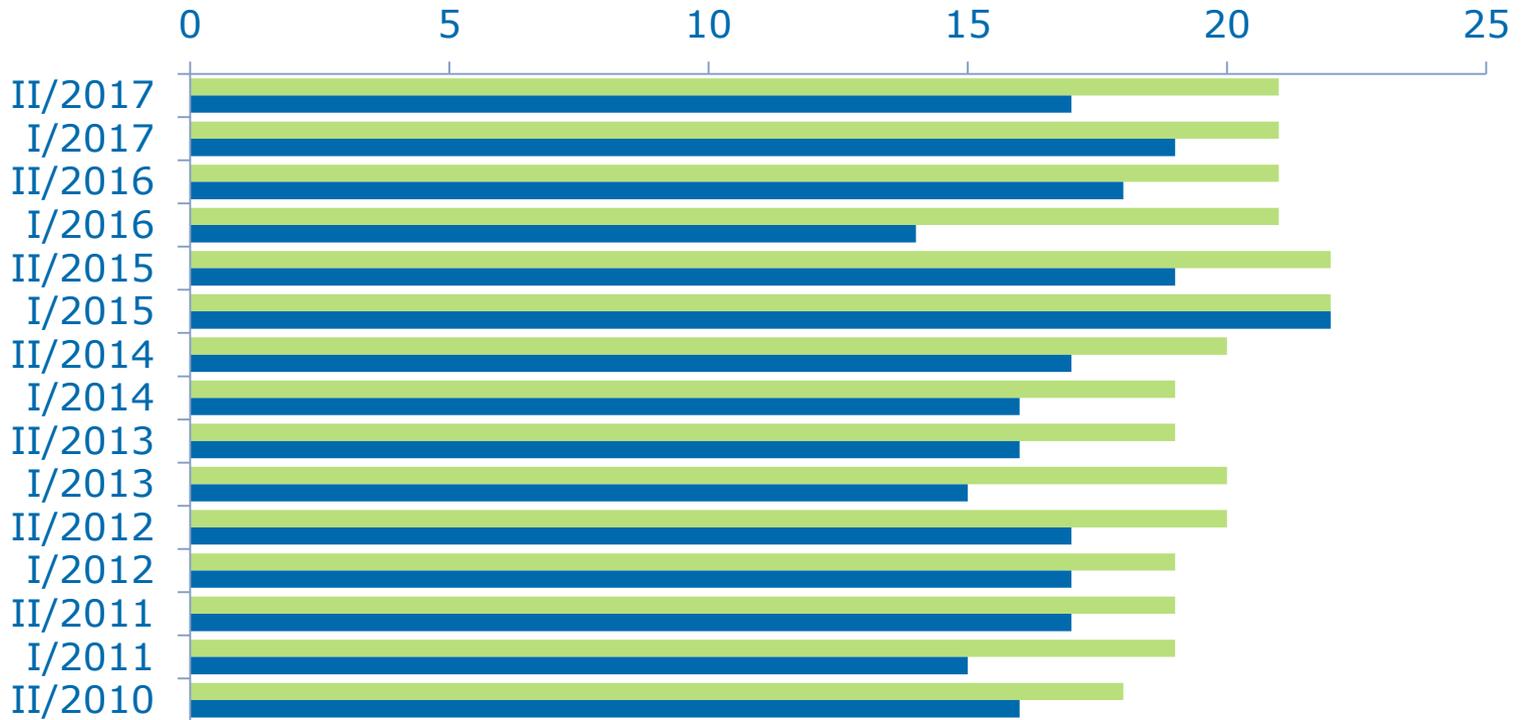
CONTRIBUTORS

- / 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



RESPONSE RATIO OVER 80%

Number of responses



■ Contributors ■ Responses



gif

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

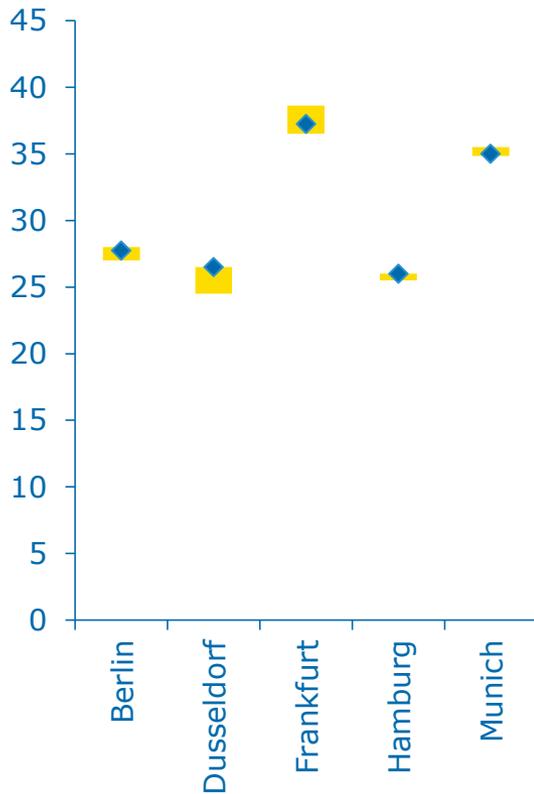
— SUMMARY OF RESULTS —



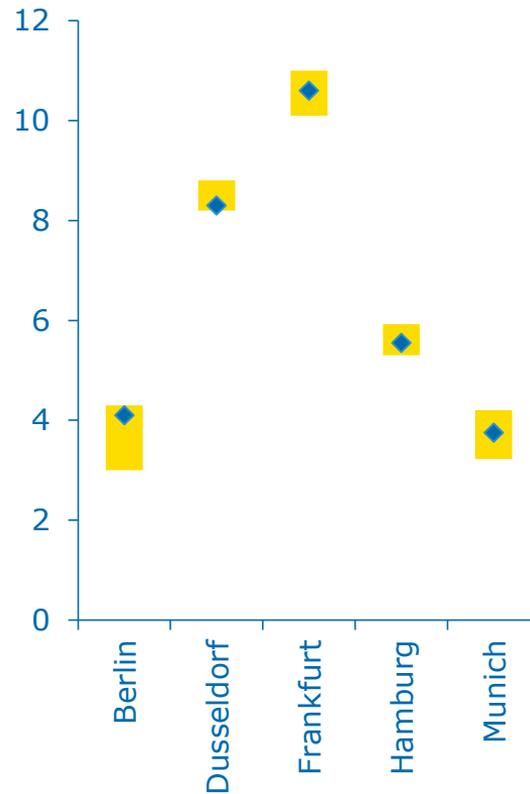
WHERE ARE WE NOW?

Medians and Ranges (Quartiles) of Reference Values as per 1. Jan 2017

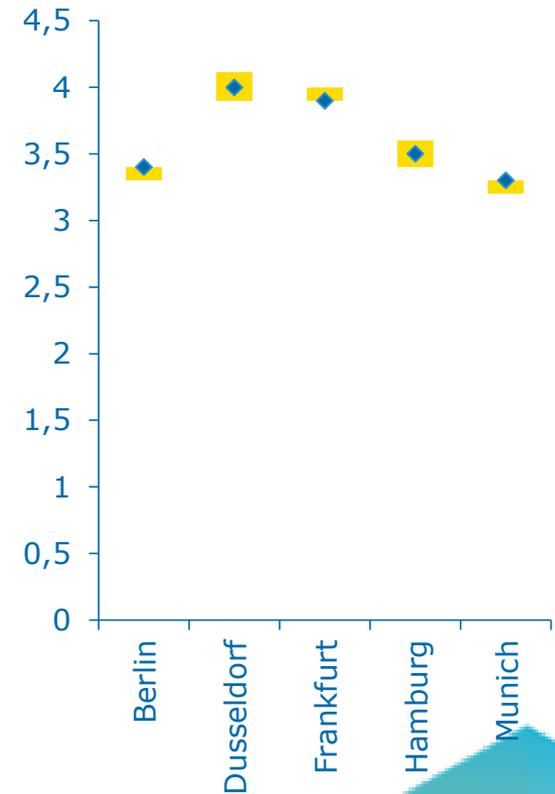
Prime Office Rent in € per sqm



Office Vacancy in %



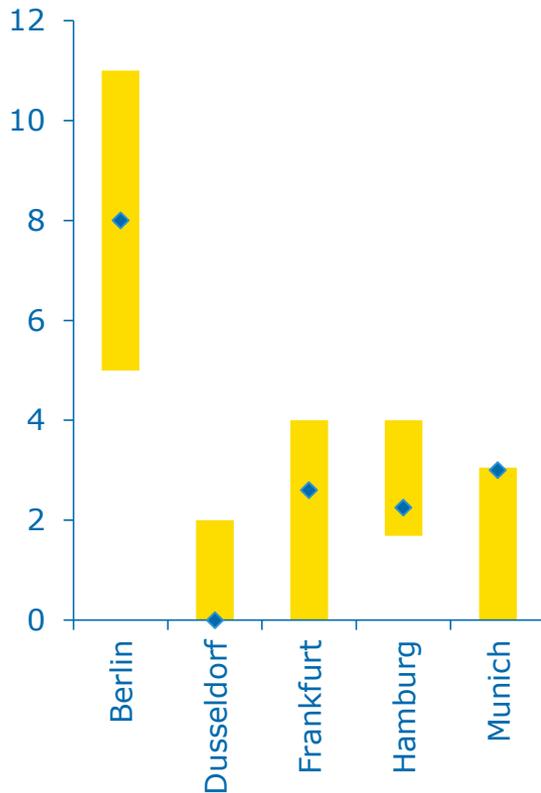
Office Prime Yield in %



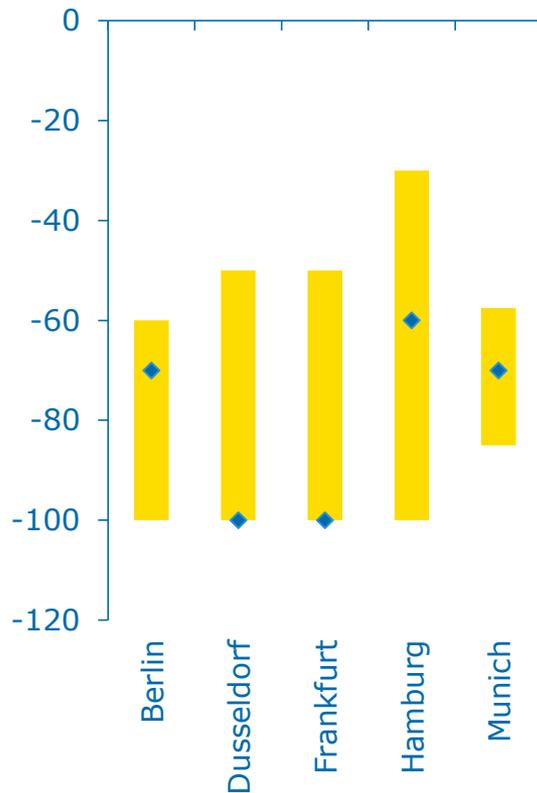


MEDIANS AND RANGES (QUARTILES) OF THE FORECASTS FOR 2017

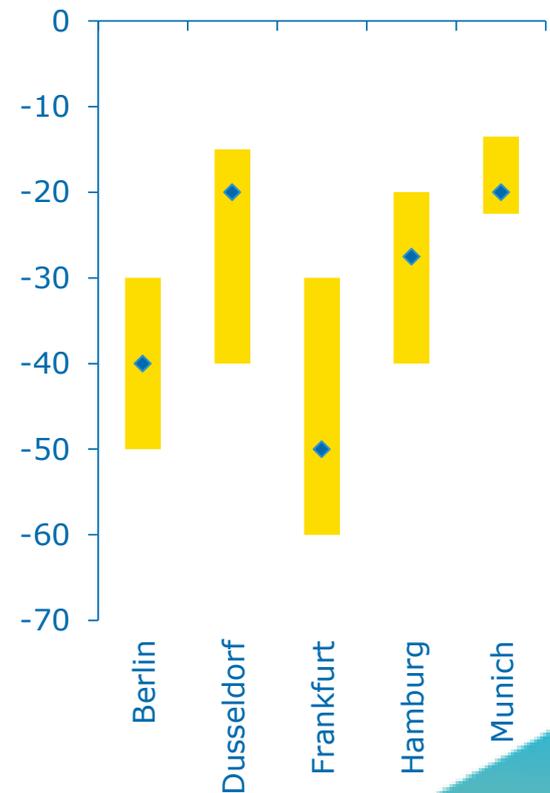
Prime Office Rent Change in %



Office Vacancy Change in bps



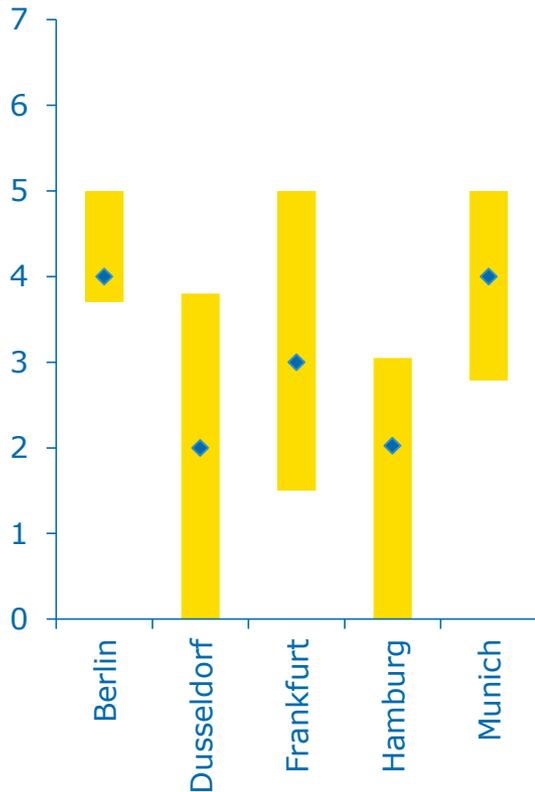
Prime Office Yield Change in bps



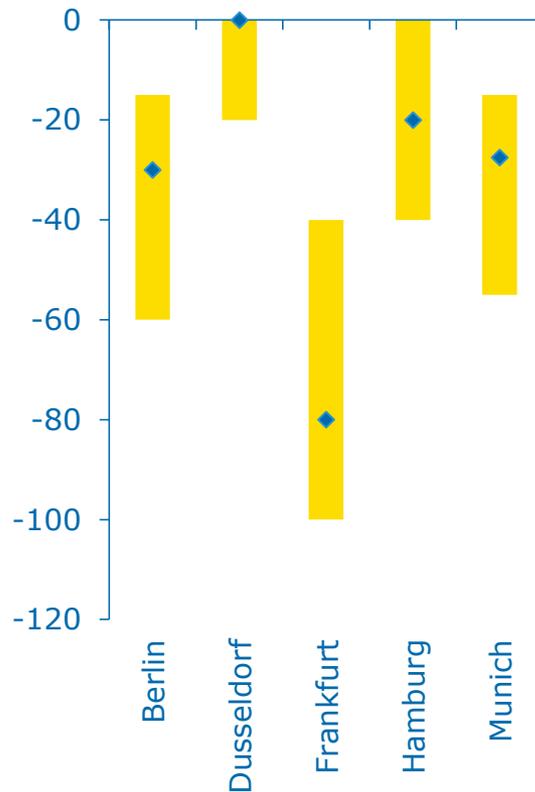


MEDIANS AND RANGES (QUARTILES) OF THE FORECASTS FOR 2018

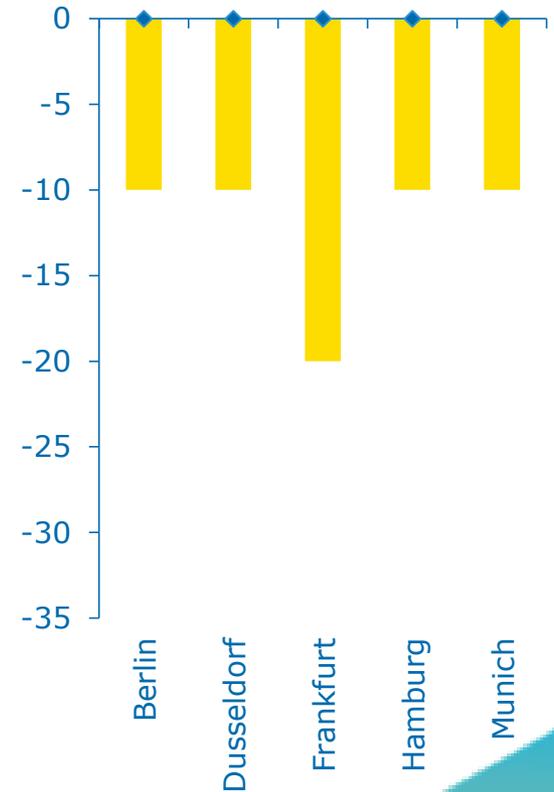
Prime Office Rent Change in %



Office Vacancy Change in bps



Prime Office Yield Change in bps





MEDIANS OF OFFICE FORECASTS FOR 2017 AND 2018

	Berlin	Dusseldorf	Frankfurt	Hamburg	Munich
2017					
Prime Rent	+8,0%	0,0%	+2,6%	+2,3%	+3,0%
Vacancy Rate	-70 bps	-100 bps	-100 bps	-60 bps	-70 bps
Prime Yields	-40 bps	-10 bps	-50 bps	-28 bps	-20 bps
2018					
Prime Rent	+4,0%	+2,0%	+3,0%	+2,0%	+4,0%
Vacancy Rate	-30 bps	0 bps	-80 bps	-20 bps	-28 bps
Prime Yields	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps



gif

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

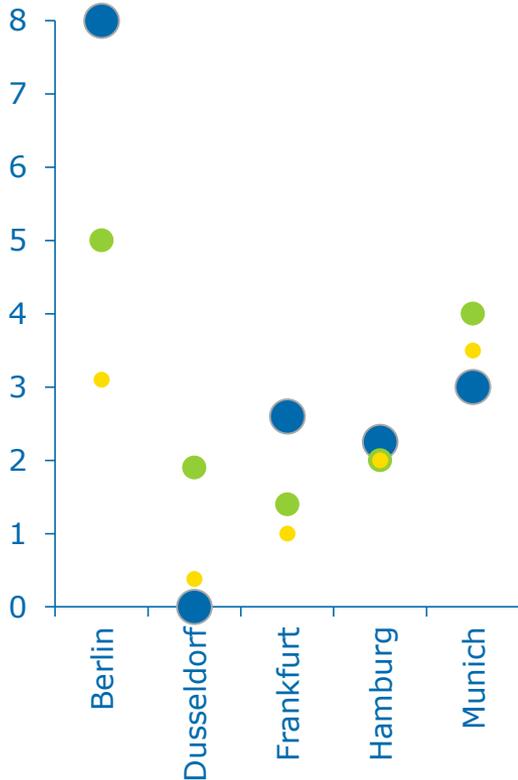
— **WHAT HAS CHANGED?** —



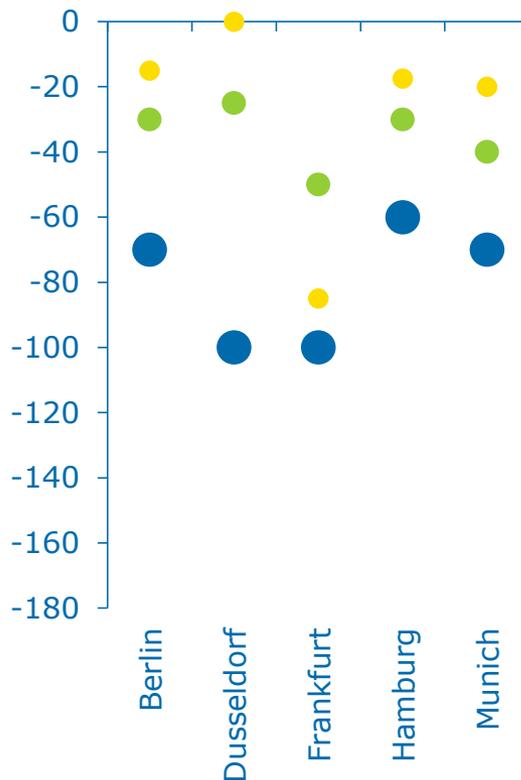
BERLIN INCREASES THE LEAD

(based on median values)

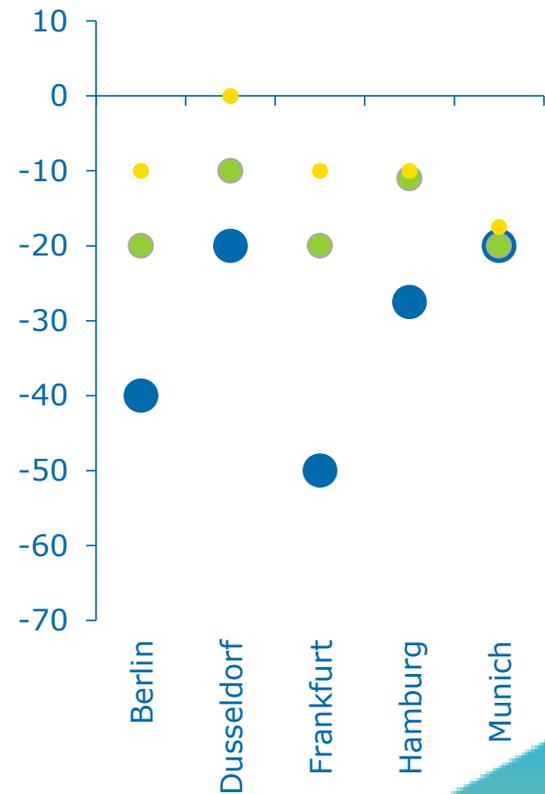
Prime Office Rent Change in %



Office Vacancy Change in bps



Prime Office Yield Change in bps



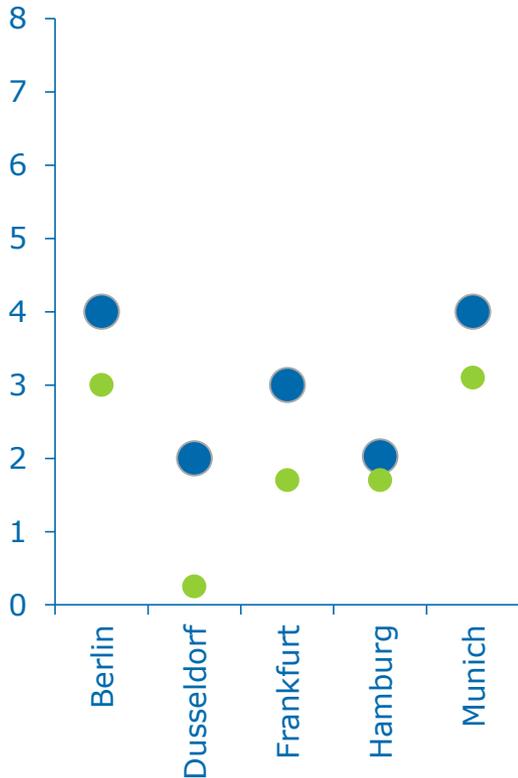
- aktuelle Umfrage
- letzte Umfrage
- vorletzte Umfrage



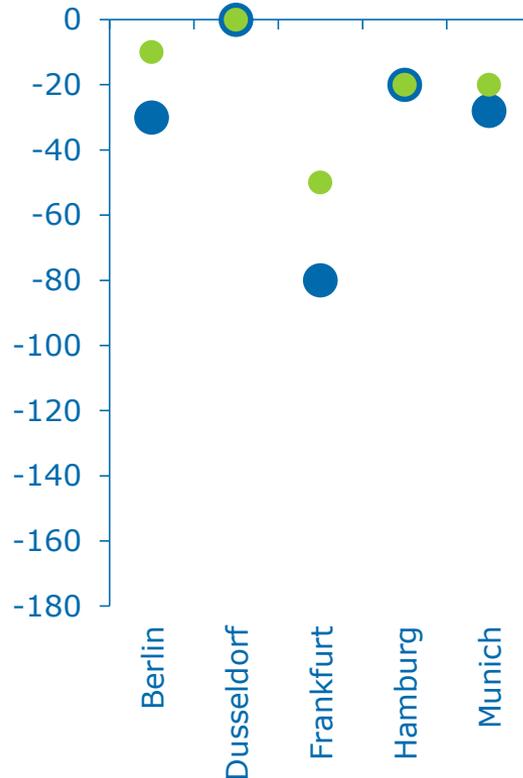
SLIGHTLY IMPROVED OUTLOOK FOR 2018

(based on median values)

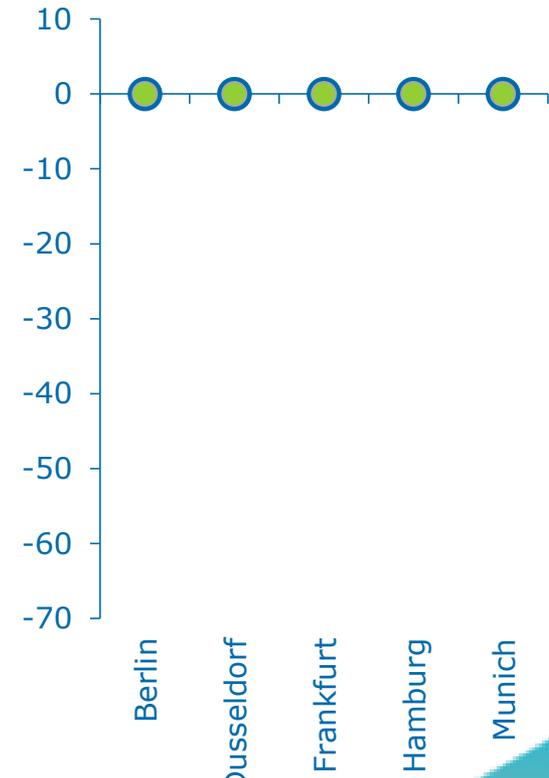
Prime Office Rent Change in %



Office Vacancy Change in bps



Prime Office Yield Change in bps



● aktuelle Umfrage
● letzte Umfrage