

PRESSEMITTEILUNG

gif und CRES Consensus-Büromarktprognose

Weiterer Aufschwung an den deutschen Büromärkten - Berlin mit größter Marktdynamik

Wiesbaden, 31. Mai 2016

Die Büromärkte in den großen deutschen Metropolen werden sich 2016 und 2017 sehr gut entwickeln und durch sinkende Leerstandsdaten, steigende Mieten und fallende Anfangsrenditen geprägt sein. Die größte Marktdynamik wird für Berlin prognostiziert. Das ist das Ergebnis der gemeinsamen Consensus-Umfrage der gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. und des Center for Real Estate Studies (CRES).

Leerstände

Die Leerstandsdaten der deutschen Immobilienhochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt und München werden im laufenden Jahr um bis zu 60 Basispunkte sinken. Nur für Hamburg wird eine Seitwärtsbewegung prognostiziert. In der Bundeshauptstadt Berlin liegt der aktuelle Wert bei rund 5 % und hat damit schon jetzt ein historisch niedriges Niveau erreicht.

Mit vermindertem Tempo wird sich der Leerstandsabbau 2017 fortsetzen. Einzig in München wird mit einem umfangreicheren Rückgang um weitere 40 Basispunkte gerechnet. Per Saldo sinken die Leerstandsdaten auf allen genannten Büromärkten in den kommenden zwei Jahren deutlich.

Spitzenmieten

Für 2016 erwarten die befragten Experten auf fast allen deutschen Büromärkten einen deutlichen Anstieg der Spitzenmieten. Mit einem Plus von 3,7 % werden sich die Mieten in Berlin am dynamischsten entwickeln, aber auch für Düsseldorf, Hamburg und München wird ein Mietpreiswachstum im Top-Segment zwischen 1,5 % und 2,0 % prognostiziert. Lediglich in Frankfurt zeigen sich die Mieten zunächst stabil. Für das Jahr 2017 wird dann für alle Standorte ein Mietpreiswachstum zwischen 0,8 % und 2,9 % vorausgesagt.

Für die kommenden zwei Jahre wird für den Berliner Büromarkt das höchste Mietpreiswachstum prognostiziert, dicht dahinter folgt die bayrische Landeshauptstadt. Für die Bundeshauptstadt bedeutet dies einen Anstieg der Spitzenmiete von aktuell € 24,00 pro m²/Monat auf € 25,50 pro m²/Monat bis zum Jahresende 2017.

Anfangsrenditen

Was für Bestandshalter mit Wertsteigerungen verbunden ist, macht Neuinvestments teurer. 2016 werden die Anfangsrenditen in den deutschen Immobilienhochburgen noch einmal spürbar zurückgehen. Die Veränderungsdaten liegen zwischen -13 Basispunkten in Düsseldorf und -20 Basispunkten in Berlin und Frankfurt. Damit dürfte die magische 4 %-Grenze, die aktuell bereits in München unterschritten wird, auch in Berlin und Hamburg zum Jahresende durchbrochen sein. Nach den aktuellen Prognosen dürften sich die Anfangsrenditen dann 2017 auf allen Büromärkten stabil zeigen.

Fazit

Mit sinkenden Leerstandsdaten, steigenden Mieten und sinkenden Anfangsrenditen bleibt der deutsche Büromarkt für Investoren und Bestandshalter weiterhin sehr attraktiv. Damit sind die Markt-Prognosen etwas positiver als die zuletzt eher verhaltenen, umfragebasierten Stimmungsindikatoren.

Die Kompetenzgruppe Immobilienmarkt-Research der gif und das 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 Berichte der gif/CRES Consensus-Büromarktprognosen können im Onlineshop auf der Website der gif kostenlos abgerufen werden: <https://www.gif-ev.de/onlineshop>.

Ansprechpartner:

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 I/2016

— **Zusammenfassung der Ergebnisse** —



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



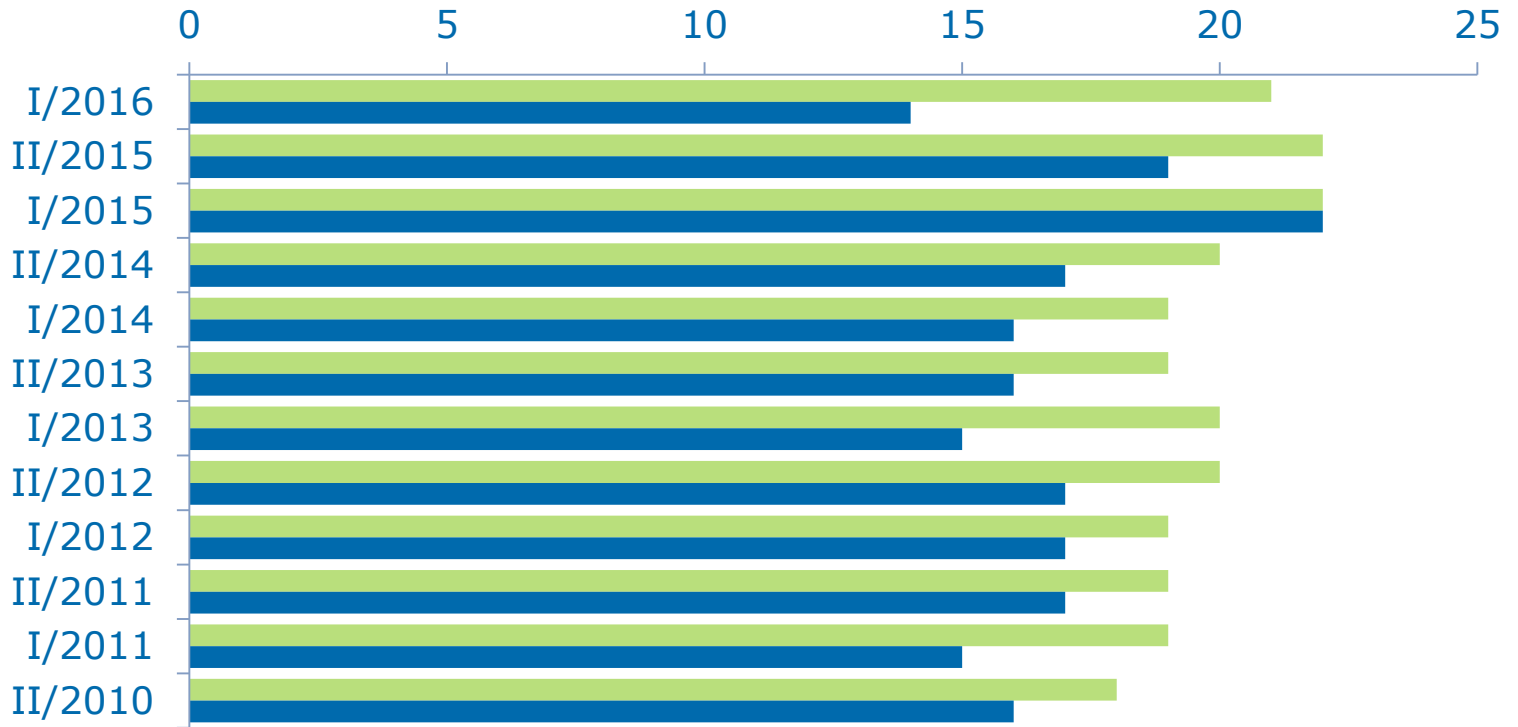
DER TEILNEHMER-KREIS

- / 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 DIESMAL ETWAS NIEDRIGER

Anzahl der Antworten



■ Teilnehmer insgesamt

■ Antworten



gif

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

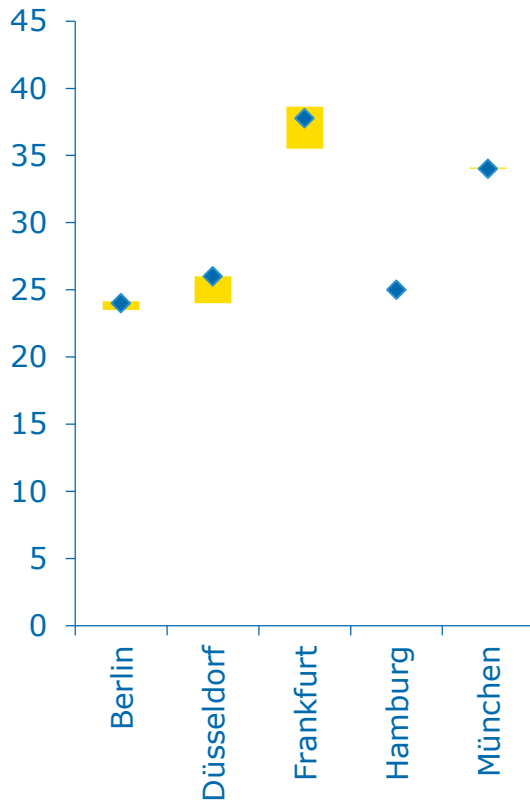
ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE



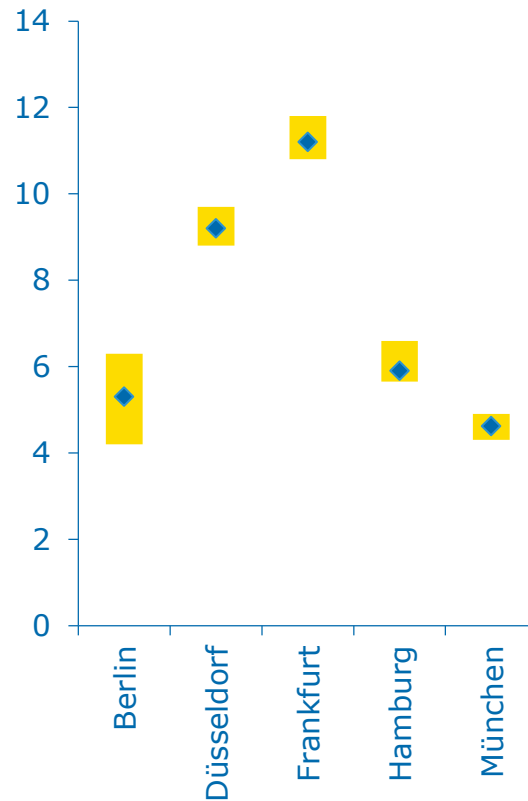
WO SIND WIR JETZT?

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

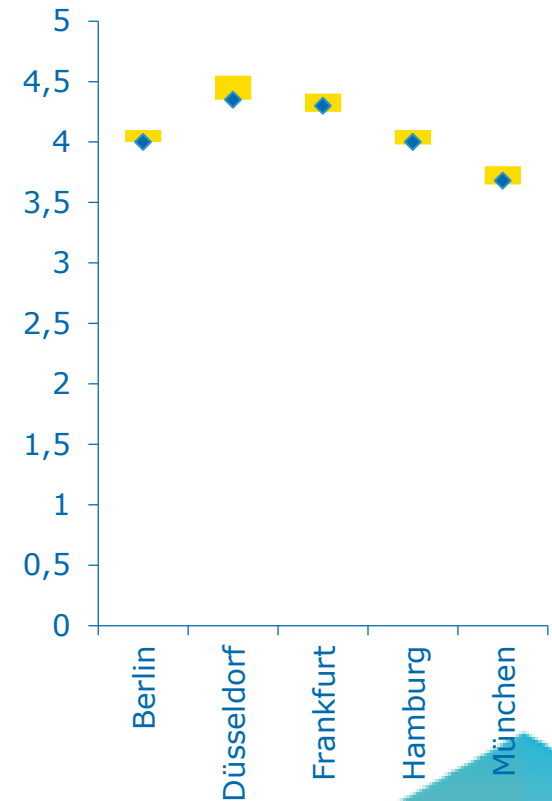
Büro-Spitzenmiete
in €/m²



Büro-Leerstand
in %



Büro-Anfangsrendite
(Spitzenrendite)
in %

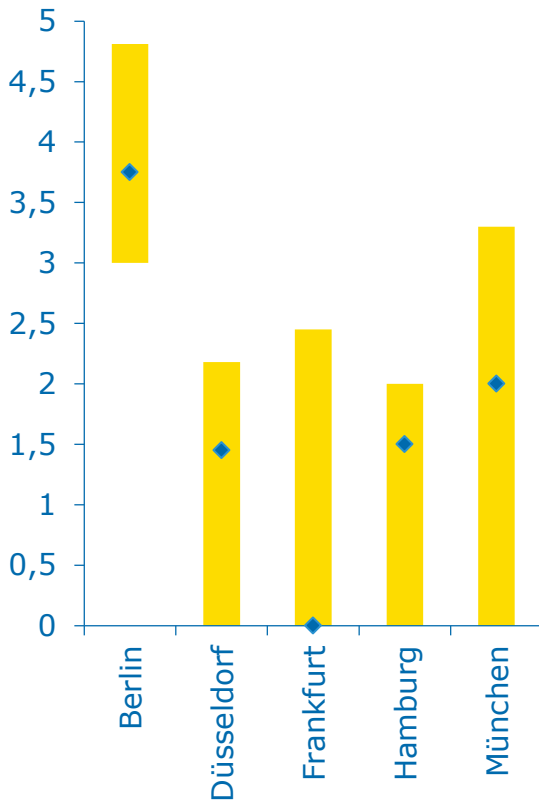




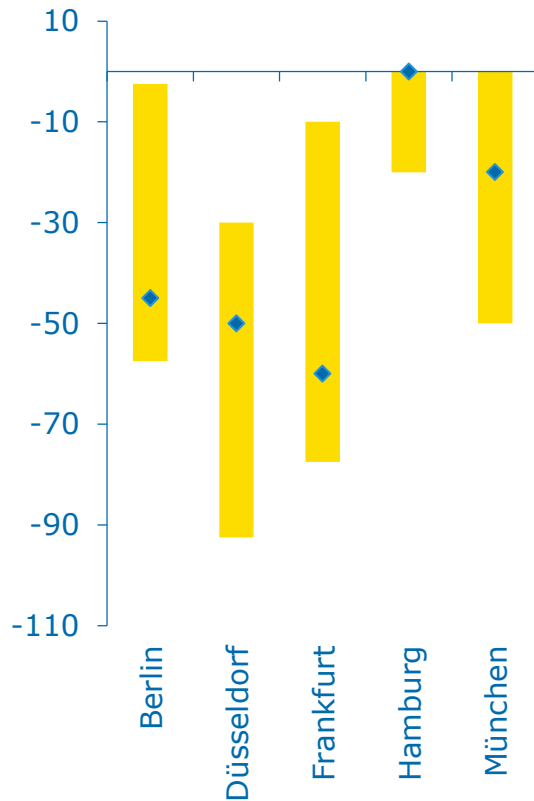
MEDIANE DER PROGNOSEN FÜR 2016

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

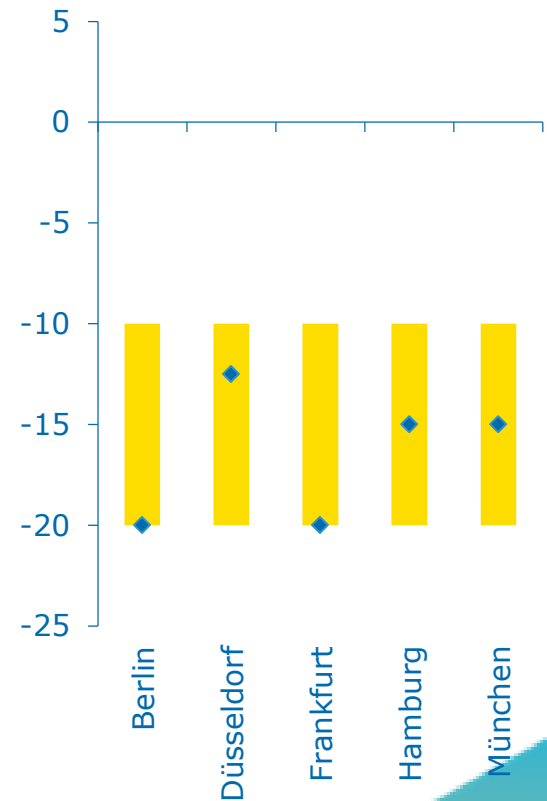
**Büro-Spitzenmiete
Veränderung in %**



**Büro-Leerstand
Veränderung in bps**



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



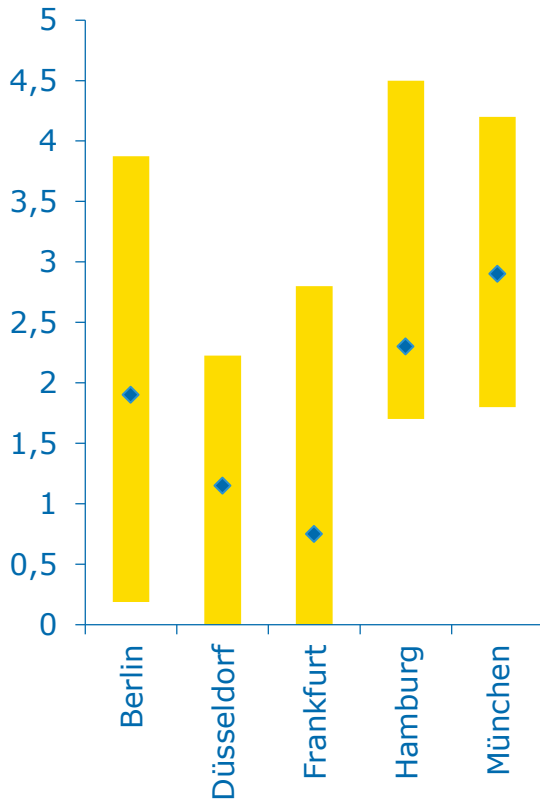
bps = Basispunkte



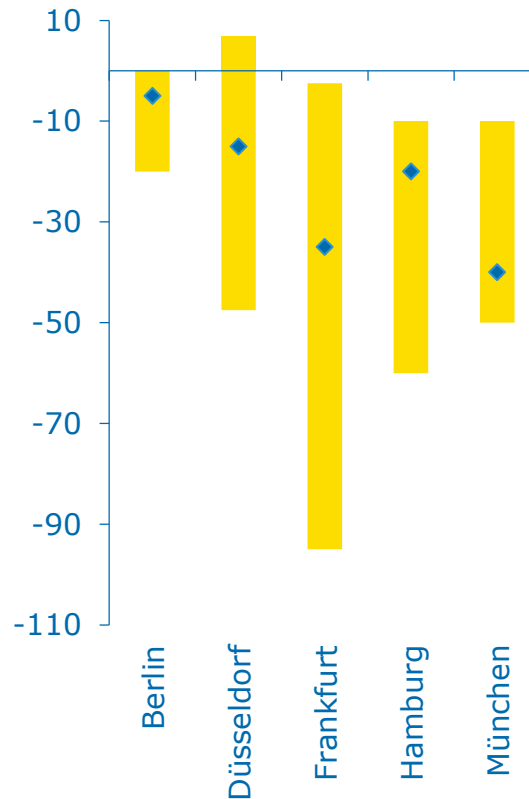
MEDIANE DER PROGNOSEN FÜR 2017

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

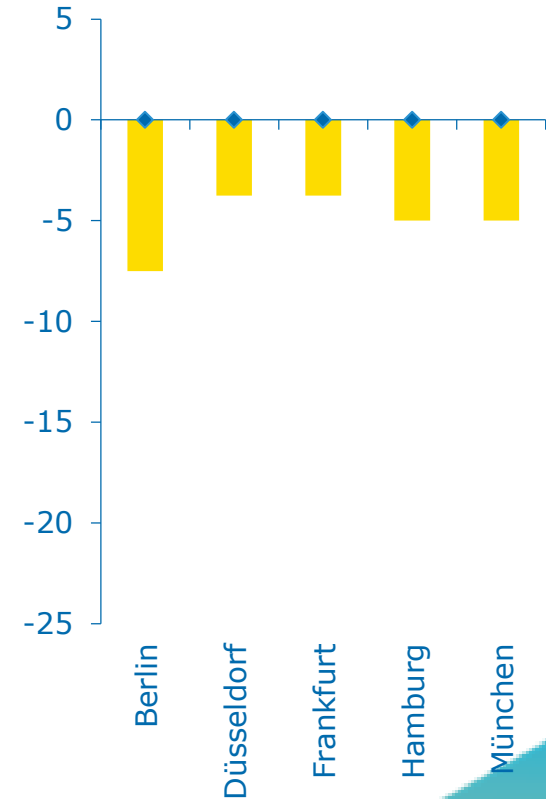
**Büro-Spitzenmiete
Veränderung in %**



**Büro-Leerstand
Veränderung in bps**



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



bps = Basispunkte



MEDIANE DER BÜROMARKT-PROGNOSEN FÜR 2016 UND 2017

	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	München
2016					
Spitzenmiete	+3,8%	+1,5%	0,0%	+1,5%	+2,0%
Leerstand	-45 bps	-50 bps	-60 bps	0 bps	-20 bps
Spitzenrendite	-20 bps	-12,5 bps	-20 bps	-15 bps	-15 bps
2017					
Spitzenmiete	+1,9%	1,2%	+0,8%	+2,3%	+2,9%
Leerstand	-5 bps	-15 bps	-35 bps	-20 bps	-40 bps
Spitzenrendite	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps

bps = Basispunkte



gif

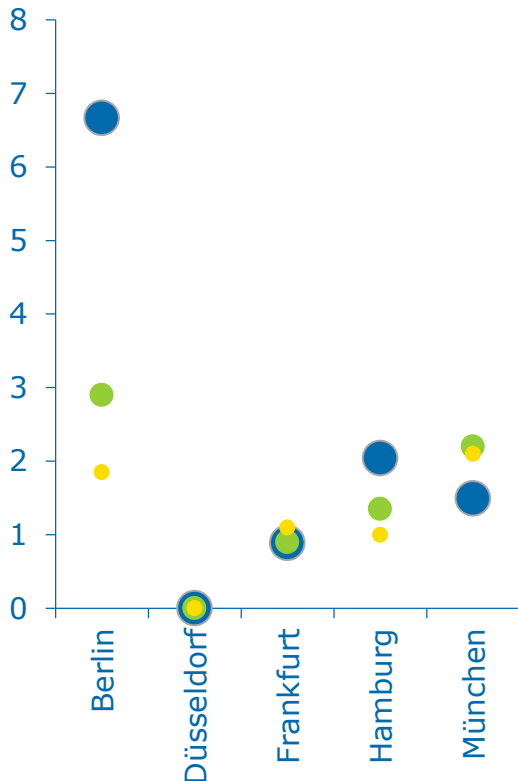
Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
Society of Property Researchers, Germany

— WAS HAT SICH GEÄNDERT? —

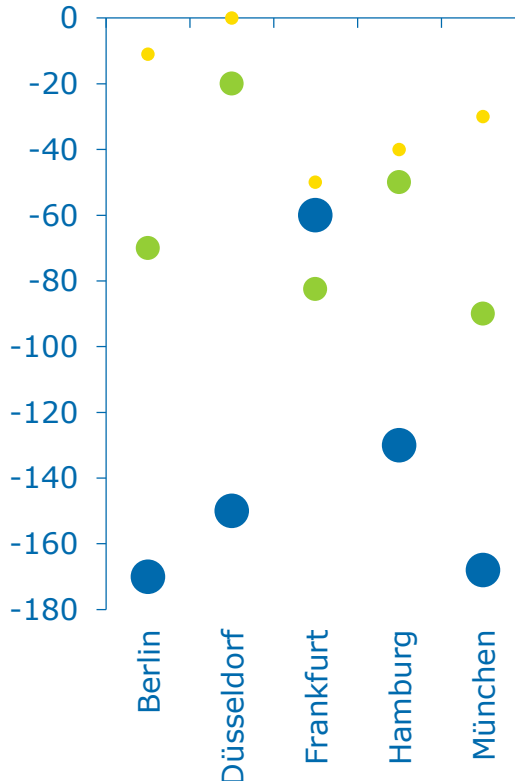


PROGNOSEN UNTERSCHÄTZTEN (ERNEUT) DIE MARKTDYNAMIK IN 2015 (Auswertung auf der Basis von Medianwerten)

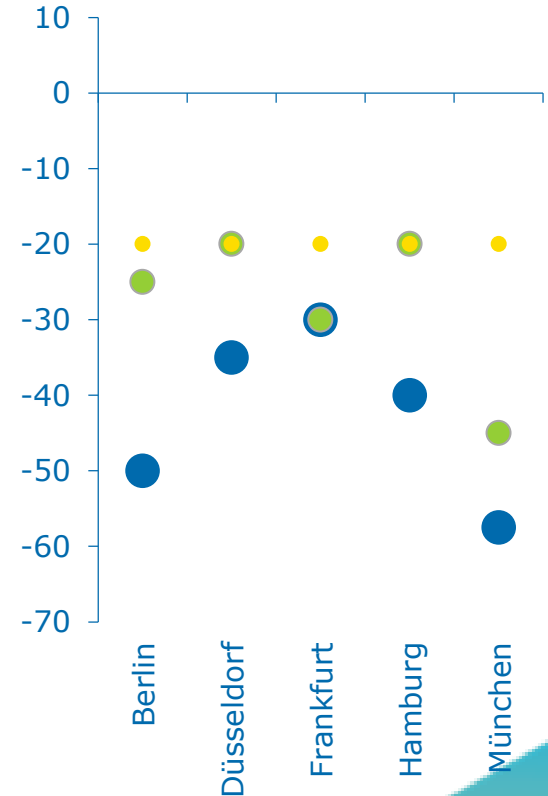
Büro-Spitzenmiete Veränderung in %



Büro-Leerstand Veränderung in bps



Büro-Anfangsrendite (Spitzenrendite) Veränderung in bps



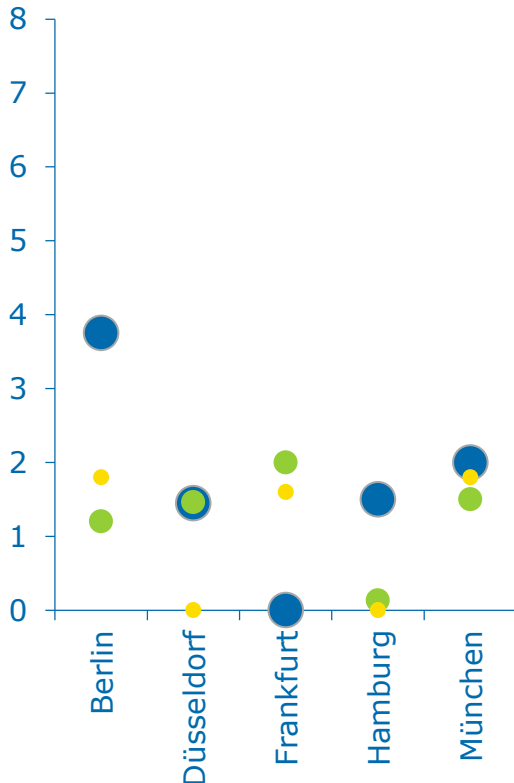
bps = Basispunkte

- realisiert
- letzte Umfrage
- vorletzte Umfrage

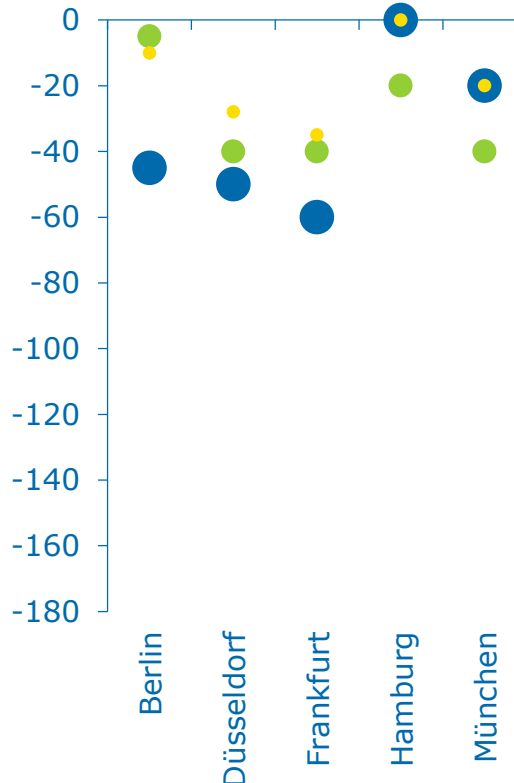


PROGNOSEN FÜR 2016 WURDEN NACH OBEN KORRIGIERT (Auswertung auf der Basis von Medianwerten)

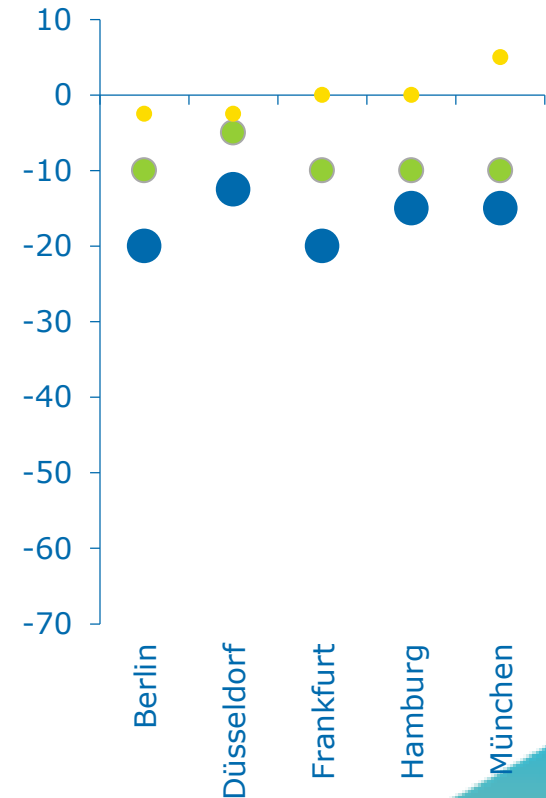
Büro-Spitzenmiete Veränderung in %



Büro-Leerstand Veränderung in bps



Büro-Anfangsrendite (Spitzenrendite) Veränderung in bps



bps = Basispunkte

- aktuelle Umfrage
- letzte Umfrage
- vorletzte Umfrage