

PRESSEMITTEILUNG

gif/CRES Consensus-Büromarktprognose I/2019

Büro- und Investmentmärkte Deutschland: Leichte Eintrübung am Horizont in 2020

Wiesbaden, 13. Mai 2019 - Die deutschen Bürovermietungs- und Investmentmärkte zeigen sich unverändert in sehr guter Verfassung. Fast alle Ergebnisse des Jahres 2018 haben die ohnehin positiven Prognosen übertroffen. Das gilt am stärksten für die Spitzenmiete in Berlin, die um mehr als 12 % angestiegen ist. Für die kommenden Jahre sind die Prognostiker in der aktuellen Frühjahresumfrage von gif e.V. und CRES zurückhaltender geworden: Der Ausblick für 2019 ist eher stabil, für 2020 werden leichte Verschlechterungen einiger Kennzahlen, vor allem der Leerstände in Berlin und München, vorhergesagt. Anders sieht es bei den Prognosen für die Spitzenmieten in den Top-5-Standorten aus, die weiter zulegen werden. Was unverändert bedeutet, dass trotz gleichbleibender Renditen die Immobilienwerte weiter steigen.

Spitzenrenditen

Berlin hat einen historischen Tiefstwert erreicht. Eine Fortsetzung der Renditekompression im Jahr 2019 erwarten die Researcher nicht.

Die Büro-Anfangsrendite liegt in Düsseldorf nunmehr unter 3,3 %, in allen anderen Top-Standorten darunter. Die niedrigsten Anfangsrenditen weisen weiter München und Berlin mit 2,9 % bzw. 2,8 % auf (jeweils Mediane der Angaben der befragten Researcher).

Weitere Spielräume für eine Fortsetzung der Renditekompression werden mehrheitlich nicht mehr gesehen; die Prognosen sehen bis Ende 2020 eine Seitwärtsbewegung auf dem gegenwärtigen, historisch niedrigen Niveau.

Leerstände

Die Leerstandsdaten in Berlin und München könnten leicht steigen, zum ersten Mal seit vielen Jahren.

Düsseldorf und Frankfurt sind unverändert von relativ hohen Leerstandsdaten geprägt (zwischen 7,0 % und 7,5 %). Diese sollen in 2019 weiter sinken und dann leicht unter 7,0 % liegen.

Ein völlig anderes Bild zeigt sich in Berlin und München, wo nach wie vor sehr wenige Büroflächen leerstehen. In Berlin liegt die Rate, wie vor einem Jahr vorhergesagt, unter 2 %, in München leicht darüber.

Auf dieser Grundlage verbunden mit der Abkühlung der Konjunktur und mit der

PRESSEMITTEILUNG

inzwischen gut gefüllten Pipeline im Neubau, hält die Mehrheit der Researcher zum ersten Mal seit vielen Jahren einen leichten Anstieg der Leerstandsdaten für wahrscheinlich. Für Berlin reichen die Prognosen bis zu einem Anstieg um 0,6 Prozentpunkte, d.h. auf 2,5 %.

Der Ausblick für Hamburg ist 2019 leicht positiv und 2020 stabil.

Spitzenmieten

Die Spitzenmieten entwickeln sich durchweg positiv.

Die Berliner Spitzenmiete liegt mittlerweile bei rund 34 €/m² und damit noch einmal über den Prognosen. Spitzenreiter bleibt, trotz des hohen Leerstands, weiterhin Frankfurt, das 40 €/m² übertroffen hat.

Durchgehend in allen Metropolen sind die Aussichten positiv, wenn auch etwas zurückhaltender als in den Vorjahren. Beide Prognosejahre zusammengefasst werden Steigerungen zwischen 3,4 % in Düsseldorf und 8,0 % in Berlin vorhergesagt.

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 Mietpreisprognose bleibt unverändert die Bundeshauptstadt Berlin, die die Prognosen für die Spitzenmiete im vergangenen Jahr deutlich übertroffen hat.

In Teilbereichen der Märkte deuten die Prognosen auf ein Ende der positiven Entwicklungen hin: Die Spitzenrenditen werden bis Ende 2020 nicht weiter sinken. Bezüglich des Leerstands muss in Berlin und München sogar, ausgehend von den historisch niedrigen, gegenwärtigen Werten, mit einem leichten Anstieg im Jahr 2020 gerechnet werden.

PRESSEMITTEILUNG

Übersicht zu den prognostizierten Veränderungen im Vergleich zum jeweiligen Vorjahr (jeweils Medianwerte aus allen eingereichten Prognosen)

	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	München
2019					
Spitzenmiete	+5,0%	+3,4%	+3,0%	+3,5%	+3,5%
Leerstand	0 bps	-30 bps	-50 bps	-45 bps	0 bps
Spitzenrendite	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps
2020					
Spitzenmiete	+3,0%	0,0%	+2,0%	+1,5%	+2,4%
Leerstand	+10 bps	0 bps	0 bps	0 bps	+5 bps
Spitzenrendite	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps

PRESSEMITTEILUNG

Über die gif.

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.

gif-Kompetenzgruppe Immobilienmarkt-Research

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 2011 durchgeführt und fand zum 12. 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

Die Teilnehmer und Berichte der gif/CRES Consensus-Büromarktprognosen können im Onlineshop auf der Website der gif abgerufen werden.

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.