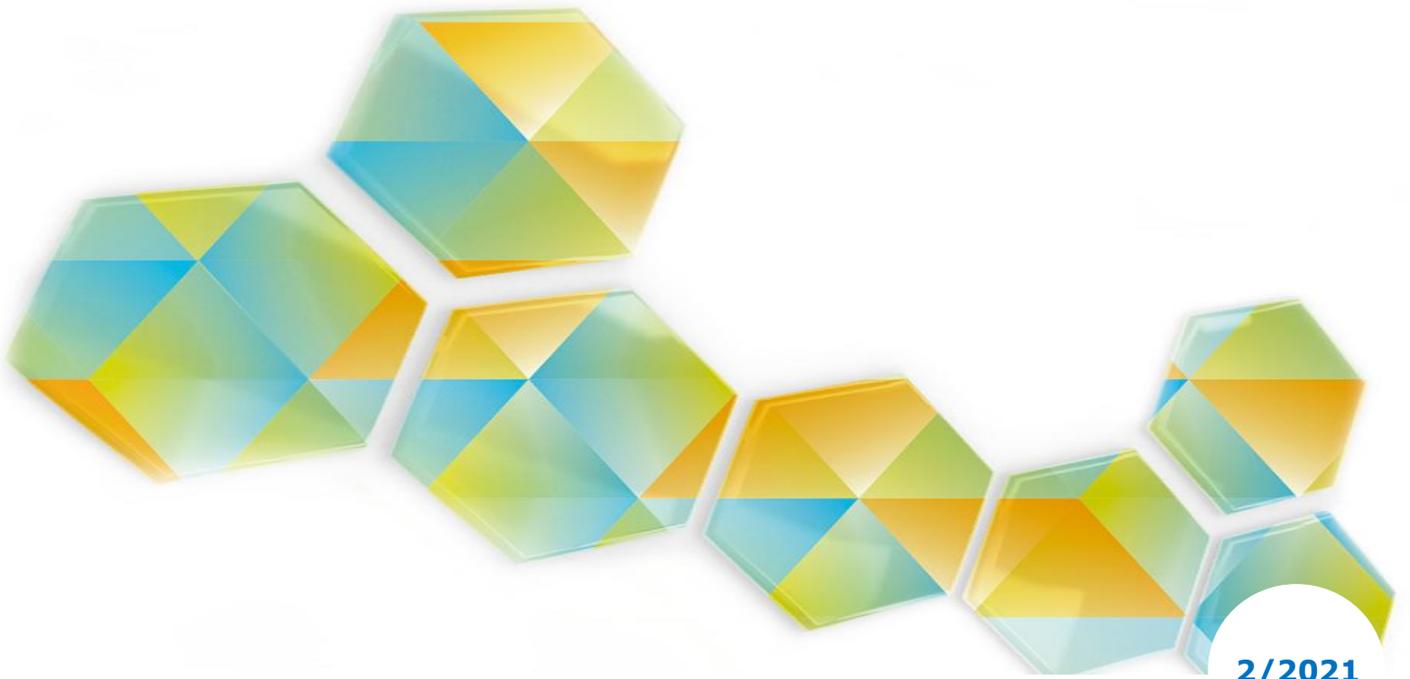




**gif**

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



2/2021

# **gif-CRES**

## **Consensus-Büromarktprognose**



## PRESSEMITTEILUNG

### **Experten erwarten für 2022 stabile Entwicklung an den deutschen Büromärkten – gif-CRES Consensus-Büromarktprognose 2/2021 veröffentlicht**

- **Leerstandsquoten steigen**
- **Stabilität bei Spitzenmieten**
- **Spitzenrenditen sinken in einigen Märkten geringfügig**
- **Pandemie zeigt keine größeren Auswirkungen**
- **Büroimmobilien weiter ohne Krisenmodus**

*Wiesbaden, 02.12.2021*

**Während die epidemische Lage weiter von großer Unsicherheit geprägt ist, kommen aus den Büroimmobilienmärkten vermehrt positive Signale.**

**Generell zeigen stimmungsbasierte Kennzahlen der Immobilienmärkte, z. B. Umfrageergebnisse und Aktienkurse, aktuell ein positives Bild. Diesem entsprechen die modellbasierten Vorhersagen, die in das Ergebnis der gif/CRES-Consensus-Büromarktprognose eingehen, nur teilweise.**

**Die aktuelle Lage wird sich nach den Berechnungen der Researcher vor allem in steigenden Leerstandsquoten niederschlagen, während die Spitzenmieten und -renditen bis zum Ende kommenden Jahres weitgehend stabil bleiben.**

#### **Spitzenrenditen: In allen Top-5-Märkten unter 3 % und weiter leicht sinkend**

In keiner der betrachteten 5 Städte liegt die Spitzenrendite über 3 %: Berlin und München markieren weiter die niedrigsten Werte mit 2,6 %. Ungeachtet der Leerstandsentwicklung und der allgemein unsicheren Rahmenbedingungen wird in drei Städten sogar ein weiteres, wenn auch nur leichtes Absinken der ohnehin sehr niedrigen Renditen erwartet. Das gilt für Berlin, Düsseldorf und Hamburg, während die Frankfurter und Münchener Renditen stabil bleiben.

#### **Leerstände: Spürbarer Anstieg in Berlin**

An allen Standorten werden die Büroleerstände steigen, am stärksten in Berlin, am wenigsten in Hamburg. Damit wird sich am vertrauten Bild nichts ändern: Frankfurt und Düsseldorf weisen relativ hohe Leerstandsquoten auf, zum Jahresende 2022 werden ca. 8 % prognostiziert, während Berlin, Hamburg und München im Vergleich dazu mit Leerständen zwischen 4 % und 5 % signifikant besser dastehen.

Bei insgesamt steigenden Leerständen wird sich an dieser Zweiteilung des Marktes nichts ändern.

## PRESSEMITTEILUNG

### Spitzenmieten: Seitwärtsbewegung

Die geringsten Veränderungen werden bei den Spitzenmieten erwartet. Die Prognostiker sagen gleichbleibende Mieten in allen Märkten voraus. Lediglich für Hamburg ergibt sich als Medianwert der Prognosen ein minimaler Anstieg.

### Fazit

Die Mehrheit der Researcher, die sich an der Consensus Büromarkt-Umfrage beteiligt haben, erwartet bis Ende 2022 eine uneinheitliche Marktentwicklung: stagnierende Mieten, steigende Leerstände, aber trotzdem leicht sinkende Renditen. Da sich in den Renditen die Zukunftserwartungen des Marktes ausdrücken, sind die Prognosen weiterhin von einem nennenswerten Quantum Optimismus geprägt, auch wenn die kurzfristigen Aussichten wegen steigender Leerstände weniger positiv sind.

### Übersicht zu den prognostizierten Veränderungen im Vergleich zum jeweiligen Vorjahr

(jeweils Medianwerte aus allen eingereichten Prognosen  
bps = Basispunkte)

	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	München
<b>2021</b>					
Spitzenmiete	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand	+100 bps	+100 bps	+85 bps	+35 bps	+100 bps
Spitzenrendite	-10 bps	-10 bps	0 bps	-10 bps	0 bps
<b>2022</b>					
Spitzenmiete	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,8 %	0,0 %
Leerstand	+100 bps	+10 bps	+35 bps	+40 bps	+55 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](http://www.gif-ev.de/onlineshop)



## PRESSEMITTEILUNG

---

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:**

**Prof. Dr. Jaroslaw Morawski**, Jaroslaw.Morawski@th-ab.de

**Prof. Dr. Felix Schindler MRICS**, Schindler@steinbeis-cres.de

**Ullrich Werling FRICS**, Ullrich.Werling@hws-wert.de

### **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](mailto:info@gif-ev.de) | [www.gif-ev.de](http://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/2021**

**Zusammenfassung der Ergebnisse**



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



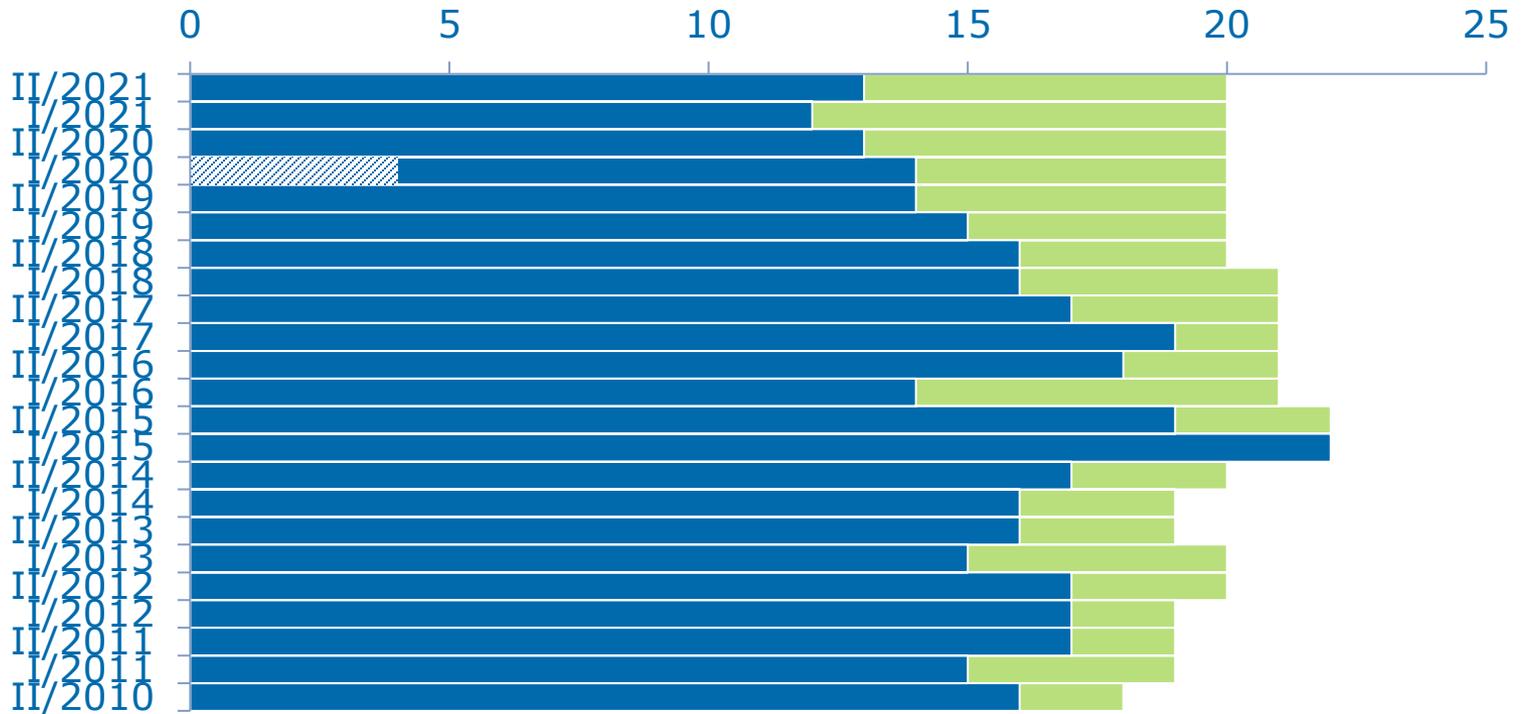
## DER TEILNEHMER-KREIS

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



# ENTWICKLUNG DER RÜCKLAUFQUOTE

## Anzahl der Antworten



■ Teilnehmer insgesamt ■ Antworten ▨ Antworten ohne Prognose



**gif**

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

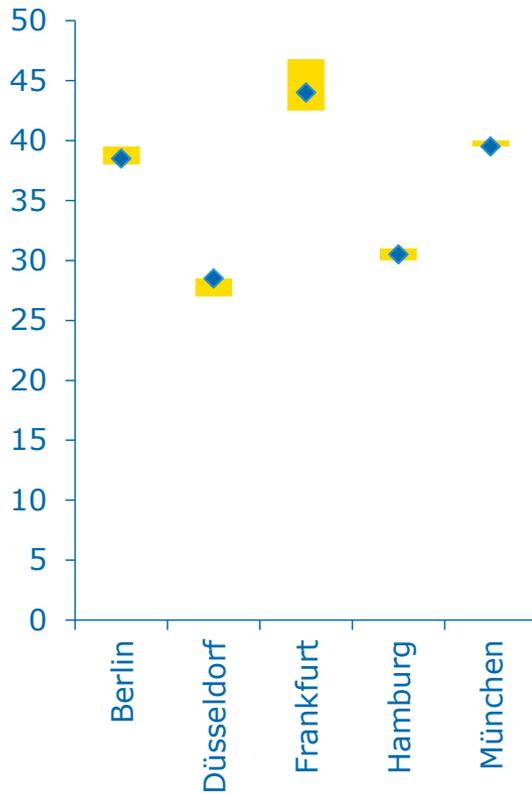
# — ZUSAMMENFASSUNG DER — ERGEBNISSE



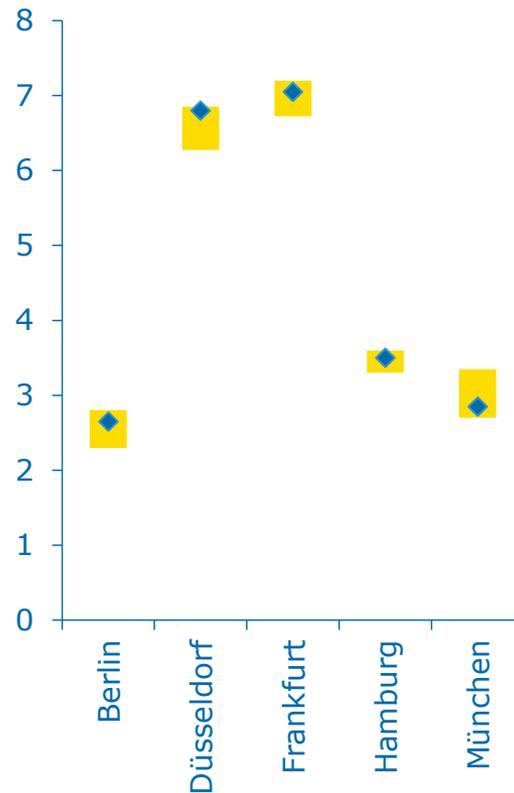
# WO SIND WIR JETZT?

Mediane der Ausgangswerte Anfang 2021

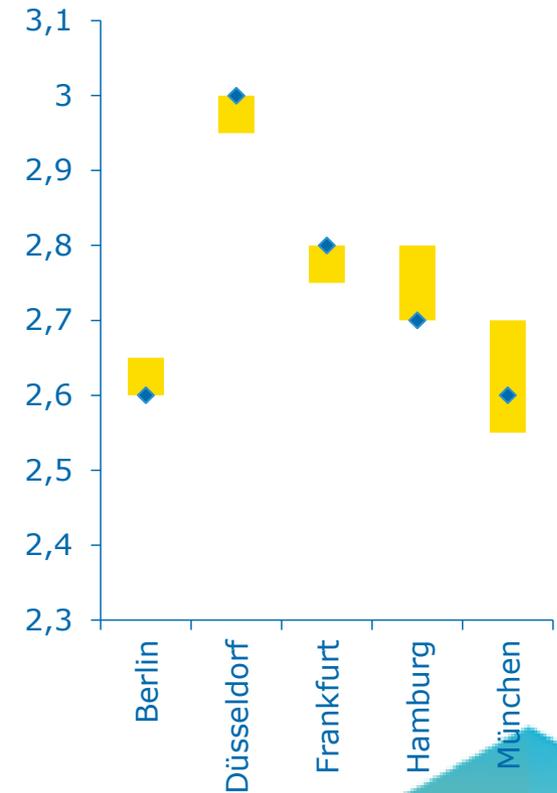
**Büro-Spitzenmiete**  
in €/m<sup>2</sup>



**Büro-Leerstand**  
in %



**Büro-Anfangsrendite**  
(Spitzenrendite)  
in %

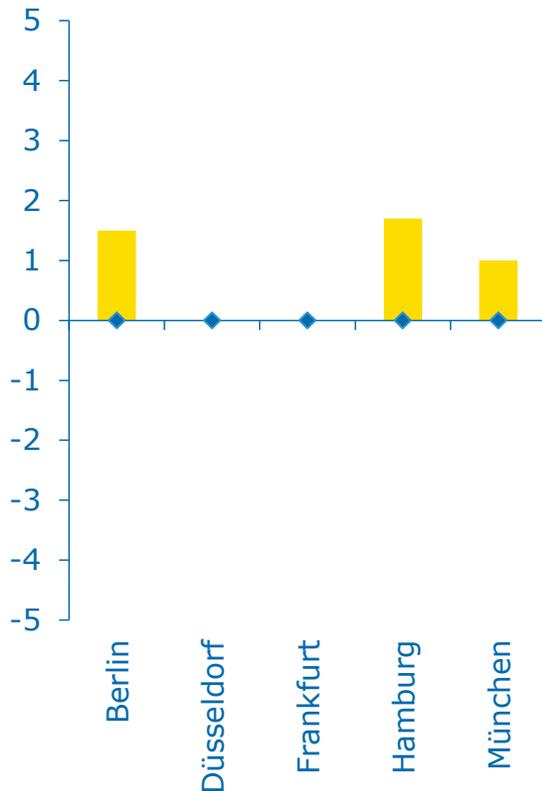




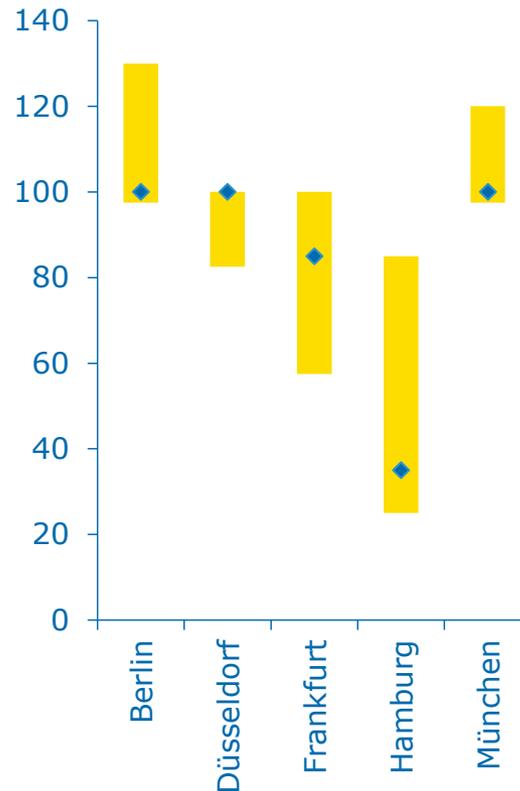
# MEDIANE DER PROGNOSEN FÜR 2021

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

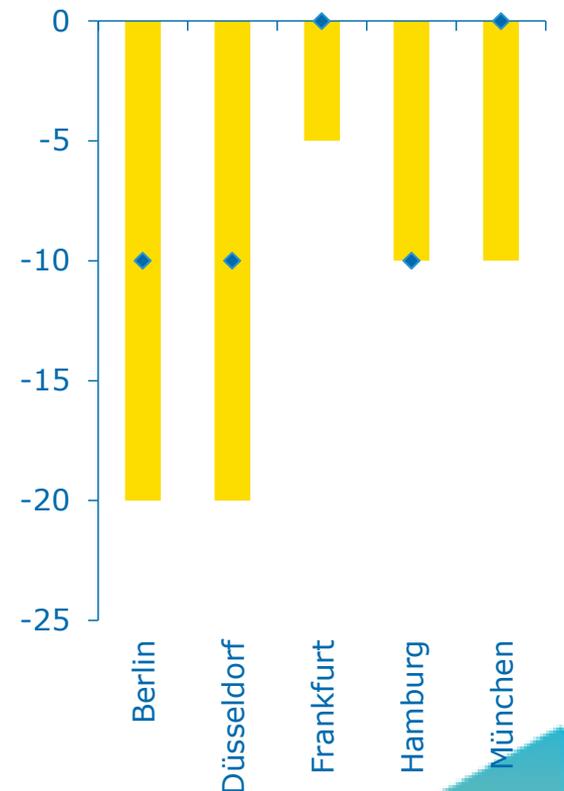
**Büro-Spitzenmiete  
Veränderung in %**



**Büro-Leerstand  
Veränderung in  
Basispunkten**



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

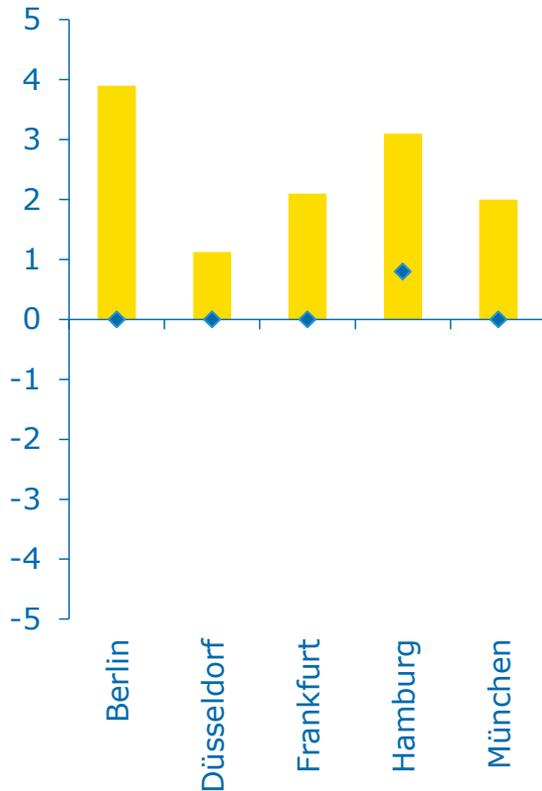




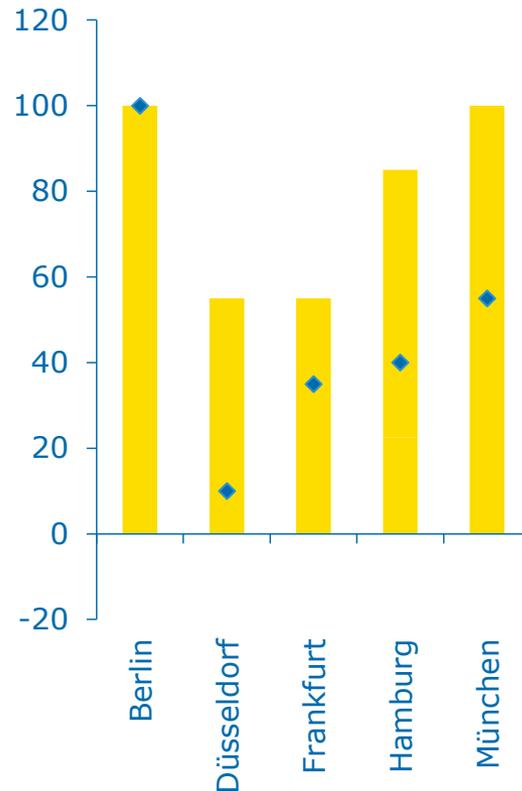
# MEDIANE DER PROGNOSEN FÜR 2022

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

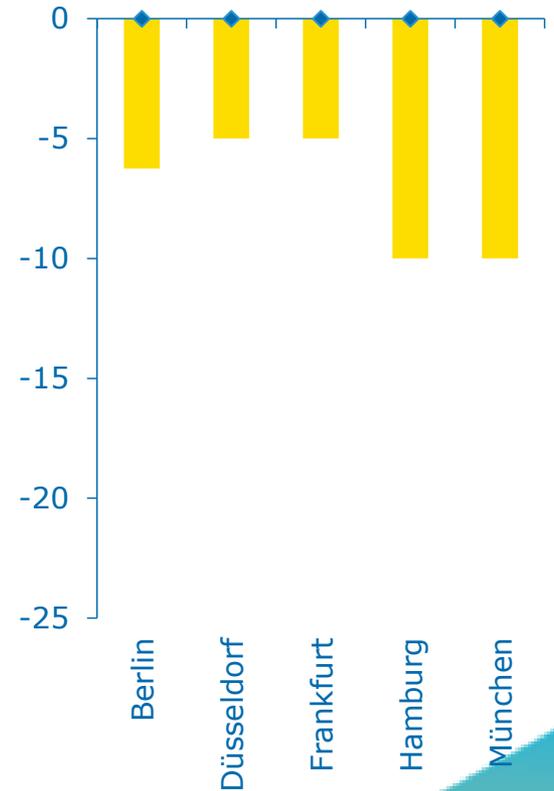
**Büro-Spitzenmiete  
Veränderung in %**



**Büro-Leerstand  
Veränderung in  
Basispunkten**



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





# MEDIANE DER BÜROMARKT-PROGNOSEN FÜR 2021 UND 2022

	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	München
<b>2021</b>					
Spitzenmiete	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand	+100 bps	+100 bps	+85 bps	+35 bps	+100 bps
Spitzenrendite	-10 bps	-10 bps	0 bps	-10 bps	0 bps
<b>2022</b>					
Spitzenmiete	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,8 %	0,0 %
Leerstand	+100 bps	+10 bps	+35 bps	+40 bps	+55 bps
Spitzenrendite	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps

bps = Basispunkte



**gif**

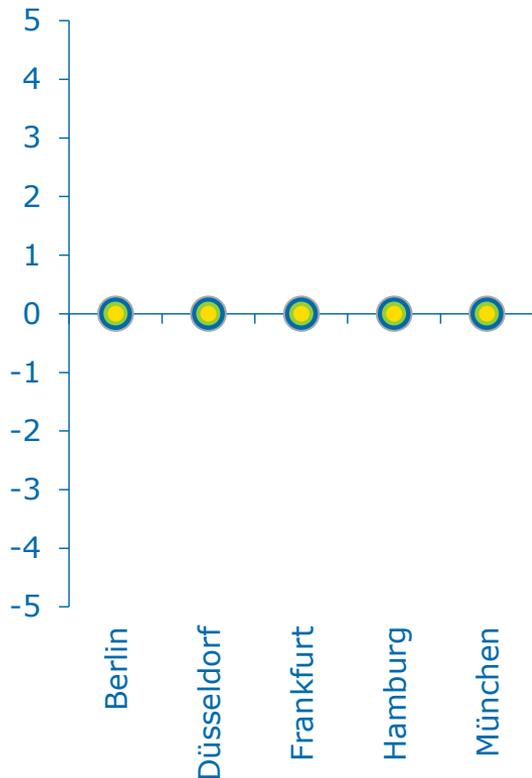
Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.  
*Society of Property Researchers, Germany*

# — WAS HAT SICH GEÄNDERT? —

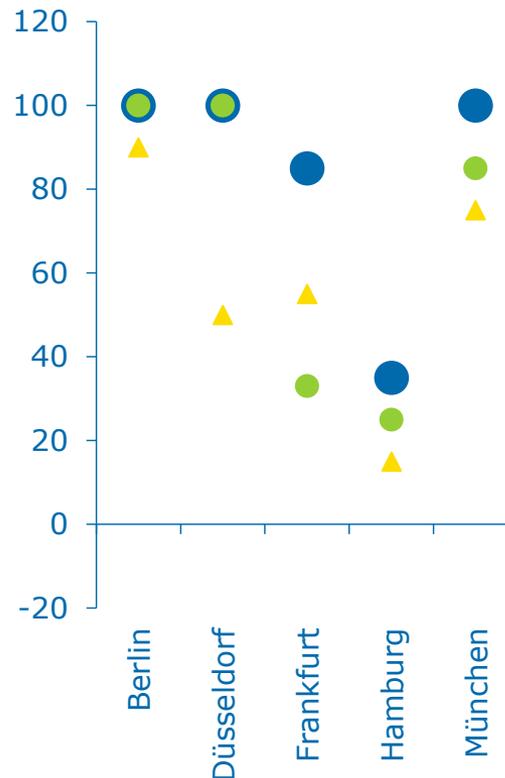


# STABILE MIETEN TROTZT EINES DEUTLICHEN ANSTIEGS DER LEERSTÄNDE IN 2021 ERWARTET

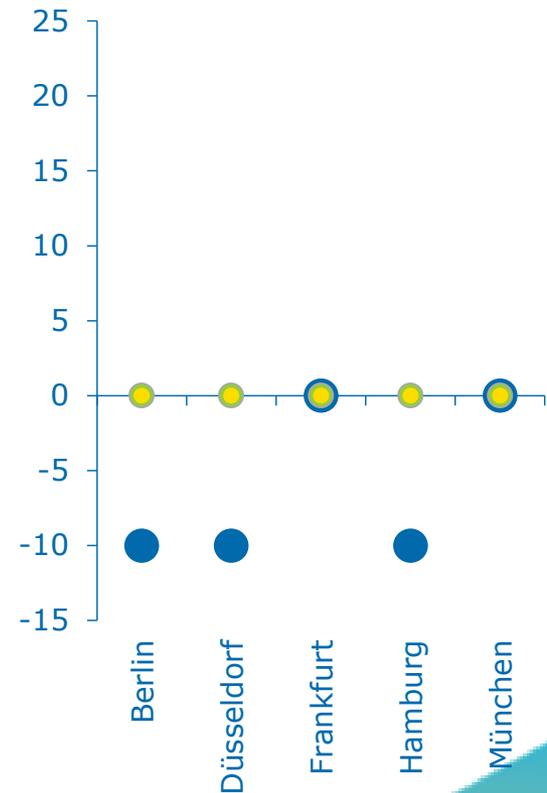
**Büro-Spitzenmiete  
Veränderung in %**



**Büro-Leerstand  
Veränderung in  
Basispunkten**



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

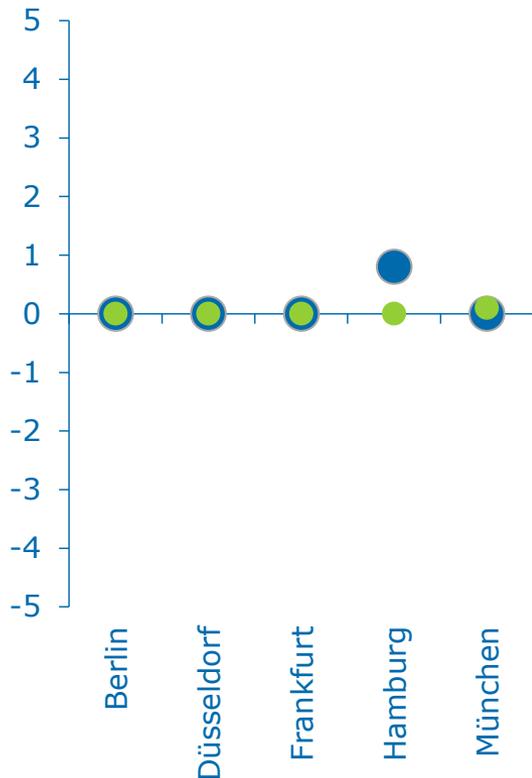


● aktuelle Umfrage  
● letzte Umfrage  
▲ vorletzte Umfrage

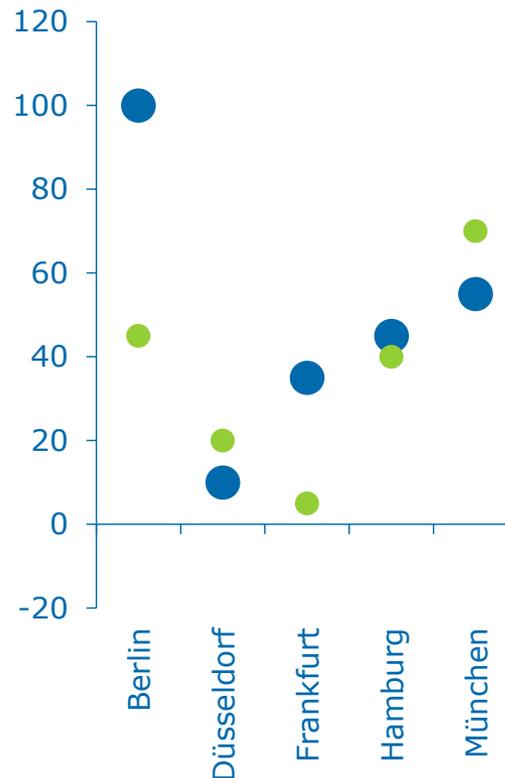


# DIE PROGNOSEN GEHEN VON EINER LANGSAMEN STABILISIERUNG DER MARKTLAGE IN 2022 AUS

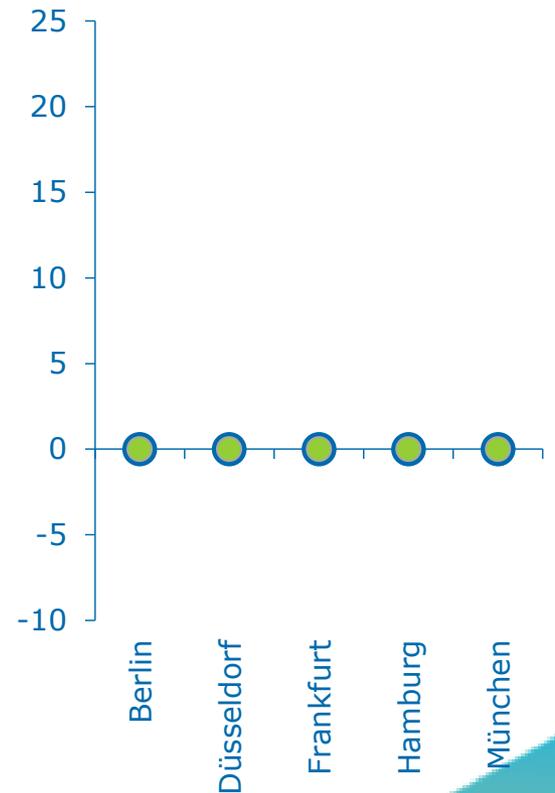
### Büro-Spitzenmiete Veränderung in %



### 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-2021-2

**Version 1.0, Stand Dezember 2021**

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 2/2021, © gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V., Dezember 2021“ erlaubt.