

RückfragenHIH Real Estate GmbH
Susanne Edelmann
sedelmann@hih.de
+49 (0)40 3282 3390RUECKERCONSULT GmbH
Jan Schweiger
schweiger@rueckerconsult.de
+49 (0)30 28 44987 65

Pressemitteilung

Büroimmobilienmarkt: HIH Real Estate rechnet nicht mit sinkenden Mietpreisen

- Geringe Aktivitäten auf Vermietungsmärkten bis Ende 2020
- Corona-Krise wird kein größeren Büroflächenüberhang auslösen
- Geringe Leerstandsdaten und Vorvermietungsquoten verhindern Preiskorrekturen

Hamburg, 29. Mai 2020 –Die HIH Real Estate geht für das kommende Jahr nicht von sinkenden Mietpreisen auf den Büroimmobilienmärkten der Top-7-Standorte in Deutschland aus. Für das laufende Jahr erwartet das Vermietungsmanagement der HIH Real Estate dagegen erheblich reduzierte Marktaktivitäten mit wenig größeren Neuvermietungen, die das aktuelle durchschnittliche Mietpreisniveau negativ beeinflussen können. Auch in den 2020 und 2021 fertig zu stellenden Projektentwicklungen sind die Vorvermietungsquoten mit über 80 Prozent so hoch, dass kaum eine preisniveauführende kritische Angebotsmasse aufgebaut wird.

„Derzeit befindet sich der Vermietungsmarkt in Schockstarre. Zwar werden in vielen Fällen endverhandelte Mietverträge und Prolongationen noch zur Unterzeichnung gebracht, allerdings gibt es durchaus Anmietvorgänge, die von Mietern oder Mietinteressenten zunächst auf Eis gelegt werden. Wir rechnen damit, dass diese Phase bis Jahresende dauern kann“, sagt Ken Kuhnke, Leiter Vermietungsmanagement und Mitglied der Geschäftsleitung der HIH Real Estate.

Kuhnke prognostiziert: „Für 2021 gehen wir von einer wirtschaftlichen Erholung und einer deutlichen Nachfragebelebung aus, die wie in den letzten Jahren weiterhin eher qualitäts- denn kostensenkungsgetrieben sein wird. Selbst wenn Unternehmen Personal abbauen oder bei positiven Erfahrungen mit Home-Office-Lösungen perspektivisch weniger Flächen nachfragen, so soll es sich mit Sicherheit bei den verbleibenden Flächen um qualitativ wertige Immobilien mit hoher Aufenthaltsqualität handeln. Umzugsentscheidungen werden dies berücksichtigen. Bis Leerstandsdaten allerdings von heute



teils unter 1,5 Prozent bis auf über 7 Prozent steigen, ab der Preise in der Breite unter Druck geraten, ist es noch ein langer Weg“, so Kuhnke. „Die wirtschaftliche Erholung wird 2021 rechtzeitig einsetzen und das Erreichen solcher Werte vermeiden.“

Kuhnke geht künftig von tendenziell kürzeren Mietvertragslaufzeiten auch bei Prolongationsverhandlungen aus: „Mieter und Mietinteressenten werden aufgrund der Krisenerfahrungen in Zukunft eher um den Abschluss von Verträgen mit kürzerer Festlaufzeit bitten. Allerdings werden diese Unternehmen dann auch willens sein, für mehr zeitliche Flexibilität eine höhere Miete zu akzeptieren.“ Darüber hinaus können Investoren bei tendenziell kürzeren Festlaufzeiten in wieder besseren Zeiten eine positive Preisentwicklung schneller antizipieren. Insofern bieten die sehr guten Marktzahlen der letzten Jahre zusammen mit den Erfahrungen aus dieser Phase ausreichend Schutz gegen sinkende Preise.

„Derzeit befindet sich der Vermietungsmarkt in Schockstarre. Zwar werden in vielen Fällen endverhandelte Mietverträge und Prolongationen noch zur Unterzeichnung gebracht, allerdings gibt es durchaus Anmietvorgänge, die von Mietern oder Mietinteressenten zunächst auf Eis gelegt werden. Wir rechnen damit, dass diese Phase bis Jahresende dauern kann.“

„Für 2021 gehen wir von einer wirtschaftlichen Erholung und einer deutlichen Nachfragebelebung aus, die wie in den letzten Jahren weiterhin eher qualitäts- denn kostensenkungsgetrieben sein wird. Selbst wenn Unternehmen Personal abbauen oder bei positiven Erfahrungen mit Home-Office-Lösungen perspektivisch weniger Flächen nachfragen, so soll es sich mit Sicherheit bei den verbleibenden Flächen um qualitativ wertige Immobilien mit hoher Aufenthaltsqualität handeln. Umzugsentscheidungen werden dies berücksichtigen. Bis Leerstandsdaten allerdings von heute teils unter 1,5 Prozent bis auf über 7 Prozent steigen, ab der Preise in der Breite unter Druck geraten, ist es noch ein langer Weg. Die wirtschaftliche Erholung wird 2021 rechtzeitig einsetzen und das Erreichen solcher Werte vermeiden.“

„Mieter und Mietinteressenten werden aufgrund der Krisenerfahrungen in Zukunft eher um den Abschluss von Verträgen mit kürzerer Festlaufzeit bitten. Allerdings werden diese Unternehmen dann auch willens sein, für mehr zeitliche Flexibilität eine höhere Miete zu akzeptieren.“

**Ken Kuhnke, Leiter Vermietungsmanagement und Mitglied der Geschäftsleitung
HIH Real Estate**

Über die HIH Real Estate

Die HIH-Gruppe ist der führende Anbieter von ganzheitlichem Immobilien-Investmentmanagement in Deutschland. Unsere Leistungspalette deckt den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie ab und reicht von der Projektentwicklung über die Strukturierung von Immobilieninvestments bis zum Asset und Property Management. Wir überzeugen durch maßgeschneiderte Investmentlösungen und eine effiziente Fondsadministration. Unsere Kunden profitieren von dem umfangreichen Leistungsangebot der einzelnen Unternehmen, den kurzen Entscheidungswegen und der engen Zusammenarbeit innerhalb der HIH-Gruppe.

Mit rund 35,3 Mrd. Euro betreutem Immobilienvermögen und 786 Mitarbeitern an zehn Standorten finden, entwickeln und steuern wir Gewerbeimmobilien europaweit.

Weitere Informationen finden Sie im Internet: www.hih.de