

Kaum mehr nachgefragt

Die tiefe Krise am Markt für Bürogebäude

Von Carsten Herz



Hell erleuchtet und trotzdem halb leer: Seit der Corona-Pandemie arbeiten Büro-Beschäftigte immer noch vermehrt im Homeoffice.

Es ist ein Umbruch, der sich eher unbemerkt vollzieht: Banken und Firmen streichen ihre Büroflächen zusammen, die Nachfrage nach neuen Gebäuden bricht massiv ein. Die Vermietung von großen Büroflächen ist bundesweit ins Stocken geraten. Größere Deals sind selten geworden – und müssen mit Preisabschlägen bezahlt werden. Die wichtigste Gewerbeimmobiliensparte in Deutschland nach jährlichem Transaktionsvolumen steckt in der Krise fest – und viele Experten sehen keine rasche Wende.

Die Zahl der Deals auf dem deutschen Büroimmobilienmarkt ist in den ersten neun Monaten dieses Jahres massiv eingebrochen. Das Transaktionsvo-

lumen sank laut Zahlen von BNP Paribas Real Estate mit knapp 4,6 Milliarden Euro gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreswert um 76 Prozent.

Einen „deutlich gedämpften“ Markt registriert auch Andreas Trumpp vom Immobilienberater Colliers. Für das Gesamtjahr rechnet das Maklerhaus CBRE mit einem Bürotransaktionsvolumen von maximal sechs Milliarden Euro – das wäre nur ein Siebtel des Volumens von 2019. Ein großer Teil des Angebots leide unter hartnäckigen Vermietungsproblemen, diagnostiziert Michael Voigtländer, Immobilienexperte des IW.

Es sind mehrere Ursachen, die dafür sorgen, dass sich der Markt neu sortiert. Zum einen belasten die steigenden Zinsen und die hohe Inflation die Nachfrage. „Einer der aktuellen Hauptrisikofaktoren ist der Stress im Bankensektor“, sagte kürzlich Konstantin Kortmann, Head of Markets bei JLL. „Dieser greift vermehrt auf die Realwirtschaft über, und restriktivere Kreditbedingungen belasten die Wirtschaftstätigkeit voraussichtlich über einen längeren Zeitraum hinweg.“

Effekt des Homeoffice

Zum anderen bewegt den Markt jedoch ein grundlegender Umschwung. Denn viele Beschäftigte haben sich an das Arbeiten im Homeoffice gewöhnt und kommen auf Dauer seltener ins Büro als vor der Pandemie. Nach Umfragen des Münchener Ifo-Instituts arbeitet in Deutschland auch nach dem Ende der Coronapandemie ein gutes Viertel der Angestellten daheim.

Doch ungenutzte Büroräume sind teuer, in wirtschaftlich unsicheren Zeiten entscheiden sich viele Firmen darum für die Verkleinerung. „Dieser Effekt schlägt auf den Büromarkt durch. Das passiert aber nicht sofort, sondern mit Verzögerung, weil viele Firmen langfristige Mietverträge haben“, sagt Simon Krause, Homeoffice-Fachmann des Ifo-Instituts.

„Mittelfristig dürften der Trend zum mobilen Arbeiten und vor allem die Folgen des demografischen Wandels zu einem Rückgang der landesweiten Büroflächennachfrage in einer Größenordnung von zehn bis 15 Prozent führen“, meint Immobilienanalyst Sebastian Schnejdar von der Universität Regensburg.

Es ist vor allem dieses Szenario, das die Branche fürchtet: Weltweit könnte der Trend zum Homeoffice den Wert von Bürogebäuden in Großstädten um 800 Milliarden Dollar mindern, berechnete kürzlich McKinsey Global Institute, der Thinktank des Beratungsunternehmens.

Die geschätzten Bewertungsverluste von 800 Milliarden Dollar entsprechen einem Rückgang von 26 Prozent gegenüber dem Niveau von 2019, wobei sich der Rückgang auf bis zu 42 Prozent verschärfen könnte, so das Institut. „Die Auswirkungen auf den Wert könnten sogar noch größer sein, wenn sie durch steigende Zinsen noch verstärkt werden“, so McKinsey.

Randlagen sind die Verlierer

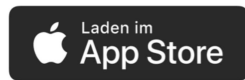
Der Markt spaltet sich zunehmend – und Randlagen und energetisch schlecht sanierte Gebäude sind die Verlierer. Für Topobjekte, die sowohl durch Lage, Infrastruktur und Ausstattungsqualität als auch im Hinblick auf Nachhaltigkeitskriterien bestechen, werde weiter „premium“ bezahlt, sagt Ulrich Höller, geschäftsführender Gesellschafter des Entwicklers und Asset-Managers ABG Real Estate Group. Auf der anderen Seite drohen „Stranded Assets“, also unverkäufliche Objekte, „die sich in Randlagen befinden, veraltet oder nicht nachhaltig sind und keine Zukunft mehr als Büroimmobilie haben“.

Eine stärkere Mischnutzung der Innenstädte sowie flexible Nutzungskonzepte für neue Büro- und Einzelhandelsflächen könnten ein Weg sein, die Dynamik der Wirtschaftsmetropolen zu erhalten, raten die Experten des McKinsey Global Institute. Bei alten Büroflächen bleibt dagegen teilweise nur die Umwandlung ungenutzter Büros in Wohnungen.

Leer stehende Büroflächen böten in den sieben Metropolen Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Düsseldorf und Stuttgart Potenzial für fast 20.000 Wohnungen bis zum Jahr 2025 – wie aus einer jüngst veröffentlichten Analyse von JLL hervorgeht.

Die Bundesregierung sieht ein Potenzial für insgesamt 235.000 neue Wohneinheiten durch den Umbau von Gewerbeimmobilien. Für Investoren ist dies allerdings meist nur die letzte Möglichkeit: Büromieten liegen in der Regel deutlich höher als Einnahmen aus dem Wohnsegment. (HB)

Unsere App für iOS und Android:



Fragen? Schreiben Sie uns oder rufen Sie uns an:

Telefon: 030-29021-500

E-Mail: leserservice@tagesspiegel.de

[Impressum](#)

[AGBs](#)

[Abo kündigen](#)

[Datenschutzerklärung](#)

[Datenschutz-Einstellungen](#)

[Häufige Fragen](#)

[Zum Tagesspiegel](#)

TAGESSPIEGEL

Copyright © Der Tagesspiegel