Ausgangslage

Die derzeitige wirtschaftliche Situation mit zwei Rezessionsjahren (2023/2024) hinterlässt auch Spuren auf den Büromärkten. Neben den Folgen der schwachen Konjunktur stehen diese auch vor strukturellen Veränderungen. So hat sich die Nachfrage nach Büroflächen seit der Pandemie quantitativ und qualitativ erheblich gewandelt. Insbesondere durch die Etablierung von Remote Work ist der Bedarf an klassischen Büroflächen gesunken. Einige Unternehmen setzen auf die (vollständige) Rückkehr ihrer Mitarbeitenden ins Büro, andere passen durch Remote Work ihren Büroflächenbedarf schrittweise an. Insgesamt ist jedoch bei beiden Entwicklungen zu beobachten, dass Unternehmen ihre Mietflächen derzeit überwiegend reduzieren.

Dementsprechend verlagert sich die Nachfrage bei Anmietungsentscheidungen. Diese konzentriert sich zunehmend auf moderne, nachhaltige und flexible Büroflächen in sehr gut erschlossenen Lagen („flight to quality and location"). Ein entsprechendes Mietniveau (bei Reduzierung der Mietfläche) wird hierbei von den Unternehmen akzeptiert. Gebäude, welche die neuen Anforderungen nicht mehr erfüllen können, stehen vor deutlich größeren Vermarktungshürden. Es erhöht sich folglich die Gefahr von „stranded assets", also wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll nutzbaren Immobilien.

Büroflächenumsatz A-Städte

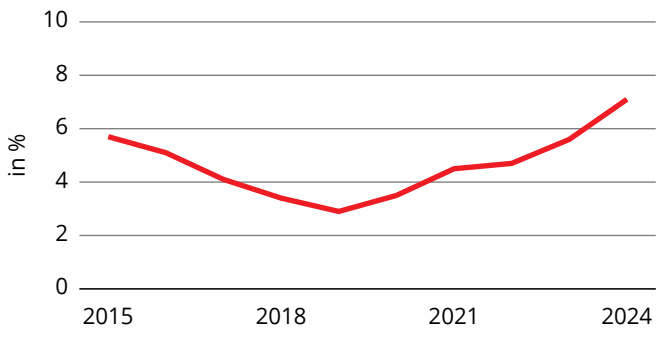
ø 2014 bis 2023	450.000 qm MF-GIF p. a.
ø 2024	340.000 qm MF-GIF

Quelle: RIWIS

Der Rückgang der Büroflächennachfrage fällt mit einem vergleichsweise hohen Fertigstellungsvolumen zusammen. Insgesamt belief sich das Neubauvolumen in den A-Städten[1] Ende 2024 auf rund 1,2 Mio. qm – im Durchschnitt der letzten zehn Jahre waren es etwa eine Millionen qm p. a.

Leerstandsquote

A-Städte (ungewichteter Durchschnitt), 2015 bis 2024



Quelle: RIWIS

[1] A-Städte: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/M., Hamburg, Köln, München, Stuttgart

Die Kombination aus geringer Nachfrage und hohen Fertigstellungszahlen führt widerum zu einem Anstieg des Leerstands. Im ungewichteten Durchschnitt beträgt die Leerstandsquote 2024 in den A-Städten 7,1 %, wobei sie von 4,7 % in Köln bis 11 % in Frankfurt am Main reicht. Viele Bürogebäude, die damit vor Jahren noch als sichere Investition galten, verlieren durch den Rückgang der Nachfrage spürbar an Wert. Besonders betroffen sind ältere Büroimmobilien in peripheren Lagen, die nicht mehr den heutigen Anforderungen an Flexibilität, Energieeffizienz und moderne Arbeitswelten genügen. Investoren und Eigentümer stehen vor der Wahl, entweder umfangreiche und kostspielige Modernisierungen vorzunehmen oder alternative Nutzungen – wie die Umnutzung zu Wohnen – zu prüfen.

Was bedeutet Umnutzung?
Änderung der ursprünglichen bzw. genehmigten Nutzung eines Gebäudes, für die in der Regel eine neue Genehmigung erforderlich ist. Die Immobilie muss jedoch in ihrer Hauptkonstruktion erhalten bleiben, andernfalls handelt es sich um einen Abbruch.

Im Gegensatz zum Büromarkt werden auf dem Wohnungsmarkt dringend neue Flächen gesucht. Der Wohnraummangel hat sich in den letzten Jahren weiter verschärft. Zurückzuführen ist das u. a. auf das anhaltende Bevölkerungswachstum und den Rückgang der Personen je Haushalt in fast allen urbanen Zentren, der auch zukünftig bestehen bleiben wird.

Einwohnerentwicklung A-Städte

in Mio., 2019 bis 2023, 2030 Prognose

	2019	2023	5-J-Entw.	2030	Δ 2023 - 2030
Berlin (Land)	3,67	3,78	3,8 %	3,88	2,6 %
Düsseldorf	0,62	0,63	1,9 %	0,64	1,6 %
Frankfurt (Main)	0,76	0,78	3,0 %	0,80	2,6 %
Hamburg	1,85	1,91	3,7 %	1,93	1,0 %
Köln*	1,09	1,09	0,2 %	1,06	-2,8 %
München	1,48	1,51	2,6 %	1,59	5,3 %
Stuttgart	0,64	0,63	-0,2 %	0,64	1,6 %

Quelle: RIWIS
*In Köln wurden die Zahlen der Einwohner im Zuge des Zensus (2022) erheblich revidiert – der Wert für 2023 und die Prognose berücksichtigt diese Entwicklung bisher nicht (Stand: Zensus 2011). Folglich kommt es hier zu einer negativen Entwicklung der Einwohner.

Vor allem die wirtschaftlichen Unsicherheiten und steigende Zinsen sowie vergleichsweise hohe Baukosten und der Fachkräftemangel haben den Wohnungsbau zuletzt ausgebremst. Abzulesen ist dies z. B. in den Genehmigungs- und Fertigstellungszahlen. Auch eine oftmals langwierige Genehmigungspraxis hat Projektentwicklungen verzögert – der Druck auf den Wohnungsmarkt bleibt somit bestehen.

© bulwiengesa AG 2025