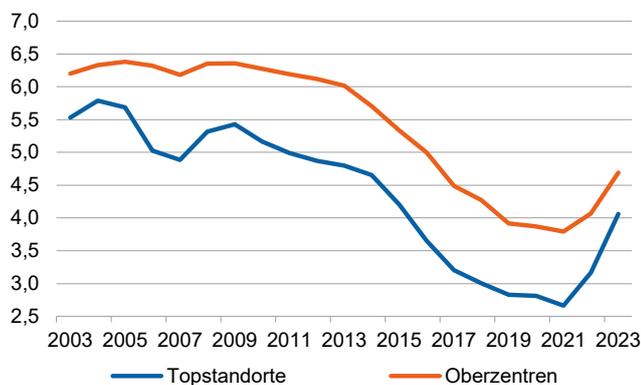


Spitzenmieten besser entwickelt als die durchschnittlichen Mieten in Citylagen und in peripheren Bürolagen. Das gilt – siehe vorherige Grafik rechts – aber vor allem für die Topstandorte. Bei den Oberzentren sind bei den Büromieten die lageabhängigen Unterschiede wesentlich geringer. Interessant ist, dass die Büromieten in peripheren Lagen trotz der höheren Leerstände zulegen konnten.

Viele Jahre gingen die anfänglichen Mietrenditen für Büroimmobilien analog zur rückläufigen Renditeentwicklung bei Anleihen zurück. Doch ab 2022 folgten die Mietrenditen den wieder kräftig steigenden Anleiherenditen. Bis 2023 weitete sich die anfängliche Bürorendite für zentrale Lagen in Oberzentren auf 4,7 Prozent von 3,8 Prozent (2021) aus. Bei den Topstandorten ist die durchschnittliche Rendite mit 4,1 Prozent zwar niedriger, aber der Anstieg ist seit 2021 von 2,7 Prozent aus um 125 Basispunkten kräftiger ausgefallen. Die Rendite der Oberzentren legte mit 80 Basispunkten moderater zu, sodass sich der Renditeabstand verkleinerte.

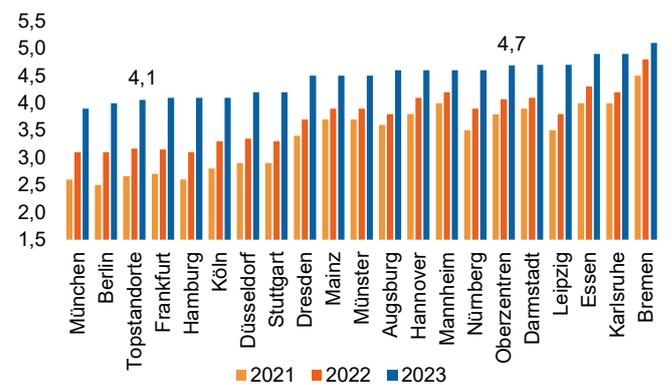
Anfängliche Mietrenditen steigen 2023 erneut kräftig an

STEIGENDER TREND DER BÜRORENDITEN SETZT SICH 2023 FORT
ANFÄHGLICHE BÜRO-MIETRENDITE IN % FÜR ZENTRALE LAGEN



Quelle: bulwiengesa

DIE BÜRO-MIETRENDITEN REICHEN JETZT VON 4 BIS 5 PROZENT
ANFÄHGLICHE BÜRO-MIETRENDITE IN % FÜR ZENTRALE LAGEN



Quelle: bulwiengesa

Zudem ist die Renditebandbreite der Standorte kleiner geworden. 2021 trennten noch 200 Basispunkte die beiden Standorte mit der niedrigsten und der höchsten Rendite. 2023 schrumpfte der Abstand auf 120 Basispunkte. Absolut betrachtet reichten die Renditen 2023 von 3,9 Prozent in München bis zu 5,1 Prozent in Bremen. Die Aussagekraft der Mietrenditen könnte 2023 aber vom sehr geringen Investmentvolumen bei Büroimmobilien verzerrt sein. Der Marktanteil von in der Regel mehr als 40 Prozent sank im schwachen Investmentumfeld auf ein Viertel. Während von 2018 bis 2022 im Durchschnitt rund 30 Mrd. Euro in Büroobjekten angelegt wurden, waren es 2023 unter dem Strich nur etwas mehr als 5 Mrd. Euro.

Bürorenditen reichten 2023 von 3,9 bis 5,1 Prozent

Fazit Büroimmobilien: 2024 sind keine großen Sprünge zu erwarten

Wie geht es am Büromarkt weiter? Die Zahl der Bürobeschäftigten dürfte in den kommenden Jahren demografisch bedingt schrumpfen und so den Büroflächenbedarf dämpfen. Weniger sicher sind die Einflüsse, die von der Konjunktur und Künstlicher Intelligenz ausgehen. Hält die Konjunkturschwäche an, fällt die Flächennachfrage vermutlich auch länger verhalten aus. Ob es in den kommenden Jahren durch den wachsenden Einsatz Künstlicher Intelligenz zu einem Abbau der Bürobeschäftigung kommt oder ob neue Berufsfelder das Gegenteil bewirken, ist offen. Das mobile Arbeiten wird nach unserer Auffassung nicht wieder verschwinden. Auch wenn sich viele Unternehmen höhere Büroanwesenheiten oder sogar 100 Prozent Präsenz wünschen, der Fachkräftemangel sowie das in vielen Städten fehlende Wohnungsangebot machen ein Ende flexibler Arbeitsmodelle unwahrscheinlich.

Demografie, Konjunktur, KI und Homeoffice: Viele Faktoren beein- flussen den zukünftigen Büro- flächenbedarf