

Unter dem Strich sind am Büromarkt im laufenden Jahr keine allzu großen Sprünge zu erwarten. Der Büroflächenumsatz könnte aber wieder etwas zulegen, womöglich lässt auch die Zurückhaltung bei großen Büroflächen nach. Die Mieten für die gefragten modernen und zentral gelegenen Büroflächen mit gutem Nachhaltigkeitsrating werden wohl erneut anziehen, aber langsamer als es 2022 und 2023 der Fall war. Kostendisziplin als Folge der wirtschaftlichen Schwäche dürfte auch dazu beitragen. 2023 konnten die Topstandorte Pluspunkte gegenüber den Oberzentren sammeln. Neben dem stärkeren Wachstum bei den Spitzenmieten legten die Mietrenditen kräftiger zu und schmälerten den Renditevorteil der Oberzentren. Letztere wurden aber möglicherweise von sehr geringen Investments bei Büroimmobilien verzerrt.

2024 könnten Spitzenmieten um 2 bis 3 Prozent zunehmen

Auch der Anstieg beim Leerstand könnte sich abschwächen. Dazu mag der Wunsch einer höheren Büropräsenz beitragen, für die in ausreichender Zahl Schreibtische vorhanden sein müssen. Aber auch der Gegenwind bei der Realisierung neuer Büroprojekte bremst den Anstieg, weil weniger neue Flächen entstehen. Zudem wirken Umnutzungen von Büroflächen, Beispiele sind Wohnen oder Bildung, einem steigenden Flächenangebot entgegen. Unabhängig davon bleibt die energetische Sanierung von Büroobjekten eine Herausforderung, vor allem, wenn am Standort des Gebäudes nicht die dafür notwendigen höheren Mieten realisierbar sind.

Leerstand dürfte noch steigen, aber nur noch langsam

BÜRO – PROGNOSE FÜR DIE SPITZENMIETE UND DEN LEERSTAND

	2022	2023	2024e
12 Oberzentren			
Spitzenmiete in Euro/m ² (ggü. Vorjahr in %)	16,6 (4,7)	17,2 (3,5)	17,5 (1,7)
Leerstandsquote in % (ggü. Vorjahr in %-Punkten)	4,5 (+0,3)	4,9 (0,4)	5,4 (0,5)
7 Topstandorte			
Spitzenmiete in Euro/m ² (ggü. Vorjahr in %)	38,1 (8,6)	40,0 (4,8)	40,9 (2,5)
Leerstandsquote in % (ggü. Vorjahr in %-Punkten)	4,7 (0,2)	5,5 (0,8)	6,0 (0,5)

Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

alle Durchschnitte sind flächengewichtet

Die Spitzenmiete repräsentiert einen Mittelwert aus den obersten 3 bis 5 Prozent der Vermietungen des Marktes, sodass der angegebene Wert nicht der absoluten höchsten Miete entspricht.

EINZELHANDELSIMMOBILIEN

Anhaltende Belastungen, aber auch mehr Interesse an Verkaufsflächen

Die Belastungen für den Handel wollen nicht enden. 2022 bremste nach zwei Pandemiejahren die hohe Inflation, 2023 kam noch eine Rezession hinzu. Aber auch die Nachrichtenlage mit Kriegen, Klimawandel, Naturkatastrophen, Handelskonflikten, Wohnungsmangel oder dem Regierungsstreit trüben die Stimmung im Land. Es überrascht daher nicht, dass sich die Haushalte beim Geldausgeben zurückhalten. 2023 sank der private Verbrauch real um fast 1 Prozent, nachdem es im Vorjahr noch ein Plus von nahezu 4 Prozent gab. Zum Jahresende schloss sich ein enttäuschendes Weihnachtsgeschäft an. Zudem sind die Aussichten für das laufende Jahr nicht viel besser. Die Wirtschaft kann die Rezession wohl überwinden, aber gerade in der Industrie nehmen die Sorgen um die Sicherheit des Arbeitsplatzes zu.

Das 2023 trübe Umfeld für den Handel wird 2024 wohl auch nicht wesentlich besser

Die Einzelhandelsumsätze konnten 2023 zwar wie im Vorjahr zulegen, doch für das Plus waren erneut die inflationsbedingt höheren Verkaufspreise verantwortlich. Nominal stieg der Einzelhandelsumsatz um 2,3 Prozent, ging aber real um 3,3 Pro-

Das Umsatzplus im Handel ist ausschließlich den inflationsbedingt höheren Preisen geschuldet