

## BÜRO UND HANDEL: GEGENLÄUFIGE MIETENTWICKLUNG

Nicht nur die kräftig gestiegenen Zinsen und Anleiherenditen setzen den Gewerbeimmobilien zu. Dazu kommen eine konjunkturelle Schwächephase und vor allem ein sinkender Flächenbedarf. Büroarbeit und Shopping haben sich – verstärkt von der Corona-Pandemie – in erheblichem Umfang in die heimischen vier Wände verlagert. Das Kernsortiment des Cityhandels wie Mode, Schuhe und Elektronik wird zu über 40 Prozent online gekauft. Bei den Bürobeschäftigten hat sich eine Aufteilung von etwa drei Bürotagen und zwei Tagen Homeoffice etabliert. Der Flächenbedarf fällt somit dauerhaft niedriger aus und hat sowohl im Handel als auch bei Büros zu höheren Leerständen geführt.

**Gewerbeimmobilien leiden unter steigenden Renditen und einem sinkenden Flächenbedarf**

Die Mieten haben darauf jedoch unterschiedlich reagiert. Die Verkaufsfläche in guten Innenstadtlagen wurde trotz wachsendem E-Commerce ausgeweitet, sodass sich Überkapazitäten bildeten. Diese sind zusammen mit dem gesunkenen Flächenbedarf für spürbar sinkende Spitzenmieten in den Einkaufsmeilen verantwortlich. Anders sieht es bei Büros aus. Durch die gestiegene Beschäftigung und einen gering ausgeprägten Bürobau waren Büros vor der Pandemie knapp. Zudem ist ein großer Teil der Bürogebäude jahrzehntealt und eignet sich weder für hybride Arbeitskonzepte noch werden – wie oft gewünscht – hohe Nachhaltigkeitsstandards erfüllt. Trotz steigender Leerstände und einer schwachen Konjunktur stiegen deshalb die Mieten für erstklassige Büroflächen mit hohem Tempo.

**Mieten für Büro und Handel entwickelt sich gegenläufig**

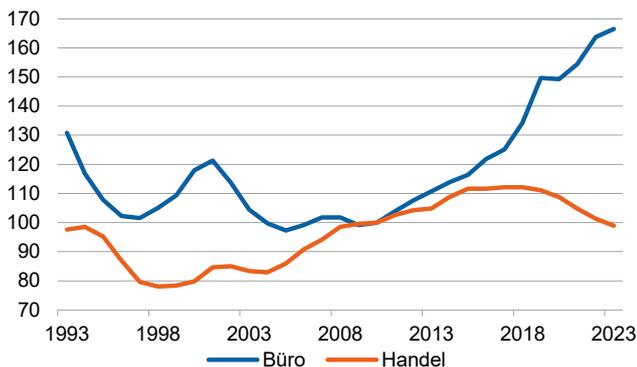
Die gestiegenen Kapitalmarktrenditen zogen auch die anfänglichen Mietrenditen für Gewerbeimmobilien nach oben. Verstärkt durch das niedrige Ausgangsniveau nach einem langjährigen Rückgang hat der Renditeanstieg die Bewertungen für Büro- und Handelsimmobilien erheblich belastet. Als Folge der in der Vergangenheit gestiegenen Mieten haben sich die Bewertungen von Büroimmobilien aber deutlich besser als die von Handelsimmobilien entwickelt. Während die Werte für solide Büroobjekte in zentralen Lagen im Durchschnitt auf das Niveau von 2018 sanken, finden sich Handelsobjekte nun auf der Bewertungshöhe von 2014 ein.

**Steigende Mietrenditen belasten die Immobilienbewertungen**

Gestiegene Anleiherenditen und die eingetrübte Lage am Immobilienmarkt haben das vor kurzem noch hohe Anlegerinteresse bereits erheblich gedämpft. Dazu kommt die Unsicherheit über die Zinsentwicklung, die zukünftige Büronutzung sowie energetische Sanierungskosten. Transaktionen im dreistelligen Millionenbereich, die lange Zeit gang und gäbe waren, sind eine seltene Ausnahme geworden.

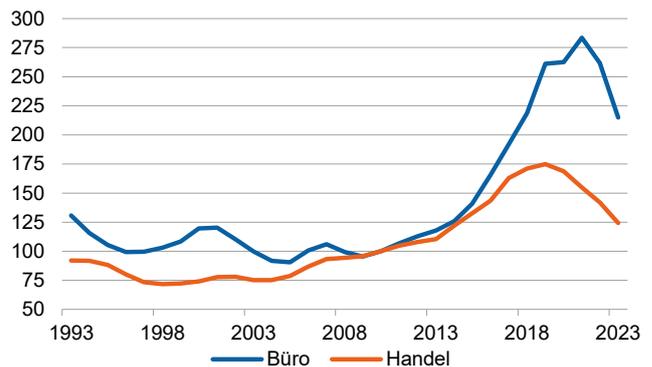
**Anlegerinteresse an Gewerbeimmobilien hat erheblich nachgelassen**

**GESPALTENE ENTWICKLUNG: ANHALTEND STEIGENDEN BÜROMIETEN STEHEN RÜCKKLÄUFIGE HANDELSMIETEN GEGENÜBER**  
DURCHSCHNITTSMIETE IN 1A-/CITYLAGEN (2010 = 100)



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

**BÜROBEWERTUNGEN PROFITIEREN VOM VORHERIGEN ANSTIEG**  
RECHNERISCHE WERTENTWICKLUNG AUS ANFÄNGLICHER MIETRENDITE UND DURCHSCHNITTSMIETE IN 1A-/CITYLAGEN (2010 = 100)



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK