

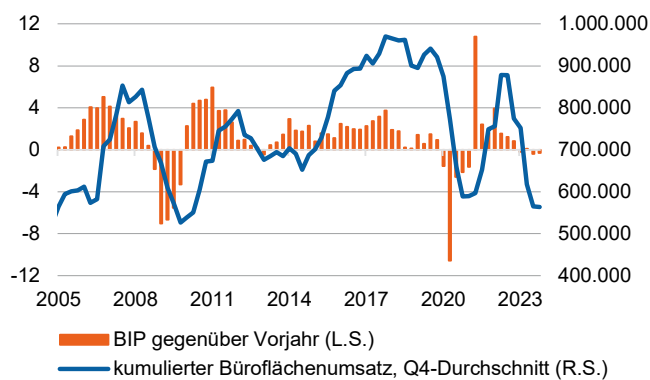
BÜROIMMOBILIEN

Nicht nur die schwache Konjunktur bremst den Markt

Die Konjunktur hat erheblichen Einfluss auf die Büromarktaktivität, die im Rezessionsjahr 2023 dementsprechend schwach ausfiel. Neben privater Konsumzurückhaltung und rückläufigen Bauinvestitionen wird die wirtschaftliche Dynamik von geopolitischen Krisen, hohen Energiepreisen, Bürokratie und dem schwachen chinesischen Exportgeschäft gebremst. Deutschland ist sicher nicht der „Kranke Mann Europas“, aber Schwächen etwa bei der Infrastruktur oder der Digitalisierung sind unübersehbar: Im internationalen Standortwettbewerb fällt Deutschland zurück.

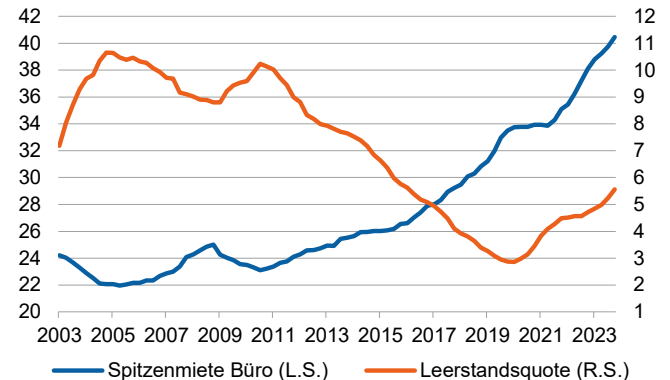
Deutschlands konjunkturelle Schwäche bremst den Büromarkt

DIE REZESSION DER DEUTSCHEN WIRTSCHAFT BREMST SICHTBAR DIE VERMIETUNGSAKTIVITÄT BEI BÜROFLÄCHEN
L.S.: BIP IN %, R.S.: BÜROFLÄCHENUMSATZ IN TSD. M²



nur Topstandorte

VERÄNDERTES NACHFRAGEPROFIL TREIBT SPITZENMIETE NACH OBEN, WÄHREND DER LEERSTAND DURCH HOMEOFFICE ZUNIMMT
L.S.: MIETE IN EURO/M², R.S.: LEERSTANDSQUOTE IN %



nur Topstandorte

Der Büroflächenumsatz bildet die wirtschaftliche Schwäche gut sichtbar ab. Während im Durchschnitt der zurückliegenden zehn Jahre an den sieben Topstandorten pro Quartal rund 800.000 Quadratmeter vermietet wurden, waren es 2023 lediglich rund 550.000 Quadratmeter, eine um über 30 Prozent niedrigere Vermietungsleistung. Die im Gesamtjahr vermietete Bürofläche von 2,2 Mio. Quadratmetern ist der niedrigste Wert seit 2009, als die internationale Finanzmarktkrise den Büromarkt lähmte. Im Rekordjahr 2017 erreichte der Flächenumsatz fast 3,9 Mio. Quadratmeter. Der Büromarkt dürfte wieder anspringen, wenn die Wirtschaft auf den Wachstumspfad zurückkehrt. Doch ein kräftiger konjunktureller Rückenwind zeichnet sich nicht ab.

Das trübe wirtschaftliche Umfeld bremst die Vermietungsaktivitäten sichtbar ab

Der Büromarkt wird aber auch dadurch gebremst, dass das Flächenangebot oft nicht dem Suchprofil der Nachfrager entspricht. Gesucht werden Flächen für die Umsetzung hybrider Büroarbeitskonzepte, die hohe Anforderungen an die Nachhaltigkeit erfüllen und vorzugsweise zentral gelegen sind. Attraktive Büros sollen zudem die Büroanwesenheit und damit zugleich die Kommunikation verbessern. Sie können auch die Rekrutierung von Fachkräften unterstützen. Für moderne Flächen dieses Zuschnitts werden zwar hohe Mieten gezahlt, doch das Angebot ist an den meisten Standorten zu knapp. Das durch höhere Leerstände vergrößerte Büroflächenangebot hilft insofern nicht, weil es sich meistens um ältere Flächen handelt.

Klimawandel und Homeoffice haben das Suchprofil am Büromarkt nachhaltig verändert

Daten zum Büromarkt spiegeln den Trend zu modernen, eher mittelgroßen Flächen wider. Waren in der Vergangenheit steigende Leerstände mit sinkenden Büromieten verbunden, ist seit 2020 das Gegenteil der Fall. Auch 2023 legte sowohl der Leerstand als auch die Spitzenmiete weiter zu. Zudem werden in einem geringeren Ausmaß große Büroflächen gemietet. Die Bedeutung von Großabschlüssen mit mehr

Spitzenmiete und Leerstände steigen zeitgleich, Großflächen haben an Bedeutung eingebüßt