

17. Juni 2020

LBBW Research sieht Büroimmobilien am Wendepunkt

Niedriges zweistelliges Minus erwartet

Das LBBW Research rechnet angesichts der massiv verschlechterten Konjunktur- und Beschäftigungsaussichten bei Büroimmobilien mit deutlicheren Wertverlusten als bislang angenommen. „Für 2020 hatten wir einen ersten Preisrückgang erwartet. Die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Zwangspause sorgen nun aber vermutlich für einen Rückgang im niedrigen zweistelligen Prozentbereich“, sagt Immobilienmarkt-Analyst Martin Güth voraus.

Dieser Durchschnittswert werde in Einzelfällen aber auch deutlich überschritten. Dies gelte insbesondere, wenn eine Immobilie in einer Region liege, die wirtschaftlich stark von einem Unternehmen abhängt, das in wirtschaftlicher Bedrängnis sei, erklärt Güth. „Bei einer nicht mehr ganz zeitgemäßen, schlecht isolierten Immobilie mit langsamem Internet kann da durchaus auch ein Viertel des Werts wegbrechen.“ Vielerorts gehe es aber mehr um eine Entschärfung der preistreibenden Knappheit, denn um ein entstehendes Überangebot.

Das Risiko einer „Verkaufslawine“, einer Kettenreaktion aus erzwungenen Liquidationen und dadurch weiter fallenden Preisen, ist angesichts der anhaltenden Negativzinspolitik recht

unwahrscheinlich. Vielmehr halte bei den kommerziellen Investoren am Immobilienmarkt der Anlagenotstand an.

Homeoffice-Erfahrungen senken Nachfrage nach Büroraum

Dieser gleicht jedoch die sich verschlechternden Rahmenbedingungen nicht aus. Der Analyst verweist auf die in naher Zukunft absehbar steigenden Leerstandsquoten, unter anderem wegen des Trends zu mehr Homeoffice-Beschäftigung. Er rechnet zudem mit einem geringeren Mietwachstum auch in Toplagen sowie einer tendenziell verschlechterten Solvenz der Mieter: „Ein durch die Corona-Krise ausgelöster Rückgang der Mietauslastung dürfte die Immobilienpreise nun spürbar belasten. Angesichts von Preissteigerungen von 10 bis 15 Prozent in den vergangenen fünf Jahren sollte dies für den Büroimmobilienmarkt aber gut verkraftbar sein.“

Ein weiterer Pluspunkt für den deutschen Immobilienmarkt: Das Land wird nach Ansicht des LBBW Research besser durch die aktuelle Krise kommen als andere Staaten. „Die Attraktivität Deutschlands im Vergleich zu den anderen Euro-Staaten dürfte im Zuge der Corona-Pandemie steigen – sowohl für Arbeitskräfte als auch mit Blick auf Anlageentscheidungen. Dies sollte dem deutschen Immobilienmarkt zugutekommen.“

Die vollständige Studie finden Sie unter
www.lbbw.de/studie-2020-bueroimmobilien-corona