

14. Februar 2023

Studie des LBBW Research

## Leerstand, Inflation und Zinsen sorgen für Preiskorrektur bei Büroimmobilien um fast 20 Prozent

*Die aktuellen Aussichten am Markt für Büroimmobilien lassen aufhorchen: Nach Ansicht von Martin Güth, Immobilienmarkt-Analyst, muss die Branche in den Jahren 2022 bis 2024 mit einer erheblichen Preiskorrektur rechnen. Auslöser sind steigende Zinsen und die anhaltende Konjunkturschwäche. Aber auch die Anforderungen an die Flächen ändern sich mit dem Wandel hin zum ortsungebundenen Arbeiten.*

Der gesamte Immobilienmarkt hat eine beeindruckende Boomphase hinter sich. Nun deuten verschiedene Faktoren eine - zumindest teilweise - Korrektur an. „Seit 2020 sehen wir wachsende Leerstandsquoten von Büroimmobilien in Deutschland“, sagt Güth. „Der negative ifo-Geschäftsklimaindex weist darauf hin, dass diese Entwicklung vorerst anhält.“ Bis vor kurzem war das jedoch nicht an den Immobilienpreisen ablesbar: Sie stiegen noch an, während die Mietauslastung bereits rückläufig war. Der anhaltende Zinsanstieg nimmt dem Markt nun die Rechtfertigung für diese Entwicklung.

Das hohe Bewertungsniveau kommt unter Druck, während sich die fundamentalen Daten weiter verschlechtern. Immerhin: „Die hohe Inflation sorgt dafür, dass die nominale Preisentwicklung der Büros im Zeitraum zwischen 2022 und 2024 besser sein wird als die reale“, erklärt Güth. „Das Zinsniveau ist in etwa auf das Niveau angestiegen, was wir 2010 hatten. Es ist damit zwar höher als in den vergangenen Jahren, erreicht aber nicht das Niveau der Nuller-Jahre.“ Entsprechend sollte der zurückliegende Anstieg des Bewertungsniveaus nur zum Teil korrigiert werden. In Summe ergibt das einen geschätzten nominalen Preisrückgang von knapp 20 Prozent bis zum mutmaßlichen Tiefpunkt im Jahr 2024. Güth schätzt, dass bereits ein Drittel dieses Preisrückgangs im vergangenen Jahr stattgefunden hat. „Wir gehen davon aus, dass die Büropreise ihre Niveaus aus den Jahren 2017 bis 2018 ansteuern, um anschließend wieder etwas zu steigen.“

### **Die Lage einer Immobilie gewinnt weiter an Relevanz**

Bereits in der Vergangenheit konnte man eine heterogene Preisentwicklung des Büromarktes beobachten. Daran wird sich auch in der Zukunft nichts ändern. Fest steht: Die Lage eines Objekts wird noch stärker an Relevanz gewinnen. Trotz des Anstiegs der Leerstände wird es auch künftig zu lokalen Knappheiten kommen. Ein Trend, der das begünstigt, sind die veränderten Anforderungen an die Büros: Die Möglichkeit, immer öfter auch ortsungebunden arbeiten zu können, wirkt sich nicht nur auf die Flächennachfrage an sich aus, sondern auch auf die Art der Flächen: „Die Nutzungsanforderungen an die Büroflächen sind gestiegen bzw. verändern sich: Man möchte sie flexibler gestalten und damit schneller an die veränderten Gegebenheiten anpassen können“, sagt Güth. Weiterhin spiele die Energieeffizienz eines Gebäudes eine immer höhere Rolle für den Wert einer Immobilie.