

31. Juli 2019

LBBW Research sieht gesunde Konsolidierung bei  
Gewerbeimmobilien

### „Noch kein Wetterumschwung, aber eine leichte Brise bringt Abkühlung“

*Der Markt für Gewerbeimmobilien steht nach einem Jahrzehnt stetigen Wachstums vor einer gesunden Konsolidierung. Der jahrelange deutliche Preisanstieg bei den Büroimmobilien wird sich nach Ansicht des LBBW Research in diesem Jahr weiter verlangsamen und könnte im kommenden Jahr ersten Rückgängen Platz machen.*

„Bei den Büroimmobilien ging es jahrelang immer nur nach oben. Im kommenden Jahr gibt es noch keinen Wetterumschwung, aber eine leichte Brise wird für Abkühlung sorgen“, urteilt Immobilien-Analyst Martin Güth und verweist zur Begründung auf die Konjunkturabkühlung. „Die Nachfrage war einige Jahre stärker als es die Wirtschaftsentwicklung hätte erwarten lassen. Deutsche Immobilien dürften bald aber im internationalen Vergleich als weniger attraktiv wahrgenommen werden, von deutschen wie auch internationalen Investoren.“

## **Leerstände in den Büros sinken nicht weiter**

In den vergangenen Jahren seien die Preise für Büro deutlich stärker gestiegen, als es beispielsweise die Leerstandsquote erklären könnte, urteilt Güth: „Insbesondere die Auswirkungen der äußerst expansiven Geldpolitik der EZB dürfte hierin zum Ausdruck kommen.“ Die Zahl der im Dienstleistungssektor Beschäftigten ist zwar beständig gestiegen und hat jahrelang zu einem wachsenden Bedarf an Büroflächen geführt. Zuletzt habe der Beschäftigungsaufbau in vielen Branchen aber spürbar nachgelassen. „Angesichts der durchwachsenen Konjunktur-Perspektive dürfte dieser Trend anhalten und dazu beitragen, die Knappheit an Bürofläche zu entschärfen.“ Zudem baue die stark ausgelastete Bauindustrie ihre Kapazitäten weiter aus.

Vor allem in den attraktiven Lagen der Metropolen sind die Kaufpreise im vergangenen Jahrzehnt immer schneller gestiegen, während die Büromieten dieser Entwicklung hinterherhinkten. Dies hat Güths Berechnung zufolge zu einem spürbaren Rückgang der Mietrenditen geführt. Im Vergleich zu den Anleiheinvestoren stünden Immobilienanleger im herrschenden Niedrigzinsumfeld jedoch noch immer besser da. Eine unattraktive Anlageform werde die Immobilie daher noch lange nicht.

**Die gesamte Studie finden Sie hier:**

[www.lbbw.de/immobilienstudie](http://www.lbbw.de/immobilienstudie)