

Büroimmobilien | 14.07.2020 | Lesezeit 3 Min.

In Berlin purzeln die Mieten

Die Corona-Krise hat die gesamte EU in die Rezession geführt - und die erfasst nun auch den gewerblichen Immobilienmarkt. Sowohl Büromieten als auch -preise werden zum Teil drastisch sinken. Dabei handelt es sich keineswegs um ein vorübergehendes Phänomen. Denn infolge der Pandemie haben viele Firmen ihre Mitarbeiter ins Homeoffice geschickt, wo sie auch in Zukunft verstärkt arbeiten werden. Viele Büroflächen sind damit überflüssig.

Seit rund zehn Jahren kannten die Preise für Büroimmobilien nur eine Richtung: nach oben. Zwischen 2009 und 2019 ist die durchschnittliche Neuvertragsmiete für Büroimmobilien in Deutschland um mehr als 30 Prozent gestiegen.

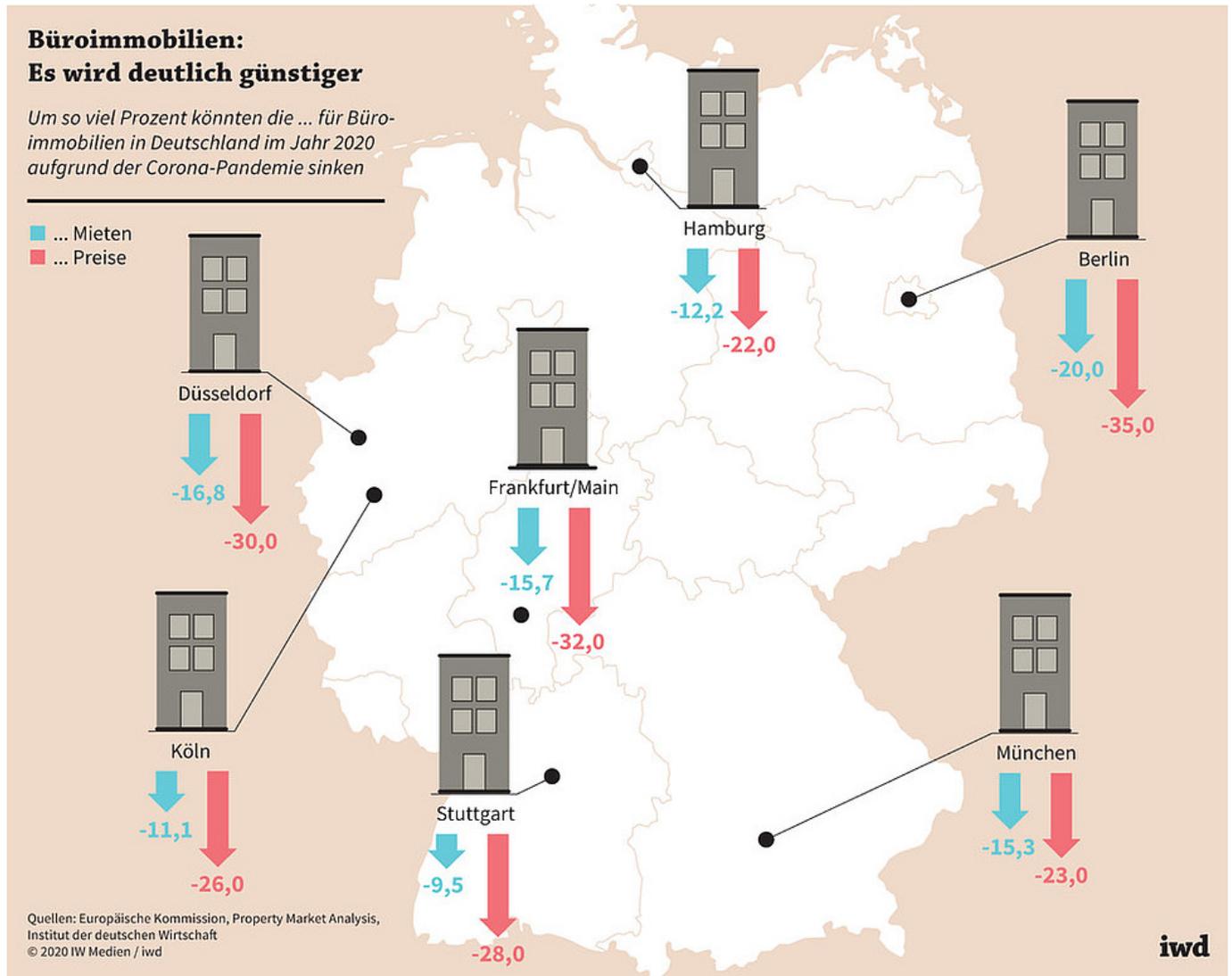
Wenn mehr Mitarbeiter im Homeoffice arbeiten, wird weniger Bürofläche benötigt. Die Nachfrage nach Büros wird also sinken, und zwar auch dann, wenn die Wirtschaft wieder in Schwung kommt.

Doch seit Sars-CoV-2 das Leben der Menschen auf den Kopf stellt, ist Schluss mit dieser Preisspirale. Die Corona-Krise führt nämlich dazu, dass sowohl die Kaufpreise als auch die Mieten für Büros in Toplagen sinken. Das ist insofern nicht ungewöhnlich, als die Märkte für gewerbliche Immobilien schon seit Beginn der 1990er Jahre stark auf konjunkturelle Entwicklungen reagieren. Die aktuelle Krise dürfte zu einem gravierenden Abschwung auf dem Büromarkt führen, wie eine IW-Studie für

ausgewählte Städte zeigt.

Besonders stark ist dieser Effekt in Berlin (Grafik):

In der Bundeshauptstadt könnten die Büromieten im Jahr 2020 um ein Fünftel einbrechen.



Der Rückgang ist deshalb so groß, weil der Berliner Büromarkt auch in der Vergangenheit sehr stark auf konjunkturelle Einflüsse reagiert hat: In der Hauptstadt sind die Mieten für gewerbliche Immobilien in den vergangenen Jahren teilweise um jährlich mehr als 10 Prozent gestiegen.

In Düsseldorf, Frankfurt am Main und München ist diese Dynamik nicht ganz so groß. Hier werden die Mieten für Büros in diesem Jahr wahrscheinlich um jeweils 15 Prozent sinken. Den geringsten Rückgang dürfte es in Stuttgart mit knapp 10 Prozent geben.

Nachfrage für gewerbliche Immobilien wird sinken

Noch drastischer wird sich die Corona-Pandemie auf die Preisentwicklung von Büroimmobilien auswirken. Denn beim Kauf spielen die Erwartungen eine noch größere Rolle als bei der Vermietung. So gehen Immobilienspezialisten davon aus, dass die Homeoffice-Erfahrungen während des Shutdowns dazu führen werden, dass viele Arbeitnehmer darauf drängen, auch künftig vermehrt von zu Hause aus arbeiten zu dürfen. Weil Arbeitgeber so Kosten sparen können - es wird weniger Bürofläche benötigt, wenn mehr Mitarbeiter im Homeoffice tätig sind -, werden sie dieser Forderung mittelfristig nachgeben. Die Nachfrage nach Büros wird also sinken, und zwar auch dann, wenn die Wirtschaft wieder in Schwung kommt.

Für die Preise von gewerblichen Immobilien hat dies einen rasanten Verfall zur Folge:

Die Kaufpreise für Büroimmobilien werden im Jahr 2020 in den sieben größten deutschen Städten zwischen 22 und 35 Prozent nachgeben.

Am stärksten wird die Preissenkung wiederum in Berlin ausfallen, wo Bürogebäude demnächst 35 Prozent weniger kosten könnten als vor der Corona-Krise. Auch in Frankfurt am Main und in Düsseldorf dürften die Preise für Büroimmobilien innerhalb dieses Jahres um 32 beziehungsweise 30 Prozent sinken. Am geringsten fallen die prognostizierten Preissenkungen in München (minus 23 Prozent) und Hamburg (minus 22 Prozent) aus.

Die Märkte sind nicht nur in Deutschland unter Druck. Auch in Paris, Wien, Lissabon und Mailand werden die Büromieten im Jahr 2020 um voraussichtlich jeweils etwa ein Fünftel sinken. In Brüssel und Marseille dürften die Mieten um rund 10 Prozent fallen, in Rotterdam nur um knapp 5 Prozent.

Auch im EU-Ausland werden die Preise fallen

Ähnlich wie in Deutschland werden auch im europäischen Ausland die Kaufpreise für Büroimmobilien wohl deutlicher sinken als das Mietpreisniveau. Den größten Einbruch wird Mailand erleben: In der norditalienischen Industriestadt könnten sich die Preise für gewerbliche Immobilien im Jahr 2020 fast halbieren, was damit zusammenhängt, dass sich in Norditalien die Covid-19-Folgen sehr stark auswirken werden.

Auch in Amsterdam, Lille und Wien dürften Büroimmobilien in diesem Jahr um 35, 30 beziehungsweise 28 Prozent günstiger zu erwerben sein als im Vorjahr. Den geringsten Preisverfall wird aller Voraussicht nach Dublin erleben: In der irischen

Hauptstadt werden die Büropreise wahrscheinlich nur um 15 Prozent sinken, denn der dortige Büromarkt war zwar stets sehr volatil, aber nicht so konjunkturabhängig wie in anderen europäischen Städten. Hinzu kommt, dass Dublin aufgrund seiner geografischen Lage sowie seinem Hafen – dem verkehrsreichsten Irlands – in besonderer Weise vom Brexit profitieren dürfte.

Kernaussagen in Kürze:

- Die Corona-Krise wirkt sich auch auf den gewerblichen Immobilienmarkt aus: Sowohl Büromieten als auch -preise werden sinken.
- In Deutschland ist Berlin am stärksten betroffen. Die Mieten könnten im Jahr 2020 um bis zu 20 Prozent, die Preise um bis zu 35 Prozent einbrechen.
- Im EU-Ausland sieht es ähnlich aus: In Mailand könnten sich die Preise für gewerbliche Immobilien im Jahr 2020 sogar fast halbieren.