



Trends bei den Bürovermietungen

Die Aufholjagd der B-Städte

Ungefähr jeder dritte Beschäftigte arbeitet in Deutschland in einem Büro. Schätzungen einer Regionalanalyse des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) Köln zufolge waren es 2018 rund 14,8 Millionen Menschen. Damit ist die Zahl der Bürobeschäftigten um circa drei Millionen im Vergleich zu 2012 gestiegen. Im Zuge der weiter fortschreitenden Digitalisierung und Automatisierung von Prozessen wird die Bürotätigkeit auch in Zukunft die Arbeit von immer mehr Menschen prägen – denn vor allem Start-ups in den Bereichen Consulting und IT boomen und werden immer stärker nachgefragt. Aber was heißt das für die Büroimmobilienmärkte?

Von Peyvand Jafari

Die exponentielle Zunahme der Bürobeschäftigten wirkt sich auch auf den Gewerbeimmobilienmarkt aus, denn mehr Beschäftigte benötigen folglich mehr Fläche zum Arbeiten. Rund 20 Prozent dieser Arbeitsplätze befinden sich in den Top-7-Städten Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Stuttgart, Köln, München und Frankfurt am Main. Was zunächst viel klingen mag, bedeutet im Umkehrschluss jedoch, dass circa 80 Prozent aller Büroarbeitsplätze außerhalb der größten Städte Deutschlands liegen.

Angebotsrückgang in den Metropolen

Dass der Markt für Büroimmobilien an den B- und C-Standorten außerhalb der Top-7-Lagen enorme Potenziale bereithalten, ist nichts Neues. Umso verwunderlicher ist es, dass Büroimmobilieninserate der B- und C-Lagen weniger Beachtung erfuhren. Um präzise Aussagen zu der Entwicklung von B-Standorten zu tätigen, wurden insgesamt 71 kreisfreie Städte mit ihrem angrenzenden Umland hinsichtlich der Büroimmobilienmärkte analysiert – zusätzlich zu den Top-7-Städten wurden also 64 weitere Standorte analysiert.

Die Studie bestärkt die bisherige Annahme, dass die kreisfreien Städte außerhalb der Top-7-Metropolen immer weiter an Bedeutung gewinnen. Besonders Potsdam und Leipzig verzeichnen mit einer Mietpreissteigerung von jeweils mehr als zehn Prozent den größten Anstieg aller analysierten Standorte. In der brandenburgischen Landeshauptstadt werden damit, neben Freiburg und Heidelberg, die höchsten Mieten abseits der Top-7-Metropolen generiert – Tendenz steigend.

Zudem ist bei der Anzahl der Büroimmobilieninserate eine interessante Entwicklung zu beobachten: Insgesamt sind die Angebote um rund 18 Prozent im Vergleich zu 2019 zurückgegangen. Während die Angebote in den zentralen Lagen der Städte und im nahen Umland stark zurückgegangen sind, haben sie in den Umlandgemeinden deutlich zugenommen. Dass die Angebote generell zurückgegangen sind, liegt vor allem daran, dass durch die notwendigen Kontaktbeschränkungen und Abstandsregelungen einige Unsicherheiten aufseiten der Unternehmen aufgetreten sind. In Verbindung mit den wirtschaft-

lichen Unabwägbarkeiten führte diese Situation zu verhaltenen Flächenanmietungen und weniger Umzügen – vor allem in der Innenstadt. Auf der anderen Seite führten neue Flächennutzungskonzepte infolge der eingeschränkten Büronutzung in den Zentral-lagen der Stadt zu einer erhöhten Nachfrage im Umland – und damit in der Nähe der Wohnorte.

Verschiebung der Nachfrage?

Angesichts der Lockdowns hat sich flexibles, dezentrales Arbeiten durchgesetzt und gezeigt: Der tägliche Gang ins Büro ist nicht unbedingt nötig. Ob Homeoffice oder das immer häufiger vertretene Flex-Office – neue Arbeitsplatzkonzepte sorgen dafür, dass Mitarbeiter nicht mehr gezwungen sind, täglich zeitaufwendig in die Innenstadt zu pendeln, sondern die Dezentralität zu weiter an Bedeutung gewinnt.

Die Entwicklung verdeutlicht: Der Trend weist zu einer wenigstens teilweisen Verschiebung der Nachfrage – und zwar von den Metropolen ins Umland, näher an die Lebensorte der Menschen. Insbesondere im Umland sind die Mieten deutlich gestiegen. Die B-Städte sind somit auf der Aufholjagd, wenngleich sinkende Mieten im Metropolraum auch schon vor der Pandemie ein bekanntes Phänomen waren. Trotzdem hat die Studie gezeigt, dass zentrale Lagen weiterhin gefragt sind. Ob der Trend der nach außen verlagerten Nachfrage auch nach der Pandemie anhält oder ob die zunehmende wirtschaftliche Stabilität steigende Angebote in den Metropolen zur Folge hat, wird die Zeit zeigen.

Ich rechne damit, dass sich neue Arbeitsplatz- sowie Flächenkonzepte durchsetzen werden und auch nach der Pandemie kleinere Satellitenbüros immer häufiger in den Wohnorten der Menschen zu finden sein werden. Dies hat selbstverständlich Folgen für Investoren und Projektentwickler.

Aufgaben für Investoren und Projektentwickler

Zunächst sollten sich Investoren und Projektentwickler von der veralteten Core-Mentalität verabschieden und den Mut haben, verstärkt Investments be-

ziehungsweise Projektentwicklungen außerhalb der Top-7-Standorte zu realisieren. Denn, und das wird immer deutlicher: Auch mittelgroße Städte können sichere Standorte sein, zumindest wenn die Flächen langfristig marktgängig sind. Um die Nachfrage nach modernen Arbeitsräumen zu bedienen und größtmögliche Flexibilität zu garantieren, sollten moderne Bürokonzepte folglich auch in Regionalzentren geschaffen werden. Hierbei ist es wichtig, auf einen Nutzungsmix zu setzen sowie flexibel nutzbare Coworking-Spaces zu realisieren.

Damit es jedoch überhaupt erst zu diesen Transaktionen kommt, müssen Marktzugänge geschaffen werden. Dafür ist es unabdingbar, dass sowohl Investoren als auch Makler ihre Netzwerke regionalisieren und ihre Vor-Ort-Präsenz deutlich ausbauen. Denn nicht immer handelt es sich bei den Verkäufern solcher Areale um professionelle Teilnehmer der Immobilienbranche. ■



Peyvand Jafari

ist Vorstandsvorsitzender der PREIG AG (Plutos Real Estate Investment Group AG). Die PREIG AG entwickelt und revitalisiert Büro- und sonstige Gewerbeimmobilienprojekte in ganz Deutschland. Dabei fokussiert sich das Unternehmen auch auf Investments jenseits der Metropolstandorte.
www.preig.ag