

Die vermeintliche Krisenresilienz von Büroimmobilien

Projektierer, Bauunternehmen und Vermieter von Büroimmobilien stehen vor großen kostenseitigen und trendbasierten Herausforderungen



Im Assetvergleich zeigt sich in den vergangenen zwei Jahren eine hohe Krisenfestigkeit und solide Nachfrage nach Büroimmobilien. Es ist jedoch abzusehen, dass sich verändernde Anforderungen an Arbeitsplätze durch Digitalisierung, Flexibilisierung sowie steigende Bau- und Finanzierungskosten Auswirkungen auf den Liquiditätsbedarf von Projektierern und Bauunternehmen haben. Zudem werden sich die steigenden Kosten auf die Mietpreise auswirken, die wiederum Nachfragerückgänge verursachen könnten.

Solide Nachfrage nach Büroimmobilien bis ins zweite Quartal 2022

Der deutsche Büroimmobilienmarkt hat im zweiten Quartal 2022 zunächst seinen Erholungskurs seit dem Höhepunkt der COVID-19-Pandemie fortgesetzt. Trotz der seit Ausbruch des Russland-Ukraine-Kriegs deutlich gestiegenen geopolitischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten hat sich das Anmietungs-geschehen im Frühjahr zunächst weiter belebt. Insgesamt wurden nach Analyse von BNP Paribas Real Estate an den acht Standorten Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München im ersten Halbjahr rund 1,82 Mio. Quadratmeter Bürofläche umgesetzt. Damit wurde das Vorjahresergebnis um 34 %, der Fünf-Jahres-Durchschnitt um 10 % und der Zehn-Jahres-Durchschnitt um 12 % übertroffen. Der Büroimmobilienmarkt bewegt sich derzeit in etwa auf dem Niveau von 2018, steht jedoch vor großen Herausforderungen durch steigende Bau- und Finanzierungskosten sowie sich ändernde Nutzungsanforderungen durch flexiblere und digitalisierte Arbeitsmodelle.

Erste Nachfragerückgänge in regionalen Büroimmobilienmärkten zeichnen sich ab

Der Frankfurter Büroflächenmarkt hat sich den deutlichen Energiepreiserhöhungen, der rasant steigenden Inflation und der drohenden Rezessionsgefahr im zweiten Quartal 2022 nicht entziehen können. Nach Analyse durch NAI apollo wurde in den vergangenen drei Monaten nur ein Büroflächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 87.800 Quadratmetern erfasst. Das aktuelle Ergebnis bewegt sich fast 10 % unter dem Vorjahreswert, womit es zu den schwächsten Quartalen der letzten Jahre zählt. Lediglich die zu Beginn der COVID-19-Pandemie erfassten Resultate des ersten und zweiten Quartals 2020 sowie das erste Quartal 2021 schnitten in der jüngeren Vergangenheit schlechter ab. Dies könnte ein erster Indikator dafür sein, dass sich der Büroimmobilienmarkt auch an anderen Standorten zeitnah abkühlt.

Die Krisenauswirkungen zeigen sich in starken Teuerungen und Bauverzögerungen

Lieferengpässe, Fachkräftemangel und seit einigen Monaten der Russland-Ukraine-Krieg verstärken die Inflationstendenzen und gefährden die Sicherheit der Energieversorgung. In der Folge ist bereits die Leitzinserhöhung durch die EZB erfolgt und deutlich steigende Finanzierungskosten sind abzusehen. Durch die eingeschränkte Material- und Personalverfügbarkeit sind viele Bauprojekte von Zeitverzögerungen betroffen. Mehrere große Projektentwicklungen mussten seit Jahresanfang Verspätungen von bis zu drei Monaten in Kauf nehmen. So hat gemäß einer Umfrage des ifo Institutes die Materialknappheit ihren Höchststand seit 1991 erreicht. Im Mai lag der Anteil der Unternehmen, die Knappheit meldeten, im Hochbau bei 56,6 %, nach 54,2 % im Vormonat, und im Tiefbau bei 44,8 %, nach allerdings 46,2 % im Vormonat. Von diesen Unternehmen berichteten 91,1 %, dass der Krieg in der Ukraine die Materialengpässe verschärft habe. Das Beispiel des Kölner Büroimmobilienmarktes zeige, dass sich die genannten Kostensteigerungen bereits erhöhend auf die Büromieten auswirken, so Andreas Reul, Leiter des Geschäftsbereichs Büroimmobilien bei der Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH. Für die kommenden Monate ist damit zu rechnen, dass Unternehmen vor dem Hintergrund der Energieeffizienz und erforderlicher Einsparpotenziale ihren zukünftigen Büroflächenbedarf kritisch hinterfragen.

Veränderte Arbeitswelt – veränderte Büros? Neue Konzepte zur Prävention von Leerstand

Neben den exogenen Krisenfaktoren steigt die Nachfrage nach Homeoffice und flexiblerer Büroraumnutzung. Mit Konzepten des „Business Campings“ bzw. „Co-Working-Spaces“ reagieren Immobilieneigentümer und -vermieter auf die aktuell offene Frage des künftigen Flächenbedarfs von Büroimmobilien.

Erste Beispiele für die Umgestaltung von Büroflächen zeigen, dass Räume, die sonst Einzelarbeitsplätze einnahmen, zunehmend als Projekt- und Konferenzräume, ausgestattet mit großen Bildschirmen und Whiteboards zur interaktiven Teamarbeit, genutzt werden. Der Fokus liegt verstärkt auf Konnektivität und technischer Ausstattung. So können Workspaces beispielsweise über Apps oder Touchscreens in Foyers gebucht werden. Mittlerweile erkennen moderne Kamerasysteme, wer in Konferenzen spricht und setzen die Person automatisch in den Fokus. Außerdem können Wärmesensoren Daten darüber liefern, welche Räume tatsächlich und wie intensiv genutzt werden. Zukünftig ist mit deutlich weniger Einzelarbeitsplätzen und mehr Raum für Interaktion zu rechnen.

Somit werden Büromieter ihren Flächenbedarf anpassen, neu konzipieren und/oder reduzieren bei gleichzeitig steigendem Anspruch an Qualität, Flexibilität, Konnektivität und technischer Ausstattung. Ob sich der Gesamtflächenbedarf dadurch reduziert, ist derzeit noch fraglich, jedoch sollten Projektierer, Bauunternehmen und Investoren zukünftig kritisch prüfen, inwieweit Umnutzungen oder Mischnutzung (z. B. zu Wohnraum, Senior Living o. ä.) ihrer Immobilien möglich und welcher Investitionsbedarf hierzu erforderlich ist. Immobilieneigentümer und -vermieter können mit dem

Konzept der Flexibilisierung von Büronutzungen auf die sich verändernde Flächennachfrage reagieren und potenziellem Leerstand vorbeugen.

Zusätzlicher Liquiditäts- bzw. Finanzierungsbedarf

Initiale Bau- und Investitionsplanungen dürften aufgrund der Steigerung der Material- und Energiepreise, durch vermehrte Bauverzögerungen und steigende Finanzierungskosten nicht mehr realisierbar sein. Dazu trägt auch die überraschend deutliche Erhöhung des Hauptrefinanzierungszinses durch die EZB von 0 % seit 2008 auf 0,5 % im Juli 2022 und nochmals auf 1,25 % im September 2022 bei. Ein sich verschärfender Personalmangel dürfte zur weiteren Unsicherheit beitragen, sodass Projektierer und Bauunternehmen sowie Kapitalgeber auf fachkundige Unterstützung bei der Schaffung von Transparenz und Maßnahmenentwicklung angewiesen sein könnten. Zudem wird zunehmend Erfahrung in Planungs- und Szenariorechnung sowie Ermittlung von Liquiditätsbedarfen gefragt sein. Die Modernisierung bestehender Büroimmobilien erfordert signifikante Investitionen in die räumliche Umgestaltung, Konnektivität und Energieeffizienz, wenn sie auf die hohen Anforderungen der zunehmend digitalen und flexibleren Arbeitswelt reagieren will.

Derzeit spiegelt sich die herausfordernde gesamtwirtschaftliche Lage noch nicht im Büroflächenumsatz wider. Erfahrungsgemäß sei laut Immobilienbewerter Jones Lang LaSalle mit einer Verzögerung der Krisenauswirkung von sechs bis neun Monaten zu rechnen, sodass der Herbst 2022 richtungsweisend für die Entwicklung des Büroimmobilienmarktes sein könnte. Die frühzeitige Auseinandersetzung mit möglichen Entwicklungen schafft Handlungsspielräume, die sich im Zeitverlauf reduzieren.

Es ist empfehlenswert, mögliche Entwicklungen im Rahmen von Szenariorechnungen frühzeitig abzubilden. Hierin werden insbesondere erforderliche Investitionen planerisch berücksichtigt. Für die Erfüllung der Nachhaltigkeitsanforderungen sind Investitionen, die bislang planerisch unberücksichtigt blieben, aufzunehmen. Wesentlich ist die Ableitung des erforderlichen Finanzierungs-/Kapitalbedarfs, um frühzeitig Kenntnis zu erlangen, welche Verhandlungen mit den finanzierenden Stakeholdern anzustreben sind. Die frühzeitige Auseinandersetzung und planerische Berücksichtigung möglicher Entwicklungen schafft Transparenz gegenüber den beteiligten Stakeholdern. Gemeinsam mit unserem Spezialistenteam können relevante Szenarien und damit alternative Handlungsoptionen simuliert werden.



Peter Wiegand
Partner,
Deal Advisory – Restructuring

M +49 173 5764227
pwiegand@kpmg.com



Jan-David Kallies
Deal Advisory – Restructuring