

2023 haben wir in Deutschland den Bericht "Rethinking the Office Space" publiziert, in dem die Risiken von nicht mehr marktgängigen und unvermietbaren Büroimmobilien (Obsoleszenz) thematisiert wurden.

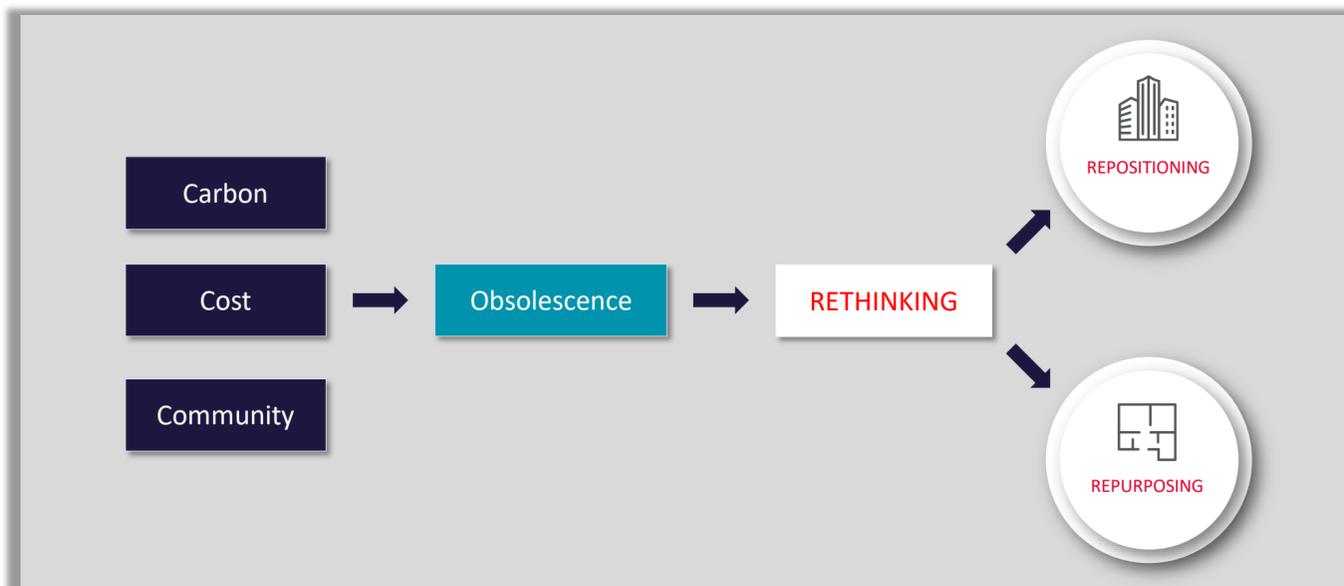
Seitdem sind die Herausforderungen für Büroimmobilien keineswegs kleiner geworden. Während andere Nutzungsarten wieder ein stärkeres Investoreninteresse verzeichnen können, stehen Büroimmobilien nach wie vor unter Druck:

- **Seitens der Nachfrage:** Hybrid-Work, Flächenreduzierungen, Flight-to-Quality, konjunkturelle Schwächephase in Deutschland
- **Seitens des Angebots:** Anforderungen der ESG-Regulierung, Notwendigkeit zur Bestandssanierung und Umbau zu modernen Büros

Als Lösungsansätze sehen wir:

Repositioning, also die Neuausrichtung und Aufwertung unter Beibehaltung der Nutzungsart. Das ist in den meisten Fällen die passende Lösung in zentralen Lagen mit hoher Nachfrage nach hochwertigen Flächen.

Repurposing, also die Umnutzung einer Immobilie, die in der bisherigen Nutzungsart nicht mehr marktgängig ist. Die sinkenden Werte von Büroimmobilien in dezentralen Lagen eröffnen Möglichkeiten für alternative Nutzungen, da sich die wirtschaftlichen Parameter zu anderen Nutzungsarten angenähert haben.



2024 haben wir nun einen neuen europaweiten Bericht publiziert. Die aktualisierten Analysen zeigen, dass das Risiko von Büroimmobilien vornehmlich ein westeuropäisches Problem ist. Die Büroimmobilien in Deutschland sind im westeuropäischen Vergleich aufgrund regelmäßiger Investitionen und Sanierungen besser bewertet.

Wenn nicht entsprechend gehandelt wird, erwarten wir bis 2030 rund 170 Mio. Quadratmeter Bürofläche in 16 europäischen Märkten als potentiell gefährdet für eine Nachvermietung. Das entspricht mehr als dem sechsfachen Bürobestand von *Central London*.

In **Deutschland** werden bis 2030 in den drei Märkten Berlin, Frankfurt und München 64 Prozent des Bürobestands älter als 20 Jahre sein und damit allein schon aus diesem Grund ein erhöhtes Risiko in der Vermietbarkeit haben.

Investoren müssen zukünftig noch stärker die nachfrage- und angebotsseitigen Stressfaktoren berücksichtigen. Hilfreich ist zwar, dass die jüngsten Zinssenkungen den Investmentmarkt stabilisieren. Die hohen Baukosten stellen jedoch sogar in zentralen Lagen eine wirtschaftliche Herausforderung für umfassende Sanierung dar. In dezentralen Lagen werden sich Vollsaniierungen in den seltensten Fällen rechnen. Hier müssen kreative Konzepte („less and better“) die Immobilien nachhaltig vermietbar machen.

MARKT	VON UNVERMIETBARKEIT BEDROHTER BÜROBESTAND (%)
MILAN	86%
BARCELONA	81%
STOCKHOLM	81%
PARIS	80%
MADRID	77%
AMSTERDAM	77%
LONDON	76%
BRUSSELS	70%
FRANKFURT	70%
BERLIN	65%
LISBON	64%
DUBLIN	64%
MUNICH	60%
PRAGUE	47%
BUDAPEST	43%
WARSAW	40%

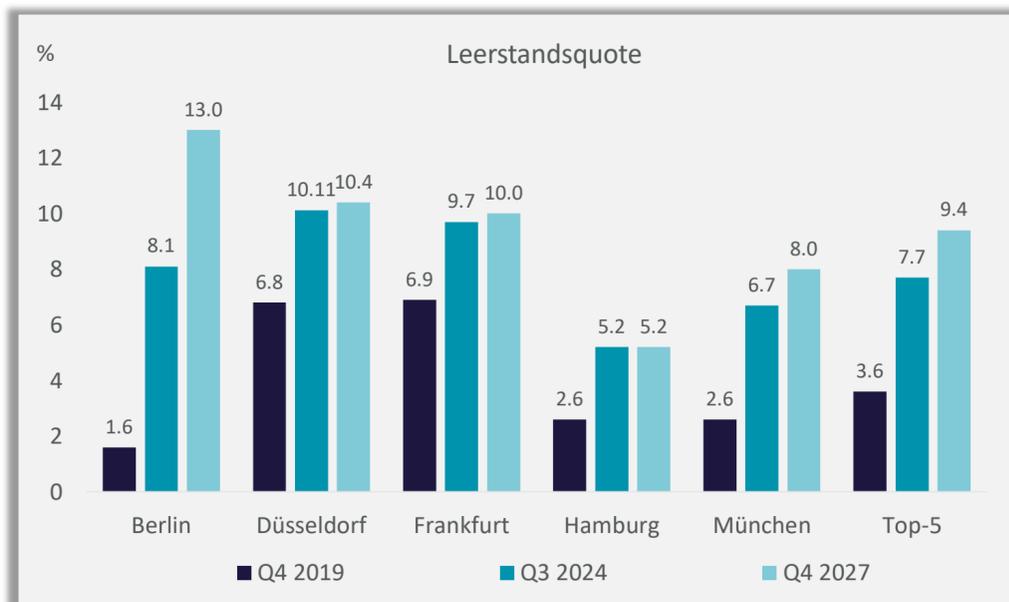
Risiko – Leerstand
für die Top-5 Büromärkte

4,1 %-Pkte.

Top-5: Anstieg Leerstandsquote Q4 2019 bis Q3 2024

1,7 %-Pkte.

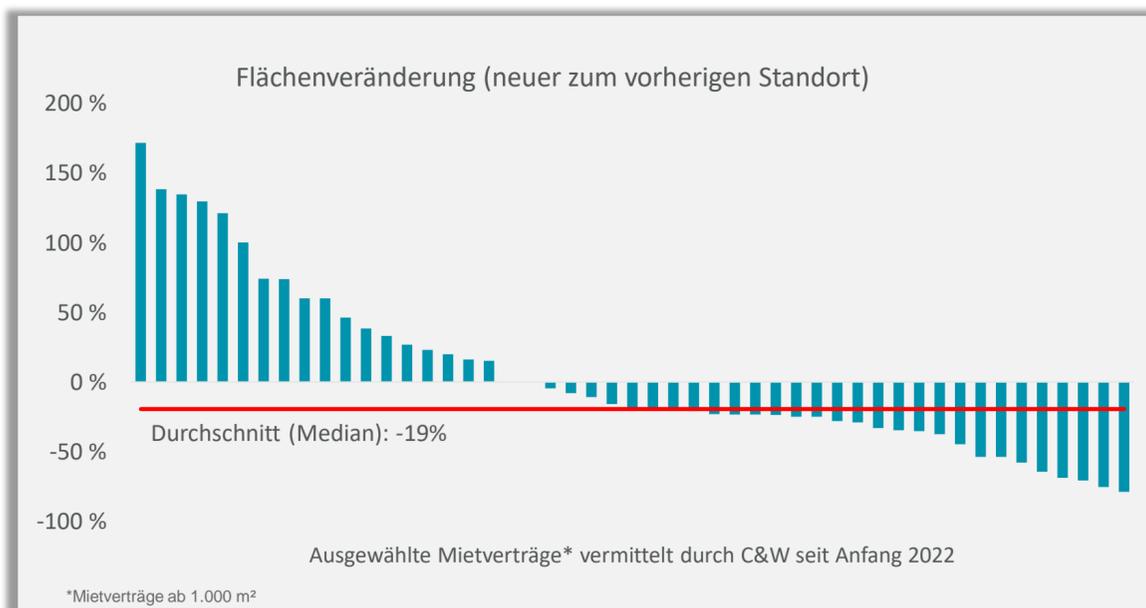
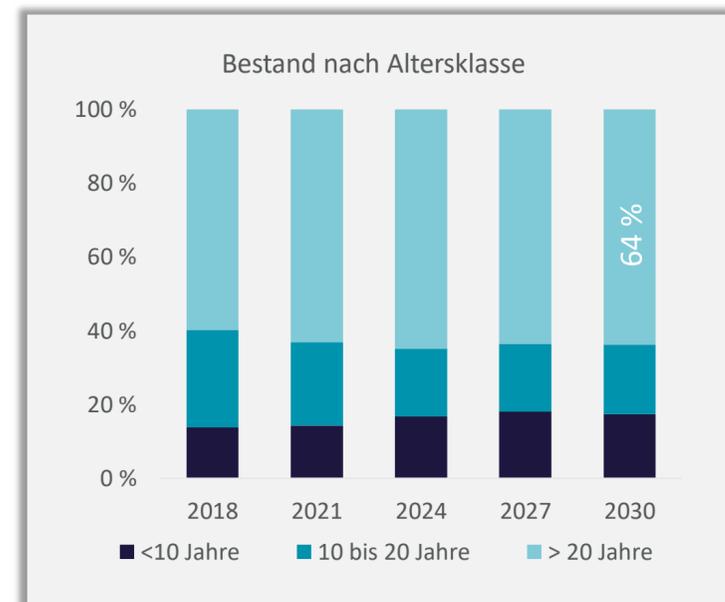
Top-5: Erwarteter Anstieg der Leerstandsquote Q3 2024 bis Q4 2027



Risiko – Bestand
für die Berlin, Frankfurt
und München

64 %

Anteil Bürobestand älter als 20 Jahre im Jahr 2030



Risiko – Flächenverkleinerungen

Eine Analyse von Neuabschlüssen ab 1.000 m², die von Cushman & Wakefield vermittelt worden sind, zeigt, dass diese eine durchschnittliche Flächenreduktion (bezogen auf den vorherigen Standort) von 19 % aufweisen.

Zwei Drittel der Nutzer reduzieren oder halten ihre Fläche am neuen Standort stabil. Ein Drittel dagegen vergrößert die Flächen am neuen Standort.

Kontaktieren Sie uns, um sich über unsere Dienstleistungen für Büroimmobilien zu informieren. Unser multidisziplinäres Team arbeitet mit Ihnen zusammen, um maßgeschneiderte Lösungen für nachhaltiges Wachstum zu entwickeln



LUTZ SCHILBACH

Head of Sales Project & Development Services,
Head of Multi Service Solutions
lutz.schilbach@cushwake.com



EMMA SWINNERTON

RETHINKING EMEA Lead,
Head of Flexible Workplace, EMEA
emma.swinnerton@cushwake.com