

Büroimmobilien – in Mitteldeutschland gefragt

Manchen Prohezeungen und Umfragen zum Trotz: Der mittel-deutsche Immobilienmarkt spürt den wachsenden Trend zum Homeoffice kaum in einem rückläufigen Bedarf. Im Gegenteil:

„Die Nachfrage nach Büroimmobilien wird sich weiterhin gut entwickeln“, prognostiziert Dirk Radde (55), Vorstandschef des Immobilienverbandes Mitte-Ost (IVD Mitte-Ost). Das klingt ganz anders als die jüngsten Umfrageergebnisse etwa von Catella Research, einem führenden Spezialisten im Bereich Immobilieninvestment, der in 13 Ländern agiert. Dort hieß es vor Kurzem: „In den kommenden drei bis fünf Jahren werden bis zu zehn Prozent weniger Büroflächen gebraucht.“

Völlig konträr zur Sicht hierzulande: Uwe Schatz (61), IVD-Mitte-Ost-Repräsentanzleiter und Chef der Dresdner Firma Immo-Tip, berichtet zum Beispiel, in den vergangenen Jahren habe sich die Nachfrage in Dresden „positiv“ entwickelt und ergänzt: „Im Vergleich zu den deutschen A-Städten, wo die Bürovermietung um 20 bis 30 Prozent eingebrochen ist, hatte Dresden in den Corona-Jahren 2021/2022 einen Zuwachs von 25 Prozent mehr Bürovermietungen gegenüber den Vorjahren. Auch 2023 verzeichnen wir eine gute Nachfrage nach Büroflächen.“ Ähnlich ist die Einschätzung von Ralf Bauer (61), Geschäftsführer der Immobilienberatungs- und Vertriebs GmbH Immoal aus Halle, der zugleich als IVD-Mitte-Ost-Repräsentanzleiter in seiner Stadt fungiert: „In den vergangenen sieben Jahren ist die Nachfrage stetig leicht gestiegen. Sie ist bei modernen Büroflächen nach wie vor vorhanden.“ Das Ifo-Institut für Wirtschaftsforschung München hingegen beklagte kürzlich noch: „In Deutschlands Büros sind an einem durchschnittlichen Tag dreimal so viele Arbeitsplätze ungenutzt wie vor der Corona-Pandemie.“

So krass sieht es Radde hingegen nicht, ordnet seine Prognose statt dessen in eine andere zu erwartende Entwicklung für die nächsten Jahre ein: „Unternehmen wollen, dass immer mehr ihrer Mitarbeiter wieder ins Büro zurückkehren. Zu beobachten ist der Trend bereits in den USA – etwa bei großen Firmen wie Salesforce. Wir denken, dass dieser Trend auch zeitnah bei uns wieder spürbar sein wird, auch wenn es bei Weitem nicht so sein wird wie vor Corona.“ Er rechne – ähnlich wie das Ifo-Institut – damit, dass die Firmen „nur“ circa 70 bis 80 Prozent des Flächenbedarfs von vor Homeoffice-Zeiten „benötigen.“

Ein Trend, den allerdings der Leipziger Immobilienexperte Falk Naumann (40), Geschäftsführer des inhabergeführten Immobilienunternehmens FN Real Estate, ein Stück weit nachempfinden kann: „Die Nachfrage sinkt, Flächenanforderungen werden tendenziell kleiner.“ Eine Veränderung, die seiner Ansicht nach anhält: „Homeoffice bleibt auch nach Corona eine stetige Größe“, betont der IVD-Mitte-Ost-Repräsentanzleiter für Leipzig. Eine Tatsache, die inzwischen „Mitarbeiter bei der Jobsuche voraussetzen“. Mit der Folge, dass sich die Anforderungen – darin sind sich alle vier Experten aus Mitteldeutschland einig – an die gesuchten Büroflächen verändern werden.

An erster Stelle nennt Radde flexible Raumstrukturen, die zunehmend erwünscht seien, „sowohl in der Größe als auch in der Aufteilung der Zimmer“, betont der Fachmann und führt als Stichworte Einzelbüros und



„
Die Nachfrage nach Büroimmobilien wird sich weiterhin gut entwickeln.“

Dirk Radde
Vorstandschef des
Immobilienverbandes
Mitte-Ost



„
Die Nachfrage sinkt, Flächenanforderungen werden tendenziell kleiner.“

Falk Naumann
Geschäftsführer
FN Real Estate



„
Aufgrund der Bauzinsen, der Baupreise und der hohen Energiekosten ist der Büroneubau fast zum Erliegen gekommen.“

Uwe Schatz
Repräsentanzleiter des
Immobilienverbandes
Mitte-Ost

Openspace an. Letzteres ist ein Konferenzformat, bei dem Teilnehmer selbstorganisiert zu besprechende Themen planen und in der Folge in einzelnen Gruppen diskutieren.

Dem stimmt Bauer ohne Abstriche zu: „Büroobjekte und deren Flächen müssen sehr flexibel gestaltbar sein. Die jeweilige Trendanpassung und Umsetzung diverser Bürokonzepte sollte relativ leicht“ erfolgen können. Ebenso spricht Schatz von flexiblen Raummodellen. Es „nimmt die Nachfrage nach modernen Arbeitswelten zu“, ergänzt der Dresdner. Bauer sieht gar den Zusammenhang zwischen attraktivem Arbeitsumfeld und Fachkräftebindung. Er meint zudem, die „Anforderungen an Energieverbrauch, Energieeffizienz, CO₂-Bilanz oder gar CO₂-freier Betrieb“ erlangten immer mehr Bedeutung bei der Wahl der jeweiligen Immobilie. In das gleiche Horn stößt Schatz: „Spürbar gestiegen ist die Nachfrage nach energieeffizienteren Gebäuden.“ Diese Themen würden in Zukunft immer wichtiger.

Und Naumann meint, „angemietete Büroflächen werden optimiert und verkleinert. Die Umplanung spielt eine immer größere Rolle, da die Nachfrage nach kleineren Büros steigt“. Dies macht auch Naumann in Leipzig aus. Differenzierter bewertet Schatz die Lage in Dresden: „Nachfrage gibt es in allen Bereichen, von 10 Quadratmetern bis 5000 Quadratmeter, allerdings ist das Angebot an größeren zusammenhängenden Büroflächen kaum vorhanden.“ Gerade in zentralen Lagen würden daher moderne Büroflächen dringend gebraucht. Eine fatale Situation. Denn, so Schatz: „Aufgrund der Bauzinsen, der Baupreise und der hohen Energiekosten ist der Büroneubau fast zum Erliegen gekommen.“

Nicht zuletzt gewinnt nach Ansicht von Radde die Anbindung der Büroimmobilien an die Infrastruktur zunehmend an Bedeutung. Und, sie müssen immer öfter „barrierefrei erreichbar sein“. Viele wünschten sich „mittlerweile auch eine Klimaanlage in den Räumen. Glasfaser beziehungsweise schnelles Internet ist ebenfalls eine Grundvoraussetzung“. Akustisch entkoppelte Arbeitsplätze würden immer mehr gewünscht, sie „erleichtern den Mitarbeitern, sich auf ihre Tätigkeit zu konzentrieren“, betont Radde. Und fügt abschließend hinzu: „Sicherlich ist die Lage ein ausschlaggebender Faktor – wie immer.“

Und wie sieht die Zukunft aus? Radde hält sich bedeckt: „Da Büromietverhältnisse üblicherweise längerfristig abgeschlossen werden, gehen wir von einer spürbaren Änderung der Büromarktsituation erst ab 2025 aus“, erklärt er und setzt hinzu: Erst etwa „fünf Jahre nach Corona“. Immobilienexperten von Aengevelt Research schätzen, es könne „sogar zu erhöhter Büroflächennachfrage führen, insbesondere wenn zusätzliche Kommunikationsflächen geschaffen werden“. Der Trend gehe insgesamt zu neuen Arbeitswelten mit zunehmenden Gemeinschafts- und Kooperationsräumen und mehr Fläche für den individuellen Arbeitsplatz. Immerhin, so das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) Köln, gaben bei einer Umfrage kürzlich 17 Prozent der Unternehmen an, „Büroflächen umgestalten und etwa Gruppen- oder Großraumbüros in kleinere Einheiten umwidmen“ zu wollen, nur sechs Prozent dächten an Flächenreduzierung. Das könne sogar zu erhöhter Büronachfrage führen, spekuliert Aengevelt. U.L.