

Neuer Zyklus im Office-Sektor



Es herrscht grosse Verunsicherung hinsichtlich des Sektors Büro. Veränderte Zinsstrukturen und sich weltweit geänderte Anforderungen an Büroflächen sind die Ursachen. Waren Bürogebäude zu Beginn des Jahres 2022 fast dreimal höher bewertet als noch vor zwei Jahrzehnten, hat das Ende der lockeren Geldpolitik für die Korrektur gesorgt. Bisher wurde im Schnitt ca. 20% abgewertet. Stand zuerst die Anpassung der Werte aufgrund geänderter Zinsstrukturen im Fokus, ist zu befürchten, dass in 2024 aufgrund der wirtschaftlich gemischten Aussichten und gestiegener Leerstände in Bewertungen nun die Erträge unter Druck kommen. Also Wiedervermietungszeiten erhöht und die Mieten

gesenkt werden. Zu bisherigen Abwertungen, können perspektivisch weitere 10%-15% hinzukommen. Die Leerstände sind auch den veränderten Anforderungen ans Büro geschuldet. Aufgrund örtlicher Wohn- und Pendlerverhältnisse unterscheidet sich die Büronutzung von Amerika, über Europa bis Asien stark. Weiter ist die Einstellung zur Arbeit und der Ort der Ausübung grossen Veränderungen unterworfen. Die Entscheidung, wer, wo, wie arbeitet ist noch nicht final gefallen.

Doch der neue Zyklus wird noch kurz warten müssen. Laut dem National Bureau of Economic Research haben US-Banken ca. 2,7 Billionen US-Dollar gewerbliche Immobilienkredite vergeben, was etwa 1/4 der Vermögenswerte einer durchschnittlichen Bank entspricht. Die Autoren schätzen, dass aufgrund des Zinsanstiegs und des Preisverfalls etwa 14 Prozent aller Kredite und 44 Prozent der Kredite für Büroimmobilien ein negatives Eigenkapital aufweisen, also die Werte der Immobilien unter den Werten der ausstehenden Darlehen liegen. Bei 25% der Darlehen übertrifft der Kapitaldienst die Einnahmen aus den Mieterträgen. Weiter schätzt Goldman Sachs, dass bereits in 2024 über 500 Milliarden Dollar an Darlehen im Gewerbebereich refinanziert werden müssen. Lag der durchschnittliche Zins der laufenden Darlehen für Büroimmobilien bei ca. 4%, kostet das neue Darlehen ca. 7%.

Doch es gibt positive Nachrichten, denn das Büro ist keineswegs tot. Die Anzahl Bürobeschäftigter weltweit befindet sich auf einem Hoch und wächst weiter. Gleichzeitig wächst der Büroflächenbestand bis 2029 mit 10% p.a. Beide Nachrichten passen zusammen. Wo wird künftig gearbeitet? In neuen oder exzellent sanierten Büros, die sehr gut erreichbar, zentral gelegen und flexibel gestaltbar sind, die ESG Anforderungen entsprechen sowie den Mitarbeitern diverse Annehmlichkeiten bieten, die dem Zusammenwachsen von Arbeits-, Privat- und Stadtleben entsprechen. Diese Flächen sind rar und so wird künftig ein Nachfrageüberhang einer Angebotsknappheit gegenüberstehen, so dass potentielle Mietsteigerungen realisierbar sind. Das Drehbuch für den neuen Zyklus steht.

Bleiben Sie diskursfähig und seien sie herzlich gegrüsst.
Stephan Kloess