Verlierer der Bürokrise

Mieter verlangen nach Neubauten statt nach Altbauten

In der Mitte Berlins und an anderen attraktiven innerstädtischen Standorten sind heute große Mengen an neuen Büroflächen verfügbar. Da die Gesamtnachfrage nach Gewerbeflächen derzeit noch stagniert, rechnen viele Marktteilnehmer damit, daß die nunmehr entstehenden Neubauten sogar auf Dauer leerstehen werden.

Daß diese Schlußfolgerung von Grund auf falsch sein könnte, ist das Ergebnis einer Studie, die wir in der Zeitschrift Grundstücksmarkt und Grundstückswert (Heft 4/95) veröffentlicht haben.

Unsere Untersuchungen zeigen, daß Büronutzer Flächen in erster Linie mieten, weil sie dort produktiver wirtschaften können. Ein neuer Standort liegt verkehrstechnisch günstiger oder repräsentiert das Unternehmen besser nach außen. Ferner unterscheiden sich Neubauten von Altbauten durch höhere Effizienz der Flächen also durch Räume, deren Ausstattung, Flexibilität und Anordnung dem neusten Stand der Gebäudetechnik entsprechen. Qualifizierte Mitarbeiter stellen heute hohe Anforderungen an die Gestaltung ihrer Arbeitsplätze sowie an deren Ästhetik. Deshalb fordern Mieter moderne Lösungen beim Raumklima sowie bei der Abschottung der Gebäude vor Umwelteinflüssen wie Lärm, Kälte und Hitze.

Über die Vermietbarkeit von Flächen entscheidet nicht der Preis allein

Interessant ist ferner, daß die Nachfrage nach Büros nahezu unabhängig von den Mietpreisen ist. Allerdings steigt sie zeitversetzt nach jeder konjunkturellen Aufschwungphase – denn Büros werden von den Nutzern als Produktionsfaktor betrachtet. Schließlich kommt ein großer Teil der Nachfrage aus dem regionalen Markt, also von Unternehmen, die vor Ort sind und dank günstiger Konjunktur wachsen.

In Berlin warten viele Unternehmen die Entwicklung ihrer Märkte ab, obgleich sie die Grundsatzentscheidung bereits getroffen haben und neue Flächen suchen. Diese potentielle Nachfrage gesellt sich zu der von Mietern, die kurz nach der Wende veraltete und ineffiziente Büroflächen teuer mieten mußten und dessen Verträge zur Zeit oder in naher Zukunft auslaufen.

Deshalb wird es mit der fortschreitenden Fertigstellung neuer Bürobauten in Berlin in den nächsten Monaten zu einer strukturellen Verschiebung des Leerstandes kommen. Mieter aus älteren, ineffizienten Büros werden die neuen Bauten beziehen. Dieser Prozeß hat bereits begonnen, wenn auch nur langsam. Er wird sich beschleunigen mit dem Bewußtsein, daß das Miettal bereits durchschritten ist. Auch wenn sich die Leerstandsquote zunächst nur langsam verändert, werden sehr bald nicht die Pioniere der Projektentwicklung an der Friedrichstraße zu den Verlierern der derzeitigen Büroflächenkrise zählen, sondern die Anbieter älterer, ineffizienter Flächen. Mit Verfestigung vom Konjunkturaufschwung können die neuen, qualitativ wettbewerbsfähigen Projekte mit einer Vollvermietung rechnen.

Derzeit werden also die Falschen bemitleidet: Nicht Projektentwickler moderner Flächen in guten Lagen haben Grund zur Sorge, sondern Eigentümer älterer Flächen in 1 b-Lagen oder ungünstigeren Gebieten. Es wird sich zeigen, daß diese Marktmechanismen greifen, wobei über die Vermietung von Flächen nicht der Preis allein, sondern deren höhere Funktionalität entscheiden wird.

Bleibt noch die Frage, was mit den älteren, ineffizienten Büroflächen dann geschieht. Viele Altbauflächen eignen sich für eine Wohnnutzung. Hier ist der Senat gefordert. Er muß es den Vermietern ermöglichen, Gewerbeflächen in Wohnnutzung umzuwidmen. Bei einer erneuten Wende des Marktes müssen sie aber wieder als Gewerbeflächen anzubieten sein, ohne daß dies dann als Zweckentfremdung von Wohnraum interpretiert wird.

STEPHAN BONE-WINKEL (ebs-Immobilienakademie) / RAMON SOTELO (KapHag)