

September 2009-09

## **Büroleerstand in unserer Region Ludwigsburg – Stuttgart: Schlummernde Rendite-Möglichkeiten nutzen**

In den Geschäftszentren stehen immer mehr Büro- und Einzelhandelsflächen leer und sind nicht vermietbar. Wer mit offenen Augen durch die Stadtteile geht, hat längst begriffen: Büroflächen bleiben in großem Ausmaß ungenutzt. Selbst in besten Zentrumslagen – wenn man in die Obergeschosse schaut – findet man deutliche Hinweise auf Leerstände. Unzählige Plakate weisen darauf hin. Dabei zeichnet sich ab, dass sich der Trend fortsetzen wird.

Es gibt vielschichtige Gründe: In den Bestandsimmobilien sind oft Büros mit 50, 100, 250, 500 qm Büroflächen. Büroflächen für sogenannte Mittelständler / Selbständige. Die Nachfrage in diesem Bereich ist seit Jahren extrem rückläufig. Viele Steuerberater, Kanzleien, IT-Büros gehen in größere Einheiten auf. Mit jedem neuen großen Bürogebäude sind in den letzten Jahren gleichzeitig die Leerstände bei den kleineren Einheiten gewachsen.

Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln prognostiziert auch unter Berücksichtigung der zunehmenden Alterung der Gesellschaft, dass die Nachfrage nach Büroflächen bis 2025 stark fallen und die Leerstände erheblich steigen werden. Damit ist auch klar, dass die Büromieten sich im Trend weiter sinken werden.

Die Ansprüche sind dabei gewachsen: Von Büros in Premiumlagen wird heute ein gut ausgebautes, strukturelles Umfeld mit Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel wie S-Bahn, Bahn und an Autobahnen erwartet – eingebettet in eine pulsierende Geschäftswelt.

**Parallel beobachten wir eine starke Nachfrage nach Wohnungen in den Städten. Durch die Nutzungsänderung von Büros in Wohnungen konnten wir in den letzten Jahren erfolgreich Leerstände abbauen:**

Es entstehen hierdurch beispielsweise Wohnungen mit dem Flair alter Bausubstanz, großzügige Lofts oder ruhige Wohnungen in den von der Straße abgewandten, rückwärtigen Bauquartieren. Je nach Objekt lassen sich die Umbauaufwendungen im Blick auf die Rendite optimieren und entlasten Eigentümer von Büroleerständen, die oftmals schon über Jahre nur Kosten und keine Mieteinnahmen produziert haben. Fragen Sie einfach nach unseren Erfahrungen und Empfehlungen.