



Büroimmobilien – Homeoffice – Konjunktur

Management Summary

Die Entwicklung der Büroimmobilienmärkte wird von verschiedenen Faktoren bestimmt:

- Bis zum Jahresende 2023 gab es aufgrund der steigenden Bürobeschäftigung einen stetigen Anstieg des Bürobestandes und auch der von den Unternehmen genutzten Büroflächen.
- Homeoffice hat als Arbeitsform in Deutschland deutlich zugenommen. Arbeit im Homeoffice ist gegenüber den Vor-Pandemiezeiten stark angestiegen, aber hat nun sein Maximum erreicht.
- Trotz Homeoffice und flexiblen Arbeitsplatzkonzepten stieg die Inanspruchnahme von Büroflächen in Deutschland leicht. So konnte die von den Unternehmen verwendete Bürofläche im Jahr 2023 auch um rund 250.000 m² gesteigert werden.
- Büroimmobilien werden auch zukünftig weiterhin benötigt und durch Homeoffice kam es nicht zu einem Einbruch der Nachfrage. Weitere negative Auswirkungen durch Homeoffice sind eher nicht zu erwarten, da Unternehmen schon vielfach reagiert haben oder es auch nicht planen.
- Perspektiven
 - Kurzfristig kommt es aufgrund der Nachfrageschwäche (vor allem der BIP-Rückgang) und steigendem Angebot (hohe Zahl an Fertigstellung) zu einem Anstieg der Leerstände.
 - Langfristig wird die Entwicklung des Büroimmobilienmarktes durch das Wirtschaftswachstum und damit der Entwicklung der Bürobeschäftigten geprägt. Hinzu kommen Impulse vom Strukturwandel (Tertiarisierung).

1 Entwicklung des Büroimmobilienmarktes

An den wichtigsten deutschen Bürostandorten (7 A-Städte) kam es in den vergangenen Jahren zu einem stetigen Anstieg des Büroflächenbestandes. Auch bei der von den Unternehmen benutzten Fläche (d. h. Bestand minus Leerstand) ist ein kontinuierliches Wachstum zu verzeichnen. Die Bürofläche ist gegenüber dem Jahr 2005 um knapp 20 Prozent angestiegen und die von den Unternehmen genutzte Fläche um fast 25 Prozent.

Bei einer **gesamten Bürofläche** in den 7 A-Städten von rund 98,0 Mio. m² waren im Jahr 2023 gut 92,1 Mio. m² belegt. Dabei konnte die von den **Unternehmen verwendete Bürofläche** (selbstgenutzte und gemietete) im Jahr 2023 auch um rund 250.000 m² gesteigert werden. Gleichzeitig standen ungefähr 5,6 Mio. m² leer. Die Abbildung 1 zeigt die Entwicklung der Indikatoren.

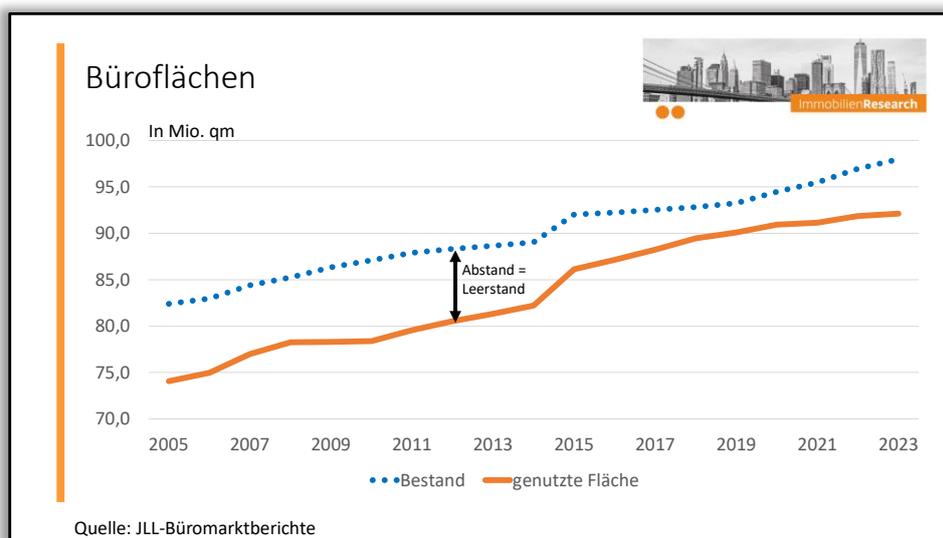


Abbildung 1: Büroflächen in Deutschland (7 A-Städte)¹

Der Büroflächenbestand wuchs in den letzten Jahren aufgrund der jährlich gestiegenen Fertigstellungen, die auch über der Nettoabsorption lagen, kontinuierlich an. Die Ursachen für den Anstieg des Büroflächenbestandes lassen sich auf eine kontinuierlich Nachfragesteigerung zurückführen.

Erstens wird die Nachfrage nach Büroimmobilien durch die **konjunkturelle Entwicklung** (Bruttoinlandsprodukt, BIP) bzw. auch die erwartete wirtschaftliche Entwicklung bestimmt. Die Entwicklung des BIP wirkt direkt auf die Nachfrage nach Büroimmobilien, da eine wachsende Wirtschaft c. p. auch einen höheren Bedarf an Beschäftigten und ebenso Bürobeschäftigten zur Folge hat. Mit einer zeitlichen Verzögerung nimmt dann auch die Nachfrage nach Büroimmobilien zu. Die wirtschaftliche Entwicklung und die Nachfrage nach Büroimmobilien weisen eine hohe Korrelation auf, da der Flächenbedarf sich direkt an den Konjunkturverlauf anpasst. Neben diesen Faktoren hängt die Nachfrage der Marktteilnehmer nach Büroimmobilien auch von deren Erwartungen hinsichtlich der weiteren konjunkturellen

¹ Jones Lang LaSalle hat im Jahr 2015 die Büroflächen in Berlin neu geschätzt und daher erklärt sich der Strukturbruch. Das gleiche hat auch die Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) für das Jahr 2016 vorgenommen.

Entwicklung der Gesamtwirtschaft ab. Optimistische Erwartungen beeinflussen die Nachfrage positiv.

Die Abbildung 2 zeigt den Zusammenhang zwischen der wirtschaftlichen Entwicklung und der veränderten Nachfrage nach Büroflächen (Nettoabsorption) auf. Die Nettoabsorption misst die Veränderung der in Anspruch genommenen Fläche und reagiert auf die konjunkturelle Entwicklung mit einer Zeitverzögerung. Der Time-Lag beträgt ungefähr sechs Quartale. So führte die Finanz- und Wirtschaftskrise erst Mitte 2010 zu einem Rückgang der neu belegten Fläche, ebenfalls wirkte sich die Corona-Pandemie erst zur Jahresmitte 2021 negativ auf die Nachfrage aus. Zum Jahresende 2023 reagierte die Nettoabsorption schon deutlich auf den Rückgang des BIPs.

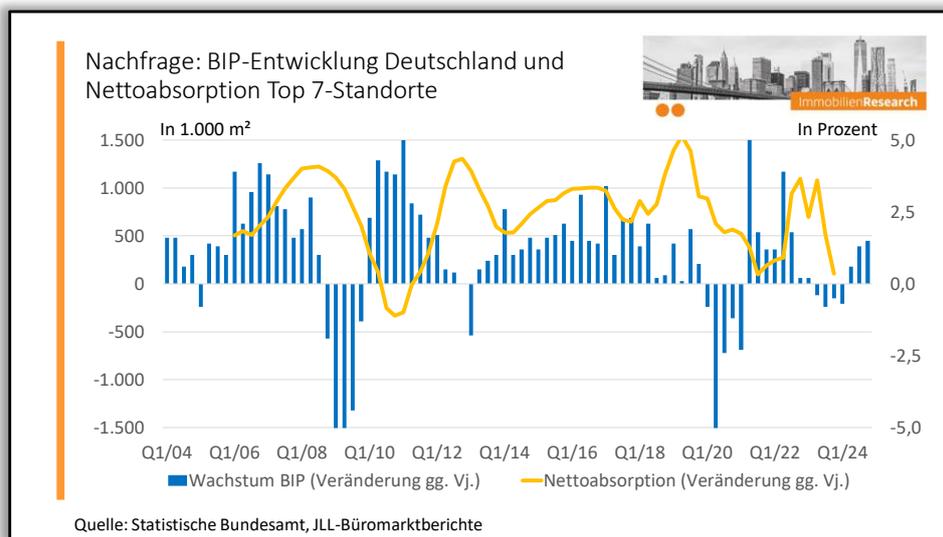


Abbildung 2: Konjunktur und Nettoabsorption (7 A-Städte)

Ein zweiter Bestimmungsfaktor für die Nachfrage nach Flächen auf dem Büroimmobilienmarkt gilt die **Zahl der Bürobeschäftigten**. Die Nachfrager von Büroflächen sind Unternehmen, die diese Flächen für Beschäftigte benötigen, die für ihre Tätigkeit Büroflächen in Anspruch nehmen. Es gibt aber keine amtliche Statistik über die Zahl und die Entwicklung der Bürobeschäftigten in Deutschland.

Das Statistische Bundesamt definiert Bürobeschäftigte als Personen, die häufig mit einem Computer und sitzend arbeiten. Im Jahr 2022 arbeiteten laut dem Institut der deutschen Wirtschaft (IW) in Deutschland rund 12,8 Millionen sozialversicherungspflichtig Bürobeschäftigte – gut ein Drittel mehr als zehn Jahre zuvor. Damit ist der Anteil der Bürobeschäftigten an allen Arbeitnehmern deutlich gestiegen. Im vergangenen Jahr arbeiteten knapp 37 Prozent aller Angestellten im Büro, 2012 waren es noch 5 Prozentpunkte weniger. Das IW geht davon aus, dass die Zahl der Bürobeschäftigten überproportional zu der gesamten Beschäftigung wächst. Für das Jahr 2023 vermeldete das Statistische Bundesamt einen Anstieg der Beschäftigung um rund 300.000 Personen. Das hat sich auch positiv auf die Bürobeschäftigung und die Nachfrage nach Bürofläche ausgewirkt.

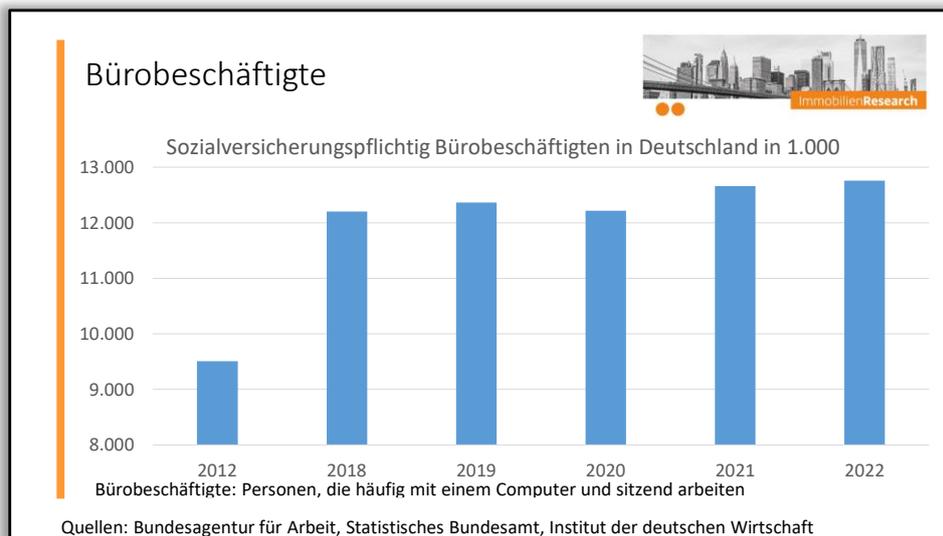


Abbildung 3: Bürobeschäftigte in Deutschland

Eine andere Quelle für die Entwicklung der Bürobeschäftigung ist der Rat der Immobilienweisen, der sich auf die Daten der bulwiengesa AG stützt. Dieser geht auch davon aus, dass es einen kontinuierlichen Anstieg bei der Bürobeschäftigung gab, der nur von der Corona-Pandemie unterbrochen wurde. Gab es zur Jahrtausendwende noch gut 12 Mio. Bürobeschäftigte, waren es im Jahr 2023 über 15 Mio. Menschen oder gut 20 Prozent aller Beschäftigten.

2 Homeoffice

Homeoffice ist **definiert** als die Arbeit von zu Hause aus bzw. an einem Arbeitsplatz im privaten Umfeld. An diesem muss der Arbeitnehmer arbeiten und erreichbar sein, wobei der Mitarbeiter ab und zu auch im Büro präsent ist. Der heimische Arbeitsplatz muss dabei arbeitsschutzrechtliche Standards erfüllen. Das Statistische Bundesamt zählt zum Homeoffice aber auch Erwerbstätige, die Tätigkeiten beispielsweise im Kosmetik- oder Pflegebereich von zu Hause aus ausüben.

2.1 Entwicklung und Bedeutung von Homeoffice

Homeoffice ist zu einem festen Bestandteil eines **flexiblen Arbeitsmodells** geworden.² Im Zuge der Corona-Krise hat das Arbeiten von zu Hause an Bedeutung zugenommen. Die Tätigkeit im Homeoffice stieg im Trend während der Pandemie sehr stark und stagnierte dann. Die gesetzliche Pflicht zum Angebot von Homeoffice durch den Arbeitgeber hatte die Verlagerung vieler Tätigkeiten, die im Homeoffice ausgeführt werden können, in die eigenen vier Wände zur Folge.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2017 nur 11,0 Prozent aller Erwerbstätigen und 8,0 Prozent der abhängig Beschäftigten im Homeoffice. Auch in den Folgejahren steigerte sich dies nur leicht. Durch die Pandemie erhöhte sich der Anteil dann stark auf 24,9 Prozent (aller Erwerbstätige) im Jahr 2021. Es wurde nicht nur gelegentlich im Homeoffice gearbeitet, sondern mehrmals pro Woche oder sogar komplett. Dabei zeigen sich

² Die Daten stammen weit überwiegend vom Statistischen Bundesamt und vom ifo-Institut, die regelmäßig über Homeoffice berichten.

viele Parallelen bei den Beschäftigten, die bereits vor der Corona-Pandemie zu Hause arbeiteten, und denen, die dann von zu Hause aus tätig waren.

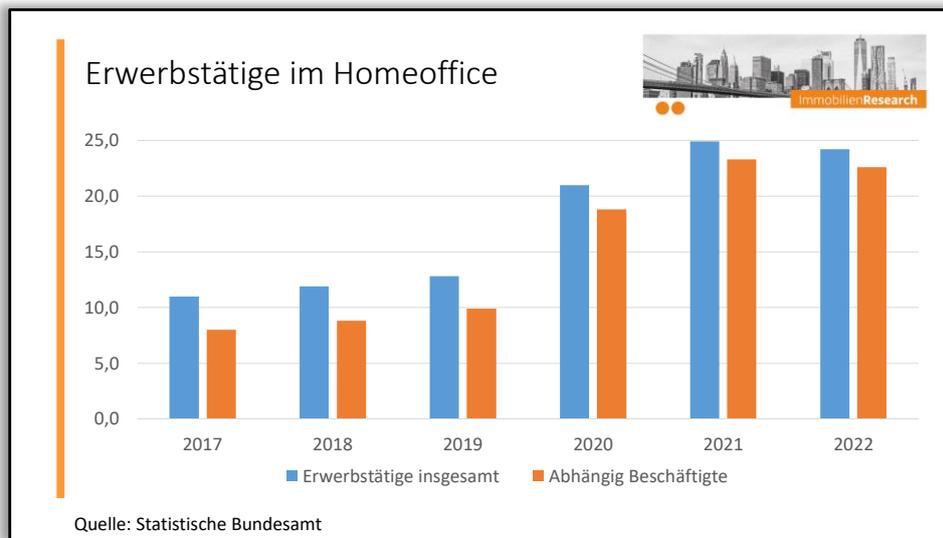


Abbildung 4: Erwerbstätige im Homeoffice³

Im Jahr 2022 arbeiteten 24,2 Prozent aller Erwerbstätigen in Deutschland zumindest gelegentlich im Homeoffice, demgegenüber waren es nur 22,6 Prozent aller abhängig Beschäftigten.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes nutzten von den Beschäftigten im Homeoffice dieses zu 14,7 Prozent täglich oder mindestens in der Hälfte der Arbeitszeit und weitere 9,5 Prozent arbeiteten an weniger als der Hälfte der Arbeitstage von zu Hause aus. Gegenüber dem Vorjahr ist der Anteil derer deutlich zurückgegangen, die jeden Arbeitstag im Homeoffice verbringen: War dies 2021 jede zehnte berufstätige Person (10,1 Prozent), so waren es 2022 nur noch für 7,4 Prozent.

Ein wesentlicher **Einflussfaktor** für das Ausmaß des Homeoffice ist die Branche. Der Anteil an Erwerbstätigen mit Homeoffice ist in den Berufen am höchsten, in denen überwiegend am Schreibtisch gearbeitet wird. Am höchsten war der Anteil 2022 im Bereich IT-Dienstleistungen: Dort arbeiteten gut drei Viertel der abhängig Beschäftigten zumindest gelegentlich von zu Hause aus. Ebenso stark war das in der Verwaltung und Führung von Unternehmen, bei den Versicherungen sowie in der Unternehmensberatung. Die Erwerbstätigkeit von zu Hause erfolgte meist in einem größeren Unternehmen. Deutlich schwächer mit unter 10 Prozent war der Anteil bei den Beschäftigten des Gesundheitswesens, des Bau- und Ausbaugewerbes oder des Einzelhandels. Diese arbeiten sowohl vor als auch während der Corona-Pandemie kaum von zu Hause.

Ob und in welchem Umfang Erwerbstätige im Homeoffice sind, hängt auch von der **Stellung im Berufsleben** ab. Mehr als die Hälfte aller Solo-Selbstständige arbeiteten am häufigsten von zu Hause aus; sogar drei Viertel waren täglich oder mindestens die Hälfte der Arbeitszeit im Homeoffice. Selbstständige mit Beschäftigten arbeiteten deutlich häufiger von zu Hause

³ Der Indikator zeigt den Anteil derjenigen, die in ihrer hauptberuflichen Tätigkeit regelmäßig (= täglich oder mehr als die Hälfte der Arbeitszeit) bzw. manchmal (= weniger als die Hälfte der Arbeitszeit) von zu Hause ausarbeiten.

aus als die abhängig Beschäftigten. Während sich der Anteil der Selbstständigen mit Beschäftigten gegenüber 2019 kaum verändert hat, verdoppelte sich der Anteil der Arbeitnehmer.

Unterschiede zeigten sich 2022 auch, wenn **soziodemografische Aspekte** wie das Geschlecht oder das Alter betrachtet werden. Männer arbeiteten etwas häufiger von zu Hause aus als Frauen. Die Altersgruppe der 35- bis 44-Jährigen nutzte häufiger die Möglichkeit von zu Hause zu arbeiten als die Erwerbstätigen insgesamt. Der typische Nutzer des Homeoffice hat einen hohen (zumeist akademischen) Bildungsabschluss und ein relativ hohes Haushalts- und Erwerbseinkommen.

Im **europäischen Vergleich** hat Deutschland bei der Realisierung von Homeoffice nicht nur absolut, sondern auch relativ aufgeholt. Deutschland lag bis zur Pandemie unter dem EU-weiten Durchschnitt, was sich gewandelt hat. Im Jahr 2022 arbeiteten in den 27 Mitgliedstaaten der Europäischen Union durchschnittlich 22,6 Prozent aller Erwerbstätigen ab 15 Jahren zumindest gelegentlich von zu Hause aus. Damit liegt Deutschland (24,2 Prozent) leicht über dem Schnitt. Die weitere Verbreitung von Homeoffice hat vor allem in jenen Staaten stattgefunden, in denen bereits vor dem Ausbruch von COVID-19 ein höherer Anteil gegeben war. Dies waren die meisten nord- und westeuropäischen Ländern (z. B. Niederlande, Belgien, Luxemburg, Dänemark, Schweden, Finnland und Österreich). In den süd- und osteuropäischen Staaten war und ist Homeoffice nur in geringem Umfang verbreitet.

2.2 Beurteilung

Kontrovers werden die Auswirkungen von Homeoffice im Berufsalltag diskutiert. Dies zeigt sich exemplarisch bei der Frage nach den Effekten auf die Produktivität der Beschäftigten. Zum einen wird davon berichtet, dass die Produktivität zu Hause genauso hoch oder sogar noch höher ist als im Büro. Vor allem Aufgaben, die allein und ohne große Abstimmung erledigt werden können, werden meist schneller bewältigt. Dies dürfte aber nur dann vorteilhaft sein, wenn keine zusätzlichen Kosten in Form weiterer Abstimmungen, vermehrter Kontrollen oder daraus folgend höherer Ausgaben für Fehlerkorrekturen entstehen. Zum anderen wird aber auch beklagt, dass die Produktivität gelitten hat. Bei fehlender persönlicher Kommunikation lassen sich nur schwer kreative, neue Ideen entwickeln ebenso wie Projektarbeiten effizient durchführen lassen. Andere Unternehmen haben aber auch keine Veränderung der Produktivität festgestellt.

Homeoffice leistet für den **Arbeitnehmer** einen Beitrag zur besseren Vereinbarkeit von Arbeit und Privatleben, flexible Arbeitsplatzkonzepte machen das Arbeiten von zu Hause einfacher. Es können familiäre und andere persönliche Verpflichtungen besser wahrgenommen und die Freizeit effektiver genutzt werden. Allerdings birgt es für die Arbeitnehmer auch Probleme. Zum einen werden leichter Überstunden gemacht, zum anderen ist die ständige Erreichbarkeit durch Kollegen kritisch zu betrachten. Hinzu kommen Risiken, die sich aus sicherheitsrechtlichen Bedenken und arbeitsrechtlicher Schutzbestimmungen („kein Arbeiten am Küchentisch“) ergeben.

Die **Unternehmen** können davon profitieren, dass ihre Arbeitnehmer zufriedener sind. Durch die Arbeit von zu Hause lässt sich die Work-Life-Balance verbessern, da auch Zeit und Geld für z. B. Fahrten eingespart werden kann. Für Unternehmen stellen sich die Risiken, dass die

Unternehmenskultur und die Identifikation mit dem Unternehmen leiden. Schwierig wird es ebenfalls, wenn eine Bearbeitung im Team stattfinden soll. Denn trotz zahlreicher virtueller Möglichkeiten können diese Meetings den persönlichen Kontakt nicht ersetzen.

3 Perspektiven der Büroimmobilienmärkte

Der Anteil von Homeoffice an den Büroarbeitsplätzen hat sich bei ungefähr einem Viertel der Arbeitsplätze eingependelt. Es ist aufgrund divergierender Vorstellungen davon auszugehen, dass dieses Niveau bestehen bleibt. Zum einen wollen die Beschäftigten mehr Homeoffice. Zum anderen beabsichtigen die Unternehmen, die Nutzung des Homeoffice zu begrenzen. Es sind nach Angaben des ifo-Instituts nur knapp die Hälfte aller Stellen überhaupt mit Homeoffice vereinbar, da nicht alle Tätigkeiten für Homeoffice geeignet sind.

Die **Büroauslastung** ist durch Homeoffice gesunken, aber auch schon vor der Pandemie gab es keine vollständige Auslastung.⁴ Auch in Vor-Coronazeiten waren voll ausgelastete Büros eher Wunsch als Wirklichkeit. Aufgrund von Urlaub, Dienstreisen, Krankheiten und Remote Work der Mitarbeiter war gewöhnlich nur ein Teil der Schreibtische in Büros besetzt. Durch Homeoffice hat sich der Teil unterausgelasteter Büros erhöht. Eine starke Differenzierung gab es nach Wochentagen: der Montag und der Freitag haben sich zu Homeoffice-Tagen entwickelt.

Viele Unternehmen haben bereits reagiert und ihre Büros an die neuen Arbeitsmodelle angepasst, etwa durch die Einführung von geteilten Schreibtischen und durch mehr Räume für persönlichen Austausch an den Präsenztagen. Unternehmen erwägen eine Untervermietung, die Auflösung des Mietvertrags oder die Flächenreduktion beim Vermieter. Ein Flächenabbau kommt einerseits im Zuge eines Umzugs oder einer Vertragsverlängerung zustande. Andererseits haben Unternehmen teilweise auch die Erwartung eines künftigen Umsatz- und Mitarbeiterwachstums, sodass sie abwarten. Andere, aber wenige Unternehmen planen erst noch die Anpassung, wenn die meist langfristig abgeschlossenen Büro-Mietverträge auslaufen. Neue Bürokonzepte sind aber immer mit Kosten verbunden, die bei den Planungen zu beachten sind.

Von den bestehenden Arbeitsplätzen werden keine weiteren negativen Wirkungen auf die Nachfrage nach Büroflächen ausgehen. Trotz der vermehrten Arbeit aus dem Homeoffice und flexiblen Arbeitsplatzkonzepten sinkt der Büroflächenbedarf der Unternehmen nicht. Neue Arbeitsplätze werden hingegen zumindest teilweise zu einer höheren Flächennachfrage führen.

Nach der ifo-Konjunkturmfrage vom Oktober 2023 will die überwältigende Mehrheit der Unternehmen ihre Büroflächen unverändert lassen. Ein Prozent plant, seine Büroflächen wegen der neuen Arbeitsweisen auszuweiten. Nur jedes elfte Unternehmen (9,1 Prozent) in Deutschland will wegen des Trends zum Homeoffice seine Büroflächen verkleinern.⁵ Wenn **im Extrem** davon ausgegangen wird, dass durchschnittlich ungefähr 20 Prozent der Fläche bei jedem Unternehmen eingespart würden, gebe es knapp zwei Millionen Quadratmeter mehr

⁴ Da es unterschiedliche Berechnungsmethoden gibt, die nicht zu vergleichbaren Aussagen führen, wird hier auf eine Darstellung verzichtet.

⁵ Quelle: FAZ 05.10.2023

Leerstand. Das würde dazu führen, dass die Leerstandsquote von knapp 6 Prozent in den A-Städten (Jahresende 2023) auf rund 8 Prozent ansteigen würde. Das wäre zwar ein hoher prozentualer Anstieg, aber die Quote liegt immer noch deutlich unter dem Niveau der Dotcom-Krise von 10 Prozent.

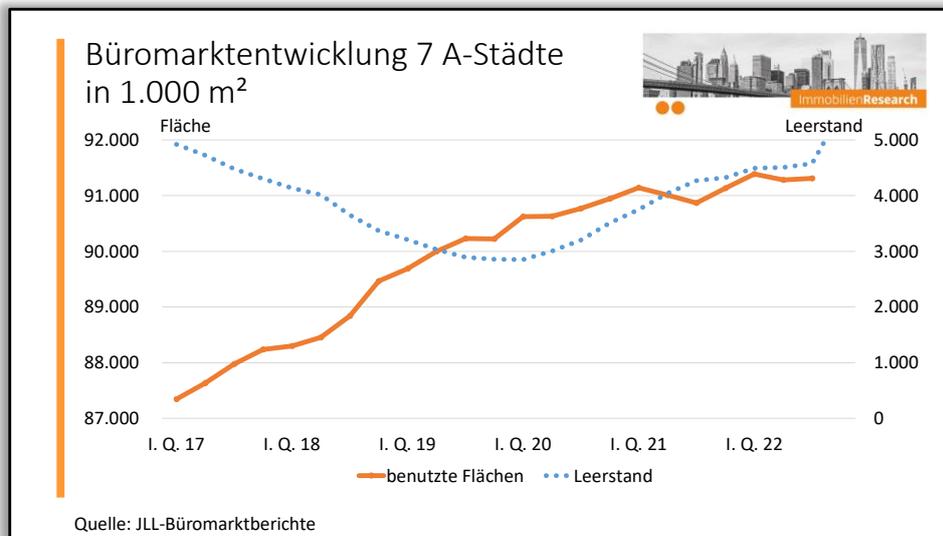


Abbildung 5: Kurzfristige Büromarktentwicklung

Das mobile Arbeiten ist ein fester Bestandteil des Arbeitslebens geworden, aber zugleich ist auch das physische Büro mit seinen Vorteilen der Zusammenarbeit und des Wissens- und Erfahrungsaustauschs nicht wegzudenken. Für die Zukunft ist die entscheidende Frage nicht, „ob“ die Büros weiterhin benötigen werden. Die Frage ist vielmehr, „wie“ die Büros beschaffen sein müssen, damit sie zukunftsfähig sind. Auf der Wunschliste der Büronutzer stehen moderne Raumlösungen mit innovativ gestalteten Arbeits- und Konferenzbereichen ebenso wie wohnlich konzipierte Ruhezeiten und Pausenflächen.

Einhergehend mit der vermehrten Arbeit aus dem Homeoffice liegen flexible Arbeitsplatzkonzepte wie Desk-Sharing im Trend, um Flächenreserven abzubauen. Nur bei einem effizienten Arbeitsplatzmanagement können die Büroflächen reduziert werden. Dabei haben die Angestellten keinen festen Arbeitsplatz mehr, sondern buchen sich nur dann einen Platz, wenn sie tatsächlich ins Büro kommen. An anderen Tagen kann der Schreibtisch von Kollegen genutzt werden. Kalkulierten die Unternehmen früher für fast jeden Mitarbeiter einen Schreibtisch ein, gibt es nun weniger Schreibtische. Unternehmen und Verwaltungen sind teilweise noch in dem Umbauprozess, Arbeitsplätze von Schreibtischen zu trennen. Dieser Prozess braucht Zeit und ist gegen Widerstände und Traditionen oder auch baulichen Gegebenheiten durchzusetzen.

Für die Büroflächennachfrage insgesamt werden in der längerfristigen Perspektive andere Faktoren eine sehr viel größere Rolle spielen, allen voran die weitere wirtschaftliche Entwicklung. In den letzten Jahren war die positive Wirtschaftsentwicklung dafür verantwortlich, dass der Gap zwischen Flächenbestand und genutzter Fläche abgebaut wurde. Das Wachstum der Bürobeschäftigten würde zu einer Mehrnachfrage nach Büroflächen, wenn auch nicht mehr so stark wie in früheren Jahren.

Datenstand: Februar 2024⁶

Auftraggeber

BVT Holding GmbH & Co. KG

Impressum

ImmobilienResearch Vornholz GmbH, Telgengarten 32, 59348 Lüdinghausen

Geschäftsführender Gesellschafter: Prof. Dr. Günter Vornholz

Tel.: +49 (0)151 – 5982 4662, www.immobilienresearch-vornholz.de

Sitz der Gesellschaft: Lüdinghausen | Handelsregister: Amtsgericht Coesfeld HRB 20748

Steuernummer: 333 / 5969 / 1623 | Umsatz Steuer ID: DE355400031

Disclaimer

Diese Veröffentlichung enthält lediglich Informationen allgemeiner Natur. Diese Informationen wurden nach bestem Wissen auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Es werden keine Garantien, Zusicherungen oder anderweitige, rechtsverbindliche Aussagen zu den in dieser Veröffentlichung enthaltenen Informationen gegeben bzw. getroffen.

Lüdinghausen, Februar 2024

© ImmobilienResearch Vornholz GmbH. Alle Rechte vorbehalten.

⁶ Die Ausführungen dieser Studie richten sich gleichberechtigt an alle Menschen. Die Verwendung männlicher Artikel und Bezeichnungen für Personen, Funktionen etc. dient allein dem Ziel, den Lesefluss zu erleichtern und zu verbessern.