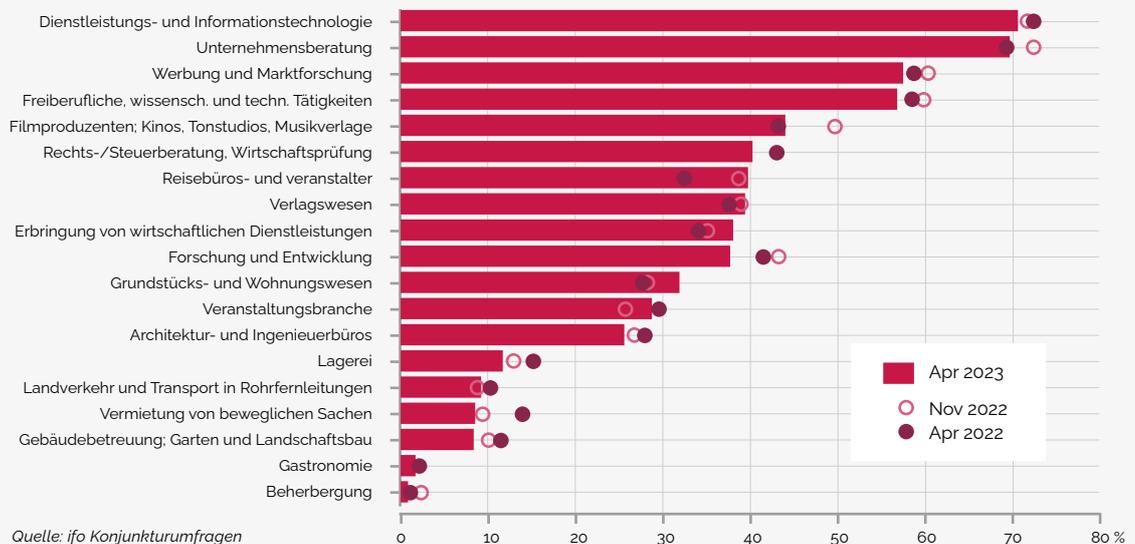


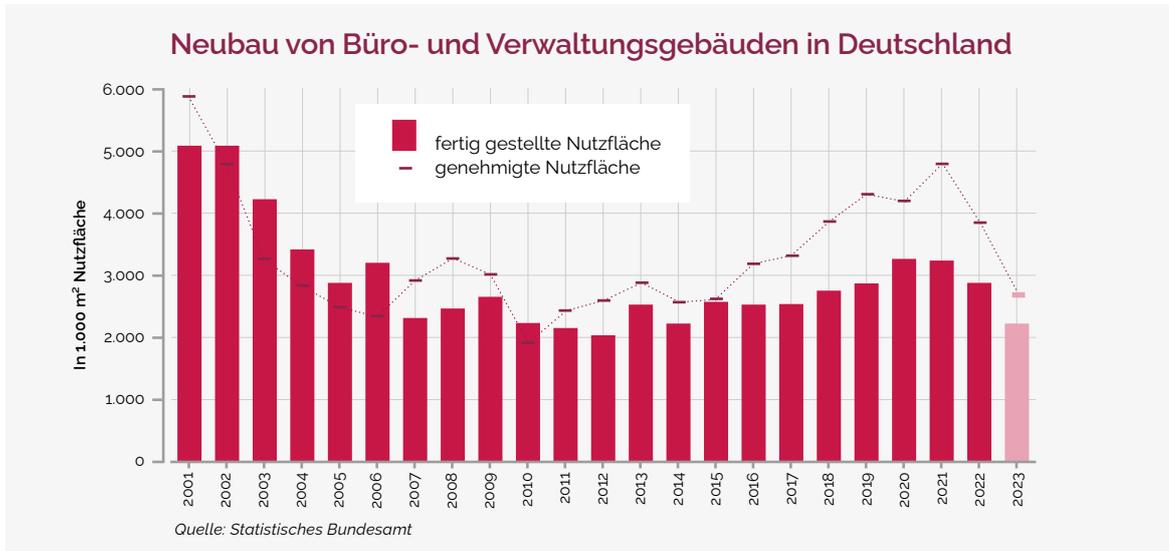
Anmerkungen zur Nachfrage und zum Neubau von Büroflächen

Drei Jahre und vier Monate sind seit Beginn der Corona-Pandemie vergangen. Die Pandemie ist weitgehend abgeflaut. Gleichwohl arbeiten noch viele Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer von zu Hause aus, die Pandemie hat also dem heimischen Schreibtisch zum Durchbruch verholfen. Nach der ifo-Konjunkturumfrage vom Mai 2023 nutzten im April dieses Jahres 24 % aller Beschäftigten bisweilen das Homeoffice, nach 25 % im

November 2022 und 24,9 % ein Jahr zuvor. Im Dienstleistungsgewerbe ist dieser Anteil selbstverständlich höher als im verarbeitenden Gewerbe – und innerhalb der beiden Gruppen bestehen je nach Tätigkeit große Unterschiede. Das zeigt die nachstehende Abbildung beispielhaft für die Dienstleister. Vor allem in der Informationstechnologie und bei den Unternehmensberatern ist das Homeoffice sehr weit verbreitet.

Anteil der Beschäftigten, die zumindest teilweise im Homeoffice arbeiten





Was folgt darauf für den Büroflächenmarkt, wie wirkt sich die geringere physische Belegung auf die Flächennachfrage aus? Ein anhaltend hoher Homeoffice-Anteil bedeutet nicht notwendigerweise, dass dieser Markt hierdurch unmittelbar stark unter Druck gerät. Zum einen führen die gestaffelte Natur der Büromietverträge und ihre lange Laufzeit von üblicherweise acht bis neun Jahren zu einem trägen, in die Länge gezogenen Flächen- und Mietanpassungsprozess. Zum anderen ist der Bedarf an Bürofläche das Produkt aus zwei Faktoren, nämlich der Zahl der Bürobeschäftigten und der Flächeninanspruchnahme je Bürobeschäftigtem. Während die Bürobeschäftigung der schwachen wirtschaftlichen Entwicklung zum Trotz zuletzt leicht aufwärts tendierte, reduzieren Homeoffice und Desk-Sharing-Modelle den Quadratmeterbedarf von Bürofläche je Mitarbeiter. Mit Blick auf das laufende Jahr spricht einiges dafür, dass die Flächennachfrage unter dem Strich schwach ausfallen wird. Erstens steigt der Büroflächenleerstand seit einiger Zeit an und die gif Consensus Büromarktprognose 1/2023 äußert die Erwartung, dass diese Entwicklung in nächster Zeit anhalten wird. Zweitens ist nach den Daten der großen Maklerhäuser die Flächenaufnahme auf den Top-7-Märkten seit dem dritten Quartal 2022 rückläufig. Auch diese Entwicklung dürfte vorerst Bestand haben, nicht zuletzt aufgrund der Entwicklung der Neubautätigkeit.

Der Büroflächenneubau tendiert nach den Daten des Statistischen Bundesamtes eindeutig stark abwärts. Von einem relativ hohen Niveau ausgehend ging die genehmigte Nutzfläche im vergangenen Jahr auf 3,85 Millionen m² zurück. Fertig gestellt wurden 2,88 Millionen m². Das bedeutet, dass bei den Baugenehmigungen die entsprechenden Vorjahreswerte um 20 % und bei den Baufertigstellungen um 11 % verfehlt wurden. Nimmt man die Genehmigungsdaten für die ersten 4 Monate des laufenden Jahres, ist mit einem weiteren deutlichen Rückgang bei den Baugenehmigungen zu rechnen. Wir kommen in unseren Berechnungen auf ein Minus von etwa 30 %, dem die Baufertigstellungen tendenziell folgen werden. Diese Entwicklung hat mehrere Gründe. Neben der Homeoffice-bedingten Sorge über die zukünftige Vermietbarkeit neuer Büroobjekte, zeigen auch höhere Zinsen und gestiegene Baukosten zunehmend Wirkung. Auf jeden Fall trägt der nachlassende Neubau dazu bei, den Markt angebotsseitig zu stabilisieren.

Autor



Dr. Franz Eilers
Leiter Immobilienmarkt-
forschung