

Simon Krause, Andreas Trumpp, Tobias Dichtl, Susanne Kiese und Alexander Rutsch*

Neue Arbeitswelt, neue Arbeitsorte: Auswirkungen von Homeoffice auf den Büroimmobilienmarkt**

»Kommt zurück ins Büro!« – diese Aufforderung großer Unternehmen, wie Amazon, Google und Zoom, hat Aufsehen erregt. Auch in Deutschland setzen Unternehmen wie SAP und VW wieder vermehrt auf den persönlichen Austausch unter den Beschäftigten. Dabei hatte sich seit der Pandemie das Homeoffice doch scheinbar fest in der neuen Arbeitswelt etabliert. Und tatsächlich: Umfragedaten des ifo Instituts zeigen, dass seit knapp zwei Jahren konstant ein Viertel aller Beschäftigten zumindest teilweise von zu Hause aus arbeitet. Dieses Spannungsfeld zwischen Etablierung und Rückabwicklung von Homeoffice verlangt nach einer Einordnung.

Mit der Veränderung der Arbeitsorte in der neuen Arbeitswelt stehen die weniger ausgelasteten Büros im Fokus. In welcher Funktion und Größe werden sie zukünftig benötigt? Der Trend zum Homeoffice geht einher mit Plänen zur Büroverkleinerung, Preiskorrekturen, mehr Untervermietungen und steigenden Leerstandsquoten. Kürzlich warnte *The Economist* (2024) sogar vor dem Risiko einer neuen Finanzkrise durch den Homeoffice-Effekt auf Gewerbeimmobilien in den USA. Dies legt nahe, dass Homeoffice einen langfristigen Stresstest für den Büromarkt bedeuten könnte.

Diese Entwicklungen werfen Fragen bezüglich der langfristigen Ausgestaltung von Homeoffice und der Zukunft des Büroimmobilienmarkts auf. Die zentrale Fragestellung dieser Studie lautet daher: Welche Konsequenzen haben die neuen Arbeitsmodelle für den Büromarkt? Die Antworten hierauf sind von besonderer Bedeutung für die aktuellen Diskussionen um die Zukunft von Homeoffice und die Herausforderungen am Immobilienmarkt.

In dieser Untersuchung analysieren wir Homeoffice und den Büroimmobilienmarkt in den Top-7-Städten Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf. Hierfür verknüpfen wir erstmalig die Daten der Homeoffice-Umfragen des ifo Instituts mit der Büromarktdatenbank des Immobilienberatungsunternehmens Colliers. Dies ermöglicht uns, sowohl die Entwicklung von Homeoffice und des

* Simon Krause: ifo Institut; Andreas Trumpp, Dr. Tobias Dichtl, Susanne Kiese, Alexander Rutsch: Colliers International Deutschland GmbH.

** Wir danken Carla Boldt und Luca Schmid für die exzellente Forschungsassistenz, Dr. Sebastian Wichert für die Begleitung des Projekts am LMU-ifo Economics & Business Data Center sowie Felix Leiss, Dr. Klaus Wohlrahe und dem ifo-Befragungsteam für die gesonderten Datenerhebungen zu Homeoffice.

IN KÜRZE

Die Arbeitswelt hat in den vergangenen Jahren einen rasanten Wandel durchlaufen und für ein Viertel der Beschäftigten ist die regelmäßige Arbeit im Homeoffice zur neuen Normalität geworden. In dieser Studie untersuchen wir die Auswirkungen der neuen Arbeitswelt auf den Büroimmobilienmarkt in den Großstädten Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf zwischen 2013 und 2023. Die Analyse der aktuellen Lage am Bürovermietungsmarkt zeigt eine Markt- abkühlung und lässt erwarten, dass das Marktumfeld in näherer Zukunft herausfordernd bleiben wird. Im derzeitigen Spannungsfeld zur Zukunft des Homeoffice identifizieren wir einen Trend zu mehr Koordination von Präsenzarbeit und ortsunabhängigem Arbeiten. Dies führt in vielen »Bürobranchen« zu strukturiert hybriden Arbeitsmodellen mit festen Präsenztagen und Homeoffice-Möglichkeit an den übrigen Tagen. Als Folge von Homeoffice sinkt die Büroauslastung und Unternehmen mit intensiver Homeoffice-Nutzung planen, ihre Büroflächen zu reduzieren. Das in dieser Studie vorgestellte konzeptionelle Modell prognostiziert im wahrscheinlichen Szenario einen langfristigen Minderbedarf an Büroflächen wegen Homeoffice von etwa 12%. In der Analyse zeigt sich der Homeoffice-Effekt sowohl kurzfristig durch den Anstieg von Untervermietungen als auch langfristig durch einen Nachfragerückgang auf dem Vermietungsmarkt. Unsere Auswertung belegt, dass in Branchen mit starkem Homeoffice-Wachstum ein Rückgang der durchschnittlichen Flächennachfrage und gleichzeitig steigende Mietpreise pro Quadratmeter zu verzeichnen sind. Hintergrund sind die Fokussierung auf neuere, zentral gelegene und damit teurere Büros sowie erhöhte Baukosten und Inflation, die sich hier ebenfalls niederschlagen. Mit den neuen Arbeitsmodellen wandelt sich die Bedeutung von Büros hin zu Räumen für persönlichen Austausch. Die qualitativen Anforderungen steigen und die »New Work«-Fähigkeit von Bürogebäuden wird zu einem entscheidenden Anmietungskriterium. Bisher sind keine Veränderungen der Standortpräferenzen erkennbar und zentrale Lagen bleiben trotz hoher Mieten gefragt. Insgesamt deuten die Implikationen dieser Studie auf einen langfristigen Stresstest für den Büromarkt durch die neuen Arbeitsmodelle hin.

Büromarkts aggregiert nachzuvollziehen als auch auf Ebene einzelner Branchen die Auswirkungen der neuen Arbeitsformen auf Büroimmobilien zu erfassen.

Im ersten Teil unserer Studie nehmen wir eine Bestandsaufnahme des Büroimmobilienmarkts vor. Dieser Markt durchläuft einen Stresstest von noch nicht absehbarer Dimension in einem herausfordernden wirtschaftlichen Umfeld. Die Umsätze auf dem Vermietungsmarkt sind auf das Niveau der Coronakrise gefallen, begleitet von einem Anstieg der Leerstandsquote, und eine schnelle Erholung zeichnet sich derzeit nicht ab.

Im zweiten Teil der Studie untersuchen wir den Homeoffice-Effekt. Im Spannungsfeld zwischen Etablierung von Homeoffice und Rückkehr ins Büro zeigt sich, dass der Trend zur besseren Koordination von Präsenzarbeit und ortsunabhängigem Arbeiten geht. In den meisten »Bürobranchen«¹ wird dies zu strukturiert hybriden Arbeitsmodellen führen, die koordinierte feste Präsenztage beinhalten, aber keine Rückkehr zum Vor-Corona-Arbeitsmodell mit fünf Präsenztagen pro Woche darstellen. Die regelmäßige Arbeit im Homeoffice ist ein fester Bestandteil der neuen Arbeitswelt geworden.

Als Folge von Homeoffice sinkt die Büroauslastung und Unternehmen mit intensiver Homeoffice-Nutzung planen, ihre Büroflächen zu reduzieren. Auf dieser Grundlage stellen wir eine konzeptionelle Prognose zum langfristigen Minderbedarf an Büroflächen aufgrund von Homeoffice auf. Diese mit Unsicherheiten verbundene Prognose ergibt eine langfristige Reduktion von Büroflächen zwischen 4 und 24% – im wahrscheinlichen Szenario etwa 12%, was in den Top-7-Großstädten unter Annahme einer gleichbleibenden Bürobeschäftigtenzahl einen Minderbedarf von rund 11,5 Mio. m² Bürofläche bedeutet. Dieser Effekt zeigt sich sowohl kurzfristig durch mehr Untervermietungen als auch langfristig über mehrere Jahre gestreckt durch eine strukturell niedrigere Flächennachfrage. Unsere Auswertung zeigt eine Vervierfachung von Untervermietungen auf aktuell über 8%, die sich seit Beginn der Pandemie verstärkt den Auswirkungen von Homeoffice zuschreiben lassen. Die Analyse auf Branchenebene zeigt, dass die Zunahme von Homeoffice neben einer Reduktion der Büroflächennachfrage auch mit steigenden Mietpreisen einhergeht. Ein Grund hierfür ist die Anmietung von besser ausgestatteten, moderneren, taxonomiekonformen Büroflächen, die auch wegen gestiegener Gestehungskosten und Inflation höherpreisiger sind. Mit dem Aufkommen der hybriden Arbeitsmodelle verändert sich die Funktion des Büros, das sich zu einem Raum für Zusammenarbeit, Kreativität und Unternehmenskultur weiterentwickelt. Eine qualitative Erhebung von veränderten Anmie-

tungskriterien zeigt, dass die »New Work«-Fähigkeit von Bürogebäuden an Relevanz gewonnen hat. Hinsichtlich der Standortpräferenzen für Büros lassen sich bisher keine Veränderungen erkennen und zentrale Lagen bleiben trotz hoher Mieten gefragte Bürostandorte.

STICHPROBE, DATEN UND METHODIK

Unsere Studie analysiert den Büroimmobilienmarkt in deutschen Großstädten. Neben der allgemeinen Marktentwicklung gilt unser besonderes Augenmerk den Auswirkungen der sich rapide verändernden Wirtschafts- und Arbeitswelt auf den Büromarkt. Die Stichprobe umfasst die sieben größten Bürozentren – Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf – zwischen 2013 und 2023. Dabei betrachten wir in einigen Städten auch die weitere Metropolregion mit dem direkten Umland der Städte: In München umfasst dies die Landkreise München, Dachau, Ebersberg, Erding, Freising, Fürstfeldbruck und Starnberg. In Frankfurt am Main erfassen wir auch Eschborn und Offenbach, in der Metropolregion Stuttgart neben Leinfelden-Echterdingen auch den Landkreis Esslingen und rund um Düsseldorf den Landkreis Mettmann und den Rhein-Kreis Neuss.² Für die empirischen Untersuchungen wird eine umfangreiche Datenbasis zu Homeoffice und Büroimmobilien in diesen Städten aus verschiedenen Quellen miteinander verbunden.

Der erste verwendete Datensatz stammt aus der Büromarktdatenbank des Immobilienberatungsunternehmens Colliers, in der für den betrachteten Zeitraum mehr als 35 000 Mietabschlüsse von Büroflächen erfasst sind. Diese Transaktionsdaten bilden das Marktgeschehen in den Top-7-Städten sehr umfassend ab, denn die Daten beinhalten nicht nur die von Colliers selbst begleiteten Büro-Vermietungen, sondern alle am Markt bekannten Mietvertragsabschlüsse.³ Die Einträge in der Datenbank liefern detaillierte Informationen zu jedem Vermietungsabschluss, u. a. Größe, Miete, Qualität, Standort und Branche. Im Vergleich zu den in anderen Analysen verwendeten Angebotsdaten bestehen die zwei Vorteile dieser Transaktionsdaten darin, dass sie die tatsächlichen Mietvertragsdaten erfassen sowie Informationen zur Branche der mietenden Unternehmen enthalten. Für die empirischen Untersuchungen werden die Rohdaten von Colliers aufbereitet, so dass in der Analysestichprobe nur Beobachtungen mit vorhandenen Einträgen bei Miete und bei Fläche enthalten sind. Neben den Transaktionsdaten umfasst die Büromarktdatenbank von Colliers standortbezogene Daten zum Bestand an Büroflächen und zum Leerstand.

² Die erfassten Marktgebiete weichen von der typischen Definition in Colliers-Marktberichten ab, weil sie in einigen Städten auch die weitere Metropolregion mit den umliegenden Landkreisen umfassen.

³ In den Jahren 2013 bis 2017 bestehen einzelne Lücken in der Marktabdeckung von Hamburg und Köln, während in den späteren Jahren das dortige Marktgeschehen genau so umfassend beobachtet wird wie in den anderen Städten.

¹ Hierzu zählen u. a. Informationstechnik, Unternehmensberatung, Werbung und Marktforschung, Versicherungen, Forschung und Entwicklung, Finanzdienstleistungen sowie die Automobil- und Pharmaindustrie und die öffentliche Verwaltung.

Zweitens basiert unsere Studie auf umfangreichen und repräsentativen Umfragedaten des ifo Instituts zur Nutzung von Homeoffice in den Unternehmen. Im Rahmen dieser Umfrage wurden im April, August und Oktober 2023 verschiedene Sonderfragen zum Themenkomplex Homeoffice und Büronutzung gestellt.

Drittens wurde ergänzend zur quantitativen Analyse eine qualitative Umfrage im Immobilienberatungsunternehmen Colliers durchgeführt. Diese qualitative Erfassung zielt darauf ab, anhand ausgewählter Referenzobjekte die veränderten Nutzeranforderungen an Büroflächen zu verstehen. Die Ergebnisse wurden im November 2023 im Zuge von 44 Inhouse-Experteninterviews in allen Top-7-Städten erhoben. Die Berater aus dem Bereich Büovermietung wurden strukturiert zu von ihnen begleiteten Anmietungen befragt, sofern diese zwischen 2018 und 2023 stattfanden, eine Mindestgröße von 2 000 m² Bürofläche aufwiesen und es sich um ein modernes Bürogebäude handelte.

ENTWICKLUNG DES BÜROIMMOBILIENMARKTS

Im ersten Schritt der Analyse gibt die vorliegende Studie einen Einblick in die aktuelle Lage des Büroimmobilienmarkts. Dabei konzentrieren wir uns auf drei Schlüsselaspekte der Marktentwicklung: Entwicklung der Flächennachfrage, Durchschnitts- und Spitzenmieten sowie Leerstandsquote.

Der Büroimmobilienmarkt in deutschen Großstädten blickt zurück auf viele Jahre des kontinuierlichen Wachstums. Abbildung 1a zeigt die Entwicklung der Büovermietungen in den Top-7-Städten von 2017 bis 2023. In den Jahren 2017 bis 2019 wurde jeweils ein Flächenumsatz von gut 3 Mio. m² erzielt.⁴ Diese vorpandemische Zeit war geprägt von einer robusten Wirtschaftsentwicklung, niedrigen Inflationsraten und niedrigen Zinsen. Parallel zur hohen Nachfrage nach Büroflächen sank in diesem Zeitraum der Flächenleerstand beträchtlich. Mit Ausbruch der Corona-Pandemie im Jahr 2020 kam es zu einem abrupten Einbruch der Flächennachfrage. Nach dem pandemiebedingten Rückgang erholte sich der Büroflächenumsatz in den Jahren 2021 und 2022, ohne jedoch das Vorkrisenniveau wieder zu erreichen.

Die Daten für das abgeschlossene Jahr 2023 zeigen eine deutliche Marktabkühlung. In den Top-7-Städten sind die Umsätze am Vermietungsmarkt auf das Niveau der akuten Coronakrise im Jahr 2020 zurückgefallen. Die Erklärungen für den Abschwung sind vielschichtig und umfassen makroökonomische Faktoren, wie etwa die gesamtwirtschaftliche Rezession und gestiegene Zinsen, ebenso wie regionale Einflüsse, z. B. den regionalen Strukturwandel. Ein weiterer wichtiger Einflussfaktor ist die sich rapide

Abb. 1a

Entwicklung der Büroflächennachfrage nach Wirtschaftsbereichen in Top-7-Städten

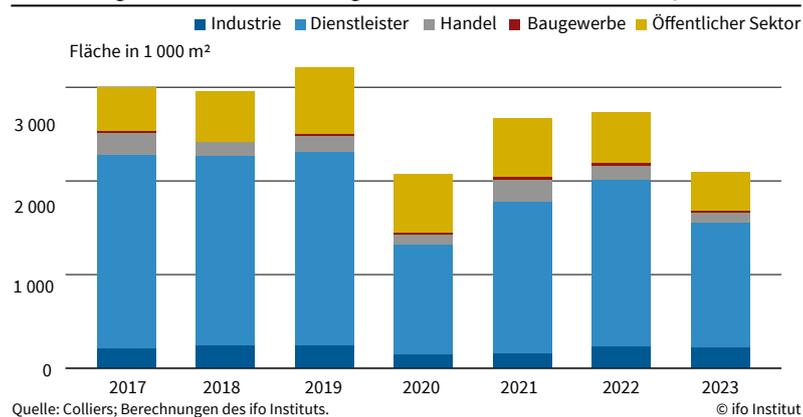
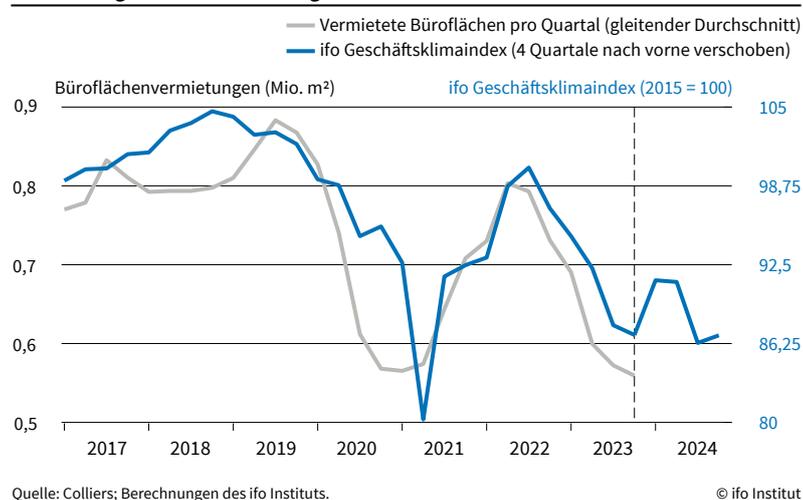


Abb. 1b

Entwicklung von Büovermietungsvolumen und ifo Geschäftsklimaindex



verändernde Arbeitswelt, auf die wir im zweiten Teil der Analyse detailliert eingehen werden.

Die Entwicklung des Büroimmobilienmarkts war in der Vergangenheit stark mit dem ifo Geschäftsklimaindex korreliert (vgl. Abb. 1b). Auch wenn die vergangene Marktentwicklung nur begrenzt auf die Zukunft schließen lässt, bieten die aktuellen Werte des Indikators einen wichtigen Anhaltspunkt. Die Werte des quartalsweise aggregierten und um ein Jahr in die Zukunft verschobenen ifo Geschäftsklimaindexes deuten darauf hin, dass eine schnelle Erholung des Büromarkts nicht zu erwarten ist.

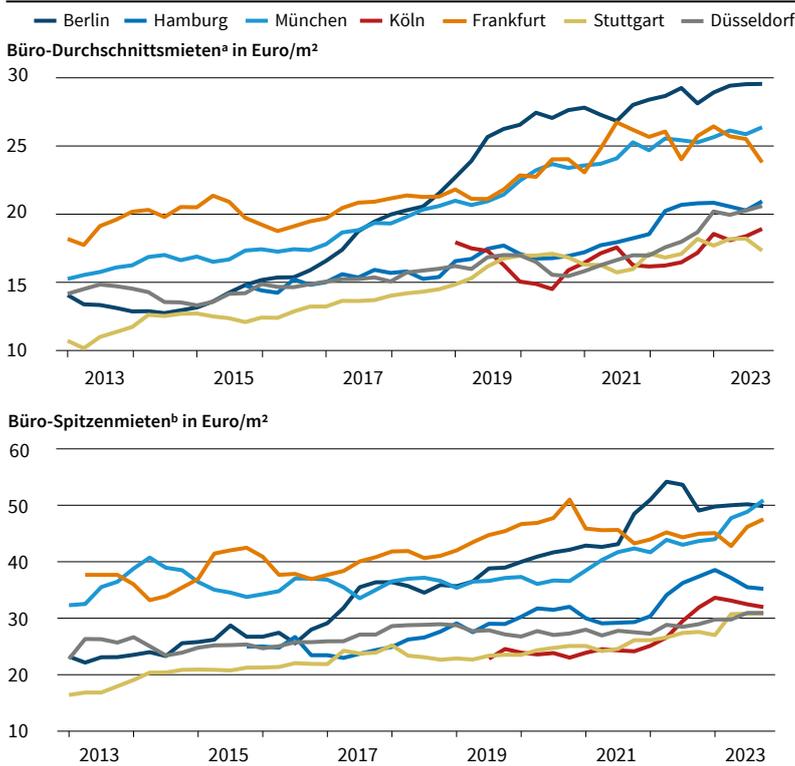
Ein weiterer Trend, der seit vielen Jahren auf dem Büroimmobilienmarkt beobachtet wird, ist der kontinuierliche Anstieg der Mieten (vgl. Abb. 2a und 2b). Ein Vergleich der Mietniveaus in den Städten zeigt, dass die höchsten Mieten in Berlin, München und Frankfurt am Main erzielt werden mit zuletzt Durchschnittsmieten von bis zu 30 Euro/m² und Spitzenmieten von etwa 50 Euro/m².⁵ Das Mietniveau in den Städten Hamburg,

⁴ Die negative Abweichung des Flächenumsatzes in unseren Analysen gegenüber den Marktberichten von Colliers erklärt sich durch die umfassende Datenbereinigung sowie unserem anderen Zuschnitt der Marktgebiete.

⁵ Auch bei dieser Auswertung erklärt sich eine Abweichung der Mieten gegenüber den Marktberichten von Colliers durch die umfassende Datenbereinigung sowie einem anderen Zuschnitt der Marktgebiete.

Abb. 2a, b

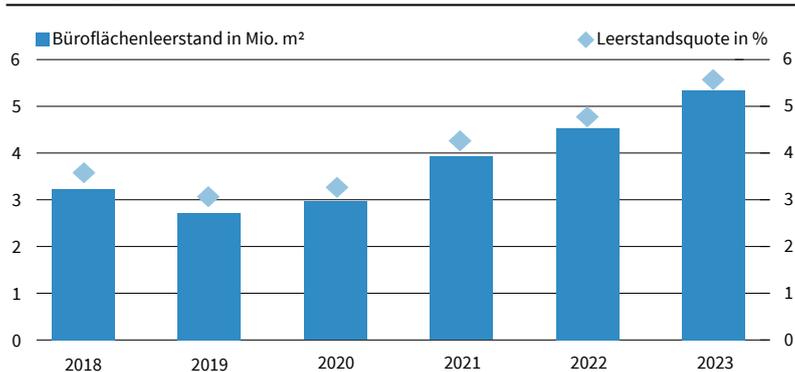
Entwicklung der Büromieten in den Top-7-Städten



^a Die Durchschnittsmiete wird berechnet als flächengewichteter Durchschnitt aller Bürovermietungen pro Stadt und Quartal. Die Zeitreihen wurden mithilfe eines gleitenden Durchschnitts über die jeweils jüngsten 4 Quartale geglättet.
^b Die Spitzenmiete umfasst die obersten 3 % des Vermietungsumsatzes und stellt den Median dieser Mietabschlüsse dar. Die Zeitreihen wurden mit Hilfe eines gleitenden Durchschnitts über die jeweils letzten 4 Quartale geglättet.
 Quelle: Colliers; Berechnungen des ifo Instituts. © ifo Institut

Abb. 3

Entwicklung Büroflächenleerstand und Leerstandsquote^a



^a Jahresdurchschnitt.
 Quelle: Colliers; Berechnungen des ifo Instituts. © ifo Institut

Köln, Stuttgart und Düsseldorf liegt mit Durchschnittsmieten von um 20 Euro/m² und Spitzenmieten von etwa 30 bis 35 Euro/m² im vergangenen Jahr deutlich darunter. Während über die Zeit der relative Abstand im Mietniveau zwischen den meisten Städten konstant geblieben ist, fällt der Anstieg von Berlin auf, der sowohl den wirtschaftlichen Aufholprozess gegenüber anderen Metropolregionen als auch die zunehmende Attraktivität für Büronutzer besonders innovativer und kreativer Branchen widerspiegelt. Der Nachfrageboom mit äußerst niedrigen Leerständen und einer bundes-

weit einmaligen Neubautätigkeit haben das gesamte Mietgefüge angehoben.

Die rückläufige Nachfrage nach Büroimmobilien geht einher mit einer Zunahme des Flächenleerstands (vgl. Abb. 3). Die Analyse zeigt, dass der Flächenleerstand von etwa 2,7 Mio. m² im Jahresdurchschnitt 2019 auf über 5,8 Mio. m² im letzten Quartal 2023 angestiegen ist. Parallel hat sich die Leerstandsquote von unter 3% im Jahresdurchschnitt 2019 auf etwa 6,1% im vergangenen Quartal verdoppelt. Die höchsten Anstiege der Leerstandsquoten sind in Berlin und München zu verzeichnen, allerdings von einem niedrigen Ausgangsniveau. Von Leerstand betroffen sind insbesondere ältere Bürogebäude. Somit deutet diese Entwicklung auch auf eine Marktspreizung hin: Während Mietabschlüsse in hochwertigen Neubauten zu einem stetigen Anstieg der Spitzenmieten führen, äußert sich der Nachfragerückgang nach herkömmlichen Büroimmobilien in moderater steigenden Durchschnittsmieten und in einer höheren Leerstandsquote.

AUSWIRKUNGEN DES HYBRIDEN ARBEITENS AUF DEN BÜROMARKT

Im zweiten Teil unserer Analyse untersuchen wir die kurz- und langfristigen Auswirkungen der veränderten Arbeitswelt auf den Büroimmobilienmarkt. Das prominenteste Beispiel für die neue Arbeitswelt ist die häufigere Arbeit im Homeoffice – begleitet von kontroversen Diskussionen über die Rückkehr ins Büro. Wir verstehen die Etablierung von Homeoffice dabei als einen wichtigen Bestandteil eines größeren »New Work«-Trends. Dieser Wandel wurde durch die Digitalisierung grundsätzlich ermöglicht und hat mit der Pandemie einen enormen Schub erhalten. Die neue Arbeitswelt geht einher mit einer flexibleren Wahl der Arbeitsorte, einer Veränderung der Anforderungen an Büros und wahrscheinlich einem reduzierten Bedarf an Büroflächen. In unserer folgenden Analyse beleuchten wir schrittweise diese Entwicklung und ihre Konsequenzen für den Büromarkt.

Etablierung oder Rückabwicklung – wie steht es um das Homeoffice aktuell?

Die Nutzung von Homeoffice in Deutschland ist seit der Pandemie deutlich und dauerhaft angestiegen (vgl. Abb. 4). Die Pandemie zwang viele Organisationen zu dem »Experiment«, ihre Beschäftigten kurzfristig ins Homeoffice zu schicken. Während die Homeoffice-Quote⁶ vor Corona nur etwa 5% betrug, haben während der Lockdowns bis zu 34% der Be-

⁶ Für die Entwicklung der Homeoffice-Quote in Deutschland kombinieren wir Daten von Eurostat (2012-2019) sowie monatliche Erhebungen von infas360 (2020-2021) und dem ifo Institut (2021-2023). Eine einheitliche Zeitreihe aus administrativer Quelle mit Informationen zur unterjährigen Entwicklung bis zum aktuellen Rand ist nicht verfügbar. Das Statistische Bundesamt (2023) erhebt für die Jahre vor der Pandemie eine höhere Homeoffice-Quote von ca. 10%, während die Werte für 2021 und 2022 mit ca. 24% deckungsgleich mit den Ergebnissen der ifo Konjunkturumfrage sind.

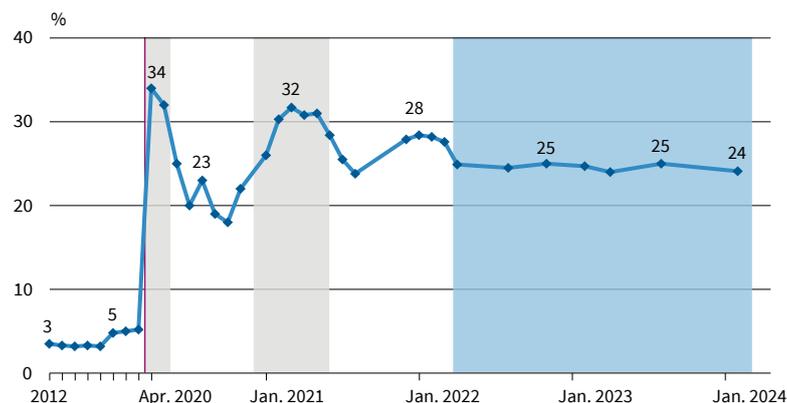
schäftigten zu Hause gearbeitet. Seit April 2022 liegt die Homeoffice-Quote konstant bei etwa 25 % – eine bemerkenswerte Stabilisierung über einen längeren Zeitraum. Sie umfasst dabei zwei unterschiedliche Arbeitsmodelle: Am weitesten verbreitet ist das hybride Arbeiten, eine Mischung aus Präsenz- und Heimarbeit, der etwa 17 % der Beschäftigten nachgehen. Nur ungefähr 7 % sind ausschließlich von zu Hause aus tätig (Statistisches Bundesamt 2023). Auch wenn die große Mehrheit der Beschäftigten nach wie vor vollständig vor Ort arbeitet, belegen diese Zahlen, wie etabliert die neuen Arbeitsmodelle mit Homeoffice-Anteil mittlerweile sind. Die ifo Konjunkturumfrage August 2023 zeigt dies auch auf Ebene der Unternehmen: Derzeit bieten 69 % der Firmen Homeoffice an und haben entsprechende Vereinbarungen getroffen. Unter den Großunternehmen, die bezogen auf die belegte Fläche den Großteil der Büronutzer ausmachen, sind es sogar 87 %. Die Homeoffice-Regeln umfassen Betriebsvereinbarungen (34 %), Regelungen auf Bereichs- oder Teamebene (15 %) und individuelle Vereinbarungen (29 %). Die restlichen 31 % der Firmen haben keine Regelung oder kein Homeoffice.

Wer von zu Hause arbeiten kann und wer nicht, hängt von den unterschiedlichen Anforderungen der jeweiligen Tätigkeit, der Organisation und den individuellen Präferenzen ab. Das Homeoffice-Potenzial ist am höchsten für computerbasierte Bürotätigkeiten, steigt mit dem Bildungsabschluss und Einkommen und ist regional in großen Städten konzentriert (Alipour et al. 2023). Für unsere Studie bedeutet dies, dass hochqualifizierte Bürobeschäftigte im Dienstleistungssektor am häufigsten zu Hause tätig sind und die Veränderungen am Büromarkt treiben. Die höchsten Homeoffice-Anteile von in Spitzenfällen bis zu 70 % finden sich folglich in den »Bürobranchen«. Vergleichsweise wenig verbreitet ist die Arbeit von zu Hause im Verarbeitenden Gewerbe allgemein, in bestimmten Dienstleistungsbranchen, wie z. B. dem Gastgewerbe, dem Gebäudemanagement und der Logistik, sowie im Handel und dem Baugewerbe.

Homeoffice erfreut sich großer Beliebtheit bei Beschäftigten, dank höherer Flexibilität und eingesparter Pendelzeiten. Studien aus den USA und Deutschland zeigen, dass ein Homeoffice-Angebot als ebenso wertvoll empfunden wird wie eine Lohnerhöhung um 8 %, die Mitarbeiterzufriedenheit steigert und die Fluktuation senkt (Bloom et al. 2015, 2022; Mas und Pallais 2017; Nagler et al. 2022). Viele Arbeitgeber fürchten, dass Homeoffice langfristig Produktivität und Innovation beeinträchtigen könnte. Tatsächlich leidet im Homeoffice der informelle Austausch, die Kreativität, der Wissenstransfer und die teamübergreifende Kommunikation (Brucks und Levav 2022; Emanuel und Harrington 2023; Emanuel et al. 2023; Yang et al. 2022). Eine Umfrage unter deutschen Vorstandsvorsitzenden ergab, dass 68 % eine vollständige Rückkehr ins Büro bevorzugen (KPMG 2023). Im Gegensatz dazu möchten nur 5 % der Beschäftigten wieder täglich ins

Abb. 4

Homeoffice-Quote der Beschäftigten in Deutschland



* Die rote Linie markiert den Ausbruch der Corona-Pandemie im März 2020, die grau schattierten Zeiträume sind Lockdown-Perioden, der blau schattierte Bereich steht für den post-pandemischen Zeitraum seit April 2022.

Quelle: Eurostat; infas360; ifo Konjunkturumfragen; Berechnungen des ifo Instituts.

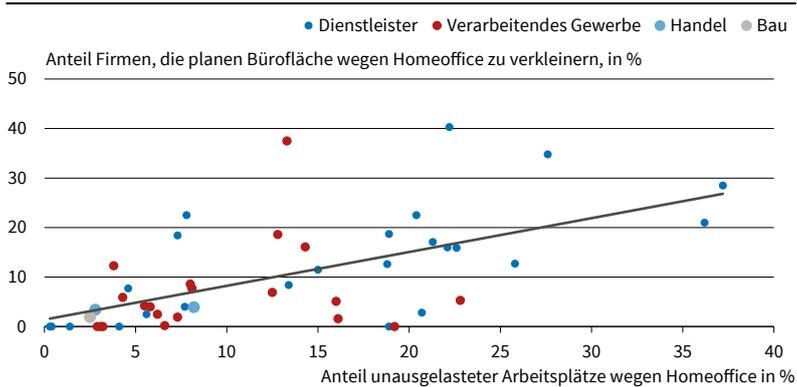
© ifo Institut

Büro, während 35 % dauerhaft im Homeoffice arbeiten möchten (PwC 2022). Langfristige Untersuchungen aus den USA deuten darauf hin, dass sich die Präferenzen von Arbeitgebern und Arbeitnehmern im Laufe der Zeit annähern (Barrero et al. 2024).

Beim Homeoffice gibt es derzeit ein Spannungsfeld zwischen Etablierung und Begrenzung. Die ifo Konjunkturumfrage August 2023 zeigt, dass sich Homeoffice als fester Bestandteil der neuen Arbeitswelt etabliert hat: Die überwältigende Mehrheit von 84 % der Unternehmen will ihre aktuellen Homeoffice-Regelungen beibehalten, unabhängig von Wirtschaftszweig und Unternehmensgröße. Nur jeweils 8 % der Firmen möchten ihre Regeln flexibilisieren oder begrenzen. Bei den medienwirksam kommunizierten Entscheidungen einiger Unternehmen, ihre Beschäftigten ins Büro zurückzuholen, handelt es sich nicht um eine Rückkehr zur früheren Präsenzplicht an fünf Tagen pro Woche. Um das prominente Beispiel der Videokonferenz-Firma Zoom aufzugreifen, die für viele ein Inbegriff des digitalen Arbeitens während der Pandemie war und nun die Arbeit von zu Hause eingeschränkt hat: Dort müssen die Beschäftigten nun zwei Tage pro Woche ins Büro kommen, wenn sie in der Nähe wohnen. Bei SAP sind es drei Tage und bei Volkswagen vier Tage pro Woche. An diesen Beispielen wird deutlich, dass die Firmen das Homeoffice nicht komplett rückabwickeln, sondern die neuen hybriden Arbeitsmodelle durch bessere Koordination optimieren. Es geht bei der Zukunft des Homeoffice weniger um das grundsätzliche »Ob«, sondern um das »Wie«.

Der aktuelle Trend in den Unternehmen geht hin zu strukturiert hybriden Arbeitsmodellen, also einer Festlegung von Präsenztagen in Kombination mit Homeoffice-Möglichkeit an den übrigen Tagen. Aus wissenschaftlicher Sicht verbindet das strukturiert hybride Arbeiten die Interessen von Unternehmen und Beschäftigten am vorteilhaftesten (Bloom et al. 2022; Choudhury et al. 2024; ifo Institut 2023). In diesem Arbeitsmodell finden kreative Teamarbeit, Besprechun-

Abb. 5

Homeoffice und Verkleinerung von Bürofläche

Quelle: ifo Konjunkturumfragen April und August 2023.

© ifo Institut

gen und Mentoring vorrangig an den Präsenztagen statt, während die Homeoffice-Tage für konzentrierte und ungestörte Arbeit genutzt werden. Die Beschäftigten profitieren weiterhin von Flexibilität und gesparten Pendelwegen an den Homeoffice-Tagen, während die Firmen eine gleichbleibende Produktivität und höhere Mitarbeiterbindung erzielen. Tatsächlich belegt die ifo Konjunkturumfrage Dezember 2023, dass Freitag in 55% der Unternehmen der meistgenutzte Homeoffice-Tag ist, vor Montag mit 35%. Dagegen sind Dienstag, Mittwoch und Donnerstag meistens Präsenztage auch für Beschäftigte, die teilweise zu Hause arbeiten. Die Ergebnisse deuten somit darauf hin, dass die Firmen eine effektive Koordination der Arbeitsorte für eine erfolgreiche Zusammenarbeit anstreben.

Geringere Auslastung und Pläne zur Verkleinerung von Büros

Die Flexibilisierung der Arbeitswelt hat direkte Auswirkungen auf den Büromarkt. In Deutschland arbeitet etwa ein Drittel der 45 Mio. Beschäftigten in Büros, in den Top-7-Städten liegt dieser Anteil bei über 40% (Hammermann und Voigtländer 2020). Die Etablierung von hybriden Arbeitsmodellen führt in erster Konsequenz zu einer geringeren Büroauslastung: Die Ergebnisse der ifo Konjunkturumfrage im April 2023 zeigen, dass es heute dreimal mehr unbesetzte Arbeitsplätze vor Ort wegen Homeoffice gibt als vor der Pandemie. In den »Bürobranchen« IT, Werbung und Marktforschung, Unternehmensberatung sowie in der Pharmaindustrie betrifft dies bis zu 40% der Arbeitsplätze. Da noch weitere Abwesenheitsgründe hinzukommen, lässt sich festhalten, dass nach der Pandemie die deutschen Firmenbüros dauerhaft weniger belegt sind.

In zweiter Konsequenz veranlasst die geringere Büroauslastung durch Homeoffice die Unternehmen dazu, ihre Büros zu verkleinern, um Kosten für nicht genutzte Fläche einzusparen. Dies betrifft vor allem größere Unternehmen mit hybriden Arbeitsmodellen. Die ifo Konjunkturumfrage August 2023 zeigt, dass

jedes elfte Unternehmen insgesamt und jedes vierte Großunternehmen angibt, seine Flächen reduzieren zu wollen. In einzelnen Branchen liegen die Anteile bei bis zu 40%. Dies betrifft die Automobilbranche (38%), die Bekleidungsherstellung (19%), den Rundfunk (40%), die IT (21%), Informationsdienstleistungen (28%) sowie Werbung und Marktforschung (35%). Diese Umfrage lässt bereits erfolgte und noch unsichere zukünftige Anpassungen der Büroflächen außen vor, weshalb der vollständige Effekt größer sein wird.

Abbildung 5 stellt den Zusammenhang zwischen dem Anteil der unbesetzten Arbeitsplätze und einer geplanten Verkleinerung von Büros wegen Homeoffice auf Branchenebene dar. Je mehr unausgelastete Arbeitsplätze vor Ort es in einer Branche gibt, desto höher ist der Anteil der Firmen, die eine Verkleinerung ihrer Büros planen. Die Größenordnung erscheint plausibel: Bei 20% unbesetzten Präsenzarbeitsplätzen planen etwa 15% der Unternehmen eine Verkleinerung.

Wie viel weniger Büroflächen werden wegen Homeoffice nachgefragt?

Die Analyse des Einflusses von Homeoffice auf den Büromarkt erfordert die Berücksichtigung von kurz- und langfristigen Faktoren. Der Verlauf dieses Effekts wird durch anfängliche Unsicherheiten über die Zukunft der Büroarbeitswelt nach der Pandemie und die langfristigen Mietverträge geprägt. Während die anfängliche Unsicherheit mittlerweile der Erkenntnis gewichen ist, dass viele Unternehmen langfristig auf hybride Arbeitsmodelle setzen werden, wird dieser Effekt erst im Laufe der Zeit sichtbar. Büromietverträge haben im Durchschnitt eine Laufzeit von etwa sieben Jahren, so dass etwa 15% der Verträge jedes Jahr erneuert werden. Es ist zu erwarten, dass besonders betroffene Unternehmen bei der Neuaushandlung von Mietverträgen reagieren werden. Eine kurzfristige Anpassung des Büroflächenbedarfs ist jedoch durch die Untervermietung von nicht mehr benötigten Räumlichkeiten möglich.

Im nächsten Schritt wagen wir eine konzeptionelle Prognose des langfristigen Homeoffice-Effekts. Es handelt sich um eine Abschätzung von Szenarien, die den möglichen Rückgang der Büroflächennachfrage aufgrund von Homeoffice untersucht. Die Prognose stützt sich auf aktuelle empirische Annahmen, berücksichtigt jedoch zur Vereinfachung nicht alle Einflussfaktoren und ist, wie jede Vorhersage, mit erheblichen Unsicherheiten behaftet. Unsere Modellierung beansprucht nicht, alle Einflussfaktoren abzudecken, und kann durch zukünftige Entwicklungen beeinflusst werden. Dennoch ist eine einfache theoretische Modellierung hilfreich, um den Wirkmechanismus des hybriden Arbeitens auf die Büronachfrage zu verdeutlichen.

In den Abbildungen 6a und 6b stellen wir die Modellierung und mögliche Szenarien des langfristigen Homeoffice-Effekts auf die Büroflächennachfrage dar.

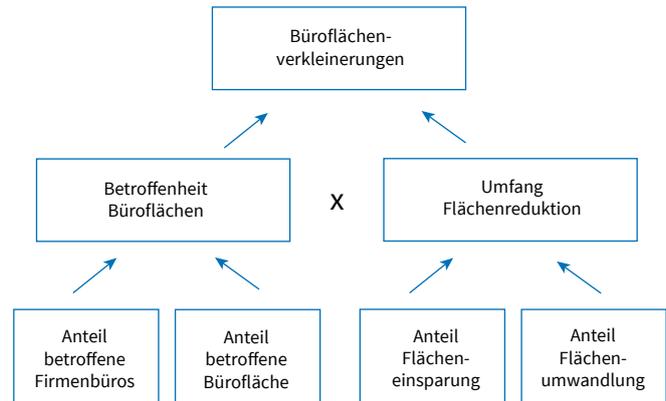
Zwei Annahmen dieser Modellierung sind, dass die große Mehrheit der Unternehmen und öffentlichen Organisationen mit Büros in Zukunft auf ein strukturiert hybrides Arbeitsmodell setzen wird und dass die Anzahl der Bürobeschäftigten gleichbleibt. Das Ausmaß der Verkleinerung von Büroflächen hängt dabei von der individuellen Betroffenheit der Firmenbüros sowie vom Umfang der Flächenreduktion ab. Die Betroffenheit ergibt sich aus dem Anteil der Unternehmen, die Büros nutzen und Homeoffice anbieten, multipliziert mit dem Anteil ihrer Bürofläche, die durch neue Arbeitsmodelle in anderer Form oder gar nicht mehr benötigt wird. Der Umfang der Flächenreduktion ist der Nettoeffekt der Einsparung und Umwandlung der gegenwärtigen Büroflächen.

Die Prognose beruht auf den Annahmen, dass die Betroffenheit bei etwa 60% der Gesamtbürofläche liegt und die Nutzer eine Flächenreduktion um durchschnittlich 20% vornehmen. Diese 60%ige Betroffenheit der Gesamtbürofläche folgt erstens daraus, dass sich 80% der Bürofläche in Unternehmen und öffentlichen Organisationen befinden, die hybride Arbeitsmodelle ermöglichen. Reduktionen erwarten wir vor allem bei Großunternehmen, bei denen Homeoffice stark verbreitet ist und die den Großteil der Büroflächennachfrage ausmachen. Zweitens ergibt sie sich daraus, dass in diesen Büros etwa 75% der Fläche tatsächlich vom hybriden Arbeiten beeinflusst werden. Diese Annahme trägt dem Fakt Rechnung, dass übrige Flächen, wie beispielsweise Empfangsbereiche oder sanitäre Anlagen nicht durch die neue Arbeitsorganisation beeinträchtigt werden. Die angenommene durchschnittliche Flächenreduktion um 20% ist der Nettoeffekt von Einsparung und Umwandlung. Es wird geschätzt, dass eine Einsparung von etwa 20 bis 30% der Fläche möglich ist, beispielsweise durch Desksharing. Der Umfang der Flächeneinsparung wird durch die koordinierten, gemeinsamen Präsenztage in vielen Unternehmen begrenzt. Dem gegenüber stehen etwa 0 bis 10% der Flächen, die z. B. in neue Gemeinschaftsbereiche oder Besprechungsräume umgewandelt werden und somit einen Mehrbedarf an Fläche auslösen. Neben diesem wahrscheinlichen Szenario haben wir auch ein Szenario mit einer Büroverkleinerung von langfristig 4% errechnet, das sich bei einer Betroffenheit der Büroflächen von 40% und einer Flächenreduktion um 10% ergibt. Ein weiteres Szenario einer besonders starken Verkleinerung um 24% ist möglich unter den Annahmen, dass 80% der Büroflächen vom hybriden Arbeiten betroffen sind und diese um 30% reduziert werden.

Die Prognose unseres konzeptionellen Modells zum Homeoffice-Effekt ergibt, dass die langfristige Verkleinerung von Büroflächen zwischen 4 und 24% – wahrscheinlich etwa 12% – betragen wird. Bei einem Büroflächenbestand in den Top-7-Städten von ca. 96 Mio. m² entspricht dies einer Reduktion von etwa 11,5 Mio. m². Im Vergleich zu einer Analyse von Pink und Wecke (2023), die den Homeoffice-Effekt

Abb. 6a

Modell des langfristigen Homeoffice-Effekts auf die Büroflächennachfrage



Quelle: Darstellung der Autoren.

© ifo Institut

Abb. 6b

Prognose-Szenarien des langfristigen Homeoffice-Effekts auf die Büroflächennachfrage

	Szenario 1: Geringe Büroverkleinerung	Szenario 2: Wahrscheinliche Büroverkleinerung	Szenario 3: Starke Büroverkleinerung
Betroffenheit Büroflächen	40 %	60 %	80 %
Umfang Flächenreduktion	10 %	20 %	30 %
Büroflächenverkleinerung	= 4 %	= 12 %	= 24 %

Quelle: Berechnungen der Autoren.

© ifo Institut

zwischen 2 und 15% schätzt, befindet sich unsere Prognose am oberen Ende der Spanne. Die Flächeneinsparungen werden sich sowohl kurzfristig über mehr Untervermietungen als auch langfristig durch eine strukturell niedrigere Flächennachfrage am Büromarkt bemerkbar machen. Da nur etwa 15% der Mietverträge jedes Jahr erneuert werden, entspricht unser prognostizierter Nachfragerückgang einem jährlichen Effekt von ca. 1,8% über sieben Jahre. Der Vermietungsmarkt steht somit vor einer »rollierenden« Krise, während der Investmentmarkt die strukturell niedrigere Nachfrage schneller einpreisen wird. Auch wenn die Auswirkungen über einen längeren Zeitraum gestreckt besser verkraftet werden können, steht der Büromarkt vor einem Stresstest.

Anstieg von Untervermietungen und Homeoffice-Effekt auf Flächennachfrage und Mieten

Die quantitative Auswertung von Bürovermietungsdaten zeigt interessante Trends. Insbesondere ist in Abbildung 7 ersichtlich, dass der Anteil der Untermietverträge am gesamten Vermietungsvolumen, gemessen als gleitender Durchschnitt über die vergangenen vier Quartale, deutlich zugenommen hat. Dieser Anteil hat sich nahezu vervierfacht, von unter 2% vor der Pande-

Abb. 7
Entwicklung des Anteils von Untermietverträgen an Bürovermietungen

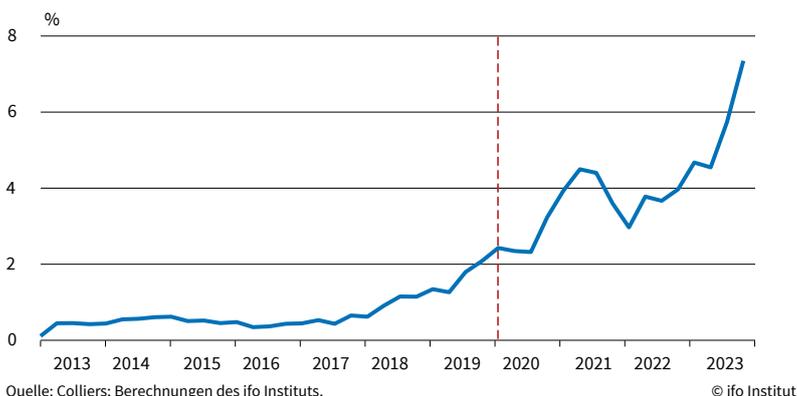


Abb. 8a
Entwicklung der Büroflächen-Nachfrage und Homeoffice in Branchen

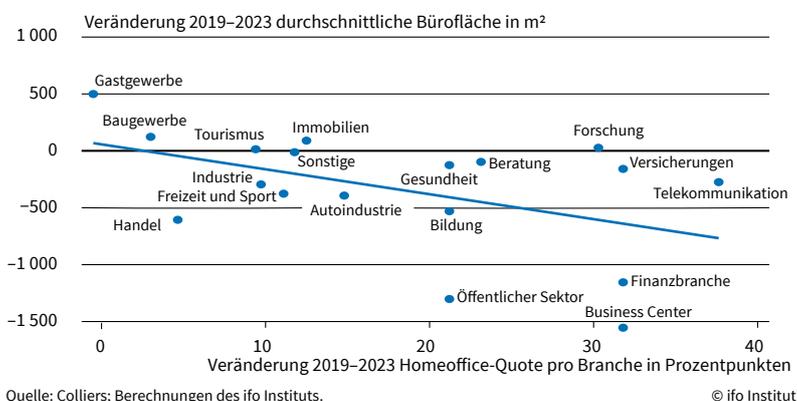
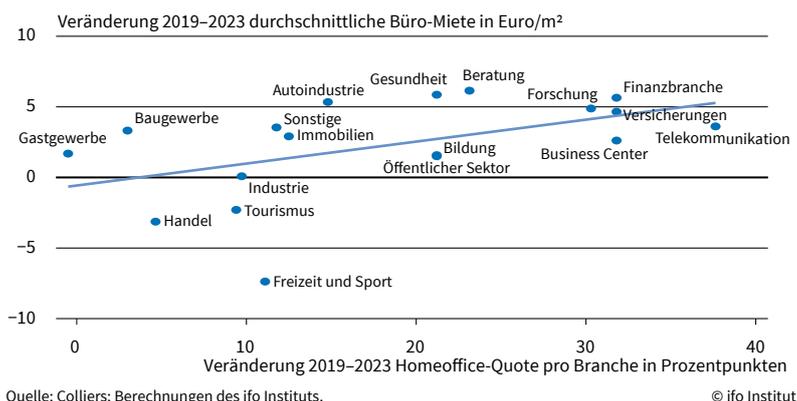


Abb. 8b
Entwicklung der Büro-Mieten und Homeoffice in Branchen



mie auf aktuell fast 8%. Es ist allerdings zu beachten, dass bereits vor Corona ein leichter Anstieg zu verzeichnen war. Dies legt nahe, dass Untermietflächen verschiedene wirtschaftliche Hintergründe haben, nicht nur den Trend zum hybriden Arbeiten. Zudem ist der jüngste Anstieg bei einem gleichzeitig rückläufigen Vermietungsvolumen erfolgt. Dennoch lässt sich der Rekordanstieg seit der Pandemie größtenteils den Auswirkungen von Homeoffice zuschreiben.

Im Zuge unserer Analyse haben wir die ifo-Umfragedaten zum Homeoffice mit den Colliers-Daten zu Bürovermietungen verknüpft. Dies ermöglicht uns erstmals, statistische Zusammenhänge auf Branchenebene zwischen der vermehrten Arbeit im Homeoffice und der Nachfrage nach Büroflächen sowie den Mietpreisen zu untersuchen. Diese Korrelationen identifizieren zwar keine kausalen Effekte, aber liefern dennoch interessante Erkenntnisse. Die Ergebnisse in Abbildungen 8a und 8b deuten darauf hin, dass mehr Homeoffice mit einer Reduktion der Büroflächennachfrage und steigenden Mietpreisen einhergeht.

Abbildung 8a zeigt den Zusammenhang zwischen der Veränderung der Homeoffice-Quote und der durchschnittlichen Büroflächennachfrage einzelner Branchen von 2019 bis 2023. Hierbei zeigt sich eine signifikant negative Korrelation: Je mehr die Homeoffice-Quote einer Branche seit der Pandemie gestiegen ist, desto ausgeprägter ist der Rückgang der durchschnittlich nachgefragten Bürofläche. Dieser Zusammenhang ist sehr robust und bleibt bestehen, wenn man statt des Wachstums der Homeoffice-Quote die Zunahme der unbesetzten Arbeitsplätze vor Ort in einer Branche betrachtet, ebenso wenn statt der Veränderung der Durchschnittsfläche die Gesamtlächennachfrage einer Branche untersucht wird. In Branchen mit viel Homeoffice ist die Büroflächennachfrage bereits deutlich zurückgegangen.

Abbildung 8b stellt den Zusammenhang auf Branchenebene zwischen dem Homeoffice-Wachstum und der Veränderung der Durchschnittsmiete zwischen 2019 und 2023 dar. In Branchen mit viel Homeoffice steigen die Durchschnittsmieten. Eine mögliche Interpretation ist, dass die Firmen in der neuen Arbeitswelt zwar kleinere, aber dafür wertigere und teurere Büroflächen nachfragen. Dieser potenzielle »flight to quality« zeigt sich in einem schwach positiven Zusammenhang zwischen vermehrtem Homeoffice einer Branche und mehr Vermietungsobjekten mit höchster Objektqualität. Eine alternative Interpretation ist, dass die Unternehmen bei weniger Gesamtfläche auch dann Mietkosten einsparen, wenn sie pro Quadratmeter mehr bezahlen.

Veränderte Anforderungen an Büros

Der Wandel der Arbeitswelt verändert die Rolle des Büros, das von einem reinen Arbeitsort zu einem Raum für persönlichen Austausch wird. Dieser »New Work«-Trend zeigt sich in der Entwicklung weg von klassischen Einzelbüros hin zu Gruppen- und Großraumbüros mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten, vermehrten Kommunikationszonen, separaten Besprechungsräumen und Breakout-Cubes. Während die Deskratio durch Desksharing sinkt, entstehen gleichzeitig mehr kommunikative Flächen für informellen Austausch.

Die qualitative Analyse verschiedener Anmietungskriterien in Abbildung 9 unterstreicht die wach-

sende Bedeutung der »New Work«-Fähigkeit von Bürogebäuden im Zeitalter hybrider Arbeitsformen. Die Auswertung zeigt, dass heute die Fähigkeit von Büroflächen entscheidend ist, den veränderten Kommunikations- und Arbeitsstrukturen gerecht zu werden. Seit der Pandemie hat dieser Aspekt einen enormen Bedeutungszuwachs von 6 auf 33% verzeichnet, mehr als jedes andere Entscheidungskriterium.

Seit der Corona-Pandemie ist die Bedeutung flexibler Nutzungskonzepte und Bürogrundrisse mit erweiterten Kommunikationszonen gestiegen. Mehr Flexibilität bedeutet jedoch nicht zwangsläufig Flächeneinsparungen, wie 16% der untersuchten Anmietungen mit 100% Belegungsquote trotz Homeoffice-Option zeigen. Die wachsende Relevanz von Kommunikations- und Kollaborationszonen spiegelt sich in der Präferenz für Großraumbüros und Shared Workspaces wider, die Gruppen- und Einzel-/Zweierbüros in ihrer Bedeutung überholt haben. Gleichzeitig hat sich die Wichtigkeit von Ruhezeiten verdoppelt, was auf eine zunehmende Differenzierung der Nutzungszonen für »New Work«-fähige Büros hinweist.

Wie verändern sich die Lagepräferenzen?

Eine weitere mögliche Auswirkung der neuen Arbeitsmodelle auf den Büromarkt sind veränderte Standortpräferenzen. Man könnte einerseits vermuten, dass der Rückgang der Büronutzung insbesondere Innenstädte belastet, die über eine hohe Bürodichte verfügen und wegen Homeoffice auch unter niedrigeren Einzelhandelsumsätzen leiden (Alipour et al. 2022). Andererseits könnte die Bedeutung zentraler Lagen für die reduzierten Bürotage gestiegen sein.

Seit der Pandemie sind die Büromieten sowohl in der Innenstadt, in verkehrsgünstigen Lagen sowie im Umland gestiegen (vgl. Abb. 10). Anders als bei Wohnimmobilien gibt es bei Büros keinen »Donut«-Effekt mit steigenden Preisen im Umland. Dies deutet darauf hin, dass zentrale Lagen trotz höherer Mieten gefragt sind, möglicherweise als Anreiz für Beschäftigte, ins Büro zu kommen. Die Interviewergebnisse bestätigen die entscheidende Rolle von zentralen und etablierten Lagen mit guter Umfeldqualität bei vielen Anmietungen. Gleichzeitig zeigt sich, dass Büro-Standortpräferenzen vermehrt auf die Bedürfnisse der Beschäftigten ausgerichtet sind.

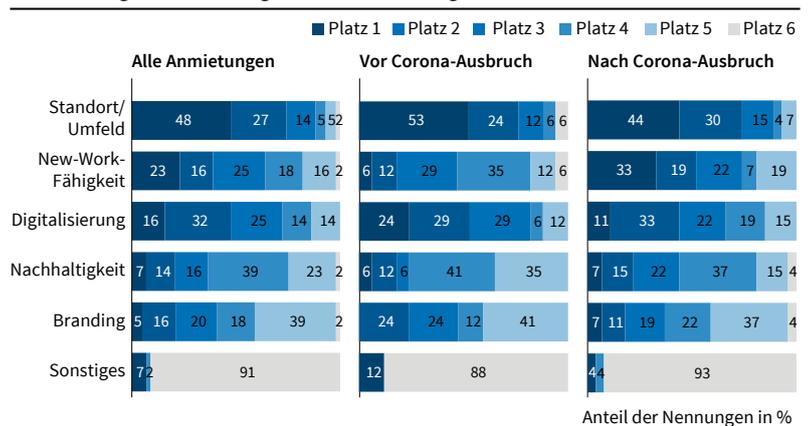
AUSBlick

Welche Implikationen hat unsere Studie für die Zukunft des Homeoffice und des Büroimmobilienmarkts?

Erstens zeigt sich im Spannungsfeld zwischen Etablierung und Rückabwicklung von Homeoffice, dass es in vielen Organisationen einen Trend hin zur besseren Koordination von Präsenzarbeit und ortsunabhängigem Arbeiten gibt. In den meisten »Bürobranchen« wird dies zu strukturiert hybriden Arbeitsmodellen führen, die koordinierte feste Präsenztage beinhalten,

Abb. 9

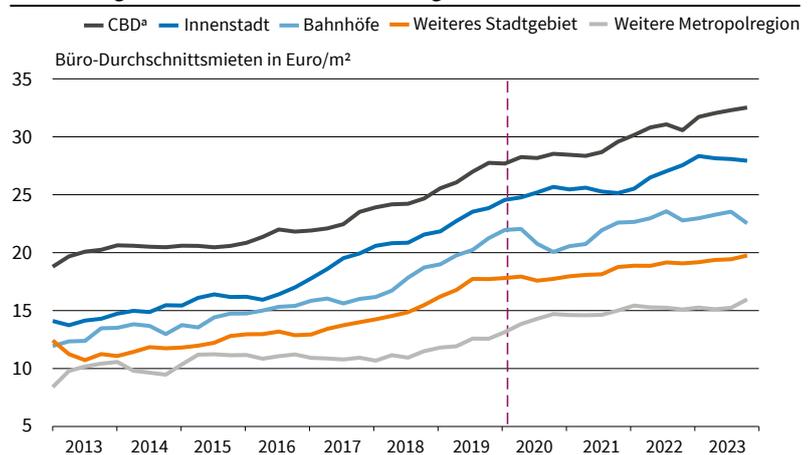
Veränderung der Anmietungskriterien von Bürogebäuden^a



^a Platz 1 = Kriterium der höchsten Bedeutung für Anmietungsentscheidung. Platz 6 = Kriterium der geringsten Bedeutung für Anmietungsentscheidung. Quelle: Colliers; Berechnungen von Colliers. © ifo Institut

Abb. 10

Entwicklung der Büro-Mieten nach Stadtteilagen



^a Central Business District (Premiumlage im Innenstadtbereich). Quelle: Colliers; Berechnungen des ifo Instituts. © ifo Institut

aber keine Rückkehr zum Vor-Corona-Arbeitsmodell mit fünf Präsenztagen pro Woche darstellen.

Zweitens verändern die hybriden Arbeitsmodelle die Funktion des Büros, das sich zu einem Ort für den persönlichen Austausch weiterentwickelt. Dabei bleibt das Büro der zentrale Ort für Zusammenarbeit, Kreativität und Unternehmenskultur, auch wenn sich seine Funktionen und die Art und Weise seiner Nutzung weiterentwickeln. Gleichzeitig erhöhen sich die Anforderungen an Büros, wie durch die zunehmende Bedeutung der »New Work«-Fähigkeit von Bürogebäuden als zentrales Kriterium für die Anmietungsentscheidung deutlich wird.

Drittens verdeutlichen unsere Ergebnisse, dass Homeoffice erhebliche Auswirkungen auf den Büromarkt hat. Sowohl der Vermietungs- als auch der Investmentmarkt stehen vor einem langfristigen Stresstest. Es ist davon auszugehen, dass die Leerstandsquote sowie der Anteil von Untervermietungen als Möglichkeit zur kurzfristigen Anpassung weiterhin zunehmen werden. Die langfristigen Konsequenzen

werden sich bei der Neuvermietung und Refinanzierung von Bürogebäuden bemerkbar machen. Wegen der langen Laufzeit vieler Mietverträge wird sich dieser Effekt über mehrere Jahre gestreckt realisieren und die Flächennachfrage auf mittlere Frist dämpfen. Der Vermietungsmarkt steht somit vor einer »rollierenden« Krise, während der Investmentmarkt die strukturell niedrigere Nachfrage schneller einpreist. Diese Entwicklung stellt Eigentümer und Projektentwickler vor die Herausforderung, ihr zukünftiges Angebot an Büroimmobilien an die neue Marktlage anzupassen. Die jüngsten Insolvenzen von 48 Büro-Projektentwicklungen in den Top-7-Städten mit einer Gesamtfläche von fast einer 1 Mio. m² und einem Investitionsvolumen von über 6 Mrd. Euro verdeutlichen die Tragweite dieses Stresstests (Colliers 2024a).

Viertens ist davon auszugehen, dass der homeofficebedingte Nachfragerückgang die bestehende Marktpreisung weiter verstärken wird. Unsere Ergebnisse zeigen die erhöhten Anforderungen an »New Work«-fähige Büros, die typischerweise modern sind und flexible Nutzungskonzepte erlauben. Die rückläufige Nachfrage könnte insbesondere ältere Gebäude gefährden, die sich bereits durch veränderte ESG-Anforderungen⁷ mit Herausforderungen konfrontiert sehen. Insgesamt stehen etwa zwei Drittel aller Büroimmobilien vor dem Risiko der Bestandsveralterung und könnten »Stranded Assets« werden, falls erforderliche Modernisierungsmaßnahmen ausbleiben (Colliers 2023). Im Vergleich hierzu erscheint der Homeoffice-Effekt gering, aber verschärft diese Problematik.

Fünftens besteht ein erhebliches Risiko für Investoren und Banken mit umfangreichen Portfolios im gewerblichen Immobilienbereich. Die Herausforderung besteht in der Kombination aus erhöhten Refinanzierungskosten durch gestiegene Zinsen und Preiskorrekturen aufgrund der geringeren Nachfrage wegen Homeoffice. Dies ist gefährlich für Eigentümer und Investoren, deren Finanzierung zu einem sehr hohen Anteil aus Fremdkapital besteht. Mit Blick auf die USA, wo die Betroffenheit der Gewerbeimmobilien vom Homeoffice-Schock noch größer ist, wurden zuletzt Sorgen vor einer neuen Finanzkrise geäußert (*The Economist* 2024; Hulverscheidt und Schreiber 2024). Auch wenn die Wertverluste groß sind und zu einzelnen Zwangsverkäufen und Insolvenzen führen, gilt für Deutschland, dass Büroimmobilien nur einen kleinen einstelligen Anteil am Gesamtimmobilienvermögen ausmachen und die Beleihungswerte hierzulande typischerweise niedriger sind als in den USA. Dennoch besteht insbesondere bei Büroimmobilien eine hohe Fremdkapitallücke in den nächsten Jahren, die sich auf bis zu 18 Mrd. Euro beziffern lässt (Colliers 2024b).

Sechstens wird in diesem Zusammenhang oft die Umnutzung nicht mehr benötigter Büroflächen in Wohnraum als Lösung für den Wohnungsmangel

in Städten vorgeschlagen. Obwohl dies theoretisch ansprechend klingt, gestaltet sich die Umsetzung in der Praxis als herausfordernd. Eine Studie aus den USA zeigt, dass lediglich etwa 10 % der Bürogebäude aus technischen, wirtschaftlichen und regulatorischen Gründen umgewandelt werden könnten (Gupta et al. 2023). Wenn tatsächlich eine Umnutzung erfolgt, neigen die entstehenden Wohnungen aufgrund hoher Kosten eher dazu, Luxuswohnungen anstelle von bezahlbarem Wohnraum zu sein.

Siebtens bleiben die zentralen Lagen trotz des Trends zum Homeoffice attraktive Bürostandorte. Es gibt fundamentale Gründe für die Konzentration wirtschaftlicher Aktivität in Städten. Diese Agglomerationseffekte sind entscheidend für Innovation und Produktivität und bleiben auch mit einer teilweisen Verschiebung der Arbeit ins Homeoffice bestehen. Nicht zuletzt stellen zentrale Standorte Anreize für die Beschäftigten zur Arbeit im Büro dar.

REFERENZEN

- Alipour, J.-V., O. Falck, S. Krause, C. Krolage und S. Wichert (2022), »The Future of Work and Consumption in Cities after the Pandemic: Evidence from Germany«, *CESifo Working Paper* 10000.
- Alipour, J.-V., O. Falck und S. Schüller (2023), »Germany's Capacity to Work from Home«, *European Economic Review* 151, 104354.
- Barrero, J. M., N. Bloom, S. Buckman und S. J. Davis (2024), »SWAA February 2024 Updates«, verfügbar unter: https://wfhresearch.com/wp-content/uploads/2024/02/WFHResearch_updates_February2024.pdf.
- Bloom, N., J. Liang, J. Roberts und Z. J. Ying (2015), »Does Working from Home Work? Evidence from a Chinese Experiment«, *The Quarterly Journal of Economics* 130(1), 165–218.
- Bloom, N., H. Ruobing und J. Liang (2022), »How Hybrid Working From Home Works Out«, *NBER Working Paper* 30292.
- Brucks, M. S. und J. Levav (2022), »Virtual Communication Curbs Creative Idea Generation«, *Nature* 605, 108–112.
- Choudhury, P., T. Khanna, C. Makridis und K. Schirmann (2024), »Is Hybrid Work the Best of Both Worlds? Evidence from a Field Experiment«, *The Review of Economics and Statistics* 1-24, verfügbar unter: https://doi.org/10.1162/rest_a_01428.
- Colliers (2023), »Obsoleszenzrisiken als Herausforderung für den Büroimmobilienmarkt«, verfügbar unter: <https://www.colliers.de/report-obssoleszenzrisiken/>.
- Colliers (2024a), »Büroprojekte: Zahlen zur Insolvenzwelle«, verfügbar unter: <https://www.colliers.de/blog/bueroprojekte-zahlen-zur-insolvenzwelle/>.
- Colliers (2024b), »28 Milliarden Euro Refinanzierungslücke bis 2030«, aktualisiert, verfügbar unter: <https://www.colliers.de/blog/28-milliarden-refinanzierungsluecke-bis-2030>.
- Emanuel, N. und E. Harrington (2023), »Working Remotely? Selection, Treatment, and the Market for Remote Work«, *Working Paper*, verfügbar unter: https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=4466130.
- Emanuel, N., E. Harrington und A. Pallais (2023), »The Power of Proximity to Coworkers: Training for Tomorrow or Productivity Today?«, *NBER Working Paper* 31880.
- ifo Institut (2023), »Freitag und Montag sind häufigste Homeoffice-Tage«, ifo Pressemitteilung, 7. Dezember, verfügbar unter: <https://www.ifo.de/pressemitteilung/2023-12-07/freitag-und-montag-sind-haeufigste-homeoffice-tage>, aufgerufen am 20. Februar 2024.
- Hammermann, A. und M. Voigtländer (2020), »Bürobeschäftigte in Deutschland. Eine Regionalanalyse«, *IW-Trends* 47(3).
- Hulverscheidt, C. und M. Schreiber (2024), »Krise bei Gewerbeimmobilien – Stille vor dem Beben«, *Süddeutsche Zeitung*, 13. Februar 2024, verfügbar unter: <https://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/immobilienpreise-g7-banken-finanzkrise-christian-lindner-1.6356501>.
- KPMG (2023), »CEOs erwarten vollständige Rückkehr ins Büro in den kommenden drei Jahren«, verfügbar unter: <https://kpmg.com/de/de/home/media/press-releases/2023/10/ceos-erwarten-rueckkehr-ins-buero-in-kommenden-3-jahren.html>.

⁷ ESG steht für Environmental, Social und Governance.

Mas, A. und A. Pallais (2017), »Valuing Alternative Work Arrangements«, *American Economic Review* 107(12), 3722–59.

Nagler, M., J. Rincke und E. Winkler (2022), »How Much Do Workers Actually Value Working From Home?«, *CESifo Working Paper* 10073.

Pink, M. und A. Wecke (2023), »Die Hybridarbeitswelt und ihre Konsequenzen für die Büromärkte«, *Savills Research Spotlight*, verfügbar unter: https://www.savills.de/research_articles/260049/354742-0.

PwC – PricewaterhouseCoopers (2022), »Hopes and Fears 2022 – Deutschland im Fokus«, verfügbar unter: <https://pages.pwc.de/pwc-studie-hopes-and-fears-2022>.

Statistisches Bundesamt (2023), »Knapp ein Viertel aller Erwerbstätigen arbeitete 2022 im Homeoffice«, Pressemitteilung 11. Juli, verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/Zahl-der-Woche/2023/PD23_28_p002.html, aufgerufen am 20. Februar 2024.

The Economist (2024), »Is Working From Home About to Spark a Financial Crisis?«, verfügbar unter: <https://www.economist.com/2024/02/14/is-working-from-home-about-to-spark-a-financial-crisis>.

Yang, L., D. Holtz, S. Jaffe, S. Suri, S. Sinha, J. Weston, C. Joyce, N. Shah, K. Sherman, B. Hecht und J. Teevan (2022), »The Effects of Remote Work on Collaboration among Information Workers«, *Nature Human Behaviour* 6, 43–54.