



Deutscher Büromarkt

Traditionelles Büro bleibt Dreh- und Angelpunkt der Wirtschaft

2. Juni 2021

Autoren

Jochen Möbert
+49 69 910-31727
jochen.moebert@db.com

Marc Schattenberg
+49 69 910-31875
marc.schattenberg@db.com

Editor

Stefan Schneider

Deutsche Bank AG
Deutsche Bank Research
Frankfurt am Main
Deutschland
E-Mail: marketing.dbr@db.com
Fax: +49 69 910-31877

www.dbresearch.de

DB Research Management
Stefan Schneider

Die Zahl der Bürobeschäftigten dürfte sich in den Jahren 2021 und 2022 um rund 62.500 bzw. 92.500 erhöhen. In unseren 126 Städten könnte sie von 7,8 Mio. im Jahr 2019 auf 7,9 Mio. im Jahr 2022 ansteigen.

Bis zum Ende der Dekade dürfte die Zahl der Bürobeschäftigten auf deutlich über 8 Mio. zunehmen. Hierzu trägt unseres Erachtens eine hohe Nettozuwanderung bei, aber auch die flexible Handhabung von Homeoffice-Regeln könnte insbesondere vor dem Hintergrund einer älter werdenden Bevölkerung ein weiterer Treiber sein.

Die Nachfrage nach Büroflächen wird auch wesentlich von der Entwicklung des Homeoffice geprägt sein. Dabei bestimmt das komplexe Zusammenspiel vieler Faktoren, wie Homeoffice-Quote, Homeoffice-Intensität und der Grad der Konzentration der Homeoffice-Tage auf die Wochentage eine Rolle.

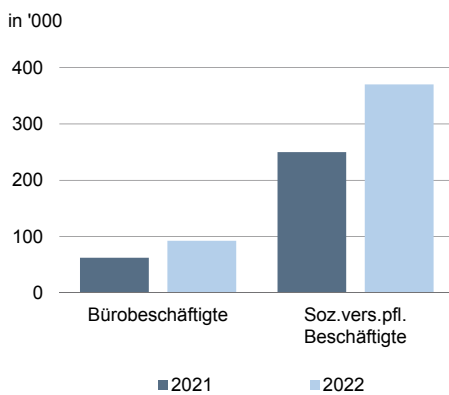
Zweifellos hat Homeoffice das Potenzial, die Nachfrage nach Büroflächen kräftig zu reduzieren. Wenngleich die Unsicherheit vorerst ungewöhnlich hoch bleibt, zeigen unsere Projektionen, dass auch bei einer kräftigen Ausweitung des Homeoffice die Nachfrage nach Büroflächen hoch bleiben dürfte. Wir gehen weiterhin davon aus, dass das traditionelle Büro der Dreh- und Angelpunkt des Wirtschaftslebens bleibt. Unseres Erachtens war der Abgang auf das traditionelle Büro verfrüht.

Unberücksichtigt bleiben in unserer Analyse die Auswirkungen der Digitalisierung über die Homeoffice-Frage hinaus. So könnte die Flächennachfrage über die Dekade sowohl steigen als auch fallen, weil die Digitalisierung viele Arbeitsplätze schafft, aber auch viele wegrationalisiert.



Deutscher Büromarkt: Traditionelles Büro bleibt Dreh- und Angelpunkt der Wirtschaft

2021 und 2022 erwarteter Jobaufbau in 126 Städten



Quellen: Deutsche Bank Research, Statistisches Bundesamt

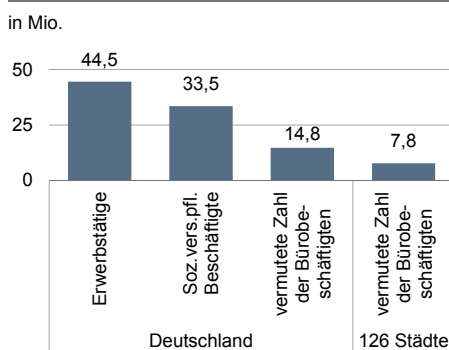
2020: Die Zahl der Bürobeschäftigten war wohl nahezu konstant

Mit dem Wirtschaftseinbruch im Frühjahr 2020 sank die Zahl der Beschäftigten um rund 700.000, wobei insbesondere Selbstständige und geringfügig Beschäftigte betroffen waren. Im Anschluss stabilisierte sich der Arbeitsmarkt und die Zahl der Erwerbstätigen lief seitwärts bei rund 44,5 Mio. Die Kurzarbeit verhinderte einen tieferen Einbruch bei der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung. So blieb deren Zahl nahezu konstant und lag im Februar 2021 bei 33,5 Mio. Büroangestellte dürften hauptsächlich sozialversicherungspflichtig Beschäftigte sein. Entsprechend sollte auch ihre Zahl auf dem Niveau des Jahres 2019 verharren. Damit dürfte es aktuell bundesweit nach wie vor 14,8 Mio. und in unseren 126 Städten rund 7,8 Mio. Bürobeschäftigte geben.

Ausblick 2021/2022: Zahl der Bürobeschäftigten dürfte anziehen

Für das Jahr 2021 erwarten wir nach dem schwachen ersten Quartal in der Folge einen kräftigen Aufschwung. Dieser dürfte einen Großteil der aktuell mehr als 2 Mio. Kurzarbeiter wieder an ihren Arbeitsplatz zurückführen. In einigen Branchen dürften neue Arbeitsplätze entstehen, allerdings ist auch in einigen Sektoren mit einer verstärkten Zahl von Insolvenzen und in der Folge mit einem Beschäftigungsrückgang zu rechnen. In Summe erwarten wir einen Anstieg der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um rund 250.000 Personen. Im Jahr 2022 dürfte der Arbeitsmarkt die Corona-Krise überwunden haben. Der Fachkräftemangel dürfte dann wieder das dominierende Thema sein. Wir erwarten einen Jobaufbau von rund 370.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Als Daumenregel gilt, dass rund die Hälfte dieses Jobaufbaus in den 126 Städten erfolgte. Dabei entfällt in diesen Städten rund die Hälfte des Jobaufbaus auf die Bürobeschäftigten. Die Auswirkungen der Homeoffice-Debatte dürften auf diesen Zusammenhang kaum Einfluss genommen haben. Folglich würde die Zahl der Bürobeschäftigten im Jahr 2021 um 62.500 und im Jahr 2022 um rund 92.500 auf dann 7,9 Mio. ansteigen. Von 2009 bis 2019 war der durchschnittliche Anstieg der Zahl der Bürobeschäftigten pro Jahr mit rund 105.000 deutlich kräftiger. Unsere Erwartungen berücksichtigen also bereits einen negativen Konjunkturreffekt durch die Corona-Krise.

2021 Beschäftigungssituation

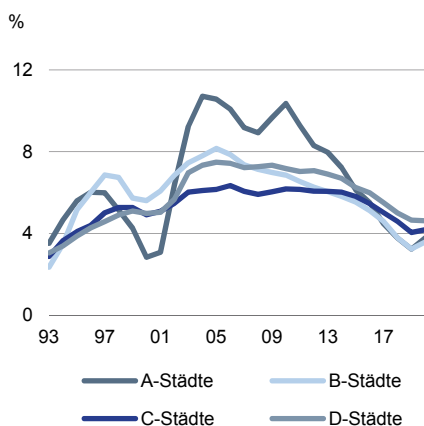


Quellen: bulwiengesa, Deutsche Bank Research

2020 Büromarkt: Höhere Leerstände in 57 von 126 Städten

Aufgrund der Corona-Krise stiegen im Jahr 2020 die Leerstandsquoten um 0,3%-Punkte auf 3,8%, nachdem die Quote von 8,2% im Jahr 2011 sukzessive gesunken war. Die Leerstände sind auch deshalb gestiegen, weil bereinigt um Abgänge im Jahr 2020 rund 1% (2009-2019: 0,6%) neue Flächen auf den Markt kamen. So erhöhte sich die Bürofläche in den 126 Städten von 187,1 Mio. auf 188,9 Mio. Quadratmeter. Die Leerstandsquoten stiegen vor allem in den einwohnerstarken Städten, aber nicht nur dort. Die stärksten Anstiege von jeweils rund einem Prozentpunkt gab es in folgenden Städten: Krefeld, Mannheim, München, Oberhausen, Ratingen, Stuttgart und Wiesbaden. Weiterhin gilt, dass größere Städte tendenziell eine niedrige Leerstandsrate aufweisen. Die durchschnittliche Leerstandsrate in den kleineren Städten war im Jahr 2020 nahezu konstant. In Ostdeutschland fiel die Leerstandsrate sogar marginal, teilweise gab es auch große Rückgänge. Offenbar schrumpfte dort Corona-bedingt das Angebot. So wurden vermutlich viele Objekte vom Markt genommen, die schon zuvor kaum vermittelbar waren. Trotz des kräftigen Anstiegs liegt die Leerstandsrate weiterhin unter dem historischen Durchschnitt von rund 5%. Im Jahr 2020 galt dies für 89 der 126 Städte. Zudem lag die Leerstandsrate in 38 Städten unter 3% und in den folgenden Städten lag die Leerstandsrate unter 2%: Albstadt, Berlin, Braunschweig, Erlangen, Freiburg, Göttingen, Jena, Ludwigshafen, Münster, Regensburg, Tübingen und Wolfsburg.

1993-2020 Büromärkte in 126 Städten: Leerstandsquoten



Quellen: Riwis, Deutsche Bank Research

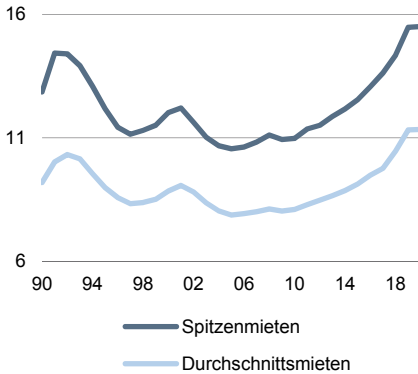


Deutscher Büromarkt: Traditionelles Büro bleibt Dreh- und Angelpunkt der Wirtschaft

1990-2020 Deutschland: Büromieten

4

EUR/qm, Durchschnitt über 4 Teilmärkte: Büro City, Büro City-Rand, Peripherie, Bürozentren



Quellen: bulwiengesa, Deutsche Bank Research

2020 Büromarkt: Trotz Homeoffice-Boom stagnierten die Mieten

Trotz Corona-Krise und der Etablierung intensiver Homeoffice-Nutzung verliefen sowohl Spitzen- als auch Durchschnittsmieten bei neuen Verträgen seitwärts. Dies gilt sowohl für die verschiedenen Städteklassen (ABCD) als auch die verschiedenen Teilmärkte (City-Lage, City-Randlage, Peripherie und Bürozentren). So lagen im Jahr 2020 die durchschnittlichen einwohnergewichteten Spitzenmieten in unseren 126 Städten weiterhin bei EUR 15,50 pro Quadratmeter und die Durchschnittsmieten bei EUR 11,30.¹ Auch die Mietrenditen sind sowohl für zentrale Lagen erneut bei 4,2% und für dezentrale Lagen bei 5,6% konstant geblieben.² Offenbar egalisierten sich die wirtschaftliche Unsicherheit und der potenzielle Nachfrageeinbruch aufgrund der Homeoffice-Debatte einerseits und die vor Corona stetig zunehmenden Engpässe im Büromarkt andererseits.

Jetzt wird es technisch: Modell der Büroflächennachfrage

Modell zur Analyse der Büroflächennachfrage

6

$$BF = \frac{BF}{BB} \times BB = \frac{BF}{BB} [TBB + HBB] = \frac{BF}{BB} [BB(1 - HOQ) + BB \times HOQ \times (1 - HOI \times VaWT)]$$

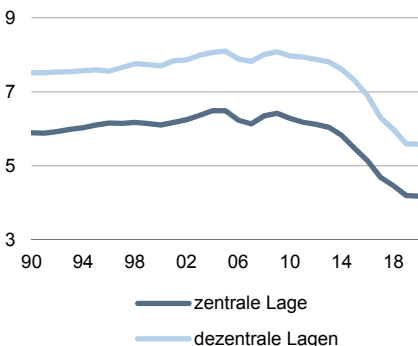
Legende: BF = Nachgefragte Bürofläche, BB=Bürobeschäftigte, TBB = Beschäftigte, die nur im traditionellen Büro arbeiten, HBB = Beschäftigte, die auch im Homeoffice arbeiten, HOQ = Homeoffice-Quote in % der Bürobeschäftigten, HOI = Homeoffice-Intensität = Anteil der Wochentage im Homeoffice in %, VaWT = Verteilung auf Wochentage = Indikator, der 1 ist, wenn die Homeoffice-Beschäftigten ihre Arbeitstage im traditionellen Büro gleichmäßig auf alle Wochentage verteilen (maximale Flächensparnis durch Homeoffice = geringe Nachfrage nach Büroflächen) und der 0 ist, wenn die Homeoffice-Beschäftigten ihre Arbeitstage im traditionellen Büro ausschließlich auf bestimmte Wochentage legen (keine Flächensparnis).

Quelle: Deutsche Bank Research

1990-2020 Einwohnergewichtete Renditen über 126 Städte

5

EUR/qm, Durchschnitt über 4 Teilmärkte: Büro City, Büro City-Rand, Peripherie, Bürozentren



Quellen: bulwiengesa, Deutsche Bank Research

Die folgenden Zusammenhänge stellen die Basis für zwei Szenarien dar, in denen wir die Flächennachfrage bis zum Jahr 2030 berechnen. Die Flächennachfrage lässt sich in eine Nachfrage nach Bürofläche und die Nachfrage nach Wohnfläche durch die Beschäftigten, die teilweise im Homeoffice arbeiten, unterteilen.³ Hier analysieren wir die Büroflächennachfrage (Grafik 6). Diese lässt sich aufteilen in eine durchschnittliche Fläche pro Bürobeschäftigten, multipliziert mit der Anzahl der Bürobeschäftigten, die im traditionellen Büro arbeiten. Diese lassen sich in die Beschäftigten einteilen, die ausschließlich, und die Homeoffice-Beschäftigten, die nur teilweise im traditionellen Büro arbeiten. Die Homeoffice-Beschäftigten arbeiten umso mehr im traditionellen Büro, je geringer ihre Homeoffice-Intensität – definiert als der Anteil der Wochentage im Homeoffice – ist. Für die Büroflächennachfrage durch die Homeoffice-Beschäftigten ist zudem die Verteilung der Arbeitstage im traditionellen Büro auf die Wochentage entscheidend. So liegt eine maximale Flächensparnis durch Homeoffice-Beschäftigte vor, wenn die Arbeitstage im traditionellen Büro gleichmäßig auf alle Wochentage verteilt werden. Legen aber alle Homeoffice-Bürobeschäftigten ihre Arbeitstage im traditionellen Büro ausschließlich auf bestimmte Wochentage, so ergibt sich keinerlei Flächensparnis. Für die Flächennachfrage spielt auch die Verteilung einer konstanten Summe von Homeoffice-Tagen über die Mitarbeiter eine Rolle. Es macht also einen Unterschied, ob viele Arbeitnehmer wenige Homeoffice-Tage und wenige viele nehmen oder ob jeder Arbeitnehmer

¹ Diesen Mieten liegen also jeweils vier Teilmärkte zugrunde.

² Die nicht einwohnergewichteten Durchschnitte betragen: EUR 10,7 und 8,1 pro Quadratmeter und 5,2% und 7,1%.

³ Die durch Homeoffice benötigte Wohnfläche haben wir in „Arbeitswelt der Zukunft. Ist das Homeoffice wirklich das Ei des Kolumbus?“, September 2020, DB Research diskutiert.



Deutscher Büromarkt: Traditionelles Büro bleibt Dreh- und Angelpunkt der Wirtschaft

gleich viele Homeoffice-Tage nimmt.⁴ Ebenso beeinflussen weitere Faktoren wie beispielsweise die Zahl der Teilzeit- vs. Vollzeitbeschäftigte das Ergebnis. Diese weiteren Nachfragefaktoren werden in unserem Modell auch von der „Verteilung auf die Wochentage“-Variable (VaWT) berücksichtigt. Zusammenfassend gilt: Je höher die Homeoffice-Quote (HOQ) ist, je höher die Homeoffice-Intensität (HOI) und je höher VaWT, desto geringer die Nachfrage nach Büroflächen.

2 Szenarien für die Flächennachfrage:
Übersicht über wesentliche Parameter

7

Szenario	Faktor der Homeoffice-Quote	Homeoffice-Intensität	Verteilung auf Wochentage
	HOQ dimensionslos	HOI in %	VaWT [0,1]
1	1,2	50	0,6
2	1,0	30	0,4

Szenario	Bürobeschäftigtenwachstum	Fläche pro Bürobeschäftigten
	BB in k p.a.	BF in qm
1	49	23,3
2	105	23,3

Quelle: Deutsche Bank Research

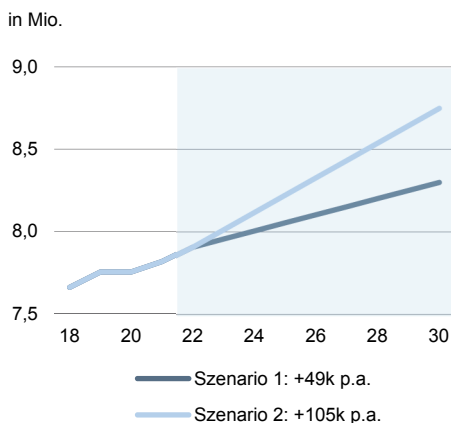
Zwei Szenarien für die Büroflächennachfrage bis zum Jahr 2030

Basierend auf unserem Modell skizzieren wir zwei Szenarien, die die Büroflächennachfrage in der Zukunft beschreiben. Es sind keine Prognosen, sondern sie beschreiben anhand wesentlicher Modellparameter, wie die Büroflächennachfrage bis zum Jahr 2030 potenziell verlaufen könnte. Im ersten Szenario setzen wir alle Parameter auf Werte, die eine relative geringe, und im zweiten Szenario wählen wir Werte, die eine relativ hohe Flächennachfrage implizieren. Beide Szenarien beschreiben also – zumindest innerhalb der von uns abgesteckten Parameter – Ecklösungen. Die nebenstehende Tabelle zeigt die Höhe der Werte, die wir in den folgenden Absätzen erläutern.

Parameter für die Bürobeschäftigtenzahl: Bis zum Jahr 2030 dürfte es in unseren 126 Städten mehr als 8 Mio. Bürobeschäftigte geben

2018-2030 Jährliches Beschäftigtenwachstum in 126 Städten

8



Quelle: Deutsche Bank Research

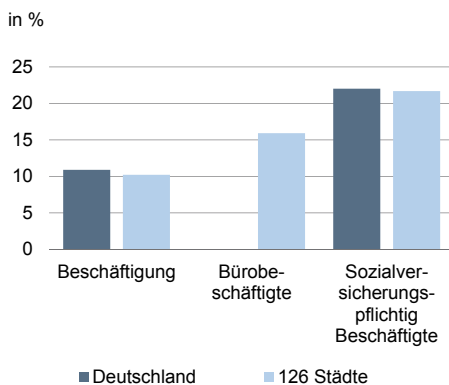
Unseres Erachtens wird die Zahl der Bürobeschäftigten im Laufe der aktuellen Dekade weiter zulegen. So rechnen wir im Anschluss an die Corona-Krise wieder mit einer hohen Zuwanderung von netto mehr als 300.000 Menschen pro Jahr. Diese erwartete kräftige Zuwanderung schiebt den demografisch bedingten Rückgang der Erwerbsbevölkerung auf, womöglich liegt der Gipfel sogar jenseits des Jahres 2030. Aber selbst, wenn es zuvor zu einem Rückgang kommt, könnte die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und Bürobeschäftigten zunächst noch für einige Jahre weiter wachsen. Beide Größen erhöhten sich vom Jahr 2009 bis 2019 deutlich kräftiger als die Zahl der Erwerbstätigen insgesamt. Zudem dürften viele ältere Menschen ein Interesse daran haben, weiterhin einer Arbeit nachzugehen. Bürojobs in Kombination mit flexiblen Homeoffice-Regeln sind hierfür prädestiniert, insbesondere auch bei Lebensumständen, die eine freie Zeiteinteilung erfordern. Auch aus diesem Grund erwarten wir keinen Rückgang der Zahl der Bürobeschäftigten vor dem Jahr 2030. In unseren Projektionen rechnen wir deshalb mit einem jährlichen Zuwachs der Bürobeschäftigtenzahl von 49.000 im Szenario mit einer relativ geringen und mit 105.000 im Szenario mit einer relativ hohen Flächennachfrage. Die 105.000 entsprechen dem Durchschnitt der Jahre 2009 bis 2019 und die 49.000 dem minimalen Anstieg in diesem Zeitraum, der im Jahr 2010 erfolgte. Des Weiteren unterstellen wir, dass der Flächenverbrauch konstant wie im Jahr 2019 bei 23,3 qm pro Bürobeschäftigten liegt. Diese Annahme könnte zu konservativ sein. Zum einen könnten Routineaufgaben künftig zunehmend im Homeoffice getätigt werden und kreative, kommunikationsintensive Projekte im traditionellen Büro geplant und diskutiert werden. Zum anderen erwarten viele Arbeitnehmer zunehmend selbstständig über ihren Arbeitsort bestimmen zu dürfen. Folglich

⁴ Einfaches Beispiel: ein Unternehmen hat zwei Mitarbeiter, die zufällig ihre Homeoffice-Tage über die Woche verteilen. Im Fall A haben zwei Arbeitnehmer jeweils zwei Wochentage pro Woche Homeoffice, während im Fall B ein Arbeitnehmer drei Wochentage und der andere Arbeitnehmer einen Tag pro Woche Homeoffice macht. In der Summe sind es in beiden Fällen vier Tage Homeoffice, allerdings beträgt die Wahrscheinlichkeit, dass beide oder einer der Homeoffice-Tage auf die gleichen Tage fallen im Fall A $\frac{\binom{2}{2}\binom{6}{0}}{\binom{7}{2}} + \frac{\binom{1}{1}\binom{6}{1}}{\binom{7}{2}} = 0,1 + 0,6 = 0,7$ und im Fall B gilt $\frac{\binom{3}{3}\binom{4}{0}}{\binom{7}{3}} = 0,6$.



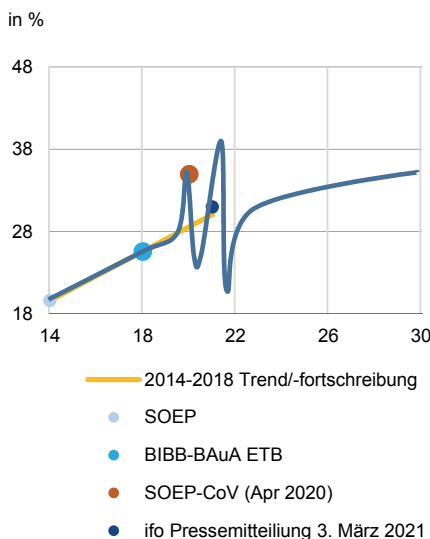
Deutscher Büromarkt: Traditionelles Büro bleibt Dreh- und Angelpunkt der Wirtschaft

2009-2019 Arbeitsmarkt: Beschäftigtenwachstum in Deutschland und unseren 126 Städten



Quellen: bulwiengesa, Deutsche Bank Research, Statistisches Bundesamt

2014-2030 Homeoffice: Anteil der Beschäftigten



Quellen: SOEP, BIBB-BAuA, Erwerbstätigenbefragung 2018, cesifo Forum Alipour, Falck et al (2020)

könnten viele Arbeitgeber bestrebt sein, die Attraktivität des traditionellen Büros zu erhöhen, um die Mitarbeiter ins Büro zu locken. Die Qualität der Büroimmobilien könnte damit zunehmend für den Vermarktungserfolg entscheidend sein. Beide Entwicklungen könnten die benötigte Fläche pro Bürobeschäftigten potenziell erhöhen. Allerdings haben wir keine Anhaltspunkte, um wie viel die Fläche pro Beschäftigten zunehmen könnte, weshalb wir in unseren Szenarien an den 23,3 qm pro Bürobeschäftigten festhalten. Ein höherer Flächenverbrauch stellt somit ein Aufwärtsrisiko dar.

Die Homeoffice-Parameter: Quote, Intensität und die Verteilung der Homeoffice-Tage auf die Wochentage

Im Ausblick Deutschland (Ausgabe, Mai 2021) haben wir eine Einschätzung erörtert, wie die Homeoffice-Quote in den nächsten Jahren verlaufen könnte. Für das Jahr 2021 und 2022 erwarten wir eine durchschnittliche Homeoffice-Quote, gemessen an der Anzahl aller Beschäftigten, von 29%. Im Anschluss dürfte sie spürbar zulegen und im Laufe der Dekade gegen ein Maximum konvergieren. Dabei halten wir etwa 35% für plausibel. Allerdings könnte die Quote gemessen an der Anzahl aller Bürobeschäftigten höher liegen, weshalb wir in dem Szenario mit der niedrigen Flächennachfrage die Quote über die gesamte Dekade mit 1,2 multiplizieren.

Kräftig zunehmen dürfte dagegen die Intensität. Durchschnittlich zwei Arbeitstage im Homeoffice und drei Tage im traditionellen Büro scheinen laut vielen Unternehmensmeldungen die neue Normalität in der Post-Corona-Welt zu werden. Damit läge die Homeoffice-Intensität bei 40%. Wir haben diese Variable im ersten Szenario auf 50% und im zweiten Szenario auf 30% gesetzt. Aus dem Grad der Homeoffice-Intensität leitet sich aber noch nicht direkt ein geringerer Flächenbedarf ab. So dürfte es eine Tendenz der Arbeitnehmer geben, die Präsenztage in die Wochenmitte zu legen. Arbeiten alle Bürobeschäftigten von Dienstag bis Donnerstag im Büro und montags und freitags im Homeoffice, so bliebe der Flächenbedarf konstant. Arbeitgeber könnten zudem ein Interesse haben, Pflichtwochentage im traditionellen Büro einzuführen. Solche Pflichttage dürften sich aus unserer Sicht etablieren, da an diesen Tagen auch spontan technikfreie Meetings stattfinden können. Dies erleichtert besonders kommunikationsintensive Projekte voranzutreiben und verbessert vermutlich über Teamessen oder persönliche Gespräche auch die Unternehmenskultur. Allerdings hat die Konzentration auf wenige Wochentage auch Grenzen. Betriebliche Anforderungen und Anreize seitens der Arbeitgeber dürften auch zu einer Auslastung der Büros an Montagen und Freitagen führen. In der Praxis sollte die Variable VaWT unseres Erachtens die Extremwerte selten erreichen und regelmäßig nahe bei 0,5 liegen. Im ersten Szenario haben wir den Wert auf 0,6 und im zweiten auf 0,4 gesetzt.

Büroflächennachfrage dürfte steigen bis zum Jahr 2030

Basierend auf den zuvor diskutierten Parametern für die Zahl der Bürobeschäftigten, der Flächennachfrage pro Bürobeschäftigten und der drei Homeoffice-Variablen (HOQ, HOI, VaWT) berechnen wir nun die Büroflächennachfrage. Im Jahr 2019 lag die Nachfrage nach Büroflächen in unseren 126 Städten bei 180,6 qm. Folgende Grafik zeigt die potenzielle Entwicklung der Büronachfrage unter den beschriebenen Annahmen bis zum Jahr 2030. Im ersten Szenario mit geringer Nachfrage werden post-Corona relativ konstant rund 170 Mio. qm nachgefragt. Hier egalisieren sich die steigende Homeoffice-Quote und die höhere Zahl der Bürobeschäftigten bis zum Ende des Jahrzehntes nahezu. Im zweiten Szenario fällt die Nachfrage im Jahr 2022 auf 179,7 qm und erhöht sich



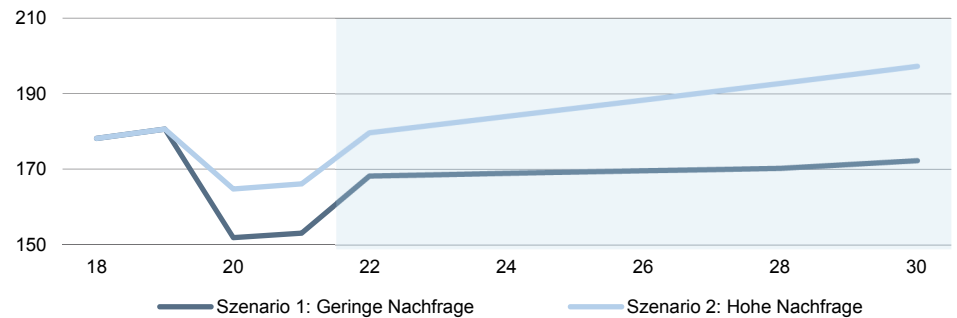
Deutscher Büromarkt: Traditionelles Büro bleibt Dreh- und Angelpunkt der Wirtschaft

aufgrund des kräftigeren Zuwachses der Bürobeschäftigten sukzessive auf 197,3 qm im Jahr 2030 – ein Plus von rund 10% über die Dekade.

2018-2030 Büromarkt in 126 Städten: Nachfrage

11

Mio. Quadratmeter

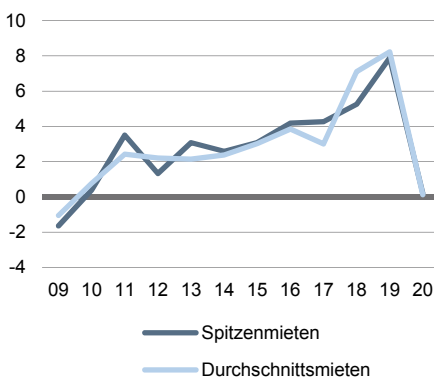


Quellen: bulwiengesa, Deutsche Bank Research

2009-2020 Büromärkte in unseren 126 Städten: Mietwachstum

12

in % p.a.



Quellen: bulwiengesa, Deutsche Bank Research

Potenzielle Folgen höherer Qualitätsanforderungen an Büroimmobilien post-Corona

13

- Ein nicht zu vernachlässigender Punkt dürften auch die qualitativen Unterschiede in der Anpassungsfähigkeit bestehender Büroimmobilien an geänderte Nutzungsansprüche sein. So könnten Flächen, deren qualitative Aufwertung besonders teuer und kompliziert ist, vom Markt genommen werden. Diese Angebotsverknappung könnte potenziell entstehenden Leerstand reduzieren. Auch dieser Aspekt könnte helfen, ein allzu großes Marktungleichgewicht nach Corona zu vermeiden und einen eventuell entstehenden Preis- und Mietrückgang abfedern.
- Ebenso kann man darüber spekulieren, ob der Büromarkt sich nicht weiter ausdifferenziert - beispielsweise in einen qualitativ hochwertigen Markt für Büroevents wie kreatives Arbeiten, intensive Kommunikation, große Kundenmeetings bis hin zu Firmenfeiern und einen Standard-Büromarkt, der dem traditionellen Standard entspricht und der weiterhin das Bearbeiten von Routineaufgaben im stationären Büro ermöglicht.

Quelle: Deutsche Bank Research

Beide Szenarien gehen mit sehr unterschiedlichen Marktgleichgewichten und einer unterschiedlichen Mietdynamik einher

Im ersten Szenario wäre das Angebot aufgrund des kräftigen Nachfrageeinbruchs sicher rückläufig. Viele Bauvorhaben dürften in diesem Fall aufgeschoben oder aufgegeben werden. Unterstellt man einen jährlichen Rückgang des Angebots um 0,2%, wäre die Leerstandsrate im Laufe der Dekade immerhin leicht rückläufig (siehe Grafiken 15-22). Für das zweite Szenario mit hoher Nachfrage schreiben wir die jährliche Wachstumsrate des Flächenangebots vom Jahr 2009 bis 2020 um rund 0,8% pro Jahr bis 2030 fort. Nachfrage, Angebot und Leerstände würden sich dann wie oben beschrieben entwickeln und eine Krise am Büromarkt würde ausbleiben. Die hier beschriebenen Corona-bedingten Nachfragerückgänge und hohen Leerstandsrate im Jahr 2020 und 2021 sind sicher nur bedingt marktrelevant. Unsere Projektionen dürften daher erst ab dem Jahr 2022 eine adäquate Marktlage beschreiben. Basierend auf diesen Projektionen der Leerstandsrate und dem Verhältnis von Leerstandsrate zu Mietwachstum ergeben sich in beiden Szenarien sehr unterschiedliche Entwicklungen bis zum Jahr 2030. Dabei sind die Projektionen für Spitzen- und Durchschnittsmieten in jedem Szenario nahezu identisch, da beide Variablen ähnliche marginale Effekte aufweisen. So erhöhte sich vom Jahr 2009 bis 2019 bei einem Rückgang der Leerstandsrate um einen Prozentpunkt das jährliche Mietwachstum durchschnittlich um rund 1,6%-Punkte. Im ersten Szenario bleibt das Mietwachstum aufgrund der hohen Leerstandsrate bis zum Jahr 2028 negativ. Im zweiten Szenario ist das Mietwachstum ab dem Jahr 2022 wieder positiv. Die Mietdynamik ist aber deutlich verhaltener als vor Corona. So betrug das Mietwachstum im Jahr 2019 rund 8% sowohl für Spitzen- als auch für Durchschnittsmieten, während es im zweiten Szenario im Jahr 2022 lediglich 2,4% beträgt.

Zusammenfassung und Einschätzung

Wir haben zwei sehr unterschiedliche Projektionen aufgezeigt. Das erste Szenario impliziert einen kräftigen Rückgang der Büronachfrage, wodurch das Flächenangebot und die Mieten über viele Jahre sinken. Aber selbst in diesem relativ pessimistischen Szenario geht die nachgefragte Fläche im Vergleich zu vor Corona nur um etwas mehr als 10% zurück. Das zweite Szenario impliziert nach Corona eine stetig höhere Flächennachfrage, wobei das Ausgangsniveau im



Deutscher Büromarkt: Traditionelles Büro bleibt Dreh- und Angelpunkt der Wirtschaft

Die Digitalisierungswelle über die Homeoffice-Frage hinaus stellt sowohl Auf- als auch Abwärtsrisiken für unsere Prognose bis zum Jahr 2030 dar

14

- Im Laufe der Dekade wird die Digitalisierung insbesondere durch die Automatisierung durch Big Data und künstliche Intelligenz viele Arbeitsplätze generieren und vernichten. Der Nettoeffekt ist ungewiss.
- Aus historischer Perspektive dämpften solche Umbrüche die Arbeitskräftenachfrage bestenfalls kurzfristig und generell haben sie eher positive Impulse gesetzt.
- Allerdings ist die Digitalisierungswelle mit vielen anderen technologischen Umbrüchen nur bedingt vergleichbar. Insbesondere der Wegfall von Jobs mit klassischem akademischem Hintergrund, wie Journalisten, Übersetzer und auch Researcher, ist Neuland. Entsprechend hoch ist die Unsicherheit.
- Vorsichtig optimistisch stimmt uns, dass auch die Computerisierung in den 1980er und 1990er Jahren die Zahl der Bürojobs in Deutschland nicht reduzierte.
- Fazit: Relativ zu unserer Prognose, die sich hier auf die Homeoffice-Debatte fokussiert, bestehen sowohl Abwärts- als auch Aufwärtsrisiken für die Flächennachfrage.

Jahr 2022 nur etwas unter dem Wert vor Corona liegt. Dieser leichte Nachfrage-rückgang und das weiter wachsende Angebot erhöhen aber auch hier die Leerstandsrate im Jahr 2022. Diese fällt erst am Ende des Jahrzehnts auf die niedrigen Raten vor Corona. Das Mietwachstum ist aber ab dem Jahr 2022 positiv und erhöht sich stetig über die Dekade. Angesichts unserer weiter bestehenden Skepsis gegenüber dem Homeoffice-Hype, der wohl schon wieder abklingt, und unserer Einschätzung, dass die Homeoffice-Quote und Homeoffice-Intensität nur graduell an Bedeutung gewinnen und in den kommenden Jahren gegen eine Obergrenze konvergieren, halten wir dieses zweite Szenario eher für eine adäquate Beschreibung der künftigen Entwicklungen. Das traditionelle Büro bleibt in beiden Szenarien der Dreh- und Angelpunkt des Wirtschaftslebens. Beide Szenarien berücksichtigen keine Aufwärtsrisiken wie einen potenziell höheren Flächenverbrauch pro Bürobeschäftigten und einen kräftigeren Anstieg der Zahl der Bürobeschäftigten.

Marc Schattenberg (+49 69 910-31875, marc.schattenberg@db.com)

Jochen Möbert (+49 69 910-31727, jochen.moebert@db.com)

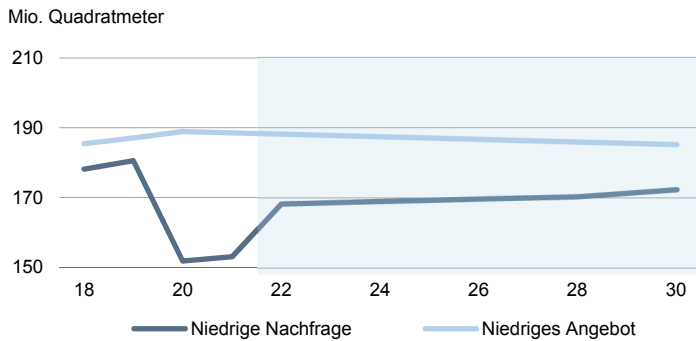
Quelle: Deutsche Bank Research



Deutscher Büromarkt: Traditionelles Büro bleibt Dreh- und Angelpunkt der Wirtschaft

2018-2030 Büromarkt in 126 Städten,
Szenario 1: Angebot und Nachfrage

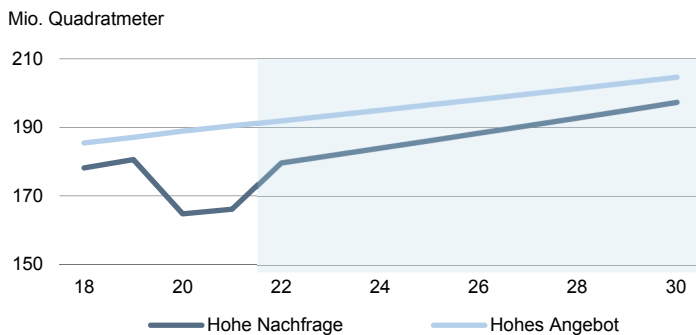
15



Quellen: bulwiengesa, Deutsche Bank Research

2018-2030 Büromarkt in 126 Städten,
Szenario 2: Angebot und Nachfrage

17

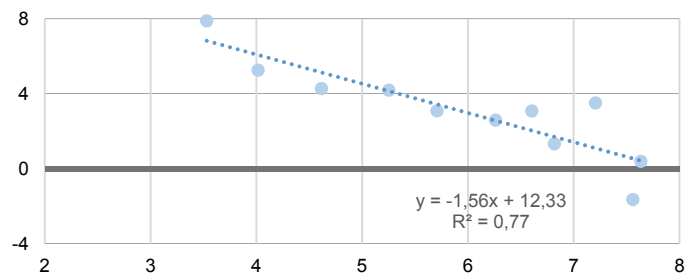


Quellen: bulwiengesa, Deutsche Bank Research

2009-2019 Büromärkte in 126 Städten,
Leerstandsrate vs. Spitzenmieten

19

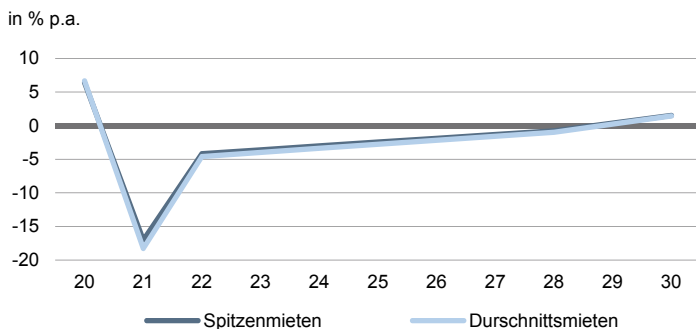
y-Achse: Mietwachstum in % p.a.
x-Achse: Leerstandsrate in %



Quellen: bulwiengesa, Deutsche Bank Research

2020-2030 Szenario 1: Mietwachstum,
basierend auf Leerstandsrate

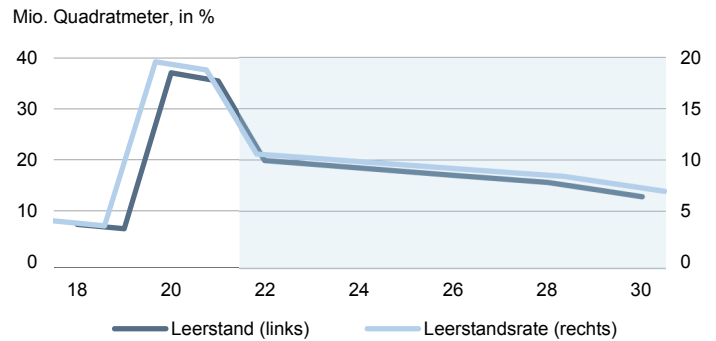
21



Quellen: bulwiengesa, Deutsche Bank Research

2018-2030 Büromarkt in 126 Städten,
Szenario 1: Leerstand und -rate

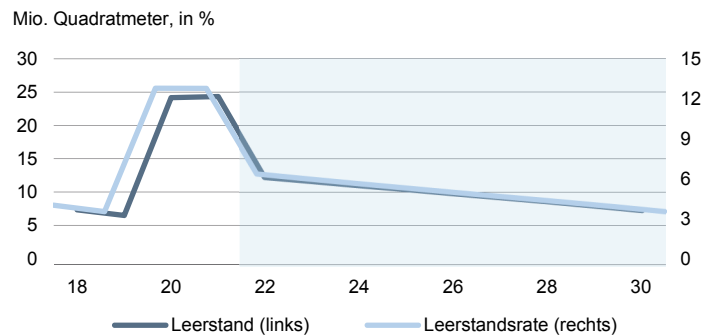
16



Quellen: bulwiengesa, Deutsche Bank Research

2018-2030 Büromarkt in 126 Städten,
Szenario 2: Leerstand und -rate

18

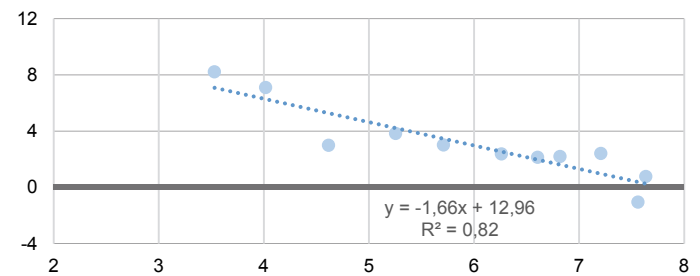


Quellen: bulwiengesa, Deutsche Bank Research

2009-2019 Büromärkte in 126 Städten,
Leerstandsrate vs. Durchschnittsmiete

20

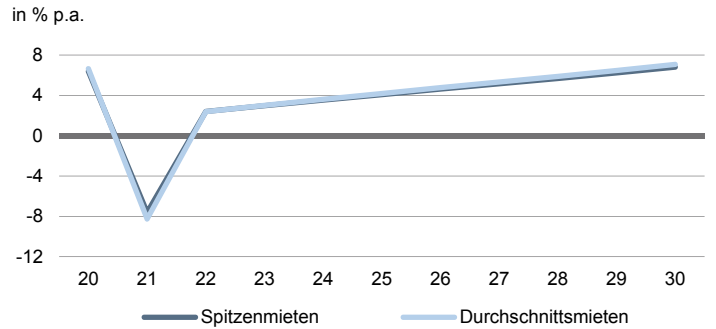
y-Achse: Mietwachstum in % p.a.
x-Achse: Leerstandsrate in %



Quellen: bulwiengesa, Deutsche Bank Research

2020-2030 Szenario 2: Mietwachstum,
basierend auf Leerstandsrate

22



Quellen: bulwiengesa, Deutsche Bank Research



Deutschland-Monitor

In der Reihe „Deutschland-Monitor“ greifen wir politische und strukturelle Themen mit großer Bedeutung für Deutschland auf. Darunter fallen die Kommentierung von Wahlen und politischen Weichenstellungen sowie Technologie- und Branchenthemen, aber auch makroökonomische Themen, die über konjunkturelle Fragestellungen – die im Ausblick Deutschland behandelt werden – hinausgehen.

Unsere Publikationen finden Sie unentgeltlich auf unserer Internetseite www.dbresearch.de. Dort können Sie sich auch als regelmäßiger Empfänger unserer Publikationen per E-Mail eintragen.

Für die Print-Version wenden Sie sich bitte an:

Deutsche Bank Research
Marketing
60262 Frankfurt am Main
Fax: +49 69 910-31877
E-Mail: marketing.dbr@db.com

Schneller via E-Mail:
marketing.dbr@db.com

- ▶ Deutscher Büromarkt: Traditionelles Büro bleibt Dreh- und Angelpunkt der Wirtschaft 2. Juni 2021
- ▶ Was bewegt die Wähler im September: Post-Corona-Aufschwung oder Dürresommer? 7. Mai 2021
- ▶ Deutschland in der nächsten Dekade: Ambitionen und Potenziale 24. März 2021
- ▶ Ausblick auf den deutschen Wohnungsmarkt 2021 ff.: Hauspreiszyklus könnte im Jahr 2024 enden 8. März 2021
- ▶ Abbau des Konsumstaus wird im Sommer: zum Wachstumstreiber 3. März 2021
- ▶ Zukunft des Automobilstandorts Deutschland: Detroit lässt grüßen 19. Januar 2021
- ▶ Homeoffice – gekommen um zu bleiben 17. Dezember 2020

© Copyright 2021. Deutsche Bank AG, Deutsche Bank Research, 60262 Frankfurt am Main, Deutschland. Alle Rechte vorbehalten. Bei Zitaten wird um Quellenangabe „Deutsche Bank Research“ gebeten.

Die vorstehenden Angaben stellen keine Anlage-, Rechts- oder Steuerberatung dar. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung des Verfassers wieder, die nicht notwendigerweise der Meinung der Deutsche Bank AG oder ihrer assoziierten Unternehmen entspricht. Alle Meinungen können ohne vorherige Ankündigung geändert werden. Die Meinungen können von Einschätzungen abweichen, die in anderen von der Deutsche Bank veröffentlichten Dokumenten, einschließlich Research-Veröffentlichungen, vertreten werden. Die vorstehenden Angaben werden nur zu Informationszwecken und ohne vertragliche oder sonstige Verpflichtung zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Angemessenheit der vorstehenden Angaben oder Einschätzungen wird keine Gewähr übernommen.

In Deutschland wird dieser Bericht von Deutsche Bank AG Frankfurt genehmigt und/oder verbreitet, die über eine Erlaubnis zur Erbringung von Bankgeschäften und Finanzdienstleistungen verfügt und unter der Aufsicht der Europäischen Zentralbank (EZB) und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) steht. Im Vereinigten Königreich wird dieser Bericht durch Deutsche Bank AG, Filiale London, Mitglied der London Stock Exchange, genehmigt und/oder verbreitet, die von der UK Prudential Regulation Authority (PRA) zugelassen wurde und der eingeschränkten Aufsicht der Financial Conduct Authority (FCA) (unter der Nummer 150018) sowie der PRA unterliegt. In Hongkong wird dieser Bericht durch Deutsche Bank AG, Hong Kong Branch, in Korea durch Deutsche Securities Korea Co. und in Singapur durch Deutsche Bank AG, Singapore Branch, verbreitet. In Japan wird dieser Bericht durch Deutsche Securities Inc. genehmigt und/oder verbreitet. In Australien sollten Privatkunden eine Kopie der betreffenden Produktinformation (Product Disclosure Statement oder PDS) zu jeglichem in diesem Bericht erwähnten Finanzinstrument beziehen und dieses PDS berücksichtigen, bevor sie eine Anlageentscheidung treffen.