ECONSTOR
Make Your Publications Visible.

A Service of

ZBW Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft
Leibniz Information Centre for Economics

Krause, Simon; Trumpp, Andreas; Dichtl, Tobias; Kiese, Susanne; Rutsch, Alexander

Article

Homeoffice und die Zukunft der Büros: Flexibilisierung, Reduzierung und Umnutzungspotenzial

ifo Schnelldienst

Provided in Cooperation with:
Ifo Institute – Leibniz Institute for Economic Research at the University of Munich

Suggested Citation: Krause, Simon; Trumpp, Andreas; Dichtl, Tobias; Kiese, Susanne; Rutsch, Alexander (2024) : Homeoffice und die Zukunft der Büros: Flexibilisierung, Reduzierung und Umnutzungspotenzial, ifo Schnelldienst, ISSN 0018-974X, ifo Institut - Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München, München, Vol. 77, Iss. 09, pp. 64-68

This Version is available at:
https://hdl.handle.net/10419/306130

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.

WWW.ECONSTOR.EU

Mitglied der Leibniz-Gemeinschaft

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

Homeoffice und die Zukunft der Büros: Flexibilisierung, Reduzierung und Umnutzungspotenzial[**]

IN KÜRZE

Die Etablierung von Homeoffice und hybriden Arbeitsmodellen veranlasst Unternehmen, ihre Bürokonzepte anzupassen, und hat damit erhebliche Auswirkungen auf den Büromarkt. Unsere Studie zeigt, dass Unternehmen ihre Flächen verkleinern, auf Desksharing setzen und Besprechungs- sowie Sozialräume ausbauen. Große Dienstleistungsunternehmen, die den Großteil der Bürofläche nutzen, sind dabei besonders aktiv, indem sie in moderne Standorte investieren, ihre Büroausstattung modernisieren und die IT-Infrastruktur verbessern. Fast jedes zweite dieser Unternehmen flexibilisiert die Büronutzung und verbessert die Ausstattung, ein Fünftel wechselt sogar mindestens einen Bürostandort. Angesichts des sinkenden Büroflächenbedarfs untersuchen wir Nachnutzungs- und Konversionspotenziale von Büroflächen, insbesondere die Umnutzung leerstehender Bürogebäude zu dringend benötigtem Wohnraum. Das technische und baurechtliche Potenzial für diese Umnutzungen liegt bei etwa 30 %. Bezogen auf den aktuellen Leerstand zuzüglich des erwarteten Nachfragerückgangs wegen Homeoffice besteht in den Top-7-Städten (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart, Düsseldorf) ein mittelfristiges Umnutzungspotenzial von 5,8 Mio. m² Bürofläche. Daraus könnten rund 60 000 Wohnungen für 102 000 Menschen entstehen. Jedoch ist nur ein geringer Teil der möglichen Umnutzungen zu Wohnraum wirtschaftlich, weshalb für die Mehrheit der obsoleten Bürogebäude kreative Nachnutzungskonzepte gefragt sind.

Die Etablierung neuer Arbeitsformen hat spürbare Auswirkungen auf den Büromarkt. Die Zunahme von Homeoffice und hybriden Arbeitsmodellen veranlasst Unternehmen dazu, ihre Bürokonzepte grundlegend zu überdenken und anzupassen. Während einige Firmen ihre Büroflächen aufgrund geringerer Auslastung verkleinern, verändern andere die qualitative Ausstattung oder ziehen sogar neue Standorte in Betracht. Besonders im Fokus steht die Umnutzung nicht mehr benötigter Büroimmobilien, vor allem in dringend benötigten Wohnraum. Diese Entwicklungen betreffen nicht nur Unternehmen und Beschäftigte, sondern haben weitreichende Folgen für den Immobilienmarkt und die Stadtplanung.

In unserer vorherigen Studie haben wir die Auswirkungen dieser Trends analysiert (Krause et al. 2024a). Wir stellten fest, dass die Etablierung von Homeoffice zu einem Stresstest für den Büroimmobilienmarkt führt. Unsere Modellprognose ergab, dass die langfristige Nachfrage nach Büroflächen um etwa 12 % sinken könnte, weil Unternehmen ihre Büroräume anpassen. Während die Flächennachfrage insgesamt rückläufig ist, zeigten die Branchen mit starkem Homeoffice-Wachstum eine Zunahme der Mietpreise und einen Mehrbedarf an modernen, qualitativ hochwertigen Flächen, die zu den »New Work«-Konzepten passen.

In der Folgestudie (Krause et al. 2024b) knüpfen wir an die Erkenntnisse unserer vorherigen Untersuchung an und analysieren die aktuellen Veränderungen im Büroimmobilienmarkt. Der erste Schwerpunkt liegt auf den qualitativen Anpassungen der Büroflächen: Wir untersuchen, wie Unternehmen ihre Büroflächen aufgrund der verstärkten Nutzung von Homeoffice verkleinern, die Nutzungsarten und die Ausstattung anpassen und sogar Standorte wechseln. Der zweite Fokus der Studie nimmt die Konversionspotenziale nicht mehr benötigter Büroflächen in den Blick, vor allem zu Wohnraum. Angesichts der Herausforderungen im Bürosektor und der gleichzeitig hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien können diese Umwandlungen Chancen für Investoren, Bewohner und die Stadtplanung bieten.

AUSWIRKUNGEN DES HYBRIDEN ARBEITENS AUF DEN BÜROMARKT

Die regelmäßige Arbeit im Homeoffice hat sich über die Pandemie hinaus etabliert. Für ein Viertel der Beschäftigten und mehr als zwei Drittel der Unternehmen ist sie zur neuen Normalität geworden. Abbildung 1 zeigt die Entwicklung der Homeoffice-Quote in Deutschland von 2012 bis heute, gemessen als Anteil der zumindest teilweise zu Hause arbeitenden Beschäftigten an der gesamten Erwerbsbevölkerung.[1] Nach dem pandemie-

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

[**] Wir danken Felix Leiss, Thomas Licht, Dr. Klaus Wohlrabe und dem ifo-Befragungsteam für die Datenerhebungen zu Homeoffice.

[1] 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, 2022 und 2023 mit ca. 24 % deckungsgleich mit den Ergebnissen der ifo Konjunkturumfrage sind.

bedingten Anstieg erkennen wir seit dem Frühjahr 2022 eine Stabilisierung der Homeoffice-Quote bei knapp 25 %. Der aktuelle Wert aus der ifo Konjunkturumfrage August 2024 liegt bei 23,4 %.

Im Gegensatz zur stabilen Homeoffice-Quote konzentriert sich die mediale Berichterstattung auf die Aufforderungen einzelner Unternehmen, wie z. B. VW, SAP oder die Deutsche Bank, ihre Beschäftigten wieder vermehrt ins Büro zurückzuholen. Die Ergebnisse der ifo Konjunkturumfrage Juli 2024 zeigen, dass diese Beispiele nicht repräsentativ für die Gesamtentwicklung sind (vgl. Abb. 2). Von den Unternehmen, in denen Homeoffice heute möglich ist, wollen 74 % dies in der jetzigen Form beibehalten. Dies sind vor allem große Unternehmen, in denen Homeoffice beispielsweise durch Betriebsvereinbarungen fest verankert ist. Lediglich 12 % der Unternehmen planen strengere Vorgaben zur Rückkehr ins Büro und nur 4 % wollen die Arbeit von zuhause komplett abschaffen. Fakt ist, dass die Präsenzarbeit unbestrittene Vorteile hat, vor allem wenn es um Problemlösung, Kreativität, Innovation und Mentoring geht. Daher geht der Trend zur stärkeren Koordinierung von gemeinsamen Präsenzzeiten, was insgesamt die Produktivität von hybrider Arbeit steigern kann (Bloom et al. 2024). Keinesfalls aber ist eine großangelegte Rückkehr zur 5-Tage-Präsenzwoche zu erwarten.

Verkleinerung der Büroflächen

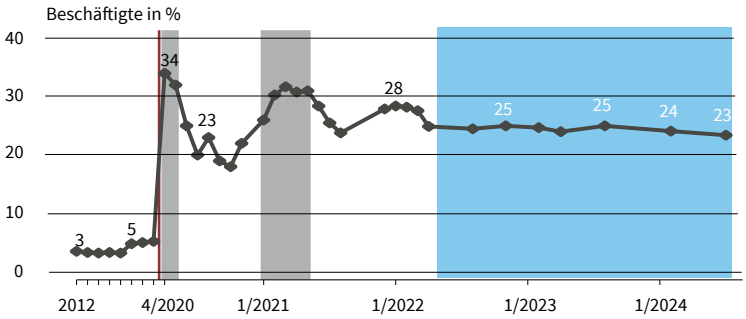
In unserer Vorgängerstudie prognostizierten wir einen langfristigen Rückgang des Büroflächenbedarfs wegen Homeoffice von 12 %. Dies entspricht in den Top-7-Städten (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart, Düsseldorf) etwa 11,5 Mio. m^2 Büroflächen (Krause et al. 2024a). Wegen oft langfristig abgeschlossener Mietverträge und anfänglicher Unsicherheiten bei den Unternehmen stellt sich dieser Effekt aber erst zeitverzögert ein. In der ifo Konjunkturumfrage August 2024 haben wir die Unternehmen daher nach den bereits erfolgten Anpassungen ihrer Büroflächen sowie den geplanten Änderungen in den nächsten fünf Jahren gefragt. Homeoffice führt zur Reduzierung von Büroflächen (vgl. Abb. 3). 6,2 % der Unternehmen haben bereits verkleinert und weitere 8,3 % planen dies in den nächsten fünf Jahren. Besonders betroffen sind große Dienstleister mit mehr als 25 Mio. Euro Jahresumsatz, die den Großteil der Büroflächen nutzen. Mehr als ein Viertel dieser Firmen haben bereits verkleinert oder planen es. Die Vergrößerung von Büroflächen ist hingegen selten. Nur 0,5 % haben bisher vergrößert, 2,5 % planen es. Die restlichen Unternehmen planen keine Veränderungen ihres Flächenbedarfs wegen Homeoffice.

Veränderte Raumnutzung und Ausstattung der Büros

Mit den neuen, oftmals hybriden Arbeitsformen verändert sich die Funktion des Büros: Vom reinen Arbeitsort wird das Büro zunehmend ein Raum für persönliche Zusammenarbeit, Austausch, Mentoring und Identifikation. Dies spiegelt sich auch in den Nutzungsänderungen von Büroflächen wider, die nun flexibler genutzt werden. Insbesondere große Dienstleister, die den Großteil der Büroflächen beanspruchen, passen ihre Bürokonzepte deutlich häufiger an die veränderten Arbeitsbedingungen durch Homeoffice an als die Gesamtwirtschaft – und zwar in fast jedem zweiten Büro. Unternehmen setzen vermehrt auf Desksharing, also dem Ersatz von festen Arbeits-

Abb. 1

Homeoffice-Quote der Beschäftigten in Deutschland 2012–2024[a]

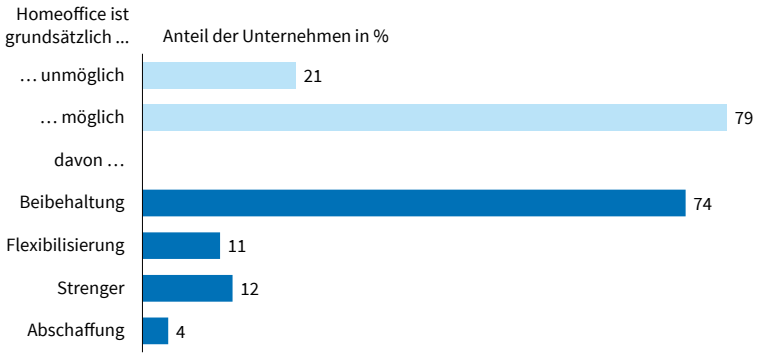


[a] Die rote Linie markiert den Ausbruch der Corona-Pandemie im März 2020, die grau schattierten Zeiträume sind Lockdown-Perioden und der blau schattierte Bereich steht für den post-pandemischen Zeitraum seit April 2022.

Quelle: Eurostat (2012–2019); infas360 (2020–2021); Berechnungen des ifo Instituts. © ifo Institut

Abb. 2

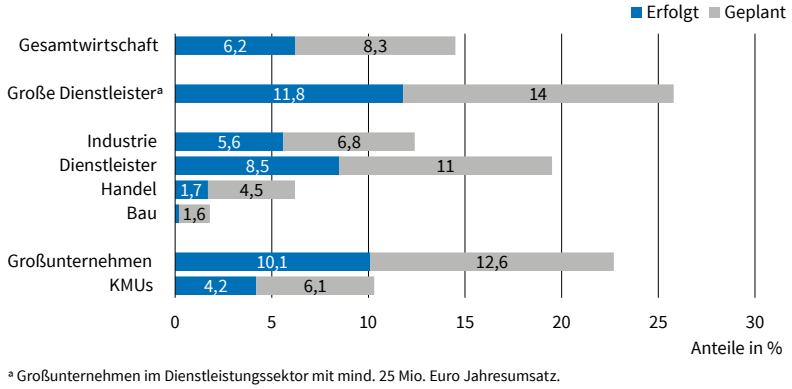
Homeoffice-Möglichkeit und geplante Regelungen



Quelle: ifo Konjunkturumfragen, Juli 2024. © ifo Institut

Abb. 3

Erfolgte und geplante Verkleinerung der Büroflächen wegen Homeoffice



[a] Großunternehmen im Dienstleistungssektor mit mind. 25 Mio. Euro Jahresumsatz.

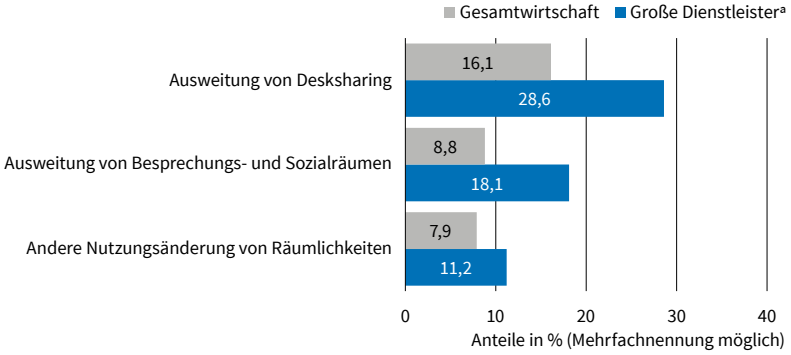
Quelle: ifo Konjunkturumfragen, August 2024. © ifo Institut

plätzen durch eine flexible Zuordnung der Schreibtische (vgl. Abb. 4). Dies trifft auf 28,6 % der großen Büronutzer und 16,1 % aller Unternehmen zu. Falls eine Deskratio, das Verhältnis von Schreibtischen zu Beschäftigten, von unter 1 gewählt wird, erhöht dies die Flächeneffizienz. Wählen Unternehmen beispielsweise eine Deskratio von 0,7, spart dies 30 % Fläche ein, was insbesondere bei wenig ausgelasteten Büros attraktiv erscheint. Jedoch beschränkt der Trend hin zu mehr Koordination der Präsenztage den Umfang von Flächeneinsparungen durch Desksharing, weil an einigen Tagen möglichst alle Beschäftigten vor Ort sein sollen. Daneben werden Besprechungs- und Sozialräume von 18,1 % der großen Büronutzer und 8,8 % aller Unternehmen ausgebaut, um den persönlichen Austausch an den Präsenztagen zu fördern. Dennoch haben 76 % aller Unternehmen und 61,8 % der großen Dienstleister keine Anpassung der Büronutzung vorgenommen und auch nicht geplant.

Auch die Ausstattung der Büros wird von den Unternehmen an die neue Arbeitswelt angepasst. Erneut reagieren große Dienstleister umfassender auf die veränderten Bedingungen durch Homeoffice als die Gesamtwirtschaft – in jedem zweiten Büro. Büros werden modernisiert (29,2 % der großen Büronutzer, 17,8 % aller Unternehmen) und die IT-Infrastruktur verbessert (36,4 % der großen Büronutzer, 24,9 % aller Unternehmen), um den Anforderungen des hybriden Arbeitens gerecht zu werden (vgl. Abb. 5). Eine höhere Ausstattungsqualität soll einen zusätzlichen Anreiz schaffen, ins Büro zu kommen, während die verbesserte IT-Infrastruktur die notwendigen Voraussetzungen für digitale Zusammenarbeit leistet. 63,8 % aller Unternehmen und 51 % der großen Dienstleister haben keine Anpassung der Büroausstattung vorgenommen und auch nicht geplant.

Abb. 4

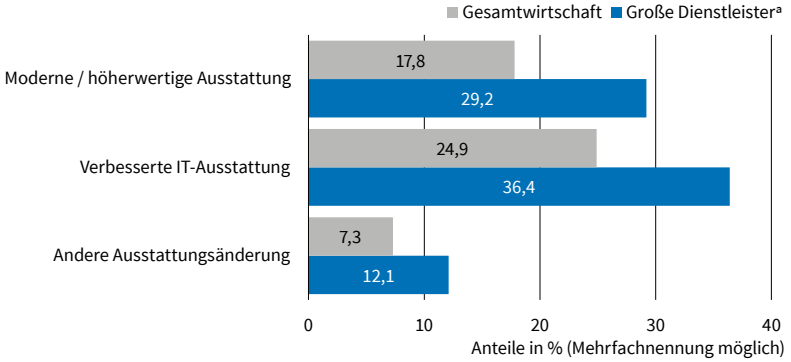
Erfolgte und geplante Nutzungänderung von Büroflächen wegen Homeoffice



[a] Großunternehmen im Dienstleistungssektor mit mind. 25 Mio. Euro Jahresumsatz.
Quelle: ifo Konjunkturumfragen, August 2024. © ifo Institut

Abb. 5

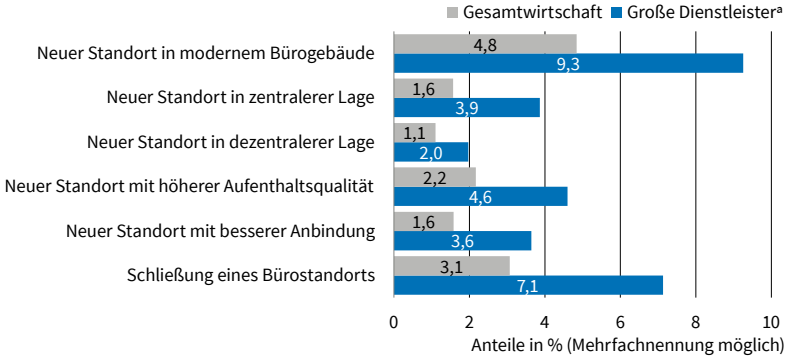
Erfolgte und geplante Ausstattungsänderung von Büroflächen wegen Homeoffice



[a] Großunternehmen im Dienstleistungssektor mit mind. 25 Mio. Euro Jahresumsatz.
Quelle: ifo Konjunkturumfragen, August 2024. © ifo Institut

Abb. 6

Erfolgte und geplante Änderung von Bürostandorten wegen Homeoffice



[a] Großunternehmen im Dienstleistungssektor mit mind. 25 Mio. Euro Jahresumsatz.
Quelle: ifo Konjunkturumfragen, August 2024. © ifo Institut

Standortwechsel wegen Homeoffice

Abbildung 6 zeigt, welche Anpassungen der Bürostandorte die Unternehmen wegen Homeoffice bereits vorgenommen haben oder dies in den nächsten fünf Jahren planen. Zunächst ist festzuhalten, dass 89,5 % aller Unternehmen und 81 % der großen Dienstleister keine Anpassungen ihrer Bürostandorte wegen Homeoffice vorgenommen haben und dies auch nicht planen. Große Dienstleister zeigen somit eine deutlich höhere Bereitschaft zur Änderung von Bürostandorten im Vergleich zur Gesamtwirtschaft. Sie sind bereit umzuziehen, insbesondere in moderne Bürogebäude (9,3 %) und Standorte mit besseren Bedingungen wie zentraler Lage (3,9 %), höherer Aufenthaltsqualität in Bezug auf Essen, Einkaufen und Soziales (4,6 %) oder besserer Verkehrsanbindung (3,6 %). Zudem ist die Schließung eines Bürostandorts, die oft im Rahmen von Standortzusammenlegungen erfolgt, bei großen Dienstleistern (7,1 %) häufiger als in der Gesamtwirtschaft (3,1 %).

Büroleerstand und Obsoleszenzrisiken nehmen zu

Die gesunkene Flächennachfrage wegen Homeoffice, das schwierige konjunkturelle Umfeld sowie gestiegene Zinsen und Baukosten stehen im Kontrast zur nach wie vor hohen Bautätigkeit von Bürogebäuden, die noch aus dem Immobilienboom der Vorjahre stammt. In der Folge hat sich die Leerstandsquote in den Top-7-Städten von etwa 3 % im Jahr 2019 auf aktuell 6,7 % erhöht. Für die nächsten Jahre ist ein weiterer Anstieg auf rund 8 % zu erwarten (Colliers 2024). Mit Blick auf die notwendigen Investitionen

für eine Repositionierung nach aktuellen Marktanforderungen stellt sich insbesondere bei Objekten älterer Baujahre die Frage nach der Wirtschaftlichkeit mit der Folge struktureller Leerstände und obsoleter Büroflächen.

KONVERSIONSPOTENZIAL OBSOLETER BÜROFLÄCHEN ZU WOHNRAUM

Steigende Leerstände infolge einer sinkenden Flächennachfrage werfen die Frage nach Nachnutzungs- und Konversionspotenzialen von Büroflächen auf. Angesichts der Tatsache, dass in vielen Großstädten eine hohe Nachfrage nach Wohnraum besteht und die Mieten in diesem Segment in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen sind, erscheint die Umnutzung von leerstehenden Büroflächen zu Wohnzwecken als eine naheliegende Lösung. Besonders in innerstädtischen Lagen könnten ehemalige Bürogebäude zu begehrten Wohnorten werden. Eine Umnutzung könnte sowohl im Rahmen einzelner Objekte als auch einer größer angelegten Quartiersentwicklung erfolgen.

Jedoch ist das technische Umnutzungspotenzial begrenzt: Eine aktuelle Analyse (Colliers et al. 2024) kommt zu dem Ergebnis, dass nur etwa 30 % der leerstehenden Büroflächen, für eine Umwandlung in Wohnraum geeignet sind. Dieser Anteil berücksichtigt die technischen und stadtplanerischen Voraussetzungen für eine Umnutzung. Aus wirtschaftlicher Sicht dürfte dieser Anteil noch niedriger liegen, da die Kosten oftmals hoch und die notwendigen Investitionen zur Anpassung der Gebäudestruktur umfangreich sind. Nur wenn durch höhere Mieten und/oder höhere Verkaufsfaktoren die Investitionskosten gedeckt und eine adäquate Entwicklermarge realisiert werden kann, ist eine Umnutzung wirtschaftlich sinnvoll. Dies setzt in vielen Fällen Einstiegspreise voraus, die in den aktuellen Bewertungen noch nicht reflektiert sind. Weitere Abwertungen oder Verkäufe unterhalb der Verkehrswerte sind somit notwendig, um eine wirtschaftliche Umnutzung dieser Bürogebäude zu ermöglichen.

Insgesamt besteht in den Top-7-Städten (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart, Düsseldorf) ein mittelfristiges Umnutzungspotenzial von 5,8 Mio. m^2 Bürofläche. Diese Berechnung berücksichtigt das technische und bauplanerische Umnutzungspotenzial von 30 % der Büroflächen. Bezogen auf den aktuellen Leerstand in den sieben Großstädten entspricht dies 2,3 Mio. m^2. Hinzu kommen mittelfristig weitere 3,5 Mio. m^2 wegen der sinkenden Flächennachfrage durch Homeoffice. Unter Berücksichtigung eines Flächenverlusts von 20 % und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 77 m^2 ergibt sich daraus ein theoretisches Potenzial von bis zu 60 200 Wohnungen. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,7 Personen könnte damit Wohnraum für rund 102 000 Menschen geschaffen werden. Allerdings ist nur ein geringer Teil dieser möglichen Umnutzungen auch wirtschaftlich.

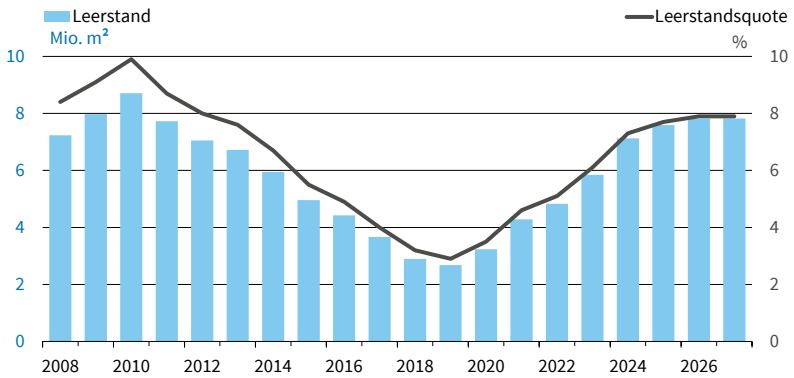
Eine Beispielrechnung an einem theoretischen Fallbeispiel macht die Herausforderungen greifbarer. Ein Büroobjekt, dass zu 50 % mit einer Miete von 11 Euro/m^2 vermietet ist und 50 % strukturellen Leerstand aufweist, soll in eine Wohnnutzung konvertiert werden. Im Rahmen der Konversion ist mit einem Flächenverlust von 20 % zu rechnen, so dass die Zielmiete für die Wohnnutzung 17 Euro/m^2 einer effektiven Miete von 13,60 Euro/m^2 entspricht. Das Steigerungspotenzial auf der Miete wird durch eine Erhöhung des Bewertungsfaktors ergänzt. Im Fallbeispiel liegt die Bewertung bezogen auf die Büromiete bei dem 10-Fachen der Istmiete, während nach der Umnutzung mit dem 22-Fachen der Zielmiete gerechnet werden kann. Bezieht man sowohl Miet- als auch Faktordifferenz in die Betrachtung mit ein, dann ergibt sich ein CapEx-Potenzial (Investitionsausgaben) für die Umbaumaßnahmen in Höhe von rund 2 400 Euro/m^2. Damit erscheint die Maßnahme am unteren Ende der Wirtschaftlichkeit und könnte umgesetzt werden.

Alternativen auch abseits der Wohnnutzung

Auch abseits der Wohnnutzung können sich Alternativen bieten, wenn auch in begrenztem Umfang.

Abb. 7

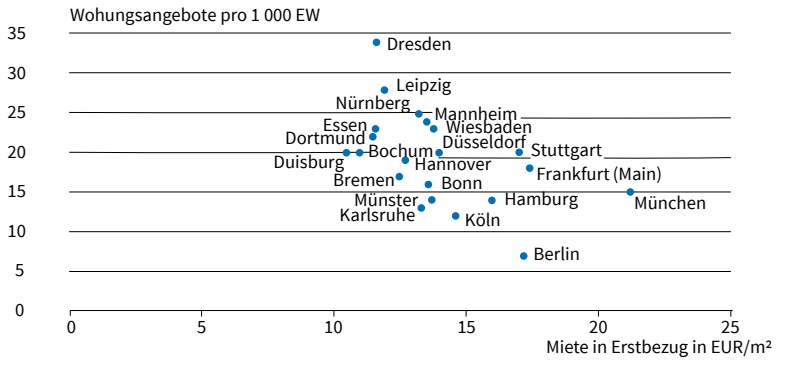
Entwicklung und Prognose des Büroleerstands in den Top-7-Städten



Quelle: Colliers (2024). © ifo Institut

Abb. 8

Miethöhe und -angebote im deutschen Wohnungsmarkt



Quelle: Value AG; Colliers (2024). © ifo Institut

Für eine Umnutzung zu Life Science bieten sich laut der obigen Analyse weitere 3 bis 4 % der Büroflächen an. Da sich die Standortanforderungen von einer klassischen Wohnnutzung deutlich unterscheiden, stehen diese Nutzungen nicht in einem Wettbewerb zueinander und können weitgehend additiv gesehen werden.

Eine Umnutzung von Büroimmobilien zu Bildungseinrichtungen (z. B. Schulen, Universitäten oder Weiterbildungszentren) kann eine weitere Option sein. Steigende Schülerzahlen in den Großstädten führen in Verbindung mit Investitionsstau zu einer steigenden Nachfrage nach Schulgebäuden. Hierfür kommen, wenn auch teils nur interimistisch, auch Bürogebäude in Frage. Ebenfalls durch staatliche Nachfrage getrieben können in Einzelfällen Umnutzungen in Flüchtlingsunterkünfte in Frage kommen, wenn Lage- und Objekteigenschaften hierfür geeignet sind.

Teilumnutzungen können zur Problemlösung beitragen

Häufig handelt es sich bei Büroimmobilien um großflächige Immobilien, bei denen eine Umnutzung des gesamten Objekts zwar wünschenswert, jedoch in vielen Fällen nicht umsetzbar ist. In diesen Fällen können Teilumnutzungen in Frage kommen, um leerstehende Flächen wirtschaftlich zu nutzen und durch eine Nutzungsmischung die Attraktivität des Gebäudes zu erhöhen. Beispiele hierfür sind Nahversorgungs-, Einzelhandels- oder Gastronomieangebote, die insbesondere im Erdgeschoss umsetzbar erscheinen. Andere alternative Nutzungen können teilweise auch in anderen Geschossen umgesetzt werden. Dazu zählen u. a. medizinische Einrichtungen, kulturelle oder kreative Räume oder auch Freizeit- und Sportangebote. Dabei gilt zu beachten, dass solche Flächenumwidmungen in Mixed-Use-Objekte aufgrund des stärkeren Publikumsverkehres deutlich lage- und umfeldabhängiger als andere Nutzungsarten sind.

AUSBLICK

Die Etablierung von hybriden Arbeitsmodellen verringert die Nachfrage nach Büroflächen und stellt den Büroimmobilienmarkt vor neue Herausforderungen. Dabei bedeutet Homeoffice nicht das Ende des Büros, aber es verändert die Bürolandschaft. Unsere Studie zeigt, dass Unternehmen zunehmend ihre Bürokonzepte anpassen, indem sie Flächen verkleinern, auf Desksharing setzen und Besprechungs- sowie Sozialräume ausbauen, um die Flächeneffizienz zu steigern und den persönlichen Austausch zu fördern. Große Dienstleister, die den Großteil der Bürofläche nutzen, sind dabei besonders aktiv, indem sie in moderne Standorte investieren, ihre Büroausstattung modernisieren und die IT-Infrastruktur verbessern.

Das Nachfrageniveau nach Büroflächen von vor der Corona-Pandemie wird auch bei einem wirtschaftlichen Aufschwung in weiter Ferne bleiben, weil der Flächenbedarf wegen Homeoffice strukturell sinkt. Während die Umnutzung zu Wohnzwecken eine vielversprechende Option für einen Teil der leerstehenden Flächen darstellt, müssen für den Großteil der Büroflächen hingegen kreative und wirtschaftlich sinnvolle Nachnutzungskonzepte entwickelt werden. Die Zukunft der Büroimmobilien liegt in der Flexibilität und Anpassungsfähigkeit an die sich ändernden Bedürfnisse der Gesellschaft und Wirtschaft. Durch eine umsichtige und strategische Planung könnte die Umnutzung von leerstehenden Büroimmobilien einen Beitrag zur Deckung städtischer Bedarfe und somit zur nachhaltigen Stadtentwicklung leisten.

REFERENZEN

Bloom, N., R. Han und J. Liang (2024), »Hybrid Working from Home Improves Retention without Damaging Performance«, *Nature* 630, 920–925.

Colliers, Garbe Institutional Capital und PwC (2024), *Obsoleszenzen von Büros – Wohnen und Life Science als Ausweg?*, verfügbar unter: https://www.colliers.de/nachnutzungspotenziale-bueroimmobilien/.

Krause, S., A. Trumpp, T. Dichtl, S. Kiese und A. Rutsch (2024a), »Neue Arbeitswelt, neue Arbeitsorte: Auswirkungen von Homeoffice auf den Büroimmobilienmarkt«, *ifo Schnelldienst* 77(3), 63–73.

Krause, S., A. Trumpp, T. Dichtl, S. Kiese und A. Rutsch (2024b), *Homeoffice und die Zukunft der Büros: Flexibilisierung, Reduzierung und Umnutzungspotenzial*, ifo Studie.

Statistisches Bundesamt (2023), »Knapp ein Viertel aller Erwerbstätigen arbeitete 2022 im Homeoffice«, Zahl der Woche Nr. 28 vom 11. Juli 2023, verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/Zahl-der-Woche/2023/PD23_28_p002.html.