

## Büroimmobilien: Flexibilität bleibt Trumpf

### Kurz & klar

- Trotz der abgekühlten konjunkturellen Entwicklung in Deutschland im zweiten Halbjahr 2021 erwarten wir für das Gesamtjahr 2021 ein Wirtschaftswachstum von 2,8%.
- Der Büroimmobilienmarkt zeigt sich robust. Trotzdem bleibt aufgrund des Trends zum mobilen Arbeiten und den zukünftigen Nutzungsanforderungen eine erhöhte Unsicherheit über die weitere Flächennachfrage.
- Gerade die Geschäftslage der Anbieter von flexiblen Büroflächen kann dabei als Frühindikator für die weitere Entwicklung des Büroimmobilienmarktes dienen.

### Wirtschaftliches Umfeld deutlich aufgehellt

- Globaler Impffortschritt bildet die Basis der wirtschaftlichen Erholung

Die rasant fortschreitende Impfkampagne – weltweit wurden mittlerweile rund 6,4 Milliarden Impfdosen verabreicht – zeigt Wirkung und führt, trotz der Ausbreitung ansteckenderer Virusmutationen und erhöhter Neuinfektionszahlen in vielen Ländern, zu einer niedrigeren Anzahl an Sterbefällen. Das Risiko neuerlicher lokaler Einschränkungen des öffentlichen Lebens und damit der wirtschaftlichen Aktivität ist damit kleiner geworden. Dennoch hat sich der wirtschaftliche Aufschwung in Europa und zunehmend auch in Deutschland im dritten Quartal 2021 aufgrund zunehmender Lieferengpässe eingetrübt. Nach dem Einbruch der Wirtschaftsleistung in Deutschland im Corona-Jahr 2020 erwarten wir für das Gesamtjahr 2021 dennoch ein reales BIP-Wachstum von 2,8%. Erfreulich zeigt sich die Situation am Arbeitsmarkt. So lag die Arbeitslosenquote im September bei 5,4% und damit nur noch 0,3% über dem Wert von Februar 2020, dem Monat vor Ausbruch der Corona-Pandemie. Zudem sinkt die Zahl der Kurzarbeiter kontinuierlich und liegt laut ifo Institut im August nur noch bei 688.000.

### Deutscher Büroimmobilienmarkt mit solider Entwicklung

- Deutsche Büroimmobilien bei Investoren weiterhin hoch im Kurs

Auch der deutsche Büroimmobilienmarkt zeigt sich vor dem Hintergrund des insgesamt verbesserten wirtschaftlichen Umfeldes stabilisiert. Laut vdp betrug der landesweite Preisrückgang im Bürosegment in Q2 2021 nur noch -0,4% im Vergleich zum Vorjahresquartal. Entsprechend positiv zeigt sich auch die Stimmung. So stieg das Deutsche Hypo Immobilienklima im September um 13,4% im Vergleich zum August an und notiert erstmals seit Ausbruch der Corona-Krise wieder über der Schwelle von 100 Punkten, welche eine gute Stimmung anzeigt. Dies zeigt sich auch am anhaltend hohen Interesse der Investoren an deutschen Büroimmobilien und speziell nach Core-Objekten in zentraler Lage der deutschen Metropolen. So lag das gewerbliche Transaktionsvolumen in Büroimmobilien in den ersten drei Quartalen 2021 laut JLL mit 16,4 Mrd. Euro um knapp 15% über dem Vorjahreswert. Ein Großteil des Transaktionsvolumens wird dabei in den Top-7-Städten umgesetzt.

## Stimmung am deutschen Büroimmobilienmarkt deutlich verbessert

Deutsche Hypo Immobilienklima September 2021



Quelle: Deutsche Hypo, Bulwiengesa, BayernLB Research

## Zukünftige Entwicklung des Büroimmobilienmarktes weiterhin heiß diskutiert

- ▶ Top-7-Büromärkte äußerst stabil, bei landesweit leicht sinkenden Büroimmobilienpreisen

Es besteht weiterhin eine erhöhte Unsicherheit über die Entwicklung des Büromarktes vor dem Hintergrund des Trends zum mobilen Arbeiten und der zukünftigen Nutzungsanforderungen an Büroflächen. Für das Gesamtjahr 2021 erwarten wir insbesondere aufgrund verschobener Neuanmietungen und dem geringeren Büroflächenbedarf bei einigen Unternehmen temporär sinkende Büropreise von -2,5%. Ausgenommen von Preisrückgängen bleiben dabei die Top-7-Städte.

In den Metropolen sind gegenläufige langfristige Trends für die positivere Einschätzung ausschlaggebend. Dabei kommt der Bürobeschäftigung für die Höhe der Flächennachfrage besondere Bedeutung zu. Diese wird ihren Wachstumspfad besonders durch die Zukunftsbranchen IT und Beratung sowie dem Produzierenden Gewerbe (Industrie 4.0) fortsetzen. Grund dafür ist v.a. der ungebrochene Trend zum Ausbau des Dienstleistungssektors, welcher einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Bürotätigkeit aufweist.

Der langjährige generelle Trend zur Reduzierung der Bürofläche pro Mitarbeiter hält weiter an und führt zu einer Erhöhung der Desk-Sharing Ratio. Das mobile Arbeiten, das auch nach Corona fester Bestandteil der Arbeitsrealität bleibt, leistet dieser Entwicklung weiter Vorschub.

Insgesamt etabliert sich das mobile Arbeiten mehr als Ergänzung denn als tatsächlicher Ersatz der Büroarbeitsplätze. Führende Technologieunternehmen, die seit Jahren weitreichende Möglichkeiten zur mobilen Arbeit anbieten, weisen dabei weiterhin eine hohe Büroflächennachfrage auf. Zudem sind bei der Etablierung des mobilen Arbeitens auch die damit verbundenen Kosten wie z.B. die Schaffung der notwendigen Voraussetzungen in den Wohnungen der Mitarbeiter zu beachten.

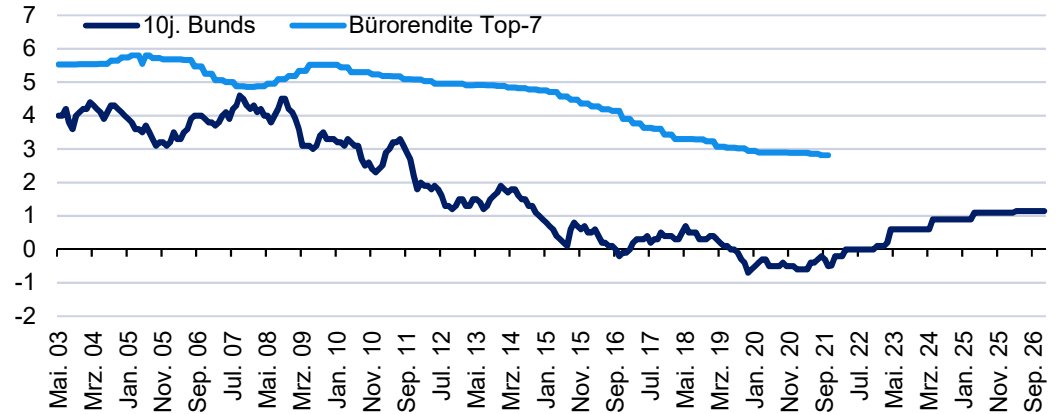
Zukünftig am Markt erfolgreiche Büroobjekte werden generell mehr Fläche für gemeinsames Arbeiten und Teamarbeit haben als Flächen zum konzentrierten Arbeiten. Notwendig hierfür werden offenere und flexiblere Raumstrukturen sein. Die Schaffung einer attraktiven, oftmals zentral gelegenen Büroumgebung bleibt zudem ein wichtiger Faktor für die Gewinnung von Fachkräften.

Das grundsätzliche Vertrauen in eine positive Entwicklung am deutschen Büroimmobilienmarkt zeigt sich auch am Verhalten der Investoren. Hier rechnen wir aufgrund des weiterhin bestehenden Anlagedrucks – durch das auch in den nächsten Jahren bestehende

Niedrigzinsniveau – mit einer stabilen Nachfrage. Besonderes Augenmerk werden Investoren dabei auf ESG-konforme Büroobjekte legen.

Für Investoren führt auch in Q2 2021 kein Weg an deutschen Büroimmobilien vorbei

Nettoanfangsrendite Büro Top-7 (Ø) und Rendite für 10-jährige Bundesanleihen (BayernLB Prognose ab Sept. 21); Quartalsdaten



Quelle: Bulwiengesa, BayernLB Research

### FlexOffice-Markt fungiert als Seismograph für den Büroimmobilienmarkt

- Rasantes Wachstum von flexiblen Flächen durch Corona vorerst eingebremst

Direkt am Puls der Zeit und damit unmittelbar von den aktuellen Entwicklungen am Büroimmobilienmarkt betroffen zeigen sich die Anbieter von flexiblen Büroräumen. Diese verzeichneten bis zum Ausbruch der Corona-Pandemie vor allem in den Top-7-Städten ein rasantes Wachstum. Insgesamt bieten die Betreiber an rund 600 Standorten Arbeitsmöglichkeiten. Das Epizentrum des flexiblen Arbeitens liegt dabei – mit allein rund 100 Standorten – in Berlin.

Die monatelangen harten Lockdowns in Verbindung mit der drastischen Einschränkung der Mobilität führten zu sinkenden Belegungsquoten in allen Büros. So sank auch die durchschnittliche Belegungsquote flexibler Büroflächen laut AllOfficeCenters in Deutschland im Jahr 2020 auf 79%. Im Jahr 2019 lag die Quote noch bei 93%. Speziell bei Coworking-Anbietern schmerzt zusätzlich das Ausbleiben des Event-Geschäfts, das oft eine wichtige Ertragssäule ist.

### FlexOffice vs. Coworking

FlexOffice-Anbieter zeichnen sich durch die flexible Bereitstellung von Büroräumen – auch von großen Flächen – im Hinblick auf Laufzeit und Preis aus, während beim Coworking das Augenmerk verstärkt auf das Miteinander der häufig heterogenen und kleinteiligeren Nutzerstruktur liegt. Die Übergänge sind allerdings fließend, wie der Trend zu Hybrid-Modellen zeigt, welche sich im Spektrum zwischen beiden Formen bewegen und damit sowohl gemeinschaftliche Bürofläche als auch abgetrennte Büroräume anbieten. Gerade diese Mischform erfreut sich hoher Beliebtheit.

### Vorteile für den Mieter

Auf der Nachfrageseite schätzen die Unternehmen die hohe Flexibilität – gerade um Spitzen beim Bürobedarf abzufedern – sowie die kurzen Mietvertragslaufzeiten. Daneben bieten die Anbieter eine Vielzahl an Dienstleistungen an und verfügen über State-of-the-art-Bürokonzepte für das gemeinsame Arbeiten. Diese Vorteile resultieren in einem, im Vergleich zur normalen Büroanmietung, erhöhten Mietpreis pro Arbeitsplatz.

## Auswirkungen der Corona-Krise auf den Markt für flexibles Arbeiten

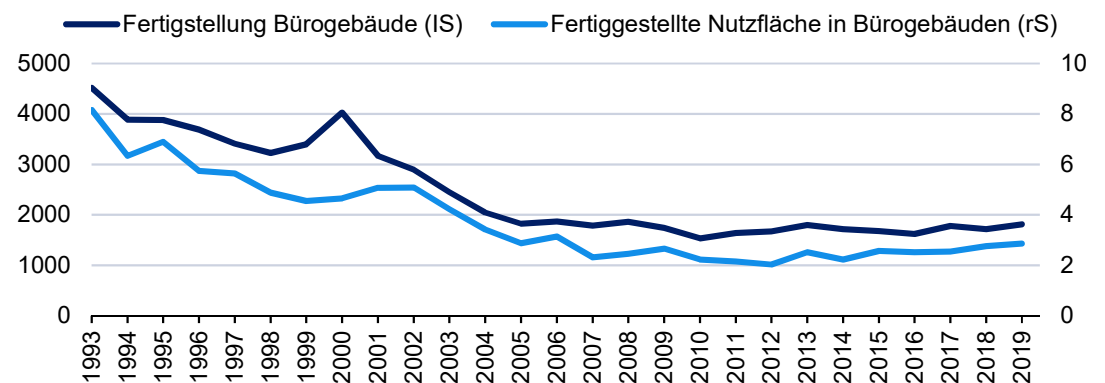
- Trotz anhaltendem Wachstum sind flexible Büros bisher ein Nischensegment

Im Hinblick auf die Corona-Krise zeigte sich, dass gerade die – auf den gemeinsamen Austausch fokussierten – Coworking-Anbieter stärker von den Einschränkungen betroffen waren. Diese Entwicklung spiegelt sich neben einigen Insolvenzen kleinerer Anbieter vor allem in einem generellen Abflachen der ambitionierten Expansionsbestrebungen großer Anbieter wider.

Gerade vor dem Hintergrund einer künftig eventuell reduzierten Flächennachfrage stellt sich daher die Frage, wie groß die Bedeutung von flexiblen Büro-Angeboten gerade in den deutschen Metropolen ist und ob eine geringere Mietzahlungsbereitschaft und Flächennachfrage der Anbieter signifikante Auswirkungen auf die Entwicklung des gesamten Büromarktes haben kann. Dabei zeigt sich, dass – trotz des rasanten Wachstums der vergangenen Jahre – flexible Büroflächen mit rund einer Million Quadratmeter laut AllOfficeCenters weiterhin nur einen kleinen Anteil am gesamten Büromarkt in den Top-7-Städten haben. Verglichen mit der gesamten Büromietfläche in den größten deutschen Metropolen von knapp über 81,4 Millionen Quadratmeter laut bulwiengesa ergibt sich ein Anteil von gerade einmal 1,2%. Dennoch zeigt sich eine erhöhte Dynamik am Markt. So konnten flexibel vermietete Büroflächen in den Top-7-Städten im Jahr 2020 laut AllOfficeCenters um 8% zulegen. Einschränkend muss dabei aber erwähnt werden, dass die Zunahme auch auf vorab geschlossene große Anmietungen im Zuge der Expansionsphase diverser Anbieter in der Vor-Corona-Zeit zurückzuführen ist. Daher ergibt sich die erhöhte Dynamik überwiegend durch den Vergleich mit den Fertigstellungszahlen aller Büroflächen in Deutschland, welche seit Jahren allenfalls marginal zulegen können.

Neubau bei Büroimmobilien stagniert seit Jahren

Anzahl fertiggestellte Bürogebäude (l. Skala); fertiggestellte Büro-Nutzfläche (r. Skala) in Mio. m<sup>2</sup>



Quelle: Bulwiengesa, BayernLB Research

- Berlin mit Vorreiterrolle beim Flex-Space

Im Vergleich zur deutschlandweiten Entwicklung zeigt sich auch hier Berlin als Hauptstadt des flexiblen Arbeitens mit einem überdurchschnittlichen Wachstum bei flexiblen Büroflächen von 18% im Vergleich zu 2019 und einem Anteil von 1,5% flexibler Flächen im Vergleich zum gesamten Büromarktangebot.

- Grundsätzlich erhöhte Mietzahlungsbereitschaft von Anbietern flexibler Flächen

In den zentral gelegenen Core-Lagen der Metropolen sind allerdings auch höhere Anteile an flexiblen Flächen möglich, welche vereinzelt bis zu 3% des gesamten Büroangebots dieser Flächen betragen können. Gerade diese Top-Adressen sind ein beliebter Standort für FlexOffice und Coworking-Geschäftskonzepte. Beispielsweise können die Preise für einen FlexOffice-Arbeitsplatz in Top-Lage in München laut AllOfficeCenters im Jahr 2020 bis zu 1.200 Euro pro Monat betragen. Zum Vergleich. Die Spitzenmiete für die Anmietung in München liegt laut Savills in Q3 2021 bei 39 Euro pro m<sup>2</sup>. Unter der Annahme einer am oberen Ende der üblichen Spanne liegenden Bürofläche pro Mitarbeiter von 25 m<sup>2</sup> ergibt

sich in der Anmietung ein Mietpreis in Spitzenlage von 975 Euro pro Monat. Damit ist gerade die Mietzahlungsbereitschaft der Anbieter von flexiblen Flächen häufig etwas höher als im Durchschnitt der nachfragenden Unternehmen. Zusätzlich lässt sich durch die Optimierung des Flächenzuschnitts und der Schaffung von Gemeinschaftsflächen die durchschnittlich benötigte Fläche pro Person reduzieren.

- ▶ 2020: Rückgang von Nachfrage und Preisen für flexible Büroflächen

Die nachlassende Nachfrage während der Corona-Pandemie sorgte neben den sinkenden Belegungsquoten auch für sinkende Preise für die Anmietung von flexiblen Büroflächen. So sank laut AllOfficeCenters der Durchschnittspreis in Deutschland von 610 Euro (2019) auf 520 Euro im Jahr 2020; ein Rückgang von knapp 15%. Gerade die kurzfristige Anmietung flexibler Büroflächen hat für Unternehmen den Vorteil, dass Sie im Falle einer konjunkturellen Eintrübung oder eines Einbruchs, wie im Jahr 2020, nicht benötigte Flächen schnell an die Anbieter zurückgeben können.

- ▶ 2021: Flexibilität ist wieder Trumpf

2021 erfreuen sich die Anbieter wieder einer erhöhten Nachfrage der Unternehmen, welche derzeit kürzere Mietlaufzeiten besonders bevorzugen, da die Entwicklung zum mobilen Arbeiten und die zukünftigen Standards von Hygienekonzepten eine Abschätzung des mittel- und langfristigen Büroflächenbedarfs deutlich erschwert.

### Fazit: Flexible Büroflächen am Markt etabliert

- ▶ FlexSpace bleibt Teil des Angebotsmixes am deutschen Büromarkt

Gewerbeimmobilien sind deutlich konjunktursensitiver als Wohnimmobilien und waren damit generell stärker von der Corona-Krise und dem wirtschaftlichen Abschwung im Jahr 2020 betroffen. Im Bürosegment zeigte sich in der Folge im Jahr 2020 ein deutlicher Rückgang der Flächennachfrage. Für 2021 erwarten wir unter dem Strich deutschlandweit leicht sinkende Büropreise. Ausgenommen davon bleiben die Top-7-Städte. Trotz insgesamt stabiler Preise waren die Anbieter von flexiblen Büroflächen aber auch in den Metropolen von den negativen Auswirkungen der Krise auf ihr Geschäftsmodell betroffen.

Die reduzierte Expansionsdynamik der Anbieter, die gesunkenen Belegungsquoten und die damit einhergehenden leicht sinkenden Angebotspreise hätten theoretisch das Potential, die Spitzenmieten in den deutschen Top-7-Städten zu begrenzen. Allerdings ist dafür der Anteil flexibler Flächen im Verhältnis zum gesamten Bestand bis auf Weiteres zu gering. Da sich flexible Bürolösungen dennoch am Markt etabliert haben, sollte die wirtschaftliche Lage der Anbieter flexibler Büroräume in Zukunft mehr beachtet werden, wenn es um die Entwicklung des gesamten Büroimmobilienmarktes geht.

Sebastian Schnejder

## Disclaimer/Allgemeiner Hinweis:

Diese Publikation ist lediglich eine unverbindliche Stellungnahme zu den Marktverhältnissen und den angesprochenen Anlageinstrumenten zum Zeitpunkt der Herausgabe der vorliegenden Information am 11.10.2021. Die vorliegende Publikation beruht unserer Auffassung nach auf als zuverlässig und genau geltenden allgemein zugänglichen Quellen, ohne dass wir jedoch eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der herangezogenen Quellen übernehmen können. Dieser Research-Bericht ist eine rein ökonomische Analyse, und kein Teil davon ist als Wertpapieranalyse oder Empfehlung zu verstehen. Insbesondere sind die dieser Publikation zugrunde liegenden Informationen weder auf ihre Richtigkeit noch auf ihre Vollständigkeit (und Aktualität) überprüft worden. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir daher nicht übernehmen. Die vorliegende Veröffentlichung dient ferner lediglich einer allgemeinen Information und ersetzt keinesfalls die persönliche anleger- und objektgerechte Beratung. Für weitere zeitnähere Informationen stehen Ihnen die jeweiligen Anlageberater zur Verfügung.

Aufgrund gesetzlicher Vorgaben (Wertpapierhandelsgesetz bzw. MiFID II) dürfen Wertpapierdienstleistungsunternehmen im Zusammenhang mit einer von ihnen erbrachten Finanzportfolioverwaltung oder unabhängigen Honorar-Anlageberatung grundsätzlich keine Zuwendungen von Dritten annehmen oder behalten. **Eine Weitergabe dieser Unterlage an Unternehmen oder Unternehmensteile, die Finanzportfolioverwaltung oder unabhängige Honorar-Anlageberatung erbringen, ist daher nur gestattet, wenn mit der BayernLB hierfür eine Vergütung vereinbart wurde.**



**Dr. Sebastian Schnejder**  
Senior Immobilienanalyst

Telefon: +49 89 2171-26386  
sebastian.schnejder@bayernlb.de

**Redaktion:**

Bayerische Landesbank  
Unternehmensbereich 5700  
80277 München (=Briefadresse)  
research@bayernlb.de