

Büroimmobilien: Erst arbeiten, dann wohnen

In den deutschen Großstädten leben immer mehr Menschen und sie arbeiten immer häufiger im Büro: Seit Jahren steigt der Bedarf an Bürofläche stark, zeigt eine Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft. Das bietet Investoren viele Chancen – allerdings nur, wenn sie langfristig denken und neue Konzepte entwickeln.

Schreibtisch, Computer, Telefon: Für immer mehr Deutsche sieht so der Arbeitsplatz aus. In 23 von 90 Wirtschaftszweigen arbeiten die Angestellten inzwischen überwiegend im Büro. Laut einer Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) sind heute bereits rund 25 Prozent aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in diesen Branchen tätig, zu denen unter anderem Dienstleister und die öffentliche Verwaltung zählen. Insgesamt stieg die Bürobeschäftigung in den vergangenen vier Jahren um 9,6 Prozent auf rund 7,8 Millionen. Vor allem die weiter wachsenden Großstädte treiben diese Entwicklung. So arbeiten in Berlin bereits mehr als 500.000 Menschen im Büro, ein Plus von 17 Prozent seit 2013. München kommt mit einem Zuwachs von 13 Prozent auf rund 380.000. In Hamburg, Frankfurt und Düsseldorf ist die Bürobeschäftigung in den vergangenen Jahren um 9 bis 10 Prozent gestiegen.

Dieser Trend wird sich in den kommenden Jahren zunächst fortsetzen, zeigt die IW-Studie. Eine attraktive Situation für Investoren. Bis 2035 erwarten die IW-Wissenschaftler ein weiteres Wachstum der Büro-Jobs von rund 6 Prozent in Düsseldorf, in Hamburg und Frankfurt um 8 bis 9 Prozent. Am stärksten wird der Bedarf in Berlin und München zulegen: jeweils um rund 13 Prozent. Büroimmobilien sind derzeit also gefragt, doch das wird nicht so bleiben. „Auch die Städte können sich dem demografischen Wandel auf lange Sicht nicht entziehen“, erklärt IW-Immobilienexperte Michael Voigtländer. Selbst wenn mehr Menschen in die Städte ziehen, wird auch dort ab 2035 die Zahl der Beschäftigten sinken – die demografische Entwicklung schlägt dann voll durch. In der Folge werden weniger Büroflächen gebraucht und es drohen Leerstände. Gleichzeitig wird es wohl auch dann noch an Wohnraum mangeln. „Einfach immer weiter Büros bauen reicht also nicht. Investoren müssen neue, flexiblere Konzepte entwickeln, um die Flächen auch später nutzen zu können.“ Gerade eine eventuelle Nachnutzung als Wohnimmobilie sollte deshalb von Anfang an in die Pläne einbezogen werden, fordert die IW-Studie. Damit steigen zwar die Baukosten, aber in Form einer längeren Nutzungsdauer könnte sich dies auszahlen.

Ansprechpartner im IW: Prof. Dr. Michael Voigtländer, 0221 4981-741

Philipp Deschermeier / Michael Voigtländer: Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Büroimmobilienmärkte in Deutschland, IW-Trends 4/2017