

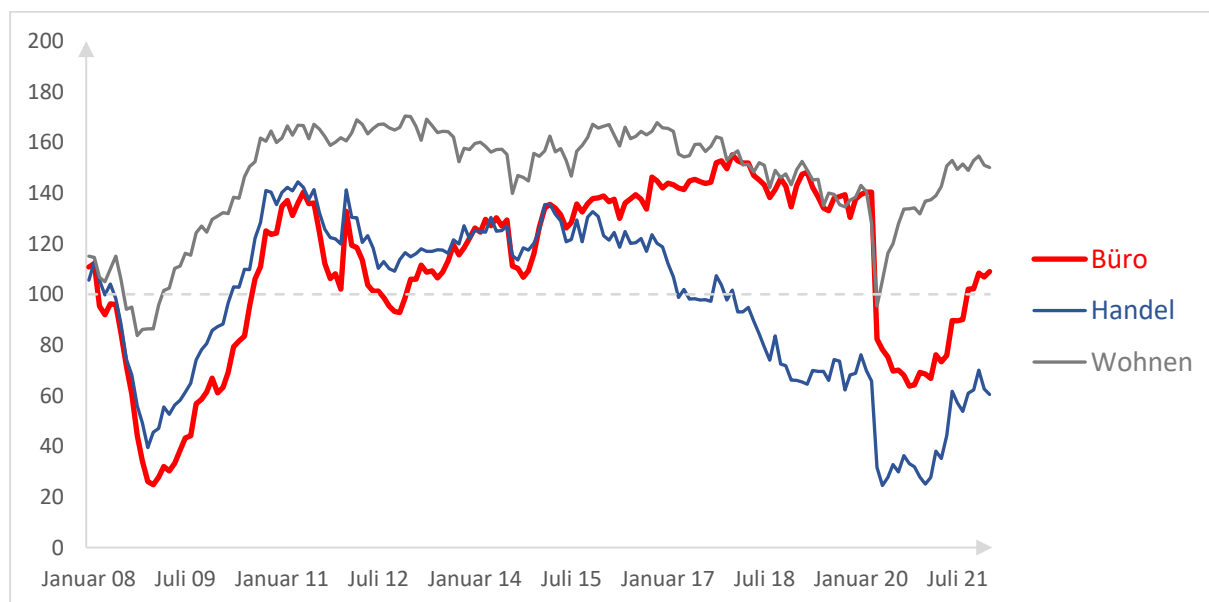
Sieben Szenarien für die Büromärkte in deutschen A-Städten

Rupert Eisfeld, Ann-Kathrin Heinemann, Tobias Just

Ausgangssituation

Die deutschen Büroimmobilienmärkte galten bei vielen Immobilienmarktakteuren bis zum Beginn des Jahres 2020 als sehr stabil; der Sentimentindikator für das Büromarktsegment von bulwiengesa/Deutsche Hypo war seit 2018 auf einem ähnlich hohen Niveau wie der Index für Wohnimmobilien. Doch im Zuge der ersten Lockdown-Phase im Frühjahr 2020 kam es zu einer heftigen Korrektur: Der Büroindikator rutschte deutlich unter die kritische 100er-Schwelle, die, gemäß Konstruktion des Indikators, Schrumpfung (bei Werten unter 100 Punkten) signalisiert, während sich der Teilindex für das Wohnungsmarktsegment sehr rasch wieder erholte und aktuell, Anfang 2022, sogar Werte oberhalb des Niveaus von 2020 erzielt. Zwar hat sich auch der Teilindex für den Büromarkt wieder spürbar erholt, er erreicht jedoch auch am aktuellen Rand nur Werte knapp oberhalb der 100er-Schwelle. Immerhin.

Abbildung 1: Immobilienmarktsentiment (Aufschwung>100; Abschwung<100)



Quellen: bulwiengesa/Deutsche Hypo

Offensichtlich sind viele Büromarktbeobachter verunsichert, inwiefern die Corona-Pandemie einen transitorischen oder einen persistenten Schock für die deutschen Büromärkte darstellt. Dass sehr viele Bürotätigkeiten grundsätzlich von zu Hause aus erledigt werden könnten,

wurde nicht nur in wissenschaftlichen Studien illustriert¹, letztlich zwangen die Lockdown-Phasen zu einem millionenfachen Praxistest, der ebenfalls grundsätzlich als bestanden gewertet werden kann. Dies tat jedoch der Investmentnachfrage auf den gewerblichen Immobilienmärkten 2021 kaum Abbruch: Der Büroinvestmentmarkt blieb nach einer kurzen Phase der Zurückhaltung 2020 und 2021 lebhaft.

Dies wirft die Frage auf, ob der hinter dieser Investmentmarktentwicklung stehende Optimismus von Investoren und Vermietern gerechtfertigt ist oder nicht. Um diese Frage zu beantworten, bedarf es Prognosen zu drei Entwicklungen: (1) Wie stabil ist die gesamtwirtschaftliche Erholung? (2) Welche organisatorischen Veränderungen werden Büronutzer in den nächsten Jahren vornehmen? (3) Welche strukturellen Nachfragetrends lassen sich auf demografische und Arbeitsmarktstrukturveränderungen zurückführen und wie verändern diese die Büronachfrage?

Keine dieser Fragen lässt sich zum aktuellen Zeitpunkt abschließend beantworten. In einer kürzlich publizierten Studie haben wir uns daher einer Antwort durch Konzeption von Szenarien genähert. Aufbauend auf einem vorgegebenen makroökonomischen Gesamtumfeld, bei dem die Volkswirtschaft 2022 zurück zum Trendwachstum findet und es keine nachhaltigen Beschäftigungseinbußen gibt, wurden sieben Szenarien für die Büromarktnachfrage in den deutschen A-Städten (Berlin, Hamburg, München, Frankfurt, Düsseldorf, Köln, Stuttgart) entworfen.

Szenarienbildung

Für das Basisszenario wurden zentrale Strukturparameter so gesetzt, dass die Entwicklung vor der Pandemie (weitgehend) fortgesetzt wurde.

Tabelle 1: Annahmensetzung für das Basisszenario

Demografische Trends	- Nettozuwanderung 2020 und 2021 unter Trendentwicklung - Nettozuwanderung sinkt bis 2026 auf etwas über 200.000 Personen pro Jahr; danach konstant (Anpassung an Raumordnungsprognose des BBSR)
Erwerbspersonenquote	- Trendfortschritt der Entwicklung von 2005 bis 2019
Bürobeschäftigtenquote	- Konstant auf Niveau von 2020
Flächeninanspruchnahme pro Bürobeschäftigten	- Kombination aus Trendfortschritt und aktuellen Werten, entspricht einer leicht abgebremsten weiteren Entwicklung nach unten (Rückgang der Flächeninanspruchnahme)

Quelle: IREBS

¹ Alipour, J.-V., Falck, O., Schüller, S. (2020), Germany's capacities to work from home. IZA Discussion Paper Series 13152, April 2020, <https://docs.iza.org/dp13152.pdf>.

Für die weiteren drei (idealtypischen) Szenarien wurden einzelne Parameter verändert, mal nach oben (+ Szenarien) und mal nach unten (- Szenarien), sodass insgesamt sechs weitere Szenarien gebildet wurden. Extremszenarien wurden nicht konzipiert, und natürlich sind Mischszenarien letztlich wahrscheinlicher als idealtypische Szenarien. Bei den Modellprojektionen ging es in erster Linie, um die Illustration von Sensitivitäten, also wie die Büronachfrage auf einzelne Änderungen der Annahmen reagiert.

Tabelle 2: Annahmensetzungen für weitere Szenarien in Abgrenzung zum Basisszenario

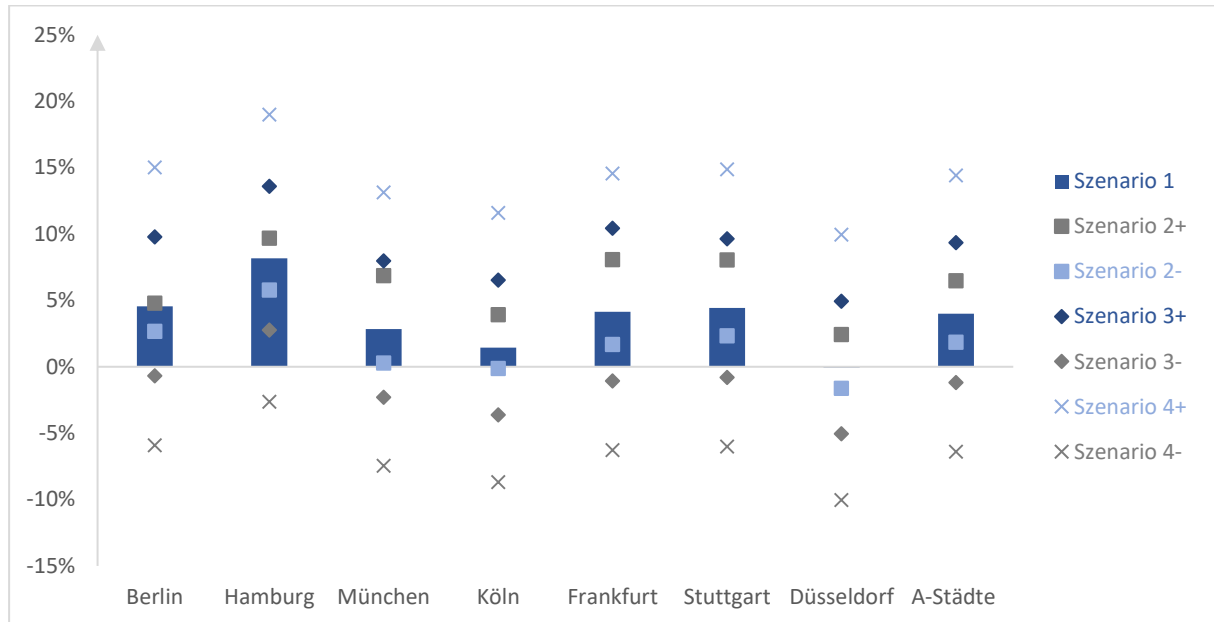
Szenario 2: Außenwanderung	<ul style="list-style-type: none">+: 100.000 mehr Nettozuwanderung p.a. im Vergleich zum Basisszenario-: 100.000 Nettozuwanderung weniger p.a. im Vergleich zum Basisszenario
Szenario 3: Binnenwanderung	<ul style="list-style-type: none">+: Metropolen gewinnen pro Jahr 0,5% mehr Einwohner von anderen Raumordnungsregionen als im Basisszenario-: Metropolen verlieren pro Jahr 0,5% mehr Einwohner von anderen Raumordnungsregionen als im Basisszenario
Szenario 4: technologische Trends	<ul style="list-style-type: none">+: Flächeninanspruchnahme pro Bürotätigen steigt um 1% p.a.-: Flächeninanspruchnahme pro Bürotätigen sinkt um 1% p.a.

Quelle: IREBS

Es wird gezeigt, dass die Zahl der Bürobeschäftigten sowie die Büroflächennachfrage bis zum Jahr 2030 verlangsamt weiter zunehmen dürfte – trotz des verstärkten Trends zum mobilen Arbeiten. In dem hier vorgestellten Basisszenario beläuft sich der Anstieg der Büroflächennachfrage bis 2030 auf 4%. Dieser projizierte Anstieg ist durchaus beachtlich, aber er ist verglichen mit dem vergangenen Zehnjahreszeitraum nur knapp ein Drittel so stark.

Die Modellierung zeigt nicht nur, dass ausgehend von der projizierten Entwicklung der Erwerbersonenzahl deutliche regionale Unterschiede möglich werden und dass die Unsicherheit offenbar hoch bleiben dürfte, denn für jede Stadt öffnet sich mit diesen sieben Szenarien erhebliche Projektionsspannen – also Differenzen zwischen der optimistischsten und pessimistischsten Modellierung. In allen Städten beläuft sich diese Spanne auf etwa 20%-Punkte – und dabei wurde wie gesagt bewusst auf Extremszenarien verzichtet.

Abbildung 2: Büroflächennachfrage bis 2030 je Szenario für sieben deutsche A-Städte



Quellen: BBSR, empirica Institut, NAI Apollo, Greif&Contzen, E&G Real Estate, Destatis, IREBS

Implikationen für die Büromarktakeure

Aus diesen Projektionen lassen sich zentrale Implikationen für Büromarktakeure ableiten.

- 1) Im Basisszenario wurde implizit ein (leichter) Anstieg der Homeoffice-Quote modelliert, da mit sinkender Flächeninanspruchnahme gerechnet wurde. Dieser Effekt wird im Basisszenario durch die positiven Arbeitmarkteffekte überkompensiert (hier: Nettozuwanderung und Anstieg der Erwerbsbeteiligung, kein Anstieg der Bürobeschäftigtenquote). Für einen Abgesang auf die Büromärkte ist es also zu früh, wenn die konjunkturellen und strukturellen Arbeitsmarktfaktoren intakt bleiben.
- 2) Die Unsicherheit bleibt hoch. Kleine Veränderungen im Annahmenset führen zu heftigen Anpassungen; in einigen Szenarien wird der Höhepunkt der Nachfrageentwicklung in Städten deutlich vor 2030 erreicht. Eine höhere Risikoprämie im Vergleich zur Wohnimmobilienassetklasse ist gerechtfertigt.
- 3) Es gibt ein hohes Maß an Pfadabhängigkeit. Mietverträge sorgen in den nächsten Jahren für Sicherheit, doch diese Sicherheit ist dann trügerisch, wenn Unternehmen, welche überwiegend positive Erfahrungen mit Homeoffice machen, künftig stärker Marktanteile gewinnen und folglich Nachahmer finden. Die Eintrittswahrscheinlichkeit einzelner Szenarien ist eben in der Zeit nicht konstant. Ähnliches ließe sich natürlich auch für Positivszenarien formulieren.
- 4) Flexibilität von Gebäuden wird wichtiger, weil die Unsicherheit hoch ist und die Lernprozesse um gute Adaptionstrategien an den pandemischen Schock gerade erst begonnen haben. Diese Flexibilität hat eine bauliche Komponente, aber bezieht sich auch auf Flexibilität hinsichtlich der Nutzung jenseits etablierter Assetklassendefinitionen.

- 5) Investoren bevorzugen aktuell eher zentrale Büros. Letztlich impliziert dies die Annahme von anhaltenden oder sogar wachsenden Dichtevorteilen in Städten. Wenn gleichzeitig Konsumvorteile von Städten an Bedeutung gewinnen, werden Wegebeziehungen zu Annehmlichkeiten, denn darum geht es bei den Konsumvorteilen eher als um Güterversorgung, sowie zu Wohnquartieren wichtiger.

Dieser IREBS-Standpunkt basiert auf einer Studie im Auftrag der Berenberg Bank. Die Studie kann kostenlos hier heruntergeladen werden.

https://www.berenberg.de/uploads/web/Press/Press-Releases/2022/Studie_B%C3%BCroimmobilien_2022.pdf

Eisfeld, R., Heinemann, A.-K., Just, T., Quitzau, J. (2022). Büroimmobilien nach Corona – eine Szenarienanalyse. Studie im Auftrag der Berenberg Bank.

Prof. Dr. Tobias Just FRICS

IREBS Immobilienakademie GmbH
Kloster Eberbach
65346 Eltville
Telefon: 06723 9950-30
E-Mail: tobias.just@irebs.de
www.irebs-immobilienakademie.de



Prof. Dr. Tobias Just FRICS ist Wissenschaftlicher Leiter und Geschäftsführer der IREBS Immobilienakademie und Lehrstuhlinhaber für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg.

Rupert K. Eisfeld

IREBS Institut für Immobilienwirtschaft
Universität Regensburg
Vielberth Gebäude
Universitätsstraße 31
93040 Regensburg
Telefon: 0941 943 5772
E-Mail: rupert-klaas.eisfeld@irebs.de
www.irebs.de



Ann-Kathrin Heinemann

IREBS Institut für Immobilienwirtschaft
Universität Regensburg
Vielberth Gebäude
Universitätsstraße 31
93040 Regensburg
E-Mail: Ann-Kathrin.Heinemann@stud.uni-regensburg.de
www.irebs.de

