

In der Krise

- Die tiefe Rezession in Deutschland wird auch den **Büromarkt** treffen. Neben kurzfristig negativen Effekten stellt sich die Frage nach den langfristigen Auswirkungen einer verstärkten Arbeit im Homeoffice (S. 2).
- Auch wenn die Corona-Krise derzeit alle anderen Themen überlagert: **Nachhaltigkeit** bleibt ein Megatrend auch für die Bau- und Immobilienwirtschaft (S. 5).

AUTOR
Dr. Stefan Mitropoulos
Telefon: 0 69/91 32-46 19
research@helaba.de

REDAKTION
Patrick Franke

HERAUSGEBER
Dr. Gertrud R. Traud
Chefvolkswirt/Leitung
Research

Landesbank
Hessen-Thüringen
MAIN TOWER
Neue Mainzer Str. 52-58
60311 Frankfurt am Main
Telefon: 0 69/91 32-20 24
Telefax: 0 69/91 32-22 44

1 Auf einen Blick 1

2 Ausgewählte Immobilienanalysen 2

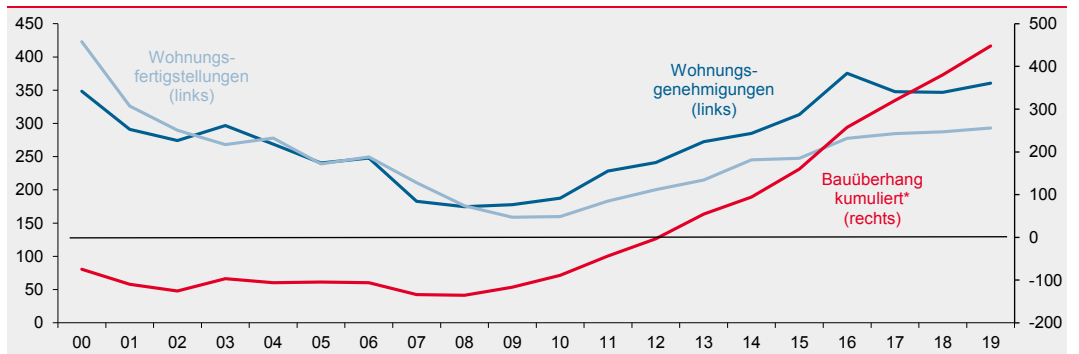
 2.1 Deutscher Büromarkt: Robust, aber nicht immun 2

 2.2 Nachhaltigkeit: Megatrend auch für Immobilien 5

1 Auf einen Blick

Bauüberhang am deutschen Wohnungsmarkt weiter gestiegen

Tausend



*Kumulierte Differenz zwischen Wohnungsbaugenehmigungen und Fertigstellungen in Deutschland seit 2000

Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Volkswirtschaft/Research

Die Publikation ist mit größter Sorgfalt bearbeitet worden. Sie enthält jedoch lediglich unverbindliche Analysen und Prognosen zu den gegenwärtigen und zukünftigen Marktverhältnissen. Die Angaben beruhen auf Quellen, die wir für zuverlässig halten, für deren Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität wir aber keine Gewähr übernehmen können. Sämtliche in dieser Publikation getroffenen Angaben dienen der Information. Sie dürfen nicht als Angebot oder Empfehlung für Anlageentscheidungen verstanden werden.

In Deutschland wurden im vergangenen Jahr 293.000 Wohnungen fertiggestellt, immerhin ein Plus von 2 % gegenüber dem Vorjahr. Damit blieb das Ergebnis aber erneut weit hinter dem Ziel der Bundesregierung von 375.000 Einheiten jährlich zurück. Da dies ungefähr dem Wohnungsbedarf entsprechen dürfte, ist die Schere zwischen Angebot und Nachfrage weiter auseinander gegangen. Auch die Differenz zwischen Wohnungsbaugenehmigungen und Fertigstellungen bleibt enorm und summiert sich seit 2012 auf insgesamt rund 450.000 Einheiten. Gründe hierfür gibt es viele wie knappes Bauland, eine teils schleppende Genehmigungspraxis, Fachkräftemangel und eine zunehmend investitionsfeindliche Wohnungspolitik. In den ersten vier Monaten des laufenden Jahres lagen die Genehmigungen immerhin um 4,5 % über dem Vorjahreszeitraum. Dies deutet darauf hin, dass es hier wohl nicht zu größeren Corona-bedingten Verzögerungen gekommen ist.

2 Ausgewählte Immobilienanalysen

2.1 Deutscher Büromarkt: Robust, aber nicht immun

Der deutsche Büromarkt befand sich vor Ausbruch der Corona-Pandemie in einer sehr robusten Verfassung. Seit Jahren steigende Mieten und sinkende Leerstände in den Top-Standorten sind angesichts der tiefen Rezession erst einmal vorbei. Dank der guten Ausgangslage dürften die kurzfristigen Folgen der Krise jedoch überschaubar bleiben. Spannender ist die Frage, ob eine künftig häufigere Arbeit im Homeoffice den Büromarkt belasten wird.

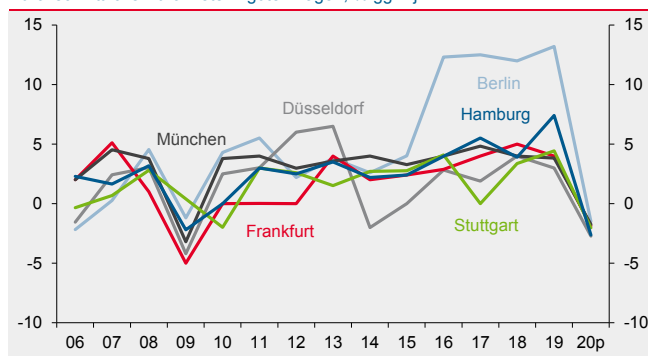
An unserer ersten groben Einschätzung der Auswirkungen auf den Immobilienmarkt von Ende März¹ hat sich wenig geändert: Deutschland ist in Folge der umfangreichen Schließungen zur Eindämmung der Pandemie in eine tiefe Rezession gefallen. Der Rückgang des Bruttoinlandsproduktes im ersten Quartal um 2,2 % gegenüber den drei Monaten zuvor fiel zwar im Vergleich zu anderen Ländern moderat aus – die Eurozone verzeichnete einen Einbruch um 3,8 %. Da der Großteil der Lockdown-Maßnahmen jedoch auf den April fiel, lag in diesem Monat der Tiefpunkt der wirtschaftlichen Aktivität. Entsprechend werden die Wachstumszahlen für das zweite Quartal noch deutlich schlechter sein. Obwohl die Wirtschaftsleistung im dritten Quartal bereits wieder deutlich zulegen dürfte, wird das Bruttoinlandsprodukt im Gesamtjahr um 5 % sinken.

Entwicklung am Arbeitsmarkt entscheidend

Eine solche tiefe Rezession geht an den deutschen Büromärkten nicht spurlos vorbei. Der langjährige Mietanstieg dürfte damit erst einmal beendet sein. Zumindest vorübergehend ist die Nachfrage nach Büroflächen gedämpft, da Entscheidungen über Neuvermietungen verschoben werden, Unternehmen in Schwierigkeiten ihren Flächenbedarf überprüfen oder teilweise sogar in die Insolvenz gehen. Kommt es jedoch zu der von uns erwarteten konjunkturellen Erholung ab der zweiten Jahreshälfte, sollten sich die Büromieten nach einem überschaubaren Rücksetzer bald stabilisieren. Voraussetzung hierfür ist, dass es – wie in der Finanzkrise 2008/2009 – gelingt, durch die massiven staatlichen Unterstützungsmaßnahmen zur Krisenbekämpfung wie das Instrument der Kurzarbeit, die (Büro-)Beschäftigung auf hohem Niveau zu halten.

Mietwachstum erst einmal beendet

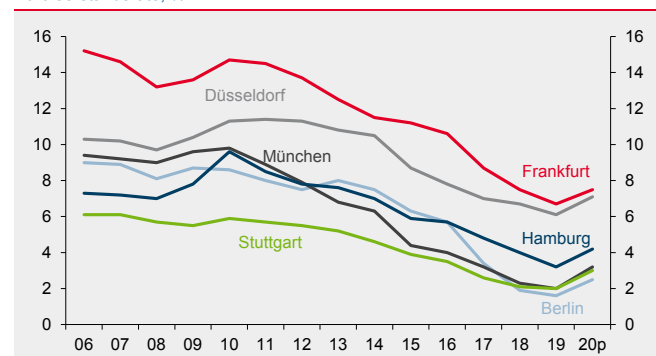
Durchschnittliche Büromiete in guten Lagen, % gg. Vj.



Quellen: Scope, Helaba Volkswirtschaft/Research

Büroleerstände steigen von sehr niedrigem Niveau

Büroleerstandsrate, %



Quellen: Scope, Helaba Volkswirtschaft/Research

Dabei ist die Unsicherheit der Prognosen derzeit ungewöhnlich hoch, hängen diese doch nicht zuletzt von den Annahmen zur weiteren epidemiologischen Entwicklung ab. In unserem Hauptszenario mit einer bereits angelaufenen V-förmigen konjunkturellen Erholung erwarten wir für 2020 einen leichten Rückgang der (durchschnittlichen) Büromieten und einen Anstieg der Leerstände in den führenden deutschen Bürostandorten um etwa einen Prozentpunkt. Dies wäre angesichts der zuletzt ausgeprägten Flächenknappheit in einigen der attraktiven innerstädtischen Lagen verkraftbar. Dagegen würden die Auswirkungen im Falle einer „zweiten Welle“ und eines erneuten Lockdown erheblich negativer ausfallen. Entsprechend groß ist aktuell die Bandbreite der Prognosen unterschiedlicher Researchhäuser.

1 Siehe Immobilienreport „[Corona-Krise: Mögliche Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft](#)“, 31. März 2020

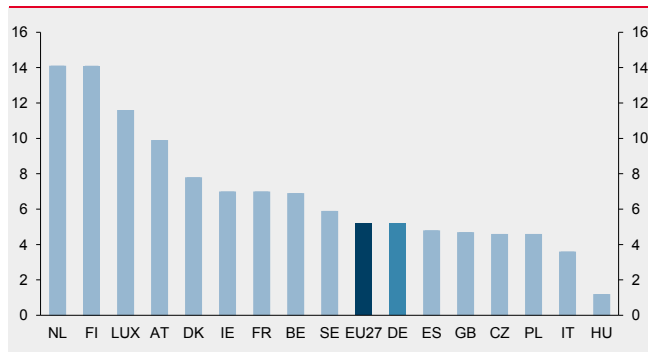
So hat zuletzt das Institut der deutschen Wirtschaft² den möglichen Rückgang bei den (erfahrungsgemäß besonders volatilen) Bürospitzenmieten für 2020 in Stuttgart auf 9,5 %, in Frankfurt auf rund 16 % und in Berlin auf bis zu 20 % veranschlagt – auf Basis einer negativeren gesamtwirtschaftlichen Einschätzung.

Gretchenfrage Homeoffice

Der erfahrungsgemäß zyklische Charakter von Büromärkten lässt erwarten, dass auf die konjunkturell negativen Effekte der Corona-Krise tendenziell eine schnelle Erholung folgt. Wichtiger als die kurzfristigen Auswirkungen der Pandemie können jedoch deren langfristige Folgen sein. Hier wird derzeit kontrovers das verstärkte Arbeiten im Homeoffice diskutiert. Der Trend zum mobilen Arbeiten ist zwar nicht neu, aber die Corona-Krise könnte sich als Katalysator erweisen. So dürften die positiven Erfahrungen mit dem Arbeiten im Homeoffice in der Krise dazu führen, dass künftig mehr Bürobeschäftigte zumindest tageweise von zu Hause aus arbeiten. Dies kann zu einem sinkenden Flächenbedarf führen. Natürlich sind auch gegenläufige Effekte durch die Pandemie denkbar, wenn z.B. künftig auf größere Abstände zwischen den Arbeitsplätzen geachtet wird oder mehr gemeinsam genutzte Flächen vorgesehen werden. Im Gegensatz zu anderen Ländern sind aber die Pro-Kopf-Büroflächen in Deutschland relativ hoch. Entsprechend dürfte dieser Effekt hierzulande geringer ausfallen als beispielsweise in den USA oder in Großbritannien.

Unterschiedliche Nutzung des Homeoffice national...

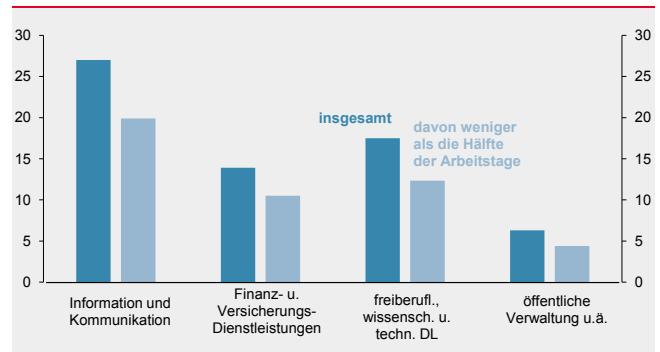
Beschäftigte im Homeoffice in Europa 2019, Anteil in %



Quellen: Eurostat, Helaba Volkswirtschaft/Research

...und nach Wirtschaftszweigen

Abhängig Beschäftigte, die von zu Hause arbeiten 2018, Anteil in %



Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Volkswirtschaft/Research

Wie groß die Effekte des verstärkten mobilen Arbeitens auf den Büromarkt sein werden, hängt aber nicht nur von einer bestimmten Quote mobilen Arbeitens ab. Diese ist bisher in Deutschland im europäischen Vergleich nicht besonders hoch. Entscheidend ist vor allem die Reaktion der Unternehmen: Erst wenn mehr Mitarbeiter im Homeoffice keinen festen Arbeitsplatz mehr zugewiesen bekommen, sondern diesen mit Kollegen teilen, werden spürbar Flächen eingespart.

Vor- und Nachteile des Homeoffice

Die Arbeit im Homeoffice hat Vor- und Nachteile. Den Vorzügen der größeren Flexibilität und wegfallender Wegezeiten steht der Verzicht auf direkte Kontakte und eingeschränkte Kommunikation gegenüber. Auch bietet nicht jede Wohnung und Familiensituation ideale Bedingungen für das Arbeiten von zu Hause. Deshalb wird die Entscheidung für das Büro im Unternehmen oder zu Hause in den meisten Fällen kein Entweder-oder sein, sondern eher ein Sowohl-als-auch. Auch wirft die verstärkte Nutzung der privaten Wohnung zur Erbringung der Arbeitsleistung Fragen nach der Kostenbeteiligung der Arbeitgeber auf, steuerliche Aspekte müssten ebenso geklärt werden. Was in der akuten Krise als Improvisation akzeptabel erscheint, könnte als Dauereinrichtung z.B. mit Vorschriften wie der Arbeitsstättenrichtlinie kollidieren. So wäre zu klären, ob ein eigenes Arbeitszimmer erforderlich ist und welche Anforderungen an IT und die sonstige Ausstattung zu stellen sind.

² IW-Report 28/2020: „A Perfect Storm for European Office Markets? Potential Price Effects of the Covid-19 Pandemic“, M. Voigtländer, 18. Juni 2020

Die gestiegene Akzeptanz des Homeoffice bei vielen Arbeitnehmern wie auch Führungskräften wird strukturelle Folgen haben. Auch wir rechnen infolge der Erfahrungen aus der Krise mit einer künftig stärkeren Nutzung. Das Ausmaß ist aus heutiger Sicht aber schwer abzuschätzen. Diese Entwicklung wird nicht sprunghaft, sondern allmählich erfolgen. Meist kommt es erst nach einem Umzug oder nach dem Auslaufen langfristiger Mietverträge zu Flächeneinsparungen. Darüber hinaus ist zu beachten, dass am Büromarkt nicht nur die Pro-Kopf-Fläche zählt, sondern sich auch die Zahl der Beschäftigten insgesamt verändert. So könnte nach Überwindung der krisenbedingten Delle am Arbeitsmarkt die Zahl der Bürobeschäftigten in den Top-Standorten in den kommenden Jahren wieder deutlich zunehmen.

Insgesamt erwarten wir für den deutschen Büromarkt krisenbedingt keinen Einbruch – weder kurz- noch langfristig. Nach dem lang anhaltenden Aufschwung wird es zunächst vermutlich zu einer überschaubaren Korrektur kommen. Positiver Aspekt für manchen Marktteilnehmer dürfte die dann bessere Verfügbarkeit von Büroflächen in zentraler innerstädtischer Lage sein. Langfristig kann das verstärkte mobile Arbeiten die Nachfrage nach Büroflächen verringern. Gegenläufige Effekte wie veränderte Raumplanung oder eine allgemein wieder zunehmende Beschäftigung verhindern wohl auch hier stark negative Marktreaktionen. Selbst ein in einer Größenordnung um ein Zehntel schrumpfender Büroflächenbedarf über mehrere Jahre könnte zumindest teilweise durch eine entsprechende Reaktion auf der Angebotsseite (geringere Neubautätigkeit, verstärkte Konversion von Büroimmobilien) aufgefangen werden.

2.2 Nachhaltigkeit: Megatrend auch für Immobilien

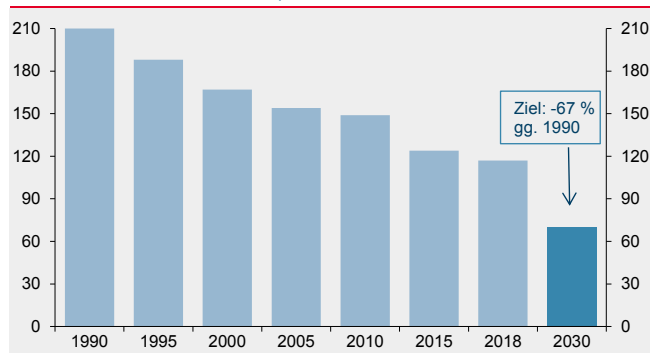
Auch wenn derzeit die Corona-Krise und ihre Auswirkungen alle anderen Themen überlagern: Der Klimawandel bleibt ein Megatrend auch für die Bau- und Immobilienwirtschaft. Sie muss Nachhaltigkeitsaspekte stärker in ihren Entscheidungen berücksichtigen – nicht zuletzt, um wettbewerbsfähig zu bleiben.

Große Potenziale, aber begrenzte Kapazitäten

In der Diskussion um klimaschonendes Wirtschaften stehen Immobilien oft weniger im Fokus als die Energiewirtschaft oder die Industrie. Nach Schätzungen des Umweltbundesamtes entstehen aber immerhin etwa 30 % der CO₂-Emissionen beim Betrieb von Gebäuden, auch wenn ein Teil davon als Fernwärme- und Stromproduktion der Energiewirtschaft zugerechnet wird. Nicht unproblematisch ist für die Immobilienbranche, dass hier die Vermeidungskosten im Schnitt höher sind als in anderen Bereichen. Daher ist es in der Regel einfacher, ökologische Aspekte frühzeitig in die Planung eines Neubaus einfließen zu lassen, als bestehende Immobilien energetisch zu sanieren. Angesichts sehr langer Sanierungszyklen und stark ausgelasteter Kapazitäten in der Bauwirtschaft sind schnelle Fortschritte im Bestand wenig realistisch. Ohnehin konkurriert gegenwärtig die energetische Sanierung mit der in Zeiten knappen Wohnraums erforderlichen Steigerung der Neubautätigkeit in den großen Ballungsräumen.

Ambitionierte Ziele für den Gebäudesektor

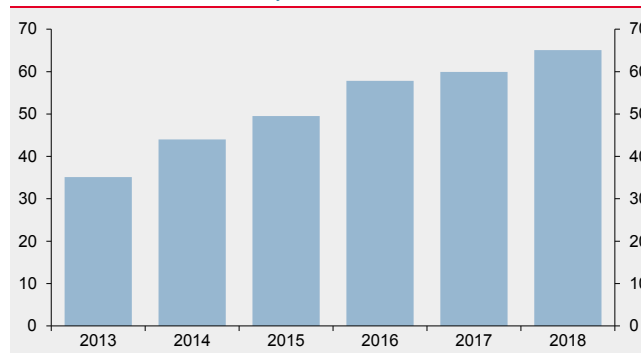
Emissionen in Mio. Tonnen CO₂-Äquivalent



Quellen: Umweltbundesamt, Helaba Volkswirtschaft/Research

Offene Immobilienfonds mögen zertifizierte Objekte

Anteil nach Verkehrswertvolumen, jeweils 31.12., %



Quellen: Scope Analysis, Helaba Volkswirtschaft/Research

Die von unterschiedlicher Seite ausgerufenen hohen Milliardenbeträge zur Einhaltung der Klimaziele sind kritisch zu hinterfragen. Zum einen dürfte es schwer sein, solche Schätzungen über lange Zeiträume seriös vorzunehmen. Zum anderen gehen diese üblicherweise vom aktuellen Stand der Technik aus und abstrahieren von künftigen Innovationen, die zu erheblich niedrigeren Vermeidungskosten führen können. Hier sind Bau- und Immobilienwirtschaft aufgefordert, intelligente Lösungen zu finden. Schon in der Vergangenheit konnten auf diese Weise im Gebäudebestand erhebliche Emissionsrückgänge erzielt werden.

Vorteile für Investoren und Mieter

Für immer mehr Investoren ist Nachhaltigkeit ein wichtiges Anlagekriterium. Das Analysehaus Scope hat 2019 aufgezeigt, dass bei deutschen offenen Immobilienfonds schon die Mehrzahl der Objekte Green-Building-Zertifikate aufweist. Da es sich hierbei überwiegend um größere Immobilien handelt, stehen diese für 65 % der Verkehrswerte – mit steigender Tendenz. Gute Gründe sprechen dafür, dass Nachhaltigkeit als Einflussfaktor für Immobilieninvestoren und Mieter eine immer größere Rolle spielen wird. So ist davon auszugehen, dass die Vermietbarkeit und damit die Wertentwicklung eines Green Building langfristig besser ausfallen werden als die konventioneller Gebäude. Höheren Baukosten beim Neubau oder für die energetische Sanierung einer Immobilie stehen dauerhaft niedrigere Nebenkosten gegenüber, von denen auch die Mieter profitieren. Darüber hinaus sind bei klimafreundlichen Gebäuden die Risiken von weiteren regulatorischen Verschärfungen z.B. hinsichtlich der geforderten Energieeffizienz geringer. Ferner ist zu berücksichtigen, dass künftig extreme Wettersituationen häufiger auftreten und höhere Schäden anrichten können. Deshalb sollte schon beim Bau darauf geachtet werden, Gebäude widerstandsfähig z.B. gegenüber Stürmen, Starkregen oder Überschwemmungen zu machen. ■