



Perspektiven für den Berliner Büromarkt

Michael Voigtländer / Michael Grömling / Julia Sprenger

Auftraggeber:

Klingsöhr Unternehmensgruppe

Schlüterstraße 54

10629 Berlin-Charlottenburg

Köln, 10.07.2023

Gutachten



Herausgeber

Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V.

Postfach 10 19 42

50459 Köln

Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) ist ein privates Wirtschaftsforschungsinstitut, das sich für eine freiheitliche Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung einsetzt. Unsere Aufgabe ist es, das Verständnis wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Zusammenhänge zu verbessern.

Das IW in den sozialen Medien

Twitter

[@iw_koeln](https://twitter.com/iw_koeln)

LinkedIn

[@Institut der deutschen Wirtschaft](https://www.linkedin.com/company/institut-der-deutschen-wirtschaft)

Instagram

[@IW_Koeln](https://www.instagram.com/iw_koeln)

Autoren

Prof. Dr. Michael Voigtländer

Leiter des Clusters Globale und regionale Märkte

voigtländer@iwkoeln.de

0221 – 4981-741

Prof. Dr. Michael Grömling

Leiter des Clusters Makroökonomie und Konjunktur

groemling@iwkoeln.de

0221 – 4981-776

Alle Studien finden Sie unter

www.iwkoeln.de

In dieser Publikation wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit regelmäßig das grammatische Geschlecht (Genus) verwendet. Damit sind hier ausdrücklich alle Geschlechteridentitäten gemeint.

Stand:

Mai 2023

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	4
1 Hintergrund	5
2 Entwicklung der Bürobeschäftigung.....	5
2.1 Entwicklung der Bürobeschäftigung in Deutschland.....	6
2.2 Entwicklung der Bürobeschäftigung in den Top-7	6
2.3 Nutzer von Büroräumen nach Wirtschaftsgruppen	8
3 Konjunkturelle Lage der Büronachfrager.....	11
3.1 Moderate Konjunkturaussichten.....	11
3.2 IW-Konjunkturumfrage als Datenbasis.....	12
3.3 Erwartungen der Unternehmen in Deutschland	13
3.4 Berliner Konjunkturvorsprung.....	14
3.5 Erwartungen der Berliner Unternehmen	15
4 Zukünftige Nachfrage nach Büroflächen	20
4.1 Entwicklung der Erwerbstätigen in Deutschland und Berlin.....	20
4.2 Einfluss des mobilen Arbeitens auf die Büronachfrage.....	22
5 Schlussfolgerungen	24
Literaturverzeichnis	25
Abbildungsverzeichnis.....	26
Abstract.....	27

JEL-Klassifikation

E2 – Makroökonomie: Konsum, Sparen, Produktion, Beschäftigung und Investition

J4 – Spezielle Arbeitsmärkte

R3 – Immobilienmarkt, Produktionsanalyse, Standortentscheidung

Zusammenfassung

Die Mixtur aus konjunktureller Eintrübung, möglichen Flächenreduktionen aufgrund vermehrten mobilen Arbeitens sowie das insgesamt rückläufige Erwerbspersonenpotenzial lassen viele Marktteilnehmer mit Sorgen auf den Büroimmobilienmarkt schauen. Mit Blick auf Berlin zeigt sich aber, dass sich die Lage und die Perspektiven deutlich besser darstellen als gemeinhin angenommen, wie die folgende Untersuchung zeigt. Insgesamt kommt die Studie zu folgenden Kernergebnissen:

- Die Bürobeschäftigung in Berlin ist seit 2012 um 57,2 Prozent gestiegen und damit stärker als in jeder anderen Top-7-Stadt. Aufgrund der nach wie vor geringen Bürobeschäftigtenquote von 42,8 Prozent und dem nach wie vor stattfindenden Strukturwandel in Richtung Dienstleistungen kann auch künftig von einem überproportionalen Wachstum der Bürobeschäftigung ausgegangen werden.
- Dies gilt umso mehr vor dem demografischen Hintergrund. Während bundesweit eher mit einem rückläufigen Erwerbspersonenpotenzial gerechnet werden muss, ist in der Bundeshauptstadt selbst bei einer moderaten Entwicklung der Wanderung mit einem Zuwachs von 4,2 Prozent bis 2040 zu rechnen, bei einer stärkeren Zuwanderung sogar von mehr als 10 Prozent.
- Vorteilhaft in Berlin ist auch der Mietermix im Büromarkt. Zu den wichtigsten Büromietergruppen zählen einerseits stark wachsende Dienstleistungssegmente wie die Informationstechnologie sowie auf der anderen Seite konjunkturell sehr robuste Wirtschaftszweige wie die öffentliche Verwaltung.
- Die konjunkturellen Aussichten für die Hauptstadt sind darüber hinaus deutlich besser als für den Rest der Republik. So wollen in Berlin 48 Prozent der Unternehmen Beschäftigung aufbauen, in Deutschland insgesamt dagegen nur 35 Prozent. Auch bezüglich der Produktionslage und der Investitionen sind die Berliner Unternehmen optimistischer, so dass auch für 2023 davon ausgegangen werden kann, dass das Berliner Bruttoinlandsprodukt (BIP) überproportional wächst
- Im Vergleich zur Industrie sind die Erwartungen im Dienstleistungssegment ebenfalls insgesamt positiver. So gehen 41 Prozent der Unternehmen von einer Zunahme der Produktion aus, gesamtwirtschaftlich sind es dagegen 36 Prozent.
- Eine Herausforderung für den Büromarkt ist das mobile Arbeiten, denn damit können Flächenreduktionen verbunden sein. Allerdings lassen sich derartige Reduktionen weniger leicht umsetzen als teilweise angenommen. Darüber hinaus zeigen die Auswertungen, dass vor allem ältere Objekte schwieriger zu vermieten sind. Bei jüngeren Objekten hingegen deuten schnelle Vermarktungsdauern auf eine hohe Attraktivität hin.

Alles in allem stellt sich die Situation für den Berliner Büromarkt ungleich besser als in vielen anderen Regionen dar. Das starke Bevölkerungswachstum in Kombination mit dem anhaltenden wirtschaftlichen Aufschwung wird den Bürobedarf weiter hochhalten.

1 Hintergrund

Der Büromarkt hat, wie der gesamte Immobilienmarkt, in den 2010er Jahren einen bemerkenswerten Boom erlebt. Die stetig fallenden Zinsen in Kombination mit einer starken Konjunktur und Arbeitsnachfrage haben die Büromieten und vor allem Büopreise deutlich gesteigert (vgl. Schuster/Voigtländer, 2019). Die Rahmenbedingungen für den Büromarkt aber haben sich seit Anfang der 2020er Jahre erheblich verändert. Bedingt durch die Corona-Pandemie ist das mobile Arbeiten in den Blickpunkt geraten und eröffnet dem Arbeiten abseits des klassischen Büros neue Perspektiven (vgl. Alipour et al., 2021). Zunehmend etabliert sich eine Mischform des Arbeitens im Büro und von zu Hause oder anderen Orten, die zumindest rechnerisch die Nachfrage nach Flächen dämpft. Darüber hinaus hat sich die konjunkturelle Lage wesentlich eingetrübt. Sowohl die Corona-Pandemie als auch der furchtbare Krieg in der Ukraine haben Auswirkungen auf die deutsche Volkswirtschaft und reduzieren zumindest das Wachstum. Somit hat sich die wirtschaftliche Lage der Unternehmen verschlechtert, was Rückwirkungen auf die Immobiliennachfrage hat.

Aus dieser Gemengelage aus nachlassender Konjunktur und struktureller Herausforderung in Form des mobilen Arbeitens lässt sich schnell ein Abgang auf den deutschen Büromarkt ableiten. Doch dies wäre vor schnell und würde übersehen, dass die Entwicklungen branchen- und regionsspezifisch unterschiedlich verlaufen. Im Folgenden wird vor allem mit Blick auf Berlin untersucht, wie sich die Büronachfrage in den letzten Jahren entwickelt hat und wie sie sich künftig auf Basis der demografischen Entwicklung entwickeln könnte. Hierzu wird die Bürobeschäftigung analysiert, die das IW nach einem eigenen Verfahren ermittelt (Hammermann/Voigtländer, 2020). Zudem wird die konjunkturelle Lage Berlins gesondert betrachtet, und zwar auf Basis einer eigenen Konjunkturbefragung des IW. Dazu wird die aktuelle Untersuchung der Konjunktur ebenfalls nach Branchen differenziert.

Die Ergebnisse werden in einem Schlusskapitel zusammengefasst. Insgesamt zeigt sich, dass gerade in Berlin die Lage des Büromarktes eindeutig positiver zu beurteilen ist, zum einen aufgrund der nach wie vor merklich steigenden Zahl der Bürobeschäftigten, zum anderen aber auch aufgrund der Sonderkonjunktur Berlins. Zudem ist bei den Effekten des mobilen Arbeitens deutlich stärker zu differenzieren – betroffen sein werden hier vor allem ältere Gebäude.

2 Entwicklung der Bürobeschäftigung

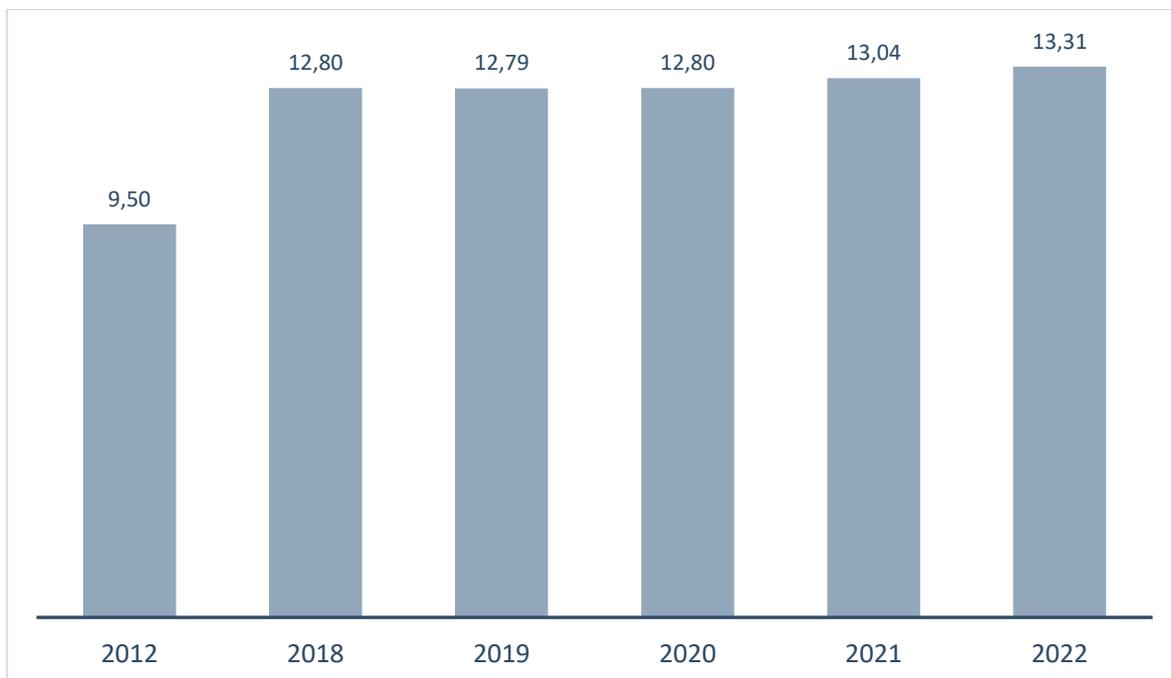
Die Nachfrage nach Büroflächen ergibt sich vor allem durch die Zahl der Beschäftigten, die ein Büro brauchen. Daher kommt der Entwicklung der Bürobeschäftigung eine große Rolle für die generelle Markteinschätzung zu. Es gibt in Deutschland jedoch keine amtliche Statistik zu Bürobeschäftigten, also denjenigen, die einen Büroarbeitsplatz haben. Diese Lücke hat das IW im Jahr 2020 mit einer eigenen Methodik geschlossen (vgl. Hammermann/Voigtländer, 2020). Basierend auf einer umfangreichen Befragung vom Bundesinstitut für Berufsbildung (BIBB) und der Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin (BAuA) wurden für alle Wirtschaftszweige Quoten zur Bürobeschäftigung ermittelt. Allerdings stehen wesentlich weniger Daten zu Beamten und Selbstständigen zur Verfügung als für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, so dass sich die Darstellung auf diese deutlich größere Gruppe beschränkt. Die Entwicklung wird ab 2012 betrachtet.

2.1 Entwicklung der Bürobeschäftigung in Deutschland

In Abbildung 2-1 wird zunächst die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Bürobeschäftigten für ganz Deutschland seit 2012 gezeigt. Der Anstieg der Bürobeschäftigung war dabei sehr dynamisch und spiegelt den ebenfalls gesamtwirtschaftlich feststellbaren Beschäftigungsaufbau wider. Allein zwischen 2012 und 2018 ist die Bürobeschäftigung von 9,5 Millionen auf 12,8 Millionen gestiegen, was einem Zuwachs von 34,7 Prozent entspricht. In der Folge, bedingt unter anderem durch die Corona-Pandemie, aber auch aufgrund des zunehmenden Fachkräftemangels, ist der Beschäftigungsaufbau etwas weniger dynamisch gewesen. Dennoch ist die Bürobeschäftigung bis zum aktuellen Rand gestiegen, im Sommer 2022 (aktuellere Daten liegen nicht vor) arbeiteten 13,3 Millionen Menschen in Büros.

Abbildung 2-1: Entwicklung der Bürobeschäftigung seit 2012

Sozialversicherungspflichtig Bürobeschäftigte, Datenstand jeweils 30. Juni, in Millionen



Quellen: Agentur für Arbeit; eigene Berechnungen

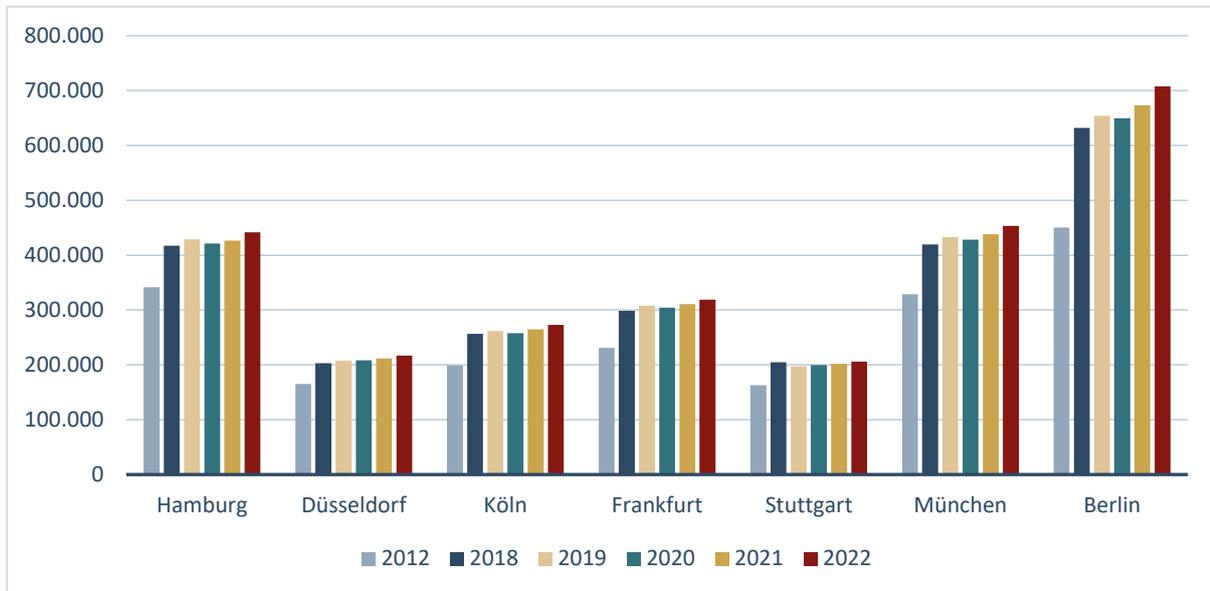
2.2 Entwicklung der Bürobeschäftigung in den Top-7

Eine besondere Rolle im Büromarkt spielen die größten sieben deutschen Städte oder kurz Top-7. Hierzu gehören Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf. In diesen Städten sind nicht nur die Büromieten erheblich höher, sondern es finden sich ebenso überproportional viele Bürobeschäftigte in diesen Standorten. Abbildung 2-2 zeigt die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Bürobeschäftigten in diesen sieben Großstädten. In allen sieben Städten ist die Bürobeschäftigung seit 2012 gestiegen, aber die Entwicklung in Berlin ragt heraus. Berlin weist nicht nur die absolut höchste Anzahl an Bürobeschäftigten auf, sondern auch den größten Anstieg seit 2012. In der Bundeshauptstadt ist die Zahl der Bürobeschäftigten seit 2012 um 57,2 Prozent gestiegen. Auch München entwickelte sich sehr dynamisch, doch dort lag der Anstieg bei „nur“ 37,8 Prozent. Dieser starke Zuwachs an Bürobeschäftigten spiegelt den enormen wirtschaftlichen

Aufschwung der Bundeshauptstadt seit 2010 wider. Galt Berlin lang als „arm, aber sexy“, hat sich die wirtschaftliche Dynamik in den 2010er Jahren deutlich verändert, unter anderem aufgrund neuer Unternehmensansiedlungen im IT-Sektor.

Abbildung 2-2: Entwicklung Bürobeschäftigung in den Top-7

Sozialversicherungspflichtig Bürobeschäftigte

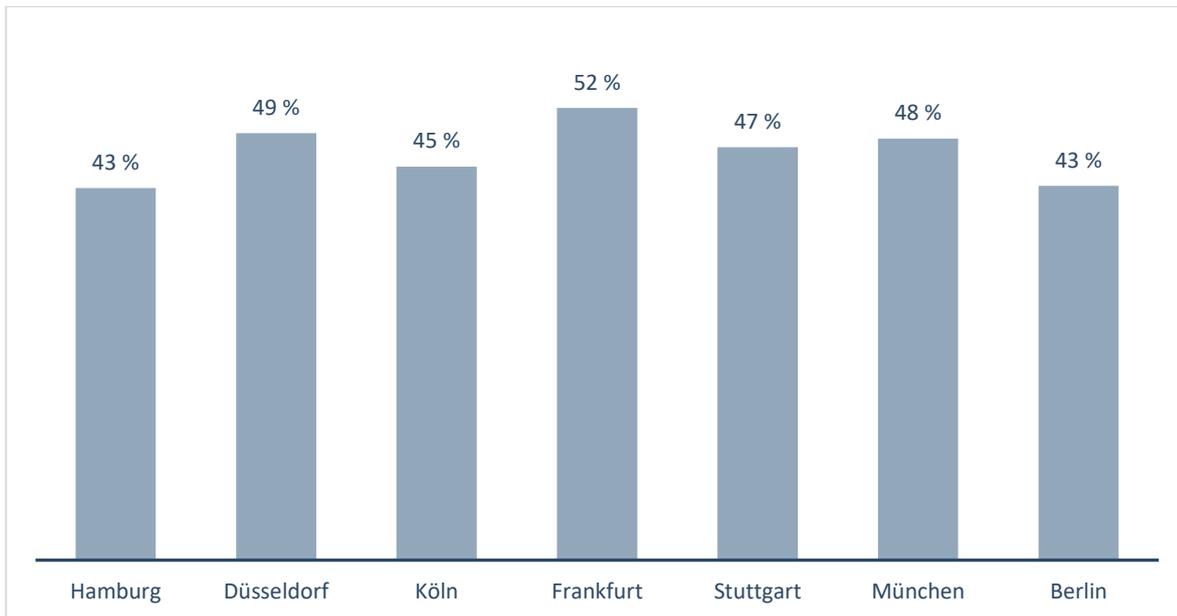


Quellen: Agentur für Arbeit; eigene Berechnungen

Darüber hinaus ist der Anstieg der Bürobeschäftigung aber auch überproportional ausgefallen, wie der Blick auf die Bürobeschäftigtenquote verdeutlicht. Die Bürobeschäftigtenquote gibt an, welcher Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten überwiegend in Büros arbeitet. Diese Quote ist in Frankfurt am Main stets am höchsten, aktuell liegt sie dort bei 51,7 Prozent. In Berlin ist sie dagegen mit 42,8 Prozent am niedrigsten von allen Top-7-Städten. Allerdings ist die Quote seit 2012 um fast 6 Prozentpunkte gestiegen. Generell ist die Quote seit 2012 relativ kräftig gestiegen, da sich die Beschäftigung insgesamt in Richtung der Dienstleistungsberufe verschoben hat, in denen häufiger in Büros gearbeitet wird. Die niedrige Quote in Berlin deutet aber an, dass es in der Bundeshauptstadt noch deutliche Potenziale für eine höhere Bürobeschäftigung gibt.

Abbildung 2-3: Anteil der Bürobeschäftigten an allen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten

Stand: 30. Juni 2022



Quellen: Agentur für Arbeit; eigene Berechnungen

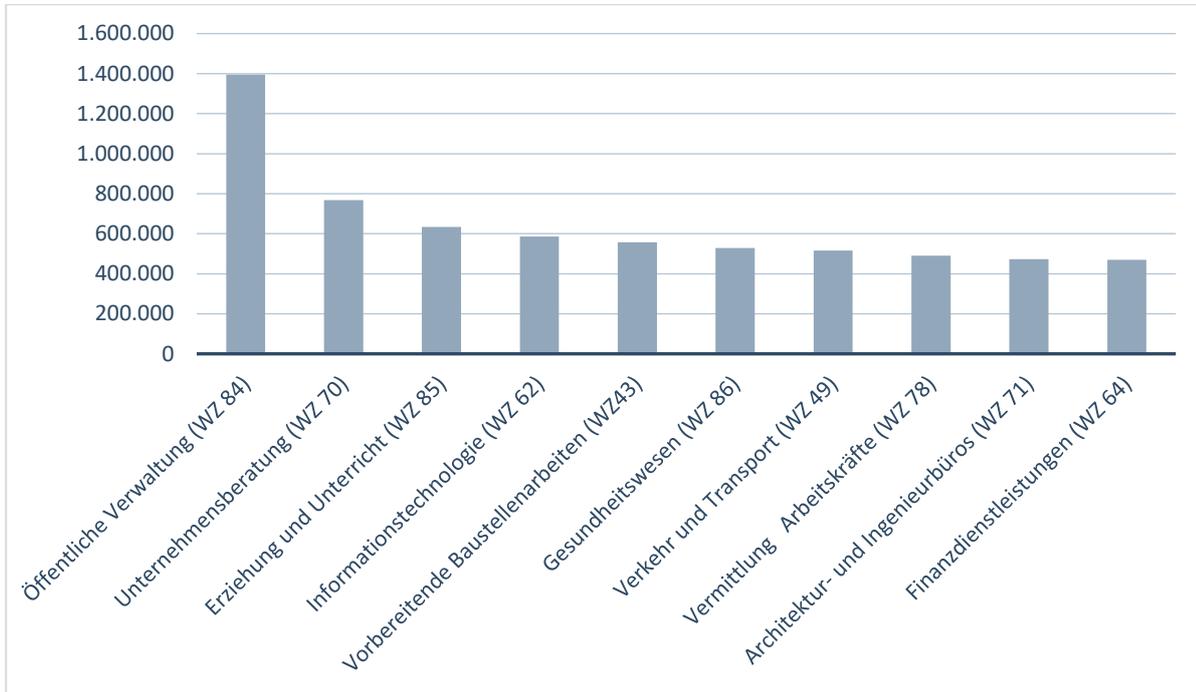
2.3 Nutzer von Büroräumen nach Wirtschaftsgruppen

Nachdem die generelle Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Bürobeschäftigung aufgezeigt wurde, folgt nun ein genauerer Blick auf die Wirtschaftszweige, die die meisten Bürobeschäftigten stellen. Dies ist nicht nur für die Vermieter von Büroräumen aufschlussreich, sondern gibt auch einen Einblick in die konjunkturelle Betroffenheit des Bürosektors.

Abbildung 2-4 zeigt die 10 Wirtschaftszweige (WZ), bei denen die meisten sozialversicherungspflichtig Bürobeschäftigten arbeiten. Die Bezeichnung der Wirtschaftszweige wurde dabei aus Vereinfachungsgründen gekürzt, die Nummer des Wirtschaftszweigs findet sich aber jeweils in Klammern. Die meisten Bürobeschäftigten sind nicht in einem einzelnen privatwirtschaftlich geprägten Wirtschaftszweig angestellt, sondern in der öffentlichen Verwaltung. Mit insgesamt 1,394 Millionen Bürobeschäftigten entfallen damit rund 10 Prozent der Bürobeschäftigten auf die öffentliche Verwaltung, Sozialversicherung und Landesverteidigung. Der zweitgrößte Wirtschaftszweig ist der Wirtschaftszweig WZ 70, worunter neben Unternehmensberatungen auch Tätigkeiten wie die Finanz- und Budgetplanung und allgemein die Aktivitäten in Firmenzentralen fallen. Der drittgrößte Bereich ist dann Erziehung und Unterricht. Hierunter fallen sowohl klassische Schulen als auch externe Weiterbildungseinrichtungen. Dieser Wirtschaftszweig stellt eine Besonderheit dar, weil hier oftmals keine Nachfrage nach Büroräumen im klassischen Sinn gegeben war, sondern Lehrer entweder in den Schulen oder eben zu Hause gearbeitet haben. Dennoch sind sie, aufgrund ihrer Tätigkeit, als Beschäftigte einzuordnen, die überwiegend einer Bürotätigkeit nachgehen.

Abbildung 2-4: Die 10 Wirtschaftszweige mit den meisten Bürobeschäftigten in Deutschland

Stand: 30. Juni 2022

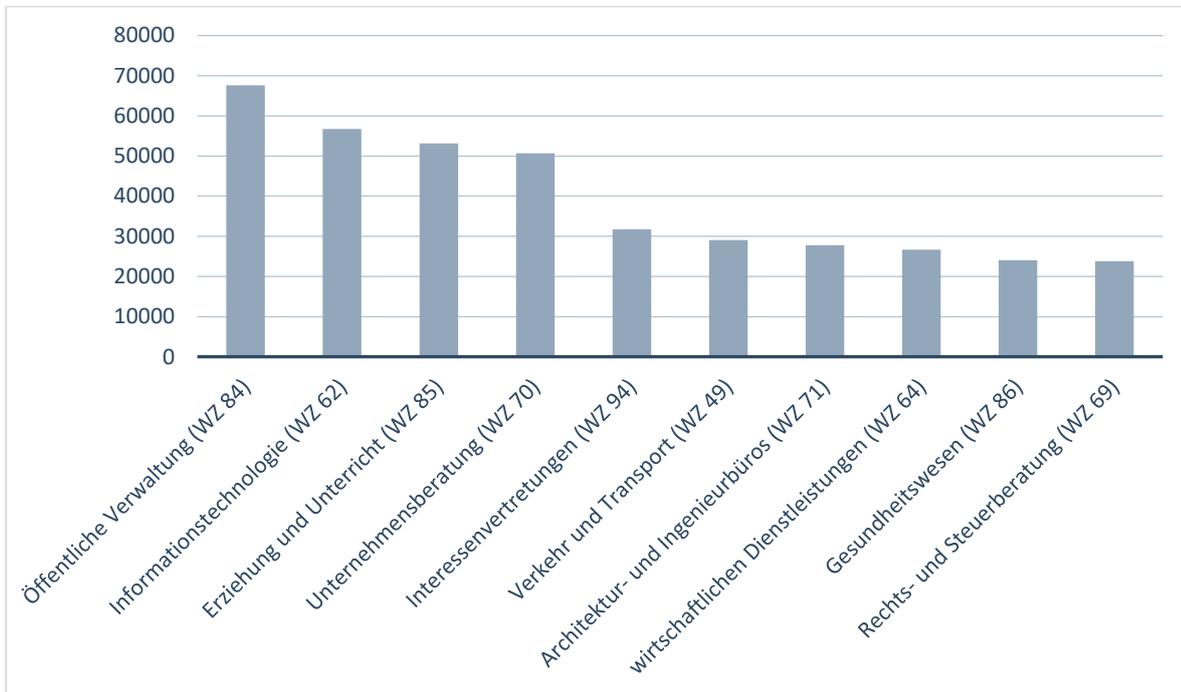


Quellen: Bundesagentur für Arbeit; eigene Berechnungen

Auch in Berlin finden sich die meisten Bürobeschäftigten im Wirtschaftszweig öffentliche Verwaltung. Gleichfalls finden sich Erziehung und Unterricht sowie Unternehmensberatung auf den vorderen Plätzen. Auf Platz 2 rangiert allerdings der Wirtschaftszweig WZ 62, der grob gesprochen alle Dienstleistungen rund um Informationstechnologien abbildet. Die starke Bedeutung dieses Wirtschaftszweigs unterstreicht die wirtschaftliche Dynamik der Bundeshauptstadt sowie den starken Aufbau von Start-ups.

Abbildung 2-5: Die 10 Wirtschaftszweige mit den meisten Bürobeschäftigten in Berlin

Stand: 30. Juni 2022



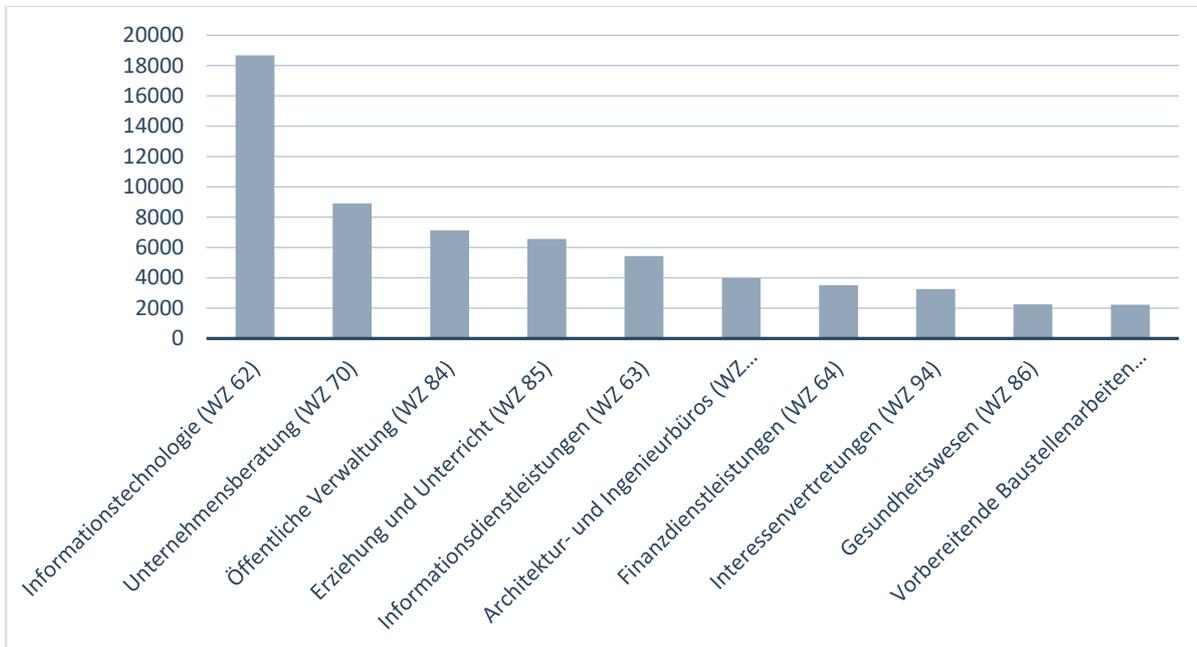
Quellen: Agentur für Arbeit; eigene Berechnungen

Abbildung 2-6 zeigt die Veränderung der Bürobeschäftigung in den letzten vier Jahren nach den Wirtschaftszweigen mit der größten Dynamik. Auch hier ragt die Informationstechnologie mit einem Wachstum um mehr als 18.000 Bürobeschäftigten heraus. Dazu kommt noch ein merklicher Aufbau in dem verwandten Wirtschaftsbereich Informationsdienstleistungen (WZ 63).

Insgesamt fußt die Bürobeschäftigung damit einerseits auf sehr dynamisch wachsenden Wirtschaftszweigen wie der Informationstechnologie, bei denen auch zukünftig ein weiteres Wachstum erwartet werden kann, und Wirtschaftszweigen, die nur eine geringe konjunkturelle Betroffenheit aufweisen, wie etwa die öffentliche Verwaltung, Interessenvertretungen oder das Gesundheitswesen. Dies ist bei den Perspektiven für den Berliner Büromarkt unbedingt zu berücksichtigen.

Abbildung 2-6: Die 10 Wirtschaftszweige mit dem größten Bürobeschäftigtenwachstum seit 2018 in Berlin

Veränderung der Bürobeschäftigung zwischen Juni 2018 und Juni 2022



Quellen: Bundesagentur für Arbeit; eigene Berechnungen

3 Konjunkturelle Lage der Büronachfrager

Für die Nachfrage der Unternehmen nach Büroflächen ist nicht nur die Arbeitsnachfrage relevant, sondern auch die wirtschaftliche Lage der Unternehmen, denn die Zahlungsfähigkeit beziehungsweise -bereitschaft hängt eben auch von der wirtschaftlichen Situation ab. Daher folgt zunächst ein vertiefter Blick auf die konjunkturelle Lage Deutschlands, Berlins und der Dienstleistungsbranchen. Grundlage hierfür ist eine eigene Konjunkturbefragung des IW.

3.1 Moderate Konjunkturaussichten

Der Blick auf die deutsche Konjunktur hat sich in den letzten Monaten aufgehellt (Bardt et al., 2023). War das Spätjahr 2022 noch von einer tiefen Besorgnis über die kurzfristige wirtschaftliche Entwicklung bestimmt, überwiegen im Frühjahr 2023 die positiven Signale. Die Materialengpässe und Störungen in den globalen Lieferketten – als Nachwirkungen der globalen Verwerfungen infolge der Corona-Pandemie – haben sich entspannt. Die Energiepreise haben sich nach den starken Anstiegen zur Jahresmitte 2022 infolge der russischen Invasion in der Ukraine wieder erheblich vermindert und die Gefahr einer Gasmangellage besteht in Deutschland jedenfalls bis zum kommenden Herbst vorerst nicht. Trotz dieser zu beobachtenden Verbesserung von gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen verbleiben hohe geopolitische Risiken. Ein Ende der russischen Invasion in der Ukraine ist im Frühjahr 2023 nicht absehbar. Vielmehr ist zu befürchten, dass der Krieg und die damit einhergehenden Belastungen – Produktionsstörungen, Kostenschocks, Nachfrageausfälle und Sonderausgaben (z. B. Militär und Sicherheit) – eine mittelfristige Herausforderung darstellen. Dazu kommt die insgesamt undurchsichtige Position Chinas hinsichtlich Weltpolitik und Weltwirtschaft. Damit verharren auch

die Inflationsrisiken infolge abrupter Energiepreisausschläge und Materialknappheiten und es verbleiben Unwägbarkeiten mit Blick auf die Konsumkonjunktur. Kräftige Nachholeffekte wie im Jahr 2022 dürften nicht nochmals auftreten. Staatliche Transfers und Unterstützung begünstigen die Einkommenslage der privaten Haushalte – jedoch begleitet von wachsenden Staatsschulden und nicht eindeutigen Wohlfahrtseffekten. Die Anpassung der Finanzmärkte an die steigenden Zinsen geht mit zusätzlichen Unsicherheiten einher, die einer dringend notwendigen Erholung der Investitionen im Weg stehen können. Zuvor hatte die russische Invasion in der Ukraine bereits zu einer Neuorientierung bei den Investitionsplänen der Unternehmen in Deutschland geführt (Bardt/Grömling, 2022). Mit dem Jahresbeginn 2022 war zunächst die gut begründete Zuversicht verbunden, dass sich nach zwei Jahren Corona-Schock das wirtschaftliche Leben und damit auch die Investitionstätigkeit wieder normalisieren würden. Zusätzliche Lieferstörungen und Sorgen vor Energieknappheit, zusätzliche Kostenschocks sowie erneute Nachfrageschocks infolge der hohen Inflation und der nachlassenden Weltwirtschaft belasten seit Frühjahr 2022 das Investitionsklima. Dagegen erfordern gerade der demografische Wandel, die ökologische Transformation des Wirtschaftslebens, die fortschreitende Digitalisierung sowie die geökonomischen Restrukturierungen eine hohe Investitionstätigkeit in der laufenden Dekade.

Vor diesem von Unsicherheiten geprägten Hintergrund bleibt die wirtschaftliche Dynamik in Deutschland in diesem Jahr verhalten und es findet keine breit angelegte und zugkräftige Erholung nach den dreijährigen Beeinträchtigungen durch die Pandemie und den Krieg in der Ukraine statt (Bardt et al., 2023). Einem voraussichtlich moderaten Zuwachs in der Industrie steht ein weiterer Rückgang der Bautätigkeit gegenüber. Der Dienstleistungssektor dürfte insgesamt gesehen zwar zulegen und die gesamtwirtschaftliche Dynamik prägen, allerdings nur moderat. Diese Einschätzungen werden durch die Ergebnisse der aktuellen Konjunkturumfrage des Instituts der deutschen Wirtschaft untermauert (Grömling, 2023). Die Befragung bildet zudem die empirische Grundlage der folgenden Ausführungen zur erwarteten wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland im Allgemeinen und in Berlin im Besonderen.

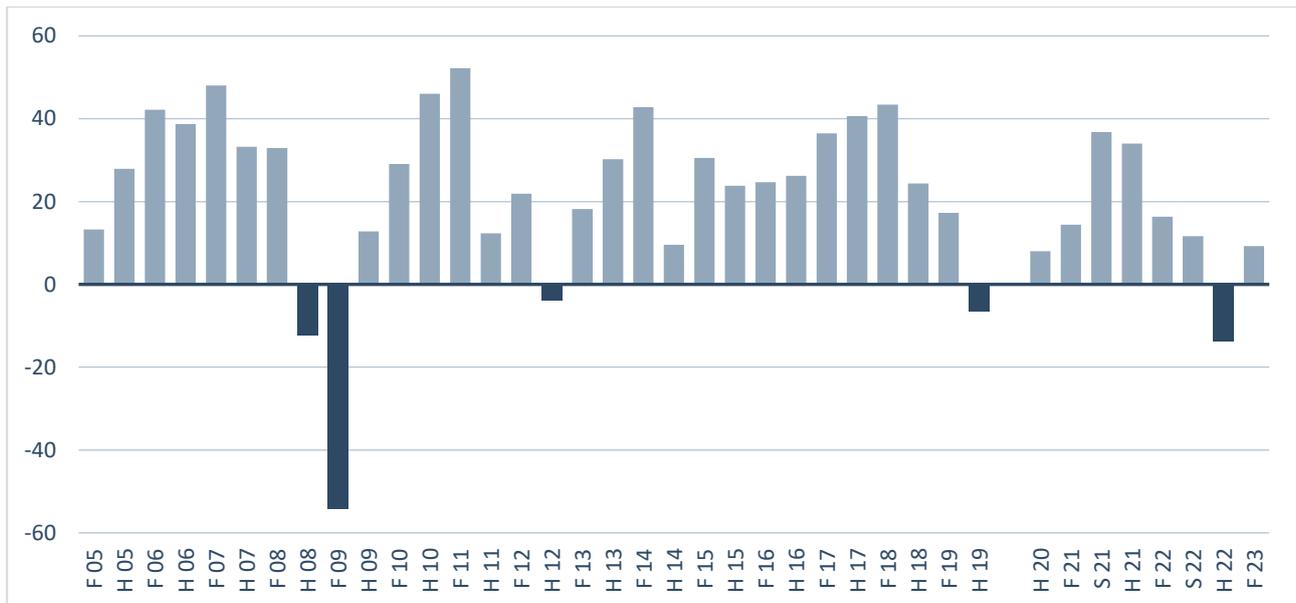
3.2 IW-Konjunkturumfrage als Datenbasis

Bereits seit 1992 befragt das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) regelmäßig Unternehmen in Ostdeutschland nach ihren konjunkturellen Perspektiven. Im Jahr 2002 wurde die vormalige Ostumfrage erstmals auf Westdeutschland ausgeweitet und seitdem werden auch gesamtdeutsche Werte ausgewiesen (siehe zur IW-Konjunkturumfrage ausführlich Grömling, 2018). Die Befragung wird im Auftrag des IW im Frühjahr, im Herbst und seit 2021 auch im Sommer durch das amsa-Institut durchgeführt. Es handelt sich bei der IW-Konjunkturumfrage nicht um eine Panelbefragung mit einem konstanten Teilnehmerkreis. Zum einen schwankt unter den bestehenden Adressaten die Teilnahnehäufigkeit. Zum anderen werden in regelmäßigen Abständen neue Firmen aufgenommen, auch weil bislang teilnehmende Firmen ihren Geschäftsbetrieb einstellen. Im Großen und Ganzen ist die Gruppe der regelmäßig teilnehmenden Betriebe dominierend und weitgehend stabil. Im Durchschnitt beteiligen sich an den Konjunkturumfragen rund 2.500 Unternehmen und liefern damit konjunkturrelevante Mikrodaten. Die befragten Unternehmen verteilen sich auf fünf Wirtschaftsbereiche, und zwar die Hersteller von Grundstoffen, Investitions- und Konsumgüter (die zusammen als Industrie aggregiert werden können), das Baugewerbe und den Dienstleistungssektor. Die Bereiche Banken/Versicherungen sowie der öffentliche Sektor sind nicht enthalten. Die Unternehmen werden in der Konjunkturumfrage nach ihrer derzeitigen Lage und nach den weiteren Perspektiven (im Frühjahr und Sommer für das laufende Jahr und im Herbst für das Folgejahr) gefragt. Dabei werden von den Firmen die Einschätzungen hinsichtlich Produktion, Exporte, Investitionen und Beschäftigung eingeholt. Der Fragebogen ist be-

wusst einfach gehalten, um eine hohe Beteiligung zu erreichen. Die Ergebnisse liegen sowohl in einer ungewichteten Version als auch in einer nach Betrieben, Beschäftigten und Regionen gewichteten und auf die faktische Sektorstruktur der deutschen Volkswirtschaft angepassten Darstellung vor. Die regelmäßige Umfrage zu konjunkturellen Kenngrößen (Standardteil) wird um Zusatzfragen ergänzt, mit denen auf besondere konjunkturelle Entwicklungen und Ereignisse eingegangen werden kann (siehe hierzu Grömling, 2018).

Abbildung 3-1: Langfristige Entwicklung der Produktionserwartungen in Deutschland

Saldo aus positiven und negativen Erwartungen in Prozentpunkten



Gewichtete Ergebnisse der IW-Konjunkturumfrage. Frühjahrsumfrage (F) und Sommerumfrage (S): Erwartungen für das laufende Jahr; Herbstumfrage (H): Erwartungen für das kommende Jahr. Für Frühjahr 2020 liegen keine vergleichbaren Ergebnisse vor. Frühjahr 2022: Gesamtergebnis für die drei Befragungsabschnitte.

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

3.3 Erwartungen der Unternehmen in Deutschland

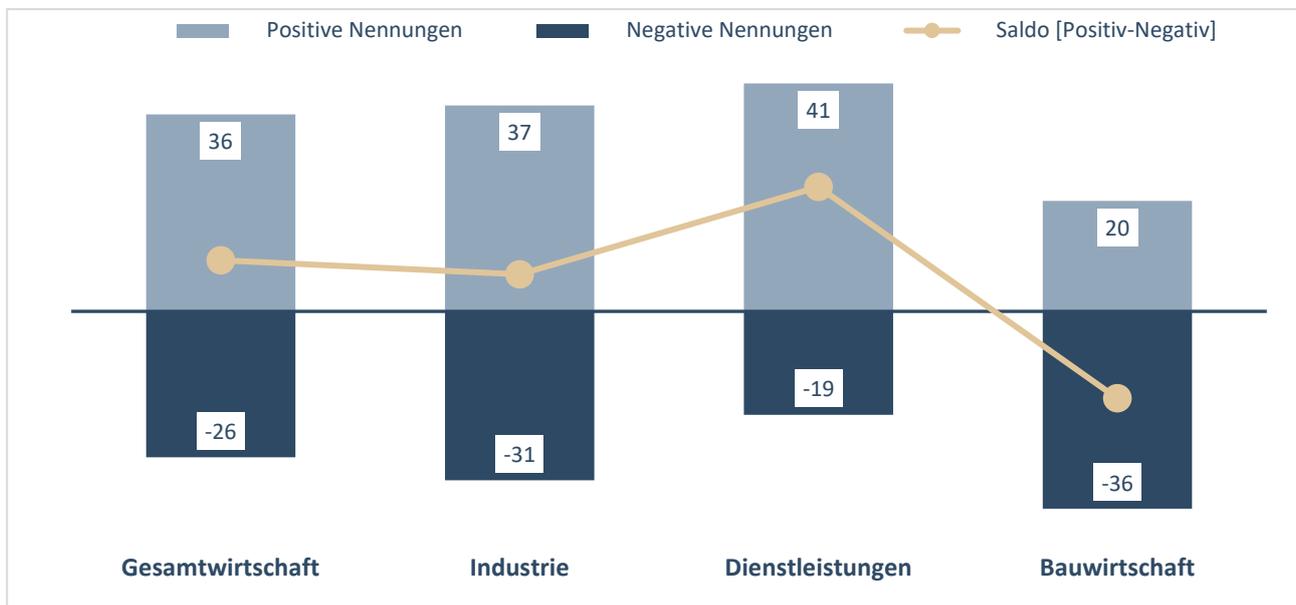
Die angesprochene Aufhellung der Konjunkturperspektiven in Deutschland in den letzten Monaten ist in den Ergebnissen der IW-Konjunkturumfrage sichtbar. Abbildung 3-1 zeigt die Entwicklung der Konjunktüreinschätzungen deutscher Unternehmen seit dem Jahr 2005. Das Auf und Ab der gesamtwirtschaftlichen Aktivitäten konnte damit in der Vergangenheit gut erkannt werden. Aufgrund der hohen Verunsicherungen liegen für das Frühjahr 2020 keine vergleichbaren Ergebnisse vor.

Mit Blick auf den aktuellen Rand und die erwartete Produktionsentwicklung im Jahr 2023 haben sich die Perspektiven merklich verbessert: Während im Rahmen der Herbstbefragung vom November 2022 noch 39 Prozent der vom IW konsultierten Unternehmen einen Rückgang ihrer eigenen Geschäftstätigkeit im Jahr 2023 und 26 Prozent einen Zuwachs erwarteten, überwiegt in der Frühjahrsumfrage vom März/April 2023 das Lager der Optimisten: Knapp 36 Prozent der aktuell gut 2.300 befragten Firmen sehen nunmehr einem Produktionsplus in diesem Jahr entgegen, während gut 26 Prozent einen Rückgang prognostizieren. Damit hat sich der in Abbildung 3-1 dargestellte Saldo aus positiven und negativen Erwartungen von -14 Prozentpunkten auf +9 Prozentpunkte markant verbessert. Diese Trendwende spiegelt sich auch in den vorliegenden Konjunkturprognosen für das Jahr 2023 wider: Gemäß Consensus Forecasts (einem Durchschnitt über rund

20 Konjunkturprognosen unterschiedlicher Institutionen) wird nunmehr von einem schwachen Wachstum der Wirtschaftsleistung (reales Bruttoinlandsprodukt) in Deutschland im Jahr 2023 von 0,1 Prozent ausgegangen. Dagegen gingen die Prognostiker im Spätjahr 2022 im Durchschnitt noch von einem Rückgang in Höhe von 0,9 Prozent aus. Im Wesentlichen spiegeln diese besseren Konjunkturaussichten die bereits angesprochene Verbesserung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen wider. Dazu zählen vor allem die seit dem Spätjahr 2022 wieder stark rückläufigen Energiekosten sowie die deutlich verbesserte Materialsituation in den Unternehmen. In diesem Kontext haben sich auch die Inflationserwartungen merklich entspannt.

Abbildung 3-2: Produktionserwartungen nach Branchen

Anteil von Unternehmen, die für das Jahr 2023 eine Zunahme oder Abnahme bei der Produktion erwarten in Prozent sowie Saldo aus positiven und negativen Werten in Prozentpunkten



Gewichtete Ergebnisse der IW-Konjunkturumfrage vom März/April unter 2.327 Unternehmen; Rest zu 100: gleichbleibend.

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Abbildung 3-2 veranschaulicht, dass die von den Unternehmen erwartete Produktions- und Geschäftsentwicklung im Jahr 2023 in der hier vorgenommenen Branchenabgrenzung klar voneinander abweichend gesehen wird. Am zuversichtlichsten sind mit Blick auf den gesamtdeutschen Durchschnitt die Dienstleistungsunternehmen, die wie gezeigt den Großteil der Bürobeschäftigten stellen. Trotz der bremsenden Inflationseffekte gehen gut 40 Prozent der befragten Firmen von einem Zuwachs und nur knapp 20 Prozent von einem Rückgang aus. Dagegen befinden sich die Baufirmen in einer ausgeprägten Rezession: Während ein Fünftel der Baubetriebe eine höhere Produktion erwartet, gehen 36 Prozent von einem Rückgang aus. In der Industrie zeigt sich ein leichter Überhang der Optimisten. Dabei sind jedoch im Bereich der energieintensiven Industrie und in der Konsumgüterindustrie die Aussichten relativ schlecht.

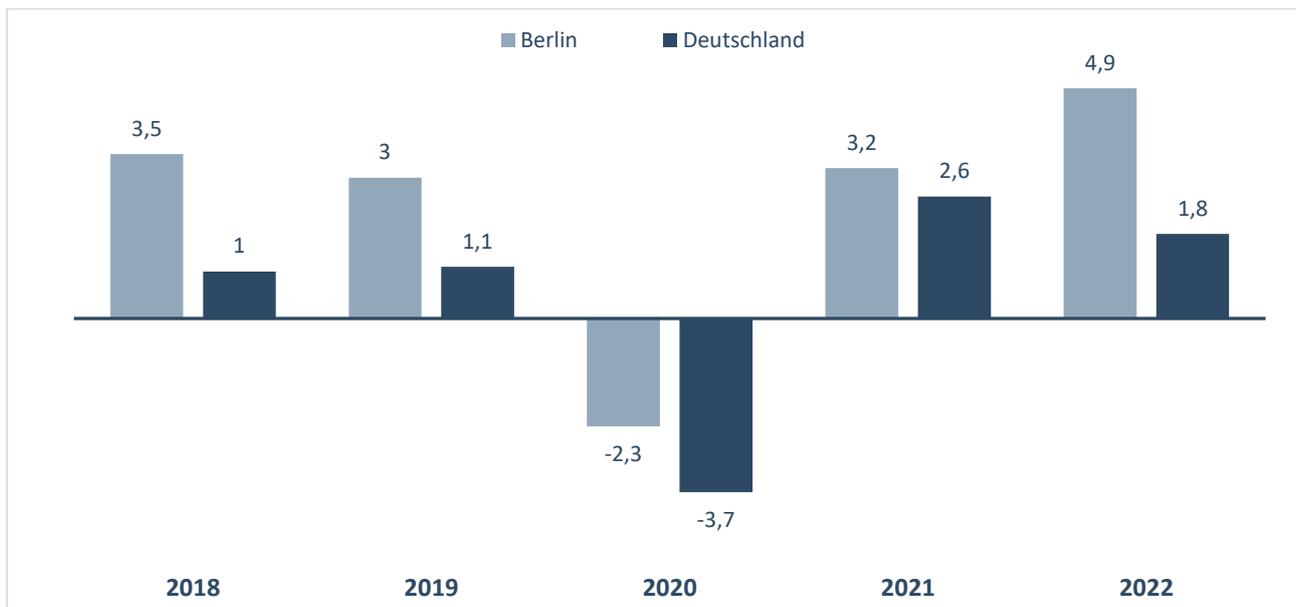
3.4 Berliner Konjunkturvorsprung

Bevor im Folgenden die Aussichten der Berliner Unternehmen für das Jahr 2023 auf Basis der IW-Konjunkturumfrage dargestellt werden, wird kurz die wirtschaftliche Entwicklung Berlins in den gesamtdeutschen Kontext eingeordnet. Dazu zeigt Abbildung 3-3 die Dynamik der wirtschaftlichen Aktivitäten in Deutschland sowie

in Berlin (gemessen an den Veränderungsraten des realen Bruttoinlandsprodukts gegenüber Vorjahr in Prozent). Es zeigt sich, dass in den vergangenen fünf Jahren Berlin einen markanten Wachstumsvorsprung gegenüber dem gesamtdeutschen Durchschnitt hatte. Das gilt zum einen für die Jahre mit einem positiven Wachstum, das in Berlin durchgehend höher ausfiel. Zum anderen gilt dies auch für das Krisenjahr 2020, als Berlin merklich weniger schrumpfte als Deutschland insgesamt. Im Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2022 legte das reale BIP in Berlin um 2,5 Prozent zu, in Deutschland nur um 0,6 Prozent pro Jahr.

Abbildung 3-3: Berliner Wachstum im Vergleich

Veränderung des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts gegenüber Vorjahr in Prozent



Quellen: VGR der Länder; Institut der deutschen Wirtschaft

3.5 Erwartungen der Berliner Unternehmen

Die bisherigen regionalen Auswertungen auf Basis der IW-Konjunkturumfragen haben gezeigt, dass strukturelle Unterschiede (erkennbar etwa an der unterschiedlichen Bedeutung von Automobilindustrie, Flugzeugbau, Pharmaindustrie oder Tourismus) sowie asymmetrische Belastungen (infolge weltwirtschaftlicher Einflüsse oder infolge lokaler Lockdown-Maßnahmen bei binnenwirtschaftlich orientierten Betrieben) die Wirtschaftsregionen in Deutschland in den letzten Jahren in unterschiedlich starkem Ausmaß beeinflusst haben (Grömling, 2023). Im Rahmen der IW-Konjunkturumfrage werden seit dem Jahr 2021 die 16 Bundesländer in Deutschland zu sieben Regionen zusammengefasst und entsprechend hinsichtlich Lage und Erwartungen ausgewertet. Für die vorliegenden Ausführungen wurde eine Sonderauswertung für Berlin vorgenommen. Mit den folgenden drei Abbildungen werden die Lage und Perspektiven der an der IW-Konjunkturumfrage teilnehmenden Berliner Betriebe dargestellt und in den gesamtwirtschaftlichen Kontext eingeordnet. Dazu werden die Durchschnittswerte für Deutschland, Ost- und Westdeutschland herangezogen.

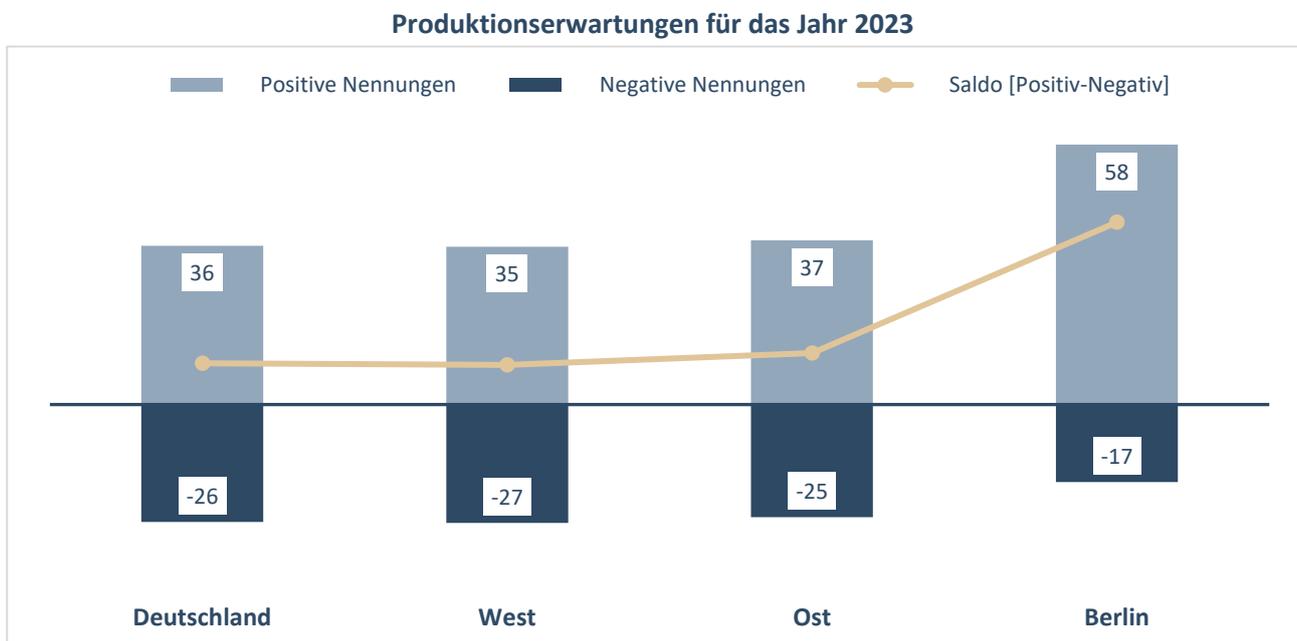
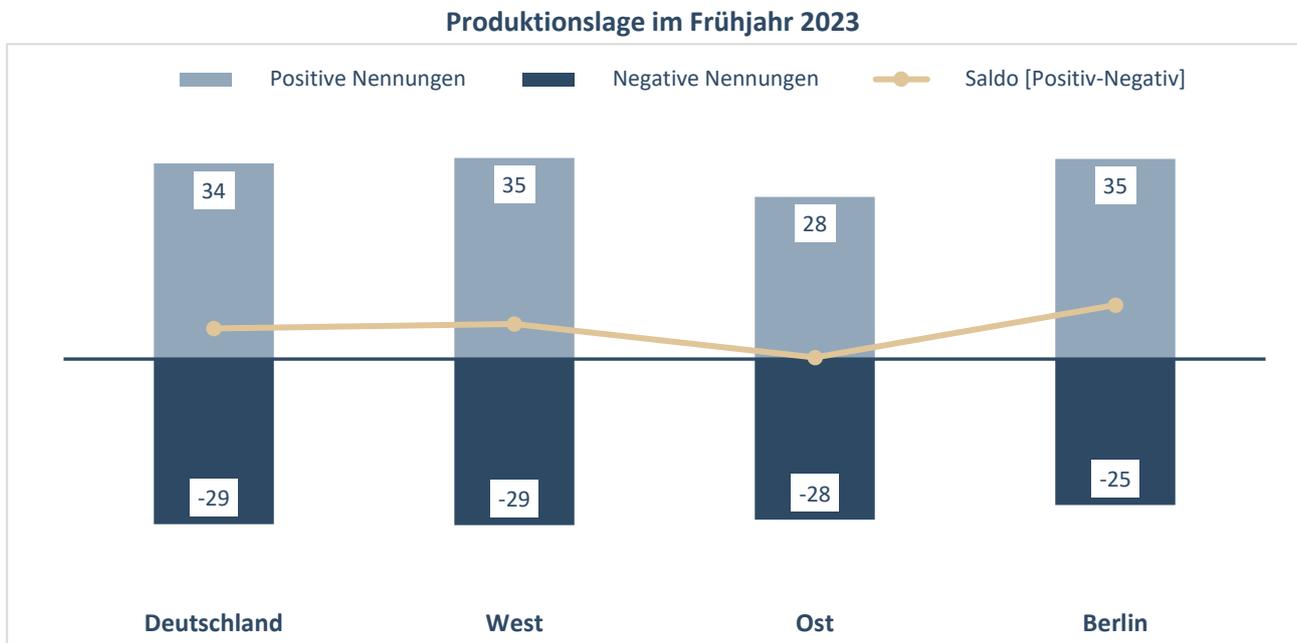
Zunächst zeigen die Umfrageergebnisse vom Frühjahr 2023, dass die **Wirtschaftslage** in Ostdeutschland erkennbar schlechter bewertet wird als in Westdeutschland. Einem moderaten Positivsaldo (aus positiven und negativen Lagebewertungen) im Westen steht eine ausgeglichene Bilanz in Ostdeutschland gegenüber. Die Unternehmen in Berlin, wobei im Folgenden keine Trennung zwischen West- und Ostberlin vorgenommen

wird, bewerten ihre aktuelle Lage sogar leicht besser als in Westdeutschland: 35 Prozent der befragten Berliner Unternehmen melden eine bessere Produktions- und Geschäftslage als im Vorjahr, ein Viertel der Unternehmen liegt dagegen unter dem Vorjahresniveau. Bei den **Produktionsperspektiven** für das gesamte Jahr 2023 ragen die Berliner Unternehmen zudem deutlich hervor – und zwar im positiven Sinn. Die unmerklich unterschiedlichen Vergleichswerte von West- und Ostdeutschland werden von den Berlinern erheblich übertroffen: Während 58 Prozent der vom IW befragten Berliner Firmen mit einem Zuwachs in diesem Jahr rechnen, gehen nur 17 Prozent von einem Rückgang aus. Der Saldo aus positiven und negativen Meldungen erreicht somit einen Wert von +41 Prozentpunkten und stellt den gesamtdeutschen Durchschnitt von +9 Prozentpunkten weit ins Abseits. Keine der im Rahmen der IW-Befragung abgegrenzten Regionen kommt auch nur annähernd an dieses überaus positive Berliner Ergebnis heran. Dabei gilt zudem zu berücksichtigen, dass das Wachstum der Berliner Wirtschaft in den Vorjahren bereits weit überdurchschnittlich ausfiel und die vergleichsweise guten Perspektiven für das Jahr 2023 somit auf eine gute Ausgangsbasis aufsetzen.

Die mit Abbildung 3-5 aufgezeigte etwas bessere Bewertung der aktuellen Geschäftslage in Berlin hat sich dort jedoch nicht in einer spiegelbildlichen Einschätzung der **Investitionslage** der jeweiligen Unternehmen niedergeschlagen. Während 31 Prozent der Berliner Betriebe mit ihren eigenen Investitionen das Vorjahresniveau übertreffen, liegen aktuell 28 Prozent darunter. Sowohl in Westdeutschland als auch im Durchschnitt über alle ostdeutschen Bundesländer fallen die Einschätzungen zur aktuellen Investitionstätigkeit etwas, aber nicht erheblich besser aus: Ein Drittel der Firmen liegt über und ein Viertel unter den Investitionsausgaben vom Frühjahr 2022. Mit dem Blick nach vorne fällt die Bilanz für Berlin jedoch wieder erkennbar freundlicher aus als im west- und ostdeutschen Durchschnitt. Es ist durchaus bemerkenswert, dass in diesen beiden Wirtschaftsräumen eine nahezu identische **Erwartungshaltung für die Investitionen** im gesamten Jahr 2023 besteht. In Berlin fällt gleichwohl der Anteil der Betriebe, die in diesem Jahr mit einem höheren Investitionsbudget planen, höher und der Anteil an Firmen mit rückläufigen Investitionen niedriger aus: 41 Prozent der Berliner Firmen beabsichtigen, ihre Investitionen in diesem Jahr gegenüber dem Vorjahr zu erhöhen. Dagegen planen 21 Prozent mit niedrigeren Investitionsausgaben. Der Saldo aus positiven und negativen Erwartungen fällt mit +20 Prozentpunkten deutlich höher aus als im gesamtdeutschen Durchschnitt mit +13 Prozentpunkten.

Abbildung 3-4: Lage und Erwartungen für die Produktion

Anteil von Unternehmen in Deutschland, die für das Frühjahr 2023 (für das Jahr 2023) eine Zunahme oder Abnahme bei ihrer Produktion diagnostizieren (erwarten) in Prozent sowie Saldo aus positiven und negativen Bewertungen (Erwartungen) in Prozentpunkten



Gewichtete Ergebnisse der IW-Konjunkturumfrage vom März/April unter 2.327 Unternehmen; Rest zu 100: gleichbleibend.
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Neben den Investitionsplänen werden im Rahmen der IW-Konjunkturumfrage auch die Beschäftigungserwartungen der Unternehmen abgefragt. Abbildung 3-6 zeigt dazu in Analogie zu den beiden vorhergehenden Abbildungen, wie die Berliner Unternehmen im Frühjahr 2023 ihre Beschäftigungslage im Vergleich zum Vorjahr bewerten und welche Beschäftigungsperspektiven sie für das gesamte Jahr 2023 hegen. Auch hier wird

ein Vergleich mit den Durchschnittswerten für Deutschland, West- und Ostdeutschland als Bewertungsmaß geliefert.

Abbildung 3-5: Lage und Erwartungen für die Investitionen

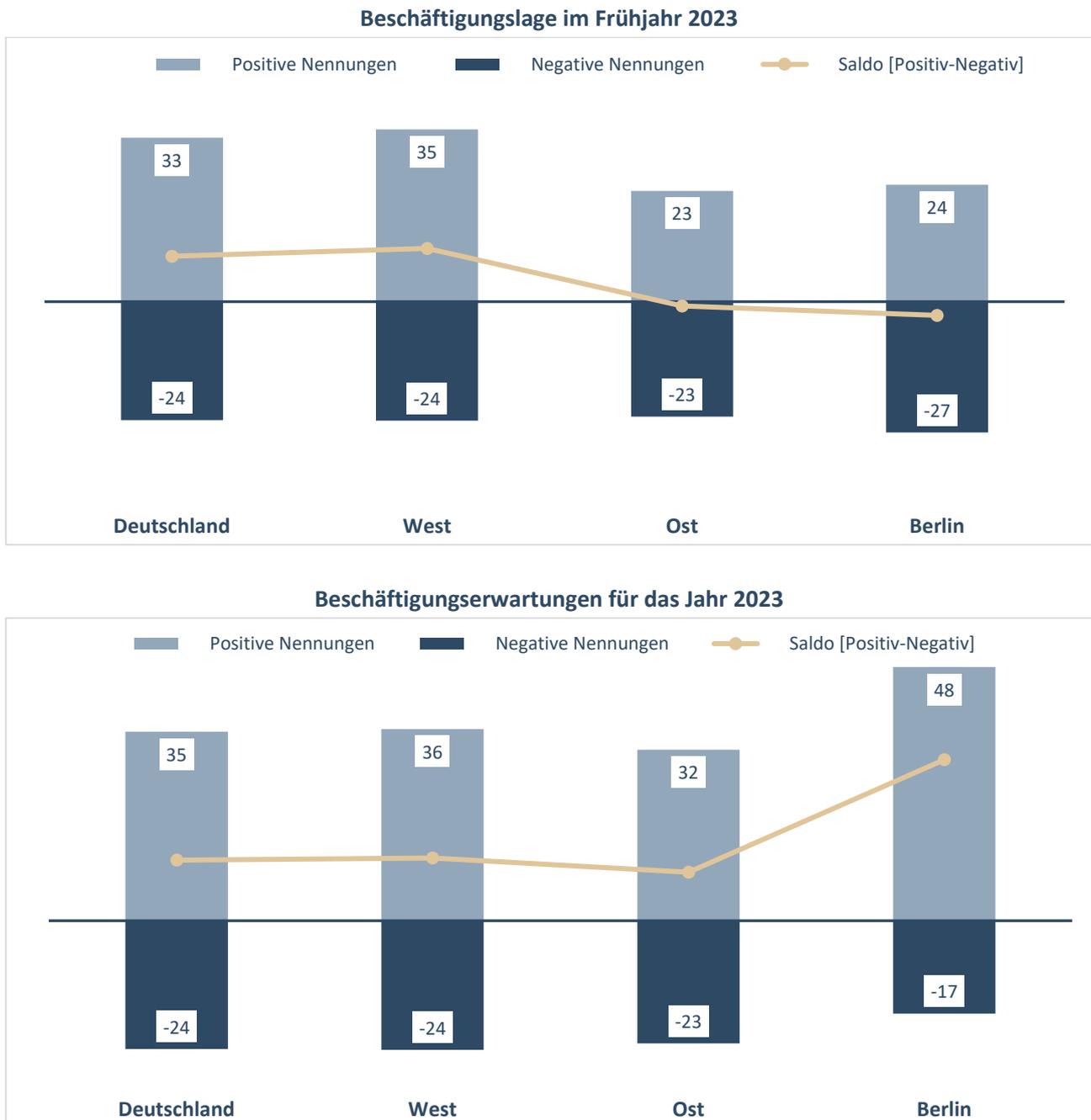
Anteil von Unternehmen in Deutschland, die für das Frühjahr 2023 (für das Jahr 2023) eine Zunahme oder Abnahme bei ihren Investitionen diagnostizieren (erwarten) in Prozent sowie Saldo aus positiven und negativen Bewertungen (Erwartungen) in Prozentpunkten



Gewichtete Ergebnisse der IW-Konjunkturumfrage vom März/April unter 2.327 Unternehmen; Rest zu 100: gleichbleibend.
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Abbildung 3-6: Lage und Erwartungen für die Beschäftigung

Anteil von Unternehmen in Deutschland, die für das Frühjahr 2023 (für das Jahr 2023) eine Zunahme oder Abnahme bei ihrer Beschäftigung diagnostizieren (erwarten) in Prozent sowie Saldo aus positiven und negativen Bewertungen (Erwartungen) in Prozentpunkten



Gewichtete Ergebnisse der IW-Konjunkturumfrage vom März/April unter 2.327 Unternehmen; Rest zu 100: gleichbleibend.
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Zunächst zeigt Abbildung 3-6, dass die **Beschäftigungslage** im Frühjahr 2023 von den Unternehmen in Westdeutschland erheblich besser bewertet wird als in Ostdeutschland. Zwar ist der Anteil der Firmen, deren Anzahl an Beschäftigten unter dem entsprechenden Vorjahresniveau liegt mit 24 beziehungsweise 23 Prozent ähnlich hoch. In Westdeutschland sprechen hingegen 35 Prozent von einer größeren Belegschaft als im Vorjahr, in Ostdeutschland sind es hingegen nur 23 Prozent. In Berlin ist die aktuelle Beschäftigungslage sogar

noch etwas schlechter als im ostdeutschen Durchschnitt. Hier sprechen 27 Prozent von weniger und 24 Prozent von mehr Mitarbeitenden. Somit liegt für Berlin der Saldo aus positiven und negativen Werten im niedrigen negativen Bereich (-3 Prozentpunkte), während er in Westdeutschland bei +11 Prozentpunkten liegt. Nach vorne gerichtet ändert sich der Befund jedoch gewaltig: Zunächst ist insgesamt festzustellen, dass die Unternehmen in Deutschland hinsichtlich der **Beschäftigungsentwicklung** in diesem Jahr durchaus zuversichtlich sind. Jedenfalls planen 35 Prozent der Firmen mit mehr Mitarbeitenden und 24 Prozent mit einer niedrigeren Beschäftigung als im Jahr 2022. Im Vergleich dazu wird in Berlin von den Unternehmen eine noch bessere Arbeitsmarktentwicklung erwartet. Jedenfalls gab fast die Hälfte der befragten Unternehmen an, dass sie im Jahresdurchschnitt 2023 den Vorjahresstand ihrer Belegschaft übertreffen werden. In nur 17 Prozent der Berliner Betriebe ist dagegen mit einem Rückgang zu rechnen.

Insgesamt signalisiert die IW-Konjunkturumfrage vom Frühjahr 2023 eine im gesamtwirtschaftlichen Vergleich merklich bessere Perspektive der Berliner Unternehmen. Das gilt sowohl für die Produktions- als auch für die Geschäftsaussichten für dieses Jahr. Die Differenz zwischen Optimisten und Pessimisten fällt in Berlin bemerkenswert höher aus als in allen anderen Wirtschaftsregionen in Deutschland. Auch bei der Beschäftigung werden die Berliner Betriebe von einer deutlich höheren Zuversicht getragen als im Bundesdurchschnitt. Die Investitionsabsichten sind ebenfalls im positiven Bereich, der Abstand zum gesamtdeutschen Durchschnitt ist jedoch erkennbar weniger ausgeprägt. Insgesamt kann daraus abgeleitet werden, dass die Berliner Wirtschaft ebenso in diesem Jahr ihren Konjunkturvorsprung ausbauen dürfte. Gleichwohl gilt darauf hinzuweisen, dass sich die gesamtwirtschaftlichen Perspektiven für das Jahr 2023 zwar aufgehellt haben, ein namhafter Aufschwung der gesamtdeutschen Wirtschaft ist hierzulande jedoch in diesem Jahr nicht zu erwarten (Bardt et al., 2023).

4 Zukünftige Nachfrage nach Büroflächen

Berlin ragt sowohl bei der (Büro-)Beschäftigung als auch bei der aktuellen konjunkturellen Lage heraus und stellt sich damit derzeit als besonders vitaler Standort für den Büromarkt dar. Dennoch gibt es strukturelle Bedenken im Büromarkt. Zum einen wird befürchtet, dass aufgrund des demografischen Wandels die Zahl der Erwerbstätigen deutlich zurückgeht und damit auch die Nachfrage nach Büroflächen sinkt, zum anderen wird aufgrund des vermehrten mobilen Arbeitens eine geringere Nachfrage nach Büroflächen erwartet. Diese beiden grundsätzlichen Bedenken sollen im Folgenden mit Blick auf den Bürostandort Berlin diskutiert werden.

4.1 Entwicklung der Erwerbstätigen in Deutschland und Berlin

Die Nachfrage nach Büros beruht zu einem gewichtigen Teil auf der Entwicklung der Bürobeschäftigung. Die Zahl der Bürobeschäftigten leitet sich wiederum aus der Zahl der Erwerbstätigen ab, und diese Zahl wiederum aus der Zahl der 20–65-Jährigen. Dies ist typischerweise die Gruppe, die im Arbeitsmarkt aktiv ist. Wie bereits gezeigt, ist eine weitere Steigerung des Anteils der Bürobeschäftigten an allen Beschäftigten, insbesondere mit Blick auf Berlin, nicht unplausibel. Darüber hinaus ist zu bedenken, dass auch ein höherer Anteil an Erwerbspersonen in der Gruppe der 20–65-Jährigen denkbar ist, zum Beispiel aufgrund einer stärkeren Partizipation von Frauen. Nichtsdestotrotz muss aber festgestellt werden, dass das Erwerbspersonenpotenzial, also die Gruppe der 20–65-Jährigen in Deutschland sehr stark fallen wird. Das Statistische Bundesamt unterscheidet bei seinen Bevölkerungsvorausrechnungen zwischen verschiedenen Varianten. Die wesentlichen Be-

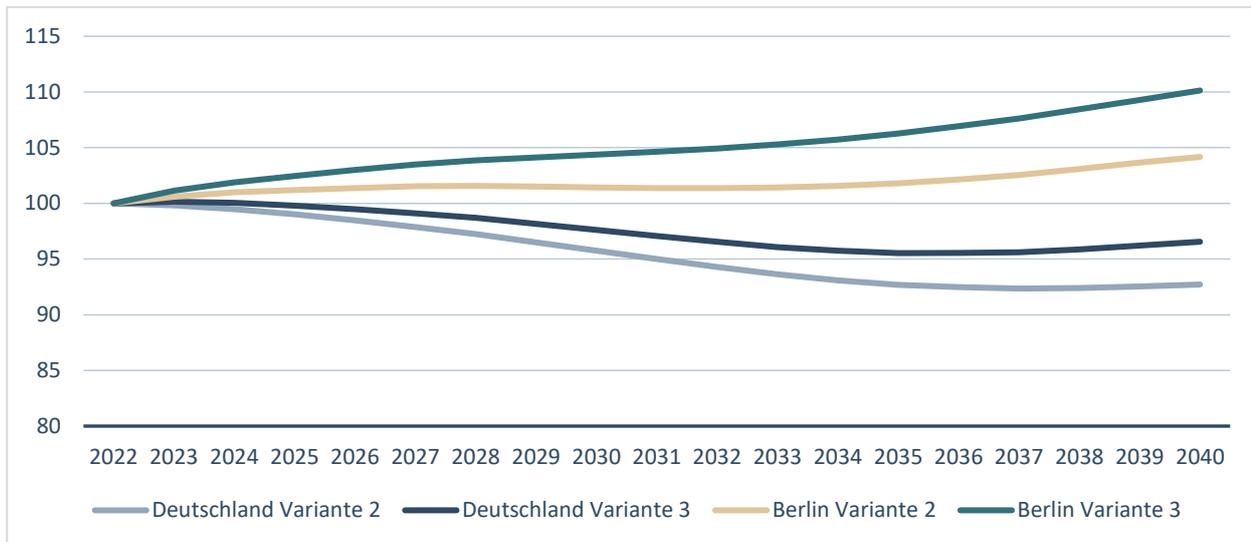
stimmungsgründe für die künftige Entwicklung der Bevölkerung sind dabei die Lebenserwartung der Menschen, die Zahl der Geburten sowie die Zuwanderung. Mit Blick auf die Gruppe der 20–65-Jährigen ist dabei insbesondere der Nettowanderungssaldo relevant, denn eine längere Lebenserwartung hat keinen Einfluss auf die Zahl des Erwerbspersonenpotenzials, und auch eine Erhöhung der Geburtenrate kann sich erst sehr langfristig auf das Erwerbspersonenpotenzial auswirken.

Im Jahr 2022 lebten in Deutschland 50,7 Millionen Menschen in der Altersspanne zwischen 20 und 65 Jahren. Geht man von einem niedrigen Wanderungssaldo aus, das heißt langfristig von 180.000 Menschen pro Jahr, sinkt das Erwerbspersonenpotenzial bis 2030 auf 47,5 Millionen Menschen und bis 2040 auf 45 Millionen. Bei einem Wanderungssaldo von jährlich 290.000 Menschen wären es 48,7 Millionen bis 2030 und 47,1 Millionen bis 2040. Erst bei einem Wanderungssaldo von jährlich 400.000 Menschen könnte die Erwerbsbevölkerung nahezu konstant gehalten werden, dann würde die potenzielle Erwerbsbevölkerung bis 2030 auf nur 49,7 Millionen sinken und bis 2040 auf 49,2 Millionen.

Die Zahlen verdeutlichen, dass die derzeitigen Fachkräfteengpässe sich vermutlich weiter verschärfen werden (vgl. Tiedemann/Malin, 2023). Nur durch eine Beibehaltung einer sehr hohen Zuwanderung kann ein deutlicher Rückgang des Erwerbspersonenpotenzials verhindert werden. Allerdings ist hierbei auch zu berücksichtigen, dass es erhebliche regionale Unterschiede gibt.

Generell ist der Rückgang vor allem in ländlichen Regionen spürbar. Städte ziehen in der Regel junge Menschen an, die dort eine Ausbildung oder ein Studium anfangen. Oftmals bleiben die jungen Menschen dann auch dort, so dass sich die demografische Entwicklung in den Metropolen stärker entwickelt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Städte eben auch deutlich mehr gut bezahlte Arbeitsplätze anbieten können und sich die wirtschaftliche Aktivität ohnehin in Richtung der Großstädte entwickelt (vgl. Moretti, 2013). Berlin ragt in dieser Hinsicht noch einmal heraus, denn als größte Stadt zieht Berlin besonders viele junge Menschen an. Dies gilt ebenso für ausländische Fachkräfte, denn erstens ist die Arbeitsnachfrage in der Hauptstadt sehr groß, zweitens ist aufgrund der Internationalität der Stadt die Integration und der Anschluss generell einfacher.

Entsprechend ist für Berlin nicht von einem Rückgang des Erwerbspersonenpotenzials, sondern von einem Anstieg auszugehen. Nach Variante 2 würde der Zuwachs 4,2 Prozent betragen, nach Variante 3 (also bei insgesamt höherer Zuwanderung) wären es sogar mehr als 10 Prozent. Damit ist auch künftig mit einem – unter sonst gleichen Bedingungen – weiteren Anstieg der Bürobeschäftigung zu rechnen. Unterstellt man eine weiter steigende Verlagerung der Beschäftigung hin zu Dienstleistungen, könnte der Anstieg der Bürobeschäftigung sogar noch stärker ausfallen.

Abbildung 4-1: Entwicklung der Erwerbsbevölkerung in Deutschland und in Berlin (20–65-Jährige, Index)


Quelle: Statistisches Bundesamt

4.2 Einfluss des mobilen Arbeitens auf die Büronachfrage

Neben der demografischen Entwicklung ist das mobile Arbeiten eine weitere Herausforderung für den Büromarkt. Bereits vor der Corona-Pandemie gab es einen Teil der Bürobeschäftigten, die einmal oder mehrmals die Woche zu Hause gearbeitet haben. Aufgrund der Lockdowns während der Corona-Pandemie mussten aber fast alle Bürobeschäftigten relativ plötzlich ihre Aufgaben von zu Hause aus erledigen. In vielen Fällen ist dies gut gelungen und einige Unternehmen berichten von Produktivitätssteigerungen. Für viele Mitarbeitende ist das Arbeiten von zu Hause darüber hinaus mit einer erheblichen Zeitersparnis verbunden, da Pendelzeiten wegfallen. Allerdings wird in den meisten Unternehmen auch anerkannt, dass ein regelmäßiger Austausch in Präsenz nicht substituierbar ist. Nichtsdestotrotz ist aufgrund der Verbreitung von mobilem Arbeiten die Nutzung der Büros zurückgegangen. Nach einer aktuellen Befragung des ifo Instituts (2023) werden an einem durchschnittlichen Tag 12,3 Prozent der Büroarbeitsplätze nicht genutzt, vor der Corona-Pandemie waren es dagegen 4,6 Prozent. Bei Dienstleistern wie IT-Firmen oder Unternehmensberatungen ist die Quote sogar von 6,2 Prozent auf 16,8 Prozent gestiegen.

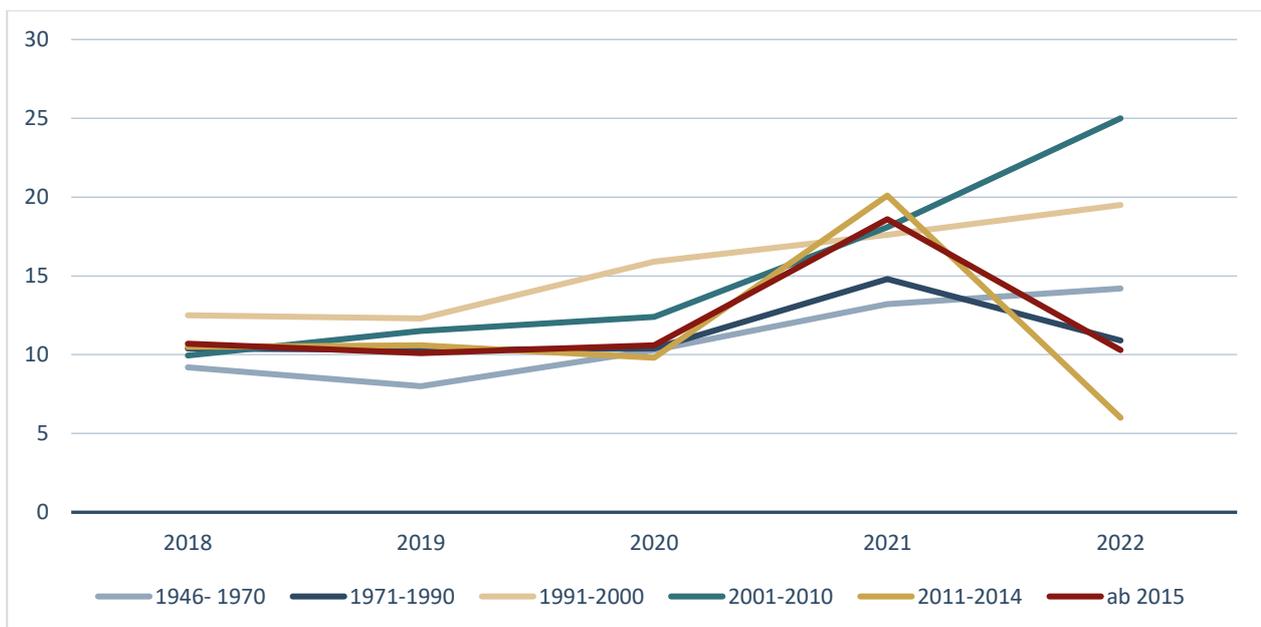
Das vermehrte Arbeiten außerhalb des Büros bietet Unternehmen die Chance, Flächen zu reduzieren, um Mietkosten einzusparen. Allerdings sind diese Potenziale nicht einfach zu heben. So ist etwa die Nutzung des Büros nicht gleich über die Woche verteilt. Eine Untersuchung für Australien, die aber übertragbar auf Deutschland sein dürfte, zeigte etwa, dass vor allem an Montagen und Freitagen zu Hause gearbeitet wird (EY, 2021). Zusätzlich muss bedacht werden, dass sich die Teams vor allem gemeinsam treffen wollen und dann an diesen Tagen entsprechend eine höhere Auslastung besteht. Schließlich ist zu berücksichtigen, dass der Wunsch nach mehr Kommunikation im Büro auch mit dem Erfordernis zusätzlicher Meetingräume oder anderer Sozialräume verbunden ist, was den Raumbedarf sogar erhöhen kann. Konsequenterweise ist damit ein Umbau für viele Unternehmen dringlicher als ein Abbau der Flächen (Stettes/Voigtländer, 2021).

Kurzfristig können daher vor allem große Unternehmen Flächen reduzieren, da diese die Anwesenheiten großer Teams besser koordinieren können. Mittelfristig könnten aber auch mittlere und kleine Unternehmen vermehrt Flächen durch Optimierung in der Arbeitsorganisation einsparen. Wichtig ist jedoch, dass für kaum

ein Unternehmen die völlige Abschaffung der Büros eine Option ist, sondern es geht vielmehr um eine Anpassung an den Bedarf. Damit stellt sich vermehrt die Frage, welche Art von Flächen künftig angemietet wird. Eine Untersuchung für New York zeigte bereits, dass vor allem zentrale und qualitativ hochwertige Büros bevorzugt gemietet werden (Gupta et al., 2023). Modernere Büros genügen nicht nur den Anforderungen an Kommunikationsflächen und technische Voraussetzungen, sondern verfügen auch über eine bessere Energieeffizienz, was Bewirtschaftungskosten spart und auf die Reputation der Unternehmen einzahlt.

Oberst und Voigtländer (2023) konnten unlängst zeigen, dass Büroimmobilien derzeit durchaus gefragt sind und gerade in Zentren die Mieten weiter steigen. Allerdings gibt es eben auch 25 Prozent der Flächen, bei denen die Vermarktung mehr als 38 Wochen dauert, das heißt ein Teil der Flächen ist kaum vermietbar. Für Berlin wurde nun die Vermarktungsdauer in Wochen für Büroimmobilien nach Baujahren differenziert. Generell hat die Corona-Pandemie die Vermarktung von Büros aller Baujahre im Jahr 2021 erschwert. Auffällig ist aber, wie stark sich der Markt nun differenziert. Gerade bei Objekten ab Baujahr 2011 ist die Vermarktungsdauer deutlich zurückgegangen. Für Objekte der Baujahre 2011 bis 2014 lag die durchschnittliche Vermarktungsdauer bei nur sechs Wochen, bei noch jüngeren Gebäuden waren es zehn Wochen im Jahr 2022. Bei Gebäuden ab den Baujahren 1990 waren es dagegen 20 Wochen und mehr.

Abbildung 4-2: Vermarktungsdauer in Wochen für Büroimmobilien in Berlin (Median)



Quellen: Value AG; eigene Berechnungen

Das mobile Arbeiten wird Spuren im Büromarkt hinterlassen. Die Möglichkeiten, einen Teil der Arbeit außerhalb des Büros zu tätigen, wird Flächeneinsparpotenziale begründen, die die Unternehmen nutzen können. Allerdings werden diese Potenziale weder eins zu eins umgesetzt werden können, noch treffen sie den Büromarkt in Gänze. Vielmehr wird sich der Wettbewerb um die Nutzer verstärken und es werden vor allem diejenigen Flächen vermietet werden, die den Nutzern die beste Antwort auf die neuen Möglichkeiten des Arbeitens geben. Tendenziell werden jüngere Flächen und Neubauten eher gefragt werden als ältere Bürogebäude, da diese neben der höheren Qualität auch mehr Flexibilität und eine bessere Energieeffizienz aufweisen.

5 Schlussfolgerungen

Über die Risiken im Büromarkt wird derzeit viel diskutiert: Wie wird sich der Konjunkturunbruch auf den Markt auswirken, wie wird sich die Flächennachfrage angesichts der demografischen Entwicklung und der Zunahme mobilen Arbeitens auswirken? Alle diese Risiken sind real und stellen für Eigentümer Herausforderungen dar. Allerdings zeigt die vorliegende Untersuchung, dass gerade für den Bürostandort Berlin die Perspektiven besser sind, als derzeit angenommen wird, dies vor allem aus fünf Gründen:

Erstens, die Bürobeschäftigung in Berlin ist in den letzten Jahren überproportional stark angestiegen. Wie sich außerdem zeigt, ist die Bürobeschäftigtenquote in Berlin immer noch unterdurchschnittlich. Dies spricht auch für die Zukunft für ein überproportionales Wachstum.

Zweitens, wesentliche Nutzer der Büroimmobilien sind im weitesten Sinne Unternehmen aus dem Segment der IT-Dienstleister sowie die öffentliche Verwaltung. Während letztere Gruppe vor allem für eine Stabilität in der Nachfrage steht, ist in der anderen Gruppe ein weiterer Stellenaufbau wahrscheinlich.

Drittens, die konjunkturelle Lage hellt sich gerade auf. Die Unternehmen blicken insgesamt wieder optimistischer in die Zukunft und planen wieder mit mehr Investitionen. Vor allem aber zeigt die IW-Befragung, dass Berlin konjunkturell hervorsticht und die Berliner Unternehmen auch künftig überdurchschnittlich wachsen könnten. Hinzu kommt, dass die Dienstleistungsbereiche, zu denen der Großteil der Büronachfrager zählt, stärker zulegen als die klassische Industrie.

Viertens sind auch die demografischen Vorausberechnungen für Berlin günstiger als für den Rest Deutschlands. Berlin als größte deutsche Stadt hat bereits in der Vergangenheit viele junge Menschen angezogen und wird dies auch künftig tun. Entgegen dem Trend dürfte damit das Erwerbspersonenpotenzial in Berlin weiter steigen und damit tendenziell auch die Büronachfrage.

Fünftens schließlich wird das mobile Arbeiten für den Büromarkt zwar eine Herausforderung darstellen, aber auch hier gilt es zu differenzieren. Denn selbst wenn insgesamt weniger Flächen nachgefragt werden, wird es dennoch, gerade in Berlin, eine vitale Nachfrage geben. Diese Nachfrage wird sich aber vor allem auf jüngere Büroflächen richten, die auf die neuen Anforderungen der Nutzer – mehr Kommunikationsmöglichkeiten, ansprechendes Design und Nachhaltigkeit – die richtigen Antworten geben.

Insgesamt hat Berlin die große Chance, in Deutschland die Stadt mit der stärksten Wirtschaftskraft zu werden und international zu den großen Metropolen wie Paris oder London aufzuschließen. Dies setzt aber voraus, dass dieses Wachstum auch ermöglicht wird. Neben dem dazu notwendigen Wohnungsbau ist auch die Bereitstellung ausreichender und attraktiver Gewerbeflächen notwendig, um die wirtschaftlichen Potenziale tatsächlich zu heben.

Literaturverzeichnis

Alipour, Jean-Victor / Langer, Christina / O’Kane, Layla, 2021, Wird uns das Homeoffice erhalten bleiben? Ein Blick in 35 Millionen Stellenanzeigen, in: ifo Schnelldienst, 74. Jg., Heft 9, S. 46-52

Bardt, Hubertus et al., 2023, Kein Aufschwung in Sicht – IW-Konjunkturprognose Frühjahr 2023, IW-Report, Nr. 19, Köln

Bardt, Hubertus / Grömling, Michael, 2022, Krieg in der Ukraine verschärft bestehende Investitionsschwäche, IW-Report, Nr. 44, Köln

Grömling, Michael, 2018, Methods and Applications of the IW business survey, IW-Report, Nr. 5, Köln

Grömling, Michael, 2023, Verbesserungen ohne Aufschwungsqualität – IW-Konjunkturumfrage Frühjahr 2023, IW-Report, Nr. 27, Köln

EY – Ernst & Young, 2021, Reimagining our Economic Powerhouses: How to turn CBDs into central experience districts, https://www.ey.com/en_au/real-estate-hospitality-construction/how-do-we-turn-cbds-into-central-experience-districts [16.5.2023]

Gupta, Arpit / Mittal, Vrinda / Van Nieuwerburgh, Stijn, 2023, Work From Home and the Office Real Estate Apocalypse, NBER Working Paper 30526, <https://www.nber.org/papers/w30526> [25.3.2023]

Hammermann, Andrea / Voigtländer, Michael, 2020, Bürobeschäftigte in Deutschland. Eine Regionalanalyse, in: IW-Trends, 47. Jg., Nr. 3, S. 61-78

ifo Institut, 2023, Dreimal mehr ungenutzte Büros als vor Corona, Weitere Konjunkturumfragen 15. Mai 2023 <https://www.ifo.de/fakten/2023-05-15/dreimal-mehr-ungenutzte-bueros-als-vor-corona> [16.5.2023]

Moretti, Enrico, 2013, The New Geography of Jobs, New York

Oberst, Christian / Voigtländer, Michael, 2023, Mietpreisentwicklung bei Gewerbeimmobilien. Zwischen kurzfristigen Herausforderungen und strukturellen Umbrüchen, IW-Report, Nr. 21, Köln

Schuster, Florian / Voigtländer, Michael, 2019, European office markets, user costs and speculative bubbles, IW-Report, Nr. 31, Köln

Stettes, Oliver / Voigtländer, Michael, 2021, Büroflächenabbau bleibt die Ausnahme, IW-Kurzbericht, Nr. 6, Köln

Tiedemann, Jurek / Malin, Lydia, 2023, Jahresrückblick 2022 – Fachkräftesituation angespannter denn je, Studie im Rahmen des Projektes Kompetenzzentrum Fachkräftesicherung (KOFA) in Zusammenarbeit mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK), Köln

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 2-1: Entwicklung der Bürobeschäftigung seit 2012	6
Abbildung 2-2: Entwicklung Bürobeschäftigung in den Top-7	7
Abbildung 2-3: Anteil der Bürobeschäftigten an allen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.....	8
Abbildung 2-4: Die 10 Wirtschaftszweige mit den meisten Bürobeschäftigten in Deutschland	9
Abbildung 2-5: Die 10 Wirtschaftszweige mit den meisten Bürobeschäftigten in Berlin	10
Abbildung 2-6: Die 10 Wirtschaftszweige mit dem größten Bürobeschäftigtenwachstum seit 2018 in Berlin	11
Abbildung 3-1: Langfristige Entwicklung der Produktionserwartungen in Deutschland	13
Abbildung 3-2: Produktionserwartungen nach Branchen	14
Abbildung 3-3: Berliner Wachstum im Vergleich	15
Abbildung 3-4: Lage und Erwartungen für die Produktion	17
Abbildung 3-5: Lage und Erwartungen für die Investitionen	18
Abbildung 3-6: Lage und Erwartungen für die Beschäftigung.....	19
Abbildung 4-1: Entwicklung der Erwerbsbevölkerung in Deutschland und in Berlin (20–65-Jährige, Index)	22

Abstract

The mixture of economic slowdown, possible space reductions due to increased mobile working and the overall decline in the potential labour force are causing many market participants to look at the office property market with concern. Looking at Berlin, however, the situation and prospects are much better than generally assumed, as the following study shows. Overall, the study comes to the following core findings:

- Office employment in Berlin has risen by 57.2 per cent since 2012, which is more than in any other top 7 city. Due to the still low office employment rate of 42.8 per cent and the ongoing structural change towards services, disproportionate growth in office employment can also be expected in the future.
- This applies all the more against the demographic background. While a declining labour force potential is to be expected nationwide, in the federal capital an increase of 4.2 per cent by 2040 can be expected even with a moderate development of migration, and even more than 10 per cent with stronger immigration.
- The tenant mix in the office market is also advantageous in Berlin. The most important office tenant groups include, on the one hand, strongly growing service segments such as information technology and, on the other hand, economically very robust sectors such as public administration.
- The short-term economic outlook for the capital is also significantly better than for the rest of the country. For example, 48 percent of companies in Berlin want to create jobs, compared to only 35 percent in Germany as a whole. Berlin companies are also more optimistic about the production situation and investments, so that it can be assumed that Berlin's gross domestic product (GDP) will also grow disproportionately in 2023.
- Compared to industry, expectations in the services segment are also more positive overall. Thus, 41 per cent of the companies expect an increase in production, compared to 36 per cent for the economy as a whole.
- One challenge for the office market is mobile working, as this can be associated with a reduction in space. However, such reductions are less easy to implement than is sometimes assumed. Furthermore, the evaluations show that older properties in particular are more difficult to let. With younger properties, on the other hand, quick selling times indicate a high level of attractiveness.

All in all, the situation for the Berlin office market is much better than in many other regions. The strong population growth in combination with the continuing economic upswing will keep office demand high.