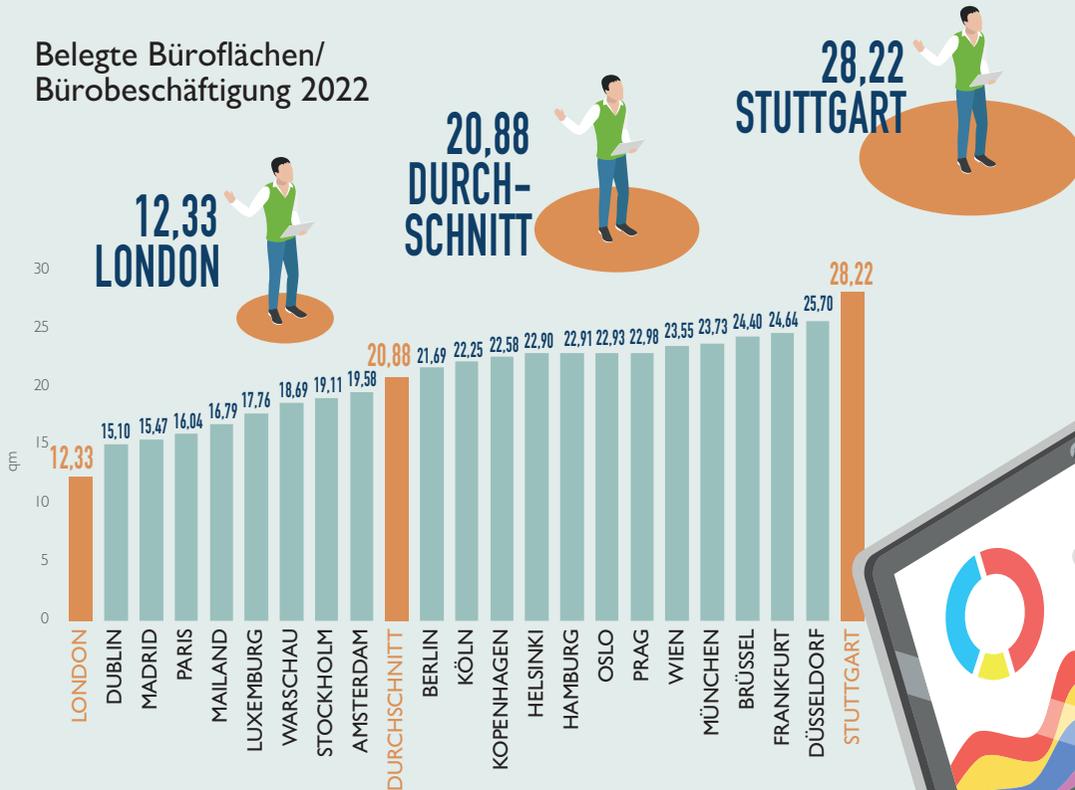


Der europäische Büroflächenmarkt – shrink to fit?



Die Corona-Pandemie hat gezeigt, dass das Homeoffice (mobile Arbeiten) ein fester Bestandteil der modernen Arbeitswelt ist und somit auch in Zeiten nach der Pandemie eine hohe Relevanz für die Bürolandschaft in Europa besitzt. Zwar wird deutlich, dass auch zukünftig Bürogebäude zur DNA der modernen Arbeitswelt zählen. Aber gleichwohl sind hier Anpassungen an (Mikro) Standorten, Qualitäten und Nutzungsintensitäten zu erwarten. Die Frage ist: Sitzt Europa bald enger zusammen, aber in qualitativ hochwertigeren Flächen, arbeitet insgesamt effizienter, dafür an mehreren Destinationen zwischen Innenstadt, Co-Working Space im Zwischenraum und „zu Hause“?

Belegte Büroflächen/ Bürobeschäftigung 2022



Vor dem Effizienzsprung nach der Pandemie?

In den europäischen Metropolen ist Fläche ein knappes Gut, woraus resultiert, dass Büroflächen in den großen europäischen Bürozentren für die Unternehmen hohe Kosten auslösen. Dies in Kombination mit den positiven Erfahrungen mit den mobilen Arbeitskonzepten lässt auf Seiten der Unternehmen eine hohe Motivation zur effizienten Büroflächennutzung entstehen. So zeigt sich zum Beispiel im europäischen Vergleich, dass Ende 2022 auf dem traditionell „teuren“ Büromarkt London auf einen Bürobeschäftigten nur rund 12 m² entfielen, während in Stuttgart die Fläche pro Bürobeschäftigten mit rund 28 m² im Jahr 2022 mehr als doppelt so hoch war.

Die steigende Bedeutung der effizienten Büroflächennutzung zeigt sich in der Variablen „**Entwicklung der Bürofläche pro Bürobeschäftigten**“. Ende 2022 lag die Bürofläche/ Bürobeschäftigten auf vielen europäischen Bürozentren über 10 % unterhalb des Niveaus des Jahres 2005. In den etablierten Märkten London Central und Helsinki reduzierte sich das Niveau um über mehr als 30 %.

Anders entwickelten sich die Märkte Prag und Warschau. Auf diesen Märkten lag das Niveau der Bürofläche pro Bürobeschäftigten im Jahr 2022 deutlich oberhalb des Niveaus des Jahres 2005. Auch in der belgischen Hauptstadt kam es zu einem Anstieg der Bürofläche pro Bürobeschäftigten, Stichwort ist hier eine extensive Nutzung durch EU-Funktionen.

Veränderung Bürofläche pro Bürobeschäftigten 2005 - 2022



Quelle: Catella Research 2023, PMA 2022, © TarikVision, stock.adobe.com. Die Analyse basiert auf dem quantitativen Vergleich von Büroflächen bzw. Beschäftigtenzahlen. Qualitative Aspekte bei Büroflächen und nationale Gesetzgebungen finden hier keine Berücksichtigung.