

WIFO ■ KONJUNKTURTEST

Sonderausgabe 1/2026

Home-Office und die Veränderung des Bürobedarfs österreichischer Unternehmen

Ergebnisse der Sonderbefragung zu
Bürobedarf im Rahmen des WIFO-
Konjunkturtests vom September und
Oktober 2025

Werner Hölzl
Michael Klien

Home-Office und die Veränderung des Bürobedarfs österreichischer Unternehmen

Ergebnisse der Sonderbefragung zu Bürobedarf
im Rahmen des WIFO-Konjunkturtests vom
September und Oktober 2025

Werner Hölzl, Michael Klien

Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung

Wissenschaftliche Assistenz: Birgit Agnezy, Tobias Bergsmann, Alexandros Charos,
Anna Strauss-Kollin

Der WIFO-Konjunkturtest ist Teil des Gemeinsamen Harmonisierten EU-Programms
der Konjunktur- und Verbraucherumfragen und wird mit finanzieller Unterstützung
der Europäischen Kommission durchgeführt.

WIFO-Konjunkturtest Sonderausgabe 1/2026
Februar 2026

Inhalt

Home-Office und hybride Arbeitsmodelle führen dazu, dass Unternehmen ihre Bürokonzepte verändern. Dies hat Auswirkungen auf den Büroimmobilienmarkt. Um diese Veränderungen für Österreich einschätzen zu können, wurde eine Sonderbefragung durchgeführt. Die Ergebnisse zeigen, dass rund 20,8% der Beschäftigten in den befragten Unternehmen zumindest teilweise von zu Hause aus arbeiten, es aber Unterschiede nach Sektoren und Unternehmensgröße gibt. Unternehmen in Dienstleistungsbranchen und größere Unternehmen nutzen Home-Office mehr und haben deswegen auch ihre Büroflächen stärker angepasst und verändert. In puncto Veränderung der Büroflächen zeigen die Ergebnisse aber nur einen begrenzten Einfluss von Home-Office. Besonders im Unterschied zu Deutschland planen weniger Unternehmen die Büroflächen aufgrund von Home-Office zu reduzieren.

Inhalt

1.	Einleitung	1
2.	Zeitraum und Befragung	1
3.	Home-Office-Anteil der Beschäftigten	2
4.	Einschätzung der Auslastung der Büroflächen	3
5.	Größenveränderung von Büroflächen aufgrund von Home-Office	5
6.	Geplante Größenveränderung von Büroflächen	6
7.	Veränderung von Bürostandorten	8
8.	Veränderung Nutzungsart von Büroflächen	10
9.	Vergleich zu deutschen Ergebnissen	12
10.	Literatur	15
	Anhang: Tabellarische Darstellung der Befragungsergebnisse	15

Verzeichnis der Abbildungen

Abbildung 1: Welcher Anteil Ihrer Beschäftigten arbeitet aktuell zumindest teilweise im Home-Office?	3
Abbildung 2: Wie bewerten Sie die aktuelle Auslastung Ihrer Büroflächen?	4
Abbildung 3: Haben Sie die Größe Ihrer Büroflächen wegen Home-Office bereits verändert?	6
Abbildung 4: Planen Sie, die Größe Ihrer Büroflächen wegen Home-Office in den nächsten 5 Jahren zu verändern?	7
Abbildung 5: Haben Sie die Lage von mindestens einem Ihrer Bürostandorte wegen Home-Office bereits verändert oder planen Sie dies in den nächsten 5 Jahren?	9
Abbildung 6: Haben Sie die Nutzungsart Ihrer Büroflächen wegen Home-Office bereits verändert oder planen Sie dies in den nächsten 5 Jahren?	11
Abbildung 7: Veränderung der Büroflächen bisher und geplant in Deutschland und Österreich	13
Abbildung 8: Erfolgte und geplante Nutzungsänderung von Büroflächen wegen Home-Office in Deutschland und Österreich	14

Verzeichnis der Übersichten

Übersicht 1: Welcher Anteil Ihrer Beschäftigten arbeitet aktuell zumindest teilweise im Home-Office?	15
Übersicht 2: Wie bewerten Sie die aktuelle Auslastung Ihrer Büroflächen?	15
Übersicht 3: Haben Sie die Größe Ihrer Büroflächen wegen Home-Office bereits verändert?	16
Übersicht 4: Planen Sie, die Größe Ihrer Büroflächen wegen Home-Office in den nächsten 5 Jahren zu verändern?	16
Übersicht 5: Haben Sie die Lage von mindestens einem Ihrer Bürostandorte wegen Home-Office bereits verändert oder planen Sie dies in den nächsten 5 Jahren?	16
Übersicht 6: Haben Sie die Nutzungsart Ihrer Büroflächen wegen Home-Office bereits verändert oder planen Sie dies in den nächsten 5 Jahren?	17

1. Einleitung

Infolge der COVID-19-Pandemie haben viele Unternehmen auf Home-Office umgestellt. Dies hat potentiell massive Auswirkungen auf den Büroimmobilienmarkt, sowohl in quantitativer als auch qualitativer Hinsicht. Einerseits könnte infolge von Home-Office die Nachfrage nach Büroimmobilien insgesamt sinken (quantitativer Effekt), sich aber gleichzeitig der Bedarf qualitativ ändern (Stichwort: Flexible Raumnutzung). Die Tragweite dieser Auswirkungen ist auch für die Volkswirtschaft insgesamt bedeutsam: So betrachtet die österreichische Banken- und Finanzmarktaufsicht die Kreditrisiken von Gewerbeimmobilien zusehends kritisch, nicht nur für die Stabilität einzelner Banken, sondern für den gesamten Sektor. Allerdings gibt es kaum gesicherte und repräsentative Informationen zur Nachfrageentwicklung im Büroimmobilienmarkt.

Die vorliegende Befragung im Rahmen des WIFO-Konjunkturtests soll diese Lücken schließen und die Absichten der österreichischen Unternehmen zu Home-Office und den Bürobedarf feststellen.

Bei der Befragung wurde auf Fragen zurückgegriffen, die das ifo Institut (ifo Konjunkturumfrage 2025a, Krause et al. 2024) in der Vergangenheit verwendet hatte, um Home-Office und Veränderungen der Nachfrage nach Bürobedarf abzufragen. Diese Fragen wurden verwendet, um einen Vergleich zwischen Deutschland und Österreich zu ermöglichen, welche eine bessere Einordnung der Ergebnisse erlaubt.

2. Zeitraum und Befragung

Der WIFO-Konjunkturtest ist als Panel konzipiert, in welchem Unternehmen regelmäßig Konjunkturumfragen beantworten. Im September und Oktober 2025 haben insgesamt 4.495 Unternehmen den WIFO-Konjunkturtest beantwortet, rund 70% davon elektronisch. Die Sonderbefragung wurde als freiwilliges Zusatzmodul des WIFO-Konjunkturtests in der elektronischen Befragung durchgeführt. In der postalischen Befragung wurden diese Fragen nicht gestellt.

Die Sonderbefragung wurde in den Sektoren Sachgütererzeugung, Bauwirtschaft und Dienstleistungen durchgeführt. Im September beantworteten 1.333 Unternehmen den Fragebogen aus den Sektoren Sachgütererzeugung, Bauwirtschaft und Dienstleistungen. Zusätzlich wurden im Oktober 873 Unternehmen aus dem Dienstleistungssektor angeschrieben, die nicht bereits im Oktober kontaktiert worden waren, um eine bessere Abdeckung des Dienstleistungssektors zu gewährleisten. Über die beiden Wellen hinweg betrug die Rücklaufquote 58%. Von diesen Unternehmen haben rund 65% weniger als 50 Beschäftigte, 26% haben zwischen 50 und 249 Beschäftigte und 9% weisen 250 oder mehr Beschäftigte aus. 73% sind dem Sektor Dienstleistungen zuzuordnen, 17% der Sachgütererzeugung und rund 10% der Bauwirtschaft.

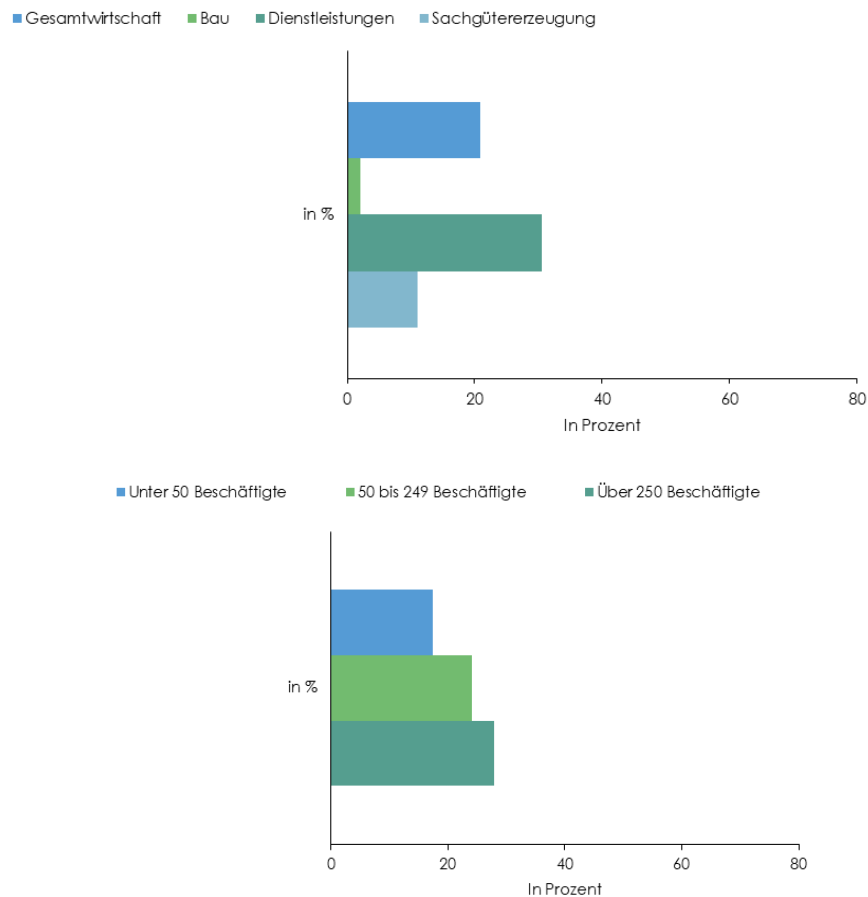
Die hier angeführten Befragungsergebnisse decken den Zeitraum vom 01.09. bis 23.10.2025 ab. Damit gibt diese Befragung die Lage vom Herbst 2025 wieder.

3. Home-Office-Anteil der Beschäftigten

Bis zur COVID-19-Pandemie wurde Home-Office nur von wenigen Unternehmen und stark beschränkt genutzt. In der Pandemie weitete sich die Nutzung des Home-Office deutlich aus, insbesondere in Bereichen mit nicht-manuellen Tätigkeitsschwerpunkten ohne ständigen (persönlichen) Kundenkontakt (Bock-Schappelwein 2020). Huber et al. (2022) dokumentieren, dass mit Ausbruch der Pandemie fast ein Drittel aller unselbständig Beschäftigten ins Home-Office wechselten. Die Flexibilisierung des Arbeitsortes in einer hybriden Arbeitsform mit einer Kombination von Home-Office und Präsenzarbeit blieb nach der Pandemie erhalten.

Die Befragung zeigt, vor allem wegen der unterschiedlichen Tätigkeitsschwerpunkte der typischen Berufe, große Unterschiede über die Sektoren hinweg (Abbildung 1). Für die Gesamtwirtschaft aggregiert, melden die Unternehmen im Durchschnitt, dass rund 20,8% ihrer Beschäftigten zumindest teilweise im Home-Office sind. Am größten ist der Anteil in den Dienstleistungen mit rund 30,5%, gefolgt von der Sachgütererzeugung (10,9%) und am geringsten ist der Anteil in der Bauwirtschaft mit rund 2%.

Abbildung 1: **Welcher Anteil Ihrer Beschäftigten arbeitet aktuell zumindest teilweise im Home-Office?**



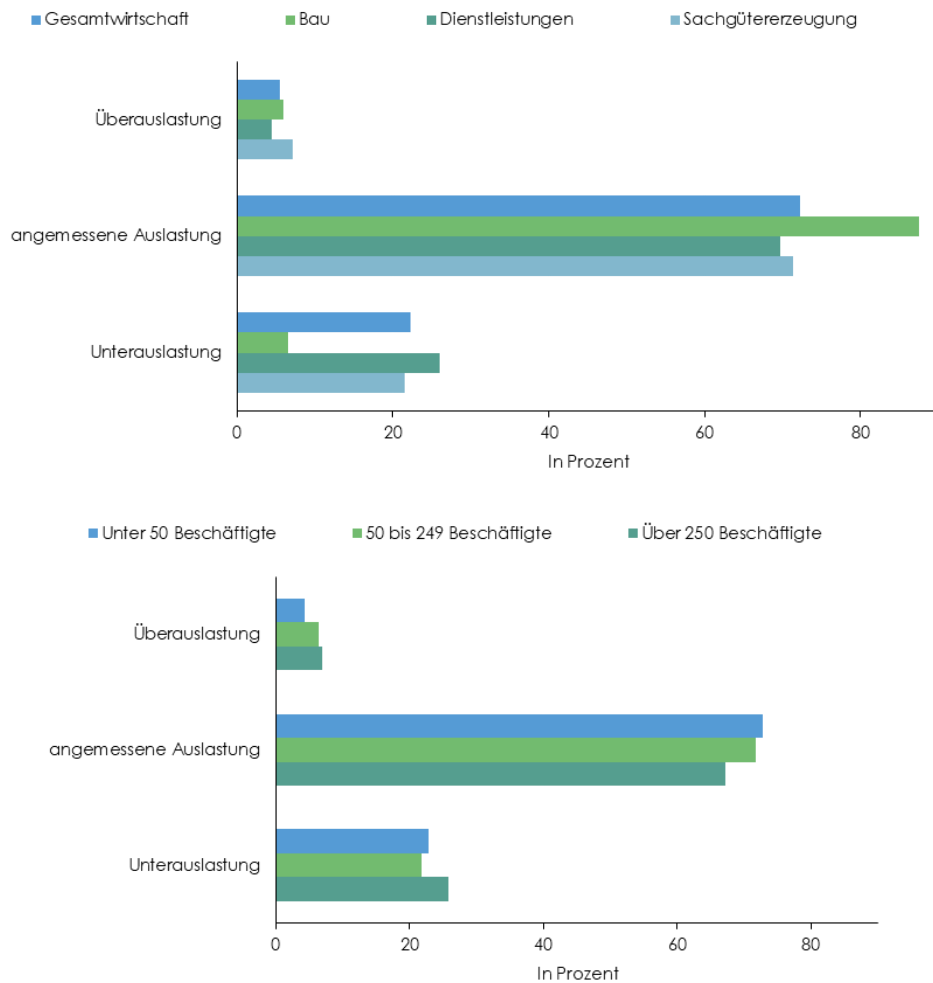
Q: WIFO-Konjunkturtest, Sonderbefragung Bürobedarf September/Oktober 2025. n=1839.

Nach Unternehmensgrößen korreliert die Nutzung des Home-Office mit der Unternehmensgröße. Kleinere Unternehmen (weniger als 50 Beschäftigte) geben an, dass rund 17,5% ihrer Beschäftigten zumindest teilweise im Home-Office tätig sind, bei mittleren Unternehmen (50 bis 249 Beschäftigte) steigt der Anteil auf 24,1% und bei größeren Unternehmen (mehr als 250 Beschäftigte) steigt der Anteil auf 27,9%

4. Einschätzung der Auslastung der Büroflächen

Die Nutzung von Home-Office von Unternehmensseite, kann Auswirkungen auf die Auslastung der Büroflächen haben. Aus diesem Grund wurden die Unternehmen befragt, wie sie die Auslastung ihrer Büroflächen bewerten.

Abbildung 2: **Wie bewerten Sie die aktuelle Auslastung Ihrer Büroflächen?**



Q: WIFO-Konjunkturtest, Sonderbefragung Bürobedarf September/Oktober 2025. n=1846.

Die Befragungsergebnisse (Abbildung 2) zeigen, dass die Unternehmen mehrheitlich von einer angemessenen Auslastung ihrer Büroflächen berichteten und tendenziell eher von einer Unter- als einer Überauslastung. Für die Gesamtwirtschaft melden rund 5,5% der antwortenden Unternehmen eine Überauslastung, 72,2% eine angemessene Auslastung und 22,3% eine Unterauslastung ihrer Büroflächen.

Nach Sektoren zeigen sich Unterschiede: In der Bauwirtschaft, die kaum Home-Office verwendet, meldeten mit 6,5% der Unternehmen fast gleich viele Unternehmen eine Unterauslastung, wie eine Überauslastung (6,0%). Rund 87,5% der Bauunternehmen melden eine angemessene Auslastung ihrer Büroflächen. In der Sachgütererzeugung melden 7,2% der Unternehmen eine Überauslastung, 71,3% eine angemessene Auslastung und 21,5% eine Unterauslastung ihrer Büroflächen. In den Dienstleistungen (mit dem höchsten Home-Office-Anteil der Sektoren)

meldeten rund 4,4% der Unternehmen eine Überauslastung, 69,7% eine angemessene Auslastung und 26% eine Unterauslastung ihrer Büroflächen.

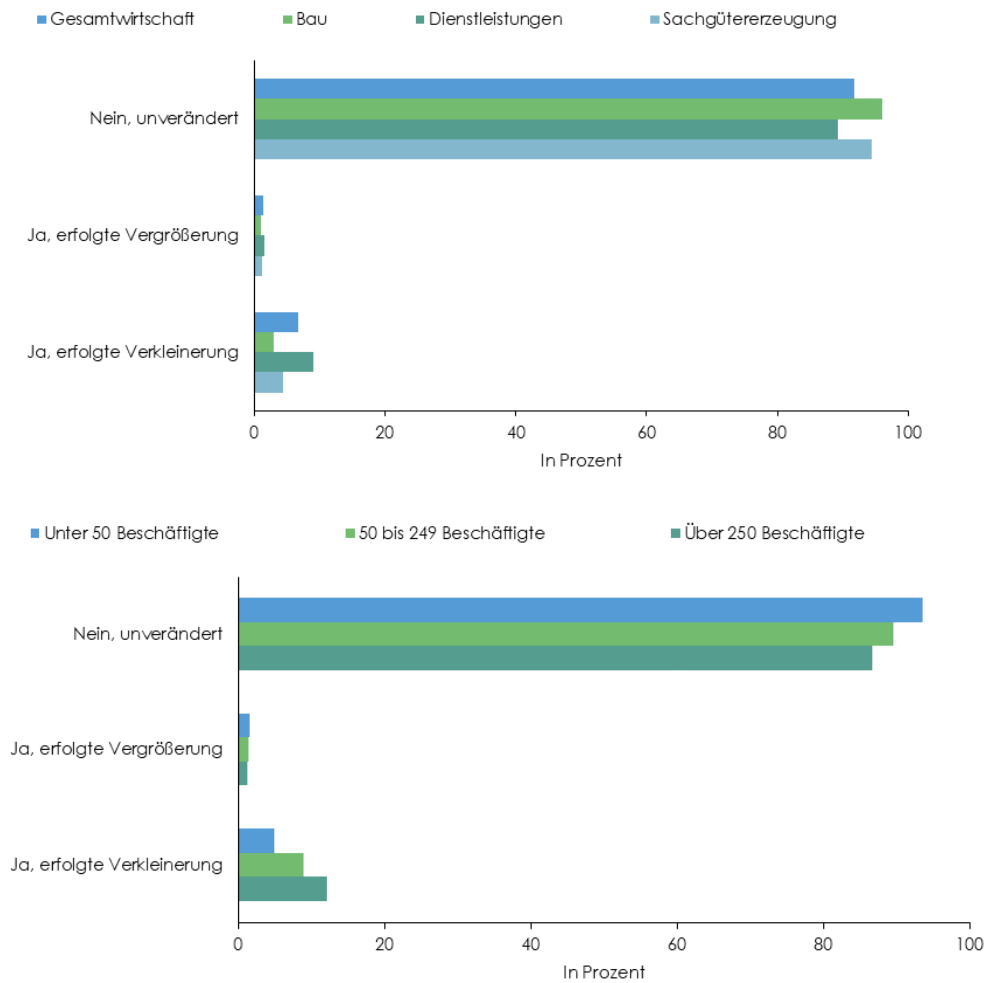
Nach Unternehmensgrößen zeigen sich ähnliche Muster. Von den kleineren Unternehmen (bis 50 Beschäftigte) meldeten 4,3% eine Überauslastung, 72,8% eine angemessene Auslastung und 22,9% eine Unterauslastung ihrer Büroflächen. Bei den mittleren Unternehmen (50 bis 249 Beschäftigte) waren es 6,5%, die eine Überauslastung meldeten, 71,7%, die eine angemessene Auslastung und 21,9% die eine Unterauslastung meldeten. Von den größeren Unternehmen (250 und mehr Beschäftigte) melden 7,0% eine Überauslastung, 67,3% eine angemessene Auslastung und 25,7% eine Unterauslastung.

5. Größenveränderung von Büroflächen aufgrund von Home-Office

Die Veränderungen durch Home-Office, haben bisher aber nicht zu einer umfassenden Veränderung der Büroflächengrößen über alle Unternehmen hinweg geführt, aber tendenziell zu einer Reduktion der Büroflächen (Abbildung 3). Über alle Sektoren hinweg melden rund 91,7% der befragten Unternehmen, dass sie ihre Büroflächengröße bisher unverändert gelassen haben, 1,5% meldeten eine Vergrößerung der Büroflächen, 6,8% eine Verkleinerung der Büroflächen. Im Bau meldeten rund 96,0%, dass sie ihre Büroflächengrößen unverändert gelassen haben, 1,0% meldeten eine Vergrößerung, 3,0% eine Verkleinerung. In der Sachgütererzeugung zeigt sich ein ähnliches Bild: 94,4% melden unveränderte Büroflächengrößen, 1,2% eine Ausweitung der Büroflächen, 4,4% eine Verkleinerung. Mehr Veränderung zeigten sich bei den Dienstleistungen: Zwar ließen 89,3% ihre Büroflächen unverändert, und 1,7% meldeten eine Vergrößerung aber fast ein Zehntel der Befragten Unternehmen (9,1%) meldete eine Verkleinerung der genutzten Büroflächen auf Grund von Home-Office.

Deutlicher sind die Unterschiede nach Unternehmensgrößenklassen, wo sich zeigt, dass die Verkleinerung der Büroflächen mit der Unternehmensgröße korreliert. Von den kleineren Unternehmen (bis 50 Beschäftigte) meldeten 93,6% der befragten Unternehmen keine Größenveränderung der Büroflächen, 1,5% meldeten eine Vergrößerung und 4,9% eine Verkleinerung. Bei den mittleren Unternehmen (50 bis 249 Beschäftigte) fällt die Verkleinerung schon deutlicher aus: rund 89,6% meldeten eine Veränderung, 1,4% einer Vergrößerung und 9,0% eine Verkleinerung. Bei den größeren Unternehmen (mehr als 250 Beschäftigte) melden 86,7% keine Veränderungen, 1,2% einer Vergrößerung und 12,1% eine Verkleinerung.

Abbildung 3: **Haben Sie die Größe Ihrer Büroflächen wegen Home-Office bereits verändert?**

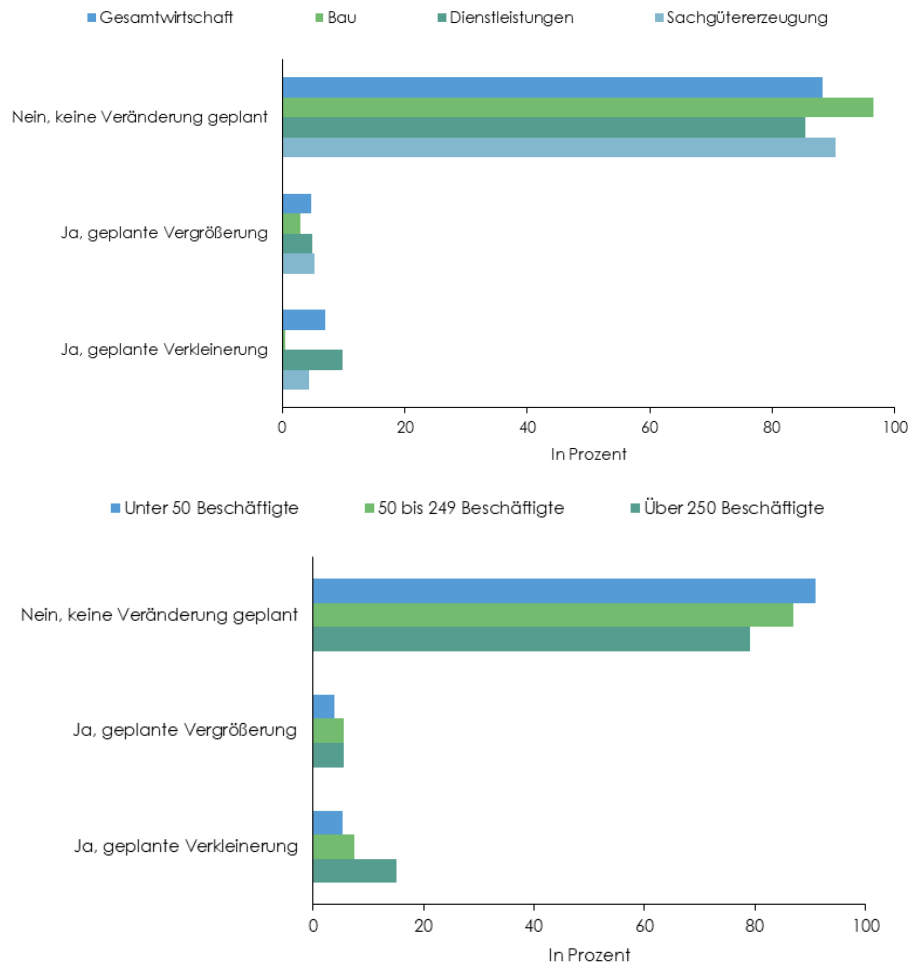


Q: WIFO-Konjunkturtest, Sonderbefragung Bürobedarf September/Oktober 2025. n=1842.

6. Geplante Größenveränderung von Büroflächen

Bezüglich der zukünftigen Veränderung ihrer Büroflächen wegen Home-Office haben die meisten Unternehmen keine Pläne ihre Büroflächen zu verändern. Über die Sektoren hinweg meldeten 88,3% der Unternehmen, dass keine Veränderungen geplant sind (Abbildung 4), 4,8% planen eine Vergrößerung, 7,0% eine Verkleinerung.

Abbildung 4: **Planen Sie, die Größe Ihrer Büroflächen wegen Home-Office in den nächsten 5 Jahren zu verändern?**



Q: WIFO-Konjunkturtest, Sonderbefragung Bürobedarf September/Oktober 2025. n=1844.

Allerdings zeigen sich Unterschiede nach den Sektoren. Im Bau zeigen sich die geringsten Absichten die Büroflächen zu verändern. 96,5% der befragten Bauunternehmen meldeten keine Pläne die Büroflächen zu verändern, 3,0% planten eine Vergrößerung und 0,5% eine Verkleinerung. In der Sachgütererzeugung meldeten 90,4% der Unternehmen keine Veränderung ihrer Büroflächen aufgrund von Home-Office zu planen, 5,3% planten eine Vergrößerung und 4,3% eine Verkleinerung. In den Dienstleistungen meldeten 85,3% keine Veränderung, 4,8% eine Vergrößerung und 9,8% eine Verkleinerung ihrer Büroflächen aufgrund von Home-Office.

Deutlicher sind die Unterschiede nach Unternehmensgrößen. Von den kleineren Unternehmen (bis 50 Beschäftigte) meldeten 90,9% keine Veränderungen ihrer Büroflächen aufgrund von Home-Office zu planen, 3,8% planten eine Vergrößerung und 5,3% eine Verkleinerung. Unter den mittleren Unternehmen (50 bis 249 Beschäftigte) planten 87,0% keine Veränderung, 5,6% eine Vergrößerung und 7,4% eine Verkleinerung ihrer Büroflächen aufgrund von Home-Office.

Von den größeren Unternehmen (mehr als 250 Beschäftigte) meldeten 79,2% keine Veränderung ihrer Büroflächen aufgrund von Home-Office zu planen, 5,7% planen eine Vergrößerung und 15,1% eine Verkleinerung.

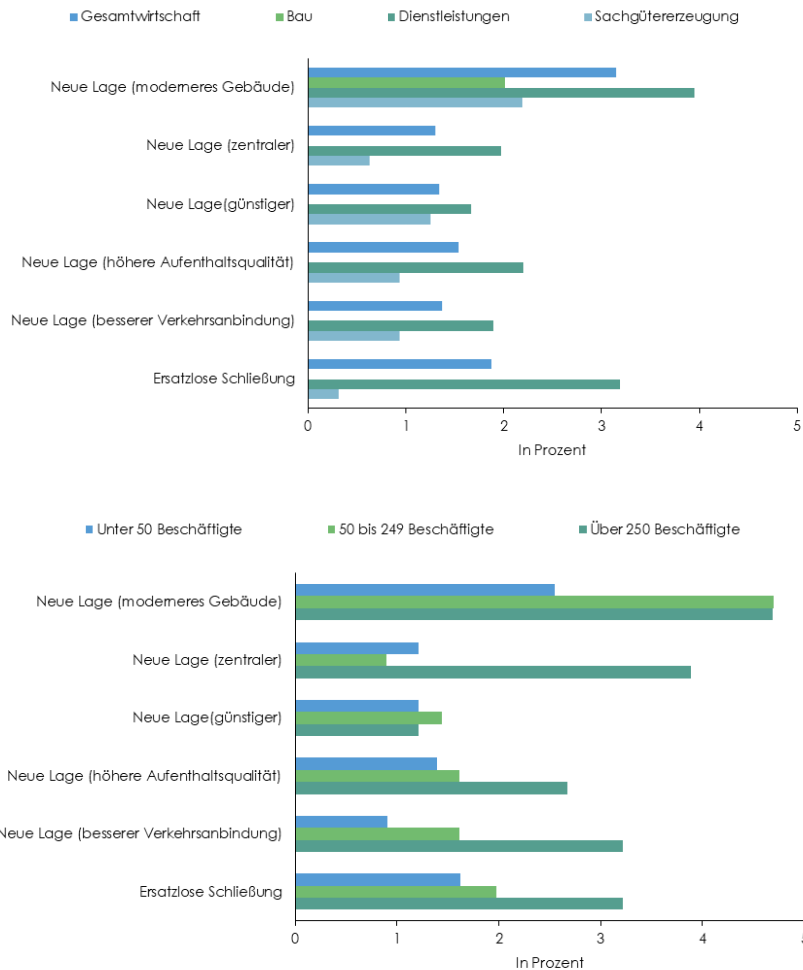
7. Veränderung von Bürostandorten

Home-Office hat nicht nur Auswirkungen auf die Büroflächennachfrage insgesamt, sondern kann auch zur Veränderung von Bürostandorten führen. Insbesondere Unternehmen, die die Größe ihrer Büroflächen anpassen, nutzen dies, um auch den Bürostandort zu verändern. Dies ist auch ein Grund, warum die Mehrheit der Unternehmen keine Veränderung der Bürostandorte vorgenommen hat bzw. plant: Über alle Sektoren hinweg meldeten 92,5%, dass sie ihre Bürostandorte unverändert ließen bzw. lassen werden. Über die Sektoren hinweg gibt es Unterschiede: Während in der Bauwirtschaft 98,0% der antwortenden Unternehmen keine Lageveränderung ihrer Bürostandorte vorgenommen haben bzw. planen, waren es in der Sachgütererzeugung 95,3% und bei den Dienstleistungen 89,7%. Über die Unternehmensgrößen sind die Unterschiede weniger deutlich ausgeprägt, auch wenn die Neigung den Standort zu verändern mit der Unternehmensgröße zunimmt: Von den kleineren Unternehmen (unter 50 Beschäftigte) haben 93,7% keine Veränderungen vorgenommen, 91,4% der mittleren Unternehmen (50 bis 249 Beschäftigte) und 87,8% der größeren Unternehmen (mehr als 249 Beschäftigte).

Da bei der Frage nach den Veränderungen des Standorts Mehrfachnennungen möglich waren, summieren sich die Antworten der Unternehmen nicht auf 100%. So haben in der Gesamtwirtschaft 7,5% der Unternehmen Veränderungen bei der Lage vorgenommen, aber wegen der Mehrfachnennungen finden sich 3,1% Nennungen mehr (insgesamt somit 10,6%). Wie Abbildung 5 zeigt haben 3,1% der befragten Unternehmen einen neuen Standort in einem moderneren Bürogebäude bezogen bzw. planen ihn zu beziehen, 1,9% haben einen Standort ersatzlos gestrichen oder planen ihn zu streichen. 1,5% wählten Standorte mit höherer Aufenthaltsqualität, 1,4% der befragten Unternehmen wählten Standorte mit besserer Verkehrsanbindung und jeweils 1,3% Standorte mit besserer Lage (zentraler), oder Standorte in günstigerer aber weniger zentralen Lage.

Abbildung 5: **Haben Sie die Lage von mindestens einem Ihrer Bürostandorte wegen Home-Office bereits verändert oder planen Sie dies in den nächsten 5 Jahren?**

Nur zustimmende Antworten



Q: WIFO-Konjunkturtest, Sonderbefragung Bürobedarf September/Oktober 2025. Anmerkung: Mehrfachnennungen waren möglich, deswegen summieren sich die Ergebnisse innerhalb der Gruppen nicht auf 100%. Antwort „Nein, Standort unverändert“ nicht dargestellt. n= 1801.

Über die Sektoren hinweg zeigen sich Unterschiede in der Neigung Bürostandorte zu verändern, aber auch in den Veränderungen selbst. Die geringste Neigung Bürostandorte zu verändern, zeigen sich in der Bauwirtschaft: Nur 2,0% der befragten Unternehmen meldeten eine Veränderung der Lage der Bürostandorte, der zudem noch ausschließlich auf Standorte in modernen Bürogebäuden konzentrierte. In der Sachgüterherstellung ist die Neigung zur Veränderung ihrer Bürostandorte ebenfalls gering ausgeprägt: nur rund 4,7% der Unternehmen eine Veränderung bzw. geplante Veränderung der Lage ihrer Bürostandorte. Wichtigster Faktor der Veränderung bzw. geplanten Veränderung waren Umzug in modernere Bürogebäude (2,2%), gefolgt von Standorten in weniger zentraler, günstigeren Lage (1,3%) gefolgt von Standorten mit höherer Aufenthaltsqualität und Standorten mit besserer Verkehrsanbindung (jeweils 0,9%)

sowie zentralerer Lage (0,6%). Die ersatzlose Schließung eines bestehenden Standorts wird nur von 0,3% der Sachgüterhersteller genannt. In den Dienstleistungen hingegen veränderten 10,3% der Unternehmen ihren Bürostandort(oder planen ihn zu verändern). Rund 3,2% der befragten Unternehmen schloss einen bestehenden Bürostandort. Wichtigste Faktoren der Veränderung der Lage des Standorts waren modernere Bürogebäude (3,9%), Standorte mit höherer Aufenthaltsqualität (2,2%), Standorte in zentralerer Lage (2,0%), Standorte mit besserer Verkehrsanbindung (1,9%) sowie Standorte in einer weniger zentralen, aber günstigeren Lage (1,7%).

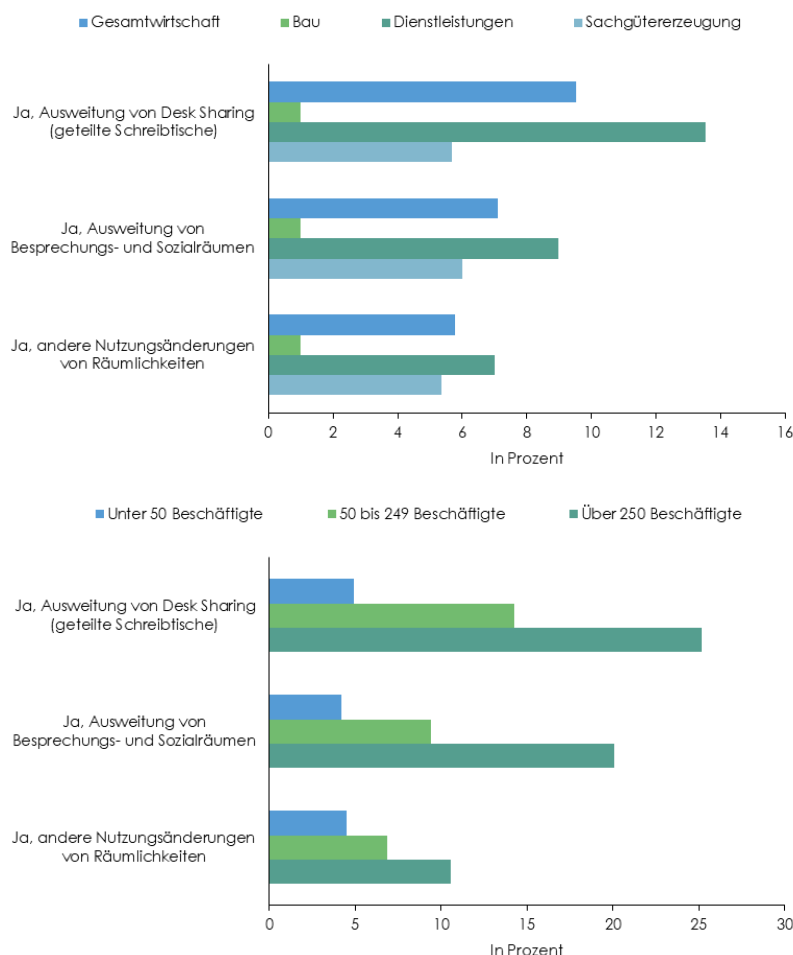
Auch nach Unternehmensgrößen zeigen sich leichte Unterschiede in Gründen für Standortveränderungen: Von den kleinen Unternehmen (weniger als 50 Beschäftigte) haben 2,6% ein moderneres Bürogebäude bezogen bzw. planen dies, 1,6% haben einen Standort ersatzlos gestrichen. Als weitere Faktoren für den Standortwechsel gaben die kleineren Unternehmen höhere Aufenthaltsqualität (1,4%), zentralere Lage (1,2%) und einen günstigeren Standort (1,2%) oder bessere Verkehrsanbindungen (0,9%) an. Von den mittleren Unternehmen (50 bis 249 Beschäftigte) wechselten 4,7% der befragten Unternehmen in ein moderneres Bürogebäude bzw. werden in eines wechseln. 2,0% strichen ersatzlos einen Standort bzw. werden ihn streichen. Beim Standortwechsel meldeten die Unternehmen auch bessere Verkehrsverbindungen (1,6%), höhere Aufenthaltsqualität (1,6%), günstigere Lage (1,4%) und zentralere Lage (0,9%). Auch bei den größeren Unternehmen (mehr als 250 Beschäftigte) ist einer der wichtigsten Faktoren ein moderneres Bürogebäude (4,7%), gefolgt von zentralerer Lage (3,9%) besserer Verkehrsanbindung (3,2%), höherer Aufenthaltsqualität (2,7%) und günstigerer Lage (1,2%). 3,2% der größeren Unternehmen geben an, einen Standort ersatzlos geschlossen zu haben bzw. die Schließung zu planen.

8. Veränderung Nutzungsart von Büroflächen

Im Zuge des Home-Office Trends wurden von Unternehmen teilweise auch die Nutzungsarten der Büroflächen angepasst. Zwar hat die Mehrheit der Unternehmen ihre Nutzung nicht angepasst, aber Unternehmen, die Home-Office viel nutzen (Dienstleister und größere Unternehmen) haben die Nutzung verändert. Über alle Sektoren hinweg haben rund 83,4% die Nutzungsart der Büroflächen nicht verändert bzw. planen sie nicht zu verändern. Die geringste Neigung zur Veränderung haben die Unternehmen in der Bauwirtschaft (97,5% keine Veränderung), gefolgt von den Sachgütererzeugern (86,8% keine Veränderung). Am höchsten ist Neigung mit 21,4% in den Dienstleistungen (78,6% keine Veränderung).

Die Neigung zur Veränderung der Nutzungsart der Büroflächen steigt mit der Unternehmensgröße an. Während unter den kleineren Unternehmen (unter 50 Beschäftigte) 89,5% der Unternehmen meldeten, dass sie keine Veränderungen der Nutzungsart vorgenommen haben bzw. planen, sind es unter den mittleren Unternehmen 77,4% und unter den größeren Unternehmen (über 250 Beschäftigte) 63,7%.

Abbildung 6: **Haben Sie die Nutzungsart Ihrer Büroflächen wegen Home-Office bereits verändert oder planen Sie dies in den nächsten 5 Jahren?**



Q: WIFO-Konjunkturtest, Sonderbefragung Bürobedarf September/Oktober 2025. Anmerkung: Mehrfachnennungen waren möglich, deswegen summieren sich die Ergebnisse innerhalb der Gruppen nicht auf 100%. Antwort „Nein, unverändert“ nicht dargestellt. n=1832.

Da bei der Frage nach der Veränderung der Nutzungsart der Büroflächen Mehrfachnennungen möglich waren, summieren sich die Antworten der Unternehmen nicht auf 100%. So haben in der Gesamtwirtschaft 16,6% der Unternehmen Veränderungen bei der Nutzungsart vorgenommen, wegen der Möglichkeit der Mehrfachnennungen finden sich 5,8% Nennungen mehr (insgesamt somit 22,5%). Wie Abbildung 6 zeigt haben 9,5% der befragten Unternehmen das Desk Sharing ausgeweitet bzw. planen es auszuweiten, 7,1% planen oder haben Besprechungs- oder Sozialräume ausgeweitet und 5,8% gaben an, andere Nutzungsänderungen vorgenommen zu haben, oder zu planen.

Unter den Sektoren zeigen sich die geringsten Veränderungen der Nutzungsart wegen Home-Office in der Bauwirtschaft. Nur rund 2,5% der befragten Unternehmen haben Nutzungsänderungen vorgenommen oder planen diese: jeweils 1% nannten die Ausweitung von Desk

Sharing, Ausweitung von Besprechungs- und Sozialräumen, und andere Nutzungsänderungen. In der Sachgütererzeugung ist die Bereitschaft zur Nutzungsänderung höher. Rund 13,2% der Unternehmen gaben an, Nutzungsänderungen vorgenommen zu haben oder zu planen: 5,7% nannten die Ausweitung von Desk Sharing, 6,0% die Ausweitung von Besprechungs- und Sozialräumen und 5,4% andere Nutzungsänderungen. Am stärksten ist die Bereitschaft zur Veränderung der Nutzungsart der Büroflächen aufgrund von Home-Office in den Dienstleistungen. Rund 21,4% der befragten Dienstleister gaben an, Nutzungsänderungen durchgeführt zu haben oder zu planen: 13,5% nannten die Ausweitung von Desk Sharing, 9,0% die Ausweitung von Besprechungs- und Sozialräumen und 7,0% andere Nutzungsänderungen.

Von den kleineren Unternehmen (unter 50 Beschäftigte) meldeten rund 10,5% der Unternehmen Veränderungen in den Nutzungsarten. 4,9% nannten die Ausweitung von Desk Sharing, 4,2% die Ausweitung von Besprechungs- und Sozialräumen, 4,5% andere Nutzungsänderungen. Von den mittleren Unternehmen (50 bis 249 Beschäftigte) meldeten 22,6% Nutzungsänderungen, 14,3% nannten die Ausweitung von Desk Sharing, 9,4% die Ausweitung von Besprechungs- und Sozialräumen und 6,8% andere Nutzungsänderungen. Von den größeren Unternehmen (mehr als 250 Beschäftigte) meldeten 36,3% Nutzungsänderungen. 25,2% nannten die Ausweitung von Desk Sharing, 20,1% die Ausweitung von Besprechungs- und Sozialräumen und 10,6% andere Nutzungsänderungen.

9. Vergleich zu deutschen Ergebnissen

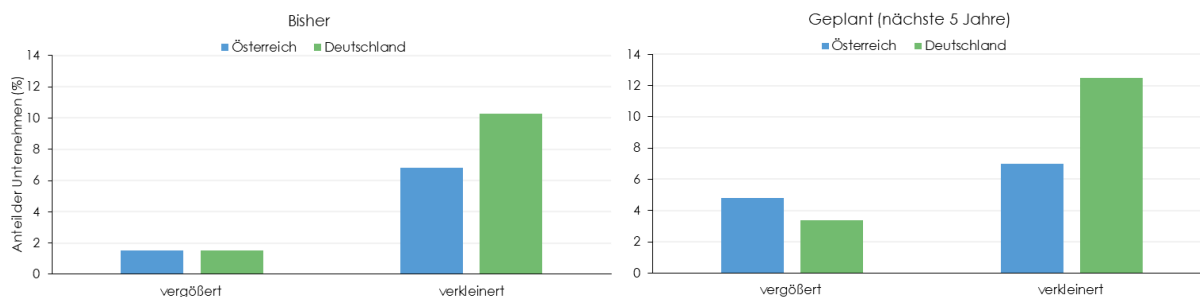
Die Fragen wurden so gestellt, dass ein Vergleich der Befragungsergebnisse in Österreich mit den Ergebnissen der Home-Office-Befragungen des ifo-Institutes (siehe Krause et al. 2024; ifo Konjunkturumfragen 2025a, 2025b) möglich ist. Da sich die Nutzung und auch Wahrnehmung von Home-Office im Zeitablauf verändert hat, ist besonders die Befragung des ifo vom April 2025 relevant. Da ein Teil der Fragen jedoch zuletzt im Jahr 2024 abgefragt wurde, werden gewisse Vergleiche auch mit einem längeren zeitlichen Abstand zur Befragung des WIFO gezogen.

Der Home-Office-Anteil der Beschäftigten wurde vom ifo zuletzt im Februar 2025 mit derselben Frage wie in der WIFO-Sonderbefragung abgefragt (ifo Konjunkturumfrage 2025b). Mit einem Anteil von im Durchschnitt 24,5% für die deutsche Gesamtwirtschaft ergibt sich ein leichter Unterschied zu den gemeldeten 20,8% in Österreich. Die geringere Home-Office Rate in Österreich ist dabei über alle Sektoren hinweg zu beobachten. Auch im stark von Home-Office geprägten Dienstleistungsbereich liegt der Wert mit 30,5% systematisch unter dem Vergleichswert von in Deutschland 34,3% in Deutschland.

In Bezug auf die Frage nach der aktuellen Auslastung der Büroflächen zeigen sich ebenfalls Unterschiede nach demselben Muster. Während in Deutschland 26,3% der befragten Unternehmen von einer Unterauslastung sprachen, waren dies in Österreich mit 22,3% etwas weniger Unternehmen. Umgekehrt ist der Anteil der Unternehmen in Österreich, die von einer Überauslastung sprechen mit 5,5% auch leicht höher als der Wert von 4,6% in Deutschland. Wie bei der Frage nach dem Home-Office-Anteil hält der Länderunterschied auch im sektoralen Vergleich. Die angegebene Unterauslastung ist durchwegs höher in Deutschland.

Für den quantitativen Flächenbedarf besonders relevant ist die Frage nach einer Vergrößerung/Verkleinerung der Büroflächen. Die Befragungsergebnisse sind in Abbildung 7 dargestellt, und auch hier zeigt sich wieder die deutlich stärkere Wirkung von Home-Office in Deutschland. Rückblickend geben zwar in beiden Ländern 1,5% der befragten Unternehmen an, die Büroflächen aufgrund von Home-Office vergrößert zu haben, aber gegenüber 6,8% in Österreich sagten 10,3% der Unternehmen in Deutschland, dass sie in der Vergangenheit die Büroflächen bereits reduziert hätten.

Abbildung 7: **Veränderung der Büroflächen bisher und geplant in Deutschland und Österreich**



Q: WIFO-Konjunkturtest (September/Oktober 2025) und ifo Konjunkturumfrage (April 2025). Antworten auf die Fragen: „Haben Sie die Größe Ihrer Büroflächen wegen Home-Office bereits verändert?“ und „Planen Sie, die Größe Ihrer Büroflächen wegen Home-Office in den nächsten 5 Jahren zu verändern?“.

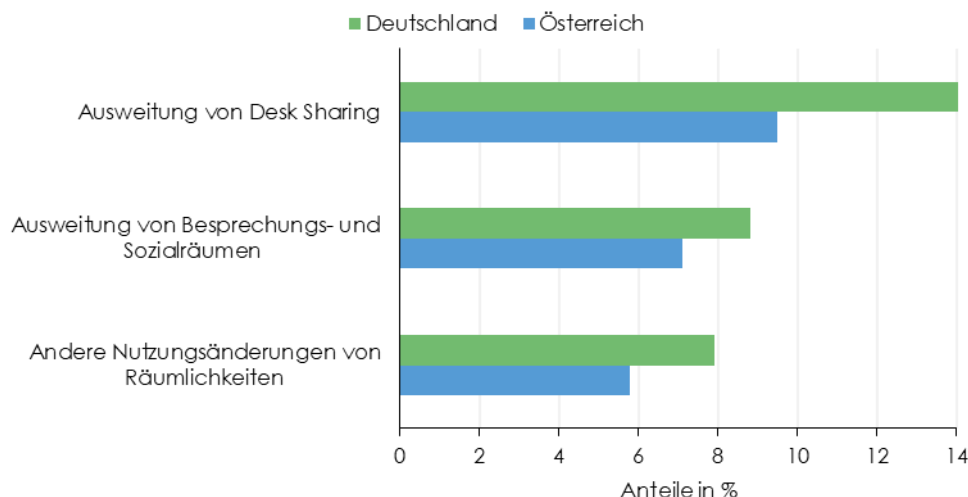
Das Muster setzt sich auch für die geplante Büroflächenänderung fort, sogar in verstärkter Form. So planen 4,8% der österreichischen Unternehmen die Büroflächen zu vergrößern, gegenüber 3,4% in Deutschland. Bei der geplanten Verkleinerung von Büroflächen geben 12,5% der deutschen Unternehmen entsprechende Pläne an, wogegen in Österreich nur 7,0% der Unternehmen eine Verkleinerung planen. Der Unterschied zwischen Österreich und Deutschland ist nicht auf bestimmte Branchen beschränkt, sondern verteilt sich relativ gleichmäßig über die Unternehmensgrößen und über die Sektoren hinweg.

Bei der Frage zum Standortwechsel aufgrund von Home-Office kann die WIFO-Sonderbefragung nur mit einer bereits im August 2024 durchgeführten Befragung des ifo verglichen werden. Dabei zeigen sich etwas geringere Unterschiede zwischen den beiden Ländern: in Deutschland haben 89,5% der befragten Unternehmen und in Österreich 91,2% der Unternehmen bisher keine Standortänderung vorgenommen. Bei den restlichen Antwortmöglichkeiten ergeben sich zwar gewisse Unterschiede, diese bewegen sich aber zumeist im sehr niedrigen einstelligen Prozentbereich.

Etwas stärkere Unterschiede zwischen den Ländern zeigen sich aber bei den Nutzungsänderungen der Büroflächen. Zwar haben in beiden Ländern ein ähnlicher Anteil von Unternehmen keine Nutzungsänderung ihrer Büroflächen vorgenommen – in Deutschland 83,9% und in Österreich 83,4% -- aber die Unternehmen mit Nutzungsänderung unterscheiden sich deutlicher (Abbildung 8): In der deutschen Befragung – vom August 2024 – gaben 16,1% der Unternehmen eine Ausweitung von Desksharing an. Der Vergleichswert in Österreich liegt mit 9,5% darunter. Die Ausweitung von Besprechungs- und Sozialräumen wurde von 8,8% der befragten

Unternehmen in Deutschland und von 7,1% der befragten Unternehmen in Österreich genannt. Auch bei den nicht näher definierten „anderen Nutzungsänderungen von Räumlichkeiten“ lag der Wert in Österreich mit 5,8% unter dem Wert der ifo-Befragung von 7,9%.

Abbildung 8: **Erfolgte und geplante Nutzungsänderung von Büroflächen wegen Home-Office in Deutschland und Österreich**



Q: WIFO-Konjunkturtest (September/Oktober 2025) und ifo Konjunkturumfrage (August 2024). Antworten auf die Frage: „Haben Sie die Nutzungsart Ihrer Büroflächen wegen Home-Office bereits verändert oder planen Sie dies in den nächsten 5 Jahren?“. Anmerkung: Mehrfachnennungen waren möglich.

Insgesamt zeigt der Ländervergleich ein gemischtes Bild: Neben einigen Parallelen bei der Motivation zu Standortänderungen gibt es etwas deutlichere Unterschiede beim Anteil der Beschäftigten im Home-Office und der wahrgenommenen Auslastung der Büroflächen. Besonders sichtbare, und auch für den Büromarkt relevante Unterschiede zeigen sich in zwei Punkten: Quantitativ bedeutsam für den Büroflächenbedarf ist, dass in Österreich mehr Unternehmen planen Büroflächen zu vergrößern und gleichzeitig weniger Unternehmen planen Büroflächen zu reduzieren. Das setzt das Muster bei den schon erfolgten Anpassungen fort, welche in Deutschland häufiger Reduktionen gebracht haben als in Österreich. Auch in puncto anderer Nutzungen der Büroflächen zeigen sich große Unterschiede, vor allem das Ausmaß an Desk-Sharing ist in Deutschland spürbar höher als in Österreich.

10. Literatur

- Bock-Schappelwein, J. (2020). Welches Home-Office-Potential birgt der österreichische Arbeitsmarkt? *WIFO Research Briefs*, 4. <https://www.wifo.ac.at/publication/pid/4148817>.
- Huber, P., Bilek-Steindl, S., Bock-Schappelwein, J., & Nowotny, K. (2022). *Beschäftigung im Handel 2010 bis 2022*. Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung. <https://www.wifo.ac.at/publication/pid/21869168>.
- ifo Konjunkturmfrage (2025a). Jedes vierte Unternehmen meldet zu geringe Auslastung der Büroflächen, ifo Institut, <https://www.ifo.de/fakten/2025-05-16/jedes-vierte-unternehmen-meldet-zu-geringe-auslastung-der-bueroflaechen>
- ifo Konjunkturmfrage (2025b). Homeoffice-Quote stabilisiert sich bei knapp 25%, ifo Institut, <https://www.ifo.de/fakten/2025-03-24/homeoffice-quote-stabilisiert-sich-bei-knapp-25-prozent>.
- Krause, S., Trumpp, A., Dichtl, T., Kiese, S., Rutsch, A., (2024) Home-Office und die Zukunft der Büros: Flexibilisierung, Reduzierung und Umnutzungspotenzial, ifo-Institut, ifo Schnelldienst 77(9), S. 64-68.

Anhang: Tabellarische Darstellung der Befragungsergebnisse

Übersicht 1: **Welcher Anteil Ihrer Beschäftigten arbeitet aktuell zumindest teilweise im Home-Office?**

	In Prozent
Gesamtwirtschaft	20,8
Sachgütererzeugung	10,9
Bau	2,0
Dienstleistungen	30,5
Unter 50 Beschäftigte	17,5
50 bis 249 Beschäftigte	24,1
Über 250 Beschäftigte	27,9

Q: WIFO-Konjunkturtest, Sonderbefragung Bürobedarf September/Okttober 2025. n=1839

Übersicht 2: **Wie bewerten Sie die aktuelle Auslastung Ihrer Büroflächen?**

	Überauslastung	angemessene Auslastung	Unterauslastung
	In %		
Gesamtwirtschaft	5,5	72,2	22,3
Sachgütererzeugung	7,2	71,3	21,5
Bau	6,0	87,5	6,5
Dienstleistungen	4,4	69,7	26,0
Unter 50 Beschäftigte	4,3	72,8	22,9
50 bis 249 Beschäftigte	6,5	71,7	21,9
Über 250 Beschäftigte	7,0	67,3	25,7

Q: WIFO-Konjunkturtest, Sonderbefragung Bürobedarf September/Okttober 2025. n=1846

Übersicht 3: Haben Sie die Größe Ihrer Büroflächen wegen Home-Office bereits verändert?

	Nein, unverändert	Ja, erfolgte Vergrößerung	Ja, erfolgte Verkleinerung
	In Prozent		
Gesamtwirtschaft	91,7	1,5	6,8
Sachgütererzeugung	94,4	1,2	4,4
Bau	96,0	1,0	3,0
Dienstleistungen	89,3	1,7	9,1
Unter 50 Beschäftigte	93,6	1,5	4,9
50 bis 249 Beschäftigte	89,6	1,4	9,0
Über 250 Beschäftigte	86,7	1,2	12,1

Q: WIFO-Konjunkturtest, Sonderbefragung Bürobedarf September/Okttober 2025. n=1842.

Übersicht 4: Planen Sie, die Größe Ihrer Büroflächen wegen Home-Office in den nächsten 5 Jahren zu verändern?

	Nein, keine Veränderung geplant	Ja, geplante Vergrößerung	Ja, geplante Verkleinerung
	In Prozent		
Gesamtwirtschaft	88,3	4,8	7,0
Sachgütererzeugung	90,4	5,3	4,3
Bau	96,5	3,0	0,5
Dienstleistungen	85,3	4,8	9,8
Unter 50 Beschäftigte	90,9	3,8	5,3
50 bis 249 Beschäftigte	87,0	5,6	7,4
Über 250 Beschäftigte	79,2	5,7	15,1

Q: WIFO-Konjunkturtest, Sonderbefragung Bürobedarf September/Okttober 2025. n=1844.

Übersicht 5: Haben Sie die Lage von mindestens einem Ihrer Bürostandorte wegen Home-Office bereits verändert oder planen Sie dies in den nächsten 5 Jahren?

	Gesamtwirtschaft	Sachgütererzeugung	Bau	Dienstleistungen
	In Prozent			
Nein, unverändert	92,5	95,3	98,0	89,7
Ja, neuer Standort in einem moderneren Bürogebäude	3,1	2,2	2,0	3,9
Ja, neuer Standort in einer zentraleren Lage	1,3	0,6	0,0	2,0
Ja, neuer Standort in weniger zentraler / günstigerer Lage	1,3	1,3	0,0	1,7
Ja, neuer Standort mit höherer Aufenthaltsqualität (Essen, Einkaufen, Soziales)	1,5	0,9	0,0	2,2
Ja, neuer Standort mit besserer Verkehrsanbindung	1,4	0,9	0,0	1,9
Ja, ersatzlose Schließung eines Standorts	1,9	0,3	0,0	3,2

	Unter 50 Beschäftigte	50 bis 249 Beschäftigte	Über 250 Beschäftigte
	In Prozent		
Nein, unverändert	93,7	91,4	87,8
Ja, neuer Standort in einem moderneren Bürogebäude	2,6	4,7	4,7
Ja, neuer Standort in einer zentraleren Lage	1,2	0,9	3,9
Ja, neuer Standort in weniger zentraler / günstigerer Lage	1,2	1,4	1,2
Ja, neuer Standort mit höherer Aufenthaltsqualität (Essen, Einkaufen, Soziales)	1,4	1,6	2,7
Ja, neuer Standort mit besserer Verkehrsanbindung	0,9	1,6	3,2
Ja, ersatzlose Schließung eines Standorts	1,6	2,0	3,2

Q: WIFO-Konjunkturtest, Sonderbefragung Bürobedarf September/Okttober 2025. Anmerkung: Mehrfachnennungen waren möglich, deswegen summieren sich die Ergebnisse innerhalb der Gruppen nicht auf 100%. n= 1801.

Übersicht 6: **Haben Sie die Nutzungsart Ihrer Büroflächen wegen Home-Office bereits verändert oder planen Sie dies in den nächsten 5 Jahren?**

	Nein, unverändert	Ja, Ausweitung von Desk Sharing (geteilte Schreibtische)	Ja, Ausweitung von Besprechungs- und Sozialräumen	Ja, andere Nutzungsänderungen von Räumlichkeiten
	In Prozent			
Gesamtwirtschaft	83,44	9,52	7,09	5,8
Sachgütererzeugung	86,75	5,68	5,99	5,4
Bau	97,49	1,01	1,01	1,0
Dienstleistungen	78,65	13,53	8,97	7,0
Unter 50 Beschäftigte	89,46	4,91	4,21	4,5
50 bis 249 Beschäftigte	77,43	14,26	9,41	6,8
Über 250 Beschäftigte	63,68	25,19	20,10	10,6

Q: WIFO-Konjunkturtest, Sonderbefragung Bürobedarf September/Okttober 2025. Anmerkung: Mehrfachnennungen waren möglich, deswegen summieren sich die Ergebnisse innerhalb der Gruppen nicht auf 100%. n=1832.