



Büromarkt nach der Corona-Krise

Nur graduelle Ausweitung des Homeoffice

20. April 2020

Autoren

Jochen Möbert

+49(69)910-31727

jochen.moebert@db.com

Marc Schattenberg

+49(69)910-31875

marc.schattenberg@db.com

www.dbresearch.de

Deutsche Bank Research Management

Stefan Schneider



Die Corona-Krise wirft die Frage auf, ob die verstärkte Verlagerung von Arbeitsplätzen ins Homeoffice letztlich die Nachfrage nach Büroraum reduziert. Je länger die Krise dauert, desto normaler und womöglich auch effizienter könnte sich die Zusammenarbeit innerhalb und zwischen Teams über die Distanz hinweg gestalten. Jedoch gibt es in der Corona-Krise sehr unterschiedliche Erfahrungen. Zudem dürfte es einen großen Unterschied machen, wie eingespielet ein Team vor der Corona-Krise war.

2020 Homeoffice-Ausweitung dämpft nur temporär die Nachfrage

Die Zusammenstellung neuer Teams und auch die Einarbeitung neuer Mitarbeiter könnte über die Distanz hinweg eine Herausforderung darstellen. Insbesondere direkt nach der Corona-Krise dürfte es einen hohen Kommunikationsbedarf sowohl seitens der Arbeitgeber als auch der Arbeitnehmer geben. Deshalb gehen wir nur vereinzelt von einer Ausweitung von Homeoffice-Regelungen für das Jahr 2020 aus und erwarten keine unmittelbare Wirkung auf die Büronachfrage.

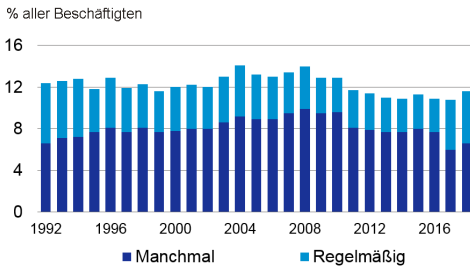
Perspektivisch könnte Homeoffice an Bedeutung gewinnen

Bereits im März des Jahres 2020 und als Teil des Maßnahmenpakets der Bundesregierung konnten kleinere und mittlere Unternehmen Unterstützung für IT-Dienstleistungen zur Einrichtung von Homeoffice beantragen. Nach der Corona-Krise könnten Förderungen in diesem Bereich, womöglich sogar steuerliche Anreize, noch an Bedeutung gewinnen. Um die Pendlerströme zu reduzieren, könnte es im Hinblick auf das Erreichen unserer CO₂-Ziele hierfür eine breite politische Unterstützung geben. Homeoffice könnte auch deshalb an Bedeutung gewinnen, da in einigen Sektoren, in denen bisher Homeoffice kaum verbreitet war, wie beispielsweise im öffentlichen Sektor, die Corona-Krise die Digitalisierung von Arbeitsabläufen beschleunigt.



Büromarkt nach der Corona-Krise

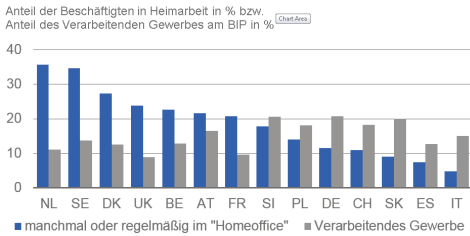
15-64jährige Beschäftigte im "Homeoffice"



Quellen: Deutsche Bank Research, Eurostat

Es gibt aber auch Gegenargumente. Viele Arbeitsplätze können aufgrund rechtlicher und regulatorischer Vorgaben nicht vollständig in die Heimarbeit verlegt werden. Auch wenn dies kein unüberwindliches Hindernis darstellt, belegen viele Umfragen unter Arbeitnehmern eine erhöhte gesundheitliche Belastung im Homeoffice. Arbeitnehmer vermissen insbesondere eine klare Trennung von Arbeit und Freizeit. Auch strukturelle Gründe, wie der hohe Anteil des Verarbeitenden Gewerbes, könnten einer kräftigen Ausweitung des Homeoffice im Wege stehen. So haben Länder, in denen das Verarbeitende Gewerbe von geringerer Bedeutung ist, typischerweise eine höhere Homeoffice-Quote. Deutschland hat im EU-27-Vergleich eine etwas unterdurchschnittliche Quote, die über die letzten 30 Jahre sehr stabil war. Dabei gibt es nur geringe Unterschiede nach Alter und Geschlecht. Der Anteil derjenigen, die manchmal oder regelmäßig im Homeoffice arbeiten, liegt bei rund 12% (EU-27: rund 14%). In den meisten Nachbarländern, allen voran der Niederlande mit einer Quote von 36%, liegt der Anteil höher. Die Abwägung aller aufgeführten Argumente spricht unseres Erachtens für eine graduelle Ausweitung des Homeoffice in Deutschland. Der Zuwachs dürfte einige Zehntel Prozentpunkte pro Jahr betragen. Daher erwarten wir keinen großen Einfluss auf die Nachfrage nach Büroraum. Das „Social Distancing“ könnte die Fläche pro Bürobeschäftigten, die derzeit bei rund 23 Quadratmetern liegt, temporär erhöhen.

2018 "Homeoffice" vs. Verarbeitenden Gewerbes



Quellen: Deutsche Bank Research, Eurostat, Weltbank

Bedingungen für ein Ende des Bürozyklus

In den vergangenen zehn Jahren hätte die Homeoffice-Quote jährlich um rund 1 1/3%-Punkte zulegen müssen, um den durchschnittlichen jährlichen Zuwachs an Bürobeschäftigten von rund 100.000 in den 126 größten deutschen Städten zu neutralisieren. Nach der Corona-Krise und einer wirtschaftlichen Normalisierung könnte der benötigte Anstieg der Quote noch niedriger sein, wenn es entgegen unserer Erwartung zu einer deutlich geringeren Nachfrage nach Bürobeschäftigten käme. Viele der bereits begonnenen, aber noch nicht fertig gebauten Objekte würden dann wohl den Leerstand erhöhen. Ausgehend von diesen Überlegungen könnte bereits eine kräftig steigende Homeoffice-Quote, zum Beispiel um mehr als 1%-Punkt pro Jahr, das Zyklusende im Büromarkt einläuten.



Büromarkt nach der Corona-Krise

© Copyright 2020. Deutsche Bank AG, Deutsche Bank Research, 60262 Frankfurt am Main, Deutschland. Alle Rechte vorbehalten. Bei Zitaten wird um Quellenangabe „Deutsche Bank Research“ gebeten.

Die vorstehenden Angaben stellen keine Anlage-, Rechts- oder Steuerberatung dar. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung des Verfassers wieder, die nicht notwendigerweise der Meinung der Deutsche Bank AG oder ihrer assoziierten Unternehmen entspricht. Alle Meinungen können ohne vorherige Ankündigung geändert werden. Die Meinungen können von Einschätzungen abweichen, die in anderen von der Deutsche Bank veröffentlichten Dokumenten, einschließlich Research-Veröffentlichungen, vertreten werden. Die vorstehenden Angaben werden nur zu Informationszwecken und ohne vertragliche oder sonstige Verpflichtung zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Angemessenheit der vorstehenden Angaben oder Einschätzungen wird keine Gewähr übernommen.

In Deutschland wird dieser Bericht von Deutsche Bank AG Frankfurt genehmigt und/oder verbreitet, die über eine Erlaubnis zur Erbringung von Bankgeschäften und Finanzdienstleistungen verfügt und unter der Aufsicht der Europäischen Zentralbank (EZB) und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) steht. Im Vereinigten Königreich wird dieser Bericht durch Deutsche Bank AG, Filiale London, Mitglied der London Stock Exchange, genehmigt und/oder verbreitet, die von der UK Prudential Regulation Authority (PRA) zugelassen wurde und der eingeschränkten Aufsicht der Financial Conduct Authority (FCA) (unter der Nummer 150018) sowie der PRA unterliegt. In Hongkong wird dieser Bericht durch Deutsche Bank AG, Hong Kong Branch, in Korea durch Deutsche Securities Korea Co. und in Singapur durch Deutsche Bank AG, Singapore Branch, verbreitet. In Japan wird dieser Bericht durch Deutsche Securities Inc. genehmigt und/oder verbreitet. In Australien sollten Privatkunden eine Kopie der betreffenden Produktinformation (Product Disclosure Statement oder PDS) zu jeglichem in diesem Bericht erwähnten Finanzinstrument beziehen und dieses PDS berücksichtigen, bevor sie eine Anlageentscheidung treffen.