



Home-Office

Auswirkungen auf den Büromarkt

Das Beispiel Frankfurt

„Zwar weiß ich viel, doch möchte' ich alles wissen.“

Zitat von Johann Wolfgang von Goethe

Für weitere Informationen rufen Sie uns gerne an. Bei uns begegnen Sie Fachleuten, die Sie gerne mit ihrem Wissen unterstützen. Wir freuen uns auf Sie.



Dr. Konrad Kanzler
Head of Research
+ 49 (0) 69 – 970 505-614
konrad.kanzler@nai-apollo.de



Andreas Wende
Managing Partner
+ 49 (0) 69 – 970 505-171
andreas.wende@nai-apollo.de



Dr. Marcel Crommen
Managing Partner
+ 49 (0) 69 – 970 505-143
marcel.crommen@nai-apollo.de



Alexander Waldmann
Associate Director – Research
+ 49 (0) 69 – 970 505-618
alexander.waldmann@nai-apollo.de



Remote Working und Home-Office in Deutschland

Mit dem Beginn der COVID-19-Pandemie in Deutschland veränderte sich der Arbeitsalltag von Millionen Bürobeschäftigten in Deutschland schlagartig. Das Gebot der Stunde hieß Abstand halten. Dementsprechend blieben Büroflächen verschlossen bzw. die Mitarbeiter wurden nach Hause geschickt. In den Folgewochen kam es zum verstärkten Ausbau des Remote Working, d.h. Arbeiten außerhalb der Firmenbüros. Dabei stieg vor allem die Zahl der Bürobeschäftigten, die von zu Hause arbeiten, dem sogenannten Home-Office. Sowohl für Vorgesetzte als auch Angestellte erwies sich dies als äußerst praktikabel und effizient. Mit einer teilweisen Normalisierung des Arbeitsalltages von Bürobeschäftigten und dem Zurückkehren in die Büroflächen äußern sich immer mehr Unternehmen positiv zu den gemachten Erfahrungen. In den Medien sind immer mehr Meldungen zu vernehmen, wonach Unternehmen aufgrund dieser positiven Erfahrungen am Konzept der mobilen Arbeit (vor allem Home-Office) festhalten wollen. Allen voran große Player, wie die Allianz oder Siemens wollen ihre Home-Office-Quote hochschrauben. So plant die Allianz, dass langfristig 40 % der Mitarbeiter von zu Hause aus arbeiten werden. Die Vorteile für die Unternehmen liegen auf der Hand – deutliche Kosteneinsparungen durch Arbeitsplatzteilung und reduzierten Flächenbedarf. Seitens der Politik gibt es hierzu Rückendeckung. So gibt es vom Bundesminister für Arbeit und Soziales Bestrebungen zur Einführung eines einklagbaren Rechts auf Home-Office.

Es ist klar, dass sich diese Entwicklung über einen langen Zeitraum vollziehen wird. Zum einen müssen seitens der Unternehmen die entsprechenden Konzepte und Strategien erarbeitet werden, zum anderen sind Unternehmen durch Mietverträge an ihre derzeitigen Flächen gebunden. Auch ist auf gesetzliche Beschränkungen hinzuweisen. So besteht dringender Deregulierungsbedarf bei der Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) sowie den technischen Regeln (ASR) für Büroflächen und darin gestaltete Arbeitsplätze, da sie in der jetzigen Form eine Flexibilisierung des Arbeitsplatzes verhindern. Ungeklärt sind auch noch viele Haftungs- oder Versicherungsfragen, die eine multilokale Arbeitsweise mit sich bringt. Zudem bestehen derzeit noch technische und räumliche Hürden. So existiert aktuell weder eine flächendeckende digitale Infrastruktur, noch liegt bei vielen Arbeitnehmern die notwendige Wohnraumsituation vor, um Home-Office realisieren zu können.

Diese Aspekte werden nachfolgend allerdings ausgeklammert und entsprechende Anforderungen und Voraussetzungen als vorliegend angenommen. Vor diesem Hintergrund wird der Frage nachgegangen, welche Auswirkungen eine deutliche Erhöhung der Home-Office-Quote für die Büromärkte in Deutschland hat bzw. wie sich die Reduzierung an Präsenzbüroarbeitsplätzen auf die Büromärkte auswirken würde. Dies soll im Folgenden am Beispiel Frankfurts untersucht werden. Es kann mit leichten Nuancen davon ausgegangen werden, dass sich die Situation in den anderen Top-Büromärkten ähnlich darstellen sollte.

Szenario-Analyse

Um die möglichen Auswirkungen einer deutlich höheren Arbeitsquote außerhalb der klassischen Bürofläche auf den Frankfurter Büromarkt zu beleuchten, sind in dieser Studie drei Szenarien betrachtet worden. Allen gemein ist, dass die Nutzung mobiler Arbeitsweisen (hier des Home-Office einschließlich sonstiger Räume außerhalb von Frankfurter Bürogebäuden) ausgebaut wird. Verschiebungen von Arbeitsplätzen zu anderen multilokalen Arbeitsstätten, durch die ebenfalls Bürofläche verbraucht wird (Businesscenter/Coworkingflächen), sind in die Analyse nur dann einzubeziehen, wenn sich der neue Bürostandort außerhalb Frankfurts befindet und mit diesen eine Reduktion des Flächenbedarfs am Frankfurter Markt verbunden ist. Entsprechende Aktivitäten werden aber im Vergleich zur Home-Office-Entwicklung einen deutlich geringeren Einfluss auf die Büroflächenreduktion in der Kernstadt haben. Durch die Berechnung verschiedener Home-Office-Szenarien gilt dieser Flächenrückgang somit als ausreichend berücksichtigt.

Die derzeit zusätzlich benötigten Abstandsflächen infolge der COVID-19-Pandemie werden aufgrund der angenommenen langfristigen Veränderungen unbeachtet gelassen. Hingegen finden eine langfristig mögliche Erweiterung von Allgemeinflächen durch eine Beispielrechnung in der Analyse Berücksichtigung.

Szenarien- und Quotenberechnung für Präsenzbüroarbeitsplätze

In den Szenarien werden für diverse Branchen unterschiedliche Home-Office-Quoten unterstellt. Es ist einleuchtend, dass Unternehmen aus der „Banken-, Finanzdienstleistungs- & Versicherungsbranche“ prinzipiell andere Quoten aufweisen dürften als beispielsweise Bürobeschäftigte aus Unternehmen des „produzierenden Gewerbes“ oder der „Öffentliche Verwaltung“.

Des Weiteren gibt es sicherlich eine Vielzahl an klein- und mittelständischen Unternehmen, die in der Regel eine nicht so hohe Quote an Home-Office Mitarbeitern anstreben wollen bzw. können. So wird die Home-Office-Quote des Steuerberaters, der mit acht Büroangestellten 200 m² Bürofläche im Frankfurter Westend belegt, deutlich unter der einer internationalen Kanzlei liegen, die mit 200 Mitarbeitern auf über 5.000 m² Bürofläche im Bankenviertel sitzt. Insofern sind die dargelegten Home-Office-Quoten je Branche als Durchschnitt zu verstehen.

Szenarien Home-Office-Quoten nach Branche

	Unteres Szenario	Mittleres Szenario	Oberes Szenario
Banken, Finanzdienstleister & Versicherungen	10,0%	20,0%	30,0%
Kanzleien, Notare & Rechtsberater	15,0%	20,0%	30,0%
Unternehmensberatung, Marketing & Marktforschung	15,0%	20,0%	30,0%
Kommunikation, IT & EDV	15,0%	20,0%	30,0%
Verlage & Medien	15,0%	20,0%	30,0%
Öffentliche Verwaltung	7,0%	10,0%	15,0%
Sonstige*	3,6%	6,4%	8,6%

*ungewichteter Durchschnitt der anderen Branchen

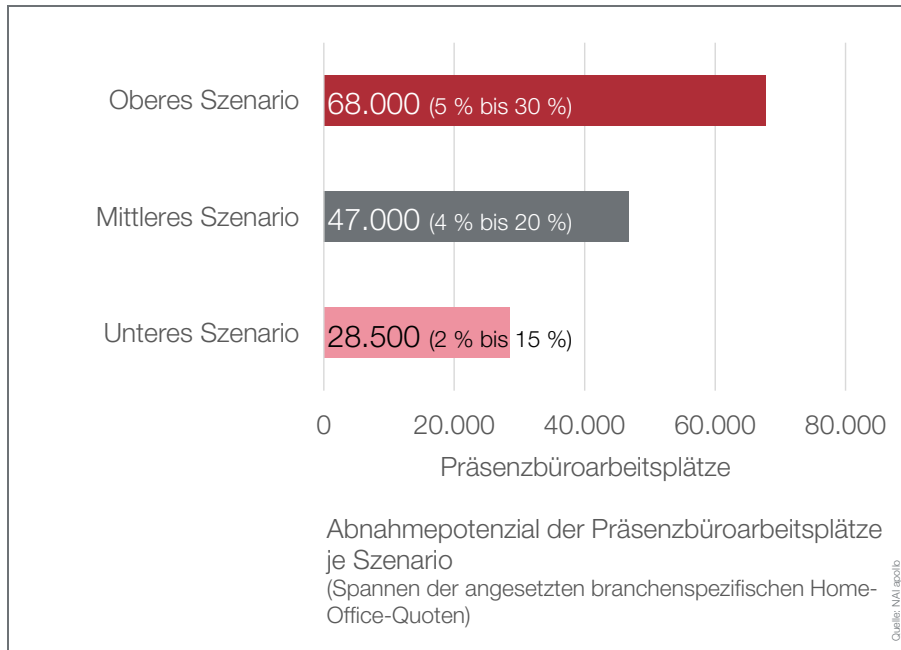
Quelle: NAI apollo

Für die „Banken, Finanzdienstleister & Versicherungen“ wird in der mittleren Variante davon ausgegangen, dass im Durchschnitt rund jede fünfte Vollzeitpräsenzstelle verlagert wird. Dies wird u.a. ebenfalls für Rechtsanwälte, Unternehmensberatungen oder auch Firmen aus den Bereichen Medien, Kommunikation und IT gesehen. Für die eher starre Struktur der „öffentlichen Verwaltung“ wird im mittleren Szenario eine Home-Office-Quote von 10 % unterstellt. Der ungewichtete Durchschnitt aller sonstigen Branchen liegt bei 6,4 %.

Anhand dieser Quoten innerhalb der drei Szenarien lässt sich die potenzielle Abnahme der Präsenzbüroarbeitsplätze errechnen. So könnten durch den Trend der Verlagerung ins Home-Office (einschließlich sonstiger Räume außerhalb von Frankfurter Bürogebäuden) zwischen 28.500 (untere Variante) und 68.000 (obere Variante) der derzeitigen Büroarbeitsplätze in Frankfurter Büroflächen ungenutzt bleiben. Im Mittel kommt die Berechnung auf einen Rückgang von rund 47.000 Büroarbeitsplätzen.

Innerhalb der einzelnen Branchen ist mit der spürbarsten Abnahme bei Unternehmen aus dem Bereich der „Banken, Finanzdienstleister & Versicherungen“ zu rechnen, worauf im mittleren Szenario über ein Drittel der Gesamtabnahme der Präsenzarbeitsplätze entfällt.

Abnahme der Präsenzbüroarbeitsplätze nach Szenario



Szenarioberechnung und Varianten des Büroflächenbedarfsrückgangs

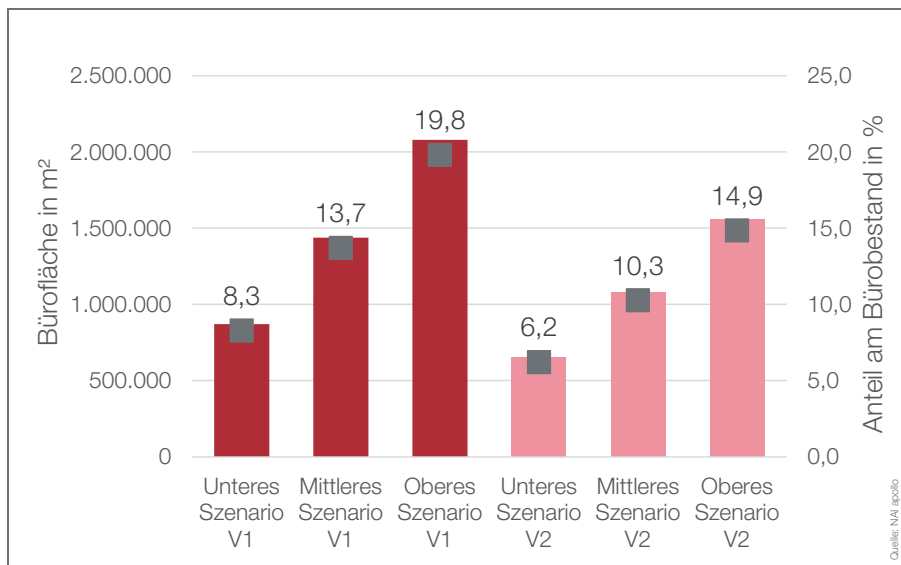
Auf Grundlage der Veränderungsquoten der Büropräsenzarbeitsplätze erfolgt die Berechnung der Bürofläche des Frankfurter Büromarktes, der zukünftig nicht mehr von den Unternehmen benötigt werden dürfte. Dabei werden in einer ersten Variante unterschiedliche branchenspezifische Belegungsgrößen (Bürofläche je Büromitarbeiter je Branche) herangezogen. In einer zweiten Variante wird zusätzlich die Größe der freizehbaren Arbeitsfläche je Mitarbeiter um 25 % des branchenspezifischen Durchschnitts reduziert. Somit wird berücksichtigt, dass bei Wegfall eines Präsenzarbeitsplatzes, Allgemeinflächen ggf. nicht ohne weiteres im gleichen Maße prozentual verkleinert werden können. Zudem könnten im Zuge einer höheren Home-Office-Quote die Allgemeinflächen sogar ausgebaut werden.

Sollte sich der Trend, wie er sich derzeit abzeichnet, vollziehen, kann bei einer vollständigen Verlagerung eines Büroarbeitsplatzes der Variante 1 davon ausgegangen werden, dass zwischen 0,87 Mio. m² und über 2 Mio. m² Bürofläche des Frankfurter Büromarktes frei gezogen werden dürften; im mittleren Szenario über 1,4 Mio. m².

In der flächenreduzierten Variante 2 liegt das Einsparungspotenzial bei 0,65 Mio. m² bis 1,56 Mio. m² bei einem mittleren Szenariowert von 1,08 Mio. m².

Analog zur Verringerung der Präsenzbürobeschäftigten würden die Flächenreduzierungen primär durch die Branche der „Banken, Finanzdienstleister & Versicherungen“ geschehen. In den mittleren Szenarien bewegt sich hier das Bedarfsabnahmepotenzial bei 495.000 m² (Variante 1) bzw. 370.000 m² (Variante 2).

Prognostizierte Bürobedarfsabnahme im Verhältnis zum derzeitigen Bürobestand



Gemäß der drei Szenariorechnungen der Variante 1 könnte durch Ausweitung und Etablierung des Home-Office eine Bürofläche von 8,3 % bis zu 19,8 % des derzeitigen Bürobestandes in Frankfurt am Main (Q2 2020: 10,49 Mio. m²) freigezogen werden. Im mittleren Szenario liegt dieser Wert bei 13,7 % (1,4 Mio. m²).

Bei der Variante 2 und der zusätzlichen Annahme, dass sich die Einsparungsmöglichkeit je Arbeitsplatz um 25 % des branchenspezifischen Durchschnitts verringert, beläuft sich die zuvor genannte Spanne des möglichen Freizugspotentials auf 6,2 % (unteres Szenario) bis zu 14,9 % (oberes Szenario) des derzeitigen Bürobestandes. Im mittleren Szenario liegt dieser Wert bei 10,3 % (1,1 Mio. m²).

Das Eintreten der mittleren Szenarien erwarten wir dabei am ehesten, woraus eine Bedarfsreduzierung des derzeitigen Bürobestandes in Frankfurt zwischen 10 % und 14 % (bzw. im Schnitt von 12 %) resultiert.

Weitergehende Entwicklungsannahmen

Für die anderen Top-6 Büromärkte halten wir, infolge einer ebenfalls großen Branchenvielfalt sowie einer ebenso diversifizierten Unternehmensstruktur mit Groß- sowie klein- und mittelständischen Unternehmen, vergleichbare Veränderungen und somit eine Abnahme der Präsenzbüroarbeitsplätze in einer Spanne von knapp 10 bis über 20 % für plausibel. Hieraus könnte eine Büroflächenbedarfsabnahme in Höhe von 10 bis 14 %, im Extremszenario von bis zu 20 % des aktuellen Gesamtbestandes resultieren. Letztlich wird es sich aber zunächst zeigen müssen, ob die Home-Office-Quoten einzelner Unternehmen wirklich so hoch ausfallen, wie es aktuell kommuniziert wird.

Sicher ist, dass der Prozess der Flächenreduzierung nicht kurzfristig vollzogen werden kann, sondern mehrere Jahre in Anspruch nehmen wird. So hat u.a. der Großteil der Mietverträge Laufzeiten von fünf bis zehn Jahren. Bei großen Anmietungen aus der Vergangenheit bewegen sich die Mietlaufzeiten auch deutlich darüber. Zudem bestehen aktuell noch gesetzliche Regelungen und offene versicherungstechnische Fragen, die – ebenso wie die noch nicht vorliegende flächendeckende digitale und räumliche Infrastruktur – eine schnelle und intensive Transformation hin zum multilokalen, mobilen Arbeitsplatz erheblich bremsen. Infolgedessen werden Flächenreduzierungen in zeitlichen Abständen auf den Markt treffen und nicht zu einem sprunghaften Anstieg des Leerstands führen. Parallel erhalten die Marktakteure hierdurch Zeit, um sich auf die veränderten Nachfrageentwicklungen einzustellen und entsprechende Strategien zu erarbeiten.

Hinzu können zusätzliche Marktveränderungen und Entwicklungen kommen, die zu weiteren Nachfrageverschiebungen führen, aber in den vorliegenden Szenarioberechnungen nicht beachtet wurden. Hier ist u.a. auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung hinzuweisen. So würde eine länger andauernde tiefe Rezession deutliche Spuren auf den Büromärkten und der Flächennachfrage hinterlassen.

Generell ist ein Bedeutungsgewinn von Remote Working sicherlich absehbar. Mobiles, freieres Arbeiten im Allgemeinen und Home-Office im Speziellen werden das Firmenbüro aber nicht überflüssig machen. Durch die neuen Anforderungen als Folge sowohl neuer Arbeitsmodelle (u.a. Arbeitsplatzteilung, Büro als Ort zur direkten und persönlichen Kommunikation) als auch zur Vorbereitung auf neue Markteinflüsse (z. B. erneuter Abstandsregelungen) verändern sich die Flächenanforderungen. Der Bedarf an Fläche, in quantitativer Sicht, nimmt ab. Der Anspruch an die Lage- und vor allem an die Flächenqualität hingegen wächst, wobei kleinere, flexible und effizient nutzbare Büroflächen mit einer hohen technischen Ausstattung und großer Anziehungskraft auf die Mitarbeiter im Fokus der Nachfrage stehen werden.

EIN PARTNER. ALLE LEISTUNGEN. ALLE ASSETKLASSEN. BÜRO – EINZELHANDEL – LOGISTIK – WOHNEN

ASSET MANAGEMENT

ACCOUNTING

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

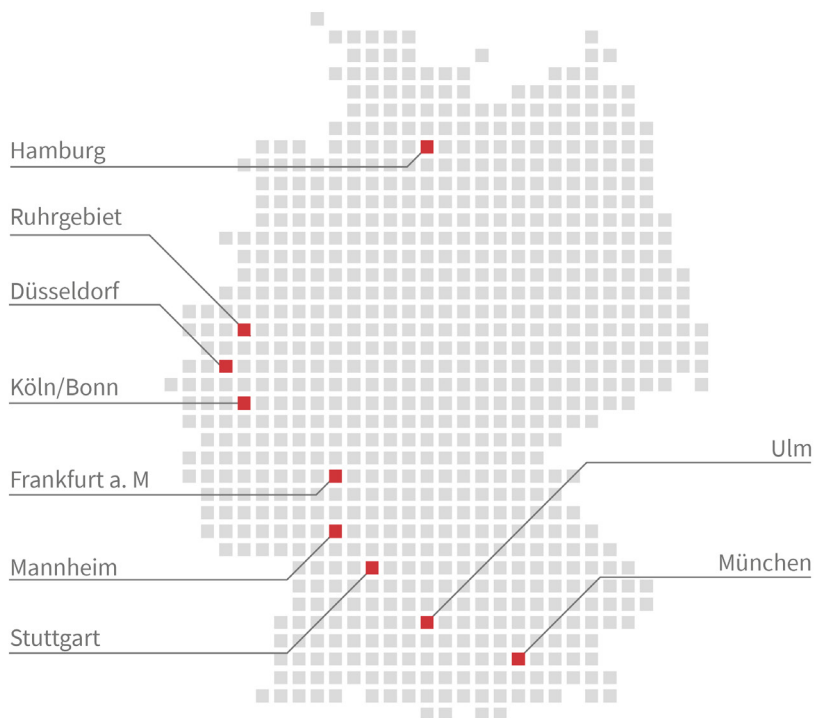
CORPORATE FINANCE ADVISORY

CORPORATE REAL ESTATE SERVICES

HEALTHCARE

TRANSAKTIONSBERATUNG

VERKAUF UND VERMIETUNG



IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN – WIR ZEICHNEN UNS AUS

INHABERGEFÜHRT

PARTNER AKTIV IM TAGESGESCHÄFT

ÜBER 30 JAHRE MARKTERFAHRUNG

UNABHÄNGIG – INNOVATIV – LÖSUNGSORIENTIERT

LOKAL – BUNDESWEIT – TOP NETZWERK

FLEXIBEL – KUNDENFOKUSSIERT – KOMPETENT

Copyright © NAI apollo, 2020.

Dieser Bericht dient ausschließlich Informationszwecken. Er wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Annahmen, Zahlen und Prognosen in diesem Dokument dienen nur der Orientierung. Dieser Bericht verfolgt nicht das Ziel, den Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage zu fördern und ist daher nicht als ein solches Angebot zu verstehen. Der Leser dieses Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich Richtigkeit und Vollständigkeit treffen. NAI apollo übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen. Wir behalten uns das Recht vor, jederzeit Änderungen und/oder Ergänzungen an den enthaltenen Informationen vorzunehmen. Weder der Bericht, noch Teile hieraus dürfen ohne die schriftliche Zustimmung von NAI apollo publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.