



September 2020

Management Summary

- Die Pandemie beschleunigt bestehende Trends wie Flexibilisierung und Digitalisierung.
- Homeoffice wird auch nach Überwindung der Krise einen höheren Stellenwert haben, in Abhängigkeit von der Branche. Stärker exponiert sind hochqualifizierte Jobs und Städte mit einem höheren Anteil daran. Angesichts zahlreicher Nachteile von Homeoffice bleibt das Büro vor Ort jedoch von Bedeutung. Flexibles Arbeiten insbesondere auch von zu Hause wird die physische Anwesenheit vor Ort ergänzen.
- Die Auswirkungen der Pandemie sind eine Belastung für die Büromärkte. Büromärkte bleiben in Dienstleistungsgesellschaften jedoch bedeutsam. Die von der Pandemie besonders betroffenen vom ÖPNV abhängigen CBD-Lagen der Metropolen profitieren auch in Zukunft von Agglomerations- und Führungsvorteilen. Die Märkte müssen sich auf eine quantitativ geringere aber qualitativ höhere Nachfrage einstellen. Moderne und nachhaltige Gebäude nach dem neuesten Stand der Technik und mit hoher Flexibilität sowie Annehmlichkeiten für die Nutzer in gut angebundener Lage sind im Vorteil.
- Erst die Zukunft wird zeigen, inwieweit sich eine geringere Nachfrage in einem höheren strukturellen Leerstand manifestiert. Es handelt sich um Anpassungen mittel- und langfristiger Natur im Gegensatz zu den kurzfristig rezessionsbedingten Folgen der Pandemie. Auch unser Ausblick für die Spitzenmieten in Europa mit erwarteten Rückgängen in 2020/21 wird zunächst durch die Folgen der tiefen Rezession dominiert. Da Top-Objekte in Spitzenlagen auch künftig gefragt bleiben, sind perspektivisch wieder moderat steigende Spitzenmieten zu erwarten. Die Spreizung sowohl zwischen den Lagen als auch den Objektqualitäten dürfte weiter zunehmen. Auch am Investmentmarkt ist mit einer stärkeren Ausdifferenzierung zu rechnen. Der Rendite-Unterschied zwischen Core und anderen Risikoklassen wird sich ausweiten. Trotz der gestiegenen Herausforderungen für die Büromärkte dürften die Renditen im Spitzensegment angesichts fehlender Alternativen am Geldmarkt perspektivisch niedrig bleiben. Die durch die Pandemie weiter verfestigte Niedrigzinspolitik der Notenbanken sorgt für anhaltend hohe Bewertungen.

Kontakt

Daniela Fischer, Tel. (069) 71 47 - 75 49, daniela.fischer@deka.de

Internet: <https://deka.de/deka-gruppe/research>

Impressum: <https://deka.de/deka-gruppe/impressum>

Rechtliche Hinweise:

Diese Darstellungen inklusive Einschätzungen wurden von der DekaBank nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Empfängers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht. Sie ersetzen keine (Rechts- und / oder Steuer-) Beratung. Auch die Übersendung dieser Darstellungen stellt keine derartige beschriebene Beratung dar. Alle Angaben wurden sorgfältig recherchiert und zusammengestellt. Die hier abgegebenen Einschätzungen wurden nach bestem Wissen und Gewissen getroffen und stammen aus oder beruhen (teilweise) auf von uns als vertrauenswürdig erachteten, aber von uns nicht überprüfbar, allgemein zugänglichen Quellen. Eine Haftung für die Vollständigkeit, Aktualität und Richtigkeit der gemachten Angaben und Einschätzungen, einschließlich der rechtlichen Ausführungen, ist ausgeschlossen. Die enthaltenen Meinungsäußerungen geben die aktuellen Einschätzungen der DekaBank zum Zeitpunkt der Erstellung wieder, die sich jederzeit ohne vorherige Ankündigung ändern können. Jeder Empfänger sollte eine eigene unabhängige Beurteilung, eine eigene Einschätzung und Entscheidung vornehmen. Insbesondere wird jeder Empfänger aufgefordert, eine unabhängige Prüfung vorzunehmen und/oder sich unabhängig fachlich beraten zu lassen und seine eigenen Schlussfolgerungen im Hinblick auf wirtschaftliche Vorteile und Risiken unter Berücksichtigung der rechtlichen, regulatorischen, finanziellen, steuerlichen und bilanziellen Aspekte zu ziehen. Sollten Kurse/Preise genannt sein, sind diese freibleibend und dienen nicht als Indikation handelbarer Kurse/Preise. **Bitte beachten Sie: Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.** Diese Informationen inklusive Einschätzungen dürfen weder in Auszügen noch als Ganzes ohne schriftliche Genehmigung durch die DekaBank vervielfältigt oder an andere Personen weitergegeben werden.



September 2020

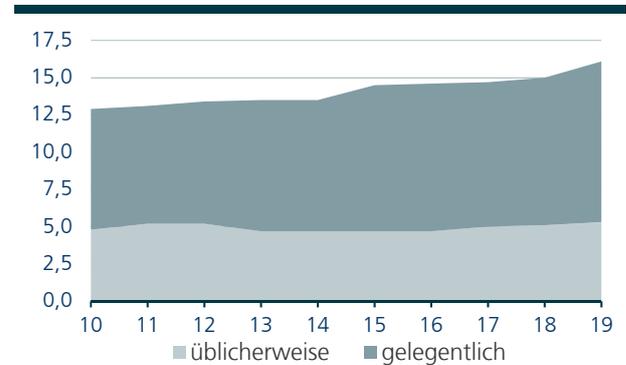
1 Einleitung

Durch die Corona-Pandemie hat die Bedeutung von „Homeoffice“ schlagartig zugenommen. Viele Belegschaften großer Unternehmen wurden kurzfristig in großen Teilen in die eigenen vier Wände verlagert. Welchen Stellenwert hatte Homeoffice vor der Krise? Welche Unterschiede gibt es zwischen den Ländern? Wie ist das Potenzial in der Zukunft und welche Implikationen hat das für die Büromärkte nach Überwindung der akuten Krise? In Zusammenhang mit der Arbeit an einem anderen Ort als dem Firmenstandort werden die Begriffe Homeoffice und mobiles Arbeiten oder auch Remote Working häufig synonym benutzt. Homeoffice im gesetzlichen Sinne (Telearbeit) unterliegt besonderen Regelungen und Auflagen an den Arbeitsplatz und bezieht sich auf Tätigkeiten, die der Mitarbeiter nur von zu Hause aus erledigt. Im Folgenden wird der Begriff Homeoffice weiter gefasst. Mobiles Arbeiten, also Arbeiten an verschiedenen Orten, ist weniger reguliert.

2 Bedeutung von Homeoffice vor Corona

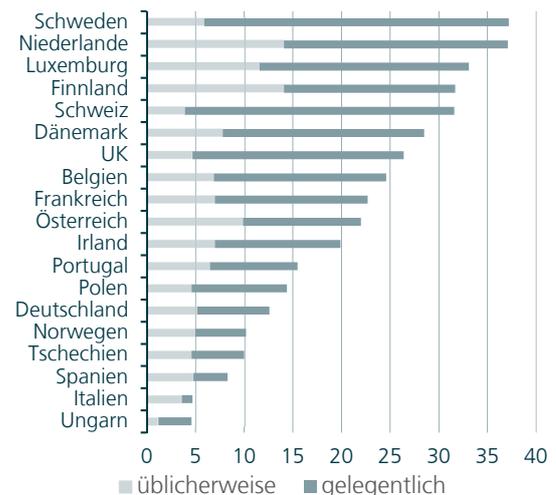
Auch vor Corona hat die Homeoffice-Quote in Europa zugenommen (Abb. 1). Die stärkste Durchdringung wiesen 2019 Schweden, die Niederlande und Luxemburg auf (Abb. 2). Die Verbreitung in Süd- und Osteuropa war insgesamt erheblich geringer auch wegen des geringeren Digitalisierungsfortschritts (Abb. 3). Für die Verbreitung von Homeoffice weiter von Relevanz sind ökonomische Aspekte wie z.B. die Branchenstruktur eines Landes mit Blick auf die Industrienation Deutschland oder die Tourismusdestination Spanien (Abb. 4). Am Beispiel Deutschland zeigt sich die große Spannweite zwischen den Branchen, die von 2% im Gastgewerbe über 8% im Produzierenden Gewerbe bis hin zu über 30% bei wissensintensiven Tätigkeiten reicht (Abb. 5). Weitere Faktoren, die den Stellenwert von Homeoffice beeinflussen, sind gesellschaftliche und gesetzliche Rahmenbedingungen (z.B. Recht auf Homeoffice in den Niederlanden seit 2015, Recht auf Teilzeit/Vereinbarkeit von Beruf und Familie) und Unterschiede in der Arbeitskultur (Präsenzkultur vs. Ergebnisorientierung).

Abb. 1: Homeoffice-Quote Erwerbstätige EU28, %



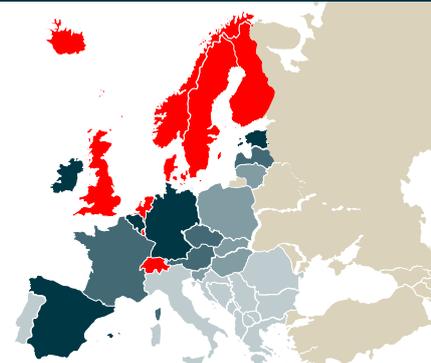
Quelle: Eurostat, DekaBank

Abb. 2: Homeoffice-Quote Erwerbstätige 2019, %



Quelle: Eurostat, DekaBank

Abb. 3: Internetzugang Bevölkerung 2019

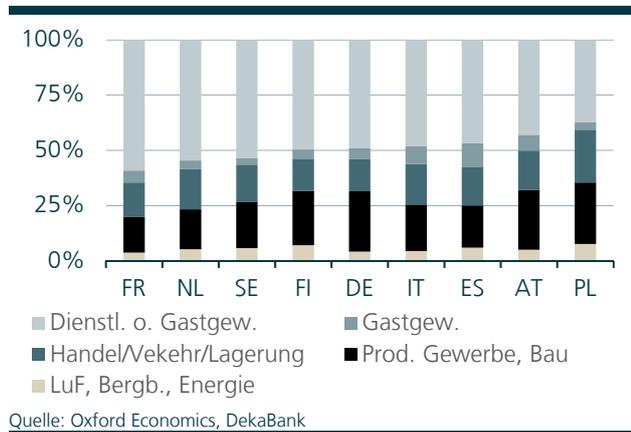


Quelle: Eurostat, DekaBank, je dunkler der Blauton, desto höher der Internetzugang, Einfärbung in rot entspricht Ländern mit höchstem Zugang



September 2020

Abb. 4: BIP 2019 nach Branchen, %



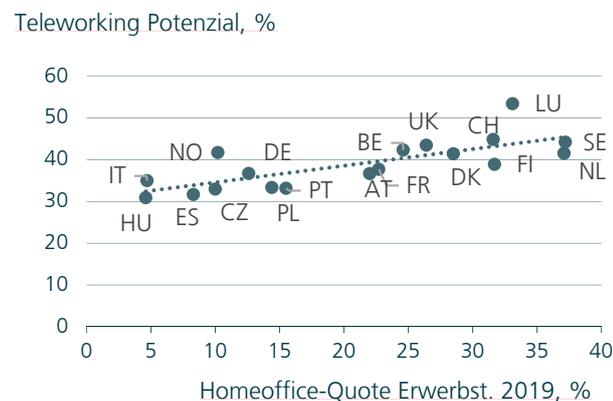
Quelle: Oxford Economics, DekaBank

Abb. 5: Homeoffice-Quote ausgew. Branchen DEU, %



Quelle: DekaBank; Anteil AN, die 2019 mind. einmal in 4 Wochen von Zuhause gearbeitet haben

Abb. 6: Homeoffice-Quote 2019 vs. Potenzial



Quelle: Dingel & Neiman, Eurostat, DekaBank

3 Potenzial von Homeoffice

Die Einschätzungen über das Potenzial von Homeoffice variieren. Sie basieren zumeist darauf, inwieweit bestimmte Tätigkeiten mit der Arbeit von Zuhause vereinbar sind und unterliegen somit auch subjektiven Bewertungen. Eine länderübergreifende Indikation liefert die Studie von Dingel und Neiman (2020). Die Spannweite reicht von 31% in Ungarn bis über 50% am einkommensstarken Finanzplatz Luxemburg. Für Deutschland ergibt sich ein Potenzial von 37%. Länder mit höherem Potenzial wiesen 2019 tendenziell auch höhere Homeoffice-Quoten auf (Abb. 6). Die Länder Süd- und Osteuropas aber auch Deutschland wiesen deutliche Diskrepanzen zwischen Status Quo und Potenzial auf. Nach Berechnungen des ifo-Instituts, basierend auf der Einschätzung der Erwerbstätigen selbst, liegt das Potenzial in Deutschland sogar bei 56%. Dabei ist nicht die komplette Verlagerung aller Tätigkeiten ins Homeoffice von Relevanz, sondern die Möglichkeit, Teiltätigkeiten von Zuhause aus zu erledigen. Das höchste Potenzial weisen Finanz- und Versicherungsdienstleistungen auf (89%), die Informations- und Kommunikationsbranche (85%) sowie freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen (76%). Grundsätzlich weisen wissensintensive Dienstleistungsbranchen und hochqualifizierte Berufe das höchste Potenzial auf.

4 Künftiger Stellenwert von Homeoffice

Die Bedeutung von Homeoffice ist während der Krise stark gestiegen. Die Krise hat innerhalb kurzer Zeit technische Hürden und Vorurteile von Arbeitgeberseite abgebaut. Im April 2020 arbeiteten laut DIW 34% der Erwerbstätigen in Deutschland ganz oder teilweise im Homeoffice. Unter den Beschäftigten mit Hochschulabschluss waren es sogar 60%. Homeoffice wird auch nach Überwindung der Pandemie einen höheren Stellenwert haben. Darauf lassen Ankündigungen verschiedener Unternehmen und diverse Umfragen und Studien schließen. Laut ifo wollen 54% der im Juli befragten Unternehmen in Deutschland Homeoffice dauerhaft stärker etablieren. Eine weltweite Umfrage von CBRE unter Führungskräften ergab, dass bei 61% der Unternehmen Mitarbeiter künftig zumindest teilweise von außerhalb arbeiten können (vorher: 42%). In einer im April durchgeführten Umfrage von CoreNet Global, dem Verband der Corporate Real Estate Manager, gaben 94% der Teilnehmer an, dass die verstärkte Nutzung von Homeoffice die Krise überdauern wird.



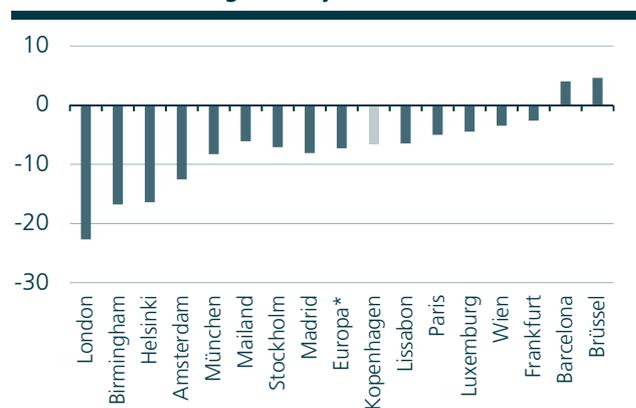
September 2020

Vorteile von Homeoffice für die Unternehmen liegen in der Einsparung von Bürokosten, insbesondere in teuren Wirtschafts- und Finanzmetropolen. Die Beschäftigten gewinnen an Flexibilität und haben weniger Zeitverluste durch die Fahrtzeit ins Büro. Weniger Individualverkehr durch Pendler kommt der Umwelt zugute und verbessert die Nachhaltigkeitsbilanz. Homeoffice kann die Produktivität der Mitarbeiter vor allem bei unabhängigen Tätigkeiten ohne größeren Koordinationsaufwand steigern und konzentriertes Arbeiten erleichtern, insbesondere im Vergleich zu Großraumstrukturen. Kommunikation und Zusammenarbeit im Team fallen hingegen schwerer. Die physische Anwesenheit im Bürogebäude vor Ort ist bedeutsam für den Austausch von Wissen und Ideen und somit für die Produktivität und Innovationsfähigkeit von Firmen. Die Präsenz vor Ort stärkt die Identifikation mit dem Unternehmen und ist für Face-to-Face-Kontakte und den informellen Austausch unabdingbar. Laut einer Studie von Deloitte in Österreich gingen Initiativen wie virtuelle After-Work-Drinks, gemeinsame Mittagessen via Skype und Kaffeepausen mit Videoübertragung in 67% der Unternehmen von Mitarbeitern aus. Auch rechtliche, räumliche und technische Anforderungen und damit einhergehende Investitionskosten sprechen gegen eine dauerhafte Verlagerung aller beruflichen Tätigkeiten ins Homeoffice. Die Pandemie verstärkt den Trend zur Flexibilisierung. Flexibles Arbeiten z.B. von zu Hause wird die physische Anwesenheit vor Ort ergänzen. Umfragen u.a. durch JLL deuten auf eine Ausweitung um durchschnittlich ein bis zwei Tage pro Woche hin, je nach Branche, Firma und Position. Das Ausmaß von Homeoffice nach Überwindung der Pandemie wird durch die Struktur der Erwerbstätigkeit in den einzelnen Ländern und Städten beeinflusst, die Streuung zwischen den Branchen ist groß. In der Finanzbranche ist z.B. mit stärkeren Auswirkungen zu rechnen. Tendenziell sind Städte mit einem höheren Anteil hochqualifizierter Beschäftigter sowie einem hohen Pendleraufkommen mit großer Reichweite stärker exponiert.

5 Rückblick Büromärkte

Durch die Tertiärisierung der Volkswirtschaften verzeichneten die Büromärkte in der vergangenen Dekade eine sehr dynamische Entwicklung der Bürobeschäftigung. Im Zuge der Urbanisierung haben die zentralen Lagen stark an Bedeutung gewonnen zulasten der peripheren Lagen und des Umlandes. Von der zunehmenden Flexibilisierung haben Anbieter von Flexible Office Space profitiert. In Europa verzeichneten London, Warschau und Amsterdam hierbei die höchste Dynamik in Relation zum Umsatz. Die Büromärkte waren zudem durch Verdichtung geprägt. Die Bürobeschäftigung wuchs stärker als die belegte Fläche, die Fläche je Nutzer ist gesunken. Die Flächenproduktivität ist gestiegen wegen der Abkehr individualisierter Arbeitsplätze in klassischen Zellenbüros hin zu sog. Open Spaces, d. h. einer offenen Büroumgebung mit Zonen für den Austausch und Besprechungen. In der Regel sind weniger Arbeitsplätze als Mitarbeiter vorhanden (Desksharing, Hot Desking). In den USA hat die Verdichtung stärker zugenommen als in Asien und in Europa. In Europa sank die Fläche je Nutzer seit 2011 um gut 7%. Die stärksten Rückgänge verzeichneten London, Birmingham, Helsinki und Amsterdam (Abb. 7). Laut British Council of Offices sank die tatsächliche Arbeitsplatzgröße in London zwischen 2009 und 2018 um 19% auf 9,6 m². Im Gegensatz zu London haben Angestellte z.B. in deutschen Büros viel Platz (Abb. 8). Neben gesetzlichen Regelungen und kulturellen Normen schlagen sich hier die Verfügbarkeit von Flächen und Kostendruck nieder. In einem föderal aufgestellten Land wie Deutschland ist der Kostendruck geringer, da sich die Nachfrage nicht auf einen Top-Standort konzentriert.

Abb. 7: Entwicklung Fläche je Nutzer seit 2011, %

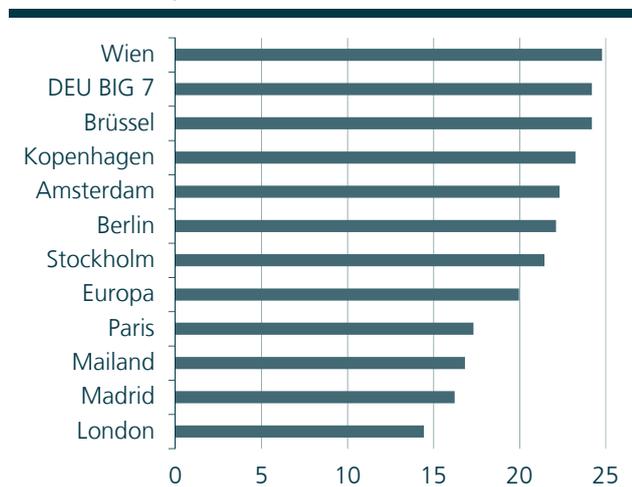


Quelle: PMA, DekaBank; *ohne Osteuropa



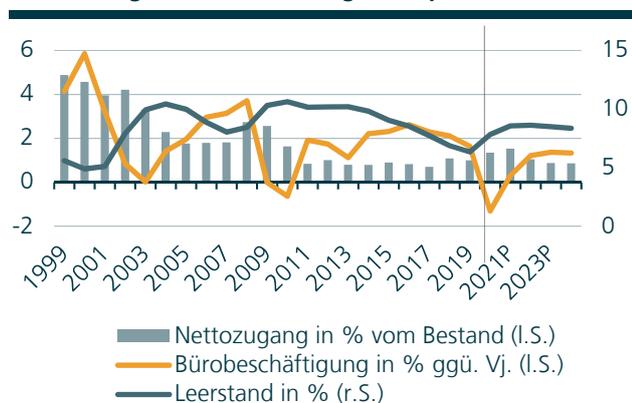
September 2020

Abb. 8: Fläche je Nutzer, m²



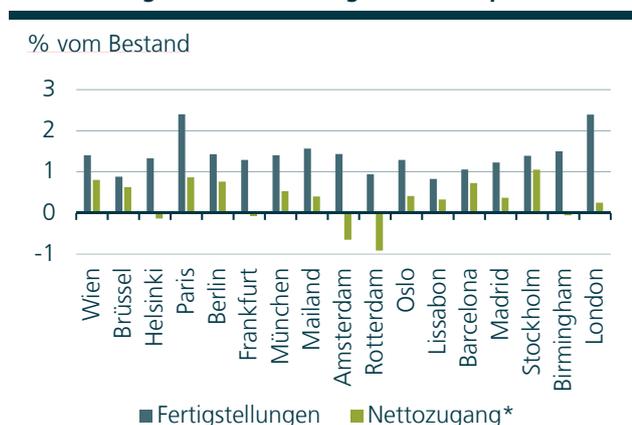
Quelle: PMA, DekaBank; Belegte Fläche/Bürobeschäftigter, ohne Osteuropa

Abb. 9: Angebot und Nachfrage Europa



Quelle: PMA, DekaBank

Abb. 10: Angebotsentwicklung 2014-2019 p.a.



Quelle: PMA, DekaBank; *Fertigstellungen abzgl. Umwidmung/Abbrisse

Auf der Angebotsseite waren die Märkte in der vergangenen Dekade durch vergleichsweise niedrige Nettozugänge geprägt (Abb. 9). In vielen Märkten begünstigten Abrisse und Umwidmungen nicht mehr gefragter Bürogebäude zu Wohnzwecken oder Hotels den Abbau der Angebotsüberhänge. Bestandsrückgänge in den Niederlanden trugen deutlich zur Reduktion des hohen Leerstands insbesondere auch in dezentralen Lagen von Amsterdam bei (Abb. 10). In den deutschen Topmärkten zeigte sich der Effekt verstärkt in Frankfurt.

6 Ausblick Büromärkte

Die dauerhaft stärkere Nutzung von Homeoffice und ein damit einhergehend strukturell geringerer Flächenbedarf der Unternehmen ist ein Risiko für die Büromärkte. Der Kostendruck der Unternehmen ist angesichts der historisch tiefen Rezession gestiegen. Bereits in der Vergangenheit lag die Auslastung von Bürogebäuden laut Cushman & Wakefield bei weltweit nur 58% bzw. 61% in Europa. Es liegt nahe, dass Unternehmen als Folge der Krise verstärkt versuchen, die Flächeneffizienz ihrer Gebäude zu erhöhen. 69% der von CoreNet Global im April befragten Manager erwarten, dass ihr Immobilien-Fußabdruck nach der Krise schrumpfen wird. Der Nachfragerückgang dürfte allerdings nicht proportional zum Anstieg von Homeoffice-Tätigkeiten ausfallen. JLL unterstellt z.B. für Deutschland, dass unter Annahme von 15% weniger Bürobeschäftigten vor Ort der Flächenbedarf um 10% (wahrscheinlichstes von drei Szenarien) zurückgehen könnte. Auch mehr als die Hälfte der Teilnehmer einer Befragung des internationalen Berufsverbands RICS erwartet einen global geringeren Flächenbedarf von bis zu 10%. Gründe für einen zum Anstieg der Homeoffice-Quote nicht proportional geringeren Flächenbedarf liegen z.B. darin, dass die Abwesenheit der Beschäftigten über die Woche nicht gleichverteilt ist, also weiterhin mehr Arbeitsplätze zur Verfügung stehen werden, auch für die spontane Nutzung. Vorstellbar sind mehr Flächen für den Austausch der Mitarbeiter. Weniger Dienstreisen als Folge der guten Erfahrungen mit dem digitalen Austausch auch in Hinblick auf Nachhaltigkeit könnten dazu beitragen, die Präsenz der Mitarbeiter vor Ort zu stabilisieren.

Durch den als Folge der Pandemie größeren Stellenwert von Gesundheit dürfte sich der Trend zur weiteren Verdichtung zumindest kurz- und mittelfristig verlangsamen und z.T. möglicherweise auch umkehren. Nutzer könnten mit Blick



September 2020

auf Social Distancing von Umbauten in Großraumbüros und Hot Desking absehen bzw. die Konzepte auf den Prüfstand stellen. Inwieweit dieser Effekt von längerer Dauer ist, hängt vom weiteren Verlauf der Pandemie ab oder auch davon, wie Unternehmen die Gefahr durch weitere Pandemien einschätzen. Das weitere Potenzial zur Verdichtung variiert stark je nach Markt. Hier bieten u.a. die deutschen Top-Märkte im Gegensatz zu London noch Potenzial. Inwieweit dieses langfristig gehoben wird, bleibt abzuwarten. Zumindest föderale Strukturen sprechen dagegen. Deutschland hatte 2019 auch beim Thema Homeoffice Nachholpotenzial insbesondere im Vergleich zu den Beneluxstaaten oder Skandinavien. Allerdings ist der Zusammenhang von landesweiter Homeoffice-Quote und Fläche je Nutzer gering, gleiches gilt für den Zusammenhang von Homeoffice-Quote und dem Ausmaß der Verdichtung der letzten Jahre. Märkte wie Amsterdam und Stockholm zeigen zudem, dass Büromärkte trotz höherer Homeoffice-Quoten weiter funktionieren. Generell dürfte der Trend zum rückläufigen Flächenbedarf anhalten. Treiber in der Vergangenheit war die zunehmende Verdichtung, d.h. mehr Mitarbeiter auf engerem Raum. Künftig wird weniger Fläche benötigt, wenn mehr Mitarbeiter als bisher gleichzeitig von Zuhause oder anderweitig mobil arbeiten. Das Angebot muss sich insgesamt auf eine quantitativ geringere aber qualitativ höhere Nachfrage einstellen. Moderne nachhaltige Gebäude nach dem neuesten Stand der Technik und mit hoher Flexibilität sowie Annehmlichkeiten für die Nutzer und mit guter Anbindung an den ÖPNV sind im Vorteil.

Die Pandemie hat vor allem Bürogebäude in zentralen Lagen der Metropolregionen mit hoher Abhängigkeit vom ÖPNV getroffen wie z.B. London. Ballungsräume bleiben jedoch attraktiv, Jobs im Dienstleistungsgewerbe entstehen in Städten. Bürogebäude in zentralen Lagen werden auch in Zukunft gefragt bleiben. Zentrale Lagen mit guter Verkehrsanbindung und Agglomerations- und Fühlungsvorteilen (Face-to-Face Kontakte) sind u.a. für junge hochqualifizierte Arbeitskräfte erstrebenswert und werden von den Unternehmen bei der Akquisition gezielt eingesetzt. Ein verstärkter Abwanderungstrend in Richtung Vorortlagen ist in Europa eher nicht zu erwarten. Hiergegen sprechen Umzugskosten, die Problematik des optimalen Standortes und die funktionierende Alternative Homeoffice. Auch das Thema Nachhaltigkeit dürfte einer Abwanderung in dezentrale Lagen, häufig einhergehend mit mehr Individualverkehr, entgegenstehen. Generell ist davon auszugehen, dass die Standortwahl von Unternehmen und Branchen auch künftig individuell bleibt. In der Akutphase der Pandemie können z.B. Anbieter

von Flexible Office-Flächen von möglichen Dezentralisierungstendenzen einzelner Großunternehmen profitieren. Vorteile sind die hohe Flexibilität gerade in unsicheren Zeiten und eine geringe Kostenbindung.

Erst die Zukunft wird zeigen, inwieweit sich eine perspektivisch geringere Nachfrage in einem höheren strukturellen Leerstand niederschlägt. Erst wenn nach und nach Mietverträge auslaufen, zeigt sich, wie stark der Flächenbedarf der einzelnen Unternehmen (Immobilien-Fußabdruck) gesunken ist. Grundsätzlich handelt es sich um Anpassungen mittel- und langfristiger Natur, die sich im Gegensatz zu den rezessionsbedingten Folgen der Pandemie nicht in unmittelbar steigenden Leerständen niederschlagen. Die Angebotsseite kann zudem auf die veränderte Nachfrage reagieren. Laut bulwiengesa hat sich die Pipeline in den deutschen A-Städten seit dem Frühjahr 2020 auf Dreijahressicht bereits um 42% reduziert und in den beiden Folgejahren um 13%. Spekulative Projektstarts dürften es künftig schwerer haben. Wie in der Vergangenheit können auch weitere Umwidmungen nicht mehr adäquater Bürogebäude zur Entlastung der Wohnungsmärkte in den Innenstädten beitragen. Allerdings mit den entsprechenden Kosten. Wir gehen nicht davon aus, dass die Nachfrage nach Wohnraum in den Innenstädten durch mehr Homeoffice deutlich zurückgehen wird, auch wenn die Speckgürtel der Agglomerationsräume weiter profitieren und sich ausdehnen dürften. Die Umnutzung zu Hotelgebäuden dürfte auf absehbare Zeit keine Alternative sein.

Dank reger Nachfrage und überschaubarer Nettozugänge in der Vergangenheit befanden sich die Märkte bei Ausbruch der Pandemie in einem sehr robusten Zustand mit überwiegend geringen Leerständen, insbesondere auch in Deutschland. Der Mietausblick in Europa wird zunächst durch die Folgen der tiefen Rezession dominiert. Da davon auszugehen ist, dass Top-Objekte in Spitzenlagen auch in Zukunft gefragt bleiben, ist perspektivisch wieder mit moderat steigenden Mieten zu rechnen. Die Spreizung sowohl zwischen den Lagen als auch den Objektqualitäten dürfte jedoch weiter zunehmen. Auch am Investmentmarkt ist mit einer stärkeren Ausdifferenzierung zu rechnen. Der Rendite-Unterschied zwischen Core und anderen Risikoklassen dürfte sich ausweiten. Langfristig dürften die Renditen im Spitzensegment trotz der Herausforderungen für die Büromärkte niedrig bleiben angesichts fehlender Alternativen am Geldmarkt. Die durch die Pandemie weiter verfestigte Niedrigzinspolitik der Notenbanken sorgt für anhaltend hohe Bewertungen.



September 2020

7 Fazit

Die Auswirkungen der Pandemie sind eine Belastung für die Büromärkte. Bestehende oder sich am Horizont abzeichnende Trends werden nach vorne gezogen. Die beschleunigte Digitalisierung könnte auch die Verlagerung von Bürojobs in Niedriglohnländer begünstigen, vor allem in Ländern ohne Sprachbarrieren. Die Pandemie kann als Katalysator für die Automatisierung dienen. Nach den Erfahrungen in der Produktion besteht auch im Dienstleistungsgewerbe verstärkt das Risiko, Arbeitskräfte durch Automatisierung und künstliche Intelligenz zu ersetzen. Der Verlust traditioneller Berufe geht allerdings einher mit einer stärkeren Nachfrage durch die Technologiebranche. Trotz der gestiegenen Herausforderungen werden Bürogebäude in Dienstleistungsgesellschaften auch in Zukunft gebraucht. Die von der Pandemie besonders betroffenen, vom ÖPNV abhängigen, CBD-Lagen der Metropolen profitieren auch in Zukunft von Agglomerations- und Fühlungsvorteilen. Die Märkte müssen sich insgesamt auf eine quantitativ geringere aber qualitativ höhere Nachfrage einstellen. Moderne nachhaltige Gebäude nach dem neuesten Stand der Technik und mit hoher Flexibilität sowie Annehmlichkeiten für die Nutzer und mit guter Anbindung an den ÖPNV sind im Vorteil.

8 Quellenverzeichnis

CBRE (2020): The Future of the Office.

Deloitte (2020): Wie COVID-19 das Arbeiten in Österreich verändert. Flexible Working Studie 2020.

Dingel, J. und B. Neiman (2020), »How Many Jobs Can be Done at Home?«, NBER Working Paper Nr. 26948.

J.-V. Alipour, O. Falck und S. Schüller (2020): Homeoffice während der Pandemie und die Implikationen für eine Zeit nach der Krise. ifo Schnelldienst 7/2020.

JLL (2020): Auswirkungen von Corona auf die Büromärkte.

JLL (2020): The future of global office demand.

Schröder, C., T. Entringer, J. Goebel, M. Grabka, D. Graeber, M. Kroh, H. Kröger, S. Kühne, S. Liebig, J. Schupp, J. Seebauer und S. Zinn (2020): »Erwerbstätige sind vor dem Covid-19-Virus nicht alle gleich«, SOEPpaper Nr. 1080.