30. September 2020

Werbemitteilung

Die Zukunft von Büros

Anders als allgemein befürchtet, könnte sich Covid-19 langfristig eher positiv oder zumindest nicht destruktiv auf die Nachfrage nach Büroimmobilien auswirken.

_ Viele Beobachter behaupten, dass durch die Pandemie Büros in den Stadtzentren ein Relikt des 20. Jahrhunderts sein werden.

_ Wir werfen einen etwas detaillierteren Blick auf die Auswirkungen der Arbeit im Home-Office und anderer Veränderungen auf die Nachfrage nach Büroraum.

_ Wir glauben, dass anstatt des Büros könnten sich eher die immer kleineren Arbeitszellen, die immer mehr Arbeitnehmer ertragen mussten, als Relikt erweisen.

Kevin White
Head of Strategy & Research
Americas for Alternatives and
Real Assets

Liliana Diaconu
Real Estate
Research & Strategy

Von den Investoren, die jetzt allmählich mit Covid-19 umzugehen lernen, machen sich viele Sorgen, dass der jüngste Trend zum Home-Office den Bedarf an Büros verringern wird. Nach ersten Berichten bewerten bereits verschiedene Unternehmen ihre langfristigen Immobilienpläne neu.[1] In seiner Anhörung vor dem US-Kongress im Juni räumte auch Jerome Powell, Präsident der US-Notenbank (Fed), ein, dass die Corona-Pandemie Veränderungen beschleunige, die bereits am Arbeitsplatz in Gang waren.[2] So war vor kurzem auch im „Economist" zu lesen, dass die Pandemie vor Augen geführt habe, wie viele Büros als Relikte des 20. Jahrhunderts betrieben wurden.[3]

Dieser Beitrag untersucht diese und ähnliche Behauptungen. Dabei liegt unser Hauptaugenmerk auf den Vereinigten Staaten, nicht nur aufgrund der Bedeutung der USA für Immobilieninvestoren, sondern auch wegen der Fülle an Daten und Forschungsergebnissen zum US-Büromarkt. Allerdings dürften sich einige unserer Erkenntnisse auch auf andere Länder übertragen lassen. Schließlich haben die meisten Büroangestellten der Welt während des durch Covid-19 ausgelösten Lockdowns über kürzere oder längere Zeit nur virtuell zusammengearbeitet. In den Vereinigten Staaten und anderen Ländern haben Mitarbeiter bewiesen, dass dank der Fortschritte in der Digitalisierung in den letzten Jahrzehnten durchaus in einer webbasierten Umgebung gearbeitet werden kann. Die meisten Büroangestellten entwickelten neue „Arbeitsroutinen", auch wenn Verbindungsprobleme und räumliche Einschränkungen zu Hause bisweilen unbequem waren.

Das Wort „Routine" verwenden wir ganz bewusst. Nach einer maßgebenden Theorie zu wirtschaftlichen Veränderungen lernen und erinnern sich Organisationen wie zum Beispiel Unternehmen durch das, was sie tun.[4] In einem weitgehend statischen Geschäftsumfeld verbessern sich Routinetätigkeiten inkrementell – eine kleine Verbesserung folgt auf die andere. Aus etablierten Arbeitspraktiken werden, wenn auch noch so kleine, Effizienzgewinne gepresst. So ist zum Beispiel in den letzten zehn Jahren eine deutliche Zunahme der Belegungsdichte in Büros zu beobachten. Nach unseren Berechnungen ging der durchschnittliche Büroraum pro Mitarbeiter von 2009 bis 2019 um beinahe 10 Prozent zurück. Unternehmen sehen für einzelne Arbeitsplätze immer weniger Quadratmeter vor.[5]

1 https://www.economist.com/briefing/2020/09/12/covid-19-has-forced-a-radical-shift-in-working-habits
2 https://www.federalreserve.gov/newsevents/testimony/powell20200616a.htm
3 https://www.economist.com/leaders/2020/09/12/is-the-office-finished
4 Nelson, R. and Winter, S., 1982, An Evolutionary Theory of Economic Change, Harvard University Press, S. 96-136.
5 CBRE Group Inc.; Stand Juli 2020

Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Ansichten und hypothetischen Modellen oder Analysen, die sich als nicht zutreffend oder nicht korrekt herausstellen können. Alternative Anlagen sind mit diversen Risiken behaftet, nicht unbedingt für jeden Anleger geeignet und für jedes Portfolio verfügbar. Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Es kann keine Gewähr übernommen werden, dass Anlageziele erreicht oder Ertragserwartungen erfüllt werden. DWS Investment GmbH; Stand 16.09.2020

Eine globale Pandemie ist genau das plötzliche Ereignis, das Unternehmen zu einem abrupten Richtungswechsel mit dauerhaften Folgen veranlasst. Eine wichtige Frage ist, ob Beschäftigte wieder in ihr gewohntes Büroumfeld zurückkehren oder eher Veränderungen mit mehr Arbeit im Home-Office vorziehen. Dies wird weitgehend von zwei verschiedenen Faktoren abhängen: ihrer Bereitschaft und ihrer Fähigkeit, ihre Arbeit auch außerhalb des Büros zu erledigen. Diese Faktoren werden letzten Endes Unternehmensentscheidungen über Flächenzuordnung für viele Jahre beeinflussen.

Das Home-Office dürfte sich nicht überall durchsetzen, wenn die Pandemie vorüber ist. In der letzten Zeit wurden die Wünsche der US-Arbeitnehmer in vielen Studien untersucht. Gensler, ein Design- und Architekturbüro, befragte vom 16. April bis zum 4. Mai 2020 über 2.300 Vollzeit-Büroangestellte in Unternehmen mit mindestens 100 Mitarbeitern. Bei dieser Befragung sprachen sich nur 12 Prozent der Angestellten für eine Vollzeitarbeit im Home-Office aus, weitere 18 Prozent möchten drei oder vier Tage zu Hause arbeiten. Vor der Pandemie hatten nur 10 Prozent der US-Büroangestellten regelmäßig im Home-Office gearbeitet, und weniger als ein Drittel hatte davor überhaupt eine Option, zu Hause zu arbeiten. Ergebnis dieser Studien war, dass die überwiegende Zahl der Angestellten in ihr Büro zurückkehren möchte, aber deutliche Veränderungen wünscht.[6]

In einer Untersuchung von GWL Realty Advisors (GWLRA) bezeichneten 40 Prozent der Büroangestellten die Arbeit im Home-Office als weniger produktiv. Die meisten äußerten den Wunsch, wieder in ihr Büro zurückzukehren, sobald die Pandemie vorüber ist. Viele Büroangestellte empfinden in den ungewöhnlichen Zeiten der Pandemie einige Dinge als durchaus angenehm, sei es der Wegfall des Arbeitswegs, mehr Zeit für die Familie oder die Möglichkeit, sich effektiver auf die Arbeit zu konzentrieren. Aber die Arbeit im Home-Office ist hinsichtlich der Produktivität nicht ganz ohne Probleme.[7] Dazu gehören langsame Internetverbindungen und Funklöcher, fehlende Ausrüstung und die fehlende Möglichkeit, jederzeit mit Kollegen direkt zusammenzuarbeiten. Nach der GWLRA-Umfrage erklärten 42 Prozent der Befragten, dass sie zu Hause produktiver seien, aber das hatte seinen Preis: 22 Prozent der Mitarbeiter im Home-Office schafften ganz einfach deshalb mehr, weil sie länger arbeiteten.[8]

Arbeit im Home-Office hängt auch von der Bereitschaft der Unternehmen ab, diese zu ermöglichen – und von funktionalen Beschränkungen, die keine ständige Arbeit zu Hause erlauben (z. B. SEC-Vorschriften und Compliance-Einschränkungen). In einigen Jobs könnte die Arbeit im Home-Office das Risiko von Datenlecks und Datensicherheit erhöhen. Nach einer kürzlich durchgeführten Studie können nur 37 Prozent der Jobs in den USA vollständig von zu Hause aus erledigt werden, wobei die Unterschiede je nach Stadt und Branche beträchtlich sind.[9] Der American-Time-Use-Survey kam 2018 zu dem Ergebnis, dass weniger als ein Viertel aller Vollzeitbeschäftigten an einem durchschnittlichen Arbeitstag überhaupt zu Hause arbeiteten, und wenn, dann verbrachten sie in der Regel weit unter der Hälfte ihrer Arbeitsstunden im Home-Office. Tabelle 1 zeigt deutliche Unterschiede je nach Stadt und Branche.

Irgendwann werden sich medizinische Lösungen für die aktuelle Pandemie finden, und Büroangestellte werden wieder in ihre gewohnte Arbeitsumgebung zurückkehren können. Laut NAI Partners, einem Makler für Gewerbeimmobilien, gehen aber die meisten Unternehmen davon aus, dass die während der Pandemie weit verbreitete Arbeit im Home-Office dazu führen könnte, dass in den kommenden Jahren mehr von zu Hause gearbeitet wird. Beinahe 60 Prozent der Befragten sehen ihre Mitarbeiter zwar lieber im Büro, haben aber erkannt, dass sie wohl langfristig Home-Office-Möglichkeiten anbieten und einigen Mitarbeitern die Arbeit im Home-Office gestatten müssen.[10]

Die Vorteile für Arbeitnehmer liegen auf der Hand: deutliche Zeitersparnis durch fehlende Arbeitswege – im Durchschnitt für jeden Beschäftigten über eine Stunde pro Tag. Diese gewonnene Zeit wird für die Familie, Schlafen und Sport genutzt. Damit der Trend zum Home-Office aber auf lange Sicht praktikabel und akzeptabel ist, müssen auch die Arbeitgeber profitieren. Für sie waren die Vorteile des Home-Office während der Pandemie vielleicht weniger offensichtlich. Aber es gibt durchaus Ersparnisse mit Blick auf Büroraum und Gehaltszahlungen sowie bei der Talentsuche und Mitarbeiterbindung, wenn die Arbeit im Home-Office auch nach der Pandemie fortgesetzt werden kann.

Für uns ist eine ganz entscheidende Frage, wie Arbeitgeber ihre organisatorischen Routinearbeiten an die neue Norma-

6 Gensler Research Institute; Stand März 2020
7 GWL Realty Advisors Inc., Umfrage Stand Mai 2020
8 GWL Realty Advisors Inc., Umfrage Stand Mai 2020
9 https://brentneiman.com/research/DN.pdf
10 NAI Partners Umfrage; Stand Mai 2020

Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Ansichten und hypothetischen Modellen oder Analysen, die sich als nicht zutreffend oder nicht korrekt herausstellen können. Alternative Anlagen sind mit diversen Risiken behaftet, nicht unbedingt für jeden Anleger geeignet und für jedes Portfolio verfügbar. Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Es kann keine Gewähr übernommen werden, dass Anlageziele erreicht oder Ertragserwartungen erfüllt werden. DWS Investment GmbH; Stand 16.09.2020

lität anpassen. Andernfalls ginge jede Kosteneinsparung zu Lasten der Unternehmenskultur, Mitarbeiterbetreuung und kollegialen Zusammenarbeit. Wie oben erwähnt, durften laut Gensler vor der Pandemie nur 30 Prozent der Beschäftigten im Home-Office arbeiten, nur 10 Prozent der Arbeitnehmer arbeiteten tatsächlich regelmäßig zu Hause.[11] Nach der Pandemie würden 30 Prozent der von Gensler Befragten an drei bis vier Tagen lieber zu Hause arbeiten. Laut einer YouGov-Umfrage planen 60 Prozent der Unternehmen, Mitarbeiter zum Home-Office zu ermutigen; daher dürften wohl 18 Prozent der amerikanischen Arbeitskräfte künftig regelmäßig zu Hause arbeiten.[12] Dies wäre per Saldo eine Erhöhung der regelmäßig im Home-Office Arbeitenden um 8 Prozent.

In der Zwischenzeit und bis zum Ende der Pandemie müssen die Arbeitgeber die vorgeschriebenen Gesundheitsleitlinien möglichst gut umsetzen, um eine teilweise Rückkehr ins Büro zu ermöglichen. Die meisten Büroräumlichkeiten sind nicht auf die Einhaltung von Social-Distancing ausgelegt. Untersuchungen zeigen, dass bei einer Belegungsrate über 40 Prozent physische Distanz nicht umzusetzen ist, ohne die Anordnung von Arbeitsplätzen neu zu planen.[13] Hier beginnen zwei Kräfte zu wirken: Einige Beschäftigte werden sich schlichtweg weigern, an ihren Arbeitsplatz zurückzukehren, wenn dort die „Regeln" nicht eingehalten werden (möglicherweise mit Rückendeckung durch staatliche Anordnungen). Daher dürfte eine sichere Rückkehr an den Arbeitsplatz eine Umkehr der Verdichtungstendenz erfordern, zumindest auf kurze Sicht. Einige der Veränderungen bei der Bürogestaltung könnten außerdem durchaus beibehalten werden, wenn sich durch sie beispielsweise die Produktivität erhöht.

Wir haben auf theoretischer Basis berechnet, mit welcher Dichte die in den Gesundheitsrichtlinien der US-Regierung geforderte physische Distanz zu gewährleisten ist.[14] Ausgehend von einem Radius von 1,80 m für jeden Beschäftigten und einer Auslastung von 30 Prozent bei Gemeinschaftsräumen, Toiletten usw. würde jeder Beschäftigte etwa 13,6 m² Bürofläche benötigen, um physische Distanzregeln einzuhalten. Nehmen wir nun den Bürobestand geteilt durch im Büro Beschäftigte als Näherungswert, so kommen wir derzeit in den Vereinigten Staaten auf etwa 14,7 m² Bürofläche pro Person.

Während Büromieter im Durchschnitt die physischen Distanzregeln einhalten können, sieht die Realität anders aus. Viele Mieter in den Vereinigten Staaten dürften nicht über ausreichend Büroraum verfügen, sollten alle Beschäftigten wieder ins Büro zurückkehren. Bis Mitte Mai hatte das JLL-Team für Belegungsplanung Social-Distancing-Pläne für ungefähr 14 Millionen Quadratmeter der Immobilienportfolios ihrer Klienten entwickelt. Für 49 Prozent der Kunden, für die sie diese Pläne entwickelt hatten, bedeutet die Einhaltung der Social-Distancing-Vorgaben, mindestens 50 Prozent ihrer Kapazitäten auf ihren Büroetagen zu verlieren.[16]

Das bedeutet, dass etwa die Hälfte der Mieter zusätzlichen Büroraum benötigen würde, um den durchschnittlichen Platzbedarf von 13,6 m² pro Person zu gewährleisten. Gleichzeitig dürften die Mieter, die mehr als genug Platz zur Verfügung haben, um die Vorgaben zu erfüllen, ihren Platzbedarf kaum anpassen, da ihr Bürodesign auf unternehmensspezifischen Anforderungen beruht. Per Saldo wäre laut SunTrust eine Erhöhung des Platzbedarfs pro Person um über 20 Prozent erforderlich, um tatsächlich Social-Distancing zu ermöglichen.[17]

Nehmen wir nun die Effekte von Home-Office und Umkehr der Verdichtung zusammen, so kommen wir zu dem Ergebnis, dass in einem Szenario mit 18 Prozent der Beschäftigten im Home-Office Unternehmen dennoch ihr Platzangebot erhöhen müssen, um Social-Distancing zu ermöglichen. Dies wird zu einer Erhöhung der Büronachfrage um 9 Prozent führen (Tabelle 2) und entspricht in etwa dem allgemeinen Anstieg der in den letzten zehn Jahren beobachteten Bürodichte. So kommen wir in unserer Untersuchung zu dem Schluss, dass sich nach dem Ende der Pandemie Home-Office und Umkehr der Verdichtung per Saldo auf längere Sicht auf die Nachfrage nach Büroraum vielleicht sogar positiv, zumindest aber nicht destruktiv auswirken werden. Alles in allem sind vielleicht nicht Büros an sich die Relikte des 20. Jahrhunderts. Stattdessen könnten die wirklichen Relikte diese immer kleiner werdenden Arbeitszellen sein, die immer mehr Beschäftigte in den ersten Jahrzehnten des 21. Jahrhunderts vor Ausbruch der Covid-19-Pandemie ertragen mussten.

11 NAI Partners Umfrage; Stand Mai 2020
12 YouGov PLC & Barclays PLC, Stand Juni 2020
13 https://www.burohappold.com/articles/social-distancing-in-the-workplace/
14 https://www.cdc.gov/coronavirus/2019-ncov/prevent-getting-sick/social-distancing.html
15 CBRE Group Inc., Stand Juli 2020
16 Jones Lang LaSalle [JLL] IP Inc., Stand Mai 2020
17 SunTrust Robinson Humphrey Inc., Stand Juni 2020

Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Ansichten und hypothetischen Modellen oder Analysen, die sich als nicht zutreffend oder nicht korrekt herausstellen können. Alternative Anlagen sind mit diversen Risiken behaftet, nicht unbedingt für jeden Anleger geeignet und für jedes Portfolio verfügbar. Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Es kann keine Gewähr übernommen werden, dass Anlageziele erreicht oder Ertragserwartungen erfüllt werden. DWS Investment GmbH; Stand 16.09.2020

DIE TOP 5 HOME-OFFICE-JOBS (NACH STANDORT UND BRANCHE)

Über 45 Prozent der Jobs in San Francisco, San Jose und Austin könnten zu Hause ausgeübt werden, ebenso die meisten Jobs in Finanzwesen und Unternehmensführung sowie freiberufliche und wissenschaftliche Dienstleistungen.

BALLUNGSRAUM (% Home-Office)

1. San Jose, CA – 51%
2. Washington, DC – 50%
3. Durham, NC – 46%
4. Austin, TX – 46%
5. San Francisco, CA – 45%

BRANCHE (% Home-Office)

1. Erziehung und Bildung – 83%
2. Freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen – 80%
3. Geschäftsführung von Unternehmen und Gesellschaften – 79%
4. Finanz- und Versicherungswesen – 76%
5. IT – 72%

Quellen: BLS und https://brentneiman.com/research/DN.pdf, Stand Mai 2020

VERÄNDERTER BÜROFLÄCHENBEDARF PRO 100 BESCHÄFTIGTE POST-COVID-19

Veränderter Büroflächenbedarf pro 100 Beschäftigte post-Covid-19

	Vor Covid-19	Nach Covid-19	Veränderung
Beschäftigte	100	100	-
% im Home-Office	10%	18%	+8%
Büroangestellte	90	82	–9%
Raum (in Quadratmetern) pro Mitarbeiter	14,7	17,7	+20%
Gesamter Raumbedarf (in Quadratmetern)	1.328	1.454	+9%

Quellen: BLS, Gensler, CBRE-EA, SunTrust Robinson Humphrey und DWS Investment GmbH; Stand Mai 2020

GLOSSAR

Kongress der Vereinigten Staaten – Das Gesetzgebungsorgan der Vereinigten Staaten, das aus dem Senat und dem Repräsentantenhaus besteht

Securities and Exchange Commission (SEC) – US-Börsenaufsichtsbehörde für die Kontrolle des Wertpapierhandels in den Vereinigten Staaten

US Federal Reserve (Fed) – Zentralbank der USA

Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Ansichten und hypothetischen Modellen oder Analysen, die sich als nicht zutreffend oder nicht korrekt herausstellen können. Alternative Anlagen sind mit diversen Risiken behaftet, nicht unbedingt für jeden Anleger geeignet und für jedes Portfolio verfügbar. Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Es kann keine Gewähr übernommen werden, dass Anlageziele erreicht oder Ertragserwartungen erfüllt werden. DWS Investment GmbH; Stand 16.09.2020

Wichtige Hinweise

Bei dem vorliegenden Dokument handelt es sich um eine Werbemitteilung.

DWS ist der Markenname unter dem die DWS Group GmbH & Co. KGaA und ihre Tochtergesellschaften ihre Geschäfte betreiben. Die jeweils verantwortlichen rechtlichen Einheiten, die Kunden Produkte oder Dienstleistungen der DWS anbieten, werden in den entsprechenden Verträgen, Verkaufsunterlagen oder sonstigen Produktinformationen benannt.

Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung dar.

Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung von DWS Investment GmbH wieder, die sich ohne vorherige Ankündigung ändern kann.

Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Ansichten und hypothetischen Modellen oder Analysen, die sich als nicht zutreffend oder nicht korrekt herausstellen können.

Wertentwicklungen der Vergangenheit, simuliert oder tatsächlich realisiert, sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen genügen nicht allen gesetzlichen Anforderungen zur Gewährleistung der Unvoreingenommenheit von Anlageempfehlungen und Anlagestrategieempfehlungen und unterliegen keinem Verbot des Handels vor der Veröffentlichung solcher Empfehlungen. Die Vervielfältigung, Veröffentlichung sowie die Weitergabe des Inhalts in jedweder Form ist nicht gestattet.

Dieses Dokument und die in ihm enthaltenen Informationen dürfen nur in solchen Staaten verbreitet oder veröffentlicht werden, in denen dies nach den jeweils anwendbaren Rechtsvorschriften zulässig ist. Der direkte oder indirekte Vertrieb dieses Dokuments in den USA sowie dessen Übermittlung an oder für Rechnung von US-Personen oder an in den USA ansässige Personen sind untersagt.

DWS Investment GmbH 2020

Herausgeber: DWS Investment GmbH, Mainzer Landstraße 11-17, 60329 Frankfurt am Main, Deutschland

CRC 078621 (09/2020)