



Arbeitswelt der Zukunft

17. September 2020

Ist das Homeoffice wirklich das Ei des Kolumbus?

Autoren

Jochen Möbert
+49 69 910-31727
jochen.moebert@db.com

Marc Schattenberg
+49 69 910-31875
marc.schattenberg@db.com

Editor

Stefan Schneider

Deutsche Bank AG
Deutsche Bank Research
Frankfurt am Main
Deutschland
E-Mail: marketing.dbr@db.com
Fax: +49 69 910-31877

www.dbresearch.de

DB Research Management
Stefan Schneider

Original in engl. Sprache: 9. September 2020

Aufgrund der Corona-Krise mussten viele Arbeitnehmer in letzter Zeit zu Hause arbeiten. Allmählich kristallisiert sich die Auffassung heraus, dass dies eher die Regel als eine Ausnahme sein wird. Viele Unternehmen bieten ihren Mitarbeitern inzwischen an, auch nach dem Ende der Corona-Pandemie weiterhin mehrere Tage in der Woche im Homeoffice zu bleiben.

Zu Beginn der Pandemie lautete die erste Bürgerpflicht: **Gesund bleiben!** Wie das finanziert werden sollte, war bisher eine nachrangige Frage. Also wurden mehr und mehr Mitarbeiter zu ihrem eigenen Schutz ins Homeoffice geschickt, und die Frage der Kostenverteilung wurde erst allmählich gestellt.

Der Bundesarbeitsminister hat angekündigt, dass im Herbst 2020 ein Gesetzentwurf erfolgen könnte, der den Arbeitnehmern ein Recht auf Arbeit im Homeoffice einräumt. Dies könnte implizieren, dass die Arbeitgeber den Arbeitnehmern die Homeoffice-Kosten erstatten müssen. Die potenziellen langfristigen Auswirkungen eines solchen Gesetzes könnten beträchtliche Nebenwirkungen insbesondere für den Immobilien- und den Arbeitsmarkt haben.

Wenn die Arbeitnehmer ein Recht auf Arbeit im Homeoffice einfordern könnten, würden Milliarden Euro aus dem Büromarkt in den Wohnimmobilienmarkt umgelenkt. Die Nachfrage nach Büroimmobilien könnte einbrechen und die Wohnungsknappheit könnte sich verstärken. Insofern ergibt sich ein Zielkonflikt zwischen dem Recht auf Arbeit im Homeoffice und dem Recht auf erschwinglichen Wohnraum – ein Thema von hoher politischer Relevanz.

Zudem dürfte das Risiko von Zahlungsausfällen im Büromarkt ansteigen, wenn mehr Mitarbeiter im Homeoffice arbeiten. Und gleichzeitig könnte die zusätzliche Nachfrage nach Wohnimmobilien zu beträchtlichen Überbewertungen bei Wohnraum führen. Beides könnte die Finanzstabilität gefährden. Unseres Erachtens wäre sogar ein Boom-Bust-Zyklus im Wohnungsmarkt möglich.

Ein Vergleich von Büro- und Wohnungsmieten zeigt, dass die operativen Ausgaben nur dann deutlich sinken würden, wenn die Mitarbeiter nicht in den großen Städten, sondern in den relativ preiswerten Randregionen der Metropolregionen lebten bzw. dorthin zögen. Andernfalls könnten die Kosten für die Arbeitgeber sogar ansteigen und die Rentabilität sinken. Dies gilt vor allem dann, wenn die Produktivität durch die Arbeit im Homeoffice (zumindest in einigen Sektoren) langfristig zurückginge. Diese Überlegungen zeigen, dass es einen Zielkonflikt zwischen der Arbeit im Homeoffice und der Arbeitsnachfrage geben könnte, falls die Auswirkungen nicht über das Lohnniveau kompensiert werden.

Der Gesetzgeber sollte diese spürbaren Nebenwirkungen berücksichtigen, die von der Arbeit im Homeoffice ausgehen können. Wenn zumindest temporär lediglich ein Rechtsanspruch auf ‚mobile Arbeit‘ und nicht auf ‚Telearbeit‘ gewährt wird, wären nicht nur die Kosten des Arbeitgebers geringer, sondern auch die potenziellen Nebenwirkungen für den Arbeits- und Immobilienmarkt.



Arbeitswelt der Zukunft: Ist das Homeoffice wirklich das Ei des Kolumbus?

Wer zahlt für das Homeoffice? Letztendlich der Arbeitgeber

Das deutsche Arbeitsrecht unterscheidet zwischen ‚Telearbeit‘ und ‚mobiler Arbeit‘.

1

Der Begriff ‚Homeoffice‘ wird häufig verwendet, wenn ein Arbeitnehmer von zu Hause aus arbeitet. Nach deutschem Recht sind dabei zwei Ausprägungen zu unterscheiden: ‚Telearbeit‘ und ‚mobile Arbeit‘.

Seit November 2016 enthält die Verordnung über Arbeitsstätten (ArbStättV) eine Legaldefinition des Begriffs ‚Telearbeit‘. Der Begriff ‚mobile Arbeit‘ ist dagegen nicht definiert. In § 2 Abs. 7 ArbStättV heißt es:

„Telearbeitsplätze sind vom Arbeitgeber fest eingerichtete Bildschirmarbeitsplätze im Privatbereich der Beschäftigten...“

Zudem führt die Norm aus, dass

„die benötigte Ausstattung des Telearbeitsplatzes mit Mobiliar, Arbeitsmitteln einschließlich der Kommunikationseinrichtungen durch den Arbeitgeber ... bereitgestellt und installiert“ wird.

Wenn also Arbeitnehmer künftig ein Recht auf Telearbeit einfordern können (wie der Bundesarbeitsminister es wohl vorhat), müssten die Arbeitgeber die Arbeitnehmer für die Nutzung von privaten Arbeitsmitteln und für den Bedarf an zusätzlichem Wohnraum entschädigen. Bei ‚mobiler Arbeit‘, die in vielen Fällen in der Corona-Pandemie ermöglicht wurde, nutzen die Mitarbeiter dagegen in der Regel ihre private Infrastruktur und Kommunikationstechnologie, ohne ein entsprechendes Recht einfordern zu können und ohne dafür in vollem Umfang entschädigt zu werden.

Bei ihren Prognosen für den deutschen Büromarkt gehen zahlreiche Analysten davon aus, dass auch nach der Corona-Pandemie viele Arbeitnehmer aus persönlichen Präferenzen heraus weiterhin von zu Hause aus arbeiten werden.¹ Nehmen wir einmal an, dass diese Annahme zutrifft. Dies würde nach der aktuellen Rechtslage bedeuten, dass der Arbeitgeber nicht nur für die IT-Infrastruktur und die Büroausstattung aufkommen muss, sondern dass die Gehälter auch eine Komponente für den zusätzlichen Wohnraum beinhalten müssen, der für ein effektives Arbeiten von zu Hause aus erforderlich ist. In der aktuellen Gesundheits- und Wirtschaftskrise spielt die Finanzierungsfrage bisher eine untergeordnete Rolle; es geht zunächst einmal darum, gesund zu bleiben. Das Bundesarbeitsministerium hat jedoch für Herbst 2020 bereits einen Gesetzentwurf angekündigt, dem zufolge Arbeitnehmer gegebenenfalls einen Heimarbeitsplatz einfordern können. Selbst wenn diese erste Gesetzesinitiative scheitert, könnten mehrere Parteien dies zu einem wichtigen Wahlkampfthema machen.

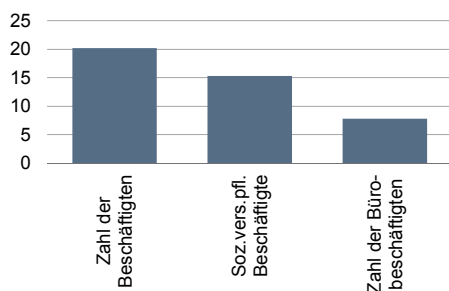
Ausgangspunkt: Vergleich zwischen Wohn- und Büroraum als entscheidender Parameter

In diesem Artikel analysieren wir strukturelle Fragen. Wir stellen zudem einige erste Annahmen auf, die wir später wieder außer Acht lassen. Zunächst gehen wir davon aus, dass die Kosten für die Bereitstellung von IT- und Büroausstattung standortunabhängig sind. Die Kosten für Computer, Bürostühle usw. sollen also gleich sein, egal, ob die Ausstattung für ein traditionelles Büro oder für die Privatwohnung der Mitarbeiter angeschafft wird. Der Produktivitätsrückgang, der im Homeoffice durch geringere soziale Kontrolle und die schwächeren Kontakte der Mitarbeiter untereinander entsteht, soll durch einen Produktivitätsanstieg kompensiert werden, der durch den geringeren Pendelaufwand, intensivere sportliche Betätigung und mehr Schlaf entsteht. Die Literatur hat unseres Erachtens bisher noch nicht geklärt, wie die Auswirkungen auf die Produktivität ausfallen. Deshalb gehen wir zunächst davon aus, dass die Produktivität unverändert bleibt. Wir lassen auch alle anderen Faktoren außer Acht, die für bzw. gegen das Arbeiten im Homeoffice sprechen können. Wir fokussieren uns hier zunächst auf den Immobilienmarkt, also den Vergleich der Kosten für Wohnraum (für den Platzbedarf des Homeoffice) mit den Kosten für traditionellen Büroraum. Falls traditionelle Büros zunehmend und dauerhaft durch Homeoffices ersetzt werden, führt dies zu einem negativen Nachfrageschock für den Büromarkt und einem positiven Impuls für Wohnimmobilien. Hier wollen wir nun betrachten, was dies auf der Ebene einer einzelnen Stadt bedeutet.

126 größte Städte: Größe des Arbeits- und Büromarktes

2

in Mio.



Quellen: bulwiengesa, Deutsche Bank Research

Büroarbeit spielt für die Gesamtwirtschaft eine beträchtliche Rolle

Basis unserer Analyse sind Daten für den Wohn- und den Büroimmobilienmarkt von 126 Städten im bulwiengesa-Universum. Im Jahr 2019 lebten in diesen Städten insgesamt rund 30 Millionen Menschen (~36% der Gesamtbevölkerung Deutschlands) in über 16 Millionen Haushalten. Rund 18,3 Millionen davon befanden sich im Erwerbsalter zwischen 20 und 65 Jahren. Die Zahl der Arbeitnehmer in diesen 126 Städten belief sich jedoch unseren Berechnungen zufolge auf über 20 Millionen. Viele Arbeitnehmer lebten also im Umland und pendelten in die Städte. 15,3 Millionen Arbeitnehmer hatten einen sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplatz und 7,8 Millionen arbeiteten im Büro. Von diesen Büro-

¹ Vgl. z.B. Möhring, Katja et al. (2020). Die Mannheimer Corona-Studie: Schwerpunktbericht zur Nutzung und Akzeptanz von Homeoffice in Deutschland während des Corona-Lockdowns. 9. Juli. Außerdem Alipour, Jean-Victor et al. (2020). Homeoffice während der Pandemie und die Implikationen für eine Zeit nach der Krise. ifo Schnelldienst 7 / 2020. 73. Jahrgang. 15. Juli.



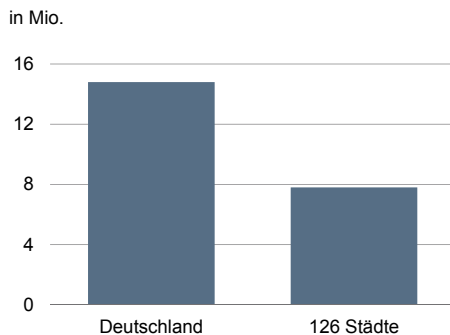
Arbeitswelt der Zukunft: Ist das Homeoffice wirklich das Ei des Kolumbus?

arbeitsplätzen entfiel ein sehr hoher Anteil auf sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Im Durchschnitt handelte es sich bei etwa jedem zweiten sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplatz um einen Büroarbeitsplatz. Aufgrund des Arbeitsmarktbooms ist die Zahl der Bürobeschäftigten in den von uns betrachteten Städten innerhalb des vergangenen Jahrzehnts um über eine Million angestiegen. Im Jahr 2019 waren insgesamt knapp 53% aller Büroarbeitnehmer in Deutschland (14,8 Millionen) in den betrachteten 126 Städten beschäftigt.² Diese Zahlen zeigen, wie wichtig der Büroimmobilienmarkt für die deutsche Wirtschaft, den Arbeitsmarkt und die 126 Städte ist. Angesichts dieser wirtschaftlichen Bedeutung fände also offensichtlich ein fundamentaler wirtschaftlicher Wandel statt, wenn ein großer Teil der Büroarbeitsplätze dauerhaft in den privaten Wohnbereich verlagert würde.

Nachfrage nach Büroraum könnte einbrechen

Büroarbeitsmarkt

3



Quellen: bulwiengesa, Deutsche Bank Research

Arbeitstage pro Jahr

4

	pre-COVID	post-COVID
Insgesamt	250	250
- Krankheit	10	10
- Urlaub	30	30
- Reise	30	10
=Bürotage	180	200
von zu Hause	18	80
	(=10%)	(=40%)
Traditionelles Büro	162	120

Quellen: bulwiengesa, Deutsche Bank Research

Unseres Erachtens gibt es gute Gründe für die Annahme (z.B. Produktivitätseffekte, gesundheitliche Aspekte, negative Auswirkungen auf die Karriere u.a.), dass die Arbeit im Homeoffice nicht so weit verbreitet sein wird wie im folgenden Beispiel angenommen. Es kann jedoch als Anhaltspunkt dafür dienen, was passiert, wenn die Arbeitnehmer tatsächlich dauerhaft mehr im Homeoffice bleiben. Im Jahr 2019 lag die Leerstandsquote in den von uns betrachteten 126 Städten bei 3,5%, also deutlich unter der natürlichen Rate von rund 5%. Dies bedeutet, dass Büroraum vor der Corona-Pandemie in zahlreichen Städten knapp war. Eine leicht geringere Nachfrage würde den Markt etwas weiter ins Gleichgewicht bringen. Bei einem Nachfrageeinbruch dürfte das Angebot jedoch in den kommenden Jahren ebenfalls sinken. Wenn die Arbeitnehmer auf breiter Front im Homeoffice blieben, könnte die Nachfrage allerdings deutlich stärker und rascher zurückgehen als das Angebot. Dies lässt sich anhand eines einfachen Beispiels illustrieren: Wenn ein Bürobeschäftigter statt 10% seiner Arbeitszeit (wie vor der Corona-Pandemie) nunmehr 40% seiner Arbeitszeit (nach der Corona-Pandemie) zu Hause arbeitet, sinkt die Zahl der „Präsenzarbeitstage“ von 162 auf 120 pro Jahr, also je Arbeitnehmer um rund 26%. Unter der Annahme, dass solche flexiblen Arrangements für 50% der Bürobeschäftigten infrage kommen, sänke die Nachfrage nach Büroraum um 13%. Bei einer durchschnittlichen Vertragslaufzeit von 10 Jahren und unter der Annahme, dass jedes Jahr 10% der Mietverträge auslaufen, ginge die Nachfrage nach Büroraum gegenüber dem Vor-Pandemie-Niveau um 1,3% zurück. Dies entspricht rund 2,4 Mio. m² pro Jahr. Von 2009 bis 2019 dagegen wurden in den untersuchten 126 Städten jedes Jahr rund 1 Mio. m² an Büroraum zusätzlich vermietet. Wenn mehr im Homeoffice gearbeitet wird, könnte der Markt für Büroimmobilien also einen heftigen Schock erleiden. Die Zahlungsausfälle könnten ansteigen und möglicherweise bestünde sogar ein Risiko für die Finanzstabilität. Insofern besteht ein Zielkonflikt zwischen einem Recht auf Arbeit im Homeoffice und makroprudenziellen Risiken.

Drei Szenarien für den Immobilienmarkt: Es kommt auf die Einzelheiten an

Arbeiten im Homeoffice ist ein vielschichtiges Thema, wenn es um die Auswirkungen auf den Immobilienmarkt geht. Eine umfassende Analyse muss die verfügbaren Wohn- bzw. Büroflächen, die Situation im Bausektor und die öffentliche Infrastruktur für den Pendelverkehr einbeziehen. Möglicherweise ergeben sich weitere wichtige Themen, z.B. eine Verlagerung der Nachfrage nach Kinderbetreuungsangeboten und Schulen. Familienpolitische und sonstige, allgemeinere Probleme in Bezug auf den Immobilienmarkt werden hier jedoch nicht

² Andrea Hammermann und Michael Voigtländer (2020). Bürobeschäftigte in Deutschland. Eine Regionalanalyse IW-TRENDS NR. 3, 19. Juli.



Arbeitswelt der Zukunft: Ist das Homeoffice wirklich das Ei des Kolumbus?

erörtert. Wir diskutieren drei Beispielfälle und konzentrieren uns dabei vor allem auf die Kosten für die Arbeitgeber.

Fall 1: Bürobeschäftigte arbeiten zum Teil im Homeoffice, wobei sie in ein und derselben Stadt wohnen und arbeiten.

Fall 2: Bürobeschäftigte arbeiten zum Teil im Homeoffice, wobei sich das klassische Büro in der Kernstadt einer Metropolregion befindet, das Homeoffice dagegen in einer anderen Stadt derselben Metropolregion.

Fall 3: Bürobeschäftigte arbeiten zum Teil im Homeoffice, wobei sich das klassische Büro in einer Stadt einer Metropolregion befindet, das Homeoffice dagegen in derselben Metropolregion auf dem Land liegt.

Wenn Arbeitnehmer ihr Recht auf einen Heimarbeitsplatz einfordern können, sinken die operativen Aufwendungen für den Arbeitgeber nur dann, wenn die Kosten für ein traditionelles Büro über diejenigen für ein Homeoffice liegen. Falls die Kosten steigen sollten, könnten die Arbeitgeber verstärkt Aktivitäten auslagern, und wenn die Gewinnspannen bereits vor der Corona-Pandemie gering waren, könnten die Unternehmen sogar ihre Tätigkeit einstellen. Insofern besteht ein Zielkonflikt zwischen Arbeit im Homeoffice und der Nachfrage nach Arbeitskräften.

Fall 1: Büromieten liegen in großen Städten normalerweise über Wohnungsmieten, ...

Fall 1: Top 10 Büromieten vs. Wohnungsmieten innerhalb von Städten

5

Unterschiede in EUR/qm

Rang	Stadt	Premiumsegment
1	Berlin	13,9
2	Düsseldorf	5,1
3	Hamburg	3,5
4	Frankfurt	3,1
5	Essen	3,0
6	Duisburg	2,9
7	Dortmund	2,3
8	Köln	2,0
9	Mönchengladbach	1,9
10	Bochum	1,7

Rang	Stadt	Im Durchschnitt
1	Berlin	10,4
2	Düsseldorf	4,0
3	Hamburg	3,9
4	München	3,1
5	Duisburg	3,0
6	Dortmund	2,2
7	Essen	1,9
8	Mönchengladbach	1,6
9	Bochum	1,4
10	Leipzig	1,3

Nehmen wir einmal an, dass das Homeoffice die gleiche Größe hat wie das traditionelle Büro. Ein Vergleich der Mietpreise pro m² gibt dann Aufschluss darüber, in welchen Städten sich ein Arbeitgeber bei der Einrichtung eines Homeoffice besser bzw. schlechter stünde. In Deutschland haben zahlreiche Wohnungsmieter langfristige Verträge abgeschlossen, die zuweilen bereits seit Jahrzehnten in Kraft sind. Insofern könnte man Büromieten und tatsächlich gezahlte Wohnungsmieten miteinander vergleichen, um einen Anhaltspunkt für die kurzfristigen Kosten für die Arbeitgeber zu erhalten. Wir wollen jedoch eine strukturelle Analyse durchführen und vergleichen daher die Weitervermietungsmieten für Wohnungen mit denjenigen für Büros. Die Analyse basiert auf den Daten des Jahres 2019, die möglicherweise die künftige Entwicklung an beiden Märkten nicht zutreffend erfassen. Sie stellen jedoch einen sinnvollen Ausgangspunkt dar.

In unserem Fall 1 vergleichen wir sowohl die Mieten in Toplagen als auch die Durchschnittsmieten. Als Mieten für Top-Bürolagen verwenden wir den Durchschnitt der Spitzenmieten im Hauptgeschäftsviertel, der Spitzenmieten am Rand des Hauptgeschäftsviertels, der Spitzenmieten am Rand der Stadt und der Spitzenmieten in Bürovierteln. Für die Durchschnittsbüromieten gilt eine vergleichbare Definition. Als Spitzenmieten für Wohnraum verwenden wir die obersten 3% der Weitervermietungsmieten. Unserer Analyse zufolge ist Büroraum in Großstädten mit über 500.000 Einwohnern in der Regel teurer als Wohnraum. Dies gilt sowohl für das Topsegment als auch im Durchschnitt. Besonders auffällig ist dies in Metropolen wie Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart sowie in anderen Großstädten wie Essen, Duisburg, Dortmund, Bochum, Leipzig usw. Der Unterschied zwischen Büro- und Wohnungsmieten beläuft sich auf EUR 1 bis 5 pro m². Am größten – nämlich zweistellig – ist die Differenz zwischen Büro- und Wohnungsmieten in Berlin (Grafik 5).

Das relativ hohe Niveau der Büromieten vor der Corona-Pandemie ist unseres Erachtens auf drei Faktoren zurückzuführen. Erstens ein „Hauptsitzeffekt“: Die meisten Großkonzerne haben ihre Zentrale in einer Großstadt. Solche Gebäude sind häufig repräsentativer und besser ausgestattet und damit auch teurer. Häu-

Quellen: riwis, Deutsche Bank Research



Arbeitswelt der Zukunft: Ist das Homeoffice wirklich das Ei des Kolumbus?

fig dienen sie nicht nur der normalen Büroarbeit, sondern werden auch für Kundengespräche in größerem Rahmen und für Konferenzen genutzt. Zweitens ein Wettbewerbseffekt: Hoch qualifizierte Mitarbeiter ziehen gegebenenfalls besser ausgestattete und damit auch teurere Büros vor. Drittens dürfte ein Clustereffekt eine Rolle zu spielen. Der geschäftliche Erfolg eines Unternehmens hängt in hohem Maße davon ab, dass es hoch qualifizierte Mitarbeiter anziehen kann. Die Arbeitnehmer wiederum arbeiten und leben vorzugsweise in Städten mit mehreren attraktiven Arbeitgebern. Dadurch entwickeln sich hoch spezialisierte Cluster. Selbst im Zeitalter der Digitalisierung bleibt dies ein wichtiger Erfolgsfaktor. Als Beispiele wären Frankfurt als Finanzzentrum in Kontinentaleuropa, München und Stuttgart als Zentren für die Autoindustrie und das Verarbeitende Gewerbe oder in jüngster Zeit Berlin als Zentrum für Start-ups und IT-Unternehmen zu nennen. Ein solches Umfeld zieht sowohl Arbeitgeber als auch Arbeitnehmer an. Dementsprechend entstehen dicht besiedelte Städte, in denen sowohl Büro- als auch Wohnraum tendenziell knapp und teuer sind.

Unseres Erachtens dürften mindestens zwei dieser drei Effekte auch dann noch zum Tragen kommen, wenn verstärkt im Homeoffice gearbeitet wird. Auch künftig werden die Unternehmen ihre Firmenzentralen für Kundengespräche, wichtige interne Projekte sowie als zentrale Schaltstelle für die Unternehmenskommunikation und die Entwicklung einer Unternehmenskultur beibehalten. Der Wettbewerbseffekt könnte an Bedeutung verlieren, wenn die gut qualifizierten Mitarbeiter gern von zu Hause aus arbeiten. Zahlreiche ‚High Potentials‘ werden allerdings auch Karriere machen wollen und daher nicht so sehr an einer ausgeglichenen Work-Life-Balance interessiert sein. Insofern könnten gut qualifizierte Mitarbeiter auch künftig der Auffassung sein, dass ein persönliches Miteinander vor, während und nach der Arbeit von Vorteil ist. Der Clustereffekt wiederum könnte an Bedeutung verlieren, wenn ein großer Teil der Mitarbeiter im Homeoffice arbeitet. In diesem Falle könnte die Nachfrage nach Wohn- und Büroraum in heutzutage dicht besiedelten Städten sinken. Insgesamt gilt: In den größeren Büromärkten könnte die Nachfrage nach Büroraum weniger stark in Mitleidenschaft gezogen werden als in kleineren. Dabei sei darauf hingewiesen, dass über 40% des gesamten Büroraums in den 126 Städten in Metropolen (A-Städten) zu finden sind.

Fall 1: ... in kleinen Städten ist es dagegen in der Regel umgekehrt

In den rund 100 kleineren Städten in unserer Stichprobe ist Büroraum dagegen im Schnitt preiswerter als Wohnraum. Der Median der Differenz liegt bei EUR 1,10 für Durchschnitts- bzw. EUR 1,60 pro m² für Spitzenmieten. Die größte Differenz liegt in beiden Segmenten bei über EUR 4 pro m². Städte, in denen die Büromieten im Vergleich zu Wohnungsmieten niedrig sind, haben zumeist bis zu 100.000 Einwohner. Sie sind also wahrscheinlich zu klein, um große Arbeitgeber anzuziehen und die oben beschriebenen Hauptsitz-, Wettbewerbs- und Clustereffekte auszulösen. Eine Ausnahme ist Ingolstadt, wo der bekannte Autohersteller Audi (eine Tochtergesellschaft des Volkswagen-Konzerns) seinen Hauptsitz hat. Viele dieser Städte sind jedoch für Pendler besonders attraktiv. Städte wie Tübingen, Konstanz, Bamberg usw. bieten eine gut entwickelte Bildungs- und Gesundheitsinfrastruktur und andere wichtige Faktoren für eine hohe Lebensqualität. Häufig spielt dort auch der Tourismus eine Rolle. Zudem scheint es uns kein Zufall zu sein, dass viele dieser Städte in relativ wirtschaftsstarke Regionen in Süddeutschland liegen. Insofern liegt es nicht nur an relativ niedrigen Büromieten, sondern auch an vergleichsweise hohen Wohnungsmieten, dass Büroraum dort billiger ist als Wohnraum. Was auch immer der Grund ist – wenn die Arbeitnehmer verbreitet im Homeoffice arbeiten, würden die Kosten für die Arbeitgeber in den 100 kleineren Städten im Fall 1 steigen.

Fall1: Bottom 10: Büromieten vs. Wohnungsmieten innerhalb von Städten

6

Unterschiede in EUR/qm

Rang	Stadt	Prime segment
117	Pforzheim	-3,6
118	Rostock	-3,7
119	Marburg	-3,8
120	Rosenheim	-3,8
121	Friedrichshafen	-3,8
122	Tübingen	-3,9
123	Reutlingen	-3,9
124	Trier	-4,1
125	Ingolstadt	-4,3
126	Konstanz	-4,9

Rang	Stadt	Im Durchschnitt
117	Bergisch Gladbach	-2,8
118	Passau	-2,9
119	Landshut	-2,9
120	Rosenheim	-2,9
121	Trier	3,0
122	Bamberg	-3,1
123	Ingolstadt	-3,4
124	Tübingen	-3,6
125	Konstanz	-4,1
126	Reutlingen	-4,1

Quellen: riwis, Deutsche Bank Research



Fall 1: Bei kleinen Homeoffices (12 m²) sinken die Kosten, ...

Nehmen wir nun an, dass die Arbeitnehmer es akzeptieren, wenn ihr Homeoffice kleiner ist als ein normales Büro. Im Durchschnitt stehen einem Bürobeschäftigten in Deutschland 23,2 m² zur Verfügung, wobei die Spanne von 12,7 m² in Görlitz bis zu 32,9 m² in Darmstadt reicht. In den Metropolen (A-Städte) liegt der Durchschnittswert bei über 25 m², in den kleineren Städten (D-Städte) bei unter 20 m². In der Regel sind Büros also in großen Städten und Wirtschaftszentren größer. Im Arbeitsrecht ist vorgesehen, dass ein Büro mindestens 12 m² pro Arbeitsplatz haben muss.³ Wenn wir annehmen, dass alle neu eingerichteten Homeoffices eine Größe von genau 12 m² haben, wird die Mietdifferenz durch die geringere benötigte Fläche ganz klar kompensiert. Dies bedeutet, dass die operativen Aufwendungen durch mehr Arbeit im Homeoffice sinken könnten.

Fall 1: ... aber welche Anpassungen sind gegebenenfalls erforderlich?

In unseren 126 deutschen Städten gibt es 7,8 Millionen Bürobeschäftigte. Bei einer Homeoffice-Größe von 12 m² würde der Bedarf an Wohnraum um insgesamt über 93 Mio. m² ansteigen. Stellen wir diese Zahl einmal in den Kontext. In den 126 untersuchten Städten wurden im gesamten Immobilienzyklus der vergangenen elf Jahre gut 80 Mio. m² an zusätzlichem Wohnraum geschaffen. Es erscheint also komplett unmöglich, das traditionelle Büro vollständig durch Homeoffices zu ersetzen. Dies gilt selbst dann, wenn manche Wohnungen bereits genügend Fläche für ein komfortables Homeoffice bieten oder wenn sich mehrere Haushaltsmitglieder ein Homeoffice teilen. Kurzfristig dürfte es sogar kaum möglich sein, zusätzlich 10 Mio. m² bereitzustellen, was in etwa dem jährlich neu erbauten Wohnraum bis zum Ausbruch der Corona-Krise entspricht. Wohnraum ist in Deutschland aus mehreren Gründen sehr knapp und dies scheint eher ein strukturelles als ein zyklisches Problem zu sein. Wenn klassische Büroräume tatsächlich auf breiter Front nicht mehr genutzt werden sollten, würden natürlich beträchtliche Flächen frei. Insgesamt sind in den 126 betrachteten Städten über 180 Mio. m² an Büroflächen vorhanden. Angesichts des Mangels an qualifizierten Arbeitskräften im Bausektor und der Dauer der Genehmigungsverfahren würde es jedoch Jahre, in manchen Fällen wohl über ein Jahrzehnt dauern, bis diese Büroflächen tatsächlich als Wohnraum dienen könnten. Kurz, es wäre eine Herkulesaufgabe. Alternativ könnten alle Bürobeschäftigten versuchen, eine Wohnung zu finden, die groß genug für ein Homeoffice ist. Die Leerstandsquoten sind jedoch gering. Falls zahlreiche Büroangestellte aus den Städten wegzögen (siehe unten), könnten sie natürlich ansteigen. Angesichts der beträchtlichen Wohnungsknappheit ist es aber nur schwer vorstellbar, dass das Angebot in einigen Jahren die Nachfrage übertreffen könnte. Nach der Corona-Krise könnte die Nachfrage durch relativ hohe Einwanderungszahlen zusätzlich angekurbelt werden.⁴ Die Wohnungsknappheit könnte also noch einige Jahre lang anhalten oder sogar zunehmen.

Zielkonflikt zwischen Arbeit aus dem Homeoffice und erschwinglichem Wohnraum sowie finanzieller Stabilität

Selbst wenn genügend Wohnraum zur Verfügung stünde, könnten Wohnungsmieten und -preise beträchtlich nach oben getrieben werden. Zahlreiche, in manchen Städten wohl sogar die meisten Mieter haben vom Anstieg der Mieten im Hauspreiszyklus ab dem Jahr 2009 nichts gespürt. Manche Verträge laufen

³ Technische Regeln für Arbeitsstätten A1.2. www.baua.de

⁴ Möbert, Jochen (2020). Zuwanderung bis zum Jahr 2030: Indien auf dem Weg zum Hauptherkunftsland? Deutschland-Monitor. Deutsche Bank Research. 7. Juli.



Arbeitswelt der Zukunft: Ist das Homeoffice wirklich das Ei des Kolumbus?

bereits seit Jahrzehnten und häufig heben die Vermieter die Mieten über lange Zeiträume hinweg nicht an. In Berlin z.B. beläuft sich die Durchschnittsmiete laut Mietindex auf rund EUR 7 pro m², die Weitervermietungsmiete (also das Marktniveau) dagegen eher auf EUR 10 pro m². Für viele Mieter in Deutschland liegt die Miete also deutlich unter dem aktuellen Marktniveau. Eine steigende Anzahl von neu abgeschlossenen Mietverträgen könnte also zu einem Anstieg der Wohnungsmieten und -preise führen. Insofern besteht ein Zielkonflikt zwischen Arbeit im Homeoffice und erschwinglichem Wohnraum. Erschwingliches Wohnen ist jedoch insbesondere ein Jahr vor den Bundestagswahlen im Herbst 2021 ebenfalls ein zentrales Thema für die Politik. Da die Preise in einigen Regionen bereits recht angespannt sind, könnte es durch weitere Nachfrageimpulse sogar einen Boom-Bust-Zyklus nach sich ziehen. Insofern besteht gegebenenfalls auch ein Zielkonflikt zwischen dem Recht auf Arbeit im Homeoffice und der Finanzstabilität. Diese Argumentation gilt für Fall 1 und in geringerem Umfang wohl auch für die beiden anderen im Folgenden diskutierten Fälle.

Fall 2: Wenn das klassische Büro durch ein Homeoffice in einer Stadt derselben Metropolregion ersetzt wird, sinken die Kosten

Fall 2: Büromieten in Landeshauptstädten vs. Wohnungsmieten in den Städten der gleichen Metropolregion

7

Metropolregion	Spitzenmieten	Durchschnittsmieten
Berlin/Brandenburg	20,3	13,4
München	14,9	9,9
Rhein-Main	11,6	4,4
Rhein-Ruhr Düsseldorf	11,2	7,8
Hamburg	11,0	7,6
Rhein-Ruhr Köln	8,6	5,1
Stuttgart	4,0	2,3
Rhein-Neckar	3,1	3,3
Mitteldeutschland	2,5	2,2
HBGW	1,8	1,0
Nürnberg	1,7	0,6
Nordwest	1,6	1,8

HBGW = Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg

Quellen: riwis, Deutsche Bank Research

Deutschland verfügt über elf Metropolregionen, in denen über 50 Millionen Menschen leben. Tabelle 7 gibt einen Überblick über diese Regionen und Städte. In Fall 2 nehmen wir an, dass das traditionelle Büro in der Kernstadt der jeweiligen Metropolregion liegt, also in der Stadt mit dem teuersten Büromarkt. Außerdem nehmen wir an, dass der Arbeitnehmer sein Homeoffice in einer anderen Stadt der Metropolregion betreibt. Wie im ersten Szenario gehen wir zunächst davon aus, dass das Homeoffice genauso groß ist wie das traditionelle Büro. So lassen sich die Mieten vergleichen. Wir unterscheiden auch hier zwischen Spitzen- und Durchschnittsmieten. Die Büromieten in den Kernstädten liegen klar über dem Durchschnitt der Wohnungsmieten in anderen Städten der Metropolregion. Besonders augenfällig ist die Differenz in Berlin und München. Beide Städte fungieren in ihren Regionen als ‚Leuchttürme‘. Rund um Städte wie Heidelberg, die Kernstadt der Rhein-Neckar-Region, oder Nürnberg in Franken liegen dagegen Städte, die der Kernstadt in vielerlei Hinsicht recht ähnlich sind. Deshalb ist der Unterschied zwischen Büromieten in der Kernstadt und Wohnungsmieten in den Städten der Umgebung relativ gering. Dies legt den vorläufigen Schluss nahe, dass die Kosten für die Arbeitgeber sinken könnten, wenn ein bisher pendelnder Arbeitnehmer zwar in der Metropolregion, nicht jedoch in der Kernstadt lebt und künftig von zu Hause aus arbeitet. Auch hier ergeben sich jedoch die größten potenziellen Einsparungen gerade in jenen Städten, in denen die Arbeitgeber ihre großen Bürogebäude wahrscheinlich nicht aufgeben wollen. Die Kostenersparnis könnte daher gering ausfallen. Bei einer Bürogröße von 12 m² würden die Kosten für die Arbeitgeber durch die Einführung des Homeoffice ähnlich wie in Fall 1 deutlich sinken.

Fall 3: Wenn das traditionelle Büro in einer der 126 Städte durch ein Homeoffice in ländlichen Gebieten derselben Metropolregion ersetzt wird, sinken potenziell die Kosten für Arbeitgeber

Noch größere Kosteneinsparungen sind natürlich möglich, wenn das Homeoffice in ländlichen Gebieten der Metropolregion liegt. Allerdings liegen keine Daten zu den Mieten in ländlichen Regionen in Deutschland vor. Der jährliche Wohngeld- und Mietenbericht der Bundesregierung gibt einen groben Anhaltspunkt.⁵ Dem jüngsten Bericht zufolge lag die Durchschnittsmiete für weitervermietete Wohnungen in Deutschland im Jahr 2017 bei EUR 6,27. Berücksichtigt

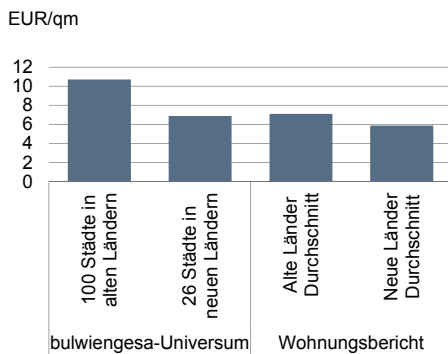
⁵ Wohngeld- und Mietenbericht 2018. Heruntergeladen am 30. Juli 2020. bmi.bund.de



Arbeitswelt der Zukunft: Ist das Homeoffice wirklich das Ei des Kolumbus?

Fall 3: Durchschnittliche Wohnungsmieten

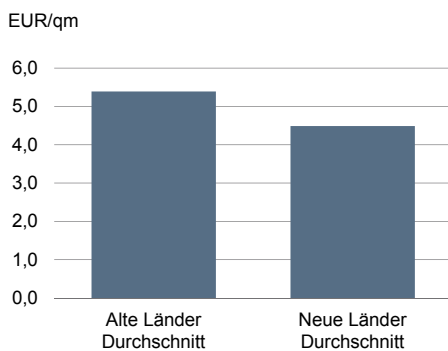
8



Quellen: bulwiengesa, Deutsche Bank Research

Fall 3: Nicht-bulwiengesa Universum: Durchschnittliche Wohnungsmieten im ländlichen Raum

9



Quellen: bulwiengesa, Deutsche Bank Research

man die Mietinflation und unterscheidet zwischen neuen und alten Bundesländern (wie es auch der Bericht tut), so ergibt sich für 2019 ein Durchschnittswert von EUR 5,88 für die neuen und EUR 6,68 für die alten Bundesländer.⁶ In unserem bulwiengesa-Universum liegt die Durchschnittsmiete für Wohnungen bei EUR 7,10 in den neuen bzw. EUR 10,70 in den alten Ländern. Anhand der Bevölkerungsverteilung⁷ haben wir die Durchschnittsmieten außerhalb des bulwiengesa-Universums, also für kleinere Städte und ländliche Gebiete, berechnet. Die Durchschnittsmiete für Wohnungen beläuft sich demnach auf EUR 4,50 in den neuen bzw. EUR 5,40 in den alten Ländern. Diese Zahlen schließen auch Nicht-Metropolregionen ein und überzeichnen insofern die möglichen Kosteneinsparungen. Dennoch stellen die beiden Mietniveaus unseres Erachtens einen guten Näherungswert für die Peripheriegebiete zahlreicher Metropolregionen dar.

Deutschlands 11 Metropolregionen

10

Metropolregion	Zentrum (= höchste Büromieten)	Städte der Metropolregion
Berlin/Brandenburg	Berlin	Brandenburg an der Havel, Cottbus, Frankfurt (Oder), Potsdam
Rhein-Ruhr	Düsseldorf/Köln	Bochum, Bonn, Dortmund, Duisburg, Essen, Gelsenkirchen, Hagen, Hamm, Krefeld, Mönchengladbach, Oberhausen, Wuppertal
Rhein-Main	Frankfurt am Main	Aschaffenburg, Darmstadt, Gießen, Hanau, Mainz, Offenbach am Main, Wiesbaden
Hamburg	Hamburg	Lübeck, Lüneburg, Neumünster, Norderstedt, Schwerin, Wismar
München	München	Augsburg, Freising, Ingolstadt, Landshut, Rosenheim
Stuttgart	Stuttgart	Esslingen am Neckar, Heilbronn, Ludwigsburg, Reutlingen, Tübingen
HBGW	Hannover	Braunschweig, Celle, Göttingen, Hildesheim, Salzgitter, Wolfsburg
Nürnberg	Nürnberg	Bamberg, Bayreuth, Coburg, Erlangen, Fürth, Hof (Saale), Weiden i.d.OPf.
Nordwest	Bremen	Bremerhaven, Delmenhorst, Oldenburg, Wilhelmshaven
Mitteldeutschland	Leipzig	Chemnitz, Dessau-Roßlau, Gera, Halle (Saale), Jena, Zwickau
Rhein-Neckar	Heidelberg	Mannheim, Ludwigshafen am Rhein, Neustadt an der Weinstraße, Worms

Anmerkung: *kursiv* = nicht verfügbar in unserer Datenbank, HBGW = Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg

Quelle: Deutsche Bank Research

Ein Vergleich der Büromieten in den 100 Städten in den alten bzw. 26 Städten in den neuen Bundesländern, die zum bulwiengesa-Universum gehören, mit den Wohnungsmieten in den Regionen außerhalb des bulwiengesa-Universums

⁶ Diese Zahl schließt auch die Mieten in unseren 126 Städten ein, die in der Regel über dem Niveau im restlichen Deutschland liegen. Allerdings kann man gleichzeitig wohl davon ausgehen, dass Bürotätigkeiten im Durchschnitt besser bezahlt werden als andere Tätigkeiten und dass Bürobeschäftigte mehr für Wohnraum ausgeben als durchschnittliche Arbeitnehmer. Mangels genauerer Daten gehen wir davon aus, dass EUR 6,45 ein plausibler Näherungswert für unsere Analyse sind.

⁷ Bevölkerung in den alten bzw. neuen Bundesländern: 70,6 bzw. 12,5 Millionen. Innerhalb des bulwiengesa-Universums leben 22,7 bzw. 7,3 Millionen Menschen in den alten bzw. neuen Bundesländern, außerhalb des bulwiengesa-Universums liegt die Quote bei 47,9 (alte Bundesländer) zu 5,2 Millionen (neue Bundesländer).



Arbeitswelt der Zukunft: Ist das Homeoffice wirklich das Ei des Kolumbus?

Fall 3: Top 20 Büromieten in 126 Städten vs. Wohnungsmieten im ländlichen Raum **11**

Rang	Stadt	Differenz in EUR/qm
1	Berlin	16,4
2	München	15,2
3	Hamburg	10,2
4	Düsseldorf	9,5
5	Frankfurt	9,2
6	Stuttgart	8,0
7	Heidelberg	7,0
8	Köln	6,7
9	Potsdam	5,9
10	Bonn	5,5
11	Freiburg	5,3
12	Mannheim	5,0
13	Wiesbaden	5,0
14	Ulm	4,8
15	Mainz	4,7
16	Jena	4,6
17	Dortmund	4,6
18	Nürnberg	4,4
19	Leipzig	4,2
20	Darmstadt	4,1

Quellen: riwis, Deutsche Bank Research

zeigt, dass die Büromieten im Schnitt höher liegen. In den alten Ländern beläuft sich die Differenz auf EUR 3,10 pro m², in den neuen auf EUR 2,10 pro m². In den Metropolen (A-Städte) liegen die Büromieten im Durchschnitt um EUR 10,70 pro m² über den Wohnungsmieten. In den B-Städten bzw. C- und D-Städten beträgt der Unterschied durchschnittlich EUR 4,10 bzw. EUR 2,90 und EUR 1,30 pro m². Dabei sind in allen Städtekatgorien Städte sowohl aus den alten als auch aus den neuen Ländern berücksichtigt. Im ländlichen Umfeld von Metropolregionen liegen die Wohnungsmieten lediglich in 9 Fällen über den Büromieten. Die entsprechenden Städte befinden sich sämtlich in wirtschaftlich relativ schwachen Regionen mit vergleichsweise kleinen Büromärkten. Als vorläufiges Fazit für Fall 3 lässt sich festhalten, dass die Kosten für die Arbeitgeber gegebenenfalls sinken, wenn das klassische Büro in einer der 126 Städte liegt und das Homeoffice in einer kleineren Stadt oder ländlichen Region desselben Metropolraums. Insgesamt könnten damit die operativen Kosten für die Arbeitgeber zurückgehen. Die Einsparungen fallen natürlich besonders deutlich aus, wenn das Homeoffice lediglich 12 m² umfasst.

Daneben wäre noch ein vierter Fall anzuführen, in dem das klassische Büro nicht in der Kernstadt einer Metropolregion und das Homeoffice im ländlichen Gebiet oder am Rand derselben Metropolregion liegt. In diesem Fall sind die Kosteneinsparungen jedoch geringer als in Fall 3. Kurz, die potenziellen Einsparungen sind in Fall 3 am höchsten, weshalb wir uns auf diese Konstellation konzentrieren.

Leerstände sind in Metropolregionen sehr viel höher

Fall 3: Top 14 Kostenreduktionen je Beschäftigter **12**

Rang	Stadt	EUR je Beschäftigter
1	Berlin	5332
2	München	5329
3	Stuttgart	4073
4	Düsseldorf	4001
5	Frankfurt	3731
6	Hamburg	3669
7	Potsdam	3202
8	Darmstadt	2975
9	Bonn	2637
10	Heidelberg	2572
11	Köln	2530
12	Wiesbaden	2481
13	Duisburg	2369
14	Mainz	2085

Quellen: riwis, Deutsche Bank Research

Trotz der Wohnungsknappheit in den Städten gibt es durchaus Gebiete, in denen zahlreiche Wohnungen leer stehen. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) spricht von rund 2 Millionen leer stehenden Wohnungen in Deutschland.⁸ Dies entspricht etwa 5% des gesamten Wohnungsbestands. Die freien Wohnungen sind jedoch sehr unregelmäßig über das Land verteilt. Ganz grob gesprochen liegen die Leerstandsquoten in den größten Städten wie Berlin, Hamburg oder München deutlich unter 1%. In und nahe bei anderen Wirtschaftszentren wie Köln, Düsseldorf, Hannover, Frankfurt oder Stuttgart sind sie unter 2%. In Süddeutschland (abgesehen von Stuttgart, München und den benachbarten Landkreisen) belaufen sie sich auf rund 3%, im restlichen Westdeutschland sind sie sehr unterschiedlich und liegen zwischen 4 und 8%, und in Ostdeutschland (abgesehen von Berlin und den angrenzenden Landkreisen sowie einigen großen Städten wie Dresden oder Leipzig) bei 10% und mehr.

Wenn sich die Nachfrage also in die Randgebiete der Metropolregionen oder sogar aus den Metropolregionen hinaus verlagerte, würde also auch der Preisdruck am deutschen Wohnungsmarkt sinken. Eine Senkung der Leerstandsquote um 1%-Punkt entspricht dabei der Nutzung von 38,8 Mio. m². Wie wir oben erläutert haben, würde bei 7,8 Millionen Büroangestellten und einer Vergrößerung der Wohnfläche um jeweils 12 m² für das Homeoffice ein zusätzlicher Bedarf in Höhe von über 93 Mio. m² entstehen. Ein großer Teil der leer stehenden Wohnungen liegt jedoch außerhalb der Metropolregionen. Für zahlreiche Pendler liegen Wohnungen außerhalb oder am Rande dieser Regionen so weit draußen. Die gute Nachricht für Pendler zwischen den 126 Städten und den ländlichen Gebieten lautet jedoch: Wenn die Arbeit im Homeoffice künftig normal ist, dürfte die aktuelle Infrastruktur nach der Corona-Krise durchaus ausreichen. Derzeit sieht das verbreitetste Homeoffice-Modell so aus, dass die Beschäftigten an einem bis drei Tagen in der Woche zu Hause und den Rest der Zeit im klassischen Büro arbeiten. Die Beanspruchung der Infrastruktur sollte

⁸ Dem BBSR zufolge standen im Jahr 2017 2,14 Mio. Wohnungen leer (5,2% des gesamten Wohnungsbestands). www.staedtebaufoerderung.info, heruntergeladen am 30. Juli 2020.



Arbeitswelt der Zukunft: Ist das Homeoffice wirklich das Ei des Kolumbus?

also sinken, wenn Bürobeschäftigte zum einen von zu Hause aus arbeiten und zum anderen bereits in den ländlichen Gebieten der Metropolregionen leben. Dies dürfte den Effekt, dass mehr Beschäftigte in diese Regionen ziehen und für den Rest der Woche ins traditionelle Büro pendeln, mehr als ausgleichen.

Jährliche Aufwendungen je Mitarbeiter könnten deutlich sinken, ...

Unsere Analyse hat gezeigt, dass die Arbeitgeber gegebenenfalls deutlich weniger Geld für Immobilien ausgeben müssten, wenn mehr Arbeitnehmer im Homeoffice arbeiten. Die Arbeitgeberaufwendungen sinken bereits in Fall 1 und 2, aber die größten Einsparungen werden in Fall 3 erzielt. Dafür müssen vor allem drei Bedingungen erfüllt sein. Erstens müsste das Homeoffice kleiner sein als das traditionelle Büro. Zweitens müsste das Homeoffice in einer Gegend mit relativ niedrigen Wohnungsmieten liegen, und drittens müsste das traditionelle Büro relativ kostspielig sein. In Fall 3 belaufen sich die jährlichen durchschnittlichen Kosteneinsparungen im Durchschnitt auf einige hundert, in einigen Städten sogar auf einige tausend Euro je Mitarbeiter. Die möglichen Einsparungen pro Mitarbeiter fallen je nach Stadt sehr unterschiedlich aus. Unter der Annahme, dass die Homeoffices 12 m² groß sind, würde sich die jährliche Ersparnis pro Mitarbeiter in 22 Städten auf EUR 0-500 belaufen, in 42 auf EUR 500-1.000, in 26 auf EUR 1.000-1.500 und in 22 auf EUR 1.500-2.000. In 14 Städten lägen die jährlichen Kosteneinsparungen je Mitarbeiter bei über EUR 2.000. Dabei läge Berlin mit potenziell EUR 5.332 je Mitarbeiter und Jahr vorn. Dies könnte dazu beitragen, die operative Rentabilität nach der Corona-Krise zu stärken. In Fall 3 und bei Homeoffices von einer Größe von 12 m² würden sich die gesamten jährlichen Kosteneinsparungen über alle 126 Städte hinweg auf knapp EUR 20 Mrd. summieren (~1,1% der gesamten Mitarbeitervergütung⁹ oder ~0,6% des BIP).¹⁰ In Fall 3 lässt sich noch zwischen dem Größeneffekt (also die Kosteneinsparungen, die durch die geringere Grundfläche des Homeoffice entstehen) und dem reinen Mieteneffekt (d.h. die Differenz zwischen Wohnungs- und Büromiete) unterscheiden. Der Mieteneffekt beläuft sich auf rund EUR 15 Mrd., der Größeneffekt auf gut EUR 5 Mrd.

... aber der Weg, bis das Homeoffice zum Standard wird, bleibt steinig

Aufgrund zahlreicher Faktoren könnten die Kosteneinsparungen allerdings deutlich geringer ausfallen als oben berechnet. Erstens werden (wie oben erläutert) zahlreiche Unternehmen ihren Hauptsitz wohl nicht aufgeben, weil dieser als Zentrale für essentielle Arbeitsabläufe wie Kundengespräche, interne strategische Projekte und die Unternehmenskommunikation allgemein dient. Dementsprechend können unsere Zahlen zwar als erster Anhaltspunkt dienen, dürften aber die tatsächlich möglichen Einsparungen überzeichnen. Dies gilt vor allem für Metropolen und Kernstädte von Metropolregionen. Zweitens gilt: Wenn die Beschäftigten an den Rand der Metropolregionen umziehen, dürften die Mieten auch dann ansteigen, wenn Wohnraum nicht knapp ist. Dadurch fallen mögliche Kosteneinsparungen wiederum geringer aus. Drittens haben wir Büromieten mit Wohnungsmieten verglichen. Zahlreiche Büroangestellte würden jedoch eventuell in einem Haus in kleineren Städten oder ländlichen Gebieten leben wollen,

⁹ Bruttolöhne und Arbeitgeberbeiträge zur Sozialversicherung.

¹⁰ Der Büromarkt in Berlin spielt für die Kosteneinsparungen in Deutschland in jedem Fall eine relativ große Rolle. Erstens ist dort, wie oben erläutert, die Differenz zwischen Büro- und Wohnungsmieten besonders groß. Zweitens handelt es sich mit 19,4 Mio. m² um den größten Büromarkt in Deutschland, der einen Anteil von rund 10% an der Gesamtfläche in den 126 Städten hat. Ohne Berücksichtigung von Berlin fallen die Kosteneinsparungen dementsprechend deutlich geringer aus. In Fall 3 gehen sie z.B. auf EUR 15,6 Mrd. zurück.

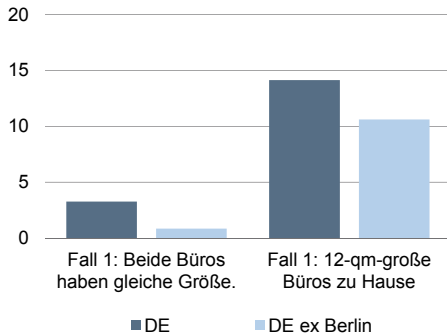


Arbeitswelt der Zukunft: Ist das Homeoffice wirklich das Ei des Kolumbus?

Fall 1: Reduzierung der Arbeitgeberkosten durch Homeoffice

13

EUR Mrd. (Summe über 126 Städte)

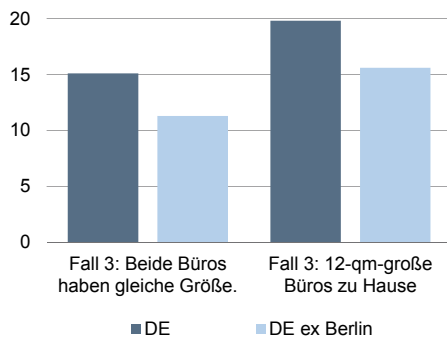


Quellen: bulwiengesa, Deutsche Bank Research

Fall 3: Reduzierung der Arbeitgeberkosten durch Homeoffice

14

EUR Mrd. (Summe über 126 Städte)



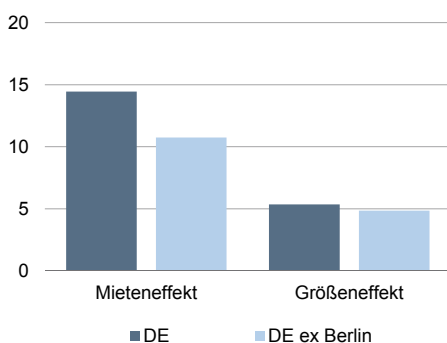
Arbeitgeberkosten sinken auch im Fall 2. Aber Kostenreduktion ist geringer als in Fall 3.

Quellen: bulwiengesa, Deutsche Bank Research

Fall 3: Mieten- und Größeneffekt

15

EUR Mrd. (Summe über 126 Städte)



Quellen: bulwiengesa, Deutsche Bank Research

was kostspieliger wäre. Viertens haben wir die Kosten für die Ausstattung zunächst außer Acht gelassen. Wenn jedoch der Arbeitgeber für die Ausstattung des Homeoffice sorgen muss, fallen seine operativen Aufwendungen höher aus. Sofern die Belegschaft z.B. in zwei Gruppen geteilt ist, die jeweils die Hälfte der Zeit zu Hause und die andere Hälfte im Büro arbeiten, steigt die Zahl der benötigten Ausstattung auf 150% des Vorkrisenniveaus an. Fünftens haben wir zunächst angenommen, dass die Produktivität im Büro und im Homeoffice gleich hoch ist. Dies dürfte sich nach unserer Ansicht langfristig als falsch erweisen. Falls die Mitarbeiter weit entfernt leben, könnte die Produktivität aufgrund der geringeren Kommunikation innerhalb der Teams sinken. Zudem könnte es schwieriger werden, eine Unternehmenskultur zu entwickeln und zu pflegen, und auch die Integration neuer Mitarbeiter ins Team dürfte Probleme aufwerfen. Daneben könnten die Pendelkosten deutlich ansteigen, sodass die Mitarbeiter noch lieber zu Hause arbeiten. Andererseits könnte die Nachfrage nach größeren Büroflächen ansteigen, weil das komplette Team regelmäßig zusammengerufen werden müsste, um eine effiziente Zusammenarbeit sicherzustellen. Sechstens könnte die emotionale Bindung von Bürobeschäftigten an ihren Arbeitgeber durch die größere physische Distanz zu ihren Kollegen und Vorgesetzten in Mitleidenschaft gezogen werden. Dies könnte zumindest bei hoch qualifizierten Mitarbeitern mit hervorragenden Arbeitsplatzaussichten dazu führen, dass sie häufiger die Stelle wechseln. Auch dies könnte die Produktivität dämpfen. Siebtens könnten die Büromieten sinken, wenn die Arbeit im Homeoffice zum Normalfall wird. Dies wiederum würde die Arbeit im Homeoffice aus Arbeitgebersicht weniger attraktiv machen.

Zwischenfazit der Auswirkungen auf die Unternehmen

Mobile Arbeit in ihrer derzeitigen Form hilft sicherlich dabei, Arbeitsplätze zu sichern und gut durch die Krise zu kommen. Das derzeit in Berlin diskutierte System für einen Anspruch auf Arbeit im Homeoffice könnte es jedoch mit sich bringen, dass der Arbeitgeber nach geltendem Recht für die IT-Ausrüstung und die Möblierung des Homeoffice und insbesondere auch den zusätzlich benötigten Wohnraum aufkommen muss. Wie unsere Analyse gezeigt hat, können die Kosten durch Arbeit im Homeoffice tatsächlich sinken. Spürbare Verringerungen sind jedoch nur dann möglich, wenn die Mitarbeiter in den Randgebieten von Metropolregionen leben bzw. dorthin ziehen. Wenn die potenziellen Kostensenkungen aufgrund der oben erwähnten Faktoren geringer ausfallen, bietet das Homeoffice insgesamt wohl nur relativ wenige Vorteile für die Arbeitgeber. Dies gilt vor allem für den Fall, dass die Produktivität langfristig tatsächlich sinkt. Wenn nicht die Kosten, sondern die Rentabilität abnimmt, ergibt sich ein Zielkonflikt zwischen Arbeit im Homeoffice und Nachfrage nach Arbeitskräften. Wenn Arbeitnehmer also, wie vom Bundesarbeitsminister geplant, ein Recht auf Telearbeit einfordern können, müssen die Unternehmen gegebenenfalls zusätzliche Kosten schultern, was die Erholung belasten könnte. Nach dem historisch einmaligen Crash im zweiten Quartal 2020 wäre es sinnvoll, weitere Belastungen für die Arbeitgeber zu verschieben, bis wieder Vollbeschäftigung herrscht und die Gewinnmargen sich normalisiert haben.

Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

Offensichtlich hegen zahlreiche Beschäftigte eine klare Präferenz für das Homeoffice, weil sich dies günstig auf ihre Work-Life-Balance auswirkt. Zu Beginn der Corona-Krise blieben jedoch zahlreiche Mitarbeiter im Rahmen der Regelungen für mobiles Arbeiten zu Hause. Daraus ergibt sich kein Recht auf die Übernahme der Kosten für Ausrüstung und Wohnraum durch den Arbeitgeber. Der Vorschlag des Bundesarbeitsministeriums dagegen würde den Arbeitnehmern genau dieses Recht im Rahmen der Regelungen für Telearbeit geben.

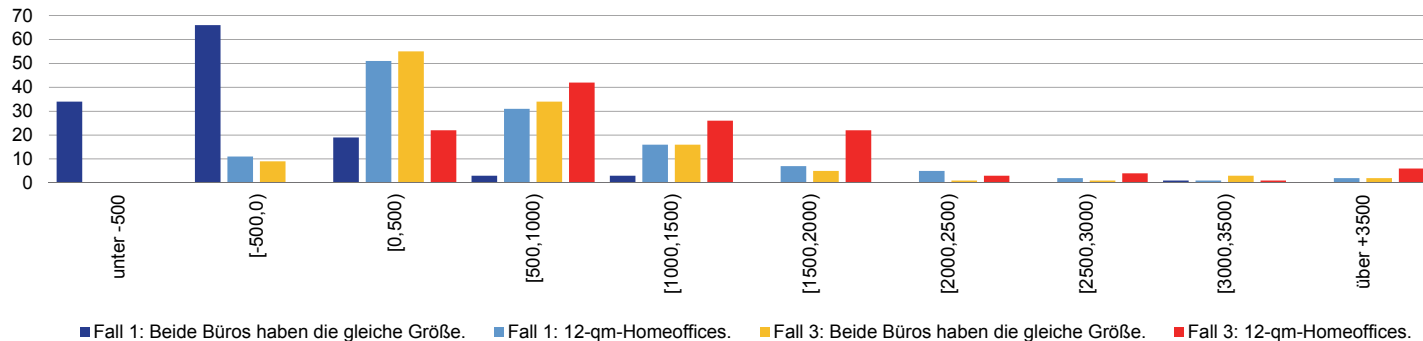


Arbeitswelt der Zukunft: Ist das Homeoffice wirklich das Ei des Kolumbus?

Jährliche Kosteneinsparung je Beschäftigter

16

y-Achse: Zahl der Städte (Stichprobe umfasst 126 Städte)
x-Achse: Kosteneinsparung in EUR je Beschäftigter pro Jahr



Quellen: bulwiengesa, Deutsche Bank Research

Es ist durchaus verständlich, dass zahlreiche Politiker ihren Wählern einen solchen rechtlichen Rahmen an die Hand geben wollen. Wie unsere Analyse gezeigt hat, brächte die rasche Einführung eines solchen Rechts jedoch zahlreiche Nachteile mit sich. In vielen Fällen stiegen die Kosten für die Arbeitgeber, was wiederum einen Anreiz zum Stellenabbau schaffen würde. Derzeit sollte das wichtigste und übergeordnete Ziel unseres Erachtens darin bestehen, die Erholung zu stärken und wieder zur Vollbeschäftigung zurückzukehren. Daher sollte ein Recht auf einen Homeoffice-Arbeitsplatz in den kommenden Jahren allenfalls schrittweise eingeführt werden. Ein Recht auf mobiles Arbeiten (anstelle von Telearbeit) könnte als Zwischenschritt hilfreich sein, da der Arbeitgeber im Falle von Telearbeit für etwaige Aufwendungen zahlen müsste. Durch mobile Arbeit entstünde jedoch kein Zielkonflikt zwischen Arbeit im Homeoffice und höheren Arbeitskosten für die Arbeitgeber. Ein umfassendes Telearbeitsregime würde die Situation am bereits angespannten und in Teilen überbewerteten Wohnungsmarkt weiter verschärfen. Dies ließe sich durch ein stärker eingeschränktes Recht auf mobiles Arbeiten vermeiden. So könnte z.B. das Recht auf mobiles Arbeiten zunächst auf einen Tag pro Arbeitswoche beschränkt sein. Dadurch würde auch der Zielkonflikt zwischen Telearbeit und erschwinglichem Wohnraum gemindert. Auch die Nachfrage nach traditionellen Büroräumen könnte durch die Einführung mobiler Arbeit nicht so stark zurückgehen. Bei mobiler Arbeit sollte die Nachfrage am Büromarkt etwas höher und am Wohnungsmarkt potenziell etwas niedriger ausfallen, was sich positiv auf die Finanzstabilität auswirken dürfte. Insgesamt lässt sich also sagen: Das sehr arbeitnehmerfreundliche Recht auf Telearbeit hätte zahlreiche unbeabsichtigte Nebeneffekte. Daher lautet unser Rat, genau zu überlegen, ob dies wirklich das Ei des Kolumbus wäre.

Jochen Möbert (+49 69 910-31727, jochen.moebert@db.com)

Marc Schattenberg (+49 69 910-31875, marc.schattenberg@db.com)



Deutschland-Monitor

In der Reihe „Deutschland-Monitor“ greifen wir politische und strukturelle Themen mit großer Bedeutung für Deutschland auf. Darunter fallen die Kommentierung von Wahlen und politischen Weichenstellungen sowie Technologie- und Branchenthemen, aber auch makroökonomische Themen, die über konjunkturelle Fragestellungen – die im Ausblick Deutschland behandelt werden – hinausgehen.

Unsere Publikationen finden Sie unentgeltlich auf unserer Internetseite www.dbresearch.de. Dort können Sie sich auch als regelmäßiger Empfänger unserer Publikationen per E-Mail eintragen.

Für die Print-Version wenden Sie sich bitte an:
Deutsche Bank Research
Marketing
60262 Frankfurt am Main
Fax: +49 69 910-31877
E-Mail: marketing.dbr@db.com

Schneller via E-Mail:
marketing.dbr@db.com

- ▶ Arbeitswelt der Zukunft: Ist das Homeoffice wirklich das Ei des Kolumbus? 17. September 2020
- ▶ Münchner Wohnungsmarkt läuft & läuft & läuft ...
... wenigstens noch ein paar Jahre 10. September 2020
- ▶ Stuttgarter Wohnungsmarkt: Noch ein Großprojekt 16. Juli 2020
- ▶ Berliner Wohnungsmarkt:
Corona-Krise reduziert Mangel an Wohnungen 10. Juli 2020
- ▶ Zuwanderung bis zum Jahr 2030:
Indien auf dem Weg zum Hauptherkunftsland? 7. Juli 2020
- ▶ Krisenresilienz made in Germany 6. Juli 2020
- ▶ Kontinentale und globale Wertschöpfungsketten:
Eine Bestandsaufnahme 8. Juni 2020

© 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.