



ART INVEST
— REAL ESTATE —



SHORT PAPER

DIGITALISIERUNG DER ÖFFENTLICHEN HAND
DROHT AM BÜROVERMIETUNGSMARKT EIN NACHFRAGEEINBRUCH?

MÄRZ 2021

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORWORT	1
2	BEDEUTUNG DER ÖFFENTLICHEN HAND FÜR DEN BÜROIMMOBILIENMARKT	1
2.1	Der Staat als Büronutzer	1
2.2	Beschäftigtendynamik im öffentlichen Sektor	3
3	STAND DER DIGITALISIERUNG	5
4	NUTZUNG DES HOMEOFFICE INFOLGE DER PANDEMIE	7
5	AUSBLICK	9

1 VORWORT

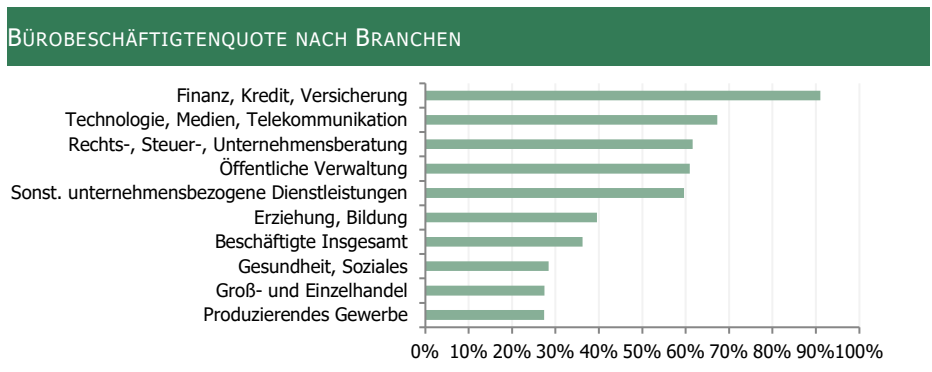
Landläufig wird die Arbeit im öffentlichen Sektor mit Büroarbeit gleichgesetzt. Wer assoziiert nicht den Begriff Bürokratie mit unserer Verwaltung? Umso erstaunlicher ist es daher, dass es bisher keine dezidierten Studien über die Bedeutung der öffentlichen Hand für den deutschen Bürovermietungsmarkt gibt.

Diesem Anliegen soll sich dieses Paper widmen. Nach einem kurzen Blick auf den Status quo, folgt eine Einschätzung der Entwicklungspotenziale. Ferner wird analysiert, wie sich die Digitalisierung auf die Büroflächennachfrage der öffentlichen Hand auswirken könnte. Droht uns infolge der Digitalisierung in den kommenden Jahren ein Nachfrageeinbruch seitens der öffentlichen Verwaltung? Wie wirkt sich der aktuelle Trend zum mobilen Arbeiten bzw. Homeoffice auf die Büroflächennachfrage in diesem Segment aus? Diesen Fragen soll auf den kommenden Seiten nachgegangen werden. Wir wünschen Ihnen eine spannende Lektüre.

2 BEDEUTUNG DER ÖFFENTLICHEN HAND FÜR DEN BÜROIMMOBILIENMARKT

2.1 DER STAAT ALS BÜRONUTZER

Mit 14,8 Mio. Personen ist in Deutschland mehr als ein Drittel aller Erwerbstätigen in Büros beschäftigt. Von den insgesamt 4,9 Mio. Staatsbediensteten gehen fast zwei Drittel einer Bürotätigkeit nach. Mit einer Bürobeschäftigtenquote von knapp 60% ist die öffentliche Verwaltung nach dem Finanzwesen, der Medien-, Informations- und Telekommunikationsbranche sowie den Steuer- und Wirtschaftsberatungen der wichtigste Büroarbeitgeber Deutschlands. Hinzu kommen das Gesundheitswesen mit einer Bürobeschäftigtenquote von 28% sowie der Bereich Erziehung und Bildung mit 40%, die gleichfalls häufig in öffentlicher Hand sind.



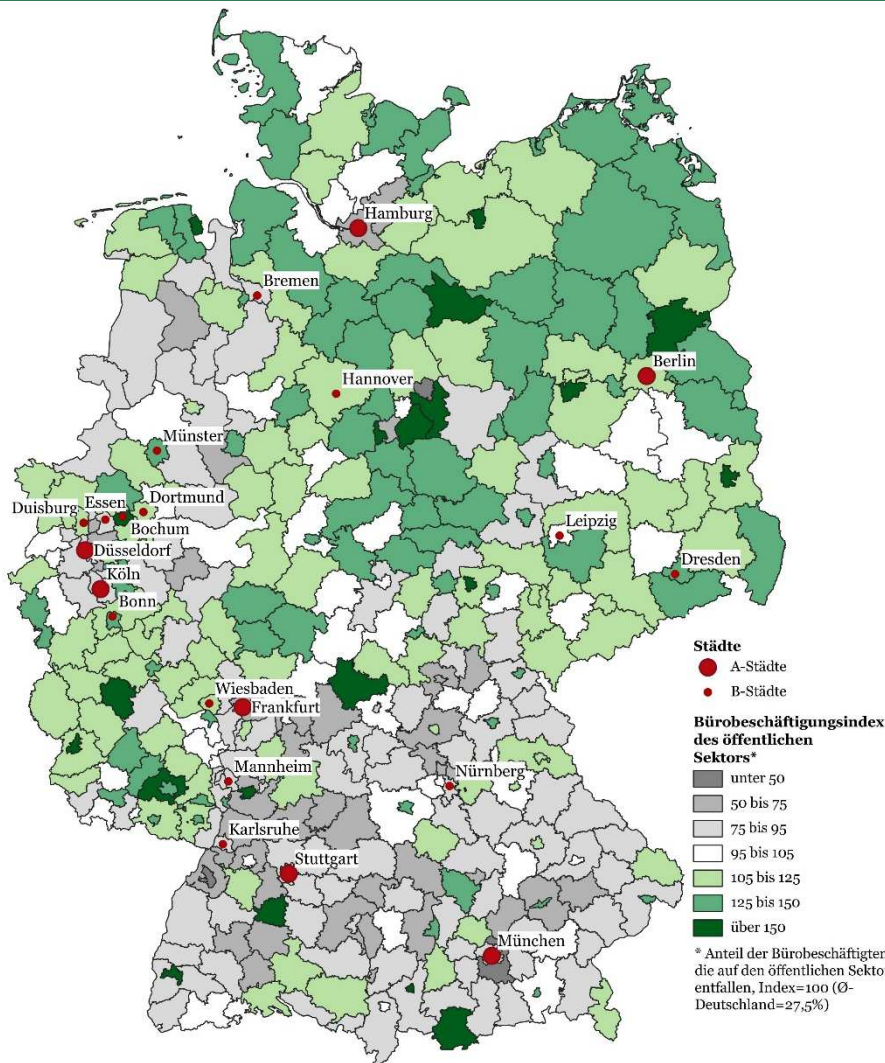
Der Finanzsektor weist mit 91% die höchste Bürobeschäftigungsquote auf, Logistik, Landwirtschaft und das Gastgewerbe mit weniger als 20% die geringste.

Quelle: Art-Invest auf Datenbasis von bulwiengesa, 2020

Unterstellt man einen Pro-Kopf-Büroflächenverbrauch von 25 bis 30 m² BGF, dann entfallen bundesweit auf den öffentlichen Dienst gut 100 bis 120 Mio. m² Bürofläche, was einem Anteil von rund einem Viertel des Gesamtbürobestands der Bundesrepublik entspricht. Unterstellt man ferner eine in etwa proportionale Verteilung des Büroflächenbestandes bezogen auf die Staatsbediensteten, dann nutzt der Bund insgesamt etwa 10 bis 12 Mio. m² Bürofläche, die Länder weitere 50 bis 60 Mio. m² und die Kommunen zwischen 32 und 38 Mio. m². Die verbleibenden 7,5 bis 9,0 Mio. m² entfallen auf die Sozialversicherung.

Bundesweit sind durchschnittlich 27,5% aller Bürobeschäftigten im öffentlichen Sektor (Verwaltung, Erziehung, Bildung, Gesundheit, Soziales) tätig, welcher überwiegend durch Steuermittel finanziert wird. Auffällig dabei ist, dass dieser vor allem in vielen strukturschwachen Gebieten der Neuen Bundesländer sowie den ländlichen Regionen Schleswig-Holsteins, Niedersachsens, Nord-Hessens, in Rheinland-Pfalz sowie im Saarland überdurchschnittlich repräsentiert ist. In einigen Kreisstädten und Landkreisen liegt der Anteil des öffentlichen Sektors an der Bürobeschäftigung um mehr als die Hälfte über dem Bundesdurchschnitt und erreicht mitunter einen Anteil von 40% oder mehr an der Gesamtbürobeschäftigung dort.

BEDEUTUNG DER ÖFFENTLICHEN HAND FÜR DIE BÜROBESCHÄFTIGUNG NACH KREISEN



Im ländlichen Raum und vor allem in den Neuen Bundesländern zählt die öffentliche Hand zu den wichtigsten Arbeitgebern am Büromarkt.

Quelle: Art-Invest auf Datenbasis von bulwiengesa, 2020

Im Allgemeinen ist die Dominanz der öffentlichen Hand weniger stark ausgeprägt als im produzierenden Gewerbe. Dort, wo letzteres stärker vertreten ist, wie beispielsweise in Baden-Württemberg und Bayern, ist der Anteil des öffentlichen Sektors an der Bürobeschäftigung meist unterdurchschnittlich. Dies ändert allerdings nichts daran, dass das produzierende Gewerbe zusammen mit dem öffentlichen Sektor in vielen Landkreisen für mehr als die Hälfte aller Bürobeschäftigten steht.

2.2 BESCHÄFTIGTENDYNAMIK IM ÖFFENTLICHEN SEKTOR

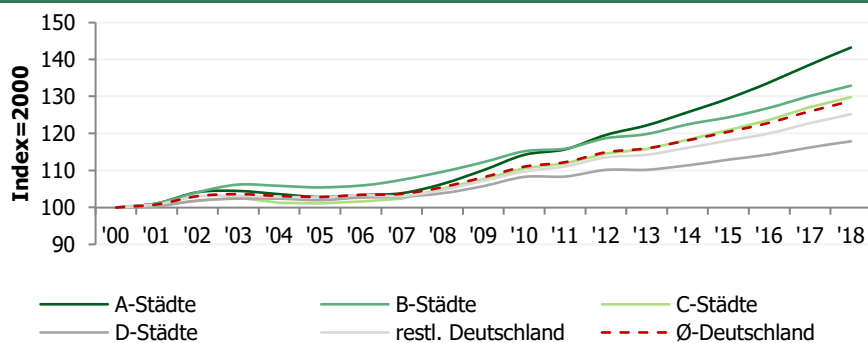
Infolge der Privatisierungswelle der 90er-Jahre, verringerte sich die Zahl der Beschäftigten im öffentlichen Dienst in den ersten beiden Jahrzehnten nach der Wiedervereinigung von 6,7 Mio. bzw. 17,4% aller Erwerbstätigen 1991 auf 4,6 Mio. bzw. 11,2% im Jahr 2010, stieg zuletzt aber erneut auf 4,9 Mio. Beschäftigte (2019). Somit ist heute jeder 9. Erwerbstätige beim Staat unter Vertrag. Dabei reduzierte sich der Anteil der Vollzeitbeschäftigten von 69% auf 62% bzw. um insgesamt zwei Fünftel auf 3,3 Mio. Personen. Zeitgleich schnellte die Zahl der Teilzeitbeschäftigten im öffentlichen Dienst von 16% auf ein Drittel in die Höhe. Obgleich Frauen 57% aller Beschäftigten im öffentlichen Dienst ausmachen, sind nur 44% aller Vollzeitbeschäftigten Frauen, während ihr Anteil an den Teilzeitbeschäftigten 84,5% ausmacht.

Rückläufige Beschäftigtenzahl beim Staat infolge der Privatisierung.

Von allen Beschäftigten des öffentlichen Dienstes sind 10% beim Bund, 50% bei den Ländern und 32% im kommunalen Bereich beschäftigt. Weitere etwa 8% entfallen auf die Sozialversicherung. Insgesamt legte die Erwerbstätigenzahl im öffentlichen Dienst seit 2010 um 6,5% auf 4,9 Mio. zu, wobei vor allem die Länder (+6,2%) und Kommunen (+14,8%) in der vergangenen Dekade Personal aufbauten, während der Bund (-5,3%) und die Sozialversicherung (-4,4%) im selben Zeitraum Stellen abbauten.

Die Privatisierung veränderte allerdings auch ansonsten die Beschäftigungsstruktur im öffentlichen Dienst. So war kurz nach dem Mauerfall lediglich jeder Vierte (27%) aller Staatsbediensteten Beamter oder Richter, heute ist es bereits jeder Dritte (35%). Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Zahl der Beamten seit 1991 nur um 8% zurückgegangen ist, während sich die Zahl der Staatsbediensteten insgesamt um 27,5% reduzierte.

BÜROBESCHÄFTIGTE IM ÖFFENTLICHEN SEKTOR



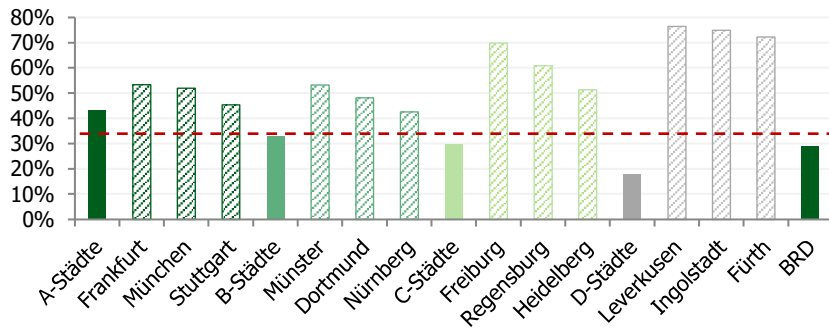
Bundesweit legte die Zahl der Bürobeschäftigten der öffentlichen Hand seit der Jahrtausendwende um 28% zu.

Quelle: Art-Invest auf Datenbasis von bulwiengesa, 2020

Rund 40% aller SVP-Beschäftigten im öffentlichen Sektor arbeiten heute in Büros. Dabei hat die Zahl der Bürobeschäftigten im öffentlichen Sektor überdurchschnittlich stark zugenommen. So stieg die Zahl der dort beschäftigten Büroangestellten in den vergangenen beiden Dekaden im Bundesdurchschnitt um 28%. Hiervon profitierten vor allem die Landeshauptstädte sowie zahlreiche Kreisstädte, in denen insgesamt beinahe 50% aller Bürobeschäftigten des öffentlichen Sektors lokalisiert sind. Absolut gesehen, partizipieren gerade A- und B-Städte überdurchschnittlich von dieser Dynamik, wo die Zahl der Bürobeschäftigten der öffentlichen Hand um 43% bzw. ein Drittel zulegte.

Auch wenn die großen Städte überdurchschnittlich am Wachstum teilhatten, zeigt sich, dass die höchsten Wachstumsraten vor allem in C- und D-Städten auftraten. So erreichten unter allen Städten Leverkusen, Ingolstadt und Fürth das höchste Bürobeschäftigungswachstum im öffentlichen Sektor, gefolgt von C-Städten wie Freiburg, Regensburg oder Heidelberg. Hinsichtlich der Beschäftigung im öffentlichen Sektor entwickelten sich somit gerade Städte jenseits der großen Metropolen sehr positiv.

WACHSTUM DER BÜROBESCHÄFTIGTEN IM ÖFFENTLICHEN SEKTOR



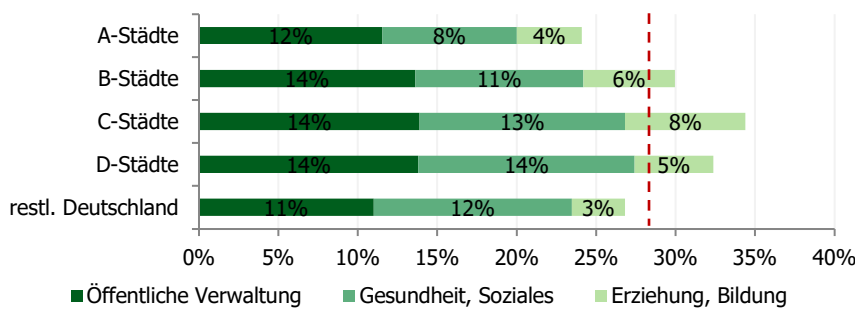
Je höher die Zentralität einzelner Städte desto geringer fiel der relative Beschäftigungszuwachs im öffentlichen Sektor aus.

Quelle: Art-Invest auf Datenbasis von bulwiengesa, 2020

Allerdings ist gerade in den kleineren Städten die Abhängigkeit von diesem sehr hoch und viele der Immobilien sind speziell auf die Bedürfnisse dieses Nutzers ausgerichtet und daher nicht immer ohne Weiteres nachnutzbar.

Die herausragende Bedeutung der öffentlichen Hand für den Büromarkt zeigt sich vor allem in den C- und D-Städten, wo 35% bzw. 33% der Bürobeschäftigung auf dieses Segment entfallen. Vor allem in den Bereichen Gesundheit/Soziales sowie Bildung und Erziehung besitzen diese mit weit überdurchschnittlichen Anteilen in der sektoralen Bürobeschäftigung meist regionale Versorgungsfunktion.

BÜROBESCHÄFTIGUNG IM ÖFFENTLICHEN SEKTOR



Quelle: Art-Invest auf Datenbasis von bulwiengesa, 2020

Alle B-, C- und D-Städte weisen überdurchschnittliche Beschäftigungsquoten im öffentlichen Sektor auf, während die A-Städte deutlich unter dem Bundesdurchschnitt liegen. Nur Berlin als Hauptstadt besitzt ebenfalls einen vergleichbar hohen Anteil Bürobeschäftigter im öffentlichen Sektor, alle übrigen Metropolen zeigen unterdurchschnittliche Werte.

Im Gegensatz dazu erreicht die öffentliche Hand in einigen Mittel- und Oberzentren Beschäftigungsquoten bis zu 47% und damit weit über dem Durchschnitt der Bundesrepublik von 27,5%. In vielen Städten ist der Anteil der öffentlichen Verwaltung in der Regel höher als in A-Städten. Dies liegt meist daran, dass hier einerseits die öffentliche

Verwaltung als regionaler Arbeitsgeber eine hohe Rolle spielt, andererseits liegt es schlichtweg daran, dass in A-Städten gerade die bürointensiven Branchen der Beratungs-, Finanz- und Versicherungsbranche überproportional an der Bürobeschäftigung partizipieren. Auch wenn die Big7-Städte zu den wichtigsten Bildungsstandorten des Landes zählen, gibt es gerade unter den B- und C-Städten viele Standorte, die über eine Vielzahl an Bildungseinrichtungen oder eine große Universität verfügen. Hierzu gehören beispielweise bekannte Universitätsstädte wie Aachen, Heidelberg, Tübingen, Freiburg aber auch Bonn und Karlsruhe.

3 STAND DER DIGITALISIERUNG

Mit Blick auf die Homeoffice-Nutzung zählt die öffentliche Verwaltung der Bundesrepublik zu den Schlusslichtern der Europäischen Union. Eine der Ursachen ist der Investitionsstau bei der IT- und Breitbandinfrastruktur im öffentlichen Dienst. So ermittelte die Kreditanstalt für Wiederaufbau KfW 2019 in ihrem Kommunalpanel, dass der Investitionsrückstand bei der IT-Infrastruktur nach wie vor fast 3 Mrd. € beträgt. Zur Ehrenrettung muss aber auch erwähnt werden, dass dieser 2014 noch 6 Mrd. € betrug.

Deutschland zählt beim Homeoffice zu den Schlusslichtern Europas.

Dass dieses Thema – trotz anders lautender Bekundungen der Politik – noch nicht wirklich bei der öffentlichen Verwaltung Einzug erhalten hat, lässt sich daran erkennen, dass die Digitalisierung im KfW-Kommunalpanel 2019 mit 5% der Nennungen den letzten von zehn Plätzen belegte und auch der Breitbandausbau mit 7% nur auf Rang 7 kam, weit abgeschlagen nach Schulen & Kitas (41%) sowie dem Straßenbau (27%).

Digitalisierung bei der Verwaltung immer noch von nachrangiger Bedeutung.

So ergab denn eine Bitkom-Umfrage bei Bürgermeistern und IT-Verantwortlichen aus 600 Kommunen im Jahr 2020, dass nur 8% der Kommunen über eine zentrale Digitalstrategie verfügen und weitere 13% zumindest über Teilstrategien in einzelnen Sektoren. Dem entgegen ist eine solche Digitalisierungsstrategie für ein Fünftel aller Kommunen derzeit kein Thema.

Mit der Steuer-ID zu einem effizienteren E-Government

Aber Digitalisierung ist mehr als nur Breitbandausbau. Vielmehr zählt neben dem Ausbau der notwendigen Infrastruktur die Anpassung der Verwaltungsprozesse, der Ausbau des E-Governments sowie Fragen des Datenzugangs und Datenschutzes zu den zentralen Herausforderungen bei der Digitalisierung der öffentlichen Verwaltung. Gerade in Bezug auf die Nutzung von Online-Angeboten findet sich die Bundesrepublik einer Eurostat-Umfrage zufolge am Ende der EU-Staaten. So nutzten 2018 hierzulande nur 18% der Bürger die Online-Dienste der Behörden, in Frankreich waren es 53% und beim Spitzenreiter Schweden sogar 72%. Auch nützt es wenig, wenn die Bürger zwar Anträge online stellen können, diese aber weiter in Papierakten abgelegt werden. Dies führt seit einiger Zeit dazu, dass die Unzufriedenheit der Bürger mit der digitalen Verwaltung stetig steigt.

Nur jeder fünfte Bundesbürger nutzt die Online-Dienste der öffentlichen Verwaltung.

Neben der nach wie vor weit verbreiteten Skepsis in der Bevölkerung und bei Verwaltungsangestellten kommen hier aber auch andere Digitalisierungshemmnisse zum Tragen. So sind in Deutschland die Anforderungen an den Datenschutz höher als anderswo, auch fehlt häufig die notwendige IT-Kompetenz. Nicht zuletzt müssen für die erfolgreiche Implementierung des E-Government vorab die Organisationskultur und Verwaltungsabläufe, beispielsweise bei der Erfassung, Auswertung und Archivierung von Informationen transformiert werden. Es gilt daher, die Komplexität zu verringern und auch über die Stadt- und Ländergrenzen hinaus weiter zu standardisieren.

Das Onlinezugangsgesetz OZG aus dem Jahr 2017 sollte hier der große Wurf werden. Dieses sieht vor, dass bis Ende 2022 die wichtigsten 575 Verwaltungsdienstleistungen auch digital angeboten werden. In Dänemark, wo ein vergleichbares Projekt bereits 2011 auf den Weg gebracht wurde, verkürzte sich die Bearbeitungszeit von Anträgen um 30%. Das grundsätzliche Problem dabei ist, dass die kommunale Datenverarbeitung sehr dezentral organisiert ist, so dass es für das immer gleiche Problem viele Lösungen gibt. So führen Bund, Länder und Kommunen ihre eigenen Datenbestände, abgelegt in 214 verschiedenen Registertypen. Unterschiedliche Schreibweisen tragen ferner dazu bei, dass Menschen falsch oder gleich mehrfach gefunden werden.

Ein Schlüsselement für den Bürokratieabbau in der öffentlichen Verwaltung könnte die Verwendung der Steuer-ID als eine Art Bürgernummer und zentrales Element für die Verknüpfung der von den unterschiedlichen Behörden auf bundes-, landes- und kommunaler Ebene erfassten Informationen sein. Die Steuer-ID, welche jeder Bürger gleich nach seiner Geburt zugeteilt bekommt, könnte also das oben beschriebene Dilemma auflösen. Deren Nutzung wurde aber bis zuletzt eifrig bekämpft. Wie auch schon bei der Corona-App, muss wie üblich der Datenschutz erhalten. Dabei erschwert bereits die dezentrale Verteilung der Daten auf unterschiedliche Behörden auf Bundes-, Länder- und kommunaler Ebene einen Missbrauch der Daten. Auch könnte – ähnlich wie in Unternehmen – klar geregelt werden, wer Zugriff auf welche Daten hat. Und um eine missbräuchliche Nutzung der Daten einzudämmen, könnte eine zentrale Stelle bei Datenabfragen aus anderen Behörden überprüfen, ob die anfragende Stelle auch wirklich die ist, für die sie sich ausgibt und zugriffsberechtigt ist. Nicht zuletzt würden alle Daten verschlüsselt übertragen, was ebenfalls den Missbrauch erschweren würde. Nach aktuellem Stand hat der Antrag auf Verwendung der Steuer-ID am 5. März 2021 nach dem Bundestag auch den Bundesrat passiert und liegt nun dem Bundespräsidenten zur Ratifizierung vor.

Angesichts der genannten Hemmnisse hinken die meisten großen IT-Projekte der Bundesverwaltung ihrem Zeitplan hinterher. Dabei steigt der Druck auf die öffentliche Verwaltung stetig. So sind derzeit 40% aller Beschäftigten in der öffentlichen Verwaltung älter als 50 Jahre, ein Drittel von ihnen scheidet binnen des nächsten Jahrzehnts aus. Nach Gewerkschaftsangaben fehlen Bund, Ländern und Kommunen bereits jetzt 297.000 Fachkräfte, fast die Hälfte hiervon in der Kommunalverwaltung. Mit dem endgültigen Ausscheiden der Babyboomer-Generation wird sich diese Lücke bis 2030 auf etwa 800.000 Stellen ausweiten.

Beamtentum als „Digitalisierungshemmnis“

In Zeiten der wirtschaftlichen Verunsicherung rückt der Staat als Arbeitgeber erneut in den Fokus vieler Bewerber. Vor allem in der gerade studierenden, krisengeschüttelten Generation Z ist zwei Dritteln der Studierenden ein sicherer Job wichtiger als Karriere. Laut einer Umfrage von Ernst & Young, möchten 26% aller Uniabsolventen am liebsten für den Staat arbeiten, bevorzugt als Beamte und dies, obwohl das Einstiegsgehalt im öffentlichen Dienst häufig deutlich unter dem in der freien Wirtschaft liegt. Dem gegenüber stehen Vorzüge wie geregelte Arbeitszeiten, Gleitzeit, gleiche Bezahlung von Mann und Frau, Vereinbarkeit von Beruf und Familie und vor allem die hohen Pensionsansprüche, welche bei Beamten nach 40 Dienstjahren gut 72% des Bruttoeinkommens der letzten beiden Dienstjahre betragen.

Trotz des steigenden Interesses bei der Jugend, dürfte es schwer werden, die Lücke von 800.000 Staatsbediensteten zu schließen. Da wäre zum einen der demographische Wandel. Die nachwachsenden Alterskohorten sind deutlich kleiner als die ausscheidende

Dezentrale Verteilung der Daten, fehlendes qualifiziertes Personal und papierbasierte Abläufe sind die wesentlichen Hemmnisse der Digitalisierung.

Datenschützer behindern bis heute die Nutzung der Steuer-ID zur einheitlichen Verknüpfung personenbezogener Daten in der Verwaltung.

Bis 2030 fehlen in Deutschlands Behörden bis zu 800.000 Fachkräfte.

Steigende Bereitschaft jüngerer Generationen in der Verwaltung zu arbeiten.

Generation der Babyboomer. Zum anderen verdienen gerade hochqualifizierte Führungskräfte im öffentlichen Dienst deutlich schlechter als in der freien Wirtschaft.

Ein Hemmschuh für eine bessere Besoldung der Mitarbeiter im öffentlichen Dienst ist in Deutschland das Beamtentum. Infolge des bevorstehenden Ruhestands der Beamten- generation der 70er-Jahre, als der Bund besonders freizügig mit der Berufung neuer Staatsdiener war, schießen die Versorgungsausgaben für Beamte seit einigen Jahren regelrecht in die Höhe. Während diese sich, Angaben des Statistischen Bundesamtes zufolge, 1995 noch auf 26,3 Mrd. € beliefen, waren es 2019 bereits 56,7 Mrd. € (+116%). Aktuelle Prognosen für 2050 gehen sogar von 140 Mrd. € aus. Da bleibt nur wenig Geld für Neueinstellungen. Dies erklärt auch, warum gemäß dem Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung IAB zuletzt 60% aller Neuverträge im öffentlichen Dienst befristet waren, in der Privatwirtschaft hingegen nur 40%. Selbst wenn künftig niemand mehr neu verbeamtet würde, würde es noch Jahrzehnte dauern, bis Deutschland keine Beamtenpensionen mehr zahlen müsste.

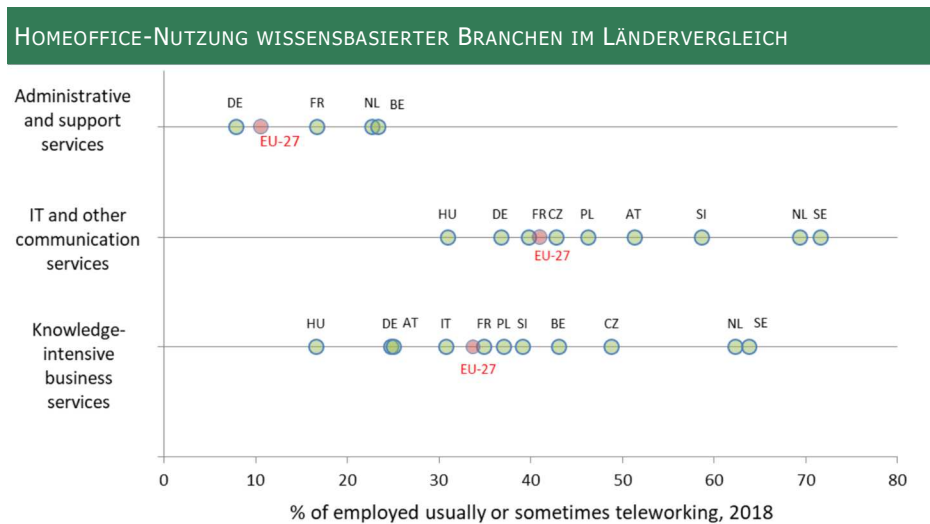
Dabei erfordert gerade jetzt die Digitalisierung in den Kommunen substanzielle Investitionen in ausreichend personelle und administrative Kapazitäten für die Planung, Beratung und Umsetzung der Projekte zum Aufbau der notwendigen fachlichen Expertise für die digitale Transformation. So ist die abwartende Haltung der Kommunen infolge der knappen Ressourcen zwar verständlich, aber nicht nachhaltig.

Hohe Pensionsansprüche schränken den Staat bei der Neueinstellung finanziell ein.

Digitalisierung erfordert Investitionen in die personellen Kapazitäten.

4 NUTZUNG DES HOMEOFFICE INFOLGE DER PANDEMIE

Ein Jahr vor dem Ausbruch der Corona-Pandemie im Jahr 2019 arbeiteten gerade einmal 8% aller deutschen Staatsbediensteten gelegentlich oder regelmäßig im Homeoffice, während der Anteil der Beschäftigten in der öffentlichen Verwaltung der EU-Staaten, die zumindest gelegentlich im Homeoffice arbeiten etwa 10% betrug.



Deutschland ist im Hinblick auf die Homeoffice-Nutzung in allen relevanten Segmenten noch ein „Entwicklungsland“.

Quelle: Joint Research Centre, 2020

Selbst in den fortschrittlichsten Ländern wie den Niederlanden hinkt zwar die öffentliche Verwaltung dem allgemeinen Trend hoffnungslos hinterher, mit etwa 22% fällt der Anteil dort aber immer noch mehr als doppelt so hoch aus wie im EU-Durchschnitt.

Sowohl hinsichtlich der Digitalisierung als auch in Sachen Homeoffice zählt die öffentliche Verwaltung in Deutschland somit zu den Schlusslichtern Europas, was sich nicht zuletzt in der weit unterdurchschnittlichen Nutzung des Homeoffice widerspiegelt.

Vor diesem Hintergrund muss die Corona-Pandemie als Chance gewertet werden. Quasi über Nacht musste fast die Hälfte der Verwaltungsmitarbeiter während des 1. Lockdowns ins Homeoffice, so eine Umfrage unter 4.800 Verwaltungsmitarbeitern und 5.000 Bürgern der Hertie School of Governance. Bis dahin hatten 45% der Verwaltungsbeschäftigten keine Möglichkeit, zuhause zu arbeiten. Dabei war der Anteil auf den höheren Verwaltungsebenen (Bund: 56%, Länder: 50%) deutlich höher als in den Kommunen, wo nur 30% ab und zu im Homeoffice arbeiten durften.

Während des Lockdowns stieg der Anteil beim Bund und auf Landesebene auf 67% bzw. 55%, während er sich in den Kommunen lediglich auf 37% erhöhte. Auch war es oft nicht möglich, in Vollzeit während des Lockdowns im Homeoffice zu arbeiten. So mussten vier von fünf Verwaltungsangestellten in den Kommunen zur Erfüllung ihrer Arbeit an ihren Büroarbeitsplatz zurückkehren, auf Bundesebene aber nur 60%. Gar täglich mussten in den Kommunen 42% der Beschäftigten im öffentlichen Dienst am Arbeitsplatz erscheinen, auf Landes- und Bundesebene hingegen nur 27% bzw. 18%.

Schlechte Noten für das E-Government der Kommunen

Der Erfolg dieser Umstellung wurde von den Bürgern sehr unterschiedlich wahrgenommen. Während 44% die Verwaltung auch während der Pandemie als funktionsfähig wahrnahmen, bescheinigten 27% der Befragten der Verwaltung eine geringere Funktionsfähigkeit und 9% ein Versagen, wobei die Zufriedenheit innerhalb der Bundesrepublik von Süd nach Nord und West nach Ost stetig abnahm. Insgesamt wurden Online-Angebote der Verwaltung um fast ein Fünftel besser angenommen. Am besten schnitt Bremen mit einem Anstieg der Online-Dienste um 22% ab, am schlechtesten die Neuen Bundesländer mit einem Plus von 14 bis 15%. Unabhängig von der Region hatte die Hälfte der befragten Bürger eine schlechte User-Experience mit den Online-Diensten, nur jeder Fünfte zeigte sich zufrieden.

Hard- und Software bleiben in vielen Kommunen eine Baustelle

Dies lag nicht zuletzt an der schlechten Hard- und Software vieler Kommunen. Während Mitarbeiter auf Bundes- und Landesebene zu 50% bzw. 70% über Dienst-Laptops verfügten, fehlten diese häufig in den Kommunen, so dass viele Mitarbeiter auf private Technik zurückgreifen mussten. Ferner hatte auf Bundesebene jeder achte und auf kommunaler Ebene jeder Vierte keinen Zugriff auf die zur Arbeit notwendigen Dokumente und Fachverfahren. Selbst 15% der Führungskräfte erging es so. Vor allem an Cloud-Lösungen ermangelte es vielerorts. Dabei zeigten sich die größten Defizite auf Landesebene, wo 59% der befragten Verwaltungsangestellten angaben, keine Cloud-Lösungen nutzen zu können, gegenüber 52% insgesamt. So gaben 56% aller Befragten an, dass technische Schwierigkeiten die größte Herausforderung darstellten, direkt gefolgt von der fehlenden Kommunikation mit Kollegen (55%) und Führungskräften (28%).

Kulturelle Barrieren behindern vielerorts mobile Arbeitsplatzmodelle

Interessanterweise gaben 65% der im Homeoffice arbeitenden Mitarbeiter an, besser von ihren Führungskräften informiert zu werden. Dies sind mehr als bei den vor Ort anwesenden Mitarbeitern (54%). Dies war sicherlich der Angst der Führungskräfte vor Kontrollverlust geschuldet, was zu einer besseren Betreuung der Mitarbeiter im Homeoffice führte als der im Büro tätigen Mitarbeiter. Dabei zeigten sich die Arbeitnehmer

Infolge des 1. Lockdowns stieg die Homeoffice-Nutzung von 8% auf fast die Hälfte aller Mitarbeiter.

Die User-Experience mit den Online-Diensten der Verwaltung während des Lockdowns fiel eher unbefriedigend aus.

Wegen fehlender Hardware mussten viele Verwaltungsangestellte auf private Technik zurückgreifen.

Ein Fünftel aller Führungskräfte hegt immer noch Misstrauen gegenüber Mitarbeitern im Homeoffice.

häufig wesentlich aufgeschlossener gegenüber Neuerungen als ihre Vorgesetzten. Generell ist das Vertrauen in die Arbeit der Mitarbeiter auf kommunaler Ebene (33%) am geringsten ausgeprägt. Insgesamt gaben lediglich 40% aller Führungskräfte (Bund 43%) an, dass ihr Vertrauen gestiegen sei gegenüber einem Fünftel, was dies verneinte.

Ungeachtet dieser Erfahrungen ist die Erwartungshaltung der Mitarbeiter im öffentlichen Dienst während der Corona-Pandemie deutlich gestiegen. Mehr als drei Viertel aller Befragten erwarten eine Flexibilisierung der Arbeitszeiten und 84 bis 89% der Mitarbeiter wünschen sich mehr Möglichkeiten zum Homeoffice. Dabei gaben lediglich 11% aller Mitarbeiter an, keinen Bedarf an Homeoffice zu haben, ein Drittel würde gerne ein bis zwei Tage von zuhause arbeiten und 28% sogar drei bis fünf Tage.

Neun von zehn Staatsbediensteten erwarten nach der Pandemie mehr Möglichkeiten zum Homeoffice.

5 AUSBLICK

Der Weg zur digitalen Verwaltung ist nach wie vor lang. Daran ändert auch die Pandemie nicht viel. Zu hoch sind noch die Defizite bezüglich der Breitband- und IT-Infrastruktur in vielen Behörden. Auch gilt es erst zahlreiche Prozesse neu zu strukturieren, bevor das papierlose Amt Realität wird. Dennoch dürfte sich die Pandemie als Katalysator für die Digitalisierung der öffentlichen Verwaltung erweisen. So hat der größte Feldversuch aller Zeiten bewiesen, dass digital auch in der Verwaltung möglich ist. Es ist daher davon auszugehen, dass die Verantwortlichen nach dieser Erfahrung bei der Digitalisierung einen Gang zulegen werden.

Pandemie hat gezeigt, dass die Beschäftigten der Verwaltung bereit zur Digitalisierung sind.

Sollten sich die Prognosen bewahrheiten, denen gemäß bis 2030 gut 800.000 Mitarbeiter in der öffentlichen Verwaltung fehlen werden, dann ergäbe sich allein hieraus grob geschätzt ein um etwa 20 bis 24 Mio. m² geringerer Büroflächenbedarf. Berücksichtigt man ferner einen möglichen Homeoffice-Effekt, dann fiel der tatsächliche Büroflächenbedarf des Staates im Jahr 2030 bis zu einem Drittel geringer aus als heute.

Dennoch ist der Büovermietungs- und Investmentmarkt in diesem Segment keineswegs tot. Gerade jenseits der ausgetretenen Pfade bestehen bisweilen erhebliche Chancen, die zu heben sich lohnt. Hier bieten vor allem Investments in die Verwaltungsinfrastruktur Opportunitäten. Viele öffentliche Verwaltungsgebäude sind nicht mehr marktgängig und müssten kernsaniert werden. Häufig sind ein Abriss und Neubau der bestehenden Verwaltungsgebäude wirtschaftlicher.

Ersatzinvestitionen für nicht mehr marktgängige Büroimmobilien bieten Anlegern Investmentopportunitäten abseits ausgetretener Pfade.

Ein potenzieller Rückgang der Bürobeschäftigten im öffentlichen Dienst ist daher nicht automatisch gleichzusetzen mit einem Einbruch der Büroflächennachfrage der öffentlichen Verwaltung in derselben Höhe. Im Gegenteil, die Nachfrage der öffentlichen Hand dürfte auch in den kommenden Jahren hoch bleiben und sich sogar stabilisierend auf den Büroflächenumsatz am Gesamtvermietungsmarkt auswirken. So ist gerade jenseits der Big7 angesichts gegenwärtig extrem niedriger Leerstandsquoten von teilweise unter 3 bis 4% zu beobachten, dass die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben BIImA jede nur verfügbare Großfläche anmietet, um den gegenwärtigen Büroflächenbedarf des Staates zu decken. In der Bundesstadt Bonn stieg beispielsweise im Corona-Jahr 2020 der Büroflächenumsatz – entgegen des bundesweiten Trends – dank der soliden Nachfrage der öffentlichen Hand, die gut zwei Drittel des Flächenumsatzes auf sich vereinte. Ähnliche Tendenzen, wenngleich etwas schwächer ausgeprägt, sind auch in den Landeshauptstädten und bedeutenden Verwaltungszentren bundesweit zu beobachten.

Langfristig könnte der Büroflächenbedarf demographie-bedingt bis zu einem Drittel geringer ausfallen. Kurz- und mittelfristig wird dieser Trend aber durch den Bedarf an Ersatzinvestitionen überlagert.

Hinzu kommt, dass viele der Rathäuser und sonstigen öffentlichen Liegenschaften inzwischen deutlich in die Jahre gekommen sind. Gerade in den Neuen Bundesländern zeichnet sich für die kommenden Jahre eine hohe Nachfrage seitens der öffentlichen Hand ab, da hier das Gros aller derzeit genutzten Verwaltungsgebäude in den 90er-

Jahren errichtet bzw. revitalisiert wurde und nach 20 bis 30 Jahren wegen des Sanierungsstaus häufig nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht.

Da vielerorts kaum noch Flächenreserven existieren, dürfte ein Großteil dieser Entwicklungen im Bestand erfolgen. Hierfür müssen die Verwaltungen aber interimweise einen Ausweichstandort finden, was mittelfristig auch die Nachfrage nach Flexible Offices oder CoWorking Spaces befeuern dürfte. Generell dürfte bei den anstehenden Ersatzinvestitionen davon auszugehen sein, dass deren Raumaufteilung künftig deutlich flexibler gehalten wird als bisher, um die neuen Büros besser den Wünschen der Mitarbeiter und den Anforderungen infolge der Digitalisierung anzupassen.

Langfristig mag die öffentliche Verwaltung zwar wegen des demographischen Wandels insgesamt weniger Bürofläche nutzen, kurz- bis mittelfristig ist aber davon auszugehen, dass es nicht zu einem massiven Einbruch der Büroflächennachfrage durch den öffentlichen Sektor kommen wird. Die Ursachen hierfür sind vielschichtig, beginnend mit einer nur schleppenden Digitalisierung mangels Digitalisierungsstrategie der meisten Städte und Gemeinden. Ferner fehlt der öffentlichen Verwaltung nicht selten das Fachpersonal, welches eine solche Strategie umsetzen könnte. Auch müssten für die Umsetzung vorab erstmal zahlreiche Prozesse überdacht und angepasst werden. Nicht zuletzt muss das Führungspersonal seine Bedenken gegenüber dem Homeoffice ablegen.

Bis es so weit ist, werden noch zahlreiche Ersatzinvestitionen der öffentlichen Hand erfolgen. Die neuen Büroimmobilien müssen eine mögliche Digitalisierung der Verwaltung antizipieren und entsprechende Standards berücksichtigen. Die neuen Büros werden flexibler und digitaler sein als bisher gewohnt, damit die Umstellung – wenn sie dann kommt – reibungslos von statten gehen kann. Ebenso müssen zahlreiche Büros der öffentlichen Hand nachgerüstet werden, da sie nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen. Da die Finanzen zahlreicher Kommunen einer Haushaltssperre unterliegen, können sie für eine Modernisierung ihrer Büroflächen nicht aufkommen. Es ist daher davon auszugehen, dass in den kommenden Jahren die Zahl der Sale-and-Leaseback-Transaktionen zunehmen wird.

Auch steht zu erwarten, dass es infolge der Digitalisierung der öffentlichen Hand nicht zu einem Einbruch der Nachfrage am Büovermietungs- und -investmentmarkt kommen wird. Vielmehr dürfte sich die Digitalisierung positiv auf die Nachfrage nach modernen Büroflächen für die öffentliche Hand auswirken und jenseits der Big7 zumindest mittelfristig einen stabilen und gegebenenfalls sogar steigenden Büroflächenumsatz mit der öffentlichen Verwaltung nach sich ziehen.

Kurz- bis mittelfristig dürfte sich die Nachfrage der öffentlichen Hand vielerorts stabilisierend auf den Büroflächenumsatz auswirken.

IHRE ANSPRECHPARTNER



Holger Weber

Leiter Research

Art-Invest Real Estate Funds GmbH

Tunisstraße 29 / Enggasse 3, Köln

T +49 (0)221 270579-66

F +49 (0)221 270579-01

M +49 (0)171 2853281

hweber@art-invest.de

www.art-invest.de



Ann-Kathrin Kaiser

Research Analyst

Art-Invest Real Estate Funds GmbH

Tunisstraße 29 / Enggasse 3, Köln

T +49 (0)221 584759-61

F +49 (0)221 270579-01

M +49 (0)1522 5138062

akaiser@art-invest.de

www.art-invest.de

ALLGEMEINER HINWEIS

Die in dieser Veröffentlichung enthaltenen Informationen wurden sorgfältig recherchiert. Die Ausführungen sind Ergebnisse unserer Einschätzung der gegenwärtigen wirtschaftlichen Lage. Änderungen der geschilderten Einschätzungen sind vorbehalten. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Informationen können wir trotz größtmöglicher Sorgfalt keine Gewähr übernehmen. Die tatsächlichen Ergebnisse und Entwicklungen können daher wesentlich von den hier veröffentlichten Informationen abweichen. Weder Art-Invest Real Estate Funds GmbH noch die von ihr beauftragten Unternehmen übernehmen irgendeine Haftung für einen unmittelbaren oder mittelbaren Schaden, der sich aus einer Verwendung dieses Reports oder seines Inhalts ergibt.

Diese Haftungsbeschränkung gilt nicht, sofern der Art-Invest Real Estate Funds GmbH oder den von ihr beauftragten Unternehmen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit nachgewiesen werden kann, oder in allen Fällen der Verletzung des Lebens, Körper oder Gesundheit.

© Copyright (März 2021)

Dieser Report ist urheberrechtlich geschützt und vertraulich zu behandeln. Er darf nur mit ausschließlicher schriftlicher Zustimmung der Art-Invest Real Estate Funds GmbH vervielfältigt, verteilt oder veröffentlicht werden. Alle Rechte vorbehalten.

Art-Invest Real Estate Funds GmbH

Tunisstraße 29 | Enggasse 3

50667 Köln

T +49 (0) 221. 270 579 00

F +49 (0) 221. 270 579 01

info@art-invest.de