

Mysterium Büro: Wer kommt zurück?

Keine Frage: „Das“ Büro bleibt auch nach der Corona-Pandemie und den Erfahrungen des „remote Working“ ein fester Bestandteil der modernen Arbeitswelt. Doch die Balance zwischen der alten Arbeitswelt und den neuen flexibleren Bedingungen, ist noch nicht gefunden. Aussagen von Corporates bis hin zu traditionellen Mittelständlern erzeugen kein klares Bild. Es scheint zumindest deutlich, dass es die klassische 100 % Anwesenheit – auf jeden Fall auf Dienstleistungsberufe bezogen – so nicht mehr geben wird. Ob es dabei immer „der Freitag“ ist oder das 49-Euro-Ticket als Kompensation, wird aus unserer Umfrage im Folgenden ersichtlich.

Das Mantra der Flexibilität

Die Möglichkeit auf Homeoffice erhöht nicht nur die Flexibilität auf Seiten der Beschäftigten, auch ermöglicht die Nutzung von Homeoffice Pendelzeiten zu reduzieren. Gleichwohl: Ein, traditionell langfristig ausgerichteter Vermietungsmarkt, tut sich mit dieser Flexibilität naturgemäß schwer. Ein modernes Bürogebäude in zentraler Lage einer großen Metropole stellt traditionell z. B. bei der Anwerbung von talentierten Arbeitskräften einen klaren Wettbewerbsvorteil dar – direkte Kommunikation eingeschlossen. Mobilitätsfokussierte Urbanität wäre hier eine etwas sperrige Umschreibung der Zielkoordinaten bei einer Flächensuche, im Gegensatz zur kommunikationsreduzierten Flexibilität „zu Hause“. Die Immobilienwirtschaft hat aktuell noch Probleme diese Marktentwicklungen zu quantifizieren. **Statistisches Sampel: Insgesamt wurde die Umfrage an 250 Expertinnen und Experten der Immobilien-Investment-Branche in der DACH-Region versandt. Der Rücklaufquote betrug 31 %.**

Nur 2 % der Befragten gaben an, in Zukunft nur das Homeoffice nutzen zu wollen. Diese Daten verdeutlichen, trotz der Hypejahre während der Pandemie, dass das Bürogebäude kein Konzept der Vergangenheit darstellt. Klar ist aber auch, dass im Wettbewerb mit Homeoffice ein Bürogebäude klare Vorteile bieten muss, damit die Beschäftigten auch regelmäßig den Besuch des Büroarbeitsplatzes dem Homeoffice vorziehen – Freiwilligkeit vorausgesetzt. Ein Bürogebäude ist in der modernen Arbeitswelt deshalb mehr als nur ein Ort für einen Schreibtisch und Kaffeeküche. So zeigen die Ergebnisse unserer Umfrage, dass die großzügige Gestaltung von Gemeinschaftsflächen an Bedeutung gewinnt. Im Rahmen unserer Umfrage gaben 63 % der befragten Akteure an, dass eine großzügige Flächengestaltung zur Förderung des persönlichen Austausches an Bedeutung gewinnt.

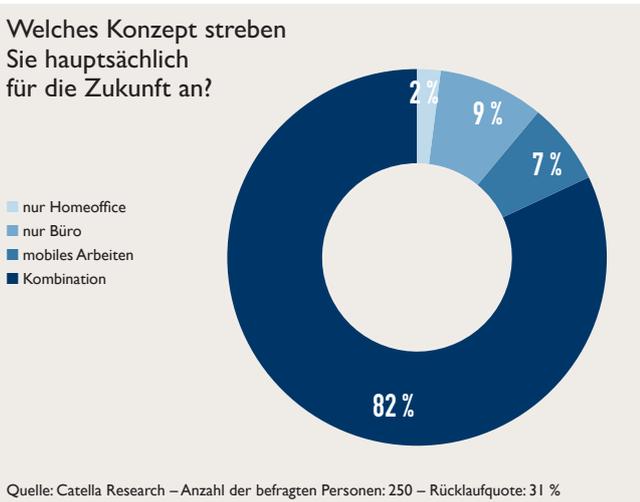
Konzeptwechsel voraus?

Welche Büroflächen passen in einer sich verändernden Arbeitswelt auf die Nachfrager? Eine klare Position zeigen die Antworten auf die Frage nach dem zukünftigen Modell: Der Wunsch nach **Kombination** wird deutlich artikuliert. Die Kombination aus Homeoffice-Nutzung und Besuch des Bürogebäudes scheint in den Entscheideretagen angekommen zu sein. Diese Markteinschätzung spiegeln auch die Ergebnisse unserer Umfrage wider. So gaben 82 % der von uns befragten Marktakteure an, für die Zukunft eine kombinierte Nutzung aus Homeoffice und Bürogebäude anzustreben.

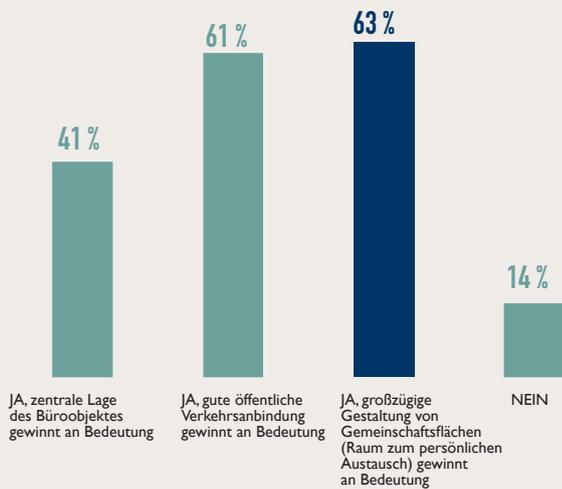
Zentralität als zentrales Kriterium

Die Ergebnisse unserer Umfrage zeigen, dass der persönliche Austausch der Belegschaft auch in Zeiten einer intensiven Homeoffice-Nutzung von zentraler Bedeutung ist. Neben den veränderten Anforderungen an die Gestaltung der Büroflächen zeigen die Resultate unserer Befragung, dass sich die Nachfrage auf dem Büroimmobilienmarkt vor allem auf zentrale Flächen von Büromärkten fokussiert. Dies wird von aktuellen Mietentwicklungen auf europäischen Büroimmobilienmärkten untermauert. Trotz der gegenwärtigen volkswirtschaftlichen Turbulenzen zeigen sich die Spitzenmieten zahlreicher großer europäischer Büroimmobilienmärkte weiterhin robust.

Die Mietdaten zeigen, dass in den Spitzensegmenten des europäischen Büroimmobilienmarktes auch in der aktuellen Gemengelage die Nachfrage nach Büroflächen hoch ist. Auch die Auswertung unserer Befragung verdeutlicht, dass trotz Homeoffice-Nutzung Büroflächen in zentralen Lagen weiterhin auf Nachfrage treffen. So gaben im Rahmen unserer Umfrage 41 % der Befragten an, dass zukünftig die zentrale Lage eines Büroobjektes an Bedeutung gewinnt. Die Ergebnisse der Befragung in Kombination mit aktuellen Mietdaten lässt die Vermutung zu, dass zukünftig im Fokus der Nachfrageseite des Büroimmobilienmarktes moderne Flächen in zentralen Lagen sein werden.



Verändern sich Ihre Anforderungen an ein modernes Bürogebäude? (Mehrfachnennung möglich)



Quelle: Catella Research – Anzahl der befragten Personen: 250 – Rücklaufquote: 31 %

Mobilitätserfordernis zentrales und dezentrales Element

Neben der zentralen Lage der Bürofläche deuten die Ergebnisse unsere Umfrage an, dass auch eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz an Bedeutung gewinnt – in die Stadt und aus der Stadt. So gaben 61 % der von uns befragten Personen an, dass eine gute öffentliche Verkehrsanbindung des Bürogebäudes an Bedeutung gewinnt. Als ein Erklärungsansatz dieses Ergebnisses kann die intensive Nutzung des Homeoffices genannt werden. Eine vermehrte Nutzung des Homeoffices verbessert die Vereinbarkeit des Arbeitsplatzes in einer großen Metropole mit einem Wohnsitz in einer Stadtrandlage oder in einem Wohngebiet in einer ländlicheren Region. Vor allem vor dem Hintergrund der hohen Wohnkosten und des begrenzten Angebotes an Wohnflächen in großen Metropolen wird die Attraktivität von dezentralen günstigeren Wohnflächen gefördert. Damit sich jedoch für Bürobeschäftigte der dezentrale Wohnort und der zentrale Arbeitsplatz mit Homeoffice verbinden lässt, ist eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz von Vorteil.

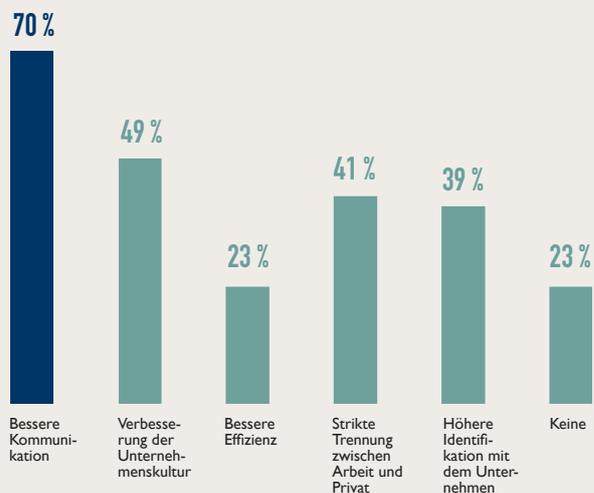
Wir gehen davon aus, dass aufgrund einer zukünftig intensiven Nutzung des Homeoffice für zahlreiche Beschäftigte, sich der Arbeitsplatz in der Metropole und der Wohnort in der ländlichen Region vereinbaren lässt. Um so die Attraktivität des eigenen Unternehmens bei potenziellen Arbeitskräften zu erhöhen, fördert die skizzierte Entwicklung die Motivation der Unternehmen Büroflächen mit guter Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz nachzufragen.

Kommunikationserfordernis entscheidet über Anwesenheit im Büro

Auch wenn Bürobeschäftigte in Zukunft vermehrt das Homeoffice nutzen, ist deutlich erkennbar, dass das Bürogebäude ein wichtiges Element der Arbeitswelt bleibt. Gewisse Aspekte der Zusammenarbeit und des Arbeitsalltags können nur schwer durch das Homeoffice erfüllt werden. Auch aus den Ergebnissen unserer Umfrage lässt sich ableiten welche Vorteile das Bürogebäude für das Unternehmen bereit hält:

- Die persönliche Zusammenarbeit fördert die Kommunikation in einem Unternehmen.
- Förderung der Unternehmenskultur.
- 70 % der Befragten erwarten, dass durch den persönlichen direkten Austausch die Kommunikation innerhalb des Unternehmens positiv gefördert wird.
- Gerade für neue Beschäftigte eines Unternehmens wird der Einstieg in ein Unternehmen durch den persönlichen Kontakt vereinfacht.

Welche Argumente sprechen weiterhin für Sie für eine 5-Tage-Woche im Büro? (Mehrfachnennung möglich)

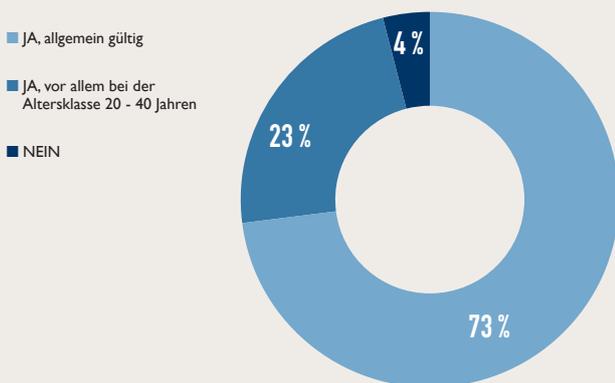


Quelle: Catella Research – Anzahl der befragten Personen: 250 – Rücklaufquote: 31 %

Nicht nur die Kommunikation in einem Unternehmen wird durch ein zeitgemäßes Bürogebäude positiv beeinflusst. Die Auswertungen unserer Umfrage verdeutlichen, dass durch eine intensive Nutzung des Bürogebäudes die gesamte Unternehmenskultur offensichtlich positiv beeinflusst wird. Im Rahmen unserer Umfrage gaben 49 % der befragten Personen an, dass durch einen vermehrten Besuch des Bürogebäudes die Unternehmenskultur verbessert werden kann. Ein weiterer positiver Effekt für ein Unternehmen der durch eine intensive Nutzung der Büroflächen durch die Belegschaft gefördert wird, ist die Identifikation mit dem Unternehmen. So gaben 39 % der von uns befragten Personen an, dass eine häufige Wahrnehmung der Arbeitsplätze im Bürogebäude einen positiven Einfluss auf die Identifikation der Belegschaft mit dem Unternehmen hat. Diese Resultate verdeutlichen, dass ein Bürogebäude mehr ist, als nur eine Kostenposition in der Bilanz eines Unternehmens. Auch entstehen positive Effekte für das Unternehmen durch eine vermehrte Anwesenheit der Belegschaft im Bürogebäude. Es ist als realistisches Szenario zu bewerten, dass aus diesen positiven Effekten Unternehmen auch ökonomisch profitieren können. Wird durch eine intensive Nutzung der Büroflächen des Unternehmens eine Verbesserung der Unternehmenskultur sowie eine Verbesserung der Kommunikation innerhalb des Unternehmens erzielt, so kann dies auch positiven Einfluss auf Arbeitsabläufe innerhalb der entsprechenden Unternehmen haben. Dies kann sich auch in den erzielten Ergebnissen der Unternehmen widerspiegeln.

Es lässt sich somit festhalten, dass Bürobeschäftigte in Zukunft sowohl einem zeitgemäßen Bürogebäude in zentraler Lage mit guter öffentlicher Verkehrsanbindung als auch der Möglichkeit auf Homeoffice einem hohen Nutzen beimessen. Es ist somit anzunehmen, dass Unternehmen bei der Anwerbung talentierter Arbeitskräfte profitieren, wenn diese ihrer Belegschaft sowohl die Nutzung mobiler Arbeitsplatzkonzepte als auch die Nutzung zeitgemäßer Büroflächen ermöglichen. Auch die Ergebnisse unserer Umfrage deuten an, dass das Angebot an die Belegschaft mobile Arbeitsplatzkonzepte zu nutzen die Attraktivität des Unternehmens bei potenziellen neuen Arbeitskräften erhöhen kann. So gaben im Rahmen unserer Umfrage 73 % der Befragten an, bereits die Erfahrung gemacht zu haben, dass das mobile Arbeiten bzw. das Homeoffice im Bewerbungsprozess ein wichtiges Kriterium darstellt. Dieser hohe Anteil an Befragten, die der Möglichkeit auf Homeoffice eine so wichtige Rolle zuordnen, verdeutlicht, welche hohe strategische Bedeutung es für Unternehmen beinhaltet, ihrer Belegschaft die Möglichkeit auf Nutzung des Homeoffice zu bieten.

Zeigen Ihre Erfahrungen, dass beim Bewerbungsprozess die Möglichkeit auf Homeoffice und auf das mobile Arbeiten ein wichtiges Kriterium darstellt?



Quelle: Catella Research – Anzahl der befragten Personen: 250 – Rücklaufquote: 31 %

FAZIT

Vor allem vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und des Fachkräftemangels innerhalb der deutschen Volkswirtschaft wird deutlich, wie wichtig es für Unternehmen ist, die Attraktivität des eigenen Unternehmens auf dem Arbeitsmarkt zu erhöhen, um sicherzustellen zukünftig Zugang zu talentierten Arbeitskräften zu haben. Die Ergebnisse unserer Umfrage verdeutlichen, dass auch nach der Corona-Pandemie eine intensive Homeoffice-Nutzung auf

Seiten zahlreicher Bürobeschäftigter zu bilanzieren sein wird. Weiter ist jedoch anzunehmen, dass auch zukünftig ein Bedarf an Büroimmobilien vorhanden sein wird. Vor allem die Kommunikation in einem Unternehmen und die Identifizierung der Beschäftigten mit einem Unternehmen werden durch einen regelmäßigen Besuch des Bürogebäudes verbessert. Aktuelle Marktzahlen sowie die Resultate unserer Befragung implizieren jedoch, dass der Büroimmobilienmarkt sich an neue Anforderungen anpassen muss. Für zahlreiche Bürobeschäftigte muss das Bürogebäude mehr sein als nur ein Platz zum Arbeiten, damit diese die Wahrnehmung des Arbeitsplatzes im Bürogebäude dem Arbeitsplatz im Homeoffice vorziehen:

- **So gewinnt die großzügige Gestaltung der Gemeinschaftsflächen deutlich an Bedeutung.**
- **Auch die Anforderungen an die Lage des Bürogebäudes werden durch die aktuellen Marktentwicklungen beeinflusst.**
- **Vor allem Büroflächen in zentralen Lagen in großen Metropolen stehen im Fokus der Nachfrageseite.**

Für viele Bürobeschäftigte, so zeigen es die Ergebnisse unserer Befragung, spielt eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz eine immer wichtigere Rolle. Wir erwarten, dass vor allem die Büroflächen, die in zentralen Lagen großer Metropolen vorzufinden sind und über eine Flächengestaltung verfügen, die den neuen Anforderungen des Marktes entsprechen auf dem Büroimmobilienmarkt auch in Zukunft auf eine große Nachfrage stoßen.

Mit Blick auf ältere Büroobjekte in dezentralen Lagen oder in kleineren Büromärkten ist jedoch als wahrscheinlich einzuordnen, dass sich bei einer großen Anzahl dieser Büroobjekte die Position im Markt deutlich verschlechtert – inklusive einer weiter sich verschärfenden ESG Anforderung dieser Objekte.

- **Wir erwarten in der quantitativen Betrachtung für die Objekt/Standortkombination eine deutliche Erhöhung der Leerstandsquoten.**
- **Im Spitzensegment der Büroimmobilienmärkte großer Metropolen ist jedoch, aufgrund einer weiterhin hohen Nachfrage nach Büroflächen und der Erfordernis nach „grünen Objekten“, ein Anstieg der Leerstandsquoten als unwahrscheinlich einzustufen.**
- **Weiter ist in diesem Segment des Büroimmobilienmarktes ein positives Wachstum der Spitzenmieten in den kommenden Jahren zu erwarten.**

Das Bürogebäude ist somit keineswegs ein Konzept der Vergangenheit. Jedoch müssen die Büroobjekte in einer modernen Arbeitswelt neuen und höheren Qualitätsanforderungen entsprechen, um Vorteile gegenüber dem Homeoffice zu beinhalten.

Über Catella

Catella gehört zu den führenden Spezialisten im Bereich Immobilieninvestment und Fondsmanagement und agiert in 12 Ländern. Der Konzern hat ein verwaltetes Vermögen von rund 12 Mrd. Euro. Catella ist im Mid Cap Segment des Nasdaq Stockholm gelistet.

Mehr unter [catella.com](https://www.catella.com)

Kontakt:

Prof. Dr. Thomas Beyerle
 Thomas.Beyerle@catella-investment.com
 +49 172 5255909

Maximilian Otten
 Maximilian.Otten@catella-investment.com
 +49 172 6986572