Fatigatio in domi laborando – Müdigkeit im Homeoffice?

Führt die Homeoffice-Hochkonjunktur zu einem veränderten Büroflächenbedarf?

1 Einleitung

In den letzten Monaten erlebte die globale Ökonomie eine nie dagewesene Eruption – Stillstand des Wirtschaftens, zumindest in der klassischen Form, wäre eine allgemeine Umschreibung. Doch das ist nicht ganz korrekt. In einer kaum für möglich geglaubten Geschwindigkeit fand „das Arbeiten", sofern dieses als so gennante Schreibtischtätigkeit definiert werden konnte, „zu Hause" bzw. im „Remote-Modus" statt. Nachdem die Ideologie und Forderung nach der Flexibilisierung der Bürotätigkeit jahrelang immer wieder mit vermeintlich stichhaltigen Argumenten („Versicherungsschutz", „IT-Sicherheit" oder „Entfremdung" – nur „Kontrolle" sagte kaum jemand laut) eher als nettes Recruitinginstrument der HR-Abteilung in Zeiten von Personalmangel gesehen wurde, fand der Beweis statt – es geht offensichtlich doch.

Durch COVID-19 ist das Thema Homeoffice mehr denn je in den Fokus der medialen, operativen und persönlichen Debatte gerückt. Daraus abgeleitet wurde in den Denkfabriken – auch der Immobilienbranche – teils Altbekanntes „Arbeite wann, wo und mit wem Du willst" und Neues: „Wir benötigen noch mehr Flächen wegen Abstandsverbot" auf die ultimativen Konsequenzen analysiert. Ergebnis: Ja, es ändert sich gerade etwas Strukturelles bei der strategischen Büroflächenabsorption. Was so viel heißt wie: „Es gibt die traditionellen Wertschöpfungsprozesse an einem Schreibtisch in einem definierten Zeitfenster in der Reinform nicht mehr". Das, was jahrelang ein vermeintliches Privileg von Führungskräften war, fand immer stärker seine Flutung in alle Hierarchieebenen der Unternehmen.

Ist es da noch zeitgemäß, ein Gebäude auf den aktuellen Flächendimensionen nur zu bestimmten Zeiten zu nutzen, während ein Teil der Arbeit auch vorher schon zu Hause, im Zug oder in der Lounge erbracht wurde?

Aber das Pendel schlägt auch, nach all der Euphorie ob der liebgewonnen Freiheit zu Hause, zum Teil wieder zurück „ins Büro". Genau an dieser Stelle setzt unsere Analyse an, denn wir haben Sie befragt, also diejenigen, welche in der Immobilienbranche in Entscheidungspositionen sind, zu ihren Erfahrungen der Leistungserstellung und Kontrolle aus dem „Homeoffice heraus".

Sie finden auf den folgenden Seiten die zentralen Ergebnisse unserer Umfrage.

METHODIK

- Zeitraum der Befragung: 10. bis 30. Juni 2020
- Erläuterung der zeitlichen Abgrenzungen: vor und während COVID-19
  Vor COVID-19: Zeitraum vor dem Lockdown bis zum 27. März 2020
  Während/seit COVID-19: Ab 27. März bis zum jetzigen Zeitpunkt
- **Aufbau des Fragebogens:**
  Demographische Angaben
  Themenblock 1: Aktuelle Entwicklungen (Zeitraum vor dem Lockdown bis jetzt)
  Themenblock 2: kurzfristige Entwicklungen (in den nächsten 2-3 Quartalen)
  Themenblock 3: Mittel- und langfristige Entwicklungen (nächsten 2-3 Jahre, >3 Jahre)
- **Grundgesamtheit: 750 (GG)**
  Antworten: 239, Rücklaufquote: 31,7 % (n)

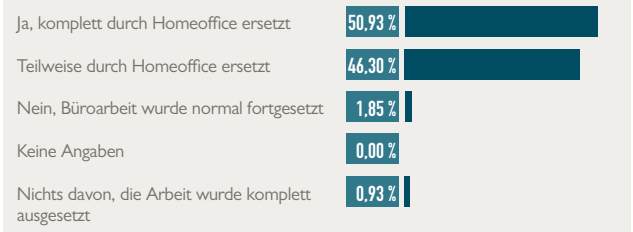
2 Aktuelle Situation

In welcher Form hat COVID-19 den Arbeitsalltag beeinflusst?

Nahezu alle Umfrageteilnehmer (90 %) hatten bereits vor COVID-19 eine Möglichkeit, im Homeoffice zu arbeiten. Hierbei machte der Homeoffice-Anteil bis zu 20 % der wöchentlichen Arbeitsstunden aus. Jedoch gaben auch ca. 16 % der Befragten an, mehr als 40 % der wöchentlichen Arbeitszeit im Homeoffice zu verbringen.

Erkenntnis: Homeoffice-Möglichkeiten gab es schon vor COVID-19 und in den letzten 10 Jahren wurde Homeoffice immer stärker nachgefragt. Die Auswirkungen der Pandemie wirken als Katalysator für diesen Trend, da sie zu einer quantitativ drastischen Verlagerung des Arbeitsplatzes in die heimischen vier Wände führen.

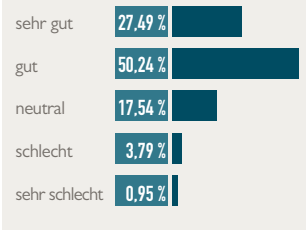
Abb. 1: Auswirkungen von COVID-19 auf den Arbeitsplatz
Wurde in Ihrem Unternehmen durch die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie die Arbeit im Büro durch Homeoffice ersetzt oder ergänzt?



Quelle: Catella Research 2020 GG: 750 n: 216

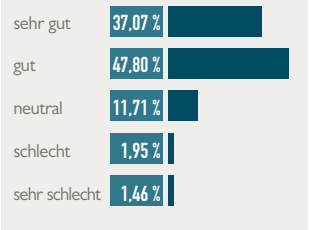
Der Stand der Digitalisierung im deutschen immobilienökonomischen Kontext konnte, wohlwollend ausgedrückt, in den letzten Jahren als mittelmäßig angesehen werden. Demnach bestanden nicht die besten Voraussetzungen in einer globalen Pandemie, welche einen Großteil der Arbeitnehmer in die Heimarbeit zwang, eine positive Erwartungshaltung entgegenzubringen. Demgegenüber zeigen die Ergebnisse unserer Umfrage ein deutlich positiveres Bild.

Abb. 2: Digitale Performance vor COVID-19
Wie würden Sie die digitale Ausstattung Ihres Unternehmens vor COVID-19 bewerten?



Quelle: Catella Research 2020 GG: 750 n: 211

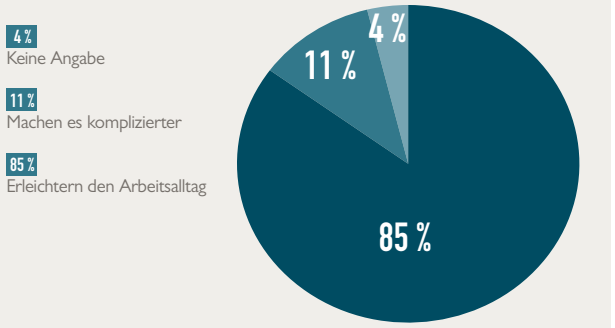
Abb. 3: Digitale Performance nach COVID-19
Wie würden Sie diese nach den vergangenen 12 Wochen im Homeoffice bewerten?



Quelle: Catella Research 2020 GG: 750 n: 205

Die letzten 12 Wochen zeigen eine deutlich positive Entwicklung hinsichtlich der Erfahrungen mit digitalen Arbeitsweisen und Methoden. Bereits vor der COVID-19-Pandemie empfanden die Befragten die digitale Ausstattung in Ihrem Unternehmen als gut oder sehr gut (kumuliert ca. 75 %). Nach den vergangenen 3 Monaten zeigt sich, dass die Anzahl der Befragten, welche die digitale Ausstattung in ihrem Unternehmen als sehr gut bewerten, um mehr als 10 % gestiegen ist. Dies wird ebenfalls in der Effektivität der digitalen Kommunikationsformen deutlich, welche als hilfreich für den Arbeitsalltag empfunden werden.

Abb. 4: Effektivität der digitalen Kommunikationsformen
Wie effektiv würden Sie aktuell die digitalen Kommunikationsformen (MS Teams, Zoom, etc.) bezeichnen?



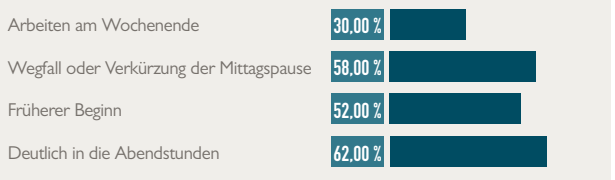
Quelle: Catella Research GG: 750 n: 207

All diese Ergebnisse lassen sich durch den spürbaren Digitalisierungsschub erläutern, der merklich zu positiven Erfahrungen im Homeoffice beigetragen hat. Ob Online-Seminare oder Gespräche mit Kollegen auf Basis von Microsoft Teams, Zoom oder Skype – alles schien in den letzten Monaten darauf hinzudeuten, dass das Büro als klassischer Arbeitsort abgelöst werden könnte. Auch zeigte sich, dass bis zur mittleren Phase des Homeoffice-Zeitraums Anfang April bis Ende Mai ein gewisser Gewöhnungseffekt eintrat, der ein „Zurück ins Büro" als nicht mehr zeitgemäß postulierte.

3 Verschiebung der Arbeitszeit

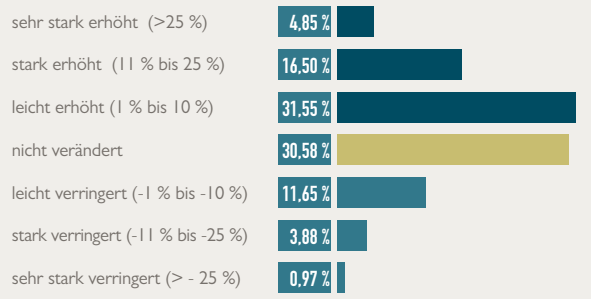
Ein weiterer Faktor der seitens der Befragten in der Zeit im Homeoffice deutlich wurde, ist die Verschiebung der Arbeitszeit. Mehr als zwei Drittel der Befragten empfanden durch die Arbeit von zu Hause aus eine Verlagerung der klassischen Kernarbeitszeit. Besonders wird dies durch Wegfall oder Verkürzung der Mittagspausenzeit und Arbeiten in den Abendstunden deutlich. Dies hat letztendlich auch eine Erhöhung des Arbeitspensums zu Folge, wenn auch ein Großteil der Umfrageteilnehmer lediglich eine leichte Erhöhung wahrnehmen.

Abb. 5: Verschiebung der Arbeitszeit
Falls ja, in welcher Form wird dies deutlich? (Mehrfachnennung möglich)



Quelle: Catella Research 2020 GG: 750 n: 207

Abb. 6: Erhöhung des Arbeitspensums durch Homeoffice
Hat sich Ihrer Meinung nach das Arbeitspensum durch das Arbeiten im Homeoffice verändert?



Quelle: Catella Research GG: 750 n: 206

Soziotypologische Gründe für diese Empfindungen

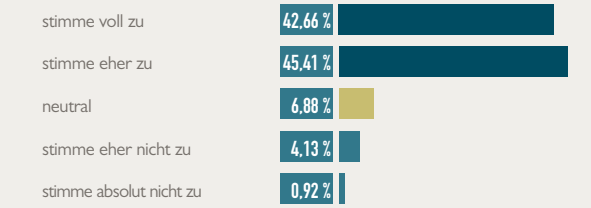
- Alltägliche Aufgaben sind im Homeoffice omnipräsent (Haushalt, Homeschooling, etc.)
- Wegfall des klassischen „reinen" Arbeitsplatzes durch Remote Working bzw. Homeoffice
- Dadurch immer stärkere Vermischung zwischen Arbeit und Privatem (Über 40 % der Befragten planen zukünftig einen häuslichen Arbeitsplatz einzurichten.)
- Stärkere Effizienz durch getaktete online Meetings ohne zeitliche Streuverluste

4 Zukünftige Erwartungen

MITTELFRISTIG

Die Befragten sind sich einig, dass die Veränderungen durch die COVID-19-Pandemie nachhaltige Auswirkungen auf verschiedene Bereiche der Arbeitswelt haben werden. So wird das Arbeiten im Homeoffice, laut den Aussagen der Umfrageteilnehmer, zukünftig zu einem festen Bestandteil für die Personalplanung. Dies ist unabdingbar mit einer Abnahme der physischen Präsenz im Büro gekoppelt. Dieser Aussage stimmen kumuliert ca. 83 % der Befragten entweder eher oder voll zu. Im Umkehrschluss lässt sich daher ableiten, dass die Teilnehmer der Umfrage davon ausgehen, dass das Arbeiten aus der Ferne (Remote Working) zukünftig zunehmen wird.

Abb. 7: Einbezug von Homeoffice in die Personalplanung
Wird Ihrer Meinung nach Homeoffice in der zukünftigen Personalplanung zu einem festen Bestandteil?

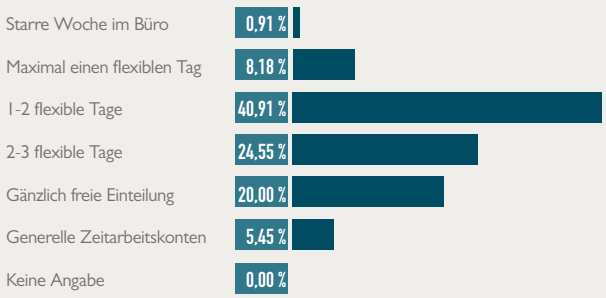


Quelle: Catella Research 2020 GG: 750 n: 218

Auf die Frage, welche die zukünftig idealtypische Wochenaufteilung darstellen würde, zeigt sich ein differenziertes Bild unter den Befragten. Jedoch tendiert die Verteilung der Aussagen eher zum Wunsch nach mehr flexiblen Arbeitsformen durch einen Mix von Homeoffice und klassischer Büroarbeit. 1-2 Tage flexible Tage pro Woche stellen für über 40 % der Teilnehmer die ideale Wochenaufteilung dar.

Kumulierte 45 % wünschen sich sogar 2-3 flexible Tage, beziehungsweise eine gänzlich freie Einteilung. Die Erfahrungen der letzten 12 Wochen lassen sich offensichtlich als notgedrungener Pre-Test für das Arbeiten von Morgen beschreiben und dieser scheint, laut den Aussagen der Befragten, positiv verlaufen zu sein.

Abb. 8: Flexibilität in der Wochenaufteilung
Welche der folgenden Aussagen stellt für Sie die ideale zukünftige Wochenaufteilung dar?

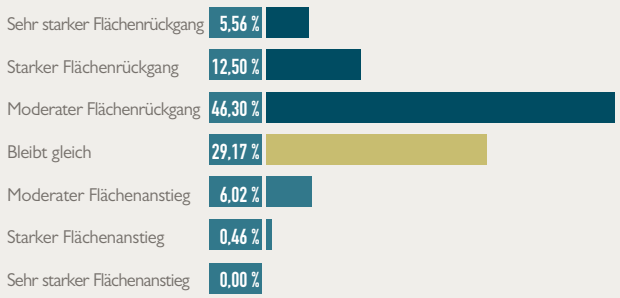


Quelle: Catella Research 2020 GG: 750 n: 220

Bei nationalen sowie internationalen Geschäftsreisen zeigt sich jedoch ein deutlich drastischeres Bild. 50 % der Befragten stimmen eher zu, dass nationale Reisen zukünftig weniger stattfinden werden. Bei internationalen Geschäftsreisen geben ca. 40 % an, dass sie dieser Aussage sogar voll zustimmen würden.

Doch was sind die tatsächlichen Folgen der Pandemie für den klassischen Büroarbeitsplatz und damit auch für den zukünftigen Büroflächenbedarf?

Abb. 10: Veränderung des zukünftigen Büroflächenbedarfs
Welcher der folgenden Aussagen bezüglich des Büroflächenbedarfs Ihres Unternehmens würden Sie am meisten zustimmen?



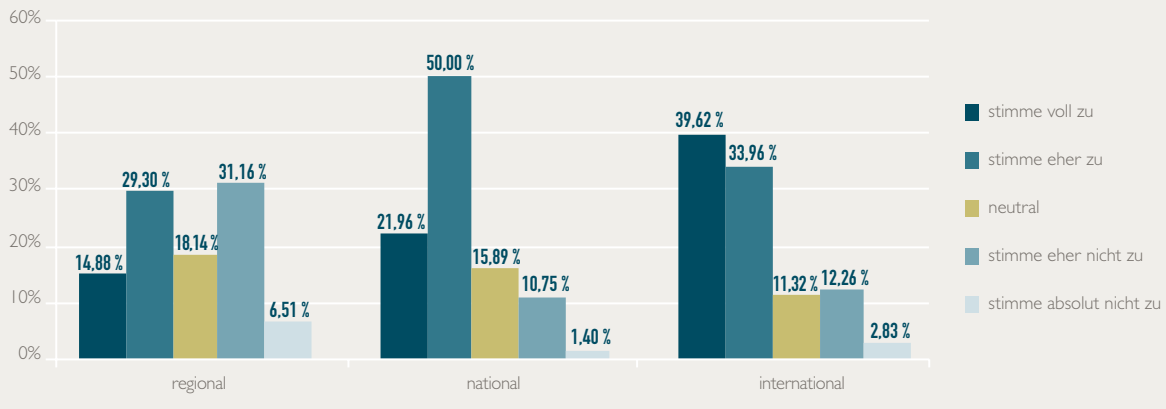
Quelle: Catella Research 2020 GG: 750 n: 216

LANGFRISTIG

Die letzten drei Monate, geprägt von gesellschaftlichen Beschränkungen und konjunkturellen Unsicherheiten, veranlassten viele Experten zu eher negativen Prognosen bezüglich der langfristigen wirtschaftlichen Folgen der COVID-19-Pandemie. Ein Aspekt, der diese Aussage sicherlich unterstützt, ist die Einschränkung des Reiseverkehrs, welcher sich zwangsweise auch auf Dienstreisen auswirkte. Auf die Frage, ob zukünftig zeitintensive Geschäftsreisen weniger stattfinden werden, sollten die Umfrageteilnehmer eine Bewertung dieser Aussage auf verschiedenen Ebenen abgeben. Auf regionaler Ebene lässt sich eine Uneinigkeit der Experten feststellen. Dies lässt darauf schließen, dass eher eine neutrale Haltung gegenüber der Veränderung von regionalen Dienstreisen besteht.

Der signifikanteste Anteil der Befragten (kumuliert 75,2 %) geht davon aus, dass der Büroflächenbedarf gleich bleibt, oder lediglich leicht zurück geht (-1 % bis -10 %). Jedoch ist bei diesem Meinungsbild eine generelle Tendenz Richtung Rückgang des Bedarfs zu verzeichnen. Dies deckt sich mit den vorherigen Ergebnissen der Umfrage: Die Experten gehen zwar von einem leichten Rückgang der Büroflächen aus, stellen jedoch ebenfalls heraus, dass die Arbeit im Homeoffice das Büro nicht ersetzen kann. Besonders Face-to-Face-Kontakte (93,75 %) wurden in den letzten Monaten stark vermisst, was als weiterer Indikator dafür gesehen werden kann, dass das Homeoffice das Büro lediglich ergänzen kann.

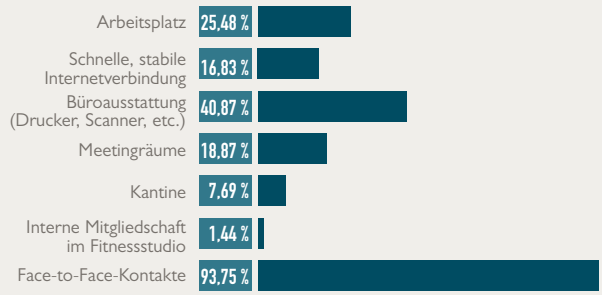
Abb. 9: Werden Ihrer Meinung nach zeitintensive Geschäftsreisen zukünftig auf den verschiedenen Ebenen weniger stattfinden?



Quelle: Catella Research 2020 GG: 750 n: 215

Abb. 11: Face-to-Face-Kontakte und die Büroausstattung wurden vermisst

Welche Aspekte des Büroalltags haben Sie während der Zeit im Homeoffice am meisten vermisst? (Mehrfachnennung möglich)



Quelle: Catella Research 2020 GG: 750 n: 208

Fazit und Erkenntnisse

Die COVID-19-Pandemie wird zu einem strukturell & nachhaltig veränderten Büroflächenbedarf führen. Ob sich dieser tatsächlich in einem Flächenrückgang oder eher veränderten Arbeitsstrukturen (z.B. Flexible Office Spaces, Coworking-Infrastruktur) zeigen wird, bleibt abzuwarten. Realistisch scheint ein Eintritt von beiden Prognosen, wobei sich Effekte frühestens mit dem Ende der Pandemie zeigen werden. Jedoch wird auch zukünftig der größte Teil der Gesellschaft im Dienstleistungssektor arbeiten und daher einen hohen Bedarf an Bürofläche erzeugen. Wir erwarten, dass sich diese Entwicklungen an den bereits etablierten CBDs bzw. Verkehrsknotenpunkten darstellt.

Ein Zurück in die klassische, konjunkturell verlaufende Nachfragezyklik bei der Büroflächenabsorption scheint nicht mehr gegeben. Der Reiz des Homeoffice wird seine Spuren strukturell hinterlassen. Gleichzeitig erfährt ein alter, aber nie wirklich umgesetzter Effizienzgedanke, einen Schub: Warum benötigt jeder einen Schreibtisch in unterschiedlichen Ausstattungsvarianten? Dies zusammengenommen führt nicht zu dem dramatisch beschworenen Niedergang des Marktes für Büroflächen.

Hier erwarten wir auch weiterhin eine konjunkturell stabil verlaufende Flächenabsorption und eine neue (Miet-)Preispositionierung. Einfacher formuliert: „Neue effiziente, repräsentative Flächen treffen auf höhere Mieten". Coworking-Spaces können den Übergang zwischen „Büro Innenstadt" und „Homeoffice" darstellen.

Abschließend haben wir die weiteren Ergebnisse in drei Szenarien dargestellt.

Zukunftsszenarien der Bürowelt

Szenario 1

Homeoffice-Trend setzt sich nachhaltig durch

Arbeit findet in großen Teilen von zu Hause aus statt

- Flexible Arbeitseinteilung mit allen Vor- und Nachteilen
- Verbesserung von digitaler Infrastruktur notwendig
- Punktuelle Nutzung von Coworking-Spaces für das Gesamtunternehmen

Starker, quantitativer Flächenrückgang von bis zu **–25 %**

Szenario 2

Mix aus Homeoffice und Büroarbeit

Balancing zwischen Homeoffice und Büroarbeit

- 1-2 flexible Tage/Woche stellen für den Großteil die optimale Aufteilung dar
- Büroflächennutzung muss überdacht werden (flexible Working-Spaces, Coworking-Spaces als Scharnier zwischen Homeoffice und Büro)

Leichter, quantitativer Flächenrückgang bis **–10 %**

Szenario 3

Büro bleibt der dominante Arbeitsraum

Arbeit findet vornehmlich im Büro statt

- Face-to-Face-Kontakte, Meetings und persönliche Interaktionen im Fokus der Steuerung & Kontrolle der Unternehmen
- Weiterer Verlauf der Pandemie ungewiss (zweite Welle?)

Gleichbleibende Bürofläche bzw. Flächenanstieg **+/–0 %**

Zentrale Erkenntnisse

- COVID-19 beschleunigt den Trend hin zu flexiblen Arbeitsformen (Remote Working)
- Digitalisierungsschub begünstigt das Arbeiten im Homeoffice und führte vermehrt dazu, dass Aspekte des Büroalltages durch das Arbeiten von zu Hause ersetzt werden können
- Jedoch: Homeoffice wird den Büroarbeitsplatz lediglich ergänzen können, da Face-to-Face Kontakte sowie die Büroausstattung im Homeoffice vermisst werden
- Coworking-Spaces als Scharnier zwischen Homeoffice und Büro werden zu zentralen Elementen der Leistungserstellung (suburbaner Raum versus Verkehrsknotenpunkte)

Über Catella

Catella gehört zu den führenden Spezialisten im Bereich Immobilieninvestment und Fondsmanagement und agiert in 15 Ländern. Der Konzern verwaltet Vermögenswerte von rund 14 Mrd. Euro. Catella ist im Mid Cap Segment des Nasdaq Stockholm gelistet.

Mehr unter catella.com

Kontakt:

Prof. Dr. Thomas Beyerle
thomas.beyerle@catella.de
+49 30 310 193 220

Janosh Zalewski
Janosh.Zalewski@catella.de
+49 30 310 193 275