

Die Zukunft des Bürogebäudes

Wenn Unternehmen die Flächenoptimierung suchen

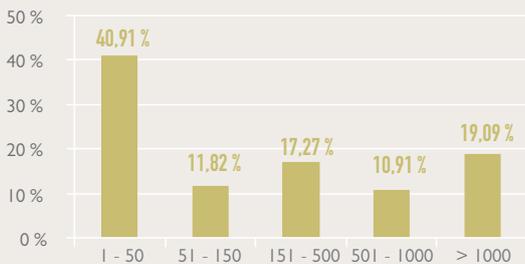
Nachdem jetzt mehr als 2 Jahre seit dem Pandemiebeginn vergangen sind, werden die ursprünglichen Aussagen zur Flächenreorganisation bei Corporates greifbarer. Ganz dramatische Einschnitte sind kaum zu vermelden, aber, dass es in der Summe weniger als vorher werden, scheint ausgemachte Sache. Doch stimmt das wirklich? Deutlich wird vielmehr, dass etliche Unternehmen über den Stand der strategischen Überlegungen kaum hinausgekommen sind. Denn verlässt man den Blick auf die reine Flächeninanspruchnahme, geraten die Bürobeschäftigten zunehmend in den Fokus der Überlegungen. Einmal vor die Wahl gestellt, wie man es sich denn „wünscht“, wird überdeutlich klar, dass es eine reine Montag-bis-Freitag-Woche in den allermeisten Fällen nicht mehr geben wird. Auch auf die Frage „Wann?“, entscheidet sich die Mehrzahl für die Montag/Dienstag/Mittwoch-Option. Warum also Miete zahlen, wenn „freitags die Büros in Deutschland leer sind?“ Doch wer hat schon ein eigenes Büro zuhause? So einfach ist die neue Formel des zukünftigen Arbeitens auf einer Fläche also nicht. Im Folgenden möchten wir zu dieser herausfordernden Gemengelage Auskunft geben.

I. Demographische Indikatoren

Um die Antworten der Befragten besser zu kontextualisieren, wurden zunächst demographische Faktoren abgefragt. Die Ergebnisse zeigen auf, dass etwas über 40 % der Umfrageteilnehmer in einem Unternehmen tätig sind, das zwischen 1 und 50 Mitarbeiter beschäftigt. Ein signifikanter Anteil von rund 65 % ist dabei bereits 8 Jahre oder länger im Unternehmen tätig. Hybride Arbeitsmodelle werden verstärkt bei kleinen Unternehmen umgesetzt und Mitarbeiter mit einer stärkeren Unternehmensbindung benötigen in der Regel weniger Zeit im Büro als neue Angestellte. Daher kann im Kontext dieser Umfrage von einer hohen Zustimmung der Thematik Homeoffice ausgegangen werden.

ABB. 1: DEMOGRAPHISCHE INDIKATOREN

Wie viele Mitarbeiter beschäftigt Ihr Unternehmen?



Wie lange sind Sie bereits im Unternehmen tätig?



Quelle: Catella Research 2022

ABB.2

Die Erfahrungen in den letzten beiden Jahren der Pandemie haben gezeigt, dass sich das Homeoffice als Ergänzung zum Arbeiten im klassischen Bürogebäude gut integrieren lässt.



Quelle: Catella Research 2022

Die Teilnehmer der Umfrage sind sich einig, dass das Homeoffice eine gute Ergänzung zum Arbeiten im klassischen Büro darstellt, was durch eine Antwortquote von knapp 93 % der Kategorien „Stimme voll zu“ und „stimme eher zu“ verdeutlicht wird.

Jedoch sind sich die Befragten ebenfalls einig, dass das Büro zukünftig weiterhin das Zentrum des Arbeitsalltags sein wird. Insgesamt stimmen dieser Aussage knapp 72 % eher oder vollständig zu. Es bleibt festzuhalten – in den letzten beiden Pandemie-jahren hat sich Homeoffice fest in den Arbeitsalltag integriert, das Büro bleibt aber weiterhin zentraler Arbeitsort.

Dies bestätigt die Ergebnisse unserer Homeoffice-Umfrage aus dem dritten Quartal 2020. Auch damals wurde dem Büro aufgrund der nötigen Face-to-Face-Kontakte sowie der Büroausstattung weiterhin die Rolle des zentralen Arbeitsortes zugesprochen.

Insgesamt wurde der Fragebogen an 750 Experten aus der Immobilienbranche versendet und von 111 der Befragten vollständig beantwortet. Dies entspricht einer Rücklaufquote von 15 %.

2. Auswirkungen auf die benötigte Bürofläche

ABB. 3

Das Zentrum des Arbeitsalltags wird in Zukunft weiterhin das Bürogebäude sein.



Quelle: Catella Research 2022

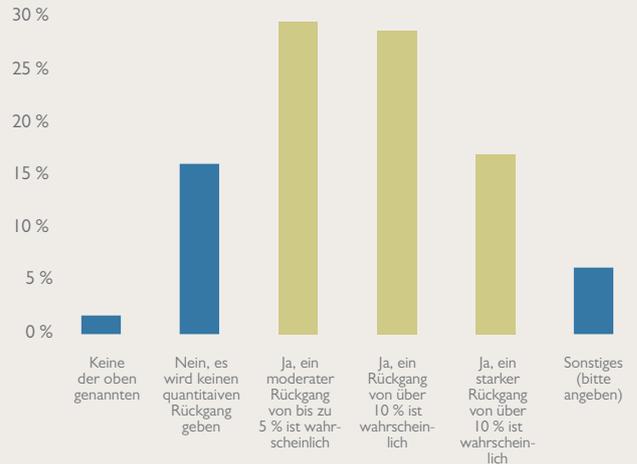
Dies wird ebenfalls bei Betrachtung der Wochenarbeitstage deutlich, die von den Befragten im Homeoffice verbracht werden. Nach zwei Jahren mit Homeofficepflichten und somit verstärktem hybriden Arbeiten verbringen rund zwei Drittel der Umfrageteilnehmer 2-3 Tage in der Woche im Homeoffice. Weitere 17,27 % arbeiten mehr als 3 Tage in der Woche im Homeoffice und 12,73 % verfolgen eine gänzlich freie Einteilung. Lediglich knapp 17 % sind nur an einem oder keinem Tag der Woche im Homeoffice.

Auf den ersten Blick könnte daher angenommen werden, dass bei einer derart intensiven Verbreitung von Arbeiten im Homeoffice eine deutlich geringere Anzahl an tatsächlicher Bürofläche benötigt wird. Dieser Thematik widmete sich der nächste Fragenabschnitt:

Knapp 60 % der Befragten stimmen der These einer Reduktion der Bürofläche trotz einer gleichen Anzahl an Angestellten zu. Jedoch ist ein ebenfalls signifikanter Anteil von 42 % der Befragten sich nicht sicher oder spricht sich gegen eine Reduktion der Bürofläche bei gleicher Anzahl an Angestellten aus. Bei der Quantifizierung eines möglichen Rückgangs werden 2 Szenarien von den Befragten für am wahrscheinlichsten gehalten: Ein Rückgang von bis zu -5 % bzw. von bis zu -10 % der aktuellen Bürofläche wird von knapp 60 % der Experten angenommen. Was dies beispielsweise für den Bürostandort Frankfurt am Main bedeuten würde, wird in der Szenarioanalyse dargestellt.

ABB. 5

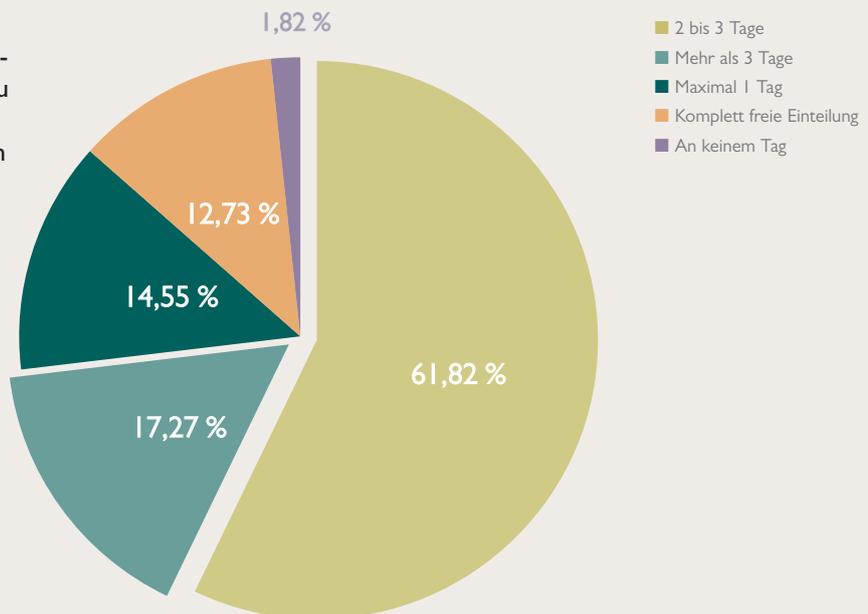
Gehen Sie davon aus, dass ein quantitativer Rückgang der Bürofläche in den nächsten 3-5 Jahren stattfinden wird?



Quelle: Catella Research 2022

ABB. 4

Eine hybride Nutzung von Bürogebäude und Homeoffice ist immer öfter zu beobachten. An wie vielen Tagen pro Woche nutzen Ihre Mitarbeiter*innen das Homeoffice?

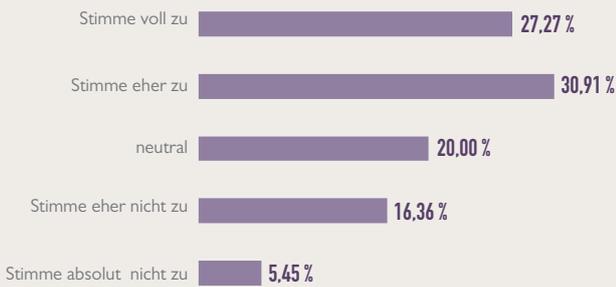


Quelle: Catella Research 2022

3. Zukünftige Relevanz von Bürogebäuden

ABB. 6

Zukünftig wird eine Reduktion der Büroflächen trotz gleicher Anzahl an Bürobeschäftigten in Ihrem Unternehmen ein realistisches Szenario sein.



Knapp 60 % gehen von einer Reduktion der Bürofläche trotz gleicher Anzahl an Mitarbeitern aus

Quelle: Catella Research 2022

Über 15 % der Umfrageteilnehmer halten sogar einen Rückgang der benötigten Bürofläche von mehr als 10 % in den nächsten 3 bis 5 Jahren für wahrscheinlich.

Auf der anderen Seite geht ein ähnlich großer Anteil der Befragten von keinem quantifizierbaren Rückgang der Bürofläche aus – Somit bleibt festzuhalten, dass weiterhin Uneinigkeit bei den Extremszenarien besteht.

Einerseits wird von einem signifikanten Rückgang der benötigten Bürofläche ausgegangen, jedoch werden sich die weiterhin bestehenden Büroflächen ebenfalls neuen Anforderungen stellen müssen. Eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrssystem und modern gestaltete Gemeinschaftsflächen werden dabei mit einer hohen Priorität eingestuft. Eine zentrale Lage und ein energetisch nachhaltig ausgerichtetes Gebäude sind trotz des Megatrends ESG einer mittleren Relevanz zuzuordnen. Ein hochwertiges Bürogebäude ist laut Aussage der Umfrageteilnehmer für eine Vielzahl von Aspekten relevant. Hierbei stehen die Anziehung von Young Talents, der kollegiale Austausch und die Teamarbeit sowie Kundenbesuche deutlich heraus. All diese Thematiken werden von mindestens 36 % der Befragten als sehr relevant eingestuft.

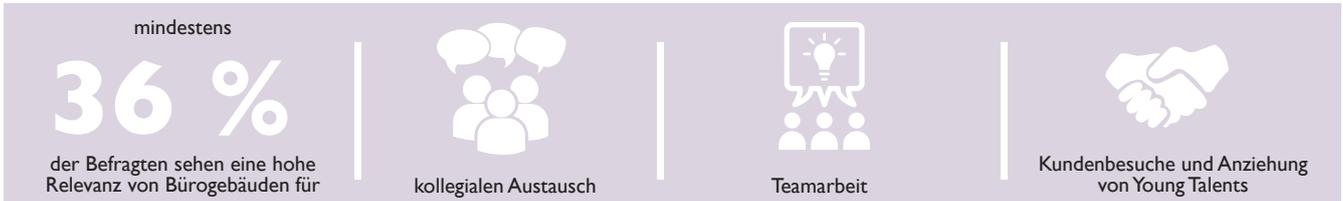
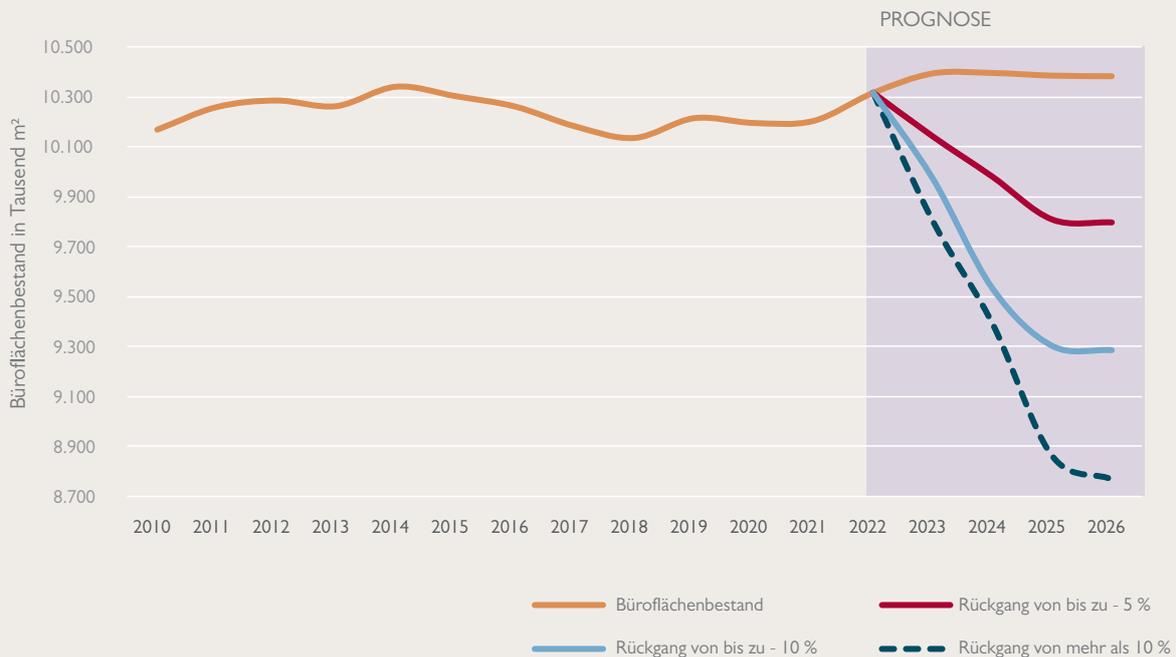


ABB. 7

Büroflächenbestand Frankfurt am Main - Szenarien



Quelle: Catella Research 2022, PMA

ABB. 9

Welche Merkmale sind Ihrer Meinung nach bei einem Bürogebäude von hoher Relevanz?

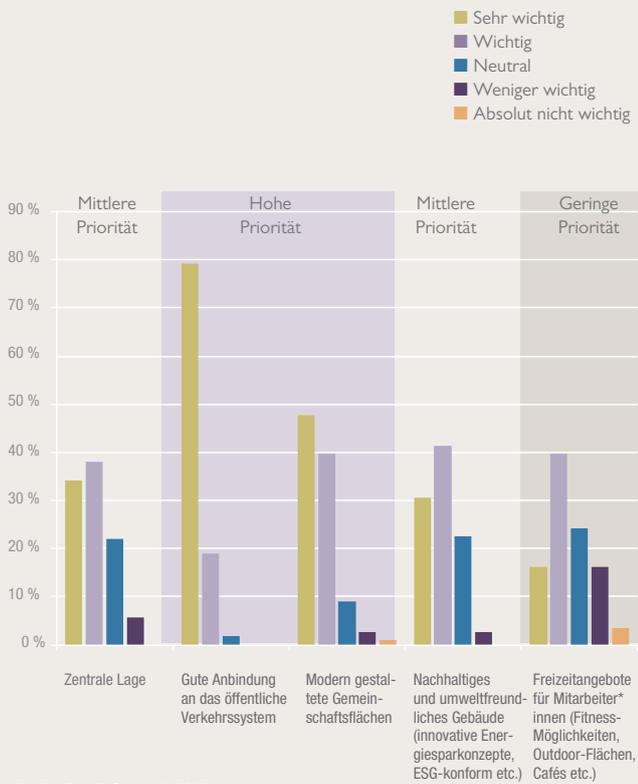
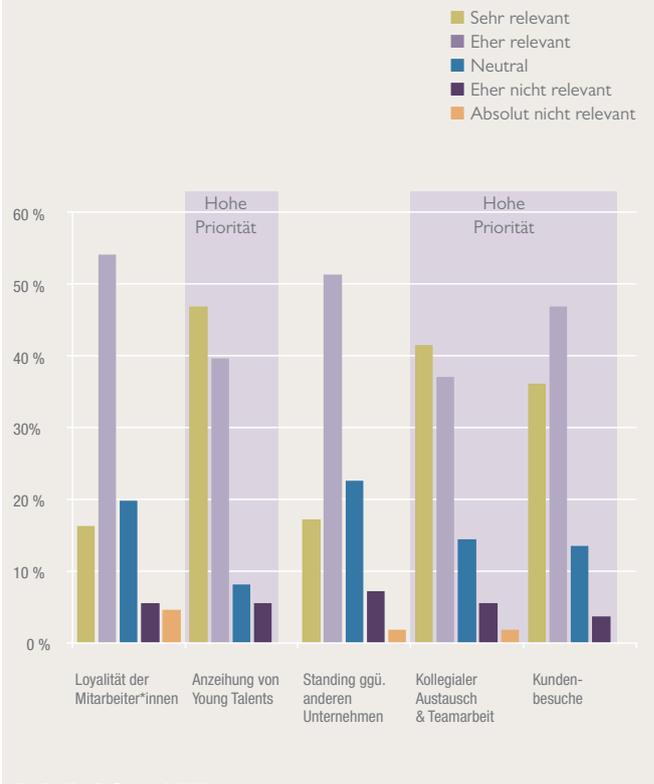


ABB. 10

Wie relevant ist ein hochwertiges Bürogebäude in Bezug auf die folgenden Faktoren?



FAZIT

Die Ergebnisse der Umfrage zeigen deutlich, dass sich nach zwei Jahren der Pandemie das Arbeiten im Homeoffice nachhaltig etabliert hat und in Zukunft wohl auch weiter zum festen Bestandteil der Büroarbeitswelt gehören wird. Auf der anderen Seite bleibt die Relevanz des klassischen Büros auch weiterhin bestehen, wenn auch die Anforderungen an die Fläche in einem Transformationsprozess sind. Hier nochmals die wichtigsten Erkenntnisse der Umfrage zusammengefasst:

- **Die Befragten sind sich einig:** Homeoffice stellt eine geeignete Ergänzung zum Arbeitsalltag dar, das Zentrum wird jedoch weiterhin das Bürogebäude sein.
- **2-3 Wochentage im Homeoffice** hat sich bei den Befragten durchgesetzt, was neue Anforderungen an das klassische Büro nach sich zieht.
- Auch eine **Reduktion der benötigten Fläche** ist laut der Experten eine Folge des Transformationsprozesses: ein Rückgang von 5 -10 % wird dabei in den nächsten 3-5 Jahren erwartet.
- Besonders eine **gute Anbindung** und **modern gestaltete Büroflächen** sind relevante Aspekte für das Büro von morgen, um weiterhin **Young Talents** anziehen zu können und weiterhin **kollegialen Austausch** in den Fokus zu rücken.

Über Catella

Catella gehört zu den führenden Spezialisten im Bereich Immobilieninvestment und Fondsmanagement und agiert in 13 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.de
 +49 30 310 193-220

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