

Studie der TU Darmstadt:

Niemand kehrt freiwillig aus dem Homeoffice in schlechte Büros zurück

- **Die Pandemieerfahrung führt zu keinem nachhaltigen Anstieg des Homeoffice-Anteils**
- **Die Nachfrage nach Büroflächen bleibt quantitativ gleich, verschiebt sich aber qualitativ**
- **Zwei Drittel der Beschäftigten empfinden ihren Arbeitsplatz zu Hause als ansprechend gestaltet, hingegen nur knapp die Hälfte ihren Büroarbeitsplatz**
- **Urbane Lage, infrastrukturelle Anbindung und hochwertige Gestaltung werden bei Büros zunehmend wichtiger**
- **Büromärkte abseits der Metropolen könnten profitieren**

Darmstadt, der 1. Juni 2021. Wissensarbeit lässt sich weit weniger umfangreich von zu Hause erledigen als zumeist unterstellt. Der Anteil des Homeoffice an der gesamten Arbeitszeit wird mit 25 Prozent nach der Pandemie nicht höher sein als vor der Pandemie. Mehr als ein Drittel der Beschäftigten gab zudem an, zu Hause weniger produktiv zu arbeiten als im Büro. Je mehr Erfahrungen die Befragten über das Jahr 2020 hinweg mit dem Homeoffice sammeln konnten, desto deutlicher wurde dies. Allerdings werden die Ansprüche an die Qualität der Büro-Arbeitswelten deutlich steigen. Dies sind einige der Ergebnisse der Studie „Homeoffice im Interessenkonflikt“ der Technischen Universität Darmstadt, die im Rahmen einer Online-PK von dem Studienautor Professor Dr. Andreas Pfnür mit Hans-Joachim Lehmann, Geschäftsführer der Warburg-HIH Invest Real Estate, Mathias Groß, Niederlassungsleiter Berlin der PANDION Real Estate, und mit Markus Drews, CEO der DIOK Real Estate, diskutiert wurde. In der Studie wurden in drei Befragungen im Jahr 2020 zwei nationale Panels von je 1.000 Wissensarbeitern in Deutschland und den USA zu ihren Wahrnehmungen und Erfahrungen im Homeoffice befragt.

Büroqualitäten auf die Bedürfnisse der Mitarbeiter zuschneiden

Die Bewertungskriterien der Angestellten haben sich in der Pandemie verschoben: In der Summe empfinden zwei Drittel der Beschäftigten ihren Arbeitsplatz zuhause als ansprechend gestaltet, hingegen nur knapp die Hälfte ihren Büroarbeitsplatz. Wenn Mitarbeiter zur Arbeit im Büro anstelle von Homeoffice motiviert werden sollen, müssen Büroqualitäten stärker auf die Bedürfnisse der einzelnen Mitarbeiter zugeschnitten werden. Im Wettbewerb zwischen Büro und Homeoffice zeigt die Umfrage, dass insbesondere die Faktoren Belichtung, Belüftung, Klimatisierung und Lärm zuhause besser abschneiden als im Büro. Maßgeblich scheinen hier die Beeinflussungsmöglichkeiten des Einzelnen zu sein.

Dass der Homeoffice-Anteil nach der Pandemie mit rund 25 Prozent nicht höher sein wird als vor der Pandemie, begründet Professor Dr. Andreas Pfnür unter anderem mit dem sinkenden Zuspruch der

Beschäftigten: „Mit zunehmendem Erfahrungshorizont sinkt die Zustimmung der befragten Beschäftigten zum Homeoffice.“ Dies gelte insbesondere für die im Homeoffice Benachteiligten, deren Wohnung oder Wohnsituation die Arbeit zuhause nur bedingt zulässt. Die Möglichkeit, teilweise von zuhause oder auch von anderen Orten aus zu arbeiten, wird andererseits zum wichtigen Merkmal der Arbeitgeber im Wettbewerb um Mitarbeiter. „Mit Homeoffice-Angeboten erschließen sich Unternehmen zusätzliches Fachkräftepotenzial“, so Pfnür.

Hans-Joachim Lehmann, Geschäftsführer der Warburg-HIH Invest, kommentiert die Studienergebnisse: „Wir beobachten an den Büovermietungsmärkten eine steigende Nachfrage nach neuen und flexiblen Nutzungskonzepten. Auf der Wunschliste stehen moderne Raumlösungen mit innovativ gestalteten Arbeits- und Konferenzbereichen ebenso wie wohnlich konzipierte Ruhezeiten und Pausenflächen. Als Trend ist deutlich erkennbar, dass Büroflächen mit Wohlfühlfaktor gebaut werden – ob für den Großmieter oder das Multi-Tenant-Office. Diese Verschiebung in der Flächennutzung erhält durch die Corona-Pandemie einen kräftigen Schub, sowohl im Neubau als auch in der Bestandsentwicklung.“

Mathias Groß, Niederlassungsleiter der PANDION Real Estate in Berlin, bestätigt den Trend zu mehr Qualität: „Die während der Corona-Pandemie gesammelten Erfahrungen haben Büroarbeiter wesentlich anspruchsvoller werden lassen. In den A-Städten hat das „Büro von der Stange“ ausgedient. Mehr denn je gefragt sind optimal für die jeweiligen Nutzer konfigurierte Unikate, die sich perfekt in die vorhandenen Strukturen einpassen. Hohe architektonische Qualität – außen wie innen – wird zur Voraussetzung für den dauerhaften Erfolg von Büroimmobilien.“ PANDION entwickelt Büroimmobilien ausschließlich in deutschen A-Städten. Grundvoraussetzung für den Mikrostandort ist Groß zufolge die urbane Umgebung: „Der Stadtraum wird zum Teil der Arbeitswelt.“ Auch Hans-Joachim Lehmann misst dem Mikrostandort eine gewachsene Bedeutung bei: „Büroarbeiter verlangen eine gute Erreichbarkeit sowie eine ausreichende Nahversorgung im Umfeld des Büros.“

Büromärkte abseits der Metropolen profitieren

Markus Drews, CEO der DIOK Real Estate, kommentiert die Situation der Büromärkte abseits der Metropolen: „Die Flexibilisierung der Büroarbeit dürfte dazu führen, dass sich einige Investoren künftig weniger als bisher auf große Bürotürme in den Citylagen der Metropolen fokussieren und stattdessen Objekte an Sekundärstandorten im Umfeld der Metropolen oder in wirtschaftsstarke Ballungsräumen bevorzugen. Denn diese Standorte haben sich in der Corona-Krise als bemerkenswert resistent erwiesen und bieten zugleich bessere Diversifikationsmöglichkeiten. Da die Objektgrößen geringer sind, lässt sich hier mit dem Investitionsvolumen für ein Bürohochhaus in bester Frankfurter Innenstadtlage schon ein kleines, gut diversifiziertes Immobilienportfolio zusammenstellen, bei dem nicht nur die Mieter-, sondern auch die Standortrisiken wesentlich besser gestreut sind.“

„Verstärkt werden dürfte das Interesse an Sekundärstandorten zudem durch die sich abzeichnende Tendenz, dass viele Menschen lieber wieder im Umland einer größeren Stadt als mitten im Stadtzentrum leben möchten. Und wer lieber in der Peripherie wohnt, arbeitet häufig lieber dort als in der Innenstadt, wo Stellplätze knapp und teuer und öffentliche Verkehrsmittel häufig überfüllt und unzuverlässig sind“, fasst Drews zusammen.

Zur Studie:

In drei Befragungswellen wurden im Jahr 2020 zwischen Juni und Oktober zwei nationale Panels von je 1.000 Wissensarbeitern in Deutschland und den USA zu ihren Wahrnehmungen und Erfahrungen im Homeoffice befragt. Die Studie wurde vom Forschungszentrum Betriebliche Immobilienwirtschaft (FBI) der TU Darmstadt durchgeführt.

Über die Diok RealEstate AG

Die Diok RealEstate AG (DIOK) ist ein auf deutsche Büroimmobilien spezialisiertes Immobilienunternehmen mit Sitz in Köln. Der Fokus der Gesellschaft liegt auf dem Aufbau eines attraktiven Büroimmobilienportfolios, überwiegend geprägt von Mietern aus Zukunftsbranchen wie Digitalisierungs-, Kommunikations-, Automatisierungs- und Pharmatechnik, in guten bis sehr guten Mikrostandorten von Sekundärlagen. Alle personalintensiven Tätigkeiten wurden vollständig an Dritte vergeben und werden von der DIOK kontrolliert und gesteuert. Als aktiver Portfolio- und Asset-Manager erzielt die DIOK damit einen stetigen Wertzuwachs und positiven Cash-Flow vom ersten Tag an. Durch eine gut gefüllte Akquisitionspipeline strebt DIOK mittelfristig an, ein Immobilienportfolio von 1 Milliarde Euro aufzubauen. Zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2020 belief sich der Wert des Immobilienportfolios auf rund 206,3 Millionen Euro. Die von der DIOK RealEstate AG im September 2018 begebene Unternehmensanleihe 2018/2023 mit der ISIN DE000A2NBY22 ist in den Handel im Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse (Open Market) einbezogen.

Über die PANDION AG

Die PANDION AG mit Sitz in Köln befasst sich seit 2002 mit der Entwicklung, Realisierung und dem Vertrieb hochwertiger Wohnprojekte. Das inhabergeführte Immobilienunternehmen entwickelt Grundstücke an seinem Hauptstandort sowie in Bonn, Düsseldorf, Mainz, München, Berlin und Stuttgart. Seit 2014 baut das Unternehmen sein Engagement im Gewerbebereich stetig aus. Insgesamt plant und baut PANDION deutschlandweit 4.600 hochwertige Wohnungen und elf größere Gewerbeobjekte mit einem Verkaufsvolumen von insgesamt 5 Milliarden Euro, davon zwei Milliarden Euro im Bereich Büroimmobilien. Die PANDION AG beschäftigt insgesamt mehr als 200 Mitarbeiter an den Standorten Köln, München, Berlin und Stuttgart. In der aktuellen Projektentwicklerstudie von Bulwiengesa belegt die PANDION AG unter den in Deutschland aktiven Büroimmobilienentwicklern in der Kategorie „Trader Developer“ den zweiten Rang.

Über die Warburg-HIH Invest

Die Warburg-HIH Invest Real Estate (Warburg-HIH Invest) ist einer der führenden Investmentmanager für Immobilien in Deutschland und in Europa. Wir finden, entwickeln und steuern Immobilien und Investments mit zukunftsgerichtetem Blick im Sinne unserer Kunden. Die jahrzehntelange Erfahrung, die Nähe zu Immobilienmärkten und die enge Vernetzung ermöglichen es uns, Immobilienchancen aufzudecken und in der richtigen Marktphase schnell umzusetzen.



Rund 220 institutionelle Kunden vertrauen der Warburg-HIH Invest ihre Kapitalanlagen an. Ihnen stehen unsere Spezialisten aus den Bereichen Strukturierung, Produktentwicklung, Immobilienmanagement und Marktentwicklung zur Verfügung, um für sie passende Investmentlösungen zu entwickeln.

Die Warburg-HIH Invest ist an zehn Standorten europaweit vertreten. Als Teil der HIH-Gruppe decken wir die Wertschöpfungskette einer Immobilieninvestition vollständig mit eigenen Kapazitäten ab. Das frühzeitige Erkennen von Marktveränderungen, die Umsetzung von regulatorischen Anforderungen und zukunftsgerichtetes digitales Management sind Teil unserer Unternehmensphilosophie.

Aktuell werden Assets mit einem Volumen von 13,3 Mrd. Euro in 78 Fonds verwaltet.