

AWC

Colliers roadmap to future

Zukunfts-Modelle
in der Arbeitswelt

September 2020



Inhalt

- 03** Corona, der Beschleuniger für neue Arbeitswelten
- 06** Rückblick. Ausblick.
- 09** Unsere Strategie
- 10** Erkenntnisse
- 12** Working From Home / Anywhere
- 13** Das Büro der Zukunft
- 17** Volkswirtschaftliche Effekte
- 18** Betriebswirtschaftliche Effekte und Ökologie
- 19** Effekte am Immobilienmarkt
- 20** Kontakt



THINK
OUTSIDE
THE BOX

Corona, der Beschleuniger für neue Arbeitswelten

Die aktuelle Situation hat uns neben einigen heftigen Herausforderungen ganz wesentliche, wertvolle Erkenntnisse beschert. Nach Corona wird es zwei entscheidende Treiber für innovative Arbeitswelten im Büro geben:

1. Effizienz der Arbeit & erfolgreiches Business

durch neue funktionale Angebote in emotional ansprechenden Räumen

2. Minimierung CO₂ Footprint & Wirtschaftlichkeit

durch die Gesamt Optimierung des Ressourcen-Einsatzes



CORONA

Conclusion Corona

- Das **Büro** bleibt das Rückgrat für **effektives Arbeiten und Kommunikation**
- Büros mit mehr **informellen Treffpunkten** und Rückzugsräumen
- **Collaborative Flächen** mit erweiterter Multimedia-Ausstattung (Projekträume, Benches, ThinkTanks)
- **Flexibles Arbeiten** ist ein wesentlicher Bestandteil der zukünftigen Arbeitswoche
- **Emotionale Interior Gestaltung** mit Face-Lift-Elementen
- Raum- und Arbeitsplatzreservierungssysteme
- Gebäudetechnik mit **Touchless-Bedienung**
- Cleane Oberflächen und **Hygiene**
- Begleitende **Digitalisierung** unterstützt intuitive Mobilität
- Arbeitswelt für **Employer's Attraction**

1

Effizienz der Arbeit & erfolgreiches Business

Minimierung CO₂ Footprint & Wirtschaftlichkeit



Conclusion Corona

- **1-3 Tage flexibles Arbeiten** als neuer Standard („Normalfall“)
- **Professionalisierung des mobilen Arbeitens** (Führung auf Distanz, Betriebsvereinbarungen), mehrere Modelle (mobiles Arbeiten und Homeoffice)
- **Free Seating** unter Einhaltung von **Abstands- und Hygieneregeln**
- Radikale **paperless** Kultur
- Wunsch nach mehr **Urbanität und Zentralität** wegen ÖPNV-Vermeidung auf der einen Seite
- Wunsch nach einzelnen **Satellitenstandorten** in Abhängigkeit der Lage und Unternehmensstruktur

Rückblick. Ausblick.

What is next?

Unternehmen überbieten sich derzeit wieviel **Homeoffice** Tage sie ihren Mitarbeitern anbieten wollen bzw. wieviele Kosten durch **Flächeneinsparungen** reduziert werden. Dies geht am eigentlichen Kern der Herausforderung vorbei.

Unternehmen sollten sich die Frage stellen, wie sie ihre **Arbeitsproduktivität (wieder) steigern können**.

Eines können wir vorweg nehmen: **Mobiles Arbeiten** ist spätestens mit der Pandemie die getestete neue **New Work Realität**. Es bedarf allerdings einiger Voraussetzungen, damit sie tatsächlich nicht nur kurzfristig, sondern auch **langfristig das Erfolgsmodell** wird.

Physische Büros bleiben das Rückgrat für die Unternehmensproduktivität, allerdings müssen diese dann **attraktive Team-Orte sein**, die alle gerne aufsuchen, um daraus **in der Gemeinschaft Ideen und Kraft** schöpfen. Damit sollte eine **gesundheits- und konditionsfördernde Atmosphäre** und vor allem in einem **emotional angenehmen und inspirierenden Ambiente** verbunden sein. Wir brauchen für unsere kreative Kultur die **Nähe**, die **Empathie**, die **Finesse** des **persönlichen Miteinanders**.

Was wir aus dem Lock Down gelernt haben

Alle unsere eigenen Umfragen in Deutschland und im internationalen Raum korrespondieren mit den wesentlichen Forschungs- und Erhebungsergebnissen unserer Branche.

Der Lock Down im **Homeoffice hat verblüffend gut funktioniert**. Nicht nur die **technische Ausstattung**, sondern auch die bereits üblichen **Management-Methoden** haben sich als brauchbar erwiesen Sowohl in der Wahrnehmung des Managements wie auch der Arbeitsebene funktioniert die Führung auch virtuell.

Der **Arbeits-Output wird von Remote** aus sogar als teilweise **wesentlich höher eingeschätzt**, die **Arbeitseffizienz** scheint insgesamt **gleichwertig** mit der Arbeit im Büro. **Vermisst wird der soziale Kontakt und der Austausch** mit den Kolleginnen und Kollegen. Der **Entfall der Fahr- / Reisezeiten** wird als große Erleichterung empfunden, ebenso die bessere **Vereinbarkeit von privaten und familiären Verpflichtungen mit der Arbeit**.

Wie die Arbeitswelt in Zukunft aussieht

Mobiles bzw. flexibles Arbeiten wird einen noch höheren Stellenwert erhalten. Dabei vom rechtlich verbindlichen „**Homeoffice**“ zu sprechen und nicht über die **damit verbundenen Kosten bzw. Voraussetzungen** in den Wohnungen der Mitarbeiter sich Gedanken zu machen ist zu kurz gesprungen. In vielen Unternehmen werden den Mitarbeitern **1–3 Tage flexibles Arbeiten** angeboten werden. Die Akzeptanz hängt u.a. von der **emotionalen Bindung des Mitarbeiters an seinen Arbeitsort** ab. Gleichmaßen wird Mitarbeitern **mehr Eigenverantwortung** abverlangt, daher sind diese in den Bereichen **Selbstdisziplin** und **Eigenmotivation** mehr gefordert. Insgesamt wird der **Bedarf an Bürofläche** pro Mitarbeiter **weiter abnehmen** bzw. die **Sharing Ratio** sich **erhöhen**, aber das ist tatsächlich nichts neues, denn das ist **bereits seit den 70er Jahren** so.

Besprechungen traditioneller Art und **Dienstreisen** werden ebenfalls **weniger**, allerdings müssen **klare Strukturen für Kommunikation** geschaffen werden. Das **Papier** als Arbeitsmittel und Datenträger wird weiter **reduziert**. Die bereits bewährte **IT und Kommunikationstechnik** wird stärker priorisiert. All das führt dazu, dass Unternehmen ihre **CO₂-Bilanz** wesentlich verbessern können. Die mobile und nachhaltige neue Arbeitswelt wird einen gewaltigen **Effizienz- und Erfolgsschub** auslösen.

Wie das Büro der Zukunft aussieht

Der **aktuelle Kontext beschleunigt die Umsetzung** der bereits bekannten New Work Konzepte, wobei es keine einheitliche, verbindliche Planungs-„Mode“ geben wird, sondern die **verschiedenen Grundkonzepte Kombi-Office, Open Space und Activity Based Working je nach Nutzerbedarf** spezifisch, aber robust und flexibel realisiert werden.

Die traditionellen Schreibtisch-Halden in geschlossenen oder offenen Strukturen werden Platz machen für **loungeartige Büros**, in denen **informelle und geplante Kommunikation** (auch Video Meetings) **räumlich und technisch** perfekt unterstützt wird.

Materialien werden **cleaner, touchless Bedienungselemente** werden Standard. Die **Lüftungstechnik** wird insgesamt großzügiger ausgelegt werden, vor allem wird die **Haustechnik-Instandhaltung** sorgfältiger betrieben werden. Es wird Betriebs-Szenarien zur guten **Nutzung der Büros auch im Krisenfall** geben.

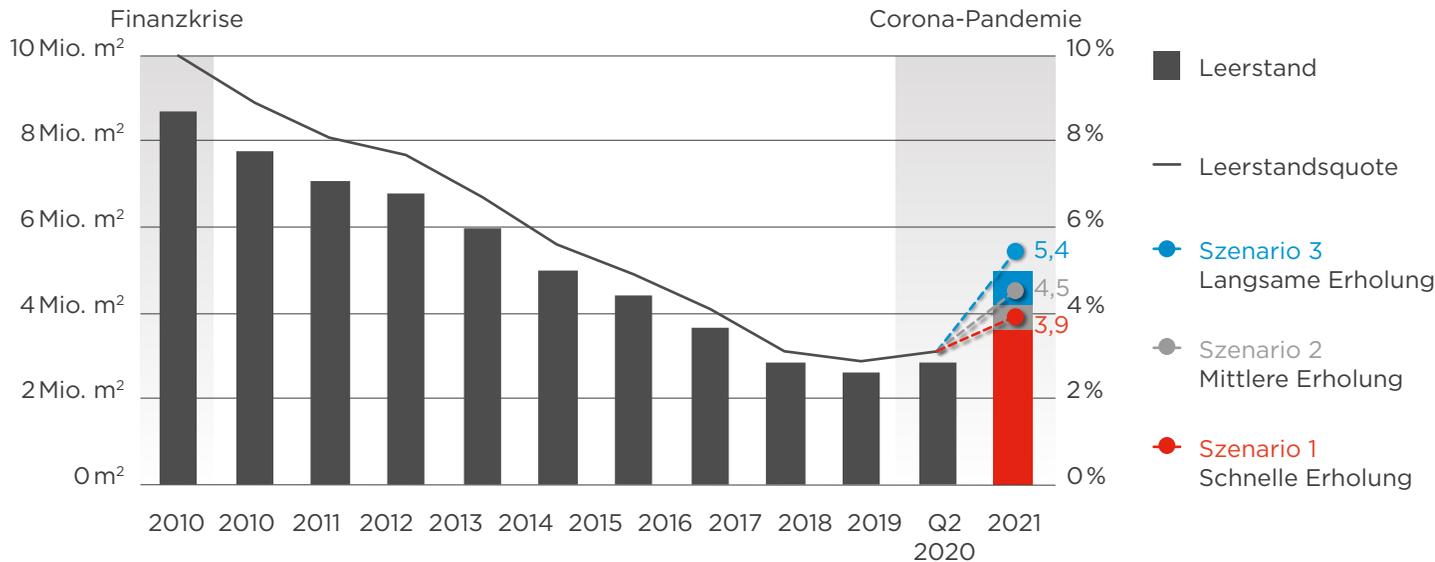


Welchen Effekt hat dies auf die Immobilienmärkte?

Seit langem nimmt die **Anzahl der m²/Mitarbeiter dramatisch ab** und trotzdem **steigt die Gesamtbüroflächenzahl** bei derzeit extrem **niedrigen Büroflächen-Leerständen**. Dieser Trend wird weiter gehen, was durch die Analysen des DIW bestätigt wird, welche eine **Steigerung der Büroflächenarbeitsplätze** vorsehen. Daher ist kurz bis mittelfristig weiterhin mit **niedrigen Leerstandszahlen** zu rechnen.



Prognose Büroflächenleerstand



Deutschlands Erfolg in der Bewältigung der COVID-19 Krise und die erkennbare **Belastbarkeit deutscher Verwaltungs-, Gesundheits- und Wirtschaftsstrukturen** wird einen internationalen **Investoren-Run auf deutsche Aktien und Immobilien** auslösen. Zusätzlich wird das Land für qualifizierte junge Menschen aus der ganzen Welt noch attraktiver.

Zentrale Lagen, also unsere Big 7 Märkte werden eine neue, **heftige Wachstumswelle** erleben, genauso wie nach den bisherigen schweren Krisen. Zusätzlich wird es **regionale Hubs** geben. In der Folge bleibt qualifiziertes Investment in deutsche Büroimmobilien weiterhin attraktiv und wird ein Anbietermarkt bleiben. Dies wird unterstützt durch den **Anlagedruck aus niedrigen Zinsen** und durch die **soziale Stabilität hiesiger Standorte**.

Wie wir uns positionieren

Colliers möchte dazu beitragen, die **Immobilien-nutzung nachhaltig und zukunftsorientiert** mit zu gestalten und ist **führend im Verständnis der Erlebniswelt von Immobiliennutzern**. Die neue Normalität bedeutet an vielen Stellen größere **Nachhaltigkeit, Vernunft und Gesundheit**.

In einem weiter zunehmenden internationalen Wettbewerbsdruck wird die **professionelle Planung und Umsetzung der Arbeitswelt** nicht mehr nur von wenigen hochinformierten Unternehmen betrieben werden, sondern als **Industriestandard** etabliert sein. Wir sind dafür mit **unserer Expertise, unseren Datengrundlagen und unserer Kapazität vorbereitet**.

Die Umsetzung der neuen, erfolgreichen Arbeitswelten wird allerdings erst **nach einer Phase der Ausgabenzurückhaltung** erfolgen. Solange unterstützen wir unsere Kunden mit **intelligenten und kostengünstigen Umnutzungskonzepten** im Bestand. Damit bereiten wir die späteren, optimalen Lösungen schon vor.

Deutschlands Immobilienmärkte werden sich in diesem Kontext **sehr robust entwickeln**.

Unsere Strategie



Das Büro ist **definitiv nicht out**. Allerdings wird es sich in seiner **Größe und Funktionalität verändern**. Die potenziellen Auswirkungen werden sich von Organisation zu Organisation unterscheiden.

Als Organisation ist es wichtig, den Mitarbeitern die sichere **Rückkehr ins Büro** kurzfristig mit **effizienten und effektiven Social Distance Maßnahmen** zu ermöglichen.

Darüber hinaus ist es unerlässlich, **proaktiv und nicht reaktiv** zu handeln und zu verinnerlichen, wie groß der Einfluss zukünftiger Büros auf die Arbeitswelt sein wird.

- Zunächst Zurückhaltung mit Ausgaben, wir helfen unseren Kunden mit **Betriebsoptimierungen** im Bestand und **bereiten die neue Arbeitswelt taktisch vor**
- In unseren Big 7 Märkten gibt es eine insgesamt stärkere Nachfrage nach Büroflächen
- Stärkere Nachfrage nach **Workplace Beratung** und **differenzierten Flächennutzungskonzepten**
- Die Städte werden kleinkörniger, attraktiver, gemischter – **Idee der kurze Wege**
- Die **urbane Infrastruktur** wird wesentlich gleichmässiger genutzt

Erkenntnisse aus bisherigen Immobilienkrisen

Im Vergleich zu vergangenen Krisen hat der deutsche Büromarkt eine sehr gute Ausgangslage.



Fertigstellungsvolumina

- Von Zyklus zu Zyklus gesunken („Lernkurve“)
- Projektentwicklungspipelines mit hohen Vorvermietungsquoten, kaum spekulative Bautätigkeit
- Keine Rückkehr zu Dotcom- und Finanzkrisen-Höchstständen zu erwarten

Mietentwicklung

- Moderate Leerstandzunahme wirkt stabilisierend auf Mieten
- Blick in die Vergangenheit zeigt, dass Rückgänge im Mietniveau schnell wieder aufgeholt waren
- 2002 - 2004 sank die TOP 7 Spitzenmiete um 16%, die Durchschnittsmiete um 15%
- 2008 - 2009 sanken Spitzen- und Durchschnittsmiete nur noch um 5%, bzw. 1%

Flächenumsatz & Leerstand

- Auch in vergangenen Krisen konnte immer ein Mindestumsatz registriert werden
- Seit der Finanzkrise wurde der Leerstand mit 10% auf 2,9% kontinuierlich abgebaut

Erkenntnisse aus unseren aktuellen Umfragen*



Wie hat sich das Stimmungsbild bzgl. Working From Home in den vergangenen Wochen verändert? **Drei Mythen** widerlegt:

Working From Home ist von Mitarbeitern gar nicht gewollt...

Working From Home ist eine willkommene Alternative zum Büroalltag und erhöht die Work-Life-Balance. Das Büro der Zukunft sollte Flächen bereitstellen, die soziale Kontakte ermöglichen.

80%

können sich vorstellen, mindestens 1 bis 2 Tage pro Woche von Zuhause zu arbeiten.

80%

vermissen die sozialen Kontakte mit Kollegen bei der Arbeit von Zuhause.

Arbeiten im Working From Home ist nicht produktiv...

Working From Home sorgt für eine bessere Konzentration und Produktivität als das Büro. Mit abnehmender Ablenkung erhöht sich die Produktivität.

80%

können sich Zuhause gut oder sehr gut konzentrieren.

85%

haben die gleiche, oder eine höhere Produktivität, als im Büro.

Technisch ist Working From Home nicht umsetzbar...

Mit der heutigen Technik kann von überall gearbeitet werden. Das nötige technische Equipment muss jedoch zur Verfügung gestellt werden.

90%

können mit der zur Verfügung stehenden Technik produktiv von Zuhause arbeiten.

90%

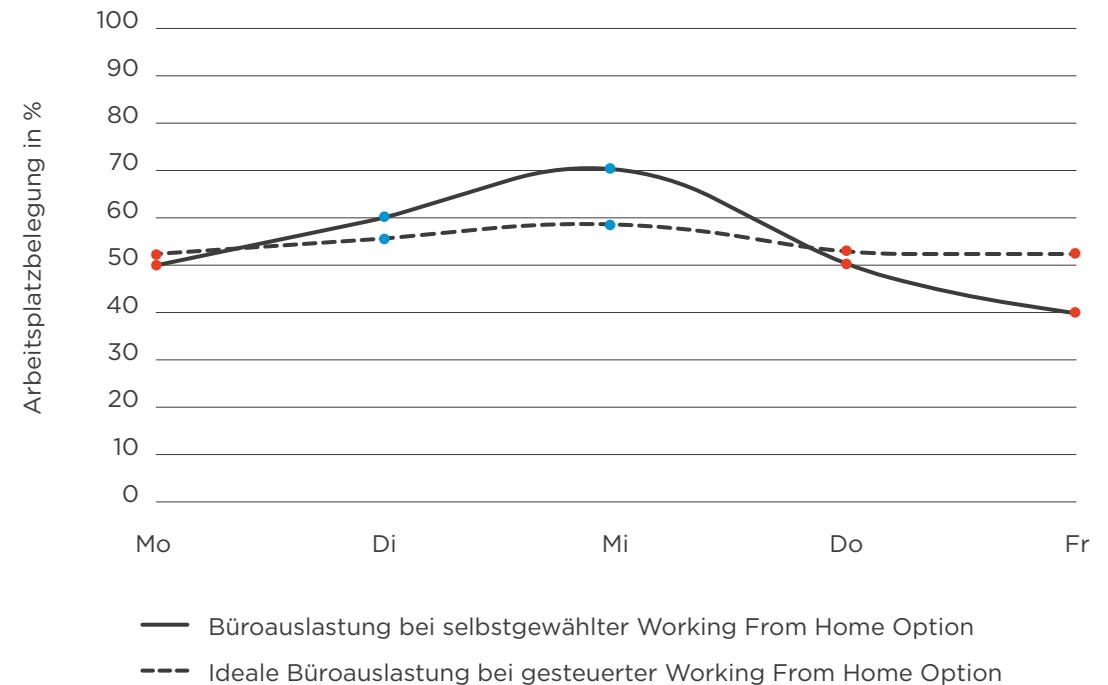
haben vollen Datenzugriff von Zuhause.

*Die Auswertung basiert auf einer [deutschlandweiten Umfrage](#) sowie einer [EMEA Umfrage](#) mit insgesamt über 5.000 Teilnehmern

Working From Home / Anywhere

Vermehrtes Working From Home / Anywhere führt nicht automatisch zu einer Platzeffizienz oder -reduktion. Die Arbeitswoche muss strukturiert werden, **Workstations auf Tages- oder Schichtbasis geplant** werden. Diese Einteilung ist jedoch stark von der Art der Arbeit und Rolle innerhalb der Organisation abhängig. Dazu gehört die **Einrichtung einer teambasierten Bürobelegungsplanung** sowie eine **aktive Planung der Arbeitsplatznachfrage und Kapazität**. Gleichzeitig muss die Balance zwischen **kreativem und freiem Arbeiten** im Büro nach Bedarf und **Effizienz und Nachhaltigkeit** gehalten werden.

Flattening the Workplace Occupancy curve:





Flächenvermindernde Faktoren

- 1-3 Tage Homeoffice/Mobile Working
- Free Seating Faktor steigt
- Wesentlich reduzierte Papierablagen



Flächensteigernde Faktoren

- Lounges
- Rückzugsräume
- Besprechungsräume
- Video Konferenzräume
- Kreativ-Zonen

Das Büro der Zukunft

Flächenneutrale Faktoren

- Emotionaleres Interior Design
- Clean, leicht desinfizierbare Oberflächen
- Kurzfristig austauschbare, kostengünstige „Face-Lift“ Elemente
- Bessere Haustechnik



Der Grundriss 4.0

Aufgrund der weiterhin wichtigen Rolle des Bürogebäudes für Projekt- und Teamarbeit, Unternehmensbranding und Marketing ist maximal von einer Flächenreduktion auszugehen. Dennoch wird sich die Gestaltung von Büroräumen massiv auf die zukünftig noch relevanten Aufgaben anpassen.

Dem qualitativ hochwertigen Büroflächenausbau wird eine größere Bedeutung zukommen. Die Flächen werden mit mehreren Multifunktionsräumen für eine geringere Anzahl an Mitarbeitern hochwertig ausgebaut und digital bestens vorgerüstet.

Zusammen mit großzügigen Loungebereichen entwickelt sich das Bürogebäude zu einer Art Experience Space und wird zur Marke des Nutzers bzw. Unternehmens. „Repräsentation“, „Customer Experience“ und „User-Experience“ stehen dabei zunehmend vor „Belegungsdichte“ und „Einzelbüro“. Zur Abbildung all dieser Qualitäten, werden sich die folgenden Räumlichkeiten organisational im Grundriss wiederfinden:

Lobby

- Empfang und erster Eindruck
- Pakete & Logistik
- Mobilitätsservice, Parken, Laden, Taxi
- Services & Consierge

Experience

- Bar/Lounge und Eventbereich
- Stage, leicht freizuräumen für all-hands Meetings
- Room Booking Kiosk, alternativ über App

Collaborate & Retreat

- Formelle Meetingräume unterschiedlicher Größe
- Multifunktionsräume (Think Tanks, Focus Kapseln, Video-Konferenzräume und nach Bedarf auch buchbare Einzelbüros)
- Rest & Relax

Volkswirtschaftliche Effekte



- Insgesamt **steigender Büroflächenbedarf in den Big 7** und in gut erschlossenen Lagen
- Entspannung des ÖPNVs und der **Infrastruktur**
- Verbesserung **Ökobilanz**, langsamerer Klimawandel
- Verbesserung der **Work-Life-Balance** und Familienfreundlichkeit
- Internationale **Anziehungskraft Standort Deutschland**

Zuwachs von 3 Mio. Büroarbeitsplätzen

- 14,8 Mio. Büroarbeitsplätze bedeuten einen Anstieg von 25% zwischen 2012 und 2018

Dienstleistungssektor: Treibende Kraft in Bürometropolen

- Unternehmensberatungen, Finanzsektor und öffentl. Verwaltungen sind entscheidender Einflussfaktor in den TOP 7

Tendenz steigend

- Ein sektoraler Wandel hin zu Dienstleistungen fördert den Anstieg von Büroarbeitsplätzen ebenso wie der grundsätzliche Anstieg der Erwerbstätigkeit und der gestiegene Verwaltungsaufwand mit zunehmenden Dokumentationspflichten

Quelle: [Institut der deutschen Wirtschaft, Stand 19.07.2020](#)

Betriebs- wirtschaftliche Effekte und Ökologie

Wenn die definierten Maßnahmen eingehalten werden, können folgende Aspekte vermindert werden:

- weniger Fläche für die einzelnen Organisationen
- weniger Mobilität
- weniger Papierverbrauch

· **weniger CO₂-Ausstoß pro Organisation**

Effekte am Immobilienmarkt

- Insgesamt **Polarisierung** zugunsten Big 7
- Auch einzelne Chancen für kleinere Standorte, mittlere Lagen
- Niedrige **Leerstandsrate**
- **Smooth Transition** – langsame Adaptierungs-Bewegung am Markt wegen laufender Verträge
- **Untervermietungen** werden zunehmen um Potentiale bei noch langlaufenden Verträge zu heben
- Typische **Gebäudestrukturen** (Brandabschnitte, Erschliessung, Raumtiefen) bleiben
- **Haustechnik**, insbesondere **Lüftung**, wird wichtiger im Gebäudebetrieb

KONTAKT



Prof. Hermann Schnell

Head of Architecture & Workplace Consulting Germany

hermann.schnell@colliers.com

**Wir gestalten
einen nachhaltigen
Großtrend
verantwortlich mit.**



Diese Broschüre basiert auf den von uns gesammelten Marktdaten und aktuell für uns erkennbaren Trends aus Abfragen und Gesprächen mit unseren Kunden insbesondere seit Ausbruch der Covid19-Krise in Deutschland. Die Marktdaten sind nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Über die Informationen hinaus getätigte Prognosen und Einschätzungen geben ausschließlich die von uns gewonnenen Eindrücke wieder. Die tatsächlichen Entwicklungen können daher von den geäußerten Erwartungen und Annahmen abweichen.