

Real Estate to go

Bürowelten – Fokus Deutschland

Ausgabe 2 - Januar 2020

Eben doch lieber allein

58% von Deutschlands Bossen nennen das Einzelbüro ihr Eigen. Weit entfernt von modernen Bürokonzepten liegt auch die Gesamtzahl der Beschäftigten. Befragungen zufolge nutzen 37% der Arbeitnehmer Einzel-, 28% Zweierbüros, und nur 15% sitzen im Grossraum – anscheinend wird das Credo von höherer Flexibilität und Kommunikation noch nicht gelebt.

Anteil der Führungskräfte mit Einzelbüros

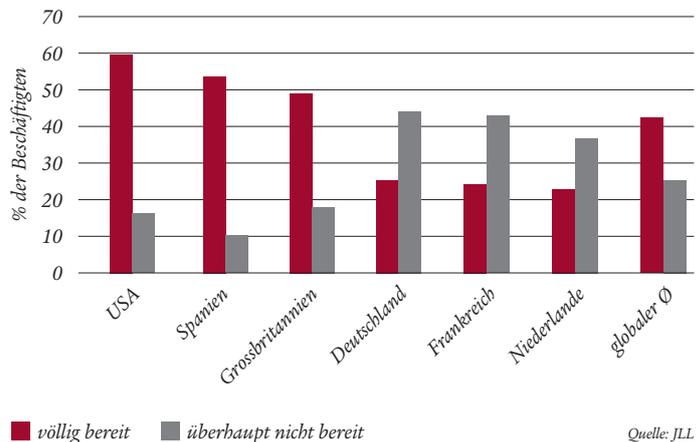


Quelle: Wirtschaftswoche (nach Ipsos, 2017), Indeed

Innovatives Büro? Muss nicht sein

Agiles Arbeiten und die Bereitschaft der Mitarbeiter, sich den neuen Konzepten zu öffnen, sind regional unterschiedlich ausgeprägt. Während Büronutzer in Deutschland oder Frankreich dem Arbeiten in innovativer Umgebung kritisch gegenüberstehen, ist die Bereitschaft in Grossbritannien oder den USA deutlich grösser. Im weltweiten Durchschnitt sprechen sich 42% der Beschäftigten dafür aus, Zellenbüros aufzugeben.

Bereitschaft Zellenbüros gegen innovative Umgebungen zu tauschen

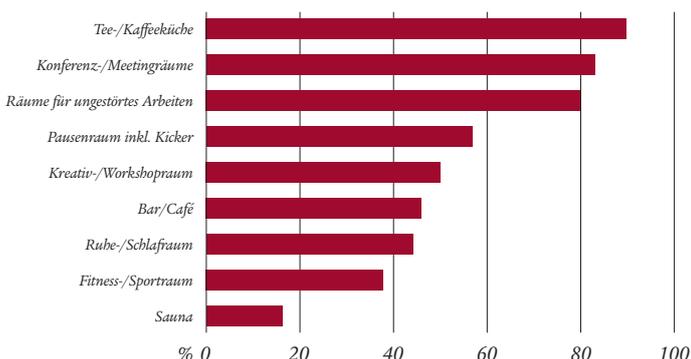


Quelle: JLL

Die wahren Büro-Bedürfnisse

Moderne Bürokonzepte zeigen eine Vielfalt an stylischen Räumlichkeiten, wie Fitnessstudios, Bars oder Lounge-Bereiche. Es lässt sich jedoch feststellen, dass die klassischen Räume wie Kaffeeküche, Konferenzräume oder Räume zum ungestörten Arbeiten von den Mitarbeitern als deutlich wichtiger erachtet werden. Die viel diskutierten Innovationen haben im Büro von heute noch nicht ihre Selbstverständlichkeit gefunden.

Bedeutung verschiedener Räumlichkeiten im Büro (Abstimmung "wichtig")



Quelle: CCL/Savills

Homeoffice nimmt gebremst Fahrt auf

Die Zahl der Unternehmen, in denen Mitarbeiter zumindest teilweise im Homeoffice arbeiten, hat sich in den letzten 5 Jahren verdoppelt. Die Zahl der Beschäftigten im Homeoffice ist hingegen deutlich langsamer gestiegen. Nicht nur die Betriebe mauern u.a. wegen der fehlenden Kontrolle der Mitarbeiter, sondern auch diese wollen nicht, weil z.B. die Zusammenarbeit mit Kollegen schwierig ist oder sich Beruf und Privatleben schwer trennen lassen.

Anteil der Unternehmen, die Homeoffice ermöglichen



Quelle: Bitkom Research, Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung

Sport und Spass im Büro

Unternehmen, besonders der innovationsgetriebenen Branchen, legen zunehmend Wert auf die Inneneinrichtung ihrer Büros, so dass neue Standards in der Innenarchitektur entstanden sind. Diese zeichnen sich vor allem durch Offenheit aus, wodurch die Grenzen zwischen Büro und Wohnzimmer immer mehr verwischen (Open-Space-Office) und die Kreativität gefördert werden soll. Teilweise gleichen sie durch ihre Ausstattung Spielplätzen.

Unternehmen schaffen kreativen Freiraum



Lego bietet am Stammsitz in Billund eine 20-Meter-Rutsche.



Adidas hat am Stammsitz Herzogenaurach ein 4.000 m² Fitnessstudio.



Googles Büro in Amsterdam verfügt über den indoor Fahrrad-Flur «Bike Hallway».



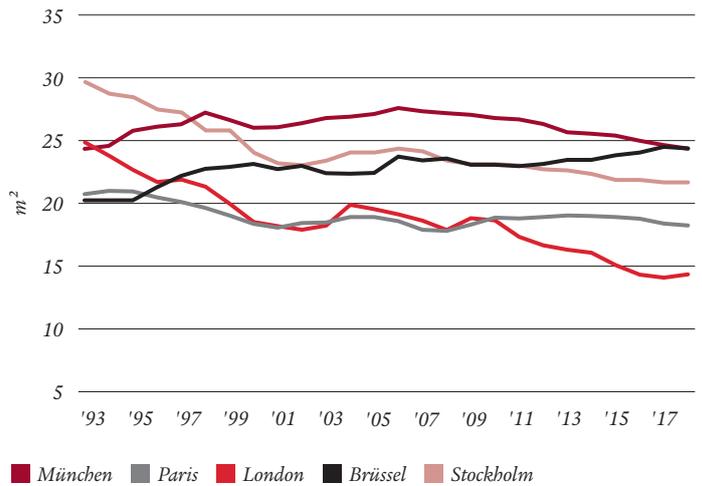
Zalandos Mitarbeiter in Berlin können ein Yoga-Studio nutzen.

Quelle: Adidas, Google, Lego, Zalando

Bürofläche pro Kopf erstaunlich stabil

Moderne Arbeitsformen verringern den Flächenbedarf pro Mitarbeiter. Dies gilt vorrangig für den Arbeitsplatz selbst. Kommunikations- und Freizeitflächen nehmen jedoch zu. Werden grob vereinfacht der genutzte Flächenbestand und die Zahl der Bürobeschäftigten ins Verhältnis gesetzt, so zeigen sich in Europa Tendenzen für eine rückläufige Pro-Kopf-Fläche, ohne dass sich dieser Trend bislang überall und spürbar durchsetzen konnte.

Durchschnittliche Bürofläche pro Mitarbeiter



Quelle: PMA, eigene Berechnungen

Research



Francesca Boucard
francesca.boucard@swisslife.ch



Andri Eglitis
andri.eglitis@swisslife-am.com

Sie haben Interesse an unserem Dienstleistungsspektrum und den Research-Publikationen aus unserem Haus?

Dann kontaktieren Sie uns gerne unter: info@swisslife-am.com

Für mehr Informationen besuchen Sie auch unsere Webseite: www.swisslife-am.com/research



Impressum: Herausgeber: Erstellt und verabschiedet durch das Economics Department, Swiss Life Asset Management AG, Zürich • Redaktion: Francesca Boucard, Lena Jung, Andri Eglitis • Übersetzung: Swiss Life Language Services • Layout/Design: Thomas Grommes

Haftungsausschluss: Swiss Life Asset Managers hält fest, dass die oben stehend erläuterten Empfehlungen möglicherweise vor der Publikation dieses Dokuments durch Swiss Life Asset Managers umgesetzt oder verwendet worden sind. Wir stützen uns in der Erstellung unserer Prognosen auf Quellen, welche wir für vertrauenswürdig halten, lehnen jedoch jede Garantie betreffend Richtigkeit oder Vollständigkeit der verwendeten Informationen ab. Dieses Dokument beinhaltet Aussagen zu in der Zukunft liegenden Entwicklungen. Wir übernehmen keinerlei Verpflichtung, diese Annahmen später zu aktualisieren oder zu revidieren. Die tatsächlichen Entwicklungen können im Ergebnis von unseren ursprünglichen Erwartungen deutlich abweichen. **Frankreich:** Die Abgabe dieser Publikation an Kunden und potenzielle Kunden in Frankreich erfolgt durch Swiss Life Asset Managers France, 153 rue Saint Honoré, F-75001 Paris. **Deutschland:** Die Abgabe dieser Publikation in Deutschland erfolgt durch die Corpus Sireo Real Estate GmbH, Aachener Strasse 186, D-50931 Köln; die Swiss Life Invest GmbH, Zeppelinstrasse 1, D-85748 Garching b. München und die BEOS AG, Kurfürstendamm 188, D-10707 Berlin. **Grossbritannien:** Die Abgabe dieser Publikation erfolgt durch Mayfair Capital Investment Management Ltd., 55 Wells Street, London W1T 3PT. **Schweiz:** Die Abgabe dieser Publikation erfolgt durch die Swiss Life Asset Management AG, General-Guisan-Quai 40, CH-8002 Zürich.