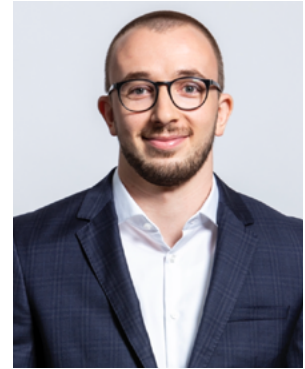




Prof. Dr. Raphael Spieker
Professor für Allgemeine Betriebswirtschaftslehre, insbesondere Finanzierung und Immobilienbewertung

■ EINFÜHRUNG: WORUM GEHT ES?

Die Corona-Krise hat das Thema Homeoffice in den Fokus gerückt und auf breiter Front Diskussionen über die Zukunft von Büroimmobilien ausgelöst. Aber nicht nur die Pandemie beeinflusst das Wo und Wie der Büroarbeit. Abgesehen von den in der wissenschaftlichen Literatur behandelten Trends gibt es weitere „harte“ Faktoren, die hier eine Rolle spielen. Diesen Faktoren spürt eine Bachelorarbeit nach, die an der EBZ Business School (FH) verfasst wurde und die auf einer Befragung basiert. Betreut wurde sie von Professor Dr. Raphael Spieker, verfasst von Niklas Klein. In „Die Immobilienanalyse 14“ kommen die Hintergründe der Arbeit und ihre wesentlichen Resultate zur Sprache.



Niklas Klein
B.A. Real Estate, Absolvent der EBZ Business School (FH)

Die Büroimmobilie der Zukunft

Redaktion: Professor Spieker, ihr Student Niklas Klein hat sich in seiner Bachelorarbeit mithilfe einer Befragung der interessanten Frage gewidmet, inwieweit bei der Konzipierung künftiger Büroimmobilien die Anforderungen der Nutzer im Einklang mit denen der Eigentümer bzw. Projektentwickler stehen. Diese Frage ist auch relevant vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie, dem durch sie bedingten Boom von Homeoffice und mobilem Arbeiten und den Folgen für Büroimmobilien. Aber, bevor wir zur Befragung und ihren Resultaten kommen: Was sind die von wissenschaftlicher Seite ausgemachten maßgeblichen Trends, die mit großem Veränderungseinfluss auf die Gestaltung von Büroimmobilien wirken?

Prof. Dr. Raphael Spieker: Veränderungsimpulse bei der Immobilienkonzipierung gehen in den meisten Teilmärkten überwiegend von den Nutzern aus. Natürlich stellt sich die Frage, inwieweit dies auch bei Büroimmobilien der Fall ist. In den letzten Dekaden resultierten Veränderungen der Büroimmobilie hauptsächlich aus der fortschreitenden Globalisierung, der Tertiärisierung und der Digitalisierung. In jüngerer Zeit wachsen die Bedeutung des demografischen Wandels und des Themas Nachhaltigkeit.

Redaktion: Globalisierung? Inwiefern verändert sie die Gestaltung von Büros in Deutschland?

Niklas Klein: Die Globalisierung hat dafür gesorgt, dass im Laufe der Zeit immer mehr internationale Unternehmen in Deutschland Standorte eröffneten und Geschäfte betrieben. Durch die von ihnen mitgebrachten Büroimmobilienstandards aus ihren Ursprungsländern wurden auch in Deutschland Veränderungen, wie z. B. neue Büroraumformen, angestoßen.

Redaktion: Im Zuge der Tertiärisierung sind auch eine Fülle von Büroneubauten entstanden?

Prof. Spieker: Nicht nur. Es stimmt, dass durch die Tertiärisierung, also den Umwandlungsprozess einer Industrie- zu einer Dienstleistungsgesellschaft, die Zahl der Büroarbeitsplätze in den vergangenen Jahrzehnten stark zunahm. Heute werden 75 Prozent der Wirtschaft vom tertiären Sektor angetrieben. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass viele ehemalige Produktionsstandorte des sekundären Sektors inzwischen regelmäßig den Ursprung für moderne Bürogebiete bieten und für eine geeignete Nutzung der nicht mehr gebrauchten Flächen sorgen.

Redaktion: Tertiärisierung beschreibt einen wirtschaftlichen und auch sozioökonomischen Wandel, der große Herausforderungen gerade im Ruhrgebiet mit sich brachte. Große Herausforderungen für die gesamte Gesellschaft, eigentlich sogar in der gesamten westlichen Welt, bringt der demografische Wandel. Inwiefern verändert sich hierbei das Arbeiten in Büros und Geschäftsräumen?

Prof. Spieker: Je nach Altersstruktur haben Arbeitnehmer unterschiedliche Lebenseinstellungen und Präferenzen. Demnach haben verschiedene Generationen auch unterschiedliche Bedürfnisse und Anforderungen an einen Büroarbeitsplatz und den Büroalltag. Die Baby-Boomer, also die zwischen 1946 und 1964 Geborenen, gelten als sehr karriereorientiert und stellen die klassischen Workaholics. Die Generation Y dagegen – die Jahrgänge von 1979 bis 1995 – hat ganz andere Ansprüche. Ihre Vertreter arbeiten lieber in Teams und sind an einem ausgewogenen Verhältnis von Arbeit und Freizeit im Sinne einer „Work-Life-Balance“ orientiert. In den letzten Jahren ist die Nachfrage nach flexiblen Arbeitszeitmodellen oder etwa nach einer Elternzeit für Väter gestiegen. Durch die Coronakrise sind die Unterschiede noch sichtbarer geworden. Auch hierauf müssen Arbeitgeber und gegebenenfalls die Anforderungen an das Büro der Zukunft reagieren.

Redaktion: Die geschilderten Entwicklungen werden begleitet und mitunter getrieben von der Digitalisierung. Ihr Einfluss kann sicher kaum unterschätzt werden, oder?

Niklas Klein: Völlig richtig. Es würde den Rahmen des Interviews sprengen, dieses Thema erschöpfend zu besprechen. Nur so viel: Die (Computer-)technischen Fortschritte brachten die Möglichkeit des unmittelbaren Datenaustauschs und revolutionierten jede Form der geschäftlichen Kommunikation. Die fortlaufende Digitalisierung hat die Vernetzung aller Lebensbereiche zur Folge, ein Ende ist da gar nicht abzusehen. Aber wir haben schon jetzt profitiert: In Corona-Zeiten haben digitale Lösungen wie Videokonferenz-Systeme dafür gesorgt, dass ein regulärer Bürobetrieb größtenteils normal weitergeführt werden kann.

Redaktion: Eingangs wurde noch der Punkt Nachhaltigkeit erwähnt, ein Begriff, der sich fast inflationärer Nennung erfreut.

Niklas Klein: Ja, Nachhaltigkeit ist in der Tat ein weiterer Einflussfaktor, der derzeit besonders stark in der öffentlichen Diskussion genannt wird. Ihre wachsende Bedeutung in allen Lebensbereichen sorgt nicht nur dafür, dass viele Unternehmen bzw. Branchen den Begriff zur Werbung und Eigendarstellung nutzen. Tatsächlich kann Nachhaltigkeit auch über eine verantwortungsvolle Planung und Bewirtschaftung einer Büroimmobilie gefördert werden, sei es durch die Schonung natürlicher Ressourcen, die Senkung der Lebenszykluskosten oder durch die Erhaltung sozialer und kultureller Werte. Eine nachhaltige Bauweise wird seit mehr als zehn Jahren stark von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) geprägt und vorangetrieben. Dies gilt sowohl für neu errichtete Gebäude als auch für den Umbau im Bestand.

Redaktion: Wo wir bei aktuellen Impulsen sind: Wie ist der Einfluss der Corona-Pandemie auf die Immobilienbranche, speziell auf den Bereich der Büroimmobilien zu bewerten?

Prof. Spieker: Mit der Coronakrise ist das Thema „Arbeiten im Homeoffice“, das sonst eher eine Nischenexistenz in den Personalabteilungen führte, in die Öffentlichkeit gerückt. Im Schwerpunkt geht es dort meistens um mögliche Änderungen der Wohnbedürfnisse, wie beispielsweise erhöhten Platzbedarf oder Coworking-Spaces in alternativ gestalteten Mehrfamilienhäusern. Während der Lockdownphasen konnte man beobachten, dass sich insbesondere der Flächenbedarf für Konferenz- und Besprechungsräume verringert hat. Parallel dazu wurde in Spekulationen auch der Niedergang der Büronachfrage als unausweichlich prognostiziert. Doch hat sich inzwischen gezeigt, dass die Arbeit im Homeoffice für die meisten Betroffenen allenfalls eine tageweise Alternative darstellt. Folglich werden auch bei Investoren und Projektentwicklern als Anbietern von Büroimmobilien mögliche veränderte Anforderungen an Bürogebäude bezogen auf Architektur, technische Anforderungen und Ausstattung sowie wirtschaftliche Faktoren diskutiert.

Redaktion: Kommen wir jetzt auf Ihre Bachelorarbeit zu sprechen, Herr Klein. Die Themen, die wir gerade angerissen haben, sind der Horizont wissenschaftlicher Betrachtung, in dem die Arbeit angesiedelt ist. Sie suchten nun nach harten Fakten: Welche Frage wollten Sie mithilfe einer Befragung genau klären?

Niklas Klein: Die theoretischen Erkenntnisse sind das eine. Aber mich interessierte, ob neue Veränderungsimpulse der Nutzer tatsächlich stets eins zu eins von den Anbietern der Büroimmobilien übernommen werden. Oder spielen hierbei noch andere, bisher nicht genannte Aspekte eine Rolle? Um diese Fragen zu beantworten, habe ich im Rahmen meiner Bachelorarbeit für die Nutzerseite 70 Angestellte und 28 Geschäftsführer von Büromietern befragt. Die Befragung

lief vom 28.02.2021 bis zum 21.03.2021 und wurde online/telefonisch durchgeführt. Ergänzt wurde sie durch drei Face-to-face-Interviews mit Projektentwicklern.

Redaktion: Wie sind Sie dabei in der Fragenführung vorgegangen, oder, präziser gefragt: Welche Kernbegriffe als Ausgang thematischer Schwerpunkte haben Sie gewählt?

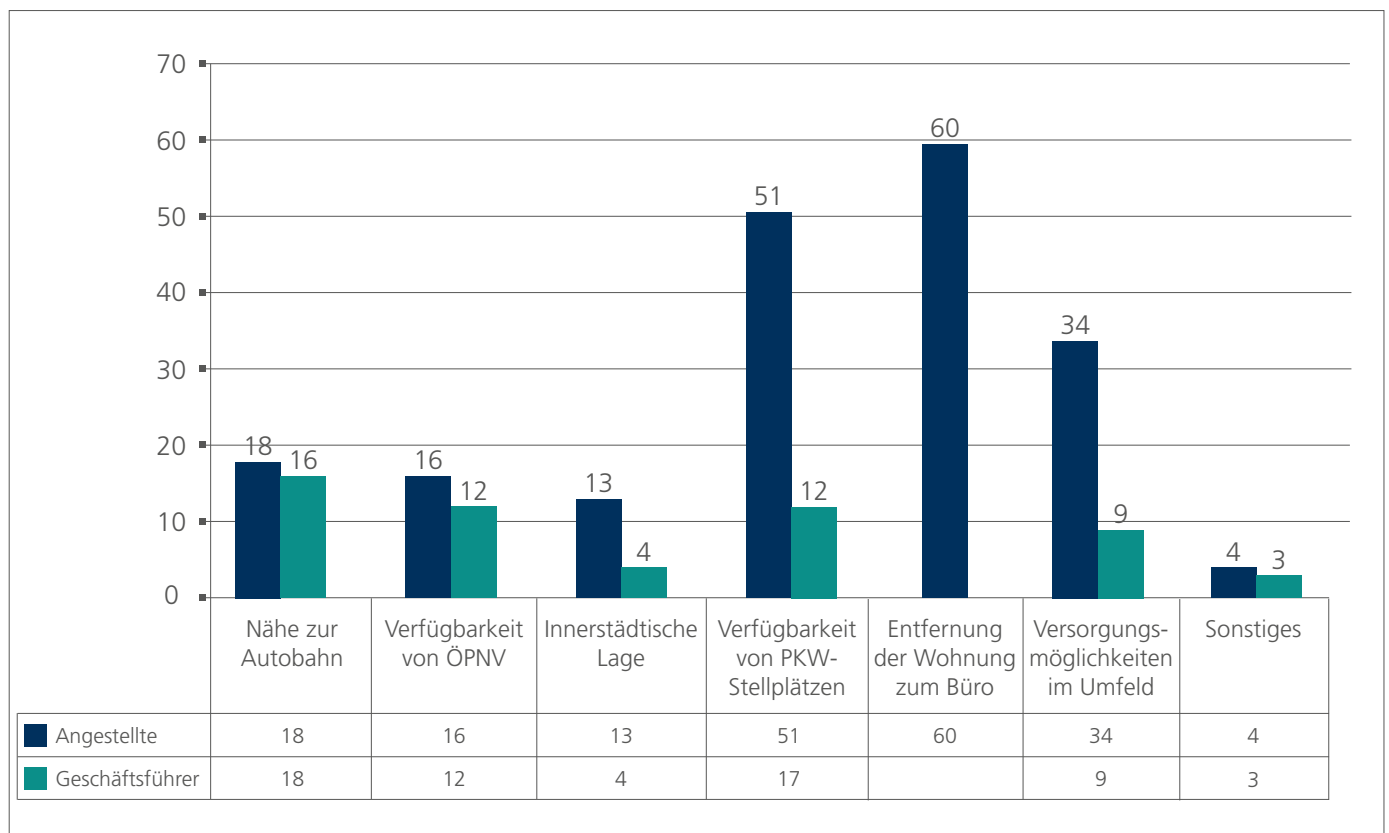


Abbildung 1: Wichtige Faktoren für den Standort von Angestellten und Geschäftsführern

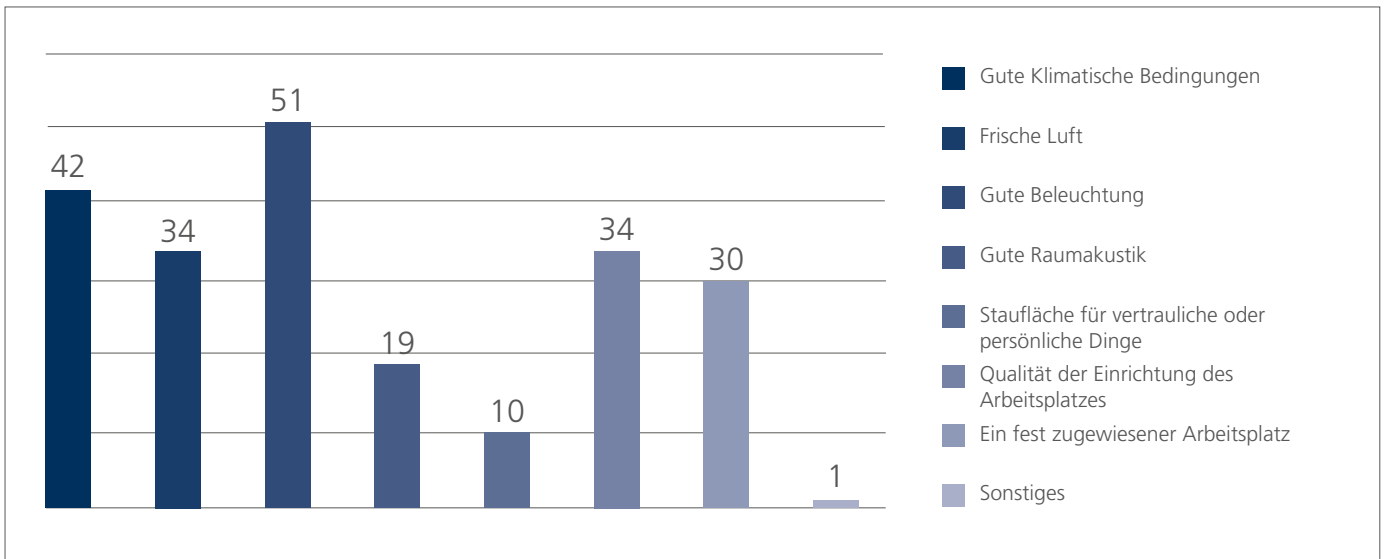


Abbildung 2: Wichtige Faktoren der Ausstattung des Büros für Angestellte

Niklas Klein: Es ging mir darum, die wichtigsten Anforderungen der Angestellten und Geschäftsführer hinsichtlich der Themen Standort, technische Ausstattung, Arbeitsalltag und Büroraumformen sowie Nachhaltigkeit aus Sicht der Befragten abzubilden.

Redaktion: Was waren die wesentlichen Antworten?

Niklas Klein: Bei Angestellten waren besonders die Entfernung der Wohnung zum Büro sowie die Verfügbarkeit von Pkw-Stellplätzen wichtige standortspezifische Faktoren. Auch die Versorgung im Umfeld des Büros war von Relevanz. Bei den Geschäftsführern war ebenfalls die Verfügbarkeit von Stellplätzen, aber ebenso die Nähe zur Autobahn und die Verfügbarkeit von ÖPNV wichtig. Bei den technischen Anforderungen wurden eine gute Beleuchtung, gute

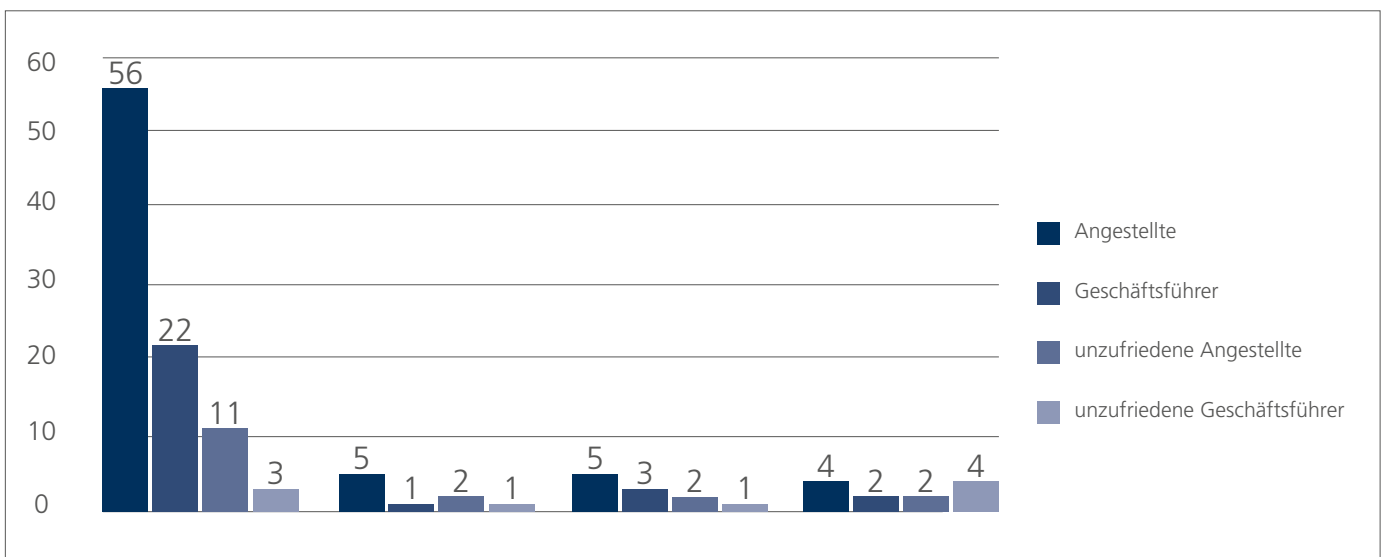


Abbildung 3: Gewählte Büroraumform der Unternehmen sowie gewünschte Büroraumform der mit der aktuellen Büroraumform unzufriedenen Angestellten und Geschäftsführern

klimatische Bedingungen und frische Luft, die Qualität der Einrichtung des Arbeitsplatzes sowie ein fest zugewiesener Arbeitsplatz präferiert. Für die Geschäftsführer ist der Wohlfühlfaktor der Mitarbeiter sowie das gute Preis-Leistungs-Verhältnis der Bürofläche von Interesse.

Redaktion: Zeichnet sich beim Thema Büroraum eine wesentliche Trendwende ab? Geht die Präferenz des tageweisen Homeoffice einher mit der Bereitschaft, einen Gemeinschaftsschreibtisch im Großraumbüro zu nutzen, wo nur der Rollcontainer noch persönlich ist?

Niklas Klein: Nein, ganz und gar nicht. Die Umfrage zeigte, dass die Mitarbeiter der Unternehmen den größten Teil der Arbeitszeit an ihrem persönlichen Arbeitsplatz verbringen und dass das konzentrierte Arbeiten sowohl von Angestellten als auch von Geschäftsführern bevorzugt wird. Der überwiegende Teil der Arbeitnehmer arbeitet in der Büroraumform des Zellenbüros und wünscht sich dies auch für die Zukunft. Der Großteil der Angestellten und Geschäftsführer, welche mit ihrer Büroraumform unzufrieden sind, wünscht sich ebenfalls als Büroraumform das Zellenbüro

Redaktion: Und die Corona-Pandemie mit dem Trend zum Homeoffice ...

Niklas Klein: ... finden wir in den Antworten, die ja die Erfahrungen der Befragten spiegeln, deutlich repräsentiert. Durch die Corona-Pandemie hat etwa die Hälfte aller Befragten begonnen, von zu Hause aus zu arbeiten und will damit auch nach der Pandemie fortfahren.

Redaktion: Was den Büroraum der Zukunft angeht – erfüllen sich die Wünsche der Angestellten, wenn man die Antworten der Geschäftsführer hinzuzieht?

Da ergibt sich ein differenziertes Bild, denn es taucht – nicht ganz unerwartet – eine wichtige intervenierende Variable auf. Zum Beispiel beim Thema Nachhaltigkeit: Sie wird von beiden befragten Gruppen zum größten Teil als wichtig oder sogar sehr wichtig eingeordnet. Das Arbeiten in einer nachhaltigen Immobilie ist erwünscht. Gleichwohl ist nur die Hälfte der Geschäftsführer bereit, einen Mehrpreis von etwa zehn Prozent für eine nachhaltige Immobilie zu zahlen. Die Kosten-Variable sticht als harter Faktor an vielen Stellen die eher weichen wie ideelle Faktoren. So wird auch der Wunsch der meisten Angestellten nach einem

Einzelbüro in Büroneubauten oft nicht erfüllt. Denn die geringere Flächeneffizienz von Einzelbüros würde letztlich zu einer im Vergleich höheren Miete führen.

Redaktion: Angestellte mit Wünschen hier, Chefs mit dem Rechenschieber dort: Haben Sie herausgefunden, was diejenigen dazu sagen, die ganz maßgeblich die Kostenstruktur bestimmen – also die Projektentwickler?

Niklas Klein: Ja, diese Seite wollte ich unbedingt beleuchten. Um zu überprüfen, inwieweit sich diese Sichtweise auf die Anbieter der Büroimmobilien auswirkt, habe ich drei Geschäftsführer bzw. Projektverantwortliche von Projektentwicklungsunternehmen in Experteninterviews befragt, was wirklich sehr interessant war.

Redaktion: Was zählte für die Befragten?

Es stellte sich heraus, dass der Standort bei einer Projektentwicklung von elementarer Wichtigkeit ist. Ein guter Standort sorgt für eine hohe Nachfrage und somit für eine gute Vermietbarkeit sowie einen möglicherweise höheren Kaufpreis. Faktoren wie die Anbindung, die Stellplatzverfügbarkeit und die Nähe zu Universitäten machen diese positiven Eigenschaften aus.

Aus den Expertenmeinungen ergab sich weiter, dass neu geplante Gebäude jetzt und in Zukunft über alle modernen technischen Anforderungen verfügen werden, da die maximale Anzahl an Interessenten angesprochen werden soll. Neben Standards wie einer Kühlung, Lüftung oder einer arbeitsplatzgerechten Beleuchtung ist auch die Gebäudestruktur wichtig, sodass möglichst viele verschiedene Büroraumformen dargestellt werden können und eine Drittverwendung problemlos möglich ist.

Redaktion: Drittverwertung ist natürlich ein Pfund in Sachen Nachhaltigkeit.

Niklas Klein: Ganz richtig. Dazu kommt, dass eine Zertifizierung von Neubauprojekten im Hinblick auf Nachhaltigkeit in den vergangenen Jahren bis heute zunehmend erfolgt. Dies hat den Hintergrund, dass sich zertifizierte Gebäude besser für Investoren und somit auch aus Sicht des Projektentwicklers vergleichen und verkaufen lassen.

Redaktion: Haben sich die Renditen in den letzten Jahren verändert?

Niklas Klein: Die Rentabilität der Errichtung von Bürogebäuden hat sich in den vergangenen Jahren wenig geändert. Zwar sind die Baupreise gestiegen, jedoch sind Mieten und Kaufpreise mindestens im selben Verhältnis gestiegen. Damit ein Projekt grundsätzlich wirtschaftlich sein kann, so machten die interviewten Projektentwickler klar, darf das Grundstück im Einkauf nicht zu teuer sein.

Redaktion: Wenn die Anbieter auf Projektentwicklerseite nun konfrontiert werden mit dem Wunschbild vieler Angestellter nach persönlichen Büros: Was ist da möglich?

Niklas Klein: Insgesamt bestätigten die Anbieter von Büroflächen, dass ein nutzerspezifischer Ausbau von Mietflächen zwar ein großer Vorteil sei. Sofern ein Gebäude jedoch über eine flexible Struktur verfüge, in welcher mehrere Büroraumformen möglich sind, sei dies vorteilhafter. Insofern werde auf klassische Zellenbürogebäude verzichtet, da diese über eine zu geringe Gebäudetiefe verfügen und somit wenig Flexibilität gewährleisten. Aus dem gleichen Grund lassen ältere Bestandsgebäude oft keine moderneren Büroraumformen zu.

Auch die Corona-Pandemie hat gezeigt, dass eine flexible Gebäudestruktur den Umgang mit einer Krisensituation, verbunden mit einer situationsbedingten Umplanung der Grundrisse, erleichtert und daher hilfreich ist. Für den Eigentümer oder Projektentwickler eines solchen Projekts ist an erster Stelle jedoch immer die Wirtschaftlichkeit bzw. die Rendite relevant. Insofern wird immer nur dann auf die besonderen Anforderungen der Nutzer eingegangen,

wenn dies die Drittverwendungsfähigkeit nicht zu stark einschränkt.

Redaktion: Was als Fazit bedeutet?

Niklas Klein: Im Kern bedeutet dies: Eigentlich hätten die meisten Nutzer gern ein Einzelbüro, werden aber künftig aufgrund der geringeren Flächeneffizienz und einer später eingeschränkteren Drittverwendungsfähigkeit des Gebäudes immer öfter darauf verzichten müssen – es sei denn, ihre Tätigkeit kann in einem realistischen Kosten-Nutzen-Vergleich den Anspruch auf das Zellenbüro rechtfertigen.

Redaktion: Prof. Spieker, an Sie möchte ich die letzten Fragen richten und damit gewissermaßen den Kreis schließen. Hätten Sie diese Befragungsergebnisse erwartet? Sind sie eine Momentaufnahme, ein Trend oder bilden sie eine Tendenz ab? Und schließlich: Was sagen sie uns in Bezug auf die Zukunft der Büroimmobilie?

Prof. Spieker: Ich hatte zuvor erwartet, dass die Nutzer mit Blick auf die langen Laufzeiten von Erstmietverträgen einen stärkeren Einfluss auf die Gestaltung der Immobilie nähmen, und damit „Wohlfühl-Trends“ eine größere Rolle spielen würden. Die stärkere Gewichtung der Drittverwendungsfähigkeit und der Flächeneffizienz zeigt aber deutlich, dass mit Blick auf die Nachhaltigkeit und ihre drei Dimensionen ökonomische Belange gegenüber den ökologischen und sozialen Anforderungen maßgeblich sind. Ich erwarte daher, dass sich der Trend zu flexiblen Gebäudestrukturen bei Neukonzeptionierungen fortsetzen wird. Wünschenswerte Ökologische und soziale Aspekte werden dabei nur dann eine Rolle spielen können, wenn sie wirtschaftlich vertretbar sind.

■ ZU DEN AUTOREN

Prof. Dr. Raphael Spieker

Professur für Allgemeine Betriebswirtschaftslehre, insbesondere Finanzierung und Immobilienbewertung an der EBZ Business School – University of Applied Sciences

Kontakt: r.spieker@ebz-bs.de

Niklas Klein

B.A. Real Estate, Absolvent der EBZ Business School (FH)

Kontakt: klein.niklas@web.de

■ IMPRESSUM

EBZ Business School (FH)

Springorumallee 20
44795 Bochum

Tel: +49 234 9447 700

www.ebz-business-school.de

rektorat@ebz-bs.de

Rektorat:

Prof. Dr. Daniel Kaltofen, Rektor

Diana Ewert, Kanzlerin

Prof. Dr.-Ing. Armin Just, Prorektor für Studium und Lehre

Prof. Dr. Viktor Grinewitschus, Prorektor für Forschung

V.i.S.d.P.:

EBZ Business School,

Dr. Nils Rimkus, n.rimkus@e-b-z.de

Jenny Langenberg, j.langenberg@e-b-z.de

Layout:

Boris Dronjic, b.dronjic@e-b-z.de

Erscheinungsdatum:

September 2021