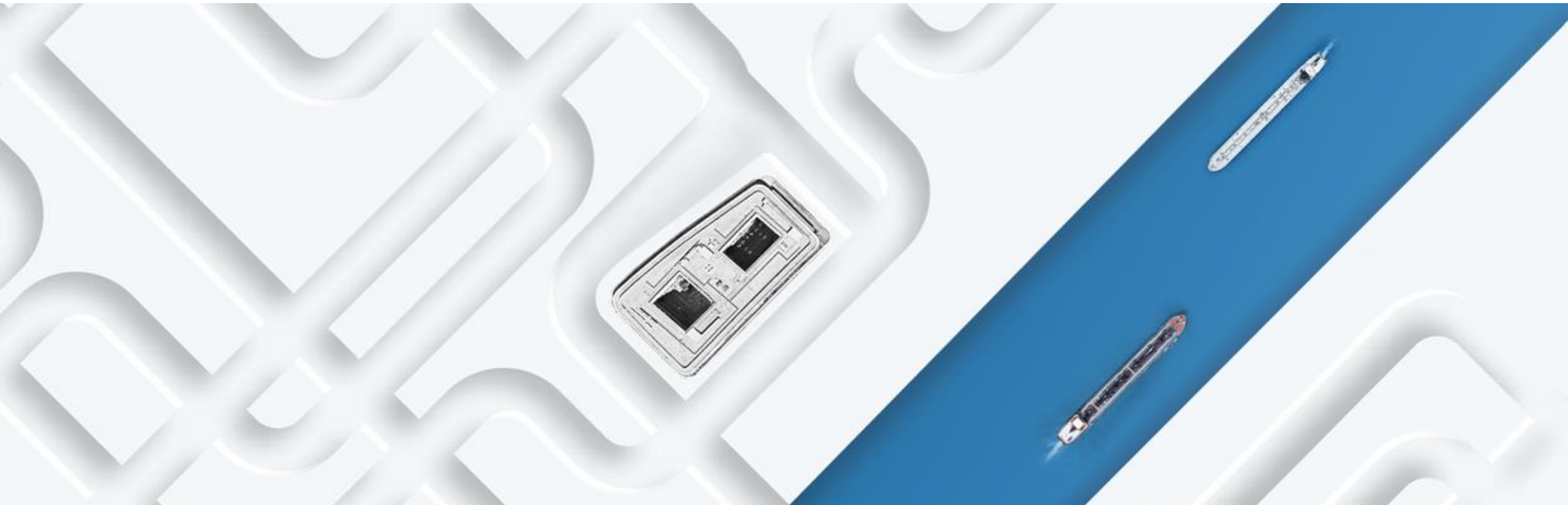


„Mehr Homeoffice = weniger Büro? Auswirkungen veränderter Arbeitsformen nach Corona auf den Büroimmobilienmarkt“

VDSt-Session "Gestaltungswirkung und Veränderungspotential von Corona auf Stadt, Wirtschaft und Gesellschaft"



Agenda

1

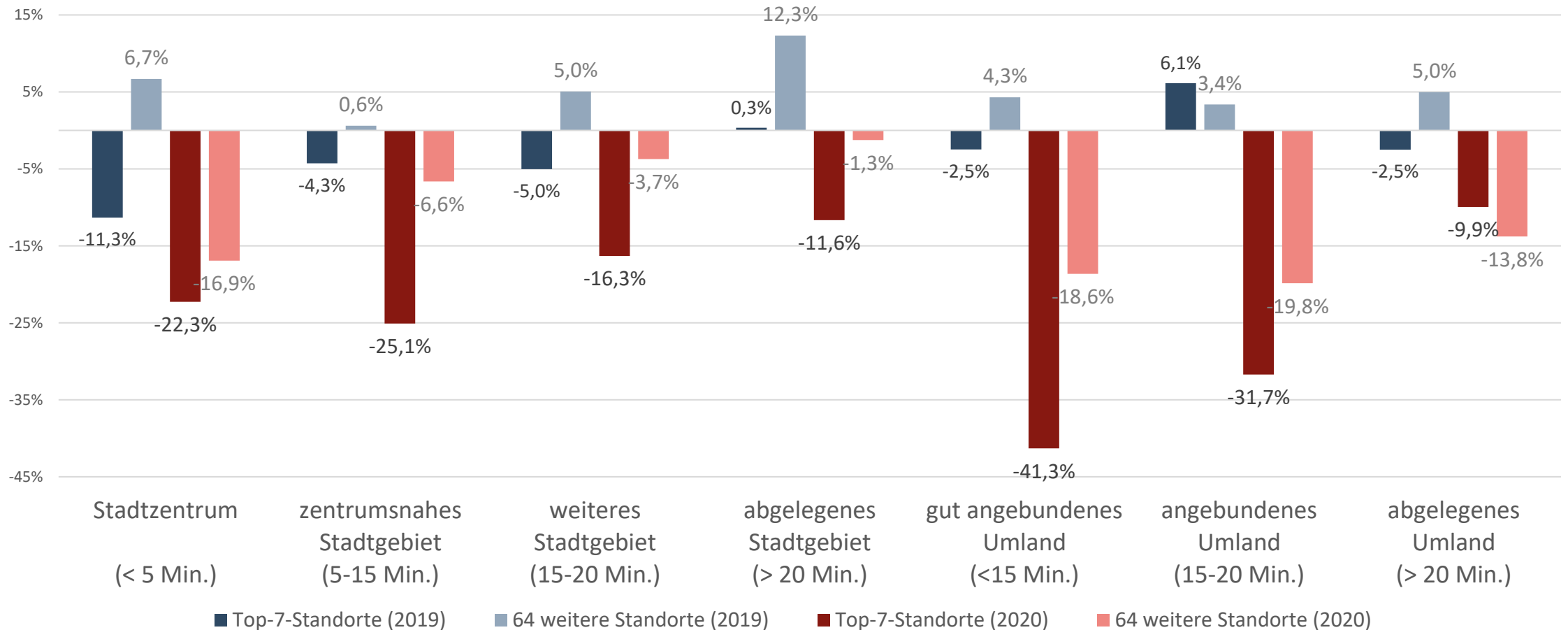
Büroimmobilienmarkt und Homeoffice – wo stehen wir, wo könnte es hingehen?

2

Welche Aspekte des Homeoffices sind bei Prognosen über die Entwicklung des Büroimmobilienmarktes zu beachten?

Angebote für Büroflächen sind in allen Lagen zurückgegangen

Veränderung der Anzahl an Angeboten nach städtischer Lage in Prozent gegenüber Vorjahr



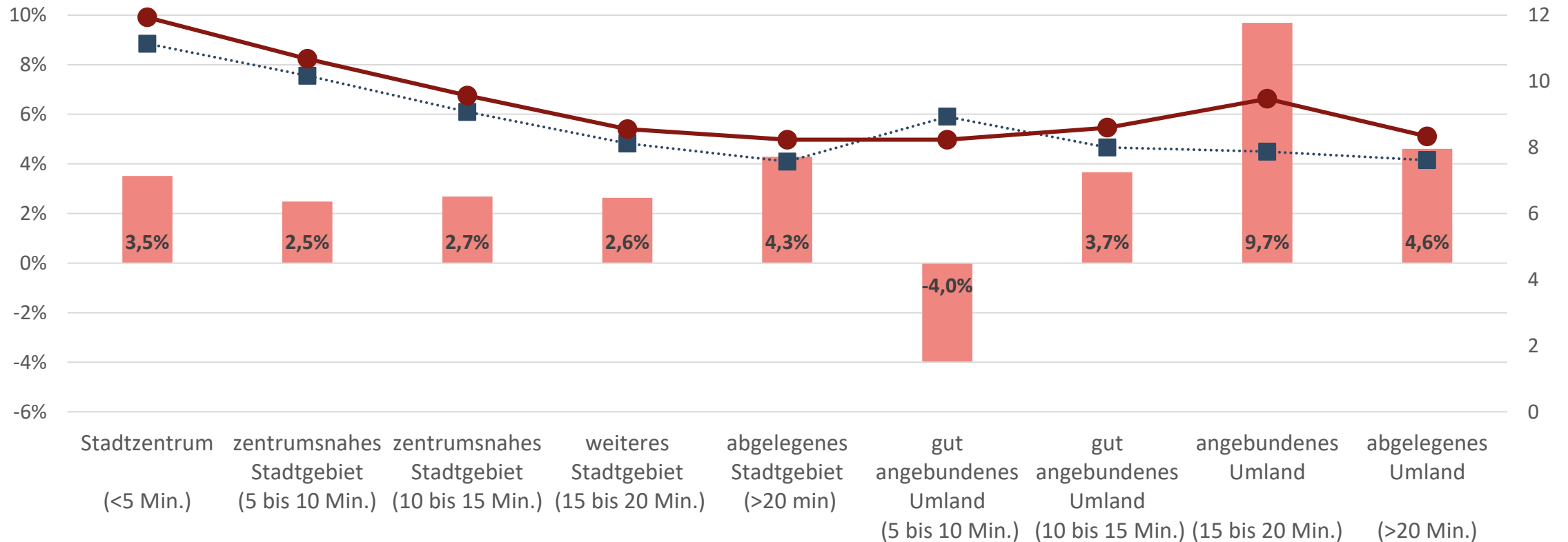
Top-7-Standorte: Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München (37 Prozent aller Angebote in 2020)

(Zahl) Entfernung in staufreien Autominuten vom Stadtzentrum (idR. Hbf)

Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft; Datengrundlage: Value AG

Preise sind in dennoch fast allen Lagen gestiegen

Miete von Büroimmobilien 2018 und 2020 in € (rechte Skala) und Veränderungsrate in Prozent (linke Skala)

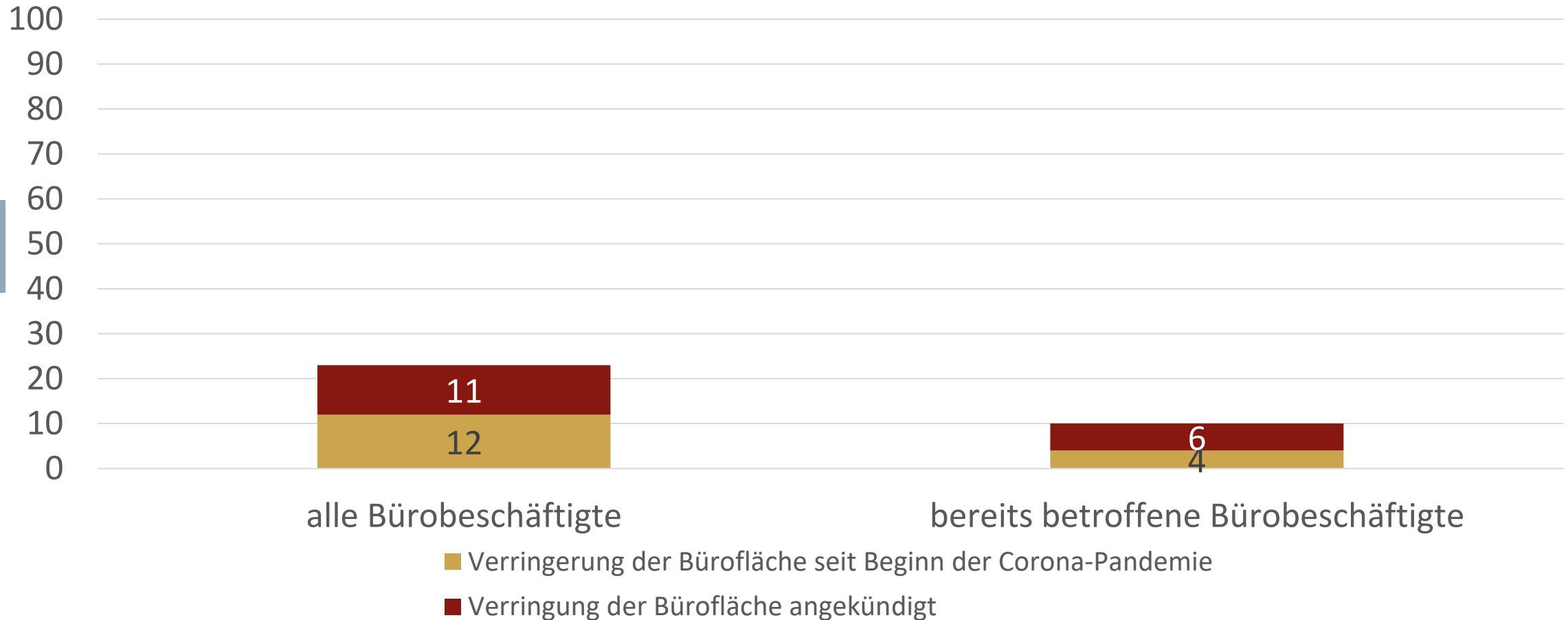


■ durchschnittliche Wachstumsrate pro Jahr 2018-20 (linke Achse) ■···· hedonische Mieten 2018 (Daten 2018/19) ●— hedonische Mieten 2020 (Daten 2019/20)

SG = Stadtgebiet. UL = Umland(Zahl) Entfernung in staufreien Autominuten vom Stadtzentrum (idR. Hbf)
 Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft; Datengrundlage: Value AG

Bislang wenig Abbau von Büroflächen

Anteil der Bürobeschäftigten in Prozent (Mitte Juli 2021)

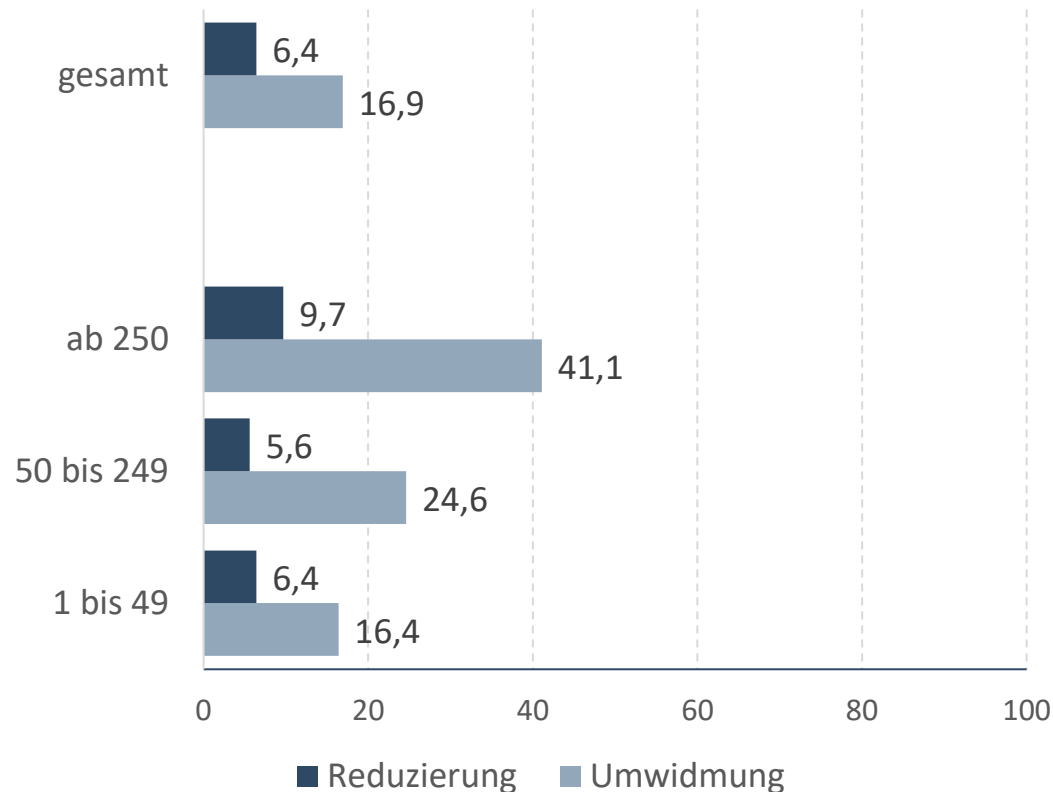


Quellen: Bonin/Rinne, 2021b auf Basis 7. Welle Beschäftigtenbefragung „Arbeitssituation, Belastungsempfinden und Zukunftssorgen im Kontext der Corona-Pandemie“ Welle 7

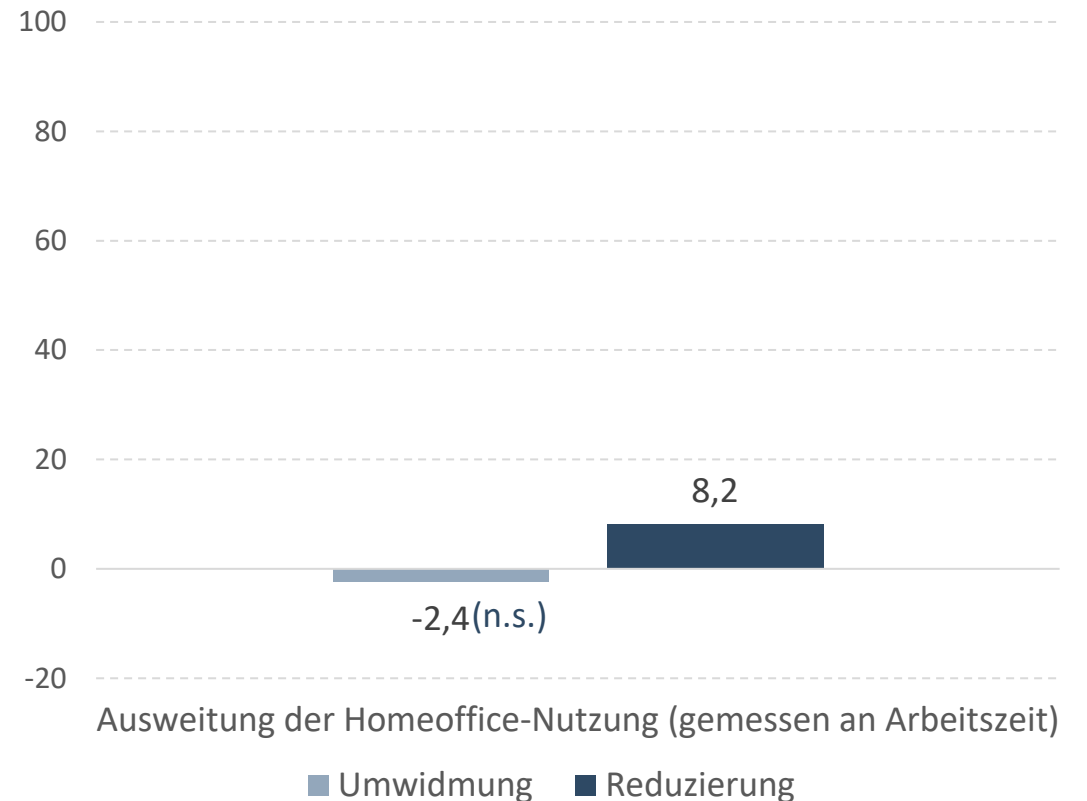
Homeoffice-Ausweitung geht mit sinkender Bürofläche einher

Planungen zur Büroflächennutzung in 2021 (Befragungszeitraum Ende 2020)

Umwidmung¹ und Reduzierung²
Anteil der Unternehmen in Prozent



Zusammenhang mit Homeoffice-Nutzung
Durchschnittliche marginale Effekte in %-Punkten³

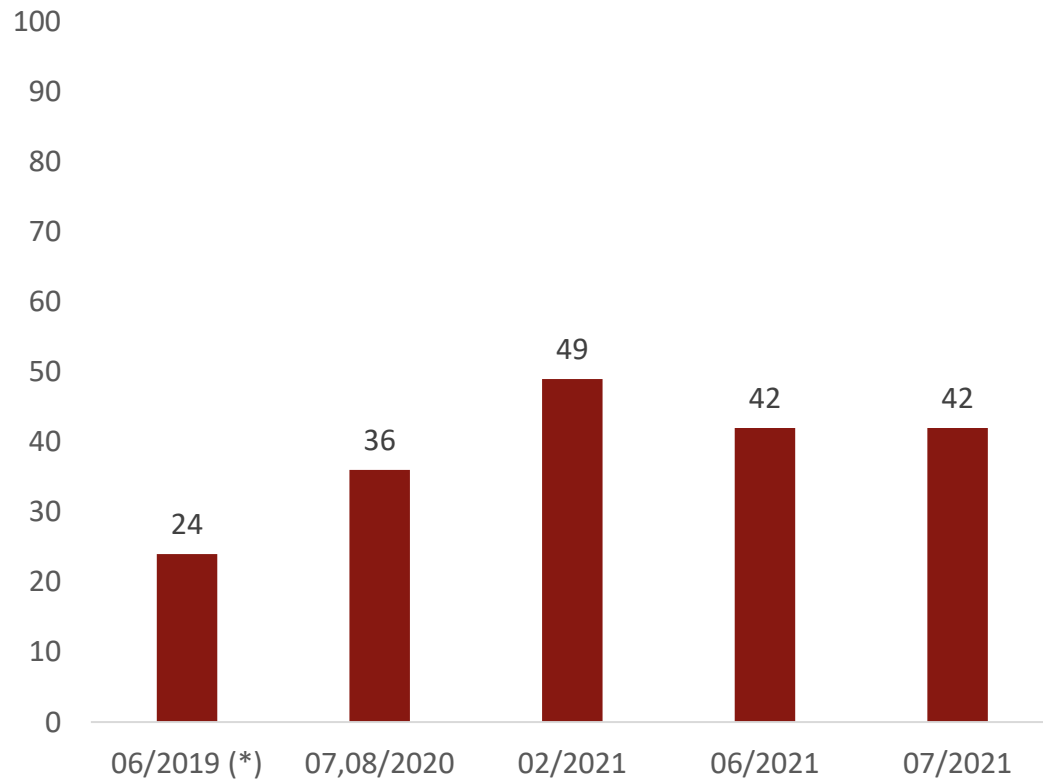


1 z. B. größere Abstände zwischen Arbeitsplätzen, Umwidmung von Gruppen- oder Großraumbüros in kleinere Büroeinheiten. 2 z.B. im Zuge eines Umzugs oder eines neuen Mietvertrags, durch Untervermietung oder Rückgabe an Vermieter. 3 logistische Regression mit abhängiger Variable (Reduzierung, Umwidmung = ja/nein; weitere Kontrollen: Größen-/Branchendummies, Tarifbindung/betriebliche Interessenvertretung, Export-/F&E-/Innovationsaktivitäten, Region, Beschäftigtenstruktur (Geschlecht, Alter, Qualifikation), Geschäftslage (Ertragslage, Belegschaftsentwicklung, Corona-Effekt), Geschäftserwartungen (Umsatz, Ertrag, Investitionen, Beschäftigung)
Quellen: IW-Personalpanel 2020 (Welle 26). Institut der deutschen Wirtschaft

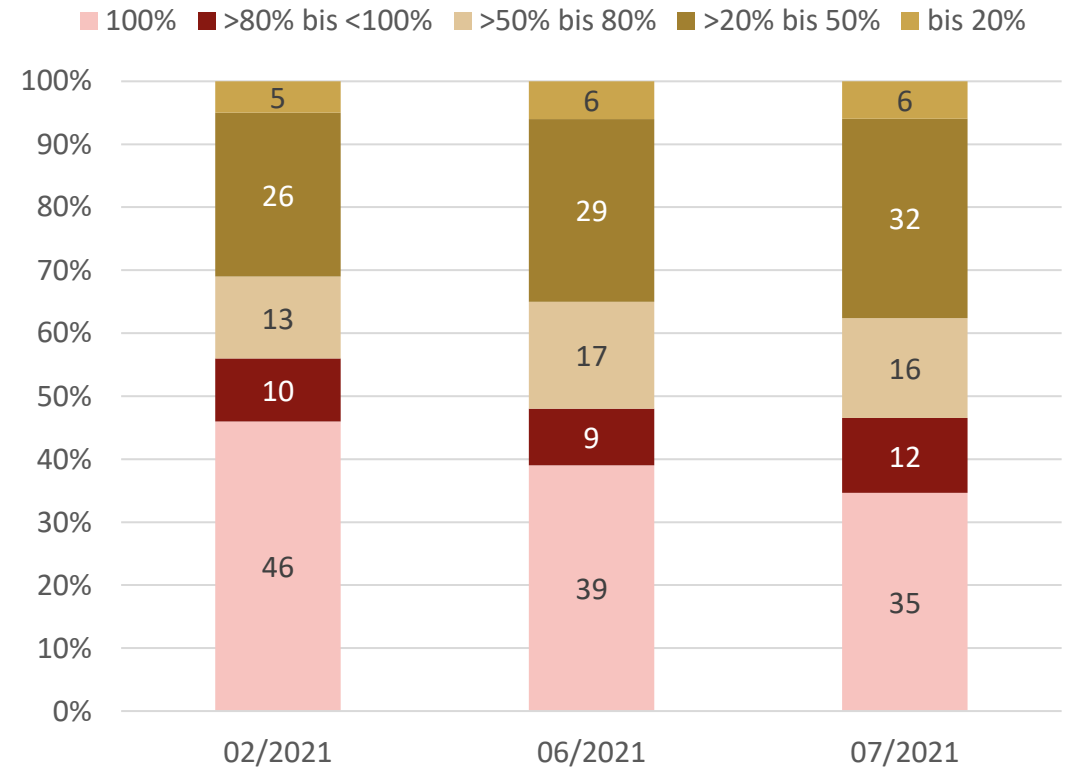
Homeoffice-Nutzung – vor und während Corona

Anteil der Beschäftigten in %

Homeoffice-Potenzial ist derzeit ausgeschöpft –
Beschäftigte im Homeoffice



Umfang der Homeoffice-Arbeitszeit² sinkt aber
wieder



1 Darstellungen des IZA 2 Anteil der Homeofficebeschäftigten. 3 Zeitpunkt der Frage Mai 2021.

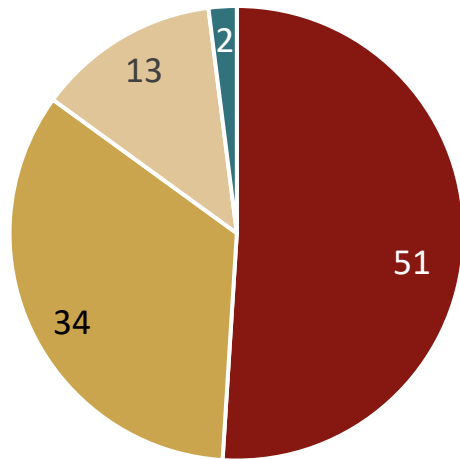
(*) Stichprobe der Beschäftigtenbefragung „Wünsche und Einstellungen zu mobilem Arbeiten und Homeoffice“ unterscheidet sich insb. mit Blick auf Altersgrenzen von den Stichproben der Befragungen in 2020 „Homeoffice vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie“ und 2021 (Beschäftigtenbefragung „Arbeitssituation, Belastungsempfinden und Zukunftssorgen im Kontext der Corona-Pandemie“, Wellen) 2, 6, 7

Quellen: Bonin et al., 2020; Bonin/Rinne, 2021a und b

Betriebliches Büro bleibt beliebt, mehr Homeoffice gewünscht

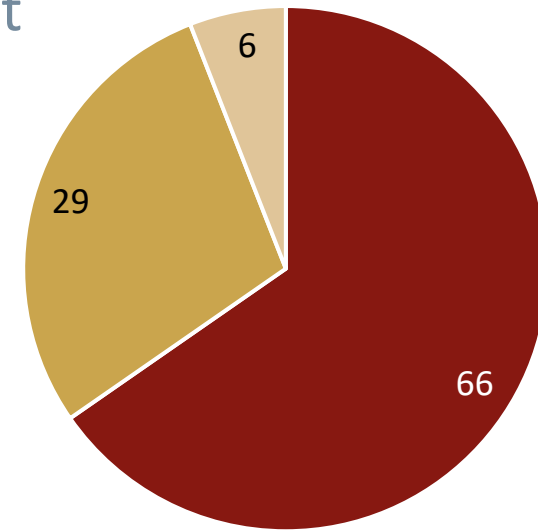
Anteil der Beschäftigten in Prozent¹

Präferenzen für den Arbeitsort²



- betrieblicher Büroarbeitsplatz
- Homeoffice
- wohnortnahe Bürogemeinschaft
- weiß nicht / k.A.

Ausweitung der Homeoffice-Arbeitszeit³
im Vergleich zur Situation vor Corona⁴
gewünscht



- mehr Homeoffice-Arbeitszeit gewünscht
- gleiche Homeoffice-Arbeitszeit gewünscht
- weniger Homeoffice-Arbeitszeit gewünscht

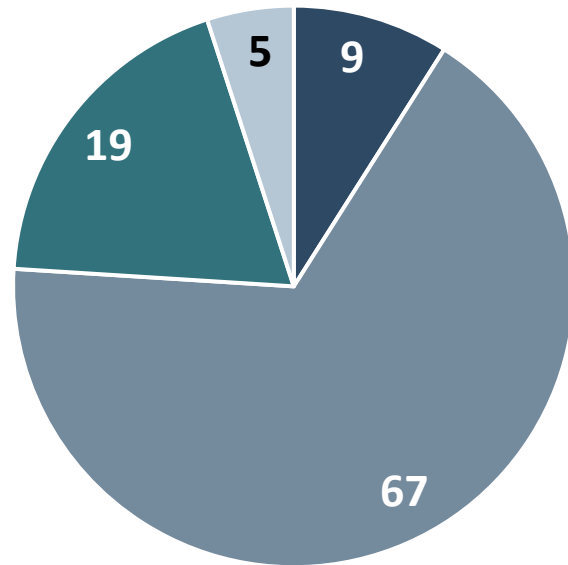
¹ Darstellungen des IZA. ² Anteil der Bürobeschäftigten im Juli 2021. ³ Homeofficebeschäftigten. ⁴ Zeitpunkt der Frage Mai 2021.

Quellen: Bonin/Rinne, 2021c (5 Welle) und b (7. Welle). Beschäftigtenbefragung „Arbeitssituation, Belastungsempfinden und Zukunftssorgen im Kontext der Corona-Pandemie“

Wie geht es aus Sicht der Unternehmen weiter?

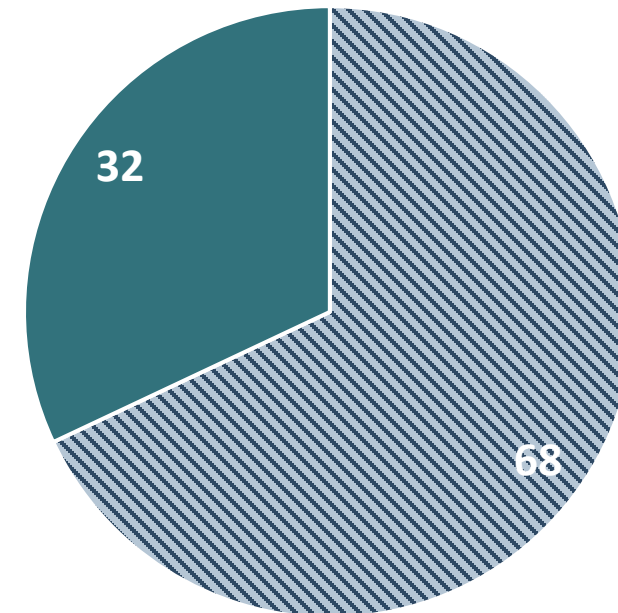
Homeoffice-Pläne von Betrieben / Unternehmen

Pläne für Arbeit von Zuhause im Vergleich zur Zeit vor der Krise: Anteil der Betriebe in %¹



- im geringeren Umfang
- im selben Umfang
- im größeren Umfang
- weiß nicht / k.A.

Anteil der Unternehmen, die über die Corona-Krise hinaus den zeitlichen Umfang, in dem mobiles Arbeiten möglich ist, erhöhen wollen in %²



- nein / kann ich nicht beurteilen
- ja

¹ Backhaus/Tisch/Kagerl/Pohlan, 2020, Arbeit von zuhause in der Corona-Krise: Wie geht es weiter? BAuA: Bericht kompakt. ² Stettes/Voitgländer, 2021, Büroflächenabbau bleibt die Ausnahme, IW-Kurzbericht 6/2021

Warum wird Homeoffice-Potenzial vielleicht nicht ausgeschöpft?

Persönliche Eignung: Homeoffice ist nicht für jede(n) etwas, selbst bei Wunsch.

2



Homeoffice setzt Eigenverantwortung voraus und ist nicht bei jeder/jedem im erforderlichen Umfang vorhanden



Homeoffice geht mit mehr Ergebnisverantwortung einher und nicht jede/jeder möchte diese in letzter Konsequenz tragen

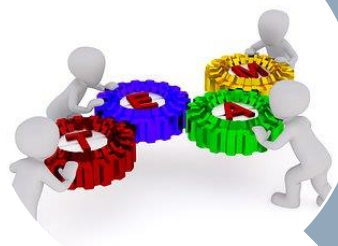
- Zeitliche und inhaltliche Anforderungen sind anspruchsvoller.¹
- Zeitlicher und inhaltlicher Gestaltungsspielraum von Homeoffice-Beschäftigten / mobil Arbeitenden ist größer¹
- Mobil / im Homeoffice arbeitende Beschäftigte erhalten signifikant häufiger individuelle Leistungsprämien und Gewinnbeteiligungen.²

1 z.B. Hammermann/Stettes, 2017, Mobiles Arbeiten in Deutschland und Europa – Eine Auswertung auf Basis des European Working Conditions Survey, in IW-Trends 3/2017. Backhaus/Wöhrmann/Tisch, 2020, BAuA-Arbeitszeitbefragung: Telearbeit in Deutschland, BAuA: Bericht kompakt. 2 Hammermann/Stettes, Stellt die Digitalisierung neue Anforderungen an Führung und Leistungsmanagement, in IW/Trends 4/2017
Bildquelle: Pixabay

Warum wird Homeoffice-Potenzial vielleicht nicht ausgeschöpft?

Unternehmens- und Arbeitskultur müssen passen.

2



Bedeutung des Betriebs als sozialer Ort und Zusammenhalt in der Belegschaft sollen bewahrt werden.



Arbeitskulturen innerhalb des Unternehmens prägen Wunsch nach Präsenz.

- Mehr als 60 % der Beschäftigten ohne Homeoffice-Nutzung in 2017 führten als Hindernis an, dass die Führungskräfte die Anwesenheit wünschten (im Oktober 2020 waren es deutlich weniger als 20%)¹

- 70 % der Beschäftigten ohne Homeoffice-Nutzung in 2017 führten die erschwerte Zusammenarbeit mit Kolleginnen und Kollegen als Hindernis an (im Oktober 2020 weniger als 20%)¹

¹ Frodermann/Grunau/Haas/Müller, 2021, Homeoffice in Zeiten von Corona – Nutzung, Hindernisse und Zukunftswünsche, IAB-Kurzbericht 5/2021
Bildquelle: Pixabay

Warum wird Homeoffice-Potenzial vielleicht nicht ausgeschöpft?

Eignung des häuslichen / Co-Working Arbeitsplatzes nicht immer gewährleistet.

2



Technische Ausstattung und fehlende räumliche Eignung stehen der Arbeit im Homeoffice im Wege.



Datenschutz und Datensicherheit müssen gewährleistet sein.

- Bei 46% der Beschäftigten ohne Homeoffice-Nutzung in 2017 fehlten als Hindernis die technischen Voraussetzungen (im Oktober 2020 waren es noch knapp 30%).¹
- Homeoffice: Der Unterschied zwischen Telearbeit und mobiler Arbeit ist bedeutsam.
- Der vermehrte Einsatz von Homeoffice hat die Schäden durch Cyber-Angriffe im Homeoffice zwischen 2019 und 2021 um 31 Mrd. Euro erhöht.²

1 Frodermann/Grunau/Haas/Müller, 2021, Homeoffice in Zeiten von Corona – Nutzung, Hindernisse und Zukunftswünsche, IAB-Kurzbericht 5/2021. 2 Engels, 2021, Cybersicherheit: 52,5 Mrd. Euro Schaden durch Angriffe im Homeoffice. IW-Kurzbericht 54/2021.

Bildquelle: Pixabay



Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!

Dr. Oliver Stettes

Leiter des Kompetenzfelds
Arbeitsmarkt und Arbeitswelt

0221 – 4981 697
stettes@iwkoeln.de
www.iwkoeln.de

