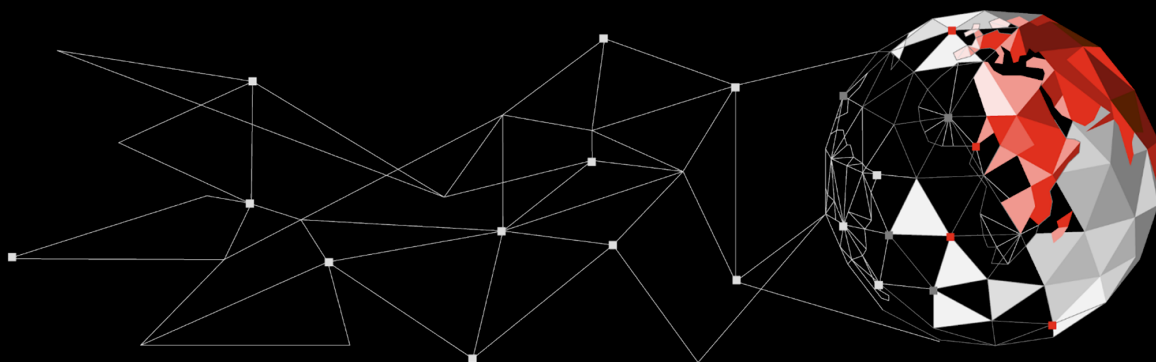
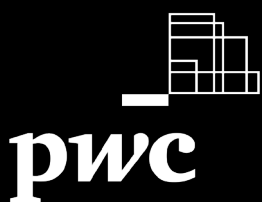




Mehr Home, weniger Office

PwC-Studie zu Corporate Real Estate Management
Wann sich eine Flächenoptimierung für Nutzer rechnet

Oktober 2020



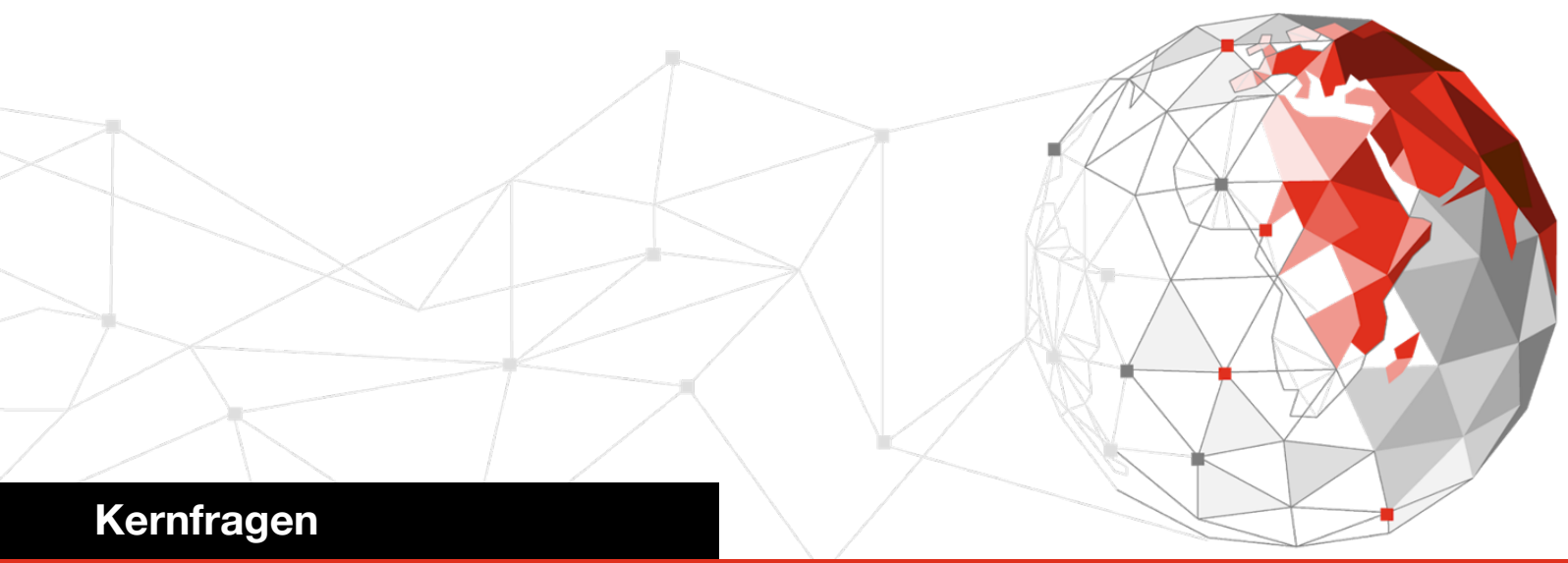


Die Büroarbeitswelt, wie wir sie kannten, hat sich seit Ausbruch der Covid-19-Pandemie stark verändert. Die notwendigen Regelungen zur Eindämmung der Pandemie zwangen viele Büroangestellte in die Arbeit von zu Hause. Seither entwickelt sich das Arbeiten im Homeoffice unter dem Einsatz von neuen Technologien und Softwarelösungen zum „New Normal“.

Für viele deutsche Unternehmen zeigt sich mittlerweile, dass die Arbeit aus dem Homeoffice nicht nur technisch besser funktioniert als zu Beginn gedacht, sondern auch entscheidende Einsparungspotenziale bietet, die nicht nur in Krisenzeiten von Bedeutung sind. Wer Mitarbeiter aus dem Homeoffice arbeiten lässt, benötigt potenziell weniger Bürofläche, wird zu einem attraktiveren Arbeitgeber und spart entscheidende Kosten ein.

Andererseits verlangt die langfristige Transformation zu einem „Büro der Zukunft“ ein gewisses Maß an Anfangsinvestitionen.

Doch wann zahlen sich die Investitionen in ein verstärktes Homeoffice Modell aus?



Kernfragen

Wir haben sowohl Arbeitgeber als auch Arbeitnehmer von über 100 deutschen Unternehmen diverser Branchen (Industrie, Handel, Dienstleistung) befragt. Es galt hierbei herauszuarbeiten, ob das Arbeiten von zu Hause als Ausnahmezustand wahrgenommen wird oder ob sich inzwischen etablierte Homeoffice-Modelle langfristig durchsetzen können. Es stellt sich zudem die Frage, ob sich die Sicht der Arbeitgeber mit der der Arbeitnehmer deckt oder ob es deutliche Unterschiede in Bezug auf Umsetzbarkeit, Produktivität und Kosten gibt. Dabei zielen die Fragen nicht per se auf die Annahme eines zukünftigen Flächenabbaus ab. Schließlich ist aufgrund erhöhter Hygiene- und Abstandsvorschriften auch ein erhöhter Flächenbedarf denkbar. Wird sich also das „Büro der Zukunft“ tatsächlich signifikant vom heutigen Büromodell unterscheiden?

Aus den Ergebnissen unserer Umfrage lesen wir, dass Arbeitgeber wie auch Arbeitnehmer einem verstärkten Homeoffice-Modell auch in Zukunft offen gegenüberstehen bzw. dies aktiv einfordern. Die Grundvoraussetzungen für eine feste Etablierung von Homeoffice sind demnach bei den meisten Unternehmen gegeben. Viele Unternehmen, die Büroflächen anmieten oder im Eigenbestand halten, stellen sich derzeit die Frage, ob sie aufgrund der aktuellen Situation ihre Büroflächen und -konzepte anpassen sollten. Sowohl über das Maß der Anpassung als auch über die Kosten einer Anpassung herrscht zumeist Unklarheit.

Um aus wirtschaftlicher Sicht Transparenz zu schaffen, haben wir unsere Umfrageergebnisse in ein auf marktgerechten Annahmen basierendes quantitatives Modell eingespeist. Unsere Studie liefert damit eine quantitative Einordnung möglicher Einsparungspotenziale aus Nutzersicht. Wir beantworten folgende Kernfragen:



1. Wie wirkt sich das Homeoffice auf die Mitarbeiterproduktivität aus?
2. Mit welchem Flächenbedarf wird zukünftig gerechnet und ab wann lohnt sich die Investition in neue Arbeitsmodelle?
3. Welche Faktoren beeinflussen die Wirtschaftlichkeit einer Flächenveränderung?

Wir fassen die Kernaussagen aus unserer Umfrage und unserem quantitativen Modell im Folgenden zusammen.



Umfrageergebnisse

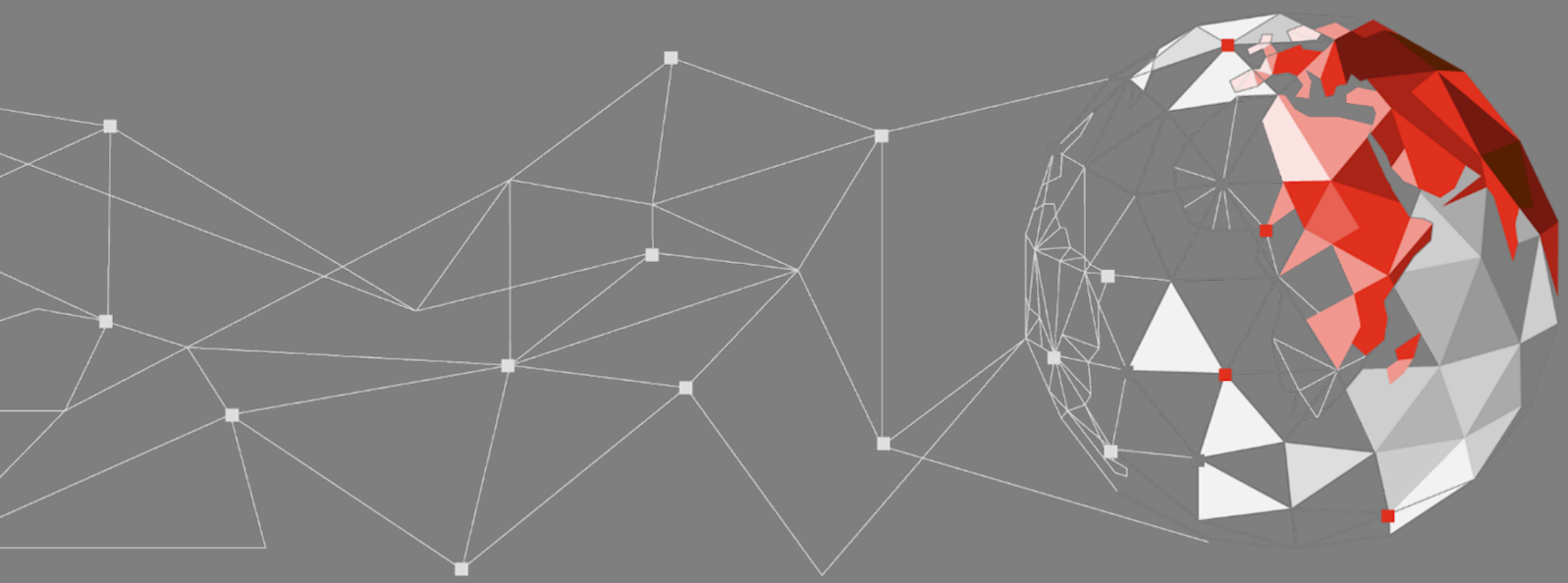
- **Produktivität:** Arbeitgeber und Arbeitnehmer bewerten bisherige Erfahrungen mit Homeoffice als erfolgreich und beobachten eine unveränderte oder höhere Produktivität.
- **Anzahl Homeoffice-Tage:** 71% der Arbeitnehmer wollen in Zukunft mehr Homeoffice. Arbeitgeber rechnen mit einem Anstieg der wöchentlichen Homeoffice-Tage von durchschnittlich 2,0 auf 3,3 Tage.
- **Flächenabbau:** 60% der Arbeitgeber gehen von einer Reduktion des Flächenbedarfs innerhalb der nächsten drei Jahre aus – durchschnittlich sollen 20% der Flächen abgebaut werden.



Analyseergebnisse

- **Kosten des Flächenabbaus:** Für Miet- wie für Eigentumsimmobilien können sich Flächenveränderungen ab 8% Flächenabbau lohnen.
- **Einsparpotenzial:** Bei einem Flächenabbau von 20% sind Einsparungen von bis zu 12% der immobilienbezogenen Kosten innerhalb von zehn Jahren möglich.
- **Kostenfaktoren:** Maßgebliche Faktoren für die Wirtschaftlichkeit eines Flächenabbaus sind die Kosten für Umbaumaßnahmen, die Restlaufzeit des Mietvertrags und der Mietzins.

Zusätzlich zu diesen Aussagen sind qualitative Faktoren zu berücksichtigen, die sich in unserem Modell nicht quantifizieren lassen. Hierunter fallen beispielsweise die Auswirkungen von Homeoffice auf die Unternehmenskultur, die Anwerbung neuer Mitarbeiter sowie deren Einarbeitung. Diese Faktoren müssen in die Entscheidungsfindung mit einfließen.



Inhaltsverzeichnis

Einleitung	01
Kernfragen	02
Kernaussagen	03
Umfrage und Ergebnisse	06
Einleitung	06
Perspektive Homeoffice	07
Mitarbeiterproduktivität	08
Kosten für Homeoffice & Flächenveränderung	10
Entwicklung Flächenbedarf	11
Zusammenfassung	12
Wirtschaftlichkeit des Flächenabbaus	13
Szenario 1 – Mietszenario	15
Szenario 2 – Eigentum – Vermietung an Dritte	17
Szenario 3 – Eigentum – Sale & Leaseback	19
Zusammenfassung	21
Studienergebnisse und PwC Services	22
Anhang und zusätzliche Informationen	24

Homeoffice auch in Zukunft – eine Frage der Wirtschaftlichkeit

Eine deutliche Mehrheit der Arbeitgeber bezeichnete die Umstellung auf das Homeoffice als erfolgreich und plant auch in Zukunft mit verstärkter Arbeit aus dem Homeoffice. Für diese Entscheidung liefert unsere Studie den Unternehmen eine Grundlage zur Kosten-Nutzen-Analyse.

Die Ergebnisse unserer Arbeitgeber- und Arbeitnehmerumfrage umfassen die Kategorien

- Perspektive Homeoffice
- Mitarbeiterproduktivität
- Kosten für Homeoffice und Flächenabbau
- Entwicklung Flächenbedarf

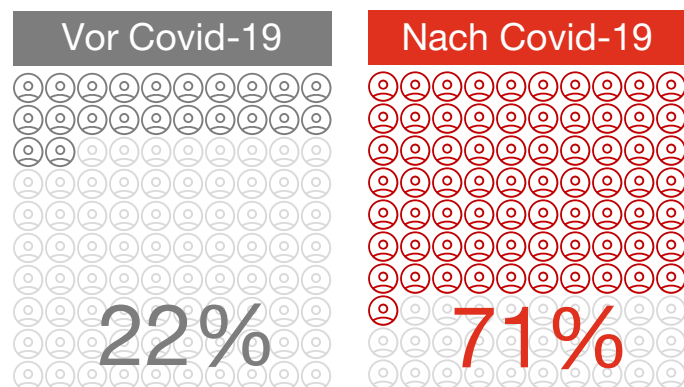


Perspektive Homeoffice

Arbeitgeber rechnen mit einem Anstieg der wöchentlichen Homeoffice-Tage um 65% von durchschnittlich 2,0 Tagen auf 3,3 Tage pro Woche.

Die befragten Arbeitnehmer wünschen sich langfristig häufiger im Homeoffice arbeiten zu können. Während vor dem Ausbruch der Covid-19-Pandemie lediglich ein geringer Anteil der Arbeitnehmer mindestens einen Tag pro Woche im Homeoffice arbeitete, wünschen sich dies mehr als zwei Drittel der Befragten für die Zukunft.

Arbeitnehmer: Wunsch im Homeoffice zu arbeiten (vor vs. nach Covid-19)

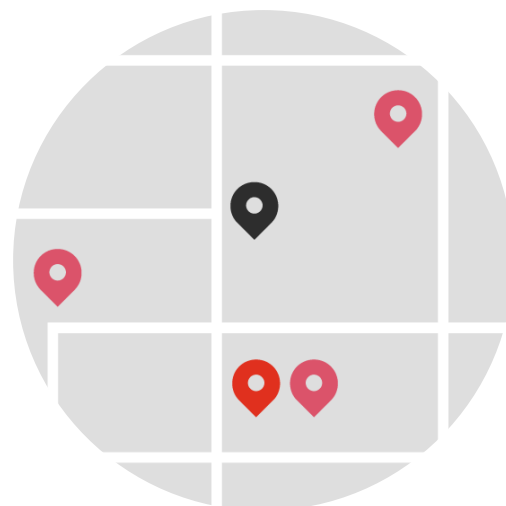
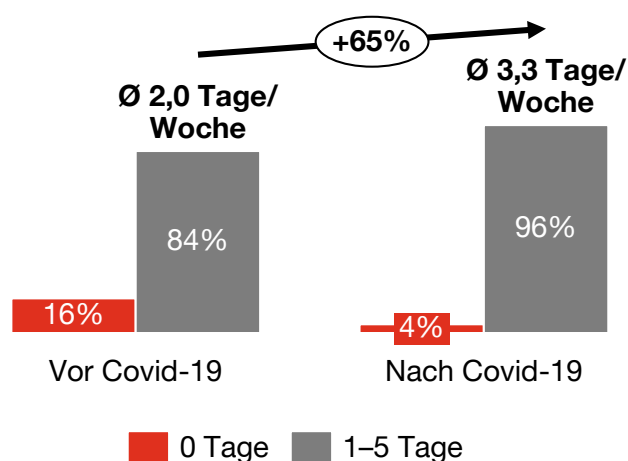


Auch die Arbeitgeberseite rechnet mit einem Anstieg des Homeoffice in Zukunft. Laut Arbeitgeberumfrage lassen jedoch lediglich die Hälfte der Bürojobs auf Basis ihres Tätigkeitsprofils eine Arbeit im Homeoffice zu.

50% der Bürojobs erlauben das Arbeiten aus dem Homeoffice

Laut Aussage der befragten Arbeitgeber arbeiteten deren Angestellte vor Ausbruch der Covid-19-Pandemie durchschnittlich zwei Tage pro Woche im Homeoffice. Aufgrund der Entwicklungen in den letzten Monaten rechnen sie auch langfristig mit einem Anstieg der Homeoffice-Tage um 65% im Vergleich zur Situation vor Covid-19.

Arbeitgeber: Homeoffice-Tage pro Woche vor und nach Covid-19

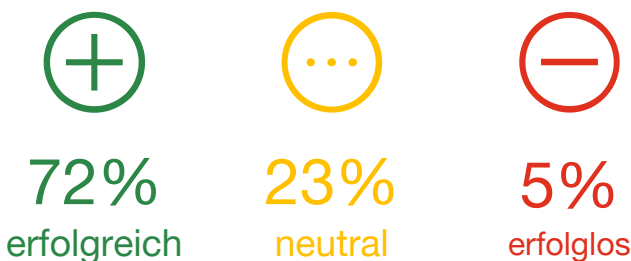


Mitarbeiterproduktivität

Die große Mehrheit der Arbeitgeber und Arbeitnehmer beobachtet eine unveränderte oder höhere Produktivität im Homeoffice.

Arbeitgeber sehen den Wechsel ins Homeoffice größtenteils positiv. Insgesamt bezeichnet eine deutliche Mehrheit den Wechsel ins Homeoffice als erfolgreich.

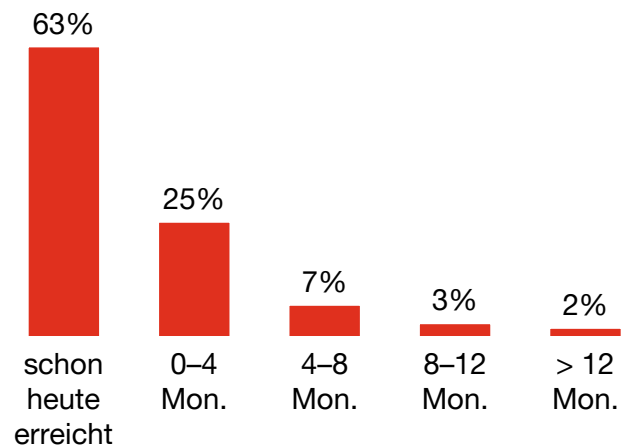
Arbeitnehmer: Allgemeine Einschätzung des Wechsels ins Homeoffice



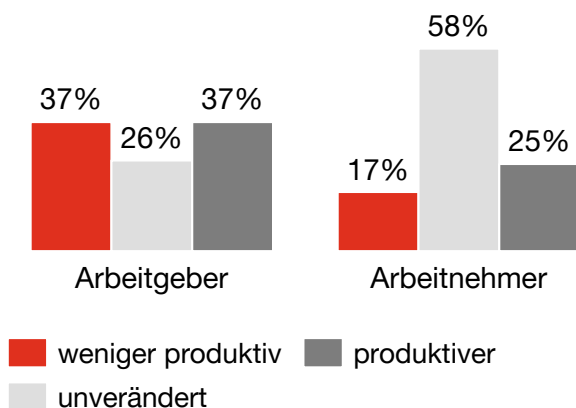
Zum Einfluss des Homeoffice auf die Mitarbeiterproduktivität zeigt sich ein differenziertes Stimmungsbild unter den Befragten. Während die Arbeitgeber zu gleichen Teilen von höherer bzw. geringerer Produktivität ihrer Mitarbeiter sprechen, stufen die Arbeitnehmer ihre Produktivität im Homeoffice als tendenziell höher ein. Insgesamt zeichnen die Ergebnisse unserer Umfrage somit ein leicht positives Bild von der Auswirkung des Homeoffice auf die Mitarbeiterproduktivität.

Ein Ergebnis sticht in diesem Zusammenhang hervor: Soweit Arbeitgeber von einem Rückgang der Mitarbeiterproduktivität berichten, gehen sie trotzdem nur von einer temporären Disruption aus. Nahezu alle Befragten rechnen damit, dass die Produktivität ihr altes Niveau bereits nach weniger als vier Monaten wieder erreicht haben wird, soweit sich ein verstärktes Homeoffice-Modell durchsetzt.

Arbeitgeber: Wie lange dauert es, bis die Produktivität ihr altes Niveau erreicht hat?



Arbeitgeber und Arbeitnehmer: Veränderung der Produktivität durch Wechsel ins Homeoffice

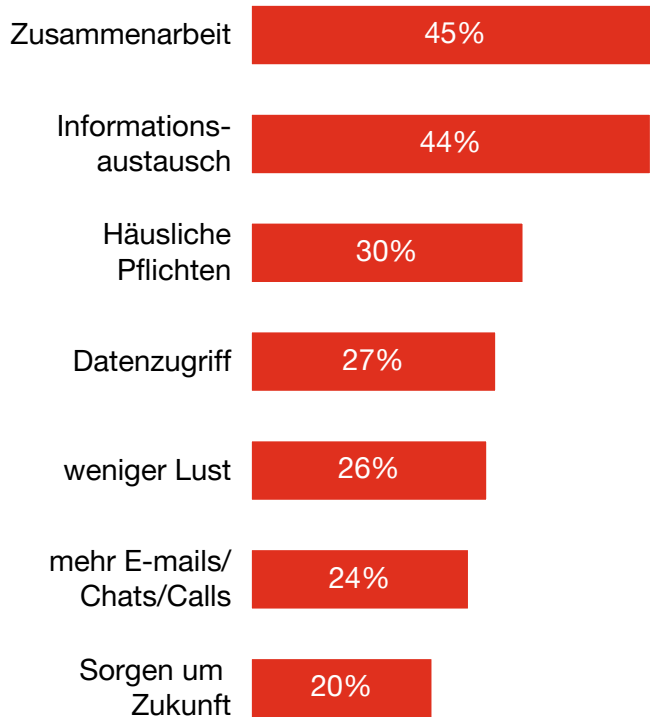


Mitarbeiterproduktivität

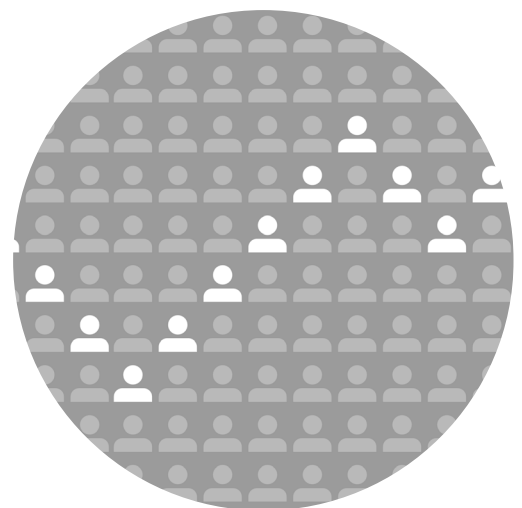
Die große Mehrheit der Arbeitgeber und Arbeitnehmer beobachtet eine unveränderte oder höhere Produktivität im Homeoffice.

Soweit die Befragten eine geringere Produktivität im Homeoffice feststellen, wird insbesondere die veränderte Kommunikation als Grund angeführt. So beklagt fast die Hälfte der Arbeitnehmer Schwierigkeiten bei der Zusammenarbeit im Team und berichtet über generelle Probleme beim Informationsaustausch.

Arbeitnehmer: Welche der folgenden Punkte tragen zu einem Rückgang der Produktivität bei?



Der Implementierung effektiver Kommunikationslösungen und passender IT-Systeme kommt somit besondere Bedeutung zu.



Kosten für Homeoffice und Flächenabbau

Unternehmen planen mit Umbaumaßnahmen i.H.v. durchschnittlich ca. 220 € pro m² Bürofläche und ca. 950 € pro Mitarbeiter für technische Ausstattung.

Eine erfolgreiche Umstellung auf ein verstärktes Homeoffice Modell setzt Investitionen in die vorhandene Infrastruktur voraus. Durch sie wird die Arbeit aus dem Homeoffice – und damit eine Reduzierung der Bürofläche – ermöglicht.

Die befragten Arbeitgeber planen mit Umbaumaßnahmen an den bestehenden Büroflächen, insbesondere für zusätzliche Meetingräume, digitale Infrastruktur am Arbeitsplatz und flexibles Desk Sharing. Hierfür rechnen sie im Durchschnitt mit Kosten von 220 € pro m².

220 € pro m² im Durchschnitt für die Umbaumaßnahmen an den Büroflächen

Laut unseren Umfrageergebnissen besteht zudem bei der technischen Ausstattung von Mitarbeitern Handlungsbedarf.

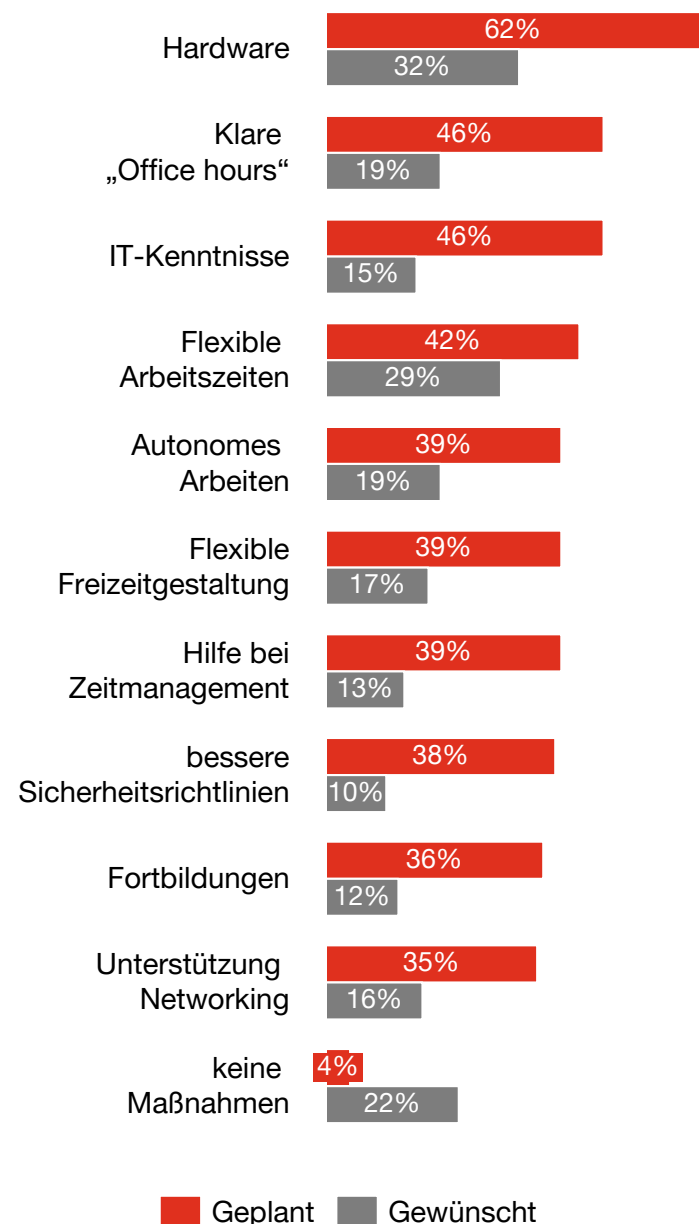
Im Schnitt verfügt derzeit 57% der Belegschaft über die notwendige technische Ausstattung für die Arbeit aus dem Homeoffice. Tatsächlich arbeiten jedoch bereits 84% der Mitarbeiter mindestens einen Tag pro Woche von zu Hause – teilweise mithilfe ihrer privaten Computer und Telefone.

Arbeitgeber rechnen für die technische Ausstattung mit Investitionen in Höhe von durchschnittlich 950 € pro Mitarbeiter.

950 € pro Mitarbeiter für technische Ausstattung für das Homeoffice

Arbeitgeber und Arbeitnehmer zeigen sich dabei einig, dass insbesondere in bessere Hardware und IT-Schulungen investiert werden muss.

Arbeitgeber und Arbeitnehmer: Gewünschte vs. geplante Maßnahmen für effizientes Arbeiten im Homeoffice

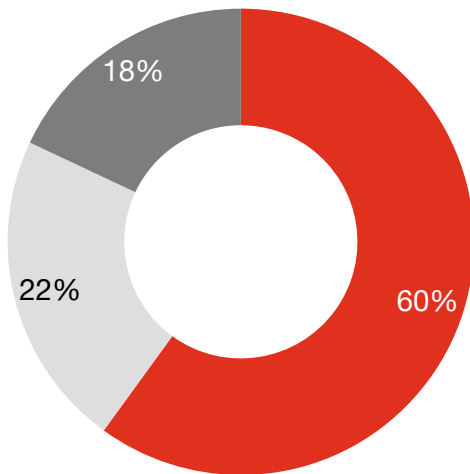


Entwicklung Flächenbedarf

Ein Großteil der Arbeitgeber rechnet mit einer Reduktion des Flächenbedarfs innerhalb der nächsten drei Jahre.

Beide Seiten zeigen sich für ein verstärktes Homeoffice-Modell offen. Dies hat Auswirkungen auf den Büroflächenbedarf. Eine deutliche Mehrheit der Arbeitgeber geht von einem reduzierten Büroflächenbedarf innerhalb der nächsten drei Jahre aus (unter Annahme gleichbleibender Mitarbeiterzahl). 18% der Befragten halten einen Anstieg des Büroflächenbedarfs aufgrund der Abstandsregelungen für wahrscheinlich.

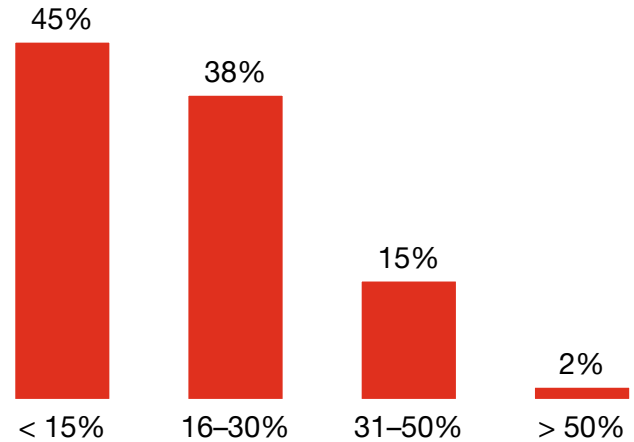
Arbeitgeber: Änderung des Flächenbedarfs innerhalb von drei Jahren



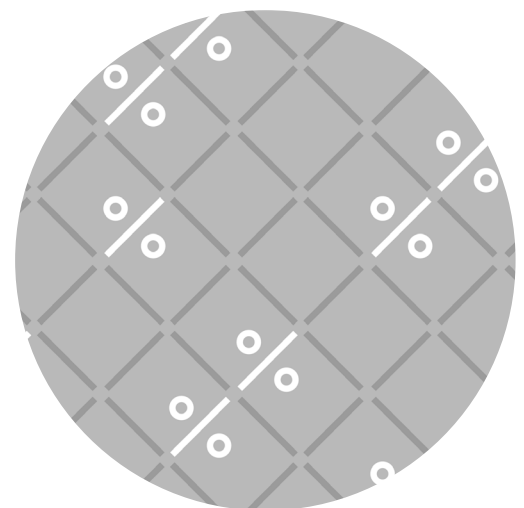
■ Reduktion ■ unverändert ■ Anstieg

Den Umfrageergebnissen nach ist von einem Flächenabbau von ca. 20% innerhalb der nächsten drei Jahre auszugehen. Die deutliche Mehrheit der Unternehmen, die Fläche reduzieren wollen, rechnet mit einem Flächenabbau von bis zu 30%.

Arbeitgeber: Flächenabbau innerhalb der nächsten drei Jahre



20% der Büroflächen sollen im Durchschnitt abgebaut werden



Zusammenfassung der Umfrageergebnisse

Die Ergebnisse unserer Umfrage verdeutlichen den Wunsch der Arbeitnehmer nach mehr Homeoffice. Gleichzeitig zeigen sie den Willen der Arbeitgeber, ein verstärktes Homeoffice-Modell in deutschen Unternehmen als neuen Standard zu etablieren – nicht zuletzt aufgrund langfristiger Einsparungspotenziale.

Im Durchschnitt rechnen die Arbeitgeber mit einem Anstieg der Homeoffice-Tage um 65% im Vergleich zum Vorkrisen-Niveau.

Die überwiegende Mehrheit der befragten Arbeitgeber und Arbeitnehmer geht von einer unveränderten oder sogar erhöhten Produktivität im Homeoffice aus. Mögliche Produktivitätsrückgänge werden zudem nur als temporär eingeschätzt.

Sowohl Arbeitgeber als auch Arbeitnehmer halten für ein erfolgreiches Homeoffice-Modell Investitionen für notwendig. Diese Investitionen umfassen insbesondere Kosten für neue Hardware, Schulungen und Umbaumaßnahmen.

Ein Großteil der befragten Unternehmen geht bei gleichbleibender Mitarbeiterzahl innerhalb der nächsten drei Jahre von einem Büroflächenabbau aus. 45% rechnen mit einem Abbau von bis zu 15% und 38% mit einem Abbau von 16–30%. Daraus lässt sich ein durchschnittlicher Flächenabbau von ca. 20% ableiten.

Die Ergebnisse dieser Umfrage fließen im Folgenden in unser Rechenmodell ein.

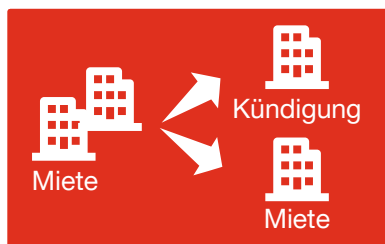


Die Umfrage hat ergeben, dass ein Großteil der Befragten in Zukunft Flächen reduzieren will. Daher widmen wir uns in diesem Kapitel den folgenden Fragestellungen:

1. (Ab wann) lohnt sich ein Flächenabbau?
2. Welche Faktoren beeinflussen die Wirtschaftlichkeit eines Flächenabbaus maßgeblich?

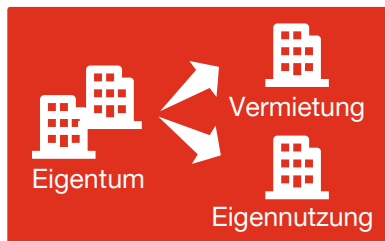
Zielsetzung unserer Modellberechnungen ist also die Quantifizierung sämtlicher Kosten und Einsparungen durch einen Flächenabbau.

Die Varianten „Mieten“ und „Im Eigentum halten“ sind in Deutschland ähnlich weit verbreitet. Derzeit befinden sich ca. 57% aller Corporate- Real-Estate-Immobilien im Eigentum der Nutzer. Die restlichen 43% sind angemietet. Aus diesem Grund berücksichtigt unser Rechenmodell beide Varianten. Um die gängigsten Nutzungsverhältnisse bei der Restrukturierung von im Eigentum gehaltenen Flächen abbilden zu können, unterscheiden wir zudem zwischen einer Vermietung der reduzierten Flächen an Dritte und einer Sale and Leaseback Transaktion. Unsere Analyse umfasst somit folgende Szenarien:



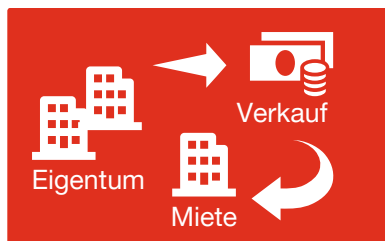
Szenario 1 – Mietszenario:

Der Nutzer ist Mieter der Bürofläche. Bei einer Flächenveränderung wird die Mietfläche reduziert bzw. erweitert.



Szenario 2 – Eigentum mit Vermietung an Dritte:

Der Nutzer ist Eigentümer der Büroflächen. Bei einem Flächenabbau werden nicht mehr genutzte Flächen an Dritte vermietet. Die Immobilie verbleibt im Eigentum des Nutzers.



Szenario 3 – Eigentum mit Sale and Leaseback:

Der Nutzer ist Eigentümer der Büroflächen. Die Immobilie wird veräußert. Die benötigte Bürofläche wird anschließend angemietet.



Das Modell bildet alle künftigen Zusatzkosten und Kosteneinsparungen im Zeitverlauf ab und berechnet mithilfe des DCF (Discounted Cash-Flow)-Verfahrens einen Barwert der Kosteneinsparungen in Abhängigkeit der prozentualen Büroflächenveränderung sowie diverser Kostenparameter. Unser Modell unterstellt dabei, dass Kosten, die dafür anfallen um die Arbeitsplätze Homeoffice-fähig zu machen, in jedem Fall anfallen – auch wenn kein Flächenabbau stattfindet.

Zusätzlich wurden je Szenario die prozentualen Einsparungspotenziale immobilienbezogener Kosten abgeleitet. Die Einsparungspotenziale beziehen sich auf einen Zeitraum von zehn Jahren und werden in Prozent der aktuellen immobilienbezogenen Kosten aufgeführt.

Unsere Wirtschaftlichkeitsanalyse geht von einem Bürostandort mit 500 Mitarbeitern und einer Bürofläche von 7.500 m² aus. Die umlegbaren Betriebs- und Nebenkosten sowie die entsprechenden Vollkosten sind an aktuelle Marktbenchmarks angelehnt. Wir legen in allen Szenarien eine monatliche Nettomiete i.H.v. 20 €/m² für Büroflächen zugrunde. Diese Kosten (und Einnahmen) werden mit einer jährlichen Indexierung i.H.v. 2% p.a. berücksichtigt. Die Büroflächen befinden sich in gutem Zustand – jedoch gehen wir davon aus, dass die Büroflächen aktuell noch kein flexibles Homeoffice-Modell zulassen. Umbaumaßnahmen fallen daher auch bei keiner Flächenveränderung an.

Ein Ergebnis unserer Umfrage war, dass ein Großteil der Arbeitgeber von einem Flächenabbau von 20% ausgeht. Aus diesem Grund wurde in unseren Berechnungen je Szenario ein Flächenabbau von 20% zugrunde gelegt. Die angesetzten Kosten basieren auf unseren Umfrageergebnissen sowie marktgerechten Annahmen. Für die Diskontierung der Zahlungsströme setzen wir 10% p.a. an. In den Szenarien-Beschreibungen auf den folgenden Seiten argumentieren wir vereinfachend auf Basis eines undiskontierten Cash-Flows über einen 10-Jahres Zeitraum. Für die Berechnung auf Basis der diskontierten Barwerte verweisen wir auf die Tabellen im Anhang.

Modellannahmen

Grundsätzliche Modellannahmen 	Anzahl Mitarbeiter	500
	Aktuelle Bürofläche	7.500 m ²
	Monatliche Nettomiete	20 € pro m ²
	Jährliche Indexierung	2% p.a.
	Diskontierungszinssatz	10% (konservativer Ansatz)
Ergebnisse unserer Umfrage 	Prozentualer Flächenabbau	20%
	Kosten für Umbaumaßnahmen	220 € pro m ²
	Kosten für technische Ausstattung	950 € pro Mitarbeiter

Eine vollumfängliche Übersicht dieser Ausgangswerte befindet sich im Anhang.

Szenario 1 – Mietszenario

Ein Flächenabbau lohnt sich bereits ab ca. 8% Flächenabbau. Kosten für Umbaumaßnahmen sollten sich auf maximal 630 € belaufen und der Mietvertrag keine längere Restlaufzeit als neun Jahre aufweisen.

Kernannahmen (Szenario 1):

- **Restlaufzeit Mietvertrag:**
2,5 Jahre
- **Breakage fees:**
Entgangene Nettomiete für die Restlaufzeit des Mietvertrags

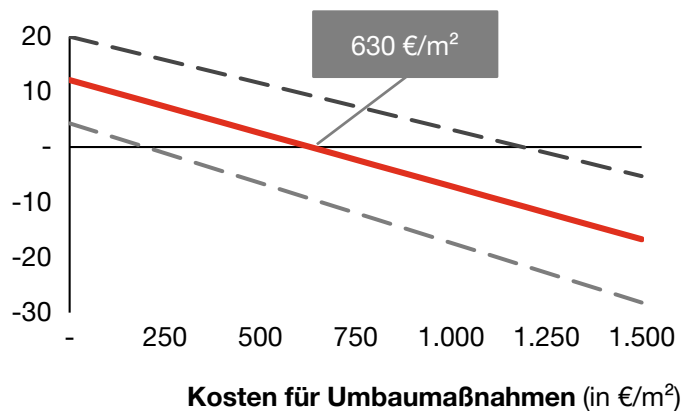
Im Mietszenario lohnt sich der Flächenabbau bereits ab ca. 8% Flächenabbau. Bei einer Reduktion um 20% ergibt sich eine Kostenersparnis von 8% in den ersten zehn Jahren; dies entspricht einem Nettobarwert von 3,8 Mio. €.

Im Mietszenario wird die Wirtschaftlichkeit eines Flächenabbaus maßgeblich beeinflusst durch

- die Kosten für Umbaumaßnahmen,
- die Restlaufzeit des Mietvertrags bzw. damit verbundene Strafzahlungen.

Sensitivität – Kosten für Umbaumaßnahmen

Kostensparnis über zehn Jahre (in %)



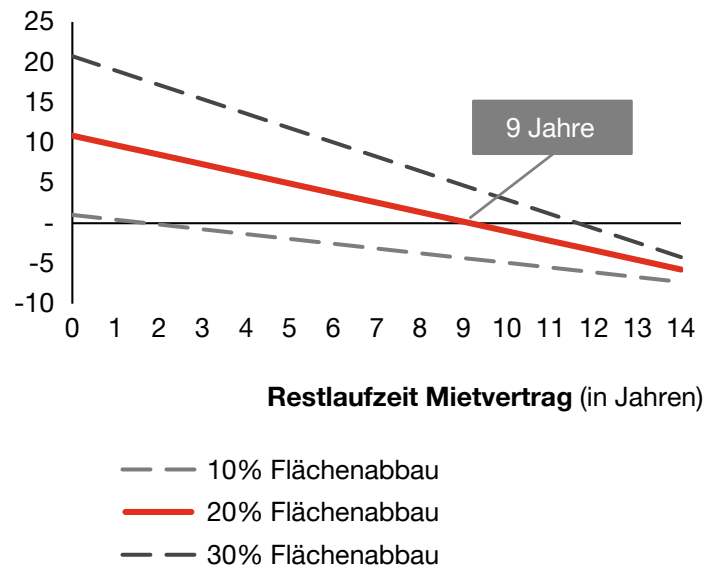
- 10% Flächenabbau
- 20% Flächenabbau
- 30% Flächenabbau

Bei einem Flächenabbau um 20% sollten demnach die Kosten für Umbaumaßnahmen nicht mehr als 630 € pro m² betragen. Übersteigen die Kosten diesen Wert, so ist der geplante Flächenabbau zumindest aus wirtschaftlicher Sicht zu hinterfragen.

Gleiches gilt für die Restlaufzeit der nicht mehr benötigten Flächen bzw. die damit verbundenen Strafzahlungen („Breakage fees“). Muss der gesamte Mietzins für die entgangene Miete an den Eigentümer entrichtet werden, so halbiert sich der Nettobarwert bereits bei einer Restlaufzeit von ca. fünf Jahren. Bei einem Flächenabbau um 20% ergibt sich beispielsweise bei einer Restlaufzeit des Mietvertrags von fünf Jahren eine Kostenersparnis von ca. 5%.

Sensitivität – Restlaufzeit Mietvertrag

Kostensparnis über zehn Jahre (in %)



Bei einer Restlaufzeit von mehr als 9 Jahren übersteigen die Kosten sämtliche Kosteneinsparungen eines 20%igen Flächenabbaus.

Szenario 1 – Mietszenario

Ein Flächenabbau lohnt sich bereits ab ca. 8% Flächenabbau. Kosten für Umbaumaßnahmen sollten sich auf maximal 630 € belaufen und der Mietvertrag keine längere Restlaufzeit als neun Jahre aufweisen.

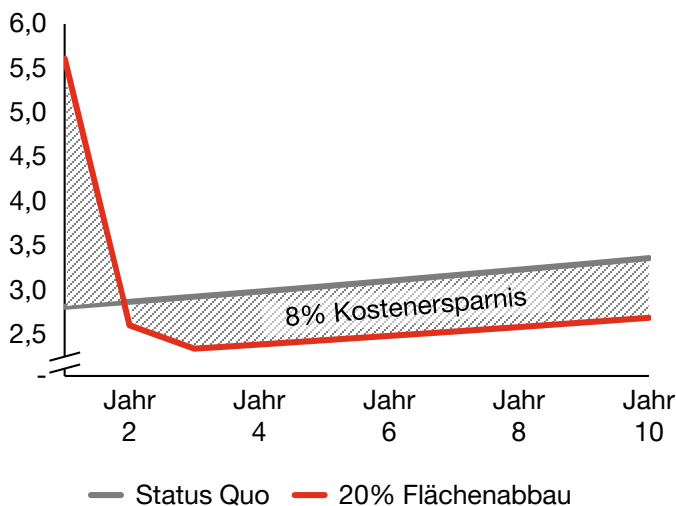
Zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit eines Flächenabbaus bei bestehendem Mietverhältnis sind daher Mietverträge aus rechtlicher Sicht auf ihre Kündbarkeit zu überprüfen. Eine wichtige Rolle spielt hierbei natürlich auch die Verhandlungsbereitschaft des Vermieters.

Darüber hinaus ist die Wirtschaftlichkeit der Flächenveränderung auch vom aktuellen Mietzins und der gesamten Bürofläche abhängig. Allgemein gilt: Je höher der Mietzins und je größer die Bürofläche, desto eher lohnt sich ein Flächenabbau.

Zu Beginn muss man höhere Investitionen in Kauf nehmen. Aber schon ab 1,5 Jahren werden laufende Einsparungen generiert. Innerhalb von 10 Jahren beläuft sich die Kostenersparnis auf 8%. Ein Großteil der Investitionen fällt auf Umbaumaßnahmen, die auch anfallen, wenn man die Flächen nicht reduziert (Kosten für zusätzliche Meetingräume, digitale Infrastruktur am Arbeitsplatz und flexibles Desk Sharing). Bei Nicht-Berücksichtigung dieser Kosten beläuft sich die Ersparnis innerhalb von 10 Jahren auf 12%.

Netto-Kostenersparnis im Zeitverlauf

Immobilienbezogene Kosten (in Mio. €)



Entscheidungsrelevante Fragestellungen:

- Wie hoch ist die Bereitschaft, zunächst Kosten für den Flächenabbau in Kauf zu nehmen?
- Wie lange läuft der aktuelle Mietvertrag?
- Fallen bei vorzeitiger Kündigung Strafzahlungen an? In welcher Höhe?
- Inwiefern ist eine Reduktion oder Teilung von Flächen möglich und verhandelbar?
- Welche Qualität haben die Büroflächen? Müssen signifikante Umbaumaßnahmen veranlasst werden?
- Werden Ausweichflächen benötigt?
- Welche Möglichkeiten ergeben sich aus der vertraglichen Gestaltung des existierenden Mietvertrags? Ist eine Untervermietung möglich?
- Wie hoch ist die Verhandlungsbereitschaft des Vermieters?

Ca. **8%**

Kostenersparnis in den ersten zehn Jahren bei einem Flächenabbau um 20%

Bereits ab ca.

8%

Flächenabbau lohnt sich die Maßnahme im ersten Szenario

Szenario 2 – Eigentumsszenario mit Vermietung an Dritte

Im Eigentumsszenario mit Vermietung an Dritte lohnt sich bereits ein Flächenabbau ab ca. 10%. Kosten für Umbaumaßnahmen sollten sich auf maximal ca. 700 €/m² belaufen.

Kernannahmen (Szenario 2):

- **Maklergebühren:**
dreifache Nettomonatsmiete
- **Mieteinkünfte Bürofläche:**
20,00 € pro m²/ Monat
- **Mieterausbauten:**
150 € pro m²
- **Leerstandsperiode:**
6 Monate
- **Mietfreie Zeit:**
3 Monate

Im Eigentumsszenario mit Vermietung an Dritte rechnet sich ein Flächenabbau ab ca. 10% Flächenabbau. Ein 20%iger Flächenabbau führt zu einer Kostenersparnis von ca. 12% in zehn Jahren; dies entspricht einem Nettobarwert von 4,0 Mio. €.

Der Nettobarwert wird maßgeblich beeinflusst durch

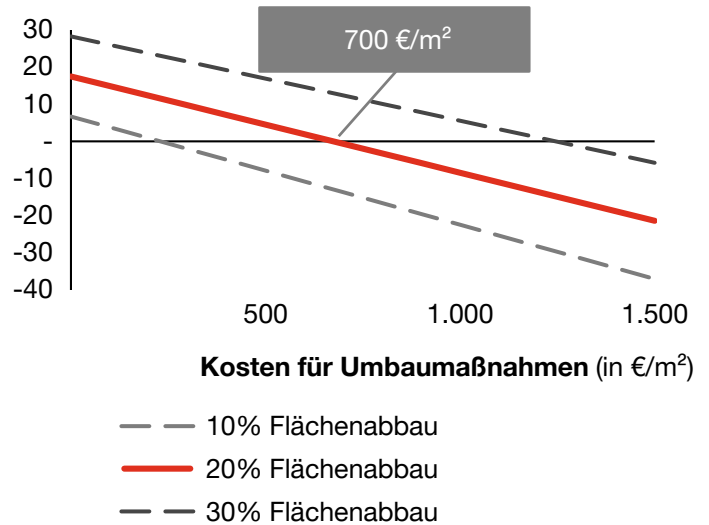
- die Kosten für Umbaumaßnahmen; und
- den Mietzins, zu dem die nicht mehr genutzten Flächen vermietet werden können.

Der Flächenabbau lohnt sich bei Umbaukosten von maximal ca. 700 € pro m². Bei höheren Kosten pro m² überschreiten die Kosten für Umbaumaßnahmen sämtliche Kosteneinsparungen eines 20%igen Flächenabbaus.

Zusätzlich ist zu beachten, ob bei einer Vermietung an Dritte die entsprechenden Flächen baulich von der existierenden Fläche abgetrennt werden können. Eine klare Abschätzung der Kosten für Umbaumaßnahmen ist essentiell. Dies beeinflusst die Wirtschaftlichkeit eines Flächenabbaus.

Sensitivität – Kosten für Umbaumaßnahmen

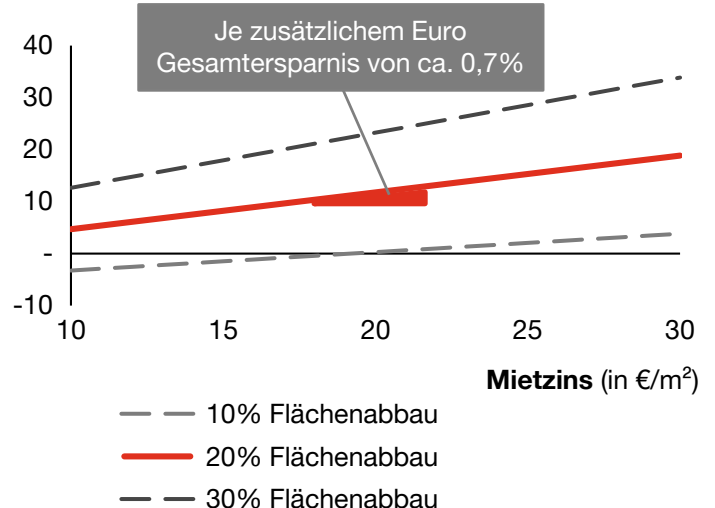
Kostenersparnis über zehn Jahre (in %)



Bei Vermietung an Dritte spielt zusätzlich der Mietzins eine entscheidende Rolle. Für jeden zusätzlichen Euro Mietzins pro m² und Monat steigt die resultierende Kostenersparnis um ca. 0,7%. Bei einer Vermietung von 20% der Bestandsflächen für 20 € pro m² spart der Nutzer 12% der immobilienbezogenen Kosten ein – bei 25 € pro m² wären 15% möglich.

Sensitivität – Mietzins

Kostenersparnis über zehn Jahre (in %)



Szenario 2 – Eigentumsszenario mit Vermietung an Dritte

Im Eigentumsszenario mit Vermietung an Dritte lohnt sich bereits ein Flächenabbau ab ca. 10%. Kosten für Umbaumaßnahmen sollten sich auf maximal ca. 700 €/m² belaufen.

Das Eigentumsszenario mit Vermietung an Dritte erfordert in unserem Rechenmodell anfängliche Investitionskosten i.H.v. 2,4 Mio. €. Die Anfangsinvestitionskosten sind damit 20% niedriger als im Mietszenario – vorrangig aufgrund fehlender Strafzahlungen („Breakage fees“).

Aufgrund einer Leerstandsperiode und der Gewährung mietfreier Zeit werden Kosteneinsparungen später als im Mietszenario generiert. Da in diesem Szenario jedoch keine Breakage fees anfallen, ergibt sich im Gesamtzeitraum von zehn Jahren eine Kostenersparnis von 12%. Ein Großteil der Investitionen fällt auf Umbaumaßnahmen, die auch anfallen, wenn man die Flächen nicht reduziert (Kosten, um alle Flächen Homeoffice-fähig zu machen). Bei Nicht-Berücksichtigung dieser Kosten beläuft sich die Ersparnis innerhalb von 10 Jahren auf 17%.

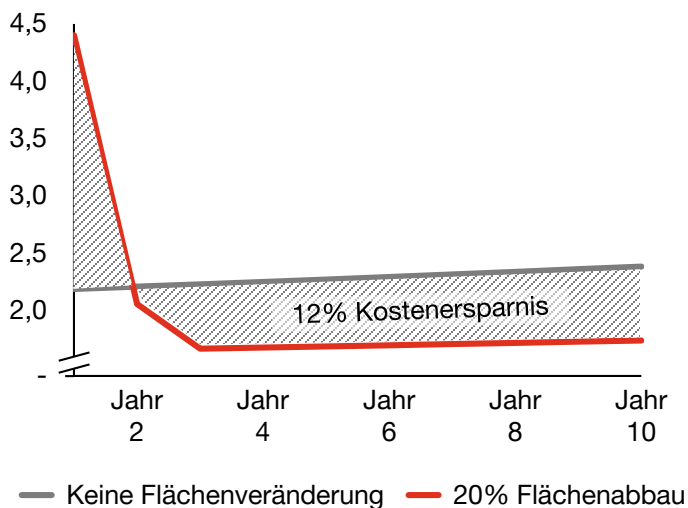


Entscheidungsrelevante Fragestellungen:

- Sind die Flächen zur Untervermietung geeignet?
- Wie attraktiv sind die Lage und die Büroqualität für einen Mietinteressenten?
- Wie ist die erwartete Mietentwicklung?
- Müssen vor Vermietung Umbaumaßnahmen getätigt werden?

Netto-Kostenersparnis im Zeitverlauf

Immobilienbezogene Kosten (in Mio. €)



Ca. **12%**

Kostenersparnis in den ersten zehn Jahren bei einem Flächenabbau um 20%

Bereits ab ca. **10%**

Flächenabbau lohnt sich die Maßnahme im zweiten Szenario

Szenario 3 – Eigentumsszenario mit Sale and Leaseback

Das Eigentumsszenario mit Sale and Leaseback ist insbesondere für Nutzer mit Liquiditätsbedarf interessant.

Kernannahmen (Szenario 3):

- **Transaktionskosten:**
3% des Immobilienwertes
- **Mietkosten Bürofläche:**
20,00 € pro m²/ Monat

Ein Sale and Leaseback kann wirtschaftlich attraktiv sein, wenn Unternehmen einen erhöhten Liquiditätsbedarf aufweisen und gleichzeitig bereit sind, nicht mehr Eigentümer, sondern Mieter zu sein. Die Wirtschaftlichkeit des Sale and Leaseback ist jedoch insbesondere vom erzielbaren Verkaufserlös abhängig.

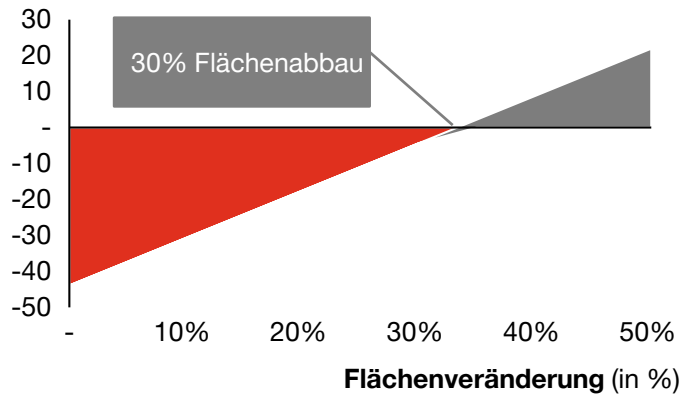
Das Sale and Leaseback-Szenario ist getrennt von den Szenarien 1 und 2 zu betrachten.

Um keine sich überlagernden Effekte abzubilden, exkludiert unser Modell den Mittelzufluss aus dem Verkauf der Immobilie. Das freigesetzte Kapital steht dem Nutzer jedoch fortan zur Verfügung. Dieser positive Effekt ist bei der weiteren Betrachtung gesondert zu berücksichtigen. Eine Sale and Leaseback-Transaktion ist zudem stark von den jeweiligen Marktgegebenheiten abhängig und kann sich deutlich früher lohnen, als unser Modell dies nahelegt.

In unserem Modell rechnet sich ein Flächenabbau ab ca. 30% Reduktion. Für 20% Flächenabbau ergibt sich ein negativer Nettobarwert i.H.v -4,7 Mio. €. Hauptgrund hierfür sind die Mietzahlungen, die nun für die gesamte genutzte Fläche anfallen.

Sensitivität – Flächenveränderung

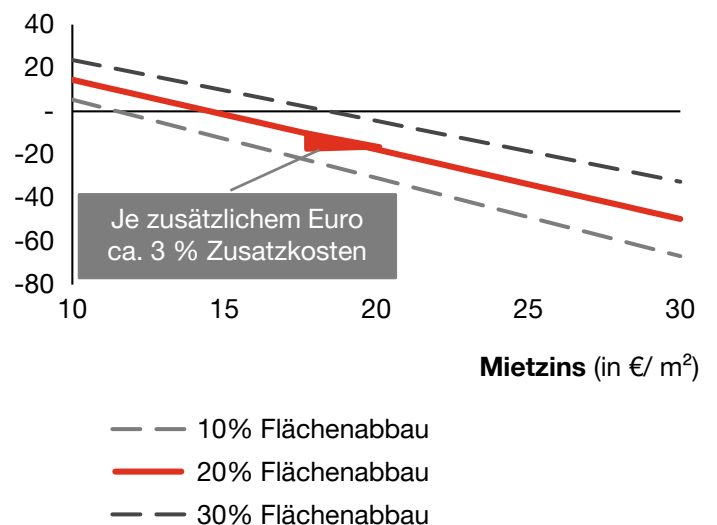
Kostensparnis über zehn Jahre (in %)



Der Höhe des Mietzinses kommt damit auch die größte Bedeutung zu. So lohnt sich ein Sale and Leaseback aus Nutzersicht insbesondere dann, wenn künftig niedrigere Mietniveaus erwartet werden und der vereinbarte Mietvertrag eine Anpassung des Mietzinses an dieses niedrigere Niveau auch zulässt.

Sensitivität – Mietzins

Kostensparnis über zehn Jahre (in %)



Szenario 3 – Eigentumsszenario mit Sale and Leaseback

Das Eigentumsszenario mit Sale and Leaseback ist insbesondere für Nutzer mit Liquiditätsbedarf interessant.

Bilanzielle Auswirkungen eines Sale and Leaseback sollten ebenfalls durchdacht werden: Positive Effekte auf die Eigenkapitalquote lassen sich durch die Regelungen des IFRS 16-Standards zumal nicht mehr realisieren.



Sale and Leaseback lohnt sich insbesondere bei hohem Liquiditätsbedarf

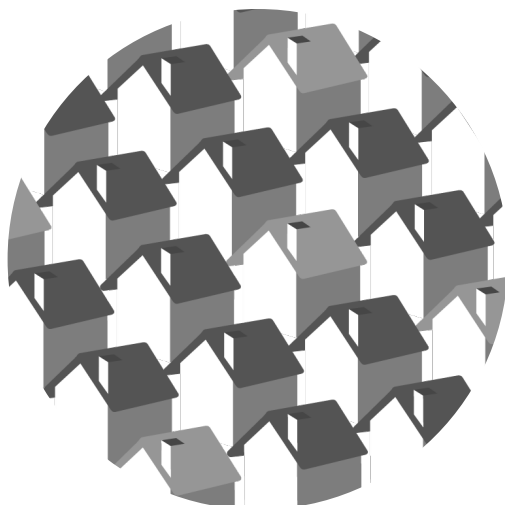
Ab ca. **30%**

lohnt sich ein Flächenabbau im dritten Szenario



Entscheidungsrelevante Fragestellungen:

- Besteht die Bereitschaft, das Eigentum an der Immobilie abzugeben und gleichzeitig einen (langfristigen) Mietvertrag einzugehen?
- Wie günstig ist der Moment für einen Verkauf der Immobilie?
- Gibt es sonstige Beweggründe, z.B. einen erhöhten Liquiditätsbedarf? Wie ist der bauliche Zustand der Immobilie? Gibt es erhöhten Investitionsstau?
- Wie ist die erwartete Mietentwicklung?
- Welcher Bürostandard ist in Zukunft gewünscht?



Zusammenfassung der Analyseergebnisse

Vor dem Hintergrund der Umfrageergebnisse legt unsere Analyse nahe, dass sich bereits ein Flächenabbau ab ca. 8% lohnen kann. Bei einem Flächenabbau von 20% ist eine Kostenersparnis von bis zu 12% über einen Zeitraum von zehn Jahren möglich.

Einen besonders großen Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit eines Flächenabbaus haben die Kosten für die Umbaumaßnahmen. Dies gilt szenarienübergreifend. Kosten für diese Umbaumaßnahmen sollten nach unseren Berechnungen die Grenze von ca. 700 €/m² nicht übersteigen. Andernfalls dürfte sich der Flächenabbau zumindest wirtschaftlich nur schwer rechnen.

Im Mietszenario sollte insbesondere ein Augenmerk auf die Restlaufzeit des Mietvertrags gelegt werden. Hohe Strafzahlungen für eine vorzeitige Kündigung können andernfalls sämtliche Kostenersparnisse aufzehren. Es ist aus rechtlicher Sicht ratsam, die Kündbarkeit des bestehenden Mietvertrages und damit verbundene Strafzahlungen zu prüfen.

Für Eigentümer dürfte sich eine Sale and Leaseback-Transaktion insbesondere bei hohem Liquiditätsbedarf und bei der Erwartung eines künftig niedrigeren Mietniveaus lohnen. Soweit die kurzfristige Liquidität eine untergeordnete Rolle spielt und von künftig steigenden Mietniveaus ausgegangen werden kann, erscheint ein Flächenabbau mit Abvermietung an Dritte als die günstigere Wahl.

Eine Übersicht der wichtigsten Einflussfaktoren für die jeweiligen Szenarien findet sich im Anhang.

Bereits ab ca. **8%**

Abbau lohnt sich eine Flächenreduzierung (basierend auf den Umfrageergebnissen)

Ca. **700 €**

pro Quadratmeter sollten die Kosten für Umbaumaßnahmen nicht übersteigen

12%

Ersparnis immobilienbezogener Kosten sind bei einem Flächenabbau um 20% über einen Zeitraum von zehn Jahren möglich

Die Umsetzung von Homeoffice

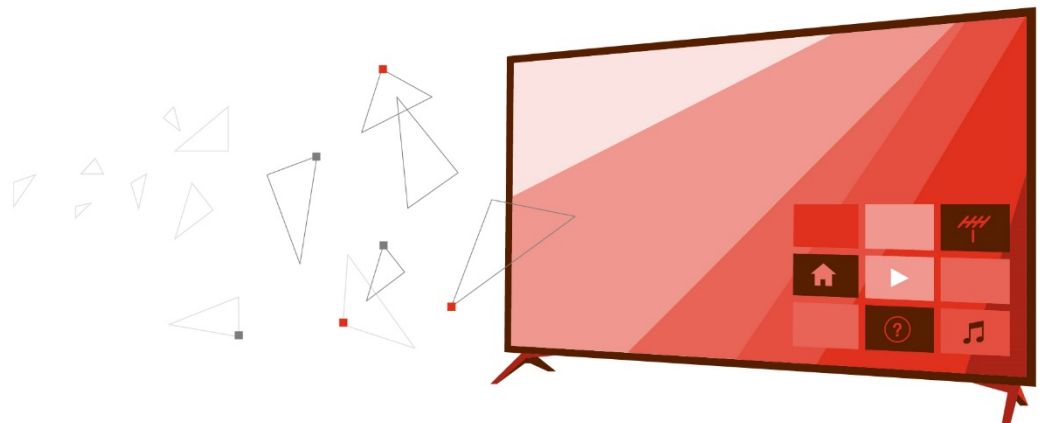
Die Ergebnisse unserer Umfrage legen nahe, dass Homeoffice ein wichtiger Bestandteil des „Büros der Zukunft“ sein wird. Für Arbeitgeber wird es immer mehr eine strategische Überlegung, wie man Arbeitsmodelle und Büroflächen gestalten will. Arbeitnehmer fordern das Recht auf Homeoffice verstärkt ein. Mit der richtigen Strategie für das „Büro der Zukunft“ haben Firmen Vorteile im Wettbewerb um Talente und können gleichzeitig ihre Kosten senken, und zwar unabhängig davon, ob sie Flächen mieten oder im Eigentum halten.

Aus wirtschaftlicher Sicht kommen wir zu dem Ergebnis, dass sich ein Flächenabbau bereits ab 8% lohnen kann. Unsere Modellrechnung basiert auf einer Vielzahl quantitativer Einflussfaktoren. Einzelne weitere Faktoren lassen sich jedoch nicht oder nur sehr ungenau numerisch abbilden. Diese negativen wie positiven qualitativen Faktoren sind in unser Modell nicht eingeflossen. Sie sollten jedoch von Unternehmen bei der weiteren Entscheidungsfindung berücksichtigt werden.

Zu ihnen zählen:

- Eine (vorübergehende) Veränderung in der Arbeitsproduktivität der Mitarbeiter. Unsere Umfrage zeigt, dass für einen Großteil der Befragten die Produktivität im Homeoffice unverändert oder sogar als zunehmend wahrgenommen wird. Da unser Rechenmodell einen tendenziell konservativen Ansatz wählt, wurde dieser Faktor nicht mitberechnet
- Akquise neuer Mitarbeiter. Unternehmen könnten den Kampf um die besten Talente am Arbeitsmarkt verlieren, soweit diese die Möglichkeit für Homeoffice vom Arbeitgeber erwarten, dies vom Unternehmen jedoch nicht ermöglicht wird
- Schwächung von Teamgeist und Unternehmenskultur. Dies könnte insbesondere Unternehmen treffen, die ohnehin einer hohen Fluktuation ausgesetzt sind
- Probleme beim Onboarding neuer Mitarbeiter. Insbesondere während der Einarbeitungsphase wird einem aktiven Mitarbeitermanagement in Zukunft mehr Bedeutung zukommen

Bei der technischen Umstellung spielt zudem ein professionelles CREM-Team bzw. eine professionelle Beratung eine entscheidende Rolle. Andernfalls könnte die Umstellung nicht nur zu höheren Kosten führen, Kosteneinsparungen würden ggf. erst deutlich verspätet eintreten und damit die Wirtschaftlichkeit eines verstärkten Homeoffice-Modells beeinträchtigen.



Ihre Ansprechpartner



Rita Marie Roland
Director

Phone: +49 69 9585-5692
Mobile: +49 160 9690 5846
E-Mail: rita.m.roland@pwc.com



David Rouven Möcker
Director

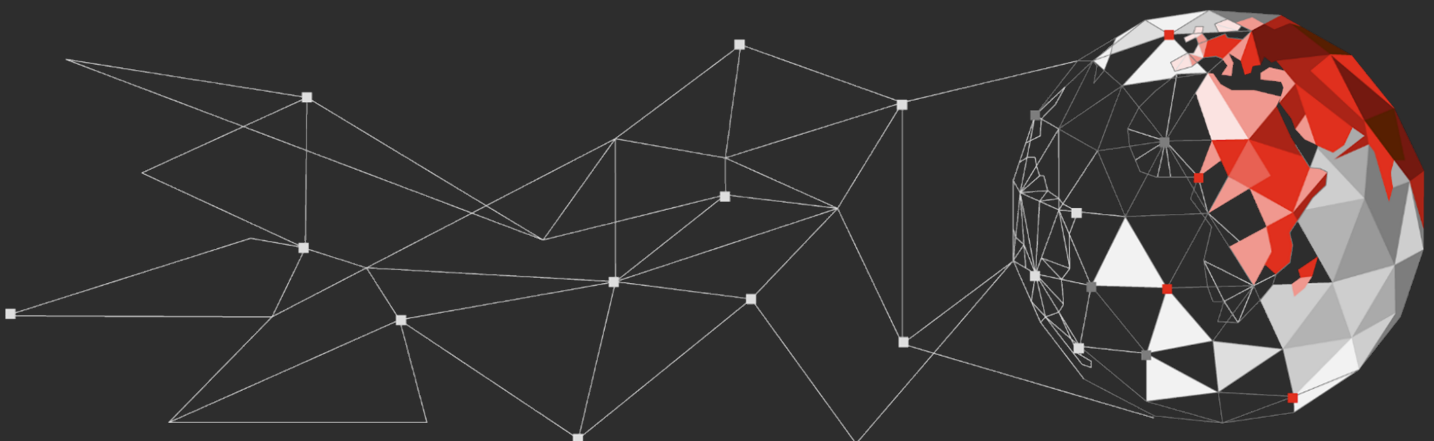
Phone: +49 30 2636-1666
Mobile: +49 175 2928 906
E-Mail: david.rouven.moecker@pwc.com

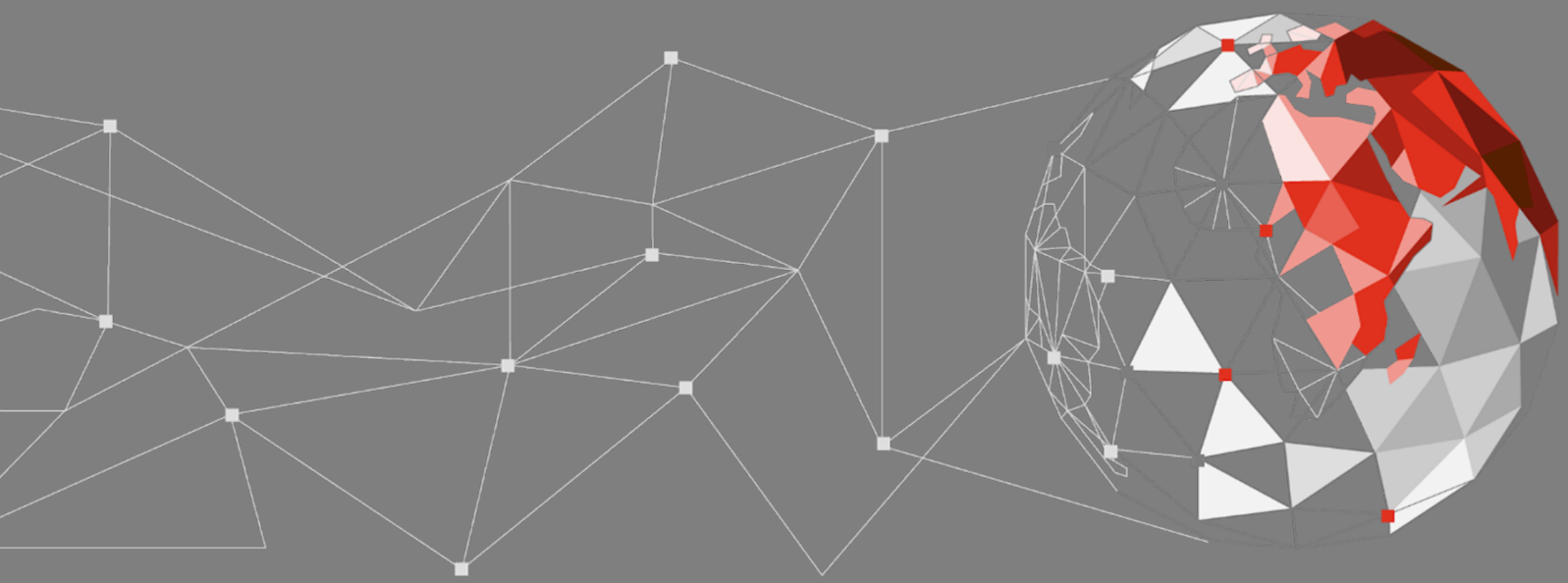
Über PwC

PwC betrachtet es als seine Aufgabe, gesellschaftliches Vertrauen aufzubauen und wichtige Probleme zu lösen. Mehr als 250.000 Mitarbeiter in 158 Ländern tragen hierzu mit hochwertigen, branchenspezifischen Dienstleistungen in den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Steuer- und Unternehmensberatung bei. Die Bezeichnung PwC bezieht sich auf das PwC-Netzwerk und/oder eine oder mehrere der rechtlich selbstständigen Netzwerkgesellschaften. Weitere Details unter www.pwc.com/structure

Autoren

Robert Rauch, Lukas Mayer, Rita Marie Roland, David Rouven Möcker





Anhang

Zusätzliche Informationen

Statistik	25
Modellannahmen	26
Sensitivitäten	27

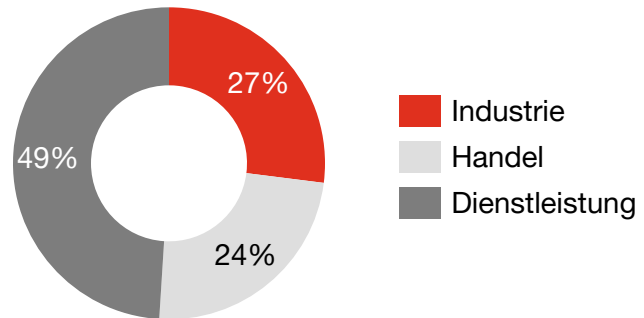
Statistik

Die Befragung wurde in den Monaten August und September 2020 in Form einer Onlinebefragung durchgeführt. Befragt wurden Arbeitgeber sowie Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen von Unternehmen mit mindestens 50 Büroarbeitsplätzen aller Branchen außer dem öffentlichen Dienst.

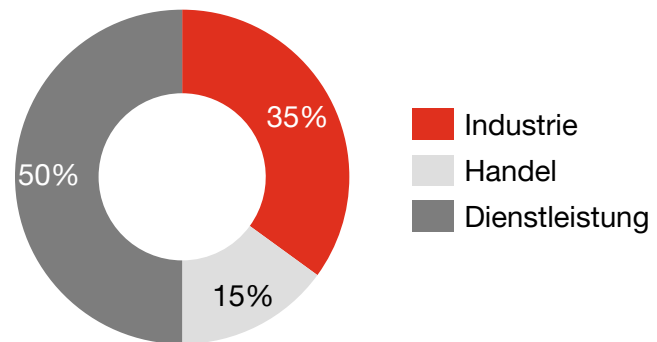
Der Arbeitgeberfragebogen richtete sich an 100 Vertreter der ersten und zweiten Führungsebene. Gemäß eigener Angaben handelte es sich um 67 Führungskräfte der ersten Führungsebene und 33 Führungskräfte der zweiten Führungsebene. Die Mehrheit der befragten Unternehmen gehört der Dienstleistungsbranche an (49%), beschäftigt mehr als 3.500 Mitarbeiter in Deutschland (35%) und erzielt im Geschäftsjahr einen Jahresumsatz von mehr als 500 Mio. € (51%).

Der Arbeitnehmerfragebogen richtete sich an 500 Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen ab 18 Jahren mit ausschließlicher oder überwiegender Bürotätigkeit. Die Mehrheit der Befragten sind bei Unternehmen der Dienstleistungsbranche angestellt (50%), sind mindestens 30 Jahre alt (81%) und bereits seit über zehn Jahren bei dem aktuellen Arbeitgeber beschäftigt (45%). Für die Umfrage wurden Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen aus allen Bundesländern befragt, zumeist jedoch aus Mittel- (37%) und Süddeutschland (35%).

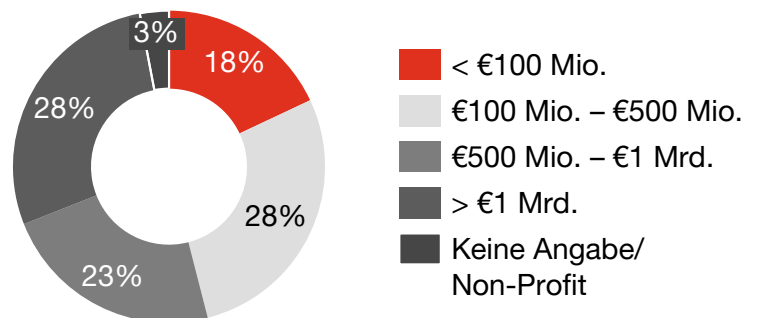
Branche Arbeitgeber



Branche Arbeitnehmer



Jahresumsatz 2019 befragter Unternehmen



Modellannahmen

Kostenposition	Szenario	Annahme
Kosten für Umbaumaßnahmen	<i>Alle Szenarien</i>	Durch das neue Flächenkonzept werden Umbaumaßnahmen an den weiterhin selbstgenutzten Flächen nötig. Unsere Modellrechnung legt Kosten für Umbaumaßnahmen i.H.v. €220/m ² basierend auf unseren Umfrageergebnissen zugrunde.
Kosten für "Digital Upskilling"	<i>Alle Szenarien</i>	Durch die Arbeit im Homeoffice muss die Belegschaft im Umgang mit neuen Technologien geschult werden. Solche Schulungen finden annahmegemäß einmal im aktuellen Jahr und zusätzlich einmal im Folgejahr statt. Die Kosten für diese Schulungen belaufen sich auf insgesamt €1.200 pro Mitarbeiter.
Kosten für technische Ausstattung	<i>Alle Szenarien</i>	Ein Teil der Belegschaft, der zukünftig im Homeoffice arbeiten wird, verfügt annahmegemäß nicht über die notwendige technische Ausstattung. Wir verwenden das Umfrageergebnis und setzen diesen Anteil mit 16% in unserer Modellrechnung an. Für die Grundausstattung dieser Mitarbeiter fallen pauschal €950 pro Mitarbeiter an.
Beratungskosten	<i>Alle Szenarien</i>	Für die Ausarbeitung eines neuen Flächenkonzepts fallen per Annahme Beratungskosten in Höhe der zweifachen Nettomonatsmiete an. Diese berechnen sich auf die Nettomonatsmiete der weiterhin verwendeten Fläche.
"Breakage fees"	<i>Szenario 1</i>	Wir preisen ein, dass bei vorzeitiger Kündigung eine Strafzahlung als Ausgleich für den Mietausfall an den Eigentümer geleistet werden muss. Die Strafzahlung berechnet sich auf Grundlage der Nettomiete zzgl. öffentlicher Abgaben für den reduzierten Flächenanteil und richtet sich nach der Restlaufzeit des bestehenden Mietvertrags. Wir nehmen in unserem Modell eine Restlaufzeit von 2,5 Jahren an.
Maklergebühren	<i>Szenario 2</i>	Für die Vermietung der nicht mehr benötigten Flächen an Dritte fallen Maklergebühren in Höhe der dreifachen Nettomonatsmiete an.
Mieterausbauten	<i>Szenario 2</i>	Wir berücksichtigen zusätzliche Kosten i.H.v. €150/m ² für Renovierungs- und Ausbaumaßnahmen vor Abvermietung der nicht mehr benötigten Flächen.
Leerstandskosten	<i>Szenario 2</i>	Wir nehmen eine Leerstandsperiode von sechs Monaten bis Abvermietung der nicht mehr genutzten Fläche an. In dieser Periode fallen Leerstandskosten i.H.v. €1.50/m ² an. Es werden in dieser Zeit keine Mieteinnahmen generiert.
Mietfreie Zeit und Mietausfallwagnis	<i>Szenario 2</i>	Bei Vermietung an Dritte werden marktübliche drei Monate mietausfallfreie Zeit gewährt. Wir berücksichtigen zudem ein im Cash Flow impliziertes Mietausfallwagnis von 4% der Nettomiete.
Transaktionskosten	<i>Szenario 3</i>	Wir berücksichtigen bei Verkauf des Bestandsgebäudes Transaktionskosten i.H.v. 3% des Immobilienwertes.

Sensitivitäten – Szenario 1 (1/6)

Sensitivität – Flächenveränderung (Nettobarwert in Tsd. €)

Flächenveränderung in %	Nettobarwert in Tsd. €
	3.815
-50%	13.483
-45%	11.871
-40%	10.260
-35%	8.649
-30%	7.038
-25%	5.427
-20%	3.815
-15%	2.204
-10%	593
-5%	-1.018
0%	-2.629
5%	-4.464
10%	-6.298
15%	-8.132
20%	-9.967

Sensitivität – Flächenveränderung (Prozentuale Kostenersparnis)

Flächenveränderung in %	%-Ersparnis
	8%
-50%	33%
-45%	29%
-40%	25%
-35%	20%
-30%	16%
-25%	12%
-20%	8%
-15%	4%
-10%	0%
-5%	-5%
0%	-9%
5%	-14%
10%	-19%
15%	-24%
20%	-29%

Sensitivität – Zinssatz (Nettobarwert in Tsd. €)

Zinssatz in % p.a.	Nettobarwert in Tsd. €
	3.815
5%	15.532
6%	10.828
7%	8.012
8%	6.141
9%	4.810
10%	3.815
11%	3.046
12%	2.433
13%	1.935
14%	1.522
15%	1.175
16%	880
17%	626
18%	405
19%	212

Sensitivität – Zinssatz (Prozentuale Kostenersparnis)

Zinssatz in % p.a.	%-Ersparnis
	8%
5%	8%
6%	8%
7%	8%
8%	8%
9%	8%
10%	8%
11%	8%
12%	8%
13%	8%
14%	8%
15%	8%
16%	8%
17%	8%
18%	8%
19%	8%

Sensitivitäten – Szenario 1 (2/6)

Sensitivität – Kosten für Umbaumaßnahmen (Nettobarwert in Tsd. €)

Umbaumaßnahmen in € pro m ²	Nettobarwert in Tsd. €
	3.815
200	3.931
250	3.642
300	3.353
350	3.064
400	2.775
450	2.487
500	2.198
550	1.909
600	1.620
650	1.331
700	1.042
750	753
800	464
850	175
900	-113

Sensitivität – Kosten für Umbaumaßnahmen (Prozentuale Kostenersparnis)

Umbaumaßnahmen in € pro m ²	%-Ersparnis
	8%
200	8%
250	7%
300	6%
350	5%
400	4%
450	3%
500	3%
550	2%
600	1%
650	0%
700	-1%
750	-2%
800	-3%
850	-4%
900	-5%

Sensitivität – Restlaufzeit Mietvertrag (Nettobarwert in Tsd. €)

Restlaufzeit in Jahren	Nettobarwert in Tsd. €
	3.815
1,00	4.351
2,00	3.994
3,00	3.637
4,00	3.280
5,00	2.923
6,00	2.566
7,00	2.209
8,00	1.852
9,00	1.495
10,00	1.137
11,00	780
12,00	423
13,00	66
14,00	-291
15,00	-648

Sensitivität – Restlaufzeit Mietvertrag (Prozentuale Kostenersparnis)

Restlaufzeit in Jahren	%-Ersparnis
	8%
1,00	10%
2,00	9%
3,00	7%
4,00	6%
5,00	5%
6,00	4%
7,00	3%
8,00	1%
9,00	0%
10,00	-1%
11,00	-2%
12,00	-3%
13,00	-5%
14,00	-6%
15,00	-7%

Sensitivitäten – Szenario 1 (3/6)

Sensitivität – Mietpreis & Prozentuale Flächenveränderung (Nettobarwert in Tsd. €)

in € pro m² \
in %

3.815	-50%	-40%	-30%	-20%	-10%	0%	10%	20%	30%	40%
15	10.712	8.058	5.405	2.751	97	-2.557	-5.657	-8.758	-11.858	-14.958
16	11.266	8.499	5.731	2.964	196	-2.572	-5.786	-8.999	-12.213	-15.427
17	11.820	8.939	6.058	3.177	295	-2.586	-5.914	-9.241	-12.569	-15.897
18	12.375	9.380	6.385	3.390	395	-2.600	-6.042	-9.483	-12.924	-16.366
19	12.929	9.820	6.711	3.602	494	-2.615	-6.170	-9.725	-13.280	-16.835
20	13.483	10.260	7.038	3.815	593	-2.629	-6.298	-9.967	-13.636	-17.304
21	14.037	10.701	7.364	4.028	692	-2.644	-6.426	-10.209	-13.991	-17.773
22	14.591	11.141	7.691	4.241	792	-2.658	-6.554	-10.450	-14.347	-18.243
23	15.145	11.581	8.018	4.454	891	-2.673	-6.683	-10.692	-14.702	-18.712
24	15.699	12.022	8.344	4.667	990	-2.687	-6.811	-10.934	-15.058	-19.181
25	16.253	12.462	8.671	4.880	1.089	-2.702	-6.939	-11.176	-15.413	-19.650
26	16.807	12.902	8.998	5.093	1.189	-2.716	-7.067	-11.418	-15.769	-20.120
27	17.361	13.343	9.324	5.306	1.288	-2.730	-7.195	-11.660	-16.124	-20.589
28	17.915	13.783	9.651	5.519	1.387	-2.745	-7.323	-11.902	-16.480	-21.058
29	18.469	14.223	9.978	5.732	1.486	-2.759	-7.451	-12.143	-16.835	-21.527

Sensitivität – Mietpreis & Prozentuale Flächenveränderung (Prozentuale Kostenersparnis)

in € pro m² \
in %

8%	-50%	-40%	-30%	-20%	-10%	0%	10%	20%	30%	40%
15	26%	19%	12%	5%	-2%	-9%	-17%	-25%	-34%	-42%
16	27%	20%	13%	6%	-1%	-9%	-17%	-26%	-35%	-43%
17	29%	21%	14%	6%	-1%	-9%	-18%	-27%	-36%	-45%
18	30%	22%	15%	7%	-1%	-9%	-18%	-27%	-37%	-46%
19	32%	24%	15%	7%	-1%	-9%	-18%	-28%	-37%	-47%
20	33%	25%	16%	8%	0%	-9%	-19%	-29%	-38%	-48%
21	35%	26%	17%	8%	0%	-9%	-19%	-29%	-39%	-50%
22	36%	27%	18%	9%	0%	-9%	-19%	-30%	-40%	-51%
23	37%	28%	19%	10%	0%	-9%	-20%	-31%	-41%	-52%
24	39%	29%	20%	10%	1%	-9%	-20%	-31%	-42%	-53%
25	40%	30%	21%	11%	1%	-9%	-20%	-32%	-43%	-55%
26	42%	32%	21%	11%	1%	-9%	-21%	-32%	-44%	-56%
27	43%	33%	22%	12%	1%	-9%	-21%	-33%	-45%	-57%
28	45%	34%	23%	12%	2%	-9%	-22%	-34%	-46%	-58%
29	46%	35%	24%	13%	2%	-9%	-22%	-34%	-47%	-60%

Sensitivitäten – Szenario 1 (4/6)

Sensitivität – Restlaufzeit Mietvertrag & Prozentuale Flächenveränderung (Nettobarwert in Tsd. €)

in Jahre
\\ in %

	3.815	-50%	-40%	-30%	-20%	-10%	0%	10%	20%	30%	40%
0	15.714	12.046	8.377	4.708	1.039	-2.629	-6.298	-9.967	-13.636	-17.304	
1	14.822	11.331	7.841	4.351	861	-2.629	-6.298	-9.967	-13.636	-17.304	
2	13.929	10.617	7.306	3.994	682	-2.629	-6.298	-9.967	-13.636	-17.304	
3	13.036	9.903	6.770	3.637	504	-2.629	-6.298	-9.967	-13.636	-17.304	
4	12.144	9.189	6.234	3.280	325	-2.629	-6.298	-9.967	-13.636	-17.304	
5	11.251	8.475	5.699	2.923	147	-2.629	-6.298	-9.967	-13.636	-17.304	
6	10.358	7.761	5.163	2.566	-32	-2.629	-6.298	-9.967	-13.636	-17.304	
7	9.466	7.047	4.628	2.209	-210	-2.629	-6.298	-9.967	-13.636	-17.304	
8	8.573	6.333	4.092	1.852	-389	-2.629	-6.298	-9.967	-13.636	-17.304	
9	7.680	5.618	3.556	1.495	-567	-2.629	-6.298	-9.967	-13.636	-17.304	
10	6.788	4.904	3.021	1.137	-746	-2.629	-6.298	-9.967	-13.636	-17.304	
11	5.895	4.190	2.485	780	-924	-2.629	-6.298	-9.967	-13.636	-17.304	
12	5.002	3.476	1.950	423	-1.103	-2.629	-6.298	-9.967	-13.636	-17.304	
13	4.110	2.762	1.414	66	-1.282	-2.629	-6.298	-9.967	-13.636	-17.304	
14	3.217	2.048	879	-291	-1.460	-2.629	-6.298	-9.967	-13.636	-17.304	

Sensitivität – Restlaufzeit Mietvertrag & Prozentuale Flächenveränderung (Prozentuale Kostenersparnis)

in Jahre
\\ in %

	8%	-50%	-40%	-30%	-20%	-10%	0%	10%	20%	30%	40%
0	40%	31%	21%	11%	1%	-9%	-19%	-29%	-38%	-48%	
1	38%	28%	19%	10%	0%	-9%	-19%	-29%	-38%	-48%	
2	35%	26%	17%	9%	0%	-9%	-19%	-29%	-38%	-48%	
3	32%	23%	15%	7%	-1%	-9%	-19%	-29%	-38%	-48%	
4	29%	21%	14%	6%	-1%	-9%	-19%	-29%	-38%	-48%	
5	26%	19%	12%	5%	-2%	-9%	-19%	-29%	-38%	-48%	
6	23%	16%	10%	4%	-3%	-9%	-19%	-29%	-38%	-48%	
7	20%	14%	8%	3%	-3%	-9%	-19%	-29%	-38%	-48%	
8	17%	12%	6%	1%	-4%	-9%	-19%	-29%	-38%	-48%	
9	14%	9%	5%	0%	-4%	-9%	-19%	-29%	-38%	-48%	
10	11%	7%	3%	-1%	-5%	-9%	-19%	-29%	-38%	-48%	
11	8%	4%	1%	-2%	-6%	-9%	-19%	-29%	-38%	-48%	
12	5%	2%	-1%	-3%	-6%	-9%	-19%	-29%	-38%	-48%	
13	2%	0%	-2%	-5%	-7%	-9%	-19%	-29%	-38%	-48%	
14	-1%	-3%	-4%	-6%	-7%	-9%	-19%	-29%	-38%	-48%	

Sensitivitäten – Szenario 1 (5/6)

Sensitivität – Kosten für Umbaumaßnahmen & Prozentuale Flächenveränderung (Nettobarwert in Tsd. €)

in € pro m²
↓ in %

3.815	-50%	-40%	-30%	-20%	-10%	0%	10%	20%	30%	40%
0	14.277	11.214	8.150	5.087	2.023	-1.040	-4.550	-8.060	-11.570	-15.080
100	13.916	10.780	7.644	4.509	1.373	-1.763	-5.345	-8.927	-12.509	-16.091
200	13.555	10.347	7.139	3.931	723	-2.485	-6.139	-9.793	-13.448	-17.102
300	13.194	9.914	6.633	3.353	73	-3.207	-6.934	-10.660	-14.387	-18.113
400	12.833	9.480	6.128	2.775	-577	-3.929	-7.728	-11.527	-15.326	-19.124
500	12.472	9.047	5.622	2.198	-1.227	-4.652	-8.523	-12.393	-16.264	-20.135
600	12.110	8.614	5.117	1.620	-1.877	-5.374	-9.317	-13.260	-17.203	-21.146
700	11.749	8.180	4.611	1.042	-2.527	-6.096	-10.111	-14.127	-18.142	-22.158
800	11.388	7.747	4.106	464	-3.177	-6.818	-10.906	-14.993	-19.081	-23.169
900	11.027	7.314	3.600	-113	-3.827	-7.540	-11.700	-15.860	-20.020	-24.180
1000	10.666	6.880	3.095	-691	-4.477	-8.263	-12.495	-16.727	-20.959	-25.191
1100	10.305	6.447	2.589	-1.269	-5.127	-8.985	-13.289	-17.593	-21.898	-26.202
1200	9.944	6.014	2.083	-1.847	-5.777	-9.707	-14.084	-18.460	-22.837	-27.213
1300	9.583	5.580	1.578	-2.424	-6.427	-10.429	-14.878	-19.327	-23.775	-28.224
1400	9.222	5.147	1.072	-3.002	-7.077	-11.151	-15.672	-20.193	-24.714	-29.235
1500	8.860	4.714	567	-3.580	-7.727	-11.874	-16.467	-21.060	-25.653	-30.246

Sensitivität – Kosten für Umbaumaßnahmen & Prozentuale Flächenveränderung (Prozentuale Kostenersparnis)

in € pro m²
↓ in %

8%	-50%	-40%	-30%	-20%	-10%	0%	10%	20%	30%	40%
0	36%	28%	20%	12%	4%	-4%	-13%	-22%	-32%	-41%
100	34%	26%	18%	10%	2%	-6%	-16%	-25%	-35%	-44%
200	33%	25%	17%	8%	0%	-8%	-18%	-28%	-38%	-48%
300	32%	24%	15%	6%	-2%	-11%	-21%	-31%	-41%	-51%
400	31%	22%	13%	4%	-4%	-13%	-23%	-34%	-44%	-54%
500	30%	21%	12%	3%	-7%	-16%	-26%	-37%	-47%	-58%
600	28%	19%	10%	1%	-9%	-18%	-29%	-40%	-50%	-61%
700	27%	18%	8%	-1%	-11%	-20%	-31%	-42%	-53%	-64%
800	26%	16%	7%	-3%	-13%	-23%	-34%	-45%	-57%	-68%
900	25%	15%	5%	-5%	-15%	-25%	-37%	-48%	-60%	-71%
1000	24%	13%	3%	-7%	-17%	-28%	-39%	-51%	-63%	-75%
1100	22%	12%	1%	-9%	-20%	-30%	-42%	-54%	-66%	-78%
1200	21%	11%	0%	-11%	-22%	-32%	-45%	-57%	-69%	-81%
1300	20%	9%	-2%	-13%	-24%	-35%	-47%	-60%	-72%	-85%
1400	19%	8%	-4%	-15%	-26%	-37%	-50%	-63%	-75%	-88%
1500	18%	6%	-5%	-17%	-28%	-40%	-53%	-66%	-78%	-91%

Sensitivitäten – Szenario 1 (6/6)

Sensitivität – Bürofläche absolut & Prozentuale Flächenveränderung (Nettobarwert in Tsd. €)

in m ² \\ in %	3.815	-50%	-40%	-30%	-20%	-10%	0%	10%	20%	30%	40%
5000	8.738	6.590	4.441	2.293	145	-2.003	-4.449	-6.895	-9.341	-11.787	
5500	9.687	7.324	4.961	2.598	234	-2.129	-4.819	-7.509	-10.200	-12.890	
6000	10.636	8.058	5.480	2.902	324	-2.254	-5.189	-8.124	-11.059	-13.994	
6500	11.585	8.792	5.999	3.206	414	-2.379	-5.559	-8.738	-11.918	-15.097	
7000	12.534	9.526	6.519	3.511	503	-2.504	-5.928	-9.352	-12.777	-16.201	
7500	13.483	10.260	7.038	3.815	593	-2.629	-6.298	-9.967	-13.636	-17.304	
8000	14.432	10.994	7.557	4.120	683	-2.755	-6.668	-10.581	-14.494	-18.408	
8500	15.381	11.728	8.076	4.424	772	-2.880	-7.038	-11.196	-15.353	-19.511	
9000	16.329	12.463	8.596	4.729	862	-3.005	-7.407	-11.810	-16.212	-20.615	
9500	17.278	13.197	9.115	5.033	952	-3.130	-7.777	-12.424	-17.071	-21.718	
10000	18.227	13.931	9.634	5.338	1.041	-3.255	-8.147	-13.039	-17.930	-22.822	
10500	19.176	14.665	10.154	5.642	1.131	-3.380	-8.517	-13.653	-18.789	-23.925	
11000	20.125	15.399	10.673	5.947	1.221	-3.506	-8.886	-14.267	-19.648	-25.029	
11500	21.074	16.133	11.192	6.251	1.310	-3.631	-9.256	-14.882	-20.507	-26.132	
12000	22.023	16.867	11.711	6.556	1.400	-3.756	-9.626	-15.496	-21.366	-27.236	

Sensitivität – Bürofläche absolut & Prozentuale Flächenveränderung (Prozentuale Kostenersparnis)

in m ² \\ in %	8%	-50%	-40%	-30%	-20%	-10%	0%	10%	20%	30%	40%
5000	21%	16%	10%	4%	-1%	-7%	-13%	-20%	-26%	-33%	
5500	24%	17%	11%	5%	-1%	-7%	-14%	-22%	-29%	-36%	
6000	26%	19%	13%	6%	-1%	-8%	-15%	-23%	-31%	-39%	
6500	28%	21%	14%	7%	-1%	-8%	-17%	-25%	-34%	-42%	
7000	31%	23%	15%	7%	-1%	-8%	-18%	-27%	-36%	-45%	
7500	33%	25%	16%	8%	0%	-9%	-19%	-29%	-38%	-48%	
8000	35%	26%	18%	9%	0%	-9%	-20%	-30%	-41%	-51%	
8500	38%	28%	19%	9%	0%	-10%	-21%	-32%	-43%	-54%	
9000	40%	30%	20%	10%	0%	-10%	-22%	-34%	-46%	-57%	
9500	43%	32%	21%	11%	0%	-11%	-23%	-36%	-48%	-60%	
10000	45%	34%	23%	11%	0%	-11%	-24%	-37%	-50%	-64%	
10500	47%	36%	24%	12%	0%	-11%	-25%	-39%	-53%	-67%	
11000	50%	37%	25%	13%	1%	-12%	-26%	-41%	-55%	-70%	
11500	52%	39%	26%	14%	1%	-12%	-27%	-42%	-58%	-73%	
12000	54%	41%	28%	14%	1%	-13%	-28%	-44%	-60%	-76%	

Sensitivitäten – Szenario 2 (1/6)

Sensitivität – Flächenveränderung (Nettobarwert in Tsd. €)

Flächenveränderung in %	Nettobarwert in Tsd. €
	4.016
-50%	13.751
-45%	12.128
-40%	10.506
-35%	8.883
-30%	7.261
-25%	5.638
-20%	4.016
-15%	2.393
-10%	770
-5%	-852
0%	-2.475
5%	-4.534
10%	-6.351
15%	-8.169
20%	-9.986

Sensitivität – Flächenveränderung (Prozentuale Kostenersparnis)

Flächenveränderung in %	%-Ersparnis
	12%
-50%	46%
-45%	40%
-40%	35%
-35%	29%
-30%	23%
-25%	18%
-20%	12%
-15%	6%
-10%	0%
-5%	-5%
0%	-11%
5%	-19%
10%	-25%
15%	-32%
20%	-39%

Sensitivität – Zinssatz (Nettobarwert in Tsd. €)

Zinssatz in % p.a.	Nettobarwert in Tsd. €
	4.016
5%	4.835
6%	4.645
7%	4.470
8%	4.307
9%	4.156
10%	4.016
11%	3.885
12%	3.763
13%	3.650
14%	3.544
15%	3.446
16%	3.354
17%	3.268
18%	3.187
19%	3.112

Sensitivität – Zinssatz (Prozentuale Kostenersparnis)

Zinssatz in % p.a.	%-Ersparnis
	12%
5%	12%
6%	12%
7%	12%
8%	12%
9%	12%
10%	12%
11%	12%
12%	12%
13%	12%
14%	12%
15%	12%
16%	12%
17%	12%
18%	12%
19%	12%

Sensitivitäten – Szenario 2 (2/6)

Sensitivität – Kosten für Umbaumaßnahmen (Nettobarwert in Tsd. €)

Umbaumaßnahmen in € pro m ²	Nettobarwert in Tsd. €
	4.016
200	4.131
250	3.842
300	3.553
350	3.264
400	2.976
450	2.687
500	2.398
550	2.109
600	1.820
650	1.531
700	1.242
750	953
800	664
850	376
900	87

Sensitivität – Kosten für Umbaumaßnahmen (Prozentuale Kostenersparnis)

Umbaumaßnahmen in € pro m ²	%-Ersparnis
	12%
200	12%
250	11%
300	10%
350	8%
400	7%
450	6%
500	5%
550	3%
600	2%
650	1%
700	-1%
750	-2%
800	-3%
850	-5%
900	-6%

Sensitivität – Mieterausbauten (Nettobarwert in Tsd. €)

Mieterausbauten in € pro m ²	Nettobarwert in Tsd. €
	4.016
100	4.088
110	4.073
120	4.059
130	4.044
140	4.030
150	4.016
160	4.001
170	3.987
180	3.972
190	3.958
200	3.943
210	3.929
220	3.914
230	3.900
240	3.886

Sensitivität – Mieterausbauten (Prozentuale Kostenersparnis)

Mieterausbauten in € pro m ²	%-Ersparnis
	12%
100	12%
110	12%
120	12%
130	12%
140	12%
150	12%
160	12%
170	12%
180	12%
190	12%
200	11%
210	11%
220	11%
230	11%
240	11%

Sensitivitäten – Szenario 2 (3/6)

Sensitivität – Mietpreis & Prozentuale Flächenveränderung
(Nettobarwert in Tsd. €)

in € pro m² \
in %

4.016	-50%	-40%	-30%	-20%	-10%	0%	10%	20%	30%	40%
10	8.724	6.484	4.245	2.005	-235	-2.716	-5.231	-7.746	-10.261	-12.776
11	9.227	6.886	4.546	2.206	-134	-2.716	-5.343	-7.970	-10.597	-13.224
12	9.729	7.289	4.848	2.407	-34	-2.716	-5.455	-8.194	-10.933	-13.672
13	10.232	7.691	5.149	2.608	67	-2.716	-5.567	-8.418	-11.269	-14.120
14	10.735	8.093	5.451	2.809	167	-2.716	-5.679	-8.642	-11.605	-14.568
15	11.237	8.495	5.753	3.010	268	-2.716	-5.791	-8.866	-11.941	-15.016
16	11.740	8.897	6.054	3.211	368	-2.716	-5.903	-9.090	-12.277	-15.464
17	12.243	9.299	6.356	3.412	469	-2.716	-6.015	-9.314	-12.613	-15.913
18	12.745	9.701	6.657	3.613	569	-2.716	-6.127	-9.538	-12.950	-16.361
19	13.248	10.104	6.959	3.814	670	-2.716	-6.239	-9.762	-13.286	-16.809
20	13.751	10.506	7.261	4.016	770	-2.716	-6.351	-9.986	-13.622	-17.257
21	14.254	10.908	7.562	4.217	871	-2.716	-6.463	-10.210	-13.958	-17.705
22	14.756	11.310	7.864	4.418	972	-2.716	-6.575	-10.435	-14.294	-18.153
23	15.259	11.712	8.166	4.619	1.072	-2.716	-6.687	-10.659	-14.630	-18.601
24	15.762	12.114	8.467	4.820	1.173	-2.716	-6.799	-10.883	-14.966	-19.049
25	16.264	12.517	8.769	5.021	1.273	-2.716	-6.911	-11.107	-15.302	-19.497
26	16.767	12.919	9.070	5.222	1.374	-2.716	-7.023	-11.331	-15.638	-19.945
27	17.270	13.321	9.372	5.423	1.474	-2.716	-7.135	-11.555	-15.974	-20.393
28	17.772	13.723	9.674	5.624	1.575	-2.716	-7.247	-11.779	-16.310	-20.842
29	18.275	14.125	9.975	5.825	1.675	-2.716	-7.359	-12.003	-16.646	-21.290
30	18.778	14.527	10.277	6.026	1.776	-2.716	-7.471	-12.227	-16.982	-21.738

Sensitivitäten – Szenario 2 (4/6)

Sensitivität – Mietpreis & Prozentuale Flächenveränderung (Prozentuale Kostenersparnis)

in € pro m² \
in %

12%	-50%	-40%	-30%	-20%	-10%	0%	10%	20%	30%	40%
10	29%	21%	13%	5%	-3%	-12%	-21%	-31%	-40%	-49%
11	30%	22%	14%	5%	-3%	-12%	-22%	-31%	-41%	-51%
12	32%	23%	15%	6%	-3%	-12%	-22%	-32%	-42%	-52%
13	34%	25%	16%	7%	-2%	-12%	-23%	-33%	-43%	-54%
14	36%	26%	17%	8%	-2%	-12%	-23%	-34%	-45%	-55%
15	37%	28%	18%	8%	-1%	-12%	-23%	-35%	-46%	-57%
16	39%	29%	19%	9%	-1%	-12%	-24%	-35%	-47%	-59%
17	41%	31%	20%	10%	-1%	-12%	-24%	-36%	-48%	-60%
18	43%	32%	21%	10%	0%	-12%	-25%	-37%	-49%	-62%
19	44%	33%	22%	11%	0%	-12%	-25%	-38%	-51%	-63%
20	46%	35%	23%	12%	0%	-12%	-25%	-39%	-52%	-65%
21	48%	36%	24%	12%	1%	-12%	-26%	-39%	-53%	-67%
22	50%	38%	25%	13%	1%	-12%	-26%	-40%	-54%	-68%
23	52%	39%	26%	14%	1%	-12%	-27%	-41%	-55%	-70%
24	53%	40%	28%	15%	2%	-12%	-27%	-42%	-57%	-71%
25	55%	42%	29%	15%	2%	-12%	-27%	-43%	-58%	-73%
26	57%	43%	30%	16%	2%	-12%	-28%	-43%	-59%	-75%
27	59%	45%	31%	17%	3%	-12%	-28%	-44%	-60%	-76%
28	60%	46%	32%	17%	3%	-12%	-29%	-45%	-61%	-78%
29	62%	47%	33%	18%	3%	-12%	-29%	-46%	-63%	-79%
30	64%	49%	34%	19%	4%	-12%	-29%	-47%	-64%	-81%

Sensitivitäten – Szenario 2 (5/6)

Sensitivität – Kosten für Umbaumaßnahmen & Prozentuale Flächenveränderung (Nettobarwert in Tsd. €)

in € pro m²
↓ in %

4.016	-50%	-40%	-30%	-20%	-10%	0%	10%	20%	30%	40%
0	14.545	11.459	8.373	5.287	2.200	-1.127	-4.603	-8.080	-11.556	-15.032
100	14.184	11.026	7.867	4.709	1.550	-1.849	-5.398	-8.946	-12.495	-16.044
200	13.823	10.592	7.362	4.131	900	-2.572	-6.192	-9.813	-13.434	-17.055
300	13.462	10.159	6.856	3.553	250	-3.294	-6.987	-10.680	-14.373	-18.066
400	13.101	9.726	6.351	2.976	-400	-4.016	-7.781	-11.546	-15.312	-19.077
500	12.740	9.292	5.845	2.398	-1.050	-4.738	-8.576	-12.413	-16.250	-20.088
600	12.379	8.859	5.340	1.820	-1.700	-5.460	-9.370	-13.280	-17.189	-21.099
700	12.018	8.426	4.834	1.242	-2.350	-6.183	-10.165	-14.146	-18.128	-22.110
800	11.656	7.992	4.328	664	-3.000	-6.905	-10.959	-15.013	-19.067	-23.121
900	11.295	7.559	3.823	87	-3.649	-7.627	-11.753	-15.880	-20.006	-24.132
1.000	10.934	7.126	3.317	-491	-4.299	-8.349	-12.548	-16.746	-20.945	-25.143
1.100	10.573	6.692	2.812	-1.069	-4.949	-9.072	-13.342	-17.613	-21.884	-26.154
1.200	10.212	6.259	2.306	-1.647	-5.599	-9.794	-14.137	-18.480	-22.823	-27.166
1.300	9.851	5.826	1.801	-2.224	-6.249	-10.516	-14.931	-19.346	-23.761	-28.177
1.400	9.490	5.392	1.295	-2.802	-6.899	-11.238	-15.726	-20.213	-24.700	-29.188

Sensitivität – Kosten für Umbaumaßnahmen & Prozentuale Flächenveränderung (Prozentuale Kostenersparnis)

in € pro m²
↓ in %

12%	-50%	-40%	-30%	-20%	-10%	0%	10%	20%	30%	40%
0	50%	39%	28%	17%	7%	-5%	-18%	-30%	-43%	-55%
100	48%	37%	26%	15%	4%	-8%	-21%	-34%	-47%	-60%
200	47%	35%	24%	12%	1%	-12%	-25%	-38%	-51%	-64%
300	45%	33%	21%	10%	-2%	-15%	-28%	-42%	-55%	-69%
400	43%	31%	19%	7%	-5%	-18%	-32%	-46%	-59%	-73%
500	42%	29%	17%	5%	-8%	-21%	-35%	-50%	-64%	-78%
600	40%	27%	15%	2%	-11%	-25%	-39%	-53%	-68%	-82%
700	38%	25%	12%	-1%	-14%	-28%	-43%	-57%	-72%	-87%
800	37%	23%	10%	-3%	-17%	-31%	-46%	-61%	-76%	-91%
900	35%	22%	8%	-6%	-20%	-34%	-50%	-65%	-80%	-96%
1000	34%	20%	6%	-8%	-22%	-38%	-53%	-69%	-85%	-100%
1100	32%	18%	3%	-11%	-25%	-41%	-57%	-73%	-89%	-105%
1200	30%	16%	1%	-14%	-28%	-44%	-60%	-77%	-93%	-109%
1300	29%	14%	-1%	-16%	-31%	-47%	-64%	-81%	-97%	-114%
1400	27%	12%	-3%	-19%	-34%	-51%	-68%	-85%	-101%	-118%
1500	25%	10%	-6%	-21%	-37%	-54%	-71%	-88%	-106%	-123%

Sensitivitäten – Szenario 2 (6/6)

Sensitivität – Bürofläche absolut & Prozentuale Flächenveränderung (Nettobarwert in Tsd. €)

in m ² \ in %		-50%	-40%	-30%	-20%	-10%	0%	10%	20%	30%	40%
4.016											
5.000		8.792	6.628	4.465	2.301	138	-2.186	-4.610	-7.033	-9.457	-11.880
5.500		9.783	7.404	5.024	2.644	264	-2.292	-4.958	-7.624	-10.290	-12.956
6.000		10.775	8.179	5.583	2.987	391	-2.398	-5.306	-8.215	-11.123	-14.031
6.500		11.767	8.955	6.142	3.330	517	-2.504	-5.655	-8.805	-11.956	-15.106
7.000		12.759	9.730	6.701	3.673	644	-2.610	-6.003	-9.396	-12.789	-16.182
7.500		13.751	10.506	7.261	4.016	770	-2.716	-6.351	-9.986	-13.622	-17.257
8.000		14.743	11.281	7.820	4.358	897	-2.822	-6.700	-10.577	-14.455	-18.332
8.500		15.735	12.057	8.379	4.701	1.023	-2.928	-7.048	-11.168	-15.288	-19.407
9.000		16.726	12.832	8.938	5.044	1.150	-3.034	-7.396	-11.758	-16.121	-20.483
9.500		17.718	13.608	9.497	5.387	1.276	-3.140	-7.744	-12.349	-16.953	-21.558
10.000		18.710	14.383	10.057	5.730	1.403	-3.246	-8.093	-12.940	-17.786	-22.633
10.500		19.702	15.159	10.616	6.073	1.529	-3.352	-8.441	-13.530	-18.619	-23.709
11.000		20.694	15.934	11.175	6.415	1.656	-3.458	-8.789	-14.121	-19.452	-24.784
11.500		21.686	16.710	11.734	6.758	1.783	-3.563	-9.137	-14.711	-20.285	-25.859
12.000		22.678	17.486	12.293	7.101	1.909	-3.669	-9.486	-15.302	-21.118	-26.935

Sensitivität – Bürofläche absolut & Prozentuale Flächenveränderung (Prozentuale Kostenersparnis)

in m ² \ in %		-50%	-40%	-30%	-20%	-10%	0%	10%	20%	30%	40%
12%											
5000		29%	21%	14%	6%	-2%	-10%	-19%	-27%	-36%	-45%
5500		33%	24%	16%	7%	-1%	-10%	-20%	-30%	-39%	-49%
6000		36%	27%	18%	8%	-1%	-11%	-21%	-32%	-42%	-53%
6500		39%	29%	19%	10%	0%	-11%	-23%	-34%	-46%	-57%
7000		43%	32%	21%	11%	0%	-12%	-24%	-36%	-49%	-61%
7500		46%	35%	23%	12%	0%	-12%	-25%	-39%	-52%	-65%
8000		50%	37%	25%	13%	1%	-13%	-27%	-41%	-55%	-69%
8500		53%	40%	27%	14%	1%	-13%	-28%	-43%	-58%	-73%
9000		57%	43%	29%	15%	1%	-14%	-30%	-45%	-61%	-77%
9500		60%	45%	31%	16%	2%	-14%	-31%	-48%	-64%	-81%
10000		63%	48%	33%	17%	2%	-15%	-32%	-50%	-67%	-85%
10500		67%	51%	35%	19%	2%	-15%	-34%	-52%	-70%	-89%
11000		70%	53%	37%	20%	3%	-16%	-35%	-54%	-74%	-93%
11500		74%	56%	38%	21%	3%	-16%	-36%	-56%	-77%	-97%
12000		77%	59%	40%	22%	4%	-17%	-38%	-59%	-80%	-101%

Sensitivitäten – Szenario 3 (1/5)

Sensitivität – Flächenveränderung (Nettobarwert in Tsd. €)

Flächenveränderung in %	Nettobarwert in Tsd. €
	-4.731
-50%	6.175
-45%	4.357
-40%	2.540
-35%	722
-30%	-1.096
-25%	-2.913
-20%	-4.731
-15%	-6.548
-10%	-8.366
-5%	-10.184
0%	-12.001
5%	-13.819
10%	-15.636
15%	-17.454
20%	-19.272

Sensitivität – Flächenveränderung (Prozentuale Kostenersparnis)

Flächenveränderung in %	%-Ersparnis
	-18%
-50%	22%
-45%	15%
-40%	9%
-35%	2%
-30%	-4%
-25%	-11%
-20%	-18%
-15%	-24%
-10%	-31%
-5%	-37%
0%	-44%
5%	-50%
10%	-57%
15%	-64%
20%	-70%

Sensitivität – Zinssatz (Nettobarwert in Tsd. €)

Zinssatz in % p.a.	Nettobarwert in Tsd. €
	-4.731
5%	-9.741
6%	-7.729
7%	-6.525
8%	-5.726
9%	-5.156
10%	-4.731
11%	-4.401
12%	-4.138
13%	-3.923
14%	-3.744
15%	-3.593
16%	-3.463
17%	-3.351
18%	-3.253
19%	-3.166

Sensitivität – Zinssatz (Prozentuale Kostenersparnis)

Zinssatz in % p.a.	%-Ersparnis
	-18%
5%	-18%
6%	-18%
7%	-18%
8%	-18%
9%	-18%
10%	-18%
11%	-18%
12%	-18%
13%	-18%
14%	-18%
15%	-18%
16%	-18%
17%	-18%
18%	-18%
19%	-18%

Sensitivitäten – Szenario 3 (2/5)

Sensitivität – Kosten für Umbaumaßnahmen (Nettobarwert in Tsd. €)

Umbaumaßnahmen in € pro m ²	Nettobarwert in Tsd. €
	-4.731
200	-4.615
250	-4.904
300	-5.193
350	-5.482
400	-5.771
450	-6.060
500	-6.349
550	-6.637
600	-6.926
650	-7.215
700	-7.504
750	-7.793
800	-8.082
850	-8.371
900	-8.660

Sensitivität – Kosten für Umbaumaßnahmen (Prozentuale Kostenersparnis)

Umbaumaßnahmen in € pro m ²	%-Ersparnis
	-18%
200	-17%
250	-18%
300	-20%
350	-21%
400	-22%
450	-24%
500	-25%
550	-26%
600	-27%
650	-29%
700	-30%
750	-31%
800	-33%
850	-34%
900	-35%

Sensitivität – Digital Upskilling Kosten (Nettobarwert in Tsd. €)

Digital Upskilling in €/MA	Nettobarwert in Tsd. €
	-4.731
800	-4.545
900	-4.592
1000	-4.638
1100	-4.684
1200	-4.731
1300	-4.777
1400	-4.824
1500	-4.870
1600	-4.916
1700	-4.963
1800	-5.009
1900	-5.056
2000	-5.102
2100	-5.148
2200	-5.195

Sensitivität – Digital Upskilling Kosten (Prozentuale Kostenersparnis)

Digital Upskilling in €/MA	%-Ersparnis
	-18%
800	-17%
900	-17%
1000	-17%
1100	-17%
1200	-18%
1300	-18%
1400	-18%
1500	-18%
1600	-18%
1700	-19%
1800	-19%
1900	-19%
2000	-19%
2100	-20%
2200	-20%

Sensitivitäten – Szenario 3 (3/5)

Sensitivität – Mietpreis & Prozentuale Flächenveränderung
(Nettobarwert in Tsd. €)

in € pro m² \
in %

	-4.731	-50%	-40%	-30%	-20%	-10%	0%	10%	20%	30%	40%
10		11.776	9.261	6.746	4.231	1.716	-799	-3.314	-5.829	-8.344	-10.859
11		11.216	8.589	5.962	3.335	708	-1.919	-4.546	-7.173	-9.800	-12.427
12		10.656	7.917	5.178	2.439	-300	-3.040	-5.779	-8.518	-11.257	-13.996
13		10.096	7.244	4.393	1.542	-1.309	-4.160	-7.011	-9.862	-12.713	-15.564
14		9.535	6.572	3.609	646	-2.317	-5.280	-8.243	-11.206	-14.169	-17.132
15		8.975	5.900	2.825	-250	-3.325	-6.400	-9.475	-12.550	-15.625	-18.701
16		8.415	5.228	2.041	-1.146	-4.333	-7.520	-10.707	-13.895	-17.082	-20.269
17		7.855	4.556	1.257	-2.042	-5.341	-8.641	-11.940	-15.239	-18.538	-21.837
18		7.295	3.884	473	-2.938	-6.350	-9.761	-13.172	-16.583	-19.994	-23.405
19		6.735	3.212	-311	-3.835	-7.358	-10.881	-14.404	-17.927	-21.451	-24.974
20		6.175	2.540	-1.096	-4.731	-8.366	-12.001	-15.636	-19.272	-22.907	-26.542
21		5.615	1.867	-1.880	-5.627	-9.374	-13.121	-16.869	-20.616	-24.363	-28.110
22		5.055	1.195	-2.664	-6.523	-10.382	-14.242	-18.101	-21.960	-25.819	-29.679
23		4.494	523	-3.448	-7.419	-11.391	-15.362	-19.333	-23.304	-27.276	-31.247
24		3.934	-149	-4.232	-8.316	-12.399	-16.482	-20.565	-24.649	-28.732	-32.815
25		3.374	-821	-5.016	-9.212	-13.407	-17.602	-21.798	-25.993	-30.188	-34.384
26		2.814	-1.493	-5.801	-10.108	-14.415	-18.722	-23.030	-27.337	-31.644	-35.952
27		2.254	-2.165	-6.585	-11.004	-15.423	-19.843	-24.262	-28.681	-33.101	-37.520
28		1.694	-2.837	-7.369	-11.900	-16.432	-20.963	-25.494	-30.026	-34.557	-39.088
29		1.134	-3.510	-8.153	-12.796	-17.440	-22.083	-26.727	-31.370	-36.013	-40.657
30		574	-4.182	-8.937	-13.693	-18.448	-23.203	-27.959	-32.714	-37.470	-42.225

Sensitivitäten – Szenario 3 (4/5)

Sensitivität – Mietpreis & Prozentuale Flächenveränderung (Prozentuale Kostenersparnis)

in € pro m² \
in %

	-18%	-50%	-40%	-30%	-20%	-10%	0%	10%	20%	30%	40%
10		42%	33%	24%	15%	5%	-4%	-13%	-22%	-31%	-40%
11		40%	30%	21%	11%	2%	-8%	-17%	-27%	-36%	-46%
12		38%	28%	18%	8%	-2%	-12%	-22%	-32%	-42%	-52%
13		36%	26%	15%	5%	-5%	-16%	-26%	-37%	-47%	-57%
14		34%	23%	12%	2%	-9%	-20%	-31%	-41%	-52%	-63%
15		32%	21%	10%	-2%	-13%	-24%	-35%	-46%	-57%	-68%
16		30%	18%	7%	-5%	-16%	-28%	-39%	-51%	-63%	-74%
17		28%	16%	4%	-8%	-20%	-32%	-44%	-56%	-68%	-80%
18		26%	14%	1%	-11%	-24%	-36%	-48%	-61%	-73%	-85%
19		24%	11%	-2%	-14%	-27%	-40%	-53%	-65%	-78%	-91%
20		22%	9%	-4%	-18%	-31%	-44%	-57%	-70%	-83%	-97%
21		20%	6%	-7%	-21%	-34%	-48%	-61%	-75%	-89%	-102%
22		18%	4%	-10%	-24%	-38%	-52%	-66%	-80%	-94%	-108%
23		16%	2%	-13%	-27%	-42%	-56%	-70%	-85%	-99%	-113%
24		14%	-1%	-16%	-30%	-45%	-60%	-75%	-90%	-104%	-119%
25		12%	-3%	-18%	-34%	-49%	-64%	-79%	-94%	-109%	-125%
26		10%	-6%	-21%	-37%	-52%	-68%	-84%	-99%	-115%	-130%
27		8%	-8%	-24%	-40%	-56%	-72%	-88%	-104%	-120%	-136%
28		6%	-10%	-27%	-43%	-60%	-76%	-92%	-109%	-125%	-142%
29		4%	-13%	-30%	-46%	-63%	-80%	-97%	-114%	-130%	-147%
30		2%	-15%	-32%	-50%	-67%	-84%	-101%	-118%	-136%	-153%

Sensitivitäten – Szenario 3 (5/5)

Sensitivität – Bürofläche absolut & Prozentuale Flächenveränderung (Nettobarwert in Tsd. €)

in m ² \ in %	-4.731	-50%	-40%	-30%	-20%	-10%	0%	10%	20%	30%	40%
5.000	3.736	1.313	-1.111	-3.534	-5.958	-8.381	-10.805	-13.228	-15.651	-18.075	
5.500	4.224	1.558	-1.108	-3.773	-6.439	-9.105	-11.771	-14.437	-17.103	-19.768	
6.000	4.712	1.804	-1.105	-4.013	-6.921	-9.829	-12.737	-15.645	-18.554	-21.462	
6.500	5.199	2.049	-1.102	-4.252	-7.403	-10.553	-13.704	-16.854	-20.005	-23.155	
7.000	5.687	2.294	-1.099	-4.491	-7.884	-11.277	-14.670	-18.063	-21.456	-24.849	
7.500	6.175	2.540	-1.096	-4.731	-8.366	-12.001	-15.636	-19.272	-22.907	-26.542	
8.000	6.662	2.785	-1.093	-4.970	-8.848	-12.725	-16.603	-20.480	-24.358	-28.235	
8.500	7.150	3.030	-1.090	-5.209	-9.329	-13.449	-17.569	-21.689	-25.809	-29.929	
9.000	7.638	3.276	-1.087	-5.449	-9.811	-14.173	-18.536	-22.898	-27.260	-31.622	
9.500	8.126	3.521	-1.084	-5.688	-10.293	-14.897	-19.502	-24.107	-28.711	-33.316	
10.000	8.613	3.766	-1.081	-5.927	-10.774	-15.621	-20.468	-25.315	-30.162	-35.009	
10.500	9.101	4.012	-1.078	-6.167	-11.256	-16.345	-21.435	-26.524	-31.613	-36.703	
11.000	9.589	4.257	-1.075	-6.406	-11.738	-17.069	-22.401	-27.733	-33.064	-38.396	
11.500	10.076	4.502	-1.072	-6.645	-12.219	-17.793	-23.367	-28.941	-34.515	-40.089	
12.000	10.564	4.748	-1.069	-6.885	-12.701	-18.517	-24.334	-30.150	-35.966	-41.783	

Sensitivität – Bürofläche absolut & Prozentuale Flächenveränderung (Prozentuale Kostenersparnis)

in m ² \ in %	-18%	-50%	-40%	-30%	-20%	-10%	0%	10%	20%	30%	40%
5000	13%	4%	-5%	-13%	-22%	-31%	-40%	-49%	-57%	-66%	
5500	15%	5%	-5%	-14%	-24%	-34%	-43%	-53%	-63%	-72%	
6000	16%	6%	-5%	-15%	-26%	-36%	-47%	-57%	-68%	-78%	
6500	18%	7%	-5%	-16%	-27%	-39%	-50%	-62%	-73%	-84%	
7000	20%	8%	-4%	-17%	-29%	-41%	-54%	-66%	-78%	-90%	
7500	22%	9%	-4%	-18%	-31%	-44%	-57%	-70%	-83%	-97%	
8000	24%	10%	-4%	-18%	-32%	-46%	-61%	-75%	-89%	-103%	
8500	26%	11%	-4%	-19%	-34%	-49%	-64%	-79%	-94%	-109%	
9000	27%	12%	-4%	-20%	-36%	-52%	-67%	-83%	-99%	-115%	
9500	29%	12%	-4%	-21%	-38%	-54%	-71%	-88%	-104%	-121%	
10000	31%	13%	-4%	-22%	-39%	-57%	-74%	-92%	-109%	-127%	
10500	33%	14%	-4%	-23%	-41%	-59%	-78%	-96%	-115%	-133%	
11000	35%	15%	-4%	-23%	-43%	-62%	-81%	-101%	-120%	-139%	
11500	36%	16%	-4%	-24%	-44%	-65%	-85%	-105%	-125%	-145%	
12000	38%	17%	-4%	-25%	-46%	-67%	-88%	-109%	-130%	-151%	