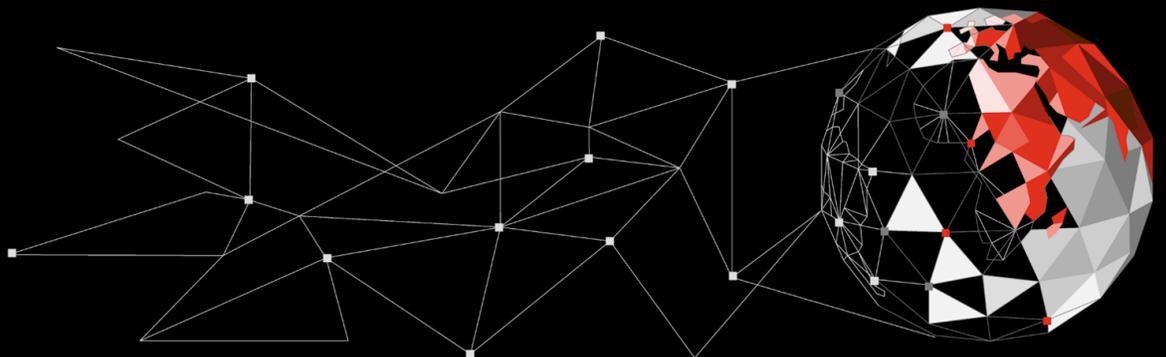
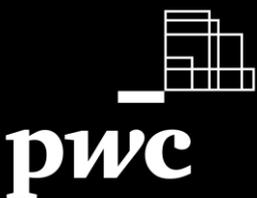


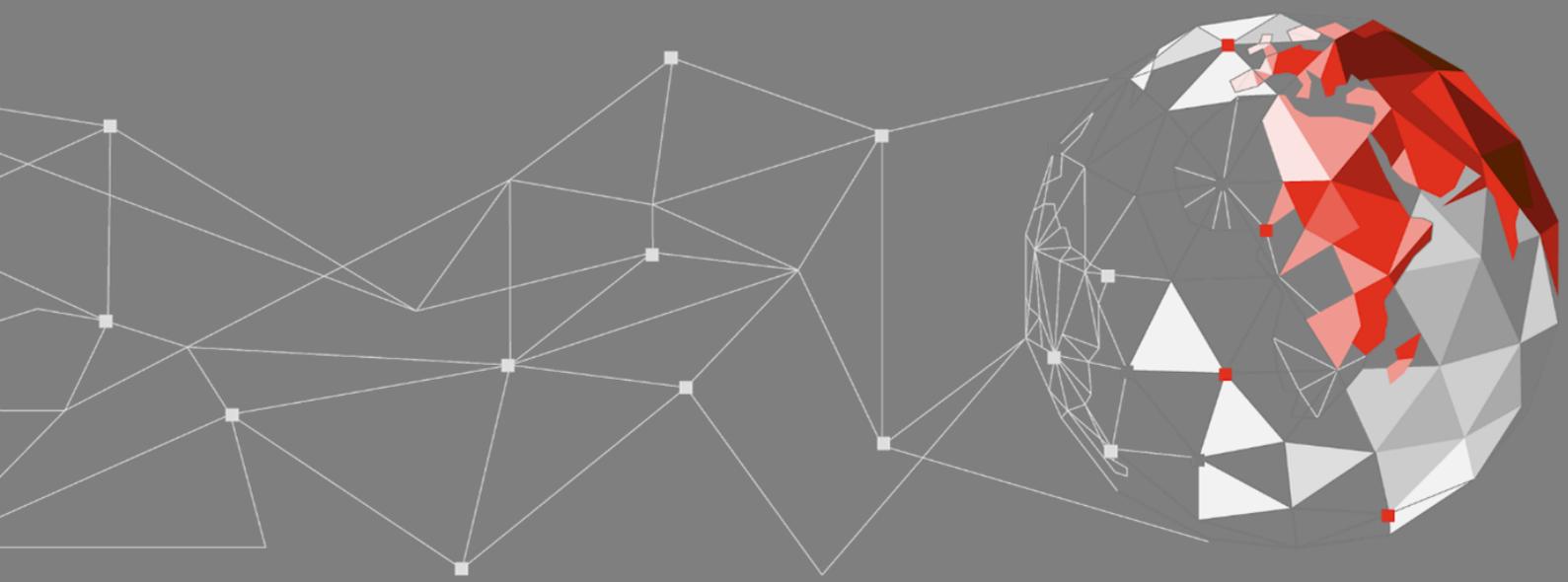


# Home bleibt Office

Neuaufgabe der PwC-Studie zum ortsunabhängigen Arbeiten und zur Wirtschaftlichkeit bei Flächenanpassungen

November 2021





## Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	03
Kernaussagen .....	04
Perspektive Homeoffice .....	05
Entwicklung der Mitarbeiterproduktivität .....	07
Entwicklung der Mitarbeiterzufriedenheit .....	09
Umsetzung neuer Arbeitskonzepte .....	11
Wirtschaftlichkeit des Flächenabbaus (Studie 2020).....	14
Zusammenfassung .....	22



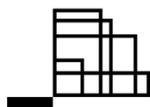
## Vorwort

Die Transformation der Büroarbeitswelt ist in vollem Gange – beschleunigt durch den Ausbruch der Covid 19-Pandemie. Viele Unternehmen waren anfangs noch überrascht, wie gut die Arbeit aus dem Homeoffice und von unterwegs funktionierte, und zwar in Bezug auf die Produktivität und das Wohlbefinden der Mitarbeiter:innen. Mittlerweile hat sich das Arbeiten im Homeoffice unter dem Einsatz von neuen Technologien und Softwarelösungen zum „New Normal“ entwickelt.

In unserer Studie aus dem Vorjahr 2020 konnten wir zeigen, wie groß die Akzeptanz bei Arbeitnehmer:innen und Arbeitgeber für flexibles Arbeiten im Homeoffice und von unterwegs ist, und welche Kosteneinsparungen durch neue Arbeitsplatzkonzepte langfristig möglich sind, wenn Büroflächen auf andere Art und Weise genutzt und dadurch auch reduziert werden.

Doch ist das Arbeiten von Zuhause in der aktuellen Situation immer noch ein Erfolgsmodell? Wie ist die Entwicklung in Zeiten sinkender Inzidenzen und steigender Impfquoten? Holen die Arbeitgeber ihre Mitarbeiter:innen wieder zurück ins Büro? Und wie weit möchten das die Arbeitnehmer:innen überhaupt noch?

In der Neuauflage unserer Studie „Home bleibt Office“ gehen wir diesen Fragen nach und zeigen, ob sich der Trend fortsetzt und das Arbeiten im Homeoffice weiterhin so positiv bewertet wird. Erstmals haben wir bei unseren Untersuchungen auch den öffentlichen Sektor einbezogen. Wir analysieren außerdem die Entwicklung zukünftiger Flächenbedarfe der Unternehmen und den Umfang bereits getätigter und zukünftiger Investitionen in neue Arbeitswelten, d. h. welche Maßnahmen für neue Arbeitsplatzkonzepte im Einzelnen tatsächlich schon umgesetzt wurden oder zumindest geplant sind. Im Fokus steht weiterhin die Fragestellung, ob Flächenreduktionen im Vordergrund stehen und ob sich eine Reduktion überhaupt rechnet.



**pwc**

Im Rahmen unserer Studie wurden 125 Arbeitgeber und 600 Arbeitnehmer:innen von deutschen Unternehmen aus den Branchen Industrie, Handel, Dienstleistungen sowie aus dem öffentlichen Sektor zu ihren Erfahrungen mit dem Arbeiten aus dem Homeoffice und zu möglichen Änderungen beim Flächenbedarf durch neue Arbeitsplatzkonzepte befragt. Die Neuauflage unserer Studie befasst sich auch mit der Frage, wie sich die Einstellung der Befragten gegenüber unserer ersten Studie „Mehr Home, weniger Office“ (Oktober 2020) entwickelt hat, und lässt damit zum ersten Mal einen direkten Vergleich zwischen dem ersten und dem zweiten Corona-Jahr zu.

Dabei kommen wir zu folgenden Kernaussagen:



## Ergebnisse

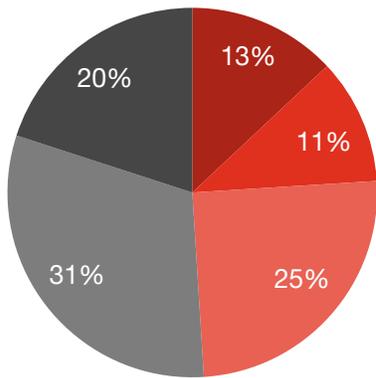
- **Perspektive Homeoffice:** Noch mehr Arbeitnehmer:innen als im Vorjahr (78%) möchten mehr Zeit im Homeoffice verbringen. Arbeitgeber rechnen mit einem Anstieg der wöchentlichen Homeoffice-Tage von durchschnittlich 2,0 auf 3,0 Tage.
- **Produktivität:** Anfängliche Bedenken bezüglich der Mitarbeiterproduktivität im Homeoffice bestätigen sich nicht. Arbeitnehmer:innen und Arbeitgeber beobachten fast einstimmig eine positive Entwicklung und schätzen die Produktivität im Homeoffice mindestens genauso gut ein.
- **Mitarbeiterzufriedenheit:** Die Möglichkeit, im Homeoffice zu arbeiten, verbunden mit einer verstärkten Kommunikation und Interaktion sind die wesentlichen Faktoren für ein erfolgreiches Arbeitsmodell und zufriedene Mitarbeiter:innen.
- **Umsetzung neuer Arbeitskonzepte:** Die Mehrheit der Unternehmen plant, ihre Büroflächen an die neuen Anforderungen anzupassen oder hat bereits Maßnahmen ergriffen. Arbeitgeber gehen überwiegend von einem gleichbleibenden Flächenbedarf aus. Soweit Flächen reduziert werden, werden als Grund an erster Stelle Kosteneinsparungen genannt.
- **Wirtschaftlichkeit:** Für Miet- wie für Eigentumsimmobilien können sich Flächenveränderungen ab 8% Flächenabbau lohnen. Bei einem Flächenabbau von 20% sind Einsparungen von bis zu 12% der immobilienbezogenen Kosten innerhalb von zehn Jahren möglich.

## Perspektive Homeoffice (1/2)

Arbeitnehmer:innen bekräftigen ihren Wunsch nach einer verstärkten Arbeit aus dem Homeoffice. Ältere Generationen stehen dem Modell dagegen eher kritisch gegenüber.

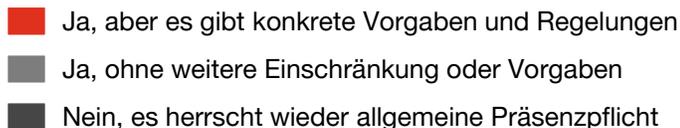
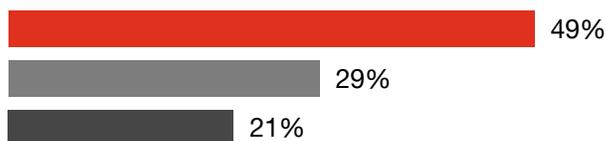
Aktuell arbeitet mehr als die Hälfte der Befragten (56%) mindestens zwei Tage pro Woche aus dem Homeoffice.

**Arbeitnehmer:innen:** Wie oft arbeiten Sie aktuell im Homeoffice?



Einer der Gründe hierfür ist, dass die Mehrheit der Arbeitnehmer:innen auch nach Aufhebung der gesetzlichen Homeoffice-Vorgaben zur Eindämmung der Corona-Pandemie weiterhin aus dem Homeoffice arbeiten konnte, sofern konkrete Vorgaben und Regelungen eingehalten wurden.

**Arbeitnehmer:innen:** Konnten Sie auch nach Aufhebung der gesetzlichen Homeoffice-Vorgaben zur Eindämmung der Corona-Pandemie aus dem Homeoffice heraus arbeiten?



## 78% der Arbeitnehmer:innen wünschen sich langfristig mehr Homeoffice.

Darüber hinaus wird deutlich: Ein Großteil der Arbeitnehmer:innen nimmt die Möglichkeit für die Arbeit von zu Hause aus nicht nur gerne an, sondern fordert diese auch für die Zukunft ein. So wünschen sich aktuell 78% der Arbeitnehmer:innen langfristig mehr Homeoffice-Tage. Dies entspricht einem Plus von 7% gegenüber unserer Befragung aus dem Vorjahr.

**Arbeitnehmer:** Wunsch häufiger im Homeoffice zu arbeiten (vor Covid-19 und danach)

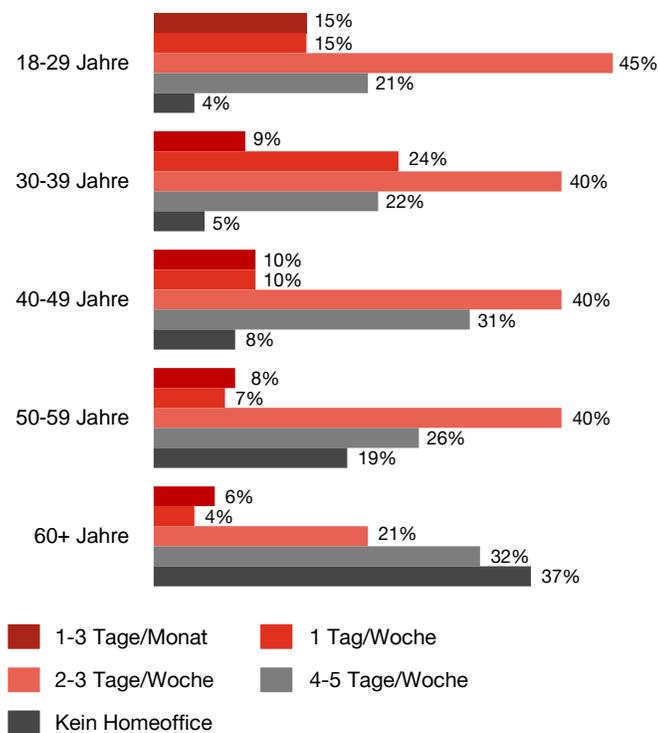


## Perspektive Homeoffice (2/2)

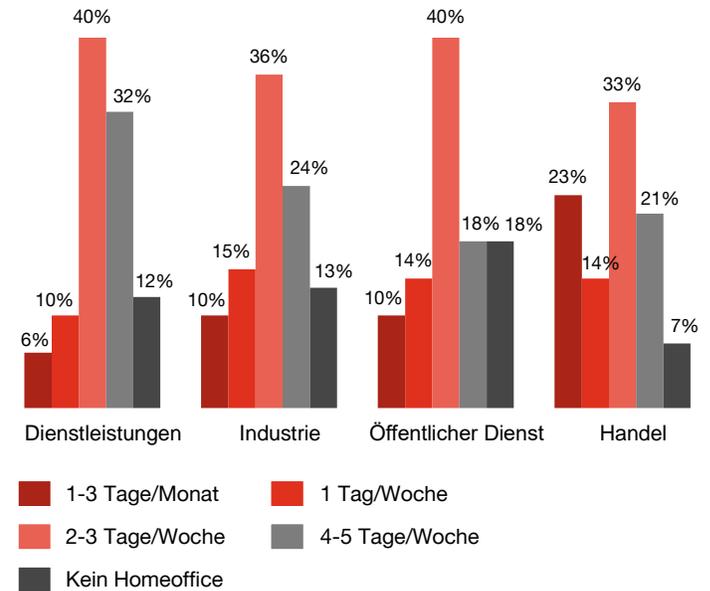
Ob im Dienstleistungssektor, in der Industrie, im Handel oder im öffentlichen Dienst – Arbeitnehmer:innen wünschen sich mindestens einen Tag pro Woche Homeoffice. Arbeitgeber unterstützen dies überwiegend.

Der Wunsch nach mehr Homeoffice lässt sich jedoch nicht für alle Altersgruppen gleichermaßen ableiten. Insbesondere die Generation ab 50 Jahren steht einem verstärkten Homeoffice eher kritisch gegenüber. Für 37% der über 60-jährigen kommt Homeoffice nach der Pandemie nicht weiter in Frage, wobei u.a. Schwierigkeiten bei der Informationsbeschaffung und der Zusammenarbeit im Team als Hauptgründe angeführt werden.

### Arbeitnehmer:innen: Homeoffice-Präferenz nach Altersgruppen

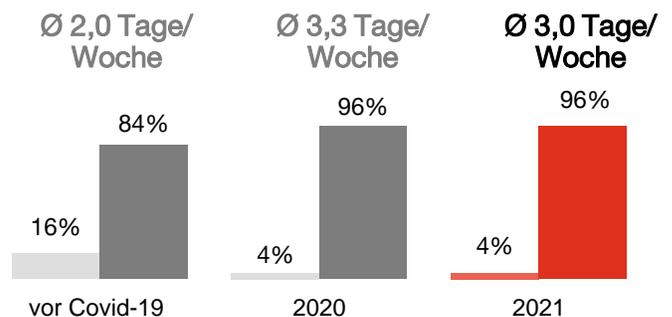


### Arbeitnehmer:innen: Homeoffice-Präferenz nach Branche



Die Arbeitgeberseite unterstützt den Wunsch der Arbeitnehmer:innen nach mehr Homeoffice und erkennt größtenteils die wirtschaftlichen Chancen, die ihnen diese Entwicklung bietet. Wie in unserer letzten Studie im Oktober 2020 gehen 96% der Arbeitgeber von mindestens einem Tag pro Woche Homeoffice aus. Branchenübergreifend gehen Arbeitgeber von in Zukunft durchschnittlich 3,0 Homeoffice-Tagen pro Mitarbeiter:in und Woche aus.

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



Die Homeoffice-Präferenzen nach Branchen unterscheiden sich kaum. Branchenübergreifend wünscht sich die Mehrheit der Arbeitnehmer:innen überwiegend 2-3 Tage pro Woche Homeoffice. Besonders gefragt ist die Arbeit aus dem Homeoffice an 2-3 Tagen im Dienstleistungssektor und im öffentlichen Dienst (jeweils 40%).

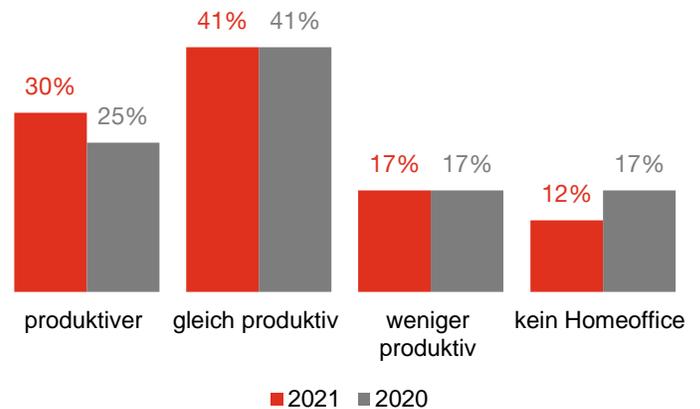
## Entwicklung der Mitarbeiterproduktivität (1/2)

Anfängliche Bedenken bezüglich der Produktivität im Homeoffice bestätigen sich nicht. Arbeitnehmer:innen und Arbeitgeber bewerten die Produktivität aus dem Homeoffice mehrheitlich positiv.

### Die Arbeitgeber schätzen ihre Mitarbeiter:innen tendenziell produktiver ein als vor einem Jahr.

Mittlerweile berichtet nur noch ein geringer Teil der Unternehmen von einer beeinträchtigten Produktivität ihrer Mitarbeiter:innen in Folge von Homeoffice. Die Stimmungslage auf Arbeitgeberseite hat sich seit unserer letzten Befragung im Oktober 2020 damit zugunsten eines verstärkten Homeoffice-Modells gewendet. Unternehmen können somit von einer tendenziell erhöhten wahrgenommenen Produktivität ihrer Mitarbeiter:innen profitieren.

### Arbeitnehmer:innen: Einschätzung der Produktivität nach über einem Jahr Homeoffice



### Arbeitgeber: Einschätzung der Mitarbeiterproduktivität heute vs. Oktober 2020



Die Ergebnisse der Arbeitnehmerbefragung bestätigen dies. Der größte Teil der Befragten schätzt ihre Arbeitsleistung im Homeoffice als gleich produktiv oder sogar als produktiver im Vergleich zur Zeit vor dem Lockdown ein. Auch hier lässt sich eine positive Entwicklung seit unserer letzten Befragung erkennen.

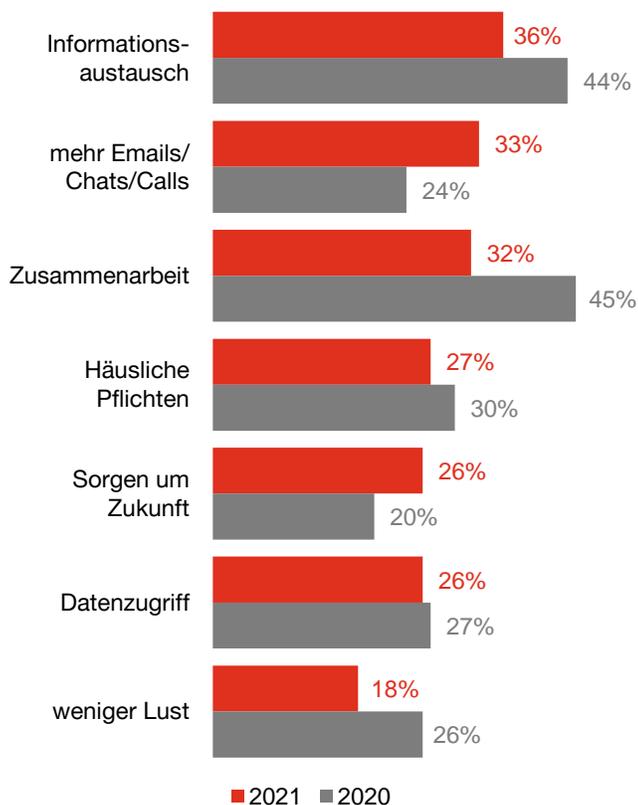
## Entwicklung der Mitarbeiterproduktivität (2/2)

Im Vergleich zum Vorjahr haben sich Informationsaustausch und Zusammenarbeit verbessert. Diese Themen bleiben aber zusammen mit dem Plus an E-Mails, Chats und Calls die größten Herausforderungen im Homeoffice.

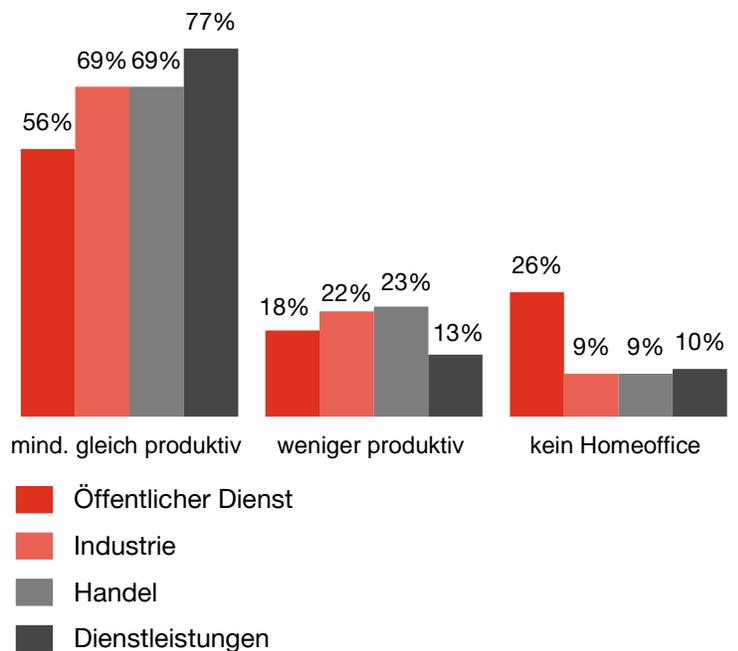
Soweit die Befragten eine geringere Produktivität im Homeoffice feststellen, wurden analog zu unserer Umfrage im letzten Jahr vermehrt Probleme beim Informationsaustausch sowie die starke Zunahme an E-Mails, Chats und Calls als Gründe genannt.

Der Implementierung effektiver Kommunikations-Lösungen und passender IT-Systeme kommt weiterhin besondere Bedeutung zu.

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



**Arbeitnehmer:innen:** Einschätzung der Produktivität nach Branche



Über alle Branchen hinweg waren die Mitarbeiter:innen im Homeoffice mehrheitlich mindestens genauso produktiv, wie zu Zeiten vor der Pandemie. Etwa ein Viertel (26%) der Arbeitnehmer:innen im öffentlichen Dienst arbeitet jedoch nicht aus dem Homeoffice.

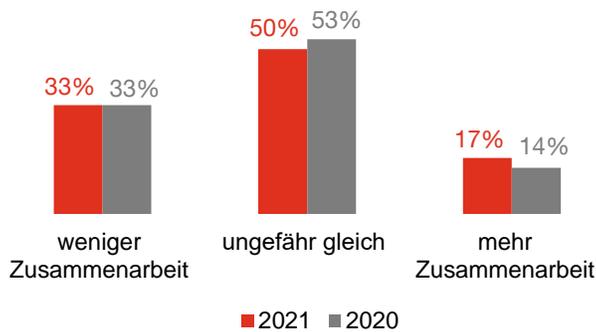
Unseren Umfrageergebnissen zufolge haben sich die Zusammenarbeit und der Informationsaustausch von Mitarbeiter:innen gegenüber dem Vorjahr verbessert. Dennoch sind Herausforderungen rund um die Kommunikation und den Informationsfluss in Unternehmen die meistgenannten Antworten auf die Frage, was die Produktivität im Homeoffice einschränkt.

## Entwicklung der Mitarbeiterzufriedenheit (1/2)

Kommunikation und Interaktion sind bei der Umstellung auf das Homeoffice wichtige Elemente für ein erfolgreiches Arbeitsmodell und zufriedene Mitarbeiter:innen.

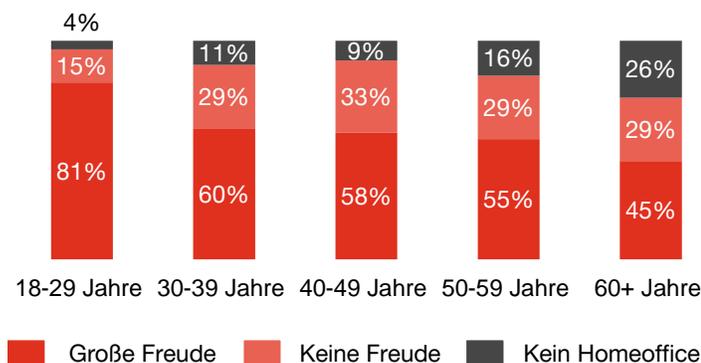
Unsere Umfrageergebnisse weisen auf die besondere Bedeutung von Mitarbeiterzufriedenheit im Kontext eines verstärkten Homeoffice-Modells hin. Wie schon im Oktober 2020 sind 33% der Mitarbeiter:innen der Meinung, dass die Zusammenarbeit durch Homeoffice gelitten hat. Für Unternehmen ergeben sich hieraus wichtige Handlungsfelder.

### Arbeitnehmer: Veränderung der Zusammenarbeit im Homeoffice im Oktober 2020 vs. Heute



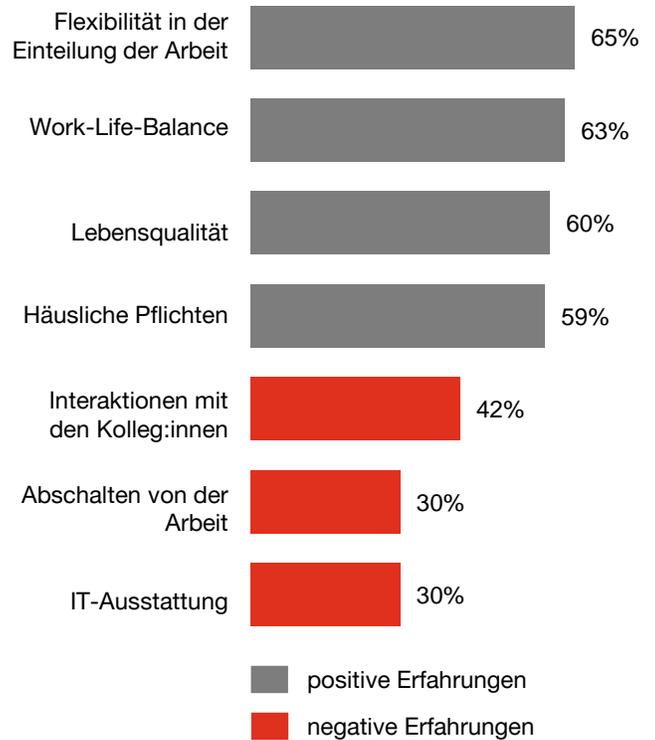
Zwar überwiegen die positiven Erfahrungen im Homeoffice. Arbeitnehmer:innen beklagen jedoch die fehlende Interaktion mit ihren Kolleg:innen. Insbesondere junge Arbeitnehmer:innen freuen sich auf die Rückkehr ins Büro (81%). Für sie ist der soziale Kontakt mit den Kolleg:innen und der Aufbau eines Zugehörigkeitsgefühls im Unternehmen von besonderer Bedeutung.

### Arbeitnehmer: Altersgruppen und deren Freude über die Rückkehr ins Büro



Unsere Umfrageergebnisse legen nahe, dass es für eine erfolgreiche Transformation des Arbeitsmodells unabdingbar ist, sich insbesondere mit den Themen Kommunikation und Interaktion zwischen Angestellten zu beschäftigen. Andernfalls besteht die Gefahr, dass trotz aller persönlichen Vorteile, die das Homeoffice bringt, die Zufriedenheit der Mitarbeiter:innen leidet.

### Arbeitnehmer:innen: Was waren positive oder negative Erfahrungen im Homeoffice?



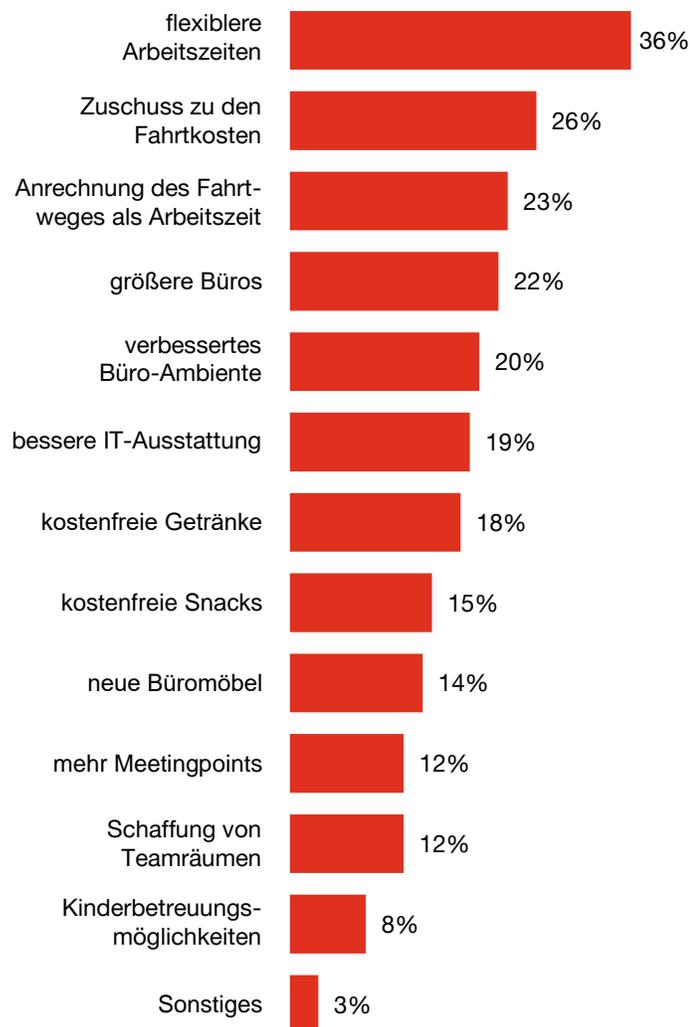
**81%** der jungen Mitarbeiter:innen freuen sich über die Rückkehr ins Büro

## Entwicklung der Mitarbeiterzufriedenheit (2/2)

Die Arbeitnehmer:innen formulieren sehr konkrete Bedingungen für neue Arbeitsplatzkonzepte, die der Arbeitgeber direkt beeinflussen kann. Möglichkeiten zum Homeoffice spielen eine große Rolle bei der Wahl des Arbeitgebers.

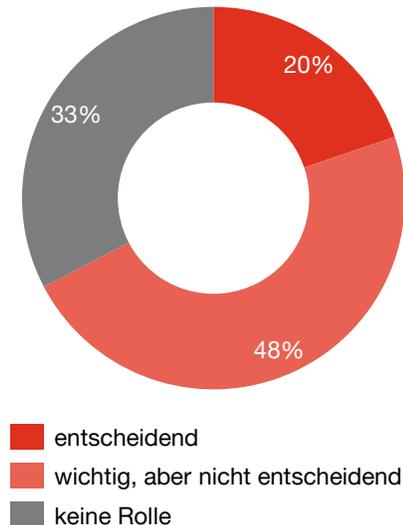
Soweit Unternehmen eine verstärkte Arbeit aus dem Büro präferieren, bieten sich hierfür konkrete Anreize für die Arbeitnehmer:innen an. 36% der Arbeitnehmer:innen hätten gerne flexiblere Arbeitszeiten und 26% der Mitarbeiter:innen wünschen sich eine finanzielle Entschädigung bzw. einen Zuschuss zu den Fahrtkosten. Weitere 20% wünschen sich größere Büroflächen und ein verbessertes Büro-Ambiente.

### Arbeitnehmer:innen: Bedingungen für häufigeres Arbeiten im Büro statt im Homeoffice



Bei unserer Umfrage fällt auf: Mehr als zwei Drittel der befragten Arbeitnehmer:innen misst der Möglichkeit nach Homeoffice bei der Wahl ihres Arbeitgebers eine entscheidende Rolle zu. 20% der Mitarbeiter:innen würden sich gegen einen potenziellen Arbeitgeber entscheiden, wenn keine Homeoffice-Möglichkeit angeboten wird.

### Arbeitnehmer:innen: Rolle Homeoffice bei der Wahl des Arbeitgebers



### Der richtige Mix aus Homeoffice und Arbeiten aus dem Büro ist vor allem den jungen Mitarbeiter:innen wichtig.

Beim Kampf um junge Talente scheint die Möglichkeit auf Homeoffice entscheidend. Für 52% der jüngeren Befragten ist Homeoffice ein entscheidendes Kriterium. Obwohl sich gerade die jungen Mitarbeiter:innen darauf freuen, wieder ins Büro zurückzukehren, ist ihnen die Möglichkeit aus dem Homeoffice zu arbeiten mindestens genauso wichtig.

## Umsetzung neuer Arbeitskonzepte (1/3)

Fast alle Unternehmen haben ihre Arbeitskonzepte angepasst und zum Teil auch umgesetzt. Vorreiter in der Umsetzung sind der Öffentliche Sektor und große Unternehmen.

Die Arbeitgeber reagieren auf den Wechsel ins Homeoffice mit Anpassungen ihrer Arbeitsmodelle. 96% der befragten Arbeitgeber haben bereits ein Modell für die Arbeit aus dem Homeoffice umgesetzt oder entwickelt.

**Arbeitgeber:** Anpassung der Arbeitsmodelle um auf den Wechsel ins Homeoffice zu reagieren

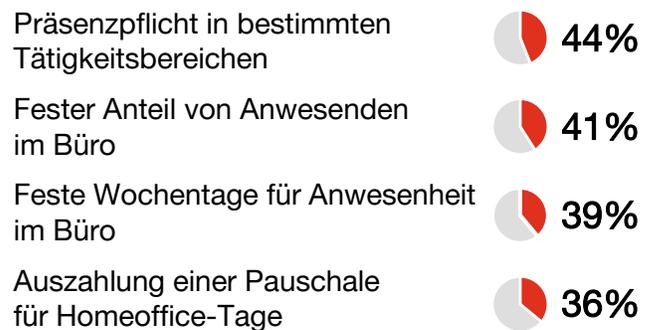


Wir sehen dabei eine interessante Entwicklung: Der öffentliche Dienst zeigt sich mit 70% als Vorreiter in der Umsetzung von Homeoffice-Modellen (ggü. 58% Branchendurchschnitt). Ebenso gilt: Je größer ein Unternehmen\*, desto eher wurde bereits ein neues Arbeitsmodell umgesetzt.

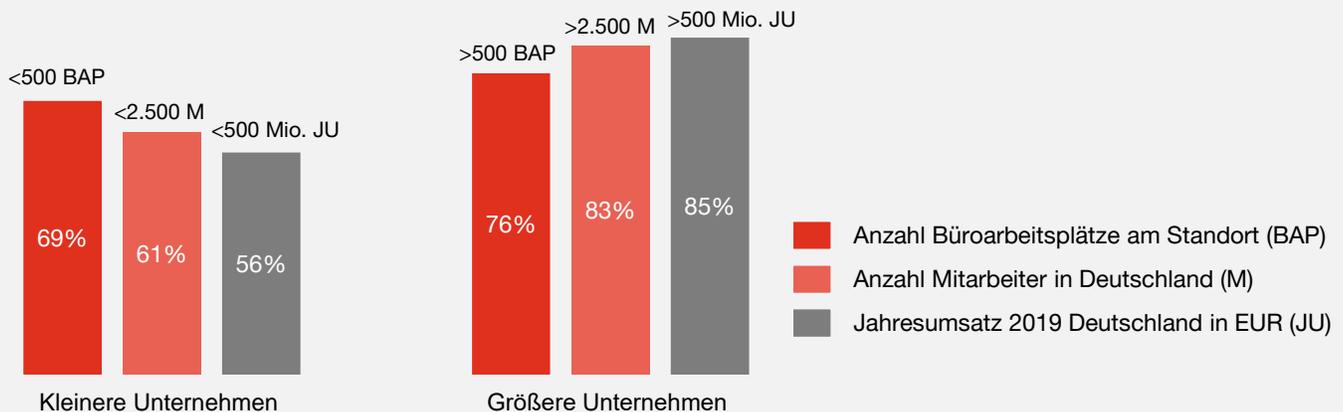
\* gemessen am Umsatz, der Anzahl der Arbeitsplätze und Mitarbeiter

Die Implementierung von veränderten Arbeitsmodellen lässt unterschiedliche Ansätze zu. Präferiert bei der Umsetzung ist hierbei insbesondere die Festlegung einer individuell definierten Präsenzpflcht, dicht gefolgt von weiteren Maßnahmen.

**Arbeitgeber:** Umsetzung des Modells für weiteres Arbeiten aus dem Homeoffice im Einzelnen



### Deep-dive: Unternehmen, die das Modell zur zukünftigen Arbeitsgestaltung unterstützen



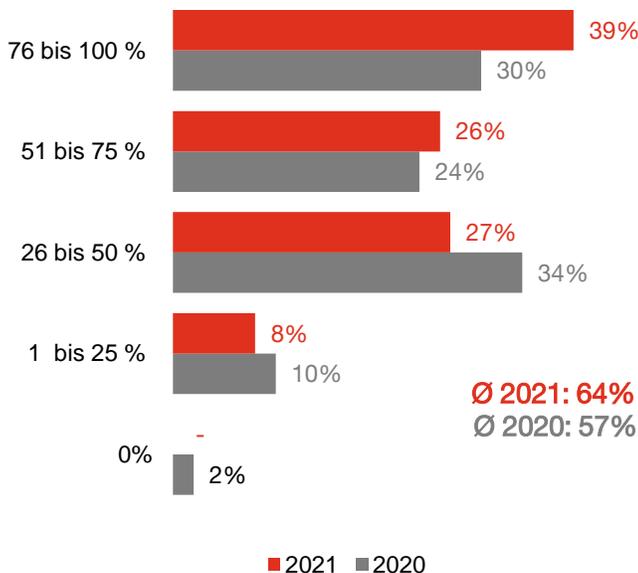
Insgesamt unterstützen 72% der befragten Unternehmen eine verstärkte Nutzung von Homeoffice in Zukunft. Dies gilt umso mehr, je größer ein Unternehmen ist.

## Umsetzung neuer Arbeitskonzepte (2/3)

Der Anteil der Büroangestellten mit der notwendigen technischen Ausstattung für die Arbeit aus dem Homeoffice ist gestiegen.

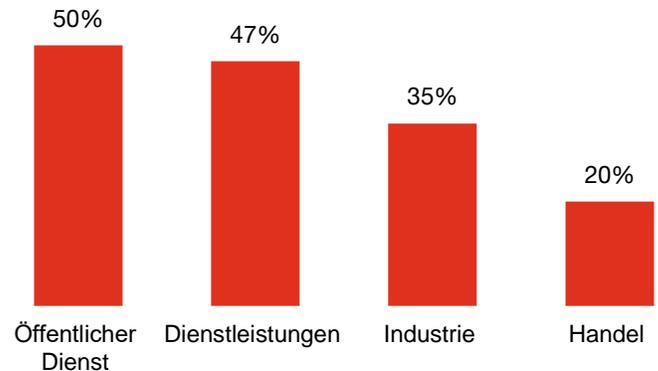
Der Wandel hin zu mehr Homeoffice lässt sich ebenso im Fortschritt der technischen Ausstattung erkennen. Im Gegensatz zu unserer Befragung aus dem Vorjahr verfügen nunmehr 64% der Büroangestellten über die notwendige Ausstattung für die Arbeit aus dem Homeoffice (Laptop, geschäftliches Mobiltelefon, etc.). 2020 waren dies noch 57%. Der Anstieg fällt jedoch nicht so stark aus, wie dies zu erwarten wäre.

### Arbeitgeber: Anteil der Mitarbeiter:innen mit notwendiger technischer Ausstattung



Insbesondere Unternehmen aus den Branchen Industrie und Handel geraten bei der technischen Ausstattung ihrer Mitarbeiter:innen ins Hintertreffen.

### Arbeitgeber: Anteil der Mitarbeiter:innen (über 76%) mit notwendiger technischer Ausstattung nach Branche



Im Vergleich zu 2020 sind die angesetzten Kosten für die technische Ausrüstung pro Mitarbeiter:in zurückgegangen. Wurde 2020 noch mit durchschnittlich 953€ kalkuliert, sank dieser Wert in unserer aktuellen Umfrage auf 773€. Die (einmaligen) Kosten für die Umstellung auf ein verstärktes Homeoffice-Modell scheinen daher geringer als ursprünglich angenommen. Die Umstellung rechnet sich für Unternehmen eher.

werden durchschnittlich als zusätzliche Kosten pro Mitarbeiter für technische Ausrüstung angesetzt.

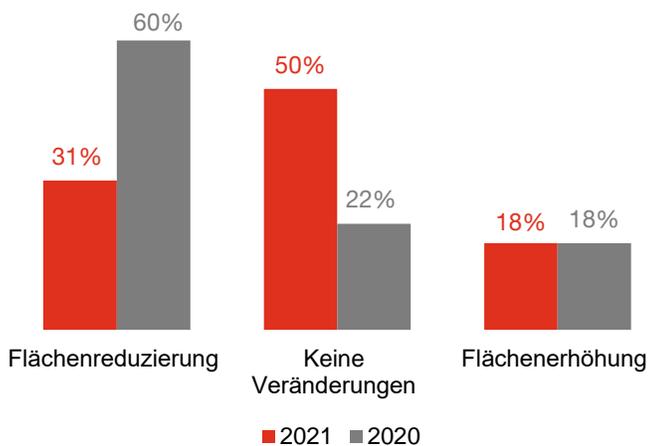
# 773€

## Umsetzung neuer Arbeitskonzepte (3/3)

78% der Arbeitgeber planen, ihre Büroflächen an die neuen Anforderungen anzupassen oder haben bereits Maßnahmen ergriffen. Büroflächen werden primär aufgrund langfristiger Kostenersparnisse reduziert.

Bei unserer Befragung im Oktober 2020 ging die Mehrheit der Unternehmen von einer Flächenreduzierung in den nächsten drei Jahren aus. Dieser Trend hat sich nicht bestätigt. Vielmehr geht nun mehr als die Hälfte der Arbeitgeber von einem konstanten Büroflächenbedarf in den nächsten Jahren aus. Allerdings sollen die Flächen anders genutzt werden. Auch Arbeitnehmer:innen fordern insbesondere veränderte Büroflächen mit mehr Interaktions- oder Verkehrsfläche oder größerer Arbeitsfläche.

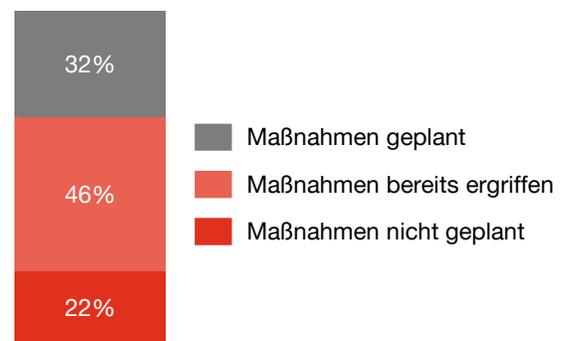
### Arbeitgeber: Erwartete Anpassung der Büroflächen in den nächsten drei Jahren (andere Annahmen c.p.)



Untergliedert nach Branchen plant sowohl der Öffentliche Dienst (75%), als auch der Industriesektor (55%) keinen Abbau des Flächenbestands. Ein Flächenabbau wird primär im Handel (55%) in Erwägung gezogen.

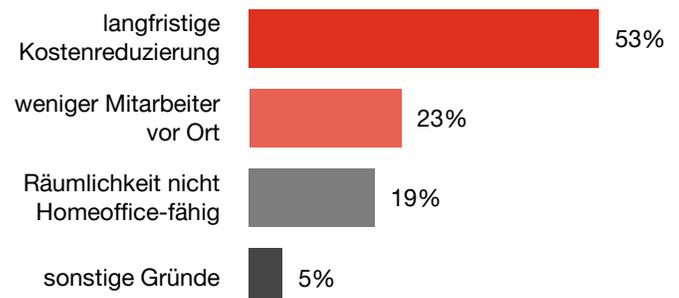
Hingegen planen 32% der befragten Unternehmen Maßnahmen mit Fokus auf die Umsetzung von verschiedenen Arbeitsmodellen innerhalb ihrer derzeitigen Büroflächen. 46% haben diese Maßnahmen bereits ergriffen.

### Arbeitgeber: Umbau oder Anpassung der jetzigen Büroflächen an die neuen Anforderungen

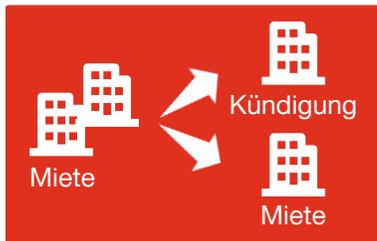


Bei der Frage nach den Gründen für ein verstärktes Homeoffice-Modell geben die Unternehmen hauptsächlich wirtschaftliche Gründe an. Langfristige Kostenersparnisse sind der stärkste Treiber.

### Arbeitgeber: Hauptgrund für die Anpassung der Büroflächen

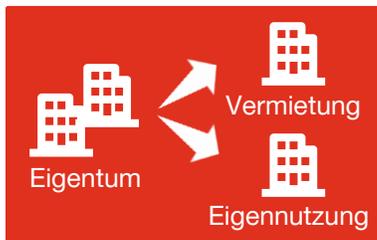


Der größte Anreiz für die Umstellung auf ein verstärktes Homeoffice-Modell liegt im Potenzial zur Kosteneinsparung. Wir verweisen auf unsere Studie „Mehr Home, weniger Office“ (2020) für eine detaillierte Wirtschaftlichkeitsanalyse und stellen die Kernaussagen dieser Analyse im Folgenden dar. Unsere Analyse umfasste die Szenarien Miete, Eigentum mit Vermietung an Dritte und Eigentum mit Sale and Leaseback. Die vollständige Studie inklusive Angaben zu Modellannahmen und Auswertungstabellen ist abrufbar unter:  
<https://www.pwc.de/de/real-estate/pwcs-real-estate-institute/mehr-home-weniger-office.html>



## 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.

## 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

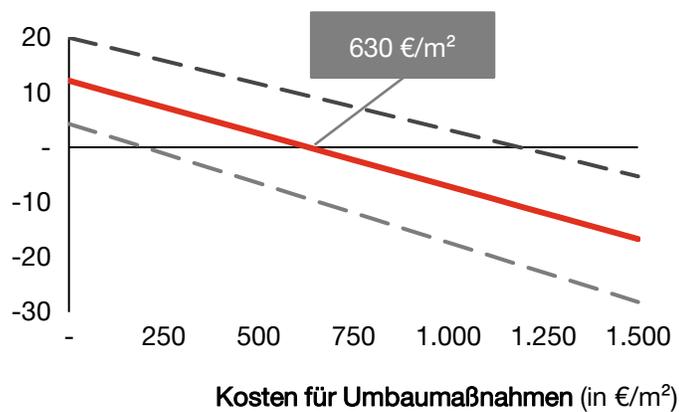
Im Mietszenario lohnt sich der Flächenabbau bereits ab ca. 8% Flächenabbau. Bei einer Reduktion um 20% ergibt sich eine Kostenersparnis von 8% in den ersten zehn Jahren; dies entspricht einem Nettobarwert von 3,8 Mio. €.

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 %)



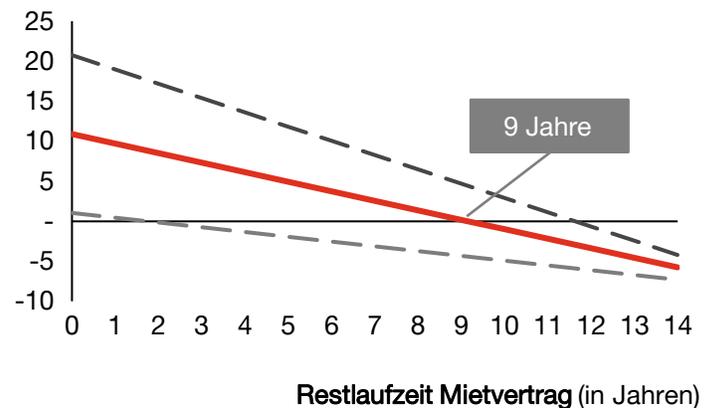
- 10% Flächenabbau
- 20% Flächenabbau
- 30% Flächenabbau

Bei einem Flächenabbau um 20% sollten demnach die Kosten für Umbaumaßnahmen nicht mehr als 630 € pro m<sup>2</sup> 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 %)



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

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.

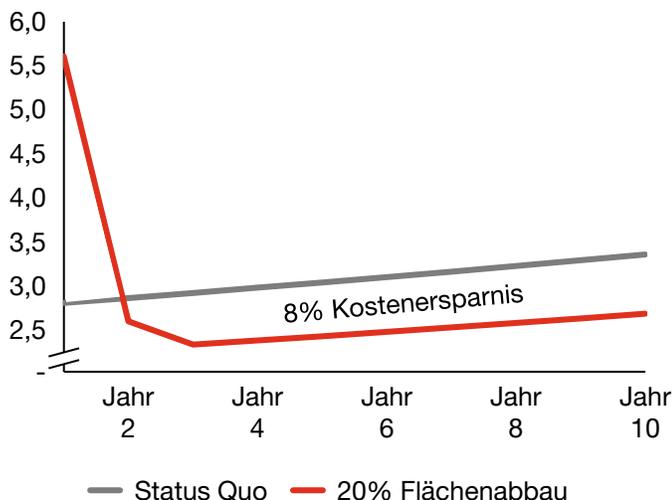
Zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit eines Flächenabbaus bei bestehendem Mietverhältnis sind daher Mietverträge aus rechtlicher Sicht auf ihre Kündbarkeit zu überprüfen. Eine wichtige Rolle spielt hierbei natürlich auch die Verhandlungsbereitschaft des Vermieters.

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 €/m<sup>2</sup> belaufen.

### Kernannahmen (Szenario 2):

- **Maklergebühren:**  
dreifache Nettomonatsmiete
- **Mieteinkünfte Bürofläche:**  
20,00 € pro m<sup>2</sup>/ Monat
- **Mieterausbauten:**  
150 € pro m<sup>2</sup>
- **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

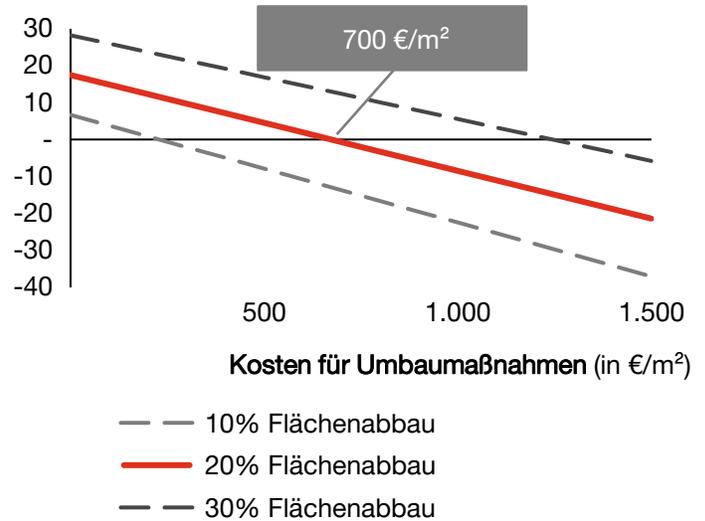
- die Kosten für Umbaumaßnahmen; und
- den Mietzins, zu dem die nicht mehr genutzten Flächen vermietet werden können.

Der Flächenabbau lohnt sich bei Umbaukosten von maximal ca. 700 € pro m<sup>2</sup>. Bei höheren Kosten pro m<sup>2</sup> 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

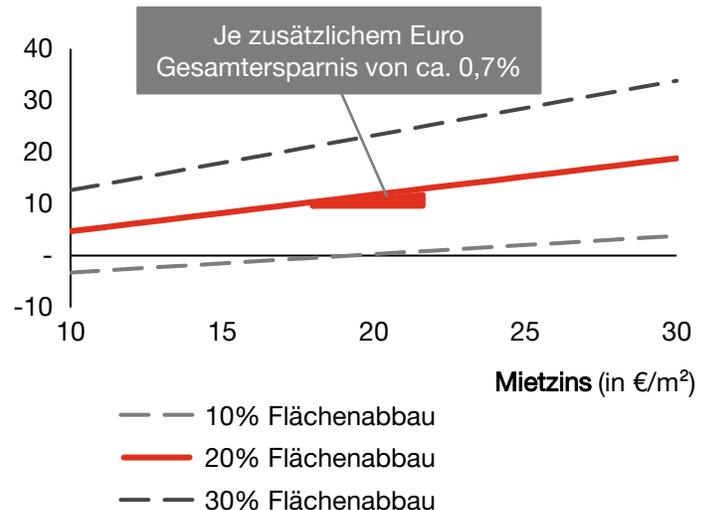
Kostenersparnis über zehn Jahre (in %)



Bei Vermietung an Dritte spielt zusätzlich der Mietzins eine entscheidende Rolle. Für jeden zusätzlichen Euro Mietzins pro m<sup>2</sup> und Monat steigt die resultierende Kostenersparnis um ca. 0,7%. Bei einer Vermietung von 20% der Bestandsflächen für 20 € pro m<sup>2</sup> spart der Nutzer 12% der immobilienbezogenen Kosten ein – bei 25 € pro m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> 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%.

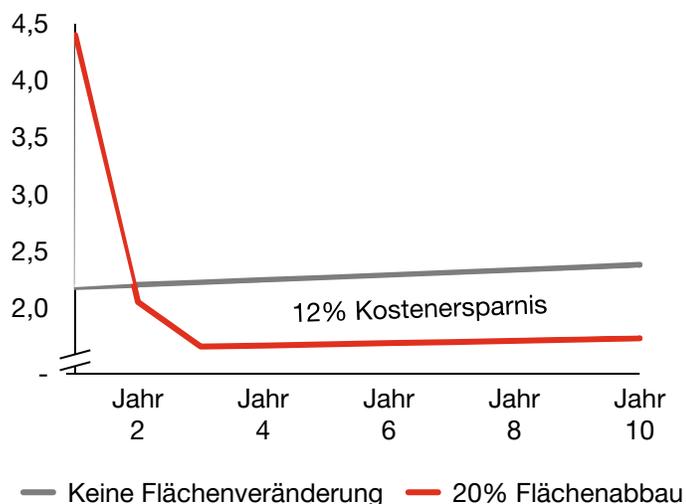


### Entscheidungsrelevante Fragestellungen:

- 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. €)



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

Ca. **12%**

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 m<sup>2</sup>/ 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.

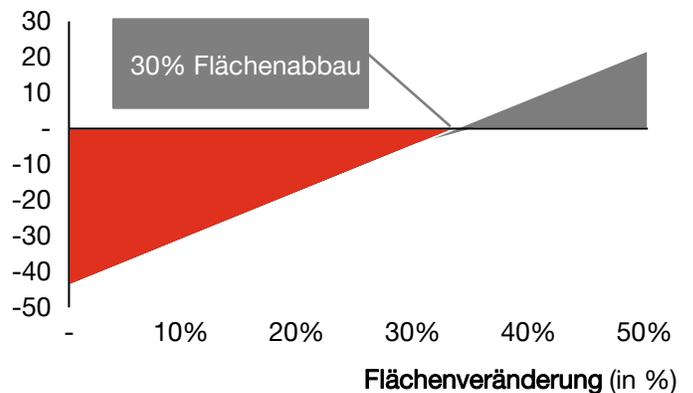
Das Sale and Leaseback-Szenario ist getrennt von den Szenarien 1 und 2 zu betrachten.

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

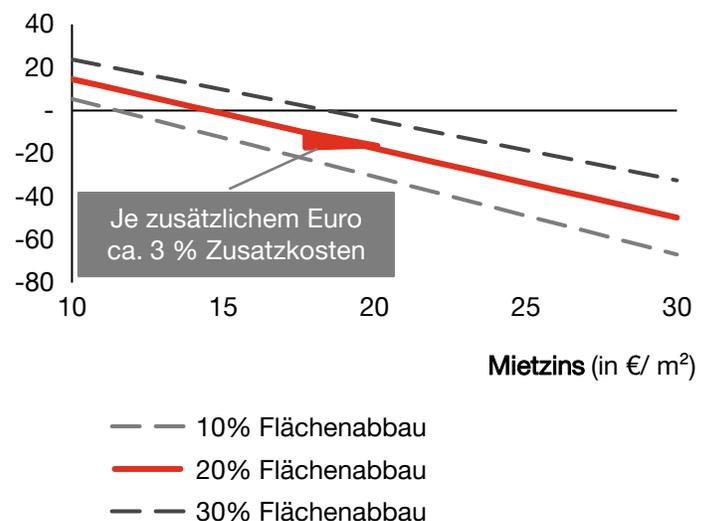
Kostensparnis über zehn Jahre (in %)



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**

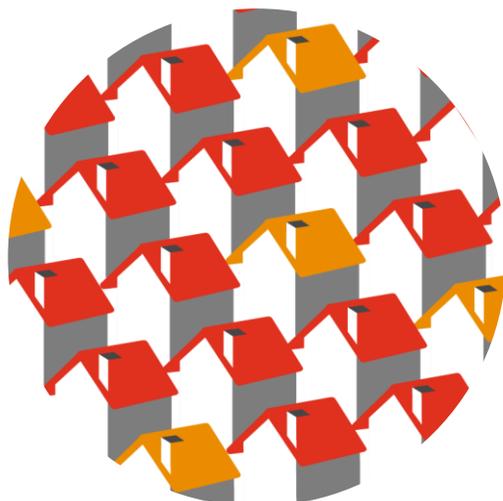
Ab ca. **30%**

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 Mietenentwicklung?
- 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 €/m<sup>2</sup> 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

## Zusammenfassung der Umfrageergebnisse

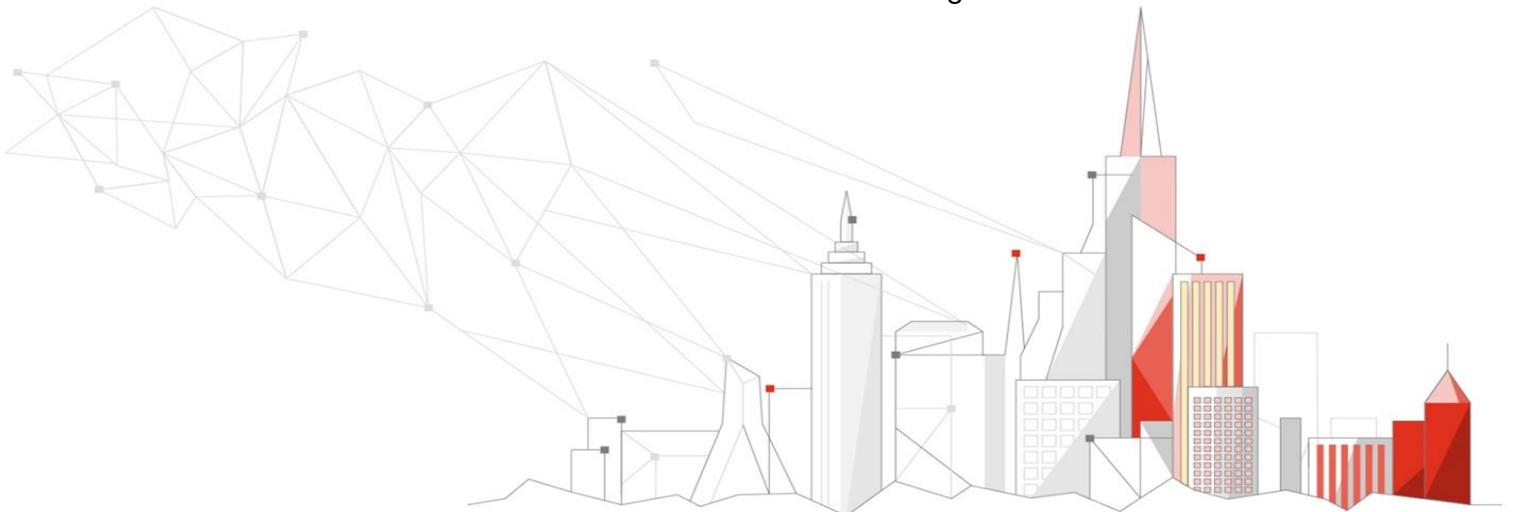
Auch im zweiten Corona-Jahr bestätigen die Ergebnisse der Neuauflage unserer Umfrage den Wunsch der Arbeitnehmer:innen nach einer verstärkten Arbeit aus dem Homeoffice. Mittlerweile hat eine überwiegende Mehrheit der Unternehmen ihre Arbeitskonzepte angepasst oder bereits umgesetzt. Der Öffentliche Sektor und große Unternehmen zeigen sich hierbei als Vorreiter. Dies zeigt sich auch in der technischen Ausstattung ihrer Mitarbeiter:innen

Eine vollständige Rückkehr ins Büro wird demnach zukünftig nicht durchsetzbar sein. Umso mehr müssen sich Arbeitgeber strategisch überlegen, wie sie das „Büro der Zukunft“ gestalten wollen, um den Arbeitnehmern hybride Arbeitsmodelle anbieten zu können. Folgende Überlegungen treten hierbei vermehrt in den Vordergrund und müssen berücksichtigt werden:

- Die größte Herausforderung bei hybriden Arbeitsmodellen ist und bleiben der Informationsaustausch und der Anstieg an E-Mails, Chats und Calls. Den Themen Kommunikation und Interaktion kommt eine besondere Bedeutung zu.
- Die Möglichkeit, einen Großteil der Arbeitszeit weiterhin aus dem Homeoffice zu bestreiten, stellt für (insbesondere junge) Arbeitnehmer einen wesentlichen Pluspunkt bei der Wahl des Arbeitgebers dar. Unternehmen können mit modernen Arbeitsplatzkonzepten und flexiblen Arbeitsmodellen beim Kampf um junge Talente punkten.
- Nach wie vor besteht die Gefahr, dass Mitarbeiter, die vorwiegend im Homeoffice arbeiten, den Anschluss an ihr jeweiliges Team verlieren. Hier gilt es, den Fokus nicht nur auf Flächenveränderungen zu setzen, sondern diese auch mit individuellen Team-Maßnahmen zur Einbindung zu flankieren („Change-Prozess“).

Während in unserer Studie vom Oktober 2020 noch die Frage nach Flächenreduktionen stark im Vordergrund stand, wird heute bei den meisten Marktteilnehmern deutlich, dass es vorwiegend um Änderung der Ausstattung und Grundrisse bei gleichbleibender Fläche geht. Die Qualität der Flächen in Bezug auf Nachhaltigkeit und „Wellbeing“ der Mitarbeiter spielt vor den verstärkten Diskussionen um das Thema ESG eine immer größere Rolle.

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



## Ihre Ansprechpartner



**David Rouven Möcker**  
Partner

---

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



**Rita Marie Roland**  
Director

---

Phone: +49 69 9585-5692  
Mobile: +49 160 9690 5846  
E-Mail: rita.m.roland@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](http://www.pwc.com/structure)

## Autoren

Robert Rauch, Sara Xhaferi, Rita Marie Roland, David Rouven Möcker, Jenny Ziemlich, Lukas Mayer

