

HOME OFFICE IM INTERESSENKONFLIKT

Online Pressekonferenz
01.06.2021



AGENDA

- 01** Begrüßung
- 02** Keynote
- 03** Kurzvorträge der Referenten
- 04** Diskussion und Fragerunde

DIE REFERENTEN

HOME OFFICE IM INTERESSENKONFLIKT



Prof. Dr. Andreas Pfnür

Leiter des Fachgebiets
Immobilienwirtschaft /
Baubetriebswirtschaftslehre
an der TU Darmstadt



Hans-Joachim Lehmann

Geschäftsführer Warburg-
HIH Invest Real Estate



Mathias Groß

Niederlassungsleiter Berlin
PANDION Real Estate
GmbH



Markus Drews

Geschäftsführer
DIOK AG

Homeoffice im Interessenkonflikt. Immobilienwirtschaftliche Implikationen

Schaubilder zur Keynote auf der Pressekonferenz von RUECKERCONSULT
am 1. Juni 2021 (digital)



Prof. Dr. Andreas Pfnür

Studie Work from Home im Interessenkonflikt

Autoren:

Prof. Dr. Andreas Pfnür FRICS, Leiter des Fachgebiets Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre an der Technischen Universität Darmstadt und Gründer des Forschungscentrums Betriebliche Immobilienwirtschaft.

Felix Gauger, M. Sc., Wissenschaftlicher Mitarbeiter und Doktorand am Fachgebiet Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre an der Technischen Universität Darmstadt.

Yassien Bachtal, M. Sc., Wissenschaftlicher Mitarbeiter und Doktorand am Fachgebiet Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre an der Technischen Universität Darmstadt

Benjamin Wagner, M. Sc., Wissenschaftlicher Mitarbeiter und Doktorand am Fachgebiet Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre an der Technischen Universität Darmstadt

Weitere am Studienkonzept Beteiligte:

Prof. Dr. Dr. Ruth Stock-Homburg, Leiterin des Fachgebiets Marketing und Personalmanagement an der Technischen Universität Darmstadt und Gründerin des „leap in time“-Instituts für Zukunftsforschung (www.leap-in-time.de).

Christian Holthaus, Doktorand am Fachgebiet Marketing und Personalmanagement an der Technischen Universität Darmstadt und Geschäftsführer der coventury GmbH.

Homeoffice im Interessenkonflikt Ergebnisbericht einer empirischen Studie

Andreas Pfnür, Felix Gauger, Yassien Bachtal und Benjamin Wagner



Prof. Dr. Andreas Pfnür (Hrsg.)
Institut für Betriebswirtschaftslehre
Fachgebiet Immobilienwirtschaft
und Baubetriebswirtschaftslehre
www.immobilien-forschung.de

Konzeptionelle Begleitung und inhaltliches Sounding durch:



Wir danken der Dr. Hans Riegel-Stiftung für die Ad-hoc-Sonderförderung von wirtschafts- und sozialwissenschaftlicher Forschung zur Covid-19-Pandemie.



Was wir mit der Studie erreichen möchten

01



Wie sieht die
Realität des Work
from Home aus?

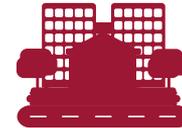
Wie hoch ist der
Erfolg?

02



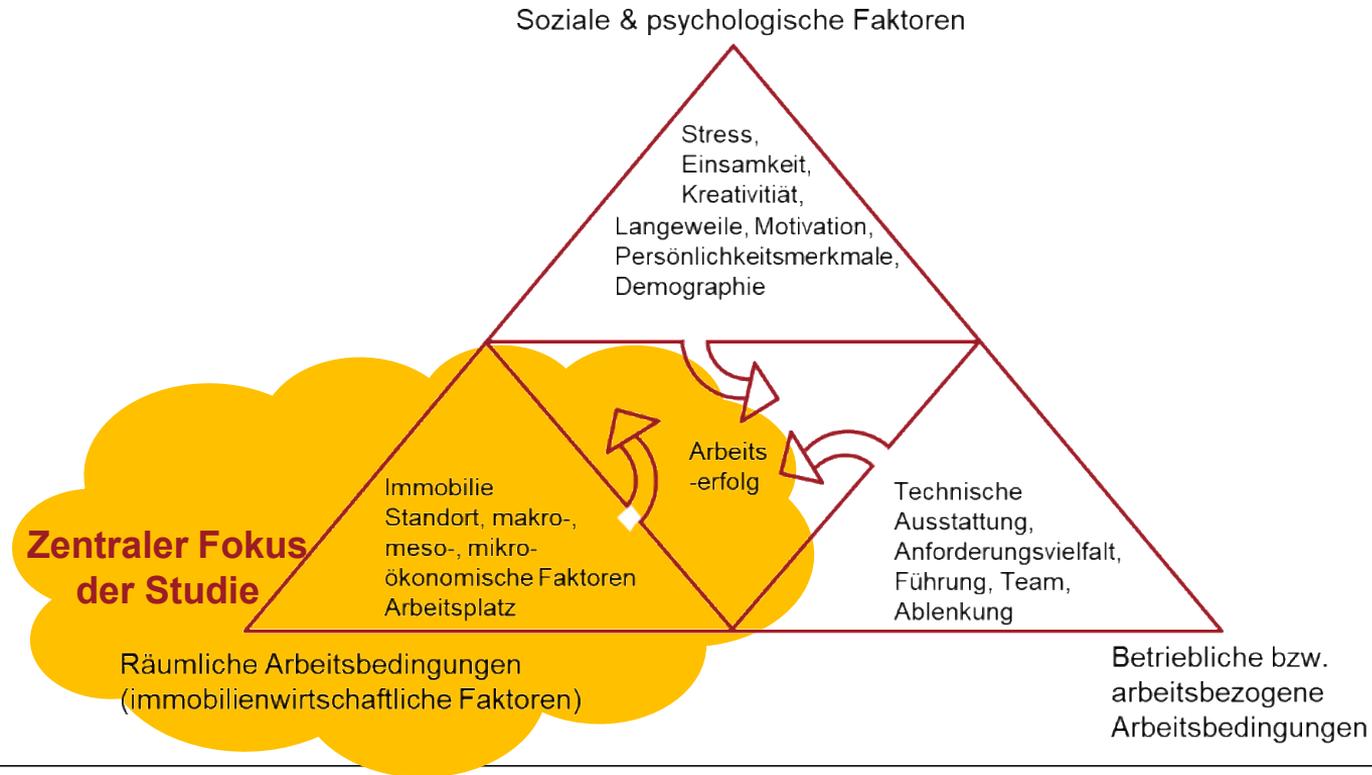
Welche
Determinanten
erklären den Erfolg
des Work-from-
home?

03



Wie hoch ist der
Beitrag der
verschiedenen
immobilienwirt-
schaftlichen
Situation des
Arbeitsorts?

Einflussfaktoren auf die Zufriedenheit und die Produktivität im Homeoffice

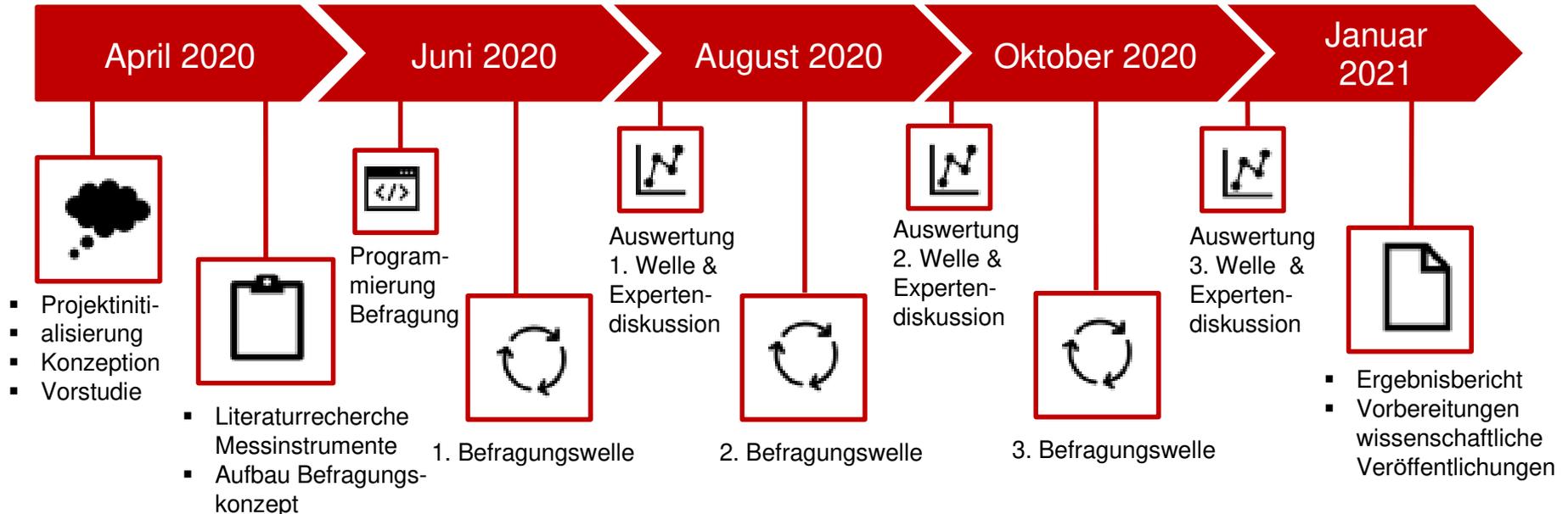


Modellierung – Arbeitserfolg des „*Work from Home*“ situative Rahmenbedingungen





Ablauf der Studie



Zentrales Ergebnis der Studie

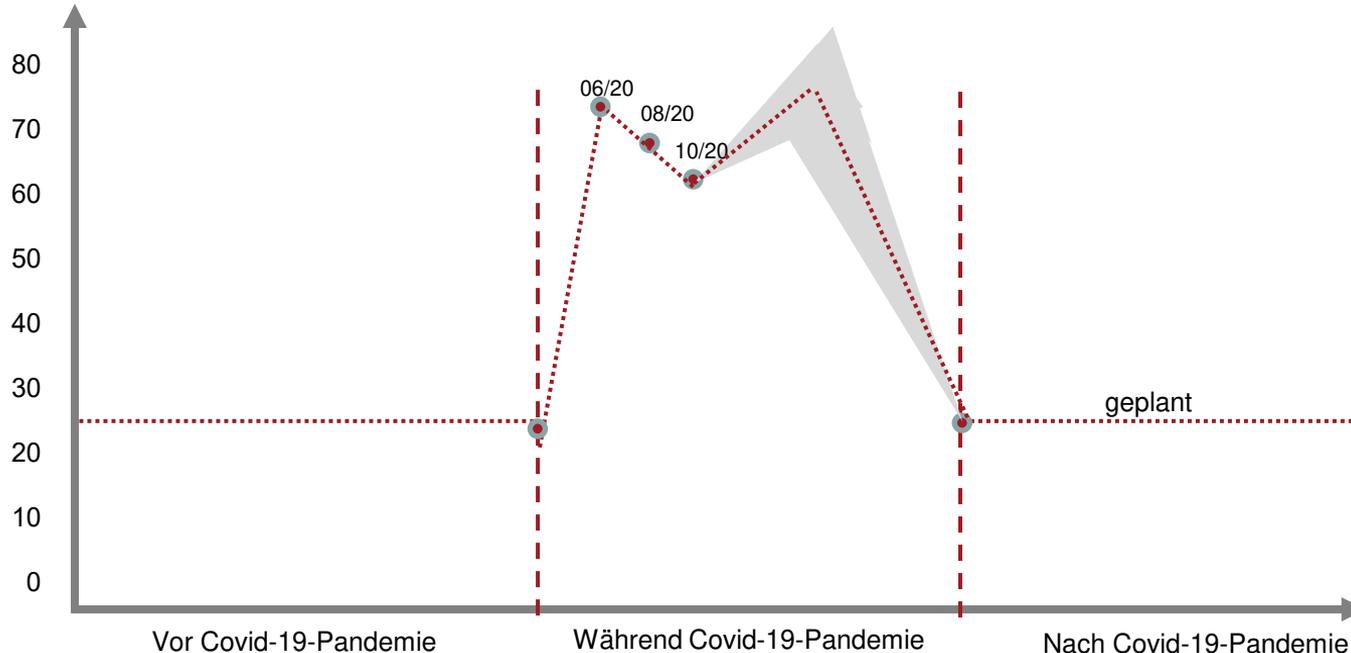


Noch nie war der physische Arbeitsort so wichtig wie heute

Ausgewählte Fakten zur Realität des Work from Home und dessen Arbeitserfolg

Issue 1: Die Pandemieerfahrung führt zu KEINEM nachhaltigen Anstieg des Homeoffice

Arbeitszeit im
Homeoffice in %

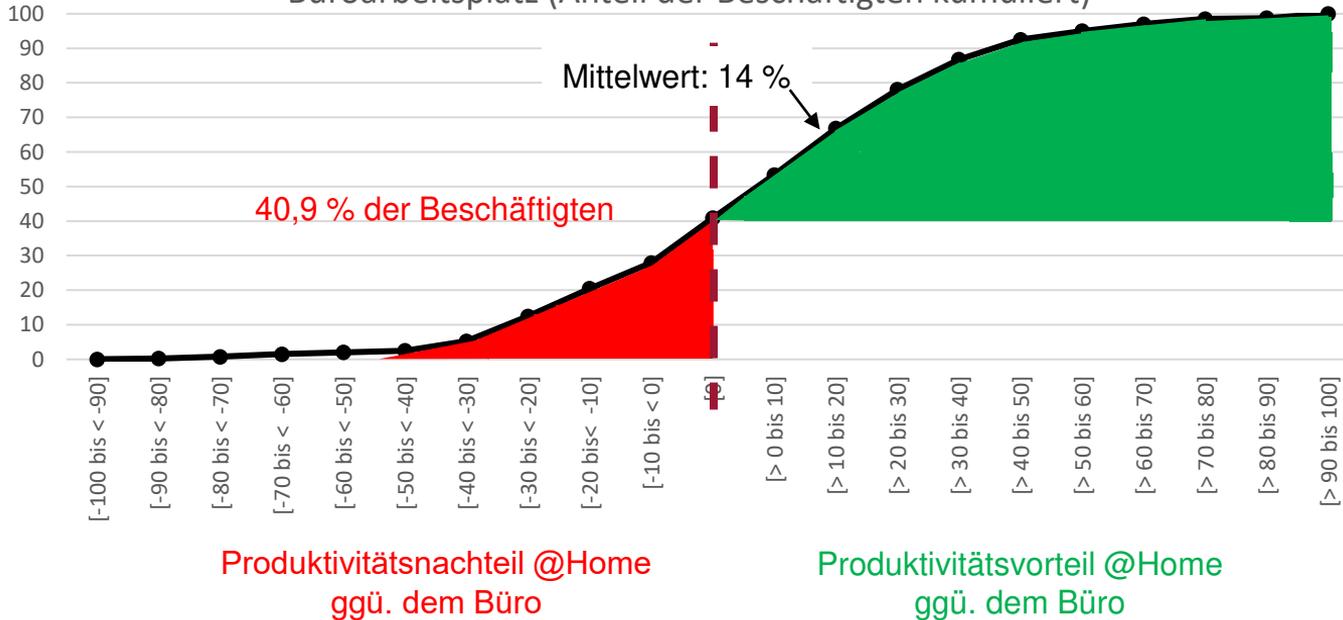


Kein nachhaltiger Trend zum Homeoffice erkennbar:

- Arbeitsbezogenes max. Potenzial für das Homeoffice: 60 % d. Aufgaben
- Wunschvorstellung der Beschäftigten: 57 %, Tendenz abnehmend
- Erwartete Realität: Vor der Pandemie = nach der Pandemie (25 %), aber breitere Verteilung über Beschäftigte

Issue 2: Work from Home fördert den Arbeitserfolg

Produktivitätsveränderung im Homeoffice gegenüber dem Büroarbeitsplatz (Anteil der Beschäftigten kumuliert)

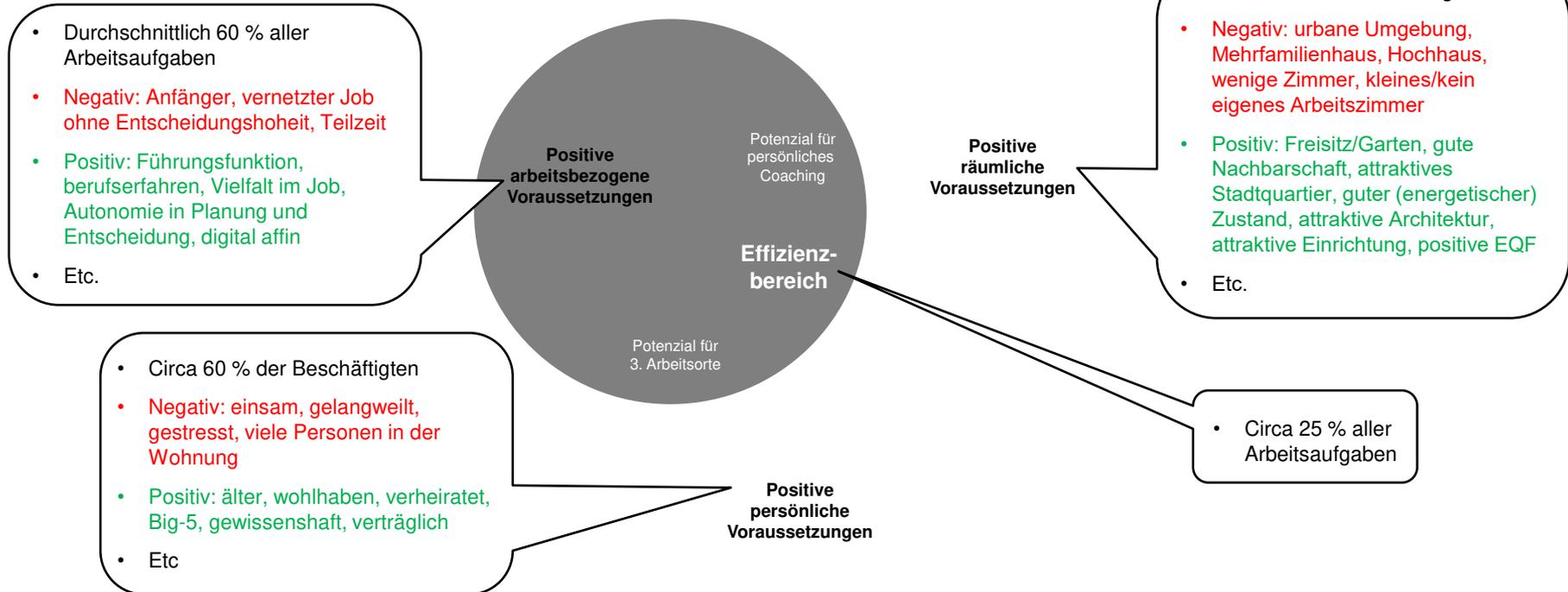


Im Mittel sind **Produktivitätszuwächse** erkennbar:

- Befragte sehen sich durchschnittlich **11 - 14 % produktiver**
- Aber auch **hohe Streuung** von bis zu **32 %**
- Schließlich sehen sich **bis zu 40 % unproduktiver im Homeoffice**

Issue 3: Die Voraussetzungen für das Homeoffice sind höchst unterschiedlich

Die Studie zeigt sehr große Unterschiede unter den Beschäftigten



**Zentraler Erfolgsfaktor für erfolgreiches Work-from-Home:
Uneingeschränkte und unbedingte Freiwilligkeit**

Mythos Homeoffice weicht Stück für Stück harter Realität - insbesondere für die im Homeoffice Benachteiligten

- Mit zunehmendem Erfahrungshorizont zeigen Befragungsergebnisse abnehmende Werte. Erkennbare Müdigkeit der Beschäftigten gegenüber dem Work from Home
- Effekt nicht nur in der Pandemie, sondern insbesondere auch im Arbeitsort zu Hause begründet

**Wichtige Einflussgröße auf den Arbeitserfolg zu Hause bislang in
Forschung und Praxis kaum diskutiert:
Immobilienwirtschaftliche Qualität der Wohnung**

Sag mir, wie du wohnst, und ich sage dir, ob du im Homeoffice glücklich und produktiv bist.

Lessons learned für die gesamtwirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung

Gewinner und Verlierer des Work from Home und deren Konfliktlinien

Beste Indikator und wichtigste Ursache zugleich ist die Wohnsituation der Beschäftigten

*Eigentümer in bester Wohngegend, lockere Bebauung und intensive Nachbarschaftsbeziehung vs.
Mieter in einfachen Lagen, hohe Wohndichte und Anonymität im Quartier*

*Wohnort im Grünen vs.
im Zentrum*

*Große Wohnung, hochwertig gestaltete Wohnung in top Zustand vs.
kleine, renovierungsbedürftige Wohnung mit Mängeln*

Konfliktlinien mittelbarer Betroffenheitssituationen, Beispiele

*Einzelhandel, Gastronomie und Freizeiteinrichtungen an den Arbeitsorten in den Innenstädten vs.
Nahversorgung und Freizeiteinrichtungen in den Wohngegenden und E-Commerce*

*Mobilitätsdienstleister vs.
Lebensmittelwirtschaft und Gastronomie*

Work from Home wird soziale Schere weiter öffnen. Auch die TAZ hat wichtige Fragen gestellt



https://taz.de/Folgen-von-Corona-fuer-die-Arbeitswelt/1576

Lufthansa DB Wetter W'land Wetter Da Wetter HH coba comdirect TUD BWL9 FBI Wetter HH News v IZ Moodle Exchange >> +

taz POLITIK ÖKO GESELLSCHAFT KULTUR SPORT BERLIN NORD WAHRHEIT suchen ...

Folgen von Corona für die Arbeitswelt

Heimarbeit als Elitemodell

In der Pandemie boomt die Heimarbeit. Doch der Trend zum Homeoffice könnte Ungleichheiten in den Arbeits- und Lebensbedingungen verstärken.

SCHWERPUNKT CORONAVIRUS

Gesellschaft / Debatte 1. 4. 2021

KOMMENTAR VON BARBARA DRIBBUSCH
Redakteurin für Soziales

Homeoffice: derzeitiger Ausnahmezustand, doch was kommt nach der Pandemie?
Foto: Oxana Guryanova/imagio

Es hat schon etwas Verführerisches: länger schlafen, eine rasche Morgentoilette, nur die Oberkörperbekleidung sollte adrett aussehen. Besser noch, man lässt bei der Frühkonferenz den

Redakteurin für Sozialpolitik und Gesellschaft im Inlandsressort der taz.
Schwerpunkte: Arbeit, soziale Sicherung, Psychologie, Alter. Bücher: "Schattwald", Roman (Piper, August 2016), "Können Fakten Fremde sein?" (Piper, August 2015)

- *Verstärkt das Homeoffice die alte Besserstellung der „white-collar“ gegenüber den „blue-collar workers“?*
- *Was ist mit der kollektiven Interessenvertretung, wenn die Beschäftigten statt im Betrieb nur noch allein zu Hause sitzen?*
- *Wie genau ist Arbeitsleistung messbar und die Abgrenzung zur Freizeit gesichert?*
- *Besteht die Gefahr, dass die Firmen Aufgaben verstärkt outsourcen?*

Um Nutzen und Schaden der Flexibilisierung wird es ein Tauziehen geben.

Für Euphorie besteht also kein Anlass.

Kommentar von Barbara Dribbusch, 1. April 2021

Lessons learned für die Entwicklung der Arbeitswelten

Work from Home besitzt sehr großes Erfolgspotenzial bei hohem Risiko

- Work from Home erschließt zusätzliches Fachkräftepotenzial
 - Homeoffice als Enabler der Erhöhung von Beschäftigtenzahlen durch bessere Job-Life-Integration
 - Selbstbestimmtes Arbeiten als wesentlicher Wettbewerbsfaktor an den Arbeitsmärkten
- Work from Home kann sehr großes Produktivitätspotenzial erschließen,
 - wenn der Arbeitgeber es versteht, die richtigen Rahmenbedingungen (Arbeitsaufgaben, Organisationsstrukturen, Mitarbeiter und deren Arbeitsorte zu Hause) zu schaffen
 - Große Risiken in Quantität, Qualität und Zeit der Arbeitserledigung, Teamerfolgen sowie unzufriedener Mitarbeiter im War for Talents
- Beachtenswert: Studie zeigt weitgehende Interessengleichheit zwischen Arbeitgebern und Arbeitnehmern

Immobilienwirtschaftliche Kostensenkungseffekte des Work from Home für Corporates weitgehend überschätzt

Niemand kehrt freiwillig zurück in schlechte Büros

- Zukünftig dominierend: Intensives „mentales Accounting“ der Vor- und Nachteile alternativer Arbeitsorte
- Weil hohe Risiken eines Motivationsverlusts der Mitarbeiter, einer Verschlechterung der Corporate Identity insgesamt und insbesondere des Employer Brands hinnehmen, müssen alle Büroarbeitsplätze auf den Prüfstand

Lessons learned für die Entwicklung der Immobilienwirtschaft

Zur Arbeit zweckentfremdete Wohnung produktivitätsförderlicher als Büro: Hat die Büroentwicklung in der Vergangenheit ihr Ziel verfehlt?

- Bewertungskriterien der Mitarbeiter sind verschoben worden: In der Summe empfinden **zwei Drittel der Beschäftigten ihren Arbeitsplatz zu Hause als ansprechend gestaltet, hingegen nur knapp die Hälfte ihren Büroarbeitsplatz**
- Gibt es gute Gründe, Mitarbeiter zu Arbeit im Büro anstelle von Homeoffice zu motivieren, sollten Büroqualitäten stärker Bedürfnisse der einzelnen Mitarbeiter zugeschnitten werden

Auswirkungen auf Immobilienmärkte derzeit noch diffus. Es gibt Grund zu Optimismus

- Konsumpräferenz für Wohnen und für Bewusstsein für Büroqualität steigen gleichermaßen
 - Zahlungsbereitschaft für hochwertigere, größere Wohnimmobilien in lebenswerteren Lagen steigt
 - Aufwertung der immobilien Ressourcen der Corporates, Achtung Investoren: Stranded Asset Risiko bei „alten Bürokristen“ steigt
- VWL-Effekt: Steigende Arbeitsproduktivität der Corporates erhöht Wirtschaftsleistung, erhöht Nachfrage nach Flächen

Wichtigste Frage in der Zukunft der Arbeitswelten: Modal Split der Arbeitsorte

- Trotz vergleichsweise geringem Erfahrungsstand möchten die Beschäftigten in Deutschland durchschnittlich 7 % ihrer Arbeitszeit an dritten Arbeitsorten verbringen
- In den USA beträgt der Wunschanteil dritter Arbeitsorte an der Gesamtarbeitszeit bereits durchschnittlich 38 % !?

Window of Opportunity für immobilienwirtschaftliche Transformation und Stadtumbau

- Work from Home als Katalysator der immobilienwirtschaftlichen Transformation deutscher Betriebe (60 % des Bestands werden in nächsten 10 Jahren erneuert)
- Work from Home bietet wichtigen Impuls für Quartiersentwicklung und Stadtumbau: Integration von Wohnen und Arbeiten steigert Lebensqualität der Gesellschaft bei gleichzeitiger Verringerung des ökologischen Fußabdrucks (Pendelverkehre, Flächeneffizienz)

Summa summarum entsteht volkswirtschaftlich qualitatives Wachstum bei gleichzeitiger Verbesserung der gesellschaftlichen Lebensbedingungen. Deshalb ist Work from Home aus gesamtwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich zu begrüßen. Nutzen wir die Chancen aus der Weiterentwicklung unserer Arbeitswelt



FB Rechts- und Wirtschaftswissenschaften



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT

Prof. Dr. Andreas Pfnür FRICS

FG Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre

pfnuer@bwl.tu-darmstadt.de

Hochschulstraße 1

64289 Darmstadt

<http://www.bwl.tu-darmstadt.de/bwl9>

Telefon +49(0)6151/16-24519

Telefax +49(0)6151/16-24510

International erfahrener Investment-Spezialist mit breit diversifiziertem Portfolio



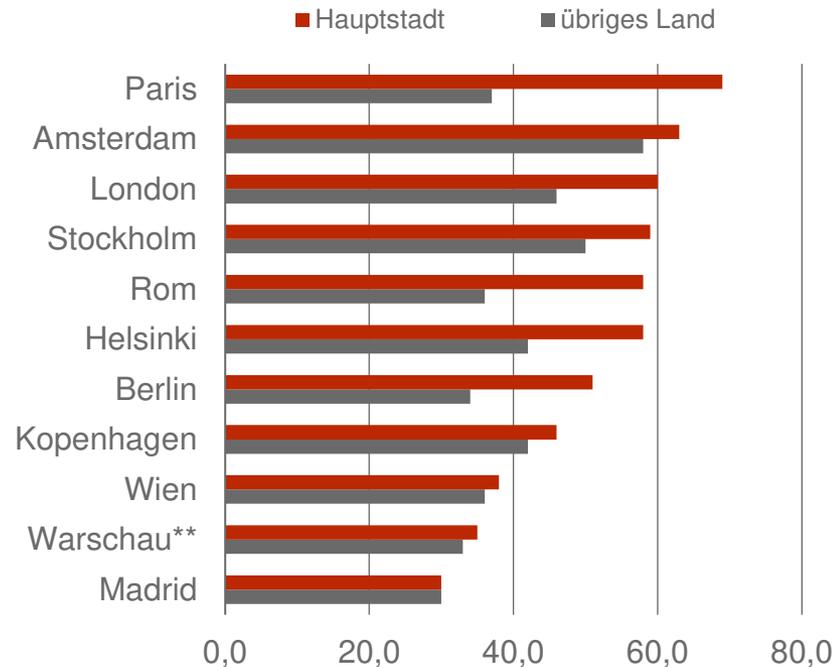
- 13,3 Mrd. Euro AuM in 78 Fonds
- Individuelle & marktorientierte Fondslösungen
 - Strategiefonds
 - Club Deal & Private Placement
 - Individuallösung
 - Multi Manager Business
- Fonds- & Portfoliomanagement
- Fundiertes Research
- Internationales Transaktionsmanagement
- Asset Management
- Teil der HIH-Gruppe
 - Einer der größten international tätigen Manager von Immobilien und Immobilienanlagelösungen Deutschlands
 - Etwa 900 Mitarbeiter
 - Mehr als 43,5 Mrd. Euro betreutes Immobilienvermögen



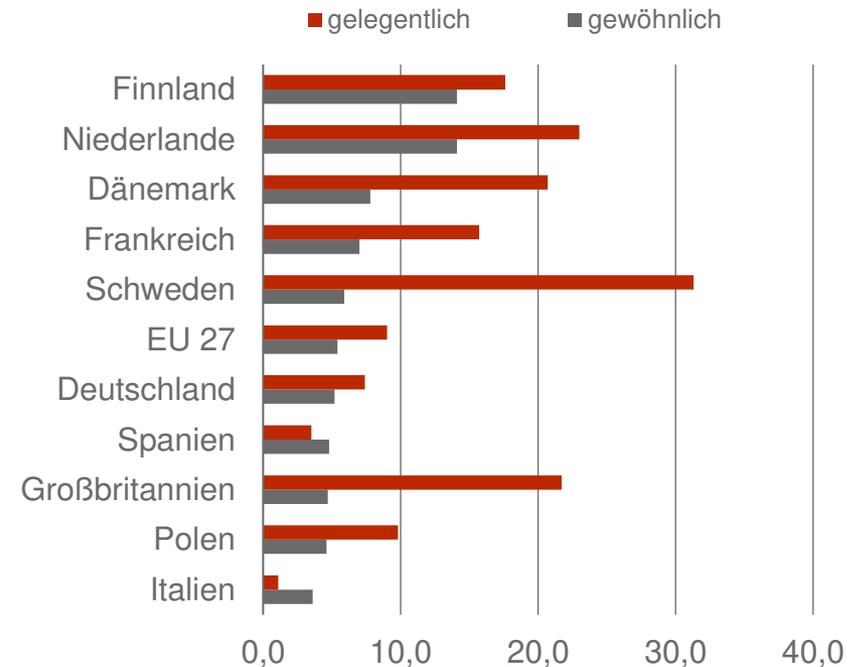
Home-Office: Pendelzeiten zwischen Wohnung und Arbeitsplatz sowie Umfang der Home-Office-Nutzung



**Durchschnittliche tägliche Pendelzeiten
(in Minuten)**



**Anteil der Beschäftigten, die von zu Hause arbeiten
(in %)***



Quelle: Warburg-HIH Invest; Eurostat (2020) – * Daten beziehen sich auf 2019; ** Warschau vs. 7 Städte in Polen



Die Auswirkungen auf den deutschen Büroimmobilienmarkt

Die Entwicklung auf dem Büroimmobilienmarkt wird sich wieder nivellieren

- Corona-Pandemie ist ein atypischer Faktor
- Robuster Büroimmobilienmarkt mit historisch niedrigen Leerstandsdaten und geringer Produktpipeline

Die Flächennutzung von Büros wird sich verändern

- Corona beschleunigt die Verschiebung der Flächennutzung
- Aufgrund von Corona sind viele Büroarbeiter nun von jedem Punkt aus mobil arbeitsfähig
- Es werden mehr “am Leben“ orientierte Flächen in Büros gebaut: offene Konferenzbereiche, Ruhezeiten und modern gestaltete Pausenflächen
- Flächen innerhalb des Büros ändern sich, aber sie sinken nicht

➤ ABOUT

Unsere Office-Strategie

- Zweitgrößter Büroprojektentwickler Deutschlands im Bereich Trading Development in den A-Städten
 - 11 größere Gewerbeprojekte in Planung und Bau
 - Erfolgreicher Track Record mit Vermietung und Verkauf von PANDION THE SHELF und PANDION THE GRID
 - Corona bestätigt Strategie
-



➤ 200

Mitarbeiter*innen an den vier Standorten Köln, München, Berlin und Stuttgart

➤ 5 Mrd. €

Verkaufsvolumen,
davon 2 Mrd. € im Gewerbe-Bereich

➤ Platz 2

unter den Büroprojektentwicklern laut Bulwiengesa-Projektentwickler-Studie 2021

➤ ARBEITSRÄUME SIND LEBENSRAÜME

OFFICE HOME STATT HOME OFFICE

- Inspirierende Gebäude, in denen Menschen gerne arbeiten
- Jedes Objekt ein optimal konfiguriertes Unikat - hocheffizient spezifiziert für individuelle Nutzer
- Perfekte Integration in vorhandene Strukturen - Stadtraum wird selbst zum Teil der Arbeitswelt



➤ PROJEKTE

PANDION ZINC –
MARKANT UND
REPRÄSENTATIV



OSTKREUZ CAMPUS

OSTKREUZ CAMPUS, BERLIN
FRIEDRICHSHAIN -
NEUBELEBUNG EINES
GEWERBESTANDORTS

PANDION POLLUX – URBANER
ARBEITSORT DER ZUKUNFT



CONFIDENTIAL

JUNI 2021

DIOK
RealEstate

ONLINE PRESSEKONFERENZ

DIOK REALESTATE AG

“HOME ODER OFFICE?”

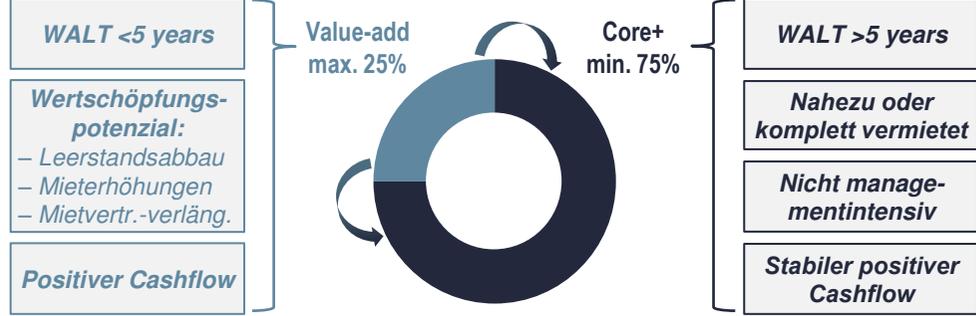
Diok hat ein Portfolio von hochwertigen Büroimmobilien aufgebaut, das hohe Erträge generiert, innerhalb seines Segments gut diversifiziert ist und einen attraktiven Mietermix aufweist.

Portfolio-kennzahlen ⁽¹⁾
GAV: 207 Mio. Euro
Portfoliogröße: 113k qm
Nettomietertag: 10 Mio. Euro p.a.
Nettomietrendite: 4,8%
Zahl der Objekte: 15

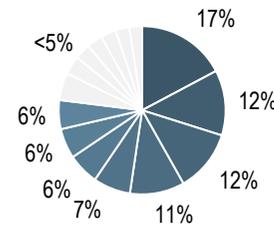
Geografische Verteilung



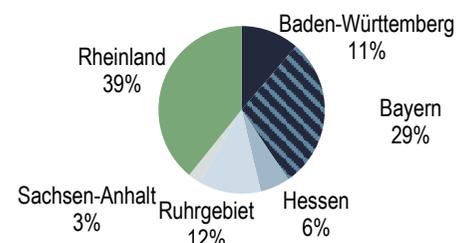
Portfoliostruktur



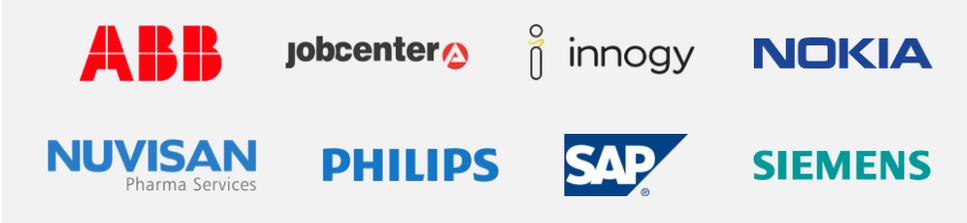
Nach Objekten (basierend auf GAV)



Nach Region (basierend auf GAV)



Ausgewählte Blue-Chip-Mieter



(1) Laut Wertgutachten von Winters & Hirsch zum 31.12.2020

Analyse der Mieterstruktur

Diok hat einen gut diversifizierten Mietermix, der sowohl Blue-Chip als auch mittelständische Unternehmen und Behörden umfasst.

Beschreibung

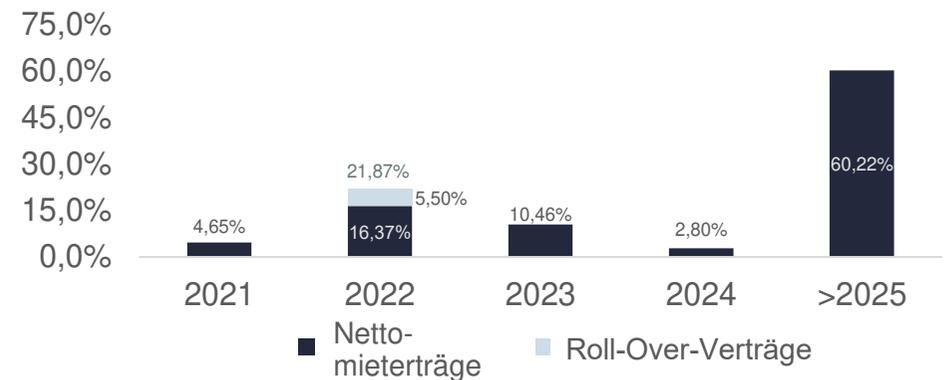
- Die Immobilien im Portfolio der Diok sind an mehr als 40 Unternehmen mit solider Bonität vermietet.
- Der Mietermix umfasst unterschiedliche Geschäftsmodelle und Branchen, darunter Blue-Chip-Unternehmen, deutsche Mittelständler, kleine Unternehmen sowie lokale Behörden.
- Unter den Blue-Chip-Mietern von Diok sind mehrere Unternehmen, deren hohe Bonität in Investment-grade Credit Ratings zum Ausdruck kommt.
- Der WAULT von 5,2 Jahren macht die künftigen Cashflows gut prognostizierbar.
- Die typischen Mietverträge von Diok sind Double-Net-Verträge, wodurch sich der Aufwand für Erhaltungsinvestitionen minimiert.
- Mit der Portfoliogröße nimmt auch die Diversifikation der Mieterstruktur weiter zu.

Ausgewählte Blue-Chip-Mieter

ABB	Umsatz: 27,978 Mrd. USD Rating: A	 (1)	Umsatz: k. A. Rating: AA-	Selected further tenants    
AMADEUS	Umsatz: 5,570 Mrd. EUR Rating: BBB	PHILIPS	Umsatz: 19,482 Mrd. EUR Rating: BBB+	
innogy	Umsatz: 33,535 Mrd. EUR Rating: BBB	SAP	Umsatz: 27,553 Mrd. EUR Rating: A	
NOKIA	Umsatz: 23,315 Mrd. EUR Rating: BB+	SIEMENS	Umsatz: 86,849 Mrd. EUR Rating: A+	

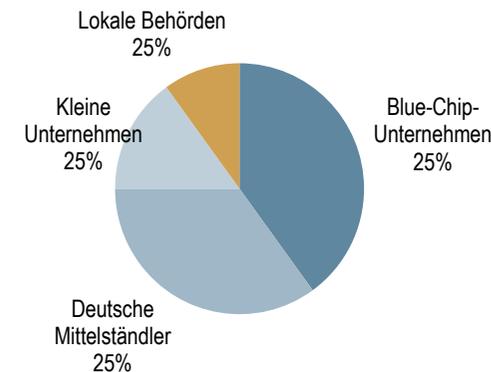
(1) Landesregierung Nordrhein-Westfalen
(2) Ohne Parkflächen und kleinere Mieter (< 1.000 EUR p.m.)

Übersicht der Mietvertragsausläufe (basierend auf Nettomieternträgen)

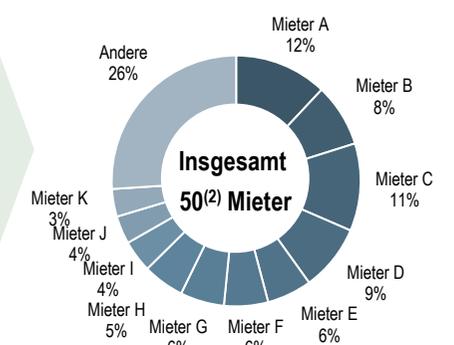


Mietermix

Nach Mietertyp (basierend auf Nettomieterntrag)



Nach Mietern (basierend auf Nettomieterntrag)



Home oder Office

- Eine weitgehende Verlagerung von Bürotätigkeiten ins Homeoffice ist für die Zeit nach der Pandemie aus mehreren Gründen unwahrscheinlich.
- In vielen Fällen reicht die aktuelle Wohnfläche nicht aus, um einen dauerhaften Arbeitsplatz zu Hause einzurichten.
- Zudem können sich Compliance- und Arbeitsschutzprobleme ergeben (Gewährleistung der Datensicherheit, Einhaltung ergonomischer Anforderungen an Computerarbeitsplätze u. ä.).
- Die Einrichtung dauerhafter Homeoffice-Arbeitsplätze wäre mit zusätzlichen Kosten verbunden, die viele Unternehmen vermutlich nicht aufbringen wollen oder können.
- Die Erfahrungen vieler Bürobeschäftigter und Unternehmen deuten darauf hin, dass die Produktivität im Homeoffice nicht höher ist als im Büro, sondern tendenziell geringer.
- Die direkten Kommunikationsmöglichkeiten im Büro sorgen für eine bessere Wahrnehmung von Personen und Leistungen durch Kollegen und Vorgesetzte. Wer ständig im Homeoffice arbeitet, wird trotz gleicher oder sogar besserer Leistung evtl. weniger wahrgenommen.

Pressekontakt

Diok RealEstate AG

c/o RUECKERCONSULT

Christof Hardebusch

T: +49 (0)221 29 29 56 33

E: hardebusch@rueckerconsult.de

Mehr Infos zur Diok RealEstate AG unter: www.diok-realestate.de

04

DISKUSSION UND FRAGEN

DIE REFERENTEN

HOME OFFICE IM INTERESSENKONFLIKT



Prof. Dr. Andreas Pfnür

Leiter des Fachgebiets
Immobilienwirtschaft /
Baubetriebswirtschaftslehre
an der TU Darmstadt



Hans-Joachim Lehmann

Geschäftsführer Warburg-
HIH Invest Real Estate



Mathias Groß

Niederlassungsleiter Berlin
PANDION Real Estate GmbH



Markus Drews

Geschäftsführer
DIOK AG

WIR SIND FÜR SIE DA!



Wallstraße 16



post@rueckerconsult.de



T +49 (0)30 28 44 987 3
F +49 (0)30 28 44 987 99



www.rueckerconsult.de