

## **Büroimmobilien im Wandel – Empirische Erkenntnisse zu Attraktoren für Berliner Büroimmobilien**

Carina MÜLLER, Stefan RIEF, Mitja JURECIC

*Fraunhofer-Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation IAO,  
Nobelstraße 12, D-70569 Stuttgart*

**Kurzfassung:** Die durch die Corona-Pandemie ausgelösten Veränderungen der Arbeitswelt stellen neue Herausforderungen an die Entwicklung von Büroimmobilien. Um herauszufinden, welche Faktoren den Büronutzenden in Berlin zukünftig besonders wichtig sind, hat das Fraunhofer IAO im Auftrag eines Berliner Immobilienentwicklers eine Befragung unter rund 840 Berliner Büronutzenden durchgeführt. Die Ergebnisse zeigen, dass neben einer guten ÖPNV-Anbindung insbesondere Faktoren wie gute Möglichkeiten für fokussiertes Arbeiten, der neueste Stand der Technik und eine gute Beleuchtung besonders relevant sind. Darüber hinaus zählen klimafreundliche Gebäude mit gesunden Materialien und möglichst viel Grün zu den Attraktoren. Zudem zeigt sich eine hohe Offenheit gegenüber neuartigen Konzepten.

**Schlüsselwörter:** Büroimmobilie, Arbeitswelten, Arbeitgeberattraktivität, Arbeitsumgebung, Attraktoren

### **1. Einleitung**

Zahlreiche Studien haben sich in den vergangenen Monaten mit den durch die Corona-Pandemie ausgelösten Veränderungen in der Büroarbeit beschäftigt. Virtuelle Meetings und Homeoffice sind gekommen, um zu bleiben und sie werden die Art, in der wir arbeiten, dauerhaft verändern (Kellner et al. 2020, Rief et al. 2022). Was bedeuten diese Entwicklungen für Büros und Büroimmobilien in einer Metropole wie Berlin? Welchen Einfluss nimmt dort die kollektive Homeoffice-Erfahrung auf die Büroimmobilien und die Gestaltung der Flächen, Funktionalitäten und Atmosphäre in ihrem Inneren? Das sind Fragen, die nicht nur Immobilienentwickler, sondern auch zahlreiche Unternehmen interessieren. Aus diesem Grund hat das Fraunhofer IAO im Auftrag eines Berliner Immobilienentwicklers eine Befragung unter Berliner Büronutzenden durchgeführt. Ziel war es herauszufinden, welche Faktoren in Berlin zukünftig für Büronutzende wichtig sind. Darüber hinaus konnten aus den Ergebnissen zusätzliche Erkenntnisse zur Arbeitsweise der Befragten abgeleitet werden. Diese können für eine anforderungsgerechte Gestaltung von Büroimmobilien in Berlin zur Unterstützung herangezogen werden.

## 2. Methode

Die Umfrage war im Zeitraum vom 9. bis 27. September 2021 online per Link zugänglich. Zur Teilnahme an der Befragung wurden ausschließlich Büronutzende aus Berlin eingeladen.

Im Hinblick auf die Zusammensetzung der 844 Teilnehmenden machen Vollzeitbeschäftigte mit 80 Prozent den Großteil der Befragten aus. Daneben waren neben 15 Prozent Teilzeitbeschäftigte 5 Prozent Selbstständige beziehungsweise Freiberufliche vertreten. Die Altersstruktur der Befragten ergibt ein Durchschnittsalter von 36,6 Jahren. An der Umfrage haben Personen aus 21 unterschiedlichen Branchen teilgenommen.

Zur Bewertung standen in fünf Themenfeldern (Raum, Technologie, Socializing und Services, Gestaltung und Standort) insgesamt 42 Faktoren rund um das Themenfeld Bürogebäude und 24 ausformulierte Thesen zu Nutzungsmöglichkeiten in einem Bürogebäude. Die Antwortoptionen wurden überwiegend mit einer fünfstufigen Likert-Skala von 1 (keine Zustimmung) bis 5 (starke Zustimmung) abgefragt. Die Darstellung der Ergebnisse erfolgte durch Mittelwert- und Gruppenvergleichen sowie Korrelationskoeffizienten.

## 3. Zentrale Erkenntnisse

### 3.1 Top Attraktoren für Büroimmobilien in Berlin

Als wichtigster Attraktivitätsfaktor über den gesamten Datensatz hinweg steht an erster Stelle mit einem Mittelwert (MW) von 4,35 die sehr gute Anbindung des Bürogebäudes an den ÖPNV. An zweiter Stelle folgt der Bedarf, sich am Arbeitsplatz im Büro wirklich sehr gut konzentrieren zu können (MW = 4,23). Insbesondere bei aktuellen Diskussionen zu den durch die Pandemie veränderten Anforderungen an Bürogebäude und der Verlagerung von Arbeitstätigkeiten in das eigene Zuhause (Wieland & Groenewald 2021) stellt dieses Ergebnis eine Kernanforderung an zukünftige Büroumgebungen dar. Die standortbezogenen und arbeitsweisenbezogenen Faktoren werden von technikbezogenen Faktoren gefolgt: Den Befragten ist sehr wichtig, dass die Technik in der Arbeitsumgebung dem neuesten Stand entspricht (MW = 4,04). Ebenso wichtig wie die Technikintegration ist der Faktor einer angenehmen, passenden Beleuchtung (MW = 4,04). Das Ergebnis verdeutlicht die Wichtigkeit und den nicht zu vernachlässigenden Bedarf nach guten, intelligenten Beleuchtungskonzepten (Dehoff 2010), die unterschiedliche Situationen unterstützen und auch zur Atmosphäre beitragen. Das Vorhandensein vieler Pflanzen und allgemein von viel Grün in der Arbeitsumgebung (MW = 3,98) – drinnen wie draußen – ist ebenfalls einer der Top-Faktoren.

Des Weiteren gehören zu den zehn mit der höchsten Wichtigkeit bewerteten Faktoren, eine abbruchfreie und sehr gute Konnektivität im Bürogebäude (MW = 3,95), der Einsatz klimafreundlicher Technologien (MW = 3,92), die Verwendung nachhaltiger (MW = 3,89) als auch natürlicher Materialien (MW = 3,83) sowie Orte für den spontanen Austausch und die Zusammenarbeit mit Kolleg\*innen (MW = 3,84). Bezüglich verschiedener Altersgruppen gibt es nur minimale Unterschiede in der Priorisierung der Top-Faktoren, sie sind somit altersunabhängig gültig.

Zusammenfassend lässt sich eine attraktive Berliner Büroimmobilie wie folgt beschreiben: Das Bürogebäude ist sehr gut an das ÖPNV angebunden und hat exzellente Möglichkeiten für konzentriertes Arbeiten, eine herausragende Beleuchtungssituation und eine Arbeitsumgebung, die dem neuesten Stand der Technik entspricht, sowie mit viel natürlichem Grün gestaltet ist.

Neben den identifizierten Faktoren, die eine hohe Wichtigkeit für die Berliner Büronutzende aufweisen, wurden ergänzend verschiedene ausformulierte Thesen zu Nutzungsmöglichkeiten in einem Bürogebäude auf ihre Zustimmung hin abgefragt. Hier zeigte sich, dass eine Mehrheit der befragten Berliner Büronutzenden (69 Prozent) die Möglichkeit haben möchte, die Umgebungsbedingungen individuell und auf ein Komfortniveau einstellen zu können. Zudem ist den allermeisten Befragten (63 Prozent) eine Flexibilität im Raum wichtig. Das heißt, für teamspezifische Anforderungen selbstständig die Arbeitsumgebung anpassen zu können. Außerdem ist für fast genauso viele der Befragten (62 Prozent) wichtig, dass es ausgewiesene Silent Zones (ohne Empfang für technische Geräte) in der Arbeitsumgebung gibt. Das Image eines Bürogebäudes ist für 61 Prozent gleichauf in der Bedeutung mit der Erwartung, neben den Standardarbeitsplätzen weitere attraktive Arbeitsmöglichkeiten im Gebäude nutzen zu können.

Die ergänzenden Befragungen zu den Thesenauftellungen bekräftigen alles in allem die vorangegangenen Ergebnisse. Zum einen wird die Relevanz von Umgebungsbedingungen für den Betrieb und die Nutzung von Berliner Büroimmobilien bestätigt, zum anderen wird die Bedeutung der Flexibilität von Büroimmobilien unterstrichen, sowohl in der Raumgestaltung als auch in den Nutzungsmöglichkeiten von Arbeitsumgebungen.

### *3.2 Typus Berliner Büronutzende*

Der Berliner Büronutzende kommt der Befragung zufolge am häufigsten (46 Prozent) mit dem ÖPNV ins Büro, seltener mit dem eigenen Auto/Motorrad (30 Prozent), dem Fahrrad (15 Prozent) oder zu Fuß (5 Prozent). Im Durchschnitt beträgt die einfache Fahrzeit der Berliner Büronutzenden zum Bürogebäude 33 Minuten und wohnhaft sind sie überwiegend (97 Prozent) in Berlin.

Die Berliner Büronutzenden arbeiten zukünftig – ohne Einschränkungen durch die Pandemie - von 20 Arbeitstagen im Durchschnitt 14,5 Tage im Büro. Hier zeigt sich branchenabhängig eine Spannbreite von 10,8 bis 17,9 Tagen. Im deutschlandweiten Vergleich liegt der Durchschnitt bei 11 Arbeitstagen im Büro (Bockstahler et al. 2021).

Bezüglich der Arbeitsplatzkonzepte zeigt sich, dass die Mehrheit der Befragten (77 Prozent) an einem fest zugewiesenen Arbeitsplatz arbeiten. Circa ein Viertel (23 Prozent) der Befragten nutzen die Arbeitsplätze flexibel. In Anbetracht der durchschnittlichen Büroanwesenheit von lediglich 14,5 Tagen pro Monat, zeigt sich ein Potenzial für eine Erhöhung des Anteils flexibler Arbeitsplatzkonzepte.

Die meisten Umfrageteilnehmenden arbeiten in einem Einzel- (28 Prozent) oder Zweierbüro (Prozent). In Teamsituationen, das heißt mit 3-5 Arbeitsplätzen in einem Raum, sitzt rund ein Viertel (24 Prozent) der Befragten. In Arbeitsbereichen mit mehr als 6 Personen sitzen rund 19 Prozent. In einem Kombibüro, also verglasten Bürozellen gegenüber einer Kommunikationszone, arbeiten 3 Prozent. Ein Multispace Konzept, bei dem keine feste Zuordnung zu persönlichen Arbeitsplätzen existiert,

sondern aus vielfältig, gestalteten Arbeitssituationen ausgewählt werden kann, nutzten zum Umfragezeitpunkt nur 4 Prozent der Befragten.

Die überwiegende Mehrheit (82 Prozent) ist mit ihrer Büroform zufrieden. Am höchsten ist die Zufriedenheit bei Personen, die in einem Einzelbüro (97 Prozent), Kombibüro (91 Prozent) oder Multispace Konzept (89 Prozent) arbeiten. Die Ergebnisse bestätigen nochmal die hohe Relevanz von Büroformen mit Rückzugsmöglichkeiten.

Rund 76 Prozent gaben an, dass sie ihre Arbeitstätigkeiten im Büro (sehr) gut ausführen können und 69 Prozent sind mit dem Bürogebäude an sich zufrieden. Etwas geringer ist die Zustimmung (60 Prozent) bei der Frage, ob die Arbeitsumgebung im aktuellen Bürogebäude eine effiziente Arbeitsweise fördert. Hier besteht noch Optimierungsbedarf. Die Ergebnisse aus der Befragung decken sich mit Werten im bundesweiten Durchschnitt (Bockstahler et al. 2021).

### *3.3 Neue Nutzungsmöglichkeiten*

In einer hochflexiblen Arbeitswelt stehen das Community-Erlebnis und das Zugehörigkeitsgefühl im Fokus. Diese beiden Komponenten sind für 60 Prozent der Berliner Büronutzenden ein wichtiger Grund für einen Bürobesuch. Um dieses Erlebnis optimal zu gestalten, ist es für 53 Prozent wichtig zu wissen, wer und wann im Bürogebäude vorzufinden ist, um sich treffen zu können. Die Aspekte des sozialen Zusammenkommens werden zukünftig immer wichtiger. Für Bürogebäude und Betreiber bieten sich Möglichkeiten an, dieses Themenfeld mit entsprechenden Angeboten und technischen Hilfsmitteln (z. B. digitale, soziale Tools) abzudecken und in die Gebäude- und Nutzungsplanungen zu integrieren.

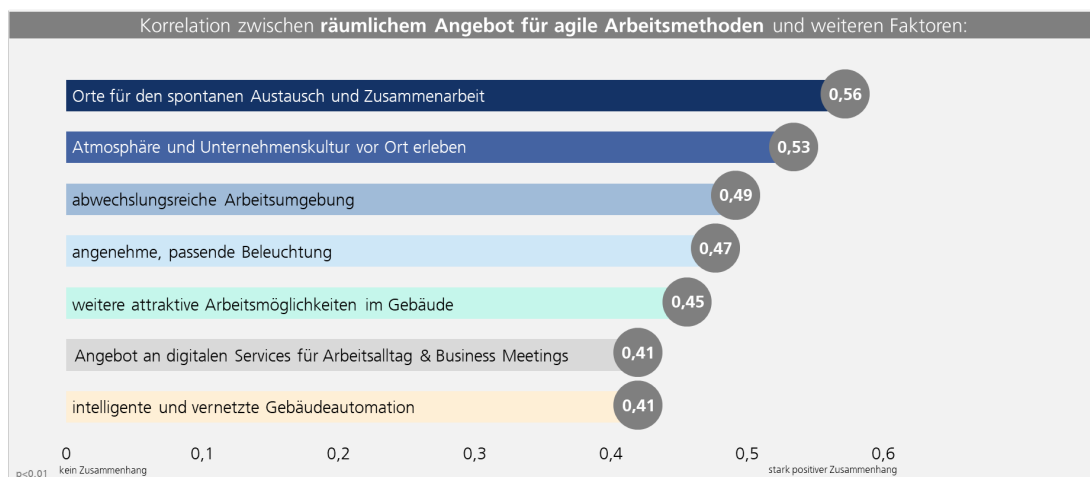
Früher hat die Zugänglichkeit zu Gebäuden und sozialen Räumen eine untergeordnete Rolle gespielt. Heute ist für die Hälfte der Befragten (52 Prozent) wichtig, dass die Zugänglichkeit zu Gemeinschaftsflächen in einem Bürogebäude rund um die Uhr und auch außerhalb der Arbeitszeiten gegeben ist. Zudem wird die Öffnung der Bürogebäude und eine multifunktionale Nutzung der Flächen befürwortet. Jedem zweiten Befragten (52 Prozent) ist es wichtig, dass Gemeinschaftsflächen oder Außenbereiche nicht nur von Kolleg\*innen, sondern auch gemeinsam mit Freunden genutzt werden können, unabhängig von der Arbeitszeit. Etwas geringer eingestuft, aber dennoch als wichtig bewertet ist es, vorhandene Kochmöglichkeiten im Gebäude nach Feierabend mit der Kollegenschaft oder dem Freundeskreis nutzen zu können. Das Angebot von Cook&Chill trifft immerhin bei 42 Prozent der Berliner Büronutzenden auf Zustimmung.

Die Hälfte der Befragten kann sich außerdem vorstellen, Gemeinschaftsflächen mit anderen Organisationen zu teilen. Dies ermöglicht es, Bürogebäude zukünftig attraktiv und multifunktional zu gestalten und gleichzeitig die Flächenressourcen möglichst nachhaltig zu nutzen.

Geplant oder spontan im Bürogebäude übernachten zu können. Dieses bislang eher ungewöhnliche Angebot wäre immerhin einem Drittel der Befragten (33 Prozent) wichtig. Ebenso ein Drittel der Befragten (34 Prozent) findet einen Club-Charakter des Bürogebäudes wichtig.

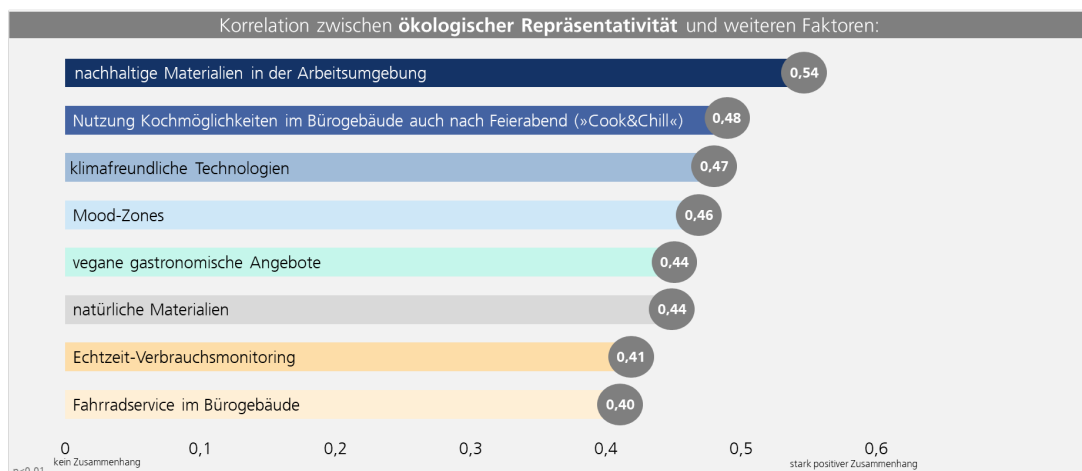
### 3.4 Anforderungscluster

Bei der Betrachtung, ob es statistisch signifikante Zusammenhänge zwischen den einzelnen Faktoren gibt, lassen sich zwei besonders auffällige Anforderungscluster für Berliner Bürogebäude ableiten. Das ist zum einen die räumliche Unterstützung agiler Arbeitsmethoden und zum anderen die ökologische Repräsentativität. Für diese zwei Attraktoren gibt es weitere Faktoren, die eine hoch signifikante Korrelation aufweisen ( $p < 0,01$ ).



**Abbildung 1:** Darstellung der Korrelationen eines räumlichen Angebots für agile Arbeitsmethoden

Büronutzende, denen ein gutes räumliches Angebot für agile Arbeitsweisen wichtig ist, sind auch Faktoren wie Orte für den spontanen Austausch und die Zusammenarbeit, eine abwechslungsreiche Arbeitsumgebung und eine angenehme passende Beleuchtung wichtig. Des Weiteren spielen attraktive Arbeitsmöglichkeiten im Gebäude sowie digitale Services für den Arbeitsalltag und Business Meetings eine wichtige Rolle. Darüber hinaus ist für stark agil arbeitende Büronutzenden wichtig, dass die Atmosphäre und Unternehmenskultur vor Ort erlebt werden können.



**Abbildung 2:** Darstellung der Korrelationen einer ökologischen Repräsentativität

Weiterhin sind für Büronutzende in Berlin, denen eine ökologische Repräsentativität wichtig ist, folgende Aspekte wichtig: Nachhaltige, natürliche Materialien, klimafreundliche Technologien in der Arbeitsumgebung, ein Echtzeit-Verbrauchsmonitoring und ein Fahrradservice, der technische Services rund um das Zweirad anbietet. Dieser Gruppe ist darüber hinaus wichtig, dass Kochmöglichkeiten nach Feierabend für Cook&Chill genutzt werden kann.

Die beiden identifizierten Cluster und Zusammenhänge der Kriterien können bei der Konzeption und Planung von Bürogebäuden gezielt adressiert werden.

#### 4. Zusammenfassung und Diskussion

Zusammenfassend muss das Berliner Bürogebäude der Zukunft zu einem Allrounder werden und verschiedenste Nutzungsanforderungen bestmöglich bedienen. Eine Vielfalt an unterschiedlichen Arbeitssituationen, sowohl drinnen als auch draußen, für Einzel- und Teamarbeit sowie für konzentrierte, aber auch agile Tätigkeiten, sind in einem Berliner Bürogebäude unterzubringen und einzuplanen. Im Fokus stehen insbesondere Faktoren aus den Bereichen Technik und Nachhaltigkeit. Diese beiden Komponenten sind aus Nutzersicht für zukünftige Berliner Büroimmobilien essenziell und bei der Planung entsprechend zu adressieren.

Inwieweit die in dieser Untersuchung festgestellten Faktoren charakteristisch und einmalig für Berlin sind, lässt sich erst in einem Vergleich mit weiteren Städten feststellen. Momentan bietet die vorliegende Datenlage nur die Möglichkeit des Vergleichs mit einem bundesweiten Durchschnitt. Hierzu wäre eine Ausdehnung der Umfrage auf weitere Städte interessant, ebenso wie die Untersuchung, ob die Faktoren und Anforderungen über einen Zeitverlauf hinweg stabil bleiben oder sich verändern. Die Betrachtung der Büroimmobilie als Teil eines größeren Ökosystems und der Stadt-/Quartiersplanung bietet spannende Möglichkeiten für zukünftige Untersuchungen, um mögliche regionalbezogene Einflussfaktoren zu untersuchen.

#### 5. Literatur

- Bockstahler M, Jurecic M, Rief S (2021) Homeoffice Experience – Veränderungen, Entwicklungen und Erfahrungen zur Arbeit aus dem Homeoffice während der Corona-Pandemie, Fraunhofer IAO.
- Dehoff P (2010) Beleuchtung von Büroumgebungen mit Tages- und Kunstlicht in: Spath D, Bauer W, Rief S (Hrsg.) Green Office. Wiesbaden: Gabler Verlag, 83–97.
- Kellner T, Albrecht T, Löffl J. (2020), Wie arbeitest du heute? Veränderungen von Arbeits- und Organisationsstrukturen durch die Einführung von Home-Office in Zeiten der Covid-19 Pandemie. Lemgo: Technische Hochschule Ostwestfalen-Lippe University of Applied Sciences and Arts Institut für Wissenschaftsdialog.
- Rief S, Hofmann J, Bauer W (Hrsg.) (2022), Connected Work Innovation Hub: Erkenntnisse, Ideen und Konzepte für die erfolgreiche Gestaltung einer hybriden Arbeitswelt. Fraunhofer IAO.
- Wieland R, Groenewald S (2021) Homeoffice – Ein arbeitspsychologischer Blick über die Coronakrise hinaus. In: Psychologie des Alltagshandelns, Journal Volume 14, Number 1, 20–32.

**Danksagung:** Ein ganz besonderer Dank gilt dem Berliner Immobilienunternehmen für die konstruktive Zusammenarbeit.



Gesellschaft für Arbeitswissenschaft e.V.

## Nachhaltig Arbeiten und Lernen

**Analyse und Gestaltung lernförderlicher  
und nachhaltiger Arbeitssysteme  
und Arbeits- und Lernprozesse**

69. Kongress der  
Gesellschaft für Arbeitswissenschaft e.V.

Gottfried Wilhelm Leibniz Universität Hannover

01. – 03. März 2023

---

## GfA-Press

---

**Bericht zum 69. Arbeitswissenschaftlichen Kongress vom 01. – 03. März 2023**

**Fakultät Maschinenbau, Institut für Berufswissenschaften der Metalltechnik (IBM) und  
Institut für Fabrikanlagen und Logistik (IFA), Leibniz Universität Hannover**

Herausgegeben von der Gesellschaft für Arbeitswissenschaft e.V.  
Sankt Augustin: GfA-Press, 2023  
ISBN 978-3-936804-32-4

NE: Gesellschaft für Arbeitswissenschaft: Jahresdokumentation

Als Manuskript zusammengestellt. Diese Jahresdokumentation ist nur in der Geschäftsstelle (s. u.) erhältlich.

Alle Rechte vorbehalten.

© GfA-Press, Sankt Augustin

**Schriftleitung: Prof. Dr. Rolf Ellegast**

im Auftrag der Gesellschaft für Arbeitswissenschaft e.V.

Ohne ausdrückliche Genehmigung der Gesellschaft für Arbeitswissenschaft e.V. ist es nicht gestattet:

- den Kongressband oder Teile daraus in irgendeiner Form (durch Fotokopie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren) zu vervielfältigen,
- den Kongressband oder Teile daraus in Print- und/oder Nonprint-Medien (Webseiten, Blog, Social Media) zu verbreiten.

Die Verantwortung für die Inhalte der Beiträge tragen alleine die jeweiligen Verfasser; die GfA haftet nicht für die weitere Verwendung der darin enthaltenen Angaben.

### **Geschäftsstelle der GfA**

Simone John, Tel.: +49 (0)30 1300-13003

Alte Heerstraße 111, D-53757 Sankt Augustin

[info@gesellschaft-fuer-arbeitswissenschaft.de](mailto:info@gesellschaft-fuer-arbeitswissenschaft.de) · [www.gesellschaft-fuer-arbeitswissenschaft.de](http://www.gesellschaft-fuer-arbeitswissenschaft.de)

### **Screen design und Umsetzung**

© 2023 fröse multimedia, Frank Fröse

[office@internetkundenservice.de](mailto:office@internetkundenservice.de) · [www.internetkundenservice.de](http://www.internetkundenservice.de)