

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
2	Zukunftsfähigkeit einer Büroimmobilie	5
2.1	Begriffliche Definition einer Bürofläche	6
2.2	Immobilienwirtschaftliche Einordnung von Büroimmobilien	7
2.3	Büroflächenbestand Deutschlands	7
2.4	Struktur des Büroimmobilienbestands	9
3	Treiber der Veränderung	11
3.1	New Work	12
3.1.1	Digitale Transformation	12
3.1.2	Globalisierung	15
3.1.3	Bevölkerungsentwicklung	15
3.1.4	Wertewandel	16
3.1.5	Corona-Krise als Katalysator des Wandels	17
3.2	Nachhaltigkeit von Immobilien	20
3.2.1	Büroimmobilien im Spannungsfeld der Nachhaltigkeit	22
3.2.2	Nachhaltige und effiziente Büronutzung	23
3.2.3	Homeoffice als nachhaltiger Konkurrent	24
3.3	Büroimmobilienmarkt Deutschlands	25
4	Methodik	29
4.1	Wahl des Forschungsansatzes	30
4.2	Vorstellung der Experten/-innen	32
4.3	Datenerhebung	34
4.4	Auswertung der erhobenen Daten	35

5 Ergebnisse	39
5.1 Allgemeiner Einfluss von New Work und Nachhaltigkeit	39
5.1.1 Veränderung der Flächenbedarfe	42
5.1.2 Veränderungen durch alternative Arbeitsorte	42
5.1.3 Änderung der Anforderungen an eine Büroimmobilie	44
5.1.4 Unternehmensabhängigkeit der Anforderungen	44
5.2 Anforderungen durch New Work	45
5.2.1 Konzeption als Ort des Zusammentreffens	46
5.2.2 Konzeption als Ort des Wohlfühlens	46
5.2.3 Flexibilität der Flächen	47
5.2.4 Berücksichtigung von Sozialflächen	47
5.2.5 Büro als Instrument der Unternehmensidentität und Arbeitgeberattraktivität	48
5.3 Anforderungen durch Nachhaltigkeit	49
5.3.1 Geringe Betriebskosten	50
5.3.2 Nachhaltigkeitszertifizierung	50
5.3.3 Wahrnehmbarkeit der Nachhaltigkeit	51
5.3.4 Flächeneffizienz	51
5.3.5 Berücksichtigung des Gesamtlebenszyklus der Bürofläche	52
6 Diskussion der Ergebnisse	55
6.1 Grenzen der Forschung	58
6.2 Empfehlung weiterer Forschung	59
7 Fazit	61
Anhang I	65
Anhang II	67
Literatur	85