

Kurzvorstellung der aktuellen Studie: Work from Home

Schaubilder zum Vortrag auf der Ausschussübergreifenden ZIA-Sitzung
am 14. April 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 Forschungszentrums 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.



Zur Studie



HOMEOFFICE IM INTERESSENKONFLIKT
Ergebnisbericht einer empirischen Studie

Andreas Pfnür, Felix Gauger, Yassien Bachtal und Benjamin Wagner



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT

Forschungszentrum Betriebsliche
Immobilienwirtschaft

**Ergebnisbericht als Kurz- oder
Langfassung m Internet unter:**

www.real-estate.bwl.tu-darmstadt.de

oder

auf meinem LinkedIn Profil (mittlerweile
inkl. Intensiver Diskussion)

Was wir mit der Studie erreichen möchten

01



Wie sieht die
Realität des Work
from Home aus?

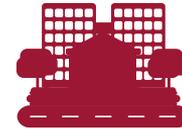
Wie hoch ist der
Erfolg?

02



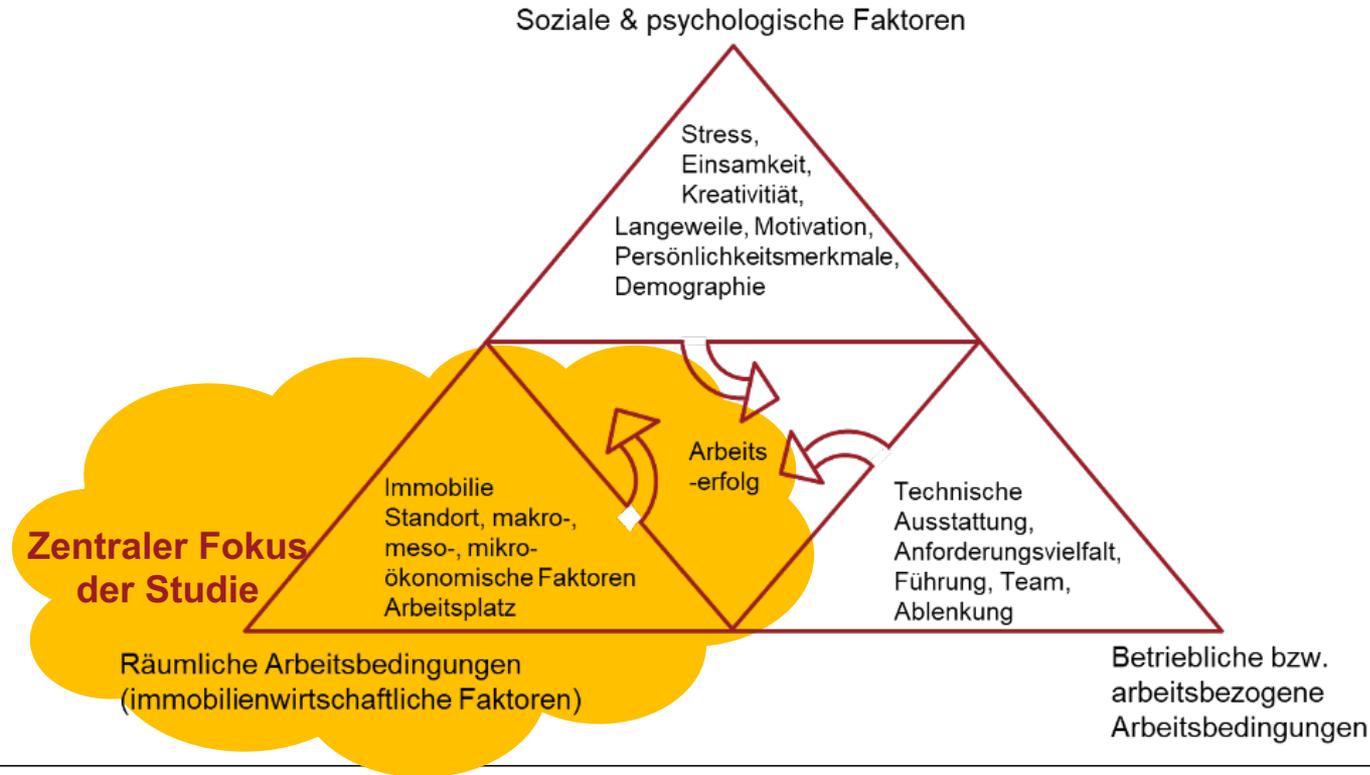
Welche
Determinanten
erklären den Erfolg
des Work-from-
home?

03



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

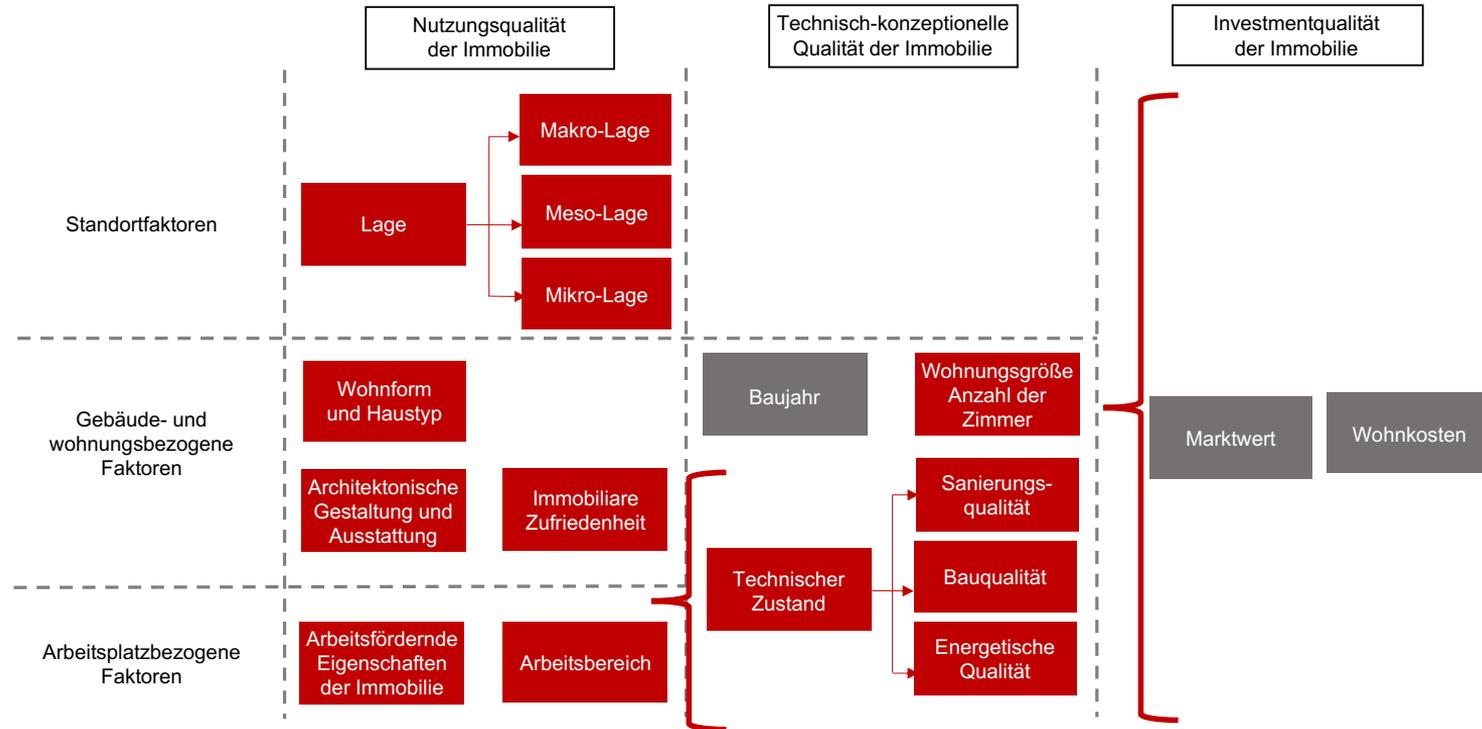
Einflussfaktoren auf die Zufriedenheit und die Produktivität im Homeoffice



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

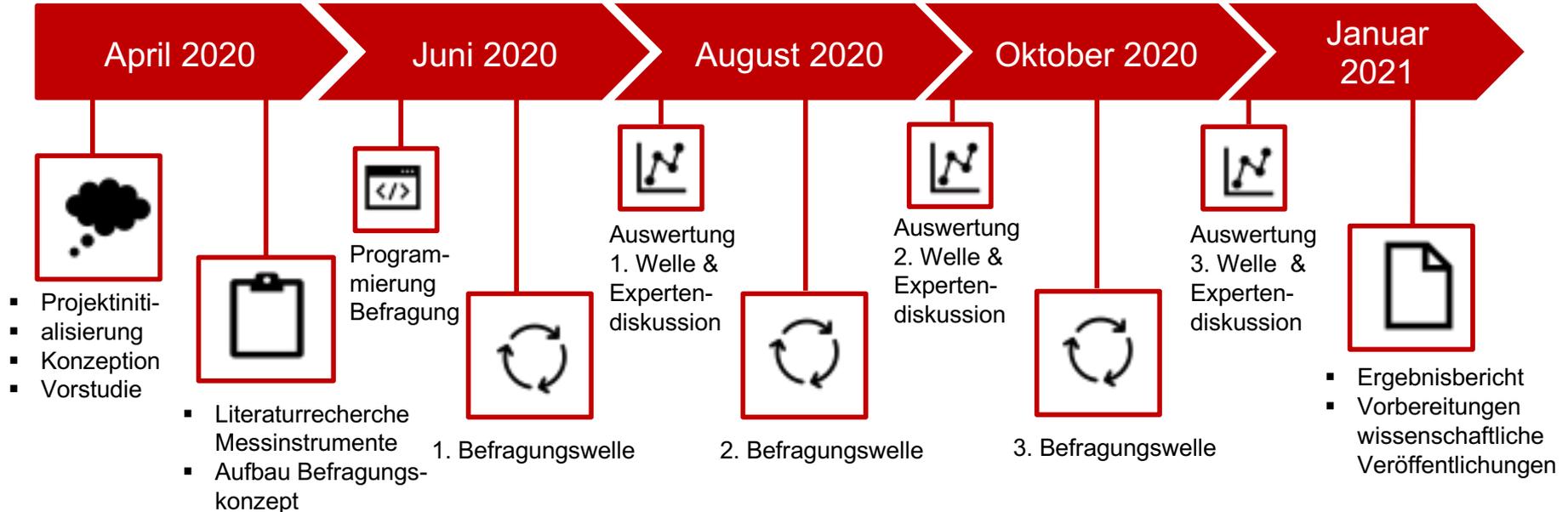


Strukturierung der immobilienwirtschaftlichen Einflussfaktoren





Ablauf der Studie



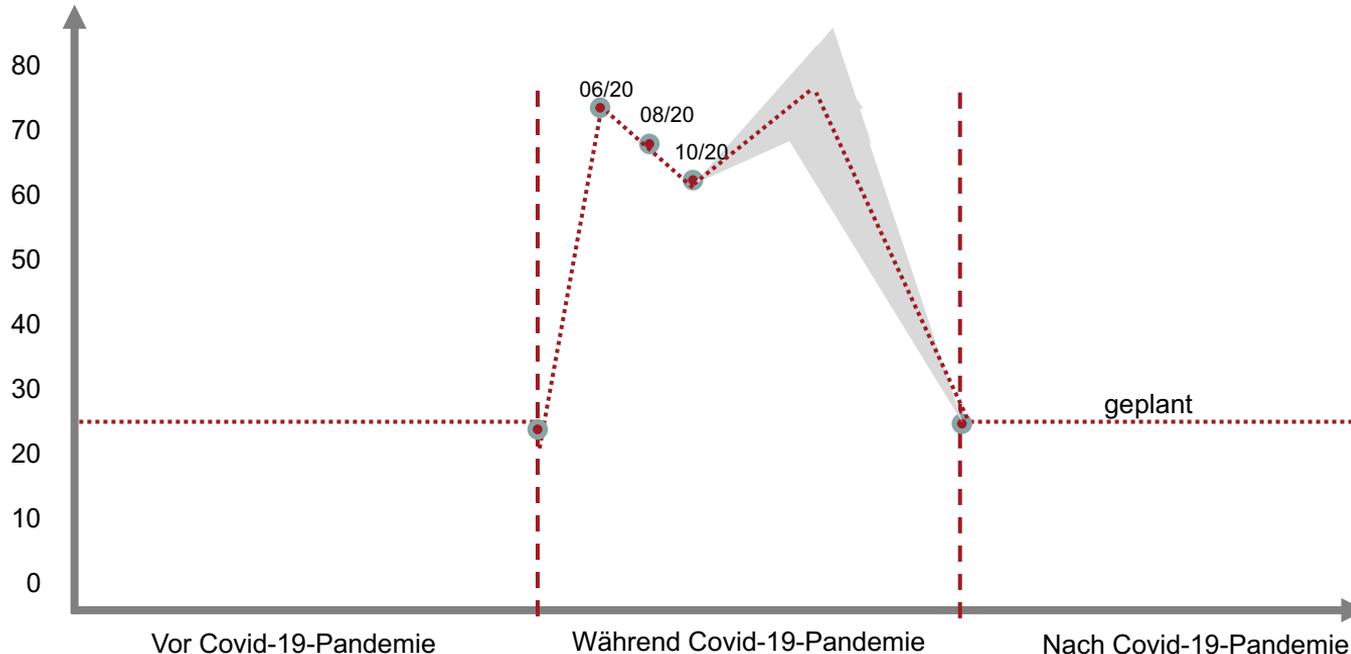
Zentrales Ergebnis der Studie

Noch nie war der physische Arbeitsort so wichtig wie heute

Ausgewählte Fakten zur Realität des Work from Home und dessen Arbeitserfolg

Missverständnis 1: Die Pandemieerfahrung führt zu einem nachhaltigen Anstieg des Homeoffice

Arbeitszeit im
Homeoffice in %

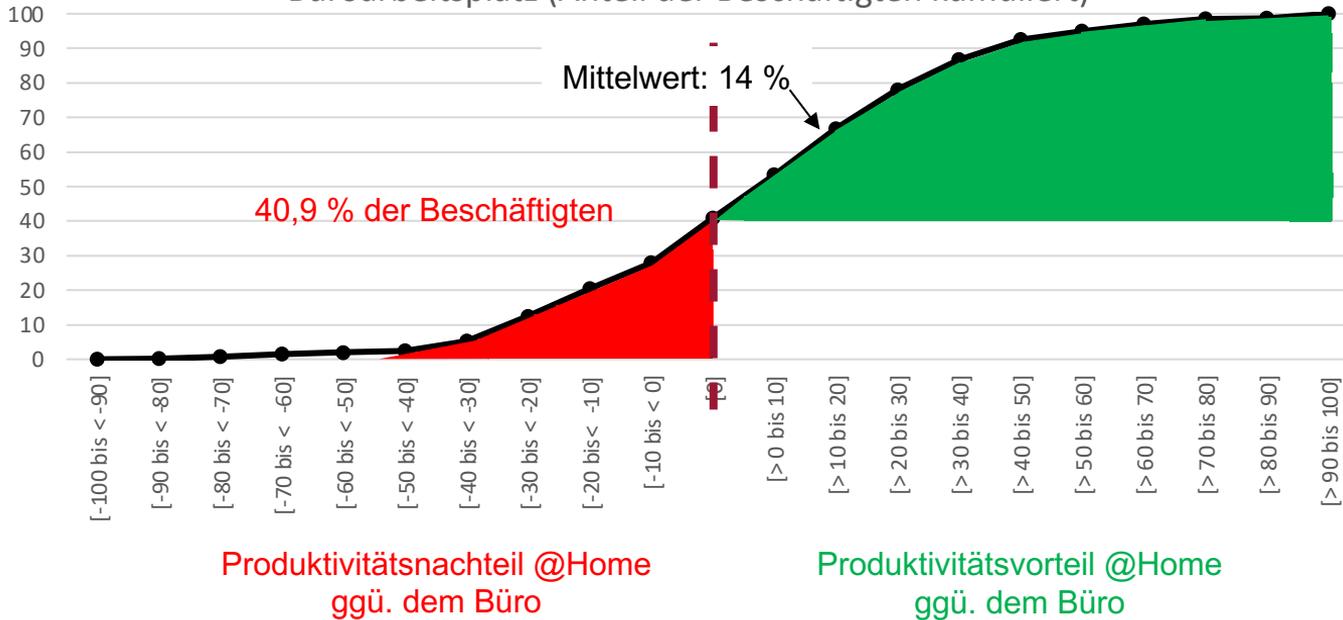


Kein nachhaltiger Trend zum Homeoffice erkennbar:

- 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

Missverständnis 2: Work from Home fördert den Arbeitserfolg (hier Produktivität)

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

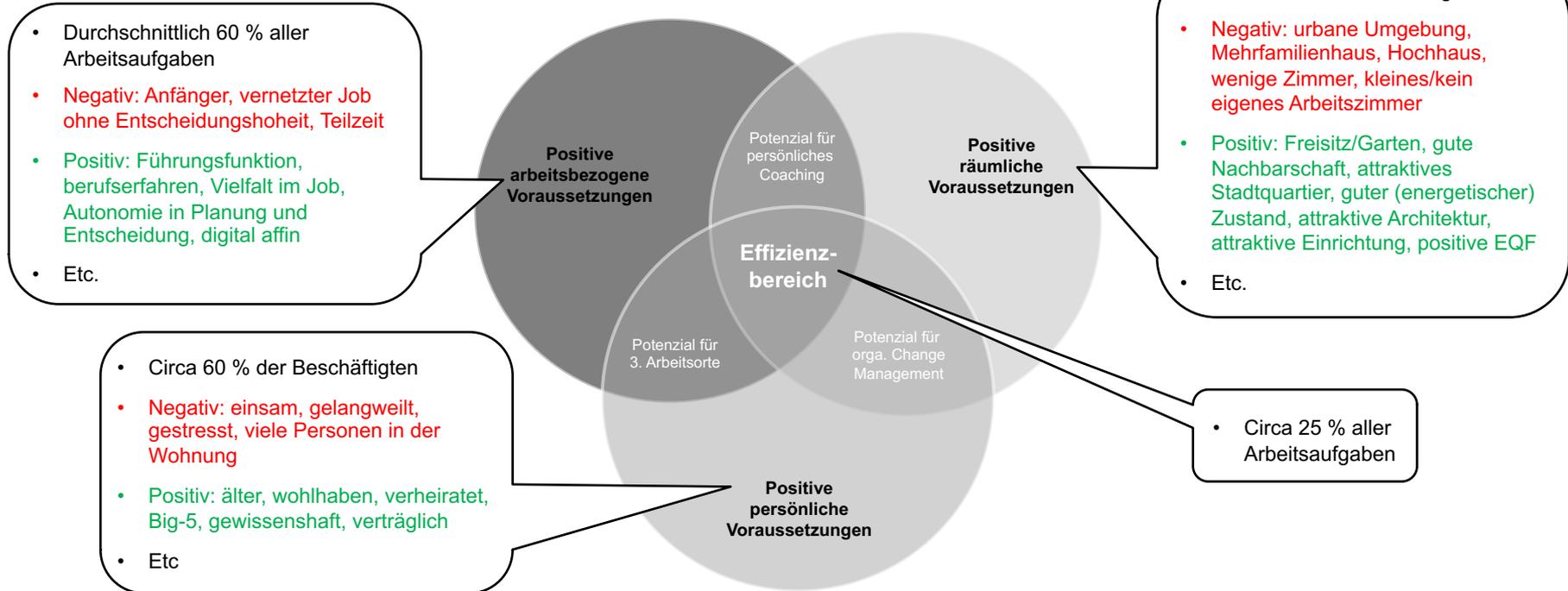


Im Mittel sind **Produktivitätszuwächse** erkennbar:

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

Missverständnis 3: Alle haben die gleichen Voraussetzungen für das Homeoffice

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



The screenshot shows a web browser window displaying a TAZ article. The URL is <https://taz.de/Folgen-von-Corona-fuer-die-Arbeitswelt/1576>. The article title is "Heimarbeit als Elitemodell" and the subtitle is "In der Pandemie boomt die Heimarbeit. Doch der Trend zum Homeoffice könnte Ungleichheiten in den Arbeits- und Lebensbedingungen verstärken." The main image shows a woman working on a laptop at a wooden table in a home office. To the right, there is a section titled "SCHWERPUNKT CORONAVIRUS" with a blue virus graphic. Below that is a "KOMMENTAR VON BARBARA DRIBBUSCH" section with a small portrait of the author. The article text is partially visible at the bottom.

- *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