

Die neue Bürogleichung: Warum Unternehmen ihre Büroflächen neu denken müssen



Autor:
Matt Hayes
Senior Research Analyst, Occupier Research

Die Büronutzung hat sich verändert – doch viele Arbeitgeber setzen weiterhin auf die falschen Stellschrauben. Zwar haben sich hybride Arbeitsmodelle inzwischen weitgehend etabliert, doch die Diskrepanz zwischen der tatsächlichen Arbeitsweise der Beschäftigten und der Gestaltung der Büroflächen ist vielerorts noch spürbar. Auf Basis der neuesten globalen Daten untersucht diese Veröffentlichung, wo diese Abweichungen weiterhin bestehen und welche Auswirkungen sie auf Workplace-Strategien, Immobilienportfolios und die künftigen Anforderungen an Büroflächen haben.

Das Büro: Nicht verdrängt, sondern missverstanden

Versetzten wir uns zurück ins Jahr 2020. Mit dem Ausbruch von COVID-19 wurden Bürogebäude weltweit in einem bislang beispiellosen Ausmaß geschlossen. Für viele Beschäftigte verlagerte sich die Arbeit nahezu über Nacht vollständig ins Homeoffice – ermöglicht durch die schnelle Einführung digitaler Technologien und die breite Nutzung moderner Kollaborationstools. Damals dominierte die These, dass diese Entwicklung das Ende des Büros bedeutet. Knight Frank ist jedoch anderer Meinung. Die Pandemie markierte nicht das Ende des Büros, sondern beschleunigte bereits bestehende Entwicklungen: die Entkopplung von Arbeit und festem Arbeitsort sowie den Wandel des Büros zu einem bewusster gestalteten, zweckorientierten Umfeld, das Zusammenarbeit, Austausch und Unternehmenskultur in den Mittelpunkt stellt. Die aktuellen Daten bestätigen diese Einschätzung. Die jüngste CRE-Leaders-Umfrage von Leesman zeigt, dass sowohl rein bürobasierte als auch vollständig remote Arbeitsmodelle heute nahezu verschwunden sind. Das Büro bleibt für die meisten Unternehmen der zentrale Arbeitsort – jedoch nicht mehr der einzige. Stattdessen ist es Teil eines breiteren Spektrums von Arbeitsumgebungen und spiegelt damit einen nachhaltigen Wandel wider. Heute ist die Beziehung zwischen Arbeitnehmern und Büro deutlich flexibler und dynamischer. Das Büro hat nicht an Bedeutung verloren, seine Rolle ist jedoch anspruchsvoller geworden. Gleichzeitig steigen die Anforderungen an Gestaltung und Funktionalität der Büroräumlichkeiten. Viele Unternehmen befinden sich noch immer in der Anpassungsphase. In der vierten Ausgabe von (Y)OUR SPACE, die im vergangenen Jahr veröffentlicht wurde, bezeichnete ein Viertel der Befragten die Abstimmung zwischen Arbeitsweisen und Arbeitsumgebung als ihre größte Herausforderung. Dabei handelt es sich keineswegs um ein Randthema. Vielmehr verweist dies auf eine weit verbreitete Diskrepanz zwischen der Art und Weise, wie Menschen heute arbeiten, und der Art und Weise, wie Büroflächen gestaltet und genutzt werden. Diese Fehlanpassung hat Konsequenzen – für Beschäftigte ebenso wie für Unternehmen. Sie führt zu Effizienzverlusten, schwächt die Unternehmenskultur und beeinträchtigt langfristig die Leistungsfähigkeit von Organisationen. Auf Basis aktueller Daten beleuchten wir, wie der Wandel von Arbeit und Belegschaften die Anforderungen von Unternehmen an Büroflächen und Arbeitsumgebungen verändert und welche Konsequenzen sich daraus für die zukünftige Workplace- und Immobilienstrategie ergeben.

Fünf zentrale Themen

01 Datenbasierte Flächenplanung

Ohne ein klares Verständnis darüber, wie Flächen tatsächlich genutzt werden, basieren Workplace-Entscheidungen eher auf Annahmen als auf belastbaren Daten.

02 Gestaltung von Arbeitswelten mit Fokus auf Interaktion

Da ein wachsender Anteil der Arbeit im Zusammenspiel mit anderen erfolgt, muss das Büro aktiv Interaktion fördern und nicht nur ermöglichen.

03 Individuelle Arbeit bleibt relevant

Hybrides Arbeiten reduziert nicht den Bedarf an konzentrierter Einzelarbeit im Büro – es verändert vielmehr, wie und wo diese optimal unterstützt werden sollte.

04 Lernen als Arbeitsgrundlage

Da die Weiterentwicklung von Fähigkeiten zunehmend in den Arbeitsalltag integriert wird, müssen Arbeitsumgebungen diese gezielt unterstützen.

05 Mitarbeitererlebnis als Treiber von Leistung und Erfolg

Das physische und psychologische Mitarbeitererlebnis ist heute ein entscheidender Leistungsfaktor.

Hybrides Arbeiten ist angekommen – die optimale Balance wird noch gesucht

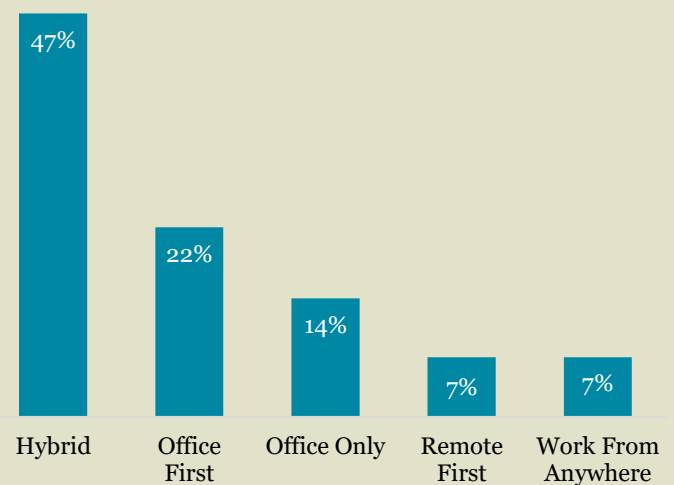
Die vierte Ausgabe von (Y)OUR SPACE bestätigt, dass die klassische Fünf-Tage-Bürowoche weiter an Bedeutung verliert. Nur eine kleine Minderheit der befragten Unternehmen erwartet eine Rückkehr zu einem vollständig bürobasierten Arbeitsmodell. Tatsächlich geht lediglich etwa jedes siebte Unternehmen davon aus, auch in drei Jahren noch ausschließlich im Büro zu arbeiten.

Abgesehen von dieser grundlegenden Entwicklung zeichnet sich jedoch kein einheitliches Bild ab. Während einige Unternehmen weiterhin auf bürozentrierte Arbeitsmodelle setzen, erproben andere Remote-First-Ansätze oder flexible „Work-from-Anywhere“-Strategien. Unternehmen, die künftig eine größere Vielfalt an Arbeitsorten erwarten, gehen dabei nicht von völlig neuen Arbeitsformen aus. Vielmehr rechnen sie mit einer stärkeren Koexistenz unterschiedlicher Arbeitsmodelle innerhalb derselben Organisation – abhängig von Teamstruktur, Aufgabenprofil, Unternehmenskultur oder geografischer Verteilung.

Der mit Abstand größte Anteil der Befragten bewegt sich zwischen diesen Polen. Diese Unternehmen verfolgen hybride Arbeitsmodelle, ohne eine feste oder einheitliche Verteilung zwischen Büropräsenz und mobilem Arbeiten vorzugeben.

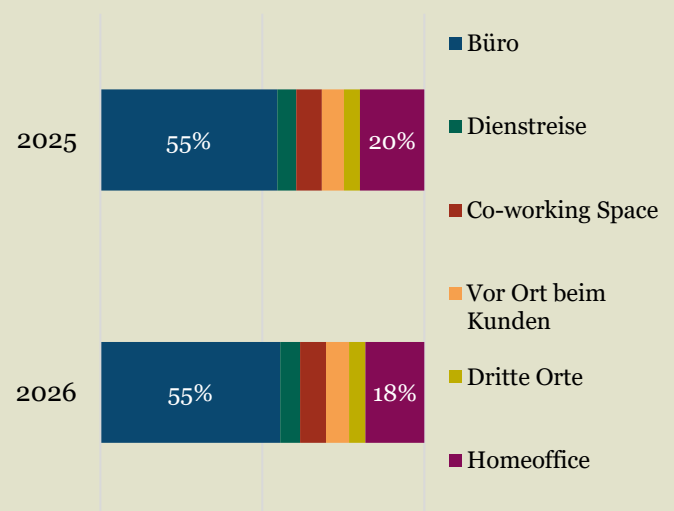
Während Umfragedaten wertvoll sind, um generelle Entwicklungstendenzen zu identifizieren, liefern sie nur begrenzte Einblicke darin, wie Flächen tatsächlich genutzt werden oder wie sie gestaltet sein müssen, um konkrete Geschäftsergebnisse zu unterstützen. Damit rückt die Flächenplanung wieder stärker in den Mittelpunkt. Fragen zu Anwesenheitsmustern, Spitzenbelegung und den Tätigkeiten, die eine Büropräsenz erforderlich machen, sind dabei nicht nachrangig, sondern grundlegend. Ohne dieses Verständnis besteht ein hohes Risiko, Arbeitsumgebungen zu entwerfen, die nicht mit den tatsächlichen Anforderungen übereinstimmen. In der Folge verschiebt sich die Nachfrage hin zu Immobilien-lösungen, die diese Erkenntnisse nicht nur liefern, sondern auch operativ nutzbar machen können. Zutrittssysteme, Sensordaten und Buchungsplattformen sind längst keine ergänzenden Technologien mehr, sie entwickeln sich zu zentralen Instrumenten eines effektiven Workplace-Managements. Richtig eingesetzt ermöglichen sie Unternehmen den Übergang von statischen Flächenlayouts hin zu reaktionsfähigen Arbeitsumgebungen, die sich an tatsächliche Nutzungsmuster anpassen. Die aktuelle Auswertung von Gensler bietet hierfür einen hilfreichen Einblick. Beschäftigte verbringen im Durchschnitt etwas mehr als die Hälfte ihrer Arbeitswoche im Büro. Der restliche Anteil verteilt sich auf Homeoffice, Kundenstandorte sowie weitere Arbeitsorte. Diese Werte sind im Jahresvergleich weitgehend stabil geblieben. Stabilität sollte jedoch nicht mit Zufriedenheit verwechselt werden. Die Daten von Leesman zeigen, dass nur etwa ein Drittel der Unternehmen ihren aktuellen Ansatz als vollständig wirksam bewertet. Die Mehrheit erkennt, dass ihr Modell weiterentwickelt werden muss. Gleichzeitig erwarten viele Unternehmen auch in den kommenden Jahren weitere Veränderungen der Arbeitsweisen. Dies deckt sich mit unserer Einschätzung, dass sich der Workplace in einem kontinuierlichen Evolutionsprozess befindet und keine statische Antwort auf eine sich stetig verändernde Herausforderung darstellt. Insgesamt deutet dies darauf hin, dass sich hybride Arbeitsmodelle zwar stabilisiert haben, organisatorisch jedoch weiterhin nicht abschließend konsolidiert sind. Für Unternehmen entsteht daraus Unsicherheit in der langfristigen Nachfrage- und Flächenplanung. Wie aus der (Y)OUR SPACE-Publikation hervorgeht, stehen sie damit vor der Wahl, entweder auf Spitzenbelegung zu planen oder die Differenz zwischen Spitzen- und Mindestbelegung zu reduzieren – letzteres jedoch mit der Herausforderung, flexiblere Erwartungen der Mitarbeitenden stärker zu begrenzen. Flächenflexibilität wird damit zu einer strategischen Anforderung. Sie umfasst nicht nur Mietstrukturen, sondern auch die Anpassungsfähigkeit der Flächen selbst sowie die Systeme, die notwendig sind, um Veränderungen zu messen, zu verstehen und darauf zu reagieren.

Wie wird das vorherrschende Arbeitsmodell Ihres Unternehmens in drei Jahren aussehen?



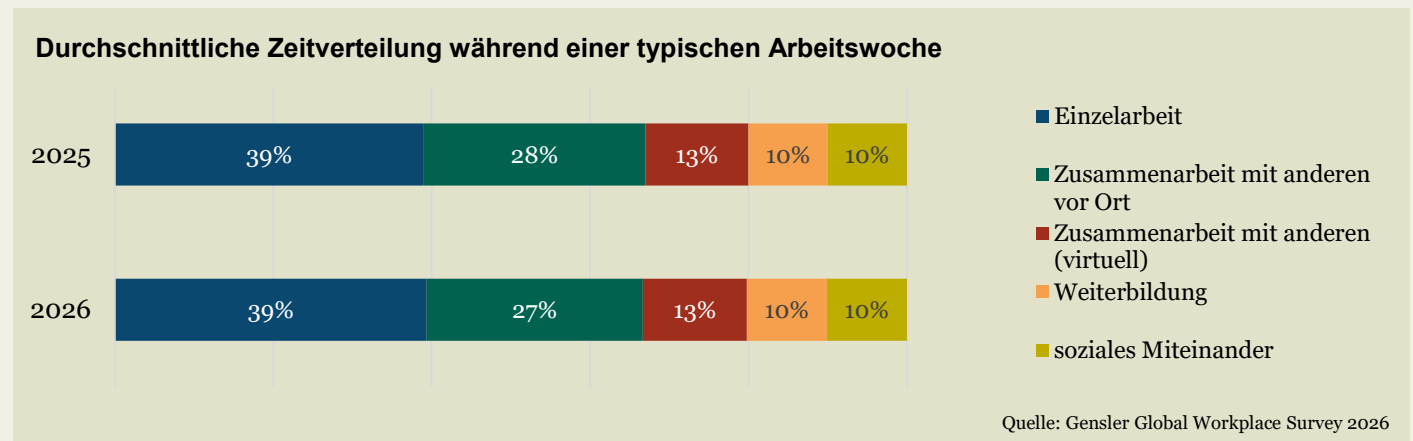
Quelle: (Y)OUR SPACE 4th Edition 2025

Durchschnittlicher prozentualer Zeitanteil während einer typischen Arbeitswoche



Quelle: Gensler Global Workplace Survey 2026

Die Arbeitswoche im Überblick



Neben dem Arbeitsplatz ist ebenso entscheidend zu verstehen, wie Beschäftigte ihre Zeit nutzen.

Die aktuellen Gensler-Daten zeigen im Jahresvergleich nur geringe Veränderungen: Ein erheblicher Teil der Arbeitswoche entfällt weiterhin auf individuelle Tätigkeiten, ein ähnlich großer Anteil auf Zusammenarbeit und Interaktion.

Damit wird deutlich: Das Büro muss beide Arbeitsmodi gleichermaßen unterstützen.

Gleichzeitig besteht die Gefahr von Fehlinterpretationen. Ein hoher Anteil individueller Arbeit kann zu weiterhin desk-lastiger Gestaltung führen, während der Fokus auf Kollaboration eine übermäßige Verschiebung hin zu Gemeinschaftsflächen begünstigen kann. Beides führt zu suboptimalen Ergebnissen.

Die Aufgabe für Unternehmen besteht daher nicht darin, einen Modus zu priorisieren, sondern beide angemessen abzubilden.

Erforderlich ist ein bewussterer Ansatz in der Flächenplanung: Statt homogener Umgebungen braucht es vielfältige Settings für unterschiedliche Tätigkeiten, Privatsphäre und Gruppengrößen. Entscheidend ist dabei Flexibilität, um Flächen dynamisch an wechselnde Anforderungen anzupassen.

Dies ist nicht nur eine gestalterische Frage, sondern erfordert eine integrierte Workplace-Strategie, die Immobilien, Personal und Technologie verbindet, um Flächen, Verhalten und Unternehmensziele in Einklang zu bringen.



Raum für Kommunikation

Da Mitarbeitende mehr als ein Drittel ihrer Arbeitszeit in Zusammenarbeit verbringen, gewinnen Räumlichkeiten für Teamarbeit an Bedeutung. Dies geht über die reine Bereitstellung von Besprechungsräumen hinaus. Wirkungsvolle Arbeitsumgebungen kombinieren eine Vielzahl formeller und informeller Settings, die den Wechsel zwischen strukturierten Meetings und spontaner Interaktion ermöglichen. Auch die Flächenstruktur spielt eine Rolle: Wegeführung sowie gemeinsam genutzte Räumlichkeiten beeinflussen maßgeblich die Wahrscheinlichkeit von Austausch und Vernetzung.



Konzentriertes Arbeiten im Büro und im Homeoffice

Gleichzeitig bleibt der Bedarf an fokussiertem Arbeiten hoch. Viele Mitarbeitende bearbeiten individuelle Aufgaben sowohl im Homeoffice als auch im Büro. Die Arbeitsumgebung muss daher auch Bereiche bieten, die konzentriertes Arbeiten ermöglichen, insbesondere in Open-Space-Strukturen, in denen Ablenkung die Produktivität beeinträchtigen kann. Dies unterstreicht den Bedarf an Vielfalt. Ohne Zugang zu ruhigeren, stärker abgeschirmten Bereichen läuft das Büro Gefahr, als Ort für individuelle Produktivität an Leistungsfähigkeit zu verlieren.

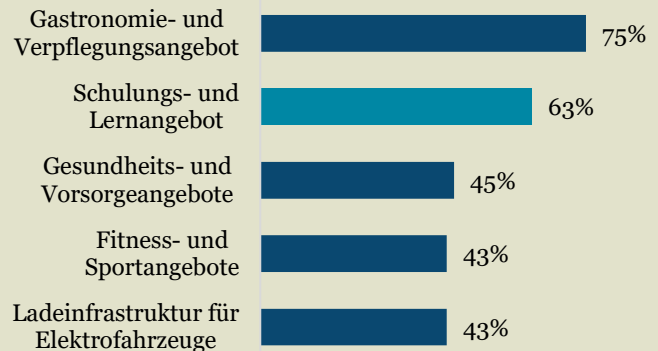
Der Arbeitsplatz als Lernumfeld

Ein immer wichtigerer Bestandteil der Arbeitswoche ist die Zeit, die für persönliche Weiterbildung genutzt wird. Laut Gensler werden inzwischen rund zehn Prozent der Arbeitszeit dafür aufgewendet. Ein klares Zeichen, wie stark der Bedarf an neuen Qualifikationen im Zuge schneller organisatorischer und technologischer Veränderungen wächst.

Auch aktuelle Studien von Deloitte bestätigen diesen Trend. Aufgabenbereiche verändern sich kontinuierlich, Anforderungen verschieben sich, und die Arbeit an sich wandelt sich. Künstliche Intelligenz trägt maßgeblich dazu bei, dass dieser Wandel noch schneller voranschreitet. In der Folge findet Weiterbildung zunehmend direkt im Arbeitsalltag statt, statt losgelöst davon organisiert zu werden.

Für die Teilnehmenden der letzten (Y)OUR SPACE-Umfrage ist das keine Überraschung. Zwischen 2023 und 2025 ist der Bedarf an Fortbildung laut Befragung vom dritten auf den zweiten Platz vorgerückt. Knapp zwei Drittel erwarten, dass die Nachfrage weiter zunimmt.

Welche Ausstattungs- und Zusatzangebote werden Ihre Mitarbeitenden in den nächsten drei bis fünf Jahren von Bürogebäuden erwarten?



Quelle: (Y)OUR SPACE 4th Edition 2025

Für Unternehmen ergeben sich daraus klare Anforderungen. Die Arbeitsumgebung muss sowohl strukturierte als auch informelle Weiterbildungsformate unterstützen und Räume für Wissensaustausch sowie Weiterbildungsaktivitäten bieten. Dies erfordert nicht nur spezielle Lernbereiche, sondern auch die Integration von Weiterbildung in den Arbeitsalltag direkt am Arbeitsplatz.

Gleichzeitig wirkt sich das hohe Veränderungstempo zunehmend auf das Wohlbefinden der Beschäftigten aus. Steigende Arbeitsbelastungen, veränderte Erwartungen und Unsicherheiten hinsichtlich der eigenen beruflichen Zukunft führen vielerorts zu mehr Stress und geringerer Bindung an den Arbeitgeber.

Damit gewinnt die Qualität des Arbeitsumfelds weiter an Bedeutung. Faktoren wie Tageslicht, Raumklima und Akustik sind nicht nur Gestaltungsmerkmale, sondern beeinflussen Produktivität und Wohlbefinden der Mitarbeitenden. Ebenso leisten Rückzugs-, Erholungs- und Begegnungsflächen einen wichtigen Beitrag zur Resilienz der Mitarbeitenden. Das Büro wird damit Teil eines umfassenderen Systems, das langfristige Leistungsfähigkeit unterstützt.



Fünf zentrale Aspekte, die berücksichtigt werden sollten

Folgende Fragestellungen sind für (CRE) Entscheidungsträger wichtig zu berücksichtigen.



Arbeitsplatznachfrage

Wie stabil sind die aktuellen Anwesenheitsmuster, und wie könnten bzw. sollten sich Portfolios anpassen, wenn sich diese verändern?



Flächenauslastung

Ist die tatsächliche Flächennutzung bekannt und fließen diese Erkenntnisse in die Steuerung des aktuellen und zukünftigen Flächenbedarfs ein?



“Ich” vs. “Wir”

Entspricht die Flächennutzung den aktuellen Anforderungen oder basiert sie noch auf überholten Annahmen?



Mitarbeitererlebnis

Unterstützt die Arbeitsumgebung die berufliche Entwicklung, das Wohlbefinden und die Leistungsfähigkeit – oder bleiben sie hinter den Erwartungen zurück?



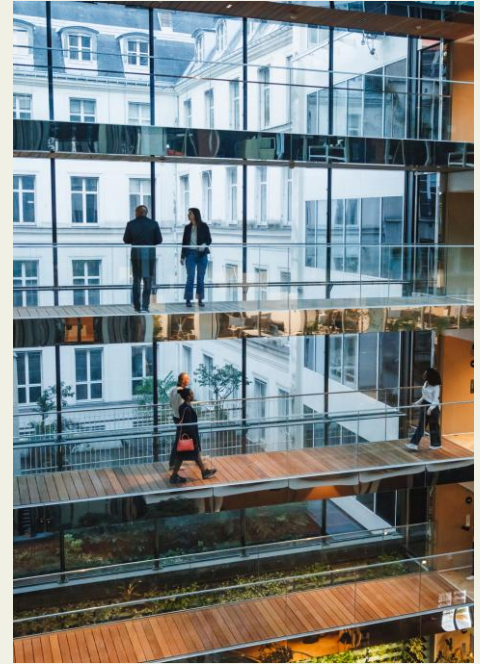
Kosten vs. Nutzen

Wo lassen sich Kosten optimieren und wo sollte gezielt investiert werden, um langfristige Wertschöpfung zu sichern?

Einführung einer neuen Bürogleichung

Das Büro hat nicht an Bedeutung verloren, jedoch sind die Anforderungen deutlich komplexer geworden. Es reicht nicht mehr aus, Flächen in großem Umfang bereitzustellen und dabei auf prognostizierte Mitarbeiterzahlen zu setzen. Vielmehr müssen Büroflächen heute nachweislich an den tatsächlichen Bedürfnissen ausgerichtet werden. Mit der Durchsetzung hybrider Arbeitsmodelle wird die Lücke zwischen Arbeitsverhalten und Flächenkonfiguration zunehmend sichtbar und macht Ineffizienzen deutlich, die in Büros, die für frühere Arbeitswelten konzipiert wurden, nicht mehr aufgefangen werden können. Für Unternehmen steigen damit die Anforderungen an Entscheidungen in einer Phase, in der Büroimmobilien stärker denn je im Fokus stehen. Vor diesem Hintergrund muss die Strategie über pauschale Annahmen zur Anwesenheit hinausgehen. Ein differenziertes Verständnis von Nutzung, Aktivitätsmustern und den sich wandelnden Anforderungen der Mitarbeitenden muss stärker berücksichtigt werden. Das erfordert eine stärkere Zusammenarbeit zwischen den relevanten Unternehmensfunktionen, konsequentes Auswerten von Daten sowie die Bereitschaft, Fläche nicht als statische Kostenposition, sondern als dynamischen Werttreiber zu verstehen.

Der Fokus sollte weniger auf Anwesenheit liegen, sondern darauf, wie produktives Arbeiten ermöglicht wird. Der Wert von Büroflächen bemisst sich heute nicht nach Auslastung, sondern nach der Qualität der Arbeitsumgebung. Erfolgreiche Unternehmen richten ihr Geschäft daher konsequent an Ergebnissen aus.



Dieser Beitrag ist im englischen Original im Rahmen der Reihe (Y)OUR SPACE Talking Points von Knight Frank erschienen.

Wenn Sie mehr zu unserer Studie erfahren möchten oder Unterstützung bei immobilienbezogenen Themen suchen, kommen Sie gerne auf uns zu.



Sandra Heidenreich

Head of Global Portfolio Solutions Germany
Global Portfolio Solutions

Mobil: +49 170 8000 172

Mail: sandra.heidenreich@knightfrank.com



Ben Read

Associate Director
Occupier Strategy & Solutions

Mobil: +49 151 105 63 791

Mail: ben.read@knightfrank.com



Matt Hayes

Senior Research Analyst
Occupier Research

Mobil: +44 161 470 0615

Mail: matt.hayes@knightfrank.com



Fabian Sperber

Director
Research Berlin

Mobil: +49 151 1168 6859

Mail: fabian.sperber@knightfrank.com



© Knight Frank Berlin GmbH 2026. Die Informationen in diesem Dokument sind nach bestem Wissen und Gewissen von Knight Frank Berlin GmbH erstellt worden und dienen lediglich zur allgemeinen Information. Obwohl bei der Erstellung der in diesem Dokument dargestellten Informationen, Analysen, Ansichten und Prognosen hohe Maßstäbe angelegt wurden, übernimmt die Knight Frank Berlin GmbH für die Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit keine Haftung. Dies gilt auch für Verluste oder Schäden, die sich aus der Verwendung des Inhalts dieses Dokuments, dem Vertrauen auf den Inhalt oder der Bezugnahme auf diesen ergeben. Der Inhalt dieses Dokuments gibt nicht notwendigerweise die Ansichten der Knight Frank Berlin GmbH in Bezug auf bestimmte Immobilien oder Projekte wieder. Dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Knight Frank Berlin GmbH. Eine Vervielfältigung, auch auszugsweise, ist nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der Knight Frank Berlin GmbH gestattet.