



Hybrid Work Report 2026

Die versteckten Kosten von *Shadow Desks*



Executive Summary

Hybride Arbeitsmodelle haben sich in den vergangenen Jahren von einer temporären Notwendigkeit zum festen Fundament **moderner Arbeitsorganisation** entwickelt. Was einst als Reaktion auf externe Umstände begann, ist heute ein zentraler Bestandteil **strategischer Unternehmensführung**.

Während Flexibilität für viele Mitarbeitende längst zum Standard geworden ist, stehen Unternehmen zunehmend vor der Herausforderung, ihre physischen Arbeitswelten, Prozesse und Führungsmodelle an diese neue Realität anzupassen. Die Frage ist dabei nicht mehr, ob hybrid gearbeitet wird, sondern wie Arbeitsumgebungen gestaltet sein müssen, damit sie den veränderten Anforderungen gerecht werden.

Der **Hybrid Work Report 2026** basiert auf der Analyse von über **10 Millionen Buchungsvorgängen aus mehr als 1.000 Unternehmen** und liefert eine belastbare, datenbasierte Grundlage, um die tatsächliche Nutzung von Büroflächen in Deutschland, Österreich und der Schweiz differenziert zu verstehen.

Die Ergebnisse zeigen einen klaren strukturellen Wandel. Das Büro ist heute kein Ort der reinen Präsenzpflcht mehr, sondern entwickelt sich zunehmend zum **sozialen Ankerpunkt moderner Zusammenarbeit**. Seine Bedeutung verschiebt sich damit von einem funktionalen Arbeitsort hin zu einem **strategischen Element der Organisation**. Unternehmen stehen vor der Aufgabe, diese neue Rolle aktiv zu gestalten und gezielt in ihre Arbeitsumgebungen zu übersetzen.



Während das Home Office als Rückzugsort für konzentrierte Fokussarbeit dient, suchen Mitarbeitende im Büro vor allem **persönlichen Austausch, spontane Innovation und soziale Verbindung**. Damit verändert sich die Rolle des Büros grundlegend hin zu **kollaborativer Wertschöpfung**.

Diese veränderte Nutzung führt jedoch auch zu neuen wirtschaftlichen Spannungsfeldern. Unser neu definierter **Shadow Desk Index** zeigt, dass im Durchschnitt rund **60 Prozent der Arbeitsplatzkapazitäten** ungenutzt bleiben. Diese Diskrepanz macht deutlich, wie groß das Potenzial für eine effizientere Flächensteuerung und Kostenoptimierung ist.

Gleichzeitig eröffnet dieser Wandel die Chance, Büroflächen neu zu denken. Nicht als starre Infrastruktur, sondern als strategisches Instrument zur Förderung von Zusammenarbeit, Kultur und Innovation.

In den folgenden Kapiteln beleuchten wir diese Entwicklungen im Detail. Von branchenspezifischen **Auslastungs-Benchmarks** über stabile **Nutzungsmuster** bis hin zu konkreten **Handlungsempfehlungen** für ein modernes Flächenmanagement. Ziel ist es, Flächeneffizienz und Mitarbeiterzufriedenheit gezielt miteinander zu verbinden und Unternehmen eine fundierte Entscheidungsbasis für die Gestaltung hybrider Arbeitswelten zu bieten.



Amir El Sayed & Felix Mohr
Gründer von desk.ly

Inhalt

<u>Executive Summary</u>	<u>02</u>
<u>Datengrundlage</u>	<u>05</u>
<u>Flächenmanagement: Analyse & Benchmarks</u>	<u>06</u>
<u>Shadow Desk Index: Das Potenzial ungenutzter Flächen</u>	<u>07</u>
<u>Flächenauslastung im Branchenvergleich</u>	<u>09</u>
<u>Geringe Auslastung in Tech- und Medienbranchen</u>	<u>10</u>
<u>Hybrid Work Index</u>	<u>11</u>
<u>Die Demokratisierung von Hybrid Work</u>	<u>12</u>
<u>Hybrid Hotspots: Der Wandel erreicht die Fläche</u>	<u>13</u>
<u>Der Mensch im Hybridmodell</u>	<u>14</u>
<u>Wochentage im Check: Wann das Büro lebt</u>	<u>15</u>
<u>Der Mythos vom Sommerloch</u>	<u>16</u>
<u>Der große Office-Sprint im Dezember</u>	<u>17</u>
<u>63 % der Unternehmen setzen auf feste Office-Regeln</u>	<u>18</u>
<u>Begegnungsraum Büro: Der soziale Faktor</u>	<u>19</u>
<u>Expertenbeitrag: Drees & Sommer</u>	<u>20</u>
<u>Activity-based Working: Ort folgt Aufgabe</u>	<u>24</u>
<u>Vorausplanung: Zwischen Spontaneität und Routine</u>	<u>25</u>
<u>Handlungsempfehlungen</u>	<u>26</u>
<u>Für starke Teamarbeit: Wissen, wer wann im Büro ist</u>	<u>27</u>
<u>Büroflächen an reale Nutzung anpassen</u>	<u>28</u>
<u>Das Büro als Ort für Zusammenarbeit gestalten</u>	<u>29</u>
<u>Quellenverzeichnis</u>	<u>30</u>
<u>4 Learnings auf einen Blick</u>	<u>31</u>

Datengrundlage

Für den Hybrid Work Report 2026 wurde eine umfassende Datenanalyse durchgeführt, um fundierte Einblicke in die Entwicklung hybrider Arbeitsmodelle zu gewinnen. Die Auswertung basiert auf mehr als **10 Millionen Buchungsvorgängen**, die im Jahr 2025 über desk.ly erfasst wurden. Ergänzt wird diese quantitative Basis durch die Ergebnisse einer gezielten Expert:innenbefragung unter Fach- und Führungskräften, die im Januar 2026 durchgeführt wurde.



Zielsetzung

Wir liefern die datenbasierte Grundlage für die Gestaltung hybrider Arbeitswelten, in denen Flächeneffizienz und Mitarbeiterzufriedenheit Hand in Hand gehen.

10 Mio.

Buchungen

Die Basis bildet die Auswertung von 10 Millionen Buchungsvorgängen aus 1000+ Unternehmen aus allen Unternehmensgrößen & Branchen im Jahr 2025. Diese Datenmenge repräsentiert das reale Nutzungsverhalten im DACH-Markt und ermöglicht präzise Benchmarks zur tatsächlichen Büroauslastung.

300

Entscheider:innen

Ergänzend wurden circa 300 Entscheider:innen aus verschiedenen Unternehmen, Branchen und Rollen (HR, IT, Facility & Management) befragt. Diese Insights geben Aufschluss über die psychologischen Faktoren der Büronutzung und die Erwartungen an eine moderne Workplace Experience.



Flächenmanagement: Analyse & Benchmarks

60 % ungenutztes Flächenpotenzial



Wir haben Daten zur Büroauslastung von über
1.000 Unternehmen ausgewertet.

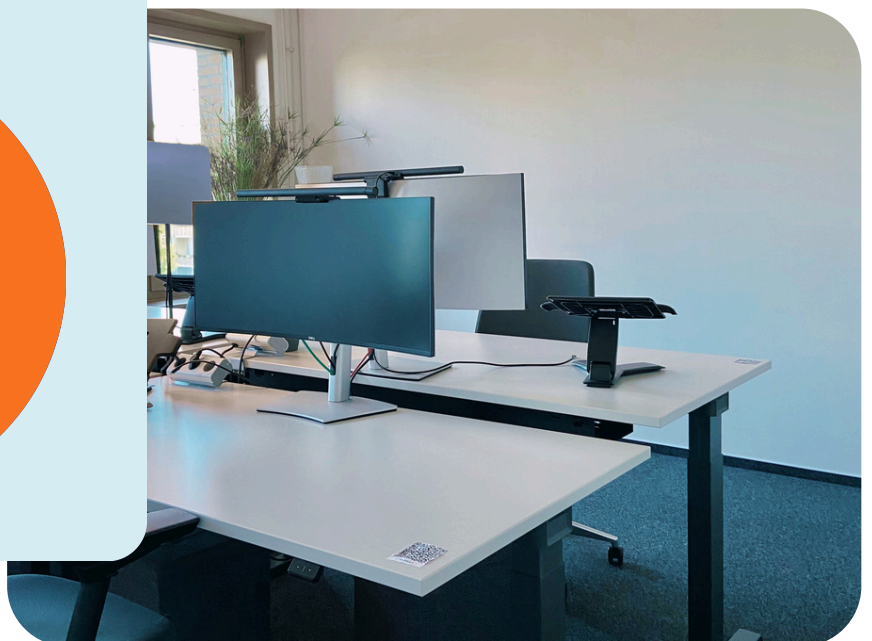
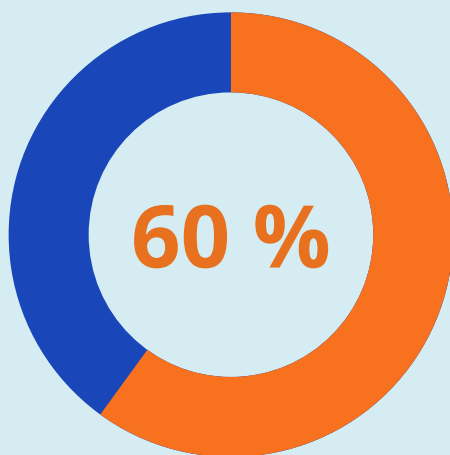
Shadow Desk Index: Das Potenzial ungenutzter Flächen

Viele Bürokonzepte sind noch immer auf eine klassische Fünf-Tage-Präsenzwoche ausgelegt. Diese starre Planung entspricht jedoch nicht mehr der hybriden Realität in den Unternehmen.

Unsere Analyse der tatsächlichen Belegung zeigt eine durchschnittliche **Auslastung von lediglich 40 %**. Damit bleiben im Tagesdurchschnitt rund **60 %** der Arbeitsplatzkapazitäten ungenutzt. Diesen Anteil der ungenutzten Fläche definieren wir als Shadow Desk Index.

Der **Shadow Desk Index** macht sichtbar, wie groß die Lücke zwischen vorhandener Bürofläche und tatsächlicher Nutzung geworden ist. Er zeigt das strukturelle Potenzial hybrider Arbeitsmodelle und macht ungenutzte Kapazitäten erstmals messbar.

Shadow Desk Index



¹ <https://www.jll.com/de-de/insights/market-dynamics/germany-office>

Diese Lücke ist kein Effizienzproblem, sondern die logische Folge hybrider Arbeit. Bei durchschnittlich **zwei bis drei Präsenztagen pro Woche** liegt die rechnerische Maximal-Auslastung ohnehin nur zwischen 40 und 60 %.

Gleichzeitig rückt im Zuge der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) der EU die Nachvollziehbarkeit von Energie- und Emissionsdaten stärker in den Fokus: Pauschale Annahmen stoßen dabei zunehmend an ihre Grenzen, während belastbare Nutzungsdaten an Bedeutung gewinnen.

Beispiel-Unternehmen mit 1.000 Arbeitsplätzen:

Ø 12 m² pro Arbeitsplatz
Ø 25 € Miete pro m²
= 3,6 Mio. € Mietkosten pro Jahr

Bei einer **Reduktion der Fläche um 30 %** ergibt sich ein Einsparpotenzial von rund 1,08 Mio. €. Dieses Einsparpotenzial ermöglicht den Wandel von Quantität zu Qualität. Statt Kosten nur zu senken, investieren Unternehmen gezielt in bessere Arbeitsumgebungen.



Daten der JLL Immobilienberatung zeigen: Trotz steigender Leerstände bleiben hochwertige Flächen gefragt und erzielen Spitzenmieten.¹ So kann durch Flächenreduktion Qualität gesteigert werden – bei konstantem Budget.

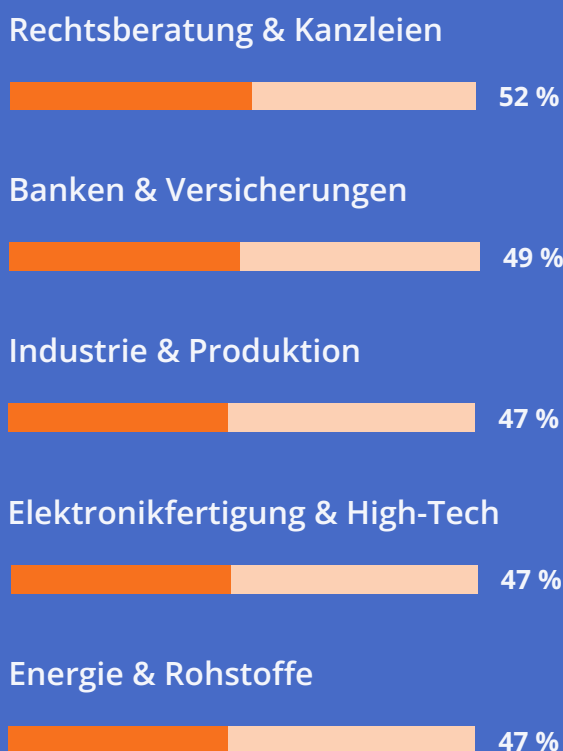
¹ <https://www.jll.com/de-de/insights/market-dynamics/germany-office>



Flächenauslastung im Branchenvergleich

Unsere Daten machen eines deutlich: Die Transformation findet nicht nur in "Digital Native" Branchen statt. Auch in Sektoren mit hohem operativem Kernanteil wird im Schnitt nur noch jeder zweite vorhandene Arbeitsplatz (ca. 47 % bis 52 %) gleichzeitig genutzt.

Branchen mit der höchsten Auslastung



Diese Werte sind kein Zufall oder Zeichen von Leerstand, sondern das direkte Resultat moderner Arbeitsmodelle:

- Effiziente Hybrid-Quoten: Eine Auslastung von rund 50 % korreliert exakt mit Hybrid Work Policies, bei denen Mitarbeitende typischerweise 2–3 Tage pro Woche vor Ort sind.
- Flächenoptimierung: Unternehmen steuern heute aktiv gegen eine 100-prozentige Vorhaltung von Schreibtischen, da diese an mindestens der Hälfte der Woche ungenutzt blieben.

Für Unternehmen bedeutet das: Die Herausforderung liegt heute weniger darin, Mitarbeitende zur Rückkehr ins Büro zu zwingen. Es geht vielmehr darum, die Flächen intelligent zu synchronisieren. Das Ziel ist eine punktgenaue Steuerung, um die Flächenkapazitäten an die tatsächlichen Nutzungsmuster anzupassen.

Geringe Auslastung in Tech- und Medienbranchen

In Branchen mit hohem Remote-Anteil hat sich das Büro zum reinen Ort für punktuellen Austausch gewandelt. Die Daten zeigen, dass hier die physische Präsenz am stärksten reduziert wurde.

Wenn Teams das Büro nur noch für **1-2 Tage pro Woche** nutzen, verändert das die Anforderungen an die Flächensteuerung:

- Vermeidung von Lastspitzen: Da sich die Präsenz oft auf die Wochenmitte (Dienstag bis Donnerstag) konzentriert, droht punktuelle Überfüllung bei gleichzeitig hohem Leerstand an den restlichen Tagen.
- Fläche als Kollaborations-Hub: Bei einer Auslastung von unter **40 %** ist das Vorhalten fixer Schreibtische kaum noch sinnvoll. Die Fläche kann stattdessen als flexibler Ort für Team-Events und Meetings verwendet werden.

Branchen mit der niedrigsten Auslastung

Computer Software



Marketing & Werbung



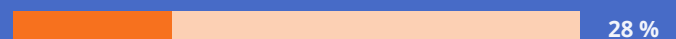
IT Dienstleistungen



Non Profit Organisation



Medienproduktion



Die niedrigen Quoten signalisieren enormes Einsparpotenzial bei den Miet- und Betriebskosten. Die Herausforderung für das Management besteht darin, die Transformation von der fixen Bürofläche hin zu einem bedarfsorientierten „On-Demand“-Modell zu vollziehen. Wer die verbleibenden Präsenzzeiten präzise steuert, reduziert teuren Leerstand, ohne die Qualität der persönlichen Zusammenarbeit zu gefährden.



Hybrid Work Index

Hybrid Work ist in der Mitte angekommen



Städte und Branchen im Vergleich

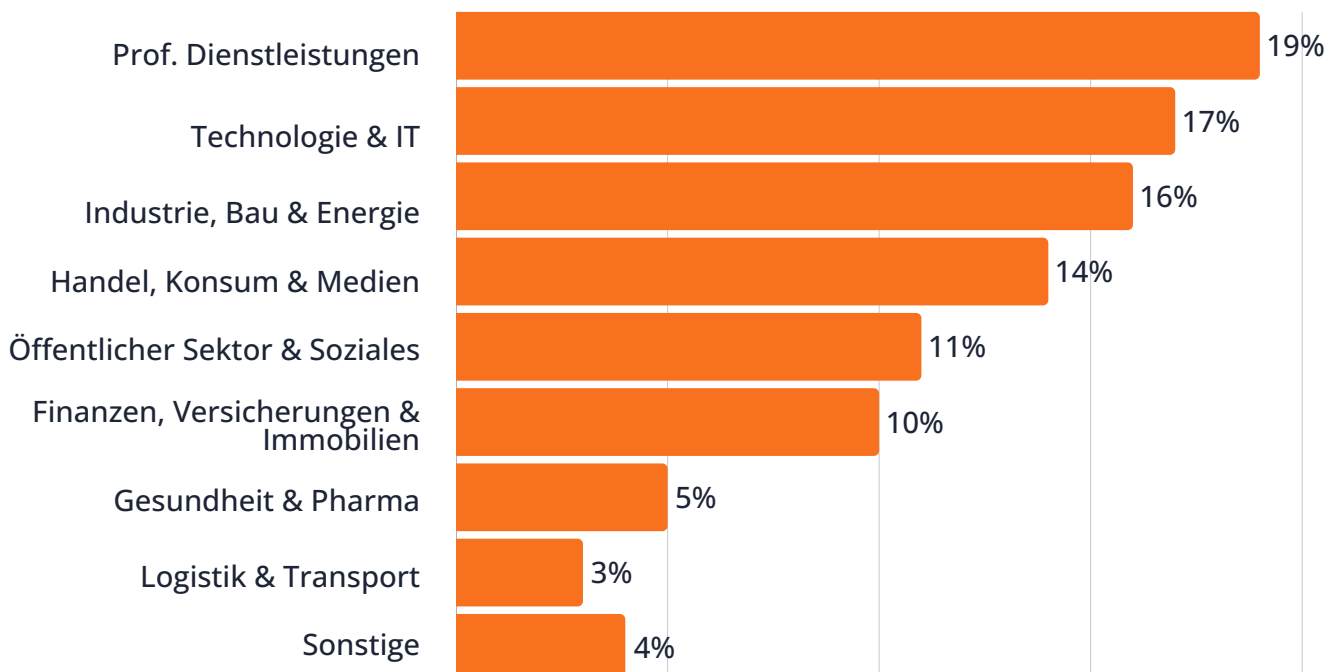
Die Demokratisierung von Hybrid Work

Hybrid Work hat das Stadium der „Early Adopter“ längst verlassen. Unsere aktuellen Daten belegen, dass die Transformation im Herzen des Mittelstands und der Großindustrie angekommen ist. Damit ist Workplace Management kein „Nice-to-have“ für Digitalagenturen mehr. Es hat sich zum kritischen Infrastruktur-Tool für traditionelle Sektoren entwickelt.

Professionelle Dienstleistungen (19 %) und **Technologie & IT (17 %)** führen die Bewegung an. Doch der Beleg für den Strukturwandel liegt in der Breite: Mit 16 % bildet der Sektor Industrie, Bau & Energie die drittstärkste Kraft. Das unterstreicht, dass hybride Modelle auch in produktionsnahen Branchen für die Verwaltungsebene unverzichtbar geworden sind. Auch der **Handel & Medien (14 %)** sowie **Finanzen & Immobilien (10 %)** setzen konsequent auf digitale Steuerungstools, um Büroflächen effizient zu bewirtschaften.

Besonders spannend ist der messbare Aufbruch des langjährigen Modernisierungstaus. Im **Öffentlichen Sektor & Sozialwesen, der mit beachtlichen 11 %** vertreten ist, wird flexibles Arbeiten zur schärfsten Waffe im „War for Talent“. Um gegen Tech-Konzerne bestehen zu können, nutzen Behörden und Institutionen Workplace-Lösungen als zentrales Werkzeug für ihr Employer Branding. Ganze Verwaltungsapparate werden jetzt konsequent digitalisiert.

Unternehmen im Branchenvergleich



Hybrid Hotspots: Der Wandel erreicht die Fläche

Hybride Arbeitsmodelle sind kein Nischenphänomen im urbanen Raum mehr. Während die Metropolen Berlin (9,3 %) und Hamburg (8,6 %) die höchste Dichte aufweisen, setzen mittlerweile knapp 75 % der Unternehmen auf moderne Flächenkonzepte außerhalb der Top-5-Städte.

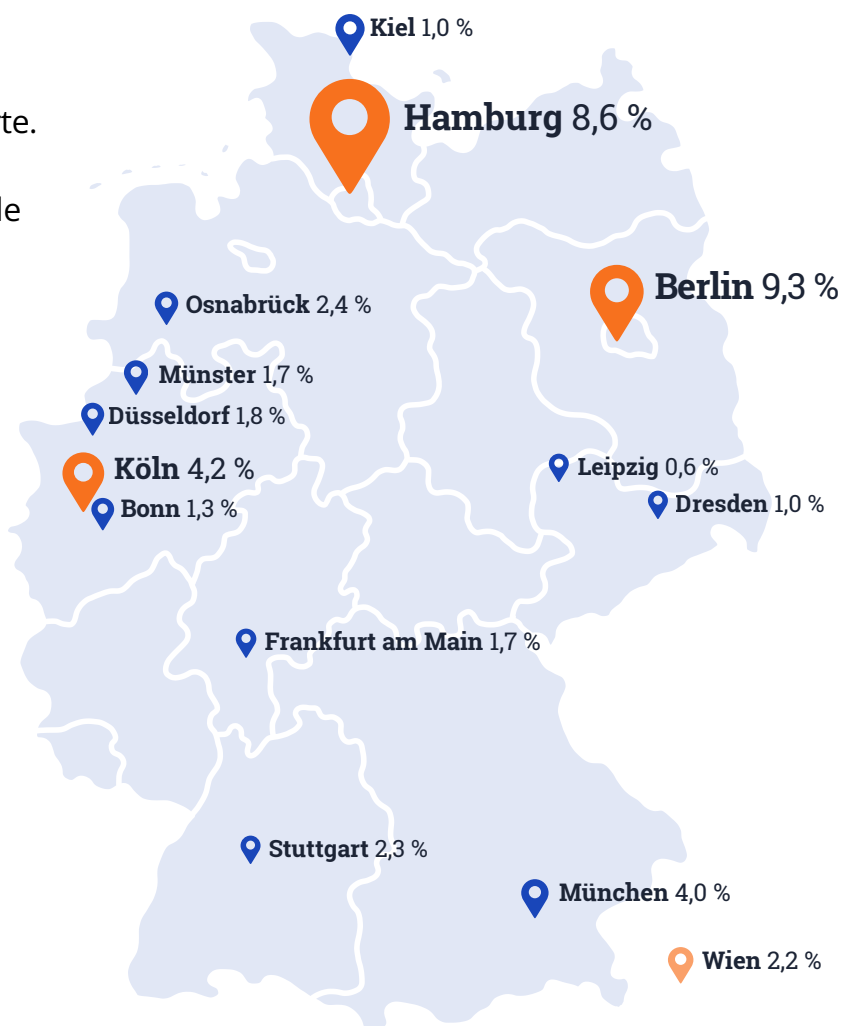
Von Hidden Champions in Westfalen bis zu Innovationshubs im Süden: Softwaregestützte Organisation ist zum bundesweiten Standard für effiziente Teams geworden.

Neben den führenden Metropolen erreichen auch **München (4,0 %)** und **Köln (4,2 %)** überdurchschnittliche Werte.

Gleichzeitig sind hybride Arbeitsmodelle bundesweit etabliert, jedoch mit geringerer Intensität außerhalb der Top-Standorte. Städte wie **Düsseldorf (1,8 %)**, **Frankfurt am Main (1,7 %)** und **Münster (1,7 %)** liegen im Mittelfeld, während **Leipzig (0,6 %)** und **Dresden (1,0 %)** zurückbleiben.

Im DACH-Vergleich ordnet sich **Wien (2,2 %)** im soliden Mittelfeld ein und bestätigt die stärkere Konzentration in urbanen Regionen.

Der Standortvergleich zeigt, dass die Modernisierung der Büroflächen ein bundesweiter Trend ist.





Der Mensch im Hybridmodell

Büro für Begegnung – Home Office für Fokus



Motive der Arbeitsortwahl im Check

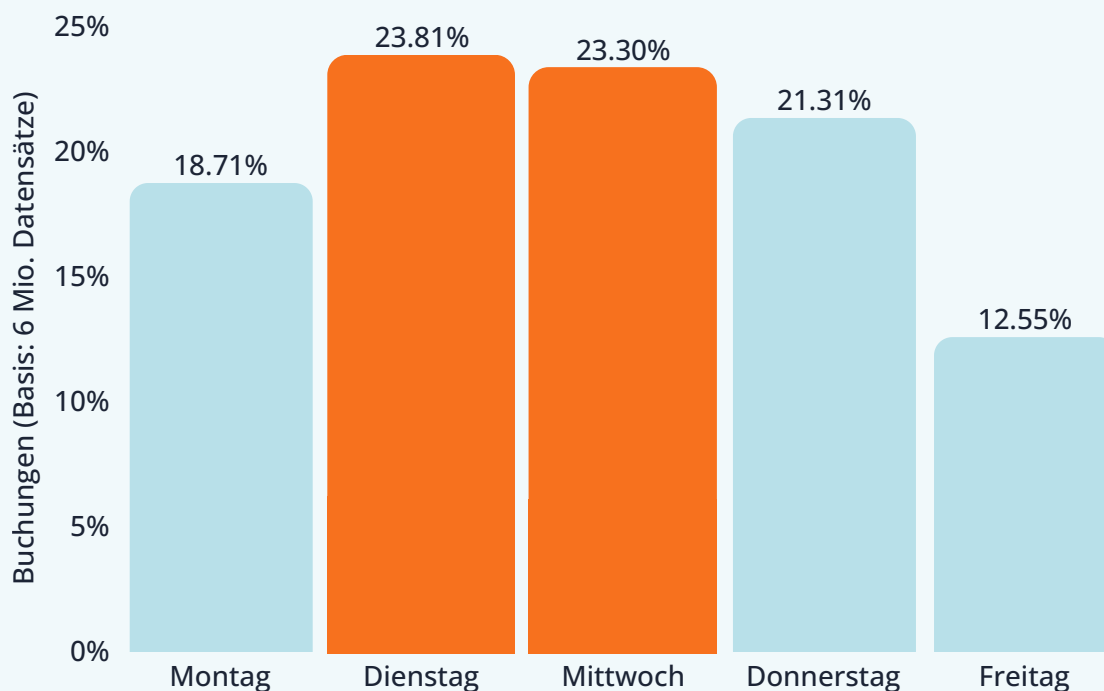
Wochentage im Check: Wann das Büro lebt

Unsere Auswertung zeigt eine bemerkenswerte Konstanz: Das Nutzungsverhalten hat sich gegenüber dem Vorjahr kaum verändert.

Während Dienstag bis Donnerstag mit jeweils über **21 %** die meisten Buchungen verzeichnen, bleiben Montag (**18,71 %**) und Freitag (**12,55 %**) deutlich ruhiger. Die Büroanwesenheit konzentriert sich damit weiterhin stark auf die Wochenmitte.

Dieser Effekt zeigt deutlich: Selbst klare Büroregeln verändern das Verhalten nur begrenzt. Mitarbeitende organisieren ihre Bürotage weiterhin entlang etablierter Gewohnheiten.

Prozentuale Verteilung der Buchungen auf die Wochentage



Die Wochenmitte zeigt sich dabei als eine Art **sozialer Höhepunkt**:

- **Dienstag - Donnerstag:** Das Büro als „Social Hub“ für Meetings, kreativen Austausch und Teamarbeit.
- **Montag & Freitag:** Das Home Office als ruhiger Ort für konzentriertes Arbeiten ohne Pendelstress.

Der Mythos vom Sommerloch

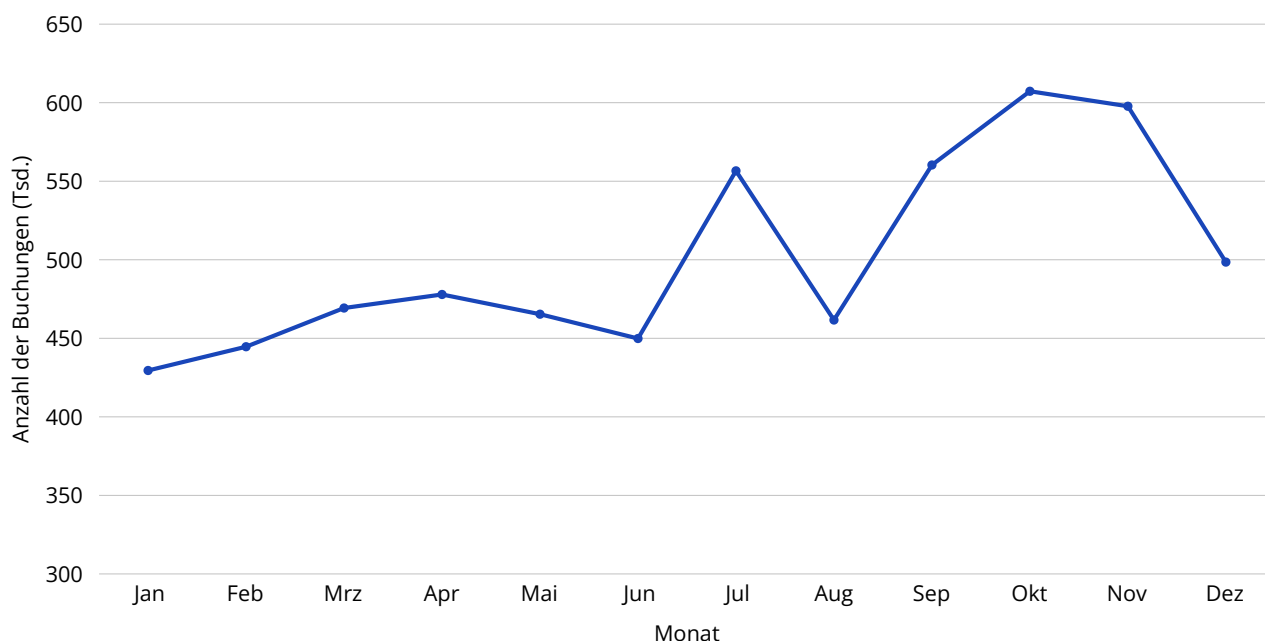
Die Daten widerlegen das klassische Bild eines durchgehenden **Sommerlochs**. Sie zeigen eine deutliche Korrelation zwischen der Büropräsenz und den bundesweiten Ferienzeiten, wobei die durchschnittliche Auslastung im Jahresvergleich kontinuierlich steigt und das Büro trotz hybrider Modelle der zentrale Ankerpunkt für die operative Zusammenarbeit bleibt.



Während die **planbaren Rückgänge** in den **Oster- und Herbstferien** sowie zum Jahreswechsel den Rhythmus prägen, zeigt der Sommer ein spezifisches Muster, bei dem der ausgeprägte Ausschlag im Juli durch den gestaffelten Ferienbeginn in Deutschland sowie das Fehlen bundesweiter Feiertage im Vergleich zum Mai und Juni erklärt werden kann.

Bevölkerungsstarke Bundesländer wie NRW, Bayern und Baden-Württemberg befinden sich im **Juli** oft noch in der produktiven Phase vor dem Urlaub. So sinkt die Auslastung erst im **August** auf den jährlichen Tiefpunkt, wenn sich alle Bundesländer zeitgleich in den Ferien befinden, bevor die Quote im **September** wieder steil ansteigt.

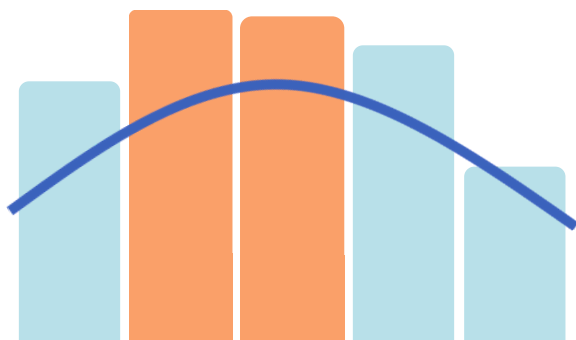
Buchungsvolumen im Jahresverlauf (2025)



Der große Office Sprint im Dezember

Unsere Daten zeigen, dass der stärkste Buchungstag des gesamten Jahres auf Dienstag, den 9. Dezember fällt, dicht gefolgt von Mittwoch, dem 10. Dezember.

Gerade zum Jahresende, wenn Projekte abgeschlossen, Strategien abgestimmt und Ergebnisse präsentiert werden, steigt die Büroaktivität deutlich an.



Bemerkenswert ist jedoch, dass sich selbst in dieser besonders intensiven Phase das grundlegende Nutzungsmuster kaum verändert. Die meisten Buchungen konzentrieren sich weiterhin auf die Mitte der Woche, während die Randtage deutlich ruhiger bleiben. Auch saisonale Hochphasen verschieben dieses Verhalten kaum.

Das bestätigt, dass hybride Arbeitsmodelle weniger von kurzfristigen Ereignissen als von stabilen Routinen und sozialen Dynamiken geprägt sind. Mitarbeitende nutzen das Büro vor allem dann, wenn persönliche Abstimmung, Teamarbeit oder gemeinsame Entscheidungen im Vordergrund stehen.



Wenn klar ist, an welchen Tagen besonders viele Mitarbeitende vor Ort sind, lassen sich wichtige Meetings, Teamtage oder Workshops gezielt auf diese Hochphasen legen. So wird das Büro bewusst für Austausch und Zusammenarbeit genutzt.

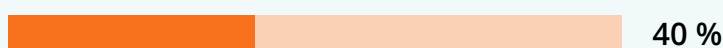
63 % der Unternehmen setzen auf feste Office Regeln

Die Debatte um verpflichtende Büropräsenz wird derzeit intensiv geführt. Unsere Daten zeigen jedoch ein differenzierteres Bild. Die Mehrheit der befragten Entscheider:innen arbeitet bereits mit klar definierten Büroregeln. Rund **63 %** Prozent setzen auf eine feste Anzahl von Präsenztagen, während **37 %** die Entscheidung vollständig den Teams überlassen.

Im Vergleich zum Vorjahr bleibt dieser Anteil weitgehend stabil. Eine flächendeckende Rückkehr zu vollständiger Büropräsenz lässt sich daraus ebenso wenig ableiten wie eine Entwicklung hin zu völliger Flexibilität.

Prozentuale Verteilung

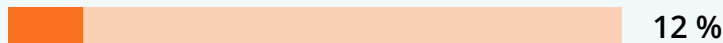
1-2 Bürotage / Woche



3-4 Bürotage / Woche

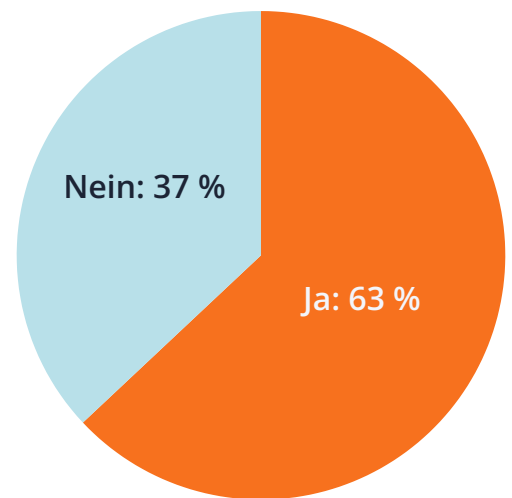


5 Bürotage / Woche

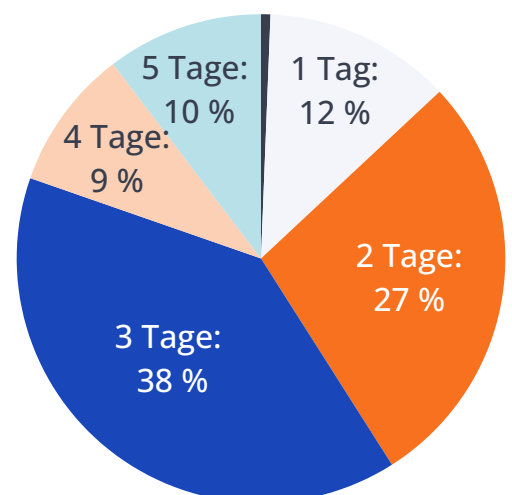


Damit wird deutlich: Hybridarbeit entwickelt sich zunehmend zu einem strukturierten Arbeitsmodell. Organisationen setzen weniger auf Extreme, sondern auf klare Rahmenbedingungen für flexible Zusammenarbeit.

Office Quote: Verteilung fester Tage in %



Präsenztage pro Woche im Schnitt

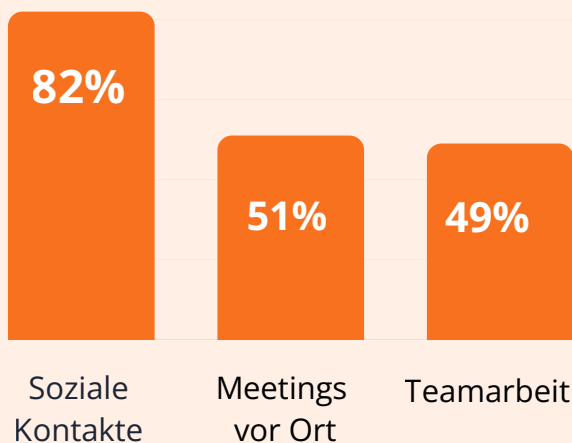


Begegnungsraum Büro: Der soziale Faktor



Unsere Daten zeigen ein klares Bild: 82 % der Belegschaft kommen für den sozialen Austausch. Dieses Ergebnis wird durch die „Homeoffice Experience 3.0“-Studie des Fraunhofer IAO bestätigt, für die über 4.000 Büro- und Wissensarbeitende befragt wurden.² Soziale Interaktion und Teamzugehörigkeit zählen dabei zu den zentralen Treibern für den Arbeitsweg ins Büro.

Interessanterweise herrscht hier Konsens zwischen Belegschaft und Management: Laut WSI-Daten begründen 86,5 % der Arbeitgeber Präsenzpfllichten (RTO) mit der Förderung des Austauschs. Das Ziel ist somit identisch.³



**Unternehmenskultur
entsteht dort, wo Menschen
sich begegnen.**

Hier setzt die Chance an: Durch softwaregestützte Sichtbarkeit verwandelt sich das Büro in einen echten Magneten. Wenn Teams unkompliziert planen können, wer wann vor Ort ist, wird jeder Arbeitsweg zu einer wertvollen Investition in die Zusammenarbeit. Diese hohe Qualität der Begegnung stärkt die Bindung und macht die Workplace Experience zu einem messbaren Wettbewerbsvorteil.

² <https://www.iao.fraunhofer.de/de/forschung/forschungsbereiche/organisationsentwicklung-und-arbeitsgestaltung/befragungsreihe-homeoffice-experience.html>

³ https://www.wsi.de/de/faust-detail.htm?sync_id=HBS-009360

Expertenbeitrag: Drees & Sommer

Wie ein Büro im hybriden Arbeiten zum Anziehungspunkt wird

Hybrides Arbeiten ist für viele Unternehmen zur Normalität geworden. Flexibilität, mobiles Arbeiten und Eigenverantwortung prägen den Arbeitsalltag. Gleichzeitig stellt sich eine grundlegende Frage: Welche Funktion erfüllt das Büro in einer hybriden Arbeitswelt und warum kommen Mitarbeitende überhaupt noch dorthin?



Bild: Peter Neusser

Bei der Neugestaltung des Büros am Standort in Frankfurt am Main hat **Drees & Sommer** diese Frage konsequent ins Zentrum gestellt. Die Umsetzung und Gestaltung lagen dabei in den Händen der eigenen Mitarbeitenden: Interne Expert:innen übernahmen Planung und Realisierung mit dem Anspruch, eine Arbeitsumgebung zu schaffen, die den Anforderungen hybrider Arbeit gerecht wird.

Das Ergebnis ist kein klassisches Büro, sondern eine Arbeitsumgebung, die gezielt das ermöglicht, was im Home Office nicht entsteht: persönliche Begegnung, Zusammenarbeit, Identifikation und kulturelle Verankerung.

Das Projekt steht exemplarisch für den **Beratungsansatz von Drees & Sommer**. Arbeitswelten werden dabei nicht isoliert geplant, sondern ganzheitlich gedacht – von der strategischen Zieldefinition über Nutzerbedarfe und Flächenkonzepte bis hin zur technologischen Unterstützung hybrider Zusammenarbeit.



Warum Menschen ins Büro kommen

Ein entscheidender Faktor für die Nutzung des Büros ist seine Einbindung in den Alltag der Mitarbeitenden. Das Gebäude im Frankfurter Ostend ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. **Nahversorgung, Gastronomie und Freizeitangebote** befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch der Main ist **fußläufig erreichbar**. So lassen sich alltägliche Erledigungen sinnvoll mit dem Weg ins Büro verbinden.

Auch die technische Ausstattung unterstützt den hybriden Arbeitsalltag. **Moderne Arbeitsmittel** wie **Curved Monitore, Touchscreens und zeitgemäße hybride Konferenztechnik** ermöglichen produktives Arbeiten vor Ort ebenso wie die Zusammenarbeit mit remote zugeschalteten Kolleg:innen. Arbeitsplätze und Schließfächer werden digital gebucht und über eine App gesteuert, was zusätzliche Flexibilität schafft.

Diese Verbindung aus **Lage, Infrastruktur und technologischer Ausstattung** zeigt, dass das Büro im hybriden Arbeiten nur dann relevant bleibt, wenn es sich sinnvoll in bestehende Routinen integrieren lässt und gleichzeitig einen funktionalen Mehrwert bietet.

Für viele Organisationen liegt hier der entscheidende Hebel: **Technologisierung** im Büro bedeutet dabei nicht eine Vielzahl einzelner Tools, sondern eine **integrierte Workplace Journey**.

Erst wenn digitale Services, räumliches Konzept und klare Spielregeln für Nutzung und Zusammenarbeit zusammenspielen, entsteht ein hybrider Arbeitsort, der Akzeptanz schafft und produktives Arbeiten nachhaltig unterstützt.



Bild: Peter Neusser

Qualität statt Fläche

Desk Sharing und mobiles Arbeiten reduzieren den Bedarf an klassischen Schreibtisch-Arbeitsplätzen. Die frei gewordene Fläche wird gezielt genutzt, um Qualität zu schaffen. **Projekträume, Begegnungszonen und Aufenthaltsbereiche** ersetzen homogene Arbeitsplatzreihen.

Damit verschiebt sich der Fokus von der reinen Flächennutzung hin zu einer bewussten **Gestaltung von Arbeitsumgebungen**. Nicht mehr die Anzahl der Arbeitsplätze steht im Vordergrund, sondern die Frage, welche Räume für unterschiedliche Tätigkeiten tatsächlich benötigt werden und welchen Mehrwert sie im Arbeitsalltag bieten. Gut gestaltete Flächen schaffen Orientierung, fördern Austausch und unterstützen gleichzeitig konzentriertes Arbeiten. Sie ermöglichen es Mitarbeitenden, je nach Aufgabe flexibel zwischen unterschiedlichen Arbeitsumgebungen zu wechseln und so produktiver zu arbeiten.



Bild: Peter Neusser

Die Erfahrung aus zahlreichen Beratungsprojekten zeigt, dass **Flächeneffizienz** und Aufenthaltsqualität kein Widerspruch sind. Entscheidend ist eine belastbare Analyse von **Tätigkeiten, Nutzungsbedarfen und Organisationslogiken**. Erst auf dieser Grundlage lassen sich Flächen wirtschaftlich, flexibel und nutzerorientiert entwickeln.



Bild: Peter Neusser

Das Büro als Mitarbeitermagnet

Begegnung ist kein Zufallsprodukt, sondern Ergebnis bewusster Gestaltung. Im Frankfurter Büro wird dies besonders an einem zentralen Treffpunkt sichtbar. Ein **gemeinschaftlich genutzter Bereich** bringt Mitarbeitende ganz selbstverständlich zusammen und **fördert Austausch im Alltag**.

Kurze Wege und informelle Gespräche sorgen dafür, dass Begegnung sich organisch in den Arbeitsalltag integriert. So entstehen Verbindungen, die über die reine Zusammenarbeit hinausgehen und zur **Unternehmenskultur** beitragen. Das Beispiel zeigt, dass das Büro im hybriden Arbeiten keine Selbstverständlichkeit mehr ist, sondern eine klar definierte Rolle übernehmen muss. Es wird zum Ort der Begegnung, der Zusammenarbeit und der Identifikation.

Wer das Büro im hybriden Arbeiten als Mitarbeitermagnet neu ausrichten will, braucht mehr als ein **gestalterisches Update**. Die Erfahrung aus zahlreichen Projekten zeigt, dass es ein klares Zielbild für Zusammenarbeit und Kultur, belastbare Nutzeranalysen, wirtschaftliche Flächenkonzepte sowie eine Technologie und Change Roadmap braucht, die im Alltag trägt. Genau an dieser Schnittstelle begleitet **Drees & Sommer** Unternehmen von der Analyse über Konzeption und Pilotierung bis zur Umsetzung neuer, technologisch unterstützter Arbeitswelten.

Drees & Sommer SE ist ein partnergeführtes Beratungsunternehmen für Real Estate, Infrastructure und Industry. Seit 1970 begleitet das international tätige Unternehmen Projekte ganzheitlich – interdisziplinär, nachhaltig und mit Blick auf wirtschaftliche Umsetzbarkeit.



Bild: Peter Neusser



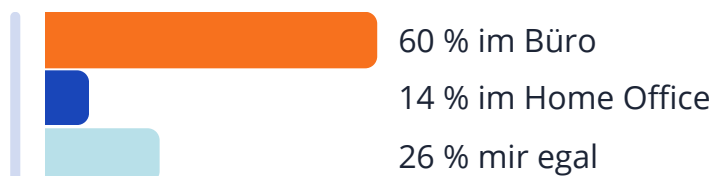
Activity-based Working: Ort folgt Aufgabe

Wenn das Büro vor allem ein Ort für Begegnung und Zusammenarbeit ist, ergibt sich daraus eine klare Konsequenz: Der Arbeitsort wird heute zunehmend nach Aufgabe gewählt.

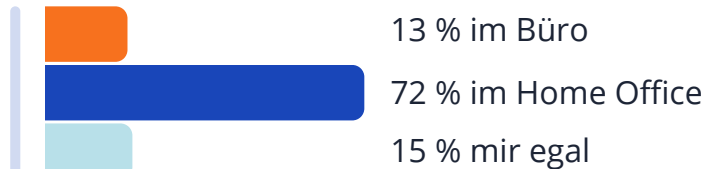
Unsere Daten zeigen eine klare Logik: Für Teamarbeit und Meetings bleibt das Büro der bevorzugte Ort. Rund **60 %** der Befragten geben an, solche Aufgaben lieber vor Ort zu erledigen. Persönlicher Austausch, spontane Abstimmungen und gemeinsame Problemlösungen lassen sich dort oft schneller umsetzen.

Anders verhält es sich bei konzentrierter Einzelarbeit. Fokusaufgaben erledigen **72 %** der Befragten lieber im Home Office, wo die ruhigere Umgebung längere Phasen ungestörter Arbeit ermöglicht.

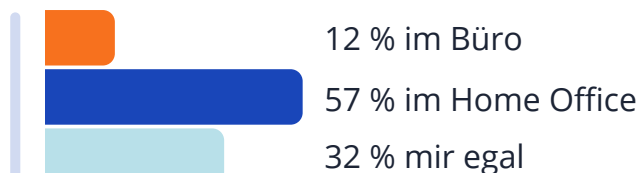
Teamarbeit und Meetings erledige ich lieber



Fokusaufgaben erledige ich lieber



Externe (Video-)Telefonate erledige ich lieber



Vorausplanung: Zwischen Spontaneität und Routine

Hybrid Work gilt als Inbegriff von Flexibilität. Die Vorstellung: Heute entscheiden, morgen ins Büro. Die Umfrage zeichnet jedoch ein anderes Bild.

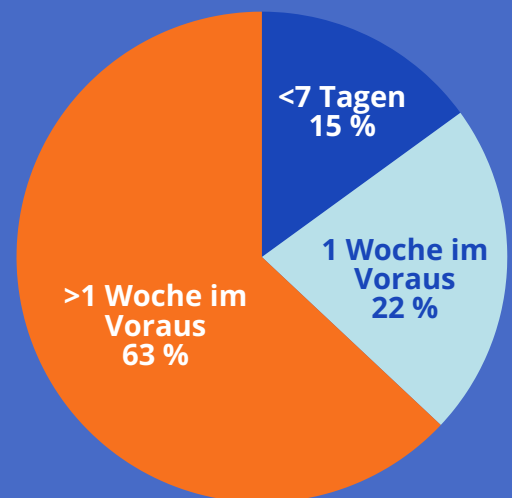
Büropräsenz entsteht überwiegend nicht spontan, sondern durch Planung. **63 %** der Befragten legen ihre Bürotage mehr als eine Woche im Voraus fest. Weitere **22 %** planen zumindest für die kommende Woche. Nur **15 %** buchen überwiegend kurzfristig.

Das widerspricht dem verbreiteten Bild einer situativen Arbeitsrealität. Flexibilität bedeutet offenbar nicht Beliebigkeit, sondern Vorausplanung. Bürotage werden abgestimmt, im Team koordiniert und häufig als wiederkehrende Struktur in die Woche integriert.

Hybrid Work ist damit weniger improvisiert, als es scheint. Der Arbeitsort mag variabel sein, die Organisation dahinter ist es nicht.

Präsenz wird bewusst gesetzt und folgt klaren Routinen.

Zeitspanne zwischen Buchung und Bürotag





Handlungsempfehlungen

Key Take Aways



Was Unternehmen aus den Daten des Hybrid
Work Report 2026 lernen können.



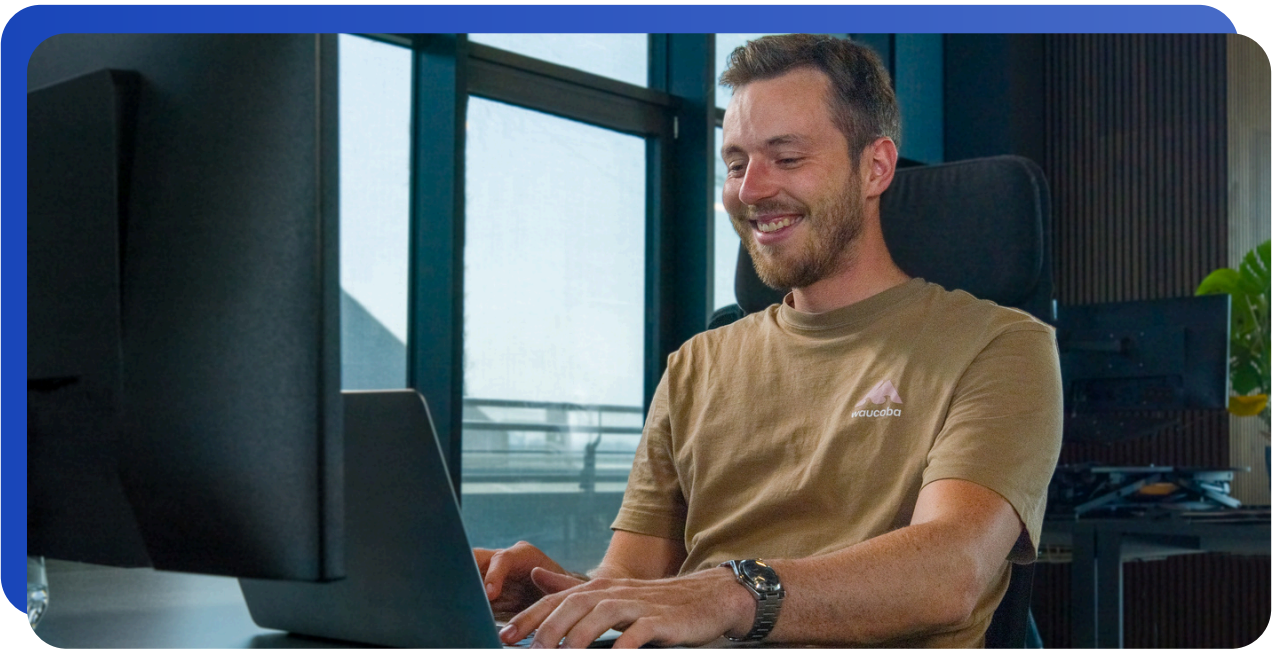
Für starke Teamarbeit: Wissen, wer wann im Büro ist

Die Ergebnisse des Reports zeigen, dass eine rein statische Planung der Realität hybrider Arbeit nicht mehr standhält. Laut Gartner gehört die Überwindung des „Kulturverfalls“ zu den obersten Prioritäten für 2026. Eine gezielte Einbettung der Unternehmenskultur in den Arbeitsalltag **steigert die Mitarbeiterleistung nachweislich um bis zu 34 %**.⁴

Hier setzt desk.ly als strategisches Instrument an. Anstatt starre Präsenzpfllichten zu diktieren, fördern wir die Sichtbarkeit im Team. Diese Transparenz fungiert als datengestützter Impuls für die Belegschaft. Wenn Mitarbeitende sehen, wer vor Ort ist, koordinieren sich Teams organisch und die Zusammenarbeit wird wieder zum festen Bestandteil der täglichen Routine.

So wird das Büro vom Kostenfaktor zum Performance-Treiber. Unternehmen lösen den Widerspruch zwischen Flexibilität und Präsenz auf, indem sie Begegnungen planbar machen und die soziale Bindung stärken. Das Ergebnis ist eine lebendige Unternehmenskultur, die den Unternehmenserfolg messbar unterstützt.

⁴ <https://www.gartner.com/en/newsroom/press-releases/2026-01-12-gartner-identifies-the-top-future-of-work-trends-for-chros-in-2026#:~:text=Latest%20releases,Conference%20Highlight%20%7C%20Mar%2017%2C%202026>



Büroflächen an reale Nutzung anpassen

Die Analyse zeigt: Büroflächen werden in vielen Unternehmen deutlich weniger genutzt als ursprünglich geplant. Im Durchschnitt bleiben rund 60 % der Arbeitsplatzkapazität ungenutzt.

Der sogenannte Shadow Desk Index verdeutlicht diese Entwicklung: Selbst an typischen Bürotagen bleibt ein großer Teil der vorhandenen Arbeitsplätze leer. Der klassische Ansatz, für jede Person einen festen Arbeitsplatz vorzuhalten, passt immer weniger zu hybriden Arbeitsmodellen.

Für Unternehmen entsteht daraus ein klares Optimierungspotenzial. Büroflächen sollten künftig stärker an tatsächliche Nutzungsmuster angepasst werden.

Flexible Arbeitsplatzkonzepte, Shared Desk Modelle oder multifunktionale Flächen helfen, Büroflächen effizienter zu nutzen und gleichzeitig Raum für Zusammenarbeit zu schaffen.



Das Büro als Ort für Zusammenarbeit gestalten

Die Auswertung zeigt, dass sich die Rolle des Büros im hybriden Arbeitsmodell deutlich verändert. Präsenz wird vor allem dann genutzt, wenn Zusammenarbeit, Austausch und persönliche Abstimmung gefragt sind. Das Büro entwickelt sich damit zunehmend zu einem sozialen und kollaborativen Mittelpunkt der Arbeitswoche.

Für Unternehmen bedeutet das: Büroflächen sollten weniger als klassische Einzelarbeitsplätze gedacht werden, sondern stärker als Räume für Begegnung, Teamarbeit und gemeinsame Problemlösung.

Neben klassischen Meetingräumen können auch neue Formate entstehen, die Zusammenarbeit gezielt fördern. Dazu gehören beispielsweise Teamtage, Projekt-Sprints oder gemeinsame Bürotage, an denen Teams bewusst im Büro zusammenkommen.

Auch räumlich lässt sich dieser Wandel unterstützen: Kollaborationsflächen, flexible Workshopräume oder informelle Begegnungszonen schaffen Orte für spontane Gespräche und kreative Zusammenarbeit.

So wird das Büro nicht nur zum Arbeitsplatz, sondern zum sozialen Ankerpunkt für Teams.



Quellenverzeichnis

JLL (2026): Germany Office Market Dynamics (Big 7). Jones Lang LaSalle.

Fraunhofer IAO (2024): Homeoffice Experience 3.0. Fraunhofer-Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation IAO.

Wirtschafts- und Sozialwissenschaftliches Institut (WSI) (2026): Befragung zur Rückkehr ins Büro. Hans-Böckler-Stiftung.

Gartner (2026): Future of Work Trends for CHROs. Gartner Inc.

Gastbeitrag: Drees & Sommer SE, Obere Waldplätze 13, 70569 Stuttgart, <http://www.dreso.com>



Hybrid Work Report 2026

4 Learnings auf einen Blick

60 %

der Arbeitsplatzkapazität
bleiben im Schnitt ungenutzt.

72 %

machen Fokusaufgaben
lieber im Home Office.

40 %

beträgt die durchschnittliche
Auslastung im Büro.

67 %

der Auslastung entfallen auf
Dienstag bis Donnerstag.



Mit desk.ly bucht und verwaltet ihr Arbeitsplätze,
Meetingräume & Parkplätze auf einer zentralen Plattform.
Erhaltet echte Nutzungsdaten durch softwarebasierte
Erfassung der Arbeitsplatznutzung.

desk.ly GmbH
Albert-Einstein-Str. 1
49076 Osnabrück

Telefon +49 541 962 590 40
E-Mail: info@desk.ly
www.desk.ly

Inhaltlich Verantwortlich:
Amir El Sayed & Felix Mohr
RG Osnabrück HRB 217082

