

THEMA DES MONATS: BÜROWELTEN

My Home is my OFFICE

Die Arbeit daheim boomt, Büros verwaisen: Um Mitarbeiter nach Corona zur Arbeit wieder vor die Tür zu locken, müssen sich Firmen etwas einfallen lassen: zum Beispiel optimal angepasste tätigkeitsbasierte Arbeitsplätze.

Von Mechthild Nitzsche

REGENSBURG. „Die Deutsche Bank will mit mehr Heimarbeit Büroraum reduzieren“, titelte das Handelsblatt Ende September. Ein neues Hybridmodell soll Mitarbeitern die Möglichkeit geben, zu bestimmen, wie viele Tage wöchentlich sie im Büro und wie viele von zu Hause aus arbeiten wollen. Als Ziel nennt das Geldinstitut die Einsparung von Miete für Büroflächen.

Tatsächlich ist die Marktlage für Büroimmobilien derzeit nicht rosig, wie die Studie „Immobilienklima“ der Deutschen Hypo belegt. Sie basiert auf Umfragen bei den großen Immobilienfinanzierern Deutschlands und erfasst monatsaktuell die Marktlage in den verschiedenen Segmenten. Laut der Studie, die vom Standardwert 100 ausgeht, sind der Bereich Logistik mit 149 und Wohnimmobilien mit 137 Punkten weiterhin stark. Hotels und Handel sind bei Werten von rund 22 beziehungsweise 25 Punkten weiterhin schlecht bewertet, und auch der Büromarkt, der lange Zeit stabil war, ließ weiter nach auf nun 68,6 Punkte.

Kein wirklich neuer Trend

Homeoffice-Boom und konjunktureller Einbruch, beides infolge der Pandemie: Allem Anschein nach ist Corona zumindest mit schuld an der angespannten Lage auf dem Büroimmobilienmarkt. Nach Einschätzung von Dr. Tobias Just, Professor für Immobilienwirtschaft an der IREBS der Universität Regensburg, ist das aber nicht so einfach: „Die von der Deutschen Bank angekündigte Flächenverkleinerung hat nur mittelbar mit Corona zu tun“, erklärt er. „Der Trend, Büroflexibilitäten einzuführen, etwa über Desksharing, ist schon seit Jahrzehnten zu beobachten.“ Bei besonders kosteneffizient arbeitenden großen, internationalen Geldinstituten sei es teilweise längst Usus, dass sich bis zu 130 Mitarbeiter 100 Büroarbeitsplätze teilen. Allerdings: „Jetzt sieht man, dass auch Branchen wie etwa Unternehmensberatung, Wirtschaftsprüfung und Rechtsberatung, die letzte Bastion des Einzelzimmers, umdenken.“

Just hat schon vor 20 Jahren Artikel zu Telearbeit geschrieben. Im Vergleich zu damals hätten sich zwei Faktoren grundlegend geändert: „Erstens haben sich die technischen Möglichkeiten zur Kommunikation deutlich verbessert, Bildtelefonie ist mittlerweile Standard. Und zweitens waren nun viele Firmen gezwungen, dieses „Teufelszeug“ anzuschaffen, und haben festgestellt: Das ist ja doch nicht so böse!“ Die schnelle Investition in die

neue Technik sieht Just durchaus als einen Coroneffekt. Noch wichtiger als der Investitionsaspekt sei aber, dass viele die Scheu davor abgelegt hätten und sich Vorgesetzte gezwungen sahen, sich mit dem damit verbundenen Machtverlust auseinanderzusetzen. „Hier wurde auch klar: Es braucht neue Formen der Mitarbeiterführung.“

Noch nicht klar sei dagegen, welche dauerhaften Auswirkungen Corona auf den Büromarkt der Zukunft haben wird: „Die Diskussion wird derzeit sehr schwarz-weiß geführt, aber die Wahrheit wird dazwischen liegen.“ 85 Prozent der Homeoffice-Arbeit werde wohl wieder ins Büro zurückkehren – doch auch die verbleibenden 15 Prozent seien bereits ein nennenswerter Schock für den Büromarkt. „Fläche übrig“ zu haben und unproduktiv mit zuziehen, das wird einem Mietvertrag lang halten, doch danach wird sich das im Markt abbilden: entweder über einen Mengen- oder einen Preiseffekt. „Immobilienmärkte reagieren nach Möglichkeiten der Mietvertragslaufzeiten und damit langsam – im Bürosegment liege hier der Durchschnitt bei fünf Jahren. Eine leichte Verschiebung sei aber schon festzustellen: „Vermieterseitig werden nun längere Mietverträge angeboten. Zuvor war dies eher das Bestreben der Mieterseite.“

Einen dauerhaften Effekt könnte der Denk- und Handlungsanstoß durch Corona allerdings auf die Gestaltung der Bürofläche haben: Die Mitarbeiter, die nun die Vorzüge des Homeoffice kennengelernt haben, gelte es wieder ins Büro zu locken. „Wer im Kampf um Fachkräfte steht, wird vermehrt versuchen, eine Wohlfühlumgebung zu schaffen“, sagt Just. „Büros werden kommunikativer, interaktiver und wohnlicher, und sie sind mehr darauf ausgerichtet, dass die Mitarbeiter in optimaler Umgebung ihre Arbeit optimal leisten können.“ Im Wesentlichen sei auch das nicht neu, im Silicon Valley lebe man diese Campus-Philosophie schon seit Jahren. Da das aber mit Kosten verbunden sei, werde dort, wo es einen intensiven Kostenwettbewerb gibt, der Wohlfühlumbau seine Grenzen haben, so Just: „Ein Callcenter mit umfassendem Wellnessangebot ist eher unwahrscheinlich.“

Die Entwicklungen auf dem Büroimmobilienmarkt sieht auch Roland Seehofer, Geschäftsführer des Gewerbetreibers Regensburg, nicht als Auswirkung der aktuellen Pandemie. „Viele unserer Mieter haben schon vor Corona begonnen, ihre Bürolandschaft der Zukunft zu planen und zu bauen.“ Auf dem Büroimmobilienmarkt in Regensburg ist der Gewerbetreibende einer der Großen: 60 Prozent der vermieteten

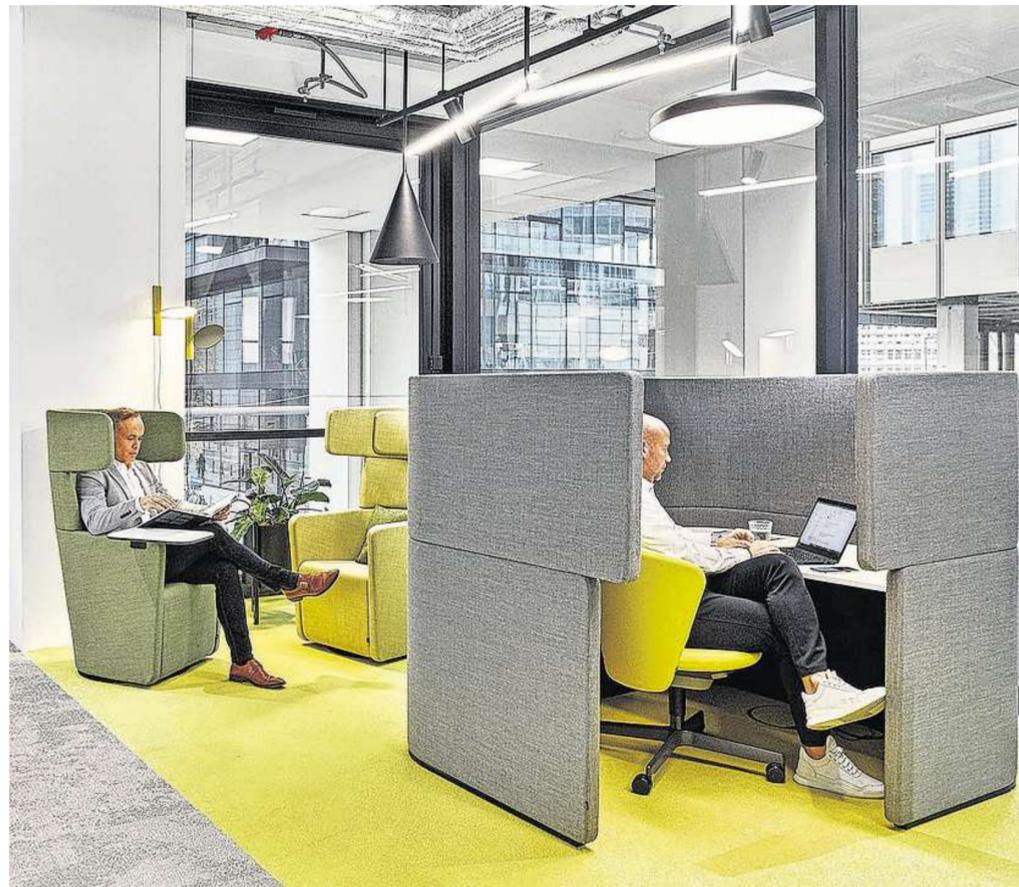
Fläche werden als Büros genutzt, das entspricht über 90 000 Quadratmetern. Als Vertreter eines langfristigen Bestandhalters, der seit 40 Jahren auf diesem Gebiet tätig ist, beobachtet Seehofer: In so kurzer Zeit dürfte Corona noch keine nennenswerten Bewegungen auf dem Büroimmobilienmarkt ausgelöst haben. „Die Firmen sind noch zu sehr mit sich beschäftigt und mit der Frage, wie man aktuell und schnell das Erforderliche tun kann. Wegen Corona über Umbauten oder Flächenveränderungen nachzudenken, dafür ist es noch zu früh.“

Dass der Homeoffice-Boom sich negativ auf die Vermietung im Gewerbepark auswirken könnte, befürchtet er indes nicht. „Eine Gefahr für den Büromarkt sehe ich eher ausgehend von Konzernen mit Mietflächen von 30.000 Quadratmetern en bloc und mehr – und nicht bei Einzelflächen von 3000 bis 4000 Quadratmetern, wie sie bei uns üblich sind.“ Vielmehr könnte die Pandemie das Geschäftsmodell des Gewerbetreibers sogar befördern: „Corona und die Digitalisierung haben Firmen sensibilisiert, sich Gedanken darüber zu machen, was sie tatsächlich für eine optimal produktive Bürolandschaft brauchen. Unternehmen hier zu beraten und zu unterstützen, ist unsere Kernkompetenz.“

Besser als zu Hause

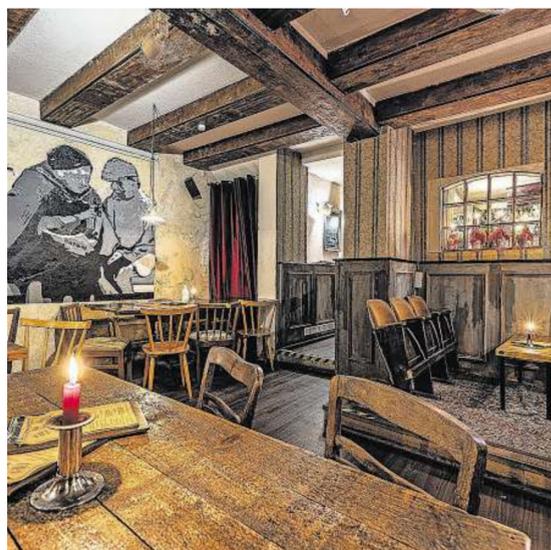
„Tätigkeitsbasierter Arbeitsplatz“ lautet das Stichwort auf dem Weg zum „Büro der Zukunft“. Der Schlüssel liege in der klaren Definition und Zuordnung bestimmter Tätigkeiten auf bestimmte Ausstattungen und Räume: Ruhige Räume für konzentriertes Arbeiten, Besprechungsräume für Meetings und kreative Arbeit, Video-, Lounge-, Kooperations- und Kommunikationsräume, gerne auch mit Billard- oder Kickerstisch oder einer Nintendo-Konsole ausgestattet – aus diesen Komponenten lasse sich ein Umfeld schaffen, das Mitarbeiter letztlich der einsamen Heimarbeit vorziehen würden.

Um solche Bürowelten darstellen zu können, müsse ein Standort nicht nur eine moderne Infrastruktur und ein attraktives Umfeld bieten, sondern auch einige technische Voraussetzungen erfüllen, so Seehofer. „Das sind etw. performante Leitungen, am besten Glasfaser, für eine Phonebox oder einen Videokonferenzraum. Aber es geht auch um flexible Flächennutzung und um bautechnische Details: Wie stelle ich für innenliegende Räume Belüftung dar, wie bekomme ich meine Fluchtwege und den Brand-schutz geregelt? Hinter dem Büro der Zukunft steckt vor allem viel Technik und technologisches Ausbau-Know-how.“



Raum für Begegnung und Kreativität, aber auch ein Ort für Ruhe und Konzentration: Das Büro der Zukunft muss beides sein. Derzeit geht der Trend zu flexiblen Raum-lösungen, die den unterschiedlichen Tätigkeiten jeweils optimal angepasste Arbeitsplätze zuordnen. Und: Sollen die Mitarbeiter wieder mit Freude vom Homeoffice ins tatsächliche Büro zurückkehren, müssen auch Aufenthaltsqualität und Umfeld stimmen.

Fotos: Beckerlacour.com (2), Mark Glassner - alle Bene GmbH



Tagsüber Büro, abends Bar: Das Marple & Stringer in Regensburg führt ein bemerkenswertes Doppelleben. Foto: Lukas Pokorny

Clevere Ideen als Alternativen zum Büro

Dass Arbeit längst nicht mehr nur im (Home-)Office stattfinden kann, zeigen vielversprechende Konzepte. Sie alle definieren die Berufswelt neu und beleben den ländlichen Raum.

Von Julia Kellner

OSTBAYERN. Was in vielen Unternehmen bis vor Kurzem noch undenkbar schien, hat mit Corona möglicherweise neuen Schub bekommen: Wir bewegen uns hin zu einer Welt, in der viele Menschen remote, also überall flexibel arbeiten können – und das oft auch wollen. Als digitale Nomaden sind etwa Freelancer gewohnt, ihre Arbeitsorte frei zu wählen.

Coworken statt pendeln

„Auch Angestellte sind immer seltener bereit, lange Pendelstrecken auf sich zu nehmen – lieber haben sie kurze Wege nach Hause“, sagt Dorothea Haider. Sie ist Co-Founder von Twostay. Das Unternehmen mit Sitz in München betreibt acht Coworking-Spaces, die sich als erweitertes Homeoffice

verstehen – als einen Ort zum Arbeiten, Netzwerken und Inspiriertwerden. Auch am Regensburger Bismarckplatz sind sie seit vergangenem Sommer im Burgerrestaurant „Marple and Stringer“ vertreten. Dass sie mit ihrem Coworking-Konzept auf Restaurants und Bars setzen, die tagsüber geschlossen seien, sei kein Zufall. „Wir wollen unsere Städte und den verfügbaren Raum besser und fairer nutzen“, erklärt Haider. Klassische Coworking-Spaces seien oft teuer und nur monatsweise mietbar. Zudem wären dort auch häufig mehrere Mitarbeiter des gleichen Unternehmens, was das Netzwerk erschwere. Für Twostay hätten sie deshalb ein einfaches Preismodell entwickelt. Für einen Festbetrag gebe es einen Arbeitsplatz für einen halben Tag samt Internet, Steckdosen, Wasser, Kaffee und Tee. Wer länger bleiben wolle, könne Tickets für bis zu

drei Monate für alle Twostay-Standorte erwerben.

Firmen und Land profitieren

Dass von flexiblen Arbeitsorten auch die Unternehmen profitieren, mache die Coronakrise noch deutlicher. „Viele Arbeitnehmer würden ihrer derzeitigen Stelle für mehr Möglichkeiten, remote zu arbeiten, den Rücken kehren“, sagt Haider. Unternehmen könnten zudem ihre Büroflächen verkleinern oder für neue Standorte zunächst auf Coworking-Spaces setzen. Die flexiblen Arbeitsorte könnten sogar helfen, den ländlichen Raum neu zu beleben – das beweist das „Coworking Da-hoam 4.0“ mit seinen fünf Arbeitsplätzen in Spiegelau im Bayerischen Wald. Die Idee dazu ist im Zuge des Modellprojekts „Digitales Dorf Bayern“ entstanden, das von der Bayerischen Staatsregierung gefördert wurde.

„Coworking Spaces sind ein ursprünglich urbanes Phänomen, das zunehmend in den ländlichen Raum vordringt“, sagt Hanna Schürzinger, Projektleiterin „Digitales Dorf – Spiegelau/Frauenau“ an der Technischen Hochschule Deggendorf. Nach viel Erklärungsarbeit sei nach der einjährigen Testphase deutlich geworden, dass das Konzept durchaus Anklang finde. Gerade während des Corona-Lockdowns habe sich gezeigt, dass viele aus den Großstädten in ihre Heimat zu zurückkehren und das Land leben genießen. „Vielleicht entscheidet sich der eine oder andere auch für eine dauerhafte Rückkehr“, erklärt Schürzinger. „Ein ländlicher Coworking Space kann dabei helfen.“ Coworking sei sogar eine Revitalisierungsmöglichkeit für leerstehende Gebäude und bringe Wertschöpfung zurück in den Ort. Schürzinger zufolge wäre für den Bay-

erischen Wald auch eine „Coworkation“, eine Mischung aus „Coworking“ und „Vacation“ denkbar – also Arbeit und Urlaub im Einklang.

Arbeiten mit Hotelkomfort

Diesen Ansatz verfolgt seit dem Frühjahr vergangenen Jahres auch das Hotel Dorint Marc Aurel Resort in Bad Gögging. „Insbesondere Arbeitnehmer nutzen das Hotelzimmer als Arbeitszimmer, tage- oder sogar monatsweise“, sagt Hoteldirektorin Elisa Kiem. Frühstück, Mittagessen, Internetanschluss und Druckerservice sind hier inklusive.

Dorothea Haider glaubt, dass das Büro zwar nicht komplett verschwinden werde, aber nicht mehr die tägliche Basis bilde. Denkbar sei eine Kombination aus Treffpunkt im Büro und Arbeiten zu Hause und im Coworking Space.