

Zentrale bleibt weiter wichtig

Arbeitswelten. Trotz des aktuellen Trends zum Home-Office werden uns die klassischen Büroflächen erhalten bleiben. Aber sie werden sich in mancherlei Hinsicht verändern.

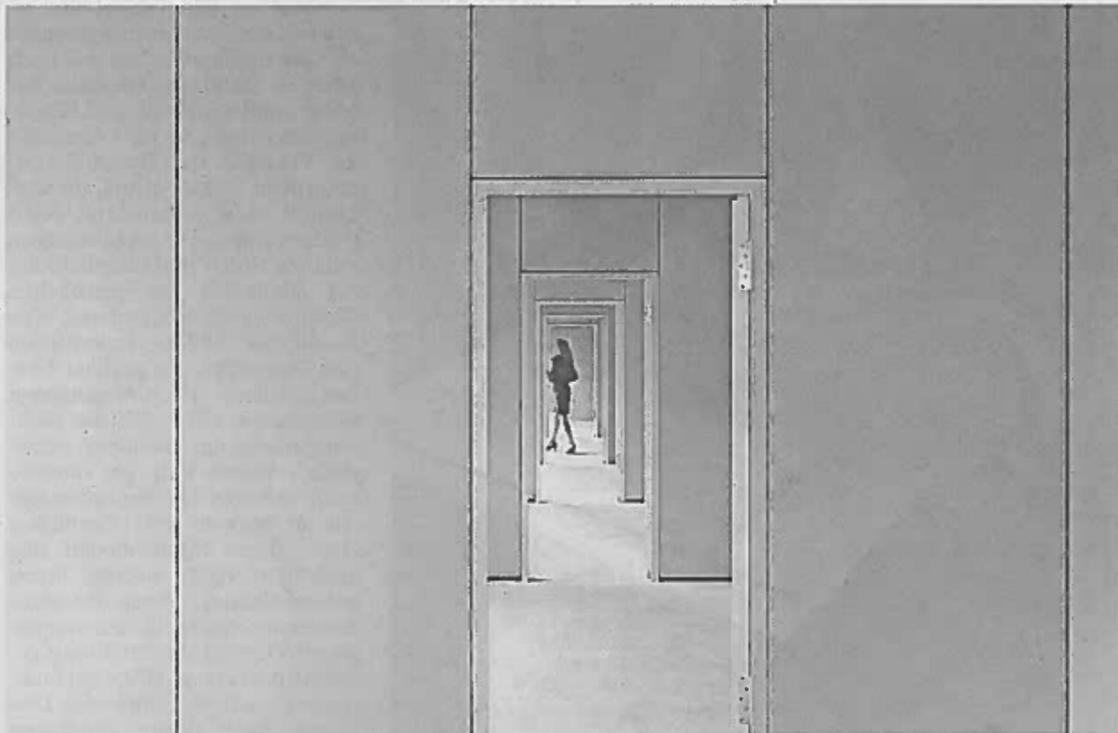
VON PATRICK BALDIA

Dem Home-Office wird schon seit längerem eine große Zukunft vorausgesagt. Eine breite Akzeptanz genoss es bisher jedoch nicht. Vielmehr wurde es als Privileg gesehen, das nur einigen wenigen Mitarbeitern vorbehalten war. „Die Unternehmen befürchteten, dass durch den damit verbundenen Kontrollverlust die Qualität der Arbeit leiden würde“, erklärt Ewald Stückler, CEO der T.O.C. Unternehmensgruppe. Diese Einstellung habe sich im Zuge der Covid-19-Krise aber grundsätzlich geändert. Wie Stückler berichtet, hätten viele seiner Kunden, darunter etliche Großkonzerne, in den vergangenen Wochen die Erfahrung gemacht, dass Home-Office sehr gut funktioniert beziehungsweise auch von zu Hause aus sehr produktiv gearbeitet werden könne. Die Akzeptanz sei bei den Arbeitgebern dadurch deutlich gestiegen. „Die Coronakrise ist in diesem Zusammenhang ein echter Game-Changer gewesen, der den künftigen Flächenbedarf und die Bürowelten von morgen entscheidend beeinflussen wird“, betont der Experte.

Entwickler sind gelassen

Tatsache ist, dass viele Unternehmen nach den Erfahrungen der vergangenen Wochen begonnen haben, ihren Flächenbedarf zu überdenken. Die Rechnung ist relativ einfach: Ein höherer Anteil von Heimarbeitern bedeutet letztlich, dass weniger Fläche benötigt wird. Stückler macht in diesem Zusammenhang über Jahre hinaus einen hohen Kosteneinsparungsfaktor aus. „Und das ganz ohne Qualitätsverlust“, fügt er hinzu. Die voraussichtliche Folge für den Büromarkt: eine Zunahme der Leerstände.

Ganz anders sieht die Sache Andreas Quint, CEO des auf Bürogebäude spezialisierten Immobilienkonzerns CA Immo: „Ich gehe davon aus, dass sich der langfristige Trend, Büros als wichtige Identifikations- und Kommunikationszentren zu nutzen und entsprechende Zonen immer mehr auszubauen, fortsetzen wird“, gibt er sich gelassen. In seiner mehr als 30-jährigen Tätigkeit in der Immobilienbranche habe er die Erfahrung gemacht, dass man in einer Krise immer glaubt, dass sich die Welt danach komplett verändern werde. So hätten auch nach den Terroranschlägen vom 11. Sep-



So leer wie auf diesem Bild werden die österreichischen Büros bald nicht mehr sein. Auch sonst gibt es Änderungen. [brigitteimages]

tember 2001 viele Experten prophezeit, dass niemand mehr in Wolkenkratzer investieren werde. „Seitdem sind sehr viele Hochhäuser gebaut und vermietet worden“, hält er fest. Er verweist außerdem auf die Nachteile, die mit dem Home-Office verbunden sind. Neben technischen Schwierigkeiten würden viele Betroffene über die mangelnde Kommunikation sowie über Konzentrations- und Motivationsprobleme klagen.

Gänzlich ohne Auswirkungen auf die traditionellen Bürolandschaften würden die breitflächigen Erfahrungen mit dem Home-Office aber auch nicht bleiben, argumentiert Patrick Schild, Head of Agency bei CBRE Österreich. Er glaubt, dass die Krise moderne Büronutzungskonzepte weiter forcieren werde. „Positive Erfahrungen mit dem Home-Office könnten langfristig die Attraktivität und Flächeneffizienz von flexiblen Büronutzungskonzepten wie Desksharing oder Activity-Based-Working erhöhen“, meint er.

Kein Revival des Einzelbüros

Das moderne Großraumbüro als Ort, der verschiedene Arbeitsplatzszenarien für verschiedene Tätigkeiten ermöglicht, dürfte also nicht so schnell von der Bildfläche verschwinden. Auch wenn in den vergangenen Wochen Stimmen zu

vernehmen waren, die ein Comeback des Einzelbüros herbeisehnten. Laut Ewald Stückler werden sich die entsprechenden Maßnahmen aber eher auf andere Bereiche konzentrieren. Da nicht davon auszugehen sei, dass Covid-19 die letzte Gesundheitskrise bleiben werde, müsse schon jetzt Vorsorge getroffen werden, damit man im Wiederholungsfall unmittelbar reagieren könne: „Wenn Gefahr im Verzug ist, muss es beispielsweise Möglichkeiten zur Entkoppelung von der Klimaanlage geben, etwa indem die Fenster zur Durchlüftung geöffnet werden können.“ Weiters glaubt er, dass Bürogebäude künftig vermehrt über Schließungen verfügen werden, durch die Mitarbeiter im Ernstfall „ähnlich wie in Laborgebäuden sicher ins

HOHE AKZEPTANZ

Laut einer aktuellen Umfrage des Portals karriere.at hat die überwiegende Mehrzahl der 600 Befragten Gefallen am Corona-bedingten Homeoffice gefunden. 72 Prozent wünschen sich diese Option auch für die Zeit nach Covid-19. Hoch ist auch der Zuspruch bei den Unternehmen. 73 Prozent – befragt wurden 189 HR-Manager, Geschäftsführer und Führungskräfte – sind der Ansicht, dass die Mitarbeiter eine Wahlmöglichkeit haben sollen. Nur fünf Prozent lehnten Homeoffice ganz ab.

Büro gebracht werden können.“ Außerdem hält er eine Verkleinerung der Kommunikationsflächen für möglich – nicht zuletzt als Folge der neuen Videokonferenzkultur. Auch kleinere Rückzugsbereiche für zwei, drei Personen sollte es aufgrund der Abstandsvorgaben nur mehr in einem geringeren Ausmaß geben. Aufenthaltsräume wie die klassische Teeküche müssten offener und großzügiger gestaltet werden.

Distanziertes Miteinander

Bis auf Weiteres lautet das Gebot der Stunde aber: In allen Büroräumlichkeiten muss darauf geachtet werden, dass sich die Mitarbeiter sicher fühlen. Dies gilt es über diverse Maßnahmen hinaus sicherzustellen. „Die wichtigste Regel für das neue Miteinander heißt Social Distancing“, sagt Michael Fried, Geschäftsführer Sales, Marketing und Innovation bei Bene. Um dennoch eine bestimmte Nähe zu ermöglichen, hat der heimische Bürospezialist transparente Schutzschilde aus Acrylglas entwickelt, mit denen sich die Arbeitsbereiche physisch trennen lassen. Soziale Distanz heißt aber auch, dafür zu sorgen, dass sich die Bürofrequenz verringert: Da kann eine – zumindest vorübergehende – Erhöhung des Home-Office-Anteils durchaus sinnvoll sein.

NACHRICHTEN

UBM und ARE werden Partner

UBM Development und Austrian Real Estate GmbH (ARE) haben eine strategische Partnerschaft besiegelt. UBM beteiligt sich an „Eurogate“, einem der größten Stadtentwicklungsprojekte im Herzen Wiens, dafür übernimmt ARE Anteile am UBM-Großprojekt „Baubergerstraße“ in München. Die strategische Partnerschaft soll eine bessere regionale und zeitliche Chancen- und Risikosteuerung ermöglichen, heißt es aus den beiden Unternehmen.

Bauen ist spürbar teurer geworden

Bauen hat sich im ersten Quartal 2020 spürbar verteuert. Die Preise im gesamten Hochbau sind gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres um 3,1 Prozent gestiegen, gegenüber dem Vorquartal waren es 1,5 Prozent, wie aus den aktuellen Daten der Statistik Austria hervorgeht. Die Preisanstiege sind den Statistikern zufolge vor allem auf Bauleistungen wie Bauspenglerarbeiten, Gas- und Wasserinstallationen sowie Wärmebereitstellung zurückzuführen.

Ankerbrot-Areal erneut verkauft

Das Ankerbrot-Areal in Wien hat wieder neue Eigentümer. Der Immobilien-Manager Peter Ulm erwarb die Brotfabrik gemeinsam mit Schweizer Partnern um 41 Mio. Euro, wie das Wirtschaftsmagazin „Gewinn“ berichtet. Das vier Hektar große Gelände ist erst im Vorjahr an eine Investorengruppe verkauft worden, an der auch Ex-Kanzler Werner Faymann beteiligt ist. Die Bäckerei bleibt vorerst in den zum Teil denkmalgeschützten Backsteingebäuden, will mittelfristig aber einen neuen Standort im Nachbarbezirk Simmering beziehen.

Soravia erwirbt Tengelmann-Areal

Soravia hat mit der deutschen Unternehmensgruppe Tengelmann eine Übereinkunft über den Verkauf des Firmengeländes an der Speldorfer Wissollstraße in Duisburg getroffen. Das Closing der Akquisition ist für das dritte Quartal 2020 geplant. Über den Kaufpreis wurde beiderseitiges Stillschweigen vereinbart.

eyemaxx
REAL ESTATE GROUP

with an eye
on the future

eyemaxx.com

