

Das große **MAKLER RANKING**

Wer besteigt 2020 den
Makler-Thron?

AKTUELLE THEMEN:

- Nachhaltigkeit
- Smarte Gebäude
- Zukunft der Makler

Mit Leidenschaft.
Am Puls der Zeit.
Ihr Spezialist für Immobilien.

ehl.at



IMMOBILIENMAGAZIN

Alles neu im Büro – diesmal wirklich.

Covid-19 wird die Bürowelt nachhaltig verändern. Wie die totale neue Welt im Büro aussieht, skizziert Ewald Stückler, CEO der Tecno Office Consult im Gespräch mit Gerhard Rodler.

Im Gespräch | Ewald Stückler

Immobilien Magazin: Der Shutdown hat zu einer mehr oder minder unwillkürlichen Homeoffice-Offensive geführt. Wie gut/schlecht vorbereitet waren die österreichischen Unternehmen darauf?

Ewald Stückler: Die Umstellung ging überraschenderweise bei den meisten Firmen sehr schnell und unkompliziert. Die meisten Firmen hatten bereits vor Covid-19 einen VPN Zugang, welcher ihnen ermöglichte, von überall auf die zentralen Unterlagen auf dem Server zuzugreifen zu können. Dies war somit keine echte große Herausforderung in der Umstellung. Ebenso wurde die Kommunikation sehr rasch auf Videokonferenzen mittels z.B. Microsoft Teams, oder Skype for Business aufgesetzt. Die einzige große Umstellung war primär im Home-Office zu arbeiten und nicht vom z.B. Flughafen, Kaffeehaus, etc. Aus Sicht der T.O.C. bekommen die österreichischen

Unternehmen dafür eine Eins plus!

IM: Gab es da – was die Vorbereitung bzw. bisherige Praxis bei Home-Office betrifft – Unterschiede je nach Branche oder Unternehmensgröße – ganz allgemein gesprochen?

Stückler: Ja, auf alle Fälle! Unternehmen, welche über eine eigene IT-Abteilung verfügen, waren natürlich hier klar im Vorteil. Für größere Unternehmen war somit die rasche Umstellung auf Home-Office und die Bereitstellung einer entsprechenden Infrastruktur wesentlich einfacher. Für kleinere Firmen war der Aufwand im Verhältnis wesentlich höher, da das entsprechende Wissen und die qualifizierten IT-Mitarbeiter für die Prozesse fehlen und erst extern zugekauft werden mussten.

IM: Ist zu erwarten, dass Home-Office auch im Normalbetrieb kurz- und

mittelfristig eine steigende Bedeutung bekommen wird?

Stückler: Ja, mit 100% Sicherheit, alle Unternehmen, unabhängig von der Branche konnten sehen, dass Home-Office nicht nur für einzelne definierte Mitarbeiter, sondern für das gesamte Unternehmen funktioniert, wenn bestimmte Regeln geschaffen und eingehalten werden. Wir sehen hier mit Sicherheit einen Zuwachs des bisherigen Anteils von ca. 7% Home-Office auf zumindest 40% in Unternehmen innerhalb der nächsten Jahre.

IM: Wie könnte dann der ideale Arbeitsablauf in den nächsten Jahren und Jahrzehnten aussehen?

Stückler: Büros werden immer mehr zu Orten der Kommunikation und des Wissensaustausches werden. Swapping Places, wo Mitarbeiter sich treffen, wie



Ewald Stückler und sein Team.

in einem Bienenstock, um sich auszutauschen, zu kommunizieren, sich informieren und dann ihre entsprechenden Tätigkeiten im Home-Office, im Büro oder wo auch immer umgesetzt werden. Es wird zunehmend zu einer Auflösung des klassischen Büros, wie wir es kennen, kommen. Die flexible Art der Kommunikation mittels Videokonferenzen, etc. wird massiv zunehmen. Arbeitsweisen werden noch stärker prozessorientiert werden und weniger arbeitsplatzorientiert. Der ideale Arbeitsablauf wird bestimmt, durch mehr Selbstverantwortung und Selbstständigkeit aller Mitarbeiter im Unternehmen.

IM: Sind die österreichischen Büros für diese neuen Arbeitswelten überhaupt schon gerüstet? Was müsste man da noch ändern? Und: Wie hoch ist der Prozentsatz an Büroflächen, die sich für diese neuen Arbeitswelten bereits jetzt eignen?

Stückler: Durch den Trend der letzten Jahre in Richtung Open Office, respektive Open Landscape sind die meisten Unternehmen bereits auf zukünftige Arbeitswelten und Arbeitsweisen gut vorbereitet. Der Trend zu flexiblen Büroräumen, respektive flexiblen Arbeitszeitmodellen, lässt sich am Besten in reversiblen Bürogebäuden abbilden. In Bürogebäuden mit einer zu geringen Ge-

bäudetiefe, respektive Gebäudehöhe, wird die Reversibilität, sowie die Anpassung an neue Arbeitswelten massiv eingeschränkt, respektive unmöglich gemacht. Aus unserer Sicht sind bereits 60% der aktuellen Bürogebäude sehr gut für die Herausforderungen der Zukunft, auch technisch gesehen (Doppelboden, flexible Trennwandsysteme, etc.), vorbereitet.

IM: Wie sehen solche „Büroflächen der Zukunft“ unter dem Blickwinkel steigender Home-Office Anteile überhaupt aus, was wird anders sein?

Stückler: Eines wird sich mit Sicherheit nicht verändern, die Notwendigkeit zur Flexibilität. Gebäude und Unternehmen müssen noch schneller auf Veränderungen reagieren können und durch einfache Anpassungen am zukünftigem Arbeitsplatz und Raumanforderungen reagieren. Durch einen neuen wesentlichen höheren Anteil an Homeoffice-Flächen, wird der Bedarf an Büroflächen weiter sinken. Nicht nur die Büroflächen der Zukunft werden sich verändern, sondern auch die Arbeitsweisen der Mitarbeiter. Mitarbeiter werden immer eine Home Base benötigen, für den Austausch an Informati-

onen im direkten Dialog mit den Kollegen, für die Kreativität durch persönlichen Wissensaustausch, für die informelle Kommunikation zur spontanen Entwicklung eines Unternehmens. Anwesenheitssensoren am Arbeitsplatz, Such- und Findungs-Apps für Kollegen in den Gebäuden, Buchungs-Apps für Konferenzräume, die neuen Timekeeper und Präsenzassistenten der IT werden mit Sicherheit noch stärker unsere Begleiter in den neuen Bürowelten werden. Flüch und Segen zugleich durch Transparenz, aber auch Kontrolle am Arbeitsplatz, werden die Büroflächen der Zukunft zu digitalen Plattformen der Unternehmen mutieren.

IM: Was bedeutet das nun eigentlich für Büro-Altflächen, werden diese durch die neuen Herausforderungen rund um Flexibilität und Home-Working endgültig zum Ladenhüter bzw. was sind hier eigentlich die Kriterien dafür?

Stückler: Dieser Trend der Umnutzung von alten Bürogebäuden in Hotels, respektive Wohnbauten ist bereits in den letzten Jahren stark zu verfolgen. Es werden nur jene Bürogebäude zukünftig



Viele Unternehmen haben in der Corona-Krise das Home-Office für sich entdeckt.

überleben, welche nicht als Single-Tenant-Gebäude, sondern als Multi-Tenant-Gebäude geplant und gebaut sind. Die erfolgreichsten Projekte der letzten Jahre, waren jene Entwicklungen, welche nicht auf einen Nutzer, sondern auf mehrere unterschiedliche Nutzer- und Nutzungsvarianten gesetzt haben. Bürogebäude der Zukunft werden immer mehr zu multifunktionalen flexiblen Standorten. Arbeiten, Wohnen, Shopping, Life-Work-Balance, dieses Angebot können in Zukunft nur die großen Büroachsen abbilden, es wird hier zu einer weiteren Bereinigung am Büroimmobilienmarkt kommen.

IM: Wird Home-Working auch den gesamten Bedarf an Büroflächen reduzieren?

Stückler: Der Bedarf an Büroflächen wird auch weiterhin stark sinken. Nicht nur aufgrund der Optimierung von Baukörpern in der Flexibilität und Gebäudegeometrie, sondern auch durch Prozessoptimierungen in Unternehmen, Home-Office, Teleworker, Desk-Sha-

ring, etc. Es

kommt zu einer neuen Flächenverteilung im Büroflächenbedarf. Der persönliche Arbeitsplatzbedarf sinkt weiter, aber der allgemeine Flächenbedarf für Recreation Areas, Lounge Area, Think Tank, etc. wird weiter ausgebaut und noch attraktiver gestaltet werden.

Die neuen Büroflächen der Zukunft werden nicht über den persönlichen Schreibtisch definiert, sondern über die Qualität der Arbeitswelten. Unternehmen wie Google, Microsoft, Amazon, etc. zeigen es bereits eindrucksvoll vor. Mitarbeiter sollten ihr Büro nicht als Arbeitsplatz sehen, sondern als Micro Kosmos – Treffpunkt auch außerhalb der Arbeitszeit für Freunde, Familie, Kollegen. Es kommt zu einem fließenden Übergang zwischen Arbeit und Freizeit am Bürostandort der Zukunft.

IM: Theoretisch müssten das ja jetzt goldene Zeiten für Consulter wie TOC sein, weil es ja kaum ein Unternehmen mehr gibt, welches nicht mit Home-Office und den damit verbundenen neuen An- und Herausforderungen konfrontiert ist?

Stückler: Ja, absolut, durch die Erfahrungen mit Covid-19 und dieser Ausnahmesituation für viele Unternehmen, gibt es eine neue Wertigkeit. Unternehmer haben zum ersten Mal live gesehen, wie ihr Unternehmen über Wochen, ohne Präsenz vor Ort im Bürogebäude funktionieren kann. Dies ist eine echte Chance sein Unternehmen und die Abläufe zu hinterfragen, aber sich auch Gedanken zu machen, wie ich Mitarbeiter im Unternehmen entwickeln und fördern kann, ohne dass eine Präsenz vor Ort zum Teil notwendig ist. Neben der Unternehmensberatung in der Firmenentwicklung und der zukünftigen Unternehmensausrichtung, muss natürlich der Mitarbeiter auch entsprechend geschult und begleitet werden, um die neuen Arbeitswelten auch zu verstehen und anzunehmen. Der Bereich Change Management wird sich in Zukunft massiv in der professionellen Begleitung von Unternehmen verstärken. In der Planung und Beratung im Bereich Architektur & Bau, müssen diese Anforderungen bereits im Vorentwurf, der Vision eines Gebäudes erarbeitet werden, um die Gebäude der Zukunft marktgerecht und erfolgreich entwickeln zu können.