

Starre Raumlösungen als Auslaufmodell

Büroflächen. Sie sind gut fürs Image, dienen Repräsentationszwecken und werden zum Arbeiten gebraucht. Und sie sind im Wandel. Derzeit laufen viele parallele Entwicklungen, und alle haben ihre Berechtigung.

VON WALTER SENK

Das einzig Stete ist der Wandel“, zitiert Ernst Vejdovsky, CEO der S Immo AG, den Philosophen Heraklit mit Blick auf die aktuellen Entwicklungen bei den Büroflächen. Die Anforderungen an Büroimmobilien seien laufend Veränderungen unterworfen, und Corona habe die vorhandenen Tendenzen verstärkt oder beschleunigt. „Neue Entwicklungen wird es nicht geben“, meint auch Wolfgang Fessl, Geschäftsführer der MRG-Reinberg-Gruppe: „die bisherigen werden schneller oder intensiver stattfinden.“ Ähnlich sieht es Ewald J. Stückler, CEO der Tecno Office Consult Group: „Die Welt stand durch den Lockdown nicht still, sondern hat sich binnen Stunden auf die neue Situation eingestellt.“ So auch die Bürowelt.

Nachverhandlungen

Die Veränderungen sind bereits in Ansätzen erkennbar, allerdings sind vorerst zahlreiche Unternehmen einmal damit beschäftigt, ihre aktuelle Situation zu optimieren. „Unternehmen, die Handlungsbedarf bei Mietverträgen haben, versuchen, ihre Verträge kurzfristig ein bis zwei Jahre zu verlängern beziehungsweise 30 Prozent ihrer derzeitigen Fläche zurückzugeben“, beobachtet Andreas Polak-Evans von Modesta Real Estate, der aktuell zwei US Firmen mit Sitz in Österreich betreut.

Bei Neuvermietungen sieht er zwei unterschiedliche Trends. Einerseits gehe es in Richtung Optimierung und Reduktion der Flächen um rund 30 Prozent, andererseits werden seiner Beobachtung nach „zirka 25 bis 40 Prozent flexibel als Home-Office-Plätze vorbereitet.“

Eine Entwicklung, die von der technischen Dynamik getragen ist. „Ohne Zweifel wird die Digitalisierung die Tendenz zu kleineren, selbstständigen, möglichst variablen Arbeitseinheiten fördern“, sagt Winfried Kallinger, Geschäftsführer von Kallinger Projekte. „Und auch der Wunsch nach mehr Flexi-



Wie werden Büroflächen künftig gestaltet sein? Eine endgültige Antwort gibt es (derzeit) noch nicht.

[Stanislav Kogala]

bilität und vermehrten Home-Office-Möglichkeiten ist nichts Neues.“ Der Immobilienprofi hat sich schon vor Jahren mit diesem Thema beschäftigt und war faktisch einer der Vorreiter: „Wir haben das Thema unter dem Vermarktungs-slogan ‚Live & Work‘ am Wienerberg und im 15. Bezirk im Rahmen geförderter Projekte recht erfolgreich bearbeitet. In der Ära der Investorenbauten der letzten zehn Jahre wurde das aber leider nicht mehr verfolgt. Dieses Konzept war für unsere Auftraggeber nicht interessant.“

Kleiner und hochwertiger

Mit Home-Office scheint diese Option wieder spannend zu werden, und so wird sich das Arbeiten von zu Hause längerfristig sowohl auf den Wohnungsmarkt als auch auf den Büromarkt auswirken. Beim Büromarkt geht Vejdovsky davon aus, dass es eine verstärkte Nachfrage nach Home-Office und damit einhergehend einen Rückgang bei der Nachfrage nach Büroflächen

geben wird: „Gleichzeitig bin ich aber überzeugt davon, dass dieser Rückgang moderat sein wird. Die aktuell viel zitierte Angst vor der völligen Obsoleszenz dieser Assetklasse teile ich ganz und gar nicht.“ Nicht jeder Job könne von zu Hause aus erledigt werden, nicht jede Lebenssituation ist der Idee zuträglich, nicht jeder Arbeitnehmer sehnt sich danach, in seinen eigenen vier Wänden zu arbeiten, „und nicht jeder Arbeitgeber möchte seine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nur noch via Telefonkonferenz zu Gesicht bekommen“, meint der Experte.

Zwei sehr interessante Entwicklungen erwartet Fessl vor diesem Hintergrund: „Entweder die Firmen denken schon bei der Gestaltung daran, ihren Standort in erster Linie zu Marketingzwecken zu verwenden, dann wird die Eignung als Arbeitsplatz sekundär. Oder die Imagewirkung tritt in den Hintergrund und man besinnt sich wieder auf den Wohlfühlfaktor für die Arbeitskräfte,

dann werden Höhenlage und Aussicht weniger wichtig.“ Den Konzepten der Großraumbüros werde man in Zukunft jedenfalls mit größerem Misstrauen begegnen, meint Markus Arnold, Eigentümer von Arnold Immobilien: „Den Trend zu Großraumbüros sehen wir gestoppt. Die Nachfrage bei Büros geht in Richtung hochwer-

FAKTECHECK

- Bei der Verlängerung bestehender Mietverträge steht die Flächeneinsparung im Vordergrund.
- Bei angemieteten Flächen werden rund 25 bis 40 Prozent für flexible Lösungen in Kombination mit Home-Office-Plätzen angedacht.
- Mittelfristig könnten die Mietverträge flexibler werden.
- Langfristig könnten die Veränderungen nicht nur die Büroflächen, sondern auch die Wohnflächen betreffen.
- Co-Working-Spaces haben nicht nur als separate Lösung Zukunft, sondern werden durch neue Sharing-Konzepte ergänzt.

tig, mit mehr Platz pro Mitarbeiter, aber für weniger Personen insgesamt.“

Sharing-Prinzip im Aufwind

Auch für angemietete Büroflächen, die von den Unternehmen nicht mehr zur Gänze genutzt werden können, gibt es bereits Ideen. ShareYourSpace ist eine deutsche digitale Plattform, auf der man nicht permanent benötigte Bürofläche anbieten oder buchen kann. „Das reicht von einem ganzen Büro für ein Jahr oder einem Konferenzraum für ein paar Tage bis hin zu einem Schreibtisch für eine Stunde. Wo auch immer, wann auch immer“, erläutert ShareYourSpace-CEO Tobias Wagner. Auf der Plattform sollen sich Eigentümer und Mieter treffen und all jene, die temporär Büroflächen brauchen. Vom Freelancer bis zu Projektteams großer Unternehmen. „Wir haben das Airbnb-Prinzip in die Office-Welt übersetzt“, erklärt Wagner das Konzept. Da das Business von Vermietern und Mietern dynamisch sei, würden starre Raumlösungen auf Jahre hinaus die aktuelle Situation nicht mehr abbilden. „Wie viel Vertrag ist sinnvoll?“, fragt Wagner und rechnet mit einer weiteren Veränderung, die das Teilen von Büroflächen mit sich bringen wird: „Die Verträge werden in Zukunft praktikabel und einfach sein. Denn wenn sie zu komplex sind, wird sie der Markt nicht mehr annehmen.“

Kallinger sieht längerfristig eine weitere mögliche Alternative: Die Kopplung von Wohnungen mit Arbeitsräumen, die intern verbunden sind, aber auch separate Eingänge haben. Derzeit, meint er, müsse man sich darüber aber – leider – sowieso keine Gedanken machen, denn ein Problem bei der Nutzungsmischung seien, abgesehen von baulichen Voraussetzungen, die starren Nutzungsbegriffe der Bauordnung, vor allem in Wien. „Der Betriebsbegriff der Wiener Bauordnung orientiert sich offenbar an alten Betriebsformen, die in der heutigen digitalen Welt längst überholt sind.“ Aber wie gesagt, der Markt ist im Wandel.

Element Offices auf halbem Weg zwischen City und Flughafen bieten auf 19.000 m² die perfekte Umgebung für Neues Arbeiten – und das zu einem unschlagbaren Preis-Leistungs-Verhältnis, sowohl bei Miete als auch Betriebskosten.

That's working.

www.lmnt.at

ELEMENT
LMNT
OFFICES
That's working.

Vermietung durch



CBRE

T +43-1-512 78 90-701 T +43-1-533 40 80-33

developed by

eyemaxx

REAL ESTATE GROUP



Symbolfoto - technische Änderungen vorbehalten