



Wie lange bleiben Bürosessel leer? Trotz steigender Akzeptanz von Home-Office ist es verfrüht, das Ende des Büros auszurufen

## Büroimmobilien nach Corona

# Brauchen wir noch Büros?

Die halbe Belegschaft noch immer im Home-Office, die Schreibtische verwaist. Warum wir Büros nicht vorschnell abschreiben sollten, wie sich Corona auf die Mieten auswirkt und wie das Büro der Zukunft aussieht.

VON ROBERT WIEDERSICH

**D**iese Woche darf Team Rot in das Büro. Team Blau arbeitet von zu Hause und darf erst nächste Woche wieder das Großraumbüro betreten. Die Teams dürfen sich nicht vermischen, damit bei einem Corona-Fall „nur“ eine Hälfte der Belegschaft in Quarantäne muss. Besprechungen mit der anderen Farbe? Ausschließlich via Videokonferenz. In das Team der anderen Farbe wechseln, weil man für das Projekt gerade die „roten“ Kollegen braucht? Nur mit Sondergenehmigung vom Chef.

So oder so ähnlich sieht derzeit der Büroalltag in vielen großen Konzernen aus. Nicht alle Mitarbeiter sind davon begeistert. Sei es wegen ergonomisch fragwürdiger Arbeitsplätze zu Hause am Küchentisch (siehe dazu auch Seite 84), beengter Wohnverhältnisse oder Telefonkonferenzen im Kinderzimmer.

Die Regierung hat allerdings erst im September Unternehmen aufgerufen, Mitarbeiter wieder verstärkt in das Home-Office zu schicken. Mit ungewisser Dauer. In Wahrheit könnten die

Büros so lange teilweise verwaist bleiben, bis eine Impfung gegen das Virus gefunden ist.

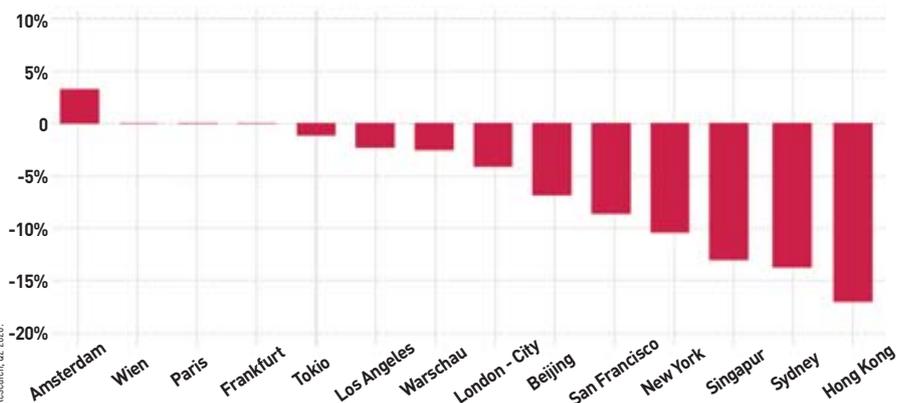
## Nicht das Ende des Büros

Die Verunsicherung bei Vermietern und Eigentümern von Büroimmobilien steigt. Die Befürchtung: So mancher Firmenchef, der früher Home-Office skeptisch betrachtete, könnte auf den Geschmack gekommen sein. „Im Lock-

down haben auch konservative Führungskräfte gemerkt, dass ihre Unternehmen im Home-Office funktionieren. Selbst für Besprechungen muss man nicht mehr vor Ort sein, weil die Technologie immer besser wird. Home-Office ist daher nicht mehr zu stoppen. Es wird fixer Bestandteil der Bürokultur“, prognostiziert Ewald Stückler, Chef des Büroberaters Tecno Office Consult. Selbst wenn eine Impfung da ist, wer- ▶

## Büromieten: Europa noch stabil, Einbrüche in Asien und USA

Erwartete Mietpreisentwicklung im Gesamtjahr 2020 im Vergleich zu 2019



In Europa kam es bisher noch nicht zur großen Kündigungswelle der Büromieter. Firmen beginnen aber, ihre bestehenden Mietverträge nachzuverhandeln

den nicht mehr alle Mitarbeiter dauerhaft in das Büro zurückkehren. In den ersten Unternehmen gibt es bereits Planungen für den Flächenbedarf nach Corona. Dass man die neue Home-Office-Kultur gleich mit einer Reduktion der angemieteten Quadratmeter verknüpfen könnte, ist für viele Finanzvorstände in der aktuellen Wirtschaftskrise ein angenehmer Nebeneffekt: „Kleine Unternehmen, die 100 Quadratmeter mieten, werden sich nicht verkleinern, weil es nur wenig Einsparungspotenzial gibt. Bei großen Unternehmen, die z. B. 3.000 Quadratmeter mieten und davon 500 einsparen können, ist der Kostenhebel ein ganz anderer“, sagt Stückler und erwartet, dass der Flächenbedarf in den nächsten Monaten bei vielen Firmen nochmals genau unter die Lupe genommen wird.

Branchenexperten wie Stückler wollen dennoch nicht das Ende des klassischen Büros ausrufen. Vorschnelle und extreme Prognosen haben sich auch in der Vergangenheit meist als unrichtig erwiesen. Man denke nur an 9/11. Nach dem Anschlag auf das World Trade Center in New York wurde das Ende der Bürotürme ausgerufen. 19 Jahre später gibt es mehr Bürohochhäuser als je zuvor.

„Eine komplette Auslagerung von Arbeitsplätzen in das Home-Office funktioniert nicht. Dann gehen Kommunikation und Dynamik verloren. Das führt zu Frustration und Vereinsamung. In der Folge werden Unternehmen Mitarbeiter verlieren, weil diese

Der Nachschub an neuen Büros war in Wien schon vor Corona schwach. In den nächsten Jahren werden nur wenige Großprojekte wie hier im Viertel Zwei fertiggestellt



keine Bindung mehr haben. Wir brauchen ein Miteinander von Home-Office und Büro“, fordert Stückler.

### Stabile Mieten in Wien, Leerstand sinkt

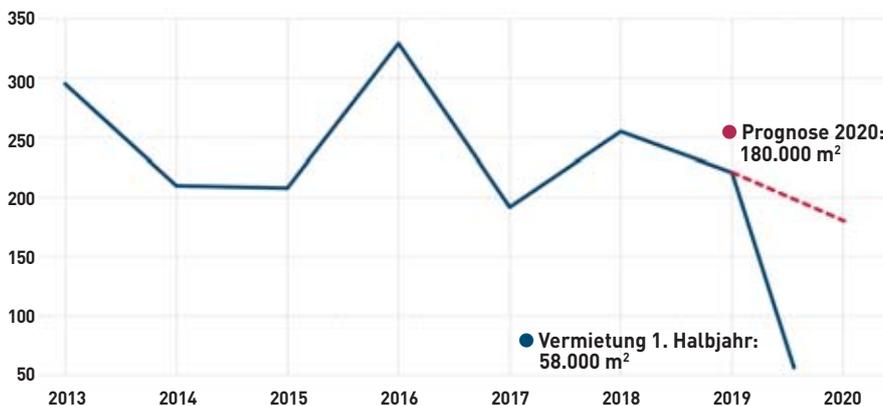
Auch wenn es ohne Büro nicht geht, werden derzeit in Österreich nur wenige Flächen angemietet. Im ersten Halbjahr lag die Vermietungsleistung in Wien mit 58.000 Quadratmetern um fast 50 Prozent unter dem Schnitt der letzten fünf Jahre. Für Patrick Schild, Büroexperte beim internationalen Immobiliendienstleister CBRE, hat das allerdings nur bedingt mit der Pandemie zu tun: „Die Büronachfrage war im ersten Halbjahr verhalten, das war allerdings schon vor Corona so. Seit Ende August registrieren wir aber wieder verstärkt Anmietungen. In Wien werden im dritten Quartal voraussichtlich 80.000 Quadratmeter vermietet. Wir halten auch an unserer Prognose von 180.000 Quadratmeter für das Gesamtjahr fest.“ Viele Entscheidungen für einen neuen Standort liegen aber seit März auf Eis.

Die schwachen Vermietungszahlen haben sich bisher nicht auf die Miethöhe und den Leerstand durchgeschlagen. Im Gegenteil, der Leerstand sank sogar während des Lockdowns weiter ab und befindet sich nun auf dem niedrigen Niveau von 4,6 Prozent, in modernen Gebäuden bei nur 3,9 Prozent. Die Erklärung liegt in der schwachen Bautätigkeit für Büros in Wien. Heuer werden nur 155.000 Quadratmeter fertiggestellt und stehen zum Einzug bereit. Der Großteil davon wurde bereits in Vor-Corona-Zeiten fix vermietet. Auch in den nächsten Jahren bleibt die Bautätigkeit verhalten. Bereits in Bau befindliche Bürohäuser werden jedenfalls fertiggestellt. Vorstellbar ist, dass das eine oder andere Stadthotelprojekt nun zu einer Büroimmobilie umgeplant wird.

„Die Miete für neue Bürohäuser in guten Wiener Lagen liegt unverändert im Schnitt bei 16 bis 17 Euro pro Quadratmeter“, sagt Schild. Viele Vermieter sehen sich allerdings mit Nachverhandlungen bestehender Mieter konfrontiert. „Dabei geht es aber meist weniger um die Höhe der Miete, als um eine Reduktion der gemieteten Fläche. Oft stimmt der Vermieter zu, wenn sich der Mieter dafür wieder über eine längere Zeit bindet“, so Schild.

### Neues Büro bitte warten

Neuvermietungen in Wien in tausend Quadratmeter



Unternehmen haben im ersten Halbjahr wenige Büros angemietet. Die Analysten von CBRE rechnen, dass es bis zum Jahresende dennoch 180.000 Quadratmeter werden könnten

### Große Bürometropolen leiden

Ob der heimische Büromarkt fast ohne Kratzer durch die schwerste Krise seit Ende des Zweiten Weltkriegs kommt, ist dennoch unsicher, wie der Blick in das Ausland zeigt. Zwar halten sich viele EU-Metropolen – allen voran in Deutschland – überraschend gut, in Großbritannien, den USA und Asien brechen die Mietpreise dafür ein. So erwartet CBRE, dass die Mieten heuer in der Londoner City um über vier Prozent, in Singapur um 13 Prozent



In Bau befindlicher Tower One (Mitte) der österreichischen CA Immo in Frankfurt. In Deutschland wie Österreich ist der Leerstand weiter sehr niedrig

Arbeitsplatz, jeder sitzt dort, wo gerade frei ist – müssen sich ebenfalls umstellen. Sofortige Desinfektion bei freierwerden des Schreibtisches und eine Online-Reservierung des Arbeitsplatzes sind für Stückler denkbar. Das werden auch Themen für die in den letzten Jahren boomenden Coworking-Spaces sein, bei denen man sich das Büro mit zahlreichen anderen Selbständigen oder Unternehmen teilt.

Büroexperte Schild rechnet nicht damit, dass die Unternehmen in Zukunft weniger Platz in ihren Büros benötigen, wenn immer einige Mitarbeiter von zu Hause arbeiten. „Die Gesamtfläche wird sich nicht verändern, wenn es weniger Schreibtische gibt. Stattdessen werden die Kreativzonen und Besprechungsflächen mehr werden.“ Jene Flächen also, wo man sich nach mehreren Tagen im Home-Office trifft und austauscht. Genau das, was vielen Mitarbeitern während des Lockdowns fehlte. Schild ist überzeugt: „Der Großteil der Menschen hat das Büro vermisst.“

und in New York um über zehn Prozent sinken werden, gleichzeitig klettern die Leerstände nach oben. Das dürfte auch Österreichs Immobilien-Milliardär René Benko nicht gefallen. Seine Signa kaufte im Vorjahr in Manhattan das 319 Meter hohe Chrysler Building und will den weltbekannten, aber bereits 90 Jahre alten Büroturm wieder zu neuem Glanz führen.

### Weniger Schreibtische, mehr Kreativzonen

Egal ob New York oder Wien: Vor allem in Büroneubauten wird man die Erfahrungen aus Corona bereits in die

Planung einfließen lassen. „Es wird bei Gebäuden mit mehreren Mietern darum gehen, diese so gut wie möglich zu trennen. Das kann bei den Eingangsschleusen und Aufzügen beginnen und bis zur Haustechnik gehen. Besucher werden die eigentlichen Büros gar nicht mehr betreten können. Es wird immer häufiger einen eigenen Besucherbereich geben, wo man Gäste empfangen kann, ohne dass sie in den internen Bereich gelangen. Auch an Gesundheitschecks wird man sich gewöhnen müssen“, erwartet Büroberater Stückler.

Firmen, die in ihrem Büro ein Desk-Sharing betreiben – kein fixer

Foto: CA Immo/ marcus fehsse, istidoo berlin/ klaus heibig

## WIR DEFINIEREN PARTNERSCHAFT NEU



2439 Makler inserieren bereits kostenlos über EDI-Real auf [www.gewinn.com](http://www.gewinn.com)



DIE MAKLERSOFTWARE DER PROFIS

[www.edireal.com](http://www.edireal.com)