

Das Büro hat Zukunft

Der befürchtete Nachfrageeinbruch im Büromarktsektor wird ausbleiben. Zu erwarten ist aber eine beschleunigte Transformation, glaubt Hans-Joachim Lehmann, Geschäftsführer der Warburg-HIH Invest.

Die Rezession, die wir gerade erleben, ist aus unserer Sicht nicht langfristig einschneidend für den Bürosektor. Denn die Corona-Krise trifft auf einen robusten Büroimmobilienmarkt mit historisch niedrigen Leerstandsquoten und einer geringen Produktpipeline. Gleichwohl hat die Pandemie einen weitreichenden Effekt auf die Bürowelt, denn sie wird die Verschiebung der Flächennutzung beschleunigen.

Die Frage ist nicht, ob wir die Büros weiterhin benötigen, die Frage ist vielmehr, wie die Büros beschaffen sein müssen, damit sie zukunftsfähig bleiben. Die Arbeitswelt der Zukunft ist damit das zentrale Thema auf den Büroimmobilienmärkten. Als wichtige Treiber sehen wir die zunehmenden Change-Prozesse in den Betrieben und



Hans-Joachim Lehmann.
Quelle: Warburg-HIH Invest

die sich wandelnden Unternehmenskulturen. Die Meinungslandschaft zeigt sich noch uneinig, wie stark sich beispielsweise das Arbeiten von zu Hause etabliert. Und ob das am Ende für mehr oder weniger Bedarf an Büroflächen sorgen wird. Jedoch scheint schon ausgemacht, dass Einzelbüros und Großraumflächen in der bisher gewohnten Form deutlich an Attraktivität verlieren werden.

Altbekannte Büroraumkonzepte erfüllen die an sie gestellten Erwartungen heute oftmals nicht mehr. Dort etwa, wo im Großraumbüro soziale Isolation herrscht und Mitarbeiter Noise-Cancelling-Kopfhörer tragen, niemand miteinander redet und alle nur chatten und E-Mails schreiben, verwundert es nicht, wenn ein gut ausgestatteter Homeoffice-Arbeitsplatz zum

Sehnsuchtsort wird. Wenn aber von Unternehmen sinnstiftende Kollaboration gewünscht wird, wenn es um aktiven Austausch geht, wenn Kreativität und die Verbundenheit der Mitarbeiter untereinander gefördert werden sollen, dann ist ein zukunftsfähig gestaltetes Büro der ultimative „place to be“.

An den Bürovermietungsmärkten macht sich die Nachfrage nach neuen und flexiblen Nutzungskonzepten bemerkbar. Auf der Wunschliste stehen moderne Raumlösungen mit innovativ gestalteten Arbeits- und Konferenzbereichen ebenso wie wohnlich konzipierte Ruhezeiten und Pausenflächen. Als Trend ist deutlich erkennbar, dass Büroflächen mit Wohlfühlfaktor gebaut werden – ob für den Großmieter oder das Multi-Tenant-Office. Diese Verschiebung in der Flächennutzung erhält durch die Corona-Krise einen kräftigen Schub, sowohl im Neubau als auch in der Bestandsentwicklung. Der Büroflächenbedarf wird kaum sinken, nur die Bürofläche selbst wird sich stark verändern – sagen wir ruhig: Sie wird sich neu erfinden.