
Der zukünftige Arbeitsplatz: Ein neues Konzept für das Büro des 21. Jahrhunderts

Chris Kane in Zusammenarbeit mit Eugenia Anastassiou



Zusammenfassung

Die Debatte über die Zukunft des Büros hat sich nach den Lockdown-Maßnahmen des Jahres 2020 verselbstständigt. Das Experiment „Homeoffice“ in großem Maßstab hat viele Herausforderungen, aber auch Chancen hervorgebracht. Die traditionelle Gewerbeimmobilieninvestition wurde gemeinsam mit der Überlebensfähigkeit des traditionellen Büros, sowohl aus der Anbieter- als auch der Nutzerperspektive in Frage gestellt. Und zwar in einem so hohen Ausmaß, dass sogar die Zukunft der Stadtzentren neu bewertet wird. Die Corona-Pandemie lenkte den Fokus sowohl auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Mitarbeiter als auch darauf, wie und wo gearbeitet werden kann. Daraus folgt ein sehr hoher Bedarf an einem ganzheitlichen Ansatz zur Neukonzeption des Büros für das 21. Jahrhundert. Dieses Kapitel basiert auf der Mitwirkung vieler erfahrener Autoren mit Fachwissen im Bereich der baulichen und technologischen Arbeitsplatzlandschaft, unter Berücksichtigung der Faktoren Gesundheit, Wohlbefinden, Anthropologie, Verhaltensänderung und Nachhaltigkeit. Der Beitrag kommt zu dem Schluss, dass der traditionelle „One-Size-Fits-All“-Ansatz überholt ist und dass neue Perspektiven sowohl für die Bereitstellung als auch für den Konsum von Gewerbeimmobilien entwickelt werden müssen.

1 Einleitung

Dieses Kapitel soll dem Leser ein besseres Verständnis vermitteln, dass die Lage des Büromarkts im Jahr 2021 mit keiner früheren Marktabkühlung zu vergleichen ist. Angesichts der grundlegenden Nachfrageänderung im Bürosegment lohnt es zunächst, die Frage nach dem eigentlichen Zweck des Büros zu beantworten. Aufgrund der derzeitigen Umstände hat die Welt der Büroimmobilien massive mediale Aufmerksamkeit erregt, sodass in der allgemeinen Presse regelmäßig Artikel über ‚das Ende des Büros‘ veröffentlicht werden. Dies mag für sensationsheischende Schlagzeilen sorgen, doch wir sind nicht der Meinung, dass das Büro stirbt, allerdings sind weitreichende Veränderungen in der Bürolandschaft zu erwarten. Bei der ULI Europe-Konferenz im Februar 2021 wurde dies in einer Debatte zum Thema **„the office building has a strong future“** (das Bürogebäude hat eine starke Zukunft) diskutiert. Unserer Ansicht nach werden Büros nur eine starke Zukunft haben, wenn die gewerbliche Immobilienbranche akzeptiert, dass sie ihr Funktionsmuster ändern und das System zur Bauweise und Bewirtschaftung von Gebäuden erneuern muss.

Die Corona-Pandemie zwingt uns, bisher nicht dagewesene, komplexe Optionen und Szenarien zu betrachten, die uns mit echten Dilemmata in Bezug auf die Art und Weise wie wir leben und arbeiten, konfrontieren. Bei der Debatte über die Zukunft des Büros muss die Immobilienbranche akzeptieren, dass das traditionelle Bürovermietungsmodell nach der Pandemie nicht mehr langfristig praktikabel sein wird. Denn durch die Pandemie hat sich das gesamte Umfeld verändert.

1.1 Die Notwendigkeit zur Neukonzeption des Büros

Für Akteure der Angebotsseite, beispielsweise Investoren und Immobiliengesellschaften, liegt die Hoffnung darin, dass die Pandemie nicht anders als ein anderer Marktabschwung sein wird. Für manche Büromieter hat die Pandemie die Flammen der Veränderung zu einem wahren Feuersturm angefacht, wenn es um die Fragen der Talentakquisition sowie der Erlangung von Wettbewerbsvorteilen geht, während sich für andere Unternehmen die Frage ums Überleben stellt. Für diejenigen mit einem Interesse an Gewerbeimmobilien und der bebauten Umwelt ist die Logik für eine Neukonzeption des Büros möglicherweise nicht direkt offensichtlich. Viele Praktiker würden argumentieren, dass eine Sache, so lange sie nicht defekt oder funktionsuntüchtig ist, keiner Reparatur bedarf. Und so stützt sich der gewerbliche Immobiliensektor weiterhin auf die Annahme, dass Unter-