

Warum weiterhin Büros gebaut werden

Die Herausforderungen, die durch Corona auf den Büromarkt zukommen, sieht die Branche gespannt. Mit viel weniger Fläche wird man auch künftig nicht das Auslangen finden, aber der Raum wird anders verteilt.

Martin Putschögl

Braucht man in Zukunft noch neue Bürogebäude? Diese Frage drängt sich auf, wenn man das vergangene Jahr betrachtet. Der erste Lockdown ließ tausende Menschen quasi über Nacht ins Homeoffice wechseln, Büroflächen verwaisten ebenso wie Innenstädte. In den Wochen und Monaten danach wurden die Büros langsam zwar wieder voller; von einer Auslastung, die die hohen Büromieten rechtfertigte, ist man aber in sehr vielen Unternehmen auch ein Jahr nach Ausbruch der Pandemie weit entfernt.

Wie wird also die Zukunft der Assetklasse Büro aussehen?

Keine Großraumbüros mehr

Nicht so düster wie befürchtet, so lautet die Antwort von Maklern und Entwicklern in diesem Segment. Büros werden jedenfalls in Wien weiterhin gebaut. Die Neubauleistung, 2019 auf einem Rekordtief bei nur knapp 40.000 m², legte 2020 wieder deutlich auf rund 120.000 m² zu und wird heuer nochmals in Richtung 150.000 m² steigen. Zwei Drittel sind bereits vormietet.

Im Bezirk Floridsdorf baut Anton Bondi de Antoni gerade am Gewerbeprojekt Twenty One. Rund 55.000 m² Bürofläche errichtet er dort vis-à-vis der Siemens-City, ein kleiner Teil davon ist schon in Bau, der größere kommt später. „Den Unkenrufen, dass wir künftig um 30 Prozent weniger Büros benötigen, glaube ich nicht, und das merken wir auch an der Nachfrage“, sagt er ein knappes Jahr nach Beginn der Pandemie zum STANDARD. Nicht weil sich gar nichts ändern wird – sondern weil sich zwei gegenläufige Trends quasi aufheben würden. „Ja, es werden künftig weniger Menschen im Büro arbeiten. Aber einerseits funktioniert das Homeoffice nicht bei allen,



Foto: Stock

Weniger Menschen werden im Büro künftig mehr Platz brauchen, weil das Großraumbüro passé ist. Und wer ins Büro kommt, will Austausch.

und der soziale Kontakt geht dadurch verloren. Andererseits werden künftig wohl keine Großraumbüros mehr errichtet.“

Und das wiederum bedeutet: Die geringere Zahl an Menschen im Büro muss besser verteilt werden, in Einzel- oder Gruppenbüros, und sie werden ausreichend Meeting- und Kollaborationszonen brauchen – ganz nach Art der ohnehin schon vielzitierten „New World of Work“ mit ihren „Lounges“, „Work-Cafés“ und sonstigen Arbeitszonen ohne fixe Schreibtische, wo sich Menschen mit oder ohne Laptop zusammenfinden und kreativ sein oder auch einfach nur plaudern können.

Corona als Beschleuniger

Generell habe Corona vorhandene Trends verstärkt, meint auch Steven Bill Scheffler, Büroexperte bei Otto Immobilien. „Das Großraumbüro war schon davor auf dem absteigenden Ast.“ Als zu laut empfanden es schon vor der Pandemie viele, vereinzelt wurde das schon wieder umgedacht. Mit Corona kam dann

noch die Ansteckungsgefahr hinzu, die das Großraumbüro nun wie aus der Zeit gefallen erscheinen lässt.

Das sogenannte „Layout“ der Büros, also der Innenausbau, wird sich ändern, davon ist auch Scheffler überzeugt. „Gemischte Layouts sind gefragt, also Einzel-, Zweier- oder Gruppenbüros“, umringt von Kommunikationsbereichen. Und es werde ganz bestimmt nicht so sein, dass alle im Homeoffice bleiben, denn „die Leute vermissen im Homeoffice die Zusammenarbeit.“

„Das Büro als Treffpunkt für Teamarbeit wird Priorität haben“, heißt es auch beim Immo-Dienstleister CBRE. Deshalb glaubt man auch dort – so wie bei Otto Immobilien –, dass die langfristige Flächennachfrage stabil bleiben wird. Trotz Homeoffice, trotz Desksharing allenthalben. Apropos Desksharing: „Es geht nicht darum, um 20 Prozent weniger Schreibtische reinzustellen, sondern darum, mehr Arbeitsmöglichkeiten zu schaffen“, sagt Walter Hammertinger, Geschäftsführer des Entwicklers Value

One. Er baut gerade eine denkmalgeschützte Tribüne der Trabrennbahn Krieau zur eigenen Zentrale um. Dort wird es nicht weniger, sondern sogar mehr Arbeitsplätze geben – aber eben nicht mehr alle an Schreibtischen.

Arbeiten im Boutiquehotel

Die Immofinanz hatte schon vor Corona auf die „New World of Work“ reagiert und ihre Büroobjekte sukzessive nach ihrem „Myhive“-Konzept gestaltet. Dank stylischer Möbel und Lounges fühlt man sich dort jetzt eher wie in einem Boutiquehotel; Angebote für Büromieter wie Yoga und Massagen sowie Sport- und Netzwerk-Events sollen für ein neues Büroerlebnis sorgen.

Mit „Weitblick“ will man auch bei Value One an Büroprojekte herangehen, das sei bei einer „Produktionszeit“ von sieben bis acht Jahren auch gar nicht anders möglich, sagt Hammertinger. Im Viertel Zwei beim Prater plant Value One seit 2017 an einem 120 Meter hohen Büro- und Hotelurm mit dem Na-

men „Weitblick“, Baubeginn ist noch heuer, Fertigstellung nicht vor 2024. Es entstehen 22.000 m² an Büros. Hat er keine Angst, die nicht alle loszuwerden? „Nein, wir glauben an den Standort und an die Assetklasse Büro. Denn das Büro ist das Zuhause der Unternehmenskultur.“

Flexibilität, was die Möglichkeiten des Innenausbau und der Technik betrifft, müsse man als Büroentwickler schon lange bieten. „Jeder Nutzer hat andere Bedürfnisse“, und auch auf Digitalisierung lege man schon lange großes Augenmerk.

Direkt neben „Weitblick“ wird ein Wohnturm namens „Grünblick“ errichtet, nicht ganz so hoch, mit Eigentumswohnungen. Obwohl es auch in der Lobby des Büroturms Coworking-Flächen geben wird, plant man im Wohnturm eine Art Gemeinschaftsraum mit tageweise buchbaren Arbeitsplätzen. Im höherpreisigen Segment gibt es das auch schon bei anderen Projekten in Wien. Denn irgendwann fällt einem im Homeoffice daheim sogar im Wohnturm die Decke auf den Kopf.