IMMOBILIEN ZEITUNG
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der
Immobilien Zeitung Nr. 41/2023
vom 12. Oktober 2023
www.iz.de

232-KoA

Büros sind erfolgsentscheidend

Im Homeoffice ist Arbeit als sozial schöpferische Tätigkeit nicht möglich, sagt Reinhold Knodel. Der Vorstand und Eigentümer des Projektentwicklers Pandion sagt: Firmen brauchen Büros zum Überleben.

Büros stehen öfter leer als früher, Wohnungen hingegen werden gebraucht. Zudem ist es ökologisch wünschenswert, wenn einmal errichtete Substanz erhalten bleibt. Da liegt die Forderung nahe, vermehrt Büros zu Wohnungen umzubauen. Wo in zentraler Lage bestehendes Baurecht eine bessere Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht als bei einem Neubau, kann sich das durchaus lohnen. In der Regel sind die erforderlichen Eingriffe in die Gebäudegeometrie und Veränderungen in der Ausstattung jedoch so erheblich, dass sich ein Umbau kaum rechnet.

Reinhold Knodel. Quelle: Pandion, Urheber: Simon Büttner

Mit der Begründung, dass immer mehr Büros leer bleiben, weil die Angestellten ja zuhause arbeiten, wird inzwischen sogar die Relevanz von Büroentwicklungen generell infrage gestellt. Es wird gefordert, Grundstücke stattdessen für den Wohnungsbau umzuwidmen. Das Argument greift aber nicht – es sei denn, man will erreichen, dass Arbeit als sozial schöpferische Tätigkeit kaum mehr stattfindet. Ich meine, die Entwickler sollten diesem Trend mit attraktiven Büros entgegenwirken und so zur Stärkung der Unternehmensidentitäten beitragen.

Denn es gibt zwar viele Mitarbeiter, die gern im Homeoffice arbeiten. Es gibt aber auch jene, die sich zunehmend isoliert fühlen, den Teamgeist schwinden sehen und sich wieder mehr Zusammensein mit ihren Kollegen wünschen. Laut einer Studie des Fraunhofer Instituts fühlen sich 44% der Befragten im Homeoffice einsamer als im Büro. Ihnen fehlt der Austausch, der maßgeblich ist für Ideenentwicklung und Produktivitätssteigerungen. Die Wahrscheinlichkeit, einander zu treffen, steigt, wenn Mitarbeiter mehrere Tage in der Woche mehrheitlich vor Ort sind. Entscheidend für den künftigen Unternehmenserfolg sind daher konkrete Gründe, zurück ins Büro zu kommen.

Das Gros des deutschen Bürobestands hat seinen Zenit wohl leider hinter sich. Tatsächlich brauchen wir bessere Büros, in denen sich die Menschen wieder als Teil eines größeren Ganzen fühlen, für dessen Entwicklung sie sich mit ganzer Kraft einsetzen. Diese Arbeitsorte, die den unkomplizierten Austausch, gemeinsame Erlebnisse und Entspannung ebenso ermöglichen wie konzentriertes Arbeiten und die zugleich das Denken in Hierarchien und Zuständigkeiten minimieren, sind bereits im Entstehen oder schon gebaut. Viele Unternehmen haben aber noch nicht entschieden, wie viel und welche Flächen sie in den kommenden Jahren benötigen. Dringend erforderliche räumliche Umstrukturierungen werden aufgeschoben – auch auf die Gefahr hin, dass dies zulasten des Zusammenhalts und der Unternehmensentwicklung geht.