

Energie

# Konzerne und andere große Mieter entdecken die Flexibilität der mobilen Arbeit – und Milliardeneinsparpotenziale, sagt Sven Wingerter von Eurocres

Eurocres Consulting – die führende Strategieberatung im Work-Place-Management – erwartet nach Corona ein großes Bürosterben. Mindestens ein Fünftel der Büroarbeitsplätze könnten dauerhaft dem Büromarkt entzogen werden. Das sind rechnerisch 76 Millionen Quadratmeter – mehr als die Bürofläche Bayerns.



Die Frankfurter Bürowelt. Wird Corona auch hier die „Spielregeln“ verändern?  
Foto: Gerd Warda

Fast alle Büroangestellten sind derzeit im so genannten Homeoffice tätig. Die aktuelle Lage zwingt Unternehmen dazu – und sie sind arbeitsfähig. „Wer von den Angestellten möchte auf Dauer noch an den Firmenarbeitsplatz zurück, den er vor Corona verlassen hat?“, fragt **Sven Wingerter**, geschäftsführender Gesellschafter bei Eurocres, angesichts der aktuellen Situation in der Büroarbeitswelt: „Konzerne und andere große Mieter überlegen bereits, ihre angemieteten Büropaläste aufzugeben. Dass mindestens ein Fünftel der Arbeitsplätze dauerhaft dem Büromarkt entzogen wird, halten Marktexperten für realistisch. Bei 380 Millionen Quadratmetern Bürofläche hierzulande (IW, 2018) **würde also rechnerisch mehr als die gesamte Bürofläche Bayerns wegfallen – wo es immerhin 54.000 Bürogebäude gibt.**“

## 32 Millionen Deutsche arbeiten sonst an rund 27 Millionen Büroarbeitsplätzen

**Wingerter** weiter: „Rund 32 Millionen Deutsche arbeiten sonst an rund 27 Millionen Büroarbeitsplätzen. Das Arbeiten von Zuhause aus war vor Corona ein Angebot für ausgewählte Mitarbeiter, oft auch ein Zeichen von Innovation und Fortschritt. Corona hat viele Lebensbereiche verändert und zeigt, dass klassische Büroimmobilien überflüssig sein können. **Die Situation heute ist eine Chance für ein vollständiges Umdenken von Betriebsabläufen.** Großunternehmen und ihre Mitarbeiter werden mit den gewonnenen Erfahrungen andere Ansprüche an das Arbeiten haben: Die Angestellten schätzen die Freiheit und Lässigkeit. Chefs und Unternehmen wiederum haben nun die riesigen Einsparpotenziale vor Augen. Sie werden sich im großen Stil von Büroflächen trennen.“

### Jetzt WorkPlace-Daten erfassen –

### Voraussetzung für die spätere Büroplanung

Auf Büovermieter, Investoren und Projektentwickler kommt also – neben den Mietausfällen – einiges zu. Nach Corona wird der Umgang mit Büros und damit aus Investorensicht für die gesamte Assetklasse ein anderer sein: Prozesse und Aktivitäten werden zu den bestimmenden Faktoren bei der Planung – etwas, das vor Corona noch ungläubige Blicke hervorrief. **Einfach nur seine „Anzahl von Personen“ unterzubringen, wird ebenfalls der Vergangenheit angehören.** Denn Arbeitstypologien, die Individualarbeit bedeuten, benötigen keine Büros mehr – das lernen wir gerade momentan. Unternehmen sollten daher die Erfahrungen und dazugehörigen Daten jetzt systematisch erfassen – um mit ihnen die Zukunft zu gestalten.



## Das Büro braucht ein Lagerfeuer

**Wingerter** betont: „Jeder, der Zuhause arbeitet, wird auch einmal in das Unternehmen kommen. Der Chef will es, man braucht direkte Kommunikation und vom heimischen Arbeitsplatz kann man auch keine Karriere machen. Büros nach Corona werden also Orte für das qualitative Zusammenkommen, für das eine persönliche Präsenz erforderlich ist. **Die Leute werden bewusst zum Büro kommen so wie man sich um ein Lagerfeuer versammelt.** Und damit wird der typische Büroarbeitsplatz endgültig zu den Dinosauriern gehören. Frischer Wind, der **ein flexibles Kommen und Gehen ermöglicht** und Infrastrukturen vorhält, die auf Interaktion und Kommunikation geeicht sind, werden Unternehmen nach Corona neue Erfolge sichern.“

**Wingerter** abschließend: „Die absehbare Rezession befeuert den Strukturwandel: Der **klassische 10-Jahres-Mietvertrag für einen beheizten Rohbau – nur um Platz für sämtliche Mitarbeiter zu haben – wird kein Standard mehr sein.** Unternehmen werden in neue Businessmodelle und Arbeitsmethoden investieren und die teure ‚Immobilität‘ auflösen. Das Ergebnis dieses Wandels entscheidet auch über das Überleben der Firmen. Denn durch den Corona-Stillstand stehen etliche **Großunternehmen unter besonderem Kostendruck und müssen Ballast abwerfen** – zum Beispiel in Form von nicht betriebsnotwendigen Immobilien. ‚Asset light‘-Immobilienstrategien sind ab sofort keine Option mehr, sondern zwingend. Denn sie erhöhen das Finanzierungspotenzial für das Kerngeschäft und verringern Kapitalkosten. Schließlich sind die **Miete oder andere Aufwendungen für die Immobilien nach den Personalkosten oft der zweitgrößte Ausgabeposten** von Unternehmen. Ein ‚weiter so‘ ist also für Mieter und Vermieter sowie Investoren völlig ausgeschlossen. Wer Bürokonzepte von gestern und heute anbietet, aber auch anmietet, dessen Marktanteile werden drastisch schrumpfen.“

## Über Eurocres:

Eurocres Consulting ist eines der führenden europäischen Strategie-Beratungsunternehmen auf dem Gebiet des Workplace-Performance-Managements. Eurocres begleitet Unternehmen bei der Transformation in digitale, agile, effiziente und gesunde Arbeitswelten. Wir entwickeln und optimieren Büroimmobilien und Workplace-Konzepte – für Unternehmen, Projektentwickler, Vermieter und Investoren.

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

**Ansprechpartner:**  
Eurocres Consulting GmbH  
Sven Wingerter, Partner

HOME INITIATIVE EXPERTEN-BEIRAT KONTAKT



**LEITUNGSWASSERSCHÄDEN  
IN TROCKENEN TÜCHERN**

"Im Fall eines Rohrbruchs steht nicht nur meine Wohnung unter Wasser, sondern auch ich auf der Straße."  
Mieter aus Dortmund



Volltextsuche

SUCHEN

EINBRUCH-  
SCHUTZ >>

BRAND-  
SCHUTZ >>

LEITUNGS-  
WASSER-  
SCHÄDEN >>

NATUR-  
GEFAHREN >>

SCHIMMEL-  
SCHÄDEN >>