



Moderne Ausstattung, einladendes Ambiente – das sind die neuen Anforderungen an Büroräume wie hier bei HSBC Deutschland an der Hansaallee in Oberkassel.

Die Renaissance des Büros

Nach der anfänglichen Schockstarre erholt sich der Büromarkt in Deutschland langsam wieder von der Corona-Pandemie. Branchenexperten rechnen damit, dass sich die Arbeitswelt grundlegend verändern wird. Homeoffice wird auch nach der Pandemie bleiben, die Nachfrage nach hochwertigen Büroimmobilien steigen.



„Viele Unternehmen stellen ihren Flächenbedarf auf den Prüfstand. Gleichzeitig wird das Thema Wohlfühlen am Arbeitsplatz immer wichtiger.“

Max Schultheis
City Lead Düsseldorf & Rhein-Ruhr
bei CBRE Deutschland

An den Bürovermietungsmärkten zeichnen sich erste Erholungstendenzen ab. So wurden im ersten Quartal 2021 in den größten fünf deutschen Städten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München rund 534.000 Quadratmeter umgesetzt, heißt es in einer Analyse des globalen Immobiliendienstleisters CBRE. Damit lag der Büroflächenumsatz nur acht Prozent unter dem Vorjahresergebnis. Die im ersten Quartal wieder deutlich stärkere Nachfrage nach Büroflächen, die an den bei CBRE registrierten Gesuchen erkennbar wird, deutet darauf hin, dass wieder mehr und mehr Zuversicht hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklung bei den Unternehmen einkehrt und sich diese entsprechend wieder intensiver mit dem Thema Büro beschäftigen.

Deutlich schlechter sieht es derzeit allerdings in Düsseldorf aus. Nach Angaben von CBRE, dem weltweit größten Immobiliendienstleistungsunternehmen, umfasste das Bürovermietungsvolumen im ersten Quartal 2021 rund 53.600 Quadratmeter und somit 56 Prozent weniger als im ersten Quartal des Vorjahres. Grund zur Sorge bestehe jedoch nicht. Vergleicht man das aktuelle Ergebnis mit den weiteren drei Vorjahresquartalen, zeige sich laut CBRE, dass sich der Vermietungsmarkt für Düsseldorfer Büroflächen auf einem niedrigen „Pandemieniveau“ eingependelt habe. Der Büroflächenumsatz übertreffe sogar das zweite Quartal 2020 und liege nur leicht unter dem Ergebnis der beiden Folgequartale. „Die Nachfrage nach modernen, innerstädtischen Flächen übersteigt insbesondere bei größeren Flächen weiter-

hin das Angebot“, zeigt sich Max Schultheis, City Lead Düsseldorf & Rhein-Ruhr bei CBRE Deutschland, optimistisch. „Wir erwarten ein Anziehen der Vermietungsaktivitäten in den kommenden Quartalen.“

Doch wie ist der Markteinbruch in Düsseldorf zu erklären? „Weil viele Unternehmen und Investoren in der Wartestellung sind. Die Pandemie hat die Frage befeuert: Wie wollen wir in Zukunft arbeiten?“, sagt Schultheis. Er rechnet damit, dass die meisten Unternehmen ihren Mitarbeitern pro Woche ein bis zwei Tage im Homeoffice anbieten werden. Die Folge: „Viele Unternehmen stellen ihren Flächenbedarf auf den Prüfstand.“ Aussterben werde das Büro jedoch keineswegs. Im Gegenteil: „Ich glaube an eine Renaissance des Büros. Der Flächenbedarf wird sich vielleicht etwas reduzieren. Aber die Menschen wollen wieder ins Büro. Ihnen fehlt die Arbeit im Team und der persönliche Austausch mit Kolleginnen und Kollegen.“

Schultheis zufolge wird sich die Arbeitswelt insgesamt verändern. Das klassische Zweierbüro habe genauso ausgedient wie das einfache Großraumbüro. „Nachgefragt werden heute hybride Büroeinheiten, die modernes, kollaboratives und flexibles Arbeiten ermöglichen, die Besprechungszonen und Lounges bereithalten, aber auch Räume als Rückzugsmöglichkeit bieten“, sagt der City Lead von CBRE. Auch die Themen Nachhaltigkeit und „Well-Being“, also das Wohlfühlen am Arbeitsplatz, würden künftig immer wichtiger. Er ist deshalb überzeugt, dass die Nachfrage nach hochwertigen Büroimmobilien in zentralen Lagen steigen wird. „In den nächsten Jahren werden vor allem die Objekte am Markt bestehen, welche diese Kriterien erfüllen.“

Wie die Arbeitswelt der Zukunft aussehen kann, zeigt das Beispiel HSBC. Die Deutschland-Zentrale der britischen Großbank zieht derzeit von der Königsallee in einen der modernsten Bürokomplexe in Düsseldorf an der Hansaallee in Oberkassel. Rund 1.800 Mitarbeiter aus den Büros in Derendorf und weiteren Standorten in der Innenstadt sind größtenteils bereits in die neuen Räumlichkeiten auf dem Areal der ehemaligen Rheinbahn-Zentrale gezogen. Bis Ende 2021 soll dann auch der Umzug der rund 900 Mitarbeiter aus der Zentrale an der Kö folgen.

Das soeben erst mit dem DGNB Gold Zertifikat („Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen“) ausgezeichnete Gebäude entspricht modernsten Standards hinsichtlich Wärmedämmung und Energieverbrauch. Die Büroausstattung und Einrichtung richten sich nach den zeitgemäßen innenarchitektonischen Ideen des kooperativen Arbeitens, erklärt Stefan Voigt, verantwortlich für den Bereich Corporate Real Estate bei HSBC Deutschland. Auf Basis des weltweit genutzten „OpenWork“-Konzepts der HSBC-Gruppe setze das neue Gebäude maßgeblich auf Interaktion und Flexibilität, um zukünftigen Anforderungen und Arbeitsweisen bestmöglich zu begegnen.

„Mit dem neuen Gebäude haben unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter die Chance, gemeinsam noch flexibler zu arbeiten. Die Pandemie hat uns gezeigt, welche Rolle das Büro zukünftig spielen muss. Es muss ein Ort sein, um zusammenzuarbeiten, sich auszutauschen und soziale Kontakte zu pflegen“, so Stefan Voigt. Eine interne Umfrage habe gezeigt, dass viele Mitarbeiter auch weiterhin gerne im Homeoffice arbeiten möchten. HSBC Deutschland habe deshalb die Heimarbeitsregelungen erweitert und flexibler gestaltet. Das erlaube gleichzeitig, die Büroflächen in Düsseldorf noch effizienter zu nutzen.

Bis Ende des Jahres wird der Umzug von HSBC in die neuen Büroräume an der Hansaallee in Oberkassel vollzogen.



„Die Pandemie hat uns gezeigt, welche Rolle das Büro zukünftig spielen muss. Es muss ein Ort sein, um flexibel zusammenzuarbeiten, sich auszutauschen und soziale Kontakte zu pflegen.“

Stefan Voigt

Leiter des Bereichs Corporate Real Estate bei HSBC Deutschland

Was den Immobilienmarkt der Zukunft angeht, so sieht Max Schultheis die Mischnutzung als Königsweg. „Der Mix von Büro, Wohnen und Einzelhandel in einem Quartier und sogar unter einem Dach wird immer wichtiger. So machen wir unsere Städte attraktiver und erhöhen die Resilienz gegenüber wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Veränderungen. Dies erfordert aber auch mehr Flexibilität bei Eigentümern, Behörden und Nutzern – zur Kombination verschiedener Assetklassen, zu anpassungsfähigen Planungs- und Bauvorschriften und zur Offenheit gegenüber neuen Nutzungen und Nachbarn.“ Ein weiterer positiver Effekt des Nutzungsmixes: „Er reduziert unnötige Verkehrswege und bietet neue Chancen für innovative Energiekonzepte und leistet so einen wichtigen Beitrag zur Nachhaltigkeit und zum Klimaschutz – den aufkommenden Top-Themen dieses Jahrzehnts – nicht nur für die Immobilienbranche!“

CHRISTIAN HENSEN ■

