

## Die Zukunft wird flex

**S**teht den Flächen-on-Demand ein Boom bevor? Das hängt davon ab, ob man unter ‚Flex Office‘ das Geschäftsmodell eines Büroflächen-Dienstleisters oder zweitens die Bürostrategie eines Unternehmens versteht. Schon vor der Pandemie hat sich das Anmietungsvolumen der Flex-Office-Anbieter in Deutschland reduziert. „Gleichzeitig gewinnen innerhalb der Unternehmen flexible Büroflächen als Teil einer ‚New Work Strategy‘ an Bedeutung“, sagt Dr. Jan Linsin, Head of Research, CBRE Deutschland.

Die Deutsche Telekom etwa geht davon aus, dass sich nach der Pandemie der Trend zum hybriden Arbeiten verstärkt. Daher will der Konzern künftig zwar Flächen reduzieren, gleichzeitig aber Büros

zu Orten der Begegnung, des Austauschs und der Förderung von Kreativität umgestalten. „Unsere Büros werden Orte der Begegnung und kooperativen Zusammenarbeit sein. Arbeiten wird anlassbezogener. Während die konzentrierte Arbeit an einer Präsentation durchaus per Homeoffice stattfinden kann, ist es für den kreativen Austausch meist effektiver, sich im Büro zu treffen“, so Christian Schwolow, Pressesprecher der Telekom. „Der Schlüssel zu einer erfolgreichen hybriden Welt ist das Thema Selbstbestimmung bei den Mitarbeitenden. Das bedeutet, ihnen zu überlassen, wann und wo sie wie arbeiten. Dies wird zu einer Erhöhung der Produktivität führen. Wird hingegen zu viel vorgegeben oder aufgetrocknet, wird es den umgekehrten Effekt geben“, schätzt Eva Seeber, Executive Director Corporate Solutions bei Corpus Sireo Real Estate, die aktuelle Entwicklung des „Work from anywhere“-Trends ein.

### Flex Office Center boten während der Pandemie rasch gute Lösungen

Für die Kölner Immobilieninvest- und Entwicklungsgesellschaft Art-Invest, die eine Beteiligung am Coworking Anbieter „Design Offices“ hält, wird hybrides Arbeiten künftig sogar an drei Orten stattfinden. „Wir werden sowohl in unserem Zuhause als auch im klassischen Büro sowie an dritten Arbeitsorten wie Flex Offices und Coworking Spaces arbeiten“, sagt Christian Krauss, Head of Office & New Work. Während Unternehmen laut Krauss ihr Büro der Zukunft häufig auf eigenen Flächen umsetzen und dafür oft gemeinsam mit Coworking-Anbietern als Beratern neue Konzepte entwickeln, wächst seit einigen Jahren auch das Angebot spezieller Flex-Office-Betreiber.



Insgesamt verzeichnete der deutsche Markt im Jahr 2020 knapp 139.000 Quadratmeter neue Flex-Office-Bürofläche, wodurch sich die Gesamtfläche auf mehr als 1.332.000 Quadratmeter erhöhte, gibt das spezialisierte Beratungsunternehmen AllOfficeCenters in seinem aktuellen Marktbericht an. Hauptgrund für die ungeminderte Bedeutung von Flex Office Centern sei während der Pandemie die hohe Beweglichkeit gewesen. Unternehmen seien von heute auf morgen mit völlig veränderten Arbeitsbedingungen konfrontiert worden. Flex Offices hätten hierfür rasch gute Lösungen geboten.

Stark im Markt zeigt sich etwa die IWG International Workplace Group mit ihren Marken Regus und Spaces. Daniel Grimm, Development Director Germany bei IWG, sieht sich als „weltweit einzigen Anbieter, der Unternehmen globale Lösungen für hybrides Arbeiten bereitstellen kann. An vielen Standorten übersteigt die Nachfrage nach flexiblen Bürolösungen bei uns das bestehende Angebot deutlich. Wir möchten unser Netzwerk daher zügig weiter ausbauen und suchen hierfür neue Standorte“.

Die Covid-19-Pandemie bedeutet vor allem für Großunternehmen ein Umgestalten ihrer Flächenpolitik. Ein Teil der Nachfrage im Büroimmobilienmarkt verschiebt sich in Richtung „Flex Office“-Konzepte.

## 139.000

Insgesamt verzeichnete der deutsche Markt im Jahr 2020 knapp 139.000 Quadratmeter neue Flex-Office-Bürofläche, wodurch sich die Gesamtfläche auf mehr als 1.332.000 Quadratmeter erhöhte.

Quelle: Marktbericht AllOfficeCenters

Was sich beim Thema Flex Office durchsetzen wird, ist offen. Ihre neuen Arbeitswelten werden einige Unternehmen selbst erschaffen, andere werden sie im Markt anmieten. Corpus-Sireo-Frau Eva Seeber ist sich sicher, dass „eine hybride Arbeitswelt unter Einbezug von Flex Spaces ein entscheidender Erfolgsfaktor ist, der den Unternehmen die nötige Flexibilität und Luft zum Atmen gibt, um Neues auszuprobieren“.

### Bürogebäude mit flexiblen Coworking-Anteilen oder Wohnareale mit integriertem Coworking

Und Seeber geht noch weiter: „Die ‚15-Minuten-Stadt‘, Sharing, Co-Living und Coworking sind alles Konzepte, die dafür sprechen, nicht sortenrein zu denken. Durchmischung ist attraktiv und zukunftsfähig. Dementsprechend sind Bürogebäude mit flexiblen Coworking-Anteilen oder Wohnareale mit integriertem Coworking künftig Teil einer hybriden Arbeitsgestaltung. Gerade für Entwickler und Investoren, die viele Jahre in die Zukunft denken müssen, bleibt dies ein spannendes Feld.“

Yvonne Hoberg, Köln

#### AUTORIN



**Yvonne Hoberg** ist Inhaberin von GLOWING MIND Communications & Transformation. Sie unterstützt die Immobilienbranche in wertebasierter Ausrichtung Themen: Wandel, Haltung und Nachhaltigkeit.

„War in den letzten Jahren zumeist das Wachstum der Unternehmen bedeutender Grund für die Flex-Office-Nachfrage, so brauchten Unternehmen 2020 vor allem die Möglichkeit, ihre Mitarbeitenden flexibel zu planen“, so der AllOfficeCenters-Report für Deutschland. Die Anzahl der Arbeitsplätze, die Aufteilung der Büros, ein Büro in der Nähe des Wohnortes oder ein Standortwechsel seien Kriterien gewesen, die nun vor allem flexible Vertragslaufzeiten brauchten. „Auch wenn die Auslastung der Flex Office Center von 93 Prozent auf durchschnittlich 79 Prozent zurückging, kam es kaum zu Corona-bedingten Schließungen von Centern. Schon der zweite Lockdown im Winter zeigte deutlich weniger Auswirkungen als das Frühjahr, da sich viele Unternehmen bereits auf die neuen Arbeitsbedingungen unter Covid eingestellt hatten“, gibt der Marktbericht an.

„Gemäß einer unserer Umfragen planen 86 Prozent unserer Kunden, die Büros nutzen, flexible Flächen in ihre Immobilienstrategien einzubeziehen“, sagt CBRE-Researcher Dr. Jan Linsin.

Eine JLL-Studie kommt zum Ergebnis, dass bis 2030 rund 30 Prozent aller Büroflächen flexibel genutzt werden. Denn Unternehmen mieten externe Flex Offices oder Coworking Spaces auch wegen ihrer modernen digitalen und technischen Ausstattung an, die für den Austausch in hybriden Arbeitswelten benötigt wird. Dennoch dürfte laut Jan Linsin auch „der klassische Büroflächen-Bedarf insgesamt eher zunehmen, gerade in den Top-7-Städten. Denn nicht nur die größere Flächenbedarf moderner Bürokonzepte den zu erwartenden Trend von ein bis zwei Tagen Homeoffice pro Woche auch nach der Pandemie mehr als aus, auch die Anzahl der Bürobeschäftigten dürfte weiter ansteigen“, so der Researcher.

New-Work-Spezialist Krauss prognostiziert: „Große Unternehmen werden versuchen, Leerstände an Flex-Office- oder Coworking-Betreiber unterzuermieten, die dort ihre ‚Shared Space‘-Modelle umsetzen und Nutzern mit Services den Weg zurück ins Büro erleichtern. Oder die Unternehmen lassen sich eigene Lösungen von Coworking-Spezialisten aufbauen“, so der Art-Invest-Experte.



„Den Mitarbeitenden ist zu überlassen, wann und wo sie wie arbeiten. Dies wird zu einer Erhöhung der Produktivität führen.“

Eva Seeber, Executive Director Corporate Solutions Corpus Sireo Real Estate