

Corona, Bremsspuren im Büromarkt und neue Chancen

Ein Stimmungsbild im Sommer 2020

Alles anders seit März

Seit März 2020 ist Corona das bestimmende Thema. Zunächst als Kollateralschaden befremdlicher asiatischer Essgewohnheiten mit Unverständnis belächelt, klopfte das Virus via Karneval in Heinsberg und die Party-People in Ischgl plötzlich an die eigene Haustür. Kontaktlos von heute auf morgen wurde zum ersten Stresstest, gerade in großen Unternehmen. Als Kleinunternehmer mit einem Büro, das schon seit vielen Jahren am Wohnhaus angedockt ist, war „Homeoffice“ für mich keine Herausforderung. Doch vielerorts hieß es plötzlich entnervt: *„Kurzarbeit, Homeoffice, Zwangsurlaub, nicht erreichbar, keine Serveranbindung, das Notebook mit MS Teams ist noch nicht geliefert...“*

Der organisatorischen Stotterbremse folgte der Stillstand in fachlicher Hinsicht: Projekte mit Systemgastronomie, Serviced Apartments oder Hotellerie, Ansprache von Investoren für Büro-Projekte an Standorten außerhalb der Big Seven, gewerbliche Vermietungen allgemein? Dafür stehen seit Monaten die Ampeln auf Gelb oder Rot. *„Derzeit keinen Kopf dafür...“*, *„Mal sehen, wie es weitergeht...“*, *„Erstmal warten, wie die Auftragslage wird...“* sind noch die hoffnungsvolleren Aussagen. Zum Glück laufen in Deutschland die Baustellen weitgehend störungsfrei, so dass Projekte, die bis inklusive 1. Quartal vermietungsmäßig abgeschlossen werden konnten, nach jetzigem Stand pünktlich realisiert werden können. Und danach?

Der große Stillstand, insbesondere auf dem Büromarkt?

Das Büros künftig auf breiter Front überflüssig werden und nach Corona alle Home-Worker an ihren Esszimmertischen sitzen bleiben, bezweifle ich. Dafür müssten sehr viel mehr Wohnungen mit entsprechenden räumlichen Voraussetzungen verfügbar und bezahlbar sein. Und die fehlen, aus verschiedenen Gründen.

Dort, wo es die Wohn- und Familiensituation erlaubt, hat jedoch ein Umdenken eingesetzt. So erzählte mir der Mitarbeiter eines großen Maklerhauses, dass er mit Erfolg um Anpassung seines Arbeitsvertrages gebeten hat, um künftig 2-3 Tage die Woche von zuhause arbeiten zu können. Drei Monate Homeoffice haben die Erkenntnis gebracht, dass der entspannte Morgenkaffee zuhause im Vergleich zu täglich 2,5 Stunden im Stau um Frankfurt ein deutliches Plus an Lebensqualität ist. Vor März war das kein Thema.

Trotzdem: Büros sind mehr als nur ein Arbeitsplatz, ebenso wie ein Eigenheim mehr als nur ein Unterstand für die Möbel und Wetterschutz für die Familie. Hier wie dort geht es auch um Prestige und Statement, soziales Miteinander, informellen Flurfunk und den Geistesblitz beim gemeinsamen Pausenkaffee. Das wollen und sollten sich Unternehmen wie Mitarbeiter nicht nehmen. Für das stationäre Büro als Zentrum der Erwerbstätigkeit sehe ich daher die Zeit noch lange nicht abgelaufen.

Corona ist nicht alles

Für die gesamte Wirtschaft und auch jeden Privathaushalt könnte es bald existenziell werden, über die Zeit der Stoffmasken hinaus zu denken. Wenn wir, wofür leider vieles spricht, am Beginn einer Rezession stehen, müssen heutige Selbstverständlichkeiten auf den Prüfstand der Sinnhaftigkeit gestellt werden.

Wieder das Beispiel Büros: Beim Blick auf Grundrisse, in denen 40% der Mietfläche für interne Veranstaltungsräume, Chillout-Lounges, Kickertische und Kaffeeküchen draufgehen, fragt man sich, ob die solchen Aufwand einfordernden Arbeitnehmer noch realisieren, dass es sich hier primär um einen letztlich vom Kunden finanzierten Ort handelt, an dem die nächste eigene Gehaltszahlung erwirtschaftet werden muss. Zwölf Jahre Aufschwung haben die Anspruchshaltung enorm verstärkt. Das gilt für Unternehmen, aber auch für Privathaushalte. Es erscheint gar nicht so schlecht, dass erstmal die Sektflaschen geschlossen bleiben und überall etwas spitzer gerechnet wird.

Krisen bieten Chancen

„*Stay alert, stay alive!*“ lautete in den 80ern ein Radio-Jingle auf dem Sender BFBS, der in meiner Heimatstadt Paderborn mit seiner großen britischen Garnison gern gehört wurde. Damals eine Warnung vor Bombenlegern der IRA, um das eigene Leben zu schützen. Heute kann man das auf Firmen und Privathaushalte gleichermaßen übertragen. Die Entwicklung beobachten, unnötige Risiken vermeiden, Kosten im Griff behalten und Unnötiges aussortieren. Vielleicht liegt gerade in der Reduktion auf das Wesentliche eine Chance.

Für die Immobilienbranche zum Beispiel: Mehr Häuser und Wohnungen mit intelligent integrierten Teilzeit-Arbeitsplätzen, die konzentriertes Arbeiten auch in Haushalten mit anwesenden Kindern oder Partnern ermöglichen. Oder Arbeitswelten, die für turnusmäßigen Wechsel von Präsenzarbeit und Homeoffice optimiert sind. Von den Chancen in nahezu allen Facetten der Logistikimmobilien einmal ganz abgesehen.

Haben auch Sie eine Idee, aus denen Chancen erwachsen können? Lassen Sie uns gern darüber reden.

Und vor allem: Bleiben Sie gesund, vorsichtig und zuversichtlich!

Herzliche Grüße Ihr



Hubert Querüber
Secureal Immobilieninvestment GmbH
querueber@secureal.de | www.secureal.de | 05252 – 970 434