

Schafft das Home Office das Büro ab?

Reto Grunder, Chief Investment Officer von PSP Swiss Property, über die Zukunft des Büros in der Nach-Corona-Zeit.



Interview mit Reto Grunder
Chief Investment Officer
PSP Swiss Property

Herr Grunder, seit dem Ausbruch der Corona-Krise hat das Home Office an Bedeutung gewonnen. Sehen wir das Ende des typischen Büros in der Stadt?

Grunder: Vor der Corona-Krise war das Home Office kaum ein Thema. Mit dem Lockdown Mitte März verlegte eine Mehrheit der Beschäftigten im Dienstleistungsbereich ihren Arbeitsplatz von heute auf morgen nach Hause. Seit Mitte Juni kehren die Leute zwar nach und nach in ihre Büros zurück, viele grössere Unternehmen sind aber nach wie vor im Split- oder im teilweisen Home Office, vor allem auch weil wegen der Platzverhältnisse im Büro die Abstands- und Hygieneregeln schwierig einzuhalten sind. Das Virus ist noch präsent und wir befinden uns noch immer in einer besonderen Lage. Dennoch bin ich überzeugt, dass das Büro als produktiver, kreativer und sozialer Treffpunkt seine Bedeutung nicht verlieren wird.

Aber der Bedarf nach Büroflächen dürfte sinken, wenn längerfristig mehr Leute im Home Office sind.

Grunder: Wüest Partner hat im Juni 2020 bei 500 Schweizer Unternehmen eine Umfrage zum Home Office und dem voraussichtlichen Büroflächenbedarf in den kommenden zwei Jahren durchgeführt. Das Umfrageresultat war, dass künftig 25 bis 30% aller Büroarbeiten im Home Office verrichtet werden; gleichzeitig stellte sich aber auch heraus, dass der Flächenbedarf mehr oder weniger stabil bleiben wird. Das deckt sich überwiegend mit den Reaktionen unserer Mieter. Natürlich gibt es Unternehmen, die wegen der reduzierten Auftragslage und erzwungenem Home Office aktuell eher über zu viel Bürofläche verfügen. Es fragt sich jedoch, wie viele Unternehmen aufgrund des vergangenen halben Jahres Entscheidungen fällen, die nicht leicht rückgängig gemacht werden können.

Derzeit sind es hauptsächlich grosse Tech-Firmen, die aufgrund der aktuellen Situation teilweise sogar zu 100% auf Home Office setzen. Diese Firmen sind eher im Aufbau und auch aktiv auf Talentsuche. Neue Mitarbeiter werden auch deshalb im Home Office gesucht und eingestellt, weil die Situation nach wie vor sehr angespannt ist. Man muss sich auch vor Augen halten, dass in den Wirtschaftszentren der USA oder auch Englands die Dichteverhältnisse im Zentrum und unterwegs dorthin akzentuierter und die Pendelwege deutlich länger sind als in der Schweiz. Mir scheint, dass die Home-Office-Diskussion derzeit allzu «schwarz-weiss» geführt wird. Letztlich wird auch künftig entscheidend sein, wie die Unternehmen ihre Ziele längerfristig am besten erreichen. PSP Swiss Property hat ihre Büro- und Geschäftsliegenschaften vorwiegend an erstklassigen innerstädtischen Lagen. Hier stellen wir keine Tendenz zur Flächenreduktion fest.

Ist das nicht «wishful thinking»?

Grunder: Zumindest haben wir bis heute keine solche Evidenz. Denkbar ist, dass durch einen Anstieg beim Home Office der Flächenbedarf innerhalb des Büros für die

effektiven Arbeitsplätze – Pulte, Ablagen usw. – sinkt. Nicht erst seit Covid beobachten wir indessen, dass es einen Bedarf an grösseren Begegnungszonen und gemeinschaftlichen, multifunktionalen offenen Meeting-Gelegenheiten gibt. Wie gesagt: Wir befinden uns noch nicht im Normalzustand, der erst mit dem Verschwinden oder nachhaltigen Eindämmen des Virus wieder einkehren wird. Je länger dieser Zustand anhält, desto besser werden wir uns mit der Situation arrangieren.

Sie sehen somit keine Probleme auf sich zukommen?

Grunder: Das Produkt und die Qualität der angebotenen Fläche werden noch wichtiger: Ausreichend Platz, Sicherheit, Lärmisolation, Helligkeit, aber auch Fragen der Nachhaltigkeit und des Energieverbrauchs rücken mehr ins Zentrum und haben für unsere Mieter zunehmend Priorität. Erhalten wir heute nach einer jahrzehntelangen Miete Fläche zurück, müssen wir viel mehr Überlegungen anstellen als noch vor 15 Jahren. Die Unternehmen und ihre Mitarbeitenden wünschen vermehrt auch Räumlichkeiten, in denen sie sich mit ihren Kollegen in einem informellen Rahmen austauschen können. Wir sehen das ganz konkret in unseren eigenen Gemeinschaftsräumen, der Küche und dem Fitnessraum, die bei den Mitarbeitenden überaus beliebt sind. Bei Flächenprodukt und -qualität sehen wir grosses Potenzial, gerade auch für unser Unternehmen.

Wo sehen Sie die Vorteile des Home Office?

Grunder: Der Arbeitsweg und der damit verbundene Stress fallen weg, die Mitarbeitenden gewinnen Zeit und Flexibilität. Gewisse Arbeiten, die besonders viel Konzentration und Ruhe erfordern, sind im Home Office möglicherweise effektiver zu erledigen als in einem Grossraumbüro mit viel Betrieb. Tatsache ist, dass wir heute technisch in der Lage sind, ortsunabhängig zu arbeiten, sei das nun zu Hause oder auch

unterwegs. Corona hat gezeigt, dass die Kommunikation und das Arbeiten von zu Hause aus funktioniert, sofern man entsprechend ausgerüstet ist. Diese Erkenntnis ist für die Unternehmen wichtig und gibt Sicherheit. Einen weiteren Vorteil sehe ich darin, dass die Corona-Krise vielen Unternehmen einen Digitalisierungsschub verliehen hat; dies kann ich auch bei uns feststellen. Diskutierte man vor einem halben Jahr noch, ob dies oder jenes wohl technisch möglich sei, stellt sich heute jeweils nur noch die Frage, bis wann eine neue Anwendung eingerichtet ist. Der grösste Vorteil in der aktuellen Situation ist sicherlich schlicht der Schutz vor einer Ansteckung.

Sehen Sie Nachteile?

Grunder: Durchaus. Ich denke an ganz praktische Aspekte wie zum Beispiel die Ausstattung. Ein ideal eingerichteter Arbeitsplatz mit dem notwendigen Material, ergonomischem Bürostuhl, eventuell einem Stehpult, stabilem IT-System mit Gewährung der Cybersicherheit usw. sind im Büro eine Selbstverständlichkeit, im Home Office aber nicht ohne Weiteres gegeben. Selbst wenn der Arbeitgeber dafür besorgt ist – es leben nicht alle Leute in Verhältnissen, die Home Office problemlos ermöglichen. Und die allgemeinen Arbeitgeberpflichten gelten im Home Office wie auch im Büro. Eine weitere Schwierigkeit ist der Umgang mit sensiblen Daten, «clear-desk policy» usw., die bei den Mitarbeitenden zu Hause auch gelten müssen. Generell besteht auch ein Risiko, dass Arbeitsalltag und Privatleben noch stärker verschwimmen, was für die Mitarbeitenden eine Belastung darstellen kann, weil sie kaum mehr abschalten können und die Erreichbarkeitserwartung eher steigt. Vereinsamung kann auch ein Thema sein – in der Schweiz haben wir immerhin rund einen Drittel Einpersonenhaushalte.

Ganz grundsätzlich denke ich, dass Produktivität, Kreativität und Innovationskraft leiden, wenn die spontane Interaktion im Büro wegfällt. Technologische Möglichkeiten wie Videokonferenzen, Screensharing oder das gleichzeitige Bearbeiten von Dokumenten erlauben heute zwar völlig andere Dimensionen der Zusammenarbeit, gerade auch über verschiedene Standorte hinweg. Insbesondere während des Lockdown waren sie enorm wertvoll. Ich bin jedoch überzeugt, dass der Austausch von Mensch zu Mensch nicht abgelöst wird.

Wie wirkt sich das Home Office auf die Unternehmen aus?

Grunder: Die längerfristigen Auswirkungen sind noch kaum abschätzbar. Überzeugt bin ich, dass es viel schwieriger ist, Firmenkultur und -werte zu vermitteln, wenn Home Office sehr stark verbreitet ist, gerade auch bei der Einführung und Einarbeitung neuer Mitarbeitenden. In diesem Bereich, wo es ja auch stark um zwischenmenschliche Aspekte und den Umgang miteinander geht, können technologische Hilfsmittel den persönlichen Austausch kaum oder nur bedingt ersetzen. Ich behaupte nicht, dass dies virtuell unmöglich ist, aber die Bindung zum Unternehmen definiert sich nicht über die Arbeit allein. Wenn ein Unternehmen stark auf Home Office setzt, müssen Führungskräfte in Sachen Kommunikation und Information umdenken. Der Austausch muss viel stärker institutionalisiert werden, damit der Draht zu den Mitarbeitenden nicht verloren geht. Das ist nicht zu unterschätzen und auch mit Aufwand und Kosten verbunden – ein weiterer Hinweis darauf, dass mit der Verlagerung ins Home Office nicht einfach per se gespart werden kann.

Wie waren Sie eigentlich selber auf den Schock von Mitte März vorbereitet?

Grunder: Wir hatten das «Glück», dass wir aus einer Position der Stärke heraus in diese Ausnahmesituation gerieten – mit einer soliden Bilanz und Finanzierung, einem Qualitätsportfolio mit tiefem Leerstand und vor allem mit engagierten Mitarbeitenden. Ende 2019 wurden wir aufgrund einer anonymisierten Mitarbeiter-Befragung als «Great Place to Work» zertifiziert. Dies bestätigte uns in unserer Unternehmenskultur und gab uns letzten Frühling zusätzliche Sicherheit, die plötzliche Umstellung zu bewältigen. Zudem erlaubten uns unsere Infrastruktur und die Ausstattung der Mitarbeitenden sofort auf Home Office umzustellen, so dass wir den Betrieb problemlos weiterführen konnten.

Wie haben Sie auf die Ankündigung des Lockdowns reagiert?

Grunder: Wir haben die Vorgaben des Bundesrats sofort umgesetzt. Rund 80% der Mitarbeitenden arbeiteten in dieser Zeit im Home Office, obwohl dies für uns alle Neuland war. Dank hervorragender IT-Unterstützung hat das bestens geklappt. Bei allem darf man nicht vergessen, dass in dieser Zeit auch die Schulen geschlossen waren und ein

Teil der Mitarbeitenden nebst der Arbeit noch die Kinderbetreuung und das Home Schooling organisieren mussten. Das war eine riesige Herausforderung. Im Büro blieben nur Mitarbeitende mit direktem Kundenkontakt oder besonderen Aufgaben. Sie wurden durchgehend mit allem Notwendigen versorgt, z.B. Essenslieferungen, Parkmöglichkeiten und allem, was zur Einhaltung der Hygiene- und Sicherheitsmassnahmen nötig war. Seit Mitte Juni sind nun wieder alle im Büro – nach meiner Wahrnehmung alle glücklich, wieder im Kreis ihrer Kolleginnen und Kollegen zu sein.

Was sind Ihre Lehren aus dem Lockdown für Ihr Büroangebot?

Grunder: Wir müssen unseren potenziellen zukünftigen Mietern auch weiterhin hochwertige Büroräumlichkeiten mit flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten anbieten. Auch bei der Anordnung der verschiedenen Zonen innerhalb des Büros machen wir uns Gedanken, damit das Büro auch in einer Covid-Situation uneingeschränkt nutzbar bleibt. Wir möchten hier für unsere Mieter noch mehr Partner und Dienstleister werden. Wir sehen uns auch bestärkt in unserer Strategie, uns auf zentrale Lagen zu konzentrieren, die mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar sind und möglichst auch Parkmöglichkeiten bieten. Wir sind überzeugt, dass die Unternehmen und ihre Mitarbeitenden es letztlich schätzen, wenn sie in einer Umgebung mit «Points of Interest» arbeiten können, wo sie Gastronomieangebote und Einkaufsmöglichkeiten vorfinden. Dies macht das Gesamtpaket «Büro» auch weiterhin attraktiv.

Wer gewinnt langfristig, Büro oder Home Office?

Grunder: Ich denke, dass man nicht von Gewinnern und Verlierern sprechen kann, wir werden weiterhin beides sehen. Die Arbeitsform muss letztlich eine Win-Win-Situation für Arbeitnehmer und Arbeitgeber ergeben. Ob das dicht besetzte Grossraumbüro post-Covid eine Zukunft hat, ist schwer zu sagen. Co-Working-Arbeitsplätze werden sich sicher weiter etablieren, auch als Ergänzung zu herkömmlichen Arbeitsplätzen, möglicherweise auch als Zwischenwelt zwischen Büro und Home Office, sei dies regional oder zentral. «Das Büro» als ein von zu Hause getrennter Arbeitsraum wird jedenfalls so schnell nicht verschwinden.

reto.grunder@psp.info / www.psp.info