

Die Büroarbeit wird neu erfunden

Raumkonzepte für Arbeitsmodelle nach der Pandemie erfordern viel Vorbereitung

Mit dem Ausklingen der Pandemie rückt der Zeitpunkt näher, an dem die Mitarbeitenden wieder in ihre Büros zurückkehren. Viele Unternehmen planen jetzt hybride Arbeitsmodelle, also eine Mischung aus Büropräsenz und Homeoffice. Das hat Auswirkung auf die Nutzung der Büroräumlichkeiten. Neben Kostensenkung und Flexibilität für Mitarbeitende führen offene oder geteilte Büroflächen zur Förderung von Austausch und sozialem Miteinander.

Für neue Raumnutzungs- und Gestaltungskonzepte ist eine eingehende Analyse unabdingbar. Ein großes Softwareunternehmen etwa hat dafür die Erfahrungen der Mitarbeiter für die Zeit vor und während der Pandemie evaluiert: Teams wurden zu ihrer Arbeitsweise, zum Konzentrations- und Kommunikationsbedarf, zur Meetingkultur und Vernetzung im Unternehmen befragt. Solche Erkenntnisse helfen dabei, den Workflow zu optimieren und das richtige Maß an Homeoffice zu finden.

Bei der Planung sollten Arbeitgeber die Auswirkungen auf die eigene Unternehmenskultur im Blick haben. So hat sich eine Düsseldorfer Kanzlei für ihre neu angemieteten Büroflächen vorab die Frage gestellt, was die Mitarbeiter benötigen, um erfolgreich, produktiv und gesund arbeiten zu können, und wie das Büro gestaltet sein sollte, damit sich die Mitarbeiter mit dem Unternehmen und seiner Kultur identifizieren können.

Die wichtigste Erkenntnis: Der interdisziplinäre Austausch musste verbessert, die Unternehmenskultur räumlich sichtbar und erfahrbar gemacht werden. Dazu müssen Büroräume stärker als zuvor zu einem attraktiven Ort werden. Im nächsten Schritt werden konkrete Maßnahmen und Ziele für die Veränderung definiert.

Vor der Umsetzung konkreter Änderungsmaßnahmen besonders in größeren Unternehmen sollten Testphasen mit kleinen Modellflächen stattfinden. Die so gewonnenen Erkenntnisse helfen dabei, die Akzeptanz für Veränderung zu steigern und kostspielige Fehler zu vermeiden.

Insbesondere sollten Arbeitgeber die Homeoffice-Situation der Mitarbeiter berücksichtigen, denn ein hybrides Arbeitsmodell stellt keine zeitlich befristete Lösung mehr dar. Bei regelmäßiger Tätigkeit im Homeoffice sollten ergonomische Möbel für den Gesundheitsschutz bereitgestellt werden.

Schließlich sind bei Überlegungen zu hybriden Arbeitsmodellen arbeits- und mietrechtliche Aspekte zu berücksichtigen. Ob und inwiefern neue Bürokonzepte im Betrieb eingeführt werden, entscheidet grundsätzlich der Arbeitgeber. Bei Bürokonzepten wie Desksharing und Open-Workspace-Arbeitsplätzen hat der Arbeitgeber besondere Arbeitsschutzpflichten zu beachten. Nicht nur in Pandemiezeiten ist hierbei verstärkt auf die Einhaltung von Hygienestandards am Arbeitsplatz zu achten. Besteht ein Betriebsrat, so ist dieser gegebenenfalls bei der Einführung neuer Bürokonzepte zu beteiligen. Durch einen Mitbestimmungsprozess verursachte zeitliche Verzögerungen müssen bei Planungen entsprechend einkalkuliert werden.

Sollen Open Workspaces an Orten errichtet werden, an denen sich vorher Einzelbüros befanden, so sollte ein Blick in den Mietvertrag geworfen werden. Bauliche Veränderungen bedürfen zumeist der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Bei Einholung dieser Zustimmung sollten Rückbauthemen am Ende der Mietzeit mitbedacht und in Form eines Nachtrages zum Mietvertrag geregelt werden. Rein mündliche Absprachen sollten hingegen vermieden werden: Bei Mietverträgen, die für länger als ein Jahr geschlossen worden sind, führt eine Verletzung der gesetzlich vorgesehenen Schriftform zu einer vorzeitigen Kündigung des Mietvertrages.

Hybride Konzepte führen zwangsläufig zu einem veränderten Flächenbedarf. Bestandsmietverträge sollten an die veränderten Bedürfnisse angepasst werden. Einvernehmliche Lösungen mit dem Vermieter sind möglich, für den Vermieter aber meist nur dann von Interesse, wenn er einen wirtschaftlichen Ausgleich erhält. Hierzu kann ein Nachmieter für die frei gewordene Fläche gestellt oder eine Abstandszahlung getätigt werden. Alternativ ist eine (Teil-)Untervermietung prüfungswürdig.

Bei Neuanmietungen können zur Sicherung einer zukünftigen Multifunktionalität der Mieträumlichkeiten bestimmte Umbaumaßnahmen etwa für Single-Office-Strukturen oder Coworking Areas im Mietvertrag erlaubt werden und bei einer "Vermietung vom Reißbrett" bereits planerisch vorgesehen werden. Hat der Mieter eine gute Verhandlungsposition, kann er sich Sonderkündigungsrechte einräumen lassen, sowohl zur Verkürzung der Mietzeit als auch zur Mietflächenreduzierung. Umgekehrt sind Optionen auf Erweiterungsflächen denkbar.

Die Einführung neuer, innovativer Bürokonzepte bietet grundsätzlich viele Vorteile für Unternehmen: Neben Kostensenkungen und mehr Flexibilität für Arbeitnehmer führen offene oder geteilte Büroflächen zur Förderung des Austauschs und sozialen

Miteinanders, aber auch zur Identitätsbildung des Unternehmens. Die Einführung neuer und flexibler Arbeitsplätze erfordert aber von den Unternehmen zunächst ein gewisses (Analyse-)Investment.


Verena Hasiewicz ist Organisationsberaterin und Gesellschafterin im Innenarchitekturbüro raum.atelier, Düsseldorf. Stefanie Minzenmay ist Partnerin und Rechtsanwältin der Kanzlei Oppenhoff in Köln.

Quelle:	Frankfurter Allgemeine Zeitung, 09.07.2021, Nr. 156, S. I3
Ressort:	Seitenüberschrift: Immobilien Ressort: Immobilienmarkt
Branchen-Code:	6500 Immobilienwirtschaft
Sic-Code:	S6512 Verpachtung, Vermietung von Gebäuden (ohne Wohngebäude)
Sach-Codes:	BAUW Bau- und Wohnungswirtschaft JUST Justiz ARBT Arbeit
Dokumentnummer:	FD1202107095000390330786

Dauerhafte Adresse des Dokuments:

https://oppenhoff.genios.de/document/FAZ_d9b1315de2fd19e3a92d40c3b36815b037da4b44

Alle Rechte vorbehalten: (c) F.A.Z. GmbH, Frankfurt am Main

 © GBI-Genios Deutsche Wirtschaftsdatenbank GmbH