# Zeiten des Wandels sind Zeiten für neue Chancen – die Immobilienbranche im Wandel

**Der 16. Internationale Facility Management Kongress an der TU Wien**

Seit Covid-19 sind Homeoffice und hybride Arbeitswelten nicht mehr aus unserem Alltag wegzudenken. Aber auch Nachhaltigkeit gewinnt wesentlich an Bedeutung und nicht erst seit der EXPO Real ist ESG in aller Munde. Zugleich setzen die höheren Zinsen und die erheblich gestiegenen Baukosten der Branche zu. Das ist derzeit an den Problemen bei namhaften Developer\*innen klar erkennbar.

Wie können wir diese Chancen nützen – Das war das Thema am 16. IFM Kongress an der TU Wien. Bereits vor drei Jahren hat Prof. Alex Redlein auf diesem Kongress eine Reduktion der Büroflächen und neue Anforderungen an deren Qualität vorhergesagt. Nun bestätigen auch andere Studien diese Aussagen. **Stefan Wolter,** Head of Global Real Estate Management, thyssenkrupp Services GmbH (DE) erläuterte, dass sich die zukünftige Arbeitgeber\*innenattraktivität maßgeblich an Angeboten zum „hybriden Arbeiten“ ausrichten wird und thyssenkrupp auch die Effizienzpotentiale und CO2-Einsparungen damit lukrieren kann. Zugleich aber vermissen viele Mitarbeiter\*innen den persönlichen Kontakt. Daher ist sein Ziel, Agilität zu steigern, die Potentiale der Mitarbeiter\*innen zu heben und hybrides Arbeiten mit einer besseren Work-Life-Balance, aber auch einer höheren Lebensqualität der Mitarbeiter\*innen zu ermöglichen. So setzt er auch die wesentlichen Ziele der Führungskräfte um. Thyssenkrupp gibt Verbesserungsinitiativen in einen übergreifenden Kontext und ermöglicht Identität und Impulse. Ein kollaboratives und kommunikatives Umfeld wird geboten und für jede Tätigkeit steht eine optimierte aktivitätsbezogene Arbeitsumgebung zur Verfügung: „Wir haben uns darauf konzentriert, Räume anzubieten, wo sich die Mitarbeitenden austauschen können“. Insgesamt steht das neue “office4tk”-Konzept für eine effiziente Flächenplanung und Activity-Based-Planungsprinzipien, die etwa Kommunikation, Kollaboration, aber auch gezielt Konzentration fördern. Zusätzlich ermöglicht das Konzept auch die Möglichkeit, an verschiedenen Orten arbeiten zu können. Kommunikation soll dabei vorwiegend im Büro und Einzelarbeit größtenteils im Homeoffice stattfinden. Stefan Wolters betonte für eine erfolgreiche Umsetzung die Bedeutung des Change Managements: „Nur eine Veränderung der Mindsets aller Beteiligten kann zu einem erfolgreichen Einsatz von neuen Arbeitsplatzkonzepten führen.“

Diese Aussagen werden auch durch die präsentierten Studien der Forschungsgruppe Immobilien und Facility Management (IFM) von der TU Wien bestätigt. In einer Langzeitstudie über die Arbeitsplatzstrategien des Top- und Middle-Managements zeigt sich, dass vor allem das Middle-Management neue Arbeitswelten und auch dezentrale Bürostandorts näher bei den Mitarbeiter\*innen, wie Satelliten Office-Standorte oder Co-Working Spaces, fordert. Das soll zur Stärkung des Employer Branding und der Mitarbeiter\*innenzufriedenheit, sowie Mitarbeiter\*innenbindung beitragen. Man erkennt auch ein Umdenken bei Manager\*innen, die vermehrt auch die Ausstattung des Homeoffice gezielt durch Firmenmittel fördern, um so effizientes Arbeiten zu begünstigen und auch im Homeoffice das Wellbeing sicherzustellen.

Eine zweite wissenschaftliche Studie des IFM analysierte die Faktoren, die Arbeitsplatzattraktivität vor allem bei Berufseinsteiger\*innen beeinflusst und zeigte ebenfalls die Bedeutung von Autonomie und Flexibilität. Der große Einfluss der Arbeitsplatzgestaltung auf die Arbeitgeber\*innenauswahl wurde betont. Insgesamt zeigt sich, dass die Bedeutung der Arbeitsplatzgestaltung und das Thema hybride Arbeitswelten für das Employer Branding und die Mitarbeiter\*innenbindung im War-for-Talent rasant an Fahrt aufnimmt. Neben Best Practice Beispielen, wie die von thyssenkrupp, helfen auch wissenschaftliche Studien, wie die des IFM, um einen Einblick zu bekommen wie man die richtigen Schritte effizient setzt und somit die Wettbewerbsfähigkeit erhält oder sogar steigert.