

1. Wie wird die erwartete Home Office Quote von bis zu 70% die Flächennutzung in Frankfurt beeinflussen?

Klaus Beine: Zunächst stelle ich die Homeofficequote i. H. v. 70% -jedenfalls auf Dauer- in Frage. Zudem wird sich zeigen, wie sich das "richtige Homeoffice" durchsetzt. Das "richtige Homeoffice" ist eine ordnungsgemäßer Arbeitsplatz Zuhause, d.h. Einhaltung aller arbeitsrechtlichen Regelungen, auch die der Arbeitssicherheit. Es ist eben nicht das coronabedingte Arbeiten von Zuhause, oft Couch + Laptop. Ob dieser Arbeitsplatz Zuhause gewünscht wird und nicht doch lieber in Gemeinschaft im Büro gearbeitet wird, wird sich weisen. Es wird sich auch zeigen, ob nicht Corona ein neues Hygienegefühl unter der Bevölkerung ausgelöst hat, das zu mehr Abstand, also Einzelverzimmerung statt Großraum, führt. Eine Einschätzung heute ist schwierig. Es könnte sein, dass sich Homeoffice und Abstand flächenmäßig am Ende ausgleichen. Aus meiner Sicht spricht vieles dafür.

Gerald Tschörner: Die derzeitigen bis zu 80% „ Home Office“ sind den derzeitigen Hygieneregeln und Einschränkungen geschuldet. Beispiel: bei 150 m² für 16 Mitarbeiter sind die Abstände nicht annähernd einzuhalten. Oder wie wollen Sie 50 Mitarbeiter pro Geschoss auf 40 Etagen verteilen, wenn dafür nur 4-6 Aufzüge zur Verfügung stehen, die nur zwei Personen gleichzeitig nutzen sollen. Natürlich wird es für Manche reizvoll sein, von zu Hause zu arbeiten, wenn man im Vogelsberg oder Spessart wohnt und nur noch ein Mal pro Woche nach Frankfurt muss und der Arbeitgeber einen vollwertigen Arbeitsplatz, gemäß Arbeitsstätten Richtlinie einrichtet und die anteilige Miete Zuhause übernimmt. Dazu kommen für den Arbeitgeber noch die Kosten für den anteiligen Arbeitsplatz im Büro – ein Viertel, oder Fünftel für den wöchentlichen Besuch. Außerdem wollen, nach ersten Studien bzw. Befragungen, über 80% gar nicht, zumindest nicht dauerhaft, von zu Hause arbeiten (soziale Vereinsamung).

2. Wie wird sich die Büroflächennutzung in Zukunft verändern?

Klaus Beine: Vor dem Hintergrund meiner Ausführungen unter Ziffer 1. wird es zu keinen großen Veränderungen kommen. Ich denke, es wird eine Tendenz zu Einzel- bzw. Zweier-Zimmer geben. Großraumbüros werden eher zurückgehen. Sollte sich allerdings das Homeoffice bei fortschreitender Digitalisierung nachhaltig durchsetzen, könnte das zu einem Wegzug aus den (teuren) Städten führen. Die Auswirkungen auf Büroflächen und die Mieten wären erheblich, Flächen würden abgebaut, Roomsharingkonzepte würden an Bedeutung gewinnen.

Gerald Tschörner: wenn wir die Hygieneregeln ernst nehmen wollen und wahrscheinlich auch müssen, werden ca. 30-35% mehr Fläche pro Arbeitsplatz erforderlich werden (Abstände zwischen den Arbeitsplätzen, Nebenflächen wie Teeküchen, größere Besprechungsräume, für Wegeführung etc.). Selbst wenn 15 – 20 % der Beschäftigten ins „Home Office“ gingen und 10% konjunkturbedingt ihre Arbeit verlören, dürfte die Auswirkung für den Flächenbedarf überschaubar sein. Mehr werden wir allerdings wahrscheinlich erst in einem Jahr wissen, wenn eine gewisse „Normalität“ entstanden ist.

3. Welche Konsequenzen entstehen daraus für die Stadtplanung?

Klaus Beine: Aus meiner Sicht wird es -siehe oben- eher keine großen Veränderungen geben. Sollte es allerdings zu der unter Ziffer 2. beschrieben "Stadtflucht" kommen, hätte diese natürlich nicht nur Einfluss auf die Büroflächen, sondern auch auf den Einzelhandel, die gesamte Infrastruktur (Verkehr, Kultur etc.) sowie auf die Büro- und Wohnungsmieten.

Gerald Tschörner: Selbstverständlich bleiben die städtebaulichen Herausforderungen die bereits bekannten. Es wird weiterhin erheblichen Wohnbedarf geben oder besser: zu geringes Angebot. Und die von vielen erhoffte Stadtflucht wird bestenfalls eine vorübergehende Entspannung zulassen. Nur eine tiefe weltweite Konjunkturkrise, die wir leider nicht völlig ausschließen können, könnte ein Zusammenbrechen der Wohnnachfrage mit sich bringen. Das sollte aber nicht die Basis für notwendige und langfristige Entwicklungen sein.

4. Und welche Auswirkungen hat das auf geplante Bauvorhaben?

Klaus Beine: Noch einmal, ich sehe keine großen Veränderungen, Frankfurt wird seine Attraktivität behalten: EZB, Finanzstadt, Brexit, Verkehrsknotenpunkt etc. Frankfurt wird daher weiter wachsen. Daher wird weiter gebaut werden. Sollte es zu der unter Ziffer 2. beschriebenen "Stadtflucht" kommen, würde natürlich auch die Bautätigkeit zurückgehen.

Gerald Tschörner: Keine Wesentlichen. Wir haben eher mit den bekannten Erschwernissen und politischen Hürden zu leben, die man trotz COVID-19 weiter erhöht, wie Mietpreislösung, Baulandbeschluss und weitere Ideen aus der sozialistischen Mottenkiste, die den Markt entgegen den eigentlichen Absichten nur immer weiter einschränken und das Entstehen von Mietwohnungen, Bezahlbaren vor allem, zunehmend verhindern. Und das Entstehen weiterer Bürohäuser ist, wie auch von Wohnungen, beschränkt in der Verfügbarkeit von geeigneten und bezahlbaren Grundstücken.