

MAGAZIN

IN.PUNCTO

No.23



BÜROWELTEN IM WANDEL

IMPRESSUM

IN.PUNCTO

HERAUSGEBER:

Horst F.G. Angermann GmbH
ABC-Straße 35
20354 Hamburg

LEITUNG REDAKTION:

Tanja Drecke
Tel.: +49 (0) 40 – 3 49 14 – 247
tanja.drecke@angermann.de

Christian Schön
Tel. +49 (0) 40 – 3 49 14 – 122
christian.schoen@angermann.de

MITARBEIT AN DIESER AUSGABE:

Leslie Angermann, Annkathrin Johannesberg

BILDNACHWEIS:

Ann-Christine Krings
Frederike Heim
ImmoKonzept Unternehmensgruppe
elbformat content solutions GmbH
hafenkrone Agentur für digitale Zeiten GmbH
GUS Deutschland GmbH
iteratec GmbH
Denise Mertens
Quest Management GmbH
pixabay
istock
Adobe Stock

LAYOUT:

Thees Mendt
post@mendtwerk.de
Joris Soetbeer
mail@soetbeerdesign.de

DRUCK:

Silber Druck oHG
Am Waldstrauch 1
34266 Niestetal
www.silberdruck.de

COPYRIGHT:

Die im Magazin enthaltenen Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte werden vorbehalten. Hinweis: Redaktionelle Beiträge von Gastautoren geben nicht unbedingt die Meinung des Herausgebers wieder.



in.puncto wurde klimaneutral gedruckt auf Lessebo design natural smooth, einem holz-, chlor- und säurefreien Naturpapier.

CHEFSACHE

von Dr. Torsten Angermann FRICS

Wenn ich auf mein bisheriges Berufsleben seit 1986 zurückblicke, ist das Maß der Veränderungen mehr als erstaunlich. Und das Tempo zieht immer weiter an. Neben der zügig voranschreitenden Digitalisierung müssen wir als Unternehmer auf die sich verändernden Anforderungen der Arbeitnehmer an ihre Arbeitsumgebung reagieren. Hierzu gehören nicht nur übliche Komfortaspekte, wie ein angenehmes Raumklima oder schallisolierte Büros. Damit unsere Mitarbeiter entspannt arbeiten können, bieten wir ihnen deshalb unter anderem die Möglichkeit, unseren Messageraum zu nutzen. Auch kommunikative Treffpunkte abseits des eigentlichen Arbeitsplatzes sind uns wichtig. Aus diesem Grund bauen wir am Hauptsitz in Hamburg gerade eine Etage zu einem Aufenthaltsraum mit Cafeteria und bequemen Sitzcken aus. Getreu dem Motto: Nur ein zufriedener Mitarbeiter ist auch ein motivierter Mitarbeiter.



AUS DER REDAKTION: NEUES OUTFIT FÜR INPUNCTO

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

wie Sie bereits am Cover festgestellt haben dürften, haben wir unserem Kundenmagazin in puncto ein neues Design verpasst. Egal ob Logo, Schrift, grafische Elemente oder Bildsprache – im Rahmen unseres Relaunches haben wir analysiert, was nicht mehr zeitgemäß ist, welche neuen Ideen Sie gut finden könnten und wie wir Ihr Lesevergnügen steigern. Jede Ausgabe behandelt ab sofort ein

Schwerpunktthema, das durch Marktanalysen, Tipps, Gastartikel, Interviews und Berichte umfassend beleuchtet wird. Den Auftakt zum Relaunch macht das Thema „Bürowelten im Wandel“. Bei allen Neuerungen haben wir die Tradition beibehalten, in puncto durch Menschen, Unternehmen und Organisationen außerhalb der Angermann-Gruppe als Autoren oder Interviewpartner zu bereichern.

Viel Spaß beim Lesen wünschen Ihnen

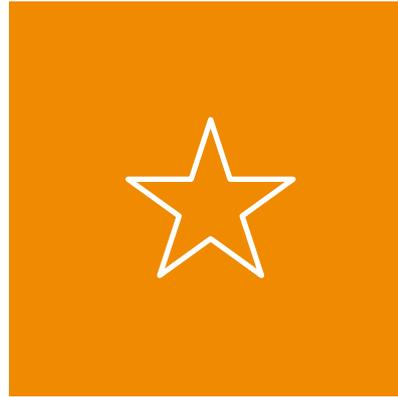


Tanja Drecke

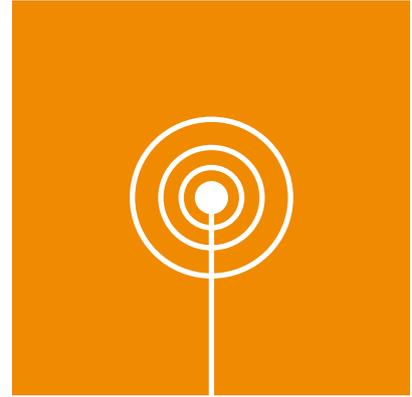


Christian Schön

#NEWWORK



#DIGITALISIERUNG



Neugierig in die Arbeitswelt von morgen blicken. Dr. Stefan Rief, Fraunhofer-Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation (IAO), im Gespräch mit in puncto

6 - 9

Coworking: Eintagsfliege oder zukunftsfähiges Arbeitsmodell?

10 - 11

Ein lässiges Büro für uns bitte!

Ein Gastartikel von Eva-Maria Neuhaus
Vorsitzende der RICS Professional Group
Commercial Property

12 - 14

Konnektivitätsprobleme im digitalen Zeitalter. Ein Gastartikel von Sebastian Kohts, Director, WiredScore

15

Agile Arbeitsplätze stärken flexible Prozesse in Unternehmen

16 - 17

Buchvorstellung: Officina Humana - Das Büro als Lebensraum für Potenzialentfaltung

18 - 19

Digitaler Vorreiter oder Nachzügler - Quo vadis Immobilienwirtschaft? Ismail Tahir MRICS, Geschäftsführer Realvation GmbH und Stefan Gunkel MRICS, Angermann Valuation and Advisory GmbH im Gespräch

20 - 23

Distressed Real Estate: Welche Lösungen gibt es für Büroimmobilien in der Krise?

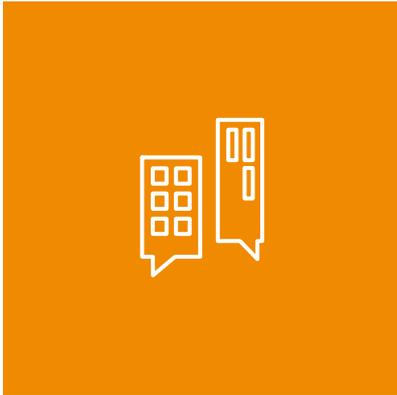
24 - 25

Bürosuche im digitalen Zeitalter

26 - 27

IN.
HA
LT

#BÜROMÄRKTE



Was tut sich auf
Deutschlands Büromärkten?
28 – 31

Angermann Research:
Fünf Büromärkte im Fokus
32 – 37

Vertical Forrest - Wälder inmitten der City
38 – 39

Investors Liebling – Wichtige Antworten
zur Assetklasse Büro
40 – 42

#RUNDUMSBÜRO



Bürowelten im Wandel der Zeit
43 – 45

Hier fühle ich mich wohl, hier arbeite ich.
Womit ich als Arbeitgeber im Kampf um
die Talente noch punkten kann?
46 – 47

Cleveres Bürokonzept für mehr
Kreativität am Arbeitsplatz
48 – 49

Kunst im Büro
50 – 51

Fit im Kopf statt Suppenkoma
52 – 53

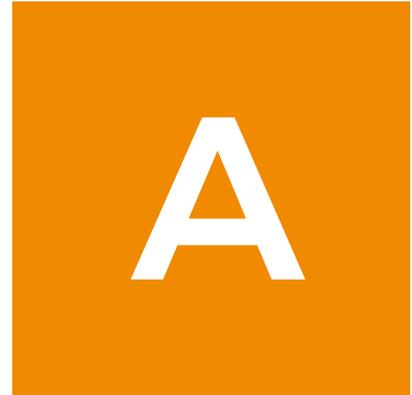
Heute den Raum für die Arbeit von
morgen gestalten. Ein Gastartikel
von Marco Kammer, Kirsch & Lütjohann
GmbH & Co. KG
54 – 55

So vermeiden Sie Generationskonflikte
im Büro
56 – 57

Tipps zum Mieterausbau - ein Gastartikel
von Dennis Cholewa und Martin Abel,
ImmoKonzept Unternehmensgruppe
58 – 59

Green Lease: Per Mietvertrag
zum nachhaltigen Büro
60 – 61

#INEIGENERSACHE



Impressum
2

Chefsache
3

Aus der Redaktion
3

Erfolgsgeschichten: Eine Auswahl
unserer Kunden auf ihrem Weg
zum neuen Büro
62 – 65

Angermann auf einen Blick
66

NEUGIERIG IN DIE ARBEITSWELT VON MORGEN BLICKEN



INTERVIEW MIT DR. STEFAN RIEF, FRAUNHOFER-INSTITUT

Wer weiß, was die Zukunft bringt, ist als Unternehmer seinen Mitbewerbern einen Schritt voraus. Doch wie kommt man abseits von Hokuspokus und Kaffeersatzleserei an verlässliche Daten zur Entscheidungsfindung? Das Fraunhofer-Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation (IAO) ist dafür ein guter und seriöser Ansprechpartner. Bereits seit 1996 forscht das IAO gemeinsam mit Partnern aus der Industrie im Projekt Office 21, wie sich die Büro- und Wissensarbeit in Zukunft verändert. Unternehmen profitieren von den richtungsweisenden Handlungsempfehlungen, die sich aus den Ergebnissen ableiten lassen. Über Office 21 und andere Themen sprachen wir mit Dr. Stefan Rief, Institutsdirektor und Leiter des Forschungsbereichs Organisationsentwicklung und Arbeitsgestaltung.



Dr. Stefan Rief

*Institutsdirektor und Leiter Forschungsbereich
Organisationsentwicklung und Arbeitsgestaltung,
Fraunhofer-Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation (IAO)*

Gestatten Sie uns am Anfang einen Blick in die Glaskugel: Wie wird sich unsere Arbeitsumgebung und Arbeitsweise in den kommenden Jahren verändern?

Dr. Stefan Rief: Projektarbeit und kurzfristige Teamzusammenstellungen werden zukünftig noch weiter an Bedeutung gewinnen, gespeist durch neue technologische Entwicklungen und durch das, was an Tätigkeiten nach Digitalisierung, KI und Automatisierung übrig bleibt. Dieses Thema wird uns künftig noch mehr beschäftigen, als es das heute bereits tut. Es wird darauf ankommen, die Menschen bei diesen Veränderungen mitzunehmen. Jedem Einzelnen muss klar sein, dass er sich fortwährend weiterqualifizieren muss, um mit den Arbeitsprozessen mithalten zu können. Entscheidend für den persönlichen Erfolg ist es, dass man nicht starr und angstvoll in die Zukunft blickt, sondern neugierig die Chancen erkennt und nutzt.

Welche Art von Büro fördert denn Kreativität und ermöglicht die Potenzialentfaltung der Mitarbeiter? Ketzerisch gefragt: Reichen bunte Wände und Kickerische?

Dr. Stefan Rief: Das ist in jedem Fall schon mal ein guter erster Schritt. (Lacht) Darüber hinaus kommt es darauf an, funktionell und atmosphärisch die Vielfältigkeit der Mitarbeiter und Arbeitsweisen im Blick zu haben. Für jeden das Gleiche erscheint zwar zunächst gerecht, ist aber zu wenig auf die individuellen Bedürfnisse abgestimmt. Activity Based Offices werden die neue Normalität. Es gilt, das Bürogebäude als Managementinstrument zu sehen, das man jederzeit an den Bedarf anpassen kann. Investoren, Eigennutzer sowie Facility-Manager müssen hier einen Perspektivwechsel vornehmen.

Wie beurteilen Sie den Digitalisierungsgrad in deutschen Büros?

Dr. Stefan Rief: Wie viele andere Nationen auch, steht Deutschland in Sachen Digitalisierung noch am Anfang. Heute arbeiten wir ja eher mit den Tools, die wir bereits

kennen. In naher Zukunft werden wir kleine Bots und andere tolle Dinge als Helferlein bekommen, die uns von lästigen Routinearbeiten befreien. Bezogen auf die großen Unternehmen ist Deutschland im internationalen Vergleich gut aufgestellt. Positiv stimmt auch die Nachricht, dass sich laut der neuen OECD-Bildungsstudie in keinem anderen OECD-Land mehr Studienanfänger und Berufseinsteiger für ein MINT-Fach entscheiden als in der Bundesrepublik. Etwas Sorge macht mir der Mittelstand, der ja zu einem Großteil für unseren Wohlstand verantwortlich ist und der bei der Digitalisierung teilweise schon noch Nachholbedarf hat.

Warum schreitet die Digitalisierung im Mittelstand so schleppend voran?

Dr. Stefan Rief: Zum einen wird hierzulande zu wenig ausprobiert und experimentiert. Wünschenswert wäre eine agile Arbeitsweise, bei der man einfach mal anfängt und in kleinen Schritten denkt. Zum anderen gibt es aufgrund der guten Auftragslage viel zu tun und wenig Druck, neue Wege zu gehen, sodass für Digitalisierungsprojekte weder die Ressourcen vorhanden sind noch die Notwendigkeit erkannt wird – eine typische Innovationsfalle. Dabei wird allerdings übersehen, dass das Rennen deutlich schneller geworden ist. Abzuwarten, bis die Konkurrenz etwas Innovatives entwickelt, um dann auf den Zug aufzuspringen, ist heute so gut wie unmöglich. Aufgrund fehlender Erfahrungen im positiven wie im negativen Sinne und des Mangels an Fachkräften ist der Innovationsvorsprung nicht mehr aufzuholen.

Sie forschen schon lange in diesen Bereichen: Welche Prognosen haben sich nicht erfüllt und warum?

Dr. Stefan Rief: Viele Prognosen des IAO sind tatsächlich eingetreten. Manches kam früher, anderes später als gedacht, aber aufgrund unserer permanenten Beschäftigung mit dem Thema passiert es eigentlich kaum, dass wir von einer Entwicklung überrascht werden. Wir haben den Einsatz von Sprachinteraktion deut-

lich früher prognostiziert, dafür kommt er jetzt umso massiver. Heute erst sind die entsprechenden Rechnerleistungen und Technologien wie Clouds verfügbar. Das wird übrigens auch die Bürostruktur verändern: Es geht nicht direkt zurück in die Zelle, aber zu erwarten ist doch ein erhöhter Anteil an geschlossenen Räumen. Wir haben auch deutlich früher erwartet, dass eine nachhaltige Arbeitsumgebung an Bedeutung gewinnt. Das wurde aber durch die Digitalisierung überlagert. Vielleicht kommt das Thema ja jetzt wieder verstärkt auf, wenn es um die Bewältigung von Herausforderungen wie eine nachhaltige Bürogestaltung oder einen sparsameren Energieverbrauch geht. Die Immobilienbranche war mit ihren Zertifikaten wie Green Building übrigens ein absoluter Vorreiter in puncto Nachhaltigkeit. Leider hat sich das Tempo inzwischen auch hier wieder deutlich verlangsamt.

Wie sehen Sie die Entwicklung der Coworking-Spaces?

Dr. Stefan Rief: Wir haben den Nutzen von Coworking für Unternehmen schon sehr früh erkannt und uns damit auseinandergesetzt; zu meinem Bedauern nur aus der wissenschaftlichen Perspektive und nicht als Betreiber. (Lacht) Für Projekte schnell und effizient Gruppen zusammenstellen mit internen und externen Mitarbeitern aus verschiedenen Standorten und Bereichen, das kann Coworking oft besser als Corporate Offices. Fakt ist, dass Coworking ein fester Bestandteil der Arbeitswelt bleiben wird und kein Phänomen ist, das wieder verschwindet. Vielmehr sind bereits weitere Anwendungsmöglichkeiten im Entstehen. In Wien wird gerade Colearning getestet, ein Projekt für zukunftsweisende Bildung, bei dem Kinder, Jugendliche und Erwachsene an einem Ort lernen, arbeiten und leben.



ERGEBNISSE IM ÜBERBLICK

Quelle:

Fraunhofer IAO, 2018

OFFICE ANALYTICS



Mehr Zufriedenheit und Leistungsfähigkeit durch selbstbestimmtes Arbeiten



Die Nutzung unterschiedlicher Arbeitsorte und Arbeitsplatz-situationen wirkt stimulierend



Die Büroumgebung bleibt auch bei flexiblen Arbeitsweisen ein wesentlicher Erfolgsfaktor



Das Büro ist als Kommunikationsplattform maßgeblich für den Wertschöpfungsprozess

Was bedeutet der Coworking-Trend konkret für die Immobilienbranche?

Dr. Stefan Rief: Er lässt neue Geschäftsmodelle entstehen, indem zum Beispiel Projektentwickler wie CA Immo oder Art Invest neue Wege gehen und Büros als Betreiberimmobilie etablieren. Das sorgt natürlich für Druck bei den Maklerhäusern. Aber auch hier gilt es neugierig zu sein, Chancen zu sehen und etwas auszuprobieren. Rumsitzen und hoffen, dass es schon nicht so schlimm wird, hilft auf jeden Fall nicht.

Welche Handlungsempfehlungen geben Sie Unternehmen heute für die Gestaltung von Büros und Arbeitsprozessen?

Dr. Stefan Rief: Zunächst sollte man sich im Management die Frage stellen, wie die Projektarbeit im Unternehmen funktioniert und wie stark ich auf individuelle Bedürfnisse der Wissensarbeiter eingehen möchte. Aus der Antwort re-

sultieren weitere Fragestellungen: Will ich das Büro selber betreiben? Wie viele geschlossene Raumanteile benötige ich, wenn in Zukunft Sprachinteraktion stärker eingesetzt wird?

Zukünftige Entwicklungen sollten bereits heute einkalkuliert werden. Jenseits von Smart Building, das eher eine Facility-Management-Perspektiven ist, beschäftigt sich Office 21 mit dem Thema „kognitive Arbeitsumgebung“. Das System lernt mich persönlich kennen und stellt meine optimalen Raumbedingungen wie Temperatur und Licht her. Inwieweit die Technologie im Gebäude oder in den Möbeln zu finden sein wird, ist noch nicht geklärt, dafür ist die technische Entwicklung nicht weit genug. Aber in fünf bis sechs Jahren wird das kognitive Büro Realität sein. Investoren und Projektentwickler stehen bereits heute vor der Aufgabe, ihre Gebäude für zukünftige Technik und Raumgestaltung zu bauen.

Sie haben Office 21 bereits erwähnt. Was war die Idee zu diesem Forschungsprojekt?

Dr. Stefan Rief: Die Idee des 1996 von Prof. Dr.-Ing. Peter Kern und Prof. Dr.-Ing. Prof. e. h. Wilhelm Bauer gegründeten Projektes war es, die Zukunft der Arbeit zu erforschen, indem man Experten aus unterschiedlichen Bereichen an einen Tisch holt und Forschungsbudgets teilt. Einen besonderen Schub erfuhr das Projekt durch die Expo 2000 in Hannover, die mit ihrer Zukunftsstimmung ein besonderer Nährboden war.

Auf welche Dauer ist Office 21 ausgelegt?

Dr. Stefan Rief: Zunächst sollte es lediglich zwei Jahre dauern. Wenn die Arbeit sich nicht mehr verändert, sind wir fertig. (Lacht)

Welche konkreten Ziele verfolgt das Forschungsprojekt?

Dr. Stefan Rief: Wir wollen die Veränderungen in der Arbeitswelt vorausdenken.



Offene und transparent
gestaltete Büroumgebungen
fördern den Wissensaustausch

5

6



Je nach Bedarf – auch »ruhige«
Arbeitszonen haben nach
wie vor ihre Berechtigung

7



In vielen Büros gibt es
noch enormes
Optimierungspotenzial



8

Unterschiedliche Arbeitstypen
profitieren von unterschiedlichen
Arbeitsumgebungen

Dafür müssen wir Methoden entwickeln, die es uns ermöglichen, Prognosen für die kommenden fünf bis sechs Jahre zu erstellen. Im Immobiliensektor sind manchmal auch zehn bis zwölf Jahre notwendig.

Gibt es ähnliche Forschungsprojekte auch in anderen Ländern und findet ein internationaler Austausch statt?

Dr. Stefan Rief: Offen für einen internationalen Austausch sind wir in jedem Fall. Ähnlich angelegte Forschungsprojekte wie Office 21 sind mir im Ausland aber nicht bekannt.

Wer profitiert von Office 21 und welche Vorteile ergeben sich aus einer Forschungspartnerschaft?

Dr. Stefan Rief: Von Office 21 profitieren die Bereiche Human Resources, IT sowie der Immobiliensektor. Die Vorteile einer Forschungspartnerschaft sind vielfältig. Unter anderem verschafft

sie unseren Partnern den direkten Zugriff auf ein interdisziplinäres und branchenübergreifendes Netzwerk sowie einen kontinuierlichen Wissensvorsprung gegenüber Mitbewerbern. Als Forschungsprojekt bekommen wir Einblicke in andere interessante Einrichtungen und Institutionen. Das verändert die Perspektive und gibt neue Impulse. Wir haben beispielsweise direkt nach dem Besuch der Kanzlerin das Digital Experience Center e-Estonia und zahlreiche Digitalfirmen in Estland besichtigt.

Wie ist das Forschernetzwerk zusammengestellt?

Dr. Stefan Rief: Zunächst einmal ist jeder eingeladen, seinen Hut in den Ring zu werfen, um mitzumachen. Wir prüfen allerdings schon, ob Bewerber zu uns passen und die Erwartungen und Ziele die gleichen sind.

**VIELEN
HERZLICHEN
DANK,
HERR DR. RIEF,
FÜR DAS
INTERVIEW.**

COWORKING:



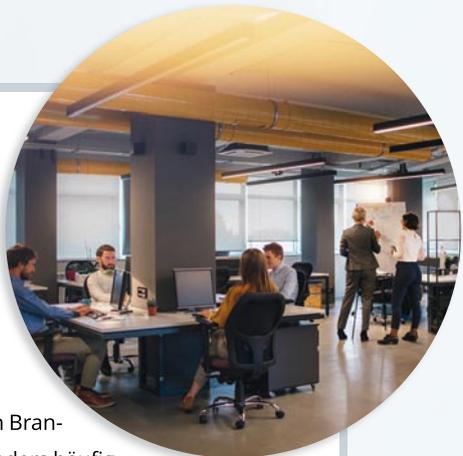
EINTAGSFLIEGE ODER ZUKUNFTSFÄHIGES ARBEITSMODELL?

Freelancern und Start-ups stehen bei der Wahl ihrer Büroräume viele Möglichkeiten offen. Eine von ihnen ist das Coworking. Doch was steckt eigentlich dahinter und für wen eignet sich die Arbeitsform?

FLEXIBLES ARBEITEN AN KURZFRISTIG ANGEMIETETEN BÜROPLÄTZEN

Der Begriff „Cowork“ stammt aus dem Englischen und bedeutet so viel wie „zusammen arbeiten“. Die Idee stammt aus dem Silicon Valley in Kalifornien. Beim Coworking mieten sich Menschen aus unterschiedlichen Berufsfeldern für eine überschaubare Zeit in einem großen Büro ein. Die notwendige Büroausstattung ist im Mietpreis inklusive.

In einem solchen Coworking-Office treffen Menschen aus den verschiedensten Branchen aufeinander, die unabhängig voneinander ihre Projekte bearbeiten. Besonders häufig nutzen Freelancer, kleinere Teams aus großen Unternehmen sowie Start-ups die Möglichkeit, sich einer lockeren Bürogemeinschaft anzuschließen. Die Teilzeit-Mieter können sich untereinander austauschen und gegenseitig inspirieren. Ganz nebenbei bauen die Coworker so ein branchenübergreifendes Netzwerk auf.



AUSSTATTUNG UND RÄUMLICHKEIT EINES COWORKING-SPACES

Coworking-Spaces sind in der Regel in Lofts, Großraumbüros oder alten Fabrikhallen untergebracht. Der Mieter findet so ziemlich alles vor, was er für einen Arbeitstag im Büro benötigt. Vom Schreibtisch über den Konferenzraum bis hin zum Beamer, Drucker und abschließbaren Schränken. Lediglich der Laptop und die persönlichen Unterlagen müssen noch mitgebracht werden.



COWORKING-SPACES PUNKTEN DURCH:

- überschaubare Mieten
- flexible Mietzeiten
- vorhandenes Equipment
- Möglichkeiten, ein Netzwerk auf- oder auszubauen
- Bereitstellung spezieller Arbeitsräume wie Konferenzräume



EIN ARBEITSMODELL MIT VIELEN MÖGLICHKEITEN

Die attraktivsten Lockmittel eines Coworking-Spaces sind sicherlich die Unabhängigkeit von langfristig laufenden Mietverträgen und die Nutzung professionell ausgestatteter Büros. Start-ups können die Unternehmenskasse schonen, große Unternehmen kurzfristige Engpässe überbrücken oder Mitarbeiter in Teams zusammenstellen, die sonst an verschiedenen Standorten arbeiten.

Daneben kann die bunt zusammengewürfelte Gemeinschaft den Kreativitätsmotor zum Schnurren bringen. So verschieden die Branchen, so verschieden die Typen und deren Blickwinkel. Der Austausch untereinander ermöglicht eine große Vielfalt an Inspirationen.

Trotz vieler Vorteile fühlt sich nicht jeder in den großen Gemeinschaftsräumen wohl. Bedingt durch die Vielzahl an Menschen und die Abwicklung der verschiedensten Projekte passt der Mix nicht immer gut zueinander. Das beeinträchtigt gelegentlich die Arbeitsatmosphäre.

Das Gute ist: Man kann jederzeit wieder ausziehen, ohne sich finanziell zu belasten. Das Coworking-Arbeitsmodell wird sich weiterhin durchsetzen – denn in Zukunft ist Flexibilität ein Muss und die Büroflächen bleiben knapp.

Mehr Themen rund ums Büro

NEW WAYS OF WORKING

EIN LÄSSIGES BÜRO FÜR UNS BITTE!

VON EVA-MARIA NEUHAUS MRICS,
VORSITZENDE DER RICS PROFESSIONAL GROUP COMMERCIAL PROPERTY
UND GESCHÄFTSFÜHRENDE GESELLSCHAFTERIN DER EMSPROJECTS+ GMBH

Der Begriff New Ways of Working impliziert eine neue Denkrichtung im Bürobereich, die ein Spiegel der Gesellschaft ist. Normen, Hierarchien, Anforderungen und Bedürfnisse haben sich geändert.

WELCHE BEDÜRFNISSE MUSS EIN BÜROARBEITSPLATZ HEUTE ERFÜLLEN?

Am Anfang der Transformation von Arbeitsplätzen ging es um Flächenoptimierung. Die Unternehmen wollten mehr Angestellte auf der gleichen Fläche unterbringen. In Deutschland sind Einzelbüros im Gegensatz zum Ausland immer noch stärker vertreten als Großraumbüros. Von der Zelle zum Großraumbüro: Großraumbüros sind jedoch nicht gleichzusetzen mit New Ways of Working und zeitgemäßem Arbeiten. Das ursprüngliche Bedürfnis nach Flächensparnis hat sich gewandelt zu einem Bedürfnis nach besserer Lebensqualität beim Arbeiten. Heute steht der Mensch im Mittelpunkt, im Gegensatz zu früher, als die Arbeit allein maßgebend war.

Im Zuge des Internets und der Digitalisierung geht es heute beim Arbeiten oft um Kommunikation, um Austausch und um flache Hierarchien. Der Ort für solche Kommunikation ist nicht gleichzusetzen mit einem Großraumbüro. Es geht dabei eher

um einen „Marktplatz“ als um eine „Legebatterie“, in der im Akkord gearbeitet wird.

Als zweite Komponente dieses Wandels kristallisiert sich die oft gestellte Frage nach Normen und Vorschriften heraus: Passen sie noch, oder müssen sie geändert werden? Wer will eng und eingepfercht sitzen, damit mehr Arbeitsplätze auf eine Fläche passen? Es geht mehr um Flexibilität und um das Schaffen von Möglichkeiten, die das Arbeiten unterstützen. Dabei kommt es darauf an, welche Arbeit in dem jeweiligen Büro erledigt wird. Es gibt viele Untersuchungen über die verschiedenen Arbeiten im Büro, wie zum Beispiel Controlling, Finanzen, Verkauf und Entwicklung, um nur einige zu nennen. So unterschiedlich wie die Aufgaben sind daher auch die Bedürfnisse der Arbeitnehmer. Die Arbeitgeber müssen im heutigen „War for Talents“ die Arbeitnehmer binden, die notwendige Aufgaben am besten lösen.

WIE MUSS ALSO DER ZUKUNFTSFÄHIGE ARBEITSPLATZ AUSSEHEN?

Es muss mehrere Bereiche geben, und je nach Unternehmen sind das einige wenige oder viele verschiedene. Diese Bereiche, die mit New Ways of Working verbunden werden, sind folgende:

Marktplatz

Als Minimum gilt es, eine Gemeinschaftsfläche zu schaffen, einen Marktplatz, eine sogenannte Pantry, also eine Art Küche, die offen ist, Getränke und mehr oder weniger gesundes Essen anbietet beziehungsweise den Mitarbeitern die Möglichkeit gibt, gemeinsam zu essen, um dabei zu kommunizieren. Daher hat die alte Teeküche ausgedient. In der Pantry werden Sitzplätze auf verschiedenen Niveaus geschaffen: hohe an einer Bar, mittelhohe zum Essen und niedrige im Loungebereich. So kann im besten Fall ein kurzes Gespräch im Stehen genauso stattfinden wie ein Mittagessen unter Kollegen. Dabei entstehen mit Glück wertvolle Impulse, die als Nebenprodukt der Kommunikation generiert werden und sich dann zu wertvollen Ideen weiterentwickeln. Im Englischen gibt es ein Wort dafür: serendipity. Es bezeichnet den glücklichen Zufall oder die Gabe, zufällig glückliche und unerwartete Entdeckungen zu machen.

Repräsentativ

Ein weiterer Bestandteil des neuen Arbeitens sind Bereiche, in und mit denen sich das Unternehmen repräsentiert. Das sind wirkungsvolle Besprechungsräume, die flexibel nutzbar sind: für kleine und große Besprechungen mit Videokonferenzsystemen zur Kommunikation nach außen in die Welt und nach innen zu anderen Teilen des eigenen Unternehmens.

Flexibilität

New Ways of Working beinhaltet auch Konferenzmöglichkeiten am eigenen Arbeitsplatz. Zunehmend sind Videocalls und Videokonferenzen erforderlich, in denen ein oder mehrere Mitarbeiter mit anderen dezentral kommunizieren. Das erfordert besondere technische Einrichtungen, die den Arbeitsplatz jedes Einzelnen zu einem öffentlichen Platz werden lassen.

Einzelarbeitsplatz

Wie soll nun der neue Arbeitsplatz aussehen? Aufgrund des zunehmenden Gesundheitsbewusstseins der Menschen muss er auf jeden Fall einen höhenverstellbaren Tisch sowie einige ergonomische Details haben. Dabei spielt das Design des Raumes eine entscheidende Rolle. Er soll nicht nach Gesundheitsstudio aussehen, sondern funktional, flexibel und wenn möglich akustisch halbwegs sinnvoll eingerichtet sein, ohne dabei langweilig zu wirken. Solche Arbeitsplätze mit Tischen, die verschiedene Höheneinstellungsmöglichkeiten haben, sorgen im offenen Bereich sofort für eine lebhaftere Arbeitsatmosphäre.

Großraumbüro

Großraumbürobereiche ohne Zonierung und ohne Möglichkeit der Veränderung sind nicht mehr zeitgemäß. Da die Arbeitsvorgänge immer kurzlebiger werden, setzen Unternehmen Projekte auf, in denen Teams für einen bestimmten Zeitraum zusammenarbeiten. Hierfür müssen Raumsituationen geschaffen werden, die die notwendigen Anforderungen erfüllen. Die Größe hängt stark von der Größe der Teams ab. Daher ist ein Merkmal eines individuellen Büros für Unternehmen, wie groß ihre Teams sind. Es ist nicht „one-size fits all“.

Thinktanks

Für konzentriertes Arbeiten werden sogenannte Thinktanks, Fokusräume oder Ähnliches benötigt. Dies sind Bereiche beziehungsweise Zonen und Räume, die konzentriertes Arbeiten fördern – also ganz im Gegensatz zu Marktplätzen und offenen Bereichen Rückzugsorte in der hektischen und lebhaften Bürowelt bieten. Im Idealfall sind sie einerseits zum Arbeiten, andererseits aber auch zum Fokussieren ausgestattet.

Fahrrad im Büro

Statt KFZ-Abstellplätzen werden zunehmend Fahrradstellplätze erforderlich. Dem weltweiten Trend der Nachhaltigkeit muss Tribut gezollt werden. Das geht so weit, dass teilweise Fahrräder mit in die Bürofläche genommen werden und dort als Statussymbol des Unternehmens erhalten müssen.

Dusche

Die neue Art der Fortbewegung sowie das wachsende Gesundheitsbewusstsein und das Interesse des Arbeitsgebers, gesunde Arbeitnehmer zu haben, führen dazu, dass auch Duschen im Büro zur Verfügung gestellt werden sollten. Das wäre noch vor fünfzig Jahren undenkbar gewesen. Hier wird die traditionelle Arbeitswelt durch den Wunsch nach Work-Life-Balance verändert.

GOSY

Wellnessraum/Spieleraum

Work-Life-Balance bedeutet, dass nach der Anspannung die Entspannung kommt, um dem Unternehmen wieder neuen Input zu liefern. Dazu werden der Belegschaft Wellnessräume mit Massagestühlen, Spielerräume mit Wii-Konsolen oder Kickertischen im Büro zur Verfügung gestellt. Der Arbeitnehmer soll sich wohlfühlen.

Beschreibbare Flächen

Das papierlose Büro ist vielleicht nicht so umsetzbar, wie vor Jahren noch gefordert. Die Digitalisierung ist trotzdem in vollem Gange. Um effektiv zu arbeiten, helfen Whiteboards oder beschreibbare Flächen: Hier können bei Agilen Meetings und Stand-up-Meetings Gedanken festgehalten sowie Brainstorming-Ergebnisse und Ideen gesammelt werden, sodass alle sie vor Augen haben; egal ob an der Wand, auf dem Tisch oder am Regal – Hauptsache direkt vor der Nase. Auch das ist im Zuge von New Ways of Working eine Tendenz, die Kommunikation erleichtern und verbessern soll. Alles ist öffentlich, nichts ist privat.

Work Anywhere

Das statische Büro hat ausgedient; „work anywhere“ ist die Devise. Den Text schreibe ich bei schönstem Sonnenschein im Café des Schlosses von Pommersfelden. Ob ich im Büro bin oder hier, Hauptsache, das Ergebnis stimmt. So geht es vielen Chefs: Im Zuge der Digitalisierung können sie ihren Mitarbeitern ermöglichen, von überall zu arbeiten. Hierbei geht es nicht um sogenannte Homearbeitsplätze, bei denen das Unternehmen prüft, ob die Voraussetzungen erfüllt werden. Es geht um Mobile Devices (Geräte), die das Arbeiten von überall ermöglichen, für kurze Zeit, ohne gesetzte Rahmenbedingungen und nur darauf aus, die Idee und den Impuls für die weitere Arbeit festzuhalten und im besten Fall für die anderen Kollegen so aufzubereiten, dass der Workflow weitergeht.

Coworking

Bunte moderne Arbeitswelten in nettem Ambiente: Das ist es, was landläufig unter Coworking verstanden wird. Dabei geht es allerdings um die oben erwähnten Möglichkeiten von Kommunikation, die ein Einzelner oder eine kleine Gruppe möglicherweise in einem Einzelbüro nicht haben. Oder es geht um temporäre Flächen vor einer weiteren Expansion oder der möglichen Umstrukturierung der bestehenden Büroflächen. Auch hier ist das Ziel, Strukturen aufzubrechen, Impulse aufzunehmen und die Innovation zu fördern. Gemeinsam arbeiten im Team: Das gab es schon früher, nur wird es jetzt nach außen hin sichtbar.

Coworking bietet all das Neue für eine begrenzte Zeit, für ein Projekt, für eine temporäre Expansion. Zentral gelegen, mit Anbindung an den öffentlichen Verkehr – nachhaltig, innovativ und ohne schlechtes Gewissen.

Das Verhältnis der Fläche, die der Entspannung dient, zu der Fläche, die für die Leistungserbringung notwendig ist, ist fließend. In jedem Fall sind die Flächen zur Entspannung größer als früher beziehungsweise kommen insgesamt neu dazu, während die Flächen zum Arbeiten kleiner sind als früher. Das reduziert die Gesamtbürofläche aber nur in einem gewissen Maß. Die Fläche zur Entspannung kann gemeinsam genutzt werden, die des eigenen, zugeordneten Arbeitsplatzes wird minimiert.

Es geht um das Wohlbefinden, das „Wellbeing“ bis hin zum „Happiness Officer“. Das Ziel der New Ways of Working ist es, eine einzigartige Umgebung zu schaffen, um gute Mitarbeiter zu bekommen und zu halten. Es wird nicht nur ein Markenzeichen geschaffen, sondern auch ein Ort mit einer guten Atmosphäre, die die ergebnisorientierte kommunikative Arbeitsweise und die Unternehmenskultur unterstützt. Denn nur Spaß ohne Ergebnis geht auf Dauer nicht und wird sich nicht durchsetzen. Daher geht der Trend weg von territorialen Ansprüchen hin zum Teilen und Entfesseln

von Synergien und Impulsen, die in einer Zeit der Überflutung von Reizen gemeinsam herausgearbeitet werden müssen.

Ein lässiges Büro ist eines, das diese Synergien, Impulse und die ergebnisorientierte Arbeit fördert. Dafür braucht man je nach Unternehmen verschiedene Bereiche, Räume und verschiedene Mitarbeiter. Dasselbe Büro funktioniert daher nicht unbedingt für verschiedene Aufgaben, auch wenn es bunt und modern aussieht. Es geht um die Individualisierung und den Trend, die neuen Arbeitswelten umzusetzen, die die Gesellschaft auch aufgrund der Digitalisierung verändern.

NEW WAYS OF WORKING KANN FÜR EIN BÜRO BEDEUTEN:

„shoebox“, „snaggy“, „cosy“, „roomy“ oder „biggy“. Im Englischen gibt es differenziertere Wörter, um die Größe, den Ausdruck, die Stimmung und vor allem die Wirkung eines Raumes zu beschreiben.

In diesem Sinne: Suchen Sie sich bei New Ways of Working den Teil aus, den Sie für Ihr Unternehmen benötigen, und Sie bekommen bessere Mitarbeiter durch „lässige“ Büros, weil sich die Mitarbeiter mit Ihrem Unternehmen identifizieren.



Eva-Maria Neuhaus MRICS

Vorsitzende der RICS Professional Group Commercial Property

Geschäftsführende Gesellschafterin der emsprojects+ GmbH

www.ems-projects.com

www.rics.org/de

KONNEKTIVITÄTSPROBLEME IM DIGITALEN ZEITALTER



von Sebastian Kohts,



Director, WiredScore

Im digitalen Zeitalter ist die Internetanbindung eines Gebäudes mindestens so wichtig wie Heizung, Strom und Wasser. Denn wenn es zu Störungen oder Ausfällen der Konnektivität kommt, stehen Geschäftsprozesse still; Kundenanfragen können nicht bearbeitet werden. Dem Unternehmen können Verluste entstehen.

Es ist also nicht verwunderlich, dass bei der Suche nach Büroflächen die Qualität der digitalen Infrastruktur mittlerweile zum zentralen Entscheidungskriterium geworden ist – noch vor dem Mietpreis oder der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

sichtlich Sicherheit und Redundanzen – ist für den Mieter bei Einzug und selbst für den Eigentümer beim Kauf einer Immobilie kaum möglich.

Transparenz beim Thema Konnektivität von Immobilien ist also dringend nötig. Mit unserer WiredScore-Zertifizierung ermöglichen wir es Eigentümern die digitale Infrastruktur ihrer Gebäude zu verstehen und zu verbessern und damit ihren Mietern zum geschäftlichen Erfolg zu verhelfen

wiredscore.com/de

Laut dem Breitbandatlas des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur sind 95% des städtischen Raums mit Bandbreiten über 50 Mbit/s versorgt. Das heißt aber noch lange nicht, dass eine schnelle Datenübertragung in allen Büros funktioniert. In einer Studie von WiredScore und YouGov zur Konnektivität in Deutschland sagten drei von vier befragten Unternehmensentscheidern, dass ihre Mitarbeiter regelmäßig mit schlechter Konnektivität zu kämpfen haben. Das kann nicht nur die Produktivität verringern, sondern zudem Stress und Unzufriedenheit bei den Mitarbeitern auslösen.

Ein Grund, trotz verfügbarem schnellem Internet in der Straße, kann die fehlende Glasfaserverbindung auf den letzten Metern ins Haus sein. Die Prüfung dieser und weiterer Kriterien – v. a. auch hin-

HÄUFIGE ALLTAGSPROBLEME

33%  Probleme beim Senden oder Empfangen von E-Mails mit großen Dateianhängen

28%  Lange Wartezeiten beim Download und Transfer von Dateien über das Internet

25%  Kein oder schlechter Empfang bei der Nutzung von Smartphone oder Tablets (Wifi, 3G, 4G)

24%  Der Zugang zu Online-Diensten ist eingeschränkt

24%  Zu geringe Bandbreite für den Upload und Download von Dateien

TOP 5 ENTSCHEIDUNGSKRITERIEN VON BÜROMIETERN

84%  Qualität der Internetverbindung

77%  Abdeckung durch das Mobilfunknetz

74%  Preis/Höhe der Miete

63%  Anschluss an den ÖPNV

63%  Vertragslaufzeit

Quelle: YouGov WiredScore, Konnektivität in Deutschland – Auf gutes Internet kommt es bei Ihrem Mietern an, 2017

AGILE ARBEITSPLÄTZE STÄRKEN FLEXIBLE PROZESSE IN UNTERNEHMEN

Kurze Entscheidungswege, umfassende Kommunikation, umbrechende Hierarchien & agile Arbeitsplätze werfen die gewohnten Arbeitsstrukturen um und errichten neue. Ziel der internen Umbaumaßnahmen: Ein flexibel arbeitendes Unternehmen zu gestalten, das in der Lage ist, nahezu in Echtzeit auf wechselnde Anforderungen zu reagieren, sich ständig weiterzuentwickeln und so am Markt dauerhaft Erfolge zu verzeichnen.

AGILE ARBEITSPLÄTZE FUNKTIONIEREN NUR ALS TEAM

Damit ein Unternehmen flexibler wird, muss es statt einer großen Einheit mehrere kleinere Einheiten bilden – die Teams. Anders als noch vor einigen Jahren erhalten Teams deutlich mehr Eigenverantwortung und Know-how. Jedes Mitglied gewinnt dadurch an Bedeutung. Wichtige Voraussetzungen für die erfolgreiche Umsetzung des agilen Arbeitsmodells: transparente Unternehmensziele und ein reger Informationsaustausch.

Die Rolle des Managements wandelt sich in der zusehends abflachenden Hierarchie: Dessen Aufgabe besteht nun nicht mehr darin, die Mitarbeiter durch Anleitung und Kontrolle zu beeinflussen, sondern sie zu motivieren und bei Bedarf zu unterstützen. Diese Art der Hilfestellung von oben wird auch als „Servant Leadership“ – zu Deutsch „dienende Führung“ – bezeichnet.

Das Agile-Arbeitsplatz-Modell fördert nicht nur die Eigeninitiative, es dampft eine aufgeblähte Bürokratie auf ein Mindestmaß ein, die ansonsten den Fortschritt eines Projekts gerne ausgebremst hat.



JEDER EINZELNE ÜBERNIMMT MEHR VERANTWORTUNG

Weniger Kontrollinstanzen bedingen größeres Vertrauen in die Fähigkeiten einzelner Mitarbeiter. Das motiviert, erhöht jedoch auch den Erfolgsdruck. Fehlt der Chef, der die Strategie final abnickt und Fortschritte einfordert, muss das Team für Fehler oder mangelnde Arbeitsergebnisse geradestehen.

Damit stellt das neue Arbeitsmodell auch die Human-Ressources-Abteilung vor neue Aufgaben. Die HR muss Bewerber nun stärker hinsichtlich ihrer Fähigkeiten, selbstverantwortlich zu arbeiten und im Team zu funktionieren, abklopfen.

VORAUSSETZUNGEN FÜR AGILES ARBEITEN

Das Büro muss flexibel nutzbar sein und die interne Kommunikation unterstützen, um ideale Voraussetzungen für agiles Arbeiten zu bieten.

Bei jedem Projekt fallen verschiedene To-Dos an. Einige werden im Team besprochen, andere in konzentrierter Einzelarbeit ausgearbeitet. Die Büroflächen sollten dafür geeignete Plätze bieten. Daher sind sowohl abgegrenzte Bereiche notwendig, in der einzelne Mitarbeiter ungestört arbeiten können, als auch Lounges, die Raum für kleinere Gruppenmeetings in gemütlicher Atmosphäre bieten.

Damit alle Teammitglieder jederzeit über denselben Wissensstand verfügen, bildet eine umfassende Kommunikation die Voraussetzung für agiles Arbeiten. Neben Klassikern wie Flipcharts und Leinwänden, sollte das moderne Büro mit der Technik und Software für Projektmanagementsysteme ausgerüstet und die Mitarbeiter in den Methoden geschult sein.

Mehr Themen rund ums Büro

O F F I C I N A G O T T H U M A N A A R B E I T E T I M B Ü R O

Denn wo sonst könnte der Schöpfer heute arbeiten? Steht doch das Büro längst für den Ort, an dem Kreatives entsteht. Allerdings hätte Gott wohl nur einen Bruchteil der Tier- und Pflanzenvielfalt erschaffen, wenn er in einem der heutigen Standardbüros hätte arbeiten müssen. Genau hier setzen die Autoren des Buches „Officina Humana – Das Büro als Lebensraum für Potenzialentfaltung“ mit ihren Gedanken an.

Allein die Aufmachung dieses bibliophilen Kunstwerkes macht Lust, das Buch zu lesen. Hochwertiges Papier und eine liebevolle Gestaltung sind ein passender Rahmen für das Thema, dem sich die Autoren Andreas Kulick, Christoph Quarch und Jan Teunen

widmen: das menschliche Büro. Gestoßen sind wir auf das Buch durch den Podcast „On the Way to New Work“ von Michael Trautmann und Christoph Magnussen, die Jan Teunen am 20. Mai 2019 interviewt haben.

DETAILS ZUM BUCH:

Verlag: avedition
ISBN: 978-3-89986-272-0
Erschienen: 2017
Fakten: Hardcover, 550 Seiten, 120 Fotos
Preis: 79,00 Euro

EIN BLICK ÜBER DEN TELLERRAND

Entstanden ist das Buch durch ein Projekt des Arbeiter-Samariter-Bundes (ASB), der Herausgeber des Werkes ist. Wie es „Zum Geleit“ heißt, sieht es der ASB als seine Aufgabe an, Menschen in Not zu helfen. Und die Hilferufe aus den Büros häufen sich in unserer Zeit: Burn-out, Bore-out, Depressionen und andere Erkrankungen nehmen stetig zu. Sie sind nicht nur für die Betroffenen eine Katastrophe, sondern führen zu erheblichen ökonomischen Schäden. Aus dem Projekt ist inzwischen eine Beratungsgesellschaft entstanden, die Unternehmen unterstützt.

Die Autoren schlagen einen weiten Bogen, um uns ihren Blick auf die Dinge näherzubringen: von der Welt über den Menschen, das Haus und die Arbeit werden wir zu den verschiedenen Orten unseres Seins geleitet, bevor wir uns dem Wesen und Ursprung des Büros zuwenden, um zu guter Letzt einen Blick in die Zukunft des Büros zu werfen. Ganz am Ende des Buches finden sich im „Kaleidoskop“ noch zahlreiche Fotobeispiele für inspirierende Büros.

DER UNTERNEHMER ALS RAUMPFLEGER

Infolge der Digitalisierung und Robotisierung wird kreatives und kokreatives Arbeiten zum Kernbereich wirtschaftlichen Handelns – so die These des Buches. Der Schluss daraus: Um in Zukunft erfolgreich zu sein, müssen Unternehmen Räume zur Verfügung stellen, die die Kreativität und das gesamte Potenzial der Menschen fördern. Mit einer bunt gestrichenen Wand und ein paar Sofas ist es dabei nicht getan. Hier geht es um viel mehr.

„Wer heute ein Büro einrichtet, fragt in der Regel nur nach Funktionalität und Effizienz der Räume. Man kalkuliert, wie viel Quadratmeter ein Mensch benötigt, um gut zu funktionieren“, heißt es an einer Stelle im Buch. Genau da liegt das Problem. Die Menschen funktionieren vielleicht, aber können sie auch ihr ganzes Potenzial entfalten? Die Antwort lautet: in den meisten Büros nicht, denn die toten Räume schaden den Menschen langfristig und machen Schöpfergeist und Kreativität unmöglich. Doch gerade in einem Land wie Deutschland, in dem nur noch wenig produziert wird, sind dies kostbare Ressourcen, die es zu erhalten gilt.

SINN STIFTET ERFÜLLUNG

Kreativität braucht allerdings Schönheit und Spiel. Schon Schiller notierte: „Der Mensch ist eigentlich nur da im vollen Sinne Mensch, wo er spielt.“ Überhaupt kommen viele bekannte Philosophen und Schriftsteller, wie Nietzsche, Kant oder Hannah Arendt, zu Wort. Denn ein großes Anliegen des Buches ist ein ganzheitlicher Blick darauf, wie wir Menschen funktionieren, woraus sich ergibt, dass nur sinnstiftende Arbeit erfüllte Arbeit ist. „Dass die Nachhaltigkeit eines Unternehmens vor allem für die zwischen 1980 und 2000 geborenen Millennials inzwischen ausschlaggebend bei der Wahl des Jobs ist, zeigen verschiedene Studien in den USA, Deutschland und im globalen Vergleich. Drei Viertel der Befragten einer repräsentativen US-Studie aus dem Jahr 2016 würden Einbußen beim Gehalt hinnehmen, wenn sie für ein Unternehmen arbeiteten, das sozialökologische Verantwortung übernimmt“, so Die Zeit im März 2019.

DER MENSCH IM ZENTRUM

„Die Kunst guter Büro-Architektur wird sich daran zeigen, in welchem Maße es gelingt, die individuellen Bedürfnisse der Arbeitenden mit den Erfordernissen eines Unternehmens in einer stimmigen Raumordnung zu vereinen“, lautet eine These der Autoren, wenn es um das Büro der Zukunft geht. Im Fokus wird also der einzelne Mensch mit seinen digitalen Gerätschaften stehen – Officina Humana eben.

Für das Buch ergeht eine absolute Leseempfehlung an alle, die sich mit Bürowelten der Zukunft beschäftigen. Das gilt für Einrichter, Projektentwickler, Investoren, aber vor allem auch für Unternehmer.



Mit einem Digitalisierungsgrad von 50 % bewegt sich Deutschland lediglich in Mittelfeld der Europäischen Union. Unstrittig ist, dass sich die Transformation auszahlen würde. Schon einzelne digitale Maßnahmen können zu einer Umsatzsteigerung führen und die Kundenzufriedenheit erhöhen.

Mittlerweile haben sich hinsichtlich des Digitalisierungsgrads branchenübergreifend zwei Gruppen herauskristallisiert: die Vorreiter und die Nachzügler; ein Phänomen, das sich auch innerhalb der jeweiligen Wirtschaftszweige beobachten lässt. Wie der Stand in der Immobilienbranche ist, welche Auswirkungen die Digitalisierung auf die Bewertung von Immobilien hat und was sie für Büronutzer bedeutet, darüber sprach in puncto mit Ismail Tahir MRICS (Geschäftsführer der Realvation GmbH) und Stefan Gunkel MRICS (Geschäftsführer bei der Angermann Valuation and Advisory GmbH – Chartered Surveyors).

SEHEN SIE DIE IMMOBILIENBRANCHE ALS VORREITER ODER ALS NACHZÜGLER DER DIGITALISIERUNG?

Ismail Tahir: Wie in der Gesamtwirtschaft wird auch in der Immobilienbranche der Digitalisierung eine sehr hohe Bedeutung beigemessen. Allerdings zählt

Stefan Gunkel: Aufgrund der relativ geringen Datendichte sowie des geringen Digitalisierungsgrads liegt der Fokus bei vielen Unternehmen eher auf der konsequen-

Verbesserung der konventionellen Daten und ihrer Verarbeitung. Insbesondere die Qualität und Quantität der zur Verfügung stehenden Daten sowie die Effektivität und Effizienz ihrer Nutzung stehen bei Managemententscheidungen im Vordergrund. Im Ergebnis sehen

DIGITALER VORREITER ODER NACHZÜGLER

QUO VADIS, IMMOBILIENWIRTSCHAFT?

Keine Frage, das Thema Digitalisierung bewegt die Menschen in Deutschland. Kein Wunder, wenn man die Auswirkungen auf das Arbeits- und Privatleben bedenkt. Ausgeschöpft wird das digitale Potenzial hierzulande allerdings noch lange nicht.

die Immobilienwirtschaft eher zu den digitalen Nachzüglern. Es wird oftmals nur Wert auf die Digitalisierung der internen Geschäftsprozesse gelegt. Über die Bedeutung der digitalen Technologien für das Neugeschäft der Zukunft ist man sich in der Branche uneinig. Das liegt daran, dass die Immobilienwirtschaft sehr stark fragmentiert ist.

zahlreiche klassische immobilienwirtschaftliche Unternehmen den größten Mehrwert beim Einsatz digitaler Technologien immer noch in der Effizienzsteigerung ihrer Kerntätigkeiten.

Ismail Tahir: Eine besonders hohe Bedeutung hat die Digitalisierung unter anderem schon beim Risikomanagement, das standardmäßig IT-gestützt durchgeführt wird. Immobilienunternehmen nutzen in diesem Bereich bereits heute intensiv digitale Lösungen zur Bestimmung der Wirtschaftlichkeit von Immobilieninvestitionen.





WARUM TUT SICH DIE BRANCHE MIT DER UMSETZUNG VON DIGITALISIERUNGSPROZESSEN SCHWER?

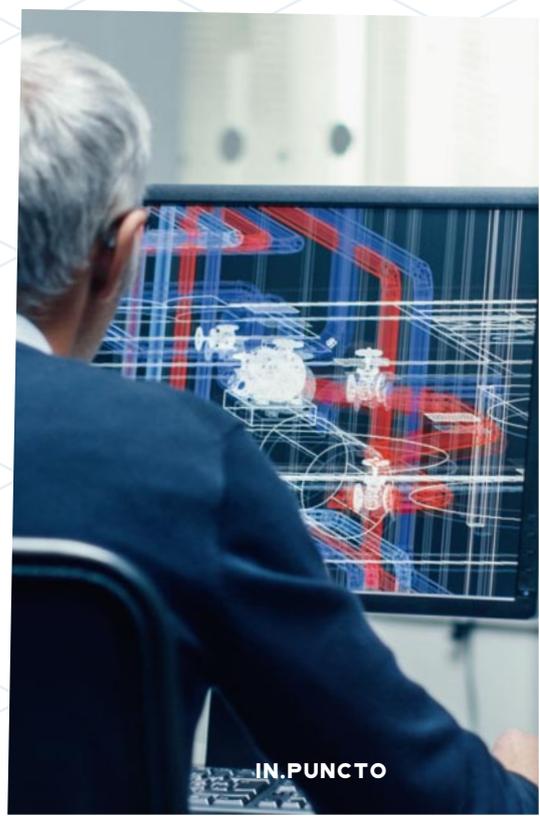
Ismail Tahir: Zunächst einmal gibt es keinen Konsens darüber, wie mit der Digitalisierung umgegangen werden soll. Man kann deshalb durchaus auch innerhalb der Branche eine Unterteilung in Vorreiter und Nachzügler vornehmen. Die digitalen Vorreiter widmen sich vermehrt der Datenanalyse und haben deshalb einen besseren Kenntnisstand hinsichtlich ihrer Kunden sowie des betreffenden Marktumfelds. Sie wissen, mit wem sie wirklich Geld verdienen, und können deshalb ihre Angebote sowie ihre Informationskanäle darauf ausrichten und sich besser auf Entwicklungen vorbereiten.

Stefan Gunkel: Durch ihre Innovationskraft ziehen die Vorreiter qualifiziertere Mitarbeiter besonders an. Mit diesen kann die gewünschte Transformation noch schneller vorangetrieben werden, und anspruchsvolle Kunden lassen sich besser abholen. Im Umkehrschluss bedeutet das natürlich auch, dass sich Nachzügler bei der Gewinnung hochqualifizierter Mitarbeiter ungleich schwerer tun und auch aus Kundensicht weniger attraktiv erscheinen.

WELCHE HINDERNISSE MÜSSEN DIE NACHZÜGLER AUS DEM WEG RÄUMEN?

Ismail Tahir: Neben dem fehlenden Personal und der Scheu zur Investition in die Zukunft ist das Problem der Datensicherheit sicherlich das komplexeste und am schwierigsten zu beseitigende Hindernis. Lösungen sind hier nur über einen gesamtheitlichen Ansatz zu finden. Das bedeutet, dass Konzepte dazu entwickelt werden müssen, wie mit den gesammelten Informationen umzugehen ist. Unter anderem ist das bei intelligenter Gebäudetechnik von Bedeutung, da durch die ermittelten Daten auf Gewohnheiten von Nutzern geschlossen werden kann. Die Unternehmen der Immobilienwirtschaft müssen es als Chance begreifen, die Entwicklung solcher Konzepte voranzutreiben und aktive Gestalter zukünftiger Lösungen zu werden.

Stefan Gunkel: Zusammengefasst lässt sich konstatieren, dass dem Mangel an Fachkräften und dem entsprechenden Know-how entgegenzuwirken ist, Sicherheitsbedenken aus dem Weg geräumt werden müssen, unbegründete Kostenängste zu überwinden sowie die Flexibilität der Mitarbeiter und des Change-Managements zu fördern sind.





WAS BEDEUTET DIE DIGITALISIERUNG FÜR BÜRONUTZER?

Ismail Tahir: Wie bereits erwähnt, stehen wir vor dem Problem der Datentransparenz. Zudem steckt eben die Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft vielfach noch in den Kinderschuhen. Daher gibt es bisher kaum Erkenntnisse über den Einfluss der Digitalisierung auf Immobiliennutzer im Allgemeinen und Büronutzer im Speziellen. Die Relevanz der Digitalisierung wurde auf Nutzerseite zwar erkannt,

Stefan Gunkel: Vor allem ist das Management von Immobilien eine Herausforderung und kostenintensiv für Büromieter. Das größte Digitalisierungspotenzial steckt für sie deshalb sicherlich in der Immobilie selbst: Mögliche Optionen können flexible Arbeitswelten (mobile Arbeitsplätze etc.), intelligente Gebäudekonzepte (zum Beispiel Smart Building) oder ein Immobilienmanagement sein, in dem man durch die Digitalisierung des Facility-Managements und der Steigerung der Energieeffizienz Kosten optimiert. Sowohl Mieter als auch Eigentümer können so Energie einsparen, die Produktivität des Facility-Managements steigern, den Gebäudebetrieb verbessern und Nachhaltigkeitsziele verfolgen.

Ismail Tahir MRICS ist Geschäftsführer der Realvation GmbH. Zuvor war Ismail Tahir knapp 12 Jahre in der Immobilienbranche bei verschiedenen internationalen Beratungshäusern tätig. Dabei lag sein Fokus auf Bewertung, Beurteilung und Modellierung von Investments im Rahmen von Immobilientransaktion. Zusätzlich beschäftigte er sich mit der Konzeption und Umsetzung von Digitalisierungs- und Effizienzprogrammen mit dem Ziel, IT- und Geschäftsprozesse zu optimieren. Neben einem MBA mit dem Schwerpunkt International Real Estate Management ist er Mitglied des Royal Institution of Chartered Surveyors.



www.realvation.de

allerdings besteht in der Umsetzung ebenfalls noch viel Nachholbedarf. Zahlreiche Immobiliennutzer gehen davon aus, dass es in den kommenden Jahren zu einschneidenden Entwicklungen kommen wird.

Ismail Tahir: Dazu ein einfaches Beispiel: Durch den Einsatz von Sensoren kann die Klimaautomatik je nach Belastung gesteuert werden. Für große Immobiliennutzer, wie zum Beispiel Hotelketten, kann diese Form der Gebäudeautomatisierung erheblichen Einfluss auf den Unternehmenserfolg haben, da sich so die Energiekosten spürbar senken lassen. Man muss sich das einfach mal als Konsequenz in absoluten Zahlen vorstellen: Unternehmen, die jährlich Millionenbeträge für die Energieversorgung aufwenden, können durch eine Reduktion der Kosten um lediglich 5 bis 10 % Einsparungen in Höhe von mehreren Hunderttausend EUR per annum realisieren.

STICHWORT KÜNSTLICHE INTELLIGENZ: WIRD SIE IN DER IMMOBILIENBRANCHE UND INSBESONDERE DER IMMOBILIENBEWERTUNG HEUTE SCHON GEWINNBRINGEND GENUTZT?

Ismail Tahir: Generell kann man sagen, dass es die Künstliche Intelligenz in der Immobilienbranche schwer hat. Wie bei der Digitalisierung ist auch für den Einsatz von Künstlicher Intelligenz die Inhomogenität in der Immobilienbranche ein Hemmnis. Anwendungen wie smarte Datenräume, die Dokumente scannen und entsprechend sortieren, gibt es allerdings schon. Auch Lösungen, die Marktdaten (Big Data) mit Hilfe von Künstlicher Intelligenz analysieren und Entscheidungsvorlagen liefern, sind bereits vorhanden, genau wie Programme, die Immobilienverträge „lesen“ und auswerten können. Diese bieten allerdings (noch) nicht die Effizienz, die sich die Unternehmen wünschen.

Stefan Gunkel: Grundsätzlich lässt sich festhalten, dass im Bereich Immobilienbewertung die Einsatzmöglichkeiten von Künstlicher Intelligenz für die Bewertungsprozesse sorgfältig geprüft werden müssen, allerdings erst dann, wenn die erforderlichen Digitalisierungsgrundlagen erfolgreich implementiert wurden. Computer bekommen Algorithmen und/oder Muster vorgegeben und versuchen, sie auf Analysen zu übertragen. Beispielsweise sollen Mietvertragsinhalte ausgelesen und in die entsprechenden Bewertungssoftwares überführt werden. Das gelingt in der wohnwirtschaftlichen Bewertung einfacher, da in diesem Bereich die Parameter einheitlicher und standardisierter sind, während es in der gewerblichen Bewertung in der Regel sehr große Varianzen gibt und sehr häufig Ausnahmen vorzufinden sind. So oder so gilt in der Immobilienbewertung letztendlich immer noch das Prinzip der Höchstpersönlichkeit, was die Qualitätsprüfung, die Finalisierung sowie die Bereitstellung der Gutachten angeht.

WAGEN WIR EINEN BLICK IN DIE KRISTALLKUGEL: WIRD DIE BRANCHE IHRE HEMMNISSE IN SACHEN DIGITALISIERUNG ODER AUCH KI IN DEN KOMMENDEN JAHREN ÜBERWINDEN?

Ismail Tahir: Zunächst einmal ist die Immobilienbranche, wie andere Wirtschaftszweige auch, davon abhängig, dass Deutschland auf dem Gebiet der Digitalisierung gegenüber führenden Nationen wie Schweden, Finnland, Großbritannien oder den USA aufholt. Aber auch die Immobilienunternehmen selbst stehen natürlich in der Pflicht, ihren Digitalisierungsgrad stetig zu verbessern. Gerade etablierte Unternehmen agieren oftmals zu behäbig und vertrauen zu lange auf Geschäftsmodelle, die bislang erfolgreich waren. Dabei gibt es branchenübergreifend genügend warnende Beispiele von Firmen, die sich mit der digitalen Transformation schwertaten. Bezogen auf die Frage glaube ich, dass die Digitalisierung in der Immobilienbranche in jedem Fall weiter voranschreiten wird. Entscheidend wird allerdings sein, ob sich diese Entwicklungen nur auf eine Veränderung der Arbeitsprozesse beschränken oder aber auf die Umsetzung innovativer digitaler Geschäftsideen ausweiten wird.

Stefan Gunkel: Innerhalb der Immobilienbewertung könnten sich Prozesse wie Datenerhebung und -analyse, Marktrecherche, Überführung in Bewertungssoftwares, Anlage von Kalkulationen und Erstellung von Bewertungsberichten perspektivisch in fünf bis zehn Jahren vollständig digitalisieren beziehungsweise standardisieren lassen. Was die KI zumindest aus jetziger Sicht heute und zukünftig nicht zu leisten vermag, ist die Übernahme der mit der lebenden Person eines Sachverständigen verbundenen Aufgaben und Eigenschaften wie Objektbesichtigung, Einschätzung, Analyse, Urteilsvermögen, Höchstpersönlichkeit sowie Haftungsübernahme. Hier bleibt die weitere Entwicklung abzuwarten.



Stefan Gunkel ist Geschäftsführer bei der Angermann Valuation and Advisory GmbH. Als Chartered Surveyor (MRICS), öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Beilehungswertgutachter CIS HypZert (F), RICS Registered Valuer sowie Recognised European Valuer (REV) ist er umfassend für nationale und internationale Bewertungsgutachten für die unterschiedlichsten Auftraggeber und Anlässe qualifiziert.

DISTRESSED REAL ESTATE

WELCHE LÖSUNGEN GIBT ES FÜR BÜROIMMOBILIEN IN DER KRISE?

Laut Duden versteht man unter einer Krise den Höhe- und Wendepunkt einer gefährlichen Entwicklung. Nicht nur Menschen, Unternehmen, Fußballvereine oder Parteien können eine solche Phase durchleben – auch Büroimmobilien können bildlich gesprochen in Schieflage geraten.



von Julian Kröncke, Projektleiter Angermann Consult GmbH



Notleidende Immobilien zeichnen sich durch mindestens einen der drei folgenden Faktoren aus:

- 1 Die Immobilie hat ein Finanzierungs-/Liquiditätsproblem.
- 2 Die Nutzungsart der Immobilie ist an dem Standort nicht ausreichend nachgefragt.
- 3 Der Mieter/Nutzer der Immobilie ist in eine Krise geraten.

Besteht ein Finanzierungs- oder Liquiditätsproblem, erfordert das in der Regel eine Refinanzierung und die Bereitschaft des Eigentümers, finanzielle Verluste beim Verkauf hinzunehmen. Akuter Handlungsbedarf bezogen auf die Immobilie besteht hierbei zunächst allerdings nicht. Deutlich handlungsintensiver wird es hingegen, wenn die Punkte 2 und 3 einzeln oder im Doppelpack auftreten.

ZWEI LÖSUNGSANSÄTZE

Nicht für jedes Bürogebäude gibt es Mieter. Das mag in Zeiten von Büroflächenknappheit in vielen deutschen Städten zunächst einmal verblüffen, doch die Ansprüche an Ausstattung und Lage sind hoch. Erfüllt eine Immobilie sie nur unzureichend oder gar nicht, kann eine Umnutzung in ein Wohngebäude eine Mehrwert schaffende Lösung sein. Das liegt daran, dass sich die Gebäudestruktur hierzu oftmals eignet und in innerstädtischen Lagen Wohnflächen nachgefragt werden. Sollte es sich baurechtlich um ein Mischgebiet handeln, müssen nur die zugehörigen Bauvorgaben beachtet werden. Selbst bei einem reinen Gewerbegebiet ist jedoch mittlerweile in Abstimmung mit der Stadt eine vom Baurecht abweichende Nutzung denkbar.

Eine Umnutzung in Richtung Wohnen funktioniert bei Büroimmobilien, die Bestandteil eines Produktionsstandortes sind, in der Regel nicht. Häufig sind diese in einem Außenbereich angesiedelt, der außerhalb eines Bebauungs- oder Flächennutzungsplanes liegt. Die erteilte Baugenehmigung ist an die bestehende Nutzung gebunden. Die Bürogebäude verfügen häufig über eine große Fläche. Die kleinteilige Vermarktung beziehungsweise Vermietung der anderen Betriebsimmobilien (Lagerhallen, Produktionsstätten etc.) führt jedoch dazu, dass die Büroflächen nicht mehr benötigt werden. Bei einem Verkauf des Produktionsstand-



ortes werden sie deshalb oftmals nur miterworben, ohne dass ihnen ein Wert beigemessen wird. Schlimmstenfalls werden sie sogar negativ bewertet. Das ist für den Käufer jedoch weder gewinnbringend noch zielführend. Ziel muss es daher sein, einen Einzelnutzer für diese Objekte zu finden. Einen Marktwert für eine solche Büroimmobilie zu ermitteln, ist allerdings schwierig. Weder Verfahren, die den Sachwert (Baukosten unter Einbeziehung der Restnutzungsdauer) ermitteln, noch Verfahren, die mit einem Cashflow kalkulieren, sind bei leer stehenden Büroimmobilien im Außenbereich ansetzbar.

Die Durchführung eines strukturierten Bieterverfahrens per Onlineauktion auf www.immobid.de bietet für Eigentümer dieser Krisenimmobilien deshalb wesentliche Vorteile:



STEIGERUNG DER VERKAUFSERLÖSE

Durch die unmittelbar verfolgbare Auktion im Internet wird der Anreiz für die Kaufinteressenten maßgeblich erhöht. Der psychologische Effekt des Gewinnenwollens ist hierbei nicht zu unterschätzen und kann zu deutlichen Preissteigerungen führen.



SCHNELLERER VERKAUF

In einem klassischen Gebotsverfahren kommt es immer wieder zu zeitlichen Verschiebungen, da Angebote später abgegeben werden als eigentlich gefordert. Natürlich besteht die Möglichkeit, alle verspäteten Angebote abzulehnen, doch die Käufer wissen, dass dies in der Regel nicht im Sinne des Verkäufers ist. Das digitale Preisfindungsmodell zwingt jedoch zu einem Umdenken, da Fristen für alle verbindlich sind, der Gebotsprozess für die Bieter transparent ist und zögerliche Investoren leer ausgehen.



BESSERE TRANSPARENZ DES VERKAUFSPROZESSES

Jeder Gebotsschritt wird mit allen dazugehörigen Informationen von ImmoBid dokumentiert. Besonders für Verkäufe aus der Insolvenz oder im Bereich der Bankenverwertung ist das aufgrund der erhöhten Dokumentationsanforderungen von elementarer Bedeutung.

www.angermann-consult.de

www.immobid.de

BÜROSUCHE IM DIGITALEN ZEITALTER

Die Suche nach passenden Büroräumen kann zuweilen ganz schön mühselig sein. Nicht nur die lokalen Gegebenheiten, wie das verfügbare Angebot an Büroflächen oder die Höhe der Büromieten, schränken die Optionen ein, auch die genutzten Quellen erschweren den Prozess oft genug. Doch zunächst ein Blick zurück.



IN DER ANALOGEN WELT WAR DIE SUCHE NACH BÜROFLÄCHEN AUF DREI QUELLEN BESCHRÄNKT:

1.

Die mühsame Auswertung von Zeitungsanzeigen, die größtenteils nicht einmal mit Bild veröffentlicht wurden.

2.

Die eigene Recherche vor Ort über persönliche Kontakte beziehungsweise Institutionen wie die Wirtschaftsförderung.

3.

Die Suche über einen lokalen Immobilienmakler.

13x

BÜRO FINDEN

Berlin | Bonn | Bochum | Dortmund | Dresden
Duisburg | Düsseldorf | Essen | Frankfurt
Hamburg | Hannover | Köln | Stuttgart

bürosuche.de

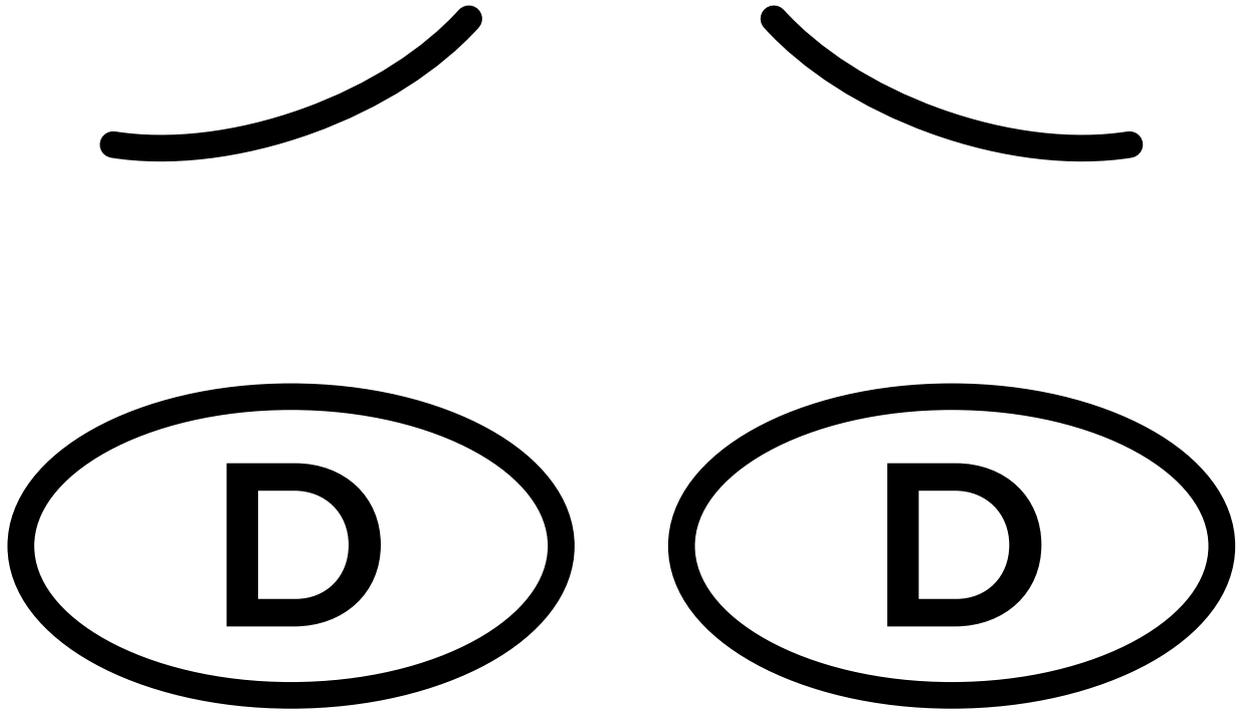
Hatte man eine vermeintlich passende Bürofläche gefunden, forderte man vom Immobilienmakler ein Exposé an, wobei dieser aber vorsorglich noch alle möglichen anderen Angebote mitschickte, um den entsprechenden rechtlichen Nachweis erbringen zu können. Oftmals wurde beim Sichten der Bilder und Grundrisse dann klar, dass weder die angefragte Immobilie noch die Alternativvorschläge wie erhofft passten. Also noch mal von vorne. Heute wird die Suche maßgeblich durch das Internet bestimmt. Durch die digitalen Kanäle hat der Suchende einen direkteren Zugriff auf die gesamte Angebotsvielfalt eines Immobilienmarktes. Er kann Bilder,

Videos, Grundrisse und das Umfeld daraufhin überprüfen, ob sie seinen Anforderungen entsprechen, und hat so bereits einen guten Überblick, bevor er zu einem Immobilienmakler Kontakt aufnimmt. Die digitale Welt hat allerdings auch eine Kehrseite: Da Angebote gern mehrfach mit unterschiedlichen Bildern eingestellt werden, entsteht der Eindruck zahlreicher Möglichkeiten. Bei näherer Betrachtung entpuppt sich das aber als Trugschluss, was die Suche selbst in überschaubaren Märkten unübersichtlich macht.

Um der gängigen Praxis im Internet etwas entgegenzusetzen, hat Angermann schon 2015 mit bürosuche.de eine eigene Immo-

bilienplattform aufgebaut, in der jede Bürofläche nur einmal angeboten wird. Der Link zum Immobilienmakler ist vorhanden, sodass digitale und analoge Welt optimal Hand in Hand arbeiten. Zurzeit ist bürosuche.de durch exklusive Partnerschaften mit lokalen Immobilienexperten in 13 Städten vertreten. So werden 90 % des Angebots abgedeckt, ohne mit doppelten Büroflächen arbeiten zu müssen. Zugleich reduziert es die Komplexität des Suchvorgangs für den Büromieter erheblich und spart ihm Zeit, Geld und Nerven.

www.bürosuche.de



**WAS TUT SICH AUF
DEUTSCHLANDS BÜROMÄRKTEN?**

Durch fünf Partnerunternehmen ist bürosuche.de an dreizehn deutschen Bürostandorten vertreten. Grund genug, mit den Insidern der lokalen Büromärkte über das Suchverhalten von Mietern, die Bautätigkeit im Bürosegment, steigende Büromieten und die Angebotssituation zu sprechen.

„Hohe Nachfrage trifft knappes Angebot“: Der Satz von Fabian Runge, Direktor bei Angermann in Berlin, löst bei fast allen Experten ein zustimmendes Nicken aus. Es ist zwar nicht überall so dramatisch wie in Berlin, wo mit einer Leerstandsrate von 1,3 % quasi Vollvermietung herrscht. Doch auch mit 2,1 % wie in Stuttgart oder um die 3 % wie in Hamburg, Hannover, Bochum, Dortmund, Duisburg oder Köln liegt das Angebot an freien Büroflächen deutlich unter jenen 5 %, die für einen funktionierenden Büromarkt mindestens benötigt werden. Etwas entspannter sieht es hingegen an den anderen bürosuche-Standorten aus. So stehen in Dresden, Düsseldorf, Essen und Frankfurt etwa 7 % der Büroflächen frei zur Verfügung. Allerdings gilt das oftmals nicht für das gesamte Stadtgebiet. „Im Frankfurter Bankenviertel gibt es kaum noch freie Büroflächen“, erklärt Volkmar Begemann, Vorstand und Niederlassungsleiter bei Angermann in Frankfurt.

ZÖGERN KANN TEUER WERDEN

Der Kampf um die besten Büroflächen ist also überall in vollem Gange. Für ein freies Büro bewerben sich häufig gleich mehrere Interessenten. Wer langfristig plant und schnell eine Entscheidung trifft, hat daher bessere Chancen, die Arena als Sieger zu verlassen. „In Dresden ist mit langen Abwicklungszeiten zu rechnen. Drei bis zwölf

Monate können schon vergehen, ehe man das passende Büro gefunden hat“, sagt Falk Protze, Geschäftsführer der Beate Protze Immobilien GmbH. In besonders engen Märkten sollte sogar mit noch längeren Vorlaufzeiten geplant werden. Hierbei gilt: Je größer die gesuchte Fläche, desto eher sollte man mit der Bürosuche beginnen. Bei einem Flächenbedarf bis 1.500 m² ist eine Vorlaufzeit von mindestens zwölf Monaten erforderlich. Im Segment zwischen 1.500 und 3.000 m² sollten achtzehn Monate und bei Gesuchen über 3.000 m² mindestens 24 Monate eingeplant werden. „Wer Entscheidungen zu lange verzögert, läuft Gefahr, zu immer schlechteren Konditionen abschließen zu müssen“, warnt Dennis Riepenhausen, Direktor bei Angermann in Hamburg.

VERHANDLUNGSSPIELRAUM WIRD ENGER

Die Vermieter sind sich nämlich ihrer sehr guten Marktposition bewusst und können die Bedingungen diktieren. Das erkennt man deutlich an der Entwicklung der Büromieten, die kontinuierlich steigen, und dem schwindenden Verhandlungsspielraum für Büromieter. „Nur noch äußerst selten stellen Vermieter bei Mietvertragsabschlüssen Incentives in Aussicht. Darüber hinaus werden die Angebote vereinzelt bereits für den Kunden provisionspflichtig“,

beschreibt Christian Hansmann, Geschäftsführender Gesellschafter der RUHR REAL GmbH, die Situation im Ruhrgebiet. Ähnliches weiß Vesna Meyer MRICS, Geschäftsführerin bei Angermann in Hannover, aus der Leinestadt zu berichten: „Ein Entgegenkommen wie die Bezuschussung von Ausstattungs-, Ausbau- und Sanierungsmaßnahmen oder mietfreie Zeiten gibt es nur noch an den geringer nachgefragten Bürostandorten und bei weniger hochwertigen Büroflächen.“

KEIN ENDE DER PREISSPIRALE IN SICHT

Hinsichtlich der Budgetierung müssen nicht nur Nutzer, die ins obere Preisregal greifen, Anpassungen vornehmen. „Früher übliche Büromieten von unter 10 €/m² gibt es in Stuttgart mittlerweile gar nicht mehr“, sagt Jawed Sadiqi, Niederlassungsleiter von Angermann in Stuttgart. Im Neubau-segment sind die Preise ebenfalls in Bewegung. „Bei Neubauten kann man sich auf eine sehr dynamische Entwicklung der Höchstmieten zwischen 25 und 27 €/m² einstellen“, so Sandra Effenberger, Leitung Immobilien-Vertrieb der SMART Immobilien GmbH in Köln. Ein Ende der Preisspirale, da sind sich alle Experten über sämtliche Standorte hinweg einig, scheint aktuell nicht in Sicht.



Christian Hansmann

Geschäftsführender Gesellschafter
RUHR REAL GmbH



Dennis Riepenhausen

Direktor Angermann Real Estate
Advisory AG, Hamburg



Fabian Runge

Direktor Angermann Real Estate
Advisory AG, Berlin

LETZTER AUSWEG BÜRONEUBAU?

Angesichts des Missverhältnisses zwischen Angebot und Nachfrage versuchen immer mehr Nutzer, sich ein Büro in einem Neubauprojekt zu sichern. In Hamburg wurden beispielsweise 2018 rund 43% des Gesamtumsatzes durch Anmietungen im Neubau- und Revitalisierungssegment erzielt. Auch in Berlin sehen viele Büromieter darin einen Ausweg. „Zum Glück ist die Bautätigkeit im Bürosektor aktuell sehr intensiv. Bis 2024 entstehen in Berlin circa 2,8 Mio. m² Bürofläche. Viele der im Bau oder in Planung befindlichen Gebäude weisen allerdings schon jetzt eine hohe Vorvermietungsrate auf“, sagt Fabian Runge.

ANMIETUNGSPROZESS ÜBERDENKEN

Niedriger Leerstand, steigende Büromieten, hohe Vorvermietungsraten bei Neubauprojekten, lange Abwicklungszeiten, viele Mitbewerber um freie Flächen, eine starke Verhandlungsposition für Vermieter – die Herausforderungen für Büromieter sind groß und Lösungen gefragt wie nie. In jedem Fall sollten Mieter ihren bisherigen Prozess bei der Anmietung neuer Büroflächen überdenken. Neben einer großzügigen Zeitplanung sollten die aktuellen Marktbedingungen angenommen werden. „Ideale Büroräume und eine gute Lage ermöglichen eine hohe Mitarbeiterbindung bei gleichzeitig hohem

Rekrutierungspotenzial. An der Miete zu sparen, kann am Ende deshalb auf anderer Ebene kostspielig sein, wenn das gesuchte Personal nicht gewonnen werden kann“, betont Jens Reuther, Geschäftsführender Partner der corealis Commercial Real Estate GmbH in Düsseldorf.

NEUE WEGE GEHEN

Wenn das perfekte Büro allerdings nicht zu finden ist, sollten Unternehmen kompromissbereit sein. „Ansonsten läuft man Gefahr, bei der Suche nach dem perfekten Büro mögliche Alternativen außer Acht zu lassen, die es zu einem späteren Zeitpunkt vielleicht nicht mehr gibt“, so



Volkmar Begemann

Vorstand und Niederlassungsleiter
Angermann Real Estate Advisory AG,
Frankfurt



Jens Reuther

Geschäftsführender Partner
corealis Commercial Real Estate GmbH



Jawed Sadiqi

Niederlassungsleiter Angermann
Stuttgart



Falk Protze

Geschäftsführer
Beate Protze Immobilien GmbH



Sandra Effenberger

Leitung Immobilien-Vertrieb
SMART Immobilien GmbH

Jawed Sadiqi. Aufgrund der Marktsituation machen immer mehr Büromieter die Erfahrung, dass sie den Vermieter von sich überzeugen müssen. Hierfür sollten auch bislang ungewöhnliche Wege in Betracht gezogen werden. „So kann auf eigene Rechnung eine Mieterplanung beauftragt werden, und/oder das Unternehmen kann die Kosten für die Differenz zwischen Ausbauwünschen und angebotenen Ausbau selbst übernehmen“, nennt Sami Steinbach, Vorstandsvorsitzender der Angermann Real Estate Advisory AG, mögliche Optionen.

DIGITALISIERUNG MACHT BERATUNG NICHT ÜBERFLÜSSIG

Abschließend befragt zur Zukunft der digitalen Immobilienvermarktung, waren sich alle Experten einig, dass diese Entwicklung weiter voranschreiten wird und sich daraus viele vorteilhafte Neuerungen ergeben, wie zu Beispiel der Einsatz von Augmented Reality. Es ist allerdings nicht zu erwarten, dass das Angebot durch die großen Portale transparenter wird. „Das liegt auch daran, dass viele der Angebote durch die verschiedenen Anbieter doppelt und dreifach eingestellt werden“, bemängelt Jens Reuther. „Auch aus diesem Grund sehen wir ein großes Potenzial in

der Spezialisierung von Immobilienportalen wie bürosuche.de“, ergänzt Sandra Effenberger. Die Gefahr, dass durch die Digitalisierung der Beruf des Immobilienberaters überflüssig werden könnte, sehen die Experten nicht. „Der Job des Immobilienmaklers wird auch in einer digitalisierten Welt nicht wegzudenken sein“, ist sich Christian Hansmann sicher. Das sieht auch Falk Protze so, dem das Schlusswort der Runde zufiel: „Allen technischen Entwicklungen zum Trotz werden individuelle Beratung und das persönliche Gespräch für das erfolgreiche Finden von Büroflächen unverzichtbar bleiben.“

**BÜROMARKTBERICHTE
ONLINE LESEN!**



Vesna Meyer MRICS

Geschäftsführerin Angermann
Hannover GmbH



Sami Steinbach

Vorstandsvorsitzender
Angermann Real Estate Advisory AG

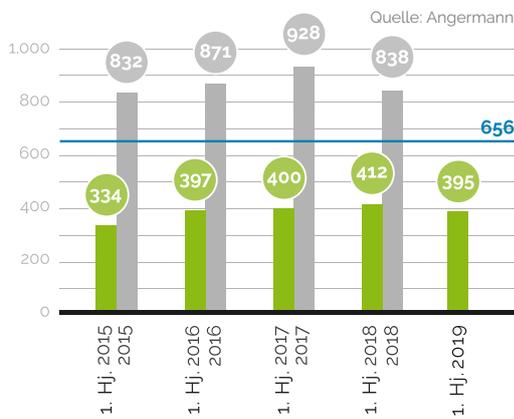
ANGERMANN RESEARCH: 5 BÜROMÄRKTE IM FOKUS

BERLIN

BERLIN – 1. HALBJAHR 2019:

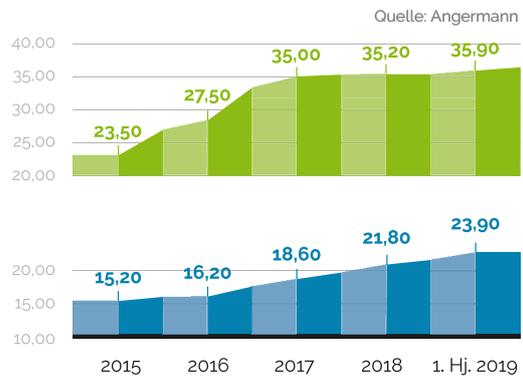
BÜROFLÄCHENUMSATZ

in 1.000 m² | — 10-Jahres-Durchschnitt



BÜROMIETEN

in €/m² ■ Spitzenmiete ■ Durchschnittsmiete

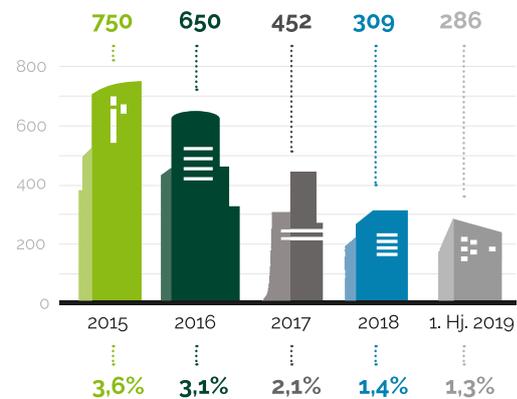


LEERSTAND BÜROFLÄCHEN

Entwicklung 2015 - 2019

in 1.000 m², Leerstandsquote in %

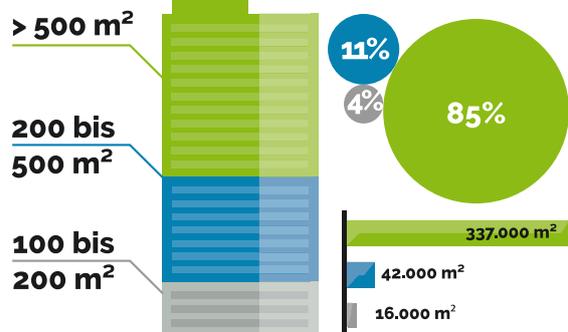
Quelle: Angermann



UMSATZ NACH FLÄCHENGROÖBE

1. Halbjahr 2019

Quelle: Angermann



MIETPREISE TOPLAGEN

1. Halbjahr 2019 - in ca. €/m² NKM + NK und MwSt

Quelle: Angermann



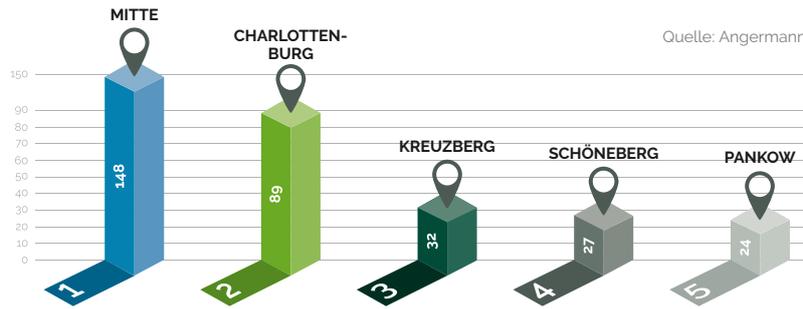
NOCH MEHR
INFOS ZU BERLIN



TOP 5 BÜROLAGEN

1. Halbjahr 2019 - Büroflächenumsatz in 1.000 m²

Quelle: Angermann



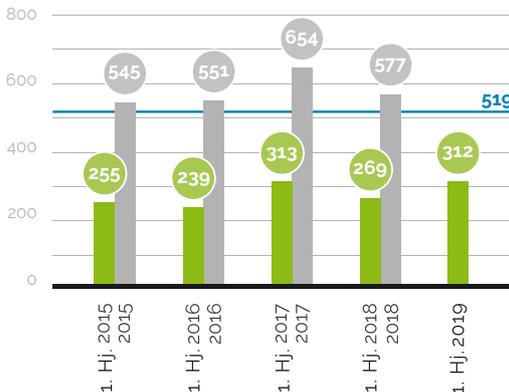
HAMBURG

HAMBURG – 1. HALBJAHR 2019

BÜROFLÄCHENUMSATZ

in 1.000 m² | — 10-Jahres-Durchschnitt

Quelle: Angermann



ENTWICKLUNG BÜROMIETEN

in €/m² ■ Spitzenmiete ■ Durchschnittsmiete

Quelle: Angermann



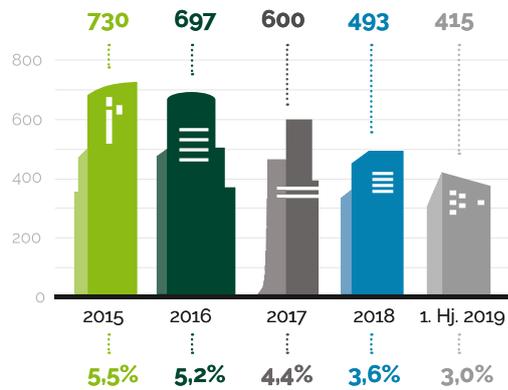
HAMBURG HAMBURG

HAMBURG – 1. HALBJAHR 2019

LEERSTAND BÜROFLÄCHEN

Entwicklung 2015 - 2019
in 1.000 m², Leerstandsquote in %

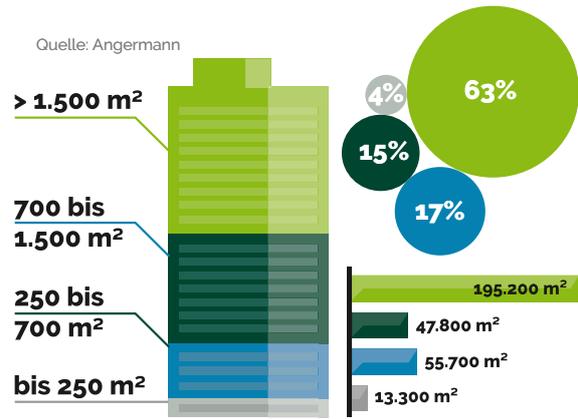
Quelle: Angermann



UMSATZ NACH FLÄCHENGRÖÖE

1. Halbjahr 2019

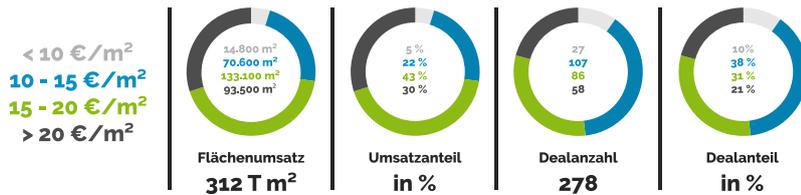
Quelle: Angermann



BÜROFLÄCHENUMSATZ NACH MIETPREISSEGMENTEN

1. Halbjahr 2019

Quelle: Angermann



IM FOKUS - CITY, CITY SÜD UND HAFENCITY

1. Halbjahr 2019

Quelle: Angermann



NOCH MEHR
INFOS ZU HAMBURG

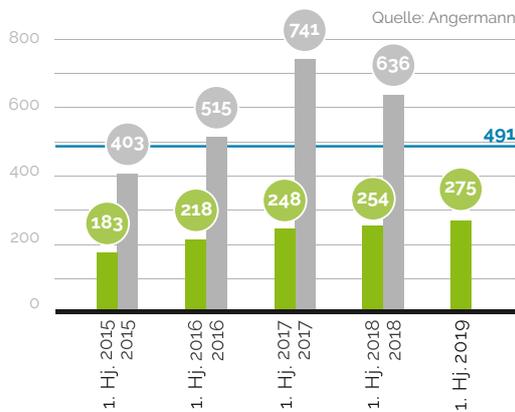


FRANKFURT

FRANKFURT - 1. HALBJAHR 2019

BÜROFLÄCHENUMSATZ

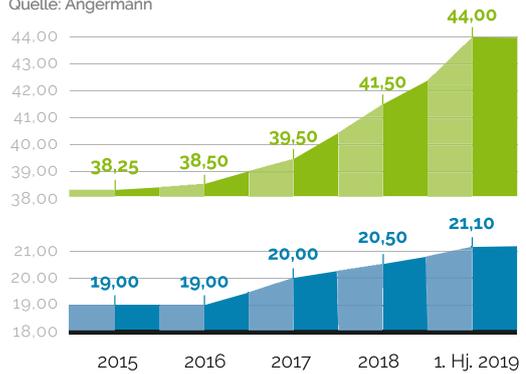
in 1.000 m² | — 10-Jahres-Durchschnitt



ENTWICKLUNG BÜROMIETEN

in €/m² ■ Spitzenmiete ■ Durchschnittsmiete

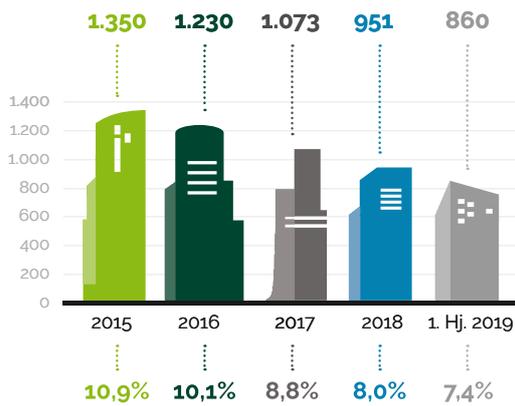
Quelle: Angermann



LEERSTAND BÜROFLÄCHEN

Entwicklung 2015 - 2019
in 1.000 m², Leerstandsquote in %

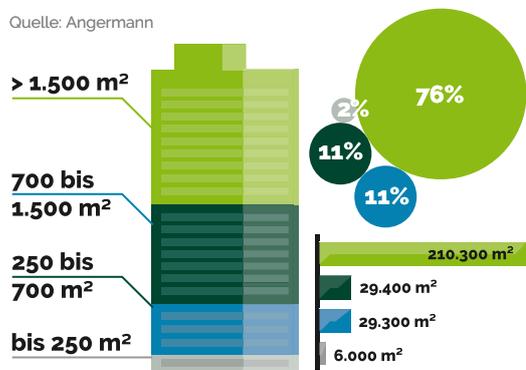
Quelle: Angermann



UMSATZ NACH FLÄCHENGROÖBE

1. Halbjahr 2019

Quelle: Angermann



NOCH MEHR
INFOS ZU FRANKFURT

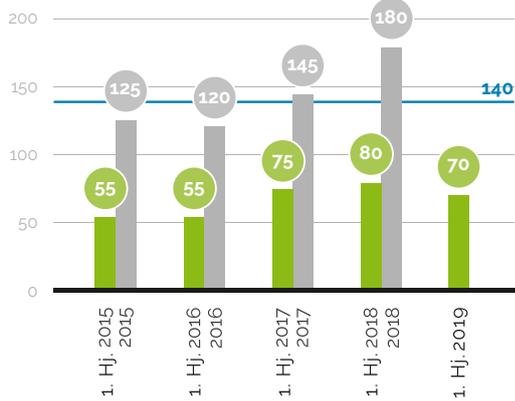
HANNOVER

HANNOVER - 1. HALBJAHR 2019

BÜROFLÄCHENUMSATZ

in 1.000 m² | — 10-Jahres-Durchschnitt

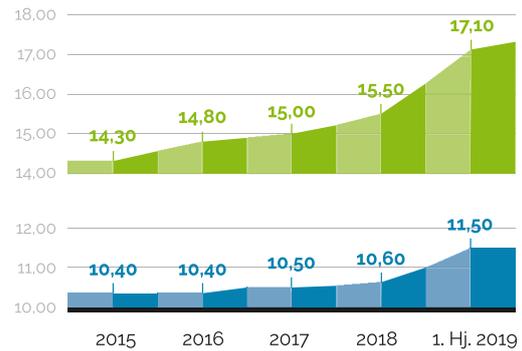
Quelle: Angermann



ENTWICKLUNG BÜROMIETEN

in €/m² ■ Spitzenmiete ■ Durchschnittsmiete

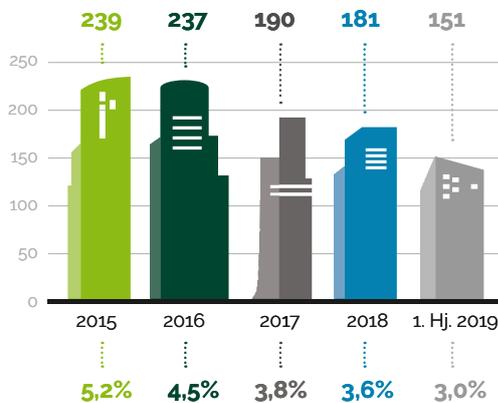
Quelle: Angermann



LEERSTAND BÜROFLÄCHEN

Entwicklung 2015 - 2019
in 1.000 m², Leerstandsquote in %

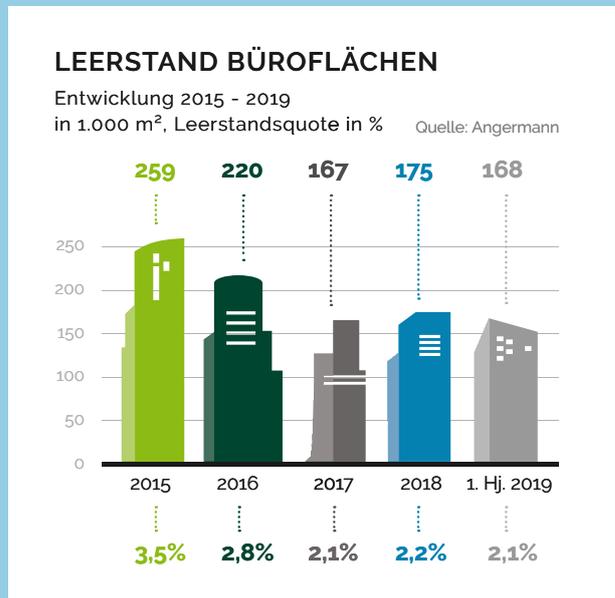
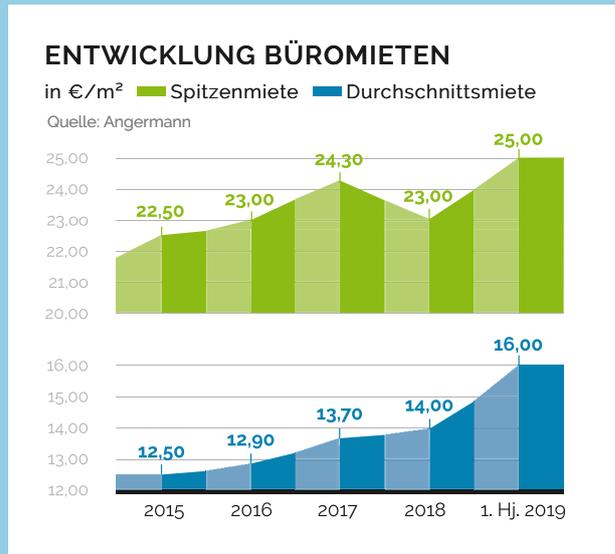
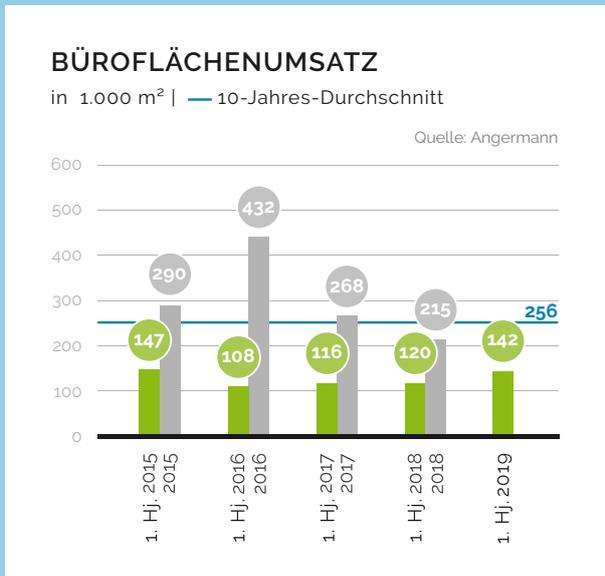
Quelle: Angermann



NOCH MEHR
INFOS ZU
HANNOVER

STUTT GART

STUTT GART - 1. HALBJAHR 2019



NOCH MEHR INFOS
ZU STUTT GART





VERTICAL FORESTS

WÄLDER INMITTEN DER CITY

Die Innenstadtlage ist begehrt. Wohn- und Bürokomplexe drängen sich dicht an dicht und für die Natur bleibt kaum Platz. Doch es geht auch anders: Sogenannte „Vertical Forrests“ verwandeln Hochhaustürme in grüne Oasen inmitten der pulsierenden City.

Im Stadtkern zwängen sich Gebäude auf engstem Raum und auf zugestrichelten Fußwegen verlieren sich ein paar einsame Bäume. Wenn der Platz knapp und der Quadratmeter teuer ist, verzichten Stadtplaner auf eine üppige Begrünung. Insbesondere in den Stadtkernen beliebter Metropolen sind kaum noch Grünflächen vorhanden. Der italienische Architekt Stefano Boerie räumt Pflanzen und Insekten in den Innenstädten wieder Platz ein. Mit seinen „Vertical Forrests“, zu Deutsch „senkrecht angelegte Wälder“, begrünt er Hochhaustürme auf einzigartige Weise.

WÄLDER AUS DER BETONWANNE

Sie wuchern nicht auf der Erde, sondern an den Fassaden von Hochhäusern in luftiger Höhe. Blühpflanzen, Sträucher, Laub- und Nadelbäume wurzeln hier in ca. 1,3 Meter tiefen Betonwannen, die auf terrassenartigen Vorsprüngen aus der Gebäudewand ragen. Um einen solchen Hochhauswald anzulegen, hieven Kräne die Grünpflanzen an ihren Platz. Die spätere Pflege übernehmen schwindelfreie Gärtner, die sich mit Seilen zu den Waldabschnitten abseilen. Um ausreichend Wasser kümmert sich ein integriertes Bewässerungssystem.

Die kolumbianische Stadt Bogotá hat vorgemacht, wie ein üppig begrüntes, mehrstöckiges Gebäude aussehen kann: 115.000 Pflanzen sprießen hier an der Fassade und bewalden die Stadt. Auch anderen Großstädten wie Mailand, Frankfurt und Nanjing hat Stefano Boerie bereits seinen grünen Stempel aufgedrückt.



BESSERE STADTLUFT UND ÖKOLOGISCHE NISCHEN

Vertical Forreasts schaffen in Megastädten nicht nur grüne Oasen, sie bekämpfen ganz nebenbei ein gigantisches Problem: die Luftverschmutzung durch Autoabgase. Mit Hilfe der Photosynthese filtern die Blätter Kohlenstoffdioxid (CO₂) aus der Luft und wandeln diesen in frischen Sauerstoff um.

Darüber hinaus tragen die bepflanzten Fassaden zum Erhalt der Insekten- und Vogelpopulationen bei. Eine umfassende „Aufforstung“ innerhalb der Städte würde Nistplätze sowie sogenannte „Trittbrettbiotope“ für Insekten schaffen und ihnen auf diese Weise natürlichen Lebensraum zurückgeben.

BEGRÜNTE FASSADEN: GUT FÜR DIE MARKE, SCHLECHT FÜR DIE RENDITE

Neben den vordergründig positiven Effekten auf Klima und Umwelt bergen Vertical Forreasts auch einige Nachteile: Ein ökologisches Problem stellt der umfangreiche Verbau von Betonwannen dar. Dadurch wird eine vielfache Menge von Beton nötig, dessen Herstellung die CO₂-Bilanz in die Höhe treibt. Anschaffung und Pflege der Gartenanlagen verursachen zudem erhebliche Kosten und schmälern die Rendite.

In Zeiten des Klimawandels und einem gesteigerten ökologischen Bewusstsein kann ein begrünter Bürokomplex allerdings einen unbezahlbaren Mehrwert bieten: Es stärkt das grüne Image sowohl des Eigentümers als auch des Mieters.





INVESTORS LIEBLING

WICHTIGE ANTWORTEN ZUR ASSETKLASSE BÜRO

Büroimmobilien bieten Millionen von Arbeitnehmern in Deutschland einen Arbeitsraum und sind repräsentative Aushängeschilder für Unternehmen. Mit ihrer Architektur prägen sie maßgeblich das Erscheinungsbild unserer Städte. In Zeiten von Niedrig- oder sogar Negativzinsen sind sie die zudem begehrteste Anlageklasse. In kein anderes Immobiliensegment fließen hierzulande so viele Investitionen. Die Kaufbereitschaft beschränkt sich zurzeit nicht auf die Top-7-Städte (Berlin, Hamburg, Frankfurt, München, Köln, Düsseldorf und Stuttgart), sondern erstreckt sich auch auf kleinere B-, C- und sogar D-Städte.

Grund genug, um mit Dr. Jens Noritz und Markus Gabriel MRICS, beide Vorstände der Angermann Investment Advisory AG, über die Effekte der mittlerweile schon über Jahre anhaltenden hohen Nachfrage sowie die Entwicklungen im Sektor Büroinvestment zu sprechen.

www.angermann-realestate.de

WELCHE BEDEUTUNG HAT DER DEUTSCHE INVESTMENTMARKT AUS INVESTORENSICHT UND WIE IST DIE ANGEBOTSSITUATION IM BÜROSEKTOR?



Markus Gabriel MRICS:

Berlin, Vorstand
Angermann Investment
Advisory AG

Der deutsche Immobilienmarkt gilt aufgrund seiner stabilen politischen Rahmenbedingungen und der wirtschaftlichen Stärke als der „safe haven“ in Europa. Der drohende Brexit hat diese Wahrnehmung noch einmal verstärkt. In den letzten Jahren hat sich das Engagement internationaler Investoren deutlich erhöht.



Dr. Jens Noritz:

Hamburg, Vorstandsvorsitzender Angermann
Investment Advisory AG

Gerade im Bürosektor ist die Nachfrage hoch. Dennoch stehen noch ausreichend Bürohäuser zum Verkauf. Sehr begrenzt ist

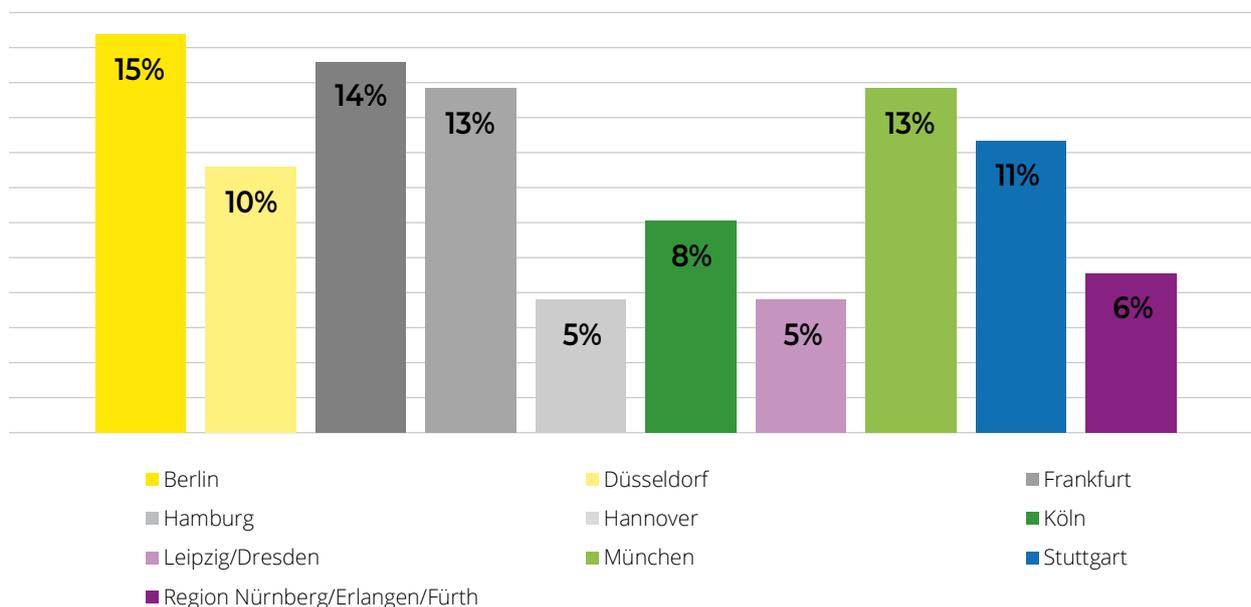
jedoch mittlerweile die Möglichkeit, Core-Immobilien zu erwerben. Allerdings bringen die steigenden Preise vereinzelt Eigentümer ins Grübeln, ob sie ihre Top-Immobilien verkaufen sollten, um jetzt einen hohen Erlös zu erzielen.

WIE SICHER SIND INVESTMENTS IN B-, C- UND SOGAR D-STANDORTEN?

Dr. Jens Noritz: Das Risiko ist hier größer als in den A-Städten, wo der Büroflächenumsatz ungleich höher ist. Entsprechend gelten bei einem Investment abseits der Top 7 gesteigerte Renditeanforderungen. An vielen B-, C- und D-Standorten mangelt es an alternativen Angeboten von Büroflächen. Büromieter sind dadurch stärker an eine Immobilie gebunden. Da die Anzahl an potentiellen Mietern in kleineren Büromärkten ebenfalls geringer ist, besteht im Falle eines Auszugs jedoch die Gefahr, dass nicht sofort ein adäquater Nachmieter gefunden wird und der Wert des Investments sinkt, weil die veranschlagte Miete nicht mehr zu realisieren ist. Bei der Entscheidungsfindung für ein Investment an einem B-, C- und D-Standort sollte immer geprüft werden, wie hoch die Wahrscheinlichkeit eines Wiederverkaufs zu einem späteren Zeitpunkt ist, was unter anderem auch von der Zukunftsfähigkeit des jeweiligen Standortes abhängt.

WELCHE DEUTSCHEN BÜROSTANDORTE STEHEN 2019 BESONDERS IM FOKUS DER INVESTOREN?

Quelle: Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2019, Ernst & Young Real Estate GmbH, Januar 2019





AUF VERMITTLUNG VON ANGERMANN VERKAUFT:



NEUE BURG 1, HAMBURG

Foto: Quest Management GmbH



FRIEDRICHSTR. 108, BERLIN

BEOBSACHTEN WIR AKTUELL EINE IMMOBILIENBLASE?

Markus Gabriel: Vielen Marktteilnehmern ist das Platzen der Immobilienblase 2007 noch zu gut im Gedächtnis, als dass sie überzogene Risiken eingehen würden. Transaktionen werden deshalb zu einem deutlich größeren Teil als früher eigenkapital-finanziert. Darüber hinaus nutzen viele Anleger die Niedrigzinsen und nehmen Fremdkapital auf, um so ihre Eigenkapitalrendite zu erhöhen. Aufgrund der gestiegenen Büromieten und der historisch niedrigen Leerstandsdaten an vielen deutschen Standorten erscheint die Gefahr, dass sich eine Immobilienblase bildet, nicht sehr groß.

WORIN BESTEHT DIE HERAUSFORDERUNG BEI DER DERZEITIGEN MARKTLAGE?

Dr. Jens Noritz: Die Immobilienpreise bewegen sich immer in unvorhersehbaren Zyklen. Die Frage ist also nicht, ob, sondern wann und auf welchem Niveau sich die Marktlage dreht und wie hoch der tatsächliche Preissturz ausfallen wird. Der genaue Zeitpunkt, an dem das passieren wird, ist nur schwer zu bestimmen. In diesem Zusammenhang kann die Zusammenarbeit mit einem Immobilienberater hilfreich sein. Durch seine permanenten Gespräche mit Marktteilnehmern erkennt er etwaige Veränderungen schneller und kann seinen Kunden proaktiv hilfreiche Empfehlungen aussprechen.

WARUM IST BEIM IMMOBILIENVERKAUF DIE MANDATIERUNG VIELER MAKLER WENIG SINNVOLL?

Markus Gabriel: Viele Köche verderben bekanntlich den Brei. Dieser Sinnspruch trifft auch auf den Immobilienverkauf zu. Ungeklärte Zuständigkeiten sorgen bei Kaufinteressenten, die von unqualifizierten Angeboten übersättigt werden, oft für Verwirrung. Eine optimale Positionierung von Immobilien lässt sich deshalb besser mit eindeutigen Mandaten erreichen.

WIE WIRD DER BESTMÖGLICHE PREIS BEIM VERKAUF EINER BÜROIMMOBILIE ERREICHT?

Dr. Jens Noritz: Eine gute Möglichkeit besteht in einem strukturierten Bieterverfahren. Bei dieser Verkaufsstrategie geben die potenziellen Käufer, die zuvor durch gezielte Ansprache herausgefiltert wurden, qualifizierte Gebote ab. Durch den höheren Wettbewerb zwischen den Bietern ist es wahrscheinlicher, dass der optimale Verkaufspreis erreicht wird. Außerdem garantiert das strukturierte Bieterverfahren maximale Vergleichbarkeit.

WELCHE TRENDS GIBT ES IM BÜROIMMOBILIENSEKTOR?

Markus Gabriel: Zum einen ist das Thema Coworking sehr präsent. Neben dem positiven Effekt für das Budget von Büromietern können auch Eigentümer von dem Trend profitieren. So wertet ein gewisser Anteil an Coworking-Space die Attraktivität einer Immobilie durchaus auf. Ein weiterer Trend sind Smart-Office-Buildings. Diese Gebäude nutzen intelligente Technologien, wie etwa Klimadecken, um auf die gestiegenen Anforderungen von Büronutzern zu reagieren und zudem die Umwelt zu schonen. Aufgrund ihrer Modernität garantieren Smart-Office-Buildings ihren Eigentümern langfristige Verwertbarkeit.

VOM EINZELBÜRO ZUM COWORKING-SPACE:

BÜRO WELTEN IM WANDEL DER ZEIT



Die Arbeitsstruktur im Büro verändert sich stetig. Das betrifft nicht nur die Digitalisierung und den Ausbau von Netzwerken, sondern auch die Innenarchitektur der Büroräume.

EINZELBÜRO ALS STATUSSYMBOL



Einen Souterrain-Raum mit einsamen Schreibtisch und schummrigen Deckenlicht findet man in der modernen Arbeitswelt nicht mehr. Heute setzen die Unternehmen auf helle, flexible Arbeitsplätze und eine gemütliche Atmosphäre. Doch das war nicht immer so.

Vor einigen Jahrzehnten war die gesamte Bürofläche in eine Reihe von Einzelbüros aufgeteilt. Häufig konnte man anhand der Bürogröße den Status des Mitarbeiters erkennen: Der Vorstand verfügte über einen großzügig geschnittenen Raum mit breiten Fensterfronten, durch die das Tageslicht hereinflutete, und einer Sitzecke, um wichtige Geschäftspartner zu empfangen.

Heute sind nicht nur die streng hierarchisch geordneten Unternehmensstrukturen aufgebrochen, auch die Anforderungen an die Büros haben sich gewandelt. Die Hierarchien verflachen spürbar, Einzelbüros machen Platz für ein Raumkonzept, das die Interaktion zwischen den Mitarbeitern ankurbeln soll: das Großraumbüro.

VOM EINZELKÄMPFER ZUM TEAM



Auf das Einzelbüro folgte das Großraumbüro (engl. „Open Space“). Mitarbeiter, die auf der Karriereleiter bereits hochgeklettert waren, saßen ab nun nicht mehr allein in repräsentativ hergerichteten Räumen, sondern mitten unter den übrigen Kollegen in einem Großraumbüro. Dieses Bürokonzept nutzte nicht nur die zur Verfügung stehende Fläche effektiver, es sollte auch die Kommunikation unter den Mitarbeitern verbessern. Vielerorts verzichteten Arbeitgeber darauf, den Mitarbeitern einen persönlichen Schreibtisch zuzuordnen. Beim sogenannten „desk sharing“ suchen sich diese tagtäglich einen geeigneten Arbeitsplatz. Nach wie vor blieben der obersten Führungsriege jedoch Einzelbüros vorbehalten, um ausreichend Privatsphäre für vertrauliche Besprechungen zu wahren.

Einige Studien fanden jedoch schnell heraus, dass die Gesprächsdauer unter den Kollegen in einem Großraumbüro entgegen der vorherigen Prognosen nicht

BUSINESS LOUNGES ALS RÜCKZUGSORT



zu-, sondern abnahm. Die fehlende Privatsphäre schürte offensichtlich die Hemmungen, ein ungezwungenes Gespräch miteinander zu führen. Das gab den Anstoß für einen weiteren Wandel in der Bürowelt: Es wurden Ausweichräume als kommunikative Treffpunkte geschaffen.

Der kühle, überdimensionierte Konferenzraum hat für kleinere Meetings ausgedient. Für eine lockere Atmosphäre während der Mini-Konferenzen sorgen ab jetzt gemütliche Business Lounges mit weichen Sofas, niedrigen Tischen oder auch Tresen mit Barhockern. Hierhin können sich Kollegen für ein konzentriertes Gespräch zurückziehen. Daneben bieten die Lounges die Möglichkeit, den Laptop unter den Arm zu klemmen, sich eine Pause von dem quirligen Treiben im Großraumbüro zu gönnen und ungestört zu arbeiten. Dieses Office Design brachte eine neue Dynamik ins Zeitalter des flexiblen Arbeitsplatzes. Erweitert wird diese Flexibilität durch die Möglichkeit, von zu Hause aus zu arbeiten.

FLEXIBLES ARBEITEN IM HOMEOFFICE



Nachdem Ende des 20. Jahrhunderts der Fokus vielfach auf einem arbeitsintensivem Leben lag und Überstunden toleriert wurden, setzen seit Anfang des zweiten Jahrtausends viele Menschen auf eine ausgewogenere Work-Life-Balance. Die Digitalisierung schwemmt eine Reihe von Möglichkeiten in die Arbeitswelt. Eine davon ist die Option, von zu Hause aus zu arbeiten und über digitale Kanäle Verbindung zu Kollegen zu halten oder auf Arbeitsmaterialien zuzugreifen.

Das Arbeiten von zu Hause ergänzend zum Arbeitsalltag im Büro spart nicht nur den Arbeitsweg, sondern ermöglicht eine flexiblere Zeiteinteilung. Zwischen der Vorbereitung der Präsentation kann das Kind von der Kita abgeholt oder frisches Gemüse vom Markt eingekauft werden. Die privat genutzte Zeit wird dann im Laufe des Tages nachgearbeitet. Diese Freiheit, Privat- und Berufsleben aufeinander abzustimmen, steigert die Zufriedenheit und die Lebensqualität der Mitarbeiter – eine gute Voraussetzung, um Fachkräfte langfristig an das Unternehmen zu binden.

COWORKING FÜR MAXIMALE FLEXIBILITÄT



Mit dem Beginn der Startup-Kultur brach die Zeit der Coworking-Spaces an. Diese bieten flexible Arbeitsplätze für Selbstständige oder auch kleine Startup-Unternehmen. Diese können sich einen Arbeitsplatz in größeren Büros mieten und hier neben anderen Freelancern ihre Projekte vorantreiben. Dadurch bilden die Coworker eine zeitlich befristete Gemeinschaft. Der Vorteil: In Coworking-Spaces treffen Menschen verschiedenster Branchen aufeinander. Der Austausch miteinander fördert die Kreativität und schafft eine unverbindliche Arbeitsatmosphäre. Besonders beliebt sind diese Arten des Arbeitens in Städten mit vielen Startups wie Hamburg, Berlin oder Frankfurt.

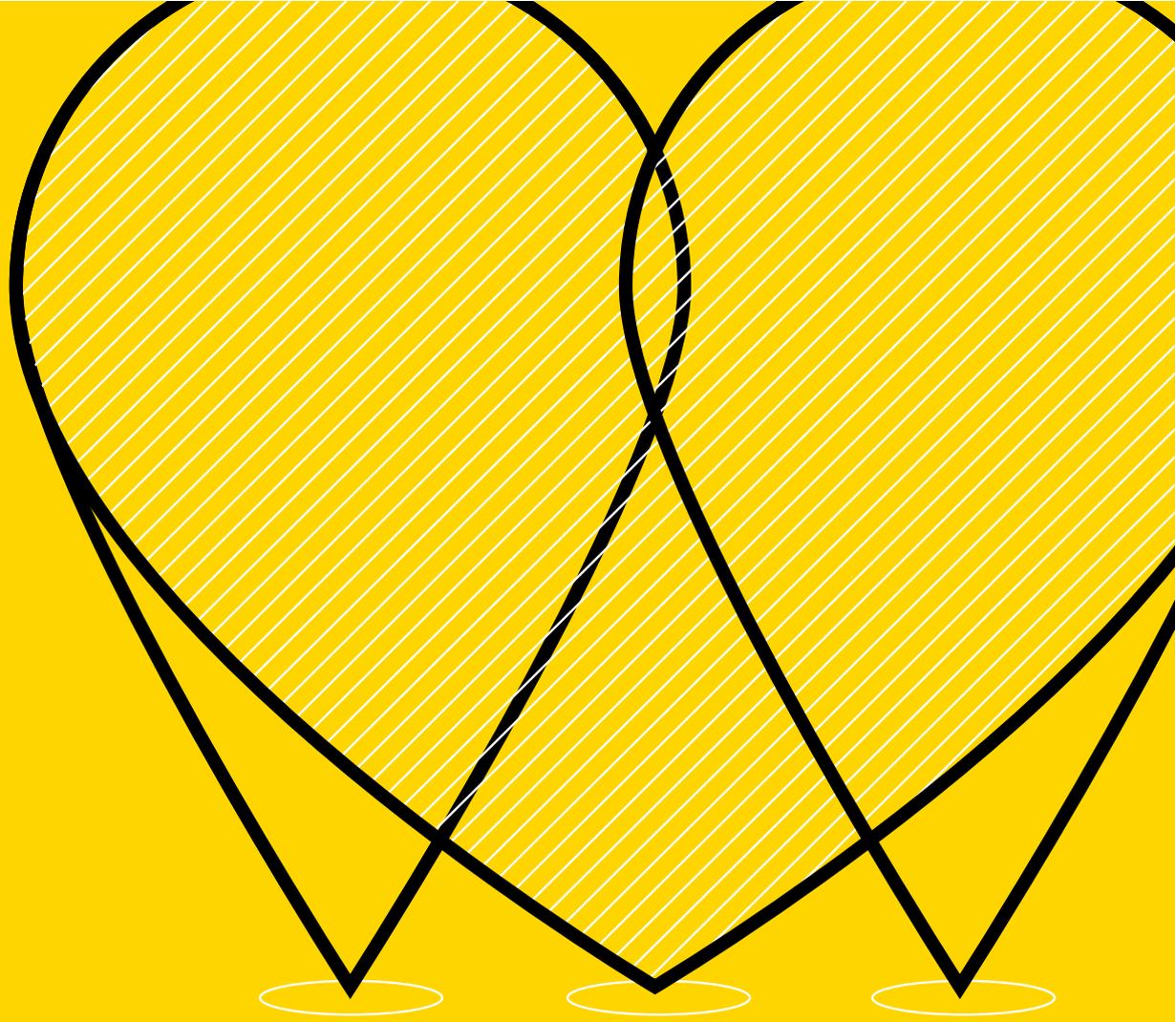
AUSBLICK IN DIE ZUKUNFT



Im Büro der Zukunft übernehmen smarte Technologien weitere Aufgabenbereiche, um Arbeitsabläufe zu optimieren und das Wohlbefinden der Mitarbeiter zu steigern. Dazu zählen nicht nur Lichtsysteme, die ihre Beleuchtungsstärke selbstständig an die Intensität des Sonnenlichtes anpassen; bald lassen sich auch über das Smartphone die Schreibtischhöhe oder die Temperatur am Arbeitsplatz individuell einstellen. Zudem werden sogenannte „Dynamic Spaces“ immer mehr Büros erobern. Dann können Sie durch das Zusammenschieben von Elementen – beispielsweise Schiebetüren oder rollbaren Trennwänden - im Nu neue Räume einteilen und wieder auflösen. Diese mitdenkenden und anpassungsfähigen Büros schaffen so ideale Rahmenbedingungen für einen angenehmen und effektiven Arbeitsalltag.

Mehr Themen rund ums Büro





Hier fühle ich mich wohl,

**HIER
ARBEITE
ICH!**

Die Attraktivität des Büroarbeitsplatzes kann durchaus die entscheidende Trumpfkarte sein, wenn ein Kandidat zwischen verschiedenen, gleichwertigen Angeboten auswählen kann. Darüber, welche Faktoren Einfluss auf das subjektive Wohlbefinden von Büroangestellten haben, geben diverse Studien und Umfragen Aufschluss. Eine davon wurde im April 2018 vom unabhängigen Marktforschungsunternehmen OnePoll für den Coworking-Space-Anbieter Mindspace durchgeführt. Die Antworten der 1.000 befragten Büroarbeiter in Deutschland zeigen, worauf es für Arbeitnehmer bei der Wahl und Gestaltung des Büros ankommt.

**WOMIT KANN ICH ALS ARBEITGEBER NEBEN
GEHALT UND AUFSTIEGSCHANCEN IM KAMPF
UM DIE TALENTE NOCH PUNKTEN?**

ENTSCHEIDENDE FAKTOREN BEI DER ARBEITSPLATZWahl



WÜNSCHE IN SACHEN BÜROAUSSTATTUNG

Schon einfache Maßnahmen helfen, die Attraktivität zu steigern. So können eine ansprechende Dekoration, gemütliche Sitzcken und ruhige Rückzugsräume bereits für eine gute Atmosphäre sorgen, in der man gerne seinen Arbeitstag verbringt. Ein idealer Büroarbeitsplatz wird zudem durch Komfortaspekte, wie ein angenehmes Raumklima, öffentbare Fenster und schallisolierte Büros gekennzeichnet. Auf der Liste der wichtigsten Wohlfühl-faktoren gehören laut Mindspace-Studie die zentrale Lage des Büros mit angrenzenden Restaurants und Geschäften sowie die Büroausstattung zu den Top-5. Bei der Ausstattung sind die Verbesserungswünsche vielfältig. Unter anderem werden hier bessere sanitäre Anlagen, Entspannungsbereiche, ein Küchenbereich oder eine Klimaanlage von den Befragten genannt.



Quelle:
OnePoll im Auftrag
für Mindspace

NICHT NUR FACHKRÄFTE, AUCH ATTRAKTIVE BÜROFLÄCHEN SIND KNAPP

Angesicht der Erwartungen der Talente an Ausstattung und Komfort sind Büro-Immobilien, die dies bieten, überaus begehrt. In vielen deutschen Büromärkten ist die Angebotslage äußerst knapp. Unternehmen sollten sich deshalb frühzeitig mit dem Thema Büroumzug auseinandersetzen, damit man mit einem

attraktiven Büro auf dem Arbeitsmarkt glänzen kann. Bevor die Suche beginnt, sollte gemeinsam mit einem Immobilienberater ein Anforderungsprofil erstellt werden, in dem definiert wird, wie das neue Büro konzipiert sein muss, um die besten Köpfe für die angebotenen Arbeitsplätze zu gewinnen.

CLEVERES BÜROKONZEPT FÜR MEHR **KREATIVITÄT** AM ARBEITSPLATZ

Der Erfolg vieler Unternehmen hängt von der Kreativität ihrer Mitarbeiter ab. Die Gestaltung der Büroräume kann die Innovationskraft schwächen oder stärken. Ein durchdachtes Konzept bringt die Phantasie auf Touren und fördert die Entwicklung innovativer Ideen.

Die Präsentation vor dem Großkunden rückt näher und im Büro herrscht kreative Flaute. Ein neues Konzept wäre jetzt dringend nötig, aber Kreativität lässt sich nun einmal nicht erzwingen. Die Quelle der Kreativität liegt in unserem Unterbewusstsein. Sie sprudelt erst dann so richtig, wenn neue Sinneseindrücke Emotionen wecken. Für kreative Impulse können auch Büroräume sorgen. Dabei gilt: Fühlen sich die Mitarbeiter wohl und sicher, entwickeln sie deutlich schneller innovative Kon-

zepte. Ein inspirierendes Umfeld, kommunikative Treffpunkte und flexible Arbeitsorte helfen der Kreativität auf die Sprünge.

FARBAKZENTE FÜR WOHLFÜHLATMOSPHERE

Weißer Wände schaffen ein helles Raumgefühl und entsprechen jedermanns Geschmack. Für Kreativität ist der

triste Einheitslook jedoch ein Bremsklotz. Farbige Wände wirken hingegen inspirierend. Dies gilt insbesondere für Grün- und Blautöne. Doch aufgepasst: Bei dunklen Farben wirkt der Raum schnell klein und beengt. Die Decke sollte immer in einem hellen Farbton gestrichen sein. So wirkt der Raum höher.



Neben dem passenden Farbkonzept regen Accessoires und Deko-Elemente die Phantasie an und sorgen für Gemütlichkeit. Ob ungewöhnliche Pflanzen, eine bunte Couch oder Wandbilder – sie schaffen eine moderne und menschenfreundliche Atmosphäre. Ebenfalls wichtig: Fenster, durch die der Blick vom Schreibtisch in die Ferne schweifen kann.

MEET AND SPEAK: FRISCHE IMPULSE DURCH SPONTANE GESPRÄCHE

Manchmal löst ein einziges Signalwort einen wahren Kreativitätsrausch aus. Kommunikation hilft dabei, eingefahrene Denkmuster zu durchbrechen und neue Blickwinkel einzunehmen. Ein Büro sollte daher Treffpunkte haben, wo Kollegen sich beiläufig austauschen und miteinander diskutieren können.

So ein Hotspot kann ein Kaffeeautomat sein, der in einem gemütlichen Zimmer aufgestellt ist. Während der Automat in wenigen Minuten einen Café Latte zaubert, können die Wartenden in entspannter Atmosphäre miteinander sprechen. Auch ein „Spielzimmer“, das beispielsweise mit Kicker, Billardtisch oder Tischtennisplatte ausgestattet ist, kann als kreative Nische dienen. Das Spiel mit anderen ermöglicht eine kurze Entspannungsphase, bietet Raum für intensive Gespräche und öffnet die Sinne für neue Eindrücke.

WECHSELNDE ARBEITSORTE SORGEN FÜR NEUE SINNESEINDRÜCKE

Auch bei einem noch so inspirierend gestalteten Büro tritt irgendwann der Gewöhnungseffekt ein. Ein Tapetenwechsel wirft den Kreativitätsmotor wieder an. Dank Laptop und WLAN ist es in den meisten kreativen Berufen problemlos möglich, den Arbeitsplatz spontan einzupacken und an einem anderen Ort weiter zu arbeiten. Vielleicht legt der Blick von der Dachterrasse auf das geschäftige Treiben auf der Straße den Grundstein für das nächste bahnbrechende Kreativkonzept.

Mehr Themen rund ums Büro

Kunst im Büro als Gestaltungselement und Kreativmotor. Bilder werten Räume auf und füllen kahle Wände. Zu langem Betrachten luden die meisten Bürobilder bisher nicht ein. Doch die Unternehmen haben die Vorzüge von hochwertigen Bildern und Skulpturen erkannt und Kunst im Büro etabliert.

Teamgeist, Kommunikationsfähigkeit und Kreativität zählen heute zu den gefragtesten Skills bei Mitarbeitern. Um diese Fähigkeiten zu wecken und zu fördern, haben Unternehmen nun eine ganz spezielle Art der Raumgestaltung für sich entdeckt:



KUNST

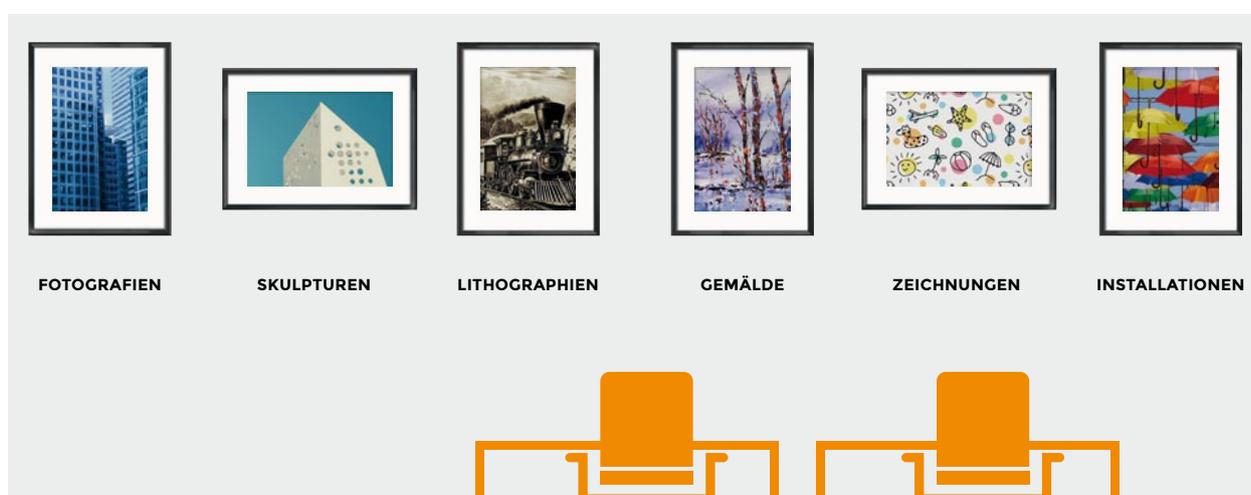
**IM
BÜRO**



Oberflächlich betrachtet soll Kunst die Atmosphäre eines Raumes positiv beeinflussen. Kunst ist jedoch weit mehr als ein schmückendes Element. Das Betrachten eines Kunstwerks stimuliert die Kreativität – sofern der Betrachter einen Zugang zu diesem findet. Emotionen geraten in Wallung, verschiedene Blickwinkel werden eingenommen und plötzlich sprudeln neue Ideen.

Kunst in Büro kann ganz unterschiedliche Reaktionen auslösen. Denn: Welche Wirkung ein Kunstwerk hat, hängt nicht nur vom Charakter des Werkes, sondern auch von der Persönlichkeit des Betrachters ab. So rufen verschiedene Kunstwerke vielfältige Eindrücke hervor und beeinflussen die Stimmung am Arbeitsplatz.

MÖGLICHE KUNSTARTEN FÜR DAS BÜRO:



FOTOGRAFIEN

SKULPTUREN

LITHOGRAPHIEN

GEMÄLDE

ZEICHNUNGEN

INSTALLATIONEN



Mehr Themen rund ums Büro



BESSERE ZUSAMMENARBEIT DURCH GEMEINSAME KUNSTBETRACHTUNGEN

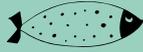
Die Besprechung eines Kunstwerks kann ein Team zusammen schweißen. Die Teammitglieder kommunizieren bei der Kunstbetrachtung miteinander, lassen sich auf Neues ein, tauschen unterschiedliche Interpretationsansätze aus und gelangen so miteinander in Kontakt. Richtig oder falsch gibt es nicht. Denn: mögliche Interpretationen gibt es viele.

Das gemeinsame Erschließen eines Kunstwerks kann eine sinnvolle Art sein, einander besser kennen zu lernen, Toleranz zu üben, eine Brücke zwischen verschiedenen Generationen zu bauen und den Teamgeist im Unternehmen zu stärken.

AUSSENDARSTELLUNG DURCH KUNST

In vielen Büros stehen Kundenbesuche auf der Tagesordnung. Diese sollen sich in den Räumlichkeiten nicht nur wohlfühlen, das Ambiente soll sie auch in der Wahl des Unternehmens bestärken. Geschmackvolle Kunst, stilecht in Szene gesetzt, kann einen nachhaltigen Eindruck hinterlassen.

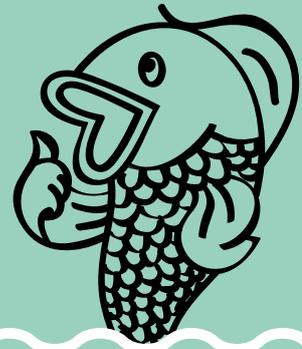
Damit Kunst im Büro nicht nur Akzente setzt, sondern auch die Markenbotschaft unterstreicht, sollten die Kunstwerke auf den Einrichtungsstil des Büros abstimmen. Farbenkräftige Bilder können minimalistisch ausgestatteten Räumen zu einer interessanten Spannung verhelfen; bei einer farbtensiven, verspielten Einrichtung sollten Kunstwerke hingegen zurückgenommener wirken, damit der Raum nicht zu überladen wirkt.



FIT IM KOPF STATT SUPPENIKOMA



f o ufpokebar_official



Der Gang ins Restaurant ist eine gute Möglichkeit, um in der Mittagspause auch räumlich Abstand zum Büro zu gewinnen und abzuschalten. Wer auch nach dem Break fit und leistungsfähig sein möchte, sollte jedoch auf den Wohlfühlfaktor seiner Bestellung achten.

Zu den Restaurants, in denen man für sein Geld eine vollwertige und frisch zubereitete Mahlzeit bekommt, zählen auch die Poké-Bars von Urban Foodie in Hamburg. Getreu der Philosophie der beiden Gründerinnen Leslie Angermann und Maria Alberti werden hier nur erstklassige Zutaten verwendet. So stammt der Fisch ausschließlich aus nachhaltigem Fang, und das Fleisch kommt von einer regionalen Freilandfarm. Im Gespräch mit in.puncto erklären die beiden, warum Essen mehr als nur bloße Nahrungsaufnahme sein sollte, und sprechen über die Gründe, ein Restaurant zu betreiben.





POKÉ BOWLS

Das hawaiianische Nationalgericht Poké erfreut einer stetig wachsenden Beliebtheit. Die bunten Bowls bestehen aus einer warmen Base wie Reis, Quinoa oder Glasnudeln sowie einem marinierten Protein wie Lachs, Thunfisch, Hähnchen oder Tofu. Dazu werden viele frische Toppings aus Gemüse oder exotischen Früchten und eine leckere Sauce kombiniert. On top kommen Crunches wie Röstzwiebeln, Erdnüsse oder Wasabi-Erbsen. Das Ganze lässt sich nach eigener Vorliebe zusammenstellen und ist daher für jeden Geschmack geeignet. Ganz gleich, ob glutenfrei, für Veganer, Vegetarier oder Fisch- und Fleischliebhaber – alle können hier ihre perfekte Mischung finden.

WARUM IST DAS THEMA ERNÄHRUNG FÜR SIE SO WICHTIG? UND GAB ES EINEN AUSLÖSER DAFÜR?

Maria Alberti: Gesunde und frische Ernährung ist für uns mit den Jahren immer wichtiger geworden. Die Idee, ein eigenes Restaurant zu eröffnen, entstand dann schon fast zwangsläufig während unseres Marketingstudiums.

Leslie Angermann: Wir haben unser Konzept zu einem Zeitpunkt entwickelt, als es auf dem deutschen Gastromarkt nur ein sehr überschaubares Angebot an gesunden und nahrhaften Gerichten gab, die man sich in der Kürze der Mittagspause kaufen konnte.

WIE GARANTIEREN SIE DIE QUALITÄT DES ESSENS?

Leslie Angermann: Wir haben eine externe Produktion an der Großen Elbstraße, in der die Qualität all unserer Produkte sehr streng kontrolliert wird.

SIE VERZICHTEN IN IHREN RESTAURANTS AUF PLASTIK. WAR DAS SCHWERER ODER LEICHTER ALS GEDACHT?

Maria Alberti: Da die Alternativen zu Plastik selten und oftmals teurer sind, ist ein Verzicht in Deutschland alles andere als leicht. Wir haben uns aber dennoch zu diesem Schritt entschlossen, da es aus Umweltgründen für uns die einzige mögliche Entscheidung ist. Seit Ende 2018 sind wir mit unserer To-go-Verpackung komplett plastikfrei. Wir hoffen, dass der Verzicht auf Plastik in den kommenden Jahren überall immer mehr voranschreitet und der Plastikkonsum auf ein Minimum beschränkt wird.

KOSTET GUTES ESSEN ZWANGSLÄUFIG MEHR GELD?

Leslie Angermann: Es ist sicherlich so, dass gute Produkte ihren Preis haben, weil sich sonst die Herstellung gar nicht rechnen würde. Aber wir legen schon Wert darauf, bezahlbar zu bleiben. So kann man bei uns eine Poké-Bowl ab 8,90 € kaufen, und für 2 € mehr bekommt man im Menü eine hausgemachte Limonade dazu. Das sind normale Preise im Hamburger Innenstadtbereich.

Maria Alberti: Sicher hat in der jüngeren Vergangenheit auch ein Umdenken stattgefunden. Immer mehr Menschen sind bereit, für gute Ernährung Geld auszugeben. Früher ging es oft nur darum, für so wenig wie nötig so viel wie möglich zu bekommen.

WER SIND IHRE KUNDEN?

Maria Alberti: In unserer Anfangszeit habe ich gedacht, dass wir mit unserem Konzept hauptsächlich jüngere Menschen ansprechen. Aktuell besteht unsere Hauptzielgruppe allerdings aus Büromenschen zwischen 35 und 45 Jahren, die mittags gern schnell etwas Frisches und Gesundes essen möchten, weil sie sich so besser und leistungsstärker fühlen.

THUNFISCH
VON HAND
GEANGELT



LACHS AUS
DEN FJORDEN
NORWEGENS



PLASTIC
FREE

www.uf-pokebar.de



WWW.UF-POKEBAR.DE

INFOS RUND UM DIE MITTAGSPAUSE

- Das Arbeitszeitgesetz (ArbZG) legt in § 4 fest, dass jedem Mitarbeiter bei einem Arbeitstag von mindestens sechs Stunden eine 30-minütige Mittagspause zusteht. Bei mehr als neun Stunden Arbeitszeit erhöht sich die Pausenzeit auf 45 Minuten.
- Um in der Mittagspause den besten Erholungseffekt zu erzielen, sollte sie in knapp zwei Drittel Essenszeit, ein knappes Drittel Bewegungszeit und etwas Erholungszeit eingeteilt werden.
- Bei der Wahl des Mittagssessens ist darauf zu achten, wenig Fettiges zu sich zu nehmen. Bei der Verarbeitung von gesättigten Fettsäuren verheizt der Verdauungstrakt besonders viel Energie. Diese steht dem übrigen Körper dann nicht mehr zur Verfügung – das sogenannte „Suppenkoma“ droht. Der Körper wird träge, und das Gehirn arbeitet unter erschwerten Bedingungen. Besser sind daher leichtes Gemüse, Obst und komplexe Kohlenhydrate, wie sie in Getreide oder Kartoffeln stecken. Diese Zutaten halten den Hunger besonders lange in Schach.

HEUTE DEN RAUM FÜR DIE ARBEIT VON MORGEN GESTALTEN



von Marco Kammer, Workplace Consultant bei der Kirsch & Lütjohann GmbH & Co. KG

„Wir brauchen ein neues Büro!“ – Wenn diese Entscheidung getroffen ist, stellt sich oft die Frage nach der richtigen Vorgehensweise, um eine passende und attraktive Immobilie in adäquater Lage zu finden. Für uns als Fachplaner für Raum- und Arbeitsplatzkonzepte ist die frühzeitige Beschäftigung (im Idealfall anderthalb bis zwei Jahre vor der Realisierung) mit den Anforderungen an die zukünftigen Arbeits- und Kommunikationsprozesse von besonderer Bedeutung. Nur wer versteht, wie Arbeit im Unternehmen zukünftig bestmöglich stattfinden soll, kann ein auf das Unternehmen geprägtes und zukunftsorientiertes Konzept entwickeln.

Die Festlegung von Projektleitplanken (Aufgabenstellung, Change-Prozess-Begleitung etc.) ist ebenso wichtig wie bewährte Tools zur Erarbeitung benötigter Informationen. Hierzu gehören unter anderem die Raumnutzung (Dauer, Häufigkeit, Anzahl Personen), die zukünftige ITK-Nutzung oder die Digitalisierungsstrategie. Entscheidend ist auch die richtige Fragestellung, ohne unnötige Impulse der Besitzstandswahrung zu erzeugen oder zusätzlichen Bedarf zu wecken. Immerhin geht es darum, die Büros für die Arbeit von morgen zu gestalten.



WELCHE BÜROFORM IST DIE RICHTIGE?

Aussagen wie „Wir machen jetzt Desksharing.“ oder „Wir arbeiten alle im Open Space.“ sind ohne fundierte Betrachtung der Arbeitsprozesse wenig zielführend. Ganz gleich ob Mehrpersonen-, Kombi- oder Open-Space-Büro: Grundsätzlich sollte ein Raumkonzept die zu erledigenden Aufgaben bestmöglich unterstützen und eine hohe Flexibilität zulassen. Wer für seine Tätigkeit die optimale Arbeitsumgebung vorfindet, kann sie besser und schneller erledigen. Arbeit bekommt so einen anderen Stellenwert, macht die Mitarbeiter zufriedener und sorgt für eine bessere Identifikation mit dem Unternehmen.





Fotos: Frederike Heim

NEW WORK ALS CHANCE

New Work bezeichnet eine neue Arbeitsweise, die von Globalisierung und Digitalisierung bestimmt wird. Im Zentrum dieser Arbeitsweise stehen drei Werte:

- » Selbstständigkeit
- » Freiheit
- » Teilhabe an der Gemeinschaft

Überall arbeiten zu können, bedeutet auch mehr räumliche und kommunikative Nähe zu unseren Mitmenschen. New Work erfordert insofern auch einen kulturellen Wandel, der gleichzeitig eine Chance für das Unternehmen und seine Mitarbeiter sein kann, anders und besser miteinander zu arbeiten.



OPEN HOUSE ÜBER DER REEPERBAHN

Den Weg, eine maßgeschneiderte Bürofläche über einen Fachplaner zu gestalten, ist auch die SDA SE Open Industry Solutions gegangen. Gemeinsam mit uns hat das auf digitale Services spezialisierte Unternehmen ein Open-House-Konzept entwickelt. Im 21. Stock der Tanzenden Türme, über den Dächern der Reeperbahn, sollte für SDA SE eine professionelle und wohltuende Arbeitsumgebung entstehen, die kreative Prozesse, vernetztes Arbeiten und Interaktion ermöglicht und gestalterisch zwischen Berliner Start-up und Hamburger Kaufmannshaus liegt. Das Ergebnis kann sich sehen lassen und darf nach Rücksprache mit den Verantwortlichen von Kirsch & Lütjohann besichtigt werden.

www.kirsch-luetjohann.de



MEHR- GENERATIONEN- BÜROS

SO VERMEIDEN SIE
GENERATIONSKONFLIKTE UND
STÄRKEN DEN TEAM-GEIST

Treffen in einem Büro mehrere Generationen aufeinander, unterscheiden sich die Arbeitsweisen der unterschiedlichen Jahrgänge deutlich voneinander. Doch wie schwört man das Mehrgenerationen-Büro trotzdem auf ein Team ein?

„Früher
haben wir das
ganz anders
gemacht.“

Ein Satz, den man bei den Eltern und Großeltern mit einem Schmunzeln hinnimmt. Prallen jedoch in der Arbeitswelt die Erfahrungen unterschiedlicher Generationen aufeinander, birgt das eine Menge Zündstoff für Zoff im Büro.

office für eine ausgeglichene Work-Life-Balance. Daneben bergen auch die dem fortschreitenden Wissensstand geschuldeten, unterschiedlichen Ausbildungsinhalte sowie auseinanderklaffende Erfahrungswerte einiges an Konfliktpotenzial. Um im Büro Ärger zwischen den Generationen zu vermeiden und das Wir-Gefühl zu stärken, gibt es jedoch eine einfache Methode: miteinander sprechen.

VON BERUFSERFAHRENEN BIS NEWCOMERN: VERSCHIEDENE ALTERSKLASSEN, VERSCHIEDENE ARBEITSWEISEN

Einigen Branchen gehen die Experten aus. Sie müssen nicht nur um den gut ausgebildeten, ambitionierten Nachwuchs (Young Professionals) kämpfen, sondern auch die erfahrenen Fachkräfte halten, um alle eingehenden Aufträge erfüllen zu können. Das Problem: Arbeiten sogenannte Boomer (Jahrgang von ca. 1946 bis 1964) mit deutlich jüngeren Kollegen der Generation X (ca. 1965 bis 1979), der Generation Y (ca. 1980 bis 1997) und der Generation Z. Während die Generation Y den digitalen Wandel und die neuen Technologien mit angeschoben hat, können sich Boomer mit Clouds, Apps, Spreadsheets und Co. häufig nur bedingt anfreunden. Auch der bevorzugte Arbeitsort unterscheidet sich einigen Studien zufolge in den verschiedenen Altersklassen erheblich. Demnach bevorzugen die älteren Kollegen das klassische Einzelbüro; die nachrückenden Generationen fühlen sich hingegen in quirligen Großraumbüros wohler und nutzen zudem gern Home-

PRODUKTIVE ZUSAMMENARBEIT FÖRDERN UND KONFLIKTHERDE LÖSCHEN

Für ein Unternehmen sind Kommunikation und Wissensaustausch zwischen den Mitarbeitern enorm wichtig. Findet dieser nur in begrenztem Rahmen statt, bedeutet das unter dem Strich erhebliche finanzielle Einbußen. Kreative Entwicklungsprozesse geraten ins Stocken, Probleme bleiben ungelöst, das Arbeitsklima trübt sich. Aus diesem Grund sollte insbesondere in einem Mehrgenerationen-Büro eine intensive und verständnisvolle Gesprächskultur gepflegt werden. Doch wie kann das gelingen?

Voraussetzung dafür ist, dass die Kollegen miteinander Kontakt aufnehmen. Nur so lernen diese die Sichtweise des anderen kennen – und vielleicht sogar schätzen. Um eine Gesprächskultur zu etablieren, ist es daher sinnvoll, bei Teamprojekten verschiedene Altersklassen miteinander zu mischen und gemütliche Kommunikationstreffpunkte – beispielsweise eine Café-Lounge – im Büro zu einzurichten.



TIPPS FÜR EIN ANGENEHMES BETRIEBSKLIMA IM MEHRGENERATIONEN-BÜRO



Hören Sie Ihrem Gegenüber zu und zeigen Sie aufrichtiges Interesse für dessen Input. Nur so zollen Sie Ihrem Kollegen Respekt für seine Arbeitsweise und schaffen Raum für ein entspanntes Arbeitsklima. Vielleicht verstehen Sie dessen Herangehensweise und lernen dazu. Vielleicht halten Sie diese für falsch und überzeugen durch stichhaltige Gegenargumente. So oder so entsteht eine Win-Win-Win-Situation – für Sie selbst, für Ihren Kollegen und für das Unternehmen.



Konkurrenzdenken gegenüber Jüngeren werfen Sie am besten über Bord. Der Jungspund greift nach dem Posten, nach dem Sie seit einigen Monaten ebenfalls schielen? Dann überzeugen Sie doch lieber durch eigene Spitzenleistung, anstatt die Leistung des Kollegen abzuwerten.



Suchen Sie am besten außerhalb des gemeinsamen Projektes im Büro Kontakt zu Kollegen anderer Generationen. So lernen Sie einander gut kennen und schaffen eine stabile Basis, um auch einmal Konflikte aus der Welt zu schaffen, ohne dass das Team danach in Trümmern liegt.



Eine gute Prise Empathie hat noch niemandem geschadet. Versuchen Sie sich, in den älteren oder jüngeren Kollegen hineinzusetzen und seine Ansichten aus dessen Erfahrungswelt zu verstehen.



Auch wenn Sie der Meinung sind, den Königsweg für die Lösung eines Problems gefunden zu haben – seien Sie offen für Kompromisse oder nehmen Sie sich die Zeit für ein ausführliches Gespräch, um die Kollegen davon fachlich fundiert und freundlich zu überzeugen.

Mehr Themen rund ums Büro

TIPPS ZUM MIETERAUSBAU

Es gibt eine Vielzahl von Aspekten, die im Rahmen eines Mieterausbaus zu berücksichtigen sind. Zu den wichtigsten zählt der Faktor Zeit. Immer wieder kommt es vor, dass spät mit der Mietflächensuche begonnen und/oder sich bei der Entscheidungsfindung Zeit gelassen wird. Vielleicht, weil nicht jeder mit dem komplexen Thema „Mieterausbau“ vertraut ist.

*von Dennis Cholewa, Geschäftsführer der ImmoKonzept Unternehmensgruppe
und Martin Abel, Prokurist und Leiter des Bereichs Planung & Projekte*

Frühzeitig sollten die Workflows im Unternehmen kritisch betrachtet und gegebenenfalls optimiert werden. Hier kann das Hinzuziehen eines externen Spezialisten hilfreich sein. Ein solches Vorgehen empfiehlt sich insbesondere dann, wenn sich Flächenkonzepte ändern und man zum Beispiel von Einzel- oder Doppelbüros zu einem Open-Space-Konzept wechselt. Die Veränderungen für Mitarbeiter dürfen dabei nicht vernachlässigt werden – insbesondere dann nicht, wenn die Maßnahme der Mitwirkungspflicht eines Betriebsrates unterliegt.

WIE LANGE IST DIE DURCHSCHNITTLICHE PROJEKTDAUER?

In der Regel zwei bis vier Monate ab Baubeginn – je nach Art des Projektes. Große Unternehmen sind häufig gezwungen, an ihrem Standort zu bleiben, weil es keine akzeptablen Alternativen gibt. In einem solchen Fall werden beim Mieter Umbauten im laufenden Betrieb vorgenommen. Dies kann eine deutlich längere Projektlaufzeit zur Folge haben. Es gilt, Umzugs- und Logistikunternehmen sowie den Baustellenablauf perfekt zu koordinieren. Zeitliche Verzögerungen sind nicht tragbar, weil sie unter anderem einen Umsatzverlust bedeuten können. Im Idealfall gehen die Mitarbeiter am Freitagmittag ins Wochenende und kommen Montagmorgen in die fertiggestellte Teilfläche ihres Büros.

FLEXIBILITÄT IST TRUMPF

Eine grundlegende Voraussetzung, um Mieterausbauten erfolgreich zu realisieren, ist Flexibilität. Märkte ändern sich, Mieter und Eigentümer haben naturgemäß unterschiedliche Perspektiven.



Ausbauprojekte sind nahezu nie identisch. Ein starres Baukastensystem würde individuelle Lösungen kaum zulassen. Schon wegen der unterschiedlichen Gebäudetypen und qualitativen Standards von Bestandsgebäuden ist es zwingend erforderlich, bewährte Herangehensweisen flexibel auf jedes Projekt abzustimmen. Ein Ausbau in einer zehn bis zwanzig Jahre alten Immobilie unterscheidet sich immens von dem in einem alten Industriegebäude, bei dem die Fläche unter Berücksichtigung des bestehenden Denkmalschutzes zur Bürofläche umgebaut werden soll. Ebenso ist Flexibilität im zeitlichen Ablauf von Projekten gefragt. Häufig sind lange Bearbeitungszeiten bei Ämtern zu berücksichtigen, die in einem gewissen Maße sogar unkalkulierbar sein können. Sie können die geplanten Einzugstermine des Mieters zur Makulatur werden lassen.



Somit sind besondere Ausbaukonzepte gefragt, die zum Beispiel einen vorzeitigen Rückbau vorsehen. Hierbei können Einbauten und Teile des bestehenden Ausbaus zurückgebaut werden, die ohnehin zu erneuern wären: Teppiche, Trockenbauwände, Küchen und sonstige Einbauten. So spart man Zeit für den eigentlichen Umbau, der genau dann beginnt, wenn die Bearbeitung durch das Bauamt erfolgt ist. Bei größeren Projekten empfiehlt es sich, die Ämter bereits in der Planungsphase in ein Projekt einzubeziehen, um Abstimmungen frühzeitig vornehmen zu können und Tendenzen beziehungsweise Bedenken des Amtes erkennen und ihnen entgegenwirken zu können. So gelingt es meistens, Änderungen, die in der Genehmigung zur Auflage gemacht werden, kostenneutral umzusetzen.

WIE GESTALTET SICH DIE ZUSAMMENARBEIT MIT MAKLERHÄUSERN?

Eine gute Verbindung zu allen Immobilienmaklern hat sich in der Praxis jahrelang bewährt, unerheblich davon, ob es sich dabei um ein weltweit agierendes Haus handelt oder um den „local hero“.

Die Zusammenarbeit mit Maklerhäusern ist eine klassische Win-Win-Situation. Als Allrounder unterstützen wir den einzelnen Makler vor allem dabei, schneller zu sein als seine Konkurrenz. Ob der Büromieter oder der Eigentümer von einem Makler betreut wird, ist dabei irrelevant, denn wichtig ist, aus einer ganzheitlichen Betrachtungsweise heraus professionell zu beraten und das Gesamtpaket an Planungs-, Ausbau- und Beratungsleistungen anzubieten.

Durch diesen USP und die von uns eingebrachte Beratung sehen wir, dass Makler, die zum ersten Mal Kontakt mit unserem Hause hatten, gerne mit anderen Projekten erneut auf uns zukommen. Und wir freuen uns darüber, dass unser Partnerkreis stetig wächst.



DENNIS CHOLEWA

CEO der ImmoKonzept Unternehmensgruppe

Dennis Cholewa gründete 2010 noch während des Maschinenbaustudiums sein erstes Unternehmen. Heute sind die ImmoKonzept Plan GmbH mit dem Schwerpunkt gewerblicher Mieterausbauten als Generalunternehmerleistungen bis zur schlüsselfertigen Übergabe sowie die ImmoKonzept Facilities GmbH mit dem Schwerpunkt des technischen und infrastrukturellen Facility-Managements nur zwei Unternehmen der ImmoKonzept Unternehmensgruppe. Mit einem Team von rund 150 Mitarbeitern steuert Dennis Cholewa Projekte bundesweit.

MARTIN ABEL

Prokurist und Leiter des Bereichs Planung & Projekte ImmoKonzept Plan GmbH

Martin Abel ist ausgebildeter IT-/Systemelektroniker und studierte Wirtschaftsinformatik. Seit 2015 in leitender Position bei ImmoKonzept Plan GmbH tätig, erweitert er gemeinsam mit Dennis Cholewa kontinuierlich den Bereich des gewerblichen Mieterausbaus.

www.immo-kon.de



60 GREEN LEASE: PER MIETVERTRAG ZUM NACHHALTIGEN BÜRO

A modern office interior featuring a large living wall covered in green plants. In the foreground, there are several white, modern chairs with wooden legs arranged around a small white table. The floor is made of light-colored wood. A large window on the right side shows a view of a city skyline. Two white, spherical pendant lights hang from the ceiling.

Ein bewusster Umgang mit Ressourcen spielt auch in der Geschäftswelt eine immer größere Rolle. „Green Leases“ sorgen dafür, dass Mieter und Vermieter konkret formulierte Nachhaltigkeitsziele erreichen und das Büro so zum „Green Office“ avanciert.

Ob Dürreperioden, heftige Stürme oder steigende Temperaturen – der Klimawandel macht sich bemerkbar. Umso wichtiger ist ein schnelles Umdenken im Umgang mit der Natur und den Ressourcen. Dieses Bewusstsein erreicht auch die Eigentümer von Bürogebäuden. Mit Hilfe der sogenannten „Green Leases“ verpflichten sie sich selbst und ihre Mieter zu einem nachhaltigen und umweltfreundlichen Büroalltag.

[Mehr Themen rund ums Büro](#)

VERTRAGSKLAUSELN SETZEN NACHHALTIGKEITSZIELE

Der „Green Lease“ ist ein auf Nachhaltigkeit ausgerichteter Mietvertrag für Büroflächen. Er verpflichtet den Mieter dazu, die zur Verfügung gestellten Geschäftsräume nachhaltig zu nutzen und den Vermieter, die Immobilie nachhaltig zu bewirtschaften. Flankiert werden kann der Mietvertrag durch die Zertifizierung des Gebäudes als ein „Green Building“.

Die „grünen“ Klauseln in den Mietverträgen betreffen entweder Ausstattung und Substanz der angemieteten Räume oder die Art der Büronutzung. Durch die gesetzten Ziele verpflichten sich die Vertragsparteien, ihre Ökobilanz zu verbessern.

GRÜNES MARKENIMAGE MIT „GREEN OFFICE“

Durch ein umweltbewusstes Arbeitsumfeld stärken die Unternehmen das grüne Image ihrer Marke. Zudem senkt eine ressourcenschonende Nutzung der Büros - beispielsweise durch energieeffizientes Heizen oder ein sparsames Beleuchtungssystem - die Kosten. Ein weiterer Vorteil für Eigentümer einer Gewerbeimmobilie: Besitzt das Gebäude eine nachhaltige Bausubstanz und verfügt über moderne Strukturen für eine umweltschonende Bewirtschaftung, steigt dessen Verkehrswert am Markt.



Verschiedene Zertifikate und Siegel bestätigen, dass ein Unternehmen nachhaltig wirtschaftet. Diese Auszeichnungen lohnen sich insbesondere, um eine positive Außendarstellung zu erreichen.

BEISPIELE FÜR GRÜNE KLAUSELN

In Ländern wie Kanada, Australien und Großbritannien sind „Green Leases“ bereits gängige Praxis. Auf dem deutschen Immobilienmarkt bilden diese eine Ausnahme. Daher haben sich bisher keine standardisierten Vertragsklauseln etabliert, die vom Gesetzgeber geprüft wurden.

Um Mietrecht und „grüne“ Vertragsklauseln rechtswirksam unter einen Hut zu bringen, bedarf es etwas Aufwand und die Beratung eines juristischen Experten. Für eine erste Orientierung hat die Projektgruppe greenLease gesorgt, eine Arbeitsgruppe aus Kaufleuten, Ingenieuren und Juristen der Immobilienwirtschaft. Dort findet man mögliche Rahmenbedingungen für einen grünen Mietvertrag, wie zum Beispiel:

- Vereinbarung von umweltfreundlichen Baukonzepten (Bausubstanz)
- ressourcenschonende Ausstattung der Büros, z. B. stromsparende PCs/Monitore
- Einsatz umweltfreundlicher Reinigungsmittel
- Einhaltung maximaler Emissionswerte
- Energie aus regenerativen Quellen
- Bewässerung von Außenanlagen durch Regenwasser
- Begrenzung des Abfallaufkommens

ERFOLGS- GESCHICHTEN



elbformat content solutions GmbH und hafenkronen Agentur für digitale Zeiten GmbH:

HAMBURG-
NEUSTADT



Ort

4. OG



Stockwerk

650 m²



Fläche (ca.)

OKTOBER 2017



Angemietet

MEHR ALS EIN OBJEKT MIETEN. DIE BÜROSUCHE ALS HERZENSANGELEGENHEIT.

Die Suche nach einem neuen Büro in Hamburg begann sechs Monate vor dem geplanten Umzugstermin. Genug Vorlauf, so dachten zumindest die beiden Geschäftsführer der Digitalagenturen elbformat und hafenkronen zu Beginn ihrer Suche.

„Wir teilen uns schon seit Jahren ein gemeinsames Büro und arbeiten in gemischten Teams an digitalen Projekten für unsere Kunden. Die hafenkronen als Spezialist für Konzeption, Design und Onlinemarketing, elbformat als Experte für Planung, Realisierung und Betrieb komplexer Software- und Content-Management-Lösungen“, erklärt Sebastian Henne von elbformat.



Dass sechs Monate Vorlaufzeit für ein neues Büro in Hamburger Innenstadtlage durchaus knapp werden können, zeigte sich dann relativ schnell. Besonders, weil die beiden Agenturen für ihre 40 Mitarbeiter nicht irgendein Büro wollten, sondern etwas ganz Besonderes suchten.

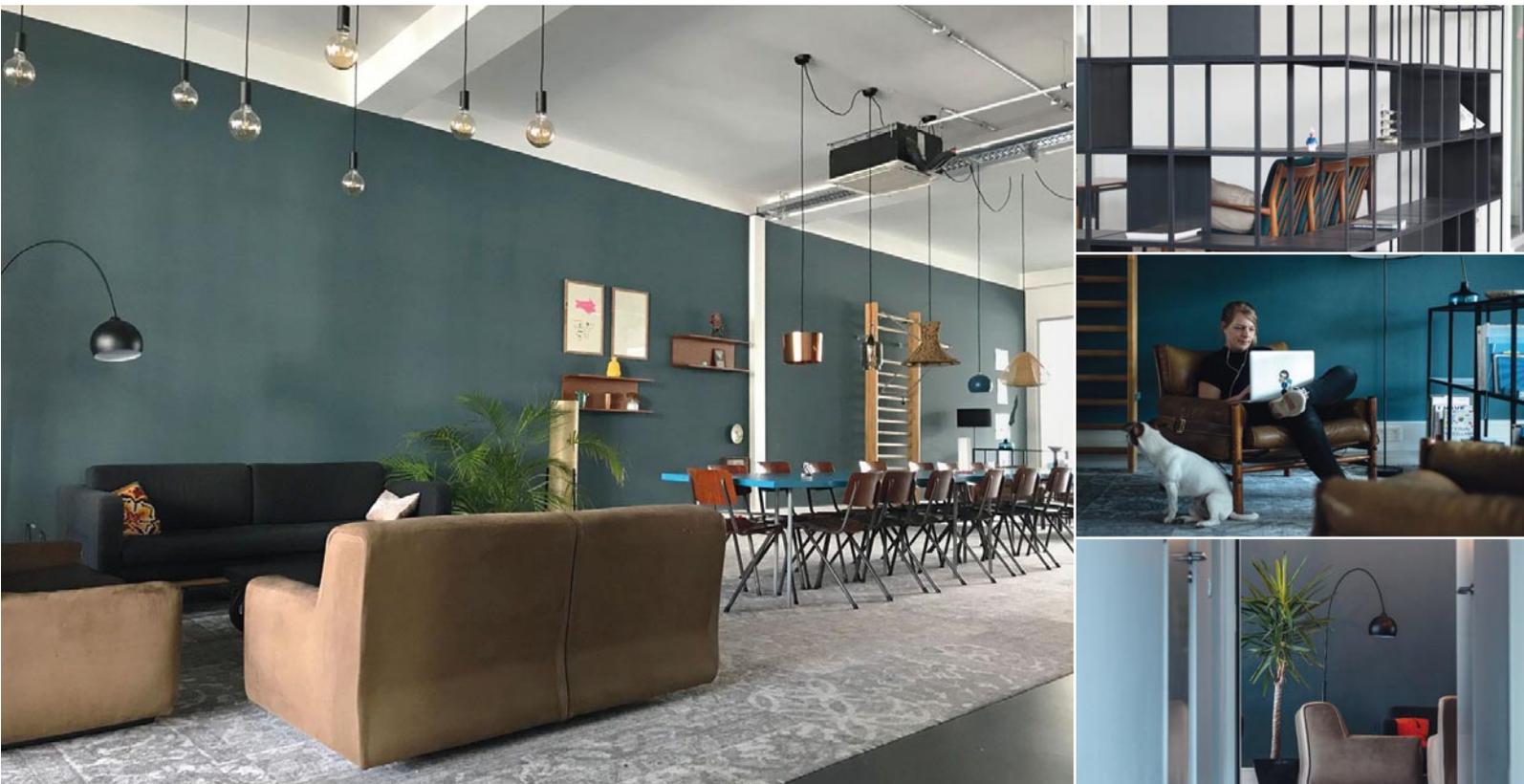
GENAUE ANFORDERUNGEN ZU DEFINIEREN, IST DIE BASIS FÜR EINE ERFOLGREICHE BÜROSUCHE

„Für die agilen Projektteams sollte das Büro den unterschiedlichen Arbeitsweisen während einer Projektphase und den persönlichen Vorlieben einzelner Mitarbeiter gerecht werden. Persönlicher Arbeitsplatz, Gruppentische, Sitzcken, viele Meetingräume, Rückzugsmöglichkeiten, mobile Wände, großer, gemeinsamer Esstisch, Lounge mit gemütlichen Sofas. Ein Ort zum Wohlfühlen, zur Kommunikation, zum Austausch und konzentriertem Arbeiten. Abgehängte Lochdecken, grauer Nadelfilzboden und kleine 2er-Büros mit langen, dunklen Fluren waren für uns absolute No-Gos“, so Serge Tzscheetzsch von der hafenkronen.

Natürlich gab es auch ein paar harte Anforderungen an die neue Bürofläche: Zentrale Lage in der Hamburger Innenstadt, sehr gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe, Platz für Wachstum, hohe, helle Räume, große Fenster, Industrial Style, Klimaanlage, keine Maklercourtage, bezugsfertig in sechs Monaten und unter 18 EUR netto pro m².

JEDEN TAG ARBEITEN UNSERE MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER DARAN, DIE BESTEN BÜROFLÄCHEN FÜR UNTERNEHMEN IN DEUTSCHLAND ZU FINDEN. EINE AUSWAHL VON KUNDENGESCHICHTEN AUF DER SUCHE NACH NEUEN BÜROS SIND HIER VERSAMMELT.

Fotos: elbformat/hafenkrone



OHNE MARKT-EXPERTISE UND ENGAGIERTE BERATUNG LÄUFT WENIG AUF DEM HAMBURGER BÜROMARKT

Der erste Kontakt zu Johannes Welker, Immobilienberater bei Angermann in Hamburg, kam über eine Anfrage über bürosuche.de zustande. Nach ca. 50 vorselektierten Exposés, 15 gemeinsamen Besichtigungen und zwei intensiven Vertragsverhandlungen war man nach gut drei Monaten gemeinsamer Suche am Ziel. Vertragsunterschrift, Architektenplanung, Ausbau innerhalb von zwei Monaten.

„95% unserer Wünsche sind in Erfüllung gegangen. Für mehr hätten wir wahrscheinlich selber bauen müssen.“

Serge Tzscheetzsch,
Geschäftsführer hafenkron
Agentur für digitale Zeiten GmbH



GUS Deutschland GmbH:

HAMBURG



Ort

3. + 4. OG



Stockwerk

1.572 m²

Fläche (ca.)

JULI 2018



Angemietet

STARKES WACHSTUM ERFORDERT VERÄNDERUNGEN

EINDEUTIGE ANFORDERUNGEN BEI DER BÜROSUCHE

Für die Bürosuche gab es klare Vorstellungen. So musste die künftige Mietfläche mindestens 1.400 m² betragen, um genügend Platz für zusätzliche Mitarbeiter zu bieten. Das Bürogebäude sollte vom Erscheinungsbild repräsentativ, aber nicht luxuriös sein und sich nahe beim alten Standort in der City Süd befinden. Eine offene Lounge als Begegnungsstätte zum informellen Austausch war unter anderem fest eingeplant.

„Die Bürofläche sollte zudem ausreichend individuelle Gestaltungsmöglichkeiten für eigene Ideen und eine Atmosphäre bieten, in der man gerne arbeitet.“

Ekkehard Ziesche, Geschäftsführer GUS Deutschland, ERP-Spezialist für die Prozessindustrie und Logistik

LEIDIGES THEMA: PARKPLÄTZE

Eine besondere Herausforderung waren die Parkplätze für insgesamt 25 Dienstwagen. *„Im Verlauf des Suchprozesses sind wir auf attraktive Räumlichkeiten gestoßen, wo wir allerdings gerade einmal drei Parkmöglichkeiten gehabt hätten. Für uns natürlich ein K.O.-Kriterium.“*

NEUE BÜROFLÄCHEN IN DER CITY SÜD

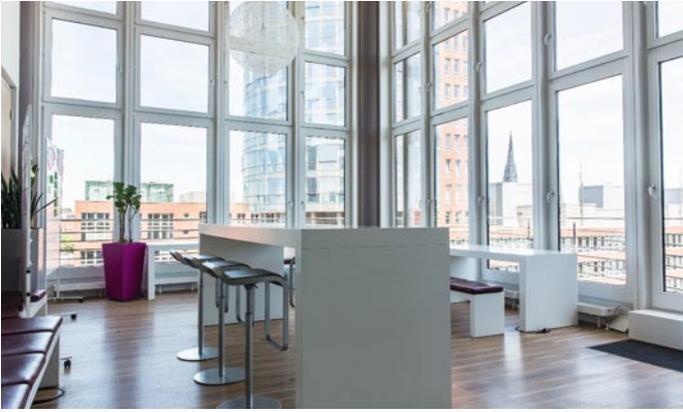
Umso glücklicher war man dann, mit dem Victoria Office in der City Süd das richtige Bürogebäude gefunden zu haben und den Mietvertrag über ca. 1.570 m² unterschreiben zu können. „Dass wir die Suche erfolgreich abschließen konnten, war sicherlich auch der sehr guten Zusammenarbeit mit Dennis Riepenhausen von Angermann geschuldet. Nachdem er ein Gespür für unsere Bedarfslage entwickelt hatte, begann er sehr schnell mit der Identifizierung geeigneter Angebote und hat uns dann kompetent bei dem komplexen Vertragsverhandlungsprozess begleitet.“, so Ziesche abschließend

Fotos: GUS Deutschland



IN.PUNCTO





Fotos: iteratec

iteratec GmbH:

HAMBURG



Ort

7. OG



Stockwerk

1.431 m²



Fläche (ca.)

FEBRUAR 2017



Angemietet

FLEXIBLE BÜROS FÜR AGILE TEAMS

„Da die alten Räumlichkeiten zu klein wurden, wollten wir für unser wachsendes Team eine neue Heimat schaffen“, beschreibt Dr. Wibke Jürgensen den Impuls zum Umzug in neue Büroflächen. Für unser Gespräch hat sich die iteratec-Geschäftsstellenleiterin am Standort Hamburg in den Strandraum mit bequemen Palettensofas und mit Blick auf die Dünen zurückgezogen.

KLARE ANFORDERUNGEN ERLEICHTERN DIE BÜROSUCHE

Rückzugsmöglichkeiten für die Mitarbeiter waren überhaupt ein wichtiges Kriterium. „Im Rahmen unserer Projekte werden die Teams in unterschiedlichen Größen zusammengesetzt. Diese müssen sich für ihre Besprechungen zusammenfinden können, ohne die anderen Kollegen zu stören. Neben einer perfekten technischen Ausstattung sollten die Büroflächen uns deshalb absolut individuelle Gestaltungsmöglichkeit bieten,“ so Dr. Wibke Jürgensen.

WUNSCHSTANDORT: HAFENCITY HAMBURG

Die Suche nach der passenden Bürofläche war zwar Chefsache, das Team war allerdings in den Auswahlprozess eingebunden. Mehr als das Doppelte der bisherigen Bürofläche wurde benötigt mit der Möglichkeit, in Zukunft weiter zu expandieren. Einzelbüros mit langen Fluren waren aufgrund der agilen Arbeitsweise des IT-Dienstleisters tabu. Da die HafenCity als Standort aufgrund der guten Verkehrsanbindung sehr geschätzt wird, sollte sich die neue Niederlassung entweder dort oder im Innenstadtbereich befinden. Die Anforderungen an Lage, Größe, Grundriss und die Gestaltungsmöglichkeiten waren also klar definiert.

„Dank der guten Zusammenarbeit mit Angermann verlief der Prozess trotz unserer hohen Ansprüche an die Mietfläche schnell und reibungslos. Auch die Verhandlungen mit den Eigentümern waren sehr harmonisch und fanden auf Augenhöhe statt. Wir haben genau die Entlastung bekommen, die wir erwartet haben. Das finde ich in keiner Online-Datenbank.“

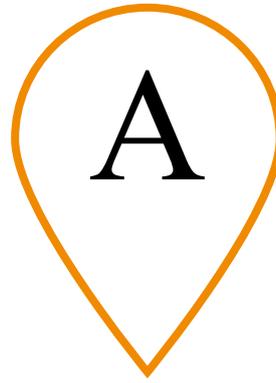
Dr. Wibke Jürgensen, Geschäftsstellenleiterin Hamburg, iteratec GmbH (Foto: iteratec)



ALLE HERAUSFORDERUNGEN GEMEISTERT

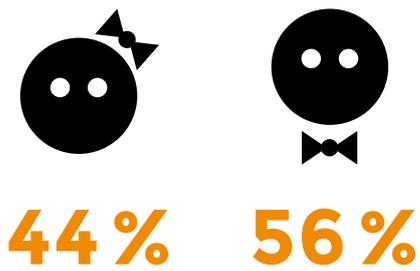
Eine besondere Herausforderung ergab sich beim Zusammenspiel zwischen dem alten und dem neuen Vermieter. Möglicher Mietbeginn der favorisierten neuen Bürofläche im HafenCity-Gate und Mietende der alten Bürofläche passten nicht zusammen. „Dank des Ideenreichtums von Angermann sind wir über die Realisierung eines Untermietkonzepts erst zu einer Annäherung und schlussendlich auch zur Unterzeichnung des Mietvertrages gekommen.“ Der Umzug erfolgte dann in zwei Etappen.

WER WIR SIND

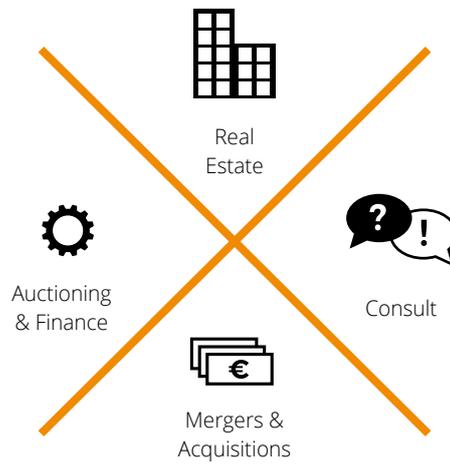


Berlin
Frankfurt
Hamburg
Hannover
Stockholm
Stuttgart

STANDORTE



MITARBEITER



UNTERNEHMENSBEREICHE



BÜROHUNDE

9

Angermann Real Estate Advisory AG
Angermann Investment Advisory AG
Angermann Valuation and Advisory GmbH
Oaklins Angermann AG
Angermann Consult GmbH
NetBid Industrie-Auktionen AG
Nord Leasing GmbH
Deutsche Einkaufsfinanzierer GmbH
EK PLUS GmbH

GESELLSCHAFTEN

REAL ESTATE

Hauptsitz Hamburg:

ABC-Straße 35
20354 Hamburg
Tel.: +49 (0)40-3 49 14-0
aia-hamburg@angermann.de
area-hamburg@angermann.de
valuation@angermann.de

Berlin:

Lennéstraße 1
10785 Berlin
Tel.: +49 (0)30-23 08 28-0
aia-berlin@angermann.de
area-berlin@angermann.de

Frankfurt:

Guiollettstraße 48
60325 Frankfurt am Main
Tel.: +49 (0)69-5 05 02 91-0
aia-frankfurt@angermann.de
area-frankfurt@angermann.de

Hannover:

Windmühlenstr. 3
30159 Hannover
Tel.: +49 (0)511-93 61 92-21
info@angermann-hannover.de

Stuttgart:

Bolzstraße 3
70173 Stuttgart
Tel.: +49(0)711-22 45 15-50
aia-stuttgart@angermann.de
area-stuttgart@angermann.de

Stockholm:

Angermann Investment Advisory AB
Sveavägen 9, 10tr
111 57 Stockholm / Sweden
Tel.: +46 (0)08-662 34 52
kontakt@angermannsweden.com

www.angermann-realestate.de
www.bürosuche.de

bürosuche.de



MERGERS & ACQUISITIONS

Hauptsitz Hamburg:

Oaklins Angermann AG
ABC-Straße 35
20354 Hamburg
Tel.: +49 (0)40-3 49 14-160
info@de.oaklins.com

Frankfurt:

Guiollettstraße 48
60325 Frankfurt am Main
Tel.: +49 (0)69-5 05 02 91-1
info@de.oaklins.com

Stuttgart:

Bolzstraße 3
70173 Stuttgart
Tel.: +49 (0)711-22 45 15-0
info@de.oaklins.com

Berlin:

Lennéstraße 1
10785 Berlin
Tel.: +49 (0)30-23 08 28-12
info@de.oaklins.com
www.oaklins.de



BUSINESS CONSULTANTS

ABC-Straße 35
20354 Hamburg
Tel.: +49 (0)40-3 49 14-180
Fax +49 (0)40-3 49 14-147
ac@angermann.de
www.angermann-consult.de

AUCTIONING & FINANCE

Hauptsitz Hamburg:

ABC-Straße 35
20354 Hamburg
Tel.: +49 (0)40-35 50 59-0
service@netbid.com

Baden-Württemberg:

Tel.: +49 (0)711-22 45 15-23
schmid@netbid.com

Bayern:

Tel.: +49 (0)8441-78 74 095
sattler@netbid.com

Berlin:

Tel.: +49 (0)30 479 04 700
schoenberger@netbid.com

Rheinland-Pfalz:

Tel.: +49 (0)6136-95 45 44 4
preisner@netbid.com

Nordrhein-Westfalen:

Tel.: +49 (0)2845-98 10 050
peric@netbid.com

Spanien:

Tel.: +34 661 411 469
garcia@netbid.com

Österreich:

Tel.: +43 (0)1890 66 70
weinberger@netbid.com

Schweiz:

rankwiler@netbid.com

Niederlande:

Tel.: +31 (0)20 722 0 922
info@netbid.nl

Polen:

Tel.: +48 (0)22 - 636 02 70
walachowski@netbid.com

Tschechische Republik:

Tel.: +42 0224 - 93 43 69
info@netbid.cz

Slowenien:

Tel.: +386 (40) 515 140
weiksler@netbid.com

Ungarn:

Tel.: +36 (0) 30 2748 744
magyari@netbid.com

Bulgarien:

Tel.: +359 2 448 669 5
tanushev@netbid.com

Korea:

Tel.: +82 10 3713 0504

kim@netbid.com

www.netbid.com



Tel.: +49 (0)40-35 50 59-250

brandt@vesselbid.com

www.vesselbid.com



Tel.: +49 (0)40-35 50 59-260

service@immobid.de

www.immobid.de



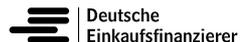
ABC-Straße 35

20354 Hamburg

Tel.: +49 (0)40-3 34 41 55-111

info@nordleasing.com

www.nordleasing.com



Bolzstraße 3

70173 Stuttgart

Tel.: +49 (0)40 - 999 999 400

info@einkaufsfinanzierer.com

www.einkaufsfinanzierer.com



Ein Unternehmen der Angermann Gruppe

ABC-Straße 35

20354 Hamburg

Tel. +49 (0)40-3 49 14-183

stefan.linge@angermann.de

www.ekplus.de

Man sieht die Blumen welken
und die Blätter fallen, aber man
sieht auch Früchte reifen und
neue Knospen keimen.
Das Leben gehört den Lebendigen
an, und wer lebt, muß auf
Wechsel gefaßt sein.

Johann Wolfgang von Goethe