

## Wie wirkt sich die digitale Transformation auf die Nutzung von Betriebsimmobilien aus – sachlich und emotional?



Birgit von Have, Geschäftsführerin der vonhaveprojekt gmbh

### Was umfasst die digitale Transformation in Bezug auf das Thema Büro überhaupt?

Durch die industrielle Revolution sind wir gewohnt, in linearen Strukturen zu denken. Um diese aufzubrechen und den Mitarbeitern die Freiräume zum Querdenken, Fehlermachen und Lernen zu geben, ist eine veränderte Führungsstruktur notwendig. Dabei gilt es ebenso, traditionelle und lineare Bürokonzepte aufzubrechen, damit diese Führung ganzheitlich wirken kann.

Hier braucht es Freiraum und Toleranz in den Köpfen und in der räumlichen Abbildung – das Unternehmen selbst

wird zum Kulturstiftenden.

Verbrachten Mitarbeiter in der Vergangenheit den größten Teil ihrer Arbeitszeit am jeweiligen Arbeitsplatz, so benötigen sie heute zusätzliche Räume für Projektarbeit, Kommunikation, Konzentration und Regeneration sowie örtliche Flexibilität. Durch den exponentiellen Anstieg der Technologienutzung verschiebt sich der jeweilige Anteil an konzentrierter Arbeit sowie Projektarbeit oder Kommunikation im Laufe eines Tages, einer Woche oder eines Monats in unterschiedlicher Intensität, je nach Aufgabe.

Für moderne Bürokonzepte spielt deshalb nicht mehr nur die unmittelbare räumliche Umgebung eine Rolle. Das Wissen um und der gezielte Einsatz von neuen Medien und Technologien bringt die Zukunftsvision des Arbeitens von morgen auf den richtigen Weg.

Aber auch für die Organisation im Unternehmen selbst sind die neuen Technologien eine vorteilhafte Unterstützung. So kann das Facility-Management mithilfe von Smart-Office-Systemen besser und schneller auf die Anforderungen an Räume und Technik reagieren als bisher, wenig genutzte Flächen identifizieren und sinnvoll genutzte Flächen optimieren. Auch die Unterhaltskosten lassen sich hierdurch besser steuern, indem nur der tatsächlich benötigte Bedarf abgerufen und vorgehalten wird bzw. Reserven eingeplant werden. »

Der Kulturwandel, der Wunsch nach flexiblen Lebensplänen und Eigenverantwortung sowie die durch die digitale Transformation veränderte Wettbewerbssituation vieler Unternehmen ziehen Veränderungen der Arbeitsformen und des Arbeitsumfeldes nach sich.

Reine Routinearbeiten werden heute durch Technologien übernommen und entfallen. Das führt zu veränderten Arbeitsinhalten, die mehr Anstrengung sowie zunehmende Kommunikation erfordern. Damit verbunden ist jedoch der Wunsch nach mehr Ausgleich. Der Arbeitsraum dehnt sich durch die Entwicklungen der Technik aus, daher sprechen wir von Bürolandschaften. Dies spiegelt sich in zukünftigen Arbeitsmodellen, die den öffentlichen, privaten und individuellen Raum integrieren.

Unternehmen müssen sich heute schneller denn je wandeln und anpassen, und damit ändern sich auch die Aufgaben der Menschen. Innovation entsteht nicht durch Sacharbeit, sondern durch die Produktion von Ideen, deren Verwerfung, Erprobung und Transformation.

Mitarbeiter in diesem Prozess mitzunehmen und ihnen die Angst vor Neuem und wenig Erprobtem zu nehmen, heißt auch, sie einzubinden und Räume zu schaffen, in denen sie sich einerseits sicher und wertgeschätzt fühlen, und gleichzeitig die Neugier auf Neues zu wecken.

2014 arbeiteten in Deutschland rund 18 Millionen Menschen im Büro. Das sind ca. 40% der Berufstätigen, und die Tendenz ist seitdem weiter steigend. Die Entwicklung der Technik beschleunigt sich exponentiell, sodass es schwieriger als früher ist, eine langfristige Prognose über die Auswirkungen auf die Arbeit abzuleiten.

von Birgit von Have

### Was bedeutet das für die Büroarbeit und welche Herausforderungen stellen sich heutzutage den Nutzer einer Büroimmobilie?

Jedes Unternehmen steht heute vor großen Herausforderungen. Es gilt, nicht nur die „Hard Facts“ wie Standort, Quadratmeterzahl und Infrastruktur der eigenen Büroflächen zu betrachten. Die prozessorientierte Berücksichtigung von Faktoren wie Produktivitätssteigerung, Kunden- und Mitarbeiterbindung sowie Reaktionsfähigkeit rückt in den Vordergrund, auch und gerade in Hinblick auf Büroflächen.

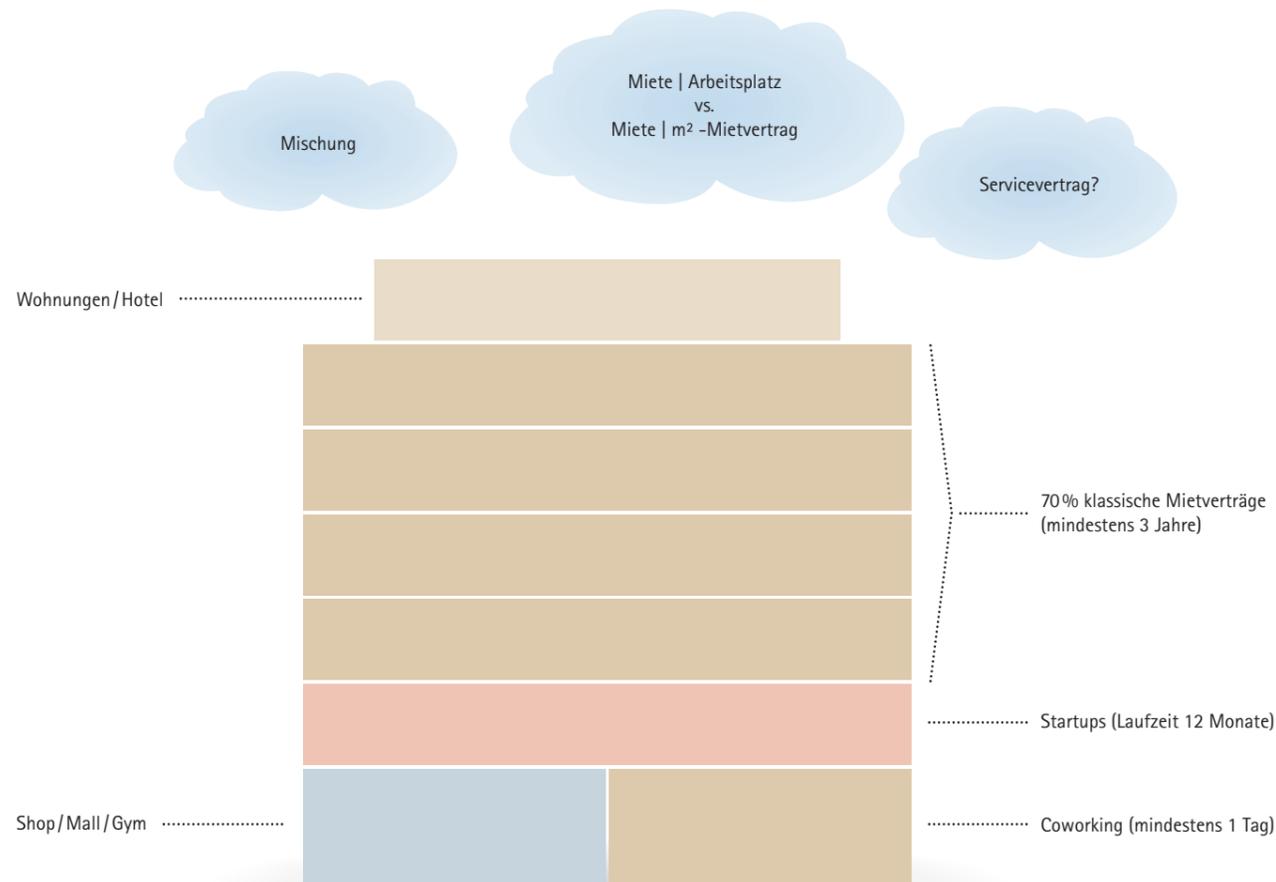
Der Mensch als Kollege und Mitarbeiter bringt individuelle Verhaltensweisen beim Arbeiten mit. Die Gesamtheit dieser Verhaltensweisen aller Personen

formt die gelebte Kultur im Unternehmen. Doch das klingt einfacher, als es ist. Alter, Geschlecht, Nationalität, Lebensmodelle usw. lassen sich nicht in ein Korsett pressen. Langjährige Mitarbeiter wünschen sich eher Privatsphäre und Zurückgezogenheit, doch neue, junge Talente fordern moderne Arbeitsumgebungen und Arbeitsmittel.

In den Führungsetagen gibt es eine Bandbreite von hierarchisch geprägten bis hin zu basisdemokratischen Verhaltensweisen, die alle auf ihre Art erfolgreich sein können.

Deshalb kann es auch nicht die eine Büroform für alle geben. Zudem ändern sich Unternehmensstrukturen auch nicht von heute auf morgen, sondern durchlaufen fortwährend Änderungsprozesse, deren Richtung sich auch wieder ändern kann.

Beispielhafte Modelldarstellung



**Digitalisierung verändert die Arbeitswelt – ja, aber auch den Betrieb von Büros und Gebäuden. Was kann ein Nutzer in Zukunft erwarten?**

Immobilien, die zunächst einmal, wie der Name impliziert, unbeweglich sind, werden zukünftig im Inneren mehr daran gemessen, welche Möglichkeiten für den Nutzer und welche Spielräume für die Anpassung an Änderungsprozesse sie bieten.

Unternehmen können heute nur noch kurzfristig Wachstums- oder Organisationsprognosen stellen. Dies spiegelt sich einerseits in den Laufzeiten von Mietverträgen, andererseits in der Flexibilität innerhalb dieser Verträge wider. Die Entscheidung für die Langfristigkeit einer Mietvertragsbindung kann zukünftig vor allem von der Anpassungsfähigkeit von Büroflächen abhängen. Dabei bilden kleinere, autarke Einheiten, die das Unternehmen kurzfristig hinzufügen, untervermieten, abgeben oder ändern kann, eine große Rolle. Innerhalb dieser

Einheiten wiederum sind Gebäudeparameter maßgeblich, denn unterschiedliche Gebäudetiefen und Raster erlauben flexible Nutzungen. Dies ist vor allem größeren Unternehmen wichtig.

Auch die Gebäudekubatur spielt eine erhebliche Rolle: Sind spätere Veränderungen durch flexibles Anpassen von Flächen möglich? Gibt es Raum für Begegnungsflächen zum Austausch von Wissen? Die Formen heutiger Bestandsgebäude spiegeln oftmals die lineare Denkform räumlich wider, und so passt nicht jede heutige Gebäudeform zu jedem Unternehmen.

Neue digitale Technologien ermöglichen die Transformation von Geschäftsideen und Geschäftsmodellen. Start-ups entwickeln neue Geschäftsideen und erzeugen neuen Nutzen für die Kunden. Sie erzeugen Sogwirkungen und sind Ausgangspunkte für verändertes Kundenverhalten am Markt und damit für neue Erfahrungen und Erwartungen an alle Angebote im Markt.

Für Büroimmobilien lässt sich als bestes Beispiel dafür die ständig steigende Nachfrage nach flexibel anmietbaren Flächen/Arbeitsplätzen nennen, für die es unterschiedliche Modelle gibt:

- » Business-Center, Vermietung von einzelnen Büroräumen inkl. aller Services
- » Coworking-Spaces, Vermietung von Arbeitsplätzen, mit oder ohne Service
- » Hybridmodell, Mischung aus den beiden vorgenannten

Am Anfang noch belächelt, zählt bspw. WeWork heute zu den größten Anbietern weltweit. Dieses Beispiel zeigt deutlich die Entwicklung über die reine Nutzung von Arbeitsräumen hinaus zu Communities, über deren Plattformen sich die Mitglieder vernetzen und austauschen können, um neue geschäftliche Möglichkeiten oder auch einfach nur soziale Vernetzungen untereinander zu schaffen. Der Büroalltag endet somit nicht zwangsläufig an der Bürotür.

Auf diese Entwicklung lässt sich gleichzeitig die Nachfrage nach Gebäudeservices, kulinarischer Versorgung und Sportangeboten inhouse zurückführen, die mittlerweile in die Überlegungen neuer Projektentwicklungen einfließt. Es wird nicht mehr lange dauern, bis Mietverträge sowohl nach Quadratmetern als auch nach Anzahl der in der Fläche darstellbaren Arbeitsplätze kalkuliert werden und/oder Vermieter zu Betreibern und Dienstleistern werden, die umfangreiche Services anbieten.

Anbieter von Büroimmobilien werden zu Unternehmenspartnern, die über die reine Fläche hinaus den Nutzen ihrer Immobilie für ihre Kunden verbessern, indem sie Voraussetzungen dafür schaffen, dass die Kunden sich an neue Märkte anpassen können.

Technische Fortschrittlichkeit und Nachhaltigkeit einer Büroimmobilie werden die Maßstäbe für die Büroflächen der Zukunft sein. Smarte Lösungen beeinflussen die Flexibilität der Nutzung immer deutlicher. Mobile Endgeräte als Transformatoren für die Gebäudeleittechnik sind dabei unersetzlich. Wo befindet sich ein Mitarbeiter? Welcher Raum oder Arbeitsplatz ist frei? Diese Fragen dürfen kein Problem für die Nutzer darstellen. Sie müssen sich einfach in den Arbeitsablauf integrieren lassen. Parallel dazu werden smarte Lösungen einen erheblichen Einfluss auf das Facility-Management eines Gebäudes haben. Das Nutzungscontrolling per Computer in der FM-Zentrale lässt flexiblere Konzepte für Reinigung, Catering, Sicherheit, Wartung und Instandsetzung zu. Es wird den Gebäu-

debetrieb nachhaltiger und die Nebenkosten transparenter machen.

Vorreiter in Europa für die Etablierung smarterer Lösungen ist das Ende 2014 in Betrieb genommene Bürogebäude „The Edge“ in Amsterdam. Es gilt als das nachhaltigste Gebäude der Welt, weil es mit der intelligenten Nutzung der Sonneneinstrahlung mehr Energie produziert, als es selbst verbrauchen kann. 2019 wird das „cube berlin“ eröffnet, das sicher in Deutschland neue Maßstäbe für technische Innovation in Bürogebäuden setzen wird.



Eine ganzheitliche Betrachtung der Interaktion von Menschen und Technologie, das Zusammenspiel beim Voneinanderlernen wird die Zukunft prägen. Flexible Konzepte passen sich laufenden Veränderungen problemlos an. Tracking ermöglicht, Schlüsse aus Bewegung und Benutzung zu ziehen und entsprechend zu reagieren. Gebäudetechnik wird die Nutzerfreundlichkeit von Gebäuden erhöhen sowie die Nachhaltigkeit von Konzepten im Sinne der Mieter und der Umwelt fördern.

Innovative Vermieter werden ihre Kunden weniger danach fragen, was und wie viel sie haben möchten, als vielmehr danach, was sie zukünftig in ihren Gebäuden können möchten.

Dennoch werden innovative Immobilienangebote nicht die gesamte Zukunft abbilden können, von der wir alle heute nur erahnen können, wie sie einmal aussehen wird. Schnelligkeit wird auch im Immobiliensektor, wie in anderen Märkten bereits üblich, den klassischen Perfektionismus überholen. Deshalb ist auch eine große Bereitschaft zur Unvollkommenheit Teil der immobilienstrategischen Überlegungen. Der Anspruch an gute Architektur spiegelt sich nicht nur im Äußeren oder dem Auftritt eines Gebäudes, sondern im Zusammenspiel von Technik, Veränderungspotenzial und Nachhaltigkeit im besten Sinne.

Webseite:  
[www.vonhaveprojekt.de](http://www.vonhaveprojekt.de)