

Im Gefolge des Aufschwungs füllt die Digitalisierung die Büros

Da innovative Produkte zunehmend auf dem PC-Monitor statt an der Werkbank entwickelt und verstärkt auch online vermarktet werden, wächst die Nachfrage nach den ohnehin knappen Büroflächen. Zugleich wappnen sich immer mehr vorausschauende Unternehmen mit einem attraktiven Arbeitsumfeld im „War for Talents“.

*Praxistipps von Roland Seehofer,
Geschäftsführer Gewerbepark Regensburg GmbH*

Vor wenigen Jahren orakelten Zukunftsauguren: „Home Offices und moderne Kommunikationsmittel führen zu weniger Büronachfrage – Unternehmen können spürbar Nutzflächen einsparen.“ Eingetreten ist das Gegenteil, da sich aktuell vor allem drei Treiber wechselseitig verstärken und sowohl einen anhaltenden Bedarf an Büroflächen als auch anziehende Mietpreise auslösen.

Die Markteinflüsse

Konjunktur: Die Globalisierung und eine üppige Liquiditätsversorgung durch die Zentralbanken haben die Konjunktur bekanntlich über nunmehr zehn Jahre hinweg beflügelt. Vergleichbar lange Aufschwungsphasen gab es selten seit der Wirtschaftswunder-Ära. Vom regen weltweiten Geschäft profitierte neben neuen Giganten wie China nicht zuletzt unsere Exportwirtschaft, die ihre Wettbewerbskraft weiter gesteigert hat.

Dank der zwar nicht überschäumenden, aber stetigen Wachstumsraten pendeln die Arbeitslosenquoten auf dem tiefsten Stand seit der Einheit. In manchen Regionen kann sogar von Vollbeschäftigung gesprochen werden. Dieser Trend kippte trotz der zuletzt gebremsten Auslastung der Industrie, der Abschottung im Zuge des „Trumpismus“ sowie der drohenden Brexit-Verwerfungen zumindest bis zum Jahreswechsel 2018/19 nicht. Erfreulicherweise zog vor allem die Zahl der regulären Jobs an – und jeder neue Arbeitsplatz erforderte je nach Branche und Beruf eine Fläche von 15 bis 30 m². Wobei aus nachvollziehbaren Gründen vorrangig Büros gefragt sind.

Digitalisierung: Schließlich findet die Forschung & Entwicklung heute weniger in Industriehallen als vielmehr auf dem Desktop statt: PC, Notebooks und Pads werden zu Simulatoren, Prüfständen, Teststrecken... Vor diesem Hintergrund ist manches Zukunftsszenario buchstäblich von gestern: Tatsächlich sind im Zuge der Automatisierung zwar einfache Tätigkeiten zurückgegangen, doch im Gegenzug führten immer kürzere Innovationszyklen und der Personalaufbau zu einem Mangel an qualifizierten Kräften.

Dafür steht exemplarisch der Automotive-Sektor: Während zum einen Automobilkonzerne unter der „Dieselkrise“ und verschärften Abgasnormen leiden, boomt zum anderen die Entwicklung neuer Antriebe vom Hybrid-Motor über E-Aggregate bis hin zur Brennstoffzelle bei Kooperationspartnern, die längst viel mehr darstellen als abhängige „Zulieferer“. Diese „mobilen“ Kompetenzträger suchen händierend Ingenieure – und zwangsläufig Räume für Forschung und Entwicklung. Wobei vor allem modulare Strukturen gefragt sind, die es erlauben, Entwicklungsteams für rasch wechselnde Aufträge und Projekte laufend neu zu formieren.

Kapazitäten: Das Maklernetzwerk GPP (German Property Partners) bilanzierte im Herbst 2018: „Die durchschnittliche Leerstandsquote bei Büros erreichte mit nur noch 3,4 Prozent einen historischen Tiefstand.“ Mit Ausnahme des Stuttgarter Marktes registrierten die GPP-Mitglieder Mietsteigerungen im Segment Büroflächen von zehn bis hin zu 14 Prozent beim bundesdeutschen Spitzenreiter Berlin.

In Bayerns Landeshauptstadt erreichte das Vermietungsvolumen 2018 fast 950.000 m² (plus 20 Prozent). Diese Kennzahl lag bislang nur im Jahr 2000 höher (1,03 Mio. m²). Dass die Volumina nach Statistiken der Consulting-Gruppen Colliers und JLL in den Büro-Hochburgen Berlin, München, Hamburg, Frankfurt, Düsseldorf, Köln und Stuttgart mit insgesamt 3,8 Millionen m² letztlich um 6,5 Prozent niedriger ausfielen, lag allein am fehlenden Angebot. So mancher vorausschauende Entscheider hätte sich gerne noch größere Kapazitäten für seine Expansion gesichert, suchte jedoch vergebens.

Insgesamt wurden im Vorjahr in Deutschland Büro-, Handels- und Logistikkimmobilien sowie Hotels für mehr als 60 Milliarden Euro transferiert. Dabei zogen nicht nur Metropolen Investoren an. Auch in Kommunen aus der „zweiten Reihe“ waren Immobilien 2017/18 begehrt. Als „Top-Standorte“ bewertete z.B. Niclas Karoff (Vorstand TLG Immobilien) bei einer Umfrage der „Immobilien-Zeitung“ auch Dresden, Leipzig, Bielefeld, Ludwigshafen, Karlsruhe – und last but not least: Regensburg.

Die Raumkonzepte

Bei der Wahl eines zukunftsgerechten Standorts empfiehlt es sich somit, vielfältige Qualitäten mit zu gewichten. Die „soziale Interaktion an einem zentralen Ort“ habe weiter einen hohen Stellenwert, ermittelte das Group-Research-Team von Catella Immobilien. „Die Möglichkeiten der Digitalisierung haben im Büroalltag gerade nicht zu einer Entmaterialisierung des traditionellen Arbeitens geführt...“

Damit Sie als Entscheider Ihr Unternehmen optimal positionieren und organisieren können, nachstehend einige Merkmale weit verbreiteter Bürokonzepte:

Zelle: Abgetrennte Räume ähnlicher Größe links und rechts an einem langen Gang, der breit genug ist, um als Fluchtweg durchzugehen – das sind klassische Zellenbüros. Durchbrochen wird diese starre Struktur allenfalls durch Sozial- und Sanitärräume. Mit standardisierten Maßen sind Zellenbüros meist nur für ein oder zwei Personen ausgelegt. Wobei die Beschäftigten die Privatsphäre und Ruhe, die Gestaltung mit Pflanzen oder Bildern sowie die meist „natürliche“ Klimatisierung durch individuell zu öffnende Fenster und Türen schätzen. Das herkömmliche Modell muss auch aus Sicht des Controllings nicht von Nachteil sein, da teure Beleuchtungs-, Belüftungs- und Klimaanlage entfallen. Negativ kann allerdings zu Buche schlagen, dass meist mehr m² pro Kopf nötig sind. Folgerichtig haben sich eher Raumlösungen für zwei Personen durchgesetzt.

Entsprechend begrenzt ist die Kommunikation: Verbindungstüren kosten Stellplatz und stören die Konzentration, da rasch „Ersatzflure“ entstehen. Diese „Begleiteffekte“ lassen sich durch mobile Bürotechnik (Notebooks, Pads...) kaum kompensieren. Vor allem in Gründerzeithäusern ist ein Update für IT-Netze teuer und die Erfüllung aktueller Brandschutzauflagen fast unmöglich. In einer Welt, die ständig in Bewegung ist, scheint aber am gravierendsten, dass die „Zelle“ überkommene Prinzipien spiegelt: unflexible Hierarchien und Abläufe, Abschottung und Abteilungsegoismen...

Arbeitsumfeld: Differenziert betrachten muss man nicht nur die Regionen, sondern auch die Jobs. Natürlich geht bei lebhafter Konjunktur die Zahl der Bewerber generell zurück, besondere Engpässe zeigen sich aber bei gehobenen Qualifikationen. Ob Bauleiter, Ingenieur oder Programmierer – viele Unternehmen könnten noch zügiger expandieren, wenn die Personalgewinnung ergiebiger wäre.

Umso mehr spricht sich herum, dass man kompetente Köpfe besser nicht allein mit angemessenen Gehältern, sondern auch mit einem serviceorientierten Umfeld anspricht. Es muss kurze Arbeitswege, Park- und Einkaufsmöglichkeiten oder eine Kinderbetreuung ebenso bieten wie Adressen rund um Gesundheit, Sport, Freizeit... Beinahe schon als Selbstverständlichkeit werden Gastronomie-Angebote erwartet. Ein attraktives Umfeld mit Grünzonen zum Abschalten und Regenerieren in Pausen gehört ebenso zum Anforderungskatalog für zeitgemäße Arbeitsplätze.

Das Magazin „Textilwirtschaft“ formulierte die Wünsche der Nachwuchskräfte in der Modebranche so: Freiheit, Förderung, Flexibilität. Was sich nach den Erfahrungen unseres Vermietungsteams im Gewerbepark (insgesamt 155.000 m² multifunktionale Nutzfläche) durchaus verallgemeinern lässt.

Großraumbüro: Als Gegenentwurf wurde in den 1980/90er Jahren das Großraumbüro eingeführt. Es sollte der Transparenz und Zusammenarbeit dienen, hierarchische Grenzen überwinden und Prozesse effizienter machen. Nach dem Wegfall trennender Türen und Wände stand einer steigenden Produktivität scheinbar nichts im Wege. Typisch waren riesige Großraumbüros, die man aus US-Unternehmen bzw. -Filmen kennt: mit winzigen Boxen pro Kopf, künstlicher Beleuchtung, einsamen Blumentöpfen und wenig konzentrationsfördernden Lärmpegeln. Dieser extremen Verdichtung stehen zwar die deutschen Arbeitsschutzbestimmungen entgegen, die nicht nur den natürlichen Lichteinfall streng regeln, doch die Bilder aus Bürosilos mit endlosen Etagen und Raumtiefen prägen das unterschwellig negative Image von Großraumbüros bis heute mit.

Großräume können von typischen Büroetagen mit 300 oder 400 m² bis hin zu einigen Tausend m² reichen. Weitgehend trägerlose Baukörper mit günstigen Fenster-Rastern lassen eine relativ dichte Anordnung von mehreren hundert Arbeitsplätzen zu. Gegliedert werden die Einheiten meist durch verschiebbare Akustikwände, Schränke oder Regale. Strom- oder Netzkabel zur Plug-and-Play-Konfiguration laufen entweder durch Büromöbel oder die Hohlräume in Böden bzw. Wänden.

Entscheidend ist bei alledem ein vernünftiges, menschliches Maß: Eine zu starke Unterteilung und Abtrennung wirkt trist und eng, während allzu offene Strukturen und/oder eine übertriebene Verdichtung von Schreibtischen Konzentrationsstörungen auslösen können. Die direkte Kommunikation im Umfeld wird dann von den Beschäftigten als negativer Faktor empfunden.

Mit der Raumtiefe wächst zudem der Bedarf an künstlicher Klimatisierung bzw. Be- und Entlüftung über abgehängte Decken, die entsprechende Raumhöhen verlangen. Was tendenziell zu größeren Gebäuden bzw. Fassadenflächen und Mehrkosten führt. Die Planung von Großraumbüros sollte deshalb spezialisierten Immobilienentwicklern und Architekten/Ingenieuren überlassen werden.

Aus Sicht der Nutzer liegt der größte Nachteil in kaum kontrollierbaren Umgebungsbedingungen. Neben etwaigem Lärm sind das Klima sowie die Beleuchtung zu nennen, die sich in der Regel nicht individuell feinsteuern lassen. Als besonders kritisch gilt, dass in tiefer liegenden Großraum-Zonen fast durchgehend bei künstlicher Beleuchtung gearbeitet wird, während draußen die Sonne scheint.

Teambüro: Dabei gibt es sehr gute Alternativen zu starren Einzel- oder störintensiven Großraumbüros. Wobei die „Wahrheit“ wie so oft in der Mitte liegt: Zunehmend praktiziert und akzeptiert werden Raumzuschnitte für überschaubare Teams: Diese auch als Projekt- oder Gruppenbüro bezeichneten Lösungen bieten sich für organisatorische Einheiten mit gemeinsamen oder ähnlichen Tätigkeiten an, bei denen eine laufende Abstimmung wichtig ist. Bewährt haben sich Grundrisse für bis zu 20 oder 25 Personen, wobei sich die Einheiten oft weiter in „Inseln“ für Teams mit vier bis acht Spezialisten unterteilen. Dieses Prinzip fördert den intensiven Austausch, zumal intelligente Kommunikationssysteme den Workflow ebenso optimieren wie die externe Vernetzung.

In zweckgerechten, mit Treppenhäusern flexibel erschlossenen Gebäuden lassen sich Gruppenbüros auch auf kompletten Etagen problemlos realisieren: mit schalldämpfenden Trennwänden oder Deckenelementen, Pflanzen-Arrangements zwischen „Inseln“, abgeschirmten „Boxen“ für hochkonzentrierte Tätigkeiten, Rückzugszonen für diskrete Besprechungen (Personal, Kunden...), Konferenztischen, Café-Bars u.a. Großzügige Abstände und Laufwege tragen dazu bei, dass der Geräuschpegel

unkritisch bleibt und die im Großraum oft beklagten Ablenkungen kaum auftreten.

Setzt man zum Beispiel 20 m² pro Kopf an, so steht für ein sechsköpfiges Team eine Gesamtfläche zur Verfügung, die eine lockere Gestaltung und genügend Distanz zur nächsten Einheit ermöglicht. 120 m² entsprechen immerhin einer großzügigen 4-Zimmer-Wohnung, verursachen aber tendenziell weniger Gesamt- bzw. Mietkosten als Zellenbüros mit ihren unvermeidlichen Nebenflächen. Eingesparte Gelder können im Gegenzug sinnvoll für Meeting-, Kommunikations- oder Servicezonen eingesetzt werden, die den Wohlfühlfaktor steigern und den Informationsaustausch fördern.

Bei einer professionellen Gliederung und Gestaltung von Team- oder Gruppenbüros fällt in die Räume genügend Tageslicht, das in Mittelzonen mit sparsamen LED-Systemen unauffällig verstärkt werden kann. Dies trägt ebenso zum Wohlbefinden und zur Akzeptanz bei wie die Möglichkeit, je nach Wetterlage mal ein Fenster zu öffnen. Diese kleine individuelle Freiheit steht einer oft praktizierten Teilklimatisierung (passive Kühlung, aktive Belüftung) nicht entgegen.

Kombibüro: Eine spezielle Variante bzw. Weiterentwicklung des Gruppenbüros ist das Kombibüro. Hierbei werden die zur Auflockerung bzw. Abtrennung genutzten Funktionen bewusst in einem durchgehenden, streifenförmigen Multifunktionsbereich konzentriert. Er erschließt attraktive Einzelbüros entlang der Fensterfronten, verbindet diese Arbeitsräume mit Konferenznischen und nimmt technische Systeme (Server, Kopierer, Drucker etc.) sowie den jeweiligen Abteilungen zugeordnete Archive ebenso auf wie Sozialräume. Oft werden auch ein zentraler Sekretariatspool oder ein Empfangstresen zur Begrüßung von Kunden und Geschäftspartnern integriert.

Ist die multifunktionale Zone mit transparenten Elementen abgegrenzt, so kann sie bei einer zweckgerechten Raumtiefe mit Tageslicht aus den verglasten Büros versorgt werden. Mit ihren spezifischen Vorteilen bieten sich Kombibüros besonders für Dienstleistungs- und Technologiefirmen an, die Einzel- und Projektarbeiten verzahnen müssen. Bei neuen Herausforderungen lassen sich sowohl die Büros als auch der Multifunktionsbereich rasch und kostengünstig umstellen.

Wichtig ist ein vernünftiges Layout: Die Einzelräume sollten nicht zu klein ausfallen, aber auch nicht dazu verführen, dass Server oder Scanner aus den Multifunktionszonen zurück in die Büros wandern.

Home Offices/Desk Sharing: Die rapide Veränderung der technologischen bzw. organisatorischen Strukturen führt auch dazu, dass mehr Tätigkeiten außerhalb der Büros stattfinden. Home Offices als Dauerarbeitsplätze haben sich aber – wie eingangs erwähnt – bislang nicht durchgesetzt. Bei Arbeitgebern wie Arbeitnehmern überwiegt eher Skepsis. Reine Heim- oder Telearbeit ist selten. Meist wird eine wechselnde Tätigkeit am heimischen PC wie in der Firma ausgeübt. Interessant kann diese Form z.B. in „Babypausen“ sein, um Kontakte und die beruflichen Kompetenzen zu pflegen.

Ist die „Heimarbeit“ richtig organisiert, so können Beschäftigte von einer besseren Vereinbarkeit von Beruf und Familie, einer flexibleren Zeiteinteilung sowie eingesparten Fahrzeiten profitieren und mehr Zufriedenheit zeigen. Sofern Regeln respektiert werden: klar abgegrenzte Arbeitszeit, Beschränkung der Monitor-Tätigkeit, nächtliche Ruhe, übliche Wochenarbeits- und Urlaubszeiten...

Kontrovers diskutiert wird das sogenannte Desk Sharing, das darauf abzielt, Büroflächen intensiver zu nutzen oder einzusparen. Mitarbeiter/-innen haben bei diesem Modell keine festen Schreibtische mehr. Womit sich allerdings die Frage stellt, wie die interne Teamarbeit optimiert werden kann, wenn etwa für 1.000 Beschäftigte nur 800 Desks bereit stehen und sich die Abteilungen buchstäblich „laufend“ neu sortieren müssen. Hinzu kommt, dass sich nach „Schema F“ ausgestattete Arbeitsplätze kaum für differenzierte Tätigkeiten (Entwicklung, Vertrieb, Management...) eignen. Von internationalen Tech-Adressen abgesehen, ist Desk Sharing bis dato eher die Ausnahme.

Letztlich sollte sich dank der Fülle an Grundriss-Alternativen und denkbaren Mischformen für jedes Unternehmensprofil die passende Raumlösung finden – solange der Markt ausreichend Büroflächen bereitstellt. Aufgrund des Andrangs in bevorzugten Kommunen verschärft sich allerdings der Wettbewerb um Bauland, wobei die Politik derzeit vorrangig den Wohnungsbau flankiert. Vor diesem Hintergrund erwarten Fachleute in Wachstumsregionen eher einen anhaltenden Engpass an kurzfristig verfügbaren, zeitgemäßen Büroflächen und ein deutliches Ansteigen der Mieten. Vorsorglich empfehlen wir Interessenten an unserem Standort – und ähnlich werden dies sicher andere Anbieter praktizieren –, längere Vorlaufzeiten bei der Raumdisposition.

Multifunktionales/reversibles Büro: Seit den 1980er Jahren hat der Wandel in der Wirtschaft zu einer weiteren Innovation geführt, die für professionell gestaltete Business Parks typisch ist: multifunktionale Mietflächen. Dieser Ansatz bestätigt sich seit langem an den Standorten der DV Immobilien Gruppe vom Pionierprojekt Gewerbepark Regensburg bis hin zum Business Campus-Modell in der Metropolregion München. Das Konzept, zeitgemäße Raum- und Serviceangebote auf kurzen Wegen zu verbinden, wurde 2017 mit dem Bayerischen Mittelstandspreis ausgezeichnet.

Gut strukturierte Büro- und Dienstleistungsparks zeichnen sich durch flexibel nutzbare Immobilien aus, die individuell auf Mieterbedürfnisse zugeschnitten und baulich-technisch laufend revitalisiert werden können. Nutzer binden weniger Kapital, benötigen keine Immobilienabteilung und können sich zügig an Konjunktur und Markt anpassen. Im Idealfall prägen ausreichend große und aktiv gemanagte Standorte mit ihren Servicebausteinen einen stadtteilähnlichen, urbanen Charakter aus.

Die Realisierung flexibler Baukörper für reversible Lösungen vom Einzel- über Gruppen- bis hin zu Kombibüros unter einem Dach setzt allerdings ein profundes Know-how ebenso voraus wie eine langfristig ausgerichtete Investitionsstrategie. Ist dies gegeben, so sehen Fachleute darin das zukunftsfähigste Konzept. Dies gilt umso mehr, wenn diese Standorte neben flexiblen Raum- und Servicewelten eine hohe Aufenthaltsqualität mit großzügigen Grün- und Erholungszonen schaffen.