

Kostenfalle Büro – Lösungen zur Flächenoptimierung

Michael Barth

Kundennähe ist für Unternehmen ein entscheidender Wettbewerbsfaktor. Folglich muss die Mobilität der Mitarbeiter steigen – bestens unterstützt durch moderne Kommunikationstechnik. Diese Entwicklung verlangt flexible Arbeitsplätze. Allerdings halten die Unternehmen vielfach noch immer Büroflächen vor, die allenfalls temporär genutzt werden. Mit variablen, bedarfsgerechten Lösungen ließen sich erhebliche Kosten sparen und das Arbeitsumfeld der Beschäftigten verbessern, verspricht der Autor, der dabei natürlich auch die Angebote seines Unternehmens im Auge hat. (Red.)

Der durch die Wirtschaftskrise verursachte massive Kostendruck zwingt Unternehmen zum Umdenken: Sparen heißt die Devise. Ein oftmals nicht bedachter Ansatzpunkt sind die Bürokosten. Ungenutzte Arbeitsplätze verursachen unnötige Ausgaben und diese beinhalten nicht nur die Miete. Meist nicht in Betracht gezogen werden die sogenannten versteckten Bürokosten, die einen nicht unerheblichen Posten ausmachen. Für die Unternehmen heißt das, sie müssen ihre bisherige Büroorganisation analysieren, überdenken und durch neue effiziente Bürokonzepte ablösen.

Zunehmende Mobilität der Beschäftigten

Nicht genutzte Arbeitsplätze kosten Unternehmen bares Geld. Diese Erkenntnis ist nicht neu. Die Zahl der mobilen Arbeitskräfte hat in den letzten Jahren aufgrund technologischer und gesellschaftlicher Entwicklungen zugenommen. Angesichts von Notebooks, Mobiltelefonen, mobilen E-Mail-Geräten und an jeder Ecke verfügbaren schnellen Internetverbindungen sowie der 70 Millionen Kopf starken Millennium-Generation, die auf den Arbeitsmarkt drängt, sind Arbeitnehmer nicht mehr gezwungen, ihre Zeit an einem festen Schreibtisch im Unternehmensbüro zu verbringen. Tatsächlich geht das Marktforschungsinstitut IDC davon aus, dass bis zum Jahr 2011 auf dem US-amerikanischen Markt schon etwa 75 Prozent der Arbeitskräfte mobil sein werden. Für Europa ist eine ähnliche Entwicklung zu erwarten.

Doch die wachsende Anzahl mobiler Arbeitskräfte, deren Schreibtische immer häufiger leer stehen, ist nicht der einzige

Grund für ungenutzte Büroflächen. Auch Mitarbeiter, die ihre Arbeitszeit noch hauptsächlich im Unternehmensbüro verbringen, sitzen oft mehrere Stunden pro Tag nicht an ihrem eigentlichen Arbeitsplatz. Eine Befragung der Firma Microsoft von mehr als 38 000 Personen ergab zum Beispiel, dass der durchschnittliche Angestellte 5,6 Stunden pro Woche in Besprechungen zubringt. Außerdem bezahlen viele Unternehmen routinemäßig für Flächen, die überhaupt keinem Mitarbeiter zugewiesen sind. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn ein Unternehmen in der Erwartung künftigen Wachstums mehr Büroflächen anmietet, als es unmittelbar benötigt, oder wenn aufgrund von Entlassungen Flächen frei werden.

Die versteckten Kosten von Büroarbeitsplätzen

Angesichts des steigenden Kostendrucks infolge der Wirtschaftskrise müssen Unternehmen in allen Bereichen umdenken und nach Kosteneinsparpotenzialen suchen – auch in puncto Arbeitsplatzorganisation. Denn der teuerste Quadratmeter ist der, der nicht genutzt wird und dennoch gezahlt werden muss. Schon allein die für ungenutzte Büroflächen anfallende Miete rechtfertigt eine drastische Änderung der Arbeitsplatzpraktiken. Doch die Fläche an sich ist nur ein

Der Autor

Michael Barth ist Regional General Manager Germany, Nordics and Ireland der Regus Management GmbH, Düsseldorf.

Teil der Gleichung. Auf Basis einer Studie von IPD, einem globalen Marktforschungsinstitut für den Immobilienmarkt, hat Business-Center-Anbieter Regus die versteckten Kosten von Büroarbeitsplätzen unter die Lupe genommen. Dazu gehören sämtliche Kosten, die neben der reinen Raummiete direkt oder indirekt mit der Nutzung der Gebäude zusammenhängen – von den Betriebs- und Materialkosten über Versicherungen, Grundsteuer und Ausstattung wie Büromöbel, Telefon- und IT-Anlagen bis hin zu den für den Betrieb eines typischen Arbeitsplatzes benötigten menschlichen Dienstleistungen (Verwaltung, Wartung und IT-Services).

Die Gesamtbelegungskosten (Total Cost of Occupation – TCO), das heißt die Gesamtkosten der Bereitstellung eines Arbeitsplatzes für eine Person, können leicht das Drei- bis Vierfache der reinen Raummiete betragen. Die Studie gelangt zu folgenden Ergebnissen, was die Verteilung der Gesamtbelegungskosten angeht:

- 59,3 Prozent Belegungskosten (Miete, Steuern, Parken, Konferenzräume),
- 22,6 Prozent Gebäudedienstleistungen (Service-Kosten, Wartung, Versicherungen),
- 8,6 Prozent Einrichtung (Leasing der Ausstattung),
- 6,7 Prozent Dienstleistungen für Büronutzer (Empfangskosten, Postzustellung) und
- 2,6 Prozent Immobilienverwaltung (Beratungskosten, Personalkosten).

Die Ergebnisse machen deutlich, mindestens ein Drittel der Kosten setzen sich aus externen Dienstleistungen zusammen. Eine weitere wichtige Aussage der IPD-Studie: Die Kosten in unmittelbarem Zusammenhang mit der Nutzung von Büroräumen können zwischen fünf und zehn Prozent des betrieblichen Umsatzes liegen und bilden oftmals den zweitgrößten Ausgabenposten der Unternehmen. Zwar liegen sie im Durchschnitt unter den Lohn- und Gehaltskosten, können dabei jedoch etwa die Hälfte der Investitionsleistungen und ein Viertel der betrieblichen Aufwendungen darstellen.

Das heißt, jede Stunde ungenutzte Bürofläche verschwendet finanzielle, menschliche und natürliche Ressourcen. Während die Mitarbeiter also immer weniger

Zeit an ihrem Schreibtisch verbringen, beziffern manche Schätzungen den durch ungenutzte Büroflächen entstehenden Schaden alleine in den USA auf jährlich 250 Milliarden US-Dollar.

Es ist klar, dass kein Unternehmen das Problem vollständig lösen kann. Da die tatsächlich benötigte Bürofläche aufgrund sich ändernder geschäftlicher Prioritäten ständig schwankt, wird ein bestimmter Teil der Fläche immer ungenutzt bleiben. Es gibt jedoch Alternativen zum herkömmlichen Verhältnis zwischen der Anzahl der Mitarbeiter und der bereitgestellten Bürofläche, die die korrekte Dimensionierung und somit die effiziente Nutzung des Betriebsbudgets ermöglichen.

Ohne Kostentransparenz keine Kostensenkung

Wollen Unternehmen die Kosten für ungenutzte Büroflächen senken, kommt das Outsourcing von Arbeitsplätzen ins Spiel. Dieses Konzept bietet mobilen Mitarbeitern die passende Infrastruktur inklusive Dienstleistungen, um sich mit Kunden zu treffen, Teamprojekte abzuwickeln und Meetings in Konferenzräumen abzuhalten. Um die Vorteile einer Outsourcing-Lösung allerdings realistisch ermitteln zu können, ist es auch erforderlich, sich mit den einzelnen Komponenten der Gesamtbelegungskosten von Büros vertraut zu machen. Denn die realen Kosten durch die Immobiliennutzung treten in der Buchführung vieler Unternehmen nicht klar genug zutage.

Dies liegt vor allem daran, dass die Kosten im Zusammenhang mit firmeneigenen oder angemieteten Gebäuden nur oberflächlich oder gar nicht aufgeschlüsselt werden. Dabei könnten die zuständigen Manager auf eine Vielzahl von Parametern einwirken, um hier Kosten zu sparen. Zahlreiche Outsourcing-Modelle sind denkbar, um ein Bürokonzept auf den spezifischen Bedarf eines Unternehmens, seine Standortwünsche und sein operatives Geschäft auszurichten.

Beim Outsourcing handelt es sich im Prinzip um die Weiterentwicklung zweier bestehender Büromodelle. Die Rede ist vom klassischen Hoteling-System, bei dem man Arbeitsplätze und Konferenzräume zeitweise buchen kann, sowie vom Hot-Desking-System, bei dem dedizierte Büroflächen oder Bürozellen für die spontane Nutzung durch mobile Mitarbeiter vorgehalten werden. Beide Ansätze

sind allerdings eher schwerfällig und zu wenig auf Kundenbedürfnisse ausgerichtet, sodass daraus das umfangreiche Business-Center-Konzept entstanden ist. Hier erfolgen die Koordination und die Kostendeckung für sämtliche Dienstleistungen rund ums Büro aus einer Hand. Business Center bieten Unternehmen im Prinzip drei große Servicebereiche an: komplett eingerichtete Nutzflächen,

Überlegt sich ein Unternehmen, seine Arbeitsplatzstruktur neu zu organisieren, müssen zunächst die folgenden Fragen geklärt werden:

- Wie viele Mitarbeiter sind Vollzeit im Büro beschäftigt?
- Wie flexibel sind die restlichen Mitarbeiter in ihrer Tätigkeit, das heißt, wie viel Zeit pro Woche verbringen sie durchschnittlich in ihrem Büro?
- Wie viel Zeit verbringen einzelne Mitarbeiter pro Tag im Büro und an welchen Wochentagen?
- Wie lange insgesamt wird die Firma die Räume nutzen?
- Wie schnell plant die Firma zu expandieren? Erwartet sie einen rasanten Mitarbeiterzustrom in kurzer Zeit?

Büro- und Sekretariatsdienstleistungen sowie die erforderliche IT-Infrastruktur und den IT-Support.

Als globaler Marktführer bietet Regus an 1 000 Standorten auf der ganzen Welt kundenspezifisch zugeschnittene Lösungen, die sowohl lokal ansässige als auch internationale Mitarbeiter flexibel nutzen können.

Business Center als Lösungsvariante

Bei diesem Immobilienkonzept müssen sich Unternehmen nicht an lange, starre Mietverträge binden, bei denen sie unter Umständen leerstehende Büroflächen über lange Zeiträume in Kauf nehmen müssen. Stattdessen richten sich die flexiblen Bürolösungen vor Ort nach ihren aktuellen Bedürfnissen. Im Business Center zahlen sie genau die Flächen und Dienstleistungen, die sie zum jeweiligen Zeitpunkt nutzen. Sie können von heute

auf morgen komplett ausgestattete Büros samt Infrastruktur wie Telefon, High-speed-Internetzugang, Kopierer und Drucker beziehen und so lange bleiben, wie sie wollen. Ein Anruf genügt. Die Anmietung erfolgt provisionsfrei, die Mietlaufzeiten reichen von wenigen Stunden bis zu mehreren Jahren. Diese Flexibilität ist ein wichtiger Faktor für viele Unternehmen. Mit Business Centern können sie auf wirtschaftliche Entwicklungen ad hoc reagieren, das heißt ihr Geschäft ausbauen, verkleinern oder in ein anderes Land expandieren.

Technische und personelle Möglichkeiten

Die Bandbreite an möglichen Alternativen zum herkömmlichen Büro, in dem jedem Mitarbeiter ein dauerhafter fester Arbeitsplatz zugewiesen ist, reicht von Einzelbüros, Tagungs- und Konferenzräumen über komplett outgesourcete Bürogebäude bis hin zu virtuellen Büros. Business Center bieten in einem Gebäude sämtliche Möglichkeiten der flexiblen Nutzung. Sie befinden sich in der Regel in zentralen City-Lagen oder an strategischen Wirtschaftsstandorten. Empfangsbereiche, Post- und Fax-Services, administrative Unterstützung und ein Buchungssystem für Büro- und Sitzungsräume gehören zum Standard. Das geschulte Personal nimmt Telefonanrufe entgegen, leitet Faxe und E-Mails weiter und macht es den Kunden leicht, von unterwegs aus zu arbeiten.

Da die technische Ausstattung in solchen Centern stets dem neuesten Stand der Technik entspricht und damit oft hochwertiger als in den Unternehmen selbst ist, kann damit auch das schnelle Veralten von IT- und Telekommunikationsanlagen vermieden werden. Ist ein Full-Time-Office gefragt, werden Büros ab einem Arbeitsplatz aufwärts angeboten. Für moderne Laptop-Nomaden, die Büroflächen nur stundenweise benötigen, bietet sich ein virtuelles Büro an mit begrenzter Büronutzung. Bei Regus gibt es beispielsweise Pakete zur Nutzung eines Privatbüros an fünf Tagen im Monat, inklusive Telefonnummer und Postadresse. Internet- und Telefonanschluss sowie eine repräsentative Geschäftsadresse ermöglichen Professionalität trotz Mobilität. Egal welche Lösung letztendlich gewählt wird, bei allen gilt: Gezahlt wird nur, was tatsächlich in Anspruch genommen wird. Büroflächen und Dienstleistungen werden exakt auf die jeweiligen Bedürfnisse des Kunden abgestimmt. ■