

Schwerpunkt Corporate Real Estate

Der eigene Firmensitz – Aushängeschild und Leistungsversprechen

Architektur ist stets öffentliche Kunst, der kaum ausgewichen werden kann. Auch Firmengebäude und hier vor allem die Unternehmenszentralen transportieren Botschaften – nach außen und nach innen. In diesem Sinne erfährt der Sitz eines Immobilienunternehmens besondere Aufmerksamkeit als Aushängeschild und Leistungsversprechen. Seine Raumgestaltung und Flächenaufteilung beeinflusst zudem die Motivation und damit die Produktivität der Mitarbeiter. Für den Autor gibt es allerdings kein Patentrezept dafür, wie das perfekte Büro oder gar der ideale Hauptsitz aussehen sollte. Im besten Fall entspricht das Gebäude den individuellen Anforderungen der Nutzer, ist funktional und repräsentativ zugleich. (Red.)

Noch immer sind in vielen deutschen Unternehmen klassisch organisierte Bürokonzepte mit Einzelbüros und hierarchisch bestimmten Bürogrößen üblich. Nach Erhebungen des internationalen Immobilienberatungsunternehmens Cushman & Wakefield werden in Deutschland auf diese Weise durchschnittlich fast 30 Quadratmeter Mietfläche pro Arbeitsplatz belegt.

Viel ungenutzter Raum in deutschen Bürogebäuden

In zahlreichen europäischen Ländern sind es dagegen nur rund 14 Quadratmeter, in den Niederlanden oder in skandinavischen Ländern – beides Regionen mit einer hohen Arbeitseffizienz und Produktivität – beläuft sich der Verbrauch auf rund 20 Quadratmeter.

Darüber hinaus sind Büroarbeitsplätze in Deutschland nicht nur zu groß, sondern werden häufig auch ineffizient genutzt. So stehen Büros oft mehr als 50 Prozent des Tages leer.

Wer versucht, für sein Immobilienunternehmen die optimale Flächenstruktur zu finden, muss vor allem darauf achten, dass die Büroräume seinen jeweiligen Anforderungen entsprechen. Dabei gilt nicht: Je mehr Fläche, desto besser. Vielmehr müssen Arbeitsumfeldbedingungen wie Organisations- und Kommunikationsstrukturen berücksichtigt werden, da diese die Leistung eines Mitarbeiters und damit die Produktivität des Unternehmens direkt beeinflussen.

Open-Office-Strukturen im Trend

So ist in einem Anwaltsbüro, in dem die Mitarbeiter vorwiegend alleine bestimmte Fälle bearbeiten, in der Regel ein höherer Anteil an Einzelbüros erforderlich als in einem Immobilienunternehmen, wo Kommunikation innerhalb eines Teams die zentrale Rolle spielt. Im Trend bei Immobilienunternehmen liegen Open-Office-Strukturen: Der typische Büroarbeitsplatz von heute zeichnet sich dadurch aus, dass die Kommunikation mit anderen Mitarbeitern immer wichtiger wird.

Ein modernes, gesamtheitliches Büronutzungskonzept bietet den Angestellten im Idealfall neben ihrem persönlichen Arbeitsplatz diverse ergänzende Arbeitsmöglichkeiten – zum Beispiel Konferenzräume, Projekt- und Teamflächen sowie je nach zur Verfügung stehender Fläche eventuell einen Konzentrationsbereich und Entspannungszonen.

Da es vielfach auch innerhalb von Unternehmen sehr unterschiedliche Ansprüche verschiedener Mitarbeiter an ihren Arbeitsplatz gibt, sollte dies ebenfalls soweit möglich bei der Büroaufteilung beachtet werden. Konkret heißt das: Es kann sein, dass für die eine bestimmte Abteilung doch Einzelbüros wichtig sind, während für den Großteil Open-Office-Strukturen sinnvoller sind. Wie sehr man als Unternehmen diese unterschiedlichen Ansprüche berücksichtigen kann, hängt natürlich von der Größe und Finanzkraft des Unternehmens ab.

Für produktive Mitarbeiter sorgen

Es wäre kurzsichtig, bei der Planung der Büroräume zu sehr auf die Kosten pro Fläche zu schauen. Vielmehr müssen verschiedene Aspekte einbezogen werden, unter anderem auch, wie produktiv ein Mitarbeiter an seinem Arbeitsplatz sein kann. Dieser Aspekt wird aber häufig vernachlässigt. Denn die Leistung, die ein Mitarbeiter bringt, lässt sich nun einmal wesentlich schwerer messen als die reine Flächenproduktivität.

Klar ist aber auch, dass ein Unternehmen die Fläche pro Mitarbeiter nicht beliebig reduzieren kann, ohne dass dessen Produktivität darunter leidet. Schließlich sind bei einem typischen Immobiliendienstleistungsunternehmen anders als in der Industrie nur ein Bruchteil der Gesamtkosten Produktionskosten.

„Wohlfühlfaktor“ am Arbeitsplatz steigern

Den „Löwenanteil“ machen dagegen Personalkosten aus. Das heißt, selbst wenn es gelingt, die Produktionskosten – zu denen auch die Kosten für die Bürofläche gehören – zu minimieren, können diese steigende Personalkosten nur bedingt ausgleichen. Es ist daher

Der Autor



Jürgen Kolper

Geschäftsführer, PATRIZIA Projektentwicklung GmbH, Augsburg

sogar richtig und wirtschaftlich sinnvoll, das Augenmerk in erster Linie auf die Produktivität der Mitarbeiter zu legen.

Häufig wird in diesem Zusammenhang davon gesprochen, dass ein Angestellter dann besonders produktiv arbeitet, wenn der „Wohlfühlfaktor“ hoch ist. Die Wortwahl führt häufig zu Missverständnissen. „Wohlfühlen“ klingt nach „es sich gemütlich machen“ – das ist jedoch gerade nicht die beste Voraussetzung, um effizient zu arbeiten. Gemeint ist vielmehr, dass der Mitarbeiter sich an seinem Arbeitsplatz dann wohlfühlt, wenn dieser ihm das optimale Umfeld bietet, um seine Tätigkeit bestmöglich erledigen zu können.

Ein plastisches Beispiel: Sehr helles Licht dürften die wenigsten Menschen als angenehm empfinden, aber bei manchen Tätigkeiten – beispielsweise bei Chirurgen – ist es notwendig, um die Arbeit präzise ausführen zu können. Und ein Mitarbeiter, der sich konzentrieren muss, braucht einen ungestörten Arbeitsplatz, gegebenenfalls in einem Einzelbüro – ganz unabhängig davon, ob er ansonsten ein eher geselliger Mensch ist.

Ein Spruch besagt, dass es kein schlechtes Wetter gibt, sondern nur die falsche Kleidung. Genauso gibt es auch kein schlechtes Büro, sondern nur Büros, die nicht zur Nutzungsanforderung passen. Genauso, wie sich das Wetter immer wieder ändert – und die Kleidung entsprechend angepasst werden muss – ändern sich auch Unternehmen.

Anpassung an die Nutzungsanforderung

Ideal für ein Immobilienunternehmen sind Büroräume, die einigermaßen problemlos (also ohne größere Umstände und Kosten) einem veränderten Bedarf angepasst werden können, indem Flächen anders aufgeteilt werden. Damit ist nicht gemeint, dass die Immobilie so flexibel wie möglich sein muss. Natürlich sollte die Grundstruktur gewisse Änderungen ermöglichen, die sich ohne allzu großen Aufwand realisieren lassen. Ein deutliches Ziel an Flexibilität bringt aber nicht viel – außer überflüssigen Kosten.

Als ideale Arbeitsplatzgestaltung bietet sich bei vielen Immobilienunterneh-

men eine Zwischenlösung zwischen einem eigenen Arbeitsplatz einerseits und zusätzlichen Räumlichkeiten, die von mehreren genutzt werden, andererseits an.

In der Regel muss nicht jeder einen voll ausgestatteten Arbeitsplatz haben, der ihm alle Tätigkeiten ermöglicht, die er irgendwann einmal durchführt. Vielmehr sollte der persönliche Arbeitsplatz über eine Grundausstattung verfügen – in der Regel dürfte dies ein Computer mit den entsprechenden Programmen und einem Internetanschluss sowie Telefon sein.

Für alle übrigen Aufgaben reicht es, wenn ihm Räume zur Verfügung stehen, die jedoch von mehreren Mitarbeitern oder Abteilungen genutzt werden können – zum Beispiel Konferenzräume, eine Bibliothek und Ähnliches.

Außenwirkung – mehr als eine repräsentative Fassade

Bei der Frage, wie die Büroräume eines Immobilienunternehmens und insbesondere der Hauptsitz gestaltet werden sollten, muss auch an die Außenwirkung und an das Image der Firma gedacht werden, da diese Faktoren sich – manchmal direkt, sehr oft aber zumindest indirekt – auf den Unternehmenserfolg auswirken.

Ein repräsentatives Äußeres ist vor allem für Unternehmen wichtig, in deren Räumlichkeiten häufig direkt Geschäfte mit Kunden abgewickelt werden. Außerdem sollte gerade bei Immobilienunternehmen das Bürogebäude zur Firma passen: So wird ein Bauträger, der moderne Hochhäuser entwickelt, sich vermutlich auch selbst in einem solchen ansiedeln – anders als ein Unternehmen, das sanierte Altbauwohnungen verkauft.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass es kein Patentrezept für das ideale Bürogebäude oder einen besonders anziehend wirkenden Firmensitz gibt.

Vielmehr muss die Immobilie den jeweiligen, von Unternehmen zu Unternehmen teils recht unterschiedlichen, Anforderungen möglichst gut entsprechen. Wer also den Umzug seines Unternehmens oder ein neues Bürogebäude plant, sollte sich hierüber bereits im Vorfeld ganz konkret Gedanken machen.

Umsetzung des idealen Büros in der Patrizia-Zentrale

Der Hauptsitz der Patrizia Immobilien AG liegt in der Augsburger Innenstadt. In direkter Sichtweite befindet sich das Stadttheater, ein Bau aus der Neorenaissance, und das Amtsgericht, das in derselben Epoche erbaut wurde und somit architektonisch einen ganz ähnlichen Stil pflegt. Der Patrizia-Neubau sollte sich einerseits harmonisch in die bestehende Architektur einfügen, andererseits aber auch davon abheben und der Moderne Raum geben.

Umgesetzt wurde dieses Ziel mit einer transluzenten Glasfassade und hervor- und zurückspringenden Wintergärten in Anlehnung an die Elemente der traditionsreichen Nachbarn. Abends wird das Gebäude durch ein Lichtspiel in den Farben rot, blau und weiß illuminiert. Die changierende Beleuchtung macht den Firmensitz zum Blickfang in der Innenstadt. Die durchsichtige Fassade und die offen konzipierten Büros symbolisieren Transparenz sowie eine offene und schnelle Kommunikation.

Innerhalb des Gebäudes wurde sich für eine Open-Office-Lösung entschieden, um so über alle Bereiche und Hierarchien hinweg Teamwork zu fördern, optimale Kommunikationsmöglichkeiten zu schaffen und einen höchst effizienten Informationsaustausch zu fördern. Die Open-Office-Struktur ermöglicht viel schneller als im klassischen Bürogebäude „Kurzbesprechungen“ oder „Brainstormings“, denn es ist keine „Tür zu“-Hemmschwelle zu überwinden.

Bei einem Unternehmen, das auf Expansion ausgelegt ist, ist auch Flexibilität von großer Bedeutung. Der Firmensitz hat seine Flexibilität – gerade durch die Open-Office-Konzeption – bereits mehrfach unter Beweis gestellt: Das aktuelle Wachstum ist durch Flächenumstrukturierungen sehr unproblematisch zu handhaben und die neu genutzten Flächen lassen sich homogen in den Gesamtkomplex des Firmensitzes integrieren.