

Büroimmobilien im Spiegel der Trends:

# SO ARBEITET DIE ZUKUNFT.



*Die Konzeption moderner Büroimmobilien wie der Neubau der Zentrale für den TÜV Süd in München (Seite 8/9) wirft entscheidende Fragen auf: Wie entwickeln sich Nachfrage, Nutzerbedürfnisse, Anforderungen an Gestaltung und Ausstattung in den nächsten Jahren – und von welchen Faktoren werden sie beeinflusst? Fragen wie diese beschäftigen Investoren und Projektentwickler ebenso wie Planer und Bauunternehmen, denn nicht weniger als der wirtschaftliche Erfolg einer Büroimmobilie hängt davon ab.*

**E**ine von der Deutschen Hypothekbank herausgebrachte Studie\* bietet Antworten darauf und hat dabei vor allem die langfristigen Trends, die so genannten Megatrends, untersucht. Denn angesichts der relativ langen Nutzungsdauer von Büroimmobilien sind nicht kurzfristige Modeerscheinungen für die entscheidenden Veränderungen relevant. Vielmehr hängen sie von gesellschaftlichen Entwicklungen ab, die auch in 10, 20 oder 30 Jahren noch gelten. Drei Megatrends spielen laut der Deutschen Hypo Marktanalyse die entscheidende Rolle bei der Betrachtung von Büroimmobilien: der demografische Wandel, der Wertewandel und der technologische Fortschritt.



Die komplette Studie der Deutschen Hypothekbank, die auch Wohn- und Einzelhandelsimmobilien miteinschließt, können Sie hier downloaden:



## Demografischer Wandel:

### Weniger Berufstätige, aber höherer Flächenbedarf

Die Frage, wie sich die Zahl der benötigten Büroflächen in den nächsten Jahren und Jahrzehnten entwickelt, wirft zunächst die Frage nach der zu erwartenden Zahl der Beschäftigten auf. Hier spielt der demografische Wandel eine entscheidende Rolle. Optimistische Experten gehen davon aus, dass die Zahl der erwerbstätigen Personen zwischen 2010 und 2020 um 3,5 %, im darauffolgenden Jahrzehnt sogar um 10 % abnehmen wird. Damit sinkt auch die Zahl der Beschäftigten in den Büros, wenn auch nicht gleichmäßig auf Deutschland verteilt: Laut Statistischem Bundesamt werden die ostdeutschen Bundesländer den größten Rückgang zu verzeichnen haben. Allerdings stehen dieser rückläufigen Entwicklung auch ausgleichende Faktoren gegenüber. Denn zum einen ist davon auszugehen, dass der demografische Wandel – siehe Rentendiskussion – auch eine Verlängerung der Lebensarbeitszeit mit sich bringt. Zum anderen wird sich, als Folge des Trends zur

Individualisierung, auch der Flächenbedarf im Büro pro Mitarbeiter erhöhen. Insofern bleibt laut Studie der demografische Einfluss auf den Markt für Büroimmobilien eher gering.



## Gesellschaftlicher Wertewandel:

### Mehr Büroarbeitsplätze, mehr Individualität, mehr Nachhaltigkeit



Der gesellschaftliche Wertewandel zeigt sich in einer Vielzahl unterschiedlicher Erscheinungen. Der Trend der Individualisierung beispielsweise führt dazu, dass traditionelle Lebensformen, wie etwa die Familie, weiter an

Bedeutung verlieren, ebenso wie traditionelle Führungsstrukturen in Unternehmen. Der Faktor Wissen spielt im 21. Jahrhundert eine prägende Rolle, zudem wird die Erwerbstätigkeit der Frauen weiterhin kontinuierlich zunehmen. Diese Erscheinungen bedingen einander nicht nur, sie wirken sich auch direkt auf den Markt für Büroimmobilien aus. Der Megatrend Bildung etwa führt zu einem höheren Gewicht des Dienstleistungssektors – und auch die höhere Erwerbstätigkeit der Frauen bewirkt in Verbindung mit deren guter Ausbildung eine Zunahme der Bürobeschäftigten in Deutschland. Insgesamt wird diese Entwicklung den Neubau von Büroimmobilien künftig begünstigen. Die Individualisierung als Trend beeinflusst dagegen weniger die Nachfrage von Büroarbeitsplätzen als deren Ausgestaltung. Die Grenzen zwischen Arbeitswelt und Privatsphäre verschwimmen zunehmend. >>

&gt;&gt;

Die daraus resultierende moderne Form von Arbeitsprozessen erfordert hierfür geeignete Bürotypen. Weder das klassische Zellen- noch das Großraumbüro wird der Forderung nach mehr Individualität am Arbeitsplatz gerecht. Hier bieten sich laut Studie alternative Bürokonzepte wie der Business-Club an, der beispielsweise anstelle von persönlichen Arbeitsplätzen eine Vielfalt an Arbeitsorten mit je nach Tätigkeit unterschiedlichen Eigenschaften bereitstellt. Oder das sogenannte fraktale Büro, bei dem jedes Mitglied als sich selbst organisierende Einheit verstanden wird: Das Büro wird zum Arbeitsraum, der je nach Bedarf an immer neue Anforderungen flexibel angepasst und neugestaltet werden kann. Eine der wichtigsten Anforderungen, die ein heute geplantes Bürogebäude zu erfüllen hat, ist demnach Flexibilität: Es muss in der Lage sein, sich in den kommenden

Jahrzehnten unterschiedlichen Nutzungen und Organisationsformen anzupassen.

Der Wunsch nach Nachhaltigkeit ist ein weiteres Merkmal des gesellschaftlichen Wertewandels. Zukunftsfähige Büroimmobilien müssen, dieser Forderung folgend, zum einen als Green Building einen effizienten Einsatz der Ressourcen gewährleisten, und das über den gesamten Lebenszyklus hinweg. Zum anderen muss die Immobilie ein Bürokonzept ermöglichen, das den Bedürfnissen der Mitarbeiter entspricht. Beide Nachhaltigkeitskriterien zusammen – Ökologie und Corporate Social Responsibility – können letztlich den wirtschaftlichen Erfolg einer Immobilie erhöhen.

## Technologischer Fortschritt: Die Immobilie als Netzwerkpartner

In Bezug auf Technologie in Büroimmobilien ist vor allem die Informations- und Kommunikationstechnologie die bestimmende Kraft. Das smarte Büro ist eine Antwort auf den Megatrend der Connectivity, der zunehmenden Organisation in Netzwerken. Neue, ortsungebundene Kommunikations-Hardware wie Smartphones und Tablets ermöglicht zum einen den nach Individualität strebenden Mitarbeitern/innen die gewünschten flexiblen Strukturen hinsichtlich Arbeitszeit und -ort. Connectivity betrifft aber nicht nur die kommunikative Vernetzung der Mitarbeiter/innen und ihrer Kunden untereinander – die Immobilie selbst wird dank neuer Technologien zum Netzwerkpartner. Das smarte Büro erkennt die Verfügbarkeit freier Räumlichkeiten und kann automatisiert Vorschläge zur besseren Auslastung der Raumkapazitäten erarbeiten. Das heißt, für die Durchführbarkeit von mehr Mobilität und Flexibilität bei der Arbeitsplatzgestaltung hält die

intelligente Immobilie selbst die Lösungen parat. Das smarte Büro kommt den Wohlfühl-Bedürfnissen seiner Nutzer in vielerlei Hinsicht entgegen: Spezielle Sensoren erfassen die Präsenz von Personen im Raum, messen laufend die Raumtemperatur sowie die Luftqualität, die Arbeitsplatzbeleuchtung passt sich automatisch dem Tageslicht und den individuellen Lichtbedürfnissen des Mitarbeiters an. Was sich für manchen noch nach Zukunftsmusik anhört, lässt sich bereits heute mit aktueller Technik umsetzen. Arbeitsplatzbeleuchtungen lassen sich beispielsweise mit Hilfe von Präsenzmeldern, Tageslichtsensoren sowie dem Zusammenspiel von LED-Technik und dimmbaren Fensterscheiben regulieren. Das ist nicht nur für Mitarbeiter angenehm – mit solchen Maßnahmen ergibt sich auch eine deutliche Energieeinsparung gegenüber konventionell ausgestatteten Arbeitsplätzen.