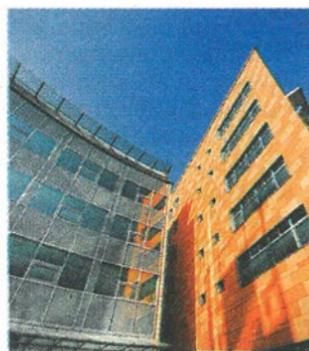


## Aufschwung Ost für Immobilien

Vom hohen Interesse in- und ausländischer Investoren an deutschen Immobilien profitieren auch die ostdeutschen Großstädte. In der ersten Hälfte dieses Jahres sind in den neuen Bundesländern (ohne Berlin) gewerblich genutzte Immobilien für 1,37 Milliarden Euro verkauft worden, heißt es in der Studie „Immobilienmärkte Berlin und Ost-



Ostsee Sparkasse Rostock: Immobilien im Osten sind gefragt.

deutschland 2014“ der TLG Immobilien. Damit wurde bereits in den ersten sechs Monaten das Gesamtergebnis des vergangenen Jahres übertroffen.

Ursache für den Aufschwung ostdeutscher Städte sind laut TLG steigende Einwohnerzahlen, sinkende Arbeitslosenquoten und wachsende Kaufkraftkennziffern. Besonders Leipzig, Dresden und Rostock entwickelten sich positiv, sagt TLG-Vorstand Niclas Karoff. „Leipzig zeichnet sich in den von uns favorisierten Lagen immer mehr durch steigende Beschäftigtenzahlen im Bürosegment, sinkende Leerstände und steigende Mieten aus“, erläutert Karoff. Erst vor wenigen Wochen erwarb sein Unternehmen die in der Nähe des Leipziger Hauptbahnhofs gelegene Büro- und Einzelhandelsimmobilie Forum am Brühl. Die TLG Immobilien investiert ausschließlich in Berlin und den neuen Bundesländern.

Gute Investitionschancen sieht die Gesellschaft auch in Erfurt, Jena und Potsdam. Allerdings ist die gestiegene Attraktivität dieser Städte mittlerweile auch Investoren ins Auge gefallen, die vor einigen Jahren Engagements in Ostdeutschland noch kategorisch ausgeschlossen hatten. „In einzelnen dieser Märkte haben wir kein Nachfrage-, sondern ein Angebotsproblem“, formuliert es Karoff. Diese Entwicklung ist allerdings nicht auf die neuen Bundesländer beschränkt: Da es Investoren immer schwerer fällt, in den Metropolen attraktive Bürogebäude und Einkaufszentren zu akzeptablen Preisen zu finden, weichen viele von ihnen auf sogenannte B- und C-Städte aus.

Gestützt wird das positive Bild von Ost-Kommunen durch das jüngste Städteranking von „Wirtschaftswoche“ und Immobilienscout24. Es zeigt Leipzig in Bezug auf die Dynamik unter den 69 untersuchten deutschen Städten auf Platz vier, Erfurt auf Platz neun und Dresden auf Rang 13. hun

# Schöne neue Arbeitswelt

Die Zeit der Einzelzellen ist vorbei. Nun sind Bürolandschaften gefragt.

► Produktivitätssteigerung geht vor Kostensenkung.

► Schreibtisch-Teilen spart am meisten.

Reiner Reichel  
Düsseldorf

Schicken deutsche Unternehmen Mitarbeiter in ausländische Metropolen wie London oder Paris, bekommen die am ersten Arbeitstag regelmäßig einen Schock. Unfassbar klein ist der Raum um ihren Schreibtisch. In diesen Städten kostet der Quadratmeter Büroraum sehr viel mehr als in deutschen Großstädten. Die angemieteten Flächen werden knapp bemessen. Insofern ist es nicht verwunderlich, wenn Helge Scheunemann, Chefanalyst von JLL Deutschland, mit Blick auf eine eigene Umfrage (s. Artikel unten) feststellt: „Unter internationalen Gesichtspunkten gibt es noch enorme Effizienzpotenziale in Deutschlands Büroräumen.“

Doch Effizienz steigern heißt nicht, Einzelbüros zu verkleinern

oder die Mannschaft in die unbeliebten Großraumbüros zu verbannen. Das würde zwar Kosten senken, aber die Produktivität noch mehr. Kleine Einzelbüros und Großraumbüros sind unattraktiv. Und solche Arbeitsplätze können sich viele unter Arbeitskräftemangel leidende Branchen überhaupt nicht leisten. „Die Entscheidung für oder gegen ein Unternehmen hängt zu 80 Prozent von der Gestaltung des Arbeitsplatzes und des Umfelds ab“, sagt Peter Tzeschlock, Vorstand von Drees & Sommer, einem weltweit tätigen Planungs- und Projektmanagement-Büro.

Was heute unattraktiv ist, wird es in Zukunft noch viel mehr sein, wenn die sogenannte „Generation Y“ die Oberhand auf dem Arbeitsmarkt übernimmt. In sechs Jahren gehört die Hälfte der Arbeitnehmer zu diesen Jahrgängen, die um das Jahr 2000 Teenager waren, erwartet das Fraunhofer-Institut. Die erste Generation, die mit Internet und mobiler Kommunikation aufwuchs, hat andere Vorstellungen von Arbeit und Leben. Kicker- und Billard-Tische sind

inzwischen ein alter Hut, Ruheräume für das Nickerchen nach dem Mittagessen auch schon bekannt. Musikzimmer und Minigolfanlage wie bei Google in Hamburg mögen als Vorbild für die neuen Arbeitsstätten von Architekten, Werbeagenturen und Spieleentwicklern taugen, werden aber nicht der Standard in Banken, Versicherungen oder Firmenzentralen von Industrieunternehmen.

Aber „die flexible Arbeitsweise an verschiedenen Schreibtischen“, die eine Studie der International Real Estate Business School (Irebs) an der Uni Regensburg propagiert, wird bereits vielfach umgesetzt, etwa durch einen Mix aus offenen gestalteten Bürolandschaften und traditionellem Zellenbüro. Das konzentrierte Lesen, das vertrauliche Gespräch findet im Einzelbüro, die kurze Lagebesprechung am Stehtisch inmitten der Büroland-

schaft und die große Besprechung mit Präsentationsmöglichkeiten im separaten Konferenzraum statt. Den festen Arbeitsplatz gibt es nicht mehr. Arbeitsplatz teilen, heißt die Devise. Das spart am meisten Raum, weiß Drees-&Sommer-Experte Tzeschlock. Aber nicht im Einzelbüro. „Dort funktioniert Desk-Sharing nicht“, warnt er.

Eine Konsequenz der schönen neuen Bürowelt beschreibt JLL-Analyst Scheunemann ganz nüchtern: „Die echte Bürofläche wird nicht kleiner werden, aber die Fläche je Arbeitsplatz.“ Wird damit die Chance zur Kostensenkung vertan? „Es geht zunehmend um Produktivitätssteigerung, nicht um Kostensenkung“, berichtet Claudia Hamm, die für JLL die Büros der Zukunft plant.

Clevere Grundrisse, Top-Kommunikationstechnologie und ein ausgeklügeltes Desk-Sharing-Management steigern die Produktivität nicht allein. „Innovative Büros sollten ein ‚Zweites-Zuhause-Gefühl‘ erzeugen“, empfiehlt die Irebs-Studie. So schrieb etwa der Pharmakonzern Roche ins Lastenheft für die Gestaltung der Räume am Hauptsitz Basel: „Emotionales Wohlbefinden am Arbeitsplatz“.

Cafeteria in der Zentrale von Drees & Sommer: Raum für Kommunikation.



Es lohnt sich für Arbeitgeber, die Mannschaft bei Laune zu halten.

Das Meinungsforschungsinstitut Gallup fand heraus, dass engagierte Mitarbeiter mit einer hohen Bindung an das Unternehmen im Jahr im Schnitt 4,1 Tage wegen Krankheit fehlen. Sind Engagement und Bindung gering oder fehlen sie ganz, beträgt die Fehlzeit bis zu 7,2 Tage.

Um die schöne neue Bürowelt in gemieteten Räumen umsetzen zu können, sind flexibel nutzbare Büroetagen nötig. Schön für Büroplaner, wenn 1600 Quadratmeter Fläche ohne Stützen gestaltbar sind, wie in Etagen des neuen „Tanus Turms“ von Tishman & Speyer in Frankfurt. „Je flexibler Büroräume gestaltet werden können, desto höher ist die Drittverwendungsfähigkeit“, macht Tishman-&Speyer-Deutschland-Chef Florian Reiff auf ein wichtiges Kriterium für Investoren aufmerksam.

## UMFRAGE

# Klagen über lange Fahrtzeiten

Obwohl Wege zur Arbeit und zurück viel Zeit kosten, wird Heimarbeit selten genutzt.

Das Maklerhaus JLL wollte wissen, wie Büroangestellte heute arbeiten - und wie sie dies in Zukunft gern täten. Es beauftragte das Marktforschungsinstitut Forsa mit einer Umfrage unter Büroangestellten. Die Antworten liegen dem Handelsblatt exklusiv vor.

Heute arbeiten etwa 60 Prozent der Büroangestellten in Ein- oder Zweipersonenbüros, auch Zellenbüros genannt. Weitere 29 Prozent teilen sich den Raum mit drei bis acht und die übrigen elf Prozent mit noch mehr Kollegen.

Im Schnitt fahren Büroangestellte 19 Kilometer zum Arbeitsplatz, was 28 Minuten dauert. In Kommunen mit 100 000 bis 500 000 Einwohnern sind es nur 25 Minuten. Wer dort lebt, kommt mit 15 Minuten Fahrtzeit zur Arbeit aus.

Mit dem Auto fahren 78 Prozent der Beschäftigten. Dass der Arbeitsplatz gut erreichbar ist, „ist essenziell für die Attraktivität von Arbeitgebern“, stellt JLL fest. Gute Erreichbarkeit wird von 80 Prozent der Angestellten per Auto, 60 Prozent per Nahverkehr erwartet.

Dahinter verblassen andere Anforderungen. Immerhin 50 Prozent nennen Kantinen, Restaurants oder Cafés „wichtig“. Ein Viertel der Befragten erwarten Kinderbetreuung, aber nur zehn Prozent gute Einkaufsmöglichkeiten.

Mit der Balance zwischen Leben und Arbeit ist der Durchschnitt der Befragten zufrieden: Auf einer Skala zwischen eins (im Leben überwiegt deutlich die Arbeit) und fünf (im Leben überwiegen deutlich die Freizeit und das Privatleben) markierten sie im Mittel einen Wert von

2,7. Diejenigen, die auf der Skala die Werte eins und zwei ankreuzten, antworteten auf die Frage, was sich ändern müsse: Sehr wichtig seien flexiblere Arbeitszeiten (74 Prozent), kürzere Wegzeiten und die Möglichkeit, zu Hause zu arbeiten (jeweils 56 Prozent).

57 Prozent der Befragten können in einem Heimbüro arbeiten, doch 64 Prozent tun es nur hin und wieder, 28 Prozent ein- bis zweimal im Monat. Jüngere nutzen diese Möglichkeit eher sporadisch, über 35-Jährige deutlich regelmäßiger. rrl