

**EUROGRES**  
WORK.  
PLACE.  
PERFORMANCE.



# **Eurogres ImmobilienDNA**

Beschleunigt den Abschluss von Mietverträgen

Das Whitepaper als Impulsgeber für mehr Mieterbindung

**ImmobilienDNA<sup>®</sup>**   
 A PRODUCT OF EUROGRES.



## INHALTSVERZEICHNIS

## Seite

1. Corporates haben einen neuen Fokus auf Immobilien 05
2. Abgesicherte, prozessorientierte Mieterbelegung durch Branchenbenchmarks! 13
3. Gebäudekonzept ist Weichensteller für digitale Transformation sowie Fundament für agile Arbeitsmethoden! 23
4. 90% Mieterbindung durch bewegungsförderndes Rohbaukonzept – Geschosstreppen können Teil der Mietfläche werden! 31
5. 15% mehr Mieterträge erzielbar – ohne „overrent“! 42
6. Zuschlag Mietvertrag bereits vor herkömmlicher Leistungsphase HOAI 1-3! 54
7. Das „Produkt Büro“ wird zum neuen Mitarbeiter-Statussymbol! 62
8. Kontakt 70

Datenbank zu Prozess- und Kommunikationsdaten

## Abgesicherte, prozessorientierte Mieterbelegung durch Branchenbenchmarks!

NetScan® erfasst seit 15 Jahren Kommunikations- und Prozessdaten von Corporate Nutzern. Dieses Benchmarkwissen fließt direkt in die Belegungsplanung und Gebäudestrukturierung ein.

Datenbank zu Aktivitätsdaten der Büronutzer

## Gebäudekonzept ist Weichensteller für digitale Transformation sowie Fundament für agile Arbeitsmethoden!

Das Gebäude wird zum Lösungsanbieter für heutige und zukünftige Herausforderungen von Corporate Nutzern. Ermöglicht wird dies durch die digitale Aktivitätserfassung - den ActivityCode®.

Gesundbüro® – langfristiges Alleinstellungsmerkmal

## 90% Mieterbindung durch bewegungsförderndes Rohbaukonzept – Geschosstreppen können Teil der Mietfläche werden!

Wer länger als 6 Stunden pro Tag sitzt, stirbt früher. Diese wissenschaftliche Erkenntnis erfordert neue Immobilienkonzepte. Ein „weiter so!“ bedeutet nahezu Körperverletzung – so sehen es die mitarbeiterorientierten Corporates. Das Gesundbüro® – The ActiveOffice® als Marke für Bewegungsförderung und Wellbeing.

Neue Mieteransprüche: Corporate CoWorking

## 15% mehr Mieterträge erzielbar - ohne „overrent“!

Lange Mietlaufzeiten für „beheizte Rohbauten“ haben als langfristiges Geschäftsmodell ausgedient. In ihrer Transformation hin zu neuen Businessmodellen und Arbeitsmethoden werden Corporates die „Immobilität“ restlos auflösen müssen. Der Erfolg dieses Wandels ist entscheidend für die Zukunft – vor allem im „War for Talents“. Vermieter werden so zum Outsourcingpartner.

Corporates mieten clevere Immobilien DNA®

## Zuschlag Mietvertrag bereits vor herkömmlicher Leistungsphase HOAI 1-3!

Der herkömmliche Vergabeprozess birgt für Bauherren und Mieter Risiken: Lange Entscheidungsprozesse - fokussiert auf Immobilienkennwerte und Gebäudehülle - sind kostenintensiv und liefern keinen neuen Erkenntnisse über die mögliche Leistungssteigerung der Nutzer. Mensch und Immobilie in Einklang zu bringen, heißt: „Herz und DNA“ eines Gebäudekonzeptes in den Mittelpunkt des Vergabeprozesses zu stellen.

Eurocres Living WorkPlace Konzepte

## Das „Produkt Büro“ wird zum neuen Mitarbeiter-Statussymbol!

Büros und Bürokonzepte stehen im direkten Wettbewerb mit alternativen Arbeitsorten. Viele Einflüsse, nicht nur durch die neue Generation an Mitarbeitern, erhöhen massiv den Veränderungsdruck. Die Angebotsvielfalt führt vielerorts zu Defokussierung und ggf. Desorientierung. Das birgt nicht nur Risiken sondern eröffnet auch Chancen. Corporates wollen das Büro zum Netzwerkknoten für Kommunikation, Know-How und Unternehmenskultur ausbauen. Das „Statussymbol“ kann dabei die richtige Vision für das neue Büro der Zukunft sein.



Innovationsführer für

# Büroimmobilien & Arbeitswelten



## 20 Jahre

Beratungs- und  
Planungskompetenz



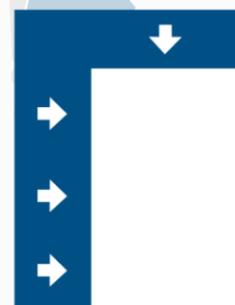
## 98.000

Arbeitsplätze realisiert



Flächeneinsparung:

## 730.000 m<sup>2</sup>



Kundennutzen pro Monat

## 11 Mio. €



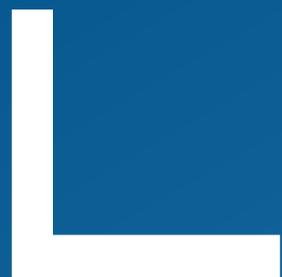
## immobilienmanager. AWARD



Mieteranforderungen  
ändern sich



# Corporates haben einen neuen Fokus auf Immobilien



**ImmobilienDNA<sup>®</sup>**   
 A PRODUCT OF EUROGRES.

...ist das Anpassen /  
„Verknüpfen“  
**funktionaler  
Arbeitsplätze  
(Infrastruktur)** an die  
unternehmensspezifischen  
**Arbeitsprozesse**

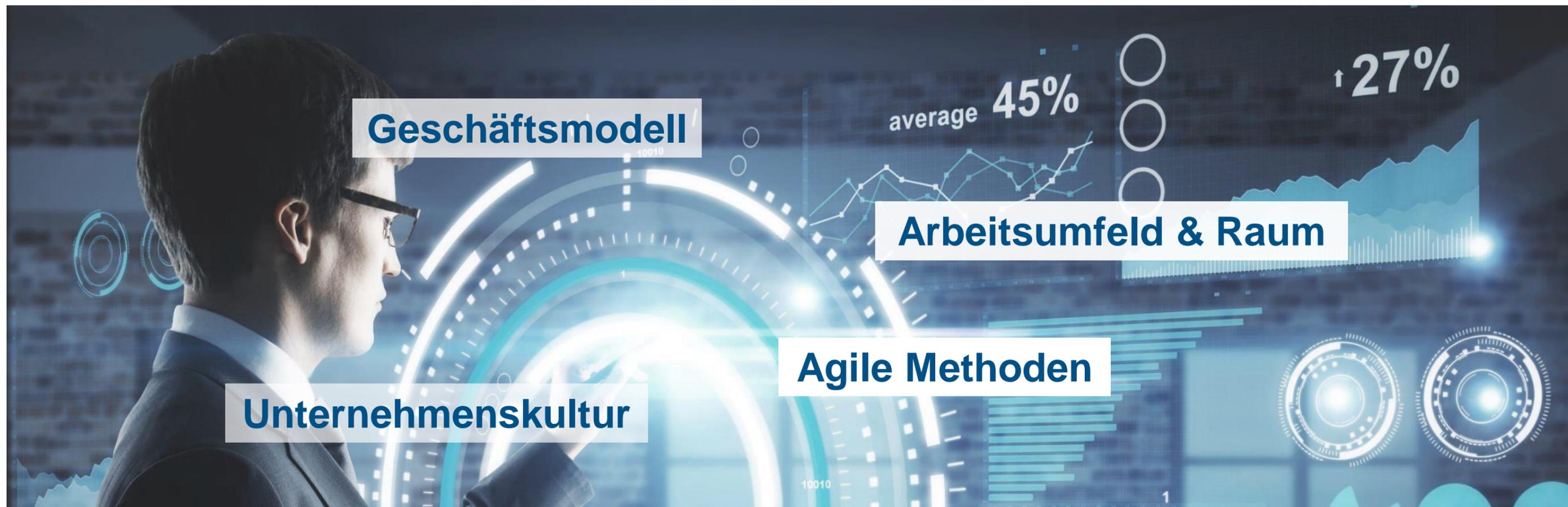
Ergebnis:  
Ein **strategisches  
Betriebsmittel**  
(= „Arbeitsumgebung“), das  
**Kerngeschäft**  
nachweislich unterstützt.

*...ist erst nachgelagert:  
Architektur & Gebäude*

Bildquelle: [www.trimarkpm.com](http://www.trimarkpm.com)

# Immobilien können & müssen MEHR leisten!

## Coporates suchen die bestmöglichen Antworten auf:...



50 %

des Top-Managements von Großunternehmen – Digitalisierung ist Top 3 Thema\*



8 von 10 CDOs

Digitalisierung beeinflusst neue Geschäftsmodelle und bringt disruptive Veränderungen mit sich\*



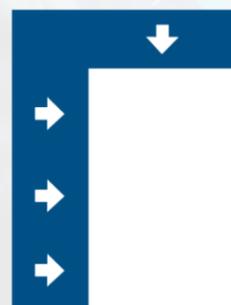
80 %

Führungskräfte: agile Methoden führen zu besseren und effizienteren Ergebnissen\*\*



97 %

Flächeneinsparungen können vor allem durch moderne Bürokonzepte erzielt werden\*\*\*



82 %

der Immobilien-Investoren: Bürodiesign und -ausstattung werden für Mitarbeitergewinnung – und motivation immer wichtiger\*\*\*



Platz 1

Wertewandel: Gesundheit vor Freiheit, Erfolg, Familie\*\*



Quellen: \*Culture First! Change Management Studie 2017, Cap Gemini, \*\*DGFP Praxispapiere Best Practices 1/2016, \*\*\*Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2017, Ernst & Young Real Estate GmbH

# Kerngeschäft trifft Immobilien (Real Estate)

Eurocres liefert diese Marktdifferenzierung



Die Lösung!  
Unser Produkt:

**ImmobilienDNA<sup>®</sup>**   
**L** A PRODUCT OF EUROCREC.

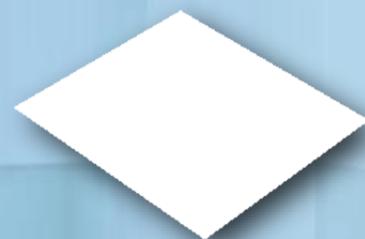
## DISRUPTIVER PLANUNGSPROZESS einer Projektentwicklung – Entwicklung der Immobilie von Innen nach Außen in neuer Phase „NULL“

Real Estate  
Bedarfsplanung

ImmobilienDNA®  
WorkPlace-Planung

Architektur-  
Planung

Entwicklungsidee  
Ausschreibung Corporate



Zuschlag  
Mietvertrag/Ankauf

NEUE PLANUNGSPHASE „NULL“

0

1

2

3

HOAI Leistungsphasen

## Rohbaurelevante WorkPlace Aspekte zur Sicherung von langfristigen Wettbewerbsvorteilen



1. Messbare Arbeitsprozesse und Mitarbeiterkommunikation fördern
2. Angebotsnachweis zu Belegungsflexibilität über Planungs- u. Corporate Coworkingmodelle
3. Wettbewerbsfähige Corporate Immobilien-kennwerte bilden Effizienz und Nutzungsflexibilität ab



1. Realisierungsnachweis Prozess- u. Aktivitätsorientierte Arbeitswelten
2. Das WorkPlace Angebot wird zum neuen Statussymbol für Corporates



1. Messbar Gesundheit, Bewegung und Wohlbefinden fördern (Gesundbüro – The ActiveOffice®)
2. Pro-aktiv den Nutzern die digitale Transformation und die Etablierung agiler Arbeitsprozesse erleichtern
3. Innovationen erlebbar machen

# Was leistet die Eurocres ImmobilienDNA®?

Erfolg = Mensch und Immobilie im Einklang

## HOHE INNOVATIONSDICHTE – Einklang von Mensch und Immobilie



Datenbank zu Prozess- und  
Kommunikationsdaten

# Abgesicherte, prozess- orientierte Mieterbelegung durch Branchenbenchmarks!

- NetScan® erfasst seit 15 Jahren Kommunikations- und Prozessdaten von Corporate Nutzern. Dieses Benchmarkwissen fließt direkt in die Belegungsplanung und Gebäudestrukturierung ein.

# Warum ist Kommunikation so wichtig?



**Gute Kommunikations-  
netzwerke  
potenzieren Wissen**



**Kommunikation  
beschleunigt  
Prozesse**



**Innovationen  
entstehen durch  
Kommunikation**



**Organisationen, die gut  
kommunizieren, arbeiten  
effizienter**



**Kommunikation treibt  
eine erfolgreiche  
Belegungsplanung**





80% of all innovation is driven  
by interpersonal (employee)  
communication!

Study Massachusetts Institute of Technology (MIT)

# Kommunikation – ein Versprechen der Corporates

## Auszüge Eurocres Trendbarometer



“... communication plays as important a role as technical skill – enabling innovation to flourish without boundaries.” [www.3m.com](http://www.3m.com)



“... innovation cycles are decreasing and new solutions are emerging, strengthened through cross-border cooperation ... and through collaborations ...”  
[www.siemens.com](http://www.siemens.com)



“... we cultivate a working environment that inspires and connects people.”  
[www.basf.com](http://www.basf.com)



“At EY, we are committed to building a better working world – with ... greater collaboration.” [www.ey.com](http://www.ey.com)



“... working in a highly collaborative environment with some of the best minds in banking ... communication is key to everything we do ...” [www.db.com](http://www.db.com)



“Through close collaboration with neighboring divisions ..., you can expand the horizons of your experience.” [www.beiersdorf.com](http://www.beiersdorf.com)





**+30%**

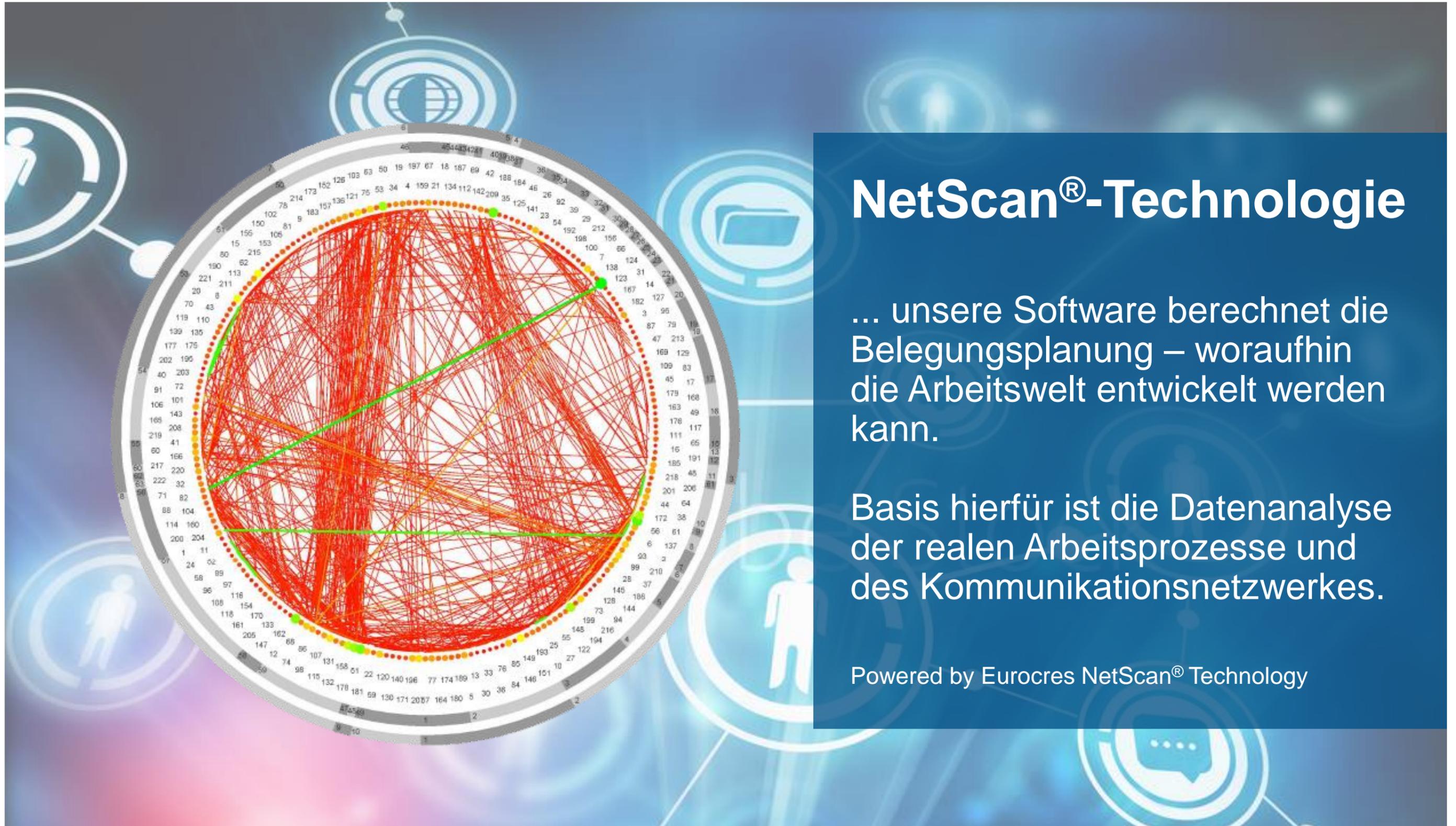
Gesteigerte  
Produktivität

## Wir analysieren und optimieren Ihre Kommunikationsbeziehungen im Unternehmen

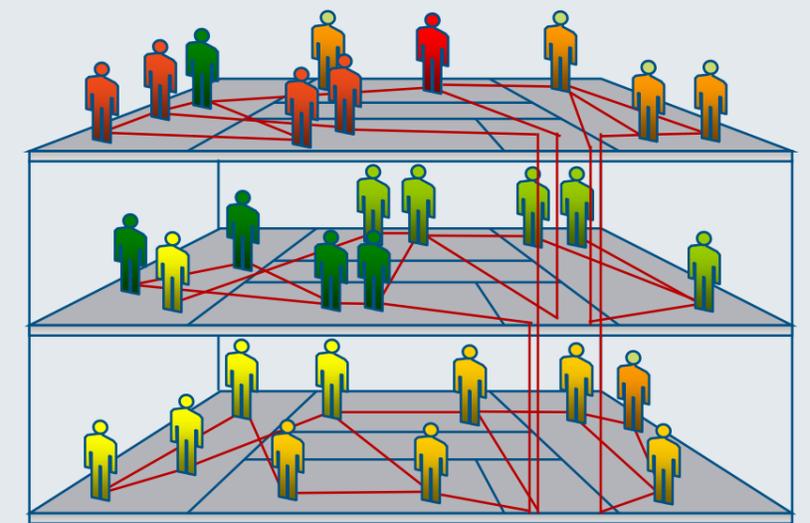
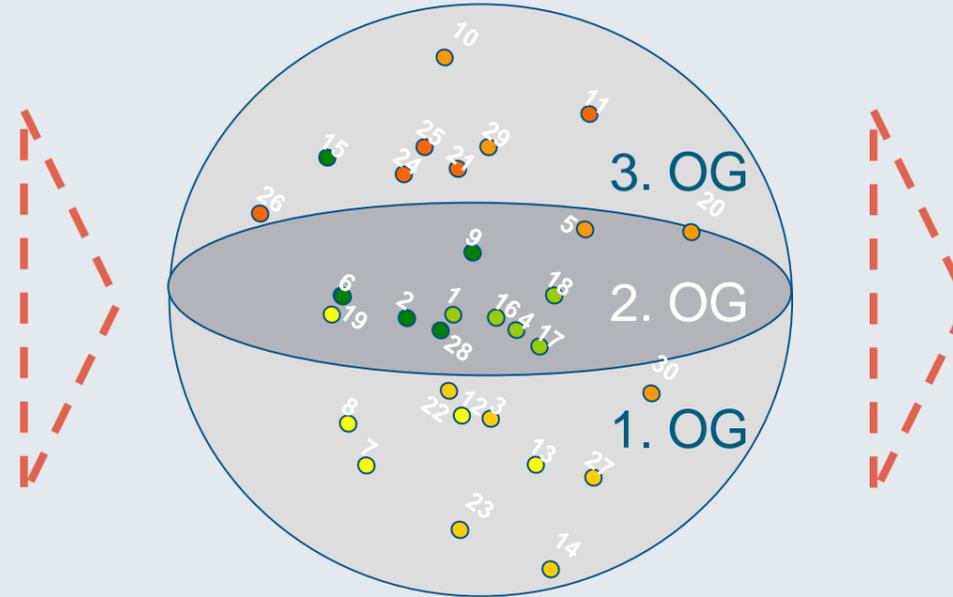
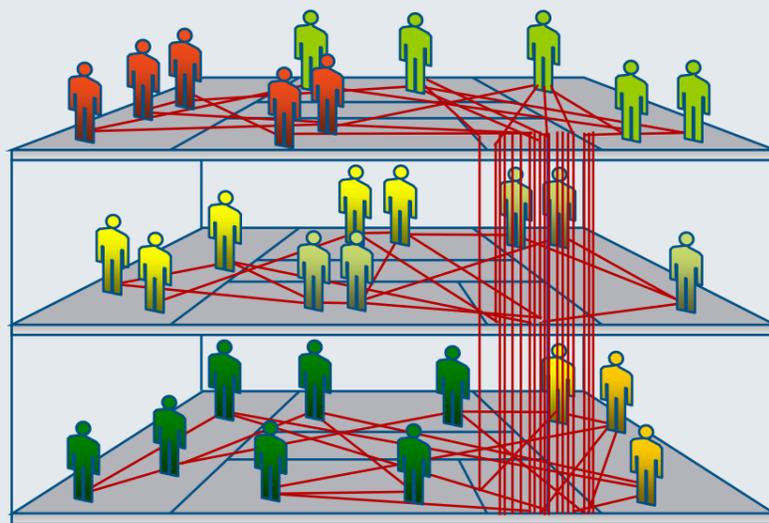
durch eine computerbasierte Belegungsplanung, die auf Ihren Kommunikationsabläufen und Arbeitsprozessen fußt.

Powered by Eurogres NetScan® Technology

# Wie optimieren Sie Ihre Kommunikationsflüsse und Arbeitsprozesse?



# Die NetScan®-Technologie verknüpft Arbeitsprozesse mit WorkPlace-Infrastrukturen



1

## Analysiert die Ausgangssituation

Ermittelt vergleichend Wegezeiten im Büro



2

## Berechnet das Soll-Konzept

Erstellt die Optimalverteilung aller Teams zueinander

3

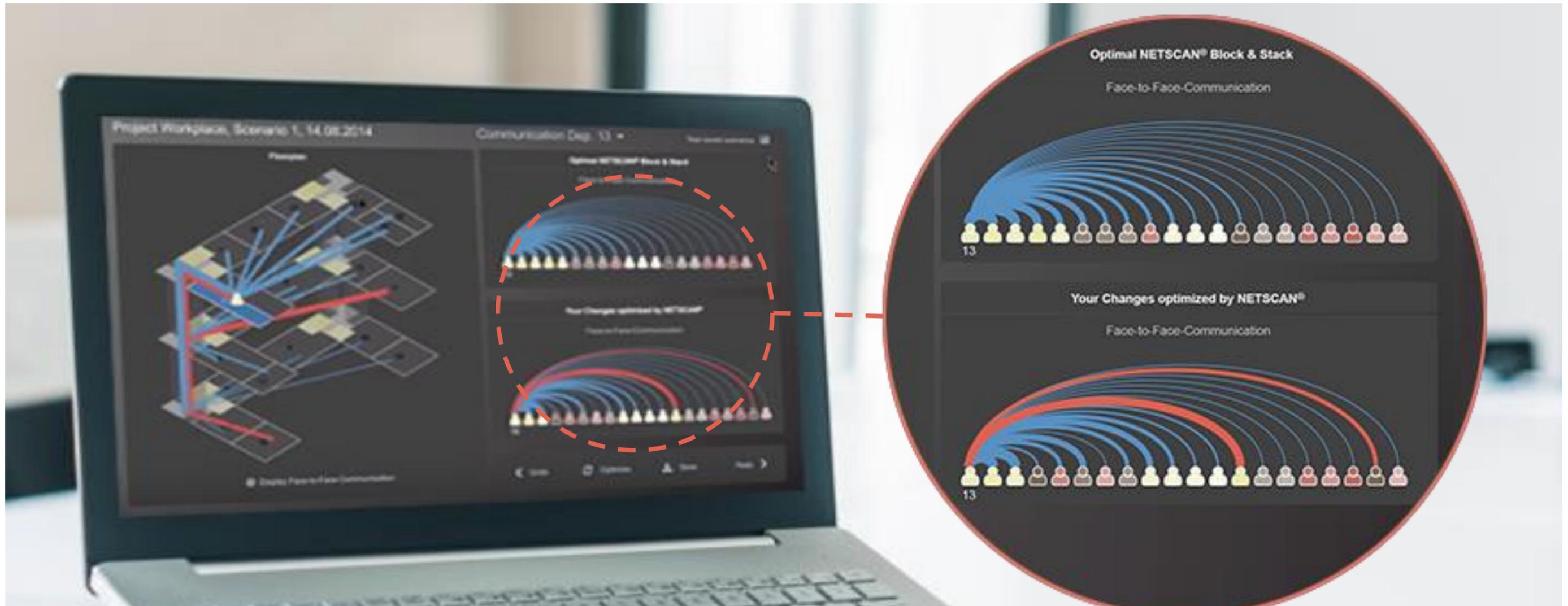
## Optimiert den Workflow per Computer

Ermittelt neue Wegezeiten im Büro

>> ca. 30% weniger



# NetScan® berechnet die optimale Mitarbeiterverteilung

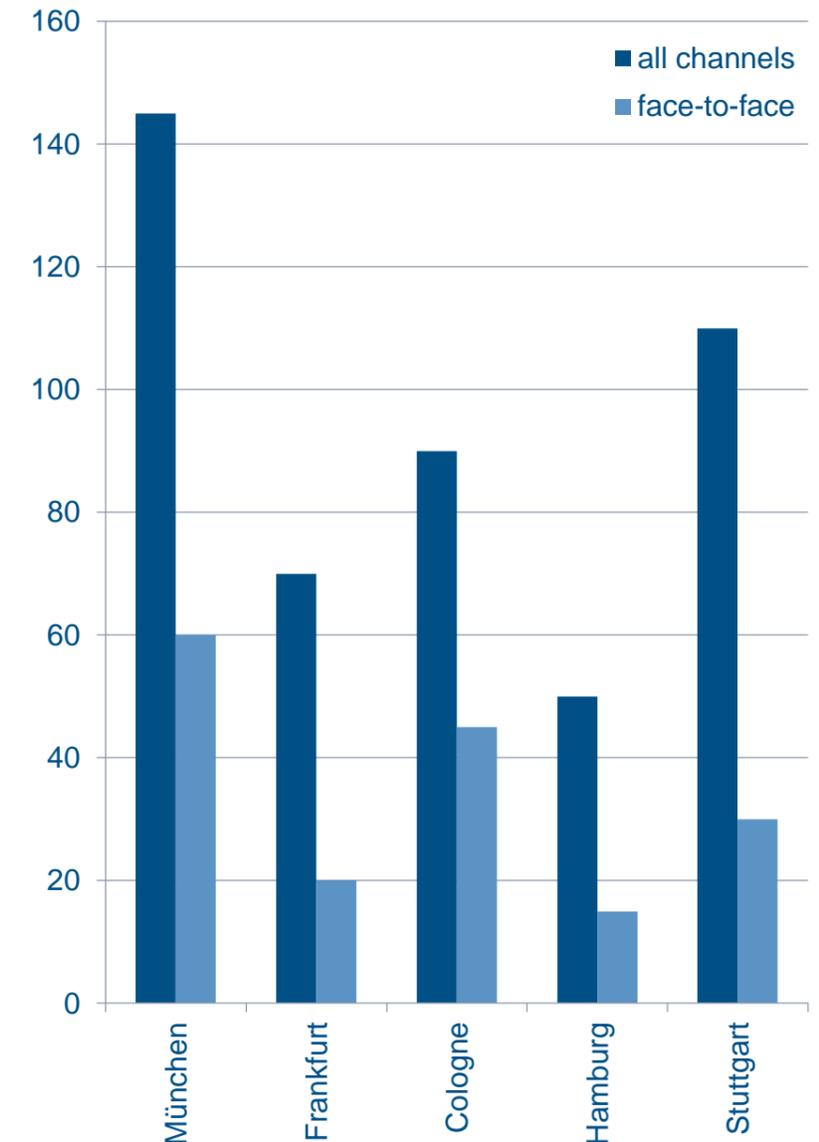
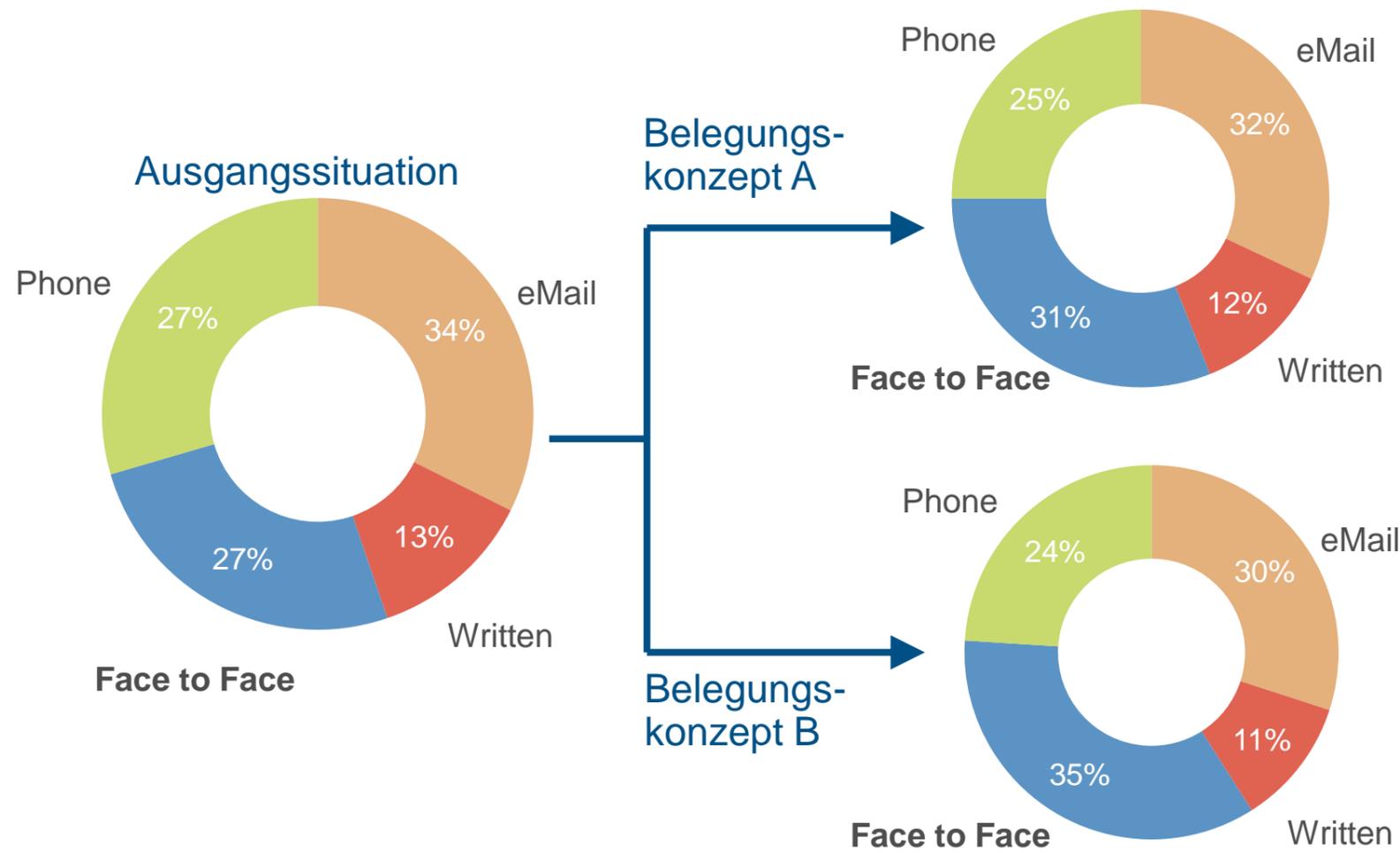


## Ihr prozessoptimierter Belegungsplan

entsteht datenbankgestützt durch die Analyse Ihrer Kommunikationsbeziehungen und Arbeitsabläufe.

### Analyse der Ausgangssituation

### Kerngeschäftsorientierte Zukunftsprognose



**Belegungsoptimierung bewirkt Erhöhung des Face-to-Face-Anteils**

# NetScan®-Technologie – Notwendig für Prozessoptimierung



Kommunikation treibt  
Prozessgeschwindigkeit

Belegungsplanungen  
beeinflussen  
Kommunikationsströme

Gute Kommunikations-  
netzwerke  
potenzieren Wissen

Organisationen, die  
gut kommunizieren,  
arbeiten effizienter

Bildquelle: graphicburger.com/

Datenbank zu Aktivitäts-  
daten der Büronutzer

# Gebäudekonzept ist Weichensteller für digitale Transformation sowie Fundament für agile Arbeitsmethoden!

- Das Gebäude wird zum Lösungsanbieter für heutige und zukünftige Herausforderungen von Corporate Nutzern. Ermöglicht wird dies durch die digitale Aktivitätserfassung - den ActivityCode®.

## Activity Code®

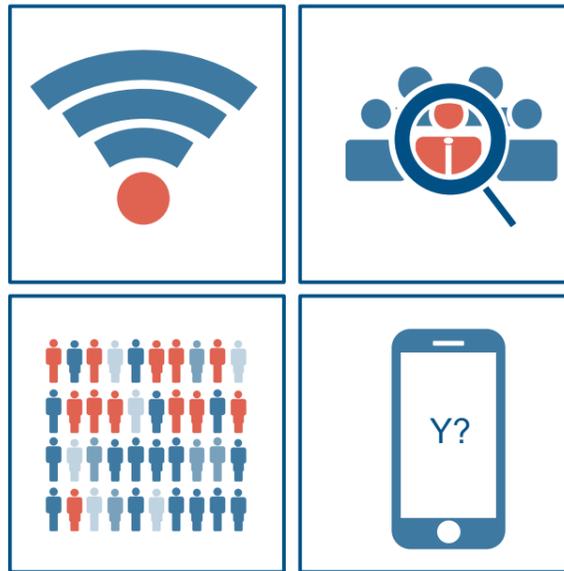
Ein innovatives Tool zur  
Analyse individueller  
Tätigkeitsprofile von Mitarbeitern –  
und zur Entwicklung  
flexibler, nach Arbeitsaktivitäten  
maßgeschneiderter,  
Arbeitsplatzkonzepte

Powered by Eurogres  
NetScan® Technology

# Corporates ändern Ihre Planungsgrundlage

## Definition Activity Based Working

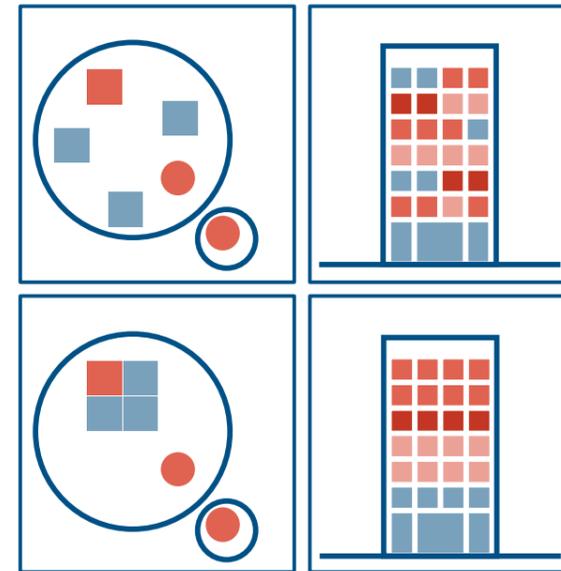
### Gesellschaftlicher Wandel



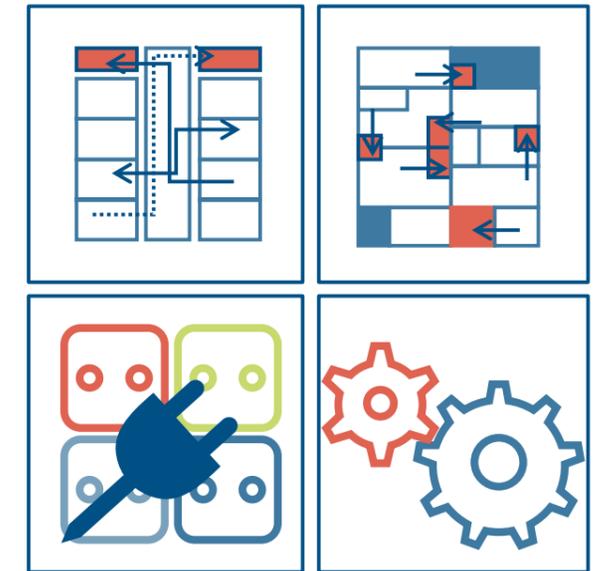
### Organisatorischer Wandel



### Komplexität Real Estate Portfolio



### Flächenauslastung + Kostenoptimierung



### Lösung:

Prozesse und Aktivitäten (Tätigkeiten) sind die bestimmenden Planungsparameter.

*Activity Based Working (ABW) ist ein Arbeitsplatzkonzept für flexible, kollaborative, vielfältige, attraktive und flächeneffiziente Arbeitswelten.*

# Büroraumanforderungen werden durch individuelle Arbeitstypologien bestimmt!





Multifunktionale  
Arbeitswelten auf Basis von  
arbeitstypologischen Daten  
und Fakten

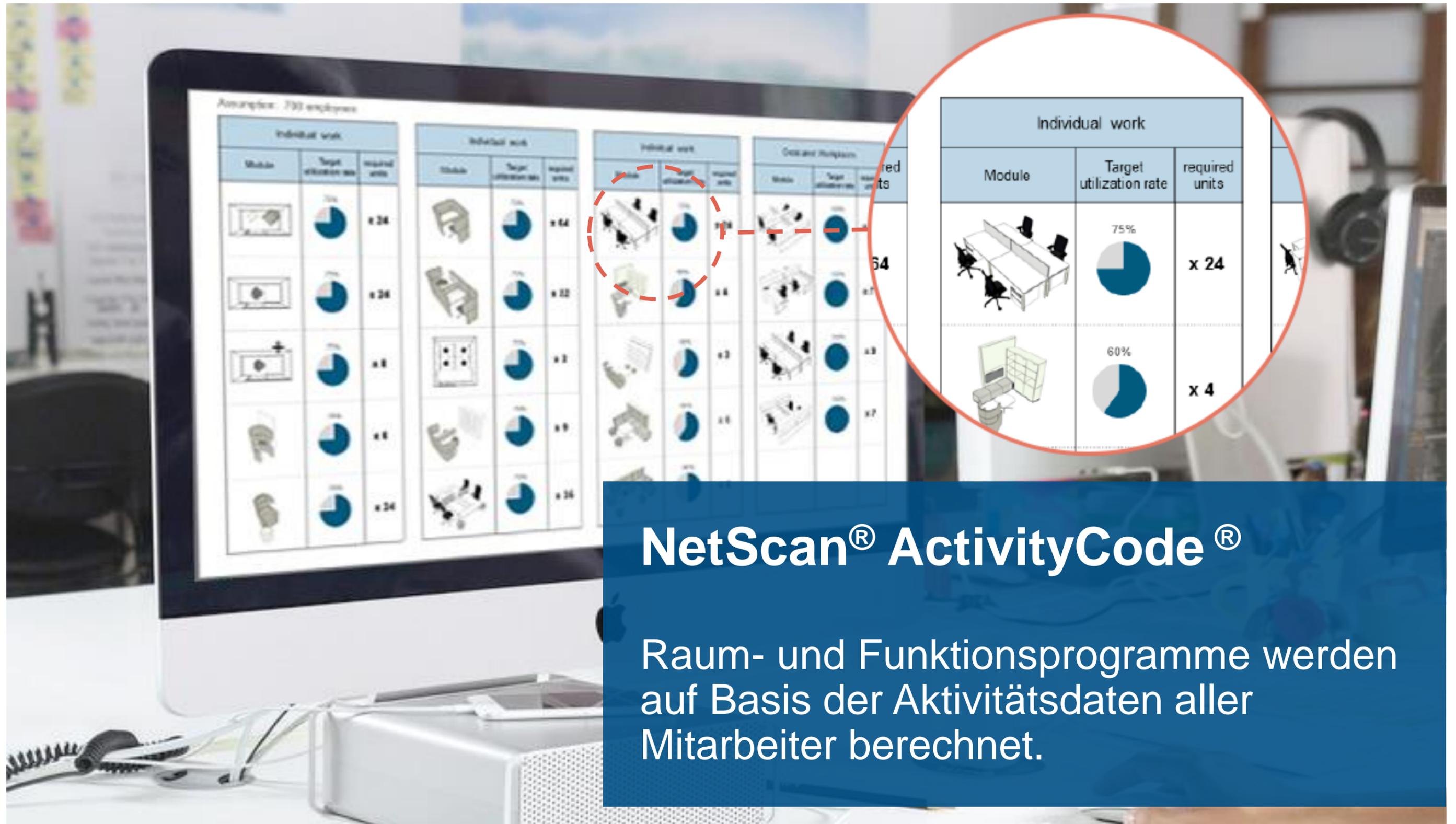
Optimierte Flächen- &  
Ressourcenauslastung  
der neuen Generation

Maßgeschneiderte  
WorkPlace Raum- und  
Ausstattungs-  
programme

Die Tätigkeitsprofile Ihrer  
Mitarbeiter bestimmen Ihre  
Büroanforderungen

Grundlagen für  
Prozessoptimierungen  
(durch Infrastruktur)

# Individuelle Raumprogramme werden BERECHNET !



## NetScan® ActivityCode®

Raum- und Funktionsprogramme werden auf Basis der Aktivitätsdaten aller Mitarbeiter berechnet.



**+40%**

Verbesserte  
Flächennutzung

## Profitieren Sie vom Marktführer.

## Gewinnen Sie Entscheidungssicherheit

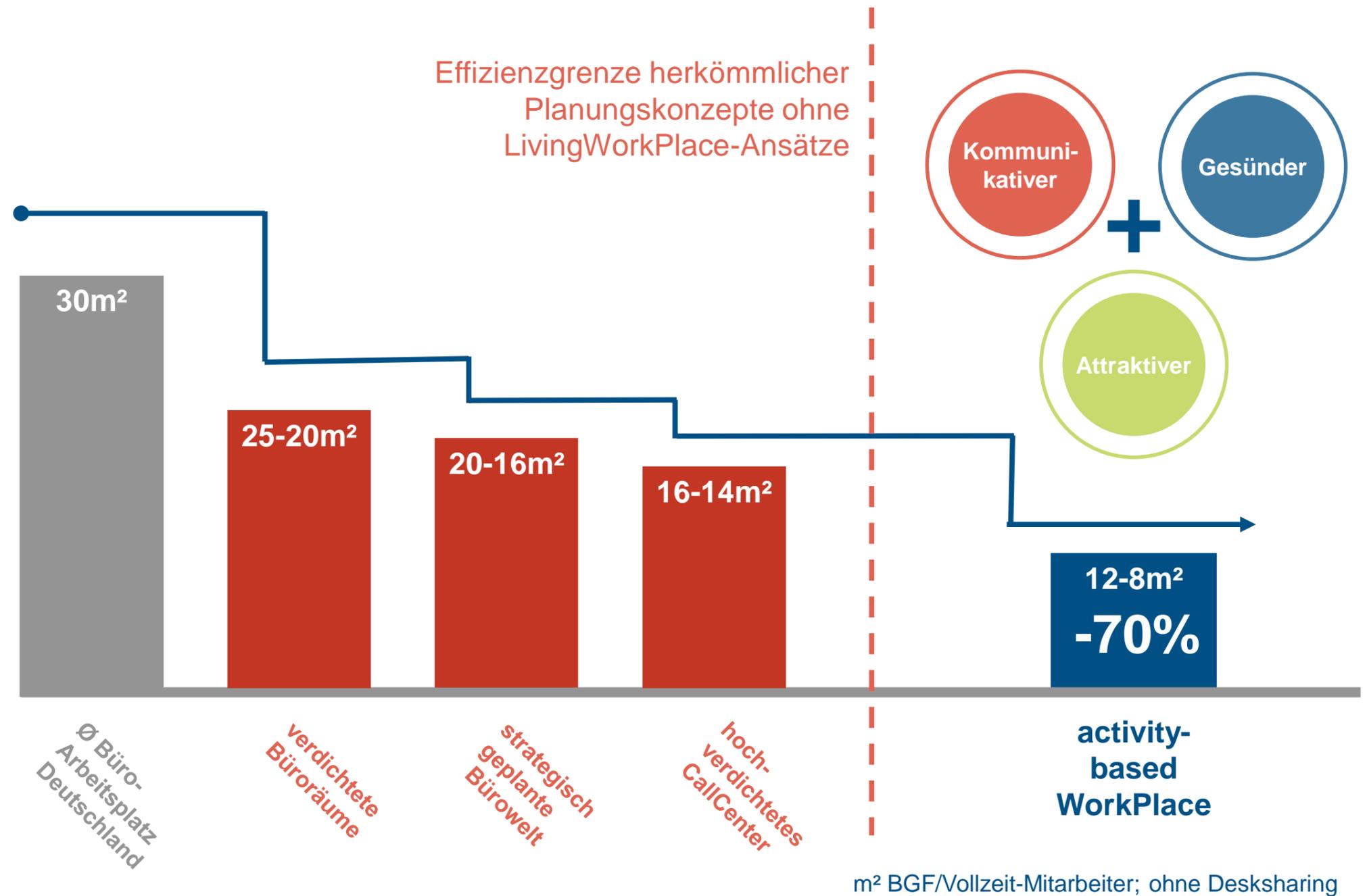
durch die Berechnung Ihrer  
Bürraumanforderungen auf Basis der  
Aktivitätsdaten aller Mitarbeiter.

Powered by Eurogres NetScan® Technology

# Stufenmodell BüroRaumKultur

Auszug Matrix über Mietentscheidungen der Corporates

## Raumeffizienz



+++ synergetische Überlagerung von Arbeitsprozessen, Raumangeboten und Mitarbeiterbedürfnissen +++ Förderung des kulturellen Wandels als Antwort auf sich ändernde Anforderungen an die Arbeitswelt +++

Gesundbüro® – langfristiges  
Alleinstellungsmerkmal

# 90% Mieterbindung durch bewegungsförderndes Rohbaukonzept – Geschosstreppen können Teil der Mietfläche werden!

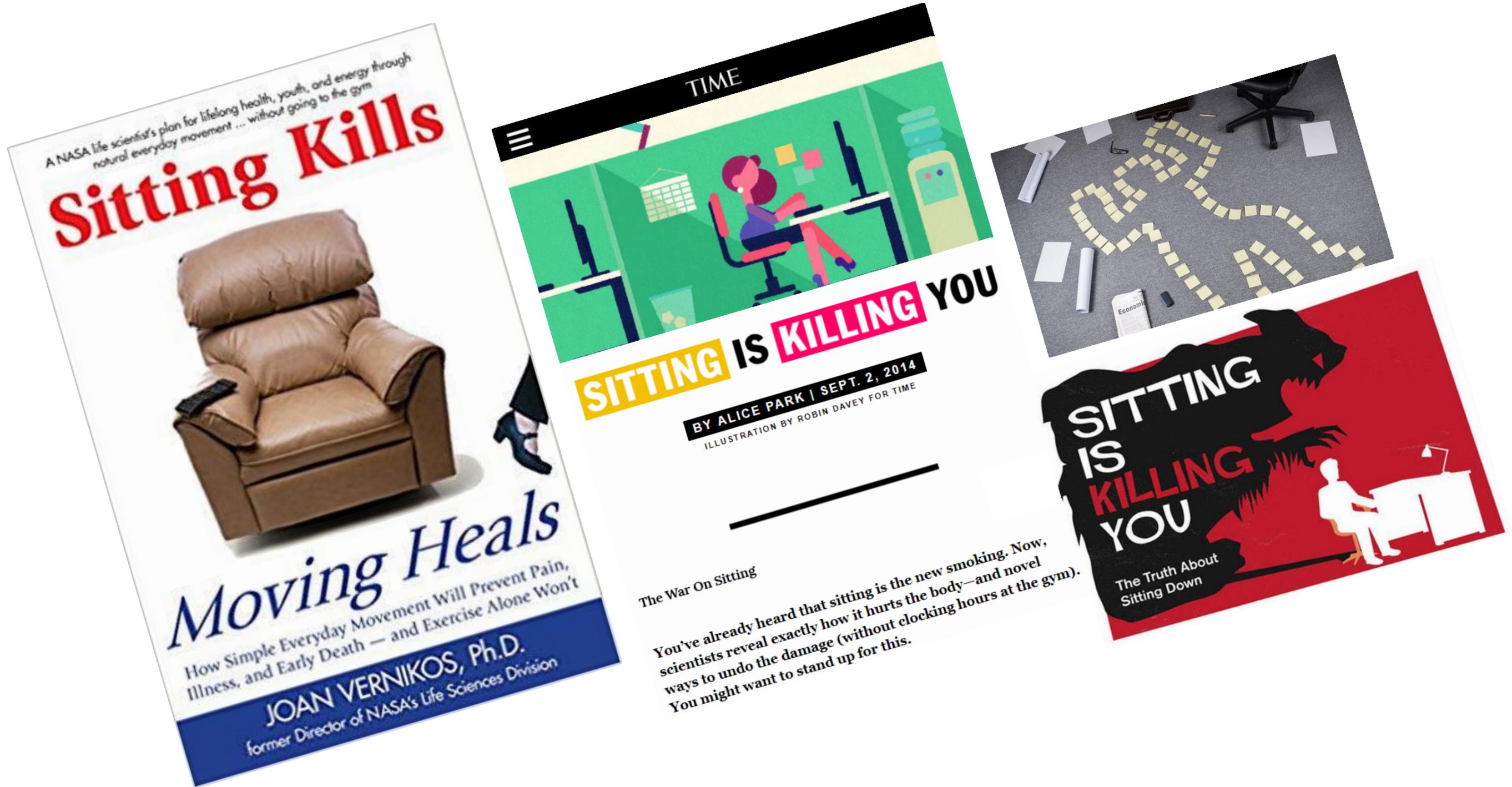
- ☞ Wer länger als 6 Stunden pro Tag sitzt, stirbt früher. Diese wissenschaftliche Erkenntnis erfordert neue Immobilienkonzepte. Ein „weiter so!“ bedeutet nahezu Körperverletzung – so sehen es die mitarbeiterorientierten Corporates. Das Gesundbüro® – The ActiveOffice® als Marke für Bewegungsförderung und Wellbeing.



+ Der Stern titelt in seiner Ausgabe Nr. 16 vom 09.04.2015: „Sitzen – Die unterschätzte Gefahr“ +

# Sitzen – Ursache vieler Zivilisationskrankheiten

....nicht nur eine deutsche Herausforderung



“Sitting Kills, Moving Heals” book by Dr. Joan Vernikos Ph.D.,  
“Time Magazine: The War On Sitting” article by Alice Park

# Gesundheit – ein Versprechen der Corporates

## Auszüge Eurocres Trendbarometer



“... for a company’s long-term economic success. **Active, fit and motivated employees are the prerequisite for a “healthy”, a better company.**”

[www.conti-online.com](http://www.conti-online.com)



“Maersk is committed to providing a safe and **healthy working environment**, ..., and to continuous improvement in health and safety performance.” [www.maersk.com](http://www.maersk.com)



“**Raise awareness** among employees and management about the various elements that determine **health and well-being in the workplace** ...” [www.sap.com](http://www.sap.com)

DAIMLER

“**If you are healthy, you get more out of life. And more out of your job. That is why prevention and health promotion are very important to us...** we offer numerous options, such as dietary counseling, **Ergonomics**, medical guidance, individualized exercise programs...”

[www.daimler.com](http://www.daimler.com)

SIEMENS

“We promote the physical, mental and social well-being of our employees through a range of activities governing the ... topics of **healthy work environment**, ... “

[www.siemens.com](http://www.siemens.com)

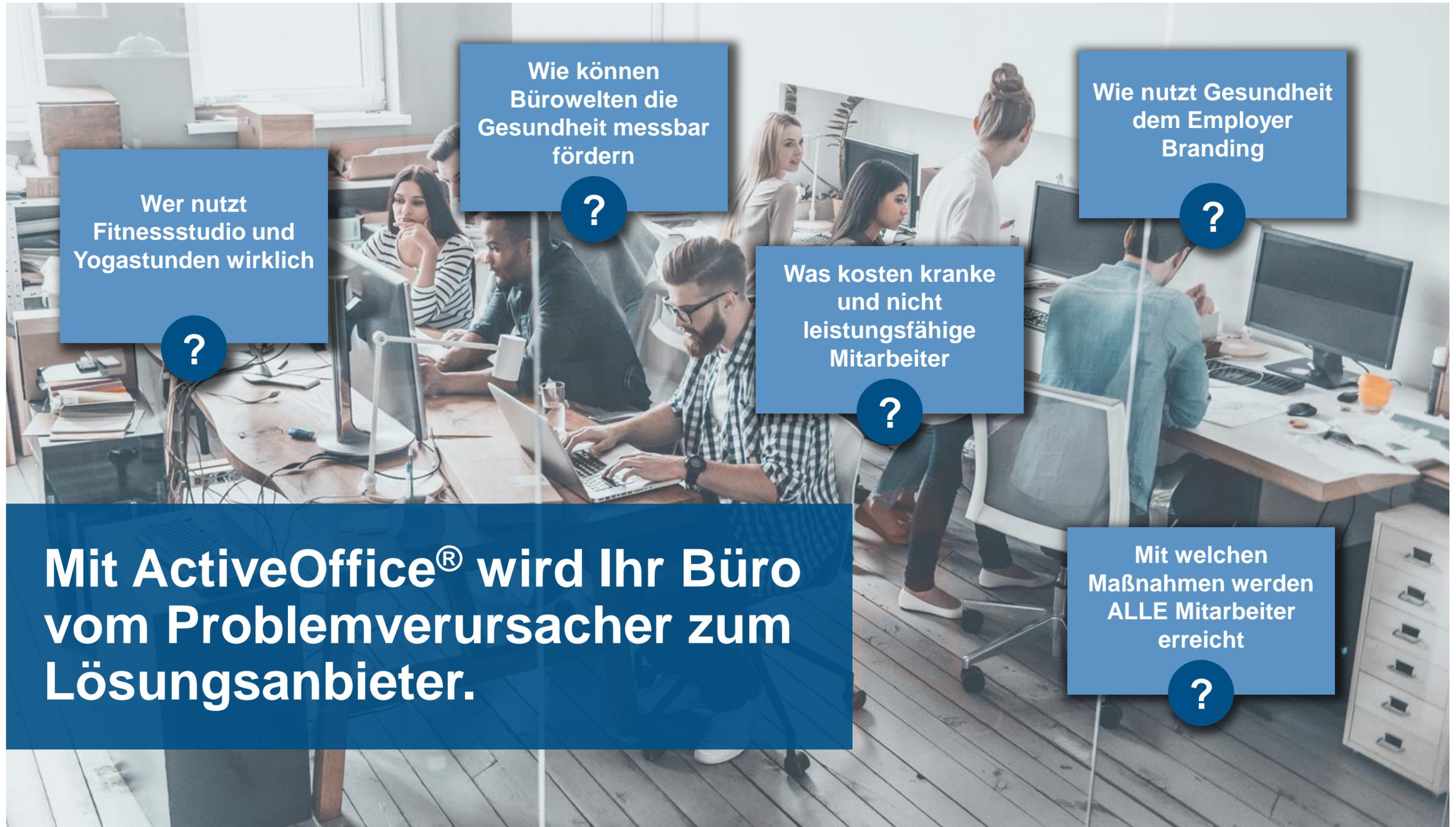
Deutsche Bank



“Effective **health** and occupational safety **management** contribute to improving quality and productivity in the workplace as well as increasing employee job satisfaction.”

[www.db.com](http://www.db.com)

# Ständiges Sitzen und Bewegungsmangel im Büro machen krank.



# Gesundbüro – The ActiveOffice® schafft bewegungs- u. gesundheitsfördernde Büros



**+60%**

gesteigerte  
Aktivität am  
Arbeitsplatz

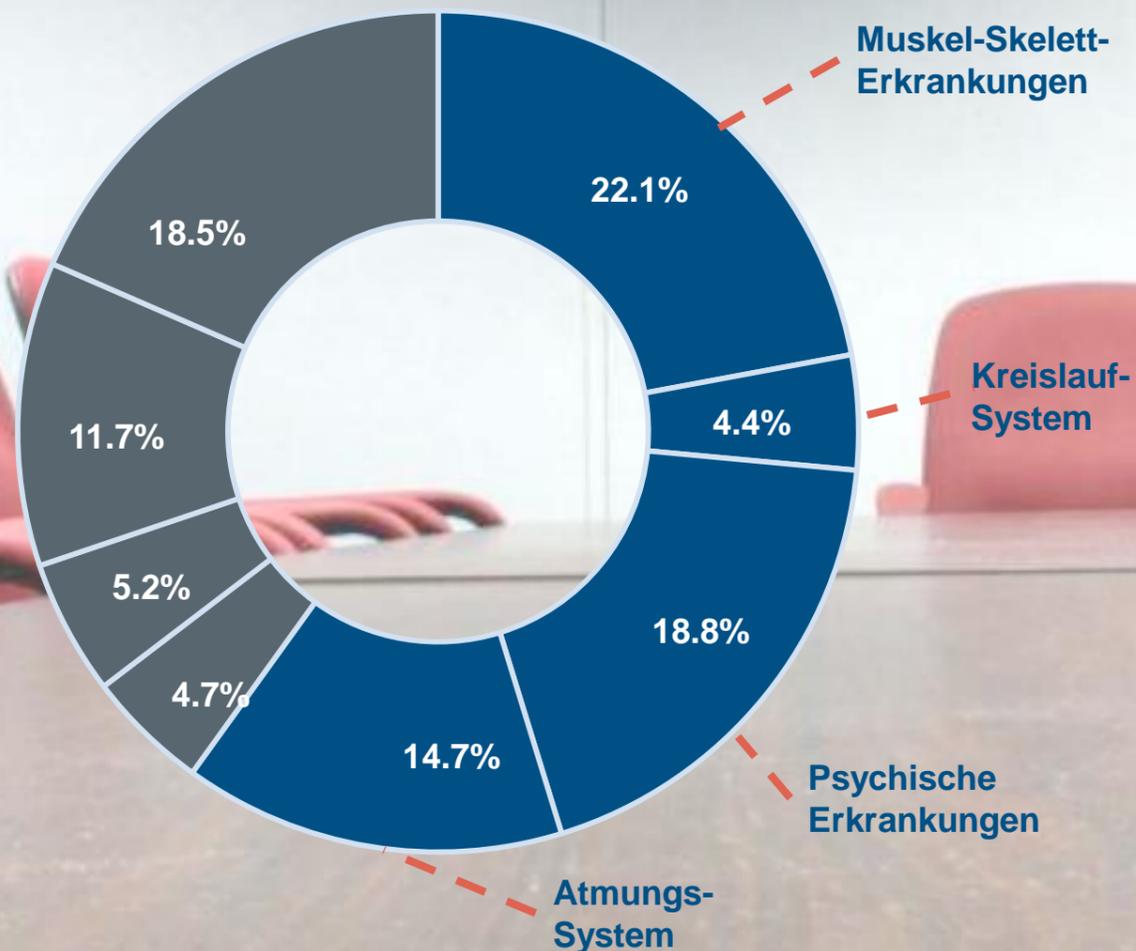
Fördern Sie mit ActiveOffice®  
messbar Gesundheit und  
Wohlbefinden

durch Bürowelten, die zur Bewegung  
animieren – ohne räumlichen und  
zeitlichen Mehraufwand.

Powered by Eurogres ActiveOffice®

## Krankenstand nach Diagnosen

Prozentualer Anteil der wichtigsten Ursachen an allen Krankheitstagen 2014



**> 50% Workplace-relevant**

## Büroarbeitsplätze sorgen für die Hälfte aller Krankheitstage

Unmotivierte und kranke Mitarbeiter verursachen Kosten in Millionenhöhe – in jedem einzelnen Unternehmen

Beispiel:

1.000

x 3,25

x 400

= 1,3 Mio

Mitarbeiter

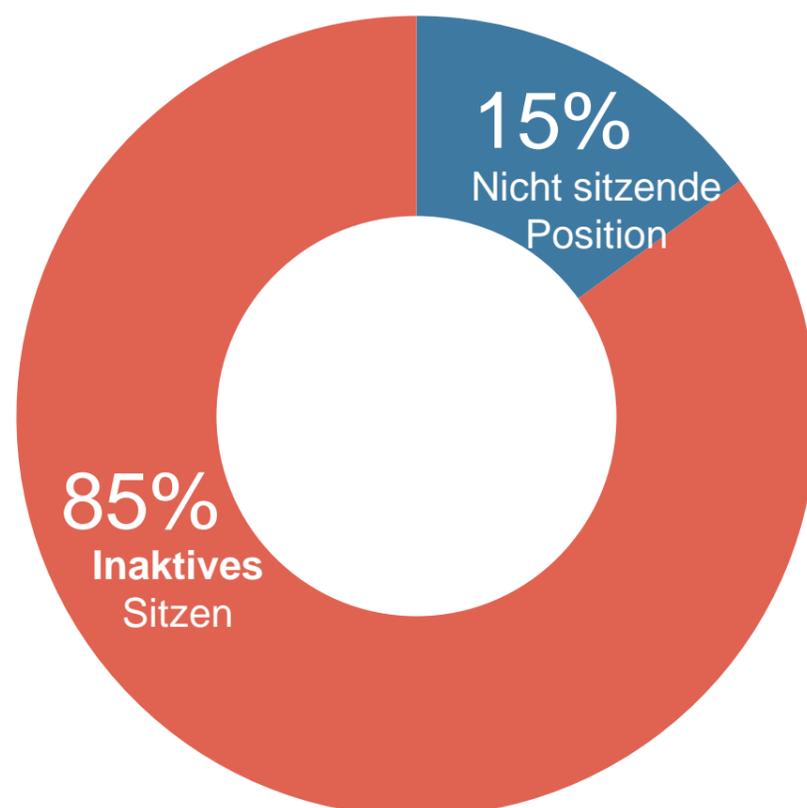
rückenbedingte Krankheitstage/Jahr

Euro/Tag

Euro Ausfallkosten

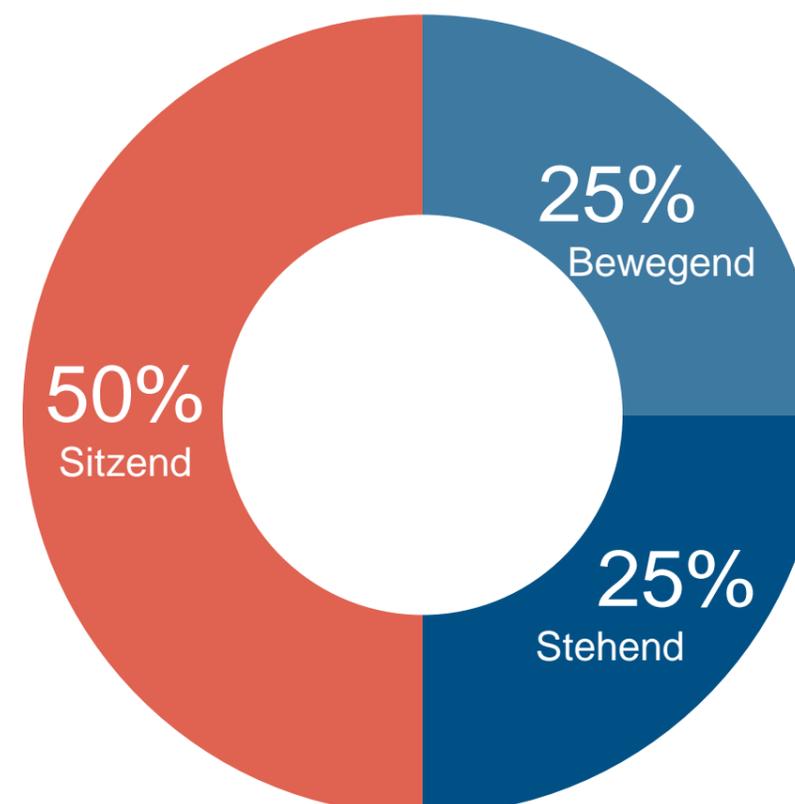
# Keine Wahl – Wir brauchen Bewegung um gesund zu bleiben!

## Ausgangssituation



Üblicherweise verbringt ein Mensch ca. **80** bis **85%** des Arbeitstages zusammengeklappt auf seinem Stuhl

## Zielstellung

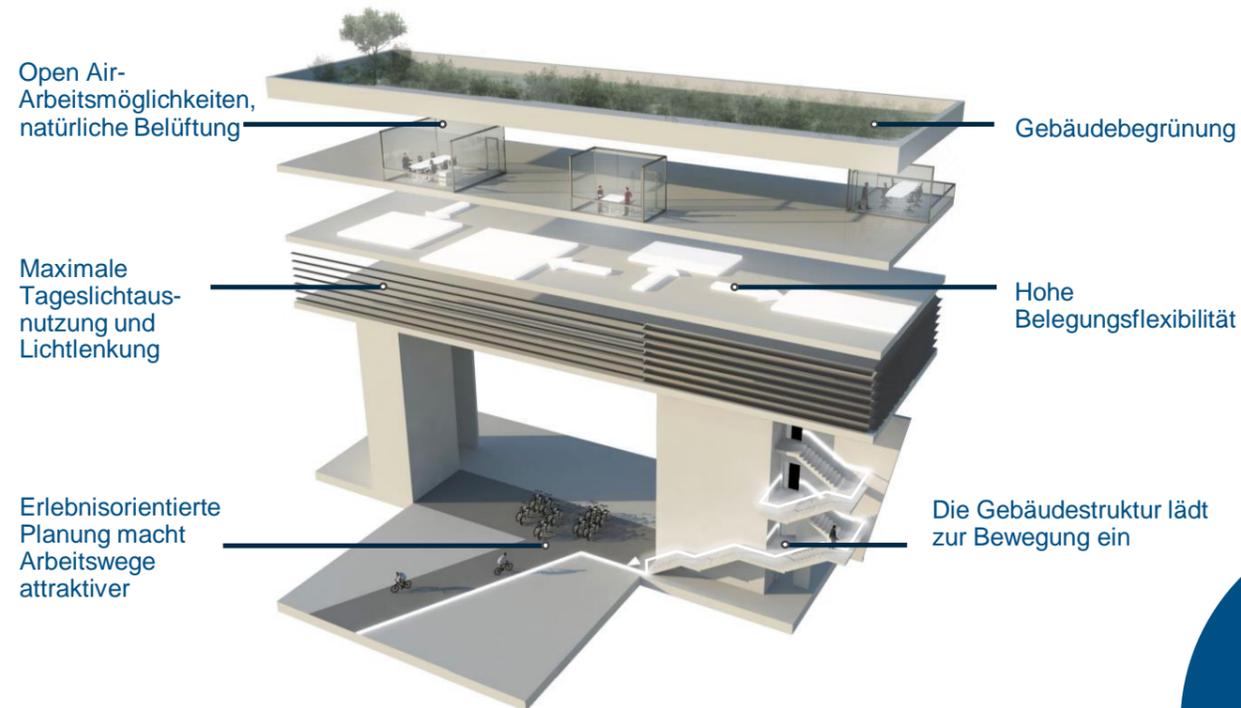


Das Sitzen um **35%** reduzieren!

Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin (2004)

**+ Zeiten von Inaktivität wie Sitzen und Stehen im Büro, müssen dringend reduziert werden! +**

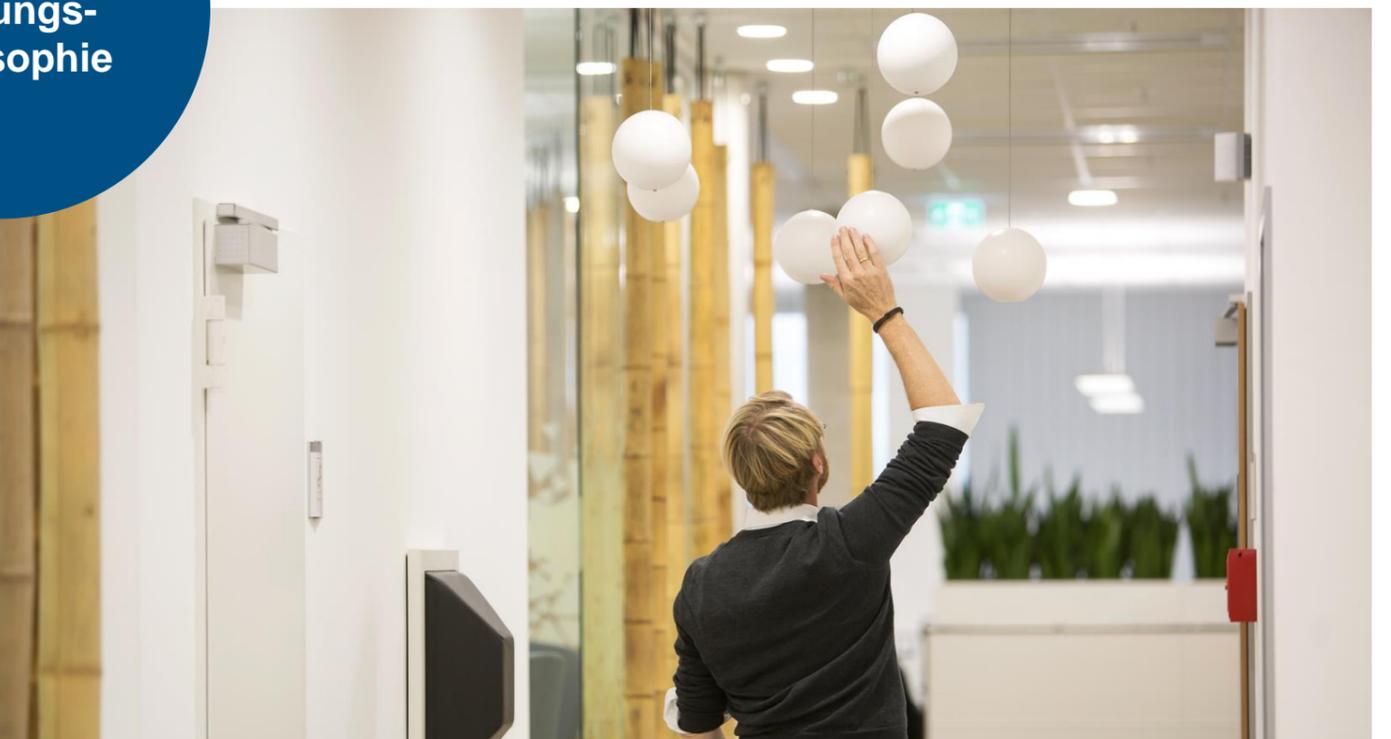
## 1. Gebäude und Infrastruktur



## 2. Grundriss und Funktionen



ActiveOffice®  
Planungs-  
philosophie



## 3. Möbelkonfiguration

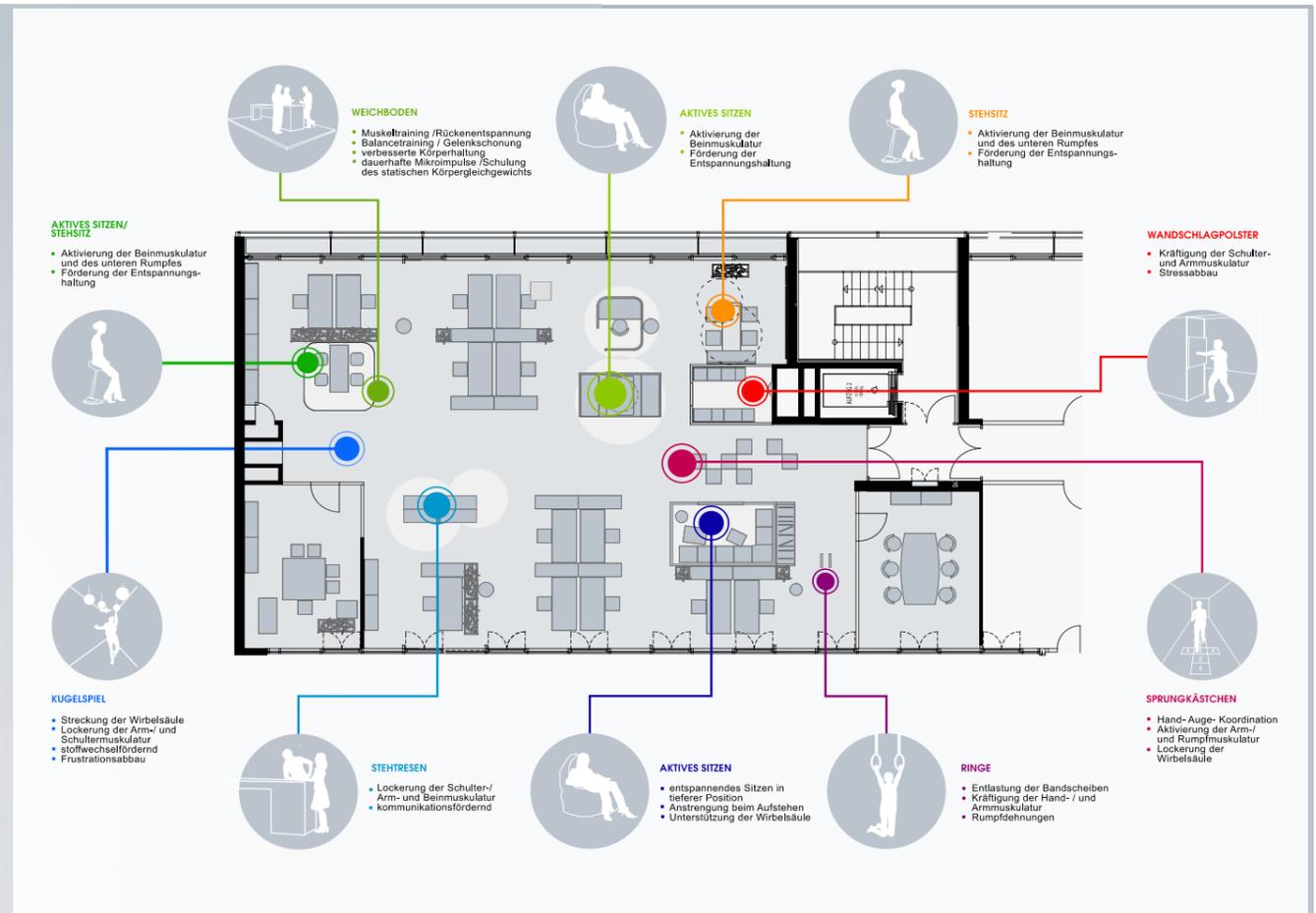
## 4. Bewegungsfördernde Elemente



**Krankheitsbedingte Kosten  
können um bis zu  
35 Prozent reduziert werden**

Durchschnittswerte Nutzerzufriedenheitsuntersuchungen Eurogres Projekte seit 2009

# AO Certificate® – Das Prüfsiegel für gesundheitsfördernde WorkPlaces



## Nutzen Sie das AO Certificate® als Industriestandard für Ihre Entscheidungen

Eurogres hat bereits mehr als 3.500 WorkPlace-Lösungen in Deutschland zertifiziert

Neue Mieteransprüche:  
Corporate CoWorking

# 15% mehr Mieterträge erzielbar – ohne „overrent“!

- ☞ Lange Mietlaufzeiten für „beheizte Rohbauten“ haben als langfristiges Geschäftsmodell ausgedient. In ihrer Transformation hin zu neuen Businessmodellen und Arbeitsmethoden werden Corporates die „Immobilität“ restlos auflösen müssen. Der Erfolg dieses Wandels ist entscheidend für die Zukunft – vor allem im „War for Talents“. Vermieter werden so zum Outsourcingpartner.

# Corporate Entscheidungskriterien für einen „Mietvertrag“

Effizienz und Nutzungsflexibilität steigern ✓

Kommunikation fördern ✓

Jeder möchte hier arbeiten. ✓

Gesunde und bewegungsfördernde Infrastrukturen bieten ✓

Wettbewerbserfolg sichern ✓

Kapitaleinsatz und Nutzermehrwert in Einklang bringen ✓

## Das ActiveOffice® Corporate Coworking as a Service

Eine Infrastruktur wird zum Statussymbol für Mitarbeiter mit „Kopf“

# Corporate Coworking as a Service

## Komponenten eines Wandels der Arbeitswelten

**Digitalisierung**

**Geschäftsmodell**

**Arbeitsumfeld & Raum**

**Personal & Wissen**

**Organisatorischer Wandel**

**Agilität**

**1** Strategische Einflussfaktoren

**2** Personelle Einflussfaktoren

**3** Workspace Einflussfaktoren

### Anlässe / Beweggründe

Antworten zu aktuellen „Megatrends“  
Digitalisierung / agile Unternehmensstruktur

Zeitlich begrenzte Ausweichfläche  
für Projektarbeit, Ad-on Office

Entwicklungs-/ Innovations-Orte  
positiver Wettbewerb,  
Austausch mit firmenfremden Kollegen

„Stop over“ an Infrastruktur Knoten  
Treffpunkt für Firmen, deren Standorte verteilt sind/  
für Mitarbeiter, um Fahrzeit zu sparen

Projektflächen für neue Arbeitsformen  
vor firmenweiter Implementierung,  
räuml./ organisatorische Überprüfung

Flexibilität und Effizienz  
Ausbrechen aus Firmenkultur,  
Boundary Management, Kosteneinsparung

### Nutzer(profile) / Vertragspartner

Satelliten Office für Unternehmen  
ergänzend zu Homeoffice

Add-on Offices für Unternehmen  
Weitere

### Ansprüche der Corporates

Culture Coding  
Ort, an dem die eigene Kultur geschaffen/gepflegt  
werden kann

Privacy & Security  
Datenschutzbedürfnisse müssen erfüllt werden

Amenity Requirements  
qualifizierte Empfangsmitarbeiter etc.

Space to expand Into  
Coworking-Flächen müssen wachsenden  
Teambedürfnissen gerecht werden.

Flexibilisation Real Estate Portfolio

**+ Der Corporate Coworking Space wird zu einem weiteren Unternehmensstandort für innovative- dialogorientierte Wissensarbeit und Co-Learning.+**

## Starke Abgrenzung zum herkömmlichen Coworking Angebot

“Most corporations are risk adverse, so even the thought of placing corporate employees (with their proprietary information) alongside employees from other corporations and startups appears on first glance to be totally crazy. crazy for no other reason than the fact that almost every corporation spends thousands of hours and millions of dollars trying to shield its ideas and innovations from everyone...”

Sullivan 2013

# Schlaglicht CORPORATE Coworking

## Schlagzeilen aus der Presse

Die Nachfrage nach Coworking-Arbeitsplätzen bei den etablierten Firmen dürfte weiter anhalten.

Quelle: Berliner Morgenpost, Februar 2018

10.05.2017 Hendrik Lehmann

**Flexible Arbeitshallen statt eigenem Schreibtisch. Coworking wird in Berlin zum Massenphänomen, immer größere Anbieter eröffnen Orte mit bis zu 700 Arbeitsplätzen. Auch Industriekonzerne mieten sich zunehmend dort ein.**

Quelle: Digital Present

»Kleine Coworking Spaces werden langfristig verschwinden«

Quelle: Tagesspiegel – Coworking Spaces in Berlin, Mai 2017

Teamräume, Konferenzräume und Co. werden zum Top-Nachfragekriterium, denn die Hauptzielgruppe werden Großkonzerne und Kleinunternehmen. Das könnte das Aus für kleine Spaces bedeuten, die

Quelle: Savills Coworking Spaces am Standort Berlin – Bleiben wir zusammen allein? April 2017

**Corporate use of flexible office is massive and growing**

Quelle: Thenextweb, Januar 2018

**+ Die Nachfrage nach Coworkingflächen bei Corporates steigt+**

## Corporate Coworking ist ein spannender Trend, der sich am Horizont der Arbeitswelt aufgetürmt hat

In Deutschland wurden die beiden weltweit bekannten Unternehmen **SAP** und **TUI** Gegenstand der Untersuchung genauer unter die Lupe genommen.

Aber nicht nur sie: Auch Microsoft hat sich bei seiner neuen Deutschland-Zentrale in München dem Arbeitsprinzip bedient. Auch **IBM will 200 Millionen Dollar in seine Münchner Zentrale investieren** und sie für Wissenschaftler und Startups öffnen. Dieter Zetsche, Vorstandsvorsitzender der **Daimler AG kündigte an**, dass der Autobauer aus Stuttgart **sich künftig wie ein Startup organisieren** will, da diese bewiesen haben, wie **vorteilhaft eine agile Aufstellung** auch großer Unternehmen sein kann. Auch der Continental-Konzern aus Hannover hat vor einigen Monaten schon eine komplette Neustrukturierung angekündigt, bei dem die einzelnen Konzernteile agiler werden sollen.

Quelle: [www.gründerszene.de](http://www.gründerszene.de), 2018

**+ Corporates in Deutschland wollen sich zukünftig wie ein Startup +  
organisieren wie z.B.  
Daimler, IBM , Continental, Microsoft, SAP, TUI**

# Die Chancen für Bauherren und Eigentümer

## Antworten für ein neues Geschäftsmodell

### Eurogres: Corporate CoWorking

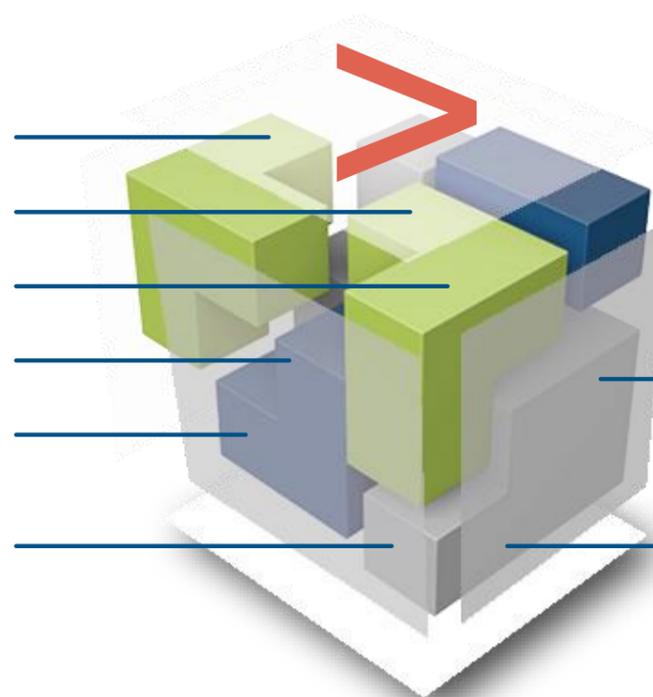
### Geschäftsmodelle

### Herkömmliche Vermietung

WorkPlace as a Service (Full Service) ab 18 Monate....36 Monate über Laufzeit Mietvertrag hinaus	◀	Mietgegenstand	▶	Fläche „beheizter Rohbau“ zum Mieterausbau
mietvertragliche Direktbindung verbleibt mit Corporates (kein „WeWork-Modell“)	◀	Vertragslaufzeiten	▶	zw. 5-10 Jahre (Tendenz sinkend)
100% möglich	◀	Mieterbindung	▶	selten länger als Mietvertrag
<5% über herkömmliche Vermietung	◀	Investorenbewertung	▶	hoch, da direkte Mietverträge mit Corporates marktübliche Multiplier ergeben
unschädlich	◀	CREM Outsourcing	▶	maximal 10-20%
	◀	Eigenkapitalbedarf	▶	marktüblich
	◀	Gewerbesteuer	▶	unschädlich

### Umsatzquellen (Erträge)

Marge an Mieterausbau  
Marge an Mieter FM-Services  
Marge für Flex-Mietverträge  
Marge für CRE Outsourcing  
Marge an Gebäude FM-Services  
Marge an Mietfläche  
„beheizter Rohbau“



ggf. geringe Marge an Gebäude FM-Services  
Marge an Mietfläche „beheizter Rohbau“



### Herkömmliches CoWorking

### Eurogres Corporate Coworking

## Allgemeine Anforderungen an Co.-Coworking – Mietflächen für Corporates



Typ Zellen



Typ Offen



Corporate Standard

### 1. Vielfältiges Angebot an Arbeitsmöglichkeiten für verschiedenste Aktivitäten

a) *Exklusive Nutzung*

b) *Gemeinschaftliche Nutzung mit Nachbarmietern*

### 2. Raumstrukturierung / Zonierung für modulare Größenanpassung (Belegungsflexibilität)

### 3. Seriosität und Repräsentanz für Corporate Erwartungen

### 4. Corporate Security & KnowHow Anforderungen

### 5. Datenschutz, DIN, ArbStättV; Richtlinien

### 6. Raumorganisation unterstützt Community und soziales Netzwerken

### 7. Erweiterungsflächen für temporäre Ausweitung/Gäste (Business Lounge)



2



1



1. Für die Gestaltung von Büroarbeitsplätzen in Deutschland gelten verbindliche Gesetze, die durch Normen, berufsgenossenschaftliche Veröffentlichungen etc. konkretisiert werden. Weiterer Fokus in der Gestaltung von Arbeitsplätzen liegt in der Berücksichtigung auf Ergonomie an Bildschirmarbeitsplätzen, Arbeiten im Sitzen und Stehen, Akustik, Licht, Klima und Farbe in Büroräumen.

2. Nur in den jeweiligen abgeschlossenen Kleinstbüros, nicht in den Fluren oder Gemeinschaftsflächen



- Deutschland
- D/A/CH
- Europa
- Cluster von großen Corporates
- An innerstädtischen Netzwerk-Knotenpunkten
- Einfallstore von großen Städten
- Verkehrsknotenpunkte

## Gebäude Strategie IT:

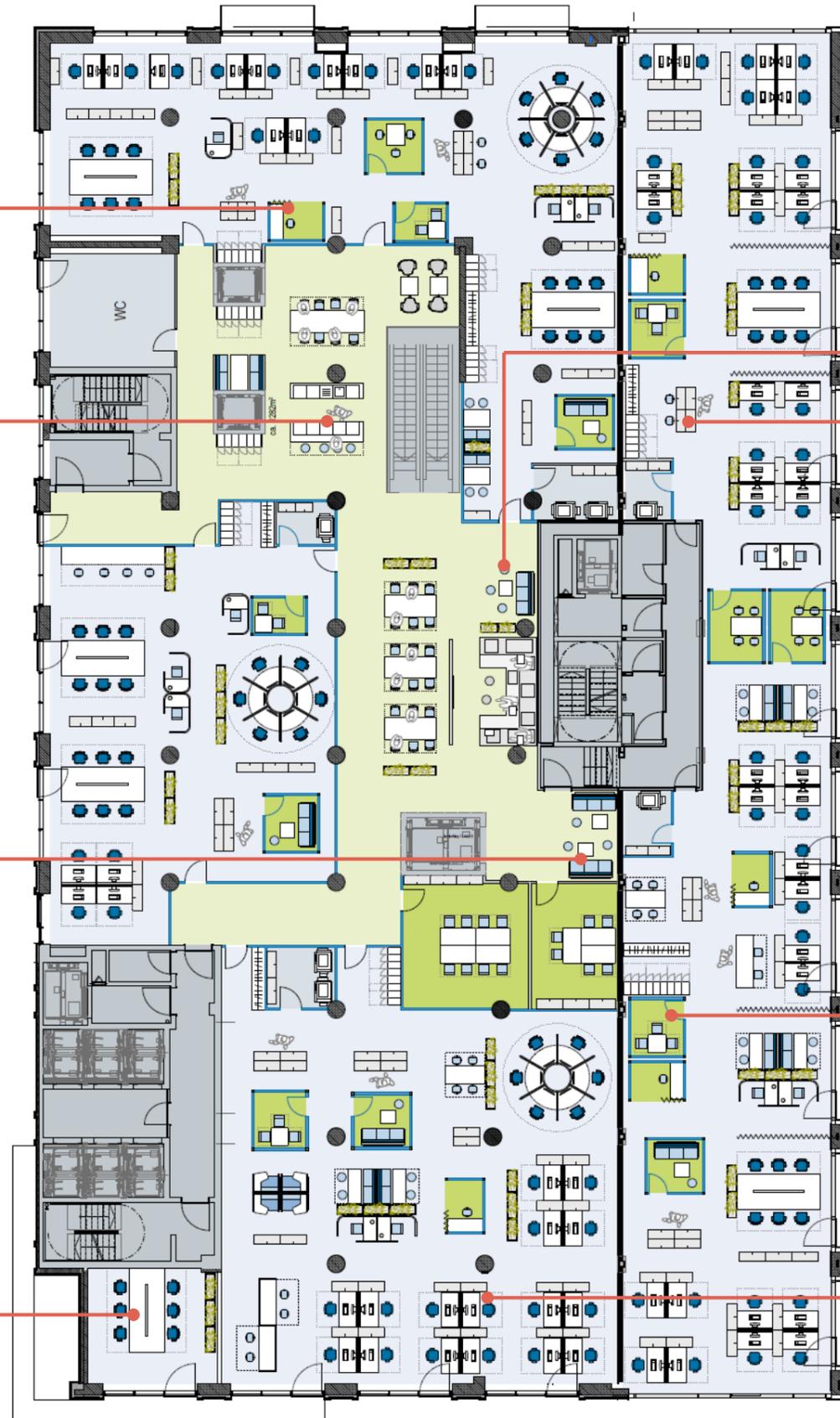
- Smart Building Technologie
- Tenant App`s
- Digitale Prozesse
- Datenmanagement
- KI

## Gebäude Strategie Mietausbau:

- Standard Set up (Open Space/Coworking) als Standardmodell mit Mindestgröße + Zugangscodes
- Andere Module gegen Aufpreis

# Bsp. Eurocres Corporate Coworking Flächeneinheit

## Beispiel Arbeitsplatzkonzept



# Aus der Corporate "Brille": Immobilienkennwerte

## Stufenmodell als Trendbarometer für Entscheidungen

	Ohne ABW herkömmliche Welt	ABW (1:1) Open Space	ABW – Desksharing	ABW – non-territorial
Frei wählbar?	Arbeitsort: ✗ Arbeitszeit: ✗ Arbeitsstisch: ✗	Arbeitsort: ✗ Arbeitszeit: ✗ Arbeitsstisch: ✗	Arbeitsort: ✓ Arbeitszeit: ✗ Arbeitsstisch: ✗	Arbeitsort: ✓ Arbeitszeit: ✓ Arbeitsstisch: ✓
Activity Based	-	+	+	+
Desksharing	-	-	+	+
non-territorial	-	-	-	+
	MA besitzt AP	MA teilt AP	MA benutzt AP	
Flächeneffizienz:	18 - 25 m <sup>2</sup> [BGF]/MA	14-18 m <sup>2</sup> [BGF]/MA	10-14 m <sup>2</sup> [BGF]/MA	8 - 12 m <sup>2</sup> [BGF]/MA
Kosten pro MA:	€ 7.000 - 10.000 /Jahr	€ 5.500 - 7.000 /Jahr	€ 4.000 - 5.500 /Jahr	€ 3.000 - 4.000 /Jahr
AP / Ausstattung:	monofunktional	funktional	flexibel	flexibel, differenziert
Fokus Bürowelt:	„Betriebsmittel“	Interaktion	Kollaboration	Kollaboration 2.0

# Zuschlag Mietvertrag bereits vor herkömmlicher Leistungsphase HOAI 1-3!

- Der herkömmliche Vergabeprozess birgt für Bauherren und Mieter Risiken: Lange Entscheidungsprozesse - fokussiert auf Immobilienkennwerte und Gebäudehülle - sind kostenintensiv und liefern keinen neuen Erkenntnisse über die mögliche Leistungssteigerung der Nutzer. Mensch und Immobilie in Einklang zu bringen, heißt: „Herz und DNA“ eines Gebäudekonzeptes in den Mittelpunkt des Vergabeprozesses zu stellen.

## HOHE INNOVATIONSDICHTE – Einklang von Mensch und Immobilie



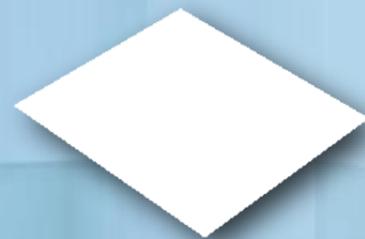
# DISRUPTIVER PLANUNGSPROZESS einer Projektentwicklung – Entwicklung der Immobilie von Innen nach Außen in neuer Phase „NULL“

Real Estate  
Bedarfsplanung

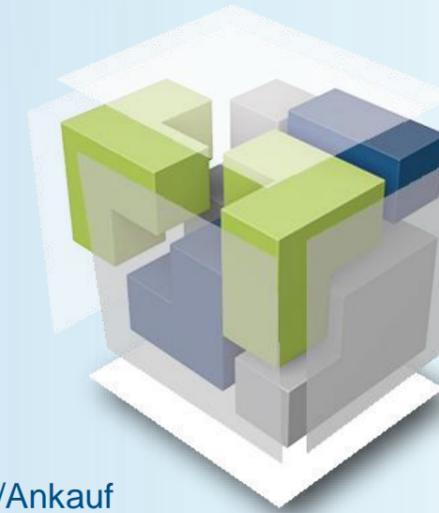
ImmobilienDNA®  
WorkPlace-Planung

Architektur-  
Planung

Entwicklungsidee  
Ausschreibung Corporate



Zuschlag  
Mietvertrag/Ankauf



NEUE PLANUNGSPHASE „NULL“

0

1

2

3

HOAI Leistungsphasen

## Rohbaurelevante WorkPlace Aspekte zur Sicherung von langfristigen Wettbewerbsvorteilen



1. Messbare Arbeitsprozesse und Mitarbeiterkommunikation fördern
2. Angebotsnachweis zu Belegungsflexibilität über Planungs- u. Corporate Coworkingmodelle
3. Wettbewerbsfähige Corporate Immobilien-kennwerte bilden Effizienz und Nutzungsflexibilität ab



1. Realisierungsnachweis Prozess- u. Aktivitätsorientierte Arbeitswelten
2. Das WorkPlace Angebot wird zum neuen Statussymbol für Corporates



1. Messbar Gesundheit, Bewegung und Wohlbefinden fördern (Gesundbüro – The ActiveOffice®)
2. Pro-aktiv den Nutzern die digitale Transformation und die Etablierung agiler Arbeitsprozesse erleichtern
3. Innovationen erlebbar machen

### EUROGRES LEISTUNGSPHASEN: vom Konzept zur Vermarktung – unsere Expertise für Ihren Projekterfolg bei Neubau oder Bestandsumbau



**DISRUPTIVER  
PLANUNGS-  
PROZESS**



**HOHE  
INNOVATIONS-  
DICHTEN**

**Die ImmobilienDNA® ist das wertsteigernde Realisierungskonzept für zukunftsweisende Immobilienentwicklungen.**

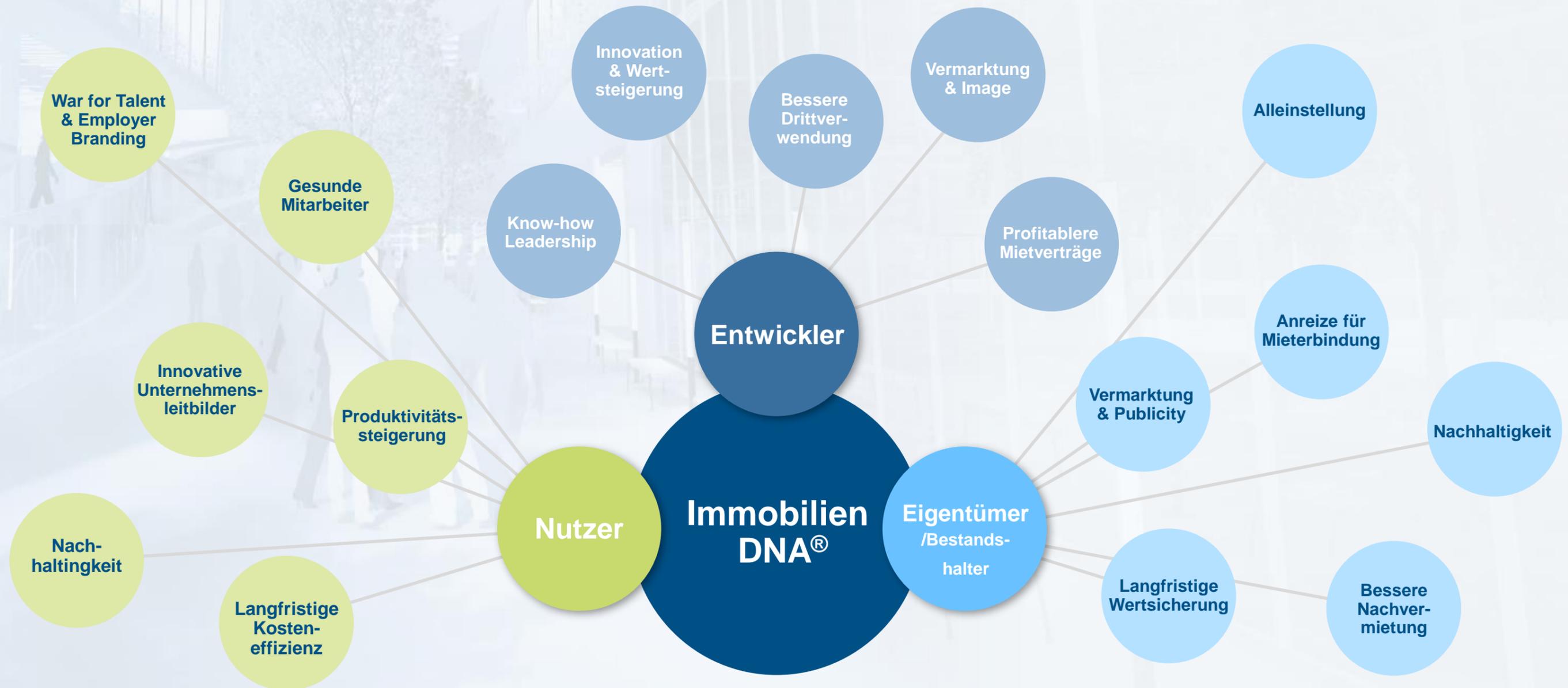
Sichern Sie sich unseren Wissensvorsprung bei Workplace-Infrastrukturen und gestalten Sie damit Ihre ImmobilienDNA®.

Wir liefern Ihnen die genau zu Ihrem Bauvorhaben passende funktionale Planungsgrundlage. Aus Ihrer ImmobilienDNA® entsteht ein agiler und nutzerfokussierter Gebäudetypus.

### GRÖSSTMÖGLICHE WERTSCHÖPFUNG – garantierte höchste Profitabilität



### KNOW-HOW VORSPRUNG + ZUKUNFTSFÄHIGKEIT: Davon profitieren alle Stakeholder



# Das „Produkt Büro“ wird zum neuen Mitarbeiter-Statussymbol!

- ☞ Büros und Bürokonzepte stehen im direkten Wettbewerb mit alternativen Arbeitsorten. Viele Einflüsse, nicht nur durch die neue Generation an Mitarbeitern, erhöhen massiv den Veränderungsdruck. Die Angebotsvielfalt führt vielerorts zu Defokussierung und ggf. Desorientierung. Das birgt nicht nur Risiken sondern eröffnet auch Chancen. Corporates wollen das Büro zum Netzwerkknoten für Kommunikation, Know-How und Unternehmenskultur ausbauen. Das „Statussymbol“ kann dabei die richtige Vision für das neue Büro der Zukunft sein.

# Warum werden funktionelle Arbeitsplatzkonzepte benötigt?



# Corporate WorkPlace Management hat einen nachhaltigen Einfluss auf das Kerngeschäft



Kürzere Wege  
WorkFlow optimierte  
Belegungsplanung  
Kommunikationszonen  
**Kommunikations- &  
Organisations-Analyse**

Innovative Raumkonzepte  
Bewegungsmöglichkeiten  
am Arbeitsplatz  
**Gesundheitsfördernde  
Konzepte**

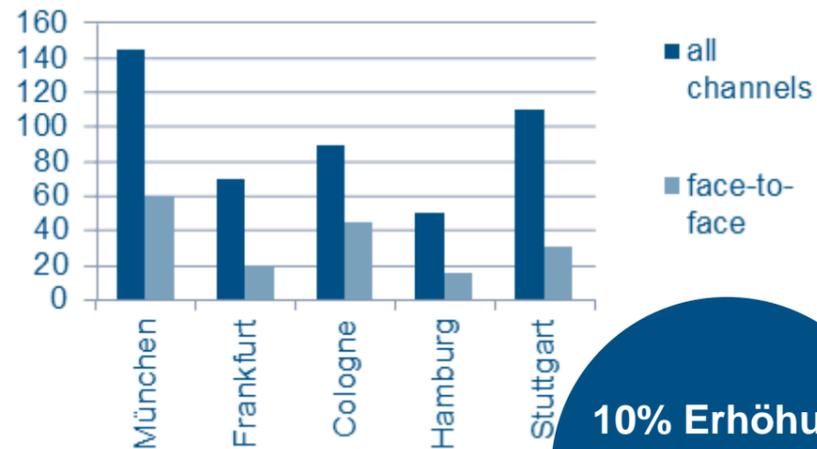
WorkPlace Konzepte die  
Wertversprechen  
erlebbar machen

... als Katalysator eines  
kulturellen Wandels  
**Wirtschaftliche  
Mehrwerte generieren**  
⇒ Verbesserung der  
Arbeitsleistungen  
⇒ Reduzierung der  
Gebäudekosten  
(optimiertes Portfolio)  
⇒ Verbesserung von  
Flexibilität und Effektivität  
am Arbeitsplatz

# Corporate Entscheidungsoptionen

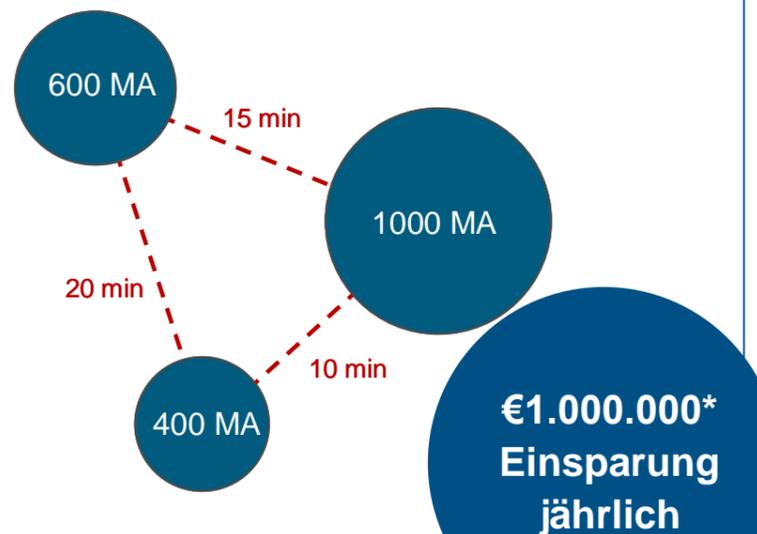
## Ausgewählte Corporate „must-haves“

### Benchmarking Kommunikation / Kommunikationskanäle



10% Erhöhung des face-to-face-Anteils

### Kosten-Nutzen-Vergleich von Belegungsszenarien



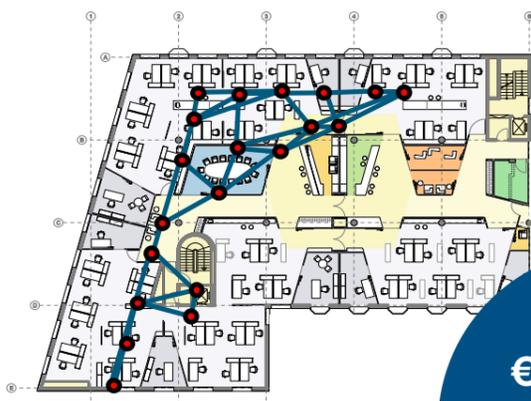
\* 10% von 2.000 MA sitzen nicht prozessorientiert, durchschnittlich 0,5h Laufzeit Standortwechsel je MA

### Zielgerichtete Unterstützung von Kollaboration



50% der Fläche kollaborativ nutzbar

### Optimierte Prozesse / Raumangebote, kürzere Laufwege



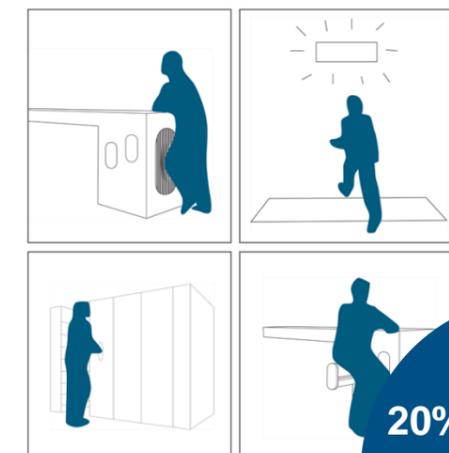
€1.000 / MA  
Einsparung jährlich

### Kosten-Nutzen-Vergleich von Belegungsszenarien



11 m<sup>2</sup> BGF / MA möglich

### Messbare Gesundheitsförderung durch ActiveOffice®



20% Steigerung des Aktivitätsniveaus

# Corporate Entscheidungsoptionen

## Eurocres Trendbarometer

### Corporate Co Working



### Biophilic Design



### Outdoor Working

### Agile Working



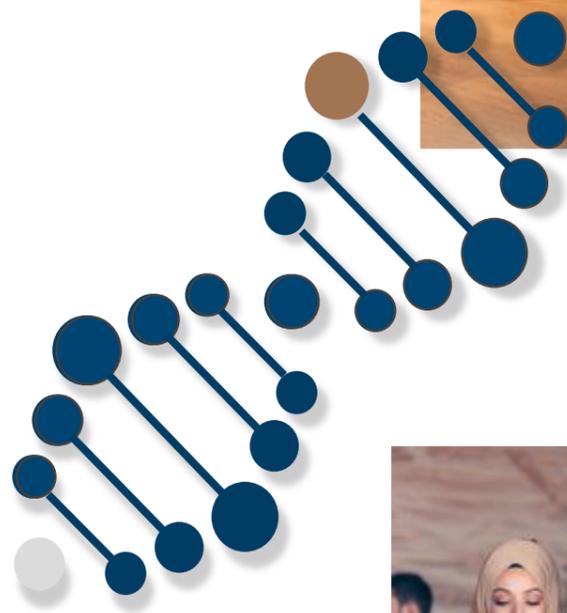
### Diversity Concept



### Sensorgestützte Datenerfassung



### “Brain Food” MA Versorgung



### REFERENZEN für zukunftsweisende Immobilienentwicklungen





Die

# WORKPLACE REVOLUTION,

die das Leben der Produktionsmitarbeiter in den 1970er und 1980er Jahren veränderte, gelangt endlich in die Räume der Büromitarbeiter!



Dr. Tom Peters,  
Managementberater, Boston, USA, Autor zahlreicher Management-Bestseller

Die Lösung!  
Unser Produkt:

**ImmobilienDNA<sup>®</sup>**   
**L** A PRODUCT OF EUROCREC.



**Jenö Kleemann**

Partner  
Member of the Management Board

**Eurogres Consulting GmbH**  
Tauentzienstr. 9-11 (Europa-Center)  
10789 Berlin

M: +49-170-23 49 93 9  
T: +49-30-88 66 90 50  
E: j.kleemann@eurogres.com



BERLIN · FRANKFURT · LEIPZIG · LONDON



**Sven Wingerter**

Geschäftsführer / Managing Partner  
Member of the Management Board

**Eurogres Consulting GmbH**  
Tauentzienstr. 9-11 (Europa-Center)  
10789 Berlin

M: +49-175-43 37 94 3  
T: +49-30-88 66 90 50  
E: s.wingerter@eurogres.com



BERLIN · FRANKFURT · LEIPZIG · LONDON



**Stefanie Löb**

Member of the Management Board

**Eurogres Consulting GmbH**  
Untermainkai 66  
60329 Frankfurt

M: +49-151-19 54 21 89  
T: +49-69-20 01 38 44  
E: s.loeb@eurogres.com



BERLIN · FRANKFURT · LEIPZIG · LONDON

