

EUROGRES
WORK.
PLACE.
PERFORMANCE.



Eurogres ImmobilienDNA

Beschleunigt den Abschluss von Mietverträgen

Das Whitepaper als Impulsgeber für mehr Mieterbindung

ImmobilienDNA[®] 
 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®

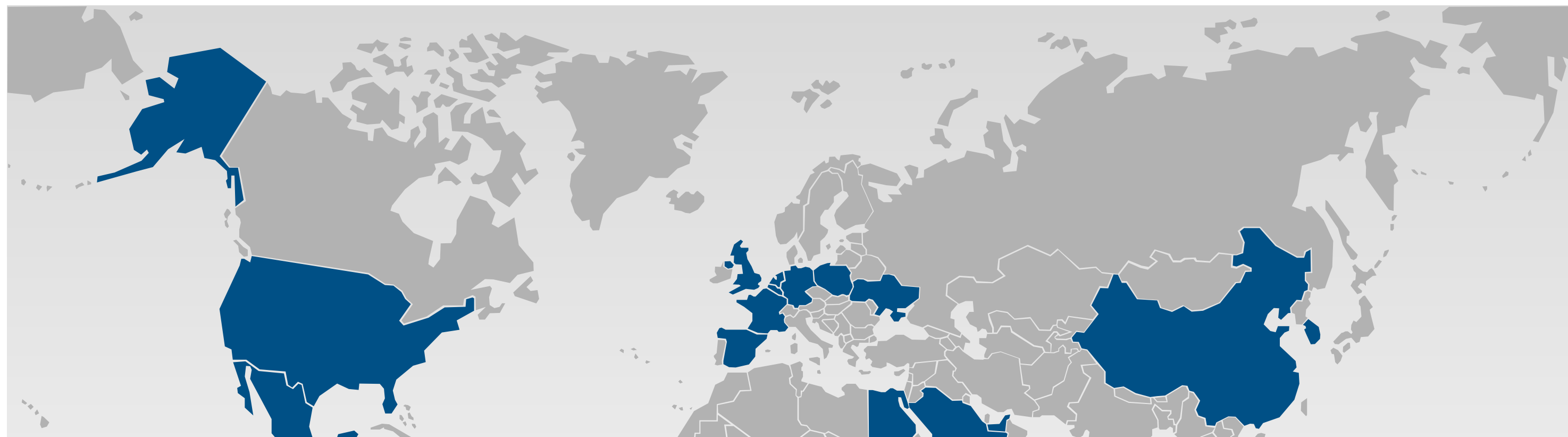
Zuschlag Mietvertrag bereits vor herkömmlicher Leistungsphase HOAI 1-3!

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



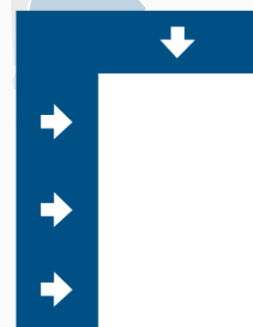
98.000

Arbeitsplätze realisiert



Flächeneinsparung:

730.000 m²



Kundennutzen pro Monat

11 Mio. €



immobilienmanager. AWARD



Mieteranforderungen
ändern sich



Corporates haben einen neuen Fokus auf Immobilien



ImmobilienDNA[®] 
 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

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*



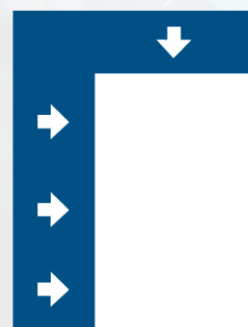
80 %

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[®] 
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



“... innovation cycles are decreasing and new solutions are emerging, strengthened through cross-border cooperation ... and through collaborations ...”
www.siemens.com



“... we cultivate a working environment that inspires and connects people.”
www.basf.com



“At EY, we are committed to building a better working world – with ... greater collaboration.” 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



“Through close collaboration with neighboring divisions ..., you can expand the horizons of your experience.” www.beiersdorf.com





+30%

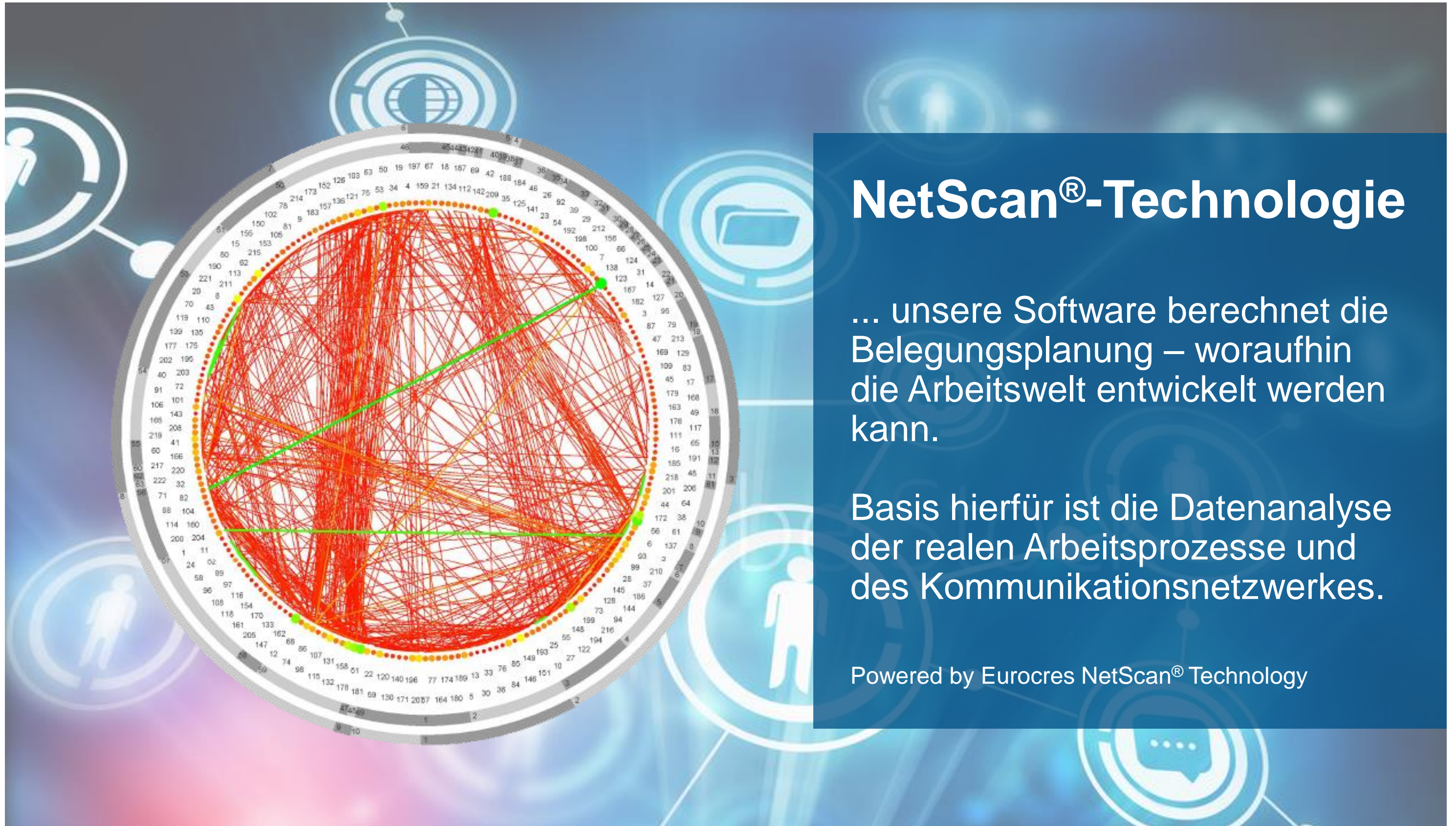
Gesteigerte
Produktivität

Wir analysieren und optimieren Ihre Kommunikationsbeziehungen im Unternehmen

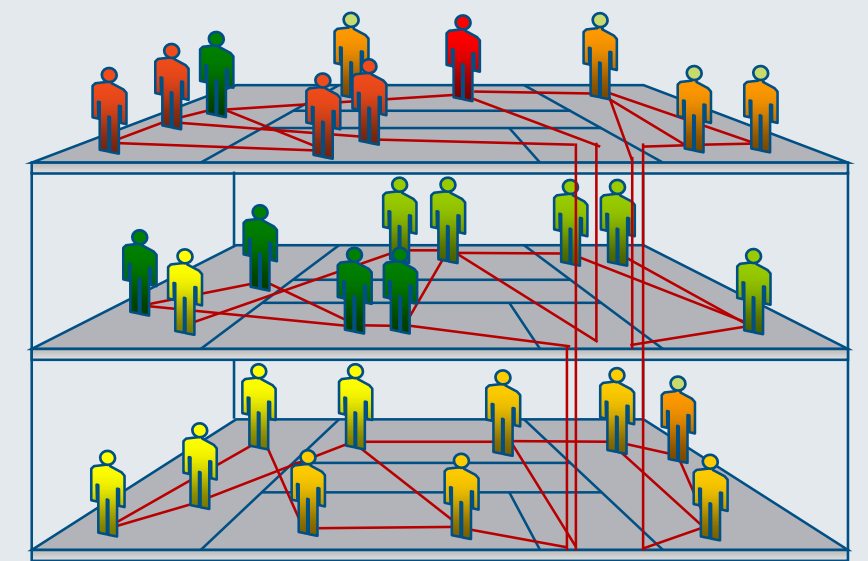
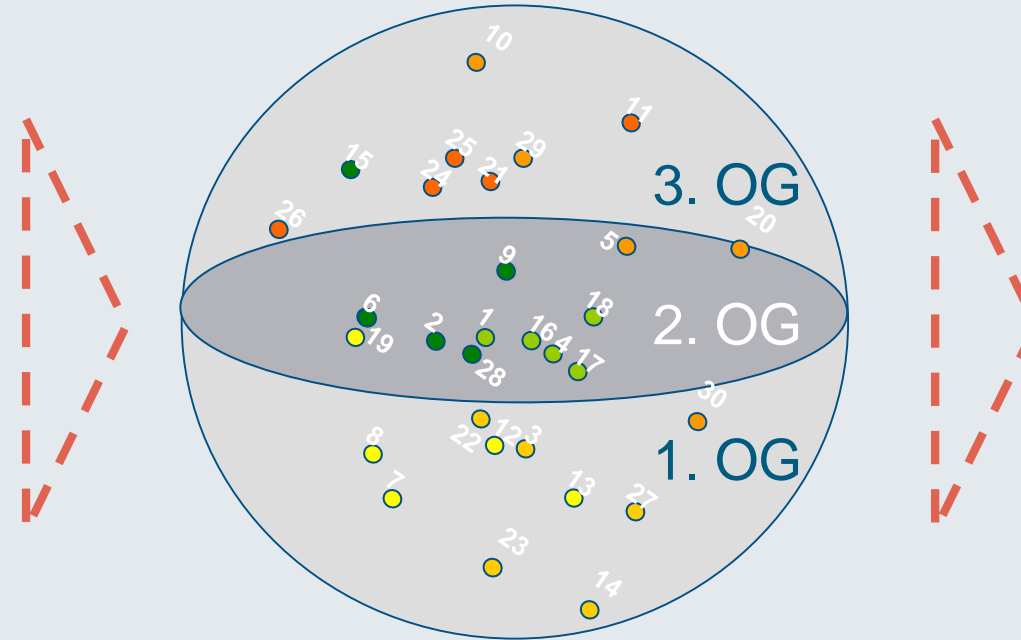
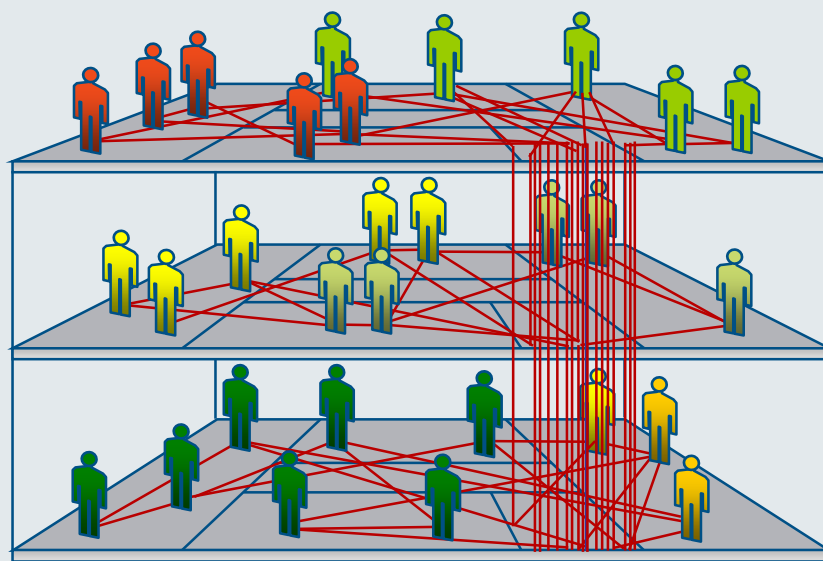
durch eine computerbasierte Belegungsplanung, die auf Ihren Kommunikationsabläufen und Arbeitsprozessen fußt.

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

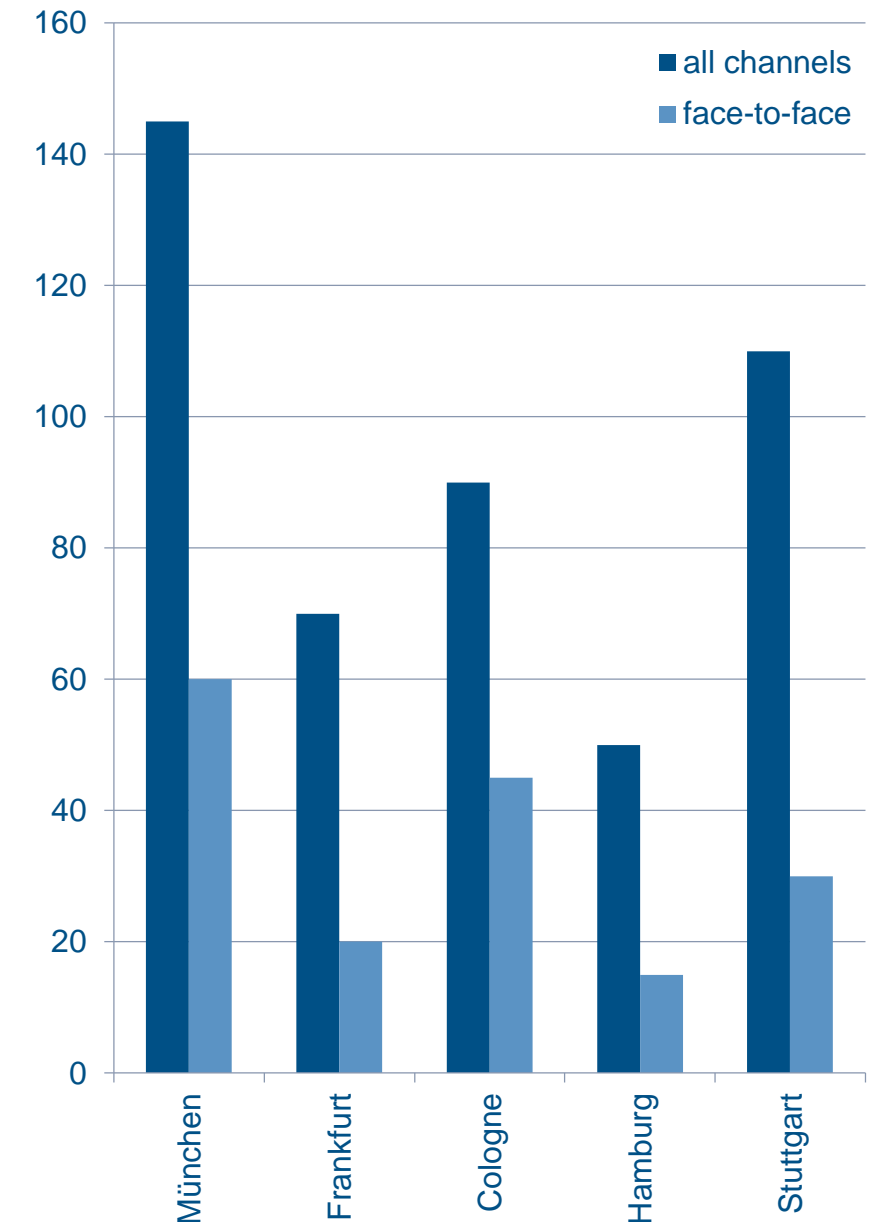
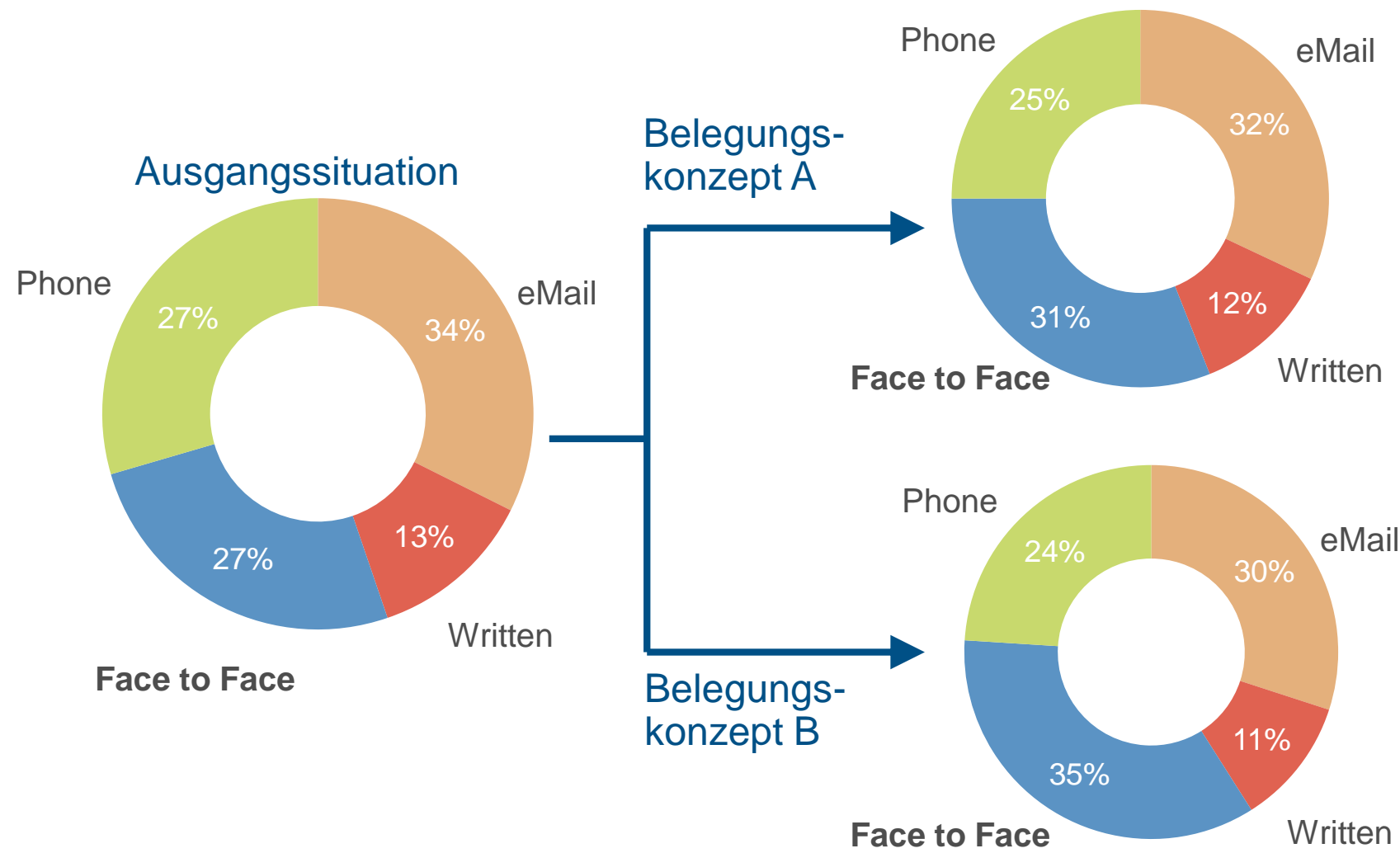


Ihr prozessoptimierter Belegungsplan

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

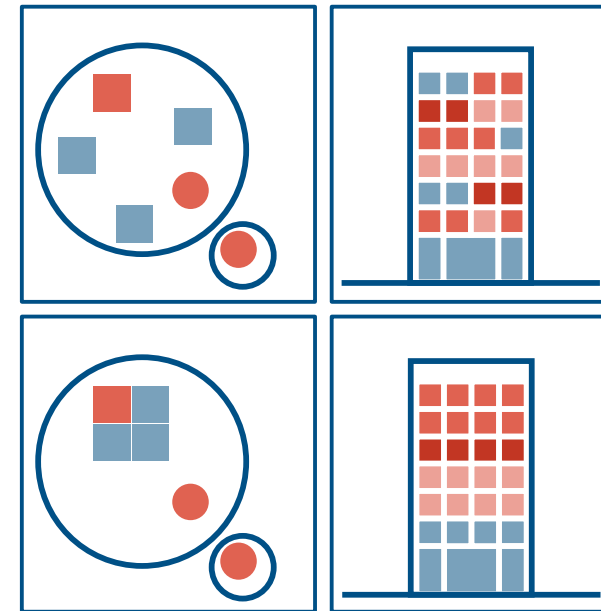
Gesellschaftlicher Wandel



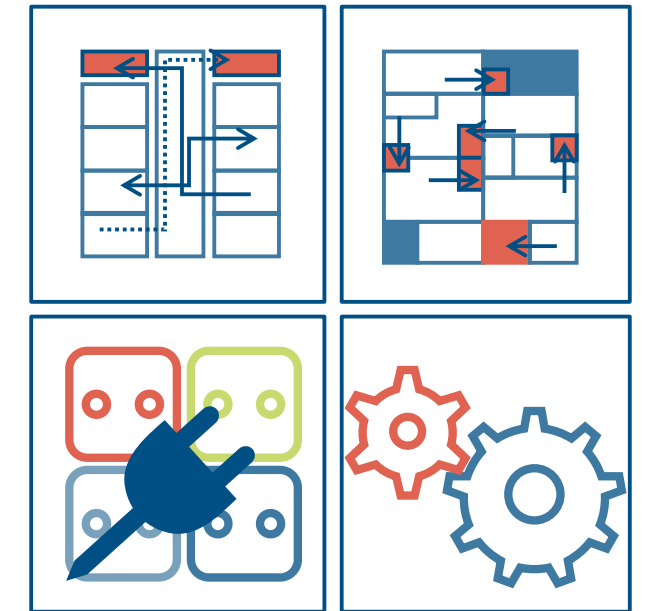
Organisatorischer Wandel



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

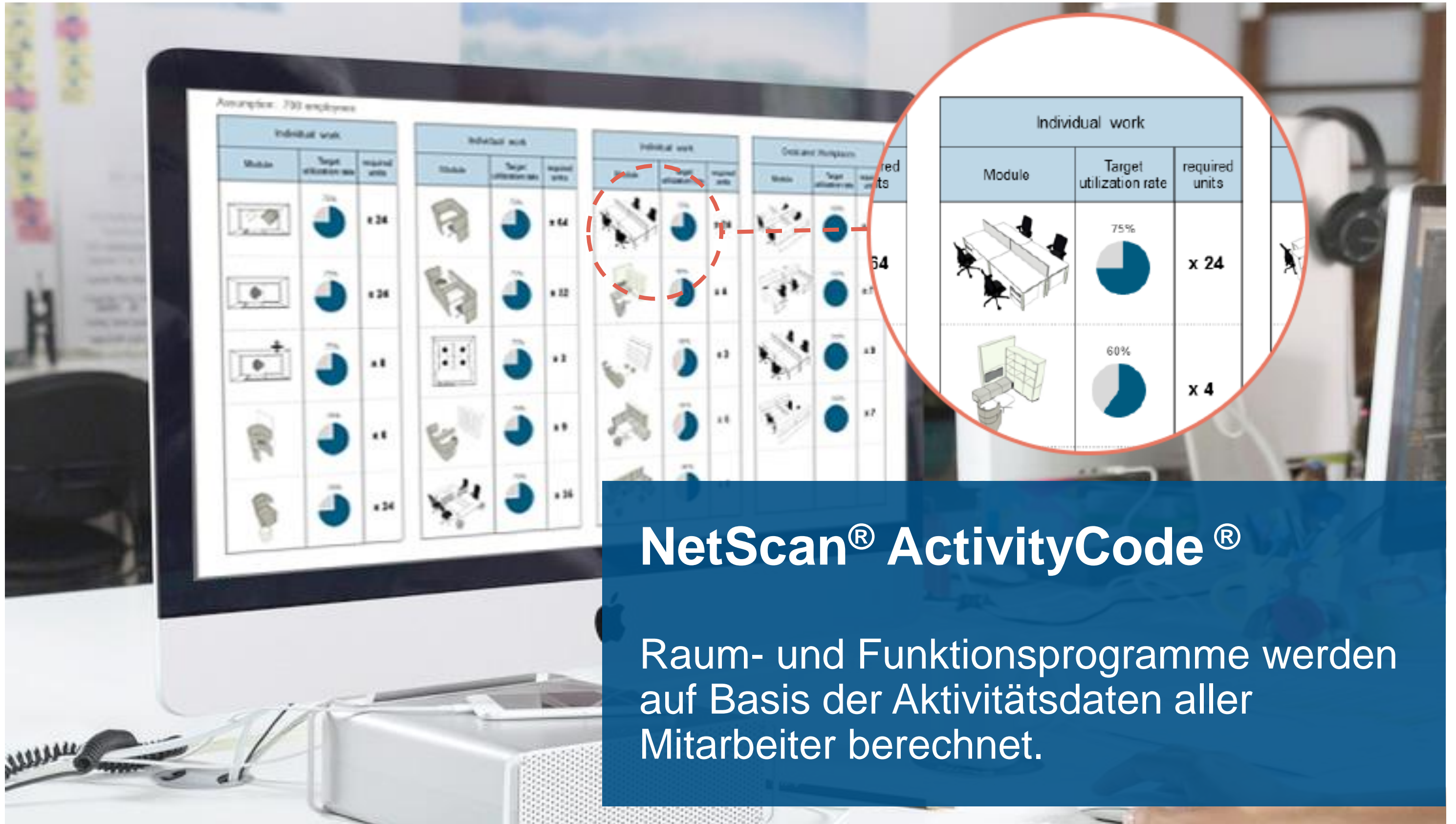
Optimierte Flächen- &
Ressourcenauslastung
der neuen Generation

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

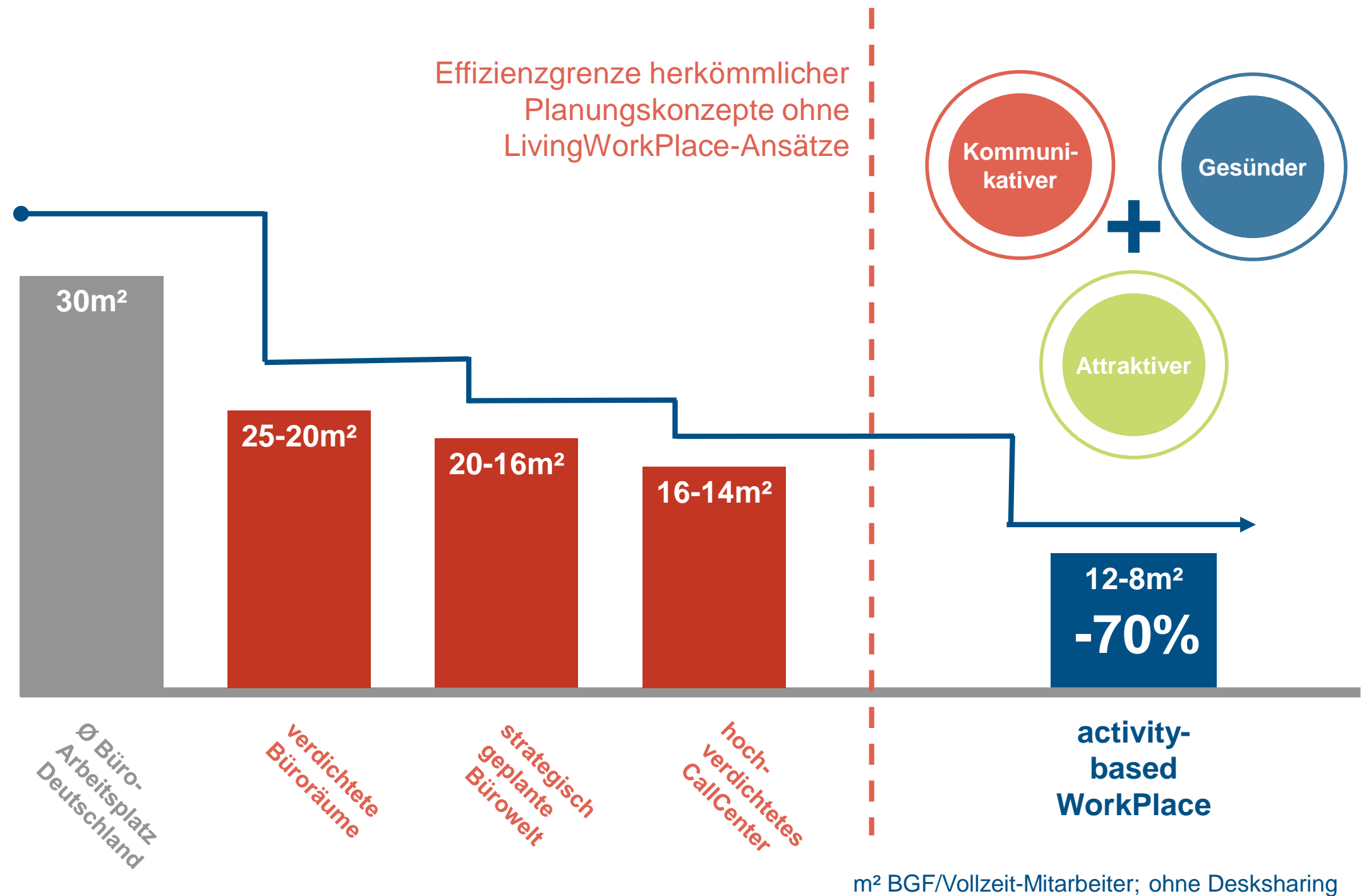
durch die Berechnung Ihrer
Büroraumanforderungen auf Basis der
Aktivitätsdaten aller Mitarbeiter.

Powered by Eurocres 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!

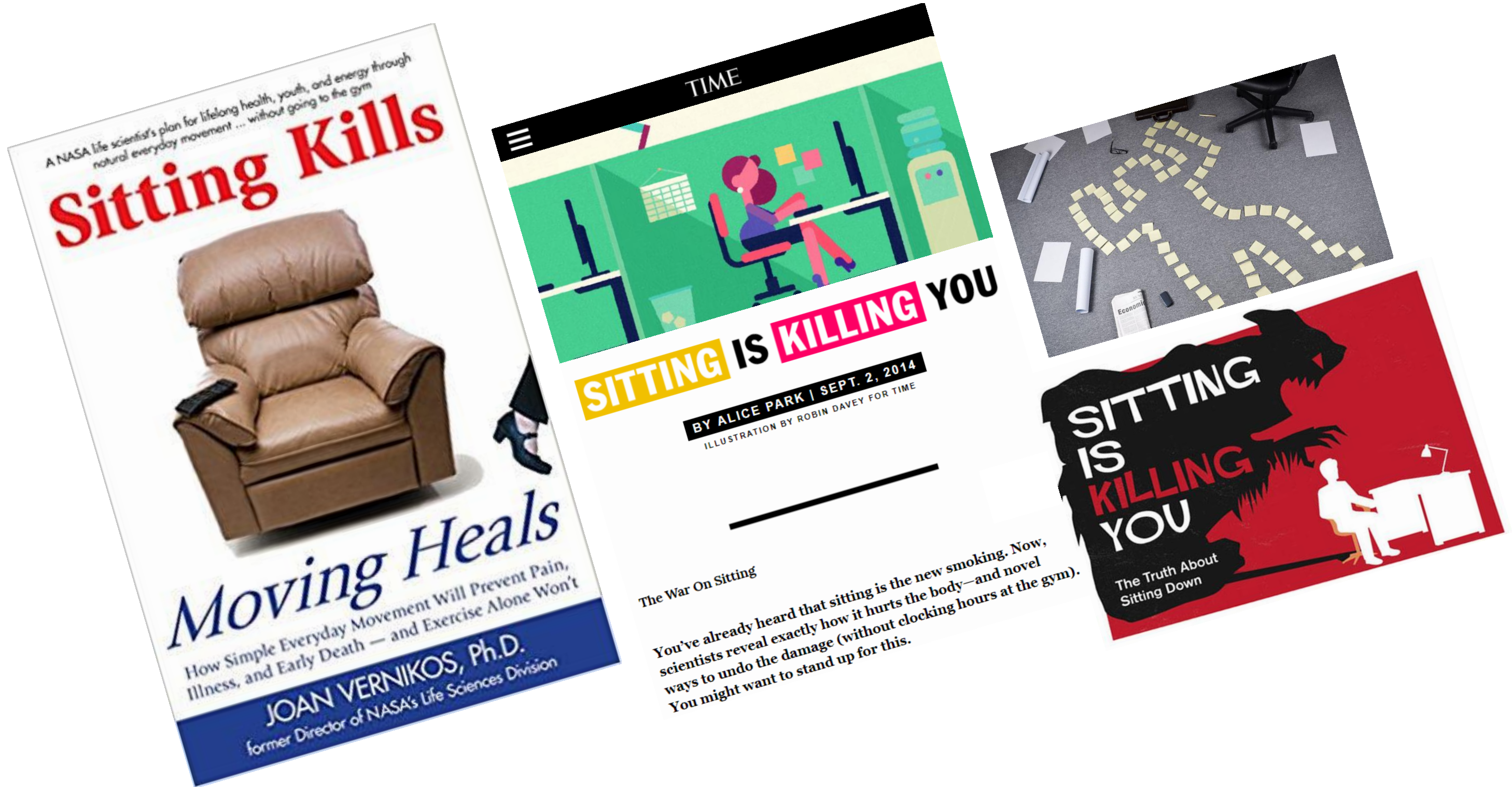
- ☞ Wer länger als 6 Stunden pro Tag sitzt, stirbt früher. Diese wissenschaftliche Erkenntnis erfordert neue Immobilienkonzepte. Ein „weiter so!“ bedeutet nahezu Körperverletzung – so sehen es die mitarbeiterorientierten Corporates. Das Gesundbüro® – The ActiveOffice® als Marke für Bewegungsförderung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



“Maersk is committed to providing a safe and **healthy working environment**, ..., and to continuous improvement in health and safety performance.” 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

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

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

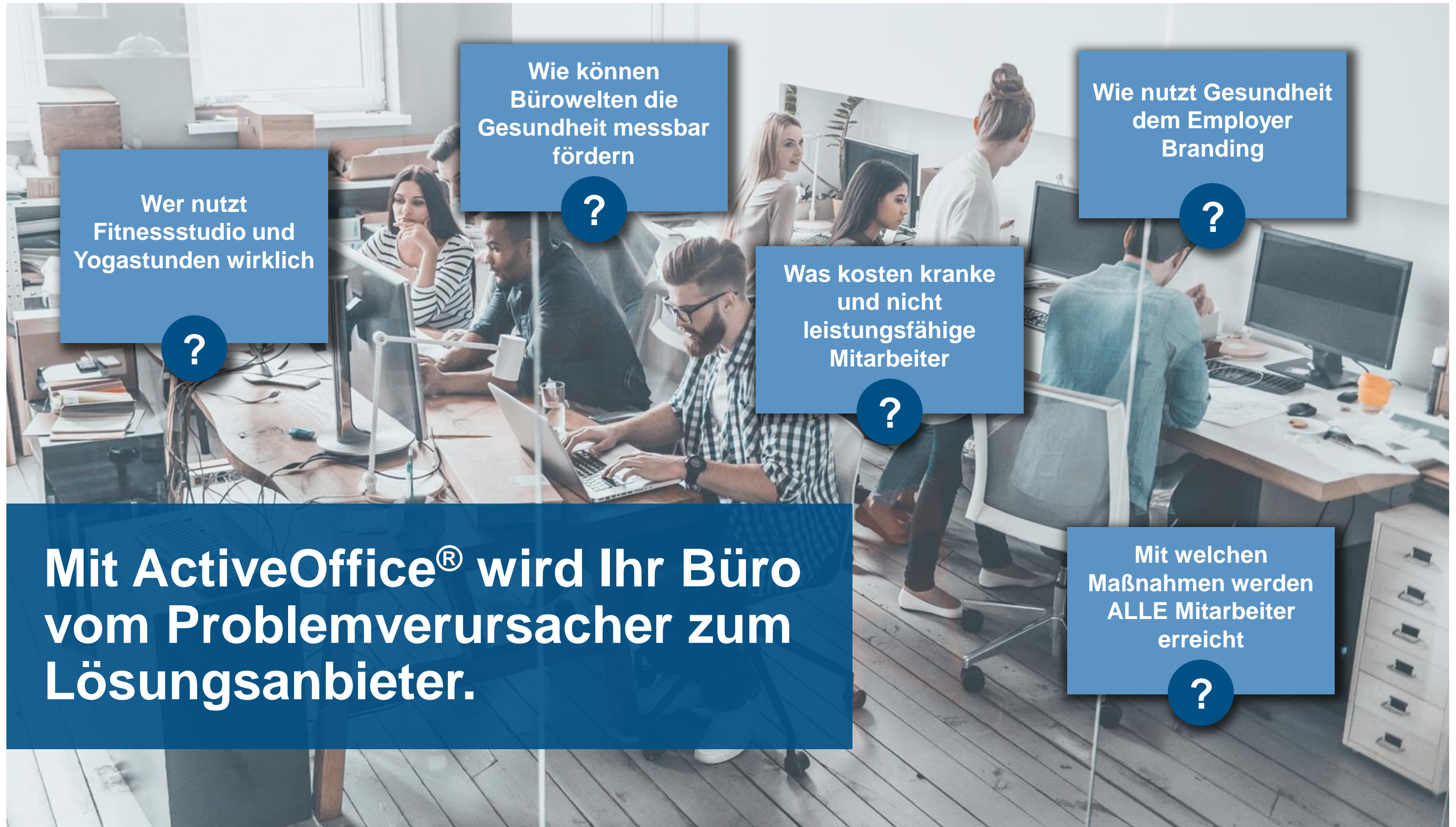
Deutsche Bank



“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

Ständiges Sitzen und Bewegungsmangel im Büro machen krank.



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



+60%

gesteigerte
Aktivität am
Arbeitsplatz

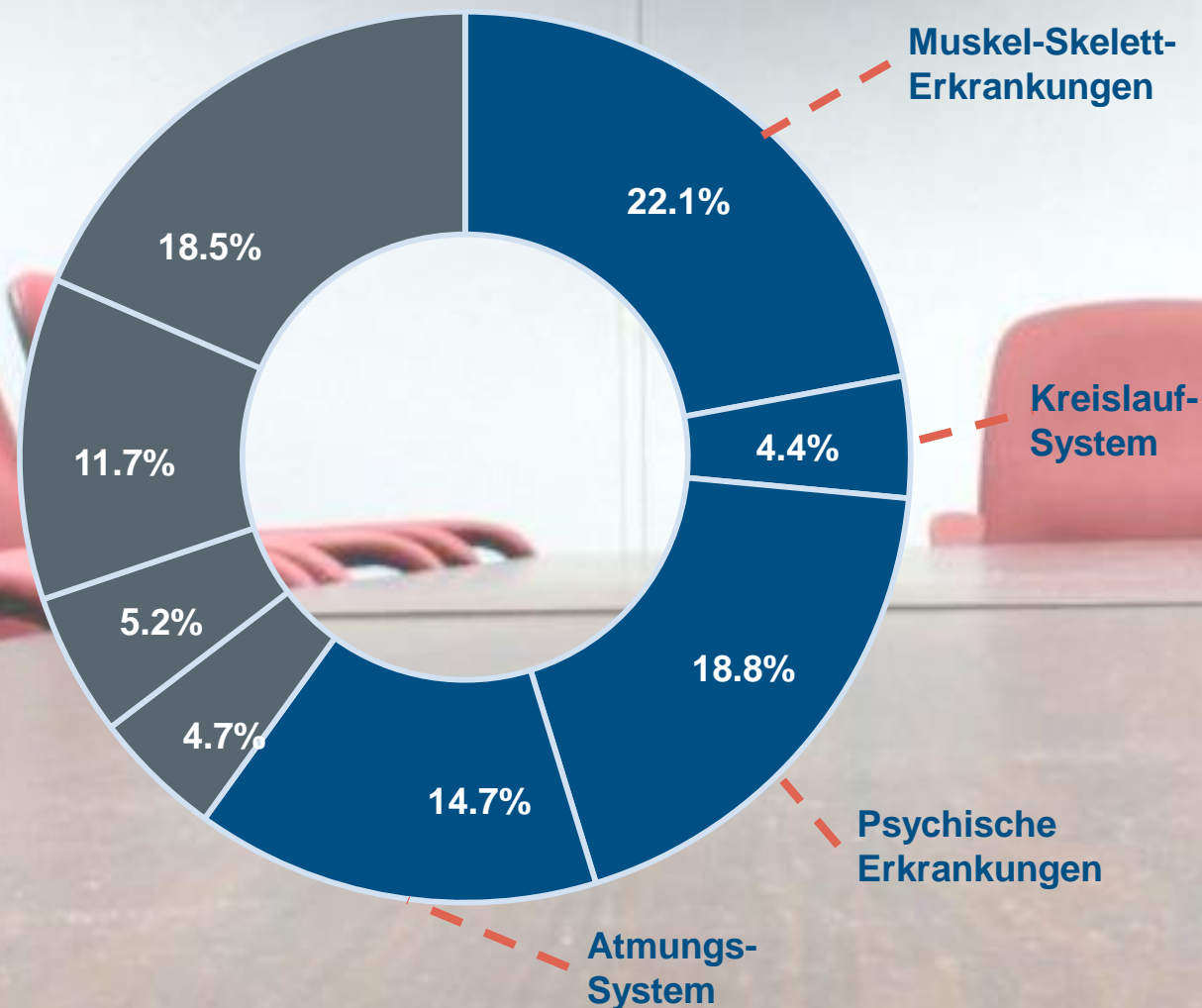
**Fördern Sie mit ActiveOffice®
messbar Gesundheit und
Wohlbefinden**

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

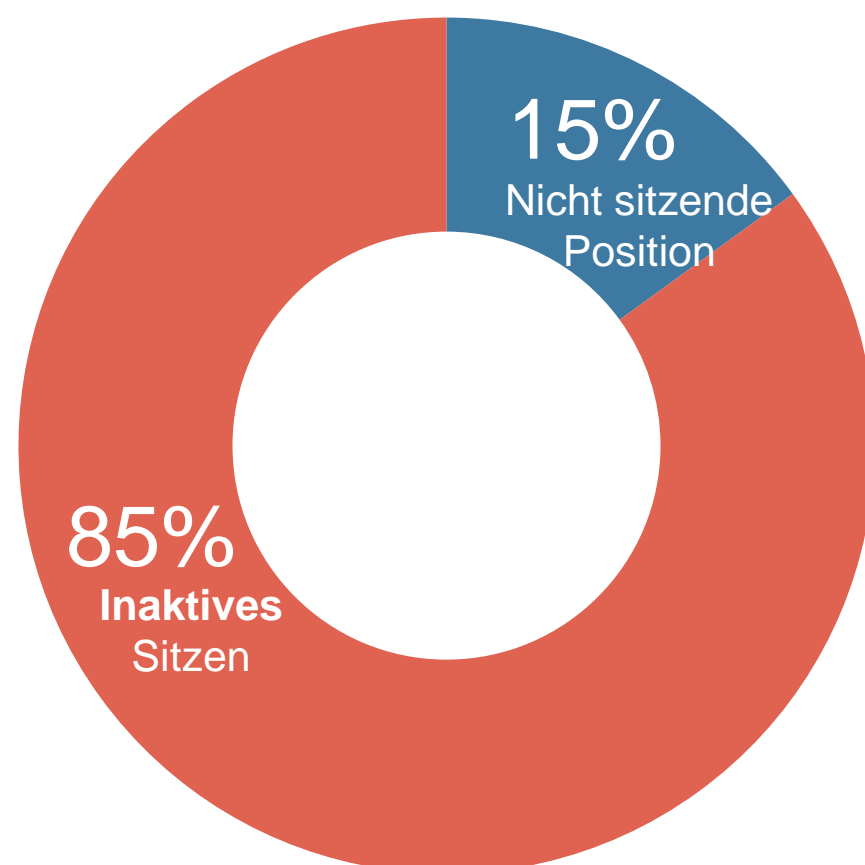
rückenbedingte Krankheitstage/Jahr

Euro/Tag

Euro Ausfallkosten

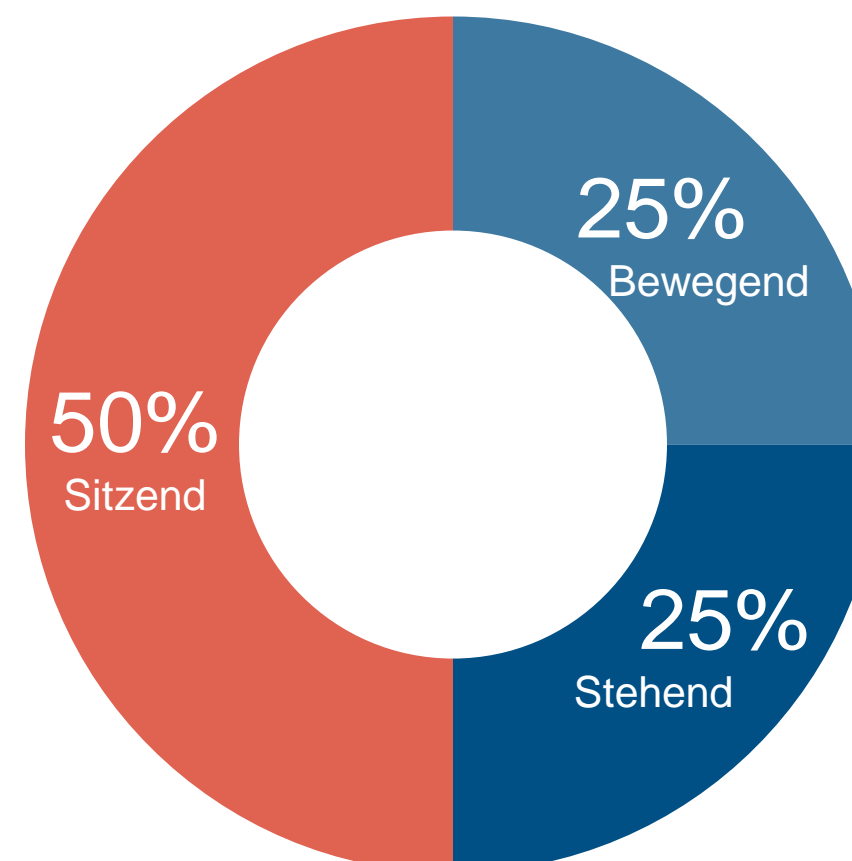
Keine Wahl – Wir brauchen Bewegung um gesund zu bleiben!

Ausgangssituation



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

Zielstellung

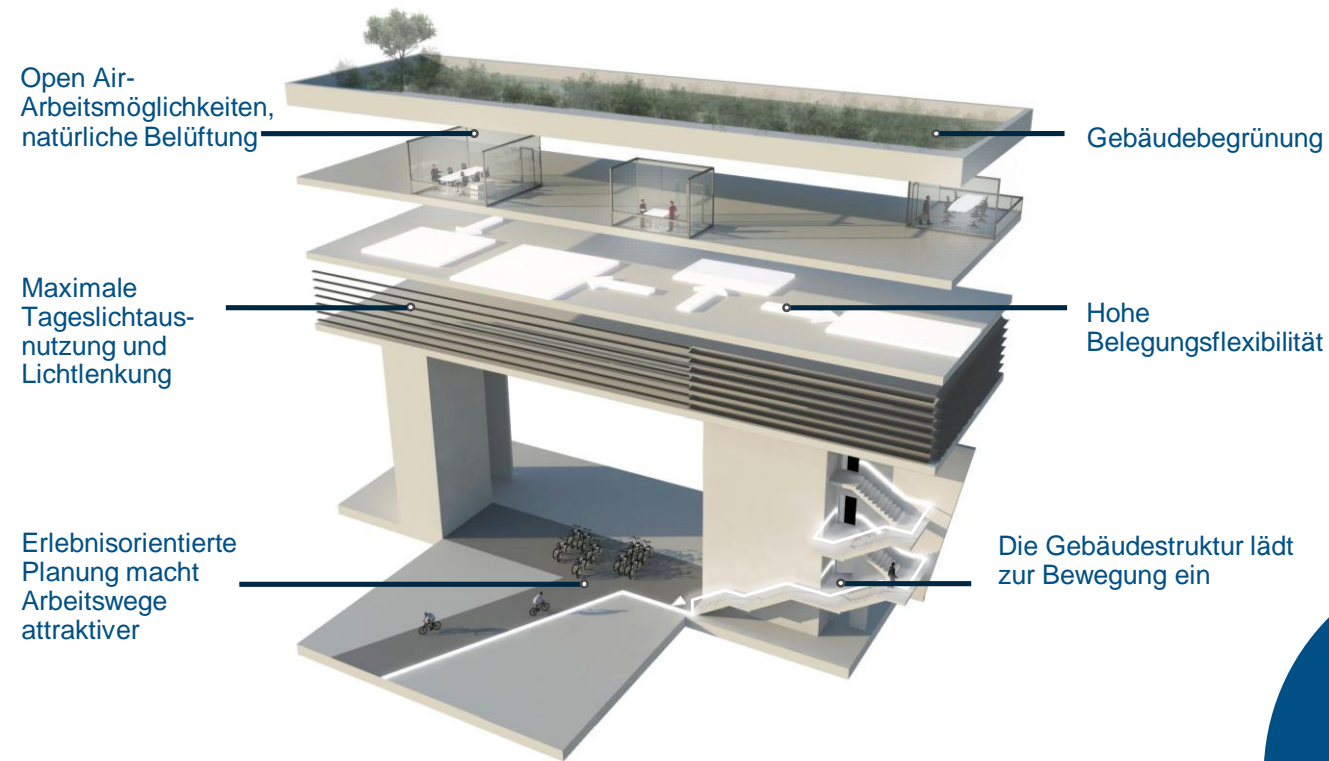


Das Sitzen um **35%** reduzieren!

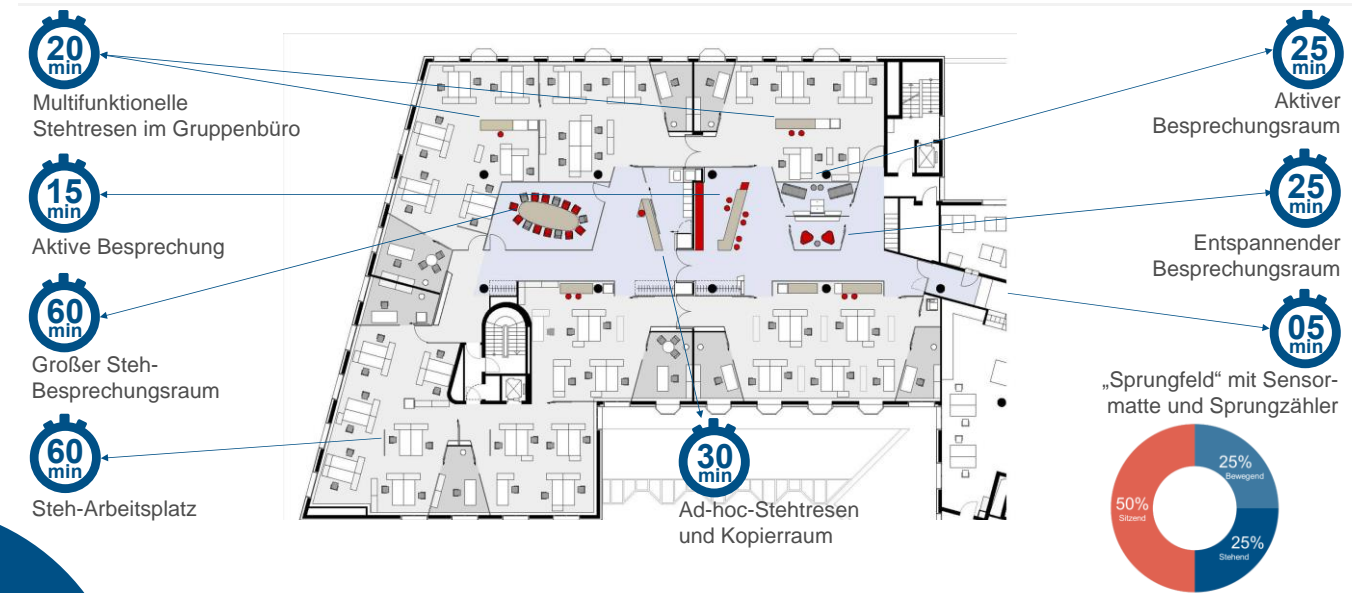
Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin (2004)

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

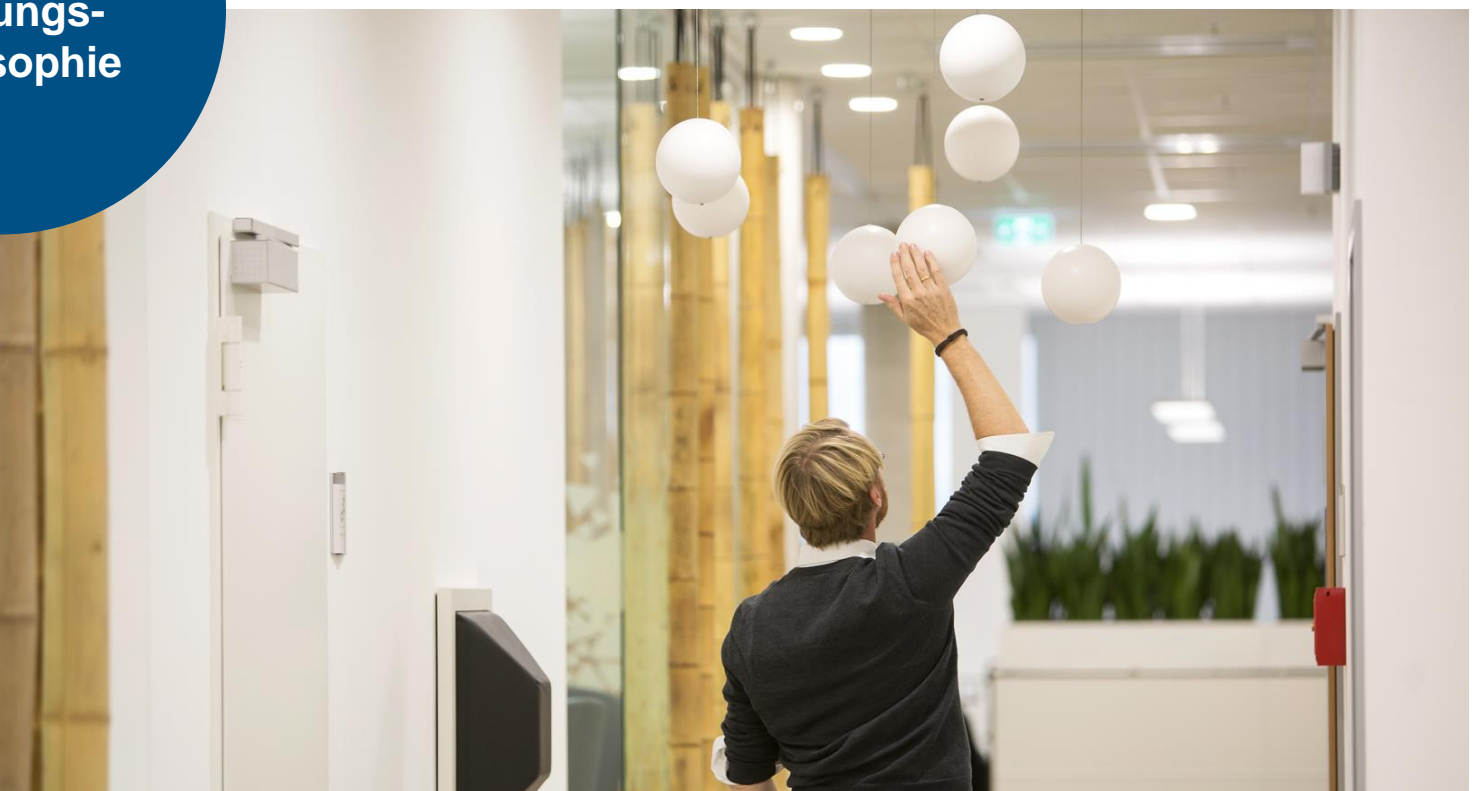
1. Gebäude und Infrastruktur



2. Grundriss und Funktionen

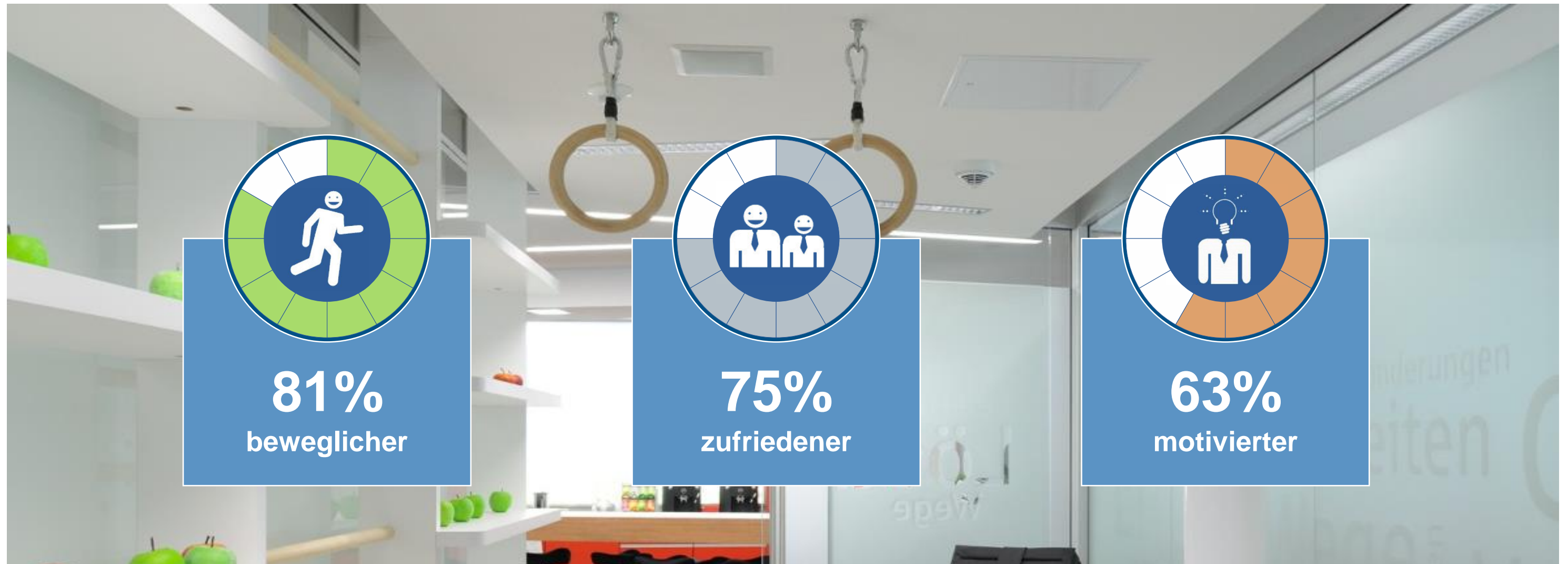


ActiveOffice®
Planungs-
philosophie



3. Möbelkonfiguration

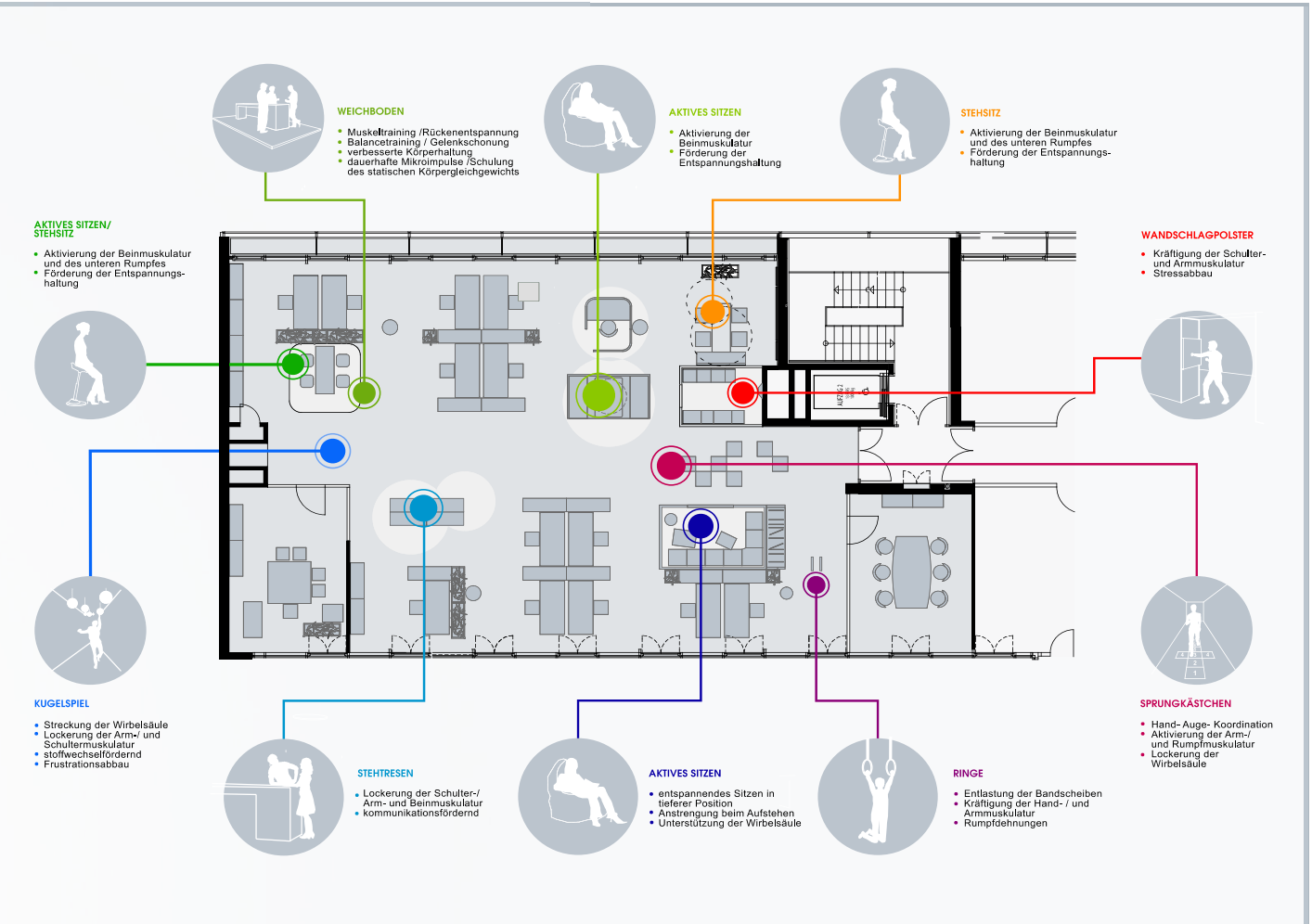
4. Bewegungsfördernde Elemente



**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, 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

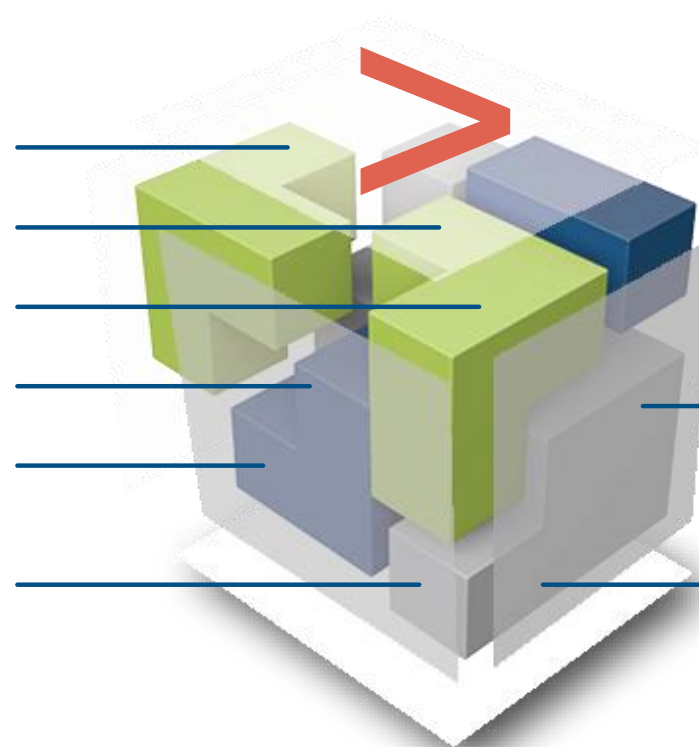
Geschäftsmodelle

Herkömmliche Vermietung

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

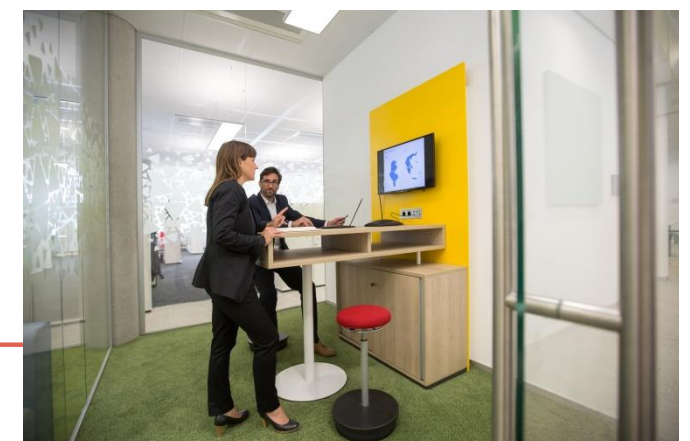
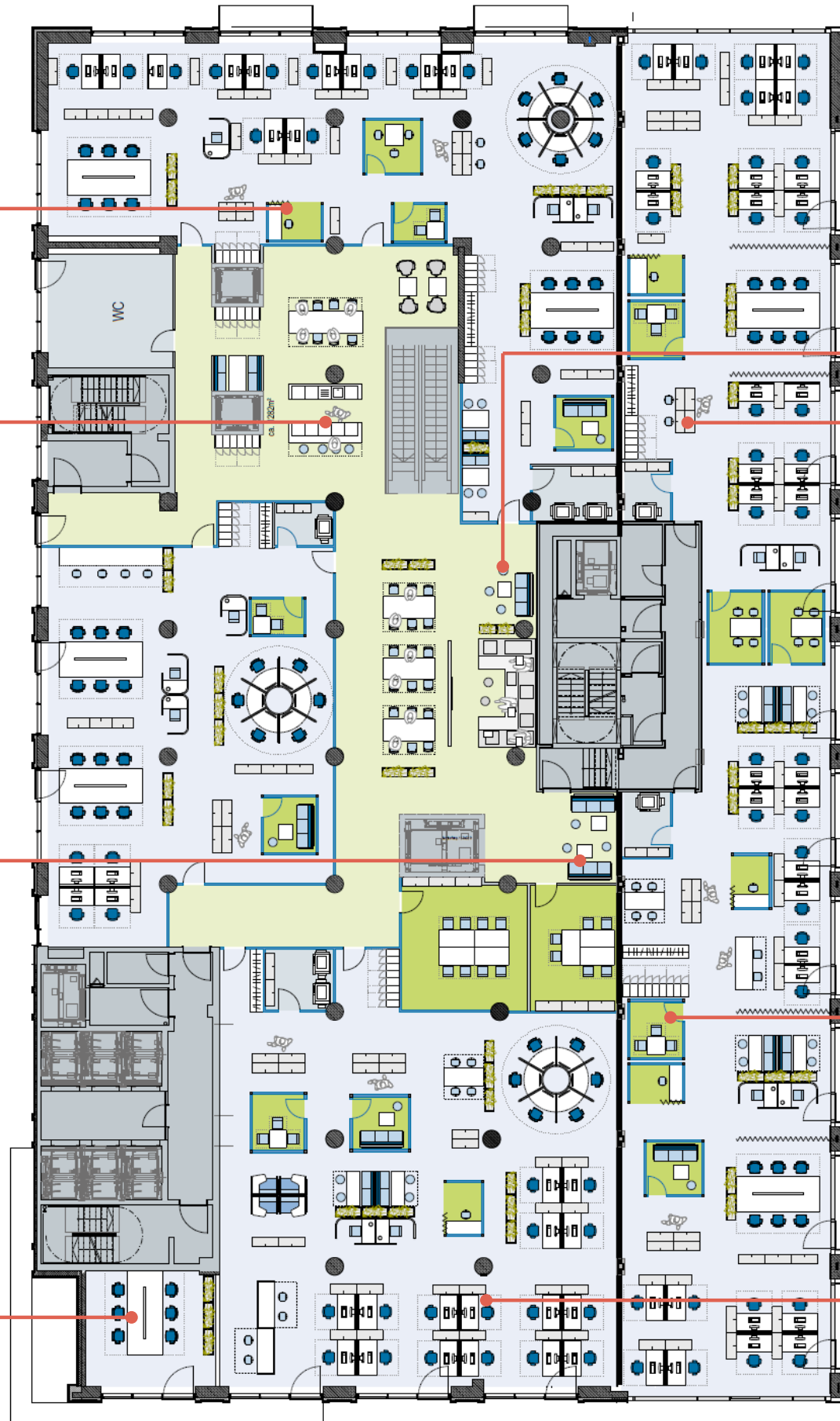
- Smart Building Technologie
- Tenant App`s
- Digitale Prozesse
- Datenmanagement
- KI

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 ² [BGF]/MA	14-18 m ² [BGF]/MA	10-14 m ² [BGF]/MA	8 - 12 m ² [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



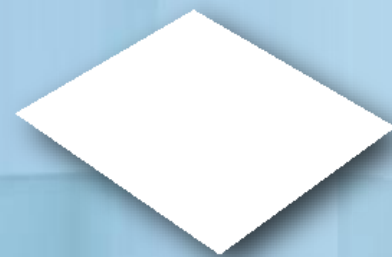
DISRUPTIVER PLANUNGSPROZESS einer Projektentwicklung – Entwicklung der Immobilie von Innen nach Außen in neuer Phase „NULL“

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.

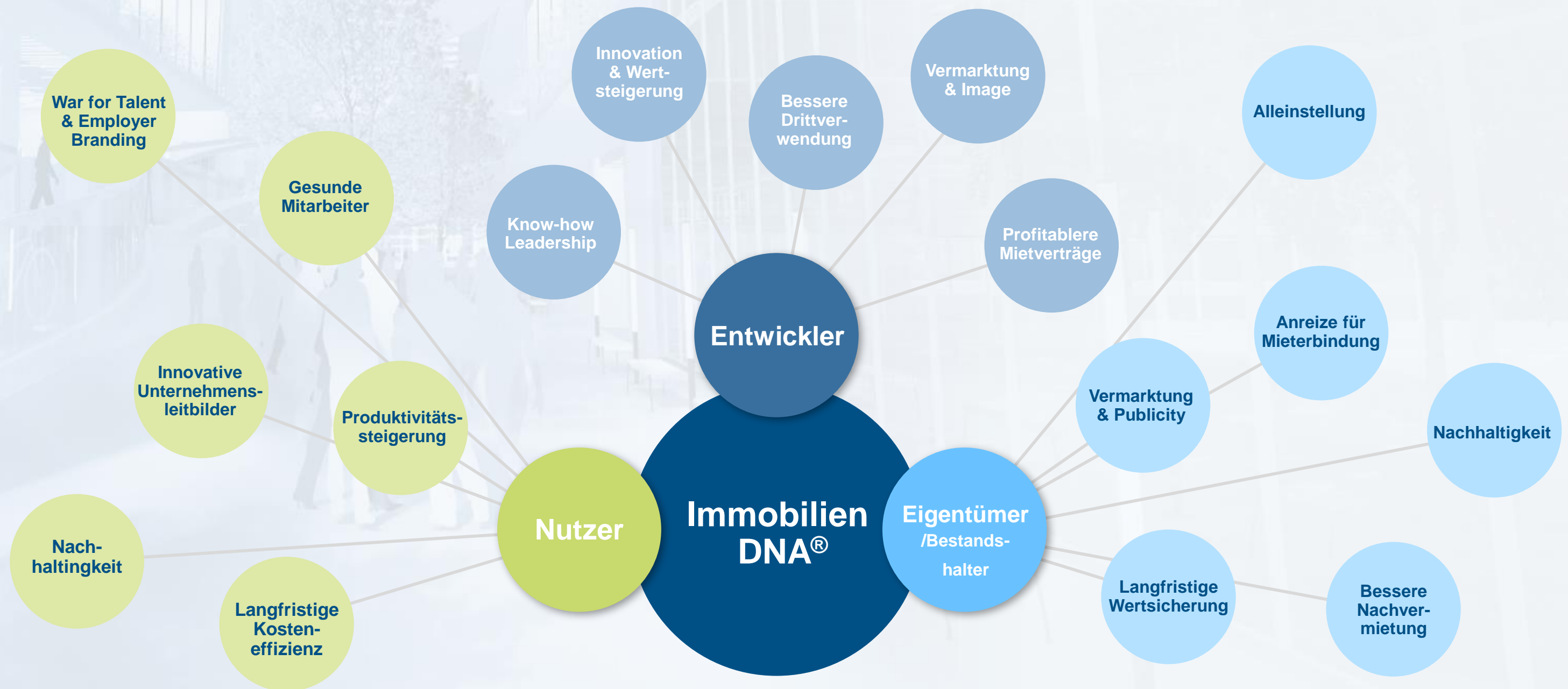
Sichern Sie sich unseren Wissensvorsprung bei Workplace-Infrastrukturen und gestalten Sie damit Ihre ImmobilienDNA®.

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



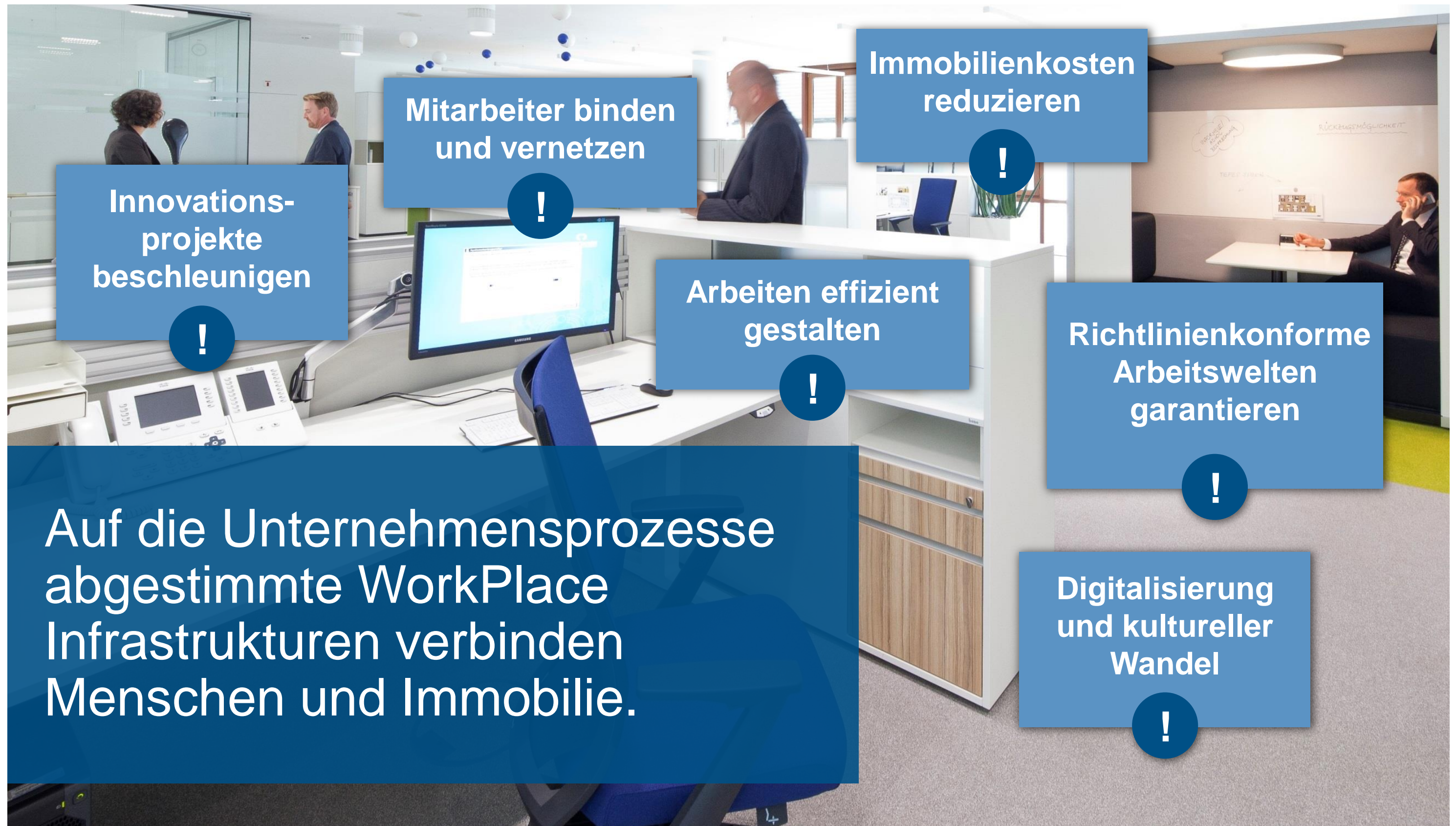
KNOW-HOW VORSPRUNG + ZUKUNFTSFÄHIGKEIT: Davon profitieren alle Stakeholder



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**

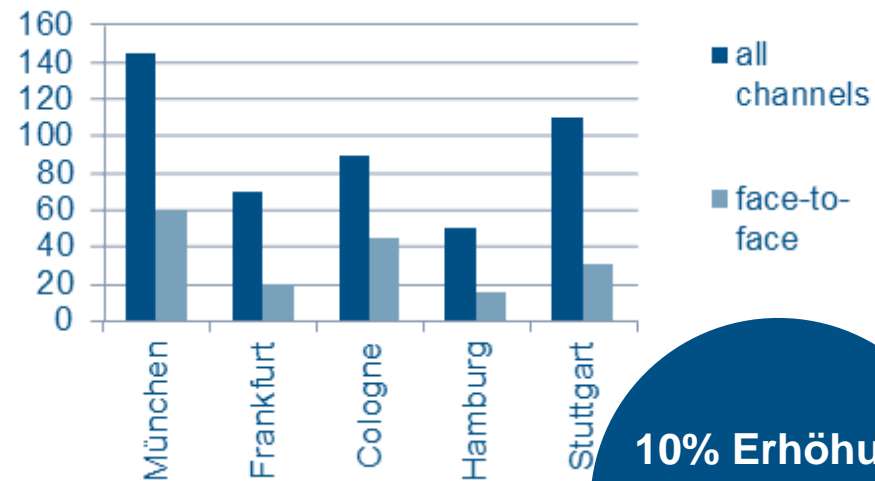
WorkPlace Konzepte die
Wertversprechen
erlebbar machen

... 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

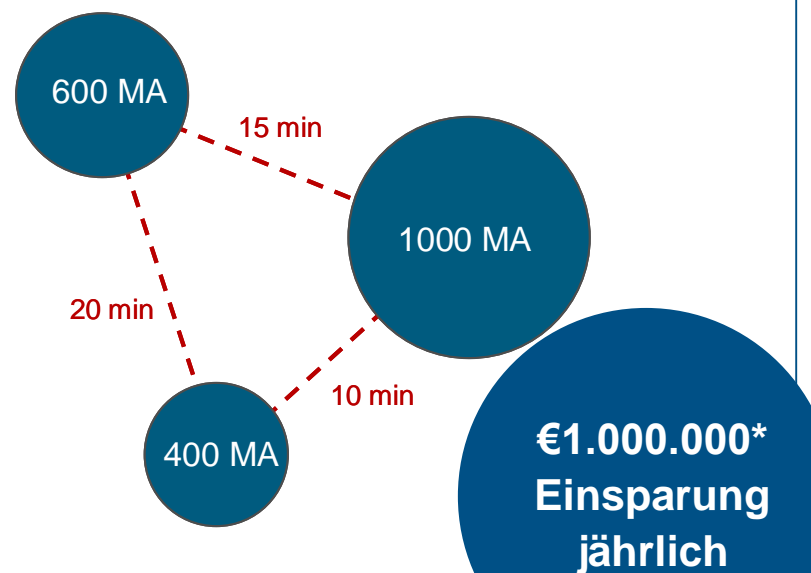
Ausgewählte Corporate „must-haves“

Benchmarking Kommunikation / Kommunikationskanäle



10% Erhöhung des face-to-face-Anteils

Kosten-Nutzen-Vergleich von Belegungsszenarien



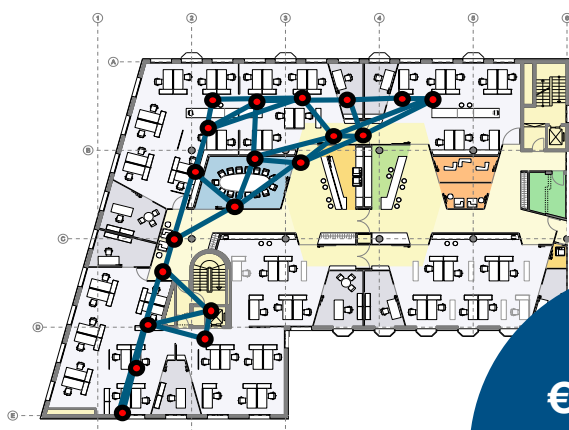
* 10% von 2.000 MA sitzen nicht prozessorientiert, durchschnittlich 0,5h Laufzeit Standortwechsel je MA

Zielgerichtete Unterstützung von Kollaboration



50% der Fläche kollaborativ nutzbar

Optimierte Prozesse / Raumangebote, kürzere Laufwege



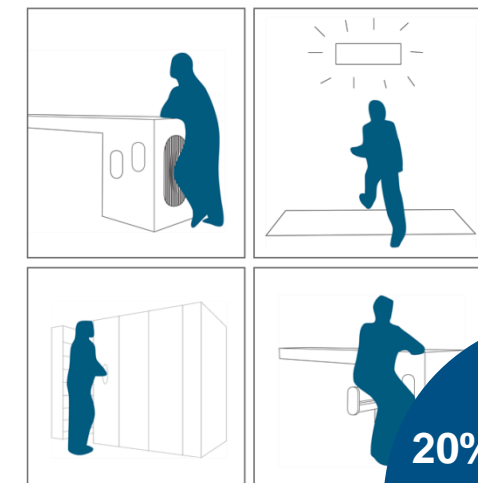
€1.000 / MA Einsparung jährlich

Kosten-Nutzen-Vergleich von Belegungsszenarien



11 m² BGF / MA möglich

Messbare Gesundheitsförderung durch ActiveOffice®



20% Steigerung des Aktivitätsniveaus

Corporate Entscheidungsoptionen

Eurocres Trendbarometer

Corporate Co Working



Biophilic Design



Outdoor Working

Agile Working



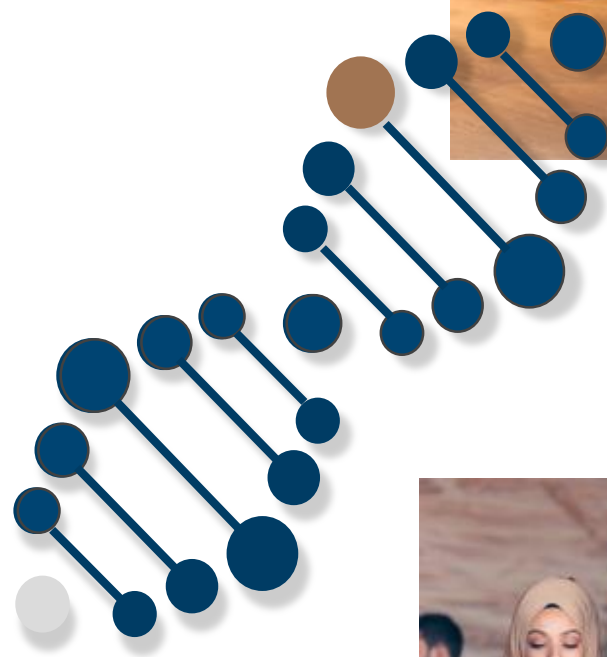
Diversity Concept



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[®] 
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

