



Foto: © bowdenimages

Refurbishments von Bürogebäuden

Büros werden enger, aber auch gemütlicher

Bei Refurbishments von Bürogebäuden sollten die Eigentümer nicht nur die Gebäudehülle und Technik modernisieren, sondern auch Grundrisse anpassen. Nur so machen sie ihre Immobilien fit für die Zukunft.

Von Susanne Trösser

Viele Eigentümer von Bürogebäuden haben bei anstehenden Sanierungen vor allem Gebäudehülle und Haustechnik auf dem Schirm. Dabei müssen sie auch Grundrisse verändern, wollen sie ihr Gebäude für die Nutzer von morgen rüsten. Dazu zählt beispielsweise, dass Großraumbüros im Trend liegen. Bei Revitalisierungen sollten Eigentümer, wo möglich, Wände rausnehmen und die Decken mit Stahlträgern und Säulen auffangen. Dies ermöglicht es, Flächen kostengüns-

tig anzupassen und etwa mit Rigips-Wänden Räume oder Nischen abzutrennen und diese gegebenenfalls mit wenig Aufwand an einem Wochenende wieder rauszunehmen.

In solchen flächeneffizienten, offenen Bürostrukturen lassen sich mehr Mitarbeiter auf der gleichen Quadratmeterzahl unterbringen als in Einzel- oder Zweierbüros. Häufiger haben sie keine festen Schreibtische mehr, sondern teilen sich diese

mit Kollegen. Vor allem Unternehmen, in denen die Mitarbeiter häufig Kundentermine haben oder für Projekte längere Zeiten außer Haus sind, greifen auf dieses Desksharing zurück. Gleichzeitig verhindert moderne Technik wie Akustikwände und -decken, aber auch Headsets zum Telefonieren und Kopfhörer zum Schallschlucken, dass die Geräuschkulisse zu groß wird und ermöglicht den Angestellten ein konzentriertes Arbeiten. Ein großer Pluspunkt offener Büros ist die direkte Kommunikation und der bessere Informationsfluss, wenn Mitarbeiter ähnlicher Arbeitsgebiete beieinander sitzen und schneller Ideen entwickeln können.

Gleichzeitig muss es aber Nebenflächen für Besprechungen, Räume für Konzentration und Regeneration geben wie Lounge-Möbel oder schallschluckende Nischen. Die Mini-Kaffee-küche weicht zusehends einer Küche zum Kochen und Sitzen mit Aufenthaltsqualität. Oder es wird im Foyer im Erdgeschoss ein Café eingerichtet, das allen Nutzern, auch den Mitarbeitern anderer Firmen, offensteht. Bei einem Bürogebäude in Köln sollen auf der Dachterrasse im Sommer Yoga-Kurse angeboten werden, die neben Mitarbeitern auch Anwohnern offen stehen.

Nicht zu vergessen ist, dass aktuell nicht wenige Büromieter gezwungen werden, näher zusammen zu rücken. In wichtigen Bürostädten wie in Berlin, Köln, Stuttgart oder München ist die Zahl leerstehender Büroflächen, die auf neue Mieter warten, auf unter vier Prozent gesunken. Das heißt, viele expandierende Unternehmen finden kaum größere Flächen. Deshalb verlängern sie ihren laufenden Mietvertrag und setzen auf mehr Flächeneffizienz.

Die Anmietung eines Neubaus ist meist mit einer weitaus höheren Miete verbunden. Gerade kleine und mittlere Unternehmen können sich diese Mehrausgaben nicht unbedingt leisten. In Düsseldorf liegen beispielsweise die Durchschnittsmieten bei circa 15 Euro, die Spitzenmieten in gut gelegenen Neubaubüros hingegen bei 26,50 Euro pro Quadratmeter. Ähnlich auch das Bild in der benachbarten Mittelstadt Leverkusen. Hier liegen sie im Schnitt bei 7,80 Euro; für Büroflächen in Neubauten liegt die Spitzenmiete bei teils über 15 Euro. Auch dies zwingt Unternehmen in Sachen Flächenplanung mit spitzem Bleistift zu kalkulieren. Ein Ausweichen auf dezentralere Lagen im Umland ist für die wenigsten Betriebe eine Option. Ist es doch weitaus schwieriger in Zeiten von Fachkräftemangel qualifizierte Mitarbeiter zu finden und zu halten, wenn ihr Tätigkeitsgebiet an einem unattraktiven Standort liegt.

Kurz: Der Eigentümer, der sein Bürogebäude revitalisiert, muss damit rechnen, dass darin künftig mehr Angestellte arbeiten als früher und die Grundrisse bei einem Wechsel oder Wachstum des Unternehmens einfach angepasst werden müssen. Werden mehr Mitarbeiter untergebracht, müssen mehr Aufzüge, Toiletten und Pkw-Stellplätze geschaffen werden. Außerdem muss die Stromversorgung und -leistung angepasst werden. Bei einem grundlegenden Eingriff in die Bausubstanz ist auch die Raumkühlung zu verbessern. Anstatt einer Klimaanlage, die die Nebenkosten nach oben treibt, ist die Betonkerntechnik wie man sie in Neubauten verwendet oder eine abgehängte Kühldecke angeraten.

Ein weiterer Grund spricht für wandlungsfähige Grundrisse. Die Mietvertragslaufzeiten werden bekanntlich kürzer. Vor allem Gründer schätzen kurze Laufzeiten über maximal drei Jahre. Viele Geschäftskonzepte müssen nach wenigen Jahren aufgeben, weil sie sich nicht am Markt etablieren oder sie werden an andere Unternehmen verkauft und ziehen um. Erfolgreiche Start-ups wachsen hingegen überproportional schnell. In allen Fällen benötigen sie gleichermaßen kurzzeitige Mietverträge. ■



Susanne Trösser

Geschäftsführerin der RIS Rheinischer Immobilienservice GmbH
Vorstandsmitglied beim IVD-West

Einkommensschutz

Wenn alles im grünen Bereich sein soll.

Wenn Sie wegen einer Krankheit oder eines Unfalls nicht mehr arbeiten können, bieten wir finanzielle Sicherheit. Der HDI Einkommensschutz zahlt bei Erwerbs- und Berufsunfähigkeit monatlich eine garantierte Rente. Setzen Sie auf unsere bewährte Produkt-Qualität mit dem ausgezeichneten Service.

HDI hilft.

HDI Vertriebs AG
Kader Yanc
Telefon 030 20456229
Mobil 0175 4559826
kader.yanc@hdi.de

HDI Vertriebs AG
David Kutschera
Telefon 030 93906518
Mobil 0176 21629542
david.kutschera@hdi.de