

Studien zum nachhaltigen
Bauen und Wirtschaften



Tamino Meier · Larissa Dell ·
Thomas Glatte

Die Zukunftsfähigkeit von Büroimmobilien

Eine Analyse der Anforderungen an
das Büro von morgen



Springer Vieweg

Studien zum nachhaltigen Bauen und Wirtschaften

Reihe herausgegeben von

Thomas Glatte, Neulußheim, Deutschland

Martin Kreeb, Egenhausen, Deutschland

Unser gesellschaftliches Umfeld fordert eine immer stärkere Auseinandersetzung der Bau- und Immobilienbranche hinsichtlich der Nachhaltigkeit ihrer Wertschöpfung. Das Thema „Gebäudebezogene Kosten im Lebenszyklus“ ist zudem entscheidend, um den Umgang mit wirtschaftlichen Ressourcen über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes zu erkennen. Diese Schriftenreihe möchte wesentliche Erkenntnisse der angewandten Wissenschaften zu diesem komplexen Umfeld zusammenführen.

Tamino Meier · Larissa Dell ·
Thomas Glatte

Die Zukunftsfähigkeit von Büroimmobilien

Eine Analyse der Anforderungen an
das Büro von morgen

Tamino Meier
Mainz, Rheinland-Pfalz
Deutschland

Thomas Glatte
Wirtschaft & Medien
Hochschule Fresenius
Heidelberg, Deutschland

Larissa Dell
Hochschule Fresenius
Heidelberg, Baden-Württemberg
Deutschland

ISSN 2731-3123

ISSN 2731-3131 (electronic)

Studien zum nachhaltigen Bauen und Wirtschaften

ISBN 978-3-658-43295-9

ISBN 978-3-658-43296-6 (eBook)

<https://doi.org/10.1007/978-3-658-43296-6>

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

© Der/die Herausgeber bzw. der/die Autor(en), exklusiv lizenziert an Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH, ein Teil von Springer Nature 2024

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlags. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die Wiedergabe von allgemein beschreibenden Bezeichnungen, Marken, Unternehmensnamen etc. in diesem Werk bedeutet nicht, dass diese frei durch jedermann benutzt werden dürfen. Die Berechtigung zur Benutzung unterliegt, auch ohne gesonderten Hinweis hierzu, den Regeln des Markenrechts. Die Rechte des jeweiligen Zeicheninhabers sind zu beachten.

Der Verlag, die Autoren und die Herausgeber gehen davon aus, dass die Angaben und Informationen in diesem Werk zum Zeitpunkt der Veröffentlichung vollständig und korrekt sind. Weder der Verlag noch die Autoren oder die Herausgeber übernehmen, ausdrücklich oder implizit, Gewähr für den Inhalt des Werkes, etwaige Fehler oder Äußerungen. Der Verlag bleibt im Hinblick auf geographische Zuordnungen und Gebietsbezeichnungen in veröffentlichten Karten und Institutionsadressen neutral.

Planung/Lektorat: Karina Danulat

Springer Vieweg ist ein Imprint der eingetragenen Gesellschaft Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH und ist ein Teil von Springer Nature.

Die Anschrift der Gesellschaft ist: Abraham-Lincoln-Str. 46, 65189 Wiesbaden, Germany

Das Papier dieses Produkts ist recyclebar.

Geleitwort

Büroimmobilien und die Anforderungen an diese erfahren durch jüngste Entwicklungen einen enormen Wandel. Insbesondere die Treiber Nachhaltigkeit und New Work sorgen für veränderte Ansprüche an eine zukunftsfähige Büroimmobilie. Es bedarf daher einer ganzheitlichen Betrachtung dieser Aspekte: Welche essenziellen Anforderungen an eine zukunftsfähige Büroimmobilie entstehen in Bezug auf die neuen Arbeitswelten – auch New Work genannt – und die Nachhaltigkeit aus der Perspektive von Nutzern, Investoren und Beratern?

Um diese Forschungsfrage zu beantworten, wurde von Tamino Meier an der Hochschule Fresenius Heidelberg eine empirische Untersuchung durchgeführt. Zur Datengenerierung wurden leitfadenbasierte Experteninterviews geführt. Der Inhalt dieser Interviews wurde qualitativ analysiert. Dadurch ließ sich der allgemeine Einfluss der Veränderungstreiber *New Work* und *Nachhaltigkeit* auf eine zukunftsfähige Büroimmobilie identifizieren. Darüber hinaus wurden einige universelle Anforderungen abgeleitet.

Als Anforderungen durch New Work konnte die *Konzeption als Ort des Zusammentreffens* und *Ort des Wohlfühlens*, eine erhöhte *Flexibilität der Flächen*, die *Berücksichtigung von Sozialflächen* und das *Büro als Instrument der Unternehmensidentität und Arbeitgeberattraktivität* identifiziert werden. Nachhaltigkeitsanforderungen bestehen in *geringen Betriebskosten*, einer *Nachhaltigkeitszertifizierung*, der generellen *Wahrnehmbarkeit der Nachhaltigkeit des Gebäudes*, einer *effizienten Flächennutzung* und der *Berücksichtigung des Gesamtlebenszyklus*.

Die vorliegende Arbeit leistet einen interessanten Beitrag zu dem aktuell in der Fachwelt stark diskutierten Thema der neuen Arbeitswelten und deren Auswirkung auf die Assetklasse der Büroimmobilien. Natürlich kann eine solche Arbeit

nur einen Teilaspekt beleuchten. In einer weitergehenden Forschung könnten insbesondere unternehmensspezifischer Anforderungen bearbeitet werden.

Heidelberg
August 2023

Prof. Dr. Thomas Glatte
Prof. Dr. Larissa Dell

Vorwort

Die Transformation der Anforderungen an Büroimmobilien erfährt durch jüngste Entwicklungen eine weitere Beschleunigung. Die Treiber der Nachhaltigkeit und New Work spielen dabei eine maßgebliche Rolle in der Definition grundlegender Standards zukunftsfähiger Büroimmobilien. Primäres Ziel dieser Arbeit war es daher, die essenziellen Anforderungen an eine zukunftsfähige Büroimmobilie, in Bezug auf New Work und Nachhaltigkeit aus Expertensicht von Nutzern, Investoren und Beratern, ganzheitlich zu betrachten.

Die erste Recherche hat sehr schnell gezeigt, dass es zu diesem Thema noch keine zahlreichen Forschungen gibt. Um die fehlende Literatur zu kompensieren, führte ich Experteninterviews durch. Diese empirische Analyse hat von Februar 2022 bis Juli 2022 im Rahmen meiner Bachelorthesis meines Studiums der Immobilienwirtschaft in Heidelberg stattgefunden. Die Ergebnisse dieser Arbeit sollen den Einfluss der Veränderungstreiber New Work und Nachhaltigkeit auf eine zukunftsfähige Büroimmobilie identifizieren und die universellen Anforderungen bestimmen.

Herr Prof. Dr.-Ing. Thomas Glatte hat mich während meiner Zeit als Student begleitet und in vielfältiger Weise gefördert. Somit verfügte ich über eine gute Grundlage für die Analyse im entsprechenden Forschungsgebiet. Ich danke ihm für die konstruktiven Diskussionen und Anregungen.

Für die Unterstützung während des gesamten Fertigstellungsprozesses dieser Arbeit danke ich ganz herzlich Frau Prof. Dr. Larissa Dell und Herr Prof. Dr.-Ing. Thomas Glatte. Es ist mir wichtig auch allen Mitwirkenden, die zu dieser

Forschung beigetragen haben, ein herzliches Dankeschön auszusprechen. Besonders danken möchte ich meiner Familie für den liebevollen Rückhalt und die uneingeschränkte Unterstützung.

Heidelberg
August 2023

Tamino Meier

Abstract

Requirements on offices are subject to an enormous change due to recent developments. Especially the drivers of sustainability and new work are changing the demands on offices, that are viable for future. It is necessary to take a holistic view on these aspects: What essential requirements arise for a future-oriented office from new work and sustainability, as identified by experts of users', investors' and consultants' point of view?

To answer this research question, empirical research was conducted. For data generation, seven semi-structured interviews were conducted, the content of which was analysed in a qualitative summarising content analysis. From the answers of the experts, the general influence of new work and sustainability on offices could be identified and universal requirements could be determined.

As requirements of new work, the *comprehension of offices as a place of encounter and a place of well-being*, an *increased flexibility of the office area*, the *attention to social areas* and the *office as an instrument of corporate identity and employer attractiveness* could be identified. Sustainability requirements consist of *low operating costs*, *sustainability certification*, the *general perceptibility of sustainability of the building*, *efficient usage of space* and *consideration of life cycle*. Further research can lie particularly in company-specific requirements.