

EUROGRES
WORK.
PLACE.
PERFORMANCE.



im immobilienmanager

Werttreiber Flächeneffizienz Sven Wingerter

EUROGRES – 25 Jahre Work.Place.Performance.

Berlin, 20.03.2025

Eurocres Consulting GmbH

Die führende Strategieberatung für WorkPlace-Management

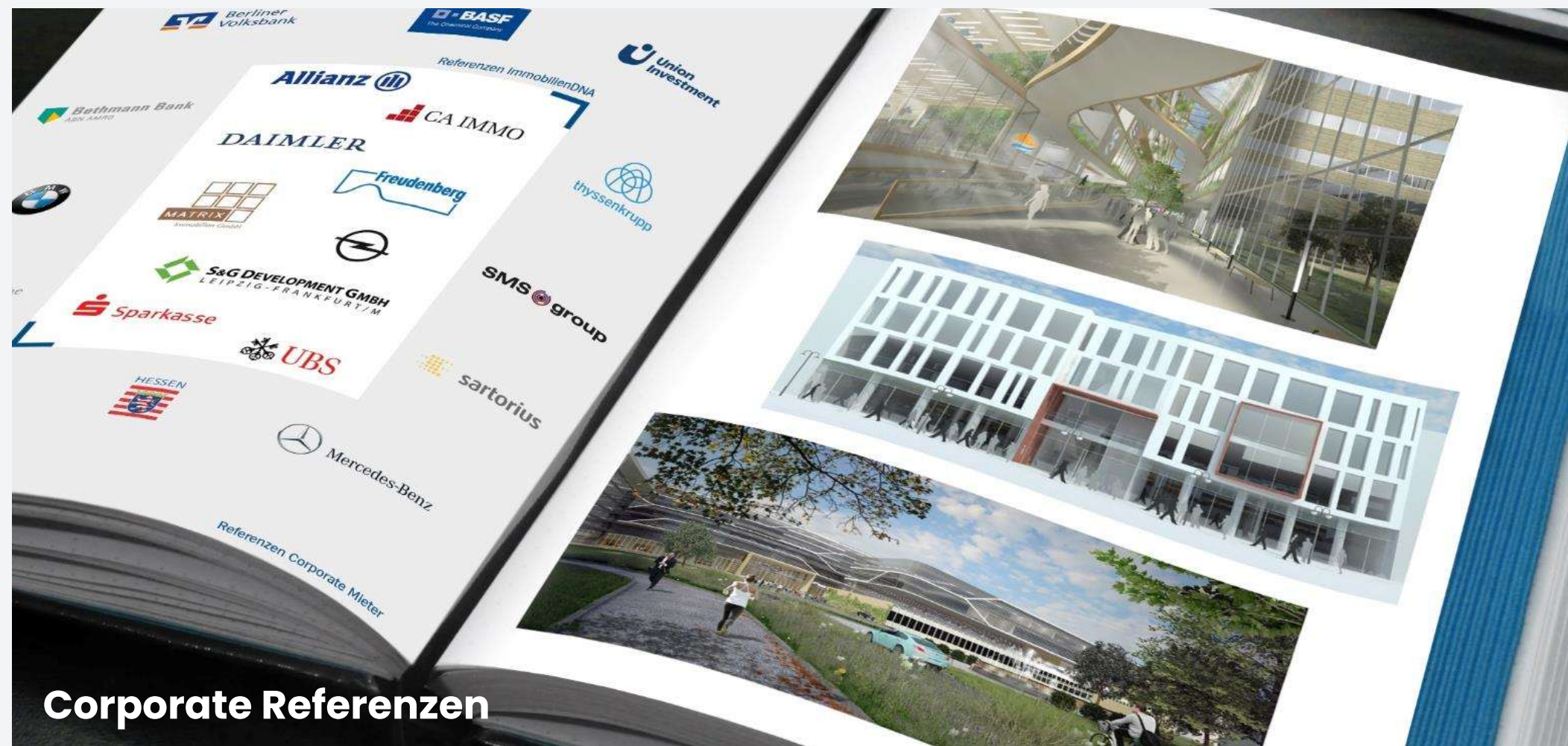
EUROCRES
WORK.
PLACE.
PERFORMANCE.



Die 1999 gegründete Eurocres Consulting GmbH, ist ein auf Work-Place-Management spezialisiertes Strategie-Beratungsunternehmen.

Der Dienstleistungsfokus liegt dabei in der wirtschaftlichen Optimierung von Büroimmobilien und Arbeitsprozessen für Nutzer, Entwickler, Vermieter und Investoren gleichermaßen.

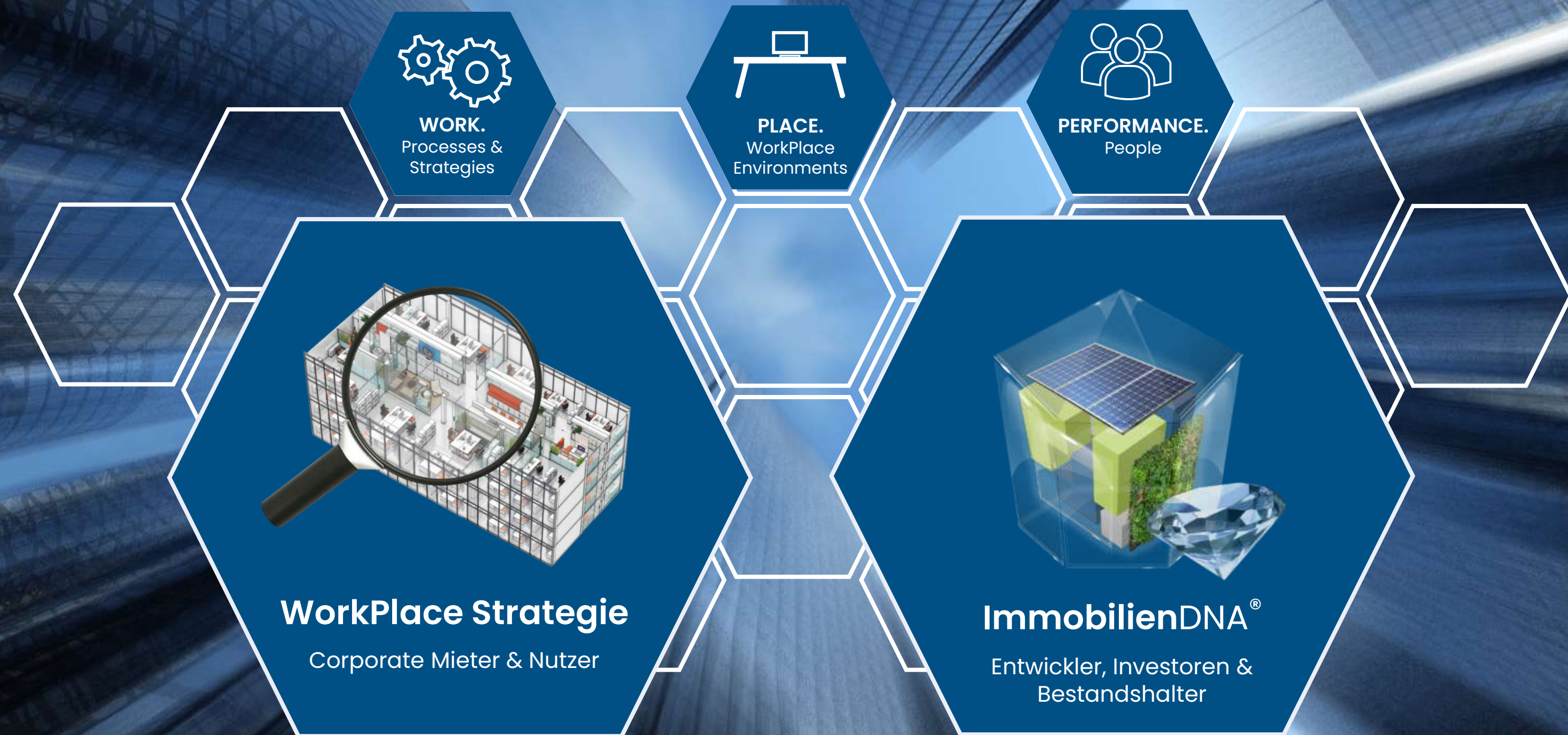
Eurocres begleitet Unternehmen bei der Transformation in digitale, agile, effiziente und gesunde Arbeitswelten und ist auf diesem Gebiet Innovationsführer.



Eurocres Marktdifferenzierung

Zwei Hauptgeschäftsfelder im 360° Blick

EUROCRES
WORK.
PLACE.
PERFORMANCE.



**Welcome
„MIETER-Markt“**

**Neue Spielregeln!
Neue Chancen!**

**Good bye
„VERMIETER-Markt“**



Werttreiber Flächeneffizienz im NEO Report

Auswirkungen der Flächeneffizienz

Eine höhere Flächeneffizienz kann dazu beitragen, die Betriebskosten pro Mitarbeiter zu senken und den Ressourcenverbrauch zu optimieren.

Betriebskosten sinken

Neuere Gebäude weisen generell eine bessere Flächeneffizienz auf als ältere.

Neubauten haben eine bessere Effizienz

Bei Selbstnutzern in neueren Gebäuden sank der durchschnittliche Flächenverbrauch pro Mitarbeiter um 1 m² Nutzfläche, während er bei Investoren in älteren Gebäuden um 2 m² Mietfläche zurückging.

Durchschnittlicher Flächenverbrauch sinkt

Dieser Trend wird durch die Implementierung moderner Bürokonzepte wie Activity Based Working oder Desksharing unterstützt, die es ermöglichen, dass mehr Personen die gleiche Fläche nutzen können.

ABW unterstützt die Effizienz

Allerdings zeigt der NEO Report auch, dass trotz dieser Effizienzsteigerungen die Betriebskosten weiterhin steigen, insbesondere aufgrund erhöhter Lohnkosten in den Facility Services wie Reinigung, Sicherheit und Wartung sowie gestiegener Versicherungskosten.

Betriebskosten steigen trotz Effektivität

Dies unterstreicht die Bedeutung eines effektiven Managements, um den Herausforderungen steigender Kosten und gesetzlicher Anforderungen entgegenzutreten.

Effektives Management

Maßnahmen wie die Optimierung von Facility Services, der Einsatz von Energiesparmaßnahmen und strategisches Vertragsmanagement können signifikante Kostensenkungen bewirken.

Kostensenkung

Zudem trägt die Implementierung moderner Bürokonzepte, die eine höhere Flächeneffizienz ermöglichen, zur Kostendämpfung bei.

Moderne Bürokonzepte

Zusammenfassend zeigt der NEO Office Impact Report 2024, dass die Flächeneffizienz ein entscheidender Werttreiber für die Betriebskosten von Büroimmobilien ist. Durch die Umsetzung moderner Arbeitsplatzstrategien kann die Flächennutzung optimiert und somit ein Beitrag zur Kostenreduktion geleistet werden.

Effizienz durch moderne Bürokonzepte

- 1. Mobiles Arbeiten wird nicht verschwinden** und dauerhaft die Arbeitskultur prägen. – Bürowelten müssen attraktive Angebote für hybrides Arbeiten bieten.
- 2. Ihre Mieter von morgen sind nicht Ihre Mieter von heute.** – Megatrends bringen immer wieder neue Wirtschaftszweige und Firmen zur Blüte. Zudem wird der Generationenwechsel immer mehr spürbar.
- 3. Kosteneinsparungen bei steigenden Quadratmeterpreisen sind kein Widerspruch.** – Flächeneffizienz löst scheinbare Gegensätze auf, hocheffiziente Bürogrundrisse ermöglichen dauerhafte Einsparungen.

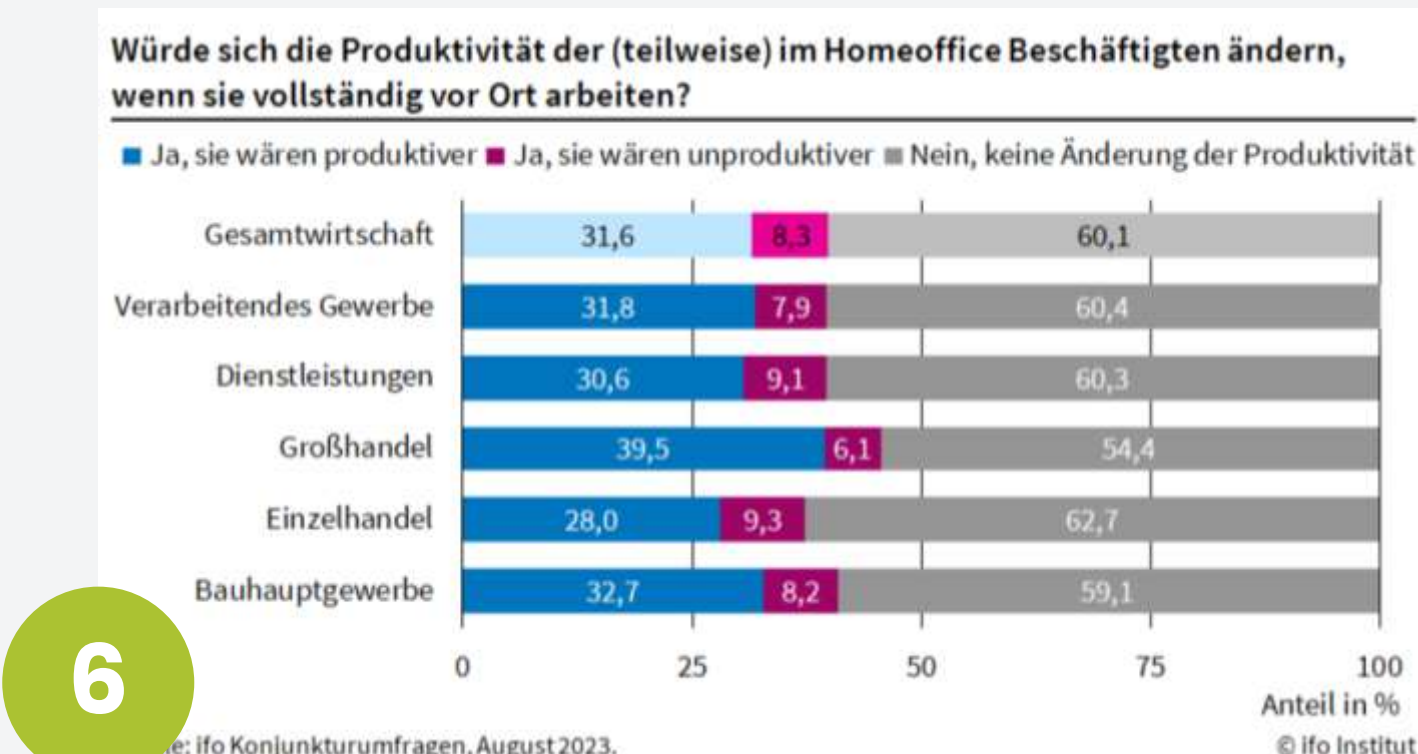
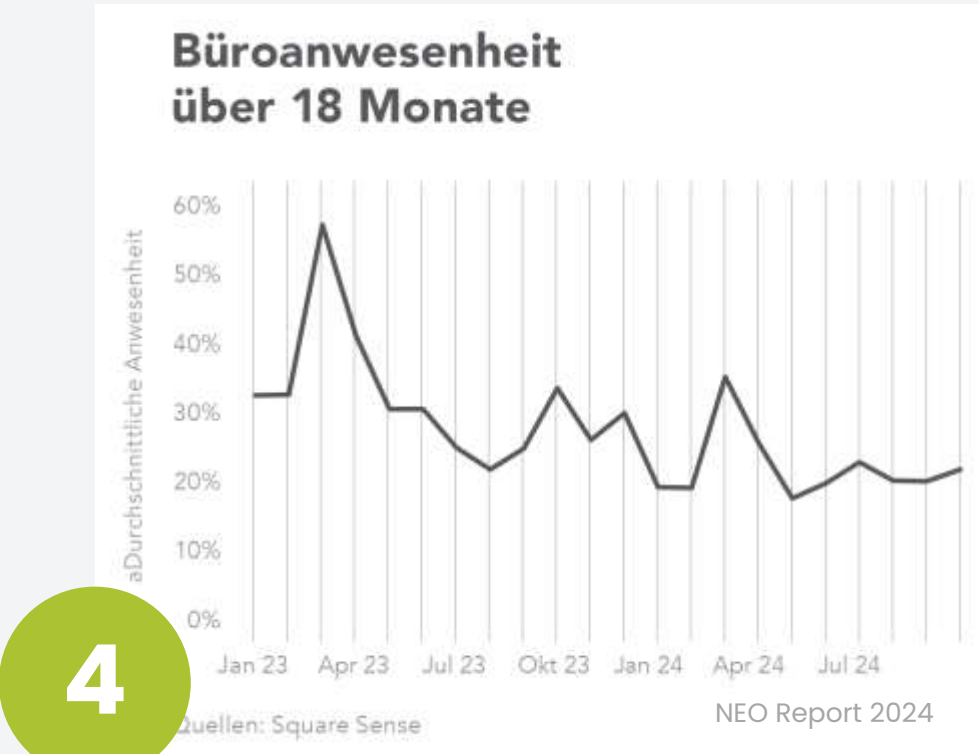
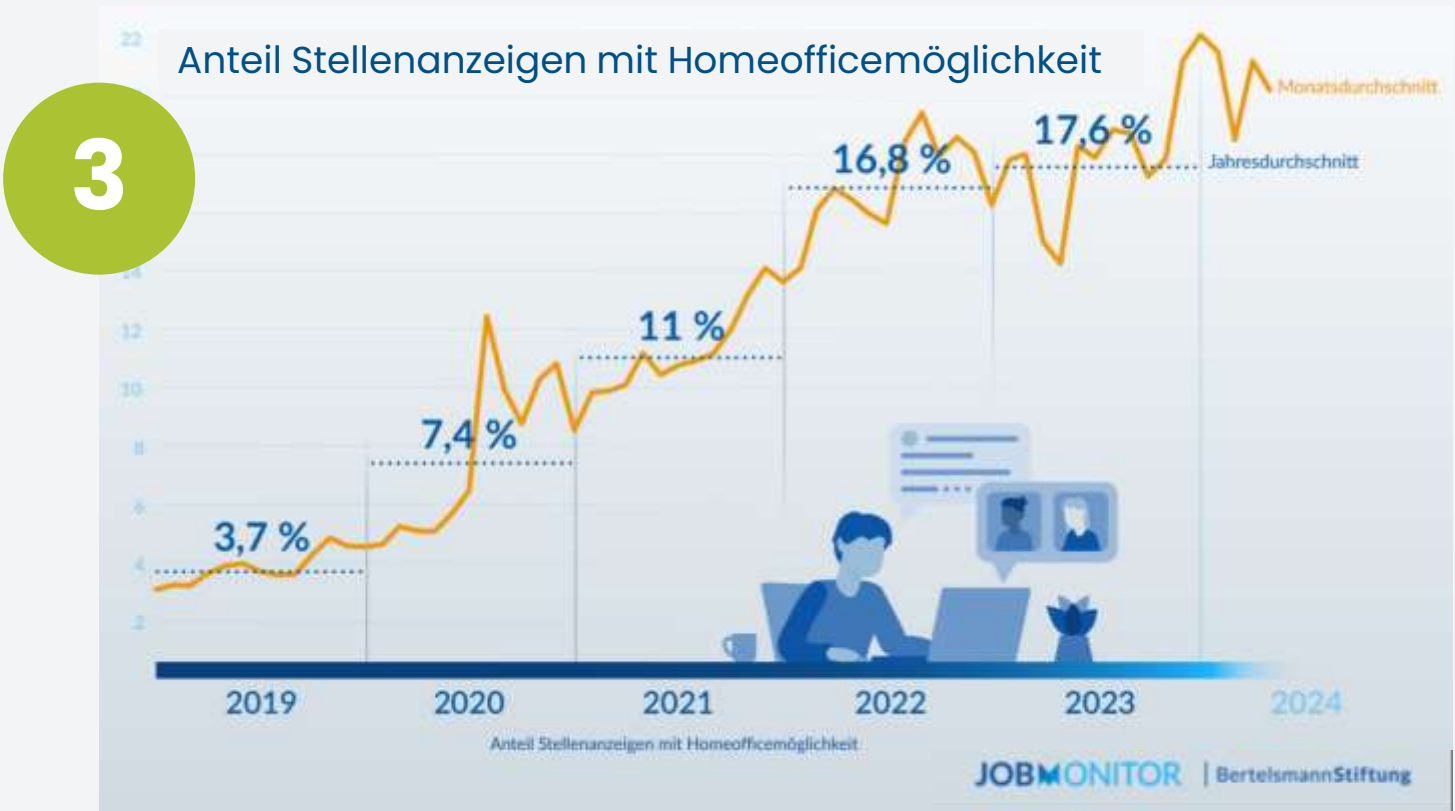
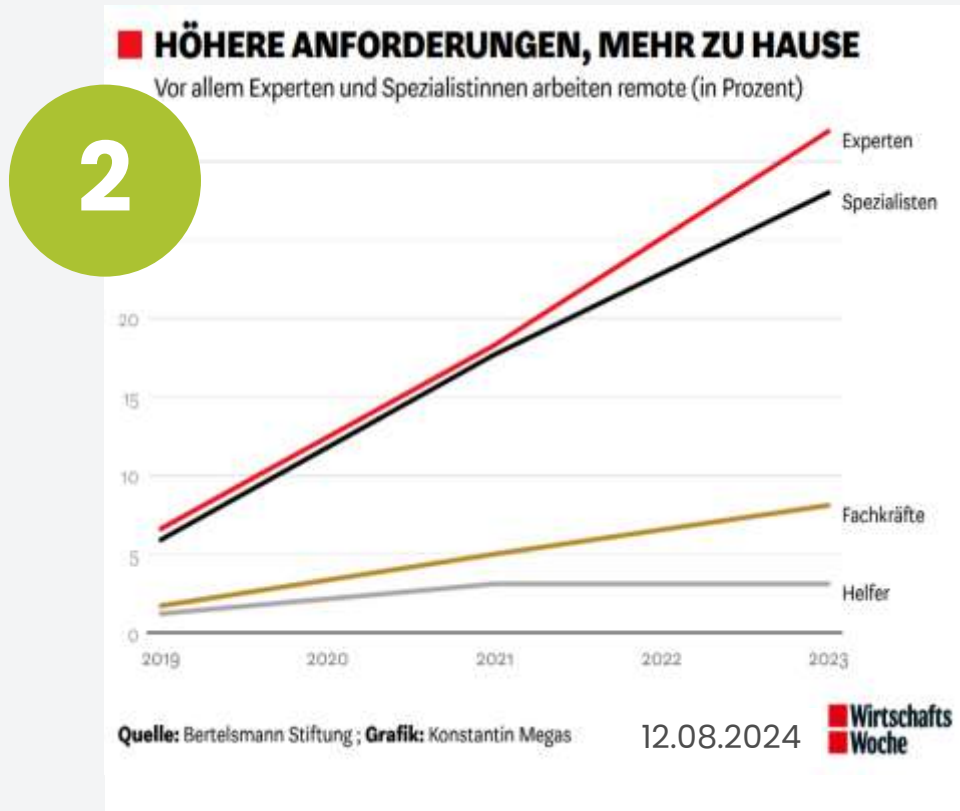
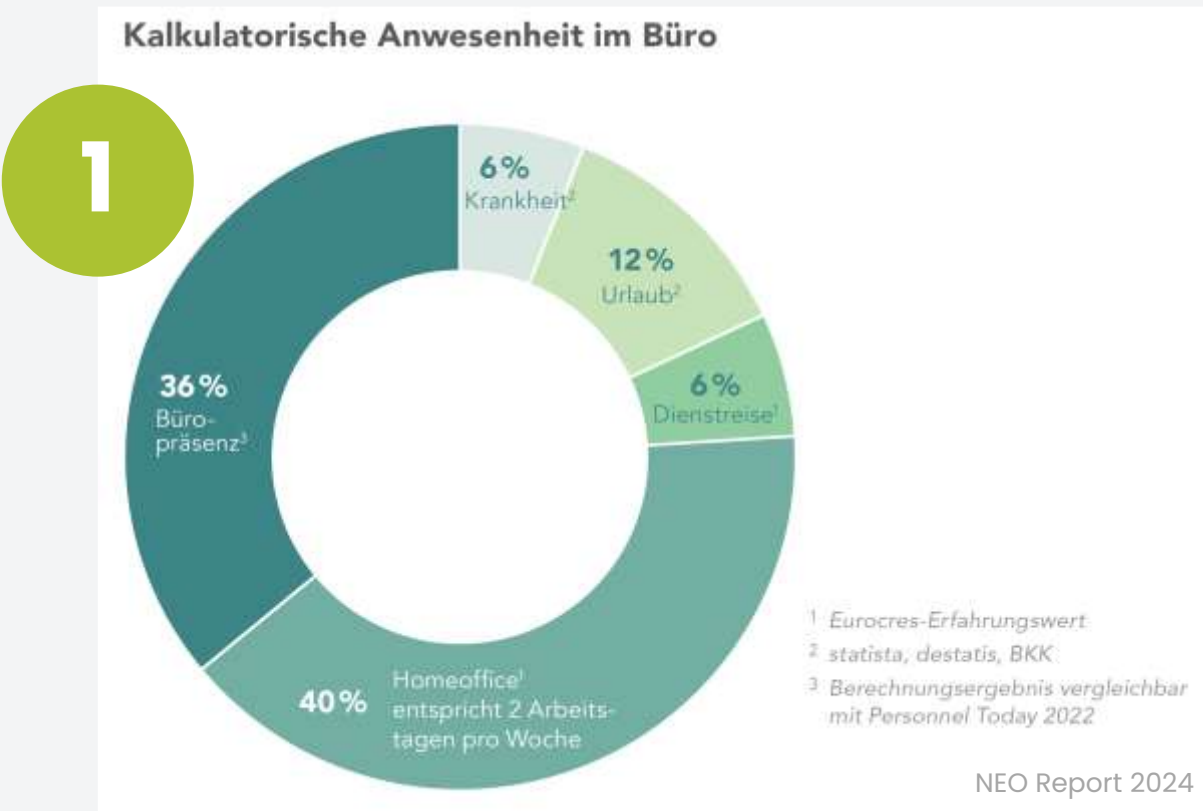
These #1



Mobiles Arbeiten wird nicht verschwinden



Homeoffice wird nicht verschwinden



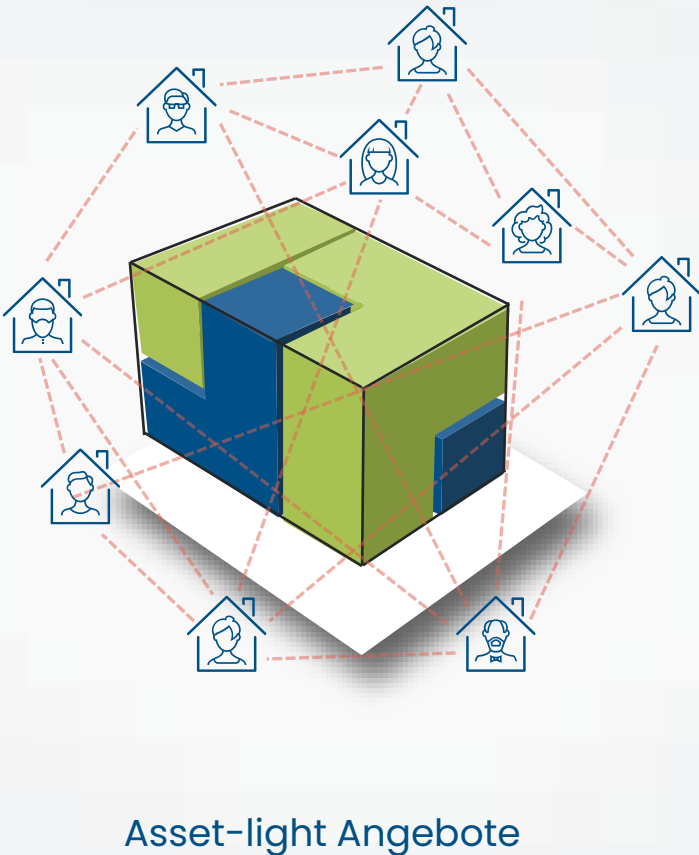
Büros haben Übergewicht

Masterplan für ein WorkPlace-Portfolio

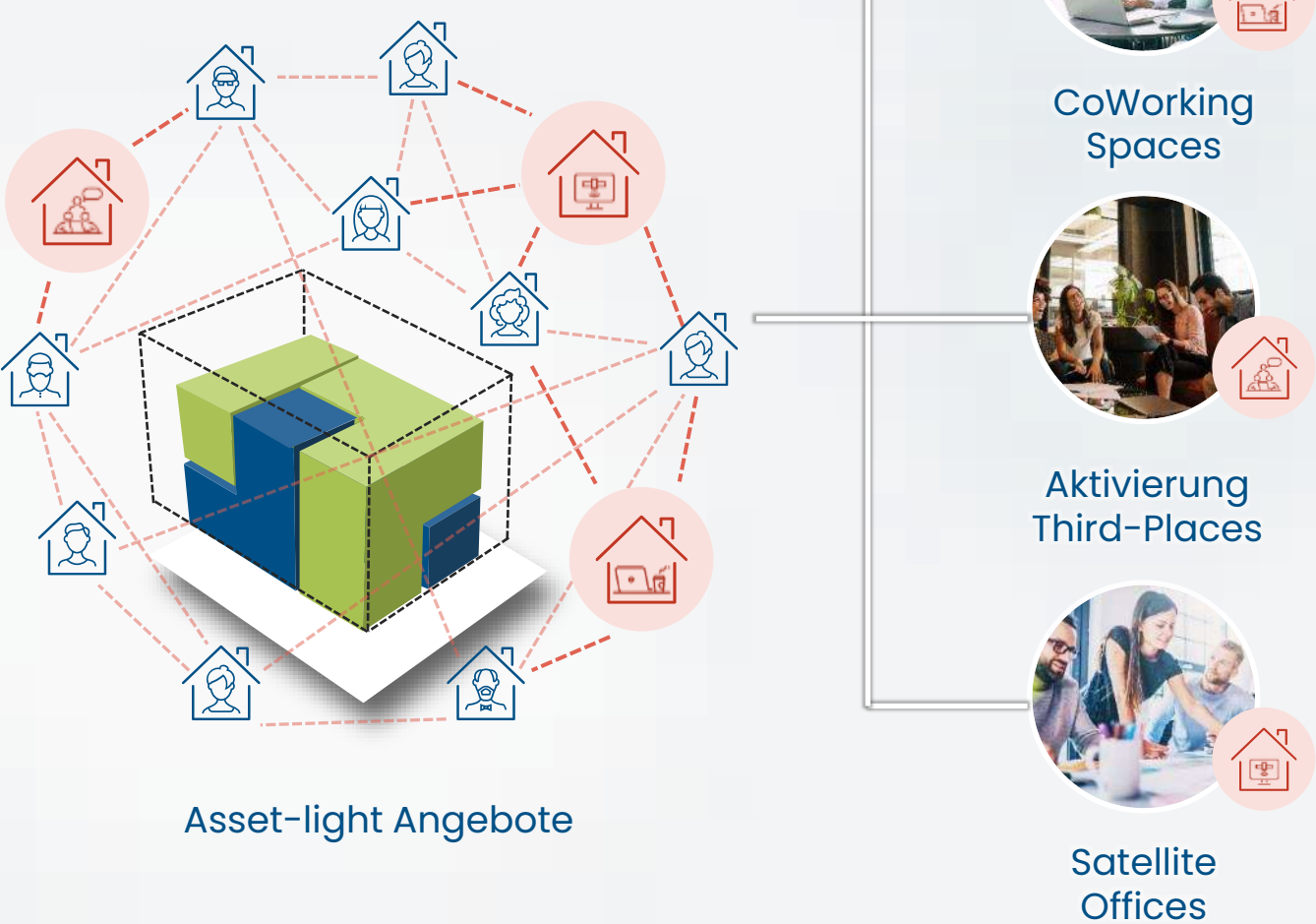
Solitärmodell vor Mobile Working



Duales Modell (Portfolio) Aktuell



Multilokales Modell (Portfolio) Zielbild – post Corona



Büros haben Übergewicht

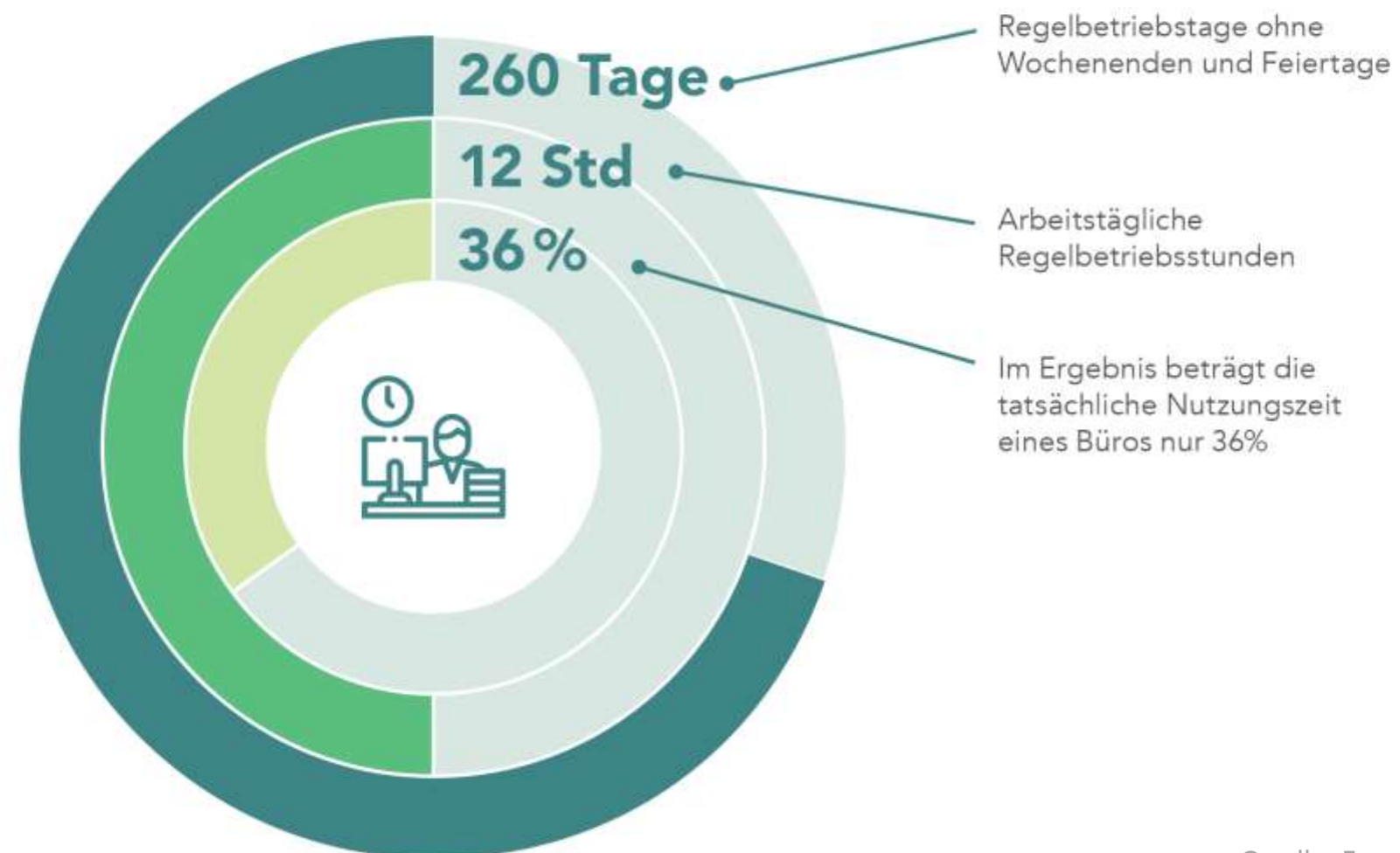
Masterplan für ein WorkPlace-Portfolio



EUROCRES
WORK.
PLACE.
PERFORMANCE.



Tatsächliche Nutzungszeit eines Bürogebäudes (N=248)



Quelle: Eurocres, NEO Report 2023

Multilokales Modell (Portfolio)

Zielbild – post Corona



Wie reagieren Nutzer auf das Thema „HomeOffice“?

Entwicklungen seit 2020 & aktuelle Beispiele für Homeoffice-Regelungen



EUROCRES
WORK.
PLACE.
PERFORMANCE.



2020

Google lässt 200.000 Beschäftigte bis Juli 2021 im Homeoffice Manager Magazin – 28.07.2020

2023

Google zwingt Angestellte zurück ins Büro Manager Magazin – 09.06.2023

Homeoffice etabliert sich als feste Größe im Arbeitsleben SPIEGEL Wirtschaft – 12.09.2024

„Homeoffice ist ein Knackpunkt in Bewerbungsgesprächen“ Wirtschaftswoche – 24.11.2023

2024

Zurück ins Büro? Amazon-Mitarbeiter „sehr unzufrieden“ Wirtschaftswoche – 26.09.2024

Beispiele für aktuelle Regelungen zu Homeoffice & Büroanwesenheit:

Deutsche Bank / Telekom / Volkswagen:

max. 40% mobiles Arbeiten,
Führungskräfte max. 20% mobiles Arbeiten
SZ / dpa – 22.02.2024

IT-Branche: 58% Arbeitszeit im Homeoffice
Unternehmensberatungen: 50% Arbeitszeit im Homeoffice
ifo-Institut – 12.09.2024

SAP: 40% mobiles Arbeiten SPIEGEL 15.10.2024

Helaba: 50%-Orientierung Wirtschaftswoche – 05.11.2024

Marktüberblick und Trends

Was passiert gerade auf dem Büromarkt?



EUROCRES
WORK.
PLACE.
PERFORMANCE.



Homeoffice.



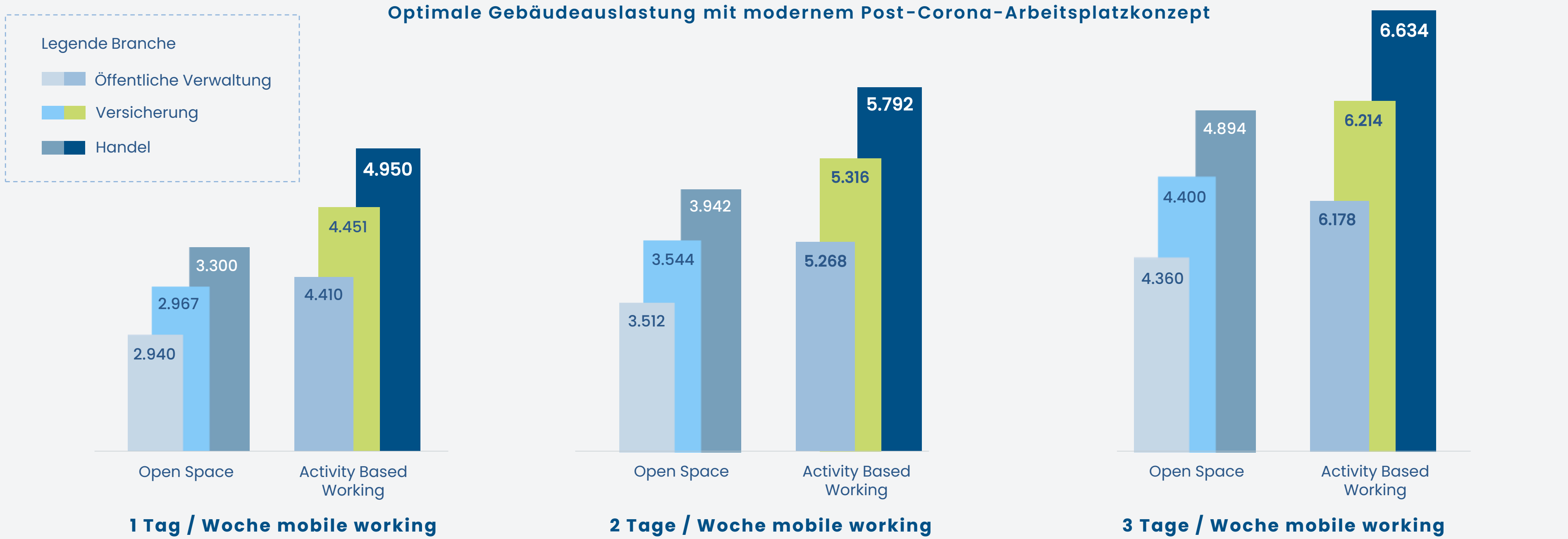
Digitalisierung. Gesundheit. War for Talent.

Es gab nie eine bessere Zeit, zu handeln und den Wandel aktiv mitzugestalten, als jetzt.



Kapazitätsermittlung konzept- u. branchenspezifisch

Individuelle Berechnung für Mietinteressenten, Eurocres m²-Check



Marktkennntnis: 2.000 MA , EC Empfehlung 6.000 MA

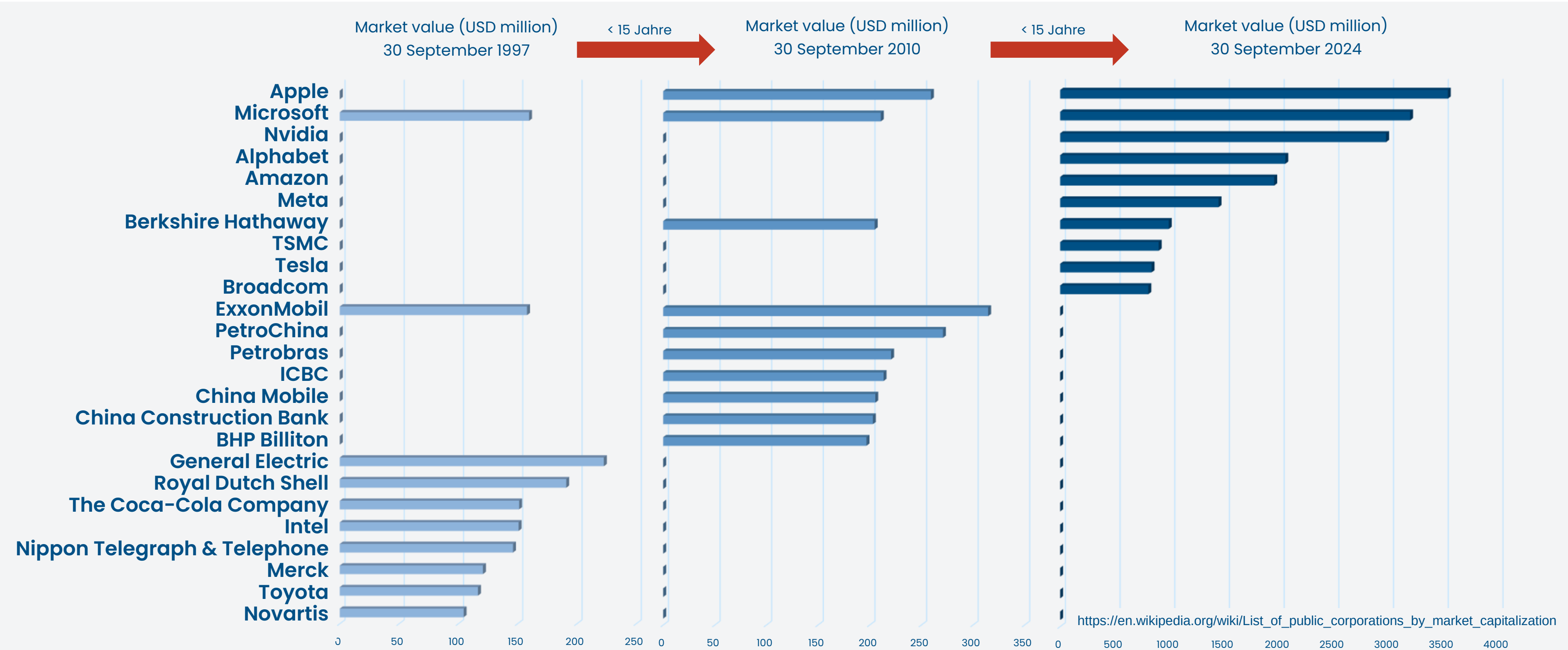
These #2



**Die Mieter von morgen sind
nicht die Mieter von heute**

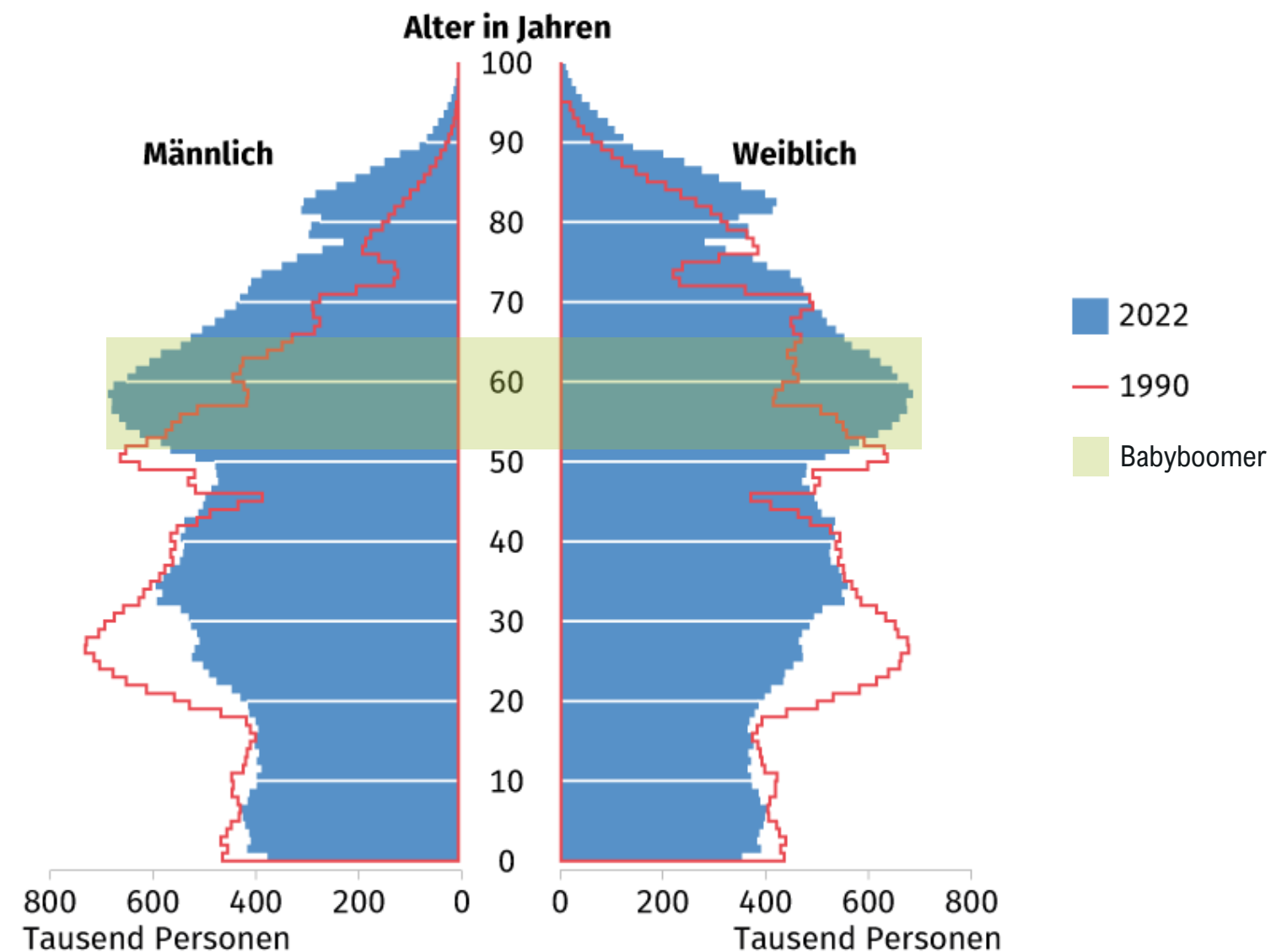
Die 10 größten Unternehmen nach Marktkapitalisierung

Die Mieter von morgen sind nicht die Mieter von heute



Altersaufbau der Bevölkerung 2022

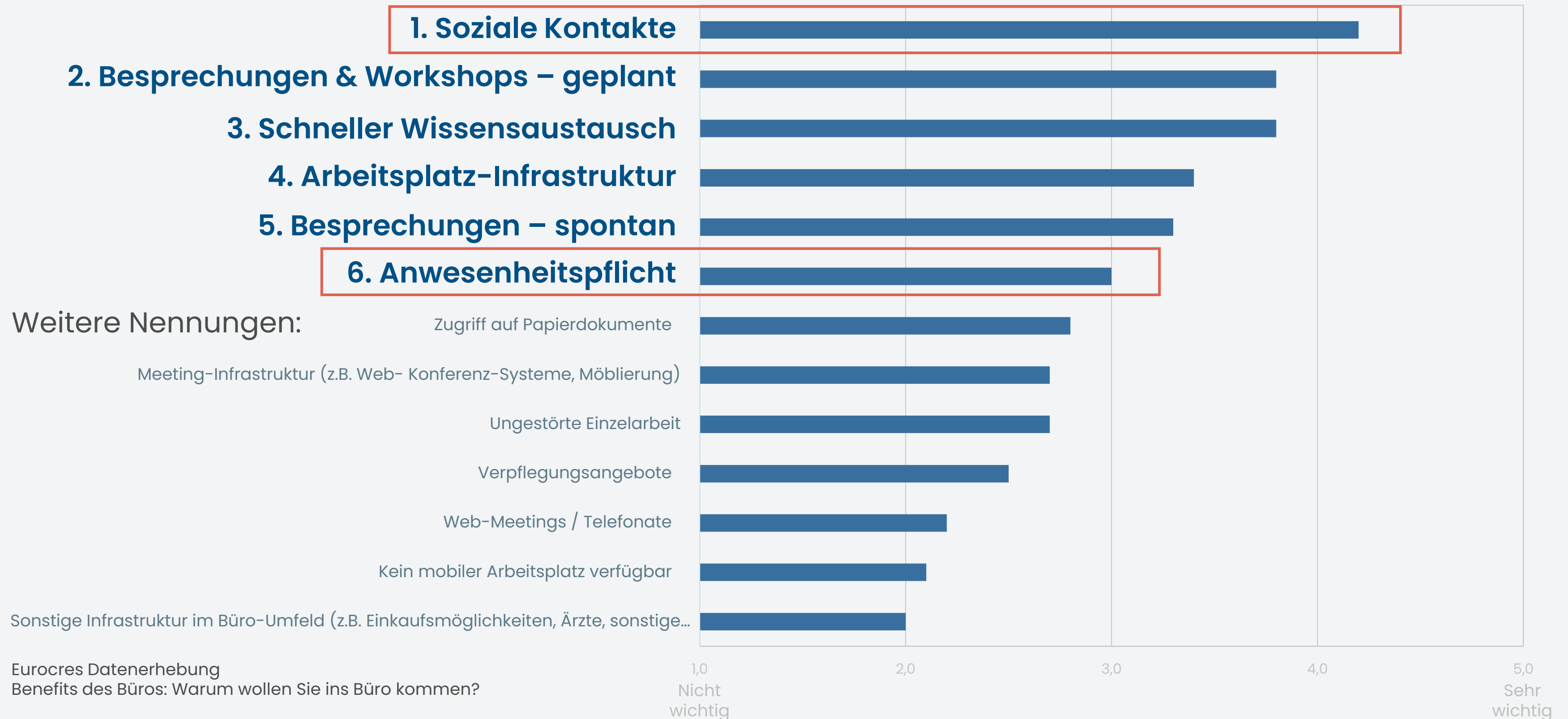
im Vergleich zu 1990



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023

Bis 2035 werden insgesamt gut sieben Millionen mehr Babyboomer in Rente gehen als Jüngere nachkommen.

1. Welche Ansprüche haben die jüngeren Generationen an ihre Arbeitsumgebung?
2. Wie geben wir unser Wissen an die nächsten Generationen weiter?
3. Wie machen wir uns und unsere Arbeitsumgebung fit für den demografischen Wandel?



CO₂ – Einsparungspotenziale im Vergleich

Deutschland pro Jahr (in t)

1. 11,6 Mio. > Biokraftstoffe¹
2. 9,6 Mio. > Energetische Sanierung²
3. **9,0 Mio. > Büroflächeneinsparung³**
4. 6,7 Mio. > Tempolimit⁴
5. 3,0 Mio. > Gebäudeenergiegesetz⁵

D 30%
ZIEL

weniger Büroflächen
mehr Arbeitsqualität

Ressourcenschonung für
Büro- u. Verwaltungsimmobilien



Quellen:

- 1) Biokraftstoffe > Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung 2) Energetische Sanierung > Hochrechnungen der Deutschen Umwelthilfe (DUH). 3) Büroflächeneinsparung > Eurogres > 330 Bundesinstitut für bau-, stadt- und Raumforschung > davon 30% = 100 Mio. durchschnittlicher Verbrauch pro m2 (NRF) 181 kWh pro m2 x a; 100 Mio. / 30% = 9 Mio. Tonnen CO2 im Jahr nach NEO Office Impact Report 2022
4) Tempolimit > Umweltbundesamt 5) Gebäudeenergiegesetz > Expertenrat für Klimafragen

These #3



**Kosteneinsparungen bei
steigenden Quadratmeterpreisen
sind kein Widerspruch**



Baupreisindizes¹
Neubau (konventionelle Bauart) von Wohn- und Nichtwohngebäuden
einschließlich Umsatzsteuer
Originalwert 2021=100

STATIS
Statistisches Bundesamt

Jahr, Quartal		Wohngebäude	Büro- gebäude	Gewerbliche Betriebs- gebäude
2024	IV	130,8	132,6	131,8
	III	130,3	132,0	131,2
	II	129,4	131,0	130,3
	I	128,5	130,0	129,5
2023	IV	126,9	128,2	127,8
	III	126,4	127,6	127,3
	II	126,0	127,1	126,8
	I	125,0	126,0	125,9
2022	IV	121,7	122,8	122,8
	III	118,9	119,0	119,0
	II	109,4	109,4	109,1
	IV	104,2	104,6	104,5
	III	102,1	102,2	102,2

+30% Baupreise - Büroimmobilien
seit 2021

≡

DWN

POLITIKFINANZENWIRTSCHAFTUNTERNEHMEN
TECHNOLOGIEIMMOBILIEN

Abo

🔍

Wirtschaftslage Deutschland: IW-Studie mit düsterer Prognose

Der Ausblick ist mies: Deutsche Wirtschaftsverbände beurteilen die aktuelle Lage in Deutschland als äußerst kritisch, der Ausblick auf das Wirtschaftsjahr 2025 wird entsprechend als wirklich schwierig bis desaströs eingestuft. Irgendwie geht nichts mehr. Hohe Energiepreise, Bürokratiewahnsinn, Exportschwäche – und keine Besserung in Sicht.



PolitikFinanzenPerspektivenEarthWissenGesundheitUnterhaltung

Steigende Kosten, sinkende Produktivität

Kostendruck und Fachkräftemangel: Deutsche Wirtschaft in Abwärtsspirale

focus.de – 12.11.1024

Deloitte.

🔍📧☰

4. Kostendruck:

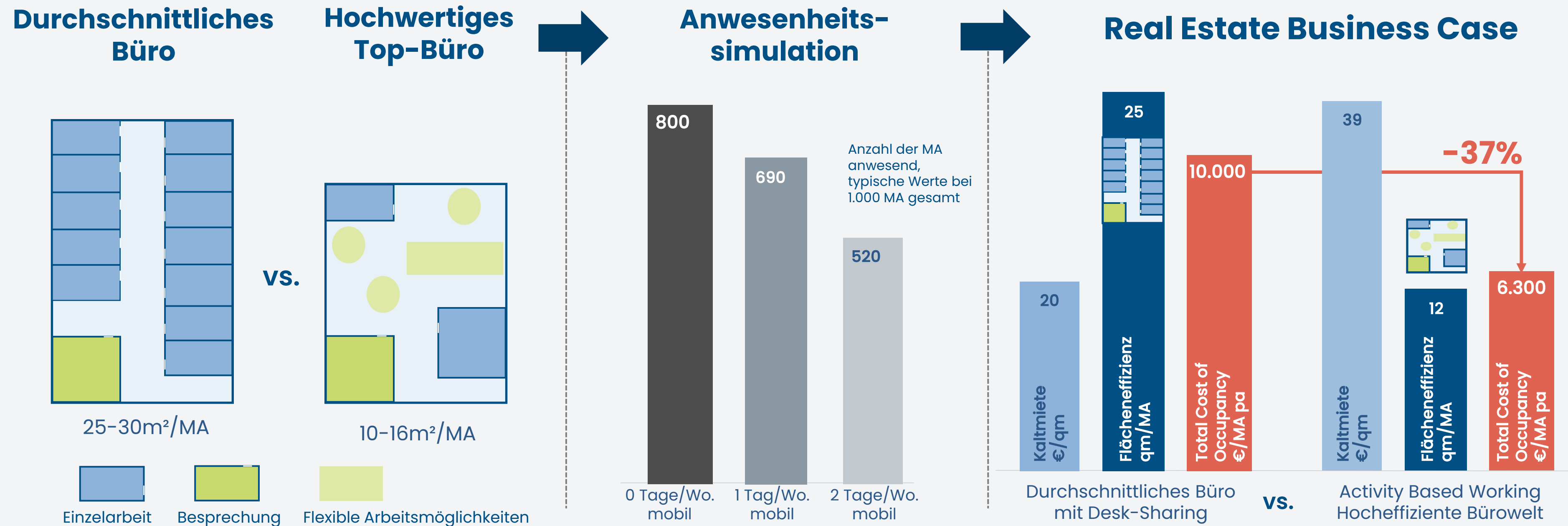
Die CREM und FM Abteilungen der Finanzunternehmen müssen zunehmend den Fokus auf einen kosteneffizienten und gleichzeitig smarten Gebäudebetrieb unter Berücksichtigung von Cybersicherheit legen - insbesondere in Zeiten von hohem Kostendruck und Inflation.

EUROGRES Consulting GmbH | WORK.PLACE.PERFORMANCE. | Vertrauliche Informationen.

20

Kosten sparen in Top-Gebäuden mit Höchstmieten funktioniert

Vergleich: Durchschnittliches Büro vs. Hocheffiziente ABW-Bürowelt



Höhere Mieteinnahmen und Kosteneinsparung auf Nutzerseite schließen sich nicht aus!

Empfehlung





im

EUROCRES
WORK.
PLACE.
PERFORMANCE.



Mieter

#1

Hybrides Arbeiten prägt die Arbeitskultur der Zukunft. – **Bürowelten sind Lagerfeuer** mit attraktiven Anziehungspunkten für Meetings, Events und sozialen Austausch im Büro.

#2

Flexibilität und Offenheit für die diversen **Anforderungen verschiedener Generationen und Nutzer** können durch vielfältige Infrastrukturangebote und Arbeitsmodelle erreicht werden.

#3

Kosteneinsparungen für Mieter lassen sich am besten durch moderne, **flexible & hocheffiziente Büroflächen mit „kleinem Fußabdruck“** und niedrigen Betriebskosten erzielen.

Vermieter

Wirtschaftlicher Erfolg gelingt durch **Fokus auf flexible und nutzerfokussierte Büroprodukte**. Veraltete Bestandsgebäude sollten gezielt aufgewertet, umgenutzt oder verkauft werden.

Real Estate Dienstleistungsangebote eröffnen neue Marktchancen bei immer schnellerem Wandel der Mieteranforderungen: **Angebote für Asset light Strategien**

Mixed-Use-Immobilien mit (Satelliten-)Büro, Wohnen, Freizeitnutzungen sind attraktive Umnutzungsideen an B-Standorten als Ergänzung zu Premium-Bürostandorten.



Mich interessiert Ihre Meinung zu folgenden Thesen



- 1. Mobiles Arbeiten wird nicht verschwinden** und dauerhaft die Arbeitskultur prägen. – Bürowelten müssen attraktive Angebote für hybrides Arbeiten bieten.
- 2. Ihre Mieter von morgen sind nicht Ihre Mieter von heute.** – Megatrends bringen immer wieder neue Wirtschaftszweige und Firmen zur Blüte. Zudem wird der Generationenwechsel immer mehr spürbar.
- 3. Kosteneinsparungen bei steigenden Quadratmeterpreisen sind kein Widerspruch.** – Flächeneffizienz löst scheinbare Gegensätze auf, hocheffiziente Bürogrundrisse ermöglichen dauerhafte Einsparungen.

