

11. März 2019

Erste europäische Fokusgruppen-Umfrage unter Büronutzern: Auf dem Weg in die Zukunft für das moderne Bürogebäude, das nachhaltige, intelligente, flexible, dienstleistungsorientierte und wohlfühlorientierte Lösungen kombiniert

alstria, COIMA RES, Colonial, Gecina, Great Portland Estates plc und NSI haben in den vergangenen Monaten eine umfassende, paneuropäische Fokusgruppenanalyse durchgeführt, um den zukünftigen Mieteranspruch an moderne Bürogebäude zu ergründen.

Die Bedürfnisse der Nutzer von Bürogebäuden verändern sich stetig. Um diese Entwicklung zu verstehen und zu antizipieren, haben sich die sechs börsennotierten Bürogesellschaften im zweiten Halbjahr 2018 eines innovativen Ansatzes bedient, der in der Regel von der Konsumgüterindustrie genutzt wird. Eine Reihe von Fokusgruppen, darunter ausgewählte Büronutzer, wurden über ihre Vision von der Zukunft des modernen Bürogebäudes befragt. Diese Analyse ist eine Premiere für die europäische Büroimmobilienbranche.

Befragt wurden 140 Nutzer in Großbritannien, Frankreich, Deutschland, den Niederlanden, Spanien und Italien zu ihren Anforderungen an das Bürogebäude der Zukunft, insbesondere im Hinblick auf die Entwicklung von Arbeitsplätzen, Organisationsstrukturen sowie allgemeiner Anforderungen an Nutzung und Service.

Die befragten Büronutzer identifizierten drei wesentliche Treiber:

1. **Soziologie:** Firmenbüros werden sich weiterentwickeln, um den Bedürfnissen der Mitarbeiter im Hinblick auf die Zusammenarbeit, das Miteinander und der Zufriedenheit am Arbeitsplatz nachzukommen.
2. **Umwelt:** Zukünftig werden die Mitarbeiter höhere Ansprüche an den Beitrag ihres Arbeitgebers zur Bekämpfung des Klimawandels stellen.
3. **Technologie:** KI, Big Data, Robotik und Hyper-Konnektivität werden die Art und Weise, wie Menschen miteinander arbeiten und kommunizieren, beeinflussen sowie die Unternehmensorganisation verändern.

Die Befragten beschrieben auch fünf Grundtypen zukünftiger Büros:

1. **Nachhaltiges Büro:**
 - Nachhaltigere und natürlichere Baumaterialien;
 - Sensorgestützte Arbeitsplätze zur Optimierung der Energieeffizienz;
 - Räume, die eine umweltbewusste Einstellung der Mitarbeiter fördern.
2. **Intelligentes Büro:**
 - Mobiles Büro: ununterbrochener Zugang unabhängig vom physischen Raum;
 - Problemloser Netzwerkzugang, der durch WiFi-freundliche, nicht blockierende Materialien ermöglicht wird;
 - Fernsteuerbare Technologie, die darauf abzielt, menschliche Interaktionen zu verbessern;
 - Biometrische Sicherheitsanwendungen (Zugang zu Gebäuden) und sofortige Profil-Uploads.

3. Flex-Office 2.0:
 - Modulare Räume, die alle Nutzungsarten ermöglichen (offen, kollaborativ, vertraulich);
 - Modulare Möbel, die den unterschiedlichen Arbeitsweisen der Menschen gerecht werden.
4. Büro mit Servicedienstleistungen:
 - Einrichtungen vor Ort, um die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben zu erleichtern;
 - Dusche, Badezimmer und große, gut ausgestattete Küchen für gemeinsame Mahlzeiten.
5. Büro mit Wohlfühlatmosphäre:
 - Büroflächen, die in Bezug auf Design und Wohlbefinden ähnlich wie das eigene Zuhause oder Cafés gestaltet sind;
 - Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Entspannung in den Büroräumen;
 - Anpassbare Funktionen: ergonomische Sitze, einstellbare Beleuchtung, Temperatur & Musik;
 - Einrichtungen, die mittels Haptik eine Wohlfühlatmosphäre schaffen.

Die Fokusgruppen setzten sich aus jüngeren und erfahreneren Fachleuten zusammen, die in traditionellen Büros oder flexiblen Arbeitsräumen in städtischen Gebieten ganz Europas arbeiten. Die Befragung der Büronutzer wurde im Gesamtmarkt und über die Kunden der sechs teilnehmenden REITs hinaus durchgeführt. Die Meinungen spiegeln die eigenen Ansichten der Befragten wider. Eine Zusammenfassung der Ergebnisse der Fokusgruppen ist dieser Mitteilung beigefügt.

Olivier Elamine (alstria), Manfredi Catella (COIMAR RES), Pere Viñolas Serra (Colonial), Méka Brunel (Gecina), Toby Courtauld (Great Portland Estates plc) und Bernd Stahl (NSI) erklären in einer gemeinsamen Stellungnahme:

„Das Hauptergebnis der detaillierten Informationen und Daten, die durch die Fokusgruppen ermittelt wurden, ist, dass börsennotierte Unternehmen bereits weitgehend die Gebäude von 2030 planen und dem Markt anbieten. Wir müssen jedoch unser Innovationstempo beibehalten und unseren Kunden weiterhin erstklassige Produkte anbieten, wenn wir an der Spitze bleiben wollen. Unsere Kunden haben ein sehr gutes und klares Bild von ihren Bedürfnissen und davon, wie ihr Arbeitsplatz bis 2030 aussehen soll. Durch aufmerksames Zuhören haben wir sehr gute Erkenntnisse über die wahrscheinliche Entwicklung unseres Marktes gewonnen. Es ist klar, dass Büros mehr denn je die bevorzugte Wahl für unsere Kunden sein werden. Denn trotz sich weiter entwickelnder Technologien wächst die Notwendigkeit, sich an speziellen, zentralen Orten zu treffen, Informationen zu teilen und zu interagieren. Das Thema "Co-Working" ist nicht die einzige Veränderung, es gibt noch weitere revolutionäre Entwicklungen in unserem Markt.“

Über den REIT- Think Tank

alstria, COIMA RES, Colonial, Gecina, Great Portland Estates und NSI haben im Dezember 2017 einen Think Tank gegründet, dessen Ziel es ist, die Best Practices für Nachhaltigkeit und Innovation der sechs europäischen REITs zusammenzufassen und gezielt gemeinsame Forschung durchzuführen.

Über Fokusgruppen:

Das Konzept der Fokusgruppe ist eine Form der qualitativen Marktforschung und der politischen Analyse, die aus Interviews sowie geführten und offenen Diskussionen besteht, in denen eine Gruppe von Menschen nach ihren Wahrnehmungen, Meinungen, Überzeugungen und Einstellungen zu einem Produkt, einer Dienstleistung, einem Konzept, einer Werbung oder einer Idee befragt wird. Die Fokusgruppe selbst ist eine kleine, aber demografisch vielfältige Gruppe von Menschen, von der erwartet werden kann, dass ihre Einschätzungen auch von einer größeren Bevölkerungsgruppe geteilt werden.