

## LIEBE LESERINNEN UND LESER,

es klingt überzogen, wenn auf dem deutschen Arbeitsmarkt vom „War for talents“ (Krieg um Talente) gesprochen wird. Dennoch zeigt die Bezeichnung: Unternehmen haben es zunehmend schwerer, geeignetes Fachpersonal zu finden. Oft entscheiden vermeintliche Nuancen darüber, ob sich ein Bewerber für Sie als Arbeitgeber oder einen Ihrer Wettbewerber entscheidet.

Als Berater für Gewerbeimmobilien erleben wir es immer häufiger, dass Geschäftsführer bei der Wahl ihrer Büroflächen an ihre

Kolleginnen und Kollegen denken und darüber neue Mitstreiter gewinnen wollen.

Deshalb widmen wir die 25. Ausgabe unseres insiGhts diesem Thema. Wir wünschen Ihnen viel Spaß bei der Lektüre.

**Mit den besten Grüßen,**  
Ihre blackolive Geschäftsführung

blackolive



## 25 | DAS BÜRO ALS ORT ZUM WOHLFÜHLEN (Autor: Dennis Weinacht)

### ARBEITNEHMER SCHÄTZEN EINEN ANSPRECHENDEN ARBEITSPLATZ ZUNEHMEND

Der Personaldienstleister ManpowerGroup Deutschland hat in seiner „Bevölkerungsbefragung Arbeitsmotivation 2019“ mehr als 1.000 Menschen befragt, was sie am Arbeitsplatz motiviert. Mit 46 % auf dem ersten Platz: ein gutes Verhältnis zu Kollegen und Vorgesetzten. Aber auch räumliche Gegebenheiten werden auffallend oft genannt: ansprechende Raumgestaltung von Büros

und Besprechungsräumen (21 %), Pflanzen im Büro (20 %), individuelle Schreibtischgestaltung (16 %) oder auch moderne Büromöbel (15 %) fallen in diese Kategorie.

Oliver Schön: „Die Studie deckt sich auch mit unseren Eindrücken. Es gibt mittlerweile keinen Auftraggeber mehr, der sich der Bedeutung ansprechender Büroräume nicht

bewusst ist. Für manche Unternehmen kommt deshalb nur ein schicker Altbau in Frage, während andere Firmen sich auf moderne und neuwertige Flächen konzentrieren wollen.“ Gut zu wissen für Chefs: Unter den Top-5-Faktoren landet auch der Wunsch nach gutem Kaffee (26 %) im Büro.



## DAS BESTE BÜRO GIBT ES NICHT, ABER DAS PASSENDSTE

Aber was bedeutet die Entwicklung der vergangenen Jahre für Arbeitgeber? Oliver Schön: „Wenn der Mietvertrag für die Büroflächen in absehbarer Zeit endet, dann ist das eine sehr gute Möglichkeit für Unternehmen, mehr als nur die Flächengröße zu überprüfen. Wie sieht es mit den Arbeitsprozessen und Strukturen im Unternehmen aus? Funktioniert die Kommunikation auf allen Ebenen? Vieles kann auch durch die Wahl der Flächen beeinflusst und verbessert werden.“

Häufig haben Unternehmen bereits objektiv sehr gute Flächen, die aber an der ein oder anderen Stelle nicht optimal zu den subjektiven Ansprüchen passen. „Es ist meistens sehr hilfreich, einen Blick von außen zuzulassen. Vor allem sollten die Verantwortlichen eines Unternehmens aber frühzeitig Kolleginnen und Kollegen ins Boot holen und offen über die Anforderungen an die neuen Flächen reden“, sagt Oliver Schön.

Überprüft werden sollten zum Beispiel die Raumstrukturen, die Anordnung einzelner Abteilungen, aber eben auch der Stil der Einrichtung, die Wahl der Möbel sowie die Möglichkeit, Ruhe- und Erholungszonen zu schaffen. Oliver Schön: „Es ist immer gut, solche Entscheidungen mit Kolleginnen und Kollegen zu besprechen.“

## PROJEKTENTWICKLER UND EIGENTÜMER WISSEN UM DIE BEDEUTUNG

Dass ein ansprechendes Arbeitsumfeld für Unternehmen ein entscheidender Erfolgsfaktor sein kann, wissen längst auch Projektentwickler und Eigentümer. Neben klassischen Qualitätsmerkmalen wie Energieeffizienz und Praktikabilität wird bei Gebäuden deshalb auch auf ein ansprechendes Design

und eine repräsentative Gestaltung geachtet. Das gilt für die gemieteten Räume an sich, aber auch für Gemeinschaftsflächen.

Oliver Schön: „Den ersten Eindruck von einem Unternehmen gewinnt man oft nicht erst im Büro, sondern bereits in der Lobby oder

im Außenbereich eines Hauses. Wir stellen fest, dass gerade bei Neubauprojekten sehr stark darauf geachtet wird, dass auch diese Flächen einen sehr einladenden Eindruck machen. Davon profitieren Mieter.“

## NICHT NUR SCHICK, SONDERN AUCH PRAKTISCH

Vor allem junge ArbeitnehmerInnen legen neben einer angenehmen Büro-Atmosphäre Wert auf Flexibilität am Arbeitsplatz: Das Büro muss die Möglichkeit bieten, eine gute Work-Life-Balance auch in der Nähe des Arbeitsplatzes zu bieten, etwa durch

Sportangebote. Oliver Schön: „In manchen Unternehmen sind deshalb Freizeiträume ein probates Mittel, hier kann auch die Wahl der Küchengestaltung als integrierter Teil einer Lounge zum Beispiel eine tragende Rolle spielen.“ Flexible Arbeitszeitmodelle

gewinnen ebenso an Gewicht. Eine sehr gute technische Ausstattung des Büros kann etwa dazu führen, dass bspw. Home-office-Lösungen leichter umsetzbar sind. Gerade für die jüngere Arbeitnehmergeneration macht das häufig den Unterschied.



## FAZIT

Oliver Schön: „Wer das Werben um gute Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für sich positiv beeinflussen möchte, der braucht eine ansprechende Arbeitsumgebung, die für den Teamgeist, die Kommunikation und das Wohlbefinden aller gute Rahmenbedingungen bietet. Ein passendes Büro ist ein Ort, der sich durch optimale Gegebenheiten immer mehr mit Leben füllt und dadurch den Spirit eines Unternehmens bestärkt. Das wirkt auf Bewerberinnen und Bewerber anziehend und motiviert bestehende Kolleginnen und Kollegen zusätzlich. Wichtig ist dabei aber immer, dass die Flächen authentisch sind: Ein Büro sollte nie so sein, wie das Unternehmen gerne wäre, sondern so, wie es tatsächlich ist.“

## blackolive

blackolive advisors GmbH, Mitglied von German Property Partners, ist ein auf die Beratung von Mietern spezialisierter Gewerbeimmobilienmakler. Alle 3 Monate erscheint eine neue Ausgabe dieses Newsletters mit einer Sammlung an Fachinformationen für Mieter von Büroflächen.

IMPRESSUM:  
blackolive advisors gmbh  
fon +49 69 9074487-0 || fax +49 69 9074487-10  
info@blackolive.de || www.blackolive.de

 GERMAN  
PROPERTY PARTNERS

German Property Partners ist ein deutschlandweiter Zusammenschluss von Immobiliendienstleistern aus dem Gewerbesegment. Als Partner können wir nicht nur den Frankfurter Markt, sondern auch den der anderen deutschen Großstädte bedienen. German Property Partners besteht aus 5 Partnern, verfügt damit über 400 Immobilienspezialisten und deckt die Städte Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Stuttgart, München, Köln, Bonn und Frankfurt ab.