



Integrated Working Environment

IWE Footprint Strategy

Hinter dem Begriff Digitalisierung verbirgt sich die rasant fortschreitende Transformation unseres ökonomischen Systems. In rasender Geschwindigkeit verändert sich die Art und Weise wie wir leben und arbeiten. Welche Auswirkungen haben Corporates zu erwarten und wie können sich diese vorbereiten?

Digitalisierung, Big Data, Smartness, Industrie 4.0 – Schlagworte, die derzeit in aller Munde sind und die Diskussionslandschaft dahingehend prägen, wie wir zukünftig leben und arbeiten werden. In der Tat beschreibt der digitale Darwinismus, als umfassende Transformation des ökonomischen Systems, einen Epochenwandel. Dieses Whitepaper behandelt im Nachfolgenden die thematische Herleitung dieser komplexen Herausforderungen und den damit verbundenen Handlungsbedarf.

Was ist gemeint?

Zusammengefasst beschreibt eine IWE Footprint Strategy die unternehmensspezifische Arbeitswelt von morgen und den Weg dorthin. Arbeitswelt bedeutet in diesem Kontext viel mehr als nur Büroausstattung, Raumaufteilung oder Standards. Im ganzheitlichen Ansatz, dem Integrated Working Environment kurz „IWE“, werden alle arbeits-, standort-, gebäude- und

kulturrelevanten Aspekte zu Bestandteilen der Arbeitswelt.

Ziel der IWE Footprint Strategy

Das Ziel ist die Zukunft zu gestalten anstatt nur auf sie zu reagieren. Eine perfekte Arbeitswelt zu schaffen, um den Anforderungen zukünftiger Fachkräfte gerecht zu werden und ein Immobilien-Ökosystem zu entwickeln, welches sich der Agilität der Nutzer anpasst. Gestaltung der sich ändernden Unternehmenskultur und Synchronisation der Immobilienstrategie mit der Vision und Mission der Unternehmensstrategie.

Das Büro der Zukunft

Das Büro verliert zusehend seinen ursprünglichen Zweck als Ort mit der zur Arbeit notwendigen Infrastruktur, an den man gehen muss, um arbeiten zu können. Dank Digitalisierung kann schon jetzt an nahezu allen Orten gearbeitet werden. Deshalb ist das Büro der Zukunft ein Ort der Innovation, der Diskussion, des stetigen Fortschritts und des

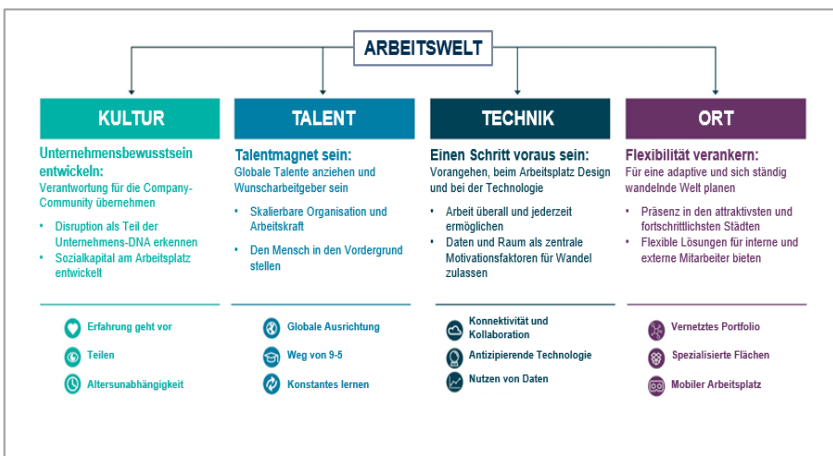
Socializing. Menschen treffen sich dort, um gemeinsame Ziele und Ideen zu verfolgen. Dadurch kann das Büro als Bestandteil der Arbeitswelt zur Prägung und Steuerung der Unternehmenskultur genutzt werden.

Bindung von Humankapital

Jeder Mensch ist anders! Es ist der Wunsch jedes erfolgsorientierten Arbeitgebers das volle Potenzial einer Arbeitskraft, also eines Menschen zu nutzen. Dies erfordert Flexibilität in der Arbeitszeit, örtliche und zeitliche Freiheit, Work-Life-Integration, Bereitstellung von mobiler technischer Ausstattung sowie die Freiheit selbst entscheiden zu können, wann, wo und wie man arbeitet. Zu Zeiten des „War for Talents“ sind Arbeitgeber, die Vertrauensarbeit und Output-Orientierung, ein flexibles und abwechslungsreiches Arbeitsumfeld sowie Services und Freizeitangebote in den Arbeitsalltag integrieren, die Gewinner.

Zukünftiger Flächenbedarf

Eine Prognose wieviel Bürofläche ein Unternehmen zukünftig vorhalten muss, ist schwer zu treffen. Durch die zunehmende Erfordernis Organisation und Arbeitskraft skalierbar zu gestalten, wird eine viel ausgeprägtere Durchmischung der Core Employees mit Freiberuflern und externen Dienstleistern stattfinden. Daraus resultiert die Annahme, dass Co-Working und Workplace as a Service-Konzepte fester Bestandteil



der Flächenbedarfsplanung werden und den Anteil an fest angemieteten Büroflächen drastisch reduzieren. Hinzu wächst mit der Begrifflichkeit „verankerte Flexibilität“ der Wunsch der Highskilled Workforce, Präsenzen in den attraktivsten und fortschrittlichsten Städten nutzen zu können. Tendenziell lässt sich deshalb eine Veränderung weg von den zentralisierten Megastandorten, hin zu diversen, kleineren Top-Standorten mit umfangreichen Service-Angeboten im direkten Umfeld prognostizieren.

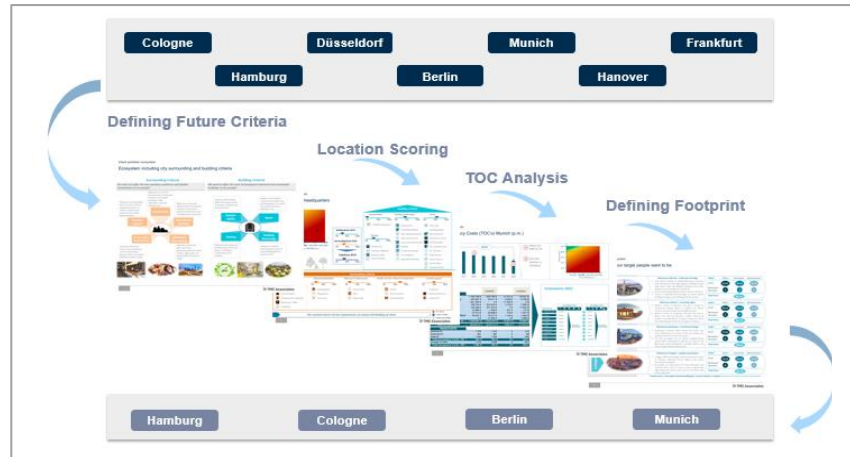
Herausforderungen

Zusammengefasst ergeben sich für Corporates folgende Herausforderungen:

- Volatiler Head Count erlaubt keine langfristige Bindung an Mietobjekte
- Internationaler Expertenpool erfordert Adhoc-Arbeitsplätze im Unternehmen
- Multidisziplinarität und divergierende Anforderungen setzen die Bereitstellung von verschiedenen Arbeits-Settings voraus
- Der moderne Wissensarbeiter fordert ein Arbeitsumfeld in dem er sich organisieren und intellektuell austauschen kann
- Sport, Weiterbildung, Erledigungen, Erholung und gesunde Ernährung stehen im Einklang mit dem Arbeitsumfeld

Fazit

Unser Alltag, die Art und Weise wie wir leben und arbeiten wird sich grundlegend verändern. Ubiquitärer

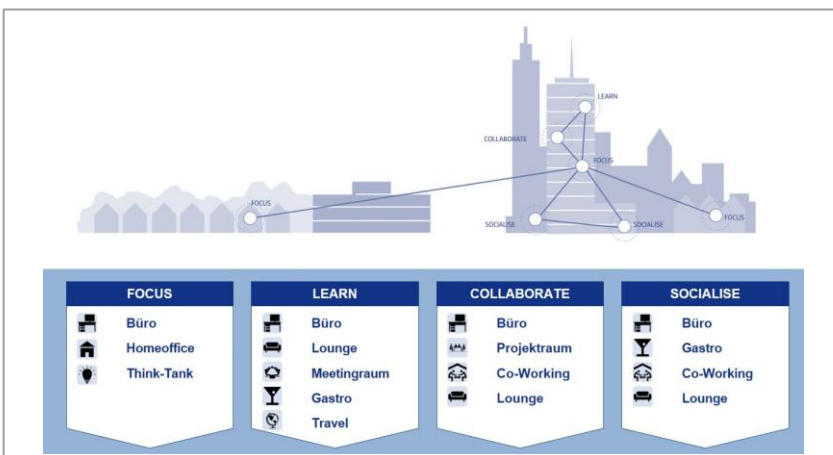


Datenzugang sowie höchste örtliche und zeitliche Flexibilität werden die Arbeit von morgen prägen und bedingen ein neu erfundenes Arbeitsumfeld. Es bedarf einem ganzheitlichen Ansatz als Antwort auf die Auswirkungen der Digitalisierung und Globalisierung, einem Integrated Working Environment. Die IWE Footprint Strategy ist die Grundlage einer erfolgreichen und nachhaltigen Arbeitswelt für Corporates.

Begleitung durch TME

TME Associates begleitet seine Kunden bei allen Schritten, von der Entwicklung bis zur Umsetzung einer nachhaltigen IWE Footprint Strategie. Losgelöst von bestehenden Büros und Standorten, (Greenfield Approach) definieren wir jeweils die unternehmensspezifische Arbeitswelt von morgen. Anschließend erfolgt der Abgleich mit dem Bestand. Diese Bewertung wird mit Hilfe von Key-Performance-Indikatoren und

objektiven Scoring-Modellen durchgeführt. Auf Basis der Total-Occupancy-Costs „TOC“ werden ebenfalls die bestehenden und geplanten quantitativen Rahmenbedingungen gegenübergestellt. Unter Beachtung der Critical Dates wird anschließend eine Umsetzungsroadmap entwickelt, die alle notwendigen Vorlaufzeiten bis zum Auslaufen von Miet- und Serviceverträgen berücksichtigt. Zur Umsetzung werden die Umsetzungskosten kalkuliert und die notwendigen Dienstleister ausgeschrieben. Unser erfahrenes Beraterteam kennt die bestehenden Herausforderungen und Transformationshürden. Wir können sicherstellen, dass alle Herausforderungen aktiv gemanagt und die Hürden erfolgreich überwunden werden.



Autoren

Jörn König ist Partner der TME Associates für den Bereich Integrated Working Environment. Er verfügt über mehr als 20 Jahre Berufserfahrung in den Segmenten Arbeitswelten und Immobilienstrategie.

Alexander Kunerth ist Consultant der TME Associates im Bereich Corporate Real Estate Management und Immobilienstrategie für Office und Retail.

TME Associates | Büro München
 Giselastraße 12 | 80802 München
 www.tme-associates.com