

Die Wohnungswirtschaft

DW

74. Jahrgang

02 / 2021



**Wärme-
monitor:
Wie klimaneutral
ist der Gebäude-
bestand?**

Seite 16

Thema des Monats

08

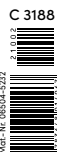
Residenzielle Segregation:
Ursachen und Empfehlungen

30

Neue Arbeitswelten:
remote, flexibel, digital

18

Drohnen: Spielerei –
oder nützliche Alternative?



C 3188



ISSN 2100-2302

TDM NEUE ARBEITSWELT

Wohnliche Bürolandschaft

Sprossenwand, Tischtennisplatte, Aquarium und ausdrucksstarke Farben sind einige der Attribute, welche die Mannheimer Büroräume der IT-Beratungsgesellschaft Valantic prägen. Dahinter steht ein sorgfältig erarbeitetes Konzept, das auch Wohnungsunternehmen Anregungen geben kann.

Von Christian Hunziker

Auf den ersten Blick ist gar nicht so eindeutig, welcher Nutzung die Räume in der Reichskanzler-Müller-Straße 14 in Mannheim dienen. Ist es vielleicht die Lobby eines dieser neuen, auf ein junges Publikum zielenden Hotels? Oder handelt es sich um die Gemeinschaftsflächen eines Co-Living-Projekts? Nein: Es sind die Büroräume der Mannheimer Niederlassung des international tätigen IT-Beratungsunternehmens Valantic, die mit extravaganten Sitzmöbeln und Sportgeräten, mit Anleihen an Kinofilme, mit ausgewählten Farben und einem vielfältigen Materialmix für Aufsehen sorgen.

„Die Menschen verbringen viel mehr Zeit im Büro als zu Hause“, sagt Claudia Radinger, Gründerin von Architekturprodukte Corporate & Consulting. „Deshalb werden Bürolandschaften zunehmend wohnlicher.“ Das Mannheimer Büro hat die Valantic-Bürräume gestaltet und für das Ergebnis gleich zwei

Preise – den Iconic-Award 2020 und den German Design Award 2021 – erhalten. „Das Konzept“, lobt die Jury des German Design Award, „vereint Arbeiten und modernes wohnliches Flair zu einer zeitgemäßen Bürolandschaft, die mit vielen kreativen und mitunter auch recht originellen Ausstattungsideen besticht.“

Was will das Unternehmen?

Entstanden ist das Konzept nicht im stillen Kämmerlein, sondern in engem Austausch mit dem Kunden.

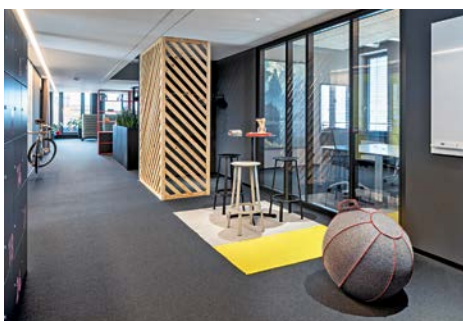
Ihr Büro hole die Kunden stets in einer 360°-Perspektive ab, sagt Radinger, die ihr Büro 2003 gegründet hat und sich selbst als Experte für Unternehmensauftritte im Raum bezeichnet. Ihr Team besteht deshalb nicht nur aus Architekten und Innenarchitekten, sondern auch aus Experten für agiles Arbeiten und anderen Fachleuten. „Wir geben New Work Raum“, sagt Radinger. Dabei sei das Wichtigste „der Mensch, der darin arbeitet“.

Um herauszufinden, was die Beschäftigten von Valantic wollten, ging das Team von Architekturprodukte in das Unternehmen und stellte viele Fragen: Wie viele Mitarbeiter sind in der Regel im Büro? Wer arbeitet im Homeoffice oder als Berater bei Kunden? Wie lange dauern Meetings, und welche Tools werden dabei verwendet? Essen die Teams gemeinsam im Büro? Gibt es eine Laufgruppe, und wird eine Dusche benötigt? „Dabei“, betont Radinger, „interviewen wir nicht nur die Geschäftsleitung, sondern sprechen mit einem Querschnitt von Mitarbeitern aus allen Abteilungen.“ Ein Umzug in neue Büroräumlichkeiten biete immer die Chance, Dinge zu verändern, erläutert sie. Dabei gelte es, in



Christian Hunziker

freier
Immobilienjournalist
BERLIN



Wohnliche Atmosphäre im Office: Würde jeder vermuten, dass es sich um die Büroräume eines international tätigen Unternehmens handelt?

THEMA DES MONATS

einem Begleitprozess herauszufinden, welche Dinge geändert werden sollten.

Im Fall von Valantic führten diese Gespräche zu einem „Multi-Space-Konzept“. Das bedeutet, dass offene Bereiche mit geschlossenen Räumen kombiniert werden. „Vertriebsmitarbeiter, die laut und viel telefonieren, und Software-Entwickler, die leise und mit hoher Konzentration arbeiten, bevorzugen gleichermaßen geschlossene Räume“, stellt Radinger fest. Auf der anderen Seite können sich Berater, die ohnehin nicht ständig im Büro sind, innerhalb ihres Teams flexibel einen Arbeitsplatz suchen. Allerdings hat Radinger dabei die Erfahrung gemacht, „dass die Menschen Gewohnheitstiere sind und sich in der Regel gern an denselben Platz setzen, an dem die Einstellungen des Drehstuhls passen“.

Wichtige Begegnungsflächen

Eine zentrale Rolle spielen auch Flächen, die spontane Begegnungen und den informellen Austausch ermöglichen – insbesondere die Küche, die beim Büro >



Die Besprechungsräume sind nach berühmten Filmen (zum Beispiel „Forrest Gump“ oder, wie hier, „Rocky“) benannt. Und wer will, kann sich im Büro auch sportlich ertüchtigen



Konzentriertes Arbeiten ist auch in farbig gestalteten Räumen gut möglich



Das Konzept vereint abgeschlossene Arbeitsbereiche und offene Begegnungsorte. Flächen für Meetings und kreativen Austausch sowie Räume zum konzentrierten Arbeiten ergänzen sich

Architekturprodukte „Kitchen Hub“ heißt. „Dabei handelt es sich nicht um eine versteckte Teeküche, sondern um einen attraktiv gestalteten, offenen Raum“, erklärt Radinger. Die Küche bietet sogar die Möglichkeit, darin zu arbeiten – und außerdem „den besten Kaffee“, ergänzt die Architektin.

Auch den eigentlichen Besprechungsräumen haben die Verantwortlichen viel Aufmerksamkeit geschenkt. „Jeder Raum hat seine Inszenierung bekommen“, sagt Radinger. Den Kunden schlägt sie jeweils vor, den Besprechungsräumen ein Thema zu geben. So entstand in einem Workshop mit Valantic-Mitarbeitern die Idee, für jeden Raum einen Filmtitel auszuwählen und den Raum entsprechend zu gestalten. Im „Studio 54“ zum Beispiel sind Schwarzweißfotos aus den 1970er Jahren zu sehen, die an die goldene Zeit des legendären New Yorker Nachtclubs erinnern. Gitarren und Verstär-

INTERVIEW MIT PATRICK GANZMANN

„Gelebte Wertschätzung gegenüber den Mitarbeitern“



Patrick Ganzmann ist Partner und Managing Director bei der IT-Beratungsgesellschaft Valantic CEC Deutschland GmbH. Er berichtet von seinen Erfahrungen bei der Planung der neuen Bürolandschaft.

Herr Ganzmann, welche Ziele haben Sie bei der Gestaltung Ihrer neuen Büroräumlichkeiten verfolgt?

Als wir vor knapp vier Jahren mit der Planung des Umzugs begannen, war klar, dass wir nicht in ein vorkonfektioniertes Büro ziehen, sondern gestalterisch mitwirken wollten. Wir befanden uns damals in einem Transformationsprozess zu einer Holokratie, was bedeutet, dass wir mit einer sehr flachen Hierarchie und eigenständigen Teams arbeiten, die die Verantwortung für die Kundenzufriedenheit tragen. Dem mussten auch die Büroräumlichkeiten Rechnung tragen.

Was bedeutet das konkret?

Wir wollten eine Lösung, die ruhiges Arbeiten bei größtmöglicher Offenheit ermöglicht. Für Projektarbeit, Vertrieb und Verwaltung gibt es deshalb Räume für konzentriertes Arbeiten, während großzügige Begegnungsflächen den Austausch fördern.

Wie kommt diese Lösung bei den Mitarbeitern an?

Sie sind alle Feuer und Flamme und kommen extrem gern zum Arbeiten hierher. In der Corona-Zeit hörten wir immer wieder: „Das Leben im Office fehlt mir.“ Der Fitnessraum, die Tischtennisplatte, die Sprossenwand, die Yoga-Session vor dem Aquarium – all das trägt dazu bei, dass die Mitarbeiter die Räume als Begegnungsorte angenommen haben. Das zeigt sich auch daran, dass sich die Mitarbeiter oft zusammen ein Feierabendbier auf einem der beiden Balkone gönnen.

Haben Sie einen Tipp für andere Unternehmen, die sich gerade überlegen, wie sie ihre Büros neu gestalten sollen?

Bei unserer Tätigkeit gehen wir immer von der Customer Experience aus. Das bedeutet, dass wir Kundenerlebnisse optimieren. Dieses Prinzip sollte auch bei der Gestaltung von Büroräumen gelten: Das Büro muss nicht dem Architekten gefallen, sondern dem Kunden, also dem Nutzer. An seinen Wünschen muss sich das Design ausrichten. Und was auch wichtig ist: Ein so gestaltetes Büro ist gelebte Wertschätzung gegenüber den Mitarbeitern, aber auch gegenüber den Kunden. Wir haben das daran gemerkt, dass – vor der Corona-Pandemie – unsere Kunden immer sehr gern hierhergekommen sind.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Christian Hunziker.

ker unterstützen den Raumeindruck zusätzlich. Der Superhelden-Film „Avengers“ stand Pate für den Raum, in dem Interviews mit Jobbewerbern geführt werden. Kein Zufall – „dort werden gewissermaßen Helden geboren“, wie Radinger sagt.

Um dahin zu gelangen, muss man einen Raum mit Aquarium und Hängematte durchqueren. Bewerber bekommen so, wie Valantic-Partner Patrick Ganzmann (siehe Interview) sagt, sofort einen Eindruck von den Büroräumlichkeiten. Und auch das ist kein Zufall. „Das stylish eingerichtete New-Work-Büro dient als wichtiges Recruiting-Instrument“, erklärt Radinger. Das ist in der IT-Branche mit ihren heiß begehrten Experten ein wichtiges Thema, dürfte aber vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels auch für Wohnungsunternehmen eine immer bedeutendere Rolle spielen.

Nicht nur für Start-ups

Doch ist das nicht alles zu extravagant für eine solide Branche wie die Wohnungswirtschaft? Nicht unbedingt, antwortet Claudia Radinger. „Unter unseren Kunden sind junge Start-ups ebenso wie konservative Firmen mit einer langen Unternehmensgeschichte. Bei allen ist die Begeisterung groß, wenn wir ihnen zeigen, wie ihre künftigen Büroräume aussehen können und wie das Arbeiten mehr zum Erlebnis wird.“ Dabei gelte es allerdings, alle Mitarbeiter – die Millennials ebenso wie altgediente Kollegen – mitzunehmen und dabei mögliche Ängste ernstzunehmen. „Der Mensch“, be-



„Das stylish eingerichtete New-Work-Büro ist ein Recruiting-Instrument.“

Claudia Radinger
Architektin

tont Radinger, „steht heute bei der Bürogestaltung viel mehr im Mittelpunkt als früher.“

Das heißt allerdings nicht, dass die Büroräume immer so ausdrucksstark und knallig bunt gestaltet sein müssen wie im Fall von Valantic. „Wir legen großen Wert auf ein stimmiges Farb- und Materialkonzept, das zur jeweiligen Corporate Identity (CI) passt und den Markenauftritt unterstützt“, betont Radinger.

Die Architektin glaubt im Übrigen nicht, dass der Trend zum Homeoffice dazu führt, dass die Unternehmen weniger Büroflächen benötigen. Auch wenn sich Homeoffice zu einer etablierten Arbeitsform entwickelt, empfiehlt sie, die Büroflächen nicht zu verkleinern, sondern in ihnen größere Begegnungsflächen zu schaffen. Für diesen Ansatz sind wiederum die Valantic-Räumlichkeiten ein gutes Beispiel: Für 100 Mitarbeiter stehen nur 68 Arbeitsplätze zur Verfügung, die sich auf 1.500 m² auf zwei Ebenen verteilen – und dieses Verhältnis hat sich, wie Valantic-Chef Patrick Ganzmann bestätigt, bewährt. —



Individuelle Rückzugsmöglichkeiten in offenen Bereichen gehören zum Konzept, das das Mannheimer Büro Architekturprodukte entwickelt hat

Bad Homburger Inkasso

IHR PARTNER IM FORDERUNGSMANAGEMENT.

Ihre Mieter sind mit Mietzahlungen oder Forderungen aus Betriebskostenabrechnungen im Rückstand? Als marktführendes Kompetenzzentrum der Sparkassen-Finanzgruppe bieten wir Ihnen passgenaue Lösungen für laufende und beendete Mietverhältnisse. Dabei profitieren Sie von unserer Rahmenvereinbarung mit dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Ein Anruf genügt: Wir beraten Sie gern.

Bad Homburger Inkasso GmbH
Konrad-Adenauer-Allee 1-11 • 61118 Bad Vilbel
Tel. 06101 98911-313 • Fax 06101 98911-508
vertrieb@bad-homburger-inkasso.com
www.bad-homburger-inkasso.com

 **Finanzgruppe**



Fair. Seriös.
Professionell.