

DAS BÜRO DER ZUKUNFT

ELF GRÜNDE, WARUM ES MODULAR SEIN SOLLTE.



Adapteo.

MODULARE BÜROGEBÄUDE ALS GAME- CHANGER

Die Menschen revolutionieren ihre Arbeitswelt. Die Art und Weise, wie wir arbeiten, hat sich innerhalb kurzer Zeit drastisch verändert – nicht nur wegen der besonderen Bedingungen während der Pandemie. Unternehmen überdenken Arbeitskonzepte und damit verbunden auch die traditionelle Büroarchitektur. Homeoffice, Flexibilität an Produktionsstandorten, explodierende Baukosten, Vorgaben für Energiekonzepte – das sind nur einige Herausforderungen, die bei der Planung von Unternehmensstandorten zu berücksichtigen sind. Dieser Wandel wird maßgeblich von Entwicklungen wie der Sharing Economy, demografischen Veränderungen, einem neuen Verständnis des Arbeitsplatzes und dem vermehrten Fokus auf Nachhaltigkeit und Innovation angetrieben. Es gibt bereits effiziente Lösungen. Wir werden uns von den bisherigen Arbeitsplatzvorstellungen lösen und neuen Konzepten eine Chance geben müssen.

Lesen Sie elf Gründe, warum flexible Modulbauten die Gamechanger der Branche sind und konventionelle Bürogebäude ablösen werden.



DAS BÜRO DER ZUKUNFT – ELF GRÜNDE, WARUM ES MODULAR SEIN SOLLTE

1. MODULARITÄT ALS SCHLÜSSEL FÜR DIE ZUKUNFT

Modulare Bürogebäude sind die Antwort auf die Anforderungen der modernen Arbeitswelt. Sie bieten die Flexibilität, die benötigt wird, um auf die sich ändernden Bedürfnisse von Unternehmen und Mitarbeiter:innen zu reagieren. Die Modularität ermöglicht es, Büros schnell und kosteneffizient anzupassen. Ein Startup erhält beispielsweise die Möglichkeit, spontan innerhalb kürzester Zeit auf die wachsende Branche mit mehr Personal und ausreichend Workspace zu antworten. Diese Flexibilität kann über den Erfolg von Projekten und Standorten entscheiden. Modulare Lösungen ermöglichen auch dezentrale Organisationen vor Ort – beispielsweise kleinere Einheiten für Servicemitarbeiter in der Region. Kürzere Arbeitswege und Zeitersparnis sind für die Bindung von Mitarbeiter:innen ein wichtiger Aspekt.

2. DIE VERÄNDERUNGEN DES MARKTES

Der Leerstand von Büroimmobilien in deutschen Großstädten wächst wieder. In Berlin standen 2015 zuletzt so viele Flächen frei, wie 2022. In Stuttgart und München war der letzte Höchststand vor zehn Jahren zu verzeichnen. **„In Frankfurt ist im vergangenen Jahr so wenig Bürofläche wie selten neu vermietet worden. Das hat mit der Krise, aber auch neuen Arbeitsmodellen zu tun – etwa der Abkehr von festen Arbeitsplätzen“**, beschreibt die Frankfurter Rundschau im Januar die Situation. (Quelle: Statista 2023, Leerstandsquote von Büroflächen in ausgewählten deutschen Städten)

Leerstände bedeuten ein wirtschaftliches Desaster für Investoren, Vermieter und Mieter. Flächenplanungen auf längere Sicht werden damit zunehmend zu einem Risiko. Die modulare Bauweise ermöglicht Investoren und Vermietern die Errichtung von Gebäuden in kurzer Zeit. Der hohe Vorfertigungsgrad der Elemente beschleunigt die Genehmigung und die Zusammenführung verschiedener Gewerke erleichtert die Koordination von Handwerkern. Ein großes Plus für die Budget-, Ressourcen- und Zeitplanung.



Die Nachfrage für flexible
Bürolösungen in Deutschland
ist um **47%**
gestiegen.

Quelle: The Instant Group

3. DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG IN DER ARBEITSWELT

Der Arbeitsplatz der Zukunft stimmt kaum noch mit traditionellem Büroraum überein. Einzelbüro, Gruppenarbeitsplatz und Konferenzraum haben ausgedient und entsprechen nicht mehr den Anforderungen der Arbeitenden. Die neue Umgebung benötigt kreative Studios und Begegnungswelten. Dies äußert sich in offenen, vielseitig nutzbaren Flächen, welche grundlegend auf die Unterstützung der Mitarbeiter:innen mit Technologien ausgelegt sind, um Menschen die Arbeit zu erleichtern. Dies erfordert einen kulturellen Wandel im Unternehmen und in der Gebäudeplanung.

Die demografische Entwicklung zeigt, dass die Belegschaft zunehmend vielfältiger wird. Das bringt verschiedene Anforderungen an den Arbeitsplatz mit sich. Modulare Bürolösungen können unterschiedliche Arbeitsumgebungen bieten, die den Bedürfnissen und Präferenzen der Mitarbeitenden gerecht werden – von offenen Arbeitsbereichen bis hin zu privaten Büros.

4. MOBILITÄT VON ARBEITSKRÄFTEN UND DIGITALISIERUNG

Um Fachkräfte für sich zu gewinnen, müssen Unternehmen neu denken und sich auf die Anforderungen und Bedürfnisse der Arbeitskräfte von morgen einstellen. Dies erfordert eine flexible und kreative Arbeitsumgebung.

Was die Vorzüge des flexiblen Arbeitens angeht, werden als Top-3-Pluspunkte flexibler Arbeitsmodelle die

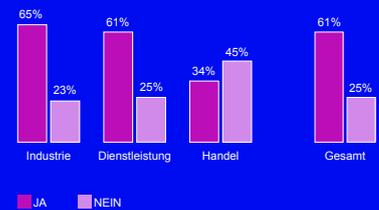
- bessere Vereinbarkeit von Beruf und Familie
- Zeitgewinn und eine
- gesteigerte Arbeitszufriedenheit genannt.

(Quelle: Statista 2021, Umfrage zu Homeoffice in Deutschland)

Mit modularen Lösungen in der Region und „vor der Haustür“ wird für jeden Mitarbeitenden durch die Verkürzung der Anfahrt großer Zeitgewinn realistisch. Die Nähe zum eigenen Wohnort erleichtert die Vereinbarkeit von Beruf und Familie. Beides Grundlage für gesteigerte Arbeitszufriedenheit. Der Wechsel von Remote und Präsenz lässt sich mit flexiblen Modulen auch mit Blick auf die Wirtschaftlichkeit optimal umsetzen.



6 von 10 Unternehmen bieten Homeoffice an



Basis: 540 Personalverantwortliche in deutschen Unternehmen; Q2 2023
Quelle: statista



5. MODULBAUTEN VEREINFACHEN DIE SHARING-ECONOMY-PHILOSOPHIE

Die Sharing Economy hat bereits Einzug in viele Lebensbereiche gehalten und wird auch den Büroimmobilienmarkt revolutionieren. Modulare Bürogebäude passen perfekt zu diesem Konzept, da es bereits in der Planungsphase die gemeinsame Nutzung von Büroflächen berücksichtigt. Das reduziert die Kosten erheblich und maximiert die Auslastung der Ressourcen. Unternehmen können je nach Bedarf Büroflächen mieten und somit eine hohe Flexibilität gewährleisten. Modulare Konzepte bieten dafür den perfekten Spielraum. Bei Veränderungen in der Bürogemeinschaft kann auch der modulare Bau mitwachsen und sich verändern. Eine perfekte Lösung für gemeinsam genutzten Raum.



6. WIRTSCHAFTLICHKEIT IM LAUFENDEN BETRIEB

Die laufenden Kosten für herkömmliche Büroimmobilien sind oft hoch – sowohl in Bezug auf den Mietpreis als auch auf Betriebskosten. (Quelle: Bulwiengesa) Modulare Bürogebäude sind energieeffizient und mit Smart-Office-Technologien ausgestattet, die den Energieverbrauch optimieren und Betriebskosten senken. Dies trägt zur langfristigen finanziellen Nachhaltigkeit bei. Es wird nur der Raum bezahlt, der benötigt wird. Kein Leerstand, keine unnötigen Kosten, keine Investitionen bei unsicheren Zukunftsperspektiven.

7. NACHHALTIGES KONZEPT FÜR BAUSTOFFE

Nachhaltigkeit ist ein zentrales Thema des Modulbaus. Modulare Bürogebäude sind oft aus nachhaltigen Materialien gefertigt und können recycelt oder wiederverwendet werden. Sie unterstützen die Kreislaufwirtschaft und tragen dazu bei, den ökologischen Fußabdruck zu minimieren. Adapteo beispielsweise verfolgt eine verantwortungsvolle Materialbeschaffung: gefährliche Stoffe, der Grad der Kreislaufwirtschaft, Wasser- und Energieeffizienz, Auswirkungen von CO₂, Transport und Abfallvermeidung fließen in das Gesamtkonzept für mehr Nachhaltigkeit in der Baubranche. Emissionsfreie Materialien wie Mineralwolle zur Dämmung der Wände und Kautschuk für den Bodenbelag garantieren ein gutes Raumklima.



Die Betriebskosten bei Büros
in A-Städten haben sich seit
2021 um **63%**
erhöht.

Quelle: Gesamtmietbetrachtung – Büromarkt
Deutschland / BAUAKADEMIE



Die Modulbauweise ist der Gamechanger für die Bauindustrie. Mit dem Konzept werden viele Herausforderungen der Branche gelöst – beispielsweise Energieeffizienz, Flexibilität, Schnelligkeit, individualisierte Standards, Nachhaltigkeit, vereinfachte Bauverfahren. Unzählige Branchen sind bereits intensive Nutzer der modularen Bauweise. Insbesondere Schulen und Kitas nutzen die variablen Möglichkeiten. In der Wirtschaft sind es Unternehmen mit verschiedenen Standorten, Infrastrukturprojekte, Startups oder auch der Ausstellungs- und Messebau. Sie schätzen die Funktionsweise und die Idee der zirkulären Bauens. Und jeden Tag werden es mehr. Wir können mit Modulbau punkten und sehen darin die Chance für eine innovative urbane Entwicklung.

Frederik Illing, Managing Director und EVP Adapteo Germany

8. ENERGIESPARENDE LÖSUNGEN

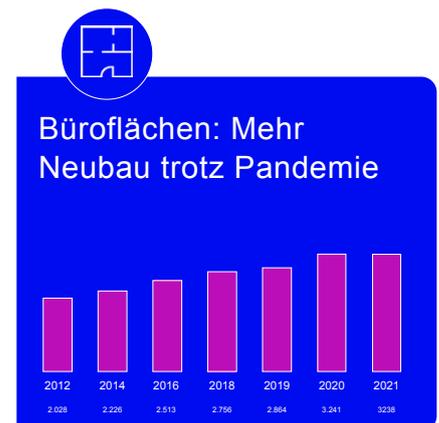
Modulare Bürogebäude sind energieeffizient und können durch erneuerbare Energiequellen betrieben werden. Dies macht sie zu einem Gamechanger im Kampf gegen den Klimawandel und unterstützt die globalen Bemühungen zur Reduzierung des Energieverbrauchs. Möglich sind der Einsatz von Wärmepumpen, Solarthermie, Photovoltaik, intelligenter Technologie wie z. B. Überwachungssensoren zur Steuerung und Reduzierung des Energieverbrauchs. Hybride Modulsysteme überzeugen durch die Verwendung von Außenwänden und Böden aus Holz sowie mehrfach verglasten Fenstern mit niedrigen U-Werten – den Wärmedurchgangskoeffizienten. Stromsparende LED-Lampen reduzieren zusätzlich den Energiebedarf in allen Räumen. Mit Human Centric Lighting wird das Licht dem Tagesverlauf angepasst und kann mit einer App reguliert und eingestellt werden. Das sind nur einige Beispiele für flexibel einsetzbare Energiesparmaßnahmen im Modulbau.

9. ÜBERZEUGENDE KREISLAUFWIRTSCHAFT

Die Mietdauer eines Moduls kann wenige Tage bis viele Jahre betragen. Und wenn sich die wirtschaftliche Situation oder der Raumbedarf ändern, ändert sich auch das modulare Gebäude. Noch während der Mietzeit können Räume hinzugefügt oder nicht benötigte Räume entfernt werden. Die Module können nach dem Ende der Mietzeit immer wieder neu vermietet werden. So schafft Adapteo eine nachhaltige Kreislaufwirtschaft, reduziert Materialverbrauch und Abfall, erhält materiellen Wert, verbessert die Qualität und ist gleichzeitig profitabel. Die industrielle Produktion der Module reduziert durch die hohe Standardisierung der Bauteile zu dem die Abfallmenge.

10. INNOVATION UND INSPIRATION

Die Flexibilität modularen Bauens fördert Innovation und Kreativität. Unternehmen können die Arbeitsumgebung anpassen, um die Produktivität und das Wohlbefinden der Mitarbeiter zu steigern. Inspirierende Bürodesigns und hochwertige Ausstattungen tragen dazu bei, talentierte Fachkräfte anzuziehen und zu binden. Unternehmenskultur und Philosophie werden auch in der Gestaltung der Büroflächen wieder aufgegriffen. Mit modularen Konzepten sind die Umsetzung und auch die Variabilität der Gestaltung problemlos möglich. Es lassen sich immer wieder neue, lebendige Akzente setzen, die den Status des Unternehmens widerspiegeln.



Neu errichtete Flächen von Bürogebäuden in Deutschland in 1.000 Quadratmetern
Quelle: Statistisches Bundesamt

11. STÄDTEBAU UND URBANE GESTALTUNG

Modulare Bürogebäude können sich nahtlos in bestehende Stadtstrukturen einfügen und die Stadtentwicklung positiv beeinflussen. Flexible Städte passen sich den veränderten Bedürfnissen von Menschen und Umwelt an. Sie ist wie ein Organismus, der sich auf neue Bedingungen einstellt. Das führt auch zu einem Wandel für den Büroimmobilienmarkt, da die Nachfrage nach flexiblen und nachhaltigen Büroflächen steigt. (Quelle: raum-und-mehr.com/Union Investment 1-2023)

Hinzu kommt, dass der Bau und Abriss traditioneller Gebäude erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt und auch auf das städtische Umfeld haben. Bei flexiblen und rückbaubaren Gebäuden, die eine modulare Bautechnik verwenden und wiederverwendet werden können, sind die Auswirkungen weitaus geringer.

FAZIT

In Zukunft und bereits jetzt sehen wir eine Arbeitswelt, in der Unternehmen in modular gestalteten Bürogebäuden flächeneffiziente und flexible Arbeitsumgebungen nutzen. Diese Bürogebäude passen sich kontinuierlich den Bedürfnissen der Nutzer:innen an, fördern Innovation und Kreativität und sind ökologisch nachhaltig. Sie nehmen Rücksicht auf ihre Umwelt und die ökologischen Anforderungen. Die Sharing Economy blüht auf, da Unternehmen gemeinsam Ressourcen nutzen, und die Städte werden durch diese neuen, nachhaltigen Bürogebäude eine bessere Lebens- und Arbeitsqualität bieten.

Modulare Bürogebäude sind der Schlüssel zur Gestaltung des Büros der Zukunft. Sie bieten Flexibilität, Kosteneffizienz, Nachhaltigkeit, Innovation und Anpassungsfähigkeit an die sich verändernden Anforderungen der modernen Arbeitswelt und der Umwelt. Die Zeit ist reif, den Weg in diese aufregende Zukunft des Arbeitens einzuschlagen und die Vorteile modularer Bürogebäude voll auszuschöpfen.

Quellen:

Statista 2023, Leerstandsquote von Büroflächen in ausgewählten deutschen Städten

Statista 2021, Umfrage zu Homeoffice in Deutschland: <https://de.statista.com/infografik/25243/umfrage-zu-home-office-in-deutschland>

Bulwiengesa, <https://bulwiengesa.de/de/magazin/chart-des-monats-maerz-gestiegene-mieten-und-betriebskosten-belasten-bueromieter>

raum und mehr /Union Investment 1-2023, <https://www.raum-und-mehr.com/de/ausgabe-1-2023/flexible-bueroloesungen-boomen-europaweit>

Adapteo.

ADAPTEO GMBH

HAUPTSITZ

Hugenottenallee 167
D-63263 Neu-Isenburg
+49 (0) 6102 37538-0
+49 (0) 6102 37538-88
info.de@adapteo.com

STANDORT AICHACH

Carl-von-Linde Straße 9
D-86551 Aichach-Dasing
+49 (0) 8251 9333020
+49 (0) 8251 9333022
info.de@adapteo.com

STANDORT FRANKFURT

Wächtersbacher Straße 63
D-60386 Frankfurt
+49 (0) 69 3300900
+49 (0) 69 303333
info.de@adapteo.com

STANDORT HÖRSTEL

Talstraße 50
D-48477 Hörstel
+49 (0) 5459 93330
+49 (0) 5459 933333
info.de@adapteo.com

STANDORT LEIPZIG

Gewerbegebiet Brandis-West
Gewerbeallee 10
D-04821 Brandis
+49 (0) 34292 669756
info.de@adapteo.com