



Hochhäuser, Flexible Workspace und Co.

München will hoch hinaus

10. Immobilienforum München

Inhalt

München boomt – immer noch	4
Der Hochhausbau in München	4
Andere Städte – andere Hochhauspläne	4
Kommunikation - ein MUSS für den Hochhausbau	6
Wo könnten in München Hochhäuser entstehen?	7
Flexible Workspace – die Zukunft der Büroimmobilie	8
Moderne Arbeitswelten	8
Coworking ist tot?	8
Weniger Fläche dank modernem Konzept?	9
Aktuelle Immobilientrends	9
Generation Z – die Zielgruppe der Zukunft	10
Generation Z – die Egoisten?	11
Hohe Entscheidungskompetenz durch die Qual der Wahl	12
Was der Generation Z wichtig ist	12
Wie geht es weiter mit der Münchner Immobilienbranche?	13



München boomt – immer noch

Trotz des Schneechaos haben 220 Immobilienexperten am 22. Januar 2018 den Weg zum Immobilienforum München gefunden. Bereits zum zehnten Mal fand die Jahrestagung der Münchner Immobilienwirtschaft statt, um die neusten Trends und Entwicklungen der Branche aufzuzeigen und zu diskutieren.

Mischnutzungen und Quartiersentwicklungen waren ein stark diskutiertes Thema auf dem diesjährigen Immobilienforum. Denn diesen gehöre laut den Experten die Zukunft, da verschiedene Nutzungsarten innerhalb einer Immobilie oder eines Quartieres die Stadt lebenswerter macht. Könnte also das Quartier Hochhäuser in München ermöglichen? Und wo könnten Hochbauten in der bayerischen Landeshauptstadt entstehen? Stadtbaurätin Prof. Dr. Elisabeth Merk gab Ihre Einschätzung zu diesem Thema.

Außerdem wurden Anfang Januar die modernen Arbeitswelten diskutiert. Sind Desk-Sharing und Coworking die Konzepte der Zukunft? Und was wünschen sich die jüngsten Generationen auf dem Arbeitsmarkt?

Antworten auf diese und viele weitere Fragen erhalten Sie in unserem Rückblick zur Veranstaltung!

Der Hochhausbau in München

Andere Städte – andere Hochhauspläne

Während München sich seit Jahren schwer tut mit dem Hochhausbau, sind andere deutsche Städte mutiger. Laut Tobias Nöfer, Geschäftsführer und Inhaber der Nöfer Gesellschaft von Architekten mbH, ist die einzige Stadt Deutschlands mit einer schlüssigen Hochhausverteilung Frankfurt am Main. Hier hat man sich schon sehr früh nach dem Zweiten Weltkrieg um ein Hochhauskonzept bemüht. Außerdem ist Frankfurt die einzige Stadt mit einem positiven Hochhauskonzept, in dem formuliert wird, was mit Hochhäusern erreicht werden soll, anstatt zu definieren, was Hochhäuser alles nicht sein sollen. So wird hingegen in dem Kölner Hochhauskonzept festgehalten, dass der Dom immer sichtbar sein und kein Hochhaus die Sicht versperren soll, nicht aber, was das Ziel der Hochhäuser sein soll.

*„Ich hätte schon noch gern ein richtig schönes Hochhaus
gebaut.“*

Prof. Dr. (I) Elisabeth Merk, Stadtbaurätin der Landeshauptstadt München

Hochhausbau daher eine größere Akzeptanz. Zudem stellte Prof. Dr. Merk die These auf, dass die großen, bekannten Städte mit großartigen Hochhauskulissen sich meist am Wasser befinden. Große Wasserflächen sind demnach prädestiniert für den vertikalen Bau. In München stehen die hohen Bauten hingegen einfach mittendrin. So spielt das Problem der verschiedenen Sichtachsen in München viel stärker hinein. Denn man möchte mit neuen Bauten nicht die vorhandenen kompromittieren.

Dennoch sprach sich die Stadtbaurätin gegen Beschränkungen aus, die vorgeben, wie hoch ein Gebäude sein darf. Es geht ihr nicht darum, dass alle Sichtachsen berücksichtigt werden, sondern dass das Hochhaus sich so gut in die Silhouette eingliedert, als ob es schon immer da gewesen ist.

Auch Tobias Nöfer sprach sich für eine unauffällige Architektur der Hochbauten aus, die aber alles andere als langweilig ist, sondern sich einfach an die Umgebung anpasst und anschließt. Um Hochhäuser in München also zu realisieren, muss auf die Einbindung der Hochbauten geachtet werden. Denn gerade hohe Häuser wirken sehr dominant und daher oft auch bedrohlich.

*„München hat Potential nach oben zu gehen, aber man muss
sorgfältig damit umgehen.“*

Prof. Dr. (I) Elisabeth Merk, Stadtbaurätin der Landeshauptstadt München



Kommunikation - ein MUSS für den Hochhausbau

Obwohl München nicht viele Hochhäuser verzeichnet, kann die Landeshauptstadt dennoch auf eine lange Geschichte des Hochhausbaus zurückblicken. So sind die 1954 fertiggestellten Sternhochhäuser eines der akzeptiertesten Hochbau-Konzepte der Stadt.

Doch warum gelingen einige Hochhausprojekte, während andere scheitern? Die Stadtbaurätin identifiziert die Kommunikation als einen wichtigen Faktor für die Akzeptanz der Bürger. Am Vogelweideplatz herrschte Konsens darüber, in die Höhe zu bauen. Und auch neue Projekte zeigen, wie wichtig die Kommunikation mit den Bürgern ist. Der Friends Tower hat es geschafft, dass Medien und Bevölkerung ein positives Bild von dem Projekt haben, während der Seven Tower negative Schlagzeilen wie „Der Teuer-Turm für 22.000 Euro pro Quadratmeter: Der Millionen-Turm“ hervorgerufen hat.

Nach Frau Prof. Dr. (I) Merk geht es bei gelingenden Hochhausprojekten daher nicht nur um die passende Typologie, den richtigen Standort und den Kontext. Auch die Informationsvergabe und die Sprache spielt eine nicht zu unterschätzende Rolle. Wenn beispielsweise auf der Dachterrasse des Seven ein öffentlicher Raum geschaffen worden wäre, hätte das Hochhaus wahrscheinlich eine ganz andere Akzeptanz gehabt – auch wenn der öffentliche Raum ein 5 Sterne Restaurant gewesen wäre, das Münchner nur einmal zum Hochzeitstag aufgesucht hätten.

Öffentlicher Raum und Quartiersentwicklungen waren der Stadtbaurätin deshalb besonders wichtig, denn weder sie noch der Oberbürgermeister wünschen sich Geisterviertel, die nur tagsüber leben und abends komplett verlassen sind.

Wo könnten in München Hochhäuser entstehen?

Fabian Ochs, Geschäftsführer der OSA Ochs Schmidhuber Architekten GmbH, unterbreitete den Vorschlag, neue Hochhäuser in München entlang der Bahnachse zu realisieren. Frau Merk hingegen sprach sich für die Achse zur Messestadt Riem hin aus. Denn dort liege eine gute Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und auch große Straßen sowie eine heterogene Struktur vor, sodass hier eine Stadterweiterung sinnvoll erscheint.

Doch wo genau München in die Höhe wachsen wird, soll mit Hilfe eines Stadtgestalterischen Hochhauskonzepts sowie einer Hochhausstudie ermittelt werden. Diese sollen ein Leitbild für die Stadtentwicklung darstellen, in der nicht nur potenzielle Standorte, sondern auch die Gestaltung von Räumen, dem Stadtbild, der Topographie und der Sinnhaftigkeit der gesamten Bedeutung für die Stadt aufgezeigt werden sollen



Flexible Workspace – die Zukunft der Büroimmobilie

Moderne Arbeitswelten

Bereits 1997 wurde postuliert, dass das klassische Büro der Vergangenheit angehört, frei nach dem Motto: „Your Office ist where you are.“ Doch bis heute hat sich der Leitspruch nicht bewahrheitet. Die physische Anwesenheit im Büro ist immer noch sehr wichtig. Einige Unternehmen, die bisher Home Office anboten, ziehen das Angebot jetzt sogar zurück und holen ihre Mitarbeiter wieder in die Büroräume.

Dennoch verändert sich das Büro sehr stark, denn die Digitalisierung führt zu neuen Organisationsstrukturen. Gleichzeitig strömt auch eine neue Generation mit anderen Anforderungen auf den Arbeitsmarkt. Und gerade um diese neue Generation beginnt ein Kampf, der sogenannte War of Talents. Denn die Generationen Y und Z haben die Qual der Wahl und müssen mit zusätzlichen Leistungen gelockt werden. Schon heute gelten Arbeitsumgebung und -ausstattung mit 83 Prozent als wichtigster Faktor bei der Wahl des Arbeitsplatzes.

Doch ein modernes Büro reicht nicht aus, um Mitarbeiter zu gewinnen und auch zu halten. Auch die Unternehmenskultur muss passen, sodass es am besten ist, die Mitarbeiter bei der Umgestaltung miteinzubeziehen. Daher wird auch die Beratung bei der Umgestaltung von Büroimmobilien immer wichtiger, denn neue Räume reichen wie gesagt nicht aus. Geschäftsführer müssen dabei begleitet werden, um ihre Mitarbeiter von dem neuen Konzept zu überzeugen.

Coworking ist tot?

Coworking ist zwar der Begriff, der die Immobilienbranche momentan prägt. Gregor Gebhardt, CEO and Founder der Friendsfactory AG, machte jedoch deutlich, dass der Begriff Flexible Workspace viel besser zu diesem Trend passt. Coworking kenne beispielsweise fast niemand in den USA.

Und Flexible Workspace-Anbieter erobern den Markt. So liegt der Anteil von flexiblen Arbeitsstätten im Vergleich zum Flächenumsatz (Gesamtmarkt) in München nur bei fünf Prozent, der Anteil gemessen am CBD (Central Business District) beträgt jedoch bereits 27 Prozent. Und der Umsatz in diesem Bereich wächst laut Jones Lang LaSalle stark.

Weniger Fläche dank modernem Konzept?

Obwohl Microsoft und Co. postulieren, dass sie durch ihre modernen Arbeitswelten Fläche einsparen, waren sich unsere Experten auf dem Immobilienforum München sicher, dass durch neue Büroimmobilien die gesamte Fläche nicht kleiner wird. Denn es gibt zahlreiche zusätzliche Räume und Gemeinschaftsflächen, auch wenn die Einzelarbeitsplätze an sich weniger werden.

Außerdem wird die Individualisierung in Büroräumen immer wichtiger. So sind Desk-Sharing-Angebote noch unbeliebter als Großraumbüros, da dort die Persönlichkeit des Arbeitsplatzes fehlt. Desk-Sharing-Konzepte machen auch nur dort Sinn, wo Mitarbeiter sich die meiste Zeit nicht am Arbeitsplatz befinden, also beispielsweise im Vertrieb.

Aktuelle Immobilientrends

Dr. Dewi Schönbeck, Director Creative Consulting der conceptsued GmbH, zeigte insgesamt vier Trends in Bezug auf moderne Arbeitswelten auf, welche die Immobilienwelt momentan beschäftigen:

- 1. Mehrangebot an Kommunikationsflächen:** Anstatt eines Einzelbüros, in dem alle Tätigkeiten an einem Arbeitstag stattfinden, bewegen sich moderne Mitarbeiter mehr. So werden am Schreibtisch E-Mails geschrieben, im Konferenzraum Meetings abgehalten, im Café gebrainstormt und im Silent Room wichtige Telefonate geführt.
- 2. Räumliche Flexibilisierung:** Was heute als moderne Arbeitswelt gilt, kann morgen ganz anders aussehen. Daher sprach sich Dr. Dewi Schönbeck dafür aus, lose Möbel und Objekte zu verwenden, um eine Flexibilisierung der Arbeitsplätze zu gewährleisten.

3. Hybridisierung der Immobilie: Mehr Sonderfunktionen wie eine Kita, ein Fitnessraum, Cafés und vieles weitere sind heute schon beinahe ein Muss bei modernen Arbeitswelten.

4. Attraktivität der Architektur: Auch die Architektur wird immer wichtiger. So können nur Büroimmobilien überzeugen, die ein durchdachtes Konzept haben und architektonisch anschaulich sind.

Gerade der vierte Trend scheint München aber noch nicht umzusetzen. Denn die Art des Bauens – ob mit BIM oder ohne, modular oder traditionell – spielt in München eher eine sekundäre Rolle. Das größte Problem Münchens ist, ein Grundstück zu erwerben, auf dem ein neues Projekt realisiert werden kann. Tim Wiesener ging sogar einen Schritt weiter und behauptete, dass in München nur zweckmäßig gebaut werde, ohne auf die Architektur zu achten und daher schöne Paradebeispiele fehlen. Die Preise und der Wettbewerb in der bayerischen Landeshauptstadt sind so groß, dass die Architektur darunter leidet. Dabei machte Dr. Jens Laub deutlich, dass für gute und ansprechende Immobilien mehr Umsatz generiert werden kann als beispielsweise für 08/15 Büros.

Generation Z – die Zielgruppe der Zukunft

Moderne Arbeitswelten und Wohnimmobilien treffen den heutigen Nerv der Zeit. Doch werden diese auch noch den jüngeren Generationen gefallen? Prof. Dr. Jutta Rump, Direktorin am Institut für Beschäftigung und Employability IBE, hat aus diesem Grund auf dem Immobilienforum München einen Blick auf die Generation Z geworfen und hat einiges Erstaunen im Publikum ausgelöst.

Bevor Prof. Dr. Rump uns die Generation Z und deren Eigenarten näher brachte, machte sie darauf aufmerksam, dass diese Generation noch nicht vollends erforscht ist und es sich lediglich um Tendenzen handelt. Die ältesten Z-ler sind gerade einmal 18 Jahre alt und daher noch in der Bildungs- und in der Anpassungsphase ihres Lebens. Große Veränderungen wie Umweltkatastrophen oder wirtschaftliche Krisen

könnte die Einstellung und Lebensweisen der Jugendlichen komplett verändern.

Zunächst einmal grenzt Prof. Dr. Rump aber die Generation Z ein: Alle, die von 2000 bis 2015 geboren worden sind, gehören zu dieser Generation

Generation Z – die Egoisten?

50 Prozent dieser Generation sind Einzelkinder und genießen daher die volle Aufmerksamkeit der Eltern und Verwandten. Das sorgt dafür, dass sie eine ganz andere Sozialisation genießen als alle Generationen vorher. Auch der Teamgedanke, der bei vielen Arbeitenden momentan im Vordergrund steht, könnte sich durch die Generation Z verändern, denn diese sind aufgrund der hohen Anzahl an Einzelkindern eher an Zweckgemeinschaften gewöhnt.

Menschen aus der Generation Z sind agil und bestehen auf hierarchieloses Arbeiten. Das bedeutet jedoch nicht, dass völlige Anarchie gewünscht ist, sondern dass Sie sich einfach eine andere Art der Führung wünschen, die motiviert und fördert und nicht nur führt und fordert.



Hohe Entscheidungskompetenz durch die Qual der Wahl

Die jüngste Generation hat die größte, nie dagewesene Entscheidungsvielfalt, diese fängt bei der Wahl ihrer Schuhe an bis hin zu ihrer Berufswahl. Alle Türen stehen ihnen offen und daher haben Z-ler schon früh lernen müssen, sich zu entscheiden und diese Entscheidungen auch wieder – wenn nötig – zu revidieren. So erlangen Generation Z Zugehörige eine viel frühere Entscheidungskompetenz als ihre Vorgänger.

Z-ler sind außerdem bereit, mehr für eine Leistung oder ein Produkt zu zahlen, wenn ihre Wünsche nach Individualisierung, Emotionalität und Nachhaltigkeit bedient werden.

Was der Generation Z wichtig ist

Dieser jungen Generation sind Familie und Heimat sehr wichtig. Und auch die Bedeutung von Sicherheit und Gewissheit nimmt bei dieser jungen Generation zu.

Neben dem Sinn bei der täglichen Arbeit spielt auch das Geld weiterhin eine entscheidende Rolle – weniger als Absicherung, sondern vielmehr als Möglichkeit, sich in einer multioptionalen Gesellschaft Dinge leisten und den Lebensstandard der Eltern halten zu können.

Bereiten Sie sich und Ihre Immobilien also schon für diese neue Generation vor. Denn durch diese wird sich alles verändern!

Wie geht es weiter mit der Münchner Immobilienbranche?

Es geht nicht um mehr oder schnellere Baugenehmigungen in der bayerischen Landeshauptstadt, sondern um die Frage, wo noch gebaut werden kann. Können landwirtschaftliche Flächen umgenutzt werden? Oder kann doch der Hochhausbau die Miet- und Kaufsituation entschärfen?

In der Münchner Immobilienbranche bleibt es auf jeden Fall auch in den nächsten zehn Jahren spannend. Wir halten Sie jedes Jahr auf dem Immobilienforum München auf dem Laufenden und natürlich auch wöchentlich in unserem Blog!



Erstellungsdatum: 02 Februar 2018 | de.fotolia.com: # 7124130 Manfred Steinbach ; 67752634 Paulista ; 169354342 Sergii Figurnyi ; 82486336 Paulista ; 82766043 Roman Sigaev ; 86612015 BillionPhotos.com ; 79860309 Tiberius Gracchus | Redaktion: Marina Vogt | Gestaltung: Jennifer Krist