

Hier lässt es sich gut arbeiten.

Gestalten Sie erfolgreich Ihre Zukunft.  
Mit dem passenden Bürokonzept.



STRABAG PROPERTY AND FACILITY SERVICES

**KOMPETENZ. AUGENMASS. ERFAHRUNG.**  
**CORPORATE REAL ESTATE SERVICES**

**STRABAG**  
Managing Buildings.



## IHRE IMMOBILIEN HABEN POTENZIAL. WIR REALISIEREN DIE OPTIMALE NUTZUNG.

Zwischen Wettbewerb, Wirtschaftlichkeit und Mitarbeitermotivation – Unternehmen stehen heute unter einem enormen Leistungsdruck. Zu den Herausforderungen zählen geänderte Rahmenbedingungen, steigender Kostendruck, eine kontinuierliche Dynamisierung und der Fachkräftemangel sowie die Folgen der globalen Finanzkrise. Vor diesem Hintergrund ist ein deutlicher Wandel im Umgang mit der Ressource Immobilie erforderlich.

Der Geschäftsbereich Immobilienmanagement und -beratung des bundesweit tätigen Immobiliendienstleisters STRABAG Property and Facility Services unterstützt Sie bei der Entwicklung und insbesondere bei der Umsetzung einer zukunftsfähigen Immobilienstrategie. Ob im Paket oder als Einzelleistung – wir entwickeln maßgeschneiderte Lösungen für die optimale Nutzung Ihrer Büroflächen.

Mit unseren Corporate Real Estate Services vertreten wir Ihre Interessen am Immobilienmarkt kompetent und zuverlässig. Wir planen, koordinieren und realisieren für Sie mit einem erfahrenen Team aus Generalisten und Spezialisten. Wir kombinieren das Know-how eines Planungsbüros, eines Maklerhauses, einer Beratungs- und einer Projektmanagementfirma.

- Wir reduzieren laufende Immobilienkosten durch ein kluges Portfolio- und Flächenmanagement.
- Wir planen und realisieren attraktive und zukunftsfähige Arbeitsplätze, die die Leistungsfähigkeit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter fördern.
- Wir setzen zusätzlichen Flächenbedarf durch eine Auswahl neuer geeigneter Objekte, durch passgenaue Anmietungen oder Immobilienkäufe um.
- Wir vermeiden Leerstandskosten durch Untervermietungen, Auflösungen bestehender Mietverträge oder Veräußerung nicht mehr betriebsnotwendiger Immobilien.
- Wir koordinieren komplexe Umzüge in andere Büroflächen.

### IMPRESSUM

Herausgeber:  
STRABAG Property and Facility Services GmbH

Telefon +49 69 13029-0  
Fax +49 69 13029-9989  
E-Mail [info@strabag-pfs.com](mailto:info@strabag-pfs.com)

[www.strabag-pfs.com](http://www.strabag-pfs.com)

Fotos: Marcel Schwickerath



Wie unsere Arbeitsplätze künftig aussehen werden, wird von vielen Interessen beeinflusst.

- Das Controlling wird Standorte anhand von Markt- und Manpower-Volumina überprüfen.
- Real Estate- und Facility-Management werden den Kostendruck auf die Flächen erhöhen und den Raumbedarf der Mobilität der Mitarbeiter anpassen. Das bedeutet, Büroflächen und -funktionen neu zu definieren.
- Die interne Kommunikation will mehr Möglichkeiten der Zusammenarbeit und zufälligen Begegnung erzeugen.
- Die Personalabteilung möchte den Arbeitsplatz für Digital Natives attraktiv machen und den Generationenkonflikt abschwächen.
- Die Corporate Strategy wird versuchen, die Firmenidentität ähnlich einem Flagshipstore nach innen und außen erlebbar zu machen.

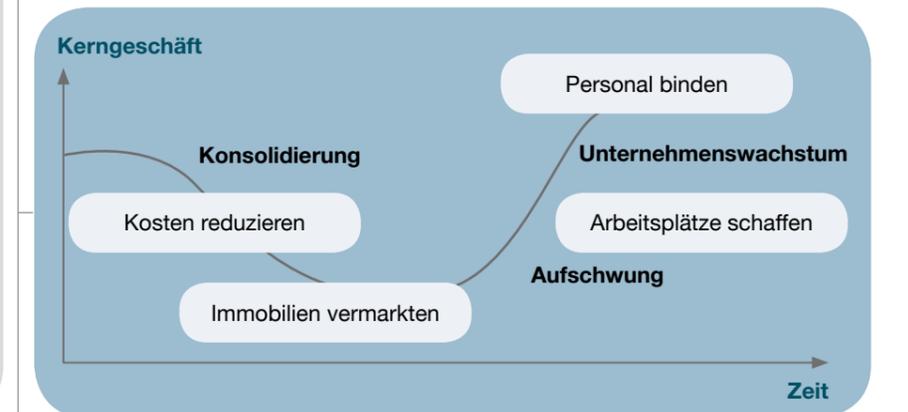
Das bedeutet, dass das Büro als Arbeitsort mehr ästhetische und funktionale Anreize zur Kommunikation und Konzentration bieten muss.

Trendbüro (im Auftrag des bso Verband Büro-, Sitz- und Objektmöbel e. V. sowie der Leitmesse für Büro und Objekt Orgatec), „Die Treiber der New Work Order“, in: „New Work Order“, 2012.

## UNSERE LEISTUNGEN

### WIR ENTWICKELN MASSGESCHNEIDERTE LÖSUNGEN.

Flexible Nutzungsmöglichkeiten, Sharing von Flächen und Arbeitsplätzen sowie Ausrichtung der Flächen auf spezifische Arbeitssituationen bei Beachtung der Anforderungen an Workflow, Energieeffizienz, Ergonomie, Akustik und Raumklima – Büroflächen bieten zahlreiche Möglichkeiten zu Kostenreduzierung und Leistungssteigerung. Die Anlässe zur Optimierung sind vielfältig und reichen über den gesamten Lebenszyklus eines Unternehmens hinweg. Von Unternehmenswachstum und dem Bedarf an zusätzlichen Flächen, Fusionen und Übernahmen mit einem Wechsel des Firmensitzes bis zur Vermögensveräußerung oder der Notwendigkeit der Standortkonzentration.





69 Prozent der Deutschen erklären, dass ein angenehm gestaltetes Arbeitsumfeld hilft, auch in besonders stressigen Zeiten hohe Leistungen zu erbringen.

Janine Seitz, Franz Kühlmayer und Harry Gatterer, „work:design. Die Zukunft der Arbeit gestalten“, Zukunftsinstitut, 03/2012.

Das Büro der Zukunft ist ein multipler Ort, eine Ansammlung unterschiedlicher Arbeitsorte, wie das Homeoffice, das Café, die Bahn. Klar ist: Obwohl die Plätze, an denen wir arbeiten, vielfältiger werden, bleibt ein Ort ganz wichtig – „das Büro“ im Bürogebäude. Arbeiten findet dort statt, wo wir sind. Aber es gibt auch zukünftig „das Büro“ mit einem tollen Arbeitsplatz und vor allem: mit meinen Kollegen. Der persönliche Kontakt wird als Komplementär zum zunehmend digitalen Miteinander wichtiger. Deshalb bin ich überzeugt: Wir werden in einer hybriden Arbeitswelt leben. Die digitale und die physische Arbeitswelt werden sich nicht ersetzen, sondern in ihrer Dualität ergänzen.

Prof. Dr. Wilhelm Bauer, Fraunhofer IAO, Stuttgart, in: „Hybride Arbeitswelten“ in „New Work Order“, 2012.

„It’s the economy, stupid.“ Der Wandel der Arbeitswelt ist keine moralische, keine Gutmenschenfrage, sondern eine knallharte Produktivitätsfrage. In der Wissensökonomie müssen wir schlichtweg Arbeit humaner organisieren, um konkurrenzfähig zu bleiben.

Matthias Horx, Trend- und Zukunftsforscher, in: „Unterfordern ist das Problem“, Der Tagesspiegel, 14. November 2011.

79 Prozent der Vertreter der Generation Y möchten lieber mobil als statisch arbeiten. Nichtsdestotrotz bevorzugen 70 Prozent der 18- bis 25-Jährigen einen eigenen Schreibtisch im Büro.

Johnson Controls, „Generation Y and the Workplace Annual Report 2010“; n = 5.375 (Befragung in fünf Ländern), 2010.

Es wird in den Büros einen Mix an Raumangeboten geben: Weder wird das Zellenbüro aussterben noch der Open Space die finale Lösung sein. Eher ist es das „Reversible Büro“ oder „Mix-Office“. Es steht für keine eigene Raumart, sondern stellt die Vereinigung unterschiedlicher Büroformen nebeneinander in einem Bürogebäude dar.

Paul J. Franke, „Kehrt das Zellenbüro zurück?“ in „Mensch & Büro“, 01/2012.

## IHR NUTZEN

### Ergreifen Sie die richtigen Maßnahmen in einer Konsolidierungsphase.

Wir unterstützen Sie von A bis Z. Auf Grundlage von Bedarfsanalysen, der Bewertung von Standorten und der Untersuchung von Gebäudepotenzialen erstellen wir fundierte Entscheidungsgrundlagen. Wir erarbeiten Flächennutzungs- und Möblierungspläne, die an die Bedürfnisse und Arbeitsabläufe Ihres Unternehmens angepasst sind.

Für einen nachhaltigen Leerstandsabbau sind intensive Vermarktungsmaßnahmen für den Verkauf oder die Unter- beziehungsweise Weitervermietung erforderlich. Mit einer guten Vernetzung und Kenntnissen des lokalen Marktes kümmern wir uns um die Abmietung und Vermarktung leer stehender Flächen und reduzieren so Ihre Flächenkosten.

### Schaffen Sie die Voraussetzungen für Unternehmenswachstum.

Vom regionalen Standortkonzept über die objektbezogene Flächennutzungs- und Optimierungsplanung bis hin zur Möblierungsplanung überprüfen wir auch bei zusätzlichem Personal, wie sich die Effizienz Ihrer vorhandenen Flächen mit attraktiven Lösungen verbessern lässt.

Für einen neuen Standort identifizieren und prüfen wir bedarfsgerechte Alternativen, die die Bedürfnisse Ihres Unternehmens berücksichtigen: Anhand Ihres Anforderungsprofils sondieren wir den Markt, begleiten Sie bei der Objektauswahl und führen auf Wunsch für Sie die Verhandlung bei der Anmietung oder dem Ankauf von neuen Flächen. Darüber hinaus übernehmen wir das komplette Umzugsmanagement mit einem reibungslosen Ablauf.

### Binden Sie gutes Fachpersonal.

Qualifizierte und motivierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind das wichtigste Kapital jedes Unternehmens. Ein entsprechendes Arbeitsumfeld steigert Leistung, Gesundheit und Produktivität der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Bei der Gestaltung des optimalen Büros stellen wir die Bedürfnisse des Menschen und seine uneingeschränkte Leistungsfähigkeit in den Mittelpunkt. Wir schaffen Arbeitsplätze, die ergebnisorientiertes Arbeiten fördern.



# STANDORTKONZENTRATION

## KONZENTRATION! ERHÖHEN SIE DIE EFFIZIENZ.

„Mit Investitionen in neue, moderne Gebäude und innovative Arbeitsplätze haben wir nicht nur zeitgemäße und zukunftsfähige Arbeitsbedingungen für die Mitarbeiter, sondern auch eine wettbewerbsfähige Standortstruktur geschaffen. Unsere spezifischen Anforderungen wurde dabei durch das STRABAG-Team voll und ganz umgesetzt.“

Gerd Maske,  
Deutsche Telekom AG

„Wir garantieren unseren Kunden einen fest zugeordneten zentralen Ansprechpartner, der den Kunden durch ein umfassendes Immobilienmanagement unterstützt und die Leistungen professionell koordiniert – auf Wunsch für den gesamten Projektzeitraum auch durch eine regionale Vertretung vor Ort.“

Christoph Schmidt,  
STRABAG Property and Facility Services GmbH

### Die Herausforderung

Um Mieten und weitere immobilienbezogene Kosten zu reduzieren sowie betriebliche Synergieeffekte zu nutzen, wurden zeitgleich und bundesweit 90 kleinere Call-Center mit insgesamt 15.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu 24 großen Standorten zusammengeführt. Neue, qualitativ hochwertige Arbeitsplätze sollten zugleich die Motivation und Produktivität der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter steigern.

### Die Leistungen

Raumklima und Akustik sowie Erreichbarkeit und Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr waren wesentliche Kriterien für die Standortentscheidung. STRABAG Property and Facility Services erarbeitete eine entsprechende Auswahlmethodik, übernahm das bundesweite, umfassende Marktscreeing sowie die Eignungsprüfung von Bestandsobjekten anhand detaillierter Mieterbaubeschreibungen und Belegungsplanungen und unterstützte die Realisierung von Projektentwicklungen. Unser Team bereitete Vertragsabschlüsse vor und verhandelte Mietverträge. Die entstehenden Leerstände wurden durch Untervermietung oder Abmietung abgebaut. Neben der Reduzierung der Gesamtfläche trug die gesteigerte Qualität der Arbeitsplätze zur Kosteneffizienz bei. Akustik, Beleuchtung und Ergonomie wurden verbessert. Kurze Wege und attraktive Sozialräume entstanden.

### Der Erfolg

Der Kunde profitierte von einem ganzheitlichen Projektmanagement mit wenigen Schnittstellen: Durch die Standortkonzentration wurden die Arbeitsabläufe den Anforderungen angepasst und Folgekosten reduziert. Neben einem räumlichen Gesamtkonzept entstand ein einheitliches Erscheinungsbild. Die modern ausgestatteten Service-Center ermöglichen hinsichtlich ihrer Raumstruktur und Arbeitsplatzgestaltung optimale Arbeitsbedingungen.





## VOLLVERMIETUNG

### HALB LEER? GANZ VOLL!

#### Die Herausforderung

Durch den Umzug einer Unternehmenssparte in neue Büroflächen wurde das Hochhaus in der Hamburger Allee in Hannover zu rund 50 Prozent leer gezogen. Der Kunde hatte jedoch das gesamte Objekt langfristig angemietet.

#### Die Leistungen

Nach einer schnell realisierten temporären Untervermietung des Leerstandes ist es der STRABAG Property and Facility Services gelungen, die Landeshauptstadt Hannover dauerhaft als Nachmieter für das gesamte Gebäude zu gewinnen. Für die noch im Objekt ansässigen Unternehmenseinheiten fand unser Team durch Optimierung im Immobilienbestand des Kunden geeignete Ersatzflächen. Das moderne und technisch gut ausgestattete Gebäude bot eine solide Grundlage für die weitere Herrichtung der Büroflächen, um den gehobenen Technik- und IT-Anforderungen der Stadt Hannover gerecht zu werden.

#### Der Erfolg

Mit der Untervermietung von Teilflächen konnten zunächst zusätzliche Mieteinnahmen generiert werden. Darüber hinaus war durch die Optimierung des Standortes für den Kunden sowie die Gewinnung eines bonitätsstarken neuen Mieters eine vorzeitige Abmietung des Objektes und damit eine Einsparung von mehreren Millionen Euro möglich. Gleichzeitig wurden für die Landeshauptstadt Hannover zeitgemäße Flächen bereitgestellt, die alle Anforderungen an modernes Arbeiten in einer Verwaltung erfüllen.

„Verhandlungen mit mehreren Stakeholder sind unser tägliches Geschäft. Wir kennen den lokalen Markt und haben die Interessen aller Beteiligten berücksichtigt: die des Kunden, des neuen Mieters und des Eigentümers. In diesem Fall eine Win-Win-Win-Situation.“

Christian Leßner,  
STRABAG Property and Facility Services GmbH





## EFFIZIENZSTEIGERUNG

### SEIEN SIE OFFEN. FÜR TEAMWORK ODER EINZELARBEIT.

#### Die Herausforderung

Für den neuen Unternehmenssitz der STRABAG SE in den Tanzenden Türmen in Hamburg sollten innovative Bürokonzepte sowie moderne Arbeitsplätze für einen besseren Workflow für etwa 750 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter geschaffen werden. Gleichzeitig bot sich die Möglichkeit zur Neugestaltung der Arbeitsplätze für die Konzerneinheit STRABAG Property and Facility Services.

#### Die Leistungen

Im Fokus des neuen Bürokonzeptes stand die effiziente Nutzung von Flächen. Unter Berücksichtigung der Raumakustik sowie der Raumpsychologie entstand ein Konzept mit Zellen- und offenen Bürostrukturen. Ziel: die Förderung interdisziplinärer, flexibler Tätigkeiten und zugleich gute Voraussetzungen für konzentriertes Arbeiten. Für den reibungslosen Umzug erstellte unser Team detaillierte Projektablaufpläne, übernahm die Einweisung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, beschrieb Logistikströme und Notfallszenarien, erfasste Umzugsmengen und begleitete die Transporte vor Ort. In sechs Abschnitten wurden an 21 Tagen mit 683 LKW-Fahrten insgesamt 27.000 Kartons sowie das Mobiliar befördert.

#### Der Erfolg

Gegenüber einer reinen Zellenstruktur sanken durch die teiloffene Mischstruktur der Flächenverbrauch und somit die Mietkosten der Unternehmenseinheit STRABAG Property and Facility Services um 23 Prozent. Mit einem Konzept, das interdisziplinäre Teamarbeit ermöglicht, wurden optimale Arbeitsbedingungen realisiert.

„Analysieren, planen, umsetzen, begleiten. Vom ‚Schreibtisch mit Computer‘ zu ‚Raum und Dialog‘. Wir entwickeln mit Ihnen das richtige Bürokonzept für Ihr Unternehmen und nutzen dabei das Potenzial Ihrer Räume.“

Sylvia Niessen-Graumann,  
STRABAG Property and Facility Services GmbH





# UNTERNEHMENSWACHSTUM

## AUF EXPANSIONSKURS. MIT BESTEN AUSSICHTEN.

### Die Herausforderung

Im Zuge der Expansionspläne und aus Mangel an Erweiterungsmöglichkeiten am bestehenden Standort suchte die Scout24 Holding GmbH nach alternativen Flächen, die den Anforderungen und dem erwarteten Mehrbedarf an Arbeitsplätzen gerecht wurden. Die Muttergesellschaft besaß indes an anderen Standorten innerhalb Münchens zum Teil erhebliche Leerstände in eigenen beziehungsweise langfristig angemieteten Objekten.

### Die Leistungen

Mit fundierten Marktkenntnissen und gründlichen Analysen unterstützte STRABAG Property and Facility Services die Scout24-Gruppe in München bei der Auswahl einer neuen Immobilie für etwa 800 Arbeitsplätze aus dem Portfolio der Liegenschaften des Mutterkonzerns. Unser Team führte zudem die Verhandlungen zur Abmietung des alten Bürostandortes und begleitete die Anmietung der neuen Flächen von etwa 12.000 Quadratmetern in den Ten Towers. Wir erstellten Flächenbedarfsanalysen, Zonierungs- und Belegungsplanungen, wandelten die vorhandenen Zellenbüros in offene, kommunikationsfördernde Bürolandschaften um und schufen einen repräsentativen Empfangsbereich sowie großzügige Konferenz- und Kreativzonen. Auch der komplette Unternehmensumzug wurde durch unser Team geplant und begleitet.

### Der Erfolg

Neue Adresse: Ten Towers. Durch die Reduzierung der Leerstände innerhalb des Mutterkonzerns wurde eine kostenintensive Fremdanmietung vermieden. Dies entspricht einem Einsparvolumen von rund 4,3 Millionen Euro. Neben einer Verbesserung ihres Flächenverbrauchs haben die Umbaumaßnahmen einen weiteren Effekt: Die neu gestalteten Büros tragen zur Motivationssteigerung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei.

„Durch professionelle Bedarfsanalysen für mehrere Objekte konnte eine Entscheidung in kürzester Zeit gefällt werden. Die Fachkompetenz sowie das sehr persönliche Engagement der STRABAG-Mitarbeiter bei diesem dynamischen und zeitweise sehr schwierigen Projektumfeld trugen wesentlich zum Erfolg bei.“

Marion Mutzhas,  
mutzhas consulting - Projektleitung Umzug Scout24

„Bei einem Standortwechsel entwickeln wir bedarfsgerechte Alternativen, die auf das Unternehmen zugeschnitten sind. Anhand von detaillierten Vergleichen und Machbarkeitsstudien liefern wir fundierte Entscheidungsgrundlagen und begleiten die Umsetzung für den neuen Unternehmenssitz.“

Manfred Hemesath,  
STRABAG Property and Facility Services GmbH





## ABMIETUNG

### NACHMIETER GESUCHT. UND GEFUNDEN.

#### Die Herausforderung

Das Objekt Leipziger Straße in Magdeburg verfügt insgesamt über 14.500 Quadratmeter Bürofläche und wurde langfristig angemietet. Mittlerweile nutzte der Kunde lediglich ein Drittel der Mietfläche, die restliche Fläche von 10.000 Quadratmetern wurde nicht benötigt. Dieser Leerstand verursachte jährliche Kosten von mehreren Hunderttausend Euro.

#### Die Leistungen

STRABAG Property and Facility Services konnte das Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt als Nachmieter für das gesamte Objekt gewinnen. Ersatzflächen für die noch im Objekt ansässigen Unternehmens-einheiten wurden durch eine Verbesserung der Flächeneffizienz in einem anderen Unternehmensobjekt und einer zusätzlichen Anmietung realisiert. Für die besonderen Anforderungen des Landesministeriums an die technische Objektausstattung plante unser Team erforderliche Herrichtungsmaßnahmen und setzte diese innerhalb weniger Monate um.

#### Der Erfolg

Durch die Gewinnung eines solventen Mieters für das Gesamtobjekt ergab sich beim Kunden eine Mietkosteneinsparung auf die Restlaufzeit für die ehemals leerstehenden Flächen von mehreren Millionen Euro.

„Mit Fachkompetenz und persönlichem Engagement sowie Weitblick und Sinn für Details wurden zeitgemäße Büroflächen geschaffen, die voll und ganz unsere Ansprüche erfüllen.“

Anne-Marie Keding,  
Staatssekretärin für Landwirtschaft und Umwelt  
Sachsen-Anhalt

„Von der Anmietung von Ersatzflächen, der Akquise von Mietinteressenten bis zur Optimierung von Bestandsobjekten in Fläche und Ausstattung für die weitere Nutzung der Immobilie – wir bieten alles aus einer Hand.“

Bernd Altenburg,  
STRABAG Property and Facility Services GmbH





## FLÄCHEN MIT KONZEPT

### WIR SCHAFFEN RAUM. FÜR MEHR KREATIVITÄT IM BÜRO.

#### Die Herausforderung

Aus 100 mach 8: Zur Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit sollte die gesamte Konzern-IT der Deutschen Telekom mit ihren bundesweit 100 Standorten und 2.700 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in neuen Innovationszentren an acht Standorten zusammengeführt werden. Im Mittelpunkt stand die Entwicklung eines Flächenkonzepts, das an allen Standorten umgesetzt werden kann.

#### Die Leistungen

STRABAG Property and Facility Services konzipierte ein modulares Bürokonzept, das den vielfältigen Arbeitsstilen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gerecht wird und beste Voraussetzungen für kreatives, innovatives und vernetztes Arbeiten bietet. Offene Arbeitsplätze in großen, klar gegliederten Raumstrukturen sowie Besprechungsräume unterstützen Teamwork. Zugleich kann der Einzelne in den „Quiet Spaces“ konzentriert arbeiten. Gemeinschaftsräume ergänzen die Bereiche. Unser Team begleitete zudem die Anmietung, übernahm den Ausbau der Büros und die Abmietung frei gezogener Flächen.

#### Der Erfolg

Ein einheitliches Farb- und Designkonzept und das moderne Flächennutzungskonzept verstärken die Identifikation der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit dem Unternehmen. Die effizient gestaltete Arbeitsumgebung fördert Innovation und Kommunikation.

„Kreative Bereiche, Forschungs- und Entwicklungsabteilungen können von modularen Bürokonzepten profitieren – dabei erlaubt eine Standardisierung flexible Nutzungsmöglichkeiten und überwindet Hierarchien.“

Andreas Lindenstruth,  
STRABAG Property and Facility Services GmbH

„Hier ist ein Raum der kurzen Wege und der besseren Zusammenarbeit entstanden – ein kreatives und innovatives Umfeld. Was die STRABAG Property and Facility Services versprach, hielt sie ein: Qualität, Termine und Kosten – alles passt.“

Josef Vogl,  
Deutsche Telekom AG





## KONSOLIDIERUNG IM BESTAND

### PLATZ FÜR MEHR. MIT STRATEGIE.

„Dieses komplexe Projekt, das mit erheblicher Flächenoptimierung verbunden war, konnte durch Kreativität und außergewöhnliche Kundenorientierung sehr erfolgreich gestaltet werden. Im Mittelpunkt standen die Belange der Nutzer, die voll zufrieden gestellt werden konnten.“

Bernd Overlack,  
Projektleiter Gemini Hamburg,  
HypoVereinsbank - Member of UniCredit

#### Die Herausforderung

Unter der Projektbezeichnung „Gemini“ führte die HypoVereinsbank eine Flächenkonsolidierung an ihren Standorten in München und Hamburg durch. Mehr als 7.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zogen um, es handelte sich um eines der größten Umzugsprojekte in Deutschland. Gleichzeitig wurden neue bankweite Flächenvorgaben und Arbeitsplatzstandards umgesetzt.

#### Die Leistungen

In München wurde der Arabellaturm mit mehr als 5.000 Arbeitsplätzen komplett leer gezogen, um den Umbau zum Green Building und LEED-zertifizierten Gebäude zu ermöglichen. Für die Ausweichstandorte erstellte STRABAG Property and Facility Services effiziente Raum- und Belegungsplanungen. Ein innovatives Bürokonzept schuf die Grundlagen für flexibles und kommunikatives Arbeiten.

In Hamburg wurde die Flächenoptimierung mit dem Verkauf des Traditionsgebäudes Am Alten Wall verbunden. Die Nutzer der etwa 40.000 Quadratmeter zogen in Bestandsgebäude, die für diese zusätzlichen Arbeitsplätze ausgebaut werden mussten. Unser Team erstellte die Raum- und Umzugsplanungen für insgesamt 2.000 Arbeitsplätze – die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zogen innerhalb von 18 Monaten bei 118 Umzügen in drei andere Standorte der Bank innerhalb der Hansestadt.

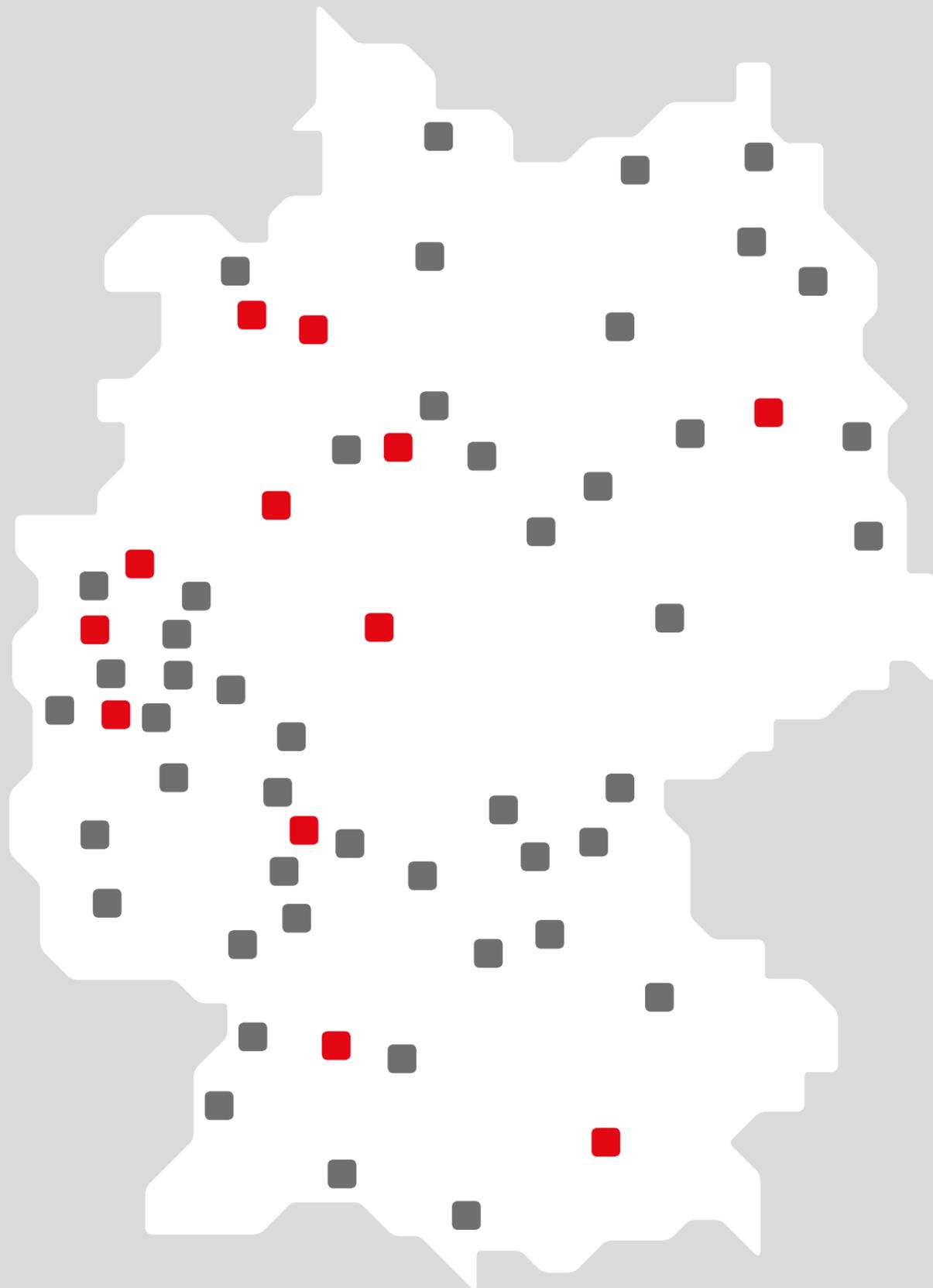
#### Der Erfolg

Der Umzug vieler kleiner Einheiten erhöhte die Komplexität des Projektes, ermöglichte aber zugleich die Fortführung der betrieblichen Abläufe. Mit der detaillierten Umzugsplanung, dem operativen Umzugsmanagement und der fristgerechten Räumung der Objekte leisteten wir einen wesentlichen Beitrag zur termingerechten Fertigstellung des Gesamtprojektes.

„Als eine besondere logistische Herausforderung erwies sich die Konsolidierung im Bestand. Hier wurden innerhalb kürzester Zeit an einigen Standorten freie Flächen geschaffen, um weitere Umzüge zu ermöglichen.“

Matthias Bornhorst,  
STRABAG Property and Facility Services GmbH





■ STRABAG Property and Facility Services Standorte

■ Preferred Partner

Wir unterstützen Sie bei der Umsetzung einer zukunftsfähigen Immobilienstrategie und entwickeln maßgeschneiderte Lösungen für Ihre Büroflächen. Sprechen Sie uns an. Wir sind für Sie erreichbar unter der Rufnummer +49 40 20208-4444 oder per E-Mail unter corporates@strabag-pfs.com.

Ihre Ansprechpartner:  
Peter Willborn und Ruth Hueske  
STRABAG Property and Facility Services GmbH

## UNSER NETZWERK

### WIR SIND FÜR SIE VOR ORT. BUNDESWEIT.

STRABAG Property and Facility Services ist einer der führenden Immobilien-Komplett-dienstleister in Europa. Das Leistungsportfolio umfasst Property Management, Technisches und Infrastrukturelles Facility Management sowie Bauen im Bestand. Ein bedeutsamer Baustein unseres Erfolgs ist die Nähe zu unseren Kunden.

In Deutschland ist der Geschäftsbereich Immobilienmanagement und -beratung mit rund 100 Immobilienprofis an mehr als 20 Standorten flächendeckend präsent. Unsere Kunden profitieren nicht nur von der räumlichen Nähe, sondern auch von unserer langjährigen Erfahrung aus dem bundesweiten Management von über 18 Millionen Quadratmetern in etwa 45.000 Objekten.

- Für unsere Kunden mieten wir pro Jahr rund 75.000 Quadratmeter Büroflächen an.
- Wir optimieren jährlich Mietverträge für ein Volumen von etwa 80.000 Quadratmetern, dies entspricht Einsparungen bei unseren Kunden von rund 3,5 Millionen Euro p.a.
- Durch das Abmieten von rund 175.000 Quadratmetern pro Jahr erzielen wir für unsere Kunden Kosteneinsparungen in Höhe von etwa 20 Millionen Euro.
- Wir akquirieren jährlich Mieter oder binden Bestandsmieter für etwa 250.000 Quadratmeter.
- Wir ziehen jährlich etwa 40.000 Arbeitsplätze um.

Wir passen unsere Leistungen den jeweiligen Anforderungen genau an. Unsere Kompetenzteams sind interdisziplinär besetzt. Dazu zählen Architekten, Stadtplaner, Ingenieure, Betriebswirte, Juristen, Kaufleute, Immobilienökonomien, Feng-Shui-Berater, Wirtschaftsingenieure und CAFM-Experten.

