

# ALLES

ANDERS

EINFACH

AUS EINER HAND



Office Group

**ALLES**

**ANDERS**

**EINFACH**

**AUS EINER HAND**



Office Group

# ALLES DRIN

## 04 – ALLES WAS ZÄHLT

Mitarbeiter, Visionen und ein generalistisches Verständnis

## 06 - ALLES AUF EINEN BLICK

Unsere Leistungen und Produkte

## 08 - ALLES GENERELL

Generalübernehmer und Generalunternehmer

## 10 - ALLES UNTERNEHMEN

Mitarbeiter und Räume harmonisch verbinden

## 12 - ALLES GEHECKT

Unser Büro-Check

## 14 - ALLES AUF ANFANG

Visionen beginnen mit Frage und Analysen

## 16 - ALLES IST MENSCHLICH

Lösungen zusammen mit Mitarbeitern finden

## 18 - ALLES IN BEWEGUNG

Flexibilität sichert die Zukunft

## 20 - ALLES EINE FRAGE DER IDEE

Planung, Ausbau, Möblierung



## 22 - ALLES ODER NICHTS

Traditionelle Werte und moderne Anforderungen

## 24 - ALLES AUSSER UNVERBINDLICH

Konzeption, Planung, Aus- und Umbau

## 26 - ALLES ZUM FESTPREIS

Unter Garantie

## 28 - ALLES AUS ERFAHRUNG

Seit 1999, auch in turbulenten Zeiten

## 30 - ALLES AUS EINER HAND

Die universelle Schnittstelle

## 32 - ALLES IST MÖGLICH

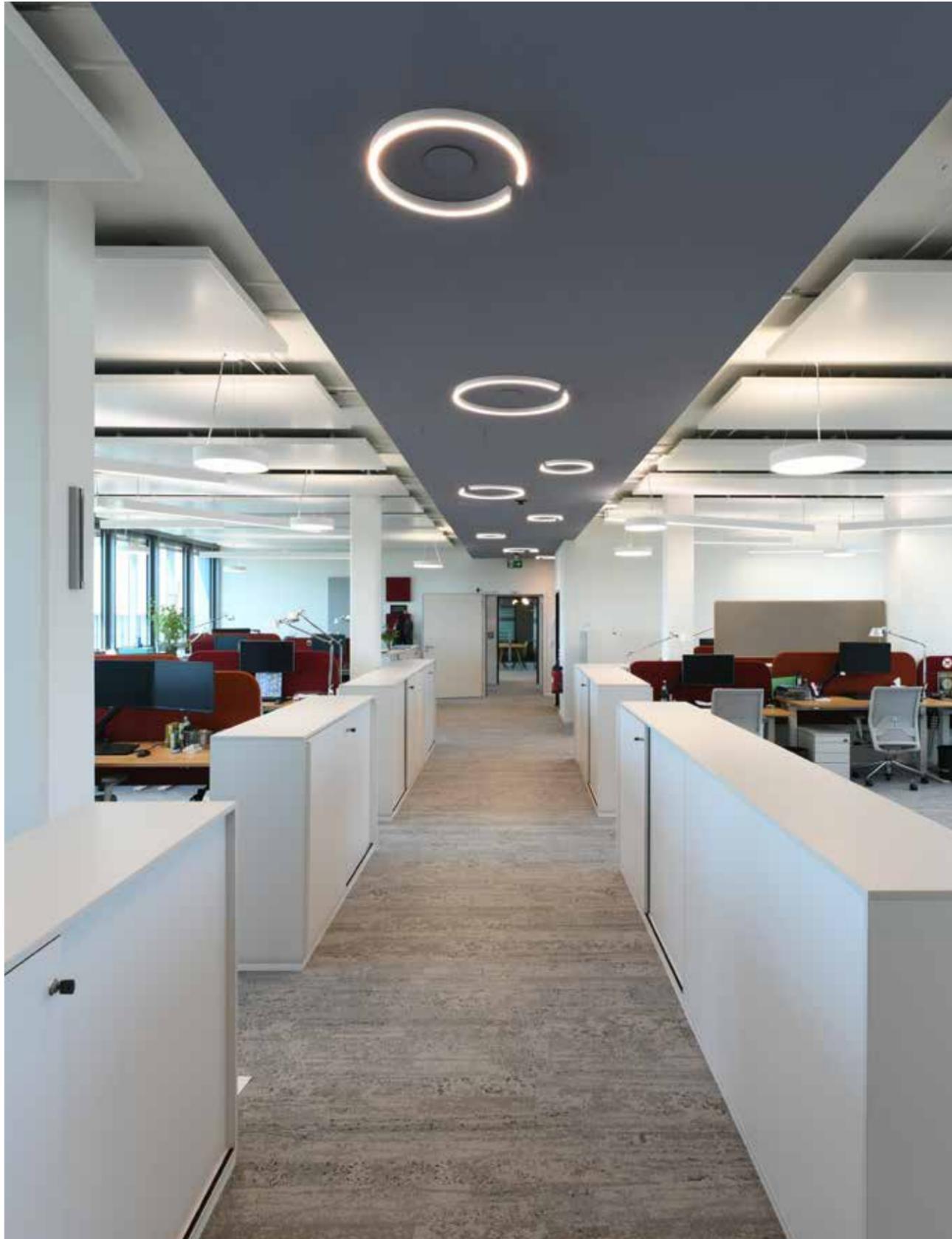
Überall in ganz Deutschland

## 34 - ALLES FÜR DEN ERFOLG

Wissenschaftliche Kooperationen für die Zukunft

## 34 - IMPRESSUM





## ALLES WAS ZÄHLT

Leidenschaftliche Mitarbeiter, Visionen und ein generalistisches Verständnis auch in turbulenten Zeiten.

1999 begann die Faszination damit, auch Büroräume durch handwerkliches Können und kreative Ideen in einen menschlichen Lebensraum zu verwandeln. Die Office Group wandelt, ändert, erneuert und verbessert. So entstehen neue Wohlfühlräume, die sich maßgeschneidert am Büroalltag der Kunden ausrichten.

Die Office Group hat sich auf dem Immobilienmarkt als Generalübernehmer/-unternehmer und -Planer für moderne und maßgeschneiderte Büro- und Arbeitswelten für Vermieter und Mieter positioniert. Wir decken alle Dienstleistungen rund um Konzeption, Planung, Aus- und Umbau für Bestands- und Neubaugewerbeimmobilien ab.

Alles was zählt sind leidenschaftliche Mitarbeiter und ein generalistische Verständnis, in dem sich alle Zahnräder stimmig ineinanderfügen sowie in turbulenten Zeiten ganz besonders die Anpassungsfähigkeit, um schnell reagieren zu können und sich neuen Arbeitsbedingungen anzupassen - neue Situationen, neue Herausforderungen.

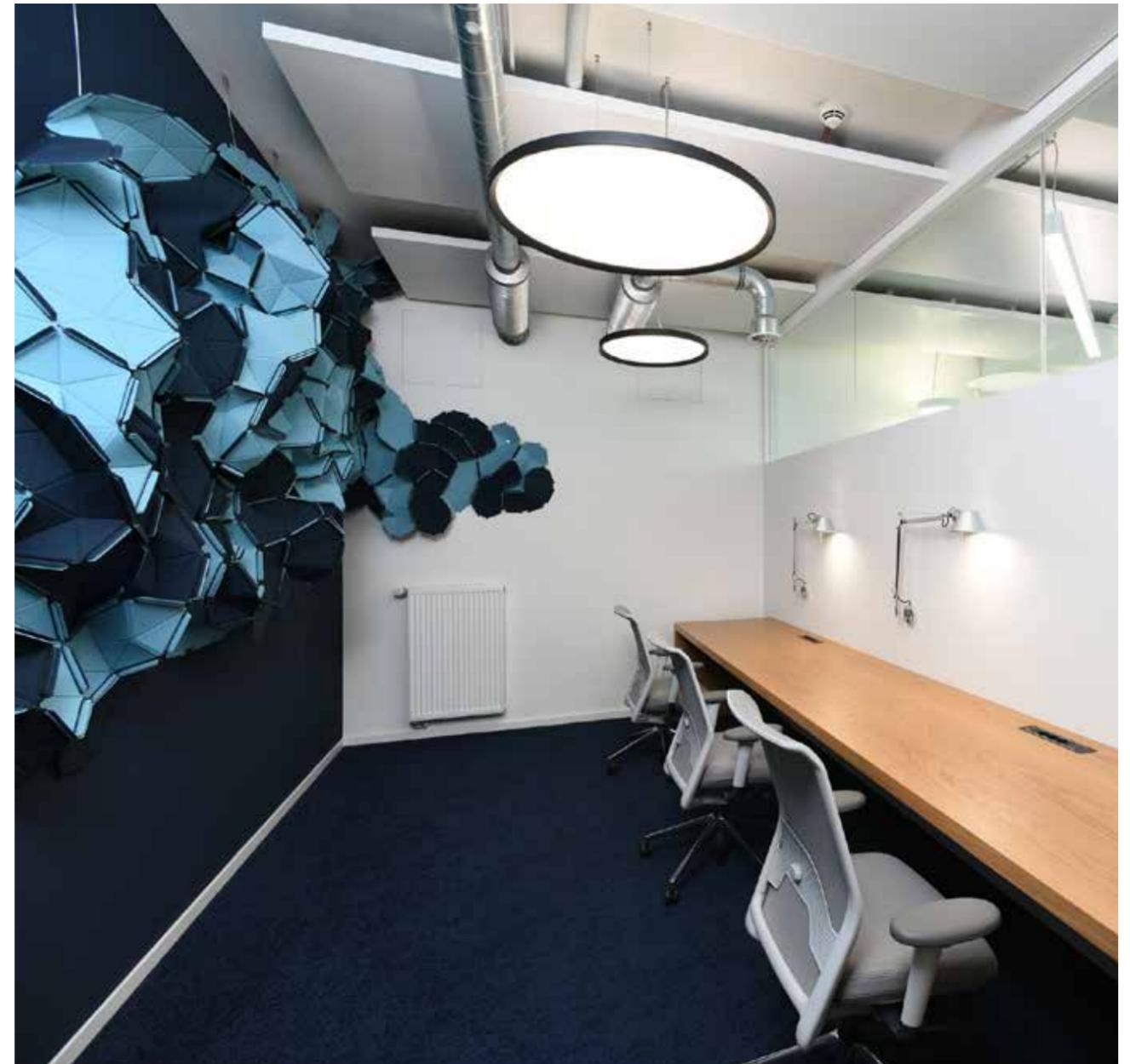




# ALLES AUF EINEN BLICK

Wir helfen Ihnen ...

- » Leerstand zu reduzieren
- » Das Gebäude schneller zu vermarkten
- » Die Flächennutzung zu optimieren
- » Mietinteressenten zu finden und zu halten
- » Den Mieterwechsel zu reduzieren
- » Die Kundenbeziehung zu verbessern
- » Wert des Gebäudes zu steigern



Diese 3 Produkte führen wir aus als Generalübernehmer/Generalunternehmer/Generalplaner



Ready2Rent -  
Unsere Dienstleistung für  
Vermieter: Wir steigern den  
Wert Ihrer Immobilie.



Ready2Work -  
Unsere Dienstleistung für  
Mieter: Wir realisieren Ihr  
neues Büro.



Ready2Live -  
Unsere Dienstleistung für  
Wohnungseigentümer  
und Verwalter: Wir bieten  
Planung, Innenausbau und  
Übergabe aus einer Hand.

# ALLES GENERELL

Generalübernehmer, Generalunternehmer

Als Generalübernehmer organisieren wir den kompletten Bau aus einer Hand, als Generalunternehmer führen wir auch die gesamte Leistung der Bauunternehmung.



**KOSTENVORTEILE LPH 5-8\***  
DECKT DIE OFFICE GROUP  
KOMPLETT ALLEINE AB



**20 JAHRE MARKTERFAHRUNG**  
NETZWERK ZU FACHPLANERN,  
SUBUNTERNEHMERN UND  
BAUFIRMEN FÜR TERMINGE-  
RECHTE PROJEKTE



**1 ANSPRECHPARTNER**  
LPH 8.\* EXTERNER ARCHITEKT  
BEHÄLT KÜNSTLERISCHE HOHEIT



**EINBINDUNG DER TGA-FIRMEN**  
KEINE PROBLEME MIT  
SCHNITTSTELLEN UND GE-  
WÄHRLEISTUNG



**OPTIONALE SONDERLEISTUNG**  
Z.B. FM/PM VERGABE



**HAFTUNG**  
DIE OFFICE GROUP VERFÜGT  
ÜBER 10 MIO. VERSICHERTE  
DECKUNGSSUMME



**FESTPREIS PREISBINDUNG**  
ÜBER 12 MONATE IN ALLEN  
GEWERKEN, WIR TRAGEN DAS  
WIRTSCHAFTLICHE RISIKO



**GU-ANGEBOT BEINHALTET**  
ALLE LEISTUNGSPHASEN 5-8\*  
INKL. ALLE FACHPLANER,  
AUCH IM BEREICH BRAND-  
SCHUTZ UND BAUPHYSIK



**LEISTUNGSPHASEN 5-8\***  
WIR DECKEN ALS GU/GÜ DIE LPH  
5-8\* AB, ALSO AUSFÜHRUNGSPLA-  
NUNG, VERGABEVORBEREITUNG,  
VERGABEMITWIRKUNG SOWIE DIE  
OBJEKT- UND BAUÜBERWACHUNG  
BIS HIN ZUR DOKUMENTATION.

\* Phase 5: Ausführungsplanung; Phase 6: Vorbereitung der Vergabe; Phase 7: Mitwirkung bei der Vergabe; Phase 8: Objektüberwachung



## Unsere Leistungen als Generalübernehmer für Außen- und Innenarchitektur:

- » Konzeption, Planung und Entwicklung bis hin zum kompletten Büroausbau
- » Koordination, Überwachung und Verhandlung sämtlicher Leistungen aller eingebundenen Gewerke und deren Subunternehmer sowie alle behördlichen Angelegenheiten
- » Abrechnung nach vorgegebenem Budget zum garantierten Festpreis
- » Wir sind Ihr einziger Ansprechpartner bis zur Schlüsselübergabe, die universelle Schnittstelle zwischen Bauherren und Dienstleistern
- » Wir sind schnell, sicher, garantiert – vieles aus einer Hand.



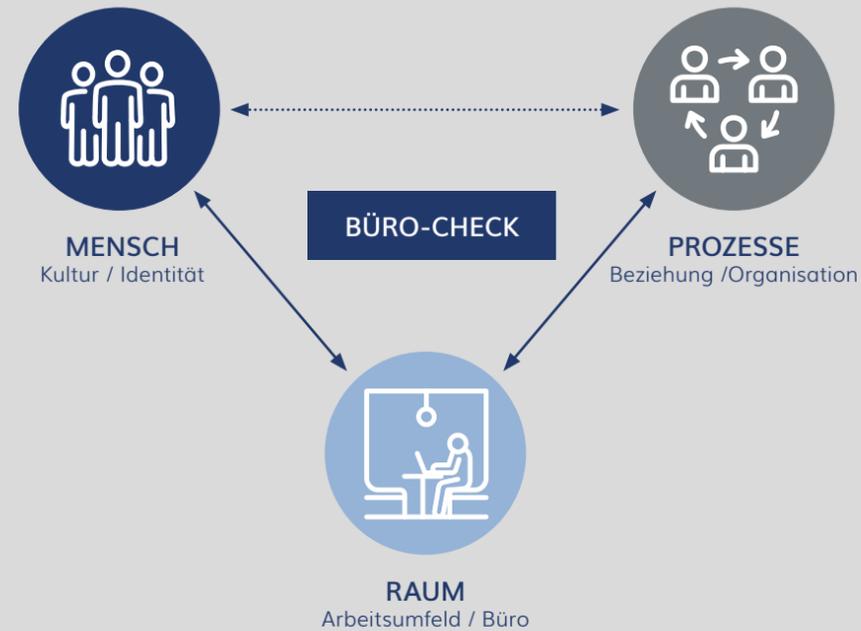
# ALLES UNTERNEHMEN

Um Mitarbeiter und Räume harmonisch zusammenzubringen.

Als Unternehmen müssen sie alles unternehmen, um mit Ihrem Produkt Erfolg im Markt zu haben. Neben den vielen Faktoren, die dazu beitragen, sind Ihre Mitarbeiter das Wichtigste, denn erst sie machen Ihr Unternehmen zu dem, was es ist oder werden soll – ein Erfolgsunternehmen. Glückliche Mitarbeiter sind das beste Investment, ihre Identifikation ist groß, die Leistung enorm und die Loyalität nachhaltig. Der Weg dahin führt über den Raum und ist einfacher als man denkt. Denn Räume beeinflussen wesentlich, wie sich Mitarbeiter miteinander verhalten, kommunizieren, gegenseitig motivieren und was sie leisten. Unternehmen Sie alles, um Mensch und Raum harmonisch zusammenzubringen, denn sie sind eine wertbringende Investition, mit der Ihr Unternehmen menschlich und nachhaltig wirtschaftet.



## LEISTUNGSBILD BÜRO-CHECK



12



# ALLES GEHECKT

Der Büro/Office-Check – neues Arbeiten in neuen Zeiten.

Der Büro-Check ist einer der wichtigsten Schritte am Anfang jedes Projektes. Vieles, was gestern Maßstab war, ist heute ganz anders und das haben wir nun auf drastische Weise durch Corona erfahren. Es sind nicht mehr nur Veränderungen, die auf modischen, zeitgeistigen oder auf Basis von psychologischen Studien beruhen, sondern nun sind es völlig neue Regeln im gemeinschaftlichen Umgang und in der Kommunikation, die berücksichtigt werden müssen.

Die Anforderungen an Büroflächen haben sich radikal verändert. Was bisher die maximale Flächeneffizienz bei Büroräumen, Gemeinschaftsbereichen, Meetings und Konferenzen betraf, weicht jetzt völlig neuen Parametern.

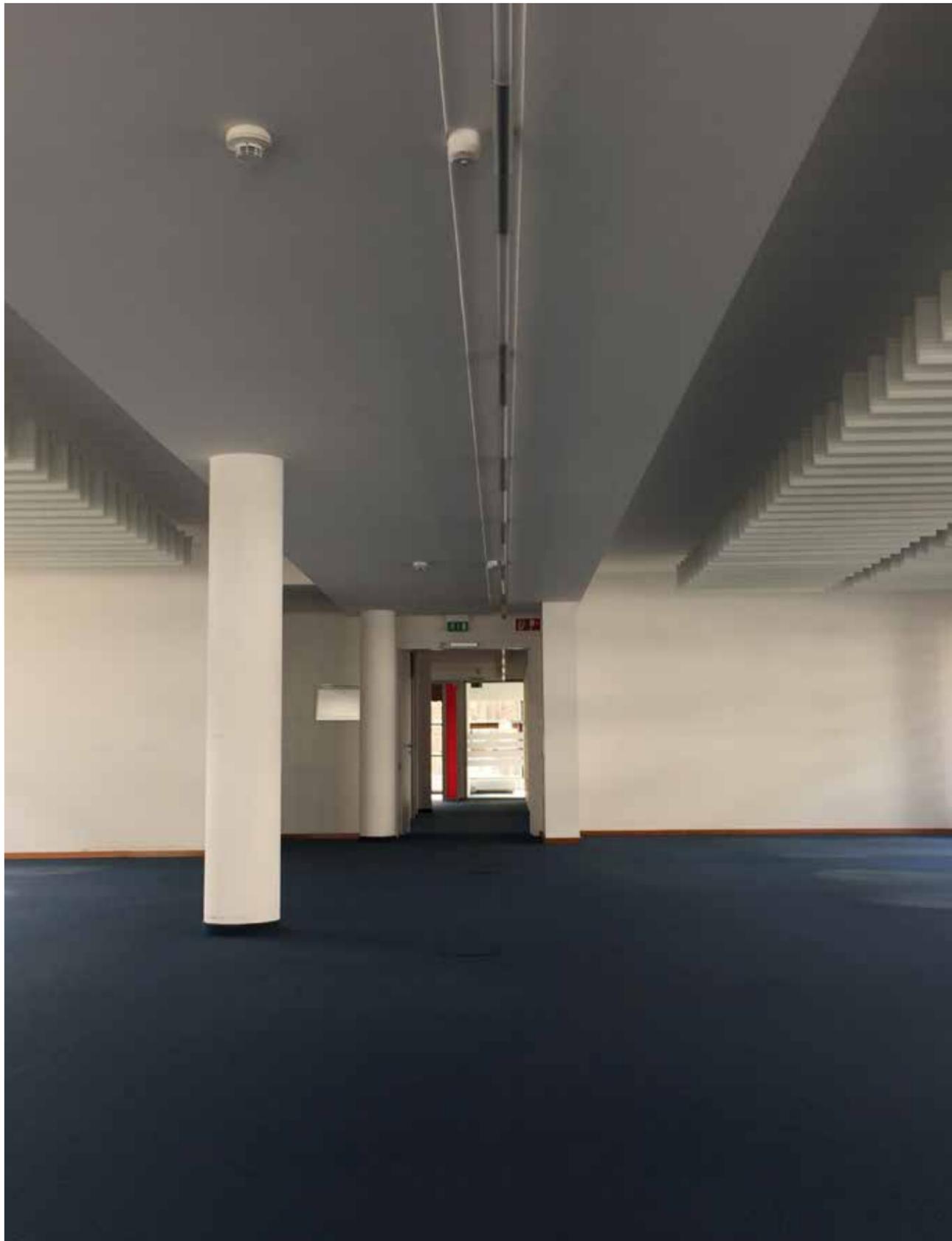
Wir prüfen jeden einzelnen Faktor in allen Bereichen des gemeinsamen Arbeitens auf Basis der neuen Gegebenheiten, damit Sie verantwortungsvoll mit Ihren Mitarbeitern umgehen können und für die Zukunft gerüstet sind.

Das „neue Arbeiten“ wird auf alle Ebenen, im Tagesgeschäft der Mitarbeiter genauso wie in der Kommunikation mit Kunden und Partnern innerhalb und außerhalb der Geschäftsräume, neu definiert. Genau dabei helfen wir Ihnen.

Unser Büro-Check wird hier konsequent für 1,-€/qm durchgeführt und die Lösungen mit Ihnen und Ihren Mitarbeitern zusammen erarbeitet. Teilbarkeit der Räume, Flexibilität, technische Infrastruktur und vieles mehr – nur so kann im Ergebnis eine strukturierte Analyse aller bürorelevanten Parameter dargestellt werden und das „neue Arbeiten“ erfolgreich beginnen.

13





# ALLES AUF ANFANG

Visionen beginnen mit Fragen und kritischen Analysen.

## Checkliste

- » Ortsbegehung mit Bestandsaufnahme
- » Analyse von Raum, Flächennutzung, Flächenverbrauch
- » Nutzung der Mitarbeiter
- » Qualität der Nutzflächen
- » Analyse der Bedarfsflächen
- » Teilbarkeit und Flexibilität der Räume
- » Aufbereitung von Planungs- und Projektunterlagen

Für Ihren Erfolg ist alles von entscheidender Bedeutung – jedes Zahnrad im Getriebe muss sitzen und wenn es nicht läuft, muss jede Schraube überprüft oder den veränderten Ansprüchen entsprechend hinterfragt und ggf. ausgetauscht werden, also alles zurück auf Anfang – Standort? Gebäude? Räumlichkeiten? Einrichtung? – Mensch und Raum zusammenzubringen, dabei sind wir die richtigen Partner. Wir helfen Ihnen bei der richtigen Standortwahl, planen das Gebäude, binden die Mitarbeiter bei der Raumgestaltung ein und übernehmen die komplette Verantwortung. Wir halten als Generalunternehmer alle Fäden in der Hand und setzen Ihre Visionen um. Visionen beginnen mit Fragen und einer kritischen Analyse. Wir stellen diese Fragen, um die für Sie wichtigen Kriterien zu ermitteln.



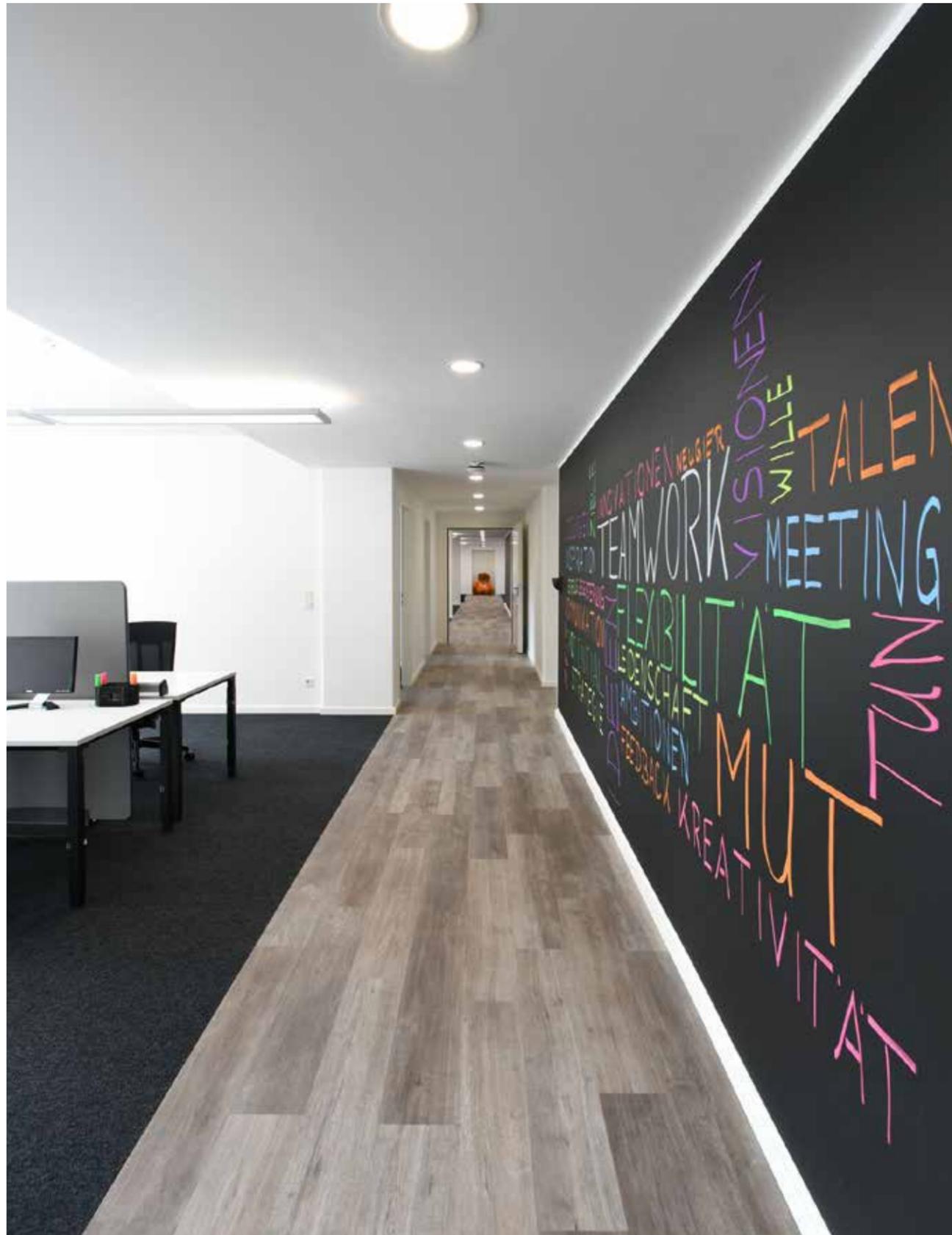
# ALLES IST MENSCHLICH

Lösungen zusammen mit Mitarbeitern finden.

- Nutzerworkshop (max. 12 Personen) - zur Feststellung der Prioritäten im Arbeitsraum
- » Ziele der Raumplanung bezogen auf Unternehmenskultur und Mitarbeiterbedürfnisse
  - » Ermittlung von Arbeits- und Kommunikationsbeziehungen
  - » Analyse von Arbeitsweisen und Tätigkeitsprofilen
  - » Jetzige und zukünftig gewünschte Arbeitskultur
  - » Nutzungstypen der Mitarbeiter (Festangestellte, Teilzeitkräfte, Externe)
  - » Hierarchische Abteilungsorganisation nach Bereichen, Tätigkeit und Arbeitsweise

Menschlichkeit ist der Schlüssel zum Erfolg und das Büro als Lebensraum ist die Basis hierfür um die Bedürfnisse der Mitarbeiter zu berücksichtigen, egal ob bei der individuellen Arbeit, beim gemeinsamen Austausch oder in den Pausen bis hin zur Freizeit. Die Leistungsfähigkeit und Kreativität jedes Mitarbeiters hängt davon ab wie Arbeitgeber und Arbeitnehmer ihre Interessen miteinander erfolgreich verbinden. Diese Verbindung analysieren wir in jedem Detail und finden gemeinsam mit Ihnen und mit Ihren Mitarbeitern die richtigen Lösungen.





## ALLES IN BEWEGUNG

Flexibilität sichert die Zukunft.

- Nutzerworkshop (max. 12 Personen) – zur Feststellung der Prioritäten im Arbeitsraum
- » Analyse von Zukunftsvisionen und Veränderungsprozessen
  - » Festlegung der Prioritäten für den Arbeitsraum
  - » Potenziale für Mobilität und Desk-Sharing
  - » Bisherige und zukünftig bevorzugte Bürostruktur
  - » Anforderungen für Konferenzen, Küche, Empfang etc.

Nicht nur die Kommunikation ist mobil, auch der Arbeitsplatz muss sich dieser Entwicklung anpassen. Themen wie Homeoffice, flexible Arbeitsplätze und Arbeitszeiten, Jobsharing, mobiles und multifunktionales Mobiliar etc. all das ist aus dem modernen Bürobetrieb nicht mehr wegzudenken. Wir denken flexibel und voraus, mit dem Status Quo geben wir uns nicht zufrieden, damit Sie für die Zukunft gerüstet sind.

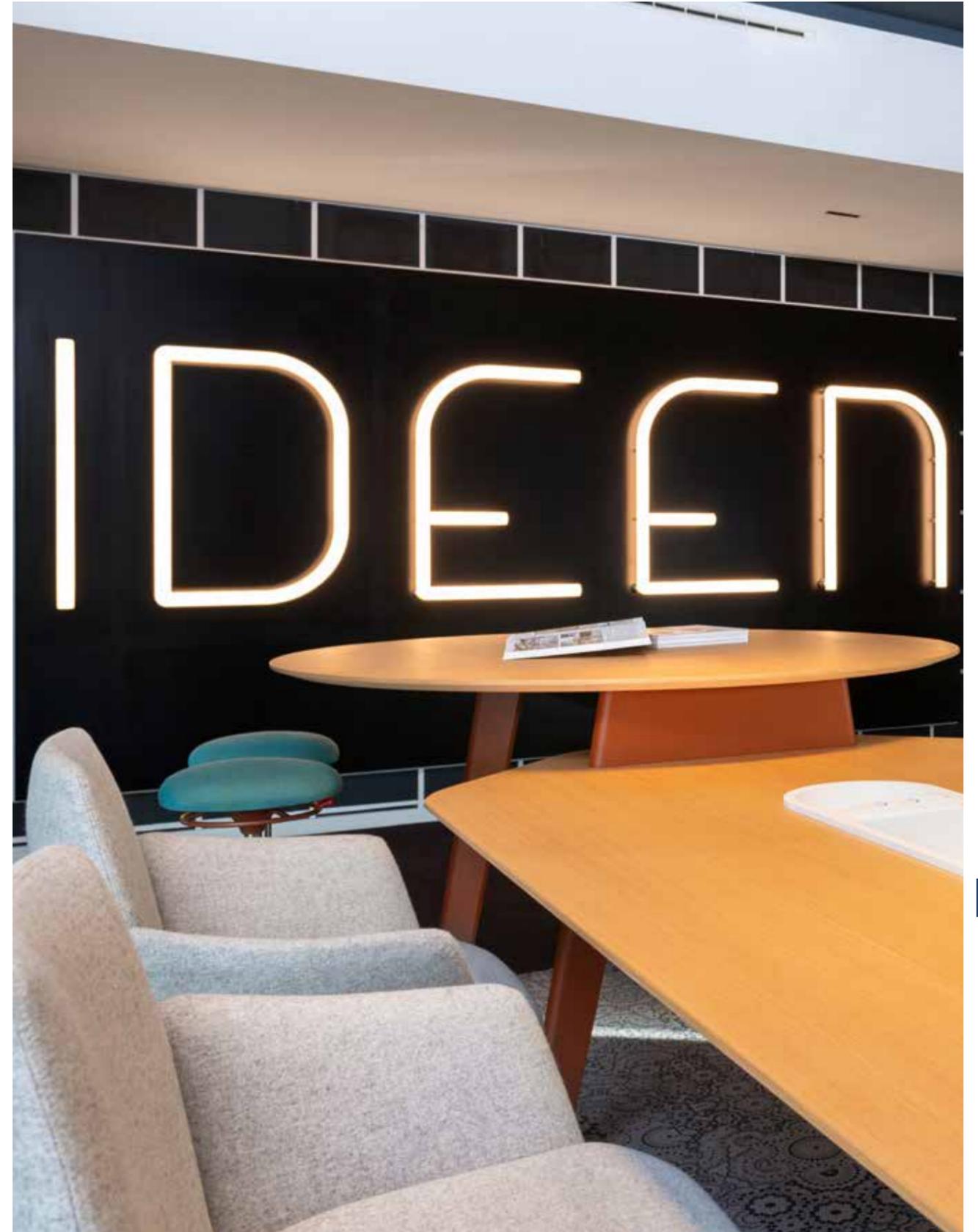




## ALLES EINE FRAGE DER IDEE

Von Planung und Ausbau bis hin zur Möblierung.

Ideen kommen nicht von ungefähr, sie sind das Ergebnis langer Erfahrung, kreativer Prozesse und der analytischen Beobachtung von Bedürfnissen. Als Initiator der Ideenwerkstatt in unseren Räumlichkeiten betreiben wir diesen ständigen Ideenprozess in Kooperation mit dem weltweit führenden Büromöbelhersteller Haworth. Hier können wir uns Ihnen als Komplettanbieter für Planung, Ausbau und Möblierung von Büroflächen präsentieren.





## ALLES ODER NICHTS

Verbindung von traditionellen Werten und modernen Anforderungen.

Manchmal gibt es auf dem Markt keine zweite Chance, der erste Auftritt muss sitzen, beim Nachjustieren muss man schnell reagieren. Die Welt der Perfektion verzeiht kaum noch Fehler, Kunden werden immer anspruchsvoller, ohne dabei mehr zahlen zu wollen, der Markt ist oft austauschbar, die Kundentreue immer seltener.

Auf diese geänderten Parameter muss sich jedes Unternehmen einstellen und traditionelle Werte mit modernsten Anforderungen verbinden, genau wie wir das alles für Sie tun.

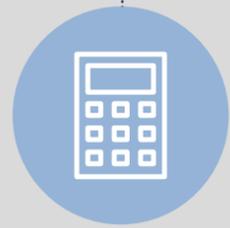
## DIE RAUMENTWICKLER FÜR IHREN INNENAUSBAU



PLANUNG



FESTPREIS



KALKULATION



AUSFÜHRUNG

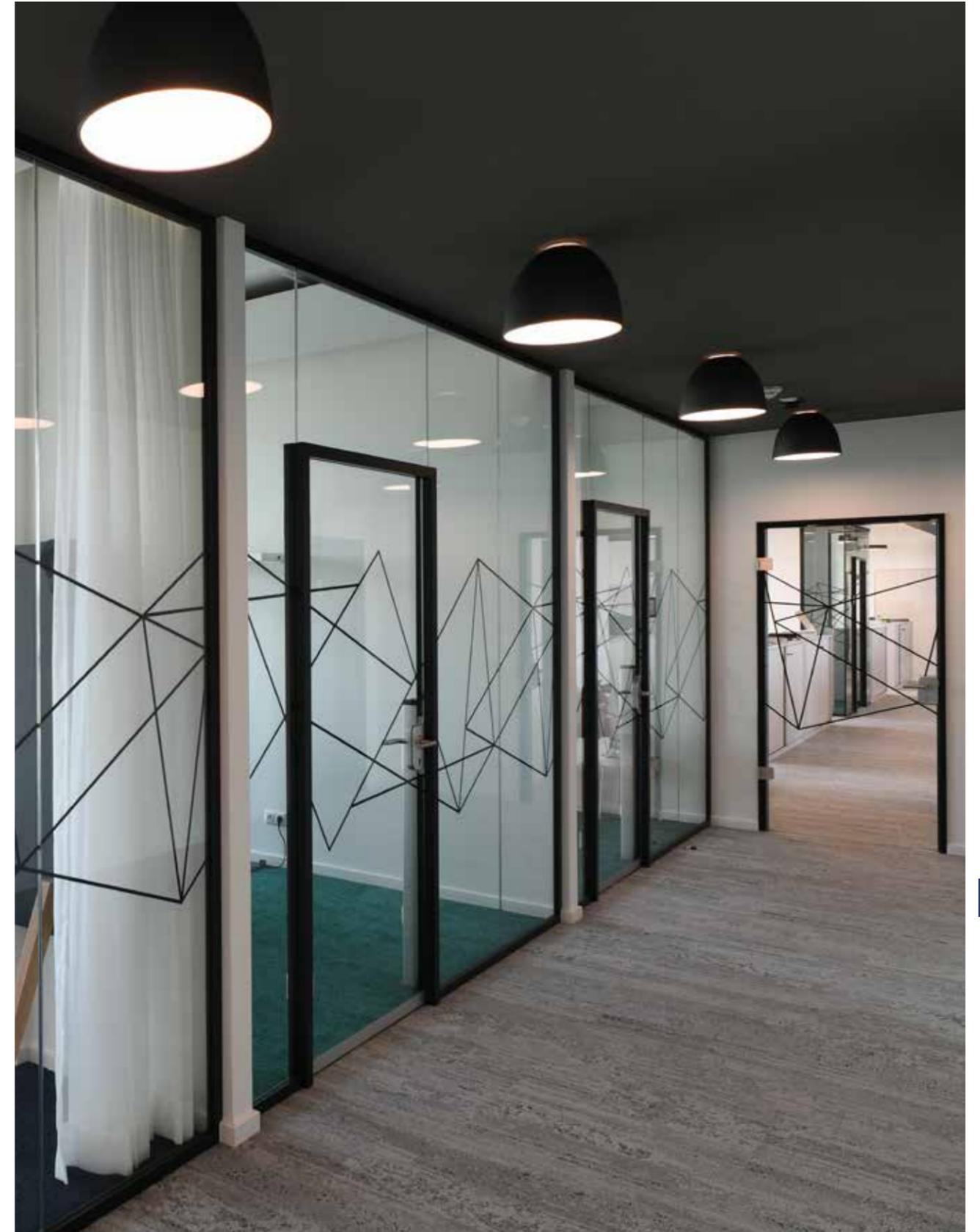


FERTIGSTELLUNG

# ALLES AUSSER UNVERBINDLICH

Konzeption, Planung, Aus- und Umbau.

Wir stehen zu dem, was wir Ihnen anbieten. Unsere Konzepte, Angebote und Umsetzungen sind verbindlich. Von der Analyse bis hin zur Wirtschaftlichkeitsberechnung, von der Bedarfsermittlung bis zur Prozessplanung, von der Beratung bis zum Prozessmanagement, vom Ausbau bis zur Einrichtung basiert alles auf Kreativität, Handwerk, Verantwortung und Zuverlässigkeit – Hand drauf!





## STEP 01 KONZEPTION

*Bedarfsermittlung  
Gebäude- und Flächenanalyse  
Bestandsaufnahme  
Marktanalyse  
Standortvergleich  
Wirtschaftlichkeitsberechnung  
Potenzialdarstellung  
Akzeptanzsicherung*



## STEP 02 PLANUNG

*Objektprüfung und -auswahl  
Mieterbaubeschreibung  
Verhandlungsbegleitung  
Vorentwurf  
Entwurf  
Detailplanung  
Ausschreibungsvorbereitung  
Angebotsabfrage*



## STEP 03 AUS-/UMBAU

*Baucontrolling und -abnahme  
Ausbau  
Einrichtung  
Betreuung*



# ALLES ZUM FESTPREIS

- Unter Garantie.

Als Generalübernehmer für Außen- und Innenarchitektur bieten wir alle Leistungen von der Konzeption, Planung und Entwicklung bis hin zum kompletten Büroausbau an. Wir koordinieren, überwachen und verhandeln sämtliche Leistungen aller eingebundenen Gewerke und deren Subunternehmer sowie alle behördlichen Angelegenheiten und rechnen nach vorgegebenem Budget zum garantierten Festpreis ab.

**HAWE HYDRAULIK SE**  
**LASALLE INVESTMENT**  
**AXA INVESTMENT**  
**CONSTANTIN FILM AG**  
**GODEWIND IMMOBILIEN AG**  
**ROCK CAPITAL GROUP**  
**CATELLA REAL ESTATE AG**  
**OFFICEFIRST REAL ESTATE**  
**INVESCO REAL ESTATE**  
**ROLAND BERGER**  
**DEUTSCHER ALPENVEREIN**  
**DEMIRE DEUTSCHE MITTELSTAND AG**

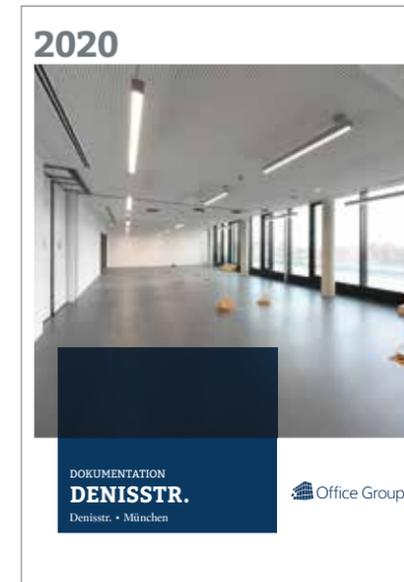
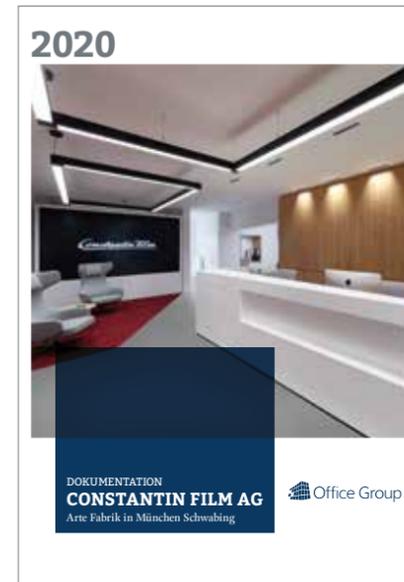
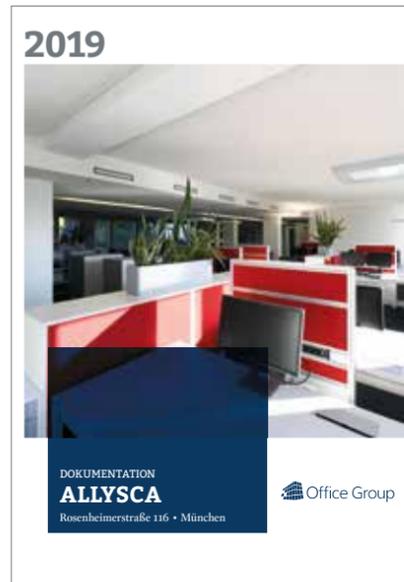
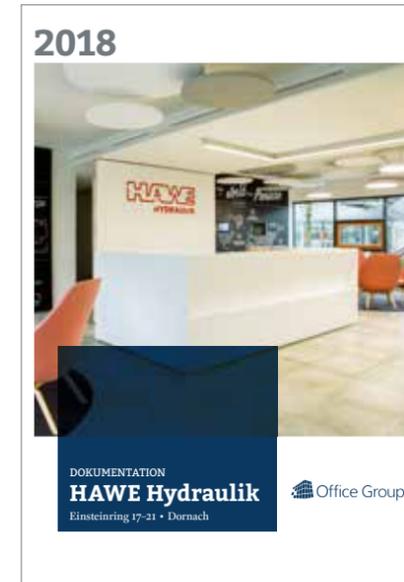
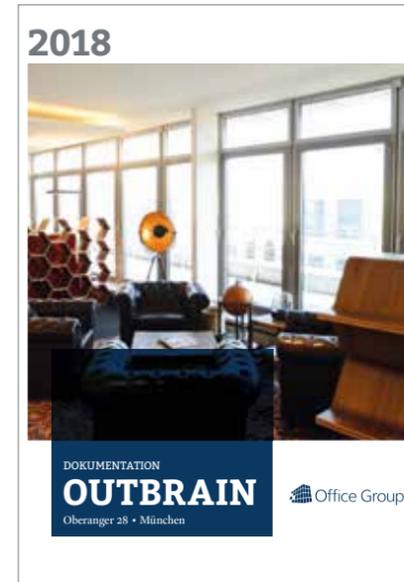
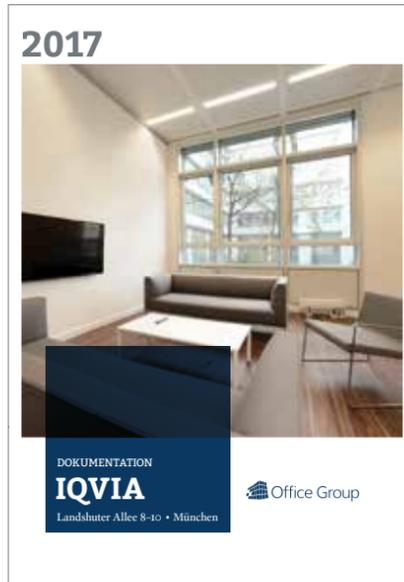
Nur zehn Unternehmen von vielen, die der Kompetenz, der  
 Erfahrung und der Vorgehensweise von Office Group vertrauen.  
 Und wann gehören Sie dazu?

## ALLES AUS ERFAHRUNG

Erfahrungen sind nicht nur die durch Wahrnehmung und Lernen erworbenen Kenntnisse und Verhaltensweisen im Laufe unseres Lebens. Nach Jürgen Mittelstraß ist mit Erfahrung gewöhnlich „die erworbene Fähigkeit sicherer Orientierung und das Vertrautsein mit bestimmten Handlungs- und Sachzusammenhängen ohne Rekurs auf ein hiervon unabhängiges theoretisches Wissen“ definiert.

In der Wissenschaft spricht man statt persönlich gemeinter Erfahrung von „Empirie“. Denn für wissenschaftliche Aussagen ist gefordert, dass sie auf der Grundlage systematischer und intersubjektiv bestätigter Beobachtungen zustande kommen, wozu beispielsweise methodische, streng kontrollierte Messungen oder Experimente gehören können.

Die Erfahrung der Menschen, die in der Office Group arbeiten hat sich gebündelt und steht Ihnen, seit 1999 laufend weiterentwickelt und vielfach potenziert, zur Verfügung. Die außerordentlichen Erfahrungen, die wir dabei mit unseren bisherigen Kunden gewinnen konnten, kommen jedem neuen Kunden zugute. Genauso wie die wissenschaftlichen Erkenntnisse, die wir seit 2018 mit unserem Partner Office 21, einem Projekt des Fraunhofer-Institutes, in jeder unserer Planungen berücksichtigen. Im Verbundforschungsprojekt Office 21 erforschen wir den Wandel und entwickeln konkrete Handlungsoptionen zur erfolgreichen Gestaltung und Einführung dieser zukünftigen Arbeitswelt in den Unternehmen.



„Es geht nicht um den Raum. Sondern um alle, die ihn täglich zum Leben erwecken. Unser Büro muss mehr sein, als ein Ort, an dem wir Zeit gegen Geld tauschen. Es sollte eine Heimat sein. Für unsere Kultur, unsere Identität und unser Wohlbefinden. Es muss uns im Arbeitsalltag und in unseren Prozessen unterstützen. Uns beflügeln besser zu werden und unsere Ziele zu erreichen. Und aus vielen unterschiedlichen Typen und Talenten eine Einheit machen.“

# ALLES AUS EINER HAND

Wir sind Ihr einziger Ansprechpartner bis zur Schlüsselübergabe, die universelle Schnittstelle zwischen Bauherren und Dienstleistern – schnell, sicher, garantiert. Alles aus einer Hand.



**ALLES** IST MÖGLICH



**ÜBERALL**

München ist der Hauptsitz der Office Group, aber wir sind in ganz Deutschland zu Hause.



# ALLES FÜR DEN ERFOLG

Wie arbeiten und leben Menschen in Zukunft? Zu dieser und ähnlichen Fragen forschen Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler am Fraunhofer-Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation IAO und bringen ihre Erkenntnisse ergebnisorientiert in die Anwendung. Unsere Expertinnen und Experten gestalten das Zusammenspiel von Mensch, Technik und Organisation ganzheitlich und kundenindividuell. Wir unterstützen Unternehmen und Institutionen, Potenziale neuer Technologien zu erkennen, systematisch zu optimieren, diese gewinnbringend einzusetzen und attraktive Zukunftsmärkte zu erschließen.

**OFFICE 21<sup>®</sup>**  
Zukunft der Arbeit

 **Fraunhofer**  
IAO

Wir bieten einen einzigartigen Wissensvorsprung und zeigen Möglichkeiten auf, wie Sie dieses Wissen schnell auf ihre individuellen Belange anpassen und gewinnbringend einsetzen können. Dabei stellen wir den Menschen in den Mittelpunkt unserer Arbeit und haben gesellschaftliche Auswirkungen stets im Blick.

Office 21 ist ein Forschungsprojekt des Fraunhofer-Instituts für Arbeitswirtschaft und Organisation IAO in Stuttgart. Zusammen mit Partnern aus der Industrie untersuchen wir laufend, wie sich die Büro- und Wissensarbeit in der Zukunft verändert und leiten daraus Handlungsempfehlungen für Unternehmen ab.

34

Die Raumentwickler für Ihren Innenausbau

 Office Group

IMPRESSUM:

HERAUSGEBER: Office Group GmbH  
Erika-Mann-Str. 25  
80636 München  
Telefon: +49 (0) 89 244 184 600  
E-Mail: info@office-group.immobilien  
www.office-group.immobilien

KONZEPT, GESTALTUNG: IC Kommunikation

BILDQUELLEN: Office Group, Bernhard Rohnke

DISCLAIMER:

Das Werk ist in der Zusammenstellung und seinen Teilen urheberrechtlich geschützt. Jede Nutzung in anderen als den gesetzlich zugelassenen Fällen ist unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Verarbeitung, Bearbeitung und Umgestaltung sowie die Verbreitung und öffentliche Zugänglichmachung. Ausnahmen bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Herausgebers. Weder das Werk noch seine Teile dürfen in eine elektronische Form übertragen, gespeichert, verarbeitet oder zugänglich gemacht werden. Dies gilt auch für das Einstellen in Intranets sowie geschlossene bzw. nicht jedermann zugängliche Systeme.

