

B

m

DAS JUBILÄUMS-MAGAZIN

R E

A

L

16

An spannenden Standorten stets mittendrin: die Gebäude von EUROPA-CENTER



32

Das Team im FLOW EUROPA-CENTER Frankfurt Gateway Gardens

14

Mit starker Marke zum Erfolg: Unternehmensgründer Uwe Heinrich Suhr



04

EDITORIAL  
Von Ralf-Jörg Kadenbach

06

EUROPA-CENTER – SCHON IMMER ETWAS GANZ BESONDERES  
Daten und Fakten

10

REAL VOR ORT – EIN ECHTER VORTEIL FÜR ALLE  
Teamarbeit in der Gebäude- und Mieterbetreuung

14

BLEIBENDE WERTE SCHAFFEN – MIT VIEL GESPÜR FÜR POTENZIAL  
Die Erfolgsstory des Unternehmers Uwe Heinrich Suhr

15

ENGAGEMENT LEBEN, ZUKUNFT STIFTEN  
Die EUROPA-CENTER Stiftungen

16

ECHTER WEITBLICK  
Die EUROPA-CENTER Standorte

26

REAL FAMILY  
Mieter im Fokus

28

ENTWICKELN UND HALTEN – AUF LANGE SICHT  
Im Gespräch mit Ralf-Jörg Kadenbach

32

WE MAKE IT REAL  
Ein Team im Flow – in jeder Hinsicht!

38

NACHHALTIGE KONZEPTE, AUF DIE SICH BAUEN LÄSST  
Zukunftsfähig durch Nachhaltigkeit

40

THE NEXT GENERATION  
FLOW, GRID, WING und DOCK – die aktuellen EUROPA-CENTER Projekte

46

DEM BÜRO DER ZUKUNFT IMMER EINEN SCHRITT VORAUS  
Trendreport „New Work“ von Thomas Brune

48

WIE DER DIGITALE WANDEL REALE VERBINDUNGEN SCHAFFT  
Axel Kiel zur Digitalisierung in der Baubranche

50

GRUPPENZIEL WACHSTUM – UNBEGRENZT  
EUROPA-CENTER International und EUROPA-CENTER Logistik

54

WIR GRATULIEREN  
Stimmen von Wegbegleitern

56

KONTAKT UND IMPRESSUM

40

Work-Life-Balance mit eingebaut – die Gebäude der neuen Generation



Nomen est omen: EUROPA-CENTER wird international

50



## EIN ECHTER PARTNER – VON ANFANG AN UND IN DER ZUKUNFT

**BE REAL** – sei echt, ehrlich und authentisch! Dem Unternehmen EUROPA-CENTER musste man das schon zu seinen Anfängen im Jahre 1972 nicht sagen. Reell, verlässlich und verantwortlich im Umgang mit unseren Kunden, Partnern und Mitarbeitern zu sein: Das ist das Erfolgsrezept, das uns nach nunmehr fünf Jahrzehnten zu unserer heutigen Größe geführt hat.

So wird es auch weitergehen. Egal, an welchem Standort wir aussichtsreiche Lagen entdecken, für wen und mit wem wir diese entwickeln und bebauen und wer in den von uns selbst vermieteten Gebäuden seinem Unternehmen und seinen Mitarbeitern ein Zuhause gibt: EUROPA-CENTER steht mit seinem guten Namen dafür ein, dass alles prima läuft und alle Beteiligten in uns immer einen echten Partner für ihre Anliegen finden.

**BE REAL** – das rufen wir zu unserem 50-jährigen Bestehen deshalb gerne „von den Dächern“. Nur wenn man ein echter Partner für alle ist, mit denen man arbeitet und Neues schafft, sind diese es auch für einen selbst. Wir sind echt, echt gut und echt begeistert und freuen uns über all die tollen Erfolge, Verbindungen und Momente, die wir in der Zusammenarbeit mit anderen erleben dürfen. Auf die nächsten 50 Jahre miteinander!



**RALF-JÖRG KADENBACH** — VORSTANDSVORSITZENDER EUROPA-CENTER AG

EUROPA-CENTER

# SCHON IMMER ETWAS GANZ BESONDERES

In der Hamburger City Süd fing alles an. Potenziale erkennen, an Standorte glauben: Besonders wenn man wie die Immobiliengruppe EUROPA-CENTER vorwiegend für den eigenen Bestand entwickelt, ist es das A und O. Oder, vielleicht besser gesagt: das E und C.

**G**roße Gewerbeimmobilien nicht nur entwickeln, sondern selbst halten und vermieten: In Deutschland und darüber hinaus arbeitet EUROPA-CENTER mit einzigartigem Profil und Servicekonzept.

Inspiration bei der Gründung der Gruppe lieferte das ebenfalls vor rund 50 Jahren entstandene World Trade Center, von dem es inzwischen Ableger in jedem zweiten Land der Welt gibt. Ganz so viele sind es bei EUROPA-CENTER nicht, aber die grundsätzliche Idee ist seit jeher ähnlich: nämlich Menschen und Ideen in hochwertigen Gewerbeimmobilien zusammenzubringen und so das geschäftliche Miteinander zu fördern. Wie die global aktive WTC-Kette denkt dabei auch die EUROPA-CENTER Gruppe inzwischen international.

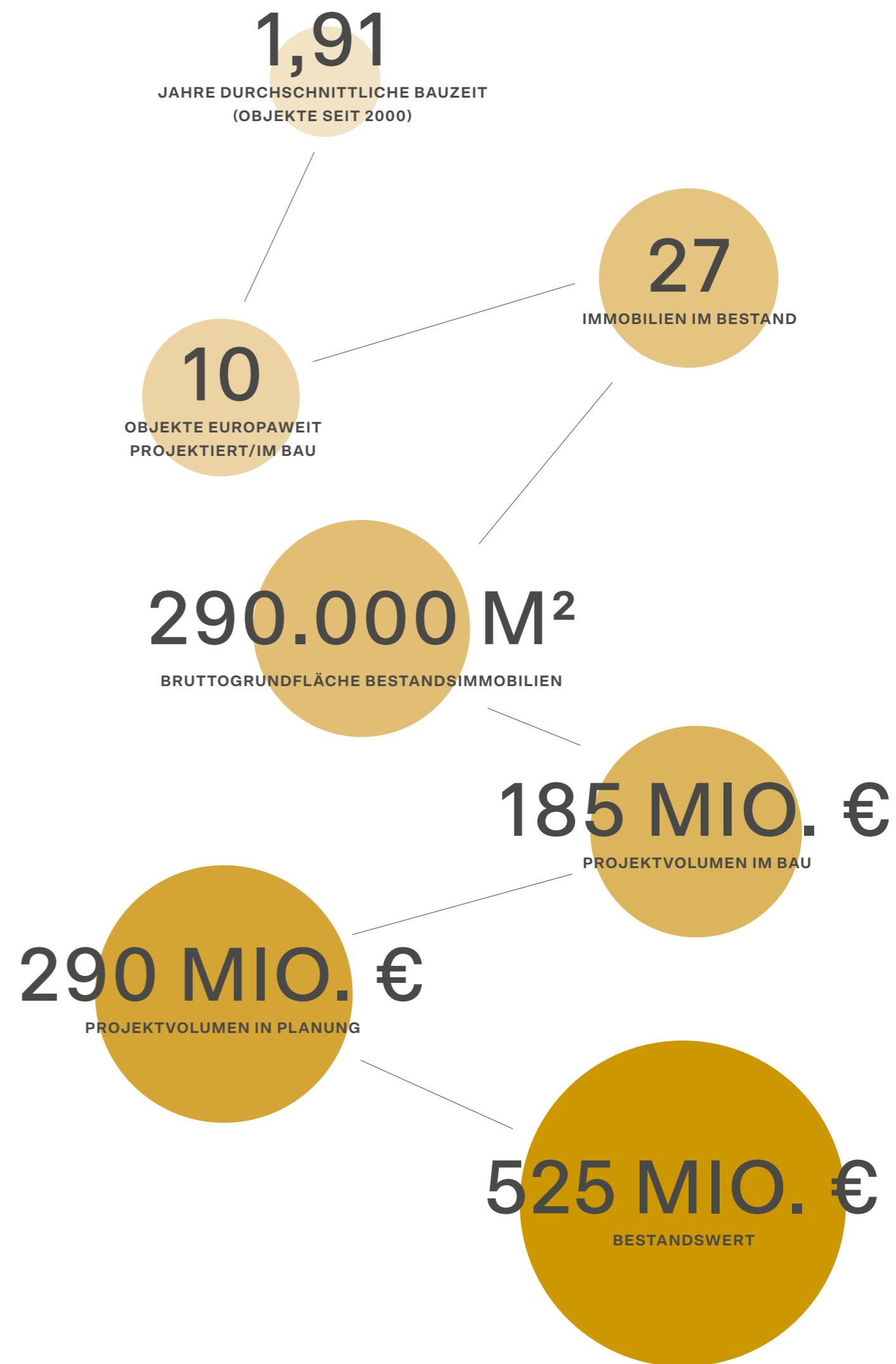
Die Gruppe gliedert sich in drei Bereiche. Die EUROPA-CENTER AG ist in Deutschland als Investor, Bauherr und Entwickler sowie als Bestandhalter und Vermieter von Gewerbeimmobilien aktiv.

EUROPA-CENTER Logistik entwickelt als verlässlicher Partner Logistikimmobilien für seine Kunden. EUROPA-CENTER International trägt die starke Marke der Gruppe von Hamburg aus in die europäischen Nachbarländer, mit derzeitigem Schwerpunkt Spanien. Hinzu kommen die von dem Inhaberehepaar Uwe Heinrich und Ingeborg Suhr gegründeten Stiftungen: Sie sind nicht Teil der Gruppe, sollen aber nach und nach Gesellschafteranteile bekommen, damit EUROPA-CENTER als Marke, Idee und Anspruch noch lange erhalten bleibt.

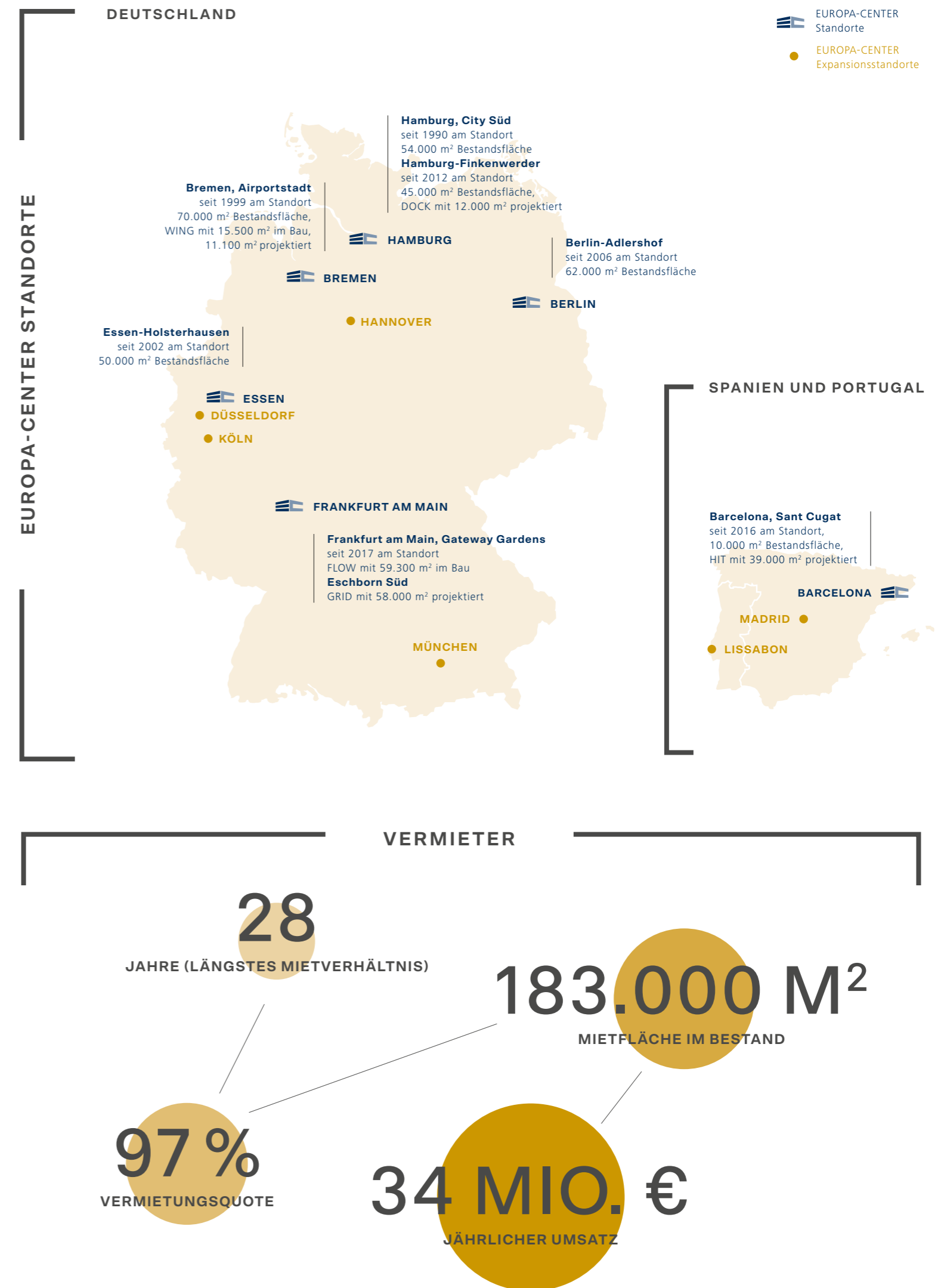
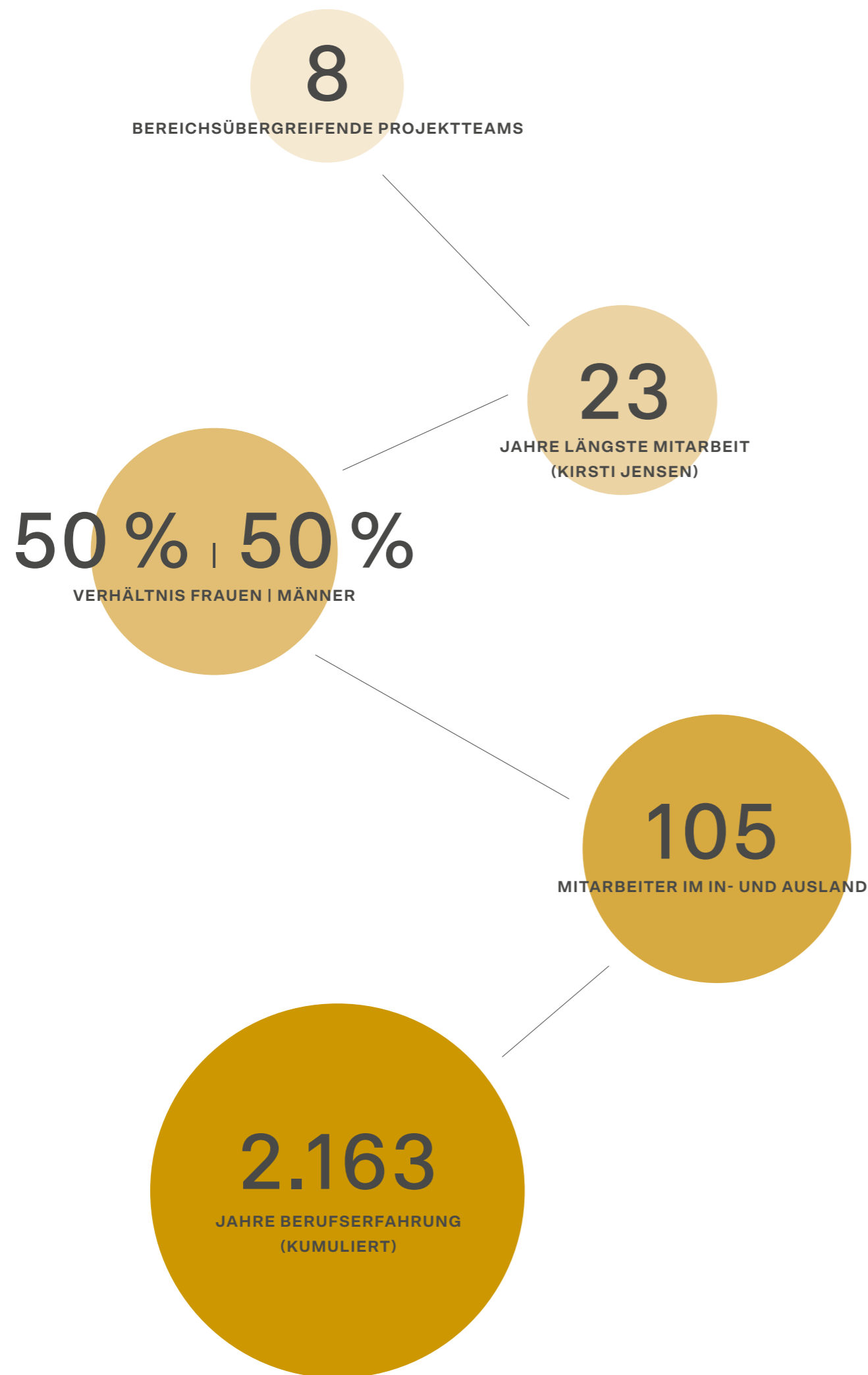
Die Pläne für die Zukunft? Den Bestand der Gruppe – 27 Gebäude – durch 10 europaweit projektierte bzw. im Bau befindliche Objekte erweitern. 2025 dann voraussichtlicher Bestandswert: etwa eine Milliarde Euro. Danach: EUROPA-CENTER als Marke und Garant für nachhaltiges, qualitätsvolles Entwickeln und Vermieten in ganz Europa weiter ausbauen. Denn dort sind die EUROPA-CENTER als Menschen, Länder und Ideen verbindende Standorte zu Hause.



GEBÄUDE UND WERT



ARBEITGEBER UND UNTERNEHMEN



REAL VOR ORT

# EIN ECHTER VORTEIL FÜR ALLE

EUROPA-CENTER baut für den eigenen Bestand und kümmert sich vor Ort persönlich um die Betreuung seiner Mieter und Gebäude. Das ist ein realer Vorteil für alle Beteiligten, denn so entstehen echte, langfristige und auf Augenhöhe gelebte Beziehungen. Zum Beispiel im Technologiepark Adlershof in Berlin, wo die zuständigen Teams insgesamt mehr als 60.000 m<sup>2</sup> Büro- und Gewerbeflächen betreuen.

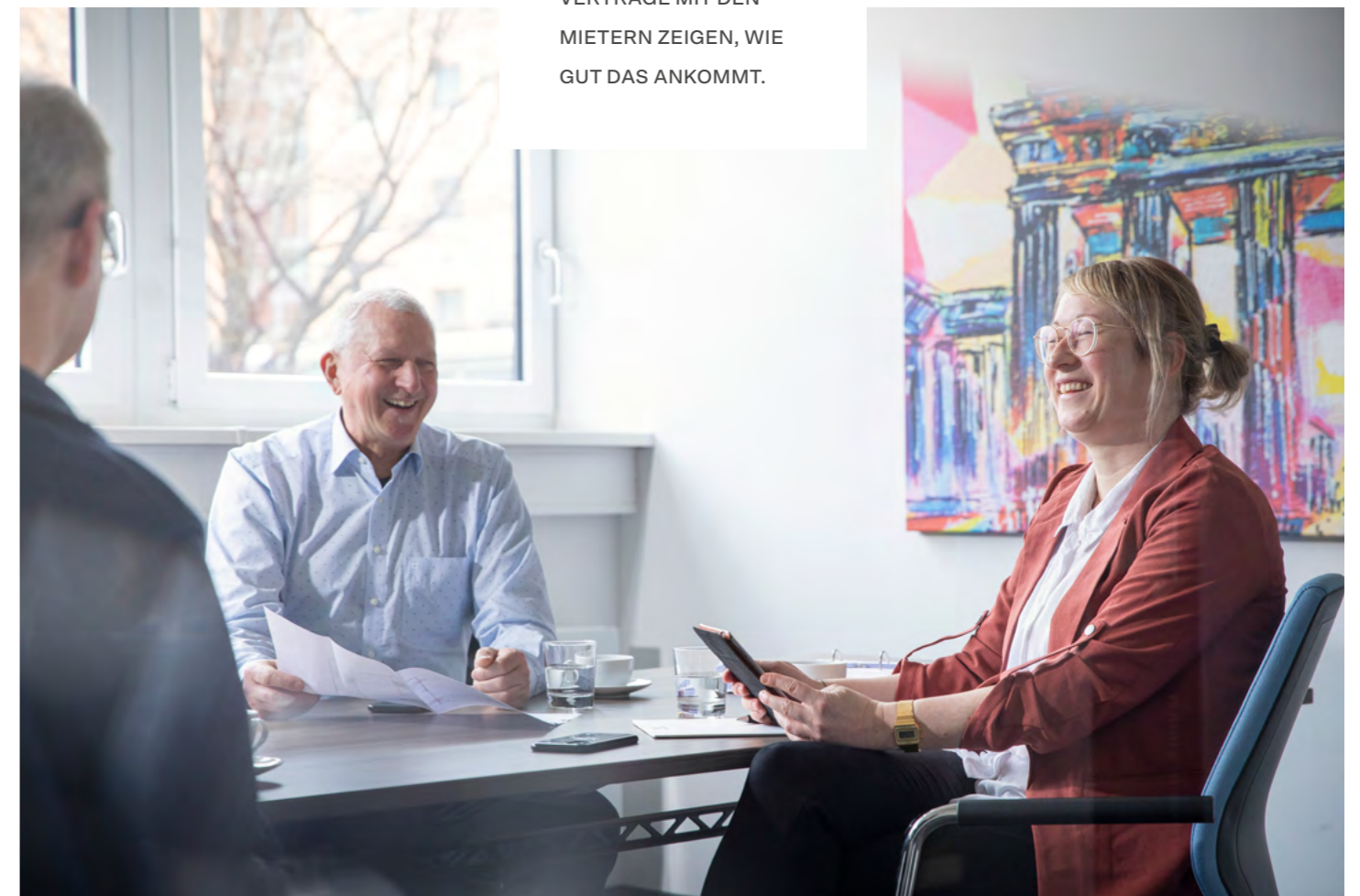


Allein fast 36.000 m<sup>2</sup> Bürofläche – das EUROPA-CENTER Adlerduo am Berliner Zukunfts- und Wissenschaftsstandort Adlershof

Profitrio vor Adlerduo: Sandra Betker vom kaufmännischen und Uwe Strunk vom technischen Objektmanagement mit Vermietungsmanager René Heyda



PRÄSENT, PERSÖNLICH,  
PROFESSIONELL:  
DIE LANGFRISTIGEN  
VERTRÄGE MIT DEN  
MIETERN ZEIGEN, WIE  
GUT DAS ANKOMMT.



Von Vermietung und Betreuung bis Wartung und Umbau – bei EUROPA-CENTER kommt alles aus einer Hand und läuft Hand in Hand

Erklären, zuhören, mitdenken: Berliner Objektleiter Heiko Bohl und Vermietungsmanager René Heyda im Vermietungsgespräch



AUTHENTISCH UND  
AUFMERKSAM STATT  
AUSGELAGERT UND  
ANONYM: DIE ECHTEN  
MENSCHEN VOR ORT  
SIND EUROPA-CENTERS  
GRÖSSTES PLUS.



Damit alles läuft wie geschmiert: Der technische Objektmanager Uwe Strunk und seine Mitarbeiter stimmen die Aufgaben ab

Zeitgemäße Ausstattung, regelmäßige Wartung – das Team vom Objektmanagement beim Check der Solaranlage



NACHHALTIGKEIT  
GANZHEITLICH GEDACHT:  
LANGFRISTIGE  
VERMIETUNG, NUTZUNG  
UND PFLEGE KOMMEN  
AUCH DER UMWELT  
ZUGUTE.

**B**ei allen positiven Entwicklungen: Wohl kaum ein Erlebnis unserer Zeit ist so frustrierend, wie stundenlang in einer Callcenterschleife zu hängen und am Ende doch mit niemandem zu reden, der sich zuständig fühlt. Outsourcing mag für viele Unternehmen ein funktionierendes Modell sein. Bei EUROPA-CENTER wissen wir seit Langem, dass es Wichtigeres gibt als ein bisschen am falschen Ende gespartes Geld.

Wer für den eigenen Bestand baut, baut auf Beständigkeit – in jeder Beziehung. Die Zufriedenheit unserer Mieter ist ein hohes Gut, das wir genauso gerne und gut pflegen wie den Zustand unserer Gebäude. Die Teams und Mitarbeiter, die sich darum kümmern, kommen alle aus unserem eigenen Haus. Ob sie zum Vermietungsmanagement gehören, dem kaufmännischen Management der Objekte oder dem technischen Objektmanagement.

Die Aufgaben unterscheiden sich dabei nicht groß von jenen in anderen Unternehmen. In Berlin kümmert sich

zum Beispiel Vermietungsmanager René Heyda um die Belegung der Gebäude, bespricht mit Neumieter die Eckdaten und geht auf ihre Vorstellungen ein. Sandra Betker vom kaufmännischen Objektmanagement übernimmt bei Abschluss und stimmt fortan alles Vertragliche oder etwaige Umbauten ab. Für die Ausführung von Umbauten wie auch für die umfangreiche Wartung sind technische Objektmanager und -leiter wie Uwe Strunk und Heiko Bohl mit ihren Teams zuständig.

Was sich jedoch unterscheidet, sind Anspruch und Authentizität. Bei EUROPA-CENTER kommt alles aus einer Hand und alle arbeiten Hand in Hand. Nicht nur in Berlin, sondern an allen Standorten. Das schafft Vertrauen und Verlässlichkeit, auch für die Mieter. Vorteile wie die bequeme und dennoch unter dem OSCAR-Wert liegende Nebenkostenpauschale sind auch wichtig, aber am wichtigsten ist vielleicht genau dieses Gefühl: es mit echten Menschen vor Ort zu tun zu haben, die sich Gebäuden und Mietern auf reale Weise verbunden fühlen – von Haus aus und jeden Tag.



BLEIBENDE WERTE SCHAFFEN

# MIT VIEL GESPÜR FÜR POTENZIAL

Nachhaltige Werte schafft man mit Immobilien nur, wenn man auch mal größer und vor allem in größeren Zusammenhängen denkt. Die Erfolgsstory von Uwe Heinrich Suhr, Gründer der EUROPA-CENTER Immobiliengruppe, begann vor 50 Jahren in Hamburg. Porträt eines waschechten Hanseaten mit dem gewissen Mehr an unternehmerischer Vision und Vorstellungskraft.



**UWE HEINRICH SUHR**  
GRÜNDER UND  
STELLV. VORSITZENDER  
DES AUFSICHTSRATS  
DER EUROPA-CENTER AG

Uwe Heinrich Suhr wird am 7.7.1939 in Hamburg geboren und weiß früh, dass Handel und aktives Unternehmertum das Richtige für ihn sind. Nach der kaufmännischen Ausbildung geht er nach London und absolviert parallel zur internationalen Vertriebskarriere ein Studium in Marketing. Noch vor dem 30. Lebensjahr macht er sich im Bereich Finanzen und Immobilien selbstständig und errichtet bald sein erstes EUROPA-CENTER in der Hamburger City Süd. Viele weitere EUROPA-CENTER sollen folgen.

**M**it so einem Lebenswerk hätten sich viele längst zur Ruhe gesetzt. Tatsächlich wird Uwe Heinrich Suhr oft von Freunden gefragt, warum er das nicht macht. Doch über die Antwort muss der 82-Jährige nie lange nachdenken: Zu viel Freude bereitet es ihm, mithilfe seines feinen Gespürs für vielversprechende Projekte seine unternehmerischen Ideen weiter in die Tat umzusetzen.

Suhrs eigenen Angaben zufolge war es vor allem dieses Gespür, das ihn binnen eines halben Jahrhunderts zu einem verblüffenden Unikat der deutschen Immobilienbranche gemacht hat. Das und der unermüdliche Wille, etwas Nachhaltiges und Bleibendes zu schaffen, den ihm seine Frau Ingeborg auch nach vielen gemeinsamen Jahren und Erfolgen weiter attestiert.


Dieser Wille setzt sich früh durch. Suhr arbeitet als Vertriebsmanager in England und Europa, studiert zugleich am Royal Chartered Institute of Marketing und ist noch keine 30, als er sich im Bereich Finanzen und Immobilien selbstständig macht. Die ersten Bürohäuser baut er mit Partnern in den 1970ern. Dann folgt mit dem EUROPA-CENTER in der Hamburger City Süd das erste ureigene, wegweisende Projekt.

Beim Namen für die große Büroimmobilie lässt sich der viel gereiste Hanseat von der europäischen Idee und dem New Yorker World Trade Center inspirieren: Hier hat er gesehen, wie viel Anziehungskraft eine Immobilie als Marke und Qualitätssiegel für internationale Mieter entwickeln kann. Spekulatives Bauen für den

eigenen Bestand, eigene Vermietung und Wartung, prägender Einfluss auf die nachhaltige Entwicklung des Quartiers: Auch alle anderen Elemente des EUROPA-CENTER Erfolgsrezepts sind von Anfang an da.

Über die Jahrzehnte ist nach diesem Rezept einer der finanzstärksten Bestandhalter und Entwickler von Gewerbeimmobilien entstanden: mit derzeit 525 Millionen Euro Bestandswert und mit für die nächsten Jahre absehbarem Wachstum über die Milliardengrenze hinaus. EUROPA-CENTER gibt es heute in Hamburg, Bremen, Berlin und Essen, sehr bald in Frankfurt und Eschborn – und auch in Sant Cugat, einem zukunftsweisenden Standort bei Barcelona.

Den Vorstandsvorsitz der EUROPA-CENTER AG hat Uwe Heinrich Suhr schon lange abgegeben. Doch besonders den Schritt der Immobiliengruppe von Hamburg nach Europa treibt er tatkräftig mit voran. Pünktlich zum Jubiläumsjahr wird am neuen Standort Barcelona bereits ein Hotelprojekt erfolgreich abgeschlossen. 2023 ist dort Baubeginn für das erste außerhalb Deutschlands entstehende EUROPA-CENTER.

„Ich darf ja noch arbeiten“, kommentiert der EUROPA-CENTER Gründer verschmitzt seine Rolle bei der internationalen Expansion. Wie es sich für ein echtes Nordlicht gehört, segelt er zwar auch gerne – aber nur noch segeln möchte er noch lange nicht. Deshalb legt er jetzt mit seinem Gespür für vielversprechende Standorte den Grundstein für EUROPA-CENTER als europäischen Player – wie es im markanten Markennamen der Gruppe eigentlich seit jeher angelegt ist. 

# ENGAGEMENT LEBEN, ZUKUNFT STIFTEN



Bereits im Jahre 1999 gründete Uwe Heinrich Suhr, der Eigentümer der EUROPA-CENTER Immobiliengruppe, sein Stiftungswerk. Dem Stifter und seiner Frau Ingeborg liegt es am Herzen, das eigene unternehmerische Handeln aktiv mit der Wahrnehmung gesellschaftlicher Verantwortung zu verbinden.

Ziel der gemeinnützigen EUROPA-CENTER Uwe Heinrich Suhr Stiftung ist es, das Lebenswerk, die EUROPA-CENTER Immobiliengruppe, dauerhaft fortzuführen, gemeinnützige, soziale und gesellschaftliche Initiativen in bleibender Form zu fördern und Wissenschaft und Forschung zu unterstützen. Seit mehr als 20 Jahren bietet die Stiftung nun die Plattform für dieses Engagement. Mit der Gründung der gemeinnützigen Ingeborg Suhr Stiftung im Jahr 2010 hat das Stifterehepaar Suhr sein Engagement vervollständigt.



# ECHTER WEITBLICK

Seit den Anfängen hat EUROPA-CENTER nicht nur Standorte entwickelt, sondern ganze Stadtteile entscheidend mitgeprägt. Vom ersten großen Landmark in Hamburg bis hin zu vielen erfolgreich umgesetzten Projekten dort und anderswo: Jedes der fast 30 bisher in Deutschland errichteten Gebäude trägt auf seine Weise zu blühenden Zentren neuen Wachstums bei.

BERLIN

## EUROPA-CENTER ADLERDUO

In den Kugellaboren in einem der grünen Innenhöfe wurde einst für Luft- und Raumfahrt geforscht. Heute setzen die großen Gebäudeflügel mitten im Wissenskiez Adlershof neue Maßstäbe in Sachen Architektur, Nachhaltigkeit und Aufenthaltsqualität.





BERLIN  
EUROPA-CENTER  
ECOWISS

Zurückhaltende Zeitlosigkeit außen. Nach hohen Nachhaltigkeitsstandards gebaute Forschungsflächen und Büroetagen innen. Eine mit ökologischem Anspruch konzipierte Gebäudelösung für in Adlershof tätige Wissenschaftler und Unternehmen.



BERLIN  
EUROPA-CENTER  
AM FORUM

Mit eleganter Schwung in eine neue Zeit. Als zentraler Anziehungspunkt und identitätsstiftender Arbeitsort trägt der repräsentative Bau seit 2019 zur goldenen Zukunft des Wissens- und Medienquartiers Adlershof bei.



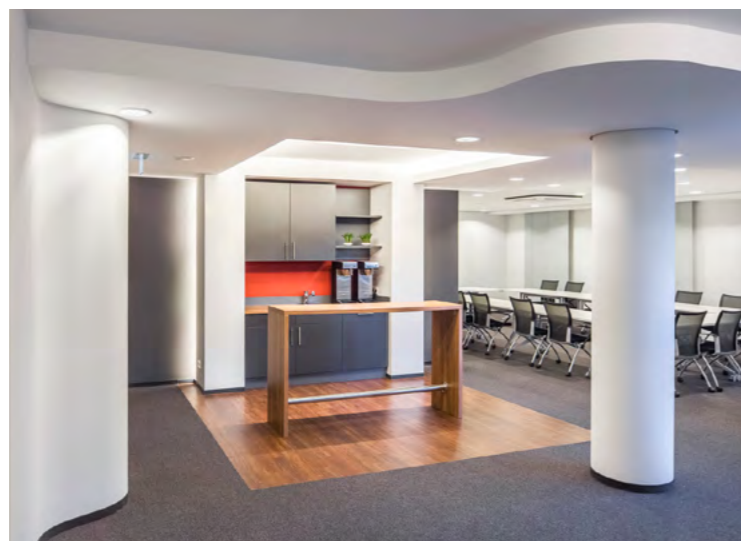


HAMBURG  
**EUROPA-CENTER  
 CORNEO**

Ein weiterer „Eckpfeiler“ für die erfolgreiche Entwicklung des Bürostandorts City Süd. Der 2018 modernisierte Bestandsbau ist Teil des stetig wachsenden Verbunds von EUROPA-CENTER Gebäuden in dem florierenden Stadtteil, in dem die Geschichte des Unternehmens einst begann.

HAMBURG  
**EUROPA-CENTER  
 CITY SÜD**

In jeder Hinsicht prägend: Das erste EUROPA-CENTER überhaupt trägt nach seiner Fertigstellung 1992 wesentlich zur Belebung des Stadtteils City Süd bei und ist dank seiner markanten Fassade nicht nur innerlich modern geblieben.





ESSEN  
**EUROPA-CENTER  
 AKZENTO**

Markante Akzente für gutes Arbeiten – außen wie innen. Der s-förmige Hingucker direkt am Essener Stadtzentrum verbindet intelligente Gebäudetechnik mit niedrigem Ressourcenverbrauch. Energie tanken kann man in stilvollen Interieurs sowie auf zwei großen Dachterrassen.



ESSEN  
**EUROPA-CENTER  
 TRINEO**

Drei große Gebäudeflügel, in denen sich die ehemals drei Standorte des jetzigen Mieters zu einer neuen, für Teamwork und Synergien idealen Gesamtlösung, verbinden. Ganz „neo“ ist auch das Work-Life-Balance-Gefühl, das durch einladende Verweilorte und fortschrittliche Gebäudetechnik entsteht.





BREMEN  
EUROPA-CENTER  
AIRPORTSTADT

Airport und Stadt Bremen liegen hier so nah, dass man fast mit einem gut gebauten Papierflieger hinkommt. Airbus ist eine der vielen Firmen vor Ort, EUROPA-CENTER der größte Bestandhalter am Standort. Mit diesem modernen Büro- und Geschäftsbau sowie mit anderen Objekten.



BREMEN  
EUROPA-CENTER  
AVIATION

EUROPA-CENTER ist seit rund zwei Jahrzehnten in der Bremer Airportstadt präsent und verfügt über insgesamt rund 70.000 m<sup>2</sup> Bestandsfläche, zu denen bald weitere 15.000 m<sup>2</sup> hinzukommen. Das EUROPA-CENTER Aviation gehört seit 2007 zur „Flotte“.

# REAL FAMILY

Real Estate ist nur Geschäft? Nicht bei EUROPA-CENTER. Zum 50-jährigen Jubiläum haben wir deshalb die wichtigsten Partner für unsere Gebäude hier versammelt: unsere Mieter. Mit vielen sind wir schon so lange verbunden, dass es sich wirklich ein bisschen wie Familie anfühlt.

Im Kreis der Familie feiert es sich ja bekanntlich besonders gut. Wir könnten hier jetzt mit unserer Vermietungsquote angeben, die mit 97 % weit über dem Branchenschnitt liegt, oder mit Großmieter wie Bitmarck, Airbus oder der Stadt Hamburg. Tun wir ja ehrlich gesagt gerade auch. Noch viel wichtiger sind uns aber die ungewöhnlich vielen Langzeitverträge, die uns mit unseren Mietern verbinden, und dass es oft nicht beim Mietverhältnis an nur einem Standort bleibt. Das sind die besten Beweise, dass alles passt.

Warum passt es so gut? Da sind sicherlich die Synergien und anregenden Möglichkeiten zu Austausch und Kooperation, die sich in unseren Multi-Tenant-Immobilien ergeben. Vielleicht liegt es auch an unserer individuellen Grundrissplanung, der verlässlichen Nebenkostenpauschale, der Verhandlung auf Augenhöhe und der langfristigen Rundumbetreuung durch unsere Teams. Ein bisschen angeben wird man zum Fünfigsten ja wohl dürfen!






# ENTWICKELN UND HALTEN – AUF LANGE SICHT

In 50 Jahren hat EUROPA-CENTER als Bestandshalter eine sehr solide wirtschaftliche Basis aufgebaut. Ralf-Jörg Kadenbach, Vorstandsvorsitzender der EUROPA-CENTER AG, hat die spannende und verantwortungsvolle Aufgabe, klug mit diesem Pfund zu wuchern. Die Immobilienjournalistin Roswitha Loibl spricht mit ihm darüber, wie er vorgeht und was ihm besonders wichtig ist.

#### Was unterscheidet die EUROPA-CENTER AG von anderen Projektentwicklern?

Der große Unterschied ist: Wir sind auf der einen Seite Projektentwickler, aber auf der anderen Seite auch Bestandshalter. Ein Projektentwickler realisiert ein Projekt, versucht es aber möglichst frühzeitig mit einer bestimmten Vermietungsquote zu veräußern und ist nach der Fertigstellung raus. Wir dagegen halten die Immobilie im Bestand, betreiben sie und kümmern uns um die Mieter. Wir versuchen, unseren eigenen Bestand zu vermehren, indem wir auch die Gewinne im Unternehmen lassen.

#### Welche Vorteile haben die Mieter davon, dass die EUROPA-CENTER AG ein Bestandshalter ist?

Die Mieter haben den Vorteil, dass sie den Vermieter, bei dem sie den Mietvertrag abschließen, anschließend auch noch sehen. Sie haben den kontinuierlich gleichen Ansprechpartner. Der andere Vorteil ist, dass wir auch aus dem Betrieb der Gebäude lernen und somit die aktuelle und künftige Planung für die neuen Gebäude verbessern. Das kommt am Ende auch den Mietern zugute.

#### Können Sie die gesamte Wertschöpfungskette mit Ihren eigenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern abdecken?

Weitestgehend ja. Wir sind atypisch aufgestellt, weil wir eine eigene Planungsabteilung haben. Wir realisieren unsere gesamten Bauvorhaben in Einzelvergabe. Das Thema Vermietung setzen wir natürlich gemeinsam mit Maklern um. Das technische und kaufmännische Objektmanagement liegt auch in unserer

Hand, sogar mit eigenen Leuten vor Ort, die sich um die Haustechnik kümmern. Das ist auf der einen Seite sicherlich sehr kleinteilig, hat aber viele Kostenvorteile auf der anderen Seite.

#### Welche Rolle spielt Building Information Modeling (BIM) dabei?

Wir haben im Projekt FLOW EUROPA-CENTER Frankfurt Gateway Gardens zum ersten Mal BIM realisiert. Hier sehen wir in der Zukunft ein großes Potenzial, wobei es am Anfang sehr aufwendig ist; die Bauantragsphase zum Beispiel ist deutlich aufwendiger. Es hat aber deutliche Vorteile in der Ausschreibung und letztendlich auch in der Ausführungsplanung, weil man die ganze Kollisionsplanung schon im 3-D-Modell sieht. Später können wir das BIM-Modell auch nutzen für den Betrieb des Gebäudes, um Massen zu ziehen, um aber auch weitere Informationen, beispielsweise über die Haustechnik, zu erhalten. Wir können letztlich alles – bis hin zu den Revisionsunterlagen – im BIM-Modell und im DMS-System verknüpfen.

#### Werden Sie BIM auch bei Ihren nächsten Bauvorhaben einsetzen?

Ja! Wir werden es sicherlich immer weiter verbessern, denn man lernt dabei. In BIM gibt es viele Prozesse, die man verbessern kann, denn die gesamte Branche steht da noch ziemlich am Anfang.

#### Welche Lagen bevorzugen Sie für Ihre Büroprojekte?

Die EUROPA-CENTER AG zeichnet sich dadurch aus, dass wir sehr frühzeitig in Entwicklungslagen gehen. Dabei sind wir immer

im Bereich der B-Lagen unterwegs und suchen dort Areale, denen wir langfristig ein sehr gutes Potenzial zutrauen. Natürlich ist das auch mit großen Risiken behaftet, weil man nie weiß, ob sich die Lage tatsächlich so entwickelt, wie man es antizipiert. Gerade Gateway Gardens ist ein perfektes Beispiel für eine gute Entwicklung. Der Standort selbst hatte eine lange Entwicklungszeit, es gab auch Perioden, die schwierig waren. Wir hatten das Glück, zum richtigen Zeitpunkt an dieser Stelle zu sein. Gateway Gardens wird in Frankfurt noch eine gute Erfolgsgeschichte schreiben. Wir sind froh, dass wir dort sehr frühzeitig ein Grundstück kaufen konnten. Das wäre heute nicht mehr möglich.

**Ihre Büromieter stehen vor der Frage, wie sie mit dem Trend zum Homeoffice umgehen sollen. Was können Sie als Vermieter bieten, um die Rückkehr der Belegschaften ins Büro attraktiv zu machen?**

Diese Diskussion haben wir im Vorstand, im Führungskreis und auch mit externen Beratern sehr intensiv geführt: Wie sieht die Bürowelt nach Corona aus? Wir sind zu dem Ergebnis gekommen: Das Büro muss so gut sein, dass es die Leute wieder als Alternative zum mobilen Arbeiten lockt. Das mobile Arbeiten wird bleiben, das Büro muss eine echte und gute Alternative sein. Wir müssen uns von Zellenstrukturen verabschieden und hin zu kommunikativen Flächen kommen.

**Genügt es, die Büros selbst attraktiv zu gestalten?**

Nein, es muss zudem vieles im Umfeld geben. Das Thema Gastronomie besitzt dabei einen hohen Stellenwert. Die Nutzer wollen eine gastronomische Versorgung, wenn sie ins Büro kommen. Wir sind dabei, in dieser Hinsicht den Begriff „Center“ weiter auszubauen: In Zukunft werden wir weitere Dienstleistungen anbieten.

**DAS MOBILE ARBEITEN WIRD BLEIBEN, DAS BÜRO MUSS EINE ECHTE UND GUTE ALTERNATIVE SEIN.**

**Heißt das, dass Sie in Ihren eigenen Gebäuden Gastronomieflächen bereitstellen werden?**

Ja, wir haben bereits im EUROPA-CENTER Akzent in Essen eine Betriebsgastronomie eingebaut. Zwei Großnutzer dort hatten den Wunsch nach Gastronomie geäußert, dem wir auf unser eigenes Risiko nachgekommen sind. Allerdings wurden wir genau zum 1. Oktober 2020 fertig, als sich die Großnutzer ins Homeoffice verabschiedet haben und seither auch kaum wiedergekommen sind. Ich glaube aber, dass sie mittelfristig zurückkehren werden. Dann wird ihr erster Wunsch der nach Gastronomie sein.

**Welche Nachhaltigkeitsziele wollen Sie in den kommenden Jahren erreichen?**

Wir beschäftigen uns sehr stark mit dem Thema Nachhaltigkeit und werden in diesem Jahr auch eine Strategie verabschieden: Wie verändern wir uns in den nächsten vier Jahren hin zu mehr Klimaneutralität und zu nachhaltigen Materialien? Wir beziehen auch das Cradle-to-Cradle-Thema ein und haben ein kleines Projekt dazu aufgesetzt. Dabei merken wir, dass die Umsetzung doch noch mit erheblichen Schwierigkeiten behaftet ist.

**Wie sieht es mit der Klimaneutralität aus?**

Wir sind dabei, unsere Gebäude zu durchleuchten und Maßnahmen zu evaluieren, damit wir CO<sub>2</sub>-neutral werden. Und das müssen wir auch: Kürzlich haben wir erstmals eine größere Anfrage eines potenziellen Nutzers erhalten, dessen Unternehmensvorgabe lautet, bis 2030 klimaneutral zu sein. Daher muss das Objekt, das er in 2024 beziehen möchte, dieses Ziel weitestgehend erreichen. Dasselbe beobachten wir bei der E-Mobilität. Unsere Vertragspartner fragen: Wo können wir unsere Unternehmensflotten laden? Auch dazu haben wir ein Pilotprojekt.

**WIR SIND DABEI, UNSERE GEBÄUDE ZU DURCHLEUCHTEN UND MASSNAHMEN ZU EVALUIEREN, DAMIT WIR CO<sub>2</sub>-NEUTRALER WERDEN.**

**Sie planen künftig also in allen Tiefgaragen Ladestationen ein?**

Wir haben alle unsere Mieter nach ihren Umstellungszielen bei den Flotten befragt. Vor einem Jahr war die Nachfrage noch relativ verhalten. Aber perspektivisch erwarten wir, dass 30 Prozent der Stellplätze für E-Mobilität ausgerüstet sein müssen. Das hat erhebliche Investitionen zur Folge, nicht nur im Gebäude, sondern auch in der Infrastruktur, weil die Stromleistung in den Gebäuden nicht in der nötigen Höhe vorhanden ist. Bei unserem Pilotprojekt in Berlin haben wir ein Parkhaus mit fast 600 Stellplätzen, von denen wir 270 mit Ladestationen ausstatten wollen.

**Lassen Sie uns in die Unternehmenszukunft blicken: Wird die EUROPA-CENTER AG ein Bestandshalter bleiben?**

Das Unternehmensziel ist, den Bestand zu erweitern. Das heißt nicht, dass wir uns nicht vielleicht doch einmal von der einen oder anderen Immobilie trennen. Das haben wir in der Vergangenheit einmal gemacht, an einem Standort, an dem wir mehr als 70.000 Quadratmeter Fläche hatten. Das war ein Klumpenrisiko. Deshalb haben wir schweren Herzens eine Immobilie veräußert.



Immobilienjournalistin Roswitha Loibl im Gespräch mit Ralf-Jörg Kadenbach, Vorstandsvorsitzender der EUROPA-CENTER AG

**Wollen Sie künftig stärker über die deutschen Grenzen hinausgehen?**

Im Moment wird die internationale Expansion primär vom Gesellschafter Uwe Heinrich Suhr betrieben, der sagt: Wo EUROPA-CENTER draufsteht, möchte ich auch gerne Europa haben. Wir sind mit einer Minderheitsbeteiligung dabei und haben im Großraum Barcelona ein 200-Zimmer-Hotel realisiert, das Anfang 2022 an den Betreiber übergeben wurde. Genau gegenüber haben wir ein Grundstück für einen Bürokomplex mit 30.000 Quadratmeter Fläche erworben. Dort verfolgen wir die gleiche Strategie wie in Deutschland: in einer B-Lage relativ frühzeitig Mut zu zeigen, weil wir an den Standort glauben. Wir gehen davon aus, dass wir spätestens in 2023 mit dem Bau beginnen werden.

**Sie setzen also auf die Kombination Hotel und Büro?**

Diese Kombination haben wir bereits an einigen Standorten, zum Beispiel in Bremen am Flughafen. Im Moment haben wir dort 35.000 Quadratmeter Bürofläche und erweitern sie um 10.000 Quadratmeter. Zudem besitzen wir dort ein 170-Zimmer-Hotel als integralen

Bestandteil. Eine ähnliche Kombination haben wir in Essen.

**Wo soll die EUROPA-CENTER AG in zehn Jahren stehen?**

Das Unternehmen wird deutlich internationaler sein. Wir werden sicherlich auch in Deutschland noch expandieren, aber das Ziel ist eine Expansion in die europäischen Nachbarländer.

**Zum Schluss eine persönliche Frage: Sie sitzen im EUROPA-CENTER in der Hamburger City Süd. Wie sieht Ihr eigener Arbeitsplatz dort aus?**

In meinem Büro steht die Tür immer offen, es ist ein ganz normales Büro, nicht übermäßig groß, verfügt über einen höhenverstellbaren Schreibtisch und eine kleine Reminiszenz an die Vergangenheit: Bei mir steht der erste Besprechungstisch, den der Gesellschafter vor 50 Jahren gekauft hat. Es ist ein nicht übermäßig großer Eichenholztisch, der nicht unbedingt zur modernen Umgebung passt, aber ich finde, das gehört sich so. Eine gewisse Sparsamkeit, die wir auch vertreten, muss man honorieren.

**DAS UNTERNEHMEN WIRD DEUTLICH INTERNATIONALER SEIN.**





# WE MAKE IT REAL

Realität werden große Immobilienprojekte nur, wenn Projektleiter und ihre Teams sie dazu machen. Sie und die späteren Gebäudetechniker sind unmittelbar für Standortqualität und Mieterzufriedenheit verantwortlich, doch im Rampenlicht stehen beide selten. Außer jetzt auf diesen Bildern – die stellvertretend als Dank für 50 Jahre hervorragende Arbeit gelten sollen.



## KNUT FEDDERSEN UND DIRK RÜGGEBERG

| PROJEKTLLEITER HOCHBAU

„Als Projektleiter Hochbau haben wir unterschiedliche Schwerpunkte, arbeiten aber untereinander und mit allen anderen Hand in Hand. Beim FLOW EUROPA-CENTER Frankfurt Gateway Gardens macht es uns besonders Spaß, die einzigartige Fassade auf höchstem Niveau umzusetzen. Da kommen sogar die Teams von den umliegenden Baustellen an und sagen: Wow, so was würden wir auch gerne machen!“



**MICHAEL GANSCHIER** | PROJEKTLEITER MSR-TECHNIK  
**VICTOR CARREIRO** | PROJEKTLEITER TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG

„Wir koordinieren die Installation der gesamten Haustechnik, vom einfachen Kabel bis zur hochmodernen Automatisierungsfunktion. Extrem spannend sind dabei das intelligente Gebäudemanagement und Details wie Regenwassernutzung, die nachhaltig Kosten sparen. Auch dass die Kollegen vom späteren Objektmanagement so früh dabei sind, finden wir eine schlaue Innovation!“



**UTE HOF** | PROJEKTLEITUNG BAU

„Bei der Abnahme und Qualitätskontrolle habe ich jedes Fenster und jedes Blech berührt – diese tolle Fassade ist also so richtig meins! All das mit Blick auf die Frankfurter Skyline, die Flugzeuge und den Park drum herum. Später betreue ich den Mieterausbau und freue mich schon auf unser nächstes Projekt, drüben in Eschborn. Aber dieses Erlebnis hier wird schwer zu toppen sein!“



**MOSTAFA TAOUIL** | ASSISTENZ BAUMANAGEMENT

„Als Allrounder Sorge ich am Bau und im Büro für glatte Abläufe. Am FLOW gefällt mir allein schon der lässige Name – vor allem aber bin ich froh, Teil eines so starken, dynamischen und liebevollen Teams zu sein. Hier am Airport gemeinsam die Zukunft zu gestalten und dabei so gut voranzukommen, das ist richtig spitze!“



**MARCO PICCIOTTO UND JENS SCHWEIZER**  
| TECHNISCHES OBJEKTMANAGEMENT

„Sonst starten wir mit dem Objektmanagement erst, wenn der Bau fertig ist, aber hier sind wir von Anfang an dabei und lernen das Gebäude so perfekt kennen. Das ist ein weiterer Vorteil für die Mieter, für die ja sowieso gut ist, dass bei EUROPA-CENTER alles aus einer Hand kommt. Das FLOW sieht nicht nur super aus, sondern steckt voller smarterer Technik, mit der es zur Energieplanung sogar seinen eigenen Wetterbericht erstellt.“

# NACHHALTIGE KONZEPTE, AUF DIE SICH BAUEN LÄSST

Wer für den eigenen Bestand baut, achtet naturgemäß besonders gut auf die nachhaltige Nutzbarkeit seiner Gebäude. Wie bringen wir die Bedürfnisse von Nutzern, Mietern, Gesellschaft und Umwelt auf kluge und zeitgemäße Weise in Einklang? Bei EUROPA-CENTER stellen wir uns diese Frage jeden Tag.

**D**as Konzept der Nachhaltigkeit kommt aus dem Waldbau. Hier soll bei der Pflege des Baumbestands darauf geachtet werden, dass nicht zu viel gefällt wird, damit auch nachfolgende Generationen etwas vom Wald haben.

Mit den vielen Gebäuden im Bestand von EUROPA-CENTER ist es ähnlich: Was schon steht und gut gepflegt und bewirtschaftet wird, muss nicht abgerissen und neu gebaut werden. Eine stete Modernisierung sowie viele nachhaltige Ansätze bei Nutzung und Materialien kommen Klima und Umwelt zusätzlich zugute.

Für Bau und Bewirtschaftung neuer Gebäude gilt das Gleiche. Wie beim Waldbau gibt es auch hier eine Zertifizierung für Nachhaltigkeit: Die in DGNB-Gold ist bei uns Standard. Darüber hinaus gehen wir beim Einsatz regenerativer Energien sowie nachhaltiger Klimatechnik und Ressourcenplanung überall neue Wege.

Mit der Natur haben wir auch die Menschen stets im Blick: Sie sollen sich nicht nur in unseren Gebäuden wohl und auf zeitgemäße Weise gut aufgehoben fühlen, sondern auch vor der Tür und auf dem Weg dorthin. Denn erst so schließt sich der Kreis wirklich und Bauten und Standorte können nachhaltig und verantwortungsvoll genutzt werden – auch über Generationen hinweg.



## GEBÄUDE MIT BESTAND

Vermeidung von CO<sub>2</sub>-intensiven Neubauten durch Erhalt und Pflege der Bestandsbauten  
+  
Fortlaufende technische Instandsetzung reduziert CO<sub>2</sub>-Fußabdruck  
+  
Seit jeher ganzheitlicher Blick auf gesamten Lebenszyklus von Gebäuden ermöglicht nachhaltig effizienten Betrieb



## NACHWEISLICH NACHHALTIG

DGNB-Zertifizierung in Gold ist Standard bei EUROPA-CENTER Neubauten  
+  
Mit dem Zertifikat wird die Nachhaltigkeit von Gebäuden nachgewiesen  
+  
Das ganzheitliche System berücksichtigt das Wohlbefinden und die Gesundheit der Gebäudenutzer  
+  
DGNB-zertifizierte Gebäude schützen aktiv die Umwelt



## FLEXIBEL IN DER NUTZUNG

Flexible Gebäudestrukturen bieten den passenden Raum für Mieter mit unterschiedlichsten Flächenanforderungen  
+  
Gut durchdachte Grundrisse erlauben die effiziente Umsetzung verschiedenster Bürokonzepte  
+  
Anpassungsfähige Gebäudeinfrastruktur erlaubt räumliche Anpassungen mit wenig Umbaufwand



## FÜR KREISLÄUFE KONZIPIERT

Abfall- und CO<sub>2</sub>-Vermeidung durch vermehrt kreislauffähige Konstruktionen  
+  
Zunehmende Verwendung von Produkten, die am Ende ihrer Lebensdauer wieder als hochwertiger Rohstoff dienen  
+  
Planung der Gebäude als Rohstoffdepot der Zukunft, unterstützt durch digitale Materialkataster



## GUT FÜR DAS QUARTIER

Vielfältige Gastronomieangebote und Services erhöhen die Mieterzufriedenheit  
+  
Attraktive Frei- und Stadträume mit Verweilqualität laden zur Begegnung ein  
+  
Persönliche Betreuung vor Ort garantiert kurze Wege und schnelle Reaktionszeiten



## GUT FÜR DIE GESUNDHEIT

Smarte Gebäudetechnik sorgt für gesundes Raumklima  
+  
Attraktive Terrassen, Freiräume und Grünflächen verbessern das Wohlbefinden  
+  
Hohe Qualität der Innenraumluft durch emissionsarme Materialien  
+  
Berücksichtigung von Grundsätzen des barrierefreien Bauens



## GUT FÜR'S KLIMA

Verbesserte CO<sub>2</sub>-Bilanz durch kreislauffähiges Bauen  
+  
Ressourcenschonender Einsatz von Materialien  
+  
Vermehrter Einsatz regenerativer Energien  
+  
Effiziente Nutzung von Sonneneinstrahlung mit Fotovoltaikanlagen



## GUT FÜR DEN VERKEHR

Alle Standorte mit optimaler ÖPNV-Anbindung  
+  
Intelligente Verkehrs- und Parkplatzplanungen  
+  
E-Ladestationen für PKW und Fahrräder  
+  
Serviceeinrichtungen für Fahrradfahrer, z. B. Umkleiden und Duschen



## THE NEXT GENERATION


Schon das erste EUROPA-CENTER war kein reiner Zweckbau, sondern setzte ein echtes Zeichen im Quartier. In der Zwischenzeit hat sich sowohl in der Architektur als auch bei Planung, Gebäude- und Raumtechnik einiges getan. Ein Blick auf große Würfe und kleine Details am Beispiel der neusten Projekte der Gruppe.



Entwurf: KSP ENGEL, Frankfurt am Main

Die Baukunst soll ein Spiegel des Lebens und der Zeit sein“, das forderte schon Bauhaus-Gründer Walter Gropius. Leben und Zeit bewegen sich in Generationen. Und bei der neuen Generation von Gebäuden, mit denen EUROPA-CENTER Leben und Arbeiten auf zeitgemäße Weise verbindet, kommt noch der Ort als wichtiger Faktor hinzu.

Ob beim FLOW EUROPA-CENTER Frankfurt Gateway Gardens am Frankfurter Flughafen, das pünktlich zum Jubiläumsjahr seine Türen öffnet, dem Projekt GRID EUROPA-CENTER Eschborn oder WING EUROPA-CENTER Bremen Airportstadt und DOCK EUROPA-CENTER Hamburg-Finkenwerder: Überall setzt die „Next Generation“ herausragende bauliche Landmarks, die sich zugleich nahtlos an die Bedürfnisse des Standorts und der Mieter anpassen.

Hohe Aufenthaltsqualität, modernste Technik und zertifizierte Nachhaltigkeit im Innern. Draußen viel Grün, lebendiges, urbanes Treiben und eine in jeder Hinsicht exzellente Anbindung. So ermöglicht unsere neue Generation von Büro- und Geschäftsgebäuden modernes Arbeiten auf hohem Niveau, das die Anforderungen der Zeit, des Lebens und der jeweiligen Umgebung punktgenau reflektiert. 

**FLOW** EUROPA-CENTER Frankfurt Gateway Gardens

Ist man bei der Arbeit im Flow, erledigt sie sich wie von selbst. Von genau diesem Gefühl ist jede geschwungene Linie des schwerelosen Büroensembles, das von KSP ENGEL entworfen wurde, inspiriert. Auch von der Eleganz der großen weißen Vögel, die gleich neben dem Standort Gateway Gardens am Frankfurter Flughafen in die Lüfte starten. Dazu viel Grün, Gastronomieflächen, modernste Raumlufttechnik, optimierter Schallschutz und schon vor Fertigstellung im Herbst 2022 das DGNB-Vorzertifikat in Gold – Arbeitsbedingungen zum Abheben, direkt am Tor zur Welt.



Entwurf: Thomas Bruhn, EUROPA-CENTER AG

**GRID** EUROPA-CENTER Eschborn

Man muss in kein Raster (engl. „grid“) passen, um es sich als attraktives Strukturelement architektonisch zunutze machen zu können. Der rege Gewerbestandort Eschborn schmiegt sich so eng an die Rhein-Main-Metropole Frankfurt, dass er offiziell zur Stadtregion zählt. Auf zwei Nachbargrundstücken entsteht mitten im Herzen von Eschborn Süd in den nächsten Jahren ein markantes Büroensemble. 30.000 m<sup>2</sup> Büroflächen, Parkhaus, Kolonnaden, Gastronomie: energispendende Arbeits- und Aufenthaltsqualität mit klarer Struktur.



Entwurf: Thomas Brune, EUROPA-CENTER AG

**DOCK** EUROPA-CENTER Hamburg-Finkenwerder

Unten am Dock ist es nicht nur im alten Song der Soullegende Otis Redding schön. Am einzigartigen Standort des geplanten DOCK EUROPA-CENTER Hamburg-Finkenwerder fliegen Wildgänse über die Elbe und direkt nebenan liegt das größte deutsche Airbus-Werk. Auch Hafen und Autobahn sind von der Rüsshalbinsel in Hamburg-Finkenwerder nicht weit entfernt. Mit großen Terrassen, optimierter Akustik und bodentiefen Fenstern passt sich der elegante Bürobau perfekt in die Mischung aus Flussidylle und Workflow ein.

**WING** EUROPA-CENTER Bremen Airportstadt



Entwurf: Grohmann Leinhardt Architekten, Hamburg

Being on the wing – das heißt fliegen, reisen, im Aufbruch sein. Wer im neuen „Flügel“ des EUROPA-CENTER in der Bremer Airportstadt ein Nest für sich und seine Mitarbeiter findet, will trotz der perfekten Anbindung aber bestimmt nicht so bald wieder weg. Die stilvolle Erweiterung auf einem Eckgrundstück steht architektonisch fest auf regionalem Boden und ist zugleich die ideale Basis für unternehmerische Höhenflüge. 15.500 m<sup>2</sup> modernste Büro- und Gewerbeflächen, 130 Stellplätze, höchste Nachhaltigkeit. Der Bau hat bereits begonnen.





Herr Brune, Sie haben schon direkt nach dem Studium neue Arbeitswelten für globale Unternehmen entwickelt, waren als Architekt bei Foster + Partners tätig und haben später das Immobilienmanagement großer DAX-Konzerne geleitet. Wann war New Work zum ersten Mal Thema für Sie?

Ganz am Anfang meiner Laufbahn, also bereits vor über 20 Jahren, war ich beim Quickborner Team tätig, den deutschen Pionieren auf dem Gebiet. Da waren wir unserer Zeit schon ziemlich voraus. Später habe ich dann zum Beispiel bei Beiersdorf den neuen Firmencampus in Hamburg entwickelt. Aufgrund der aktuellen Umstände, aber auch wegen der generellen Veränderung unserer Arbeitswelt hat das Thema in sehr kurzer Zeit immens an Bedeutung gewonnen.

Was bedeutet „neues Arbeiten“ in der heutigen Zeit?

Zum einen rücken Mensch und Sinn stärker in den Fokus, dabei geht es um mehr Selbstbestimmung und eine neue Form des Miteinanders. Zunächst hat das gar nicht so viel mit neuen Arbeitswelten zu tun, sondern ist eher ein neuer Managementstil. Eigenschaften wie Autonomie, Agilität und Kreativität zu fördern ist erfolgskritisch für den Wettbewerb um Arbeitskräfte.

Wie kommt EUROPA-CENTER als Entwickler und Vermieter von Büroflächen dabei ins Spiel?

Das eigentliche Ziel von New Work ist ja „gute Arbeit“, die also gleichermaßen erfüllend wie produktiv ist. Unsere Mieter suchen dafür das richtige Umfeld. Wir betrachten uns als „Nutzerversteher“ und schaffen dies gemeinsam mit unseren Kunden.

Aber brauchen wir heute eigentlich noch Büros? Wie man sieht, klappt es doch auch so ganz gut.

Ja, es klappt überraschend gut, aber meist nur in eingespielten Teams. Die Kolleginnen

und Kollegen kennen- und schätzen lernen, dafür braucht es immer noch Orte der Begegnung und der unmittelbaren Zusammenarbeit. Der soziale Kitt, der Plausch oder auch das Feierabendbier, all das ist wichtig und fehlt vielen ja auch. Der Spaßfaktor, wenn man gemeinsam an einer großen Sache arbeitet, kommt so zu kurz. Zugleich können nicht alle zu Hause angenehm und ruhig arbeiten und brauchen auch dafür einen geeigneten Ort.

Wie sieht dieser Ort aus? Wie hilft EUROPA-CENTER seinen Mietern, neues Arbeiten zu ermöglichen?

Das fängt bei Themen wie Ergonomie, Materialgesundheit und Barrierefreiheit als „Wohlfühlfaktoren“ an, wo wir überall hohe Standards erfüllen. Hinzu kommt ein starkes Augenmerk

auf Begegnungs- und Verweilqualität. Beispiele sind spezielle Projekträume für Teamwork oder „Stadtfenster“ und Loggien wie bei unserem Objekt WING EUROPA-CENTER Bremen Airportstadt. Hier kann man verweilen und arbeiten. Bei anderen Objekten

laden große Dachterrassen dazu ein. Zur besseren vertikalen Vernetzung und Kommunikation berücksichtigen wir in den aktuellen Neubauprojekten schon im Rohbau Optionen, um Mieteinheiten direkt mit internen Treppen untereinander zu verbinden. Generell denken wir das Thema von Anfang an mit und reagieren auch sehr flexibel, wenn später noch Wünsche auftauchen – wie etwa nach mehr Flächen für Gastronomie.

DAS EIGENTLICHE ZIEL VON NEW WORK IST GUTE ARBEIT.

Apropos Gastronomie: Was ist mit der Attraktivität der Standorte selbst? Gibt es auch da Möglichkeiten für EUROPA-CENTER, Einfluss zu nehmen?

Oh ja, sowohl bei der Auswahl als auch bei der Gestaltung. Und diese Möglichkeiten nutzen wir sehr bewusst. In unserem FLOW EUROPA-CENTER Frankfurt Gateway Gardens arbeitet man zum Beispiel praktisch im Grünen. Im nahen Eschborn schaffen wir sogar einen ganzen Platz als neues Herzstück des Quartiers. Cafés, Flanieren, urbanes Leben als Anziehungspunkt – davon profitieren nicht nur unsere Mieter, sondern alle dort. Nur mit dem Blick über den Schreibtischrand kann das Büro im Wettbewerb gegen das Homeoffice bestehen. Dabei werden sicher auch Co-Working-Spaces, also flexibel von vielen genutzte Arbeitsräume, in Zukunft eine immer größere Rolle spielen.

Was macht EUROPA-CENTER zu einem guten Partner in dieser Entwicklung? Wie steht es eigentlich bei Ihnen im Unternehmen selbst mit der New Work?

Auch wir haben in den letzten Jahren unsere Kultur- und Arbeitsstrukturen stark weiter-

Loggien und Stadtfenster erhöhen die Begegnungs- und Verweilqualität



entwickelt; Corona hat diese Entwicklung noch beschleunigt. Als Bestandhalter begleiten wir unsere Immobilien durch den gesamten Lebenszyklus, von Planung und Bau bis zu Vermietung und Objektmanagement. Um dabei erfolgreich zu sein, müssen wir interdisziplinär arbeiten. Daher gibt es bei

uns sehr vielfältige Möglichkeiten, sich einzubringen und das eigene Potenzial zu entfalten – egal aus welchem Bereich man kommt. Dies unterscheidet uns sicher von vielen anderen aus der Immobilienbranche. Unser ganzheitliches Geschäftsmodell erfordert, die Expertise sehr unterschiedlicher Fachleute zusammenzubringen – intern wie extern. Ohne moderne Arbeits-

strukturen und eine entsprechende Kultur würde das nicht funktionieren. Gerade das macht uns zum idealen Partner für unsere Mieter: Wir kennen die Erfolgsfaktoren für echte Zusammenarbeit in einer in jeder Hinsicht mobileren Arbeitswelt.

NUR MIT DEM BLICK ÜBER DEN SCHREIBTISCHRAND KANN MAN IM WETTBEWERB MIT DEM HOMEOFFICE BESTEHEN.

## DEM BÜRO DER ZUKUNFT IMMER EINEN SCHRITT VORAUSS

Vom Großraumbüro zum Homeoffice – in 50 Jahren EUROPA-CENTER hat sich viel getan. Sind große Bürostandorte überhaupt noch zeitgemäß? Sogar mehr denn je, wie Thomas Brune erklärt. Der diplomierte Architekt hatte neues Arbeiten schon auf dem Plan, als es noch wirklich neu war, und ist heute Vorstand für Planung und Bau bei der EUROPA-CENTER AG.



## WIE DER DIGITALE WANDEL REALE VERBINDUNGEN SCHAFFT

Große Gebäude entwickeln, bauen und verwalten, viel realer geht es eigentlich kaum. Doch auch hier wird der digitale Wandel immer wichtiger, gerade in letzter Zeit. Axel Kiel, Vorstand Finanzen der EUROPA-CENTER AG, freut sich, dass die Umstellung in der Gruppe so gut gelingt – und vieles trotz räumlicher Trennung noch näher zusammenbringt.

**S**ilodenken heißt das neue Schreckgespenst aller großen Unternehmen. Es bedeutet, dass jede Abteilung nur ihr eigenes Süppchen kocht, nicht alle zusammen das Menü im Blick behalten – und sich am Ende auch niemand richtig zuständig fühlt, wenn es dem Kunden nicht schmeckt.

„Silodenken konnte sich EUROPA-CENTER nie wirklich leisten“, erklärt Axel Kiel: „Dafür ist unsere Wertschöpfungskette viel zu tief. Anders als die meisten in der Branche machen wir ja von Planung und Bau bis hin zu Vermietung und Objektmanagement alles selbst. Gute Zusammenarbeit war da schon immer enorm wichtig.“

Trotzdem hat das Unternehmen in den knapp neun Jahren, die der 55-Jährige ihm inzwischen angehört, in dieser Hinsicht noch mal einen großen Sprung gemacht. Ein wichtiges Instrument war dabei laut dem gelernten Volkswirt und ehemaligen Deloitte-Wirtschaftsprüfer ausgerechnet jener Wandel, der in anderen Bereichen eher für Vereinzelung steht: die Umstellung vieler Abläufe auf „digital“.

„Im Grunde kann man sagen, wir haben die digitale Integration genutzt, um auch die Integration der einzelnen Unternehmensbereiche und das Gemeinschaftsgefühl der Mitarbeiter weiter zu steigern.“ Kiel ist als Vorstand nicht nur für die Bereiche Finanzen und Controlling verantwortlich, sondern auch für IT und Prozessmanagement. „Im Hintergrund waren die Einführung potenter Systeme zur Verwaltung von Ressourcen und Dokumenten für eine stärkere Öffnung und eine Prozessorientierung wesentlich“, erläutert er. „Im operativen Bereich kommt das relativ neue Tool des Building Information Modeling – kurz BIM – hinzu.“

Konkret bedeutet das für die vielen ineinandergreifenden Bereiche von EUROPA-CENTER: Bereits Architekten und Planer legen digitale, mit unzähligen Daten unterfütterte Zwillinge der Gebäude an, die sie dann nicht nur gemeinsam mit den Kollegen vom Bau, sondern auch mit dem späteren Objektmanagement nutzen. Zugleich machen die Verwaltungssysteme auch sonst alle Abläufe transparenter und zugänglicher – schaffen sozusagen einen durch sämtliche Büros laufenden digitalen Strang, an dem alle zusammen ziehen können. Das kommt auch Kunden und Dienstleistern zugute, weil sie ebenfalls leichter informiert und eingebunden werden können.



**WIR HABEN DIE DIGITALE INTEGRATION GENUTZT, UM AUCH DIE INTEGRATION DER UNTERNEHMENSBEREICHE UND DAS GEMEINSCHAFTSGEFÜHL DER MITARBEITER WEITER ZU STEIGERN.**

„Das moderne Projektmanagement, das die Bereiche koordinierend bei den Vorhaben unterstützt, profitiert von den neuen Werkzeugen ebenfalls enorm“, erklärt Kiel. Wie viel effizienter, reibungsloser und besser die integrierte Arbeitsweise funktioniert, zeigt sich bei jedem neuen Gebäude. „Unser sehr anspruchsvolles Projekt FLOW EUROPA-CENTER Frankfurt Gateway Gardens zum Beispiel ist dadurch in gewissem Sinne erst möglich geworden.“

Dass die Mitarbeiter von EUROPA-CENTER bei all dem so gut mitziehen, freut Kiel am meisten – gerade unter den aktuellen Umständen. „Homeoffice, MS Teams, Videokonferenzen, das ist schnell ganz normal geworden.“ Angenehmer Nebeneffekt: Durch solche und darüber hinausgehende Neuerungen wie Desksharing oder Parking-Apps wird „am eigenen Leib“ erprobt, was auch für die Kunden interessant ist. „Wie viele Büros brauchen wir wirklich? Wie schaffen wir gute Freiräume zum gemeinsamen Arbeiten? Indem wir uns selbst diese Fragen stellen, sind wir auch an unseren Mietern noch mal näher dran.“

# GRUPPENZIEL WACHSTUM – UNBEGRENZT

Das 50-jährige Jubiläum ist zugleich ein Startschuss: Nach Fertigstellung des ersten Projekts in Spanien macht EUROPA-CENTER mit einem geplanten Bürobau endgültig den Schritt von Hamburg nach Europa. Mit Projekten an trimodalen Knotenpunkten steht auch die Logistiksparte der Gruppe für wachsende Internationalität.



Passt perfekt in die Landschaft und die heutige Arbeitswelt: das geplante HIT EUROPA-CENTER Barcelona Sant Cugat, Spanien



**N**omen est omen sagt schon der Lateiner. Bei EUROPA-CENTER ist der Name spätestens seit dem 50. Jubiläumsjahr Programm: Nach Abschluss des ersten Projekts in Sant Cugat, einem ideal angebundenen Businesspark am Rand von Barcelona, entsteht dort mit dem HIT EUROPA-CENTER Barcelona Sant Cugat ein eindrucksvolles Bürogebäude. Der Bauantrag für das erste internationale EUROPA-CENTER ist gestellt, Baustart ist 2023. Das anspruchsvolle Konzept für das Objekt mit 66.200 m<sup>2</sup> Gesamtfläche wurde vom innovativen Barceloner Büro battleiroig entwickelt.

EUROPA-CENTER Gründer Uwe Heinrich Suhr ist leidenschaftlicher Europäer und verfolgt mit dem internationalen Wachstumskurs das Ziel, das schon im Namen angelegte Potenzial der Gruppe voll auszuschöpfen: „Mit dem Abschluss des ersten Projekts in Spanien und unseren weiteren Plänen füllen wir den Markennamen EUROPA-CENTER mit Leben.“ Die Projekte werden von der eigens gegründeten Sparte EUROPA-CENTER International vorangetrieben und sollen auf das Umfeld anderer Metropolen der Iberischen Halbinsel ausgeweitet werden.




## EUROPA-CENTER LOGISTIK

Das Zusammenwachsen Europas und der Welt schiebt auch EUROPA-CENTER Logistik, der Spezialist für Logistikimmobilien der Gruppe, weiter an. Nach langjähriger Entwicklung großer Logistikhallen in Bereichen wie Automobil, Luftfahrt und Forschung bietet EUROPA-CENTER auch hier die gewohnte Mischung aus hoher Marktexpertise, profundem Know-how und verlässlicher Bonität. Jüngstes Projekt ist eine weitere Immobilie im LogInPort in Bremerhaven, die Global Playern alle Vorteile eines trimodalen Logistikstandorts bietet: Straße, Schiene und See. Auch im nicht weit entfernten Wilhelmshaven und an anderen Standorten in Niedersachsen verfolgt EUROPA-CENTER Logistikprojekte, die passgenau auf die Bedürfnisse international tätiger Unternehmen ausgerichtet sind.



Gute Anlaufpunkte für Menschen und Güter, die international unterwegs sind: EUROPA-CENTER Hotel- und Logistikimmobilien

Die erfolgreiche „Generalprobe“ für den geplanten Bürobau hat EUROPA-CENTER bereits mit der Errichtung einer Hotelimmobilie in Sant Cugat absolviert. Die Übergabe des 4-Sterne-Hotels im Superior-Segment, das über 208 Zimmer und 170 Stellplätze verfügt, erfolgte im März 2022 – also noch im ersten Viertel des Jubiläumsjahrs. Betrieben wird das Objekt unter der Franchise-Marke Holiday Inn von der familiengeführten Hotelgruppe NOVUM Hospitality, einem bewährten EUROPA-CENTER Partner. 

„MIT DEM  
ABSCHLUSS DES  
ERSTEN PROJEKTS  
IN SPANIEN  
UND UNSEREN  
WEITEREN PLÄNEN  
FÜLLEN WIR DEN  
MARKENNAMEN  
EUROPA-CENTER  
MIT LEBEN.“

UWE HEINRICH SUHR



# WIR GRATULIEREN

Auf dem Weg der letzten 50 Jahre hatte EUROPA-CENTER viele großartige Begleiter. Einige Stimmen von jenen, die als Entscheider, Mieter und Partner die Gruppe kennengelernt haben.

„Das EUROPA-CENTER war und ist ein markanter, zentraler Player in Hammerbrook/City Süd und hat durch sein Standort-Engagement wesentlich zur attraktiven Weiterentwicklung des Quartiers beigetragen. Dafür ein großes Dankeschön und herzlichen Glückwunsch zum Jubiläum!“

SYBILL PETERMANN ———  
SPRECHERIN DER IG CITY SÜD, HAMBURG



„Mit dem Standort Gateway Gardens hat sich EUROPA-CENTER für einen der am besten erreichbaren Standorte der Welt entschieden und trägt damit maßgeblich zur positiven Entwicklung des Stadtteils bei. Wir wünschen einen erfolgreichen Start in Frankfurt am Main und sagen Glückwunsch zum 50. Geburtstag.“

OLIVER SCHWEBEL ———  
GESCHÄFTSFÜHRER WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG  
FRANKFURT AM MAIN



„Fristgerechte und partnerschaftliche Umsetzung, super Betreuung für uns als Mieter, erstklassiger Kontakt – wir als BITMARCK fühlen uns mit unseren mehr als 700 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sehr gut aufgehoben im Essener EUROPA-CENTER Trineo und freuen uns, diesen Schritt zur Zusammenführung unserer Standorte gegangen zu sein.“

ANDREAS STRAUSFELD ———  
VORSITZENDER DER BITMARCK-GESCHÄFTSFÜHRUNG,  
ESSEN

„Der Immobilienentwickler EUROPA-CENTER ist seit 20 Jahren in Essen präsent und ein verlässlicher Partner für unsere Stadt. Mit seinen Gebäuden hat das Unternehmen wichtige Flächen in unmittelbarer Nähe des Stadtkerns maßgeblich geprägt. Auch die Initiative und das Engagement durch die EUROPA-CENTER Uwe Heinrich Suhr Stiftung in Wissenschaft und Forschung sowie die davon ausgehenden Impulse für den Wissenschaftsstandort Essen schätze ich sehr.“

THOMAS KUFEN ———  
OBERBÜRGERMEISTER ESSEN



„EUROPA-CENTER leistet als Kooperationspartner des Real-Estate-Management-Instituts der EBS Universität einen wichtigen Beitrag zur wissenschaftlichen Weiterentwicklung des Immobiliensektors. Danke dafür und meinen aufrichtigen Glückwunsch zu fünf Jahrzehnten unternehmerischen Erfolgs.“

PROF. DR.  
KERSTIN HENNIG ———  
EBS UNIVERSITÄT  
FÜR WIRTSCHAFT UND  
RECHT, WIESBADEN

## IMPRESSUM

### HERAUSGEBER

EUROPA-CENTER AG  
Hammerbrookstraße 74  
20097 Hamburg

T +49 40 27144-0  
[www.europa-center.de](http://www.europa-center.de)

### KONZEPT, TEXT UND DESIGN

STERN GmbH, Wiesbaden  
[www.stern-agentur.de](http://www.stern-agentur.de)

### BILDNACHWEISE

Andres Flajszer, Martin Foddanu, Gerd Hachmann,  
iStock/atakan, iStock/kanuman, iStock/Nadiinko,  
Jan Kocovski, Carola Kohler, Adele Marschner,  
Dirk Matull, Adrian Schulz, Unsplash/Annie Spratt,  
Martin Steffen, Sebastian Vollmert

### HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Alle Informationen, Angaben, Darstellungen und  
Berechnungen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt  
zusammengestellt. Es kann jedoch keine Gewähr für  
deren Vollständigkeit, Genauigkeit und Richtigkeit  
übernommen werden. Änderungen vorbehalten.

### GENDERHINWEIS

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei  
Personenbezeichnungen und personenbezogenen  
Hauptwörtern in einigen Fällen nur die männliche  
Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im  
Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle  
Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur  
redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

### STAND

Mai 2022