

Die neuen Anforderungen an Immobilien

🕒 Lesen 23 Minuten

Stetig steigende Immobilienpreise erfordern effiziente und leistungsfähige Raumkonzepte.

Neuerdings hat der Begriff „Immobilie“ einen negativen Beigeschmack bekommen. Ob es stimmt oder nicht, er wird für viele Fehlentwicklungen in der Weltwirtschaft verantwortlich gemacht: Sub-Prime-Anleihen, Investitionen in exotische Hypotheken, Kreditausfallversicherungen, etc. Nichtsdestotrotz ist eine Immobilie, langfristig betrachtet, ein Vermögenswert in der Unternehmensbilanz. Gleichzeitig ist sie in der Gewinn- und Verlustrechnung ein großer Ausgabeposten, den Unternehmen nach Möglichkeit zu reduzieren versuchen.

Immobilien sind ein wesentlicher Bestandteil eines Unternehmens. Schließlich wird dort die Arbeit geleistet. Ganz gleich, ob ein Unternehmen mehrere Niederlassungen in verschiedenen Ländern oder nur ein einzelnes Büro unterhält: Was an den Arbeitsplätzen geschieht, macht ein Unternehmen aus – und erwirtschaftet den Gewinn. Die Immobilie beherbergt nicht nur das größte Kapital eines Unternehmens – die Mitarbeiter – sondern beeinflusst deren Leistung maßgeblich.

So genannte „virtuelle“ Unternehmen, von Google bis zum Software-Startup, haben vielleicht keinen festen Unternehmenssitz, sind aber auf „physisch“ besetzte Arbeitsplätze angewiesen.

Heutzutage sind die Gebäude vieler Unternehmen weniger bekannt als ihr Point-of-Sale oder ihr Onlineauftritt. Auf jedes, bereits zum Kult gewordene Gebäude, wie beispielsweise die „Zwillingtürme“ der Deutschen Bank oder der „Vierzylinder“ der BMW AG, kommen unzählige, äußerlich unauffällige Firmensitze in Geschäftsvierteln, Büroparks, Innenstadt-Lofts und umgebauten Fabrikgebäuden, die äußerst erfolgreich sind. Unternehmen legen inzwischen weniger Wert auf Vorzeigearchitektur und achten dafür mehr auf die „inneren Werte“ ihrer Gebäude, denn die bestimmen den Geschäftserfolg.

ÄUSSERE ZEICHEN STEIGERN DEN WIEDERERKENNUNGSWERT EINES UNTERNEHMENS. ABER DIE GESTALTUNG DES INNENRAUMS ENTSCHEIDET ÜBER DIE UNTERNEHMENSLEISTUNG.

Der viel zitierte Ausspruch von Winston Churchill: „Wir formen unsere Bauwerke, und dann formen sie uns“, hätte in Bezug auf die Arbeitsumgebung in einem Unternehmen nicht wegweisender sein können. Im Folgenden soll der Frage nachgegangen werden, warum der physische Arbeitsplatz wichtiger ist denn je, obwohl Mitarbeiter immer mehr unterwegs sind, viel Wissensarbeit virtuell verrichtet wird und Unternehmen versuchen, mehr Wertschöpfung aus ihren Immobilien herauszuholen.

DIE RICHTIGE GRÖSSE

Innerhalb Deutschlands liegen die Gewerbemieten aktuell bei 20 Euro, an Spitzenstandorten sogar bei bis zu 29 Euro pro Quadratmeter. Hinzu kommen Nebenkosten, Instandhaltungskosten, Sicherheitskosten, Fluktuationskosten, Versicherungsprämien, Leasingzahlungen und Steuern, die die Ausgaben kräftig ansteigen lassen. Um diese zu verringern und um einer geschrumpften Belegschaft Rechnung zu tragen, versuchen viele Unternehmen, die Größe ihrer Immobilien zu reduzieren.

Nur ist es nicht damit getan, immer mehr Arbeitsplätze in einen Raum zu quetschen. Das Raumangebot eines Büros zu verändern, es zu vergrößern oder zu verkleinern oder an einen neuen Standort umzuziehen, ist für sich genommen bereits eine erhebliche Ausgabe. Hinzu kommt, dass viele Unternehmen selbst Eigentümer ihres Firmengebäudes sind oder langfristige Pachtverträge abgeschlossen haben, wodurch Veränderungen noch schwieriger umzusetzen sind.

Die Unternehmensspitze will aber mehr: mehr Wertschöpfung aus ihren Immobilien, leistungsfähigere Möbel und Hilfsmittel und mehr Unterstützung für eine zeitgemäße Arbeitsweise. Und das alles auf weniger Raum.

In der Folge schrumpft der Raum für den einzelnen Arbeitsplatz immer mehr. Laut einer Studie der globalen A&D-Gesellschaft HOK beträgt die Fläche für Einzelarbeitsplätze in Großraumbüros durchschnittlich 4,5 bis sechs Quadratmeter. Teilweise wurden Designer sogar aufgefordert, knapp 2 x 2 Meter große und noch kleinere Arbeitsplätze zu entwerfen.

ES GIBT EINE REIHE VON ENTWICKLUNGEN, DIE DIESEN TREND ZUSÄTZLICH VORANTREIBEN:

Weniger Einzelbüros

Unternehmen schaffen Einzelbüros ab oder lassen sie von mehreren Mitarbeitern gemeinsam nutzen. Weiter bekommen Mitarbeiter Arbeitsplätze in Großraumbüros, die weit weniger Platz in Anspruch nehmen als durch Wände getrennte Einzelbüros. Privatbüros werden nicht völlig verschwinden, doch im Zuge zunehmend teamorientierter Arbeitsmethoden werden Arbeitsräume immer offener und Wände werden eingerissen.

Mehr Zusammenarbeit, mehr Teambereiche

Mitarbeiter verbringen nicht mehr so viel Zeit an ihrem persönlichen Arbeitsplatz wie früher. Bei einer Studie zur Arbeitsraumbellegung fand Intel heraus, dass 60 Prozent aller Arbeitsplätze zu bestimmten Zeiten des Tages unbesetzt sind. Andere Studien kamen zum Ergebnis, dass der klassische „Arbeitsplatz“ zu 40 bis 60 Prozent der Zeit unbesetzt ist.

Wo sind denn alle? In Konferenzräumen, Teambereichen, Kleingruppenzonen, in der Cafeteria oder Kantine, in Cafés außerhalb oder beim Kunden – wo sie mit anderen zusammenarbeiten. (Eine Daumenregel der Raumplaner besagt, dass, wenn die Cafeteria des Unternehmens wegen ständiger Meetings überfüllt ist, mehr Raum für Zusammenarbeit zur Verfügung gestellt werden sollte.) Wie allgegenwärtig gemeinsames Arbeiten ist, lässt sich an den Steelcase-Umfragen zur Zufriedenheit am Arbeitsplatz erkennen. Mehr als 15.000 Mitarbeiter wurden in den letzten fünf Jahren befragt und die Zufriedenheit am Arbeitsplatz hängt offenbar stark mit der Verfügbarkeit von Ressourcen zusammen:

- Zugang zu Menschen, die für ihren Job relevant sind (wichtig für 98 Prozent)
- Zugang zur richtigen Technologie und den richtigen Hilfsmitteln (97 Prozent)
- Zugang zu Informationen (99 Prozent)

Beim Abwägen zwischen Einzel- und Gruppenarbeitsplätzen geht der Trend dahin, persönliche Arbeitsplätze zu verkleinern und den gewonnenen Platz zu nutzen, um mehr Räume für Zusammenarbeit zu schaffen.

Technik: kleiner und mobiler

Die riesigen Computer und sperrigen Bildschirme von gestern sind passé, heute gibt es Laptop-Computer in der Größe eines A4-Blattes. Bildschirme sind flach und schweben mit Hilfe von Gelenkarmen über der Arbeitsfläche. Riesige Schreibtische mit ihren platzraubenden Standflächen sind dafür nicht mehr erforderlich. (Wie aus der Steelcase-Umfrage hervorgeht, benötigen die meisten Mitarbeiter stattdessen mehr technische Unterstützung in Form von mehr Netzwerk und Datenanschlüssen, doch dies lässt sich ohne zusätzlichen Immobilienbedarf lösen.)

WENIGER PAPIER, MEHR DIGITALE VERWALTUNG

Es gibt Anzeichen dafür, dass das lange angekündigte aber niemals realisierte papierlose Büro tatsächlich kurz bevorsteht. Da die Menschen immer vertrauter mit digitalen Medien werden, erfolgt das Schaffen und Verwalten von Inhalten mittlerweile überwiegend digital. E-Mail, PDF-Dateien, E-Tickets, Online-Zahlungen und elektronisch eingereichte Steuererklärungen werden zur Regel. Folglich ist die Nachfrage nach Büropapier seit 2001 zurückgegangen und Fachleute prognostizieren einen weiter rückläufigen Verbrauch. Darüber hinaus bringen jüngere Mitarbeiter der Generation Y, die praktisch mit der Maus in der Hand groß geworden sind, ihre digitale Arbeitsweise mit ins Büro.

Wo weniger Papier verbraucht wird, muss auch weniger Papier gelagert werden. Stattdessen benötigt man einfachere Methoden, um Informationen digital zu verwalten. Wie wird es leichter, den Inhalt eines Laptops mit einer ganzen Gruppe zu teilen oder einem Kollegen zu zeigen, was auf dem eigenen Computerbildschirm passiert?

MITTEILEN

Immer mehr Arbeitsplätze werden gemeinsam genutzt, wodurch sich die Gesamtzahl der Einzelarbeitsplätze weiter verringert. Core-Net, der Verband der Immobiliengesellschaften, erklärt, dass 65 Prozent aller Unternehmen mindestens zehn Prozent der Mitarbeiter nicht länger einen festen Arbeitsplatz zuweisen. Bis zum Ende des Jahrzehnts wird sich diese Zahl auf 25 Prozent der Belegschaften erhöhen. IFMA-Studien zeigen, dass fast ein Drittel der Unternehmen Arbeitsplätze zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung stellen.

KLEIN ABER FEIN

Können kleinere Arbeitsbereiche mehr leisten? Das sollten sie. Denn die Menschen erwarten heutzutage immer mehr Leistung auf kleinstem Raum. Manche Produkte bieten die gleichen Vorteile wie ihre größeren oder teureren Versionen, und viele kleine Produkte übertreffen sie sogar:

Genauso bieten Unternehmen vorübergehende Arbeitsplätze für Telearbeiter oder sporadisch im Büro anwesenden Mitarbeitern. 45 Prozent der Firmen sehen solche Arbeitsbereiche vor, hauptsächlich in den Branchen Dienstleistung, Telekommunikation, Computer, Verbraucherprodukte und Informationsdienste.

Besucher-Arbeitsplätze und Andockstationen sind kleiner als normale Arbeitsplätze, aber für mobile Mitarbeiter oder Außendienstmitarbeiter völlig ausreichend. Darüber hinaus arbeiten diese Arbeitnehmer lieber an einem Arbeitsplatz mitten im Büro als weit weg vom Geschehen. Unternehmen sind gut beraten, jeden Arbeitsplatz so zu planen, dass er gemeinsames Arbeiten unterstützt.

AUF DER SUCHE NACH ANBINDUNG

Zusammenarbeit, Verbindungen, Kommunikation: diese Punkte sind auch auf der Makroebene ausschlaggebend für Immobilienentscheidungen. Das bisherige „Lage, Lage und Lage“ als Antwort auf die Frage nach den drei wichtigsten Faktoren, die den Wert einer Immobilie bestimmen, wird mittlerweile ersetzt durch die Nähe eines Unternehmens zu Talenten, Ressourcen und Mitarbeitern. Darum zieht es so viele Softwareunternehmen nach Silicon Valley: dort sind die Ressourcen, die sie brauchen.

MEHR WERTSCHÖPFUNG AUS WENIGER IMMOBILIE

Der individuelle Arbeitsplatz schrumpft und mit ihm die gesamte Immobilienfläche. Die gleichen Faktoren, die für einen kleineren Arbeitsplatz sprechen – steigende Kosten, kleinere Technik und Hilfsmittel, geringerer Lagerbedarf usw. – sprechen auch für insgesamt kleinere Bürogebäude

„Kleiner ist besser“ ist jedoch auch mit einer Reihe von Herausforderungen verbunden:

- Wie unterstützt das Unternehmen die heutzutage gängige Teamarbeit?
- Wie kann das Unternehmen Talente anwerben und an das Unternehmen binden – ein ausschlaggebender Faktor in einer Wissenswirtschaft?
- Wie kann das Unternehmen seine Marke und Kultur über seine Räumlichkeiten kommunizieren?

Und die alles überragende Herausforderung:

- Kann das Unternehmen all dies in kleineren Räumen erreichen?

FORSCHER, DESIGNER UND RAUMLANER SIND DER ANSICHT, DASS ES MEHRERE WEGE GIBT, DIESEN HERAUSFORDERUNGEN ZU BEGEGNEN:

Mehr gemeinsam genutzter Raum

Der Raum, der durch die Verringerung der Anzahl und Größe von Einzelarbeitsplätzen entsteht, sollte wiederum dazu genutzt werden, mehr Raum für gemeinsames Arbeiten zu schaffen: nicht einfach mehr Konferenzräume, sondern kleinere Gruppenbereiche für Zusammenarbeit, also verschiedene Raumangebote, in denen sich Gruppen von zwei bis acht Personen zusammensetzen können, um spontan ein kurzes Gespräch oder geplant, eine lange Arbeitssitzung zu führen.

Festzuhalten bleibt, dass es hier nicht nur um den einfachen Austausch von Informationen oder Statusberichten unter Kollegen geht, sondern vor allem auch um das Erschaffen von Inhalten sowie um Diskussionen und das Treffen von Geschäftsentscheidungen. Solch anspruchsvolle Tätigkeiten benötigen den entsprechenden Rahmen mit flexiblen Möbeln und Hilfsmitteln – unter anderem ergonomische Sitzgelegenheiten, Whiteboardflächen, Netzwerk- und Datenanschlüsse sowie mobilen Arbeitstische und Möglichkeiten, um Informationen zu präsentieren und auszutauschen.

Teamwork direkt am Arbeitsplatz unterstützen

Zu einer Zweier-Zusammenarbeit kommt es häufig, wenn jemand einen Kollegen um seine Meinung bittet, ihm eine Idee präsentiert, eine Frage stellt, Notizen vergleicht o.ä. Ein Sitzplatz, an dem sich eine zweite Person am gleichen Arbeitsplatz niederlassen kann, ein Monitorarm, der es ermöglicht, dass sich zwei Personen gemeinsam etwas auf dem Bildschirm ansehen, und Stauraum in etwa einem Meter Höhe, über den sich Kollegen kurz hinüberbeugen können, um mitzureden, sind einige Mittel, um die Zweier-Zusammenarbeit am Arbeitsplatz zu unterstützen.

Gruppenbereiche in der Nähe

Hierbei kann es sich schlicht um einen runden Tisch, vier Stühle oder einige Lounge-Sessel und eine mobile Schreibfläche handeln. Kleine Gruppenbereiche inmitten oder in der Nähe einer Gruppe von Arbeitsplätzen ermutigen die Mitarbeiter zu gemeinsamem Arbeiten. Wenn Mitarbeiter einen Konferenzraum buchen oder zeitaufwändig einen freien Raum suchen müssen, geht nicht nur Arbeitszeit verloren, sondern auch der spontane Charakter der Zusammenarbeit, durch den so häufig innovative Erkenntnisse zustande kommen. Selbst eine Reihe von Aktenschränken kann für ein schnelles, spontanes Meeting im Stehen ausreichen. Das Schlüsselement ist die Nähe zu den einzelnen Arbeitsplätzen: sichtbar, offen, praktisch, flexibel.

UNTERSTÜTZUNG FÜR MOBILE MITARBEITER

Denken Sie einmal über das typische Handwerkszeug des mobilen Mitarbeiters nach: Smartphone, Laptop, tragbare Speichermedien – alles digital und kabellos. In der Praxis sind die meisten Wissensarbeiter solche mobilen Mitarbeiter. Grundvoraussetzungen: ein problemloser Zugang zu Netzwerken und Daten, einfache Wege für den Informationsaustausch und Räume, die sich schnell an verschiedene Anforderungen anpassen lassen. Kleine Andockpunkte oder Besucher-Arbeitsplätze ermöglichen es jedem, kurz seine E-Mails zu checken oder ein Telefongespräch zu führen. Kleine Inseln, sogenannte „Huddle Rooms“ – bieten Rückzugsmöglichkeiten, um ungestört zu sein oder ein vertrauliches Gespräch zu führen.

Echte Außendienstmitarbeiter, die nur hin und wieder am festen Arbeitsplatz anzutreffen sind, sollen sich als Teil des Unternehmens fühlen können und benötigen ebenfalls einen Ort, an dem sie produktiv sein können. Sie bevorzugen es, sich an einem offen zugänglichen Schreibtisch niederzulassen, um in der Nähe ihrer Kollegen zu sein. aber auch sie profitieren von kleinen Gruppenbereichen und Rückzugsmöglichkeiten.

Vorher-Nachher- Analysen

Mit diesen Methoden lassen sich arbeitsplatzbezogene Bedürfnisse, Verhaltensweisen, Prozesse usw. messen. Sie decken auf, wie gut ein Arbeitsplatz tatsächlich funktioniert und sie identifizieren, was das Unternehmen aus der Arbeitsumwelt benötigt. Sie signalisieren den Mitarbeitern außerdem, dass sich das Unternehmen um ein inspirierendes, unterstützendes Arbeitsumfeld bemüht und dass auch ihr Zutun gefragt ist. Ein solcher Prozess kann dazu beitragen, die besten Mitarbeiter anzuwerben und an das Unternehmen zu binden, da sie nicht nur ein Mitspracherecht bei Planung haben, sondern auch Feedback zu vorgeschlagenen arbeitsplatzlösungen geben und so Einfluss auf die Ergebnisse nehmen können.

Der Arbeitsraum als markenzeichen

Die arbeitsumgebung kann über das Logo an der Wand oder die Unternehmensfarben im Konferenzraum hinaus helfen, Marke und Kultur eines Unternehmens zu kommunizieren. Wie das Unternehmen aussieht und wie es sich anfühlt, wie es handelt, wie stark das Gemeinschaftsgefühl ausgeprägt ist, wie Kunden und Besucher begrüßt werden: Die arbeitsstätte sendet starke Botschaften an jeden, der sie betritt.

Das arbeitsumfeld trägt dazu bei, eine gemeinsame Kultur des Unternehmens auszubilden sowie Werte und Verhaltensregeln des Unternehmens zu definieren. Wird gemeinsames arbeiten gefördert? Ist das Management hierarchisch oder matrixartig? Die arbeitsstätte manifestiert die Unternehmenskultur – zum Besseren oder zum Schlechten.

Raum für generationsübergreifende Belegschaften

Heutzutage besteht eine Belegschaft aus mindestens drei Generationen, manchmal sogar aus vier: Baby-Boomer, Generation X, Millennials und manchmal noch einige Traditionalisten, die älteste Generation. Sie alle bilden eine vielschichtige Belegschaft mit ganz unterschiedlichen Ansprüchen an ihren Arbeitsplatz. Jüngere Mitarbeiter fühlen sich wohler, wenn sie eng zusammenarbeiten und erwarten überall Zugang zu modernen Technologien. Traditionalisten legen Wert auf ein eigenes Büro. Baby-Boomer haben die neuen Technologien zwar akzeptiert, sind jedoch keine geborenen Digitalisten. Sie arbeiten gut mit Millennials zusammen und sind häufig deren Mentor. Gibt es also unterschiedliche Raumangebote, sind alle Generationen produktiver. Und wenn ein Unternehmen für die Mitarbeiter der Zukunft, die Millennials, interessant sein will, sind geeignete Räume für gemeinsames Arbeiten unverzichtbar.

NEUE STRATEGIEN ZUR WAHRUNG DER PRIVATSPHÄRE

Kleinere Arbeitsstationen stellen optische und akustische Herausforderungen an die Wahrung der Privatsphäre, weshalb Arbeitsplätze so geplant werden, dass die Mitarbeiter nach außen blicken und ihre Kollegen ansehen können. Auf diese Weise hat man eine bessere Übersicht und ein größeres Gefühl von Privatsphäre. Mobile Trennwände, Fußraumbanden und Aufbewahrungsmöglichkeiten wie beispielsweise hoch montierte Regale und Kästen können für zusätzliche Privatsphäre sorgen. Keine offene Arbeitsstation kann die Abgeschlossenheit eines eigenen Büros bieten, weshalb kleine Räume in der Nähe der Arbeitsplätze vorgesehen werden sollten, in denen man die Tür hinter sich schließen, ein vertrauliches Gespräch führen oder einen ungestörten Telefonanruf tätigen kann.

Universelle Aufbewahrungsmöglichkeiten

auch wenn Mitarbeiter weniger Raum für die formelle Ablage von Papier am Arbeitsplatz benötigen, sind eine Menge Dinge unterzubringen: Jacken, Schuhe, das Mittagessen, Rucksäcke, Projektmaterialien und unzählige weitere Gegenstände vom iPod bis zur Brotdose. Im passenden Stauraum – mobil und stationär – kann dies alles untergebracht werden. (Der zentrale Garderobenschrank verschwindet immer mehr aus dem Gesamtbild. Mitarbeiter wollen leichteren Zugang und mehr Sicherheit.)

Natürlich gibt es weiterhin Informationen und Materialien in nicht-digitaler Form, welche die Mitarbeiter in drei Phasen nutzen sollten: sofort (brauche ich heute), demnächst (brauche ich bald) und später (brauche ich irgendwann in der Zukunft). Um diese Staffelung bei Ablagekörben und Ordnern zu erreichen, sollte man über stapelbare Arbeitsflächen nachdenken (denn auch die Arbeitsfläche am Hauptarbeitsplatz schrumpft, wie alles andere auch) – gut erreichbare Regale sowie Schubladen und Kästen, in denen sowohl digitale als auch gedruckte Medien Platz finden.

Zugang zu Technologien

Jedes neue Gerät hat einen eigenen Stecker und ein Kabel und braucht mindestens einen Stromanschluss. Arbeitsplätze müssen mehr Steckdosen haben als je zuvor. Mitarbeiter hassen es, unter den Schreibtisch zu kriechen, um an eine Steckdose zu gelangen. Die Einrichtung sollte zahlreiche Stromanschlüsse an gut zugänglichen Stellen vorsehen und außerdem Kabelsalat vermeiden.

Immobilienleistung messen

Unternehmen, die ihre Immobilien optimal nutzen, erwirtschaften damit beachtliche Erträge und zählen ohnehin meist zu den generell erfolgreichsten Unternehmen. Das architektur- und Designunternehmen Gensler berichtet in seiner letzten Arbeitsplatzumfrage: 74 Prozent der Befragten in Spitzenunternehmen seien überaus zufrieden mit der Funktionalität ihrer persönlichen Arbeitsumgebung. Bei Durchschnittsunternehmen trifft dies nur auf 48 Prozent zu. Man geht davon aus, dass engagierte Mitarbeiter mehr Leistung bringen und Forschungsergebnisse untermauern diese Annahme. Eine Umfrage des Corporate Leadership Council unter 50.000 Mitarbeitern in 27 Ländern ergab, dass hoch motivierte Mitarbeiter bis zu 20 Prozentpunkte besser arbeiten als weniger motivierte Mitarbeiter. Die Wahrscheinlichkeit, dass sie das Unternehmen verlassen, ist um 87 Prozent geringer als bei Mitarbeitern mit niedrigerer Motivation.

74 Prozent der mitarbeiter von top-unternehmen sind hochzufrieden mit ihrer persönlichen Arbeitsumgebung. bei durchschnittsunternehmen sind es nur 48 Prozent

Unternehmen mit höherer Performance sind normalerweise Wachstumsunternehmen. So hat die Firma Google im letzten Jahr ein neues Büro in Michigan eröffnet – mit einer offenen Arbeitsumgebung, die Diskussionen und gemeinsames Arbeiten fördert. „So wie das Büro eingerichtet ist, ist es fast unmöglich, nicht im Team zusammenzuarbeiten“, erklärt ein Angestellter.

Als Symbol der offenen Wissenswirtschaft scheint Google den Wert des physischen Arbeitsplatzes durchaus zu erkennen. Die Philosophie von Google betont die Bedeutung der Teamleistungen und man lobt Einzelleistungen, die zum Gesamterfolg des Unternehmens beitragen. Ideen werden ausgetauscht, ausprobiert und mit einem Eifer in die Tat umgesetzt, der schwindlig macht. „Gib einer Gruppe von Leuten, die gerne etwas bewirken wollen, das richtige Werkzeug an die Hand – und sie tun es.“ Das Unternehmen geht davon aus, in seiner neuen Niederlassung innerhalb von fünf Jahren 1.000 Mitarbeiter zu beschäftigen. Mitarbeiter erkennen, wann eine Immobilie entsprechend für Wissensarbeit geplant und ausgestattet wurde und wann nicht. Hier die Ergebnisse der Steelcase-Umfrage 2007/08:

- Zugang zu Teambereichen mit Möbeln, die leicht verändert oder verschoben werden können, finden 81 Prozent der Mitarbeiter wichtig. Mehr als die Hälfte, nämlich 53 Prozent erklären aber, dass sie solche Möbel an ihrem Arbeitsplatz nicht vorfinden.
- 91 Prozent geben an, dass der Zugang zu Räumlichkeiten für spontane Meetings wichtig ist. 42 Prozent sagen, dass diese Ressourcen in ihrem Büro nicht vorhanden sind.
- 81 Prozent geben an, dass es wichtig sei, einen attraktiven Arbeitsplatz zu haben, der Mitarbeiter an das Unternehmen bindet. 43 Prozent finden, dass diese Anforderung an ihrem Arbeitsplatz nicht erfüllt ist.

Unternehmen sollten ihre Immobilien also strategisch wirksam einsetzen, um sich für potenzielle Mitarbeiter interessanter zu machen, die Bindung an ihre Firma zu stärken und die Produktivität und Zufriedenheit zu verbessern.

GLOSSAR

Zusammenarbeit Zwei oder mehr Personen, die zusammen auf ein gemeinsames Ziel hinarbeiten; auch Teamwork oder Gruppenarbeit genannt

Schaffung von Inhalten

Die Tätigkeit von Wissensarbeitern: Wissen schaffen und auswerten und auf der Grundlage dieser Informationen Entscheidungen treffen.

Räumlich getrennt (arbeitendes) Team

Eine geografisch voneinander getrennt arbeitende Gruppe von Personen – häufig außerhalb traditioneller Büroräume – die sich üblicherweise mittels Technologie (z. B. Videokonferenz) treffen.

Dyade

Ein Begriff aus der Soziologie, der die Zusammenarbeit zwischen zwei Personen bezeichnet

Besucher-Arbeitsplätze, Andockpunkte

Arbeitsbereiche, die zeitweise genutzt werden – typischerweise von mobilen Mitarbeitern, immer häufiger jedoch auch von anderen Personen, die sich gerade nicht an ihrem eigenen Arbeitsplatz befinden

Generationenübergreifende Belegschaft

Arbeitnehmer von heute sind unterschiedlicher denn je und umfassen bis zu vier verschiedene Generationen: Millennials (die jüngsten Arbeitskräfte), die Generation X, Baby-Boomer und Traditionalisten (die ältesten Arbeitskräfte)

Auswertung vor und nach dem Bezug neuer Räumlichkeiten

Formale Messinstrumente, zum Beispiel Studien, Umfragen oder Online- Abstimmungen, um Anforderungen an den Arbeitsplatz, Verhaltensweisen, Prozesse u. ä. zu messen. Einsetzbar bei Planung und Gestaltung sowie nach Umzügen (zur Messung der Leistung der neuen Arbeitsumgebung).

Gemeinsam genutzte Räume

Räume, die von zahlreichen Personen genutzt werden – zum Beispiel Teamräume, Konferenzräume und sonstige, für gemeinsames Arbeiten ausgelegte Räume; im Gegensatz zu Arbeitsräumen, die nur einem bestimmten Mitarbeiter zugewiesen sind

Steelcase-Umfrage zur Zufriedenheit am Arbeitsplatz

Eine laufende Studie mit einer Datenbank von über 17.000 Antworten (September 2008) von Arbeitnehmern zu arbeits- und arbeitsplatzbezogenen Themen

Teamwork

Wird hier als Synonym für Zusammenarbeit verwendet; Bezeichnung für das gemeinsame Arbeiten größerer Gruppen (drei bis vier oder mehr Personen)

Produkt

Think