

Wieviel Büro braucht ein Unternehmen?

Das Office allein bildet keine Basis mehr, um die Anforderungen moderner Arbeit zu erfüllen – zumal der Platzbedarf angesichts Homeoffice, Fachkräftemangel und Krisen immer schwieriger zu planen ist. Unternehmen müssen die Rollen ihrer Arbeitsflächen neu definieren.

Von Joachim Gripp

● In vielen Unternehmen herrscht Unsicherheit. Wie sollen sie die Arbeit der Zukunft gestalten, was erwarten die Mitarbeitenden und welche Rolle spielt dabei der physische Raum? Laut Statistischem Bundesamt liegt die Homeoffice-Quote im Jahr 2023 bei 23,5 Prozent und nur geringfügig niedriger als in den beiden Vorjahren – eine bemerkenswerte Stabilisierung über einen längeren Zeitraum. Homeoffice wird inzwischen jedoch weniger umfänglich genutzt als zu Pandemiezeiten, knapp die Hälfte der Homeoffice-Nutzenden arbeitete genauso oft oder häufiger am Arbeitsplatz als von zu Hause aus. Ein Viertel (26 Prozent) war vollständig im Homeoffice. Auch wenn die große Mehrheit der Beschäftigten nach wie vor vollständig vor Ort arbeitet, belegen diese Zahlen, wie etabliert die neuen Arbeitsmodelle mit Homeoffice-Anteil mittlerweile sind.

Eine Studie des Ifo-Instituts zeigt dies auch auf Ebene der Unternehmen: In 79 Prozent der Unternehmen ist Arbeiten von zuhause grundsätzlich machbar. In Großunternehmen, die bezogen auf die belegte Fläche den Großteil der Büronutzer ausmachen, ist das deutlich häufiger der Fall (93 Prozent), als in kleinen und mittleren Unternehmen (75 Prozent). Drei von vier den Unternehmen, in denen Homeoffice möglich ist, wollen

es unverändert beibehalten. Auf der anderen Seite ergab eine aktuelle Studie des Immobilien-Beratungsunternehmens JLL, dass die Return-to-Office-Quote (RTO-Quote) in den deutschen Big-7-Märkten bei 89 Prozent liegt, was einem Plus von zehn Prozentpunkten im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Das Niveau in den sieben Bürohochburgen Berlin, Düsseldorf Frankfurt, Hamburg, München, Köln und Stuttgart hat sich im laufenden Jahr weitgehend angeglichen, alle Städte bewegen sich mit Blick auf die RTO-Quote zwischen 86 Prozent und 93 Prozent.

Bewegung in der Arbeitswelt bringt Planungsunsicherheit für die Unternehmen

Flexibel im Homeoffice oder Präsenzpflcht – in den Unternehmen herrscht große Verunsicherung hinsichtlich der Gestaltung einer neuen Arbeitswelt, die den Bedürfnissen der modernen Gesellschaft gerecht wird. Führungskräfte und Management unterschätzen oft die räumliche Komponente von Arbeit. Die Transformation von Büroflächen ist spätestens seit Covid-19 nicht mehr umzukehren und traditionelle Arbeitsplatz- oder Flächenkonzepte müssen zunehmend kritisch hinterfragt werden.

Immer mehr Unternehmen mieten sich zusätzlich zu ihren Head Offices in Büros in deutschen Metropolen ein. Die Beweggründe sind unterschiedlich: Das Produktionsunternehmen von der Schwäbischen Alb will mit den hippen Offices in Metropolen neue Talente akquirieren, der Tech-Konzern aus Asien den deutschen Markt erschließen und das deutsche Mittelstandsunternehmen reagiert damit auf wirtschaftliche Unsicherheitsfaktoren, weil vor allem der Personalbedarf in Krisenzeiten schwer zu planen ist.



DR. JOACHIM GRIPP ist CEO bei Design Offices, Marktführer für flexible Arbeitslandschaften



Planungsarbeiten am Google-Campus Charleston East in Mountain View, Kalifornien. Das Projekt ist inzwischen fertiggestellt und sollte durch eine Neuerung von Büroräumen dem seit der Pandemie veränderten Arbeitsumfeld gerecht werden.

Die Rolle des Büros transformiert sich, als Ort des Leistungsnachweises hat es ausgedient. Zum Glück heißt die Aufgabe nicht mehr: „Bewahre Mitarbeitende an Schreibtischen auf.“ Sondern: „Sorge dafür, dass wir im Büro unseren Job gut machen können“, und der beruht auf Kooperation. In der Arbeitswelt der Zukunft wird es mehrheitlich weder eine vollkommene Rückkehr ins Büro noch das ausnahmslose Homeoffice geben. Stattdessen etabliert sich immer mehr ein hybrides Modell aus mehreren räumlichen Optionen: eine Mischung aus Homeoffice, Arbeiten an sogenannten dritten Arbeitsorten wie Flex-Offices und dem Unternehmensstandort. Dabei eignen sich die Orte je nach zu erbringender Aufgabe unterschiedlich gut. Am Ende geht es um Vertrauensbildung, gleichzeitig um Bindung ans Unternehmen. Das Büro muss so eingerichtet sein und auch so aussehen. Das Büro bildet den Rahmen für Begegnungsstätten. Umgekehrt bedeutet das, dass das Büro eine Menge Raum bietet, die nicht dezidierte Arbeitsstätte ist.

Innovation und Miteinander findet im Zwischenraum statt

Unternehmen mit einem hohen Innovationsbedarf brauchen mehr physische Räume. Kreative Gedanken entstehen im persönlichen Miteinander und die daraus entwickelten unausgego-

renen Ideen können im Team weiterentwickelt werden. Daraus entsteht Innovation, wie sie über Videokonferenzen oder alleine im Homeoffice nicht stattfindet.

Lieblos aneinander gereihte Einzelbüros, die durch triste graue Flure verbunden sind, locken Menschen nicht aus dem Homeoffice. Physische Reize, die durch anregende Räumlichkeiten, verschiedene Sitzgruppen oder Meeting-Landschaften gesetzt werden, haben einen Impact auf die Psyche, die Kreativität und Produktivität. Vor allem aber können Raumdesign und Mobiliar das Zusammenkommen von Menschen fördern. So entstehen tragfähige Netzwerke innerhalb von Organisationen und Unternehmenskultur kann wachsen.

Eine zukunftsorientierte Arbeitskultur stellt das Wohlbefinden der Mitarbeitenden in den Mittelpunkt. Gesunde und zufriedene Mitarbeitende sind motivierter und leisten mehr. Ein Büro in einer zentral gelegenen, gut erreichbaren Gegend ist für viele Arbeitnehmer attraktiv. Gute Verkehrsanbindungen, wie öffentliche Verkehrsmittel, Fahrradwege und Parkmöglichkeiten, erleichtern den täglichen Arbeitsweg und erhöhen die Lebensqualität der Mitarbeitenden. Zugang zu natürlichen Lichtquellen, ergonomischen Möbeln und grünen Oasen, die Stress abbauen und die Produktivität steigern, sind absolut notwendig. Ebenso sind ein hohes, willkommenheißendes

Acht Fragen zur Entscheidungsfindung

Bei der Planung und Auswahl von Büroräumen, die den Anforderungen der neuen Arbeitswelt entsprechen, müssen Unternehmen strategische Überlegungen anstellen:

Welchen Zweck erfüllt das Büro für das Unternehmen?

Auf welche Unternehmensziele soll das Büro einzahlen? Wie unterstützen die Büroräume die Geschäftsprozesse? Welche Art von Arbeitskultur soll gefördert werden?

Wie attraktiv ist der Standort?

Die Lage des Büros spielt eine wichtige Rolle für den Zugang zu Talenten. Ist der Büroraum gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar? Ist das Büro integriert in eine attraktive Umgebung mit Gastronomie, Shopping et cetera?

Wie flexibel ist der Büroraum?

Die Flexibilität von Büroräumen ist entscheidend, um auf sich ändernde Geschäftsanforderungen reagieren zu können. Ist der Büroraum skalierbar? Kann der Büroraum mit dem Unternehmen mitwachsen oder gegebenenfalls schrumpfen? Gibt es Expansionsmöglichkeiten innerhalb des Gebäudes oder des Standorts?

Wie unterstützt der Büroraum das Wohlbefinden der Mitarbeitenden?

Das Wohlbefinden der Mitarbeiter hat direkten Einfluss auf ihre Produktivität und Zufriedenheit. Gibt es natürliche Lichtquellen, ergonomische Möbel und Ruhezeiten? Kann sich der Raum der Unternehmenskultur anpassen?

Fördert der Raum die Zusammenarbeit?

Kollaboration ist ein Schlüssel zum Erfolg in der modernen Arbeitswelt. Sind ausreichend Besprechungsräume und Gemeinschaftsbereiche vorhanden, die den Austausch und die Zusammenarbeit fördern? Wird für eine gastfreundliche Atmosphäre gesorgt?

Wie sehen die technologischen Auswahlkriterien aus?

Technische Anforderungen können den Zweck eines Büros stark beeinflussen. Erfüllt die Ausstattung alle Kriterien? Wie hoch sind Risiken für Cyberangriffe und Datenlecks? Wie robust müssen Sicherheitslösungen sein?

Wie nachhaltig ist der Büroraum?

Nachhaltigkeit gewinnt immer mehr an Bedeutung. Ist der Büroraum energieeffizient? Werden nachhaltige Materialien verwendet? Gibt es Möglichkeiten zur Mülltrennung und Recycling?

Wie hoch sind die Kosten für einen full-serviced Betrieb?

Neben den Mietkosten und Nebenkosten wie Strom, Heizung et cetera müssen auch Personalkosten für Empfang, IT, MICE et cetera berücksichtigt werden. Wichtig ist eine Vollkostenrechnung, um volle Transparenz in die Kalkulation zu bringen.

Service-Niveau innerhalb des Büros und das Umfeld wie Gastronomie, Sportangebote und Ähnliches entscheidend dafür, dass Menschen gerne ins Büro kommen. Solche Umgebungen bieten den Mitarbeitern Möglichkeiten zur Erholung und sozialen Interaktion während der Pausen und nach der Arbeit.

Fazit: Unternehmen brauchen zur Zukunftsfähigkeit räumliche Flexibilität

Da viele Talente heute Wert auf eine ausgewogene Work-Life-Balance legen, müssen Unternehmen flexible Arbeitsmodelle anbieten, die Remote-Arbeit und flexible Arbeitszeiten umfassen. Dies erweitert nicht nur den Talentpool, da geografische Einschränkungen wegfallen, sondern zeigt auch, dass das Unternehmen mit den modernen Arbeitsanforderungen Schritt hält. Dies impliziert jedoch, dass es Unternehmen heute schwerfällt, zu prognostizieren, welchen Raumbedarf an Büros sie in den nächsten Jahren haben werden. Zum einen benöti-

gen sie dank Homeoffice meist weniger Platz, auf der anderen Seite erfordert die räumliche Distanz der Mitarbeitenden neue Raumkonzepte, die den Kontakt fördern. Auch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind aktuell schwierig und der Fachkräftemangel macht es nicht leichter. Kurz: Die tradierten Mietverträge mit zehn Jahren Laufzeit bei Büroimmobilien sind für Unternehmen heute ein großes Risiko. Sie suchen nach flexibleren Lösungen, die ihnen jederzeit räumliches Wachsen oder Schrumpfen ermöglichen.

Zusammenfassend zeigt das: Das Büro der Zukunft sollte einerseits die Bedürfnisse der Nutzer, aber auch das effiziente Immobilienmanagement in den Fokus stellen. Aktivitätsbezogene Flächenkonzepte ermöglichen die Reduzierung der Fläche pro Mitarbeitenden um bis zu 20 Prozent, bei gleichzeitiger Erhöhung der Flächenqualität. Jedes Unternehmen muss für sich selbst die strategische Frage beantworten, welche Rolle ihre Büroflächen erfüllen sollen und welchen Bedarf an Arbeitsfläche das impliziert. ■

Trends im Recruiting



EXKLUSIVES
SONDERHEFT

Jobbörsen führen immer noch die Rangliste der eingesetzten **Recruiting-Kanäle** an. Doch es ist viel in Bewegung, denn es wird eine immer größere Herausforderung, **geeignete Kandidaten für offene Stellen** zu finden. Der Zeitaufwand für das Recruiting ist hoch, aber nur selten werden die Ressourcen aufgestockt.

Unterstützen können neue **Herangehensweisen, Tools und KI-Unterstützung** für die Mitarbeitersuche. Vordenker der Recruiting-Szene präsentieren in diesem Booklet ihre **Ideen und Lösungen**, wie das Recruiting besser und effizienter funktionieren kann. Und sie stellen konkrete **Optimierungsansätze** vor.



Zum kostenlosen
Download