New Work: Flexibles Arbeiten erfordert flexible Räume

Mehr Effizienz, Produktivität und Innovationskraft bei gleichzeitiger Flächenreduktion um bis zu 30%: New Work verändert nicht nur unsere Art zu arbeiten, sondern auch die Räume, in denen wir arbeiten. Ausgedient hat das Büro aber ganz und gar nicht, so der Expertentenor beim 1. Real Estate Impuls des Beratungs-, Planungs- und Projektmanagementunternehmens Drees & Sommer Österreich im heurigen Jahr. Wertvolle Einblicke lieferte auch dessen aktuelle Trendstudie „Workspace Benchmark“.

Die Dezentralisierung der Arbeit durch Remote Work bzw. New Work zwingt Immobilienbesitzer:innen, Vermieter:innen, Investor:innen und Verwaltung brennende Fragen auf: Welche Gebäude braucht es in Zukunft? Können Bestandsgebäude adaptiert werden? Wie müssen Räume ausgestattet sein, wenn Flexibilität und gemeinsam genutzte Flächen, also shared spaces, vermehrt in Büros Einzug halten? Und wie lässt sich trotz Unsicherheit planen? „So wie der Flächenbedarf pro Mitarbeiter:in durch New Work-Konzepte sinkt, steigen die Anforderungen an die Flexibilität des Nutzungskonzeptes eines Raumes“, fasst Martin Luptacik, Teamleitung Workplace Consulting bei Drees & Sommer Österreich, eine Grunderkenntnis zusammen.

Das Büro ist tot, lang lebe das Büro

Für die aktuelle Trendstudie „Workspace Benchmark“ befragte Drees & Sommer von Juli bis Oktober 2022 230 Personen verschiedener Unternehmen aus rund 20 unterschiedlichen Branchen. 93% der Befragten gehen demnach davon aus, dass mobiles Arbeiten ein fester Bestandteil des Arbeitslebens bleiben wird. 61% sehen in der Zukunft eine Flächenreduktion der Büros zwischen 21 und 30% kommen, 66% nutzen bereits das Desksharing-Prinzip – Tendenz deutlich steigend. „Die klassische Einzelarbeit am Schreibtisch, die Ruhe und Konzentration braucht, wird bevorzugt remote oder im Homeoffice erledigt werden. Büroräume hingegen müssen Produktivität und Innovation, Teamarbeit und direkte Kommunikation ermöglichen. Die zentrale Funktion des Büros der Zukunft besteht darin, Wissensaustausch durch Kollaboration zu ermöglichen. Dazu müssen Räume flexibel je nach Bedarf angepasst werden können“, bestätigt Luptacik. Gleichzeitig gibt er zu bedenken, dass bei aller Zusammenarbeit erfahrungsgemäß der Bedarf nach Ruhe bei der Arbeit größer ist als der Bedarf nach Kommunikation. Daher braucht es in Büros künftig neben Flächen zur Kollaboration und Kommunikation auch Fokusräume zum Rückzug und zur Konzentration.

Bestandsgebäude: Umbau statt Abbau

Bevor die Planung neuer Büroräume beginne, müssen unbedingt die Wünsche und Interessen der MitarbeiterInnen erfragt werden, empfiehlt Georg Stadlhofer, Geschäftsführer Drees & Sommer Österreich. Neben der Infrastruktur müssen Büros, die New Work ermöglichen sollen, Entscheidungsfreiheit, Wertschätzung, Unternehmenskultur und ein Wir-Gefühl vermitteln, Raumgestaltung und Möbelausstattung den Bedürfnissen und Interessen der Mitarbeiter entsprechen. „Menschen gehen

wegen Menschen ins Büro. Nur wer die Bedürfnisse der Mitarbeiter kennt, kann echten Mehrwert bieten und New Work erfolgreich umsetzen“; so Stadlhofer.

Auch in Bestandsgebäuden seien New Work-Konzepte räumlich durchaus realisierbar. Als Beispiel nennt Stadlhofer den Climate Innovation Hub in der Wien Energie Spittelau. Im 1970er-Gebäude setzte Drees & Sommer erfolgreich auf drei Stockwerken das New Work-Konzept um, indem flexible und multifunktionale Flächen geschaffen wurden. Gleichzeitig wurden bei Bau, Ausstattung, Möblierung und laufendem Betrieb des Climate Innovation Hub Nachhaltigkeit und Kreislaufwirtschaft berücksichtigt.

Ein eigenes Büro für den CEO?

Wer New Work umsetzen will, braucht flexibel nutzbare und kreativ sowie funktional gestaltete Flächen sowie die dazu passenden multifunktionalen Möbel. Eine mögliche Flächenreduktion kommt zudem auch durch Desksharing zustande. Während manche Unternehmen die tägliche freie Arbeitsplatzwahl vor Ort leben, setzen andere auf eine digitale Vorab-Platzbuchung, z.B. per App. Wie passt da das prestigeträchtige Einzelbüro für das Management dazu? „Tatsächlich nicht besonders gut“, attestiert Luptacik. New Work brauche einen Führungsstil, der auf Offenheit und Vertrauen setzt. So eine agile Führung wird durch zukunftsfähige Raumkonzepte unterstützt, räumlich-physische Barrieren müssen abgebaut und Räume für Begegnung und Kreativität geschaffen werden. „Führungskräfte müssen innerhalb des Teams das Wir-Gefühl und den Zusammenhalt stärken sowie Kommunikation und eine Feedback-Kultur beleben. Wer sich von seinen TeamkollegInnen im eigenen Büro abschottet, dem wird das nur schwer gelingen. Der ausgeglichenen räumlichen Balance zwischen Gemeinschaft und notwendiger Diskretion kommt hohe Bedeutung zu“, meint Luptacik.

Zur Trendstudie Workspace Benchmark 2022

Der Drees & Sommer Workspace Benchmark Report 2022 basiert auf einer anonymen Umfrage mit 230 Teilnehmenden aus verschiedenen Unternehmen und rund 20 unterschiedlichen Branchen. Rund 80% der Teilnehmenden arbeiten in den Bereichen Automotive, Property Companies, Information and Communication Technology (ICT), Industrie sowie Bildung, Wissenschaft, Forschung.

46% der Teilnehmenden arbeiten in großen Unternehmen (1.501 bis über 5.000 Mitarbeiter), 25% in mittleren Unternehmen (201 bis 1.500 Mitarbeiter), 29% in kleinen Unternehmen (bis 200 Mitarbeiter).

Erhebungszeitraum der Studie war Juli bis Oktober 2022

Die Trendstudie Workspace Benchmark 2022 ist einsehbar unter

<https://www.dreso.com/de/workspace-benchmark-report>

* * *

Drees & Sommer: Innovativer Partner für Beraten, Planen, Bauen und Betreiben

Als führendes europäisches Beratungs-, Planungs- und Projektmanagementunternehmen begleitet Drees & Sommer private und öffentliche Bauherren sowie Investoren seit über 50 Jahren in allen

Fragen rund um Immobilien und Infrastruktur – analog und digital. Durch zukunftsweisende Beratung bietet das Unternehmen Lösungen für erfolgreiche Gebäude, renditestarke Portfolios, leistungsfähige Infrastruktur und lebenswerte Städte an.

In interdisziplinären Teams unterstützen über 4.600 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an weltweit 51 Standorten, darunter auch in Wien, Linz, Salzburg und Innsbruck, Auftraggeber unterschiedlichster Branchen. Alle Leistungen erbringt das partnergeführte Unternehmen unter der Prämisse, Ökonomie und Ökologie zu vereinen. Diese ganzheitliche Herangehensweise heißt bei Drees & Sommer „the blue way“.

www.dreso.at

Kontakt für Rückfragen:

Melanie Kloster, Drees & Sommer, melanie.kloster@dreso.com, +43 1 5335660-5655

Patrick Bock, Brandmedia, p.bock@brandmedia.cc, +43 1 348 11 08