

## Schwerpunkt Corporate Real Estate

# Höhere Produktivität durch innovative Raumgestaltung

**Mehr Mitarbeiter auf weniger Fläche gleich höhere Flächeneffizienz? Die Praxis zeigt, dass diese Formel nicht stimmen muss. Zwar bietet sich in so mancher Unternehmensimmobilie eine Verdichtung von Arbeitsplätzen an, doch könnte der dabei zunehmende Stress zum Beispiel durch Lärm negative Folgen für die Produktivität der Mitarbeiter haben, die schlimmstenfalls sogar die eingesparten Flächennutzungskosten übersteigen. Deshalb empfiehlt der Autor, die Räume so zu gestalten, dass sie leistungssteigernd wirken. Ansatzpunkte sind unter anderem die Beleuchtung, der Schallschutz, die Bepflanzung und die Wärmeregulierung.** (Red.)

Die Immobilie ist längst nicht mehr nur Raum, in dem gearbeitet wird. Sie ist vielmehr ein Faktor, der die Qualität der Arbeit, die dort ausgeübt wird, maßgeblich mit beeinflusst. Und: Sie ist im wahrsten Sinne des Wortes nicht nur Arbeits-, sondern auch Lebensraum, in dem wir einen großen Teil unserer Zeit verbringen. So hat beispielsweise eine Umfrage von Union Investment vom Februar 2011 unter 3 145 Büroangestellten ergeben: Das Wohlbefinden hat für Bürobeschäftigte den höchsten Wert. Allerdings gibt das Fraunhofer-Institut für Bauphysik zu bedenken, dass Unternehmen naturgemäß nicht ausschließlich daran interessiert sind, ihren Mitarbeitern behagliche Arbeitsplätze zu bieten. Vielmehr gilt es, über eine durchdachte Gestaltung der Räume die Wirtschaftlichkeit der Flächen insgesamt zu maximieren.

Dabei spielt die Behaglichkeit des Nutzers natürlich eine wichtige Rolle. Neben der Innenwirkung und dem Potenzial von Räumen, die Produktivität der Mitarbeiter zu steigern, muss aber auch der Außenwirkung der Flächen ein hohes

Gewicht zukommen – bei Kundenkontakt beispielsweise stellen die Räumlichkeiten eine Visitenkarte und ein Statement des Unternehmens dar, das mit über den unternehmerischen Erfolg entscheidet. Ein weiterer wichtiger Punkt im Sinne einer wirtschaftlichen Gesamtbetrachtung umfasst die Effizienz und Flexibilität der Flächen und damit die Flächenkosten.

### Innen- und Außenwirkung

Bei Büroimmobilien spielen vor allem Aspekte wie Tageslicht- und Kunstlichtqualität sowie Akustik eine wesentliche Rolle. Tageslicht steuert den Biorhythmus des Menschen. Zudem beeinflusst der Tageslichtanteil die menschliche Psyche und Leistungsfähigkeit. Zuviel Tageslicht jedoch führt zur Blendung und möglicherweise Überhitzung. Entsprechend gilt es hier, auf ein ausgewogenes Verhältnis von Tages- und Kunstlicht zu achten.

Ähnlich wie das Tageslicht wirkt sich auch die akustische Situation auf die Leistungsfähigkeit von Mitarbeitern aus. Hierbei gilt es, negative Effekte durch Lärm zu vermeiden. Arbeitsmediziner beziffern den Konzentrationsverlust und die Leistungsminderung durch störenden Lärm auf etwa 20 bis 30 Prozent. Lärminderung kann grundsätzlich in jeder Grundrissorganisation stattfinden – auch im Großraumbüro, indem zum Beispiel Denkerzellen, Quiet-Rooms und ausreichend schallabsorbierende Flächen und Trennwände eingesetzt werden.

Auch der Farbgestaltung kommt eine große Bedeutung zu. Jede Farbe wirkt

unterschiedlich, sodass sie gezielt für spezifische Arbeitssituationen eingesetzt werden können. Einem Forschungsprojekt des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales zufolge ist beispielsweise der zunehmende Stress während der Arbeit ein Problem: Rund 62 Prozent der Arbeitnehmer stellten eine Zunahme des erlebten Arbeitsstresses in den vergangenen Jahren fest. Stress hat zwei Ausprägungen – Stress mit beflügelndem Charakter, der aus Sicht von Unternehmen weniger problematisch ist, sowie der lähmende, hemmende Stress, der aus Produktivitätssicht schädlich ist. Eine entsprechende Farbgestaltung kann beruhigend, aber auch beflügelnd wirken. Zwar wird die Farbgestaltung allein nicht dazu beitragen, ein Büro stressfrei zu machen. Aber sie kann anteilig dazu beitragen. Ähnliches gilt für Pflanzen oder Wasserelemente.

Weitere wichtige Punkte sind die empfundene Luftqualität und die Wärme. Für Büroräume wird eine Raumtemperatur zwischen 21 und 22 Grad Celsius empfohlen. Entsprechend wichtig ist, dass die Räume klimatisiert sind. Denn bereits bei einer Raumtemperatur von 28 Grad Celsius sinkt die geistige Leistungsfähigkeit auf etwa 75 Prozent. Zugleich ist auf eine optimale relative Luftfeuchtigkeit zu achten. Sie sollte bei 40 bis 60 Prozent liegen. Treten hier in der Praxis Probleme auf, überwiegen meist Klagen über zu trockene Räume. Mögliche Folgen sind beispielsweise trockene Augen – in Zeiten, in denen die Arbeit am Bildschirm die Arbeitswelt dominiert, kommt diesem Punkt eine nicht zu unterschätzende Bedeutung zu.

Insgesamt gilt: Lärm, Licht, Farbe, empfundene Luftqualität und Wärme bei der Raumgestaltung zu berücksichtigen, kann Denkprozesse, Emotionen und Motivation positiv beeinflussen. Dies gilt für jeden Einzelnen, aber auch für die Kommunikation im Team und mit dem Kunden.

Büroflächen wirken nicht nur nach innen, sondern auch nach außen auf den Kunden. Welche Rolle dieser Aspekt in der Praxis spielt, hängt unter anderem

### Der Autor

**Andreas Lindenstruth**



Leiter Flächenmanagement, STRABAG Property and Facility Services GmbH, Frankfurt am Main

von der jeweiligen Branche ab. Eine Umfrage in München aus dem Jahr 2009, an der rund 700 Unternehmen unterschiedlicher Branchen teilnahmen, zeigt: Banken- und Finanzdienstleister legen im Branchenvergleich mehr Wert auf repräsentative Büroräume als beispielsweise Unternehmen der Computer- und Informationstechnologie oder die öffentliche Verwaltung.

Doch auch innerhalb der Branchen gilt es zu differenzieren. Wie sich eine repräsentative Bürofläche konkret darstellt, kann sich je nach Unternehmen nochmals deutlich unterscheiden. Studien wie beispielsweise eine Untersuchung an der Universität Braunschweig zeigen zumindest einige Übereinstimmungen: Der Fußbodenbelag zählt zu den wichtigsten Kriterien im Bereich der Innenausstattung. Hierbei ist einer Umfrage unter knapp 30 Unternehmen zufolge Teppichboden für 86 Prozent der Befragten die Standardlösung. Als besonders hochwertig werden Parkettbeläge und Beläge aus Naturstein eingeschätzt. Der Untersuchung zufolge präferieren beispielsweise Kreditinstitute aus Gründen der Repräsentanz oft einen Natursteinfußboden, während Anwaltskanzleien hingegen durchaus auch Dielenböden für repräsentativ erachten.

Im Idealfall repräsentiert die Bürogestaltung als Visitenkarte die Werte des jeweiligen Unternehmens. Steht ein Unternehmen für Vertrauen und Verlässlichkeit wie beispielsweise Kreditinstitute, muss dies bei Design, Organisation und Gestaltung der Büroräume anders gewürdigt werden als bei einem Kreativunternehmen wie einer Werbeagentur. Die jeweilige Philosophie sollte sich dabei nicht nur auf die architektonische Gestaltung, sondern auch die Möblierung erstrecken.

### Flächeneffizienz und -flexibilität

Während sich die ersten beiden genannten Punkte, die sich auf die Innen- und Außenwirkung beziehen, eher mittelbar auf den Ertrag eines Unternehmens auswirken, ist die Flächeneffizienz unmittelbar zu spüren – in Form von Miet- und Energiekosten wirkt sie sich kontinuierlich auf die Liquiditätssituation aus. Flächeneffizienz bedeutet in der Regel, mehr Mitarbeiter auf gleicher oder sogar weniger Fläche unterzubringen und somit Kosten einzusparen. Die Flächeneffizienz lässt sich für ein einzelnes Objekt

Bedeutung repräsentativer Innenräume bei unterschiedlichen Branchen	
Branche	Repräsentativität der Innenräume*)
Banken- und Finanzdienstleister	4,26
Beratungsunternehmen und Rechtsanwälte	4,19
Medien- und Werbeagenturen	4,14
Computer- und Informationstechnologie	3,89
Pharma-/Bio-/Medizintechnik	3,87
Öffentliche Verwaltung/soziale Einrichtungen	3,50

\*) auf einer Skala von 1 bis 5:  
1 = völlig unwichtig, 2 = unwichtig, 3 = neutral, 4 = wichtig, 5 = sehr wichtig

Quelle: Cornelia Sorge, Monika Ulmer, Entwicklung einer Kennzahl zur Beurteilung von Büroimmobilienmärkten hinsichtlich ihrer natürlichen Flächenumsatzzahlen, München 2009

optimieren oder auch – sofern es sich um einen Konzern mit mehreren Standorten handelt – portfolioübergreifend. In beiden Fällen unterscheidet sich die Herangehensweise. Das Ziel jedoch ist identisch: Flächenkosten senken.

Ein Ansatz hierbei ist die bereits genannte höhere Flächenbelegungsdichte. Wichtig hierbei ist, dass die jeweiligen Schritte stets mit Maßnahmen einhergehen, die das Wohlbefinden, die Behaglichkeit und somit die Arbeitsproduktivität erhöhen. Ist dies nicht der Fall, können die eingesparten Flächenkosten durch verminderte Produktivität – beispielsweise in Form erhöhter Krankenzustände – konterkariert werden.

### Zentrale Bewirtschaftung

Ein weiterer Ansatz: Statt die Flächenbelegungsdichte zu erhöhen, können die Flächenkosten durchaus auch bei gleichem Flächenumfang reduziert werden. Möglichkeiten bieten sich hier vor allem bei großen Konzernen, indem die Bewirtschaftungskosten portfolioübergreifend optimiert werden. Dies lässt sich beispielsweise durch ein zentralisiertes Facility Management erreichen.

Unabhängig davon, welche Konzepte für niedrigere Flächenkosten gewählt werden: Es ist wichtig, ausreichend Flexibilität für sich künftig wandelnde Büroorganisationen einzuplanen. Erst Zellen- und Großraum-, dann Gruppen- und Kombi- und schließlich das Non-Territorial Büro – in erstaunlicher Regelmäßigkeit hat fast jedes Jahrzehnt seit Mitte des vergangenen Jahrhunderts eine neue Philosophie hervorgebracht, wie Bürogrundrisse idealerweise organisiert sein sollten. Dabei hat keine der neuen Entwicklungsphasen die vorhergehenden völlig abgelöst. Heutige Büroimmobilien

müssen folglich flexibel genug sein, alle vorgenannten Konzepte aufnehmen zu können – und darüber hinaus eventuelle künftige Entwicklungen. Mit dem anhaltenden technischen Fortschritt ist es nur eine Frage der Zeit, bis sich neue Büroformen organisieren, die heute noch nicht absehbar sind.

Und: Die Flexibilität betrifft nicht nur die reine Büroorganisation, sondern auch das Nutzungskonzept innerhalb einer Büroimmobilie. Ergänzende Nutzungen für die Büromitarbeiter wie gastronomische Angebote, Wellness-Bereiche, Dienstleistungsangebote wie Friseure und Fitnessstudios sowie soziale Einrichtungen wie beispielsweise Kinderbetreuungsstätten sind je nach Größe, Lage und Anspruch der Immobilie heute durchaus mögliche Flächennutzungen in einem Gebäude, das dem Nutzer vor wenigen Jahren noch ausschließlich Büroflächen geboten hätte. Google in den Vereinigten Staaten beispielsweise bietet seinen Mitarbeitern eine Reihe der oben genannten Zusatznutzungen.

### Verdoppelung der Produktivität möglich

Immobilien sind Produktivitätsfaktoren. Entsprechend muss das Flächenmanagement als Gesamtkonzept verstanden werden. Es gilt, die Flächenkosten für das Unternehmen zu senken und zugleich die Arbeitsproduktivität der Mitarbeiter zu steigern. Und dies ist dringend erforderlich: Wir schätzen das Produktivitäts- und Performanceniveau der Büro- und Wissensarbeit in Deutschland auf lediglich etwa 55 Prozent. Das bedeutet, dass in den Wissensindustrien durchschnittlich eine fast doppelt so große Produktivität möglich wäre, wie sie heute zu beobachten ist.