

DO.

DESIGN OFFICES

Health and Wellbeing Studie
Aufenthaltsqualität Design Offices
München Macherei, Juli 2022
Leipzig Post, November 2022

STUDIE

HEALTH & WELLBEING

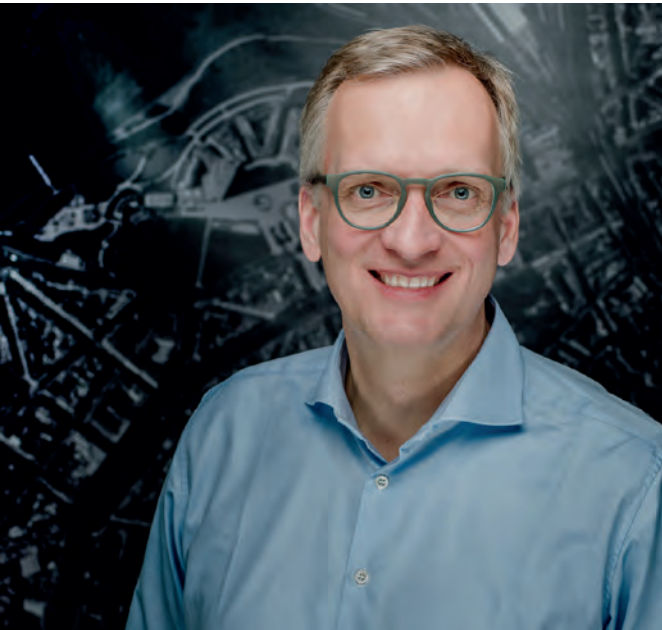
DREES &
SOMMER

„Wir sind überzeugt, dass Kreativität in der modernen Wissensarbeit entscheidend für den Erfolg von Unternehmen ist.“

Design Offices Arbeitshypothese

INHALT

3	Statement Dr. Joachim Gripp	9	Dringliche Fragen der Arbeitswelt	14 – 20	Facts 1 – 7
4	Editorial Dr. Lena Reiß			21	Fazit
5 – 7	Ausgangssituation	10	DO Office Power Index	22 – 24	Design Offices
8	Ziel und Methodik	11 – 13	Health- und Wellbeing-Scoring	25 – 26	Glossar



**Die Zukunft der Arbeit
braucht Kreativität.**

STATEMENT

FEEL GOOD – WORK BETTER

Die Diskussion über die Rückkehr der Arbeiter:innen aus dem Homeoffice zurück in die Büroumgebung ihrer Arbeitgeber:innen ist in vollem Gange. Das Monopol des herkömmlichen, oft lieblosen und uninspirierenden Büros ist gebrochen. Die Bürolandschaft muss neu zusammengesetzt werden. Das klassische Büro weicht flexiblen Arbeitslandschaften, die neue Kollaborations- und Kommunikationsmodelle unterstützen, in hohem Maße auf die Firmenkultur einzahlen und gleichzeitig wirtschaftlich funktionieren, denn das Homeoffice wird es weiterhin geben. Der sogenannte dritte Arbeitsort nimmt zunehmend eine wichtige Rolle ein.

Als Pionier haben wir 2008 begonnen, optimale Bedingungen für kreatives Arbeiten zu schaffen, um mit richtungsweisenden Methoden und agilen Arbeitslandschaften systematisch Zusammenarbeit, Begegnungen und Inspiration für neue Ideen zu fördern – ergänzt durch viele flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Die Zeit ist mehr als reif, unser Konzept wissenschaftlich zu hinterfragen und dessen positive Effekte zu belegen. Die vorliegende Studie beweist, dass wir bei Design Offices bisher vieles richtig gemacht haben. Sie ist aber auch Anlass für uns, nicht stehen zu bleiben, sondern nach wie vor der führende Gestalter innovativer Arbeitslandschaften zu sein und aktiv die Dinge dort anzugehen, wo klare Verbesserungspotenziale liegen.

Dr. Joachim Gripp
CEO Design Offices



**Die Arbeitswelt
braucht und hat neue
Motivationsimpulse.**

EDITORIAL

TRY WELLBEING – YOU’LL LIKE IT

Das Konzept „New Work“ ist von echter Bedeutung für unsere Lebenswelten und viel mehr als ein reines „Buzzword“. Es ist unser Anspruch, es auch mithilfe der Wissenschaft mit Inhalten zu füllen, Diskussionen anzustoßen und am Ende – natürlich: Räume zu schaffen, die neue Möglichkeiten eröffnen. Es braucht inspirierende Arbeitsplätze und ein attraktives und abwechslungsreiches Raumangebot. Das gibt der Wissensarbeit ein ganz neues Gesicht und ermöglicht neue Formen der Zusammenarbeit. Gerade die Flexibilität der Arbeitsorte spielt in Sachen Motivation und Inspiration eine zentrale Rolle. Der klassische Einzelarbeitsplatz oder das starr eingerichtete Großraumbüro hat ausgedient.

Vernetzung und Wissensaustausch finden nicht statisch am Schreibtisch statt, sondern im teamübergreifenden Dialog. Kreativität braucht Raum – für Muße, Ablenkung, Entspannung. Es wurden Arbeitslandschaften etabliert, die den Menschen helfen, ihre Innovationskraft voll auszuschöpfen und bessere Ergebnisse zu erzielen. Und das mit einer besonders hohen Qualität. Die vorliegende Analyse untersucht den Vorteil der Qualitäten mithilfe wissenschaftlicher Methoden. Eines der wichtigsten Kriterien stellt hier der Health- und Wellbeing-Score dar, im Vergleich zu konventionellen Office Layouts. Der Austausch von Wissen findet oft an unterschiedlichen Arbeitsorten statt und je nach Tätigkeit stehen Büros zunehmend leer. Wir analysieren den Raum in Bezug zum Menschen und dessen Auswirkungen auf die Kreativität, Flexibilität, Offenheit und Veränderungsbereitschaft.

Dr. Lena Reiß

Head of Health and Wellbeing, Drees & Sommer

DIE BÜROWELT VON GESTERN

Aktuell findet man meist standardisierte Raumabmessungen, die baulich nur schwierig veränderbar sind. Dies führt zu einer sehr eingeschränkten Flexibilität bezüglich Raumnutzung und Arbeitsorganisation (Vgl. Martin P., 2006, S.53).

Das Einzelbüro schafft allerdings eine Arbeitsraumqualität, weil hier störungsfrei gearbeitet werden kann (...), „die Beschäftigten sich Privatsphäre schaffen (...) und durch das Schließen der Bürotür akustische Störungen erheblich reduziert werden können.“ (Martin P., 2006, S. 52) Dies ändert sich, wenn die Nutzung durch zwei Personen erfolgt, was die unbeliebteste Nutzungsform darstellt.

Dem Vorteil des störungsfreien Arbeitens, stehen die stark eingeschränkte direkte Kommunikation gegenüber, die durch Besprechungen versucht wird aufzufangen. (Martin P., 2006, S. 52f.) Wenn man so will, ist das Zellenbüro das räumliche Abbild des klassischen Prinzips von Arbeitsteilung und Hierarchie.

Großraumbüros versuchen diese Nachteile aufzufangen und mehr Austausch, Zusammenarbeit und Transparenz zu ermöglichen, sowie Informationsweitergabe und Kooperation zu verbessern. (vgl. Martin P., 2006, S. 55) Der so geschaffene Mehrwert, wird aber oftmals durch die Reduktion der räumlichen Qualität aufgehoben, da es keine ausreichend kontrollierbaren Umgebungsbedingungen gibt. (vgl. Martin P., 2006, S. 55)

DIE 4 AUSRICHTUNGEN

nach einer Studie des St. Galler Instituts für Wirtschaftsinformatik (Josef B. u.a., 2016, S. 18):

OFFICE AS A SERVICE (Individuum / Organisation / Effizienz)

- Flexible Nutzung von Arbeitsinfrastruktur und Dienstleistungen
- Rückzugsort für Fokus und Inspiration

WORK WHERE YOU LIVE (Gesellschaft / Effizienz)

- Wege vermeiden
- Lokales Engagement stärken
- Wertschöpfung vor Ort bewahren

INNOVATION CLUSTER (Innovation / Individuum / Organisation)

- Themenspezifische Vernetzung von Firmen und Startups
 - Synergien schaffen
- Offene Innovationsprozesse

SOCIAL ENTREPRENEURSHIP HUB (Innovation / Gesellschaft)

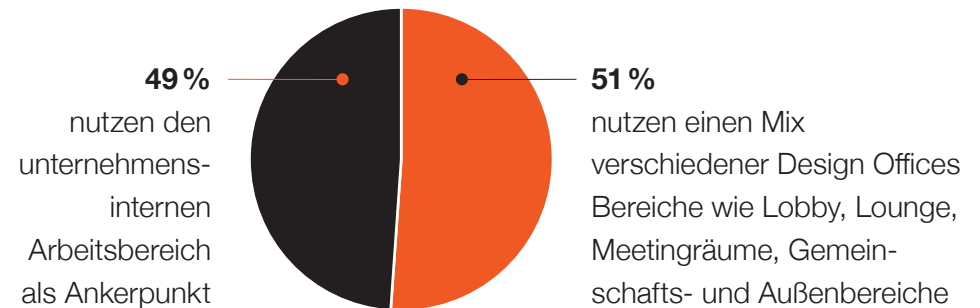
- Soziale Verantwortung fördern
 - Plattform für Austausch und Kollaboration
- Von- und miteinander lernen

AUSGANGSSITUATION

Coworking Spaces – Begegnungsort zwischen alter und neuer Welt.

Auf über 280.000 Quadratmetern bietet Design Offices flexible Arbeitsorte, viele verschiedene Meetingräume und Event Spaces, Gemeinschaftsflächen, attraktive Rückzugs- und Außenbereiche wie Dachterrassen und Innenhöfe. Für Unternehmen, die monatsweise oder langfristige Arbeitsumgebungen suchen, gibt es den einzelnen flexiblen Arbeitsplatz, Teambüros oder eine großzügige Fläche für ein ganzes Unternehmen. Mehr New Work geht kaum.

Arbeitsorte einer durchschnittlichen Arbeitswoche



KREATIVITÄT

INNOVATION

ZUSAMMENARBEIT

UNTERNEHMENSKULTUR



Entscheidene Faktoren der zukünftigen Arbeitswelt.

Das führt zu einer Veränderung der Bedürfnislage, bisher gelebte Arbeitsmuster verlieren ihre Passung. Auf Seiten der Arbeitnehmer:innen aber auch der Unternehmen kann und muss Arbeit neu gedacht werden. Neue Angebote entstehen und innovative Arbeitsformen etablieren sich.

POTENZIALE VON COWORKING SPACES

(Stolze, 2018, S.21)

Die größten Potenziale mit mindestens 65 % Zustimmung* stecken in folgenden Bereichen:

- 1 Verbesserung der Innovationsfähigkeit
- 2 Steigerung der Motivation
- 3 Verkürzung der Projektlaufzeiten
- 4 Zugewinn von Know-How
- 5 Am Puls der Zeit sein
- 6 Erhöhung der räumlichen Flexibilität und der von Gruppen

*Diese Punkte stellten für die Befragten einen hohen Mehrwert dar und steigerten deren Motivation selbst Coworking Spaces zu nutzen oder ihren Mitarbeiter:innen die Möglichkeit dazu zu geben.

DESIGN OFFICES

DESIGN OFFICES ARBEITSLANDSCHAFTEN

Design Offices bietet Arbeitsplatzlösungen, die die Produktivität und Flexibilität steigern und damit das Fokussieren auf die Arbeit erleichtern und vor allem ermöglichen, von überall und zeitlich flexibel zu arbeiten. Durch unterschiedliche Arbeitslandschaften, einem Rundum-Service, einer ergonomisch und technisch hochklassigen Ausstattung und einem modernen Designkonzept ist der individuelle Arbeitsort immer perfekt auf das momentane Bedürfnis abgestimmt und anpassbar. Die somit jederzeit der Tätigkeit entsprechende Infrastruktur und die vorhandenen Rahmenbedingungen führen zur Reduktion von „Nebenarbeiten“ und zur Konzentration auf die eigentliche Arbeit (www.designoffices.de, 2022).

Die Mehrheit
der Befragten gehört
zur Generation

Y UND X



ZIEL

Ziel der Untersuchung war es, die vorhandenen Qualitäten an den Standorten München Macherei und Leipzig Post mithilfe wissenschaftlicher Methoden und Zahlen zu untersuchen. Im Fokus stand die Untersuchung der vorhandenen Qualitäten sowie der Wellbeingfaktor in den Räumlichkeiten. Ein weiteres Ziel war, ein konventionelles Office den Design Offices gegenüberzustellen, um die qualitativen Unterschiede in den Faktoren Kreativität, Flexibilität, Offenheit und Veränderungsbereitschaft herauszuarbeiten.

Es sollten Benchmarks mittels vorhandener Studien und dem Wellbeing Scoring durchgeführt werden, welche die Unterschiede beider Varianten durch einen festgelegten KPI aufzeigen.

„Büroräume müssen die Kooperation und Kommunikation stärker fördern, als dies in der Vergangenheit der Fall war (...) und einen regen Austausch von Wissen ermöglichen.“

Martin P., 2006, S.51

METHODIK

Erster Schritt: Einarbeitung und Analyse der Grundlagen zu Funktionsprozessen und Raumproportionen zur Einordnung und Gewichtung des Einflusses auf das Wohlbefinden des Menschen.

Zweiter Schritt: Konzept mit wissenschaftlichen Methoden zur Untersuchung der Qualitäten Kreativität, Flexibilität, Offenheit und Veränderungsbereitschaft und deren Abhängigkeit zur Räumlichkeit, mit Methoden des Shadowings, Empathic Observations sowie Kurzinterviews und empirischen Erhebungen (quantitativ sowie in Teilen qualitativ und online). So wurde eine Netzwerkanalyse angefertigt, die die Bewegungen und Aufenthaltszeiten innerhalb des Gebäudes aufzeigt. Daraus ließ sich auf den Grad der Vernetzung, der Häufigkeit von Zufallstreffen mit anderen Personen, die Offenheit neuer Inputs, die Kreativität und anderen Aspekten schließen.

Dritter Schritt: Heranziehung vorhandener Untersuchungen, sowie Ergebnisse zum Leistungslevel konventioneller Büros. Durchführung empirischer Erhebungen mittels Online-Umfragen (106 aktive Teilnehmer:innen der Umfrage). Direkter Vergleich und Darstellung von Differenzen sowie Vor- und Nachteile von konventionellen Büros und Coworking Spaces (Design Offices München Macherei, Leipzig Post) über Health- und Wellbeing-Scoring.

SHADOWING

Empathic Observation

Kurz-Interviews

NETZWERK ANALYSE

Zählungen

Start & Ziel Definition

EMPIRISCHE ERHEBUNG

Kreativität

Veränderungsbereitschaft

Flexibilität

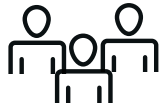
Offenheit

WELLBEING SCORE

Subjekt

Objekt

DRINGLICHE FRAGEN DER ARBEITSWELT



MITARBEITER:INNEN

AUFGABE/SINN
ZUGEHÖRIGKEIT
 WELLBEING Pendeln
 BONDING
 WORK-LIFE-BALANCE
 Karriere **Vertrauen**
 Selbstbestimmtheit



UNTERNEHMEN

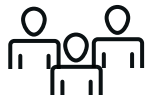
FÜHRUNG
 ORGANISATION
 AGILITÄT Innovation
KOMMUNIKATION
 TALENTE
 Leerstand

Die Arbeitswelt hat durch äußere Einflüsse ihre Grenzen verloren und befindet sich in einer dynamischen Neuentwicklung. Der Übergang zwischen Arbeits- und Privatleben verwächst sich zunehmend. Neue Werte wie Sinnhaftigkeit, Gestaltungsmöglichkeiten, Selbstbestimmung und Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben sind damit verbunden.

Die Unternehmen sind tief verunsichert über ihre künftige Funktionsweise, ihre Führung, ihre Prozesse und die Treiber ihrer Organisation – kurz: das „Operating Model“ klemmt und der Erfolg der Unternehmen ist gefährdet. Ein neues, allseits akzeptiertes Strickmuster zur Orientierung fehlt.

Daraus ergeben sich dringliche Fragestellungen auf Arbeitgeber:innen- und Arbeitnehmer:innenseite.

DO OFFICE POWER INDEX



MITARBEITER:INNEN

ENERGIE 49%

empfinden Design Offices als energieaufladend.



NEUE IMPULSE 86%

gewinnen neue Impulse in der Arbeitsumgebung von Design Offices.



WOHLFÜHLFAKTOR 73%

fühlen sich bei Design Offices sehr wohl.



UNTERNEHMEN

83% FLEXIBILITÄT

fühlen sich im Arbeitsalltag durch die räumliche Flexibilität in der geistigen Flexibilität unterstützt.



80% INSPIRATION

fühlen sich inspiriert durch zufällige Begegnungen in der Arbeitsumgebung.



79% KREATIVITÄT

empfinden den flexiblen Workspace als (eher) kreativitätsfördernd als in einer klassischen Büroumgebung.

= 57%

der Befragten erbringen ihre volle Leistung bei Design Offices und kennen keine bessere Arbeitsumgebung dafür.

Die Diskussion über die Rückkehr der Arbeitnehmer:innen aus dem Homeoffice zurück in die Büroumgebung ihrer Arbeitgeber:innen ist in vollem Gange. „Wie oft?“, „Für welche Aufgaben?“, „Behalte ich meinen festen Schreibtisch?“, „Was ist der ideale Flächenmix?“, sind nur einige der Fragen, die sich beide Seiten Unternehmen wie Mitarbeiter:innen stellen.

Um für die aktuellen Herausforderungen als Unternehmen gewappnet zu sein, braucht es kreative, flexible und veränderungsbereite Mitarbeiter:innen, die sich loyal für die Unternehmensziele einsetzen. Wie begegnet man dem Spagat des beidseitigen Wunschkonzertes? Denn gerade die Strahlkraft der Arbeitgeber:innen ist der Treiber, um gute Talente zu binden und ausreichend neue Fachkräfte zu rekrutieren.

Die vorliegenden Analyseergebnisse zeigen, wie das Arbeiten in flexiblen und inspirierenden Arbeitsumgebungen wie bei Design Offices auf diese Diskussionsthemen einzahlen.

HEALTH AND WELLBEING SCORING

Das Health- and Wellbeing-Scoring (HWB-Scoring) ist ein innovativer Ansatz, der den Menschen kompromisslos in den Fokus stellt, soziale Faktoren durch Zahlen greifbar macht und somit auch stark auf die Evaluierung der unternehmerischen Sozialverantwortung nach den ESG-Kriterien einzahlt. Es ist eine evidenzbasierte Lösung, um die Fragen zu beantworten, ob sich die Menschen im Büro und am Arbeitsplatz wohlfühlen und das Office wieder attraktiver wird. Ziel ist es, nicht nur eine objektive Einordnung der Arbeitslandschaften, sondern auch die subjektive Bewertung des Raumangebotes durch die Nutzer:innen zu erhalten.

Als besondere Stärken von Design Offices sind die Kategorien der Luft, des Lichts, der ausgleichenden Stimulierung, des inneren/äußeren Erscheinungsbildes sowie der Individualität hervorzuheben. Darunter fallen zum Beispiel Parameter wie Frischluftzufuhr, Temperaturübergänge, Tageslichtbezug, Beschattung, Variation von Lichtfarben, Regionalität, Farbgestaltung, verwendetes Material, flexibles Mobiliar, eine breite Auswahl an Aufenthaltszonen sowie Vielfalt, Abwechslung und Kontrast in der Gestaltung. (s. Grafiken nächste Seite)

Der Wohlfühlfaktor innerhalb von Design Offices wird auffällig hoch bewertet. Die Nutzer:innen geben unter anderem an, sich „wie Zuhause zu fühlen“ oder die Umgebung als „besonders“ zu empfinden.



Der HWB-Score Objekt sowie der HWB-Score Subjekt zeigen Potenziale, Defizite sowie Stärken der Anforderungskriterien.

● **OBJEKT**
Qualität des Gebäudes

● **SUBJEKT**
Mensch im Gebäude

HWB-SCORE OBJEKT

Qualität des Gebäudes

84

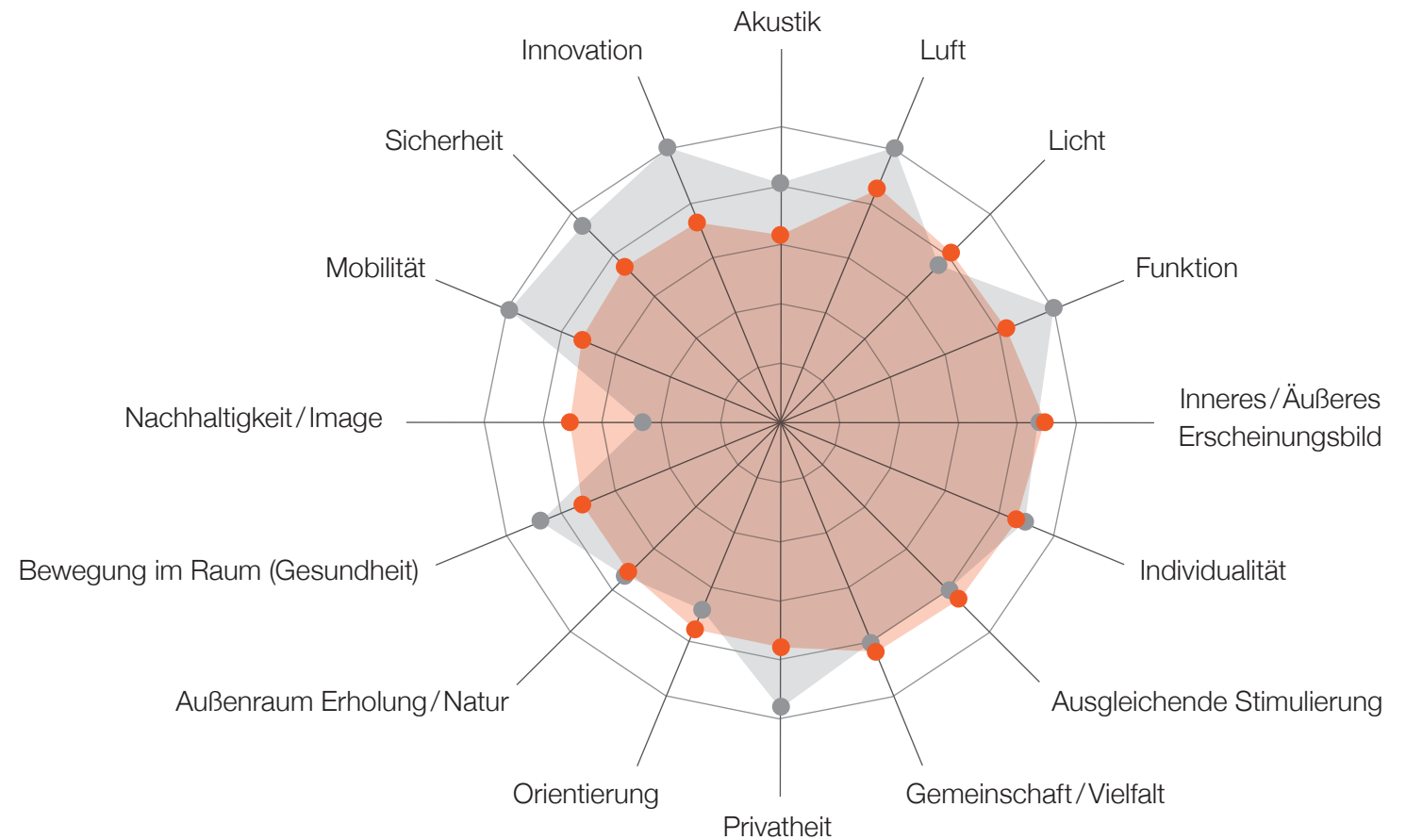
von 100 Punkten

HWB-SCORE SUBJEKT

Mensch im Gebäude

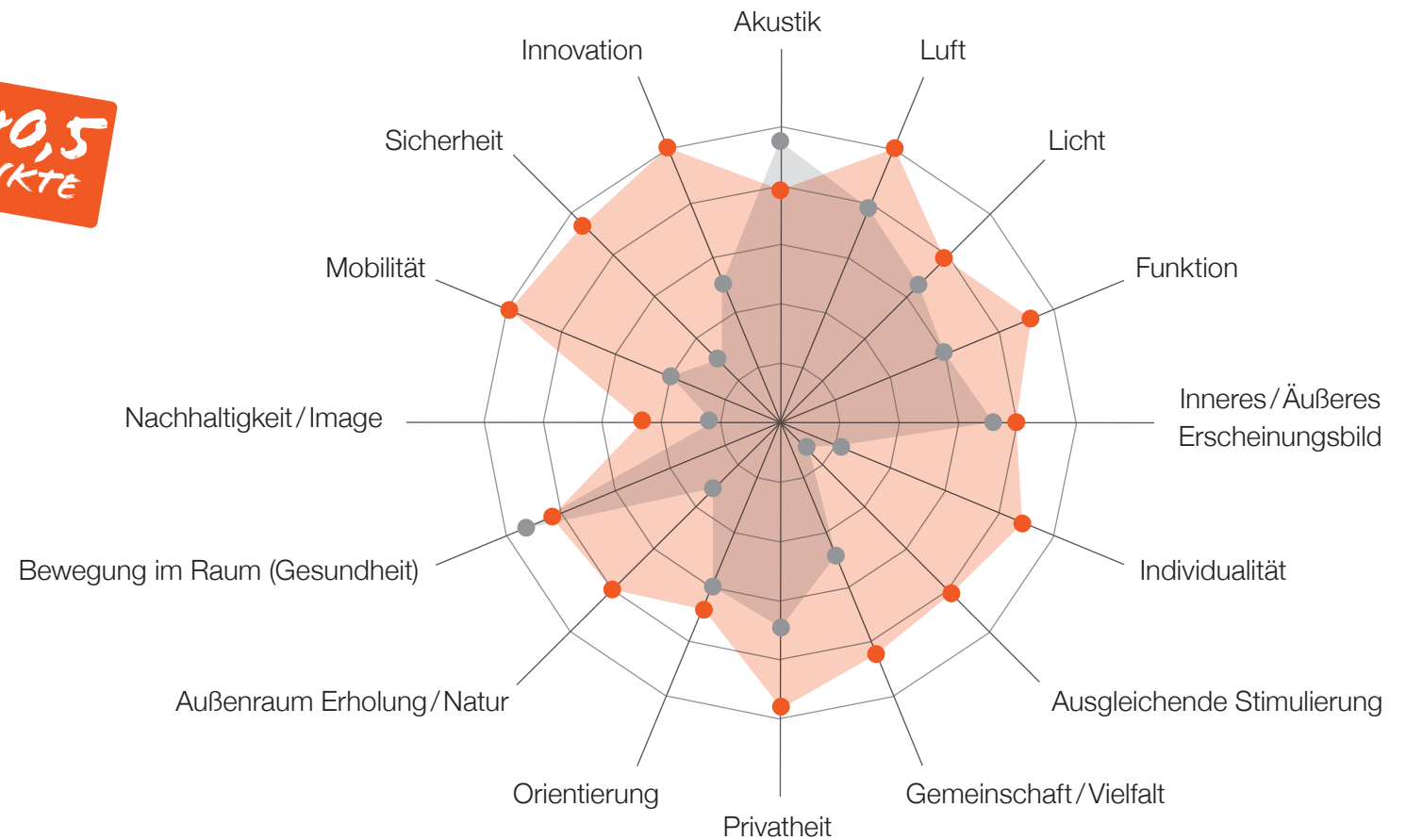
77

von 100 Punkten



Die Gesamtbewertung des Health and Wellbeing-Score ist bei Design Offices um **40,5 Punkte höher** als bei einem Vergleichsobjekt mit Einzelbüros in klassischer Büroumgebung.

● EINZELBÜRO ● DESIGN OFFICES

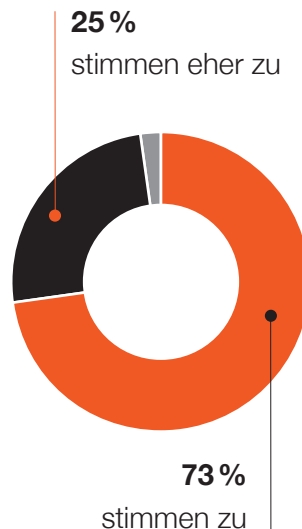


FACT 1

„FLEXIBLE WORKSPACES INSPIRIEREN UND SIND WOHLFÜHLORT.“

98%

fühlen sich bei Design Offices
wohl bzw. eher wohl.

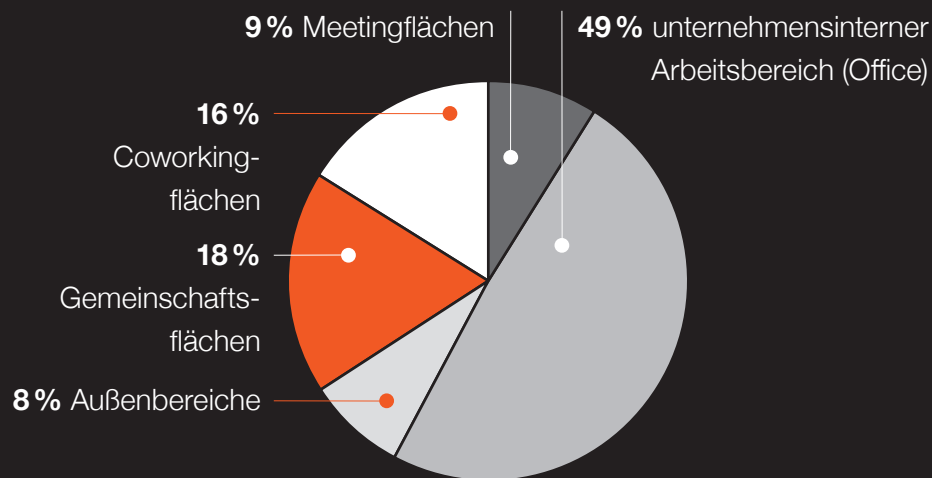


75%

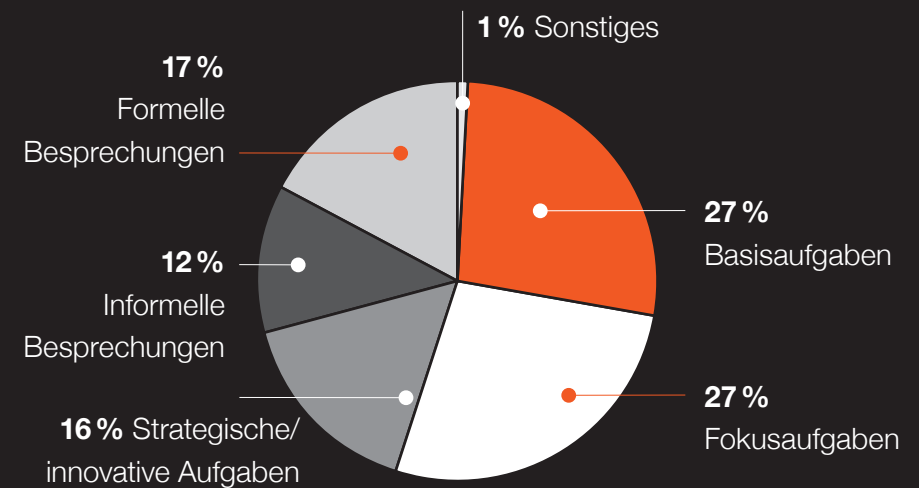
empfinden Design Offices
als energieaufladend, wenn sie vorher in
einem Einzelbüro gearbeitet haben.

FACT 2

„INSPIRIERENDE UMGEBUNGEN FÖRDERN DIE GEISTIGE FLEXIBILITÄT.“



Raumnutzungsverteilung pro Tag



Aufgabenverteilung in einer durchschnittlichen Arbeitswoche

83%

fühlen sich im Arbeitsalltag durch die räumliche Flexibilität in der geistigen Flexibilität unterstützt.

FACT 3

„RÄUMLICHE VERÄNDERUNG BEEINFLUSST KREATIVITÄT, FLEXIBILITÄTSVERHALTEN UND VERÄNDERUNGSBEREITSCHAFT.“

57%

der Design Offices Nutzer:innen sind Oft/Manchmal in zufällige, spontane Gespräche am Tag verwickelt.

59%

der Design Offices Nutzer:innen verändern Oft/Manchmal ihre räumliche Arbeitsumgebung am Tag.

HÖHERE SCORES***+18 %****Kreativität****+27 %****Flexibilität****+10 %****Veränderungsbereitschaft**

* Personen, die Oft/Manchmal ihre Arbeitsumgebung verändern, erreichen höhere Scores als diejenigen, die sich nur selten/nie räumlich verändern.

59%

der Design Offices Nutzer:innen bekommen Oft/Manchmal spontane, zufällige Gespräche am Tag mit.

FACT 4

„FLEXIBLE WORKSPACES WIRKEN SICH POSITIV AUF DIE KREATIVITÄT AUS.“

79%

sind (eher) kreativer als
in einer anderen Arbeitsumgebung.



86%

empfinden den flexiblen Workspace als (eher)
kreativitätsfördernd als klassische Büro-
umgebungen, wie Einzel-, 2er oder 6er Büros.



FACT 5

„RÄUMLICHE FREIHEIT STEIGERT DIE INNOVATIONSKRAFT.“

57 %
stimmen zu

38 %
stimmen eher zu



95%

erbringen (eher) ihre volle Leistung
in den Design Offices Flächen.

**Dort, wo sich
Mitarbeiter:innen wohlfühlen
und sich ungezwungen
aufhalten können, können
sie ihre Innovationskraft
voll ausschöpfen.**

46 %
stimmen zu

40 %
stimmen eher zu



86%

gewinnen neue Impulse in der
Arbeitsumgebung bei Design Offices.

FACT 6

„KOMMUNIKATION IM ZWISCHENRAUM ERSETZT FEHLENDEN AUSTAUSCH IM HOME OFFICE.“



80%

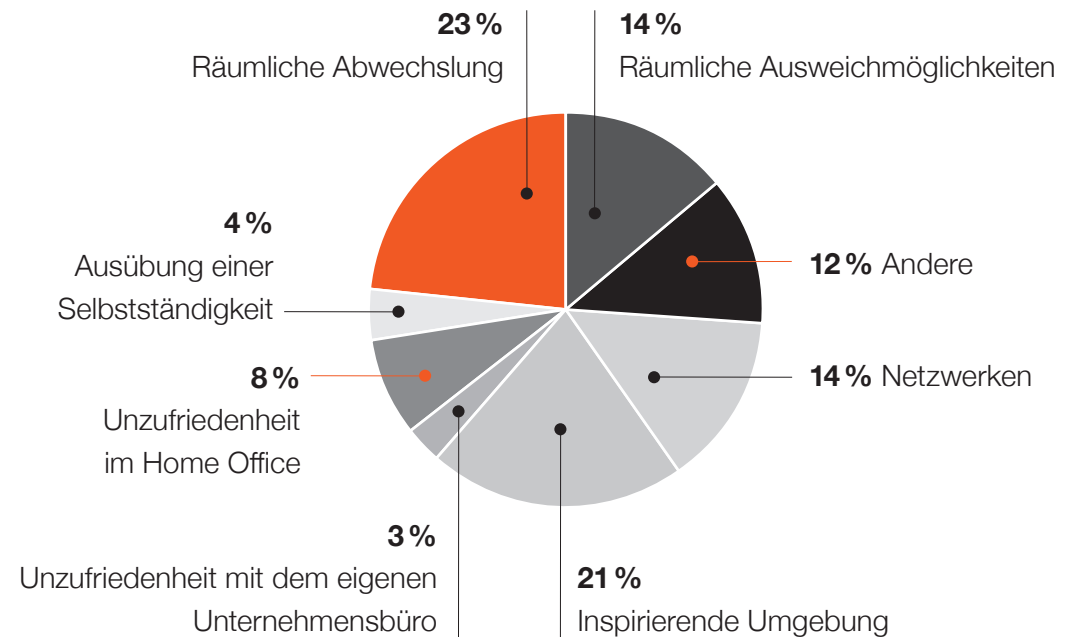
fühlen sich inspiriert durch zufällige
Begegnungen in der Arbeitsumgebung.

Zufällige Gespräche
– über Unternehmensgrenzen hinweg –
erweitern den Horizont und eröffnen
mit einem Blick über den
Tellerrand, anderen Wissensaspekten
zu begegnen.

FACT 7

„INSPIRATION, ABWECHSLUNG & MEHR SIND DER GRUND FLEXIBLE WORKSPACES ZU NUTZEN.“

**Das klassische Büro weicht
flexiblen Arbeitslandschaften,
die neue Kollaborations- und
Kommunikationsmodelle
unterstützen.**



FAZIT

Die Studie, die von Design Offices beauftragt wurde, lässt den Trend der Studienhypothese eindeutig bewerten. Demnach zeigen die Ergebnisse positive Effekte auf die besagten Untersuchungseigenschaften auf. Die Vernetzung und körperliche Bewegung innerhalb der Räume ermöglichen 9 % bis 26 % höhere Werte in den Kategorien Kreativität, Flexibilität, Veränderungsbereitschaft und Offenheit. Verglichen mit den Werten eines Einzelbüros ergeben sich bis zu 36 % höhere Werte der Eigenschaften Kreativität und Flexibilität.

„Die Qualität von Räumen beeinflusst Einstellung und Verhalten zu Kreativität, Flexibilität, Offenheit und Veränderung.“

Studienhypothese

DIE ARBEIT LEBT VON VERÄNDERUNG

Im Ergebnis zeigt sich, dass Personen häufig in spontane und zufällige Gespräche verwickelt sind (57 %) oder sie mitbekommen (59 %). In der Korrelation hat dies eine höhere Kreativität (bis zu 18 % höher), Veränderungsbereitschaft (bis zu 10 %) und Offenheit für Neues (9 % bzw. 13 %) zufolge. Dieses Ergebnis wird zudem durch die hohe räumliche Veränderungsquote unterstützt. So wird aufgezeigt, dass Personen, die häufig in spontane und zufällige Gespräche verwickelt sind sowie eine hohe räumliche Veränderungsquote innerhalb eines Arbeitstages/Woche haben, kreativer, flexibler, veränderungsbereiter und offener für Neues sind.

Insgesamt ist der Kreativitäts-, Flexibilitäts-, Veränderungsbereitschafts- und Offenheitswert bei Design Offices sehr hoch (von 3,21 bis 3,43 von insgesamt 4). Gemessen wurden die Konstrukte mit einer 4-stufigen Likert Skala (1 = Stimme nicht zu bis 4 = Stimme voll zu). Auch das allgemeine Wohlbefinden der Nutzer ist mit 98 % besonders hoch. Außerdem tragen die Qualitäten von Design Offices dazu bei, dass 94 % der Nutzer:innen ihre volle Leistung erbringen können sowie 95 % der Befragten, Design Offices eine energieaufladende Wirkung zusprechen. Zudem stimmt die Mehrheit (82 %) der Nutzer:innen, die vorher in einem Einzel- oder 2er/6er Büro gearbeitet haben, zu, dass Design Offices einen kreativitätsfördernden Einfluss als in anderen Arbeitsumgebungen hat.

FLEXIBLE WORKSPACES ALS DRITTER ORT

Der Effekt, manche Tätigkeiten vom privaten Umfeld zu trennen, stellte sich als sehr förderlich heraus und die Möglichkeit mehr Zeit mit der Familie und Privatem zu verbringen wurde durchweg positiv kommentiert. Daneben konnte das so geschaffene Coworking Spaces Netzwerk der Unternehmen eine neue Reichweite schaffen und so mehr Mitarbeiter:innen und Fachkräfte anziehen, die sonst aufgrund der Verortung nicht erreichbar gewesen wären.

Der entscheidende Erfolgsfaktor ist, wenn die Nutzer:innen den Vorteil eines flexibel nutzbaren, wohnortnahen Satellitenbüros mit den Vorteilen des Homeoffices und des betrieblichen Arbeitsplatzes miteinander verbinden können und diesen doppelten Vorteil auch erkennen.

Auf Seiten der Unternehmen könnte die Nutzung dann attraktiv sein, wenn damit personalpolitische Vorteile zu erlangen sind, wie eine leichtere Rekrutierung gesuchter Fachkräfte, eine bessere Mitarbeiter:innenbindung durch Unterstützung der Vereinbarkeit von Familie und Beruf, oder Verbesserungen beim Arbeits- und Gesundheitsschutz, sowie die Kosteneinsparungen, die ein Coworking Space im Vergleich zu einem dauerhaft bereitgestellten Arbeitsplatz bietet.



45
STANDORTE

15
STÄDTE



DESIGN OFFICES

Design Offices ist seit Gründung im Jahr 2008 Pionier und Treiber für das Thema neue Arbeitswelten.

Täglich arbeiten ca. 20.000 Menschen bei Design Offices auf Stunden- und Tagesbasis, aber auch längerfristig. Mit über 40 Standorten deutschlandweit in 15 Städten bietet das Nürnberger Unternehmen flächendeckend flexible Office-, Coworking-, und Event Spaces sowie Meeting- und Konferenzräume auf über 280.000 m² an. Design Offices überzeugt seine Kund:innen mit motivierenden Raumlösungen, flexiblen Nutzungsszenarien, besten Innenstadtlagen, guter Erreichbarkeit und einer hohen Servicequalität.



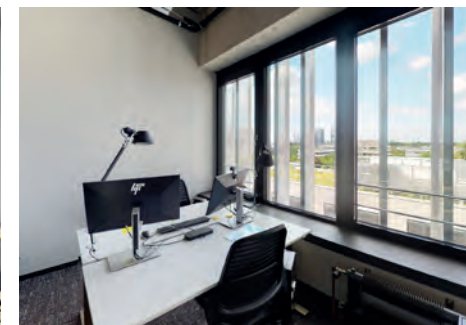
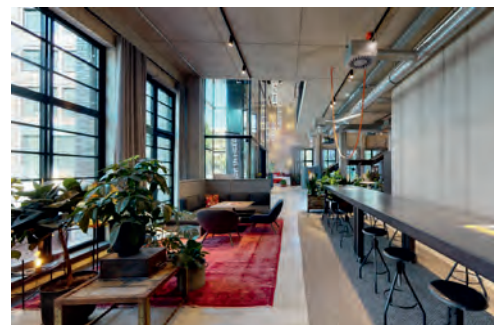


600 m²
INNENHOF

800
WORKSTATIONS



DESIGN OFFICES MÜNCHEN MACHEREI
> 1.500 m²
GROSSZÜGIGE GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN



25
MEETING & EVENT SPACES



**DREES &
SOMMER**



1.100 m²
MEETING & EVENT SPACES



DESIGN OFFICES LEIPZIG POST
6.000 m²
ARBEITSWELTEN MIT WOHLFÜHLAMBIENTE



380
WORKSTATIONS
1.840 m²
OFFICE SPACES



GLOSSAR

Kreativität

Kreativität (lat.: creare = hervorbringen) wird „heute zumeist als eine besondere Qualität des Problemlösens verstanden, die aber grundsätzlich allen Individuen als Entwicklungsmöglichkeit offensteht“ (*www.dorsch.hogrefe.com*, 2022). Der Schwerpunkt bei Kreativität liegt auf Originalität. Es geht also um die Frage, wie neue Ideen entstehen. Was Kreativität enorm fördert, ist spielerisch mit Spaß und Freude Themen anzugehen, entspannt sein, frische Luft, Bewegung, Gedankenaustausch, räumliche Veränderung, etc.

Innovation

Wörtlich übersetzt bedeutet Innovation (lat. innovatio) „Neuerung“ oder „Veränderung“. Innovation ist ein Vorgang, welcher durch Anwendung neuer Verfahren, der Einführung neuer Techniken oder der Etablierung erfolgreicher Ideen einen Bereich, ein Produkt oder eine Dienstleistung erneuert und auf den neuesten Stand bringt. Der Rohstoff für Innovationen kommt also aus den kreativen Ideen. Der Schwerpunkt bei Innovation liegt auf Effektivität und Umsetzbarkeit. Es geht somit um die Frage der Verwertung von Ideen.

Flexibilität

Flexibilität wird definiert als „Anpassungsfähigkeit, Merkmal oder Disposition der kreativen Persönlichkeit“ und „die Fähigkeit, sich im Erleben und Verhalten wechselnden Situationen schnell anzupassen“ (*www.spektrum.de*, 2022). Sie beschreibt somit die Umstellungs- und Umstrukturierungsfähigkeit eines Menschen und seine Bereitschaft zum Wechsel der Lerneinstellung (*www.dorsch.hogrefe.com*, 2022). Gemeint ist dabei nicht eine „prinzipienlose Anpassungsfähigkeit, sondern in erster Linie die Fähigkeit, in unklaren Situationen unter chaotischen Verhältnissen, zielorientiert und erfolgreich zu handeln. Flexibilität bedeutet zudem, die Offenheit für neue Perspektiven und Methoden – eine hohe Veränderungsbereitschaft und geistige Beweglichkeit insgesamt“ (*www.werteundeingenschaften.ch*, 2022).

HWB-Scoring Objekt

Das HWB-Scoring Objekt besteht aus einer Parameter Tabelle und hat das Ziel, Benchmarks festzulegen und die Immobilie bezüglich Health und Wellbeing für die Nutzer:innen einzuordnen. Die Parametertabelle besteht aus 16 Faktoren, die alle das Thema Health

und Wellbeing von Nutzer:innen in einem Büro beeinflussen. Dazu zählen Akustik, Luft, Licht, Funktion, inneres und äußeres Erscheinungsbild, Individualität, ausgleichende Stimulierung, Gemeinschaft und Vielfalt, Privatheit, Orientierung, Außenraum/Erholung/Natur, Bewegung im Raum (Gesundheit), Nachhaltigkeit und Image, Mobilität, Sicherheit und Innovation. Diese 16 Parameter werden mit 67 Unterparametern erfasst.

HWB-Scoring Subjekt

Das HWB Subjekt ist ein Fragebogen, der auf Basis der Parameter Tabelle entwickelt wurde, welcher die Nutzer:innen zu ihrem Wohlbefinden abfragt. Die Erfassung erfolgte mit einem Online-Fragebogen. (106 Teilnehmer:innen). Die Fragen bauen auf den Kategorien der Parametertabelle auf und erfassen das Empfinden der Nutzer:innen, bezogen auf die 16 Parameter die für ihr Wohlbefinden wichtig sind. Das HWB Subjekt wurde einerseits für das unternehmensinterne Office und andererseits für die Lobby und den Empfang (31 Fragen), für das Coworking und die Gemeinschaftsflächen (33 Fragen) und für das gesamte Gebäude (45 Fragen) erfasst.

Shadowing

Das Shadowing beinhaltet sowohl die Netzwerkanalyse und die Zählungen sowie die Empathic Observation und die Kurzinterviews einzelner Nutzer:innen. Die Empathic Observation und die Kurzinterviews haben den Zweck einen qualitativeren Eindruck über die Nutzung der Räumlichkeiten, die Interaktionen miteinander und das Wohlbefinden innerhalb Design Offices zu erfassen. Das Shadowing wurde insgesamt dreimal (10:00 Uhr – 12:00 Uhr, 13:00 Uhr – 14:00 Uhr und 15:00 – 17:00 Uhr) durchgeführt.

Netzwerkanalyse

Die Netzwerkanalyse hatte zum Ziel herauszufinden, welche Räumlichkeiten am meisten genutzt werden und wie oft die Nutzer:innen zwischen den Räumlichkeiten wechseln. Um dies zu ermitteln, wurden vorbeikommende Mitarbeiter:innen befragt, woher sie kommen und zu welchem Aufenthaltsort sie gehen. Insgesamt wurden drei Netzwerkanalysen durchgeführt. Insgesamt wurden zusätzlich vier Netzwerkanalysen (10:00 Uhr, 13:00 Uhr, 15:00 Uhr und 17:00 Uhr) über den Tag durchgeführt.

GLOSSAR

Empathic Observation

Die Empathic Observation dient dem Zweck, als stille Beobachter:innen die Raumsituation zu observieren. Das WAS steht hier im Vordergrund. Wie verhalten sich die Nutzer:innen, wenn sie arbeiten? Wie viel und wie oft findet Austausch statt? Fühlen sich die Nutzer:innen wohl? Beobachter:innen suchten sich einen Platz auf der Fläche, der die Nutzer:innen nicht bei ihren Tätigkeiten störte und observierten die verschiedenen Räumlichkeiten und die Interaktion der Nutzer:innen miteinander, um den Gesamteindruck zu den Raummerkmalen, das individuelle Verhalten der Nutzer:innen, deren Interaktion und Wohlbefinden zu erfassen.

Kurzinterviews

Die Kurzinterviews haben das Ziel, sich in die Nutzer:innen hineinzusetzen und das Raumverhalten aus ihrer Perspektive nachvollziehen zu können. Das WARUM steht hier im Vordergrund. Der kurze Fragebogen bestand aus drei demographischen Fragen, zwei Fragen nur für die Interviewer:innen, neun allgemeinen Fragen und vier optionalen qualitativen Fragen. Die erste Frage war eine quantitative Frage, in der die Befragten

von einer Skala von null bis zehn (0 = sehr unwohl, 10 = sehr wohl) angeben sollten. Als Nächstes wurden die Top Drei Gründe ermittelt, warum die Nutzer:innen gerne kommen. Die dritte Frage erfasste, was den Nutzer:innen als Erstes einfällt, wenn sie Menschen, die nicht in den Räumlichkeiten von Design Offices arbeiten, über ihre Arbeitsumgebung erzählen. Bei der vierten Frage, sollten die Befragten drei Begrifflichkeiten nennen, die ihnen spontan zu den Räumlichkeiten einfielen. Die nächste Frage beschäftigte sich damit, ob die Räumlichkeiten einen positiven Einfluss auf das Wohlbefinden der Nutzer:innen haben. Die sechste Frage erfasste, ob die umgebene Arbeitsatmosphäre sich positiv auf die Kreativität der Nutzer:innen auswirkt und welche Situation ihnen dabei in den Sinn kommt.

Die letzte Frage der allgemeinen Fragen ermittelte, was die Arbeitsumgebung noch bieten müsste, damit die Nutzer:innen noch kreativer, offener und flexibler arbeiten können. Die vier optionalen Fragen wurden nur dann gestellt, wenn die Interviewer:innen zuvor eine besondere Situation observieren konnten und diese genauer hinterfragen wollten.

Die Macherei München

Die Macherei ist ein urbanes Büro- und Geschäftsquartier mit fast 74.400 m² Gesamtfläche und Kreativ-Hub für alle, die einfach machen wollen: vom jungen Unternehmer bis zum etablierten Player. Hier werden Ideen realisiert, Vorhaben angepackt und Dinge in die Tat umgesetzt.

Die beeindruckende Industriearchitektur des Areals zeichnet sich durch raue Materialien und markante Silhouetten aus. In dieser Atmosphäre wird Kreativität gefördert und Raum zum Umdenken geboten. Seit Frühjahr 2021 bietet Design Offices München Macherei hier Optionen zur Anmietung von Einzel- und Teambüros bis hin zu ganzen Etagen für Corporate Coworking.

Leipzig Post

Design Offices Leipzig Post liegt mitten im pulsierenden Herzen von Leipzig – eine beeindruckende Adresse direkt in der alten Hauptpost am Augustusplatz. Als Teil des „Lebendigen Hauses“ bieten wir dort auf 6.000 m² Arbeitswelten mit Wohlfühlambiente. Auf insgesamt 6 Etagen finden hier Ideen den Raum, den sie brauchen, um zu wachsen: flexible Büros und Corporate Coworking-Flächen für Projektteams, multifunktionale Meeting und Conference Spaces für Veranstaltungen, die Eindruck hinterlassen.

Literaturverzeichnis:

Josef B., Back A. (2016): Coworking aus Unternehmenssicht – Serendipity-Biotop oder Fluchort?. IWI- HSG, Universität St.Gallen.
Martin P. (2006): Mobile Büroarbeit – Neue Arbeitsformen human gestalten. Edition der Hans-Böckler-Stiftung, Düsseldorf.
Stolze D. (2018): Coworking Potenziale für Unternehmen und ihre Mitarbeiter Cognitive Environments, Fraunhofer IAO, Stuttgart

Internetquellen:

www.designoffices.de (2022): München-Macherei. Aufgerufen am 18.07.2022
www.die-macherei-muenchen.de (2022): Willkommen in der Macherei. Aufgerufen am 18.07.2022
www.dorsch.hogrefe.com (2022): Kreativität. Dorsch – Lexikon der Psychologie. Aufgerufen am 18.07.2022
www.spektrum.de (2022): Definition Flexibilität. Lexikon der Psychologie. Aufgerufen am 18.07.2022
www.werteundigenschaften.ch (2022): Positive Werte. Flexibilität. Aufgerufen am 18.07.2022



**WIR SIND DER ORT, AN DEM MENSCHEN
LIEBER UND BESSER ZUSAMMENARBEITEN.**