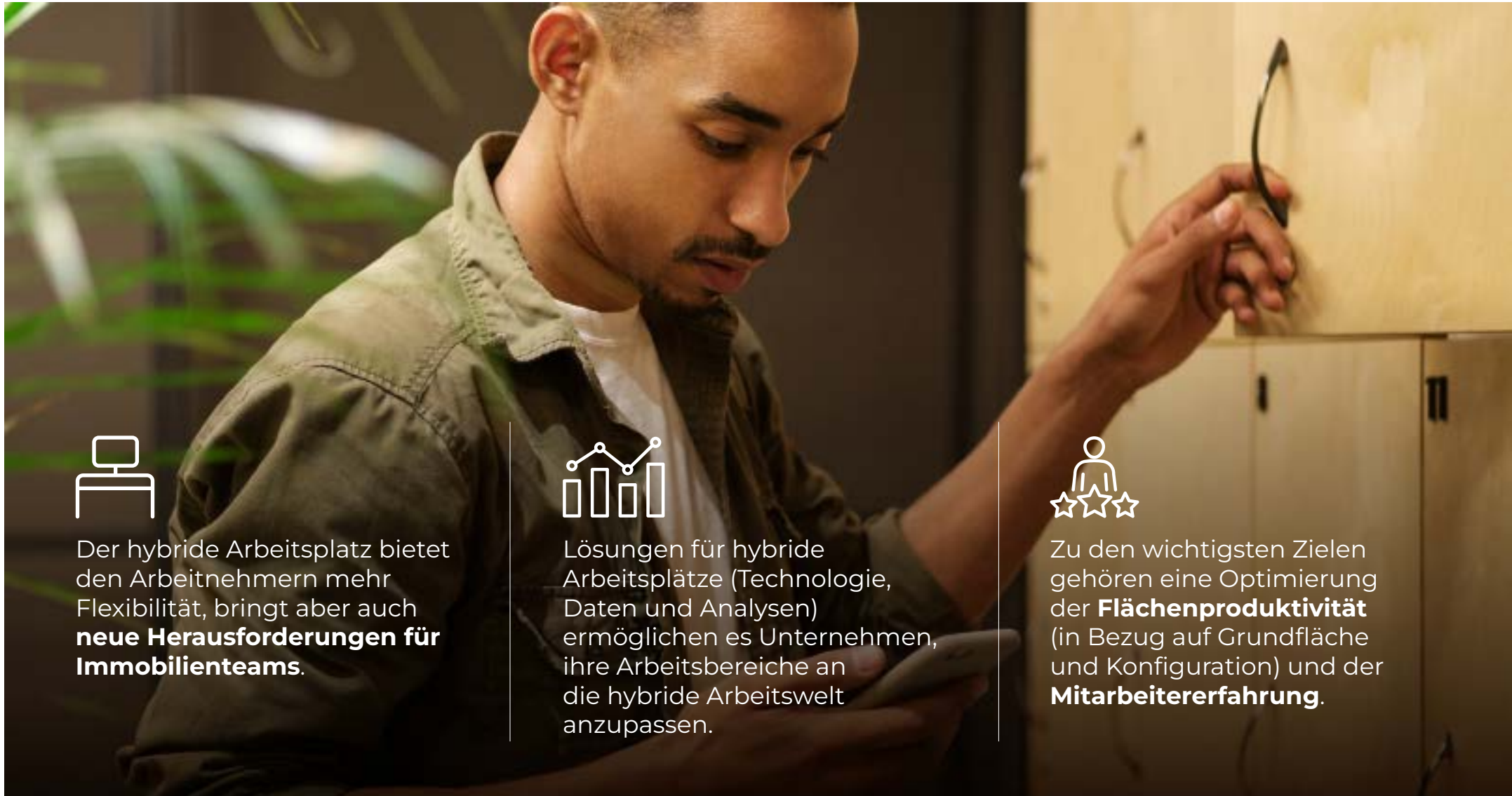


Vom Raten  
zum Wissen:  
**Der Leitfaden für  
Facility Manager  
zur Nutzung von  
Daten am  
Hybridarbeitsplatz**

E-Book

# Der hybride Arbeitsplatz: Kernpunkte



Der hybride Arbeitsplatz bietet den Arbeitnehmern mehr Flexibilität, bringt aber auch **neue Herausforderungen für Immobilienteams**.



Lösungen für hybride Arbeitsplätze (Technologie, Daten und Analysen) ermöglichen es Unternehmen, ihre Arbeitsbereiche an die hybride Arbeitswelt anzupassen.



Zu den wichtigsten Zielen gehören eine Optimierung der **Flächenproduktivität** (in Bezug auf Grundfläche und Konfiguration) und der **Mitarbeitererfahrung**.



# Inhaltsverzeichnis

Der hybride Arbeitsplatz: eine neue Herausforderung für gewerbliche Immobilien.....	4
Technologie zur Unterstützung hybrider Arbeitsplätze .....	5
Raummanagement im hybriden Büro .....	6
Die Mitarbeitererfahrung am hybriden Arbeitsplatz.....	6
5 wichtige Ziele für hybride Arbeitsplatzlösungen .....	7
1. Mehr Flexibilität am Arbeitsplatz.....	8
2. Optimierung der Flächeneffizienz.....	9
3. Optimierung der Büroflächenkonfiguration.....	10
4. Sicherstellung einer guten Raumluftqualität .....	11
5. Unterstützung der Dynamik hybrider Arbeitsplätze.....	12
Warum jetzt in hybride Arbeitsplatzlösungen investieren? .....	13
Treffen Sie Spacewell.....	14



# Der hybride Arbeitsplatz: eine neue Herausforderung für gewerbliche Immobilien

Als Folge der Pandemie bewerten viele Unternehmen ihren Arbeitsplatzbedarf neu.

Ein hybrider Arbeitsplatz steht für ein Bürokonzept, das es den Mitarbeitern ermöglicht, **sowohl im Büro als auch online** zu arbeiten. Hybrides Arbeiten ist nicht neu, aber seine Popularität wurde durch die Pandemie und das darauffolgende intensive Home-Office-Experiment noch gesteigert. Während die Mitarbeiter dies befürworten, stellt das hybride Arbeitsmodell **Immobilien- und Arbeitsplatzmanager vor völlig neue Herausforderungen**.

Lösungen für hybride Arbeitsplätze (die aus Software, Technologie, Daten und Analysen bestehen) können sie bei der erfolgreichen hybriden Arbeitsplatzgestaltung unterstützen. Die sowohl den Mitarbeitern als auch dem Unternehmen zugutekommt. Abgesehen von der offensichtlichen Herausforderung, zu ermitteln, **wie viel Büroraum** noch benötigt wird, ist eine weitere wesentliche Frage, **welche Art von Raum** die Mitarbeiter benötigen, um im Büro effizient zu sein.

# 77 %

**der großen Unternehmen  
erwarten die Einführung  
hybrider Arbeitsformen\***

\* Quelle: [CBRE EMEA Occupier Survey 2021](#)

# Technologie zur Unterstützung hybrider Arbeitsplätze



*In einer hybriden Bürostruktur ist die Belegung weniger vorhersehbar und schwankt im Laufe der Woche tendenziell stärker.*

– Rob van Gemert, Sales Director bei Spacewell

In einer hybriden Bürostruktur ist die Belegung weniger vorhersehbar. Außerdem schwankt sie im Laufe der Woche tendenziell stärker. Unter diesen Gegebenheiten bieten **intelligente Arbeitsplatztechnologien** – und die daraus gewonnenen Daten – eine dringend benötigte Unterstützung.

- 🕒 Sie helfen Unternehmen, neue Arbeitsstrukturen **schnell zu erkennen und sich darauf einzustellen**.
- 🕒 Sie helfen **den Mitarbeitern, sich dank IoT-Echtzeitdaten in einem flexiblen Arbeitsumfeld zu orientieren**.
- 🕒 Sie informieren **über Strategien zur (Neu-) Gestaltung hybrider Arbeitsplätze** und ermöglichen es Unternehmen, Arbeitsbereiche zu schaffen, die sowohl das Wohlbefinden der Mitarbeiter als auch ihre Produktivität fördern.

Kurz gesagt: Intelligente Arbeitsplatztechnologien und **Analytik** unterstützen Unternehmen bei der effektiven Umstellung von einer pandemiebedingten abrupten Veränderung des Arbeitsplatzes auf Flexibilität und Widerstandsfähigkeit nach der Pandemie.

# Raummanagement im **hybriden Büro**

Eine der Schlussfolgerungen, die Unternehmen aus der Pandemie gezogen haben ist, dass konzentriertes Arbeiten für viele Mitarbeiter zu Hause genauso gut oder sogar noch besser als im Büro möglich ist. Andererseits erfordern viele Formen der Zusammenarbeit und des sozialen Umgangs den direkten und persönlichen Kontakt. Vor allem, wenn es sich um neue Mitarbeiter handelt. Daher rechnen viele Unternehmen damit, ihr Angebot an Konferenzräumen, Räumen für private Meetings und andere Bereiche für gemeinsames oder flexibles Arbeiten deutlich zu erweitern, um Platz für neue Arbeitsformen zu schaffen.

Doch auch wenn das Büro zum Drehpunkt der Zusammenarbeit wird, besteht noch viel Ungewissheit über die benötigte Fläche und die Intensität der Nutzung dieser Raumtypen. Darüber, wie häufig dieser Raum genutzt werden wird. Und darüber, wie sehr sich der Platzbedarf der Mitarbeiter durch räumliche Distanzierung verändert hat.

Die beste Art, um diese Fragen zu beantworten, ist nicht, theoretische Überlegungen zur Zukunft des Büros anzustellen, sondern die Technologie einzuführen, mit der Raummanager:

# Mitarbeitererfahrung am **hybriden Arbeitsplatz**

Jenseits der Optimierung von Anordnung und Fläche des Arbeitsraums stellen sich viele Arbeitsplatzmanager die Frage, wie sie ein **gesundes, mitarbeiterzentriertes Umfeld schaffen**.

Ein Ansatz vieler Unternehmen ist die Nutzung von Arbeitsplatz-Anwendungen, die es Gebäudenutzern erlauben, Reservierungen zu machen, Kollegen zu finden, Dienste zu buchen, Reinigung und Wartung anzufordern und Daten zur Luftqualität in ihrem Raum abzurufen.

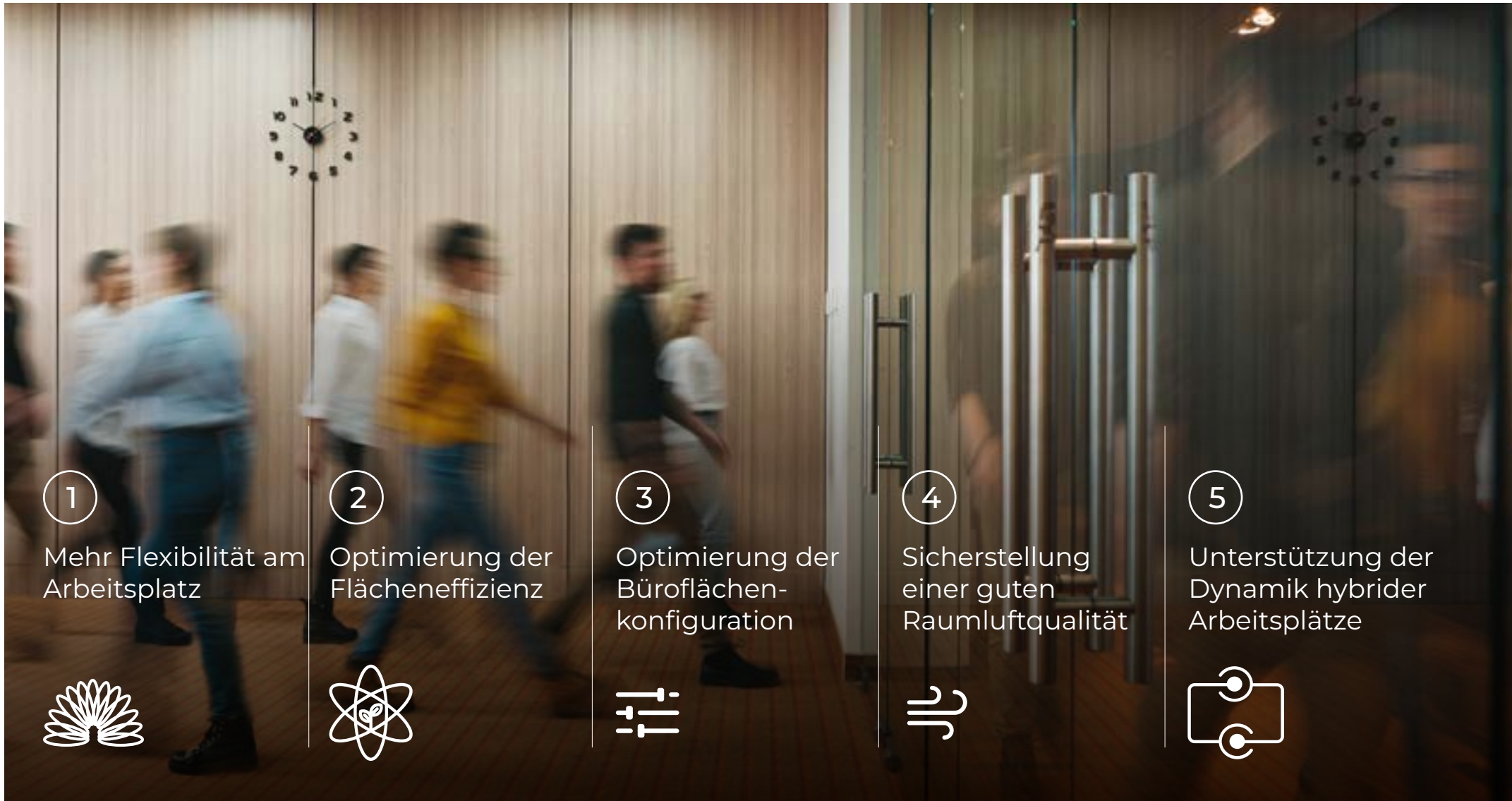
Durch das Teilen von Informationen und das Straffen von Prozessen gestalten diese Anwendungen das Arbeitsplatzerlebnis angenehmer und produktiver. Zudem vermitteln sie Mitarbeitern ein stärkeres Gefühl der Kontrolle bei ihrer Rückkehr ins Büro.

*„Jenseits der Optimierung von Anordnung und Fläche des Arbeitsraums stellen sich viele Arbeitsplatzmanager die Frage, wie sie ein **gesundes, mitarbeiterzentriertes Umfeld schaffen**.“*

– Carlo Van Der Steen, SVP Direct Sales bei Spacewell



# 5 wichtige Ziele für hybride Arbeitsplatzlösungen



1

Mehr Flexibilität am Arbeitsplatz



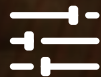
2

Optimierung der Flächeneffizienz



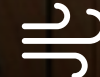
3

Optimierung der Büroflächenkonfiguration



4

Sicherstellung einer guten Raumluftqualität



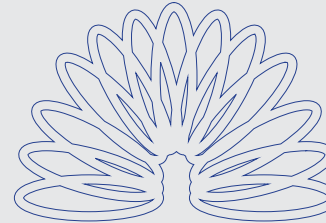
5

Unterstützung der Dynamik hybrider Arbeitsplätze



# 1

## Mehr Flexibilität am Arbeitsplatz



Eine der wichtigsten Vorhersagen für den hybriden Arbeitsplatz ist, dass dieses neue Modell Flexibilität in all ihren Formen umfassen wird – auch in Bezug auf die Anweisung von Sitzplätzen. Wenn nur ein Teil Ihrer Mitarbeiter an einem bestimmten Tag ins Büro kommt, erweist sich die Sitzplatzzuweisung schnell als höchst ineffiziente Praxis. Die erwartete Zunahme von nicht zugewiesenen oder flexiblen Sitzplätzen, die neue Arbeitsweisen widerspiegeln, wird eine bedeutende Veränderung darstellen.

Während vor der Pandemie an den meisten US-Arbeitsplätzen zugewiesene Sitzordnungen verwendet wurden, deuten **Umfragen**, wie [die 2020 Global Occupier Sentiment Survey von CBRE](#), **darauf hin, dass flexible Sitzordnungen wahrscheinlich zur neuen Norm werden.**

### Was ist anders an hybrider Flexibilität?

Alltägliche Reibereien rund um flexible Sitzordnungen gab es schon vor der Pandemie. Doch das hybride Büro erhöht die Komplexität von flexiblen Arbeitsplätzen. Erstens **ergeben sich in einer hybriden Arbeitsumgebung**

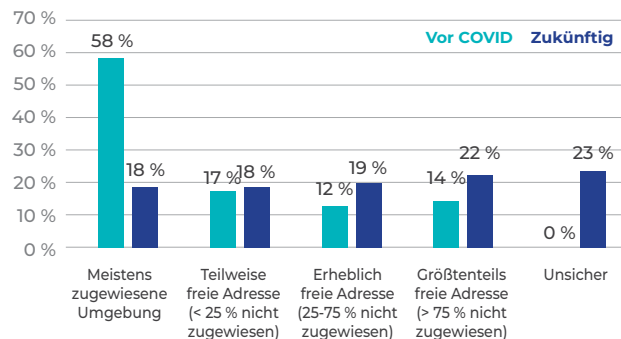
**aus flexiblen Sitzordnungen viele Vorteile.** Wurden Sitzplätze zugewiesen, dann sind sie an Heimarbeitstagen ungenutzt. In Gegenden mit hohen Mieten können die Kosten für unbesetzte Plätze erheblich sein. Arbeitsplatzmanager können diese Kosten vermeiden, indem sie den Raum jemand anderem zur Verfügung stellen, ihn streichen oder für die Zusammenarbeit umfunktionieren.

Zweitens **gibt es eine Notwendigkeit, Mitarbeiter, die nicht im Büro sind, zu berücksichtigen und einzubinden.** Dies erhöht die Bedeutung von Reservierungen als Mittel zur Verbindung von Menschen. Arbeitsplatz-Apps können Reservierungsdaten als Grundlage für eine Personensuchfunktion verwenden, mit der sich leicht herausfinden lässt, wer im Büro ist und wo er sitzt. Und das alles, ohne nachzuverfolgen, wo sich die Mitarbeiter gerade befinden.

**Gewisse Sicherheitsbedenken** der Mitarbeiter werden wohl nicht so bald ausgeräumt sein. Arbeitsplatzverantwortliche können mithilfe von Live-Sensordaten Informationen über die Überfüllung im Büro messen und weitergeben. Dies kann eine wertvolle Ergänzung zu Reservierungssystemen sein. Denn auf diese Weise können Mitarbeiter gezielt Räume auswählen, die ihrem Abstandsbedürfnis entsprechen.

### Wie sieht die Zukunft der Sitzplatzzuweisung in Ihrem Immobilienportfolio im Vergleich zur Zeit vor der Pandemie aus?

(Quelle: CBRE 2020 Untersuchung)



*„Ich war überrascht von der niedrigen Belegungsquote, während wir dachten, nicht genügend Platz zu haben. Die sensorgestützte Raumüberwachung zeigte eine falsche Nutzung der flexiblen Arbeitsplätze auf, von Platzmangel ist keine Rede.“*

– Sam Dils, Facilities Associate Manager und Health and Safety Lead, Accenture Belgium





# 2

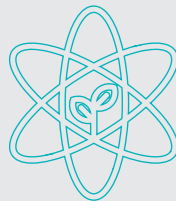
## Optimierung der Flächeneffizienz

Die meisten Unternehmen erwarten Veränderungen bei der Arbeitsweise, die den Bedarf an Bürofläche erheblich beeinflussen könnten. Aber viele der Trends weisen in entgegengesetzte Richtungen. Unter diesen Umständen lassen sich Veränderungen am Arbeitsplatz am besten planen und flexibel damit umgehen, indem hochwertige Daten zur tatsächlichen Büronutzung erfasst und analysiert werden.

Verschiedenartige Sensoren können **die Belegung und Nutzung von Räumen verfolgen** und Muster aufdecken, wie z. B.:

- ⌚ Welche Gemeinschaftsräume sind am beliebtesten und welche sind leer?
- ⌚ Gehören Arbeitsplätze wirklich der Vergangenheit an oder betrachten Mitarbeiter das Büro als einen Ort, an dem sie den Ablenkungen zu Hause entkommen können?
- ⌚ Wird die Entscheidung, von zu Hause oder vom Büro aus zu arbeiten, von den Jahreszeiten beeinflusst, um Zugang zu einer besseren Klimaanlage oder Heizung zu haben?
- ⌚ Sind die Trends zum hybriden Arbeiten tatsächlich allorts gleich?

Die Sensoroptionen reichen von **einfachen Bewegungssensoren**, die anzeigen, ob ein Raum, Schreibtisch oder Sitzplatz besetzt ist, bis hin zu **ausgefeilteren Personenzähl-Sensoren**, die an der Decke installiert werden und tatsächlich anzeigen, wie viele Personen sich in einem bestimmten Raum aufhalten. Dabei ist entscheidend, dass Sensoren selbst nur eine Teillösung darstellen. Die Fähigkeit, fundierte Portfolio-Entscheidungen zu treffen, hängt letztlich von der Qualität der Analysetools und von der Einfachheit der Übertragung von Rohdaten in nützliche Erkenntnisse ab. Mit anderen Worten: Die Wahl der richtigen Analyseplattform ist genauso wichtig wie die Wahl des richtigen Sensors.



„**Verschiedenartige Sensoren können die Belegung und Nutzung von Räumen erfassen.**“

– Veronika Korchunova, Product Marketing Manager bei Spacewell



### Neubewertung des Raumbedarfs

Schon seit mehreren Jahren nutzen zukunftsorientierte Unternehmen bei der Raumplanung Sensortechnologien zur Überwachung und zum Benchmarking der Belegung. COVID-19 hat die Anforderungen erhöht. Durch das Aufkommen des hybriden Arbeitens hat sich die potenzielle Raumverschwendung noch weiter gesteigert.

Laut einer Untersuchung von Gensler stufen 83 % der Entscheider im Bereich Unternehmensimmobilien die Flächennutzung als wichtigste Größe für effektive Arbeitsplatzentscheidungen ein, während eine kürzlich durchgeführte CBRE-Umfrage ergab, dass 80 % der Nutzer davon ausgehen, in den nächsten 3 bis 5 Jahren ihren Büroflächenbedarf zu reduzieren.

Um Immobilien- und Arbeitsplatzverantwortliche bei der Optimierung ihrer Büroflächen zu unterstützen, hat Spacewell das Opportunity Simulator Dashboard eingeführt, das dynamisch Raumoptimierungsszenarien simuliert und Flächeneinsparungen berechnet. Kontaktieren Sie uns, wenn Sie mehr erfahren möchten.

# 80 %

**der Nutzer gehen davon aus, in den nächsten 3 bis 5 Jahren ihren Büroflächenbedarf zu reduzieren\***

\* Quelle: [CBRE](#)

# 3

## Die Bürofläche optimal konfigurieren

### Ausarbeitung einer Bürokonfigurationsstrategie

Statt Büros als Reaktion auf Prognosen über drastische Veränderungen im Büro umzugestalten, wäre ein anderer Ansatz für die Bürokonfiguration, **sich auf Datentrends zu konzentrieren**. Einige unmittelbare Umgestaltungen der Büros sind sicherlich sinnvoll. Unternehmen könnten jedoch auch von einem schrittweisen Ansatz profitieren, bei dem sie sowohl die Belegung als auch die Nutzung der verschiedenen verfügbaren Raumtypen im Blick behalten. So können sie Angebot und Nachfrage nach Räumen allmählich abstimmen.

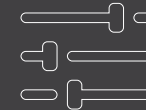
Ziel einer solchen Strategie wäre es, Räume zu identifizieren, die entweder in Bezug auf die **Belegung** (ob die Räume genutzt werden oder nicht), die **Auslastung** (wie stark sie ausgelastet sind) oder beides über- oder unterdurchschnittlich belegt sind. Auf diese Weise können die Manager **feststellen, welche Räume unter- oder übertersorgt sind**. Und sie können im Laufe der Zeit Anpassungen vornehmen, um die Raumnutzung zu optimieren.



# 83 %

der Führungskräfte im Unternehmensimmobilienbereich betrachten die Flächennutzung als das wichtigste Kriterium für Arbeitsplatzentscheidungen\*

\* Quelle: Gensler



### Dieser abwägende Ansatz:

- ⌚ Sorgt für mehr Transparenz bei der Entscheidungsfindung
- ⌚ Stellt sicher, dass Unternehmen keine voreiligen, an den Wünschen der Mitarbeiter vorbeigehenden Investitionen tätigen
- ⌚ Ermöglicht die Entwicklung maßgeschneiderter Raumstrategien für verschiedene Standorte, welche die spezifischen Bedürfnisse dieser Büros widerspiegeln.

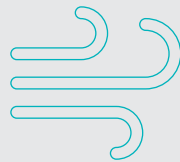


# 4

## Sicherstellung einer guten Raumluftqualität

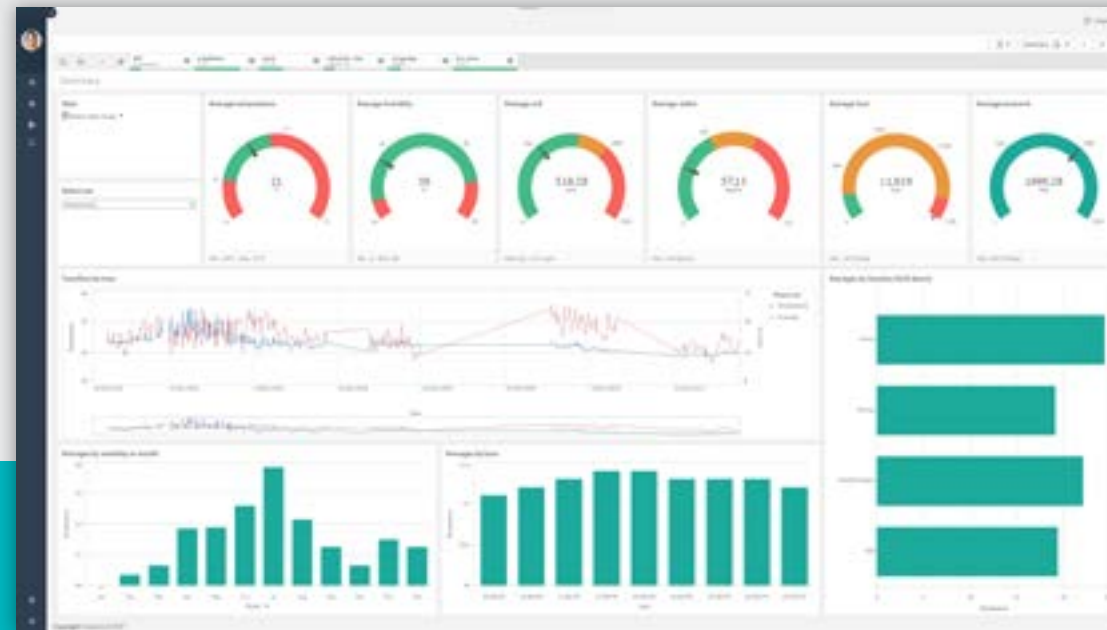
Luftqualität ist unsichtbar, weshalb Gebäudemanager dazu tendierten, sie zu ignorieren und sich stattdessen auf eine angenehme Temperatur oder Energieeinsparungen zu konzentrieren. Jedoch hat die Pandemie das Bewusstsein der Menschen für das Raumklima geschärft und die Luftqualität in den Mittelpunkt gerückt.

Mitarbeiter wollen sicher sein, dass die Luft in ihren Arbeitsumgebungen sauber ist, wenn sie wieder ins Büro zurückkehren. Und Arbeitgeber erkennen, dass **gute Raumluftqualität ein wirtschaftlicher Vorteil ist**. Da schlecht zirkulierende Luft in Gebäuden die Gesundheit und das Wohlbefinden beeinträchtigt – und zudem auch das Risiko von über die Luft übertragenen Krankheitserregern wie dem Coronavirus erhöht – **beeinträchtigt sie auch unsere kognitiven Funktionen**: die Fähigkeit, klar und kreativ zu denken. Wie wissen wir also, ob die Raumluft sauber ist?



### IoT-Monitoring

Heutzutage können kleine Sensoren am Arbeitsplatz **viele Aspekte der Raumklimaqualität überwachen**. Von flüchtigen organischen Verbindungen (VOC) und radioaktivem Radongas bis hin zu CO2-Konzentrationen, Temperatur, Feuchtigkeit, Luftdruck, Partikeln, Lärm und Licht. Diese Messwerte werden von einer IoT-Plattform empfangen, die sie in genaue Daten umwandelt. Anschließend analysiert und visualisiert sie die Daten auf Grundrissen und Dashboards und **stellt Erkenntnisse zur Verbesserung der Luftqualität in Innenräumen bereit**.



**61-101 %**  
**höhere kognitive Werte in Räumen mit besserer IAQ\***  
\* In einer Harvard-Syracuse-Studie aus dem Jahr 2015 verbesserte sich die kognitive Leistung von Angestellten in Büros mit besserer Belüftung, besserem CO2- und VOC-Gehalt im Vergleich zu einem herkömmlichen Büro um 61-101 %.

**67 %**  
**der großen Unternehmen betrachten die Raumluftqualität als einen wichtigen Faktor für das Wohlbefinden in Gebäuden\***  
\* Quelle: CBRE EMEA Occupier Survey 2021

# 5

## Unterstützung der Dynamik hybrider Arbeitsplätze



### Inwiefern stellt die Dynamik von Hybridbüros eine Herausforderung für die Immobilienbranche dar?

Die Herausforderung beim flexiblen Arbeiten im großen Stil lässt sich so zusammenfassen: Wenn sich die Einzelentscheidungen der Mitarbeiter auf die gleichen Zeiten und Tage konzentrieren, ist das Ergebnis aus Sicht der Immobilienverwaltung wahrscheinlich sehr ineffizient.

Ein Lösungsvorschlag zielt auf die Einführung von **Schichten oder eines turnusmäßigen Wechsels** im Büro ab. Bestimmte Teams oder Abteilungen würden dann bestimmten Tagen zugewiesen und **der Büroverkehr wäre weitgehend vorhersehbar**.

Diese Lösung wäre wahrscheinlich für die Belegungsplanung effektiv, wobei Software-Terminierungs- und Reservierungstools für eine einfache (Neu-) Zuweisung eingesetzt würden. So würden jedoch auch die **Wahlmöglichkeiten und die Flexibilität der Mitarbeiter eingeschränkt** und zufällige Begegnungen zwischen Mitarbeitern, die verschiedenen turnusmäßigen Arbeitszeiten zugewiesen sind, verringert werden. In Organisationen mit variablen Teams könnte dies auch zu unvorhersehbaren Zeitplänen führen, **wodurch einige der persönlichen Vorteile der Flexibilität verloren gingen**.

### Bewältigung der Herausforderung durch Überwachung

Es ist jedoch nicht unbedingt notwendig, dass jede Organisation solch strenge Richtlinien aufstellt, um hybrides Arbeiten erfolgreich zu gestalten. Das erwähnte Szenario ist lediglich hypothetisch. **Mitarbeiter können natürlich auch in andere Muster verfallen**. Eltern könnten zum Beispiel ihre Bürozeiten an den Bring- und Abholzeiten der Kinder ausrichten und jeden Tag eine gewisse Zeit im Büro verbringen.

Andere Mitarbeiter orientieren ihren Bürozeitplan vielleicht an den Entscheidungen ihres Teams oder Managers oder folgen je nach Projektphase unterschiedlichen Zeitplänen. Junge oder neue Mitarbeiter gehen vielleicht häufiger ins Büro auf der Suche nach Mentoring- und Netzwerkmöglichkeiten. **Insgesamt betrachtet können Spitzenzeiten und Zeiten mit weniger Auslastung in einem Büro weit weniger extrem ausfallen als in der vorherigen Hypothese** – bzw. sie können in verschiedenen Büros stark variieren.



# Warum jetzt in hybride Arbeitsplatzlösungen investieren?



- > In neue Technik für das physische Büro zu investieren, wenn wir zukünftig von einer reduzierten Mitarbeiterpräsenz am Arbeitsplatz ausgehen, erscheint zunächst unlogisch.
- > Warum Geld ausgeben, um Räume zu überwachen, die nur von halb so vielen Mitarbeitern genutzt werden? Doch für Raummanager, die wissen wollen, auf wie viel Mietraum sie verzichten oder welche Flächen sie umfunktionieren können, sind diese Daten unentbehrlich.
- > Der Tendenz zu folgen, wie ein „typisches“ Büro aussehen könnte, mag verlockend sein. Wir glauben jedoch, dass der Schlüssel zum Erfolg darin liegt, dass Sie Ihre Entscheidungen auf Ihre eigenen Nutzungsdaten stützen.



**„Der Schlüssel zum Erfolg liegt darin, dass Sie Ihre Arbeitsplatz-Entscheidungen auf Ihre eigenen Nutzungsdaten stützen.“**

– Wouter Hartemink, COO bei Spacewell





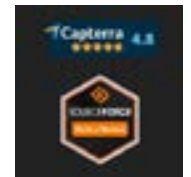
## Treffen Sie Spacewell

Erfahren Sie, wie Sie mit nutzerzentrierter intelligenter Technologie produktive, sichere, hybride und zukunftsfähige Arbeitsplätze schaffen können.

Kontaktieren Sie uns, um mehr zu erfahren, oder fordern Sie eine Demo mit einem freundlichen Produktspezialisten an.

**Spacewell führend im IoT für intelligente Gebäude.**

(Verdantix, [Green Quadrant](#): IoT-Plattformen für intelligente Gebäude 2022, 18. Januar 2022)



Zwei Millionen Nutzer auf der ganzen Welt vertrauen darauf.

