

Projektbeschreibung Innovationsnetzwerk OFFICE 21[®]
Forschungsphase 2025-2026

Future Ready Workspaces – Konzepte für das Büro von morgen

Zielsetzung des Innovationsnetzwerks OFFICE 21®

Erforschung, Entwicklung und Implementierung einer zukunftsfähigen Büro- und Wissensarbeit

1

Zukünftige Entwicklungen identifizieren

- Wie verändert sich unsere Arbeitswelt?
- Wo wird Büro- und Wissensarbeit stattfinden?
- Wie arbeiten wir in Zukunft?

2

Szenarien und Konzepte entwickeln

- Welche Wirkung haben unterschiedliche Umgebungen und Arbeitsweisen?
- Wie müssen Arbeitsumgebungen gestaltet, organisiert und ausgestattet sein?

3

Lösungen aufzeigen und implementieren

- Wie können Unternehmen erfolgreich begleitet und unterstützt werden?
- Welche konkreten Handlungsmaßnahmen können ergriffen werden?

Vorteile einer Mitgliedschaft

Wissensvorsprung, Kommunikation und Netzwerk

- **Direkter Wissenszugang**

Profitieren Sie vom Know-how eines interdisziplinären Netzwerks aus Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftlern des Fraunhofer IAO und der Universität Stuttgart.

- **Wettbewerbsvorteil**

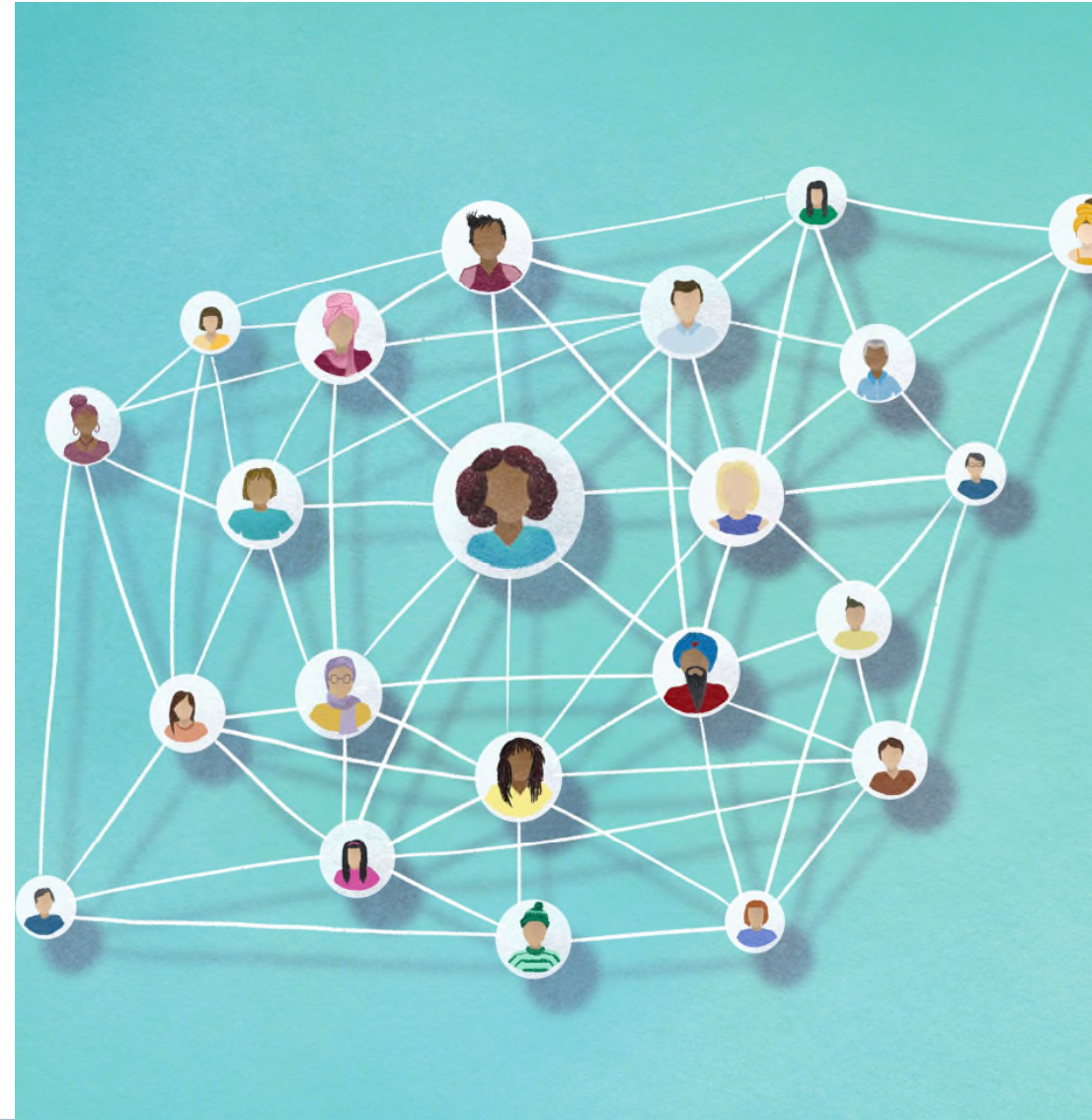
Erhalten Sie kontinuierlichen Wissensvorsprung gegenüber Ihren Marktbegleitern.

- **Netzwerkzugriff**

Nutzen Sie den Zugang zu einem branchenübergreifenden Netzwerk und erweitern Sie Ihre Kontakte.

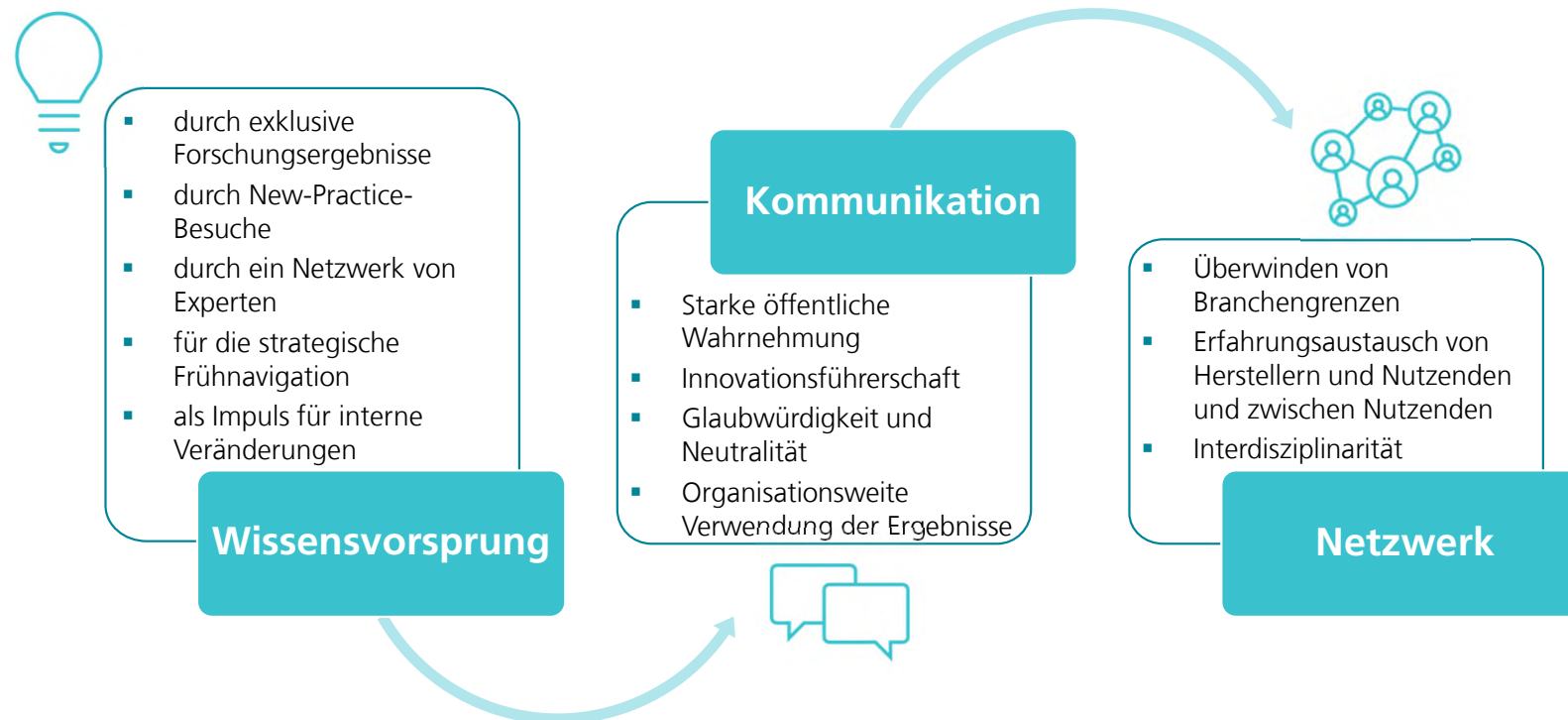
- **Öffentlichkeitsarbeit**

Positionieren Sie Ihr Unternehmen als innovativen Forschungspartner und nutzen Sie dies für Ihre Öffentlichkeitsarbeit.



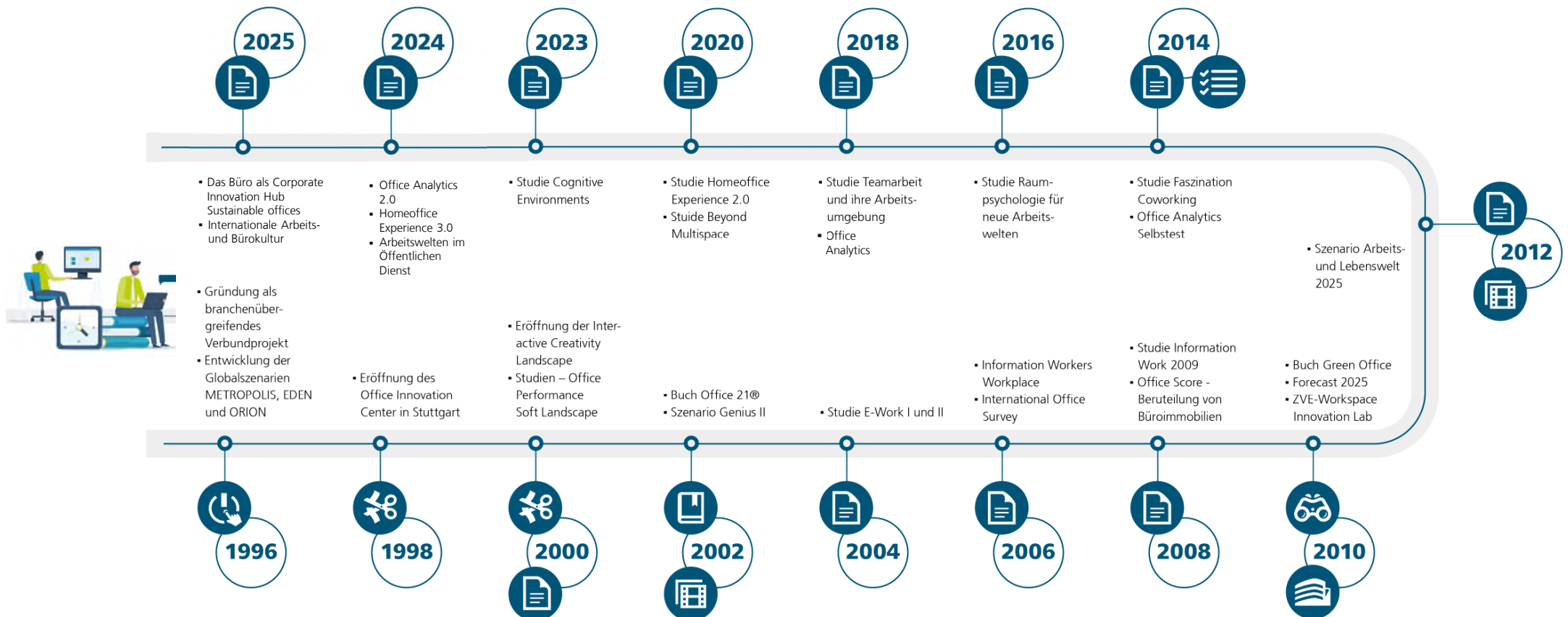
Vorteile einer OFFICE 21® Mitgliedschaft

Wissensvorsprung, Kommunikation und Netzwerk



Ergebnishighlights

Öffentlichkeitswirksame Studienveröffentlichungen



Projektorganisation und Aufgaben

Forschung im Verbund



Forschungsthemen 2025-2026

Übersicht Forschungsphase 19

FlexOffice – Ultraeffiziente Konzepte im Bestand

- Anpassung von Bestandsbüros an hybride Arbeitsmodelle mit minimalem Investitionsaufwand.
- Optimierung bestehender Büroflächen durch modulare Raumgestaltung und Möblierung.
- Einsatz digitaler Buchungssysteme

Mitarbeitenden – Typologien Next

- Etablierung von Mitarbeitertypologien als Grundlage für eine datengestützte Flächenplanung.
- Entwicklung einer nachvollziehbaren Logik, die konkrete Empfehlungen für Flächen ableitet und dabei systematisch unterschiedliche Arbeitsweisen sowie die Bedürfnisse berücksichtigt.

Office ReUse Concepts – Neue Perspektiven auf Büroflächen-Leerstand

- Umnutzungspotenziale von Büroflächen für neue, gemischte Nutzungskonzepte.
- Integration nachhaltiger Nutzungskonzepte ohne Abriss durch kreative und ressourcenschonende Umgestaltung.
- Entwicklung urbaner Mischformen wie Coworking oder produktive Erdgeschosszonen.

Ab Teilnehmerzahl von
15 Organisationen

FutureWork @ Shopfloor

- Verschmelzung von Büro- und produktionsnahen Tätigkeiten.
- Innovative Lösungen zur Förderung effizienter Zusammenarbeit und Wissensarbeit direkt am Shopfloor.
- Bedarf an neuen, flexiblen Arbeitsumgebungen im produktionsnahen Umfeld.

*Pro Forschungsjahr werden 3 Forschungsthemen verbindlich erbracht. Die Erbringung eines 4. Forschungsthemas erfolgt bei Erreichen einer Teilnehmerzahl von insgesamt 15 Organisationen.

1) »FlexOffice – Ultraeffiziente Konzepte im Bestand«

Flexible Raumstrategien für die hybride Arbeitswelt im Bestand

Relevanz

Angesichts des Strukturwandels hin zu hybriden Arbeitsmodellen müssen viele Unternehmen ihre Büroflächen effizienter nutzen, ohne teure Umbaumaßnahmen durchzuführen. Die Herausforderung besteht darin, bestehende Bürogebäude flexibel und zukunftsfähig anzupassen – mit minimalem Investitionsaufwand. Innovative Raumlösungen, digitale Buchungssysteme und adaptive Möblierung bieten Potenzial zur effektiven Umnutzung. So lassen sich Leerstände vermeiden, Kosten senken und gleichzeitig moderne Arbeitsumgebungen schaffen.

Fragestellungen

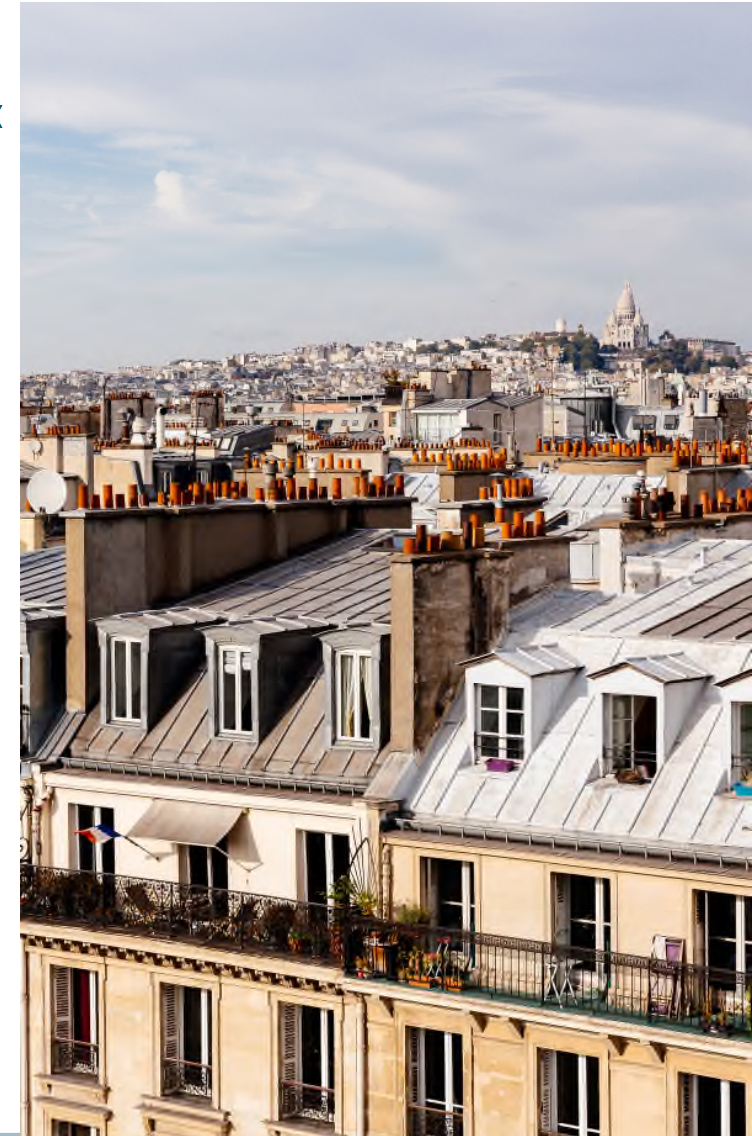
- Wie lassen sich Bestandsbüros mit minimalem Aufwand flexibel umgestalten?
- Welche Maßnahmen steigern die Flächeneffizienz in hybriden Nutzungskonzepten?

Ziele / Ergebnisse

- 1 Identifikation nutzbarer Strukturen im Büroflächenbestand für flexible Nutzungen.
- 2 Entwicklung modularer Konzepte zur schnellen Anpassung ohne aufwändige Umbauten.
- 3 Integration digitaler Tools zur dynamischen Flächenverteilung und Nutzung

Nutzen

- Reduzierung von Leerstand und effizientere Flächennutzung.
- Kosteneinsparungen durch minimalinvasive Anpassungen statt Neubau.
- Erhöhung der Arbeitsplatzqualität durch flexible, nutzerzentrierte Lösungen.



Ausgangssituation und Relevanz

FlexOffice im Bestand

- Hybride Arbeitsmodelle, die eine Kombination aus mobilem Arbeiten und Präsenzzeiten im Büro vorsehen, haben sich in vielen Unternehmen etabliert und verändern nachhaltig den Bedarf an Büroflächen.
- Klassische Bürokonzepte mit festen Arbeitsplätzen und starren Raumstrukturen werden zunehmend hinterfragt, während der Wunsch nach Flexibilität, Flächeneffizienz und Nutzerfreundlichkeit steigt.
- Gleichzeitig verfügen viele Unternehmen und Eigentümer über einen umfangreichen Bestand an bestehenden Büroimmobilien, deren Strukturen nicht ohne Weiteres auf moderne Anforderungen übertragbar sind. Komplettumbauten oder umfangreiche Sanierungsmaßnahmen sind mit hohen Investitionskosten verbunden und stehen oft nicht im Verhältnis zur angestrebten Nutzung.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage:

1. Wie lassen sich bestehende Büroflächen mit minimalem baulichem und finanziellem Aufwand transformieren, dass sie flexibel, effizient und nutzerorientiert genutzt werden können?
2. Relevante Hebel können dabei etwa in gezielten räumlichen Adaptionen, einer veränderten Möblierung, der Neuzuweisung von Flächen oder dem Einsatz digitaler Buchungs- und Nutzungssysteme liegen.
3. Ein systematischer und praxisorientierter Forschungsansatz zur Identifikation geeigneter Gebäudetypen und Nutzungsszenarien im Bestand ist daher hochrelevant – sowohl für Bestandshalter als auch für Unternehmen, die ihre Immobilien selber nutzen.

Zahlreiche Unternehmen stehen vor der Herausforderung, ihren Büroflächenbestand an die veränderten Nutzungsanforderungen anzupassen und das unter dem Druck wirtschaftlicher Effizienz



Zielsetzungen

FlexOffice im Bestand

- Bestehende Büroflächen im Gebäudebestand auf ihr Potenzial für eine flexible, zeitgemäße Nachnutzung zu untersuchen und praktikable, wirtschaftliche Transformationsansätze zu entwickeln. Dabei soll aufgezeigt werden, wie mit minimalem Investitionsaufwand eine Anpassung an hybride Arbeitsformen ermöglicht werden kann, ohne umfassende bauliche Eingriffe vorzunehmen.
- Im Zentrum steht die Frage, welche Gebäudetypologien, Raumstrukturen und Ausstattungsformen besonders geeignet sind, um Büroflächen durch gezielte Maßnahmen wie z. B. räumliche Adaptionen, neue Möblierungskonzepte, flexible Flächenzuteilung oder digitale Tools zukunftsfähig zu machen.



Identifikation geeigneter Strukturen im Bestand, die sich aufgrund ihrer Struktur, Lage oder Ausstattung besonders für eine flexible Weiternutzung und hybride Arbeitsform eignen.



Entwicklung minimalinvasiver Anpassungsstrategien: Erarbeitung von Maßnahmenkatalogen zur flexiblen Nutzung, z. B. durch Möblierung, Zonierung, Teilflächenmanagement oder temporäre Einbauten.



Ableitung von konkreten Transformationsansätzen, die räumlich, organisatorisch und digital eine flexible Nutzung ermöglichen, bei möglichst geringem baulichem Aufwand.



Bewertung von Wirtschaftlichkeit und Wirkung: Untersuchung von Kosten-Nutzen-Aspekten sowie potenziellen Effizienzgewinnen und Mehrwerten für Nutzer und Eigentümer.



Nutzen

FlexOffice im Bestand



Kosteneffizienz

Durch die Entwicklung niedrigschwelliger Anpassungsstrategien (statt umfassender Umbauten) können Investitionen gezielt und wirtschaftlich sinnvoll eingesetzt werden.



Flexibilisierung der Nutzung

Die identifizierten Maßnahmen ermöglichen eine dynamische und bedarfsgerechte Nutzung vorhandener Büroflächen – abgestimmt auf hybride Arbeitsmodelle und wechselnde Nutzergruppen.



Werterhalt und Aktivierung von Bestandsimmobilien

Bestehende Flächen lassen sich zukunftsfähig weiterentwickeln, was zu einer nachhaltigen Nutzung des Immobilienportfolios beiträgt und Leerstand reduziert.



Orientierung für strategische Entscheidungen

Die systematische Herleitung von geeigneten Strukturtypen und Nutzungsoptionen schafft eine belastbare Entscheidungsgrundlage für Bestandsstrategien, Flächenmanagement und Modernisierungskonzepte.

Effizienter Umgang mit Büroflächen im Bestand

Konkrete Lösungsansätze für Unternehmen und Bestandshalter



Forschungsfragen

FlexOffice im Bestand

Bestandsanalyse und Eignung



Welche strukturellen **Merkmale** machen bestehende Bürogebäude besonders geeignet für eine flexible Nachnutzung?



Welche **Gebäudetypologien** im Bestand bieten das größte Potenzial für eine kosteneffiziente Transformation?



Wie lassen sich bestehende Büroflächen systematisch erfassen, klassifizieren und auf ihr **Anpassungspotenzial** hin bewerten?

Gestaltung und Anpassung



Welche minimalinvasiven Maßnahmen (räumlich, funktional, technisch) ermöglichen eine **flexible Nutzung** von Büroflächen im Bestand?



Wie kann durch Möblierung, Zonierung oder temporäre Strukturen die **Nutzungsvielfalt** bestehender Räume erhöht werden?

Wirtschaftlichkeits- und Wirkungsevaluation



Welche Investitions- und Betriebskosten sind mit verschiedenen **Anpassungsstrategien** verbunden?



Wie lässt sich der **wirtschaftliche Nutzen** (z. B. Flächeneffizienz, Auslastung, Mitarbeiterzufriedenheit) solcher Maßnahmen quantifizieren?

Vorgehen und Methode

FlexOffice im Bestand

Bestandsanalyse & Eignung

- Datenerhebung zu bestehenden Bürogebäuden (z. B. Baujahr, Grundriss, Technik, aktuelle Nutzung)
- Analyse bestehender Konzepte aus Architektur, Innenraumgestaltung und Workplace-Strategien
- Interviews mit Bestandshaltern, Nutzerunternehmen und Facility Managern



Anpassung & Szenarien

- Ableitung von niedrigschwelligen Transformationsstrategien (z. B. räumliche Zonierungen, Möblierungskonzepte, digitale Steuerungssysteme)
- Entwicklung einer Typologie von Büroflächen, die sich für flexible Nachnutzung eignen
- Entwicklung von Nutzungsszenarien für verschiedene Zielgruppen (z. B. projektbezogene Teams, Co-Working).
- Durchführung von Workshops mit Praxispartnern zur Validierung und Weiterentwicklung.

Wirtschaftlichkeit & Transfer

- Gegenüberstellung von Investitionskosten und Nutzen (z. B. verbesserte Flächenauslastung, Reduktion von Leerstand)
- Entwicklung von Bewertungskriterien für Flexibilität, Effizienz und Transformationsfähigkeit
- Aufbereitung der Ergebnisse in übertragbare Handlungsempfehlungen oder Checklisten zur Entscheidungsunterstützung für Bestandshalter und Unternehmen.
- Erarbeitung eines Leitfadens

2) »Mitarbeitenden-Typologien Next«

Systematische und datenbasierte Ableitung von Flächenanforderungen

Relevanz

Unternehmen sollten Büroflächen vorausschauend und an der tatsächlichen Nutzung ausrichten. Pauschale Lösungen oder Bauchentscheidungen reichen dafür nicht aus. Im Projekt OFFICE 21 wurden verschiedene Mitarbeitertypen identifiziert. Darauf aufbauend wird ein datenbasierter Planungsansatz entwickelt, der die unterschiedlichen Arbeitsweisen berücksichtigt und den Flächenbedarf systematisch ableitet. So entsteht erstmals eine verlässliche Grundlage für eine bedarfsgerechte Büroplanung.

Fragestellungen

- Wie können unterschiedliche Mitarbeitertypen in konkrete Flächenkonzepte übersetzt werden, um eine verlässliche Grundlage für die Büroplanung zu schaffen?
- Welche Methode lässt sich daraus ableiten, um die Anzahl der Arbeitsplätze sowie den Bedarf an Funktionsflächen systematisch zu bestimmen?

Ziele / Ergebnisse

- 1 Etablierung von Mitarbeitertypologien als Grundlage für eine datengestützte Flächenplanung.
- 2 Entwicklung sogenannter Flächenstempel, die für jeden Mitarbeitertyp ideale Anteile an Raumfunktionen (z. B. Rückzug, Interaktion) definieren.
- 3 Aufbau eines Algorithmus, der aus der Verteilung der Typen konkrete Empfehlungen für Flächenaufteilung ableitet.



Nutzen

- Durch eine systematische Flächenplanung lässt sich der konkrete Flächenbedarf sowie die Anzahl der Arbeitsplätze zuverlässig und effizient ermitteln. Mithilfe der typbasierten Flächenplanung werden die tatsächlichen Arbeitsweisen und Bedürfnisse der Mitarbeitenden datenbasiert berücksichtigt.



Ausgangssituation und Relevanz

Mitarbeitenden-Typologien *Next*

- Unternehmen stehen unter wachsendem Druck, ihre Büroflächen flexibler, effizienter und vor allem mitarbeiterzentrierter zu gestalten. Ob bei Umstrukturierungen, Modernisierungen oder kompletten Neubauten. Standardlösungen reichen nicht mehr aus, da moderne Arbeit vielfältig ist: von konzentrierter Einzelarbeit über kommunikativer Zusammenarbeit bis hin zu mobilem Arbeiten. Die Lösung ist ein datenbasierter Blick auf die Menschen, die das Büro nutzen.
- Im Rahmen der Forschungsinitiative OFFICE 21 wurden erstmals verschiedene Mitarbeitertypen identifiziert – basierend auf realen Tätigkeiten, bevorzugten Arbeitsorten und individuellen Anforderungen. Diese Typologien liefern eine wissenschaftlich fundierte Grundlage, um besser zu verstehen, wie und wofür Mitarbeitende tatsächlich Büroflächen benötigen.

Hintergrund:

Im Rahmen der Forschungsinitiative OFFICE 21 wurden erstmals verschiedene Mitarbeitertypen identifiziert, basierend auf realen Tätigkeiten, bevorzugten Arbeitsorten und individuellen Anforderungen. Diese Typologien liefern eine wissenschaftlich fundierte Grundlage, um besser zu verstehen, wie und wofür Mitarbeitende tatsächlich Büroflächen benötigen. Denn nur wer die Menschen und ihre Arbeit versteht, **kann Räume schaffen, die wirklich wirken – produktiv, attraktiv und zukunftssicher.**

Doch trotz dieses wertvollen Wissens zeigt die Praxis ein anderes Bild:

Flächenplanung erfolgt häufig aus dem Bauch heraus, ohne methodisch fundierte Ableitungen. Obwohl Anforderungsanalysen durchgeführt werden, fließen ihre Ergebnisse häufig nicht systematisch in die Bürokonzepte ein. Das Ergebnis: ineffizient genutzte Räume, unzufriedene Mitarbeitende und vergeudetes Potenzial.



Zielsetzungen

Mitarbeitenden-Typologien Next

- Ziel des Forschungsthemas ist es, eine fundierte Planungsmethode zu entwickeln, das Unternehmen dabei unterstützt, Büroflächen nutzerzentriert und datenbasiert zu gestalten. Dabei sollen die im Rahmen von OFFICE 21 identifizierten Mitarbeitertypologien systematisch in konkrete Planungsleitlinien und Flächenstempel überführt werden.
- Das angestrebte Ergebnis ist eine Methodik, die Bürogestaltung nicht länger dem Zufall oder Bauchgefühl überlässt, sondern Unternehmen eine wissenschaftlich abgesicherte Grundlage für effiziente und bedarfsorientierte Arbeitsumgebungen liefert.

Im Mittelpunkt steht die Entwicklung eines Ansatzes, der Unternehmen ermöglicht:



- Arbeitsstile und Tätigkeiten methodisch zu erfassen



- Den tatsächlichen Flächenbedarf besser zu ermitteln



- Daraus klare Empfehlungen für die Anzahl und Art von Flächen und Räumen abzuleiten.



Nutzen

Mitarbeitenden-Typologien Next

Für Planer und Unternehmen (Architekturbüros, Innenarchitekturbüros, Workplace-Consultants, Corporate Real Estate Manager) ergeben sich folgen Nutzen:



Mehr Sicherheit in der Planung: Planer erhalten durch den datenbasierten Ansatz eine belastbare, wissenschaftlich fundierte Grundlage für ihre Flächenkonzepte. Das reduziert Unsicherheiten und Diskussionen über Annahmen zu Flächenbedarf.



Effizientere, zielgerichtete Planungsprozesse: Mit einer klaren Methodik, wie sich Mitarbeitertypologien in konkrete Flächenbedarfe übersetzen lassen, können Planungsprozesse strukturiert und schneller Entscheidungen herbeiführt und Fehlschleifen vermieden werden.



Planung von Räumen, die wirklich genutzt und akzeptiert werden: Durch den Fokus auf reale Tätigkeiten und Arbeitsstile entstehen Flächenkonzepte, die besser zu den Nutzern passen. Das steigert die spätere Akzeptanz und Nutzung der Flächen und vermeidet Fehlplanungen.



Stärkung der eigenen Beratungskompetenz: Planer können mit einem datenbasierten, wissenschaftlich abgesicherten Ansatz ihre Position als strategische Berater gegenüber Kunden stärken. Sie liefern nachvollziehbare Empfehlungen zur Flächenplanung.

Forschungsfragen

Mitarbeitenden-Typologien *Next*



- Wie lassen sich die in OFFICE 21 identifizierten **Mitarbeitertypologien systematisch auf konkrete Flächenanforderungen und Raumkonzepte übertragen?**
- Welche **quantitativen und qualitativen Anforderungen an Büroflächen ergeben sich** aus den unterschiedlichen Arbeitsstilen und Tätigkeiten von Mitarbeitenden?



Welche **Methoden eignen sich**, um Mitarbeitertypologien **in konkrete Flächenkennzahlen** (Anzahl, Ausstattung und Verteilung) zu überführen?



- Wo stoßen **wissenschaftliche Ableitungen an ihre Grenzen?**
- Wo könnten **neue Forschungsfragen** entstehen?

Vorgehen und Methode

Mitarbeitenden-Typologien *Next*

Analyse und Weiterentwicklung der Mitarbeitertypologien (OFFICE 21 als Ausgangspunkt). Die vorhandenen Typologien verfeinern, aktualisieren und validieren.



Ableitung von Flächenbedarfen aus Arbeitsweisen und Tätigkeiten: Typologien mit quantitativen und qualitativen Flächenanforderungen verknüpfen

- Analyse der jeweiligen Tätigkeiten, Orte und Häufigkeiten (Arbeitsplatzprofile)
- Zuordnung zu Raumtypen (z. B. Fokusbereich, Kreativfläche, Projektraum, Rückzugszone etc.)
- Ermittlung von Flächenfaktoren (Flächen pro Funktionseinheit) je Typologie
- Ergebnis: ableitbare Anforderungen pro Typ. Entwicklung modularer Raum- und Flächenmodelle

Übertragbare, flexible Baukästen für die Flächenplanung erstellen.

- Modularisierung der Anforderungen in Raummodule (z.B. Fokus, Austausch, Rückzug, Projekt etc.)
- Entwicklung von Kombinationsprinzipien (Cluster-Modelle, Zonenmodelle, Flächenverhältnisse)
- Ergebnis: Modularer „Werkzeugkasten“ für Flächenkonzepte.

3) »Office ReUse Concepts«

Neue Perspektiven auf Büroflächen-Leerstand und Umnutzung

Relevanz

Viele Büroimmobilien stehen zunehmend leer. Eigentümer und Projektentwickler stehen vor der Herausforderung, die leerstehenden Flächen wirtschaftlich tragfähig zu nutzen, ohne auf kostenintensive Neubauten zurückzugreifen. Der Fokus richtet sich daher zunehmend auf die Umnutzung und Weiterentwicklung vorhandener Immobilien.

Fragestellungen

- Welche Typologien von Büroimmobilien sind besonders nutzungsfähig für eine Umnutzung?
- Welche Voraussetzungen fördern eine erfolgreiche Umnutzung?
- Inwieweit sind internationale Erfolgskonzepte auf den deutschen Immobilienmarkt übertragbar?

Ziele / Ergebnisse

- 1 Analyse der wesentlichen Herausforderungen / Potenziale
- 2 Bewertung aktueller Best Practices und die Anwendung / Übertragbarkeit auf Deutschland
- 3 Entwicklung von Erfolgsfaktoren für eine gelungene Implementierung und Integration von neuen Konzepten

Nutzen

Praxisnahe Erkenntnisse zur wirtschaftlichen und funktionalen Weiterentwicklung leerstehender Büroflächen. Projektpartner profitieren von innovativen Nutzungskonzepten und Einblicken in übertragbare Erfolgsmodelle. So lassen sich neue Geschäftsmodelle erschließen, Leerstand reduzieren und Investitionen gezielter steuern.



Ausgangssituation und Relevanz

Office ReUse Concepts

Der Markt für Büroimmobilien befindet sich im strukturellen Wandel.

In vielen Regionen übersteigt das Angebot an klassischen Büroflächen zunehmend die Nachfrage. Ursachen dafür sind unter anderem veränderte Arbeitsmodelle, steigende Betriebskosten sowie die Tatsache, dass viele Bestandsimmobilien nicht mehr den funktionalen Anforderungen moderner Nutzer entsprechen. Gleichzeitig stehen Eigentümer und Projektentwickler vor der Herausforderung, leerstehende Flächen wirtschaftlich tragfähig zu nutzen, ohne auf kostenintensive Neubauten zurückgreifen zu müssen. Der Fokus richtet sich daher zunehmend auf die Umnutzung und Weiterentwicklung vorhandener Immobilien.

»Office ReUse Concepts« greift diesen Bedarf auf:


- Es geht um neue Perspektiven auf Büroflächen, die durch flexible, mischnutzungsfähige und modulare Konzepte zukunftsfähig gemacht werden können. Dabei gewinnen Strategien an Bedeutung, die nicht auf maximale Flächenauslastung, sondern auf multifunktionale Nutzbarkeit und wirtschaftliche Resilienz setzen.
- Ein zentrales Anliegen ist es, den Leerstand nicht nur zu verwalten, sondern aktiv als Ausgangspunkt für innovative Nutzungskonzepte zu verstehen – etwa durch temporäre Konzepte, adaptive Raumlösungen oder alternative Geschäftsmodelle.



Zielsetzungen

Office ReUse Concepts

- **Identifikation geeigneter Büroimmobilien-Typologien,**
die sich besonders gut für eine Umnutzung (z.B. Mischkonzepte) eignen – etwa durch Struktur, Lage oder Flexibilität im Bestand.
- **Analyse und Bewertung internationaler Best Practices,**
um übertragbare Erfolgsfaktoren und Hindernisse zu erkennen und daraus praxisnahe Lösungsansätze für den deutschen Markt abzuleiten.
- **Ermittlung der Nutzungsbedürfnisse unterschiedlicher Zielgruppen**
(z. B. Start-ups, Solo-Selbständige, Dienstleister, Kreative, temporäre Nutzer), um bedarfsgerechte Raumkonzepte zu entwickeln.
- **Verknüpfung von Theorie und Praxis,**
um die praktische Umsetzbarkeit der entwickelten Ansätze abzusichern.
- **Ableitung konkreter Handlungsempfehlungen**
für Eigentümer, Projektentwickler und Investoren, die als Orientierungsrahmen für Entscheidungen dienen.





Das Forschungsthema verfolgt das Ziel, wirtschaftlich sinnvolle, funktional flexible und zukunftsorientierte Nachnutzung leerstehender Büroflächen zu entwickeln


Nutzen

Office ReUse Concepts


Strategischer Mehrwert


 Frühzeitige Positionierung in einem wachstumsstarken Themenfeld: Die Auseinandersetzung mit Flächenumnutzung, hybriden Nutzungskonzepten und Flächenrecycling ermöglicht, sich frühzeitig als aktive Gestalter in einem Markt mit hoher Dynamik zu etablieren

 Erkenntnisgewinn über künftige Nutzerbedarfe und Marktpotenziale: Durch die Analyse von Bedarfen, Nutzungsmustern und Erfolgsmodellen werden fundierte Einblicke in neue Geschäftsmodelle gewonnen – z. B. rund um modulare, gemischt genutzte oder temporär vermietbare Flächen

 Minimierung von Leerstandsrisiken: Die Umnutzungskonzepte unterstützt Eigentümer und Entwickler dabei, ungenutzte Flächen wieder wirtschaftlich zu aktivieren

Praktischer Projektmehrwert

 Entwicklung neuer Geschäftsfelder: Das Thema erschließt konkrete Potenziale für neue Angebote – z. B. im Bereich Co-Working, Flächenmanagement, Nachverdichtung oder adaptive Immobilienkonzepte

 Frühzeitiger Zugang zu Trends und Benchmarks: Durch den Austausch im Projekt und die Analyse internationaler Best Practices erkennen Partner frühzeitig relevante Entwicklungen und Innovationsimpulse

 Möglichkeit zur aktiven Mitgestaltung und Positionierung: Projektpartner können eigene Fragestellungen, Thesen oder Pilotprojekte einbringen

Forschungsfragen

Office ReUse Concepts

Immobilientypologien und Struktur



Welche Typologien von Büroimmobilien eignen sich besonders für eine flexible oder gemischte Nachnutzung?



Welche baulichen, technischen oder standortbezogenen Voraussetzungen fördern eine erfolgreiche Umnutzung?

Nutzer- und Bedarfsorientierung



Wie verändern sich Nutzungsmuster und Bedarfe im Zuge hybrider Arbeitsformen?



Welche Anforderungen stellen verschiedene Nutzergruppen an neue Konzepte?

Übertragbarkeit und Skalierbarkeit



Inwieweit lassen sich internationale Erfolgskonzepte für Flächenumnutzung auf den deutschen Immobilienmarkt übertragen?



Welche kulturellen, rechtlichen oder strukturellen Barrieren stehen einer Übertragbarkeit entgegen?

Vorgehen und Methode

Office ReUse Concepts



Analytischer Teil

- Analyse bestehender Nutzungskonzepte und internationaler Vorbilder
- Marktanalysen zur Erhebung von Bedarfen und Nutzungstrends
- Untersuchung typischer Leerstandsmuster und Immobilienstrukturen in deutschen Städten



Qualitative Forschung

- Interviews und Fokusgruppen mit beteiligten Akteuren (z. B. Eigentümer, Entwickler, Nutzer)
- Einblicke in Herausforderungen, Erfolgsfaktoren und Umsetzungsbedingungen aus Sicht der Praxis (z. B. Eigentümer, Entwickler, Nutzer)



Partizipative Formate

- Workshops zur gemeinsamen Reflexion, Bewertung und Weiterentwicklung von Ideen
- Offener Austausch zur Identifikation praxisnaher Lösungen und konkreter Handlungsempfehlungen

4) »Future Work @Shopfloor«

Büro und Produktion vernetzen - Zukunft der Wissensarbeit in der Produktion

Relevanz

Die Verschmelzung von Büro- und produktionsnahen Tätigkeiten erhöht den Bedarf an flexiblen, anpassungsfähigen Arbeitsumgebungen im Shopfloor-Bereich. Angesichts des Fachkräftemangels gewinnen ergonomische und technologische Lösungen wie KI, sensorbasierte Systeme und modulare Raumkonzepte an Bedeutung, um Produktivität und Wohlbefinden von Mitarbeitenden zu steigern und Arbeitsplätze zukunftsfähig zu gestalten.

Fragestellungen

- Wie lassen sich produktionsnahe Arbeitsumgebungen so gestalten, dass sie den Anforderungen hybrider Arbeitsformen und büroähnlicher Tätigkeiten gerecht werden?
- Welchen Einfluss haben flexible und attraktive Arbeitsumgebungen auf die Gewinnung und Bindung hochqualifizierter Fachkräfte im produktionsnahen Bereich?

Nutzen

- Schaffung zukunftsfähiger Arbeitsumgebungen, die Büro- und produktionsnahe Tätigkeiten vereinen.
- Innovative Lösungen zur Förderung effizienter Zusammenarbeit und Wissensarbeit direkt am Shopfloor.
- Fachkräftemangel adressieren durch innovative und attraktive Arbeitsumgebungen.



Ziele / Ergebnisse

1. Zukunftsfähige Arbeitsumgebungen schaffen, die Büro- und produktionsnahe Tätigkeiten vereinen
2. Flexible Arbeitsbereiche entwickeln, um den wachsenden Anforderungen gerecht zu werden
3. Zukunftsfähige Gestaltung industrieller Arbeitsplätze durch ergonomische und technologische Lösungen
4. Ansprache des Fachkräftemangels durch attraktive, moderne Arbeitsumgebungen.

Zwischen Hightech und menschlichem Bedarf

Future Work @Shopfloor

Relevanz

- Während **Büros mit New Work**, Agilität und flexiblen Konzepten Schritt halten, **bleibt der Shopfloor oft außen vor**.
- Wissensarbeit, Zusammenarbeit und Wohlbefinden finden wenig Beachtung.
- Ungenutzte Potenziale trotz technischer Innovationen wie KI, Drohnen, humanoiden Robotern und Exoskeletten.

Herausforderung

- **Kaum Flächen für** produktionsnahe **Wissensarbeit und Vernetzung** von Blue Collar & White Collar.
- Fehlende Formate zur **Mensch-Maschine-Kollaboration** (z. B. mit KI & Robotern)
- **Wohlbefinden und Motivation** trotz Automatisierung **vernachlässigt**

Potenziale

- **Intelligente Arbeitsumgebungen**, in denen Mensch, Maschine und Raum nahtlos interagieren.
- Digitale Räume und Multispace-Konzepte, die Kollaboration und Innovation auf dem Shopfloor neu denken.
- Technologie als Enabler für Effizienz, Gesundheit und Motivation.



Zielsetzungen im Projekt

Future Work @Shopfloor



Ziel ist die Entwicklung zukunftsfähiger Arbeitsumgebungen für produktionsnahe Wissensarbeit – an der Schnittstelle von Büro und Shopfloor.

1

Erfolgsfaktoren identifizieren:

Welche räumlichen, organisatorischen und technologischen Bedingungen fördern die Arbeit auf dem Shopfloor.

2

Technologien integrieren:

Wie KI, kollaborative Roboter, Exoskelette, Drohnen und smarte Arbeitsplatzlösungen produktionsnahe Wissensarbeit unterstützen und Mensch-Maschine-Kollaboration fördern.

3

Gestaltungsprinzipien ableiten: Konkrete Anforderungen an Flächen und Raumstrukturen, um produktionsnahe Wissensarbeit besser zu gestalten.

4

Leistungsfähigkeit & Zukunftsfähigkeit fördern:

Einfluss neuer Technologien sowie ergonomischer, mentaler und sozialer Faktoren auf Wohlbefinden, Motivation und Leistungsfähigkeit im Hightech-Arbeitsumfeld.

5

Praxisnahe Implementierung:

Entwicklung von Pilotprojekten und Maßnahmen, um innovative Arbeitsumgebungen direkt im Unternehmen zu testen und weiterzuentwickeln.



Nutzen

Future Work @Shopfloor

Die Ergebnisse helfen, Effizienz, Zusammenarbeit, Gesundheit und Zufriedenheit im Produktionsumfeld nachhaltig zu steigern.



Unternehmensbezogene Vorteile

- **Optimierung der Kommunikation** zwischen Wissensarbeitenden und Fertigungsmitarbeitenden.
- **Höhere Agilität und Innovationskraft** durch effizientere Zusammenarbeit in interdisziplinären Teams.
- **Bessere Raumnutzung** durch angepasste Arbeitsplatzkonzepte, die den spezifischen Bedürfnissen produktionsnaher Wissensarbeit gerecht werden.
- **Reduzierung von Störungen und Unterbrechungen**, indem kollaborative und konzentrierte Arbeitsbereiche sinnvoll getrennt und integriert werden.
- **Gezielte Nutzung neuer Technologien**, um hybride Arbeitsweisen zu erleichtern und Wissen schneller zu teilen.



Mitarbeiterbezogene Vorteile

- **Erhöhte Arbeitszufriedenheit und Motivation**, da Mitarbeitende bessere Arbeitsbedingungen für produktionsnahe Wissensarbeit erhalten.
- **Gesundheitsfördernde Arbeitsumgebungen**, die Ergonomie, Akustik und Lichtverhältnisse gezielt berücksichtigen.
- **Erhöhte Beteiligung der Mitarbeitenden** an der Gestaltung ihrer Arbeitsumgebung, was die Akzeptanz neuer Konzepte steigert.

»Praxisorientierte Konzepte sichern die Zukunft produktionsnaher Wissensarbeit – für Menschen, Prozesse und Räume

Forschungsfragen als Impuls und Diskussionsbasis (Seite 1 von 2)

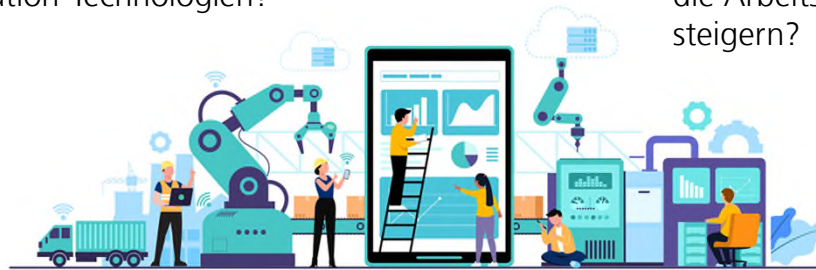
Future Work @Shopfloor

Bürofunktionen und deren zukünftige Entwicklung

1. Welche spezifischen Bürofunktionen übernehmen Blue-Collar-Mitarbeitende sowie Mitarbeitende an der Schnittstelle von Blue- und White-Collars?
2. Wie verändern Technologien wie **KI, Automatisierung oder Assistenzroboter** klassische Bürofunktionen im Produktionsumfeld?
3. Welche Herausforderungen und Chancen ergeben sich für produktionsnahe Wissensarbeit im Hinblick auf Kommunikation, neue Medien- und Kollaboration-Technologien?

Technologien als Enabler

1. Welche **Chancen und Risiken** ergeben sich durch den Einsatz von **humanoiden Robotern, Exoskeletten, Drohnen oder KI-gestützten Inspektionssystemen** in wissensnahen Aufgabenfeldern?
2. Wie verändern diese Technologien das **physische und kognitive Belastungsprofil** der Mitarbeitenden?
3. Inwiefern können **adaptive Arbeitsplatzlösungen** (z. B. durch sensorbasierte Exoskelette oder KI-gesteuerte Ergonomietools) die Arbeitsfähigkeit und das Wohlbefinden am Shopfloor steigern?



Grafik: freepik.com

Forschungsfragen als Impuls und Diskussionsbasis (Seite 2 von 2)

Future Work @Shopfloor

Gestaltung optimaler Arbeitsumgebungen und Schnittstellen zwischen Büro- und Produktionsbereichen

1. Welche **räumlichen und organisatorischen Konzepte** unterstützen den Wissenstransfer zwischen Büro- und Produktionsmitarbeitenden am effektivsten?
2. Welche **Best-Practice-Beispiele** aus internationalen Unternehmen lassen sich auf andere Kontexte übertragen?
3. Welche Maßnahmen zur Förderung von Innovation und agiler Zusammenarbeit sind in produktionsnahen Bereichen besonders wirksam?



Einfluss auf Effizienz, Wohlbefinden und Produktivität

1. Welche Auswirkungen haben intelligente Arbeitsplatzsysteme, Robotiklösungen oder dynamische Raumkonzepte auf Motivation, Produktivität und Innovationsverhalten?
2. Welche Maßnahmen zur Förderung von Innovation und agiler Zusammenarbeit sind in produktionsnahen Bereichen besonders wirksam?
3. Wie wirken sich KI-gestützte Feedback- und Monitoringtools auf das subjektive Empfinden und die mentale Gesundheit der Mitarbeitenden aus?
4. Welche technologischen Hebel fördern die agile, interdisziplinäre Zusammenarbeit in hybriden Arbeitsumgebungen am Shopfloor?

Grafik: freepik.com

Vorgehen und Methode

Future Work @Shopfloor



Literatur- und Best-Practice-Analyse

- Untersuchung bestehender Konzepte und wissenschaftlicher Studien zur Schnittstelle zwischen Büro und Produktion.
- Analyse von Best Practices aus der Industrie, um Erfolgsfaktoren zu identifizieren.
- Berücksichtigung von Erfahrungen mit Multispace- und agilen Arbeitskonzepten in der Fertigungsumgebung.



Empirische Studie

- Befragung, Interviews oder Co-Creative Workshops mit Mitarbeitenden am Shopfloor und in Schnittstellenfunktionen
- Untersuchung von Herausforderungen im Arbeitsalltag, insbesondere zu Kommunikation, Raumgestaltung und Nutzung digitaler Tools.
- Analyse von Gesundheitsmanagement-Angeboten (BGM) und deren Nutzung in der Produktion.



Entwicklung und Test von Maßnahmen

- Erarbeitung von Raum- und Kommunikationskonzepten, die die Zusammenarbeit und den Wissenstransfer fördern.
- Pilotprojekte in Unternehmen, um verschiedene Modelle und Ansätze in der Praxis zu testen.
- Follow-up-Befragungen zur Evaluation, um die Wirksamkeit der Maßnahmen zu überprüfen und Anpassungen vorzunehmen.

OFFICE 21® Publikationen

Für die Kundschaft unserer Partnerunternehmen

OFFICE 21® hat sich als ein starkes Instrument der Öffentlichkeitsarbeit für die Forschungspartner etabliert. Regelmäßige Publikationen zu aktuellen Trends unterstreichen die Reputation der Projektpartner als innovative und zukunftsorientierte Unternehmen. Zahlreiche Veröffentlichungen, Beiträge und Interviews in Wirtschafts- und Fachmedien stellen den Innovationsverbund ins mediale Rampenlicht.



OFFICE 21® Publikationen

Für die Kundschaft unserer Partnerunternehmen

Aktuelle Veröffentlichungen

- **2025: Sustainable offices** – Bürogestaltung als strategischer Baustein sozialer Nachhaltigkeit im Unternehmen
- **2025: Das Büro als Corporate Innovation Hub** – Die Wirkung von Präsenz auf Kreativität und Innovation
- **2025: Internationale Arbeits- und Bürokultur** – Ansätze und Praktiken im globalen Vergleich
- **2024: Homeoffice Experience 3.0** – Entwicklungen der hybriden Arbeit und Ableitungen für die zukünftige Arbeitswelt
- **2024: Office Analytics 2.0** – Individuelle Bedarfe und Bedürfnisse von Mitarbeitenden in Büro und Homeoffice analysieren und verstehen
- **2024: Arbeitswelten im Öffentlichen Dienst** – Status Quo und Handlungsempfehlungen für eine zukunftsweisende Bürogestaltung



Projekttreffen und New-Practice-Besuche

Essenzielle Bestandteile für Netzwerkaufbau und Inspiration

Projekttreffen:

- Finden drei Mal im Jahr statt
- Dauer: Zwei bis drei Tage
- Zweck: Vorstellung des Fortschritts der Forschungsthemen, Abstimmung der Forschung mit der Praxis der Unternehmen und Steuerung des Forschungsprozesses
- Veranstaltungsorte: Deutschland und europäisches Ausland

Funktion als Lernreise:

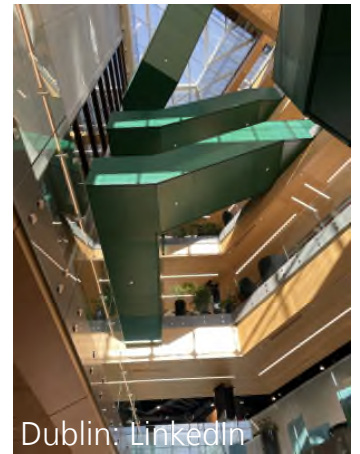
- Integriert in jedes Treffen
- Beinhaltet Besuche von New-Practices bei anderen Unternehmen und Institutionen
- Zentraler Bestandteil des Projekts

Ziele und Vorteile der Besuche:

- Erweitern nationale und internationale Expertennetzwerke
- Möglichkeit, innovative Lösungen zur Gestaltung der Arbeitswelt direkt zu erleben
- Austausch von Erfahrungen mit Verantwortlichen vor Ort



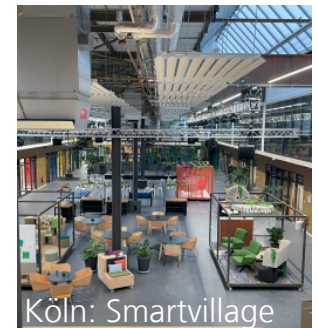
Berlin: Impact Hub



Dublin: LinkedIn



London: CBRE



Köln: Smartvillage

Roundtables und Broadcast

Bedarfsweiser Austausch zu aktuellen Themen und Wissensverteilung in die Partnerorganisationen

Formate zur Wissensverteilung



Neben den Forschungsthemen können für die Forschungspartner im Verlauf der Forschungsphase begleitende virtuelle Impulse, sowie anlassbezogene Roundtables zu verschiedenen aktuellen Themen angeboten werden. Darüber hinaus bieten wir zur Vertiefung gewünschter Themen oder zur Erweiterung unsere Projektmeetings nach Bedarf auch Deep Dive Sessions an. Diese bieten den idealen Raum für Diskussionen und Informationsaustausch.

Nutzung des Partnernetzwerks für

- Diskussionen akut aufkommender Fragestellungen in den Partnerorganisationen
- Erfahrungsaustausch zu aktuellen Themen von übergreifendem Interesse
- Integration von Experten

Broadcast-Termine zur Wissensverteilung in den Partnerorganisationen



Durchführung von zwei virtuellen Terminen pro Forschungsjahr mit Updates zu den OFFICE 21 Forschungsthemen für interessierte Mitarbeitende der Partnerorganisationen

Ziele:

- Sichtbarmachung der Mitgliedschaft und Erhöhung des internen Nutzens und Verwertung der Ergebnisse in den Organisationen
- Verwertungsmöglichkeiten der Ergebnisse in den Partnerorganisationen fördern und erleichtern
- Synergieeffekte zu Organisationsprojekten in den Partnerorganisationen heben

Innovationsnetz OFFICE 21®

Die wichtigsten Informationen auf einen Blick

Gemeinsam forschen

Wissensvorsprung durch exklusive Forschungsergebnisse

- Die Projektpartner werden durch die Projektmeetings und die interne Projektkommunikation laufend über den Stand der Forschungsaktivitäten informiert und können die Ergebnisse sofort für die betriebliche Praxis nutzen.
- Auszüge aus den Forschungen werden i. d. R. erst während der folgenden Projektphase in Form von öffentlichkeitswirksamen Studien veröffentlicht.

Aktuelle Projektpartner

- Die aktuellen Partnerunternehmen des Innovationsnetzwerks OFFICE 21® sind auf der Projektseite unter <https://office21.de/projektpartner> aufgelistet.

Rahmendaten und Kosten

Forschungsphase 2025-2026:

- 01.07.2025 – 30.06.2026

Vertragslaufzeit:

- Mindestvertragslaufzeit von 12 Monaten / optional 24 Monate
- Einstieg ist auch während einer Forschungsphase möglich

Kosten

- Mitgliedschaft für 12 Monate:
Große Unternehmen EUR 36.000 / KMU EUR 20.000
- Mitgliedschaft für 24 Monate:
Große Unternehmen EUR 70.000 / KMU EUR 38.000

Projektmeetings

- Bis zu drei Mal im Jahr trifft sich das OFFICE 21® Netzwerk in Europa.
- Themenschwerpunkte: Bericht und Austausch über die Forschungsthemen und Besuch von New-Practice Beispielen.
- Bei Bedarf können zu einzelnen Themen weitere Fach-Workshops sowie Roundtables veranstaltet werden.

Termine Projektmeetings

- 08. – 10. Oktober 2025 Prag
- 25. – 27. Februar 2026, Ort tbd
- 17. – 19. Juni 2026, Ort tbd



Kontakt

OFFICE 21®

Fraunhofer IAO

Tel. +49 711 970-5460

www.office21.de

Mail: office21@iao.fraunhofer.de

LinkedIn: [OFFICE 21](#)

OFFICE 21®
Zukunft der Arbeit

 **Fraunhofer**
IAO