

Der Gesundheitstrend kommt in den Büros an

Der Trend zum flexiblen Arbeiten und nachhaltigen Wirtschaften verändert Büros. Sicherheit, Gesundheit und Gemeinschaft rücken dort immer mehr in den Fokus. Das liegt auch an den veränderten Erwartungen Jüngerer an moderne Arbeitswelten: Bei der Arbeitsplatzwahl zählen für sie nun häufiger Selbstbestimmung, Nachhaltigkeit und Wohlbefinden. Status und Gehalt verlieren an Bedeutung.

„In diesem Kulturwandel werden Büros zu Orten der Gemeinschaft, des Austauschs und des Teilens. Aber auch zu Räumen, die Kreativität, Co-Creation und Gesundheit fördern“, sagt Christian Krauss, Head of Office & New Work bei Art-Invest. Die Kölner Immobilienentwickler beschäftigen sich seit vier Jahren mit WELL Buildings. Krauss sieht im Well-Trend die Reflexion des wachsenden Verständnisses von Gesundheit als zen-

tralem Treiber wirtschaftlichen Erfolgs: „Wohlbefinden ist eines der wichtigsten Bürokonzepte der Zukunft. In Well-Gebäude kehren Mitarbeitende gern zurück, weil sie hier ein Arbeitsumfeld finden, das ihre physische und mentale Gesundheit unterstützt. In der abklingenden Pandemie ist das für Unternehmen vorteilhaft, um Büros wieder zum Mittelpunkt zu machen.“

Mit Covid hat sich für viele das Verhältnis zu Gesundheit, Hygiene und Wohlbefinden verändert. Belüftung und Luftqualität, Oberflächen und Abstände sind wichtiger geworden, zudem das psychische Wohlbefinden. „Die Menschen möchten raus aus der sozialen Isolation und wünschen sich dazu einen sicheren Arbeitsplatz“, beobachtet Eva Welzenbach. Die Geschäftsführerin des Asset Managers Advenis Germany kümmert sich um die deutschen Fondsobjekte der französischen



Oben: Für das Easton House in Berlin erhielt Art-Invest die erste Well-Gold-Zertifizierung Deutschlands.

Unten: Beim gemischten Gewerbequartier Berlin Decks in Berlin-Mitte kamen Well-Aspekte erst im Austausch mit potenziellen Nutzern ins Spiel.



Covid-19 hat unser Leben und Arbeiten verändert. Megatrends wie New Work und Neo-Ökologie wurden rasant beschleunigt. Damit wandeln sich auch unsere Büros. Ihre Nutzer richten sich nachhaltiger aus. Die Arbeitswelten werden flexibler und gesundheitsorientierter.

Muttergesellschaft Inovalis. In Frankreich, das als Vorreiter in Sachen nachhaltigem Anlegen gilt, berücksichtige man bei den ESG-Checks für Immobilienfonds schon standardmäßig Well-Faktoren. „Mit Blick auf gesunde Gebäude steht im Fokus, wie wohl sich die Nutzerinnen und Nutzer dort fühlen, wie ressourcenschonend Baumaterialien sind und welche Qualität Raumluft und Licht haben“, so Welzenbach. Dies führe jedoch nicht automatisch zu einer Well-Zertifizierung von Gebäuden. Vielmehr würde Wellbeing häufig noch als Teil von ESG betrachtet.

Well baut auf dem Leed Green Building Rating System auf

Dennoch: Die Well-Zertifizierungen, die seit 2014 vom International Well Building Institute (IWBI) vergeben werden, sind auf dem Vormarsch. Nach IWBI-Angaben sind heute mehr als 21.000 Projekte in fast 100 Ländern Well-zertifiziert oder dabei, das Label zu erwerben. „Ursprünglich konnten nur Büroflächen zertifiziert werden. Mittlerweile wurde der Standard auf weitere Nutzungsarten wie Wohn- und Logistikimmobilien ausgeweitet. Sogar ganze Quartiere und Architekten können sich zertifizieren lassen“, weiß Lea Hermanns, Co-Gründerin des Co-Spaces Start-ups Poha House. Hermanns ist eine der wenigen deutschen Well Accredited Professionals. Sie führt aus: „Oft werden auch biophile Designelemente eingesetzt, die in den Gebäuden Bezüge zur Natur herstellen. Das kann etwa durch Fenster mit Blick in die Natur oder in einen urbanen Garten, echt begrünte Wände, Naturgeräusche oder natürliche Materialien zum Anfassen umgesetzt werden.“

Well baut auf dem Leed Green Building Rating System auf. Der Standard

nimmt die Wasser- und Luftqualität, Farbtemperatur und Helligkeit des Lichts sowie den thermischen und akustischen Komfort von Flächen unter die Lupe. Auch höhenverstellbare Arbeitsplätze, flexibel nutzbare Arbeitsbereiche, gesunde Lebensmittel und Sportmöglichkeiten werden vorausgesetzt. Die verwendeten Baumaterialien, die zu einer nachhaltigen, gesunden Arbeitsumgebung beitragen, sind ebenfalls Teil der Bewertung. Wie man Well Buildings umsetzt, hat Art-

Invest erst im eigenen Haus getestet. Für das Easton House in Berlin erhielten die Kölner die erste Well-Gold-Zertifizierung Deutschlands. „Neben konsequent nachhaltigen Baumaterialien und der betrieblichen Optimierung der technischen Gebäudeausrüstung steht in unserer Berliner Niederlassung zielgerichtet eingesetzte Smart-Building-Technik im Fokus. Die Büros wurden als kommunikativer Raum konzipiert, in dem sich die Mitarbeitenden in der Gemeinschaft optimal vernet-

GESUNDE GEBÄUDE – DIE WELL-BUILDING-KRITERIEN IM ÜBERBLICK



LUFT

Die Luftqualität ist entscheidend für das Wohlbefinden der Immobilien-Nutzer. Daher wird diese in den Räumen gemessen, um die Schadstoffexposition wenn nötig durch das richtige Lüftungssystem zu senken.



LICHT

Well-zertifizierte Gebäude benötigen Zugang zu Tageslicht sowie eine elektrische Beleuchtung mit entsprechender Farbtemperatur.



WASSER

Die Wasserqualität wird nach Well überprüft,

um sicherzustellen, dass keine Keime oder Bakterien vorhanden sind. Außerdem soll Trinkwasser zur Verfügung gestellt werden, um die Gesundheit der Mitarbeitenden zu fördern.



ERNÄHRUNG

Die Anforderungen an Nahrungsmittel, die in einem Well-Gebäude angeboten werden, sind recht hoch. So dürfen nur Getränke mit maximal 30 Gramm Zucker verkauft werden, Lebensmittel dürfen keine Transfette enthalten.



FITNESS

Die körperliche Fitness soll durch Bewegung im Gebäude gefördert werden, indem beispielsweise Treppen sichtbar platziert und sitzende Tätigkeiten

minimiert werden. Die Verfügbarkeit von Fitnessgeräten wirkt sich positiv auf die Zertifizierung aus.



KOMFORT

Gebäudenutzer sollen die Möglichkeit haben, Räume nach ihren Wünschen anzupassen. Dazu zählen beispielsweise die Raumtemperatur, akustischer Komfort und flexible Arbeitsplätze mit Stehtischen.



MENTALE GESUNDHEIT

Die psychische Gesundheit der Gebäudenutzer soll durch Richtlinien-, Programm- und Designstrategien gefördert werden. Hier geht es darum, das kognitive und emotionale Wohlbefinden positiv zu beeinflussen.

Bei Well Buildings stehen fest definierte Gebäude-merkmale im Fokus, die positiv zu Gesundheit und Wohlbefinden von Menschen beitragen.



zen und gleichzeitig Ruhe finden können“, so Art-Invest-Mann Krauss. „Die Faktoren Standort, Qualität und Preis werden auch künftig Bestand haben. Aber ohne Gesundheit, Intelligenz und Nachhaltigkeit wird man in Zukunft keine Immobilien mehr entwickeln wollen oder verkaufen können. Denn an der Aufenthaltsqualität für Nutzer orientierte Bürokonzepte helfen Unternehmen dabei, gute Mitarbeitende zu finden und sie zu halten, indem sie zu deren Gesundheit und Wohlbefinden beitragen.“ Mit ihrer „GIN-Strategie“, dem Dreiklang aus Gesundheit, Intelligenz und Nachhaltigkeit, bezeichnen die Kölner diese Überzeugung, die für sie Grundlage aller Projektentwicklungen ist.

Gemeinschaft als Schlüssel für Well-being ist das jüngste Kriterium der Well-Zertifizierung. Der Community-Gedanke leitet das 2019 gegründete Start-up Poha House: „Wellbeing ist in Gebäuden aus unserer Sicht erst dann erfüllt, wenn die soziale Komponente hinzukommt. Unser Ziel ist, Gemeinschaft und Well zusammenzubringen. Die Poha Houses unterstützen als Community-basiertes Co-Living die physische und mentale Gesundheit ihrer Nutzer. Sie verhindern Isolation, wie sie im Dauer-Homeoffice oder in Single-Haushalten entsteht. Neben Gemeinschaftsflächen sind auch Rückzugsorte Teil unseres Flächenkonzepts. Das ist wichtig, um im Einklang zu bleiben.“

Auch Poha hat für seine Projektentwicklungen einen eigenen Standard entwickelt, der alle Well-Kriterien erfüllt und Nachhaltigkeitsmaßnahmen beinhaltet. „Wir achten auch bei den Firmen, mit denen wir bei unseren Projektentwicklungen zusammenarbeiten, darauf, dass sie die Well-Voraussetzungen und Optimierungen erfüllen. Das gilt zum Beispiel für Partner für Nahrungsmittel, Materialien und Entsorgung“, erklärt Hermanns. Ziel sei es, die Poha Houses nach und nach Well-zertifizieren zu lassen.

Entwickler, die sich eng am Nutzer orientieren, kommen sehr schnell auf das Thema Well

Während einige Entwickler Gebäude von Beginn an auf Well ausrichten, sollten die Flächen laut Tony Paumer von der Beos AG zunächst einen entsprechenden Nutzer haben. „Das Gebäude muss zum einen fähig sein, die Well-Kriterien umzusetzen. Zum anderen braucht es Nutzer, die Well konsequent umsetzen wollen. Denn vieles muss gemeinsam mit den Unternehmen geplant und entschieden werden.“

Beim gemischten Gewerbequartier Berlin Decks in Berlin-Mitte, das Paumer als Projektmanager verantwortet, kamen



Lea Hermanns, Co-Gründerin des Co-Spaces Startups Poha House: „Ursprünglich konnten nur Büroflächen zertifiziert werden. Mittlerweile wurde der Standard auf weitere Nutzungsarten wie Wohn- und Logistikkimmobilien ausgeweitet. Sogar ganze Quartiere und Architekten können sich zertifizieren lassen.“

Well-Aspekte erst im Austausch mit potenziellen Nutzern ins Spiel. „Wenn man sich eng am Nutzer orientiert, kommt man schnell auf das Thema Well. In den Berlin Decks drückt sich Wellbeing in der Holzbauweise und Gebäudetechnik sowie im Community-Ansatz aus. Mit Urban Gardening, einem grünen Innenhof und Promenaden-Deck, das alle Gebäude verbindet, schaffen wir Flächen für Gemeinschaft und Austausch, auch mit dem umliegenden Kiez. Für Handwerker oder Gruppenangebote aus der Nachbarschaft, die oft aus neuen Quartieren verdrängt werden, bieten wir kleine Hof-Mietflächen an. In den Berlin Decks sollen sich alle miteinander wohlfühlen und gemeinsam Mehrwerte schaffen.“

Yvonne Hoberg, Köln

AUTORIN



Yvonne Hoberg ist Inhaberin von Glowing Mind Communications & Transformation. Sie unterstützt die Immobilienbranche in wertebasierter Ausrichtung. Ihre Themen: Wandel, Haltung und Nachhaltigkeit.