

KI & ARBEITSWELT

Wenn KI operative Arbeit übernimmt, verändert sich auch der Wert des Büros

Warum ich Büroplanung heute nicht mehr bei Quadratmetern beginne, sondern bei der Frage, welche Arbeit künftig überhaupt noch beim Menschen liegt.

PERSÖNLICHE BEOBACHTUNG | ISABELLA MODINSKI | 2026

Je intensiver ich mich mit KI und ihren Auswirkungen auf Unternehmen beschäftige, desto deutlicher wird für mich ein Zusammenhang, der in der aktuellen Diskussion noch zu wenig berücksichtigt wird:

”

Wenn sich durch KI die Arbeit verändert, kann die Arbeitsumgebung nicht dieselbe bleiben.

Das klingt zunächst selbstverständlich. In der Praxis erlebe ich jedoch häufig etwas anderes.

Unternehmen beschäftigen sich mit KI, automatisieren Prozesse, verändern Arbeitsmodelle oder führen neue Tools ein. Parallel wird über Büroflächen gesprochen – über Anwesenheitsquoten, Desk Sharing, Quadratmeter und die Frage, ob künftig drei oder vier Tage im Büro gearbeitet werden soll.

Beide Entwicklungen werden häufig getrennt voneinander betrachtet.

Aus meiner Arbeit mit Organisationen und Büroflächen halte ich genau das für einen Fehler.

Denn bevor wir beantworten können, wie viel Bürofläche ein Unternehmen künftig benötigt, müssen wir zuerst verstehen, welche Arbeit auf dieser Fläche überhaupt noch stattfinden wird.

01 | Operative Intelligenz wird verfügbar

Ein Gedanke hat meine eigene Beobachtung der vergangenen Jahre zuletzt noch einmal geschärft: KI macht operative Intelligenz zunehmend verfügbar.

Recherche, Analyse, Dokumentation, Variantenbildung, Aufbereitung und Teile der Produktion können heute bereits wesentlich schneller erledigt werden als noch vor wenigen Jahren.

Damit verliert Wissen nicht seinen Wert. Aber der Engpass verschiebt sich.

Die Herausforderung besteht immer weniger darin, überhaupt an Informationen zu gelangen. Unternehmen verfügen über Daten, Dokumente, Analysen und inzwischen zusätzlich über Systeme, die daraus innerhalb kürzester Zeit neue Ergebnisse produzieren können.

Schwieriger wird etwas anderes: Was davon ist relevant? Welche Option ist unter den konkreten Bedingungen die richtige? Wer trifft die Entscheidung – und übernimmt dafür Verantwortung?

Genau dort steigt aus meiner Sicht der Wert menschlicher Arbeit.

02 | Ich sehe die Veränderung nicht als reine Technologiefrage

In meiner Arbeit betrachte ich Unternehmen nicht nur über den Grundriss. Mich interessiert zuerst, wie gearbeitet wird.

Wer arbeitet mit wem? Welche Entscheidungen müssen getroffen werden? Wo entstehen Schnittstellen? Welche Funktionen brauchen Nähe? Was kann unabhängig voneinander stattfinden?

Diese Fragen waren bereits vor KI wichtig. Mit KI werden sie entscheidender.

Denn wenn Systeme künftig einen wachsenden Teil von Recherche, Aufbereitung und operativer Bearbeitung übernehmen, verändert sich zwangsläufig auch das, was Menschen innerhalb eines Unternehmens leisten.

Mehr menschliche Arbeitszeit kann sich auf Aufgaben verschieben, bei denen es um Bewertung, Entscheidung, Verantwortung, Kreativität, Verhandlung und Zusammenarbeit geht.

Und genau diese Verschiebung hat räumliche Konsequenzen.

”

Die entscheidende Flächenfrage lautet künftig nicht:
Wie viele Mitarbeitende kommen ins Büro?
Sondern: Welche Arbeit bringen sie mit?

03

Unsere Büros stammen noch aus einer anderen Arbeitslogik

Viele Bürostrukturen beruhen bis heute auf einem relativ einfachen Prinzip: Mitarbeitende haben einen Arbeitsplatz, erledigen dort ihre Aufgaben und verlassen ihn für Besprechungen. Schreibtisch. Bildschirm. Besprechungsraum.

Diese Struktur war nachvollziehbar, solange ein großer Teil der Wertschöpfung aus individueller operativer Arbeit bestand.

Doch wenn sich genau dieser Anteil verändert, muss auch das räumliche Verhältnis neu überprüft werden.

Das bedeutet nicht, dass Schreibtische verschwinden. Und es bedeutet auch nicht automatisch, dass Unternehmen weniger Fläche benötigen.

Es kann weniger Fläche bedeuten. Es kann aber genauso gut eine andere Fläche bedeuten.

Vielleicht werden weniger dauerhaft zugeordnete Arbeitsplätze benötigt. Gleichzeitig können mehr kleinere Entscheidungsräume notwendig werden. Mehr Rückzug für konzentrierte Arbeit. Projektflächen für temporäre Teams. Räume für vertrauliche Gespräche. Orte, an denen Menschen unterschiedlicher Funktionen gemeinsam komplexe Probleme bearbeiten.

Deshalb halte ich pauschale Aussagen wie 'KI reduziert Bürofläche' für zu kurz gedacht.

Die eigentliche Frage lautet: Welche räumliche Infrastruktur braucht die Organisation nach der Veränderung?

04

Genau hier sehe ich heute die Lücke

In meinen Projekten erlebe ich immer wieder, dass Veränderungen nacheinander statt miteinander geplant werden.

Zuerst wird ein neues Arbeitsmodell entwickelt. Dann werden Prozesse verändert. Vielleicht kommt eine neue Technologie hinzu. Und irgendwann stellt jemand fest, dass die bestehende Fläche nicht mehr richtig dazu passt. Dann beginnt die klassische Flächenplanung.

Für mich beginnt sie zu diesem Zeitpunkt eigentlich zu spät.

Denn eine Bürofläche ist nicht nur die bauliche Hülle einer Organisation. Sie beeinflusst ganz konkret, wer sich begegnet, welche Teams voneinander getrennt sind, wie schnell Abstimmung möglich ist, ob konzentriertes Arbeiten funktioniert und wo informeller Wissenstransfer überhaupt entstehen kann.

”

Organisation und Raum wirken ständig aufeinander. Deshalb muss auch die räumliche Perspektive früher Teil einer Transformation werden.

ERST ARBEIT VERSTEHEN. DANN FLÄCHE PLANEN.

Die Reihenfolge der Büroplanung verändert sich

Für die Büroplanung verändert sich damit aus meiner Sicht die Reihenfolge.

Nicht zuerst: Wie viele Arbeitsplätze brauchen wir?

Sondern: Welche Aufgaben werden künftig noch von Menschen erledigt? Welche verändern sich durch KI? Wo verschieben sich Rollen? Welche neuen Schnittstellen entstehen? Welche Entscheidungen benötigen mehrere Perspektiven? Wann ist physische Nähe tatsächlich wertvoll? Und welche Tätigkeiten benötigen sie überhaupt nicht?

Erst wenn diese Fragen beantwortet sind, lässt sich sinnvoll ableiten, welche Raumtypen benötigt werden, wie groß die Fläche sein muss und wie sie organisiert werden sollte.

”

Welche Aufgaben werden künftig noch von Menschen erledigt?
Welche verändern sich durch KI?
Wo verschieben sich Rollen?
Welche neuen Schnittstellen entstehen?
Welche Entscheidungen benötigen mehrere Perspektiven?
Wann ist physische Nähe tatsächlich wertvoll?
Und welche Tätigkeiten benötigen sie überhaupt nicht?

Warum mich diese Entwicklung besonders interessiert

Ich komme beruflich aus zwei Perspektiven, die häufig getrennt voneinander betrachtet werden: aus der wirtschaftlichen und organisatorischen Beratung und aus der Innenarchitektur.

Genau deshalb interessiert mich nicht nur, wie ein Büro aussieht. Mich interessiert, warum eine Organisation genau diese Fläche benötigt und welche wirtschaftliche und organisatorische Funktion sie erfüllen soll.

KI macht diese Verbindung für mich noch relevanter.

Denn Unternehmen werden in den kommenden Jahren nicht lediglich neue Software einsetzen. Sie werden Aufgaben neu verteilen, Prozesse verändern, Verantwortlichkeiten verschieben und teilweise neu definieren müssen, wofür menschliche Arbeit überhaupt eingesetzt wird.

Das wird sich auch in unseren Arbeitsumgebungen zeigen.

KI & ARBEITSWELT

Für mich ist das die nächste Phase der Büroplanung

Die Diskussion über die Zukunft des Büros wurde in den vergangenen Jahren stark von Homeoffice und Hybrid Work geprägt. Diese Fragen bleiben relevant.

Aber ich glaube, dass bereits die nächste Entwicklung begonnen hat.

Nicht mehr nur: Wo arbeiten Menschen?

Sondern: Was tun Menschen künftig überhaupt noch selbst – und wofür müssen sie zusammenkommen?

Für Unternehmen wird daraus eine sehr konkrete wirtschaftliche Frage.

Denn Büroflächen gehören zu den langfristigen und kostenintensiven Entscheidungen einer Organisation. Mietverträge, Umbauten und Innenausbau werden für Jahre getroffen.

Wer heute eine Fläche für eine Arbeitslogik plant, die sich gleichzeitig fundamental verändert, schafft unter Umständen bereits die nächste Fehlplanung.

Deshalb sollte die zukünftige Arbeitsweise vor der Fläche verstanden werden.

”

KI verändert nicht nur unsere Werkzeuge. Sie verändert den Beitrag, den Menschen innerhalb einer Organisation leisten. Und damit verändert sie auch die Anforderungen an den Raum.