

Inhaltsverzeichnis

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	XV
TABELLENVERZEICHNIS	XXV
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	XXIX
SYMBOLVERZEICHNIS	XXXII
1 BÜROIMMOBILIEN ALS BETRIEBLICHE RESSOURCE	1
1.1 Einordnung der Problemstellung in aktuelle immobilienwirtschaftliche Fragestellungen	5
1.2 Aufbau und Abgrenzung der Arbeit	7
2 BEZIEHUNG VON ORGANISATION UND IMMOBILIE AUS DER VERHALTENS-PERSPEKTIVE	10
2.1 Grundlagen des Organizational Behavior.....	10
2.2 Schlüsselfaktoren des Organizational Behavior	13
2.3 Grundlagen des Environmental Behavior.....	15
3 QUALITATIVES ASSESSMENT VON BÜROUMGEBUNGEN	19
3.1 Einordnung der nutzerorientierten Evaluation in das Environmental Assessment	20
3.2 Konzept der Building Performance zur Evaluation von Immobilien	22
3.2.1 Historie der Building Performance Evaluation	23
3.2.2 Modell der Building Performance Evaluation als prozessualer Rahmen für das Assessment gebauter Umwelten	25
3.3 Post-Occupancy Evaluation als Komponente der Building Performance Evaluation	28
3.3.1 Prozessmodell der Post-Occupancy Evaluation	28
3.3.2 Umsetzungshindernisse für die Post-Occupancy Evaluation	30
3.3.3 Angewandte Verfahren zur Evaluation der Building Performance	31
4 KRITERIEN ZUR EVALUATION EINER BÜROIMMOBILIE AUS NUTZER-PERSPEKTIVE	37
4.1 Beziehungen zwischen Nutzer und gebauter Umwelt.....	38
4.1.1 Grundlagen zur umweltspsychologischen Forschung	39

4.1.1.1	Grundlagen zur Umweltstress-Perspektive.....	40
4.1.1.2	Reaktionen auf Umweltstress.....	43
4.1.2	Überleitung der Verhaltensansätze auf die Büoperspektive	48
4.1.3	Mensch-Umwelt-Transaktionen.....	49
4.1.3.1	Physische Umweltstressoren	50
4.1.3.1.1	Licht.....	50
4.1.3.1.2	Raumklima.....	57
4.1.3.1.3	Raumluftqualität.....	63
4.1.3.1.4	Lärm	66
4.1.3.1.5	Kombinationen von Stressoren.....	70
4.1.3.2	Privatheit.....	71
4.1.3.2.1	Persönlicher Raum.....	72
4.1.3.2.2	Territorialität.....	75
4.1.3.2.3	Dichte und Beengung	78
4.1.3.3	Umweltkontrolle.....	82
4.1.3.4	Exkurs zum Sick Building Syndrome.....	84
4.1.4	Gebäudekonfiguration und Kommunikation.....	86
4.1.5	Bedeutung des Erscheinungsbildes einer Immobilie.....	90
4.1.5.1	Ästhetik als Form des Gefallens.....	91
4.1.5.2	Präferenz als Form des Gefallens.....	95
4.1.5.3	Repräsentation durch Symbolik.....	98
4.1.6	Standortfaktoren von Büroimmobilien.....	102
4.1.6.1	Lage von Büroimmobilien.....	102
4.1.6.2	Anbindung von Büroimmobilien.....	104
4.2	Soziale und psychologische Stressmediatoren der Arbeitsumwelt	107
4.2.1	Demand-Control-Support-Model der psychosozialen Arbeitsumwelt von Karasek und Theorell	108
4.2.2	Bedeutung des Dienstalters für Zufriedenheit mit der Arbeit.....	112
4.3	Einordnung der operationalisierten Aspekte zur Ableitung eines Untersuchungsmodells für die Büroumgebung	115

5	AUFBAU DER EMPIRISCHEN UNTERSUCHUNG	117
5.1	Ziele der Untersuchung	117
5.2	Bestimmung des Forschungsdesigns	118
5.3	Auswahl der Untersuchungsobjekte	120
5.4	Festlegung der Datenerhebungsmethode	122
5.5	Aufbau des Fragebogens	123
5.5.1	Fragen zur Analyse der Umgebungsbedingungen.....	123
5.5.2	Zur Besonderheit der Bewertung der Produktivität	124
5.5.3	Fragen zur Bestimmung der persönlichen Charakteristika und der Tätigkeit	125
5.6	Skalierung der Merkmale	125
5.7	Gütekriterien der Messung	127
5.8	Integration eines Managementfragebogens zur Datentriangulation	129
5.9	Durchführung der Erhebung	130
6	ERGEBNISSE DER EMPIRISCHEN UNTERSUCHUNG	132
6.1	Auswertung der erhobenen Daten.....	132
6.1.1	Aussagen zur Zufriedenheit mit der Büroumgebung.....	132
6.1.2	Aussagen zum Einfluss der Büroumgebung auf die Produktivität.....	134
6.1.3	Zusammenhang zwischen Zufriedenheit mit der Büroumgebung und der Produktivität	136
6.1.4	Analyse der einzelnen Umgebungsbedingungen.....	140
6.1.4.1	Aussagen zu den Lichtverhältnissen	140
6.1.4.2	Aussagen zur Aussicht.....	150
6.1.4.3	Aussagen zum Raumklima.....	154
6.1.4.4	Aussagen zur Luftqualität.....	162
6.1.4.5	Aussagen zu Lärm	169
6.1.4.6	Aussagen zu Platzverhältnissen und Arbeiten am Arbeitsplatz	173
6.1.4.7	Aussagen zu Kommunikation.....	186
6.1.4.8	Aussagen zum Erscheinungsbild	191
6.1.4.9	Aussagen zur Verkehrsanbindung	194
6.1.4.10	Aussagen zur Infrastruktur	198
6.1.5	Abgleich der Aussagen von Nutzern und Management.....	199

6.1.6	Aggregation der Umwelt-Konzepte auf Basis einer Faktorenanalyse	200
6.1.7	Gruppenbildungen anhand persönlicher Merkmale auf Basis einer Clusteranalyse	213
6.1.8	Gruppenbildungen anhand arbeitszeitlicher Merkmale auf Basis einer Clusteranalyse	219
6.1.9	Aggregation der Tätigkeitsaspekte auf Basis einer Faktorenanalyse.....	224
6.1.10	Aggregation der sozialen Aspekte auf Basis einer Faktorenanalyse	230
6.1.11	Aussagen zur Zufriedenheit mit der Arbeit	234
6.2	Beziehung zwischen Büroumgebung und Zufriedenheit mit der Arbeit – eine Prüfung von Abhängigkeiten auf Basis der varianzerklärenden Kausalanalyse.....	237
6.2.1	Grundlagen der Kausalanalyse	238
6.2.2	Anwendung der varianzbasierten Kausalanalyse für alle erhobenen Datensätze	244
6.2.2.1	Aufstellung der Hypothesen als Basis für das Strukturgleichungsmodell	245
6.2.2.2	Indikation der manifesten Variablen zur Spezifikation der Konstrukte für die Kausalanalyse	248
6.2.2.3	Modellevaluation der PLS-Schätzung.....	249
6.2.2.3.1	Beurteilung formativer Messmodelle	250
6.2.2.3.2	Beurteilung reflektiver Messmodelle	252
6.2.2.3.3	Beurteilung des inneren Pfadmodells.....	256
6.2.2.4	Ergebnisse der Schätzung des Kausalmodells für alle Datensätze	258
6.2.2.5	Ergebnisse der Schätzung des Kausalmodells für Cluster aus allgemeinen Angaben zu Personen.....	264
6.2.2.6	Ergebnisse der Schätzung des Kausalmodells für Cluster aus Zeit- und Häufigkeitsmerkmalen der Nutzer	271
6.2.3	Zusammenfassende Ergebnisse zur Beurteilung der Büroumgebung	277
6.2.4	Zusammenfassende Ergebnisse zur Einschätzung der generellen Zufriedenheit mit der Arbeit	278
6.2.5	Bedeutung der Job-Faktoren und der sozialen Faktoren für die Einschätzung der Büroumgebung	279

7 ANWENDUNGSMÖGLICHKEITEN DER POST-OCCUPANCY EVALUATION FÜR DAS MANAGEMENT VON IMMOBILIEN.....	285
7.1 Möglichkeiten zur Integration der Post-Occupancy Evaluation in die Nutzerperspektive.....	286
7.1.1 Post-Occupancy Evaluation als Basis für ein Immobilienportfolio-Benchmarking.....	286
7.1.2 Allgemeine Handlungsempfehlungen für das Immobilienmanagement aus Nutzerperspektive	292
7.1.3 Erkenntnisse zum Bürolayout als Determinante der Nutzerbedingungen ...	294
7.1.4 Erkenntnisse zu Funktionen des Fensters in Bezug auf die Nutzerbedingungen.....	298
7.2 Implikationen aus der Building Performance Evaluation für Produzenten und Eigentümer	299
8 ZUSAMMENFASSUNG UND AUSBLICK	302
ANHANG A ANSCHREIBEN ZUM FRAGEBOGEN.....	XXXIII
ANHANG B NUTZERFRAGEBOGEN	XXXIV
ANHANG C MANAGEMENTFRAGEBOGEN.....	XXXVIII
ANHANG D TEST AUF NORMALVERTEILUNG	XXXIX
ANHANG E MODELLSCHÄTZUNGEN PLS.....	XL
Anhang E.1 Basiskausalmmodell.....	XL
Anhang E.2 Personen-Cluster 1	XLI
Anhang E.3 Personen-Cluster 2	XLIV
Anhang E.4 Personen-Cluster 3	XLVII
Anhang E.5 Zeit-Cluster 1	L
Anhang E.6 Zeit-Cluster 2	LIII
Anhang E.7 Zeit-Cluster 3	LVI
LITERATURVERZEICHNIS	LIX