

# Realitäten®

## Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

### Arbeitsplatz der Zukunft - Mögliche Auswirkungen auf die Büroflächen



**Dominik Vogt**  
M.Sc. Real Estate  
Mandatsleiter

Viele Unternehmen beschäftigen sich seit Jahren mit der Frage nach dem Arbeitsplatz der Zukunft. Die Bedürfnisse der Mitarbeiter an das Arbeitsumfeld, speziell in Grossfirmen, haben sich in den letzten Jahren stark verändert. Das Bedürfnis nach flexiblen Arbeitsplatzmodellen ist gestiegen. So will der sogenannte Mitarbeiter der Zukunft offenbar sein Arbeitsumfeld ortsungebunden und tätigkeitsbezogen wählen. Verbunden mit der Einführung von Homeoffice und hybriden Arbeitsmodellen haben sich auch die Anforderungen an die Flächen schleichend verändert.

#### Die Pandemie als Treiber

Das rasante Aufkommen von COVID-19 beschleunigte die Entwicklung und das Bilden von Anforderung an das neue Arbeitsumfeld massiv. So rückten Themen wie Digitalisierung, IT-Infrastruktur und zukünftiger Flächenbedarf automatisch ins Zentrum der unternehmerischen Überlegungen. Verschiedene Analysten gehen davon aus, dass die hybriden Arbeitsmodelle langfristig zum «New Normal» werden. Beispielsweise soll sich die Anzahl der Erwerbstätigen, die regelmässig von zu Hause arbeiten werden, sich in den nächsten fünf Jahren verdoppeln.

#### Hybride Arbeitsmodelle und deren Einflüsse auf den Immobilienmarkt

Das Bedürfnis nach flexiblen Arbeitsmodellen hat mehrere Einflüsse auf den Immobilienmarkt. Durch das vermehrte Arbeiten von zuhause ändern sich die persönlichen Anforderungen an die eigenen vier Wände. So steigt die allgemeine Nachfrage nach einem Eigenheim nicht nur angesichts des günstigen Zinsumfeldes, sondern gleichermaßen aufgrund der hybriden Arbeitsmodellen. Auf dem Mietwohnungsmarkt ist zu beobachten, dass der Bedarf nach Zusatzzimmern gegenüber der aktuellen Wohnsituation ansteigt. Mehr Wohnfläche, in Form von Eigentum oder Miete, ist angesichts angespannter Erschwinglichkeit allerdings primär ausserhalb der Zentren erhältlich.

#### *Haben die Analysten Recht oder werden die Arbeitsplätze nur wohnlicher?*

Durch die Entkoppelung von Wohn- und Arbeitsort durch Homeoffice und weiteren Instrumenten der hybriden Arbeitsmodellen sinken die wöchentlichen Reisezeiten. Davon profitieren gemäss aktueller Analysen die peripheren Lagen durch eine steigende Nachfrage.

Das professionelle Umfeld des Büromarktes wird ebenfalls von den

REALIT TREUHAND AG

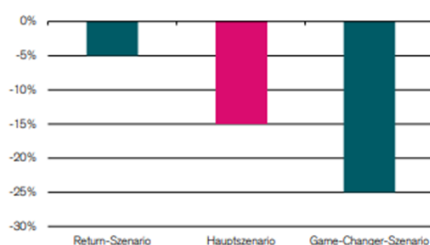
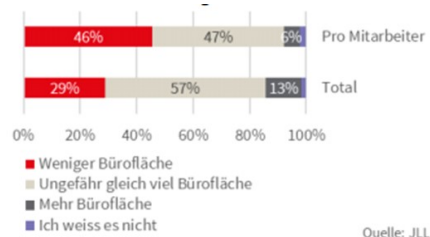
Ausgabe Mai 2021



[www.realit.ch](http://www.realit.ch)

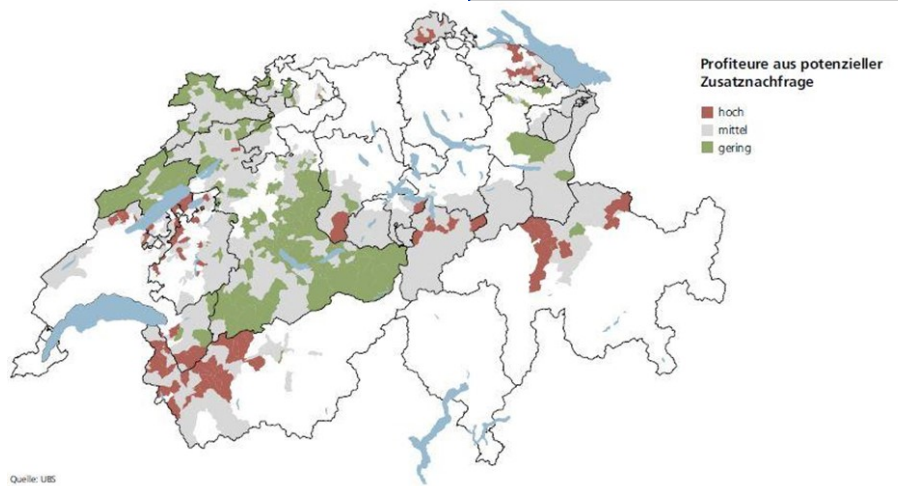
hybriden Arbeitsplatzmodellen beeinflusst. So hat sich der in den letzten Jahren stabile Büromarkt durch die Pandemie schlagartig verändert. Gemäss CSL Immobilien ist das verfügbare Angebot an Büroflächen um 23% auf 2.26 Mio. m<sup>2</sup> angestiegen. Nur in einzelnen Regionen konnte ein leichter Rückgang verzeichnet werden. In den meisten Agglomerationen stieg das Angebot deutlich an. Fest-zuhalten ist, dass ohne die langfristigen Vertragslaufzeiten im Büromarkt das Überangebot 2020 landesweit sogar noch wesentlich höher ausgefallen wäre.

Die Pandemie führte gemäss Jones Lang LaSalle (JLL) bei den Unternehmen zu einer grossen Verunsicherung in Bezug auf den zukünftigen Flächenbedarf sowie der Flächeneffizienz. Viele Büromieter verschoben Entscheide in ihrer Büroflächenplanung. Andere nahmen das Homeoffice-Regime zum Anlass, Flächenreduktionen zu planen oder diese bereits umzusetzen, um wesentliche Kosteneinsparungen zu erzielen. So sehen rund 30% der durch JLL befragten Unternehmen einen Rückgang der benötigten Büroflächen. Auch die Analysten der Credit Suisse sehen einen Rückgang der Flächennachfrage zwischen 15% und 25%.



### Büro ist nicht gleich Büro

Die schweizweiten Mietzinsen für Büroflächen sind mehrheitlich gesunken. Zwischen den Lagen zeigen sich jedoch grosse Unterschiede. An peripheren Standorten standen und stehen freie Büroflächen aufgrund des Überangebots unter

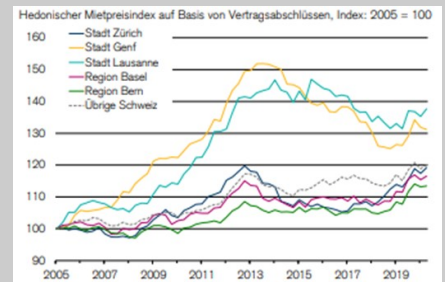


starkem Wettbewerbsdruck. An zentralen Lagen in den Grosszentren und Ballungsgebieten stieg die Nachfrage jedoch an. In Bezug auf den Aargau entwickelten sich die Mieten seitwärts bzw. in gewissen Regionen leicht aufwärts. So bewegt sich der Median bei CHF 190-200 / m<sup>2</sup> pro Jahr. Das Gesamtpaket des Standortes wie der Anschluss an den öffentlichen Verkehr, ein urbanes Umfeld mit attraktiven Freizeitangeboten oder die Nähe zu strategischen Partnern haben durch die Pandemie an Stellenwert gewonnen. Ebenso wird die Gestaltung der Bürofläche zukünftig weiter an Bedeutung gewinnen. Momentan wird davon ausgegangen, dass der Mitarbeiter der Zukunft den Weg ins Büro punktuell und je nach Tätigkeit auf sich nehmen wird. So gewinnen Flächen für die Förderung der Zusammenarbeit sogenannter «Collaboration Space» an Bedeutung. Allgemein kann davon ausgegangen werden, dass die Nachfrage nach Flächen zunimmt, welche eine Nutzung/Tätigkeit ermöglicht, die zuhause nicht oder nicht optimal möglich ist.

### Wir optimieren und überprüfen Ihre Nutzungsstrategie

Sind Sie Eigentümer und beschäftigen sich aktuell mit dem Leerstandsmanagement? Durch unsere Erfahrung aus der Planung, Realisierung, Vermarktung und Bewirtschaftung können wir unsere Kunden vollumfänglich von der Neugestaltung der Büroflächen bis zum Vertragsabschluss beraten.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



**realit**

**REALIT TREUHAND AG**  
Unternehmens- und Steuerberatung  
Immobilien-Treuhand

**realit**

**REALIT BAUTREUHAND AG**  
Baumanagement und Gebäudebewirtschaftung  
Immobilienberatung

**realit**

**REALIT REVISIONS AG**  
Wirtschaftsprüfung und -beratung

**REALIT TREUHAND AG**  
Bahnhofstrasse 41  
5600 Lenzburg 1

Tel: 062 885 88 00  
Fax: 062 885 88 99  
E-Mail: info@realit.ch  
Web: www.realit.ch