

# AUSSICHT AUF BELEBUNG

Der Büroflächenmarkt erlebte ein ruhiges Jahr 2021. Viele Unternehmen verharrten in Schockstarre aufgrund der allgemeinen Unsicherheit über die wirtschaftliche Entwicklung, die künftige Handhabung von Homeoffice und deren Auswirkungen auf den Flächenbedarf. **TEXT – INES VON DER OHE\***



Die zukünftige Arbeitsweise weckt neue Flächenbedürfnisse wie Begegnungszonen, Rückzugsräume, Meeting- und Kollaborationsräume, die auch für hybride Arbeitsgruppen nutzbar sind.

BILD: 123RF.COM

## ► SCHWÄCHELNDE NACHFRAGE TROTZ STELLENAUFBAU

Die Ausgangslage für eine intakte Nachfrage nach Büroflächen präsentierte sich im vergangenen Jahr grundsätzlich solide. Denn die Zahl der Beschäftigten in Bürojobs als einer der wichtigsten Nachfragetreiber hatte sich trotz Coronakrise positiv entwickelt. Die klassischen Bürobranchen verzeichneten von Beginn der Pandemie bis Mitte 2021 ein Stellenplus von rund 16 000 Vollzeitäquivalenten, dies entspricht einem Wachstum von 0,9%. Demgegenüber sind schweizweit über alle Branchen hinweg rund 16 700 Vollzeitjobs verloren gegangen (-0,4%).

Zu spüren war am Büroflächenmarkt von der positiven Beschäftigungsentwicklung bislang jedoch kaum etwas. Dies zeigte auch die im Juli von der CSL Immobilien durchgeführte Sommerumfrage bei rund 300 Immobilienakteuren der Schweiz: Den Umfrageergebnissen zufolge waren periphere Lagen weiterhin von einer strukturell schwachen Nachfrage geprägt. Leicht zugenommen habe die Nachfrage lediglich an zentralen Lagen. Die Hauptgründe für die Nachfrage sahen die befragten Akteure weniger im Wachstum der Unternehmen, sondern vielmehr in der Raum- und Standortoptimierung. «Dies deckt sich in etwa mit unseren Erfahrungen am Markt: Eine Vielzahl der Unternehmen, die in diesem Jahr mit einem konkreten Suchauftrag für eine Bürofläche an uns herangetreten sind, äusseren das Bedürfnis nach einer zentraleren Lage. Sprich in der City – und wenn Agglomeration, dann zumindest unmittelbar in Bahnhofsnähe. Die Flächenausweitung stand dabei seltener im Fokus», sagt Claudia Zinno, Senior Vermarkterin Gewerbeimmobilien & Mietervertretung der CSL Immobilien. Die verhaltene Dynamik

“  
**REMOTE WORK  
IN KOMBINATION  
MIT DESK-  
SHARING ER-  
MÖGLICH  
FLÄCHENEIN-  
SPARUNGEN.  
AUF DER AN-  
DEREN SEITE  
ENTSTEHEN  
DADURCH JE-  
DOCH NEUE,  
ANDERWEITIGE  
FLÄCHENBE-  
DÜRFNISSE.**  
“

der Unternehmen ist in erster Linie auf die allgemeine Unsicherheit über die wirtschaftliche Entwicklung und die künftige Handhabung von Homeoffice zurückzuführen. Unklar schien zwar nicht mehr die Frage nach dem «ob», jedoch nach dem «wie viel» Homeoffice die Unternehmen ihren Mitarbeitenden künftig zugestehen werden und welche Auswirkungen dies auf den Flächenbedarf hat.

## ÜBERANGEBOT ABSEITS DER ZENTREN

Ein weiteres handfestes Indiz für die stockende Nachfrageentwicklung ist das nach wie vor reichhaltige Flächenangebot, das sich bis anhin kaum merklich reduziert hat. Während sich die Auswahl in den Zentrumslagen stark begrenzt, ist in den Agglomerationsgemeinden abseits der Zentren ein Überangebot spürbar. Dort dürfte sich auch der Druck auf die veranschlagten Mietpreise zuletzt nochmals erhöht haben. «Die Unternehmen sind sich ihrer Verhandlungsposition in einem Mietermarkt bewusst. Ihre Ansprüche sind hoch. Zudem werden Mietzinsreduktionen, Vollausbau und immer kürzere und flexiblere Vertragslaufzeiten mit Early-Break-Options gefordert», so Zinno. In der Praxis tun sich die Vermieter von Büroliegenschaften jedoch nach wie vor schwer mit Mietzinsreduktionen und der Vergabe von Incentives, da diese den Wert der Liegenschaft beeinträchtigen.

## LEICHTE BELEBUNG DER NACHFRAGE ZUM JAHRESENDE

Ein Anziehen der Nachfrage liess auch in der zweiten Jahreshälfte 2021 auf sich warten. Jedoch ist in den letzten Wochen ein wenig Bewegung in den Markt gekommen, die sich im 2022 weiter fortsetzen könnte:

Viele Unternehmen haben die vergangenen Monate genutzt, um sich Gedanken darüber zu machen, wie sie in Zukunft arbeiten wollen. Homeoffice-Policys wurden revidiert, bzw. erstmalig verabschiedet und Bürokonzepte geschärft. Zwar dürfte es einigen Unternehmen gelingen, ihr Stellenwachstum mittels vermehrter Remote Work und flexibler Arbeitsplatzkonzepte abzufangen. Solche Konzepte eignen sich jedoch nicht für alle Branchen und Tätigkeiten gleich gut und lassen sich auch nicht mit jeder Unternehmenskultur vereinbaren.

Hinzu kommt, dass durch hybride Arbeitsweisen einerseits und durch das neue Verständnis vom Büro als Ort der Zusammenkunft und Kollaboration andererseits auch neue, anderweitige Flächenbedürfnisse entstehen wie Begegnungszonen, Rückzugsräume, Meeting- und Kollaborationsräume für hybride Arbeitsgruppen. Wachsende Unternehmen mit solchen Bedürfnissen, die bis anhin jedoch zugewartet haben und den künftigen Flächenbedarf nun besser einschätzen können, dürften vermehrt aktiv werden und die Nachfrage nach Büroobjekten mancherorts etwas (wieder-)beleben. «Diese Beobachtung spiegelt sich auch in unserem Geschäftsalltag wider, da uns nun zum Jahresende hin wieder mehr Unternehmen für einen Standortwechsel angehen», fügt Zinno hinzu.

## AUSSICHTEN 2022 VERHALTEN POSITIV

Was das wirtschaftliche Umfeld anbelangt, so stimmt auch der Blick in die Zukunft positiv: Die Arbeitsmarktentwicklung in der Schweiz dürfte sich weiterhin günstig gestalten. So erreicht der KOF Beschäftigungsindikator im 3. Quartal 2021 den höchsten Stand seit 2008 und zeigt damit deutlich auf Wachstum, das sich auch im kommenden Jahr fortsetzen dürfte. Hinzu kommt, dass mit der fortschreitenden Digitalisierung tendenziell mehr Bürojobs entstehen. Bedingt durch die Coronakrise hat sich der Transformationsdruck selbst in jenen Branchen erhöht, die dem Wandel bislang hinterhergehinkt haben. Dies äussert sich u. a. darin, dass informationstechnologische und Informationsdienstleistungen seit Beginn der Pandemie ein Stellenwachstum von starken 4,4% aufzeigen.

Obwohl damit die Grundvoraussetzungen für eine anziehende Nachfragedynamik gegeben sind, müssen wir davon ausgehen, dass der effektive zusätzliche Flächenverbrauch deutlich geringer ausfallen wird. Dafür sorgt die zeitgleich in vielen Unternehmen sinkende Desk-Sharing-Ratio. Dennoch: Wie sich bereits zum Jahresende angedeutet hat, dürften einige Unternehmen nach anhaltender Schockstarre aktiver in das neue Jahr starten und damit etwas Bewegung in den Flächenmarkt bringen. Immerhin.



**\*INES VON DER OHE**

Die Autorin ist Leiterin Research & Marktanalyse bei der CSL Immobilien AG.

ANZEIGE

# New Immobilie New Inserieren New Käufer

Jetzt inserieren!

- 📌 Inserieren ab 50 Rappen pro Objekt und Tag
- 📌 Automatisches Erfassen via Schnittstelle
- 📌 Kostenloses Archivieren
- 📌 10% Rabatt auf Inserate Promotionen

Jetzt informieren: [sales@newhome.ch](mailto:sales@newhome.ch) oder 044 240 11 60

**newhome**

zuerst entdecken