



Analyse & Outlook



BÜROMARKT ZÜRICH 2024



**REAL
ESTATE
AG**



An International
Associate of Savills



MANAGEMENT SUMMARY

Der Zürcher Büromarkt zeigt trotz Entwicklungen neuer Arbeitsmodelle Stabilität. Der Flächenbedarf pro Mitarbeitenden sinkt zwar durch Home-Office und flexible Arbeitsmodelle. Gleichzeitig wächst die Zahl der Beschäftigten stetig. Die Dynamik dieser Trends wird die zukünftige Büroflächennachfrage massgeblich beeinflussen.

Prognosen der Stadt Zürich zeigen ein Wachstum der Beschäftigtenzahl im tertiären Sektor von jetzt 500'000 bis 2050 auf 580'000. Zugleich wird der aktuelle Flächenbedarf allmählich sinken, was zu einer Abflachung der Nachfrage nach Büroflächen führen kann. Das anhaltende Wachstum der Erwerbsbevölkerung dürfte diesen Effekt jedoch überwiegen und zu einem Anstieg der Büroflächennachfrage führen.

Moderne Arbeitskonzepte sind gefragt und erfordern mehr Raum für Gemeinschaftsflächen und technologische Ausstattung. Büros dienen zunehmend als Orte der Zusammenarbeit und Interaktion, was höhere Anforderungen an Ausbau und Ausstattung mit sich bringt.

Die Nachfrage nach Büroflächen in zentralen Lagen bleibt stark, begünstigt durch einen neuen Aufschwung im Tech- und Finanzsektor. Gebiete wie Zürich West und Nord sind ebenfalls gefragt, insbesondere in der Hightech-Industrie, die von der Nähe zu den Zürcher Ausbildungsstätten profitieren möchte.

Der Trend zu Serviced Offices wächst. Diese bieten flexible Mietverträge und voll ausgestattete Büros, ideal für wachsende und internationale Unternehmen. Sie ermöglichen schnelle Anpassungen an ändernde Geschäftsanforderungen und bieten eine professionelle Arbeitsumgebung. Traditionellen Büros bieten aber weiterhin eine stärkere Unternehmensidentität und mehr Kontrolle über die Arbeitsumgebung.

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	3
2	Nachfrageabschwächung durch neue Arbeitsformen	3
3	Nachfrageimpulse durch Beschäftigungswachstum	5
4	Erwartung zukünftiger Büroflächenbedarf in Zürich	6
5	Steigende Anforderungen an Ausbau und Ausstattung	8
6	Zentrale Standorte als Standard	9
7	Service Offices etabliert und auf dem Vormarsch	10
8	Ausblick	12



1 Einleitung

Auch wenn die Wohnungsknappheit die Schlagzeilen des Immobilienmarkts dominiert, bleibt der Büromarkt in Zürich nicht weniger interessant. Nach der Pandemie suchen Arbeitgeber nach dem richtigen Gleichgewicht in der Office-Präsenz. Hybride Arbeitsmodelle haben Einzug gehalten, neue Layouts prägen die Bürolandschaft. Doch der Büromarkt zeigt sich stabil und widerstandsfähig. Trotz diesen neuen Arbeitsmodellen und den veränderten Anforderungen von Arbeitgebern und Arbeitnehmern ist kein Massensexodus ins Home-Office zu beobachten.

In diesem Artikel richten wir den Fokus auf den Büromarkt in Zürich, in welchem knapp 500'000 Menschen im tertiären Sektor arbeiten. Unsere Untersuchung konzentriert sich auf zwei gegensätzliche Trends: Einerseits sinkt der Flächenbedarf pro Mitarbeitenden durch vermehrtes Home-Office und flexible Arbeitsmodelle. Andererseits wächst die Zahl der Beschäftigten stetig. Dieses Spannungsfeld wird die zukünftige Entwicklung des Büroflächenmarktes massgeblich beeinflussen. H&B rechnet nicht mit einem Rückgang der Nachfrage nach Büroflächen, sondern vielmehr mit einer Abflachung, gefolgt von einem Anstieg ab 2030, der durch genau dieses Wachstum der Arbeitskräfte begünstigt wird.

Die Fähigkeit, flexibel und schnell auf neue Anforderungen zu reagieren, wird in den kommenden Jahren entscheidend sein. Vermieter und Unternehmen müssen mutige Strategien entwickeln, um den Bedürfnissen der modernen Arbeitswelt gerecht zu werden. Dies bedeutet nicht nur die Optimierung der bestehenden Büroflächen, sondern auch die Implementierung neuer Ansätze und Konzepte, die eine flexible Nutzung der Räume ermöglichen. In Anlehnung an die von H&B prognostizierte Büroflächennachfrage in Zürich werden diese neuen Anforderungen analysiert. Dabei werden die Anforderungen an zukunftsorientierte Büroräume, die gefragten Lagen und die aktuellen Mietpreise untersucht, gefolgt von einem Fokus auf das Serviced Office Angebot, das sich in Zürich etabliert hat.

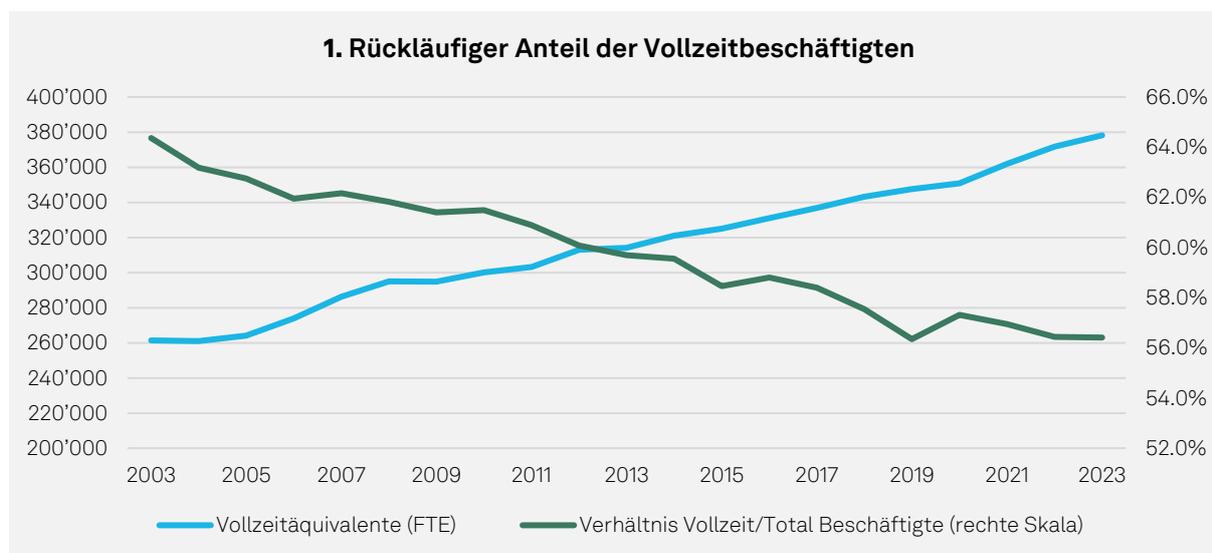
2 Nachfrageabschwächung durch neue Arbeitsformen

Bereits 2016 [analysierte die ZHAW](#), dass nur etwa 60% der Arbeitsplätze in Büros genutzt wurden, die maximale Auslastung lag zwischen 75% und 85%. Heute liegt dieser Wert eher bei 50%. Die Entwicklung zu noch weniger ausgelasteten Büroflächen wurde durch die COVID-19-Pandemie ab März 2020 verstärkt, als die Home-Office-Pflicht eingeführt wurde. Als Folge davon äusserten viele Mitarbeitende den Wunsch, hybride Arbeitsformen beizubehalten. Unternehmen gehen unterschiedlich mit diesem Anspruch um. In vielen Betrieben hat sich eine Präsenz der Mitarbeitenden von ca. 3 bis 4 Tagen pro Woche eingespielt. Montags und freitags sind die Büros oft ruhiger, während an den beliebtesten Tagen eine verstärkte Präsenz spürbar ist. Weiter werden klassische Einrichtungen wie Meetingräume weniger benötigt, da sich viele Mitarbeitende per Webcam zuschalten können. Die bisherigen Richtwerte für die Mindestfläche pro Arbeitnehmer werden daher reduziert.

Ein weiterer bedeutender Trend ist der Anstieg der Teilzeitarbeit. Vor 20 Jahren arbeiteten in Zürich etwa 340'000 Beschäftigte im tertiären Sektor. Seither hat die Stadt rund 70% mehr Arbeitskräfte hinzugewonnen. Dabei ist der Anteil der Teilzeitarbeit deutlich gestiegen. Ersichtlich wird das bei der Betrachtung der Beschäftigten mit Vollzeitäquivalente (FTE), welche im Vergleich zu den 70% insgesamt um lediglich 45% angestiegen sind. Dies wird weiter durch das Verhältnis der echten Vollzeitbeschäftigten zu allen Erwerbstätigen in der Stadt Zürich belegt, das in den



letzten 20 Jahren um 8 Prozentpunkte gesunken ist. Dennoch benötigt auch eine Person mit einem 80%-Arbeitsvertrag einen Arbeitsplatz. Dieser Trend stellt Büroplaner vor neue Herausforderungen. Viele neue Arbeitsplatzkonzepte sind die Folge davon und resultieren in angepassten Layouts mit Desk Sharing, Begegnungs- und Rückzugszonen. Ein Beispiel ist die Schweizer Post, die eine Auslastung von nur noch 40% meldet und deswegen ihre Mitarbeitenden auf 12 Büros zentralisieren will, mit dem Ziel, den Büroflächenbestand bis 2030 um einen Fünftel zu reduzieren.



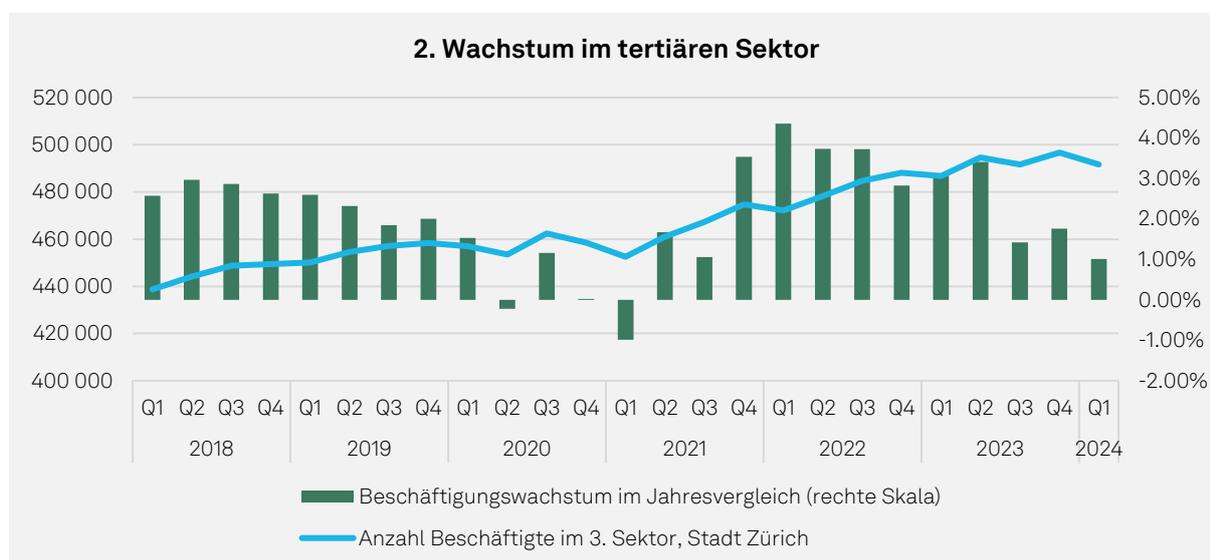
Home-Office und verstärkte Teilzeitmodelle beeinflussen die Flächennachfrage von Firmen im tertiären Sektor. Es ist zu erwarten, dass die Flächennachfrage pro Mitarbeitenden aufgrund tieferer Office-Präsenz und Desk Sharing auch in den nächsten Jahren weiter reduziert wird und sich auf einem neuen, tieferen Niveau einpendeln. Das neue Normniveau dürfte sich ergeben, wenn die aktuell teilweise überdimensionierten Flächen pro Mitarbeitenden abgebaut sind und sich auch der Anteil Home-Office balanciert hat. Direkt nach der Pandemie war der Auslastungsgrad der Büros sehr tief, hat sich aber seither signifikant erholt. In der diesjährigen [Studie zu Office Occupancy](#) zeigt Savills, dass die Büroauslastung in grossen europäischen Städten nach der Pandemie wieder zunimmt – Jahr für Jahr um etwa fünf Prozentpunkte.

Die wirtschaftliche Lage in Zürich ist allgemein positiv zu beurteilen. Daher ist zu bedenken, dass, wenn ein Unternehmen weniger Fläche pro Mitarbeitenden benötigt, aber gleichzeitig neue Mitarbeitende einstellt, die befürchtete Verkleinerung der Büros möglicherweise nicht notwendig ist. Im nächsten Abschnitt wird diese gegenläufige Bewegung einer wachsenden Beschäftigtenzahl behandelt.



3 Nachfrageimpulse durch Beschäftigungswachstum

Das Bundesamt für Statistik (BFS) meldete für das erste Quartal 2024 erneut ein [Beschäftigungswachstum für die Schweiz und weniger offene Stellen](#). Im Jahresvergleich stieg die Beschäftigung im tertiären Sektor um knapp 2%. Die grössten Treiber dieses Wachstums sind der Bildungsbereich, das Gesundheits- und Sozialwesen sowie unternehmensbezogene Dienstleistungen. In Zürich gab es Ende 2023 zwar einen kurzfristigen Rückgang der Beschäftigungszahlen aufgrund von Entlassungen, beispielsweise bei der Credit Suisse, doch die Zahl der Angestellten verzeichnet ein stetiges Wachstum in den letzten 5 Jahren. Vergleicht man das erste Quartal 2024 mit dem gleichen Zeitraum 2019, so sind in Zürich ca. 41'500 Personen zusätzlich im tertiären Sektor beschäftigt, ein Zuwachs von 9.25% (siehe Abbildung 2).



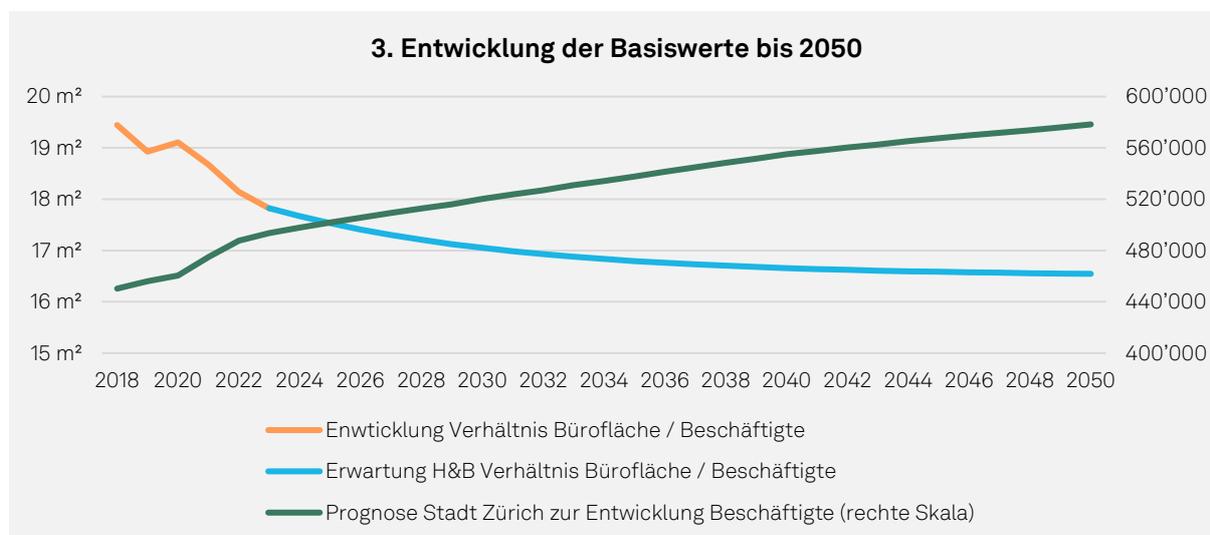
Diese positiven Wirtschaftsdaten sind ein vielversprechendes Signal für den Zürcher Büromarkt. Die Stadt profitiert nicht nur von einem stabilen wirtschaftlichen Umfeld, sondern auch von kontrollierter Inflation und sinkenden Zinsen der Schweizerischen Nationalbank. Zürich bleibt eine der attraktivsten Städte weltweit (laut der Wirtschaftszeitschrift The Economist auf Platz 3), was sowohl nationale als auch internationale Unternehmen anziehen dürfte.

Das Beschäftigungswachstum ist ein entscheidender Treiber der Büroflächennachfrage. Die kontinuierliche Zunahme der Beschäftigtenzahl schafft ideale Voraussetzungen für eine steigende Nachfrage nach Büroflächen. Unternehmen expandieren, neue Firmen siedeln sich an und bestehende Unternehmen vergrössern ihre Teams, was zu einem höheren Bedarf an Büroflächen führen wird. Nun gilt es, diese positiven Wachstumsimpulse mit den Tendenzen des Flächenabbaus bei den bestehenden Beschäftigten zu vergleichen.

4 Erwartung zukünftiger Büroflächenbedarf in Zürich

Basierend auf den [Arbeitsplatz-Szenarien der Stadt Zürich](#) (von 2022), die nach Branche bis ins Jahr 2050 prognostiziert wurden, wird ein erhebliches Wachstum der Beschäftigtenzahl erwartet. Die Prognose der Stadt Zürich im mittleren Szenario schätzt, dass die Zahl der Beschäftigten im tertiären Sektor von knapp 500'000 heute auf 580'000 im Jahr 2050 steigen wird (Abbildung 3, grüne Kurve). Im Best Case könnte die Zahl der Erwerbstätigen in der Stadt auf 650'000 ansteigen.

Derzeit beträgt das Verhältnis von Bürofläche zu Beschäftigten in der Stadt Zürich circa 18 m² pro Angestellten. Dabei wurde die Büro-Bruttogeschossfläche der Stadt gemäss Fahrlander Partner Raumentwicklung (FPRE) durch die Anzahl Beschäftigte im tertiären Sektor dividiert. Es wurden weder Anpassungen für Leerstandsquoten vorgenommen noch ein spezifisches Verhältnis von Arbeitnehmern zu Arbeitsplätzen festgelegt, was zu einem höheren Wert führt als die allgemeine Faustregel von 15 m² pro Person. Zum Vergleich: Schweizweit liegt die Zahl etwas unter 14 m² pro beschäftigter Person. In Zürich ist bereits heute ein Abwärtstrend in den Daten erkennbar. Dividiert man dieselben Datenparameter aus dem Jahr 2019, so ergibt sich eine Fläche von 19.5 m² pro Arbeitnehmer (Abbildung 3, orange Kurve). H&B geht davon aus, dass dieses Verhältnis noch weiter sinken wird (Abbildung 3, blaue Kurve).

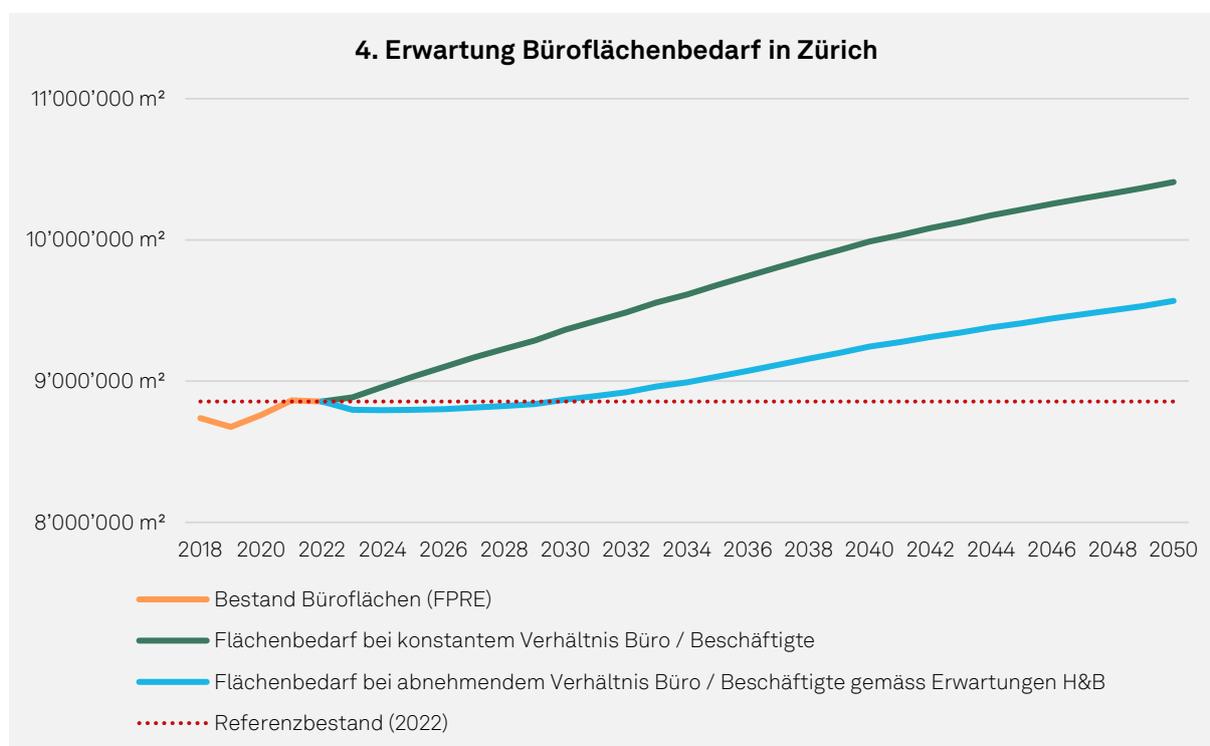


Folgende Einflussfaktoren erachtet H&B als entscheidend für die zukünftige Büroflächennachfrage:

- **Beschäftigungsanstieg in Zürich:** Der Beschäftigungsanstieg bei gleichbleibendem Verhältnis von Bürofläche zu Beschäftigten bei 18 m² pro Angestellte führt zu einem linearen Anstieg der nachgefragten Bürofläche (Abbildung 4, grüne Kurve). Ohne gegenläufige Trends, die die Flächennachfrage pro Mitarbeitenden verringern, könnte die Gesamtnachfrage nach Büroflächen bis 2050 um 1,5 Mio. m² steigen.
- **Reduktion im Flächenbedarf pro Mitarbeitenden:** Wie vorab ausgeführt, ist aufgrund von Desk Sharing (als Konsequenz von Home-Office und Teilzeitarbeit) mit einer weiteren Reduktion des

Flächenbedarfs pro Mitarbeitenden zu rechnen. H&B erwartet, dass sich dieses Verhältnis ab dem Jahr 2040 stabilisieren wird. Dies basiert auf firmenkulturellen und psychologischen Faktoren, die eine extremere Reduktion des Platzbedarfs begrenzen.

- **Dynamik der Reduktion im Flächenbedarf:** Der Rückgang des Verhältnisses Bürofläche / Beschäftigte wird zunächst steil verlaufen und sich dann allmählich auf einem Wert annähern. Dies liegt daran, dass praktisch alle Unternehmen in letzter Zeit Gespräche über mögliche Massnahmen zur Flächenreduzierung geführt haben. Die betroffenen Mieter werden mit einer gewissen Verzögerung ihren revidierten Büroflächenbedarf umsetzen, bis ein neues Gleichgewicht herrscht.



Es existieren also klar zwei Haupttrends, die den Büroflächenmarkt in entgegengesetzte Richtungen treiben. Die Dynamik, mit der Unternehmen ihre Flächenstrategien anpassen, wird entscheidend dafür sein, ob sich dies positiv oder negativ auf die Nachfrage auswirkt. H&B erwartet eine durchschnittliche Abnahme des Verhältnisses Bürofläche / Beschäftigte von etwa 10%, was ein Niveau von 16.5 m² pro Beschäftigten entspricht. Die Kombination dieser Basiswerte würde zu einer vorübergehenden Abflachung der Nachfrage auf dem Büroflächenmarkt führen, gefolgt von einem erneuten Wachstum vor dem Jahr 2030 (Abbildung 4, blaue Kurve).

Diese Erwartung zeigt, dass sich die Abschwächung der Büronachfrage in Zürich durch Impulse einer wachsenden Erwerbsbevölkerung aufhebt. Der Büromarkt in Zürich wird daher nicht nur durch seine Anpassungsfähigkeit, sondern verstärkt durch das Beschäftigungswachstum stabilisiert. Dadurch kann eine stabile Entwicklung gewährleistet werden, trotz des sinkenden Flächenbedarfs pro Mitarbeitenden. Es bleibt unklar, welches Szenario schlussendlich eintreten wird.

Sollte das Verhältnis doch weiter sinken wie 10% pro Angestellte, wäre ein stärkerer Rückgang der Nachfrage in den nächsten Jahren zu erwarten. Doch auch in diesem Fall wird sich die Nachfrage erholen und mit dem Beschäftigungswachstum wieder steigen. H&B sieht jedoch die Wahrscheinlichkeit höher, dass ein moderates Szenario mit einem Verhältnis von über 16 m² pro Beschäftigtem eintreten wird. Dies würde zu einer stabilen und nachhaltigen Entwicklung des Büroflächenmarkts in Zürich führen.

Aber warum sollte die Büroflächenquote nicht so stark sinken? Büros werden zunehmend als Treffpunkte für Zusammenarbeit und soziale Interaktion gesehen, was höhere Anforderungen an die Ausstattung und zentrale Lagen mit sich bringt. Auch das starke Wachstum von Serviced Offices verhindert einen massiven Leerstand. In den nächsten Kapiteln beleuchten wir diese Trends genauer und zeigen, wie sie den Büroflächenmarkt beeinflussen.

5 Steigende Anforderungen an Ausbau und Ausstattung

Der Platzbedarf in Büros bleibt trotz zunehmender Home-Office-Tätigkeit hoch. Flexible Arbeitsmodelle und New-Work-Konzepte erfordern mehr Raum für Gemeinschafts- und Kollaborationsflächen, um den Bedürfnissen moderner Arbeitsumgebungen gerecht zu werden. Ein treibender Faktor für diese neuen Bürokonzepte ist die Rückkehr ins Büro: Arbeitgeber stehen vor der Herausforderung, ihre Mitarbeitende wieder für das Büro zu motivieren. Der Wettbewerb um die besten Talente und die Bedeutung von Employer Branding spielen hierbei eine zentrale Rolle. In Zeiten, in denen der Wettbewerb um die besten Talente immer intensiver wird, setzen Unternehmen auf moderne, gut ausgestattete Arbeitsumgebungen als Teil ihres Employer Branding. Ein attraktives Arbeitsumfeld wird zu einem wichtigen Instrument, um talentierte Mitarbeitende zu gewinnen und langfristig zu binden.

Weiter berichtet das Bundesamt für Statistik (BFS), dass sich [Schweizer Arbeitnehmer zunehmend gestresst fühlen](#). Der Anteil ist in den letzten zehn Jahren von 18% auf 23% gestiegen. Mehr als die Hälfte der gestressten Personen fühlt sich bei der Arbeit emotional erschöpft, was das Burnout-Risiko erhöht. Dies verdeutlicht die Notwendigkeit, Arbeitsplätze zu schaffen, die das Wohlbefinden der Mitarbeitenden fördern und Stress abbaut. Unternehmen setzen daher vermehrt auf moderne Flächenkonzepte, die dem neuen Arbeitsverständnis entsprechen.

Diese Anforderungen haben dazu geführt, dass vollständig ausgestattete Flächen derzeit sehr gefragt sind, was wiederum die Vermieter dazu veranlasst, den Standard der Grundausstattung in vielen Fällen zu verbessern. Die Räume sind oft praktisch bezugsfertig (plug & play) und lassen sich leicht anpassen. Diese Annehmlichkeiten werden dementsprechend im Mietzins eingepreist. Besonders wichtig ist diese Entwicklung für Büros im Spitzensegment, wie [der Savills Prime Office Cost Report Q1 2024](#) zeigt. Hochwertige Materialisierung und Ausstattung transportieren die Wertigkeit des Arbeitgebers und sind entscheidend für das Employer Branding.

Diese Veränderungen sind Teil einer grösseren Bewegung, bei der Arbeitgeber das Arbeitsumfeld kontinuierlich verbessern, um die Zufriedenheit und Produktivität ihrer Mitarbeitenden zu steigern. Der Kampf um die besten Talente und die Förderung der Zusammenarbeit stehen hierbei im Vordergrund. Immer mehr Unternehmen erkennen, dass die Qualität der Büroausstattung einen direkten Einfluss auf ihre externe Wahrnehmung und Attraktivität im Arbeitsmarkt hat. Vermieter, die auf diese Trends reagieren und moderne, gut ausgestattete Arbeitsumgebungen bieten, werden langfristig von einer höheren und stabilen Nachfrage profitieren.



6 Zentrale Standorte als Standard

Zentralität ist zwar kein neuer Trend, aber die Nachfrage nach Büroflächen im Zentrum von Zürich hat sich in den letzten Jahren deutlich verändert. Historisch war der Central Business District (CBD) von Zürich durch die Finanzbranche dominiert, doch inzwischen haben auch viele internationale Firmen diesen Standort für sich entdeckt. Diese Entwicklung wird zusätzlich durch die Umwälzungen in der Branche, insbesondere durch den Zusammenschluss von UBS und Credit Suisse, verstärkt. Aufstrebende Unternehmen aus der Finanzbranche, wollen sich strategisch im CBD positionieren, um von den sich bietenden Chancen zu profitieren.

Zentral gelegene Büroflächen bieten zahlreiche Vorteile, darunter kürzere Arbeitswege, die Nähe zu anderen Unternehmen, Dienstleistungen und kulturellen Angeboten. Dies führt dazu, dass die Nachfrage nach Büroflächen im Zürcher CBD weiterhin hoch ist. Die Mietpreise in dieser begehrten Lage liegen durchschnittlich über CHF 620/m² pro Jahr. Auch wenn die Spitzenmieten, die einst über CHF 1'000/m² pro Jahr lagen, aufgrund von Preiskorrekturen leicht gesunken sind, bleibt die Attraktivität des CBD ungebrochen.

Andere Unternehmen ausserhalb des Finanzsektors, insbesondere Tech- und Beratungs-Firmen bevorzugen deutlich zentrale Standorte in der Zürcher Innenstadt. Dies zeigt sich an der niedrigen Leerstandsquote im CBD, aber auch an Projekten wie dem Umbau historischer Warenhäuser wie dem Brannhof, Jelmoli und seit neustem das Modissa-Haus. Der stationäre Einzelhandel gewinnt zwar wieder an Stärke, aber es wird immer schwieriger, Verkaufsflächen über mehrere Etagen zu bespielen. Daher werden die oberen Etagen für Büronutzung umfunktioniert. Der Brannhof wurde bereits renoviert und beherbergt heute bekannte Mieter wie McKinsey. Das Jelmoli-Haus wird nach seiner Neupositionierung im Jahr 2027 über rund 20'000 m² Bürofläche verfügen. Ein weiterer Fall ist das Spengler-Haus an der Sihlstrasse, das zwei Jahrzehnte lang den Elektronikhändler Interdiscount beherbergte. Nach einer vollständigen Renovierung, bei der Betonwände durch Fenster ersetzt wurden, wird es ein neuer Standort für Accenture, ein weiteres globales Beratungsunternehmen, mit einem grosszügigen Empfang im Erdgeschoss. Diese Investitionen an Liegenschaften in der Innenstadt zeugen von der starken Nachfrage nach Büros an zentralen Lagen.

Auch ausserhalb des CBD gibt es eine starke Nachfrage nach zentral gelegenen Büroflächen. Besonders Gebiete wie Zürich West und Zürich Nord sind aufgrund ihrer guten Anbindungen und lebendigen Umgebung sehr gefragt. Diese Standorte ziehen vor allem Unternehmen aus der Industrie 4.0 an, die von der Nähe zur ETH Zürich und der damit verbundenen AI-Revolution sowie Tech-Spin-offs profitieren wollen. Im Jahr 2023 gab es einen Rekord von 43 neuen ETH-Spin-offs, verglichen mit durchschnittlich 25 pro Jahr vor der Pandemie, was diese Dynamik unterstreicht und die Nachfrage nach Büroflächen in diesen Bereichen weiter anheizt. Die Heatmap in Abbildung 5 zeigt die Standorte ausgewählter Träger des ETH-Gründerlabels von 2021 bis 2024. Während ein grosser Teil nach wie vor in universitären Einrichtungen registriert ist, gibt es eine Präsenz von Start-ups in Gebieten rund um den Technopark in Zürich West und im Glattpark in Zürich Nord.

5. Standorte ausgewählter ETH-Spin-Off-Preisträger von 2021 bis 2024

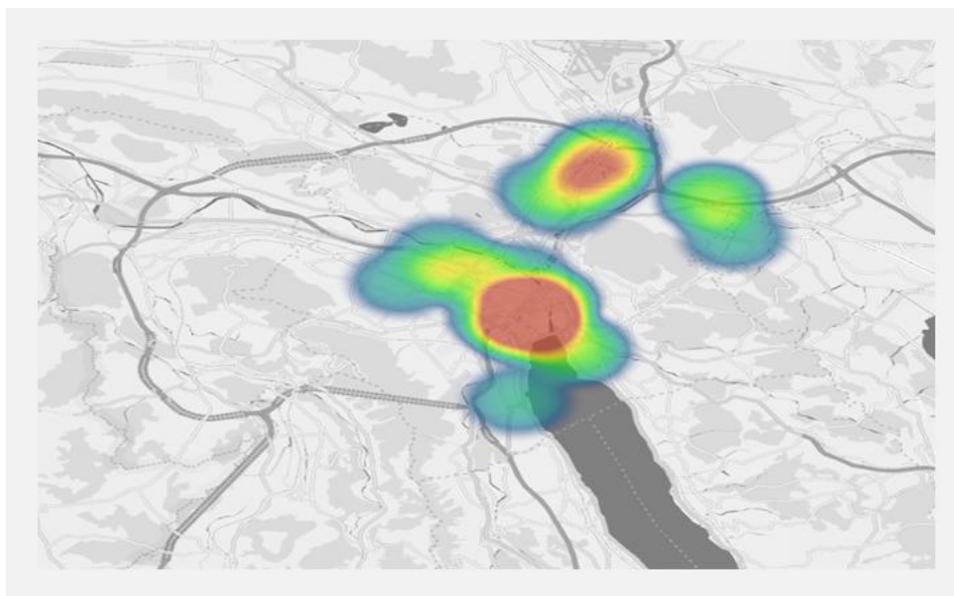


Am Stadtrand von Zürich liegt das Mietzinsniveau zwischen CHF 230 und 330/m² pro Jahr für ein Büro im Grundausbau. Obwohl diese Randgebiete attraktive Alternativen für Unternehmen bieten, die weniger bereit sind, die hohen Mietpreise im Zentrum zu zahlen, gibt es hier einen starken Überhang an Angebot. Ganze Bürogebäude stehen in peripheren Lagen wie im Glattpark teilweise leer. In Oerlikon ist die Nachfrage rund um den Bahnhof hoch, sinkt jedoch mit zunehmender Entfernung deutlich. Erfolgreiche Projekte in diesen Randgebieten gelingen hier meist dank guter und gesamtheitlicher Vermarktungsansätze. Dabei sollten die bereits genannten Anforderungen der neuen Arbeitswelt im Angebotspaket berücksichtigt werden.

7 Serviced Offices etabliert und auf dem Vormarsch

In den letzten Jahren haben sich Serviced und flexiblen Offices als unverzichtbarer Bestandteil des Büromarktes etabliert. Diese Büroformen, die bereits vor der Pandemie an Bedeutung gewonnen, haben durch die veränderten Marktbedingungen zusätzlichen Auftrieb erhalten. Ihre Beliebtheit beruht auf ihrem betriebsbereiten Ansatz, der Unternehmen eine sofortige und individuelle Nutzung ermöglicht. H&B hat in Zürich 35 Anbieter solcher Büros getrackt, darunter die führenden Namen Regus, Spaces und FlexOffice. Auch Headquarters und Westhive haben eine starke Präsenz in Zürich. Diese Büros befinden sich meist in zentralen, gut vernetzten Lagen, wie in der Cluster-Heatmap dargestellt (Abbildung 6). Besonders ausgeprägt ist ihre Präsenz im CBD, in Teilen von Zürich West sowie im Norden um den Bahnhof Oerlikon.

6. Standorte ausgewählter Serviced Offices



Die fortschreitende Expansion der Serviced Offices in Zürich spiegelt die Vielzahl an Vorteilen wider, die diese Büroformate bietet:

1. **Flexibilität:** Die rasche Verfügbarkeit von Büroflächen und die Anpassungsfähigkeit der Mietlaufzeiten reduzieren das Risiko für Unternehmen erheblich. Diese Flexibilität ermöglicht eine schnelle Reaktion auf Veränderungen im Geschäftsumfeld.
2. **Skalierbarkeit:** Unternehmen können ihre Büroflächen je nach Bedarf flexibel anpassen. Dies ist besonders vorteilhaft für internationale Firmen beim Markteintritt in die Schweiz oder für Start-ups, die sich schnell an die wachsenden Zahlen ihrer Mitarbeitenden anpassen müssen.
3. **Kosteneffizienz:** Die Mietkosten sind transparent und beinhalten häufig einen Festpreis sowie Zusatzleistungen. Die Nutzung gemeinsamer Ressourcen und Dienste trägt zu Kosteneinsparungen bei und Eigentümer profitieren von zusätzlichen Einnahmen durch geteilte Servicegebühren.
4. **Networking und Community:** Serviced Offices schaffen ein unterstützendes Umfeld, das Networking und Zusammenarbeit fördert. Durch organisierte Veranstaltungen und gemeinschaftliche Bereiche wird die Attraktivität der Immobilie erhöht und die langfristige Bindung der Mieter gefördert.
5. **Hochwertige Infrastruktur und Professionalität:** Serviced Offices bieten nicht nur moderne Technologien und umfassenden Support wie IT-Dienste und Empfang, sondern auch eine hochwertige Materialisierung, die den professionellen Auftritt der Unternehmen unterstreicht. Diese Ausstattung trägt zur Wertigkeit der Büroflächen bei und stärkt das Employer Branding, indem sie einen positiven Eindruck bei Mitarbeitenden und Geschäftspartnern hinterlässt, ohne hohe Investitionen in eigene Büroflächen erforderlich zu machen.

Serviced Offices bieten besonders Start-ups, KMUs und internationalen Unternehmen, die sich in der Schweiz positionieren möchten, eine attraktive Lösung. Sie ermöglichen eine schnelle Anpassung an sich ändernde Geschäftsanforderungen und bieten gleichzeitig Zugang zu hochwertiger



Büroinfrastruktur, die ansonsten oft nur großen Unternehmen vorbehalten ist. Die gemeinschaftlichen Aspekte und Networking-Möglichkeiten in flexiblen Büros fördern zusätzlich Innovation und Zusammenarbeit.

Es bleibt zu betonen, dass klassische Büros weiterhin ihre Berechtigung haben. Sie bieten oft langfristige Stabilität und Identität, die in flexiblen Arbeitsumgebungen möglicherweise fehlen. Unternehmen können ihre Büroflächen individuell gestalten und an ihre spezifischen Bedürfnisse und Unternehmenskultur anpassen, was die Schaffung einer einzigartigen Arbeitsatmosphäre ermöglicht.

Insgesamt stellt das Konzept der Services Offices eine zukunftsweisende Alternative dar, die den Bedürfnissen moderner Unternehmen gerecht wird. Es vereint Flexibilität, Kosteneffizienz und hochwertige Ausstattung in einem Dienstleistungspaket, das sowohl für kleine als auch für große Unternehmen attraktiv sein kann. Die Kosten für Empfang, IT und zusätzliche Dienstleistungen entsprechen im Wesentlichen dem, was in konventionellen Büros anfällt.

Die Nachfrage nach flexiblen und gut ausgestatteten Arbeitsplätzen wird weiterhin steigen, gestützt durch die obengenannten Entwicklungen.

8 Ausblick

Der Büromarkt in Zürich steht vor einem bedeutenden Wandel, der durch eine wachsende Erwerbsbevölkerung und neue Anforderungen geprägt sein wird. Die Nachfrage nach zentral gelegenen, gut ausgestatteten Büroflächen ist nach wie vor stark, während ausgebaute und flexible Bürolösungen aufgrund ihrer Vielseitigkeit und Einfachheit immer beliebter werden. Unsere Analyse der künftigen Büroraumnachfrage zeigt, dass die Befürchtungen eines Rückgangs der Büronachfrage in den nächsten Jahren durch das Wachstum der Arbeitskräfte mehr als kompensiert wird. Trotz einer Abflachung wird immer noch ausreichend Platz benötigt, da Büros nicht zu eng gestaltet werden und mehr Gemeinschaftsflächen gefragt sind. Langfristig wird sich der Markt beleben und zusammen mit dem Beschäftigungswachstum weiter wachsen.

Die Fähigkeit, die besten Lösungen für die Arbeitswelt von morgen zu finden und umzusetzen, wird entscheidend sein, um sowohl Mieter als auch Mitarbeitende langfristig zufriedenzustellen und zu binden. Dabei ist es für Eigentümer wichtig, die richtigen Partner zu haben, die den Markt verstehen und mit ihnen gemeinsam innovative und flexible Konzepte entwickeln. Nur so können sie die Chancen nutzen, die sich aus den sich wandelnden Anforderungen und Trends ergeben.

Disclaimer: Dieser Marktbericht wurde von der H&B Real Estate AG mit Sorgfalt erstellt und dient lediglich der allgemeinen Marktübersicht. Die H&B Real Estate AG übernimmt keine Haftung für diese Daten und Informationen, insbesondere nicht für deren Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit. Eine diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen. Dieser Marktbericht basiert auf Datenbanken der H&B Real Estate AG sowie auf Inhalten aus den folgenden Quellen: BFS, FPRE, NZZ, Savills, Stadt Zürich, The Economist, ZHAW.

15. August 2024, H&B Real Estate AG, Zürich

Haben Sie Fragen?

KONTAKT



Johannes Fräulin

Mitglied der Geschäftsleitung
Bereichsleiter Tenant Representation
Country Head Switzerland Savills
+ 41 44 250 52 57
johannes.fraeulin@hbre.ch



Andrea Kull

Bereichsleiterin Vermarktung
Mitglied der Geschäftsleitung
Immobilienvermarkterin mit eidg. FA
+41 44 247 72 30
andrea.kull@hbre.ch



Liam O'Sullivan

Marktanalyst
+41 44 250 44 17
liam.osullivan@hbre.ch

[hbre.ch](https://www.hbre.ch)

H&B Real Estate AG

Lagerstrasse 107
8004 Zürich

Lange Gasse 8
4052 Basel

+41 44 250 52 52
info@hbre.ch



**REAL
ESTATE
AG**

