



## Arbeitsplatzentwicklung, im Spannungsfeld von Homeoffice, Digitalisierung und zunehmender Mobilität

*Hervé Froidevaux, Direktor Suisse romande, Wüest Partner SA*

### ***New work: office, home office, near office***

Fast die Hälfte der Erwerbstätigen in der Schweiz könnten theoretisch im Homeoffice arbeiten. Und das mobile Arbeiten wird weiter zunehmen. Das ist zumindest die Überzeugung der Schweizer Unternehmen, wie unsere Umfrage während der Pandemie zum Thema «Homeoffice» bei 500 Unternehmen ergab. Vor der Krise wurde der Homeoffice-Anteil an der gesamten Büroarbeitszeit in der Schweiz auf 12 Prozent geschätzt. Heute erwarten 44 Prozent der Unternehmen mit klassischer Büronutzung, dass ihre Mitarbeitenden mehr von zuhause aus arbeiten werden als vor der Krise. Unternehmen mit Grossraumbüros unterstützen diese Entwicklung stärker.

Gemäss den Ergebnissen der Umfrage könnten rund 25-30 Prozent der Büroarbeitszeit auf Distanz geleistet werden. Das wäre zwei- bis dreimal so viel wie bisher.

Obwohl in Zukunft von einem Rückgang der Fläche pro Arbeitsplatz in Büroräumlichkeiten auszugehen ist, dürfte die Nachfrage nach Büroflächen insgesamt stabil bleiben. Dies einerseits, weil die Unternehmen wachsen wollen, andererseits, weil der rückläufige Bedarf an Büroarbeitsplätzen durch andere steigende Flächenbedürfnisse kompensiert wird. So weist die Mehrheit der Unternehmen einen steigenden Raumbedarf für Sitzungszimmer, für den Kundenempfang oder auch für Ruheräume für die Mitarbeitenden auf und die Tage der grossen Grossraumbüros mit kleinen Arbeitsplatzeinheiten scheinen gezählt.

Wüest Partner hat zudem eine weitere Umfrage bei rund 1000 privaten Haushalten durchgeführt. Was wünschen sich die Angestellten? Welche Veränderungen bei den Ansprüchen an den Wohnraum zeichnen sich infolge der vermehrten Arbeit von zuhause aus bereits ab?

Die Ergebnisse zeigen, dass rund drei Viertel der Büroangestellten gerne mehr Homeoffice machen würden. Gemäss den Befragten liegt der optimale Homeoffice-Anteil an der Gesamtarbeitszeit bei durchschnittlich 30–35 Prozent. Somit stimmen die Wünsche der Angestellten hier sehr gut mit den Erwartungen der Arbeitgeber überein. Allerdings gehen die Meinungen bei dieser Frage je nach Bürokonzent, Lebenssituation und Wohnverhältnissen auseinander. Aufgrund der fehlenden sozialen Kontakte sind alleinlebende Personen am wenigsten an Homeoffice interessiert. Paare hingegen wünschen sich, häufiger von zuhause aus arbeiten zu können.

Die Wohnqualität ist im Vergleich zu den vergangenen Jahren wichtiger geworden. So ist die Lage der Wohnung oder des Hauses einer der wichtigsten Aspekte unter den von den Befragten angegebenen Kriterien: Für fast 70 Prozent der Befragten ist sie ein wichtiger Punkt. Die Bedeutung der Inneneinrichtung hat ebenfalls zugenommen. Dagegen scheinen Aspekte wie etwa Arbeitszufriedenheit, Wertschätzung, Kontaktpflege, Freizeit, Kultur und Reisen heute gegenüber früheren Umfragen an Bedeutung verloren zu haben. Die Menschen legen also mehr Wert auf ihre (zukünftige) Wohnsituation, was zu Umzügen führt.

Auch wenn mehr Flexibilität und weniger Arbeitsweg gewünscht werden, ist es nicht immer ganz einfach, zuhause über die entsprechenden Bedingungen zu verfügen. Deshalb dürften alternative Arbeitsformen in Wohnortnähe an Beliebtheit gewinnen – Coworking-Spaces etwa könnten diesem Bedürfnis entsprechen. Infolge des zunehmenden Trends hin zum mobilen Arbeiten dürfte die Nachfrage nach alternativen Arbeitsformen nicht nur generell steigen, sie könnte auch einen Wandel durchlaufen. So ist es wahrscheinlich, dass sich die Anbieter flexibler Arbeitsplätze in Bezug auf Standort, Ausstattung, Zusatzleistungen und Preis immer stärker voneinander abheben werden.

### ***Homeoffice und neue Mobilität: Sind Standortratings noch aktuell?***

Durch die Möglichkeit der Telearbeit werden für viele Menschen andere Arbeits- und Wohnformen möglich. Während des Lockdowns oder bei der Rückkehr ins Büro hatten wir alle die Gelegenheit, unsere Wohn- und Arbeitssituation zu hinterfragen. Hier lässt sich kurzfristig eine Veränderung feststellen. Das Reise- und Verkehrsverhalten hat sich vorübergehend geändert. Dabei sind autonome und digitalisierte Mobilitätsformen jedoch noch nicht berücksichtigt. Diese werden die aktuellen Trends im Wohnbereich in naher Zukunft aller Wahrscheinlichkeit nach noch verstärken. Wohnorte, die zuvor als zu weit entfernt von den Arbeitsplatzzentren galten, gewinnen an Attraktivität. Bedingung ist dabei ein schneller Zugang zu guten Grundinfrastrukturen. So erfreuen sich insbesondere touristische Orte immer grösserer Beliebtheit.

Für die Wirtschaft könnten neue Transporthubs und neue Zentralitäten entstehen. Daraus ergeben sich allenfalls auch Chancen für Mischnutzungen und eine regionale Dynamik. Eine Rückkehr gewisser Industriezweige in die Schweiz ist angesichts der Bestrebungen zur Intensivierung der lokalen Produktion und zur Vereinfachung der Lieferketten ebenfalls möglich. Hingegen lassen sich gewisse Dienstleistungen sehr einfach auslagern. Steht uns hier eine Trendwende bei der Tertiarisierung der Wirtschaft bevor?

Krisen verstärken oft latente Entwicklungen; die Corona-Krise bildet diesbezüglich keine Ausnahme.