

Umnutzungen im Aufwind

Der Durchbruch des Homeoffice stösst auf dem Büroflächenmarkt einen Strukturwandel an und dürfte Umnutzungen in den strategischen Fokus rücken.

FREDY HASENMAILE

Die Covid-19-Pandemie hat den Büroalltag fundamental verändert: Leere Grossraumbüros, verdorrte Pflanzen und zahlreiche Mitarbeitende, die teils über ein Jahr nicht mehr im Büro waren, gehören zur neuen Realität. Dabei hat die Transformation der Arbeitswelt nicht erst mit

Umnutzung par excellence

In der Zürcher Liegenschaft Octavo II eines Immobilienfonds von Credit Suisse Asset Management wird neu gewohnt statt gearbeitet. Das Objekt im Herzen von Oerlikon gilt als Vorzeigeprojekt in puncto Umnutzung. Die früheren Büros sind 82 hochwertigen Wohnungen mit 1,5 bis 4,5 Zimmern gewichen. Die bewährte Grundstruktur des Gebäudes blieb erhalten, die Räume wurden jedoch verfeinert und stilvoll ausgestaltet. Dank grosszügigen Raumhöhen und unkonventioneller Lösungen vereint Octavo II heute urbanen Lebensstil mit höchstem Wohngenus. Eine Fotovoltaikanlage auf dem Dach trägt zudem dem Nachhaltigkeitsaspekt Rechnung.

oerban.ch

der Covid-19-Pandemie begonnen. Die vielen neu geschaffenen Co-Working-Spaces liessen bereits vor der Pandemie erahnen, dass in der Arbeitswelt einiges im Wandel begriffen ist.

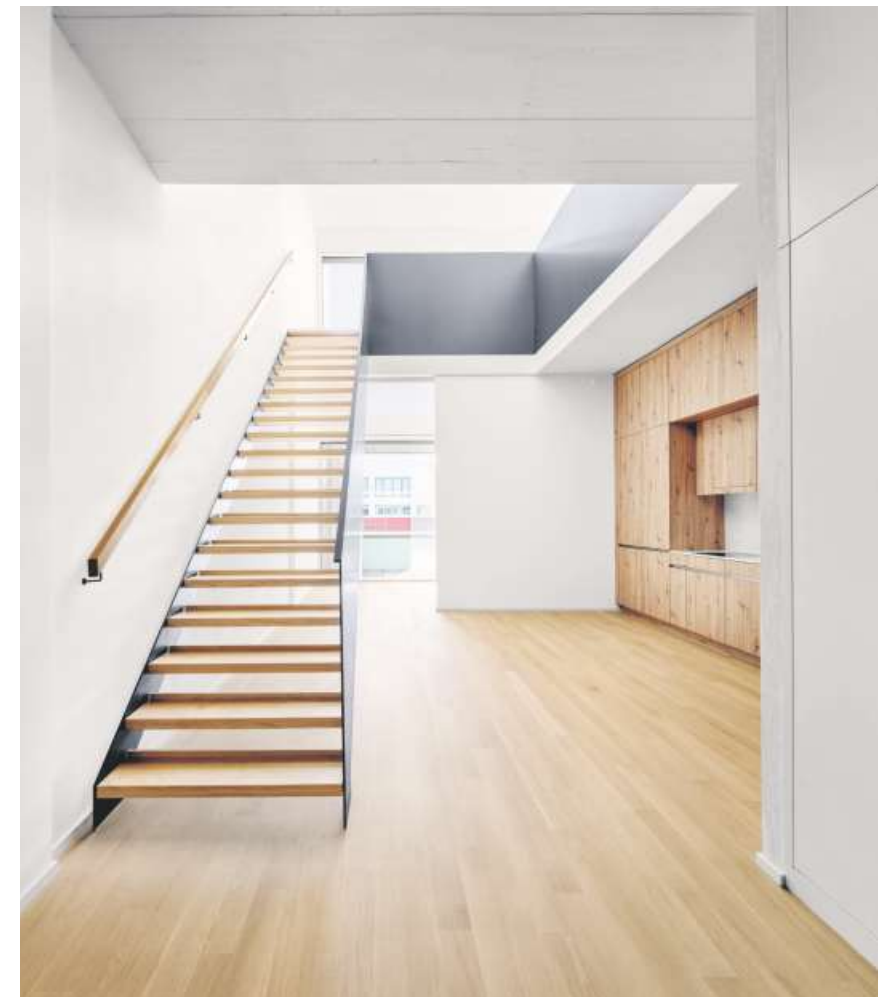
Dem Homeoffice zum Durchbruch verholfen hat letztlich die Covid-19-Pandemie, welche die Loslösung der Arbeit vom zentralen Arbeitsort in den Köpfen verankert hat. Mit fortschreitendem Impferfolg und der graduellen Lockerung getroffener Massnahmen wird sich im zweiten Halbjahr 2021 herauskristalisieren, wie sich das Nebeneinander von Arbeiten im Büro und Arbeiten im Homeoffice künftig einpendeln wird. Schon heute ist klar, dass es keine Rückkehr zur «alten» Welt geben wird. Dafür ist zu viel geschehen. Die Pandemie hat den Nachweis erbracht, dass Homeoffice funktioniert.

Es stehen damit realistischerweise nur Szenarien zur Verfügung, die von einer künftig verminderten Nachfrage nach Büroflächen ausgehen. Unsere Beobachtungen deuten aber auch darauf hin, dass das Büro nicht obsolet ist und letztlich erneut viele Angestellte anziehen dürfte. In gewisser Weise wird das Büro also ein Comeback feiern. Doch auch in diesem Szenario werden weniger Büroflächen benötigt, denn viele Angestellte haben das Homeoffice schätzen gelernt. Ein Homeoffice-Pensum von wöchentlich ein bis zwei Tagen könnte Standard werden. Damit schliesst sich ein Kreis, denn die Heimarbeit war vor der industriellen Entwicklung in Europa

jahrhundertlang ein weitverbreitetes Arbeitsmodell.

Die absehbare Verlagerung eines Teils des Arbeitsalltags vom Büro in die Wohnung führt zu Strategieanpassungen bei den Immobilienbesitzern. Die reduzierte Nachfrage dürfte das schweizweit bestehende Überangebot an Büroflächen verschärfen, zumal auch vermehrt Desk-Sharing-Lösungen zum Zuge kommen werden. Während in den Zentren Büroflächen nach wie vor gut absorbiert werden, sind in den Gemeinden rund um die grossen Zentren zu viele Büroflächen im Angebot. Folglich werden in den kommenden Jahren Umnutzungen von Büroflächen eine bevorzugte Strategie von Investoren sein. Solche baulichen Veränderungen ermöglichen eine bessere Ausnutzung der Räumlichkeiten und minimieren das Leerstandsrisiko. Aufgrund des hohen Bedarfs an Wohnraum im urbanen Umfeld wird es zumeist zu Umnutzungen der Objekte als Wohnimmobilien kommen (siehe Box). Erfolgreiche Umnutzungen erfordern jedoch die Einpassung von Wohnformen in die nicht darauf ausgelegten Grundraster der ehemaligen Bürogebäude. Dies bedingt kreative Lösungen. In vielen Fällen bieten sich auch Mikroapartments als Lösungsansatz an, weil sich diese gut in die bestehende Rasterstruktur integrieren lassen.

Fredy Hasenmaile ist Leiter Real Estate Economics bei Credit Suisse.



Gelungene Umnutzung: Im Octavo II wurden aus Büros hochwertige Wohnungen mit modernster Ausstattung.