



**Universität
Zürich** ^{UZH}

Abschlussarbeit

zur Erlangung des
Master of Advanced Studies in Real Estate

Analyse der Auswirkungen des Trends zum vermehrten Homeoffice auf zielgruppenspezifische Wohnpräferenzen

Verfasserin:

Laboureur

Lucie

Büchnerstrasse 21, 8006 Zürich

lucie.laboureur@gmail.com

079 642 56 18

Eingereicht bei:

Ulrike Gölker

Abgabedatum:

04.09.2023

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	IV
Abbildungsverzeichnis	V
Tabellenverzeichnis	VI
Executive Summary	VII
1. Einleitung	1
1.1 Ausgangslage	1
1.2 Zielsetzung	2
1.3 Fragestellung	2
1.4 Definition themenbezogener Begriffe	2
1.5 Abgrenzung des Themas	3
1.6 Vorgehen	3
2. Theoretische Grundlagen	4
2.1 Arbeitsweise und Wohnungsgestaltung – ein langjähriger Einfluss	4
2.2 Entwicklung des Homeoffice-Anteils in der Schweiz vor und nach der Coronapandemie	6
2.3 Zielgruppe für Homeoffice	10
2.4 Aktuelle Forschung: Einfluss von Homeoffice	13
3. Empirische Analyse	18
3.1 Quantitative Untersuchung – Analyse der Nachfrageseite durch Umfrage	18
3.1.1 Umfrage – die Methode	18
3.1.2 Datenauswertung der Umfrage	20
3.1.3 Schlussfolgerungen aus der Umfrage	28
3.2 Qualitative Untersuchung – Analyse der Angebotsseite durch Interviews	29
3.2.1 Forschungsdesign Experteninterviews	29
3.2.2 Ergebnisse der Interviews	31
3.2.3 Schlussfolgerungen aus den Interviews	42
4. Schlussbetrachtung	43

4.1	Zusammenfassung	43
4.2	Kritische Würdigung und Herausforderungen der Zukunft.....	45
5.	Literaturverzeichnis	47
6.	Anhang	49

Abkürzungsverzeichnis

[BFS]	[Bundesamt für Statistik]
[SAKE]	[Schweizerische Arbeitskräfteerhebung]
[NOGA]	[Nomenclature Générale des Activités économiques]
[ÖV]	[Öffentlicher Verkehr]

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Appenzeller Bauernhaus in Rehetobel (AR) aus dem 19. Jahrhundert (Rechsteiner, 2021).....	5
Abbildung 2: Entwicklung der Teleheimarbeit der Erwerbstätigen.....	7
Abbildung 3: Büroflächen-Barometer Wüest Partner 2020 – Aussagen zum Homeoffice (Wüest Partner AG, Schweiz, 2020, S. 29)	9
Abbildung 4: Haushalte und ihre Wohnpräferenzen (EBP Schweiz AG, 2023, S. 7)....	14
Abbildung 5: Zentrale Umzugsgründe nach Altersgruppen (EBP Schweiz AG, 2023, S. 10).....	15
Abbildung 6: Entwicklung der Anzahl Coworking-Spaces in der Schweiz pro Gebiet (Wüest Partner AG, Schweiz, 2021, S. 60)	17
Abbildung 7: Diagramm zur Altersverteilung der Antwortenden der Umfrage	19
Abbildung 8: Diagramm zur Verteilung der Personen, die im Homeoffice arbeiten.....	21
Abbildung 9: Entwicklung der Homeoffice-Rate in den nächsten Jahren	21
Abbildung 10: Diagramm der Hauptverkehrsmittel für den Weg vom Wohn- zum Arbeitsort.....	22
Abbildung 11: Verteilung der Orte, an denen das Homeoffice ausgeübt wird	22
Abbildung 12: Zufriedenheit mit den Homeoffice-Arbeitsbedingungen	23
Abbildung 13: Homeoffice als Grund für einen Umzug.....	24
Abbildung 14: Kriterien bei der Wahl eines Wohnortes	25
Abbildung 15: Kriterien bei der Wahl einer Wohnung.....	26
Abbildung 16: Homeoffice-Lösungen und ihre Bedeutung	27
Abbildung 17: Implenia Lifestyler <Gero Genügsam>	32
Abbildung 18: Wettbewerb Volta, Baufeld 2.3 – Immobilienentwickler SBB Immobilien AG – 1. Preis Pila di Volta – nutzungsneutrale Zimmer (Dietziker Partner Baumanagement AG, Basel , 2022, S. 24)	37
Abbildung 19: Projekt Unterfeld Süd in Baar von Implenia Schweiz AG – Wohnüberbauung Anlage – Gewerberaum mit Nasszellen ausserhalb der Wohnung...	38

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Heimarbeit mit oder ohne Telearbeit in % der Erwerbstätigen – Entwicklung (Statistik, 2022)	10
Tabelle 2: Teleheimarbeit nach Geschlecht in % der Erwerbstätigen – Entwicklung (Statistik, 2022)	10
Tabelle 3: Teleheimarbeit nach NOGA-Wirtschaftsabschnitt in % der Erwerbstätigen des Wirtschaftsabschnittes ohne Lehrlinge (Statistik, 2022).....	11
Tabelle 4: Teleheimarbeit nach Ausbildungsstufe in % der Erwerbstätigen jeder Ausbildungsstufe (Statistik, 2022)	12
Tabelle 5: Teleheimarbeit nach Familientyp in % der Erwerbstätigen von 15 bis 64 Jahren ohne Lehrlinge (Statistik, 2022)	12

Executive Summary

Im Zusammenhang mit der Pandemie hat die Arbeit im Homeoffice in der Schweiz stark zugenommen. Die bestehenden digitalen Interaktionsmöglichkeiten wie Videokonferenzen haben an Bedeutung gewonnen und die Arbeitspraktiken verändert. So erreichte das Homeoffice im Jahr 2021 einen Rekordwert von 39,1 % der Erwerbstätigen und lag nach Ende der Pandemie im Jahr 2022 bei 37,1 % der Erwerbstätigen. Es stellt sich die Frage, ob das Homeoffice die Wohnpräferenzen verändert hat und ob neue Auswahlkriterien auf dem Wohnungsmarkt entstanden sind. Die vorliegende Arbeit beschäftigt sich mit den Auswirkungen von Homeoffice auf die Wohnstandortwahl und die Wohnungsausstattung.

Im ersten Teil, in dem die vorhandenen Quellen und Studien analysiert werden, werden die Daten des Bundesamtes für Statistik ausgewertet, um festzustellen, welche Personen im Homeoffice arbeiten. Die Auswertung der ersten Studien während der Pandemie zeigt unter anderem, dass das Kriterium Homeoffice bei einem Umzug nur eine untergeordnete Rolle spielt und die Lebensphasen sowie die soziale Verankerung weiterhin dominieren. Der Wunsch nach einer grösseren Wohnfläche wird zwar genannt, bleibt aber relativiert, da die Auseinandersetzung mit den eigenen Bedürfnissen in der Ausnahmesituation der Pandemie stattfand. Daher wurde eine quantitative Studie mit Hilfe einer Umfrage durchgeführt, um die Auswirkungen von Homeoffice auf die Nachfrage in einem Post-Pandemie-Kontext zu analysieren. Eine qualitative Studie wurde anhand von Interviews mit Experten der Immobilienentwicklung durchgeführt, um das Angebot und die Integration von Homeoffice in die Entwicklung neuer Projekte zu analysieren.

Die Ergebnisse zeigen, dass die Heimarbeit keinen großen Einfluss auf die Wahl des Wohnortes hat, und bestätigen die während der Pandemie durchgeführten Studien. Die von den Experten hervorgehobenen Lösungen zur Verbesserung der Bedingungen für das Homeoffice lassen sich in drei Kategorien unterteilen: innerhalb der Wohnung, innerhalb des Gebäudes, aber ausserhalb der Wohnung und auf Quartiersebene. Wie diese Kriterien in die Projekte integriert werden, ist von Unternehmen zu Unternehmen unterschiedlich. Diese Integration ist mit verschiedenen Herausforderungen konfrontiert, wie z.B. der Ökologie, mit der Anzahl der Flächen pro Kopf und der Verdichtungsproblematik, aber auch mit rechtlichen und gesetzlichen Hindernissen, wie z. B. den Einschränkungen durch die Bauzonenverordnung bei der Schaffung von separat zu vermietenden Räumen für das Homeoffice oder den Belegungskriterien.

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

In den letzten Jahren ist der Wandel im Hinblick auf Arbeitsweisen zunehmend rascher vorangeschritten, insbesondere durch die Digitalisierung. Die Pandemie hat bei dieser Beschleunigung eine wesentliche Rolle gespielt. Unternehmen mussten sich an eine veränderte Situation anpassen und neue Arbeitsmethoden entwickeln. Die Telearbeit hat sich in kurzer Zeit durchgesetzt, und es wurden zahlreiche technologische Hilfsmittel eingeführt, die es ermöglichen, von einem entfernten Ort aus zu arbeiten, ohne den reibungslosen Ablauf des Unternehmens zu beeinträchtigen. Instrumente wie Videokonferenzen, elektronische Unterschriften etc. wurden ständig verbessert, um den Beschäftigten jederzeit optimale Arbeitsbedingungen zu bieten. Der digitale Wandel vollzog sich demnach während der Krise schneller als erwartet.

Die Beschäftigten mussten ihren Lebensstil an die Arbeitsbedingungen anpassen und ihre Gewohnheiten und die Nutzung ihrer Wohnungen ändern. Einige zogen es vor, in der Küche oder im Wohnzimmer zu arbeiten, während andere, sofern es ihre Wohnung zuließ, einen geschlossenen Raum bevorzugten, um nicht gestört zu werden. Die Möglichkeit, Zeit im Freien oder in der Natur zu verbringen, wurde während der Pandemie besonders geschätzt und trug zur Verbesserung des neuen Arbeitsumfelds bei.

Laut der Schweizerischen Arbeitskräfteerhebung (SAKE) ist der Anteil der Erwerbstätigen, die zumindest gelegentlich – d. h. mindestens einmal in den vier Wochen vor der Befragung – Telearbeit ausüben, zwischen 2001 und 2019 von 6,6 % auf 24,6 % der abhängig Beschäftigten und Selbständigen gestiegen. In den Jahren 2020 und 2021 nahm dieser Anteil aufgrund der Pandemie deutlich zu und erreichte 39,6 % im Jahr 2021 (Statistik, 2022).

Da es sich bei der Analyse der Entwicklung von Homeoffice nach der Pandemie um eine kurzfristige Untersuchung handelt, bleibt abzuwarten, wie sich diese Zahlen in den kommenden Jahren ausserhalb der Covid-Beschränkungen entwickeln werden. Es stellt sich daher die Frage, ob diese neue Arbeitsform ein langfristiger Trend sein wird und ob diese neue Arbeitsform auch veränderte Kriterien für das Wohnen mit sich bringt, d. h. ob sie die Wahl des Wohnortes oder die Gestaltung der Wohnung beeinflusst.

1.2 Zielsetzung

Das Ziel dieser Abschlussarbeit ist, die Entwicklung des Homeoffice in der Schweizer Gesellschaft und seinen Einfluss auf die Wohnpräferenzen zu untersuchen. Hierzu sollen die Auswirkungen von Homeoffice auf die Immobiliennachfrage ermittelt werden und es soll festgestellt werden, ob Homeoffice-Kriterien bei der Immobilienentwicklung berücksichtigt werden.

1.3 Fragestellung

Folgende Forschungsfragen sollen im Rahmen der Arbeit beantwortet werden:

- Welche Anforderungen an den Wohnort und die Wohnung (d. h. die Immobilie) verändern sich durch Homeoffice?
- Sind diese Veränderungen bereits statistisch nachweisbar?
- Wenn eine Veränderung der Nachfrage erkennbar ist, ist diese auch langfristig?
- Wie sollten Immobilienentwickler/-innen auf diese Veränderungen reagieren?

1.4 Definition themenbezogener Begriffe

Um ein gemeinsames Verständnis zu gewährleisten, werden die in dieser Arbeit verwendeten Begriffe im Folgenden eingeführt und definiert:

Homeoffice:

«Unter Homeoffice versteht man die Form von Arbeit, bei der Arbeitnehmende ganz oder teilweise, regelmässig oder unregelmässig von zu Hause aus arbeiten. In diesem Fall ist der Arbeitsplatz zu Hause durch elektronische Kommunikationsmittel mit dem betrieblichen Arbeitsplatz verbunden.» (Homeoffice - Gesundheitsschutz – auch beim Arbeiten zu Hause, S. 4) In dieser Studie wird Homeoffice in seiner erweiterten Form als Arbeit «ausserhalb der Räumlichkeiten des Arbeitgebers» betrachtet. Alternative wohnortnahe Arbeitsplätze (Coworking Space, Zimmer ausserhalb der Wohnung zu mieten) werden ebenfalls berücksichtigt.

Wohnpräferenzen:

Unter Wohnpräferenzen werden hier diejenigen Eigenschaften einer Wohnung, z. B. deren Grösse oder Gestaltungsmerkmale, sowie die Wahl des Wohnortes verstanden.

1.5 Abgrenzung des Themas

In dieser Arbeit wird der Einfluss von Homeoffice auf die Wohnpräferenzen untersucht. Der Fokus liegt auf dem Schweizer Wohnungsmarkt.

Die Literaturrecherche und die aktuellen statistischen Daten stammen aus Schweizer Quellen. In der empirischen Studie wurde die Befragung zwar über LinkedIn vorgenommen, von den Teilnehmenden wurde jedoch die Postleitzahl erfragt, wodurch die Studie auf nationaler Ebene eingegrenzt werden kann. Die Interviews wurden mit Akteurinnen und Akteuren auf dem Schweizer Markt geführt; hierbei handelte es sich um Investoren/Investorinnen, Immobilienentwickler/-innen sowie Kommunikations- und Marketingteams.

Der Schwerpunkt der Arbeit liegt auf Homeoffice-Lösungen innerhalb der Wohnung, des Gebäudes oder im Nachbargebäude. Der Einfluss von Homeoffice auf den Büromarkt wird nicht untersucht.

Die Analyse ist auf die Zeit nach Covid-19 konzentriert, es werden die bereits Auswirkungen von Homeoffice auf die Immobilienentwicklungen betrachtet und es wird versucht, zukünftige Angebote auf dem Markt zu untersuchen.

1.6 Vorgehen

Die in Abschnitt 1.3 formulierten Fragen werden mithilfe eines diversifizierten Ansatzes beantwortet. Im ersten Teil wird eine Literaturrecherche vorgenommen, deren Ergebnisse in Abschnitt 2 vorgestellt werden. Im zweiten Teil wird eine Umfrage auf LinkedIn durchgeführt, um die Nachfrageseite zu analysieren (Abschnitt 3.1). Im dritten Teil wird über Experteninterviews die Angebotsseite analysiert (Abschnitt 3.2). Auf diese Weise wird untersucht, wie der Markt auf die Veränderungen, die mit dem Homeoffice verbunden sind, reagiert. Abschliessend werden die verschiedenen Ansätze und ihre Schlussfolgerungen kritisch bewertet.

2. Theoretische Grundlagen

2.1 Arbeitsweise und Wohnungsgestaltung – ein langjähriger Einfluss

Im Laufe der Jahrhunderte haben sich veränderte Arbeitsformen auf Wohnformen und deren Standorte ausgewirkt. Analysiert man die Arbeitsformen vom Mittelalter bis zur Gegenwart in der Schweiz, so lassen sich die Auswirkungen noch heute an den erhaltenen Häusern beobachten.

Im Mittelalter wohnten die Menschen vor allem in der Nähe ihres Arbeitsplatzes. Ein <Wohnhaus> war der Oberschicht vorbehalten, die fast nie einer geregelten Arbeit nachging.

Im Spätmittelalter entwickelte sich die Heimarbeit. Neben der Landwirtschaft stellten viele Familien zu Hause Zwischenprodukte her, die später vom Handwerk weiterverarbeitet wurden. So wurden auf zahlreichen Appenzeller Bauernhöfen Flachsgarne und Leinwand für die städtischen Webermeister produziert und Familien im Zürcher Oberland und im Glarnerland verarbeiteten Baumwolle zu Garnen und Stoffen. Das ab Ende des 16. Jahrhunderts von Kaufleuten entwickelte <Verlagssystem > ging noch einen Schritt weiter: Städtische Unternehmer/-innen lieferten den Bauernfamilien nicht nur die Rohstoffe oder die fertigen Stoffe, sondern liehen ihnen auch die Produktionsmittel wie einen Webstuhl. Die Arbeiter/-innen stellten die Stoffe in Heimarbeit her oder veredelten sie mit Stickereien. Die fertigen Produkte gingen zurück an die Händler/-innen, die sie exportierten (Rechsteiner, 2021).

Im 18. Jahrhundert blühte die Heimarbeit auf und beeinflusste die Architektur der Häuser, insbesondere die der typischen Appenzeller Bauernhäuser dieser Zeit. Im Untergeschoss wurde ein Webkeller eingerichtet, um das für die Verarbeitung der Stoffe notwendige feuchte Klima zu gewährleisten, und schmale Fenster knapp über dem Boden sorgten für genügend Licht. Die Verkleinerung des Stalls verdeutlicht auch, wie die Heimarbeit die Landwirtschaft immer mehr zum Nebenerwerb machte (Rechsteiner, 2021).



Abbildung 1: Appenzeller Bauernhaus in Rehetobel (AR) aus dem 19. Jahrhundert (Rechsteiner, 2021)

Vor allem in der Uhren- und Textilindustrie war das Verlagssystem die vorherrschende Produktionsform. Niedrige Löhne und die Tatsache, dass die Produktionsmaschinen oft im Besitz der Kaufleute blieben, brachten die Heimarbeiter/-innen bei der kleinsten Verzögerung in der Produktionskette in Schwierigkeiten.

Die Erfindung der Handstickmaschine 1827/28 sorgte für einen grossen Wandel. Diese und die allgemeine Mechanisierung ermöglichten ab 1850 eine kommerzielle Produktion.

Im Zuge der Weiterentwicklung der Stickmaschinen begannen viele Heimsticker/-innen um 1850 ihre Häuser so umzubauen, dass die Kellerräume als Web- und Stickräume genutzt werden konnten (Abbildung 1). Einerseits war das Wohnzimmer nun Wohn- und Arbeitsraum für mehrere Personen, andererseits wurde der Keller zur Webstube, was das Familienleben stark prägte (Rechsteiner, 2021).

Die Folgen der Mechanisierung waren u. a. bauliche Anpassungen und die Entstehung sogenannter Stickerhäuser, die vor allem in den Jahren 1890–1910, der Blütezeit der Stickereibranche in der Ostschweiz, in grosser Zahl gebaut wurden.

Mit dem Industriezeitalter und der Entwicklung vollautomatischer Maschinen konnten diese nicht mehr auf den Bauernhöfen aufgestellt werden und die Arbeitskräfte wurden nach der Industrialisierung für die Produktion in den Fabriken eingesetzt. So begann in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts der allmähliche Niedergang der Heimarbeit. Während 1850 noch 10 % aller Beschäftigten zu Hause arbeiteten, sank dieser Anteil bis 1900 auf 2,7 %. Diese Entwicklung führte zu einer Umdeutung des Begriffs: Heimarbeit oder Hausarbeit bezeichnete nicht mehr Erwerbsarbeit, sondern unbezahlte Tätigkeit. Personifiziert wurde dieses Arbeitsverständnis durch die Hausfrau (PD Dr. Stefan Müller, 2020).

Mit dem Aufkommen von Fabriken und der zunehmenden Bedeutung von Finanz- und Informationsströmen entfernten sich die Orte, an denen die Menschen lebten und arbeiteten, immer weiter voneinander. Anfangs lagen Arbeitsplatz und Wohnort der Arbeiter/-innen nebeneinander, und die Arbeitgeber/-innen bauten die Häuser in der Regel speziell für die Beschäftigten. Mit zunehmendem Wohlstand emanzipierten sich die Angestellten jedoch von einem Leben unter der Kontrolle des Arbeitgebers oder der Arbeitgeberin. Das Haus in der Vorstadt oder später die komfortable Mietwohnung wurden für die Arbeiter/-innen zunehmend attraktiv.

Im Laufe des 20. Jahrhunderts waren immer mehr Menschen im Dienstleistungssektor tätig. Zu dieser Zeit war das Büro auch aus logistischen Gründen eine Notwendigkeit. Akten und Korrespondenz mussten zentral an einem Ort verfügbar sein. Verwaltungsangestellte mussten nicht nur Zugang zu Informationen haben, sondern auch für Vorgesetzte persönlich erreichbar sein. Ein auf Effizienz ausgerichteter Arbeitsplatz war daher unerlässlich (Rechsteiner, 2021).

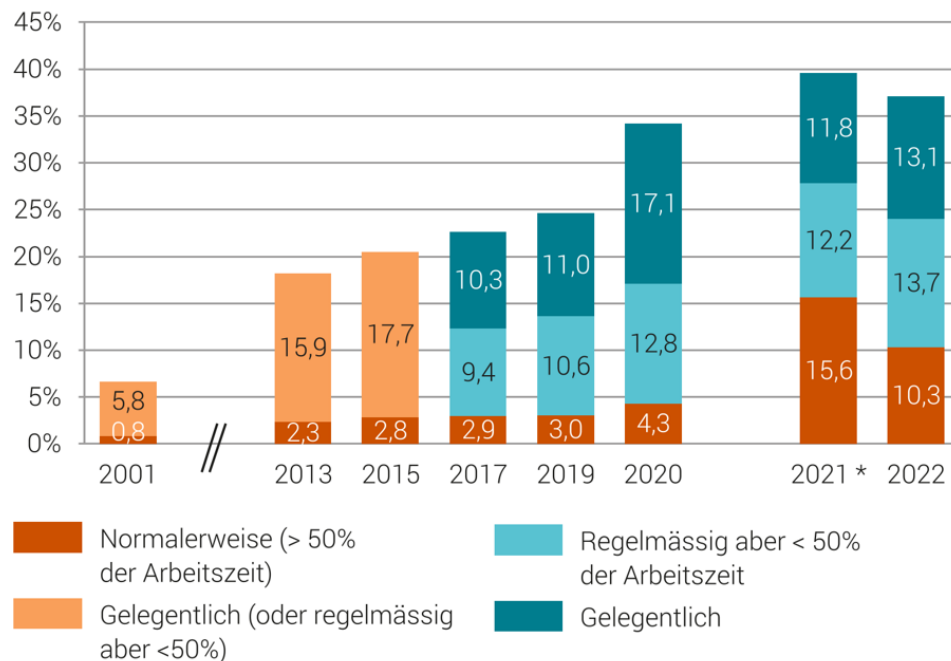
Mit dem Aufkommen des Personal Computers und des Internets begann der Trend zur Konvergenz von Wohn- und Arbeitsort. Bereits in den 1980er Jahren entstanden erste Formen sogenannter Telearbeit. Der Begriff Telearbeit – tēle ist Altgriechisch und bedeutet <weit weg> – setzte sich durch. Entscheidend war damals, dass die Beschäftigten aufgrund der neuen Telekommunikationsmittel die Möglichkeit hatten, ihre Arbeit von zu Hause oder von einem dezentralen Büro aus zu erledigen (PD Dr. Stefan Müller, 2020).

2.2 Entwicklung des Homeoffice-Anteils in der Schweiz vor und nach der Coronapandemie

Die Teleheimarbeit, auch Homeoffice genannt, hat in den letzten 20 Jahren stetig an Bedeutung gewonnen. Vor der Covid-19-Pandemie betraf sie ein Viertel der Erwerbstätigen in der Schweiz. Zwischen 2001 und 2019 nahm laut SAKE der Anteil der Erwerbstätigen, die zumindest gelegentlich Telearbeit praktizierten, d. h. mindestens einmal in den vier Wochen vor der Erhebung, von 6,6 % auf 24,6 % zu.

In den Jahren 2020 und 2021 stieg dieser Anteil aufgrund der Pandemie auf 34,1% bzw. 39,6 %, was fast 1,8 Millionen Menschen entspricht (Statistik, 2022).

Erwerbstätige (ohne Lehrlinge), in %



* Zeitreihenbruch: Neuformulierung der Frage nach Arbeitsort und Hinzufügung eines Bezugszeitraums (letzten 4 Wochen)

Abbildung 2: Entwicklung der Teleheimarbeit der Erwerbstätigen (Statistik, 2022)

Die Zahlen für das Homeoffice in den Jahren 2020 und 2021 wurden jedoch stark durch die Covid-19-Pandemie beeinflusst, in der folgende Massnahmen ergriffen wurden:

- Am 17.03.2020 begann der erste Lockdown in der Schweiz, die bis zum 06.06.2020 dauerte.
- Nach dem Sommer wurden am 28.10.2020 weitere Massnahmen ergriffen (Reisequarantäne, Betriebseinschränkungen).
- Mit der Impfung wurde in der Schweiz am 23.12.2020 begonnen.
- Der 18.01.2021 markiert den Beginn der zweiten Aussperrung. Die erste Etappe der Wiedereröffnung fand am 22.03.2021 und die letzte am 31.05.2021 statt.
- Danach wurden zwischen dem 06.12.2021 und dem 20.12.2021 die Beschränkungen erneut verschärft. Schliesslich wurden am 26.02.2022 fast alle Massnahmen aufgehoben (BWO, 2021, S. 4).

Es lässt sich von einer Rückkehr zur Normalität am 01.04.2022 und damit vom Ende des Covid-Zeitraums sprechen. (BWO, 2021, S. 4). Die Analyse des Post-Covid-Zeitraums kann daher zeitlich ab diesem Datum, dem 01.04.2022, definiert werden.

Die SAKE-Daten für das Jahr 2022 wurden im August 2023 veröffentlicht. Sie zeigen, dass im Jahr 2022 der Anteil der Personen, die Teleheimarbeit leisten, 37,1 % betrug. Diese Zahl ist etwas niedriger als die von 2021 während der Pandemie, aber immer noch höher als die Zahlen vor Covid, was darauf hindeutet, dass sich die Arbeitsweise im Homeoffice in der Schweizer Gesellschaft etabliert hat. Im Jahr 2022 belief sich der Anteil der Personen, die regelmässig, aber weniger als 50 % der Arbeitszeit pro Woche oder gelegentlich arbeiten, auf 26,8 % der Erwerbsbevölkerung. Diese Bevölkerungsgruppe vergrösserte sich nach dem Ende der Pandemie zwischen 2021 und 2022. Der Anteil der Personen, die regelmässig mehr als 50 % im Homeoffice tätig sind, ist hingegen nach dem Ende der Pandemie von 15,6 % im Jahr 2021 auf 10,3 % im Jahr 2022 gesunken (Statistik, 2022).

Seit der Coronapandemie wünschen sich viele Arbeitnehmer/-innen mehr Flexibilität und ein besseres Gleichgewicht zwischen Berufs- und Privatleben. Auf Arbeitnehmerseite ist der erste Vorteil des Homeoffice vor allem die Zeitersparnis, die sich aus dem Wegfall der Fahrten zwischen Wohnung und Büro ergibt. Zahlreiche Beschäftigte sehen das Homeoffice auch als einen Vorteil, der sie motiviert, im Unternehmen zu bleiben, oder der sie dazu bewegt, ein Unternehmen mit diesen Arbeitsbedingungen zu wählen. Für die Arbeitgeber/-innen bedeutet dies, dass sie ihren Bedarf an Büroarbeitsplätzen und damit Liegenschaftskosten reduzieren können. Unternehmen können den Arbeitsplatzverbrauch pro Mitarbeiter/-in z. B. mit Desk-Sharing-Konzepten reduzieren und damit Strom- und Mietkosten senken (Wüest Partner AG, Schweiz, 2020, S. 28). Der Bedarf an Firmenautos und der Fahrtkostenersatz sind bei Homeoffice ebenfalls geringer.

Unternehmen erwähnen auch negative Auswirkungen der Telearbeit wie einen erhöhten Koordinationsaufwand bei Besprechungen und mangelnde Kontrolle über die Mitarbeiter/-innen (Abbildung 3), aber diese Aspekte werden weniger häufig genannt als die positiven Auswirkungen (Wüest Partner AG, Schweiz, 2020, S. 28).

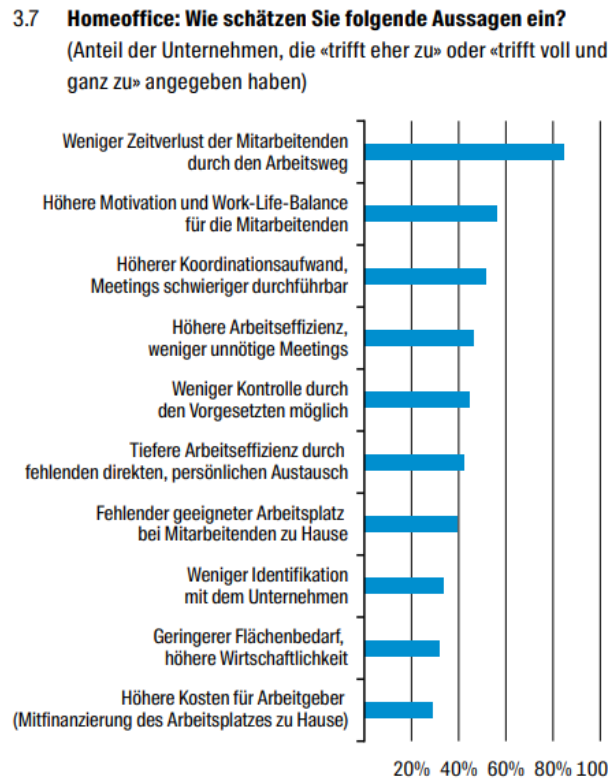


Abbildung 3: Büroflächen-Barometer Wüest Partner 2020 – Aussagen zum Homeoffice (Wüest Partner AG, Schweiz, 2020, S. 29)

Nach einem Bericht des Beratungsunternehmens pwc vom Juli 2022 wollen zahlreiche Schweizer Unternehmen die Entscheidung über Homeoffice künftig ihren Mitarbeitenden überlassen. Über 50 % der Schweizer Unternehmen gaben in diesem Zusammenhang an, dass Homeoffice-Lösungen auch ohne Anfrage angeboten werden sollen. Es sprachen sich nur 3 % der Unternehmen gegen Homeoffice aus (pwc, 2021).

Obwohl Tech-Giganten wie Google im Juni 2023 ihre Angestellten aufforderten, mindestens dreimal pro Woche ins Büro zurückzukehren (CNBC, 2023), ist der allgemeine Trend, dass sich das Homeoffice dauerhaft in der Unternehmenskultur etabliert, insbesondere in seiner hybriden Form (regelmäßig, aber weniger als 50% der Arbeitszeit oder gelegentlich), wenn der Beruf oder die Funktion des oder der Beschäftigten dies zulässt.

2.3 Zielgruppe für Homeoffice

Um die Zielgruppe für Homeoffice zu bestimmen, werden zunächst die Daten der SAKE von 2022 für häusliche Telearbeit analysiert. Die SAKE ist eine multimodale Erhebung (Internet und Telefon), wobei der Schwerpunkt auf der Internetbefragung liegt. Es ist zu beachten, dass für diese jährliche Erhebung die Frage ab 2021 leicht angepasst wurde. Bis 2020 war in Bezug auf Heimarbeit das Kriterium «mehr als die Hälfte der Arbeitszeit» angegeben, ab 2021 lautet die Frage «Wo arbeiten Sie im Rahmen Ihrer beruflichen Tätigkeit am häufigsten?», bezogen auf die letzten 4 Wochen. In den Daten wird zwischen Heimarbeit und Telearbeit unterschieden. Letztere ist als Nutzung des Internets zum Datenaustausch mit dem oder der Arbeit- oder Auftraggeber/-in definiert. Im Jahr 2022 arbeiteten 37,1 % der Erwerbstätigen zu Hause mit Telearbeit (Tabelle 1) und 4,8 % ohne (Statistik, 2022).

Heimarbeit mit oder ohne Telearbeit, Entwicklung In % der Erwerbstätigen	
Heimarbeit :	2022
Mit Telearbeit	37,1%
Ohne Telearbeit	4,8%
	© 2023 OFS- BFS-UST / WSA
Quelle: BFS – Schweizerische Arbeitskräfteerhebung (SAKE)	
Letztes Update: August 2023	

Tabelle 1: Heimarbeit mit oder ohne Telearbeit in % der Erwerbstätigen – Entwicklung (Statistik, 2022)

Aus den Daten ist ersichtlich, dass 39,9 % der erwerbstätigen Männer, aber nur 33,9 % der erwerbstätigen Frauen im Jahr 2022 Teleheimarbeit ausübten (Tabelle 2). Dieser Unterschied zwischen Männern und Frauen ist während der gesamten Entwicklung der Telearbeitsquote festzustellen, auch im Jahr 2019 waren es 27,7% Männer und 21,1% Frauen (Statistik, 2022).

Teleheimarbeit nach Geschlecht, Entwicklung In % der Erwerbstätigen			
Teleheimarbeit:	2022		
	Männer	Frauen	Total
Gelegentlich	15,0%	11,0%	13,1%
Regelmässig aber nicht am häufigsten	14,1%	13,3%	13,7%
Normalerweise (am häufigsten)	10,8%	9,7%	10,3%
Total in % der Erwerbstätigen	39,9%	33,9%	37,1%
			© 2023 OFS-BFS- UST / WSA
Quelle: BFS – Schweizerische Arbeitskräfteerhebung (SAKE)			
Letztes Update: August 2023			

Tabelle 2: Teleheimarbeit nach Geschlecht in % der Erwerbstätigen – Entwicklung (Statistik, 2022)

Die Daten der SAKE für das Jahr 2022 zeigen ebenfalls, dass die Wirtschaftssektoren mit den höchsten Anteilen an Telearbeitenden (über 50 %) der Bereich Information und Kommunikation, das Kredit- und Versicherungsgewerbe, die freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen sowie der Bereich Erziehung und Unterricht sind (Tabelle 3). Diese Sektoren wiesen bereits 2019 den höchsten Anteil an Telearbeit Ausübenden auf, wobei der stärkste Anstieg im Kredit- und Versicherungsgewerbe von 34 % im Jahr 2019 auf 74,4 % im Jahr 2022 zu verzeichnen ist (Statistik, 2022).

Teleheimarbeit nach NOGA-Wirtschaftsabschnitt, Entwicklung In % der Erwerbstätigen des Wirtschaftsabschnittes (ohne Lehrlinge)				
Teleheimarbeit : In % der Erwerbstätigen des Wirtschaftsabschnittes (ohne die Lehrlinge)	2022			
	Gelegentlich	Regelmässig	Normalerweise (am häufigsten)	Total
Total	13,1%	13,7%	10,3%	37,1%
A - Land- und Forstwirtschaft	(5,7%)	10,1%	(5,5%)	21,3%
B-E - Verarbeitendes Gewerbe/Energieversorgung	13,3%	11,5%	8,6%	33,5%
F - Baugewerbe	8,6%	5,9%	2,6%	17,0%
G - Handel, Reparaturgewerbe	10,5%	9,0%	8,1%	27,6%
H - Verkehr und Lagerei	8,8%	7,9%	6,9%	23,6%
I - Gastgewerbe	5,2%	3,8%	(2,3%)	11,4%
J - Information und Kommunikation	17,0%	21,5%	43,2%	81,8%
K - Kredit- und Versicherungsgewerbe	20,2%	28,9%	25,3%	74,4%
L/N - Immobilien, sonst. wirtschaftliche DL	12,0%	10,6%	8,3%	30,9%
M - Freiberufliche, wiss. und techn. DL	21,4%	19,8%	20,9%	62,1%
O/U - Öffentliche Verwaltung, exterritoriale Organisationen	17,5%	20,9%	8,8%	47,2%
P - Erziehung und Unterricht	19,5%	30,8%	7,8%	58,1%
Q - Gesundheits- u. Sozialwesen	10,0%	7,2%	3,0%	20,2%
R/S/T - Kunst, Unterhalt., priv. HH, sonst. DL	10,2%	12,1%	8,9%	31,2%
(Zahl): Extrapolation aufgrund von weniger als 50 Beobachtungen. Die Resultate sind mit grosser Vorsicht zu interpretieren.				© 2023 OFS-BFS- UST / WSA
Quelle: BFS – Schweizerische Arbeitskräfteerhebung (SAKE)				
Letztes Update: August 2023				

Tabelle 3: Teleheimarbeit nach NOGA-Wirtschaftsabschnitt in % der Erwerbstätigen des Wirtschaftsabschnittes ohne Lehrlinge (Statistik, 2022)

Aus den Daten ist auch ersichtlich, dass der überwiegende Teil der Personen, die Teleheimarbeit leisten, einen höheren Bildungsabschluss oder eine höhere Berufsausbildung hat.

Es arbeiten 59,1 % der Personen mit einem Bildungsniveau auf Tertiärstufe zumindest gelegentlich im Homeoffice gegenüber 5,6 %, die ein Bildungsniveau auf Sekundarstufe I aufweisen (Statistik, 2022) (Tabelle 4).

Teleheimarbeit nach Ausbildungsstufe, Entwicklung Erwerbstätige (ohne Lehrlinge)			
In % der Erwerbstätigen jeder Ausbildungsstufe	2022		
	Sekundar-stufe I	Sekundar-stufe II	Tertiär-stufe
Gelegentlich	2,3%	8,8%	20,2%
Regelmässig aber nicht am häufigsten	1,6%	8,2%	22,2%
Normalerweise (am häufigsten)	1,7%	5,8%	16,8%
Total Teleheimarbeit	5,6%	22,8%	59,1%

Tabelle 4: Teleheimarbeit nach Ausbildungsstufe in % der Erwerbstätigen jeder Ausbildungsstufe
(Statistik, 2022)

Die SAKE-Daten zeigen, dass 34,5 % der Erwerbstätigen über 15 Jahren, die im Homeoffice arbeiten, keine Kinder unter 15 Jahren haben, während 43,3 % der Erwerbstätigen über 15 Jahren, die im Homeoffice arbeiten, ein oder mehrere Kinder unter 15 Jahren haben. (Statistik, 2022)

Teleheimarbeit nach Familientyp, Entwicklung In % der Erwerbstätigen von 15 bis 64 Jahren (ohne Lehrlinge)				
	2022			
	Gelegentlich	Regelmässig	Normalerweise (am häufigsten)	Total
Ohne Kinder unter 15 Jahren	12,9%	12,2%	9,4%	34,5%
Mit Kindern unter 15 Jahren	14,5%	17,8%	11,2%	43,4%
Mit Kindern von 0-6 Jahren	14,9%	17,0%	12,1%	44,0%
Mit Kindern von 7-14 Jahren	13,9%	18,9%	10,0%	42,7%
Total	13,3%	13,8%	9,9%	37,1%
Quelle: BFS – Schweizerische Arbeitskräfteerhebung (SAKE)				© 2023 OFS-BFS-UST / WSA
Letztes Update: August 2023				

Tabelle 5: Teleheimarbeit nach Familientyp in % der Erwerbstätigen von 15 bis 64 Jahren ohne Lehrlinge
(Statistik, 2022)

Schliesslich ist die Bereitschaft zum Arbeiten im Homeoffice gemäss dem Immo-Monitoring 2021/1 von Wüest Partner abhängig von der Lebenssituation. Für Alleinlebende sind der direkte Kontakt zum und der informelle Austausch im Büro von Bedeutung. Laut Wüest Partner ist der geringste Anteil an gewünschter Telearbeit unter den Alleinlebenden zu finden. Besonders in den grossen Zentren, wo 46 % der Wohnungen von Alleinstehenden bewohnt werden, sind diese mit überdurchschnittlich hohen Wohnkosten konfrontiert, die dann nicht auf mehrere Einkommen aufgeteilt werden können. So sind die Wohnungen oft klein und die Küche oder das Esszimmer

wird häufig als Arbeitsplatz genutzt. Gemäss Wüest Partner wollen Personen, die zu zweit in einer Wohnung leben, eher aus der Ferne arbeiten.

Paarhaushalte schätzen insbesondere die Zeitersparnis infolge des Wegfalls des Arbeitsweges, die Flexibilität und die bessere Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben. Aufgrund der durchschnittlich geringeren Belastung durch Wohnkosten kann der Bedarf an Arbeitsraum über ein zusätzliches Zimmer gedeckt werden.

Der Wunsch, von zu Hause aus arbeiten zu können, ist ebenfalls bei Familien vorhanden, grösstenteils auch wegen der Zeitersparnis durch kürzere Arbeitswege und der Flexibilität im Alltag. Aber nicht für alle Familien ist Heimarbeit sinnvoll, da die Auflösung fester Arbeitszeiten auch einen Nachteil bedeuten kann. Es kann schwer sein, Büro und Privatleben zu trennen. Schliesslich kann der Lärmpegel höher sein und es kann häufiger zu Störungen kommen.

2.4 Aktuelle Forschung: Einfluss von Homeoffice

Das Thema Homeoffice und dessen Auswirkungen auf die Wohnpräferenzen wurden seit dem ersten Lockdown durch Datenanalysen und Befragungen untersucht. Aufgrund der relativ kurzen Zeitspanne seit dem Ende der Pandemie, gibt es jedoch nur wenige Post-Covid-Studien über die mittelfristigen Auswirkungen.

Eine erste Studie des Bundesamtes für Wohnungswesen mit dem Titel «Wohnpräferenzen im Zuge der Corona-Pandemie» hat ergeben, dass weniger dicht besiedelte Gebiete zwar stark nachgefragt werden, aber wahrscheinlich nicht in demselben Ausmass, wie einige angenommen hatten. Sie machen nur ein halbes Prozent aller Umzüge in der Schweiz im Jahr 2020 aus, und es sind vor allem mobile, gutverdienende Einzelpersonen, Paare, Haushalte mit Wohneigentum und Führungskräfte, die von dicht besiedelten Gemeinden in weniger dicht besiedelte ziehen (BWO, 2021, S. 6-7).

Auch im Bericht «Immobilien aktuell» vom November 2021 der ZKB wird erwähnt, dass die Verfügbarkeit von Pendlern und Pendlerinnen bei teilweiser Telearbeit zunimmt. Personen, die seltener pendeln, können hingegen längere Arbeitswege zurücklegen und somit mehr potenzielle Arbeitsplätze erreichen. Eine generelle Landflucht sei jedoch nicht zu erwarten. Das Leben in der Stadt werde auch in Zukunft attraktiv bleiben, da die grossen Zentren nicht nur viele Arbeitsstellen bieten, sondern auch ein breites Angebot an Kultur, Freizeit etc. Im Bericht wird trotzdem betont, dass die grössten Nutzniesser der neuen Arbeitswelt mit einem oder zwei Arbeitstagen die Agglomerationsgemeinden sind. Im Kanton Zürich sind es vor allem die Seegemeinden,

die von dieser Entwicklung profitieren. Aufgrund guter Bahnverbindungen sind verschiedene Grosszentren schnell erreichbar. Dies gilt im Kanton Zürich beispielsweise für die Gemeinden Uster, Bülach oder Wädenswil. Zudem können die im Vergleich zu den Städten tieferen Preise die Nachfrage zusätzlich stimulieren. In ländlichen Gebieten hingegen müssen Arbeitnehmer/-innen bereit sein, 50 bis 75 Minuten zu pendeln, um die Zahl der potenziell erreichbaren Arbeitsplätze zu erhöhen. Mindestens drei Tage Telearbeit scheinen unabdingbar zu sein, wenn man in einer dieser Gemeinden wohnt und in einem grösseren Zentrum arbeiten möchte. Die Analyse der ZKB deutet darauf hin, dass Homeoffice auch keinen Run auf ländliche Regionen auslösen wird. Regionen mit hohem Wohnungsleerstand werden weiterhin mit den gleichen Problemen konfrontiert sein (Analytics Immobilien Zürcher Kantonalbank, Othmar Köchle, 2021, S. 14 - 17).

Eine andere bedeutende Studie zu diesem Thema ist «How Remote Work affects where and how we will live in the future, Multilokales Arbeiten und Wohnstandortwahl» der EBP Schweiz AG, veröffentlicht im April 2023. Hierin werden die Auswirkungen des multilokalen Arbeitens auf die Wahl des Wohnortes thematisiert (EBP Schweiz AG, 2023).

In dieser Studie ist gezeigt, dass die Zusammensetzung und die Merkmale der Haushalte einen Einfluss auf ihre Wohnpräferenzen haben. Die Kriterien der Haushalte und ihr Einfluss auf die Parameter der Objekt- und Standortwahl sind in Abbildung 4 zusammengefasst (EBP Schweiz AG, 2023, S. 7).

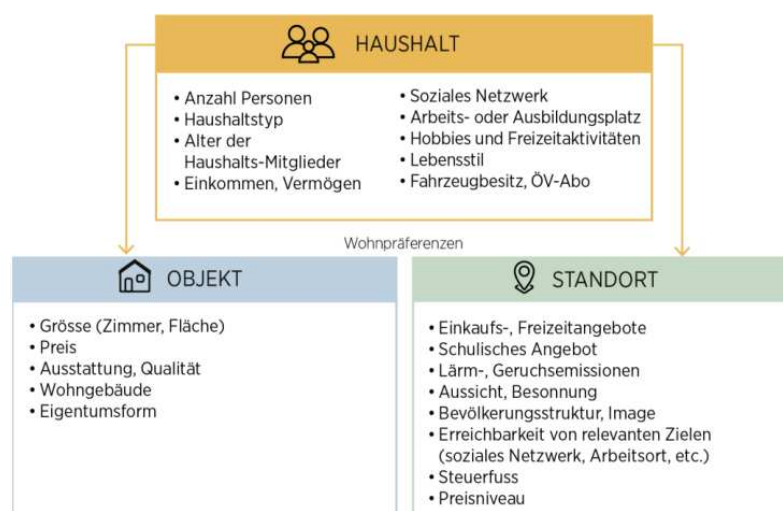


Abbildung 4: Haushalte und ihre Wohnpräferenzen (EBP Schweiz AG, 2023, S. 7)

In der Studie wird betont, dass multilokales Arbeiten in den kommenden Jahren ein immer häufiger anzutreffendes Modell sein wird. Diese Aussage ist auf eine Analyse der

Universität Basel bezogen, die anhand der Eignung verschiedener Berufe für Telearbeit festgestellt hat, dass derzeit 40 % aller Erwerbstätigen in der Schweiz teilweise von zu Hause aus arbeiten könnten (EBP Schweiz AG, 2023, S. 23). Die Homeoffice-Quote variiert wie bereits erwähnt je nach Sektor, wird aber auch von anderen Faktoren beeinflusst. So steigt die Wahrscheinlichkeit, dass Homeoffice genutzt wird, mit zunehmendem Alter bzw. zunehmender Berufserfahrung, bei hohem Bildungsniveau und Einkommen, bei Personen mit Kindern, langen Arbeitswegen, schlechter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und bei Personen, die in ländlichen Gebieten leben (EBP Schweiz AG, 2023, S. 24).

Zunächst wird in der Studie der Frage nachgegangen, welche Gründe für einen Umzug ausschlaggebend sind. Da ein solcher mit einem erheblichen Aufwand verbunden ist, kommen häufig mehrere Aspekte zusammen. In der Studie werden die Umzugsgründe nach Altersgruppen in der folgenden Grafik zusammengefasst (Abbildung 5). Persönliche oder familiäre Ereignisse wie der Auszug aus der elterlichen Wohnung, das Eingehen einer Partnerschaft, die Geburt eines Kindes oder eine Trennung sind für einen Umzug besonders relevant und treten am häufigsten im Alter zwischen 15 und 35 Jahren auf. In dieser Lebensphase findet auch ein Wechsel des Ausbildungs- oder Arbeitsortes am häufigsten statt. Das Umzugsverhalten wird also stark von der Lebensphase und der Haushaltsgrösse beeinflusst (EBP Schweiz AG, 2023, S. 10).

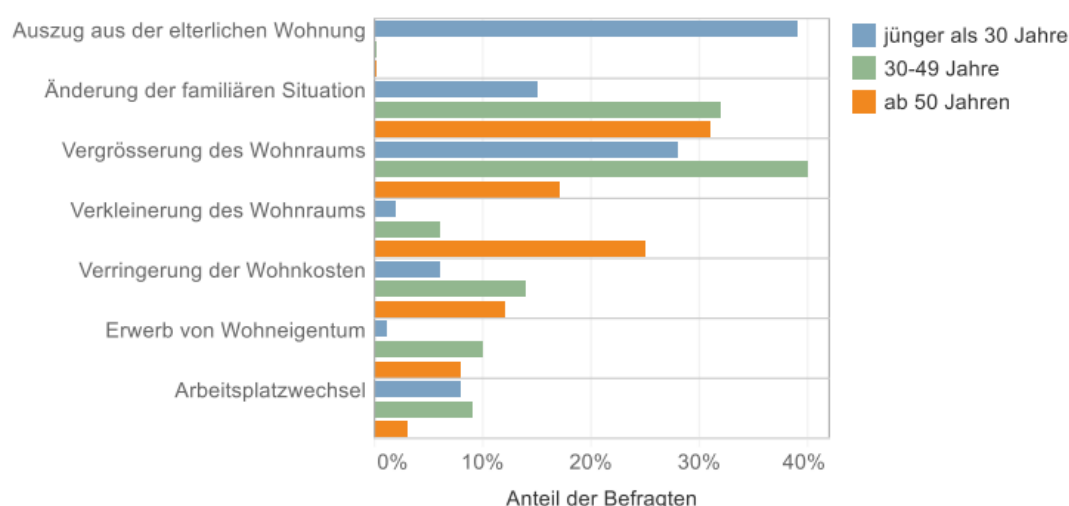


Abbildung 5: Zentrale Umzugsgründe nach Altersgruppen (EBP Schweiz AG, 2023, S. 10)

Die Wohnstandortentscheidung wird letztlich auch von der Realität des Wohnungsmarktes und den konkreten Miet- und Kaufangeboten sowie den wirtschaftlichen Verhältnissen des Haushalts beeinflusst. Schliesslich konkurrieren

Haushalte, die sich für ein Angebot entscheiden, mit anderen, und die endgültige Vergabe erfolgt durch Verkäufer/-innen oder Vermieter/-innen (EBP Schweiz AG, 2023, S. 11).

Nach dieser Studie wechseln durchschnittlich 13 % der Erwerbstätigen pro Jahr ihre Arbeitsstelle, wobei der Arbeitsplatzwechsel nur zu Beginn des Berufslebens und auch dann nur nachrangig ein Umzugsgrund ist. Dies ist in der dezentralen Struktur der Schweiz, der tiefen Arbeitslosigkeit, die es den meisten Erwerbstätigen erlaubt, in der Nähe ihres Wohnortes eine adäquate Stelle zu finden, und der Tatsache, dass die Schweiz über eine Infrastruktur verfügt, mithilfe derer relativ grosse Distanzen problemlos überwunden werden können, begründet (EBP Schweiz AG, 2023, S. 17).

Die Möglichkeit, Homeoffice zu machen, wird demnach nur selten der Auslöser für einen Umzug sein und bleibt daher ein zweitrangiges Kriterium. Andere Kriterien wie das soziale Umfeld spielen weiterhin eine wesentliche Rolle bei der Wahl des Wohnortes und aufgrund von Homeoffice ändert sich das Umzugsverhalten der Haushalte über die verschiedenen Lebensphasen hinweg nicht. Aber für mobile Haushaltstypen wie die von Einzelpersonen oder jungen Paaren sowie Familien mit kleinen Kindern, birgt Homeoffice mehr Flexibilität beim Wohnort (EBP Schweiz AG, 2023, S. 34).

Multilokales Arbeiten dürfte hingegen zu einer stärkeren Dezentralisierung beitragen. Klein- und Mittelzentren als «preisgünstigere Städte» mit guter Erreichbarkeit werden durch die Möglichkeit des multilokalen Arbeitens vermutlich stärker nachgefragt werden. An diesen Wohnstandorten können die individuellen Bedürfnisse der Haushalte besser erfüllt werden. Aufgrund der bestehenden Preisunterschiede können die Wohnkosten durch einen Umzug an einen weniger zentralen Ort optimiert werden, aber diese Attraktivität ist nicht neu, wird aber durch das Arbeiten von zu Hause noch verstärkt. Die Grosszentren bleiben jedoch sehr attraktiv (EBP Schweiz AG, 2023, S. 37).

Andererseits kann die Wahrscheinlichkeit eines Umzugs bei einem Arbeitsplatzwechsel abnehmen, da Arbeitsstellen erreicht werden können, die weiter entfernt liegen, wenn sie weniger häufig in der Woche aufgesucht werden müssen (EBP Schweiz AG, 2023, S. 29).

Darüber hinaus hat die Pandemie dazu geführt, dass zahlreiche Personen mehr Zeit in der eigenen Wohnung verbracht haben, was die Auseinandersetzung mit der individuellen Wohnsituation insbesondere in städtischen Räumen zumindest kurz- und mittelfristig verstärkt hat.

In der Studie wird auch betont, dass Umfragen, die während der Coronapandemie durchgeführt wurden, Veränderungen aufzeigen:

- Aufgrund der Zunahme des Homeoffice nimmt der Wunsch nach mehr Wohnfläche zu.
- Die Ansprüche an private Aussenbereiche wie Balkon, Terrasse oder Garten steigen.
- Erholungsräume und die Nähe zur Natur gewinnen im Wohnumfeld an Bedeutung.

Diese Trends sind jedoch zu relativieren. Die Auseinandersetzung mit den eigenen Bedürfnissen hat während der Ausnahmesituation der Pandemie stattgefunden (EBP Schweiz AG, 2023, S. 30 - 31).

Schließlich definiert der Immo-Monitoring-Bericht 2022/1 von Wüest Partner Homeoffice als Arbeit «ausserhalb der Räumlichkeiten des Arbeitgebers» und befasst sich daher ebenfalls mit alternativen Arbeitsplätzen in der Nähe des Wohnortes und insbesondere mit Coworking-Space. Die Studie hat ergeben, dass die Nutzersegmente von Coworking-Spaces vielfältig sind. Es sind vor allem junge und kleine Unternehmen, insbesondere aus der Kreativwirtschaft und der IT- und Kommunikationsbranche, aber auch expandierende Unternehmen, die sich in anderen Städten niederlassen oder neue Geschäftsfelder erschliessen wollen, Pendler/-innen aus etablierten Unternehmen, die Pendelzeiten vermeiden wollen, sowie Studierende. (Wüest Partner AG, Schweiz, 2021, S. 60)

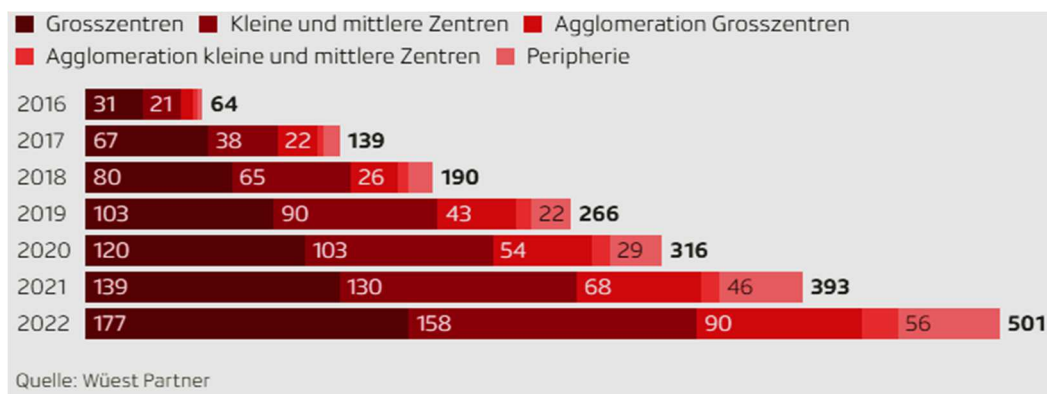


Abbildung 6: Entwicklung der Anzahl Coworking-Spaces in der Schweiz pro Gebiet (Wüest Partner AG, Schweiz, 2021, S. 60)

In der Schweiz handelt es sich nach wie vor um ein Nischensegment, aber seit der Pandemie und der Einführung von Homeoffice-Politiken in den Unternehmen hat sich der Coworking-Space stark entwickelt (Abbildung 6). Die Studie von Wüest Partner zeigt auch, dass Coworking-Spaces bis vor wenigen Jahren vor allem auf die grossen Zentren

konzentriert waren. In jüngster Zeit wurde das Angebot auch ausserhalb der Grosstädte ausgeweitet. Erfolgskriterien für Coworking-Spaces sind demnach die Nähe zum Wohnort, die Möglichkeit, separate Räume für Videokonferenzen zu nutzen, eine professionelle Ausstattung der Arbeitsplätze und eine flexible Preisgestaltung mit einem modernen Buchungssystem (Wüest Partner AG, Schweiz, 2021, S. 61).

3. Empirische Analyse

Um die Forschungsfragen zum Einfluss von Homeoffice auf die Wohnpräferenzen zu beantworten, wird im folgenden Kapitel zunächst die Entwicklung der Nachfrage anhand einer Befragung und einer quantitativen Studie untersucht. Dies ermöglicht eine aktuelle Analyse der Nachfrage im Jahr 2023, in einem Arbeitsumfeld, das sich nach der Pandemie wieder normalisiert hat. In einem zweiten Schritt werden Interviews mit Expertinnen und Experten geführt, um das Angebot und die Integration dieser Kriterien in die Immobilienentwicklung zu analysieren.

3.1 Quantitative Untersuchung – Analyse der Nachfrageseite durch Umfrage

3.1.1 Umfrage – die Methode

Diese Umfrage wurde durchgeführt, um mithilfe einer quantitativen Methode die Nachfrageseite und die Auswirkungen von Homeoffice auf die Wohnpräferenzen zu analysieren.

Die Erhebung der Primärdaten erfolgt mittels einer Umfrage, die hauptsächlich aus geschlossenen Fragen besteht. Es ist jedoch bei jeder Frage möglich, «keine Antwort» anzugeben, um verzerrte Antworten zu begrenzen, wenn die befragte Person keine Meinung zu einem Thema hat. Die Umfrage enthält auch Kriterien oder Homeoffice-Lösungen, die auf einer Skala von 1 bis 6 zu bewerten sind, wobei 1 für «überhaupt nicht wichtig» und 6 für «sehr wichtig» steht. Bei diesen Bewertungen ist ebenfalls die Auswahl von «keine Antwort» möglich. Die Umfrage ist in Anhang 1 dieser Arbeit einzusehen.

Die Umfrage wurde mit der Software Limesurvey erstellt und dann mehrheitlich über LinkedIn verbreitet, indem sie von Privatpersonen weitergeleitet, auf der LinkedIn-Seite des CUREM und im LinkedIn-Newsletter von SwissProp Tech veröffentlicht wurde. Zudem wurde sie auf der Ron-Orp-Plattform eingestellt, die dazu dient, Verbindungen zwischen Einwohnerinnen und Einwohnern der verschiedenen Schweizer Städte herzustellen. Die Umfrage wurde nur auf Deutsch durchgeführt, um die Bevölkerung in der Deutschschweiz anzusprechen, und am Ende wurde systematisch nach der

Postleitzahl gefragt, um den Schweizer Perimeter der Umfrage zu kontrollieren. Die Erhebung fand vom 12. Juni bis zum 14. Juli 2023 statt. Die Zielgrösse der Stichprobe, die durch diese Befragung erreicht werden sollte, musste mindestens 100 Personen betragen, um den Stichprobenfehler auf ein akzeptables Niveau zu reduzieren. Die Umfrage wurde von 132 Personen beantwortet, die Daten wurden anonymisiert.

Am Ende des Fragebogens wurden allgemeine Fragen gestellt, um das Panel zu bestimmen, das den Fragebogen ausgefüllt hat. Von den 132 Personen, die teilgenommen haben, sind 44 % Frauen und 41 % Männer; 15 % haben diese Frage nicht beantwortet. Die Altersverteilung ist unten dargestellt (Abbildung 7), 40 % der Befragten waren zwischen 31 und 40 Jahre alt.

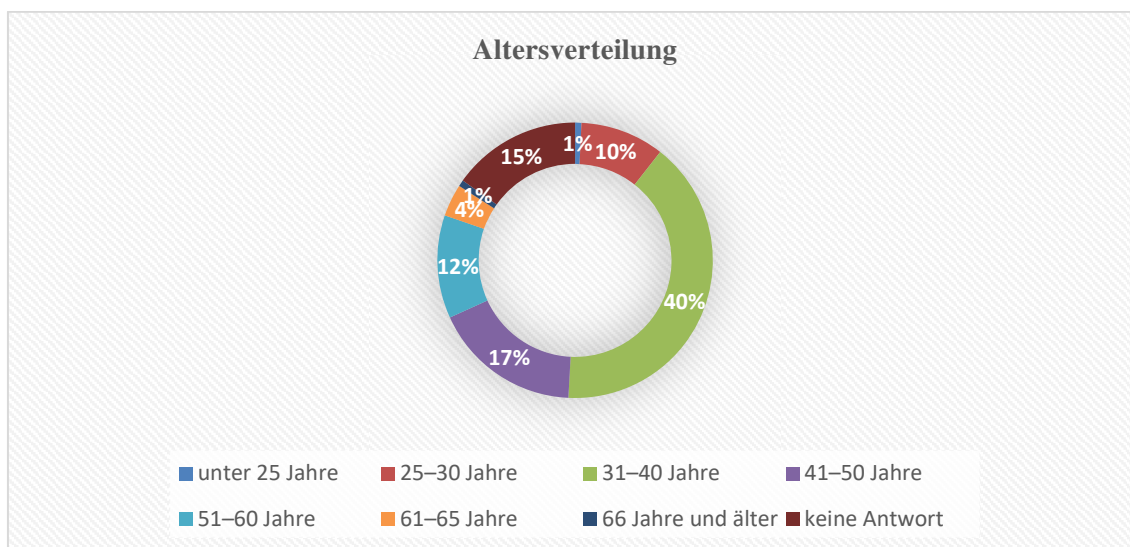


Abbildung 7: Diagramm zur Altersverteilung der Antwortenden der Umfrage

Die meisten Teilnehmer/-innen arbeiten in den Bereichen Bau, Architektur, Vermessung und Gebäudetechnik (33 % der Antworten), gefolgt von kaufmännischen Dienstleistungen, Warenhandel, Vertrieb, Hotel und Tourismus (14 %) sowie Unternehmensorganisation, Buchhaltung, Recht und Verwaltung (13 %). Der Bereich Naturwissenschaft, Geografie und Informatik steht mit 9 % an vierter Stelle. Diese Verteilung erklärt sich durch die Medien, in denen die Umfrage durchgeführt wurde. Über LinkedIn wurden 56 % der Antworten generiert, was bedeutet, dass die Berufe des persönlichen Netzwerks in der Umfrage in der Mehrheit sind.

Zur Wohnsituation wurde angegeben, dass 35 % der Teilnehmer/-innen in einem 2-Personen-Haushalt und 19 % in einem 3-Personen-Haushalt leben. Eine 3,5- oder 4,5-Zimmer-Wohnung nutzen 52 % der Antwortenden.

Es leben 88 % der Teilnehmenden in Mehrfamilienhäusern, 66 % in Städten und 31 % in Agglomerationen (die Ergebnisse wurden mit den Postleitzahlen überprüft). Der Anteil der Mieter/-innen, die an der Umfrage teilgenommen haben, beträgt 72 %.

3.1.2 Datenauswertung der Umfrage

Homeoffice-Anteil und zukünftige Prognosen

Einer Arbeit, die vollständig im Homeoffice erledigt wird, gehen laut Umfrage nur 4 % der Teilnehmer/-innen nach. Die Umfrage zeigt jedoch, dass 83 % der Antwortenden teilweise im Homeoffice arbeiten, davon 72 % mit einem Homeoffice-Anteil von weniger als 50 % der Arbeitszeit pro Woche (Abbildung 8).

Die Gründe, weswegen nicht im Homeoffice gearbeitet wird, lassen sich in drei Arten einteilen:

- arbeits- oder unternehmensbezogene (9 % der Gesamtzahl),
- persönliche, d. h., der oder die Befragte möchte nicht im Homeoffice arbeiten, (3 % der Gesamtzahl) sowie
- gründe, die mit der ungeeigneten Wohnung zusammenhängen (1 %).

Arbeitsbezogene Aspekte sind also die Hauptgründe dafür, dass eine Person kein Homeoffice ausüben kann. Dies ist kohärent, da einige Berufe, etwa im medizinischen und sozialen Bereich oder in der Industrie und im Baugewerbe, nur in geringem Masse eine Arbeit im Homeoffice zulassen.

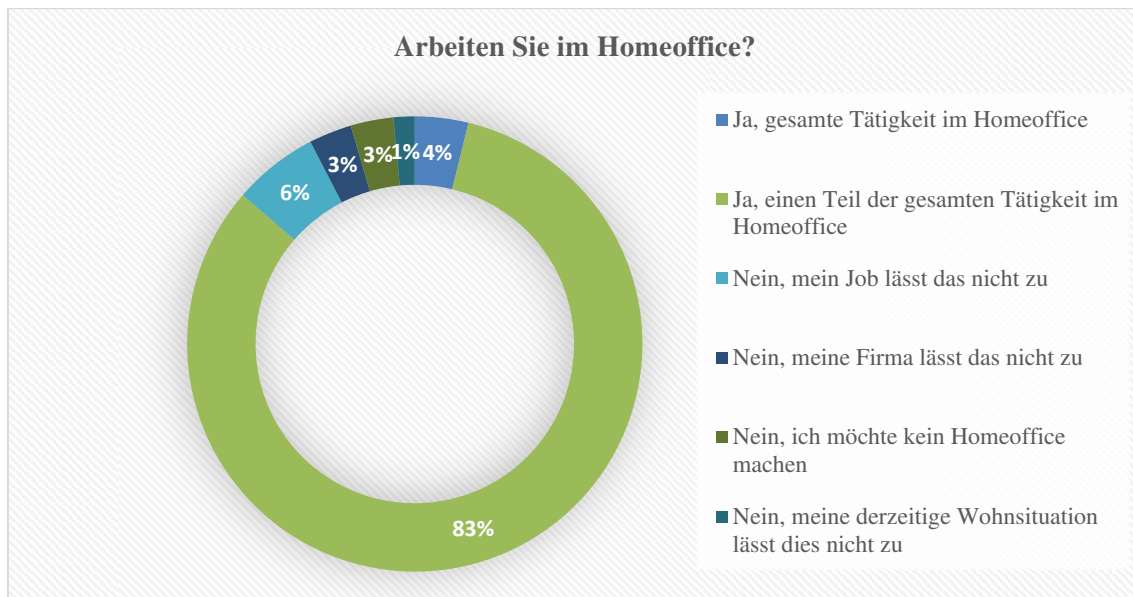


Abbildung 8: Diagramm zur Verteilung der Personen, die im Homeoffice arbeiten

Auf die Frage, wie sich die Homeofficequote in den nächsten Jahren entwickeln wird, antworteten 56 % der Teilnehmer/-innen, dass sie ihre derzeitige Quote beibehalten wollen, 32 % wollen sie erhöhen und 10 % wollen sie senken (Abbildung 9). Aus der Umfrage wird somit deutlich, dass die allgemeine Homeoffice-Rate in den nächsten Jahren weiter steigen wird, ohne jedoch mit den Entwicklungen während der Covid-Pandemie zu konkurrieren. Die Anzahl der Personen, die aus persönlichen Gründen nicht im Homeoffice arbeiten möchten, ist in dieser Umfrage hingegen überaus gering.

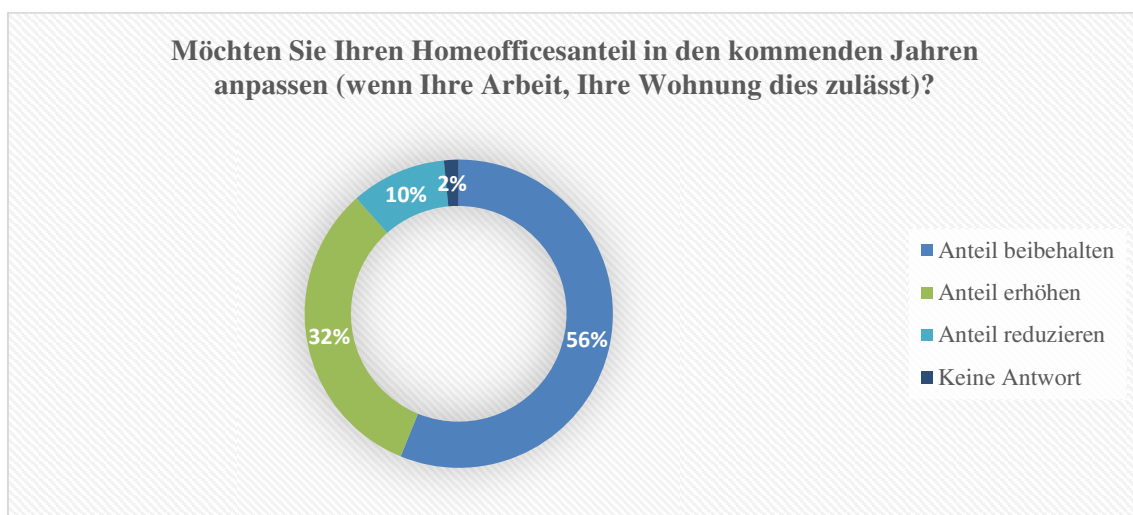


Abbildung 9: Entwicklung der Homeoffice-Rate in den nächsten Jahren

Diese Daten bestätigen somit die ersten Schlussfolgerungen aus der Literaturrecherche, dass Homeoffice ein langfristig verankerter Trend ist, der sich hauptsächlich in einer hybriden Form mit einer Teil-Homeoffice-Rate von unter 50 % durchsetzen wird.

Mobilität und Pendeln zum Büro

In Bezug auf das Pendeln zur Arbeit kann die Umfrage keine Unterschiede in der Pendelzeit zwischen Personen, die zumindest teilweise im Homeoffice arbeiten (35,68 Minuten), und Personen, die kein Homeoffice ausüben (35,12 Minuten), aufzeigen.

Auch die Verteilung der Verkehrsmittel ist zwischen im Homeoffice Tätigen und nicht im Homeoffice Beschäftigten fast identisch, wobei die meisten Personen öffentliche Verkehrsmittel benutzen (Abbildung 10).

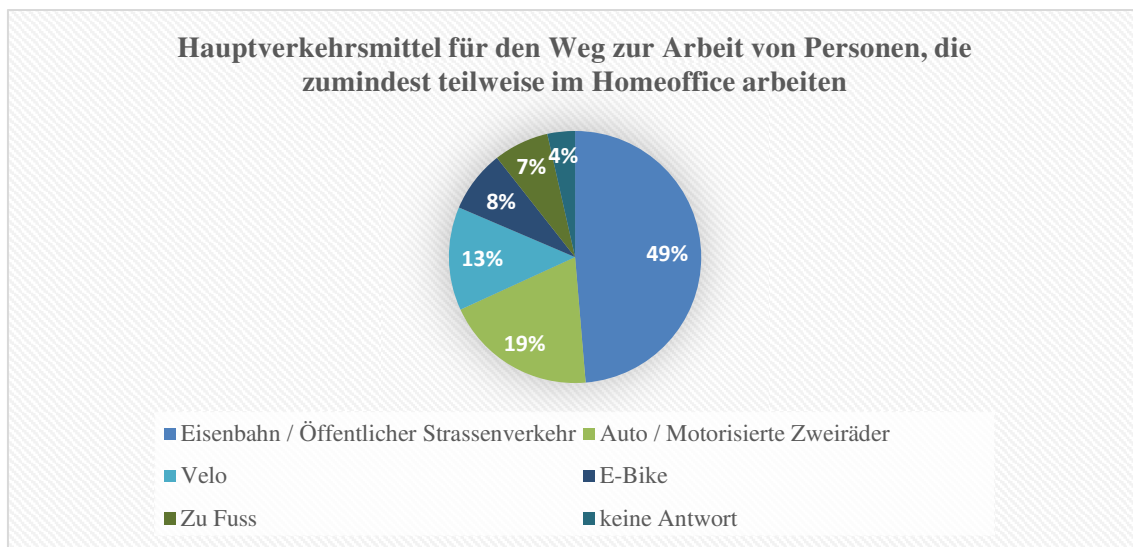


Abbildung 10: Diagramm der Hauptverkehrsmittel für den Weg vom Wohn- zum Arbeitsort

Zufriedenheit mit den Bedingungen für das Homeoffice in der Wohnung und Gründe für Umzüge

Aus der Umfrage wird deutlich, dass die meisten Personen derzeit zu Hause in einem separaten Raum in ihrer Wohnung arbeiten. Etwa halb so viele Antworten entfallen auf das Wohnzimmer und wiederum etwa halb so viele auf das Schlafzimmer (Abbildung 11).

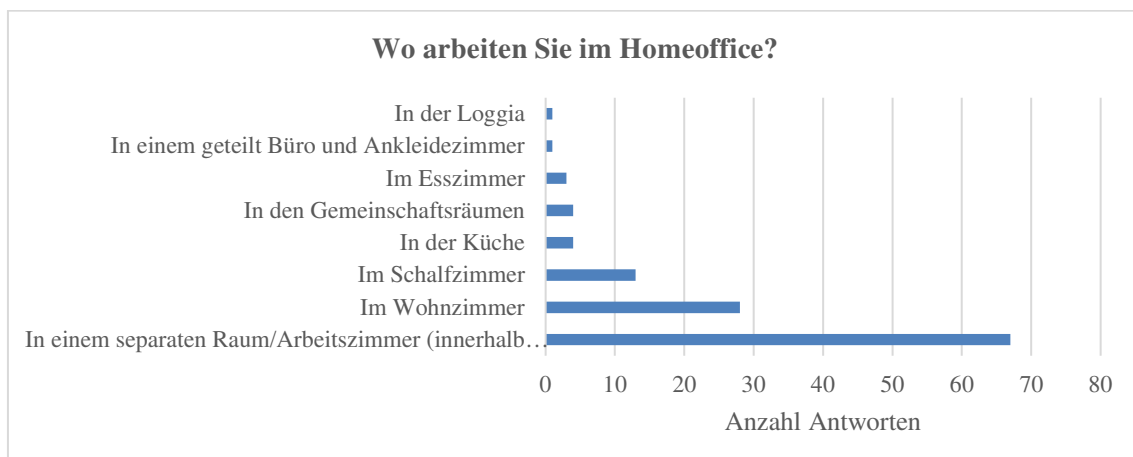


Abbildung 11: Verteilung der Orte, an denen das Homeoffice ausgeübt wird

Die Zahl derjenigen, die in Gemeinschaftsräumen ausserhalb der Wohnung arbeiten, ist verschwindend gering.

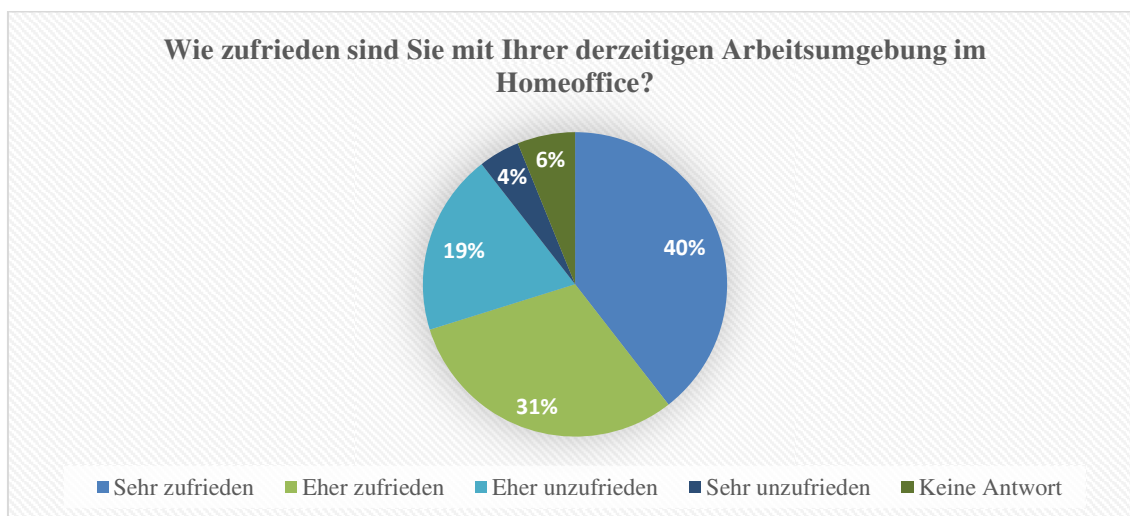


Abbildung 12: Zufriedenheit mit den Homeoffice-Arbeitsbedingungen

Hinsichtlich der aktuellen Situation ist die überwiegende Mehrheit (71 %) der Antwortenden bereits «sehr zufrieden» oder «eher zufrieden» mit ihren Arbeitsbedingungen zu Hause (Abbildung 12). Von den Personen, die mit ihren Homeoffice-Bedingungen «sehr zufrieden» sind, arbeiten 83 % in einem separaten Raum. Die Statistiken zeigen auch, dass Erwerbstätige, die mit ihren Arbeitsbedingungen zu Hause überaus zufrieden sind, seltener alleinstehend und häufiger Paare oder Paare mit einem Kind sind. Diese Personen wohnen zudem in Wohnungen mit mehr als 2,5 Zimmern. Für die anderen Merkmale lassen sich aus der Erhebung keine weiteren signifikanten Trends ableiten.

Auch die Gründe für einen möglichen Umzug wurden mithilfe der Umfrage analysiert. So wären 78 % der Teilnehmer/-innen nicht bereit umzuziehen, um die Bedingungen ihres Homeoffice zu verbessern oder dieses zu ermöglichen (Abbildung 13). Ebenfalls würden 52 % der Antwortenden einen Umzug zur Verbesserung ihrer Homeoffice-Bedingungen nicht in Betracht ziehen, da sie mit ihren Arbeitsbedingungen zu Hause bereits zufrieden sind. Eine Verbesserung der Arbeitsbedingungen zu Hause ist nur in 16 % der Fälle ein Grund für einen Umzug.

Dagegen sind 62 % bereit, aus einem anderen Grund als dem Heimbüro umzuziehen, was die oben genannten Studien bestätigen, in denen das Heimbüro als zweitrangiger Grund für einen Umzug angeführt wird.

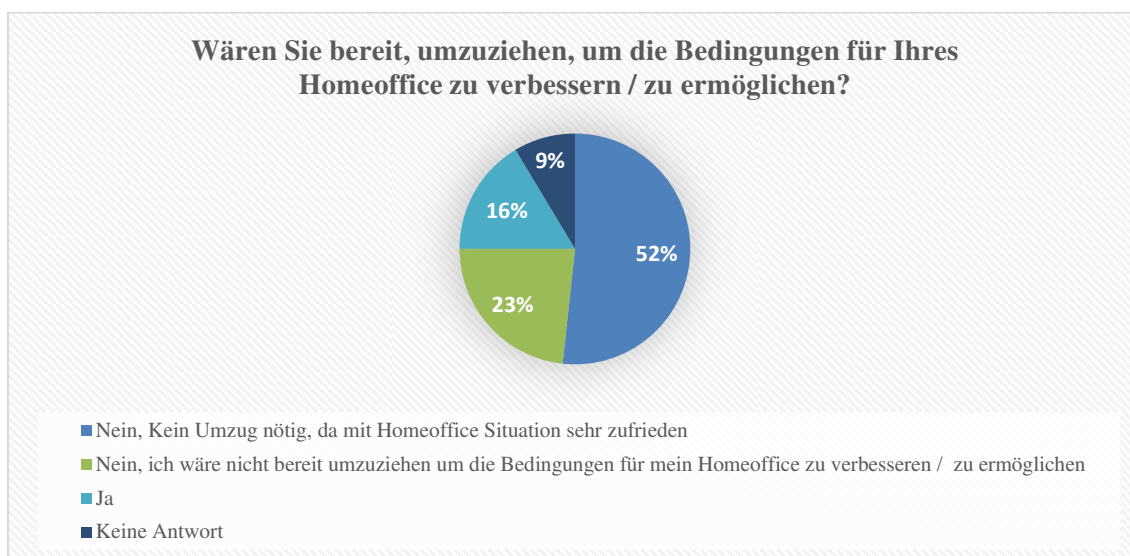


Abbildung 13: Homeoffice als Grund für einen Umzug

In einer offenen Frage nach anderen Gründen für einen Umzug wurde Folgendes genannt: eine grössere Wohnung oder ein zusätzliches Zimmer, eine ruhigere Umgebung oder die Nähe zum Stadtzentrum, der Wunsch nach einem Aussenbereich, eine günstigere Miete oder der Erwerb von Eigentum. Auch ein persönlicher Lebensabschnitt, z. B. die Gründung einer Familie, ist ein wesentliches Argument für einen Umzug.

Kriterien in Bezug auf den Wohnort und die Wohnungsgestaltung für die Befragten

In einem zweiten Teil der Umfrage wurden Kriterien im Zusammenhang mit dem Wohnort und der Wohnungsgestaltung nach ihrer Wichtigkeit auf einer Skala von 1 bis 6 bewertet. Hierbei bedeutet 1, dass das Kriterium für den/die Teilnehmer/-in nicht relevant ist, und 6, dass dieses Kriterium hohe Bedeutung besitzt. Anschliessend wurde für jedes Kriterium ein Mittelwert berechnet.

In Bezug auf die Kriterien für die Wahl des Wohnortes ergab die Umfrage, dass eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel für die Teilnehmer/-innen mit durchschnittlich 5,32 von 6 Punkten das zentrale Kriterium ist, gefolgt vom Preis mit 5,03 Punkten. Die Kriterien Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Natur, Naherholungsgebiete und soziales Umfeld folgen mit einer Bewertung von über 4,5.

Das Kriterium der Nähe zum Arbeitsplatz steht an siebter Stelle, ist aber laut dieser Umfrage mit einem Durchschnittswert von 4,34 ebenfalls relativ hoch gewichtet (Abbildung 14).



Abbildung 14: Kriterien bei der Wahl eines Wohnortes

Aufgrund von Homeoffice wäre eine geringere Bedeutung des Arbeitsplatzes vermutet worden, die Umfrage zeigt jedoch, dass die Verankerung am Arbeitsplatz noch relevant ist. Dies lässt sich dadurch erklären, dass die Mehrheit der Antwortenden im Homeoffice arbeitet, mit einem Anteil von weniger als 50 % der Arbeitszeit. Die Nähe zu einem Coworking-Angebot wird mit 1,95 bewertet. Dieses Ergebnis lässt sich teilweise durch die Besonderheit dieses Kriteriums im Vergleich zu den anderen Kriterien erklären, bei denen es sich um globalere Aspekte handelt. Coworking ist noch immer ein Nischenmarkt, der in der Schweiz wenig verbreitet ist; es gab 2022 nur 501 Coworking-Spaces in der Schweiz (Wüest Partner AG, Schweiz, 2021, S. 60).

Aus den Ergebnissen der Umfrage zu den Standortkriterien ist ersichtlich, dass Homeoffice nur einen mässigen Einfluss auf den Wohnort hat, der weiterhin an klassischen Kriterien orientiert bewertet wird.

Bei der Wahl der Wohnung dominiert das Kriterium des Preises, gefolgt von einem Balkon oder einer Terrasse und der Helligkeit der Unterkunft (Abbildung 15).

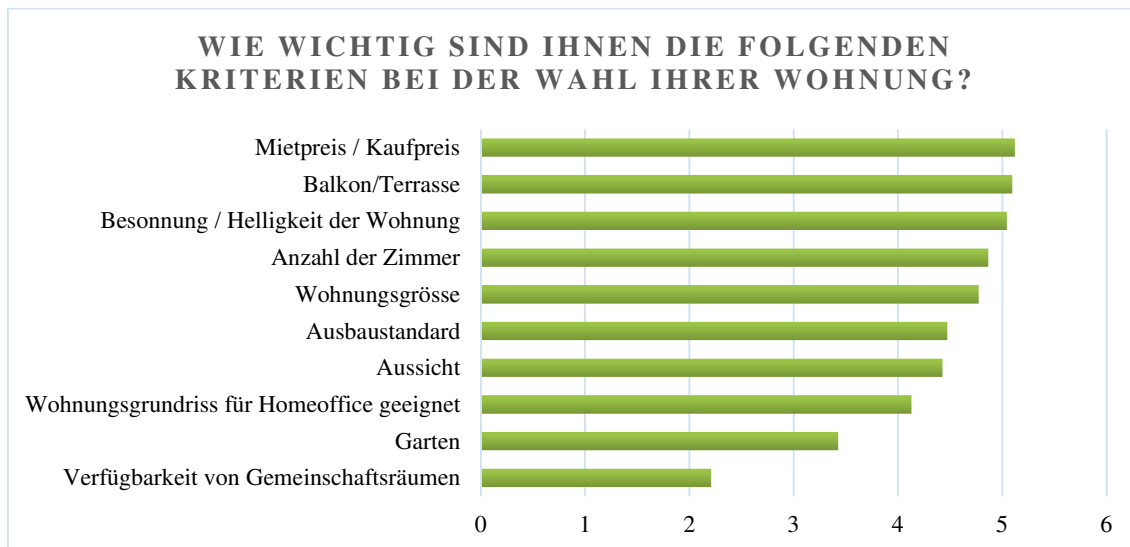


Abbildung 15: Kriterien bei der Wahl einer Wohnung

Alle drei Kriterien haben einen hohen Wert von über 5. Mit Werten um 4,8 sind auch die Anzahl der Zimmer und die Grösse der Wohnung entscheidende Kriterien bei der Auswahl einer Wohnung. Bemerkenswert ist, dass der für das Homeoffice geeignete Grundriss der Wohnung mit einem Wert von 4,13 von 6 eine grosse Bedeutung für die Antwortenden hat. Dagegen wird die Relevanz der Gemeinschaftsräume mit 2,21 relativ gering bewertet. Das Homeoffice-Kriterium spielt jedoch bei der Wahl der Wohnung, insbesondere mit einem geeigneten Grundriss, eine grössere Rolle als bei der des Wohnortes.

Die letzte Bewertung der Kriterien betrifft den Aspekt Homeoffice-Lösungen. Aus Berichten und Recherchen wurden die bedeutendsten Lösungen, die zur Verbesserung von Homeoffice-Bedingungen in den Wohnungen eingeführt wurden, ermittelt und im Rahmen der Vorbereitung der Umfrage aufgelistet. Die Antworten zeigen, dass ein zusätzliches Zimmer in der Wohnung mit einem Wert von 4,34 das Hauptkriterium ist, gefolgt von Aussenbereichen und einem hohen Baustandard, die beide Bewertungen über 4 erhielten (Abbildung 16). Die Flexibilität der Wohnung durch einen mehrfach nutzbaren Raum besitzt mit einer Note von 3,63 ebenfalls Bedeutung.

Ein grösseres Wohn- oder Schlafzimmer, eine grössere Küche oder eine Nische im Wohnzimmer haben jedoch eine geringere Relevanz als ein zusätzliches Zimmer, was zeigt, dass ein von den anderen Wohnbereichen getrennter Raum von den Antwortenden gewünscht wird.



Abbildung 16: Homeoffice-Lösungen und ihre Bedeutung

Die Umfrage hat jedoch auch ergeben, dass Homeoffice-Lösungen ausserhalb der Wohnung für die Teilnehmer/-innen weniger wesentlich sind als z. B. ein Raum zur Miete in den Gemeinschaftsräumen, Coworking-Räume in der Nähe oder im Gebäude. Die Unkenntnis über Homeoffice-Lösungen in Gemeinschaftsbereichen oder Coworking-Spaces oder das Fehlen solcher Angebote könnten Faktoren sein, die diese Antworten beeinflusst haben und die in einer zukünftigen Umfrage interessant zu analysieren wären.

Homeoffice-Lösungen und Zahlungsbereitschaft

Schliesslich wurde in der Umfrage versucht, eine Zahlungsbereitschaft für die Homeoffice-Kriterien abzuschätzen, indem zwischen Mietern/Mieterinnen und Eigentümern/Eigentümerinnen unterschieden wurde. Für Personen, die im Homeoffice arbeiten, oder diejenigen, die aufgrund ihrer Wohnung nicht im Homeoffice arbeiten können, dies aber möchten, wurde die Frage nach der Zahlungsbereitschaft zur

Verbesserung der Homeoffice-Bedingungen im Falle eines Umzugs gestellt. Von diesem Panel sind 73 % der Antwortenden Mieter/-innen und 17 % Eigentümer/-innen. In Bezug auf einen Wohnungswechsel wurde gefragt, wie viel Prozent der Miete bzw. Investition die jeweilige Person zusätzlich auszugeben bereit wäre, um die Qualität des Heimbüros zu verbessern. Anschliessend wurde ein Durchschnitt der Prozentsätze für Mieter/-innen und für Eigentümer/-innen berechnet. Aus der Umfrage ist ersichtlich, dass die Mieter/-innen bei einem Umzug bereit sind, durchschnittlich 10 % (Median) mehr Miete zu zahlen, um die Homeoffice-Bedingungen zu verbessern, und dass die Eigentümer/-innen durchschnittlich 5 % (Median) mehr investieren würden. Hierbei ist zu beachten, dass die Anzahl der Antworten von Eigentümern/-innen viel geringer ist als die von Mietern/-innen, was die Zuverlässigkeit des Ergebnisses für zusätzliche Investitionen von Eigentümern/-innen verringern könnte. Ausgehend von einem durchschnittlichen Mietpreis in der Schweiz von 1393 Franken im Jahr 2021 gemäss dem Bundesamt für Statistik (Bundesamt für Statistik, 2021) beträgt der Mietzinszuschlag somit 139,3 Franken. Bei einem beispielhaften Immobilienkauf im Wert von 1'500'000 Franken würde dies eine durchschnittliche Mehrinvestition von 75'000 Franken bedeuten. Diese Ergebnisse zeigen, dass es eine nicht unerhebliche Zahlungsbereitschaft für das Kriterium Homeoffice gibt, auch wenn diese aufgrund der Vielfalt der Homeoffice-Lösungen und der Heterogenität des Marktes schwer zu messen ist.

Offene Frage

Die Umfrage endete mit einer offenen Frage, durch die die Teilnehmer/-innen die Möglichkeit erhielten, weitere Themen anzusprechen, wenn sie dies wünschten. Die Analyse der Antworten ergab weitere ergänzende Punkte. So ist eine schnelle Internetverbindung ein wesentliches Merkmal für das Homeoffice, das von den Befragten immer wieder genannt wird, und Ruhe bzw. Ungestörtheit sind bedeutsame Kriterien für gute Homeoffice-Bedingungen.

3.1.3 Schlussfolgerungen aus der Umfrage

Das Ergebnis der Umfrage bestätigt die Bedeutung des Teilzeit-Homeoffice auf dem Arbeitsmarkt und seinen Fortbestand in den kommenden Jahren. Dies gilt insbesondere für die Tatsache, dass viele der Antwortenden in ihrer Wohnung über ein zusätzliches Zimmer für das Homeoffice verfügen, um die für die Arbeit erforderliche Ruhe zu gewährleisten. Mit 16 % der Befragten, die bereit wären umzuziehen, um ihre Homeoffice-Bedingungen zu verbessern, kann dies als sekundäres Kriterium angesehen werden. Eine Zahlungsbereitschaft für Homeoffice-Kriterien wurde jedoch in der

Umfrage mit einem Medianprozensatz von 10 % mehr Miete für die Verbesserung der Homeoffice-Bedingungen bei den Mietern und Mieterinnen nachgewiesen. Das Homeoffice-Kriterium besitzt bei der Wahl der Wohnung mehr Bedeutung als bei der des Wohnortes. Innerhalb der Umfrage werden Homeoffice-Lösungen innerhalb der Wohnung bevorzugt, was jedoch daran liegen könnte, dass derzeit nur wenige Teilnehmer/-innen mit Heimarbeitslösungen ausserhalb der Wohnung arbeiten oder dass es keine Angebote auf dem Markt gibt, die solche Lösungen beinhalten. Um dieses Thema weiter zu vertiefen, wird eine Analyse mit Experten und Expertinnen auf der Angebotsseite durchgeführt.

3.2 Qualitative Untersuchung – Analyse der Angebotsseite durch Interviews

3.2.1 Forschungsdesign Experteninterviews

In einem zweiten Teil wurden Interviews mit Immobilienexperten und -expertinnen geführt, um zu untersuchen, wie der Immobilienmarkt auf diese neue Arbeitsform reagiert, und um die Angebote auf dem Markt bezüglich Homeoffice zu analysieren.

Der Interviewleitfaden wurde den Beteiligten vorab zugeschickt, damit sie sich auf das Gespräch vorbereiten konnten. Er besteht aus einem ersten Teil, in dem die notwendigen Informationen über die Funktion und die Erfahrung des Experten/der Expertin sowie den Tätigkeitsbereich des Unternehmens gesammelt werden.

Der zweite Teil betrifft die Antizipation neuer Trends, die sich auf die Wohnpräferenzen auswirken. Hier werden die Experten und Expertinnen gefragt, ob und, wenn ja, wie das Homeoffice die Wahl des Wohnortes und die Wohnungsgestaltung beeinflusst. Zudem soll ermittelt werden, ob diese Änderung der Nachfrage aufgrund von Homeoffice langfristig sein wird oder nicht.

Im dritten Teil werden die Integration neuer Kriterien, die Veränderungen der Nachfrage in der Immobilienentwicklung und die Auswirkungen der Pandemie auf diese Entwicklung thematisiert. Die Immobilienexperten und -expertinnen werden gebeten Lösungen vorzuschlagen, wie diese Nachfrage befriedigt werden kann und wie die Lösungen definiert und entwickelt werden sollten. Die Frage der Zahlungsbereitschaft wird ebenso behandelt wie die Analyse möglicher Hindernisse für die Integration von Homeoffice-Angeboten in Immobilienprojekte.

Schliesslich werden Projektbeispiele analysiert und das Interview endet mit einer offenen Frage, die den Teilnehmenden die Möglichkeit gibt, das Thema zu erweitern oder zu ergänzen.

Für die qualitative Untersuchung wurden Interviews mit elf Immobilienexperten und -expertinnen geführt:

- Moritz Angelsberger, Mobimo Management AG (Zürich), Projektleiter Entwicklung
- Werner Schaeppi, Creafactory AG (Kommunikationsagentur für Immobilienfirmen), Senior Consultant
- Ana Alberati, Pensimo AG, stellvertretende Mandatsleiterin/Portfoliomanagerin
- Robin Neuhaus, Halter AG, Projektleiter Entwicklung
- Ilja Fanghänel, Geschäftsführer der Firmen npg AG, Genossenschaft WOGENO Bern und Begleitmandate von Arealentwicklung oder für Baugenossenschaften als Selbständiger
- Jelena Radovic, Implenia Schweiz AG, Head Real Estate Marketing
- Christian Märki, SBB Immobilien AG, stellvertretender Leiter Anlageobjekte Mitte
- Claus Reuschenbach, Liegenschaften Stadt Zürich, Co-Bereichsleiter Portfoliomanager und Bestandsentwicklung
- Peter Herzog, Steiner AG, Head Real Estate Development Team Zürich
- Investor A, Funds / Property Marketing (Anonym 1) und Asset Manager (Anonym 2)
- Investor B, Executive Director (Anonym 3)

Auf Wunsch der Investoren A und B wurden die Ergebnisse der beiden Interviews anonymisiert.

Die befragten Experten und Expertinnen stammen von führenden Schweizer Akteuren im Bereich der Immobilienentwicklung, institutionellen Investoren (privater und öffentlicher Sektor), Kommunikationsunternehmen im Immobiliensektor und für Wohnbaugenossenschaften. Die Personen bekleiden Funktionen in der Leitung von Immobilienentwicklungen, im Asset- und Portfoliomanagement, im Immobilienmarketing oder in der Beratung. Die Auswahl dieser Fachleute ermöglichte es, das Thema Homeoffice als integriertes oder nicht integriertes Kriterium in der Immobilienentwicklung auf einer breiten Palette von Unternehmen zu analysieren.

Die Experteninterviews dauerten zwischen 30 und 120 Minuten und wurden online über Microsoft Teams oder Google Meet zwischen dem 16. Juni und dem 21. Juli 2023 geführt. Nach den Interviews wurden die Audiodateien der Interviews transkribiert und zusammengefasst. Anschliessend wurden die Interviews miteinander verglichen, um die Aussagen der Expertinnen und Experten zu interpretieren und Schlussfolgerungen zu ziehen.

3.2.2 Ergebnisse der Interviews

Antizipation von Trends und Veränderungen bei den Wohnpräferenzen

Die Interviews haben gezeigt, dass sich die Experten und Expertinnen über aktuelle Trends in der Regel bei externen Partnern wie Wüest Partner informieren. Sie verfolgen die Entwicklungen auch über Veranstaltungen, Zeitungen und Marktberichte. Für einen Wettbewerb oder bei der Definition der Bestellung gibt es laut Expertinnen und Experten Soziologen und Soziologinnen sowie Raumplanungsspezialisten und -spezialistinnen, die den Standort und die Zielgruppe analysieren. Diese Analyse ist immer projekt- und ortsbezogen. Der Markt muss lokal betrachtet werden, da zahlreiche Faktoren vorhanden sind, die die Präferenzen der Zielgruppen beeinflussen können.

Unternehmen befragen Mieter/-innen und Käufer/-innen oft am Ende der Bauphase, um die Zufriedenheit der Kundschaft zu ermitteln, aber auch um das Feedback möglichst in zukünftige Entwicklungen einfließen zu lassen und so neue Parameter zu integrieren.

Einige Unternehmen verfügen über ein internes Immobilienentwicklungsteam, das mit der Analyse von Trends beauftragt ist. Sowohl die Pensimo Management AG als auch die Implenia Schweiz AG haben eigene Studien durchgeführt, um Trends und Wohnpräferenzen zu untersuchen.

Die Implenia Schweiz AG führte eine Marktsegmentstudie durch und definierte in Zusammenarbeit mit Intervista und Creaholic Zielgruppen für das Unternehmen und evaluierte deren Bedürfnisse und Präferenzen in Bezug auf Wohnraum. Das Unternehmen stellte daraufhin fest, dass die bislang genutzten Nachfragersegmente von Fahrländer Partner für die eigenen Entwicklungen nicht ausreichend waren. Im Hinblick auf Neubauten ermittelte das Unternehmen, dass die gleichen Segmente wie die urbane Avantgarde, die aufgeschlossene Mitte und die bildungsorientierte Oberschicht immer noch ohne grosse Differenzierung pro Projekt vorkamen. Die Implenia Schweiz AG führte daher eine spezifische Untersuchung durch, deren Ergebnis war, dass die Zielgruppen eher durch Lebensstil und Werte als durch demografische Aspekte definiert

werden und dass die Standortkriterien die Zielgruppe bestimmen. Auf der Grundlage der Ergebnisse dieser Umfrage wurden Zielgruppen empirisch zusammengestellt und ihre Bedürfnisse genau definiert. Die Implenia Schweiz AG kann dann zielgruppengerechte Angebote erstellen, was es ihm ermöglicht, neue Kriterien für Wohnpräferenzen in die Projekte zu integrieren. Diese Implementierung ist darauf ausgerichtet, im Planungsprozess standardisiert zu werden.



Abbildung 17: Implenia Lifestylers «Gero Genügsam»

Schliesslich ist auch anzumerken, dass einige Immobilienentwickler/-innen, die Wohnungen mit im Vergleich zum Median niedrigen Mieten entwickeln, diese neuen Umstände und Trends weniger analysieren, da der Fokus auf niedrigen Erstellungskosten und geringem Flächenverbrauch liegt, es keine Schwierigkeiten mit der Absorption der Wohnungen gibt und die Nachfrage ohnehin überaus gut ist.

Arbeitsweise im Homeoffice und ihr Einfluss auf die Wahl des Wohnortes

Laut Moritz Angelsberger werden in städtischen Gebieten die Preise für Bauland immer höher, die Mieten steigen und die Menschen werden dazu angehalten, in die Peripherien zu ziehen. Die Bewohner/-innen der Städte werden aus dem Ballungsraum hinausgedrängt. Dies ist einer der Hauptgründe, warum Personen bereit sind, mehr zu pendeln. Dieses Phänomen wurde durch das Homeoffice noch verstärkt; ausserdem nehmen die Menschen laut Robin Neuhaus längere Wege in Kauf, wenn sie weniger häufig in der Woche pendeln müssen. Schliesslich sind mehrere Experten/-innen der Ansicht, dass aufgrund von Homeoffice und neuer Telekommunikationstechnologien Erwerbstätige unabhängiger von ihrem Arbeitsort tätig sein können.

Bei der Wahl des Wohnortes sind jedoch verschiedene Aspekte von Bedeutung. Neben den Preisen und den verfügbaren Angeboten nehmen für viele Experten und Expertinnen

persönliche Vorlieben eine Schlüsselrolle ein. Diese sind oft stark ausgeprägt und verändern sich nicht – städtische Zielgruppen bleiben städtisch. Für die Mehrheit der Experten und Expertinnen gibt es somit keine Flucht aus der Stadt in die Agglomeration.

Die soziale Verankerung ist ebenfalls ausschlaggebend für die Wahl des Wohnortes und auch für die Familien ist die Schule entscheidend für die räumliche Verankerung, was Umzüge, die nur durch eine Homeoffice-Situation motiviert sind, einschränkt.

Schliesslich glauben die Experten und Expertinnen, dass die während der Pandemie beobachtete Bewegung von den Städten in die Agglomerationsgebiete mit der besonderen Situation des Lockdowns zusammenhing, als die Menschen für eine gute psychische Gesundheit mehr Platz und die Nähe zur Natur brauchten. Diese Situation war jedoch eine Folge der Pandemie und keine direkte des Homeoffice.

Arbeitsweise im Homeoffice und ihr Einfluss auf die Wohnungsgestaltung (Wohnungsgrundriss)

Die Mehrheit der Interviewpartner/-innen stellt nur einen relativen Einfluss des Homeoffice auf die Wohnungsgestaltung fest. Wie Peter Herzog von Steiner betont, betrifft Homeoffice nicht alle Erwerbstätigen und noch weniger die gesamte Bevölkerung in gleicher Weise. So gehören Rentner/-innen, Personen mit einem Beruf, der kein Homeoffice zulässt, Beschäftigte, deren Arbeitgeber/-in kein Homeoffice erlaubt, oder Personen, die nicht zu Hause arbeiten möchten, nicht zur Zielgruppe des Homeoffice und haben nicht die gleichen Präferenzen in Bezug auf ihre Wohnsituation. Der Trend zum Homeoffice sollte in der Immobilienentwicklung daher nicht überbewertet werden. Angesichts dieser Heterogenität sehen beispielsweise Christian Märki von der SBB Immobilien AG und Moritz Angelsberger von der Mobimo Management AG in einem guten Wohnungsmix eine geeignete Antwort auf diese Situation.

In Bezug auf Homeoffice stellen sich folgende Fragen:

- Was ist erforderlich, um Homeoffice auszuüben?
- Wo könnte die im Homeoffice tätige Person arbeiten?

Bei der ersten Frage betonen die Experten und Expertinnen, dass die Bedürfnisse vor allem eine schnelle Internetverbindung, ein gutes Netzwerk und Steckdosen in der Nähe sind. Diese Bedürfnisse sind nahezu unmittelbar vorhanden, vor allem aufgrund der Verbesserung des Telekommunikationsnetzes in der Schweiz in den letzten Jahren. Die

Interviewpartner/-innen betonen auch die Wichtigkeit von Ruhe und guter Schallisolierung. Diese Kriterien werden beim Neubau in jedem Fall erfüllt.

Bei der zweiten Frage sind die Experten und Expertinnen der Ansicht, dass die Präferenzen individuell sind und durch die Grösse der Haushalte oder die Lebenssituation beeinflusst werden können. Eine Familie möchte vielleicht einen zusätzlichen Raum, während eine Einzelperson ihr Homeoffice im Wohnzimmer ausüben kann.

Einige Trends tragen dazu bei, die Qualität des Homeoffice zu verbessern. So weisen diverse Interviewpartner/-innen darauf hin, dass in den letzten Jahren eine Entwicklung zu flexibleren Wohnformen stattgefunden hat. Dieser Trend basiert auf intelligenten und optimierten Grundrissen, die auch die Möglichkeit bieten, Räume z. B. mit Schiebetüren zu unterteilen. Die Flexibilität der Wohnung passt sich den verschiedenen Lebensphasen an und kann daher auch für Homeoffice von Vorteil sein. Ein weiterer Trend, den Peter Herzog von der Steiner AG erwähnte, besteht zudem darin, mehr «nutzungsneutrale» Räume zu schaffen. Diese können dann ein Kinderzimmer, ein zusätzliches Schlafzimmer oder ein Bereich für Homeoffice sein. Ein solcher geschlossener Raum erfüllt demnach eine der zentralen Voraussetzungen für das Homeoffice: die Ruhe. Auch bei Telefonkonferenzen ist ein geschlossener Raum ideal, um nicht gestört zu werden.

Was die Aussenbereiche betrifft, so gewinnen diese in den letzten Jahren immer mehr an Bedeutung. Ihre Bedeutung hat, während der Covid-Krise und dann mit dem Homeoffice zugenommen, war aber schon vorher wichtig, wie das Unternehmen Pensimo AG berichtet, das bereits bei einer Umfrage im Jahr 2017 bereits hohe Werte für Aussenbereiche festgestellt hat.

Bei einigen öffentlichen Immobilienentwicklern wie der Stadt Zürich sind der Wohnform durch die Vorgaben der kantonalen Wohnbauförderung enge Grenzen gesetzt. Sie enthalten z. B. die Mindestgrösse von Wohnungen und Zimmern – Letzteres muss mindestens 14 m² gross sein. Diese Anforderungen sind hoch und können etwa die Schaffung kleiner Zimmer verhindern. Darüber hinaus können Belegungsrichtlinien auch die Einrichtung eines zusätzlichen Zimmers für ein Home-Office verhindern.

Die Arbeitsweise im Homeoffice – ein langfristiger Trend?

Die meisten Experten und Expertinnen sehen Homeoffice in hybrider Form, z. B. 2 Tage pro Woche, als eine Veränderung der Arbeit an, die sich langfristig etablieren wird.

Laut Moritz Angelsberger ist es jedoch anzumerken, dass die letzten Jahre von grossen, unvorhersehbaren Veränderungen geprägt waren, die die allgemeine Lebensweise beeinflusst haben (Coronavirus-Krise, Krieg in der Ukraine etc.). Die Finanzierungskosten steigen, die Baukosten bzw. der Total Unternehmen-Markt verändern sich ebenfalls (z. B. Materialknappheit) und beeinflussen daher die Entwicklung von Eigentums- und Mietwohnungen. Daher besteht die Schwierigkeit für Immobilienentwickler/-innen darin, mittel und langfristig zu planen, aber kurzfristig flexibel zu sein.

Laut dem Experten ist es auch schwer vorherzusagen, wann eine neue technologische Innovation wie die künstliche Intelligenz oder die Entstehung der Viertagewoche die Arbeitsweisen erneut verändern wird.

Vereinzelt wurde erwähnt (laut Investor B), dass einige Personen nach der Pandemie wieder im Büro arbeiten wollten, um sozialen Austausch und Kontakte zu pflegen, und dass sich auch diverse Unternehmen ebenfalls vom Homeoffice distanzieren haben. Der Trend unter den Erwerbstätigen, flexibler arbeiten zu wollen und dabei ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Berufs- und Privatleben zu erreichen (Work-Life-Balance), wird jedoch nach Ansicht der meisten Experten und Expertinnen langfristig anhalten, und zwar umso stärker, je mehr der Arbeitsmarkt ein Arbeitnehmermarkt bleibt.

Integration der neuen Kriterien im Zusammenhang mit Homeoffice in die Immobilienentwicklung und Auswirkungen der Pandemie auf die Berücksichtigung dieser Kriterien

Vor der Pandemie gab es die Möglichkeit, im Homeoffice zu arbeiten, nur in bestimmten Branchen, z. B. in der IT-Branche, und diese Arbeitsform war in anderen Branchen, z. B. bei Immobilienentwicklungsunternehmen, nicht sehr verbreitet. Lösungen für Homeoffice wurden daher in den Projekten nicht berücksichtigt, mit Ausnahme von Coworking-Lösungen, die vor der Pandemie für bestimmte Projekte schon eingerichtet worden waren. Die Pandemie hatte demnach einen grossen Einfluss auf die Berücksichtigung von Kriterien im Zusammenhang mit Homeoffice.

Aktuell haben die Experten und Expertinnen jedoch angesichts der Vielzahl neuer Kriterien, die in die Immobilienentwicklung einbezogen werden müssen, die Notwendigkeit betont, eine Entscheidung darüber zu treffen, ob das Homeoffice-Kriterium integriert werden soll oder nicht. Für Investor A muss angesichts der Vielzahl von Anforderungen ein Kompromiss gefunden werden. Immobilienentwickler/-innen

versuchen, diese Frage von Fall zu Fall zu beantworten, je nach Standort und örtlichen Bedürfnissen. Die Integration von Homeoffice-Kriterien variiert daher je nach Projekt.

Für einige der Expertinnen und Experten hat dieser Trend jedoch keinen grossen Einfluss, weswegen die Homeoffice Kriterien bei der Entwicklung von Projekten im Wohnungsbau nicht stark berücksichtigt werden. Dies gilt insbesondere für die Entwicklung von Wohnraum zu niedrigen Mieten oder für Projekte in Gebieten mit Wohnungsknappheit, die in jedem Fall zu einer hohen Nachfrage führt.

Die Immobilienentwicklung ist ein langer Prozess, der sich über 5 bis 10 Jahre erstreckt, während Homeoffice ab 2020 infolge der Pandemie, stark zugenommen hat (auch wenn Homeoffice in einigen Bereichen bereits vor der Pandemie vorhanden war). Daher sind Homeoffice-Lösungen oftmals noch nicht ausgereift und Immobilienentwicklerinnen und -entwicklern fehlt es noch an Erfahrung mit der Umsetzung der neuen Kriterien. Diese Primärerfahrung fehlt den Experten zufolge noch, aber wenn diese Lösungen gut funktionieren, können sie in Zukunft an Bedeutung gewinnen. Die grosse Mehrheit der Experten und Expertinnen hat auch keine Referenzen von Immobilienprojekten, die vor der Covid-19-Pandemie entwickelt und dann an die neuen Homeoffice-Kriterien angepasst wurden. Insbesondere in Zürich, wo die Nachfrage besonders hoch ist, lag es nicht im Interesse der Immobilienentwickler/-innen, ein Projekt zu stoppen und zusätzliche Planungskosten zu bezahlen, um Homeoffice-Kriterien zu berücksichtigen.

Immobilienlösungen für Homeoffice

Nach dem Austausch mit den Expertinnen und Experten wurde deutlich, dass sich die Angebote für Homeoffice in drei Kategorien unterteilen lassen:

- innerhalb der Wohnung (individuelle Lösung),
- innerhalb des Gebäudes, aber ausserhalb der Wohnung (Sharing-Angebot/individuelle Lösung) sowie
- in der Umgebung bzw. auf Quartierebene.

Bezüglich der Lösungen innerhalb der Wohnung bevorzugen die Interviewpartner/-innen einen geschlossenen Raum, ohne dabei die Fläche pro Wohnung zu vergrössern. Dieser Raum ermöglicht es, das Kriterium der Ungestörtheit zu erfüllen, das für Homeoffice entscheidend ist. Das Ziel ist auch nicht unbedingt, dass die Räume kleiner werden, sondern dass die Verkehrsflächen verschwinden oder die Grundrisse kompakter und intelligenter werden. Die Experten und Expertinnen bevorzugen auch die Gestaltung von

nutzungsneutralen Räumen, wie die Firma Steiner AG oder die SBB Immobilien AG (Abbildung 18). Diese können Eigentümer/-innen oder Mieter/-innen völlig frei einsetzen; sie passen sich im Laufe der Zeit den Bedürfnissen der Bewohner/-innen an und können insbesondere als Homeoffice-Zimmer verwendet werden. Diese Lösung ist somit sowohl für Immobilienentwickler/-innen als auch für Mieter/-innen von Vorteil.



Abbildung 18: Wettbewerb Volta, Baufeld 2.3 – Immobilienentwickler SBB Immobilien AG – 1. Preis
Pila di Volta – nutzungsneutrale Zimmer (Dietziker Partner Baumanagement AG, Basel, 2022, S. 24)

Für alle Wohnungen ist ein zusätzlicher Raum für das Homeoffice jedoch übertrieben. Laut Moritz Angelsberger von Mobimo Management AG ist eine Vielfalt an Wohnungen in der Konzeption notwendig. Das Homeoffice betrifft nicht die gesamte Erwerbsbevölkerung und nicht alle, die Homeoffice betreiben, arbeiten auf die gleiche Weise. Daher ist es wesentlich, eine Mischung aus verschiedenen Wohnformen zu haben, um dem gerecht zu werden, und z. B. bei Mietwohnungen unterschiedliche Wohnungstypen zu entwickeln oder bei Eigentumswohnungen diverse Stile anzubieten. Schliesslich ist eine Lösung, die von den Expertinnen und Experten vorgeschlagen wurde, die Anpassungsfähigkeit des Raumes, aber die Flexibilität in der Flächenentwicklung kostet Geld, weshalb dies oft einen Zielkonflikt für Entwickler/-innen darstellt.

Im Gebäude ausserhalb der Wohnung bieten die Experten und Expertinnen meist einen Raum in den Gemeinschaftsbereichen zur Miete oder zum Verkauf (der in einigen Fällen an die Wohnung angegliedert sein kann) oder einen gemeinsam genutzten Raum in den Gemeinschaftsbereichen für das Coworking an. Laut Jelena Radovic wurde von Implemia für das Projekt Unterfeld in Baar (ZG) ein neues Konzept für Homeoffice-Angebote ausserhalb der Wohnung entwickelt. Bei diesem Projekt musste die Firma Implemia einen bestimmten Prozentsatz an Gewerbefläche realisieren. Für Immobilienentwickler/-innen

ist dies ein Nachteil, da die Nachfrage nach Gewerbeflächen gering ist. Das Unternehmen hat dann im Gebäude auf jeder Etage am Treppenpodest einen ca. 20 m² grossen Raum mit einem Waschbecken und einer Toilette eingerichtet (Abbildung 19). Da dieser Raum keine Dusche hat, wird er die Gewerbequote erfüllen. Er kann als Homeoffice, Hobbyraum, Gewerberaum etc. verwendet werden und so für temporäre Nutzungen vermietet werden.



Abbildung 19: Projekt Unterfeld Süd in Baar von Implenia Schweiz AG – Wohnüberbauung Anlage – Gewerberaum mit Nasszellen ausserhalb der Wohnung

Diese Lösung entspricht auch dem Grundsatz, dass sich das Homeoffice idealerweise nicht in der Wohnung befinden sollte, da es nicht täglich genutzt wird. Wie Jelena Radovic betont, sollte alles, was nicht täglich gebraucht wird, aus Gründen des Flächenmanagements und der Nachhaltigkeit nicht Teil der Wohnung sein.

Im Rahmen des Projekts Feuerfalter in Köniz, das von der Mobimo Management AG entwickelt wurde, sind auch Homeoffice-Module zum Verkauf vorgesehen, mit einem Verhältnis von 5 Homeoffice-Modulen für 64 Eigentumswohnungen im Baurecht. Bei der Wohnsiedlung Leutschenbach mit insgesamt 369 Wohnungen wurden 45 zumietbare Zimmer mit Flächen von 12 bis 25 m², was rund 10 % aller Wohneinheiten entspricht, von der Stadt Zürich entwickelt. Die überwiegende Mehrheit der zu vermietenden Zimmer verfügt über ein Nasszimmer. Dieses Angebot soll «Wohn-Lebensläufe» in derselben Siedlung ermöglichen, d. h., je nach Lebensphase können Zimmer zusätzlich angemietet und auch für Homeoffice benutzt werden.

Es ist auch die allgemeine Meinung, dass Coworking-Spaces oder «Shared Spaces» für Homeoffice ebenfalls in einem Gebäude entwickelt werden können. Coworking-Spaces dienen laut Werner Schaeppi einem doppelten Zweck: Einerseits erfüllen sie die

Bedingungen für eine öffentliche Nutzung für das Quartier, was dem Gesetz entspricht, und andererseits ermöglichen sie es Entwicklern und Entwicklerinnen, sich im Vorfeld einen Mieter oder eine Mieterin für diesen Raum zu sichern. Mehrfach wurde auch erwähnt, dass bei der Vermarktung ein solches gemischtes Wohngebäude zudem ein gutes Marketingargument ist. Bei Coworking-Lösungen ohne professionelle Betreiber oder bei gemeinsam genutzten Räumen in Gemeinschaftsbereichen sind die Kosten für die Einrichtung und Verwaltung jedoch bei der Planung zu berücksichtigen und sollten nicht unterschätzt werden, wie Investor A anmerkt.

Schließlich sind die Experten der Ansicht, dass Lösungen zur Verbesserung der Arbeit im Homeoffice nicht auf die Wohnung beschränkt sind, sondern auch in grösserem Massstab, auf Nachbarschaftsebene, analysiert werden müssen. Eine gute Mischung aus Wohnraum, Arbeitsflächen, Restaurants und Lebensräumen innerhalb des Viertels wird von den Expertinnen und Experten ebenfalls hervorgehoben. Die Entwicklung von Coworking-Zonen oder von Räumen, die in Gemeinschaftsbereichen für Homeoffice vermietet werden, kann auf der Ebene eines Quartiers gedacht werden.

Entwicklung und Entscheidungsprozess einer oder mehrerer dieser Homeoffice-Lösungen

Aus den Interviews geht sehr klar hervor, dass die Wahl einer dieser Lösungen zur Verbesserung der Homeoffice-Bedingungen in der Regel entweder das Ergebnis einer internen Entscheidung ist, die aus Gesprächen und Workshops zwischen Architekten und Architektinnen, Soziologen und Soziologinnen, Raumplanerinnen und Raumplanern, Marketingfachleuten, Bewirtschafterinnen und Bewirtschaftern etc. hervorgeht, oder sie das Ergebnis eines partizipativen Prozesses ist, der üblicherweise bei Baugenossenschaften oder Umbauprojekten durchgeführt wird, bei denen die zukünftigen Mieter/-innen bereits bekannt sind.

Gibt es effektiv eine Zahlungsbereitschaft für eine Verbesserung der Qualität des Homeoffice?

Die Antworten der Interviewpartner/-innen bezüglich der Zahlungsbereitschaft sind unterschiedlich. Die meisten der Experten und Expertinnen betonen, dass es schwer ist, diese Bereitschaft zu messen, was durch den Mangel an Erfahrung und den kurzen Zeitraum, in dem sich diese Arbeitsform in den Unternehmen etabliert hat, noch verstärkt wird. Einige Gesprächspartner/-innen weisen darauf hin, dass die Zahlungsbereitschaft für Coworking-Spaces oder für zusätzlichen Platz in Gemeinschaftsbereichen vorhanden

ist. Andere sind jedoch nicht der Ansicht, dass explizit für Homeoffice Mehrkosten in Kauf genommen würden.

Die Zahlungsbereitschaft wird auch dadurch beeinflusst, dass Mieter/-innen oder zukünftige Hausbesitzer/-innen noch unsicher sind, ob sie in Zukunft von zu Hause arbeiten können bzw. ob ihr zukünftiges Unternehmen ihnen dies erlauben wird, wie Peter Herzog betont.

Gibt es Hindernisse für die Einführung von Lösungen zur Verbesserung der Qualität des Homeoffice?

Mehrere Hindernisse für die Einbettung solcher Homeoffice-Lösungen in Immobilienentwicklungsprojekten wurden von den Experten und Expertinnen hervorgehoben.

Homeoffice hängt von der Unternehmenspolitik ab. Die Immobilienentwickler/-innen stehen demnach diesbezüglich vor einer Unsicherheit, auch wenn sich der Trend zu einer Hybridlösung aus Homeoffice und Anwesenheit im Büro auf dem Markt zu etablieren scheint. Die Zielgruppe für Homeoffice wird auch durch die Anzahl der Personen eingeschränkt, deren Beruf es nicht zulässt, im Homeoffice zu arbeiten, oder durch Beschäftigte, die aus persönlichen oder psychologischen Gründen nicht im Homeoffice arbeiten möchten. Der soziale Aspekt spielt eine Rolle, wie Investor B betont, denn einige Mitarbeiter/-innen möchten sich regelmässig vor Ort mit ihren Kolleginnen und Kollegen austauschen, um von der Dynamik des Unternehmens zu profitieren.

Die aktuelle Situation, in der Wohnraum knapp und die Nachfrage überaus hoch ist, trägt nach Ansicht mehrerer Experten nicht zur Entwicklung neuer Homeoffice-Lösungen bei. In Zürich können Standardwohnungen mit teuren Mieten immer noch verkauft werden, da Wohnraum dort besonders stark nachgefragt wird. Diese Situation bietet keinen Anreiz für Unternehmen, diese neuen Kriterien in die Immobilienentwicklung zu integrieren. Die Unsicherheit über die Zahlungsbereitschaft verstärkt diese Situation. Die Experten und Expertinnen weisen auch auf die wirtschaftliche Problematik hin, insbesondere bei Wohnungen in der Stadt. Eine Person, die sich fragt, ob sie sich das Wohnen in der Stadt angesichts des Quadratmeterpreises leisten kann, wird vielleicht auf Kriterien für Homeoffice verzichten.

Auch die Thematik der Verdichtung wurde von den Expertinnen und Experten mehrfach angesprochen. Die Interviewpartner/-innen sehen einen Interessenkonflikt zwischen einer grösseren Fläche für Homeoffice und der Anforderung der Verdichtung, bei der die

Tendenz besteht, die Pro-Kopf-Fläche zu verringern. Diese Reduzierung zielt darauf ab, einen ökologischen und nachhaltigen Einfluss auf die Art des Wohnens zu haben. Die bevorzugten Lösungen in den Wohnungen tendieren daher oft zu einer Umgestaltung statt zu mehr Fläche oder zur Nutzung von Gemeinschaftsbereichen. Die Auswirkungen des Homeoffice auf den Flächenverbrauch pro Person beschränken sich nicht auf den Wohnbereich. Ein weiterer angesprochener Aspekt ist, dass Homeoffice die Entwicklung von Flächen in Wohngebieten vorantreibt, während Erwerbstätige auch Flächen in ihren Unternehmen haben, sodass der gesamte Flächenverbrauch pro Person ohne die Einführung von Lösungen auf Büroebe wie Share-Desk-Places wieder steigen würde. Die Experten und Expertinnen weisen jedoch auch auf die positiven Auswirkungen von Homeoffice hin: Dieses trägt zur Akzeptanz der Reduzierung des Autoverkehrs bei. Heute dürfen weniger Parkplätze als Wohnungen entwickelt und gebaut werden, z. B. in der Stadt Zürich im Verhältnis von 3 Parkplätzen zu 10 Wohnungen. Mit dem Homeoffice brauchen die Menschen nicht mehr jeden Tag ihr Auto, wie es früher der Fall war, und sind offener für ÖV-Mobilitätslösungen oder beispielsweise Carsharing. Da sie zudem weniger regelmässig pro Woche zur Arbeit fahren, verringern sie den Verkehr. Aus diesen Expertenanalysen lässt sich auch ableiten, dass diese ökologischen Auswirkungen auch finanzielle Vorteile für Berufstätige haben, die mit dem Auto unterwegs sind, da sie ihre Benzinkosten senken und Kaufkraft schaffen können, um z. B. einen Platz in den Gemeinschaftsbereichen zu mieten.

Ein weiterer Aspekt, der von den Experten und Expertinnen hervorgehoben wurde, sind rechtliche Hindernisse. Die Immobilienprojekte der Stadt Zürich oder der Baugenossenschaften werden durch Belegungsrichtlinien eingeschränkt. Davon sind auch die Homeoffice-Angebote betroffen, die sie in ihre Projekte implementieren können, und sie ziehen es vor, Lösungen in Gemeinschaftsräumen zu entwickeln. Eine hybride Nutzung der Wohnung mit einem für das Homeoffice genutzten Raum wird so verhindert. Für das Projekt Viererfeld in Bern wird der Baurechtszins für gemeinnützige Bauträger unter dem Marktpreis liegen. Im Gegenzug müssen die Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet werden. Zudem müssen unter anderem Vorgaben zum Einkommen der Mieter/-innen und zur Mindestbelegung einer Wohnung eingehalten werden. Die Bauzonenverordnung schränkt die Bauträger auch in Bezug auf gemischtes Wohnen und Arbeiten ein. Dies ist z. B. bei einem von Steiner untersuchten Grundstück in der Nähe von Wädenswil der Fall, wo es eine grosse Nachfrage nach einer gemischten Form von Wohnen und Arbeiten mit Werkstätten oder kleinen Unternehmen wie Coworking-Spaces gäbe; das Gebiet ist aber zu 100 % eine Gewerbezone. Umgekehrt

gilt, wie von Implenia erwähnt, ein separat vermietbares Zimmer ohne Dusche als Gewerbefläche und könnte nicht in einer 100%igen Wohnzone entwickelt werden. Schliesslich stellt sich langfristig auch die Frage, wie betont Jelena Radovic, nach der Durchlässigkeit der Nutzungsdefinition, denn es müsste geklärt werden, ob es sich noch um eine Wohnnutzung handelt, wenn die Bewohner/-innen eines Gebäudes eine bestimmte Fläche ihrer Wohnung oder einen Raum ihrer Wohnung als Homeoffice, z. B. an drei Tagen in der Woche, nutzen. Dies könnte in Zukunft ein Hindernis darstellen.

3.2.3 Schlussfolgerungen aus den Interviews

Die Interviews haben gezeigt, dass die Experten und Expertinnen versuchen, neue Trends und Wohnvorlieben zu antizipieren, das Thema Homeoffice jedoch von den Unternehmen unterschiedlich aufgefasst und integriert wird. Einige Gesprächspartner/-innen stellen sich die Frage, ob es sich um einen eigenständigen Trend handelt, während andere Entwickler/-innen versuchen, es von Fall zu Fall in ihre Projekte zu integrieren. Der Zeitunterschied zwischen der Verankerung dieser neuen Arbeitsmethode in den Unternehmen und der langen Zeit der Immobilienentwicklung, führt dazu, dass diese noch nicht über genügend Wohnungen verfügt, die mit diesen Lösungen gebaut wurden, und somit auch nicht über ausreichende Erfahrungswerte. Diese Primärerfahrung fehlt noch, aber wenn die Lösungen gut funktionieren, können sie in Zukunft an Bedeutung gewinnen. Die Experten und Expertinnen haben Immobilienlösungen für Homeoffice auf drei Ebenen aufgezeigt: innerhalb der Wohnung, ausserhalb der Wohnung, aber innerhalb des Gebäudes, und auf Quartiersebene. Angesichts der Problematik der Ökologie und der Verdichtung betonten die Interviewpartner/-innen die Notwendigkeit, die Fläche pro Person nicht zu vergrössern, und bevorzugen daher Homeoffice-Lösungen, die in diese Richtung gehen. Schliesslich ist die auf dem Arbeitsmarkt vorherrschende Form das Teilzeit-Homeoffice. Wie einige Experten und Expertinnen anmerkten, sollte bei der Immobilienentwicklung aus Gründen der Nachhaltigkeit alles, was nicht täglich genutzt wird, nicht in der Wohnung sein. Coworking-Lösungen oder vorübergehend zu vermietende Räume in den Gemeinschaftsbereichen werden daher von einigen der Gesprächspartner/-innen bevorzugt. Letztlich stellt die Zielgruppe des Homeoffice nur einen gewissen Prozentsatz der arbeitenden Bevölkerung dar, und zwar unter denjenigen, deren Beruf und Unternehmen es zulassen und die auf diese Weise arbeiten möchten. Ein guter Wohnungsmix und anpassungsfähige Räume scheint eine angemessene Antwort auf diesen Trend zu sein.

4. Schlussbetrachtung

4.1 Zusammenfassung

Im theoretischen Teil wurde die Entwicklung der Heimarbeit in der Schweiz vom Mittelalter bis heute beleuchtet. Die Analyse der Statistiken der SAKE (2022) hat gezeigt, dass der Anteil der Personen, die in Teleheimarbeit tätig sind, während der Covid-Krise aufgrund der Gesundheitsmassnahmen stark angestiegen ist. Nach der Pandemie scheint sich aber eine hybride Form in der Schweizer Gesellschaft etabliert zu haben. Im Jahr 2022 arbeiteten insgesamt 37 % der Schweizer Erwerbstätigen im Homeoffice und davon 26,7 % regelmässig, aber weniger als 50 % der Arbeitszeit, oder gelegentlich im Homeoffice. Die statistischen Daten der SAKE von 2022 und der Bericht von Wüest Partner von 2021 haben auch dazu beigetragen, die Zielgruppe, die im Homeoffice tätig ist, zu präzisieren:

- Es arbeiten mehr erwerbstätige Männer als Frauen im Homeoffice.
- Homeoffice ist vor allem in den Bereichen IT und Kommunikation, Kredit- und Versicherungsgewerbe, freie Berufe und andere wissenschaftliche und technische Dienstleistungsberufe sowie Erziehung und Unterricht verbreitet.
- Am höchsten ist die Quote bei Personen mit dem höchsten Bildungsniveau.
- Personen, die mit oder ohne Kinder in einer Partnerschaft leben, arbeiten eher von zu Hause aus als Alleinstehende (keine Teilung der Wohnkosten, Schwierigkeiten, eine für das Homeoffice besser geeignete Fläche zu zahlen).

In Studien, die während und unmittelbar nach der Pandemie durchgeführt wurden, sind die Auswirkungen von Homeoffice auf den Wohnort untersucht worden. Dabei wurde deutlich, dass Homeoffice bei einem Umzug nur eine untergeordnete Rolle spielt und die Lebensphasen sowie die soziale Verankerung weiterhin dominieren. Die Studien haben aber auch ergeben, dass weniger dicht besiedelte Gebiete wie Klein- und Mittelzentren wieder an Attraktivität gewinnen, weil die Menschen dort ihre individuellen Bedürfnisse besser befriedigen können, ohne dass die Grossstädte an Attraktivität verlieren. In Bezug auf die Gestaltung des Wohnumfelds wurde im Rahmen von Covid analysiert, dass der Wunsch nach mehr privaten Flächen und Aussenbereichen besteht. Diese Analysen wurden jedoch während der Pandemie durchgeführt und müssen daher für die Zeit nach der Pandemie relativiert werden. Im Hinblick auf wohnortnahe Homeoffice-Lösungen ist

aus der Analyse von Wüest Partner auch ersichtlich, dass Coworking-Spaces seit der Pandemie ebenfalls stark zugenommen haben.

Im empirischen Teil wurden die Auswirkungen von Homeoffice auf das Immobilienangebot und die Immobiliennachfrage nach der Pandemie analysiert.

Durch die Befragung wurde bestätigt, dass sich Homeoffice in hybrider Form in der Schweizer Gesellschaft etabliert hat. Sie hat auch ergeben, dass eine grosse Mehrheit der Antwortenden mit ihren Homeoffice-Bedingungen <sehr zufrieden> oder <eher zufrieden> ist, was damit zusammenhängt, dass sie in ihrer Wohnung über einen separaten Raum für das Homeoffice verfügt. Die Umfrage untermauert jedoch frühere Studien, in denen gezeigt wurde, dass Homeoffice nur ein untergeordnetes Kriterium für einen Umzug ist. Bei der Gewichtung der Kriterien für die Wohnstandortwahl dominieren nach wie vor die traditionellen wie eine gute OV-Verkehrsanbindung, der Preis, die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Naherholungsgebieten und sozialem Umfeld. Auch eine abnehmende Bedeutung des Kriteriums Nähe zum Arbeitsplatz lässt sich aus der Befragung nicht ableiten. Bei den wohnungsbezogenen Kriterien sind der Preis, Aussenflächen wie Balkone oder Terrassen sowie die Grösse und Anzahl der Zimmer vorrangig. Aus der Befragung wird zudem deutlich, dass die Antwortenden einen Wohnungsgrundriss bevorzugen, der für die Arbeit im Homeoffice geeignet ist. Das Kriterium Homeoffice spielt demnach bei der Wohnungsgestaltung eine Rolle. Hinsichtlich der verschiedenen Lösungen für das Heimbüro hat die Umfrage ergeben, dass die Teilnehmer/-innen Lösungen innerhalb der Wohnung bevorzugen. Ein zusätzlicher Raum, ein privater Aussenbereich, ein hoher baulicher Standard oder ein flexibler Raum wurden in den Antworten hervorgehoben. Allerdings arbeiten derzeit nur wenige Befragte mit Homeoffice-Lösungen ausserhalb der Wohnung, was die Ergebnisse der Umfrage relativiert. Schliesslich konnte durch die Befragung festgestellt werden, dass Mieter/-innen eine Zahlungsbereitschaft für Homeoffice-Kriterien mit einem Median von 10 % der zusätzlichen Miete für die Verbesserung der Homeoffice-Bedingungen aufweisen.

Die qualitative Analyse mittels Experteninterviews ermöglichte es, die Angebotsseite und die Sichtweise der Gesprächspartner/-innen auf das Kriterium Homeoffice in der Immobilienentwicklung. Die Auffassung der Experten und Expertinnen zu Homeoffice ist unterschiedlich: Einige fragen sich, ob es sich um einen eigenständigen Trend handelt, während andere es teilweise in ihre Projekte integrieren. Die von den Expertinnen und Experten hervorgehobenen

Homeoffice-Angebote lassen sich in drei Kategorien einteilen:

- innerhalb der Wohnung (individuelle Lösung),
- innerhalb des Gebäudes, aber ausserhalb der Wohnung (Sharing-Angebot oder individuelle Lösung) sowie
- in der Umgebung bzw. auf Nachbarschaftsebene.

Die Interviewpartner/-innen wiesen auch auf andere Aspekte hin, die mit dem Homeoffice in Konflikt geraten können, nämlich die Problematik der Ökologie und der Verdichtung, die es erforderlich machen, die Fläche pro Person nicht zu vergrössern. Angesichts dieser Herausforderung sprechen sich einige der Experten und Expertinnen dafür aus, dass nicht in der Wohnung untergebracht werden sollte, was nicht täglich genutzt wird. Coworking-Lösungen oder temporär vermietbare Räume in Gemeinschaftsräumen werden daher von einigen der Gesprächspartner/-innen bevorzugt.

4.2 Kritische Würdigung und Herausforderungen der Zukunft

Im Jahr 2022 haben 37,1 % der Schweizer Erwerbsbevölkerung, d. h. etwa 1,9 Millionen Menschen (5,16 Millionen Personen im 2. Quartal 2022 erwerbstätig laut Bundesamt für Statistik (Bundesamt für Statistik, 2023)), zumindest gelegentlich im Homeoffice gearbeitet. Dies entspricht etwa 21,5 % der ständigen Wohnbevölkerung der Schweiz (Bundesamt für Statistik, 2022). Obwohl die Zahlen zeigen, dass das Homeoffice zumindest in hybrider Form in der Schweizer Unternehmenskultur verankert ist, ist aus der Analyse der Zielgruppe ersichtlich, dass diese nicht überbewertet werden darf und im Einzelfall analysiert werden muss. Das bedeutet nicht, dass alle Wohnungen angepasst werden müssen, aber eine grössere Vielfalt und Durchmischung der Wohnungen ist wesentlich.

Immobilienangebote zur Verbesserung der Bedingungen für Homeoffice sind mit dem Problem des Flächenmanagements konfrontiert. Angesichts der Umweltproblematik und des Wunsches nach Verdichtung ist es entscheidend, Überlegungen anzustellen, wie die Bedürfnisse nach Homeoffice am besten erfüllt werden können, ohne die Fläche zu vergrössern. Lösungen wie flexible Grundrisse oder neutrale Räume, die sich an die Lebensphasen anpassen, können diese Herausforderung innerhalb der Wohnung bewältigen. Die Überlegung, dass alles, was nicht täglich genutzt wird, nicht in der Wohnung sein sollte, ist jedoch äusserst relevant und begünstigt Coworking-Lösungen oder Räume, die ausserhalb der Wohnung vermietet werden können. Diese Lösungen

könnten in Zukunft an Bedeutung gewinnen, wenn Mieter/-innen, Investorinnen und Investoren gute Erfahrungen mit ihnen machen. Bei den Nutzern ist noch eine psychologische Schwelle zu überwinden, da diese Lösungen noch nicht sehr häufig umgesetzt wurden und daher noch nicht sehr bekannt sind. Schliesslich spielt auch die Mischung von Arbeiten und Wohnen auf Quartiersebene eine wesentliche Rolle für das Homeoffice. Eine lebendige Nachbarschaft mit Geschäften und Restaurants in der Nähe trägt zur Qualität des Arbeitsumfelds bei.

Homeoffice-Lösungen für Wohnungen sind ebenfalls im Zusammenhang mit der Entwicklung von Büros zu sehen, insbesondere der Einrichtung von Shared Desks und der Verkleinerung von Büroflächen. Die Arbeitsplatzgestaltung im Rahmen flexibler Arbeitsmodelle sollte so gestaltet sein, dass sie die Nachteile der Telearbeit ausgleicht und den Austausch sowie soziale Kontakte in den Vordergrund stellt.

Schliesslich muss auch über die nächsten grossen Veränderungen in der Arbeitswelt nachgedacht werden. Mit der Weiterentwicklung der Technologien, der virtuellen Welt, z. B. mit der Erschaffung virtueller Avatare, oder der künstlichen Intelligenz wird sich die Arbeitswelt in den nächsten 10 bis 15 Jahren erneut wandeln, vielleicht in Richtung von noch mehr Flexibilität.

5. Literaturverzeichnis

Analytics Immobilien Zürcher Kantonalbank, Othmar Köchle. (2021). *Immobilien aktuell - Ausgabe November 2021*.

Bundesamt für Statistik. (2021). *Mietwohnungen*. Von <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bauwohnungswesen/wohnungen/mietwohnungen.html> abgerufen

Bundesamt für Statistik. (2022). *Bevölkerung*. Von <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bevoelkerung.html> abgerufen

Bundesamt für Statistik. (2023). *Arbeitsmarktstatus, Erwerbstätige*. Von [https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/arbeit-erwerb/erwerbstaetigkeit-arbeitszeit/erwerbsbevoelkerung/arbeitsmarktstatus.html#:~:text=Im%202022.,%3B%20%2B2%2C9%25\).](https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/arbeit-erwerb/erwerbstaetigkeit-arbeitszeit/erwerbsbevoelkerung/arbeitsmarktstatus.html#:~:text=Im%202022.,%3B%20%2B2%2C9%25).) abgerufen

BWO, B. f. (2021). *Wohnpräferenzen im Zuge der Corona-Pandemie - Sonderthema zum Monitor Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt 2021*.

CNBC. (7. Jun 2023). Von <https://www.cnbc.com/2023/06/08/google-to-crack-down-on-hybrid-work-asks-remote-workers-to-reconsider.html> abgerufen

Dietziker Partner Baumanagement AG, Basel . (2022). *Volta Basel. Baufeld 2 Gebäude 2.3 - Einstufiger, eingeladener Projektwettbewerb - Jurybericht*.

EBP Schweiz AG. (April 2023). *Wie Remote Work beeinflusst, wo und wie wir in Zukunft wohnen. Multilokales Arbeiten und Wohnstandortwahl*.

Helvetia, alaCasa.ch und Money Park. (2022). *Wohntraumstudie 2022*.

PD Dr. Stefan Müller. (2020). *Von der Heimarbeit ins Homeoffice – eine Foto-Labour-Story*. Von Friedrich Ebert Stiftung: <https://www.fes.de/themenportal-geschichte-kultur-medien-netz/geschichte/ausstellungen-1> abgerufen

pwc. (11. Juli 2021). *Das Homeoffice: Anhaltender Trend in der Schweiz?* Von https://www.pwc.ch/de/press-room/surveys/pwc_press_20220711_mittellaendische.pdf abgerufen

pwc. (2022). *Future Living - Outlook 2022 - Wohntrends der Zukunft*.

- Rechsteiner, A. (2021). *Von der Heimarbeit zum Home-Office*. Von National Museum:
<https://blog.nationalmuseum.ch/2021/10/von-der-heimarbeit-zum-home-office/>
abgerufen
- SECO | Direktion für Arbeit | Arbeitsbedingungen – Gesundheitsschutz am Arbeitsplatz.
(2022). *Homeoffice - Gesundheitsschutz – auch beim Arbeiten zu Hause*. Von
https://www.seco.admin.ch/seco/de/home/Publikationen_Dienstleistungen/Publikationen_und_Formulare/Arbeit/Arbeitsbedingungen/Broschuren/homeoffice.html
abgerufen
- Statistik, B. f. (2022). *Bundesamt für Statistik - Teleheimarbeit*. Von
<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/kultur-medien-informationsgesellschaft-sport/informationsgesellschaft/gesamtindikatoren/volkswirtschaft/teleheimarbeit.html>
abgerufen
- Steiner AG. (2022). *Steiner Office- Barometer - Frühjahr 2022*.
- Wüest Partner AG, Schweiz. (2020). *Immo-Monitoring 2020 I 2 Sommer-Update - Kapitel 3 — Homeoffice oder Arbeiten im Büro?*
- Wüest Partner AG, Schweiz. (2021). *Immo-Monitoring 2021 I 1*.

6. Anhang

Umfrage

Homeoffice und Wohnpräferenzen

Liebe Teilnehmerin, Lieber Teilnehmer,

Wir freuen uns über Ihr Interesse, an dieser wissenschaftlichen Studie teilzunehmen!
Diese Umfrage, die im Rahmen einer Abschlussarbeit erstellt wird, befasst sich mit der Arbeit im Homeoffice und dessen Einfluss und Auswirkungen auf die Wohnpräferenzen.

Im Kontext der Pandemie hat sich das Arbeiten im Homeoffice in der Schweiz stark verbreitet. Die vorhandene digitale Interaktionsmöglichkeiten haben einen größeren Raum in unserer Arbeitswelt eingenommen und die Grenze zwischen Wohnort und Arbeitsplatz ist nicht mehr klar definiert.

Mit dieser Umfrage (ca. 8 Minuten) wollen wir analysieren, ob sich die Wohnpräferenzen und Wohnkriterien aufgrund von Homeoffice verändert haben und welche Home-Office-Lösung am beliebtesten wäre.

In dieser Umfrage sind 31 Fragen enthalten.

Homeoffice Anteil 1/3

Arbeiten Sie im Homeoffice?

*

Bitte wählen Sie eine der folgenden Antworten:
Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- Ja, gesamte Tätigkeit im Homeoffice
 Ja, einen Teil der gesamten Tätigkeit im Homeoffice
 Nein, mein Job lässt das nicht zu
 Nein, meine Firma lässt das nicht zu
 Nein, meine derzeitige Wohnsituation lässt dies nicht zu
 Nein, ich möchte kein Homeoffice machen

Homeoffice Anteil 2/3

Wie hoch ist Ihr Homeofficesanteil pro Woche? *

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:
Antwort war 'Ja, einen Teil der gesamten Tätigkeit im Homeoffice' bei Frage ' [Q00]' (Arbeiten Sie im Homeoffice?)

Bitte wählen Sie eine der folgenden Antworten:
Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- > 50%
 < 50%
 Keine Antwort

Homeoffice Anteil 3/3

Möchten Sie Ihren Homeofficesanteil in den kommenden Jahren anpassen (wenn Ihre Arbeit, Ihre Wohnung dies zulässt)? *

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:
Antwort war 'Ja, gesamte Tätigkeit im Homeoffice' oder 'Ja, einen Teil der gesamten Tätigkeit im Homeoffice' oder 'Nein, mein Job lässt das nicht zu' oder 'Nein, meine Firma lässt das nicht zu' oder 'Nein, meine derzeitige Wohnsituation lässt dies nicht zu' bei Frage ' [Q00]' (Arbeiten Sie im Homeoffice?)

Bitte wählen Sie eine der folgenden Antworten:
Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- Anteil reduzieren
 Anteil beibehalten
 Anteil erhöhen
 Keine Antwort

Pendelzeit

Wie viel Pendelzeit (zwischen Wohnort und Arbeitsplatz) pro Weg haben Sie? Bitte geben Sie die Anzahl der Minuten an (z.B. 30 Minuten) *

In dieses Feld dürfen nur Zahlen eingegeben werden.
Bitte geben Sie Ihre Antwort hier ein:

Mit welchem Hauptverkehrsmittel? *

Bitte wählen Sie eine der folgenden Antworten:
Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- Auto / Motorisierte Zweiräder
 Eisenbahn / Öffentlicher Strassenverkehr
 E-Bike
 Velo
 Zu Fuss

Homeoffice Bedingungen 1/2

Wo in Ihrer Wohnung machen Sie Homeoffice?

*

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:
Antwort war 'Ja, einen Teil der gesamten Tätigkeit im Homeoffice' oder 'Ja, gesamte Tätigkeit im Homeoffice' bei Frage ' [Q00]' (Arbeiten Sie im Homeoffice?)

Bitte wählen Sie die zutreffenden Antworten aus:
Bitte wählen Sie alle zutreffenden Antworten aus:

- Im Wohnzimmer
 In der Küche
 Im Schlafzimmer
 In einem separaten Raum/Arbeitszimmer (innerhalb der Wohnung)
 In den Gemeinschaftsräumen
 Sonstiges:

Homeoffice Bedingungen 2/2

Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer derzeitigen Arbeitsumgebung im Home Office? *

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:
Antwort war 'Ja, gesamte Tätigkeit im Homeoffice' oder 'Ja, einen Teil der gesamten Tätigkeit im Homeoffice' bei Frage ' [Q00]' (Arbeiten Sie im Homeoffice?)

Bitte wählen Sie eine der folgenden Antworten:
Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- Sehr unzufrieden
 Eher unzufrieden
 Eher zufrieden
 Sehr zufrieden
 Keine Antwort

Umzug

Sind Sie Eigentümer, Mieter oder wohnen Sie in einer Baugenossenschaft?
*

Bitte wählen Sie eine der folgenden Antworten:
Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

Eigentümer
 Mieter
 Genossenschaft
 Keine Antwort

Wären Sie bereit, umzuziehen, um die Bedingungen für Ihr Homeoffice zu verbessern / zu ermöglichen? *

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:
Antwort war 'Nein, meine derzeitige Wohnsituation lässt dies nicht zu' oder 'Ja, gesamte Tätigkeit im Homeoffice' oder 'Ja, einen Teil der gesamten Tätigkeit im Homeoffice' bei Frage '[Q00]' (Arbeiten Sie im Homeoffice?)

Bitte wählen Sie eine der folgenden Antworten:
Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

Ja
 Nein, ich wäre nicht bereit umzuziehen um die Bedingungen für mein Homeoffice zu verbessern / zu ermöglichen
 Nein, Kein Umzug nötig, da mit Homeoffice Situation sehr zufrieden
 Keine Antwort

Wären Sie bereit, für einen anderen Grund als Homeoffice, umzuziehen? *

Bitte wählen Sie eine der folgenden Antworten:
Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

Nein
 Ja
 Keine Antwort

Wenn ja Welcher?

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:
Antwort war 'Ja' bei Frage '[G01Q30]' (Wären Sie bereit, für einen anderen Grund als Homeoffice, umzuziehen?)

Bitte geben Sie Ihre Antwort hier ein:

Wohnort

Wie wichtig sind Ihnen die folgenden Kriterien bei der Wahl Ihres Wohnortes?

Bitte bewerten Sie jede Position auf einer Skala von 1 (gar nicht wichtig) bis 6 (sehr wichtig)
*

Bitte wählen Sie die zutreffende Antwort für jeden Punkt aus:

	1	2	3	4	5	6	Keine Antwort
Gute ÖV-Verbindung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Gute Verbindung für Individualverkehr	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Mietpreis / Kaufpreis	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Nähe zu Coworking-Angeboten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Nähe zum Arbeitsplatz	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Nähe zum kulturellen Angeboten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Nähe zum sozialen Umfeld	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Nähe zur Natur / Naherholungsgebieten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Nähe zur Schule / Kita	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Steuerfuss der Gemeinde	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Zentrale Lage	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Wohnung

Wie wichtig sind Ihnen die folgenden Kriterien bei der Wahl Ihrer Wohnung?

Bitte bewerten Sie jede Position auf einer Skala von 1 (gar nicht wichtig) bis 6 (sehr wichtig)
*

Bitte wählen Sie die zutreffende Antwort für jeden Punkt aus:

	1	2	3	4	5	6	Keine Antwort
Anzahl der Zimmer	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ausbaustandard	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Aussicht	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Balkon/Terrasse	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Besonnung / Helligkeit der Wohnung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Garten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Mietpreis / Kaufpreis	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Verfügbarkeit von Gemeinschaftsräumen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wohnungsgröße	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wohnungsgrundriss für Homeoffice geeignet	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Verbesserung Homeoffice Qualität

Wenn Sie Ihre Wohnung in der nächsten Zeit wechseln müssten: Wie wichtig wären Ihnen folgende Änderungen im Vergleich zu Ihrer jetzigen Wohnung, um die Qualität Ihres Homeoffice zu verbessern?

Bitte bewerten Sie jede Position auf einer Skala von 1 (gar nichts) bis 6 (viel)

*

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:
Antwort war 'Ja, gesamte Tätigkeit im Homeoffice' oder 'Ja, einen Teil der gesamten Tätigkeit im Homeoffice' oder 'Nein, meine derzeitige Wohnsituation lässt dies nicht zu' bei Frage ' [Q00] (Arbeiten Sie im Homeoffice?)

Bitte wählen Sie die zutreffende Antwort für jeden Punkt aus:

	1	2	3	4	5	6	Keine Antwort
Ein Coworking Space in den Gemeinschaftsräumen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ein Coworking Space in der Nachbarschaft	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Eine bessere Besonnung/Heelligkeit des Arbeitsplatzes in der Wohnung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Einen Garten / Balkon/Terrasse nahe des Arbeitsplatzes in Ihrer Wohnung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Einen hochwertigen Ausbaustandard	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Eine Nische innerhalb des Wohnzimmers	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Einen modulierbareren Raum innerhalb der Wohnung für Homeoffice	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

	1	2	3	4	5	6	Keine Antwort
Einen Raum in den Gemeinschaftsräumen, den man für Homeoffice mieten kann	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ein grösseres Wohnzimmer, Schlafzimmer oder eine grössere Küche	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ein zusätzliches Zimmer in der Wohnung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Zahlungsbereitschaft

Bei einem Wohnungswechsel: Wie viel Prozent mehr Miete wären Sie bereit, für die Verbesserung ihrer Qualität Ihres Homeoffice zu bezahlen?

*

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:
Antwort war 'Nein, meine derzeitige Wohnsituation lässt dies nicht zu' oder 'Ja, einen Teil der gesamten Tätigkeit im Homeoffice' oder 'Ja, gesamte Tätigkeit im Homeoffice' bei Frage ' [Q00] (Arbeiten Sie im Homeoffice?) und Antwort war 'Genossenschaft' oder 'Mieter' bei Frage ' [G01Q13] (Sind Sie Eigentümer, Mieter oder wohnen Sie in einer Baugenossenschaft?)

● Bitte wählen Sie eine der folgenden Antworten:
Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

0%

ca. 5%

ca. 10%

ca. 15%

ca. 20%

ca. 25%

ca. 30%

ca. 35%

ca. 40%

ca. 45%

ca. 50%

Mehr als 50%

Keine Antwort

Bei einem Wohnungswechsel: Wie viel Prozent mehr Investition wären Sie bereit, für die Verbesserung Ihrer Qualität Ihres Homeoffice, auszugeben? (Eigentümer)

Bitte geben Sie einen Prozentsatz in dem untenstehenden Feld an (z.B. 5%)

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:
Antwort war 'Ja, einen Teil der gesamten Tätigkeit im Homeoffice' oder 'Nein, meine derzeitige Wohnsituation lässt dies nicht zu' oder 'Ja, gesamte Tätigkeit im Homeoffice' bei Frage ' [Q00] (Arbeiten Sie im Homeoffice?) und Antwort war 'Eigentümer' bei Frage ' [G01Q13] (Sind Sie Eigentümer, Mieter oder wohnen Sie in einer Baugenossenschaft?)

● In dieses Feld dürfen nur Zahlen eingegeben werden.
Bitte geben Sie Ihre Antwort hier ein:

Geschlecht / Alt

Welches Geschlecht haben Sie?

*

● Bitte wählen Sie eine der folgenden Antworten:
Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

Frau

Mann

Anderes

Wie alt sind Sie ?
*

● Bitte wählen Sie eine der folgenden Antworten:
Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

Unter 25 Jahre

25–30 Jahre

31–40 Jahre

41–50 Jahre

51–60 Jahre

61–65 Jahre

66 Jahre und älter

Keine Antwort

Beruf

In welchem Berufsbereich sind Sie tätig? *

● Bitte wählen Sie eine der folgenden Antworten:
Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

Land-, Forst- und Tierwirtschaft und Gartenbau

Rohstoffgewinnung, Produktion und Fertigung

Bau, Architektur, Vermessung und Gebäudetechnik

Naturwissenschaft, Geographie und Informatik

Verkehr, Logistik, Schutz und Sicherheit

Kaufmännische Dienstleistungen, Warenhandel, Vertrieb, Hotel und Tourismus

Unternehmensorganisation, Buchhaltung, Recht und Verwaltung

Gesundheit, Soziales, Lehre und Erziehung

Sprach-, Literatur-, Geistes-, Gesellschafts- und Wirtschaftswissenschaften, Medien, Kuns, Kultur und Gestaltung

Militär

Keine Antwort

Welcher Berufsstatus haben Sie?
*

● Bitte wählen Sie eine der folgenden Antworten:
Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

In Unternehmensleitung

Mit Vorgesetztenfunktion

Ohne Vorgesetztenfunktion

Keine Antwort

Einkommen

Welches ist Ihr ungefähres monatliches Nettoerwerbseinkommen?
(Lohn nach Abzug der Sozialversicherungsbeiträge (AHV/IV/etc.), vor Abzug der Steuern)

*

● Bitte wählen Sie eine der folgenden Antworten:
Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

< Fr. 2'000.-

Fr. 2'000 - 2'999.-

Fr. 3'000 - 3'999.-

Fr. 4'000 - 4'999.-

Fr. 5'000 - 5'999.-

Fr. 6'000 - 6'999.-

Fr. 7'000 - 7'999.-

Fr. 8'000 - 8'999.-

Fr. 9'000 - 9'999.-

Fr. 10'000 - 10'999.-

Fr. 11'000 - 11'999.-

Fr. 12'000 - 12'999.-

Fr. 13'000 - 13'999.-

Fr. 14'000 - 14'999.-

> Fr. 15'000

keine Antwort

Haushalt

Bitte geben Sie die Anzahl der Personen in Ihrem Haushalt an (inkl. Kinder und Sie selbst). *

● Bitte wählen Sie eine der folgenden Antworten:
Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

1

2

3

4

5

6

mehr als 7 Personen

Keine Antwort

Bitte geben Sie die Anzahl der Kinder/Jugendlichen in Ihrem Haushalt an (unter 18 Jahren). *

● Bitte wählen Sie eine der folgenden Antworten:
Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- 0
 1
 2
 3
 4
 5
 6
 7
 8
 9
 10 oder mehr als 10

Wohnungsgrösse

Wie gross ist die gesamte Wohnfläche Ihrer Wohnung? (Quadratmeter) *

● In dieses Feld dürfen nur Zahlen eingegeben werden.
Bitte geben Sie Ihre Antwort hier ein:

Wie viel Zimmer hat Ihre Wohnung? *

● Bitte wählen Sie eine der folgenden Antworten:
Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- 1 - 1,5 Zimmer
 2 - 2,5 Zimmer
 3 - 3,5 Zimmer
 4 - 4,5 Zimmer
 5 - 5,5 Zimmer
 6 und mehr Zimmer
 Keine Antwort

Immobilienart

In welcher Art von Immobilie wohnen Sie? *

● Bitte wählen Sie eine der folgenden Antworten:
Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- Wohnung in einem Mehrfamilienhaus
 Einfamilienhaus
 Anderer Immobilientyp
 Keine Antwort

Gehört ein Aussenbereich zu Ihrer Wohnung? *

● Bitte wählen Sie eine der folgenden Antworten:
Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- Ja, ein Balkon / eine Terrasse
 Ja, ein Garten
 Nein, kein Aussenbereich
 Keine Antwort

Lage

In welcher Umgebung wohnen Sie?

*

● Bitte wählen Sie eine der folgenden Antworten:
Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- Stadt
 Agglomeration
 Land
 Keine Antwort

Bitte geben Sie Ihre Postleitzahl an *

● In dieses Feld dürfen nur Zahlen eingegeben werden.
Bitte geben Sie Ihre Antwort hier ein:

Wenn Sie die Ergebnisse der Umfrage erhalten möchten, teilen Sie uns bitte Ihre E-Mail-Adresse mit.

Bitte geben Sie Ihre Antwort hier ein:

Vielen Dank, dass Sie sich die Zeit genommen haben und an unserer Umfrage teilgenommen haben!

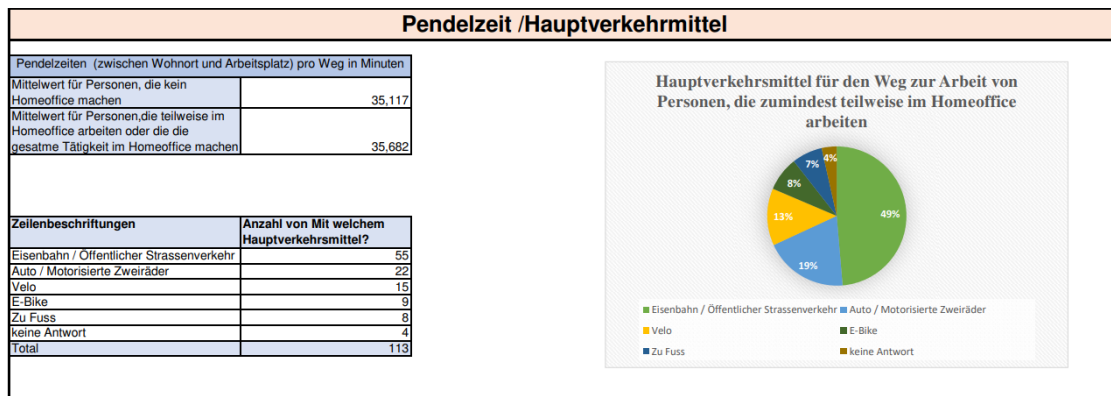
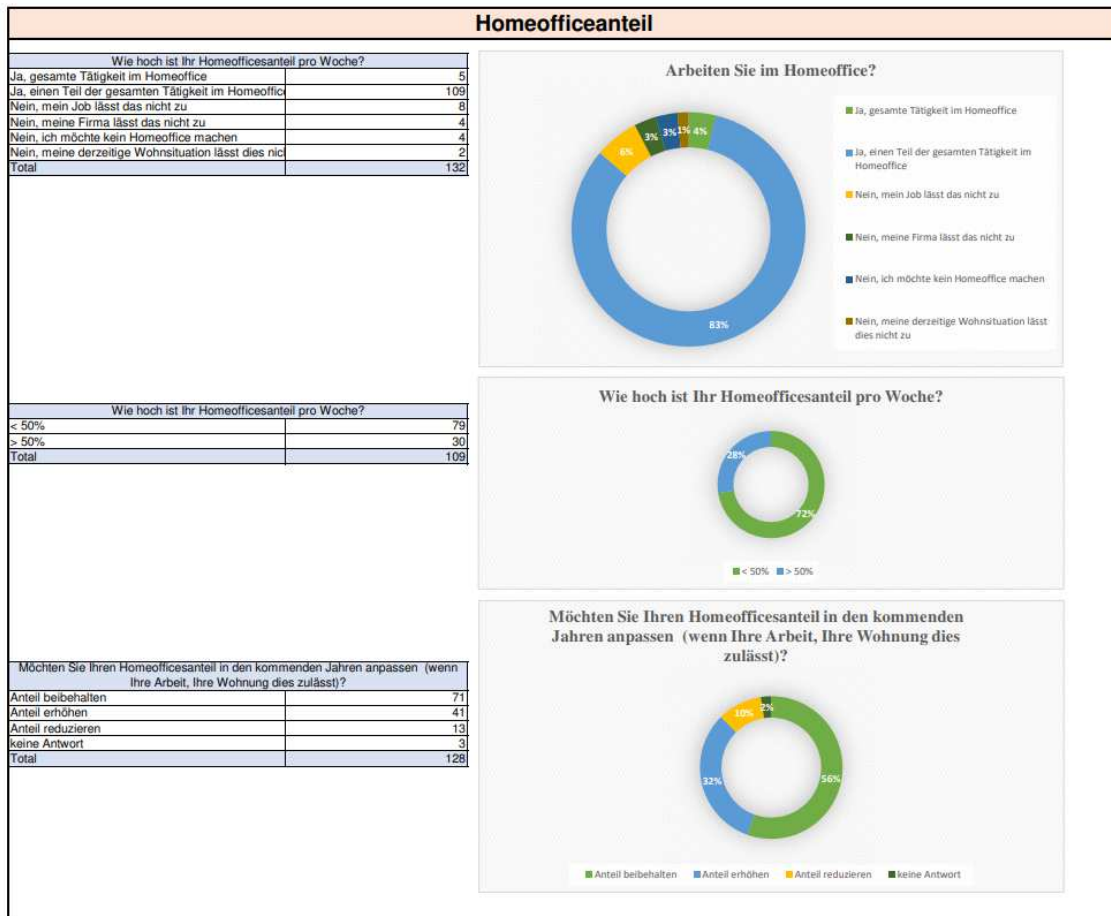
Übermittlung Ihres ausgefüllten Fragebogens:
Vielen Dank für die Beantwortung des Fragebogens.

Kommentar / Email-Adresse

Gibt es etwas Zusätzliches, was Sie im Zusammenhang mit dem Homeoffice mitteilen möchten?

Bitte geben Sie Ihre Antwort hier ein:

Ergebnisse der Umfrage



Zufriedenheit und Umzugsgründe

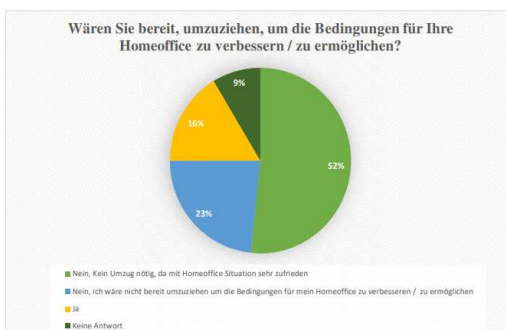
Wo arbeiten Sie im Homeoffice?	
In einem separaten Raum/Arbeitszimmer (innerhalb der Wohnung)	67
Im Wohnzimmer	28
Im Schlafzimmer	13
In der Küche	4
In den Gemeinschaftsräumen	4
Im Esszimmer	3
In einem geteilt Büro und Ankleidezimmer	1
In der Loggia	1
Total	121



Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer derzeitigen Arbeitsumgebung im Homeoffice?	
Sehr zufrieden	45
Eher zufrieden	35
Eher unzufrieden	22
Sehr unzufrieden	5
Keine Antwort	7
Total	114



Wären Sie bereit, umzuziehen, um die Bedingungen für Ihre Homeoffice zu verbessern / zu ermöglichen?	
Nein, Kein Umzug nötig, da mit Homeoffice Situation sehr zufrieden!	60
Nein, ich wäre nicht bereit umzuziehen um die Bedingungen für me	27
Ja	19
Keine Antwort	10
Total	116



Wären Sie bereit, für einen anderen Grund als Homeoffice, umzuziehen?	
Ja	77
Nein	38
Keine Antwort	9
Total	124



Analyse - Personen die mit Ihrer derzeitigen Homeoffice Bedingungen sehr zufrieden sind

Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer derzeitigen Arbeitsumgebung im Homeoffice?	
Sehr zufrieden	45

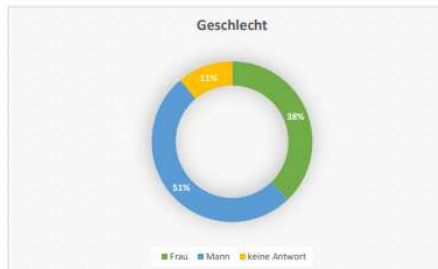
Wo arbeiten Sie im Homeoffice?	
In einem separaten Raum/Arbeitszimmer (innerhalb der Wohnung)	38
Im Wohnzimmer	6
Im Schlafzimmer	1
In der Küche	0
In den Gemeinschaftsräumen	1
Im Esszimmer	0
In einem geteilt Büro und Ankleidezimmer	0
In der Loggia	0
Total	46



Gehört ein Aussenbereich zu Ihrer Wohnung?	
Ja, ein Balkon / eine Terrasse	26
Ja, ein Garten	11
Nein, kein Aussenbereich	2
keine Antwort	6
Total	45

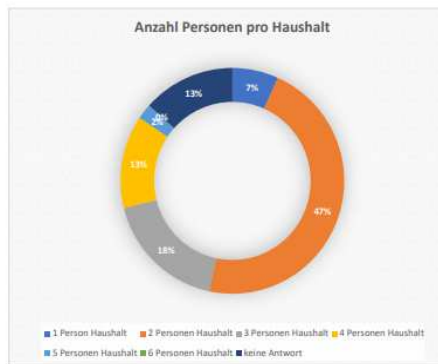


VERGLEICH - Gehört ein Aussenbereich zu Ihrer Wohnung?			
	Alle Antwortenden der Umfrage	Personen die mit Ihrer derzeitigen Homeoffice Bedingungen sehr zufrieden sind	
Ja, ein Balkon / eine Terrasse	54%	58%	
Ja, ein Garten	22%	24%	
Nein, kein Aussenbereich	5%	5%	
keine Antwort	19%	13%	



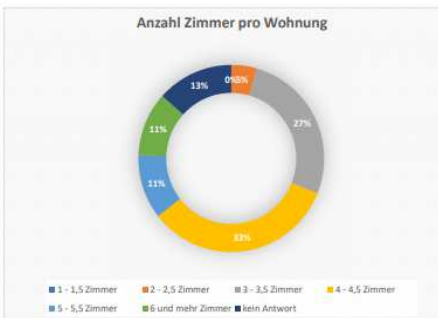
Geschlecht	
Frau	17
Mann	23
keine Antwort	5
Total	45

Anzahl Personen pro Haushalt	
1 Person Haushalt	3
2 Personen Haushalt	21
3 Personen Haushalt	8
4 Personen Haushalt	6
5 Personen Haushalt	1
6 Personen Haushalt	0
keine Antwort	6
Total	45



VERGLEICH - Anzahl Personen pro Haushalt		
	Alle Antwortenden der Umfrage	Personen die mit Ihrer derzeitigen Homeoffice Bedingungen sehr zufrieden sind
1 Person Haushalt	14%	7%
2 Personen Haushalt	35%	47%
3 Personen Haushalt	16%	18%
4 Personen Haushalt	14%	13%
5 Personen Haushalt	1%	2%
6 Personen Haushalt	1%	0%
keine Antwort	19%	13%

VERGLEICH - Anzahl Zimmer pro Wohnung	
1 - 1,5 Zimmer	0
2 - 2,5 Zimmer	2
3 - 3,5 Zimmer	12
4 - 4,5 Zimmer	15
5 - 5,5 Zimmer	5
6 und mehr Zimmer	5
keine Antwort	6
Total	45



Anzahl Zimmer pro Wohnung		
	Alle Antwortenden der Umfrage	Personen die mit Ihrer derzeitigen Homeoffice Bedingungen sehr zufrieden sind
1 - 1,5 Zimmer	1%	0%
2 - 2,5 Zimmer	12%	5%
3 - 3,5 Zimmer	26%	27%
4 - 4,5 Zimmer	26%	33%
5 - 5,5 Zimmer	9%	11%
6 und mehr Zimmer	7%	11%
keine Antwort	19%	13%

Gehört ein Aussenbreich zu Ihrer Wohnung?	
Ja, ein Balkon / eine Terrasse	26
Ja, ein Garten	11
Nein, kein Aussenbereich	2
kein Antwort	6
Total	45

VERGLEICH - Gehört ein Aussenbreich zu Ihrer Wohnung?		
	Alle Antwortenden der Umfrage	Personen die mit Ihrer derzeitigen Homeoffice Bedingugen sehr zufrieden sind
Ja, ein Balkon / eine Terrasse	54%	58%
Ja, ein Garten	22%	24%
Nein, kein Aussenbereich	5%	5%
kein Antwort	19%	13%



Bewertung von Kriterien

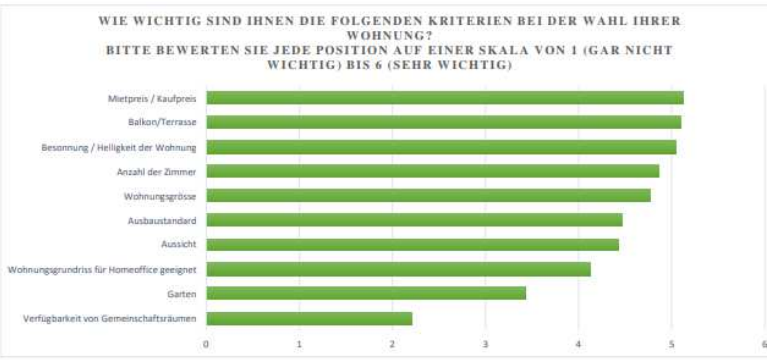
Wohnort Kriterien

Nähe zu Coworking-Angeboten	Nähe zur Schule / Kita	Steuerfuss der Gemeinde	Gute Verbindung für Individualverkehr	Nähe zum kulturellen Angeboten	Nähe zum Arbeitsplatz	Zentrale Lage	Nähe zum sozialen Umfeld	Nähe zur Natur / Naherholungsgebieten	Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten	Mietpreis / Kaufpreis	Gute ÖV-Verbindung
1,950413223	3,050420168	3,14529915	3,508196721	4,131147541	4,344262295	4,45454545	4,68852459	4,766666667	4,876033058	5,03305785	5,319327731



Wohnungsgestaltung Kriterien

Verfügbarkeit von Gemeinschaftsräumen	Garten	Wohnungsgrundriss für Homeoffice geeignet	Aussicht	Ausbaustandard	Wohnungsgrösse	Anzahl der Zimmer	Besonnung / Helligkeit der Wohnung	Balkon/Terrasse	Mietpreis / Kaufpreis
2,206896552	3,423728814	4,12820513	4,423728814	4,47008547	4,771186441	4,86324786	5,042372881	5,093220339	5,11965812



Homeoffice Angebote

Ein Coworking Space im Gebäude	Einen Raum in den Gemeinschaftsräumen, den man für Homeoffice mieten kann	Ein Coworking Space in der Nachbarschaft	Eine Nische innerhalb des Wohnzimmers	Ein grösseres Wohnzimmer, Schlafzimmer oder eine grössere Küche	Einen modulierbaren Raum innerhalb der Wohnung für Homeoffice	Eine bessere Besonnung/Helligkeit des Arbeitsplatzes in der Wohnung	Einen hochwertigen Ausbaustandard	Einen Garten / Balkon/Terrasse nahe des Arbeitsplatzes in Ihrer Wohnung	Ein zusätzliches Zimmer in der Wohnung
2,257731959	2,378947368	2,38541667	2,72826087	3,357894737	3,631578947	3,70212766	4,084210526	4,170212766	4,34375



Mieter/Eigentümer und Zahlungsbereitschaft für Erwerbstätig die mindeste teilweise im Homeoffice arbeiten und die zur Zeit nicht im Homeoffice arbeiten weil ihre Wohnsituation lässt dies nicht zu

Sind Sie Eigentümer, Mieter oder wohnen Sie in einer Baugenossenschaft?	
Mieter	83
Genossenschaft	4
Eigentümer	19
keine Antwort	8
Total	114



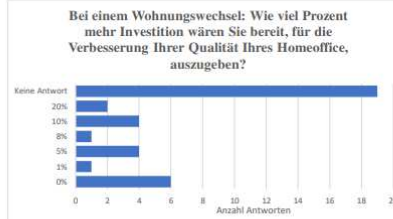
Bei einem Wohnungswechsel: Wie viel Prozent mehr Miete wären Sie bereit, für die Verbesserung Ihrer Qualität Ihres Homeoffice zu bezahlen?

0%	27
5%	10
10%	28
15%	3
20%	5
25%	1
30%	1
35%	2
Keine Antwort	21
TOTAL	98
Mittelwert:	8%
Median	10%



Bei einem Wohnungswechsel: Wie viel Prozent mehr Investition wären Sie bereit, für die Verbesserung Ihrer Qualität Ihres Homeoffice, auszugeben? (Eigentümer) Bitte geben Sie einen Prozentsatz in dem untenstehenden Feld an (z.B. 5%)

0%	6
1%	1
5%	4
8%	1
10%	4
20%	2
Keine Antwort	19
TOTAL	37
Mittelwert:	6%
Median	5%



Leitfaden für die Interviews

Interview: Homeoffice und Wohnpräferenzen			
Interview:	Firma	Ansprechperson	Datum
Persönliche Informationen /Hintergrund			
1. a. In welcher Firma arbeiten Sie?			
1. b. In Welchen Regionen sind die Projekte Ihrer Firma? (Kanton?, Land/Agglomeration/Stadt?) Welche Typen von Immobilien entwickeln Sie (Anteil von Wohnimmobilien / Büroimmobilien) ? Welche			
1. c. Welche Stelle haben Sie derzeit? In welcher Phase des Projekts sind Sie involviert?			
1. d. Wie lange sind Sie schon in der Projektentwicklung (oder im immobilienbereich) tätig?			
Einfluss von Homeoffice auf Wohnpräferenzen			
2. a. Wie wichtig für Ihr Unternehmen ist es Trends und Entwicklungen bei den Wohnpräferenzen zu antizipieren? Gibt es in Ihrem Unternehmen Tools/Methoden, um diese zu antizipieren?			
2. b. Wird und wenn ja wie wird Ihrer Meinung nach die Arbeitsweise im Homeoffice (teilweise oder vollständig) die Wahl des Wohnortes beeinflussen?			
2. c. Wird und wenn ja wie wird Ihrer Meinung nach die Arbeitsweise im Homeoffice (teilweise oder vollständig) die Wohnungsgestaltung beeinflussen?			
2. d. Wenn eine Veränderung in der Nachfrage erkennbar ist, wird diese aus Ihrer Sicht langfristig sein?			
Immobilienentwicklung/Projektentwicklung und Home Office			
3. a. Sind diese Änderungen/neuen Kriterien bereits in der Immobilienentwicklung/Projektentwicklung integriert?			
3. b. Seit wann sind diese Änderungen /neuen Kriterien bereits in der Immobilienentwicklung/Projektentwicklung integriert? Wie stark hat die Pandemie einen Einfluss gehabt? Wurden Projekte, die			
3. c. Welche Lösungen kann der Immobilienentwickler/Bauherr/Architekt vorschlagen, um den Mieter/Eigentümerin Bezug auf die Bedingungen für sein Homeoffice zufrieden zustellen?			
3. d. Welche Lösungen wurden bereits umgesetzt? (Objektreferenzen/ Projektreferenzen)			
3. e. Welche Lösung wird am häufigsten vom Immobilienentwickler/Bauherr/Architekten vorgeschlagen?			
3. f. Wie werden diese Lösungen entwickelt? (z.B. Partizipatives Prozess mit Mietern/Eigentümern/Nachbarschaft...)			
3. g. Spüren Sie eine Zahlungsbereitschaft für eine Verbesserung der Qualität des Homeoffice?			
3. h. Gibt es Hindernisse (wirtschaftliche, geografische, ...) für die Einführung von Lösungen zur Verbesserung der Qualität des Homeoffice?			
Projektreferenzen/Objektreferenzen			
4. a. Homeoffice Lösung/Angebot (z.B ein zusätzliches Raum, mehr Quadratmeter, ein Raum zu mieten in den Gemeinschaftsräumen, ein Coworking Space im Gebäude,...)			
4. b. In Welchem Gebiet? (Stadt/Agglomeration/Land)			
4. c. Für welche Zielgruppe? (Alter, Anzahl Person pro Haushalt, Lebensstil, Einkommen, Berufstätigkeit,...)			
Offene Frage			
5. a. Was würden Sie gerne zum Thema Homeoffice und Wohnpräferenzen ergänzen?			

Ehrenwörtliche Erklärung

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit mit dem Thema „ Analyse der Auswirkungen des Trends zum vermehrten Home-Office auf zielgruppenspezifische Wohnpräferenzen.“ selbstständig verfasst und keine anderen Hilfsmittel als die angegebenen benutzt habe.

Alle Stellen die wörtlich oder sinngemäss aus veröffentlichten oder nicht veröffentlichten Schriften entnommen sind, habe ich in jedem einzelnen Falle durch Angabe der Quelle (auch der verwendeten Sekundärliteratur) als Entlehnung kenntlich gemacht.

Die Arbeit hat in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegen und wurde auch noch nicht veröffentlicht.

Zürich, den 04.09.2023

Lucie Laboureur