

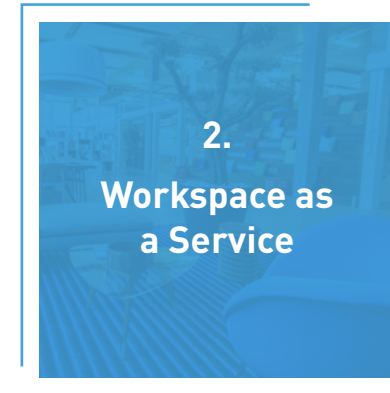
your **OFFICE**

Workspace as a Service –
der neue Weg zum Büro der Zukunft

Inhaltsverzeichnis



Büroflächenmarkt Schweiz	4
Arbeitsmarkt Schweiz	5
Die Herausforderungen	6
Fläche	7
Anforderungen Unternehmen	8
Anforderungen Mitarbeitende	9
Gesundheitliche Bestimmungen	10



Definition	11
Die drei Ebenen des Ecosystem Arbeitswelt	12
Nachhaltigkeit und Circular Economy in der neuen Arbeitswelt	13
Das Angebot: ein Lösungsansatz für unzählige Herausforderungen	14
Vorteile	15

1. Ausgangslage



Die Covid-19-Krise hat in vielen Bereichen kaum einen Stein auf dem anderen gelassen. Und ein unmittelbares Ende ist voraussichtlich leider noch nicht in Sicht. Doch wie das so ist mit Krisen und Veränderungen, sie haben immer auch ihre positiven Seiten. Es gilt nun also die Herausforderungen zu analysieren und zu verstehen und daraus die Schlüsse zu ziehen, die für Sie als Unternehmen wichtig und richtig sind.

In diesem Whitepaper widmen wir uns den Challenges, welchen sich Unternehmen insbesondere im Dienstleistungsbereich stellen müssen. Betrachtet man den Immobilienmarkt – insbesondere jener im Bereich der Büros – kristallisieren sich verschiedene Herausforderungen heraus. Einerseits herrscht eine grosse Überkapazität an Flächen, andererseits haben sich

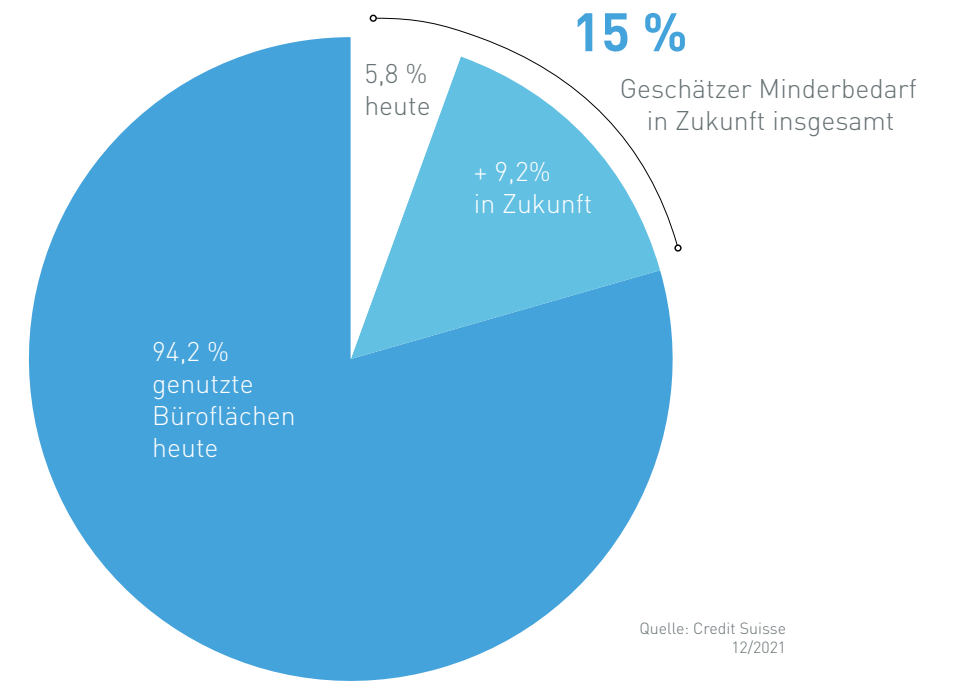
nicht nur die Anforderungen der Nutzer – sprich der Arbeitgeber und besonders auch ihrer Mitarbeitenden – stark gewandelt, dies nicht nur dank neuen digitalen Technologien sondern pandemiebedingt auch durch gesundheitliche Bestimmungen. Das führt zu einem Wandel, dem sich die Unternehmen stellen müssen.

Büroflächenmarkt Schweiz

Die Auswirkungen der Pandemie auf den Büroflächenmarkt liegen auf der Hand. Vom Lockdown im Frühjahr 2020 bis hin zur aktuellen Home Office-Pflicht, die politischen Entscheide hatten und haben direkten Einfluss auf den Flächenbedarf. Eine im Dezember 2021 veröffentlichte Studie der Grossbank Credit Suisse zeigt die Leerstände deutlich auf. 5,8% der Flächen stehen leer und die Bank rechnet infolge einer künftig vermehrt hybriden Arbeitsweise – sprich einem Mix aus Home Office und Präsenzzeiten im Büro – mit einem Minderbedarf an Büroflächen von rund 15%. Dies zeichnet sich auch im Verhalten von Investoren ab. Der Bau von Büroflächen liegt – gemäss Baubewilligungen – schweizweit rund 17% unter dem langfristigen Mittelwert.

Die Leerstände sind insgesamt um 13% gestiegen und haben so den leichten Abbau der letzten Jahre wieder zunichte gemacht. Auch geraten die Mieten vermehrt unter Druck. Die Credit Suisse bleibt in ihrer Studie aber vorsichtig optimistisch. Denn auch wenn Abbaupläne von Flächen bei grossen Unternehmen existieren, so hat sich auf der anderen Seite eben auch eine Nachfrage aufgestaut. Die Grossbank erwartet über die nächsten Jahre einen stagnierenden Flächenbedarf. Langfristig rechnet sie gar mit einer rosigen Zukunft. Der Grund? Der Wandel hin zu einer immer digitaleren Arbeitswelt und somit der Schaffung von immer mehr Bürojobs, wird eine grosse Nachfrage generieren.

Leerstände Schweizer Büroflächen – ein Ausblick



Arbeitsmarkt Schweiz

Die Erwerbstätigenquote betrug in der Schweiz 2020 79,9 Prozent. Das sind über fünf Millionen Personen, die aktiv im Arbeitsmarkt sind. Über 77% davon arbeiten im dritten Sektor, sprich im Dienstleistungssektor, und damit mehrheitlich im Büro. Und genau für diese wird hybrides arbeiten und damit Home Office ein zentrales Thema.

Vor der Krise arbeiteten rund 25% der Schweizer Erwerbstätigen mindestens einmal pro Woche zuhause. Während der Pandemie waren es im Lockdown fast 50% – dies gemäss einer Studie des Beratungsunternehmens Deloitte. Die Pandemie hat diese irreversiblen Entwicklungen, welche sich schon zuvor abgezeichnet haben massiv beschleunigt.

Wie sich diese hybride Arbeitsform auf den Büroflächenbedarf und im Allgemeinen auf Funktion und Ausstattung des des gemeinsamen Büros auswirken wird, gilt es jetzt zu analysieren. Bei fast allen Unternehmen wird sich auch in Zukunft Zusammenspiel von unterschiedlichen Arbeitsorten etablieren. Nichtsdestotrotz werden Arbeitgeber ihre Mitarbeitenden auch zurück in die Büros holen möchten. Doch wie – mit starren Vorgaben oder mit Anreizen? Und welches sind die Herausforderungen auf Seiten von Arbeitgeber aber auch auf Seiten von Arbeitnehmer?

Anteil der Erwerbstätigen Schweiz 2020, die im Dienstleistungssektor arbeiten:

77%



 Chancen für New Work

Quelle: Deloitte; Future of Workplace 2020; DAK: Digitalisierung und Homeoffice in der Corona-Krise, Studie, 2020

Die Herausforderungen

Die Herausforderungen der Unternehmen lassen sich grob in vier Bereiche aufteilen:



Fläche



**Anforderungen
der Unternehmen**



**Anforderungen
der Mitarbeitenden**



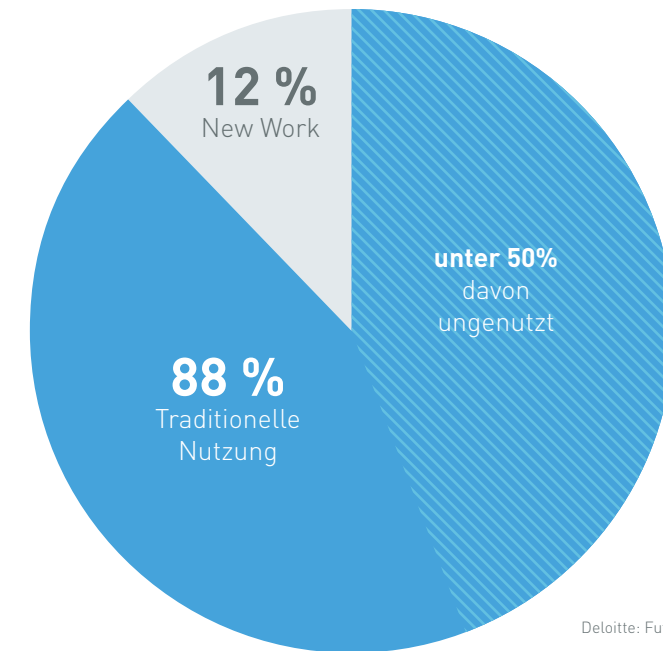
**Gesundheitliche
Bestimmungen**

Fläche

88% der Flächen werden nach wie vor sehr traditionell genutzt. Sprich die Mitarbeitenden haben fest zugewiesene Arbeitsplätze, die Bereiche sind klar aufgeteilt und getrennt. Die Belegung der Arbeitsplätze lag schon vor der Pandemie in der Regel unter 50% und heute noch deutlich tiefer. Individuelle Arbeit findet zunehmend im Home Office statt. Dafür braucht es zukünftig massiv weniger Tische im gemeinsamen

Büro. Dieser faktische Leerstand liesse sich anders und besser nutzen und verursacht unnötige Kosten. Es stellen sich aber grundsätzliche Fragen in wie weit die heute genutzten Flächen und Standorte tauglich sind, den Anforderungen und Erwartungen an New Work zu erfüllen.

Art der Flächen-nutzung



Quelle:
Deloitte: Future of Workplace

Anforderungen Unternehmen

Setzt sich ein Unternehmen mit der Frage nach seiner optimalen Bürofläche und -ausstattung auseinander, muss es erst einige elementare Fragen beantworten. Welches ist die Vision, die das Unternehmen verfolgen will? Welches sind die konkreten Ziele in Bezug auf Kultur und Identität, Kosten, Nachhaltigkeit, Mitarbeiterzufriedenheit und besonders auch Talent Attraction? Wie soll sich das Ecosystem arbeiten zukünftig gestalten und welche Bedeutung und Ziele kommen dabei dem gemeinsamen Bürostandort zu? Welche Arbeitswelt und welche Experiences sollen den Mitarbeitenden – in Kombination mit dem Home Office - das Arbeiten im Office attraktiv und mehrwertig machen?

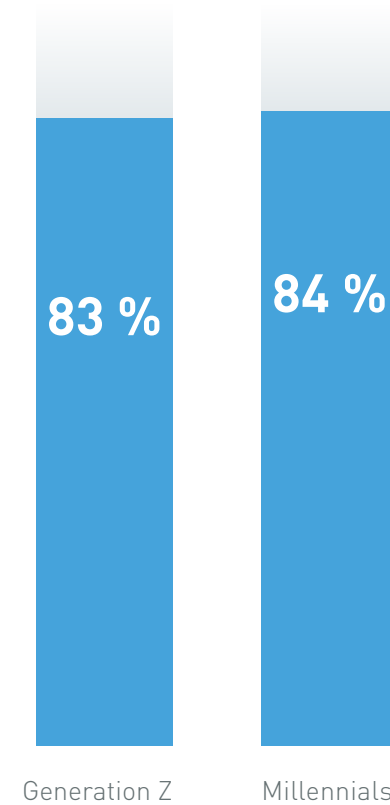


Anforderungen Mitarbeitende

Die Krise hat die Art und Weise zu arbeiten nachhaltig verändert. Mitarbeitende werden auch in einer Post-Covid-Zeit nicht mehr zurück ins Büro kommen, um ihre E-Mails zu beantworten. Hingegen werden sie zurückkommen wollen, um mit ihrem Team zu interagieren, Ideen zu generieren, Projekte voranzutreiben. Wann und wie sie dies tun, möchten sie aber flexibel mitbestimmen. Flexibilität ist das A und O. So möchten 83% der Generation Z und 84% der Millennials ihre

Zeit selbst einteilen. Und auf genau diese Generation haben es die Unternehmen abgesehen. Es sind die jungen Talente, die sie brauchen, um in Zeiten des Fachkräftemangels mit der Konkurrenz Schritt zu halten. Ein weiteres Argument für die Mitarbeitenden ist die Mobilität. Wo befindet sich mein Arbeitsplatz und wie kann ich ihn wann optimal erreichen?

Wunsch nach flexibler Zeiteinteilung



Quelle: Zenjob; Gen Z Studie 2021

Gesundheitliche Bestimmungen

Last but not least sind es neue gesundheitliche Bestimmungen, die die Anforderungen an Büroflächen neu definieren. Abstände müssen eingehalten, Luftqualitäten gemessen und Hygienebestimmungen umgesetzt werden. Die physische Gesundheit der Mitarbeitenden steht dabei im Fokus. Doch auch die psychische Gesundheit der Angestellten ist massgebend für eine herausragende Leistung. Wie fühlt sich die Belegschaft? Welche Massnahmen können getroffen werden, um ihnen ein sicheres Gefühl am Arbeitsplatz zu geben?





2. Workspace as a Service

Definition

Das Produkt yourOFFICE definiert den Begriff neu Workspace as a Service. Mit dem "as a Service" Geschäftsmodell weg von der starren und hin zu einer flexiblen modernen Arbeitswelt. Dahingehend sehen wir Workspace as a Service als integratives Dienstleistungsprodukt, welches die Arbeitswelt in all ihren Bereichen abdeckt. Vom Design über die Ausrüstung bis hin zur Workspace Operation und zum Community Management. Die heutigen Arbeitnehmenden erwarten

von ihrem Arbeitsplatz nämlich weit mehr als nur einen Tisch, einen Stuhl und einen Bildschirm. Modern, attraktiv und gleichzeitig veränderbar und nachhaltig müssen die Konzepte sein, um die Zielgruppe abzuholen. Um dem letzten Punkt Rechnung zu tragen, verpflichtet sich Workspace as a Service den Prinzipien der Circular Economy.

Die drei Ebenen des Ecosystem Arbeitswelt

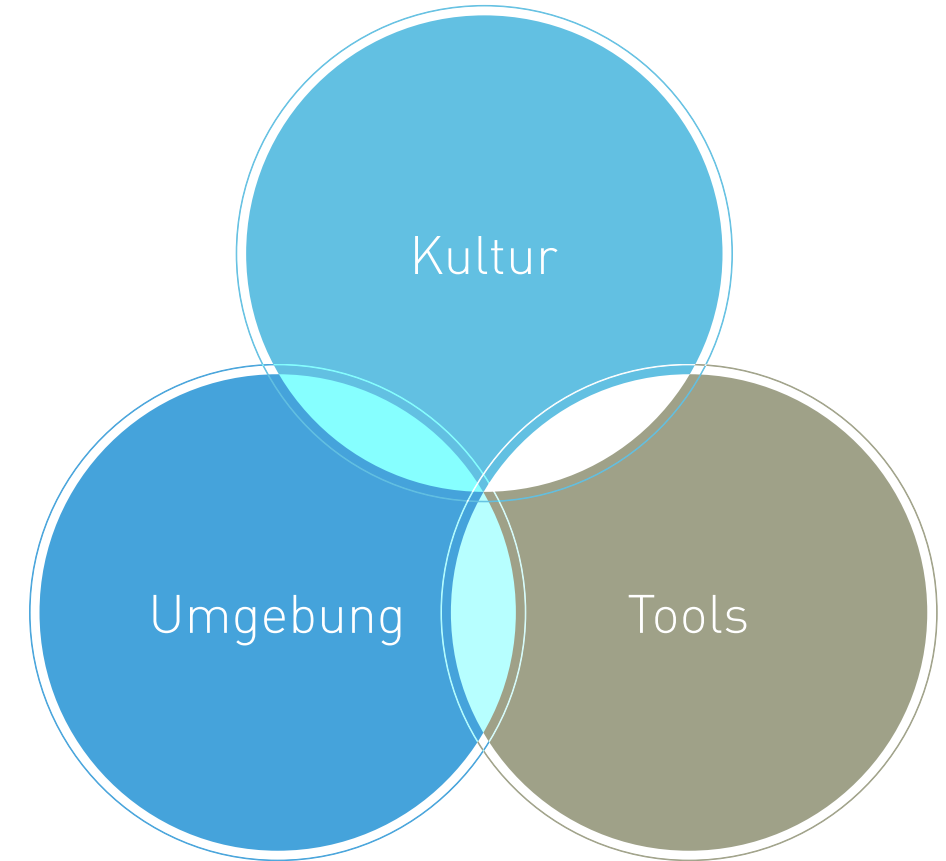
Im Ecosystem Arbeitswelt kommt es auf drei Ebenen an: die Kultur, die Umgebung und die Tools. Doch was heisst das konkret?

Die Kultur eines Unternehmens ist seine Visitenkarte. Wie arbeiten wir, welche Werte leben wir, welche Versprechen geben wir an den Kunden weiter? Die Kultur schafft die Verbindung zwischen allen Akteuren des Unternehmens und somit den gemeinsamen Spirit. Den Grund, warum wir handeln. Wichtigster Teil der Kultur ist der Mensch.

Damit wir die Kultur leben können, brauchen wir eine entsprechende Organisationsumgebung. Doch wie muss diese aussehen, damit wir alle unser Potenzial voll ausschöpfen können? Welche Bereiche umfasst sie zwingend und welche eben auch nicht? Das Büro der Zukunft darf nicht mehr nur ein Raum sein, sondern muss formelle aber besonders auch informelle Interaktionen fördern und somit Innovationen schaffen.

Damit gilt es, den Raum mit den richtigen Workspace Angeboten und Services zu gestalten, um damit die angestrebten Ziele mit der neuen Arbeitswelt zu erreichen. Der Transformations- und Change Prozess ist dabei ein zentraler Erfolgsfaktor. Das Bürokonzept von Google einfach zu kopieren, funktioniert in der Regel nicht.

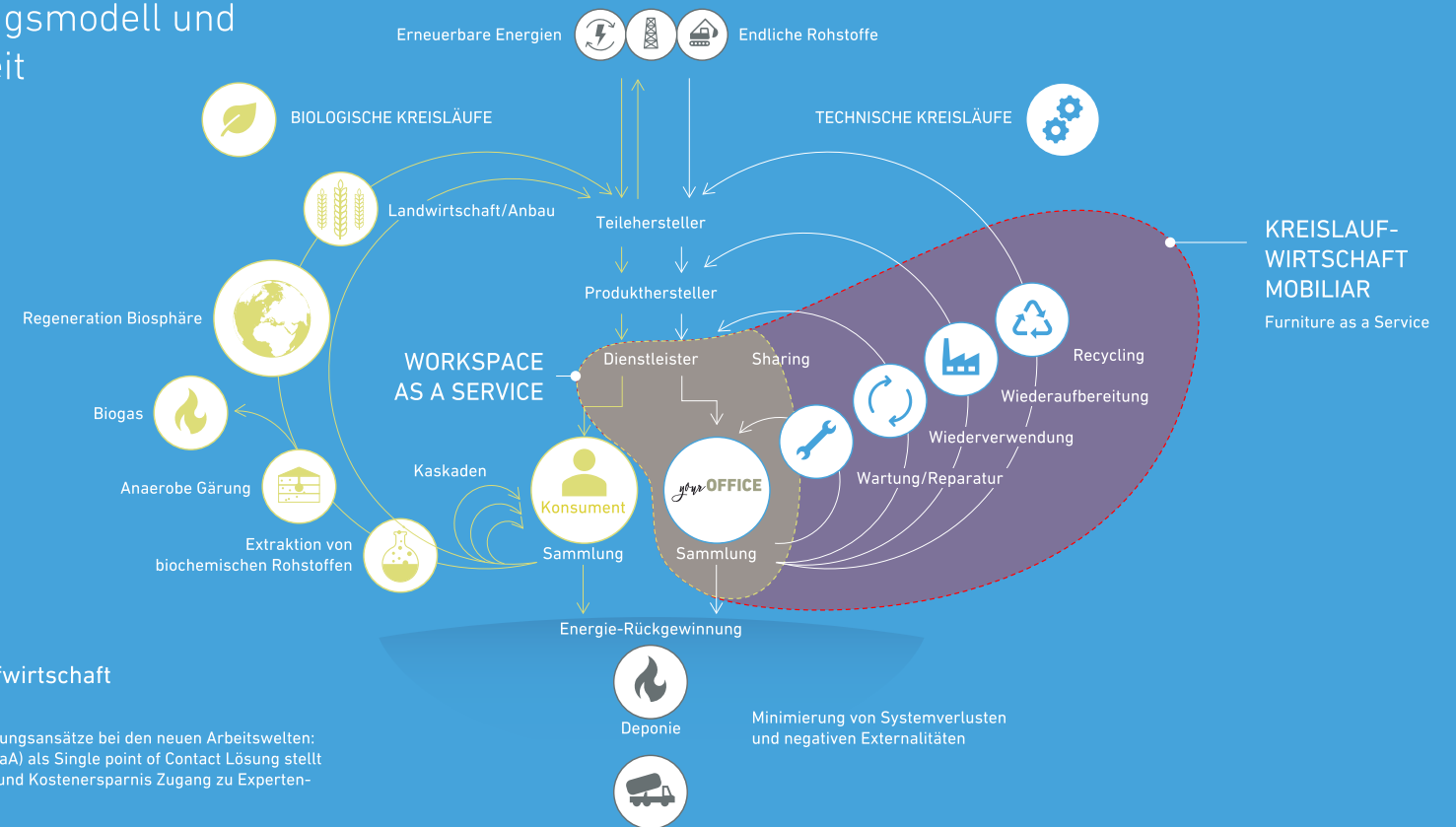
Mit yourOFFICE begleiten wir unsere vorwiegend mittelständischen Kunden mit unserer Erfahrung auch bei den Anforderungen an die Neue Arbeitswelt und auf dem Weg dorthin.



Nachhaltigkeit und Circular Economy in der neuen Arbeitswelt

In allen drei Ebenen gilt es das Augenmerk auf zwei wesentliche Treiber der Branchen zu legen: die Nachhaltigkeit und mit ihr die Circular Economy. Ebendiesen haben auch wir uns mit Workspace as a Service verschrieben. Bürogebäude haben das Potenzial, bei der Reduktion globaler Emissionen eine entscheidende Rolle zu spielen. Hinter Nachhaltigkeit steht ein überzeugendes Geschäftsmodell – und nachhaltige Bürogebäude verschaffen insbesondere Early Adopters einen entscheidenden Vorteil im War for Talents. Einhergehend mit der Nachhaltigkeit kommt die Circular Economy – auf Deutsch: die Kreislaufwirtschaft. Hierbei geht es um Ressourceneffizienz. Das Grundprinzip ist einfach: weniger verbrauchen, mehr teilen und sicherstellen, dass Produkte entweder wiederverwendet oder wiederverwertet (Upcycling) werden können. Mehr zum Thema gibt's auch auf dem [youoffice.ch](https://www.youoffice.ch) Blog .

WSaaS – Kombination von Dienstleistungsmodell und Nachhaltigkeit



Prinzip der Kreislaufwirtschaft (Circular Economy)

New Work erfordert neue Lösungsansätze bei den neuen Arbeitswelten: Workspace as a Service (WSaaS) als Single point of Contact Lösung stellt neben maximaler Flexibilität und Kostenersparnis Zugang zu Expertenwissen und Nachhaltigkeit.

Quelle: Ellen McArthur Foundation

Das Angebot: ein Lösungsansatz für unzählige Herausforderungen

Der Trend zur Flexibilisierung ist über unzählige Branchen hinweg zu erkennen. War es früher noch so, dass Unternehmen Büroflächen für fünf bis zehn Jahre mieteten und selbst einrichteten, geht der Trend hin zu mehr Flexibilität. Flexibilität nicht nur bei der Dauer sondern auch bei Flächen und Workspace Nutzung. Eine Möglichkeit ist dabei einerseits die Anmietung von Coworking Flächen für einen Teil der Belegschaft. Eine anderer und oft besser mit der Firmen-DNA zu vereinbaren, ist das komplette Umdenken von Flächen. Gemeinsam mit Experten – wie zum Beispiel dem Team von yourOffice – wird Schritt für Schritt analysiert, welches die optimale Grösse und die optimale und flexible Bespielung einer Fläche ist, die ein Unternehmen benötigt. Dabei gibt es die Möglichkeit, die gesamte Fläche mit voll ausgestatteten und serviced Arbeitsplätzen von einem Anbieter zu beziehen – inklusive der gesamten Infrastruktur. So müssen sich Unternehmen in einem solchen Modell um nichts mehr kümmern. Alles ist da: vom Bürotisch über den Stuhl, den Dru-

cker, den Kühlschrank und die Kaffeemaschine. Neben gemanagten Sitzungszimmern oder auch Parkplätzen werden auch Services wie Kita, Food & Beverage, Wellbeing oder ein Concierge-Service mit yourOFFICE möglich.

Workspace as a Service nimmt sich genau dem an. Das Angebot beinhaltet eine Analyse und danach eine massgeschneiderte Lösung, welche auf die Bedürfnisse des Unternehmens eingehen. Wichtig dabei ist, dass die Unternehmen in jedem einzelnen Schritt einen einzigen Ansprechpartner haben. Dieser Single Point of Contact ist nicht nur für die Analyse, sondern auch für die Transformation und den Betrieb des Ecosystems Arbeitswelt verantwortlich. Dabei wird der Fokus auf den Menschen, die Organisation und die Infrastruktur gelegt und so ein vereinheitlichtes Ganzes geschaffen, dass eine optimale Wertschöpfungskette ermöglicht.


Optimale Arbeitsplätze?
Flexible Nutzung?
Nachhaltige Ausrichtung?
WSaaS – Workspace as a Service!

Immer im Mittelpunkt ist die Dienstleistungsorientierung des Systems. In einem strategischen, partnerschaftlichen Verbund liefert yourOFFICE Gesamtlösungen für Immobilie, Unternehmenskultur, Arbeitswelt und Facility Management. Damit der Change der Arbeitswelt auch klappt, ist der enge Einbezug der wissenschaftlichen Forschung wichtig und somit Teil des Konzepts.

Vorteile

Der Vorteil von Workspace as a Service sind mannigfaltig und bringen einem Unternehmen nicht nur ein neues Ökosystem Arbeitswelt, sondern auch auf anderen Ebenen Nutzen.



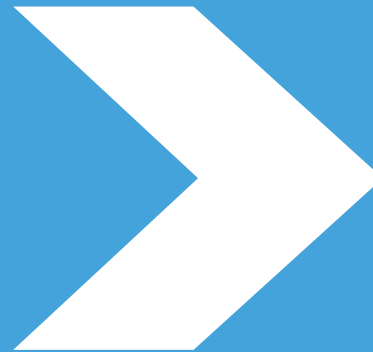


3. Chancen nutzen und Heraus- forderungen meistern

Workspace as a Service arbeitet nach einem genauen Prozess in den Sie als Kunde immer Einblick haben und der so definiert ist, dass am Ende die für Sie die passende Gesamtlösung aus Betrieb und Veränderung entsteht. Im Vordergrund steht dabei nicht die Veränderung um der Veränderung Willen. Sondern zu Beginn einer Zusammenarbeit in der Regel der SPOC Betrieb der bestehenden Arbeitswelt. Die sich so ergebende partnerschaftliche Zusammenarbeit erlaubt uns bereits nach kurzer Zeit Vor- und Nachteile der Ist-Arbeitswelt zu analysieren und quantifizieren. Daraus empfehlen und begründen wir unterschiedliche Optimierungs- und auch Transformationsvarianten für die jeweilige Unternehmung inklusive resultierende Kosten und auch mögliche Etappierungen auf dem Weg zu einer quantitativ und qualitativ leistungsfähigeren Arbeitswelt.

Die Arbeitswelt bestimmt zu einem grossen Teil Effizienz und Wirkungsgrad einer Organisation und damit massgeblich die Konkurrenzfähigkeit Ihrer Unternehmung. Darum steht neben der Reduktion der Arbeitsplatzkosten mittels Flächeneinsparung und Reduktion der Betriebskosten die Nutzung der Arbeitswelt als Enabler für ihre verbesserte Konkurrenzfähigkeit und Produktivität im Kerngeschäft mit talentierten, motivierten Mitarbeitenden und effizienten Organisationen.

Haben wir ihr Interesse geweckt und könnte unser yourOFFICE Angebot vielleicht Ihre Lösung sein. Gerne sind wir dabei Ihr möglicher Partner. Zögern Sie nicht und nehmen mit uns Kontakt auf. Wir freuen uns.



Kontakt

Andreas Meister, Move Consultants AG, St. Jakobs-Strasse 54, 4052 Basel, Tel: +41 79 667 57 86

E-Mail: andreas.meister@movecons.ch

\ A Vebego family company