

# VOM BÜRO ZUM WOHNRAUM

**BÜROFLÄCHENMARKT** – *Mit dem Anstieg der Arbeit im Homeoffice und den Veränderungen in den Unternehmensrichtlinien sind viele Bürogebäude ungenutzt. Die Umnutzung solcher Immobilien in Serviced Apartments könnte eine Lösung sein.*

Text: **ALESSANDRO ACQUAVIVA**

Die Arbeitsplatzlandschaft hat sich in den letzten Jahren erheblich verändert, da Unternehmen weltweit Remote-Arbeitsweisen übernommen und erweitert haben. Dieser Wandel hat zu einer Neubewertung des Bedarfs an physischen Büroräumen geführt, wobei viele Unternehmen ihre Büroflächen verkleinern oder hybride Modelle einführen. Gleichzeitig steht der Wohnungssektor vor Herausforderungen, um die neuen Anforderungen der «Fernarbeit» und der digitalisierten Infrastrukturen zu erfüllen.

Denn traditionelle Wohnformen bieten oft nicht die nötige Infrastruktur für diejenigen, die vorübergehend umziehen, wie beispielsweise Expatriates, Berufspendler, Studenten im Fernstudium und digitale Nomaden. In den herkömmlichen Wohnungen ist Homeoffice-Erfahrung oft weniger ideal – was die Notwendigkeit flexibler Wohnlösungen unterstreicht. Bestehende Unterkünfte erfüllen oft nicht die neuen Bedürfnisse der genannten Gruppen – und gleichzeitig stehen viele Office-Flächen leer.

## MODERNEN BEDÜRFNISSEN ANGEPASST

Serviced Apartments bieten eine Lösung für beide Probleme. Die vollständig möblierten, bezugsfertigen Wohnräume sind darauf ausgelegt, den Bedürfnissen moderner Stadtbewohner und Berufstätiger

gerecht zu werden, und ihre Anpassungsfähigkeit bietet gute Voraussetzungen für die Umnutzung untergenutzter Gewerbeimmobilien. Serviced Apartments, sprich vollständig möblierte Wohnungen, die für kurze oder lange Aufenthalte zur Verfügung stehen und hotelähnliche Annehmlichkeiten wie Reinigungsservice, Zimmerservice und Concierge-Dienste bieten, kombinieren den Komfort eines Zuhauses mit zusätzlichen Annehmlichkeiten wie WLAN, Fitnesscentern und Wäschereianrichtungen. Die flexiblen Mietbedingungen und die All-inclusive-Preise von Serviced Apartments sprechen ein breites Mieterspektrum an – von Geschäftsreisenden über digitale Nomaden bis hin zu

*«Bürogebäude verfügen in der Regel über offene Grundrisse und robuste Infrastrukturen und sind somit für die Transformation in Serviced Apartments geeignet.»*



vorübergehenden Umzüglern, Studenten, medizinischen Fachkräften auf Einsatz und Familien zwischen zwei Wohnungen.

## EFFIZIENTE UMNUTZUNG MIT MINIMALEN ÄNDERUNGEN

Bürogebäude, die sich oft im Stadtzentrum oder in der Nähe städtischer Gebiete befinden, verfügen in der Regel über offene Grundrisse und robuste Infrastrukturen und sind somit für die Transformation in Serviced Apartments sehr geeignet. Ihre geräumigen Layouts ermöglichen eine effiziente Umgestaltung in mehrere Wohneinheiten, wobei oft nur minimale strukturelle Änderungen erforderlich sind. Gleichzeitig befinden sich diese Gebäude in gut angebundenen Gebieten und bieten den Bewohnern Komfort und Zugänglichkeit. Darüber hinaus können bestehende Infrastrukturen wie Aufzüge, Sanitär- und elektrische Systeme mit minimalen Anpassungen umgenutzt werden, was den Umwandlungsprozess rationalisiert und die Kosten senkt.

Die strategische Platzierung von Annehmlichkeiten verbessert zudem die Raumeffizienz und erhält gleichzeitig die strukturelle Integrität. Diese Eigenschaften machen Bürogebäude gut geeignet für die



Leerstehende Bürogebäude lassen sich in vielen Fällen mit überschaubarem Aufwand in Serviced Apartments umwandeln und wieder marktgängig machen.

*«Die Umwandlung in Serviced Apartments erhöht das Einkommenspotenzial der Immobilie, was ihren Gesamtwert steigert.»*

Umwandlung in Serviced Apartments und bieten Bequemlichkeit und Kosteneffizienz in der Neuentwicklung.

**ERHÖHUNG DES EINKOMMENS-POTENZIALS**

Für Immobilieneigentümer und Investoren kann die Umwandlung leerstehender Bürogebäude in Serviced Apartments finanziell vorteilhaft sein. Diese Immobilien können im Vergleich zu herkömmlichen Bürovermietungen höhere Mieteinnahmen erzielen, insbesondere wenn sie für Langzeitaufenthalte konzipiert sind. Insgesamt diversifiziert die Umwandlung eines Bürogebäudes in Serviced Apartments nicht nur die Einnahmequellen, sondern erhöht auch die Attraktivität und das Einkommenspotenzial der Immobilie, was ihren Gesamtwert wiederum steigert.

**KNOW-HOW UNABDINGBAR**

Ferner können Eigentümer einen einzelnen Mieter mit einem Mietvertrag für 20 Jahre

sichern, was Stabilität und konsistente Einnahmenströme bietet. Eine solche langfristige Vereinbarung bietet Sicherheit und Vorhersehbarkeit, was die Risiken im Zusammenhang mit Leerständen und schwankenden Marktbedingungen verringert. Grundsätzlich ist für einen erfolgreichen Umwandlungsprozess indes entsprechendes Know-how erforderlich, das, falls nicht im eigenen Haus vorhanden, durch die Beauftragung von Experten sichergestellt werden sollte – insbesondere mit Blick auf architektonische und bautechnische Herausforderungen, auf die Finanzierung und nicht zuletzt auch auf Vermarktungsaspekte, Stichwort «Branding». ▲

**DER AUTOR**

Dipl. Ing./Architekt Alessandro Acquaviva ist Gründer der auf Real Estate and Hospitality Solutions fokussierten Acquaviva Consulting GmbH.



**Vielseitige Zutrittslösungen**

**> HOHE SICHERHEIT**

Salto Lösungen basieren auf modernsten Zutritts- und Sicherheitstechnologien, binden sämtliche Zutrittspunkte ein und bieten ein umfassendes Zutrittsmanagement.

**> OPTIMIERTE PROZESSE**

Salto digitalisiert und automatisiert Abläufe durch die Integration mit Management- und IT-Systemen sowie die Einbindung in Workflows.

**> EFFIZIENTER BETRIEB**

Anwender profitieren von flexibler Raumnutzung, hoher Sicherheit, optimierten Prozessen und niedrigen Lebenszykluskosten.

[salto.ch](https://salto.ch)

**SECURITY ESSEN**  
17.-20.9.2024  
HALLE 6, STAND 6B27