

Arbeit 2038 - Wo und welche Räume werden Unternehmen suchen?

Eine Präsentation für das Forum
Raumwissenschaften 2018

Zürich, 30. Oktober 2018



Die Dienstleistungsbereiche bei JLL Schweiz



Transaktionsmanagement & Corporate Finance Services

- Beratung bei Immobilienverkäufen und -akquisitionen ab CHF 10 Mio. pro Transaktion.
- Kompetenter Ansprechpartner bei komplexen Transaktionsfragen inkl. Corporate Finance.

CHF 8.4 Mrd.
Transaktionsvolumen seit 2012



Immobilienbewertung & Strategieberatung

- Unabhängige Bewertungen und Analysen von Immobilienportfolios und Einzelobjekten.
- Beratung von Immobilieneigentümern in strategischen Fragestellungen.

CHF 34 Mrd.
jährliches Schweizer Bewertungsvolumen



Vermietung, Mietervertretung & Corporate Solution

- Erst- und Wiedervermietungen kommerzieller Immobilien.
- Mietervertretung inkl. Standortsuche.
- Vollständige Immobilienlösungen für Unternehmen.

~ 50'000 m²
jährlich verhandelte Mietflächen



Projektsteuerung

- Komplettes Management von Bauprojekten, Konversionen und Innenausbauten.
- Strikte Budgetkontrolle mit Hilfe einer rigorosen Projektaufsicht und kompetitiver Auftragsvergaben.

CHF 30 Mio.
aktuelles Projektmanagementvolumen



Research

Umfangreicher Schweizer und internationaler Research mit eigener Primärdatenerhebung und eigenen Analysemodellen.

Büromarktstudie 2017: Umfrage unter Büromietern



Immobilienexperten, Finanzchefs und Geschäftsführer von 3'750 Schweizer Unternehmen wurden kontaktiert. Die Rücklaufquote betrug rund 15%.

Zusammensetzung der Stichprobe gemäss vollständig ausgefüllten Fragebögen

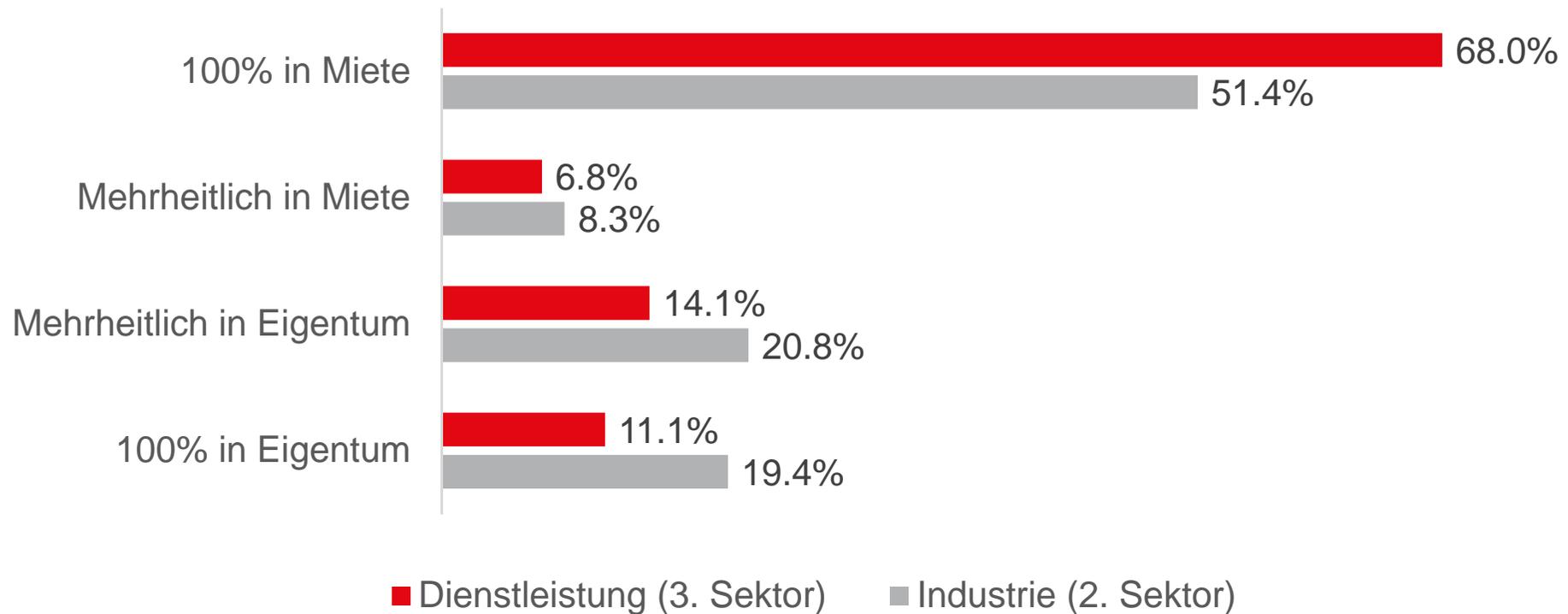
| | | |
|---|----------------------------|--------|
| Sektor | Dienstleistung (3. Sektor) | 85.80% |
| | Industrie (2. Sektor) | 14.20% |
| Grösse (Bürobeschäftigte in der Schweiz) | <50 | 62.80% |
| | 50-249 | 17.70% |
| | 250-999 | 11.00% |
| | >1'000 | 8.50% |
| Region (Schweizer Hauptsitz) | Zürich | 42.60% |
| | Nordwestschweiz | 16.70% |
| | Zentralschweiz | 12.90% |
| | Espace Mittelland | 10.10% |
| | Genferseeregion | 9.10% |
| | Ostschweiz | 7.60% |
| CRE-Spezialisten | Tessin | 0.90% |
| | Ja | 29.00% |
| | Nein | 71.00% |

Miete oder Eigentum?



Insbesondere im Dienstleistungssektor ist das Mietmodell dominant

Relativer Anteil der Umfrageteilnehmer

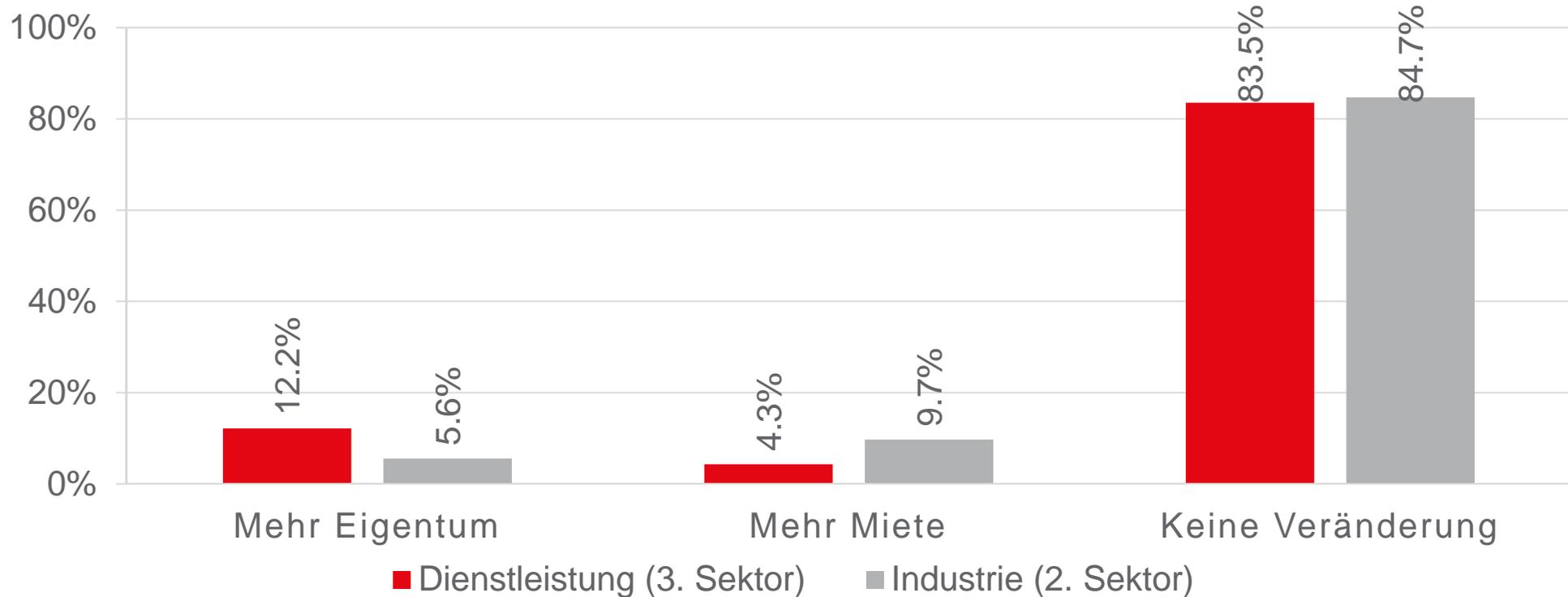


Künftige Flächenstrategie



Der Löwenanteil der Befragten beider Wirtschaftssektoren hat nicht vor, ihre Flächenstrategie grundlegend zu verändern.

Relativer Anteil der Umfrageteilnehmer

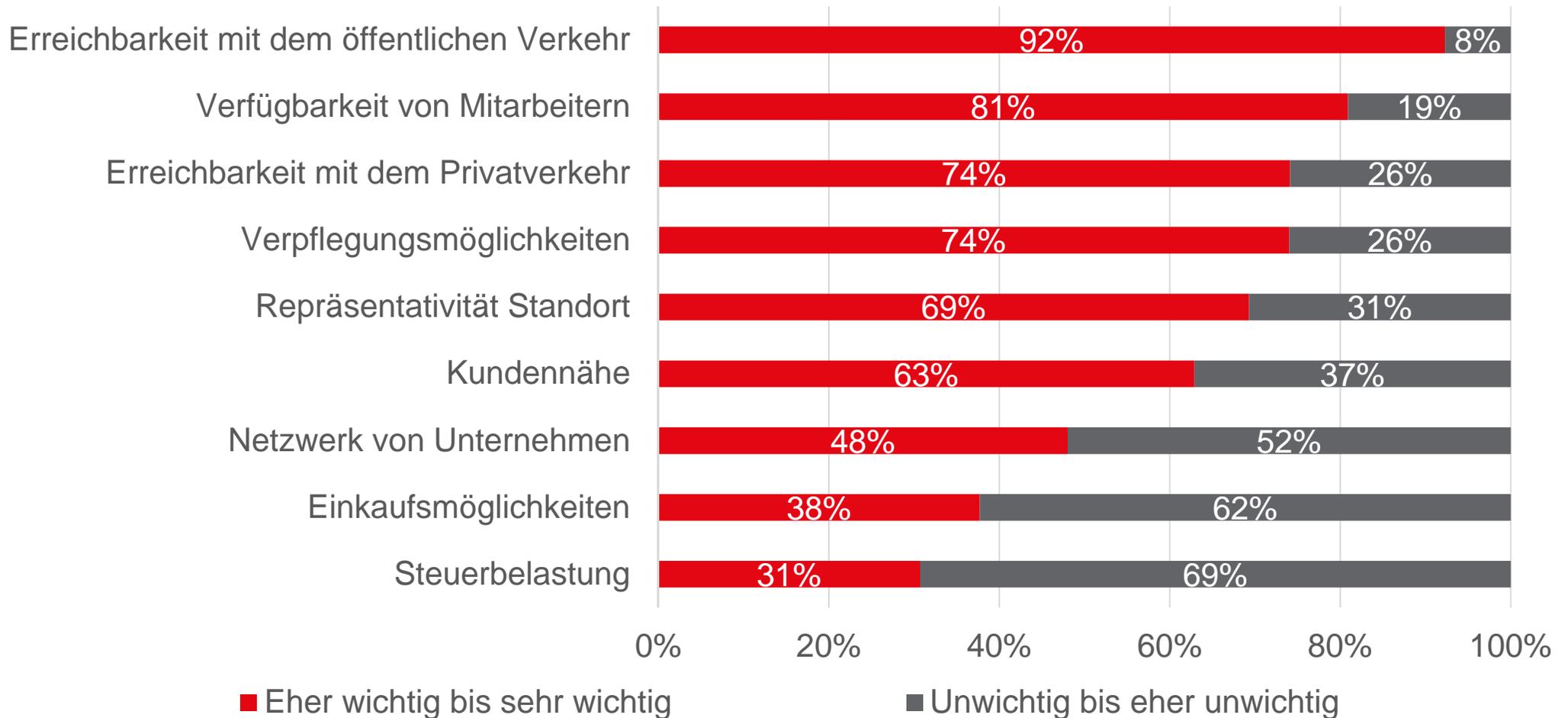


Standortwahl – Erreichbarkeit ausschlaggebend



Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist das klar wichtigste Kriterium bei der Standortwahl.

Relativer Anteil der Umfrageteilnehmer

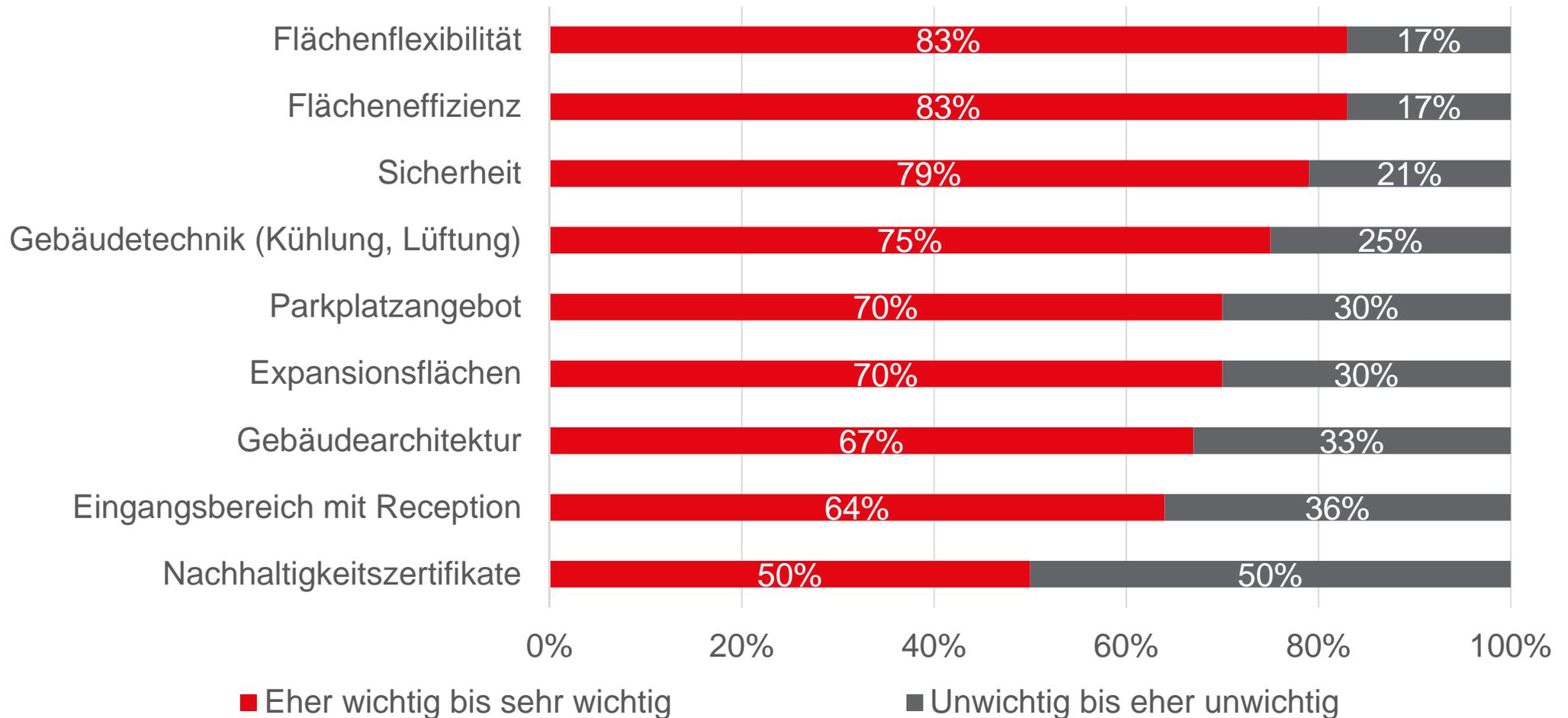


Gebäudewahl – Die Flächen sind im Fokus



Bei den objektspezifischen Kriterien sind die Flächeneffizienz und Flächenflexibilität besonders wichtig.

Relativer Anteil der Umfrageteilnehmer

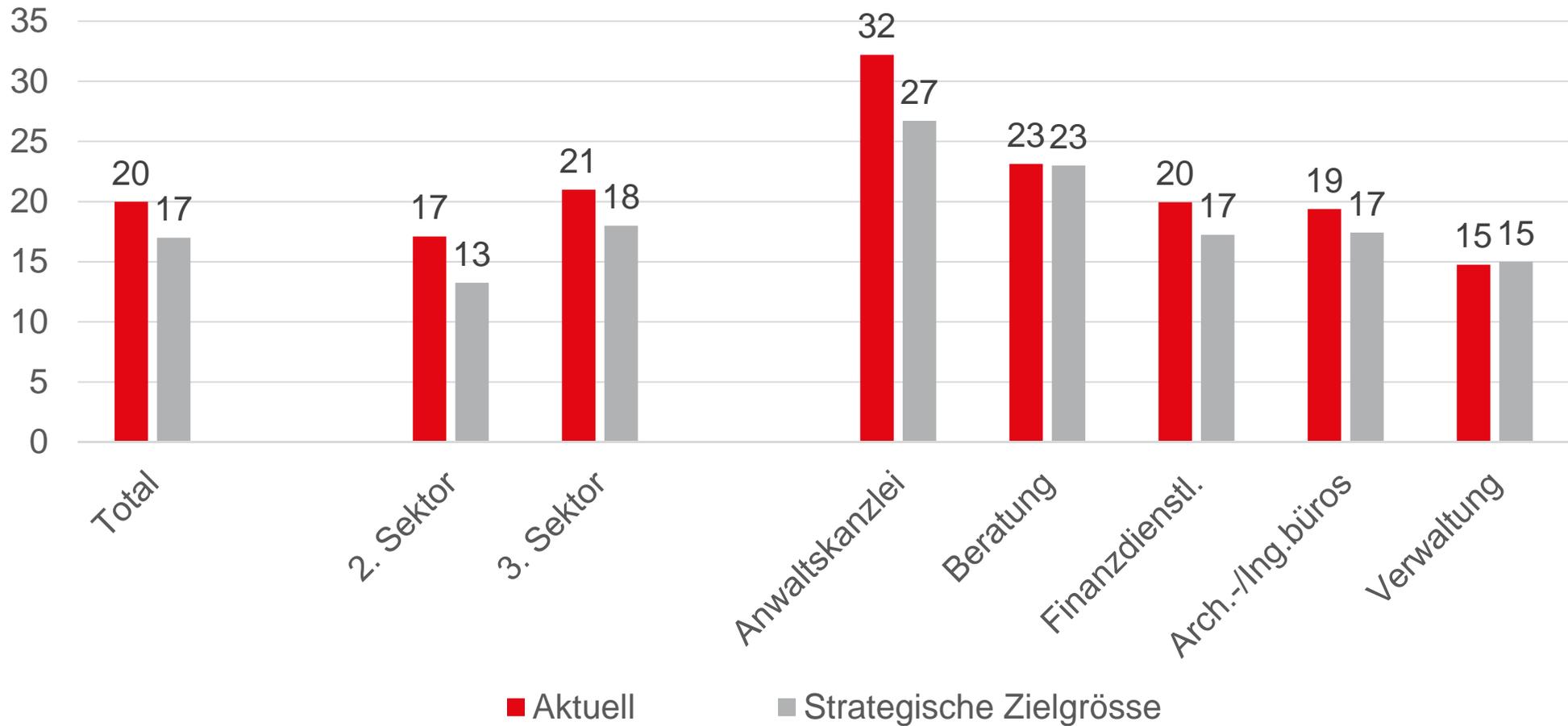


Flächeneffizienz – Reduktion von 15% angestrebt



Die durchschnittliche strategische Zielgrösse für den Flächenverbrauch pro Bürobeschäftigten beläuft sich auf ca. 17 m² ggü. den aktuell 20 m².

m² pro Bürobeschäftigten

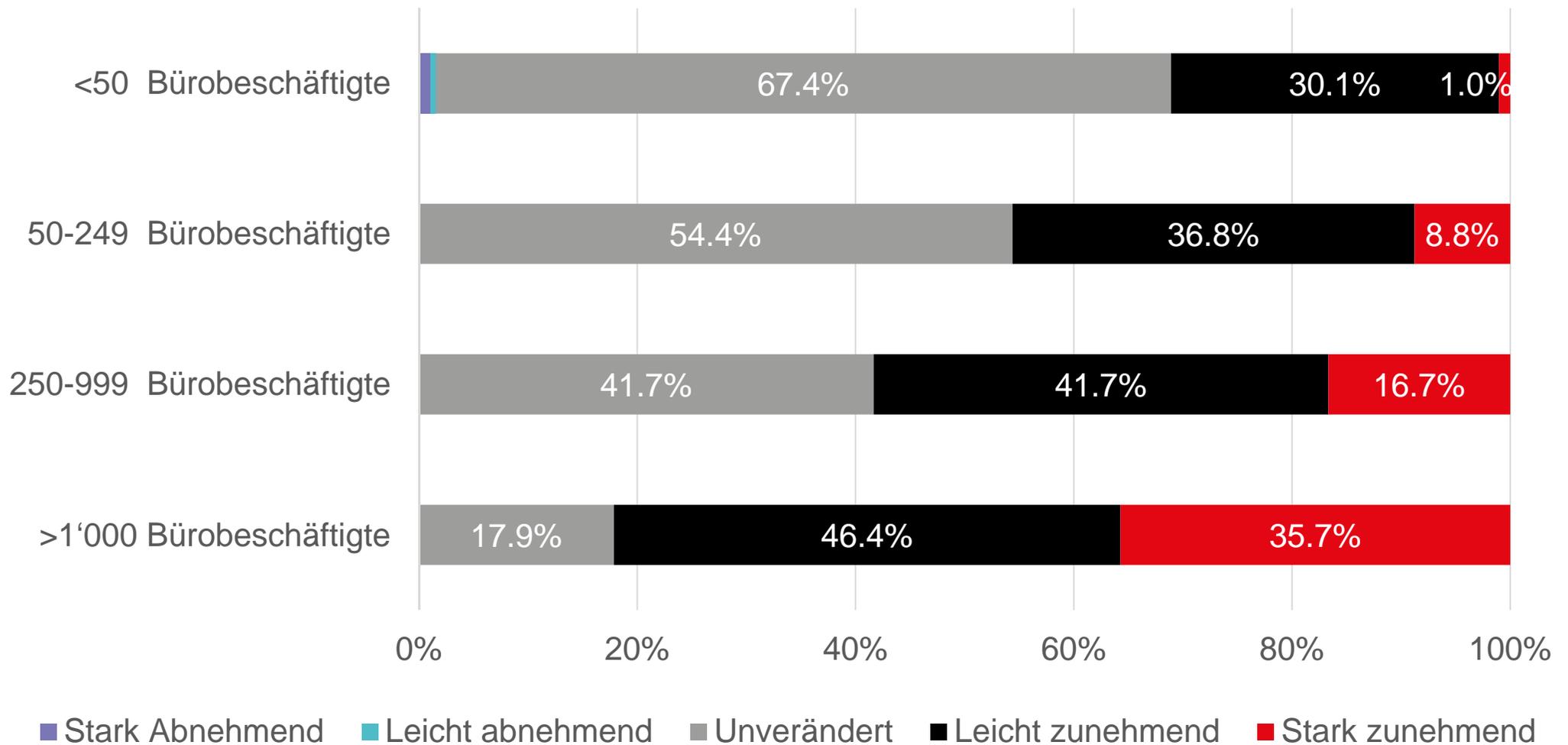


Desk Sharing – Wichtiges Mittel zu mehr Flächeneffizienz



Bei grossen Firmen wird Desk Sharing bereits heute sehr aktiv eingesetzt und dürfte zukünftig noch weiter an Bedeutung gewinnen.

Relativer Anteil der Umfrageteilnehmer

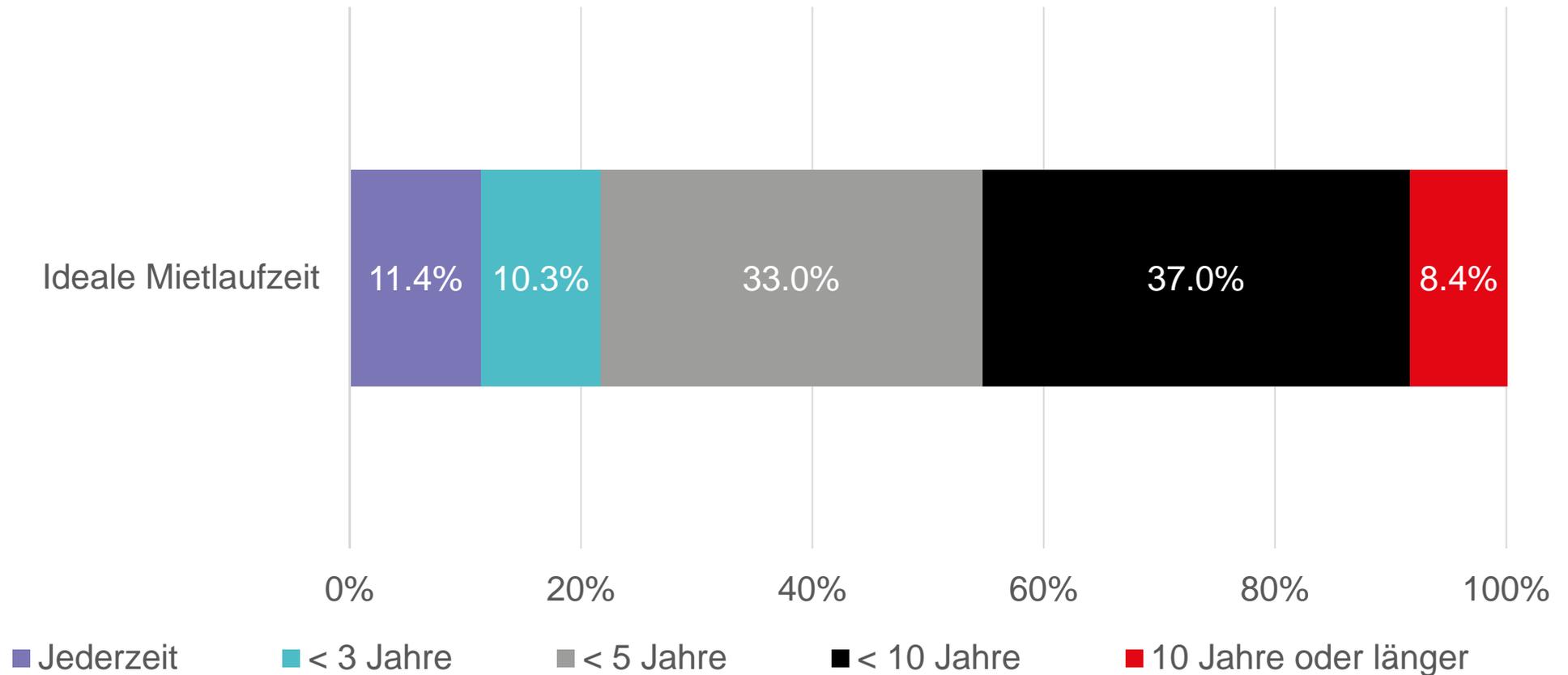


Flächenflexibilität – Nachfrage nach kurzen Mietlaufzeiten



Über 50 % der befragten Unternehmen bevorzugen Mietverträge, die nicht länger als fünf Jahre sind.

Relativer Anteil der Umfrageteilnehmer

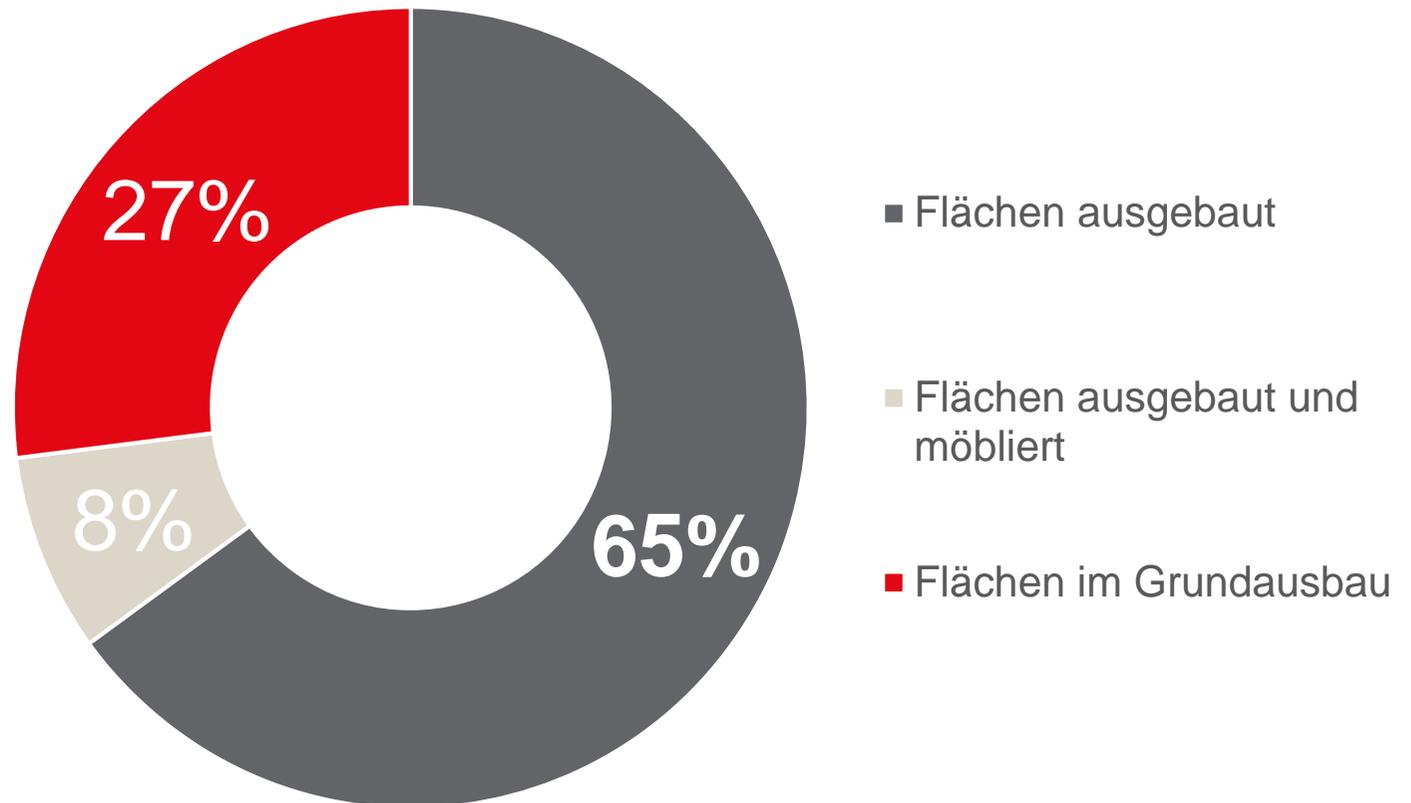


Ausbau – Präferenz für ausgebaute Flächen



Mehr als die Hälfte der Büronutzer würden ausgebaute Büroflächen anmieten, wenn sie die Wahl hätten.

Relativer Anteil der Umfrageteilnehmer



Implikationen für Büroeingentümer



Ausbaukonzepte und betriebliche Dienstleistungen gewinnen immer mehr an Bedeutung, auch aufgrund der Möglichkeiten von digitalen Kommunikationstools.

Ausbaustrategie

**Flexible
Nutzungskonzepte**

**Zusatz-
dienstleistungen**

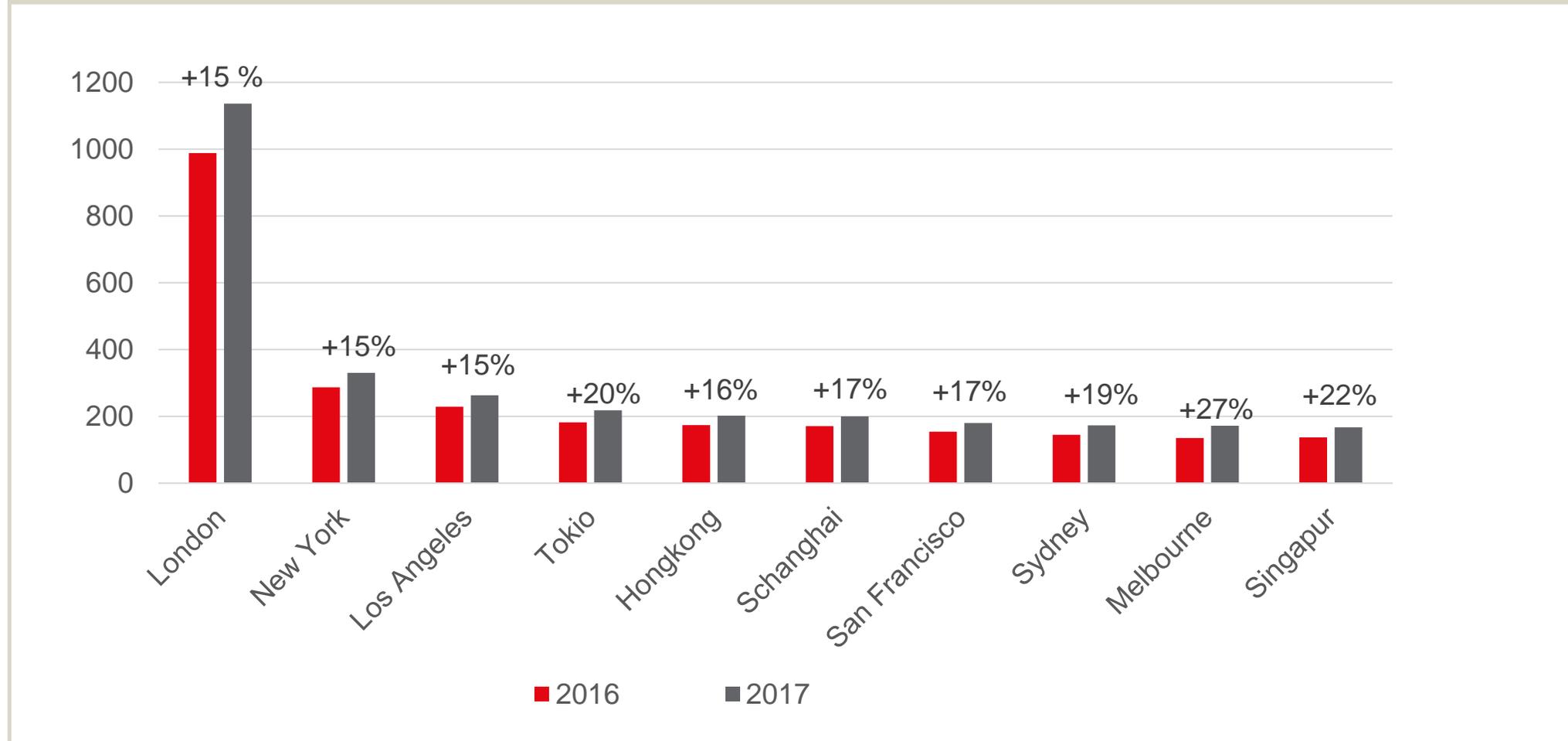
**Aktives
Mietermanagement**

Co-Working-Büroangebote boomen



Intermediäre springen ein, um die Betriebskonzepte für Büroliegenschaften nach den Bedürfnissen der Nutzer umzusetzen.

Anzahl flexibler Büroangebote in den zehn grössten globalen Märkten



Quelle: JLL

Jahr 2038: Funktionieren Büroliegenschaften wie Hotels?



Kontakt



Martin Bernhard cfa

Head Research

Tel: +41 (0)44 215 75 23

Mobile: +41 (0)78 653 99 61

jmartin.bernhard@eu.jll.com

Jones Lang LaSalle AG

Prime Tower / Hardstrasse 201

8005 Zürich

Tel: +41 (0)44 215 75 00

Fax: +41 (0)44 215 75 01

info.ch@eu.jll.com