10 — OKTOBER 2026 — 93. Jahrgang / Erscheint monatlich / CHF 7.– / www.svit.ch

SVIT SCHWEIZ

IMMOBILIA



FOKUS
INTERVIEW MIT PIRJO KIEFER
— 04

WIRTSCHAFT
IMMO-BARO-METER 2026
— 14

RECHT
GWG: UNTER-STELLT ODER NICHT?
— 32

BAU & HAUS
MODERNE ARBEITSWELTEN
— 34

DAS BÜRO WIRD ZUR LERNLANDSCHAFT

ANZEIGE

airhosted

↪ Artikel auf Seite 68

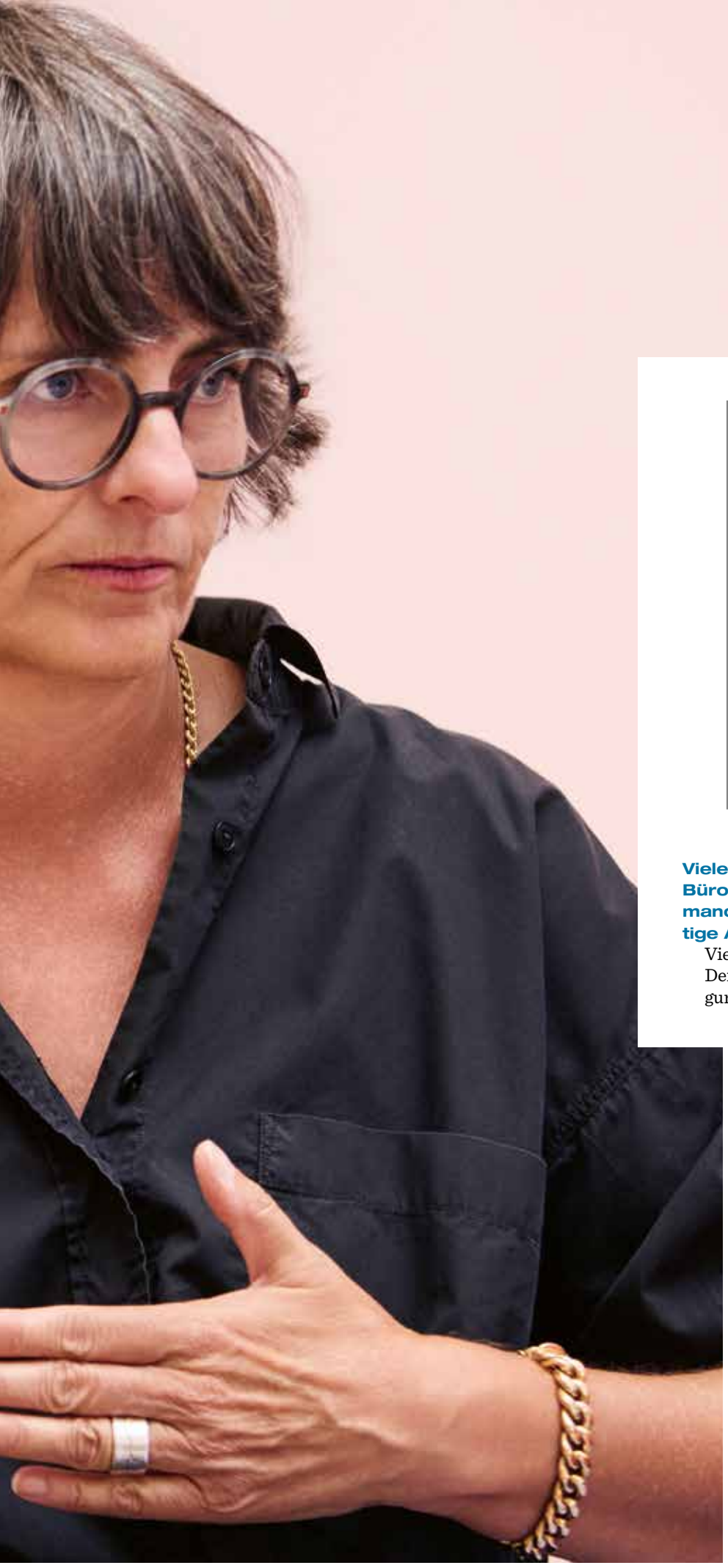
LEERSTAND ÜBERBRÜCKEN. ERTRÄGE SCHAFFEN. DATEN GEWINNEN.

Kurzzeitvermietung – das Schweizer Taschenmesser für Zwischennutzung und Portfoliooptimierung.

Mehr zu B2B-Lösungen



«EIN GUTES BÜRO GIBT NICHT VOR, WIE GEARBEITET WIRD»



Das Büro hat seine Rolle verändert. Es ist heute weit mehr als ein Ort für konzentrierte Einzelarbeit: Es soll Begegnungen ermöglichen, Wissen fördern und Unternehmenskultur erlebbar machen. Pirjo Kiefer, Senior Consultant / Interior Architect bei Vitra, erklärt, warum anpassungsfähige Arbeitswelten zum entscheidenden Erfolgsfaktor für Büroimmobilien werden.

INTERVIEW – **ANDREA ESCHBACH***
FOTOS – **URS BIGLER**

Viele Unternehmen reduzieren derzeit ihre Büroflächen. Warum investieren gleichzeitig manche Firmen stärker denn je in hochwertige Arbeitsumgebungen?

Viele Unternehmen haben in der Pandemie erkannt: Der Arbeitsort ist weit mehr als ein Ort zur Erledigung von Aufgaben. Er ist Motor für Innovation

ANZEIGE





und Anker für Zugehörigkeit. Innovation entsteht oft dort, wo Menschen zufällig aufeinandertreffen, Ideen austauschen und voneinander lernen. Zugleich vermittelt ein Büro Identität und macht sichtbar, wofür ein Unternehmen steht. Weniger Fläche bedeutet deshalb nicht automatisch weniger Investition. Im Gegenteil: Die Flächen werden vielleicht kleiner, aber intelligenter, flexibler und zukunftssicherer gedacht.

Was zeichnet ein zukunftsfähiges Büro aus?

Vor allem die Fähigkeit, offen und flexibel zu bleiben. Niemand kann heute mit Gewissheit sagen, wie Arbeit in zehn oder fünfzehn Jahren organisiert sein wird. Gebäude werden aber langfristig angelegt. Wer heute baut oder umzieht, sollte sich den Weg in die Zukunft räumlich sprichwörtlich nicht verbauen.

Mit dem Club Office hat Vitra 2021 ein Arbeitsplatzkonzept entwickelt, das auf diese Veränderungen reagiert. Was ist darunter zu verstehen und wie hat es sich entwickelt?

Menschen kommen nicht wegen des Schreibtischs ins Büro, sondern wegen der Begegnung mit anderen Menschen. Genau darauf basiert das Club Office. Um dem hybriden Wesen heutiger Arbeitsformen gerecht zu werden, haben wir das Club Office in drei Bereiche unterteilt: öffentlich, halböffentlich und privat. Das Büro ist ein Ort für Zugehörigkeit, Wissensaustausch und gemeinsames Lernen. Weiterentwickelt haben wir vor allem die Flexibilität: Räume sollen sich heute an Menschen und Aufgaben anpassen – nicht umgekehrt. Ein gutes Büro gibt nicht vor, wie gearbeitet wird. Es schafft Möglichkeiten und bleibt im besten Sinne permanent «beta».

Welche Vorstellungen von Büroplanung stammen noch aus einer Arbeitswelt, die eigentlich längst vorbei ist?

Für mich ist das vor allem die Fixierung auf den Schreibtisch. In Deutschland und in der Schweiz ist der Schreibtisch noch immer das Mass aller Dinge. Wenn über Abstandsflächen, Richtlinien oder Vorschriften gesprochen wird, dreht sich fast alles um den Arbeitsplatz am Tisch. Dabei arbeiten wir längst nicht mehr den ganzen Tag am selben Ort. Wir wechseln zwischen konzentrierter Einzelarbeit, Besprechungen und informellem Austausch. Das Denken in festen Arbeitsplätzen stammt aus einer Zeit, in der Büroarbeit stark standardisiert war. Das Bedürfnis nach einem Territorium bleibt. Die Frage lautet aber: Muss dieses Territorium zwingend ein persönlicher

BIOGRAPHIE
PIRJO KIEFER

(*1969) Innenarchitektin und Expertin für moderne Arbeitswelten mit internationaler Erfahrung in Europa und Asien. Seit 2006 ist sie bei Vitra tätig, wo sie mehrere Jahre das internationale Consulting & Planning Studio aufbaute und leitete. Seit 2023 konzentriert sich Pirjo Kiefer auf die strategische Beratung von Unternehmen und Institutionen. Ihre Arbeit verbindet räumliche Gestaltung mit strategischen Fragen der Organisation und Unternehmenskultur.



PRINZIP BETA

Mit «Beta» überträgt Vitra ein Prinzip aus der digitalen Welt auf die Gestaltung von Arbeitsumgebungen: Nicht das fertige, endgültige Produkt steht im Zentrum, sondern die kontinuierliche Weiterentwicklung. Räume werden als offene Systeme verstanden, die sich verändern, testen und an neue Bedürfnisse anpassen lassen. Weitere Informationen unter: www.vitra.com/beta

Beispiel Arbeitswelt von Laufen im Messeturm (Bild oben): Ergänzend zum Hauptsitz in Laufen hat das Unternehmen im Herzen von Basel einen neuen, von Zusammenarbeit und Design geprägten Standort eröffnet.

Schreibtisch sein? Oder kann es auch die gesamte Arbeitslandschaft sein – ein Ort, den ich mir je nach Aufgabe selbst auswähle?

Welche Bedeutung hat die Innenarchitektur für die Qualität einer Büroimmobilie?

Eine sehr grosse. Das Invest in die Ausstattung ist das eine. Ich vergleiche das Büro oft mit einem Theater: Das Gebäude ist die Bühne. Die Innenarchitektur ist das Bühnenbild. Und die Möbel sind die Requisiten. Ohne Bühnenbild, also Innenarchitektur, fehlt etwas Entscheidendes. Erst sie gibt dem Ganzen einen Kontext. Sie schafft Atmosphäre, Orientierung und Identität.

Und für den Wert?

Der Wert einer Büroimmobilie entsteht heute nicht mehr allein durch Lage und Architektur, sondern durch das Nutzungserlebnis. Innenarchitektur macht aus Fläche einen Ort, an dem Menschen gerne arbeiten. Das steigert die Attraktivität für Mieter und damit letztlich auch den Marktwert der Immobilie. Dabei muss die Ausstattung jedoch an den jeweiligen Mieter anpassbar sein, um ein authentisches Bild zu vermitteln.

Die Innenarchitektur muss also die Unternehmenskultur abbilden?

Unbedingt. Und dabei geht es eben nicht nur um gute Möbel. Der Raum selbst muss erzählen, wofür ein Unternehmen steht. Die Innenarchitektur übersetzt die Unternehmenskultur in den Raum. Sie macht sichtbar, wie ein Unternehmen arbeitet und welche Werte es vertritt. Eigentümer sprechen oft zuerst über Technik, Energieeffizienz oder Flächenkennzahlen. Wichtig ist aber auch, ob ein Gebäude unterschiedliche Arbeitsformen zulässt. Eine Immobilie ist dann besonders wertbeständig, wenn sie nicht nur für einen Nutzer funktioniert, sondern sich an verschiedene Unternehmenskulturen anpassen kann.

ANZEIGE



WIR REINIGEN ALLES.
AUSSER ROHRE.

Neu auch aus der Luft mit unserer Reinigungsdrohne.

rohrag.ch | 056 717 77 00

rohrag garantiert sauber. | phm partner



DAS BÜRO IST EIN ORT FÜR ZUGEHÖRIGKEIT, WISSENSAUSTAUSCH UND GEMEINSAMES LERNEN.

Sie sprechen häufig über Zugehörigkeit. Wie gestaltet man Räume, die echte soziale Bindung fördern und nicht nur für Instagram gut aussehen?

Auf Instagram inszenierte Räume schaffen Aufmerksamkeit. Zugehörigkeit entsteht dagegen durch Nutzung, Rituale und gemeinsame Erlebnisse. Menschen erinnern sich nicht an die Farbe eines Sofas, sondern daran, welche Gespräche dort stattgefunden haben. Deshalb planen wir Arbeitswelten nicht als Kulissen, sondern als soziale Infrastruktur für Zusammenarbeit, Lernen und Kultur.

Welche Investitionen erhöhen langfristig die Attraktivität und Vermietbarkeit einer Büroimmobilie?

Die Frage lautet nicht mehr nur: Wie viele Arbeitsplätze passen auf eine Fläche? Sondern: Welche Tätigkeiten lassen sich hier unterstützen – Konzentration, Austausch, Rückzug, Präsentation und Lernen? Kann sich die Fläche verändern? Je weniger ein Gebäude auf ein einziges Nutzungsszenario festgelegt ist, desto grösser ist seine Zukunftsfähigkeit. Ein Raum, der Möglichkeiten eröffnet, Angebote macht, aus denen die Nutzer die räumliche Situation auswählen können, die ihre aktuelle Arbeit am besten unterstützt, bleibt länger relevant. Für mich ist das auch eine Frage der Wertschätzung. Wenn Räume hochwertig gestaltet sind und Menschen sie gerne nutzen, entsteht eine andere Beziehung zum Ort. Diese Qualität prägt auch die Wahrnehmung der Immobilie.

Sie sagen, viele Neubauten würden noch immer für eine alte Arbeitswelt geplant. Wo sehen Sie die grössten Defizite?

Viele Gebäude folgen noch Planungslogiken der 1960er- und 1970er-Jahre. Das sieht man bis heute: in langen Korridoren, in Gebäuderastern oder in Grundrissen, die eigentlich von der Verzimmerung her gedacht sind. Selbst wenn später die Wände entfernt werden, bleibt ihre Logik oft erhalten. Auch bei der Gebäudetiefe diskutieren wir oft mit Architekten. Denn häufig orientieren sich diese

wegen der Belichtung an möglichst geringer Tiefe. Wir sehen das differenzierter. Menschen bewegen sich heute durch den Raum. Wer am Fenster sitzen möchte, kann das tun. Wer konzentriert arbeiten will, sucht vielleicht einen ruhigeren Bereich weiter innen. Grössere Gebäudetiefen ermöglichen richtige Arbeitslandschaften. Für mich geht es zunehmend darum, Möglichkeiten zu schaffen, statt Nutzungen festzuschreiben.

Lässt sich dieser Wandel auch in bestehenden Bürogebäuden umsetzen?

Ja, absolut. Ich finde sogar, dass man eine Bestandsimmobilie immer zuerst genau anschauen sollte. Im Bestand liegt enormes Potenzial. Oft fragt man, was ein Gebäude nicht kann. Uns interessiert zuerst, was es kann. Welche räumlichen Qualitäten sind vorhanden? Wo liegen besondere Stärken? Welche Flächen werden vielleicht gar nicht genutzt? Oft helfen gezielte Eingriffe wie bei den Verkehrsflächen. Wir legen sie häufig an die Fassade. Das klingt ungewohnt, funktioniert aber sehr gut. Verkehrsflächen sind lebendig; wir nennen sie manchmal scherzhaft die Autobahn. Führt diese Autobahn mitten durch die Arbeitsbereiche, stört sie viele. Liegt sie am Rand, lassen sich ruhige und kommunikative Zonen besser staffeln.

Sie hinterfragen manchmal sogar das Arbeiten in klassischen Büroimmobilien. Was meinen Sie damit?

Spannend wird es bei produzierenden Unternehmen. Wir lassen uns nicht nur die Büros zeigen, sondern immer auch die Produktion. Oft entdecken wir dort kaum genutzte Hallen oder Bereiche. Dann überlegen wir gemeinsam, ob sich daraus nicht ein neuer Arbeitsort entwickeln lässt. Kürzlich ist bei einem Kunden die Entwicklungsabteilung aus einem klassischen Büro in eine ehemalige Produktionshalle gezogen. Der Kunde war anfangs skeptisch, dann aber begeistert. Die Entwicklungsabteilung rückte näher an die Produktion, die Wege wurden kürzer, und es entstand eine grosse, frei bespielbare Fläche. Das Schöne an solchen Räumen ist: Man hat plötzlich Platz für unterschiedliche Nutzungen und kann sie immer wieder verändern.

Lärm durch schlechte Akustik, ständige Ablenkung in Grossräumen ohne Rückzugsorte, starre Raumstrukturen sowie steriles Licht: Sind schlechte Arbeitswelten heute ein Wettbewerbsnachteil?

Davon bin ich überzeugt. Die Arbeitsumgebung wird zum strategischen Faktor. Unternehmen konkurrieren um Talente, und Menschen vergleichen heute sehr genau, welche Arbeitsbedingungen ihnen geboten werden. Ein Büro ohne Identität, Begegnung und gute Arbeitsbedingungen wird schwieriger bestehen.



Welche Rolle spielt Nachhaltigkeit in der Gestaltung von Arbeitswelten?

Nachhaltigkeit wird definitiv wichtiger. Sie ist aber ein vielschichtiges Thema. Wir erleben immer häufiger, dass bestehendes Mobiliar weiterverwendet wird. Dafür haben wir bei Vitra «Circle for Contract» und die Circle Stores aufgebaut: Wir kaufen Möbel zurück, bereiten sie auf und bringen sie wieder in den Kreislauf. Noch wichtiger ist mir ein anderer Gedanke: Nachhaltigkeit bedeutet auch Langlebigkeit. Wenn eine Arbeitswelt nach wenigen Jahren grundlegend umgebaut werden muss, ist das nie wirklich nachhaltig. Ein Raum, der unterschiedliche Entwicklungen aufnehmen kann, hat eine deutlich längere Lebensdauer. Für Eigentümer ist das auch eine wirtschaftliche Frage. Langlebigkeit, Flexibilität und Wertstabilität sind eng miteinander verbunden. Deshalb gehören Qualität und Nachhaltigkeit für mich unmittelbar zusammen.



DIE INNENARCHITEKTUR ÜBERSETZT DIE UNTERNEHMENSKULTUR IN DEN RAUM.

Wenn Sie das Büro neu erfinden könnten: Welche Konvention würden Sie als Erstes abschaffen?

Ich würde Räume nicht mehr so stark voneinander trennen. Mich interessiert viel mehr eine Landschaft, in der verschiedene Nutzungen fliessend ineinander übergehen. Konzentration, Austausch und Lernen müssen nicht hinter separaten Türen stattfinden. Auch der klassische Empfang könnte offener gedacht werden – als Ort der Begegnung statt als Kontrollstelle. Architektonisch wünsche ich mir mehr Mut: grössere Räume statt immer neuer Raster. Genau dort entstehen jene unerwarteten Begegnungen, die Innovation ermöglichen.

Welche Frage beschäftigt Sie mit Blick auf die Zukunft der Arbeitswelt am meisten?

Mich beschäftigt, wie wir Lernen besser unterstützen können. Nicht das geplante Lernen im Seminarraum, sondern das Lernen, das ganz nebenbei passiert. Wir alle müssen ständig Neues aufnehmen. Niemand erklärt uns jede neue Technologie ausführlich. Wir eignen sie uns unterwegs an: im Austausch mit anderen, durch Beobachtung, durch Ausprobieren und manchmal durch zufällige Begegnungen. Vielleicht liegt darin eine zentrale Aufgabe des Büros. Es wird weniger ein Ort der reinen Anwesenheit sein und stärker ein Ort der Begegnung, des Lernens und der Identitätsbildung. Vielleicht wird das Büro zu einer Lernlandschaft – einem Ort, an dem Menschen gemeinsam Neues entdecken. ■

Satzball

1. Wenn ich Eigentümerinnen und Eigentümern von Büroimmobilien nur einen Rat geben dürfte, dann wäre das … **Investieren Sie in Anpassungsfähigkeit!**
2. Der wichtigste Quadratmeter in einem Büro ist … **der zwischen den Schreibtischen.**
3. Kreative Ideen entstehen bei mir dann, wenn … **ich eigentlich etwas anderes machen wollte.**



***ANDREA ESCHBACH**

Die Autorin ist Journalistin, spezialisiert auf die Themen Wohnen und Raum, Design und Architektur (andrea-eschbach.com).