

## Büromarktbericht Schweiz 2012

# Vor schwierigen Jahren

**Aufgrund des City-Exodus und den aktuellen konjunkturellen Entwicklungen dürften bis 2014 so viele Büroflächen leer stehen wie schon lange nicht mehr. Die Angebotsquoten werden von aktuell 3 bis 5% auf über 7% ansteigen. Im internationalen Vergleich bewegen sich diese Werte jedoch immer noch in einem verträglichen Rahmen.**



*Von Daniel Stocker  
Leiter Research & Market Analysis  
Colliers International Zürich AG*

### Potenzielle Mieter verhalten sich abwartend

Seit Herbst 2011 verläuft die Nachfrage nach Büromietflächen schleppend. Potenzielle Nutzer reagieren sensibel auf die makroökonomischen Ereignisse und verhalten sich abwartend. Da sich die Mietinteressenten in der stärkeren Position befinden, kommen die Eigentümer meist nicht um Zugeständnisse in Form von mietfreien Zeiten oder einer Beteiligung an den Ausbaukosten herum. Auf das Marktangebot wirkte sich diese Situation noch nicht aus: Die Angebotsquote lag Ende 2011 gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert bei 4,2%. Dies entsprach einer verfügbaren Fläche von rund 1,6 Mio. m<sup>2</sup>. Der durchschnittliche Mietpreis stieg leicht an auf netto 249 Fr. pro m<sup>2</sup> und Jahr (Vorjahr: 234 Fr.). Die Spitzenmieten wurden, wie in den

Vorjahren, in der Genfer City mit rund 1'000 Fr. pro m<sup>2</sup> und Jahr netto registriert sowie in der Zürcher Innenstadt mit 840 Fr. Im Quervergleich zeigt sich, dass die durchschnittliche Büromiete in der Agglomeration Genf mit 432 Fr. höher ist als die Topmieten in Basel und Bern, welche jeweils unter 400 Fr. liegen.

Die kommenden Jahre werden für den Büromarkt herausfordernd. Als Haupttreiber der Nachfrage spielt Wachstum nur eine untergeordnete Rolle, bedeutend ist die Optimierung der Standorte und Räumlichkeiten. Dies bedeutet, dass zwar Anmietungen stattfinden, aber in derselben Dimension leere Büroflächen zurückbleiben.

Im Weiteren steht der Bankbranche ein einschneidender Stellenabbau bevor und der Exportsektor wird mit dem Andauern der Frankenstärke zunehmend unter Druck geraten. Zudem ist aufgrund der Währungssituation derzeit nicht mit internationalen Zuzügen zu rechnen. Die Zeichen stehen folglich nicht auf Wachstum der Beschäftigung und erhöhter Nachfrage nach Büroflächen.

### Zürich: Exodus aus der City geht weiter

Der Zürcher Büromarkt erlebte 2011 eine lebendige erste Jahreshälfte, im zweiten Semester flaute das Geschäft jedoch merklich ab. Gesucht waren vorwiegend kleinere und mittelgrosse Flächeneinheiten von 200 bis 500 m<sup>2</sup>. Ende 2011 waren 734'000 m<sup>2</sup> Bürofläche verfügbar. Dies entspricht einer Angebotsquote von 4,6% (Vorjahr: 4,8%). Der durchschnittliche Mietpreis für einen Quadratmeter Bürofläche belief sich 2011 auf 246 Fr. (Vorjahr: 223 Fr.). Die Mietpreiszunahme resultierte vor allem aus der vermehrten Verfügbarkeit von hoch-

wertigen und somit überdurchschnittlich teuren Büroräumlichkeiten.

Nachdem bereits 2011 verschiedene grosse Unternehmen wie Ernst & Young, Citibank oder Deutsche Bank aus der City nach Zürich-West oder Zürich-Nord gezogen waren, wird ab Mitte 2012 die Pädagogische Hochschule weitere Lücken öffnen. Sie bezieht auf diesen Zeitpunkt hin ihren neuen Campus am Zürcher Hauptbahnhof und lässt an 19 städtischen Standorten insgesamt 40'000 m<sup>2</sup> Fläche für Schulräume, Büros und Wohnungen zurück. Ob der Markt den im Rahmen des Exodus aus der City entstehenden Leerstand absorbieren wird, ist noch offen. Erste Bewegungen zeigen, dass Dienstleistungsunternehmen wie Ärzte, Werbeagenturen, PR-Büros, kleinere Beratungsfirmen oder Anwaltskanzleien die entstandenen Lücken füllen.

Im Wirtschaftsraum Zürich wurden 2011 rund 90'000 m<sup>2</sup> Bürofläche fertiggestellt, ein Grossteil davon in Zürich-West. Bis 2014 werden weitere 355'000 m<sup>2</sup> gebaut (Europaallee, Leutschenbach, Wallisellen), die zu einem Grossteil vermietet werden an Unternehmen wie UBS, Swisscanto, Credit Suisse und Allianz. Diese Unternehmen trennen sich von bisherigen Standorten. Zusätzlich sind über 250'000 m<sup>2</sup> Bürofläche projektiert (Altstetten, Flughafen).

Unter den derzeitigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist damit zu rechnen, dass sich die Angebotsquote von gegenwärtig 4,6% bis 2014 auf über 7% erhöhen wird. Absolut betrachtet bedeutet dies, dass sich das Angebot an verfügbaren Büroflächen von 734'000 m<sup>2</sup> im Wirtschaftsraum Zürich in den nächsten 3 Jahren auf rund 1,1 Mio. m<sup>2</sup> erhöht. Damit würde in etwa der Höchststand der letzten 20

Jahre von 2004 erreicht, der nach der geplatzen IT-Blase entstand.

#### Basel: Angebot nimmt zu

Im Wirtschaftsraum Basel nahm das Angebot an verfügbaren Büroflächen 2011 um 17'000 m<sup>2</sup> auf 153'000 m<sup>2</sup> zu. Dies entsprach einer Angebotsquote per Ende Jahr von 4,0% (Vorjahr: 3,8%). Die Zahl der Leerstände nahm insbesondere in den Gemeinden um Muttenz und Pratteln sowie in der Innenstadt von Basel zu. Der durchschnittliche Mietpreis für einen Quadratmeter Bürofläche stieg leicht von 214 Fr. im Vorjahr auf 220 Fr.

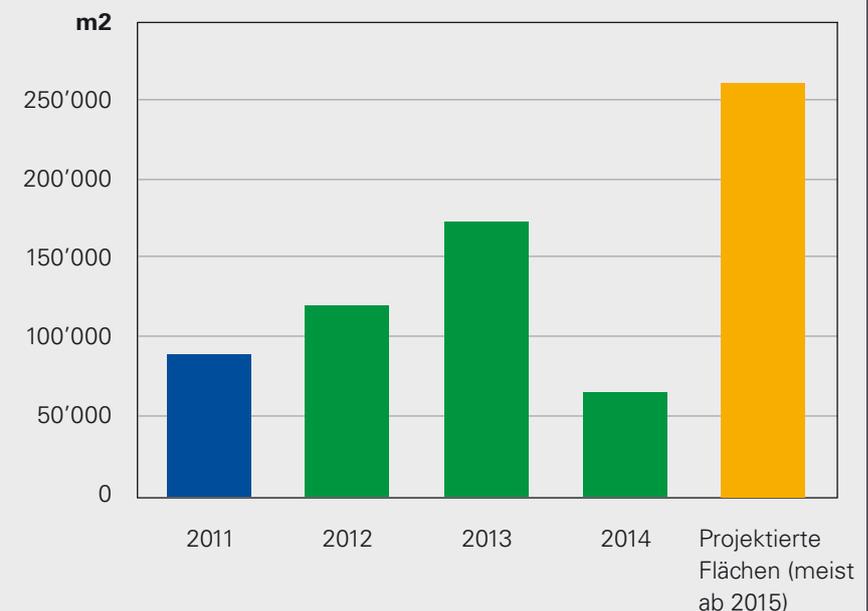
2015 soll der Roche Tower mit 75'000 m<sup>2</sup> Nutzfläche bezugsbereit sein. Dies wird Bewegung in den Basler Büromarkt bringen, denn Roche wird verschiedene Standorte im neuen Hauptsitz zusammenfassen und entsprechend Räumlichkeiten in der Stadt aufgeben. Bereits aufgegeben im Rahmen einer räumlichen Neuorganisation hat die UBS ihre Flächen an der Viaduktstrasse; über 20'000 m<sup>2</sup> wurden dort verfügbar. Weitere Projekte mit Büroflächen sind in der Pipeline, so der Grosspeter Tower in Basel sowie die beiden gemischt genutzten Ceres Tower und Helvetia Tower in Pratteln mit Büro- und Wohnflächen.

#### Bern: Neues Dienstleistungszentrum im Wankdorf City

Im Wirtschaftsraum Bern bewegten sich die Mietpreise 2011 nach unten. Im Mittel kostete ein Quadratmeter Bürofläche 192 Fr. pro Jahr gegenüber 206 Fr. im Vorjahr. Das Angebot an verfügbaren Büroflächen stieg um 12'000 m<sup>2</sup> auf 106'000 m<sup>2</sup>. Die Angebotsquote erhöhte sich auf 3,2% (Vorjahr: 2,8%).

In Bern bahnt sich ein ähnlicher Exodus aus der Innenstadt an wie in Zürich. Am Stadtrand entsteht zurzeit mit Wankdorf City ein grosses Dienstleistungszentrum. Die SBB werden dort 2014 mit 1'700 Angestellten zwei neue Gebäude beziehen. Im selben Jahr wird auch die Post ihren Konzernsitz mit 1'700 Mitarbeitenden nach Wankdorf City verlegen. Ein weiteres Dienstleistungsgebäude wird Flächen für ca. 1'000 Arbeitsplätze bieten, die unter anderem der Baukonzern Losin-

## Entstehende Büroflächen im Wirtschaftsraum Zürich



Blau: bereits gebaut

Grün: wird mit Sicherheit fertiggestellt in diesen Jahren / bereits im Bau

Gelb: projektierte Flächen; Auslösung und Fertigstellung noch ungewiss

Quelle: Colliers International Zürich AG, 2012

ger Marazzi nutzen wird. Der neue Hauptsitz der Postfinance wird 2013 neben der Eishockey-Arena eröffnet. Zudem werden auch die Swisscom und verschiedene Behördenstellen neue Gebäude ausserhalb der Innenstadt beziehen. Der bisherige Hauptsitz Schönbühl der Post sowie die umgebaute Schanzenpost (neu: PostParc) werden verfügbar für Drittnutzer.

Unter den gegebenen Annahmen (kein Wachstum, keine Zuzüge) werden diese anstehenden Entwicklungen die Angebotsquote auch im Wirtschaftsraum Bern anheben von aktuell 3,2% auf ca. 7,7% im Jahr 2014. Das Angebot an verfügbaren Büroflächen wird von 106'000 m<sup>2</sup> auf 268'000 m<sup>2</sup> ansteigen.

#### Unerwünschte Annäherung an internationales Niveau

Die höheren Leerstände werden für zahlreiche Eigentümer eine neue Erfahrung sein. Zumal Investoren bei Wohnliegenschaften mit viel tieferen Leerstandsquoten konfrontiert sind. Landesweit beträgt diese aktuell 0,94%. Die höchste kantonale Leer-

wohnungsziffer weist Solothurn auf mit 2,09%, die geringste der Kanton Genf mit 0,25%. Diese Werte befinden sich auf einem markant tieferen Niveau als im Büromarkt.

Im internationalen Vergleich bewegt sich die Schweiz allerdings immer noch auf einem bescheidenen Niveau. Frankfurt weist seit Jahren Büroleerstandsquoten zwischen 15 und 20% auf. Auch London, Paris, München oder Mailand bewegen sich zwischen 7 und 9%. Während Lissabon, Madrid, Athen, Istanbul und Prag aktuell Leerstandsquoten zwischen 10 und 15% aufweisen, sind in Dublin (21,4%), Sofia (26,0%), Budapest (24,9%) oder Belgrad (26,8%) sehr hohe Leerstände zu verzeichnen. Ganz zuoberst auf dieser wenig schmeichelhaften Rangliste liegt allerdings Dubai: Während die Hafenstadt noch 2007 eine Leerstandsquote von 2% aufwies, ist diese innerhalb von 4 Jahren auf 50% gestiegen! Solche dramatischen Entwicklungen sind in der Schweiz glücklicherweise bisher nicht absehbar.

daniel.stocker@colliers.ch  
www.colliers.ch