

Immobilien

Büroflächen: Verborgene Veränderungen

Von Dr. Robert Weinert, Manager bei Wüest & Partner AG, Projektleiter Immo-Monitoring



Schon seit einigen Jahren betrachten die Immobilienanleger das Segment der Geschäftsflächen – insbesondere dasjenige der Büroflächen – mit kritischen Blicken. Weil die zusätzliche Nachfrage nach hiesigen Büroflächen bei weitem nicht so stark gestiegen ist wie das Angebot an neu erstellten Flächen, stehen die Mietpreise unter Druck. Mit dem Entscheid der Schweizerischen Nationalbank, den Euro-Mindestkurs aufzuheben, dürfte dieser Trend vorerst anhalten, denn es werden in naher Zukunft weniger neue Stellen geschaffen. Infolgedessen wird die Nachfrage nach zusätzlichen Geschäftsflächen weiter nachlassen. Grund genug, das Büroflächenangebot und die Nachfrage danach genauer unter die Lupe zu nehmen. Zwei Trends fallen auf: Es gibt Verschiebungen bei den angebotenen Flächengrössen, und es werden Verträge mit kürzerer Laufzeit abgeschlossen.

In den fünf Schweizer Grossstädten sind Angebote mit Büroflächen von mehr als 500 Quadratmetern gegenüber Angeboten mit kleineren Flächen in der Unterzahl. Nur etwas mehr als jedes dritte Büroobjekt im Angebot weist eine Fläche von mehr als 500 Quadratmetern auf. Diese Gruppe vereint allerdings rund 70% der angebotenen Flächen und bildet damit die grosse Masse. Offensichtlich teilt sich das Angebot in den Grossstädten in zwei Hälften: in eine Vielzahl von zur Vermietung stehenden Kleinbüros und in eine Gruppe von Objekten mit grossen zusammenhängenden Flächen. In den vergangenen Jahren hat sich der Anteil an grossflächigen

Angeboten jedoch reduziert. Im aktuell sehr liquiden Büromarkt erstaunt dies auf den ersten Blick. Es wird damit aber deutlich, dass heute grössere Büroflächen im Falle einer Wiedervermietung – falls möglich – öfters auch in kleineren, nachfragegerechten Grössen angeboten werden.

Bei der Analyse von neu abgeschlossenen Büromietverträgen zeigt sich, dass Mietverträge mit einer Laufzeit von mindestens 10 Jahren heute deutlich seltener abgeschlossen werden als noch vor einer Dekade. Ebenfalls abgenommen, wenn auch weniger akzentuiert, hat der Anteil an Mietverträgen, die auf unbestimmte Zeit, also unbefristet, abgeschlossen wurden. Eine Aufschlüsselung der Vertragsabschlüsse nach Grössenklassen der Mietfläche bringt Nuancierungen und Variationen ans Tageslicht. So bestehen für Flächen bis zu 140 Quadratmetern die meisten unbefristet abgeschlossenen Mietverträge. Bei Büroflächen ab 500 Quadratmetern werden aktuell – bei sinkendem Trend – immerhin noch rund 50% aller Verträge mit einer Mietdauer von mindestens 5 Jahren abgeschlossen.

Ganz offensichtlich schlägt die grössere wirtschaftliche und gesellschaftliche Unsicherheit der vergangenen Jahre bei kleineren Mietobjekten stärker durch. Dafür gibt es zwei Erklärungen: Einerseits machen Jungunternehmen bei den Nachfragern nach kleineren Mietflächen einen wesentlichen Teil aus – und diese lassen bei der Anmietung von Büroflächen in der Regel Vorsicht walten. Andererseits setzt das Mietrecht regulative Anreize: Eine Vereinbarung, dass der Mietzins dem Teuerungsindex folgt, ist nur gültig, wenn der Mietvertrag für 5 oder mehr Jahre abgeschlossen wird. In einem anspruchsvollen Marktumfeld bei gleichzeitig moderaten Inflationserwartungen dürften die Vermieter eine erhöhte Bereitschaft signalisieren, auch befristete Mietverträge mit kürzerer Mietdauer oder zumindest mit mieterseitigen Vorkündigungskündigungsrechten («early breaks») abzuschliessen.

Für Immobilieninvestoren bleibt der Büroflächenmarkt in der kurz- bis mittelfristigen Zukunft anspruchsvoll, denn eine Zunahme der Nachfrage ist vorerst unwahrscheinlich. Einen Lichtblick stellt die rückläufige Bautätigkeit dar; diese wird dazu beigetragen, dass die Überkapazitäten an Büroflächen zumindest nicht grösser werden. Dennoch stehen die Immobilieninvestoren in diesem Segment weiterhin vor grossen Herausforderungen, weil sich nur mit nachfragegerechten Angeboten neue Mieter finden lassen.

robert.weinert@wuestundpartner.com
www.wuestundpartner.com