

Büromarkt

Grosse Arbeitgeber ziehen in Neubauten an der Peripherie

Der Büromarkt in den Agglomerationen von Zürich bis Genf erlebt einen Strukturwandel. In Wachstumsgebieten ausserhalb der Zentren entstehen erstklassige Immobilien, die modernen Arbeitsprozessen gerecht werden. Sie ziehen viele grosse Arbeitgeber an, die aus den Innenstädten abwandern. *René Pfister*

Der Prime Tower in Zürich-West oder das geplante Roche-Hochhaus in Basel stehen symbolisch für die markante Veränderung auf dem Markt für Büro- und Geschäftsräume, wie der international tätige Immobiliendienstleister Colliers in seinem neusten «Büromarktbericht» für die Schweiz feststellt. Gemäss der Studie werden allein von 2011 bis 2013 landesweit zahlreiche neue Büroimmobilien fertiggestellt. Die meisten davon befinden sich nicht mehr in den städtischen Innenlagen, sondern in neuen Wachstumsgebieten in den

Agglomerationen. Als Beispiele nennt Colliers auch das Projekt West-Link in Zürich-Altstetten oder das Vertex-Hochhaus in Zürich-Nord. In Basel gehört das geplante Roche-Hochhaus zu dieser Kategorie, in Bern die Projekte auf dem Wankdorf-City-Areal und in Genf die Bauvorhaben in Versoix.

«Diese neue Generation von kommerziellen Immobilien markiert den Beginn eines umfassenden Strukturwandels auf dem Schweizer Markt», folgert Yonas Mulugeta, CEO von Colliers International Zürich.

Bei Unternehmen sind solche Gebäude gemäss der Studie deshalb sehr gefragt, weil sie die modernen Arbeitsprozesse ideal unterstützen. Zudem ermöglichen sie das Zusammenlegen von bislang verstreuten Einheiten – und befriedigen gleichzeitig Prestigebedürfnisse der Unternehmen.

Tiefere Kosten locken

Dazu kommt der Kostenfaktor: Die Geschäftsräume in neuen Büroimmobilien an den Peripherien sind in der Regel erheblich günstiger als in den Innenstädten. Das geht aus den Interviews hervor, die Colliers mit 40 Marktleadern in der Schweiz geführt hat. Voraussetzung für eine erfolgreiche Positionierung der neuen Wachstumsgebiete sei aber, so Colliers, eine sehr gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr.

Wie attraktiv neue Büroliegenschaften an gut erschlossenen Lagen sind, zeigt die Liste der Mieter in Zürcher Wachstumsgebieten im Westen und Norden der Stadt: Die Liste der Firmen, die sich dort ansiedeln, umfasst so prominente Namen wie UBS, Credit Suisse, Zurich Financial Services Group, Homburger Rechtsanwälte, Citibank, Ernst & Young, Deutsche Bank, Allianz Suisse, Clariden Leu oder Swisssanto. Bereits heute ist gemäss Colliers absehbar, dass die grossen Arbeitgeber aus dem Dienstleistungssektor ihre arbeitsplatzintensiven Tätigkeiten mehr oder weniger vollständig in die Wachstumsgebiete verlagern werden.

Das hat wiederum Folgen für die Innenstädte: Zumindest vorübergehend dürfte dort ein Überangebot an Büroflächen entstehen. Welche Nutzungen nachrücken, wird sich in den nächsten Jahren weisen. Denkbare Szenarien sind

Beispiel für moderne Bürohäuser: das geplante Roche-Hochhaus in Basel.



Bild: Züri/Recher (Visualisierung Herzog & de Meuron)

eine noch stärkere Konzentration auf Shopping-Angebote oder die Bildung von Patchwork-Strukturen aus kleinen und mittleren Unternehmen.

Auf der Nachfrageseite des Büromarktes erwartet Colliers für die kommenden Jahre aber höchstens ein durchschnittliches Arbeitsplatzwachstum. Viele Nutzer fokussierten nach wie vor auf Optimierungsprojekte, weshalb der Mehrbedarf an Büroflächen mässig ausfallen werde. Für die kommenden Jahre rechnet der Immobiliendienstleister deshalb mit einem Anstieg des verfügbaren Angebots.

Der Druck auf die Mietpreise und die Konditionen werde, folgert Colliers, dadurch weiter steigen. Für viele Eigentümer bedeute diese Entwicklung, dass sie zweit- und drittklassige Büroimmobilien nicht mehr vermieten könnten. Alternative Lösungen seien gefragt – bis hin zur Umnutzung zu Wohnraum, falls dies bauzonkonform sei.

Landesweit stabiles Angebot, aber Knappheit in Genf

Die wichtigsten Fakten des Berichts halten Folgendes fest: 2010 verharrte die Angebotsquote auf dem landesweiten Markt praktisch unverändert bei 4,3 Prozent. Der Durchschnittsmietpreis hielt mit netto 234 Franken pro Quadratmeter und Jahr das Niveau der Vorjahre. Doch die Durchschnittswerte täuschen, denn die Nachwehen der Rezession sind durchaus spürbar. Die Vermarktung vieler Büroflächen gestaltet sich harzig. Die vielen realisierten Neubauten haben zu einem leicht grösseren Angebot geführt, das 2010 landesweit um 43 000 Quadratmeter auf 1,64 Millionen Quadratmeter stieg.

Regional ist die Entwicklung aber unterschiedlich: Im Wirtschaftsraum Zürich stieg das Angebot an freien Büronutzflächen 2010 um 36 000 auf 727 000 Quadratmeter, was einer Angebotsquote von 4,8 Prozent entspricht. Am grössten war der Anstieg in der Stadt Zürich. Im Wirtschaftsraum Basel stützte der Pharma- und Life-Sciences-Sektor den Markt – das Angebot an Büroflächen ging um rund einen Siebtel auf eine Angebotsquote von 3,8 Prozent zurück. Auch im Wirtschaftsraum Bern, fiel das Angebot auf eine Quote von



Ideal für moderne Arbeitsprozesse: Büros im geplanten Roche-Hochhaus.

3,2 Prozent. Der Berner Markt ist geprägt von Konsolidierungsprojekten von SBB (Wankdorf-City-Areal) und Post.

Ausgesprochen knapp sind verfügbare Büronutzflächen im Wirtschaftsraum Genf, wo sich die steigende Nachfrage aus dem Finanzsektor bemerkbar macht: Dort erreicht die Angebotsquote mit 95 000 Quadratmetern nur noch 2,5 Prozent. In der Genfer City ist die Quote mit 1,2 Prozent sogar so tief wie nirgends sonst in der Schweiz und in Europa. Noch knapper ist das Angebot gemäss Colliers, das die Märkte weltweit untersucht, nur in Rio de Janeiro. Entsprechend werden in Genf mit bis zu 985 Franken pro Quadratmeter auch die höchsten Preise in der Schweiz notiert. In Zürich liegen sie derzeit bei rund 800 Franken.

Vergleicht man diese Zahlen mit Wirtschaftszentren im Ausland, ist das Angebot an verfügbarer Bürofläche in der Schweiz deutlich kleiner: In London lag die Quote der leeren Büroflächen 2010 bei 9,6 Prozent, in Paris bei 7 Prozent, in Mailand bei 8,8 Prozent und in Frankfurt am Main gar bei 17,3 Prozent.

Die Studie von Colliers äussert sich auch zur Zugkraft der Schweiz für ausländische Unternehmen und Arbeitnehmende – und beurteilt diese positiv. Gemäss Prof. Josef Marbacher vom Institut für Finanzmanagement (Fachhochschule Nordwestschweiz) dürfte die Standortattraktivität noch zunehmen. Der erkennbare Trend, wonach neue Firmen in die Schweiz kommen, werde gestützt. Grund dafür laut Marbacher: Im Gegensatz zu den umliegenden Staaten werden Unternehmen und Private in den kommenden Jahren von Zusatzbelastungen in Form höherer Steuern und geringerer Infrastrukturleistungen verschont.

Attraktiver Standort

Die Schweiz, bilanziert die Studie, bleibt für ausländische Firmen und qualifizierte Migranten attraktiv. Weil diese auch Wohn- und Arbeitsräume benötigen, bleibe das makroökonomische Umfeld für Immobilien günstig. An Anbietern werde es angesichts der erzielbaren Renditen und der günstigen Refinanzierung nicht fehlen. ■

Büromarkt-Analysen seit 1992

Colliers International ist ein unabhängiger Immobiliendienstleister und in 61 Ländern tätig. In der Schweiz veröffentlicht Colliers (Zürich und Genf) seit 1992 den Büromarktbericht. Der neuste Bericht basiert auf Umfragen bei Experten und Investoren, der Auswertung von Inseraten und offiziellen Daten (SNB, KOF, Statistische Ämter, Bundesamt für Statistik, OECD). ■

Mehr Informationen: www.colliers.ch