

Medienmitteilung

Büromarkt Schweiz: Die Mieter haben das bessere Blatt in der Hand

Zürich, 1. Februar 2010 - Die negative Wirtschaftsentwicklung war 2009 im Büromarkt deutlich spürbar. Obwohl sich Angebot und Mietpreise insgesamt nicht merklich veränderten, hatten die Vermieter und Vermarkter aufgrund der zurückhaltenden Nachfrage oft einen schwierigen Stand. In den nächsten Jahren werden zahlreiche Neubauprojekte das Angebot ausweiten. Der Wettbewerb unter den Anbietern wird zunehmen, die Mieter werden im Vorteil sein. Dies zeigt der heute veröffentlichte Büromarktbericht Schweiz 2010 der Colliers (Schweiz) AG.

Die Angebotsquote für Büroflächen hat sich gegenüber dem Vorjahr kaum verändert und beträgt im Landesschnitt 4.3%. In den von Colliers untersuchten 20 grössten Agglomerationen standen Ende 2009 rund 1'599'000 m² zur Verfügung (Vorjahr: 1'596'000). Fast ebenso stabil hält sich der Mietpreis für Büros in der Schweiz: Ein Quadratmeter kostet durchschnittlich CHF 232.- netto pro Jahr und m². Gesunken sind einzig die Topmieten. Sie betragen in den Zentren von Genf und Zürich noch CHF 930.- bzw. CHF 840.- pro m²/Jahr (Vorjahr: Genf CHF 1'025.-, Zürich CHF 920.-). Die Vermieter und Vermarkter hatten 2009 oft hartes Brot zu essen: Potenzielle Nutzer taten sich schwer mit der Anmietung von Büroflächen – auf dem Markt herrschte allgemeine Zurückhaltung und Verunsicherung. Verhandlungen gestalteten sich oft langwierig und zäh. Die Preissensitivität der mietenden Unternehmen hat sich in der Hauptmotivation der Nachfrage nach Büroflächen gezeigt: Kostensenkungen sind ein wesentliches Kriterium geworden, während Wachstum praktisch keine Rolle mehr spielt.

Talsole noch nicht durchschritten

Die landesweit aktive Immobiliendienstleisterin Colliers geht davon aus, dass der Büromarkt die Talsole noch nicht durchschritten hat. Erstens wird die Arbeitslosenquote bis 2011 noch ansteigen – einhergehend mit einem geringeren Büroflächenbedarf. Zweitens werden in zwei bis drei Jahren zahlreiche Neubauten auf den Markt gelangen, die kurz vor Beginn der Rezession ausgelöst worden waren. Deren künftige Mieter werden ihre bisherigen Büroflächen an meist attraktiven City-Lagen verlassen. Die meisten Neubauprojekte sind jedoch bei der Projektauslösung erst zu rund 50% vermietet. Die restlichen 50% kommen meist mit der Fertigstellung auf den Markt. Dies bedeutet, dass der Markt trotzdem mit 100% der neu entwickelten Flächen überschwemmt wird – falls auswärtige Zuzüge und internes Wachstum ausbleiben.

Aus diesen Gründen muss in den kommenden Jahren mit einem Anstieg des verfügbaren Angebots gerechnet werden. Die Einschätzungen für 2010 sind deshalb bestenfalls mittelmässig. Konkurrenz und Druck auf die Mietpreise werden das Jahr prägen. Potenzielle Nutzer verhandeln länger und streben kürzere Mietvertragsdauern an. Die Eigentümer werden nicht um Eingeständnisse herum kommen. Der Markt entwickelt sich unübersehbar zugunsten der Mieter. Allerdings dürften nicht alle Flächen im gleichen Ausmass von dieser Entwicklung betroffen sein. Objekte mit offensichtlichen Defiziten gehen jedoch schwierigen Zeiten entgegen.

Zürich: Viele Neubauprojekte

Das verfügbare Angebot im Wirtschaftsraum Zürich betrug Ende 2009 691'000 m². Angebotszunahmen waren vor allem in den Gebieten Zimmerberg/Sihltal, Furttal und im CBD messbar, Rückgänge im Zürcher Unter- und Oberland. Der durchschnittliche Mietpreis im Wirtschaftsraum Zürich

sank spürbar von CHF 217.- pro m²/Jahr netto auf CHF 200. – ein klarer Ausdruck tieferer Mieten im Zentrum von Zürich.

Trotz Wirtschaftskrise geht die Büromarktexpansion in Zürich zügig voran. Dazu zählen u.a. die Erweiterungsbauten der Sunrise Towers im Leutschenbach mit 38'000 m² Bürofläche. Sie konnten an die AXA Winterthur sowie die Credit Suisse vorvermietet werden. Nach der Fertigstellung der Geschäftshäuser Conex und Andreasark III geht die Entwicklung von Zürich Nord in ein modernes Businessviertel weiter. Neue Projekte für Büros, Hotels und Wohnungen befinden sich in der Pipeline. Auch in Zürich-West und im Stadtraum HB sind diverse Projekte bereits in der Bauphase.

Genf: Nachfrage im Zentrum zieht wieder an

Das verfügbare Angebot an Büroflächen hat im Wirtschaftsraum Genf um 20'000 m² zugenommen und beträgt nun 117'000 m². Die Angebotsquote im gesamten Wirtschaftsraum erhöhte sich leicht auf 3.1%, liegt damit jedoch im nationalen und internationalen Vergleich immer noch tief. Der Wirtschaftsraum Genf hat die Finanzkrise bisher vergleichsweise gut überstanden. Die Nachfrage nach zentralen Büros zieht bereits wieder an. Die mehrheitlich ausserhalb der City stattfindende Angebotsausweitung ist willkommen.

Basel: Sinkende Mieten

Im Wirtschaftsraum Basel hat das Angebot an verfügbaren Büroflächen zugenommen. Es stieg um 44'000 m² auf total 155'000 m². Die Angebotsquote beträgt 4.3%. Der Anstieg erfolgte hauptsächlich ausserhalb der Kernstadt in den benachbarten Regionen im Süden und Osten (und somit im Kanton Basel-Landschaft). Das Mietpreisniveau ist im letzten Jahr insgesamt konstant geblieben und beträgt CHF 201.- pro Jahr/m². Obwohl Basel aufgrund seiner Branchenstruktur weniger volatil auf Konjunkturschwankungen reagiert, ist für die kommenden Monate mit sinkenden Mieten zu rechnen.

Bern: Nicht anfällig auf Konjunkturzyklen

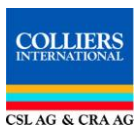
Staatsnahe und grosse Arbeitgeber wie SBB, Post und Swisscom sowie der Bund selbst reagieren kaum anfällig auf Konjunkturzyklen und tragen deshalb zur Konstanz des Berner Büromarkts bei. Die Angebotsquote für Büroflächen im Wirtschaftsraum Bern beträgt 3.0% und das verfügbare Angebot beläuft sich auf 101'000 m². Über den gesamten Wirtschaftsraum und alle Objektklassen betrachtet sank der Mietpreis leicht von CHF 206 auf CHF 191.- pro Jahr/m². Betreffend Projekten ist in der Region Einiges in der Pipeline.

Lausanne: Schub für Wissensstandort

Im vergangenen Jahr beruhigte sich der Büromarkt aufgrund der Wirtschaftskrise auch in Lausanne: Die Nachfrage war rückläufig. Die Mietpreise blieben jedoch relativ stabil. Das verfügbare Angebot hat sich bei 82'000 m² eingependelt, was einer Angebotsquote von 4.6% entspricht. Die Mehrheit der Büromieten bewegt sich zwischen CHF 160.- und 330.- Ein Entwicklungsschub für den Wissensstandort Lausanne findet in Ecublens statt. Bis Ende 2012 werden etwa unter dem Namen „Quartier de l'innovation“ direkt beim ETH-Campus 37'000 m² Büro- und Laborflächen für Forschungszentren von Privatfirmen wie Logitech und für Start-up-Firmen entstehen.

Büromarktbericht Schweiz 2010/Auskünfte für Medien

Der Marktbericht erscheint am 1. Februar 2010 und kann unter der nachgenannten Adresse bestellt oder als PDF auf www.colliers.ch heruntergeladen werden.



Colliers (Schweiz) AG
Daniel Stocker, Consultant Research & Market Analysis
Tel. 043 210 51 61, daniel.stocker@colliers.ch