

Markt Schweiz

Fundamental gut

Der Schweizer Büroflächenmarkt präsentiert sich in einer ausgesprochen guten Verfassung. Trotz Eintrübung der Konjunkturaussichten sind die Fundamentaldaten noch sehr gut.

Wird vom Schweizer Büroflächenmarkt gesprochen, sind in der Regel Büroflächen in den Grosszentren gemeint. Allein in den fünf Stadtregionen Zürich, Genf, Basel, Bern und Lausanne konzentrieren sich 40% der landesweiten Bürofläche. Auf Regionen ausserhalb von Gross- und Mittelzentren entfällt weniger als ein Drittel der Gesamtfläche. Diese Konzentration wird auch in Zukunft Bestand haben und dürfte sich tendenziell sogar noch verstärken.

Nähe zum Markt, das heisst zu Kunden und Lieferanten, ist für Unternehmen einer der Hauptgründe für eine Standortverlagerung in Zentrumsnähe. Daneben gewinnt auch der Faktor Humankapital an Bedeutung. Hochqualifizierte Arbeitskräfte, die intensiv gesucht werden, sind in der Nähe von Zentren überproportional vertreten. Unternehmen an einem zentralen Standort besitzen daher einen Rekrutierungsvorteil.

Solide Marktdaten

Obwohl sich die Konjunkturaussichten

leicht eintrüben, sind die Fundamentaldaten für den Schweizer Büroflächenmarkt noch sehr gut. Ein sinkender Leerstand, eine anhaltende Nachfrage nach Büroflächen und eine moderate Bautätigkeit kennzeichnen derzeit den Markt. Hintergrund der guten Verfassung ist das fortgesetzte Beschäftigungswachstum, das im vergangenen Jahr in den klassischen Bürobranchen zu einem Anstieg der Beschäftigung um 3,8% geführt hat. Die nach wie vor gute Binnenkonjunktur wird im laufenden Jahr für ein erneut positives Beschäftigungswachstum sorgen und damit die Nachfrage nach Büroflächen weiter anheben.

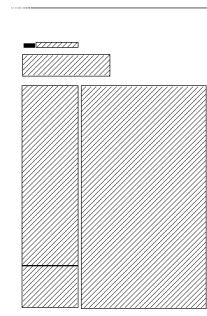
Der Höhepunkt des gegenwärtigen Zyklus dürfte aber dennoch bereits überschritten sein. Denn zumindest im Kreditgewerbe ist nicht mit einer Fortsetzung des dynamischen Beschäftigungswachstums zu rechnen. Insgesamt erwarten wir im laufenden Jahr eine Abschwächung der Dynamik, die mit 3,1% aber noch immer ansehnlich sein wird. Tendenziell hat die Bürobeschäftigung in den letzten Jahren mit Verzögerung auf die konjunkturellen Wendepunkte reagiert. Im Zuge der absehbaren Konjunkturabschwächung wird allerdings auch der Beschäftigungsanstieg zum Stillstand kommen und in eine Phase der Stagnation oder womöglich gar des Rückgangs münden. Für das Jahr 2009 sind daher vonseiten der Nachfrage nur noch geringe Impulse zu erwarten.

Flächenangebot sinkt

Die intakten Fundamentaldaten kom-

men in einer seit Anfang 2006 sinkenden Angebotsfläche zum Ausdruck. Kennzeichnend für den gegenwärtigen Konjunkturzyklus war das späte Erwachen der Beschäftigung, womit auch die Nachfrage nach zusätzlichen Flächen erst spät anzog. An diesem steigenden Trend hat sich bislang nichts geändert. Im Verlauf des Jahres 2007 hat sich die am Markt angebotene Fläche um rund 200 000 m² verkleinert, was einem Rückgang von 18% entspricht.

Überdurchschnittlich hat die angebotene Fläche in den Grosszentren abgenommen. Vor allem in Zürich und in Basel stehen derzeit weniger Flächen als noch vor einem Jahr im Angebot, wobei etwa in Zürich besonders in den zentralen Geschäftsvierteln der Leerstand massiv abgenommen hat. In Bern hat ein grosser Neubau in Liebfeld den Trend rückläufiger Angebotsfläche vorübergehend unterbrochen und kurzzeitig die Liquidität am Markt erhöht. Eine grössere Zahl neuer erstellter Büroflächen hat auch in Genf die Angebotsquote jüngst seitwärts tendieren lassen. Mit einer Leerstandsquote von nur 1,1% ist der Büromarkt im Kanton Genf



Argus Ref 31773489

ziemlich angespannt.

Verstärkter Preisauftrieb

Im Unterschied zum Wirtschaftsraum Zürich ist es in der Genferseeregion am Ende des New-Economy-Booms nicht zu einer übertriebenen Ausweitung an Büroflächen gekommen, weshalb sich nun die beiden grössten regionalen Büromärkte der Schweiz mit Blick auf die verfügbare Fläche stark unterscheiden. Während in der Stadt Zürich noch immer rund 250 000 m² Bürofläche leer stehen (4,6%), warten in Genf nur noch 36 000 m² (1,1%) auf einen Mieter. Die rege Bautätigkeit in Lausanne hat ein Austrocknen des Marktes wie in Genf verhindert, sodass sich Lausanne zunehmend als Alternative zum angespannten Markt in Genf positionieren kann.

Ausserhalb der Zentren hat sich der lange Zeit schleppende Abbau des Angebotsüberhangs gegen Ende des letzten Jahres intensiviert. Die günstige Konjunktur auf dem Büromarkt, die sich zunächst auf die Zentren konzentrierte, erreicht auch periphere Standorte. Da auf der Angebotsseite bei den Neuzugängen vorerst mit einer stabilen Entwicklung zu rechnen ist, zeichnet sich ein weiterer Abbau des Leerstands ab.

Diese Situation vergrössert den Spielraum für Preisanpassungen. Trotz seit zwei Jahren sinkender Angebotsquote haben sich die Angebotspreise bisher kaum aufwärts bewegt. Nicht einmal in den grossen Zentren zeigen sie einheitlich nach oben (vgl. Grafik auf Seite 7). Dahinter verbirgt sich allerdings der statistische Effekt, dass das Angebot mangels Objekten an zentralen Lagen zunehmend

von städtischen Randlagen dominiert wird, die tiefere Preise aufweisen. In Tat und Wahrheit sind die Preise in den zentralen Geschäftsvierteln gestiegen. 2008 und 2009 dürfte dieser Preistrend weitere Regionen erfassen und landesweit zu einem Anstieg der Mietpreise führen.

Je nach Standort variieren die Preise für Büroflächen beträchtlich. In der Innenstadt von Genf und Zürich liegen die angebotenen Topmieten über 700 Fr. pro Quadratmeter und Jahr. Absolute Spitzenlagen erzielen bis 900 Fr., werden jedoch zumeist unter der Hand gehandelt. Der Medianwert der Schweiz ist dagegen bei rund 220 Fr./m² p. a. anzusiedeln.

Droht Angebotsüberhang?

Nicht nur von der in Zukunft weniger dynamischen Nachfrageseite, auch vonseiten des Angebots droht Druck auf die Preise. Zu befürchten ist, dass es in rund zwei Jahren zu einer markanten Ausweitung der Büroflächen kommt. Erste Anzeichen dafür vermittelt das sprunghaft gestiegene Volumen der binnen Jahresfrist eingereichten Baugesuche.

In diesen Zahlen sind zahlreiche Projekte nicht berücksichtigt, die sich in fortgeschrittenem Planungsstadium befinden, deren Baueingabe jedoch noch nicht stattgefunden hat. Allein in Zürich-West bestehen Pläne für 200 000 m² zusätzlicher Geschäftsflächen. Damit droht künftig wie schon im Jahr 2003 eine Flut von Angeboten den Markt zu überschwemmen – just zu einem Zeitpunkt, da sich eine schwächere Nachfrage abzeichnet.

Fredy Hasenmaile

Credit Suisse Economic Research

Der Markt spielt regional

Steigende und sinkende Mieten für Büroflächen sind gegenwärtig in etwa gleich vielen Regionen zu beobachten. Die Interpretation von Angebotsmieten ist jedoch besonders im Fall von Büroflächen oft heikel. Die Höhe der Angebotsmieten hängt nämlich stark vom spezifischen Standort der einzelnen Angebote ab. Das kann gut am Beispiel der beiden Finanzzentren Zürich und Genf beschrieben werden. Die Mieten für Büroflächen um die Bahnhofstrasse in Zürich oder die Rue du Rhône in Genf steigen Jahr für Jahr. An diesen Toplagen kommt es kaum zu einem Mieterwechsel. Die Flächen sind selten ausgeschrieben, sondern gehen unter der Hand weg. Preisveränderungen an Toplagen werden in den Angebotsmieten daher nur unvollständig abgebildet. Ein weiterer Effekt betrifft die Struktur des Angebots. Während am Anfang eines boomenden Büromarktes noch vermehrt Angebote in den Zentren zu finden sind, verschiebt sich der Schwerpunkt mit Dauer des Büromarktzyklus immer mehr in dezentrale Lagen. Der Preisrückgang in Zürich, Genf und Basel ist deswegen nicht als genereller Rückgang der Marktmieten in diesen Zentren zu sehen, sondern als Ausdruck eines sich strukturell verändernden Angebots, das zunehmend durch städtische Randlagen dominiert wird.

