

# Vibrierende Dynamik

**Lausanne** – Die Konjunkturerholung und Startup-Firmen sorgen in der Stadt am Genfersee für rege Nachfrage nach Büroflächen. Dennoch dürfte das Geschäft für Bestandhalter bald schwieriger werden.

Von Siegfried Hubertus – Bilder: PD



Lausanne ist bei nationalen wie internationalen Unternehmen als Standort sehr gefragt.

Für Iulia Nartea, Country Managerin Schweiz bei UPS, ist es nicht weniger als ein «Angriff auf den Branchenprimus Schweizerische Post»: Ist der US-Paketlieferant bislang bereits in Basel, Genf und Zürich stark aktiv, wird nun «das Netzwerk in Lausanne und Bern erweitert». Auch die Deutsche-Post-Tochter DHL ist seit diesem Jahr auf Expansionskurs. «DHL wird die Präsenz in der Schweiz massiv ausbauen», kündigt Günter Birnstingl, Leiter der neugegründeten DHL Parcel Switzerland, an. Mit im Fokus steht dabei auch die «Olympische Hauptstadt». Bundesgericht, Internationales Sportgerichtshof, Internationales Olympisches Komitee, dazu noch das Schweizer Filmarchiv – aus der Ferne wird Lausanne nur allzu häufig als zwar ehr-

würdiger, aber auch etwas langweiliger Sitz grosser Institutionen bewertet. Tatsächlich jedoch, und das macht den nach Genf bedeutendsten Wirtschaftsstandort der Romandie für die Postkonkurrenten so attraktiv, vibriert die 138.000 Einwohner zählende Stadt am Nordufer des Genfersees mit neuer Dynamik.

## EPFL als Nachfragetreiber

Die École polytechnique fédérale de Lausanne sorgt mit ihren sieben Fakultäten für einen stetigen Strom neuer Startup-Unternehmen: Was Professoren und Studenten aus Bauwirtschaft, Informatik, Life Sciences und Biowissenschaften an neuen Ideen generieren, wird in Technikzentren und Innovation-

parks auf den Weg gebracht. «Die EPFL ist damit ein bedeutender Treiber für die langfristige Nachfrage nach Büroflächen im kleineren Segment», sagt Patricia Reichelt, Leiterin Research und Marktanalyse bei der Beratungsgesellschaft CSL Immobilien AG. Gleichzeitig profitieren die Unternehmen vor Ort von der wieder erstarken Konjunktur in der Schweiz und Europa – vom Medienkonzern Edipresse über den Schmuckwarenproduzenten Golay-Buchel, Privatbanken wie Landolt & Cie bis hin zum Versicherer Vaudoise. Obendrein haben einige international agierende Konzerne einen Teil ihrer Aktivitäten in Lausanne verankert. Nestlé ist mit seiner Nespresso-Sparte und dem Institute of Health Sciences in der Stadt vertreten. Der New Yorker Tabak-



«Die EPFL treibt die langfristige Nachfrage nach Büroflächen im kleineren Segment.»

Patricia Reichelt, CSL Immobilien

«Neues Angebot wird schlechter gelegene konkurrierende Standorte in und um Lausanne erheblich unter Druck setzen.»

Martin Bernhard, JLL



konzern Philip Morris hat dort seine Europazentrale etabliert.

Das sorgt für einen stetigen Zuwachs an Arbeitsplätzen in gut bezahlten Sektoren. Bereits heute sind mehr als 80 Prozent der Erwerbstätigen im Dienstleistungssektor beschäftigt. Bis 2022 wird die Zahl der Bürotätigen nach der jüngsten Prognose des Immobiliendienstleisters JLL, basierend auf Arbeitsmarktdaten, pro Jahr um 1,9 Prozent von aktuell 93.000 auf 102.000 steigen. Zum Vergleich: Die Zahl der in Lausanne insgesamt Beschäftigten soll im selben Zeitraum um nur 1,7 Prozent von 158.400 auf 172.400 zulegen.

### Knapper Markt im Zentrum

Immobilieninvestoren mit Büroliegenschaften im Zentrum der Region haben von dieser Gemengelage zuletzt profitiert. «Lausanne ist im Stadtgebiet und den unmittelbar angrenzenden Geschäftslagen ein knapper Markt», sagt Martin Bernhard, Chefresearcher Schweiz bei JLL. Addierten sich in der Region die angebotenen Flächen 2016 noch auf rund 45.000 Quadratmeter, seien es zu Beginn dieses Jahres nur noch 36.000 Quadratmeter gewesen. «Die Angebotsquote sank parallel dazu deutlich von 2,37 auf 1,9 Prozent», sagt Bernhard. Das untere Ende des Mietpreissbandes sei von 200 Franken pro Quadratmeter und Jahr 2015 auf 260 Franken pro Quadratmeter und Jahr Ende 2017 gestiegen.

Hingegen habe sich im gesamten Wirtschaftsraum inklusive des erweiterten Umlands das Flächenangebot zuletzt

vergrössert, sagt CSL-Researcherin Reichelt. «Qualitativ und geografisch benachteiligte Standorte waren dabei die Verlierer.» Dies liege zum einen daran, dass grössere Unternehmen zur Steigerung der Effizienz und zur Reduktion von Kosten «Flächen konsolidiert haben». Zum anderen sei durch Neubauten das Flächenangebot gewachsen. Dennoch sei für den Büromarkt Lausanne vorerst «durch die guten Wirtschaftsaussichten und die stabile Nachfrage der öffentlichen Institutionen der Ausblick positiv», sagt die Expertin.

Das liegt auch daran, dass kurzfristig nur wenige Neubauprojekte an den Markt kommen. «In diesem Jahr werden in der Region Lausanne nur rund 7.000 Quadratmeter neuer Büroflächen fertiggestellt», sagt David Schoch, Head of Research & Consulting bei der Immobilienberatungsgesellschaft CBRE. Hinzu kämen noch einige kleinere Flächen durch Renovierungsmassnahmen. «Ein Beispiel dafür ist die modernisierte Büroliegenschaft an der Rue Saint-Martin 7 mit rund 3.200 Quadratmetern», sagt Schoch. 2019 würden jedoch bereits rund 40.000 Quadratmeter Büroflächen erstellt, wobei diese jedoch mehrheitlich von Eigennutzern belegt werden. Die Situation wird sich jedoch in den Jahren darauf deutlich ändern. «Von 2020 an werden bis zu einem Dutzend Grossprojekte im Ouest Lausannois, den westlichen Vorortgemeinden, in die Vermarktung gehen», sagt Schoch. «Die Verfügbarkeit von neuen Flächen im Umland von Lausanne dürfte sich langfristig somit deutlich erhöhen.»

## NACHRICHT

Zürich

# Weniger Leerstand

Das Angebot an Büroflächen in der Region Zürich ist im ersten Halbjahr 2018 stark gesunken – um 11,1 Prozent von 415.500 auf 369.300 Quadratmeter oder 4,8 Prozent des gesamten Büroflächenbestands der Region. Insbesondere im CBD verbesserte sich die Leerstandsituation, teilt der Immobiliendienstleister JLL mit. Das Flächenangebot in den Kreisen 1 und 2 im Zentrum von Zürich sank im ersten Halbjahr von 67.300 auf rund 53.500 Quadratmeter oder 3,4 Prozent des gesamten Büroflächenbestandes. Die Spitzenmiete im Zürcher CBD stieg von 800 auf 825 CHF/qm/Jahr an.

JLL zufolge haben unter anderem Co-Working-Anbieter deutlichere Spuren im Vermietungsmarkt hinterlassen. Die Premiummarke IWG (International Workplace Group) werde beispielsweise mit 4.700 m<sup>2</sup> Ankermieterin in der Liegenschaft Bahnhofplatz 1, der nach einem Brand von der PSP Swiss Property restrukturiert wird, und der Schweizer Brand Headquarter werde rund 2.000 Quadratmeter im Bürohaus «Stauffacher 1» der BVK beziehen. Zudem gebe es bedeutende Standortverlagerungen von bereits in Zürich ansässigen Unternehmen, die das Flächenangebot nutzen, um ihre Büroflächensituation zu optimieren. Die Pictet-Gruppe habe etwa im zweiten Quartal 2018 angekündigt, rund 8.000 Quadratmeter in der prestigeträchtigen Liegenschaft «Leuenhof» an der Bahnhofstrasse in direkter Nähe des Paradeplatzes anzumieten.

Die stetige Verbesserung der Lage in der Innenstadt dürfte sich in den kommenden Quartalen fortsetzen, meinen die JLL-Researcher. Doch dürfte der gesamte Zürcher Büromarkt aufgrund der geplanten weiteren Expansion des Büroflächenbestandes kurz- bis mittelfristig ein Mietermarkt bleiben. Die grössten freien Büroflächen in der Region Zürich befinden sich in Zürich-Nord im Umfeld des Bahnhofs Oerlikon bis zum Flughafen Zürich. (bw)



## «Projektentwickler können Eigentumswohnungen in Lausanne zu Preisen von 8.000 Franken und mehr pro Quadratmeter verkaufen.»

Robert Weinert, Wüest Partner



## «Von 2020 an werden bis zu einem Dutzend Grossprojekte im Ouest Lausannois in die Vermarktung gehen.»

David Schoch, CBRE Schweiz

Auch in der Olympiastadt selbst wird das Vermietungsgeschäft für Bestandhalter durch einige Grossvorhaben bald härter werden. Das bedeutendste Projekt ist die Entwicklung des Areals La Rasude direkt neben dem Hauptbahnhof. Die Mobimo Holding und die Schweizerischen Bundesbahnen ziehen dort in bester Mikrolage ein neues Wohn- und Geschäftszentrum in die Höhe, das auch 50.000 Quadratmeter moderner Büroflächen umfassen wird. Die erste Etappe soll 2022 fertiggestellt sein. «Das neue Angebot dürfte – ähnlich wie vergleichbare Arealentwicklungen in anderen Städten – schlechter gelegene konkurrierende Standorte in und um Lausanne erheblich unter Druck setzen», sagt JLL-Researcher Bernhard. Auch Anbieter von Mietwohnungen könnten sich durch die Neubauprojekte einer verschärften Konkurrenzsituation gegenübersehen.

### Hohes Mietpreisgefälle

«Die Lage am Mietwohnungsmarkt hat sich in den vergangenen Jahren etwas entspannt, da das Bevölkerungswachstum zuletzt nicht so stark war wie ursprünglich erwartet», sagt Robert Weinert, Leiter Immo-Monitoring bei der Beratungsgesellschaft Wüest Partner. Dennoch sind im vergangenen Jahr die Abschlussmieten in der Region im Schnitt um 1,5 Prozent gestiegen. Zudem lagen die Angebotsmieten zu Jahresbeginn mit einem Median von 300 Franken pro Quadratmeter und Jahr stattliche 58 Prozent über dem Schweizer Mittelwert von 190 Franken pro Qua-

dratmeter und Jahr. Die hohen Mieten treiben dabei auch die Nachfrage nach Stockwerkeigentum. «Projektentwickler können Eigentumswohnungen in Lausanne zu Preisen von 8.000 Franken und mehr pro Quadratmeter verkaufen», sagt Weinert. Der Transaktionspreis für mittlere Objekte habe Anfang Jahr bei durchschnittlich 910.000 Franken gelegen – um 22 Prozent über dem schweizerischen Durchschnittspreis von 745.000 Franken für vergleichbare Liegenschaften. Für Fünf-Zimmer-Wohnungen werden in der Olympiastadt im Schnitt sogar 1,3 Millionen Franken gezahlt.

Dass Verkäufer so hohe Preise erzielen können, rührt auch daher, dass Mieter, die von einem Altbau in eine neue Mietwohnung wechseln wollen, am Genfersee mit deutlich höheren Mehrausgaben belastet werden als in anderen Regionen der Schweiz. Das macht den Wechsel in das Eigentum in Lausanne attraktiver als in zahlreichen anderen Standorten.

Beispielhaft zeigt dies der Mietpreisvergleich einer 1983 errichteten Wohnung mit 105 Quadratmetern und einer ebenso grossen, maximal zwei Jahre alten Mietliegenschaft in vergleichbarer Lage. «In Lausanne müssen Mieter in diesem Fall für die Neubauwohnung mindest 800 Franken mehr pro Monat bezahlen als für den Altbau», berichtet Weinert. Ähnlich hoch ist das Mietpreisgefälle zwischen Neu und Alt sonst nur noch in Zürich, Genf und Lugano. Hingegen beitragen die Mehrausgaben beim Umzug von vor 1984 errichteten Wohnungen in Neubauten in Basel, Chur und St. Gallen nur 500 bis 600 Franken pro Monat, in

La Chaux-de-Fonds, dem Val-de-Travers und Leuk sogar weniger als 400 Franken pro Monat.

### Impulse für die Hotelbranche

Was die Hotelbranche in der Stadt in den kommenden Jahren bewegen dürfte, ist das gerade im Bau befindliche neue Museumsquartier. Nur wenige Schritte vom Bahnhof entfernt lässt der Kanton Waadt, unterstützt von privaten Mäzenen, für rund 180 Millionen Franken auf dem ehemaligen Lokdepot drei neue Gebäude für das Kantonale Kunstmuseum, das Designmuseum Mudac und das Photomuseum Ellysée errichten. Das Ziel: den umfangreichen Sammlungen der Häuser endlich zu adäquater Präsentationsfläche zu verhelfen. Bereits 1926 hatte der damalige Direktor des Kunstmuseums der Kantonalregierung gemeldet, dass das Gebäude zu klein geworden sei.

Was nun entsteht, ist ein Ensemble aus 25.000 Quadratmetern Ausstellfläche, gepaart mit Grünanlagen, Restaurants und kleinen Geschäften – ein Magnet, der vom Herbst kommenden Jahres an, wenn der Neubau des Kunstmuseums eröffnet, zehntausende Besucher in die Stadt locken dürfte. Der Dübendorfer Hotelmanager SV Group hat sich darauf bereits eingestellt. In Kooperation mit dem US-Hotelkonzern Marriott will sie ebenfalls im Herbst 2019 im zentralen Flon-Quartier die erste Herberge der Erlebnismarke Moxy eröffnen. Das neue Hotel soll insgesamt 120 Zimmer mit dem für die Marriott-Tochter typischen gewagten Design bieten. ▲