

# Auftrieb an der Limmat

Zürich – Büroflächen und Mietwohnungen in der grössten Stadt der Schweiz sind derzeit sehr gefragt. Das lässt die Leerstandsquoten schrumpfen, die Mieten steigen und zieht – auch in Zeiten der Covid-19-Epidemie – Investoren an.

Von Siegfried Hubertus – Bilder: davidzfr/depositphotos.com; Ergün Karahan



Zürich: Die Corona-Krise trifft die Immobilienmarktsegmente in unterschiedlichem Ausmass.

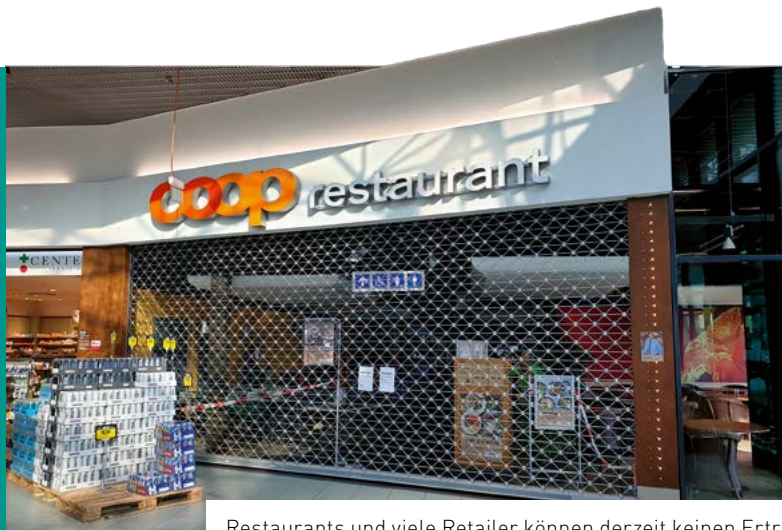
Betongold ist eine häufig strapazierte Metapher für Immobilien. Doch für Büroliegenschaften in der Zürcher Innenstadt ist der Begriff treffend: Die Leerstände sind gesunken, die Mieten und Marktwerte gestiegen. Im vergangenen Jahr habe es in der Limmatstadt «eine hervorragende Absorption der angebotenen Büroflächen gegeben», erklärt Patricia Reichelt, Leiterin Research & Marktanalyse bei der Beratungsgesellschaft CSL Immobilien. Das spiegelt sich auch in der Mietentwicklung wider. «Während es 2018 noch kaum positive Vorzeichen gab, stiegen die Mietzinse im vergangenen Jahr in einem Grossteil der zentralen Marktgebiete wieder langsam an», sagt Reichelt. «An guten Lagen führt die steigende Nachfragedynamik zu mehrheitlich steigenden Topmieten.» Nicht weniger positiv fällt das Urteil an-

derer Analysten aus: Das Volumen der für die Anmietung verfügbaren Büroflächen sei im Verlauf des vergangenen Jahres um 56.000 Quadratmeter gesunken, berichtet David Schoch, Leiter Research & Consulting bei CBRE in Zürich. «Die Verfügbarkeitsquote ist dadurch von 3,6 Prozent auf 2,7 Prozent gesunken.» Insbesondere seien «kurzfristig verfügbare Flächen in einer Grössenordnung von mehr als 1.000 Quadratmetern im Zürcher Zentrum rar geworden», sagt Daniel Stocker, Head of Research bei JLL Jones Lang LaSalle Schweiz. Freuen können sich darüber Vermieter: Sie versuchten zunehmend, die starke Nachfrage «zu ihren Gunsten zu nutzen», so Stocker. Doch diese Zahlen sind ein Blick in den Rückspiegel. Die Sicht nach vorn ist getrübt durch den zur Bekämpfung der

Corona-Pandemie verhängten Stopp im Schweizer Wirtschaftsleben. Der wird, so viel ist sicher, auch den Immobilienmarkt der grössten Stadt des Landes nicht ungeschoren lassen. «Die Nutzer-nachfrage nach Büroflächen hat sich spürbar verringert», vermeldet JLL.

## Toplagen bislang krisenfest

Manche Marktsegmente scheinen indes immun gegen das Virus. «Das Investoreninteresse an Büro- und Wohnliegenschaften sowie an Objekten mit Lebensmittelgeschäften hält weiter an», sagt Stocker. «Die Bieteraktivität für solche Objekte ist nach wie vor hoch.» Und laufende Transaktionen in diesem Segment seien – auch wenn teilweise Verzögerungen in Kauf genommen werden müssten – «bislang nicht abgebrochen worden».



Restaurants und viele Retailer können derzeit keinen Ertrag erzielen.

Ähnlich wie bei JLL sieht man bei CBRE die Lage. «Der Büromarkt ist bislang nicht beeinflusst von der Corona-Krise», sagt Schoch. «Investoren fokussieren sich jedoch zurzeit primär auf Objekte in guten und sehr guten Innenstadtlagen.» Vorsichtiger agierten Kaufinteressenten dagegen bei Büroliegenschaften in den peripheren Lagen – was jedoch weniger an der Pandemie liegen dürfte als an den Vermietungschancen. Anders als in den Zürcher Kernquartieren, wo Büroflächen von Nutzern gefragt und die Leerstandsziffern entsprechend tief sind, übersteigt in den Agglomerationen das Angebot die gegenwärtige Nachfrage bei Weitem – und dieses Missverhältnis dürfte weiter zulegen. «Bis zum Jahresende werden im Grossraum Zürich neue Büroflächen im Umfang von knapp 200.000 Quadratmeter fertiggestellt», sagt Schoch. Davon seien aktuell zwar rund zwei Drittel bereits vorvermietet. «Mehr als die Hälfte der Pipeline 2020 kommt im Flughafengebiet auf den Markt, welches aktuell bereits von einer hohen Verfügbarkeitsquote von 17,2 Prozent betroffen ist», berichtet der Researcher. «Damit wird die Angebotsausdehnung dort kurzfristig noch leicht fortschreiten.»

Das muss indes nicht bedeuten, dass Objekte im Zürcher Umland durchweg ein riskantes Investment sind. «Die Stadtränder profitieren bereits von der angespannten Situation in der Kernstadt und damit von einer deutlich besseren Nachfrage», sagt Schoch.

Es sei kaum möglich, einzelne Marktgebiete pauschal zu beurteilen, gibt CSL-Experte Reichelt zu bedenken: «Es

kommt auf die Mikrolage und die Zusatzangebote der jeweiligen Immobilie an.» Bei der Anmietung von Flächen in der Innenstadt zählten «die Adresse und die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr zu den wichtigsten Kriterien der Nutzer», schildert Reichelt. «In der Peripherie hingegen ist die Höhe der Miete stark ausschlaggebend für die Auswahl.»

### «Dumpingpreise in der Peripherie keine Seltenheit»

Zudem würden Nutzer bei der Anmietung von Büroflächen ausserhalb Zürichs darauf achten, dass es genügend Parkplätze für die Mitarbeitenden gibt. «Im Idealfall sollten zudem Co-Working-Angebote oder externe Meetingräumlichkeiten sowie Fitness- und Verpflegungsangebote im Gebäude oder im direkten Umfeld zur Verfügung stehen», sagt die Marktanalytikerin. Eigentümer, deren Liegenschaften in der Peripherie diese Kriterien nicht erfüllen, seien häufig gezwungen, ihre Mietforderungen zu senken. «Dumpingpreise für Flächen, die den wachsenden Ansprüchen der potenziellen Mieter nicht gerecht werden, sind keine Seltenheit mehr», beobachtet Reichelt.

Bei Retail- und Hotelliegenschaften stehen Investoren zurzeit auf der Bremse. «Potenzielle Käufer sind in diesen beiden Segmenten momentan wachsender unterwegs», sagt CBRE-Experte Schoch. Das überrascht nicht angesichts der vom Bundesrat und den Kantonen verhängten Ausgangsbeschränkungen und Schliessungen aller Geschäfte, die nicht

## NACHRICHTEN

### Zürich

## Implenia-Hauptsitz bald im Ambassador House

Die Implenia AG verlegt ihren Hauptsitz Anfang 2021 von der Industriestrasse in Dietlikon ins Ambassador House im Glattpark in Opfikon und hat dazu 12.000 Quadratmeter Bürofläche angemietet. Geplant ist, dort die Mitarbeiter der Standorte im Raum Zürich zusammenzuziehen. Den Mietvertrag vermittelt CBRE. Überzeugt habe die gute Lage in Zürich Nord und die aufwendige Sanierung nach Leed Platinum, begründet Adrian Wyss, Head Division Development Implenia, seitens der Geschäftsleitung zuständig für das Projekt, die Entscheidung, ins Ambassador House zu zügeln. (ah)



Das Ambassador House

### Zürich

## Microsoft erweitert Standort in der City

Microsoft Schweiz hat in der Talstrasse 9 im Zürcher CBD ihre Flächen erweitert. 2019 hatte die Gesellschaft die SPG Intercity Zurich AG mit der Suche nach zentralen Büroräumlichkeiten in der City beauftragt. Wichtige Kriterien waren die Nähe zu Zürichs Hochschulen sowie die Möglichkeit, am neuen Standort flexibel wachsen zu können. An der Talstrasse 9 konnte SPG Intercity für den Kunden eine geeignete Fläche anmieten und in den Mietvertragsverhandlungen zudem ein Vorrecht für die Anmietung von weiteren Flächen erwirken. Diese konnte Microsoft Schweiz nun übernehmen, womit der Microsoft-Standort Talstrasse 9 jetzt insgesamt rund 600 Quadratmeter umfasst. (bw)



der Grundversorgung dienen. Herbergen wiederum finden derzeit kaum Gäste, weil mit dem Ausnahmezustand die Grenzen geschlossen wurden und auch der inländische Geschäftsreiserverkehr weitgehend zum Erliegen gekommen ist. Dadurch können die Nutzer keinen Ertrag mehr erwirtschaften, um ihre Mieten bezahlen zu können.

### Weiterhin hohe Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern

Die Ausnahme bilden Retailliegenschaften, die an Lebensmittelhändler vermietet sind. Diese dürfen auch in der vom Bundesrat ausgerufenen «ausserordentlichen Lage» ihre Geschäfte zur Versorgung der Bevölkerung weiter öffnen. Den Eigentümern der Immobilien drohen daher keine Mietausfälle. Dass auch Mietwohnungen in Zürich ungebremst bei Investoren gefragt sind, überrascht nicht. Zum einen ist Wohnen elementar für die Daseinsvorsorge. Auch in grössten Krisen benötigen die Menschen ein Dach über dem Kopf und

sind bereit dafür zu bezahlen – oder erhalten, wenn sie die Miete aus eigener Kraft nicht aufbringen können, Zuwendungen des Staates. Zum anderen steht der Mietwohnungsmarkt in der Limmatstadt im schweizweiten Vergleich gut da, wie Zahlen der Beratungsgesellschaft Wüest Partner zeigen.

«2019 betrug die Leerstandsquote in der Region Zürich 1,3 Prozent gegenüber einer landesweiten Durchschnittsrate von 2,7 Prozent», berichtet Robert Weirner, Leiter Immo-Monitoring bei Wüest Partner. Die durchschnittliche Insertionsdauer für eine zur Anmietung offerierte Wohnung war in der Region Zürich mit 32 Tagen um 22 Prozent tiefer als im Landesschnitt mit 41 Tagen. Zudem sind die effektiven Mieten bei Vertragsabschlüssen von 2018 auf 2019 um 1,4 Prozent gestiegen.

«In dynamischen Marktgebieten wie der Stadt Zürich, Zug und dem Glatttal zogen die Mieten 2019 aufgrund der hohen Nachfrage wieder spürbar an», sagt CSL-Researcherin Reichelt. Allerdings seien Mieter auch wählerischer gewor-

den. Während «gut positionierte Neubauprojekte» gefragt seien, müssten Vermieter von Bestandsobjekten grösseren Aufwand treiben. Inzwischen seien schon nur wenige Jahre alte Wohnungen schwerer zu vermarkten als gerade an den Markt kommende neue Objekte. «Dies zeigt sich einerseits in einer tieferen Zahlungsbereitschaft der Mieter, andererseits auch in einer höheren Umzugsbereitschaft», berichtet die CSL-Research-Chefin.

### Wenig Chancen auf steigende Mieterträge

Bei einer nicht repräsentativen Umfrage von CSL Immobilien hätten Mieter, die aus noch jungen Bestandsobjekten in andere Wohnungen gewechselt seien, als zweitwichtigsten Umzugsgrund nach der Höhe der Miete das in ihren Augen unzureichende Erscheinungsbild der Immobilie benannt. «Eigentümer sind deshalb für eine erfolgreiche Wiedervermietung verstärkt gefordert», sagt die Researcherin. «Kontinuierliche

ANZEIGE

## ... Mieterwechsel, Heizkostenabrechnung, Umgebungsarbeiten, Renovationen ...

«Evelyne regelt das»



**Evelyne Heusser**  
Mitglied der Geschäftsleitung  
+41 44 316 15 00  
[www.prestige.ch](http://www.prestige.ch)

Wir machen Ihnen gerne eine Offerte.

Ihre Liegenschaft ist bei uns in guten Händen.  
Nehmen Sie sich eine Auszeit.



«Kurzfristig verfügbare Flächen in einer Grössenordnung von mehr als 1.000 Quadratmetern sind im Zürcher Zentrum rar.»

Daniel Stocker, JLL Schweiz



«Der Zürcher Büromarkt ist bislang nicht beeinflusst von der Corona-Krise.»

David Schoch, CBRE Schweiz

«An guten Bürolagen führt die steigende Nachfragedynamik zu mehrheitlich steigenden Topmieten.»

Patricia Reichelt, CSL Immobilien



Instandhaltungsmassnahmen sind wesentlich früher notwendig als bisher, und ältere Objekte müssen rechtzeitig repositioniert werden – auch wenn solchen Investitionen kein steigender Mietzins gegenübersteht.»

Auf steigende Mieterträge können Investoren zurzeit kaum hoffen. Dies gilt allerdings nicht nur für den Wohnungsmarkt in Zürich, sondern schweizweit. Der Referenzzinssatz dürfte durch die

Negativzinspolitik der Schweizerischen Nationalbank in diesem Jahr erneut sinken und zu einem Rückgang der Mietzinseinnahmen führen. Dabei könnten auch aufgrund der durch die Corona-Krise ausgelösten schwierigen wirtschaftlichen Lage mehr Mieter eine Reduktion des Mietzinses verlangen. «Es ist spürbar, dass Mieter zunehmend ihre Rechte besser kennen und auch durchsetzen», sagt Reichelt.

Sollte die Konjunktur durch die Pandemie nachhaltig beeinträchtigt werden und die Zahl der Arbeitslosen signifikant steigen, würde dies mittelfristig nicht spurlos an den Mietwohnungsmärkten vorbeigehen, sagt auch CBRE-Researcher Schoch. «Vor allem teure Wohnungen im gehobenen und im Luxussegment könnten dann schwerer zu vermieten sein – oder grössere Mietzinsanpassung bei der Vermarktung nötig machen.» ▲

ANZEIGE

# Optimieren Sie Ihre Erträge, verlängern Sie die Lebensdauer Ihrer Gebäude.

Als Partner der grossen Immobilieneigentümer und Verwaltungen ist DIPAN der führende Schweizer Anbieter von GreenTech Management der Wassernetze.



SEIT 1963

WWW.DIPAN.CH • INFO@DIPAN.CH