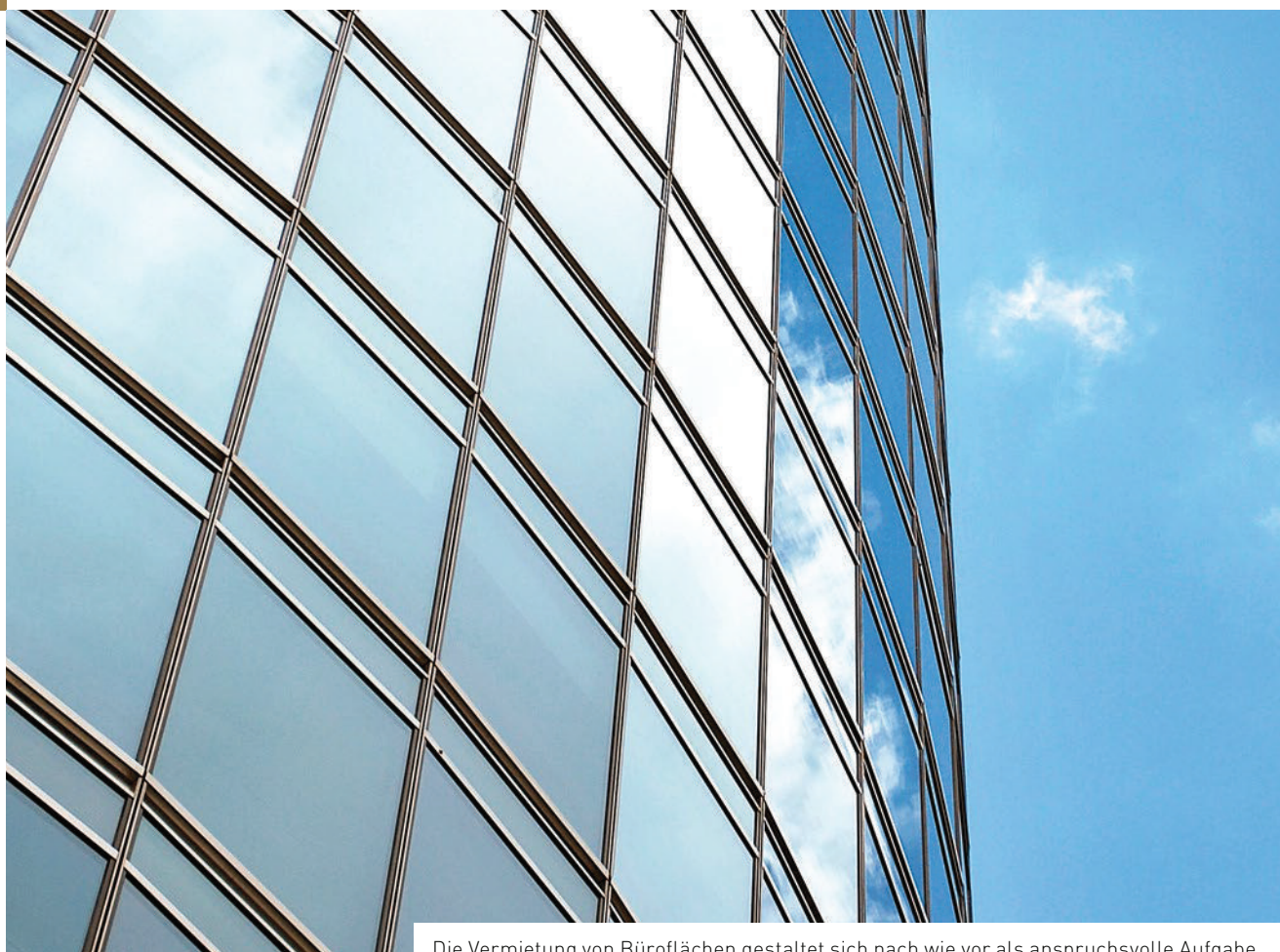


Fragile Stabilisierung

Büroflächenmarkt – Die Vermietung von Officeflächen gestaltete sich zuletzt vielerorts schwierig in der Schweiz, doch dürfte die Nachfrage mit dem konjunkturellen Aufschwung zunehmen. Von einer Balance mit dem Angebot kann indes noch nicht die Rede sein.

Von Birgitt Wüst – Bilder: Depositphotos; PD



Die Vermietung von Büroflächen gestaltet sich nach wie vor als anspruchsvolle Aufgabe.

Schon bald fünf Jahre bewegt sich das Absatzvolumen des Schweizer Büroflächenmarkts bestenfalls seitlich. Die Vermietung von frei werdenden und neu entstehenden Flächen gestaltet sich nach wie vor nicht einfach, wie Immobilienberatungsunternehmen unisono berichten.

Dennoch zeigen sich die meisten Marktbeobachter zuversichtlich, dass sich die Lage verbessern wird – schon mit Blick auf die konjunkturelle Erholung, die inzwischen unübersehbar ist und sich

möglicherweise auch positiv auf die Flächenmärkte auswirken wird. «Die wichtigsten wirtschaftlichen Parameter stehen auf Wachstum. Zumindest auf der Nachfrageseite sollten neue Impulse für neue Chancen am Markt für Büroflächen sorgen», sagt Jan Eckert, CEO JLL Switzerland.

Tatsächlich ist der konjunkturelle Tiefpunkt in Folge der Frankenaufwertung bereits Ende 2015 durchschritten worden – und auch wenn der Schweizer Franken weiterhin als hoch bewertet

gilt, hat die Abschwächung gegenüber dem Euro im letzten Jahr die zuvor deutliche Überbewertung reduziert.

Zusatznachfrage in Sicht

Dies und nicht zuletzt die aktuell sehr positive Entwicklung der Weltkonjunktur belebt auch die Dynamik in der Schweiz. Die Konjunkturforschungsstelle der ETH (KOF) erwartete in ihrer Herbstprognose, nach einem moderaten Wachstum von 0,8 Prozent im Jahr 2017, die



«Auf der Nachfrageseite sollten neue Impulse für neue Chancen am Markt für Büroflächen sorgen.»

Jan Eckert, JLL Switzerland

Beschleunigung auf 2,2 Prozent in diesem und auf 1,9 Prozent im nächsten Jahr. Treffen die Prognosen zu, sollte der Schweizer Arbeitsmarkt an Dynamik gewinnen und dies in der Folge die Flächennachfrage im Büromarkt unterstützen.

So gehen beispielsweise die Forscher der Credit Suisse in ihrem Bericht zum «Büroflächenmarkt Schweiz 2018» davon aus, dass im Zuge der für das laufende und kommende Jahr erwarteten Konjunkturaufhellung die Unternehmen ihre Gewinnsituation verbessern und in der Folge auch mehr investieren. Dies wiederum sollte sich positiv auf die Schaffung von Arbeitsplätzen auswirken – und diese Entwicklung schlägt, wenngleich mit etwas Zeitverzögerung, in aller Regel auch auf die Immobilienmärkte durch. Nach der nur sehr schwachen Dynamik in den Jahren 2016 und 2017 rechnen die CS-Ökonomen damit, dass die Zusatznachfrage nach Büroflächen nun im laufenden Jahr «den respektablen Wert von 300.000 Quadratmeter erreichen wird».

Zu dieser positiven Entwicklung werden nach ihrer Einschätzung voraussichtlich der Gesundheitssektor und die öffentlichen Dienste einen bedeutenden Beitrag (50%) leisten. Für zusätzliche Nachfrage würden ebenfalls die graduelle Erholung der verarbeitenden Industrie, die nicht zuletzt durch die Abwertung des Schweizer Frankens unterstützt wird, sowie die zunehmende Tertiarisierung dieses Wirtschaftssektors sorgen. Diese Impulse aus wachsenden Branchen im Bereich der Unternehmensdienstleistungen sowie

aus dem mehrheitlich stabilen Versicherungssektor sollten aus Sicht der CS-Ökonomen «die Blutarmut des Bankengeschäfts, das weiterhin durch die negativen Auswirkungen des Strukturwandels belastet wird, mehr als kompensieren».

Vermietung bleibt anspruchsvoll

«Im Büromarkt scheint das Eis wieder tragfähiger zu werden», ist auch Yonas Mulugeta überzeugt. «Die erwartete positive Wirtschaftsentwicklung lässt Eigentümer bereits jetzt in Mietvertragsverhandlungen deutlich weniger Incentives geben», berichtet der CEO der Zürcher CSL Immobilien AG. «Gemäss unseren Umfragen hatte das Unternehmenswachstum als Nachfragegrund mit zwei Prozent im Jahr 2016 einen historischen Tiefpunkt erreicht – 2017 waren immerhin 13 Prozent der Unternehmen aufgrund ihres Wachstums auf der Suche nach neuen Büroflächen.» Dennoch bleibe die Vermarktung von Büroflächen auch 2018 eine «intensive und anspruchsvolle Aufgabe», meint der CSL-Chef.

In der Tat scheinen die Schweizer Büroflächenmärkte von einer Entwicklung wie in den grössten europäischen Metropolen, wo die Büromieten im Zuge des wirtschaftlichen Aufschwungs bereits auf breiter Front anziehen, noch weit entfernt. Vorab reiche es nur zu «punktuellen Erholungen», sagt JLL-CEO Eckert. «Nur wer zwingend eine ganz bestimmte Grösse oder eine ganz bestimmte Lage anmieten muss, ist heute wieder mit anziehenden Mieten

NACHRICHT

Opfikon

Vermietung im «Portikon»

Der Pharmakonzern Takeda hat seinen Mietvertrag über 10.100 Quadratmeter Bürofläche im «Portikon» im Glattpark bis 2024 verlängert. Wie der Eigentümer des «Portikon», die Acron Swiss Premium Assets, mitteilt, wurde der Mietvertrag mit Takeda Pharmaceuticals International am 25. Januar 2018 verlängert. Im Zuge dessen erweitert Takeda die angemietete Fläche um 1.600 Quadratmeter und ist nun mit rund 60 Prozent Hauptmieter des siebenstöckigen Bürogebäudes. Neben Büroarbeitsplätzen verfügt das 2009 fertiggestellte Minergie-P-Standard-Gebäude über eine grosse Lobby, ein Atrium, diverse Konferenz- und Besprechungsräume sowie ein Restaurant für Mitarbeiter und Besucher. Das «Portikon» befindet sich im Glattpark von Opfikon und liegt zwischen dem Flughafen Zürich-Kloten und der Stadt Zürich. «Die Mietvertragsverlängerung mit dem renommierten Hauptmieter Takeda bestätigt sowohl die Qualität als auch die Lage des «Portikon» als Prime Asset», sagt Peer Bender, CEO der Acron AG. Takeda ist das grösste Pharmaunternehmen Japans und beschäftigt in mehr als 70 Ländern über 30.000 Mitarbeitende. (ah)

ANZEIGE



DER SPEZIALIST FÜR

HOTELS

IN DER SCHWEIZ

Wir suchen aktuell in Bahnhofsnahe von:
 Basel, Bern, Genf, Lausanne, Lugano, Luzern,
 St. Gallen und Zürich (bestehende Gebäude,
 Abriss, Neubau, Umnutzung, Projekte usw.)

immo suisse gmbh • 8832 Wollerau
 Tel. +41 (0)43 888 90 94 • www.immosuisse.ch

NACHRICHT

Horgen

Standortwechsel

Die international tätige Unternehmensgruppe TE Connectivity ist aus ihrem Standort an der Tödistrasse in Horgen (ZH) ausgezogen – aus diesem Grund wurde ein Nachmieter gesucht, der den Mietvertrag für die rund 1.000 Quadratmeter Büro-, Produktions- und Laborflächen übernimmt. Das Unternehmen beauftragte Swiss Commercial Invest (SCI) mit dieser Suche. Dem Beratungsunternehmen gelang es, einen neuen Mieter für die Flächen zu finden. Es handelt sich dabei um QualiVision, ein Unternehmen, das im Bereich automatische Qualitätssicherung, industrielle Bildverarbeitung, Prozessoptimierung und Automation tätig ist. «Wir haben in der QualiVision AG innerhalb weniger Wochen einen Nachmieter gefunden, der sich einerseits optimal in das Mietergefüge der Liegenschaft einfügt und andererseits den grösstmöglichen Nutzen aus den individuell ausgebauten Mietflächen ziehen kann», sagt Philipp Mandl, Inhaber der SCI. Die QualiVision ist ein Unternehmen der Baumer Group, eine international tätige Schweizer Unternehmensgruppe auf dem Gebiet der Sensortechnik.(ah)

konfrontiert. Wer diesbezüglich undifferenziert ist, hat die Auswahl.»

Dies wird wohl noch eine Weile so bleiben – denn zum ohnehin schon grossen Angebot an Büroflächen kommen in den nächsten Monaten und Jahren weitere hinzu. Schliesslich bleiben Investitionen in Büroimmobilienprojekte aufgrund der aktuell tiefen Finanzierungskosten, der attraktiven Renditespreads und der mangelnden Anlagealternativen weiterhin en vogue. «Nach zwei Jahren relativer Ruhe lässt sich deshalb bereits wieder eine Beschleunigung der Projektierungsaktivitäten neuer Büroflächen feststellen», schreiben die CS-Resercher im bereits zitierten Bericht.

Angesichts des unverändert hohen Angebotsniveaus und der nur verhaltenen Nachfrageimpulse stellten diese neuen Kapitalzuflüsse eine Gefährdung für die Stabilisierung des Büroimmobilienmarktes dar. Aus diesen Gründen müsse die Stabilisierung «noch als fragil betrachtet werden». Die Hoffnungen ruhten daher ganz auf der graduellen Erholung der Schweizer Wirtschaft im Jahr 2018 und darauf, dass diese die Flächennachfrage ausreichend zu stimulieren vermag, so das Fazit der CS-Ökonomen.

«Zeit der Höchstpreise vorbei»

Der Investitionsmarkt für Renditeliegenschaften gestaltet sich, wie am

Markt zu hören ist, inzwischen ebenfalls anspruchsvoller als in den vergangenen Jahren – auch wenn Immobilien im aktuellen Zinsumfeld und angesichts weiterhin mangelnder Anlagealternativen aus Sicht vieler Investoren noch immer relativ attraktive Renditen bieten.

Wie JLL-Chef Eckert berichtet, sind viele Immobilienanleger beim Ankauf kommerzieller Renditeliegenschaften aufgrund der Mietmarktaussichten schon seit einiger Zeit selektiver geworden: «Dies liegt zum einen an den Mietermärkten, zum anderen an den Spekulationen über eine bevorstehende Zinswende.» «Die Nachfrage ist zwar aufgrund des Anlagedrucks weiterhin hoch, doch sind die Investoren nicht mehr bereit, jeden Preis zu zahlen», stellt auch CSL-Chef Mulugeta fest. «Die Zeit der Höchstpreise am Immobilienanlagemarkt ist vorbei.»

Während hochwertige Liegenschaften, das heisst Liegenschaften an guten Lagen mit guten Vermietungsständen und Gebäudequalitäten, nach wie vor Spitzenpreise erzielen, besteht nach Beobachtung der JLL-Resercher für «schwierige» Liegenschaften mit Leerständen und Investitionsbedarf eine signifikant geringere Nachfrage sowie eine risikobewusstere und unterproportionale Preisbereitschaft.

Das Transaktionsvolumen kommerzieller Bestandsimmobilien (d. h. ohne Bauland und Entwicklungsprojekte) beweg-

ANZEIGE



Sie möchten uns die Verwaltung Ihrer Immobilie in der Romandie anvertrauen... eine gute Entscheidung!

www.derham.ch

deRham

Immobilienverwaltung
058 211 11 11



«Die Nachfrage ist zwar aufgrund des Anlagedrucks weiterhin hoch, doch sind die Investoren nicht mehr bereit, jeden Preis zu zahlen.»

Yonas Mulugeta, CSL Immobilien AG

te sich nach den von JLL registrierten Zahlen im Jahr 2017 um die 3,5 Milliarden Franken. «Dabei dürfte das wahre Transaktionsvolumen noch einiges höher gelegen haben», sagt Eckert. Dominanteste Käufergruppe im Core-Bereich seien weiterhin einheimische institutionelle Investoren aus dem Vorsorgebereich. «Kotierte Immobiliengesellschaften und Schweizer Immobilienfonds müssen höhere Renditeanforderungen erfüllen, was zu einer weniger hohen Zahlungsbereitschaft führt», so Eckert. Ausländische institutionelle Investoren seien weiterhin kaum aktiv.

Bodenbildung bei den Renditen

Hinsichtlich der Renditeentwicklung stellen beide Maklerhäuser einen ähn-

lichen Trend fest, wenngleich die Zahlen divergieren. «Die Renditen haben 2017 Boden gefunden», sagt Mulugeta. Die sich stabilisierende Preis- und Renditeentwicklung ist aus Sicht des CSL-Experten auf eine Ausweitung des Angebots zurückzuführen: «Viele Eigentümer sind von der Goldgräberstimmung auf dem Transaktionsmarkt erfasst worden und veräussern ihre Betriebsimmobilien.» Die Nettoanfangsrendite für Büroimmobilien der Klasse A ist den Umfrageergebnissen von CSL Immobilien zufolge 2017 nur noch leicht um 0,05 Prozentpunkte auf 2,45 Prozent gefallen. Gemäss der aktuellen Büromarktstudie von JLL verharren die Spitzenrenditen für Büroliegenschaften in den letzten 12 Monaten bei 2,7 Prozent in Zürich und 3,0 Prozent in Genf, womit

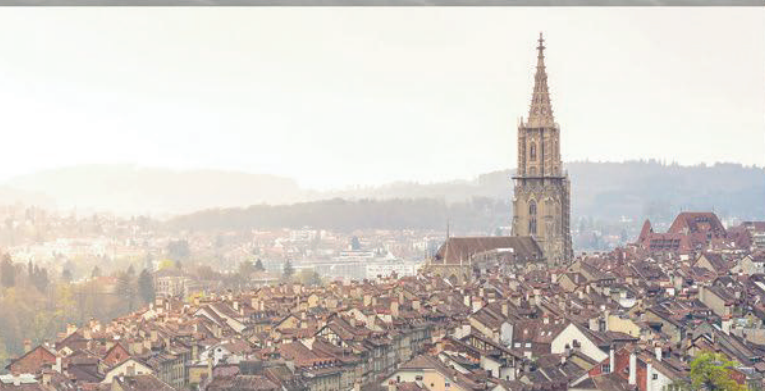
weiterhin ein «attraktiver Spread zu Staatsanleihen von rund 250–300 Basispunkten» bestehe. Dass sich daran kurzfristig etwas ändert, steht untermessen kaum zu erwarten. Schliesslich bewegt sich die Europäische Zentralbank nach wie vor im Krisenmodus und hat auch am letzten Zinstermin (Januar 2018) die Leitzinsen unverändert gelassen – und darüber hinaus bekräftigt, dass die Phase der Niedrigzinsen noch längere Zeit andauern wird.

Zinswende noch nicht in Sicht

Zwar erwartet ein Grossteil der jüngst von Reuters befragten 57 Ökonomen, dass die EZB ihr Programm des Quantitativen Easing (QE) – des Ankaufs von Staatsanleihen und anderen Wertpapieren im grossen Stil – im Dezember dieses Jahres 2018 beendet. Doch mit einer ersten Zinserhöhung durch die EZB rechnen die Ökonomen frühestens sechs Monate nach dem Ende des QE-Programms, was somit erst Mitte des nächsten Jahres der Fall wäre. Dass die Schweizerische Nationalbank die Zinsen im Alleingang anheben wird, gilt unter Experten als sehr unwahrscheinlich. «Unmittelbare deutliche Zinsanstiege, und damit Aufwärtsdruck auf die Spitzenrenditen, sind derzeit nicht absehbar», meint JLL-CEO Eckert. «Mittelfristig ist das Risiko der Zinswende jedoch nicht auszuschliessen.» ▲

ANZEIGE

immoveris®



one step closer

www.immoveris.ch

Bern • Fribourg • Genf • Lausanne • St. Gallen • Zürich • Tessin