

Renditekompression hält an

Büromarkt – Die Vermietung von Officeflächen gestaltet sich in der Schweiz mit Ausnahme der CBDs eher schwierig, dennoch stehen Büroliegenschaften bei Investoren hoch im Kurs. Die Nachfrage wird anhalten, sagt Ines von der Ohe, CSL Immobilien AG.

Interview: Birgitt Wüst – Foto: dfotografie.ch

IMMOBILIEN Business: Frau von der Ohe, die Coronakrise hat den sich zuvor in Ansätzen abzeichnenden Trend zum «Remote Working» massiv beschleunigt. Derzeit stehen aufgrund von pandemiebedingten Präventionsmassnahmen und Homeoffice viele Büros leer – gemäss aktuellen Studien sollen es in der Schweiz derzeit 85 Prozent der Flächen sein. Gehen Sie davon aus, dass diese sich nach der «Rückkehr zur Normalität» wieder füllen werden?

Ines von der Ohe: Ich denke, eine «Rückkehr zur Normalität» wird es nicht geben. Es wird sich eine «neue Normalität» einstellen, zu welcher das Büro im Berufsalltag aber nach wie vor dazugehört wird. Nur eben nicht mehr in der Form, wie wir es aus Zeiten vor der Pandemie gewöhnt sind: Das Büro wird für die Unternehmenskultur und als Ort des Austauschs einen hohen Stellenwert behalten. Ein Grossteil der Büroangestellten wird auch wieder in den Büros arbeiten – bloss dass es eben nicht mehr fünf Tage die Woche sind, sondern im Schnitt nur noch drei bis vier Tage. Damit werden sich die Räume wieder füllen, man wird nur nicht mehr so dicht arbeiten wie früher.*

Ist der Leerstand 2021 gestiegen?

Die Liquidität der Büroflächenmärkte ist in der Tat etwas gestiegen. In den letzten sechs Monaten waren in den Schweizer Agglomerationen rund 2,43 Millionen Quadratmeter Bürofläche verfügbar. Dies entspricht einer Zunahme von 7,1 Prozent gegenüber der Vorjahresperiode. Es wurde zwar nicht übermässig viel gebaut, doch hat die Zusatznachfrage in diesem Segment schlichtweg gefehlt.

Worauf ist diese Entwicklung aus Ihrer Sicht zurückzuführen?

Während der Pandemie sind viele Jobs in den klassischen Bürobranchen entstanden. Dieses Stellenwachstum ist allerdings nicht eins zu eins in die Büroflächennachfrage übergegangen. Die Unternehmen reagierten weiterhin verhalten – einerseits aufgrund wirtschaftlicher Unsicherheiten, andererseits aufgrund der anhaltenden Unsicherheit darüber, inwiefern sich Homeoffice mittel- bis langfristig auf ihr Flächenbedürfnis auswirkt. Eine Vielzahl der Unternehmen, die in diesem Jahr mit einem konkreten Suchauftrag für eine Bürofläche an uns herangetreten sind, taten dies aus Gründen der Raum- und Standortoptimierung. Die Flächenausweitung stand dabei seltener im Fokus. Doch darf man nicht vergessen, dass viele Unternehmen an langjährige Mietverträge gebunden sind: Sollten sie künftig Flächeneinsparungen aufgrund von Homeoffice und Desksharing vornehmen, machen sich diese erst bei Vertragsverlängerungen bemerkbar.

Wurden zuletzt mehr Büroflächen zur Untervermietung angeboten?

Diesen Trend konnten wir im ersten Coronajahr beobachten: 2020 sind innert kürzester Zeit relativ viele Untermietflächen entstanden, dies hat sich aber inzwischen relativiert. Unternehmen, die auf grossen Flächen sitzen und sie nicht brauchen können, werden auch weiter untervermieten – es hat aber nicht nochmals zugenommen.

Wie entwickelt sich die Flächennachfrage in den Büro-Hotspots?

Seit inzwischen zwei Jahren verharren die Unternehmen mehrheitlich in ihren bestehenden Strukturen und Flächen. Nur der CBD erfreut sich nachhaltig einer guten Nachfrage und wir gehen davon aus, dass sich das auch in den kommenden Jahren nicht verändern wird.

Sind Incentives an der Tagesordnung?

Definitiv, nach wie vor. Gerade an Standorten ausserhalb der begehrten Innenstadtlagen, wo wir ein grosses Flächenangebot und lange Vermarktungszeiten beobachten, steigt der Druck. Die Mieter sind hier in der besseren Verhandlungsposition und fordern Mietzinsreduktionen, Vollausbau und immer kürzere und flexiblere Vertragslaufzeiten mit Early-Break-Optionen. Mietpreiszugeständnisse bleiben eine Seltenheit, da sie den Wert der Liegenschaft beeinträchtigen. Aber Incentives werden weiterhin gegeben.

Von welchen Nutzergruppen geht derzeit die stärkste Nachfrage aus?

Was wir am Markt im Raum Zürich derzeit spüren, ist vor allem eine Zunahme der Gesuche von Industriebetrieben und von Start-ups, die nach Kleinflächen suchen. Was jedoch fehlt, ist die Nachfrage von klassischen Dienstleistern nach grösseren Flächen mit 1.000 bis 2.000 Quadratmetern. Wenn wir in diesem Segment Anfragen erhalten, dann zumeist zwecks Raum- oder Standortoptimierung, aber nicht aufgrund eines gewachsenen Flächenbedürfnisses. Die relevante Zusatznachfrage bleibt also bislang nahezu aus.

Dennoch stehen Büroimmobilien bei Investoren derzeit hoch im Kurs. Am

Ines von der Ohe,
Leiterin Research und
Marktanalyse der
CSL Immobilien AG



Markt war zuletzt von Anfangsrenditen von unter zwei Prozent die Rede...

Das können wir durchaus bestätigen. Büroimmobilien scheinen sich im Anlagegeschäft zur neuen Königsklasse entwickelt zu haben: Mit einem neuen Tiefstwert von 1,9 Prozent sind die Netto-Anfangsrenditen für Top-Objekte an erstklassiger Lage innerhalb eines Jahres um bemerkenswerte 45 Basispunkte gesunken. Ein wesentlicher Grund dafür: Investoren, die mehrheitlich im Wohnsegment tätig sind, aber dort zuletzt nicht mehr zukaufen konnten, drängten auf den Büromarkt. Die Rendite für die begehrten Büroliegenschaften der Klasse A liegt damit erstmals fast gleichauf mit jener von erstklassigen Wohnliegenschaften.

Wird die Nachfrage nach Büroimmobilien bei sich ändernder makroökonomischer Ausgangslage, etwa einer Änderung im Zinsniveau, wie bisher anhalten?

In der Schweiz ist der Teuerungsdruck wesentlich geringer als in den USA oder dem Euroraum, daher besteht für die Schweizerische Nationalbank derzeit wenig Handlungsbedarf. Hinzu kommt: Nach der Abschwächung des Euro-Franken-Kurses unter 1,05 wird sie keinen Alleingang wagen und den Leitzins nicht vor der Europäischen Zentralbank anheben. 2022 dürfte in der Schweiz somit alles wie gehabt bleiben: Der Leitzins verharrt bei -0,75 Prozent und die langfristigen Finanzierungssätze werden nur moderat aufwärts tendieren. Zu Ihrer Frage: Sollten sich der Inflationsschub und der konjunkturelle Boom in der Eurozone als dauerhafter erweisen als angenommen, könnte die EZB in der zweiten

Jahreshälfte einen ersten Zinsschritt vornehmen und der SNB damit etwas Spielraum eröffnen. Am Immobilienmarkt würden sich die Perspektiven dadurch aber nicht allzu sehr verdüstern; das Zinsniveau würde in allen Laufzeiten wohl maximal um 0,75 Prozentpunkte steigen. Was das Anlageverhalten institutioneller Investoren nicht grundlegend verändern würde.

Welche Rolle spielt das Thema ESG ?

Das Thema ESG fordert die Investoren immer stärker – ein Beispiel dafür ist die Annahme des neuen Energiegesetzes im Kanton Zürich im November 2021. Der Druck seitens Politik, aber auch vom Nutzermarkt steigt, Nachhaltigkeitsanforderungen umzusetzen. Bei Neubauprojekten ist ESG mittlerweile Standard, schwierig ist die ESG-konforme Sanierung von bestehenden Liegenschaften: Energetische Sanierungen sind teuer, und gerade im Wohnsegment fehlt auf der Nachfragerseite oftmals die Zahlungsbereitschaft für eine energetisch sanierte Wohnung. Zudem sind der Ersatz von Ölheizungen durch Wärmepumpen und die Isolierung von Gebäuden insbesondere im städtischen Umfeld sowie bei denkmalgeschützten Bauten erschwert oder gar nicht möglich. Auch bei den sozialen Nachhaltigkeitskriterien stellen sich Umsetzungsfragen. Viele Investoren befürchten, analog zum Mietzinsdeckel in Basel, weitere regulatorische Eingriffe, die ihren Handlungsspielraum bei der Mietpreisfestlegung reduzieren. ▲

* s. hierzu den **CSL Immobilienmarktbericht 2022**; www.csl-immobilien.ch

NACHRICHT

EY Real Estate Schweiz

Trendbarometer Immobilienmarkt Schweiz

Im Herbst 2021 führte EY Real Estate für sein aktuelles Trendbarometer eine repräsentative Umfrage zur Einschätzung des Schweizer Immobilieninvestmentmarktes im Jahr 2022 durch. Unter anderem wurden die Marktteilnehmer auch zu ihrer Einschätzung der für die Schweiz relevanten Megatrends befragt.

Die befragten Investoren gehen davon aus, dass der demografische Wandel und der Klimawandel in der nahen Zukunft einen wesentlichen Einfluss auf den hiesigen Immobilienmarkt haben werden. Die Digitalisierung hat aus Sicht der Befragten gegenüber dem Vorjahr erneut an Bedeutung zugenommen – somit dürfte die Digitalisierung über 2022 hinaus ein wichtiger Trend bleiben. Die Zinsentwicklung und die Urbanisierung/Dezentralisierung werden als relevante Megatrends eingestuft, wobei die Urbanisierung erst am Anfang der vollständigen Ausschöpfung des Potenzials stehe. Politischen Instabilitäten oder Unsicherheiten schreiben die Befragten dagegen eine eher geringe Relevanz für den Schweizer Immobilienmarkt zu.

Weitere Ergebnisse der Umfrage: Büroimmobilien steigern ihre Attraktivität, indem sich die reine Arbeitsumgebung hin zum Identifikations- und Interaktionstreffpunkt entwickelt. In der nahen Zukunft werden sich infolge der Coronakrise die durchschnittlichen Laufzeiten der Büromietverträge verkürzen. Bedingt durch vermehrte Homeoffice-Aktivitäten gehen die Umfrageteilnehmer davon aus, dass der Anspruch an Wohnraumqualität weiter zunehmen wird; in Grossstädten rechnen sie mit einer Zunahme von Serviced Apartments und Micro-Living-Wohnungen.

Als weitere Auswirkung der Covid-19-Pandemie und des Onlinehandels wird eine Verödung der Innenstädte erwartet, was wiederum die Nachfrage nach kleineren Ladenflächen fördern werde. [bw]