

# BÜROFLÄCHEN WIEDER GESUCHT

Unternehmenswachstum gehört wieder zu den Haupttreibern der Büronachfrage, wie die Sommerumfrage 2022 von CSL Immobilien gezeigt hat. An zentralen Lagen konnten die Eigentümer ihre Verhandlungsposition stärken. TEXT – INES VON DER OHE\*



BILD: 123RF.COM

## ► KRÄFTIGES BESCHÄFTIGUNGS- WACHSTUM

Für viele Eigentümer von Büroimmobilien war und ist 2022 ein gutes Jahr. Der Arbeitsmotor brummt: In der ersten Jahreshälfte tätigten die Unternehmen überdurchschnittlich viele (Neu-)einstellungen. Die Beschäftigung in den Schweizer Dienstleistungsbranchen etwa war im 2. Quartal 2022 um mehr als 100 000 Stellen (in Vollzeitäquivalenten) höher als vor Jahresfrist. Damit sank die Arbeitslosenquote sogar auf deutlich niedrigere Werte als im Vorkrisenjahr 2019. Das Arbeitsplatzwachstum fand insbesondere in klassischen Bürobranchen statt, die rund zwei Drittel der zusätzlichen Stellen ausmachten. Das kräftige Beschäftigungswachstum dürfte sich auch in der zweiten Jahreshälfte 2022 fortgesetzt haben, denn per Mitte Jahr wurden in der gesamten Wirtschaft noch immer rekordverdächtige 39 900 offene Stellen mehr gezählt als im entsprechenden Vorjahresquartal (+45,5%). Auf dem Büroflächenmarkt führte diese Entwicklung zu einer weiterhin anhaltend dynamischen Nachfrage, die bisher auch von den häufig diskutierten konjunkturellen Unsicherheiten nicht eingetrübt wird.



AUTOR AUTOR AUTOR

## UNTERNEHMEN WACHSEN WIEDER UND BRAUCHEN MEHR FLÄCHE

Die belebte Nachfrage widerspiegelte sich auch in der von CSL Immobilien jährlich durchgeführten Sommerumfrage bei schweizweit über 350 Immobilienexperten: In den vergangenen zwei Umfragejahren kristallisierte sich heraus, dass viele Unternehmen die schwierigen Pandemiejahre nutzten, um Optimierungsprozesse strukturiert anzugehen. Entsprechend sahen die befragten Akteure damals die Hauptgrün-

de für die Flächennachfrage vor allem in Raum- und Standortoptimierungen. Neben diesen Kriterien wurde nun in der Sommerumfrage 2022 zum ersten Mal seit 2019 wieder das Unternehmenswachstum als ein weiterer Haupttreiber der Nachfrage identifiziert. «Wir sehen, dass erstmals seit dem Ausbruch der Corona-Pandemie expandierende Unternehmen stärker am Markt tätig sind. Eine wachstumsbedingte Stabilisierung der Nachfrage konnten unsere Umfrageteilnehmenden insbesondere in den Marktgebieten Zürich, Basel und Genf feststellen», bestätigt Siham Rafael Balutsch, Senior Researcher von CSL Immobilien und Verantwortlicher der Sommerumfrage.

## OPTIMISMUS IST ZURÜCKGEKEHRT

Auch der Ausblick ist positiv: Viele expandierende Unternehmen scheinen wieder optimistischer zu sein, was die Zukunft betrifft. Dies zeigte sich zuletzt in der Vermarktung von Büroflächen, wo sich die Flächensuchenden hinsichtlich Vertragslaufzeiten weniger sensibel erwiesen als bisher. «In den vergangenen zwei Jahren war ein einseitiges Kündigungsrecht fast jedes Mal ein Thema. Die Unsicherheiten aufgrund von Corona und der ganzen Homeoffice-Debatte waren gross. Heute fragen die Unternehmen deutlich weniger nach Break-Options. Sie blicken optimistischer in die Zukunft und sind wieder eher dazu bereit, langjährig zu mieten», bekräftigt Alessandro Rondinelli, Senior Vermarkter bei CSL Immobilien.

## GROSSRAUM ZÜRICH: RÜCKGANG DER VERFÜGBAREN FLÄCHE

Das Anziehen der Flächennachfrage trug dazu bei, dass sich das inserierte Angebot in den Schweizer Ag-

glomerationen per Juni 2022 gegenüber dem Vorjahr um 11% reduzierte. Im Grossraum Zürich betrug der Rückgang gar 20%. Je nach Lage zeigte sich dort jedoch ein differenziertes Bild. In Zentrumslagen entwickelte sich die Vermarktungssituation gegenläufig zu Agglomerationsgemeinden: An begehrten CBD-Lagen konnten die Eigentümerschaften von Büroimmobilien ihre Verhandlungsposition 2022 grundsätzlich stärken, da wieder mehr Interessenten auf ein Objekt kamen. Mit Mietpreiszugeständnissen und Rabatten waren sie entsprechend zurückhaltender als auch schon. An dezentralen Standorten wie Regensdorf, Zürich-Manegg und Schlieren hingegen lief die Vermarktung harziger denn je. Dort waren in einem Mietermarkt einmal mehr Verhandlungsgeschick, Incentives und die Übernahme von Ausbaukosten gefragt. Da es am Ende nicht immer zur Einigung kam, stehen an solchen Lagen nach wie vor viele Flächen leer. «Auch die Anforderungen an das Objekt sind weitergewachsen – Zertifizierungen, funktionale Ausbaustandards, Flexibilität in den Nutzungen und die Verfügbarkeit von Parkplätzen sind heute Forderungen vieler potenzieller Mieter» sagt Rondinelli.

## NEBENKOSTEN WERDEN STÄRKER BELEUCHTET

Ein weiteres derzeit viel diskutiertes Kriterium bei der Flächensuche sind die Nebenkosten (Höhe und Verrechnungsmodus). Diese können je nach Gebäudeinfrastruktur, Energiewert und Objektstandort rund 20 bis 30% des Mietzinses ausmachen – mit wachsender Tendenz, denn die Energiekosten werden frappant steigen, und auch die Kosten für das Facility Management dürften 2023 inflationsbedingt zunehmen. Für die Mieterinnen und Mieter sind und bleiben die Nebenkosten eine wachsende Unbekannte, die als Reserve ins Budget mit eingerechnet werden muss – was den Mietzins für die Kaltmiete drückt. Dies dürfte insbesondere in Agglomerationslagen ins Gewicht fallen, da die Nebenkosten dort aufgrund tieferer Nettomietpreise einen höheren Anteil am kalkulierten Budget ausmachen. Entsprechend wird zurzeit in Vertragsverhandlungen heiss diskutiert, wer das Risiko der steigenden Nebenkosten tragen soll.



\*INES VON  
DER OHE

Die Autorin ist Leiterin Research & Marktanalyse bei der CSL Immobilien AG.

ANZEIGE



## SCHUTZ VOR NATURGEFAHREN

Mit Stürmen, Hagel und Sturm ist in der ganzen Schweiz zu rechnen. Wer Naturgefahren frühzeitig einplant, baut sicher und nachhaltig – und reduziert Nebenkosten.



[www.schutz-vor-naturgefahren.ch](http://www.schutz-vor-naturgefahren.ch)

