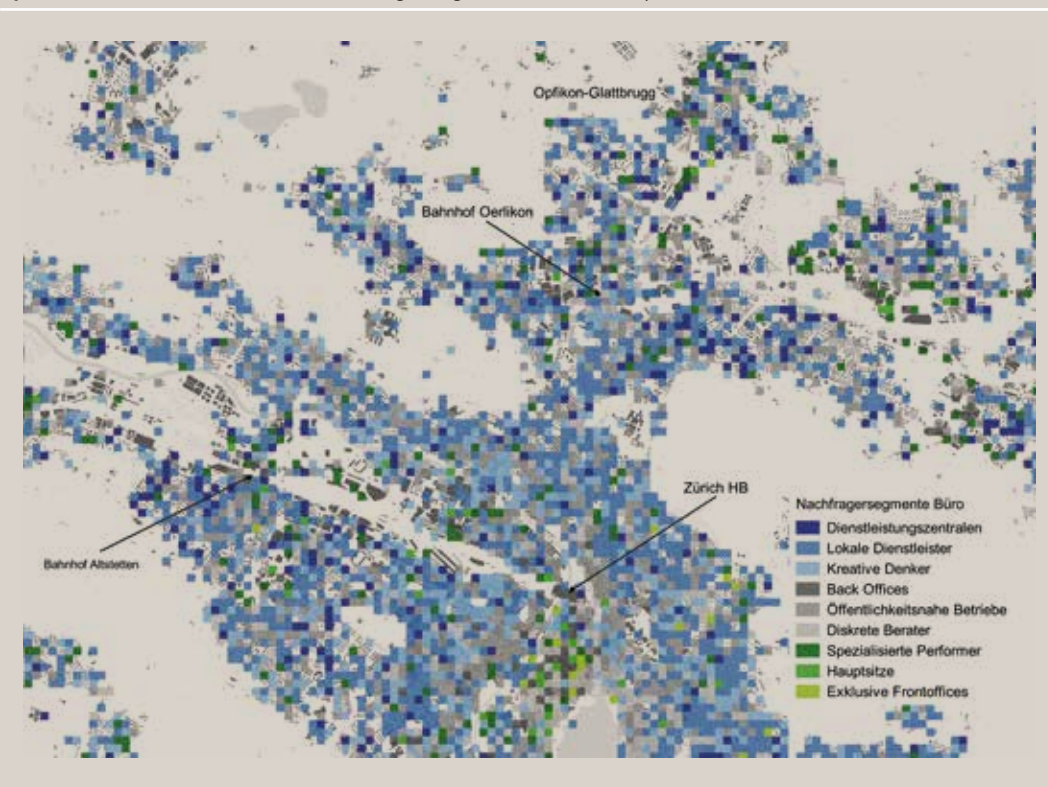


# Nachfrageimpuls am Büromarkt

Die Abschlussmieten im Büroflächenmarkt geraten arg ins Rutschen. Doch immerhin kommt die mit dem sich festigenden konjunkturellen Aufschwung zu erwartende Beschäftigungsbeschleunigung mit einiger Verspätung.

**DOMINANTE NACHFRAGESEGMENTE AM BÜROMARKT (2015) – STADT ZÜRICH UND ZÜRICH-NORD**  
 Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.



**RAPHAEL SCHÖNBÄCHLER\*** ●  
**ABSCHLUSSMIETEN GEBEN DEUTLICH NACH.** Nachdem die vertraglichen Mieten längere Zeit konstant gehalten wurden und Incentives wie mietfreie Zeit, Staffelmiete, Beiträge an den Ausbau etc. üblich waren, sind die Abschlussmieten ins Rutschen gekommen und haben in den vergangenen zwei Jahren im Gegensatz zu den Angebotsmieten deutlich nachgegeben. Dieser Rückgang hat sich im vierten Quartal 2017 weiter zementiert: Büroflächen werden Ende 2017 in sämtlich erfassten Landesregionen günstiger vermietet. Zum Vorquartal sanken die Büromieten schweizweit um 3,4% und zum Vorjahresquartal sogar um deutliche 17,6%.

**WEITERHIN FREIE FLÄCHEN VERFÜGBAR.** Neben dem weiterhin vorhandenen Angebotsüberhang und dem fortschreitenden Umbau der Bürolandschaft hat die insbesondere in den letzten drei Jahren verhaltene Nachfrageseite sowohl Neu- als auch Altbauten unter Druck gesetzt und dazu geführt, dass weiterhin namhafte freie Flächen verfügbar sind. In den letzten Jahren lag das Beschäftigungswachstum der klassischen Büromarktbranchen jeweils deutlich unter einem Prozent. Nun scheint aber der dringend notwendige Nachfrageimpuls zu kommen, um die weiterhin gut gefüllte Büroflächenpipeline zumindest ein wenig zu entschärfen. Der globale Wirtschaftsmotor und speziell die Schweizer Exportwirt-

schaft brummt. Der weltwirtschaftliche Aufschwung hat sich in den vergangenen Monaten gefestigt und das Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO) veranlasst, seine Wachstumsprognose für 2018 auf 2% nach oben zu korrigieren.

Leicht sinkende Arbeitslosenzahlen, steigende offene Stellen und gut gefüllte Auftragsbücher der Unternehmen führen laut SECO 2018 zu einem ansprechenden Beschäftigungswachstum von 1,2%. Auch von der sich fortsetzenden Erholung der Industrie wird der Büromarkt profitieren, da im Zuge der Tertiärisierung ein wachsender Anteil der Industrieunternehmen Büroflächen besetzt. Man darf für die nächsten zwei Jahre davon ausgehen, dass die Zusatznachfrage für Büroflächen aus den Branchen Informatik, Unternehmensdienstleistungen, dem öffentlichen Sektor und aus der Spitzenindustrie kommen wird. In der kurzen Frist dürfte dieser Nachfrageimpuls nur zu einer Reduktion der Leerstände führen und kaum zu wieder steigenden Büromieten.

ANZEIGE

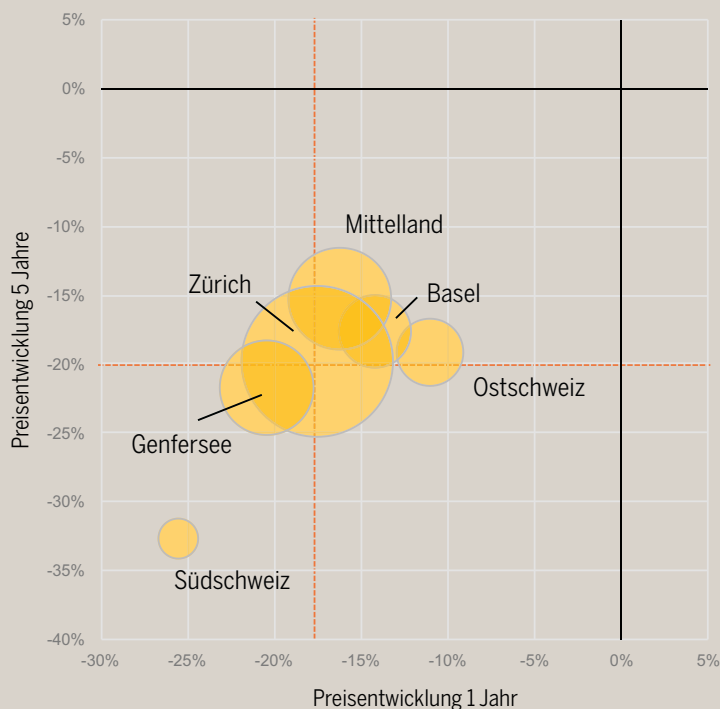


**www.visualisierung.ch**



## KURZ- UND MITTLERFRISTIGE PREISENTWICKLUNG IN DEN REGIONEN

Marktmietenindizes Büro, Kreisgrösse proportional zum jeweiligen Marktvolumen. Rote Linien: Schweiz



Quelle: Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2017

Diese Entwicklungen werden aber kleinräumig sehr unterschiedlich verlaufen. Grosse, prominente neue Flächen kommen insbesondere an zentralen Lagen und in den neuen Dienstleistungsclustern an den Stadträndern hinzu. Zu

**» Der Nachfrage-Aufschwung wird zusammen mit den anhaltend tiefen Zinsen die Preise von Geschäftsimmobilien mittelfristig stützen; die Zeit steigender Marktwerte dürfte aber vorbei sein.«**

den Verlierern des laufenden Transformationsprozesses zählen die erweiterten Central Business Districts der Grossstädte, wo in erster Linie heute wertschöpfungsschwächere Nachfragersegmente des Büromarktes (FPRE) wie die «kreativen Denker» oder «lokalen Dienstleister» die Hauptmieter von Büroflächen stellen. Diese Nachfragersegmente vermögen die

Leerstandsprobleme von grossflächigen, teureren Bürobauten nicht zu lösen.

**MEHR BESCHÄFTIGTE, MEHR NACHFRAGE.** Mittel- und langfristig ortet Fahrländer Partner im Trendszenario eine jährliche Zusatznachfrage von rund 470 000m<sup>2</sup> GF im Büroflächenbereich. Diese intakte, wenn auch nicht überschüssige Nachfrage ist mit dem anhaltenden Umbau der Volkswirtschaft begründet, denn dieser ist etwas kontinuierliches, und es werden insbesondere höher dotierte Arbeitsplätze geschaffen, welche typischerweise flächenintensiver sind als geringer qualifizierte Bürotätigkeiten.

Bei der Diskussion über die sich ändernden Charakteristika moderner Arbeit infolge Digitalisierung, Tertiärisierung und Industrie 4.0 geht leicht vergessen, dass die Tertiärisierung positiv auf die Büroflächen-Nachfrage wirkt, Coworking

ebenfalls Flächen benötigt und Desk-Sharing teils bereits wieder zurückgefahren wird. Daher wird die einfache Rechnung «mehr Bürobeschäftigte = höhere Büroflächen-Nachfrage» zumindest mittelfristig weiter aufgehen. Zwar schätzt auch FPPE die Auswirkungen dieser Änderungen als vorhanden, aber in der Summe nicht als so massiv ein, wie von vielen befürchtet.

Der Aufschwung auf der Nachfrageseite wird zusammen mit den anhaltend tiefen Zinsen und den steigenden Risiken auf dem Aktienmarkt die Preise für Büro- und Geschäftshäuser mittelfristig stützen.

Die Zeit steigender Marktwerte infolge der Suche nach Rendite dürfte aber vorbei sein, wie die in den vergangenen Quartalen ins Rutschen gekommenen Baulandpreise für Bürohäuser zeigen. ●



**\*RAPHAEL SCHÖNBÄCHLER**

Der Autor ist Volkswirt und Immobilienconsultant bei Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE).