

NZZ yearbook Real Estate



EDITION 2017/18

Silberstreifen am Horizont

Der Zürcher Büroflächenmarkt ist seit geraumer Zeit durch wachsende Leerstände und sinkende Mieten gekennzeichnet – und das wird wohl noch eine Weile so bleiben. Doch mit der anziehenden Konjunktur keimt Hoffnung auf, dass die Nachfrage über kurz oder lang wieder steigen wird.

Text: Birgitt Wüst

Die Grosswetterlage an den Gewerbe- und Wohnimmobilienmärkten in der Stadt Zürich und ihrer Metropolregion war schon besser. Was die Stimmung im Jahr 2017 in der wichtigsten Schweizer Wirtschaftsmetropole und ihrem Einzugsgebiet eintrübt, ist die weiterhin rückläufige reale Nachfrage nach Mietflächen im Büro- und Retailmarkt sowie auch im hochpreisigen Wohnsegment.

Mit einer Trendumkehr rechnet kurzfristig kaum jemand, denn noch sorgt die anhaltende Niedrigzinspolitik der Nationalbanken in der Schweiz wie im umgebenden Ausland dafür, dass Kapital mangels Anlagealternativen weiterhin in die Immobilienmärkte respektive in Projektentwicklungen fliesst, vor allem in wirtschaftlich starken Regionen.

So drehen sich auch in der Schweizer Finanzmetropole Zürich und ihrem Umland die Baukräne weiter, zwar nicht im gleichen Tempo wie auch schon, aber immer noch so schnell, dass die Nachfrage nicht mithalten kann – ein «Mismatch», der vor allem für das Marktsegment Büroimmobilien gilt. «Weil weiterhin eine rege Bautätigkeit herrscht, bleibt es eine Herausforderung,

die Leerstände niedrig zu halten», sagt Daniel Zaugg, Sector Leader Real Estate bei EY Schweiz. Zur Vermietung von Neubauten oder renovierten Objekten brauche es neben der guten lokalen Marktkennntnis aus seiner Sicht vor allem eines, erklärt er: «Kreativität beim aktiven Leerstandmanagement». Gemeint sind sogenannte Lease Incentives, sprich: Anreize wie niedrigere Mieten, mietfreie Zeiten oder Beteiligungen an Mieterausbauten.

Leicht verbesserte «Fundamentals»

Doch immerhin: Am Horizont zeichnen sich erste Aufhellungstendenzen ab. So rechnen Schweizer Konjunkturforscher in diesem und im kommenden Jahr durch die Bank mit einem Anstieg des Schweizer BIP

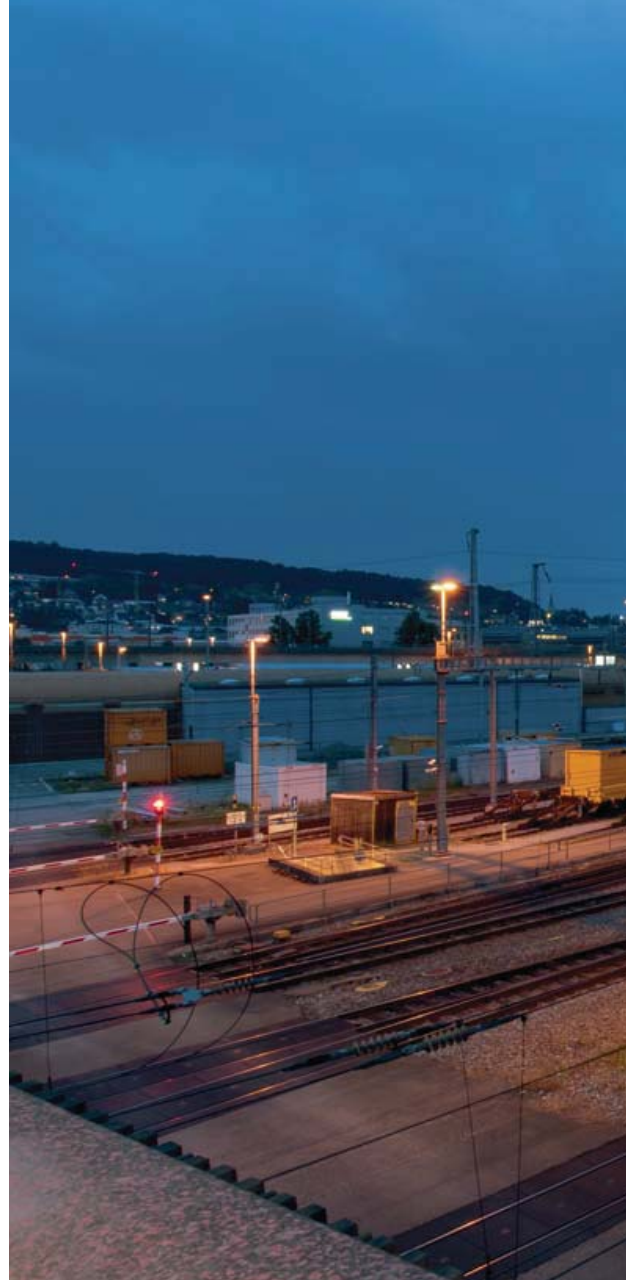




Foto: Sandra Blaser

(Seco: 1,4 und 1,9 Prozent; KOF 1,3 und 2,1 Prozent), mit einer Erholung des Arbeitsmarkts, sinkenden Arbeitslosenzahlen und Stellenaufbau. Den Prognosen liegen, wie der Zürcher Immobilienberater FPRE Fahrländer Partner Raumentwicklung in seiner «Metaanalyse Konjunktur» (Juni 2017) schreibt, «die freundlichen weltwirtschaftlichen Aussichten sowie die positiven Frühindikatoren» zugrunde, die eine «merkliche Beschleunigung der wirtschaftlichen Dynamik in den kommenden Quartalen erwarten lassen».

Auf die Hauptbürostandorte der Nachbarländer Deutschland und Frankreich scheinen sich die verbesserten weltwirtschaftlichen Aussichten schon auszuwirken. In Paris, flächenmässig der grösste Büroflä-

chenmarkt Kontinentaleuropas, werden Büroflächen im Central Business District (CBD) knapp; und auch in den «Big Seven» Deutschlands sinken nach vielen mageren Jahren an der Vermietungsfront inzwischen die Leerstände; in München ist bereits von Büroflächenmangel die Rede. So hoffen Bestandshalter, Investoren und Projektentwickler auch in der Metropolregion Zürich, dass der konjunkturelle Aufschwung, ähnlich wie in den Nachbarländern, die Bürovermietungsmärkte des wirtschaftlich stärksten Standortes der Schweiz ankurbelt.

Noch ist dies allerdings nicht so weit. «Während in Deutschland Rekordabschlüsse bei den Vermietungen verzeichnet werden, plafoniert der Zürcher Büromarkt», berich-

tet Patrizia Reichelt, Verantwortliche Research und Marktanalyse beim Zürcher Beratungsunternehmen CSL Immobilien. «Mietabschlüsse sind nach wie vor keine Selbstläufer, Mietverhandlungen sind intensiv, und bei den Incentives werden die grössten Kompromisse gemacht.»

Talsole im Zürcher CBD erreicht

Allerdings gestaltet sich die Lage für die einzelnen Standorte im Grossraum Zürich recht unterschiedlich. Gemäss einer aktuellen Erhebung von JLL Schweiz blieb das Büroflächenangebot in Zürich im zweiten Quartal 2017 mehr oder weniger unverändert: Bei den angebotenen Büroflächen in der gesamten Region Zürich war im Quartalsvergleich nur ein geringer Anstieg um 1 Prozent auf 399 000 Quadratmeter zu verzeichnen, was gemäss JLL etwa 5,2 Prozent des Bestands entspricht. Doch schau man genauer hin, zeige sich seit einiger Zeit eine divergierende Entwicklung, sagt Martin Bernhard, Leiter Research von JLL Schweiz: «In der Innenstadt zeichnet sich eine langsame Erholung ab.»

Zwar sind viele Grossmieter in den vergangenen Jahren an die Peripherie gezogen, doch setzen die Immobilienbesitzer inzwischen auf neue Konzepte, um die freien Flächen zu vermieten – beispielsweise mit kleineren Flächen. «Das funktioniert so gut, dass man die Mietzinse halten kann», erklärte jüngst René Zahnd, CEO der Immobiliengesellschaft SPS Swiss Prime Site AG, in einem Interview mit der Handelszeitung. Ähnlich sieht man die Lage bei SPG Intercity Zurich. «Gut erschlossene Lagen bleiben gefragt, und für Topobjekte gibt es weiterhin eine hohe Zahlungsbereitschaft», betont Robert Hauri, CEO des Zürcher Beratungsunternehmens und Kooperationspartner von Cushman & Wakefield. «Da werden stolze Mietpreise aufgerufen – und bezahlt.»

Wie JLL berichtet, ist das Flächenangebot in den Zürcher Kreisen 1 und 2 im zweiten Quartal nochmals von über 73 000 auf 69 400 Quadratmeter bzw. um 4,4 Prozent des Bestands gesunken. Der Vermietungsmarkt sei liquide, bestätigt Robert Hauri. Doch generiere sich die Nachfrage zumeist durch schon in Zürich angesiedelte Unternehmen, die in modernere und/oder grössere (oder kleinere) Büros umziehen. «Auch «Rück»-Ansiedlungen gibt es häufiger – Unternehmen, die in den vergangenen Jahren an andere Standorte umgezogen sind, kehren nun zurück», so Hauri.

Dass bereits in der Innenstadt ansässige Unternehmen das erhöhte Angebot nutzen, um ihre Bürosituation zu optimieren, beobachtet auch JLL. «So hat etwa die Boston Consulting Group jüngst angekündigt, per Ende 2018 ihren Sitz von der Münster-gasse in eine andere CBD-Liegenschaft zu verlegen», sagt Martin Bernhard. Dass der Umzug Kapazitätsengpässen am alten Standort geschuldet ist, lässt für den JLL-Researcher auf eine «positive Nettoabsorption für den Teilmarkt schliessen»; er erwarte, dass sich die moderate Verbesserung der Situation in der Innenstadt auch in den nächsten Quartalen fortsetzen wird. Und: Die Spitzenmiete im CBD habe im zweiten Quartal unverändert bei 790 Franken pro Quadratmeter und Jahr gelegen, betont Bernhard. «Sie sollte auf diesem Niveau auch ihren Boden gefunden haben.»

Trendwende bei Neuansiedlungen

Patrick Schnorf, Leiter Research beim Zürcher Beratungsunternehmen Wüest Partner, rechnet für die kommenden Monate mit weiteren Impulsen für die Nachfrage, schon aufgrund der zuletzt zu beobachtenden leichten Belebung der Beschäftigung im dritten Sektor: «Eine wachsende Anzahl an Unternehmen sieht einem Beschäftigungsaufbau entgegen. Entsprechend positiv dürfte sich die Flächennachfrage in der

zweiten Jahreshälfte entwickeln.» Auch die Ansiedlung ausländischer Firmen im Grossraum Zürich zieht erneut an wie seit Jahren nicht mehr. Im vergangenen Jahr habe die GZA Greater Zurich Area AG erstmals seit 2010 wieder mehr als 100 ausländische Unternehmen ansiedeln können, darunter viele Unternehmen aus den USA und China, berichtet Sonja Wollkopf Walt, Geschäftsführerin der Standortmarketing-Organisation des Wirtschaftsraums Zürich. «Sie bringen neue Innovationskraft, Arbeitsplätze und Steuereinnahmen.»

Die Neuansiedlungen haben zusammen bisher 434 Stellen geschaffen; 1541 weitere sollen in den nächsten fünf Jahren entstehen. Hält der Trend an und gewinnt die Wirtschaftsregion Zürich auch im Ausland weiterhin an Boden als Unternehmensstandort, könnte dies über kurz oder lang ebenfalls zur Absorption freier Büroflächen führen. Die Zeichen dafür stehen nicht schlecht: In der Rangliste der innovativsten Länder der Welt, die das Europäische Zentrum für Wirtschaftsforschung jedes Jahr erstellt, liegt die Schweiz seit mehreren Jahren in Führung und belegt auch in diesem Jahr Platz 1 – und die Greater Zurich Area gehört aufgrund ihrer zentralen Lage, ihrer hervorragenden Infrastruktur, der guten Erreichbarkeit über den Zurich International Airport, der vielen exzellenten Ausbildungsstätten, der Verfügbarkeit hoch qualifizierter Arbeitskräfte und nicht zuletzt wegen der hohen Lebensqualität zu den wirtschaftlich stärksten Wirtschaftsräumen Europas.

Eine Frage des Mietpreises

So weit die guten Nachrichten. Viele Marktteilnehmer gehen jedoch davon aus, dass die marktweiten Leerstände in den nächsten Quartalen wieder deutlicher nach oben tendieren. «Schliesslich ist in den Jahren 2018 und 2019 mit der Fertigstellung prominenter Neubauprojekte zu rechnen, die

das Büroflächenangebot insbesondere im Norden der Stadt um mehrere zehntausend Quadratmeter erweitern werden; gleichzeitig dürfte die Nettoabsorption nur moderat positiv bleiben», sagt JLL-Researcher Bernhard. Schon seit zwei bis drei Jahren habe es nur noch vereinzelt bedeutende Neuansiedlungen von Unternehmen ausserhalb Zürichs gegeben. «Periphere Lagen werden schwierig bleiben», ist auch Robert Hauri von SPG Intercity Zurich überzeugt.

Doch scheint es auch Lichtblicke in den weniger zentralen Lagen des Grossraums Zürich zu geben. So berichtet etwa Philipp Mandl, Inhaber der Swiss Commercial Invest AG, über eine anhaltende Nachfrage nach in die Jahre gekommene Gewerbeimmobilien an peripheren Lagen, insbesondere für Büro-, Lager- und Produktionsflächen ab 2000 Quadratmetern. Hintergrund sei die anhaltende Frankenstärke, sagt Mandl: «Solche Liegenschaften eignen sich vor allem für exportorientierte Unternehmen aus dem produzierenden Gewerbe, die zeitnah und für einen längeren Zeitraum die Stückkosten pro Quadratmeter senken müssen, um im internationalen Wettbewerb kompetitiv zu bleiben.» Dazu setzten sie unter anderem auf die Reduktion ihrer Mietkosten. Viele Schweizer KMU suchen Mandl zufolge für ihren neuen Standort explizit Liegenschaften älteren Datums mit einem «unterdurchschnittlichen Mietzins», die die kritischen technischen Anforderungen erfüllen (Raumhöhe, Bodenlast, Anlieferung usw.) und wenig Investitionen in Ausbauten der Gewerbe- und Büroflächen verlangen. «Geht man mit den Angebotspreisen um etwa 15 bis 25 Prozent unter den Marktpreis, erhöht sich die Anzahl der Mietinteressenten quasi über Nacht – und somit die Wahrscheinlichkeit auf einen zeitnahen Mietvertragsabschluss», sagt Mandl und verweist auf Lagerflächen, die für 75 Franken pro Quadratmeter und Jahr Mieter fanden – bei einem allgemeinen Marktniveau von 90 Franken pro Quadrat-

TOPSTANDORT: ZÜRICH, BAHNHOFSTRASSE

Radius (um Standort): 142 m
Wert/m²: CHF 29 205.00
Sollmiete/m²: CHF 886.50
Bruttorendite: 3,40 %
Leerstand: 2,80 %
Betriebskosten in % der Sollmiete: 4,30 %
Unterhalt und Investitionen in % der Sollmiete: 17,89 %
Liegenschaftsaufwand in % der Sollmiete: 22,22 %
Nettogeldfluss/m²: CHF 670.30
Nettogeldfluss Rendite: 2,40 %
Wertveränderung: 3,20 %
Absolute Performance: 6,10 %

Quelle: IAZI Swiss Property Benchmark®



meter. Ähnliches gelte für Produktionsflächen für 85 Franken (Marktniveau: 110 CHF/m²) und Büroflächen für 135 Franken (160 CHF/m²). «Mit vermietetseitigen Beiträgen für Ausbauten ist bei diesen Mietzinsen natürlich nicht zu rechnen, jedoch durchaus mit zwei bis drei mietfreien Monaten», räumt Mandl ein. Finde ein Mieter eine passende Liegenschaft, habe er oftmals Interesse daran, sich diesen Standort für fünf bis zehn Jahre zu sichern. Die Erfahrungen aus seiner Vermietungspraxis belegen für Mandl: «Es gibt für solche Liegenschaften durchaus einen Markt, nur die Preissensitivität der potenziellen Mieter ist wesentlich höher, als von vielen Marktteilnehmern wahrgenommen wird.»

Investitionen in den Bestand

Die eingangs erwähnte «Kreativität» beim Umgang mit Büroflächenleerstand ist manchmal auch in sehr zentralen Lagen erforderlich – etwa, wenn eine Büroliegenschaft in die Jahre gekommen und nicht mehr marktgängig ist. Gute Standort- und Lagequalitäten vorausgesetzt, bieten sich in solchen Fällen oftmals entweder Abriss und Ersatzneubau oder auch eine Totalsanierung, gegebenenfalls mit dem Ziel einer Umnutzung, an.

Dass dies funktionieren kann, belegen einige Projekte in Zürich, die nach einer umfassenden Sanierung erfolgreich am Markt platziert werden konnten. So etwa der ehemalige Flurpark in Altstetten, ein in den 1970er Jahren erbautes Bankenrechenzentrum, das nach dem Auszug der UBS im Jahr 2013 leer stand. Die Swiss Prime Site AG entschloss sich, das Gebäude, das zwar nicht mehr aktuellen Standards entsprach, aber gleich mehrere Vorteile bot – gefragte Lage, mehrere tausend Quadratmeter zusammenhängender Flächen, Raumhöhen von 3,60 Meter – umfassend zu sanieren. Im Zuge der Umbauarbeiten, die mit rund 69 Millionen Franken zu Buche schlugen, wurden die Fassade völlig neu gestaltet, der Edelrohbau aufgewertet und die Haustechnikanlagen modernisiert. Heute ist das Gebäude fast zu 100 Prozent an ein Medienunternehmen vermietet.

Ein anderes Bestandsgebäude führte die SPS einer ganz neuen Nutzung zu: Die 1915 errichtete Telefonzentrale Selnau, ein aus vier aneinandergrenzenden Gebäuden bestehender PTT-Komplex an der Ecke Brandschenke-/Dianastrasse, wurde in den vergangenen Jahren aufwendig zu einem Hotel umgebaut – und Ende August als

Motel One eröffnet, mit 400 Zimmern das grösste Hotel der Deutschschweiz.

Die Rechnung, dass sich die Kosten von rund 78 Millionen Franken für die Umnutzung zum Hotel auszahlen würden, dürfte aufgehen: Motel One ist mit seinem Budget-Design-Konzept sehr erfolgreich (durchschnittliche Auslastungszahl: 71 Prozent), gilt als solventer und langfristiger Mieter, und in Zürich schliesst das neue Haus eine Marktlücke: Kostengünstige Übernachtungsmöglichkeiten in guter Lage sind in der Limmatmetropole sowohl bei Geschäfts- als auch Freizeitreisenden sehr gefragt.

«Das Schlimmste liegt hinter uns»

Dass Investitionen in Bestandesimmobilien sich zuletzt häuften, ist indes nicht allein der Leerstandsproblematik geschuldet – sondern auch Überlegungen hinsichtlich der Rendite. Denn nach wie vor ist das Marktumfeld für Immobilieninvestments in der Wirtschaftsregion Zürich anspruchsvoll: Das Aufwärtspotenzial für Mieten ist begrenzt, gleichzeitig hält die Niedrigzins-

politik die Nachfrage nach und die Preise für Immobilien hoch. Entsprechend niedrig sind die Renditen: Für gut gelegene Bestandesimmobilien liegen sie, wie am Markt zu hören ist, aktuell bei 2 bis 2,5 Prozent.

So wundert es nicht, dass sich manche Immobiliengesellschaften mit Zukäufen zurückhalten und lieber auf eigenen Landreserven bauen oder in die Renovation und Modernisierung ihrer Bestandesliegenschaften investieren. Eine sinnvolle Strategie, meint Martin Bernhard: «Die Mieter bekommen bessere Produkte – das ist vorteilhaft für den Markt.» Ohnehin sieht der Leiter Research von JLL Schweiz den Zürcher Büroimmobilienmarkt nicht ganz so pessimistisch wie manche Marktteilnehmer; man jammere hier oftmals auf hohem Niveau. «Im Vergleich zu anderen Bürohochburgen Europas, die seit Jahren zweistellige Leerstandsdaten aufweisen, sind die Angebotsquoten in Zürich moderat. Wir waren an jahrelange Vollvermietungen gewohnt», so Bernhard. Darüber hinaus ist er überzeugt: «In einigen Teilmärkten haben wir das Schlimmste hinter uns.»

FACTS & FIGURES

	AG	ZG	ZH	Region Zürich	Schweiz
Bevölkerung	653 675	122 134	1 466 424	2 242 233	8 327 126
Bevölkerungsentwicklung über 5 Jahre (CAGR)	1,1%	1,2%	1,0%	1,2%	0,9%
Ausländerquote	24,2%	27,0%	26,1%	18,9%	24,6%
Steuerbares Einkommen pro Person	30 757	51 394	37 129	34 600	31 804
Steuerbelastung	10,7%	4,4%	9,0%	9,8%	11,0%
Arbeitslosenquote	1,5%	1,1%	1,7%	1,4%	1,6%
Wohnbautätigkeit über 5 Jahre (CAGR)	1,5%	1,4%	1,0%	1,7%	1,4%
Neu erstellte Wohnungen in 5 Jahren insgesamt	94 078	23 282	174 435	70 300	964 781
Leerwohnungsziffer insgesamt	2,0%	0,5%	0,8%	1,5%	1,2%

Quelle: BFS, ESTV, SECO, IAZI AG (Details siehe S. 190)