

# Der Schweizer Büromarkt in der Krise?

Die Finanz- und Wirtschaftskrise hinterlässt auf dem Schweizer Büromarkt Spuren. Ein massiver Preis-einbruch ist an guten Lagen aber nicht zu erwarten. An Top-Lagen lohnen sich Investments weiterhin.



Von Dr. Hans Ueli Keller  
Managing Partner  
Engel & Völkers Commercial, Zürich

Im vergangenen Jahr herrschte auf dem Schweizer Büromarkt noch eitel Sonnenschein. Im dritten Quartal wuchs die Nachfrage nach Büroflächen gegenüber dem Vorquartal um 12%. Herausragende Wachstumstreiber waren die Regionen Genf, Lausanne, Freiburg und das Zürcher Glatttal. Gleichzeitig stieg das Angebot nur leicht. Über das ganze Jahr gesehen war die Anzahl erteilter Baubewilligungen für Bürobauten mit knapp 6'000 weit vom Maximum Anfang des Jahrtausends entfernt. Damals wurden pro Jahr fast 8'000 Baubewilligungen erteilt. Entsprechend nahmen allmählich die während der Technologieblase aufgebauten Überkapazitäten ab. In Zürich waren Anfang des Jahrtausends die grössten Übertreibungen im Bürobau zu beobachten. Gemäss dem aktuellen Immobilienmonitor der Credit Suisse sank die Gesamtfläche leerste-

hender Büros von über 350'000 Quadratmetern im Jahr 2005 auf unter 200'000 Quadratmeter im letzten Jahr. Auch in Bern und im Kanton Waadt schwinden die Leerstände. Und allgemein kletterten auch die Mieten für Büroflächen in die Höhe, was Investoren gute Wertsteigerungen brachte. Am stärksten fiel der Anstieg der Angebotsmieten in der Genferseeregion, um Zürich und in Lugano aus. Die Büromieten in Zürich waren 2008 sogar gleich gemäss zwei Studien von internationalen Immobilienberatungsfirmen weit vorne auf der Rangliste

der weltweit teuersten Büroplätze: bei CB Richard Ellis landete Zürich auf dem 18., bei Cushman & Wakefield auf dem 17. Rang.

## Mit Zinssenkungen gegen die Wirtschaftskrise

Seit Herbst 2008 schlägt sich die Welt aber mit einer der grössten Finanzkrisen seit Jahrzehnten herum. Es bahnt sich sogar eine globale Wirtschaftskrise an. Davon kann sich die Schweiz als stark exportorientiertes Land nicht entziehen. Die Ökonomen der meisten Konjunkturforschungsinstitute und Banken gehen davon aus, dass sich unsere Wirtschaft technisch betrachtet bereits in einer Rezession befindet. Das heisst, dass das Bruttoinlandprodukt (BIP) während mindestens zwei aufeinanderfolgenden Quartalen schrumpft. Etwa das Staatssekretariat für Wirtschaft (Seco) schätzt, dass das BIP im laufenden Jahr um 0,8% sinkt. Um den Geldmarkt wieder in Gang zu bringen und die Konjunktur anzukurbeln, hat die Schweizerische

Nationalbank das Zielband für den Leitzins auf 0,0 bis 1,0% gesenkt. Viel genützt hat es bisher nicht.

## Büromarkt folgt Konjunkturzyklen

Tatsache ist, dass der Büromarkt tendenziell stark den Schwankungen der Konjunktur folgt. Der wohl beste Indikator für die Verfassung des Büromarktes ist die Anzahl Büroangestellter. Ihr Wachstum betrug gemäss dem Immobilienmonitor der Credit Suisse im dritten Quartal noch 3,2%. Im laufenden Jahr wird die Anzahl Büroangestellter gleich bleiben, tendenziell sogar eher sinken. Anhaltspunkte für eine Stagnation gibt die Entwicklung der Arbeitslosenquote. Im Januar 2009 waren gemäss Seco fast 10'000 mehr Menschen ohne Arbeit als im Vormonat. Die Arbeitslosenquote ist damit innert Monatsfrist um 0,3 Prozentpunkte auf 3,3% geklettert. Der Anstieg war so stark wie zuletzt im November 2002. Das Seco schätzt, dass 2009 die Arbeitslosenquote auf diesem Niveau verharret. 2010 werde sie aber auf 4,3% steigen.

## Leerstände nehmen zu

Das Immobilienberatungsunternehmen Wüest und Partner schätzt im aktuellen Immo-Monitoring, dass die Preise auf dem Büromarkt nun unter Druck geraten. Die Überkapazitäten seien zwar stark abgebaut worden; aufgrund der intensiven Neubautätigkeit und des Konjunkturreinbruchs würden die Leerstände aber wieder zunehmen. Bei den Liegenschaften aus dem arg gebeutelten Bereich der Finanzdienstleistungen sieht gemäss Studie die Lage am schlimmsten aus. Hier dürfte die Nachfrage drastisch nachlassen. Zu einem ähnlichen Ergebnis kommt der Immobiliendienstleister Colliers. Gemäss dem Büromarktbericht 2009 wird die Nachfrage nach Büroflächen in diesem Jahr zurückgehen. Am stärksten be-

treffen sein dürften die Finanzzentren Zürich und Genf. Bern und Basel würden die Konjunkturkrise hingegen nicht so stark zu spüren bekommen. In der Bundeshauptstadt ist der Büromarkt stark von der öffentlichen Verwaltung, wie auch von SBB und Swisscom geprägt, am Rheinknie hingegen von der Pharmabranche. Einen nicht zu unterschätzenden Faktor stellen ausländische Investoren dar. Diese investieren in der Regel stark fremdfinanziert. Aufgrund der neuen restriktiveren Kreditvergabe der Banken gehören Käufe mit hohem Fremdfinanzierungsgrad aber vorerst der Vergangenheit an. Die Angebotsquote dürfte dagegen stabil bleiben. In Realisierung befinden sich zurzeit Projekte mit insgesamt 600'000 Quadratmetern. Ob alle Projekte zeitlich wie geplant umgesetzt werden, ist allerdings angesichts der erschwerten Finanzierungsbedingungen und der eher geringeren Nachfrage eher fraglich.

#### **Prognose: tiefere Preise 2009**

Aufschlussreich ist auch die im November 2008 unter rund 80 Immobilienrethandlern, -maklern und -verwaltungen durchgeführte Umfrage des Hauseigentümergebietes HEV. Rund die Hälfte der Befragten geht 2009 von unveränderten Preisen im Bürosektor aus. Aber 37% prognostizieren für das laufende Jahr tiefere Preise. Schliesslich erlaubt auch die Beobachtung der Aktienkurse von Immobiliengesellschaften einen Blick auf die Zukunft des Büromarktes. Denn einerseits sind diese Firmen in der Regel stark im Bürobereich engagiert. Andererseits nimmt die Börse die Entwicklung in der Realwirtschaft im Ausmass zwar übertrieben, aber in der Grundtendenz meist sehr zuverlässig um mehrere Monate vorweg. Die Aktien der Branchenriesen SPS und PSP haben seit Oktober 2008 bis heute rund ein Drittel ihres Wertes verloren. Fazit: Weder die Wirtschaftskrise, noch die Prognosen der Immobilienexperten, noch der Einbruch der Aktienkurse von Immobiliengesellschaften lassen für den Bürosektor Gutes erahnen. Insbesondere Investitionen in den Finanzhochburgen Zürich und Genf scheinen gefährdet.

#### **Keine Immobilienblasen**

Gegen einen massiven Einbruch der Preise für Büroflächen sprechen aber gewichtige Gründe. Beispiele Zürich und Genf: In diesen Städten wurden bereits viele Objekte notgedrungen verkauft, obwohl sie eigentlich über gute Qualitäten verfügen. Als Käufer traten vielfach inländische Unternehmen und Investoren auf, die von der Krise weniger betroffen sind und/oder nun auf viel Liquidität sitzen. Auch in Zukunft werden Käufer die Gunst der Stunde nutzen, um sich günstig mit guten Immobilien einzudecken, was die Preise etwas stabilisiert. Zudem ist, trotz teilweise starken Preisanstiegen, weder in Zürich noch in Genf eine Blase wie in New York oder London entstanden. Was punkto Blasenbildung für diese Städte gilt, hat auch für den Rest der Eidgenossenschaft seine Gültigkeit. Ausserhalb von Zürich und Genf ist daher erst recht nicht mit stark sinkenden Preisen zu rechnen.

#### **Chancen für Investoren**

Der Immobilienmarkt im generellen wie auch der Büromarkt im speziellen sind sehr heterogen. Dadurch bergen einzelne Segmente – scheinbar unbeeinflusst von der Wirtschaftskrise – sogar Chancen für Investoren. So ist derzeit ein Trend weg von «alt und teuer», hin zu «neu und günstiger» zu beobachten. Etwa das Kriterium Energieeffizienz gewinnt angesichts der Klimaerwärmung laufend an Bedeutung, und die Sanierung von Altbauten nach Minergie-Standard ist teuer. Doch auch unter Ausklammerung ökologischer Kriterien kosten Altbauten in der Bewirtschaftung in der Regel mehr als Neubauten. In der gegenwärtigen wirt-

schaftlichen Situation ein nicht zu unterschätzender Faktor. Und Top-Lagen sind weiterhin gesucht. Auch in den Städten Zürich und Genf. Die Erwartung zumindest stabiler Preise in den Top-Lagen machen automatisch andere Standorte attraktiv. Immer stärker sind es zum Beispiel städtische Randregionen, die sehr gesucht sind. Dort, wo die verkehrsmässige Erschliessung gut ist, wie in Zürich-Stettbach. Selbst Büroflächen in noch peripheren Lagen sind punktuell attraktiv. Etwa Siedlungen entlang der A1 und der A2 bergen entsprechendes Potential. Schon zwischen Biel und dem Umland von Solothurn können die Preisunterschiede für Büroflächen enorm sein. Zwischen Top-Standorten und der Peripherie sind sie es erst recht. Für ein Unternehmen ist angesichts des schlechten wirtschaftlichen Umfeldes der Umzug an den Stadtrand oder in eine noch peripherere Lage vielfach eine logische Konsequenz.

#### **Kühlen Kopf bewahren**

Überstürzte Käufe oder Verkäufe sind indessen nicht ratsam. Einerseits ist die weitere wirtschaftliche Entwicklung mit sehr vielen Fragezeichen behaftet. Wie tief und lang die Rezession tatsächlich sein wird, ist gegenwärtig völlig unklar – während die Pessimisten von einer langjährigen Depression ausgehen, prognostizieren die Optimisten sogar schon für Mitte Jahr eine Erholung der Wirtschaft. Andererseits ist der Immobiliensektor viel behäbiger als etwa die Börse. Investoren sollten diesen Umstand nutzen und sich genug Zeit für ihre Anlageentscheidungen gönnen.

[www.engelvoelkers.ch](http://www.engelvoelkers.ch) ●

### **Über Engel & Völkers Commercial**

Engel & Völkers gehört zu den führenden Immobilienunternehmen mit weltweiter Präsenz. Das Unternehmen konzentriert sich auf Dienstleistungen rund um Immobilientransaktionen. Beratung, Vermietung, Verkauf oder Bewertungen für private und institutionelle Kunden sind die Kernkompetenzen. Engel & Völkers wächst auf Basis eines erfolgreichen internationalen Lizenzpartnersystems. Der Erfolg zeichnet sich durch die Spezialisierung in Teilmärkten und in der hohen Qualifizierung aller Partner und Mitarbeiter für beste Dienstleistungsqualität aus. Das stark wachsende Netzwerk besteht aus über 300 Shops im Bereich hochwertiger Wohnimmobilien und 38 Commercial-Büros, die Einzelhandels-, Büro-, Gewerbe- und Industrieflächen, Investmentobjekte, Wohn- und Geschäftshäuser sowie Immobilienportfolios vermitteln.