

# Büromarkt Schweiz: Mehr Qualität durch erhöhten Wettbewerb



Von **Daniel Stocker**  
Leiter Research & Market Analysis  
Colliers International Zürich AG

Der Schweizer Büromarkt steht inmitten einer wegweisenden Expansion. In den nächsten drei Jahren werden in den grossen Wirtschaftsräumen über eine halbe Million Quadratmeter Büroflächen erstellt. Weitere Projekte stehen vor der Bauauslösung, sofern sich dafür eine Nachfrage finden lässt. Der Bezug dieser neuen Büros wird Umzüge von mehreren 10'000 Mitarbeitern zur Folge haben.

Umziehen bzw. neue Flächen beziehen werden unter anderem Angestellte der Grossunternehmen Allianz, AXA, Cablecom, Credit Suisse, Kraft Foods, Post, Roche, Sarasin, SBB, SIX Group, Sulzer, Swisscanto, Swisscom, Swiss Re, Tamedia, UBS und Zurich. Auf sie warten neue Arbeitsplätze in modernen Baukörpern, aber meist weniger individuelle Fläche pro Kopf. Nicht selten geht damit sogar eine Abkehr von persönlichen Pultplätzen einher und ein sogenanntes Desk-Sharing-Konzept wird eingeführt.

Welche Umstände haben nun zur bereits eingesetzten Umzugswelle geführt? Zahlreiche Unternehmen verfol-

gen Konsolidierungsstrategien und erhoffen sich von neuen Arbeitsplatzkonzepten eine Verbesserung der Kommunikationsstrukturen, der Betriebsprozesse und des Wohlbefindens am Arbeitsplatz. Äussern soll sich dies in einer erhöhten Produktivität, und nicht selten gehen die verbesserten Strukturen Hand in Hand mit tieferen Mietkosten. Je nach umgesetztem Konzept sind zusätzlich Flächeneinsparungen erzielbar. In Räumlichkeiten mit Einzelbürostrukturen werden durchschnittlich über 19 m<sup>2</sup> Fläche pro Mitarbeiter einkalkuliert, bei Open-Space-Strukturen sind es weniger als 14 m<sup>2</sup>.

Mit dem Bezug der neuen Gebäude besteht für die Büroflächen an den alten Standorten oftmals keine Verwendung mehr, infolgedessen werden sie nach dem Auszug leer stehen oder durch andere Unternehmen genutzt, welche aber wiederum anderswo leere Büros zurücklassen. Sollten die gegenwärtig vorherrschenden Rahmenbedingungen anhalten, dann geht Colliers International davon aus, dass die Angebotsquote an verfügbaren Büroflächen in den Wirtschaftsräumen Basel, Bern und Zürich von aktuell 3 bis 5% in drei Jahren auf etwa 7% oder gar leicht mehr ansteigen wird. Für den Wirtschaftsraum Zürich erwartet Colliers International verfügbare Flächen von über 1 Mio. m<sup>2</sup> und damit einen Anstieg gegenüber dem bisher erreichten Höchststand von 2004.

Zum Vergleich: Die Leerwohnungsziffer der Schweiz beträgt aktuell 0,94%, in den Kantonen Basel-Stadt und -Landschaft, Genf, Waadt, Zug und Zürich liegt sie zwischen 0,33 und 0,56%. Das Risiko von Leerständen und den damit verbundenen ausfallenden Mieterträgen ist somit bei Bürogebäuden um ein Mehrfaches höher als bei Wohnhäusern und wird im Zuge der Angebotsausweitung weiter ansteigen. Die Angebotsexpansion bei den Büroflächen hat nicht nur unmittelbare Auswirkungen auf den Mietermarkt (Druck auf Mietpreise, stärkere Ver-

handlungsposition der Nutzer), sondern auch auf den Investitionsmarkt. Immobilienanlagen mit hohem Wohnanteil erfreuen sich einer grösseren Beliebtheit.

Maximal 20% der angebotenen Büroflächen sind neuwertig. Die grosse Mehrheit der verfügbaren Büros weisen Defizite bezüglich Lage oder Gebäudequalität auf. Zudem wurden viele dieser älteren Bauten für einen Grossnutzer (Single Tenant) konzipiert. Solche Grossnutzer sind auf der Nachfrageseite aber dünn gesät, denn die Hauptnachfrage kommt von KMUs mit Flächenbedürfnissen zwischen 100 und 500 m<sup>2</sup>. Die Vermarktungschancen steigen folglich, wenn das Gebäude mehrnutzertauglich (Multi Tenant) ist. Die Anpassung von älteren Bauten an die Raumanforderungen von Kleinunternehmen bedingt oft massive Eingriffe in die Gebäudestruktur, was wiederum investitionsintensiv ist. Durch solche umfassenden Sanierungen und Umbauten versuchen und erreichen es einige Eigentümer aber, ihren älteren Liegenschaften neues Leben einzuhauchen.

Dies geschieht gegenwärtig in den vier Obergeschossen des Kaufleutens in Zürich. Im ehemaligen Schulhaus wurde 40 Jahre lang nahezu nichts verändert, nachdem es in den 70er Jahren zum Bürogebäude mutierte. Oder auch in der 1979 erstellten Liegenschaft Flurpark in Altstetten. Nach dem Auszug der UBS wird diese bis im Sommer 2014 für 65 Mio. Franken saniert (geschätzter Fair Value von 95 Mio.). Eine massive Neupositionierung werden nach dem Auszug der Zurich auch das Ambassador House erfahren (gegenüber dem Glattpark in Zürich) oder die Schanzenpost am Bahnhof Bern. Der steigende Konkurrenzdruck auf dem Bürovermietungsmarkt durch die Neubautätigkeit führt dazu, dass auch die Qualität eines Teils des Altbestandes angehoben wird.

[daniel.stocker@colliers.ch](mailto:daniel.stocker@colliers.ch)  
[www.colliers.ch](http://www.colliers.ch)