

Büromarkt Schweiz 2021

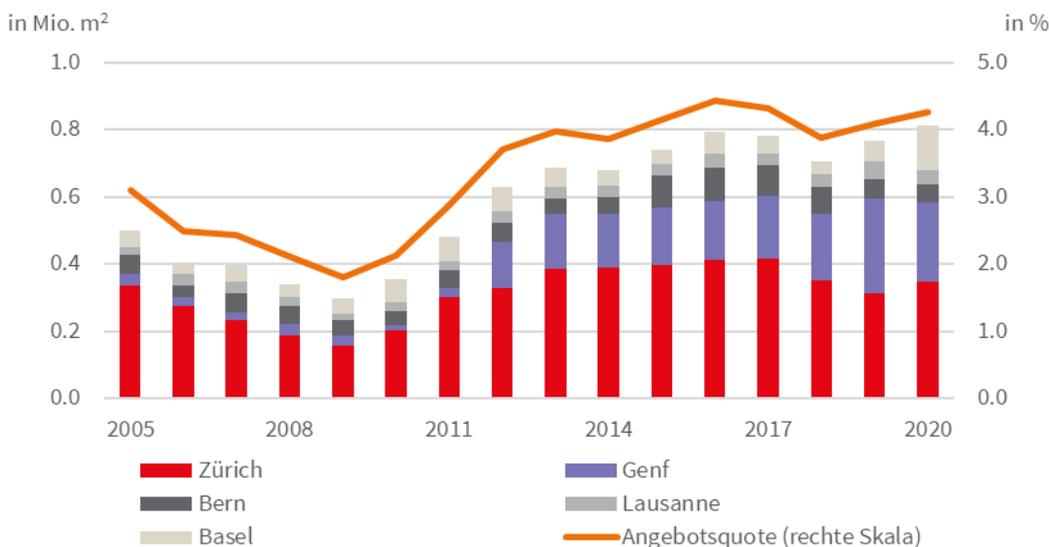
Medienmitteilung zur Publikation der Studie von JLL – Sperrfrist bis 16.01.2021, 06:00 Uhr

Jones Lang LaSalle (JLL) veröffentlicht am 14.01.2021 die neue Studie zum Büromarkt in der Schweiz. In dieser Medienmitteilung finden sich ein genereller Überblick zu aktuellen Geschehnissen auf dem Schweizer Büromarkt sowie zusammenfassende Ausführungen zu den Märkten der grössten Städte.

Überblick zum Schweizer Büromarkt

Die ersten beiden Monate des vergangenen Jahres verliefen erfreulich. Mit dem Lockdown im März erfolgte ein abrupter Einbruch der Nachfrage. Diese hat sich seither zwar etwas erholen können. Insgesamt ist sie 2020 deutlich geringer ausgefallen als in den Vorjahren. In den fünf grössten Schweizer Büromärkten erhöhte sich deshalb das Angebot an verfügbaren Flächen um 45'700 m² auf 810'600 m². Die Angebotsquote stieg dadurch von 4.1% auf 4.3% (Zum Vergleich: die Leerwohnungsquote der Schweiz liegt aktuell bei 1.7%).

Abbildung 1: Verfügbare Büroflächen in den fünf grössten Schweizer Büromärkten

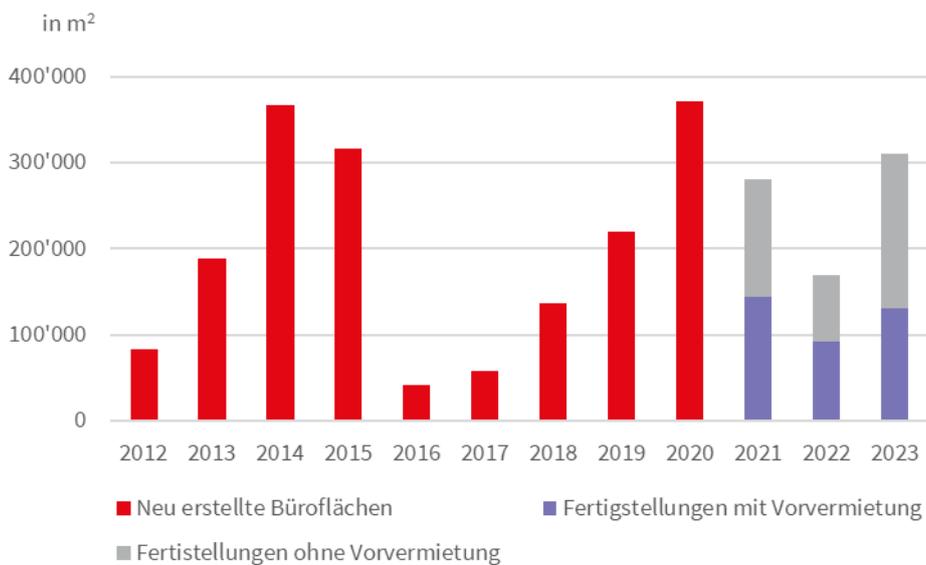


Die gemessenen Leerstandzunahmen sind nicht das Resultat von Flächenreduktionen wegen Homeoffice, sondern in erster Linie eine Folge der Angebotsausdehnung in den letzten beiden Jahren und des rezessionsbedingten Einbruchs der Nachfrage. Erstaunlich stark blieb in allen grösseren Schweizer Städten die Nachfrage nach modernen Büros an Zentrumsanlagen. Die üblicherweise eher volatilen Spitzenmieten konnten deshalb trotz Rezession ihre Niveaus in Zürich, Basel und Lausanne halten. In Genf, Bern und Zug wurden gar leicht höhere Topmieten verlangt. In der Breite blieben die Angebotsmieten ebenso stabil. In Teilmärkten mit überdurchschnittlichen Leerständen – wie beispielsweise in den

Flughafenregionen Genf und Zürich – erlaubt es die Verhandlungsposition, dass Mieter von Eigentümern bei Vertragsabschlüssen meist erfolgreich Zugeständnisse einfordern können.

In den kommenden drei Jahren werden in den fünf grössten Märkten weitere 820'000 m² Büroflächen fertiggestellt. 54% davon sind noch nicht vermietet. Aufgrund des Wirtschaftseinbruchs im vergangenen Jahr werden viele Unternehmen ihre Expansionspläne vorerst zögerlich angehen. JLL geht deshalb davon aus, dass die Leerstände im Jahr 2021 weiter ansteigen werden.

Abbildung 2: Neu erstellte Büroflächen in den fünf grössten Schweizer Büromärkten



Entwicklungen in den verschiedenen regionalen Büromärkten

Erstmals seit 2017 haben die Leerstände im Zürcher Büromarkt wieder zugenommen. Die Angebotsquote erhöhte sich seit Ende 2019 von 4.0% auf 4.4%. Während der Markt im Stadtgebiet ausgeglichen ist und grundsätzlich von einer guten Nachfrage nach zentralen Büros profitiert, stehen in Opfikon / Glattbrugg über ein Drittel der Flächen leer. Im Kreis 1 sowie in Zürich West sind verfügbare Büros bei Angebotsquoten von 1.5% bzw. 2.2% nach wie vor knapp.

Auf dem Genfer Büromarkt werden Büroflächen im CBD ebenfalls knapper, die Angebotsquote sank von 4.7% auf 3.1%. Das Angebot von verfügbaren Büros reduzierte sich in der gesamten Region um knapp 48'000 m² und beträgt neu 234'000 m², was 5.8% des Bestandes entspricht. Die grössten Abnahmen waren in Plan-les-Ouates messbar. Die Rückgänge zeigen, dass der Genfer Büromarkt trotz Konjunkturunbruch kaum an Dynamik eingebüsst hat. Entsprechend wurde bei den Spitzenmieten ein Anstieg von CHF 820 auf CHF 850 pro m² und Jahr netto registriert.

In Basel erhöhte sich das Angebot um über 70'000 m² auf 131'300 m², die Angebotsquote stieg von 2.6% auf 5.7%. In Kleinbasel hat sich der Leerstand gegenüber dem Vorjahr mehr als vervierfacht. Dies auch deshalb, weil fast 30'000 m² Bürofläche als Zwischennutzungen angeboten werden, viele davon im Klybeck Areal. Bis Ende 2023 werden in der Stadt Basel weitere 172'000 m² Flächen fertiggestellt. Die Angebotsquote dürfte sich deshalb auf dem höheren Niveau einpendeln.

Im Büromarkt Lausanne sank die bereits tiefe Angebotsquote von 2.9% weiter und beträgt nun per Ende 2020 noch 2.2%. Auf Stadtgebiet und insbesondere im CBD ist der Markt ausgetrocknet. Aus Mietersicht erfreulicher präsentiert sich die Situation in Lausanne West / Crissier mit einer Angebotsquote von 7.0%. Immerhin sorgen dieses Jahr sowie 2023 einige Fertigstellungen für eine gewisse Entspannung, wenn auch vorwiegend ausserhalb des CBD.

Das Angebot an verfügbaren Büroflächen in Bern bleibt mit 55'700 m² auf tiefem Niveau, die Angebotsquote reduzierte sich leicht von 2.0% auf 1.9%. Insbesondere Büros mit 2'000 m² Fläche oder mehr sind rar. Kurzfristig bleibt die Situation angespannt, ab 2023 lösen verschiedene Neubauprojekte einen neuen Wachstumsschub aus.

Dank verschiedenen Vermietungen reduzierte sich die Büro-Angebotsquote in der Region Zug von 6.1% auf 5.6%. In der Stadt Zug wird das Büroangebot mit einer Quote von 2.1% bereits wieder knapp und die Spitzenmieten haben leicht angezogen. Trotz günstigerer Angebote an dezentralen Standorten sind Unternehmen nach wie vor bereit, für eine hohe Lagequalität die verlangten Preise zu bezahlen.

Ein markanter Entwicklungsschub steht dem Büromarkt Luzern bevor. Voraussichtlich im Jahr 2025 werden neben dem Pharmakonzern MSD die HSLU, die Kantonsverwaltung sowie auch das Sozialversicherungszentrum WAS in neue Gebäude ziehen. Dadurch wird es zu Verschiebungen in der Grössenordnung von rund 80'000 m² kommen. Das entspricht ungefähr der doppelten Menge wie dem gegenwärtig verfügbaren Angebot an Büroflächen.

Investitionsmarkt – Immobilienanlagen bleiben begehrt

Der Schweizer Immobilientransaktionsmarkt hat im vergangenen Krisenjahr eindrücklich gezeigt, dass er insgesamt überaus beständig ist und sich in unsicheren Zeiten behaupten kann. Einschränkungen aufgrund von COVID-19 führten zwar zu Verzögerungen bei Transaktionen, die Mehrheit der Investoren hielt aber nicht nur an ihren Akquisitionszielen fest, sondern auch an der Zahlungsbereitschaft.

Core-Liegenschaften mit Büro- und Wohnnutzungen haben bei Schweizer Anlegern nichts an Attraktivität eingebüsst. Die kurze Schockstarre im zweiten Quartal war schnell überwunden und die Renditen knüpfen dort an, wo sie zu Beginn der Pandemie aufgehört haben. Die Spitzenrenditen für Büroliegenschaften blieben in Genf bei 2.7%, in Zürich reduzierten sich diese um 20 Basispunkte von 2.1% auf 1.9 %.

Jan Eckert, CEO Schweiz und Head Capital Markets Germany, Austria, Switzerland bei JLL, äussert sich zu den Marktentwicklungen wie folgt: „Die Schweizer Flächen- und Investitionsmärkte bewiesen selbst in Zeiten mit hoher Unsicherheit einmal mehr ihre Stabilität und Widerstandsfähigkeit. Der Wirtschaftseinbruch hat zwar Spuren hinterlassen. Gerade im internationalen Vergleich haben sich die Schweizer Immobilienanlagen jedoch überdurchschnittlich beständig gezeigt und sind ihrem Ruf als sicheren Hafen gerecht geworden.“

Fokusthema: Werden Unternehmen Büroflächen reduzieren und ihre Mitarbeitenden stattdessen im Homeoffice arbeiten lassen?

Homeoffice war und ist eine Lösung für viele Branchen und Berufsgattungen, damit Unternehmen und Angestellte die behördlichen Anweisungen befolgen und die Arbeitstätigkeit während der Pandemie bestmöglich fortsetzen können. Aus Unternehmenssicht stellt sich die strategische Frage, ob die Homeoffice-Pflicht über die Pandemie hinaus aufrechterhalten werden soll, um dadurch Büroflächen zu reduzieren und Mietkosten einsparen zu können. Je teurer die Bürofläche, desto rentabler wird eine partielle Reduktion der Flächen.

Was auf den ersten Blick lukrativ erscheint, relativiert sich allerdings bei Betrachtung der gegebenen Rahmenbedingungen. Damit Bürostühle und Flächen reduziert werden können, dürfen Mitarbeitende an vorbestimmten Tagen explizit nicht im Büro arbeiten. Verlangt der Arbeitgeber dies nun, dann muss er seine Angestellten gemäss einer Bundesgerichtsentscheid dafür entschädigen. Mit Höhe der Entschädigungsaufwendungen verringert sich das Einsparungspotenzial jedoch rapide. In günstigen Büros rechnet sich eine Flächenreduktion oftmals gar nicht mehr, weil die Entschädigungen für die Homeoffice-Mitarbeitenden höher ausfallen als das Einsparungspotenzial der reduzierten Bürofläche.

Dabei noch nicht berücksichtigt sind die Aufwendungen für eine partielle Abtrennung von Räumlichkeiten oder einen Umzug in kleinere Büros. Zu beachten ist auch, dass die Kosten einer vorübergehenden Unterauslastung bei Unternehmen, welche mittelfristig eine Wachstumsstrategie verfolgen, dafür meist geringer ausfallen, als wenn Flächen nun abgebaut werden, um dann später wieder in grössere Büros umzuziehen.

Es spricht viel dafür, auch nach der Pandemie seine Mitarbeitenden im Homeoffice arbeiten zu lassen, solange die Wirtschaftlichkeit gegeben ist und sowohl Arbeitgeber als auch Arbeitnehmer davon profitieren. Sollte die Arbeitsweise jedoch den Gewinn schmälern oder die Innovationskraft oder Unternehmenskultur beeinträchtigen, wäre dies nicht im Sinne des Unternehmens. Ebenso wenig möchten Mitarbeitende auf Flexibilität verzichten oder von geringeren beruflichen Entwicklungsmöglichkeiten betroffen sein.

Mehr Informationen zu den grössten Bauvorhaben, Vermietungen und Standortentscheiden von Unternehmen in den jeweiligen Wirtschaftsräumen sind in der Studie enthalten, welche mit dieser Medienmitteilung verschickt wurde. Ebenso finden sich Artikel zu folgenden Fokusthemen:

- Der Elefant im Raum – Gedankenanstösse zu Inflationsrisiken. Eine kritische Analyse von vier Faktoren, die zu Inflation führen könnten, und was dies für Immobilienanlagen bedeuten kann.
- Die Zukunft der Büroflächen: Wie rentabel ist Homeoffice? Anhand einer fiktiven Kalkulation wird aufgezeigt, unter welchen Annahmen Flächenreduktionen dank Homeoffice-Pflichttagen rentabel sein können oder eben nicht.
- Gründe und Auswirkungen der Umnutzung von Büroimmobilien in Genf. Noch sind Umnutzungen wenig verbreitet. Unter bestimmten Voraussetzungen bestehen aber erhebliche Wertsteigerungspotenziale, die es sich zu prüfen lohnt.

Für weitere Informationen und Fragen der Medien:

JLL

Daniel Stocker MRICS

Head Research
Zürich
+41 44 215 75 23
daniel.stocker@eu.jll.com

www.jll.ch

Jones Lang LaSalle

Über JLL

JLL ist ein internationales Immobilienberatungsunternehmen, welches seine Kunden bei den unterschiedlichsten immobilienpezifischen Fragestellungen weltweit kompetent berät. Mit weltweit mehr als 90'000 Mitarbeitenden ist JLL für Kunden in über 80 Ländern tätig. Unser internationales Netzwerk mit rund 280 Niederlassungen an allen wesentlichen Wirtschaftsstandorten bietet eine aussergewöhnliche Reichweite und Präsenz in allen wichtigen Immobilienmärkten der Welt. In der EMEA-Region (Europa, Mittlerer Osten und Afrika) ist JLL mit über 15'000 Mitarbeitenden in über 30 Ländern sehr stark vertreten.

JLL Schweiz deckt mit interdisziplinären Kompetenzteams in Zürich und Genf verschiedenste Beratungsdisziplinen in allen Immobiliensegmenten ab. Mit einem erfahrenen Team von Immobilienökonomern, Ingenieuren, Wirtschaftsprüfern, Corporate-Finance-Spezialisten und Vermietungsspezialisten sowie einem lokalen Researchteam bieten wir spezialisierte Beratungsleistungen für Immobilienunternehmen, -eigentümer und -investoren. Dazu gehören das Management komplexer Immobilien- und Unternehmenstransaktionen, Bewertungen von Liegenschaften, Vermietungen und Mietervertretungen, Steuerung von Ausbauprojekten sowie die strategische und organisatorische Beratung rund um die Immobilie.