

Verzerrter Büromarkt

Das Angebot an Büroflächen steigt in den wichtigsten Wirtschaftsregionen der Schweiz weiter an. Doch die Mietpreise für Büroflächen tangiert dies entgegen den Erwartungen noch nicht – sie bleiben erstaunlich stabil.

VERFÜGBARE BÜROFLÄCHEN UND MIETPREISE

Quelle: CSL Immobilien AG

Agglomeration	Angebot in m ²	Veränderung zum Vorjahr	Mietpreisband CHF/m ²	Mittel CHF/m ²	Veränderung zum Vorjahr
Basel	185 321	8% ↗	140-315	205	→
Genf	575 075	9% ↗	250-665	440	→
Zürich	1 145 050	12% ↗	150-575	250	→

PATRICIA REICHELDT* •

MIETEN BLEIBEN KONSTANT. In der Sommerumfrage zum Büromarkt im vergangenen Jahr 2016 wurden ausgewählte Experten befragt, welche Entwicklungen sie auf dem Büromarkt im kommenden Jahr 2017 erwarten. Die Antworten waren fast einstimmig: Aufgrund der geringen Nachfrage erwarteten fast alle Experten sinkende Mietpreise. Dies scheint im Hinblick auf das erhebliche Angebot als logische Konsequenz.

Die aktuelle Analyse der CSL Immobilien, in der die Marktdaten der letzten sechs Monate betrachtet werden, zeigt jedoch ein anderes Bild als erwartet. In den drei grössten Wirtschaftsräumen bleiben die Mieten auf einem konstanten Niveau. Das Preisband zeigt keine wesentlichen Veränderungen, und das Mittel bleibt stabil. Nur in Genf sind die Topmieten leicht gesunken.

Dabei steigt das Angebot weiter an: In der Agglomeration Zürich wird erstmals die 1,1-Mio.-m²-Marke überschritten. Auch die Grossräume Basel und Genf verzeichnen einen erneuten Anstieg (siehe Grafik).

VERÄNDERUNGEN BEI DEN INCENTIVES. Die Gründe für diese Entwicklung sind viel-

schichtig. Zum einen werden in der Analyse der Marktdaten die Angebotsmieten herbeigezogen, da hier ein breiteres Spektrum abgebildet werden kann. Die tatsächlich abgeschlossenen Mieten werden weniger flächendeckend erfasst.

» Die Dynamik im Büromarkt hat sich auf die Nebenschauplätze verlagert.«

An guten Lagen und bei guten Objekten sind die abgeschlossenen Mieten durchaus deckungsgleich mit den Angebotsmieten, bei weniger gefragten Objekten können diese im aktuellen Marktumfeld deutlich auseinanderliegen.

Zum anderen zeigen die Erfahrungen aus der Vermarktung und aus den jährlich durchgeführten Sommerumfragen, dass sich im aktuellen Marktumfeld die deutlichsten Veränderungen bei den Incentives zeigen. Diese werden jedoch bisher in keiner Statistik erfasst.

In der Praxis zeigt sich, dass bei den Mietvertragsverhandlungen verstärkt Incentives in Form von mietfreier Zeit von ein bis zwölf Monaten oder Ausbaurückstellungen gewährt werden. Aber auch die im angelsächsischen Raum beliebte

Early-Break-Option, der vorzeitige Ausstieg aus dem vereinbarten Mietverhältnis, hält vermehrt Einzug in die Mietvertragsverhandlungen und erodiert den üblichen 5-Jahres-Vertrag. Der für die Bewertung, respektive für den Wert der Immobilie entscheidende Mietzins, gilt als letzte Bastion in den Verhandlungen.

Last but not least zeigt sich bei der genaueren Betrachtung der Marktdaten und der einzelnen Angebote auch, dass die Anzahl an kleineren Mietflächen deutlich zugenommen hat. Da kleinere Flächen höhere Quadratmeterpreise haben, kann dies die sinkenden Mietzinse in der Statistik vorerst abgemildert haben.

VERMIETUNGSREKORDE IN DEUTSCHLAND. Es bleibt folglich die Fragen offen, ob und wann die Mietzinse im Büromarkt sinken. Bisher war der Blick nach Deutschland ein guter Indikator, um Tendenzen auf dem Schweizer Büromarkt zu antizipieren. Dort wurden in den ersten beiden Quartalen Rekordergebnisse bei den Bürovermietungen verzeichnet. Allerdings

ANZEIGE

Summer Sale – wir schaffen Platz
Büromaterial und Papier reduziert



INTERNET
STORE.
CH

DER ARBEITSPLATZ ALS LEISTUNGSTREIBER



Google-Büros – hier das Büro in Irvine, Kalifornien – müssen nicht das Mass aller Dinge in Sachen Arbeitsplatzgestaltung sein (Bild: Google).

hat sich der Schweizer Büromarkt wie auch die wirtschaftliche Dynamik seit dem Frankenschock von der deutschen Entwicklung abgekoppelt.

Die jüngsten Konjunkturaussichten lassen jedoch wieder hoffen, dass die Mietzinse auf dem Büromarkt zumindest vorerst stabil bleiben. Erste Ergebnisse aus der aktuell laufenden Sommerumfrage der CSL Immobilien zeigen ebenfalls eine positive Tendenz: Im Gegensatz zum Vorjahr spielt das Wachstum der Unternehmen wieder eine Rolle bei der Nachfrage nach Büroflächen.

Im vergangenen Jahr hatte das Wachstum als Grund für die Nachfrage einen historischen Tiefpunkt erreicht, während der Markt vor allem durch räumliche Optimierungen, Standortverlagerungen und damit Flächenreduktionen geprägt war. Diese Entwicklung ist nicht zuletzt auch dem Kostendruck der Unternehmungen und der Veränderung der Arbeitswelt zuzuschreiben.

Diese Tendenzen werden sich fortsetzen. Mit einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung werden jedoch auch wieder andere Standortfaktoren gefragt sein und wieder vermehrt Büroflächen gesucht werden. Daher gilt auch für den Büromarkt im Jahr 2017: Die Hoffnung stirbt zuletzt. •

Am SPG Intercity Talk von Ende Juni hat Derrick Bock, Cushman & Wakefield, die Parameter effizienter Büroarbeitsplätze beleuchtet. Ob Büroflächen tatsächlich wie ein Freizeitpark aussehen sollen, hängt von den Mitarbeitern, Aufgaben und Prozessen ab.

• «Kann die Arbeitsumgebung motivieren, um zur Arbeit zu gehen?» – Ja schon, aber welche Arbeitsumgebung soll es sein? Diese Frage beantworten die Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer sehr unterschiedlich, sind doch im Moment nicht weniger als fünf Generationen im Büro vereint. Alle haben sie andersartige Vorstellungen über die Ausstattung und Gestaltung einer motivierenden und leistungsfördernden Arbeitsumgebung.

Am SPG Intercity Talk vom 22. Juni 2017 im Zürcher «Au Premier» nahm der Gastreferent Derrick Bock, Partner von Cushman & Wakefield und Head of Workplace Strategy Germany, Berlin, die «Workplace Performance» von Büro-

arbeitsplätzen vor dem Hintergrund seiner unzähligen Projekte für internationale Unternehmen unter die Lupe. «Babyboomer haben es zum Beispiel gerne laut und aktiv am Arbeitsplatz. Sie gehen ins Büro, um etwas zu erleben. Generation Z braucht dagegen Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten.»

Diese Konklusion aus der Praxis überrascht. Und was bedeutet dies für die Arbeitsplatzgestaltung? Derrick Bocks Antwort ist simpel: «Man muss die Mitarbeiter, Aufgaben und Prozesse verstehen, um im Sinn einer zentralen Ressource die passenden Flächen zur Verfügung zu stellen.» Sieben Merkmale unterschiedlicher Ausprägung beschreiben diese adäquate Arbeitsumgebung:

- Privatsphäre
- Annehmlichkeit
- Technologie
- Interaktivität
- Anpassungsfähigkeit
- Flexibilität
- Identität

Aus dem Mix dieser Faktoren ergibt sich für jedes Unternehmen, seine Mitarbeiter und deren

Aufgabe eine passende Bürogestaltung. Das Ergebnis kann, muss aber nicht wie die Niederlassungen der in diesem Zusammenhang oft als Muster angeführten Google-Offices aussehen.

«Voraussetzung für den Erfolg neuer Arbeitsplatzmodelle ist, den Mitarbeitern das nötige Vertrauen zu schenken, seinen Arbeitsort selber wählen und bestimmen zu können», sagt Derrick Bock. «Jeder Mitarbeiter hat einen Platz im Büro, aber es muss nicht unbedingt ein Schreibtisch sein.» Viel wichtiger sei das Verständnis des Mitarbeiters dafür, was sein Beitrag zur Marke oder zum Produkt sei.

Auf die Frage, wie Unternehmen mit dem Thema Arbeitsplatzgestaltung umgehen würden, die ihren Blick auf der Kostenreduktion hätten, antwortet Bock: «Effiziente Lösungen müssen nicht unbedingt immer teuer sein. Wenn man beispielsweise verdichten muss, gibt es gute und schlechte Wege. Technik kann eine erhebliche Rolle spielen, den Schmerz zu mindern.» •



***PATRICIA REICHELT**

Die Autorin ist bei der CSL Immobilien AG für den Bereich Research & Marktanalyse verantwortlich. Sie hat Geographie studiert und einen MAS in Real Estate an der Universität Zürich abgeschlossen.