



Limmattaler Zeitung
8953 Dietikon
058/ 200 57 57
www.limmattalerzeitung.ch

Medienart: Print
Medientyp: Tages- und Wochenpresse
Auflage: 7'637
Erscheinungsweise: 6x wöchentlich

Themen-Nr.: 230.004
Abo-Nr.: 3005571
Seite: 19
Fläche: 75'069 mm²

Nur noch halb so viele Büros stehen leer

Limmattal Der Leerstand in der Region hat sich in nur einem Jahr von 53 000 auf 27 000 Quadratmeter halbiert



Noch immer werden für den Regenbogen-Bau im Neubau-Quartier Am Rietpark Büromieter gesucht.

VON ALEX RUDOLF

Derzeit sind auf der Immobilienplattform Homegate 116 Angebote für Büroflächen im Limmattal ausgeschrieben. Dabei hat der Suchende die Qual der Wahl: Bereits für 200 Franken pro Jahr und Quadratmeter kann ein Unternehmen ins mint-grüne Bürohaus im Industriegebiet Urdorf Nord an die Luberzen 1 ziehen. Für nur 20 Franken mehr pro Quadratmeter gibt es Büroflächen im markanten Bau mit den Regenbogenstoren aus dem Jahr 2014 direkt an den Gleisen beim Bahnhof Schlieren. Auch Bauten, die noch nicht fertiggestellt sind, lassen sich auf der Online-Plattform finden: An der Güterstrasse beim Schlieremer Bahnhof bauen die SBB derzeit einen Wohn- und Gewerbebau, der Ende 2018 bezugsbereit sein soll.

Dieses reichhaltige Angebot täuscht je-

doch. Denn: Im Limmattal gehen die Leerstände bei Büroflächen zurück. Dies geht aus dem kürzlich veröffentlichten Marktbericht des Immobiliendienstleisters CSL Immobilien AG hervor. Das Spezielle daran: Die Entwicklung im Limmattal ist eine Ausnahme im Wirtschaftsraum Zürich, der sich laut Studienverfassern zwischen Aarau, Schaffhausen, Rapperswil und Zug erstreckt. Ende des vergangenen Jahres waren in diesem Gebiet Flächen im Umfang von 850 000 Quadratmetern im Angebot - 125 000 Quadratmeter mehr als im Vorjahr, wie es im Bericht heisst. Dies entspricht einer Zunahme von 17 Prozent.

Das Limmattal, welches in den vergangenen Jahren einen hohen Anteil an leerstehenden Flächen aufwies, verzeichnet in-

195

Franken kostet der Quadratmeter Bürofläche im Limmattal durchschnittlich pro Jahr. In der Stadt Zürich sind es 390 Franken, in Baden 210 und in Winterthur 250.

FLORIAN NIEDERMANN



Limmattaler Zeitung
8953 Dietikon
058/ 200 57 57
www.limmattalerzeitung.ch

Medienart: Print
Medientyp: Tages- und Wochenpresse
Auflage: 7'637
Erscheinungsweise: 6x wöchentlich

Themen-Nr.: 230.004
Abo-Nr.: 3005571
Seite: 19
Fläche: 75'069 mm²

des im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang von rund 50 Prozent der Leerflächen: Ende 2016 waren rund 27 000 Quadratmeter Bürofläche im Angebot, ein Jahr zuvor waren es knapp 53 000 Quadratmeter.

Preise bleiben stabil

Keine Veränderung zeigt sich bei den durchschnittlichen Büromieten: Sie sind im Vergleich zu 2015 stabil geblieben. So kostete ein Quadratmeter Ende 2015 wie auch Ende 2016 rund 195 Franken - in Zürich (390 Franken), Baden (210) und Winterthur (250) stiegen die Preise im gleichen Zeitraum.

Patricia Reichelt, Verantwortliche für Research und Marktanalyse bei der CSL Immobilien AG, ortet noch einen weiteren Grund. «Entwickler vermeiden das Erstellen von Bürobauten. Es sei denn, sie verzeichnen bereits eine hohe Vorvermietung oder verfügen über einen sehr guten Standort», sagt sie. Ein gutes Beispiel sei das SBB-Projekt am Bahnhof Schlieren. «Flächen direkt an S-Bahnhöfen lassen sich vergleichsweise gut vermieten. Sobald die Büros jedoch weiter als fünf Minuten Gehdistanz entfernt sind, wird es schwierig», so Reichelt. Viele setzen daher auf den Bau von Wohnungen. Bezüglich der Büroflächen seien im vergangenen Jahr im Limmattal nur wenige Neubauten auf den Markt gekommen. Die CSL-Studie fokussierte auf Bürofläche, die in den kommenden sechs Monaten bezugsbereit ist. Grössere Projekte wie die Umnutzung der NZZ-Druckerei in Schlieren wurden daher noch nicht in die Erhebung aufgenommen.

Den Trend hat auch der Schlieremer Standortförderer Albert Schweizer be-

merkt. Standen Anfang 2016 noch rund 23 000 Quadratmeter Bürofläche leer, wa-

«Entwickler vermeiden das Erstellen von Bürobauten. Es sei denn, sie verzeichnen bereits eine hohe Vorvermietung oder verfügen über einen sehr guten Standort.»

Patricia Reichelt Verantwortliche für Research und Marktanalyse bei der CSL Immobilien AG

ren es vor einem Monat nur noch rund 16 000. «Von den grossen Flächen mit zwischen 4000 und 6000 Quadratmetern hat es nur noch drei im Angebot», sagt er. Dies führt er einerseits darauf zurück,

dass immer mehr Unternehmen ihren Sitz von der Stadt Zürich nach Schlieren verlegen. «Andererseits verzeichnen wir eine wachsende Anzahl Firmengründungen.»

Ein weiterer Trend, der sich bereits seit längerem abzeichnet, wird im CSL-Bericht ebenfalls bestätigt: Der überhitzte Wohnungsmarkt entspannt sich allmählich. So zeige sich, dass die im vergangenen Jahr eingesetzte Plafonierung bei der Mietpreisentwicklung auch in diesem Jahr anhält, wie es heisst. Gründe dafür sind die nach wie vor rege Wohnbautätigkeit bei leicht abnehmender Nachfrage. Dies führen die Verfasser des Berichts auf die deutlich sinkende Zuwanderung zurück. So sanken die Nettomieten im Limmattal im Vergleich zum Vorjahr und lagen 2016 bei 215 bis 370 Franken pro Quadratmeter. Die Leerstandsquote bei Wohnungen stieg leicht und liegt nun bei 1,1 Prozent.