

Tages-Anzeiger
8021 Zürich
044/ 248 44 11
www.tagesanzeiger.ch

Medienart: Print
Medientyp: Tages- und Wochenpresse
Auflage: 157'323
Erscheinungsweise: 6x wöchentlich

Themen-Nr.: 230.004
Abo-Nr.: 3005571
Seite: 19
Fläche: 95'076 mm²

Ab in die Mitte

Adecco ins Seefeld, die Swica an den HB: Die beiden Beispiele zeigen, dass das Stadtzentrum für Unternehmen wieder interessant wird. Weil die Mieten leicht gesunken sind - und vor allem weil die Firmen hier ihren Angestellten mehr bieten können.



Hochwertige Bauqualität und beliebte Lage im Westen der Stadt: Büros im Prime Tower. Foto: Christian Beutler (Keystone)

Andrea Tedeschi

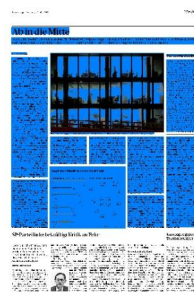
Unternehmen suchen wieder das Zentrum. Das zeigen zwei aktuelle Beispiele. Der weltgrösste Personalvermittler, die Adecco Group, zieht im Sommer nach zehn Jahren in Glattbrugg mit rund 200 Mitarbeitenden in die Mitte des Seefelds, die 20 Mitarbeiter der Adecco Schweiz in die Binz. Auch die Regionaldirektion der Krankenkasse Swica wollte mit 160 Mitarbeitenden zentraler arbeiten und zügelte im Februar vom Letzgrund an die Zollstrasse gleich neben dem Hauptbahnhof.

Noch vor einigen Jahren zogen viele

Unternehmen vom Stadtzentrum an den günstigeren Stadtrand. Nun zeigt sich, dass Firmen wieder Büros in der Stadt mieten, obwohl Glattbrugg/Opfikon als Topstandort gilt. «In den vergangenen Jahren konnten sich Zürich-West, Zürich-Nord und auch die Binz erfolgreich als Arbeitsstandort etablieren», begründet Nat Bächtold, Sprecher des Zürcher Präsidialdepartements, die Entwicklung.

Laut Zahlen von Statistik Stadt Zürich sank die Leerstandsquote bei Büros seit 2014 um 10 Prozent auf 2,55 Prozent. Von den insgesamt rund 7,5 Millionen

Quadratmeter Bürofläche in der Stadt Zürich, das ist mehr als viermal die Grösse des Kreises 1, stehen noch 193 000 Quadratmeter leer. Höher ist die Quote, wenn man die Bürogebäude berücksichtigt, die noch im Bau sind. Die aktuellsten Zahlen stammen von der Beratungsfirma JLL (sie wurden daher für die Grafik verwendet). Obschon die erhobenen Quadratmeter von Statistik Stadt Zürich, JLL und anderen Studien unterschiedlich sind, ist die Tendenz klar: Die frei stehenden Büroflächen sinken in gewissen Quartieren. So etwa in



Tages-Anzeiger
8021 Zürich
044/ 248 44 11
www.tagesanzeiger.ch

Medienart: Print
Medientyp: Tages- und Wochenpresse
Auflage: 157'323
Erscheinungsweise: 6x wöchentlich

Themen-Nr.: 230.004
Abo-Nr.: 3005571
Seite: 19
Fläche: 95'076 mm²

der Innenstadt ohne City (Kreis 1), in der Enge (Kreis 2), in Alt-Wiedikon (Kreis 3) und in Gegenden des Seefelds (Kreis 8).

Gemäss Patrick Schnorf, Partner bei der Immobilienberatungsfirma Wüest Partner, nimmt die am Markt angebotene Bürofläche schweizweit ab. Diese sank im Vergleich zum Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 6,4 Prozent, in Zürich sogar überdurchschnittlich um 1,2 Punkte. Dies aus mehreren Gründen.

Umgebung zählt wieder mehr

Dazu beigetragen hat zum einen die Preisentwicklung. Der Mittelwert der Mietpreise pro Quadratmeter Bürofläche in der Stadt Zürich ist in den letzten drei Jahren stabil geblieben. Doch er kann je nach Quartier stark differieren. «In den Kreisen 1, 2 und 8 beobachten wir Preissenkungen», sagt Nat Bächtold. Dennoch liegen hier die Büromietpreise über dem Medianwert von 350 Franken.

Adecco hatte Glück. Dem Unternehmen habe sich im Kreis 8 ein Standort mit einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis geboten, sagt Sprecherin Marina Morsellino. Der tiefere Preis als in Glattbrugg sei ein Grund gewesen, warum ihr Unternehmen in die Innenstadt ziehe. Ein anderer sei die attraktive Umgebung im Seefeld. Dort arbeiteten laut Statistik Stadt Zürich 2013 rund 2100 Beschäftigte

mehr als noch fünf Jahre zuvor. «Gerade junge Mitarbeitende wollen heute flexibel und an einem Ort arbeiten, der sie auch inspiriert», sagt Morsellino. Von der Nähe zum Hauptbahnhof erhofft sich auch die Krankenkasse Swica einen Vorteil, «um Mitarbeitende zu finden», sagt Sprecherin Silvia Schnidrig.

Zum anderen nutzen Firmen die Stadt und die Nähe zum Zentrum, um sich anders zu positionieren. Zürich-West zum Beispiel mit neuen Geschäftshäusern von hochwertiger Bauqualität, der Gastronomie und dem Bildungsangebot hat Firmen angezogen und das Quartier in den letzten Jahren aufgewertet. Heute sind die Preise für Büroflächen um ein Viertel höher als noch vor vier Jahren.

«Entscheidend für Unternehmen ist neben dem Preis auch der Ausbaustandard der Bauten», sagt Patrick Schnorf von Wüest Partner, «und ob Räume flexi-

bel den individuellen Bedürfnissen angepasst werden können.» Ärzte schliessen

sich zum Beispiel vermehrt in Gemeinschaftspraxen zusammen. Zudem können in der Stadt Anwälte, Finanzdienstleister und IT-Unternehmen ihre Kunden besser pflegen. Kleinbüros in der Stadt seien daher gefragt, Flächen von 5000 bis 7000 Quadratmeter hätten es hingegen schwerer und brauchten eine grössere Bewerbung, um Abnehmer zu finden, sagt Schnorf.

Ein Beispiel: Der Bezug des frisch gesanisierten Gebäudes Core-Zürich im Kreis 2, in dem vorher die Zürich-Versicherung ihre Büros hatte, steht nach 14 Monaten auf dem Markt kurz bevor. Bis jetzt sind 4300 von rund 7700 Quadratmetern vermietet. Martin Fehr, Immobilienvermarkter der Halter AG, sagt, es sei positiv, dass schon die Hälfte an Fläche habe vermietet werden können. Das Gebäude bewege sich wegen des bereits fertigen Innenausbau im Hochpreissegment, die Verhandlungen mit internationalen Firmen ab Erstkontakt bis Vertragsabschluss dauerten gut bis ein Jahr.

Seebach kaum nachgefragt

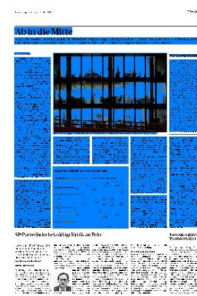
Grosse Flächen sind dagegen eher in hochwertigen Neubauten am Stadtrand gefragt. In den letzten Jahren haben Unternehmen Arbeitsplätze ohne direkten Kundenkontakt von der Stadt nach Glattbrugg und Zürich-Nord gezügelt. Weitere sind ihnen jüngst gefolgt. Gemäss Hansruedi Bauer, Stadtschreiber von Glattbrugg, waren dies etwa der englische Versicherungskonzern Aon, der Innovationsdienstleister Quo AG oder die Fluggesellschaft Emirates. Auch die Verwaltung der Hirslanden-Gruppe zieht

vom Seefeld in den Glattpark. «In einem grösseren Gebäude mit bis zu 600 Arbeitsplätzen können wir alle Mitarbeitenden unter einem Dach vereinen», begründet Claude Kaufmann, Sprecher der Privatklinik, den Umzug. Für den Glattpark sprach auch, dass das Gebäude vielfältig genutzt werden kann.

«Firmen achten noch mehr darauf, dass das Preis-Leistungs-Verhältnis stimmt», sagt Patrick Schnorf von Wüest Partner. Er beobachte vermehrt, dass Vermieter den Firmen beim Preis oder

mit einem Mieterlass entgegenkämen. Auch wenn die Preise auf hohem Niveau sinken, finden sich in gewissen Zürcher Stadtteilen keine neuen Mieter für Büroräume. Laut Statistik Stadt Zürich hat Altstetten bereits seit 2015 viele leere Büroflächen. Den höchsten Leerstand verzeichnet aber Seebach. Mit 5,6 Prozent ist er doppelt so hoch wie in ganz Zürich. Der Stadtteil ist nicht zentral, es gibt viele ältere Büroliegenschaften - und er liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu Glattbrugg, das von der Nähe zum Flughafen profitiert.

Wie wird sich der Büromarkt weiterentwickeln? Obschon deutlich weniger Büroflächen gebaut werden, bleibe das Angebot weiter hoch, sagt Patrick Schnorf. Der Bedarf an Büroflächen wachse heute zwar nicht mehr so stark wie vor zehn Jahren. Denn Unternehmen ermöglichen ihren Mitarbeitern Homeoffice, oder diese teilen sich flexible Arbeitsplätze. Die wirtschaftlichen Aussichten seien aber gut, daher dürfte auch die Nachfrage nach Büroflächen stabil bleiben.



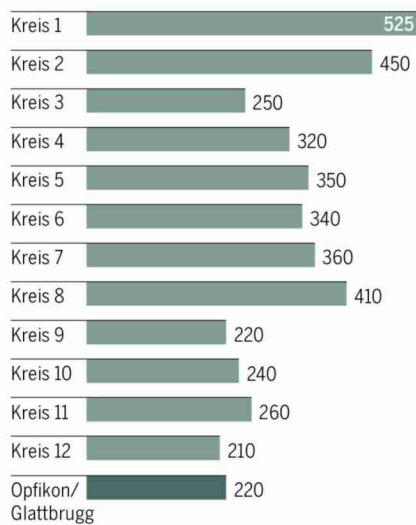
Tages-Anzeiger
8021 Zürich
044/ 248 44 11
www.tagesanzeiger.ch

Medienart: Print
Medientyp: Tages- und Wochenpresse
Auflage: 157'323
Erscheinungsweise: 6x wöchentlich

Themen-Nr.: 230.004
Abo-Nr.: 3005571
Seite: 19
Fläche: 95'076 mm²

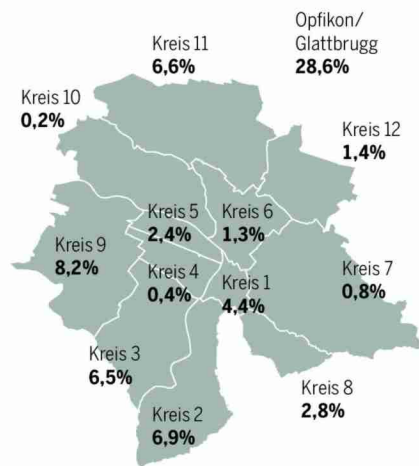
Angebotene Büroflächen in der Stadt Zürich

Mietpreise Büros, in Fr./m² und Jahr, Medianwert*



*Medianwert = Mittelwert der Mietpreise

Bestand angebotene Büroflächen in %



TA-Grafik ib/Quelle: JLL Schweiz, Stand: Januar 2017

Büro-Leerstand in Zürich

Die Angaben, wie viele Zürcher Büros leer stehen, gehen stark auseinander. Statistik Stadt Zürich gibt für 2016 eine Leerstandsquote von 2,55 Prozent an, was 193 000 Quadratmetern entspricht. Die Beratungsfirma Jones Lang LaSalle Ltd. (JLL) hat dagegen im Januar 2017 eine Angebotsquote von 4,2 Prozent oder 279 300 Quadratmeter ermittelt. Wüest Partner gibt die angebotene Bürofläche mit 630 000 Quadratmetern an. «Der Leerstand an Bürofläche kann nicht exakt eruiert werden», sagt Patrick Schnorf von Wüest Partner. Dass die Angaben zu Geschossflächen und deren Nutzung unzuverlässig seien, sagen auch andere Experten. Der Grund liegt in unterschiedlichen Erhebungs-

weisen: Statistik Stadt Zürich erhebt die Gebäudenutzung einmal im Jahr. Angesprochen werden alle Eigentümer und Verwaltungen von Gebäuden ab einer Fläche von 500 Quadratmetern. Leerstände unter dieser Grösse bleiben offen. JLL und Wüest Partner weisen die Flächen aus, die auf dem Markt sind, die sich noch im Bau befinden oder innert absehbarer Zeit angeboten werden. Sie sprechen von angebotenen Büroflächen. JLL berücksichtigt bei der Erhebung nur jene, die über 250 Quadratmeter umfassen. Daher werden gewisse Flächen gar nicht erhoben. So dürfte der Büroleerstand höher liegen als ausgewiesen. Opfikon-Glattbrugg erhebt den Leerstand seiner Büroflächen nicht. (ted)