

Detailhandelsfläche, zwei Hotels, Kindertagesstätte sowie 23 000 Quadratmetern Bürofläche. Jetzt werden am Endpunkt der Limmattalbahn in Spreitenbach zwei weitere Grossvorhaben auf den Weg gebracht.

### Die Baukräne drehen sich weiter

So errichtet etwa der Credit-Suisse-Immobilienfonds CS REF Interwiss mit dem Immobilienentwickler Losinger Marazzi im Zentrum der 12 000-Einwohner-Gemeinde das Projekt Neumatt. Die beiden knapp 100 Meter hohen Doppelhochhäuser mit 600 Wohnungen sollen die Ortsteile Spreitenbachs besser miteinander verbinden. Das Vorhaben verlange besondere Sorgfalt, sagt Samuel Egger, Manager des Credit-Suisse-Fonds. «Das Projekt muss für die Gemeinde und ihre weitere Entwicklung genauso stimmig sein wie für uns als Grundeigentümer.» Weitere 420 Wohnungen werden die beiden Hochhäuser im «Tivoli Garten» bieten, die die Migros Aare für mehr als 200 Millionen Franken neben dem Einkaufszentrum Shoppi Tivoli realisieren will.

Auch in anderen Teilen des Kantons drehen sich die Baukräne weiter, und weitere Wohnüberbauungen nehmen Gestalt an. Das grösste Vorhaben ist derzeit in Regensdorf geplant. Auf einem nördlich gelegenen 21,5 Hektar messenden ehemaligen Industriegebiet sollen bis im Jahr 2040 genügend Wohnungen, Büro- und Gewerbeliegenschaften entstehen, um die Einwohnerzahl von heute 18 300 auf 25 000 Menschen steigen und die Anzahl der Arbeitsplätze von derzeit 10 000 auf 12 000 wachsen zu lassen. Die Investoren Mobimo und die Pensimo-Gruppe haben mit dem Studer-Revox- und dem Gretag-Areal bereits zwei Kernstücke erworben. Der Projektentwickler Mettler2Invest wiederum errichtet für die BVK auf dem Stockenhof-Areal in Regensdorf 380 Mietwohnungen sowie eine Seniorenpflegeeinrichtung.

### Angebotsmieten sinken

Für Mieter sind die Neubauprojekte eine gute Nachricht, für Vermieter bestehender Mehrfamilienhäuser hingegen bergen sie Risiken. Bereits jetzt übersteigt das Wohnungsangebot im Wirtschaftsraum die Nachfrage. Das drückt auf die Mieten, wie eine Studie der Beratungsgesellschaft Wüest Partner zeigt. «2018 sind die Angebotsmieten in der Region Zürich um 2,5 Prozent gesunken», sagt Robert Wejnert, Leiter Immo-Monitoring bei Wüest Partner. Die Leerstandsquote ist hingegen seit Mitte 2015 von einem Prozent auf 1,4 Prozent gestiegen – was bedeutet, dass derzeit rund 7100 Wohnungen unvermietet sind.

Hingegen spüren Vermieter von Retailflächen die Krise im Detailhandel. Immer mehr Händler geben ihre Ladengeschäfte auf. Kompensiert wird dies zum Teil durch ausländische Anbieter, die im Herzen Zürichs Flagshipstores eröffnen. Im ehemaligen Schreibwarenhandel von Landolt-Arbenz an der Bahnhofstrasse bietet nun die dänische Ecco-Gruppe ihre Schuhe an. Der italienische Konkurrent Geox hat sich am Rennweg eingemietet. Und der deutsche Online-Möbelhändler Home24 präsentiert einen Querschnitt seiner Produktpalette seit verganginem Herbst dort, wo zuvor OVS italienische Textilien feilbot: an der Ecke Bahnhofstrasse/Sihlstrasse.

In den Toplagen Bahnhofstrasse und Rennweg registrierte CBRE deshalb zu Jahresbeginn eine Vollvermietung der Retailflächen. Hingegen steigen die Leerstände in den B- und C-Lagen. «Viele Betreiber von Ladengeschäften geraten durch die wachsende Konkurrenz der Internethändler unter Druck», sagt David Schoch, Head of Research and Consulting beim Immobiliendienstleister CBRE. Dies könnte auch Vermieter in Toplagen treffen. «Einige Nutzer erwägen, teure Mietverträge nicht zu verlängern», sagt Schoch. Denn bei zu hohen

Mieten seien Ladengeschäfte nicht mehr rentabel.

Bürovermieter hingegen profitieren von der guten Konjunktur, die Unternehmen verstärkt Flächen anmieten lässt. «Das Angebot an verfügbaren Büroflächen in der Region Zürich ist 2018 um 15,5 Prozent auf 351 600 Quadratmeter gesunken», sagt Martin Bernhard, Chefresearcher der Beratungsgesellschaft JLL. Obwohl sich die globalen Konjunkturaussichten durch die Handelskonflikte verdüstern, setzte sich der positive Trend zu Jahresbeginn weiter fort. «Im ersten Quartal 2019 sank das Angebot an verfügbaren Büroflächen in der Region um weitere 6,1 Prozent auf nur noch 330 200 Quadratmeter», so Bernhard. Die Leerstandsrate sei damit auf 4,2 Prozent gefallen.

### **Büros wieder im Investorenfokus**

Allerdings sind die Büroleerstände noch hoch genug, so dass Unternehmen bei der Anmietung wählerisch sein können. «Von der positiven wirtschaftlichen Entwicklung profitierten vor allem Lagen, die bereits über eine gute Nachfragestruktur und vor

allem eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr verfügen», sagt Patricia Reichelt, Leiterin Research & Marktanalyse bei der Zürcher Beratungsgesellschaft CSL Immobilien. «Dies verstärkt die Disparitäten zwischen den guten und schlechten Standorten nochmals.»

Getrieben wird die Nachfrage nicht zuletzt von IT-Unternehmen. Google hat Zürich zum grössten Entwicklungsstandort ausserhalb des Silicon Valley gemacht. Mehr als 2400 Beschäftigte arbeiten in der historischen Sihlpost und an der Europaallee. Wenn am Hauptbahnhof der letzte Teil des neuen Quartiers in zwei Jahren bezugsbereit ist, wird Google dort bis zu 5000 Mitarbeitende beschäftigen können.

Die Telekommunikationsanbieterin Sunrise hat dieses Frühjahr ihren neuen zentralen Standort im Ambassador House im Glattpark in der Nähe des Flughafens bezogen. Die rund 1400 Mitarbeitenden nutzen mit 17 000 Quadratmetern 40 Prozent der Bürofläche im revitalisierten ehemaligen Hotel. Ebenfalls im Gebäude ist der Coworking-Anbieter Spaces, der im Erdgeschoss und im vierten Stockwerk auf insgesamt

1600 Quadratmetern Flächen für Büros angemietet hat.

Was Zürcher Büroliegenschaften für Investoren interessant macht: «Projektentwickler haben in den vergangenen Jahren die Neubautätigkeit stetig reduziert», sagt Fredy Hasenmaile, Head of Real Estate Economics der Credit Suisse. Dieses und kommendes Jahr werden nach CBRE-Berechnungen zusammen rund 240 000 Quadratmeter fertiggestellt, wovon mehr als die Hälfte bereits vermietet ist. 2021 hingegen kommen nur noch 60 000 Quadratmeter hinzu, 2022 lediglich knapp 30 000 Quadratmeter. Allerdings sind die Preise von Büroliegenschaften stärker gestiegen als deren Mieten, so dass die aus den Mieterträgen in

Relation zum Kaufpreis erzielbaren Renditen weiter gefallen sind. Die Spitzenrenditen verortet JLL bei nur noch 2,6 Prozent.

Das grösste 2020 fertig werdende Projekt ist der Circle am Flughafen mit rund 80 000 Quadratmetern Bürofläche. Zu den bereits gewonnenen Mietern zählen Topfirmen wie Microsoft, Raiffeisen, die Management-Consulting-Firma Horváth & Partners und die Software-Schmiede Isolutions. Mittelfristig könnte das Projekt auch den übrigen Büromärkten rund um den Airport – von Kloten bis nach Wallisellen – neue Impulse geben. Mit der von CBRE ermittelten Angebotsquote von 15,2 Prozent ist es der einzige Teilmarkt mit noch hohem Leerstand.

## FACTS & FIGURES

	AG	ZG	ZH	Region Zürich	Schweiz
<b>Bevölkerung</b>	678 030	126 810	1 520 530	2 325 380	8 542 320
<b>Bevölkerungsentwicklung über 5 Jahre (CAGR)</b>	1,3%	1,4%	1,3%	1,3%	1,0%
<b>Ausländerquote</b>	25,1%	28,3%	26,8%	26,4%	25,1%
<b>Steuerbares Einkommen pro Person</b>	78 860	48 940	68 640	65 480	74 340
<b>Steuerbelastung</b>	6,0%	2,0%	5,0%	4,3%	7,0%
<b>Arbeitslosenquote</b>	2,6%	2,1%	2,5%	2,5%	2,5%
<b>Wohnbautätigkeit über 5 Jahre (CAGR)</b>	1,6%	1,8%	1,3%	1,4%	1,2%
<b>Neu erstellte Wohnungen in 5 Jahren insgesamt</b>	23 670	4 830	45 510	74 010	249 650
<b>Leerwohnungsziffer insgesamt</b>	2,7%	0,4%	1,0%	1,5%	1,6%
<b>Beschäftigungsentwicklung</b>	1,1%	2,3%	1,0%	1,1%	0,7%
<b>Baubewilligungszahlen letzte 5 Jahre MWG</b>	13 430	1 740	34 470	49 640	150 350
<b>Baubewilligungszahlen letzte 5 Jahre EWG</b>	7 300	750	9 400	17 450	75 670
<b>Angebot (Anzahl inserierter MWG)</b>	16 520	1 360	26 520	44 400	173 600
<b>Angebot (Anzahl inserierter EWG)</b>	3 820	690	4 520	9 030	58 510
<b>Angebot (insetierte Bürofläche in m<sup>2</sup>)</b>	234 700	219 800	1 209 000	1 663 500	3 917 800
<b>Marktanspannung (MWG)</b>	1,0	6,4	2,8	2,2	1,4
<b>Marktanspannung (EWG)</b>	1,7	9,7	5,1	3,6	1,3

Quelle: Wüest Partner (Details siehe S. 192)