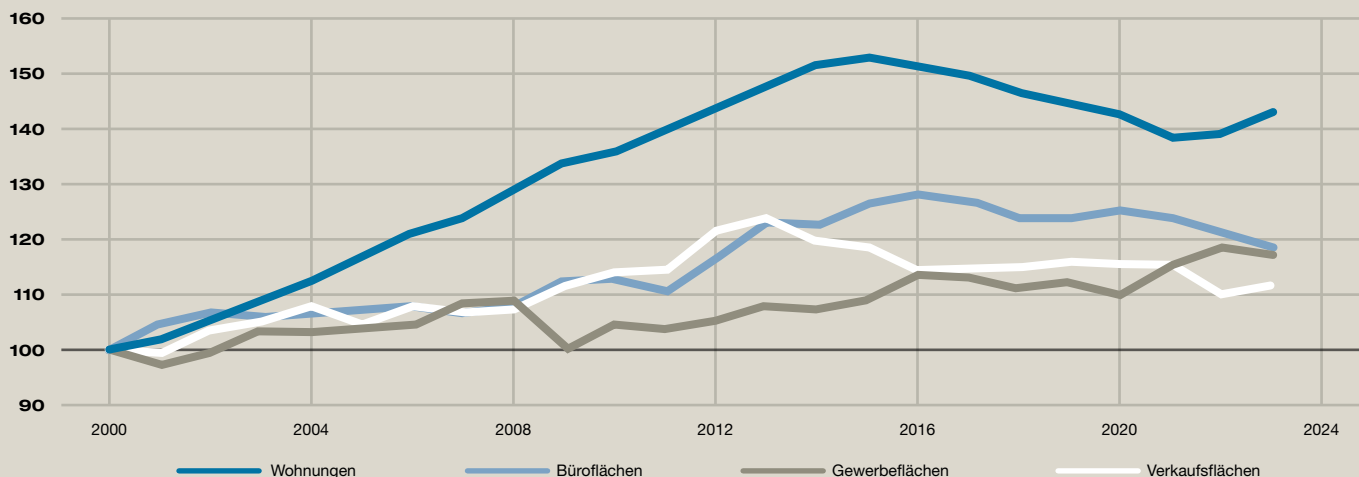


MISSVERHÄLTNISS VON ANGEBOT UND NACHFRAGE

Der Schweizer Immobilienmarkt ist in den Medien seit Monaten omnipräsent. Angebotsknappheit oder gar Wohnungsnot in Kombination mit steigenden Miet- und Kaufpreisen prägen die Schlagzeilen. Doch wie sieht es ausserhalb des Wohnungssektors aus? **TEXT – DANIEL STOCKER***

ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSMIETEN IN DER SCHWEIZ

Quellen: SNB, WP, JLL (Basisjahr 2000 = 100 Indexpunkte)



▶ DETAILHANDEL UNTER DRUCK

Insgesamt scheint die Situation bei Büros, Lager- und Verkaufsflächen zwar deutlich entspannter. Ein vertiefter Blick zeigt jedoch durchaus Unterschiede: Während es in einigen Gebieten und Objektkategorien Überangebote gibt, sind Angebotsmenge und -vielfalt in anderen limitiert.

Seit 2010 stagnieren die nominalen Umsätze im stationären Detailhandel der Schweiz für den Non-Food-Bereich. Diesem Trend konnten sich die Entwicklungen der Beschäftigtenzahlen und der Angebotsmieten nicht entziehen. An den Haupteinkaufsstrassen ist davon allerdings wenig zu spüren. Sowohl an der Rue du Rhône in Genf als auch an der Zürcher Bahnhofstrasse gibt es kaum leere Flächen, im Gegenteil: Diverse Brands haben kräftig investiert und fallen mit neuen Auftritten und Verkaufskonzepten auf, in Zürich zum Beispiel Cartier, Audemars Piguet, Massimo Dutti, Moncler, Tod's oder Gucci. Seit 2021 ziehen die Mietpreise an den prestigeträchtigsten Lagen in den beiden grössten Schweizer Städten an. Abseits der höchsten Passantenfrequenzen und in vielen Kleinstädten ist es für viele Eigentümer hingegen eine Herausforderung, Mieter für ihre Geschäftsräume zu finden.

Ebenfalls herausfordernd kann die Vermarktung von Büroflächen sein. Hybride Arbeitsplatzformen haben zu einem globalen Siegeszug angesetzt, der Bürobedarf und somit die Nachfrage stehen auf wackligeren Beinen als noch 2019. Umso mehr, weil das Angebot an verfügbaren Büroflächen in den fünf grössten Marktgebieten der Schweiz (Zürich, Genf, Bern, Lausanne, Basel) gemäss letzten Erhebungen

“**DIE KNAPPHEITSPROBLEMATIK IST BEI GEWERBEIMMOBILIEN WENIGER AUSGEPRÄGT.**“

bei 4,7% liegt. Im Vergleich zur Leerwohnungsziffer (1,15% per Juni 2023) erscheint das hoch.

Bei genauerer Betrachtung zeigt der Schweizer Büromarkt aber durchaus verschiedene Facetten. Es besteht eine starke Nachfrage nach Büros an zentralen Standorten, entsprechend weisen die Innenstadtlagen oder CBD in fast allen Städten sehr tiefe Leerstandsquoten auf. Als Konsequenz davon stiegen die Spitzenmieten in den meisten Büromärkten über die letzten Jahre. In Zürich und Genf haben diese mittlerweile die Schwelle von 900 CHF/qm und Jahr (netto) überschritten. An den Toplagen bezahlen Unternehmen demzufolge pro Arbeitsplatz über 10 000 CHF Miete pro Jahr (ohne Nebenkosten). In den meisten Agglomerationsgemeinden (Ausnahme: Genf) würde ein Viertel dieses Betrags für ein durchschnittliches Büro ausreichen. Trotzdem ist an den teuren Standorten eine stärkere Nachfrage spürbar, währenddessen in suburbanen Gebieten die Bürovermietung schleppender vonstatten geht.

GERINGE BÜROLEERSTÄNDE IN DEN INNENSTÄDTEN

Während im Kreis 1 in Zürich 2,6% leer stehen, liegen die Quoten in Wallisellen (10,8%) und insbesondere in Opfikon/Glattbrugg (28,6%) markant höher. In Genf gestaltet sich die Bürosuche im CBD bei einer Angebotsquote von 3,4% ebenso anspruchsvoll wie in der Flughafenregion (15,4%). Vergleichbare Tendenzen findet man ebenso in Lausanne, Bern, Zug und Luzern, wo die Leerstandsquoten in diesen Innenstädten jeweils unterhalb von 1,5% liegen. Bei Mietvertragsverhandlungen für Flächen in Zentrumsanlagen sind

Immobilieeigentümer also meistens in einer komfortablen Position. Umgekehrt können Mietinteressenten an dezentraleren Standorten bei einem Vertragsabschluss auf das Entgegenkommen der Vermieter in Form von mietfreien Monaten und/oder einer (teilweisen) Übernahme der Mieterausbaukosten hoffen.

LOGISTIKSEKTOR OFT ZU KOMPROMISSEN GEZWUNGEN

Der Flächenbedarf von Logistikern ist seit mehreren Jahren zunehmend. Gestützt wird die Nachfrage erstens durch die gestiegene Beliebtheit des Onlineshoppings, zweitens aber auch durch veränderte Lieferketten von Produzenten. Der globale Trend, dass Firmen unabhängiger von komplexen bzw. anfälligen Handelsrouten sein wollen und daher wichtige Komponenten nahe gelagert haben möchten, macht sich auch in der Schweiz bemerkbar.

Allerdings mangelt es vielerorts an geeigneten Angeboten. Zum einen gibt es kaum grossflächige und bebaubare Areale in der Nähe von Autobahnanschlüssen und Ballungszentren. Zum anderen möchten Behörden in solchen Gemeinden möglichst viele und hochwertige Arbeitsplätze mit emissionsarmen Nutzungen ansiedeln. Diese Umstände erschweren das Wachstum und die Weiterentwicklung des Logistiksektors und führen dazu, dass sich Logistikunternehmen nicht an ihrem bevorzugten Standort niederlassen können. Als Folge davon muss auf Gebiete ausserhalb der Top-Logistikregionen ausgewichen werden, was das Verkehrsaufkommen erhöht und Nachhaltigkeitsbestrebungen entgegenwirkt.

DYSBALANCE ZWISCHEN ANGEBOT UND NACHFRAGE

Im Vergleich zu Industrie- oder Logistikunternehmen variiert der Anforderungskatalog von Büronutzern hinsichtlich Raumausstattung, Technik, Zugänglichkeit usw. in der Regel weniger stark. Bei Ersteren hingegen können die Kriterien bezüglich Raumhöhen, Bodentraglast, Anlieferungsrampen, Raumtemperatur, Sicherheit und dergleichen stark voneinander abweichen. Während die Güter «Wohnung» oder «Büro» in gewisser Weise massentauglich und die Konsumenten einfacher austauschbar sind, wurden Logistik- und Industrieimmobilien nicht selten auf spezifische Betriebsabläufe einer Firma massgeschneidert konzipiert. Dies ist ein wesentlicher Grund, weshalb in diesem Sektor die Mehrheit der Gebäude und Flächen im Besitz der Nutzer sind.

Die Angebotsknappheit und Mietpreisanstiege im Wohnungsmarkt lassen sich in den Gewerbeimmobilienmärkten – abgesehen von spezifischen Teilmärkten in den Zentren – nicht im gleichen Ausmass beobachten. Trotzdem müssen Unternehmen bei der Suche nach neuen Standorten oftmals Kompromisse eingehen, weil die Angebote nicht vollumfänglich den Nachfragekriterien gerecht werden. Zweifellos hat eine Knappheit im Wohnungsmarkt eine grössere soziale Tragweite als bei Gewerbeimmobilien. Dennoch sollten diese nicht vernachlässigt werden, weil die Verfügbarkeit von qualitativ hochwertigen und vielseitig nutzbaren Gewerbeflächen eine wichtige Stütze der volkswirtschaftlichen Entwicklung ist.



***DANIEL STOCKER**

Der Autor ist Head of Research bei der Jones Lang LaSalle AG.

ANZEIGE

Spezialisierung Büro, Retail & Gewerbe



Ein dediziert für Geschäftsliegenschaften zuständiges Team verfügt über die entsprechende Expertise für deren Bewirtschaftung. Die hohe Mieterbindung erzielt Livit durch ein gelebtes partnerschaftliches Verhältnis zu den Mietern von Geschäftsliegenschaften.

Ist die Mieterschaft in guten Händen, so sind es auch Ihre Liegenschaften.