

03.02.2015 - 14:00 Uhr

Deutlicher Anstieg von leeren Büroflächen

Zürich (ots) -

CSL Immobilien AG präsentiert Büromarktbericht Schweiz 2015

Die verfügbaren Büroflächen haben 2014 in der gesamten Schweiz stark zugenommen. Die Angebotsquote von 5.6% liegt klar über dem bisherigen Höchstwert von 5.3%. Im Wirtschaftsraum Zürich summierten sich die verfügbaren Büroflächen auf über 1 Mio. Quadratmeter. Die Freigabe des Frankenkurses gegenüber dem Euro dämpft die Hoffnungen auf eine rasche Markterholung, wie CSL Immobilien in ihrem Anfang Februar publizierten Büromarktbericht Schweiz 2015 festhält.

Die innert sechs Monaten verfügbaren Büroflächen sind 2014 in den 20 grössten Agglomerationen der Schweiz um 641'000 m² auf insgesamt 2'249'000 m² gestiegen. Diese Fläche entspricht im Verhältnis zur bestehenden Bürofläche, einer Angebotsquote von 5.7%. Die aktuelle Quote liegt klar über dem erhobenen Höchstwert von 5.3% im Jahr 2005. Der Rekordwert ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass 2014 viele Neubauten und fertiggestellte Sanierungsobjekte auf den Markt kamen, während die Nachfrage verhalten blieb. So ist etwa die Nachfrage nach Büroflächen über 3'000 m² merklich zurückgegangen. Die höchsten Mietpreise für Büroflächen sind weiterhin in den Citybereichen von Zürich mit CHF 875 pro m² und Jahr (Vorjahr CHF 850) und Genf mit CHF 835 pro m² und Jahr zu entrichten (Vorjahr CHF 880).

Zürich: Angebot steigt um ein Drittel

Im Wirtschaftsraum Zürich waren Ende 2014 1'082'000 m² Bürofläche verfügbar. Dies bedeutet gegenüber dem Vorjahr eine Zunahme von 348'000 m². Die Angebotsquote belief sich Ende 2014 auf hohe 6.6% (Vorjahr: 4.5%). Der grösste Anstieg der verfügbaren Büroflächen wurde im Mittleren Glattal um den Flughafen herum verzeichnet. Die Angebotsfläche verdoppelte sich dort 2014 im Vergleich zum Vorjahr von 103'000 m² auf 206'000 m², was einer rekordverdächtigen Angebotsquote von 12.5% entspricht. Die Zunahme geht insbesondere auf die Fertigstellung vieler Bauprojekte mit gemischter Wohn- und Büronutzung zurück. Noch gar nicht in das Angebot eingerechnet sind Projekte wie "The Circle" und das "Ambassador House", das zurzeit saniert wird.

Der durchschnittliche Mietpreis für den gesamten Wirtschaftsraum Zürich lag Ende 2014 bei CHF 261 pro m² und Jahr und damit ganz leicht tiefer als im Vorjahr. In der Stadt Zürich nahm der durchschnittliche Mietpreis leicht auf CHF 357 pro m² und Jahr netto zu. Im Zürcher CBD sank der durchschnittliche Mietzins minim auf CHF 486 pro m² und Jahr netto.

Basel: Stabile Nachfrage

Das Flächenangebot für Büroräumlichkeiten im Wirtschaftsraum Basel stieg 2014 im Vergleich zum Vorjahr um 41'000 m² auf 160'000 m². Die Angebotsquote betrug Ende Jahr 4.1% (Vorjahr 3.1%). In Basel Stadt nahm die Angebotsmenge um 13'000 m² zu und lag Ende Jahr bei 63'000 m². Die Topmiete im Wirtschaftsraum Basel hat sich CHF 455 pro m² und Jahr netto erhöht (Vorjahr: CHF 375). Die Marktmiete lag im Mittel bei CHF 216. Die Hauptnachfrage des Basler Büromarkts kommt nach wie vor aus Unternehmen mit Expansionsstrategien in der Pharma-, Life Science- und Finanzbranche und ist vor diesem Hintergrund als stabiler zu bewerten als in anderen Schweizer Zentren.

Bern: Mehr verfügbare Flächen

Im Wirtschaftsraum Bern erhöhte sich das verfügbare Büroflächenangebot innert Jahresfrist um 68'000 m² auf 168'000 m². Das entspricht einer aktuellen Angebotsquote von 4.7% (Vorjahr 2.8%). Ein Grossteil dieser Zunahme fand in der Stadt Bern selbst statt. Das Angebot an freien Flächen stieg dort von 63'000 m² auf 112'000 m², wovon allein 31'000 m² bedingt durch den Umzug der Swisscom frei wurden.

Die durchschnittlichen Mietpreise im Wirtschaftsraum Bern sowie in der Stadt Bern stiegen leicht auf CHF 213 bzw. CHF 227 pro m² und Jahr an. Treiber dieses Preisanstiegs sind sowohl die gute Nachfrage wie auch die gute Flächenqualität. Bern ist weiterhin von dem Wachstum aus dem öffentlichen Bereich und den angegliederten Dienstleistungen geprägt, welches dem Büromarkt 2014 Stabilität verliehen hat. Die Topmiete in der Stadt Bern sank jedoch auf CHF 350 pro m² und somit auf das Niveau von 2012.

Angebot dürfte weiter steigen

Die weitere Entwicklung der verfügbaren Büroflächen und der Angebotsquote wird stark von den Auswirkungen des Entscheids der Nationalbank abhängen. Kurzfristig wird sich die erwartete konjunkturelle Bremsung negativ auf die Flächennachfrage auswirken. Der Abbau der Überkapazitäten im Büroflächenmarkt wird daher mehr Zeit erfordern als bisher angenommen. Ob die Entwickler und Investoren deshalb Projekte zurückstellen und das Angebot drosseln, ist abzuwarten.

Für 2015 rechnet CSL Immobilien deshalb mit weiter steigenden oder im besten Fall gleich bleibenden Angebotsquoten.

Für Nachfragen der Medien:

Amelie Stielau, Verantwortliche Research & Market Analysis
CSL Immobilien AG, 044 316 13 97, a.stielau@csl-immobilien.ch

Download des Büromarktberichts 2015 über www.csl-immobilien.ch

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100021593/100768060> abgerufen werden.