

Büros wie Sand am Meer

Ein markanter Anstieg der Leerstände und ein massives Überangebot haben die Lage des Marktes für Büronutzflächen im Wirtschaftsraum Zürich stark akzentuiert. In nur wenigen Monaten ist die Leerstandsquote im Wirtschaftsraum von 4,9% auf 7,4% gestiegen. Trotz massiver Angebotsentwicklung sind die Preise bis heute relativ stabil geblieben. Die Nachfrage ist, selbst an Top-Lagen, mehr als mässig.

Der Markt für Büronutzflächen im Wirtschaftsraum Zürich ist sehr angespannt. Die Meinungen der befragten 200 Experten und Akteure der jährlichen Sommerumfrage zum Büromarktbericht der Colliers CSL AG sind klar: Der Markt leidet unter der aktuellen Situation: Das Angebot hat sich deutlich erhöht und der Absatz harzt. Die grossen Nutzer fehlen nach wie vor und das Einpendeln von Angebot und Nachfrage ist heute in weiter Ferne.

Starke Zunahme der Leerstände

Innert zehn Monaten ist die Leerstandsquote im Wirtschaftsraum Zürich von 4,9% (503 000 m²) auf satte 7,4% oder 760 000 m² Büronutzfläche gestiegen. Allein in der Stadt Zürich, samt den bevorzugten Lagen, beträgt die durchschnittliche Leerstandsquote per heute 6,7% (332 000 m²), gegenüber 4,3% bzw. 214 000 m² im Dezember vergangenen Jahres. Das mittlere Glattal, vom Flugbetrieb geprägt, weist einen Leerstand von 153 000 m² (19,0%) aus. Ebenso hat sich der Leerstand in Zug auf 8,1% (61 000 m²) erhöht. Diese Quoten liegen auch im internationalen Vergleich auf einem hohen Niveau. Sämtliche Gebiete weisen ein Überangebot an innert 6 Monaten bezugsbereiten Flächen aus.

Wenig Bewegung in den Preisen

Erstaunlicherweise sind die Mietpreise im Vergleich zum Vorjahr recht stabil geblieben. Ein deutlich schwächerer Flächenumsatz hat wenig Bewegung in den Markt gebracht. Die Anzahl Transaktionen ist tief und damit die Preisbildung eingeschränkt. Im Grossraum Zürich haben die Mieten um durchschnittlich 10 bis 15% nachgelassen. Einige Anbieter versuchen in der Hoffnung auf bessere Zeiten die Preise zu halten, viele lassen mit sich verhandeln. Generell nimmt die Zurückhaltung bei der Finanzierung von Mieterausbauten zu. Zu viele Mieter sind in letzter Zeit in finanzielle Schwierigkeiten geraten und konnten ihre Verpflichtungen nicht mehr erfüllen. In der Stadt Zürich sind die Mieten ebenfalls leicht gesunken. Das Preisband an der Zürcher Bahnhofstrasse bewegt sich zwischen rund CHF 400.– und Fr. 800.– pro m² und Jahr. Flächen in den Gebieten Zürich-West, Zürich-Süd, Binz, Leutschenbach usw., sind deutlich unter CHF 400.– pro m² und Jahr erhältlich. Die Mietpreise in den einzelnen Marktgebieten des Grossraums werden mit maximal CHF 400.– (Zug) angenommen. Im Vergleich zu den Vorjahren hat das Glattal und auch die Stadt Winterthur Reduktionen hinnehmen müssen.

Nachfrage und Marktchancen

Grundsätzlich wird die Nachfrage in der weiteren Agglomeration momentan als sehr schwach qualifiziert. Selbst in der Stadt Zürich ist diese deutlich schwächer als in den Vorjahren. Etwas besser sind die Aussagen zur engeren Agglomeration Zürichs. Selbst Flächen von 1000 m² und mehr können in der Stadt Zürich sofort bezogen werden, was bis anhin äusserst selten der Fall war. Knapp zwei Drittel der Befragten beurteilen die Marktchancen für 2003 als schwach (2002: 20% der Befragten). Für das Jahr 2004 werden sinkende Mietpreise erwartet und 60% der Umfrageteilnehmer erwarten eine sehr tiefe Nachfrage.

Attraktivität der Marktgebiete

Die heutige Marktsituation ist ein Spiegel der übergeordneten konjunkturellen Lage. Ungebrochen scheint die Anziehungskraft des Gebietes City/Bahnhofstrasse. Die Gebiete Zürich-West und Zürich-Nord werden etwas schwächer beurteilt; das neue Gebiet Zürich-Süd muss sich noch bewähren. Die engere und weitere Agglomeration werden bezüglich Nachfrage und Attraktivität weniger stark als in den Vorjahren beurteilt. Die Nachfrage und Attraktivität von Flächen wird durch die Zentrumsfunktion der Kernstadt Zürich gesteuert. Sind Flächen im Zentrum verfügbar, geht dies zulasten der Peripherie. Zürich und Zug, gefolgt von Winterthur und dem mittleren Glattal, führen die Liste der begehrten Standorte an. Den Gebiete oberes Glattal, Aarau/Lenzburg und das Furttal wird weniger Anziehungskraft bescheinigt.

Der vollständige Marktbericht erscheint Anfang Dezember 2003 und kann bei der Colliers CSL AG, Siewerdstrasse 8, 8050 Zürich (Herr Felix Thurnheer, 01 316 13 43 oder felix.thurnheer@colliers.ch) kostenfrei bezogen werden.

Zürich, 2. September 2003