



Immobilien Management und Beratung

Büromarkt erstarrt im Frost

Der 13. Marktbericht in Folge der Colliers CSL AG stellt fest, dass rund 1 Million Quadratmeter ungenützter Büroraum im Wirtschaftsraum Zürich den Nutzern zur Verfügung stehen. Erneut hat sich die Leerstandsquote drastisch erhöht und erreicht 8,8% des Bestandes. Im Vergleich zur Arbeitslosenrate und dem BIP der Schweiz hat sich die Leerstandsquote deutlich überproportional erhöht. Die Nachfrage in allen Teilen des Wirtschaftsraums ist mehr als mässig. Dennoch halten sich die Preise (noch) auf ansprechendem Niveau. Die Gesundung des Marktes ist noch nicht absehbar.

Drastische Zunahme des Leerstandes

Innert zwei Jahren hat sich der Leerstand von 1,5% auf 8,8% erhöht. Per heute stehen im Wirtschaftsraum Zürich 975 000 m² Büroraum leer. In der Stadt Zürich selbst beträgt die Leerstandsquote 8,1% oder 455 800 m². Diese Leerstände sind für Schweizer Verhältnisse aussergewöhnlich hoch. Sie erinnern stark und negativ an die Baisse im Büromarkt in den frühen Neunziger Jahren. In Kürze hat sich der Wirtschaftsraum Zürich dem Niveau anderer führender Wirtschaftsstandorte angeglichen. Zürich liegt im europäischen Kontext im unteren Mittelfeld. London und Paris weisen eine Quote von 12% aus und das verfügbare Angebot in Mailand, München und Paris liegt zwischen 6 bis 7%. Die Experten gehen davon aus, dass sich in der Schweiz nach der Gesundung des Marktes ein «Sockelleerstand» bei etwa 5% einpendeln wird.

Träge Mietpreise

Noch halten sich die Mietpreise auf ansprechendem Niveau. Sie haben nur leicht nachgegeben. Das Band der Mietpreise reicht im Wirtschaftsraum Zürich von CHF 100.00 bis CHF 420.00 pro Quadratmeter und Jahr. In der Kernstadt Zürich bewegen sich die Mieten zwischen CHF 150.00 und CHF 740.00, bei einem Durchschnittswert von CHF 365.00. Der Toppreis in der Stadt liegt bei CHF 900.00. Das krisenresistenteste Marktgebiet der Stadt Zürich hat erstmals deutlich an Attraktivität eingebüsst. Ebenso haben dies die Marktgebiete des Glatttals sowie die beliebten Marktgebiete Zug und Winterthur. Nach wie vor ist die Stadt Zürich Referenzgrösse. Je weiter die Gebiete von der Kernstadt entfernt sind, desto massiver sinkt deren Attraktivität.

Nutzer nützen die Gunst der Stunde nicht

Es fehlen die Nutzer. Diese hätten unter den obwaltenden Voraussetzungen hervorragende Gelegenheiten, Büroräume an attraktiven Standorten und in modernen und funktionalen Gebäuden zu beziehen. Der Marktbericht hält fest, dass die Nutzer in allen Flächenkategorien gleichsam und zudem in allen Marktgebieten fehlen. Die neuen grossen Bürogebäude haben es schwer. Viele stehen leer. Das heutige Angebot an Flächen reicht für knapp drei Jahresproduktionen von (bei guter Konjunktur) rund

250'000m² aus. Die Absorption des Leerstands erfordert somit ein deutliches Wachstum der Wirtschaft. Anbieter und Nachfrager verharren in einer Art Patt-Situation.

Wie weiter?

Die Konzentration auf Hauptstandorte schreitet fort. Schwache Standorte werden dadurch noch schwächer. Die Leerstände werden, gemäss Aussage der Experten, noch einmal zunehmen. Die Anbieter werden dadurch gezwungen, ihr Angebot weiter zu differenzieren und besser auf die Bedürfnisse der Nachfrager auszurichten. Erst durch eine Zunahme der Nachfrage werden die Preise ins Rutschen kommen. Der Wirtschaftsraum Zürich wird sich als hochwertiger Nischenstandort im Wettbewerb der Standorte behaupten können. Einmal mehr zeigt sich mit aller Deutlichkeit, wie stark sich die unmittelbare Abhängigkeit von der Weltwirtschaft auf den Büromarkt auswirkt.

Der 13. Büromarktbericht der Colliers CSL AG stützt sich auf eine lückenlose Datenkette seit 1991. Er kann kostenfrei bezogen werden bei: Colliers CSL AG, Siewerdstrasse 8, 8050 Zürich, Telefon +41 | 316 13 43, Fax +41 | 316 13 94. Ebenfalls kann der Bericht über Internet (www.colliers.ch) bestellt werden.

Zürich, 15. Dezember 2003

Colliers CSL AG
Siewerdstrasse 8
8050 Zürich
Ansprechpersonen:
Roger Beier 01 316 13 41
Felix Thurnheer 01 316 13 43