

## IMMOBILIEN

# Immobilienanlagen: Büro-Objekte in erstklassigen Lagen

Immobilieninvestments sind weiterhin beliebt. Besonders hoch in der Gunst der Anleger stehen derzeit Büroobjekte an erstklassigen Lagen.

Von **Anita Göckel\***

am 25.10.2019, aktualisiert vor 15 Stunden

**A**m Schweizer Immobilienmarkt ist ein anhaltend lebhaftes Interesse an Direktinvestitionen zu beobachten. Auf eine rege Nachfrage stossen qualitativ hochwertige [Büroliegenschaften](#) an Toplagen.

In einigen Grosstädten hat sich die Zahlungsbereitschaft für solche Objekte nochmals leicht erhöht und auf entsprechend tiefem Niveau bewegen sich die Renditeniveaus: Für grossstädtische Büroobjekte an bester Lage werden momentan Spitzenrenditen zwischen 2.0 Prozent in [Zürich](#) und 2.6 Prozent in Lausanne erzielt.

## Schweizer Büroflächenmarkt mit verhältnismässig hoher Stabilität

Dass aktuell Geschäftsimmobilien als Anlageobjekte stärker in den Fokus gerückt sind, kommt nicht von ungefähr. Denn während der Mietwohnungsmarkt aufgrund der gestiegenen Leerstände in die Schlagzeilen geraten ist, zeichnete sich der Schweizer Büroflächenmarkt zuletzt durch seine verhältnismässig hohe Stabilität aus.

## MEHR ZUM THEMA



### IMMOBILIENMARKT

**Renditeliegenschaften sind gefragt**



### GIG ECONOMY

**Uber-Fahrer verdienen 21 Franken pro Stunde**

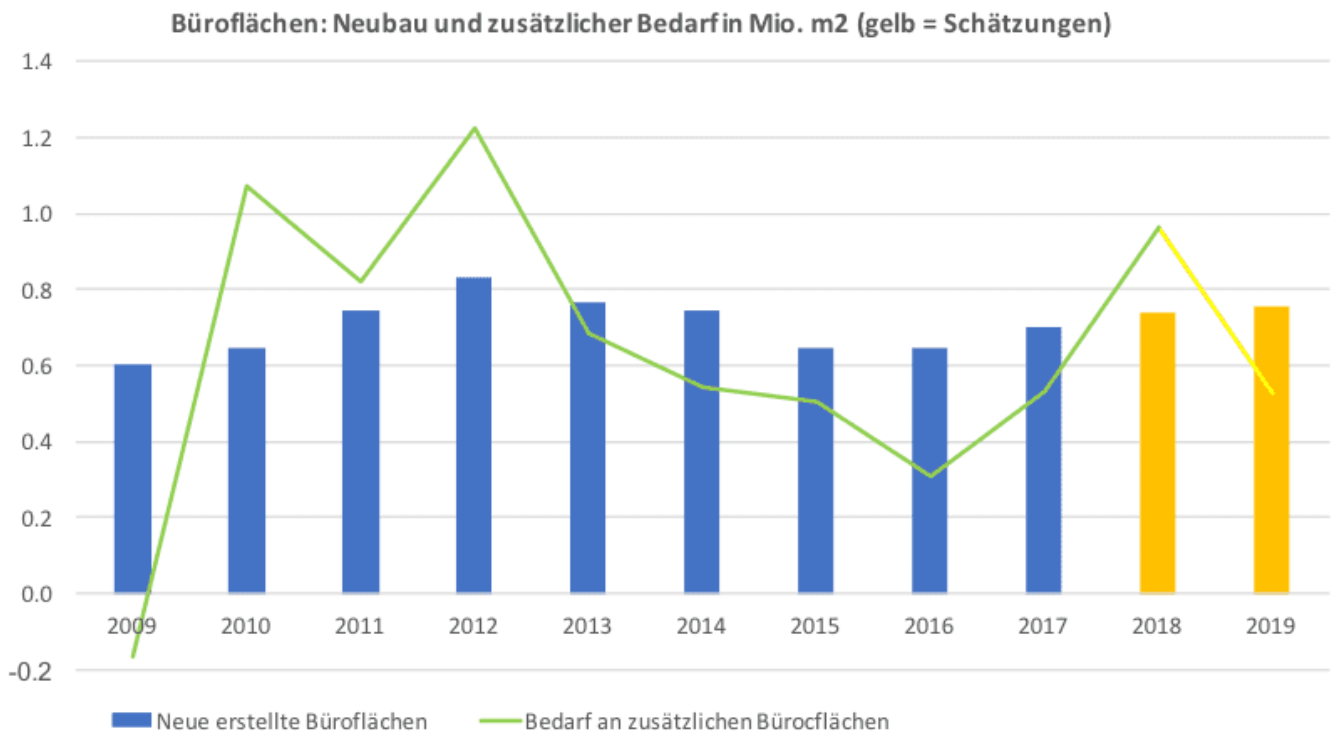


### FOOD

**HZ+ Domino's Pizza verabschiedet sich aus der Schweiz**

Zwar wird auch im Geschäftsflächensegment zum Teil rege gebaut – gleichzeitig sorgt aber der bis anhin florierende Arbeitsmarkt für einen wachsenden Bedarf an Büroflächen.

Allein in den letzten zwölf Monaten dürfte das Beschäftigungswachstum, das sowohl im Dienstleistungs- als auch im Industriesektor stattgefunden hat, eine zusätzliche Nachfrage nach über 520'000 Quadratmeter Bürofläche ausgelöst haben.



Eine Übersicht: Neu erstellte und der Bedarf an zusätzlichen Büroflächen

Quelle: ZVG

## Zürich, Basel und Lausanne sind nachgefragt

Insbesondere die Büroflächenmärkte der Städte Zürich, Basel und [Lausanne](#) konnten im letzten Jahr von einer guten Flächenabsorption profitieren. Die Leerstände entwickelten sich im 2019 rückläufig und liegen derzeit bei 1.4 Prozent in Zürich und rund zwei Prozent in den beiden anderen Städten.

Auch die zuletzt wieder leicht gestiegenen Mietpreise bezeugen eine starke nutzerseitige Nachfrage. Die relative Knappheit an Geschäftsimmobilien lässt in diesen Städten eine anhaltende Stabilität bei den Mieten erwarten. Das macht sie zu attraktiven Anlagemärkten.

Aber nicht überall präsentiert sich die Marktlage derart günstig für Investoren. Vor allem in den Agglomerationen der Grosszentren ist die Flächenauswahl hoch, und die Situation für Vermieter von [Büroobjekten](#) entsprechend anspruchsvoll.

Auch in der Stadt Genf haben grosse Projektentwicklungen das verfügbare Angebot stark erweitert, sodass mittlerweile 11.5 Prozent der Flächen zur Vermietung ausgeschrieben sind. Die effektive Leerstandsquote stieg dort im Sommer 2019 auf fünf Prozent und bewegt sich deutlich über dem Niveau der anderen Schweizer Grosszentren. Zunehmend schwierig gestaltet sich in gut versorgten Regionen die Vermarktung von älteren Liegenschaften, die einen stetig wachsenden Anteil im inserierten Angebot ausmachen.

## Konjunktur könnte 2020 wieder anziehen

Nach der diesjährigen Abschwächung im Wirtschaftswachstum könnte die Schweizer Konjunktur im 2020 wieder etwas an Fahrt gewinnen.

So ist mit einer stabilen Endnachfrage auf den Büroflächenmärkten zu rechnen, während sich die Dynamik beim Neubau nun abschwächt. Besonders solide präsentiert sich die Ausgangslage weiterhin für die Grosszentren Zürich, Lausanne und Basel.

*\*Anita Göckel ist Immobilienberaterin bei [Wüest Partner AG](#) und wipswiss-Mitglied.*



### IMMOBILIENMARKT

## Renditeliegenschaften sind gefragt

Renditeliegenschaften bleiben gefragt, obwohl die Preise gestiegen sind und bei den Einnahmen nicht mehr steigen. Was Anleger nun wissen ...

[Mehr](#)



### GIG ECONOMY

## Uber-Fahrer verdienen 21 Franken pro Stunde

in Zürich, Genf, Basel und Lausanne nutzen 400'000 Menschen Uber. Den Fahrern bleiben nach Abzug der Kosten im Schnitt 21 Franken. [Mehr](#)



### FOOD

## HZ+ Domino's Pizza verabschiedet sich aus der Schweiz

Pizzalieferant Domino's will sich wegen zunehmender Verluste aus vier Auslandsmärkten zurückziehen. Auch die Schweiz ist betroffen. [Mehr](#)