



## Kolumne

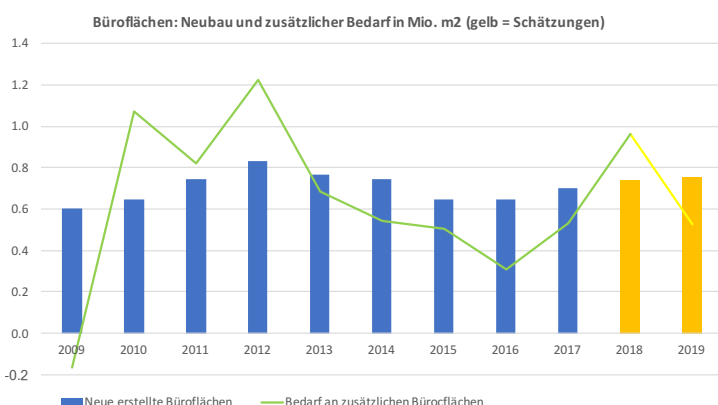
# Gesuchte Büro-Objekte in erstklassigen Lagen

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

Am Schweizer Immobilienmarkt ist ein anhaltend lebhaftes Interesse an Direktinvestitionen zu beobachten. Auf eine rege Nachfrage stossen qualitativ hochwertige Büroliegenschaften an Toplagen. In einigen Grossstädten 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 in Lausanne erzielt.

### Stabilität im Büromarkt

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. Zwar wird auch im Geschäftsflächensegment zum Teil rege gebaut – gleichzeitig sorgt aber der bis anhin florierende Arbeitsmarkt für einen wachsenden Bedarf an Büroflächen. Allein zwischen Mitte 2018 und Mitte 2019 dürfte das Beschäftigungswachstum, das sowohl im Dienstleistungs- als auch im Industriesektor stattgefunden hat, eine zusätzliche Nachfrage nach über 520'000 Quadratmeter Bürofläche ausgelöst haben. Insbesondere die Büroflächenmärkte der Städte Zürich,



**Anita Göckel**

«Günstige Ausgangslage für die Grosszentren Zürich, Lausanne und Basel».

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 2 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.

### Situation ist anspruchsvoll

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 11.6 Prozent der Flächen zur Vermietung ausgeschrieben sind. Die effektive Leerstandsquote stieg dort im Sommer 2019 auf 5 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.

Für 2020 wird hierzulande ein solides Beschäftigungswachstum erwartet. So ist auch mit einer stabilen Endnachfrage auf den Büroflächenmärkten zu rechnen, während sich die Dynamik beim Neubau nun abschwächt. Besonders günstig präsentiert sich die Ausgangslage weiterhin für die Grosszentren Zürich, Lausanne und Basel.

Von Anita Göckel, Immobilienberaterin bei Wüest Partner AG und wipswiss Mitglied