

Realitäten®

Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

Büroflächen:
Das Angebot ist der Nachfrage davongeeilt.



Philipp Gloor
Vorsitzender der Geschäftsleitung
Bereichsleiter Immobilien

Tempi passati

Früher konnten Büros auf eher bequeme Art vermietet werden, da das Angebot knapp war. Abgeschlossen wurden problemlos Verträge auf 5 oder 10 Jahre. Angeboten wurden die Büros im Rohzustand; den Innenausbau hatte der Mieter in jedem Fall selber auf seine Kosten auszuführen. Teilweise wurden Verträge über 10 oder mehr Jahre abgeschlossen. Diese Laufzeiten kamen dem Vermieter entgegen ebenso wie dem Mieter, der seine Investitionen amortisieren konnte. Von dieser bequemen Art der Vermietung müssen wir derzeit Abschied nehmen.

Überangebot an Büroflächen

Im Grossraum Aargau Büros anzubieten ist heute zu einem Verdrängungswettkampf geworden. Der Bauboom hat bei einer nur leicht zunehmenden Bürobeschäftigung nicht nur in Zürich sondern auch im Aargau zu einem erheblichen Überangebot an leeren Büroflächen geführt. Allein im Bezirk Baden beträgt die Angebotsziffer, das heisst die Fläche, die im Verhältnis zu der bestehenden Bürofläche angeboten wird, 5.2 %. Im Bezirk Aarau ist diese 4.0 %, in der Agglomeration Zürich 8 %. Die durchschnittliche schweizwei-

te Angebotsquote beträgt 4.2 % bei einem totalen Flächenbestand von ca. 52.4 Mio. m².

In den einzelnen Stadtquartieren

„Büroflächen eilen der tatsächlichen Entwicklung der Wirtschaft davon.“

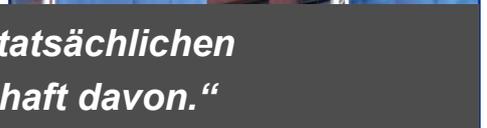
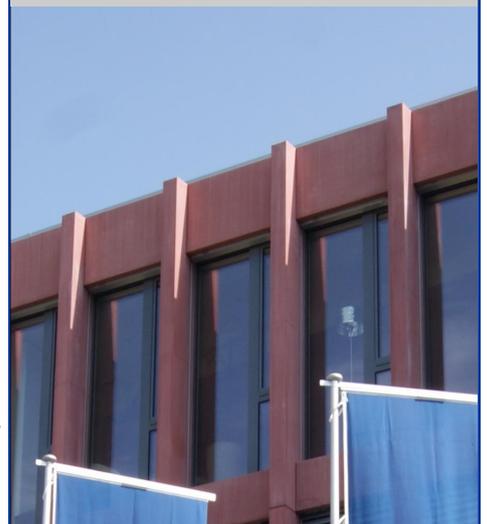
von Zürich bewegen sich die aktuellen Rohbaumieten pro m² p.a. von CHF 170.- in Altstetten bis zu CHF 615.- an der Bahnhofstrasse. Der aktuelle Marktmietzins bewegt sich in der Region Baden in einer Bandbreite zwischen CHF/m² 140 p.a. bis CHF/m² 270 und Jahr genau gleich wie in der Region Aarau. Diese Werte gelten mehrheitlich auch für das ganze Gebiet entlang der A1 zwischen Egerkingen und Baden und zeigen, dass sie ca. 20-30 Fahrminuten von Zürich weg rapide sinken. Die Durchschnittsbüromietzinse sind allgemein nach dem Höhepunkt 2013 unter Druck gekommen.

Umnutzung oder Neubau?

Alte Bürogebäude mit unflexiblen Grundrissen und dunklen Räumen sind nur schwierig zu vermieten. Sie müssen renoviert, umgenutzt oder es muss ein grosser Preisnachlass gewährt werden. Gefragt sind beliebig unterteilbare Flächen, helle Räume,

REALIT TREUHAND AG

Ausgabe August 2016



www.realit.ch

Büroflächen: Das Angebot ist der Nachfrage davongeeilt.

gute Sanitärinfrastruktur, visible Eingänge, eine gute ÖV-Anbindung und ein marktgerechter Preis. Weiter wünschen die zukünftigen Mieter einen direkten Zugang zur Auto-Tiefgarage, Veloparkplätze, einen Lift für Palettentransport, einen grosszügigen Empfangsbereich im Erdgeschoss mit Personalsharing und schnelle IT-Daten-Erschliessung. Auch Möglichkeiten für Gastronomie, Fitness, Duschen oder Rauchen sollten angeboten werden.

Wie sollen die älteren Büroflächen, die längere Zeit leer stehen, in dieser Marktsituation wieder vermietet werden? Viele Eigentümer wollen teilweise nicht mehr abwarten und die Preise senken, sondern planen eine Totalsanierung oder Ersatzneubauten. Voraussetzung dazu ist, dass der Standort als attraktiv beurteilt wird. Weiter sind grössere, d.h. ab ca. 2'000 m² zusammenhängende Flächen sowie Raumhöhen von über 3 m attraktiv für Mietinteressenten. Grosse Flächen ziehen sog. Ankermieter, z. Bsp. eine Grossfirma an. Diese bilden dank ihrer hohen Bekanntheit einen Anziehungspunkt für zusätzliche Mietinteressenten, die dann bereit sind, auch kleinere, weniger günstig gelegene Flächen zu mieten. Lässt die Struktur der Gebäude keine Sanierung zu, wird es abgerissen und je nach Qualität des Standorts durch einen Neubau ersetzt. Dieses Vorgehen kann speziell im Raum Zürich beobachtet werden.

Vermietung wird zur Chefsache

Das Produkt allein genügt noch nicht für eine erfolgreiche Vermietung. Gefragt ist ein persönlicher auf den jeweiligen Interessenten ausgerichteter Service. Das Geschäft hat sich aus einem Vermieter- zu einem Mietermarkt gewandelt. Er ist bei der Hand zu nehmen und seine Wünsche sind ihm von den Augen abzulesen. Somit wird das oberste Management bis zum erfolgreichen

Mehr als 185 000 Quadratmeter Büroflächen sind in Zürich im Bau

Entwicklungspipeline im Büromarkt Zürich (nur Grossprojekte; Stand Juli 2016)

Projektname	Bürofläche (m ²)	vorvermietet	erwartete Fertigstellung	Marktgebiet
im Bau				
Europaallee, Baufeld H	10 000	100%	2016	CBD*
HardTurmPark, Baufeld A1	11 600	82%	2016	Zürich-West
Geschäftshaus am Schiffbauplatz	10 700	100%	2017	Zürich-West
Ambassador House	40 000	0%	2017	Zürich Nord / Glattpark
WestLink-Cube	5 200	0%	2017	Altstetten
WestLink-Tower	5 700	42%	2017	Altstetten
CS Vulcano	14 000	0%	2018	Altstetten
The Circle Etappe 1	45 000	13%	2018	Zürich Nord / Flughafen
Geschäftshaus Rosau	10 300	68%	2019	CBD
Europaallee, Baufeld B	14 500	100%	2019	CBD
Europaallee, Baufeld F	8 000	100%	2019	CBD
Europaallee, Baufeld D	10 000	100%	2020	CBD
in Planung				
Andreasturm	20 000	55%	2018	Zürich Nord / Oerlikon
Aquatikon	16 000	0%	2018	Zürich Nord / Glattpark
Manegg Greencity Vergé	17 500	0%	2018	Zürich South / Manegg
Franklinturm	15 000	0%	2019	Zürich Nord / Oerlikon
Geschäftshaus Vuolo	4 000	0%	2019	Seefeld
Manegg Greencity Pergamin	29 500	0%	2020	Zürich South / Manegg
SBB Zollstrasse Baubereich 2	9 800	0%	2020	CBD
The Circle Etappe 2	30 000	0%	2019	Zürich Nord / Flughafen

* Central Business District.

Abschluss zum alleinigen Ansprechpartner und hat für die Betreuung des Kunden genügend Zeit zu investieren. Damit sich der Vermietungserfolg einstellt, hat der Vermieter konkrete Vorschläge zu unterbreiten, wie die Räume am zweckdienlichsten auszubauen und zu unterteilen sind.

Beispiel Lenzburg

Mit unseren Vermietungsbemühungen stehen wir in Konkurrenz zur Stadt und Agglomeration Zürich als starkem Mitbewerber. Trotzdem ist es uns gelungen, die Industriebrache des ehemaligen Herogeländes und andere Gewerbebauten in Lenzburg positiv zu entwickeln und zu beleben. Z. Bsp. mit der Überbauung „Im Lenz“ wurden neben Wohnungen auch gegen 10'000 m² Gewerbeflächen in einer ersten Etappe erstellt, die wir im Auftrag von institutionellen Anlegern vermarkten dürfen. In den Häusern „Im Flügel“ und „Im Fluss“ konnten 2015/2016 vier Ankermieter angesiedelt und auf dem Platz Lenzburg in einem generell schwierigen Marktumfeld bisher knapp 10'000 m² erfolgreich vermietet werden. Mit unkonventionellen Instrumenten auf oberster Führungsebene zum Vermietungserfolg im Büromarkt heisst weiterhin unsere Devise.



realit

REALIT TREUHAND AG
Unternehmens- und Steuerberatung
Immobilien-Treuhand

realit

REALIT BAUTREUHAND AG
Baumanagement und Gebäudebewirtschaftung
Immobilienberatung

realit

REALIT REVISIONS AG
Wirtschaftsprüfung und -beratung

REALIT TREUHAND AG
Bahnhofstrasse 41
5600 Lenzburg 1

Telefon: 062 885 88 00
Fax: 062 885 88 99
E-Mail: info@realit.ch
Web: www.realit.ch