

SONNTAGSZEITUNG ON AIR

«BÖRSENTREND» MIT MARTIN SPIELER

Nach dem Krisengipfel in Brüssel: Droht mit dem Ausscheren Grossbritanniens die EU-Spaltung? Heute um 14.54 und 17.47 Uhr auf TeleZüri sowie freitags 19.20 Uhr, samstags 10.20, 14.24, 14.54 Uhr.

DER «GELD-TIPP» FÜR DAS MITTELLAND

Aufgrund der Bundesratswahlen am Mittwoch fällt der «Geld-Tipp» aus. Nächste Sendung am 21. Dezember zu Anlagethemen der Zukunft. Jeden Mittwoch 18.45 Uhr auf Tele M1. Jeweils stündliche Wiederholung.

DER GELDRATGEBER FÜR DIE ZENTRALSCHWEIZ

Zahlen mit der Plastikkarte statt Bargeld und Internetbanking: Das sind die Vor- und Nachteile. Jeden Mittwoch 18.30 Uhr mit stündlicher Wiederholung sowie Montag bis Sonntag 14.20 und 16.45 Uhr und Dienstag 17.45 Uhr, Freitag 17.35 Uhr, Sonntag 17.35 Uhr.

«WIRTSCHAFT AKTUELL» AUF RADIO 24 + RADIO BASEL

Wie die Börsen auf die Beschlüsse des EU-Krisengipfels reagieren. Täglich Liveanalysen mit Sonntags-Zeitung-Chef redaktor Martin Spieler um 7.34 Uhr und 17.20 Uhr. Region Zürich 102,8 MHz, Region Winterthur 98,1 MHz, Frei- und Säuliamt 92,3 MHz. Wochentags um 08.10 Uhr und 17.50 Uhr auf 101,7 MHz.

BÖRSENBERICHTE AUS DER SONNTAGSZEITUNG-REDAKTION

Wie die Börse in die neue Woche startet. Und: Folgen des EU-Gipfels für den Franken. Montag bis Freitag 17.50 Uhr. Regionen Zürich 104,5 MHz, Winterthur 103,5 MHz, St. Gallen 88,5 MHz und Frauenfeld 100,2 MHz.

Exodus aus Zürich-City

In naher Zukunft werden über 150 000 m² Bürofläche frei – Mieten könnten um 10 bis 20 Prozent sinken

VON MICHAEL SOUKUP

ZÜRICH Ausgerechnet im Zentrum der Schweizer Wirtschaftsmetropole wachsen die Bäume nicht mehr in den Himmel. Während praktisch im ganzen Land immerfort die Immobilienpreise steigen, dreht in der Zürcher Innenstadt der Trend. «In den nächsten Jahren werden weit über hunderttausend Quadratmeter Bürofläche frei», sagt Jan Eckert, CEO des Schweizer Ablegers der Immobilienberatungsfirma Jones Lang LaSalle. «Das wird erhebliche Auswirkungen auf den Mietzins und den Wert der Liegenschaften haben.» Eckert geht von einer Reduktion der Spitzenmieten von 10 bis 20 Prozent aus.

Hintergrund für diese Preisentwicklung ist der anhaltende Exodus grosser Firmen aus der Innenstadt in die trendigen Aussenquartiere Zürichs. Dort sind in letzter Zeit moderne, grossflächige und vergleichsweise günstige Büroräume entstanden, weitere Zehntausende von Quadratmetern befinden sich im Bau oder sind in Planung.

Laut Berechnungen von Colliers International Zürich AG im Auftrag der SonntagsZeitung werden im Zeitraum 2011 bis 2014 über 150 000 m² Bürofläche frei (siehe Tabelle). Die grössten Ausiedler sind die Allianz-Versicherung (40 000 m²), UBS (32 000 m²) und Ernst & Young (21 000 m²).

Die Leerstandsquote könnte auf bis 20 Prozent steigen

Rechnet man noch die Hochschule der Künste (73 500 m²) und die Pädagogische Hochschule Zürich (40 000 m²) dazu, werden durch diesen Wegzug knapp 300 000 m² oder 37 Prozent der gesamten Fläche im sogenannten Central Business District auf den Markt kommen.

Stellt sich die Frage, ob neue Mieter diese Lücke kurz- bis mittelfristig füllen werden. Zürichs Wirtschaftsförderer Benno Seiler gab sich gegenüber der NZZ in dieser Hinsicht im Juni noch gelassen: «Es werden Unternehmen nachrutschen.» Allerdings sind bis heute noch keine Neuzuzüge

bekannt geworden. Colliers und Jones Lang LaSalle gehen von einer länger andauernden Durststrecke aus. «Es wird mehr Leerstand geben. Aufgrund der gegenwärtigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind die Unternehmen seit der zweiten Jahreshälfte wieder zurückhaltender in der Anmietung von Flächen ge-

worden», sagt Daniel Stocker, Forschungsleiter bei Colliers International. Jones Lang LaSalle schätzt, dass die Leerstandsquote von heute rekordtiefen 2 Prozent bis 2016 auf 13 bis 20 Prozent steigen könnte.

«Waren die Eigentümer in der Innenstadt bisher verwöhnt, beginnt nun eine neue Ära», so

Jan Eckert. Abhängig von der Lage und dem Zustand der freierwerdenden Liegenschaft geht er von der eingangs erwähnten Mietzinsreduktion von 10 bis 20 Prozent aus. Heute sind in der Innenstadt Preise von 600 bis 1000 Franken pro Quadratmeter üblich. In Zürich-West (Quartiere Gewerbeschule, Escher Wyss,

Altstetten), wo der 126 Meter hohe Prime Tower mit 4000 m² Bürofläche vor kurzem eröffnet wurde, kostet der Quadratmeter im Schnitt 400 bis 650 Franken. In den neuen Bürogebäuden in Zürich-Nord (Oerlikon, Leutschenschbach) bewegen sich die Preise um 350 Franken.

«Diese sinkenden Mietpreise werden sich direkt auf den Wert der Immobilie auswirken», ist Jan Eckert überzeugt. Deshalb würden die meisten davon betroffenen Eigentümer und Makler versuchen, die Mietzinse zumindest auf dem Papier hochzuhalten.

Eigentümer müssen ihre Liegenschaften aufmöbeln

Colliers beobachtet denn auch, dass die Eigentümer den Mietpreis nicht verhandeln wollen. Daniel Stocker: «Sie sind viel eher zu anderen Zugeständnissen bereit.» Als Beispiele nennt der Analyst die Gewährung von mietfreien Zeiten oder die Beteiligung an Mieterausbaukosten. «Dabei handelt es sich um einmalige Abschreibungen, welche aber den langfristigen Wert der Liegenschaft weniger tangieren.»

Zwar spürt auch Robert Hauri, CEO von SPG Intercity, den Preisdruck; den Pessimismus der beiden Immobilienanalysten teilt er aber nicht ganz: «Aufgrund des wachsenden Angebots und der im besten Fall stabilen Nachfrage müssten die Preise zwar tatsächlich sinken, aber ich erwarte trotzdem ein stabiles Preisniveau der Angebotsmieten.» Entscheidend sei das gesamte Paket, zu dem die Büros angeboten werden.

Wichtige Voraussetzung dafür sei aber, dass die Eigentümer ihre Liegenschaften auf Vordermann brächten. «Viele Bürogebäude haben zwar von aussen Charme und sind in gutem Zustand, aber drinnen müssen sie substanziell modernisiert werden.» Gemeint sind Investitionen in die Haustechnik, Anpassungen der Grundrisse sowie die Verbesserung der ökologischen Eigenschaften. Das kann ins Geld gehen. Hauri schätzt das notwendige Investment auf «circa 10 Millionen Franken» für eine typische Zentrumsliegenschaft.



Zürich-West mit Prime Tower (h. r.): Ein Quadratmeter kostet hier im Schnitt 400 bis 650 Franken FOTO: KEY

Grossunternehmen ziehen in Zürichs Trendquartiere

UNTERNEHMEN	NEUER STANDORT	FLÄCHE IN QUADRATMETERN	BEZUGSTERMIN
Axa	Maintower, Quadroplatz	ca. 8500	2012
Citibank	Prime Tower	4300	2011
Credit Suisse	Vertex, Thurgauerstr. 30-34	ca. 15 000	2012
Ernst & Young	Plattform, Hardstr. 219	20 900	2011
Homburger Rechtsanwälte	Prime Tower	8700	2011
Sony	Bahnhof Schlieren	k. A.	2011
Deutsche Bank	Prime Tower	5400	2011
Swisscom	Fifty-One, Bahnhof Hardbrücke	16 000	2011
Clariden Leu	Europaallee	14 000	2012
Swisscanto	Europaallee	k. A.	2014
UBS	Europaallee	32 000	2013
Allianz	Richti-Areal, Wallisellen	ca. 40 000	2013/14
Bank Sarasin	Geschäftshaus Villa Rosau	10 000	2014
PHZH	Europaallee	40 000	2012
Hochschule der Künste	Toni-Areal	73 500	2014

Quelle: Colliers International Zürich AG und andere

ANZEIGE

IMPERIALE COLLECTION

Chopard