



Steigende Leerstände: Der Büromarkt in der Schweiz befindet sich derzeit im Abschwung – die Mieten haben nachgegeben.

Bild Keystone

Gute Zeiten für Büromieter

Auf der Suche nach Büroräumen können Interessenten jetzt aus dem Vollen schöpfen. Der Anlagedruck hat viel Geld in neue Grossprojekte gespült. Die Nachfrage ist allerdings flau.

von Yvonne von Hunnius

Bauherr Ralf Bellm ist fest entschlossen: «Wir bauen das Bürohaus Aquatikon.» Noch hat der Geschäftsführer von Hochtief Development Schweiz keinen Mieter für sein Premium-Projekt im Glattpark, Zürich-Opfikon. Erst bei einer Vorvermietungsquote von rund 40 Prozent der 16 000 Quadratmeter soll es losgehen. Bellm sagt: «Wir haben viele Gespräche, doch die Unternehmen sind momentan wenig entschlossen.» Er weiss, dass daran der aktuelle Währungsentscheid der Nationalbank wenig ändern wird. Er hofft aber auf clevere Mieter, die antizyklisch denken.

Aquatikon ist nicht allein. Der Büromarkt in der Schweiz ist im Abschwung. Die Mieten haben leicht nachgegeben. Der Leerstand steigt. Für Mieter und Käufer ist das eine gute Nachricht. CS-Immobilienexperte Fredy Hasenmaile sagt: «Lange war der Verkäufer in der Schweiz am längeren Hebel, das ist vorbei.» Wer als Interessent geschickt verhandelt, profitiert. Die Situation ziehe kürzere Ver-

tragslaufzeiten nach sich, beobachtet auch Claudio Saputelli, bei der UBS auf Immobilien spezialisiert. Die Vermieter beteiligten sich zunehmend an Umbauinvestitionen der Mieter. Zählt man die Vergünstigungen zusammen, lassen sie den Mietzins manchmal um zweistellige Prozentpunkte sinken.

Zürich und Genf unter Druck

Das Angebot ist gross. Ein wahrer Anlagenotstand hat stetig mehr Geld in Büroimmobilien fliessen lassen. 2012 lagen die Bauinvestitionen in Büroflächen laut der UBS mit 2,5 Milliarden Franken 130 Prozent höher als 2007. Laut dem IAZI Swiss Property

6,3
Prozent

So hoch lag der **Leerstand** bei den Büroflächen in der Schweiz im Jahr 2013. Ein Jahr zuvor waren es erst 4,6 Prozent.

Benchmark betrug 2012 der Schweizer Leerstand 4,6 Prozent – und 2013 bereits 6,3 Prozent. Donato Scognamiglio, IAZI-Immobilienexperte und Titularprofessor an der Universität Bern, sagt: «Wir haben ungefähr 40 bis 50 Millionen Quadratmeter an Fläche im Angebot und davon ist rund ein Viertel in Zürich und Genf.» Gerade diese Standorte stehen unter Druck.

Besonders in den Finanzzentren war die Krise eine Zäsur. CS-Experte Hasenmaile sagt: «Seitdem sind die Treiber nicht klassische Büromieter wie Finanzdienstleister oder Wirtschaftsprüfer. Für Flächenverbrauch sorgen eher Bereiche wie Gesundheit, Erziehung und Bildung sowie öffentliche Verwaltung.» Sie können den Wegfall jedoch nicht kompensieren. Viele Unternehmen haben Investitionen hintangestellt und den Krisenmodus nicht abgelegt. Nicht zuletzt verändern sich auch die Bürobranchen in ihrer Struktur. Unternehmen sind laut Hasenmaile kostenbewusster, professionalisieren sich. Dafür braucht es Gebäude, die Flexibilität und eine attraktive Infrastruktur-Anbindung bieten. Premium-Bauten in

Genf oder Zürich können das nicht immer leisten.

Günstige Finanzierung

Eine leichte Korrektur hat bei den Mieten in der Schweiz schon stattgefunden – laut IAZI ist der Durchschnitt zwischen 2012 und 2013 von 305 auf 296 Franken pro Quadratmeter gefallen. Trotzdem ist der Druck auf die Eigentümer nicht übermässig gross: Die Finanzierung kommt sie günstig. Manche Experten erwarten einen Nachholbedarf, wenn Firmen ihre Zurückhaltung hinter sich gelassen haben. So Stefan Fahrländer von Fahrländer Partner Raumentwicklung. «Die Nachfrage ist prinzipiell da, doch warten die Unternehmen wegen immer neuer Unsicherheiten ab.» In Fragen der Umnutzung ist das Potenzial nicht ausgeschöpft, auch wenn passende Objekte selten und die Kosten mit rund 2000 Franken pro Quadratmeter hoch sind.

Auch die Umbauwelle setzt sich fort: Das Bauunternehmen Implen hat Ende 2014 allein in Zürich Modernisierungsaufträge im Wert von 65 Millionen Franken akquiriert.

Tipps

Kurze Auszeiten im Büro helfen

Haben Mitarbeiter Probleme im Büro, sollten sie Puffer in ihren Arbeitsalltag einbauen. Gibt es zum Beispiel Schwierigkeiten mit Kunden oder Kollegen und der Ärger ist gross, können ein kurzer Gang um den Block oder eine Kaffeepause Abhilfe schaffen. Das rät Expertin Anette Wahl-Wachendorf. Ist keine Zeit dafür, bietet es sich an, innezuhalten und sich gedanklich auf eine Reise zu begeben. (sda)

Twitter-Analyse leicht gemacht

Wer liest eigentlich all diese Tweets, die man täglich von sich gibt? So richtig wissen Twitter-Nutzer das gar nicht, wenn sie nur mobil per Smartphone ihre kleinen Beiträge in den Äther senden. Seit dem jüngsten Update hat die offizielle Twitter-App für das iPhone allerdings mobile Analysefunktionen eingebaut. Unterhalb der eigenen Tweets ist nun die kleine Schaltfläche «Analytik-Details anzeigen» sichtbar. (sda)



Absturzprobleme bei Firefox

Firefox 35 ist noch nicht lange verfügbar, schon gibt es ein Update. Die Version 35.0.1 beseitigt einige Fehler, darunter ein Problem, das unter Umständen zum Absturz beim Starten des Browsers führt. Das Update kann per Klick auf den Menü-Button (drei horizontale Streifen), das Fragezeichen-Icon und den Unterpunkt «Über Firefox» angestossen werden. Alternativ findet sich die neue Version auch auf der Mozilla-Website. (sda)

Kurzferien für Kurzentwischene

Reisejournalistin Gabrielle Attinger stellt 40 Ideen für Wochenendferien in der Schweiz vor.

von Stefan Schmid

Spontan übers Wochenende verreisen. Ein oder zwei Nächte ausserhalb der eigenen vier Wände verbringen. Erholung und Entspannung sind garantiert. Denn: Wer ein Ziel in der nahen Schweiz wählt, dem bleiben lange Reisetripas erspart. Davon ist die Journalistin und Reisebuch-Autorin Gabrielle Attinger überzeugt.

Nach den ersten beiden Bänden «Weekends für Geniesser» (2011 und 2013) mit jeweils 20 Tipps und Inspirationen für Wochenendferien in der Schweiz sowie im benachbarten Ausland ist vor Kurzem der entsprechen-

de Sammelband mit 40 Reisetipps auf knapp 350 Seiten erschienen. An alles ist gedacht: Tipps für Anreise, Unterkunft und Restaurantbesuche, Sehenswertes, Ausflugstipps, Vorschläge für «Langschläfer», Varianten bei schlechtem Wetter sowie Hintergrundinformationen und die wichtigsten Adressen zum jeweiligen Reiseziel.

Geheimtipps und Bekanntes

Prominent vertreten mit knapp einem Dutzend Tipps ist die Ferienregion Südostschweiz: von der Lenzerheide über die Surselva und das Engadin bis Braunwald. Erwähnung finden Geheimtipps, aber auch viel Bewährtes



und Bekanntes wie beispielsweise ein Besuch der Therme Vals, der Klangweg im Toggenburg, die Fondation Beyeler in Basel sowie das Freilichtmuseum Swissminiatuur in Melide.

Die Stärken von «Weekends für Geniesser» liegen vor allem darin, dass Ideen und Inspirationen in kompakter Form, übersichtlich und reich bebildert präsentiert werden. Allein die Lektüre versetzt den Leser in Ferienstimmung.

Gabrielle Attinger: «Weekends für Geniesser – Die 40 besten Tipps für Kurzferien in der Schweiz». Werd Verlag. 348 Seiten. 39.90 Franken.

Ansprüche hinterfragen

Bei ständiger Überarbeitung sollten Mitarbeiter sich fragen, ob ihr Anspruch an sich selbst realistisch ist. Nicht immer sei allein die Aufgabenfülle schuld an der Überlastung, sagt die Resilienztrainerin Sabine Horn. Manchmal stecke ein überzogener Leistungsgedanke dahinter. Mancher sei der Auffassung, dass nur der viel Wert ist, der auch viel leistet. Wer so an die Arbeit herangeht, neigt dazu, sich zu verausgaben. (sda)