

WAS SUCHEN DIE GESCHÄFTS- FLÄCHENMIETER?

Der Geschäftsflächenmarkt weist aktuell ein Überangebot auf – ebenso der Mietwohnungsmarkt. Und genau wie bei den Mietwohnungen entsprechen die angebotenen Flächen nicht immer den Bedürfnissen der Nachfrager.

TEXT – DIETER MARMET*

NACHFRAGE GESCHÄFTSFLÄCHEN NACH NUTZUNG

Quelle: Realmatch360

Anzahl Spezifisch-Suchende	Kreis 11	Opfikon	Kloten
Total	140	46	33
Büroflächen	38	10	9
Verkaufsflächen	10	2	0
Gewerbe- und Industrieflächen	5	4	4
Lagerflächen	21	12	8
Nutzung unbekannt	71	20	13

NACHFRAGE GESCHÄFTSFLÄCHEN NACH FLÄCHE

Quelle: Realmatch360

Anzahl Spezifisch-Suchende	Kreis 11	Opfikon	Kloten
Total	140	46	33
≤ 50 m ²	6	0	2
50–500 m ²	26	7	5
500–3000 m ²	8	3	3
> 3000 m ²	0	3	0
Fläche unbekannt	100	33	23

► GROSSES ANGEBOT

Das Flächenangebot in Schweizer Gewerbeimmobilien ist gegenwärtig riesig: Allein die angebotenen Büroflächen machen – je nach Datenquelle – 2,65 Mio. bis 3,8 Mio. m² aus. Dies entspricht einer Angebotsquote zwischen 5% und 7%. Dazu kommen rund 700 000 m² vermarktete Verkaufsflächen und eine unbekannte Anzahl an Gewerbe-, Industrie- und Lagerflächen. Gemäss einer Studie der Credit Suisse werden zudem viele Flächen gar nicht mehr ausgeschrieben, um zu vermeiden, dass sie als Ladenhüter abgestempelt werden. An Auswahl mangelt es den Geschäftsflächennachfragern derzeit also nicht. Dennoch entstehen laufend neue Flächen. Das Flächenangebot steigt deshalb weiter, auch

wenn gemäss CS im vergangenen Jahr fast 600 000 m² zusätzliche Büroflächen nachgefragt wurden.

REGIONALE UNTERSCHIEDE

Allerdings ist genau wie auf dem Mietwohnungsmarkt auch auf dem Geschäftsflächenmarkt zu beobachten, dass sich die angebotenen Flächen nicht immer dort befinden, wo sie die Nachfrager gerne hätten. So hat die positive Konjunktorentwicklung beispielsweise dazu geführt, dass sich das Büroflächenangebot an Innenstadtlagen wieder etwas zurückgebildet hat. Auf der anderen Seite ist das Angebot und sind auch die Leerstände an weniger guten Lagen weiter gestiegen. Jones Lang LaSalle schreibt in ihrem neuesten Büro-

markt-Profil, dass im CBD von Zürich das Büroflächenangebot gegenüber dem Höhepunkt vor einigen Jahren um 60% zurückgegangen ist. Die grössten Büroleerstände, so JLL, sind dagegen nach wie vor in Zürich Nord zwischen Bahnhof Oerlikon und Flughafen zu finden, wo sich der Wettbewerb aufgrund der anhaltenden Angebotsausweitung weiter verschärft. Im Kreis 11 werden 75 000 m² Büroflächen im Ange-



WIE IM WOHNUNGSMARKT BEFINDEN SICH AUCH IM GESCHÄFTSFLÄCHENMARKT DIE ANGEBOTENEN FLÄCHEN NICHT IMMER DORT, WO DIE NACHFRAGER SUCHEN.»



bot ausgewiesen, im Raum Opfikon/Glattbrugg knapp 100 000 m² und in Kloten 15 000 m². Zudem wird darauf hingewiesen, dass im Circle beim Flughafen ab Mitte nächsten Jahres rund 75 000 m² zusätzliche Büroflächen bezugsbereit seien.

UND DIE NACHFRAGE?

Zu den potenziellen Mietern dieser Flächen war bisher wenig bekannt. Im Wesentlichen wurde indirekt auf die Nachfrageentwicklung zurückgeschlossen via die Neubautätigkeit und Leerstandsentwicklung oder über die Insertionsdauern der Angebote. Eine neue Dienstleistung von Realmatch360, die sich gegenwärtig noch in der Beta-Phase befindet, analysiert die Nachfrage anhand der auf den Internet-Plattformen aufgegebenen Suchabos für Geschäftsflächen. Dabei zeigt sich, dass, zumindest gemessen an den Wünschen der Suchenden, Vermieter im Raum Oerlikon/Leutschenbach die besseren Karten haben als jene weiter weg vom Stadtzentrum. In dieser Region suchen aktuell 140 Firmen nach neuen Geschäftsflächen. In Opfikon sind es gerade mal 46 und in Kloten 33 Firmen, die spezifisch an diesen Standorten nach Geschäftsflächen suchen.

NACHFRAGEANALYSE

Nicht alle der angesprochenen Suchabos sind vollständig ausgefüllt: In 40 bis

50% aller Fälle ist nicht bekannt, welche Art Flächen nachgefragt werden, und in rund 70% der Fälle fehlt die Angabe, nach wie vielen Quadratmetern die Nachfrager suchen. Dennoch können aus den vorhandenen Informationen einige interessante Erkenntnisse gewonnen werden: In allen drei Märkten werden am häufigsten Büroflächen nachgefragt. Während die Suchabos für Büroflächen im Kreis 11 aber mehr als 50% der Suchaufträge mit bekannten Nutzungen ausmachen, beträgt dieser Anteil in Opfikon und Kloten weniger als die Hälfte. Dafür werden dort viel häufiger Lagerflächen gesucht als in Oerlikon. Ein ähnliches Gefälle ist bei den Verkaufsflächen zu beobachten: Beträgt der Anteil der Suchabos nach Verkaufsflächen im Kreis 11 noch 14%, sinkt er in Opfikon auf 7%. In Kloten sind aktuell keine spezifischen Suchabos nach Detailhandelsflächen zu verzeichnen. Auch die Analyse der gesuchten Flächengrössen bringt Unter-

schiede an den Tag: Bei rund der Hälfte der Nachfrager, welche die gewünschten Flächengrössen ins Suchabo eintragen, handelt es sich wohl um Kleinunternehmen, suchen sie doch zwischen 50 und 500 m². Die Nachfrage nach Flächen zwischen 500 und 3000 m² ist überall deutlich kleiner und Flächen über 3000 m² werden weder im Kreis 11 noch in Kloten gesucht. Einzig in Opfikon laufen gegenwärtig drei Suchabos, in denen nach grossen Flächen gesucht wird. Hier gilt es allerdings anzumerken, dass gerade Grossflächen generell eher weniger über Suchabos gesucht werden. Auch ermöglicht die Suche über die Internetplattformen den Nachfragern heute (noch) nicht, für sie wichtige weitere Kriterien – zum Beispiel Angaben zu Standortqualität oder Ausbaustandard – ins Suchprofil zu integrieren.

VERGLEICH MIT DEM ANGEBOT

Rechnet man die bestehenden Suchabos nach Büroflächen mit den gesuchten (mittleren) Quadratmetern hoch, ergibt sich ein spannender Vergleich mit dem Angebot: Im Kreis 11 steht den 75 000 m² im Angebot eine Nachfrage von gut 15 000 m² gegenüber, in Opfikon/Glattbrugg sind es bei einem Angebot von rund 100 000 m² weniger als 10 000 m² und in Kloten werden bei einem Angebot von 15 000 m² weniger als 4000 m² Büroflächen gesucht. Die Vermietung von Büroflächen in Zürich Nord dürfte also auch auf mittlere Frist anspruchsvoll bleiben. ■



*DIETER MARMET

Der Autor ist Mitglied des Advisory Boards von Realmatch360, das Projektentwickler, Investoren, Bewirtschafter, Makler, Berater und Bewerter mit aktuellen Informationen zur Immobiliennachfrage beliefert.

ANZEIGE

Unsere Immobilien-Softwarelösungen sind immer genau so gross wie Sie.

Wir bieten Ihnen Immobilien-Software für die Verwaltung und Bewirtschaftung von Mietliegenschaften, Gewerbeobjekten und Stockwerkeigentum. Unsere Software-Lösungen haben wir modular aufgebaut. Dies, damit Sie erst dann in Leistungen investieren, wenn Sie diese auch wirklich brauchen. Denn das bedeutet für uns Fairness: aktuelle Bedürfnisse, Betriebsgrösse und Wachstum unserer Kunden zu berücksichtigen.

Kurt Hanselmann, Schulung & Support, eXtenso IT-Services AG

eXtenso

eXtenso IT-Services AG

Schaffhauserstrasse 110, 8152 Glattbrugg
Tel. 044 808 71 11, info@extenso.ch