

Firmen geben ihre Büros auf

In der Schweiz warten Millionen Quadratmeter auf Mieter. Der Leerstand nimmt zu – und Besserung ist nicht in Sicht.

Stefan Ehrbar

In der Schweiz steht so viel Bürofläche leer, dass damit etwa 40-mal das höchste Roche-Hochhaus in Basel gefüllt werden könnte – oder 79-mal der Zürcher Prime Tower. Das zeigt der neueste Marktbericht der Immobilienfirma CSL. Demnach waren bei der aktuellsten Erhebung am 1. Oktober 3,17 Millionen Quadratmeter Bürofläche ausgeschrieben, fast 9 Prozent mehr als im Vorjahr.

Das könnte erst der Anfang sein. Es drohen Bürowüsten. In den vergangenen Jahren hat der Siegeszug des Homeoffice schon dazu geführt, dass Firmen weniger Bürofläche benötigen. Nun kommt die Künstliche Intelligenz (KI) hinzu, die viele Jobs obsolet macht.

Diese Entwicklung zeigt sich auf der ganzen Welt. Der US-Unternehmer und frühere Präsidentschaftsbewerber Andrew Yang zeichnet in einem Blog-Beitrag ein düsteres Bild. Firmen könnten mit KI ihren Personalbestand reduzieren. Chefs, die das tun, würden zudem von der Börse belohnt. Er rechne damit, dass in den nächsten Jahren 20 bis 50 Prozent der Büroangestellten ihre Stelle verlieren. «Leere Bürogebäude werden die neue Normalität sein», warnt Yang. Das hat Folgen: Wenn Büropendler fehlen, lohnt sich das Geschäft auch für Restaurants, Coiffeure oder Läden nicht mehr, weil ihnen die Kunden fehlen.

Die Mietersuche wird «schwierig»

Anders als in den USA sind hierzulande vor allem Agglomerationen betroffen. In Innenstädten und an zentralen Lagen gehen Büros in den meisten Fällen noch immer gut weg, auch wenn es Ausnahmen gibt. Firmen wollen lieber kleinere, dafür zentra-

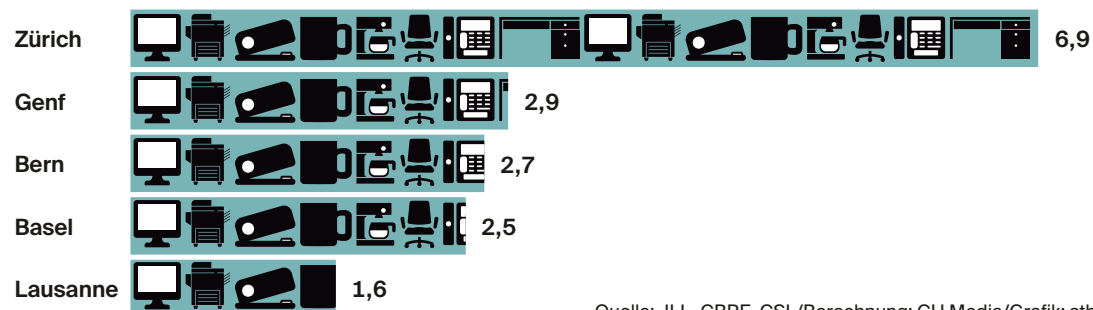


Stehen seit vielen Monaten leer: Büroflächen in einem Gebäude in Opfikon ZH.

Bild: E. Desintaputri

Das Angebot an Büroflächen

In Millionen Quadratmetern pro Stadt (Kernstadt, nur jeweilige politische Gemeinde)



Quelle: JLL, CBRE, CSL/Berechnung: CH Media/Grafik: stb

le Flächen als grosse, schlecht erschlossene. In der Peripherie sei die Mietersuche deshalb «schwierig», schreiben die Fachleute von CSL.

Am stärksten zugenommen hat das Angebot an Büroflächen innert eines Jahres in den Agglomerationen von Chur,

Luzern, Biel, Solothurn und Zug. In den Agglomerationen Thun, Olten-Zofingen, Lausanne und Basel nahm die Zahl der ausgeschrieben Büroflächen leicht ab – teilweise allerdings auf hohem Niveau. Daneben zeigen sich einige lokale Besonderheiten:

– In der **Stadt Zürich** kamen vergangenes Jahr auch an zentralen Lagen grössere Flächen neu auf den Markt, weshalb es dort insgesamt mehr ausgeschriebene Flächen gab. Diese seien aber «weiterhin sehr attraktiv», schreiben die CSL-Fachleute. Leerstand droht hier nicht.

– Auch in der **Region Zug** stiegen die Leerstände, weil in Gemeinden wie Baar oder Rotkreuz neue, grosse Bürogebäude fertiggestellt wurden.

– In **Basel** sank die Zahl der ausgeschriebenen Büroflächen, doch CSL schreibt weiterhin von einem «Überangebot». Selbst in der Nähe des Bahnhofs Basel SBB stünden grosse Flächen leer. Auch an Toplagen laufe die Vermarktung «schleppend». Dies hat auch damit zu tun, dass Pharmafirmen ihre Campus ausgebaut und sich aus Büros in der Innenstadt zurückgezogen haben.

– In **Bern** mit einem beschränkten Angebot in der Innenstadt kamen viele neue Flächen auf den Markt, etwa weil der Bahnbetreiber BLS seine Büroflächen ausserhalb zentralisierte. Auch die Bundesverwaltung setzt auf Arbeitsplätze in der Peripherie.

– In **St. Gallen** hat das Büroangebot laut dem Bericht «klar zugenommen». Weil der Markt relativ klein sei, könnten aber schon wenige grössere Flächen die Veränderungsrate stark beeinflussen. Im Osten der Stadt seien grosse, neue Flächen ausgeschrieben. Ob der Bedarf gegeben sei, müsse sich aber zeigen, zumal es im Stadtzentrum genügend freie Flächen gebe.

Weil die Vermieter teilweise auch nach monatelanger Suche keine Interessenten finden, bauen sie Büros öfter zu Wohnungen um. Auf dem Wohnungsmarkt ist die Nachfrage höher, und hier gelten auch Gemeinden noch als zentral, die es für Büromieter nicht mehr sind. In Basel wandelte der Kanton eine Liegenschaft in Kleinhüningen zu Wohnungen um, und auch in einem ehema-

ligen UBS-Bau am Aeschensplatz soll künftig gewohnt werden. In Ittigen BE will der Bund einen früheren Bürobau in Wohnraum verwandeln. Im Gebiet zwischen der Stadt Zürich und dem Flughafen, wo Hunderttausende Quadratmeter Bürofläche auf Nachmieter warten, sind mehrere Umnutzungsprojekte geplant oder bereits realisiert worden.

In dieser Region sind die Leerstände dramatisch hoch: Laut Zahlen des Immobilienberaters JLL befindet sich die Hälfte aller leerstehenden Büros in der Region Zürich im Stadtzürcher Kreis 11 mit den Quartieren Oerlikon, Seebach und Affoltern sowie in der Gemeinde Opfikon. Fast 12 Prozent aller Büroflächen sind hier zu haben.

Umnutzungen lindern Wohnungsnot kaum

Diese Situation zwingt die Vermieter zum Handeln. So wandelt die Pensionskasse BVK einen Teil ihrer Bürohochhäuser im Kreis 11 in Wohnungen um. Die Wohnungsnot zu lindern vermögen solche Umnutzungen kaum. Büros verfügen über einen anderen Grundriss als Wohngebäude. Zudem fehlen oft sanitäre Anlagen und Küchen. Ein Umbau ist deshalb teuer, was sich in den Kosten der Wohnungen niederschlägt.

Dennoch nehme in der Peripherie das Thema Umnutzung «langsam Fahrt auf», heisst es im CSL-Papier. Selbst bei hohen Kosten könnten sie sich besser rechnen als noch vor einigen Jahren. In der Region Zürich alleine wurden laut Zahlen von JLL 2025 über 40'000 Quadratmeter Büroflächen anderen Nutzungen zugeführt. Der Markt reagiert aber auch auf andere Weise: In den nächsten Jahren werden deutlich weniger neue Büros gebaut.