

KÜRZERE LAUFZEITEN BEI MIETVERTRÄGEN

Bei der Nachfrage nach Büroflächen zeigen sich Veränderungen im Markt, unter anderem bei den Mietvertragslaufzeiten. Während sie sich vor der Coronapandemie stabil entwickelt hatten, liessen sie im 2021 nach.

TEXT – DR. ROBERT WEINERT*

LAUFZEITEN VON NEU ABGESCHLOSSENEN MIETVERTRÄGEN FÜR GESCHÄFTSFLÄCHEN

Quelle: Wüest Partner

Mietvertrag	Betrachtungszeitraum	Büroflächen	Verkaufsflächen	Gastronomieflächen	Industrieflächen
Durchschnittliche Vertragsdauer	2021	6,1 Jahre	6,7 Jahre	8,0 Jahre	6,5 Jahre
	2015–2019	6,6 Jahre	7,0 Jahre	8,1 Jahre	6,1 Jahre
Durchschnittliche Vertragsdauer nach Fläche	2021: Fläche bis 100 m ²	4,5 Jahre	4,9 Jahre	–	5,1 Jahre
	2021: Fläche 100–200 m ²	5,8 Jahre	5,3 Jahre	4,8 Jahre	5,1 Jahre
	2021: Fläche 200–500 m ²	7,0 Jahre	8,3 Jahre	8,5 Jahre	7,1 Jahre
	2021: Fläche 500–1000 m ²	9,1 Jahre	8,3 Jahre	10,1 Jahre	8,5 Jahre
	2021: Fläche über 1000 m ²	9,6 Jahre	11,1 Jahre	–	9,8 Jahre
Vertragsdauer	2021, Median	5,3 Jahre	9,9 Jahre	9,4 Jahre	10,0 Jahre
	2015–2019, Median	6,0 Jahre	10,0 Jahre	10,0 Jahre	6,1 Jahre
Anteil der unbefristeten Mietverträge	2021	23,1%	16,2%	18,1%	28,4%
	2015–2019	19,4%	12,8%	9,1%	38,7%

► HOMEOFFICE-EFFEKT WIRD ÜBERKOMPENSIERT

Im Büromarkt zeigt sich derzeit schweizweit ein hoher Bedarf an zusätzlichen Flächen. Das hat bei einigen Immobilieninvestoren zu tieferen Leerständen geführt, notabene nicht nur an den A-Lagen, sondern teilweise auch an den B-Lagen. Diese Entwicklung ist gerade deshalb so erstaunlich, weil die Anteile von Homeoffice respektive von hybriden Arbeiten in allen «Bürobranchen» spürbar zugenommen haben. Gemäss der «Immo-Barometer»- und der «Büro-Barometer»-Umfrage ist davon auszugehen, dass in den Branchen, in denen es möglich ist, künftig zwischen 30 bis 35% remote gearbeitet wird. In diesen Umfragen haben 15% der Unternehmen angegeben, aufgrund dieses Trends ihre Flächen zu reduzieren.

Dieser Effekt wird derzeit aber von der kräftigen Dynamik auf dem Beschäftigtenmarkt überkompensiert. Die Zahl der Beschäftigten (gemessen in Vollzeitäquivalenten) stieg im 1. Quartal 2022 um 102 800 (gegenüber dem Vorjahresquartal), was ein Wachstum von 2,6% bedeutet. Im Dritten Sektor lag die Zunahme gar bei 2,8%. Vor allem die Bereiche Forschung und Entwicklung, Gesundheitswesen, Beherbergung, Unternehmensberatung, öffentliche Verwaltung sowie Erziehung und Unterricht zählen zu den Gewinnern. Auch in den kommenden Monaten dürfte der Beschäftigtenaufbau anhalten, derzeit ist die Zahl an offenen Stellen auf einem besonders hohen Niveau.

“**DASS DIE MITTLEREN LAUFZEITEN ABNEHMEN, IST AUCH AUF DEN GRÖßEREN ANTEIL DER KLEINUNTERNEHMEN BEI DER FLÄCHEN-NACHFRAGE ZURÜCKZUFÜHREN.**“

Trotz dieser positiven Entwicklung im Büroflächenmarkt zeigen sich im Büroflächenmarkt einige Veränderungen im Vergleich zur Zeit vor Covid-19. Zuvor ist das bei den Mietvertragsdauern zu erkennen.

NEUE ERGEBNISSE ZU DEN MIETVERTRAGSLAUFZEITEN

Mietverträge für Büroflächen und andere kommerzielle Liegenschaften werden meist für vordefinierte Laufzeiten abgeschlossen, teilweise mit Verlängerungsoptionen. Aus Sicht der Vermieter wie auch aus Sicht der Mieterinnen und Mieter gilt es, das Optimum zwischen Sicherheit (möglichst langfristige Verträge) und Flexibilität (eher kurzfristige Verträge) zu finden. Grundsätzlich haben sich die Laufzeiten der Mietverträge bei Büroliegenschaften in den letzten zehn Jahren stabil entwickelt. Dies gilt vor allem für grosse Objekte. So beträgt die durchschnittliche Vertragslänge bei Objekten mit über 1000 Quadratmeter Nutzfläche unverändert rund 10 Jahre.

Eine Analyse der neu abgeschlossenen Mietverträge zeigt allerdings auch, dass die durchschnittlichen Laufzeiten bei Büroflächen gerade im letzten Jahr erkennbar zurückgingen: Während sie in den Jahren 2015 bis 2019, also vor der Coronapandemie, im Durchschnitt bei 6,6 Jahren lagen, waren es 2021 noch 6,1 Jahre. Der Median fiel von 6 auf 5,3 Jahre. Dass der Median etwas stärker gefallen ist als das arithmetische Mittel, deutet auf einen spürbar grösseren Anteil



Eine Analyse der neu abgeschlossenen Mietverträge zeigt, dass die durchschnittlichen Laufzeiten bei Büroflächen im letzten Jahr zurückgegangen sind: Während sie von 2015 bis 2019, also vor der Coronapandemie, im Durchschnitt bei 6,6 Jahren lagen, waren es 2021 noch 6,1 Jahre.

BILD: 123RF.COM

an Mietverträgen mit kurzen Mietvertragsdauern hin. Dies wiederum ist darauf zurückzuführen, dass der Anteil an neuen Mietverträgen, die kleinere Flächen (bis maximal 500 Quadratmeter Nutzfläche) betreffen, gestiegen ist. In diesem Teilsegment des Büroflächenmarkts war jüngst die stärkste Dynamik bei den neu abgeschlossenen Mietverträgen zu beobachten. Viele Wachstumsbranchen weisen einen hohen Anteil an Kleinunternehmen mit weniger als zehn Beschäftigten auf. Dazu zählen allen voran die Unternehmens- und Steuerberater, wissenschaftliche und technische Dienstleister sowie Unternehmen, die in der Immobilienbranche tätig sind. Ein Blick in die Unternehmensstruktur des tertiären Sektors zeigt, dass zwischen 2011 und 2019 vor allem die Zahl der Kleinunternehmen mit maximal neun Angestellten zugenommen hat. Die Zahl der Unternehmen des Dritten Sektors mit einem hohen Anteil an Büronutzungen erhöhte sich von 2011 bis 2019 um 28 500. Es liegt auf der Hand, dass diese Unternehmen eher kurzfristige Mietverträge bevorzugen, um bei einem Platzmangel aufgrund einer rasanten Mitarbeiterentwicklung flexibel zu bleiben.

VERSCHIEDENE EINFLUSSGRÖSSEN AUF LAUFZEITEN VON MIETVERTRÄGEN

Basierend auf 33 800 neu abgeschlossenen Mietverträgen aus den Jahren 2012 bis 2021 konnten weitere Erkenntnisse zu den Faktoren, die einen entscheidenden Einfluss auf die Laufzeiten von Mietverträgen

bei Büroflächen haben, gewonnen werden. Obschon das Bestimmtheitsmass der Regressionsgleichung bei knapp 20% liegt und die Aussagekraft des Gesamtmodells damit beschränkt ist, ist der Einfluss einzelner Variablen auf die Vertragslänge signifikant. Grösse des Objekts: Je grösser die Nutzfläche, desto länger die Mietdauer. Bei sonst gleichen Qualitäten ist die vereinbarte Mietvertragsdauer um 1 Jahr länger, wenn die Fläche doppelt so gross ist. Liegenschaftsqualität: Je besser der Zustand, der Ausbaustandard und die Flexibilität der Grundrisse, desto länger die Mietverträge. Liegt die Note der Liegenschaftsqualität bei einem sonst identischen Vergleichsobjekt um 1 höher (basierend auf der Wüest-Partner-Skalierung von 1 bis 5), dauert die Laufzeit des Mietvertrags 1 bis 2 Jahre länger. Branche des Mieters: Unternehmen der Branchen Herstellung von Waren, öffentliche Hand, Bildung und Gesundheit schliessen im Schnitt Mietverträge mit den längsten Laufzeiten ab. Gemeindetyp: Je urbaner eine Gemeinde, desto kürzer die Laufzeiten. Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass es gerade in den urbanen Gegenden viele Neugründungen gibt, bei denen öfter kürzere Mietverträge unterzeichnet werden. Mikrolage: Die Qualität der Mikrolage hat keinen signifikanten Einfluss auf die Vertragslänge. Angebotsziffer: Je grösser die Angebotsziffer von Büroflächen in einer Gemeinde, desto kürzer die vereinbarte Vertragsdauer.



***DR. ROBERT WEINERT**

Der Autor ist Director bei Wüest Partner und Leiter Immo-Monitoring.