



**Tele-Shopping** Wovon lässt man sich berieseln, wenn gerade mal kein grosses Tennis läuft? Ein Couch-Potato berichtet. 22

## Das grosse Buhlen um Circle-Mieter

Das Prestigeprojekt The Circle am Flughafen lässt sich nur schwer im Voraus vermieten. Denn im Zürcher Büromarkt übersteigt das Angebot die Nachfrage deutlich.

Von Liliane Minor

Kloten - Es ist ein Prestigeprojekt an einer der besterschlossenen Lagen der Schweiz: The Circle at Zurich Airport. Ein Grossbau mit viel Glas, mit Büro- und Konferenzräumen, Showrooms, Hotel, medizinischen Dienstleistungen. Die Finanzierung ist gesichert. UBS-Analyst Stefan Meyer hat die Flughafenaktie deswegen unlängst als «attraktivste Immobilienaktie der Schweiz» bezeichnet. Und Marketingspezialist Bernhard Ruhstaller, der mit seiner Firma Acasa unter anderem den Glattpark vermarktet, sagt: «The Circle hat in seinen Vermarktungsbemühungen bisher eigentlich nichts falsch gemacht.»

Das geplante Projekt  
www.circle.tagesanzeiger.ch

Und dennoch schreitet die Planung nicht so voran, wie man sich das ursprünglich erhofft hat. Baubeginn soll Ende 2014 oder sogar erst 2015 sein, mehr als zwei Jahre später als geplant. Denn es fehlt noch immer ein sogenannter Ankermieter. Zwar hat sich das Hotel Hyatt festgelegt, insgesamt liegt die Vormietungsquote bei 30 Prozent. Aber der Flughafen will erst mit dem Bau beginnen, wenn 50 Prozent der Mieteinnahmen vertraglich gesichert sind. Dennoch gibt sich Flughafenchef Thomas Kern zuversichtlich: «Für die Grösse des Projekts sind wir gut auf Kurs.»

Die Bedingungen auf dem Büromarkt sprechen eine andere Sprache. Laut Immobilienfachleuten standen Ende 2013 400 000 bis 800 000 Quadratmeter Büroflächen leer - mindestens 6 Prozent aller Büroflächen. 2009 war die Quote noch nicht einmal halb so hoch.

### Nachfrage steigt nicht

Eine Trendwende ist nicht absehbar, im Gegenteil. Allein in unmittelbarer Nähe des Circle, am Balsberg, plant die Firma Piora unter dem Titel «First District» Bürohäuser mit mehreren Hunderttausend Quadratmeter Geschossfläche. Insgesamt sind im Grossraum Zürich in den nächsten drei Jahren Büros in der Gröszenordnung von über einer halben Million Quadratmeter geplant. Das entspricht etwa 35 000 Arbeitsplätzen.

Die Nachfrage hält mit dem wachsenden Angebot kaum Schritt. «Es dürfte eher im selben Stil weitergehen wie in den letzten Jahren», sagt Robert Hauri, Geschäftsführer der auf Büroimmobilien spezialisierten SPG Intercity. Beat Seger, Immobilienexperte bei KPMG, kommt zu einem ähnlichen Schluss: «Ich sehe keinen grossen Anstieg der Nachfrage.» Laut einer Studie der Firma Colliers vom letzten Sommer teilen die meisten Akteure auf dem Büroimmobilienmarkt diese Einschätzung: Nur jeder Fünfte hält die Nachfrage für stark.

Zwar beurteilen die Fachleute die Situation noch lange nicht als alarmierend; sie reden von «herausfordernd», «anspruchsvoll» oder «etwas schwierig». Nach wie vor würden Firmen umziehen. Aber ältere Gebäude seien in der Tat nur noch sehr schwer zu vermieten.

### Mieter sind anspruchsvoller

Das hat Folgen: «Konkurrenz unter den potenziellen Mietern ist selten geworden», sagt Robert Hauri. Die Mieter sind damit am längeren Hebel - und sie sind anspruchsvoller geworden. Gebäudetechnik, Flexibilität, Lage und Preis: Alles spielt eine Rolle. Grosse Firmen haben nicht selten Sonderwünsche, etwa Fitnessräume. Oder Teeküchen in allen



Grossartig oder überdimensioniert? Das Neubauprojekt The Circle am Flughafen Kloten. Modell: Flughafen Zürich AG

vier Gebäudeecken, damit kein Mitarbeiter einen Grund hat, einem anderen den Arbeitsplatz im Eckbüro zu neiden.

Dafür wird die Konkurrenz unter den Vermietern grösser. Wer mit Umzug droht, kann Rabatte und Vergünstigungen herausholen; mietfreie Zeiten von mehreren Monaten sind fast normal.

Kommt hinzu, dass die wenigsten Firmen eine langfristige Immobilienstrategie verfolgen. Die Folge ist laut SPG-Intercity-Geschäftsführer Hauri: «Für Vermietungen im Voraus findet man fast keine Gesprächspartner.» Flughafenchef Kern kennt das Problem: «Firmen entscheiden im Falle eines Umzugs in einem Zeitraum von ein bis zwei Jahren. Wir rechnen nach heutiger Planung mit einer Eröffnung 2018, wobei einzelne Module 2017 in Betrieb gehen könnten.»

Was die Sache für den Flughafen noch weiter erschwert: Seit etwa ein, zwei Jahren sind kaum mehr Grossmieter auf der Suche nach Büroflächen. Marketingfachmann Ruhstaller sagt: «Die meisten Investoren und Immobilien-

besitzer suchen Mieter für Flächen ab 5000 Quadratmeter. Aber es ist im Moment keine solche Firma da.» Und es sei auch keine in Aussicht. Denn grosse Schweizer Firmen wie UBS, CS, Allianz oder Cablecom haben ihre Büroflächen in den letzten Jahren neu organisiert. Wer jetzt noch neue Bürohäuser erstellt, der hat diese Welle verpasst.

Blieben noch Zuzüger aus dem internationalen Markt. Zwar kommen durchaus zahlreiche Firmen in die Schweiz. Aber nicht Grossfirmen. Das liegt teilweise an der Finanz- und Eurokrise - aber nicht nur. «Es gibt einige Unsicherheiten im Schweizer Markt», sagt KPMG-Partner Seger, «etwa die Unternehmenssteuerreform und die Einwanderungsinitiative. Zudem ist unser Lohnniveau sehr hoch.» Auch Glattpark-Vermarkter Ruhstaller hat schon ähnliche Signale vernommen.

Was bedeutet das alles für den Circle und andere Immobilienprojekte? Die Meinungen der Fachleute sind geteilt. Zwar zeigt die bisherige Erfahrung, dass

neue, qualitativ gute, flexible Bauten an prestigeträchtigen Standorten ihre Mieter finden - aber erst, wenn sie gebaut sind. Ob es dabei bleibt, ist aber schwer abzuschätzen.

### Unternehmerischer Mut

Einig sind sich die Spezialisten in einem: Wer Erfolg haben will, muss ein Produkt anbieten, das genau auf den Mieter zugeschnitten ist. Und: Gefragt ist unternehmerischer Mut. «Als Projekte wie der Glattpark und Zürich-West angestossen wurden, wusste auch kein Mensch, wie sich der Markt in ein paar Jahren entwickeln würde», sagt Beat Seger. Ob ein Baubeginn bei einer Vermietungsquote von unter 50 Prozent mutig oder übermütig wäre, daran scheiden sich die Geister der Fachleute.

Der Flughafen hält an der Mietquote fest. Im Circle seien nicht nur Büros geplant. Firmen, die dort Showrooms einrichten wollten, seien eher an einer langfristigen Planung interessiert. Zudem sei das Projekt etappierbar.

### Warum nicht Wohnungen?

Zonenplan verlangt Büros

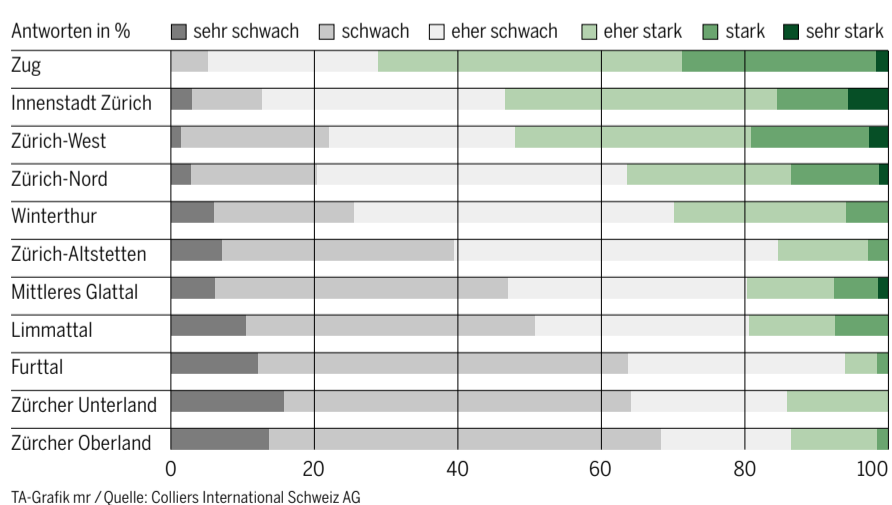
Zürich - In und um Zürich entsteht Bürohaus um Bürohaus - obwohl zahlreiche Büros leer stehen. Die Frage liegt auf der Hand, ob hier eine Fehlplanung der Investoren vorliegt.

Die angefragten Experten verneinen. Zwar würden die meisten Grundstücksbesitzer Wohnungen bauen, wenn sie könnten, denn deren Rendite ist deutlich höher. Aber wenn die Zonenordnung keine Wohnungen zulässt, bleibt nur die Wahl zwischen Industrie, Gewerbe und Büros. Und Bürohäuser bringen eine höhere Rendite als Industriebauten oder Häuser mit Mischnutzung. Letztere lassen sich heute kaum mehr vermieten.

Dennoch täuscht der Eindruck, es würde auf Vorrat gebaut. Anders als noch vor zwanzig Jahren fahren die Bagger heute erst auf, wenn etwa die Hälfte der geplanten Fläche vermietet beziehungsweise die Hälfte der Mieteinnahmen gesichert ist. (leu)

### Geringe Nachfrage nach Büroräumen

Als wie stark beurteilen Sie die Nachfrage nach Büronutzfläche in diesen Regionen?



TA-Grafik mr / Quelle: Colliers International Schweiz AG

Anzeige

Höhere Fachschule **sfb.ch**  
Jetzt anmelden zur  
lückenlosen Ausbildung:  
Tel. 0848 80 00 84

**T CHNIK**

**sfb** - so funktioniert bildung

## Radio 105: Energy zieht sich zurück

Showdown im Zürcher Radiostreit: Energy hat kein Interesse mehr an Radio 105.

Von Christian Lüscher

Zürich - Heute kommt es zum Schlusspakt im Übernahmepoker um Radio 105. Allerdings ohne Radio Energy, wie Geschäftsleiter Dani Büchi auf Anfrage bestätigt. Bis gestern hätte Energy beim Konkursverwalter ein Angebot einreichen können. Dieses hätte laut Ausschreibung im «Schweizerischen Handelsamtsblatt» um mindestens 15 000 Franken höher ausfallen müssen als das bisherige Höchstangebot von Radio-1-Betreiber Roger Schawinski, der für den Jugendsender 784 534 Franken geboten hatte. Stattdessen hat das Jugendportal Toasted Schawinski überboten.

Wie Büchi gegenüber dem TA sagt, wollte man kein höheres Angebot einreichen. Der Grund: Die Marke 105 sei durch den Medienwirbel zu stark beschädigt worden. Dies habe Hörer und Werbekunden verunsichert. Büchi zweifelt an der Ausgangslage: «Jeder potenzielle Käufer muss sich in der Zwischenzeit fragen, was er mit dem jetzt Verbliebenen noch erreichen kann.»

Dass Energy im Bieterstreit um Radio 105 aussteigt, überrascht. Während Tagen lieferten sich Büchi und Schawinski in den Medien eine Schlammeschlacht. Im Rennen um die UKW-Konzession von Radio 105 sind nun noch Toasted, Schawinskis Radio 1 und dem Vernehmen nach ein dritter Interessent. Branchenkenner nennen den Jugendsender Joiz. Wer den Zuschlag erhält, ist offen.

Toasted teilte am Montag in einem Communiqué mit, schon seit längerem eine Strategie zu verfolgen, die den Eintritt in den Radiobereich vorsehe. Mit elf fest angestellten Mitarbeitenden sei genügend Personal und Erfahrung vorhanden, um sich im Radiomarkt behaupten zu können, heisst es weiter.

### Schawinski rechnet mit Zuschlag

Auch Roger Schawinski zeigt weiterhin Interesse an Radio 105. Dass er fest mit dem Zuschlag rechnet, war der Sonntagspresse zu entnehmen. Das gesamte Moderationsteam und ein Teil der Belegschaft von 105 haben offenbar beim Zürcher Radiounternehmer bereits ihre Arbeitsverträge unterzeichnet. Das ist aber noch keine Garantie für den Zuschlag. Auch der dritte Bewerber kann mit seinem Gebot Schawinski und Toasted die begehrte Konzession streitig machen. Dem Vernehmen nach soll im Laufe des heutigen Vormittags klar sein, wer den bankrotten Jugendsender Radio 105 erhält.

Anzeige



**DAVY GRAF FÜCHSLIN**  
bisher, 1977, Entwicklungsingenieur, Zürich 9

**ARIENNE DIETSCH**  
1981, Pharmaassistentin, Zürich 10

**JONAS STEINER**  
1984, Primarlehrer, Zürich 6

**RUTH ANDEREGG**  
1951, dipl. Kauffrau, Postmitarbeiterin, Zürich 11

**REBEKKA WYLER**  
bisher, 1978, Archivarin, Zürich 3

## ERFOLGREICH FÜR ZÜRICH

Gemeinderatswahlen vom 9. Februar 2014:  
Liste 1, SP wählen!

Corine Mauch als Stadtpräsidentin und Stadträtin.  
André Odermatt, Claudia Nielsen und Raphael Golta in den Stadtrat.  
Zudem Daniel Leupi, Markus Knauss und Richard Wolff in den Stadtrat.  
Marie Schurr als Bezirksgerichtspräsidentin.



SP Stadt Zürich | www.spzuerich.ch