

2. November 2011 / Medienmitteilung SPG Intercity Zurich

Marktbericht Schweiz für kommerzielle Liegenschaften, 3. Quartal 2011

Wachstum, Frankenstärke und Produktion halten sich die Waage

Der Mietmarkt für Büro- und Gewerbeflächen in der Schweiz entwickelt sich weitgehend stabil. Dies zeigt der Marktbericht des international tätigen Immobilienberaters Cushman & Wakefield für das dritte Quartal 2011.

Der Mietmarkt für kommerziell genutzte Liegenschaften in der Schweiz erweist sich nach Massgabe der Neuabschlüsse als bemerkenswert stabil. Zu diesem Ergebnis tragen das moderate, aber stabile Wirtschaftswachstum, die Frankenstärke, das Investoreninteresse, die Konsumentenstimmung und die Neuproduktion gleichermassen bei. Gemäss dem Quartalsbericht des international tätigen Immobilienberaters Cushman & Wakefield und seines Schweizer Alliance Partners SPG Intercity bewegen sich Mieten und Renditen weitgehend auf dem Niveau der Vergleichsperioden des Vormonats und Vorjahres.

«Auf dem Liegenschaftensmarkt überwiegt in der Tendenz der Anlagedruck der institutionellen Investoren nach wie vor das Angebot», kommentiert Robert Hauri, CEO SPG Intercity Zurich, die Entwicklung für Investitionsobjekte. «Die Neuproduktion fängt den Nachfrageüberhang nur teilweise auf, was letztlich zu leicht sinkenden Renditen für kommerziell genutzte Liegenschaften führen dürfte. Die grosse Unbekannte in der Gleichung ist die Entwicklung der Konjunktur und damit der zukünftigen Flächennachfrage.»

Auf dem Mietmarkt fokussiert sich das Interesse auf erstklassige Lagen und Flächen. «Vermieter von (in die Jahre gekommenen) Bestandesliegenschaften und solche an weniger privilegierten Lagen sind dadurch unter Zugzwang, Ihre Objekte zu modernisieren oder potenziellen Mietern finanzielle Anreize zu bieten», sieht Kirsten Rust, Head Tenant and Landlord Representation von SPG Intercity Zurich, die weitere Entwicklung.

Büromieten in den Ballungszentren tendenziell unter Druck

Im Fokus der Vertragsabschlüsse im Raum Zürich stehen Vertragsverlängerungen mit dem Ziel der Effizienzsteigerung (Kosten-/Flächenoptimierung und neue Arbeitsplatzkonzepte) einerseits und das Ausweichen von Mietern an günstigere Standorte ausserhalb des Stadtzentrums andererseits. Nach Erhebung von Cushman & Wakefield liegen die Mieten für erstklassige Lagen («Central Business District», CBD) im Durchschnitt der Neuabschlüsse für das dritte Quartal im Raum Zürich bei 775 CHF/m²/Jahr. Dies entspricht einem Rückgang gegenüber der Vorjahresperiode um 3,1%. Die Renditen sind mit 4,4% leicht unter dem Niveau des Jahres 2010 (4,5%). «Wir gehen davon aus, dass sich die Mieten im Zürcher CBD in den nächsten zwölf Monaten halten werden, obwohl sie aufgrund der sich zuspitzenden Angebotssituation tendenziell sinken sollten. Die grösstenteils institutionellen Immobilienbesitzer werden nach unserer Einschätzung mit kreativen Anreizen versuchen, die Interessenten für sich gewinnen zu können», kommentiert Kirsten Rust.

«Mangels Anlagealternativen bleibt das Investoreninteresse für erstklassige Büroliegenschaften hoch», sagt Valentin Müller, Head Investment Consulting von SPG Intercity Zurich. «Büroimmobilien sind – neben Retailobjekten – für Investoren weiterhin die begehrtesten kommerziell genutzten Liegenschaften, wobei institutionelle Investoren und Anlagefonds am aktivsten am Markt auftreten», sagt Valentin Müller weiter. «In zunehmendem Mass sehen wir auch ausländische Institutionelle, die sich für den stabilen Schweizer Markt interessieren.»

Die prognostizierte Verlangsamung des Wirtschaftswachstums unter dem Einfluss des starken Frankens und der Währungskrise in Europa sowie die anhaltende Neuproduktion erhöhen den Druck auf die Mieten am Büromarkt Zürich. Die Renditen werden auf tiefem Niveau verharren.

Konsumentenstimmung stützt Markt für Retailflächen

Die Verfügbarkeit von Verkaufsflächen an den wichtigsten Einkaufsstrassen der grossen Schweizer Städte bleibt notorisch gering. Die stabile Konsumentenstimmung hat im dritten Quartal für gleichbleibend hohe Mieten bei Neuabschlüssen gesorgt. Einzig in grenznahen Einkaufszentren – wie etwa im «Stückli» in Basel – liegen die Verkaufszahlen der Retailer angesichts der Frankenstärke unter den Erwartungen, was sich über kurz oder lang auf die Mieten niederschlagen könnte. An der Bahnhofstrasse Zürich werden in Einzelfällen bis zu 8000 CHF/m²/Jahr gezahlt – gleich viel wie vor einem Jahr, jedoch durchschnittlich 5,9% mehr als vor fünf Jahren. Der Mietmarkt ist von international tätigen Markenanbietern geprägt, wobei sich diese mangels verfügbarer Flächen zunehmend Lagen abseits der Bahnhofstrasse zuwenden. In Genf liegen die Mieten für Neuabschlüsse bei rund 4000 CHF/m²/Jahr und in Basel bei 2900 CHF/m²/Jahr.

«Der Investorenmarkt für Retailflächen verzeichnet derzeit eine merkliche Belebung», konstatiert Gabriela Brandenberg, Head Retail Services von SPG Intercity Zurich. «Allerdings finden Transaktionen weitgehend fern des öffentlich zugänglichen Marktes statt, was den Marktüberblick in diesem Segment erschwert.» Gemäss dem Marktbericht von Cushman & Wakefield verharren die Renditen für erstklassige Lagen in Zürich im Quartals- und Jahresvergleich bei 4,5%. «Für Shopping Center zeigt die Tendenz der Renditen in Zürich wieder leicht nach oben», kommentiert Gabriela Brandenberg. Landesweit liegen diese bei 5,3%.

Industrie- und Lagerflächen in Seitwärtsbewegung

Am Markt für Industrie- und Lagerflächen halten sich das gedämpfte Wirtschaftswachstum und die moderate Neuproduktion die Waage, sodass die Mieten und Renditen gegenüber den Vergleichsperioden landesweit weitgehend stabil bleiben. Die Verfügbarkeit von erstklassigen Flächen bleibt sehr gering. Die beschränkten Expansionsmöglichkeiten führen vermehrt zur Erneuerung bestehender Liegenschaften.

«Der Markt für Industrie- und Lagerflächen bewegt sich in relativ ruhigem Gewässer», kommentiert Valentin Müller die Entwicklung. «Ausländische Eigentümer prüfen teilweise den Verkauf, um Währungsgewinne zu realisieren. Die Handänderungen einiger grosser Logistikliegenschaften deuten darauf hin, dass das Segment mangels Anlagealternativen und angesichts Eurokrise in Bewegung kommt. Auf der Käuferseite stehen zumeist inländische Investoren.»

Die Marktberichte zur Schweiz und anderen europäischen Immobilienmärkten finden Sie hier:

www.cushwake.com/cwmb3q11/europe_3q11.html

SPG Intercity Zurich ist ein Tochterunternehmen der Intercity Group. Die Intercity Group ist ein unabhängiges Immobiliendienstleistungsunternehmen mit Gruppengesellschaften in Zürich, Luzern, Bern, Basel, St. Gallen, Olten und Zug. Hugo Steiner AG in St. Gallen. Wüst und Wüst für exklusives Wohneigentum in Zürich, Luzern und Zug (exclusive affiliate of Christie's Great Estates). SPG Intercity für kommerzielle Liegenschaften in Zürich, Basel und Genf (alliance partner of Cushman & Wakefield). Inova Intercity für Bautreuhand in Zürich, Uster und Basel. alaCasa.ch für Wohneigentum.

Für Fragen steht Ihnen gerne zur Verfügung:

Robert Hauri
CEO SPG Intercity Zurich AG
044 388 58 48
robert.hauri@spgintercity.ch