

Zürich, 19. Februar 2013 / Medienmitteilung SPG Intercity Zurich

Fokussierung auf erstklassige Standorte

Dank der weiterhin moderat wachsenden Wirtschaft zeigt sich der Schweizer Immobilienmarkt für kommerziell genutzte Flächen im 4. Quartal 2012 stabil – und zwar der Mieter-, der Flächen- wie auch der Investmentmarkt. In allen Segmenten hält die Fokussierung auf erstklassige Standorte an.

Nach einem Rückgang im Jahr 2012 zeichnet sich für die Schweizer Exportwirtschaft für 2013 eine leichte Erholung ab. Die positive Wirtschaftsentwicklung im vergangenen Jahr war getragen von einer soliden Inlandnachfrage und steigenden Konsumausgaben. Die Inflation bleibt vorerst nahe dem Nullpunkt, mit entsprechender Aussicht auf anhaltend tiefe Zinsen. Zusammen mit der Zuwanderung und der regen Bautätigkeit sind dies die Ingredienzien für einen dynamischen Immobilienmarkt im Wohnsektor, aber auch im Bereich der kommerziell genutzten Flächen.

Optimierung am Büromarkt hält an

Die Nutzer von Büroflächen agieren angesichts der wirtschaftlichen Unsicherheit im Euro-Raum mit Vorsicht. Konsolidierung und Optimierung bleiben die bestimmenden Themen. Dies führte zuletzt zu einer Ausweitung der vermietbaren Flächen an eher teuren und zentralen Lagen sowie bei Liegenschaften mit suboptimalem Zuschnitt oder solchen in baulich veraltetem Zustand. Das Niveau der Mieten bleibt weitgehend unverändert, wobei Vermieter auch 2013 ihre Bereitschaft aufbringen müssen, den Mietinteressenten mit Bonuspaketen entgegenzukommen. In Genf manifestiert sich die Optimierung von Büroflächen in einer besonderen Weise: Industrieunternehmen ziehen ihre Administration aufgrund einer neuen gesetzlichen Regelung vermehrt am Standort ihrer Produktion zusammen, was zu einem Anstieg der Leerstände an typischen Bürolagen führt. Die Leerstände bleiben aber landesweit im internationalen Vergleich auf einem tiefen Niveau. Mit 760 CHF/m²/Jahr für erstklassige Büroflächen liegen die Mieten in Zürich leicht unter dem Niveau der letzten Jahre. Die registrierten 800 CHF/m²/Jahr in Genf sind 3,2% höher als vor einem Jahr. In Basel blieben die Mieten mit 350 CHF/m²/Jahr unverändert.

Fokussierung im Bereich der Verkaufsflächen

Die Umsätze des Detailhandels sind im Dezember 2012 nach provisorischen Ergebnissen des Bundesamtes für Statistik gegenüber dem Vorjahr um real 4,9% (ohne Treibstoffe) gestiegen. Damit ist der Konsum ein zuverlässiger Motor der Wirtschaftsentwicklung. Gleichzeitig verzeichnen die Detailhändler für 2012 einen Rückgang ihrer Erträge. Als Folge davon werden Filialnetze einer Prüfung unterzogen, was über kurz oder lang zu einer Konzentration auf erstklassige, umsatzstarke Standorte und zur Aufgabe von umsatzschwachen Niederlassungen führen dürfte. Die wichtigsten Shopping-Meilen profitieren weiter von einem regen Interesse internationaler Luxusgüter-Hersteller. Während der Neuzugang an Verkaufsflächen bescheiden bleibt, hat das Transaktionsvolumen am Immobilienmarkt ein beachtliches Niveau erreicht. Allein im 3. Quartal wechselten Verkaufsflächen im Wert von 1,1 Mrd. CHF den Eigentümer. Über das ganze Jahr machen Transaktionen von Verkaufsflächen aussergewöhnliche 25% aller gehandelten kommerziellen Flächen aus. Mit Ausnahme der Zürcher Bahnhofstrasse (4. Quartal: 8700 CHF/m²/Jahr; +8,7% geg. Vorjahr) blieben die Mieten an den wichtigsten Einkaufsstrassen unverändert: 4000 CHF/m²/Jahr an der Rue du Rhône in Genf und 2900 CHF/m²/Jahr an der Freien Strasse in Basel.

Industrie- und Logistikflächen als Nischenmarkt

Der Löwenanteil der Industrie- und Logistikflächen der Schweizer Wirtschaft wird durch die Eigentümer genutzt, womit der Immobilienmarkt ein Nischensegment unter den kommerziellen Flächen darstellt. Was die eigentümerge nutzten Flächen betrifft, zeigte sich zuletzt eine spürbare Expansion durch Bautätigkeit, namentlich in der Region Genf. Der Kanton Genf beabsichtigt infolgedessen die Erschliessung neuer Industriezonen. Eine weitere Entwicklung geht in Richtung «Sale & Leaseback», was das traditionell bescheidene Marktvolumen punktuell erhöht. Verkäufe von ausländischen Immobilieninvestoren führen dazu, dass das Marktsegment noch stärker von inländischen Eigentümern dominiert wird.

«Bottom up»-Marktbericht für den Immobilienmarkt

Der Immobiliendienstleister Cushman & Wakefield fühlt bei seinen eigenen Büros und seinen Allianzpartnern in Europa quartalsweise den Puls der Marktentwicklung für kommerziell genutzte Liegenschaften. Dieser «Bottom up»-Marktbericht gibt die Stimmung der Investoren und Immobilienfachleute am Markt wieder, wie ihn die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter – im Fall der Schweiz sind dies SPG Intercity Zurich und SPG Intercity Geneva als «Alliance Partner Offices» – in der täglichen Arbeit, im Kontakt mit Kunden und nach Massgabe der Neuabschlüsse wahrnehmen.

Hinweis an die Redaktion: In der Beilage der Medienmitteilung finden Sie die Detail-Marktstudien zur Schweiz.

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

