

Zürich, 01. März 2013 / Medienmitteilung SPG Intercity Zurich

Schwellenländer treiben den internationalen Büromarkt

Die Büromieten in den Wirtschaftsmetropolen sind 2012 um durchschnittlich 3% gestiegen, wie die Studie «Office Space Across the World 2013» von Cushman & Wakefield zeigt. Gründe dafür sind unter anderem die rasant wachsende Nachfrage und der Preisanstieg in Südamerika, namentlich in Brasilien und Kolumbien. Die Büromärkte in den Industrienationen waren dagegen von der anhaltenden wirtschaftlichen Unsicherheit geprägt.

Die Büroflächenmärkte in den Wirtschaftsmetropolen rund um den Globus stehen weiterhin unter dem Einfluss der schwachen Konjunktur. Dass die Abschlussmieten für erstklassige Lagen 2012 dennoch um durchschnittlich 3% zulegten, liegt vor allem am Aufstieg der BRIC-Staaten, verschiedener Schwellenländer und regionaler Wirtschaftszentren. Die nun seit 2008 anhaltende Flaute in Europa und Nordamerika veranlasst Unternehmen, sich ausserhalb der etablierten Märkte nach Wachstumschancen umzusehen. Weil dieser Nachfrage nach neuen Firmenstandorten und Büroflächen dort kein gleichermassen wachsendes Angebot gegenübersteht, steigen die Mieten überproportional. Augenfällig ist dies für bevorzugte Lagen in Botoga (+65% im Jahresvergleich), Jakarta (+46%), Rio de Janeiro (+43%) und São Paulo (+40%). Die Zona Sul in Rio de Janeiro ist nach Massgabe der Abschlussmieten inzwischen das drittteuerste «Büropflaster» weltweit (1343 EUR/m²/Jahr). Im Aufstieg sind auch regionale Wirtschaftszentren wie Almaty, Kasachstan (+22%), Istanbul (+16%) und Chennai, Indien (+21%).

London als teuerster Bürostandort

Die Top-10 der teuersten Bürostandorte weltweit ist für 2012 gegenüber dem Vorjahr unverändert in ihrer Zusammensetzung, aber neu in ihrer Reihenfolge. London verdrängte Hongkong wieder von der Spitze. 2137 EUR wurden 2012 in Mietverträgen für Flächen in Londons West End pro Quadratmeter und Jahr vereinbart. Unter den zehn teuersten Standorten rangieren nebst London, Hongkong und Rio de Janeiro vier weiteren Metropolen in Asien/Pazifik (Neu-Delhi, Tokio, Peking, Sydney) eine in den USA (New York) und zwei weitere in Europa (Moskau, Paris). Sie alle verfügen über eine besondere internationale Ausstrahlung und sind daher von der lokalen Wirtschaftsentwicklung teilweise entkoppelt. Global tätige Unternehmen nutzen diese Metropolen als Hubs für den jeweiligen Kontinent.

Nordische Länder mit an der Spitze

In der Region EMEA (Europa, Nahost, Afrika) fiel der Mietpreisanstieg wegen der schwelenden Euro-Krise nach der keimenden Hoffnung im Vorjahr mit 0,5% für das Jahr 2012 bescheiden aus. Grössere Preisanstiege waren neben Almaty und Istanbul in den skandinavischen Wirtschaftszentren Helsinki (+14%), Oslo (+12%) und Bergen (+10%) zu verzeichnen, die von einer stabilen Wirtschaftsentwicklung der Region profitierten. Der Nachfrage nach Bürofläche in Nord- und Osteuropa steht ein Rückgang in Südeuropa, Nahost und Afrika gegenüber, wo teilweise einschneidende Preisabschläge zu registrieren waren.

Zürich und Genf knapp ausserhalb der Top-10

Eine Sonderstellung nehmen die beiden Schweizer Wirtschaftszentren Zürich und Genf ein. Die Mieten für Neuabschlüsse bewegen sich in engen Bahnen, was mit der stabilen Schweizer Wirtschaft und der Attraktivität für international tätige Unternehmen namentlich in Genf zu erklären ist. Dem leichten Rückgang der Mieten in Zürich (-2%) stehen Preisanstiege in Genf (+3%) gegenüber, wo sich in den letzten Jahren vermehrt Unternehmen aus dem Rohwarenhandel ansiedelten. SPG Intercity, der Affiliate Partner von Cushman & Wakefield in der Schweiz, verzeichnet für Zürich eine Miete für Neuabschlüsse an bevorzugten Lagen von 760

CHF/m²/Jahr mit weiterhin leicht sinkender Tendenz und für Genf eine Miete von 800 CHF. Damit sind die beiden Schweizer Städte international zwischen Platz 10 und 20 rangiert.

Fokus auf Optimierung

Unter den Mietern von Büroflächen sind Produktivitätssteigerung und Optimierung Kernthemen des Corporate Real Estate Managements. Die Affiliate Partner von Cushman & Wakefield registrieren in den jeweiligen Ländern eine Abnahme der individuellen Fläche pro Büroarbeitsplatz zugunsten von sogenannten Collaborative Spaces. Die Mehrheit von 500 befragten Verantwortlichen für das Corporate Real Estate Management schätzen, dass der individuelle Arbeitsraum innert fünf Jahren vom heutigen Branchendurchschnitt um 55% auf rund 9 Quadratmeter sinken könnte.

SPG Intercity Zurich

SPG Intercity Zurich AG 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.

Hinweis an die Redaktion: Details zur Entwicklung des Büroflächenmarktes entnehmen Sie der Studie «Office Space Across the World 2013» im Anhang.

Für Fragen steht Ihnen gerne zur Verfügung:

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

Kirsten Rust
Head Tenant and Landlord Representation
SPG Intercity Zurich AG
044 388 58 35
kirsten.rust@spgintercity.ch