

Zürich, 26. November 2013 / Medienmitteilung SPG Intercity Zurich

Aussicht auf anziehende Wirtschaft

Der Schweizer Markt für kommerziell genutzte Liegenschaften ist von den Aussichten auf eine anziehende Wirtschaft geprägt. Im 3. Quartal 2013 waren Beschäftigungswachstum und unveränderte Konsumfreude bei gleichzeitig schwacher Exportwirtschaft marktbestimmend.

Unternehmen und Konsumenten im Euro-Raum gewinnen ihre Zuversicht und ihr Vertrauen in ihre Währung zurück. Davon profitiert der Schweizer Export, der in den zurückliegenden Quartalen unter dem Franken-Kurs und der wirtschaftlichen Verunsicherung in der EU litt. Aufgefangen wurden die zeitweise rückläufigen Ausfuhren durch eine unbeeinträchtigte inländische Konsumfreude und steigende Investitionen. Am Markt für kommerzielle Liegenschaften sind erste Zeichen einer anziehenden Wirtschaft erkennbar. Die Arbeitslosigkeit nimmt nach einem Anstieg auf geschätzten 3,2% für das gesamte Jahr 2013 im kommenden Jahr voraussichtlich wieder ab. Dies wird sich vor allem in der Bürobeschäftigung bemerkbar machen. Für 2014 gehen die Ökonomen von einem BIP-Wachstum von 1,9% aus. Angesichts weiterhin tiefer Inflationsraten und Zinsen werden die real verfügbaren Einkommen steigen, was den Retailumsätzen weiteren Treibstoff liefert.

Büroflächen: kleinere Brötchen

Dem Wachstum der Bürobeschäftigung stehen die anhaltenden Konsolidierungsbestrebungen der Unternehmen entgegen. Dank Incentives der Vermieter konnten die Mieten an bevorzugten Lagen weitgehend auf dem Niveau von Anfang Jahr gehalten werden. Gleichzeitig nahmen die Leerstände leicht zu. Am Markt sind Angebote kleinerer Flächen zwischen 250 und 300 Quadratmetern nach wie vor am stärksten gefragt. Eine ausreichende Verfügbarkeit an erstklassigen Lagen führt zu einem Preisdruck an weniger bevorzugten Lagen oder für Flächen in Liegenschaften mit Renovationsbedarf. In diesen Bereichen ist eine erhöhte Investitionstätigkeit der Vermieter erforderlich. Erstklassige Anlagemöglichkeiten im Bürosegment bleiben gesucht, vor allem seitens Pensionskassen, Anlagestiftungen und Immobilienfonds.

Die Mieten in Zürich, Genf und Basel für sehr gute Lagen pendelten sich auf dem Niveau vor einem Jahr ein, rund 760 CHF/m²/Jahr in Zürich, rund 800 CHF in Genf und rund 350 CHF in Basel. Die Renditen sind weiterhin nahe dem 10-Jahre-Tief: 3,75% in Zürich, 4,25% in Genf und 4,5% in Basel.

Verkaufsflächen: Versorgungsnotstand an den Einkaufsmeilen

Die Konsumausgaben dürften im Jahr 2013 um insgesamt 2,4% zulegen – gleich viel wie bereits 2012. Nach den jüngsten Angaben des Bundesamtes für Statistik ist das Wachstum in den Warengruppen Nahrungsmittel, Bekleidung, Schuhe, persönliche Ausstattung, Gesundheit/Schönheit, Unterhaltungs-/Büroelektronik sowie Do-it-yourself/Freizeit besonders ausgeprägt. Von diesem Aufwind profitiert der Markt für Verkaufsflächen – vornehmlich in der ersten Lageklasse in den grössten Städten, seitens Detailhändlern im unteren Preissegment aber zunehmend auch in den nächst kleineren Städten und mangels freier Flächen ebenso in der Nähe der wichtigsten Schweizer Einkaufsstrassen.

An der Zürcher Bahnhofstrasse lagen die Mieten nach Massgabe der Neuabschlüsse – so denn überhaupt solche zu verzeichnen waren – bei 8900 CHF/m²/Jahr, 2,3% über dem Vorjahreswert. In Genf (Rue du Rhône) und Basel (Freie Strasse) notierten die Mieten im Jahresvergleich unverändert.

Industrieflächen: Wachstum nimmt Druck weg

Die Aussicht auf das anziehende Wirtschaftswachstum verleiht auch dem Markt für Produktions- und Logistikflächen Auftrieb, nachdem die Mieten in diesen Segmenten zuletzt eher unter Druck kamen. Die Mieten bewegen sich weiterhin am untersten Ende der langjährigen Preisspanne.

Info zu den Marketbeats: «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

