

IMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

«Zeichen einer anziehenden Wirtschaft erkennbar»



«Die real verfügbare Einkommen werden steigen, was den Retailumsätzen Treibstoff liefern wird.»

DER SCHWEIZER MARKT FÜR KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN IST VON DEN AUSSICHTEN AUF EINE ANZIEHENDE WIRTSCHAFT GEPRÄGT; AM BÜROIMMOBILIENMARKT WERDEN WEITERHIN EHER «KLEINERE BRÖTCHEN» GEBACKEN.

PD/BW. Im dritten Quartal 2013 waren Beschäftigungswachstum und unveränderte Konsumfreude bei gleichzeitig schwacher Exportwirtschaft marktbestimmend. Daraus folge, dass Unternehmen und Konsumenten im Euro-Raum ihre Zuversicht und ihr Vertrauen in ihre Währung zurückgewinnen – wovon nicht zuletzt der Schweizer Export profitiere, der in den zurückliegenden Quartalen unter dem Franken-Kurs und der wirtschaftlichen Verunsicherung in der EU litt, heisst es im jüngs-

ten «Bottom-up-Marktbericht für den Immobilienmarkt» der Intercity Zurich AG, Allianzpartner von Cushman & Wakefield in der Schweiz. Die zeitweise rückläufigen Ausfuhren seien aufgefangen worden durch eine unbeirrte inländische Konsumfreude und steigende Investitionen.

«Am Markt für kommerzielle Liegenschaften sind erste Zeichen einer anziehenden Wirtschaft erkennbar», erklärt Robert Hauri, CEO SPG Intercity Zurich AG. So nehme die Arbeitslosigkeit nach einem Anstieg auf geschätzte 3,2 Prozent für das gesamte Jahr 2013 im kommenden Jahr voraussichtlich wieder ab, was sich vor allem in der Bürobeschäftigung bemerkbar machen werde. «Für 2014 gehen die Ökonomen von einem BIP-Wachstum von 1,9 Prozent aus. Angesichts weiterhin tiefer Inflationsraten und Zinsen werden die real

verfügbaren Einkommen steigen, was den Retailumsätzen weiteren Treibstoff liefert», führt Hauri weiter aus.

ERSTKLASSIGE OFFICEFLÄCHEN ALS ANLAGEOBJEKTE WEITER GEFRAGT

Dem Wachstum der Bürobeschäftigung stünden dagegen 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», so Hauri. Gleichzeitig nähmen die Leerstände leicht zu. Am Markt seien Angebote kleinerer Flächen zwischen 250 und 300 Quadratmetern nach wie vor am stärksten gefragt. Eine ausreichende Verfügbarkeit an erstklassigen Lagen führe zu einem Preisdruck an weniger

bevorzugten Lagen oder für Flächen in Liegenschaften mit Renovationsbedarf. «In diesen Bereichen ist eine erhöhte Investitionstätigkeit der Vermieter erforderlich», meint Hauri.

Erstklassige Anlagemöglichkeiten im Bürosegment blieben derweil gesucht, vor allem seitens Pensionskassen, Anlagestiftungen und Immobilienfonds. Gemäss den Erhebungen von SPG Intercity Zurich/Cushman & Wakefield pendeln sich die Mieten in Zürich, Genf und Basel für sehr gute Lagen auf dem Niveau vor einem Jahr ein, rund 760 CHF/qm/Jahr in Zürich, rund 800 CHF/qm/Jahr in Genf und rund 350 CHF/qm/Jahr in Basel. Die Renditen lägen weiterhin nahe dem Zehn-Jahres-Tief: 3,75 Prozent in Zürich, 4,25 Prozent in Genf und 4,5 Prozent in Basel.

VERSORGUNGSNOTSTAND AN DEN EINKAUFSMEILEN

Bei den Konsumausgaben wird im Jahr 2013 ein Zuwachs von insgesamt 2,4 Prozent erwartet – 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 habe der Markt für Verkaufsflächen – vornehmlich in der ersten Lageklasse in den grössten Städten –, seitens Detailhändlern im unteren Preissegment aber zuneh-

mend auch in den nächst kleineren Städten und mangels freier Flächen ebenso in der Nähe der wichtigsten Schweizer Einkaufsstrassen profitiert, stellt Hauri fest. Gemäss SPG Intercity Zurich lagen die Mieten an der Zürcher Bahnhofstrasse nach Massgabe der Neuabschlüsse – so denn überhaupt solche zu verzeichnen waren – bei 8.900 CHF/qm/Jahr und damit um 2,3 Prozent über dem Vorjahreswert; in Genf (Rue du Rhône) und Basel (Freie Strasse) notierten die Mieten im Jahresvergleich unverändert. Auch dem Markt für Produktions- und Logistikflächen verleihe die Aussicht auf das anziehende Wirtschaftswachstum Auftrieb, nachdem die Mieten in diesen Segmenten zuletzt eher unter Druck kamen. Die Mieten bewegen sich weiterhin am untersten Ende der langjährigen Preisspanne. •

«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.

NACHRICHTEN

INTERCITY GROUP NEUE FÜHRUNG

Robert Hauri, CEO SPG Intercity Zurich AG, übernimmt zusätzlich die Leitung der Intercity Verwaltungs-AG. Er löst Roman H. Bolliger ab, der das Unternehmen Mitte 2014 verlässt. Seine Funktion als CEO der SPG Intercity Zurich AG behält Hauri bis auf weiteres bei. Gleichzeitig hat der Verwaltungsrat der Intercity Group AG Robert Hauri zum Stellvertreter des Vorsitzenden der Geschäftsleitung, Herbert Wüst, ernannt. Roman Bolliger hat sich entschlossen, in sein ursprüngliches Tätigkeitsfeld Immobilienmarketing zurückzukehren und sein bisheriges Engagement als Geschäftsführer der Marketingplattform Swiss Circle weiter auszubauen. Er steht der Intercity Group bis zu seinem Austritt Mitte 2014 projektbezogen und darüber hinaus auch weiterhin als Leiter des Netzwerks alaCasa.ch zur Verfügung.



Robert Hauri, CEO
SPG Intercity Zurich AG

ANZEIGE

Swiss Finance & Property

Seefeldstrasse 275, 8008 Zürich
www.swissfp.com / info@swissfp.com
Telefon: +41 (0)43 344 6131

SF Property Securities Fund CH (CH0026674181)
Anlagefonds für indirekte Immobilien Schweiz