

Zürich, 19. März 2014 / Medienmitteilung SPG Intercity Zurich

## Wachstum als Stütze der Gewerbeflächen

**Die Märkte für kommerzielle Mietflächen und gewerbliche Investmentobjekte profitieren von der steigenden Wirtschaftsleistung. Das Wachstum der Beschäftigung wird den liquiden Büroflächenmarkt stützen, erstklassige Verkaufsflächen sind weiterhin stark gesucht, Renditen an guten Lagen verharren auf rekordtiefem Niveau, schreiben Cushman & Wakefield und SPG Intercity Zurich in ihren aktuellsten Marketbeats zum Markt Schweiz.**

Alle Indikatoren der Schweizer Wirtschaft zeigen nach oben. Der Export wird 2014 infolge des wiedergewonnenen Vertrauens der Euro-Länder in ihre Währung und des US-Wachstums weiter zulegen. Die gegenwärtigen Prognosen gehen von einem Zuwachs der Ausfuhren um 4,7% im Jahresvergleich aus. Davon profitieren der Arbeitsmarkt und der Konsum. Die Bevölkerung wächst aufgrund der Zuwanderung noch bis zur Einführung der noch ungewissen Ausgestaltung der Einwanderungsbeschränkung, der Wohnungsbau ist unter Volllast. Gleichzeitig dürften die Zinsen vorerst nur moderat steigen, weil die Nationalbank den Wechselkurs im Auge behalten muss. Insgesamt stünde dem Immobilienmarkt damit ein erfreulicher Jahresverlauf bevor. Doch die Beteiligten am Immobilienmarkt zeigen eine spürbare Zurückhaltung.

### Büroflächen: Kleinere Brötchen

Die Nachfrage auf dem Markt für hochwertige Büroflächen zeigt sich insgesamt robust, auch wenn die neu vermieteten Einheiten zunehmend kleiner werden. Abschlüsse für grosse Flächen sind in der Minderheit. Der Marktzuwachs durch die rege Bautätigkeit und die Konsolidierung der Flächen durch die Mieter führen weiterhin zu einem grossen Angebot. Durch Incentives und Kostenbeteiligung der Vermieter an Ausbauten können die Mieten mehrheitlich gehalten werden. In Erwartung des Beschäftigungswachstums im tertiären Sektor sind die Aussichten für Grossprojekte wieder besser.

Unter Ausklammerung der Incentives notieren die Mieten in Zürich, Genf und Basel für erstklassige Lagen zum Jahresende gegenüber dem Niveau von Ende 2012 unverändert bei rund 760 CHF/m<sup>2</sup>/Jahr in Zürich, rund 800 CHF in Genf und rund 350 CHF in Basel. Im 5-Jahre-Vergleich haben die Mieten in Zürich im Zuge der Konsolidierung des Bankensektors und der stetigen Produktion an neuen Flächen um 2,2% nachgegeben. Die Renditen sind nahe dem 10-Jahre-Tief: 3,75% in Zürich, 4,25% in Genf und 4,50% in Basel.

### Verkaufsflächen: Steigender Konsum braucht Fläche

Das anhaltende Wachstum des Konsums ist der Treiber des Marktes für Verkaufsflächen. Im Jahresvergleich legte der Konsum um 4,2% zu (November 2013). Die Abschlussmieten an guten Standorten waren stabil, Warenhäuser und Shopping Center verzeichneten aufgrund der Margenerosion im Detailhandel einen gewissen Druck auf die Mieten.

An der Zürcher Bahnhofstrasse lagen die Mieten nach Massgabe der Neuabschlüsse bei 8900 CHF/m<sup>2</sup>/Jahr, 2,3% über dem Vorjahreswert. Bei Neuabschlüssen in Genf (Rue du Rhône) und Basel (Freie Strasse) wurden im Jahresvergleich unverändert 4000 CHF bzw. 2900 CHF bezahlt. Die Renditen bleiben auf dem Niveau des Vorquartals und Vorjahres.

### Industrieflächen: Alles beim Alten

Seitwärtsbewegung der Mieten und Renditen am Markt für Industrieflächen an guten bis sehr guten Lagen: Sie verharren auf tiefem Niveau und haben sich gegenüber dem Vorjahr und Vorquartal insgesamt kaum bewegt. An weniger bevorzugten Lagen ist eine Erhöhung der Renditen spürbar. Leicht fallende Mieten im Produktionsbereich standen steigenden Mieten im Logistiksektor gegenüber.

Hinweis an die Redaktion:

**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.

Sie finden die Detail-Marktstudien zur Schweiz im Anhang zu dieser Medienmitteilung.

**Hinweis auf Marktstudie «Office Space Accross the World»**

Wir machen Sie im Zusammenhang mit der Beobachtung des Schweizer Büroflächenmarktes auf die aktuellste globale Studie zur Entwicklung im Officebereich aufmerksam. Sie finden Informationen zur Entwicklung der wichtigsten Standorte ebenfalls in der Beilage.

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

