

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 2 Detailhandelsimmobilien:
Deutliche Umsatzeinbussen
- 3 Nachrichten:
Zürich/Hardturm-Areal
- 7 C&W: «Bottom-up»-
Marktbericht
- 11 Institutionelle Anleger:
Wertanker im Portfolio
- 13 Nachrichten:
Liestal (BL)/Ziegelhof-Projekt
- 15 Büroflächen Europa:
Strukturbruch in Sicht
- 19 Marktkommentar
- 20 Immobiliennebenwerte
- 21 Immobilienfonds/-Aktien
- 22 Projektentwicklung:
PostParc/Bern
- 22 Nachrichten:
Tour des Cèdres/Lausanne
- 23 Impressum

EDITORIAL

Auf dem Weg zum «Fourth Place»



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Die Rahmenbedingungen für gewinnbringende Investitionen in Liegenschaften sind derzeit nicht günstig. Bei den Büroimmobilienmärkten in der Schweiz drücken wachsende Leerstandsquoten die Mieten; auch bei den Retailflächen herrscht mit Ausnahme von Toplocations zunehmend ein Mietermarkt. Doch nicht nur diese Umstände sind geeignet, eine Änderung der Anlage- und/oder Investmentstrategie zu erwägen. Schon zeichnen sich Zukunftstrends ab, die neue Konzepte erfordern. So ist die Ökonomisierung und Vernetzung aller Lebensbereiche inzwischen Realität – doch der Geschäftsflächenmarkt hat sich diesbezüglich in den letzten Jahren nur zaghafte verändert. Weil das Arbeiten in Zukunft noch mobiler, vernetzter und fragmentierter sein wird, gewinnen «Fourth place»-Immobilien, die Wohnen, Arbeiten und Begegnung in sich vereinen, an Bedeutung. Die Vermischung der Lebensbereiche dürfte unaufhaltsam sein, das Postulat der flexiblen Nutzung im Neubau damit unumgänglich werden, stellt etwa Wüest & Partner im jüngsten Immo-Monitoring fest; Catella Research sieht den Büroflächenmarkt europaweit vor einem Strukturwandel. Somit scheinen neue Nutzflächentypen gefragt. Die gute Nachricht: Für Eigentümer von Geschäftsimmobilien ergeben sich aus dem Trend bemerkenswerte Umnutzungspotenziale – etwa die Vereinigung von Arbeiten, Wohnen und Begegnung im bisher monofunktionalen Bürohaus. Vorausgesetzt, eine abnehmende Trennung von Funktionen in künftigen Bau- und Zonenverordnungen ermöglicht eine solche Neupositionierung.

Mit den besten Grüßen,
Birgitt Wüst

Partner Immobilienbrief



upc cablecom

Swiss Finance & Property



NETWORKING.

Die Schweizer Immobiliengespräch sind die ideale Plattform, die es Persönlichkeiten aus der Immobilienwirtschaft auf angenehme Weise ermöglicht, neue Netzwerke zu bilden und bestehende zu verstärken.

Anmeldung und Informationen:
www.immobiliengespraech.ch

**IMMOBILIEN
BUSINESS** Das Schweizer Immobilien-Magazin

GEWERBEIMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

«Renditen könnten sich bald von den Tiefstwerten lösen»



An Toplagen sind die Mieten für Gewerbeflächen (noch) stabil

FASST DIE KONJUNKTUR 2016 NICHT TRITT, WERDEN BÜROLE-ERSTÄNDE UND SICH EINTRÜBEN-DE KONSUMFREUDE NICHT MEHR NUR PUNKTUELL AUF DIE PREISE VON BÜRO- UND LADENFLÄCHEN DURCHSCHLAGEN. NOCH VERHARREN DIE MIETEN FÜR ERSTKLASSIGE LAGEN AUF HOHEM NIVEAU UND DIE RENDITEN AUF TIEFSTSTÄNDEN, WIE DEM MARKTBERICHT FÜR GESCHÄFTSFLÄCHEN VON CUSHMAN & WAKEFIELD UND DEM SCHWEIZER ALLIANCE-PARTNER SPG INTERCITY FÜR DAS 3. QUARTAL 2015 ZU ENTNEHMEN IST.

BW/PD. Die Ursachen sind bekannt: Jahrelang drehten sich in der Schweiz die Baukräne immer rascher; mehr und mehr Büroflächen kamen und kommen immer noch an den Markt – obwohl sich seit geraumer Zeit abzeichnet, dass die Nachfrage seitens neuer Mieter nicht ausreicht, um all diese Flächen zu füllen und ihren Eignern erkleckliche Cashflows zu sichern. Die Auswirkungen des Baubooms halten sich bisher anscheinend noch in Grenzen – zumindest an einigen Standorten. Unternehmen sehen sich weiterhin nach neuen und modernen Büroflächen in den gut erreichbaren Subzentren oder auch in

der Peripherie um. Zu den Hauptnachfrage-Gruppen zählen, wie aus dem aktuellen Marktbericht für Geschäftsflächen von Cushman & Wakefield (C&W) und dem Schweizer Alliance-Partner SPG Intercity hervorgeht, neben dem Finanzsektor auch die IT- und Bildungsbranche sowie Beratungsunternehmen und der Rohstoffhandelssektor. Zwar ist eine Angebotszunahme zu beobachten, doch wurden gemäss C&W im dritten Quartal dieses Jahres etwa in Zürich für Büroflächen mit 750 Franken pro Quadratmeter und Jahr die gleichen Mietpreise bezahlt wie im Vorquartal und >>>

>>> Vorjahr; für Genf und Basel wurden 800 respektive 350 CHF/qm/Jahr ausgehandelt. Allerdings würden die Büromieten in Zürich indirekt durch die Gewährung von Incentives – beispielsweise mietfreie Zeiten und/oder Ausbauzuschüsse «subventioniert», räumen die Experten des internationalen Immobilienberatungsunternehmens ein. Auch halte das Bestreben der Mieter zur Flächen- und Mietzinsoptimierung an und veranlasse Vermieter, die Konditionen weiter zu verbessern, bevor Mietpreisreduktionen unumgänglich würden, heisst es in der Studie.

Derweil sei die Investorennachfrage nach erstklassigen Objekten angesichts des anhaltenden Mangels an Anlagealternativen trotz der angespannten Lage weiterhin gross. Die Renditen liegen bei 3,70, 4,25 und 4,40 Prozent für Zürich, Genf und Basel, was ebenfalls dem Wert des Vorquartals und Vorjahres sowie dem zehnjährigen Tiefstwert entspricht.

LADENMIETEN SINKEN

Auch am Detailhandelsimmobilienmarkt machen sich die aktuellen Schwierigkeiten der Retail-Branche bemerkbar – infolge des für Schweizer Händler unvorteilhaften hohen Franken-Kurses, des Shopping-Tourismus, der gedämpften konjunkturellen Aussichten und nicht zuletzt durch die Konkurrenz durch den Onlinehandel. So scheint der Trend der beständig steigenden Mieten an erstklassigen Stadtlagen und in den bevorzugten Shoppingcentern vorerst gebrochen zu sein. Zwar ist die Nachfrage nach Ladenflächen an Core-Lagen noch immer sehr hoch, insbesondere seitens Topmarken- und Luxusgüter-Anbietern, die auch bereit sind, signifikante Aufschläge zu bezahlen, um sich an den begehrten High-Streets beste Lagen zu sichern. Gemäss C&W liegen

MARKET INDICATORS OFFICE

Market Outlook

- Prime Rents:** Prime rents to remain stable, although support by incentive packages is expected. ▶
- Prime Yields:** Prime yields are likely to hold firm, although secondary assets will see interest wane further. ▶
- Supply:** Supply is expected to continue to rise as space relocations remain a primary market trend. ▼
- Demand:** Demand for town centre sites is likely to lift as quality assets in these areas remains limited. ▼

Prime Office rents – September 2015

LOCATION	SFR	€	US\$	GROWTH %	
	SQ.M YR	SQ.M YR	SQ.FT YR	1YR	5YR CAGR
Zurich	750	688	71.3	0.0	-1.3
Geneva	800	733	76.1	0.0	1.3
Basle	350	321	33.3	0.0	0.0

Prime Office yields – September 2015

LOCATION (FIGURES ARE NET, %)	CURRENT	LAST	LAST	10 YEAR	
	Q	Q	Y	HIGH	LOW
Zurich	3.70	3.70	3.80	4.75	3.70
Geneva	4.25	4.25	4.25	4.90	4.25
Basle	4.40	4.40	4.60	5.45	4.40

With respect to the yield data provided, in light of the lack of recent comparable market evidence in many areas of Europe and the changing nature of the market and the costs implicit in any transaction, such as financing, these are very much a guide only to indicate the approximate trend and direction of prime initial yield levels and should not be used as a comparable for any particular property or transaction without regard to the specifics of the property.

Recent performance

die Spitzenmieten für Ladenflächen in Zürich noch immer bei 9.000 Franken pro Quadratmeter und Jahr und in Genf bei 4.000 Franken; doch in Basel registrieren die Researcher inzwischen auch an erstklassigen Lagen sinkende Mietzinse für Ladenflächen. Die Mie-

te an diesen Lagen beziffert C&W aktuell auf 2.700 CHF/qm/Jahr – mit weiter rückläufiger Tendenz. Während die Mieten für Ladenflächen an besten Lagen der Haupteinkaufsstrassen stabil sind, sind sie in manchem Top-Shoppingcenter in Genf und Lausanne

C&W

«Bottom up»-Marktbericht

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 – in der Schweiz sind dies die Experten von SPG Intercity Zurich und SPG Intercity Geneva – in den «Alliance Partner Offices» von Cushman & Wakefield in der täglichen Arbeit, im Kontakt mit Kunden und nach Massgabe der Neuabschlüsse wahrnehmen.

zuletzt unter Druck gekommen. Ähnliches gilt für Ladengeschäfte in peripheren Lagen: Hier bieten die Vermieter inzwischen längere mietfreie Zeiten an, um die aktuellen nominalen Mieten halten zu können.

VERHALTENDE AUSSICHTEN

«Noch verharren die Mieten für erstklassige Lagen auf hohem Niveau und deren Renditen auf Tiefstständen – die unvorteilhafte Franken-Stärke und die konjunkturelle Schwäche der Wachstumsmärkte konnten durch den anziehenden Konsum bis zum Ende des 3. Quartals 2015 nur teilweise aufgefangen werden», kommentiert Robert Hauri, CEO von SPG Intercity Zurich AG, die Entwicklung. Doch fasse die Konjunktur 2016 nicht Tritt, würden die Büroleerstände und die sich eintrübende Konsumfreude nicht mehr nur punktuell auf die Preise von Büro- und Ladenflächen durchschlagen. Die Aussichten sind in der Tat nicht gerade rosig: Für das Gesamtjahr 2015 prognostizieren Konjunkturforscher ein moderates BIP-Wachstum von 0,8

MARKET INDICATORS RETAIL

Market Outlook

Prime Rents:	Mainly stable. Some downward pressure in the shopping centre and out of town segments.	▲
Prime Yields:	Stable for high streets. Possible softening for shopping centres and out of town assets.	▼
Supply:	No change. Limited development pipeline and poor availability on core high streets.	▶
Demand:	Largely focused on the best stock, with some second tier locations continuing to struggle.	▶

Prime Retail Rents – September 2015

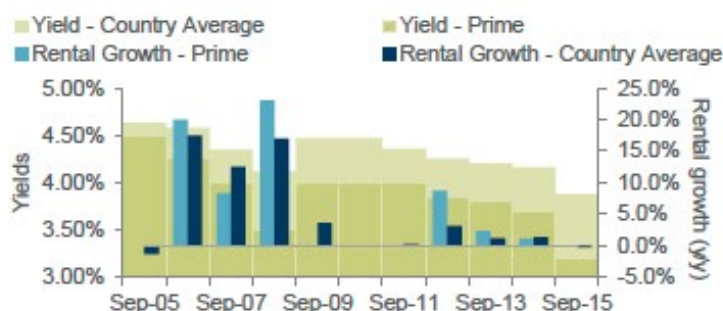
HIGH STREET SHOPS	SFR	€	US\$	GROWTH %	
	SQ.M	SQ.M	SQ.FT	1YR	5YR CAGR
	YR	YR	YR		
Zurich (Bahnhofstrasse)	9,000	8,252	856	0.0	2.4
Geneva (Rue du Rhône)	4,000	3,667	380	0.0	0.0
Basle (Freie Strasse)	2,700	2,475	257	-6.9	-0.7

Prime Retail Yields – September 2015

HIGH STREET SHOPS (FIGURES ARE NET, %)	CURRENT	LAST	LAST	10 YEAR	
	Q	Q	Y	HIGH	LOW
Zurich (Bahnhofstrasse)	3.20	3.20	3.70	4.50	3.20
Geneva (Rue du Rhône)	4.25	4.25	4.25	4.60	4.25
Basle (Freie Strasse)	4.35	4.35	4.30	5.05	4.30
SHOPPING CENTRES (FIGURES ARE NET, %)	CURRENT	LAST	LAST	10 YEAR	
	Q	Q	Y	HIGH	LOW
Country prime	4.05	4.05	4.10	4.80	4.05

With respect to the yield data provided, in light of the lack of recent comparable market evidence in many areas of Europe and the changing nature of the market and the costs implicit in any transaction, such as financing, these are very much a guide only to indicate the approximate trend and direction of prime initial yield levels and should not be used as a comparable for any particular property or transaction without regard to the specifics of the property.

Recent performance



Prozent und erst 2016 eine leichte Erholung; gegen Ende dieses Jahres dürfte der erwartete Anstieg der Arbeitslosenrate die Konsumfreude erneut schmälern. «Für den weiteren Verlauf werden die Umsetzung der Einwanderungsinitiative und damit das Ver-

hältnis zur EU sowie der Frankenkurs massgebend sein», meint Hauri. Investoren seien angesichts der unsicheren und fragilen wirtschaftlichen Entwicklung sehr selektiv: Die Renditen könnten sich bald von ihren Tiefstwerten lösen. •