

Medienmitteilung SPG Intercity Zurich

Stabiler Markt für Renditeliegenschaften

Anhaltend tiefe Zinsen und fehlende Anlagealternativen sorgen dafür, dass der Investmentmarkt Schweiz für kommerzielle Immobilien trotz flauen Wirtschaftsgangs und gedämpfter Konsumentenstimmung nicht ins Schlingern kommt. Gemäss dem quartalsweise publizierten Marktbericht «Marketbeat» des international tätigen Immobiliendienstleisters Cushman & Wakefield erwarten die Marktteilnehmer eine Seitwärtsbewegung von Mieten und Renditen.

Zürich, 16. März 2012 – Der Immobiliendienstleister Cushman & Wakefield fühlt bei seinen eigenen Büros und Allianzpartner in Europa quartalsweise den Puls der Marktentwicklung für kommerzielle Liegenschaften. Der 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.

Übereinstimmend für die Segmente Büroliegenschaften und Verkaufsflächen sind derzeit die gesamtwirtschaftliche Entwicklungen und Perspektiven das bestimmende Thema. Im Zuge der schwelenden Schuldenkrise in Europa liegen die BIP-Prognosen für die Schweizer Wirtschaft für das Jahr 2012 unter 1%. Der weiterhin starke Franken trübt vor allem die Aussichten für die Exportwirtschaft. Dies schlägt sich nicht nur auf die Investitionslaune der Unternehmen und die industrielle Produktion, sondern auch spürbar auf die Kaufkraft der Konsumenten nieder. Für das gesamte Jahr gehen die Fachleute von einem Wachstum der Konsumentenausgaben von niedrigen 1,0% aus. Aufhellungen sind erst gegen das Jahresende hin in Sicht. Gestützt werden der Investmentmarkt für Renditeliegenschaften und der Immobilienmarkt insgesamt durch die Tiefzinspolitik der Nationalbank. Im Falle des Immobilien-Investmentmarktes spielt zusätzlich der aus der Differenz der Refinanzierungskosten und der Immobilien-Investmentrendite resultierende «Yield Gap» eine wichtige Rolle.

Flächenoptimierung am Büromarkt

Mit der wichtigen Stellung des tertiären Sektors für die Schweizer Wirtschaft und dem entsprechend hohen Anteil an Büroarbeitsplätzen kommt dem Segment der Büroflächen eine überragende Bedeutung am Markt für kommerzielle Liegenschaften zu. Die Renditen für erstklassige Büroliegenschaften waren im Schlussquartal des letzten Jahres gegenüber den Vorquartalen praktisch unverändert. Mit brutto 4,40% für die Innenstadt von Zürich lag die Rendite weiterhin am unteren Ende des zehnjährigen Durchschnitts. In Genf rentierten erstklassige Büroflächen mit durchschnittlich 5,0% (zehnjähriger Durchschnitt: 4,75%) und im Raum Basel mit 5,6% (5,6%). Die Mieten belaufen sich in Zürich und Genf pro Quadratmeter und Jahr auf der Basis der Neuabschlüsse auf durchschnittlich 775 CHF und in Basel auf 350 CHF. Für Zürich bedeutet dies im Jahresvergleich einen Rückgang um 3,1%, für Genf einen Anstieg um 3,3% und für Basel einen Gleichstand zum 4. Quartal 2010.

Der Fokus der Mieter liegt weiterhin auf der Flächenoptimierung. Dies führt einerseits zur Zusammenlegung von Standorten und andererseits zur Aufgabe von Mietflächen an wenig bevorzugten Lagen und solchen mit suboptimalem Zuschnitt. Im Zuge der Optimierung geht der Trend weg von den Stadtzentren in Richtung gut erschlossener Lagen im unmittelbar angrenzenden Peripheriegürtel. Im Raum Zürich sind derzeit beispielsweise Flächen in Zürich West und in Genf in der Nähe des Flughafens besonders gefragt. Der Abschluss grosser Projekte sorgt aktuell, zumindest in Zürich, für einen liquiden Markt, was den Wettbewerb unter den Vermietern belebt und – vor allem für Flächen mit suboptimalem Standort und Zuschnitt – Incentives für die Erneuerung von Mietverträgen erfordert.

Für das gesamte Jahr 2012 gehen die Beobachter von Cushman & Wakefield von mehrheitlich gehaltenen, für die Wirtschaftsräume Zürich, Bern und Basel gegen Jahresende leicht sinkenden Flächenpreisen bei Neuabschlüssen aus. Die Renditen werden sich weitgehend parallel zu den Zinsen und damit auf tiefem Niveau eher stabil entwickeln.

Der Investmentfokus auf erstklassige Liegenschaften bleibt bestehen. Potenzielle Käufer agieren risikobewusster und dementsprechend zurückhaltend gegenüber Liegenschaften mit Leerständen und solchen an weniger bevorzugten Lagen. Als Ergebnis kann eine Zerteilung des Marktes festgestellt werden: Aus Investorensicht «risikoarme» Liegenschaften werden weiterhin teurer und die Renditen sind somit weiter unter Druck. Immobilien mit Handlungsbedarf – und aus Investorensicht dementsprechend mit Risiken behafteten Objekten – kommen bezüglich Preis vermehrt unter Druck. Die Renditen weisen für diese eine steigende Tendenz auf.

Shopping-Center leicht unter Mietpreisdruck

Die Zurückhaltung der Konsumenten hat am Markt für Verkaufsflächen noch nicht auf die Mieten und Leerstände durchgeschlagen (Stichwort «langfristige Mietverträge»), zumal sich im 4. Quartal eine bescheidene Erholung der Detailhandelsumsätze abzeichnete. Die Nachfrage vor allem von international tätigen Markenanbietern nach erstklassigen Verkaufsflächen ist ungebrochen gross.

Auf Basis der Neuabschlüsse verharrten die Mieten pro Quadratmeter und Jahr für die Zürcher Bahnhofstrasse im Jahresvergleich bei 8000 CHF und an der Rue du Rhône in Genf bei 4000 CHF. Einzig die Mieten an der Freie Strasse in Basel verzeichneten einen leichten Anstieg um 3,6% auf 2900 CHF.

Weil Mietverträge an Top-Lagen kaum je über den freien Markt abgeschlossen werden, handelt es sich bei den Preisen um geglättete Schätzungen und nicht um Höchstwerte. Die Renditen für Verkaufsflächen bewegen sich im 10-Jahre-Vergleich an der Untergrenze – in Zürich bei brutto 4,5%, in Genf bei 5,0% und in Basel bei 5,2%.

Ein gewisser Mietpreisdruck ist in einzelnen Warenhäusern und Shopping-Centern festzustellen, wo Vermieter zu Nachlässen oder günstigeren Konditionen gezwungen sind, um Mieter halten zu können. Dadurch dürften die Renditen für dieses Segment von derzeit schweizweit 5,25% tendenziell eher nachgeben. Auch ausserhalb der umsatzstarken Shopping-Meilen der Kernstädte deuten vermehrte Leerstände auf einen lebhaften Markt hin.

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.

In der Beilage der Medienmitteilung finden Sie die Detail-Marktstudien zur Schweiz und weiteren europäischen Ländern.

Für Fragen steht Ihnen gerne zur Verfügung:

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

