

Zürich, 27. November 2012 / Medienmitteilung SPG Intercity Zurich

Renditen verharren auf historischen Tiefstständen

Die weiterhin positive Wirtschaftsentwicklung und das ungebrochene Vertrauen der Investoren in den weiteren Verlauf der Konjunktur lassen die Renditen für erstrangige kommerziell genutzte Liegenschaften im 3. Quartal 2012 auf historischen Tiefstständen verharren.

Dank robuster Inlandnachfrage, leicht steigendem Konsum und stabilen Ausgaben der öffentlichen Hand hat sich die Schweizer Wirtschaft dem Sog der Euro-Krise und des krebssenden Wirtschaftsgangs im übrigen Europa bisher entziehen können. Der Arbeitsmarkt ist mit 2,9% Arbeitslosigkeit (Stand August 2012) gesund, und Unternehmen planen, auch weiterhin Personal einzustellen. Das Wachstum des Bruttoinlandproduktes liegt mit prognostizierten 1,0% für das Jahr 2012 zwar deutlich unter den beiden vorangehenden Perioden, dürfte sich aber bereits 2013 wieder erholen.

Zürcher Büromarkt leicht unter Druck

Am Markt für kommerziell genutzte Mietflächen sind dies günstige Voraussetzungen für eine stabile Entwicklung. Eine leichte Abschwächung am Markt Zürich für erstrangige Büroflächen (-1,9% auf 760 CHF zum Vorjahr) steht ein Anstieg in Genf (+3,2% auf 800 CHF) gegenüber. Während in der Limmatstadt Angebot und Neuproduktion weiterhin hoch sind und die Nachfrage von Konsolidierung und Optimierung getrieben ist, vermag das Angebot die grosse Nachfrage von zuziehenden und expandierenden Unternehmen in Genf nicht zu befriedigen. Die Renditen verharren am untersten Ende des zehnjährigen Bandes. Netto 3,75% werden in Zürich registriert, 4,25% in Genf und 4,45% in Basel. Die Erneuerung und Neupositionierung von bestehenden Liegenschaften wird am Büromarkt zunehmend zu einem wichtigen Thema.

Erstrangige Verkaufsflächen bleiben gesucht

Der Schweizer Markt für Luxusgüter wird von den internationalen Konzernen als «sicherer Hafen» mit stabiler Umsatzentwicklung betrachtet. Dementsprechend gross sind die Nachfrage und die Zahlungsbereitschaft für erstrangige Verkaufsflächen in den Zentren Zürichs, Genfs und Basels sowie in den gut positionierten Shopping Centern. Gleichzeitig bleibt das Neuangebot rar. Im laufenden Jahr dürfte die neue Fläche in Shopping Centern auf historisch tiefen 26'000 Quadratmeter zu stehen kommen. 2013 werden es dann bereits wieder rund 90'000 Quadratmeter sein – einschliesslich über 12'000 Quadratmeter Verkaufsfläche im «M Central» in Monthey VS.

Mit 8700 CHF pro Quadratmeter und Jahr haben die Abschlussmieten an der Zürcher Bahnhofstrasse innert Jahresfrist um 8,7% zugelegt – und noch scheint kein Ende in Sicht. Die erste Adresse in Zürich rangiert damit unter den zehn teuersten «Shopping Meilen» weltweit. In Genf bleibt die Rue du Rhône mit 4000 CHF und in Basel die Freie Strasse mit 2900 CHF auf dem Niveau des Vorjahres. Die Renditen für Verkaufsflächen sind ebenfalls am unteren Ende des zehnjährigen Renditebandes, 3,85% in Zürich, 4,25% in Genf und 4,40% in Basel. Für Shopping Center liegt die Nettorendite im Durchschnitt bei 4,10%.

«Bottom up»-Marktbericht für den Immobilienmarkt

Der Immobiliendienstleister Cushman & Wakefield fühlt bei seinen eigenen Büros und Allianzpartnern in Europa quartalsweise den Puls der Marktentwicklung für kommerzielle 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

