

# SPG Intercity *TALK*

Au Premier, 20. März 2014

**SPG** | COMMERCIAL  
**INTERCITY** | PROPERTY  
CONSULTANTS

ZÜRICH GENEVA BASEL LAUSANNE



## Herzlich willkommen!

# SPG Intercity *TALK*

Au Premier, 20. März 2014

**SPG**  
**INTERCITY** | COMMERCIAL  
PROPERTY  
CONSULTANTS

ZÜRICH GENEVA BASEL LAUSANNE



## **Kirsten Rust, SPG Intercity Zurich**

Head Tenant and Landlord Representation

# SPG Intercity *TALK*

Au Premier, 20. März 2014

SPG  
INTERCITY | COMMERCIAL  
PROPERTY  
CONSULTANTS

ZÜRICH GENEVA BASEL LAUSANNE



**Dr. Thomas Beyerle:**  
**«Licht und Schatten an Europas Büromärkten»**

# SPG Intercity TALK

Au Premier, 20. März 2014

SPG  
INTERCITY | COMMERCIAL  
PROPERTY  
CONSULTANTS

ZÜRICH GENEVA BASEL LAUSANNE



## Dr. Thomas Beyerle

- Managing Director und Head Research, IVG Immobilien AG
- Dozent an verschiedenen höheren Lehranstalten

# SPG Intercity *TALK*

Au Premier, 20. März 2014

SPG  
INTERCITY | COMMERCIAL  
PROPERTY  
CONSULTANTS

ZÜRICH GENEVA BASEL LAUSANNE



**Dr. Thomas Beyerle:**  
**«Licht und Schatten an Europas Büromärkten»**

# Der aktuelle Zyklus: Kapitalmarktgetrieben?

## Kapitalmärkte vor der Tür



# .. oder von Angst getrieben?

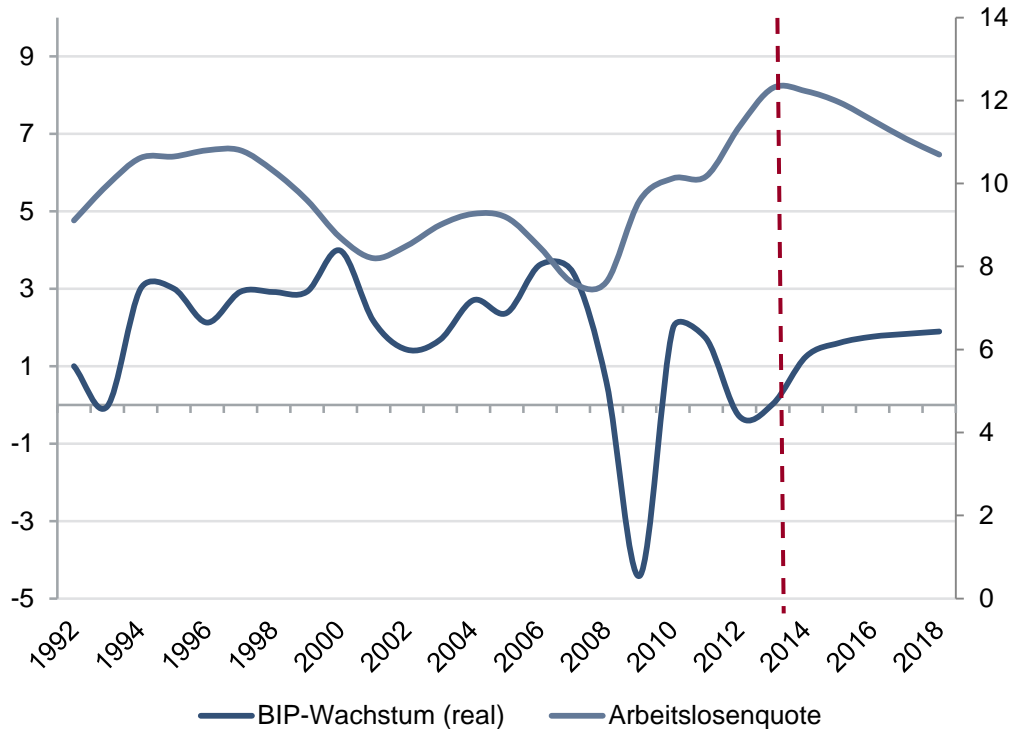
## Flucht in Sachwerte



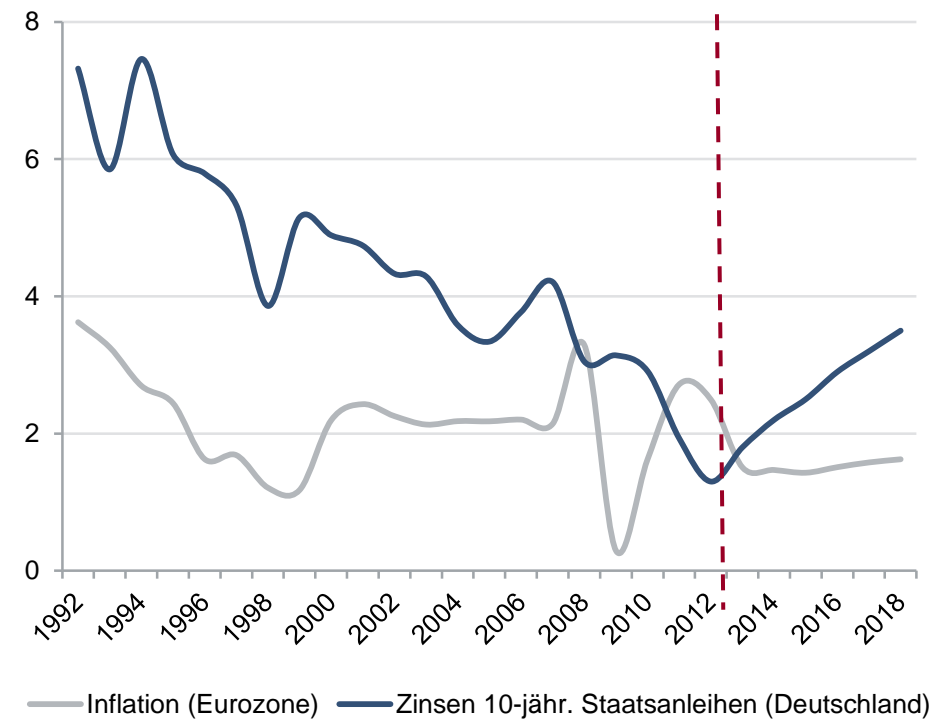
# Makroökonomisches Grundbild Eurozone

## Zähe Erholung im Niedrigzinsumfeld

Wirtschaftswachstum und Arbeitslosigkeit



Inflation und Zinsen



Quelle: IMF

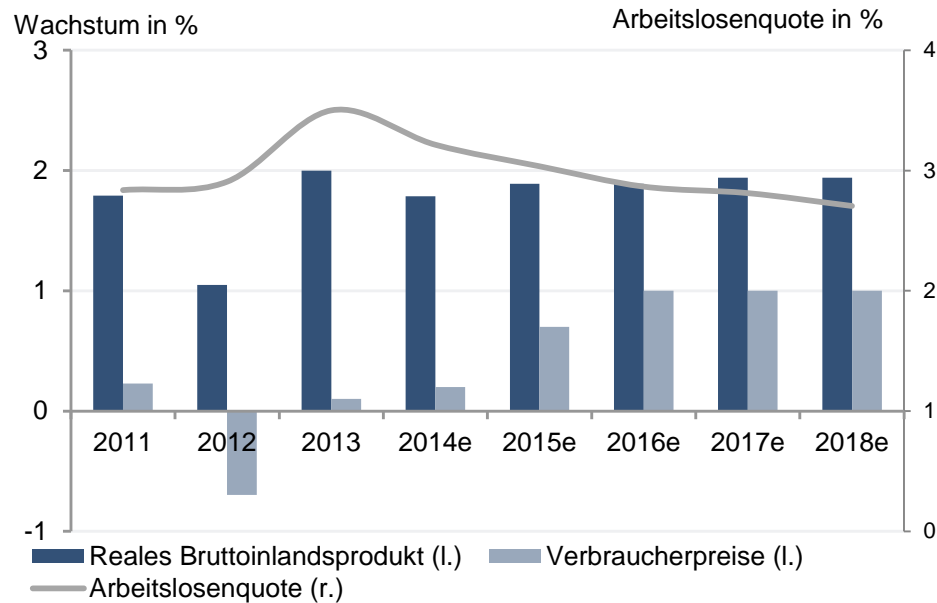
Quellen: IMF – Zinsprognose: IVG Research

- ▶ „Interne Abwertung“ und Abbau der öffentlichen und privaten Verschuldung drücken aufs Wirtschaftswachstum
- ▶ Anhaltend niedrige Zinsen durch „fiskalische Repression“ und „sekuläre Stagnation“
- ▶ Weiterhin nur langsame und fragile Erholung der Vermietungsmärkte sowie starker Investmentnachfrage nach Core Objekten



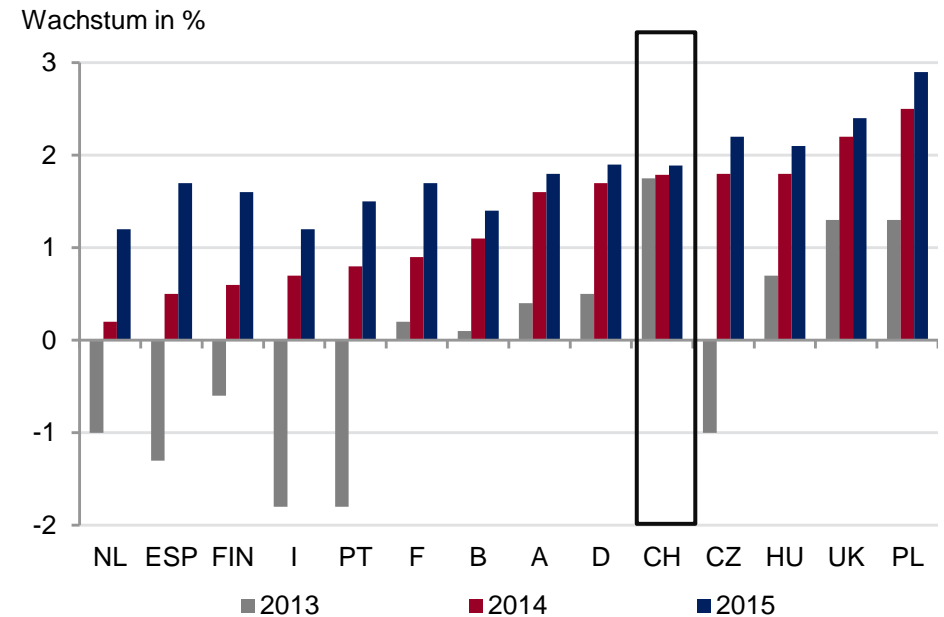
## Erholung der Eurozone verspricht robuste Konjunktur für die Schweiz

### Konjunkturindikatoren für die Schweiz



Quelle: IMF

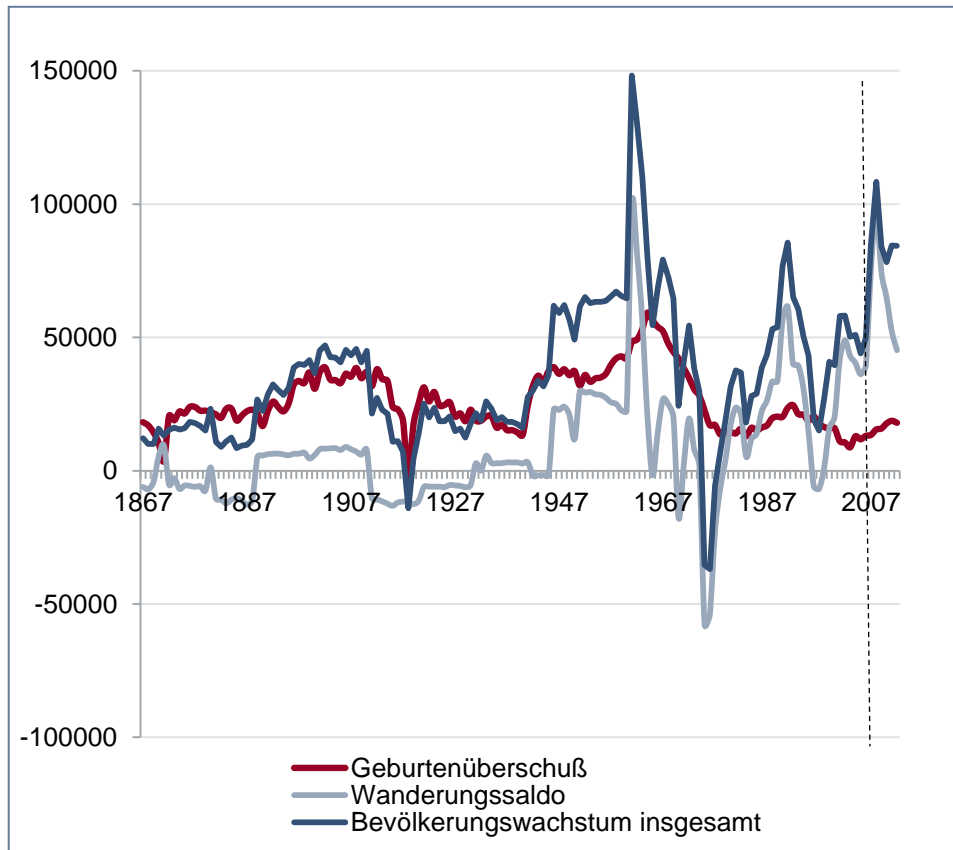
### Wachstumsunterschiede innerhalb Europas



Quelle: IMF

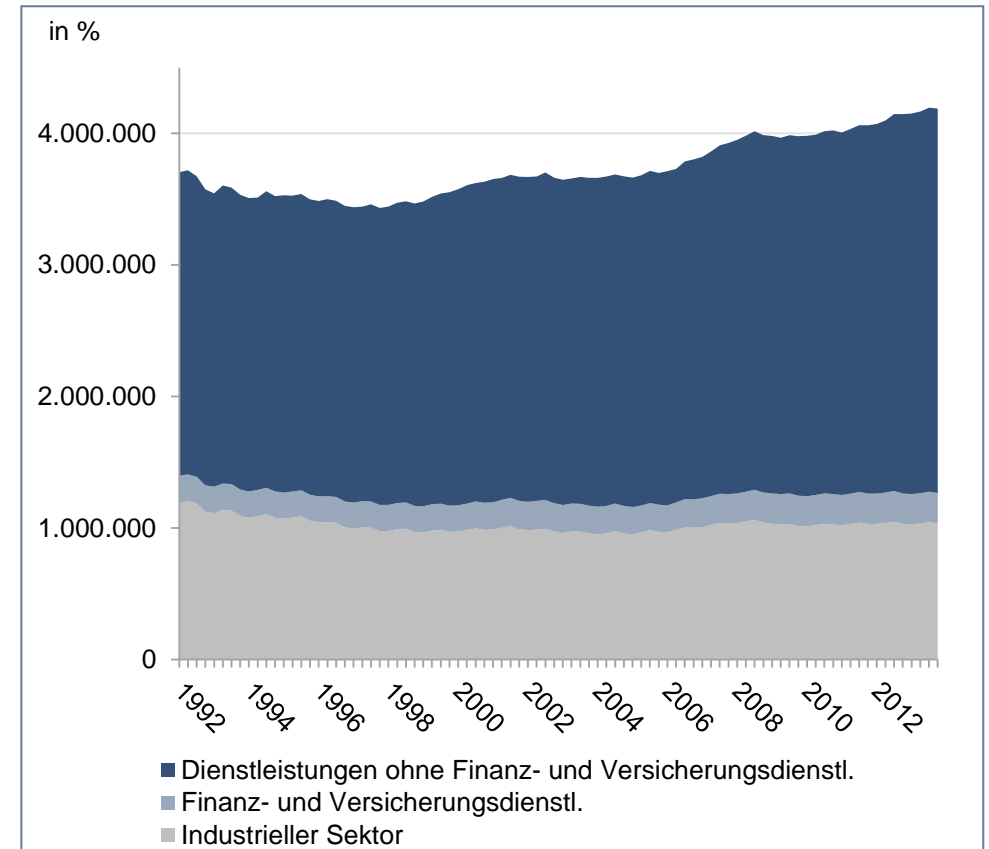
- ▶ Die Schweizer Wirtschaft ist grundsätzlich stark aufgestellt: Entsprechend dem Global Competitiveness Report des World Economic Forum ist die Schweiz das wettbewerbsfähigste Land der Welt während die Staatsverschuldung bei unter 40 % des BIP liegt.
- ▶ Prognose: Stabiles und im europäischen Vergleich überdurchschnittliches Wachstum v.a. durch Zunahme der Exportnachfrage und damit verbundene Multiplikatoreffekte auf Investitionen und privaten Konsum.
- ▶ Leichte Bremseffekte durch Vorsicht bei Investitions- und Standortentscheidungen bis die tatsächlichen Konsequenzen des Volkentscheids zur Begrenzung der Zuwanderung klar sind.

## Bevölkerungsentwicklung Schweiz



Quelle: Statistik Schweiz

## Beschäftigungsentwicklung nach Sektoren

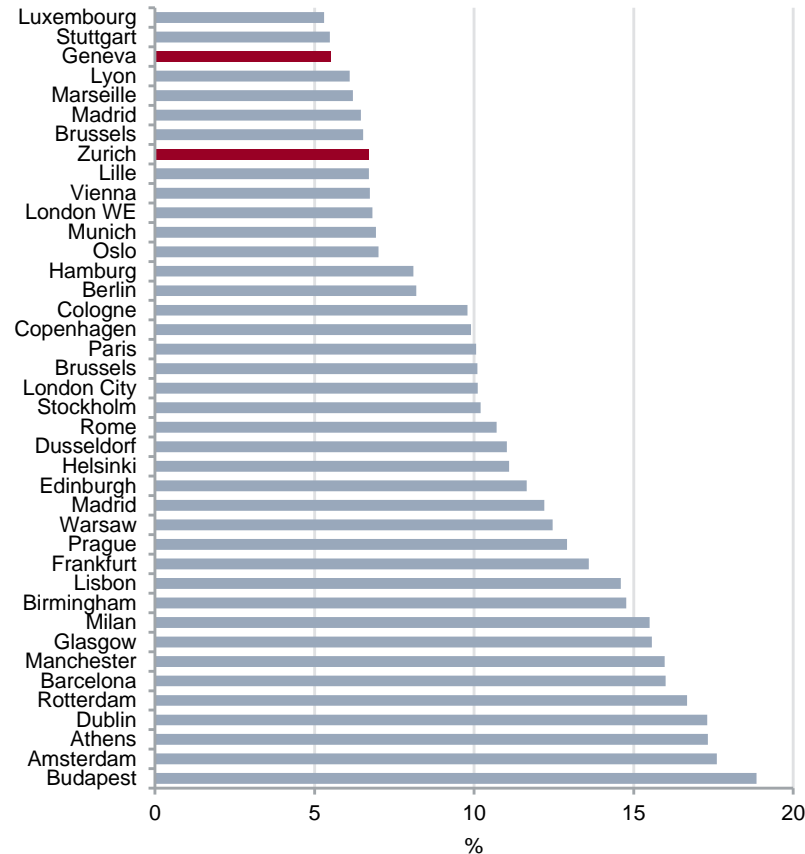


Quelle: Statistik Schweiz

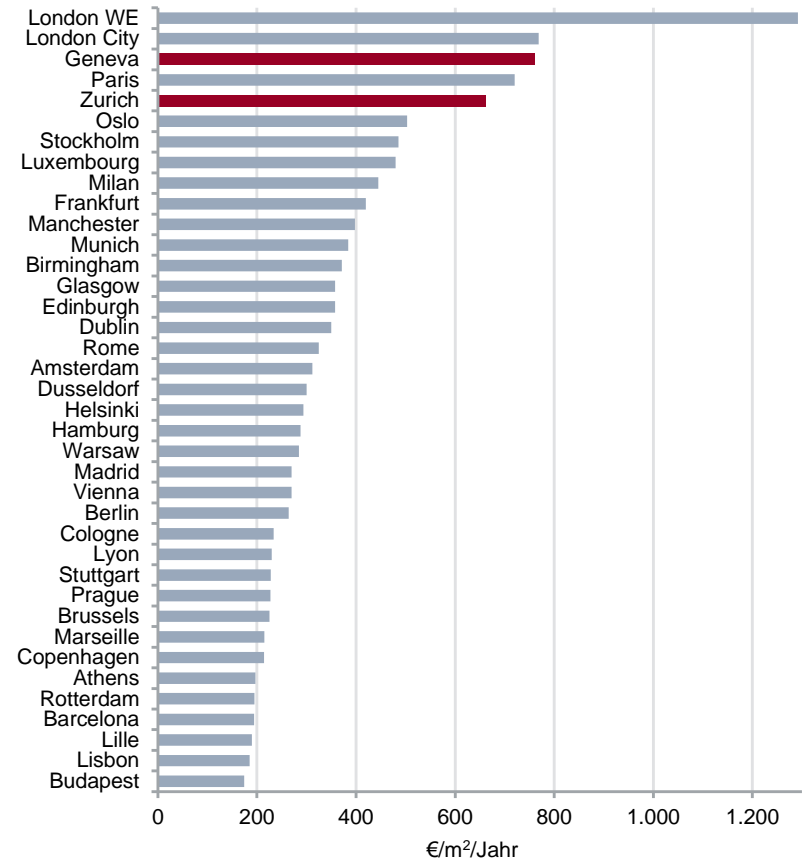
- ▶ Die Schweiz ist ein wachsendes Land. Seit den 80er Jahren geht das Bevölkerungswachstum allerdings mehrheitlich auf Zuwanderung zurück. Durch die Einschränkung der Freizügigkeit dürfte der Wanderungssaldo auf das Niveau von vor 2007 (Einführung der Freizügigkeit zurückfallen).
- ▶ Das Beschäftigungswachstum wird in erster Linie vom Dienstleistungssektor getragen. In den vergangenen zehn Jahren haben vor allem die Bereiche Gesundheits- und Sozialwesen (+135.000) sowie Erziehung und Unterricht (+46.000) zu dieser Entwicklung beigetragen.
- ▶ Der Finanzsektor stagniert seit dem Ausbruch der Finanzkrise 2008.

# Bürovermietungsmärkte Genf und Zürich im europäischen Vergleich

Leerstandsquoten Q1 2014 (%)



Spitzenmiete Q1 2014 (Euro / m<sup>2</sup> / Jahr)



Quelle: IVG Research

- ▶ Absolut gesehen gehören die Schweizer Bürozentren zu den ausgeglichendsten und teuersten Europas.
- ▶ Ursache ist die jeweils die Positionierung als Finanzzentrum mit der Spezialisierung auf grenzüberschreitende Vermögensverwaltung (jeweils unterschiedlicher Sprach- und Kulturkreise) in Verbindung mit einem restriktiven Flächenangebot.

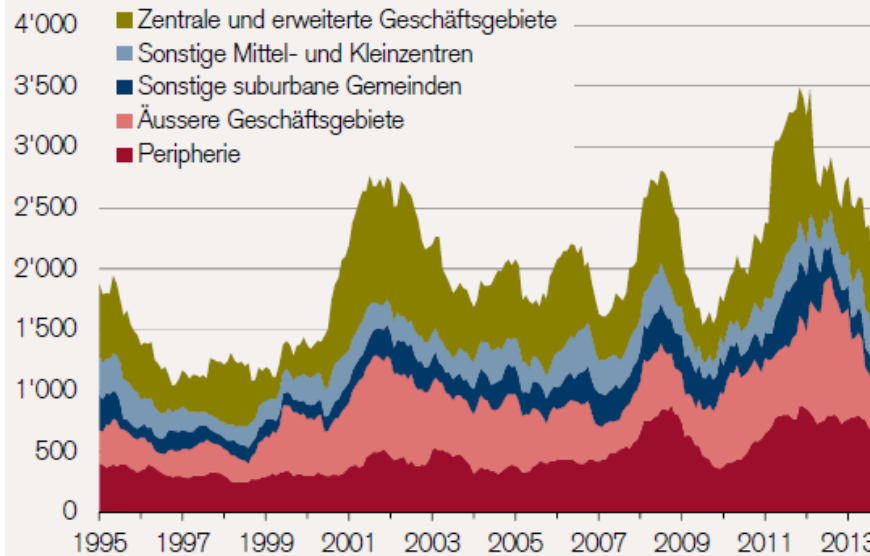
# Entwicklung Büroflächenangebot

## Bewilligte Büroprojekte Schweiz

in €/qm p.a.

### Bewilligte Büroprojekte nach Geschäftsgebieten

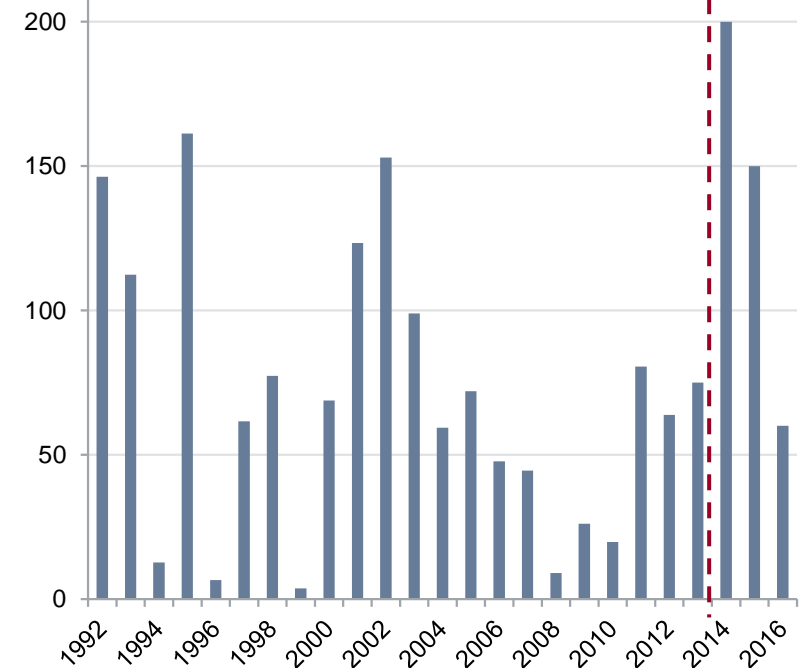
Neubauten, in CHF Mio., gleitende Zwölfmonatssumme



Quelle: Baublatt, Credit Suisse

## Büroflächenfertigstellungen Zürich

in 1.000 m<sup>2</sup>

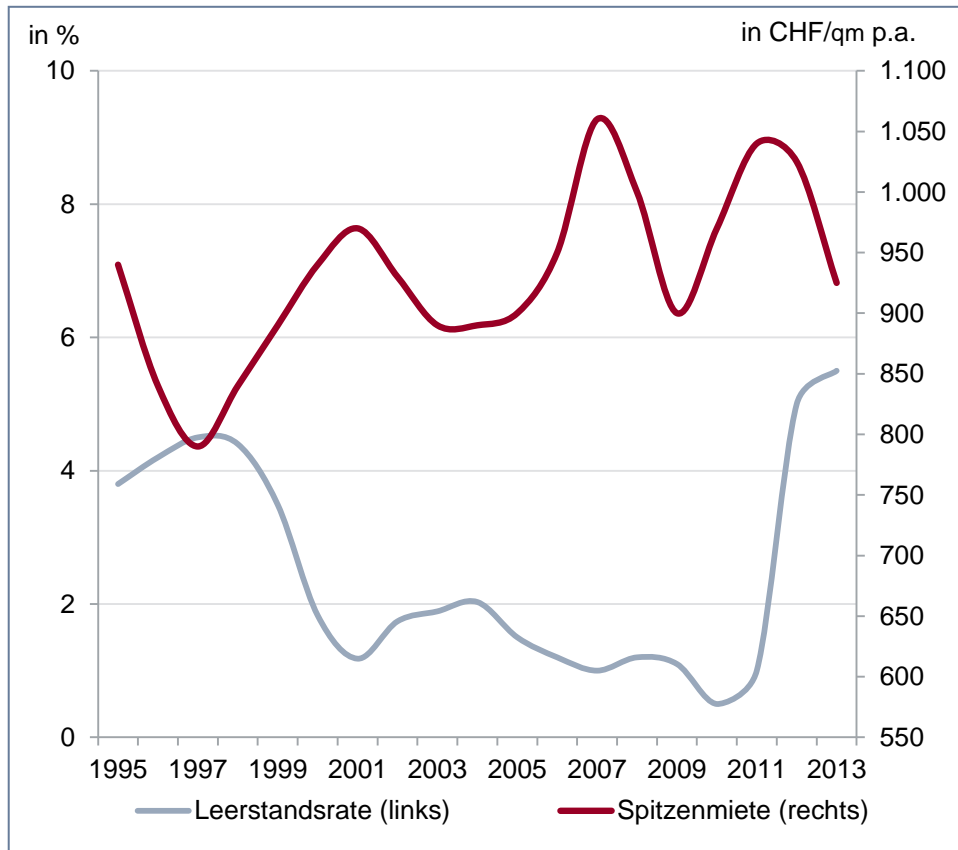


Quelle: IVG Research

- ▶ Die geringen Leerstände und hohen Mieten haben zu einem starken Anstieg der Bauaktivitäten geführt. Davon betroffen sind vor allem die Randlagen der großen Zentren.
- ▶ In Genf und Zürich sind rund 75 % der erwarteten Fertigstellungen sind noch nicht komplett vermietet, sodass mit einem deutlichen Anstieg des Leerstands zu rechnen ist.
- ▶ Untypisch für Europa: In den meisten Zentren sind die Bauaktivitäten auf sehr niedrigem Niveau (Ausnahme: Warschau und Prag).

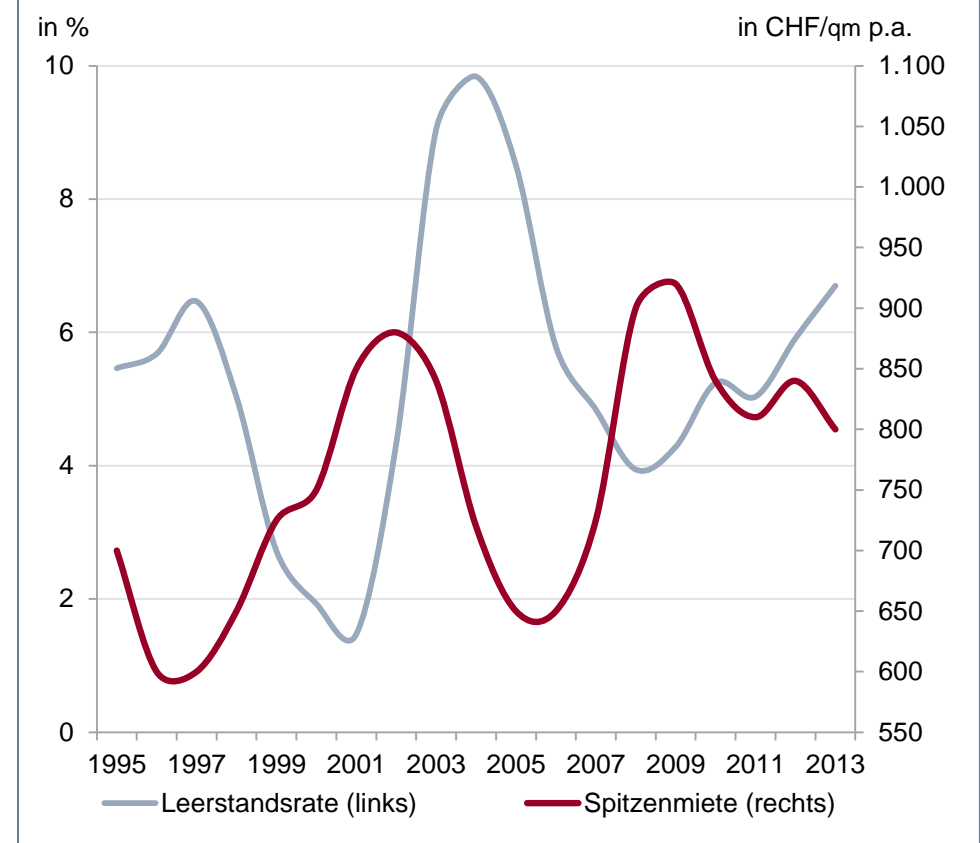
# Bürovermietungsmärkte Genf und Zürich 1995-2013

## Vermietungsmarkt Genf



Quelle: IVG Research

## Vermietungsmarkt Zürich

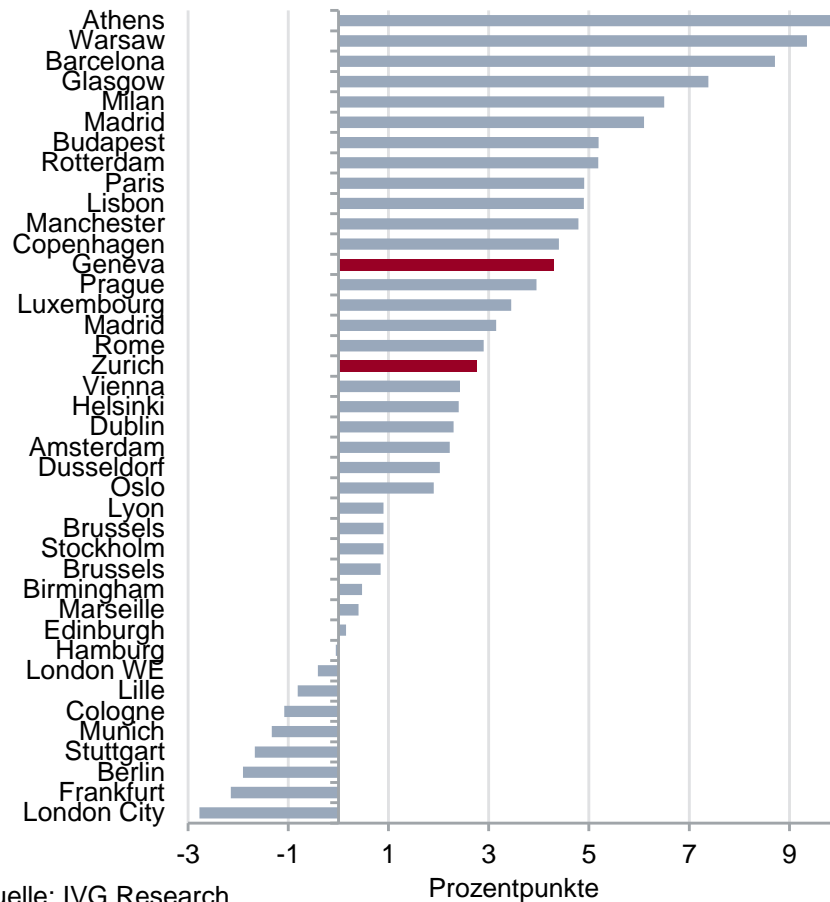


Quelle: IVG Research

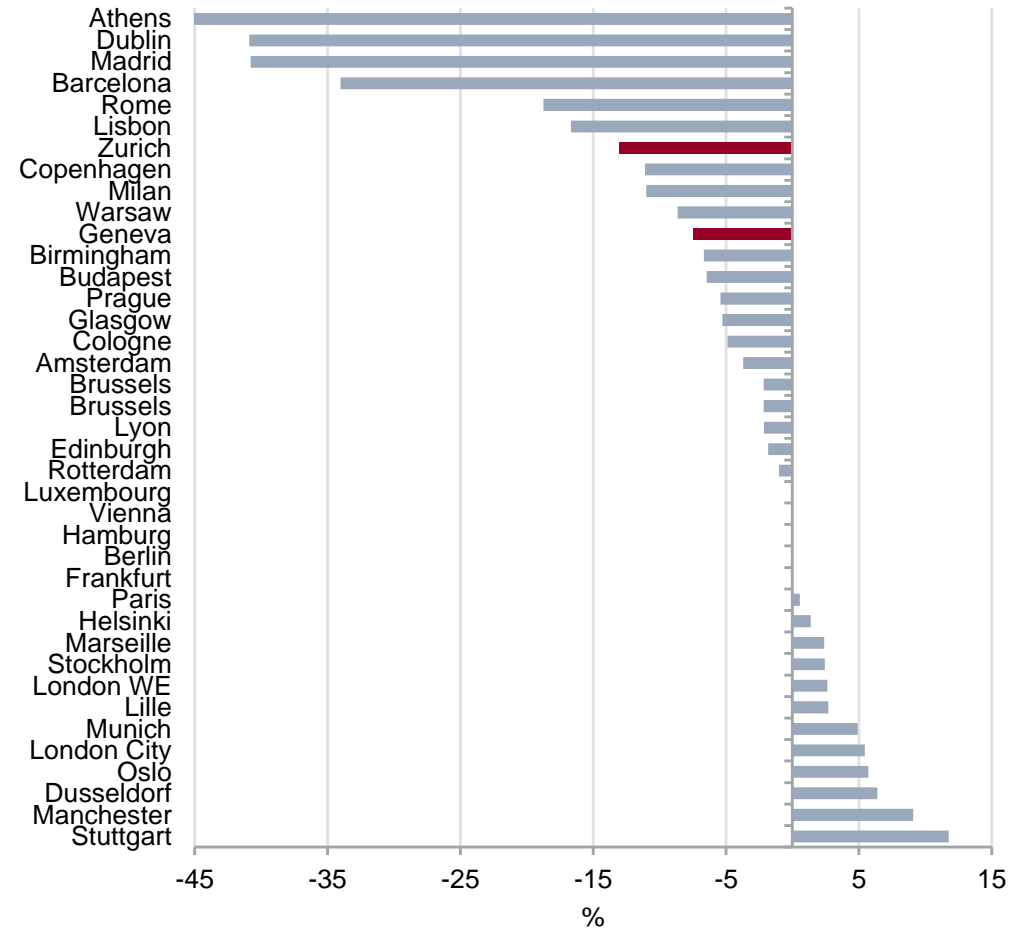
- ▶ Durch die umfangreichen Bauaktivitäten ist Leerstandsrate in Genf innerhalb von zwei Jahren von 1 % auf ein „Rekordniveau“ von 5,5 % und in Zürich von 5,0 % auf 6,7 % geklettert.
- ▶ Parallel dazu sind die Spitzenmieten um 11 % bzw. um 3 % gefallen.
- ▶ **Ausblick:** In Verbindung mit einer schwachen Büroflächennachfrage ist 2014 und 2015 tendenziell mit einer Fortsetzung dieser Entwicklung zu rechnen. Zunehmende Konzentration und Konsolidierung in den neuen Flächen mit steigenden Leerständen im Bestand.

# Entwicklung europ. Bürozentren seit dem Ausbruch der Finanzkrise

Änderung Leerstandsquoten 2008-2013



Änderung Spitzenmiete 2008-2013

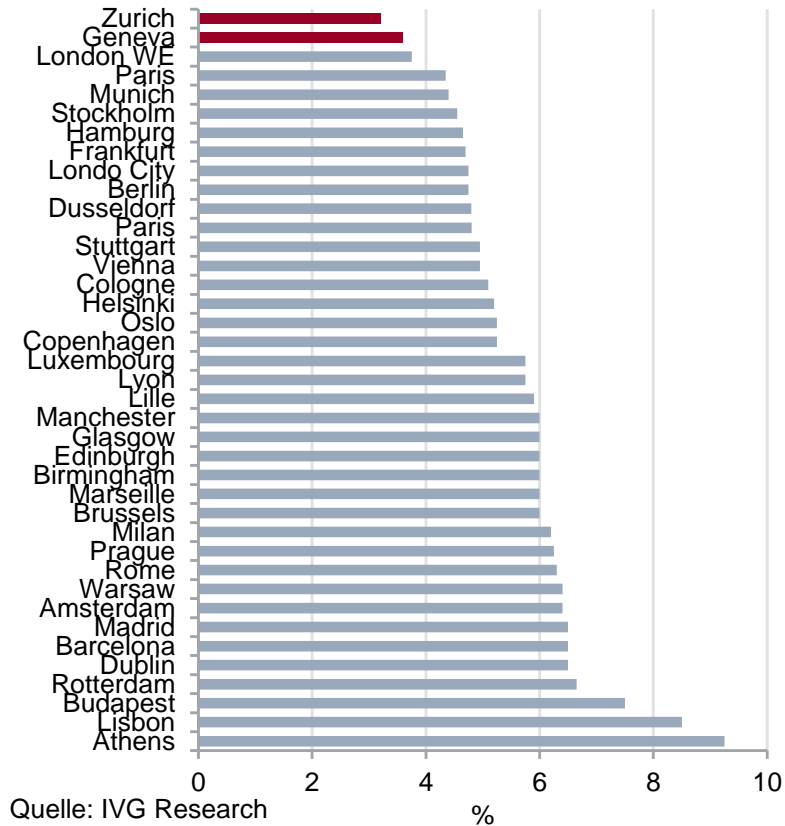


Quelle: IVG Research

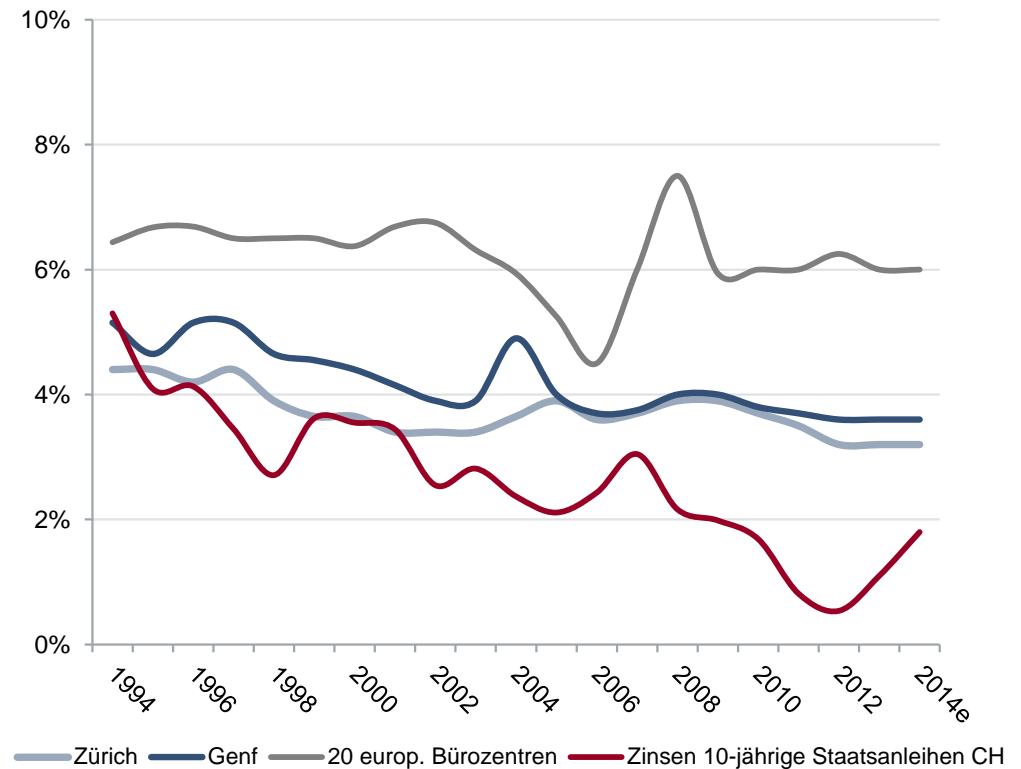
- ▶ Leerstandsabbau und / oder steigende Spitzenmieten in London, den deutschen Zentren, Stockholm und Helsinki, aber auch dort Flächentausch in Richtung moderner, meist zentral gelegener Flächen mit steigenden Leerständen in schwachen Lagen/Objekten.
- ▶ Höhere Leerstände und rückläufige Mieten in Süd- und Osteuropa aber auch in der Schweiz.

# Spitzenrenditen im europäischen Vergleich

Spitzenrendite Q1 2014 (%)



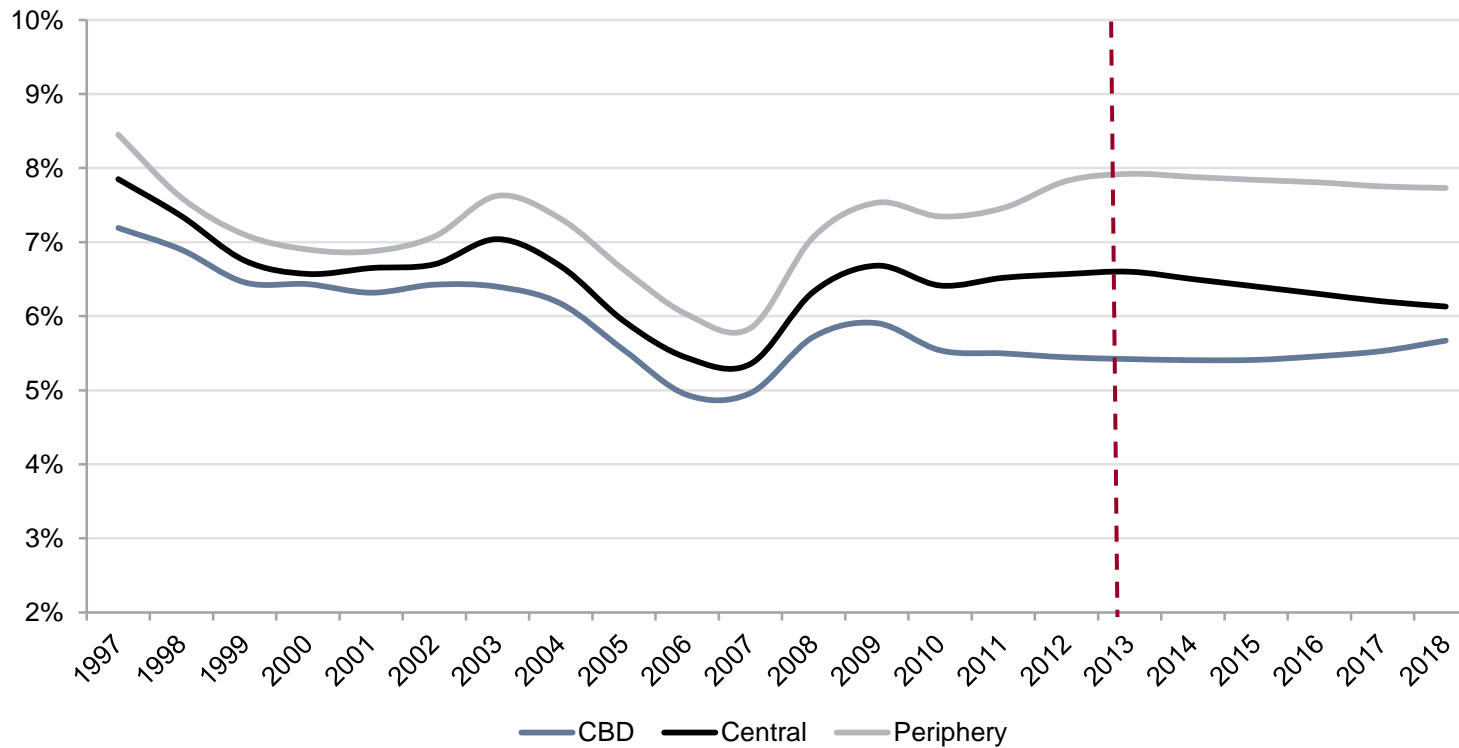
Spitzenrendite Q1 2014 (%)



- ▶ Extrem niedrige Spitzenrenditen und Zinsen in der Schweiz – Ursache: „Super Safe Haven“-Status aber auch geringe Integration Schweizer Investoren in globale Kapitalmärkte (mehr als 80 % aller Investments durch nationalen Investoren, nur vereinzelt ausländische institutionelle Investoren).
- ▶ Hohe Markttransparenz: Platz 10 im JLL Global Transparency Index (Platz 1: USA, Deutschland: Platz 12).
- ▶ **Kurz- bis mittelfristiger Ausblick:** Leicht steigende Zinsen, Yield Gap zu Staatsanleihen aber dennoch hoch genug für hohes Interesse an Spitzenimmobilien → Unverändert hohes Preisniveau, anhaltende Konzentration auf Core-Objekte infolge des Abschwungs auf dem Vermietungsmarkt
- ▶ **Langfristige Perspektive:** Zinsen und Spitzenrenditen steigen auf das Niveau der 90er Jahre → Negative Wertentwicklung im Spitzensegment

# Prognose Spitzenrenditen europäische Zentren

Leichte Preiskonvergenz zwischen Spitzen- und dezentralen Lagen



Quelle: IVG Research

- ▶ Top-Lagen: Kurzfristig stabile Spitzenrenditen – langfristig drohen steigende Spitzenrenditen
- ▶ Zentrale Lagen: Yield Compression durch Erholung der Vermietungsmärkte und sinkende Risikoaversion
- ▶ Peripherie: Keine Perspektive für den Vermietungsmarkt; Anfangsrenditen bleiben langfristig hoch



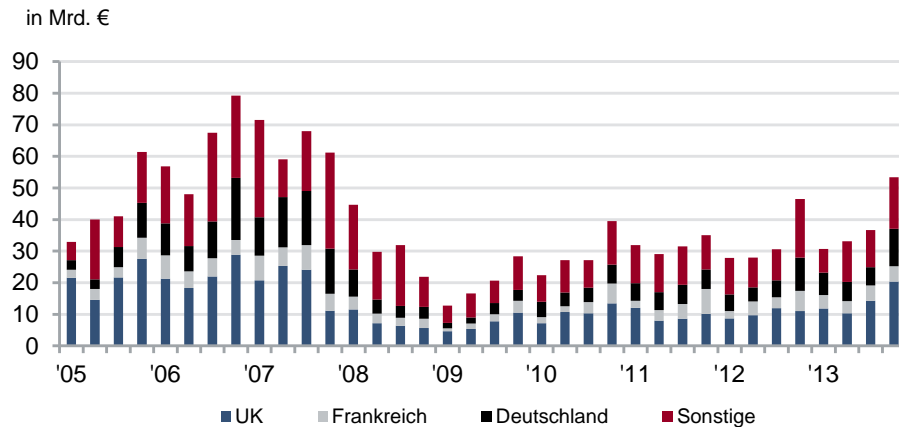
# Prognose Kapitalwertentwicklung und Strategie - Marktsicht

<p>Robuste Vermietungsmärkten – aber überpreist</p> <p>kurzfristig*: stabile/steigende Kapitalwerte langfristig**: sinkende Kapitalwerte</p>	<p>Vermietungsmärkte mit Aufwärtstendenz – fair oder leicht unterpreist</p> <p>kurzfristig*: stabile/steigende Kapitalwerte langfristig**: stabile/steigende Kapitalwerte</p>	<p>Vermietungsmärkte ohne erkennbare mittel-/langfristige Perspektive – fair bepreist</p> <p>kurzfristig*: fallende Kapitalwerte langfristig**: fallende Kapitalwerte</p>	<p>Vermietungsmarkt im Abschwung und überpreist</p> <p>kurzfristig*: fallende Kapitalwerte langfristig**: fallende Kapitalwerte</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Berlin CBD</li> <li>▪ Frankfurt CBD</li> <li>▪ München CBD</li> <li>▪ Zürich CBD</li> </ul> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Brüssel CBD</li> <li>▪ Düsseldorf dezentral</li> <li>▪ Hamburg dezentral</li> <li>▪ London dezentral</li> <li>▪ Luxemburg (Kirchberg)</li> <li>▪ Madrid CBD</li> <li>▪ München dezentral</li> <li>▪ Regionalzentren GER</li> <li>▪ Regionalzentren UK</li> <li>▪ Rom CBD</li> <li>▪ Stuttgart dezentral</li> </ul> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Amsterdam Dezentral</li> <li>▪ Brüssel dezentral</li> <li>▪ Budapest CBD</li> <li>▪ Espoo</li> <li>▪ Madrid dezentral</li> <li>▪ Mailand dezentral</li> <li>▪ Paris dezentral</li> <li>▪ Prag dezentral</li> <li>▪ Reg.zentren NED</li> <li>▪ Toulouse dezentral</li> <li>▪ Warschau dezentral</li> </ul> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Paris CBD</li> </ul> 
<p>kein unmittelbarer Verkaufsdruck Verkäufe aber nicht auf die lange Bank schieben</p>	<p>Kontinuierliche Verbesserung oder Stabilisierung der Verkaufssituation für Core-/Core+ Objekte</p>	<p>Bestenfalls Stagnation, Verkaufschancen nutzen</p>	<p>Kurzfristiger Verkauf</p>

# Investmentmärkte: Investoren zeigen sich risikobereiter

## Langsame Aufweichung der Trennung zwischen Kern und Peripherie

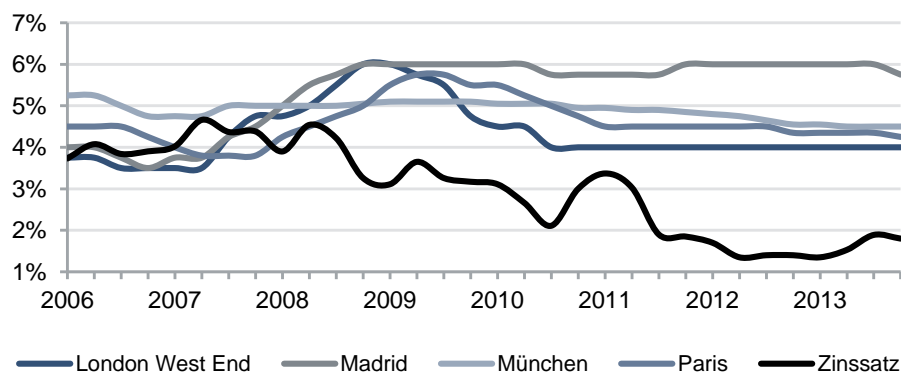
### Transaktionsvolumen Investmentmarkt Europa



### Aktuelle Lage

- Mit einem Investmentvolumen von 153,9 Mrd. Euro wurde 2013 das **höchste Ergebnis seit 2007** erzielt (+ 37 % im Vergleich zum Vorjahr).
- Absolut gesehen waren die stärksten Zuwächse in **Großbritannien** (+ 15,4 Mrd. Euro) und **Deutschland** (+ 5,3 Mrd. Euro) zu beobachten.
- Prozentual konnten **Spanien (+128 %)** und **Italien (+ 75 %)** die **stärksten Anstiege verbuchen**. Diese Entwicklung spiegelt vor allem die abnehmende Risikoaversion der Investoren.
- **Investoren aus Asien und den Golfstaaten** hatten einen Anteil von **26 %**. In der Vergangenheit lag der entsprechende Wert bei 9 %.
- **Spitzenrenditen** an Standorten mit robusten Vermietungsmärkten liegen **unverändert niedrig** auf oder knapp über dem Niveau vor der Finanzkrise.

### Spitzenbüroanfangsrenditen vs. Zins 10jähriger Bundesanleihen



### Erwartung

- Anhaltende **Konzentration auf Core-Objekte** und **unverändert niedrige Spitzenrenditen** in den „sicheren Häfen“ (v. a. Deutschland, UK und Schweden).
- Zunehmende **Ausweitung der Nachfrage auf riskantere Regionen/Standorte** und Marktsegmente (z. B. Südeuropa, B-Städte, kürzere Mietvertragsrestlaufzeiten) bei der Suche nach höheren Renditen.
- Weitere Preisrückgänge und Zunahme der Verkäufe von **Objekten mit schwacher Vermietungsperspektive**.
- **Sehr gute Finanzierungsbedingungen für Core-Objekte**, geringere Kreditverfügbarkeit und steigende Finanzierungskosten für Objekte mit höherem Risiko.

# SPGIntercity*TALK*

Au Premier, 20. März 2014

SPG  
INTERCITY | COMMERCIAL  
PROPERTY  
CONSULTANTS

ZÜRICH GENEVA BASEL LAUSANNE



**Auf Wiedersehen am SPGIntercity*TALK*  
vom 19. Juni 2014**



**IVG Immobilien AG**  
thomas.beyerle@ivg.de  
Zanderstrasse 5  
53177 Bonn

[www.ivg.de](http://www.ivg.de)