

Zürich, 23. September 2014 / Medienmitteilung SPG Intercity Zurich

## Aufschwung zur rechten Zeit

**Exportwirtschaft und Konsum halten den Geschäftsflächenmarkt auf der Spur. Ganz ohne Schrammen haben der Büro- und der Industrieflächenmarkt den vergangenen Einbruch der Ausfuhren aber nicht überwunden. Denn die Flächenproduktion ist weiterhin hoch.**

Die Schweizer Wirtschaft hat 2014 ihr zweites Triebwerk gestartet. Vor allem 2012 und noch bis ins Jahr 2013 hinein hatte der Exportsektor unter der europäischen Schuldenkrise und der damit einhergehenden Franken-Stärke zu leiden. Dieser Dämpfer ging am Markt für gewerbliche Liegenschaften nicht spurlos vorbei. Viele Unternehmen begannen sich auf Effizienzsteigerung und Kostensenkung zu fokussieren. Standorte wurden zusammengelegt und Flächen optimiert. Inzwischen haben die Exporte wieder deutlich Fahrt aufgenommen und tragen wesentlich zum erwarteten BIP-Wachstum von 2,0% für das Jahr 2014 bei, obwohl sich die Situation am Devisenmarkt nicht wesentlich entspannt hat. Aber die Volkswirtschaften in Nordamerika und Europa kommen wieder auf Touren. Investitions- und Konsumgüter aus der Schweiz sind darum besonders gefragt.

Stabiler Wirtschaftsmotor ist und bleibt seit vielen Quartalen der Konsum. Angesichts tiefer Zinsen, niedrigster Inflation, stabiler Löhne und sinkender Arbeitslosigkeit sitzt das Geld weiterhin locker. Zwar rechnen Beobachter nicht mehr mit Spitzenwerten wie 2012 und 2013, aber immer noch mit einem deutlichen Beitrag zum BIP-Wachstum. Die Ausgaben der Konsumenten dürften 2014 rund 1,7% über dem Vorjahreswert liegen.

### **Büroflächen: Trendumkehr eingeleitet?**

Dem Aufschwung zum Trotz: Am Büroflächenmarkt bröckelt die Verteidigungslinie der Vermieter gegen den anhaltenden Mietpreisdruck. Über Monate hatten sie diese Linie mit Einmalvergünstigungen halten können. Damit wurden die Renditen ihrer Objekte vorerst gesichert. Nun steigen die Leerstände aber angesichts der Konsolidierung der beanspruchten Flächen unübersehbar weiter. Gleichzeitig kommen laufend neue Objekte auf den Markt. Eine Verlangsamung der Projektierung zeichnet sich erst allmählich ab. All dies führt – zuerst in Zürich, wo die Leerstände bereits höher waren, später auch in den anderen Wirtschaftszentren der Schweiz – zu tendenziell sinkenden Mieten. In Zürich sind die Mieten im 2. Quartal um 1,3% zurückgegangen. Entsprechend haben sich die Renditen von den Tiefstwerten gelöst und liegen nun für bevorzugte Lagen bei 3,80%. In Basel sind sie marginal höher bei 4,75 (4,70)%. Die Genfer Werte sind unverändert bei 4,25%.

### **Verkaufsflächen: tiefere Tourenzahl**

Am Markt für Verkaufsflächen konzentriert sich die Aufmerksamkeit weiter auf die Top-Standorte, allerdings blieben richtungsweisende Abschlüsse mangels Angeboten aus. Überhaupt scheint die etwas tiefere Tourenzahl der Konsumentenausgaben den Geschäftsflächenmarkt zu lähmen. Alle Indikatoren zeigen für die zweite Jahreshälfte gleich bleibende Werte an. Die Mietinteressenten weichen teilweise auf die besten Standorte in der zweiten Städtekategorie aus. In Zürich verharren die Renditen für erstklassige Standorte bei 3,8%, in Genf bei 4,25% und in Basel bei 4,35%.

### **Industrieflächen: Temporärer Aussetzer**

Der Markt für Produktions- und Logistikflächen steht weiterhin unter dem Einfluss des vergangenen Einbruchs der Exporte. In Zürich und Basel liegen die Abschlussmieten 3,3% bzw. 4,0% unter den Vorjahreswerten. In Genf herrscht dagegen ein wirtschaftliches «Mikroklima». Hohe Nachfrage bei fehlendem Angebot lassen die Preise im Jahresvergleich um 5,9% steigen. Die Behörden geben Gegensteuer und erschliessen neue Entwicklungsgebiete.

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 – 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.

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

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

