

Regionale Informationen: Büromarkt Schweiz

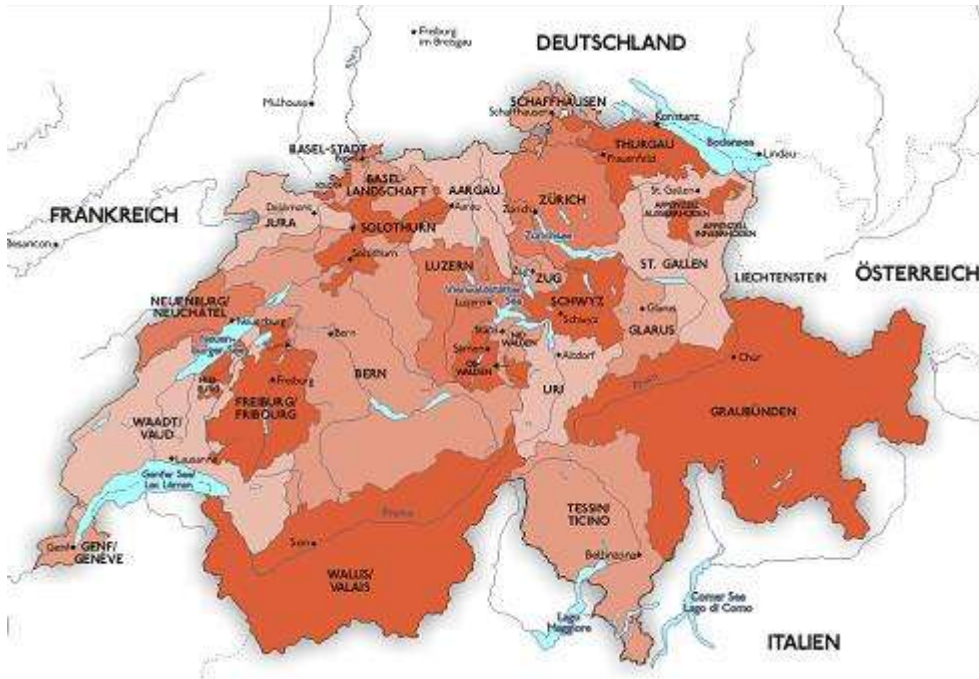
Autoren: Jan Bärthel MRICS, CIS HypZert (F), Anita Göckel (Wüest & Partner, Zürich)

Schweiz

Einwohnerzahl: ca. 7.800.000
Währung: Schweizer Franken (CHF)
BIP: 535,3 Mrd. CHF
BIP pro Kopf: 68.638
Landes-Domain: .ch
Hauptstadt: Bern

Der Schweizer Geschäftsflächenmarkt konzentriert sich mehrheitlich auf die beiden Großräume Zürich und Genfersee sowie die Sekundärmärkte Basel, Bern und Lausanne. Die fünf Großzentren vereinen rund ein Drittel des Schweizer Geschäftsflächenbestandes von 83 Mio. m² Bruttogeschossfläche (Büro und Verkauf). Während der Geschäftsflächenmarkt der Stadt Zürich stark durch die Finanzindustrie geprägt ist, ist in Genf neben Finanzunternehmen eine Reihe von internationalen Organisationen (z. B. UNO, WHO) vertreten.

Büroflächen- Bestand



Die Leerstandsdaten für Büroflächen lagen sowohl im Genfer als auch im Zürcher Büromarkt im Jahr 2010 bei vergleichsweise tiefen 1,7% bzw. 2,0% des jeweiligen Bestandes. Angesichts einer hohen Investitionstätigkeit und einer zunächst noch unsicheren Nachfrage sind leichte Anstiege der Leerstände, vor allem in Zürich, allerdings nicht auszuschließen.

Marktentwick- lungen

Der Schweizer Verkaufsflächenmarkt ist strukturellen Veränderungen und einem anhaltenden Verdrängungswettbewerb ausgesetzt. Davon ausgenommen sind Verkaufsflächen an Toplagen innerhalb der Großzentren; für diese besteht eine anhaltend hohe Nachfrage. Entsprechend stabil präsentierte sich während der letzten Jahre die Entwicklung der Spitzenrenditen sowohl für Büro- als auch Verkaufsliegenschaften.

Als marktübliche Mietpreise (in CHF pro m² und Jahr) wurden im Jahr 2010 folgende Spannbreiten beobachtet:

Mietpreise

Stadt	Lage	Büro	Verkauf
Zürich / Genf	CBD	900 – 1'100	7'000 – 8'300
Zürich / Genf	ausserhalb CBD	300 – 700	360 – 760
Basel / Bern / Lausanne	CBD	400 – 500	2'600 – 4'200
Basel / Bern / Lausanne	ausserhalb CBD	230 – 380	250 – 400

Trotz der weltweiten Subprime-Krise und der darauf folgenden Rezession konnten bei den Transaktionen von Schweizer Geschäftliegenschaften Wertsteigerungen verzeichnet werden. So befinden sich die Renditen, die seit Beginn der Dekade kontinuierlich abwärts tendieren, weiterhin auf tiefem Niveau. Die Spitzenrendite im Schweizer Büroflächenmarkt liegt derzeit mit 3,6 % unter dem seit 2000 gemessenen Durchschnitt von 4,1 %. Im Schweizer Verkaufsflächenmarkt verlaufen die Spitzenrenditen mittlerweile parallel zu den Renditen für Büroliegenschaften. Angesichts des knappen Flächenangebotes an Toplagen in den Großzentren Zürich und Genf konnten sich die entsprechenden Immobilienwerte trotz leichter Rezession und Immobilienkrise gut halten. Im Jahr 2010 hat sich die Spitzenrendite, ähnlich wie im Büromarkt, auf einem Niveau von 3,6 % eingependelt. Im 10-Jahresdurchschnitt 2000 bis 2009 betrug sie in diesem Segment 4,0 %. Angesichts der positiven Wirtschaftsaussichten dürfte sich der Markt auch in absehbarer Zukunft positiv entwickeln.

Spitzenrendite

Bei der Vermietung von Geschäftsimmobilen in der Schweiz ist zu beachten, dass Büro- und Verkaufsräume generell im Grundausbau zur Verfügung gestellt werden. Ein Schweizer Standard-Mietvertrag für Geschäftsimmobilen enthält in der Regel die folgenden Konditionen:

Mietkonditionen

Vertragsdauer	Fix über 5 bis 10 Jahre (kürzer bei Büroimmobilien, länger bei Verkaufs- und Gewerbeobjekten)
Kündigungsfrist	6 bis 12 Monate (abhängig von der Vertragsdauer) nach Ablauf fixer Vertragsdauer
Vertragserneuerung	Option zur Verlängerung, Konditionen können entweder bestehen bleiben oder an die dannzumaligen Marktkonditionen angepasst werden
Zahlung	Monatliche/vierteljährliche Vorauszahlung
Ausbau	Rohbau/Grundausbau
Mieterhöhung	verschiedene Mechanismen sind möglich: inflationsbedingt, Anpassung nach Kostenerhöhung oder Renovation
Typische Indexierung	Büro: 80%-100% an KPI / Verkauf: 60%-80%
Mieterseitige Kosten	Energie, Heizung, Hausmeister, Wasser, TV, usw.
Vermieterseitige Kosten	Gebäudeversicherung, Gebäudeverwaltung, Instandhaltung und Reparaturen (ausser Mieterausbau), verbleibende Nebenkosten (z. B. bei Leerstand)

Die Transaktionskosten setzen sich aus Notariatsgebühren, Grundbuchgebühren und oft auch Handänderungssteuern zusammen, und hängen vom Transaktionspreis der Liegenschaft ab. Die Region Zürich weist innerhalb der Schweiz mit Kosten von rund 0,35 % der Vertragssumme die geringsten Transaktionskosten auf. Dies ist zum Teil auf die Abschaffung der Handänderungssteuer im Jahr 2005 zurückzuführen. Demgegenüber werden in der französischsprachigen Romandie, welche den Genfer Geschäftsflächenmarkt einschließt, mit über 3 % die höchsten Transaktionsabgaben erhoben. Im innereuropäischen Vergleich fällt auch dieser Wert relativ gering aus.

Erwerbsneben-Kosten