

Realitäten®

Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner



Mario Gelsomino
Immobilienbewirtschafter
Junior Mandatsleiter

Vermietung von Gewerbeflächen - aktuell eine grosse Herausforderung

Steigendes Angebot und rege Bautätigkeit

Im letzten halben Jahr haben sich die Anzeichen verdichtet, dass das Risiko langfristig steigender Leerstände am Schweizer Gewerbeflächenmarkt zunimmt. Ausschlaggebend für diesen Trend sind ein stetig wachsendes Angebot von Neubauten aufgrund der tiefen Zinsen, der Wandel und die Anpassung der Betriebsgrössen in den verschiedensten Unternehmenssektoren sowie die Abwanderung von den teuren Innenstadt-Standorten in verkehrstechnisch gut erreichbare Aussenregionen.

Betrachten wir die laufende Bautätigkeit im Gewerbesegment, ersieht man eine hohe Anzahl an Baubewilligungen, die bis zu einer voraussehbaren kurzfristigen Stagnation Anfang 2015, exponentiell wachsen wird. Dazu werden nicht nur Neubauten errichtet, sondern in zweiter Linie kommen noch Ersatzbauten auf den Markt, die veraltete, nicht mehr marktfähige Liegenschaften ersetzen sollen. In diesem Zusammenhang sind die Eigentümer von bestehenden Objekten gefordert, Investitionen zu tätigen, um ihre Gewerbeobjekte weiterhin er-

folgreich vermieten zu können. Anderenfalls kann ein Verdrängungswettbewerb drohen, der die älteren Liegenschaften vom Markt stösst. Trotz des andauernden

*Für die Gewerbevermietung bedarf es zum
heutigen Überangebot an freien Flächen einer
punktuellen Vermietungsstrategie.*

Wirtschaftswachstums, der in der Schweiz zu verzeichnen ist, verbirgt der genannte Leerstandsüberschuss eine grosse Herausforderung in der Vermietung der Gewerberäume. Die Vermieter werden vermehrt mit Hindernissen konfrontiert, die in dieser Form noch nicht bestanden haben.

Die Interessentensuche heute

Besteht auf dem Markt ein Angebotsüberhang, der durch eine starke Preissensibilität der Nachfrageseite intensiviert wird, führt dies die gesamte Vermietungsaktivität auf ein neues Level. Der Vermieter muss sich bei solch einer Konstellation in Sachen Preis- und Produktangebot von der Konkurrenz differenzieren. Nur so kann er auf dem Markt seine Existenz gewährleisten.

REALIT TREUHAND AG

Ausgabe Juni 2014



www.realit.ch

Vermietung von Gewerbeflächen - aktuell eine grosse Herausforderung

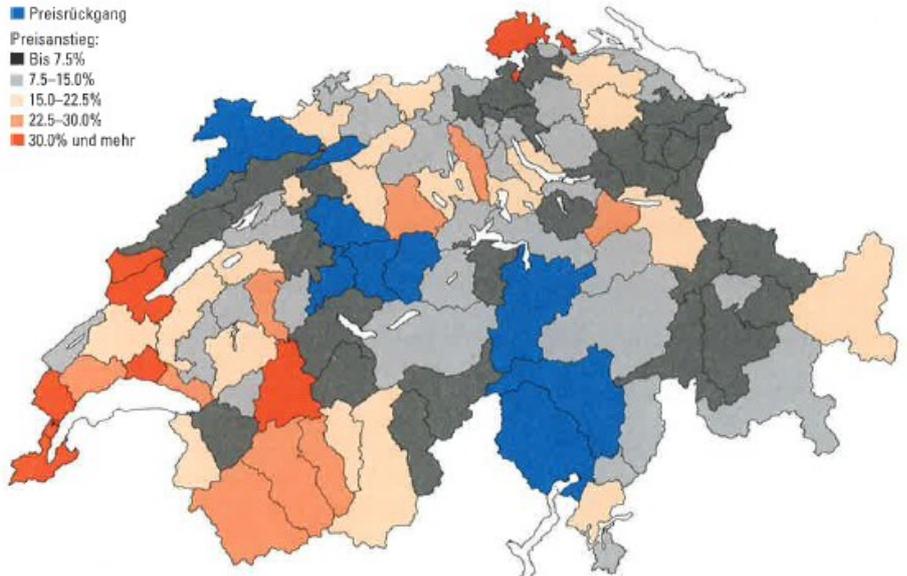
Beispielsweise werden die inserierten Gewerbeflächen neu auf die Bedürfnisse der Interessenten angepasst. So werden Ausbaupakete angeboten, die individuell auf die potentiellen Mietern abgestimmt sind. Gemäss den genannten Ausführungen ergibt sich ebenfalls die Problematik eines Preisdruckes pro m² der angebotenen Mietflächen. Anhand der niedrigen Nachfrage wird seitens der Interessenten versucht, trotz der hohen Ansprüche an das Mietobjekt, den Mietzins nach unten zu drücken. Auf dem freien Markt wird zudem vermehrt festgestellt, dass wegen der geringen Nachfrage, die Interessenten mit Dumpingpreisen direkt von den Anbietern beworben bzw. teilweise sogar aktiv abgeworben werden.

Fazit ist, dass die Voraussetzung für eine erfolgreiche Gewerbevermietung, durch eine ausgeklügelte Vermietungsstrategie sowie einer komplexen und individuell gestalteten Insertionspolitik, geprägt ist. Gerne beraten wir Sie dabei.

Aktuelle Leerstände Gewerbe

Die Gesamtkapazität des Schweizerischen Gewerbeflächenmarkt-

Preisveränderungen der Abschlussmieten Gewerbe (Ende 2013)



es beträgt ca. 50 Mio. m². Gemäss Berechnungen werden die messbaren Leerstände bis 2015 von den heute 480'000 m² auf 650'000 m² ansteigen. Somit befinden wir uns heute fernab vom Jahr 2001, wo der Markt weitestgehend im Gleichgewicht einzustufen war. Damit diese Übermenge kompensiert werden kann, müssten mehr als 60'000 Arbeitsplätze geschaffen werden, was unrealistisch ist.

Die 15 grössten Gewerbeflächenmärkte

Wirtschafts-region	Bürofläche Bestand	Angebote-ne Fläche	Angebots-ziffer	Angebots-trend	Durchschnittsmiete	Preis-trend
Zürich-Stadt	6'386'000	260'000	4.1%	↗	382	↘
Genève	4'042'000	422'000	10.4%	→	435	↘
Bern	3'275'000	39'000	1.2%	↗	228	→
Basel-Stadt	2'278'000	44'000	1.9%	↗	250	→
Lausanne	2'117'000	86'000	4.1%	→	290	→
Glattal	1'692'000	70'000	4.1%	↗	224	↘
Luzern	1'387'000	18'000	1.3%	↗	215	→
St. Gallen	1'382'000	18'000	1.3%	↗	194	→
Aarau	1'291'000	15'000	1.1%	↗	211	→
Ennetsee	1'221'000	45'000	3.7%	→	243	→
Lugano	1'142'000	45'000	4.0%	→	261	↘
Baselbiet	939'000	20'000	2.1%	↗	223	→
Winterthur-Stadt	737'000	31'000	4.2%	→	227	→
Baden	678'000	10'000	1.4%	→	217	↗
Neuchâtel	618'000	18'000	2.9%	↗	213	→
Schweiz	50'265'000	1'680'000	3.3%	↗	304	→



realit

REALIT TREUHAND AG
Unternehmens- und Steuerberatung
Immobilien-Treuhand

realit

REALIT BAUTREUHAND AG
Baumanagement und Gebäudewirtschaftung
Immobilienberatung

realit

REALIT REVISIONS AG
Wirtschaftsprüfung und -beratung

REALIT TREUHAND AG
Bahnhofstrasse 41
CH-5600 Lenzburg 1

Telefon 062 885 88 00
Telefax 062 885 88 99
E-Mail info@realit.ch
Web www.realit.ch