

Markt für Verkaufsflächen – hohe Erträge dank starken Zentrumseffekten

Verkaufsflächen erzielen schweizweit die höchsten Mieterträge. Grund dafür sind deren publikumsintensive Standorte. Abseits der Hauptpassantenströme sinken die Erträge schnell und ausserhalb der Innenstadt gleichen sie sich denjenigen von Büroflächen an. Dies zeigen die Vertragsdaten aus dem Reida-Datenpool.

Verkaufsflächen mit den höchsten Mieterträgen

Verkaufsflächen erzielen schweizweit die höchsten Mieterträge. Sie liegen mit netto CHF 321 pro m² im Median 38% höher als jene der Büroflächen und 68% höher als die Erträge für Wohnflächen. Dabei handelt es sich in der Regel um Rohbaumieten und die Umsatzbeteiligung ist noch nicht eingerechnet.

Deutlicher Zentrumseffekt bei den Mieten von Handelsflächen

Grund dafür ist die Anordnung dieser Flächen an publikumsintensiven Lagen. So sind bereits im schweizweiten Vergleich die 10% teuersten Verträge mit CHF 1029 pro m² fast doppelt so hoch wie bei den Büros. Die höchsten Topwerte werden in den Zentren der Städte erreicht. Die Spitze führt die City der Stadt Zürich an. Hier werden Nettomietträge von CHF 9660 pro m² und Jahr erreicht. Genf ist mit dem zweithöchsten Topwert von CHF 4486 auf halbem

Weg dazu. Dann folgen die Städte Luzern mit CHF 4000, Basel mit CHF 3675 und Bern mit CHF 3326. Die Toppreise in den Städten Winterthur, St.Gallen und insbesondere in Lausanne und Freiburg sind deutlich tiefer.

Diese Preise werden an den bestfrequentierten Passantenlagen erreicht. Bereits eine Parallelstrasse oder Stichstrasse weiter liegen die Mietpreise deutlich tiefer. So liegt der Median in der Innenstadt von Zürich bei CHF 900, in Genf bei CHF 471 und in Basel und Lausanne bei rund CHF 300.

Rund um die Zentren deutlich moderatere Mietpreise

Auf dem Gebiet ausserhalb der Innenstadt gleichen sich die Mietpreise der Verkaufsflächen denjenigen von Büros an. Die Medianwerte liegen hier in Zürich bei CHF 281, in Basel bei CHF 276 und in Lausanne bei CHF 255. Eine weniger starke Entlastung weist die Stadt Genf auf. Sie hat eine kompaktere städtische Struktur. Hier liegt der Medianwert ausserhalb des Zentrums deshalb immer noch bei CHF 362. Natürlich finden sich in allen Städten sogenannte Subzentren mit zentraler Funktion. Die Topmieten liegen hier aber deutlich tiefer als im Zentrum der Stadt. In Zürich um den Faktor 5,5, in Lausanne um den Faktor 2,5, in Basel und Genf um die Faktoren 1,7 bzw. 1,3.

Ein ähnlich deutlicher Zentrumseffekt auch bei den Nettoanfangsrenditen

Die Zentralität widerspiegelt sich auch in den am Markt aktuell erzielbaren Nettoanfangsrenditen. In den schweizerischen Städten liegen diese im Mittel bei 4,2% für kommerzielle Liegenschaften und 4,1% für Wohnliegenschaften. Dies gegenüber 5,1% bzw. 4,8% in den Gemeinden der Agglomeration. Die tiefsten Nettoanfangsrenditen in den Zentren liegen bei 2,3 bis 2,5%, die höchsten bei 5,7% bis 6,1%.

Transaktionsdaten erfassen und anstossen – Prost!

Haben Sie eine Liegenschaft gekauft, verkauft oder eine Transaktion als Vermittler oder Bewerter begleitet? Dann bestellen Sie ein Erfassungslogin und teilen Sie Reida direkt online Ihr Wissen mit. Die Erfassung ist standardisiert, einfach verständlich und dauert nicht mehr als zehn Minuten. Für jede erfasste Transaktion erhalten Sie von uns eine Flasche Champagner – zum Anstossen. Für alle weiteren fünf Transaktionen gibt es eine weitere Flasche.

Also: Login bestellen, Daten erfassen und Prost.

Erfasst werden ausschliesslich Anlageobjekte, kein selbstgenutztes Wohneigentum, kein Bauland.

Leichter Anstieg bei den Mieterträgen

Die Erträge bei den Verkaufsflächen sind schweizweit um 1,3% von CHF 317 im Jahr 2011 auf CHF 321 im Jahr 2012 gestiegen. Gestiegen sind die Preise in Genf und in Luzern. Rückgänge sind in Bern und in Basel zu verzeichnen. Alle anderen Städte verharren etwa auf dem Vorjahresniveau.

Reida – Datenuniversum

Mit über 200 Transaktionen, 4000 Liegenschaftsabrechnungen und 80000 Mietverträgen leistet die Reida-Datenbank einen stolzen Beitrag zur Transparenz im Immobilienmarkt. Preise aus Verträgen, Kosten und Renditestrukturen aus Liegenschaftsabrechnungen und Transaktionsdaten aus erfassten Transaktionen bieten alle Bestandteile für eine hedonische Wertermittlung im Internet. Dabei bewertet das Modell den aktuellen Zustand und berechnet zusätzlich den Neuwert. Überzeugen Sie sich selbst und bestellen Sie ein Probeabonnement → www.reida.ch

Felix Thurnheer

MSc in Geografie; MBA, internationales Immobilienmanagement; Geschäftsführer ImmoCompass AG, Zürich; Mitgliedschaften: MRICS, SIV
felix.thurnheer@immocompass.ch