

UNO-Stadt lockt Investoren

Standortentwicklung – Nachdem sich der Büromarkt stabilisiert hat, gehen Profianleger verstärkt auf Einkaufstour. Doch eine Flut grosser Projektentwicklungen stellt Eigentümer langfristig vor Herausforderungen.

Von Richard Haimann – Bilder: SPS Swiss Prime Site AG; PD



Zentrale Lage am Bahnhof Lancy in Genf: Das Quartier «Esplanade de Pont-Rouge»

Zum Naturhistorischen Museum sind es 150 Meter, zur Promenade am See knapp 400 Meter: Mitten im historischen Geschäftsviertel von Genf, an der Rue Adrien-Lachenal, hat die Frankfurter DekaBank jüngst für 30 Millionen Franken von der Lachenal Properties SA ein achtgeschossiges Bürohaus mit 2.500 Quadratmetern Mietfläche für ihren S-Domus-Fonds No. 1 erworben. «Mit dem Ankauf vollzieht das Management des Fonds den Markteintritt in die Schweiz», sagt DekaBank-Sprecher Christian Pommée. Durch den Deal werde das Portfolio des mehr als 290 Millionen Franken schweren Gefässes durch eine Liegenschaft «in einem stabilen Land Europas diversifiziert».

Auslandsinvestoren sondieren den Markt

Die nur wenige Tage vor dem Jahreswechsel erfolgte Transaktion unterstreicht, dass der Büromarkt in der zweitgrössten Stadt der Schweiz zunehmend auch bei ausländischen Investoren Interesse weckt. In den Monaten vor dem Kauf des Fondsanbieters der deutschen Sparkassen hatten in Genf bereits französische Profianleger zugeschlagen. Auch britische und amerikanische Interessenten streckten neuerdings ihre Fühler aus, verlautet aus Marktkreisen. «Beim Eintritt in den Schweizer Markt sehen sich ausländische Investoren zunächst in Zürich und Genf nach Liegen-

schaften um», sagt Martin Bernhard, Head of Research bei der Immobilienberatungsgesellschaft JLL in Zürich. Wobei die Metropole am Genfer See mit den dort ansässigen 34 internationalen Organisationen – von der UNO mit diversen Fonds und Programmen über das Rote Kreuz, das Weltwirtschaftsforum bis zur Welthandelsorganisation – «für Käufer aus dem Ausland deutlich mehr internationales Flair» offeriere als die Limmatstadt. «Für französische Investoren macht darüber hinaus die fehlende Sprachbarriere den Genfer Markt zusätzlich interessant», sagt Bernhard. «Ausländische Investoren erachten Genf als attraktiven, stabilen Standort», sagt Patricia Reichelt, Verantwortliche



«Die Esplanade de Pont-Rouge hat für uns das gleiche Potenzial wie die Hardbrücke in Zürich.»

Peter Lehmann, Swiss Prime Site Immobilien AG



«Ausländische Investoren erachten Genf als attraktiven, stabilen Standort.»

Patricia Reichelt, CSL Immobilien

für Research und Marktanalyse bei der Zürcher Beratungsgesellschaft CSL Immobilien. «Sie sehen in der grossen Zahl internationaler Organisationen vor Ort eine Gewähr für eine solide, konjunktur-unabhängige Nachfrage nach Büroflächen.» Schliesslich sorgen die Repräsentanten der Vereinten Nationen und der internationalen Vereinigungen für die Ansiedlung einer breiten Zahl von Lobbyverbänden und Nichtregierungsorganisationen, die für ihre Arbeit ihrerseits Büroräume benötigen.

«Hohes Mietpotenzial»

Die jüngsten Marktdaten würden die positive Einschätzung der Investoren bestätigen. «Obwohl 2017 einige Neubauten fertiggestellt wurden, ist das Volumen der zur Anmietung bereitstehenden Büroflächen im gesamten Wirtschaftsraum Genf lediglich von 367.000 Quadratmetern Ende 2016 auf aktuell rund 387.000 Quadratmeter gewach-

sen», sagt Reichelt. «Nach der deutlichen Angebotserweiterung in den Vorjahren beobachten wir eine Stabilisierung auf dem Genfer Markt.»

Nach dem Immo-Monitoring der Zürcher Beratungsgesellschaft Wüest Partner sind die Abschlussmieten für Büroliegenschaften im gesamten Wirtschaftsraum der Region Genfer See von Anfang 2016 bis Mitte vergangenen Jahres im Schnitt um 1,6 Prozent gestiegen. Von 2007 bis Ende 2016 zogen die Abschlussmieten in der Genfer Region im Schnitt um 2,3 Prozent an – und damit mehr als dreimal so stark wie in Zürich, wo das Plus in diesem Zeitraum lediglich 1,1 Prozent betrug.

Schweizer Investoren sind bereits seit geraumer Zeit wieder vom Standort Genf überzeugt und kaufen kräftig ein. Die Lausanner Kapitalsammelstelle Realstone sicherte sich für ihren Realstone Development Fund im November für 130 Millionen Franken drei Geschäftsgebäude mit 22.590 Quadratmetern Gesamt-

NACHRICHT

Lausanne

Flon-Quartier weiter aufgewertet

Nach mehreren Monaten Bauzeit konnten im Flon-Quartier im Herbst 2017 zwei weitere Projekte eingeweiht werden: Les Garages und die Esplanade du Flon. Mit Les Garages sind 23 flexibel gestaltbare Räume entstanden – Geschäfte, Ateliers und Galerien, die den südlichen Teil des Flon beleben werden. Am 5. Oktober wurde die «Esplanade» offiziell übergeben – ein neuer städtischer Raum für Kultur und Begegnung, umgeben von den Terrassen der Restaurants des Quartiers. Elegante Steinfliesen, Sitzbänke, die speziell für das Flon-Quartier entworfen wurden, und die Beleuchtung des von Vincent Kohler gestalteten Brunnsens zeugen vom Willen des Eigentümers Mobimo, Nutzern und Besuchern des Flon einen qualitativ hochwertigen öffentlichen Raum zu bieten. (hw)



ANZEIGE

Swiss Circle®
Rund um Immobilien

mietfläche am Chemin du Pavillon 2 in Grand-Saconnex. Die börsennotierte Zürcher Investis Holding SA unterzeichnete jüngst einen Kaufvertrag über 108 Millionen Franken zur Übernahme der Société d'investissements immobiliers SII SA, einer Immobiliengesellschaft mit einem Portfolio von zehn Wohnimmobilien in Genf, mit Beginn dieses Monats. «Das hohe Mietpotenzial und die zentrale Lage der Liegenschaften passen ausgezeichnet in die Strategie von Investis», sagt CEO Stéphane Bonvin.

Bereits vergangenen Sommer erwarb die Hans-Wilsdorf-Stiftung, vor mehr als 70 Jahren vom Rolex-Gründer Hans Wilsdorf ins Leben gerufen, zwei der fünf Gebäude der Swiss-Prime-Site-Projektentwicklung «Espace Tourbillon» in der früheren Industriezone von Plan-Les-Ouates. Das durch den Verkauf gewonnene Kapital reinvestierte die börsennotierte Oltener Immobilien-gesellschaft im Dezember wiederum in der UNO-Stadt.

Prall gefüllte Projektpipeline

Von den Schweizerischen Bundesbahnen erwarb Swiss Prime Site im Dezember die 5.170 Quadratmeter messende Landparzelle Esplanade 4 im Stadtentwicklungsgebiet «Esplanade de Pont-Rouge» direkt am Bahnhof Lancy-Pont-Rouge. «Nachdem der Verkauf von zwei Gebäuden an die Hans-Wilsdorf-Stiftung im Plan-les-Ouates erfolgt ist, stellt der Erwerb an der herausragenden Lage am Bahnhof Pont-Rouge die beste aller Wiederanlagemöglichkeiten dar», sagt Peter Lehmann, CEO von Swiss Prime Site Immobilien. Auf dem Areal soll bis 2023 eine Dienstleistungsimmobilität mit 15 Obergeschossen und rund 30.000 Quadratmetern vermietbarer Fläche entstehen. Um die Vermarktung sorgt sich der Investor nicht. Von 2019 an wird der Lemman-Express fünf Mal pro Stunde am Bahnhof halten und nach nur sechs Minuten Fahrzeit die Genfer Innenstadt erreichen. «Für uns hat der Standort das gleiche Potenzial wie die Hardbrücke in Zürich», sagt Lehmann.

Der Bahnhof Pont-Rouge ist die erste grosse Bauetappe des Entwicklungsgebiets «Praille-Acacias-Vernets». Bis 2035 sollen dort auf 260 Hektaren ein neuer



«Mit neuen Subzentren entsteht eine starke Konkurrenz zu den bisherigen Bürostandorten Genfs.»

Martin Bernhard, Head of Research JLL

«Das hohe Mietpotenzial der SII SA passt zur Strategie von Investis.»

Stéphane Bonvin, CEO Investis



Stadtteil für 50.000 Bewohner sowie Büro-, Retail- und Freizeitflächen geschaffen werden. Das bietet Projektentwicklern reichlich Chancen. Für Bestandhalter und Investoren hingegen bergen die Genfer Wachstumspläne Risiken. Denn Nutzer werden in den kommenden Jahren unter deutlich mehr Büroflächen wählen können als heute. Im direkten Vergleich der beiden grössten Schweizer Bürostandorte sieht die jüngste JLL-Studie die Stadt am Genfer See denn auch im Hintertreffen: «Die Angebotsquote in Zürich dürfte sich in den nächsten fünf Jahren auf dem aktuell erhöhten Niveau bewegen, während ein weiterer Anstieg in Genf wahrscheinlich ist.» Während in diesem Jahr in der zweitgrössten Stadt der Schweiz nur rund 40.000 Quadratmeter an neuen Büroflächen fertiggestellt werden sollen, seien für 2019 bereits knapp 70.000 Quadratmeter in der Pipeline. 2020 und 2021 sollen zusammen sogar mehr als 140.000 zusätzliche Quadratmeter hinzukommen. «Mit der Erstellung neuer Subzentren entsteht eine starke Konkurrenz zu den bisherigen Bürostandorten Genfs», sagt JLL-Chefresearcher Bernhard.

Starke neue Konkurrenz

Allein entlang der neuen CEVA-Bahnlinie, die von Ende kommenden Jahres an den Genfer Hauptbahnhof Cornavin mit der grenznahen französischen Stadt Annemasse verbinden soll, würden an den Haltestationen Lancy-Pont-Rouge, Carrouge-Bachet, Champel-Hôpital, Eaux-Vives und Chêne-Bourg gleich fünf neue Quartiere entstehen, an denen bald mo-

derne, attraktive Büroflächen angeboten würden. Wobei Lancy-Pont-Rouge nicht weniger als «das neue Business-Viertel von Genf werden soll», sagt Bernhard. Ein Vorhaben, das vermutlich aufgehen wird. «Die gute Vorvermietungsquote und namhafte Ankermieter wie Crédit Agricole, E&Y, KPMG und Regus unterstreichen die Attraktivität des Projekts», sagt der Researcher.

Zudem dürfe nicht vergessen gehen, dass auch der Genfer Hauptbahnhof Cornavin selbst durch die CEVA deutlich aufgewertet werde. «Das Quartier Cornavin wird neu nicht nur bestens mit einem Grossteil der französischsprachigen Schweiz und dem Flughafen verbunden sein, sondern auch mit den Stadtteilen und den französischen Gegenden auf der anderen Rhône-Seite», sagt Bernhard. «Damit entsteht eine starke Konkurrenz zu den bisherigen Bürostandorten.»

Die entscheidende Frage für Investoren und Bestandhalter lautet denn auch: Wird die Wirtschaft in der Stadt am Genfer See und damit der Bedarf an Büroflächen in den kommenden Jahren ebenso rasch wachsen, wie zurzeit Projektentwickler neue Baukräne errichten? Viele der Investoren, die in jüngster Zeit in Genf zugeschlagen haben, antworten darauf mit «Ja».

Andere mögen skeptisch sein, sehen zugleich aber gute Chancen – und zwar in jenen Quartieren, die nun gerade neu geschaffen werden. Denn unter Druck dürften künftig vor allem die peripheren Lagen, wie etwa die Flughafenregion oder Petit-Lancy, geraten, sagt Bernhard. Dortige Teilmärkte «weisen bereits heute erhöhte Leerstände aus.»