

Genf: Immobilienstandort mit Zukunft

Genf ist der zweitwichtigste Wirtschaftsstandort der Schweiz – eine Tatsache, die ausserhalb der Romandie oft nicht richtig wahrgenommen wird. Im Interview erläutert Peter Cloet, Asset Manager bei PSP Swiss Property, weshalb Genf auch für seine Firma von grosser Bedeutung ist.



Interview mit Peter Cloet, Asset Manager PSP Swiss Property

Herr Cloet, wie sieht es gegenwärtig auf dem Genfer Büromarkt aus?

Cloet: Wir beobachten bereits seit September 2021 rege Aktivitäten. Die Nachfrage ist bis heute stark; gleichzeitig ist das Angebot an Büroflächen im Central Business District (CBD) markant gesunken. Zahlreiche Flächen konnten erfolgreich vermietet werden, durch uns selber, aber auch durch andere Anbieter. Der Teilmarkt CBD am linken Gen-

fersee-Ufer zeigt eine anhaltend hohe Dynamik; dort werden verfügbare Flächen relativ schnell absorbiert, das Preisniveau bleibt hoch und die Spitzenmieten erreichen 850 Franken pro Quadratmeter und Jahr.

Generell ist es aber, wie in vielen Regionen der Schweiz, so, dass wir zwischen den verschiedenen Teilmärkten zum Teil deutliche Unterschiede sehen. So bleibt der Büromarkt Genf po-

larisiert: An der Peripherie verharrt die Leerstandsquote bei 10% und steigt teilweise sogar an. Im Stadtzentrum hingegen sieht es ganz anders aus: Hier liegt die Rate bei 4% und ein Anstieg ist nicht in Sicht. Für gut gelegene, qualitativ hochstehende Räumlichkeiten besteht immer eine Nachfrage, während das Angebot relativ klein ist. Dies gilt besonders auch für grössere Flächen. Unser Portfolio befindet sich mehrheitlich genau in diesem besonders begehrten Gebiet.

Können Sie uns etwas zur Mikrolage zweier Ihrer «Flagship»-Liegenenschaften sagen, dem Hôtel de Banque und der Rue du Marché 40?

Cloet: Beide Liegenenschaften befinden sich im Central Business District. Das Hôtel de Banque liegt, nomen est omen, im «Quartier des Banques», dem historischen Cluster für Privatbanken und andere Finanzinstitute. Rue du Marché 40 befindet sich mitten Laden- und Geschäftsviertel, direkt gegenüber dem bekannten «Place du Molard» mit seinen hervorragenden Restaurants.

Sie haben die Rue du Marché 40 aufwendig renoviert. Worauf haben Sie dabei besonders geachtet?

Lauréat Prix Bilan de l'Immobilier Romand, Catégorie Hôtels: Rue du Marché 40

«Ce projet nous a convaincus pour plusieurs raisons: son efficacité, son respect du patrimoine et de l'environnement et sa mise en œuvre dans un contexte contraignant. (...) Le bâtiment portant (...) est classé monument et site historiques et sa façade est à l'image des bâtiments de l'époque du XVIIe siècle. (...) Le propriétaire PSP a décidé de le convertir en un bâtiment d'hôtel avec un socle commercial. Cette transformation a été réalisée de manière très efficace en intégrant toutes les contraintes d'un projet en site protégé et en plein milieu d'une zone d'accès restreint. L'hôtel, exploité par la chaîne CitizenM, occupe l'ensemble du bâtiment sauf le rez-de-chaussée (loué par l'enseigne de chaussures Aeschbach). (...) PSP Swiss Property a su intégrer dans le projet les exigences technologiques et avant-gardistes de l'exploitant CitizenM. (...) Les aspects patrimoine et environnement sont une vraie réussite pour ce projet. La façade côté place du Molard a été conservée dans son aspect et l'ancienne façade côté vieille ville a pu être réhabilitée. La trame de façade a été reprise dans les chambres, ce qui fait des chambres relativement étroites mais dans le total respect du site historique. Énergétiquement, ce bâtiment a fait un saut quantique. En effet, le passage des techniques contre la façade intérieure et le changement des menuiseries ont permis l'isolation efficace de l'enveloppe. En résumé, un projet de réaffectation absolument réussi, dans le respect absolu de son lieu et permettant au public et aux touristes avec des moyens plus restreints de visiter Genève et de profiter de son centre-ville.»

Cloet: Da war einmal die Tatsache, dass die Swatch-Boutique während der gesamten Bauzeit geöffnet bleiben musste. Dann die Anforderungen des Hotelbetreibers CitizenM, die über die in der Schweiz sonst üblichen Normen hinausgingen. Dann die zentrale Lage mit Hauptstrasse, Tram und Lastwagenverkehr. Dann der Denkmalschutz mit seinen (verständlichen) Anliegen bezüglich Fassade, Innenhof, Treppenhaus usw. Und dann die Koordination dieser unterschiedlichen Ansprüche, um beispielsweise die Wünsche des Hotels mit den Forderungen der Denkmalpflege zu vereinbaren. Alles in allem eine gewaltige Herausforderung, die sich aber, wie man etwa an der Auszeichnung sieht, die wir dafür gewonnen haben, gelohnt hat (s. Kasten).



Hôtel de Banque: Ikone in der Genfer Innenstadt.

Können Sie etwas zu den Mietern sagen?

Cloet: An der Rue du Marché 40 haben wir drei renommierte Mieter: die internationale Hotelkette CitizenM, eine Swatch-Boutique sowie eine Filiale der stadtbekanntes Chausses Aeschbach. Zu den Mietern im Hôtel de Banque zählt etwa Satellite Office. Die deutsche Firma bietet auf zwei Etagen Co-Working für höchste Ansprüche inkl. Bistros und Besprechungsräumen. Ein weiterer prestigeträchtiger Mieter ist die National Bank of Kuwait. Mit unserem Vermietungserfolg können wir übrigens durchaus zufrieden sein: Nach nur wenigen Monaten liegt die Vermietungs-

quote beim Hôtel de Banque bereits bei 71% – der beste Beweis für die Attraktivität der Liegenschaft.

Wie positioniert sich PSP Swiss Property generell auf dem Genfer Büro- und Geschäftsliegenschaftsmarkt?

Cloet: Der grösste Teil unserer Liegenschaften befindet sich, wie erwähnt, im Central Business District. Unsere Herausforderung ist es, diese zentral gelegenen Gebäude mit hohem historischem Wert und die Erwartungen der heutigen Mieter in Einklang zu bringen, vom topmodernen Innenausbau über

die flexible Raumgestaltung bis zu Energie und Umweltschutz. Im Gegenzug erreichen wir Mietniveaus, die im oberen Bereich der Marktmieten liegen, sowie tiefe Leerstände.

Wie sehen Sie die Aussichten für den Immobilienmarkt Genf?

Cloet: Ich bin optimistisch. Im Moment geht man allgemein davon aus, dass die Spitzenmieten im Central Business District in den kommenden Monaten weiter anziehen könnten. Dies nicht zuletzt, weil das Angebot an Büroflächen im Zentrum, vor allem Flächen mit mehr als 500 Quadratmetern, derzeit beschränkt ist. An der Peripherie dürfte die Entwicklung durchgezogen bleiben.

Was bedeutet das speziell für PSP Swiss Property?

Cloet: Wie überall in der Schweiz fokussieren wir auch in Genf auf erstklassige Liegenschaften an Top-Lagen. Typische Mieter in unseren Genfer Liegenschaften sind Banken und Privatbanken, Anwaltskanzleien, Arztpraxen, Handelsfirmen und dergleichen mehr – allesamt Unternehmen, die das Prestige, die Qualität und die Annehmlichkeiten suchen, die sie im Herzen der Stadt und speziell in unseren Liegenschaften finden. Wir sind deshalb zuversichtlich für unsere weitere Entwicklung in Genf.

*peter.cloet@psp.info
www.psp.info*



Rue du Marché 40: Preisgekrönte Liegenschaft an bester Lage.