

# Genf und Lausanne

## Zwei starke Standorte im Schweizer Immobilienmarkt

Wenn vom Schweizer Geschäftsimmobiliemarkt die Rede ist, meint man oft Zürich und Umgebung. Oder vielleicht noch Bern und Basel. Dass es in der Romandie aber zwei weitere wichtige Zentren gibt, wird gern übersehen. Peter Cloet, Leiter Romandie bei PSP Swiss Property, im Gespräch über den Westschweizer Immobilienmarkt.



### Interview mit Peter Cloet

Leiter Romandie PSP Swiss Property

*Private:* Herr Cloet, könnten Sie uns zum Einstieg beschreiben, wie sich PSP Swiss Property in der Romandie positioniert?

**Cloet:** Wie in der Deutschschweiz konzentriert sich PSP Swiss Property auch in der Romandie auf qualitativ hochstehende Objekte an Top-Lagen in den grössten Wirtschaftszentren; konkret heisst das Genf und Lausanne. Was die Anzahl Liegenschaften betrifft, ist Genf gesamtschweizerisch sogar Nummer 2 im PSP-Portfolio – mit Rückstand auf Zürich, natürlich –; Lausanne ist Nummer 5.

*Was heisst das konkret?*

**Cloet:** Ende Q1 2025 umfasste das Gesamtportfolio von PSP Swiss Property

161 Immobilien (und 12 Entwicklungsliegenschaften); davon waren 76 in der Stadt und Region Zürich, 19 in Genf und 14 in Lausanne. Der Gesamtwert des PSP-Portfolios lag bei 9,8 Mrd. Franken; davon entfielen 5,9 Milliarden auf Zürich, 1,4 Milliarden auf Genf und 0,3 Milliarden auf Lausanne. Die Romandie macht also etwa 20% des Gesamtwerts aus.

*Wie sieht es in Sachen Leerstände aus?*

**Cloet:** In Genf sehr gut; hier liegen wir sogar unter 2%. Etwas herausfordernder ist der Markt in Lausanne; dort sind es etwa 5%.

*Zur Aufwertung Ihres Portfolios führen sie oft Renovationen und Modernisierungen durch. Was läuft diesbezüglich in Genf?*

**Cloet:** In Genf renovieren und modernisieren wir derzeit vier ehemalige Bankgebäude an Top-Lagen im Quartier des Banques: Die Liegenschaft an der Rue de l'Arquebuse 8 ist bereits voll im Bau und wird im Q3 2025 fertiggestellt. Nach den Renovations- und Umbauarbeiten werden wir hier weitgehend ausgebauten Flächen zur Verfügung stellen. Ausserdem wird sich das früher ausschliesslich durch die Bank genutzte Gebäude neu für mehrere Mieter eignen. Auch die Liegenschaft an der Rue Henriette-et-Jeanne-Rath 14 ist bereits im Bau und wird umfassend modernisiert, u.a. mit neuer Gebäudetechnik, einer Wärmepumpe und Perimeterdämmung. Die Fertigstellung erfolgt Anfang 2026. Das Haus ist bereits vollständig an eine Bank wiedervermietet.

Auch bei den Immobilien an der Rue Jean-Petitot 12 und 15 führen wir Modernisierungen und energetische Sanierungen durch. Beide sollten im Verlauf des Jahres 2026 bezugsbereit sein; wir warten dort noch auf die Bewilligungen. Insgesamt werden wir rund 21 Mio. Franken in diese vier Objekte investieren. Im Weiteren werden wir unsere Büroliegenschaft an der Rue de Hesse 18 ab Q3 2026 für rund 20 Mio. Franken in eine attraktive Hotelliegenschaft umwandeln. Die bevorstehende Eröffnung des neuen Ruby Hotels wird nicht nur das Gebäude selbst verändern, sondern auch zur Entwicklung des gesamten Bankenviertels beitragen.

*Und in Lausanne?*

**Cloet:** Hier gehört uns u.a. das «Hôtel des Postes», das bekannte Postgebäude an der Place Saint-François 15 mit Baujahr 1900. Die denkmalgeschützte Liegenschaft mit circa 11'500 m<sup>2</sup> Büro- und Verkaufsfläche wird seit Anfang 2024 umfassend saniert und modernisiert. Unter anderem erneuern wir die Fassade und die gesamte Gebäudetechnik. Zudem erweitern wir das Gebäude auf der Südseite und schliessen es an das Fernheiz-System der Stadt Lausanne an. Die Renovation wird Anfang 2026 abgeschlossen sein. Die Schweizerische Post und die Swisscom, welche in diesem Gebäude bereits während vielen Jahren eingemietet waren, konnten wir erfreulicherweise als Mieterinnen halten. Weitere Flächen sind gerade in der Vermietung. Hier investieren wir rund 55 Mio. Franken – auch für PSP Swiss Property ein beträchtlicher Posten.

Wie sind Sie organisatorisch aufgestellt? Inwieweit entscheidet die Zentrale in Zürich und wie viel Freiheiten haben Sie beim Kauf und Verkauf von Liegenschaften, bei der Projektentwicklung und bei Renovationen bzw. Modernisierungen?

**Cloet:** Da wir mit unserer Niederlassung in Genf vor Ort in der Romandie präsent sind, kennen wir den lokalen und regionalen Immobilienmarkt aus erster Hand. Wir sind mit den neusten Entwicklungen und Trends vertraut. Und, ganz wichtig, wir wissen, was unsere bestehenden und potenziellen Mieter brauchen und wünschen. So fällt es uns leicht, mit der Geschäftsleitung in Zürich zu diskutieren und valable Pläne zu unterbreiten – sei es für Käufe oder Verkäufe, Renovationen oder Modernisierungen oder für Projektentwicklungen. Dank den flachen Hierarchien und kurzen Entscheidungswegen, aber auch dank der offenen Kommunikation auf Augenhöhe finden wir immer eine befriedigende Lösung. Aber natürlich müssen alle Entscheidungen in das Gesamtkonzept von PSP Swiss Property passen, wo nötig auch in Absprache mit unseren Fachstellen oder mit der Geschäftsleitung.

*Kommen wir zum Geschäftsimmobiliemarkt als Ganzes: Wie hat sich der Büromarkt in Genf in den letzten Monaten entwickelt?*

**Cloet:** Wie andernorts, gibt es «den» Immobilienmarkt nicht. Man muss differenzieren, vor allem zwischen dem Central Business District CBD und der Peripherie. Der Graben zwischen Zentrum und Agglomeration hat sich weiter verbreitert. Das ohnehin schon beschränkte Angebot an Büroflächen im CBD hat sich verkleinert, ganz im Gegensatz zum Angebot in vielen Vororten. Im Central Business District liegen die Quadratmeterpreise pro Jahr für Büroflächen mittlerweile bei circa 700 Franken mit Spitzenmieten bis zu 1'000 Franken. Marktbeobachter gehen aufgrund der in letzter Zeit beobachteten Aktivitäten von einem weiteren Mietpreiswachstum im Segment erstklassiger Büroräumlichkeiten aus. Und PSP Swiss Property fokussiert bekanntermassen genau auf solche Top-Lagen und Top-Qualität.

*Gibt es, abgesehen von den hohen Preisen, weitere Hindernisse für potenzielle Büromieter im Stadtzentrum?*

**Cloet:** Ja, da wären erstens Flächenbegrenzungen zu erwähnen: Es gibt nur relativ wenige Angebote von zusammenhängenden Flächen mit mehr als 1'000 m<sup>2</sup> bzw. 250 m<sup>2</sup> pro Etage. Zweitens mangelt es an Gebäuden, welche die immer anspruchsvolleren Nachhaltigkeitskriterien zukunftsgerichteter Unternehmen erfüllen. Hier kommt PSP Swiss Property entgegen, dass ESG-Kriterien – Environmental, Social, Governance – für uns schon immer ein zentrales Anliegen waren und wir uns entsprechend positioniert haben.

*Und wie sieht es in Lausanne aus?*

**Cloet:** Hier wird in einzelnen peripheren Gebieten derzeit viel gebaut, so dass das Angebot eher steigen wird. Im Central Business District hingegen gibt es auch hier nur ein beschränktes Angebot an ausgeschriebenen Büroflächen; die meisten sind zudem älter und renovationsbedürftig und oft auch zu kleinteilig für grössere zusammenhängende Flächen. Unser «Hôtel des Postes», das ich erwähnt hatte, dürfte deshalb als modernes, hochwertiges Geschäftshaus ein gesuchtes Objekt werden – zumal wir mit der Post einen Ankermieter mit ausgezeichnetem Ruf an Bord haben. Ein Nachteil im CBD ist auch die teils schwierige Erreichbarkeit mit dem motorisierten Individualverkehr. Potenzielle Büromieter, die grössere Flächen suchen und Wert auf gute Erreichbarkeit mit dem Auto legen, werden deshalb in Lausanne eher etwas ausserhalb des Zentrums fündig. Im CBD liegen die Büromietpreise bei 260 bis 510 Franken pro Quadratmeter und Jahr. Die Büro-Spitzenmieten in Lausanne liegen bei circa 520 Franken.

*Sie hatten eine Zunahme bei der Nachfrage nach ESG-konformen Büroräumlichkeiten erwähnt. Könnten Sie dies noch etwas ausführen?*

**Cloet:** Immer mehr potenzielle, aber auch bestehende Büromieter erwarten, dass sie in nachhaltig erstellten und betriebenen Räumlichkeiten arbeiten können. Dabei geht es in erster Linie um das E in ESG: Environment. Dazu gehören beispielsweise ein geringer Ener-

gieverbrauch, der Einsatz nachhaltiger Baustoffe und umweltschonende Abfall- und Recyclingsysteme; dazu zählt aber auch die Lage und Erreichbarkeit – je zentraler, desto besser und das Ganze bitte mit gutem Anschluss an den öffentlichen Verkehr. Der Trend zu Nachhaltigkeit ist klar und unumkehrbar.

*Wo stehen Genf und Lausanne in Sachen ESG bei Büroräumlichkeiten?*

**Cloet:** Es gibt verschiedene Zertifizierungssysteme für ESG-Konformität bei Immobilien. Die entsprechenden Zahlen sind erfreulich. So ist der Anteil ESG-konformer Liegenschaften in den grössten Schweizer Städten gegenüber dem Vorjahr von 30,8 auf 34,3% gestiegen. Lausanne liegt mit 28,9% unter dem Durchschnitt; dies dürfte nicht zuletzt mit dem Alter vieler Liegenschaften und einem gewissen Renovationsstau zusammenhängen. Genf hingegen – und das ist überaus erfreulich – ist mit einem Anteil von 52,9% ESG-konformer Büroliegenschaften Spitzenreiter in der Schweiz.

*Wie sehen Sie die Entwicklung in Genf, Ihrem wichtigsten Markt in der Romandie, in den kommenden Jahren?*

**Cloet:** Durchaus positiv, vor allem im Central Business District, dem Schwerpunkt unserer Geschäftstätigkeit. Der CBD liegt im Herzen der Stadt und ist optimal an den öffentlichen Verkehr und den internationalen Flughafen angebunden. Einzelne andere Stadtteile sind anfällig für die aktuellen internationalen Spannungen, vor allem das Quartier des Nations. Wie sich dies direkt auf die lokale Wirtschaft und den Büromarkt auswirken wird, ist allerdings unklar. Genf ist voller internationaler Organisationen und Unternehmen, die mit ihrer Strahlkraft weitere Firmen anziehen, von der Finanzbranche über Beratungsunternehmen bis zu Luxusgütern. Ich bin zuversichtlich, dass die anhaltend hohe Nachfrage und das begrenzte Angebot im Zentrum für stabile oder sogar steigende Mietpreise sorgen wird – vor allem, wenn man den Mietern qualitativ hochwertige und moderne Objekte anbieten kann.

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