

Unternehmenssteuerreform: Auswirkungen auf den Immobilienmarkt – Eine erste Einschätzung

Vorzeichenwechsel in den beiden Basel, Zürich wieder stabil



David Schoch

Director, Research & Consulting

Nach der diesjährigen Abstimmung zur Steuerreform kann die Analyse interkantonaler Umzüge von Firmen erste Indizien über die Standortgunst der einzelnen Kantone liefern. Dennoch ist es noch verfrüht, daraus realwirtschaftliche sowie immobilienökonomische Effekte abzuleiten.

In zwei in 2018 veröffentlichten Studien konnte CBRE nachweisen, dass Unternehmen in städtischen und steuergünstigen Standorten mobiler sind als in ländlichen, tendenziell von mehr Eigennutzern dominierten Kantonen. Darüber hinaus wurde ersichtlich, dass die Kantone der Grosszentren Zürich, Basel-Stadt und Genf negative Wanderungssalden aufwiesen. Das heisst, hier waren mehr Firmen in andere Kantone weggezogen als aus anderen Kantonen übersiedelt. Dasselbe galt auch für einige steuergünstige Kantone wie Ob- und Nidwalden sowie die beiden Appenzell.

Mit der Volksabstimmung vom 19. Mai 2019 hat das Schweizer Volk nun (endlich) das neue Bundesgesetz über die Steuerreform und die AHV-Finanzierung (STAF) angenommen. Es tritt per 1. Januar 2020 in Kraft. Doch in einigen Kantonen wurden bereits per 1. Januar 2019 tiefere Steuersätze angesetzt. Auch wenn es noch viel zu früh ist für eine detaillierte Analyse der Auswirkungen auf die kantonalen Gewerbeimmobilienmärkte, können einzelne Frühindikatoren Hinweise auf Nachfragetrends liefern. CBRE hat dafür knapp 30'000 im Zentralen Firmenindex (Zefix) registrierte Adressänderungen (ohne Einzelunternehmen) von Januar bis Oktober 2019 ausgewertet.

STÄDTISCHE KANTONE MIT HOHER INNOVATIONSKRAFT PROFITIEREN

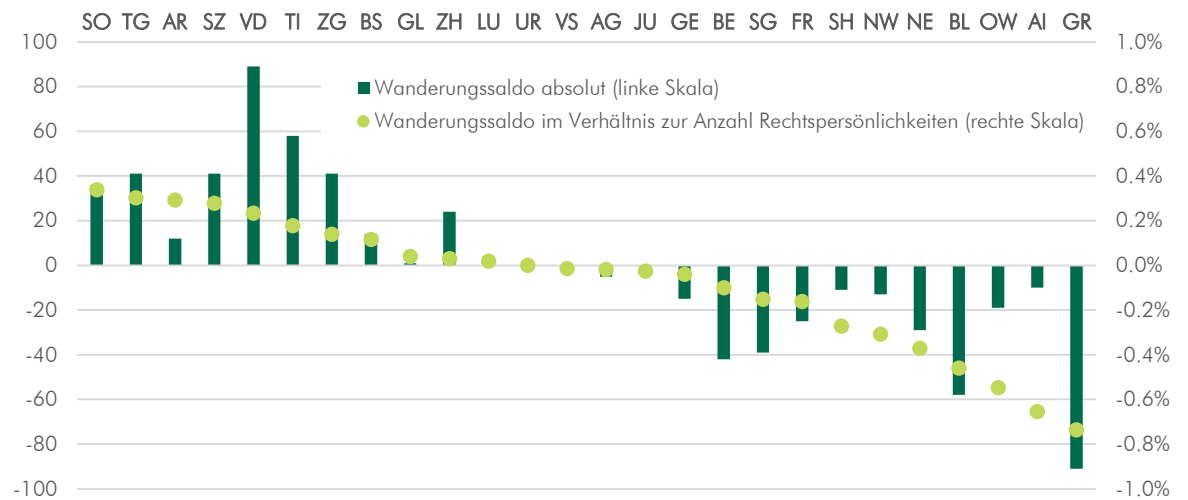
In absoluten Zahlen steht wie auch schon bei der letzten Auswertung (Januar 2017 bis Juli 2018) der Kanton Waadt an erster Stelle. Die 89 bisher in 2019 aus anderen Kantonen in den Kanton Waadt umgesiedelten Firmen dürften zu einer zusätzlichen Flächennachfrage von schätzungsweise 10'000 bis 15'000 m² beigetragen haben.

Der Kanton Zug wurde vom Tessin vom zweiten Platz verdrängt und belegt nun zusammen mit den Kantonen Thurgau und Schwyz den dritten Platz, gefolgt vom Kanton Solothurn. Trotz Wegfall des Steuerstatus für Holding-, Domizil- und gemischte Gesellschaften konnte der Kanton Zug also einen Spitzenplatz behaupten und in 2019 sogar einige namhafte Neuansiedlungen im Life-Sciences-Bereich wie z.B. von Align Technology vermelden. Es sind auch die oben genannten Kantone, die auf den vorderen Rängen stehen, wenn man die Zuzüge ins Verhältnis zum Gesamtbestand der Rechtspersönlichkeiten in den einzelnen Kantonen stellt (siehe Grafik 1 nächste Seite).

Das gute Abschneiden des Tessins ist auf viele Zuzüge aus der Region Moësa zurückzuführen. Das Gebiet südlich des San-Bernadino-Passes war letzthin aufgrund von intensivierten Kontrollen von möglichen dort ansässigen Scheinfirmen in den Schlagzeilen.

Am deutlichsten fällt der Aufwärtstrend der städtisch geprägten Kantone Basel-Stadt und Zürich auf. Dank der Steuersenkung per 1. Januar 2019 ist der Kanton Basel-Stadt in der Standorthierarchie deutlich aufgerückt und weist gegenüber der Basel-Landschaft, die ihre Steuersenkung gestaffelt bis 2025 vornimmt, neuerdings einen positiven Wanderungssaldo auf. Wie im Kanton Basel-Landschaft hat der Wanderungssaldo auch in Luzern nachgelassen, währenddem die Nachfrage im Kanton Zug dank Neubauprojekten wie die «Suurstoffi» in Rotkreuz nun auch im Vorgarten von Luzern Fuss fasst.

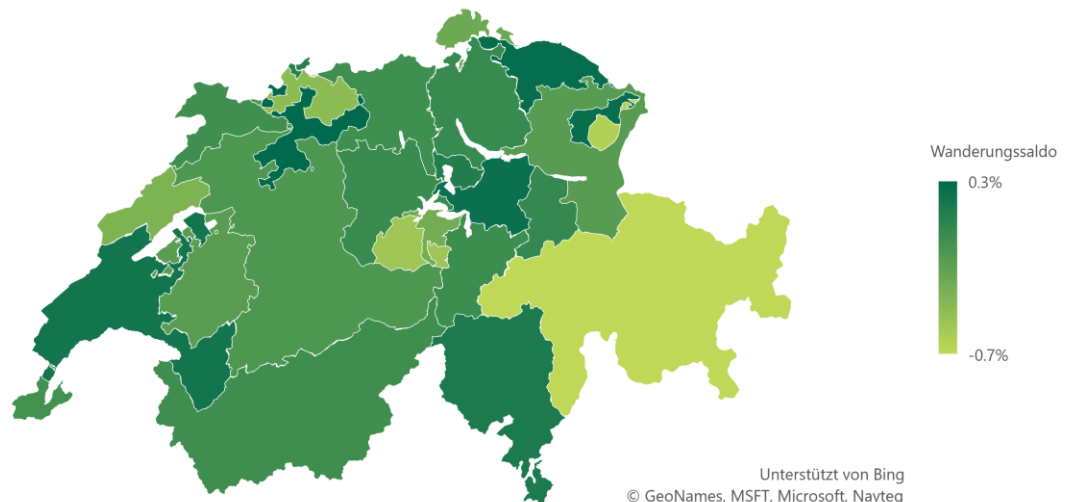
Grafik 1: Interkantonaler Wanderungssaldo von Unternehmen absolut und im Verhältnis zur Anzahl Rechtspersönlichkeiten nach Kanton



Quelle: Zefix, Auswertung durch CBRE Research, 2019

Der Kanton Zürich wartet nach etlichen verlustreichen Vorjahren wieder mit positiven Zahlen auf. Er belegt gemäss dem ordentlichen Steuersatz zwar einen der letzten Plätze im Steuerranking, sieht jedoch eine attraktive Maximalentlastungsbegrenzung (Patentbox, erhöhte Abzüge für F&E, Abzug auf Eigenfinanzierung und Step-Up) vor, die gerade für forschungsintensive Firmen und die Finanzindustrie von Interesse ist. Weiter profitiert Zürich vom ICT-Sektor, der für seine Mitarbeiter, oft Studienabgänger, auf eine hohe Urbanität setzt. Entsprechend hat sich die Verfügbarkeitsrate auf Stadtboden alleine in diesem Jahr von rund 3,6% auf knapp über 3% reduziert, und die Topmiete hat erstmals seit fünf Jahren wieder die Marke von CHF 850 / m² p.a. durchbrochen.

Grafik 2: Interkantonaler Wanderungssaldo von Unternehmen im Verhältnis zur Anzahl Rechtspersönlichkeiten nach Kanton



Quelle: Zefix, Auswertung durch CBRE Research, 2019

ZU FRÜH FÜR EINE ABSCHLIESSENDE BETRACHTUNG

Die Wechselwirkungen von Zu- und Wegzügen zwischen den einzelnen Kantonen können wichtige Hinweise zur aktuellen Flächennachfrage und zu den Standortqualitäten der Kantone liefern. Dennoch ist es noch verfrüht, die Gewinner und Verlierer des mit neuen Karten ausgefochtenen Standortwettbewerbs zu bestimmen und daraus realwirtschaftliche Effekte abzuleiten.

Mikro- und Kleinunternehmen dürften zwar schon vereinzelt Standortoptimierungen vorgenommen haben. Firmen, die eine Fläche von weniger als 300 m² suchen, weisen oft kürzere Entscheidungsprozesse auf. Sie benötigen im Median von Such- bis Mietbeginn knapp acht Monate. Die Betriebe mit einem Flächenbedarf von 300 bis 999 m² brauchen hierfür bereits etwas mehr als elf Monate, während bei mittleren und grossen Betriebsstätten von 1'000 m² oder mehr im Median sogar eine Anmietungszeit von über 14 Monaten gesehen wird. In wenigen Fällen werden bei Grossmieter*innen sogar über zwei Jahre für die Flächenakquisition in Anspruch genommen.

Nicht zu vernachlässigen sind nebst den vielen Kantonswechsel auch die Neuansiedlungen von ausländischen Unternehmen. Seit 2017 kann auch von diesen wieder eine verstärkte Nachfrageaktivität beobachtet werden. Insbesondere die Kantone Zürich, Zug und Basel-Stadt können mit einer hohen Nachfragedynamik in den Branchen ICT und Life Sciences aufwarten.

Es ist fest damit zu rechnen, dass die wiedergewonnene Steuer- und Planungssicherheit sowie das nach wie vor gute Wirtschaftswachstum die Flächenumsätze in den Schweizer Grossstädten weiter befeuern. Einige Städte können schon heute kaum mehr zentrale Grossflächen bereitstellen. Die Anzahl der Online-Flächenangebote von 1'000 m² und mehr in den fünf grössten Schweizer Städten hat sich alleine seit 2015 um mehr als 30% verringert. Die Nachfrage wird deshalb allmählich wieder an die Stadtränder hinausgetragen, wovon Neuentwicklungen im Glattpark bei Zürich, im Bachgrabengebiet in Allschwil bei Basel oder im Ouest-Lausannois nun vermehrt profitieren können. Verdichtungsstrategien sowie die Umnutzung von zentralen Industriearealen, wie sie z.B. im Kantone Basel-Stadt wie kaum in einem anderen Wirtschaftszentrum möglich sind, werden helfen, die städtischen Wirtschaftsziele erfolgreich umzusetzen.

KONTAKT

David Schoch
Research & Consulting
CBRE Switzerland
T: +41 44 226 30 59
david.schoch@cbre.com
www.cbre.ch

Anmerkung zur Methodik: Von der Erhebung ausgenommen wurden Unternehmen, die aufgrund einer Auflösung (infolge Liquidation oder Konkurs) eine Adressänderung erfahren haben, sowie Einzelunternehmen. Letztere weisen im Schweizer Durchschnitt nur knapp zwei Beschäftigte auf und treten somit am Immobilienmarkt kaum als aktive Nachfragergruppe auf. Sie sind häufig an den Wohnstätten der jeweiligen Inhaber gemeldet, was denn auch in einer höheren Sesshaftigkeit resultiert.