

Gute Aussichten für kommerzielle Immobilien

Die Schweizer Wirtschaft ist wieder auf einen sehr robusten Wachstumspfad zurückgekehrt. Das Wirtschaftswachstum wird die Nachfrage nach Büroflächen in den kommenden Monaten deutlich ansteigen lassen. Trotzdem bleiben die Überkapazitäten in vielen Büromärkten der Schweiz unvermindert hoch. Die geringsten Risiken bieten moderne, nutzungsflexible Liegenschaften an erstklassigen Lagen. Die Investition in solche Immobilien entspricht der Strategie der Swiss Prime Site.



Von Markus Graf
CEO Swiss Prime Site AG, Olten

Das Schweizer Wirtschaftswachstum übertraf im 1. Quartal 2006 sämtliche Erwartungen. Es lag um 3,5% über dem vergleichbaren Vorjahresquartal und damit so hoch wie seit dem 1. Quartal 2001 nicht mehr. Der private Konsum leistete zwar mit 2% erneut einen soliden Beitrag zum Wachstum, die ausserordentlich hohe Dynamik ist aber hauptsächlich auf das starke Plus der Warenexporte (+15,4%) und der Ausrüstungsinvestitionen (+7,2%) zurückzuführen.

Sämtliche Schweizer Konjunkturindikatoren sprechen für ein ausgesprochen gutes Jahr 2006. Die Trendentwicklung des Purchasing Managers' Index (PMI) – der gute Vorlaufeigenschaften zum Bruttoinlandprodukt (BIP) besitzt – deutet gar auf eine weiter zunehmende Wachstumsdynamik hin und erreichte Mitte 2006 sogar den höchsten Wert der vergangenen 10 Jahre (Grafik 1). Im weiteren Jahresverlauf ist entsprechend mit einem weiterhin kräftigen Wachstum zu rechnen, allerdings dürfte sich die Dynamik in der zweiten Jahreshälfte etwas abschwächen. Für das laufende Jahr

wird von den Ökonomen ein BIP-Wachstum von 2,8%, für 2007 von 2,1% erwartet.

Vor diesem Hintergrund wird die Schweizerische Nationalbank (SNB) ihre Politik der Normalisierung der Geldpolitik fortsetzen. Nach der Zinserhöhung um 0,25 Prozentpunkte am 15. Juni 2006 dürften die Zinsen auch bei den Sitzungen im September und Dezember um 25 Basispunkte angehoben werden. Die Ökonomen erwarten, dass die 3-Monats-Liborsätze in 12 Monaten bei 2,25% liegen werden. Der Zinsanstieg wird dazu führen, dass die Inflation unter Kontrolle bleibt: Die Inflationsrate soll gemäss Prognose 2006 und 2007 jeweils 1,4% betragen.

Besserung bei Büroflächen

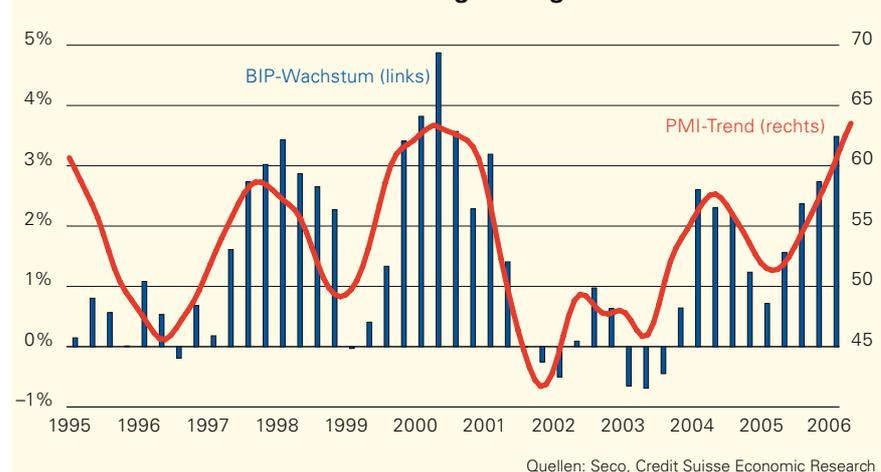
Die Verbesserung der konjunkturellen Aussichten gibt der Hoffnung auf eine breite Verbesserung der Situation im Geschäftsflächenmarkt neuen Auftrieb. Der Aufschwung ist breit abgestützt und wird mit der üblichen Verzö-

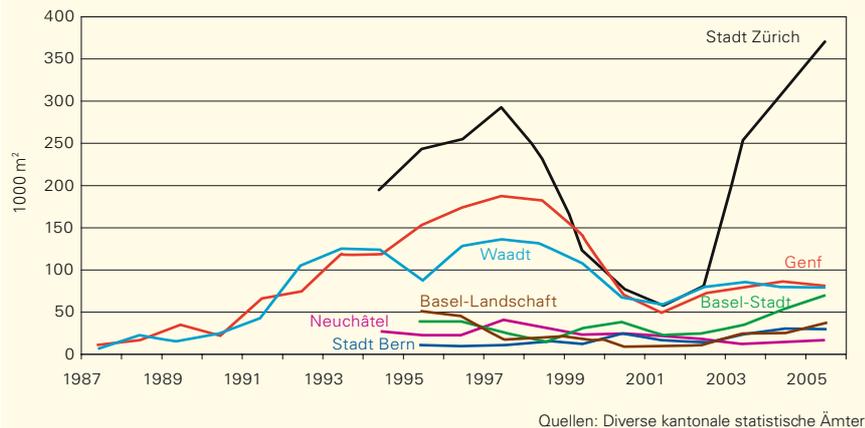
gerung auch zur Schaffung von neuen Büroarbeitsplätzen führen. Der deutliche Beschäftigungsrückgang der Jahre 2002 bis 2004 in den bürorelevanten Branchen dürfte Mitte 2007 wettgemacht sein.

Allerdings darf dies nicht darüber hinwegtäuschen, dass im Schweizer Büroflächenmarkt noch immer ein hartnäckiger Angebotsüberhang besteht. Denn trotz einem schwierigen Marktumfeld sind seit 2002 neue Büroflächen in der Grössenordnung von 2,2 Mio. Quadratmetern auf den Markt gekommen, was einer beachtlichen Angebotsausweitung von rund 4% entspricht. Bedingt durch die schwache Büroflächennachfrage in dieser Zeitperiode stiegen die nicht genutzten Büroflächen in der Schweiz auf heute über 4,5 Mio. Quadratmeter an. Dies entspricht einem Büroflächenleerstand von rund 8%.

Weshalb werden aber überhaupt neue Büroflächen erstellt, wenn bereits Überkapazitäten bestehen? Der Grund hierfür ist in Umlagerungs- und Optimierungsprozessen der büronutzenden Unternehmen zu suchen: Jene Neubauten, die den Bedürfnissen der Büronutzer hinsichtlich Flexibilität,

Grafik 1: Reales BIP und Purchasing Managers' Index 1995 – 2006



Grafik 2: Leerstehende Büroflächen

Raumgrößen etc. entsprechen, haben auch im heutigen Umfeld ausgezeichnete Marktchancen. Mit anderen Worten: Die Überkapazitäten werden an Objekte an schlechteren Standorten, mit weniger attraktiven Grundrissen und/oder unzureichendem Preis-/Leistungs-Verhältnis verlagert.

Allerdings sind nicht nur einzelne Regionen, sondern auch einzelne Büroflächenstandorte miteinander im Wettbewerb. Die Schweizer Regionen sind von den Überkapazitäten in einem sehr unterschiedlichen Masse betroffen. Das Schwergewicht des Angebotsüberhangs lag in den letzten Jahren ganz klar in der Grossagglomeration Zürich (Grafik 2). Dies ist einerseits darauf zurückzuführen, dass ein grosser Teil des Beschäftigungseinbruchs im Finanzsektor und in der Informatikbranche konzentriert war. Beide Branchen sind in der Agglomeration Zürich klar überdurchschnittlich vertreten, und entsprechend stark fiel auch der Nachfragerückgang nach Büroflächen aus. Andererseits waren in den letzten Jahren zwischen 40 und 50% der gesamten schweizerischen Neubauinvestitionen von Bürobauten in der Region Zürich konzentriert. Entsprechend werden die Marktungleichgewichte auf dem Zürcher Geschäftsflächenmarkt noch einige Zeit erhalten bleiben. Überdurchschnittliche Chancen besitzen aber auch in diesen Märkten Büroflächen an erstklassigen Standorten – die sogenannten Prime- oder AAA-Liegenschaften.

Ein gänzlich anderes Bild zeigt die Region entlang des Genfersees – dem Arc Lémanique. Dort ist die Nachfrage weniger stark eingebrochen als im

Rest der Schweiz. Zudem wurden nur wenige neue Bürobauten erstellt. In den Regionen Genf und Lausanne dürfte sich der Mangel an Büroflächen schon bald akzentuieren, wenn die Nachfrage weiter anzieht.

Im laufenden und in den beiden kommenden Jahren rechnen Experten in der Schweiz mit einer Angebotsausweitung von jeweils rund 500'000 Quadratmetern Bürofläche pro Jahr. Aus gesamtschweizerischer Sicht dürften sich die Leerstände damit 2006 und 2007 nur geringfügig zurückbilden. Längerfristig müssen die Akteure auf den Schweizer Büroflächenmärkten mit höheren Sockelleerständen leben lernen – diese setzen sich aus den nicht mehr marktkonformen Büroobjekten sowie Liegenschaften an peripheren Lagen zusammen.

Swiss Prime Site profitiert von besseren Aussichten

Wer von den verbesserten Aussichten auf dem Schweizer Büroflächenmarkt profitieren möchte, dem bietet sich die Swiss Prime Site (SPS) an. SPS besitzt

erstklassige kommerzielle Immobilien an überdurchschnittlich attraktiven Lagen. Per Ende 2005 lagen die Marktwerte der Immobilien bei gesamthaft 3,3 Mrd. Franken. Fast 60% der Erträge stammen aus Büromieten; Verkaufsflächen tragen weitere 20% zu den Einnahmen bei. Den Rest teilen sich die Marktsegmente Lager, Kino/Restaurants, Parking und Wohnen. Die fünf wichtigsten Mieter – UBS, Credit Suisse, Swisscom, Coop und ABB – steuern rund die Hälfte der gesamten Mieteinnahmen bei.

Zu den Objekten im Portfolio der SPS zählen u.a. der Messeturm in Basel, das Centre Rhône-Fusterie in Genf, das Einkaufszentrum Volkiland in Volketswil oder die Überbauung Opus in Zug. Zu den Projekten gehört unter anderem ein Anteil am grössten Hochbauprojekt der Schweiz – Sihlcity in Zürich – sowie der Prime-Tower auf dem Maag-Areal.

Seit ihrer Lancierung im Jahr 2000 weist SPS eine sehr attraktive Performance auf und schlägt sowohl den Index der Schweizer Immobilienaktien (SWX Real Estate Index) als auch den Schweizer Aktienindex SPI. Eine derart rasante Entwicklung wie seit dem März 2004 ist zwar in den kommenden Jahren nicht mehr zu erwarten. Dafür kann die Gesellschaft dem Investor zwei sehr attraktive Charakteristiken bieten: die guten Diversifikations-eigenschaften von Immobiliengesellschaften zu anderen Aktieninvestments und eine hohe Ausschüttungsrendite in Form von für Privatpersonen steuerlich interessanten Nennwertreduktionen, die Ende 2005 bei 4,63% lag. ●

Grafik 3: Performance SPS, Schweizer Immobilienaktien und SPI