

Konjunktur stützt die Geschäftsflächenmärkte

Im Büroflächenmarkt ist eine gewisse Erleichterung spürbar: Erstmals seit mehr als fünf Jahren liegt die Gesamtnachfrage wieder über der aktuellen Nutzflächenproduktion, so dass per saldo mit einem Abbau der bestehenden Überkapazitäten an Büroflächen zu rechnen ist. Weniger positiv sind die Aussichten auf den Verkaufsmärkten, wo die laufenden Veränderungen der Konsum- und Einkaufsgewohnheiten die Preise unter Druck halten.



Von Dieter Marmet
Partner, Wüest & Partner AG
Zürich

2006 war, zumindest was das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) betrifft, ein ausgezeichnetes Jahr für die Schweizer Wirtschaft. Nach zwei Jahren mit einem für schweizerische Verhältnisse bereits sehr befriedigenden Plus von je rund 2% ist das BIP, das heisst die Summe aller im Inland produzierten Güter und Dienstleistungen, im vergangenen Jahr noch einmal deutlich rascher gewachsen. Dabei wurden sämtliche Wachstumserwartungen erneut übertroffen.

Nur leichte Abkühlung 2007

Das Staatssekretariat für Wirtschaft (Seco) rechnet für 2006 mit einem Anstieg des BIP von gegen 3%. Dieser basiert vor allem auf einem starken Wachstum der Ausrüstungsinvestitionen und der Exporte sowie auf Impul-

sen aus dem Finanzsektor. Im laufenden Jahr dürfte sich das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts gemäss Seco allerdings wieder abschwächen und unter 2% zu liegen kommen. Insbesondere die Impulse aus dem Exportbereich werden wegen der erwarteten globalen Konjunkturabschwächung voraussichtlich weniger stark ausfallen. Auch für die Bauindustrie wird angesichts des bereits hohen Investitionsniveaus für 2007 nicht mehr mit einem signifikanten Wachstum gerechnet.

Damit wird sich das Wachstum in Zukunft verstärkt auf den privaten Konsum und auf die Entwicklung der Ausrüstungsinvestitionen abstützen müssen. Erfreulich dabei ist der prognostizierte weitere Rückgang der Arbeitslosenzahlen, bildet die Arbeitsplatzsicherheit doch eine wichtige psychologische Voraussetzung für eine positive Entwicklung der Konsumentenstimmung und damit des privaten Konsums.

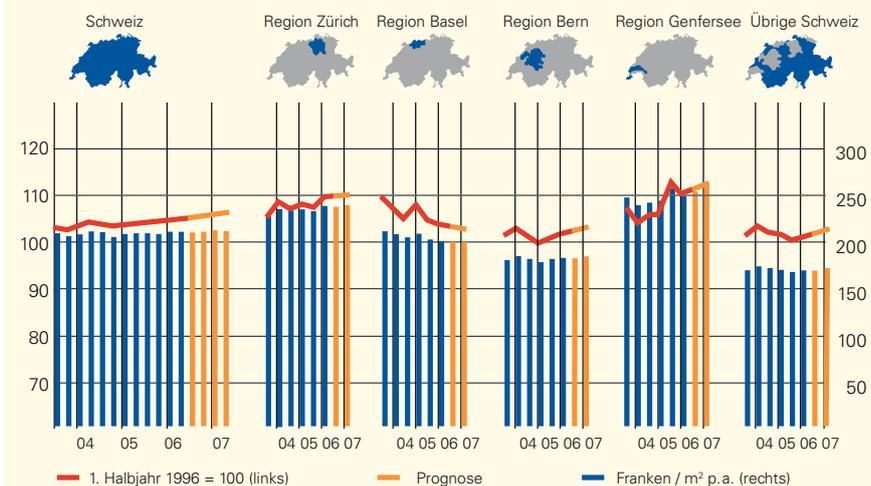
Positive Impulse für die Immobilienmärkte

Vom starken Wirtschaftswachstum und den insgesamt positiven mittelfristigen Aussichten profitieren nicht zuletzt auch die Immobilienmärkte, die aufgrund des hohen Niveaus der Neuproduktion auf eine lebhaftere Nachfrage angewiesen sind. Insbesondere das absehbare Beschäftigungswachstum wird sich positiv auf die Nachfrage nach Büro- und Geschäftsflächen auswirken.

Büroflächen im konjunkturellen Aufwind

Viel stärker als im Wohnungsmarkt, und vor allem sensibler, reagieren die Preise bei den Büroflächen auf die konjunkturelle Entwicklung. Angesichts des über den Erwartungen liegenden Wirtschaftswachstums im vergangenen Jahr erstaunt es deshalb wenig, dass sich die Angebotspreise für Büroflächen positiver entwickelt

Angebotspreise für Büroflächen: Entwicklung und Prognose



Quelle: Wüest & Partner AG

haben als erwartet. So hat sich der noch Ende 2005 erwartete Rückgang des Preisniveaus im Jahr 2006 in ein bescheidenes Wachstum von knapp einem Prozentpunkt gewandelt. Dies bei einer etwa konstanten Angebotsmenge von rund 9% des gesamten Büroflächenbestandes.

Für 2007 signalisieren die Prognosemodelle neuerdings keinen Rückgang der Büroflächenpreise mehr. Das den Modellen zugrunde gelegte starke Wirtschaftswachstum 2006 und die abgeschwächte Entwicklung im laufenden Jahr werden für eine zunehmende Absorption der nach wie vor bestehenden massiven Überkapazitäten an Nutzflächen sorgen und sogar etwas Spielraum für steigende Preise generieren. Das hohe Ausmass an nicht genutzten Büroflächen sorgt allerdings dafür, dass nicht mit einer überbordenden Preisentwicklung zu rechnen ist, sondern vielmehr mit einem gesamtschweizerisch moderaten Wachstum im Bereich von 0,9% für die kommenden zwölf Monate.

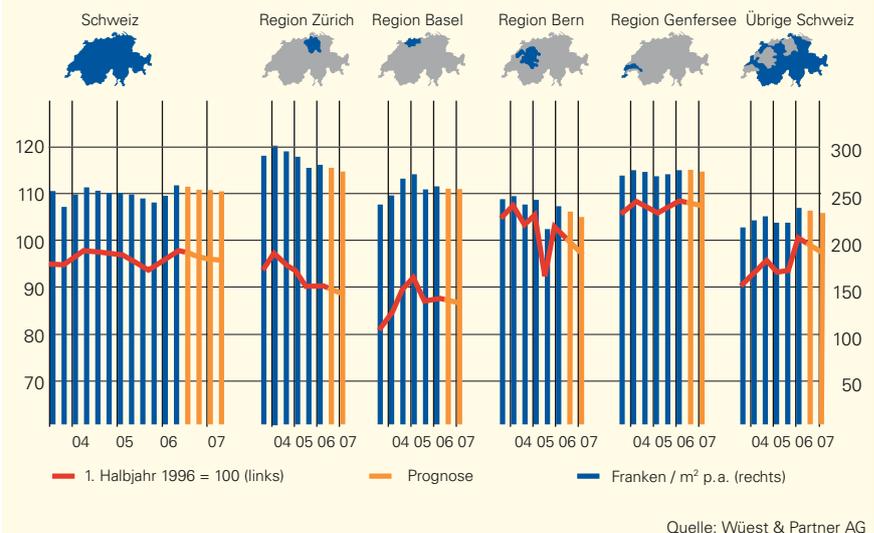
Liquide Deutschschweizer Märkte

Aus regionaler Sicht hat sich der Preisanstieg der Genfer Büroflächen im 1. Halbjahr 2006 zwar vorübergehend ins Gegenteil verkehrt, was aber eher eine Folge des starken Anstiegs im vorangegangenen Semester als der Vorbote für eine Trendwende sein dürfte. Im laufenden Jahr ist am Genfersee weiterhin der stärkste Anstieg der Büroflächenpreise zu erwarten.

In Anbetracht der Überkapazitäten gut gehalten haben sich die Büroflächenpreise auch in der Region Zürich, wo die – weiterhin hohe – Marktliquidität leicht rückläufige Tendenzen zeigte. Für 2007 zeigen die Prognose-

Vom starken Wirtschaftswachstum und den insgesamt positiven mittelfristigen Aussichten profitieren nicht zuletzt auch die Immobilienmärkte, die aufgrund des hohen Niveaus der Neuproduktion auf eine lebhaftere Nachfrage angewiesen sind. Insbesondere das abschbare Beschäftigungswachstum wird sich positiv auf die Nachfrage nach Büro- und Geschäftsflächen auswirken.

Angebotspreise für Verkaufsflächen: Entwicklung und Prognose



modelle für den Grossraum Zürich ebenfalls ein bescheidenes Preiswachstum an, obwohl der Büroflächenmarkt immer noch stark von Überkapazitäten geprägt ist. Gleiches gilt auch für den Berner Büroflächenmarkt. Der rückläufige Trend bei den Basler Büroflächenpreisen scheint dagegen abzuflachen, und auch die Marktliquidität in der Region Basel ist nicht mehr so hoch wie vor zwölf Monaten.

Probleme bei den Verkaufsflächen

Nach massiven Terrainverlusten im Verlauf des Jahres 2005 haben sich die Angebotspreise der Verkaufsflächen im vergangenen Jahr wieder etwas gefangen. Darin Anzeichen einer durchgreifenden Verbesserung zu sehen, wäre allerdings, trotz verbesserter Konjunktur und ansteigender Konsumentenstimmung, verfrüht. Die Umwälzungen im Verkaufsflächenmarkt – nicht zuletzt aufgrund der sich laufend verändernden Konsum- und Einkaufsgewohnheiten – sowie der stark wachsende Gesamtbestand an Nutzflächen werden die Preise der öffentlich angebotenen Verkaufsflächen auch in Zukunft unter Druck halten.

Dabei ist zu beachten, dass nur ein Teil des gesamten Verkaufsflächenmarktes der Marktbeobachtung zugänglich ist. Flächen, die sich im Eigentum der Nutzer befinden, sowie neu erstellte Flächen in Einkaufszentren gelangen selten auf den Markt.

Die rückläufige Tendenz bei den beobachtbaren Preisen für Verkaufsflächen ist deshalb nicht zuletzt eine Folge der strukturellen Veränderungen auf dem Verkaufsflächenmarkt.

Für 2007 muss mit einer erneuten Erosion der Verkaufsflächenpreise gerechnet werden; gesamtschweizerisch dürfte das Preisniveau um rund 2,4% sinken, so dass die Verkaufsflächen im laufenden Jahr durchschnittlich rund 15% günstiger angeboten werden als noch vor zehn Jahren.

Grosses Verkaufsflächenangebot in der Region Bern

Gemäss den aktuellen Prognosemodellen ist der stärkste Preisrückgang bei den Verkaufsflächen in der Region Bern zu erwarten. Über 5% günstiger soll das durchschnittliche Nutzflächenangebot in den nächsten zwölf Monaten auf den Markt gelangen. Daneben werden voraussichtlich auch die Regionen ausserhalb der Grosszentren mit 2,8% Preisreduktion und die Region Zürich mit Verlusten im Bereich von 2,3% nicht gut abschneiden.

Als am preisstabilsten dürften sich die Angebote in den Regionen Basel und Genf erweisen, wo der Rückgang im Bereich von 1% liegen wird. Während diese relative Preisstabilität in der Region Basel auf eine bereits erfolgte, deutliche Preiskorrektur nach unten zurückzuführen ist, erweist sich die Region Genf seit längerem als vergleichsweise preisstabil. ●