

*Referat Dieter Marnet, Wüest & Partner, Zürich, für IMMOClassic 2007*

## **Frischer Wind im Geschäftsflächenmarkt**

Die überaus positive Wirtschaftsentwicklung in der Schweiz sorgt zusehends für frischen Wind auf den Immobilienmärkten.

### **Zentrale Büroangebote – dezentrale Nachfrage**

Dies gilt insbesondere für den Büroflächenmarkt, der immer noch unter der überbordenden Neubautätigkeit und der schwachen Nachfrage zu Beginn dieses Jahrzehnts leidet. Auch bestehen nach wie vor Dissonanzen zwischen Angebots- und Nachfragestruktur. Denn über die Hälfte der in den letzten Jahren neu erstellten Büroflächen lokalisieren sich in den fünf Grossstädten und ihren inneren Agglomerationsgürteln, wo zwischen 2001 und 2005 mehr als eine Million Quadratmeter zusätzliche Nutzflächen entstanden sind. Demgegenüber zeigen die Daten der jüngsten Betriebszählung, dass die Büroflächennachfrage an diesen zentralen Standorten - mit Ausnahme der Toplagen der Grossstädte – tendenziell zurückging, während sie an dezentralen Standorten gewachsen ist. Diese Entwicklung rührt von den Veränderungen in der Branchenstruktur her: Zentrumsorientierte, wertschöpfungsstarke Branchen, wie etwa die Banken und Versicherungen, aber auch der Informatikbereich, haben zwischen 2001 und 2005 insgesamt Stellen abgebaut. Auf der anderen Seite wuchs die Beschäftigung in vielen weniger wertschöpfungsstarken und deshalb dezentraler ausgerichteten Bereichen der Wirtschaft, wie beispielsweise bei den öffentlichen Dienstleistungen. Ebenfalls zugenommen hat die Büroflächennachfrage aus dem zweiten Sektor, wo die Büroarbeitsplätze gegenüber jenen in der Produktion an Bedeutung gewannen. Diese regional ungleiche Entwicklung von Angebot und Nachfrage blieb nicht ohne Folgen für die Büroflächenpreise. So leiden besonders die grosszentralen Regionen der Deutschschweiz – von wenigen Ausnahmen abgesehen – noch immer unter einem sinkenden Preistrend.

### **Der Büroflächenmarkt kriegt die Kurve**

Das aktuelle Beschäftigungswachstum sorgt jedoch dafür, dass sich gerade dort, wo die Ungleichgewichte in den Büroflächenmärkten am grössten sind, die Situation langsam entspannt. Denn es sind die zuvor am stärksten gebeutelten Branchen, die im Moment wieder ein überdurchschnittliches Beschäftigungswachstum zu verzeichnen haben. Die Aussichten auf eine mittelfristige Synchronisierung von Angebot und Nachfrage im Büromarkt sind deshalb weitgehend intakt; die Preise werden 2007 gesamtschweizerisch um 0.9 Prozent steigen.

### **Impulse durch den Service Public**

Weitere Impulse erfährt der Büroflächenmarkt auf Grund der Entwicklungen beim Service Public. Immer häufiger übernehmen private Unternehmen Funktionen in dessen liberalisierten Teilbereichen, wodurch sich eine hohe Dynamik ergibt. Seit 1995 hat sich die Zahl der Beschäftigten bei den öffentlichen Dienstleistungen um nicht weniger als 23 Prozent erhöht, was der Schaffung von rund 220'000 zusätzlichen Arbeitsplätzen entspricht. Ursprünglich waren diese Arbeitsplätze nahezu ausschliesslich in dedizierten Gebäuden untergebracht, das heisst in Bauten, die ausschliesslich auf den einen Zweck der Leistungserbringung ausgerichtet sind, wie zum Beispiel Schulhäuser, Spitäler oder Altersheime. Mit der Öffnung des Service Public für private Anbieter verlagern sich aber immer mehr Arbeitsplätze in multifunktionale Büro- und Geschäftsgebäude, was in diesem Segment zu einem Nachfrageschub führt.

### **Verdrängungswettbewerb bei den Verkaufsflächen**

Bei den Verkaufsflächen nehmen die Ungleichgewichte zwischen Nachfrage und Angebot weiter zu. Während die Zahl der Detailhandelsgeschäfte zurückgeht, steigt die gesamte Verkaufsfläche steil an, wodurch die Umsätze pro Quadratmeter sinkende Tendenz aufweisen. Treibende Kraft hinter dieser Entwicklung ist der Boom bei den Einkaufszentren. Allein in den Jahren 2004 bis 2006 haben sich die Nutzflächen in Shopping Centers um fast 25 Prozent ausgedehnt, womit auch die letzten Versorgungslücken in der Schweiz geschlossen wurden. Trotzdem sind immer noch bedeutende Neubauprojekte geplant oder bereits im Bau. Es ist deshalb zu erwarten, dass der Verdrängungswettbewerb im Detailhandel erst richtig begonnen hat.

Die Einkaufszentren werden dabei wohl nicht zu den Verlierern gehören, stiegen doch deren Umsätze in den vergangenen Jahren fast vier Mal so schnell wie die durchschnittlichen Detailhandelsumsätze. Vielmehr sind Verkaufslokale an traditionellen Standorten gefährdet, was in der Preisentwicklung der angebotenen Flächen zum Ausdruck kommt. Diese befinden sich dort, wo sich ein Grossteil der traditionellen Verkaufslokale befindet, weiterhin auf Talfahrt. Im laufenden Jahr ist mit einem Rückgang von 1.2 Prozent zu rechnen.