

Schwierige Zeiten im Bürobereich

In den letzten Monaten wurden die Wachstumsaussichten für das laufende Jahr mehrmals nach oben korrigiert. Dennoch bestehen nach wie vor Unsicherheiten über Ausmass und Nachhaltigkeit des sich abzeichnenden Aufschwungs. Dies betrifft auch die Aussichten auf dem Arbeitsmarkt. Da die Beschäftigungsentwicklung für die Büroflächennachfrage einen zentralen Faktor darstellt, sind von dieser Seite vorläufig keine bedeutenden Impulse zu erwarten. Die konkreten Auswirkungen einer anziehenden Wirtschaft werden im Büroflächenmarkt deshalb eher länger- als kurzfristig spürbar. Ein weiterer Grund für die verzögerte Erholung sind die Überkapazitäten. Bei den Büros lassen sich die leerstehenden oder stark unternutzten Flächen gegenwärtig auf über vier Millionen Quadratmeter beziffern. Das entspricht zwar nur zwei Dritteln des Spitzenwerts von 1996, doch wäre die Schaffung von über 100'000 Büroarbeitsplätzen nötig, um einen voll-

ständigen Abbau der Überkapazitäten zu erreichen. Hinzu kommt, dass im laufenden Jahr zusätzlich rund eine halbe Million Quadratmeter neu erstellte Nutzflächen auf den Markt gelangen werden. Damit bleiben die Preise unter Druck, obwohl sich beobachten lässt, dass Anbieter versuchen, ihre Angebote preislich in den erwarteten Aufschwung «hinüberzuretten». Das Preisniveau der angebotenen Objekte zeigt sich deshalb angesichts des aktuellen Marktzustands erstaunlich stabil. In Anbetracht der hohen Konjunkturresilienz der Geschäftsflächen und des tiefen Zinsniveaus könnte sich die Strategie des «Aus-sitzen» im Nachhinein als sinnvoll herausstellen. Ob allerdings die Hoffnung tatsächlich gerechtfertigt ist, bleibt unsicher, deutet doch vieles darauf hin, dass die Durststrecke an den meisten Standorten eher länger ausfallen wird, als viele Akteure annehmen.

*Immo-Monitoring 2004
Wüest & Partner*

Robuste Nachfrage nach Wohnraum

Robuster als im Geschäftsflächenbereich präsentiert sich die Nachfrage beim Wohnen. Dies betrifft vorab den Bereich Eigentumswohnungen. Trotz überdurchschnittlich steigender Preise geht die Angebotsziffer laufend zurück. Das steigende Angebot aus der wachsenden Neuproduktion wird mit nur geringen Verzögerungen zu einem hohen Grad absorbiert; die Leerstände bei den Eigentumswohnungen bewegen sich wieder nahe am Tiefpunkt von 1990. Etwas weniger unmittelbar ist 2003 die Absorption des Angebotes bei den Mietwohnungen ausgefallen. Als Folge der wieder leicht grösseren Angebotsmenge hat sich das Marktgeschehen dafür etwas beruhigt. Im laufenden Jahr ist dennoch mit steigenden Preisen zu rechnen, jedoch bei einem etwas liquideren Markt.

Immo-Monitoring 2004, Wüest & Partner

Urban Entertainment Centers

Bei den Einkaufszentren ist der Trend zu einer vermehrten Durchmischung der Nutzungen unübersehbar. Immer öfter werden sie als sogenannte Urban Entertainment Centers gestaltet, wo sich die ursprüngliche Einkaufsnutzung ganz selbstverständlich mit Gastronomie, Hotellerie, Sport und Unterhaltung unter einem Dach vereint. Die hohe Frequentierung dieser Mehrfachnutzungen deutet auf sich wandelnde Nutzerbedürfnisse hin. Die Hybridität – die Verflechtung und Überlagerung von mehreren Nutzungen an einem Ort – scheint sich als genereller Trend zu etablieren, worin von mancher Seite eine Renaissance alter städtebaulicher Anliegen gesehen wird. Ob sich diese Entwicklung als nachhaltig erweisen wird und welche Folgen sich dadurch für die Art zu bauen ergeben werden, ist gegenwärtig nur schwer abschätzbar. Trotzdem lohnt es sich, den Trend der zunehmenden Nutzungsdurchmischung ernstzunehmen.

Immo-Monitoring 2004, Wüest & Partner

13%

Performance des SWX
Immofonds Total Return
Index im Jahr 2003.

8%

Durchschnittliche jährliche
Gesamtpformance der
Schweizer Immobilien-
fonds über die letzten
30 Jahre.

3%

Prozentsatz ihres
Vermögens, das Privat-
anleger im Durchschnitt in
indirekten Immobilien-
anlagen investiert haben.

10%

Empfohlenes Minimum für
indirekte Immobilien-
anlagen in Privat-Portfolios.

30%

Empfohlenes Maximum
für Immobilienanlagen
bei Institutionellen.