

SOMMERUMFRAGE 2021

Zürich | Basel | Bern

Herausgeberin

CSL Immobilien AG, August 2021

Datenerhebung

CSL Immobilien AG, Zürich

Gestaltung

CSL Immobilien AG, Zürich

Die Publikation basiert auf einer standardisierten Online-Befragung mit ausgewählten Immobilienakteuren. Die Auswertung und Qualitätssicherung wurde ausschliesslich durch die CSL Immobilien AG vorgenommen. Es wird jedoch keine Garantie für die Fehlerfreiheit und Vollständigkeit gegeben, speziell im Hinblick auf Konklusionen und Prognosen. Jegliche Haftung wird ausgeschlossen.

Die Publikation darf mit Quellenangabe zitiert werden.

Copyright 2021, CSL Immobilien AG

EDITORIAL

In der vorliegenden Publikation sind die wichtigsten Erkenntnisse aus der CSL-Sommerumfrage 2021 zum Büro- und Wohnimmobilienmarkt in den drei grossen Wirtschaftsregionen der Deutschschweiz zusammengefasst. Die aussagekräftigen Resultate basieren auf den Antworten von ca. 300 Immobilienakteuren. Wir danken allen für ihre Teilnahme und Zeit.

Büromarkt: Erholung nur in zentralen Lagen

Auf dem Büromarkt sehen die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Sommerumfrage, insbesondere an zentralen Lagen, eine leicht stärkere Nachfrage als vor Jahresfrist. Weiterhin von einer strukturell schwachen Nachfrage geprägt sind periphere Lagen. Die COVID-19-Pandemie bleibt zwar ein dominantes Thema, doch mit den Impfungen und dem pragmatischen Vorgehen der Behörden besteht für die Unternehmen wieder mehr Sicherheit, um sich auf dem Büromarkt in Stellung zu bringen und aufgestauten Veränderungsbedarf anzugehen.

In der Wirtschaftsregion Zürich beurteilen drei Viertel der Teilnehmenden die Nachfrage in der Zürcher City als hoch oder eher hoch. Ebenfalls hohe Werte erreichen Zug und Zürich West. Am anderen Ende der Skala liegen die peripheren Gebiete Furttal und Zürcher Oberland, in denen sich die Nachfrage im Jahresvergleich weiter abschwächte. In der Wirtschaftsregion Basel zeigt sich ein ähnliches Bild: Die höchste Nachfrage lässt sich im Gebiet Basel City/Bahnhof SBB feststellen, gefolgt vom Gebiet Allschwil/Binningen und von Basel West/St. Johann. Ein noch ausgeprägter Fokus auf das Zentrum zeigt sich in der Wirtschaftsregion Bern: Nur gerade für das Gebiet City/Altstadt erkennen die Teilnehmenden teils eine hohe Nachfrage, während dem Gebiet Belp/Münsingen/Konolfingen durchwegs eine schwache Nachfrage attestiert wird. Ähnliche Bilder zeigen sich auch in Lausanne und Genf, wobei in der Rhonestadt die schwache Nachfrage im Flughafengebiet auffällt.

Die Gründe für die Nachfrage auf dem Büromarkt haben sich seit Sommer 2020 wenig verschoben. Die zentralen Motive sind in allen Wirtschaftsregionen die Standortoptimierung und die räumliche Optimierung. Wer vor dem Hintergrund der COVID-19-Pandemie eine höhere Nachfrage aus Kostensenkungsgründen erwartete, sieht sich getäuscht – diese Kategorie stagnierte in den meisten Regionen um zehn Prozent oder ging wie in Bern zurück.

Verhaltene Aussichten

Für das kommende Jahr erwarten die meisten Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Sommerumfrage am Büromarkt eine eher schwache Dynamik. Sowohl in Zürich als auch Basel prognostizieren sie einen Rückgang der Gesamtnachfrage, höhere Leerstände und einen Seitwärts- oder sogar Abwärtstrend der Mietzinsen. Die verhaltenen Aussichten könnten damit zusammenhängen, dass die mittel- und langfristige Entwicklung rund um das Thema Homeoffice noch unklar ist. Während feststehen dürfte, dass Homeoffice nicht mehr verschwinden wird, ist offen, wieviel Homeoffice die Unternehmen ihren Mitarbeitenden künftig zugestehen werden und welche Auswirkungen dies auf den Flächenbedarf haben könnte. Die Antwort auf letztere Frage hängt zudem eng damit zusammen, wie die Büros der Zukunft (Stichwort «new work») gestaltet sein werden. Experten gehen immer mehr davon aus, dass die Firmen zwar nicht mehr so viele Arbeitsplätze einrichten wie bis anhin, der Flächenbedarf deshalb aber nicht zurückgehen wird. Ein Grund dafür ist, dass die Unternehmen deutlich mehr Flächen für den Austausch zwischen den Mitarbeitenden und für Kreativprozesse einplanen. Ein zweiter Grund ist, dass sie sich über Anteile an Coworking-Flächen Flexibilität verschaffen und die Nachfrage in diesem Marktbereich ankurbeln.

Wohneigentum stark gefragt

Die Wohnmärkte haben sich in den drei untersuchten Wirtschaftsregionen ähnlich entwickelt. Die hohe Bautätigkeit der letzten Jahre äussert sich bei den Mietwohnungen in einer gewissen Marktsättigung. Diese manifestiert sich insbesondere an ländlichen, schlecht erschlossenen Lagen und in älteren Gebäuden. An städtischen Lagen bleibt die Nachfrage zwar hoch, für überbeuerte Wohnungen sind jedoch je länger je mehr Absatzschwierigkeiten festzustellen. Entsprechend erwarten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der CSL-Sommerumfrage für das kommende Jahr im Mietmarkt bestenfalls seitwärts tendierende Preise.

Anders sieht dies im Eigentumsmarkt aus. Gestützt durch die weiterhin tiefen Hypothekarzinsen ist die Nachfrage sowohl nach Stockwerkeigentum als auch nach Einfamilienhäusern im letzten Jahr stark angestiegen. Weiter befeuert wird diese Entwicklung durch die COVID-19-Pandemie – wer kann, möchte sich seine eigenen vier Wände mit genügender Zimmerzahl für das Homeoffice sichern. Die Marktakteure erwarten deshalb für das kommende Jahr nochmals steigende Kaufpreise, wobei diese Entwicklung gleichzeitig immer breitere Bevölkerungskreise vom Eigentumsmarkt ausschliesst.



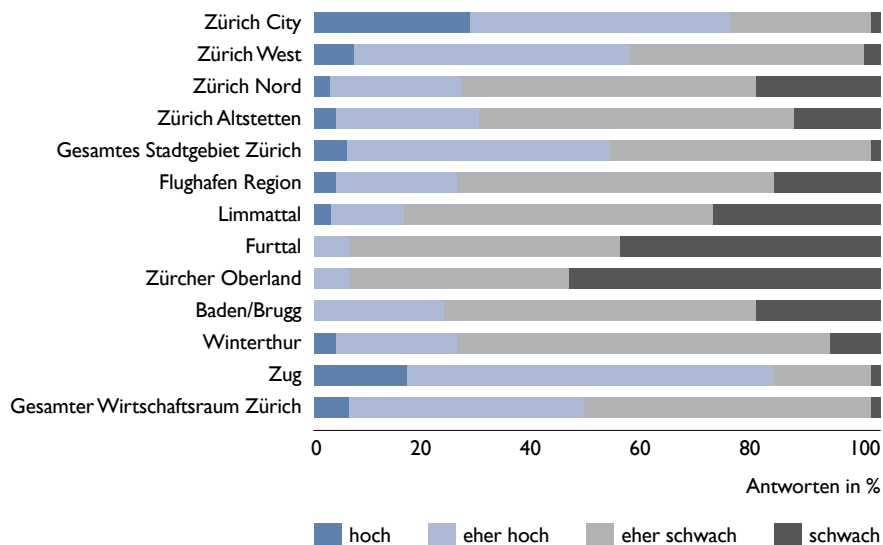
« Wie Homeoffice den Büromarkt verändern wird, steht noch nicht definitiv fest. Dies bremst die Marktentwicklung. »

Yonas Mulugeta
CEO

BÜROMARKT ZÜRICH

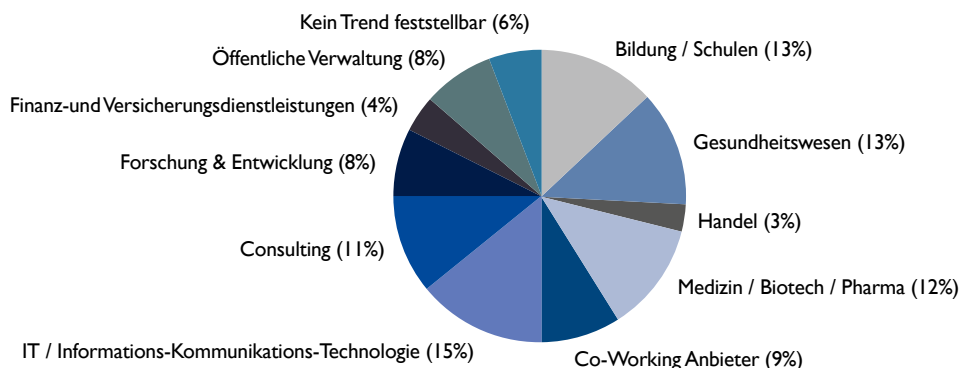
NACHFRAGE IN VERSCHIEDENEN REGIONEN

Wie beurteilen Sie die Nachfrage nach Büroflächen in den folgenden Regionen?



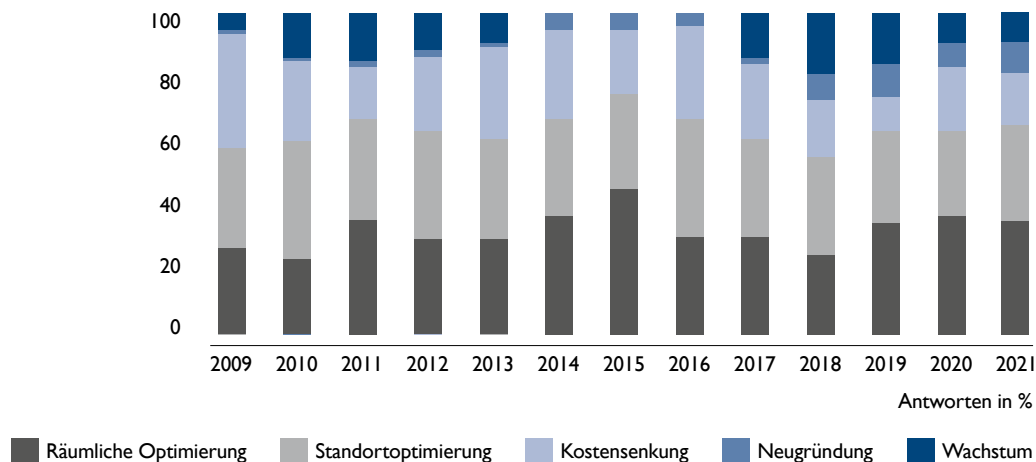
NACHFRAGE VON BRANCHEN

Von welchen Branchen respektive Nutzergruppen stellen Sie zurzeit die grösste Nachfrage fest?



GRÜNDE FÜR DIE NACHFRAGE

Wo sehen Sie den Hauptgrund für die aktuelle Nachfrage nach Büroflächen?

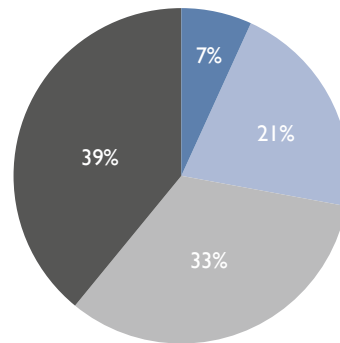
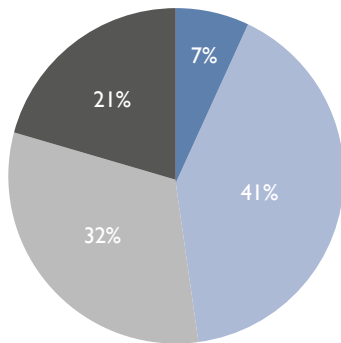


INCENTIVES – MIETFREIE ZEIT

Wie oft wurde Mietern mietfreie Zeit gewährt bei Vertragsabschlüssen der letzten 12 Monate?

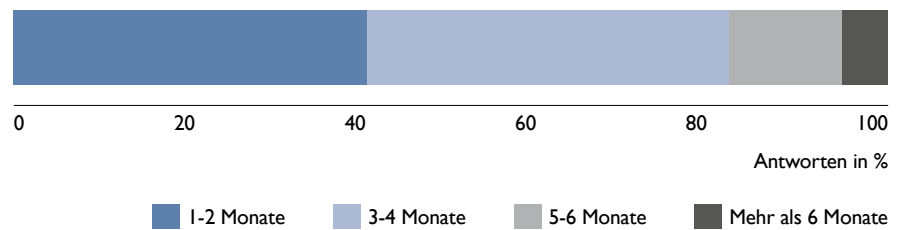
Bei Vertragsabschlüssen von 5 Jahren

Bei Vertragsabschlüssen länger als 5 Jahre



Wie lange fiel die mietfreie Zeit in den letzten 12 Monaten bei einer 5-jährigen Mietvertragsdauer durchschnittlich aus?

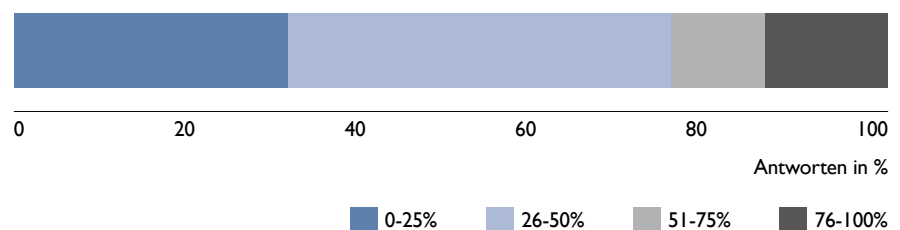
Ø 3.2 Monate



INCENTIVES – AUSBAUKOSTENBETEILIGUNGEN

Bei wie viel Prozent der Mietabschlüsse der letzten 12 Monate wurde der Mieterausbau vom Eigentümer (teil-) finanziert?

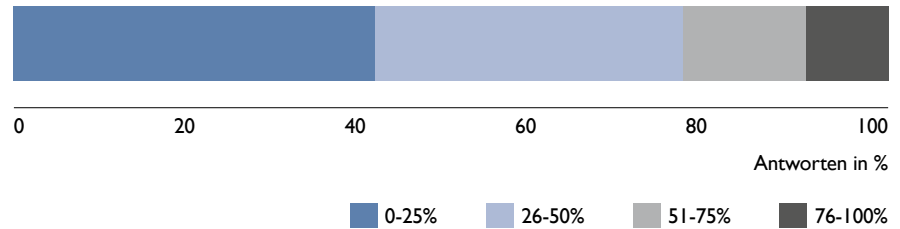
Ø 44%



INCENTIVES – EARLY BREAK OPTIONS

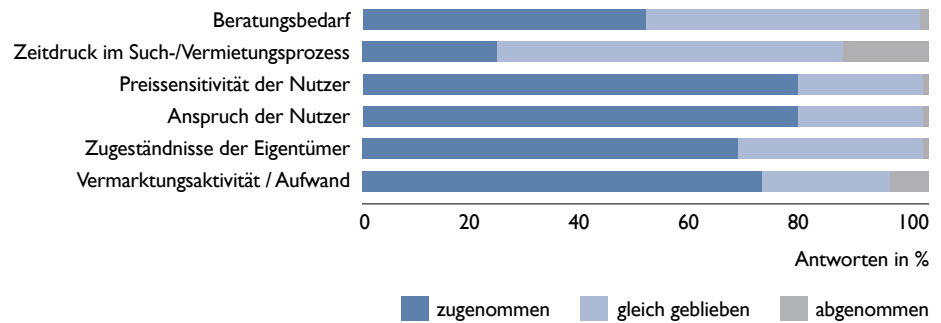
Bei wie viel Prozent der Mietabschlüsse wurden Early Break Options gewährt?

Ø 34%



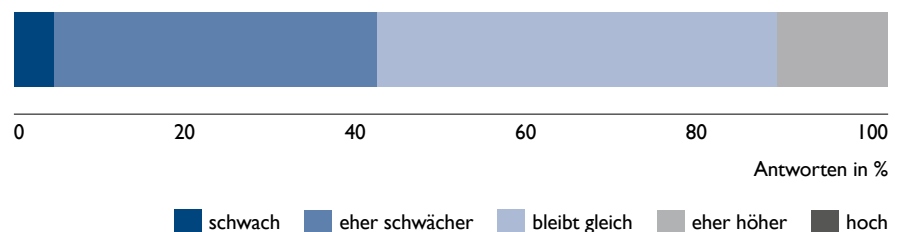
VERÄNDERUNG IM BÜROMARKT

Wie haben sich die folgenden Aspekte im Büromarkt gegenüber dem Vorjahr verändert?



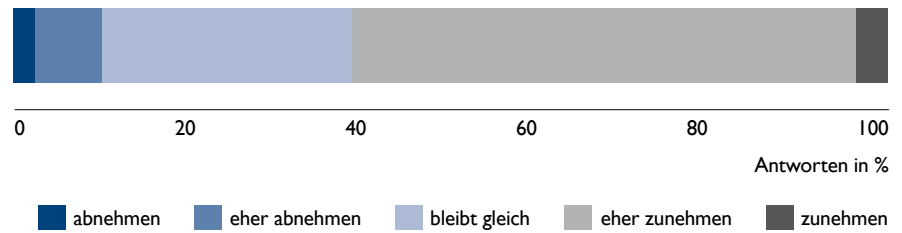
EINSCHÄTZUNG DER NACHFRAGE FÜR DAS KOMMENDE JAHR

Wie schätzen Sie die Nachfrage nach Büroflächen für das kommende Jahr ein?



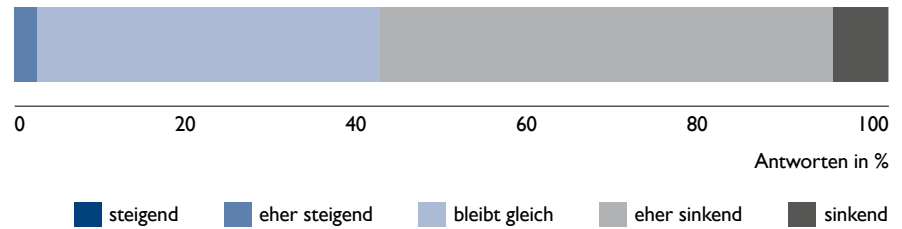
LEERSTANDSENTWICKLUNG

Wie wird sich der Leerstand im kommenden Jahr entwickeln?



MIETPREISENTWICKLUNG

Mit welcher Mietpreisentwicklung rechnen Sie für das kommende Jahr?

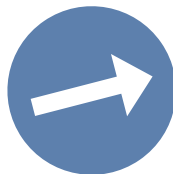


AUSBLICK 2022

Nachfrage



Leerstand

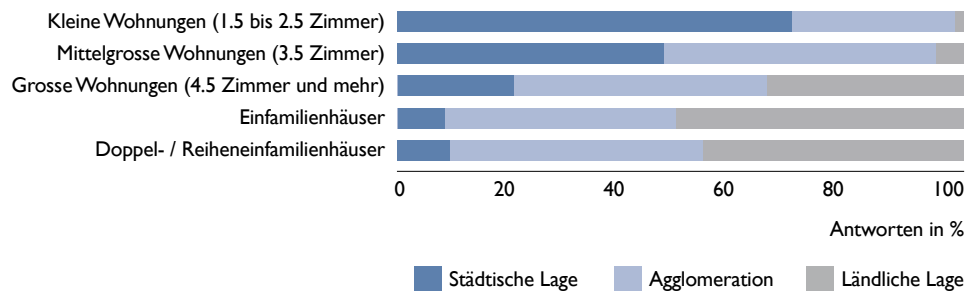


Mietpreise



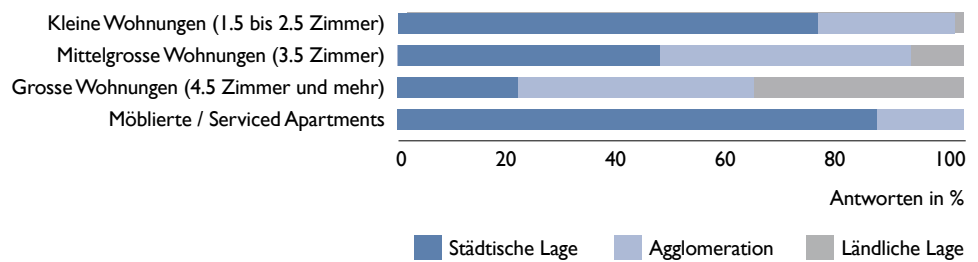
EINSCHÄTZUNG DER NACHFRAGE – EIGENTUM

Wo sehen Sie die grösste Nachfrage in Ihrem Marktgebiet?



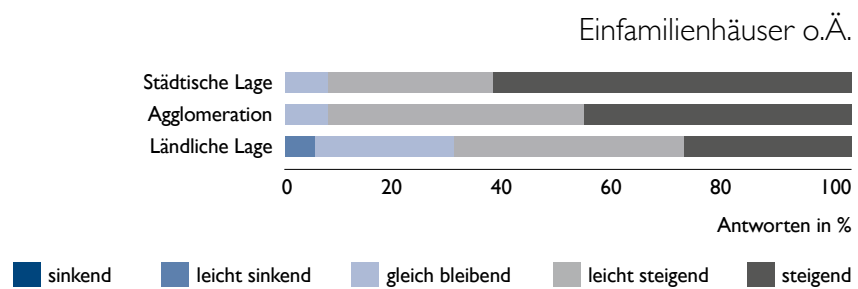
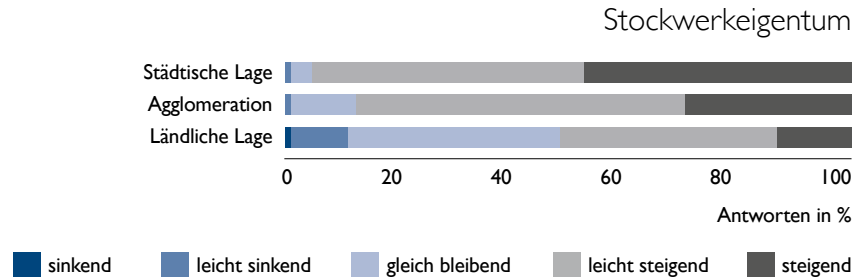
EINSCHÄTZUNG DER NACHFRAGE – MIETE

Wo sehen Sie die grösste Nachfrage in Ihrem Marktgebiet?



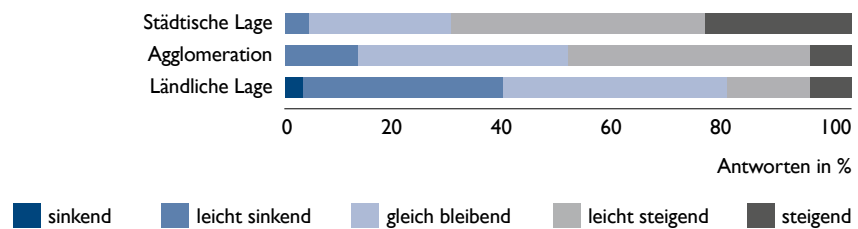
ENTWICKLUNG DER KAUFPREISE

Wie werden sich die Kaufpreise im kommenden Jahr entwickeln?



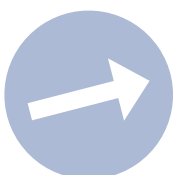
ENTWICKLUNG DER MIETPREISE

Wie werden sich die Mietpreise im kommenden Jahr entwickeln?

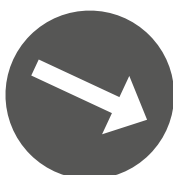


AUSBLICK 2022

Kaufpreise



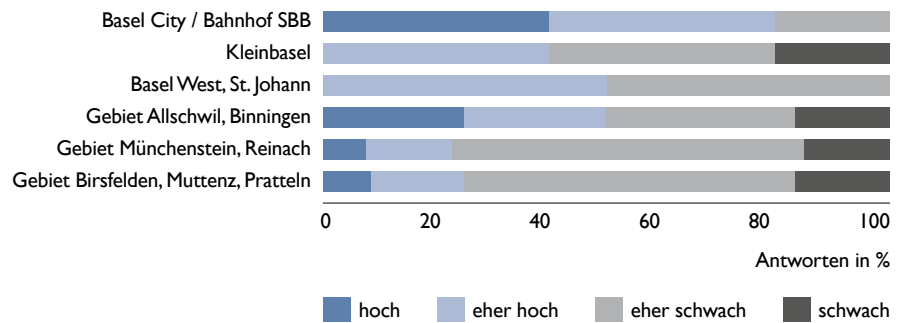
Mietpreise



BÜROMARKT BASEL

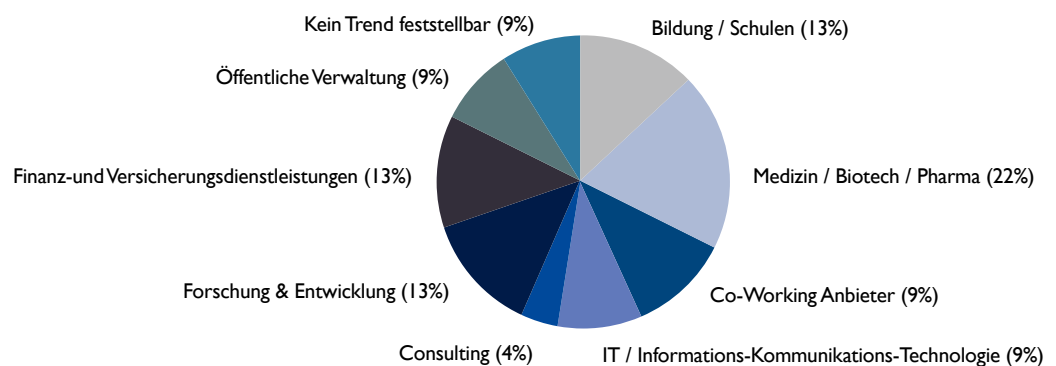
NACHFRAGE IN VERSCHIEDENEN REGIONEN

Wie beurteilen Sie die Nachfrage nach Büroflächen in den folgenden Regionen?



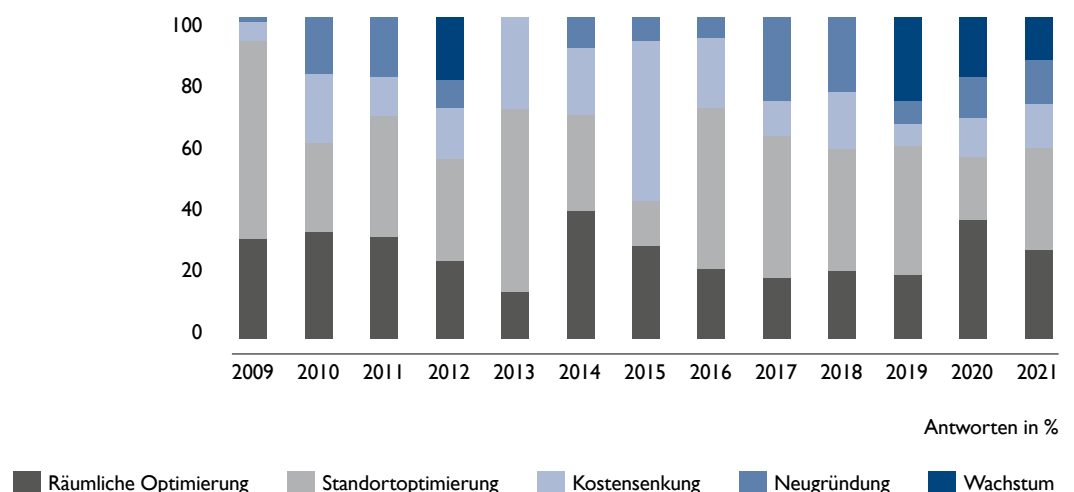
NACHFRAGE VON BRANCHEN

Von welchen Branchen respektive Nutzergruppen stellen Sie zurzeit die grösste Nachfrage fest?



GRÜNDE FÜR DIE NACHFRAGE

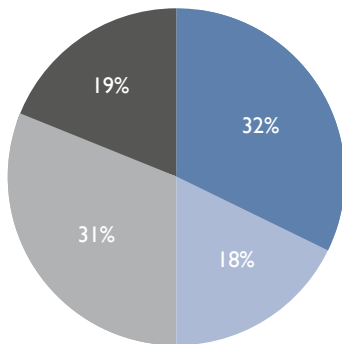
Wo sehen Sie den Hauptgrund für die aktuelle Nachfrage nach Büroflächen?



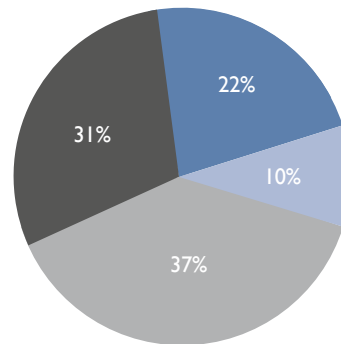
INCENTIVES – MIETFREIE ZEIT

Wie oft wurde Mietern mietfreie Zeit gewährt bei Vertragsabschlüssen der letzten 12 Monate?

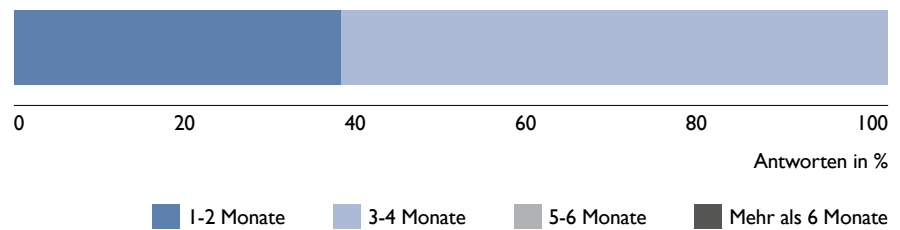
Bei Vertragsabschlüssen von 5 Jahren



Bei Vertragsabschlüssen länger als 5 Jahre



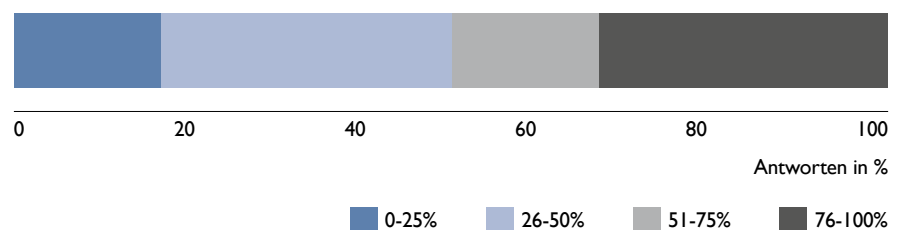
Wie lange fiel die mietfreie Zeit in den letzten 12 Monaten bei einer 5-jährigen Mietvertragsdauer durchschnittlich aus?



INCENTIVES – AUSBAUKOSTENBETEILIGUNGEN

Bei wie viel Prozent der Mietabschlüsse der letzten 12 Monate wurde der Mieterausbau vom Eigentümer (teil-) finanziert?

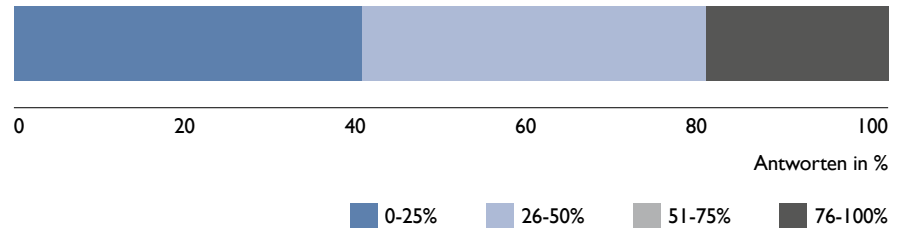
Ø 58%



INCENTIVES – EARLY BREAK OPTIONS

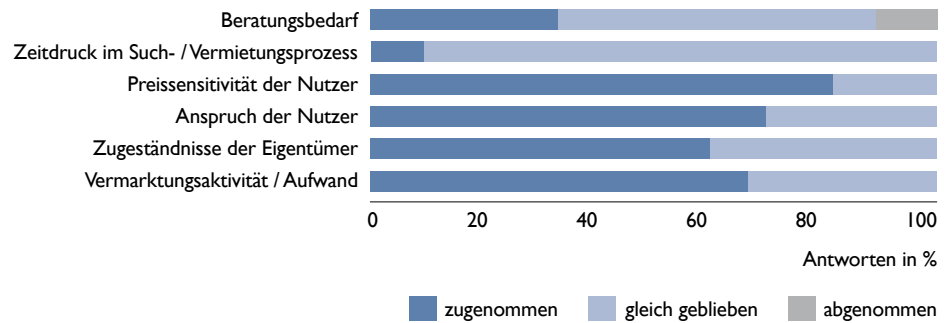
Bei wie viel Prozent der Mietabschlüsse wurden Early Break Options gewährt?

Ø 45%



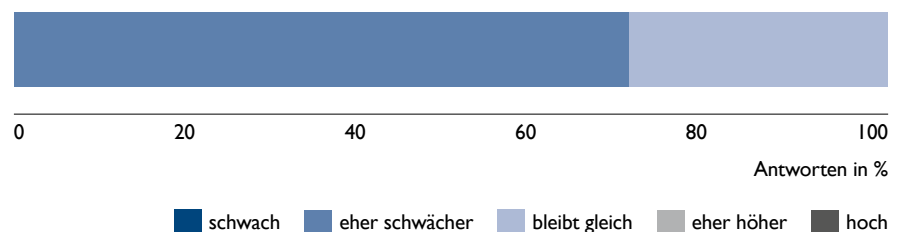
VERÄNDERUNG IM BÜROMARKT

Wie haben sich die folgenden Aspekte im Büromarkt gegenüber dem Vorjahr verändert?



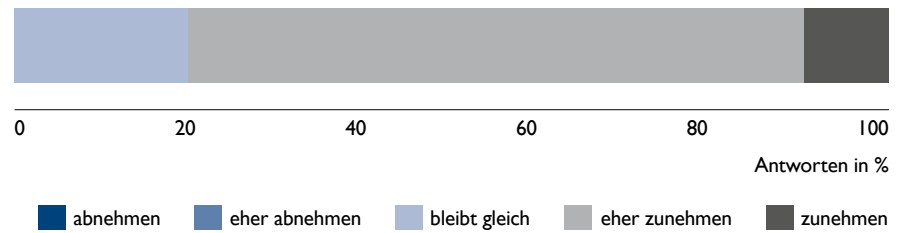
EINSCHÄTZUNG DER NACHFRAGE FÜR DAS KOMMENDE JAHR

Wie schätzen Sie die Nachfrage nach Büroflächen für das kommende Jahr ein?



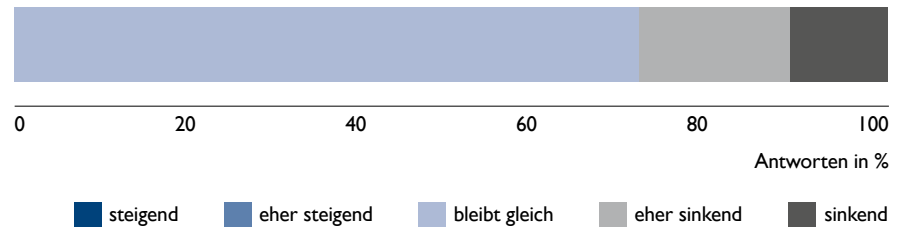
LEERSTANDSENTWICKLUNG

Wie wird sich der Leerstand im kommenden Jahr entwickeln?



MIETPREISENTWICKLUNG

Mit welcher Mietpreisentwicklung rechnen Sie für das kommende Jahr?

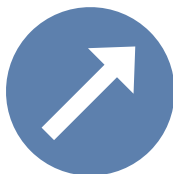


AUSBLICK 2022

Nachfrage



Leerstand

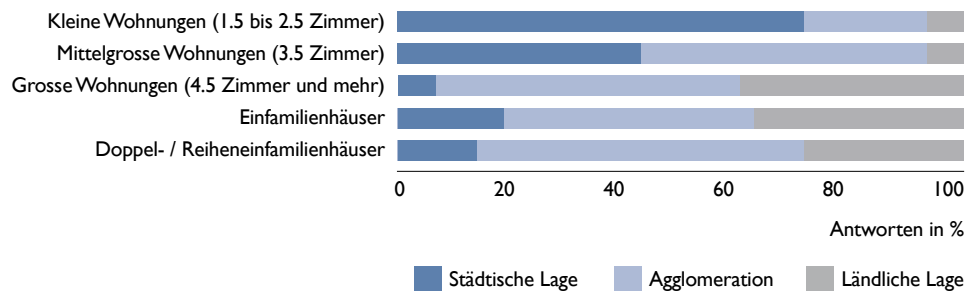


Mietpreise



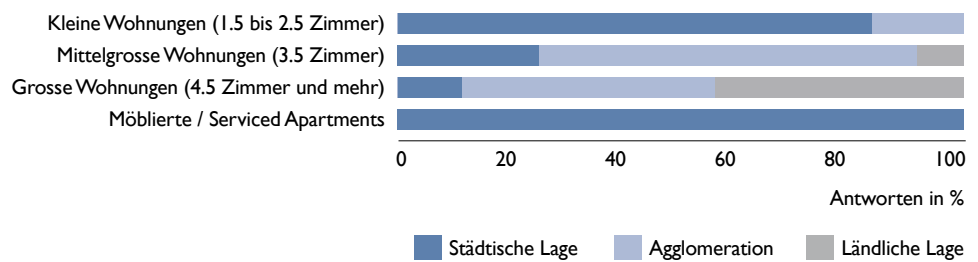
EINSCHÄTZUNG DER NACHFRAGE – EIGENTUM

Wo sehen Sie die grösste Nachfrage in Ihrem Marktgebiet?



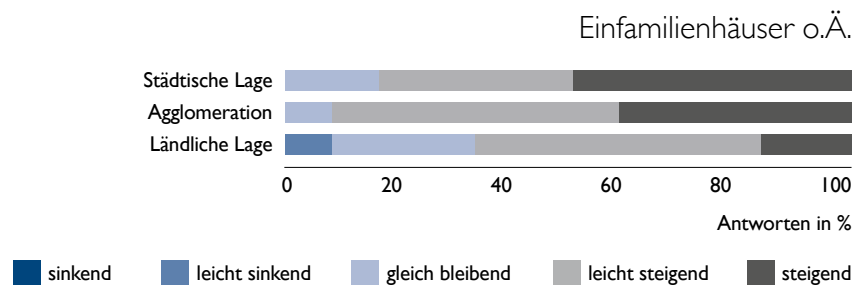
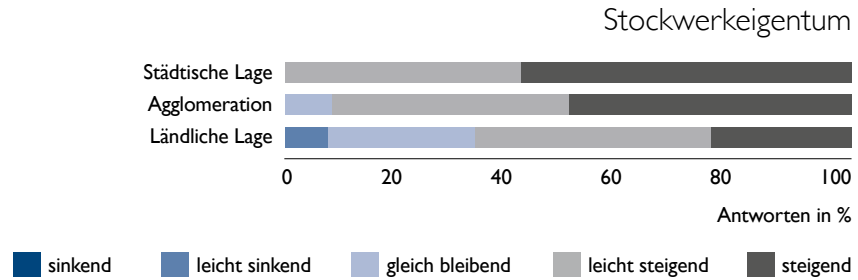
EINSCHÄTZUNG DER NACHFRAGE – MIETE

Wo sehen Sie die grösste Nachfrage in Ihrem Marktgebiet?



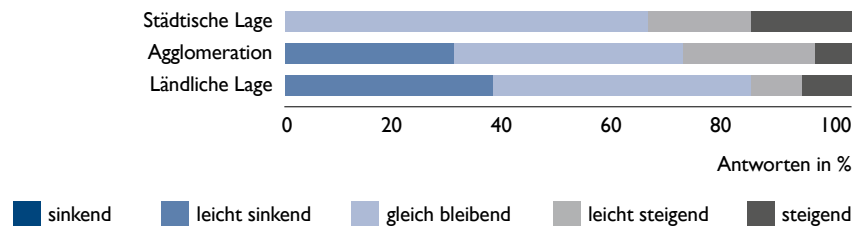
ENTWICKLUNG DER KAUFPREISE

Wie werden sich die Kaufpreise im kommenden Jahr entwickeln?



ENTWICKLUNG DER MIETPREISE

Wie werden sich die Mietpreise im kommenden Jahr entwickeln?

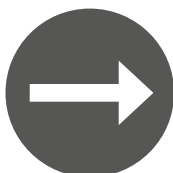


AUSBLICK 2022

Kaufpreise



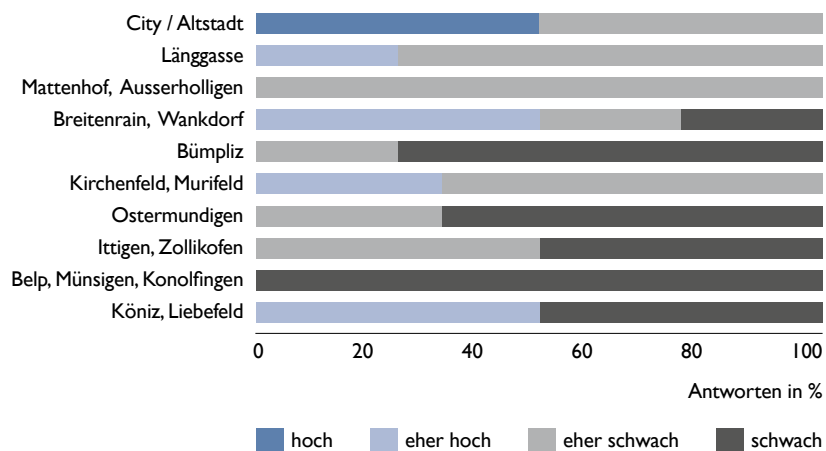
Mietpreise



BÜROMARKT BERN

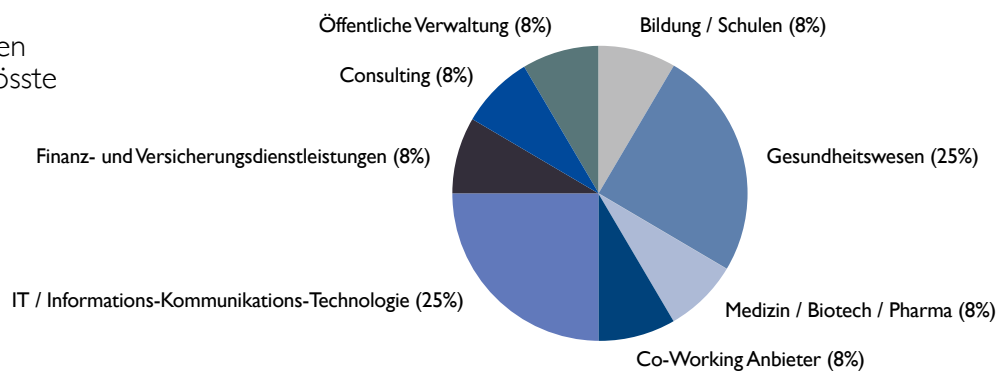
NACHFRAGE IN VERSCHIEDENEN REGIONEN

Wie beurteilen Sie die Nachfrage nach Büroflächen in den folgenden Regionen?



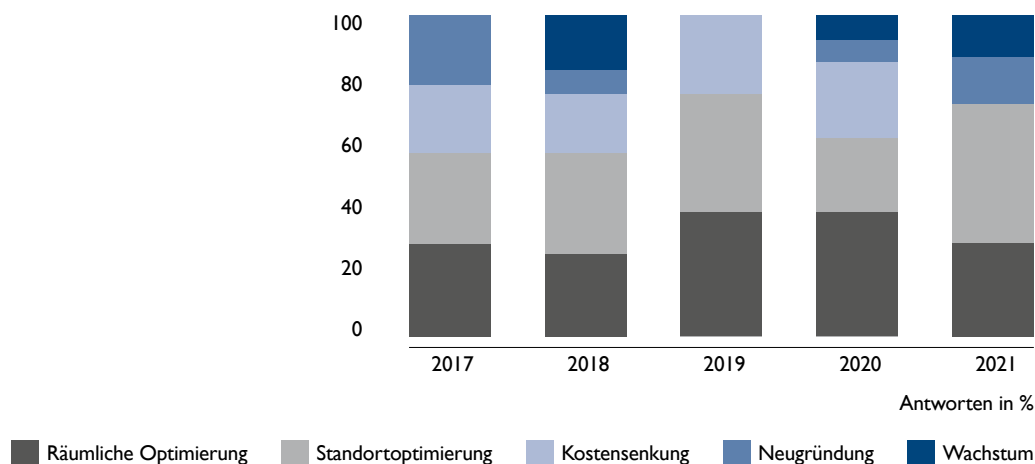
NACHFRAGE VON BRANCHEN

Von welchen Branchen respektive Nutzergruppen stellen Sie zurzeit die grösste Nachfrage fest?



GRÜNDE FÜR DIE NACHFRAGE

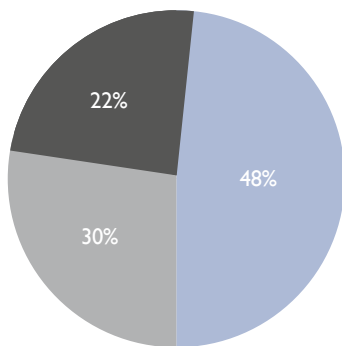
Wo sehen Sie den Hauptgrund für die aktuelle Nachfrage nach Büroflächen?



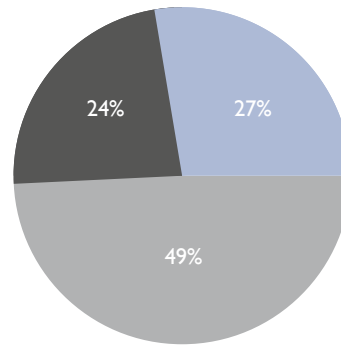
INCENTIVES – MIETFREIE ZEIT

Wie oft wurde Mietern mietfreie Zeit gewährt bei Vertragsabschlüssen der letzten 12 Monate?

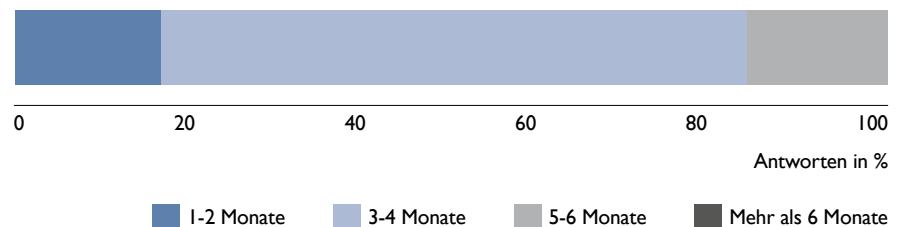
Bei Vertragsabschlüssen von 5 Jahren



Bei Vertragsabschlüssen länger als 5 Jahre



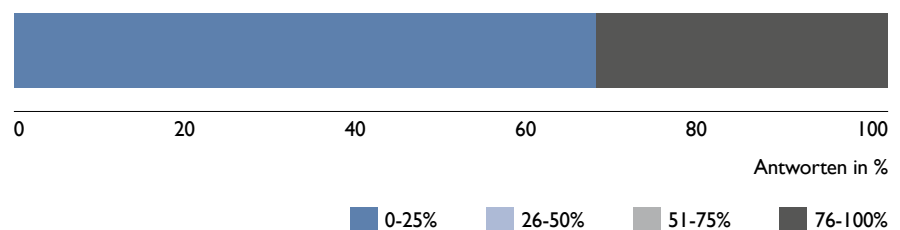
Wie lange fiel die mietfreie Zeit in den letzten 12 Monaten bei einer 5-jährigen Mietvertragsdauer durchschnittlich aus?



INCENTIVES – AUSBAUKOSTENBETEILIGUNGEN

Bei wie viel Prozent der Mietabschlüsse der letzten 12 Monate wurde der Mieterausbau vom Eigentümer (teil-) finanziert?

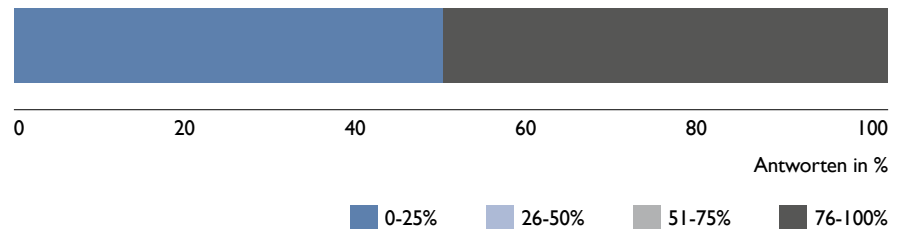
Ø 36%



INCENTIVES – EARLY BREAK OPTIONS

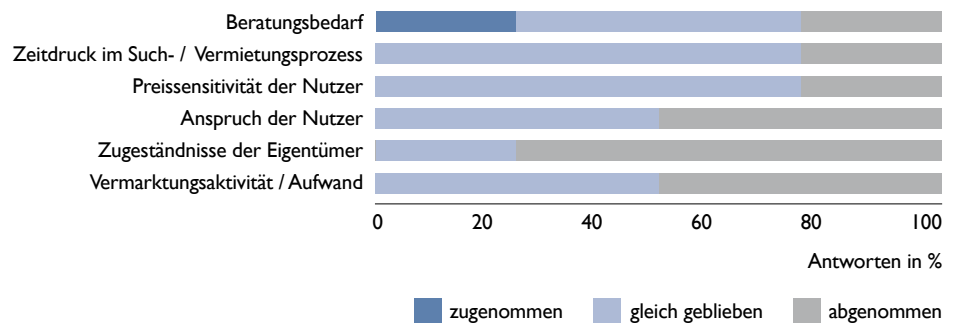
Bei wie viel Prozent der Mietabschlüsse wurden Early Break Options gewährt?

Ø 45%



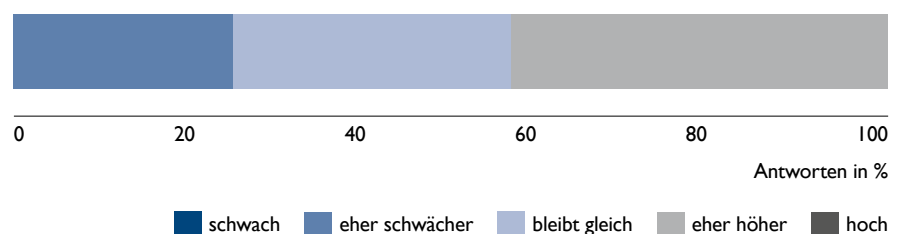
VERÄNDERUNG IM BÜROMARKT

Wie haben sich die folgenden Aspekte im Büromarkt gegenüber dem Vorjahr verändert?



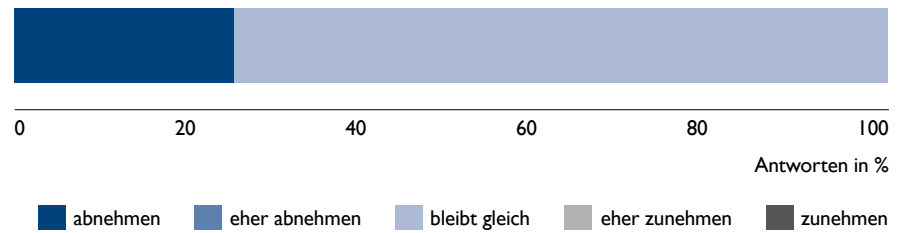
EINSCHÄTZUNG DER NACHFRAGE FÜR DAS KOMMENDE JAHR

Wie schätzen Sie die Nachfrage nach Büroflächen für das kommende Jahr ein?



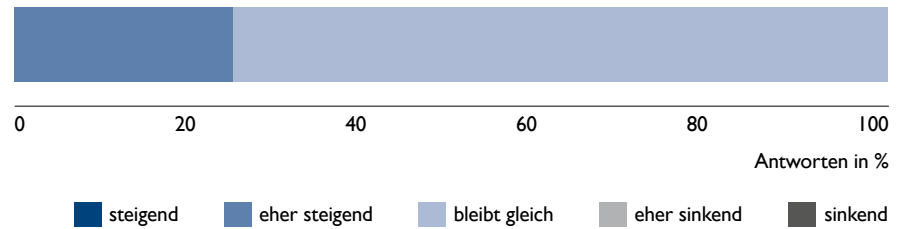
LEERSTANDSENTWICKLUNG

Wie wird sich der Leerstand im kommenden Jahr entwickeln?



MIETPREISENTWICKLUNG

Mit welcher Mietpreisentwicklung rechnen Sie für das kommende Jahr?

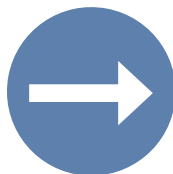


AUSBLICK 2022

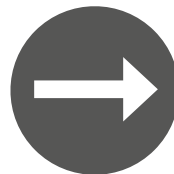
Nachfrage



Leerstand

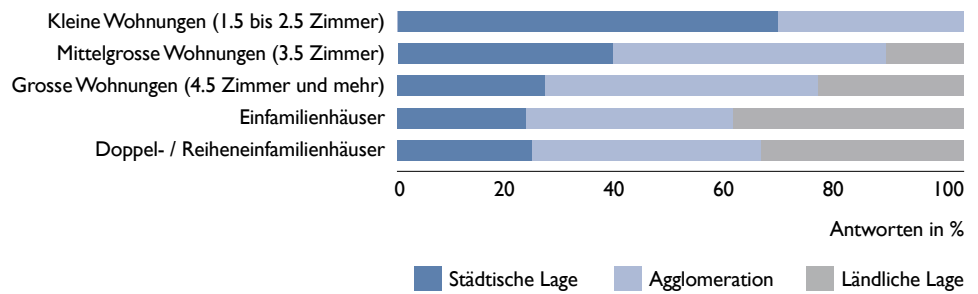


Mietpreise



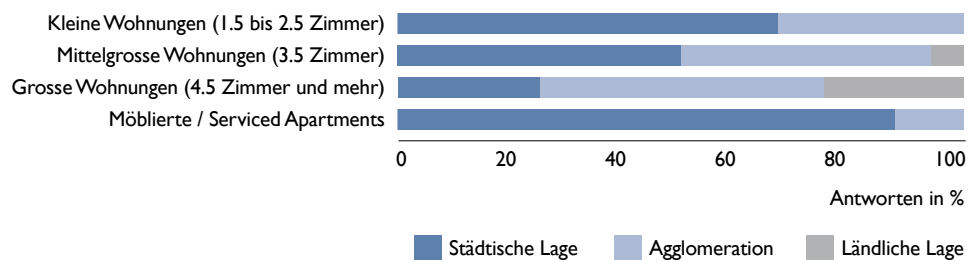
EINSCHÄTZUNG DER NACHFRAGE – EIGENTUM

Wo sehen Sie die grösste Nachfrage in Ihrem Marktgebiet?



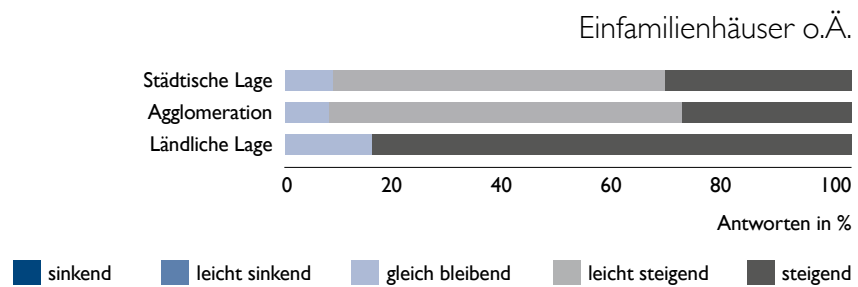
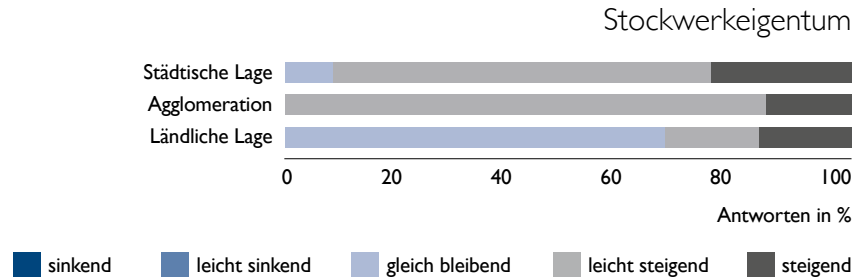
EINSCHÄTZUNG DER NACHFRAGE – MIETE

Wo sehen Sie die grösste Nachfrage in Ihrem Marktgebiet?



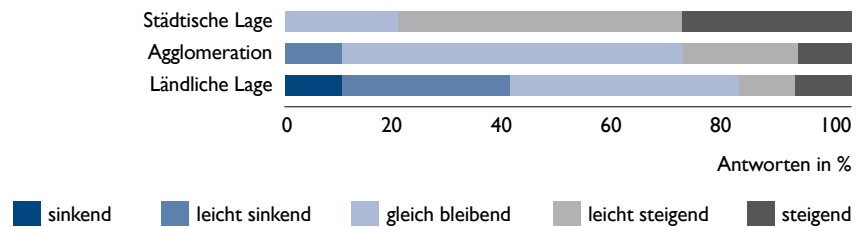
ENTWICKLUNG DER KAUFPREISE

Wie werden sich die Kaufpreise im kommenden Jahr entwickeln?



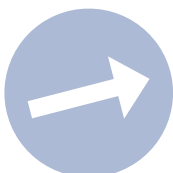
ENTWICKLUNG DER MIETPREISE

Wie werden sich die Mietpreise im kommenden Jahr entwickeln?

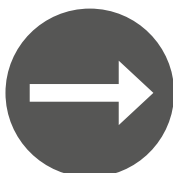


AUSBLICK 2022

Kaufpreise



Mietpreise





CSL Immobilien AG

Schärenmoosstrasse 77
8052 Zürich

+41 44 316 13 00

info@csl-immobilien.ch

www.csl-immobilien.ch