



IMMOBILIENMARKT BERICHT 2017



INHALT

4 EDITORIAL

6 AKTUELLER MARKT

- 6 RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN IM WANDEL
- 6 IMMOBILIENANLAGEN IM NIEDRIGZINSUMFELD

8 INVESTMENTMARKT

- 8 INVESTMENTMARKT KOMMERZIELLE IMMOBILIEN
- 9 INVESTMENTMARKT WOHNIMMOBILIEN

10 BÜROMARKT

- 10 BÜROMARKT WIRTSCHAFTSRAUM ZÜRICH
- 12 BÜROMARKT STADT ZÜRICH
- 14 BÜROMARKT BASEL
- 15 BÜROMARKT BERN
- 16 BÜROMARKT GENÈVE
- 17 BÜROMARKT LAUSANNE

18 WOHNMARKT

- 18 WOHNMARKT WIRTSCHAFTSRAUM ZÜRICH
- 20 WOHNMARKT STADT ZÜRICH
- 21 WOHNMARKT STADT WINTERTHUR
- 22 WOHNMARKT REGION ZÜRICH NORD
- 23 WOHNMARKT REGION ZÜRICH OST
- 24 WOHNMARKT REGION ZÜRICH SÜD
- 25 WOHNMARKT REGION ZÜRICH WEST

26 GLOSSAR

Herausgeberin

CSL Immobilien AG, Februar 2017

Redaktionsteam

Peter Blättler, CSL Immobilien AG, Zürich
Yonas Mulugeta, CSL Immobilien AG, Zürich
Patricia Reichelt, CSL Immobilien AG, Zürich

Felix Müller, FMKomm GmbH, Zürich

Datenerhebung

CSL Immobilien AG, Zürich
Fahrländer Partner AG, Zürich

Gestaltung

CSL Immobilien AG, Zürich

Druck

Mattenbach AG, Winterthur

Der Bericht basiert auf veröffentlichten Daten von Inserateplattformen, statistischen Ämtern, Banken und Hochschulen, welche zur Erkennung von Trends im Immobilienmarkt hilfreich sein können. Die Daten wurden sorgfältig recherchiert und einer aufwändigen Qualitätssicherung unterzogen. 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 2017, CSL Immobilien AG

MÄRKTE AM OBEREN PLAFOND – DIE ZITRONE IST AUSGEPRESST

Willkommen im CSL Immobilienmarktbericht 2017! Die Immobilienmärkte präsentieren sich im Gesamtüberblick in einer stabilen Verfassung, wobei sich je nach Region unterschiedliche Akzente manifestieren. Auf den Büro- und Wohnmärkten haben die Mietpreise fast überall ein Plafond erreicht oder sind bereits am Sinken. Das sich seit rund drei Jahren abzeichnende Soft Landing ist auch im Eigentumssegment Tatsache. Eine Ausnahme ist der Investmentmarkt, auf dem der Anlagenotstand die Preise für erstklassige Objekte weiter steigen lässt. In anderen Objektklassen sind Trendwenden erkennbar.

Büroangebot in Zürich und Genf steigt

In den Agglomerationen waren Ende 2016 rund 2 Mio. m² Bürofläche verfügbar. Dies entspricht einem Zuwachs von rund 15% gegenüber dem Vorjahr. Je nach regionalen Marktcharakteristiken verlief die Entwicklung jedoch uneinheitlich. In den beiden Finanzzentren Zürich und Genf haben sich die verfügbaren Büroflächen deutlich ausgeweitet; in Genf muss von einem für Schweizer Verhältnisse starken Überangebot gesprochen werden. In Basel und Bern dagegen, wo ein bedeutender Teil der Projekte für den Eigenbedarf der Pharmaindustrie entwickelt wird bzw. von Bundesstellen kommt, waren Ende 2016 weniger Flächen verfügbar. Vergleicht man die

hiesigen Kennzahlen mit den teils weit höheren Angebotswerten in Europa und Übersee, präsentiert sich der Schweizer Büromarkt in einem zufriedenstellenden Zustand.

Zu beachten gilt, dass der Immobilienmarktbericht nur Büroflächen abbildet, die in den nächsten sechs Kalendermonaten verfügbar sind; deshalb ist insbesondere in den grossen Wirtschaftsräumen wie Zürich und Genf mit einem hohen Drittmarktanteil für einen längerfristigen Ausblick die Betrachtung der Pipeline wichtig. Im Wirtschaftsraum Zürich zeigt sich diese mit verschiedenen Entwicklungsprojekten für die nächsten Jahre prall gefüllt – diverse Projekte wie The Circle am Flughafen, Greencity oder der Franklinturm in Zürich haben, je nach Vermarktungserfolg, einen Realisierungshorizont zwischen 2018 und 2022. Da solche Entwicklungsprojekte meist schon auf dem Markt sind, absorbieren sie bereits einen beträchtlichen Teil der künftigen Nachfrage. Diese hat jedoch einen ähnlich tiefen Stand wie nach der Finanzkrise 2009 erreicht. Trotzdem werden aufgrund des hohen Anlagedrucks seitens institutioneller Investoren weitere Entwicklungsprojekte angesprochen. Zürich und Genf dürften sich vor diesem Hintergrund auch in den kommenden Jahren mit einem Angebotsüberhang an Büroflächen konfrontiert sehen.

Zuwanderung beeinflusst Wohnmarkt

Die Zuwanderung ist einer der wesentlichen Treiber der Wohnimmobilienproduktion. Der Saldo zwischen Zu- und Wegzug, der sogenannte Nettozuwachs, stieg von 2010 bis 2013 auf einen Höchststand von gegen 83 000 Personen. Seither nahm er kontinuierlich auf ein Niveau von rund 55 000 im Jahr 2016 ab. Zudem lässt sich feststellen, dass sich die Zusammensetzung der Nationalitäten von Zuwanderern deutlich verändert hat, wie auch ihr Bildungsniveau und dementsprechend ihre verfügbaren Einkommen in der Schweiz. Mit dieser veränderten Nachfrage bei weiterhin hoher Wohnbauproduktion lässt sich die 2016 beobachtete Plafonierung der Mietpreise grundsätzlich erklären. Bei den Kaufpreisen liess sich 2016 eine weiter leicht abgeschwächte Steigerungsrate beobachten. Insgesamt setzte sich das Soft Landing fort.

Eine generelle Trendumkehr ist 2017 weder im Miet- noch im Eigentumsmarkt absehbar. Abzuwarten bleibt, wie sich die Vorstösse zur Lockerung der Restriktionen bei der Vergabe von Hypothekendarlehen entwickeln. Setzt sich diese Tendenz fort, dürfte der Eigentumsmarkt, insbesondere im Bereich der Liegenschaften unter 1 Mio. Franken, eine Belebung erfahren. Gleichzeitig könnte die Nachfrage auf dem Mietmarkt sinken.

Investoren gewöhnen sich an Niedrigzinsumfeld

Die Akteure auf dem Investmentmarkt scheinen sich je länger, je besser an das herrschende Niedrigzinsumfeld anzupassen. Eine übliche Strategie im Umgang damit sind die verstärkte Entwicklung von Projekten und weitere Investitionen in den Bestand. 2016 zeichnete sich im Wohnsegment zudem eine verstärkte Akquisitionstätigkeit in Agglomerationsgebieten ab. In der CSL-Investorenbefragung bekundeten viele Akteure die Absicht, mangels alternativer Anlagemöglichkeiten weiter in das Wachstum der Immobilienportfolios zu investieren. Der Druck auf die Renditen dürfte deshalb anhalten. 2016

reduzierte sich die von den Investoren in Kauf genommene Netto-Rendite bei Büroimmobilien der Klasse A weiter von 2.75% auf 2.50%. Bei Wohnüberbauungen der Klasse A stieg die Rendite leicht von 2.25% auf 2.50%.

Für den gesamten Immobilienmarkt gilt, dass die weitere Entwicklung in hohem Mass von der Entwicklung des Wirtschaftswachstums abhängt. Mit den anstehenden Brexit-Verhandlungen, den weiterhin starken Turbulenzen im Euroraum sowie dem unklaren Wirtschaftskurs des neuen US-Präsidenten Donald Trump drohen diesbezüglich verschiedene Unsicherheitsfaktoren. Immobilieninvestoren tun deshalb gut daran, die Voraussetzungen für eine flexible Angebotspolitik zu stärken.

Ich hoffe, dass der CSL-Immobilienmarktbericht viele nützliche Informationen für Ihren Alltag bereithält. Bei Ihren Projekten unterstützen wir Sie gerne mit unserem Wissen. Ich danke allen, die zum Gelingen des Berichts beigetragen haben, und wünsche Ihnen eine kurzweilige und erkenntnisreiche Lektüre.

Herzlich
Yonas Mulugeta



« Die Märkte sind unübersichtlicher geworden. Wer richtig investieren will oder einen vorteilhaften Mietpreis anstrebt, braucht Know-how und Durchblick. »

Yonas Mulugeta
CEO Partner VR



AKTUELLER MARKT

RECHTLICHE RAHMEN-BEDINGUNGEN IM WANDEL

Die zunehmende Regulierungsdichte bleibt auch 2017 ein Einflussfaktor auf dem Immobilienmarkt. Zum einen ist die Umsetzung von politischen Vorstössen wie der Masseneinwanderungsinitiative und der Unternehmenssteuerreform noch offen, zum anderen sind rechtliche Veränderungen mit unmittelbarer Wirkung für Immobilienakteure im Gang.

Das revidierte Raumplanungsgesetz von 2013 sieht vor, dass die Kantone innert fünf Jahren die Einzelheiten für die neu eingeführte Mehrwertabgabe regeln müssen. Aktuell ist die Mehrwertabgabe bereits in fünf Kantonen in Kraft; in den anderen Kantonen ist der Gesetzgebungsprozess noch nicht abgeschlossen. Es zeichnet sich ab, dass ein Grossteil der Kantone eine Beschränkung auf das gesetzlich vorgeschriebene Minimum von 20% am Mehrwert anstrebt und auf Abgaben für Um- und Auszonungen verzichtet. Einzelne Kantone wie z.B. Basel-Stadt gehen aber auch deutlich über die Minimalvorschriften hinaus.

Weiterhin pendent ist die geplante Verschärfung des Bundesgesetzes über den Grundstückserwerb durch Ausländer, der sogenannten Lex Koller. Unter anderem soll es ausländischen Käufern nur noch erlaubt sein, Geschäftliegenschaften in der Schweiz zu erwerben, wenn sie diese für eigene Geschäftstätigkeit nutzen. Zum anderen soll es ausländischen Geldgebern verboten werden, in börsennotierte Immobiliengesellschaften in der Schweiz zu investieren. Gemäss den neusten Informationen des Bundesamtes für Justiz soll die Vernehmlassung im Februar 2017 eröffnet werden. Aufgrund der politischen Dimension und des in Immobilienkreisen formierten Widerstands (www.modemelexkoller.ch) ist weiterhin ungewiss, ob und in welcher Form die Lex Koller schlussendlich verschärft werden wird.

Für Aufsehen gesorgt hat ein Bundesgerichtsentscheid vom Mai 2016 bezüglich der Anfechtung des Anfangsmietzins. Das Bundesgericht hat im konkreten Fall bejaht, dass die Mieter den Anfangsmietzins anfechten durften, da in der Stadt Zürich bei einer Leerwohnungsziffer von 0.11% im fraglichen Zeitpunkt von einer Wohnungsnot auszugehen war. Die Vorinstanzen müssen nun beurteilen, ob der Anfangsmietzins effektiv missbräuchlich war. Auf Vermieterseite wird befürchtet, dass dieser Bundesgerichtsentscheid eine Signalwirkung für Wohnungsmieter in Ballungszentren haben könnte und es deshalb in Zukunft vermehrt zu Anfechtungen von Anfangsmietzinsen kommen könnte.

Dr. Sybille Schnyder
CMS von Erlach Poncet AG

IMMOBILIENANLAGEN IM NIEDRIGZINSUMFELD

Seit 2008 erleben wir einen beispiellosen Zinsrückgang, verbunden mit einem Preisanstieg aller wichtigen Assetklassen. Entgegen früheren Befürchtungen hatte die Ausweitung der Geldmenge durch die Zentralbanken kaum einen Anstieg der Konsumentenpreise zur Folge, stattdessen aber eine massive Inflationierung von Vermögenswerten sowie Kreditwachstum. Zusammen mit tiefen Credit-Spreads, der regulatorisch begünstigten Anlage in vermeintlich sichere Staatspapiere, der forcierten Kollektivierung des Sparens sowie dem herrschenden Anlagenotstand sind dies vortreffliche Zutaten für eine Fehlallokation in den Portfolios.

Für viele institutionelle Anleger gibt es heute kaum Alternativen zur Immobilienanlage. Das Resultat, die Entkoppelung des Miet- und des Investitionsmarktes, ist allgemein bekannt. Für Immobilienanlagen birgt diese Situation eine erhebliche Rückschlaggefahr bei einem Zinsanstieg. Evidenz hierfür liefert die seit 2013 deutlich stärkere Zinssensitivität von Immobilienaktien. Doch was bedeuten höhere Zinsen für Immobilien wirklich? Zinsanstiege haben einerseits durchaus eine positive Wirkung auf Immobilienwerte und stehen typischerweise im Zusammenhang mit Phasen des Wirtschaftswachstums. Problematisch sind sie andererseits bei hoher Verschuldung, wenn die Einkommen nicht gleichermassen wachsen wie die Zinslast. Zudem gibt es den Diskontierungseffekt.

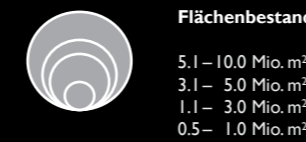
Für Vorsorgeeinrichtungen sind deshalb sowohl eine Fortsetzung des Niedrigzinsumfelds als auch ein Zinsanstieg mit Risiken verbunden. Bei Letzterem drohen Wertebussen auf der Aktivseite, nicht nur bei Immobilienanlagen. Zugleich nimmt der Wert der heute nicht nachhaltig hohen Leistungsversprechen ab. Längerfristig dürfte damit wieder eine Situation eintreten, die besser finanzierbar ist als das heutige Ungleichgewicht, doch droht eine schmerzliche Übergangsphase mit Unterdeckung. Eine mindestens so grosse Gefahr dürfte in zwischen vom Strukturwandel und vom Wegbrechen der Einkommen in gewissen Sektoren ausgehen. Bereinigungen im Wohn- und Büromarkt sowie die Verarmung der Innenstädte im Retailsegment zeugen davon.

Wichtig ist daher inskünftig neben mehr Flexibilität im Immobilienangebot und in der Flächennutzung auch ein gesundes Wirtschaftswachstum. Es bleibt zu hoffen, dass die Schweiz es schafft, wieder stärker in gute Rahmenbedingungen und technologischen Fortschritt zu investieren.

Prof. Dr. Pascal Gantenbein
Universität Basel

BÜROMARKT SCHWEIZ

Verfügbare Büroflächen und Mietpreise Schweiz



Agglomeration	Angebot		Mieten	
	m ²	Veränderung	Preisband CHF/m ²	Mittel CHF/m ²
Aarau	28 364	17% ↗	110–240	205 →
Baden-Brugg	13 660	16% ↗	120–270	210 ↘
Basel	154 477	11% ↗	150–360	220 →
Bern	120 955	-21% ↘	105–285	190 ↘
Biel/Bienne	31 563	92% ↗	130–280	185 ↗
Chur	5 584	-58% ↘	95–192	170 ↘
Fribourg	21 740	62% ↗	150–300	200 ↘
Genève	472 315	34% ↗	240–675	425 ↗
Lausanne	135 684	9% ↗	130–380	246 ↘
Lugano	27 973	121% ↗	120–305	215 ↘
Luzern	42 389	6% ↗	140–310	212 ↘
Neuchâtel	12 327	31% ↗	145–260	208 ↘
Olten-Zofingen	31 936	-24% ↘	95–260	200 ↗
Schaffhausen	28 719	-21% ↘	165–770	225 ↗
Solothurn	23 863	-26% ↘	100–210	160 ↘
St. Gallen	18 226	-32% ↘	110–260	180 →
Thun	4 907	3% →	140–240	195 ↗
Winterthur	30 735	-23% ↘	165–330	230 ↘
Zug	52 390	15% ↗	130–325	240 ↗
Zürich	790 144	31% ↗	145–595	250 ↘

Agglomerationen 2 000 217 18% ↗

↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

WOHNMARKT SCHWEIZ

Leerstandsnummer, Miet- und Kaufpreise Schweiz



Agglomeration	Leerstand	Kaufpreise	
		Preisband CHF/m ²	Preisband CHF/m ²
Aarau	3.4% ↗	180–240	5 000–6 000
Baden-Brugg	1.5% ↗	120–270	3 400–6 200
Basel	0.7% ↘	150–360	4 400–6 200
Bern	1.4% ↘	205–285	7 300–9 800
Biel/Bienne	2.1% ↗	130–280	3 400–7 200
Chur	0.9% ↘	95–292	3 400–6 200
Fribourg	1.1% ↘	150–300	5 400–8 200
Genève	0.5% ↘	240–675	9 400–12 200
Lausanne	0.5% ↘	230–380	7 400–9 200
Lugano	1.0% ↘	120–305	5 500–9 800
Luzern	1.0% ↘	170–310	4 500–11 000
Neuchâtel	0.7% ↗	145–260	3 400–8 800
Olten-Zofingen	2.8% ↗	95–260	3 400–6 200
Schaffhausen	1.7% →	165–770	3 600–6 400
Solothurn	2.1% ↗	100–210	3 300–7 800
St. Gallen	1.9% ↗	170–260	4 800–8 200
Thun	0.9% ↘	140–240	7 200–9 100
Winterthur	0.8% ↘	165–330	4 100–7 300
Zug	0.6% ↘	180–325	5 200–9 600
Zürich	0.9% ↘	195–595	6 500–22 200

↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

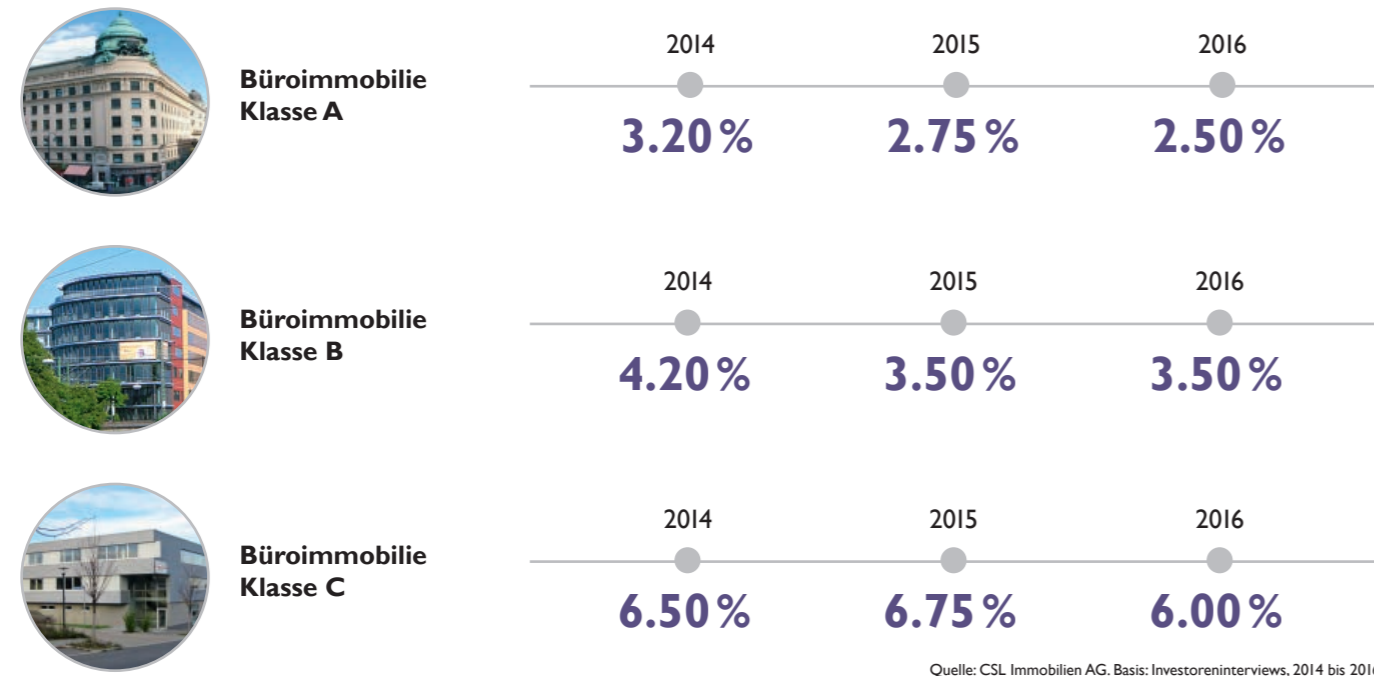
Quelle: CSL Immobilien AG | Fahrländer Partner AG | Bundesamt für Statistik

INVESTMENTMARKT KOMMERZIELLE IMMOBILIEN

Die jährliche Investorenbefragung durch CSL Immobilien zeigte für 2016 ein starkes Wachstum der Immobilienportfolios um ca. 7%. Dieses ist auf Wertsteigerungen und inneres Wachstum z.B. durch Projektentwicklungen, aber auch auf Zukäufe zurückzuführen. Die befragten Investoren tätigten 2016 fast ein Drittel mehr Ankäufe als im Vorjahr. Doch infolge weiterhin hoher Preise geraten die Renditen unter Druck, was zu einem hohen Abschreibungsbedarf führen könnte. Bei Büroobjekten der Klasse A (siehe Glossar S. 26) sank die erwartete Rendite bei neu erworbenen Immobilien nochmals

auf 2.50%. Bei Klasse-B-Objekten blieb die Rendite bei 3.50%. Während in diesen beiden Klassen die angegebenen Renditen wenig streuen, weichen sie bei Klasse-C-Objekten stärker voneinander ab. Aufgrund sehr unterschiedlicher Qualität und der damit verbundenen Risiken – wie z.B. der Restlaufdauer der vorhandenen Mietverträge – ist bei Objekten der Klasse C der Grat zwischen interessantem Investment und Fehlinvestition sehr schmal. Bemerkenswert ist auch der Spread von rund 0.5% zwischen den Zielrenditen der Investoren und den Renditen der angebotenen Objekte in fast allen Klassen.

NETTO-ANFANGSRENDITEN

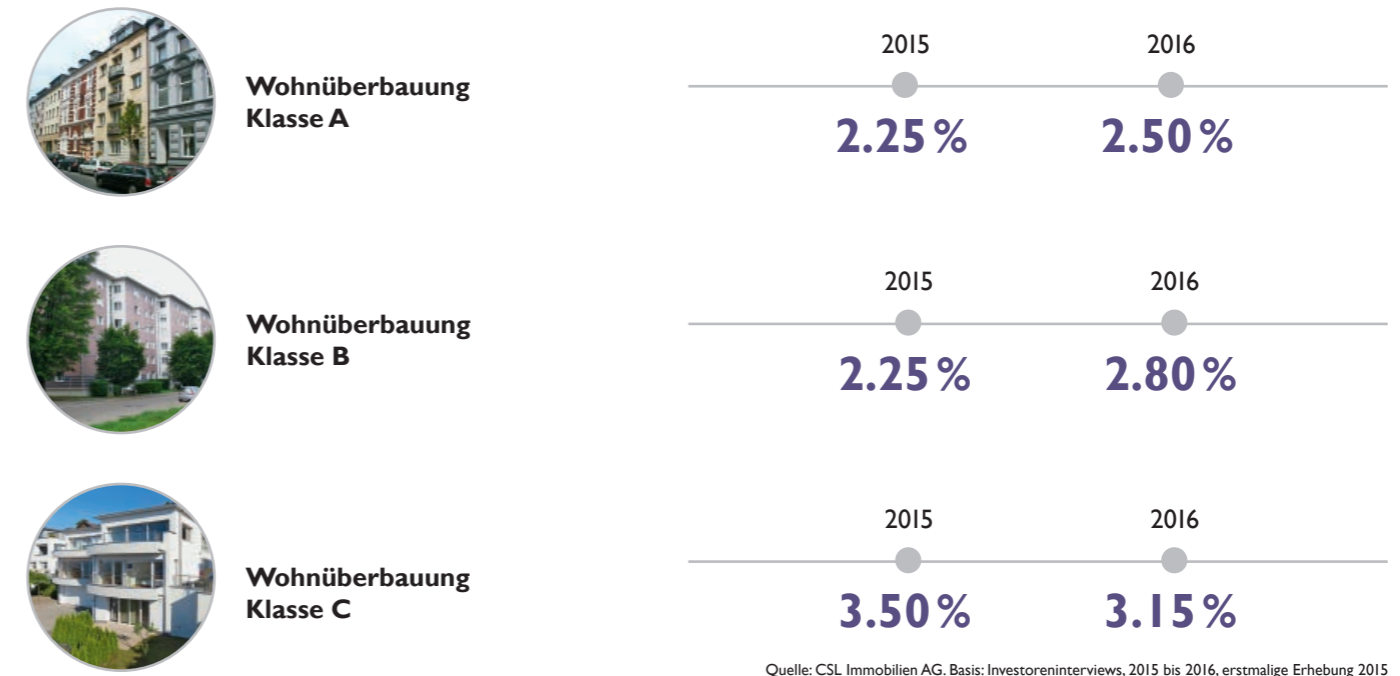


INVESTMENTMARKT WOHNIMMOBILIEN

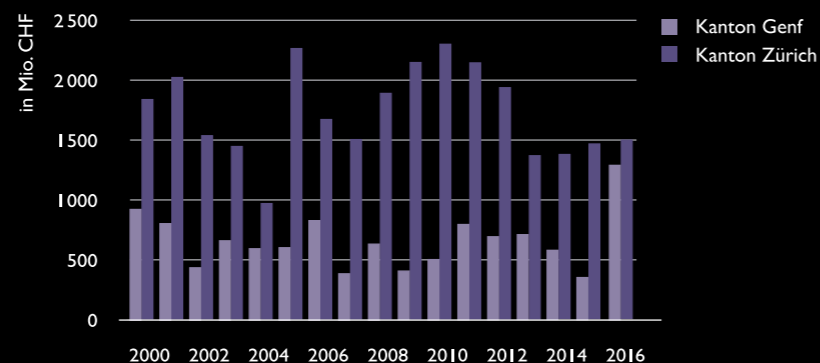
Die angegebenen Netto-Anfangsrenditen der Investoren für Wohnüberbauungen an zentralen Lagen der Klasse A (siehe Glossar S. 26) sind zwar leicht auf 2.50% gestiegen, verharren aber auf einem historisch tiefen Niveau. Die Renditen für Überbauungen der Klasse B stiegen dagegen stärker auf 2.80%. In diesem Marktbereich konnten 2016 verstärkt Investitionen in Überbauungen an Agglomerationsstandorten und in regionalen Zentren beobachtet werden. Für Wohnüberbauungen der Klasse C, die in steuergünstigen Gemeinden liegen, sank die Netto-Anfangsrendite auf 3.15%. Bei solchen Objekten ist

heute aufgrund der hohen Land- und Mietpreise mit den in den letzten Jahren stark gestiegenen Kaufpreisen ein Höchststand erreicht. Ähnliche Beobachtungen lassen sich auf den Märkten für hochpreisige Zweitwohnungen machen, wo die Preise teils deutlich gesunken sind. Zudem scheint der Grundsatz, dass Stockwerkeigentum für Entwickler interessanter ist als Anlageobjekte, sich zusehends aufzuweichen. Dies zeigen Objekte, welche ursprünglich als Stockwerkeigentum geplant wurden, dann aber aufgrund des Absorptionsrisikos als Anlageobjekte an institutionelle Investoren veräussert wurden.

NETTO-ANFANGSRENDITEN



TRANSAKTIONSVOLUMEN KOMMERZIELLER IMMOBILIEN



« Die Kaufpreise für kleine Anlageobjekte scheinen ihren Zenit erreicht zu haben. Besonders bei privaten Investoren spüren wir eine grösser werdende Besorgnis bezüglich eines allfälligen Zinsanstiegs. Da sie nicht mehr bereit sind, jeden Preis zu zahlen, gibt es zwischen dem Verkaufspreis und den Angeboten teils erhebliche Differenzen. »

Annica Anna Pohl
Leiterin Anlageimmobilien



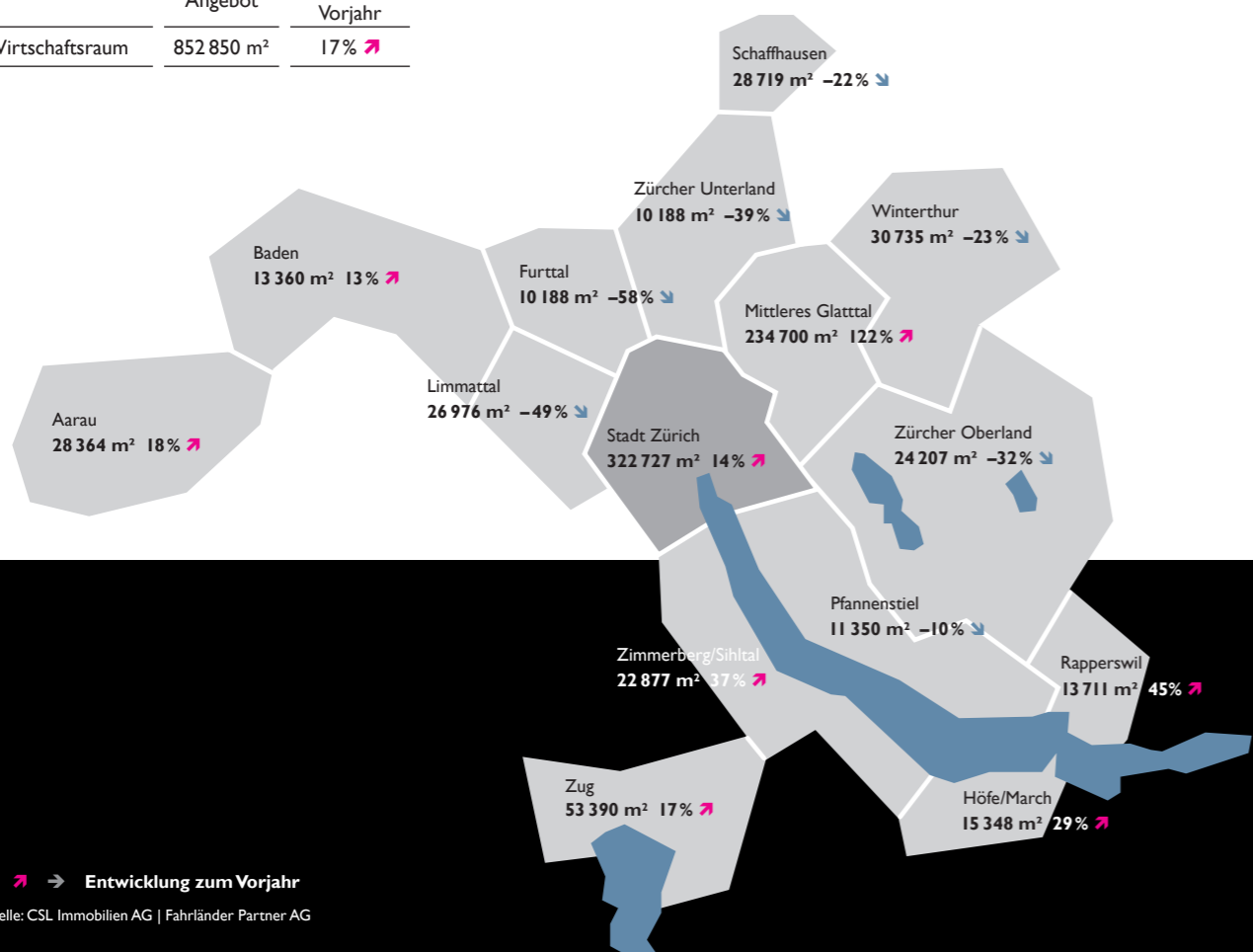
BÜROMARKT WIRTSCHAFTSRAUM ZÜRICH

Im Wirtschaftsraum Zürich betrug die innerhalb von sechs Monaten verfügbare Büronutzfläche Ende 2016 rund 853 000 m² (Vorjahr: 727 000 m²). Dies entspricht einem Anstieg von 17%. Innerhalb des Wirtschaftsraums lassen sich teils grosse Unterschiede ausmachen. Besonders auffällig ist die Entwicklung in der Region Mittleres Glatttal, die in den letzten Jahren durch eine starke Entwicklungstätigkeit nicht nur im Büroflächen-Segment geprägt war. Das Angebot in dieser Region belief sich Ende 2016 auf 234 700 m², was rund 15% der Gesamtnutzfläche entspricht. Hinzu kommt eine grosse Pipeline mit Projekten wie dem First District oder dem Aquatikon, die noch immer auf die Projektauslösung warten. In anderen Regionen wie Aarau und Schaffhausen ist das verfügbare Angebot im Vergleich zur Gesamtfläche wesentlich tiefer. Dies hängt vor allem damit zusammen, dass Investoren auf den kleineren und weniger attraktiven Teilmärkten vorsichtiger agieren

und die aktuell geringe Nachfrage keine spekulativen Drittmärkte entstehen lässt. Erfreulich ist das deutlich gesunkene Angebot in einigen Teilmärkten wie im Furtttal oder im Limmattal, die in den vergangenen Jahren einen hohen Leerstand aufwiesen. Die Mietpreisentwicklung ist generell mit Vorsicht zu interpretieren, da die vorliegenden Daten nur die angebotenen Mietzinse widerspiegeln. Unsichtbar bleiben dabei die Incentives wie mietfreie Zeit und die Finanzierung des Innenausbaus, die Mieter häufiger durchsetzen können. Die Incentives bilden vermehrt die Differenz zwischen dem Angebotspreis und der tieferen Wunschiemiete der Mietinteressenten ab. Der für die Bewertung der Immobilien künstlich hochgehaltene Quadratmeterpreis ist heute oftmals wenig aussagekräftig. Auch Early-Break-Optionen werden vermehrt gefordert, was das Risiko im Hinblick auf den Cashflow für den Eigentümer erhöht. Der Büromarkt bleibt weiterhin ein Mietermarkt.

ANGEBOT AN BÜRONUTZFLÄCHEN IM WIRTSCHAFTSRAUM ZÜRICH

	Angebot	Vergleich Vorjahr
Wirtschaftsraum	852 850 m ²	17% ↗



↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr
Quelle: CSL Immobilien AG | Fahrländer Partner AG

MIETEN NACH MARKTGEBIETEN

	Mietpreisband CHF/m ² p. a.	Topmiete CHF/m ² p. a.	Mittel CHF/m ² p. a.
Aarau	110–240	580	205 →
Baden	120–270	440	210 ↗
Furtttal	100–540	550	195 ↗
Höfe/March	170–355	365	240 ↘
Limmattal	135–362	385	195 ↘
Mittleres Glatttal	140–281	475	210 ↘
Pfannenstiel	138–375	520	250 ↘
Rapperswil	130–244	265	205 ↘
Schaffhausen	166–268	290	225 ↗
Winterthur	126–351	365	250 ↗
Zimmerberg/Sihltal	163–300	310	195 ↘
Zug	130–325	470	240 ↘
Zürcher Oberland	120–430	440	205 →
Zürcher Unterland	100–540	550	175 ↘
Stadt Zürich	200–680	790	390 ↗

Quelle: CSL Immobilien AG | Fahrländer Partner AG

↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

Im Wirtschaftsraum bleibt die Zürcher City der am stärksten nachgefragte Standort, dicht gefolgt von Zürich West und Zug. Eine dominante Nachfragebranche, wie etwa in Basel mit der Pharmaindustrie, zeigt sich im Wirtschaftsraum Zürich nicht; die häufigsten Nachfrager sind Ausbildungsinstitute bzw. Schulen und die Consulting-Branche. Hauptauslöser der Nachfrage sind Standortoptimierungen, räumliche Optimierungen

und Kostensenkungen. Wachstum als Nachfragegrund für Büroflächen hat seit Erhebungsbeginn einen historischen Tiefpunkt erreicht und ist vornehmlich im kleineren Flächensegment von Bedeutung. Insgesamt zeigte sich 2016 spannenderweise ein ähnliches Bild der Nachfragegründe wie während der Finanzkrise 2009, obwohl die Rahmenbedingungen völlig anders waren.



« Institutionelle Investoren halten weiterhin an ihren geforderten Mietzinsen fest. Daher beobachten wir die deutlichsten Schwankungen nicht bei den Büromieten, sondern bei den Incentives. Dort spielt der wahre Markt. »

Giuliana De Rinaldis
Leiterin Vermarktung

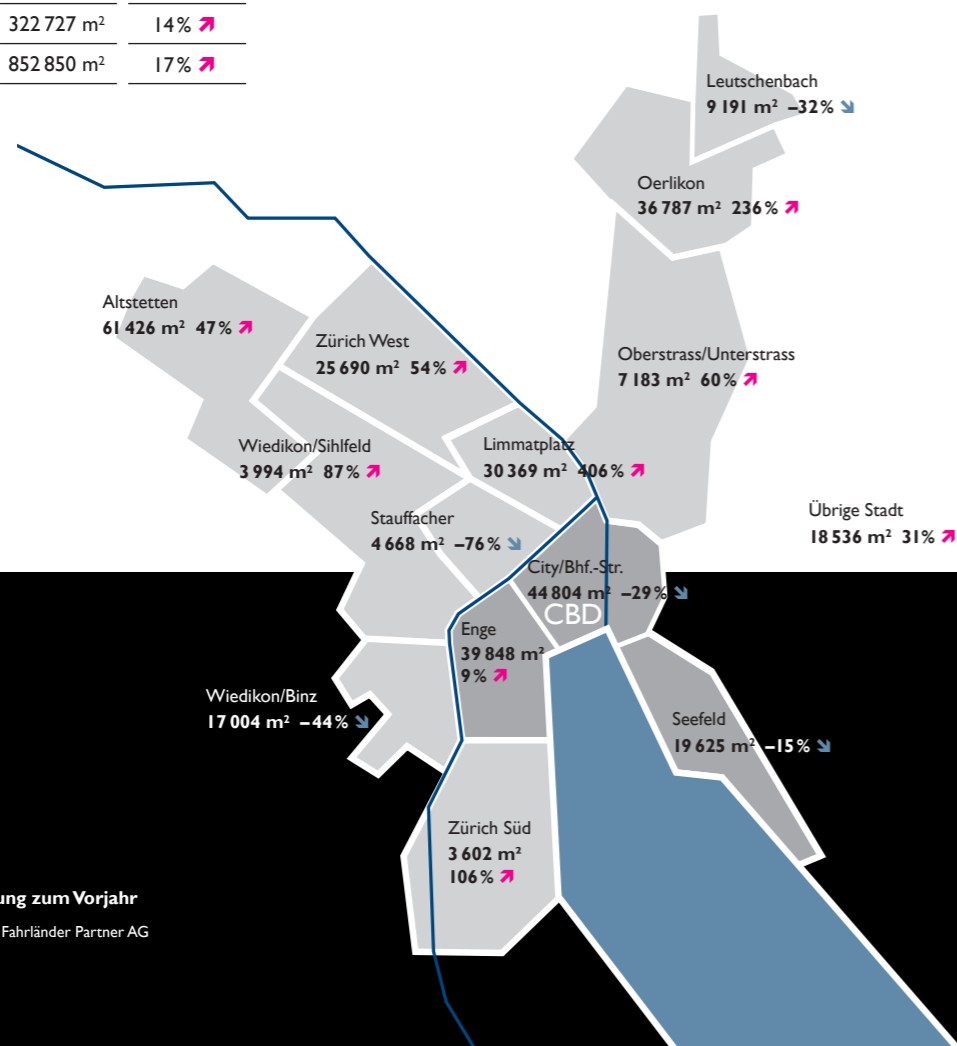
BÜROMARKT STADT ZÜRICH

Die verfügbare Büronutzfläche ist in der Stadt Zürich innert Jahresfrist von 284 200 m² auf 322 727 m² angestiegen (+14%) und in der City von 122 650 m² auf 104 277 m² (-15%) gesunken. Dies ist einerseits auf die hohe Neubautätigkeit an den mittlerweile etablierten Bürostandorten in den Aussenquartieren zurückzuführen, andererseits bleiben gute Objekte an zentralen Lagen weiterhin gefragt. Die City hat sich von den Standortverlagerungen und -optimierungen der grossen Finanzinstitute erholt. Viele Eigentümer der betroffenen Liegenschaften investierten in Erneuerungen und profitieren nun von einer heterogenen Nachfrage kleinerer Unternehmen wie Berater und Bildungsdienstleister. Die Angebotsausweitung erfolgt in der Stadt Zürich rund um S-Bahn-Stationen. Mit der direkten Verbindung von Oerlikon nach Altstetten ist

beispielsweise ein S-Bahn-Netz entstanden, welches die weitere Entwicklung stark beeinflussen wird. An diesen Lagen sind vor allem Objekte gefragt, die eine Gehdistanz von 5 bis 10 Minuten nicht überschreiten. Eine Trammerschliessung genügt den Mietern immer weniger. Insbesondere ältere Liegenschaften an weniger gut erschlossenen Lagen fallen bei Interessenten schnell durch das Raster. Auch eine belebte Umgebung mit Restaurants, Shops, Sportmöglichkeiten und Services ist ein Muss, insbesondere an neu entwickelten Standorten. Auch wenn die grossen Ansiedlungserfolge zuletzt ausgeblieben sind, verfügt die Stadt Zürich weiterhin über eine hohe Standortgunst. Trotz des insgesamt eher vorteilhaften Marktes für Mieter haben Eigentümer mit Topobjekten weiterhin gute Karten.

ANGEBOT AN BÜRONUTZFLÄCHEN STADT ZÜRICH

	Angebot	Vergleich Vorjahr
City/CBD	104 277 m ²	-15% ↘
Ganze Stadt	322 727 m ²	14% ↗
Wirtschaftsraum	852 850 m ²	17% ↗



↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr
Quelle: CSL Immobilien AG | Fahrländer Partner AG

MIETEN NACH MARKTGEBIETEN

	Mietpreisband CHF/m ² p. a.	Topmiete CHF/m ² p. a.	Mittel CHF/m ² p. a.
Ganze Stadt	200–570	850	360 ↗
City/CBD	340–650	850	490 →
Altstetten	180–335	390	230 ↗
City/Bahnhofstrasse	300–690	805	540 →
Enge	270–580	670	460 ↗
Leutschenbach	160–380	580	240 ↘
Limmatplatz	205–520	570	360 →
Oberstrass/Unterstrass	220–450	580	380 ↘
Oerlikon	195–420	460	252 ↘
Seefeld	290–595	810	445 →
Stauffacher	210–420	580	295 ↗
Wiedikon/Binz	185–380	405	250 ↗
Wiedikon/Sihlfeld	165–320	350	285 ↘
Zürich Süd	195–320	345	250 ↘
Zürich West	240–490	740	375 ↗
Übrige Stadt	195–325	495	250 ↘

Quelle: CSL Immobilien AG | Fahrländer Partner AG

↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

In der Stadt Zürich bleibt der Central Business District (CBD) der gefragteste Standort. Nochmals spürbar aufgeholt hat in der Gunst der Mieter Zürich West. Dieser Standort profitiert von einer sehr heterogenen Klientel von Nutzern, die mittlerweile von etablierten Rechtsanwaltskanzleien bis zu Kreativen in Zwischennutzungen reicht. Aber auch die Entwicklung

beispielsweise in Altstetten und Zürich Süd wird den Wettbewerb der Bürostandorte um Mieter intensivieren. Proaktive Eigentümer könnten profitieren, da durch die Incentivierung die Vergleichbarkeit der Objekte für Mieter schwieriger wird. Wichtig für beide Seiten ist im aktuellen Markt zudem die Pflege der bestehenden Mietverhältnisse.



« Die grosse Zahl freier Flächen wiegt die Mieter in einer trügerischen Sicherheit. Die Reaktionszeiten bei der Standortsuche werden zunehmend kürzer und beschränken so das Angebot an geeigneten Objekten. Die Heterogenität des Büroflächenmarktes wird von Interessenten oft verkannt. »

Claudia Zinno
Mandatsverantwortliche Gewerbeimmobilien

BÜROMARKT BASEL

Die Nachfrage nach Büronutzflächen ist in der Stadt Basel intakt. Dies zeigt sich am leicht gesunkenen Angebot (-7%) und an den steigenden Mietpreisen. Im Gegensatz zu anderen Schweizer Bürostandorten stammt die Nachfrage auch von wachsenden Unternehmen und von Neuansiedlungen. Die Mietpreise sind im nationalen Vergleich moderat. Bis Hochhausprojekte wie der zweite Roche Tower oder das

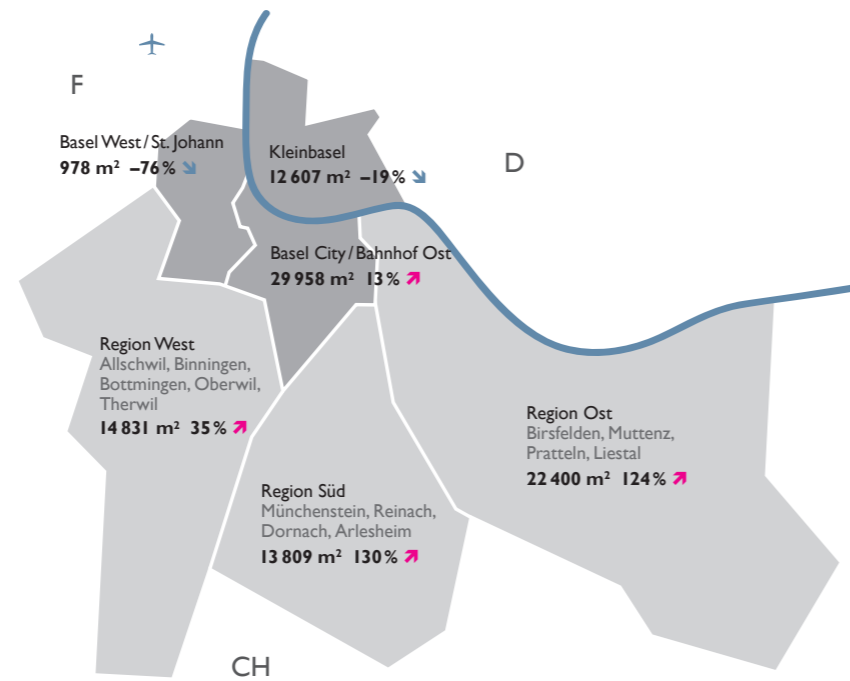
Baloise-Projekt am Aeschengraben ab ca. 2021 für Entlastung sorgen, dürfte das Angebot in der Stadt knapp bleiben. Die Nachfrage in der Agglomeration ist weniger stark ausgeprägt – die in Zürich bereits erfolgte Dezentralisierung manifestiert sich im Raum Basel viel weniger. Projektentwicklungen wie unter anderem im Raum Pratteln führten zu einer deutlichen Ausweitung des Angebots in der Agglomeration.

ANGEBOT AN BÜRONUTZFLÄCHEN IM WIRTSCHAFTSRAUM BASEL

	Angebot	Vergleich Vorjahr
Stadt Basel	43 550 m ²	-7% ↓
Wirtschaftsraum	94 500 m ²	27% ↑

↓ ↑ → Entwicklung zum Vorjahr

Quelle: CSL Immobilien AG | Fahrliänder Partner AG



BÜROMARKT BERN

In der Stadt Bern ist das Angebot von 2015 bis 2016 um 12% auf 55 500 m² zurückgegangen. Die neuen Bürogebäude von Post und SBB in Wankdorf City, direkt neben der neuen S-Bahn-Haltestelle, sind weitgehend bezogen. In einer zweiten Entwicklungsphase wird dort Raum für weitere 2 000 Arbeitsplätze entstehen. Die Marktdynamik des Wirtschaftsraums

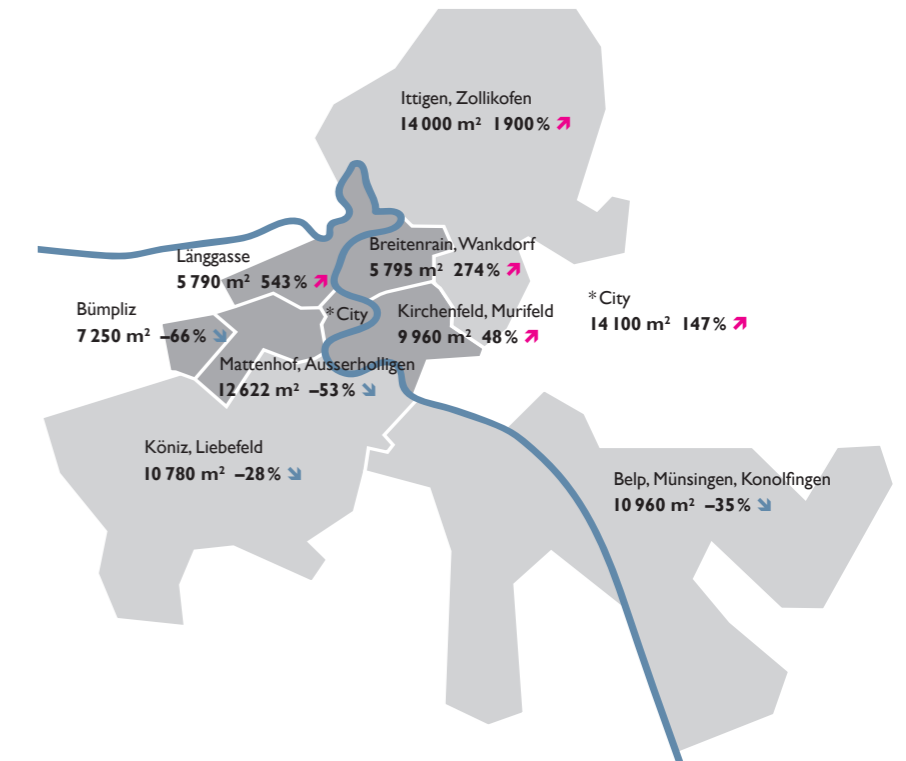
Bern ist stark von staatsnahen Betrieben abhängig. Dies wirft die Frage auf, woher die Nachfrage für frei werdende Flächen kommen soll, wenn die Standortoptimierungen der öffentlichen Hand weitergehen. Denkbar ist, dass bisherige Büroflächen in der attraktiven Innenstadt in Wohnraum umgewandelt werden könnten.

ANGEBOT AN BÜRONUTZFLÄCHEN IM WIRTSCHAFTSRAUM BERN

	Angebot	Vergleich Vorjahr
Stadt Bern	55 500 m ²	-12% ↓
Wirtschaftsraum	90 000 m ²	-6% ↓

↓ ↑ → Entwicklung zum Vorjahr

Quelle: CSL Immobilien AG | Fahrliänder Partner AG



MIETEN NACH MARKTGEBIETEN

	Mietpreisband CHF/m ² p. a.	Topmiete CHF/m ² p. a.	Mittel CHF/m ² p. a.
Stadt			
Basel City / Bahnhof Ost	218–316	588	255 ↑
Kleinbasel	210–274	310	245 ↑
Basel West / St. Johann	152–290	315	210 ↑
Region			
Region Ost	140–250	300	185 →
Region Süd	135–250	255	200 →
Region West	160–231	309	197 ↑
Stadt Basel	152–316	588	248 ↑
Wirtschaftsraum Basel	135–316	588	205 ↑

↓ ↑ → Entwicklung zum Vorjahr

Quelle: CSL Immobilien AG | Fahrliänder Partner AG

MIETEN NACH MARKTGEBIETEN

	Mietpreisband CHF/m ² p. a.	Topmiete CHF/m ² p. a.	Mittel CHF/m ² p. a.
Stadt			
City Altstadt	185–390	580	290 ↓
Länggasse	183–265	270	220 ↓
Mattenhof, Ausserholligen	150–290	510	230 ↓
Breitenrain, Wankdorf	195–225	240	210 ↓
Bümpliz	155–295	350	240 ↑
Kirchenfeld, Murifeld	160–300	362	285 ↑
Region			
Ittigen, Zollikofen	130–205	230	170 →
Köniz, Liebefeld	125–235	270	200 →
Belp, Münsingen, Konolfingen	150–195	225	170 ↓
Stadt Bern	150–390	580	255 ↑
Wirtschaftsraum	125–390	580	215 ↓

↓ ↑ → Entwicklung zum Vorjahr

Quelle: CSL Immobilien AG | Fahrliänder Partner AG

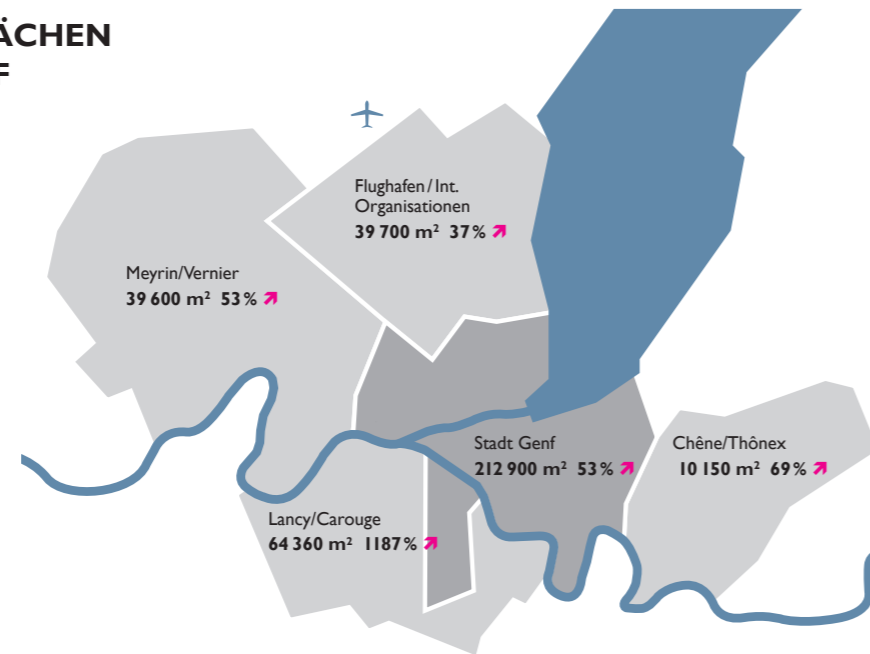
BÜROMARKT GENF

Der Büromarkt in der Stadt und im Wirtschaftsraum Genf war 2016 von massiven Angebotsausweitungen geprägt. Auswirkungen zeigen sich vor allem in der Stadt Genf, in der die Mieten ausnahmslos sanken. Die Nachfrage, insbesondere von internationalen Unternehmen, liess in letzter Zeit aufgrund des spürbaren Währungseffekts wie auch der steigenden Regulationsdichte etwa im Finanzsektor nach. Die Bautätigkeit im kommerziellen Segment bleibt jedoch hoch, nicht zuletzt we-

gen Anreizen wie den absehbaren Infrastrukturverbesserungen durch die CEVA-Bahnlinie. Dies dürfte den Angebotsüberhang verstärken. Trotzdem bleibt Genf anscheinend ein interessanter Standort für Investoren: 2016 konnte eine verstärkte Kaufstätigkeit durch internationale Immobilieninvestoren beobachtet werden. Die bisher statistisch erfassten Transaktionen im Kanton Genf (vgl. S. 8) haben einen Höchststand erreicht.

ANGEBOT AN BÜRONUTZFLÄCHEN IM WIRTSCHAFTSRAUM GENF

	Angebot	Vergleich Vorjahr
Stadt Genf	212 900 m ²	53% ↗
Wirtschaftsraum	366 800 m ²	76% ↗



↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

Quelle: CSL Immobilien AG | Fahrländer Partner AG

MIETEN NACH MARKTGEBIETEN

	Mietpreisband CHF/m ² p. a.	Topmiete CHF/m ² p. a.	Mittel CHF/m ² p. a.
Stadt			
Genf Hypercentre	360–750	900	590 ↘
Zentrum Rive Gauche	340–630	880	530 ↘
Zentrum Rive Droite	320–590	760	430 ↘
Region			
Flughafen/Int. Org.	260–475	560	420 ↘
Meyrin/Vernier	225–420	475	290 ↘
Lancy/Carouge	297–425	395	400 ↗
Chêne/Thônex	220–560	565	335 ↗
Stadt Genf	320–750	900	515 ↘
Wirtschaftsraum	220–750	900	475 ↗

↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

Quelle: CSL Immobilien AG | Fahrländer Partner AG

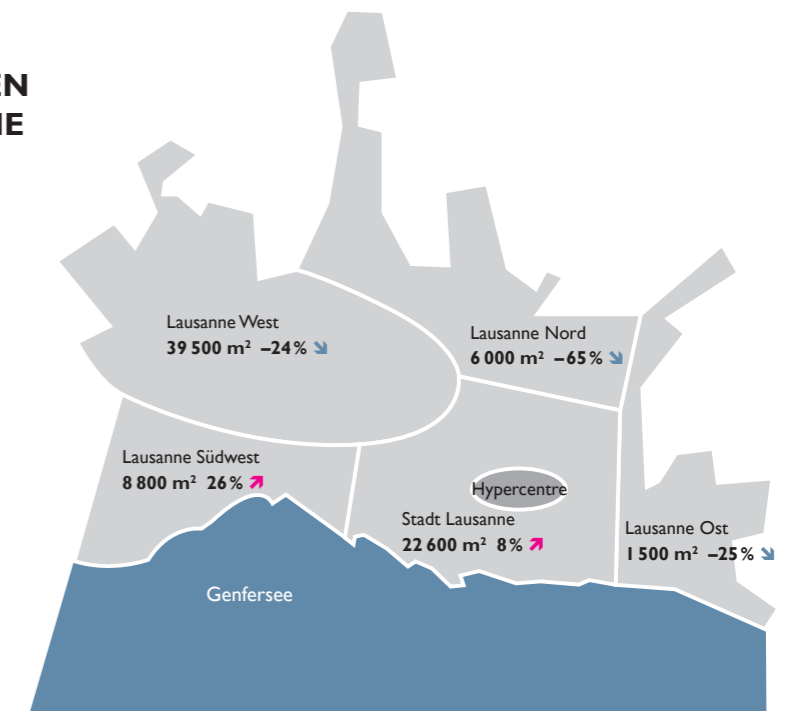
BÜROMARKT LAUSANNE

Im Gegensatz zu Genf ist in Lausanne kein Angebotsüberhang zu beobachten. Das Angebot in der Stadt ist nur leicht gestiegen, während sich im Wirtschaftsraum insgesamt sogar ein rückläufiges Angebot (-21%) zeigt. Die Nachfrage in der Stadt ist intakt. Diese Entwicklung zeigt sich auch bei den Mieten: Im Mittel sind die Mieten im Stadtzentrum wie auch in der gesamten Stadt spürbar gestiegen, ebenso wie die Top-

mieten. Die Attraktivität des Zentrums wird 2017 durch die Entwicklung des Bahnhofareals weiter erhöht. Im Wirtschaftsraum lässt sich zurzeit ein Nachlassen der Nachfragedynamik beobachten. Offen bleiben die möglichen Auswirkungen auf die Nachfrage nach kommerziellen Flächen durch die Unternehmenssteuerreform, die im Kanton Waadt stärkere Auswirkungen haben könnte als in anderen Regionen.

ANGEBOT AN BÜRONUTZFLÄCHEN IM WIRTSCHAFTSRAUM LAUSANNE

	Angebot	Vergleich Vorjahr
Stadt Lausanne	22 600 m ²	8% ↗
Wirtschaftsraum	78 500 m ²	-21% ↘



↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

Quelle: CSL Immobilien AG | Fahrländer Partner AG

MIETEN NACH MARKTGEBIETEN

	Mietpreisband CHF/m ² p. a.	Topmiete CHF/m ² p. a.	Mittel CHF/m ² p. a.
Stadt			
Hypercentre	160–400	400	360 ↗
Stadt Lausanne	145–535	880	410 ↗
Lausanne Südwest	130–580	660	310 ↘
Lausanne West	110–430	515	245 ↘
Lausanne Nord	195–380	410	330 ↗
Lausanne Ost	250–510	550	345 ↘
Wirtschaftsraum	110–580		280 ↘

↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

Quelle: CSL Immobilien AG | Fahrländer Partner AG

WOHNMARKT WIRTSCHAFTSRAUM ZÜRICH

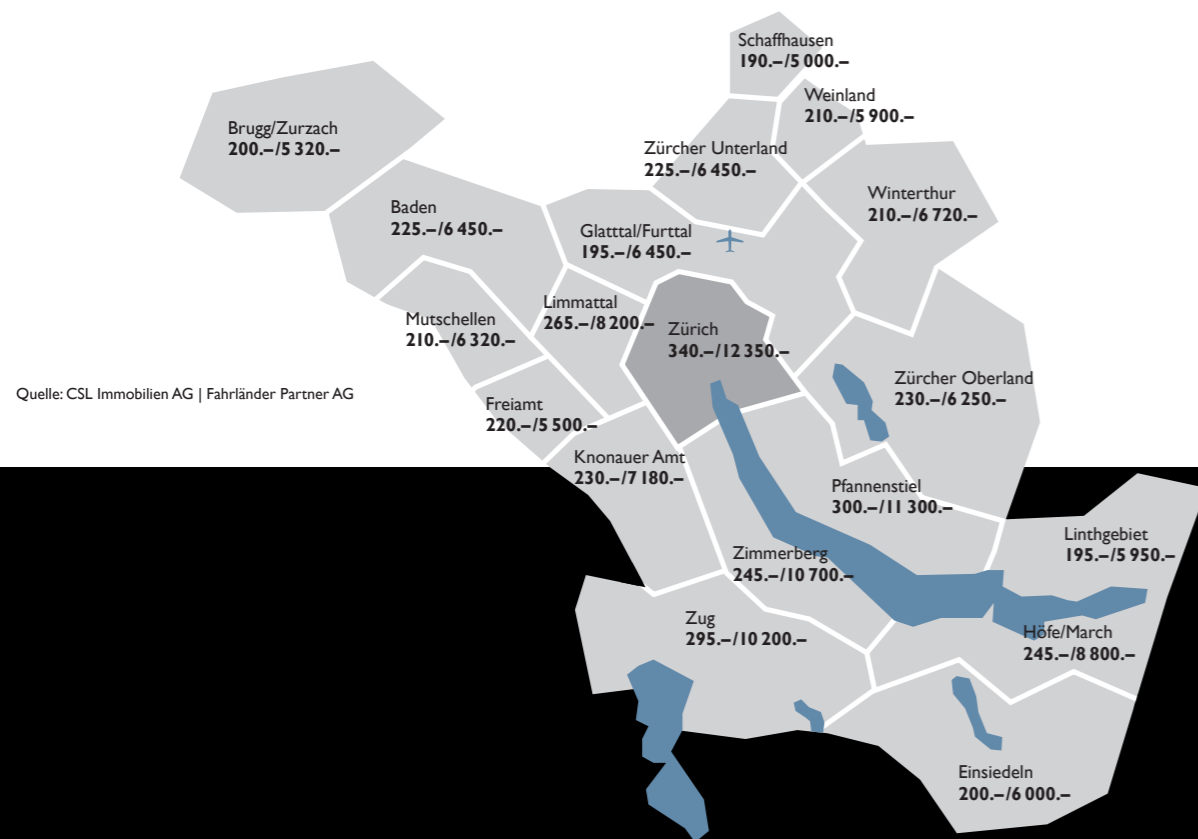
Die Wohnmärkte haben sich sowohl im Miet- als auch im Eigentumsbereich regional unterschiedlich entwickelt. Die Zentralität der Lage bleibt dabei ein wesentlicher Faktor, wie z.B. die unterschiedlichen Insertionsdauern in beiden Teilmärkten zeigen. Aufgrund der rückläufigen Zuwanderung und ihrer veränderten Struktur steigen bei gleichbleibend hoher Bautätigkeit die Vermarktungsrisiken signifikant. Je länger, je mehr trennt sich im Wohnmarkt die Spreu vom Weizen.

Dabei gilt für das Miet- wie auch für das Eigentumssegment im Wirtschaftsraum Zürich: Es gibt keine falsche Lage, nur das falsche Produkt. Insbesondere bei den Wohnungsgrößen, dem Wohnungsmix, den Grundrissen und der Qualität der Ausstattung muss frühzeitig auf die potenziellen Zielgruppen und die potenzielle Nachfrage geachtet werden. Unabhängig davon sind durch den öffentlichen Verkehr (S-Bahn, Tram, Bus) gut erschlossene Standorte deutlich stärker gefragt als

dezentrale. Davon profitieren insbesondere Lagen, in denen sich die Anbindung durch neue und häufigere öffentliche Verkehrsverbindungen verbessert hat. Weiterhin anspruchsvoll ist der Absatz von Produkten im Luxussegment, etwa in der Region Pfannenstiel. Die Nachfrage liegt noch immer auf hohem Niveau, jedoch scheint die Zahlungsbereitschaft stärker limitiert zu sein.

Auf dem Eigentumsmarkt haben sich die Nachfrager an die restriktive Vergabe von Hypothekendarlehen gewöhnt, auch wenn sich diese weiterhin markthemmend auswirkt. Dennoch ist die Absorption noch immer sehr gut, und die Kaufpreise sind mehrheitlich steigend. Dank der günstigen Zinsen bleibt die Nachfrage nach Stockwerkeigentum und Einfamilienhäusern, insbesondere im günstigen und mittleren Preissegment, weiterhin sehr hoch.

DURCHSCHNITTSMIETEN UND -KAUFPREISE WIRTSCHAFTSRAUM ZÜRICH



Quelle: CSL Immobilien AG | Fahrländer Partner AG

MIET- UND KAUFPREISE NACH MARKTGEBIETEN

Regionen	Nettomiete pro m² in CHF	* Insertionsdauer in Tagen	Leerstand Quote in %	Kaufpreis pro m² in CHF	* Insertionsdauer in Tagen	Eigentumsquote Anteil in %	
Zürich	190–440	↓	13	0.2 ↓	7 600–18 200	↗	13.1 ↗
Glattal/Furttal	170–270	↓	14	0.9 ↗	6 300–10 400	↓	34.0 ↓
Winterthur	195–295	→	16	0.7 ↗	4 780–9 880	↗	37.1 ↗
Zürcher Oberland	180–290	→	22	1.5 ↗	4 600–9 750	↗	45.6 ↗
Zimmerberg	215–385	↗	13	0.7 ↓	7 220–16 220	↗	33.0 ↗
Zug	240–440	↗	22	0.3 ↓	7 010–14 230	↗	43.2 ↗
Baden	180–305	↗	57	1.2 ↓	4 670–9 600	↗	44.0 →
Pfannenstiel	225–420	↓	71	1.8 ↗	6 960–16 600	↗	44.1 ↗
Zürcher Unterland	180–280	↗	69	1.2 ↗	4 950–8 930	↗	44.1 ↓
Limmattal	215–370	↓	62	1.1 ↗	6 250–13 235	↗	28.3 ↗
Brugg/Zurzach	165–270	↗	87	2.0 ↓	3 911–7 020	↗	56.4 →
Schaffhausen	165–250	↗	87	1.7 ↓	3 750–7 195	↗	43.6 ↗
Freiamt	165–255	→	73	1.7 ↗	4 335–7 517	↗	59.6 →
Höfe/March	190–360	→	66	0.8 ↓	5 540–15 250	↗	50.9 →
Mutschellen	160–260	↗	75	2.4 ↗	4 780–8 550	↓	59.7 →
Linthgebiet	170–280	→	58	1.4 ↓	4 500–7 850	→	47.4 →
Knonaer Amt	175–275	→	67	1.3 ↓	5 610–9 530	↓	51.8 ↓
Weinland	165–275	↗	56	1.1 ↓	4 300–6 950	↗	54.4 ↓
Einsiedeln	155–275	↓	45	1.6 ↗	4 700–8 300	↓	55.0 ↗
Wirtschaftsraum	180–310				3 750–15 250		44.1

Quelle: CSL Immobilien AG | Fahrländer Partner AG

↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr
* Tendenz Median

Die Mietmärkte von gesuchten Wohnorten wie Zürich oder Zug sind nach wie vor von einem expliziten Wohnungsmangel geprägt. Eine Entspannung ist trotz teils leicht steigender Leerstandsquoten nicht absehbar. Im Eigentumssegment sind aufgrund des Preisgefüges aktuell insbesondere Objekte im

Agglomerationsgürtel gefragt, ländliche Regionen verlieren im Miet- wie auch im Eigentumssegment deutlich an Attraktivität. Insgesamt haben Regionen mit einem tieferen Preisniveau 2016 stärker aufgeholt als die bereits hochpreisigen Regionen.

« Im aktuellen Marktumfeld gibt es keine schlechten Lagen, sondern nur das falsche Produkt. In den letzten Jahren wurde fast alles auf dem Markt absorbiert, heute verzeiht er Produktfehler nicht mehr. Es ist deshalb matchentscheidend, die Objekte bereits in einer frühen Entwicklungsphase professionell und richtig zu positionieren. »

Stefanie Bigler
Leiterin Vermarktung Wohn- und Gewerbeimmobilien

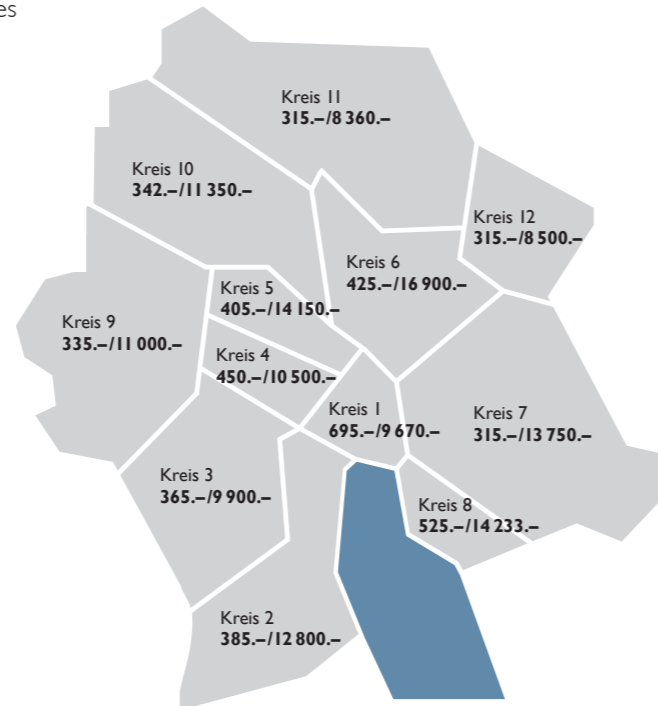


WOHNMARKT STADT ZÜRICH

Im Mietsegment sind sehr unterschiedliche Preistendenzen zu beobachten – die Zahlungsbereitschaft scheint an vielen Lagen ihren Zenit erreicht zu haben. Die transparenten Mietzinse durch die 2013 eingeführte Formularpflicht haben wahrscheinlich dazu beigetragen. Von einer Entspannung kann allerdings nicht die Rede sein. Die Nachfrage ist weiterhin hoch und die Insertionsdauern sind sehr kurz. Der Leerstand verharrte 2016 trotz einer kleinen Zunahme auf einem Niveau, bei dem von Wohnungsnot gesprochen werden muss. Unberücksichtigt bleibt dabei allerdings der informelle Teil des

Bestandesmarktes, der in Zürich einen nicht zu unterschätzenden Anteil am Gesamtmarkt hat. Bei Wohnungen ab CHF 4000/Monat liess die Nachfrage 2016 sehr stark nach. Neubauten im gehobenen und im Luxussegment werden teils nicht mehr vollumfänglich absorbiert und müssen häufiger repositioniert werden. Die Kaufpreise sind ausser im Kreis I und Kreis 4 mindestens stabil geblieben oder gestiegen. Für besonders gesuchte Objekte lassen sich verstärkt Bieterverfahren beobachten.

DURCHSCHNITTSMIETEN UND -KAUFPREISE STADT ZÜRICH



Quelle: CSL Immobilien AG | Fahrländer Partner AG

MIETEN UND KAUFPREISE NACH MARKTGEBIETEN

	Nettomiete pro m ² in CHF	Median Tendenz	Insertionsdauer in Tagen	Kaufpreis pro m ² in CHF	Median Tendenz	Insertionsdauer in Tagen
Kreis 1, Rathaus, Hochschulen, Lindenhof, City	265–990	695 ↗	36	6 550–16 690	9 670 ↘	7
Kreis 2, Wollishofen, Leimbach, Enge	270–720	395 ↗	16	8 750–16 140	12 800 →	32
Kreis 3, Altwiedikon, Friesenberg, Sihlfeld	265–495	365 ↘	18	8 950–13 500	11 000 ↗	23
Kreis 4, Werd, Langstrasse, Hard	320–750	400 ↘	20	8 750–13 200	10 500 ↘	24
Kreis 5, Gewerbeschule, Escher Wyss	300–590	405 ↘	11	12 000–19 800	14 150 ↗	25
Kreis 6, Unterstrass, Oberstrass	310–725	450 ↗	18	11 500–19 710	16 900 ↗	48
Kreis 7, Fluntern, Hottingen, Hirslanden, Witikon	265–465	315 ↘	24	9 400–18 850	13 750 ↗	56
Kreis 8, Seefeld, Mühlebach, Weinegg	310–815	580 ↗	28	10 950–20 265	14 250 →	28
Kreis 9, Albisrieden, Altstetten	260–430	335 ↗	13	9 150–13 030	11 000 →	36
Kreis 10, Höngg, Wipkingen	265–475	350 →	18	7 700–15 200	11 350 ↗	37
Kreis 11, Affoltern, Oerlikon, Seebach	240–615	320 →	18	6 100–11 020	8 360 →	41
Kreis 12, Saatlen, Schwamendingen Mitte, Hirzenbach	245–395	295 ↘	18	6 700–11 320	8 500 →	47

Quelle: CSL Immobilien AG | Fahrländer Partner AG

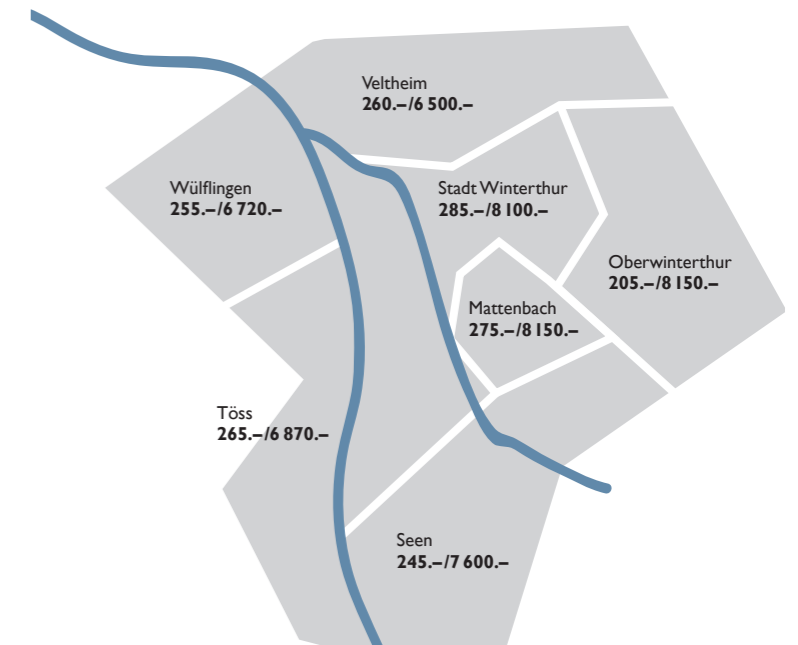
↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

WOHNMARKT STADT WINTERTHUR

Die dynamische Entwicklung von Winterthur als attraktive Wohnstadt hat sich auch 2016 fortgesetzt. Winterthur profitiert insbesondere von der guten Anbindung an die Stadt Zürich mit dem öffentlichen Verkehr. Verschiedene neue Wohnbauprojekte im Mietsegment wurden gut absorbiert. Allerdings gilt auch in Winterthur verstärkt, dass das Produkt passgenau auf die Zielgruppen ausgerichtet sein muss. Vor allem für Arbeitspendler bleibt die Nähe zu einer S-Bahn-

Station zentral. Zudem wird es in Winterthur schwieriger, grosse Wohnungen und Loftwohnungen im Miet- wie auch im Eigentumssegment abzusetzen. Dabei dürfte die geringere Kaufkraft als beispielsweise in der Kantonshauptstadt eine Rolle spielen. Bei den Mietpreisen zeigen sich in den Quartieren sehr unterschiedliche Tendenzen, während die Kaufpreise in den meisten Gebieten nochmals deutlich zunahmen.

DURCHSCHNITTSMIETEN UND -KAUFPREISE STADT WINTERTHUR



Quelle: CSL Immobilien AG | Fahrländer Partner AG

MIETEN UND KAUFPREISE NACH MARKTGEBIETEN

	Nettomiete pro m ² in CHF	Median Tendenz	Insertionsdauer in Tagen	Kaufpreis pro m ² in CHF	Median Tendenz	Insertionsdauer in Tagen
Winterthur, Stadt	215–375	285 ↘	21	5 310–10 330	8 100 ↘	37
Winterthur, Oberwinterthur	205–365	275 ↗	17	4 800–11 200	8 150 ↗	29
Winterthur, Seen	200–305	245 ↘	17	5 340–10 280	7 600 ↗	32
Winterthur, Töss	210–375	265 ↗	18	4 760–7 950	6 870 ↗	29
Winterthur, Veltheim	205–330	260 →	29	5 700–9 300	6 500 ↘	25
Winterthur, Wülflingen	205–320	255 ↗	22	5 330–11 250	6 870 ↗	56
Winterthur, Mattenbach	215–375	275 ↗	17	4 700–11 250	8 150 ↗	29

Quelle: CSL Immobilien AG | Fahrländer Partner AG

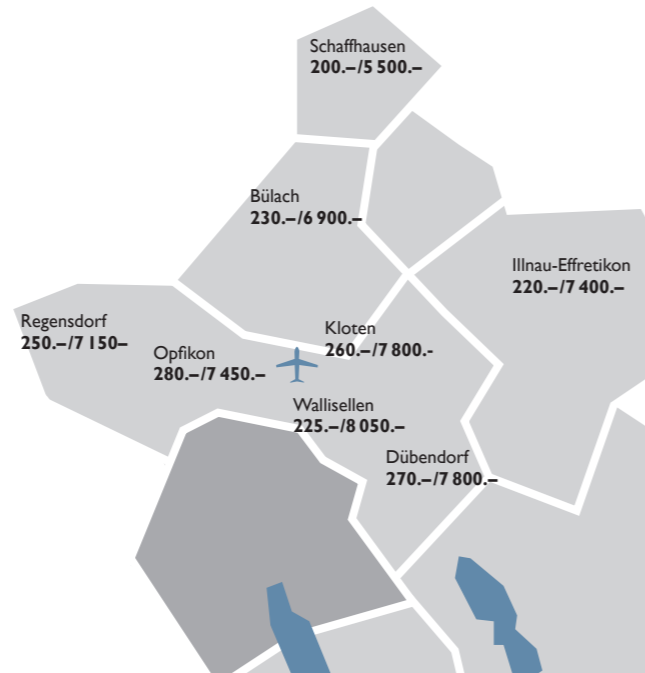
↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

WOHNMARKT REGION ZÜRICH NORD

Die Region Zürich Nord entwickelt sich weiterhin dynamisch. Besonders hoch ist die Bautätigkeit im ersten Agglomerationsgürtel, gleich anschliessend an die Stadt Zürich. Die neuen Strecken der Glattalbahn und der Ausbau des Bahnhofs Stettbach haben als Treiber der Entwicklung gewirkt, wovon Projekte beispielsweise im Hochbord Dübendorf und im Zwicky-Areal in Wallisellen profitieren. Aber auch die Umnutzung von ehemaligen Betriebsarealen wie zum Beispiel im Giessen, ebenfalls in Dübendorf, trägt zur Dynamik bei. Bisher

sind Projekte gut absorbiert worden, eine geringere Nachfrage durch die abgeschwächte Zuwanderung könnte dies jedoch insbesondere im Mietsegment ändern. Die Insertionsdauer für Mietobjekte zeigt einen deutlichen Unterschied zwischen zentrumsnahen Gebieten wie Dübendorf oder Wallisellen und weiter entfernten Regionen wie Bülach. Die Mietpreise sind in den untersuchten Gebieten ausnahmslos gesunken, während die Kaufpreise im Eigentumssegment grösstenteils gestiegen sind.

DURCHSCHNITTSMIETEN UND -KAUFPREISE REGION NORD



Quelle: CSL Immobilien AG | Fahrländer Partner AG

MIETEN UND KAUFPREISE NACH MARKTGEBIETEN

	Nettomiete pro m² in CHF	Median Tendenz	Insertionsdauer in Tagen	Kaufpreis pro m² in CHF	Median Tendenz	Insertionsdauer in Tagen
Dübendorf	195–300	270 ↓	13	5 950– 9 400	7 800 ↗	27
Illnau-Effretikon	185–275	220 ↓	31	5 230– 8 150	7 400 ↗	37
Kloten	195–365	260 ↓	15	6 400– 10 490	7 800 ↗	45
Opfikon	210–375	280 ↓	14	5 710– 8 890	7 450 ↗	29
Regensdorf	200–355	250 ↓	14	5 570– 9 030	7 150 ↓	53
Schaffhausen	165–265	200 ↓	19	4 150– 7 380	5 500 ↗	62
Wallisellen	225–345	265 ↓	15	5 850– 10 260	8 050 ↗	53
Bülach	195–305	230 ↓	40	4 950– 8 400	6 900 ↓	100

Quelle: CSL Immobilien AG | Fahrländer Partner AG

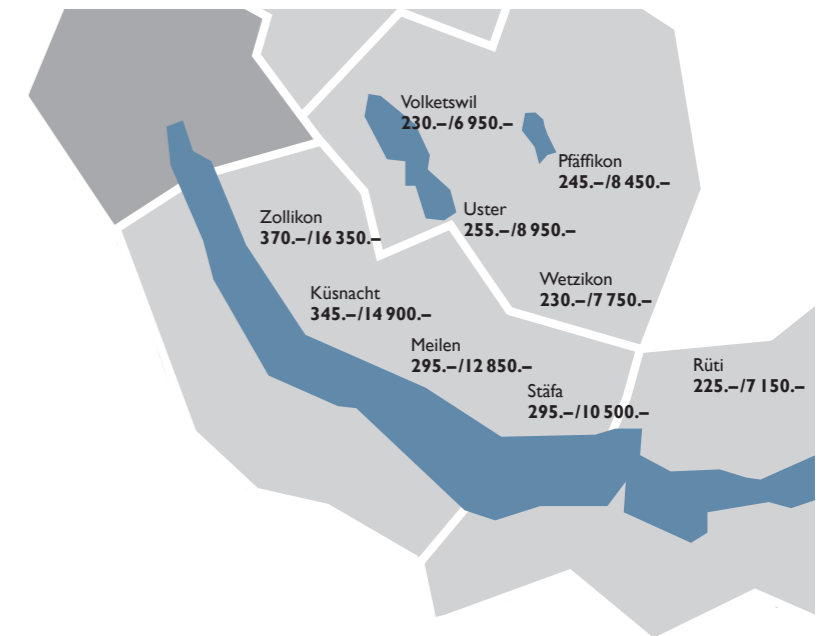
↓ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

WOHNMARKT REGION ZÜRICH OST

Der Pfannenstiel teilt die Region Zürich Ost in zwei Teile, die Goldküste (rechtes Zürichseeufer) und den Raum Zürcher Oberland. Sowohl im Miet- als auch im Eigentumsmarkt war 2016 an der Goldküste eine Stagnation der Preise im Luxussegment zu beobachten. In diesem Segment scheint der Zenit vorerst auf hohem Niveau erreicht. Auch in anderen Preisklassen zeigten sich deutliche Plafonierungstendenzen; im Mietmarkt registrierten alle untersuchten Gemeinden eine sinkende Tendenz. Die Insertionsdauer im Mietmarkt

war mit Ausnahme von Uster deutlich höher als in den zentrumsnahen Gebieten der benachbarten Region Zürich Nord. Uster bleibt für viele Mietinteressenten attraktiv, weil es mit dem öffentlichen Verkehr hervorragend an Zürich angebunden ist. Im Eigentumsmarkt stiegen die Kaufpreise in den meisten Gemeinden, wobei in den Gemeinden mit einem niedrigeren Preisniveau eine stärkere Zunahme als in Gemeinden mit höheren Kaufpreisen zu beobachten ist.

DURCHSCHNITTSMIETEN UND -KAUFPREISE REGION OST



Quelle: CSL Immobilien AG | Fahrländer Partner AG

MIETEN UND KAUFPREISE NACH MARKTGEBIETEN

	Nettomiete pro m² in CHF	Median Tendenz	Insertionsdauer in Tagen	Kaufpreis pro m² in CHF	Median Tendenz	Insertionsdauer in Tagen
Küsnacht	255–465	345 ↓	29	10 950–21 000	14 900 ↗	69
Meilen	245–400	295 ↓	29	9 800– 17 000	12 850 →	40
Pfäffikon	190–295	245 ↓	38	6 450– 9 900	8 450 ↗	36
Rüti	160–285	225 ↓	24	5 350– 9 150	7 150 ↗	48
Stäfa	200–355	295 ↓	33	7 420– 13 750	10 500 ↗	45
Uster	190–310	255 ↓	19	6 300– 11 000	8 950 ↗	28
Volketswil	180–265	230 ↓	23	5 450– 9 050	6 950 ↗	23
Wetzikon	185–285	230 ↓	27	6 150– 9 200	7 750 ↗	45
Zollikon	280–465	370 ↓	29	12 350– 18 700	16 350 ↗	35

Quelle: CSL Immobilien AG | Fahrländer Partner AG

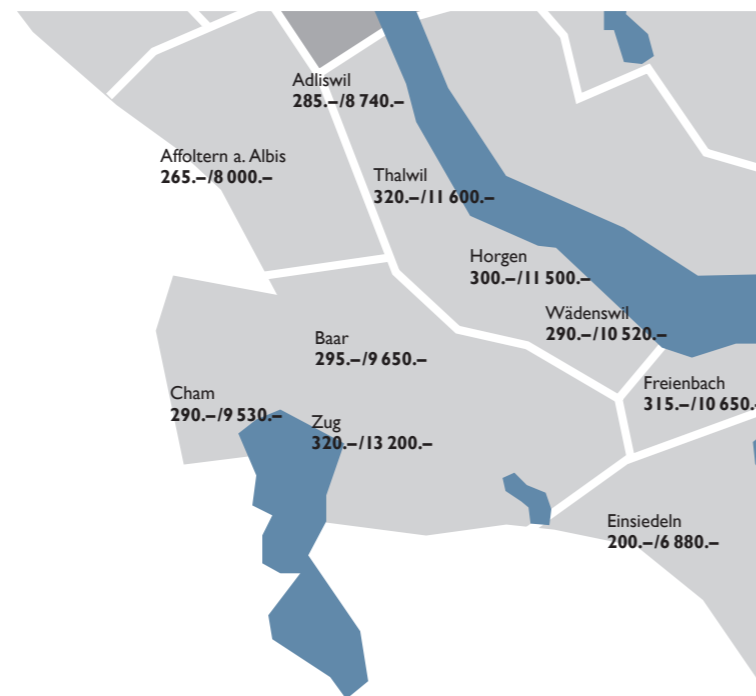
↓ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

WOHNMARKT REGION ZÜRICH SÜD

Die Region Zürich Süd weist fünf teils sehr unterschiedliche Teilgebiete auf: das untere linke Zürichseeufer im Kanton Zürich, das obere linke Zürichseeufer im Kanton Schwyz, den Raum Einsiedeln, das Säuliamt und den Raum Zug. Das gesamte linke Zürichseeufer ist zurzeit geprägt von einer hohen Bautätigkeit. Im Hinblick auf die veränderte Nachfrage sind Investoren und Eigentümer gut beraten, dort ein Augenmerk auf die Absorption – insbesondere im Hochpreissegment – zu

richten. Die Mietpreisentwicklung verlief 2016 uneinheitlich. Entgegen der allgemeinen Plafonierungstendenz im Mietsegment gab es in der Region noch einige Gemeinden wie Cham oder Adliswil mit Preissteigerungen. Ob diese bei der hohen Bautätigkeit in der Region nachhaltig sind, wird sich noch zeigen müssen, da in einigen Gemeinden bereits längere Absorptionszeiten zu beobachten sind. Bei den Kaufpreisen zeigt sich weiterhin eine mehrheitlich steigende Tendenz.

DURCHSCHNITTSMIETEN UND -KAUFPREISE REGION SÜD



Quelle: CSL Immobilien AG | Fahrländer Partner AG

MIETEN UND KAUFPREISE NACH MARKTGEBIETEN

	Nettomiete pro m ² in CHF	Median Tendenz	Insertionsdauer in Tagen	Kaufpreis pro m ² in CHF	Median Tendenz	Insertionsdauer in Tagen
Adliswil	215–330	285 ↗	22	6 800–11 450	8 740 →	30
Affoltern a. A.	190–300	265 ↗	29	4 350–10 700	8 000 ↗	35
Baar	220–410	295 ↘	20	7 210–12 400	9 650 ↗	46
Cham	225–410	290 ↗	20	7 300–12 520	9 530 ↗	25
Einsiedeln	165–300	200 ↘	29	5 350–9 080	6 880 ↗	45
Freienbach	225–550	315 ↗	30	7 615–15 900	10 650 ↗	48
Horgen	225–370	300 ↘	18	7 215–15 875	11 500 ↗	25
Thalwil	225–395	320 ↘	17	7 560–15 670	11 600 ↘	51
Wädenswil	207–360	290 ↗	24	7 650–17 520	10 520 →	45
Zug	225–460	320 ↘	22	7 010–18 230	13 200 ↗	37

Quelle: CSL Immobilien AG | Fahrländer Partner AG

↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

WOHNMARKT REGION ZÜRICH WEST

Die Region Zürich West ist neben Zürich Nord eines der beiden grössten Wachstumsgebiete im Wirtschaftsraum, dessen dynamische Entwicklung nicht zuletzt durch Infrastrukturprojekte wie die Limmattalbahn weiter forciert wird. Der Imagewandel vieler Gemeinden ist im Gang. Insbesondere die näher an Zürich gelegenen Wohnorte profitieren von deutlich geringeren Preisen als in der Stadt Zürich. So weist Schlieren zusammen mit Zollikon die höchste Rate von Zuzügen aus

Zürich auf. Zukünftig wird sich jedoch auch im Limmattal die Spreu vom Weizen trennen. Im Mietsegment sind 2016 in allen untersuchten Gemeinden ausnahmslos leicht sinkende Preise zu beobachten, die auch auf die fortschreitende Angebotsausweitung zurückzuführen sind. Im Eigentumssegment steigen dagegen die Preise weiter an, unter anderem bedingt durch das vergleichsweise niedrige Preisniveau und die entsprechend hohe Nachfrage nach günstigen Objekten.

DURCHSCHNITTSMIETEN UND -KAUFPREISE REGION WEST



Quelle: CSL Immobilien AG | Fahrländer Partner AG

MIETEN UND KAUFPREISE NACH MARKTGEBIETEN

	Nettomiete pro m ² in CHF	Median Tendenz	Insertionsdauer in Tagen	Kaufpreis pro m ² in CHF	Median Tendenz	Insertionsdauer in Tagen
Schlieren	230–350	275 ↘	20	5 950–9 600	7 050 ↗	23
Dietikon	205–315	260 ↘	13	5 700–12 350	7 950 ↗	29
Baden	180–305	245 ↘	27	4 750–8 350	6 600 ↗	36
Wettingen	210–320	240 ↘	23	5 480–9 650	6 410 ↗	35
Brugg	165–270	200 ↘	29	4 450–7 880	5 800 ↗	27
Wohlen	175–295	215 ↘	30	4 200–7 520	5 680 ↗	45
Bad Zurzach	160–265	210 ↘	36	3 295–6 260	5 000 →	35
Bremgarten	155–245	205 ↘	17	4 144–8 100	5 930 ↗	29

Quelle: CSL Immobilien AG | Fahrländer Partner AG

↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

GLOSSAR

METHODE

Auswertung von Inseraten in Zusammenarbeit mit Fahrländer Partner AG, Verifizierung und Konkretisierung über repräsentative Stichproben. Stichtag für die Angebotsmessung ist der 15. November 2016.

Investorenumfrage mittels 34 persönlichen sowie Online-Befragungen und zusätzlichen Befragungen von Wirtschaftsförderern.

Daten dritter Anbieter: Statistische Ämter der Kantone Zürich, Genf, Basel-Land, Basel-Stadt und Waadt sowie der Städte Bern und Zürich, Bundesamt für Statistik.

DEFINITIONEN INVESTORENUMFRAGE

Büroimmobilie Klasse A:

Schweizer Grossstadt, CBD, Airport/HB innerhalb 15 Minuten, repräsentative Büroadresse

Büroimmobilie Klasse B:

Schweizer Grossstadt, Airport/HB innerhalb 30 Minuten, gutes Stadtquartier

Büroimmobilie Klasse C:

Wirtschaftlich starke Agglomerationen, Airport/HB innerhalb 60 Minuten, lokal bekannte Adresse

Wohnüberbauung A:

Stadtquartiere grösserer Schweizer Städte (Zürich, Winterthur, Basel, Bern, Luzern, Lausanne, Genf, St. Gallen, Lugano, Zug)

Wohnüberbauung B:

Grössere Ortschaften oder regionale Zentren (z.B. Aarau, Chur, Olten, Ebikon, Interlaken, Laufenenthal, Herisau)

Wohnüberbauung C:

Attraktive, steuerlich vorteilhafte Gemeinden (z.B. Wollerau, Freienbach, Herliberg, Riehen, Meggen)

DEFINITIONEN

Agglomeration, Region:

Geografische Definition gemäss dem Bundesamt für Statistik.

Angebot:

Auf dem Markt angebotene Büroflächen, die innerhalb der nächsten sechs Monate verfügbar sind.

Eigentumsquote:

Angaben gemäss dem Statistischen Amt Kanton Zürich mit Stand der letzten Erhebung vom Jahr 2014, identisch mit dem Immobilienmarktbericht 2016.

Flächenbestand Büromarkt:

Berechnet über die Anzahl Bürobeschäftigte, in Anlehnung an den Bürobeschäftigten-Schlüssel nach Branchen von Dr. Monika Dobberstein. Annahme: 20 m² pro Bürobeschäftigten.

Leerstand Wohnmarkt:

Angaben gemäss dem Bundesamt für Statistik mit Stand vom 1. Juni 2016.

Mieten:

Nettomietpreise, wie sie auf dem Markt angeboten werden. Die Mieten repräsentieren in der Regel einen normalen Ausbaustandard. Angabe in CHF pro m² pro Jahr.

Mietpreisband:

Spektrum der Mieten bzw. das 0.1- und das 0.9-Quantil.

Netto-Anfangsrendite:

Verhältnis von Nettoertrag (Miettrug Soll abzüglich Mietzinsausfall, Betriebskosten zu Lasten Eigentümer und Instandhaltungskosten) zu Transaktionspreis. In Anlehnung an SIA D 0213.

Tendenz Median:

Veränderung des Medians der angebotenen Mietpreise von 2015 auf 2016.

Topmiete:

Auf dem Markt angebotene Höchstmiete.

Veränderung/Vergleich Vorjahr, Angebot:

Die Veränderung des absoluten Angebots von 2015 auf 2016 in Prozent.

Wirtschaftsraum:

Total der jeweils für den Büromarkt und Wohnmarkt relevanten Marktgebiete, definiert durch CSL Immobilien AG.



CSL Immobilien AG

Schärenmoosstrasse 77
8052 Zürich
+41 44 316 13 00

CSL Immobilien AG

Zürcherstrasse 124
8406 Winterthur
+41 52 234 97 00

info@csl-immobilien.ch

www.csl-immobilien.ch