



IMMOBILIENMARKT BERICHT 2018



INHALT

4 EDITORIAL

6 AKTUELLER MARKT

- 6 BEWERTUNGSRISIKEN IM TIEFZINSUMFELD
- 6 RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN IM WANDEL

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 2018

Redaktionsteam

Yonas Mulugeta, CSL Immobilien AG, Zürich
Patricia Reichelt, CSL Immobilien AG, Zürich
Peter Blättler, CSL Immobilien AG, Zürich
Felix Müller, FMKomm GmbH, Zürich

Datenerhebung

CSL Immobilien AG, Zürich
Meta-Sys AG, Bubikon

Gestaltung

CSL Immobilien AG, Zürich

Druck

Mattenbach AG, Winterthur

Der Bericht basiert auf veröffentlichten Daten von Inserateplattformen, statistischen Ämtern und öffentlichen Institutionen sowie Auswertungen interner Daten der CSL Immobilien AG. 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 2018, CSL Immobilien AG



Talboden bei Büro und Investment durchschritten – HERAUSFORDERUNGEN AM WOHNMARKT

Willkommen im CSL-Immobilienmarktbericht 2018! Nachdem der Büromarkt in den vergangenen Jahren das Sorgenkind war, verschieben sich nun die Herausforderungen im Immobilienmarkt hin zum Mietwohnungssegment. Steigende Leerstände und längere Vermarktungsdauern belegen eindrücklich, wie sich der Wind auf dem Markt gedreht hat. Die steigenden Risiken manifestieren sich auch im Investmentmarkt.

Renditen finden Boden

Im Immobilien-Anlagemarkt ist die Zeit der Höchstpreise vorbei. Die Nachfrage ist zwar aufgrund des Anlagedrucks weiterhin hoch. Die Investoren sind jedoch nicht mehr bereit, jeden Preis zu zahlen. Diese Zurückhaltung führte 2017 dazu, dass die Renditen Boden gefunden haben. Selbst die Netto-Anfangsrenditen für die weiterhin extrem stark nachgefragte Kategorie der Wohnüberbauungen an zentralen Lagen (Klasse A) sind nur noch minim auf 2.45% gesunken. Ein ähnliches Bild zeigt sich auch bei den Büroimmobilien: Die Netto-Anfangsrendite für die Klasse A sank 2017 nur noch leicht um 0.05 Prozentpunkte auf 2.45%. Die sich stabilisierende Preis- und Renditeentwicklung dürfte auch auf eine Ausweitung des Angebots zurückzuführen sein. Viele Eigennutzer sind von der Goldgräberstimmung auf dem Transaktionsmarkt erfasst worden und veräussern ihre Betriebsimmobilien. Im Wohnsegment nutzen

private Eigentümer von Mehrfamilienhäusern die Situation, um vor einem allfälligen Zinsanstieg im kommenden Jahr Gewinne zu realisieren. Fazit: Im Investmentmarkt 2018 ist die Spitze des Eisbergs erreicht. Dessen grösster Teil liegt unsichtbar unter Wasser – und dort liegen die Risiken, die es in den kommenden Jahren verstärkt zu berücksichtigen gilt.

Stabilisierung im Büromarkt

Im Büromarkt scheint das Eis langsam wieder tragfähiger zu werden. In den Wirtschaftsräumen Zürich, Genf und Basel stabilisierte sich das Angebot der innerhalb von sechs Monaten verfügbaren Büroflächen. Nichtsdestotrotz hängen zahlreiche Projektentwicklungen wie ein Damoklesschwert über einer Reduktion des Angebotsüberhangs. Die erwartete positive Wirtschaftsentwicklung lässt Eigentümer bereits jetzt in Mietvertragsverhandlungen deutlich weniger Incentives geben. Hoffnungsschimmer lassen sich auch bei den Gründen für die Nachfrage nach Büroflächen erkennen. Gemäss unseren Umfragen hatte das Unternehmenswachstum als Nachfragegrund mit 2% im Jahr 2016 einen historischen Tiefpunkt erreicht. 2017 waren immerhin 13% der Unternehmen aufgrund ihres Wachstums auf der Suche nach neuen Büroflächen. Dennoch bleibt die Vermarktung von Büroflächen auch 2018 eine intensive und anspruchsvolle Aufgabe.

Aufspaltung des Wohnmarkts

Auf dem Wohnmarkt war der Fokus 2017 insbesondere auf das Mietsegment gerichtet. Die ersten Investoren sind angesichts der anstehenden Herausforderungen in diesem Bereich nervös. Sie befürchten weiter steigende Leerstände, insbesondere aufgrund der deutlichen Abnahme der Nettozuwanderung und der Überproduktion neuer Wohnungen. Die Analyse der fundamentalen Daten und die Erfahrungen in unseren Projekten zeigen jedoch, dass die Leerstandsquoten im Gegensatz zur Vergangenheit differenziert betrachtet werden müssen. Der Wirtschaftsraum Zürich ist weiterhin attraktiv und zieht eine stabile Nachfrage auf sich. Die nachlassende Zuwanderung macht sich dort bisher kaum bemerkbar. Noch stärker als bisher steht bei der Lagequalität die ÖV-Erschliessung der Immobilien im Vordergrund. Längerfristige Leerstände entstehen folglich in peripheren Gebieten ausserhalb der Zentren, die weniger gut erschlossen sind und eine wesentliche Angebotsausweitung erfahren haben. Zudem lässt sich bei den potenziellen Mietern eine steigende Preissensitivität feststellen. Für Eigentümer und Vermarkter bedeutet dies, dass sie sich auf längere Vermarktungsdauern und erhöhten Aufwand einstellen müssen. Weniger Sorgen machen müssen sich Eigentümer von Neubauten. Der Stellenwert einer modernen Wohnung hat besonders bei jüngeren Altersgruppen zugenommen. Sofern die Mikrolage stimmt, gehen viele Mieter für diese an die Grenze ihrer finanziellen Möglichkeiten.

Auf stabilem Eis bewegen sich hingegen die Akteure auf dem Eigentumsmarkt, der 2017 nochmals etwas Aufwind erhalten hat. Die weiterhin tiefen Hypothekarzinsen sorgen für eine weiterhin dynamische Nachfrage. Solange Qualität und Preis der angebotenen Wohnungen in einem realistischen Verhältnis stehen, lassen sich diese gut vermarkten. Daran wird sich auch 2018 nichts ändern.

Wir bedanken uns für Ihr Interesse am CSL-Immobilienmarktbericht. Wir hoffen, dass er für Sie viele gewinnbringende Informationen bereithält. Unser Team freut sich darauf, Sie 2018 bei Ihren Projekten zu unterstützen.

Ich danke allen, die zum Gelingen des Berichts beigetragen haben – insbesondere auch den Investoren, die sich für unsere Befragung zur Verfügung gestellt haben. Wir wünschen Ihnen eine kurzweilige Lektüre.

Herzlich
Yonas Mulugeta

« Im Mietwohnungsmarkt gibt es durchaus Grund zur Vorsicht, jedoch nicht zur Panik. Die Nachfrage ist weiterhin da, auch wenn sich der Markt etwas verlangsamt hat. »

Yonas Mulugeta
CEO, Partner, VR



AKTUELLER MARKT

BEWERTUNGSRISIKEN IM TIEFZINSUMFELD

Das vergangene Jahrzehnt ist durch eine beispiellose Tiefzinsphase geprägt gewesen. Dabei kommt den Zentralbanken, so auch der Schweizerischen Nationalbank, insgesamt das Verdienst zu, die Märkte erfolgreich aus der Finanzkrise von 2008 gesteuert zu haben. Das Anhalten der Tiefzinsphase indessen hat zugleich zu einer starken Aufwertung von Kapitalanlagen an den Finanz- und Immobilienmärkten beigetragen und eine grosse Zinssensitivität auf diesen Positionen aufgebaut. Das Zinsniveau und die Zentralbankpolitik sind mithin zu den dominierenden Risikofaktoren für die Märkte und die Finanzinstitutionen geworden. Was aber passiert bei einem Zinsanstieg? Und sind die Marktakteure darauf vorbereitet?

Zinsen wirken über verschiedene Kanäle auf den Immobilienmarkt und stehen generell in Beziehung zur Konjunktur: Vom Markt her getriebene Zinssteigerungen etwa signalisieren Wirtschaftswachstum, während durch die Zentralbank künstlich tief gehaltene Zinsen die Wirtschaft stimulieren können – so wie dies hierzulande auch geschehen ist. Im Segment des selbstgenutzten Wohneigentums haben die tiefen Zinsen die Finanzierung und damit die Nachfrage beflügelt, wogegen der Anlagemarkt durch den ebenfalls zinsinduzierten Mangel an Anlagealternativen geprägt war. Indirekte Folgen hiervon sind zunehmend durch Wertsteigerungen getriebene Immobilienanlagerenditen sowie am Markt aufgebaute Überkapazitäten bei kommerziellen Liegenschaften und nunmehr auch im Wohnsegment.

In der kurzen Frist mögen Immobilienanlagen daher im Quervergleich nach wie vor ein gutes Rendite-Risiko-Verhältnis bieten. Die langfristigen Wertänderungs- und Leerstandsrisiken jedoch haben eindeutig zugenommen. Die wahrscheinlichen Folgen eines früher oder später eintretenden Zinsanstiegs sind ein Rückgang der Finanzierungsnachfrage im Wohnsegment sowie der Investitionstätigkeit am Immobilien-Anlagemarkt. Bei Renditeobjekten ist neben einem (trotz Zinsanstieg) kaum mehr gegebenen Mietzinssteigerungspotenzial zudem von grösseren Leerständen auszugehen. Nicht zu vergessen sind weitere Veränderungen der Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt: So dürfte der Wegfall des Schuldzinsabzugs einen Rückgang der Hypothekendarfinanzierungen und der Nachfrage nach Wohneigentum bewirken, während der kommerzielle Sektor bereits heute von einem Strukturwandel geprägt ist. Kurzum: Immobilienpreise und -renditen sind heute zunehmend durch das Zinsgefüge gestützt, vor allem im Anlagemarkt. Ein Zinsanstieg wird sich entsprechend stark auf die Preise und Bewertungen auswirken.

Prof. Dr. Pascal Gantenbein
Universität Basel

RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN IM WANDEL

Die Regulierung bleibt auch 2018 ein wichtiger Einflussfaktor auf den Immobilienmarkt. Zurzeit lassen sich mehrere Rechtentwicklungen verfolgen, die für die Akteure am Markt relevant sind.

Der auch in der Schweiz feststellbare Boom um die Online-Plattform Airbnb führt zu diversen Herausforderungen für Immobilienbesitzer. Der Bund ist in einer kürzlich durchgeführten Untersuchung zum Schluss gekommen, dass im Mietrecht ein Revisionsbedarf u. a. in Bezug auf die Modalitäten zur Einholung der Zustimmung zur Untervermietung und die Gründe zur Verweigerung derselben besteht. Die Behörden arbeiten nun eine Vernehmlassungsvorlage aus, die voraussichtlich im Frühling 2018 publiziert wird. Auch auf kantonaler Ebene wird das Thema von internetbasierten Beherbergungsdienstleistungen vermehrt angegangen, wobei verschiedene Steuerungsinstrumente diskutiert werden (z. B. Kurtaxe, Meldepflicht, Zonenvorschriften). Im April 2017 schuf das Bezirksgericht Zürich ein Präjudiz, indem es einen Mieter zur Herausgabe des auf Online-Plattformen erzielten «missbräuchlich hohen Untermietzins» verpflichtete. Im betreffenden Fall hatte der Mieter keine Zustimmung des Vermieters eingeholt und die häufigen Gästewechsel waren für den Vermieter nachteilig.

Per 1. Januar 2018 gilt ein Mehrwertsteuer-Normalsatz von 7.7% (-0.3%). Die Reduktion ist bei mehrwertsteueroptierten Geschäftsmietverträgen zu beachten und wirkt sich auch im Rahmen von optierten Immobilientransaktionen aus.

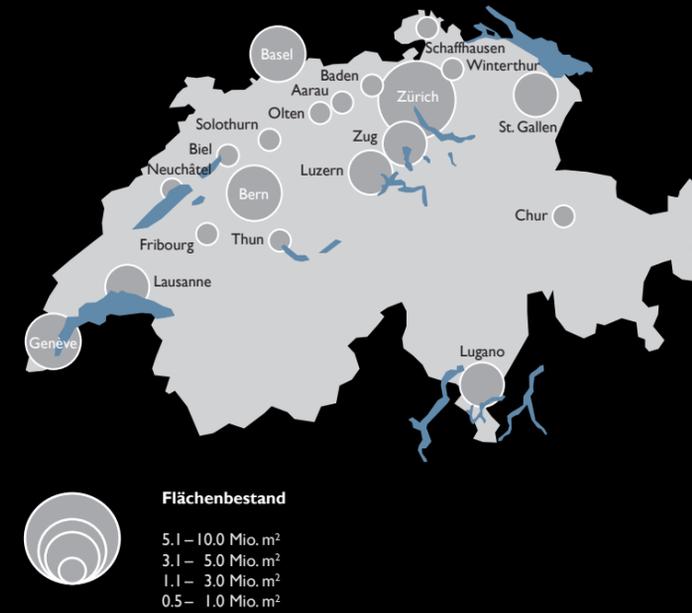
Eine mögliche Verschärfung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller) ist nach wie vor pendent. Derzeit arbeitet das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement einen Bericht zu den Ergebnissen der Vernehmlassung aus. Die Analyse sollte voraussichtlich im Frühjahr 2018 vorliegen, sodass der Bundesrat anschliessend über das weitere Vorgehen entscheiden kann.

Weiterhin aktuell ist die zweite Etappe der Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG). Im Rahmen der ergänzenden Vernehmlassungen wurden neue Elemente in die Vorlage aufgenommen, u. a. der «Planungs- und Kompensationsansatz». Danach soll den Kantonen beim Bauen ausserhalb der Bauzone für kantonsspezifische Bedürfnisse mehr Spielraum eingeräumt werden, der jedoch im Rahmen des kantonalen Richtplans planerisch festgelegt werden soll. Die daraus resultierende Mehrnutzung wäre anderweitig zu kompensieren.

Dr. Sibylle Schnyder
CMS von Erlach Poncet AG

BÜROMARKT SCHWEIZ

Verfügbare Büroflächen und Mietpreise Schweiz



Agglomeration	Angebot		Mieten	
	m²	Veränderung	Preisband CHF/m² p. a.	Mittel CHF/m² p. a.
Aarau	26 808	-5% ↓	130-320	180 ↓
Baden-Brugg	26 007	90% ↑	135-240	190 ↓
Basel	142 200	-8% ↓	150-280	220 →
Bern	118 122	-2% →	145-350	230 ↑
Biel/Bienne	34 985	11% ↑	130-280	180 →
Chur	13 065	134% ↑	130-260	180 ↑
Fribourg	28 863	33% ↑	100-255	190 ↓
Genève	382 198	-19% ↓	215-590	375 ↓
Lausanne	172 060	27% ↑	160-380	240 ↓
Lugano	55 212	97% ↑	175-395	235 ↑
Luzern	36 014	-15% ↓	125-335	190 ↓
Neuchâtel	17 647	43% ↑	150-280	200 ↓
Olten-Zofingen	28 039	-12% ↓	140-325	195 →
Schaffhausen	26 484	-8% ↓	140-245	170 ↓
Solothurn	16 288	-32% ↓	140-215	175 ↑
St. Gallen	33 271	83% ↑	155-230	195 ↑
Thun	8 345	70% ↑	160-220	190 →
Winterthur	42 221	37% ↑	170-325	230 →
Zug	82 073	57% ↑	150-405	230 ↓
Zürich	696 237	-12% ↓	140-410	220 ↓
Agglomerationen	1 986 139	-1% →		

↓ ↑ → Entwicklung zum Vorjahr

WOHNMARKT SCHWEIZ

Leerstandsnummer, Miet- und Kaufpreise Schweiz



Agglomeration	Leerstand	Kaufpreise	
		Preisband CHF/m² p. a.	Preisband CHF/m² p. a.
Aarau	3.6% ↑	160-265	4 750 - 6 375
Baden-Brugg	1.5% →	170-295	5 710 - 7 295
Basel	0.8% ↑	185-310	5 850 - 8 450
Bern	1.3% ↓	180-290	4 875 - 8 730
Biel/Bienne	2.4% ↑	155-245	4 500 - 6 100
Chur	0.9% →	165-280	5 200 - 6 850
Fribourg	1.6% ↑	170-325	5 050 - 6 200
Genève	0.6% ↑	255-530	8 300 - 11 850
Lausanne	0.6% ↑	250-435	7 325 - 10 280
Lugano	1.4% ↑	175-340	6 750 - 10 000
Luzern	1.1% ↑	175-350	7 400 - 10 280
Neuchâtel	1.1% ↑	155-255	4 750 - 6 250
Olten-Zofingen	3.5% ↑	145-230	4 395 - 5 575
Schaffhausen	2.0% ↑	150-255	5 000 - 6 695
Solothurn	2.2% ↑	140-230	4 175 - 5 580
St. Gallen	2.0% ↑	145-265	5 140 - 7 150
Thun	0.9% →	175-280	5 360 - 7 385
Winterthur	0.8% →	185-320	6 300 - 7 660
Zug	0.7% ↑	225-445	10 400 - 14 400
Zürich	1.0% ↑	195-400	5 950 - 14 655

↓ ↑ → Entwicklung zum Vorjahr

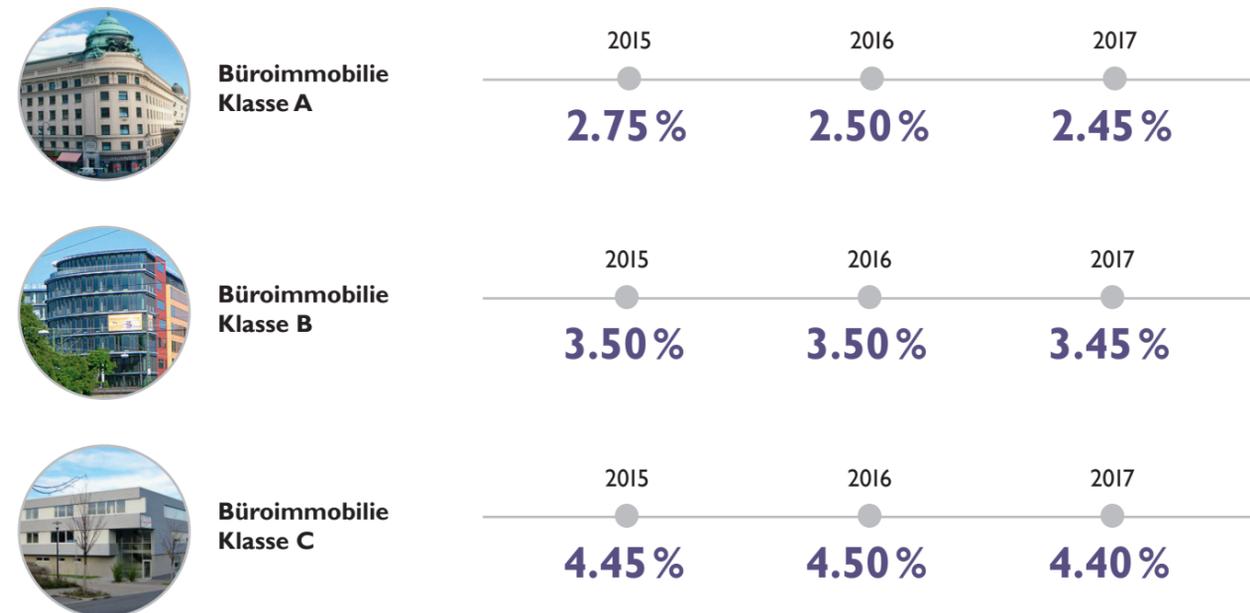
Quelle: CSL Immobilien AG | Bundesamt für Statistik

INVESTMENTMARKT KOMMERZIELLE IMMOBILIEN

Die Investorenbefragung der CSL Immobilien AG zeigt auch 2017 ein eindrückliches Wachstum der Portfolios. Im Gegensatz zu den Vorjahren war eine höhere Liquidität spürbar: Das Wachstum konnte durch eine verstärkte Aktivität auf dem Transaktionsmarkt erzielt werden. Gleichzeitig leisteten, analog zu den Vorperioden, Investitionen in den Bestand und der Ankauf von Entwicklungsprojekten einen grossen Beitrag zum Wachstum. Nicht zu vernachlässigen ist zudem die Aufwertung der Portfolios: Bei den befragten Investoren lag dieser Wert im Durchschnitt bei moderaten 2.2%.

Die Netto-Anfangsrenditen für Büroimmobilien der Klassen A und B (siehe Glossar S. 26) sanken 2017 nur noch leicht um 0.05 Prozentpunkte auf 2.45% respektive auf 3.45%. Vor allem Objekte der Klasse A waren gesucht: Ein Drittel aller Investoren investierten 2017 stärker in diese Klasse als im Vorjahr. Auch Eigennutzer sind von der verkaufsseitigen Goldgräberstimmung auf dem Transaktionsmarkt erfasst worden und veräussern gegenwärtig ihre Betriebsimmobilien zu hohen Preisen: Vor allem im Segment für Büroimmobilien der Klasse C nehmen die Sale-and-lease-back-Transaktionen deutlich zu.

NETTO-ANFANGSRENDITEN



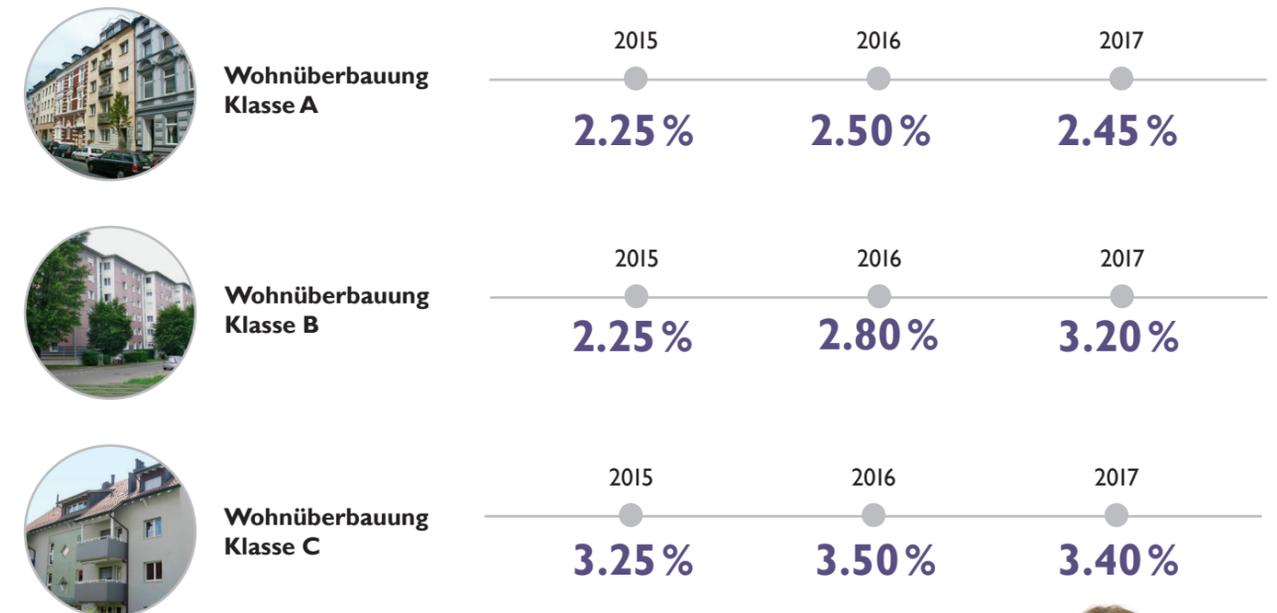
Quelle: CSL Immobilien AG, Investorenbefragung 2015 bis 2017

INVESTMENTMARKT WOHNIMMOBILIEN

Die im Rahmen der Befragung angegebenen Netto-Anfangsrenditen für Wohnüberbauungen der Klasse A (siehe Glossar S. 26) sind innert Jahresfrist nur noch minim auf 2.45% gesunken. In diesem Segment konkurrieren sich besonders viele unterschiedliche Akteure. Dies führte in Einzelfällen zu Kaufpreisen, die einer wirtschaftlichen Grundlage entbehren. Die Zahlungsbereitschaft der meisten Investoren hat jedoch die Spitze erreicht. Nichtsdestotrotz haben ein Viertel der befragten Investoren 2017 verstärkt in Wohnobjekte der Klasse A investiert. Die Renditen für Überbauungen der Klasse B

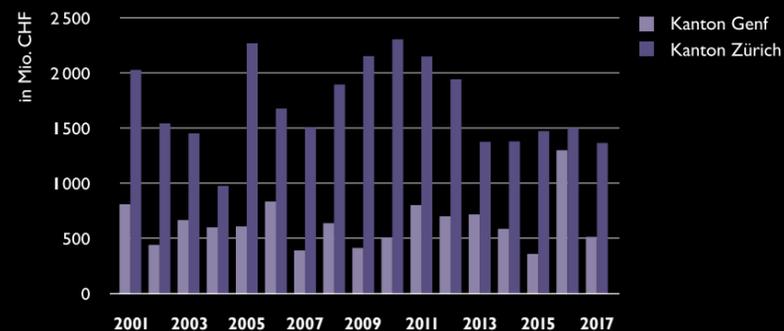
stiegen deutlich auf 3.20% – das Preisniveau ist dementsprechend gesunken. Ursachen dafür sind die abflauende Nachfrage bei gleichzeitig reger Bautätigkeit ausserhalb der grossen Zentren, wodurch sich das Marktrisiko erhöht. Für Wohnüberbauungen der Klasse C in den Agglomerationen sank die Netto-Anfangsrendite nochmals leicht auf 3.40%. Über ein Drittel aller befragten Investoren investierten 2017 verstärkt in den Agglomerationen. Dort können im Vergleich mit anderen Asset-Klassen weiterhin attraktive Renditen erzielt werden – obwohl auch dort die Marktrisiken steigen.

NETTO-ANFANGSRENDITEN



Quelle: CSL Immobilien AG, Investorenbefragung 2015 bis 2017

TRANSAKTIONSVOLUMEN KOMMERZIELLER IMMOBILIEN



Quelle: Statistische Ämter Kantone Genf und Zürich

« Unsere Befragung unter ausgewählten Investoren zeigt bei den zukünftigen Herausforderungen eine grosse Einigkeit: Eine Veränderung der Wirtschaftslage und die Zuwanderung werden als grösste Risiken eingeschätzt. Uneinig sind sich viele Investoren darüber, ob der Boden bei den Renditen tatsächlich bei allen Objektklassen erreicht ist. »

Patricia Reichelt
Verantwortliche Research & Marktanalyse



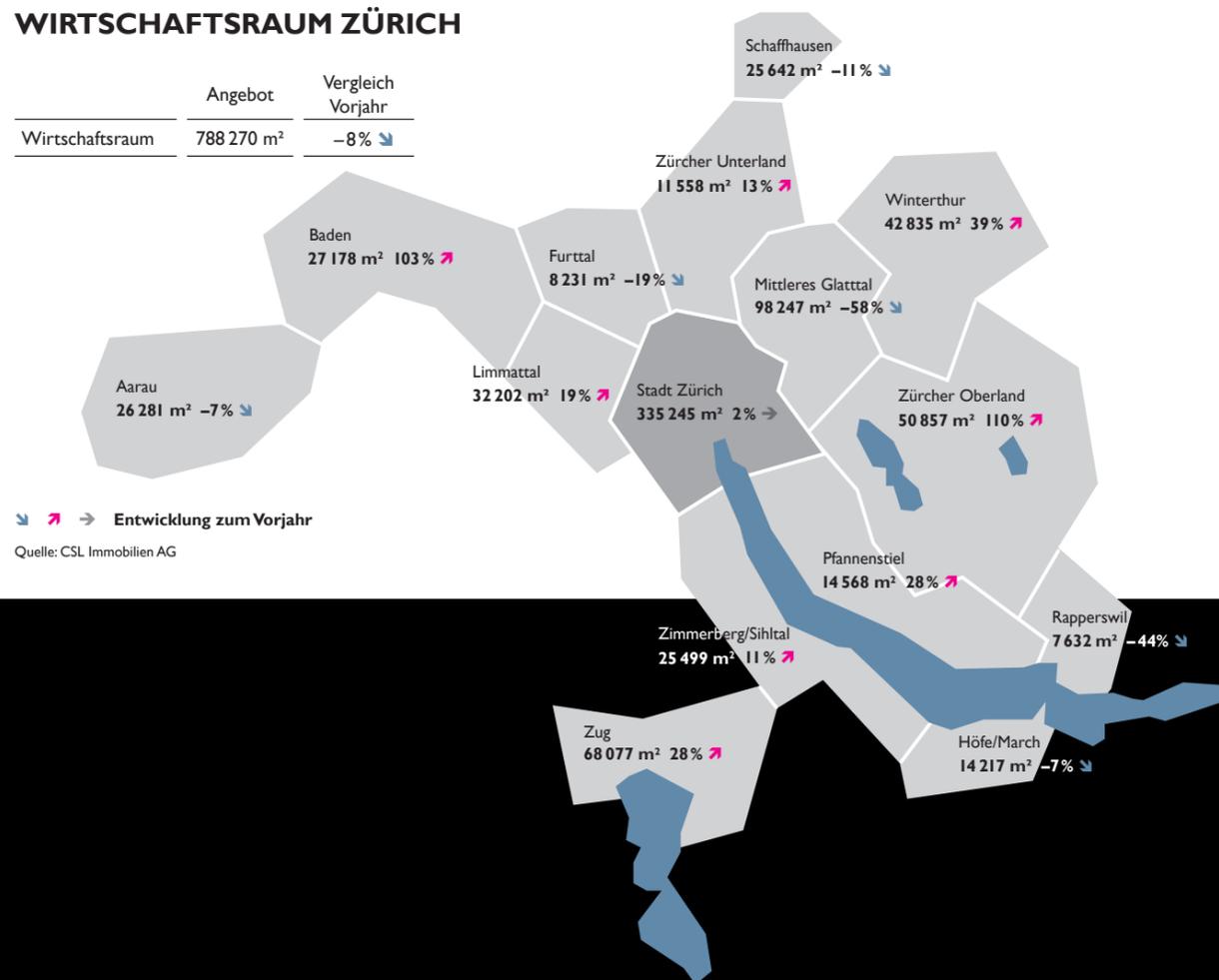
BÜROMARKT WIRTSCHAFTSRAUM ZÜRICH

Im Wirtschaftsraum Zürich betrug Ende 2017 die innerhalb von sechs Monaten verfügbare Büronutzfläche rund 788 000 m² (Vorjahr: 853 000 m²). Dies entspricht einer leichten Abnahme von 8%. Diese moderate Veränderung ist bezeichnend für den gesamten Wirtschaftsraum. Im Gegensatz zum Vorjahr blieben grosse Veränderungen des verfügbaren Angebots aus. Nur im Zürcher Oberland und im Raum Baden hat sich das Angebot verdoppelt: Die anhaltende Nachfrageflaute, gepaart mit der Zunahme von durch Standortverlagerungen frei werdenden Büroflächen, zeigt dort Wirkung. Über der insgesamt stabilen Marktentwicklung hängt jedoch ein Damoklesschwert: geplante Projektentwicklungen, die noch nicht im inneren von sechs Monaten verfügbaren Angebot enthalten sind, wie zum Beispiel der «Brown Boveri Tower» in Baden und «The Circle» am Flughafen Zürich. Denselben Effekt in den Statistiken haben diverse verfügbare Büroflächen, die nicht

auf den gängigen Vermarktungsplattformen inseriert werden. Hoffnungsschimmer lassen sich gemäss den CSL-Umfragen bei den Gründen für die Nachfrage nach Büroflächen erkennen: Nachdem Unternehmenswachstum als Nachfragegrund 2016 mit 2% den historischen Tiefpunkt erreicht hatte – ähnlich wie bei der Finanzkrise 2009 – spielte es 2017 wieder eine grössere Rolle (13%). Aufgrund der positiven Aussichten für die Wirtschaftsentwicklung 2018 kann im Wirtschaftsraum Zürich von einem höheren Beschäftigtenwachstum und einer entsprechenden Zusatznachfrage ausgegangen werden. Allerdings dürfte diese ungleich verteilt sein: Gewinner sind vor allem Objekte mit flexiblen Gebäudestrukturen und solche, die mit dem öffentlichen Verkehr, insbesondere mit der S-Bahn, gut erschlossen sind. Innerhalb der Region bleiben die Zürcher City und Zug die am stärksten nachgefragten Standorte, dicht gefolgt von Zürich West.

ANGEBOT AN BÜROFLÄCHEN WIRTSCHAFTSRAUM ZÜRICH

	Angebot	Vergleich Vorjahr
Wirtschaftsraum	788 270 m ²	-8% ↓



MIETEN NACH MARKTGEBIETEN

	Mietpreisband CHF/m ² p. a.	Topmiete CHF/m ² p. a.	Median CHF/m ² p. a.
Aarau	120–280	320 ↓	180 ↓
Baden	135–240	255 ↓	190 ↓
Furttal	145–255	280 ↓	210 ↑
Höfe/March	130–295	480 ↑	175 ↓
Limmat	135–265	290 ↓	180 ↓
Mittleres Glatttal	145–295	405 ↓	210 →
Pfannenstiel	150–425	490 ↓	250 →
Rapperswil	135–310	360 ↑	175 ↓
Schaffhausen	140–245	330 ↑	170 ↓
Winterthur	140–325	425 ↑	230 ↓
Zimmerberg/Sihltal	145–310	435 ↑	190 →
Zug	145–405	660 ↑	240 →
Zürcher Oberland	130–265	320 ↓	185 ↓
Zürcher Unterland	140–280	360 ↓	180 →
Stadt Zürich	190–450	795 ↓	300 ↓

Quelle: CSL Immobilien AG

↓ ↑ → Entwicklung zum Vorjahr

Auch wenn sich vereinzelt Lichtblicke am zuletzt gebeutelten Büromarkt zeigen, setzte sich die Talfahrt 2017 bei den Büromieten im Wirtschaftsraum Zürich weiter fort. Die Angebotsmieten folgen damit allmählich den Reduktionen bei den effektiven Mieten, die sich in den letzten Jahren durch zusätzliche Incentives wie mietfreie Zeit oder Ausbaurückstellungen ergeben haben. Noch immer zeigt sich bei einem Grossteil der Mietvertragsverhandlungen eine Differenz von 10 bis 20 Franken pro Quadratmeter zwischen dem angebotenen und dem abgeschlossenen Mietzins.

Diese Marktentwicklung kennen auch die Nutzer. Sie sind sich ihrer guten Verhandlungsposition bewusst – sowohl bei der Suche nach einem neuen Standort als auch bei der Verhandlung von bestehenden Mietverträgen. Der Vermarktungsaufwand für Eigentümer und Vermarkter steigt. Zudem werden Mietvertragsverhandlungen langwieriger, da viele Mietverträge mit Hilfe von externen Beratern oder Juristen bis ins letzte Detail verhandelt werden. Dies wird sich in naher Zukunft nicht ändern: Der Büromarkt im Wirtschaftsraum Zürich bleibt nach wie vor ein Mietermarkt.



« Im Büromarkt des Wirtschaftsraums Zürich zeichnet sich ein Ende der Durststrecke ab. Die Lage bleibt jedoch insgesamt angespannt; die Mietzinse haben sich 2017 weiterhin seitwärts oder nach unten entwickelt. Es dürfte noch einige Zeit verstreichen, bis Investoren und Vermieter wieder tragfähiges Eis unter den Füßen spüren. »

Annica Anna Pohl
Leiterin Anlageimmobilien und Tenant Representation

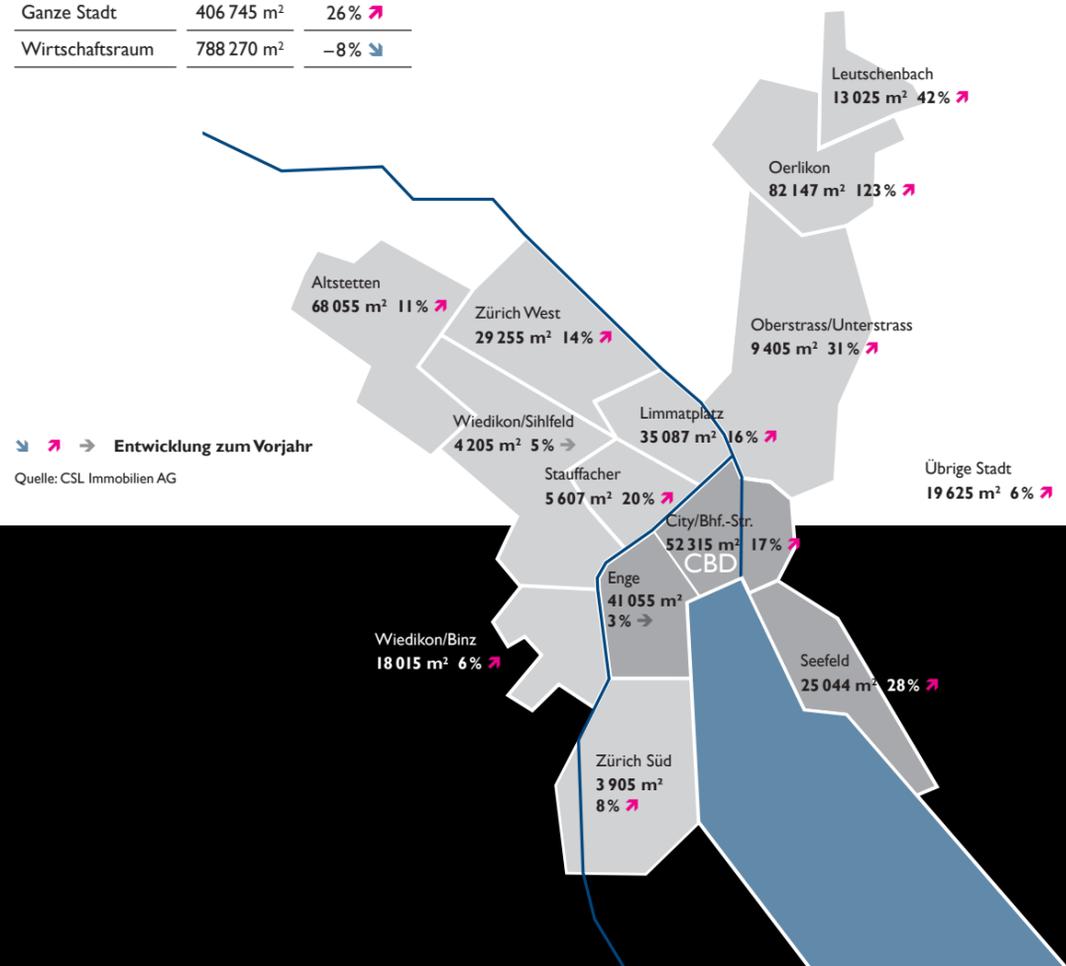
BÜROMARKT STADT ZÜRICH

In der Stadt Zürich ist die innert sechs Monaten verfügbare Büronutzfläche 2017 auf 406 700 m² angestiegen (+26%). Auch im nachfragestarken Bereich City/CBD war ein Anstieg zu beobachten. Mit einer Zunahme von 104 300 m² auf 118 400 m² (+14%) fiel er im Vergleich zum gesamten Stadtgebiet nur durchschnittlich aus. Mit Blick auf die Angebotsentwicklungen an anderen Bürostandorten im Wirtschaftsraum sind die Schwankungen in der Kantonshauptstadt eher gering. Einzig Zürich Nord sticht mit einem grossen Angebotswachstum hervor. Dies ist hauptsächlich auf mehrere grossflächige Bestandsgebäude wie beispielsweise das «Leonardo» mit rund 20 000 m² Bürofläche zurückzuführen, die wieder auf den Markt gelangt sind. Auf der anderen Seite der Stadtgrenze setzt sich

das grosse Angebot sogar noch fort. Mit einer Absorption des grossen lokalen Angebots kann vorerst nicht gerechnet werden. Den Zürcher Büromarkt prägen mehrheitlich Standortverlagerungen und Flächenoptimierungen der grossen Unternehmen. Bessere Karten haben dagegen Eigentümer von Liegenschaften im CBD, direkt an den dezentralen S-Bahn-Haltestellen oder in Zürich West. Dort ist eine Belebung der Nachfrage, vor allem im Segment der kleineren Flächen unter 500 m², deutlich spürbar. Motiviert durch Bewertungsmechanismen und die erwartete Zusatznachfrage, können sich Investoren an solchen Lagen leisten, gelegentlich einen Mieter ziehen zu lassen. Auch 2018 dürfte sich die Nachfrage nochmals zugunsten flexibler Objekte mit einer guten Erreichbarkeit verschieben.

ANGEBOT AN BÜROFLÄCHEN STADT ZÜRICH

	Angebot	Vergleich Vorjahr
City/CBD	118 414 m ²	14% ↗
Ganze Stadt	406 745 m ²	26% ↗
Wirtschaftsraum	788 270 m ²	-8% ↘



Quelle: CSL Immobilien AG

MIETEN NACH MARKTGEBIETEN

	Mietpreisband CHF/m ² p. a.	Topmiete CHF/m ² p. a.	Median CHF/m ² p. a.
Ganze Stadt	190–450	795 ↘	300 ↘
City/CBD	205–605	795 ↘	375 ↘
Altstetten	155–320	465 ↗	220 ↘
City/Bahnhofstrasse	395–750	795 ↘	560 ↗
Enge	190–595	635 ↘	320 ↘
Leutschenbach	145–455	550 ↘	250 ↗
Limmatplatz	195–415	605 ↗	305 ↘
Oberstrass/Unterstrass	280–505	565 ↘	345 ↘
Oerlikon	185–445	565 ↘	265 ↗
Seefeld	205–595	625 ↘	345 ↘
Stauffacher	210–510	610 ↗	345 ↗
Wiedikon/Binz	185–310	410 →	240 ↘
Wiedikon/Sihlfeld	185–305	405 ↗	245 ↘
Zürich Süd	190–380	385 ↗	250 →
Zürich West	190–420	595 ↘	295 ↘
Übrige Stadt	145–365	465 ↘	245 →

Quelle: CSL Immobilien AG

Entwicklung zum Vorjahr

Von der Mieterseite her bleibt der Büromarkt weiterhin von einer gewissen Kurzfristigkeit geprägt. Die Suche nach neuen Flächen beginnt relativ spät, was oft zu suboptimalen Lösungen bei der Standortwahl und insbesondere der Flächengestaltung führt. Dies könnte sich für die Mieter und Arbeitgeber mittelfristig rächen, da gegenwärtig ein Trend zu verstärkter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Mitarbeitenden festzustellen ist. Vermarkter sind grundsätzlich vermehrt als Berater für die Gestaltung der Büroflächen gefragt. 2018 und in den

folgenden Jahren dürfte die Nachfrage nach neuen Bürokonzepten mit flexiblen und kleinen Flächen weiter steigen. Bereits heute haben sich solche Coworking-Flächen in der Zürcher City, teils auch in Aussenquartieren in Flughafennähe, etabliert. Nicht nur Jungunternehmen und Personen, die auf dem Weg in die Selbstständigkeit sind, nutzen diese Angebote. Auch grosse internationale Unternehmen nutzen diese Form zunehmend als Gegenmodell zu den klassischen Büromietverträgen, die für ihre Bedürfnisse zu langfristig ausgelegt sind.



« Mieter sind heute eher bereit, für ein besseres Package einen Umzug in Kauf zu nehmen – man spürt die steigende Mobilität insbesondere bei KMUs. Gleichzeitig erwarten die Mieter auch mehr Flexibilität in der Mietvertragsausgestaltung, was sich neben dem hart verhandelten Mietzins auch bei Verhandlungspunkten wie einseitigen Kündigungsrechten, der Finanzierung des Mieterausbaus sowie dessen Rückbau bei Mietvertragsende zeigt. »

Patrik Schlageter
Leiter Bewirtschaftung

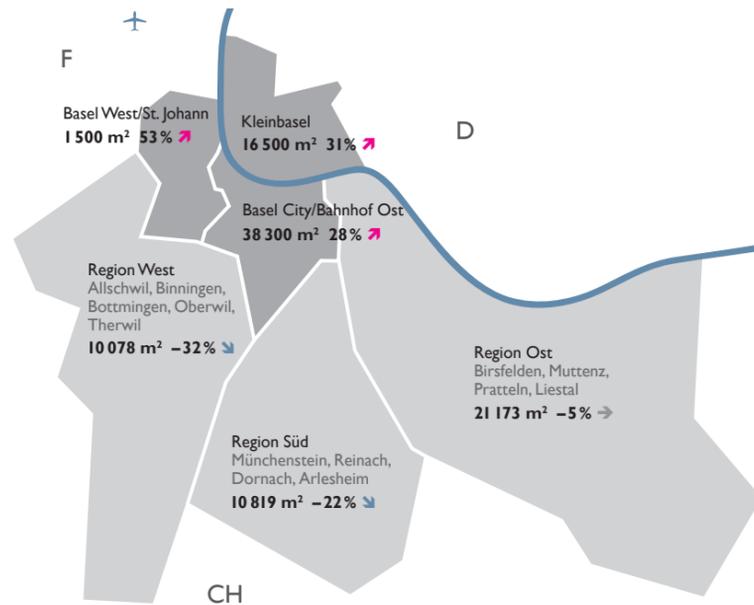
BÜROMARKT BASEL

Das Angebot an Büroflächen in Basel hat 2017 durch Neubauprojekte und kleinere Bestandsflächen eine kurzfristige Ausweitung erfahren. Dennoch ist die Nachfrage vor allem für Lagen in Bahnhofsnähe weiterhin hoch. Vermietungserfolge im erweiterten Umfeld des Bahnhofs SBB wie im «Grosspeter Tower» oder «Meret Oppenheim Hochhaus» zeigen eine gute Absorption. Da die grösste Zusatznachfrage aus den Bereichen

Lifesciences und Forschung & Entwicklung kommt, sind insbesondere flexible Flächen gesucht, die kombinierte Büro- und Laborstrukturen ermöglichen. Im Gegensatz zu anderen Schweizer Bürostandorten konzentriert sich die Nachfrage jedoch vor allem auf die City. Dezentral liegende Büroflächen wie im «Ceres Tower» oder im «Helvetia Tower» in Pratteln finden auch nach Fertigstellung nur schwer Mieter.

ANGEBOT AN BÜROFLÄCHEN WIRTSCHAFTSRAUM BASEL

	Angebot	Vergleich Vorjahr
Stadt Basel	56 300 m ²	29% ↗
Wirtschaftsraum	98 370 m ²	4% ↗



↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr
Quelle: CSL Immobilien AG

MIETEN NACH MARKTGEBIETEN

	Mietpreisband CHF/m ² p. a.	Topmiete CHF/m ² p. a.	Median CHF/m ² p. a.
Stadt			
Basel City / Bahnhof Ost	175–290	470 ↘	235 ↘
Kleinbasel	185–275	295 ↘	230 ↘
Basel West / St. Johann	185–275	295 ↘	230 ↗
Region			
Region Ost	160–225	240 ↘	195 ↗
Region Süd	125–255	260 →	220 ↗
Region West	160–230	255 ↘	180 ↘
Stadt Basel	145–290	470 ↘	240 →
Wirtschaftsraum	125–290	470 ↘	240 ↗

↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr
Quelle: CSL Immobilien AG

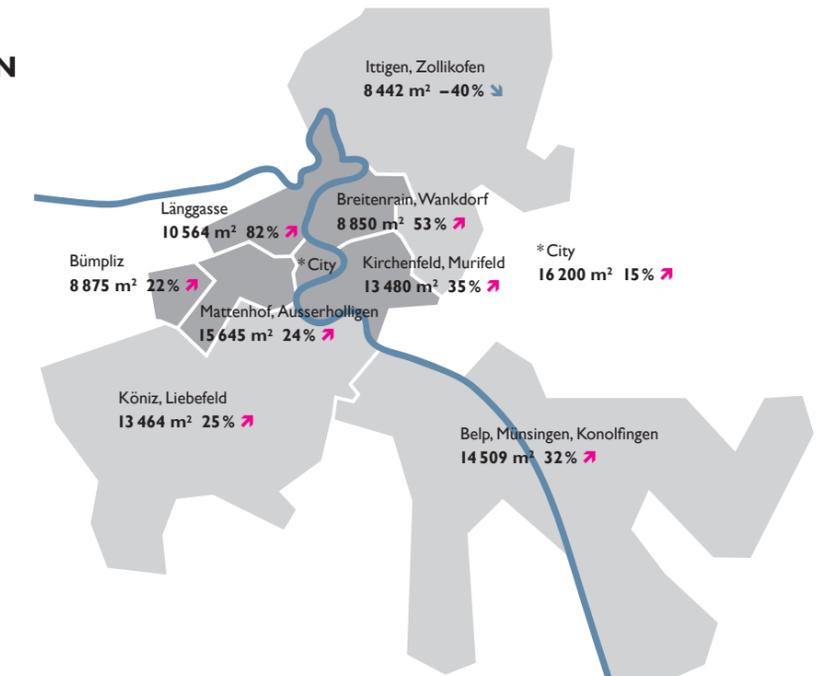
BÜROMARKT BERN

Das Angebot auf dem Berner Büromarkt hat sich gegenüber dem Vorjahr vergrössert. In der Stadt Bern ist diese Entwicklung noch stärker ausgefallen als in der Region. Hauptursache sind Standortverlagerungen und Reorganisationen verschiedener Verwaltungsstellen und Unternehmen, deren frei werdende Büroflächen nicht vom Markt absorbiert werden konnten. In der Stadt Bern bewegen sich die Preise nach un-

ten, während in der Region mit vielen Neubauten eine stabile oder leicht steigende Tendenz festzustellen ist. Die Lage auf dem Berner Büromarkt dürfte aufgrund des grossen Angebots schwierig bleiben. Die Nachfrage der lokalen Unternehmen verharrt auf niedrigem Niveau, während beim Bund und den staatsnahen Betrieben gar eher Stellen abgebaut werden.

ANGEBOT AN BÜROFLÄCHEN WIRTSCHAFTSRAUM BERN

	Angebot	Vergleich Vorjahr
Stadt Bern	73 615 m ²	33% ↗
Wirtschaftsraum	110 029 m ²	21% ↗



↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr
Quelle: CSL Immobilien AG

MIETEN NACH MARKTGEBIETEN

	Mietpreisband CHF/m ² p. a.	Topmiete CHF/m ² p. a.	Median CHF/m ² p. a.
Stadt			
City Altstadt	225–335	550 ↘	275 ↘
Länggasse	165–270	295 ↗	205 ↘
Mattenhof, Ausserholligen	145–290	305 ↘	215 ↘
Breitenrain, Wankdorf	180–225	245 →	205 →
Bümpliz	135–290	315 ↘	235 →
Kirchenfeld, Murifeld	185–295	375 ↗	265 ↘
Region			
Ittigen, Zollikofen	145–245	270 ↗	170 →
Köniz, Liebefeld	140–290	365 ↗	220 ↗
Belp, Münsingen, Konolfingen	135–240	255 ↗	190 ↗
Stadt Bern	145–335	550 ↘	240 ↘
Wirtschaftsraum	145–350	550 ↘	240 ↗

↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr
Quelle: CSL Immobilien AG

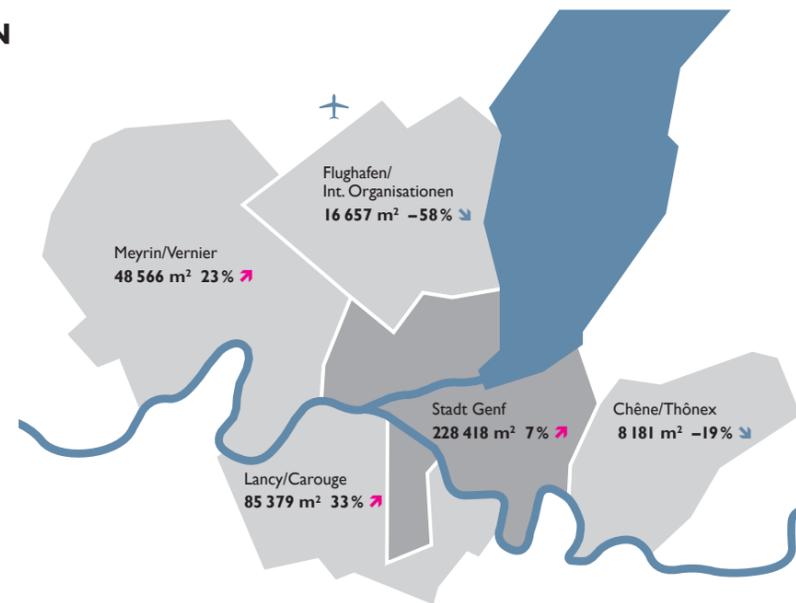
BÜROMARKT GENÈVE

Im Wirtschaftsraum Genf hat sich der Markt nach der Angebotsausweitung der letzten Jahre stabilisiert. Das innere sechs Monate verfügbare Angebot stieg 2017 nur noch leicht an. Grund zum Aufatmen gibt diese Entwicklung jedoch nicht. Genf hat im landesweiten Vergleich das grösste Angebot im Verhältnis zur Zahl der Bürobeschäftigten. Zudem ist ein wesentlicher Abbau des Überangebots in der Region angesichts verschie-

der Projektentwicklungen in den kommenden Jahren, wie beispielsweise in Plan-les-Ouates, nicht zu erwarten. Immerhin manifestierte sich die Stabilisierung 2017 bei den Mietzinsen, nachdem die Angebotsmieten im Vorjahr in den allermeisten Gebieten noch gesunken waren. Die Topmiete in Genf hat die 1000-Franken-Grenze wieder überschritten. Hoffnungsträger für 2018 ist die positive Wirtschaftsentwicklung im Kanton.

ANGEBOT AN BÜROFLÄCHEN WIRTSCHAFTSRAUM GENÈVE

	Angebot	Vergleich Vorjahr
Stadt Genf	228 420 m ²	7% ↗
Wirtschaftsraum	387 200 m ²	6% ↗



↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

Quelle: CSL Immobilien AG

MIETEN NACH MARKTGEBIETEN

	Mietpreisband CHF/m ² p. a.	Topmiete CHF/m ² p. a.	Median CHF/m ² p. a.
Stadt			
Genf Hypercentre	315–865	1050 ↗	640 ↗
Zentrum Rive Gauche	470–750	920 ↗	560 ↗
Zentrum Rive Droite	365–650	720 ↘	550 ↗
Region			
Flughafen/Int. Org.	160–420	460 ↘	375 ↘
Meyrin/Vernier	205–365	475 →	285 →
Lancy/Carouge	240–720	780 ↗	395 →
Chêne/Thônex	210–490	580 ↗	270 ↘
Stadt Genf	365–850	1050 ↗	540 ↗
Wirtschaftsraum	205–790	1050 ↗	470 →

Quelle: CSL Immobilien AG

↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

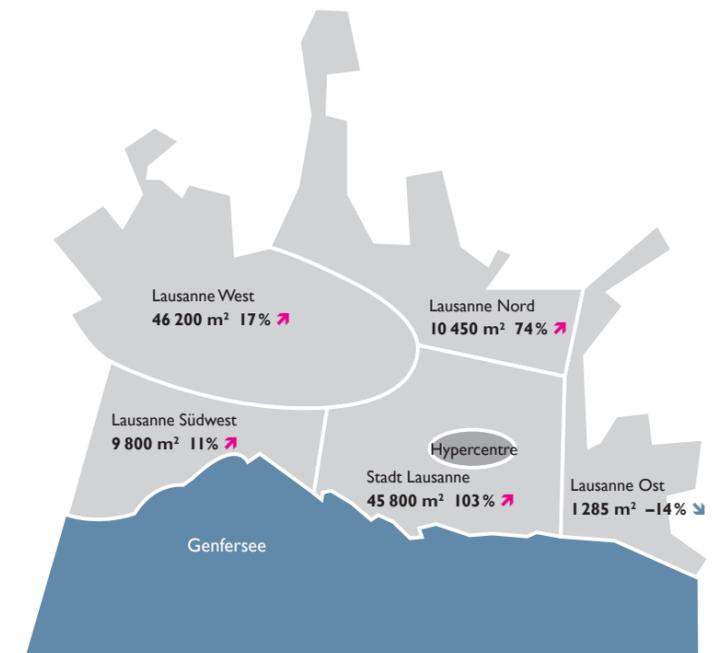
BÜROMARKT LAUSANNE

In der Stadt Lausanne hat sich das Angebot 2017 hauptsächlich aufgrund von Standortkonsolidierungen stark vergrössert. Qualitativ und geografisch benachteiligte Standorte waren dabei die grossen Verlierer. Im eigentlichen Stadtzentrum (Hypercentre) ist es jedoch nach wie vor sehr schwierig, freie Büroflächen zu finden. Ausgeweitet hat sich auch das Angebot im gesamten Wirtschaftsraum, allerdings prozentual we-

niger stark als in der Stadt Lausanne. Die Marktmieten in und um Lausanne sind aufgrund der Angebotsausweitung 2017 fast überall gesunken. Dennoch lassen einerseits die positiven Wirtschaftsaussichten und andererseits die stabile Nachfrage der öffentlichen Institutionen einen positiven Ausblick auf 2018 zu. Zahlreiche grosse Entwicklungsprojekte in der Region kommen erst in den Folgejahren auf den Büromarkt.

ANGEBOT AN BÜROFLÄCHEN WIRTSCHAFTSRAUM LAUSANNE

	Angebot	Vergleich Vorjahr
Stadt Lausanne	45 800 m ²	103% ↗
Wirtschaftsraum	115 035 m ²	47% ↗



↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

Quelle: CSL Immobilien AG

MIETEN NACH MARKTGEBIETEN

	Mietpreisband CHF/m ² p. a.	Topmiete CHF/m ² p. a.	Median CHF/m ² p. a.
Stadt			
Hypercentre	175–400	540 ↗	270 ↘
Stadt Lausanne	245–450	485 ↘	345 ↘
Lausanne Südwest	140–520	595 ↘	315 →
Lausanne West	150–300	490 ↘	200 ↘
Lausanne Nord	160–380	390 ↘	245 ↘
Lausanne Ost	210–400	410 ↘	275 ↘
Wirtschaftsraum	150–520	595 ↘	275 →

Quelle: CSL Immobilien AG

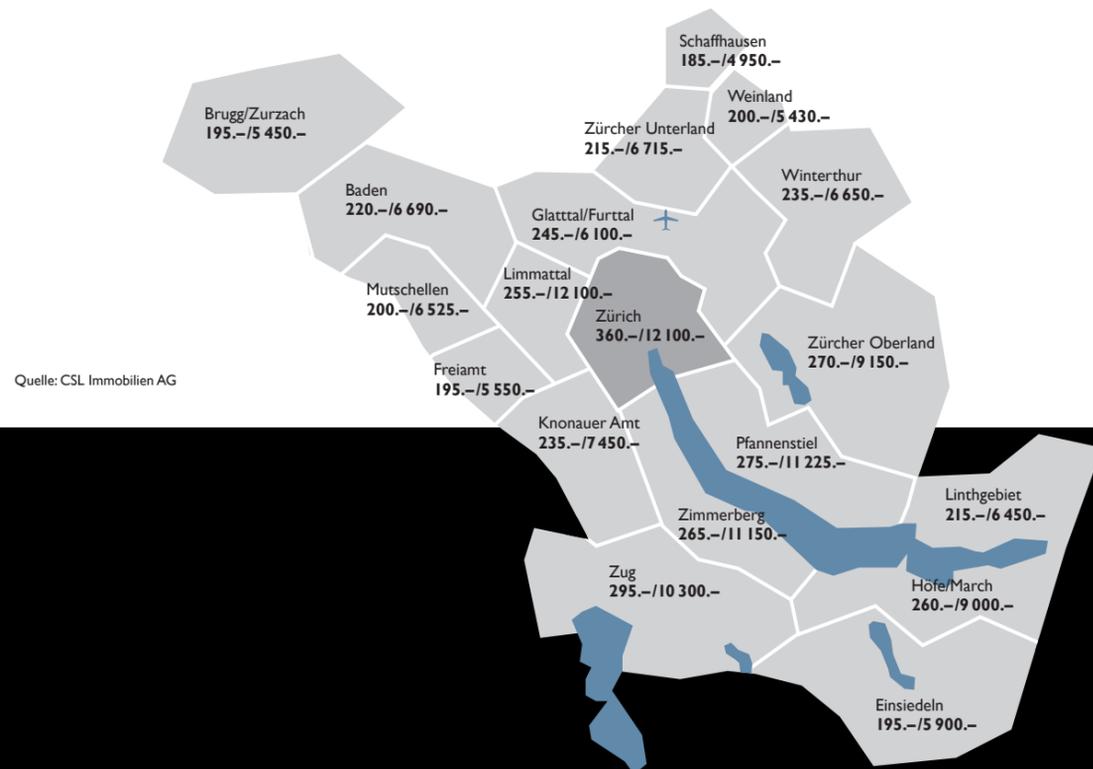
↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

WOHNMARKT WIRTSCHAFTSRAUM ZÜRICH

Der Wohnmarkt des Wirtschaftsraums Zürich profitierte 2017 weiterhin von einer insgesamt guten Nachfrage. Die nachlassende Zuwanderung war mit Ausnahme des Luxussegments nicht spürbar. Noch immer können Mieter und Käufer vor allem aus dem Umfeld und den benachbarten Gemeinden gewonnen werden. Dennoch mehrten sich letztes Jahr die Anzeichen für quantitative und qualitative Veränderungen, die sich weiter akzentuieren dürften. Sowohl bei den Kaufpreisen als auch bei den Mietzinsen weiteten sich die Unterschiede primär innerhalb der Regionen aus. Je länger, je mehr ist die Mikrolage entscheidend für die Absorption des vor allem im Mietsegment deutlich gewachsenen Angebots. Eine zentrale Rolle kommt der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr zu. Fünf Minuten mehr oder weniger zur nächsten S-Bahn-Haltestelle geben den Ausschlag – ähnlich wie auf dem Büromarkt. Eine weitere für die Vermarktung wichtige Tendenz zeigt sich bei der Verschiebung der Zielgruppen: An Standorten mit höherer Lagegunst, besserem Infrastrukturangebot

und entsprechenden Preisen sind Käufer, aber partiell auch Mieter, durchschnittlich älter. Sie verfügen eher über die finanziellen Voraussetzungen als jüngere Jahrgänge. Die restriktive Hypothekvergabe im Eigentumssegment zeigt hier ihre Wirkung. Im Mietmarkt manifestierte sich 2017 eine zunehmende Preissensitivität. Die Grenzen der Zahlungswilligkeit und -fähigkeit sind vielerorts erreicht – bedingt unter anderem auch durch das in den letzten Jahren nur noch wenig gestiegene Lohnniveau. Anzeichen für diese Entwicklung sind die längeren Vermarktungsdauern und die zunehmende Zahl der Mieter mit Solidarhaftung. Für Investoren bedeutet dies mittelfristig ein steigendes Risiko, da das Mietsteigerungspotenzial beschränkt ist. Es empfiehlt sich daher, bei der Produktgestaltung speziell auf die Effizienz und Grösse der Wohnungen zu achten. Immerhin profitieren Investoren von den weiterhin hohen Ansprüchen der Mieter an die Neuwertigkeit der Wohnungen. Viele gehen eher für eine Neubauwohnung an ihre finanzielle Grenze, als eine alte Wohnung anzumieten.

DURCHSCHNITTSMIETEN UND -KAUFPREISE WIRTSCHAFTSRAUM ZÜRICH



Quelle: CSL Immobilien AG

MIET- UND KAUFPREISE NACH MARKTGEBIETEN

Regionen	Nettomiete CHF/m² p.a.	Median CHF/m² p.a.	Leerstand Quote in %	Kaufpreis CHF/m² p.a.	Median CHF/m² p.a.	Eigentumsquote Anteil in %
Zürich	255–620	360 ↗	0.2 →	10 220– 13 975	12 100 ↘	13.1 →
Glatttal/Furttal	185–315	245 ↗	0.9 →	4 850– 6 450	6 100 ↘	36.0 ↗
Winterthur	180–320	235 ↗	0.8 ↗	6 150– 7 475	6 650 →	37.1 →
Zürcher Oberland	205–390	270 ↗	1.7 ↗	6 450– 12 380	9 150 ↗	45.6 →
Zimmerberg	210–375	265 ↗	0.7 →	9 600– 13 500	11 150 ↗	33.0 →
Zug	215–420	295 →	0.4 ↗	9 250– 12 280	10 300 →	44.0 ↗
Baden	175–310	220 →	1.3 ↗	5 850– 7 525	6 690 ↗	43.9 ↘
Pfannenstiel	210–400	275 ↘	2.1 ↗	9 650– 13 125	11 225 →	44.1 →
Zürcher Unterland	170–275	215 ↘	1.3 ↗	6 150– 7 555	6 715 ↗	44.1 →
Limmat	195–340	255 ↘	1.1 →	7 500– 9 150	12 100 ↗	28.3 →
Brugg/Zurzach	150–260	195 →	2.0 →	4 795– 6 100	5 450 ↗	56.4 →
Schaffhausen	140–245	185 →	2.0 ↗	4 520– 7 800	4 950 →	40.0 ↘
Freiamt	150–260	195 ↘	2.1 ↗	4 995– 6 305	5 550 →	60.0 ↗
Höfe/March	195–380	260 ↗	1.1 ↗	7 320– 10 570	9 000 ↗	51.0 ↗
Mutschellen	165–260	200 ↘	2.5 ↗	5 810– 7 650	6 525 ↗	59.8 ↗
Linthgebiet	165–275	215 ↗	1.5 ↗	5 540– 7 280	6 450 ↗	45.4 ↘
Knonaer Amt	180–300	235 →	1.6 ↗	6 770– 8 275	7 450 ↗	51.8 →
Weinland	150–250	200 ↘	1.5 ↗	4 925– 6 290	5 430 ↘	54.4 →
Einsiedeln	155–260	195 →	1.9 ↗	5 125– 6 715	5 900 →	55.0 →
Wirtschaftsraum	150–620			4 520– 13 975		44.3 ↗

Quelle: CSL Immobilien AG

↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

Für 2018 erwartet CSL Immobilien grundsätzlich leicht sinkende Mietpreise und konstante Kaufpreise. Potenzial für steigende Preise besteht nur noch an sehr guten Lagen – doch auch dort ist die Spitze des Eisbergs in Sicht. Umgekehrt haben periphere Lagen ohne gute Anbindung zunehmend das Nachsehen. Fehler in der Produktgestaltung werden dort

härter abgestraft als in der Vergangenheit. Im Mietsegment dürfte die Preissensitivität weiter zunehmen. Die Absorption des hohen in den letzten Jahren ausserhalb der Zentren realisierten Angebots wird die Geduld der Investoren fordern – es ist mit erneut steigenden Vermarktungsdauern zu rechnen.

« In der Vermarktung erleben wir, dass die Lage und Erschliessung einen deutlich höheren Stellenwert als in den vergangenen Jahren einnehmen – die Lage wird fast wichtiger als die Immobilie selbst. Dies gilt nicht nur für den Mietmarkt, sondern auch für das Eigentumssegment. »

Stefanie Bigler
Leiterin Vermarktung Wohn- und Gewerbeimmobilien

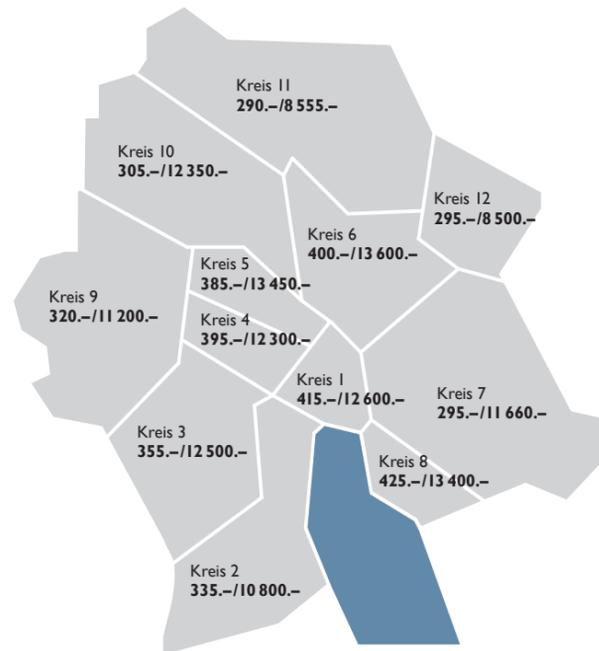


WOHNMARKT STADT ZÜRICH

Die Stadt Zürich bleibt ein stark gesuchter Wohnraum mit einer hohen Nachfrage. Doch auch in der Kantonshauptstadt haben die Mietzinse in allen Quartieren die Spitze des Eisbergs erreicht. Besonders bei teureren Mietwohnungen machen sich die sinkende Zuwanderung gut verdienender Ausländer und die gestiegene Preissensitivität bemerkbar. Wer auf dem Mietwohnungsmarkt der Stadt Zürich erfolgreich vermarkten will, muss bei Objekt- und Preisgestaltung sehr zielgruppenspezifisch vorgehen. Eine Vermietung ab Plan

ist schwieriger geworden – eine Vollvermietung auf den Erstbezugstermin ist nicht mehr garantiert. Grundsätzlich ist in allen Preisklassen mit längeren Vermarktungszeiten zu rechnen. Ein durchmischteres Bild als im Mietsegment zeigt sich beim Wohneigentum. Die Nachfrage ist weiterhin hoch, überhöhte Preise sind aber viel schwieriger zu erzielen als in früheren Jahren. Qualitätsprodukte zu einem angemessenen Preis werden jedoch weiterhin Abnehmer finden.

DURCHSCHNITTSMIETEN UND -KAUFPREISE STADT ZÜRICH



Quelle: CSL Immobilien AG

MIETEN UND KAUFPREISE NACH MARKTGEBIETEN

	Nettomiete CHF/m² p. a.	Median CHF/m² p. a.	Insertionsdauer in Tagen	Kaufpreis CHF/m² p. a.	Median CHF/m² p. a.	Insertionsdauer in Tagen
Kreis 1, Rathaus, Hochschulen, Lindenhof, City	365–980	415 ↘	60 ↗	8 200–18 800	12 600 ↗	k. A.
Kreis 2, Wollishofen, Leimbach, Enge	270–415	335 ↘	36 ↗	13 050–17 080	10 800 ↘	k. A.
Kreis 3, Altwiedikon, Friesenberg, Sihlfeld	275–465	355 ↘	25 ↗	9 850–13 480	12 500 ↗	22 →
Kreis 4, Werd, Langstrasse, Hard	285–620	395 →	28 ↗	10 650–12 800	12 300 ↗	15 ↘
Kreis 5, Gewerbeschule, Escher Wyss	315–570	385 ↘	35 ↗	9 000–18 800	13 450 ↘	48 ↗
Kreis 6, Unterstrass, Oberstrass	295–720	400 ↘	35 ↗	9 050–18 000	13 600 ↘	55 ↗
Kreis 7, Fluntern, Hottingen, Hirslanden, Witikon	230–385	295 ↘	47 ↗	8 500–13 000	11 660 ↘	75 ↗
Kreis 8, Seefeld, Mühlebach, Weinegg	345–760	425 ↘	50 ↗	9 000–20 150	13 400 ↘	k. A.
Kreis 9, Albisrieden, Altstetten	250–432	320 ↘	20 ↗	7 200–12 450	11 200 →	45 ↗
Kreis 10, Höngg, Wipkingen	245–430	305 ↘	28 ↗	7 500–13 200	12 350 ↗	45 ↗
Kreis 11, Affoltern, Oerlikon, Seebach	225–450	290 ↘	40 ↗	6 895–13 700	8 555 ↗	45 →
Kreis 12, Saathen, Schwamendingen Mitte, Hirzenbach	240–315	275 ↘	27 ↗	6 300–13 000	8 625 ↗	k. A.

Quelle: CSL Immobilien AG

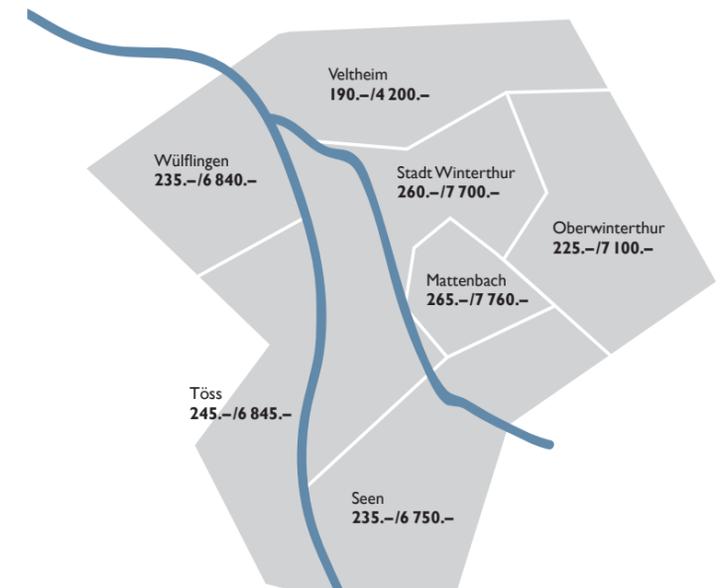
↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

WOHNMARKT STADT WINTERTHUR

In der Stadt Winterthur ist die Ausweitung des Angebots im Mietsegment deutlich spürbar: 2017 sind die Mietzinse in allen Quartieren der Stadt gesunken. Gleichzeitig stieg die Insertionsdauer gegenüber dem Vorjahr bis auf eine Ausnahme deutlich an. Insbesondere Projekte in den Aussenquartieren haben es schwer, Mieter zu finden. Entsprechend blieben in solchen Lagen einige Wohnungen auch nach Fertigstellung noch unvermietet. Die Gehdistanz zum Bahnhof sowie die

Zugfahrt nach Zürich ohne Umsteigen bleiben in Winterthur wichtige Kriterien. Im Eigentumssegment sind die begrenzte Zahlungsbereitschaft und die restriktive Hypothekengabe spürbar. Die Spitze des Eisbergs ist auch in Winterthur erreicht: Die vorher beobachtbaren Kaufpreissteigerungen haben 2017 ein jähes Ende gefunden. Mit der Steuersenkung für 2018 könnte das Eigentumssegment jedoch wieder etwas Aufwind erfahren.

DURCHSCHNITTSMIETEN UND -KAUFPREISE STADT WINTERTHUR



Quelle: CSL Immobilien AG

MIETEN UND KAUFPREISE NACH MARKTGEBIETEN

	Nettomiete CHF/m² p. a.	Median CHF/m² p. a.	Insertionsdauer in Tagen	Kaufpreis CHF/m² p. a.	Median CHF/m² p. a.	Insertionsdauer in Tagen
Winterthur, Stadt	195–365	260 ↘	30 ↗	7 300–9 500	7 700 ↘	35 →
Winterthur, Oberwinterthur	195–275	225 ↘	25 ↗	6 600–8 050	7 100 ↘	75 ↗
Winterthur, Seen	180–295	235 ↘	35 ↗	5 900–7 990	6 750 ↘	72 ↗
Winterthur, Töss	185–330	245 ↘	36 ↗	6 250–7 200	6 845 →	48 ↗
Winterthur, Veltheim	145–235	190 ↘	45 ↗	3 650–4 550	4 200 ↘	95 ↗
Winterthur, Wülflingen	205–320	235 ↘	38 ↗	5 330–11 250	6 840 ↘	55 →
Winterthur, Mattenbach	200–380	265 ↘	30 ↗	6 400–9 420	7 760 ↘	33 →

Quelle: CSL Immobilien AG

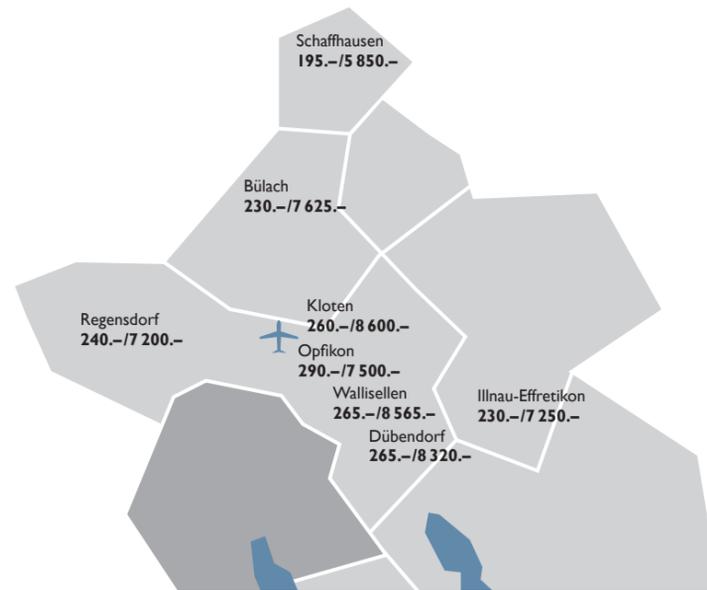
↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

WOHNMARKT REGION ZÜRICH NORD

Der Eigentums- und der Mietmarkt im Marktgebiet Zürich Nord entwickeln sich stabil. Die Region profitiert weiterhin von ihrer Lagegünstigkeit wie der Nähe zum Flughafen. Die Mieten blieben in den meisten untersuchten Teilräumen stabil. Nur in Regensdorf sank der Median leicht – dort zeigen sich beispielhaft die Auswirkungen des grossen Angebots, das sich aufgrund der geplanten Projektentwicklungen am Bahnhof noch ausweiten wird. Im Eigentumssegment verfügt die Region Zürich Nord weiterhin über eine gewisse Dynamik. Die Kauf-

preise tendierten in der Mehrzahl der Marktgebiete nach oben. Das geografische Gefälle innerhalb der Region blieb sowohl bei den Mietzinsen als auch bei den Kaufpreisen unverändert: Je weiter weg von der Stadt Zürich und je schlechter erschlossen die Lage, desto tiefer sind die Durchschnittswerte. Die höchsten Preise stammen aus den zentrumsnahen Orten Opfikon, Wallisellen, Glattbrugg und Dübendorf. Allerdings führt auch dort die tendenziell sinkende Nachfrage zu längeren Vermarktungszeiten.

DURCHSCHNITTSMIETEN UND -KAUFPREISE REGION NORD



Quelle: CSL Immobilien AG

MIETEN UND KAUFPREISE NACH MARKTGEBIETEN

	Nettomiete CHF/m² p. a.	Median CHF/m² p. a.	Insertionsdauer in Tagen	Kaufpreis CHF/m² p. a.	Median CHF/m² p. a.	Insertionsdauer in Tagen
Dübendorf	210–335	265 →	25 ↗	7 400–8 950	8 320 ↗	50 ↗
Illnau-Effretikon	180–290	230 ↗	30 →	6 295–7 780	7 250 ↘	48 ↗
Kloten	195–350	260 →	30 ↗	7 780–8 950	8 600 ↗	80 ↗
Opfikon	220–350	290 ↗	35 ↗	6 250–7 910	7 500 →	85 ↗
Regensdorf	195–325	240 ↘	45 ↗	6 500–8 050	7 200 →	45 ↘
Schaffhausen	150–255	195 →	60 ↗	5 100–6 650	5 850 ↗	70 ↗
Wallisellen	200–330	265 →	28 ↗	7 250–9 640	8 565 ↗	66 ↗
Bülach	190–285	230 →	35 →	7 420–8 120	7 625 ↗	53 ↘

Quelle: CSL Immobilien AG

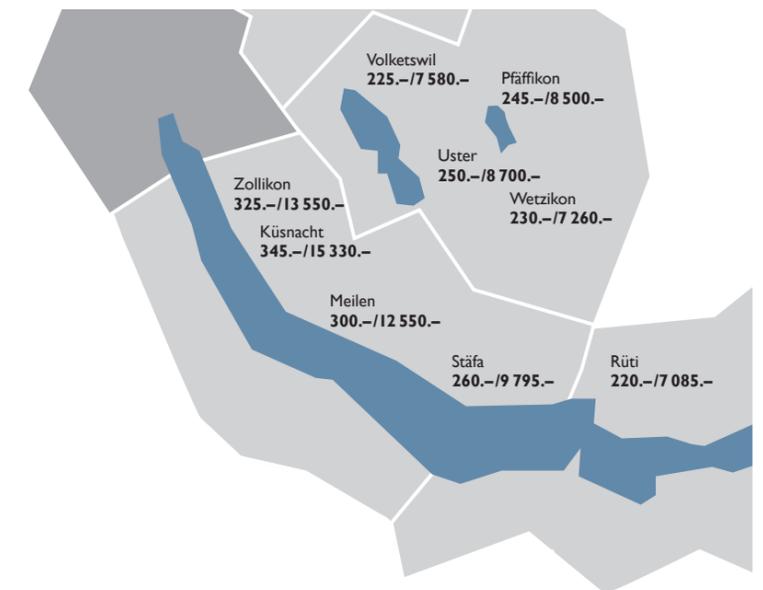
↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

WOHNMARKT REGION ZÜRICH OST

In den teuren Wohngebieten entlang des Zürichsees wirkte sich sowohl im Miet- als auch im Eigentumssegment die sinkende Nachfrage von gut verdienenden Zuzüglern aus dem Ausland aus. In beiden Marktsegmenten waren 2017 in den Gemeinden der Goldküste teils deutliche Abwärtstendenzen feststellbar. Im oberen Bereich des Kaufpreisbands wurden in den dort untersuchten Gebieten keine Preise über CHF 20 000 pro Quadratmeter festgestellt, wie sie früher noch die Regel waren. Im Mietmarkt liegen mit Zollikon und

Stäfa beide Gemeinden mit einer sinkenden Durchschnittsmiete am rechten Zürichseeufer. Im Zürcher Oberland konnte die Stadt Uster ihre Vorrangstellung behaupten. Dies verdeutlicht den enorm hohen Einfluss der verkehrsmässigen Erschliessung auf das Preisniveau. Obwohl Wetzikon ebenfalls über einen Viertelstundentakt der S-Bahn verfügt, führen die zusätzlichen rund fünf Minuten Fahrzeit ab Uster bereits zu einem deutlichen Preisgefälle zwischen den beiden Marktgebieten.

DURCHSCHNITTSMIETEN UND -KAUFPREISE REGION OST



Quelle: CSL Immobilien AG

MIETEN UND KAUFPREISE NACH MARKTGEBIETEN

	Nettomiete CHF/m² p. a.	Median CHF/m² p. a.	Insertionsdauer in Tagen	Kaufpreis CHF/m² p. a.	Median CHF/m² p. a.	Insertionsdauer in Tagen
Küsnacht	255–435	345 →	40 ↗	10 000–19 800	15 330 ↗	70 →
Meilen	225–400	300 →	40 ↗	10 200–17 500	12 550 ↘	68 ↗
Pfäffikon	205–305	245 →	38 →	6 700–11 700	8 500 →	53 ↗
Rüti	175–285	220 →	45 ↗	5 750–9 100	7 085 →	32 ↘
Stäfa	215–330	260 ↘	58 ↗	7 650–12 800	9 795 ↘	96 ↗
Uster	195–320	250 →	35 ↗	6 350–10 900	8 700 ↘	38 ↗
Volketswil	190–280	225 →	36 ↗	5 200–9 000	7 580 ↗	53 ↗
Wetzikon	190–285	230 →	42 ↗	6 000–8 900	7 260 ↘	51 ↗
Zollikon	250–425	325 ↘	55 ↗	10 600–16 350	13 550 ↘	60 ↗

Quelle: CSL Immobilien AG

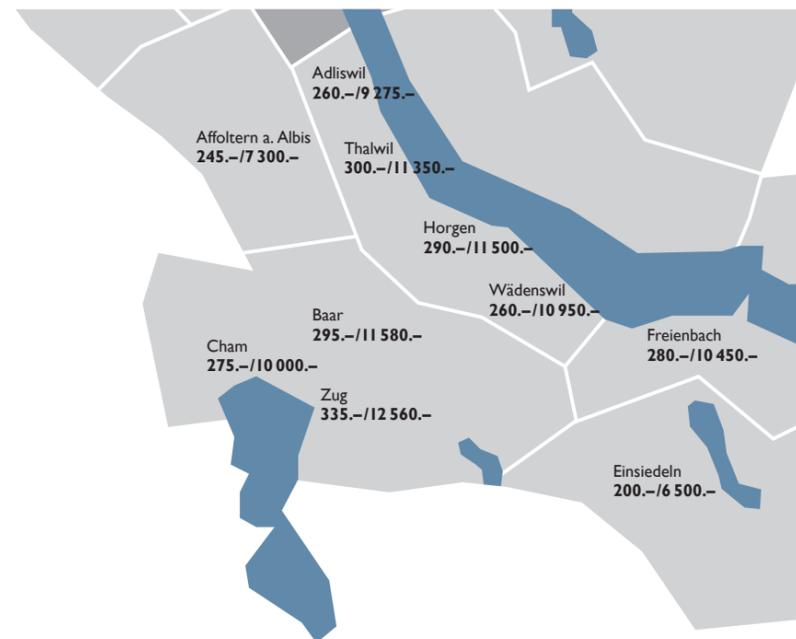
↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

WOHNMARKT REGION ZÜRICH SÜD

Sowohl im Eigentums- als auch im Mietmarkt blieb die Stadt Zug 2017 der teuerste und attraktivste Markt. Die Nachfrage profitiert dort von der weiterhin starken Präsenz internationaler Handels- und Dienstleistungsunternehmen, die gut bezahlte Arbeitsplätze anbieten. Das Mietpreisband in der Stadt Zug findet ausserhalb der Stadt Zürich nur am rechten Zürichseeufer (Zollikon, Küsnacht) eine Entsprechung. Zudem verzeichnet Zug als einziges untersuchtes Marktgebiet

der Region im Vorjahresvergleich der Nettomiete einen höheren Median. Allerdings macht die nachlassende Dynamik der Nachfrage auch vor dieser Region keinen Halt: Im gesamten Marktgebiet stieg sowohl im Miet- wie auch im Eigentumssegment die durchschnittliche Insertionsdauer mit wenigen Ausnahmen drastisch an. Damit haben die Preisanstiege, wie sie seit der Eröffnung des Uetlibergtunnels flächendeckend beobachtet werden konnten, ihr Ende gefunden.

DURCHSCHNITTSMIETEN UND -KAUFPREISE REGION SÜD



Quelle: CSL Immobilien AG

MIETEN UND KAUFPREISE NACH MARKTGEBIETEN

	Nettomiete CHF/m² p. a.	Median CHF/m² p. a.	Insertionsdauer in Tagen	Kaufpreis CHF/m² p. a.	Median CHF/m² p. a.	Insertionsdauer in Tagen
Adliswil	210-335	260 ↓	35 ↗	8 600-10 750	9 275 ↗	46 ↗
Affoltern a. A.	190-305	245 ↓	55 ↗	6 350-8 300	7 300 ↓	95 ↗
Baar	225-435	295 →	29 ↗	10 450-12 670	11 580 ↗	62 ↗
Cham	190-340	275 ↓	40 ↗	9 000-12 350	10 000 ↗	70 ↗
Einsiedeln	170-250	200 →	60 ↗	5 880-7 500	6 500 ↓	80 ↗
Freienbach	235-395	280 ↓	57 ↗	9 620-11 300	10 450 →	49 →
Horgen	230-365	290 ↓	40 ↗	9 950-13 500	11 500 →	40 ↗
Thalwil	235-375	300 ↓	26 ↗	9 500-13 500	11 350 ↓	55 →
Wädenswil	215-345	260 ↓	45 ↗	9 750-12 200	10 950 ↗	55 ↗
Zug	260-525	335 ↗	35 ↗	10 400-14 300	12 560 ↓	75 ↗

Quelle: CSL Immobilien AG

↓ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

WOHNMARKT REGION ZÜRICH WEST

Die Region Zürich West stellte 2017 bezüglich der nachlassenden Nachfrage keine Ausnahme dar. Im Mietmarkt stieg die Insertionsdauer überall deutlich an; in Dietikon und Bremgarten stiegen die Werte fast um das Dreifache. Auch im Eigentumssegment ist in beinahe allen Teilmärkten eine verlängerte Vermarktungsdauer zu beobachten. Bezüglich des Preisniveaus fand der Mietmarkt in der Region Zürich West zumindest teilweise etwas Boden. Während 2016 der Median der

Mietpreise noch überall deutlich gesunken war, stabilisierte sich dieser Wert 2017 in Dietikon und Bremgarten. In Baden und Brugg wurde gar ein Anstieg verzeichnet. Eigentum bleibt im Limmattal aufgrund der Dynamik weiterhin attraktiv, was für steigende Kaufpreise sorgt. Nur Dietikon verzeichnet vor allem im oberen Preisband deutlich gesunkene Werte, was auf die Absorption der 98 vergleichsweise hochpreisigen Eigentumswohnungen im «Limmat Tower» zurückzuführen ist.

DURCHSCHNITTSMIETEN UND -KAUFPREISE REGION WEST



Quelle: CSL Immobilien AG

MIETEN UND KAUFPREISE NACH MARKTGEBIETEN

	Nettomiete CHF/m² p. a.	Median CHF/m² p. a.	Insertionsdauer in Tagen	Kaufpreis CHF/m² p. a.	Median CHF/m² p. a.	Insertionsdauer in Tagen
Schlieren	220-330	265 ↓	30 ↗	6 500-7 700	6 850 ↓	55 ↗
Dietikon	200-330	260 →	38 ↗	6 100-7 200	6 700 ↓	60 ↗
Baden	190-380	255 ↗	56 ↗	6 550-8 000	7 320 ↗	65 ↗
Wettingen	185-300	225 ↓	40 ↗	6 900-8 600	7 000 ↗	36 →
Brugg	160-295	215 ↗	45 ↗	6 700-7 600	7 150 ↗	70 ↗
Wohlen	160-260	205 ↓	55 ↗	5 200-6 240	5 600 →	63 ↗
Bad Zurzach	150-260	190 ↓	67 ↗	4 600-5 450	5 320 ↗	85 ↗
Bremgarten	160-315	210 →	45 ↗	6 250-8 000	7 200 ↗	33 →

Quelle: CSL Immobilien AG

↓ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

GLOSSAR

METHODE

Erhebung von Rohdaten durch Meta-Sys AG, Verarbeitung und Auswertung der Daten durch CSL Immobilien AG, Verifizierung und Konkretisierung über repräsentative Stichproben. Stichtag für die Angebotsmessung ist der 1. November 2017.

Investorenumfrage mittels 32 persönlicher Interviews sowie Online-Befragungen, zusätzliche Befragungen von Standort- und Wirtschaftsförderern.

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

Grundlage für die Texte sind ausserdem interne Befragungen und Erfahrungsberichte der Mitarbeiter der CSL Immobilien AG.

DEFINITIONEN INVESTMENTMARKT

Büroimmobilie Klasse A:

Grossstadt, CBD, Airport/HB innerhalb 15 Min., repräsentative Büroadresse, vollvermietet, marktadäquate Miete, Vertragslaufzeit mind. 5 Jahre, Investitionsvolumen ca. CHF 60 Mio.

Büroimmobilie Klasse B:

Grossstadt, Airport/HB innerhalb 30 Min., B-Lage, vollvermietet, marktadäquate Miete, Vertragslaufzeit mind. 5 Jahre, Investitionsvolumen ca. CHF 25 Mio.

Büroimmobilie Klasse C:

Wirtschaftlich starke Agglomeration, Airport/HB innerhalb 60 Min., lokal bekannte Adresse, vollvermietet, marktadäquate Miete, Vertragslaufzeit mind. 5 Jahre, Investitionsvolumen ca. CHF 15 Mio.

Die Definition der Büroimmobilie Klasse C wurde für den vorliegenden Immobilienmarktbericht angepasst und präzisiert, und die Umfragen der Vorjahre wurden neu ausgewertet.

Wohnüberbauung Klasse A:

Gutes Stadtquartier einer Grossstadt, vollvermietet, neuwertiger Zustand, Investitionsvolumen ca. CHF 15 Mio.

Wohnüberbauung Klasse B:

Grössere Ortschaften oder regionale Zentren (z.B. Aarau), vollvermietet, guter Zustand, Investitionsvolumen ca. CHF 18 Mio.

Wohnüberbauung Klasse C:

Ländliche Gebiete in wirtschaftlich starken Agglomerationen (z.B. Zürcher Oberland), vollvermietet, guter Zustand, Investitionsvolumen ca. CHF 12 Mio.

Die Definition der Wohnüberbauung Klasse C wurde für den vorliegenden Immobilienmarktbericht angepasst und entspricht den in der Umfrage als «Wohnüberbauung Klasse D» definierten Klassen in den Vorjahren.

DEFINITIONEN BÜRO- UND WOHNMARKT

Agglomeration, Region:

Geografische Definition gemäss dem Bundesamt für Statistik (Agglomeration, MS-Region).

Angebot:

Auf dem Markt angebotene Büroflächen, die innerhalb von sechs Monaten verfügbar sind.

Durchschnittsmieten und -kaufpreise:

Das Wort «Durchschnitt» wird hier synonym für den Median verwendet, statistisch korrekt wäre «Medianmieten und -kaufpreise».

Eigentumsquote:

Angaben gemäss dem Statistischen Amt Kanton Zürich mit Stand der letzten Erhebung vom Jahr 2017.

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 2017.

Marktgebiete:

Geografische Definition der Marktgebiete im Büromarkt durch CSL Immobilien AG.

Mieten:

Nettomietpreise, wie sie auf dem Markt angeboten werden. Die Mieten repräsentieren in der Regel einen normalen Ausbaustandard.

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.

Topmiete:

Auf dem Markt angebotene Höchstmiete.

Vergleich Vorjahr, Angebot an Büroflächen:

Die prozentuale Veränderung des absoluten Angebots von 2016 auf 2017.

Wirtschaftsraum:

Total der jeweils für den Büromarkt und den 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