

IMMOBILIENMARKT BERICHT 2020

Herausgeberin

CSL Immobilien AG, Februar 2020

Redaktionsteam

Yonas Mulugeta, CSL Immobilien AG, Zürich
Patricia Reichelt, CSL Immobilien AG, Zürich
Siham Balutsch, CSL Immobilien AG, Zürich
Michelle Müller, CSL Immobilien AG, Zürich
Felix Müller, FMKomm GmbH, Zürich

Konzept und Design

Letitia Zenhäusern, CSL Immobilien AG, Zürich

Datenerhebung

CSL Immobilien AG, Zürich
Meta-Sys AG, Bubikon

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 2020, CSL Immobilien AG

INHALT

5 EDITORIAL

6 AKTUELLER MARKT

- 6 RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN
- 6 WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

7 INVESTMENTMARKT

- 7 INVESTMENTMARKT SCHWEIZ
- 8 INVESTMENTMARKT KOMMERZIELLE IMMOBILIEN
- 9 INVESTMENTMARKT WOHNIMMOBILIEN

10 IMMOBILIENMARKT SCHWEIZ

- 10 WOHNMARKT SCHWEIZ
- 11 BÜROMARKT SCHWEIZ

12 BÜROMARKT

- 12 BÜROMARKT WIRTSCHAFTSRAUM ZÜRICH
- 14 BÜROMARKT STADT ZÜRICH
- 16 BÜROMARKT BASEL
- 17 BÜROMARKT BERN
- 18 BÜROMARKT GENÈVE
- 19 BÜROMARKT LAUSANNE

20 WOHNMARKT

- 20 WOHNMARKT WIRTSCHAFTSRAUM ZÜRICH
- 23 WOHNMARKT STADT ZÜRICH
- 24 WOHNMARKT BASEL
- 25 WOHNMARKT BERN
- 26 WOHNMARKT GENÈVE
- 27 WOHNMARKT LAUSANNE

28 CSL IMMOBILIEN

- 28 IHRE ANSPRECHPARTNER AUF EINEN BLICK
- 29 UNSERE DIENSTLEISTUNGEN AUF EINEN BLICK

30 GLOSSAR



EDITORIAL

Eindeutige Trends erleichtern Immobilienakteuren viele Entscheidungen. Doch 2019 war eines dieser Jahre, in denen die Vogelperspektive für eine sorgfältige Marktanalyse nicht ausreichte. Auf den meisten Immobilienmärkten und in vielen Regionen zeigten sich gegenläufige Tendenzen und eine fragmentierte Entwicklung.

Immerhin: Im Investmentmarkt bewirkten die Entscheide der Zentralbanken ein eindeutiges Bild. Der ursprünglich prognostizierte Zinsanstieg rückte 2019 in weite Ferne. Dies führte in den verschiedenen Anlageklassen beinahe ausnahmslos zu einer Seitwärtsbewegung der Renditen. Aus der Nähe betrachtet klappte die Zahlungsbereitschaft in allen Klassen allerdings stärker auseinander als im Vorjahr. Vor dem Hintergrund zunehmender Marktrisiken und regulatorischer Vorgaben bleiben stabile Cashflows und die Generierung attraktiver und gleichzeitig risikoadjustierter Renditen 2020 eine Herausforderung.

Vordergründig gute Nachrichten kamen vom Wohnmarkt. Die landesweite Leerstandsquote stieg nur noch leicht von 1.62% auf 1.66%. Eine Entwarnung ist jedoch nicht in Sicht, da die Entwicklung je nach Region sehr unterschiedlich verlaufen ist. In verschiedenen Agglomerationsgebieten ist der Mietwohnungsmarkt mit Leerstandsquoten von über 2% aus dem Gleichgewicht geraten, während in Kernstädten wie Zürich, Zug, Genf, Lausanne und Basel weiterhin Wohnungsnot herrscht – ausser im Luxussegment. Diese gegenläufigen Tendenzen dürften sich 2020 im Mietwohnungsmarkt weiter akzentuieren. Die Eigentumspreise zogen 2019 insgesamt leicht an und dürften diese Bewegung fortsetzen.

Auf dem Büromarkt nahmen die verfügbaren Flächen um 5% zu. Gegenüber dem Vorjahr bedeutete dies insgesamt eine Trendumkehr. Zwischen den einzelnen Marktgebieten zeigten sich jedoch sehr grosse Unterschiede.

An zentralen Toplagen wie der Zürcher Innenstadt drehte der Büromarkt 2019 von einem Mieter- zu einem Vermietermarkt. Die stark gestiegene Nachfrage nach hervorragend erschlossenen Standorten führte zu einem Revival der City. Für den grösseren Teil des Marktes gilt jedoch weiterhin, dass die Eigentümer für eine erfolgreiche Vermietung grosse Zugeständnisse in Kauf nehmen müssen.

Herzlich danken möchte ich den Immobilieninvestoren und Standortförderern, die uns für Interviews zur Verfügung standen.

Ich wünsche Ihnen eine erkenntnisreiche Lektüre.

Herzlich
Yonas Mulugeta

«**Trotz gegenläufiger Tendenzen in Teilmärkten ist der Immobilienmarkt insgesamt in einer robusten Verfassung.**»

Yonas Mulugeta
CEO, Partner, VR



AKTUELLER MARKT

RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Anfang 2020 sind verschiedene rechtliche Regelungen in Kraft getreten, die sich auf den Immobilienmarkt und seine Akteure auswirken. Dazu gehört unter anderem das erste Massnahmenpaket der Energiestrategie 2050 – namentlich die Totalrevision der Liegenschaftskostenverordnung. Damit können bei der Bundessteuer neu Investitionskosten für energiesparende und umweltschonende Massnahmen sowie Rückbaukosten für einen Ersatzneubau auf die nächsten zwei Steuerperioden übertragen werden, soweit sie im Jahr des Anfalls nicht vollständig abgezogen werden können. Dank dieser Regelung müssen solche Investitionen ab sofort nicht mehr gestaffelt vorgenommen werden.

Ebenfalls seit dem 1. Januar 2020 gültig sind die Regeln der angepassten Selbstregulierung der Schweizerischen Bankiervereinigung (SBVg) zur Hypothekarfinanzierung. Die eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA anerkennt diese als Mindeststandard. Sie verschärfen die Anforderungen an die Belehnung und die Amortisation bei Hypothekarkrediten für Renditeliegenschaften. Von den Anpassungen nicht betroffen ist der private Zweitimmobilienbesitz («buy-to-let»). Die FINMA empfiehlt den Banken allerdings, die neuen Regeln freiwillig auch bei Finanzierungen von solchen Objekten anzuwenden. Weiter trat per Jahresanfang 2020 das lange erwartete neue Verjährungsrecht in Kraft. Ein zentrales Element der Revision ist die Verdopplung der absoluten Verjährungsfrist bei Personenschäden von 10 auf 20 Jahre. Dies bedeutet eine Besserstellung von Opfern mit Spätschäden wie etwa asbestgeschädigten Personen.

2020 stehen zudem verschiedene Termine und Geschäfte an, die von Interesse für die Immobilienbranche sind. Für Februar ist die Eröffnung der Vernehmlassung zur Revision des Bauvertragsrechts im OR geplant. Mit der Revision sollen insbesondere die Rechte der Bauherren gestärkt werden. Bereits am 9. Februar 2020 kommt sodann die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes zur Abstimmung. Bezüglich der Abschaffung des Eigenmietwerts ist in der aktuellen Diskussion weiter unklar, ob Unterhaltskosten auch künftig abzugsfähig sein werden. Das Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung ist zurzeit in Ausarbeitung; aufgrund der politischen Diskussion ist weiterhin ungewiss, ob und in welcher Form es tatsächlich erlassen wird.

Dr. Sibylle Schnyder

Partnerin CMS von Erlach Poncet

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

2019 war ein ausserordentlich gutes Anlagejahr. Über alle Anlageklassen hinweg resultierten stattliche Gewinne. Die Obligationen-, Aktien- und Immobilienindizes erreichten teilweise neue Höchststände. Zu verdanken ist die Hausse der US-Notenbank Fed und der Europäischen Zentralbank (EZB), die ihre Geldpolitik massiv gelockert haben. Sie traten damit den negativen Folgen des Handelskonflikts entgegen. Das Wachstum des internationalen Handels ist zum Stillstand gekommen, die Industrie befindet sich weltweit am Rand einer Rezession. Der starke Rückgang der Zinsen hat die Preise von Vermögenswerten jeglicher Art in die Höhe getrieben.

Was die Investoren erfreut, wird für die Schweizerische Nationalbank (SNB) zunehmend zur Herausforderung. Denn die SNB wird die Negativzinsen noch viel länger aufrechterhalten müssen als ursprünglich gedacht. Das Fed und die EZB werden wohl weiter an der Zinsschraube drehen: In den USA werden die Strafzölle auch ausserhalb der Industrie zur Belastung. Im Hinblick auf die bevorstehende Präsidentschaftswahl wird Donald Trump den Druck auf die Notenbank verstärken und mehr geldpolitische Unterstützung einfordern.

Wir erwarten, dass das Fed den Leitzins dieses Jahr zweimal senken wird, womöglich sogar dreimal. Aufgrund der düsteren Konjunkturperspektiven wird die EZB ihren Einlagesatz wohl ebenfalls nochmals reduzieren, wenn auch nicht allzu stark: Wir rechnen lediglich mit einer Reduktion von 0.1 Prozentpunkten auf -0.6% . Diese vermutlich letzte Leitzinssenkung der EZB wird den Euro nicht massgeblich schwächen.

Wir gehen deshalb davon aus, dass die SNB ihren Leitzins, der nun schon seit fünf Jahren bei -0.75% liegt, unverändert belässt und eine moderate Aufwertung des Frankens zulässt. Es ist aber nicht auszuschliessen, dass sie doch noch nachziehen muss – nämlich dann, wenn sich die wirtschaftliche Krise verstärkt und der Aufwertungsdruck auf den Franken zu sehr zunimmt. Die Risiken sind somit nach wie vor abwärtsgerichtet. Die erste Leitzinserhöhung ist frühestens Mitte 2021 zu erwarten, das Ende der Negativzinsen nicht vor 2022. Je nach Entwicklung des Umfelds könnten uns die Negativzinsen sogar noch bis 2025 oder länger erhalten bleiben.

Dr. Christoph Sax

Chefökonom Migros Bank

INVESTMENTMARKT

INVESTMENTMARKT SCHWEIZ

Mit dem Richtungswechsel und den Leitzinssenkungen der US-Notenbank (Fed) und der Europäischen Zentralbank (EZB) wurde der ursprünglich erwartete Zinsanstieg weiter aufgeschoben. Obwohl die Schweizer Nationalbank (SNB) nicht nachzog und ihren Leitzins bei -0.75% belies, sind die langfristigen Zinsen auch in der Schweiz massiv unter Druck geraten.

Der Markt für Immobilieninvestments reagierte auf diese Entwicklung äusserst sensitiv. Die Investorenumfrage von CSL Immobilien zeigte, dass der Glaube an steigende Zinsen 2019 durch die Erwartung einer mehrjährigen Verlängerung der Tiefzinsphase abgelöst wurde. Dies wirkte sich unterschiedlich auf die Zahlungsbereitschaft respektive die Renditeerwartungen der Immobilieninvestoren aus. Für Akteure wie Versicherungen oder Pensionskassen, die in mehreren Anlageklassen investiert sind und bei Obligationen noch geringere bzw. negative Renditen oder Negativzinsen auf den liquiden Mitteln in Kauf nehmen müssen, zählt der «yield over risk free». Diese Sichtweise macht Immobilieninvestitionen mit geringen Renditen immer noch vergleichsweise attraktiv, während reine Immobilieninvestoren tendenziell höhere Renditen anstreben müssen.

Trotz der beschriebenen Zinsentwicklung sind die Immobilienpreise weniger stark gestiegen, als zu erwarten gewesen wäre. Die preistreibende Wirkung des Zinsrückgangs wurde einerseits durch die zunehmenden Marktrisiken ausserhalb der Zentrumsanlagen abgemildert. Andererseits scheint bei den Kaufpreisen von Objekten in Toplagen nicht mehr viel Luft nach oben zu sein.

Dem anhaltenden Anlagedruck stand 2019 ein liquider Transaktionsmarkt gegenüber – mit einer hohen Anzahl von Verkäufen respektive grossvolumigen Einzeltransaktionen. Zahl-

reiche Immobilieneigentümer nutzten die Marktsituation, um ihre Portfolios zu bereinigen oder durch den Verkauf von Betriebsliegenschaften Gewinne zugunsten des Kerngeschäfts zu realisieren.

Zudem hat ein Drittel der befragten Investoren nochmals verstärkt in Entwicklungsprojekte investiert, nicht zuletzt auch um eine höhere Rendite zu erwirtschaften. Ein knappes Drittel der Investoren tätigte höhere Investitionen in den Bestand, während die übrigen zwei Drittel diese auf dem Vorjahresniveau belies. Zudem sind auch Auslandsinvestitionen vermehrt in den Fokus einzelner Akteure gerückt, um dem engen Schweizer Markt zu entgehen, breiter zu diversifizieren und von höheren Renditen profitieren zu können.

Der Grossteil der befragten Immobilieninvestoren erwartet eine erneute Renditekompression, falls die SNB den Leitzins senken wird. Aber auch der erhöhte Anlagedruck aufgrund anhaltender Umschichtungen aus anderen Anlageklassen in den Immobilienmarkt dürfte die Preise mittelfristig in einigen Segmenten zusätzlich nach oben treiben.

Auf der Ertragsseite stehen dieser Entwicklung zunehmende Herausforderungen gegenüber: Marktrisiken wie Leerstände und sinkende Mietzinsniveaus an weniger nachgefragten Lagen, eine zunehmende Regulierung und die zu erwartende Senkung des Referenzzinssatzes im Mietwohnungssegment schmälern die Einnahmen der Investoren empfindlich. Die Schere zwischen den attraktiven und den weniger gesuchten Immobilieninvestments wird sich nochmals weiter öffnen.

« Die internationale Zinspolitik hat kurzfristig zu unterschiedlichen Reaktionen in Bezug auf die Renditeerwartung geführt. Für 2020 heisst es aber für die allermeisten «back to normal» – man kennt den Umgang mit dem Niedrigzinsumfeld ja bereits. »

Patricia Reichelt
Leiterin Research & Marktanalyse



INVESTMENTMARKT

KOMMERZIELLE IMMOBILIEN

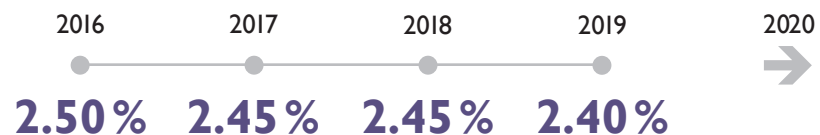
Dank der stabilen wirtschaftlichen Entwicklung und der leichten Nachfragebelebung haben Büroliegenschaften 2019 in der Gunst von Schweizer Immobilieninvestoren zugelegt. Doch auch seitens ausländischer Investoren ist ein höheres Interesse spürbar. Insbesondere die raren Objekte an zentralen Lagen waren stark gesucht, da sie einen hohen und sicheren Cashflow liefern. Immer mehr entziehen Investoren mit einer langfristigen Buy-and-hold-Strategie zudem solche Liegenschaften dem Markt. Die im Rahmen der Investorenbefragung von CSL Immobilien genannten Netto-Anfangsrenditen für Büroimmobilien der Klasse A (siehe Glossar S. 30) sanken 2019 minim um fünf Basispunkte auf ein historisch tiefes Niveau

von 2.4 %. Für 2020 erwartet ein Grossteil der befragten Investoren für Klasse-A-Liegenschaften stabile Renditen. Ein ähnliches Bild zeigte sich bei Büroimmobilien der Klasse B. Bei diesen sank die Netto-Anfangsrendite zwar um zehn Basispunkte auf 3.2 %, aber die meisten Investoren erwarten auch bei dieser Klasse 2020 gleichbleibende Renditen. Bei Büroimmobilien der Klasse C dagegen blieb die Netto-Anfangsrendite 2019 mit 4.0 % auf dem Niveau des Vorjahres. Für das laufende Jahr herrscht bei den Investoren aufgrund der zunehmenden Marktrisiken an dezentralen Lagen keine Einigkeit: Mehrheitlich erwarten sie bei der Klasse C nochmals eine Seitwärtsbewegung.

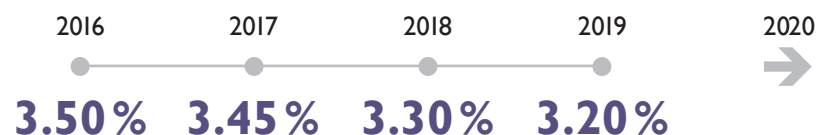
NETTO-ANFANGSRENDITEN



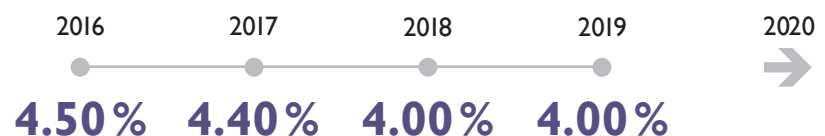
**Büroimmobilie
Klasse A**



**Büroimmobilie
Klasse B**



**Büroimmobilie
Klasse C**



Quelle: CSL Immobilien AG. Investorenbefragung

« Die Zinsentwicklung hätte die Renditen weiter sinken lassen müssen. Bei Topobjekten sind wir aber einem Niveau nahe, wo real nichts mehr übrig bleibt, und in den anderen Segmenten ist der Effekt durch die steigenden Marktrisiken aufgefressen worden. »

Annica Anna Pohl
Leiterin Anlageimmobilien,
Gewerbeimmobilien & Mietvertretung



INVESTMENTMARKT

WOHNIMMOBILIEN

Die zunehmenden Marktrisiken im Mietwohnungssegment verstärkten 2019 die Tendenz, in urbane Lagen zu investieren. So gab rund ein Drittel der Investoren an, nochmals mehr in Grossstädten investiert zu haben. Ein weiteres Drittel investierte verstärkt in der Agglomeration und nur vereinzelte Anleger in Liegenschaften in Kleinstädten. Demgegenüber gab keiner der Investoren an, in ländliche Gebiete zu investieren. Dies ist vor allem auf die Leerstandsrisiken zurückzuführen, die der hohen Neubautätigkeit und der geringen Nachfrage in diesen Räumen geschuldet sind. Diese Entwicklung führte dazu, dass die Netto-Anfangsrenditen für Wohnliegenschaften der Klasse A (siehe Glossar S. 30) nochmals minim um

fünf Basispunkte auf 2.35% sanken. Bei einzelnen Investoren liess sich insbesondere in diesem Segment eine höhere Zahlungsbereitschaft beobachten. Bei der Prognose der Renditeentwicklung für das laufende Jahr zeigten sich Unterschiede. Während die Hälfte der Umfrageteilnehmer stabile Renditen erwartet, sieht ein Drittel eine sinkende Tendenz und die Übrigen rechnen mit einer Steigerung. Bei den Wohnimmobilien der anderen Klassen zeigt sich ein klares Bild: Die Netto-Anfangsrendite bleibt ausnahmslos auf dem Niveau des Vorjahres. Bemerkenswert ist, dass die Spanne für die Zahlungsbereitschaft weiter auseinanderging. Die allermeisten Investoren erwarten für 2020 stabile Renditen.

NETTO-ANFANGSRENDITEN



Quelle: CSL Immobilien AG. Investorenbefragung

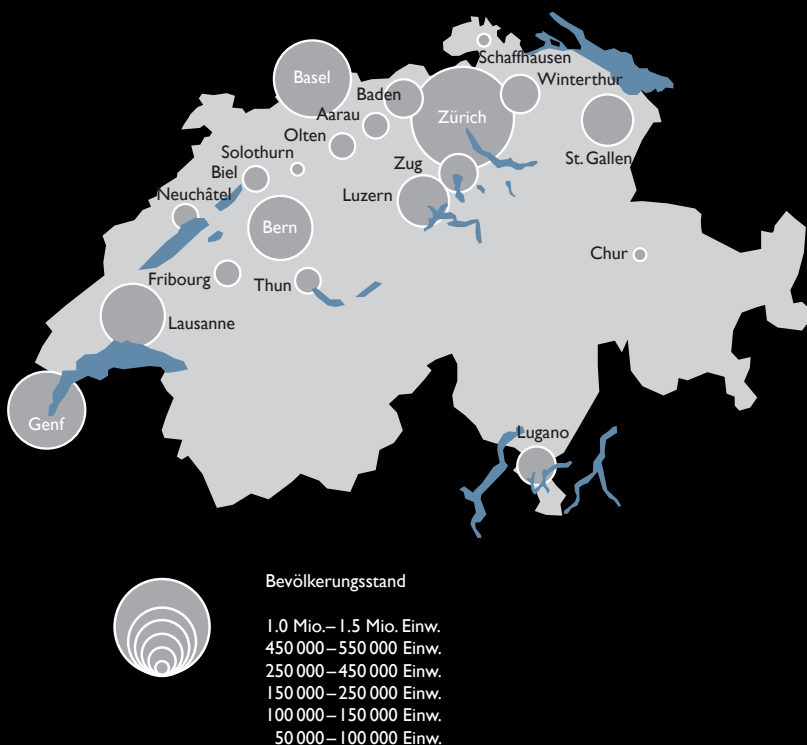
IMMOBILIENMARKT SCHWEIZ

WOHNMARKT SCHWEIZ

Die in den letzten Jahren in vielen Marktgebieten besorgniserregende Leerstandsentwicklung hat sich 2019 ebenso wie die Hochbautätigkeit etwas verlangsamt. Die landesweite Leerstandsquote stieg nur noch leicht von 1.62% auf 1.66%. Dennoch ist keine Entwarnung in Sicht, da in zahlreichen Regionen der Markt aus dem Gleichgewicht geraten ist. Den höchsten Leerstand verzeichnete die Agglomeration Solothurn mit einem Wert über der 3%-Marke, gefolgt von Biel und Aarau, die knapp unter dieser Grenze lagen. Dem gegenüber standen überaus angespannte Wohnmärkte mit Leerstandsquoten unter 1% in den Agglomerationen Zug, Genf, Lausanne und Zürich. Diese Entwicklungen spiegelten sich auch in den Mietzinsniveaus der einzelnen Regionen. Die Veränderungen fielen jedoch vergleichsweise klein aus. Dies ist unter anderem auf gegenläufige Tendenzen in den Zentren und den weniger attraktiven Lagen innerhalb der Regionen zurückzuführen, die sich gegenseitig ausgleichen. Die Qualität der Mikrolage, insbesondere die Anbindung an den öffentli-

chen Verkehr, ist für Mieterinnen und Mieter weiterhin der wichtigste Faktor für einen Wohnstandortentscheid. Wohneigentum ist aufgrund des niedrigen Zinsniveaus weiterhin gefragt. 2019 stiegen die Kaufpreise nochmals an. Aufgrund der restriktiven Hypothekenvergabe und des hohen Preisniveaus ist ein Kauf jedoch für weite Bevölkerungsteile unerschwinglich geworden. Insbesondere Liegenschaften mit einem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis und gleichzeitig einer guten Verkehrsanbindung sind äusserst rar. Für 2020 ist landesweit mit weiter steigenden Eigentumspreisen zu rechnen, während im Mietwohnungssegment die Schere zwischen den auf- und den absteigenden Märkten weiter auseinandergehen wird. Vielerorts wird sich das zunehmende Angebot empfindlich auf die Mietzinsniveaus auswirken. Zudem kann im laufenden Jahr von einer Senkung des Referenzzinssatzes ausgegangen werden. Die Mieterträge der Investoren werden sich dadurch flächendeckend reduzieren.

WOHNMARKT SCHWEIZ Leerstandsnummer, Miet- und Kaufpreise



Agglomeration	Leerstand	Preisband	
		CHF/m ² p. a.	CHF/m ²
Aarau	2.7% ↓	165 – 280	4 600 – 8 800
Baden-Brugg	2.0% ↗	170 – 310	5 000 – 9 500
Basel	1.2% ↗	180 – 320	4 500 – 10 600
Bern	1.3% ↗	170 – 315	4 300 – 9 300
Biel	2.8% →	155 – 250	3 700 – 7 900
Chur	1.5% ↗	160 – 300	4 200 – 9 300
Fribourg	1.9% ↗	160 – 305	4 300 – 7 600
Genf	0.6% →	240 – 510	7 000 – 16 600
Lausanne	0.7% →	200 – 420	5 500 – 12 200
Lugano	2.3% ↗	165 – 340	4 400 – 12 500
Luzern	1.4% ↓	180 – 340	5 700 – 11 400
Neuchâtel	1.8% ↗	155 – 300	4 400 – 8 200
Olten-Zofingen	4.0% ↗	150 – 250	3 700 – 7 400
Schaffhausen	2.3% ↗	145 – 250	4 100 – 8 000
Solothurn	3.2% ↗	145 – 255	3 700 – 6 700
St. Gallen	2.3% ↗	145 – 275	3 800 – 8 500
Thun	0.9% ↗	180 – 275	4 700 – 9 500
Winterthur	0.8% ↗	185 – 335	5 500 – 9 900
Zug	0.5% →	230 – 430	7 100 – 15 100
Zürich	0.9% ↓	195 – 450	5 800 – 13 100

↓ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

Quelle: CSL Immobilien AG | Bundesamt für Statistik

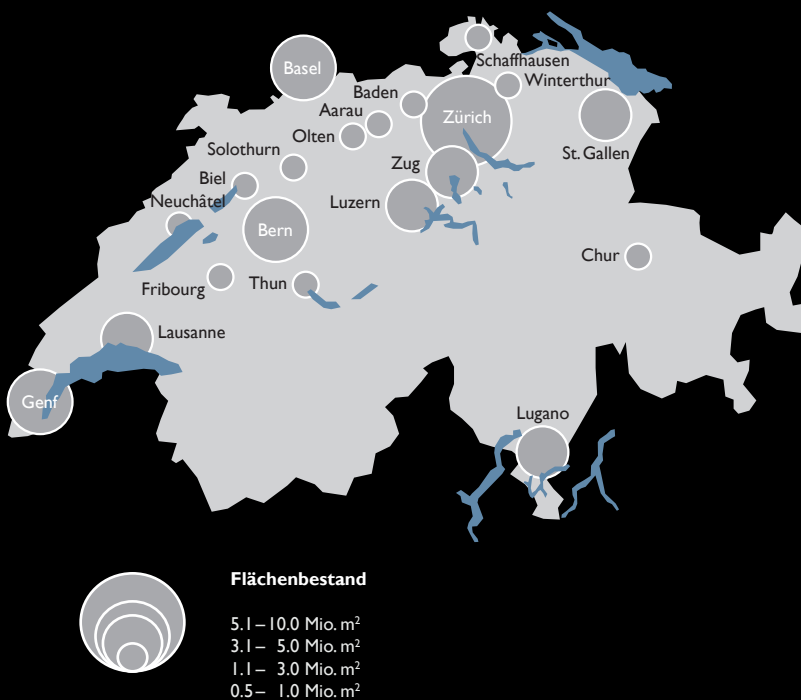
BÜROMARKT SCHWEIZ

Die leichte Abschwächung der Konjunktur machte sich 2019 auch auf dem Büromarkt bemerkbar. Die noch im Vorjahr beobachtbare Stabilisierung mit sinkenden Angebotszahlen wurde von einer erneuten Zunahme der verfügbaren Flächen abgelöst. Insgesamt waren in den Schweizer Agglomerationen innerhalb von sechs Monaten rund 1.85 Mio. m² Büroflächen verfügbar. Dies entspricht einer Zunahme von 5% gegenüber dem Vorjahr. Auffällig ist, dass es auf den ersten Blick auf den Schweizer Büromärkten keine einheitliche Tendenz gibt. Während das Angebot in den beiden grössten Märkten Zürich und Genf ebenso wie in Basel eine grosse Stabilität aufweist, variierte es an anderen Bürostandorten stärker. In Zug und Luzern wuchs das Angebot deutlich. In Zug überschritt es 2019 beinahe die 100000-m²-Marke, während in Bern der Wert wieder unter dieses Niveau fiel. Bei der Mietzinsentwicklung gibt es ebenfalls keine einheitliche Tendenz. Vielmehr waren deutliche Schwankungen in

unterschiedliche Richtungen zu beobachten. Dies ist vor allem auf die zunehmende Nachfrage in Zentren wie Zürich und Basel zurückzuführen. In den gesuchten Quartieren drehte sich dort der bisher vorherrschende Mietermarkt im Verlauf des Jahres 2019 zu einem Vermietermarkt. An weniger gut erschlossenen oder peripheren Standorten haben die Eigentümer dagegen das Nachsehen. An solchen Lagen sind die konjunkturelle Entwicklung und die veränderten Anforderungen durch die moderne Arbeitswelt besonders stark spürbar. Potenzielle Mieter haben dort eine hohe Preissensitivität und suchen dennoch möglichst gute Infrastruktur wie Einkaufsmöglichkeiten oder zusätzliche Services. Da für das aktuelle Jahr kein konjunktureller Aufschwung erwartet wird, kann bestenfalls von einer stabilen Entwicklung ausgegangen werden. Die Nachfrage nach gut erschlossenen, zentralen Lagen wird sich nicht zuletzt aufgrund der Nachhaltigkeitsdiskussion weiter erhöhen.

BÜROMARKT SCHWEIZ

Verfügbare Büroflächen und Mietpreise



Agglomeration	Angebot		Mieten	
	m ²	Veränderung	Preisband CHF/m ² p. a.	Median CHF/m ² p. a.
Aarau	30 400	10% ↗	135–245	190 ↗
Baden-Brugg	36 600	26% ↗	135–270	190 ↗
Basel	112 000	0% →	140–320	220 ↘
Bern	94 300	-17% ↘	135–325	210 ↘
Biel	15 200	36% ↗	115–200	150 ↘
Chur	6 200	-12% ↘	135–260	180 ↗
Fribourg	13 300	-20% ↘	150–260	190 ↘
Genf	446 400	8% ↗	215–575	355 ↘
Lausanne	164 900	15% ↗	150–385	250 ↗
Lugano	64 500	-11% ↘	140–355	230 ↘
Luzern	50 800	56% ↗	135–380	210 ↗
Neuchâtel	6 700	-50% ↘	135–415	225 ↗
Olten-Zofingen	20 400	-10% ↘	125–215	160 ↘
Schaffhausen	15 000	-16% ↘	115–225	165 →
Solothurn	9 800	34% ↗	130–245	165 ↗
St. Gallen	46 600	28% ↗	140–280	190 →
Thun	6 000	-7% ↘	160–275	200 ↗
Winterthur	30 900	-30% ↘	155–305	215 ↘
Zug	98 900	34% ↗	150–430	260 →
Zürich	578 700	3% ↗	135–470	225 ↘
Agglomerationen	1 847 600	5% ↗		

↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

Quelle: CSL Immobilien AG | Bundesamt für Statistik

BÜROMARKT

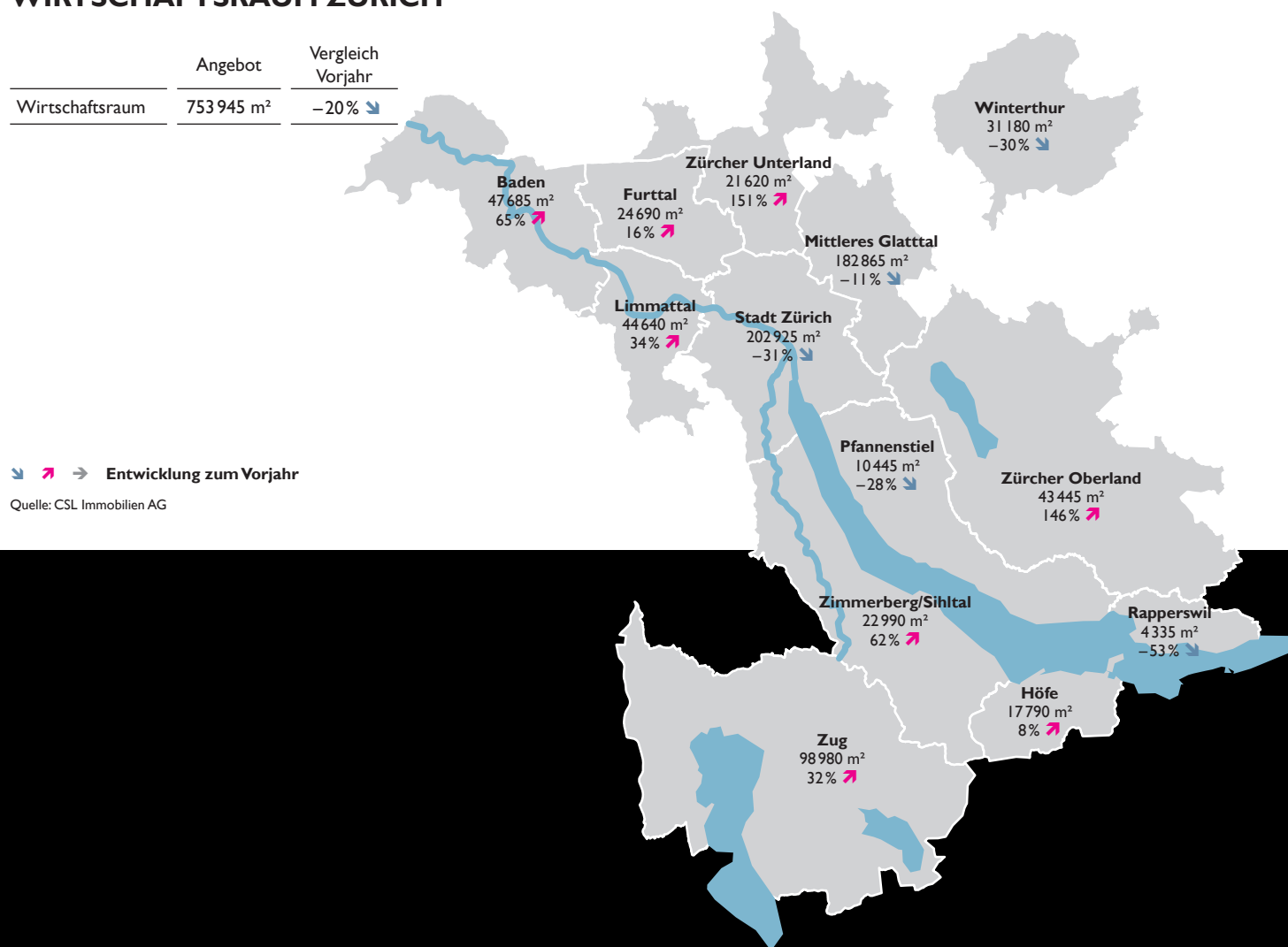
BÜROMARKT WIRTSCHAFTSRAUM ZÜRICH

Im Wirtschaftsraum Zürich betrug Ende 2019 die innerhalb von sechs Monaten verfügbare Bürofläche rund 750 000 m². Damit reduzierte sich das Angebot deutlich um 20%. Die Marktgebiete zeigen jedoch uneinheitliche Tendenzen. Während die Stadt Zürich eine hervorragende Absorption der angebotenen Büroflächen aufwies, profitierten die äusseren Marktgebiete weniger von der verhalten positiven Wirtschaftsentwicklung. Vermietungserfolge im Circle oder im Glattpark trugen zu einer leichten Abnahme des weiter grossen Überangebots im Mittleren Glatttal bei. Dennoch entsprach dessen Angebotsniveau 2019 beinahe demjenigen der gesamten Stadt Zürich. In den Agglomerationsgemeinden war die Nachfrage weiterhin eher schwach. Dagegen wiesen die Zürcher City, Zürich West und Zug einmal mehr die höchste Nachfrage auf. Zug verzeichnete 2019 allerdings erstmals eine Angebotsausweitung. Dies führte dazu, dass mehrere kleine und mittelgrosse Flächen nicht absorbiert wurden. Eine pauschale Beurteilung der Marktgebiete wird immer schwieriger. Es kommt vielmehr auf die Mikrolage und die Zusatzangebote eines Mietobjekts an. Während die wichtigsten Kriterien für eine City-Lage grundsätzlich die Adresse und die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr sind, ist es für eine Lage ausserhalb der Zentren der Preis. Zudem müssen genügend Parkplätze und im Idealfall Co-Working-Angebote oder externe Meetingräumlichkeiten sowie Fitness- und Verpflegungsangebote zur Verfügung stehen. Dumpingpreise für Flächen, die den wachsenden Ansprüchen der potenziellen Mieter nicht gerecht werden, sind keine Seltenheit mehr.

frage auf. Zug verzeichnete 2019 allerdings erstmals eine Angebotsausweitung. Dies führte dazu, dass mehrere kleine und mittelgrosse Flächen nicht absorbiert wurden. Eine pauschale Beurteilung der Marktgebiete wird immer schwieriger. Es kommt vielmehr auf die Mikrolage und die Zusatzangebote eines Mietobjekts an. Während die wichtigsten Kriterien für eine City-Lage grundsätzlich die Adresse und die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr sind, ist es für eine Lage ausserhalb der Zentren der Preis. Zudem müssen genügend Parkplätze und im Idealfall Co-Working-Angebote oder externe Meetingräumlichkeiten sowie Fitness- und Verpflegungsangebote zur Verfügung stehen. Dumpingpreise für Flächen, die den wachsenden Ansprüchen der potenziellen Mieter nicht gerecht werden, sind keine Seltenheit mehr.

ANGEBOT AN BÜROFLÄCHEN WIRTSCHAFTSRAUM ZÜRICH

	Angebot	Vergleich Vorjahr
Wirtschaftsraum	753 945 m ²	-20% ↓



MIETEN NACH MARKTGEBIETEN

	Mietpreisband CHF/m ² p. a.	Median CHF/m ² p. a.	Topmiete CHF/m ² p. a.
Baden	135–275	195 ↗	375 ↘
Furttal	130–235	170 ↘	355 ↗
Höfe	145–315	205 →	480 ↘
Limmattal	135–325	175 ↘	355 ↗
Mittleres Glatttal	130–315	205 ↘	420 ↗
Pfannenstiel	130–395	270 ↗	445 ↗
Rapperswil	130–445	215 ↗	470 ↗
Stadt Zürich	200–550	360 ↗	940 ↗
Winterthur	155–300	215 ↘	430 ↗
Zimmerberg / Sihltal	135–250	200 ↗	370 ↗
Zürcher Oberland	110–245	175 ↗	310 ↗
Zürcher Unterland	125–245	215 ↗	280 →
Zug	150–435	265 ↗	580 →

Quelle: CSL Immobilien AG

↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

Die leichte Erholung vornehmlich an zentralen Lagen schlägt sich auch in der Mietzinsentwicklung nieder. Während es im Vorjahr noch kaum positive Vorzeichen gab, stiegen die Mietzinse 2019 in einem Grossteil der Marktgebiete wieder langsam an. An guten Lagen führte die steigende Nachfragedynamik zu mehrheitlich steigenden Topmieten. Diese täuschen jedoch darüber hinweg, dass der Büromarkt nach wie vor mit wenigen Ausnahmen in den Zentren ein Mietermarkt ist. Incentives wie mietfreie Zeit, Early Break Options und Ausbaukostenbeteiligungen sind nach wie vor bei den meisten Mietvertragsabschlüssen erforderlich. Besonders grosse Herausforderungen stellen die zahlreichen Erdgeschossnutzungen

in den Entwicklungsprojekten in der Agglomeration dar. Für diese neuen Flächen fehlt zumeist die nötige Anzahl von Parkplätzen, um für einen Mieter respektive seine Kunden attraktiv zu sein. Fehleinschätzungen in frühen Planungsphasen hinsichtlich des Frequenzpotenzials und der Bedürfnisse der Gewerbetrieber in Bezug auf die Zugänglichkeit oder die Deckenhöhe der Flächen sind in der Vermietungsphase kaum mehr wettzumachen. Miteinbezug von spezialisierten Vermarktern und tiefgehende Analysen mit Modellierungen in der Projektentwicklungsphase können diese Marktrisiken reduzieren.

« Die spürbar gestiegene Nachfrage an zentralen Lagen und die mediale Berichterstattung täuschen darüber hinweg, dass die Eigentümer für den Grossteil der Vermietungen nach wie vor noch grosse Zugeständnisse machen müssen. »

Claudia Zinno
Mandatsverantwortliche
Gewerbeimmobilien & Mietervertretung



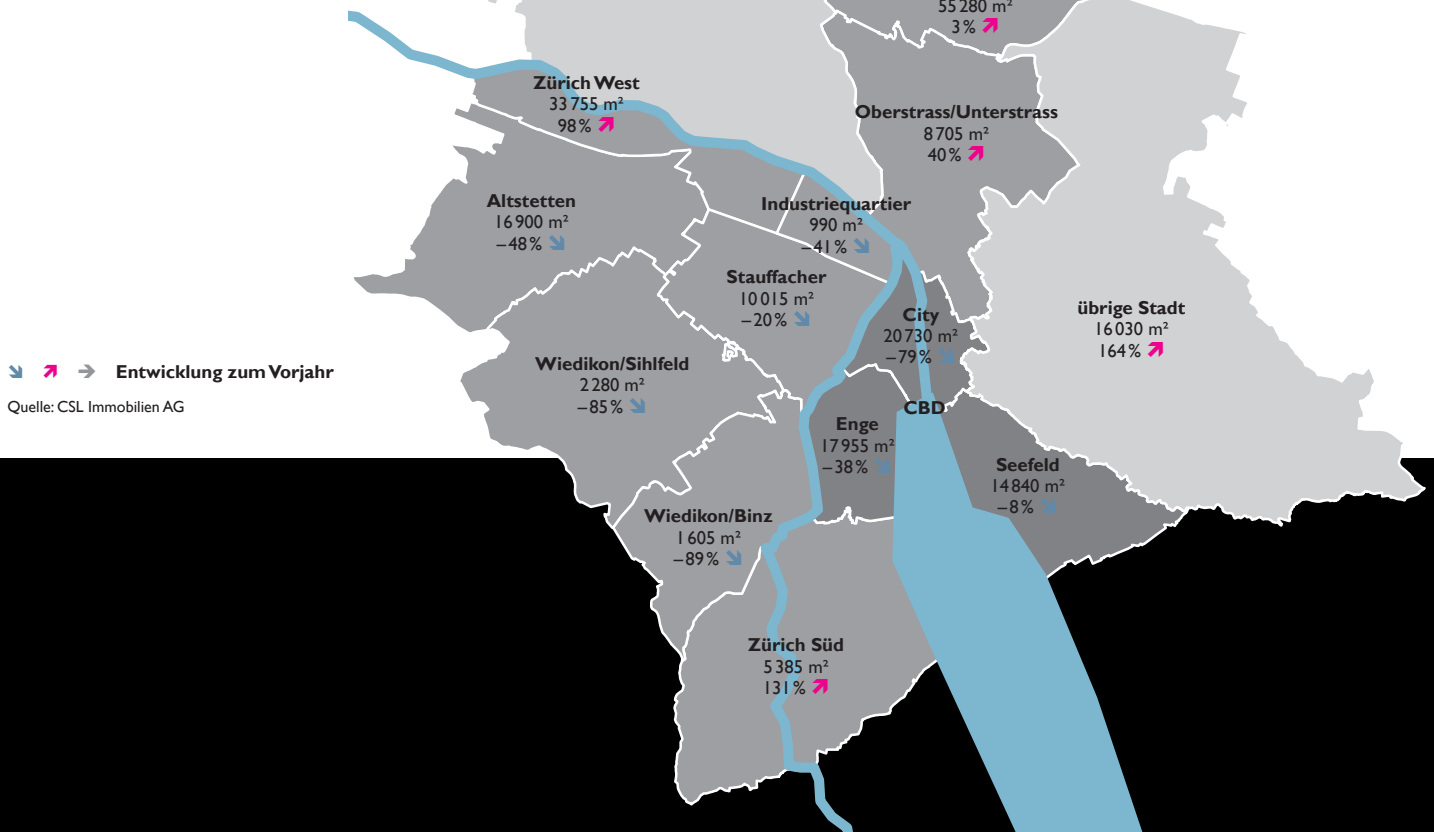
BÜROMARKT STADT ZÜRICH

Nachdem 2018 erstmals seit der Finanzkrise positive Vorzeichen auf dem Zürcher Büromarkt erkennbar wurden, hat sich der Markt 2019 vornehmlich in Zentrumslagen vollständig erholt. Zum ersten Mal seit über einer Dekade ist die City wieder ein Vermietermarkt. Dies zeigt sich eindrücklich im Rückgang des verfügbaren Angebots: Während in der gesamten Stadt das Angebot um 31 % sank, ging es im CBD sogar um 62% zurück. Insbesondere grosse Flächen über 1 000 m², die den Ansprüchen an flexible Arbeitswelten gerecht werden, sind rar geworden. Von dieser Situation konnten vor allem Eigentümer profitieren, die ihre Liegenschaften saniert oder sogar Redvelopments vorgenommen haben. Zudem führte die verstärkte Nachfrage dazu, dass die Topmiete des Vorjahres vielfach überschritten wurde. Unterschiedliche Ausbau-

standards und zusätzliche Services erschweren einen Preisvergleich für Interessenten wie auch präzise Analysen immer mehr. Die Grenzen zwischen dem herkömmlichen Angebot und den Co-Working- und Shared-Offices-Anbietern verschwimmen zusehends. Der Marktanteil dieser Office-Betreiber wächst stetig, sie sind auf dem Büromarkt zu einem wichtigen Nachfrager geworden. Während im CBD die Branche der Unternehmensdienstleistungen wieder mehr Flächen nachfragt, generierte 2019 die Informations- und Kommunikationsbranche im Zuge der Digitalisierung in der gesamten Stadt Zürich die höchste Nachfrage. Dadurch profitierten bereits gesuchte Quartiere wie Zürich West, aber auch gut erschlossene Mikrolagen in der Stadt.

ANGEBOT AN BÜROFLÄCHEN STADT ZÜRICH

	Angebot	Vergleich Vorjahr
Stadt Zürich	202 900 m ²	-31 % ↓
CBD	53 500 m ²	-62 % ↓



MIETEN NACH MARKTGEBIETEN

	Mietpreisband CHF/m ² p. a.	Median CHF/m ² p. a.	Topmiete CHF/m ² p. a.
Altstetten	155–330	215 ↗	430 ↘
Enge	280–605	460 ↗	850 ↗
City	395–600	520 →	940 ↗
Industriequartier	295–460	405 ↗	470 ↘
Oberstrass / Unterstrass	245–450	355 ↗	565 ↗
Oerlikon	195–350	290 →	435 ↗
Seefeld	320–545	425 ↘	695 ↘
Stauffacher	205–495	320 ↘	520 →
Wiedikon / Binz	210–310	245 ↘	415 ↘
Wiedikon / Sihlfeld	180–305	210 ↘	390 ↗
Zürich Süd	235–520	285 →	450 ↘
Zürich West	205–435	295 ↘	590 ↗
Übrige Stadt	190–445	310 ↗	495 ↘
CBD	305–590	485 ↘	940 ↗
Stadt Zürich	200–550	360 ↗	940 ↗

Quelle: CSL Immobilien AG

↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

Eine zentrale Lage in der City oder zumindest die Anbindung an die S-Bahn bleiben die wichtigsten Kriterien bei der Anmietung neuer Flächen. Eigentümer zeigen aufgrund des Nachfragedrucks immer weniger Bereitschaft, potenziellen Mietern grössere Zugeständnisse bei einem Mietangebot einzuräumen. Dies gilt für die klassischen Incentives wie mietfreie Zeit, aber ebenso für die Zusicherung von Exklusivität während der Mietzinsverhandlungen. Die Mieter spüren diesen Druck und sind gefordert, interne Entscheide zügiger ab-

zuholen. Sind sie dazu nicht in der Lage, laufen sie Gefahr, im Wettbewerb mit anderen Bewerbern den Kürzeren zu ziehen. Besonders gute Verhandlungspositionen haben Eigentümer, deren Objekte gut positioniert und bereits ausgebaut sind. Ähnlich wie in anderen Marktsegmenten haben ältere Objekte, die nicht ausreichend erschlossen sind, das Nachsehen. Wir gehen davon aus, dass sich diese Tendenzen 2020 nochmals akzentuieren werden.

« Der CBD erlebt eine Renaissance: In der City hat sich der Markt zu einem Vermietermarkt gedreht, in dem sich Eigentümer grosser Flächen ihre Mieter aussuchen können. »

Andrea Bülow
Mandatsverantwortliche Anlage- und Gewerbeimmobilien



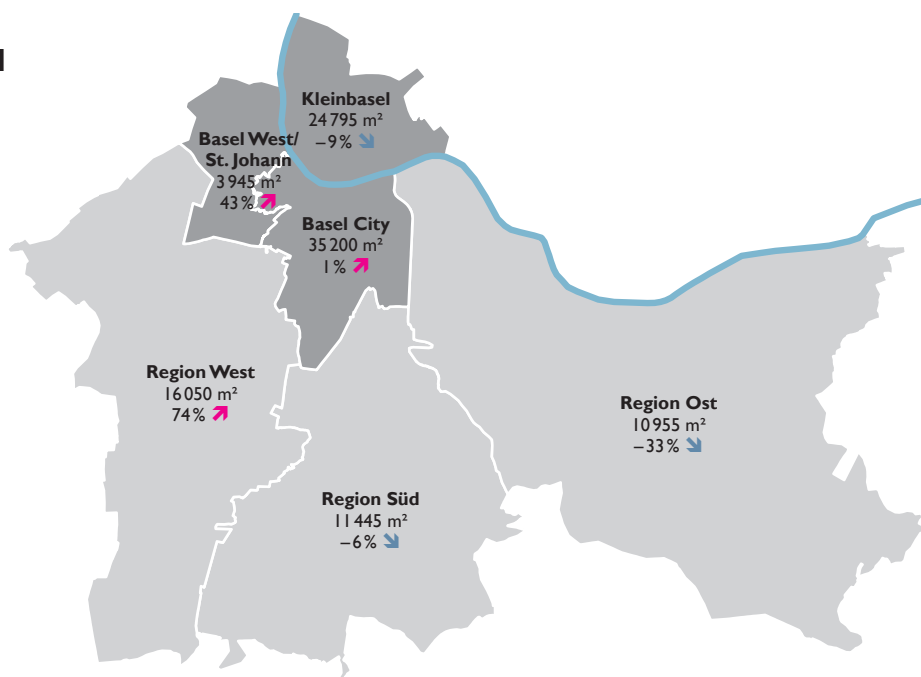
BÜROMARKT BASEL

Der Büromarkt besticht sowohl in der Wirtschaftsregion als auch in der Stadt Basel einmal mehr durch eine stabile Entwicklung. Das innert sechs Monaten verfügbare Angebot verharrete 2019 auf dem Vorjahresniveau. In der City bleibt die Nachfrage nach Büroflächen hoch, insbesondere rund um den Bahnhof SBB. Dagegen bleibt parallel zum landesweiten Trend die Vermietung von Flächen an peripheren Lagen eine

Herausforderung. Chancen bieten Angebote in Kombination mit spezifischen Laborflächen. Derartige Mietobjekte sind aufgrund der starken Nachfrage aus den Branchen Pharma, Biotech sowie Forschung und Entwicklung nach wie vor Mangelware. Eine Entspannung wird erst durch den Bezug des Roche Tower 2 im Jahr 2022 und mittelfristig durch weitere Neubauprojekte in Entwicklungsgebieten zu erwarten sein.

ANGEBOT AN BÜROFLÄCHEN WIRTSCHAFTSRAUM BASEL

	Angebot	Vergleich Vorjahr
Wirtschaftsraum	102 395 m ²	0% →
Stadt Basel	63 940 m ²	-1% ↓



↓ ↑ → Entwicklung zum Vorjahr

Quelle: CSL Immobilien AG

MIETEN NACH MARKTGEBIETEN

	Mietpreisband CHF/m ² p. a.	Median CHF/m ² p. a.	Topmiete CHF/m ² p. a.
Stadt			
Basel City	165–400	245 ↓	520 ↓
Basel West / St. Johann	180–260	230 ↓	290 ↓
Kleinbasel	155–320	235 ↑	410 ↑
Region			
Region Ost	130–245	180 ↑	375 ↓
Region Süd	130–220	175 ↓	320 ↑
Region West	140–270	220 →	415 ↑
Stadt Basel	160–350	240 ↓	520 ↓
Wirtschaftsraum	145–320	220 ↓	520 ↓

Quelle: CSL Immobilien AG

↓ ↑ → Entwicklung zum Vorjahr

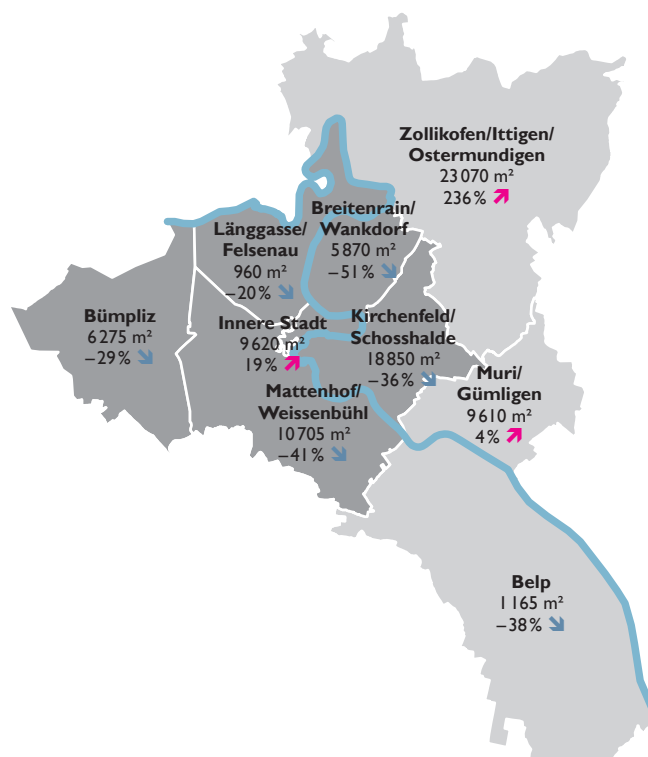
BÜROMARKT BERN

Der Büromarkt im Wirtschaftsraum Bern präsentierte sich 2019 erneut stabil. Das innert sechs Monaten verfügbare Angebot sank leicht um 6%. In der Stadt Bern sank das Angebot sogar um ein Drittel, nicht zuletzt aufgrund von Umnutzungen bestehender Büroflächen. In der besonders gefragten Inneren Stadt war es für Bürosuchende mitunter schwierig, ein passendes Angebot zu finden. In der Agglomeration dage-

gen war die Nachfrage eher gering, was sich in stagnierenden Mietzinsen widerspiegelte. Die grösste Nachfrage ging 2019 von der IT-/Kommunikationsbranche und von Bildungseinrichtungen aus. Dennoch gab es keine nachhaltige Zusatznachfrage. Vor dem Hintergrund diverser für 2020 geplanter Standortverlagerungen der öffentlichen Hand dürften wieder vermehrt Flächen auf dem Markt verfügbar werden.

ANGEBOT AN BÜROFLÄCHEN WIRTSCHAFTSRAUM BERN

	Angebot	Vergleich Vorjahr
Wirtschaftsraum	86 275 m ²	-6% ↓
Stadt Bern	52 280 m ²	-33% ↓



↓ ↑ → Entwicklung zum Vorjahr

Quelle: CSL Immobilien AG

MIETEN NACH MARKTGEBIETEN

	Mietpreisband CHF/m ² p. a.	Median CHF/m ² p. a.	Topmiete CHF/m ² p. a.
Stadt			
Innere Stadt	225–380	290 ↓	620 ↓
Breitenrain / Wankdorf	155–330	215 →	355 →
Bümpliz	115–205	145 ↓	225 ↓
Kirchenfeld / Schosshalde	200–440	295 ↑	445 ↑
Länggasse / Felsenau	155–325	245 ↓	370 ↓
Mattenhof / Weissenbühl	165–300	210 ↓	380 ↓
Region			
Belp	140–210	175 ↑	220 ↑
Muri / Gümligen	155–255	195 →	430 ↓
Zollikofen / Ittigen / Ostermundigen	125–220	160 →	245 ↓
Stadt Bern	145–340	235 ↓	620 ↓
Wirtschaftsraum	145–330	215 ↓	620 ↓

Quelle: CSL Immobilien AG

↓ ↑ → Entwicklung zum Vorjahr

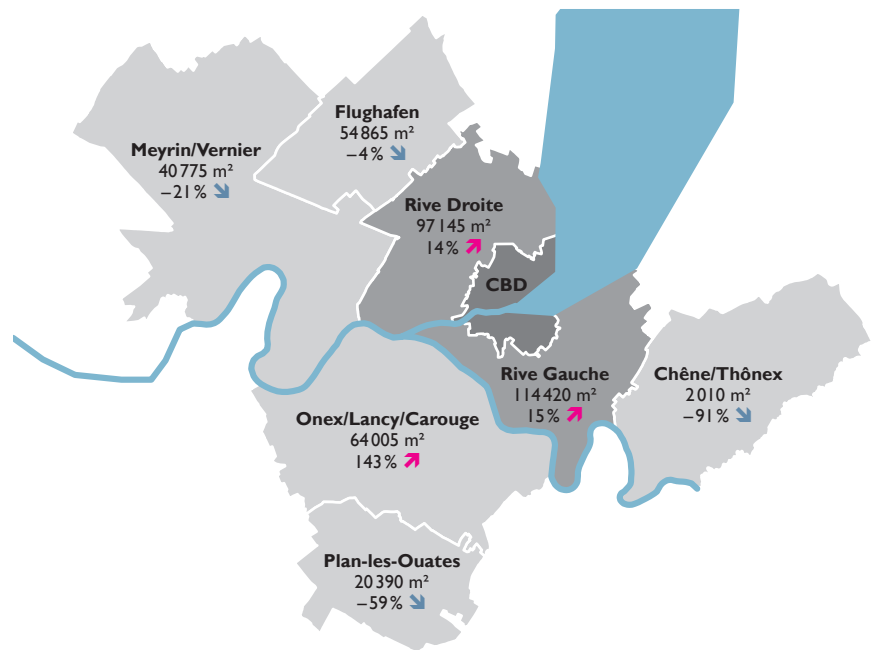
BÜROMARKT GENF

Der Büromarkt der Stadt Genf verzeichnete 2019 entgegen der landesweiten Tendenz ein um 29% deutlich gestiegenes Angebot. Der Strukturwandel im Finanzsektor hinterliess Spuren, die vorerst nicht durch Impulse der angenommenen Unternehmenssteuerreform kompensiert werden können. Immerhin blieb die Wirtschaftsregion Genf mit einer Zunahme des Angebots um 6% beinahe stabil. Der jahrelang aufgebaute Angebotsüberhang wirkte sich auf die Mietzinsentwicklung

aus – 2019 war insgesamt ein deutlich sinkendes Preisniveau zu verzeichnen. In den einzelnen Marktgebieten dagegen waren teils gegenläufige Tendenzen zu beobachten. Der Ende 2019 in Betrieb genommene Léman Express dürfte eine spürbare Veränderung der Standortqualitäten mit sich bringen, von der besonders dezentrale Lagen wie Pont-Rouge profitieren. Eine wesentliche Reduktion des Überangebots ist vorerst aufgrund der anhaltenden Bautätigkeit nicht zu erwarten.

ANGEBOT AN BÜROFLÄCHEN WIRTSCHAFTSRAUM GENF

	Angebot	Vergleich Vorjahr
Wirtschaftsraum	393 615 m ²	6% ↗
Stadt Genf	211 565 m ²	29% ↗



↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

Quelle: CSL Immobilien AG

MIETEN NACH MARKTGEBIETEN

	Mietpreisband CHF/m ² p. a.	Median CHF/m ² p. a.	Topmiete CHF/m ² p. a.
Stadt			
CBD	285–650	520 ↗	925 ↗
Rive Droite	270–565	350 ↘	790 ↗
Rive Gauche	285–640	465 ↗	925 ↗
Region			
Chêne / Thônex	215–395	315 ↗	425 ↘
Flughafen	250–480	395 ↗	495 ↘
Meyrin / Vernier	170–425	270 ↗	510 ↘
Onex / Lancy / Carouge	195–475	305 ↘	530 ↘
Plan-les-Ouates	225–415	300 ↗	460 ↗
Stadt Genf	275–620	425 ↘	925 ↗
Wirtschaftsraum	245–600	380 ↘	925 ↗

Quelle: CSL Immobilien AG

↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

BÜROMARKT LAUSANNE

Der Büromarkt in der Stadt Lausanne hat sich 2019 leicht entspannt. Das Flächenangebot nahm gegenüber dem Vorjahr um 23% zu. Vor allem im CBD blieb das Angebot jedoch weiterhin knapp. In der Agglomeration war der Büromarkt von einer hohen Bautätigkeit geprägt. Die Nachfrage war allerdings verhalten. Dies spiegelt sich auch in den Mietzinsen wider. Während diese an städtischen Lagen stiegen, waren in der Agglomeration mehrheitlich sinkende Mietzinse zu ver-

zeichnen. Die gegenläufigen Tendenzen zwischen gut erschlossenen und deshalb gesuchten Objekten und Büroimmobilien an peripheren Lagen dürften sich in den kommenden Jahren verschärfen, unter anderem aufgrund anstehender Investitionen in den öffentlichen Verkehr und verschiedener grosser Entwicklungsprojekte wie La Rasude. Diese dürften mittelfristig zu einer Entspannung des städtischen Büromarktes führen.

ANGEBOT AN BÜROFLÄCHEN WIRTSCHAFTSRAUM LAUSANNE

	Angebot	Vergleich Vorjahr
Wirtschaftsraum	122 635 m ²	12% ↗
Stadt Lausanne	54 090 m ²	23% ↗



↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

Quelle: CSL Immobilien AG

MIETEN NACH MARKTGEBIETEN

	Mietpreisband CHF/m ² p. a.	Median CHF/m ² p. a.	Topmiete CHF/m ² p. a.
Stadt			
CBD	195–440	330 ↗	655 ↘
Stadt Lausanne	185–405	300 ↗	655 ↗
Region			
Lausanne Nord	110–260	180 ↘	310 ↘
Lausanne Ost	160–335	295 ↗	380 ↘
Lausanne West	150–340	210 →	445 ↘
Stadt Lausanne	185–405	300 ↗	655 ↗
Wirtschaftsraum	155–390	260 ↗	655 ↘

Quelle: CSL Immobilien AG

↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

WOHNMARKT

WOHNMARKT WIRTSCHAFTSRAUM ZÜRICH

Der Wohnmarkt hat sich im Wirtschaftsraum Zürich 2019 gegenüber dem Vorjahr leicht positiv entwickelt. In der Mehrheit der Teilgebiete zeigten sich sinkende oder zumindest stabile Leerstandsquoten, während andere Gebiete gegenläufige Tendenzen aufwiesen. In einigen Regionen wie dem Freiamt oder in Brugg/Zürzach fand der Markt mit Leerstandsquoten deutlich über 2% weiterhin kein Gleichgewicht. Unterschiedliche Tendenzen zeigten sich auch in der Mietpreisentwicklung. In dynamischen Marktgebieten wie der Stadt Zürich, Zug und dem Glatttal zogen die Mieten aufgrund der hohen Nachfrage wieder spürbar an. Gut positionierte Neubauprojekte werden zwar absorbiert, aber der Vermarktungsaufwand und die erforderlichen Incentives für potenzielle Mieter nahmen 2019 insgesamt deutlich zu. Neben den Marktrisiken wirken sich auch die stetig steigenden Ansprüche der Mieter aus – insbesondere in Bezug auf das Erscheinungsbild des Mietobjekts. Neubauwohnungen verfügen diesbezüglich über einen Bonus. Doch bereits bei der Wiedervermietung einer nur wenige Jahre alten Wohnung ist dieser aufgebraucht. Dies zeigt sich einerseits in einer tieferen Zahlungsbereitschaft der Mieter, andererseits auch in einer höheren Umzugsbereitschaft. In einer nicht repräsentativen

Umfrage von CSL Immobilien gaben Mieter von noch jungen Bestandsobjekten als zweitwichtigsten Umzugsgrund nach dem Preis der Wohnung ihr Erscheinungsbild an. Eigentümer sind deshalb für eine erfolgreiche Wiedervermietung verstärkt gefordert. Kontinuierliche Instandhaltungsmassnahmen sind wesentlich früher notwendig als bisher, und ältere Objekte müssen rechtzeitig repositioniert werden – auch wenn solchen Investitionen kein steigender Mietzins gegenübersteht. Sinkt 2020 der Referenzzinssatz wie erwartet, dürfte dies zu einem empfindlichen Rückgang der Mietzinseinnahmen führen. Zudem ist spürbar, dass die Mieter ihre Rechte zunehmend besser kennen und auch durchsetzen. Auch mieterfreundliche politische Entwicklungen in den Städten und eine verstärkte Regulierung werden Eigentümer 2020 herausfordern. Sie müssen künftig – ob in der Projektentwicklung oder im Management von Bestandsobjekten – mit mehr Aufwand rechnen, während die Erträge stagnieren. Immerhin sind die Eigentümer schon spürbar für diese Situation sensibilisiert. Mietzinse beispielsweise werden oft nicht mehr am oberen Limit gesetzt und Projekte werden im Vorfeld vertieft analysiert.

DURCHSCHNITTSMIETEN UND -KAUFPREISE WIRTSCHAFTSRAUM ZÜRICH

Quelle: CSL Immobilien AG



MIETPREISE NACH MARKTGEBIETEN

Regionen	Nettomiete CHF/m ² p. a.	Median CHF/m ² p. a.	Leerstand Quote in %	Insertionsdauer in Tagen
Baden	170–305	215 →	1.9 ↗	36 ↘
Brugg / Zurzach	145–265	195 →	2.7 ↘	46 ↘
Einsiedeln	160–270	205 ↗	1.8 ↘	35 ↘
Freiamt	150–260	190 ↘	2.9 ↗	43 ↘
Glatttal / Furttal	200–360	260 ↗	0.8 ↘	23 ↘
Höfe / March	190–385	255 ↗	1.5 ↗	33 ↘
Knonaueramt	175–295	230 ↘	1.7 ↘	32 ↘
Limmattal	205–345	255 ↗	1.1 ↘	27 →
Linthgebiet	155–295	215 ↘	2.2 ↗	36 ↘
Mutschellen	165–270	205 →	2.5 ↗	40 ↘
Pfannenstiel	210–400	280 →	1.9 ↘	31 ↘
Schaffhausen	135–245	180 →	2.6 ↗	50 ↘
Stadt Zürich	250–735	370 ↗	0.1 ↘	15 ↘
Weinland	150–275	210 ↗	1.4 ↘	38 ↗
Winterthur	180–320	235 →	0.9 ↗	25 ↘
Zimmerberg	210–405	270 ↘	0.7 →	22 ↘
Zug	220–445	290 →	0.4 →	15 ↘
Zürcher Oberland	175–305	230 →	1.9 →	30 ↗
Zürcher Unterland	175–295	225 ↗	1.4 ↘	31 ↘

Quelle: CSL Immobilien AG

↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

Im Eigentumsmarkt macht sich die Tiefzinspolitik mit attraktiven Hypothekenzinsen und einer entsprechend hohen Nachfrage deutlich bemerkbar. Die Kaufpreise stiegen 2019 in den meisten Marktgebieten nochmals deutlich an. Im Gegenzug führten das insbesondere in der Wirtschaftsregion Zürich

hohe Preisniveau und die strikte Hypothekenvergabe durch die Banken dazu, dass Eigentum für einen Grossteil der Bevölkerung nicht mehr erschwinglich ist. Eine präzise Positionierung mit einem marktgerechten Pricing bleibt 2020 für einen erfolgreichen Verkauf in allen Preissegmenten unabdingbar.

«**Insbesondere ein jüngeres Zielpublikum achtet immer stärker darauf, wie sich sein Zuhause innen und aussen präsentiert, und hat eine hohe Umzugsbereitschaft. Eigentümer müssen deshalb bereits wenige Jahre nach der Erstvermietung in den Unterhalt investieren, damit sie wettbewerbsfähig bleiben.**»

Stefanie Bigler
Leiterin Vermarktung Wohnimmobilien



WOHNMARKT WIRTSCHAFTSRAUM ZÜRICH

KAUFPREISE NACH MARKTGEBIETEN

Regionen	Kaufpreis CHF/m ²	Median CHF/m ²	Insertionsdauer in Tagen
Baden	4 910– 9 280	6 600 →	50 ↗
Brugg / Zurzach	3 830– 7 410	5 400 ↘	61 ↘
Einsiedeln	4 370– 9 460	6 820 ↗	61 ↘
Freiamt	4 380– 7 820	5 890 ↗	55 ↘
Glatttal / Furttal	6 380– 10 680	8 280 ↗	47 ↘
Höfe / March	5 930– 13 880	8 090 ↗	66 ↘
Knonaueramt	5 970– 10 700	8 040 ↘	42 ↘
Limmattal	6 440– 12 500	9 080 ↗	47 ↗
Linthgebiet	4 810– 9 180	6 460 ↘	80 ↘
Mutschellen	5 200– 9 640	6 770 ↗	61 ↘
Pfannenstiel	7 380– 16 300	10 700 ↘	46 ↘
Schaffhausen	3 570– 7 470	5 340 ↗	60 ↘
Stadt Zürich	9 310– 18 350	13 090 ↗	32 ↘
Weinland	4 690– 8 360	6 360 ↗	52 ↗
Winterthur	5 130– 9 460	7 130 ↗	35 ↗
Zimmerberg	7 350– 15 370	10 800 ↗	52 ↗
Zug	7 830– 15 990	10 960 ↗	46 ↘
Zürcher Oberland	5 270– 9 790	7 210 ↗	44 ↗
Zürcher Unterland	5 170– 9 240	6 950 ↗	51 ↘

Quelle: CSL Immobilien AG

↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

« Die Finanzierung von Eigentum ist für eine wachsende Anzahl potenzieller Käufer eine Herausforderung, hier ist eine grosse Preissensitivität spürbar. An äusserst gesuchten Lagen sind die Käufer aber nach wie vor bereit, hohe Preise zu zahlen. »

Giuliana De Rinaldis
Bereichsleiterin Vermarktung

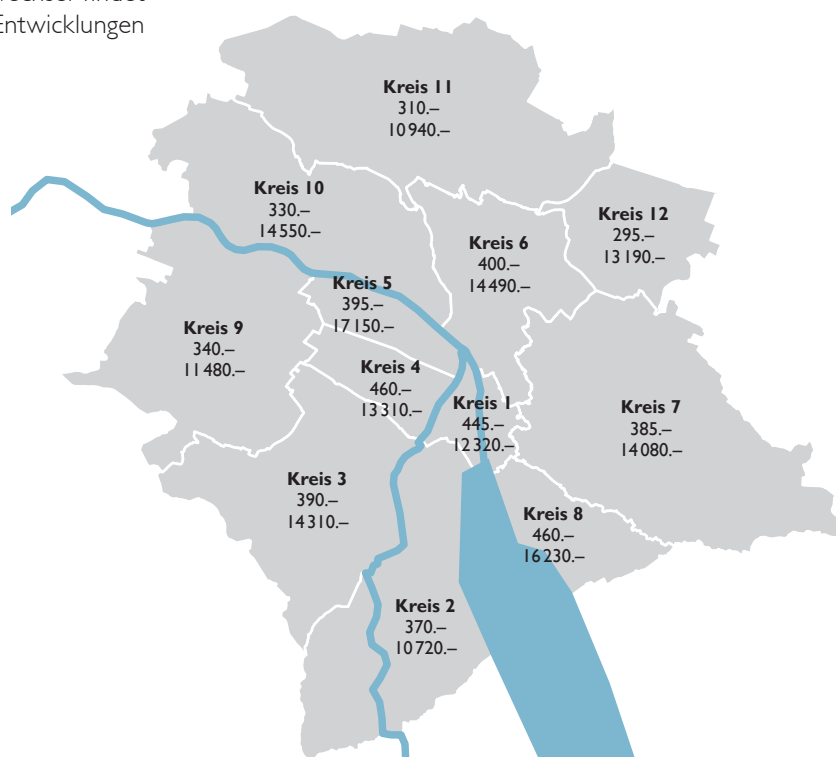


WOHNMARKT STADT ZÜRICH

Der Wohnmarkt läuft in der Stadt Zürich im Gegensatz zu vielen anderen Regionen weiter heiss. In fast allen Stadtkreisen stiegen die Mietzinse 2019 an. Die sehr gute Absorption der öffentlich verfügbaren Mietangebote verdeutlicht den hohen Nachfragedruck. Dasselbe gilt für die Insertionsdauer, die gegenüber dem Vorjahr ausnahmslos in allen Stadtzürcher Marktgebieten sank. Ein Grossteil der Mieterwechsel findet weiterhin informell statt. Als Resultat dieser Entwicklungen

ist die Leerwohnungsziffer in der Stadt Zürich nochmals deutlich von 0.2% auf 0.14% gesunken – der Wohnungsmangel hat sich weiter akzentuiert. Auch auf dem Eigentumsmarkt herrscht grosse Knappheit. Die wenigen zum Kauf angebotenen Objekte lagen im Schnitt rund 10% über dem Preisniveau des Vorjahres.

DURCHSCHNITTSMIETEN UND -KAUFPREISE STADT ZÜRICH



Quelle: CSL Immobilien AG

MIETEN UND KAUFPREISE NACH MARKTGEBIETEN

	Nettomiete CHF/m ² p. a.	Median CHF/m ² p. a.	Insertionsdauer in Tagen	Kaufpreis CHF/m ²	Median CHF/m ²	Insertionsdauer in Tagen
Kreis 1, Rathaus, Hochschulen, Lindenhof, City	225– 1030	445 ↘	28 →	6630– 15820	12320 ↘	5 ↘
Kreis 2, Wollishofen, Leimbach, Enge	255– 635	370 ↗	14 ↘	9910– 15860	10720 ↘	27 ↘
Kreis 3, Altwiedikon, Friesenberg, Sihlfeld	270– 780	390 ↗	12 ↘	12200– 17910	14310 ↗	13 ↘
Kreis 4, Werd, Langstrasse, Hard	300– 945	460 ↗	12 ↘	11670– 17800	13310 ↗	24 ↗
Kreis 5, Gewerbeschule, Escher Wyss	280– 785	395 ↗	13 ↘	13830– 21330	17150 ↗	47 ↗
Kreis 6, Oberstrass, Unterstrass	295– 700	400 →	16 ↘	12700– 20710	14490 ↗	31 ↗
Kreis 7, Fluntern, Hottingen, Hirslanden, Witikon	265– 610	385 ↗	19 ↘	11210– 19980	14080 ↗	42 ↘
Kreis 8, Seefeld, Mühlebach, Weinegg	320– 725	460 ↘	20 ↘	14190– 19230	16230 ↘	61 ↗
Kreis 9, Albisrieden, Altstetten	260– 660	340 ↗	12 ↘	9780– 16340	11480 ↘	27 ↗
Kreis 10, Höngg, Wipkingen	260– 575	330 ↗	15 ↘	10590– 19840	14550 ↗	27 ↘
Kreis 11, Affoltern, Oerlikon, Seebach	230– 685	310 →	15 ↘	7340– 15810	10940 ↗	32 ↘
Kreis 12, Saatlen, Schwamendingen Mitte, Hirzenbach	235– 635	295 ↘	16 ↘	9080– 14220	13190 ↗	32 ↗

Quelle: CSL Immobilien AG

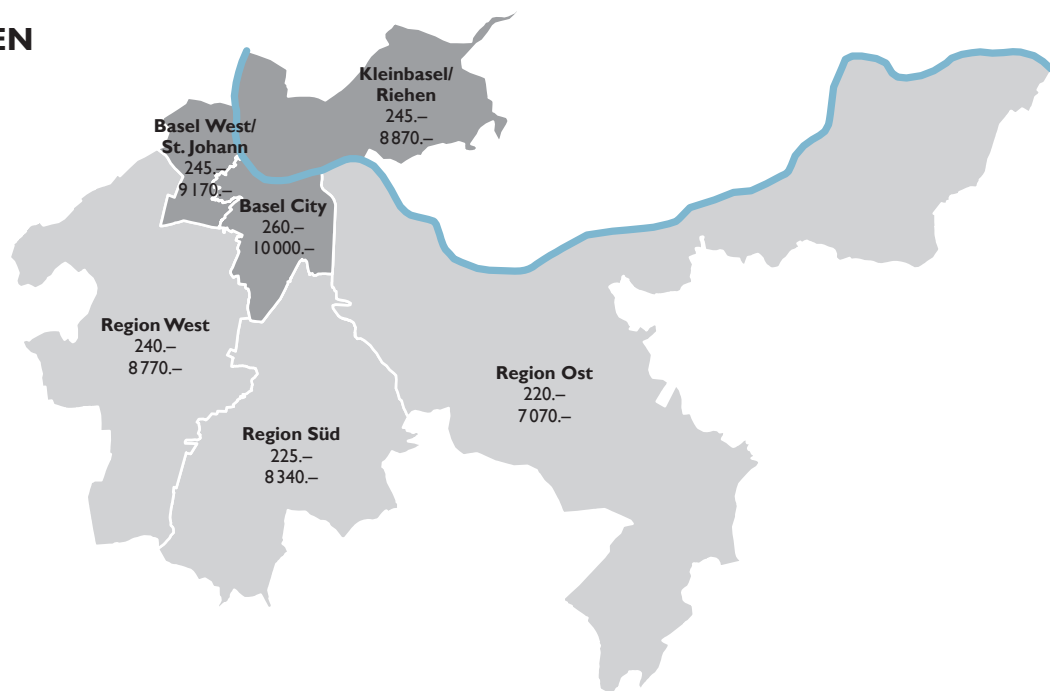
↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

WOHNMARKT BASEL

Der Wohnmarkt in der Region Basel hat sich 2019 leicht entspannt. In der Agglomeration stieg die Leerstandsquote von 1.0% auf 1.2%, in der Stadt von 0.7% auf 1.0%. Dennoch entwickelten sich die Mietzinse in der Stadt wie auch in der Agglomeration Basel mehrheitlich seitwärts. In Kleinbasel/ Riehen manifestierte sich die fortschreitende Aufwertung dieses Marktgebiets in weiter steigenden Mietpreisen. Auf

dem Eigentumsmarkt stiegen die Kaufpreise 2019 in fast allen Regionen an, insbesondere in der Stadt Basel. Im Vergleich mit den anderen Grosszentren fiel der Anstieg der Kaufpreise jedoch moderat aus. Innerstädtische Entwicklungsgebiete wie Volta Nord, Dreispitz, Klybeck, Güterbahnhof Wolf und das Stücki-Areal sollten mittelfristig zu einer weiteren Entspannung des Wohnmarktes beitragen.

DURCHSCHNITTSMIETEN UND -KAUFPREISE BASEL



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	Median CHF/m²	Insertionsdauer in Tagen
Basel City	205–385	260 →	29 ↗	6 560–13 090	10 000 ↗	49 ↗
Basel West / St. Johann	200–370	245 →	26 ↘	6 630–11 090	9 170 ↗	40 ↗
Kleinbasel / Riehen	200–365	245 ↗	29 ↗	6 200–11 170	8 870 ↗	50 ↘
Region Ost	180–285	220 →	33 ↘	5 030– 9 800	7 070 ↗	55 ↘
Region Süd	190–285	225 ↘	45 ↘	5 910–11 420	8 340 ↗	61 ↘
Region West	200–300	240 →	42 ↘	6 610–11 650	8 770 ↘	59 ↘

Quelle: CSL Immobilien AG

↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

WOHNMARKT BERN

Der Wohnmarkt Bern präsentiert sich äusserst stabil. In der Agglomeration stieg die Leerstandsquote 2019 nur minim auf 1.3%, in der Stadt verharrt sie seit Jahren um einen Wert von 0.5%. Die angespannte Situation in der Stadt manifestiert sich in steigenden oder bestenfalls stabilen Mieten, während die Angebotsmieten in den umliegenden Gemeinden eine leicht sinkende Tendenz aufweisen. Wohneigentum ist in der Stadt

Bern rar. Dies führte 2019 zu einem durchschnittlichen Anstieg der Kaufpreise für die wenigen verfügbaren Objekte von beinahe 20%. Im Vergleich mit anderen Grosszentren besteht der Eigentumsmarkt in der Region Bern trotzdem noch mit attraktiven Kaufpreisen. Entwicklungsgebiete in der Stadt wie Viererfeld/Mittelfeld und Weyermannshaus West werden den Wohnmarkt erst mittelfristig entschärfen.

DURCHSCHNITTSMIETEN UND -KAUFPREISE BERN



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	Median CHF/m²	Insertionsdauer in Tagen
Bern Nord	175–270	210 ↓	33 ↗	5 800–9 320	7 490 ↗	53 ↗
Breitenrain / Wankdorf	215–410	280 ↗	15 ↓	5 750–12 820	8 950 ↗	16 ↓
Bümpliz / Oberbottigen	180–310	220 →	20 →	3 790–7 860	6 250 ↗	30 ↓
Innere Stadt	210–445	305 →	22 ↗	4 520–11 240	8 610 ↗	25 ↓
Kirchenfeld / Schosshalde	200–355	260 →	20 ↓	4 250–12 370	8 170 ↗	41 ↗
Länggasse / Felsenau	210–390	275 ↗	12 ↓	8 340–10 670	9 280 ↗	20 ↓
Liebefeld / Köniz	175–295	225 ↓	27 ↗	4 330–10 000	7 050 ↗	36 ↓
Mattenhof / Weissenbühl	200–360	255 →	16 ↓	6 480–11 080	8 260 ↗	35 ↗
Muri / Ostermundigen / Gümligen	180–305	225 ↓	35 ↗	4 640–10 360	7 300 ↓	57 ↗

Quelle: CSL Immobilien AG

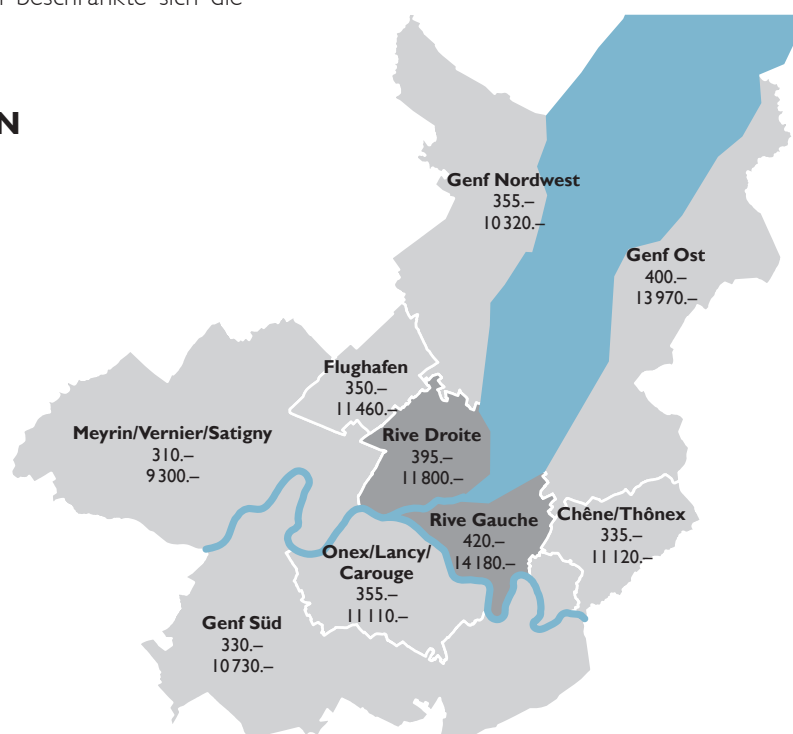
↓ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

WOHNMARKT GENÈVE

Der Wohnmarkt in der Region Genève ist weiterhin äusserst angespannt. In der Stadt verharrt die Leerstandsquote bei 0,6%. Im Gegensatz zu anderen Schweizer Grosszentren verzeichnet sogar die Agglomeration eine Leerstandsquote auf diesem Niveau – eine Entspannung ist auf dem Wohnmarkt Genève weiterhin nicht in Sicht. Im Eigentumssegment stiegen die Preise 2019 sowohl in der Region als auch in der Stadt Genève weiter an. Bei den Mietpreisen beschränkte sich die

leicht ansteigende Tendenz 2019 auf die Stadt, während sich das Mietpreisniveau in der Agglomeration minim reduziert. Das lokal geltende Recht «LDTR» hemmt die Entwicklung im Bestand. Deshalb können nur neue Entwicklungsgebiete wie Praille-Acacias-Vernets (PAV) oder Infrastrukturprojekte wie der 2019 in Betrieb genommene Léman Express die angespannte Situation auf lange Sicht entschärfen.

DURCHSCHNITTSMIETEN UND -KAUFPREISE GENÈVE



Quelle: CSL Immobilien AG

MIETEN UND KAUFPREISE NACH MARKTGEBIETEN

	Nettomiete CHF/m ² p. a.	Median CHF/m ² p. a.	Insertionsdauer in Tagen	Kaufpreis CHF/m ²	Median CHF/m ²	Insertionsdauer in Tagen
Chêne / Thônex	250–470	335 ↗	22 ↘	8310–16630	11120 ↘	61 ↘
Flughafen	285–480	350 ↘	23 ↗	7360–14090	11460 →	44 ↘
Genève Nordwest	260–520	355 ↗	27 →	7600–14610	10320 ↗	64 ↗
Genève Ost	245–595	400 ↗	28 ↘	9720–21830	13970 ↗	87 ↗
Genève Süd	240–480	330 ↘	24 →	7870–15700	10730 ↗	57 ↘
Meyrin / Vernier / Satigny	230–420	310 ↘	23 ↗	7510–12000	9300 ↘	52 ↘
Onex / Lancy / Carouge	250–515	355 ↗	18 →	8050–14680	11110 ↗	49 →
Rive Droite	290–600	395 ↗	17 ↘	8490–18140	11800 ↗	59 ↗
Rive Gauche	290–585	420 ↗	23 ↗	9120–20580	14180 ↗	59 ↘

Quelle: CSL Immobilien AG

↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

WOHNMARKT LAUSANNE

Der Wohnmarkt in Lausanne ist weiterhin äusserst angespannt. Die Leerstandsquote in der Region verharrte 2019 auf dem Vorjahresniveau von 0.7%, in der Stadt halbierte sie sich sogar auf 0.35%. Die Mietpreise stagnierten in der Stadt. In der Agglomeration stiegen sie aufgrund der wachsenden Zahl von Neubauprojekten teils leicht an. Die Kaufpreise für Wohneigentum stiegen infolge der hohen Nachfrage in der Region Lausanne im Vergleich zu anderen Grosszentren am stärks-

ten. Trotz zahlreicher Grossprojekte in der Stadt Lausanne und in den umliegenden Gemeinden ist in den nächsten Jahren keine spürbare Entspannung des Marktes zu erwarten. Die Aussicht auf eine verbesserte öffentliche Verkehrsanbindung, unter anderem auch an Genf durch den Léman Express 2030, dürfte den Nachfragedruck nochmals erhöhen.

DURCHSCHNITTSMIETEN UND -KAUFPREISE LAUSANNE



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	Median CHF/m²	Insertionsdauer in Tagen
Lausanne Nord	205–360	275 ↗	27 ↗	5910–10430	8000 ↗	53 ↗
Lausanne Ost	210–430	295 ↘	30 ↗	6730–13960	9940 ↗	55 ↗
Lausanne West	220–445	300 ↗	25 ↗	7050–11920	8900 ↗	55 ↗
Stadt Lausanne	215–445	300 →	22 ↗	7540–12980	9350 ↘	46 ↗

Quelle: CSL Immobilien AG

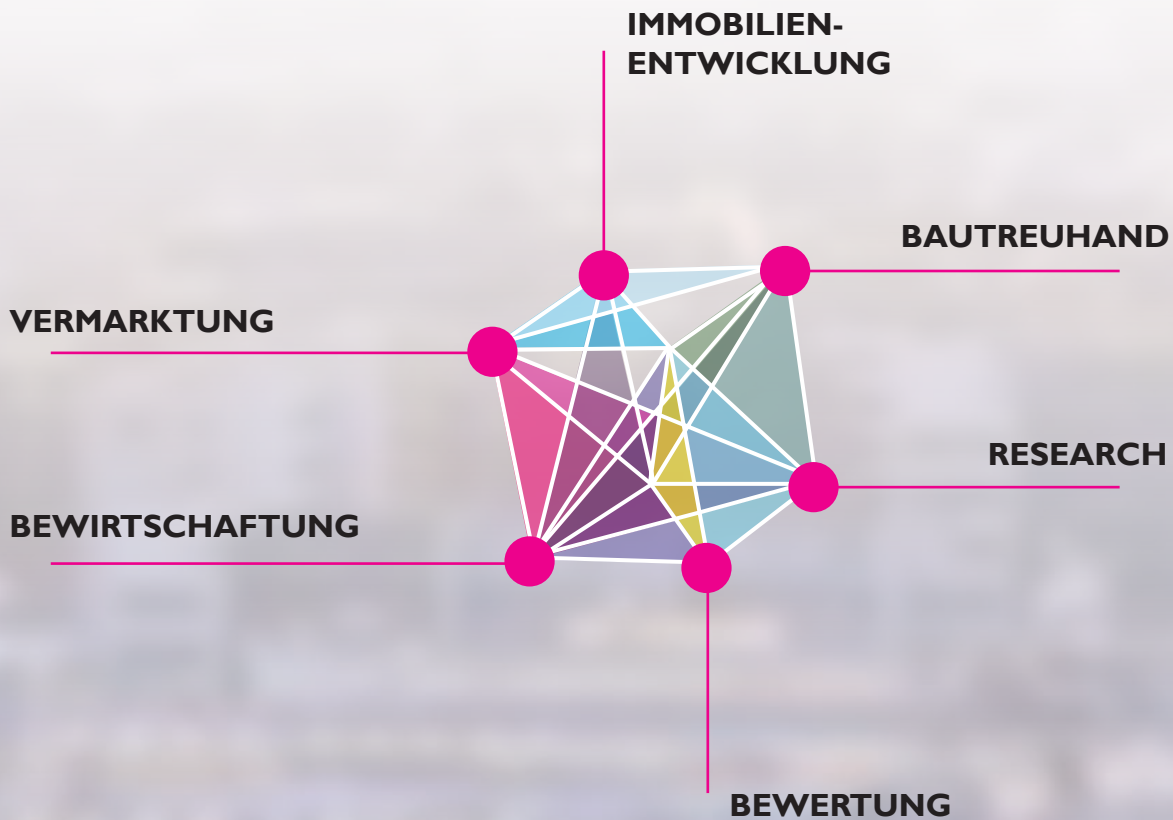
↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

CSL IMMOBILIEN

IHRE ANSPRECHPARTNER AUF EINEN BLICK



UNSERE DIENSTLEISTUNGEN AUF EINEN BLICK



Besuchen Sie auch unsere Website zum Immobilienmarkt:

www.csl-immobilienmarkt.ch



Hier finden Sie die aktuellsten Kennzahlen zum Wohn-, Büro- und Investmentmarkt sowie interaktive Tools. Nutzen Sie unseren digitalen Immobilienmarktbericht für unterwegs.

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 2019.

Investorenfrage mittels 35 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 Mitarbeitenden der CSL Immobilien AG.

Aufgrund methodischer und geografischer Anpassungen sind die Zahlen im vorliegenden Bericht nicht vollumfänglich mit den Zahlen des Immobilienmarktberichts 2019 vergleichbar. Die Vorjahresvergleiche in diesem Bericht beziehen sich auf neue Berechnungen des Vorjahres.

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.

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.

Wohnüberbauung Klasse D:

Ländliche Gebiete (z. B. Glarus, Uri), vollvermietet, ältere Liegenschaft, Investitionsvolumen ca. CHF 8 Mio.

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 für die MS-Regionen gemäss dem Bundesamt für Statistik mit Stand 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.

Insertionsdauer:

Anzahl Tage im Median, an denen ein Objekt online war.

Keine Angabe (k. A.):

Keine Angabe aufgrund zu kleiner Anzahl Objekte während der Auswertungsperiode.

Leerstand Wohnmarkt:

Angaben gemäss dem Bundesamt für Statistik mit Stand vom 1. Juni 2019.

Marktgebiete, CBD:

Geografische Definition der Marktgebiete und der CBD (Central Business Districts) im Büromarkt durch CSL Immobilien AG.

Mieten:

Nettomietpreise, wie sie auf dem Markt angeboten werden. Die Mieten im Büromarkt umfassen unterschiedliche Ausbaustandards.

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:

98%-Perzentil des Mietpreisbandes/vorliegende Mietabschlüsse.

Vergleich Vorjahr, Angebot an Büroflächen:

Die prozentuale Veränderung des absoluten Angebots von 2018 auf 2019.

Wirtschaftsraum:

Total der jeweils für den Büromarkt und den Wohnmarkt relevanten Marktgebiete, definiert durch CSL Immobilien AG, 2019 und 2020 neu überarbeitet und erweitert.



CSL Immobilien AG

Schärenmoosstrasse 77
8052 Zürich

+41 44 316 13 00

research@csl-immobilien.ch

www.csl-immobilien.ch

www.csl-immobilienmarkt.ch