

SOMMERUMFRAGE 2015

BÜRO- UND WOHNMARKT
WIRTSCHAFTSRAUM ZÜRICH



SOMMERUMFRAGE 2015
BÜRO- UND WOHNMARKT ZÜRICH

BÜROMARKT

Nachfrage der Branchen

Die grösste Nachfrage nach Büroflächen in Zürich kommt bisher von der IT-Branche. Auch die Bildungsbranche hat nachwieder einen hohen Flächenbedarf. Rückgängig ist die Flächennachfrage aus den Wirtschaftsbereichen Consulting und Finanz & Treuhand.

Nachfrage in den Regionen

Hinsichtlich der Nachfrage von Flächen nach Regionen platziert sich Zug im gesamten Wirtschaftsraum Zürich auf dem 1. Platz mit 55%. Die zweitstärkste Nachfrage besteht im Züricher CBD mit 50%, welcher sich aus dem Kreis I, dem Quartier Enge und Seefeld zusammensetzt. Zürich West bleibt wie im Vorjahr an dritter Stelle. Auf dem vierten Platz steht die Flughafen-Region Zürich, welche die Gemeinden Wallisellen, Kloten, Glattbrugg/Opfikon bilden.

Gründe der Nachfrage

Der Hauptgrund der Nachfrage in Zürich ist aufgrund von räumlicher Optimierungsstrategien zurückzuführen, der Anteil wuchs im Vergleich zum Vorjahr um 9% auf 46%. Der Grund Standortoptimierung bleibt mit 30% fast unverändert zum Vorjahr. Der Nachfragegrund Kostensenkung sank dieses Jahr um 8%. Das Wachstum spielt wie im Jahr zuvor eine bedeutungslose Rolle in Bezug auf die Nachfrage.

Nachfrage nach verschiedenen Flächengrössen

Die stärkste Nachfrage in Bezug auf die Flächengrösse nehmen die Flächen bis 250 m² mit 64% ein. Flächen über 3'000 m² haben weiterhin kaum eine Nachfrage zu verzeichnen.

Veränderung im Büromarkt

Die grösste Veränderung im Zürcher Büromarkt weist die Anzahl der Vermietungsmandate im Vergleich zum Vorjahr auf, welche auf aktuell 73% angestiegen sind. Die zweitgrösste Erkenntnis ist, dass die Anzahl der Neubauprojekte gegenüber 2014 abnahm. Ferner haben die Vermarktungsaktivitäten, das heisst der Aufwand für Vermietungen, zugenommen. Weiterhin marktbestimmend ist die Preissensitivität der Nutzer. Die Angaben spiegeln die derzeitige Marktsituation 1:1 wider. Das hohe Büroflächenangebot zeigt seine Auswirkungen.

Einschätzung der Nachfrage für das kommende Jahr

Wie schon im letzten Jahr sehen die Hälfte der Umfrageteilnehmer für das Jahr 2016 eine schwache Nachfrage voraus. 49% der Experten prognostizieren eine gemässigte Nachfrage nach Büroflächen. Keiner der Teilnehmer in Zürich geht von einer starken Nachfrage aus. Die wirtschaftliche Situation, vor allem in Bezug auf den starken Franken, dämpft die Erwartungen. Dies zeigt auch der Beschäftigungsindikator des KOF, welcher im Juli zum zweiten Mal in Folge deutlich im negativen Bereich liegt. Das heisst, Unternehmen rechnen eher mit einem Stellenabbau als mit einem Stellenaufbau.

WOHNMARKT

Immobilienblase

Nach wie vor sieht die Mehrheit der Marktakteure keine Gefahr einer Immobilienblase am Markt, weder beim Wohneigentum noch beim Mietwohnungsmarkt als auch beim Bauland.

Einschätzung der Marktbewertung

Im Vergleich zum Jahr 2014 sind die Umfrageteilnehmer der Meinung, dass die Märkte nicht mehr so stark überbewertet sind. Jedoch liegen die Marktbewertungen über den realistischen Einschätzungen.

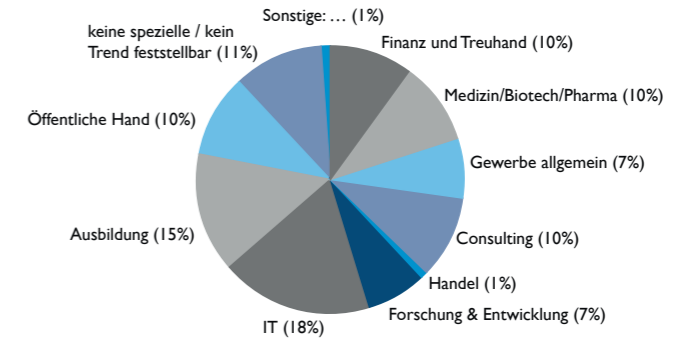
Nachfrage nach Eigentum

Die stärkste Nachfrage zeigt sich für das städtische Umfeld mit 77%. Neuere Wohnungen (bis 10 Jahre) haben gegenüber dem Jahr 2014 um 11% abgenommen und sind mit neuen 69% auf dem zweiten Platz der Nachfragen. Die Nachfrage für Eigentum in ländlicher Umgebung ist am schwächsten.

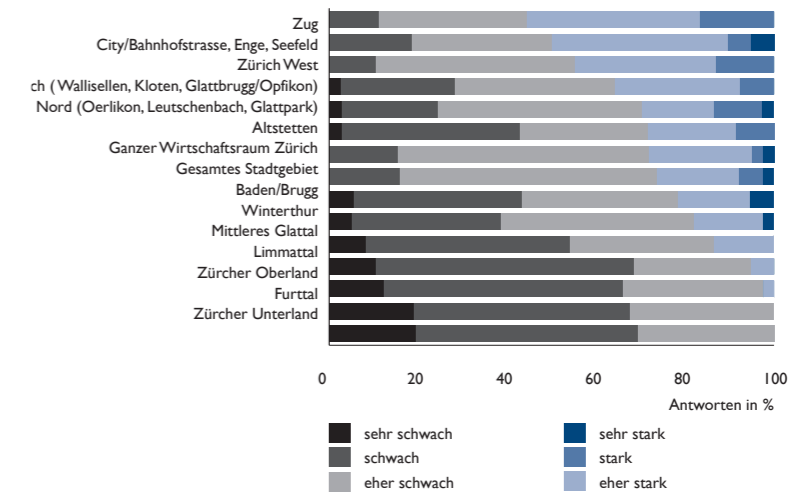
Nachfrage nach Miete

Die stärkste Nachfrage im Wohnbereich nach Mietobjekten ist nach wie vor das städtische Umfeld mit 80%. Die Nachfrage in ländlichen Gebieten und im Agglomerationsraum hat gemäss Umfrageteilnehmer im Vergleich zum Vorjahr abgenommen. Besonders festzustellen ist, dass die Nachfrage nach neueren Wohnungen (bis 10 Jahre) zugenommen hat.

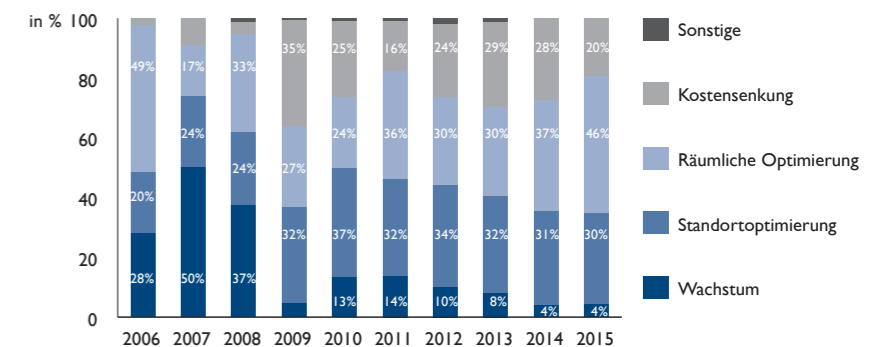
NACHFRAGE VON BRANCHEN
In welchen Branchen stellen Sie zur Zeit die grösste Nachfrage fest?



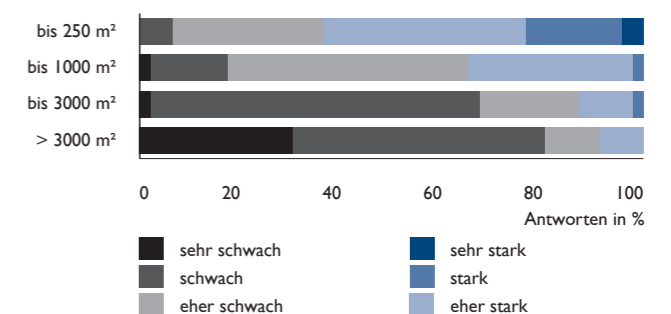
NACHFRAGE IN VERSCHIEDENEN REGIONEN
Wie stark beurteilen Sie die Nachfrage nach Büronutzflächen in den folgenden Regionen?



GRÜNDE DER NACHFRAGE
Wo sehen Sie den Hauptgrund für die aktuelle Nachfrage?

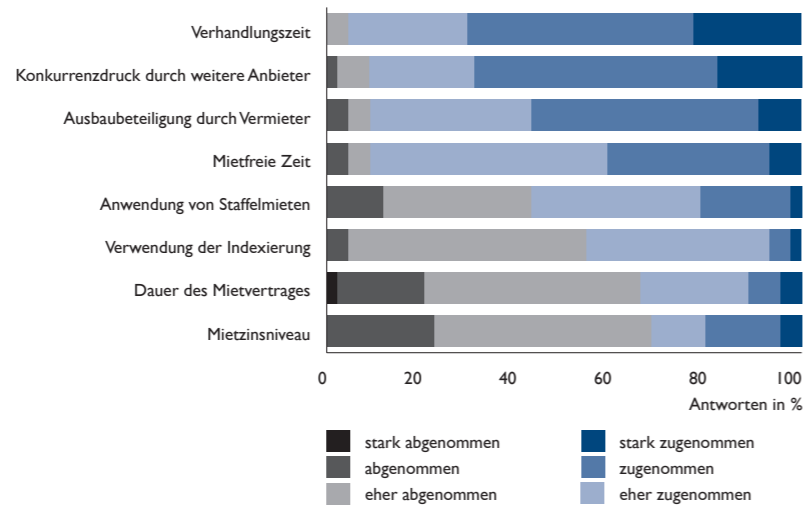


NACHFRAGE NACH VERSCHIEDENEN FLÄCHEN
Wie stark beurteilen Sie die Nachfrage nach Büronutzflächen in den folgenden Flächenkategorien?



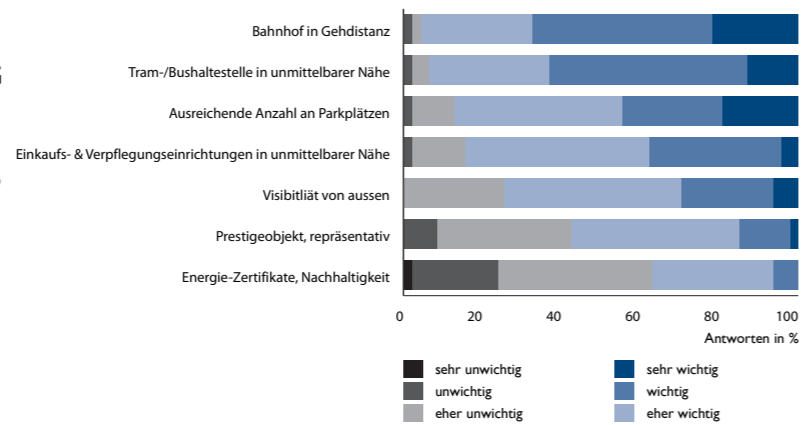
VERÄNDERUNG DER MIETVERTRAGSVERHANDLUNGEN

Wie haben sich die Konditionen bei Mietverträgen für Büroflächen seit dem letzten Jahr verändert?



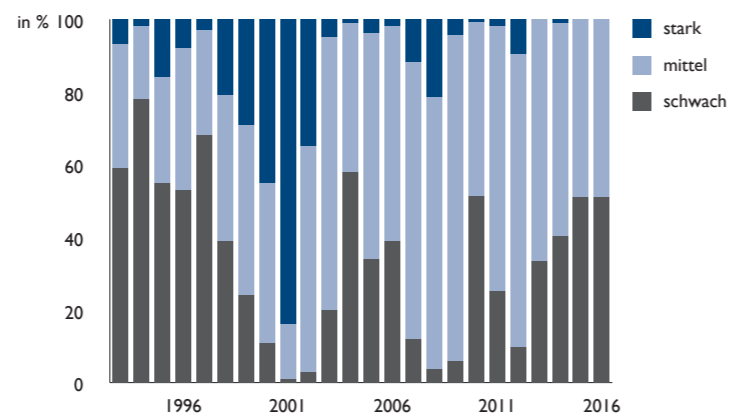
BEDEUTUNG VERSCHIEDENER KRITERIEN BEI DER ANMIETUNG

Wie wichtig sind die folgenden Aspekte bei der Anmietung von Büroflächen für potenzielle Nutzer?



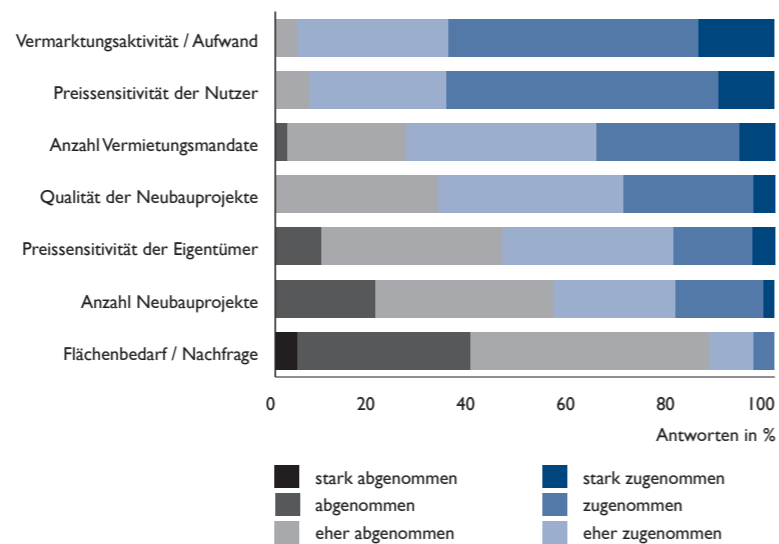
EINSCHÄTZUNG DER NACHFRAGE FÜR DAS KOMMENDE JAHR

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



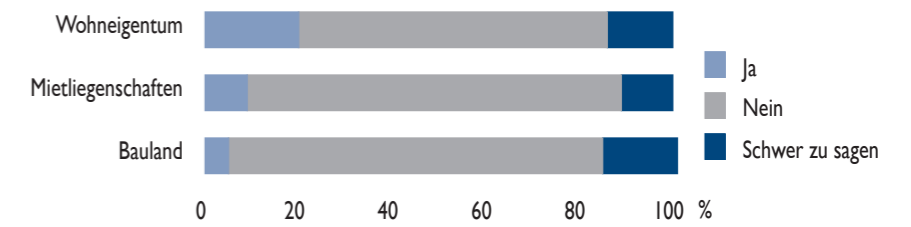
VERÄNDERUNG IM BÜROMARKT

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



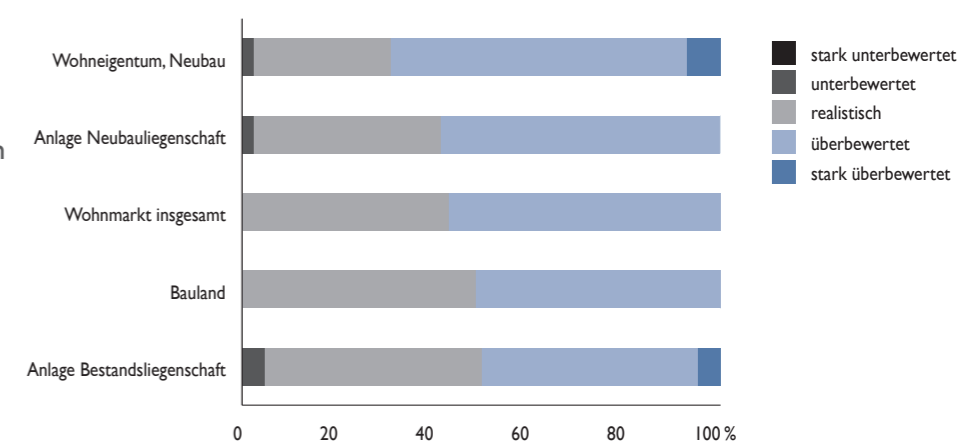
WOHNEN

Sehen Sie auf dem Wohnmarkt eine Immobilienblase?



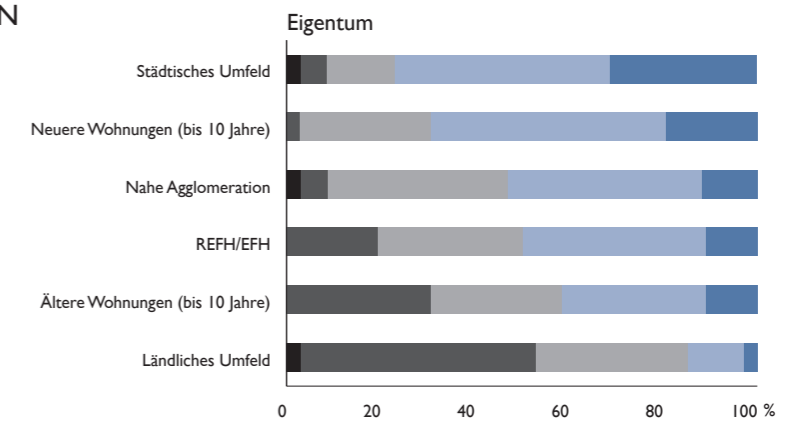
EINSCHÄTZUNG DER MARKTBEWERTUNG FÜR DAS KOMMENDE JAHR

Ist der Wohnmarkt im Wirtschaftsraum Zürich nach Ihrer persönlichen Einschätzung überbewertet?

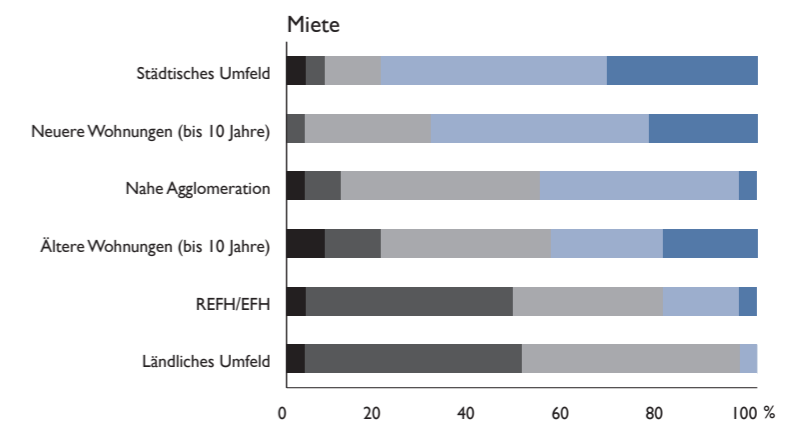


PROGNOSE FÜR DIE NÄCHSTEN ZWEI JAHRE

Wie stark beurteilen Sie die nutzerseitige Nachfrage nach Eigentum?



Miete



CSL Immobilien AG

Amelie Stielau

Research & Market Analysis
Diplom Geographin
Direktwahl +41 44 316 13 97
a.stielau@csl-immobilien.ch

Schärenmoosstrasse 77
8052 Zürich
Tel. +41 44 316 13 00
Fax +41 44 316 13 94
info@csl-immobilien.ch
www.csl-immobilien.ch