
Glossar

METHODE

Erhebung von Rohdaten durch die ImmoCompass AG, Verarbeitung und Auswertung der Daten durch die CSL Immobilien AG, Verifizierung und Konkretisierung über repräsentative Stichproben. Stichtag für die Angebotsmessung war der 1. Oktober 2023. Da 2023 ein Methodikwechsel stattfand, sind die Mieten und das Flächenangebot nicht vergleichbar mit den in den Vorjahren publizierten Werten.

Investorenfrage mittels 37 Interviews sowie Onlinebefragungen, zusätzliche Befragungen von Standort- und Wirtschaftsförderern.

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

Grundlage für die Texte sind ausserdem interne Befragungen und Erfahrungsberichte der Mitarbeitenden 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 100 Mio.

Büroimmobilie Klasse B:

Grossstadt, Airport/HB innerhalb 30 Min., B-Lage, vollvermietet, marktadäquate Miete, Vertragslaufzeit mind. 5 Jahre, Investitionsvolumen ca. CHF 40 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.

Gewerbe-/Industrielienschaft:

Gewerbegebiet einer mittelgrossen Stadt, MIV gut, vollvermietet, 30% Büro, 70% Produktion, marktgerechte Miete, Vertragslaufzeit mind. 5 Jahre, Investitionsvolumen ca. CHF 25 Mio.

Logistikliegenschaft:

Industriegebiet einer mittelgrossen Stadt, Nähe Autobahnanschluss, vollvermietet, marktgerechte Miete, Vertragslaufzeit mind. 5 Jahre, Investitionsvolumen ca. CHF 25 Mio.

Wohnüberbauung Klasse A:

Attraktives Stadtquartier einer Grossstadt, vollvermietet, neuwertiger Zustand, Investitionsvolumen ca. CHF 30 Mio.

Wohnüberbauung Klasse B:

Grössere Ortschaften oder regionale Zentren, vollvermietet, guter Zustand, Investitionsvolumen ca. CHF 20 Mio.

Wohnüberbauung Klasse C:

Ländliche Gebiete in wirtschaftlich starken Agglomerationen, vollvermietet, guter Zustand, Investitionsvolumen ca. CHF 10 Mio.

Wohnüberbauung Klasse D:

Ländliche Gebiete, vollvermietet, ältere Liegenschaft, Investitionsvolumen ca. CHF 5 Mio.

DEFINITIONEN BÜRO- UND WOHNMARKT

Agglomeration, Region:

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

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.

Leerstand Wohnmarkt:

Angaben gemäss dem Bundesamt für Statistik mit Stand vom 1. Juni 2023.

Marktgebiete, CBD:

Geografische Definition der Marktgebiete und der CBD (Central Business Districts) im Büromarkt durch die 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.

Flächenangebot:

Summe der inserierten Büroflächen, wie sie auf dem Markt angeboten werden.

Netto-Anfangsrendite:

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

Vergleich Vorjahr:

Die prozentuale Veränderung des absoluten Angebots von 2022 auf 2023.

Wirtschaftsraum:

Total der jeweils für den Büromarkt und den Wohnmarkt relevanten Marktgebiete, definiert durch die CSL Immobilien AG, 2019 und 2022 überarbeitet und erweitert.