



# IMMOBILIENMARKT BERICHT 2021

#### **Herausgeberin**

**CSL Immobilien AG, Februar 2021**

#### **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 2021, 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 BÜROMARKT SCHWEIZ
- 11 WOHNMARKT 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

## 30 GLOSSAR

---



# EDITORIAL

---

Die Akteure des Immobilienmarkts sahen sich 2020 mit einer völlig neuen Krisensituation konfrontiert. Während des ersten Lockdowns im Frühling 2020 war unklar, welche Auswirkungen die Pandemie auf die Märkte und Immobilienwerte haben wird. Im Investmentmarkt zeigte sich sehr schnell, dass der Mangel an Anlagealternativen die Assetklasse Immobilien für viele Investoren weiter zum sicheren Hafen macht. Dies trieb die Kaufpreise wider Erwarten erneut nach oben. Die CSL-Umfrage unter den drei Dutzend grössten Schweizer Immobilienakteuren zeigte jedoch ein differenziertes Bild. Das Interesse an Büroimmobilien nahm vor allem ausserhalb der Stadtzentren ab, dagegen intensivierte sich der preistreibende Wettbewerb um Wohninvestments 2020 nochmals.

Auf dem Büromarkt legten viele Mieter 2020 ihre Entscheide auf Eis oder begannen damit, ihre Flächen zugunsten eines höheren Homeoffice-Anteils zu reduzieren. Das Interesse an zentralen Lagen nahm nochmals zu, während in den Agglomerationsgürteln die Nachfrage spürbar zurückging. Als Folge stiegen die Büroflächenangebote 2020 landesweit mit 23% sehr deutlich an.

Die Diskussion über die Zukunft des Büros schwankt aktuell zwischen zwei Polen. Konservative Unternehmen und Angestellte, die den persönlichen Austausch schätzen, stehen auf der einen Seite – auf der anderen Seite finden sich kostenminimierende Firmen im selben Boot mit Mitarbeitenden, die ungestörtes Arbeiten schätzen und Pendelzeiten reduzieren möchten. Wie viel strukturelles Homeoffice bleiben wird und welche Auswirkungen dies auf den Büroflächenmarkt haben wird, hängt davon ab, was sich als neue Normalität etabliert. Wirtschaftlich gesehen ist die Schweiz im internationalen Vergleich gut durch die Krise gekommen. Dies lässt hoffen, dass der Büromarkt mittelfristig mit einem blauen Auge davonkommt.

Von der Pandemie profitieren konnte der Wohnmarkt. Wer im Homeoffice sass, kam nicht umhin, sich intensiver mit der eigenen Wohnsituation zu befassen. Zusammen mit den tiefen Zinsen befeuerte dies die Nachfrage vor allem im Eigentumssegment, sodass selbst vorher schwer vermarktbare Objekte an weniger attraktiven Lagen glückliche Käufer fanden.

Im Mietsegment verstärkte sich die Differenzierung zwischen Wohnungsmangel in den Zentren und Regionen, in denen Angebot und Nachfrage aus dem Gleichgewicht geraten sind. Daher bleibt für die Entwicklung, Vermarktung oder das Management von Immobilien eine präzise Analyse des Standorts und des lokalen Markts ein entscheidender Erfolgsfaktor.

Ein herzliches Dankeschön gilt allen Immobilieninvestoren und Standortförderern, die uns mit ihren Erfahrungen und ihrem Know-how beim Immobilienmarktbericht unterstützt haben.

Ich wünsche Ihnen eine erkenntnisreiche Lektüre.

Herzlich  
**Yonas Mulugeta**

« Die Pandemie durchdringt aktuell unseren Alltag, wird uns aber langfristig als Beschleuniger von Trends auf dem Immobilienmarkt in Erinnerung bleiben. Wir dürfen deshalb den Fokus auf andere Themen wie die digitale Transformation, Nachhaltigkeit oder den demografischen Wandel nicht verlieren. »

**Yonas Mulugeta**  
CEO, Partner, VR



# AKTUELLER MARKT

---

## RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Aufgrund der wiederholten pandemiebedingten Einschränkungen in diversen Branchen war die Frage nach der Mietzinshaltungspflicht bei Geschäftsräumen in den letzten Monaten ein heiss diskutiertes Thema. Nachdem das Parlament die Vorlage für das Covid-19-Geschäftsmietegesetz abgelehnt hat, müssen die Betroffenen nun eine einvernehmliche Lösung mit dem Vermieter suchen oder auf dem Rechtsweg Mietzinssenkungen einfordern. Verschiedene Kantone (GE, VD, FR, NE, BS, SO) haben Lösungen erarbeitet, wonach sich der Kanton bei einer einvernehmlichen Mietzinssenkung unter gewissen Bedingungen finanziell beteiligt.

In einem Leitentscheid vom Oktober 2020 hat das Bundesgericht seine Rechtsprechung zur Berechnung der Nettorendite angepasst. Neuerdings darf das vermietetseitig investierte Eigenkapital zu 100% anstatt wie bisher nur zu 40% an die Teuerung angepasst werden. Zudem darf der Ertrag den Referenzzinssatz erstmals um 2% übersteigen, sofern der Referenzzinssatz 2% oder weniger beträgt. Bisher durfte der Ertrag den Referenzzinssatz nur um ein halbes Prozent übersteigen. Dieser Entscheid wird von der Immobilienbranche als Schritt in die richtige Richtung begrüsst; allerdings wirft der Entscheid auch verschiedene Fragen auf (was gilt z.B., wenn der Referenzzinssatz über 2% steigt?).

Per 1.6.2020 ist der neue Artikel 6c der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) in Kraft getreten, wonach Vermieter die im Rahmen eines Energiespar-Contracting (ESC) anfallenden Kosten unter bestimmten Voraussetzungen maximal zehn Jahre als Nebenkosten verrechnen dürfen. Ziel eines ESC ist die Reduzierung der Energieverbrauchskosten durch geeignete Effizienz-, Sanierungs- oder Modernisierungsmassnahmen und flankierende Dienstleistungen.

Das Vernehmlassungsverfahren für die Revision des Bauvertragsrechts wurde abgeschlossen. Mit Spannung werden die ersten Ergebnisse dieses Verfahrens erwartet, welches unter anderem auf eine Verbesserung der Rechte von Bauherren und Immobilienkäufern bei der Haftung für Baumängel abzielt.

### **Dr. Sibylle Schnyder**

Partnerin CMS von Erlach Poncet

## WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

In der Schweiz ist die Wirtschaftsleistung weniger stark eingebrochen als in den meisten anderen Industriestaaten. Dies ist zum einen der Branchenstruktur zu verdanken: Die Pharmaindustrie hat einen sehr hohen Anteil am Bruttoinlandsprodukt (BIP), während das Gewicht der Tourismusbranche vergleichsweise gering ist. Zum anderen haben die Notmassnahmen des Bundes massgeblich zur Eindämmung des wirtschaftlichen Schadens beigetragen. Die Firmenkonkurse verharren auf niedrigem Niveau und die Zunahme der Arbeitslosigkeit fiel bislang äusserst moderat aus. Die Insolvenzen dürften im ersten Quartal allerdings zunehmen: Eine Mutation des Coronavirus erfordert in Europa zusätzliche Schutzmassnahmen.

Dank der Impfkampagne ist dennoch ein Ende der Durststrecke absehbar. Die Wirtschaftslage wird sich voraussichtlich bereits im zweiten Quartal verbessern. Die Immunisierung der Risikogruppen wird den Gesundheitssektor entlasten. Mit der Lockerung der Mobilitätsbeschränkungen wird die Schweizer Wirtschaft im zweiten Halbjahr kräftig an Fahrt gewinnen. Für das Gesamtjahr 2021 rechnen wir mit einem BIP-Wachstum von 3% gegenüber dem Vorjahr. Der pandemiebedingte Rückgang der Haushaltseinkommen dürfte im Verlauf des Jahres 2022 wieder aufgeholt werden. In der Gastronomie, der Hotellerie und dem Transportwesen wird sich die Situation wohl erst im Herbst nachhaltig verbessern. Die Industrie wird den Aufschwung hingegen bereits im Frühjahr spüren. Begünstigt durch die starke Nachfrage aus China sollte sich die weltweite Handelstätigkeit im Jahresverlauf normalisieren und ab 2022 kräftig expandieren.

Das Zinsumfeld wird sich indessen kaum verändern. Die Geldpolitik bleibt weltweit sehr expansiv. Die Inflation wird zwischenzeitlich zwar anziehen, sie wird sich jedoch kaum über den Zielwerten der Notenbanken etablieren können. Dauerhafte Kapazitätsengpässe sind nicht absehbar, der globale Handel wirkt weiterhin deflationär. Leitzinserhöhungen der Schweizerischen Nationalbank (SNB) sind nicht vor 2024 zu erwarten. Auch bei den langfristigen Franken-Zinsen erwarten wir eine Seitwärtstendenz auf tiefem Niveau. Immobilien weisen gegenüber Franken-Obligationen somit weiterhin einen erheblichen Renditevorteil auf.

### **Dr. Christoph Sax**

Chefökonom Migros Bank

# INVESTMENTMARKT

## INVESTMENTMARKT SCHWEIZ

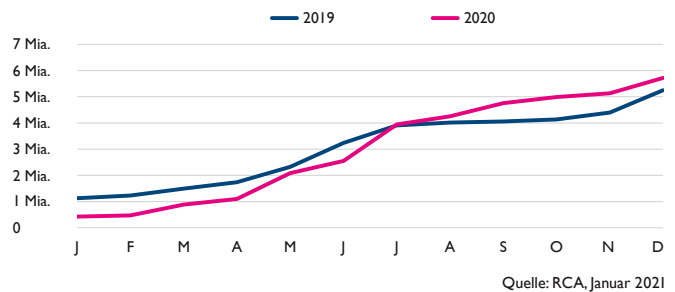
2020 sahen sich die Gesellschaft und die Akteure des Immobilienmarkts mit einer noch nie dagewesenen Krise konfrontiert. Während des ersten Covid-19-Lockdowns manifestierte sich diese unter anderem in einer Verunsicherung der Investoren. Kurzfristig war nicht abzusehen, wie sich die Pandemie auf die Immobilienwerte auswirken würde. In der Folge wurden vor allem kleinere Transaktionen abgebrochen oder aufgeschoben, während grössere trotz aller Widrigkeiten mehrheitlich durchgeführt wurden. Spätestens im Sommer bewiesen Immobilien einmal mehr ihre Stabilität als Anlageklasse. Der Transaktionsmarkt gewann nicht zuletzt mit grossvolumigen Deals wie dem Verkauf des Glattzentrums wieder an Fahrt. Insgesamt übertraf das Transaktionsvolumen 2020 das Vorjahresniveau. Auf der Verkäuferseite standen vermehrt Unternehmen, die nochmals von den hohen Preisen für Immobilienanlagen und dem Anlagedruck institutioneller Immobilieninvestoren profitieren wollten – oder zugunsten ihres Kerngeschäfts Liegenschaften abstossen mussten.

Insbesondere für Multi-Asset-Investoren sind Immobilieninvestments zum Ersatz für negativ verzinsten Anleihen geworden. Sie konnten 2020 wie bereits schon im Vorjahr mit dem «Yield Spread» zwischen den beiden Anlageklassen rechnen, was ihnen zu einer höheren Zahlungsbereitschaft verhalf. Diese schlägt sich vor allem bei Topobjekten nieder, die sich durch ihre auch in Krisenzeiten sicheren Mietzinseinnahmen respektive -renditen auszeichnen. Als Folge sanken die Netto-Anfangsrenditen für Topobjekte 2020 nochmals leicht. Auch in anderen Immobilien-Anlageklassen sanken die Renditen weiter, obwohl dort die Markt- bzw. Mieterrisiken zugenommen haben. Dies zeigt, dass Renditen zunehmend nicht nur die Marktentwicklungen in den einzelnen Segmenten widerspiegeln, sondern von den Finanzmärkten und deren Anlagealternativen getrieben werden.

Die Portfolios der Schweizer Immobilieninvestoren sind 2020 nicht nur durch Ankäufe, sondern bis auf wenige Ausnahmen auch durch Aufwertungen von durchschnittlich 2% gewachsen. Rund ein Drittel der Investoren investierte zudem nochmals vermehrt in den Bestand. Ebenfalls ein Drittel investierte verstärkt in Entwicklungsprojekte, um im aktuellen Niedrigzinsumfeld an der Wertschöpfung partizipieren und höhere Renditen erzielen zu können.

Der Anlagedruck durch das Kapital aus anderen Anlageklassen in den Immobilien-Investmentmarkt wird 2021 bestehen bleiben. In den Flächenmärkten differenzieren sich jedoch die Lagen und Segmente hinsichtlich ihrer Qualität weiter aus und die Heterogenität der Investmentobjekte nimmt zu. Die Auswirkungen der Pandemie werden im aktuellen Jahr zudem den Strukturwandel in den unterschiedlichen Marktsegmenten beschleunigen und Lage- und Objektpräferenzen beeinflussen. Mittelfristig wird überdies die Umsetzung strategischer Themen aus dem Bereich der ökologischen und sozialen Nachhaltigkeit Immobilieninvestoren herausfordern.

### KUMULIERTES TRANSAKTIONSVOLUMEN ÜBER ALLE SEGMENTE



« Investoren engagieren sich je länger je mehr in Immobilien statt in negativ verzinsten Anleihen. Dies treibt den Immobilien-Investmentmarkt stärker an als die Entwicklungen in den jeweiligen Flächenmärkten – auch wenn bei Topobjekten unter dem Strich wenig übrig bleibt. »

**Patricia Reichelt**  
Leiterin Research & Marktanalyse



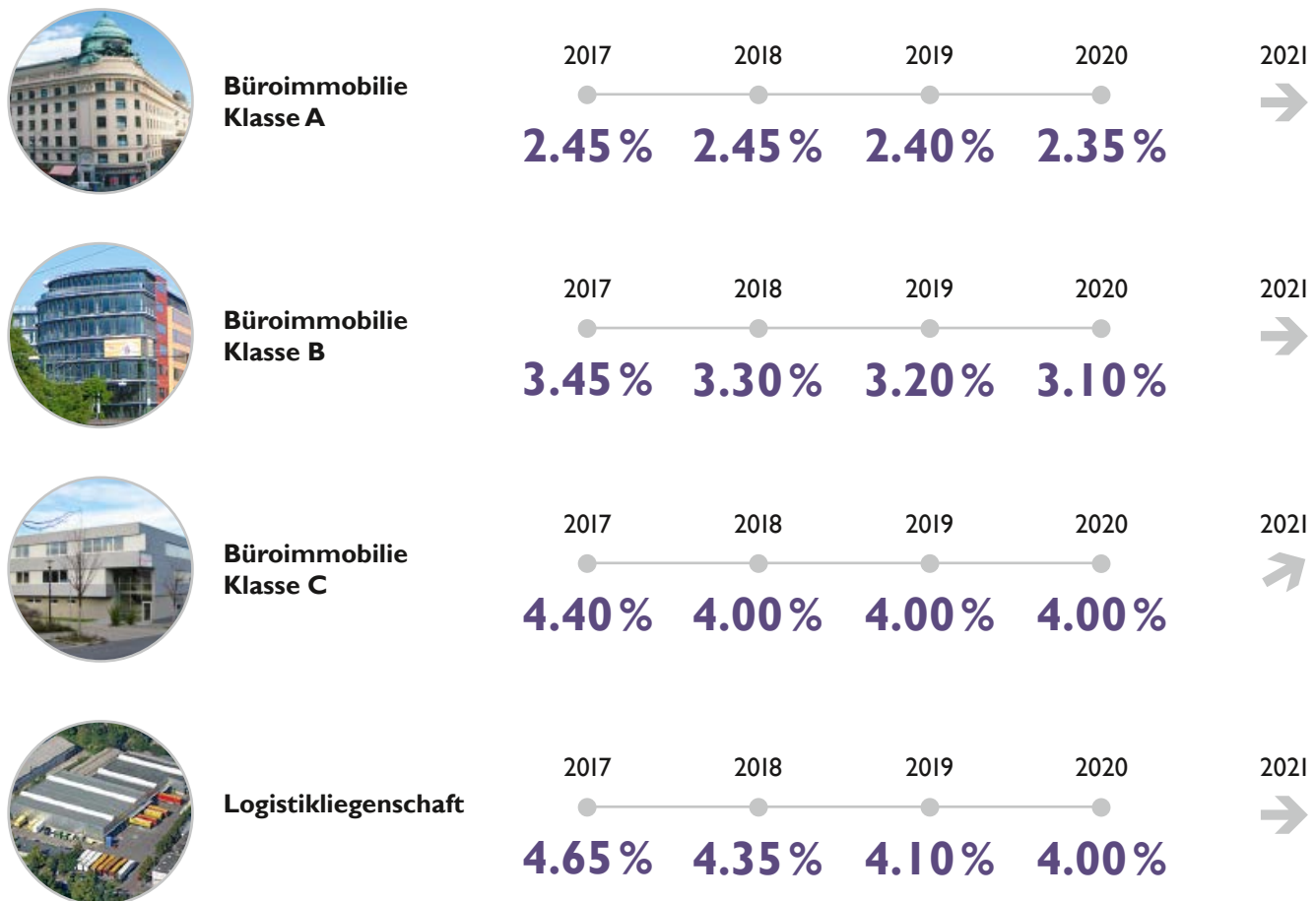
# INVESTMENTMARKT

## KOMMERZIELLE IMMOBILIEN

Das Transaktionsvolumen für alle Segmente von Geschäftsimmobilien überstieg 2020 aufgrund grosser Verkäufe wie des Glattzentrums und der Globus-Gruppe das Vorjahresniveau. Büroimmobilien waren dagegen im Vergleich weniger auf dem Markt. Dies führte bei Topobjekten zu nochmals sinkenden Spitzenrenditen. Besonders stark sinkende Renditen wurden schon seit längerem für Logistikimmobilien verzeichnet. Der Corona-bedingte Boom des Online-Handels hat dieses spezifische Marktsegment zu einem gesuchten, aber selten verfügbaren Investment gemacht. Ein Renditeanstieg für Büroimmobilien-Investments blieb 2020 trotz der Unsicherheit bezüglich des zukünftigen Anteils an Home-

office und des potenziellen Rückgangs der Nachfrage nach Büroflächen aus. Ein grosser Teil der Investoren erwartet jedoch für 2021 einen solchen Anstieg für Büroimmobilien minderer Qualität, während die Rendite für Topobjekte stabil bleiben soll. Bei der Akquisition von kommerziellen Immobilien werden die Geschäftsmodelle der Mieter künftig hinsichtlich ihres wirtschaftlichen Potenzials und ihrer Krisenresistenz wesentlich detaillierter geprüft werden. Die Investorenumfrage von CSL Immobilien zeigt zudem, dass bei Bestandsobjekten ein grosses Umdenken hinsichtlich der Mieterbindung stattgefunden hat. Mit einem intensiveren Kontakt versuchen die Eigentümer, bestehende Cashflows nachhaltig zu sichern.

### NETTO-ANFANGSRENDITEN



Quelle: CSL Immobilien AG. Investorenbefragung 2020



# INVESTMENTMARKT

## WOHNIMMOBILIEN

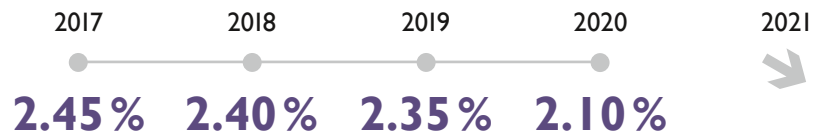
Im Investmentmarkt für Wohnimmobilien bewirkte die Pandemie einen weiteren Aufschwung und ein im Vorjahresvergleich höheres Transaktionsvolumen. Die eigene Wohnung ebenso wie Wohnimmobilien-Investments wurden in dieser unsicheren Zeit zum Synonym für Sicherheit. Für institutionelle und private Investoren gleichermaßen sind Wohnliegenschaften zudem zum Ersatz für die aktuell negativ verzinsten Obligationen geworden. Insbesondere Anlageobjekte in den Grosszentren mit einem sicheren Cashflow waren gesucht. Durch ihre geringere Verfügbarkeit sanken die Netto-Anfangsrenditen in diesem Segment nochmals deutlich. Auch in den anderen Lageklassen sanken, mit Ausnahme von Anla-

geobjekten in ländlichen Gebieten, die Renditen aufgrund der hohen Nachfrage nochmals – trotz deutlich zunehmender Marktrisiken. Ausser in den Grosszentren sind Eigentümer von Wohnliegenschaften vielerorts mit steigenden Leerständen und sinkenden Mieten konfrontiert. Die Schere zwischen qualitativ guten und risikobehafteten Wohnimmobilien geht analog zum Mietwohnungsmarkt weiter auseinander. Dennoch werden aufgrund des anhaltenden Niedrigzinsumfelds für 2021 weiterhin keine steigenden Renditen erwartet. Für gesuchte Anlageobjekte dürften die Kaufpreise nochmals steigen, auch wenn für Investoren hinsichtlich der Brutto-rendite unter dem Strich nur noch wenig übrig bleibt.

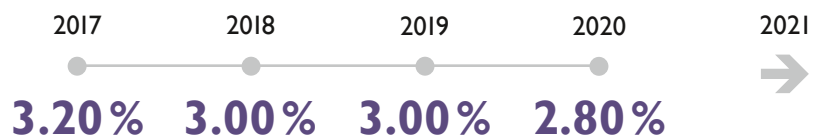
### NETTO-ANFANGSRENDITEN



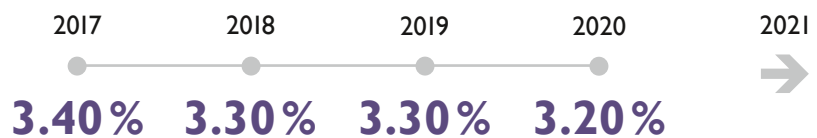
**Wohnüberbauung  
Klasse A**



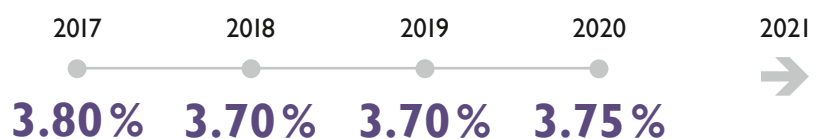
**Wohnüberbauung  
Klasse B**



**Wohnüberbauung  
Klasse C**



**Wohnüberbauung  
Klasse D**



Quelle: CSL Immobilien AG. Investorenbefragung 2020

# IMMOBILIENMARKT SCHWEIZ

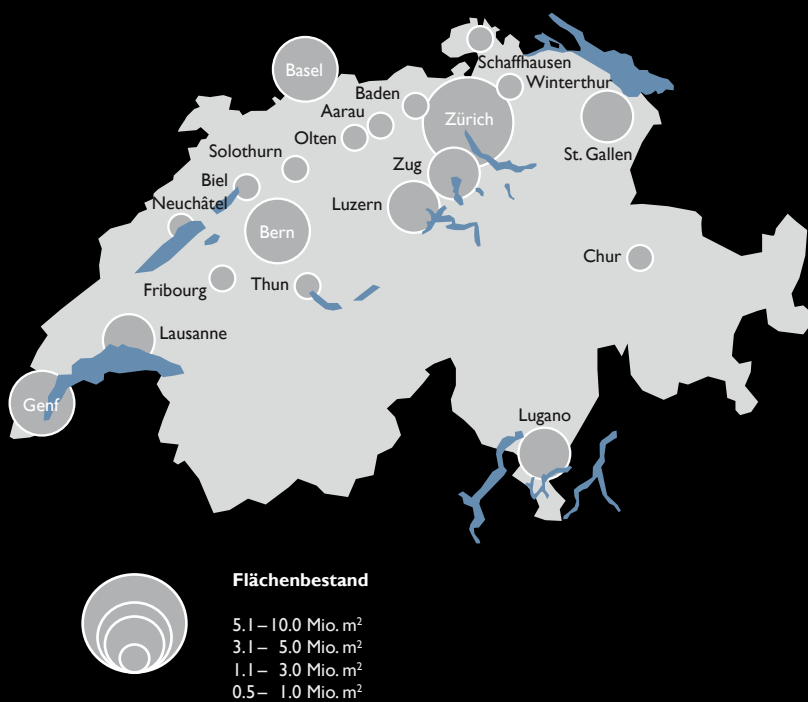
## BÜROMARKT SCHWEIZ

Der Büromarkt hatte sich in den letzten Jahren stabilisiert – bis die pandemiebedingte, schlagartige Einführung des Homeoffice diesen Trend umkehrte. Das innerhalb von sechs Monaten verfügbare Angebot an Büroflächen in den Schweizer Agglomerationen stieg 2020 infolge dieser Entwicklung um 23% auf 2.26 Mio. m<sup>2</sup> an. Nur in wenigen Regionen konnte ein leichter Rückgang verzeichnet werden, in den meisten Agglomerationen stieg das Angebot deutlich an. Ohne die langfristigen Vertragslaufzeiten im Büromarkt wäre das Überangebot 2020 landesweit sogar noch wesentlich höher ausgefallen. Die Pandemie führte bei den Unternehmen zu einer grossen Verunsicherung. Viele Büromieter verschoben Entscheide in ihrer Büroflächenplanung. Andere nahmen das Homeoffice-Regime zum Anlass, Flächenreduktionen zu planen oder diese bereits umzusetzen, um wesentliche Kosteneinsparungen zu erzielen. Mieter sind sich ihrer stärker gewordenen Verhandlungsposition bewusst, was sich 2020 auf die Mietzinsabschlüsse respektive Incentives auswirkte. Im

Gesamtbild sanken die Mieten mehrheitlich. Zwischen den Lagen kristallisierten sich jedoch grosse Unterschiede heraus: An Agglomerationsstandorten standen und stehen freie Büroflächen aufgrund des Überangebots unter starkem Wettbewerbsdruck. An zentralen Lagen in den Grosszentren stieg die Nachfrage jedoch an. Standortfaktoren wie ein urbanes Umfeld mit attraktiven Lunch- oder Freizeitangeboten oder die Nähe zu Kunden und Peers haben durch die Pandemie an Stellenwert gewonnen. Je länger, desto mehr zeigt sich, dass Wertschöpfung, Produktivität und geschäftliche Beziehungen in der Arbeitswelt ein gewisses Mass an persönlichen Begegnungen brauchen. So dürften sich 2021 die gegenläufigen Tendenzen zwischen den unterschiedlichen Lagen weiter verstärken. Zudem werden bisher durch Konjunkturprogramme aufgeschobene Konkurse und die Sparmassnahmen zahlreicher Unternehmen noch weitere Flächen auf den Markt bringen – insbesondere auch in Form von preislich attraktiver Untermiete.

### BÜROMARKT SCHWEIZ

Verfügbare Büroflächen und Mietpreise Schweiz



Agglomeration	Angebot		Mieten	
	m <sup>2</sup>	Veränderung	Preisband CHF/m <sup>2</sup> p.a.	Median CHF/m <sup>2</sup> p.a.
Aarau	12 300	-60% ↓	120–250	190 →
Baden-Brugg	35 700	-2% ↓	145–300	200 ↗
Basel	184 500	65% ↗	145–320	225 ↗
Bern	111 100	18% ↗	125–330	200 ↓
Biel	27 400	80% ↗	115–200	150 →
Chur	6 000	-3% ↓	120–275	170 ↓
Fribourg	17 800	34% ↗	155–285	200 ↗
Genf	498 400	12% ↗	210–645	360 ↗
Lausanne	154 900	-6% ↓	155–380	250 →
Lugano	70 400	9% ↗	145–385	230 →
Luzern	58 600	15% ↗	145–320	220 ↗
Neuchâtel	18 300	173% ↗	130–275	170 ↓
Olten-Zofingen	25 500	25% ↗	115–205	150 ↓
Schaffhausen	16 700	11% ↗	110–220	160 ↓
Solothurn	11 100	13% ↗	130–225	160 ↓
St. Gallen	42 100	-10% ↓	125–260	175 ↓
Thun	10 400	73% ↗	135–270	200 →
Winterthur	31 200	1% ↗	155–350	230 ↗
Zug	135 900	37% ↗	150–445	225 ↓
Zürich	796 200	38% ↗	140–545	255 ↗

**Agglomerationen** 2 264 500 23% ↗

↓ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

Quelle: CSL Immobilien AG | Bundesamt für Statistik

# WOHNMARKT SCHWEIZ

Im Wohnmarkt haben sich Mieter und Eigentümer aufgrund von Pandemie und Homeoffice vermehrt mit ihren eigenen vier Wänden auseinandersetzen müssen. Der Stellenwert eines schönen Zuhauses nahm zu. Davon profitierte vor allem das Eigentumssegment, in dem die Nachfrage das Angebot 2020 bei weitem übertraf. Im Mietsegment wurden vor allem Neubauten an gut erschlossenen Lagen rasch absorbiert. Viele Haushalte haben zudem ihren Suchradius vergrössert, da sie auch in Zukunft mit einem hohen Anteil von Homeoffice rechnen. Diese Entwicklung war insbesondere im Eigentumssegment spürbar, in dem ein privater Aussenraum und eine gute Besonnung stark an Bedeutung gewannen. Wer es sich leisten kann, tendiert zudem zu einem zusätzlichen Zimmer. Bei der Zahlungsbereitschaft respektive Tragbarkeit hat die Pandemie sichtbare Spuren hinterlassen. Breite Bevölkerungsanteile können oder wollen nicht mehr jeden Mietzins oder Kaufpreis zahlen. Insbesondere in den nach wie vor angespannten Wohnungsmärkten in den Zent-

ren ist die Traumwohnung für viele nicht finanzierbar. Dort ist die Bereitschaft, für eine bezahlbare Wohnung Kompromisse einzugehen, weiterhin gross. Demgegenüber zeigt sich ausserhalb der Grosszentren ein ganz anderes Bild: Hohe Leerstandsquoten über 2% oder gar 3% sind keine Seltenheit. Dieses Überangebot setzt insbesondere in die Jahre gekommene Bestandsobjekte und das obere Preissegment unter Druck. Trotz der rückläufigen Bautätigkeit dürfte auch 2021 im Mietwohnungsmarkt keine Trendumkehr eintreten. Die Schweizer Leerstandsquote von 1.72% stieg 2020 gegenüber dem Vorjahr weiter an, 2021 dürfte der Wert nochmals zunehmen. Die Mieten dürften mit Ausnahme der Zentren weiter sinken. Im Eigentumssegment ist dagegen vor allem für Einfamilienhäuser mit weiter steigenden Preisen zu rechnen. Die Anzahl potenzieller Käufer dürfte 2021 durch den Wunsch nach Eigentum und veränderte Wohnbedürfnisse zunehmen. Sie treffen jedoch auf ein weiterhin begrenztes Angebot.

## WOHNMARKT SCHWEIZ

Leerstandsnummer, Miet- und Kaufpreise  
Schweiz



Bevölkerungsstand

1.0 Mio. – 1.5 Mio. Einw.  
450 000 – 550 000 Einw.  
250 000 – 450 000 Einw.  
150 000 – 250 000 Einw.  
100 000 – 150 000 Einw.  
50 000 – 100 000 Einw.

Agglomeration	Leerstand	Preisband	
		CHF/m <sup>2</sup> p.a.	CHF/m <sup>2</sup>
Aarau	3.3% ↗	155 – 270	4 300 – 8 600
Baden-Brugg	2.1% ↗	165 – 300	4 800 – 9 600
Basel	1.3% ↗	180 – 320	4 900 – 11 100
Bern	1.2% ↘	175 – 320	4 700 – 9 800
Biel	3.0% ↗	155 – 240	4 000 – 7 900
Chur	1.4% ↘	160 – 285	4 500 – 9 400
Fribourg	2.1% ↗	160 – 310	4 600 – 7 900
Genf	0.6% →	245 – 565	7 200 – 17 800
Lausanne	1.0% ↗	210 – 445	6 000 – 12 500
Lugano	2.7% ↗	160 – 345	4 700 – 13 300
Luzern	1.4% →	180 – 360	6 100 – 14 200
Neuchâtel	1.5% ↘	160 – 295	4 500 – 8 200
Olten-Zofingen	3.8% ↘	150 – 240	3 800 – 7 500
Schaffhausen	1.8% ↘	140 – 250	4 200 – 8 300
Solothurn	2.9% ↘	150 – 250	3 800 – 6 800
St. Gallen	2.5% ↗	145 – 260	4 000 – 8 800
Thun	0.9% →	170 – 270	4 800 – 9 200
Winterthur	0.6% ↘	190 – 320	5 800 – 10 600
Zug	0.7% ↗	220 – 460	8 900 – 16 900
Zürich	1.0% ↗	195 – 485	6 100 – 14 300

↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

Quelle: CSL Immobilien AG | Bundesamt für Statistik

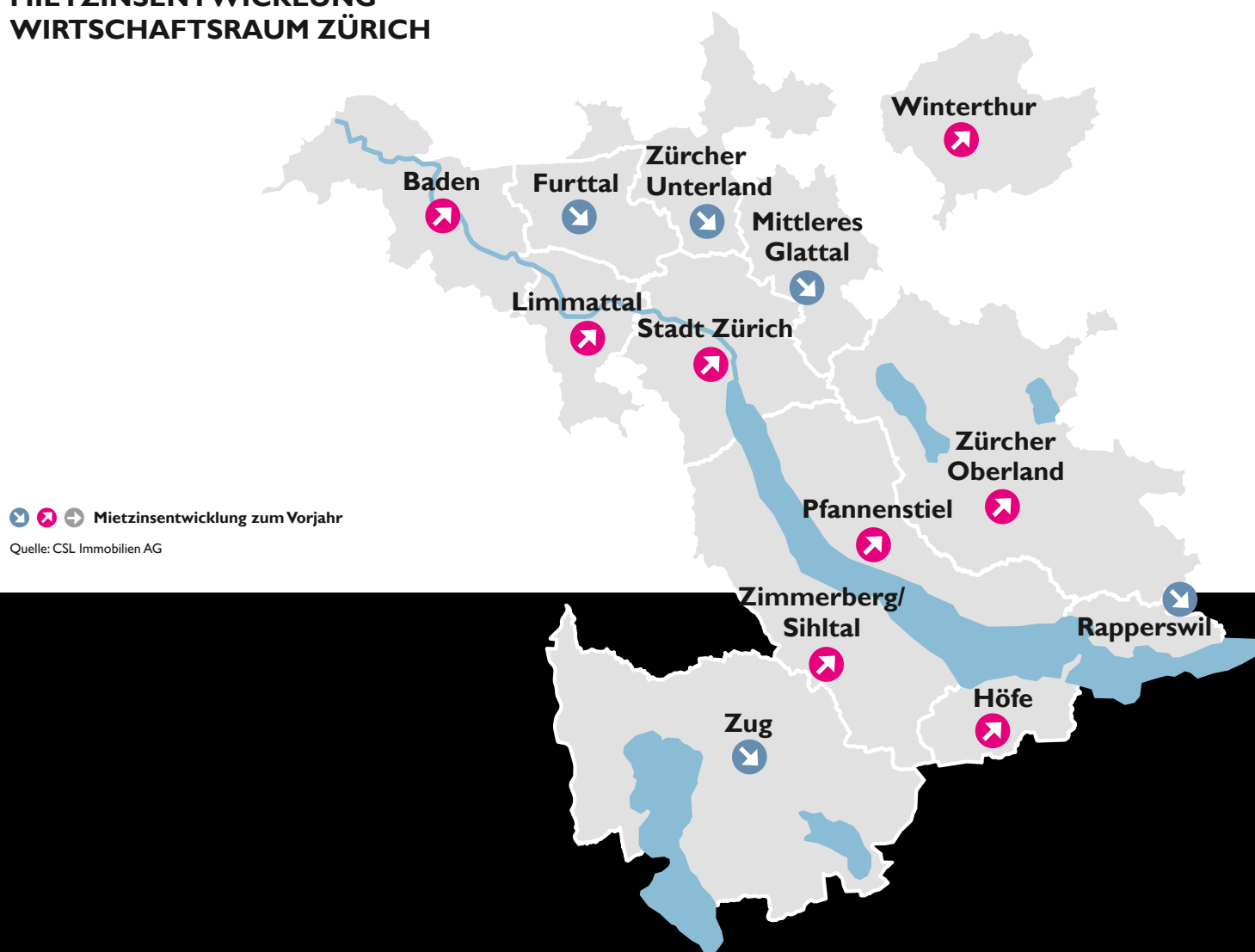
# BÜROMARKT

## BÜROMARKT WIRTSCHAFTSRAUM ZÜRICH

Im Wirtschaftsraum Zürich betrug die innerhalb von sechs Monaten verfügbare Bürofläche Ende 2020 rund 800 000 m<sup>2</sup>. Damit stieg das Angebot gegenüber dem Vorjahr um 8%, aber weniger als in anderen Regionen. Diese vergleichsweise stabile Entwicklung des Büromarkts im Wirtschaftsraum Zürich täuscht über eine starke regionale Differenzierung hinweg. Das Büroflächenangebot im Mittleren Glattal hat trotz zahlreicher Vermarktungserfolge wie zum Beispiel am Flughafen Zürich mit über 200 000 m<sup>2</sup> die gleiche Grössenordnung wie in der Stadt Zürich erreicht. In der Agglomeration finden moderne Büroflächen mit einer direkten Anbindung an das S-Bahn-Netz sowie ausreichenden Verpflegungs- und Freizeitangeboten im Umfeld durchaus noch Mieter. Objekte, die diese Eigenschaften nicht bieten können, werden jedoch kaum mehr nachgefragt. Eine weitere Entwicklung setzt sie künftig noch weiter unter Druck: Die abrupt erforderliche

Etablierung der Arbeit im Homeoffice hat im Jahr 2020 auch bisher eher konservativen Unternehmen gezeigt, dass durch die flexiblere Arbeitsgestaltung Vorteile für beide Seiten entstehen. Als Folge plant eine grosse Mehrheit der Büromieter auch nach der Pandemie hybride Arbeitsformen mit einem grösseren Homeoffice-Anteil beizubehalten. Damit erhält das Büro eine neue Rolle als Begegnungs- und Kollaborationsort, der eine grosse Bedeutung für die Wertschöpfung und Produktivität sowie die Kultur des Unternehmens und die Identifikation der Mitarbeitenden mit ihm einnimmt. Das Büro ist nicht tot, es wird nur anders genutzt werden. Diese Entwicklung führt zu steigenden Ansprüchen an den Standort und die Bürofläche selbst: eine zentrale, gut erschlossene Lage, ein urbanes Umfeld mit vielen Angeboten und zudem Flexibilität innerhalb des Mietobjekts. Die Arbeitswelt wird sich über 2021 hinaus fortwährend verändern.

### MIETZINSENTWICKLUNG WIRTSCHAFTSRAUM ZÜRICH



## MIETEN NACH MARKTGEBIETEN

	Mietpreisband CHF/m <sup>2</sup> p.a.	Median CHF/m <sup>2</sup> p.a.	Flächenangebot m <sup>2</sup>	Veränderung Angebot
Baden	140–315	200 ↗	48 490	2% ↗
Furttal	120–230	155 ↘	16 295	–34% ↘
Höfe	155–355	240 ↗	23 050	30% ↗
Limmattal	140–300	210 ↗	55 280	24% ↗
Mittleres Glattal	135–315	200 ↘	207 390	13% ↗
Pfannenstiel	180–420	295 ↗	10 960	5% ↗
Rapperswil	130–325	195 ↘	3 535	–18% ↘
Stadt Zürich	205–630	380 ↗	205 585	1% ↗
Winterthur	155–350	230 ↗	33 300	7% ↗
Zimmerberg / Sihltal	140–345	205 ↗	25 230	10% ↗
Zürcher Oberland	125–270	190 ↗	27 065	–38% ↘
Zürcher Unterland	135–225	195 ↘	20 330	–6% ↘
Zug	150–450	235 ↘	135 885	37% ↗
Wirtschaftsraum Zürich	145–530	245 →	812 395	8% ↗

Quelle: CSL Immobilien AG

↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

Grosskonzerne und KMU nutzen den Trend zu einem höheren Anteil von Homeoffice, um ihre Flächen zu konsolidieren. Hauptmotivation dafür sind Kosteneinsparungen, die bei vielen Unternehmen durch Umsatzeinbussen während der Pandemie erforderlich geworden sind. Dabei scheinen die geplanten Reduktionen stark von der Unternehmensgrösse abzuhängen: Konzerne und grosse Unternehmen sprechen von einer Halbierung ihrer Büroflächen, während KMU eher eine Reduktion um ein Drittel anvisieren. Ob dies tatsächlich auch so umgesetzt wird, ist fraglich. Zum einen wachsen das Bedürfnis nach sozialen Kontakten im Büro und die Homeoffice-Müdigkeit mit zunehmender Dauer der Restriktionen.

Zum anderen verhindern in vielen Fällen langfristige Mietvertragslaufzeiten eine rasche Umsetzung. Vereinzelt versuchen dies mit der Untervermietung ihrer Flächen zu umgehen. Sollte dies zunehmen, ist nicht nur mit einem weiteren Wachstum des Angebots, sondern auch mit einer Erosion des Mietzinsniveaus zu rechnen: Dank der potenziellen Kosteneinsparungen können die Hauptmieter ihre Flächen zu günstigeren Konditionen anbieten. Insgesamt wird sich der Effekt von Corona und Homeoffice auf den Büromarkt erst präziser schätzen lassen, wenn die Bevölkerung ausreichend geimpft und eine Rückkehr ins Büro ohne Sorgen um die Gesundheit möglich ist.

« Grosse Konzerne sprechen von einer Halbierung ihrer Büroflächen, KMU tendieren zu einer Reduktion um ein Drittel. Der Kostendruck wird vor allem den Flächenbedarf in der Agglomeration massiv reduzieren. »

**Claudia Zinno**  
Mandatsverantwortliche  
Gewerbeimmobilien & Mietervertretung

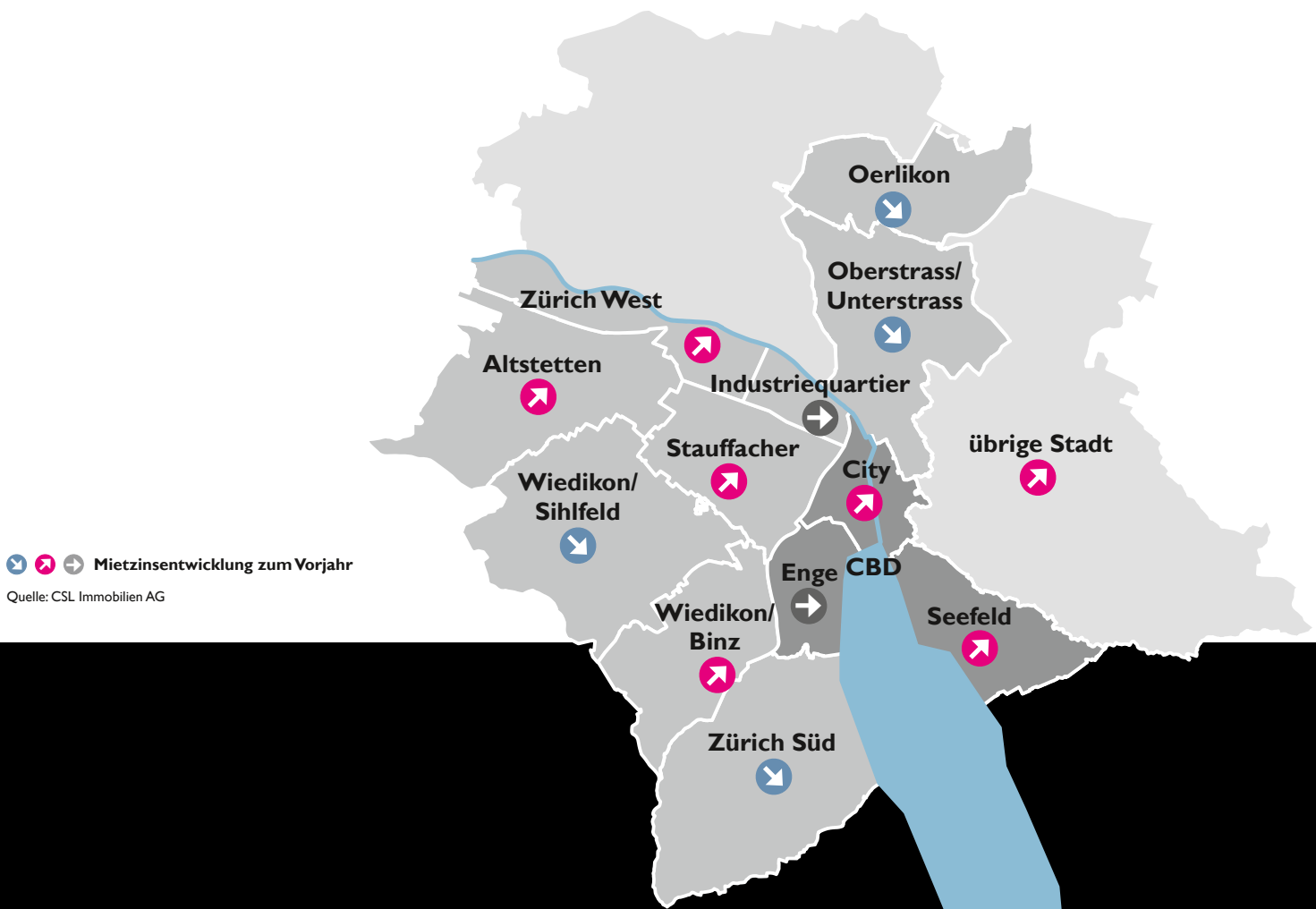


# BÜROMARKT STADT ZÜRICH

Büromieter, die es sich leisten können, präferieren zunehmend eine attraktive Citylage. Bleibt das Budget für die Mietzinsausgaben gleich, wird tendenziell die gesuchte Fläche zugunsten eines besseren Standorts reduziert. Während Eigentümer von Büroimmobilien in den Agglomerationen mit einem grossen Überangebot zu kämpfen haben, steigt der Nachfragedruck in Zentrumslage dadurch weiter an. Dies führt auch zu Spillover-Effekten in benachbarten Quartieren, auf die potenzielle Mieter zumeist aus wirtschaftlichen Gründen ausweichen müssen. Als Folge ist eine zunehmende Aufwertung und Verdrängung zum Beispiel in der Achse von der City über Zürich West bis Altstetten zu beobachten. Die hohe Nachfrage in der Stadt Zürich manifestiert sich auch in

steigenden Mieten an den gefragten Lagen. Diese zeichnen sich durch ein urbanes Umfeld mit vielen Verpflegungs-, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten aus. Das Angebot an verfügbaren Büroflächen blieb 2020 in der Stadt Zürich gegenüber dem Vorjahr beinahe unverändert. Die Pandemie konnte nach der ersten Schockstarre die Attraktivität und Anziehungskraft von Zentrumslagen nicht nachhaltig mindern. Hinzu kommt, dass die im Zürcher Branchenmix stark vertretenen Finanzinstitute, Berater wie Rechtsanwaltskanzleien etc. aufgrund der Bedeutung von Datensicherheit, Diskretion und persönlichen Kontakten ihre Flächen nur begrenzt minimieren können. Andere sichern sich sogar bewusst weitere Büroflächen – unter anderem für ein zukünftiges Wachstum.

## MIETZINSENTWICKLUNG STADT ZÜRICH



## MIETEN NACH MARKTGEBIETEN

	Mietpreisband CHF/m <sup>2</sup> p.a.	Median CHF/m <sup>2</sup> p.a.	Flächenangebot m <sup>2</sup>	Veränderung Angebot
Altstetten	140–325	220 ↗	29 300	73% ↗
Enge	310–780	460 →	22 075	23% ↗
City	410–680	530 ↗	32 920	59% ↗
Industriequartier	240–485	405 →	2 545	157% ↗
Oberstrass / Unterstrass	250–495	350 ↓	9 625	11% ↗
Oerlikon	190–365	275 ↓	32 285	–42% ↓
Seefeld	265–685	435 ↗	16 455	11% ↗
Stauffacher	225–620	325 ↗	8 625	–14% ↓
Wiedikon / Binz	210–390	300 ↗	6 220	288% ↗
Wiedikon / Sihlfeld	155–290	205 ↓	7 510	229% ↗
Zürich Süd	230–380	280 ↓	5 725	6% ↗
Zürich West	245–440	355 ↗	17 490	–48% ↓
Übrige Stadt	190–570	350 ↗	14 810	–8% ↓
CBD	310–705	490 ↗	78 645	47% ↗
Stadt Zürich	205–630	380 ↗	205 585	1% ↗

Quelle: CSL Immobilien AG


 Entwicklung zum Vorjahr

Auch wenn die Pandemie 2020 eine grosse Unsicherheit auf dem Büromarkt verursacht hat, hatten und haben die Vermieter von Büroflächen in der Stadt Zürich viele Vorteile auf ihrer Seite. Die lokale Branchenstruktur bewirkt eine gewisse Stabilität für den Büromarkt. Unter den grössten Nachfragern 2020 sind Krisengewinner: ICT-Unternehmen, die Gesundheits-, Medizinal- und Pharmabranche, Beratungsunternehmen sowie Bildungsinstitutionen. Von einem spezifischen Zürcher Phänomen profitieren zudem Shared-Office-Anbieter: Die hohen Wohnpreise und -mieten erschweren es Arbeitnehmenden, für mehr Homeoffice eine grössere Woh-

nung zu mieten oder zu kaufen. Shared-Office-Flächen bieten eine Ausweichmöglichkeit, weshalb sie künftig noch stärker von der neuen Arbeitswelt und von Flächenreduktionen profitieren dürften. Sobald die Covid-19-Restriktionen 2021 zurückgehen, ist insgesamt mit einer erhöhten Fluktuation und viel Bewegung auf dem Zürcher Büromarkt zu rechnen. Das Mietzinsniveau dürfte insgesamt stabil bleiben, wobei Toplagen nochmals Mietsteigerungspotenzial haben, während Quartiere mit einem Überangebot wie Zürich Nord weiter unter Druck bleiben.

« Die Nachfrage im CBD bleibt trotz oder sogar aufgrund der Pandemie ungebrochen. Potenzielle Mieter machen Kompromisse bei der Flächengrösse, aber nicht beim Standort. Für sie gilt in Zeiten von zunehmendem Homeoffice: Wenn Büro, dann richtig. »

**Alessandro Rondinelli**  
Mandatsverantwortlicher  
Gewerbeimmobilien & Mietervertretung

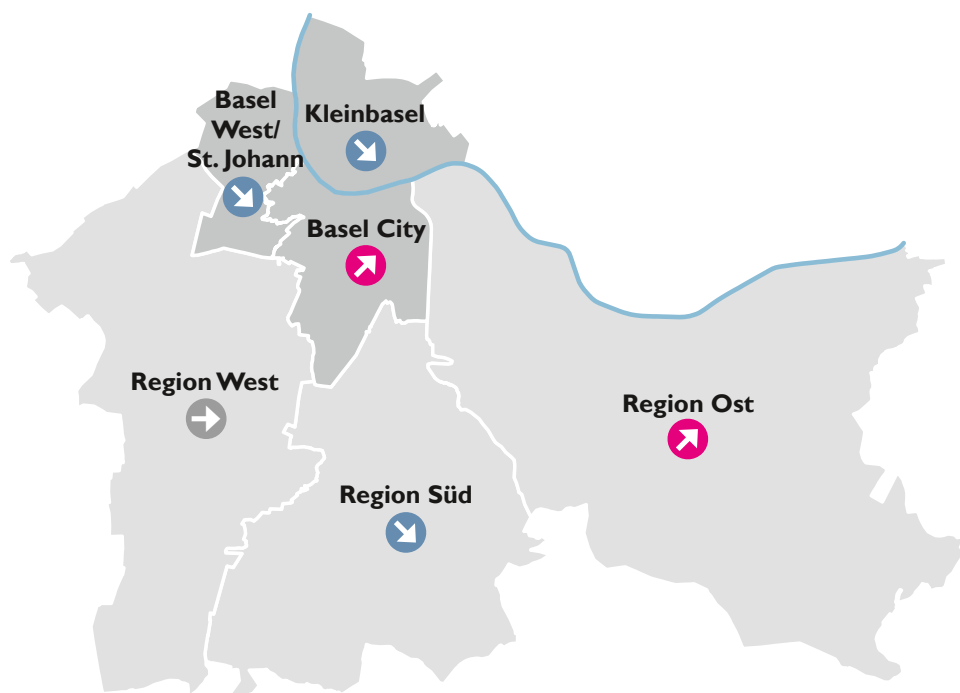


# BÜROMARKT BASEL

Der Büromarkt in der Stadt und im Wirtschaftsraum Basel war 2020 von massiven Angebotsausweitungen geprägt. Der Flächenzuwachs ist innerhalb der City teils auf Bestandsflächen zurückzuführen, die nach Umzügen und Zentralisierungen frei wurden. Auswirkungen zeigten sich vor allem in der Stadt Basel, in der die Mietpreise leicht zurückgingen. Auf der Nachfrageseite löste die Covid-19-Pandemie 2020 einen kurzen Rückgang der Nachfrage nach Büroflächen aus. Mittel- bis

langfristig ist jedoch mit einer stabilen oder sogar wachsenden Nachfrage zu rechnen, insbesondere aus den Branchen Life Sciences, Pharma sowie Forschung & Entwicklung. Die anhaltende Bautätigkeit dürfte das Flächenangebot hauptsächlich in den Agglomerationsgebieten weiter steigen lassen. Dadurch ist in den nächsten Jahren ein wachsender Mietpreisdruck nach unten zu erwarten.

## MIETZINSENTWICKLUNG WIRTSCHAFTSRAUM BASEL



↘
↗
→
**Mietzinsentwicklung zum Vorjahr**  
 Quelle: CSL Immobilien AG

## MIETEN NACH MARKTGEBIETEN

	Mietpreisband CHF/m <sup>2</sup> p.a.	Median CHF/m <sup>2</sup> p.a.	Flächenangebot m <sup>2</sup>	Veränderung Angebot
<b>Stadt</b>				
Basel City	170–375	260 <span style="color: red;">↗</span>	56 500	61% <span style="color: red;">↗</span>
Basel West / St. Johann	165–280	205 <span style="color: blue;">↘</span>	4 365	11% <span style="color: red;">↗</span>
Kleinbasel	160–310	230 <span style="color: blue;">↘</span>	38 220	54% <span style="color: red;">↗</span>
<b>Region</b>				
Region Ost	135–285	190 <span style="color: red;">↗</span>	25 855	136% <span style="color: red;">↗</span>
Region Süd	110–220	170 <span style="color: blue;">↘</span>	16 245	42% <span style="color: red;">↗</span>
Region West	140–265	220 <span style="color: grey;">→</span>	29 365	83% <span style="color: red;">↗</span>
Stadt Basel	165–340	235 <span style="color: blue;">↘</span>	99 085	55% <span style="color: red;">↗</span>
Wirtschaftsraum	145–320	230 <span style="color: red;">↗</span>	170 550	67% <span style="color: red;">↗</span>

Quelle: CSL Immobilien AG

↘
↗
→
**Entwicklung zum Vorjahr**



# BÜROMARKT BERN

Das Angebot auf dem Berner Büromarkt hat sich 2020 gegenüber dem Vorjahr verkleinert. Im Wirtschaftsraum ist diese Entwicklung noch stärker ausgefallen als in der Stadt Bern. In dieser setzte sich die Stabilisierung des Büromarkts weiter fort. Die mehrheitlich kleineren angebotenen Büroflächen wurden gut absorbiert. Die Mietpreise entwickelten sich gesamtstädtisch seitwärts, während die Nachfrage in der Stadt Bern weiterhin hoch blieb. Trotz Corona-Krise ist in der Bun-

deshauptstadt auch künftig mit einer stabilen Nachfrage zu rechnen, bedingt durch den Flächenbedarf der öffentlichen Verwaltung. Um die Bahnhöfe Wankdorf und Europaplatz zeichnet sich in den nächsten Jahren eine Büroflächenausweitung ab. Dies dürfte in den äusseren Stadtregionen und in der Agglomeration zu seitwärts tendierenden oder sinkenden Mietpreisen führen.

## MIETZINSENTWICKLUNG WIRTSCHAFTSRAUM BERN



↘ ↗ → Mietzinsentwicklung zum Vorjahr

Quelle: CSL Immobilien AG

## MIETEN NACH MARKTGEBIETEN

	Mietpreisband CHF/m <sup>2</sup> p.a.	Median CHF/m <sup>2</sup> p.a.	Flächenangebot m <sup>2</sup>	Veränderung Angebot
<b>Stadt</b>				
Innere Stadt	200 – 375	280 ↘	6 355	-34% ↘
Breitenrain / Wankdorf	185 – 330	230 ↗	6 960	19% ↗
Bümpliz	120 – 175	135 ↘	8 555	36% ↗
Kirchenfeld / Schosshalde	180 – 270	230 ↘	13 330	-29% ↘
Länggasse / Felsenau	195 – 325	240 ↘	765	-20% ↘
Mattenhof / Weissenbühl	155 – 325	200 ↘	11 260	5% ↗
<b>Region</b>				
Muri / Gümligen	120 – 230	180 ↘	3 040	-68% ↘
Zollikofen / Ittigen / Ostermundigen	110 – 220	165 ↗	15 240	-34% ↘
Stadt Bern	140 – 345	240 →	47 225	-10% ↘
Wirtschaftsraum	125 – 330	210 ↘	65 505	-24% ↘

Quelle: CSL Immobilien AG

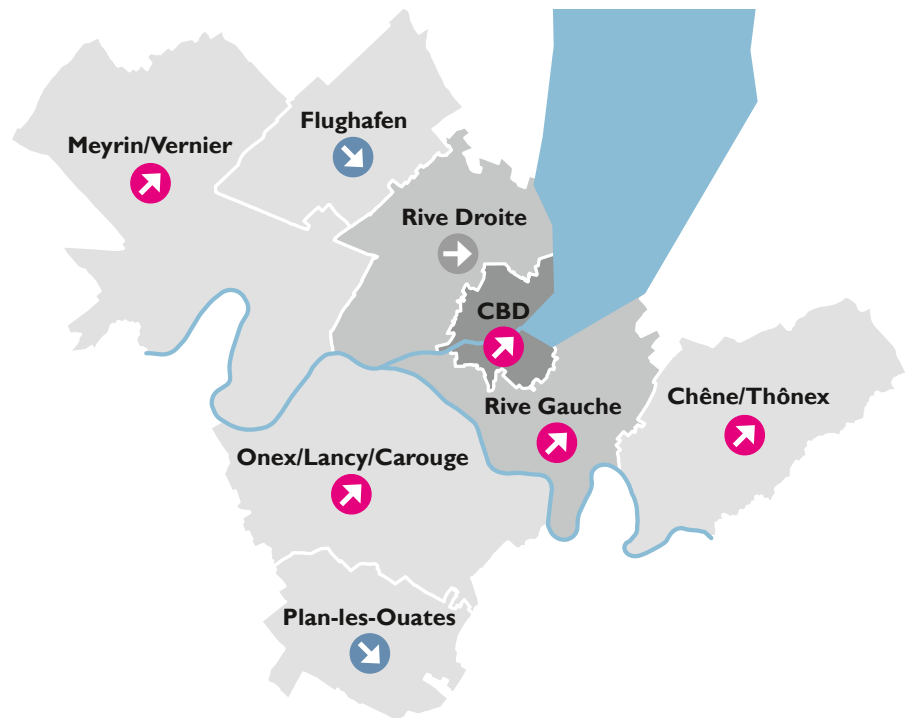
↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

# BÜROMARKT GENÈVE

Im Wirtschaftsraum Genève hat sich der Markt nach der Angebotsausweitung der letzten Jahre stabilisiert. In der Stadt Genève blieben jedoch grössere Büroflächen über 2000 m<sup>2</sup> weiterhin rar. Im Wirtschaftsraum Genève und in der Stadt stiegen die Mietpreise mit Ausnahme des Gebiets Plan-les-Ouates und rund um den Flughafen an, da die Region Genève eine anhaltend hohe Nachfrage verzeichnet. Entlang der Linien des Léman Express werden in den nächsten Jahren weitere at-

traktive Angebote entstehen. Dies fördert Nachfrageverschiebungen von der Innenstadt zu hervorragend erschlossenen äusseren Standorten und trägt zu einer Entspannung der Nachfrage in zentralen Lagen bei. Aufgrund verschiedener Entwicklungsprojekte – wie des Städtebauvorhabens «Praille Acacias Vernets» (PAV) – ist langfristig auf dem Genèver Büromarkt mit mehr Überkapazitäten zu rechnen.

## MIETZINSENTWICKLUNG WIRTSCHAFTSRAUM GENÈVE



↘ ↗ → Mietzinsentwicklung zum Vorjahr

Quelle: CSL Immobilien AG

## MIETEN NACH MARKTGEBIETEN

	Mietpreisband CHF/m <sup>2</sup> p.a.	Median CHF/m <sup>2</sup> p.a.	Flächenangebot m <sup>2</sup>	Veränderung Angebot
<b>Stadt</b>				
CBD	310–855	565 ↗	110210	18% ↗
Rive Droite	275–650	350 →	107930	11% ↗
Rive Gauche	310–805	525 ↗	118050	3% ↗
<b>Region</b>				
Chêne / Thônex	235–620	355 ↗	3010	50% ↗
Flughafen	250–450	370 ↘	54420	-1% ↘
Meyrin / Vernier	220–480	315 ↗	55315	36% ↗
Onex / Lancy / Carouge	200–500	335 ↗	29460	-54% ↘
Plan-les-Ouates	185–390	285 ↘	18710	-8% ↘
<b>Stadt Genève</b>	285–725	450 ↗	225980	7% ↗
<b>Wirtschaftsraum</b>	250–685	395 ↗	386895	-2% ↘

Quelle: CSL Immobilien AG

↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

# BÜROMARKT LAUSANNE

Der Büromarkt im Raum Lausanne profitierte 2020 von der wirtschaftlichen Dynamik der Genferseeregion. Das Angebot im gesamten Wirtschaftsraum reduzierte sich leicht um 5%. Im Gegensatz dazu nahm das Flächenangebot in der Stadt Lausanne 2020 gegenüber dem Vorjahr um 13% zu – eine Erholung ist jedoch nicht erkennbar. Diese frei werdenden Flächen befinden sich grösstenteils in Objekten mit einer älteren Bausubstanz, während zeitgemässe Büroflächen in der

Stadt knapp sind. Die Mietpreise sanken im Wirtschaftsraum und in der Stadt geringfügig – dies bei solider Nachfrage im Marktgebiet. Mittelfristig zeichnet sich auf dem Büromarkt Lausanne eine überdurchschnittlich hohe Nachfrage nach modernen Büroflächen von Unternehmen aus der Technologiebranche ab. Mögliche Standorte für diese stehen dank der regen Bautätigkeit insbesondere in den Aussenquartieren zur Verfügung.

## MIETZINSENTWICKLUNG WIRTSCHAFTSRAUM LAUSANNE




**Mietzinsentwicklung zum Vorjahr**  
 Quelle: CSL Immobilien AG



## MIETEN NACH MARKTGEBIETEN

	Mietpreisband CHF/m <sup>2</sup> p.a.	Median CHF/m <sup>2</sup> p.a.	Flächenangebot m <sup>2</sup>	Veränderung Angebot
<b>Stadt</b>				
CBD	220–705	335 	16 285	-3% 
Stadt Lausanne	180–430	295 	61 100	13% 
<b>Region</b>				
Lausanne Nord	125–280	200 	5 985	-34% 
Lausanne Ost	160–320	250 	19 550	-21% 
Lausanne West	145–360	210 	30 140	-13% 
Stadt Lausanne	180–430	295 	61 100	13% 
Wirtschaftsraum	160–390	255 	116 775	-5% 

Quelle: CSL Immobilien AG




**Entwicklung zum Vorjahr**

# WOHNMARKT

## WOHNMARKT WIRTSCHAFTSRAUM ZÜRICH

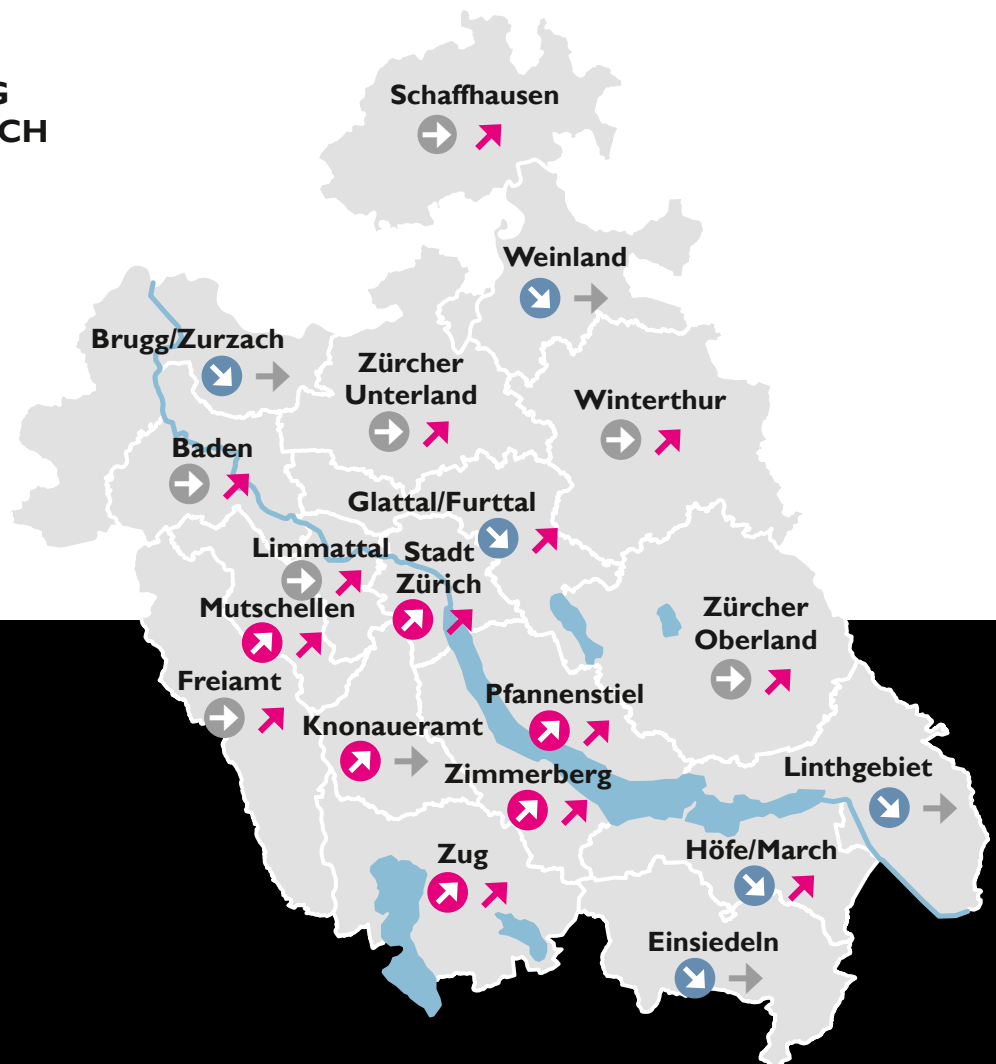
Der erste Pandemie-Lockdown führte im Frühjahr 2020 auch im Wohnmarkt zu einem kurzen Moment der Unsicherheit, der jedoch schnell überwunden war. Die Konjunkturprogramme des Bundes halfen, das Vertrauen in die eigene Einkommenssituation zu stärken. Die Mieter befassten sich vermehrt mit ihrem eigenen Zuhause und viele hatten mehr Zeit, sich um die Suche nach einer potenziellen neuen Mietwohnung und sogar den Kauf einer Immobilie zu kümmern. Die Erwartung, dass ein höherer Anteil von Homeoffice auch nach der Pandemie erhalten bleibt, führte zu einem erweiterten geografischen Suchradius – insbesondere im Eigentumssegment. Als Folge der grossen Nachfrage wurden sogar schwer vermarktete Eigentumsobjekte an ehemals wenig gefragten, peripheren Lagen zügig verkauft. Im Mietwohnungsmarkt wurden gut erschlossene Neubauprojekte und sanierte Wohnungen rasch absorbiert. Weniger attraktive Bestandsobjekte in der Agglomeration fanden dagegen spürbar weniger Interesse. Dies wird so bleiben, solange durch die hohe Bautätigkeit weiterhin gesuchte Neubauten auf den Markt gelangen. Für viele bleibt eine Neubauwohnung ein

Statussymbol, für das sie sich wirtschaftlich strecken. Landesweit stieg die Leerstandsquote in den vergangenen Jahren kontinuierlich auf mittlerweile 1.72% (2020). Im Kanton Zürich dagegen stabilisierte sich die Leerwohnungsziffer in den letzten Jahren um einen Wert von 0.9%. Die gegenläufigen Entwicklungen des Vorjahres akzentuierten sich jedoch weiter: In der Mehrheit der Marktgebiete im Wirtschaftsraum Zürich stabilisierte sich oder sank der Leerstand. Im peripher gelegenen Teilgebiet Brugg/Zurzach stieg 2020 die Leerstandsquote jedoch auf einen neuen Höchstwert von 3.0% an. Die Mieten blieben 2020 im Wirtschaftsraum Zürich stabil. Wie beim Leerstand war jedoch ebenfalls je nach Marktgebiet und Mikrolage eine starke Differenzierung spürbar. Während in peripherer gelegenen Marktgebieten eher eine sinkende Tendenz zu verzeichnen war, stiegen die Mieten in und um die Stadt Zürich herum an. Im ersten Agglomerationsgürtel war zudem ein starker Nachfragedruck aus dem Zentrum heraus zu beobachten. Daran änderte auch der Einbruch der Zuwanderung nichts – er war in der Vermarktung nicht spürbar.

### MIETZINS- UND KAUFPREISENTWICKLUNG WIRTSCHAFTSRAUM ZÜRICH

↘ ↗ ↔ Mietzinsentwicklung zum Vorjahr  
↘ ↗ ↔ Kaufpreisentwicklung zum Vorjahr

Quelle: CSL Immobilien AG



## MIETEN NACH MARKTGEBIETEN

Regionen	Nettomiete CHF/m <sup>2</sup> p.a.	Median CHF/m <sup>2</sup> p.a.	Leerstand Quote in %	Insertionsdauer in Tagen
Baden	170–295	215 →	1.6 ↓	34 ↓
Brugg / Zurzach	140–260	190 ↓	3.0 ↗	43 ↓
Einsiedeln	160–275	200 ↓	1.8 →	33 ↓
Freiamt	150–255	190 →	2.4 ↓	42 →
Glattal / Furttal	195–340	255 ↓	1.1 ↗	22 →
Höfe / March	180–375	250 ↓	1.4 ↓	37 ↗
Knonaueramt	180–300	235 ↗	1.3 ↓	34 ↗
Limmattal	205–335	255 →	1.0 ↓	23 ↓
Linthgebiet	155–290	210 ↓	2.2 →	32 ↓
Mutschellen	165–275	210 ↗	2.6 ↗	38 ↓
Pfannenstiel	210–415	285 ↗	1.8 ↓	28 ↓
Schaffhausen	140–245	180 →	2.0 ↓	39 ↓
Stadt Zürich	260–730	380 ↗	0.2 ↗	15 →
Weinland	150–270	205 ↓	1.7 ↗	51 ↗
Winterthur	185–315	235 →	0.7 ↓	21 ↓
Zimmerberg	210–400	275 ↗	0.7 →	22 →
Zug	220–475	295 ↗	0.7 ↗	15 →
Zürcher Oberland	180–300	230 →	1.8 ↓	31 →
Zürcher Unterland	175–285	225 →	1.5 ↗	38 ↗

Quelle: CSL Immobilien AG

↓ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

Im Eigentumsmarkt war die Nachfrage 2020 ungebrochen, was aufgrund des geringen Angebots zu steigenden Preisen führte. Kriterien wie die Besonnung, die Verfügbarkeit eines privaten Aussenraums, die technische Ausstattung und ein zusätzliches Arbeitszimmer gewannen stark an Bedeutung. Zudem wurden zunehmend Aspekte aus dem Bereich Nachhaltigkeit wie Elektromobilität thematisiert – aber entschei-

dend blieb der Preis. Das Vertrauen in die günstige Zinssituation hat zugenommen, doch scheitern weiterhin zahlreiche Interessenten an den restriktiven Vorgaben der Banken. Die noch nicht ausgestandene Pandemie dürfte 2021 zu einer Fortführung dieser Entwicklungen und zu einer weiteren Preissteigerung im Eigentumssegment führen, vor allem für die raren Eigentumsobjekte mit Privatsphäre.

« Im Wirtschaftsraum Zürich war im Wohnmarkt eine starke Differenzierung auf allen Ebenen spürbar: Sowohl zwischen den unterschiedlichen Lagen als auch bei den Ansprüchen an das Zuhause. Der Eigentumsmarkt boomt – der Mietmarkt scheint hingegen etwas ausgebremst. »

**Annica Anna Pohl**  
Bereichsleiterin Vermarktung



# WOHNMARKT WIRTSCHAFTSRAUM ZÜRICH

## KAUFPREISE NACH MARKTGEBIETEN

Regionen	Kaufpreis CHF/m <sup>2</sup>	Median CHF/m <sup>2</sup>	Insertionsdauer in Tagen
Baden	4890– 9400	6900 ↗	58 ↗
Brugg / Zurzach	3790– 7530	5480 →	94 ↗
Einsiedeln	4380– 9820	6880 →	59 →
Freiamt	4590– 7800	6130 ↗	91 ↗
Glattal / Furttal	6810– 11450	8720 ↗	54 ↗
Höfe / March	6270– 14320	9140 ↗	50 ↘
Knonaueramt	6320– 11130	8110 →	36 ↘
Limmattal	6480– 12950	9770 ↗	43 ↘
Linthgebiet	4900– 8680	6410 →	91 ↗
Mutschellen	5280– 10260	6980 ↗	72 ↗
Pfannenstiel	7400– 16970	11370 ↗	57 ↗
Schaffhausen	3560– 7660	5500 ↗	57 ↘
Stadt Zürich	8050– 18920	13380 ↗	21 ↘
Weinland	4640– 8470	6350 →	61 ↗
Winterthur	5350– 10540	7560 ↗	41 ↗
Zimmerberg	7970– 16240	11230 ↗	48 ↘
Zug	8380– 19170	11190 ↗	40 ↘
Zürcher Oberland	5300– 10120	7540 ↗	54 ↗
Zürcher Unterland	5230– 9920	7230 ↗	63 ↗

Quelle: CSL Immobilien AG

↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

« In Zürich sind die Mieter im Gegensatz zu den Agglomerationslagen bereit, grosse Kompromisse einzugehen: Ein zusätzliches Zimmer für das Homeoffice ist dort weniger relevant, sofern die Miete bezahlbar bleibt. Wir haben festgestellt, dass die Preissensitivität in der Stadt Zürich deutlich zugenommen hat. »

**Andrea Bülow**  
Mandatsverantwortliche Gewerbe- & Anlageimmobilien,  
Teamleiterin Verkauf Wohnimmobilien

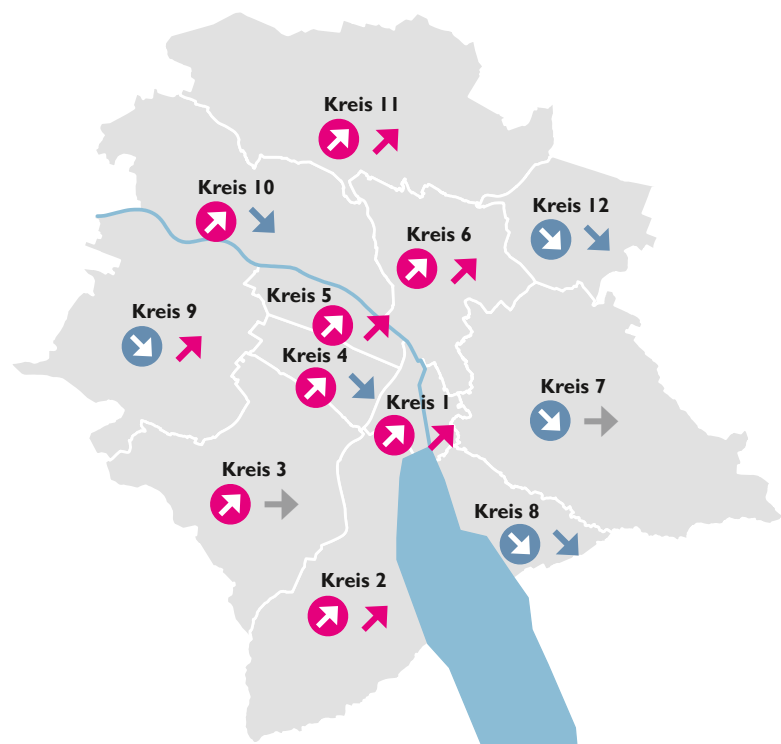


# WOHNMARKT STADT ZÜRICH

In der Stadt Zürich herrschte 2020 mit einer Leerstandsnummer von 0.15% noch immer Wohnungsmangel. Ein Grossteil der Wohnungen wechselt die Mieterschaft, ohne dass sie öffentlich ausgeschrieben werden. Leerstand ist nur bei Objekten im gehobenen Preissegment vorhanden. Die Mieter sind im Gegensatz zu den Agglomerationslagen bereit, grosse Kompromisse einzugehen: Die Kriterien Aussenraum, Besonnung

und ein zusätzliches Zimmer für das Homeoffice sind weniger von Bedeutung, sofern die Lage stimmt und die Miete bezahlbar bleibt. Mieter geben sich daher in der Stadt Zürich mit weniger Fläche pro Kopf zufrieden. Die Preissensitivität nahm 2020 allerdings deutlich zu. Nichtsdestotrotz dürften 2021 die Mieten sowie Kaufpreise für die wenigen Eigentumsobjekte aufgrund der hohen Nachfrage weiter ansteigen.

## MIETZINS- UND KAUFPREISENTWICKLUNG STADT ZÜRICH



↘ ↗ → Mietzinsentwicklung zum Vorjahr  
↘ ↗ → Kaufpreisentwicklung zum Vorjahr

Quelle: CSL Immobilien AG

## MIETEN UND KAUFPREISE NACH MARKTGEBIETEN

	Nettomiete CHF/m <sup>2</sup> p.a.	Median CHF/m <sup>2</sup> p.a.	Insertionsdauer in Tagen	Kaufpreis CHF/m <sup>2</sup>	Median CHF/m <sup>2</sup>	Insertionsdauer in Tagen
Kreis 1, Rathaus, Hochschulen, Lindenhof, City	360– 1 180	545 ↗	26 ↘	6 760–20 460	13 670 ↗	15 ↗
Kreis 2, Wollishofen, Leimbach, Enge	275– 565	375 ↗	16 ↗	9 420–17 930	12 270 ↗	25 ↘
Kreis 3, Altwiedikon, Friesenberg, Sihlfeld	295– 825	415 ↗	12 →	10 950–17 890	14 220 →	13 →
Kreis 4, Werd, Langstrasse, Hard	325– 920	485 ↗	15 ↗	10 140–17 190	12 470 ↘	8 ↘
Kreis 5, Gewerbeschule, Escher Wyss	315– 740	410 ↗	12 ↘	13 140–20 240	18 220 ↗	21 ↘
Kreis 6, Oberstrass, Unterstrass	295– 690	405 ↗	16 →	13 160–22 650	16 320 ↗	27 ↘
Kreis 7, Fluntern, Hottingen, Hirslanden, Witikon	255– 540	375 ↘	19 →	10 770–19 030	14 080 →	23 ↘
Kreis 8, Seefeld, Mühlebach, Weinegg	345– 695	450 ↘	17 ↘	12 550–21 340	15 140 ↘	17 ↘
Kreis 9, Albisrieden, Altstetten	250– 580	330 ↘	9 ↘	7 890–16 520	11 820 ↗	9 ↘
Kreis 10, Höngg, Wipkingen	245– 465	335 ↗	12 ↘	11 910–18 880	14 200 ↘	33 ↗
Kreis 11, Affoltern, Oerlikon, Seebach	235– 625	320 ↗	15 →	7 230–15 010	11 210 ↗	16 ↘
Kreis 12, Saaten, Schwamendingen Mitte, Hirzenbach	225– 430	290 ↘	14 ↘	8 370–13 700	11 870 ↘	21 ↘

Quelle: CSL Immobilien AG

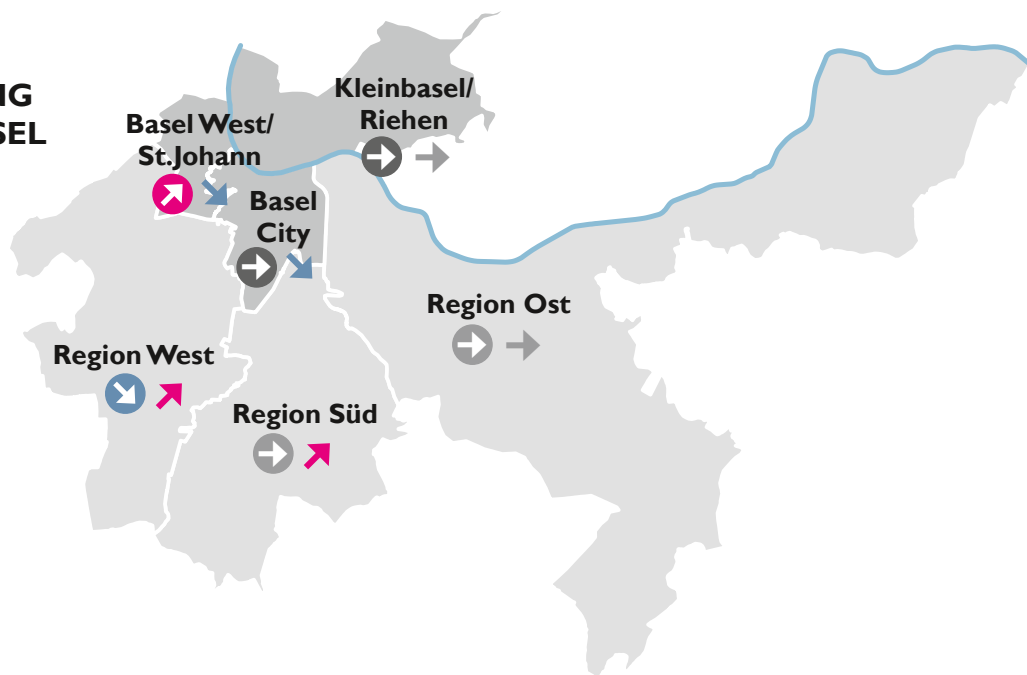
↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

# WOHNMARKT BASEL

Der Wohnmarkt in der Region Basel erwies sich 2020 als robust. Die Leerstandsquote stieg in der Agglomeration von 1.2% auf 1.3% nur leicht an. In der Stadt bewegte sich die Quote weiterhin um 1% und lag damit über dem Wert vergleichbarer Grossstädte der Schweiz. Die Mietzinse entwickelten sich in der Stadt wie auch in der Agglomeration Basel überwiegend seitwärts. Auf dem Eigentumsmarkt blieb die Nachfrage weiterhin hoch – in der gesamten Region Basel führte dies zu kürzeren Vermarktungszeiten. In der Agglome-

ration stiegen die Kaufpreise deshalb mehrheitlich an. Mit der Umsetzung der Initiative «Recht auf Wohnen» soll in den nächsten Jahrzehnten in der Stadt Basel der Anteil an preisgünstigen Mietwohnungen auf 25% des Gesamtbestands erhöht werden. Der Entwicklungsdruck auf Transformationsareale und die Verdichtung von Quartieren durch Ersatzneubauten wird in den kommenden Jahren nochmals an Dynamik zulegen.

## MIETZINS- UND KAUFPREISENTWICKLUNG WIRTSCHAFTSRAUM BASEL



↘ ↗ ↔ Mietzinsentwicklung zum Vorjahr  
↘ ↗ ↔ Kaufpreisentwicklung zum Vorjahr

Quelle: CSL Immobilien AG

## MIETEN UND KAUFPREISE NACH MARKTGEBIETEN

	Nettomiete CHF/m <sup>2</sup> p.a.	Median CHF/m <sup>2</sup> p.a.	Insertionsdauer in Tagen	Kaufpreis CHF/m <sup>2</sup>	Median CHF/m <sup>2</sup>	Insertionsdauer in Tagen
Basel City	200–430	260 →	24 ↘	6 280–13 170	9 550 ↘	32 ↘
Basel West / St. Johann	205–380	250 ↗	22 ↘	4 220–13 540	8 930 ↘	36 ↘
Kleinbasel / Riehen	200–355	245 →	24 ↘	6 970–11 660	8 980 →	39 ↘
Region Ost	175–285	220 →	38 ↗	5 220–9 910	7 180 →	50 ↘
Region Süd	190–280	225 →	42 ↘	6 590–11 570	8 530 ↗	45 ↘
Region West	195–295	235 ↘	38 ↘	6 060–12 250	9 190 ↗	52 ↘

Quelle: CSL Immobilien AG

↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr



# WOHNMARKT BERN

Eine Entspannung auf dem Berner Wohnmarkt war 2020 nicht in Sicht. In der Agglomeration sank die Leerstandsquote von 1.3% auf 1.2%. In der Stadt bewegte sie sich in den letzten Dekaden wenig und lag erneut um 0.5%. Die Situation in der Bundeshauptstadt bleibt weiterhin angespannt, denn die Nachfrage ist in beiden Marktsegmenten ungebrochen hoch. Wohneigentum bleibt in der Stadt Bern knapp – attraktive Angebote sind rar. Bei den Mietzinsen und Kauf-

preisen waren grösstenteils Aufwärtstendenzen feststellbar. Obwohl im Eigentumsmarkt die Kaufpreise in der Region Bern weiter anstiegen, hat das Preisniveau im gesamtschweizerischen Vergleich noch Potenzial nach oben. In der Stadt Bern ist mit einer Entschärfung der Knappheit auf dem Wohnungsmarkt voraussichtlich erst ab 2025 zu rechnen, mit den Entwicklungsgebieten Viererfeld/Mittelfeld und in Ausserholigen.

## MIETZINS- UND KAUFPREISENTWICKLUNG WIRTSCHAFTSRAUM BERN



## MIETEN UND KAUFPREISE NACH MARKTGEBIETEN

	Nettomiete CHF/m <sup>2</sup> p.a.	Median CHF/m <sup>2</sup> p.a.	Insertionsdauer in Tagen	Kaufpreis CHF/m <sup>2</sup>	Median CHF/m <sup>2</sup>	Insertionsdauer in Tagen
Bern Nord	175 – 270	210 →	37 ↗	5860 – 9710	7420 →	74 ↗
Breitenrain / Wankdorf	210 – 365	270 ↘	14 ↘	6520 – 13710	9640 ↗	45 ↗
Bümpliz / Oberbottigen	160 – 295	215 ↘	16 ↘	4270 – 8910	6400 ↗	60 ↗
Innere Stadt	220 – 495	315 ↗	25 ↗	5910 – 11060	9530 ↗	76 ↗
Kirchenfeld / Schosshalde	205 – 395	265 ↗	25 ↗	5020 – 13610	9030 ↗	41 →
Länggasse / Felsenau	215 – 400	280 ↗	14 ↗	7430 – 11970	9980 ↗	53 ↗
Liebefeld / Köniz	185 – 295	230 ↗	29 ↗	5510 – 9310	7180 →	49 ↗
Mattenhof / Weissenbühl	205 – 350	260 ↗	20 ↗	5760 – 11610	9170 ↗	16 ↘
Muri / Ostermündingen / Gümligen	180 – 300	230 ↗	41 ↗	5390 – 11630	7740 ↗	33 ↘

Quelle: CSL Immobilien AG

↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

# WOHNMARKT GENÈVE

Die Region Genève ist wie bereits in den Vorjahren von einem angespannten Wohnmarkt geprägt: Die Leerstandsquote verharrte sowohl in der Agglomeration wie auch in der Stadt Genève um 0,6%. Die Mietpreise stiegen in sämtlichen Regionen weiter an oder stagnierten auf hohem Niveau. Im Eigentumssegment blieb die Nachfrage sehr hoch. Die Preise stiegen deshalb sowohl in der Stadt wie auch der Region deutlich an. Zu diesem Bild passt, dass die durchschnittliche Insertionsdauer im Eigentumssegment im gesamten Marktgebiet

mit wenigen Ausnahmen erheblich abnahm. Eine rasche Angebotsausweitung ist auf dem Wohnmarkt Genève nicht in Sicht. Mit der Ablehnung des Stadtentwicklungsprojekts «Meyrin – Cointrin Est et Ouest» schickten die Stimmberechtigten den Bau von rund 2300 neuen Wohneinheiten im Februar 2020 bachab. Langfristig könnten jedoch das Jahrhundertprojekt «Praille Acacias Vernets» (PAV) sowie weitere Arealentwicklungen durch Baugenossenschaften den Genèver Wohnungsmarkt liquider machen.

## MIETZINS- UND KAUFPREISENTWICKLUNG WIRTSCHAFTSRAUM GENÈVE



Quelle: CSL Immobilien AG

## MIETEN UND KAUFPREISE NACH MARKTGEBIETEN

	Nettomiete CHF/m <sup>2</sup> p.a.	Median CHF/m <sup>2</sup> p.a.	Insertionsdauer in Tagen	Kaufpreis CHF/m <sup>2</sup>	Median CHF/m <sup>2</sup>	Insertionsdauer in Tagen
Chêne / Thônex	255–490	335 →	21 →	8 230–15 690	11 660 ↗	65 ↗
Flughafen	270–495	355 ↗	21 ↘	8 830–14 450	12 070 ↗	67 ↗
Genève Nordwest	265–530	360 ↗	29 ↗	7 770–14 000	11 290 ↗	46 ↘
Genève Ost	225–650	400 →	28 →	10 550–22 660	15 020 ↗	48 ↘
Genève Süd	255–525	345 ↗	27 ↗	8 070–15 920	11 750 ↗	47 ↘
Meyrin / Vernier / Satigny	240–445	325 ↗	20 ↘	7 030–11 960	9 670 ↗	36 ↘
Onex / Lancy / Carouge	245–520	355 →	15 ↘	9 230–15 650	11 630 ↗	32 ↘
Rive Droite	270–600	395 →	20 ↗	7 950–20 790	13 280 ↗	33 ↘
Rive Gauche	305–625	425 ↗	20 ↘	11 420–20 910	15 910 ↗	41 ↘

Quelle: CSL Immobilien AG

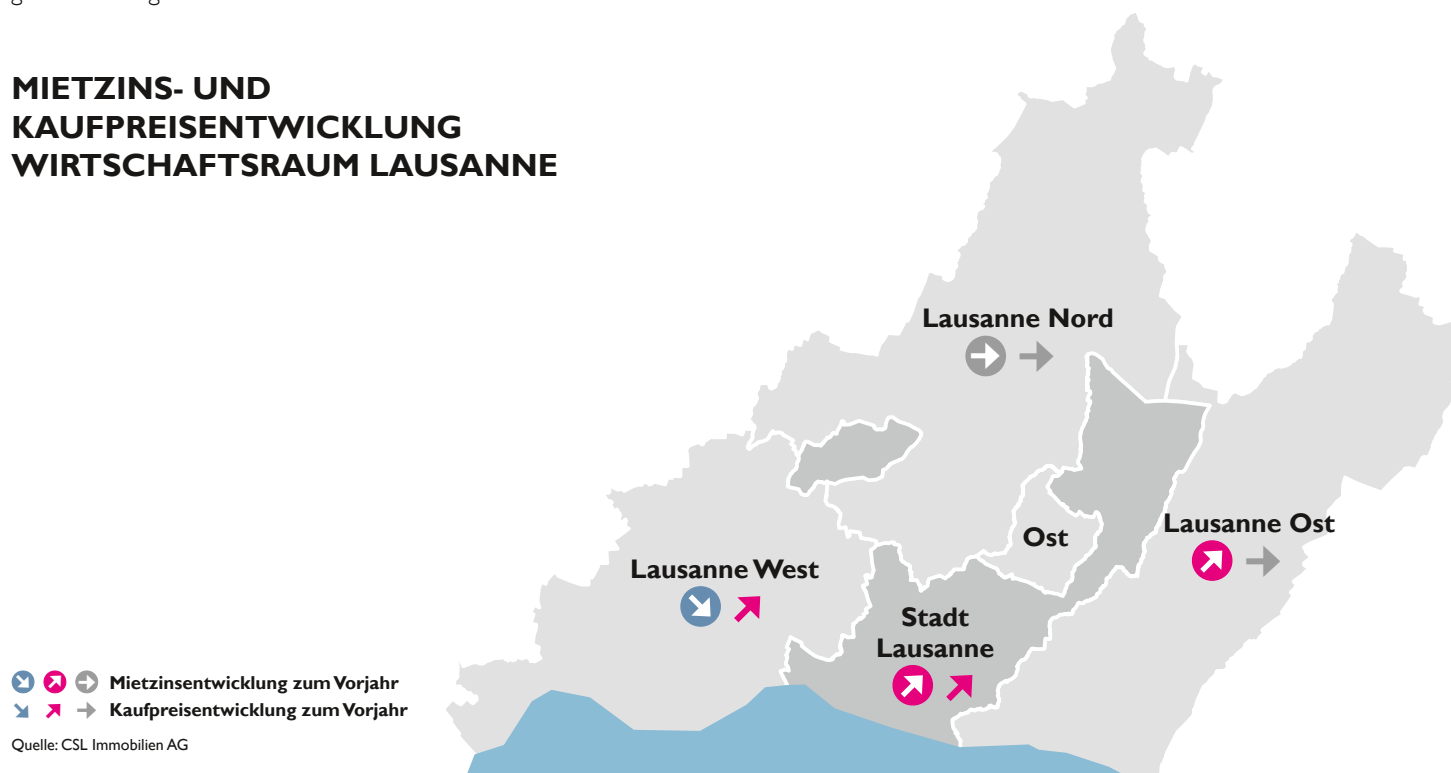
↗ ↘ ↙ ↚ ↛ ↜ ↝ ↞ ↠ ↡ ↢ ↣ ↤ ↥ ↦ ↧ ↨ ↩ ↪ ↫ ↬ ↭ ↮ ↯ ↰ ↱ ↲ ↳ ↴ ↵ ↶ ↷ ↸ ↹ ↺ ↻ ↼ ↽ ↾ ↿ ↺ ↻ ↼ ↽ ↾ ↿ ↺ ↻ ↼ ↽ ↾ ↿ ↺ ↻ ↼ ↽ ↾ ↿

# WOHNMARKT LAUSANNE

Der Wohnmarkt in der Region Lausanne hat sich 2020 leicht entspannt. In der Agglomeration stieg die Leerstandsquote von 0.7% auf 1%, in der Stadt von 0.35% auf 0.5%. Die Mietzinse entwickelten sich mehrheitlich seitwärts, liegen jedoch im gesamtschweizerischen Vergleich immer noch hoch. Auf dem Mietmarkt blieb die Nachfrage weiterhin gross – in der gesamten Region Lausanne führte dies zu kürzeren Vermark-

tungszeiten. Der starke Anstieg der Kaufpreise in der Region schwächte sich 2020 ab. In der Stadt Lausanne jedoch resultierten Preiserhöhungen aus der hohen Nachfrage. Wohnraum im Herzen der Genferseeregion dürfte in den kommenden Jahren weiterhin gesucht sein. Deshalb werden neu entstehende Angebote, etwa in Lausanne West, rasch absorbiert werden.

## MIETZINS- UND KAUFPREISENTWICKLUNG WIRTSCHAFTSRAUM LAUSANNE



## MIETEN UND KAUFPREISE NACH MARKTGEBIETEN

	Nettomiete CHF/m <sup>2</sup> p.a.	Median CHF/m <sup>2</sup> p.a.	Insertionsdauer in Tagen	Kaufpreis CHF/m <sup>2</sup>	Median CHF/m <sup>2</sup>	Insertionsdauer in Tagen
Lausanne Nord	200–365	275 →	29 ↗	5 640–10 380	8 070 →	83 ↗
Lausanne Ost	215–425	300 ↗	28 ↘	6 740–15 020	9 980 →	77 ↗
Lausanne West	220–450	295 ↘	26 →	7 170–13 270	9 390 ↗	62 ↗
Stadt Lausanne	220–475	305 ↗	19 ↘	6 960–14 990	9 980 ↗	49 ↗

Quelle: CSL Immobilien AG

↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

# CSL IMMOBILIEN

---

## IHRE ANSPRECHPARTNER AUF EINEN BLICK



**Yonas Mulugeta**

CEO  
Verwaltungsrat/  
Partner



**Daniel Barben**

Stv. CEO/CFO  
Verwaltungsrat/  
Partner



**Annica Anna Pohl**

Bereichsleiterin  
Vermarktung



**Catherine Imperiali**

Bereichsleiterin  
Entwicklung/Bautreuhand



**Gianfranco Michienzi**

Bereichsleiter  
Bewirtschaftung



**Peter Blättler**

Leiter Bewertung



**Patricia Reichelt**

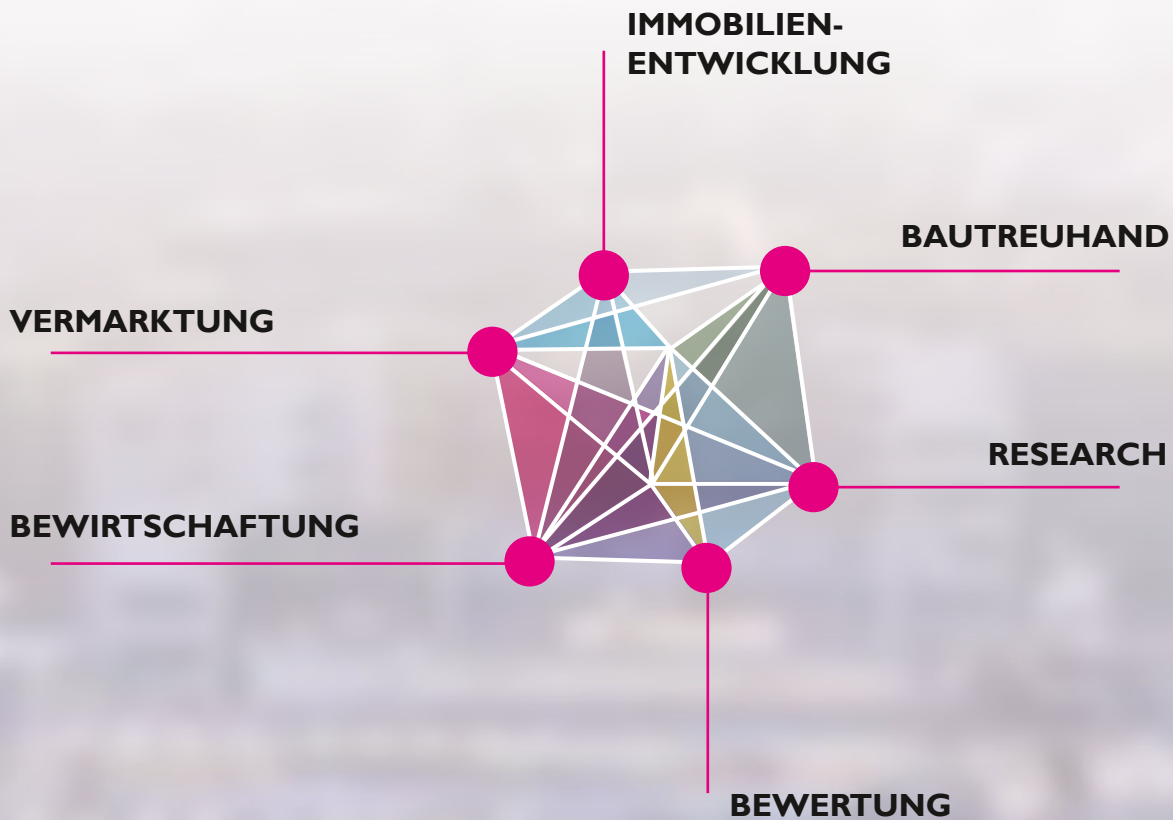
Leiterin Research &  
Marktanalyse



**Claude Spirig**

Leiter CSL Invest AG

## UNSERE DIENSTLEISTUNGEN AUF EINEN BLICK



Besuchen Sie auch unsere Website zum Immobilienmarkt:

[www.csl-immobilienmarkt.ch](http://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 die CSL Immobilien AG, Verifizierung und Konkretisierung über repräsentative Stichproben. Stichtag für die Angebotsmessung ist der 1. November 2020.

Investorenumfrage mittels 34 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.

## 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.

### Logistikliegenschaft:

Industriegebiet einer mittelgrossen Stadt, Nähe Autobahnanschluss, vollvermietet, marktgerechte Miete, Vertragslaufzeit mind. 5 Jahre, Investitionsvolumen ca. CHF 22 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).

### Flächenbestand Büromarkt:

Berechnet über die Anzahl Bürobeschäftigte, in Anlehnung an den Bürobeschäftigten-Schlüssel nach Branchen von Dr. Monika Dobberstein. Annahme: 20 m<sup>2</sup> pro Bürobeschäftigten.

### Insertionsdauer:

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

### Kumuliertes Transaktionsvolumen:

Analyse auf Datenbasis von Real Capital Analytics (RCA) mit Stand vom 20. Januar 2021. «Alle Segmente» beinhaltet die Nutzungen Büro, Industrie/Gewerbe, Retail, Hotel und Wohnen.

### Leerstand Wohnmarkt:

Angaben gemäss dem Bundesamt für Statistik mit Stand vom 1. Juni 2020.

### 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.

### Netto-Anfangsrendite:

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

### Vergleich Vorjahr:

Die prozentuale Veränderung des absoluten Angebots von 2019 auf 2020.

### Wirtschaftsraum:

Total der jeweils für den Büromarkt und den Wohnmarkt relevanten Marktgebiete, definiert durch CSL Immobilien AG, 2019 und 2021 überarbeitet und erweitert.



**CSL Immobilien AG**

Schärenmoosstrasse 77  
8052 Zürich

+41 44 316 13 00

[research@csl-immobilien.ch](mailto:research@csl-immobilien.ch)

[www.csl-immobilien.ch](http://www.csl-immobilien.ch)

[www.csl-immobilienmarkt.ch](http://www.csl-immobilienmarkt.ch)