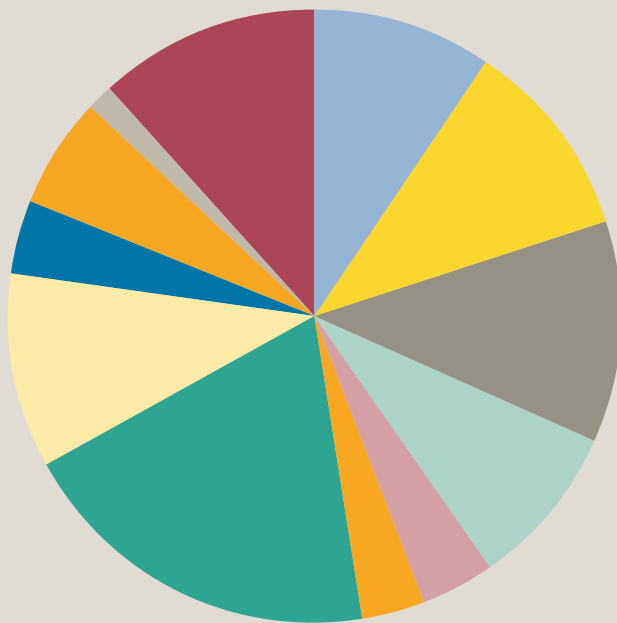


DER NACHFRAGE AUF DER SPUR

WIRTSCHAFTSRAUM ZÜRICH: IN WELCHEN BRANCHEN STELLEN SIE ZUR ZEIT DIE GROESSTE NACHFRAGE FEST?

Quelle: CSL Immobilien AG



BELEBUNG DER NACHFRAGE

Der Büromarkt des Wirtschaftsraums Zürich befindet sich aus Sicht der Teilnehmer der Sommerumfrage 2019 von CSL Immobilien in einem leichten Aufwärtstrend. Dasselbe gilt für die Region Basel, während der Markt in Bern etwas schwächelt. Rund drei Viertel der Teilnehmenden sehen zurzeit eine Belebung der Nachfrage für das Zürcher Stadtgebiet, während sich im Vorjahr nur rund die Hälfte so äusserte. Ein Wermutstropfen ist jedoch, dass von diesem Trend vor allem die bereits stark nachgefragten Marktgebiete City (90%) und Zürich-West (85%) profitieren. Eine signifikante Performance zeigt auch der Zuger Büromarkt, auf dem rund 85% eine hohe Nachfrage ausmachen. Weniger dynamisch sieht es in der Agglomeration Zürichs aus, wo die Nachfrage unverändert eingeschätzt wird. Im Wirtschaftsraum Basel hingegen hat sich die Einschätzung der Nachfrage gegenüber dem Vorjahr für fast alle Teilräume verbessert. In Bern hat das Stadtzentrum an Gunst zugelegt, während der Büromarkt im wichtigen

ANHALTENDE NACHFRAGEDYNAMIK IN DEN ZENTREN

Der Wohnmarkt in den städtischen Räumen Zürich, Basel und Bern ist eine landesweite Ausnahmeerscheinung. Rund ein Drittel der Spezialistinnen und Spezialisten erwartet für das kommende Jahr zumindest leicht steigende Mietpreise. Ein weiteres Drittel, in Bern sogar 42%, geht von einem stabilen Preisniveau aus, und der Rest sieht die Mietzinse sinken. Bei der Nachfrage bestimmt weiterhin der hohe Bedarf an Kleinwohnungen in städtischen Lagen den Trend, sowohl im Miet- als auch im Eigentumssegment. Auch Serviced-Apartments sind in urbanen Lagen weiterhin stark gefragt. Im Eigentumssegment wird für das kommende Jahr mit weiterhin steigenden Preisen gerechnet. Das klassische Eigenheim gewinnt jedoch gegenüber Stockwerkeigentum stärker an Gunst, was sich auch in einer leicht stärkeren Kaufpreisentwicklung manifestiert.

Über 200 Experten haben an der Sommerumfrage 2019 von CSL Immobilien zur aktuellen Situation auf den grössten Schweizer Märkten teilgenommen. Im Fokus der Nachfrage stehen im Büro- und Wohnmarkt weiterhin die Zentren.

TEXT – PATRICIA REICHELDT*

Gebiet Wankdorf als auch im Umland schwächer eingeschätzt wird als 2018.

COWORKING-ANBIETER ALS WICHTIGER NACHFRAGER

In der Sommerumfrage 2019 hat CSL Immobilien erstmals Coworking-Anbieter als eigenes Nachfragesegment definiert. Mit spannenden Erkenntnissen: Für 12% der Zürcher Marktakteure sind die expandierenden Unternehmen zurzeit im Wirtschaftsraum Zürich die grössten Nachfrager auf dem Büromarkt. Übertroffen wurden sie nur von der Informations- und Kommunikationsbranche mit gegenüber letztem Jahr unveränderten 19%. Gleichauf mit den Coworking-Anbietern liegen die Gesundheitsbranche mit einem gegenüber dem Vorjahr leicht reduzierten Wert sowie das Nachfragesegment Medizin/Pharma/Biotech. Auch in Basel ist die Coworking-Branche mit 10% Nennungen inzwischen präsent. Die dominierende Branche bleibt am Rheinknie mit einem Drittel das Segment Medizin/Biotech/Pharma vor Forschung & Entwicklung (24%). In der Bundeshauptstadt dagegen spielen die Co-Working-Unternehmen eine untergeordnete Rolle (4%).

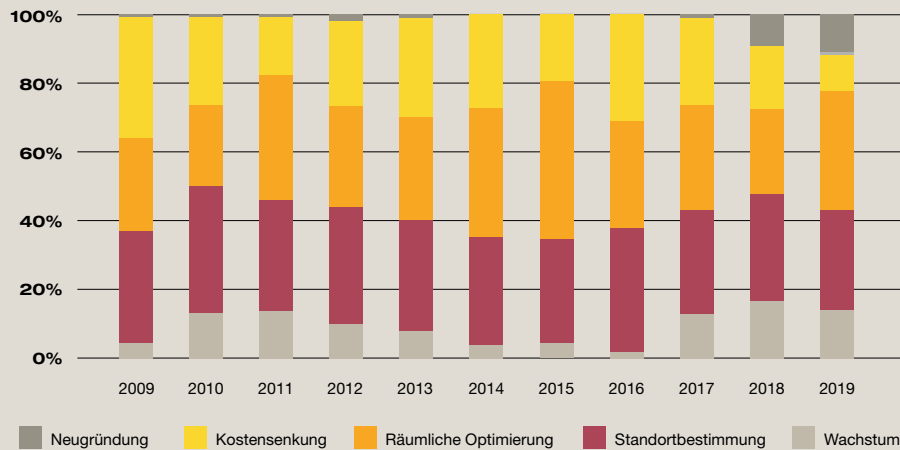
ERFREULICHE ZUSATZNACHFRAGE IN ZÜRICH UND BASEL

Neue Arbeitswelten und -formen beeinflussen die Nachfrage 2019 stärker als im Vorjahr: Der durch räumliche Optimierungen ausgelöste Bedarf ist im Wirtschaftsraum Zürich gemäss den teilnehmenden Experten auf gut ein Drittel der Gesamtnachfrage angestiegen. Die effektive Zusatznachfrage auf dem Zürcher Markt bleibt zumindest stabil: Ein Viertel der Nachfrage ist auf Neugründungen und Wachstum zurückzuführen. In Basel dagegen treiben

genannte Faktoren bereits mit einem Drittel die Nachfrage, gefolgt von 40% Standortoptimierungen. In Bern ist keine Zusatznachfrage auszumachen: Die Nachfrage wird zu ähnlichen Teilen durch Standort- oder räumliche Optimierungen und sogar Kostensenkungen der Unternehmen beeinflusst. Die Nachfragebelebung manifestiert sich zurzeit bei allen Flächengrössen, allerdings in unterschiedlicher Stärke. Besonders gefragt sind in allen Wirtschaftsräumen Kleinflächen unter 250 m² sowie in Zürich mittlere Flächengrössen bis 1000 m². In Basel stieg auch die Nachfrage für grössere Flächen.

**WIRTSCHAFTS-
RAUM ZÜRICH:
WO SEHEN SIE
DEN HAUPT-
GRUND FÜR
DIE AKTUELLE
NACHFRAGE
NACH BUERO-
FLÄCHEN?**

Quelle:
CSL Immobilien AG



ZU FRÜH FÜR ENTWARNUNG

Beim Ausblick auf die kommenden Monate und 2020 sind die Teilnehmenden der Umfrage zurückhaltend – offenbar trauen sie den Nachfrageimpulsen aufgrund der verhaltenen Konjunkturaussichten noch nicht. Im Wirtschaftsraum Zürich erwarten zwei Drittel eine gleichbleibende Nachfrage, der Rest je hälftig eine Ab- oder Zunahme. Wenig positiv stimmt, dass 42% der Expertinnen und Experten auf dem dortigen Büromarkt steigende Leerstände erwarten. Damit korrespondiert, dass nur 8% von steigenden Mietpreisen ausgehen, während ein Drittel ein stabiles Mietpreisniveau als wahrscheinlichstes Szenario sieht. Ganz ähnlich präsentiert sich das Bild in den Wirtschaftsräumen Basel und Bern.

VERMIETUNG BLEIBT HARTE ARBEIT

Wie sich in der Sommerumfrage gezeigt hat, ist die Vermietung von Büroflächen trotz der positiven Nachfrageentwicklung weiterhin kein Zuckerschlecken. Die Ansprüche der Unternehmen an die Vermarkter und Eigentümer sind gegenüber dem Vorjahr eher noch gestiegen. Die Mieter zeigen sich preissensitiver als 2018 und erwarten substanzielle Incentives. Im Trend sind weiterhin Ausbaubeiträge und Early-Break-Options, während mietfreie Zeit im Wirtschaftsraum Zürich eher weniger gewährt wird als früher. Zumindest hat der Zeitdruck für eine erfolgreiche Vermietung nicht weiter zugenommen. Doch für die Eigentümer und Vermarkter bedeutet dies summa summarum: mehr Leistung für das gleiche Geld. ■



***PATRICIA REICHELT**

Die Autorin ist Leiterin Research & Marktanalyse bei der CSL Immobilien AG.