

Medienmitteilung

## «Zäsur am Immobilienmarkt durch die Pandemie deutlich geringer als erwartet»

Für eine komplette Entwarnung ist es zu früh. Doch die Resultate der Sommerumfrage 2020 von CSL Immobilien bei Marktakteuren in den Schweizer Wirtschaftszentren zeigen, dass die Nachfrage nach Büroflächen trotz Corona-Schock weiterhin vorhanden ist. Insbesondere die für eine Zusatznachfrage entscheidenden neu gegründeten und wachsenden Unternehmen lassen hoffen. Der Wohnmarkt präsentierte sich im Sommer 2020 kaum tangiert von der Pandemie.

300 Marktakteure haben an der diesjährigen Sommerumfrage von CSL Immobilien in den fünf grössten Schweizer Wirtschaftsräumen teilgenommen – mehr als je zuvor. Dies zeigt, wie stark Immobilienunternehmen, Fonds und Investoren zurzeit am Austausch über aktuelle Marktinformationen interessiert sind. Die Verunsicherung nach dem jähen Ausbruch der Corona-Pandemie, dem nachfolgenden Lockdown und dem dadurch verursachten Wirtschaftseinbruch ist weiterhin gross. Doch wie die Resultate der CSL-Sommerumfrage zeigen, hat COVID-19 den Immobilienmarkt in weiten Teilen zumindest bisher nur gestreift. «Die Zäsur am Immobilienmarkt durch die Pandemie ist insgesamt deutlich geringer als erwartet», sagt Patricia Reichelt, Leiterin Research & Marktanalyse bei CSL Immobilien. Dies gilt sowohl für den Büro- als auch insbesondere für den Wohnmarkt.

### Weniger starker Rückgang als nach der Finanzkrise

Im Büromarkt begründet CSL Immobilien ihre Folgerung trotz insgesamt sinkender Gesamtnachfrage damit, dass wachsende oder neu gegründete Unternehmen weiterhin Flächen suchen und damit eine Zusatznachfrage generieren. Im Wirtschaftsraum Zürich sank die Nachfrage in diesen beiden Kategorien zwar im Vorjahresvergleich um zusammen einen Drittel. Doch immerhin noch 16% der Umfrageteilnehmer gaben an, dass Wachstum oder Neugründungen die Hauptmotivation für die Nachfrage war. In Basel geben sogar wie im Vorjahr ein Drittel der befragten Marktakteure diese beiden Hauptgründe an. Im Vergleich dazu waren nach der Finanzkrise 2008 diese Werte in Zürich und Basel deutlich stärker zurückgegangen. Dieser Unterschied könnte ein Zeichen dafür sein, dass der Büromarkt in den kommenden Jahren eine deutlich weniger starke Zäsur erleiden wird als vor 12 Jahren.

Auch auf dem Berner Büromarkt sind Lichtblicke für eine Zusatznachfrage erkennbar: Immerhin geben auch dort 16% der Umfrageteilnehmer Wachstum und Neugründungen als Hauptgrund für die Nachfrage an. Anders sieht es für eine Zusatznachfrage dagegen in der Romandie aus: Weder in Genf noch in Lausanne wurden Wachstum oder Neugründungen 2020 als wichtigster Nachfragegrund genannt.

### Citylagen trotzen der Krise

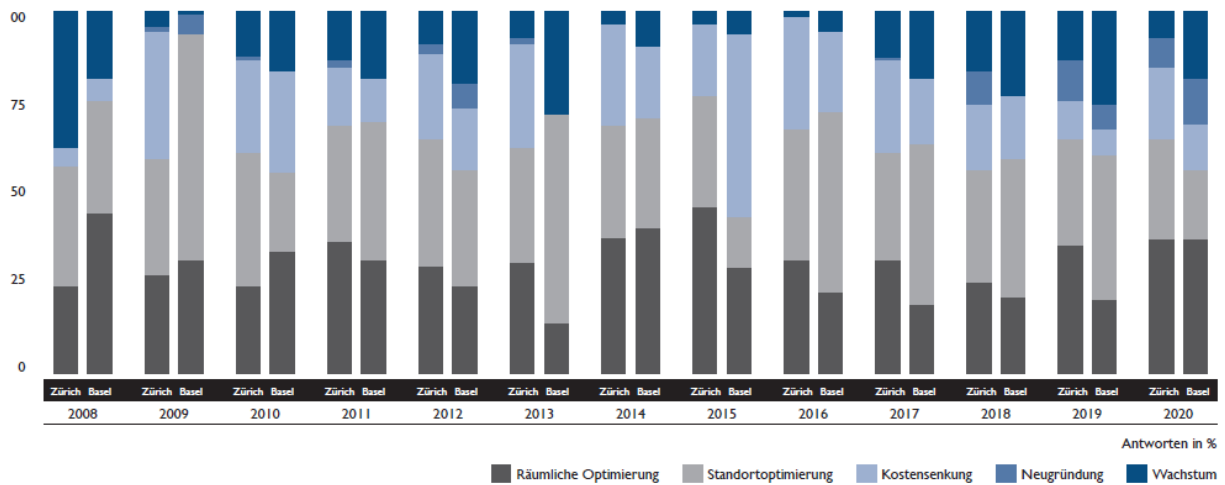
Am besten durch die Krise kommen aktuell Büroflächenbesitzer mit Liegenschaften an Citylagen: In allen fünf Zentren beobachtet ein grosser Teil der Umfrageteilnehmer im CBD eine weiterhin hohe Nachfrage: In Zürich gilt dies für zwei Drittel der Befragten, in Basel für 89% und in Bern ist der Anteil mit 85% sogar deutlich höher als im Vorjahr. Auch Laannes City bleibt äusserst gefragt. In Genf dagegen beurteilen nur rund die Hälfte der Befragten die Nachfrage als positiv. Damit hinkt die Rhonestadt anderen Wirtschaftszentren weiterhin hinterher.

## Unterschiedliche Tendenzen im Wohnmarkt

Wenig Auswirkungen hatte die Pandemie bisher auf den Wohnmarkt. Die Unterschiede zu 2019 sind sowohl im Eigentumssegment als auch im Mietwohnungsmarkt in allen fünf Regionen so minim, dass kein genereller Trend erkennbar ist. Ein klareres Bild zeigt sich bei der erwarteten Kaufpreisentwicklung für das kommende Jahr: Die Marktakteure sehen landesweit einen deutlich höheren Preisanstieg für Einfamilienhäuser als für Stockwerkeigentum. Bei den prognostizierten Mietpreisen zeigt sich eine Verstärkung der Tendenzen des Vorjahrs: einerseits leicht steigende Mieten in den Zentren und andererseits sinkende Mietzinse in den ländlichen Gebieten.

### Für Nachfragen der Medien:

Frau Patricia Reichelt, CSL Immobilien AG, Verantwortliche Research & Marktanalyse:  
+41 44 316 13 97, +41 78 707 80 87, p.reichelt@csl-immobilien.ch



Quelle: Sommerumfrage 2008-2020, CSL Immobilien AG