



IMMOBILIENMARKT BERICHT 2022

Herausgeberin

CSL Immobilien AG, Februar 2022

Redaktionsteam

Yonas Mulugeta, CSL Immobilien AG, Zürich
Ines von der Ohe, CSL Immobilien AG, Zürich
Michelle Müller, CSL Immobilien AG, Zürich
Siham Balutsch, CSL Immobilien AG, Zürich
Felix Müller, FMKomm GmbH, Zürich

Konzept und Design

Letitia Zenhäusern, CSL Immobilien AG, Zürich
Corina Kunz, 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 2022, 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 AUF EINEN BLICK

30 GLOSSAR



EDITORIAL

Für Immobilieninvestoren war 2021 ein herausforderndes Jahr. Prägend waren insbesondere die unerwartet stark sinkenden Renditen. Zudem gewannen im Umfeld der Pandemie die Anforderungen an die Investoren hinsichtlich des steigenden Handlungsdrucks beim Thema ESG und zunehmender Regulationsbestrebungen der Politik an Komplexität.

Als risikoarme Anlageklasse sind Immobilien nach wie vor ohne Alternative. Entsprechend sanken die Netto-Anfangsrenditen in den meisten Segmenten weiter – entgegen den Erwartungen vieler Akteure, die eher stagnierende Renditen erwartet hatten. Im Fokus der Investoren standen auch 2021 Liegenschaften mit erstklassigen Lage- und Objektkriterien, die mühelos langfristig vermietbar sind. Dies führte bei solchen Immobilien sowohl im Büro- als auch im Wohnbereich unter dem Motto «Teures wird teurer» zu Höchstpreisen.

Bei den Büroimmobilien erreichten die Netto-Anfangsrenditen für Topobjekte einen neuen Tiefstwert von 1.9%. Einer der Gründe dafür ist, dass im Wohnmarkt nicht mehr kompetitive Investoren in den Büromarkt auswichen. Die Folge davon: Die Rendite für erstklassige Büroliegenschaften sank 2021 erstmals auf fast dasselbe Niveau wie diejenige von vergleichbaren Wohnliegenschaften. Letztere rentierten im vergangenen Jahr mit 1.85%. Auf steigendes Interesse stiessen 2021 auch Gewerbe- und Logistikimmobilien – dies als eine weitere Ausweichbewegung der Investoren.

Nach dem zweiten Pandemiejahr ist klar: Das Homeoffice wird bleiben. Eine realistische Annahme ist, dass Arbeitnehmende künftig zwischen 20% und 40% ihrer Arbeitszeit remote leisten werden. Doch das Büro lebt trotzdem weiter: Es gewinnt für die Unternehmen als zentrale Drehscheibe an Bedeutung, was zusätzlichen Flächenbedarf für Begegnungen und Kreativprozesse auslösen kann.

Auch im Wohnmarkt machte sich die Pandemie bemerkbar: Das eigene Zuhause wurde wichtiger. Gleichzeitig löste das Homeoffice in vielen Haushalten ein Platzproblem aus. Aufgrund der unveränderten Situation dürften sich die Wohnbedürfnisse bei vielen Menschen nicht nur vorübergehend, sondern nachhaltig verändert haben. Dies führte zu einer steigenden Nachfrage – insbesondere im Eigentumssegment, das weiterhin vom attraktiven Finanzierungsumfeld profitiert. Auf der Angebotsseite kam nur wenig Neues hinzu. Die Folge waren fast flächendeckend steigende Preise für Eigenheime. Dieser Trend dürfte sich 2022 fortsetzen. Denn die Hypothekarzinsen bleiben auf tiefem Niveau, auch wenn sie zuletzt leicht gestiegen sind.

Im Büromarkt erwarten die Investoren angesichts der positiven wirtschaftlichen Grundstimmung eine gewisse Expansion der Flächennachfrage. Auf der Renditeseite prognostizieren die Anleger für das Jahr 2022 im Bürobereich eine Stagnation auf tiefem Niveau. Im Wohn-Investmentmarkt dagegen dürften die Renditen in den obersten Qualitätsbereichen weiter sinken.

CSL Immobilien bedankt sich bei den Immobilieninvestoren und Standortförderern, die uns mit ihren Erfahrungen und ihrem Know-how beim Immobilienmarktbericht unterstützt haben.

Wir wünschen Ihnen eine erkenntnisreiche Lektüre.



Herzlich
Yonas Mulugeta

« Entgegen den Erwartungen vieler Akteure sind 2021 die Netto-Anfangsrenditen in den meisten Anlageklassen kräftig gesunken. Die Renditekompression war insbesondere an den Toplagen spürbar, Teures wurde noch teurer. »

Yonas Mulugeta
CEO, Partner, VR



AKTUELLER MARKT

RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Tage der Gas- und Ölheizungen sind gezählt: Zwar wurde im Sommer die Revision des CO₂-Gesetzes abgelehnt, doch immer mehr Kantone verschärfen ihre Energievorschriften. Der Kanton Zürich nahm Ende November 2021 ein strengeres Energiegesetz an. Mit diesem muss im Falle eines Ersatzes des Heizkessels in der Regel auf ein klimaneutrales Heizsystem umgerüstet werden. Auf Bundesebene wird ein neuer Anlauf für die Revision des CO₂-Gesetzes genommen; die Vernehmlassung über eine angepasste Vorlage wurde im Dezember 2021 eröffnet.

Der Nationalrat versucht wieder einmal, das Bundesgesetz über den Grundstückserwerb durch Ausländer (sog. Lex Koller) zu verschärfen. Ziel der entsprechenden Motion ist es insbesondere, den Erwerb von betrieblich genutzten Immobilien (sog. Betriebsstätten) der Bewilligungspflicht gemäss Lex Koller zu unterstellen. Der Ball liegt nun beim Ständerat, der entscheiden muss, ob der Bundesrat mit der Ausarbeitung einer entsprechenden Vorlage beauftragt werden soll.

Das Covid-19-Geschäftsmietegesetz wurde vom Parlament abgelehnt, sodass es nach wie vor keine einheitliche, bundesrechtliche Regelung im Zusammenhang mit dem Erlass von Geschäftsmieten während des Lockdowns gibt. Allerdings liegen inzwischen bereits erstinstanzliche Urteile zur Frage der Mietzinsreduktion vor, welche tendenziell eher zugunsten der Vermieterschaft ausfielen.

Im Kanton Basel-Stadt reguliert der Kanton den Wohnungsmarkt immer stärker. Die kürzlich angenommene Wohnschutzinitiative sieht eine strenge Bewilligungspflicht für Sanierungen, Um- und Neubauten sowie die Umwandlung in Stockwerkeigentum vor. Die maximal erlaubten Mietzinsaufschläge werden eng definiert, und ein Abbruch ist nur noch erlaubt, wenn beim Ersatzneubau mindestens 20% mehr Wohnraum entsteht.

Der Ständerat unterstützt den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung und ist für die Abschaffung der Besteuerung des Eigenmietwerts bei selbst bewohnten Erstwohnungen. Die Vorlage liegt nun beim Nationalrat zur Beratung. Es bleibt ungewiss, ob der seit jeher umstrittene Eigenmietwert tatsächlich abgeschafft wird, da in der Vergangenheit bereits verschiedene Versuche zur Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung schlussendlich scheiterten.

Dr. Sibylle Schnyder
Partnerin CMS von Erlach Poncet

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Dass die Inflation nach dem pandemiebedingten Herunterfahren der Wirtschaft zwischenzeitlich anziehen würde, war absehbar: Mit dem Abbau der aufgestauten Nachfrage sollte auch der Teuerungsdruck zunehmen. Aber der Anstieg puppte sich als weitaus kräftiger als erwartet. In der Eurozone notierte die Inflationsrate im Dezember bei 5.0%, in den USA sogar bei 7.0% – und damit auf dem höchsten Stand seit 1982. Der pandemiebedingte Strukturwandel und der Konsumboom führten zu Engpässen bei Rohstoffen, Baumaterialien und Halbleitern sowie auf den Frachtrouten.

Der konjunkturelle Aufschwung wird sich 2022 fortsetzen, auch wenn das Wachstum etwas an Dynamik einbüßen dürfte. In der Schweiz wird das Bruttoinlandprodukt 2022 voraussichtlich um rund 2.5% zulegen. Die Virusvariante Omikron sorgt zu Jahresbeginn zwar für eine Delle, Aufholeffekte werden das Wachstum in den Folgemonaten jedoch beflügeln.

Trotz des Teuerungsschubs und der positiven Konjunkturaussichten haben die langfristigen Zinsen in den meisten Währungen nur moderat zugelegt. Zum einen scheint die grosszügige Liquiditätsversorgung durch die Notenbanken die Renditen weiterhin zu dämpfen – der Anlagenotstand ist nach wie vor hoch. Zum anderen erachten viele Anleger den Inflationsschub als temporär, weil in den kommenden Monaten inflationstreibende Einmaleffekte auslaufen. Die Europäische Zentralbank (EZB) will ihren Leitzins deshalb unverändert lassen. In den USA droht die Teuerung hingegen stärker über die Löhne auf andere Waren- und Dienstleistungskategorien überzugreifen. Die US-Notenbank wird ihren Leitzins 2022 wohl viermal um 0.25% anheben. In der Schweiz ist der Teuerungsdruck wesentlich geringer. Die Inflationsrate dürfte bei 1.5% ihren Höhepunkt überschreiten. Für die Schweizerische Nationalbank (SNB) besteht somit wenig Handlungsbedarf. Nach der Abschwächung des Euro-Franken-Kurses auf unter 1.05 wird sie keinen Alleingang wagen und den Leitzins nicht vor der EZB anheben. 2022 dürfte in der Schweiz somit alles wie gehabt bleiben: Der Leitzins verharrt bei –0.75% und die langfristigen Finanzierungssätze werden nur moderat aufwärts tendieren. Sollten sich der Inflationsschub und der konjunkturelle Boom in der Eurozone als dauerhafter erweisen als im Basisszenario angenommen, könnte die EZB in der zweiten Jahreshälfte einen ersten Zinsschritt vornehmen und der SNB damit etwas Spielraum eröffnen. Am Immobilienmarkt würden sich die Perspektiven dadurch aber nicht allzu sehr verdüstern: Das Zinsniveau würde in allen Laufzeiten wohl maximal um 0.75 Prozentpunkte steigen. Dies würde das Anlageverhalten von institutionellen Investoren nicht grundlegend verändern.

Dr. Christoph Sax
Chefökonom Migros Bank

INVESTMENTMARKT

INVESTMENTMARKT SCHWEIZ

Viele Immobilienakteure erwarteten für das Investmentjahr 2021 stagnierende Renditen. Stattdessen sanken die Netto-Anfangsrenditen im Niedrigzinsumfeld weiter. Diese erneute Renditekompression bescherte den Investoren ein herausforderndes Jahr. Weitere prägende Themen im Anlagegeschäft waren die zunehmenden Nachhaltigkeitsanforderungen (ESG – Environmental, Social, Governance) und die Regulationsbestrebungen der Politik.

Immobilien sind als risikoarme Anlage weiterhin alternativlos: Anfang 2021 lagen die Renditen der 10-jährigen Schweizer Staatsanleihen bei einem Minus von 0.55% und verharrten bis Jahresende im negativen Bereich. Der Yield Spread (Differenz zwischen Netto-Cashflow-Rendite und Rendite auf 10-jährige Staatsanleihen) war deshalb für direkte Immobilienanlagen im Vergleich zu den klassischen Anlagekategorien noch immer sehr attraktiv. Dies befeuerte die Nachfrage nach Immobilieninvestments weiter. Im Fokus der Akquisiteure standen – wie schon seit Beginn der Pandemie – Liegenschaften, die aufgrund ihrer erstklassigen Lage- und Objektkriterien langfristig an Mieter mit bester Bonität vermietet werden können. Denn solche Core-Objekte bieten Sicherheit in Zeiten von Unsicherheit. Die sehr hohe Nachfrage nach Liegenschaften aus dem Core-Segment führte 2021 erneut zu Höchstpreisen und somit zu einem eindrucklichen Absinken der Netto-Anfangsrenditen.

Doch nicht alle Immobilieninvestoren konnten oder wollten zu solchen Preisen mitgehen: Einige erweiterten in der zweiten Jahreshälfte ihren Aktionsradius und tätigten Kaufabschlüsse abseits der hochpreisigen Toplagen. Viele Anleger investierten zudem in den eigenen Bestand und rüsteten ihr

Portfolio den Anforderungen der Zukunft entsprechend nachhaltig auf. Um auf eine alternative Weise Wachstum im Portfolio zu generieren, setzten andere Investoren stärker auf das Entwicklungsgeschäft. Da mit dem frühzeitigen Ankauf eines Entwicklungsprojekts eine höhere Rendite möglich ist, nahmen solche Akteure ein grösseres Entwicklungsrisiko auf sich. Diese Strategien haben zusammen mit Aufwertungen von durchschnittlich 2.5% dazu geführt, dass das Marktvolumen in den Portfolios der Schweizer Immobilieninvestoren 2021 bis auf wenige Ausnahmen zugenommen hat.

Das Thema ESG fordert die Investoren immer stärker – ein Beispiel dafür ist die Annahme des neuen Energiegesetzes im Kanton Zürich im November letzten Jahres. Der Druck seitens der Politik, aber auch des Nutzermarkts steigt, Nachhaltigkeitsanforderungen umzusetzen. Während die Berücksichtigung von ESG-Kriterien bei Neubauprojekten mittlerweile Standard ist, stellt die ESG-konforme Sanierung von bestehenden Liegenschaften die Anleger vor grosse Herausforderungen: Energetische Sanierungen sind teuer und gerade im Wohnsegment fehlt auf der Nachfragerseite oftmals die Zahlungsbereitschaft für eine energetisch sanierte Wohnung mit einer höheren Miete. Zudem sind der Ersatz von Ölheizungen durch Wärmepumpen und die Isolierung von Gebäuden insbesondere im städtischen Umfeld sowie bei denkmalgeschützten Bauten erschwert oder gar nicht möglich. Auch bei den sozialen Nachhaltigkeitskriterien stellen sich Umsetzungsfragen. Viele Investoren befürchten analog zum Mietzinsdeckel in Basel weitere kantonale und staatliche regulatorische Eingriffe, die ihren Handlungsspielraum bei der Mietpreisfestlegung reduzieren.



« Gibt es unter den Immobilien-Anlagesegmenten eine neue Königsklasse? Büroimmobilien an A-Lagen waren 2021 der absolute Spitzenreiter. »

Annica Anna Pohl
Bereichsleiterin Vermarktung

INVESTMENTMARKT

KOMMERZIELLE IMMOBILIEN

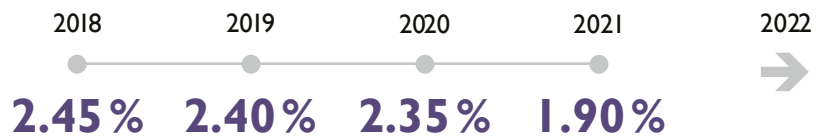
Bei den Büroimmobilien ist der Rendite-Talboden 2021 einmal mehr durchbrochen worden: Mit einem neuen Tiefstwert von 1.9% sind die Netto-Anfangsrenditen für Topobjekte an erstklassiger Lage innerhalb eines Jahres um bemerkenswerte 45 Basispunkte gesunken. Ein wesentlicher Grund dafür: Investoren, die mehrheitlich im Wohnsegment tätig sind, aber dort zuletzt nicht mehr zukaufen konnten, drängten auf den Büromarkt. Die Rendite für die begehrten Büroliegenschaften der Klasse A liegt damit erstmals fast gleichauf mit derjenigen von erstklassigen Wohnliegenschaften. Um die wachsende Konkurrenz auf den Büromärkten zu umgehen, wichen verschiedene Anleger auf Gewerbe- und wenn möglich Logistikimmobilien aus. Im Logistikmarkt erwarten die Immobilienakteure für die

kommenden Jahre eine dynamische Nachfrageentwicklung, unterstützt durch den boomenden Onlinehandel. Die Verfügbarkeit von Objekten und auch von Arealen mit Entwicklungsmöglichkeiten ist jedoch aufgrund der hohen Standortanforderungen sowie restriktiver Raumplanungsvorgaben begrenzt. Vermehrt von Interesse sein dürften künftig auch Industrieflächen. Da Schweizer Betriebe wieder zunehmend im Inland produzieren wollen, ist auch in diesem Segment mit Nachfrageimpulsen zu rechnen. Auf der Renditeseite erwarten die Anleger 2022 gemäss der Investorenbefragung von CSL Immobilien im Bürosegment eine Stagnation auf tiefem Niveau. Bei den Logistikimmobilien werden weiter sinkende Renditen prognostiziert.

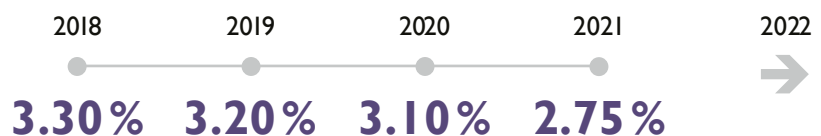
NETTO-ANFANGSRENDITEN



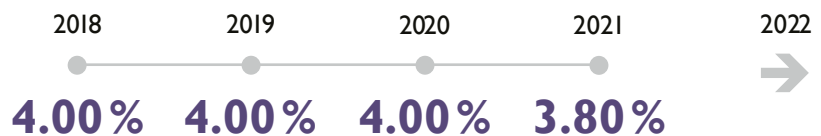
**Büroimmobilie
Klasse A**



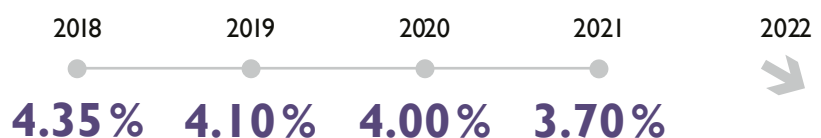
**Büroimmobilie
Klasse B**



**Büroimmobilie
Klasse C**



Logistikliegenschaft



Quelle: CSL Immobilien AG. Investorenbefragung 2021

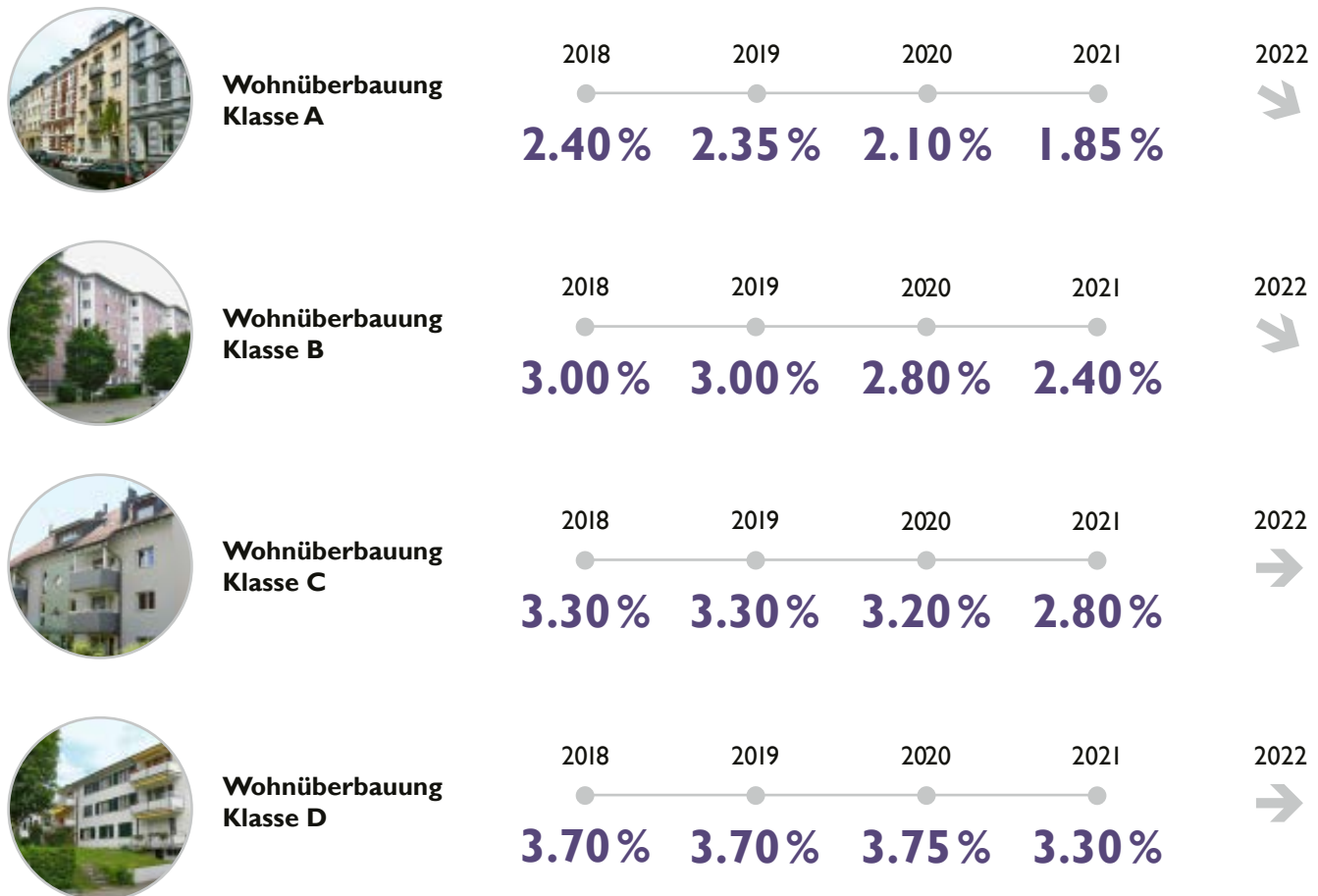
INVESTMENTMARKT

WOHNIMMOBILIEN

Wohnliegenschaften waren 2021 auf dem Immobilien-Investmentmarkt am begehrtesten. Bei den Wohnüberbauungen der Klasse A führte die ungebrochene Nachfrage zu Netto-Anfangsrenditen von 1.85%. Im Jahr zuvor lagen sie noch bei 2.1%. Der hart umkämpfte Markt zwang die Investoren, ihre finanziellen und räumlichen Grenzen weiter zu fassen als bis anhin. Ein wachsendes Käuferinteresse erfuhren deshalb in der zweiten Jahreshälfte auch Objekte der Anlagekategorie B in gut angebundenen Mittel- und Kleinstädten an Lagen mit hoher Zentralität und (über-)regionaler Erreichbarkeit. Folglich sanken auch dort die Netto-Anfangsrenditen auf 2.4%. Bestärkt wurden die Anleger durch die marktseitige Entwicklung: Zum einen dürfte die Zuwanderung als stärkster Nach-

frage treiber mit der Verbesserung der Situation am Schweizer Arbeitsmarkt wieder steigen. Zum anderen ging die Zahl der Leerstände 2021 zurück, womit die Marktrisiken sanken. Dazu trug auch die 2020 abgeschwächte Neubautätigkeit bei. Für das kommende Jahr rechnen die Investoren an A- und B-Lagen mehrheitlich mit weiter sinkenden Renditen. C- und D-Lagen dürften sich seitwärts entwickeln. Wichtige Themen für die Anleger sind die steigenden Nachhaltigkeitsanforderungen und immer häufiger kantonale und staatliche Regulierungsbestrebungen auf dem Mietermarkt, wie verschärfte Einschränkungen bei der Mietzinsfestlegung nach Sanierungen und Umbauten. Solche Gesetze gelten in Teilen der Westschweiz bereits länger, im Kanton Basel-Stadt seit Anfang 2022.

NETTO-ANFANGSRENDITEN



Quelle: CSL Immobilien AG. Investorenbefragung 2021

IMMOBILIENMARKT SCHWEIZ

BÜROMARKT SCHWEIZ

Nach einem weiteren Jahr der Pandemie ist gewiss: Home-office bleibt. Das partiell ortsunabhängige Arbeiten ist für die Mehrheit der Unternehmen und Angestellten nicht mehr wegzudenken. Sehr wahrscheinlich ist aber auch: Das Büro wird für die Unternehmenskultur sowie als Ort des Austauschs einen hohen Stellenwert behalten. Eine realistische Homeoffice-Quote von 20% bis 40% der Arbeitszeit dürfte sich unter den derzeitigen Beschäftigungsaussichten nur wenig auf die Flächennachfrage auswirken. Zwar sind Einsparungen mittels Desksharing möglich – dieses Konzept wird jedoch längst nicht überall umgesetzt. Demgegenüber entstehen durch hybride Arbeitsformen neue Flächenbedürfnisse, u.a. nach zusätzlichen Meeting- und Kollaborationsräumen sowie Begegnungszonen. Um das Büro für die Angestellten möglichst attraktiv zu machen, muss es zudem «Home-Qualitäten» aufweisen und gut erreichbar sein. So gewinnen neben Arbeitsplatz und -umgebung die Lage und die Verkehrsanbindung an Bedeutung, was die Nachfrage nach hochwertigen Räumlichkeiten in Zentrumslagen stärkt. Abseits der Zentren

machen sich bereits kleine Qualitätsabschläge bemerkbar. Deshalb kam es 2021 an weniger gut erreichbaren Standorten zu grösseren Vermarktungsaufwänden und längeren Insertionsdauern. Dies zeigt auch die hohe Liquidität dieser Märkte: In den vergangenen sechs Monaten waren in den Schweizer Agglomerationen rund 2.43 Mio. m² Bürofläche verfügbar – 7.1% mehr als in der Vorjahresperiode – und der grösste Teil davon entfiel auf Märkte ausserhalb der CBDs. Für das Jahr 2022 stimmen die wirtschaftliche Ausgangslage und die Entwicklung der Arbeitsmärkte positiv. Einzelne Firmen mit Expansionsbestrebung dürften anlässlich der wirtschaftlichen Erholung einen Standortwechsel wagen. Bei Vertragsverhandlungen behalten Mieter aufgrund der hohen Marktliquidität weiterhin die Oberhand. Gefordert werden Mietzinsreduktionen, Vollausbau und immer kürzere und flexiblere Vertragslaufzeiten mit Early-Break-Options. Incentives werden weiterhin gegeben, jedoch dürften Mietpreiszugeständnisse eine Seltenheit bleiben, da diese den Wert der Liegenschaft beeinträchtigen.

BÜROMARKT SCHWEIZ

Verfügbare Büroflächen und Mietpreise Schweiz



Flächenbestand

- 5.1 – 10.0 Mio. m²
- 3.1 – 5.0 Mio. m²
- 1.1 – 3.0 Mio. m²
- 0.5 – 1.0 Mio. m²

Agglomeration	Angebot		Mieten	
	m ²	Veränderung	Preisband CHF/m ² p.a.	Median CHF/m ² p.a.
Aarau	26 300	114% ↗	140–250	210 ↗
Baden-Brugg	58 400	64% ↗	160–365	220 ↗
Basel	180 600	–2% →	150–320	225 →
Bern	98 500	–11% ↘	130–285	210 ↗
Biel	23 800	–13% ↘	120–285	160 ↗
Chur	10 400	73% ↗	135–440	195 ↗
Fribourg	19 400	9% ↗	155–250	210 ↗
Genf	572 700	15% ↗	240–620	360 →
Lausanne	250 600	62% ↗	155–380	255 →
Lugano	58 300	–17% ↘	155–555	225 →
Luzern	43 700	–25% ↘	140–320	215 →
Neuchâtel	21 600	18% ↗	125–240	165 →
Olten-Zofingen	33 500	31% ↗	110–220	170 ↗
Schaffhausen	17 800	7% ↗	110–225	160 →
Solothurn	6 900	–38% ↘	135–230	165 →
St. Gallen	45 800	9% ↗	145–265	185 ↗
Thun	7 100	–32% ↘	160–280	220 ↗
Winterthur	41 800	34% ↗	155–290	210 ↘
Zug	103 500	–24% ↘	155–450	240 ↗
Zürich	804 500	1% →	145–540	255 →

Agglomerationen 2 425 200 7% ↗

↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

Quelle: CSL Immobilien AG | Bundesamt für Statistik

WOHNMARKT SCHWEIZ

Seit mehr als zwei Jahren beeinflusst die Covid-19-Pandemie unsere Gesellschaft. Ins Zentrum gerückt sind Bedürfnisse wie Gesundheit, Sicherheit, ein stabiles soziales Umfeld und: das eigene Zuhause. Dort hat Homeoffice in vielen Haushalten ein Platzproblem hervorgerufen. In der Folge stieg der Wunsch nach mehr Wohnraum und gleichzeitig nach mehr Wohnqualität. Das attraktive Finanzierungsumfeld lenkte die Nachfrage insbesondere in das Eigentumssegment. Entsprechend nahm die Nachfrage nach Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen 2021 weiter zu und beflügelte nahezu in der ganzen Schweiz die Preise. Selbst in den Grosszentren und ihren benachbarten Agglomerationsgemeinden, wo Wohneigentum für die wenigsten überhaupt noch erschwinglich ist, waren kräftige Preisanstiege zu verzeichnen. Ein weiterer Grund für die eindrucklichen Wertzuwächse in den Wohneigentumssegmenten ist die ins Stocken geratene Angebotsentwicklung. Bauland ist begrenzt verfügbar, und die Investoren fokussierten sich auf die Entwicklung von Renditeliegenschaften, womit zuletzt vor allem Mehrfamilien-

häuser mit Mietwohnungen entstanden. Zudem verzögerte die Pandemie auf Seiten der Behörden vielerorts den Baubewilligungsprozess, was zur heutigen Angebotsknappheit beitrug. Dies liess die Marktliquidität im letzten Jahr deutlich sinken: Gemäss Bundesamt für Statistik standen per 1. Juni 2021 rund 10 590 Wohnobjekte zum Kauf leer – ein Wert, der um 15.4% tiefer liegt als zum Vorjahreszeitpunkt. Im Mietwohnungssegment wirkte sich die gestiegene Nachfrage insbesondere strukturell aus: Gesucht waren 2021 vor allem grössere Objekte, während das Interesse an 1- bis 2.5-Zimmer-Wohnungen an vielen Lagen spürbar abnahm. Entsprechend wuchsen die Leerstände bei den Kleinwohnungen. Der Run auf Wohneigentum dürfte 2022 anhalten, womit auch ein weiterer Anstieg der Kaufpreise zu erwarten ist. Da die Schweizerische Nationalbank ihre Geldpolitik kaum fundamental ändern wird, ist ein sprunghafter Anstieg der Hypothekarzinsen unwahrscheinlich. Damit würde das Finanzierungsumfeld für Käufer vorerst attraktiv bleiben.

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 ² p. a.	CHF/m ²
Aarau	1.9% ↓	165 – 280	4 800 – 9 600
Baden-Brugg	2.0% ↓	175 – 320	5 500 – 9 900
Basel	1.2% ↓	185 – 320	4 800 – 11 400
Bern	1.0% ↓	170 – 320	4 600 – 9 700
Biel	2.9% ↓	155 – 250	4 100 – 8 100
Chur	0.5% ↓	170 – 310	4 500 – 9 300
Fribourg	2.1% →	170 – 315	4 800 – 8 200
Genf	0.7% ↗	280 – 555	7 800 – 18 400
Lausanne	1.1% ↗	225 – 435	5 900 – 13 800
Lugano	3.0% ↗	165 – 335	4 800 – 13 600
Luzern	1.2% ↓	185 – 345	6 200 – 12 200
Neuchâtel	1.5% →	165 – 290	4 500 – 8 600
Olten-Zofingen	3.8% →	150 – 245	4 000 – 7 900
Schaffhausen	1.3% ↓	145 – 250	4 200 – 8 500
Solothurn	2.9% →	150 – 255	3 900 – 7 300
St. Gallen	2.4% ↓	145 – 270	4 600 – 9 200
Thun	0.6% ↓	170 – 275	5 100 – 9 900
Winterthur	0.5% ↓	190 – 325	6 600 – 11 400
Zug	0.4% ↓	215 – 480	7 500 – 16 700
Zürich	0.8% ↓	200 – 490	6 500 – 15 200

↓ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

Quelle: CSL Immobilien AG | Bundesamt für Statistik

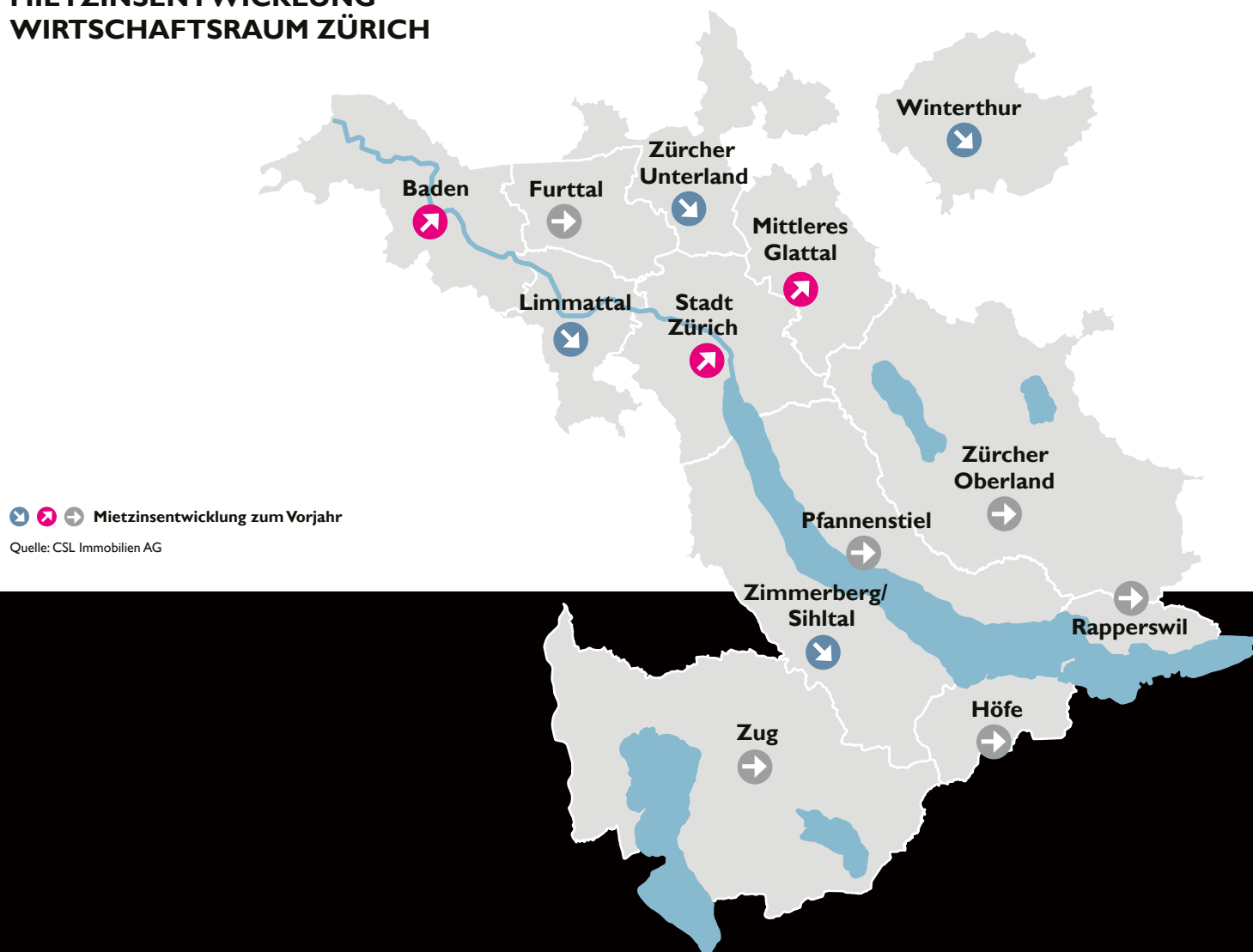
BÜROMARKT

BÜROMARKT WIRTSCHAFTSRAUM ZÜRICH

In den vergangenen sechs Monaten waren im Wirtschaftsraum Zürich rund 910 000 m² Bürofläche inseriert. Damit ist das Angebot innerhalb eines Jahres um 12% gestiegen – ähnlich stark wie in den Wirtschaftsräumen Bern (+14%) und Genf (+12%). Den grössten effektiven Flächenzuwachs wies die Stadt Zürich auf: Dort nahm das Angebot um rund 83 000 m² (+40%) zu. Auch im Zürcher Oberland und in Baden kam es zu einem grossen Angebotswachstum – ausgehend jedoch von einem deutlich tieferen Niveau als in Zürich. In der Region Zug trug die intakte Absorption dazu bei, dass in der zweiten Jahreshälfte 2021 23% weniger Fläche inseriert war als im Jahr zuvor. Dennoch präsentiert sich der Zuger Markt nach wie vor liquide – mit einem breiten Flächenangebot, das sich in der Kantonshauptstadt, im benachbarten Baar

und am wirtschaftsstarken Standort Risch-Rotkreuz konzentriert. Die Mietpreise im Wirtschaftsraum Zürich entwickelten sich 2021 trotz der Angebotsausdehnung gesamthaft stabil: Die Netto-Angebotsmiete lag im Median nach wie vor bei 245 Franken pro m² und Jahr. Mancherorts, wie im Mittleren Glattal, führte das zusätzliche Flächenangebot durch die Erstvermarktung von Neubauprojekten oder neu ausgebauten Flächen trotz hoher Liquidität gar zu steigenden Angebotsmieten. Dies soll jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Mietpreise aufgrund der verhaltenen Zusatznachfrage auch im zweiten Jahr der Pandemie vielerorts unter Druck kamen. Die Mieter sind sich ihrer Verhandlungsposition bewusst und fordern entsprechend mehr Leistungen zu günstigeren Konditionen, u. a. beim Flächenausbau.

MIETZINSENTWICKLUNG WIRTSCHAFTSRAUM ZÜRICH



MIETEN NACH MARKTGEBIETEN

	Mietpreisband CHF/m ² p.a.	Median CHF/m ² p.a.	Flächenangebot m ²	Veränderung Angebot
Baden	150–375	220 ↗	69 900	44% ↗
Furttal	115–300	160 →	20 940	29% ↗
Höfe	175–335	240 →	26 560	15% ↗
Limmattal	130–260	180 ↘	56 700	3% ↗
Mittleres Glattal	150–330	215 ↗	192 180	–7% ↘
Pfannenstiel	170–430	295 →	11 130	2% →
Rapperswil	130–240	190 →	4 290	21% ↗
Stadt Zürich	220–605	365 ↗	288 320	40% ↗
Winterthur	155–330	220 ↘	41 770	25% ↗
Zimmerberg / Sihltal	130–275	195 ↘	29 720	18% ↗
Zürcher Oberland	130–270	185 →	41 970	55% ↗
Zürcher Unterland	110–330	170 ↘	26 200	29% ↗
Zug	155–450	240 →	104 010	–23% ↘
Wirtschaftsraum Zürich	150–510	245 →	913 690	12% ↗

Quelle: CSL Immobilien AG

↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

Im Verlauf der zweiten Jahreshälfte 2021 belebte sich die Büroflächennachfrage im Wirtschaftsraum Zürich etwas. Eine wachsende Dynamik war vor allem an den Zentrumsanlagen spürbar. Bereits geringe Abschläge bei der Lagequalität führten dagegen zu längeren Insertionsdauern. In der Agglomeration gilt eine sehr gute Verkehrsanbindung als unabdingbare Voraussetzung für eine erfolgreiche Vermarktung. Ein fehlender S-Bahn-Anschluss ist für die meisten Suchenden bereits ein Ausschlusskriterium. An weniger gut erschlossenen Agglomerationsstandorten dürfte es den Eigentümern daher künftig immer schwerer fallen, ihre Preisvorstellungen durchzusetzen. Mittelfristig könnten strukturelle Veränderungen in der Nachfrage die Vermarktung solcher Flächen zusätzlich er-

schweren: Die meisten Unternehmen sind an laufende langjährige Mietverträge gebunden. Falls sie künftig Flächeneinsparungen aufgrund von Homeoffice und Desksharing vornehmen sollten, werden sich diese erst bei Vertragsverlängerungen bemerkbar machen – sofern sie nicht schon vorher zu Untervermietungen geführt haben. An weniger begehrten Agglomerationsstandorten dürfte ein solcher Nachfragerückgang zuerst eintreten und einen steigenden Sockelleerstand bewirken. Wer in solchen Situationen und generell Flächen erfolgreich vermarkten will, muss schnell sein. Erfahrungsgemäss wirken sich eine zügige Kontaktaufnahme sowie rege Interaktion und Kommunikation mit den Mietinteressenten positiv auf die Vermarktungschancen aus.

« Die Diskussion um die Flächenverminderung der Unternehmen in den klassischen Bürobranchen durch Homeoffice und flexible Arbeitsplatzkonzepte ist nach zwei Jahren Pandemie noch immer dieselbe. Und effektiv ist noch immer keine Tendenz zu spüren. »

Ines von der Ohe
Leiterin Research & Marktanalyse

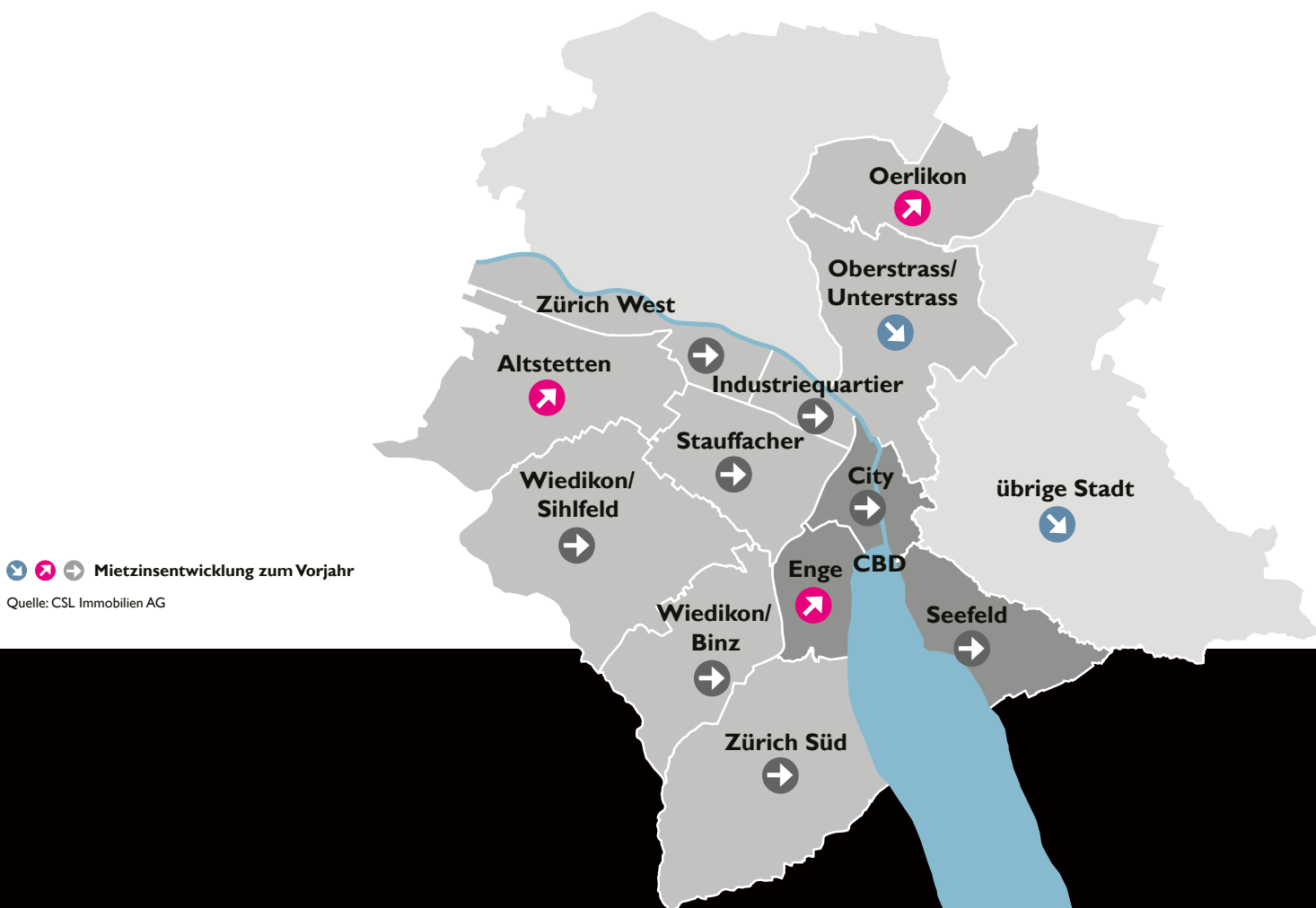


BÜROMARKT STADT ZÜRICH

Der Büromarkt präsentierte sich 2021 vielerorts als Mietermarkt – auch am Standort Zürich. Dort stieg die innert sechs Monaten inserierte Bürofläche auf rund 288 000 m² und lag damit 40% höher als in der Vorjahresperiode. Der Anstieg machte sich in fast allen Stadtquartieren bemerkbar. Grund dafür war die nach wie vor verhaltene Nachfrage auf den Nutzermärkten, die dem Flächenangebot auch im zweiten Corona-Jahr deutlich hinterherhinkte. Selbst wachsende Unternehmen warteten trotz Erholung der allgemeinen Wirtschaftslage vorerst weiter zu und schoben ihre Nachfrage auf. Erst in der späten zweiten Jahreshälfte war eine Belebung auf niedrigem Niveau spürbar: Im Herbst 2021 platzierten Un-

ternehmen in der Limmatstadt wieder vermehrt Suchaufträge für Standortverlagerungen. Die Nachfrage konzentrierte sich dabei insbesondere auf Innenstadtlagen. Dort waren zuletzt nicht nur Kleinflächen gesucht, sondern vermehrt auch grössere Objekte mit 1000 bis 2000 m². Unternehmen, die aufgrund der begrenzten Verfügbarkeit grösserer zusammenhängender Flächen im CBD nicht fündig wurden, dürften ihren Suchradius auf angrenzende Stadtquartiere ausgeweitet haben. Abseits der renommierten Adressen lief die Vermarktung harzig; in den Aussenquartieren dürfte es gerade an den weniger begehrten Stadtrandlagen immer schwieriger werden, einen Mieter zu finden.

MIETZINSENTWICKLUNG STADT ZÜRICH



MIETEN NACH MARKTGEBIETEN

	Mietpreisband CHF/m ² p.a.	Median CHF/m ² p.a.	Flächenangebot m ²	Veränderung Angebot
Altstetten	180–350	250 ↗	34 200	17% ↗
Enge	280–675	480 ↗	34 680	57% ↗
City	390–855	530 →	40 520	23% ↗
Industriequartier	210–490	340 →	5 880	131% ↗
Oberstrass / Unterstrass	215–550	320 ↘	9 550	–1% →
Oerlikon	190–385	290 ↗	55 780	73% ↗
Seefeld	240–610	440 →	17 780	8% ↗
Stauffacher	230–595	335 →	17 380	102% ↗
Wiedikon / Binz	240–420	320 →	18 730	201% ↗
Wiedikon / Sihlfeld	190–265	225 →	6 420	–15% ↘
Zürich Süd	275–680	280 →	16 250	184% ↗
Zürich West	205–445	345 →	21 510	23% ↗
Übrige Stadt	235–580	360 ↘	9 640	–35% ↘
CBD	360–765	505 →	92 980	18% ↗
Stadt Zürich	220–605	365 ↗	288 320	40% ↗

Quelle: CSL Immobilien AG

↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

In Oerlikon beispielsweise besteht nach wie vor ein beträchtliches Flächenangebot. Dies ist hauptsächlich auf verfügbare Flächen in mehreren grösseren Bestands-, aber auch Neubauliegenschaften zurückzuführen, wie beispielsweise dem Franklinturm mit rund 14 800 m² inserierter Bürofläche, dem Leonardo mit 12 500 m² oder dem Maintower mit einem Angebot von 4 500 m². Auch in Zürich Süd und Altstetten waren zuletzt grössere Flächen ausgeschrieben. Trotz der hohen Preissensitivität der Mieter lassen sich Eigentümer bislang nur selten auf Mietpreisverhandlungen ein. Dies widerspiegelt sich auch in den Angebotspreisen, die im vergangenen Jahr

trotz der vielerorts steigenden Überkapazitäten mehrheitlich gleich geblieben oder gar stiegen. Ein Entgegenkommen zeigte sich dagegen nach wie vor bei der Vergabe von Incentives. Insbesondere im Segment der Kleinflächen wird zudem mehr Flexibilität gefordert: Kleinere Firmen müssen in der Lage sein, kurzfristig auf sich verändernde Rahmenbedingungen zu reagieren. Daher werden im Segment der Flächengrösse bis 500 m² immer häufiger schlüsselfertige Objekte gesucht, die kurze (sprich unter 5-jährige) und flexible Vertragslaufzeiten mit Early-Break-Option bieten. Zwischennutzungen sind dagegen kein grosses Thema mehr.

« Flexibilität ist das Stichwort, welches das Bedürfnis der Mieter im letzten Jahr am besten beschreibt – und das auf allen Ebenen. Die Mieter fordern flexible und kurzfristigere Verträge und am besten schlüsselfertige Objekte, quasi vollausgebaute Kurzzeitlosungen. »

Alessandro Rondinelli
Mandatsverantwortlicher
Gewerbeimmobilien & Mietervertretung

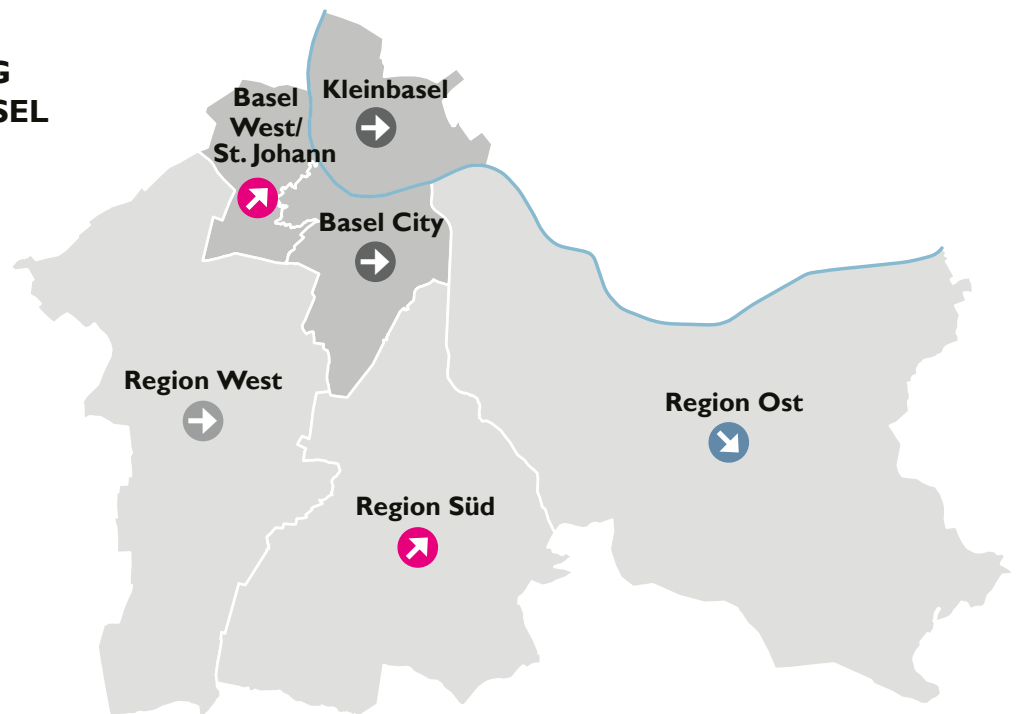


BÜROMARKT BASEL

Das Angebot an Büroflächen im Wirtschaftsraum Basel ist 2021 entgegen der Tendenz der grossen Wirtschaftsregionen leicht gesunken. Die Stadt Basel hingegen erfuhr erhebliche Flächenausweitungen. Dazu trug insbesondere die Region Basel West/St. Johann mit dem Projekt «Werkarena» bei. In der City zog die Nachfrage zuletzt infolge von Neugründungen und erfolgreichen Ansiedlungen von Life-Science-Firmen und Anbietern wissenschaftlicher Dienstleistungen an, sodass

sich die Mietpreise hier trotz wachsender Flächenauswahl stabilisierten. Mittelfristig könnte sich das inserierte Flächenvolumen in der Stadt Basel weiter erhöhen, da im letzten Jahr wieder mehr Projekte in die Entwicklungspipeline gelangt sind. Zudem dürfte das Angebot an Bestandsflächen in der City zunehmen: Zurzeit entstehen mehrere Neubauten, in denen ortsansässige Firmen ihre bisher verstreuten Flächen zentralisieren wollen.

MIETZINSENTWICKLUNG WIRTSCHAFTSRAUM BASEL



MIETEN NACH MARKTGEBIETEN

	Mietpreisband CHF/m ² p.a.	Median CHF/m ² p.a.	Flächenangebot m ²	Veränderung Angebot
Stadt				
Basel City	175–330	265 →	73 020	29% ↗
Basel West / St. Johann	200–260	235 ↗	9 790	124% ↗
Kleinbasel	160–320	230 →	38 760	1% →
Region				
Region Ost	130–260	175 ↘	22 880	–12% ↘
Region Süd	125–290	195 ↗	13 560	–17% ↘
Region West	155–275	215 →	4 740	–84% ↘
Stadt Basel	170–330	250 ↗	121 570	23% ↗
Wirtschaftsraum	150–330	225 →	162 750	–5% ↘

Quelle: CSL Immobilien AG

↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

BÜROMARKT BERN

Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Angebot auf dem Büro- markt im gesamten Wirtschaftsraum Bern ausgedehnt – in der Stadt Bern noch spürbarer als in der Region. Im Stadt- gebiet war das Flächenangebot insbesondere durch kleinere Mietobjekte geprägt. Eine nachhaltige Zusatznachfrage hinge- gen blieb im letzten Jahr aus, was sich in gesamtstädtisch seit- wärts tendierenden Mietpreisen spiegelte. Der grösste Flä- chenbedarf ging 2021 vom Bund, von der IT-Branche und von

Technologieunternehmen aus. Grundsätzlich jedoch wird der Büro- markt Bern konjunkturunabhängig vom Flächenbedarf der Verwaltungen angetrieben: In den nächsten Jahren plant die öffentliche Hand diverse Standortverlagerungen und Ent- wicklungen, wie den Neubau des Verwaltungszentrums des VBS und das Verwaltungszentrum am Guisan-Platz. Daneben sind rund um die Bahnhöfe Wankdorf und Europaplatz wei- tere Entwicklungsprojekte in der Pipeline.

MIETZINSENTWICKLUNG WIRTSCHAFTSRAUM BERN



📉 📈 ➡ Mietzinsentwicklung zum Vorjahr

Quelle: CSL Immobilien AG

MIETEN NACH MARKTGEBIETEN

Stadt	Mietpreisband CHF/m ² p.a.	Median CHF/m ² p.a.	Flächenangebot m ²	Veränderung Angebot
Innere Stadt	230–350	275 ➡	6 010	–5% 📉
Breitenrain / Wankdorf	130–330	230 ➡	16 210	133% 📈
Bümpliz	120–160	130 ➡	8 560	0% ➡
Kirchenfeld / Schosshalde	190–255	220 📉	9 650	–28% 📉
Länggasse / Felsenau	210–275	245 ➡	290	–62% 📉
Mattenhof / Weissenbühl	170–265	205 ➡	16 160	44% 📈
Region				
Muri / Gümligen	160–265	190 📈	8 430	177% 📈
Zollikofen / Ittigen / Ostermundigen	115–285	195 📈	9 470	–38% 📉
Stadt Bern	135–325	230 ➡	56 880	20% 📈
Wirtschaftsraum	140–295	220 ➡	74 780	14% 📈

Quelle: CSL Immobilien AG

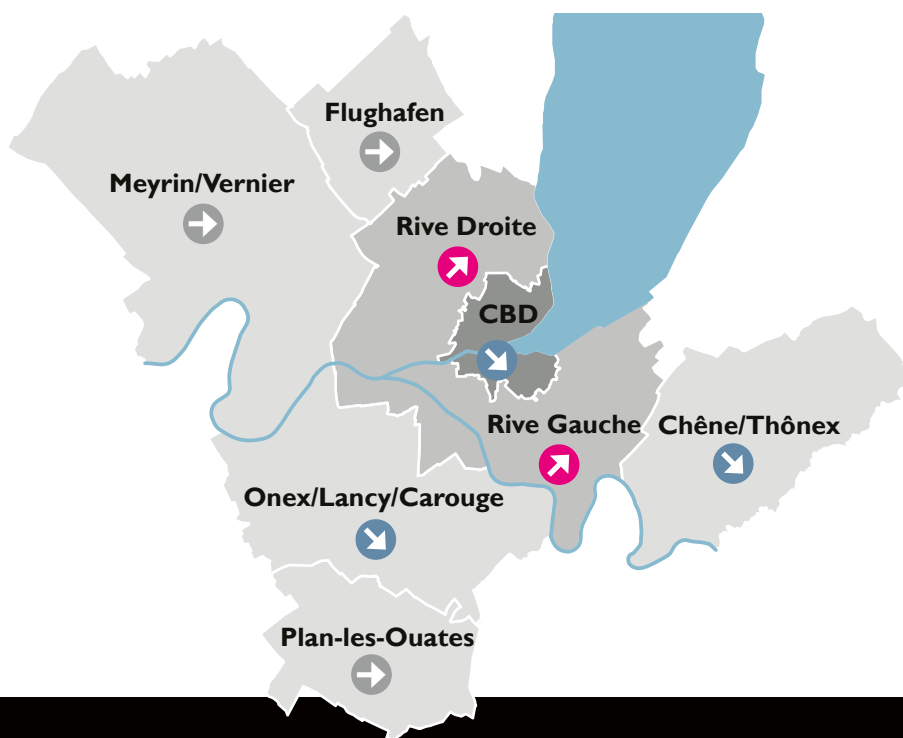
📉 📈 ➡ Entwicklung zum Vorjahr

BÜROMARKT GENÈVE

Die Marktliquidität auf dem Büromarkt hat 2021 im Wirtschaftsraum Genève im Vergleich zum Vorjahr leicht zugenommen. In der Stadt Genève dagegen setzte sich die Angebotsstabilisierung weiter fort. Dazu trug einerseits das Beschäftigungswachstum in den Firmen der Finanzbranche bei. Andererseits kommen Nachfrageimpulse vermehrt auch aus der Digitalbranche. Die erhöhte Neubautätigkeit der letzten Jahre führte zu einer Angebotsausweitung, was Bestandsflächen in älteren Liegenschaften stärker unter Druck setzt. Bei der

Mietzinsentwicklung waren an zentralen Lagen teils gegenläufige Tendenzen zu beobachten – gesamthaft waren in der Stadt Genève im Vergleich zum Vorjahr jedoch deutlich steigende Mietpreise zu verzeichnen. Aufgrund der anhaltend hohen Bautätigkeit in den letzten und den kommenden Jahren ist künftig keine wesentliche Reduktion des Überangebots in der Stadt Genève zu erwarten. Ein grosser Flächentreiber in den nächsten Jahren ist das Genèver Jahrhundert-Städtebauvorhaben «Praille Acacias Vernets» (PAV).

MIETZINSENTWICKLUNG WIRTSCHAFTSRAUM GENÈVE



↘ ↗ → Mietzinsentwicklung zum Vorjahr

Quelle: CSL Immobilien AG

MIETEN NACH MARKTGEBIETEN

	Mietpreisband CHF/m ² p.a.	Median CHF/m ² p.a.	Flächenangebot m ²	Veränderung Angebot
Stadt				
CBD	350–785	555 ↘	89 310	–19% ↘
Rive Droite	285–605	390 ↗	101 500	–6% ↘
Rive Gauche	320–690	500 ↗	117 860	0% →
Region				
Chêne / Thônex	220–465	310 ↘	9 630	220% ↗
Flughafen	250–465	350 →	35 620	–35% ↘
Meyrin / Vernier	220–435	330 →	63 010	14% ↗
Onex / Lancy / Carouge	275–490	335 ↘	69 080	134% ↗
Plan-les-Ouates	210–530	310 →	35 950	92% ↗
Stadt Genève	300–695	480 ↗	219 360	–3% →
Wirtschaftsraum	260–645	400 →	432 650	12% ↗

Quelle: CSL Immobilien AG

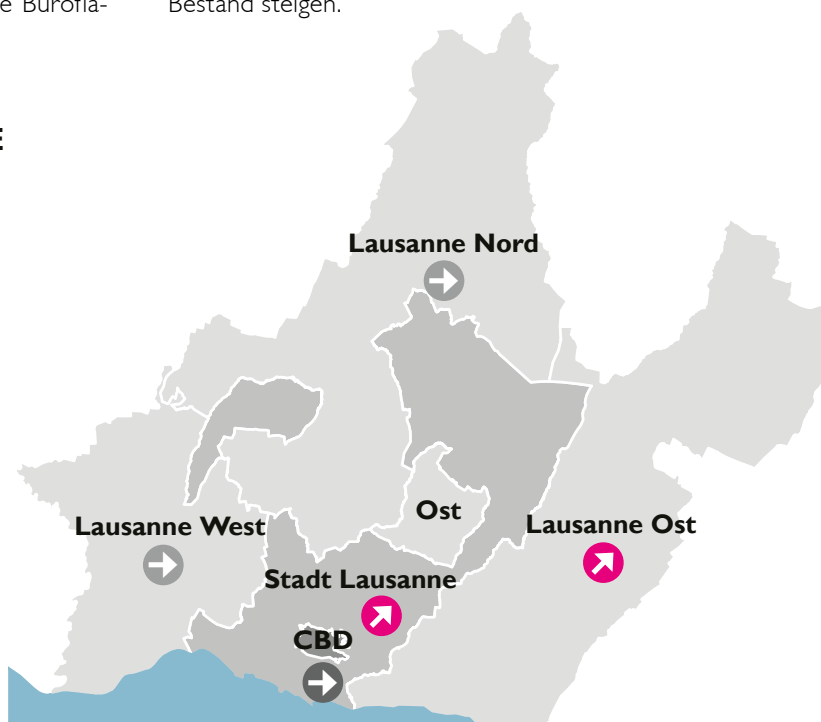
↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

BÜROMARKT LAUSANNE

Im Wirtschaftsraum Lausanne hat sich das inserierte Flächenangebot 2021 im Vergleich zum Vorjahr um mehr als die Hälfte vergrössert. Der Hauptbeitrag zu diesem kräftigen Wachstum stammte aus der Region West, die im vergangenen Jahr aufgrund von Entwicklungen rund um die Bahnhöfe Prilly-Malley und Renens eine starke Angebotsausweitung erfuhr. In der Stadt Lausanne dagegen fiel das Angebotswachstum mit einem Plus von 12% ähnlich moderat aus wie im Vorjahr. Im CBD bleibt es nach wie vor schwierig, grosse freie Büroflä-

chen zu finden. Die Marktmieten stiegen trotz der Angebotsausweitung sowohl im Wirtschaftsraum wie auch in der Stadt Lausanne gesamthaft leicht an. Ein baldiger Rückgang des Flächenangebots ist nicht zu erwarten. Zahlreiche Neubauprojekte in der Region werden zwar künftig die Qualität des Angebots erhöhen, gleichzeitig aber zu einem verstärkten Wettbewerb um Nutzer führen. Damit dürfte der Druck auf die Mieten insbesondere in den Agglomerationen sowie im Bestand steigen.

MIETZINSENTWICKLUNG WIRTSCHAFTSRAUM LAUSANNE



MIETEN NACH MARKTGEBIETEN

	Mietpreisband CHF/m ² p.a.	Median CHF/m ² p.a.	Flächenangebot m ²	Veränderung Angebot
Stadt				
CBD	260–490	335 →	22 890	41% ↗
Stadt Lausanne	195–400	305 ↗	68 670	12% ↗
Region				
Lausanne Nord	120–260	200 →	6 470	8% ↗
Lausanne Ost	160–455	275 ↗	13 320	–32% ↘
Lausanne West	130–285	210 →	98 050	225% ↗
Stadt Lausanne	195–400	305 ↗	68 670	12% ↗
Wirtschaftsraum	170–390	270 ↗	186 510	60% ↗

Quelle: CSL Immobilien AG

↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

WOHNMARKT

WOHNMARKT WIRTSCHAFTSRAUM ZÜRICH

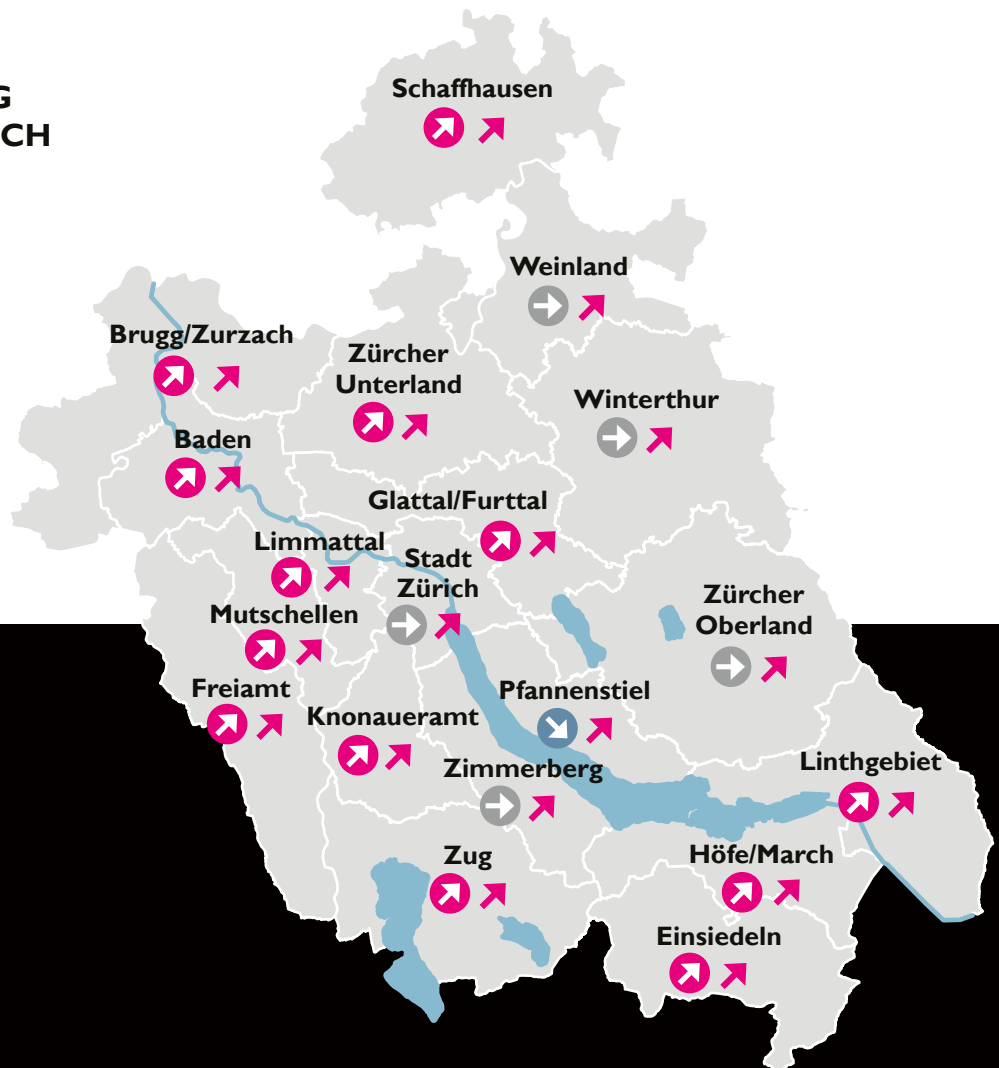
Qualitativ dominierten 2021 die Einflüsse der Covid-19-Pandemie: Das Homeoffice-Regime führte insbesondere in städtischen Räumen dazu, dass der Wohnqualität und einem separaten Arbeitszimmer heute eine grössere Bedeutung zukommt als früher. Damit verbunden stieg einerseits der Wunsch nach Wohneigentum. Andererseits führte die Pandemie zu einer teilweisen Verlagerung der Nachfrage von kleinen zu grösseren Wohnungen, insbesondere ausserhalb der Kernstädte. Die Erfahrung zeigt: Paare beziehen heute kaum mehr eine 2.5-Zimmer-Wohnung, sondern suchen mindestens eine Wohnung mit 3.5, lieber noch mit 4.5 Zimmern – sofern finanziell tragbar. Dies zeigt sich auch in den Zahlen: Im Kanton Zürich stieg der Anteil der 1- bis 2.5-Zimmer-Wohnungen unter den leerstehenden Wohnungen auf 27%, ein Jahr zuvor lag dieser noch bei 22% (2019: 20%). Teils ist dies aber auch darauf zurückzuführen, dass Investoren in den letzten Jahren verstärkt Kleinwohnungen realisieren. Insgesamt sank die Leerstandsquote 2021 im Vergleich zum Vorjahr wegen der hohen Nachfrage in fast allen Teil-

regionen des Wirtschaftsraums Zürich. Dabei weist der Kanton Zürich mit einem Wert von 0.72% im Vergleich zum Landesdurchschnitt von 1.54% ein sehr niedriges Niveau auf. Am tiefsten ist der Leerstand wie zu erwarten in der Stadt Zürich, hier stieg die Leerstandsquote 2021 zwar minimal an, zeigte aber mit 0.17% immer noch einen äusserst ausgetrockneten Markt. Demnach verwundert es nicht, dass die inserierten Nettomieten pro m² 2021 in den Regionen des Wirtschaftsraums Zürich im Vergleich zum Vorjahr mehrheitlich anstiegen oder stabil blieben. Die Insertionsdauern der Mietinserate sanken grösstenteils – ein weiterer Beleg für die grosse Nachfrage. Im Vermarktungsalltag gewann die Mikro-lage weiter an Bedeutung. Je nach Verkehrserschliessung, Lärmexposition, Nähe zu Grünräumen und Siedlungscharakter braucht es bereits für Liegenschaften, die 100 bis 200 Meter voneinander entfernt liegen, ein unterschiedliches Vermarktungskonzept. Für die Zielgruppenbestimmung gilt: Je präziser auf die Wohnungen (Grundriss, Ausstattungsmerkmale) abgestimmt, desto besser.

MIETZINS- UND KAUFPREISENTWICKLUNG WIRTSCHAFTSRAUM ZÜRICH

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

Quelle: CSL Immobilien AG



MIETEN NACH MARKTGEBIETEN

	Nettomiete CHF/m ² p.a.	Median CHF/m ² p.a.	Leerstand	Insertionsdauer in Tagen
Baden	170–310	220 ↗	1.4% ↘	39 ↗
Brugg / Zurzach	150–270	200 ↗	2.7% ↘	43 →
Einsiedeln	160–280	210 ↗	0.9% ↘	19 ↘
Freiamt	160–260	195 ↗	1.8% ↘	32 ↘
Glattal / Furttal	200–360	260 ↗	1.0% ↘	24 ↗
Höfe / March	185–370	255 ↗	1.4% →	24 ↘
Knonaueramt	185–310	240 ↗	1.1% ↘	26 ↘
Limmattal	205–340	260 ↗	0.8% ↘	21 ↘
Linthgebiet	160–280	220 ↗	1.7% ↘	37 ↗
Mutschellen	165–285	215 ↗	2.0% ↘	34 ↘
Pfannenstiel	205–415	280 ↘	1.2% ↘	23 ↘
Schaffhausen	145–245	185 ↗	1.6% ↘	52 ↗
Stadt Zürich	265–705	380 →	0.17% ↗	20 ↗
Weinland	155–265	205 →	1.0% ↘	33 ↘
Winterthur	185–315	235 →	0.6% ↘	26 ↗
Zimmerberg	215–400	275 →	0.7% →	22 →
Zug	230–490	310 ↗	0.3% ↘	11 ↘
Zürcher Oberland	185–305	230 →	1.4% ↘	30 ↘
Zürcher Unterland	175–300	230 ↗	1.1% ↘	30 ↘

Quelle: CSL Immobilien AG

↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

Die Nachfrage nach Wohneigentum war im Wirtschaftsraum Zürich 2021 weiterhin stark. Aufgrund des spärlichen Angebots sind die Preise überall im Wirtschaftsraum gestiegen, in einzelnen Regionen bis zu 12%. Die grosse Nachfrage widerspiegelt sich auch in den Insertionsdauern, welche für Inserate von Kaufobjekten in fast allen Regionen abgenommen haben. Unverändert tief ist sie in der Stadt Zürich mit 21 Tagen. Verschärft wird der Angebotsengpass durch den In-

vestorenfokus auf Mietobjekte in den letzten Jahren und teils pandemiebedingt durch längere Baubewilligungsprozesse. Dies zeigte sich unter anderem darin, dass in der zweiten Jahreshälfte 2021 im Wirtschaftsraum rund 20% weniger Eigentumswohnungen inseriert waren als im Vorjahreshalbjahr. Vermehrt beobachtet wurden zudem Stockwerkeigentumsverkäufe im Bieterverfahren.

« Im hochpreisigen Segment sind die Ansprüche gestiegen: Gesucht sind Wohnungen, die durch interessante Grundrisse, spezielle Ausstattungsmerkmale oder hochwertige Küchen hervorstechen. Auch ökologische Kriterien wie die Verwendung nachhaltiger Materialien beim Bau, Photovoltaik und Erdwärme oder E-Parkplätze kommen sehr gut an. »

Sylvia Mrfka
Senior-Vermarkterin,
Teamleiterin Erstvermietung Wohnimmobilien



KAUFPREISE NACH MARKTGEBIETEN

	Kaufpreis CHF/m ²	Median CHF/m ²	Insertionsdauer in Tagen
Baden	5 240 – 9 570	7 000 ↗	41 ↘
Brugg / Zurzach	4 130 – 7 780	5 960 ↗	68 ↘
Einsiedeln	3 900 – 11 710	7 580 ↗	39 ↘
Freiamt	4 760 – 8 430	6 310 ↗	48 ↘
Glattal / Furttal	7 150 – 12 470	9 250 ↗	37 ↘
Höfe / March	6 280 – 16 160	9 460 ↗	41 ↘
Knonaueramt	6 880 – 11 370	8 710 ↗	38 →
Limmattal	7 850 – 14 170	10 230 ↗	34 ↘
Linthgebiet	5 030 – 10 210	6 790 ↗	64 ↘
Mutschellen	5 730 – 11 150	7 630 ↗	54 ↘
Pfannenstiel	7 800 – 19 330	12 700 ↗	29 ↘
Schaffhausen	3 670 – 7 650	5 770 ↗	62 →
Stadt Zürich	10 200 – 20 370	14 110 ↗	21 →
Weinland	5 160 – 9 410	7 100 ↗	45 ↘
Winterthur	5 930 – 11 060	7 920 ↗	33 ↘
Zimmerberg	8 500 – 17 180	11 670 ↗	28 ↘
Zug	8 640 – 16 780	12 270 ↗	24 ↘
Zürcher Oberland	5 990 – 11 720	8 160 ↗	30 ↘
Zürcher Unterland	6 140 – 10 380	7 960 ↗	47 ↘

Quelle: CSL Immobilien AG

↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

« Die Nachfrage nach Wohneigentum ist weiterhin extrem hoch und nicht zielgruppensensitiv. Für viele neue Projekte gibt es sehr lange Interessentenlisten, täglich kommen Anfragen hinzu. Angebotsseitig gibt der Markt nicht viel her, zum Teil auch weil Bewilligungen länger hängig sind: Zum einen verzögern sich die Prozesse wegen Corona, zum anderen durch die Auslastung der Behörden. »

Andrea Bülow
Mandatsverantwortliche Gewerbe- & Anlageimmobilien,
Teamleiterin Verkauf Wohnimmobilien

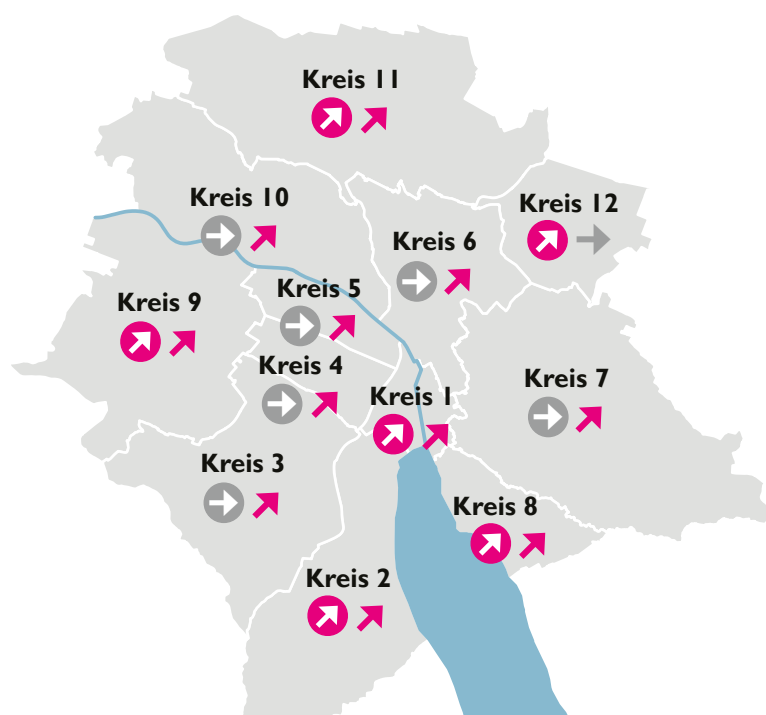


WOHNMARKT STADT ZÜRICH

Wohnungen in der Stadt Zürich sind nach wie vor heiss begehrt, obwohl viele Wohnungssuchende 2021 ihren geografischen Suchradius vergrössert haben dürften. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum spiegelt sich in der äusserst geringen Leerstandsquote von 0.17% sowie in der Entwicklung der Miet- und Kaufpreise wider: Die Mietpreise in den zwölf Stadtkreisen stiegen 2021 trotz etwas längerer Insertionsdauern oder blieben stabil. Ein ähnliches Bild zeigt sich bei den Kauf-

preisen, welche nahezu im gesamten Stadtgebiet ausgehend von einem hohen Niveau weiter nach oben tendierten. Kleinwohnungen dürften in Zürich grundsätzlich nach wie vor gute Vermarktungschancen haben, denn die Grossstadt bleibt gerade für junge Singles und Paare ein attraktiver Wohnstandort. Dennoch zeigt sich in den Suchabos für die Stadt Zürich auch ein steigender Nachfrageüberhang bei den Grosswohnungen.

MIETZINS- UND KAUFPREISENTWICKLUNG STADT ZÜRICH



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

Quelle: CSL Immobilien AG

MIETEN UND KAUFPREISE NACH MARKTGEBIETEN

	Nettomiete CHF/m ² p.a.	Median CHF/m ² p.a.	Insertionsdauer in Tagen	Kaufpreis CHF/m ²	Median CHF/m ²	Insertionsdauer in Tagen
Kreis 1, Rathaus, Hochschulen, Lindenhof, City	390–1 210	595 ↗	37 ↗	18 860–27 220	22 000 ↗	24 ↗
Kreis 2, Wollishofen, Leimbach, Enge	275–570	385 ↗	18 ↗	11 570–20 140	15 560 ↗	7 ↘
Kreis 3, Altwiedikon, Friesenberg, Sihlfeld	285–785	405 →	17 ↗	11 490–18 380	14 320 ↗	15 →
Kreis 4, Werd, Langstrasse, Hard	310–905	485 →	26 ↗	12 990–17 780	14 290 ↗	6 ↘
Kreis 5, Gewerbeschule, Escher Wyss	320–645	410 →	14 ↗	12 400–24 990	17 670 ↗	22 →
Kreis 6, Oberstrass, Unterstrass	285–680	390 →	19 ↗	11 890–25 610	15 700 ↗	16 ↘
Kreis 7, Fluntern, Hottingen, Hirslanden, Witikon	250–565	375 →	20 ↗	11 030–21 670	15 260 ↗	17 ↘
Kreis 8, Seefeld, Mühlebach, Weinegg	350–770	465 ↗	25 ↗	5 210–24 400	15 540 ↗	21 →
Kreis 9, Albisrieden, Altstetten	260–590	345 ↗	14 ↗	9 540–18 560	13 370 ↗	8 →
Kreis 10, Höngg, Wipkingen	245–470	335 →	18 ↗	11 930–19 570	14 920 ↗	19 ↘
Kreis 11, Affoltern, Oerlikon, Seebach	230–595	325 ↗	22 ↗	9 750–16 090	12 630 ↗	29 ↗
Kreis 12, Saathen, Schwamendingen Mitte, Hirzenbach	230–450	300 ↗	19 ↗	8 810–14 140	11 900 →	27 ↗

Quelle: CSL Immobilien AG

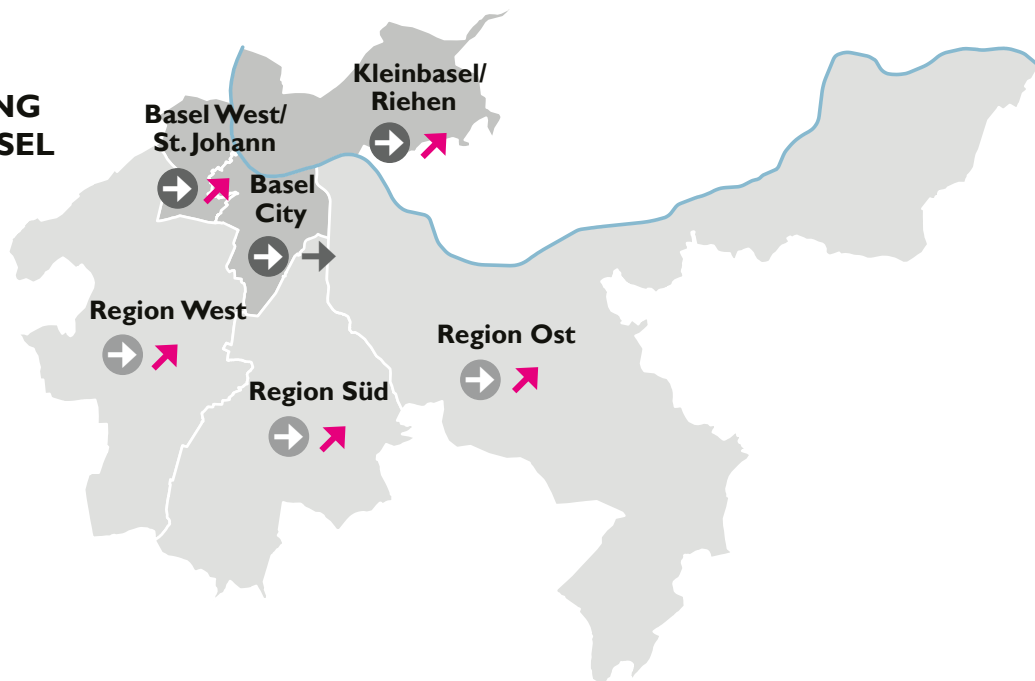
↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

WOHNMARKT BASEL

Der Basler Wohnmarkt bleibt weiterhin angespannt. Die Leerstandsquote nahm 2021 in der Agglomeration Basel leicht ab und lag wie in früheren Jahren wieder auf einem Niveau von 1.2%. In der Stadt standen 1.1% aller Wohnungen leer. Wohneigentum erfreute sich grosser Beliebtheit, sodass sich die Insertionsdauern meist verkürzten und die Kaufpreise mit Ausnahme der City überall stiegen. Gleichzeitig stagnierten die Mietzinse in sämtlichen Regionen. Die Anzahl baubewilligter Neubauwohnungen erreichte 2021 einen neu-

en Höchststand, was kurz- bis mittelfristig mit weiteren Projekten wie «Volta Nord», «Areal Walkeweg», «Westfeld» und «Wolf Basel» zu einer Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt führen dürfte. Die im Kanton Basel-Stadt angenommene Wohninitiative «Ja zum echten Wohnschutz!» verlangt zukünftig bei Sanierungen, Um- und Neubauten einen Mietzinsdeckel für einen Grossteil der Basler Mietwohnungen. Inwieweit diese Verschärfung des Wohnschutzes die Investoren künftig beeinflussen wird, bleibt abzuwarten.

MIETZINS- UND KAUFPREISENTWICKLUNG WIRTSCHAFTSRAUM BASEL



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

Quelle: CSL Immobilien AG

MIETEN UND KAUFPREISE NACH MARKTGEBIETEN

	Nettomiete CHF/m ² p.a.	Median CHF/m ² p.a.	Insertionsdauer in Tagen	Kaufpreis CHF/m ²	Median CHF/m ²	Insertionsdauer in Tagen
Basel City	210–385	260 →	35 ↗	5 670–14 060	9 470 →	21 ↘
Basel West / St. Johann	200–345	250 →	32 ↗	7 120–12 940	9 470 ↗	35 ↘
Kleinbasel / Riehen	200–335	245 →	34 ↗	7 640–12 720	9 820 ↗	33 ↘
Region Ost	180–280	220 →	45 ↗	5 440–10 040	7 610 ↗	42 ↘
Region Süd	190–290	225 →	45 ↗	6 250–11 520	8 750 ↗	39 ↘
Region West	195–295	235 →	44 ↗	6 380–13 100	9 780 ↗	52 →

Quelle: CSL Immobilien AG

↘ ↗ ↔ Entwicklung zum Vorjahr

WOHNMARKT BERN

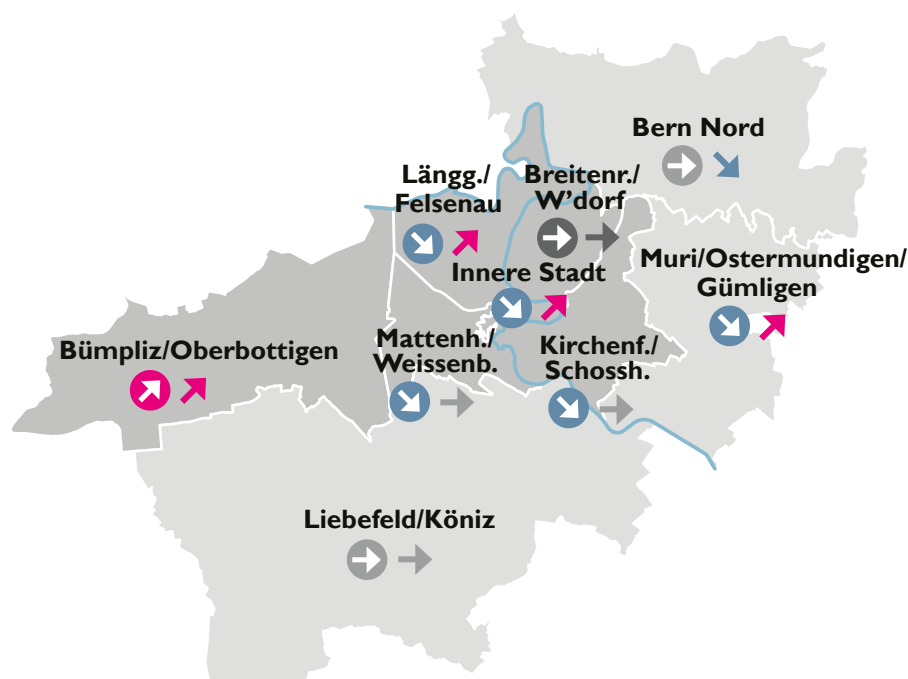
Der Wohnmarkt bleibt in der Region Bern weiterhin angespannt. In der Agglomeration sank die Leerstandsquote 2021 von 1.2% auf 1.0%. In der Stadt blieb sie stabil; seit 2004 oszilliert sie dort zwischen 0.4% und 0.6%. Bei den Preisen waren gegenläufige Tendenzen feststellbar: Die Mietpreise sanken oder stagnierten grösstenteils. Hingegen waren bei den Kaufpreisen mehrheitlich Aufwärtstendenzen feststellbar, in der Inneren Stadt von rund 20%. Die rege Nachfrage nach Wohneigentum im Raum Bern spiegelte sich auch in den

mehrheitlich sinkenden Insertionsdauern. Im Vorjahr erreichte die Anzahl baubewilligter Wohnungen in der Stadt einen 10-Jahres-Höchststand, was den Wohnungsmarkt vorübergehend etwas entspannen könnte. Wirkliche Entspannung werden jedoch erst Grossprojekte wie das neue Stadtquartier Viererfeld/Mittelfeld bringen, mit dem über die nächsten Jahrzehnte Wohnraum für rund 1100 Haushalte entsteht. Die Fertigstellung der ersten Etappe mit 300 bis 400 Wohnungen ist allerdings erst auf 2027/2028 terminiert.

MIETZINS- UND KAUFPREISENTWICKLUNG WIRTSCHAFTSRAUM BERN

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

Quelle: CSL Immobilien AG



MIETEN UND KAUFPREISE NACH MARKTGEBIETEN

	Nettomiete CHF/m ² p.a.	Median CHF/m ² p.a.	Insertionsdauer in Tagen	Kaufpreis CHF/m ²	Median CHF/m ²	Insertionsdauer in Tagen
Bern Nord	170–290	210 →	31 ↘	5 450 – 9 020	6 910 ↘	30 ↘
Breitenrain / Wankdorf	215–370	270 →	21 ↗	6 210–14 760	8 230 →	30 ↘
Bümpliz / Oberbottigen	175–305	220 ↗	22 ↗	4 700 – 9 280	6 640 ↗	26 ↘
Innere Stadt	225–475	300 ↘	30 ↗	8 220–14 790	11 250 ↗	26 ↘
Kirchenfeld / Schosshalde	200–340	260 ↘	23 ↘	4 410–11 560	6 540 →	36 ↘
Länggasse / Felsenau	215–385	275 ↘	17 ↗	7 930–11 990	10 630 ↗	35 ↘
Liebefeld / Köniz	180–305	230 →	25 ↘	5 460 – 9 650	6 880 →	26 ↘
Mattenhof / Weissenbühl	200–345	255 ↘	18 ↘	6 100–11 500	8 120 →	29 →
Muri / Ostermundigen / Gümligen	185–300	225 ↘	33 ↘	5 640–11 370	8 260 ↗	51 →

Quelle: CSL Immobilien AG

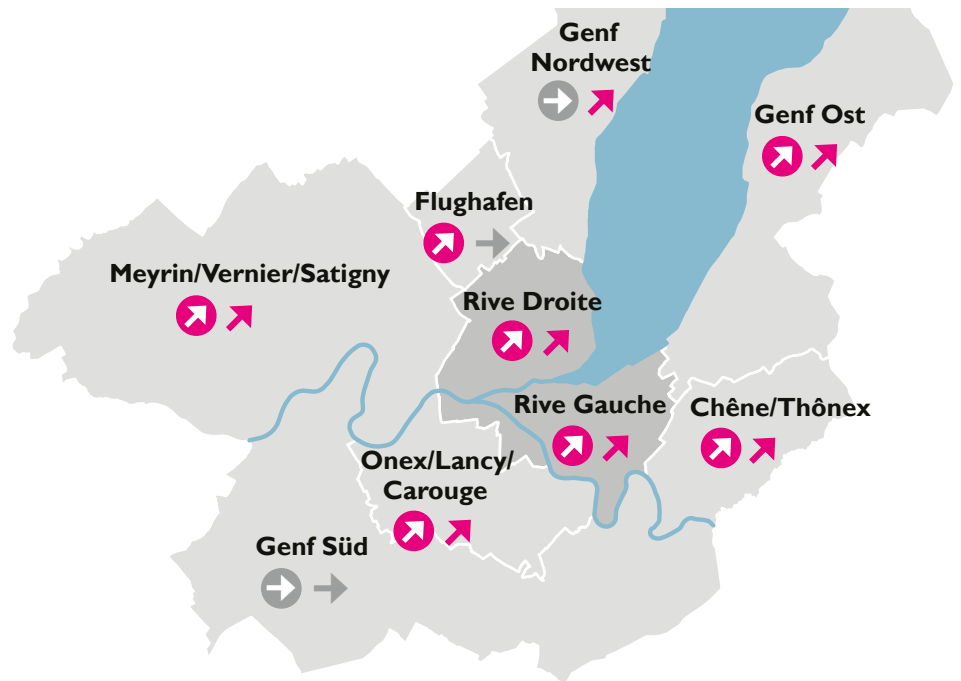
↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

WOHNMARKT GENÈVE

Der Genfer Wohnmarkt präsentierte sich 2021 weiterhin ausgetrocknet. Die Leerstandsquote stieg zwar sowohl in der Agglomeration als auch in der Stadt um 0.1 Prozentpunkte auf 0.7% an, was jedoch weiterhin sehr tief ist. Bei den Preisen ist ebenfalls keine Beruhigung in Sicht: Im Eigentumssegment kletterten diese 2021 in der gesamten Region fast ausnahmslos nach oben. Auch das Mietpreinsniveau stieg mehrheitlich weiter an. Immerhin zeigt sich auf dem Mietmarkt ein Hoffnungs-

schimmer für Wohnungssuchende: Im vergangenen Jahr wurden in der Stadt Genève Baubewilligungen für rund 500 Mietwohnungen erteilt. So könnte es in der landesweit am zweitstärksten von Mietern geprägten Grossstadt kurzfristig zu einer Angebotsausweitung kommen. Entwicklungsprojekte wie die Überbauung «Côté Parc» im Genfer Quartier Petit-Saconnex mit mehr als 200 Mietwohnungen dürften zur Beruhigung des Wohnmarkts beitragen.

MIETZINS- UND KAUFPREISENTWICKLUNG WIRTSCHAFTSRAUM GENÈVE



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

Quelle: CSL Immobilien AG

MIETEN UND KAUFPREISE NACH MARKTGEBIETEN

	Nettomiete CHF/m ² p.a.	Median CHF/m ² p.a.	Insertionsdauer in Tagen	Kaufpreis CHF/m ²	Median CHF/m ²	Insertionsdauer in Tagen
Chêne / Thônex	275–460	340 ↗	24 ↗	10 000–18 000	13 170 ↗	61 ↘
Flughafen	300–525	375 ↗	26 ↗	10 390–15 950	12 110 →	59 ↘
Genf Nordwest	290–490	360 →	37 ↗	9 010–15 590	12 120 ↗	56 →
Genf Ost	295–680	435 ↗	30 ↗	11 640–24 630	15 990 ↗	64 ↗
Genf Süd	260–440	345 →	24 ↘	8 430–15 030	11 280 →	41 ↘
Meyrin / Vernier / Satigny	265–425	340 ↗	25 ↗	7 950–12 780	10 000 ↗	62 ↗
Onex / Lancy / Carouge	275–510	360 ↗	18 ↗	9 160–17 330	12 130 ↗	36 →
Rive Droite	300–570	400 ↗	24 ↗	8 540–19 180	13 960 ↗	41 ↗
Rive Gauche	325–625	430 ↗	23 ↗	12 970–21 450	16 370 ↗	60 ↗

Quelle: CSL Immobilien AG







↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

WOHNMARKT LAUSANNE

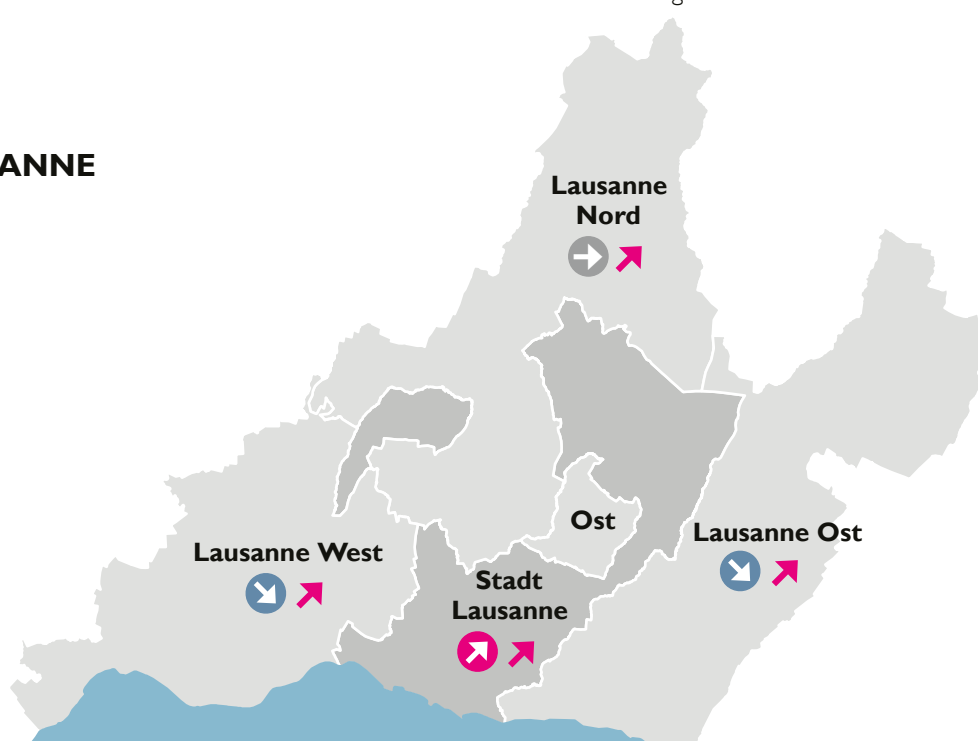
Der Wohnmarkt in der Region Lausanne hat sich 2021 weiter entspannt. Die Leerstandsquote stieg in der Agglomeration von 1.0% auf 1.1%. In der Stadt kletterte sie von 0.48% auf 0.72%. Die Mietzinse in der Region Lausanne sanken oder stagnierten – einzig im Stadtgebiet war eine leicht steigende Tendenz feststellbar. Dort könnten die Mietpreise künftig jedoch unter Druck kommen: Die Anzahl bewilligter Neubauobjekte lag 2021 wie bereits im Vorjahr bei mehr als 1000

Mietwohnungen. Im neuen 2000-Watt-Quartier Plaines-du-Loup entsteht bis 2034 Wohnraum für 11 000 Menschen, die ersten Wohnungen sind 2023 bezugsbereit. Die Nachfrage nach Wohneigentum blieb in der Stadt weiterhin hoch. Dies trug dazu bei, dass die Kaufpreise mit einem Plus von 11% besonders stark anstiegen. Auch in der umliegenden Agglomeration führte ein reges Interesse an Eigentum zu steigenden Preisen und kürzeren Vermarktungszeiten.

MIETZINS- UND KAUFPREISENTWICKLUNG WIRTSCHAFTSRAUM LAUSANNE



 Mietzinsentwicklung zum Vorjahr


 Kaufpreisentwicklung zum Vorjahr

Quelle: CSL Immobilien AG



MIETEN UND KAUFPREISE NACH MARKTGEBIETEN

	Nettomiete CHF/m ² p.a.	Median CHF/m ² p.a.	Insertionsdauer in Tagen	Kaufpreis CHF/m ²	Median CHF/m ²	Insertionsdauer in Tagen
Lausanne Nord	210–340	275 →	29 →	6 300–13 380	8 840 ↗	60 ↘
Lausanne Ost	220–450	295 ↘	34 ↗	7 130–14 710	10 190 ↗	57 ↘
Lausanne West	225–430	290 ↘	32 ↗	7 970–12 560	9 700 ↗	60 ↘
Stadt Lausanne	245–475	310 ↗	28 ↗	7 310–15 930	11 090 ↗	48 →

Quelle: CSL Immobilien AG



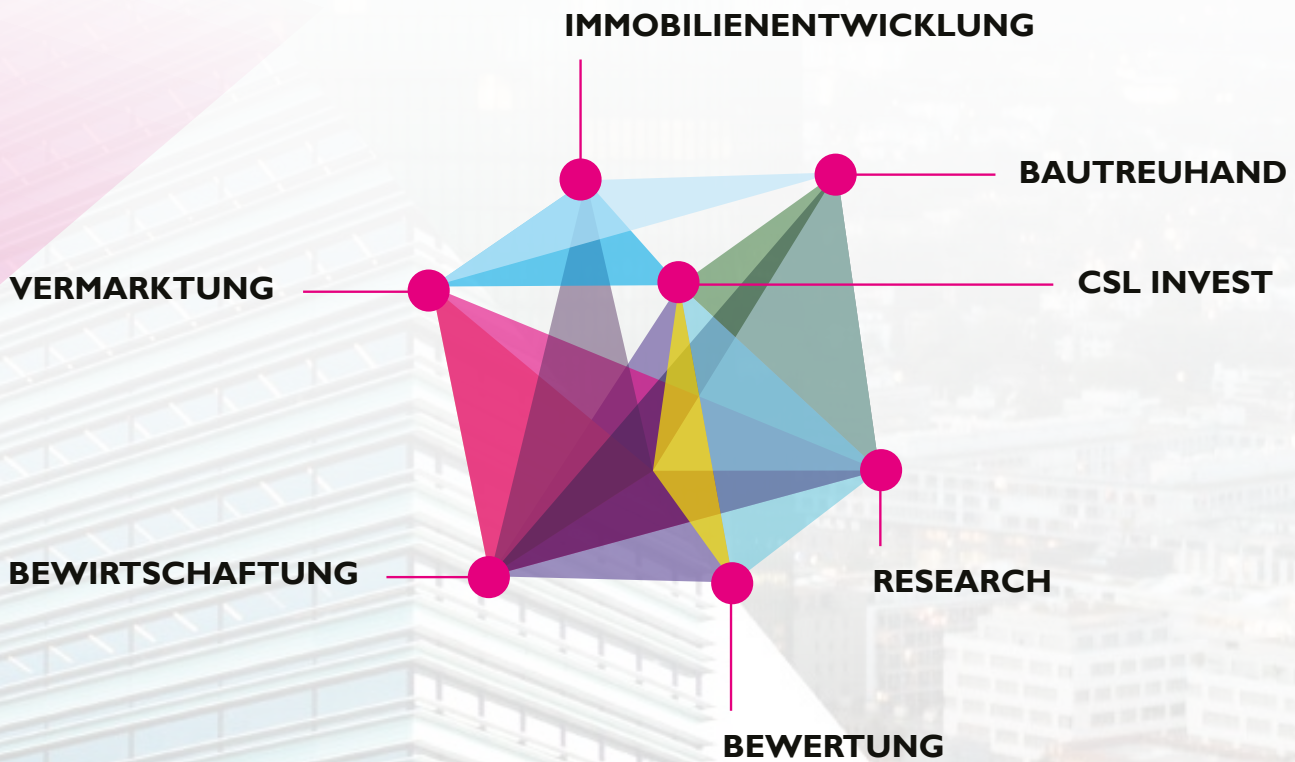
 Entwicklung zum Vorjahr

CSL IMMOBILIEN

IHRE ANSPRECHPARTNER AUF EINEN BLICK



UNSERE DIENSTLEISTUNGEN AUF EINEN BLICK



Besuchen Sie auch unsere Website zum Immobilienmarkt:

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 die 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 2021.

Investorenumfrage mittels 31 Interviews sowie Onlinebefragungen, zusätzliche Befragungen von Standort- und Wirtschaftsförderern.

Daten dritter Anbieter: statistische Ämter der Kantone Zürich, Basel-Landschaft, 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 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.

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 2021.

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 (Mietenertrag 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 2020 auf 2021.

Wirtschaftsraum:

Total der jeweils für den Büromarkt und den Wohnmarkt relevanten Marktgebiete, definiert durch die 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

www.csl-immobilien.ch

www.csl-immobilienmarkt.ch