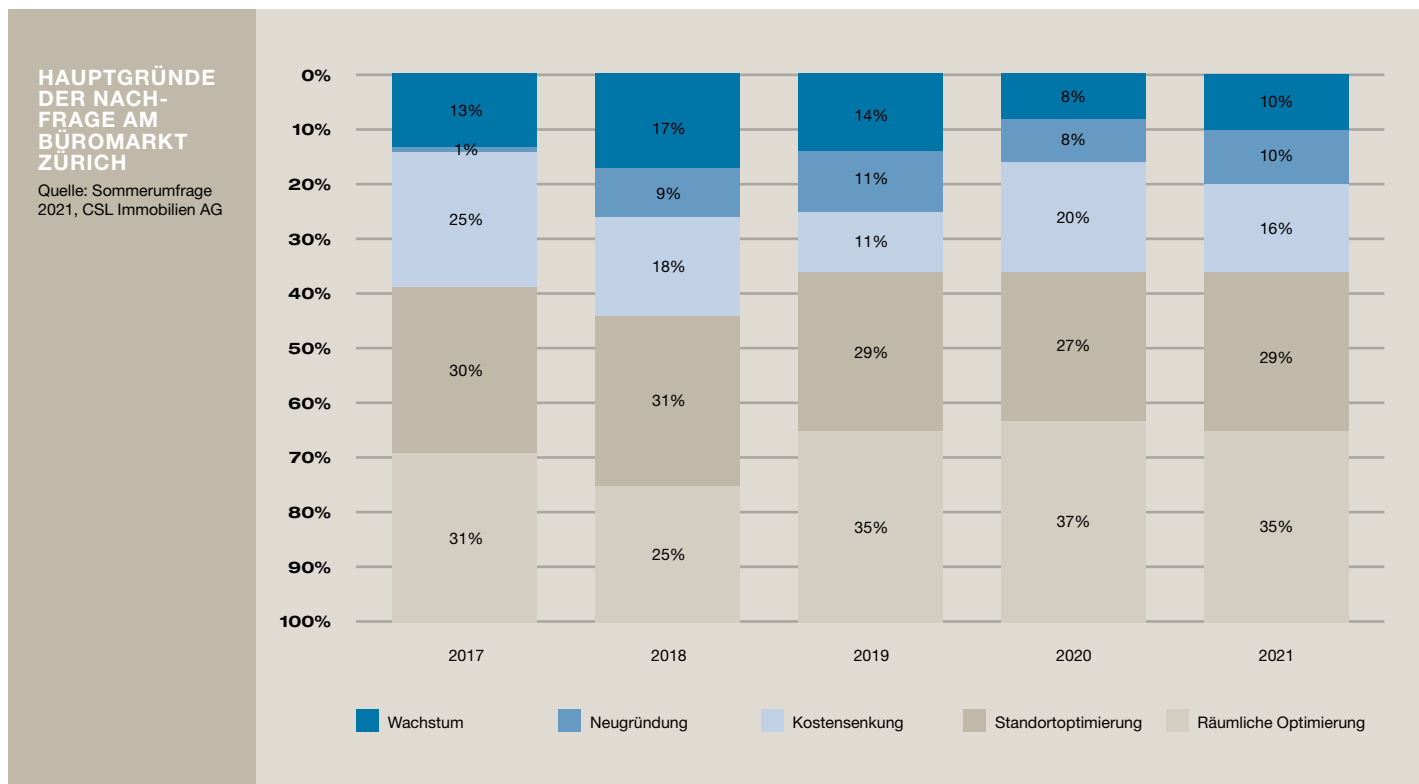


HOMEOFFICE: ALLES IM FLUSS

Die Sommerumfrage 2021 der CSL Immobilien AG mit rund 300 Immobilienexperten zeigt: Die Covid-19-Pandemie wirkt sich stärker als gedacht auf die Märkte aus. In welche Richtung die Entwicklung geht, ist aber gerade im Büromarkt noch lange nicht klar.

TEXT – SIHAM RAFAEL BALUTSCH*



▶ RASCHE ERHOLUNG DER WIRTSCHAFT

CSL Immobilien befragt jeweils Mitte des Jahres landesweit gegen 300 Immobilienexpertinnen und -experten dazu, wie sie die Märkte und die Preisentwicklung einschätzen. Aus der Sommerumfrage 2021 ergeben sich spannende Aussagen für die fünf grossen Schweizer Marktregionen Zürich, Basel, Bern, Genf und Lausanne.

Die zentralen Motive der Nachfrage auf dem Büromarkt sind überall die Standort- und die Raumoptimierung der Flächen. Wer vor dem Hintergrund der Covid-19-Pandemie eine höhere Nachfrage aus Kostensenkungsgründen erwartet hätte, sieht sich getäuscht – diese Kategorie stagnierte in den meisten Regionen bei rund 10% oder ging wie in Zürich und Bern zurück. Damit unterscheiden sich die Auswirkungen der Pandemie deutlich von jenen nach der Wirtschaftskrise 2008. Damals nahm die Kostensenkung als Treiber der Büronachfrage stark zu und prägte auch in den Folgejahren das Nachfrageverhalten stark. Dass dies 2021 nicht der Fall ist, dürfte auf die raschen Erholungstendenzen in wichtigen Wirtschaftszweigen zurückzuführen sein.

«NEW WORK» BESCHLEUNIGT

Die seit Jahren anhaltenden Entwicklungen in Richtung einer digitalen und flexiblen Arbeitswelt – auch bekannt unter dem Begriff «New Work» – wurden durch



WER VOR DEM HINTERGRUND DER COVID-19-PANDEMIE EINE HÖHERE NACHFRAGE AUS KOSTENSENKUNGSGRÜNDEN ERWARTETE, SIEHT SICH GETÄUSCHT.



die Pandemie und das forcierte Homeoffice beschleunigt. Experten gehen davon aus, dass dieser Trend von Dauer sein wird. Es wäre allerdings voreilig, deswegen und aufgrund der vielen Meldungen zu verlängertem oder sogar permanentem Homeoffice bereits das Ende des klassischen

Büroflächenmarkts einzuläuten. Tendenziell zeichnet sich heute ab, dass weniger fixe Arbeitsplätze eingerichtet werden. Gleichzeitig realisieren die Unternehmen jedoch mehr Flächen, die der Kommunikation und der Kreativarbeit dienen. Welchen Einfluss dies mittel- und langfristig auf die Nachfrage haben wird, muss sich erst zeigen. In Holland etwa schwang das Pendel vor einigen Jahren nach einer intensiven Homeoffice-Phase zurück in Richtung Büropräsenz. Deshalb: Es ist alles im Fluss – verbunden mit einer weiterhin unsicheren Ausgangslage für die Büromarktakteure.

Für 2022 erwarten die befragten Akteure für die Regionen Zürich und Basel eine sinkende Nachfrage nach Büroflächen und damit einhergehend mehr Leerstände und sinkende Mieten. Ähnliche Bilder zeigen sich auch in Lausanne und Genf, wobei mit einer stagnierenden Nachfrage gerechnet wird. Einzig den Büromarkt der Region Bern bewerten die Teilnehmenden weiterhin positiv. Die Mehrheit der Experten schätzt dort die Lage anders ein: eine leicht steigende Nachfrage, ein stagnierender Leerstand und gleichbleibende Mietpreise.

MARKTSÄTTIGUNG AUF DEM MIETWOHNUNGSMARKT

Die Pandemie nimmt auch Einfluss auf den Wohnungsmarkt. Je länger sie andauert, desto mehr suchen insbesondere Paare und Familien eine grössere Wohnung, die sich besser dafür eignet, im Homeoffice zu arbeiten. Abhängig von der weiteren Entwicklung der Arbeitswelt wird dies die Nachfrage nach spezifischen Wohnungsgrössen und -typen mehr oder weniger stark beeinflussen.

Generell haben sich die Wohnmärkte in den fünf Wirtschaftsregionen im letzten Jahr ähnlich entwickelt. Auf dem Mietmarkt verstärkten sich die Anzeichen für eine Marktsättigung. Dies ist auf die einerseits hohe Bautätigkeit der letzten Jahre und auf einen besonders in ländlichen Lagen angehäuften Angebotsüber-

hang von älteren, sanierungsbedürftigen Liegenschaften zurückzuführen. Die zielgruppenspezifische Positionierung von Wohnungen an weniger gut erschlossenen Lagen bleibt für eine erfolgreiche Vermarktung weiterhin sehr wichtig.

An zentralen, städtischen Lagen bleibt die Nachfrage nach Wohnraum ungebremst hoch. Die Luft nach oben wird jedoch in den teuren Segmenten insbesondere in den Innenstädten immer dünner. Die Teilnehmenden der Umfrage erwarten für die Region Zürich leicht sinkende Mietpreise, in den Regionen Basel und Bern bestenfalls stagnierende Mieten.

NACHFRAGE NACH EIGENTUM BLEIBT WEITER HOCH

Anders stellt sich das Eigentumssegment dar. Die expansive Geldpolitik und das niedrige Zinsumfeld machen Wohn-

eigentum attraktiver denn je. Die Nachfrage sowohl nach Stockwerkeigentumswohnungen als auch nach Einfamilienhäusern ist im letzten Jahr stark angestiegen. Im Eigentumssegment sind die Preise erneut in allen Marktregionen auf Rekordwerte gestiegen. Die Marktteilnehmer rechnen 2022 in allen Marktgebieten mit weiterhin steigenden Preisen, wobei diese Entwicklung gleichzeitig immer breitere Bevölkerungskreise vom Markt ausschliesst. ■



***SIHAM RAFAEL
BALUTSCH**

Der Autor ist Senior Researcher bei der CSL Immobilien AG.

ANZEIGE

Unsere beiden Immobilien-Softwarelösungen «Hausdata» und «Rimo» überzeugen.

Nicht nur wir sind von unseren beiden innovativen Lösungen begeistert, sondern auch unsere vielen oft langjährigen Kunden. Dies ist für uns einerseits Bestätigung unserer Arbeit, zugleich aber auch Verpflichtung und Ansporn, uns stetig zu verbessern. Darum investieren wir laufend in die Weiterentwicklung unserer beiden Immobilien-Softwarelösungen.

Nedelko Gacarin, Schulung & Support, Mitglied der GL eXtenso IT-Services AG

eXtenso

eXtenso IT-Services AG

Schaffhauserstrasse 110, 8152 Glattbrugg
Tel. 044 808 71 11, info@extenso.ch