

Medienmitteilung

Immobilienmärkte trotzen den Rahmenbedingungen

Der Büromarkt zieht langsam wieder an – obwohl Rezessionsängste da sind. Im Wohnmarkt bleibt die Nachfrage hoch – obwohl die Zinsen steigen. Die Immobilienmärkte zeigen sich robust. Dies ist das zentrale Resultat der Sommerumfrage 2022 von CSL Immobilien bei über 350 Marktakteuren in den Regionen Zürich, Basel, Bern, Genf und Lausanne.

Nach den stark durch die Corona-Pandemie beeinflussten Jahren 2020/21 zeigt die landesweite Sommerumfrage 2022 von CSL Immobilien bei über 350 Marktakteuren auf dem Schweizer Büromarkt eine gebietsweise anziehende Nachfrage. Besonders stark manifestiert sich dieser Trend in den Innenstadtlagen der Umfrageregionen sowie in Zug und in einzelnen städtischen Randregionen. Im Zürcher Büromarkt führte die anziehende Nachfrage im Vorjahresvergleich zu einem Angebotsrückgang um 20%. In anderen Regionen reichten die Impulse dagegen nicht aus, um den Büromarkt nachhaltig zu vitalisieren. Über alles gesehen bleibt der Büromarkt zudem weiterhin ein Mietermarkt: Mietende Unternehmen haben nach wie vor in den meisten Regionen eine grosse Auswahl und können ihre Ansprüche durchsetzen. Die Haupttreiber der Büronachfrage sind in den meisten Regionen Standortoptimierungen, Kostensenkungen und eine sich akzentuierende wirtschaftliche Erholung, verbunden mit einem Wachstum der Beschäftigtenzahlen.

Für 2023 rechnen die Marktakteure je nach Region mit leicht unterschiedlichen Entwicklungen. Für die Region Zürich erwarten sie eine stabile Nachfrage mit leicht sinkenden Leerständen an guten Lagen wie in der Zürcher City. An schlecht erschlossenen Lagen bleibt die Vermietung leerer Flächen anspruchsvoll. Die Mietzinse sollten im Zürcher Markt über alle Marktsegmente hinweg stabil bleiben. Eine ähnliche Entwicklung wie in Zürich erwarten die Spezialisten auch für Bern. In den drei Wirtschaftsregionen Basel, Lausanne und Genf dagegen sehen die Marktakteure die Nachfrage 2023 tendenziell sinken. Dadurch dürften dort die Leerstände leicht steigen und die Mietzinse leicht sinken.

Wohnmarkt von steigenden Zinsen wenig beeinflusst

Beim Wohneigentum liegt die Nachfrage weiterhin deutlich über dem Angebot, obwohl die Zinsen für Festhypotheken angezogen haben. Die Zahlungsbereitschaft ist weiterhin vorhanden. Einzig im Luxussegment deuten sich Preiskorrekturen an. Die stabilen oder gar steigenden Preise für Wohneigentum gehen nicht nur auf die weiterhin vorhandene Nachfrage und das knappe Angebot zurück, sondern werden auch von den gestiegenen Produktionskosten und damit der Inflation getrieben. Für 2023 rechnen die Marktakteure in allen Regionen mit leicht steigenden Kaufpreisen.

Auch der Mietmarkt zeigt sich robuster, als erwartet worden war. Zurückzuführen ist dies insbesondere darauf, dass das Angebot in den meisten Regionen sinkt – die Jahre der Überproduktion von Mietobjekten scheinen vorbei zu sein. Demgegenüber steht eine weiterhin hohe Nachfrage, insbesondere getrieben von der konstant hohen Zuwanderung. Zu insgesamt steigenden Mietpreisen führen auch die von Energiekrise verursachten höheren Nebenkosten. Für 2023 erwarten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Sommerumfrage in den allermeisten Marktregionen leicht steigende Mietpreise.

Für Nachfragen der Medien

Letitia Zenhäusern, CSL Immobilien AG, Leiterin Marketing & Kommunikation:
+41 44 316 13 04, l.zenhaeusern@csl-immobilien.ch