

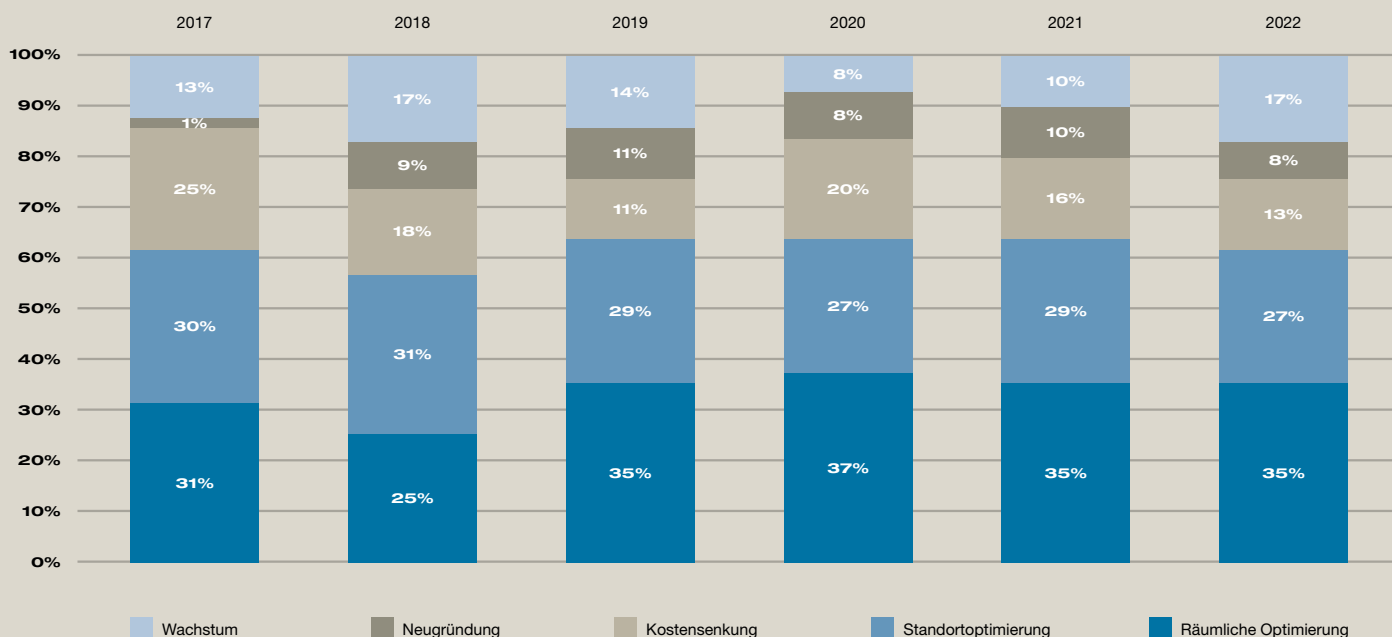
# MÄRKTE ZEIGEN SICH ROBUST

Über 350 Experten nahmen an der Sommerumfrage 2022 von CSL Immobilien teil. Der Fokus lag auf den Märkten in Zürich, Basel, Bern, Genf und Lausanne. Die Resultate: positive Signale aus dem Büromarkt, weiterhin eine hohe Nachfrage im Wohnmarkt.

TEXT – SIHAM RAFAEL BALUTSCH\*

## DIE HAUPTTREIBER DER NACHFRAGE IM BÜROMARKT DER REGION ZÜRICH

Quelle: CSL IMMOBILIEN



### ► BÜROMARKT HOLT IN ZÜRICH AUF

Die Immobilienexperten der CSL Sommerumfrage schätzen die Stimmung auf dem Zürcher Büromarkt im Vergleich zum Vorjahr deutlich besser ein. Die gefragtesten Bürostandorte bleiben die Zürcher City, Zug und Zürich West. Doch auch die restlichen Stadtgebiete in Zürich und angrenzende Regionen wie das Flughafengebiet weisen eine höhere Nachfrage aus. Die Expertenmeinungen decken sich mit den aktuellen Marktdaten: Das innert sechs Monaten verfügbare Flächenangebot reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr in der Region Zürich um 20%.

Ein ähnlicher Aufwärtstrend ist in der Region Bern spürbar. Die stärkste Nachfrage ist im Gebiet City/Altstadt und in den Quartieren Breitenrain und Wankdorf feststellbar. In der Region Basel zeigt sich auf dem Büromarkt ein etwas schwächeres Gesamtbild. Die Nachfrage in der City rund um den Bahnhof SBB wird jedoch von den Experten weiterhin als hoch eingeschätzt. Diese Entwicklungen widerspiegeln sich auch in den Zahlen: In der Region Bern sank das Flächenangebot um 7%, während in der Region Basel eine Ausweitung der Büroflächen um 21% innerhalb Jahresfrist verzeichnet wurde.

“  
SEIT DEM  
AUFTAUCHEN  
DES CORONA-  
VIRUS SIND  
EXPANDIEREN-  
DE UNTER-  
NEHMEN WIE-  
DER STÄRKER  
AM MARKT  
TÄTIG.”

### AUFHOLEFFEKTE BESTIMMEN DIE NACHFRAGE

In der Region Zürich identifizierten die befragten Marktakteure Standortoptimierungen und räumliche Optimierungen als Haupttreiber der Büronachfrage. Samira Stevenson, Senior Vermarkterin Gewerbe bei CSL Immobilien, bestätigt dies: «Firmen haben das Durchschnaufen während der Pandemie genutzt, um Optimierungsprozesse strukturiert anzugehen. Aufgrund von Kostensenkungszielen der Unternehmen werden Flächen in der Agglomeration wieder attraktiver.» Auffallend ist, dass erstmals seit dem Auftauchen des Coronavirus expandierende Unternehmen wieder stärker am Markt tätig sind. Auch in den Regionen Basel und Genf stabilisiert das Wachstum der Unternehmen die Nachfrage. Dies ist auf dem Markt stärker spürbar als in den vergangenen Jahren.

### HOHE ANSPRÜCHE DER NUTZER

Die wirtschaftliche Erholung und das Beschäftigungswachstum beleben zusammen mit den Aufholeffekten der Firmen landesweit die Nachfrage. Diese grundsätzlich positiven News aus dem Schweizer Büromarkt dürfen aber nicht darüber hinwegtäuschen,

Die Umfrage zeigt, dass sich Büromieter Verträge mit flexibleren Laufzeiten und Konditionen wünschen.

BILD: UNSPLASH.COM



dass Bürovermietungen weiterhin keine Selbstläufer sind. Die Umfrageergebnisse zeigen, dass die hohen Ansprüche der Nutzer weiter zunehmen. Büromieter wünschen sich Mietverträge mit flexibleren Vertragslaufzeiten und Konditionen. Ebenfalls relevant bleiben die Preissensitivität der Mieter und die hohen Aufwände auf der Vermarktungsseite. Die aktuelle Auswertung zeigt, dass in der Region Zürich bei der Hälfte aller Abschlüsse Beteiligungen an den Ausbaukosten gewährt werden. Deren Umfang ist jedoch stark projekt- und branchenabhängig. Meist sind Kleinst- und Kleinbetriebe aufgrund von Finanzierungsschwierigkeiten stärker auf Ausbaubeteiligungen angewiesen. Grosse, bekannte Firmen können eigentümerseitig eher auf Zugeständnisse bei Mietvertragsabschlüssen hoffen und werden bei Ansiedlungen umworben.

Für 2023 rechnen die Experten auf dem Zürcher Büromarkt mit einer stabilen Nachfrage, leicht sinkenden Leerständen und stabilen Mietpreisen über alle Segmente. Ein ähnliches Bild zeichnen die Experten für Bern. Für die Regionen Basel, Genf und Lausanne zeigen sie sich etwas zurückhaltender: Sie erwarten eine leicht sinkende bis stagnierende Nachfrage, leicht steigende Leerstände und leicht sinkende Mietzinse.

#### WOHNEIGENTUM WEITERHIN GEFRAGT

Im Wohnmarkt gehen die Experten weiterhin von einer anhaltend hohen, höchstens leicht abgeschwächten Nachfrage aus. Die Zahlungsbereitschaft ist weiterhin vorhanden trotz der erfolgten Hypothekarzinsenerhöhungen aufgrund des starken Nachfrageüberhangs. Einzig im Luxussegment ist mit

Preiskorrekturen zu rechnen. Die Stabilisierung der Eigentumspreise ist einerseits auf die starke Nachfrage, andererseits auf Inflationseffekte aufgrund von gestiegenen Produktionskosten zurückzuführen. Für 2023 rechnen die Experten in allen Marktgebieten mit leicht steigenden Kaufpreisen.

#### WACHSENDE BEVÖLKERUNG HEIZT AN

Auf dem Mietmarkt hat die Nachfrage sogar zugenommen, angetrieben von der Zuwanderung und von Haushaltsbildungen. Im 1. Quartal 2022 nahm die ständige Wohnbevölkerung der Schweiz im Vergleich zum Vorjahresmonat überdurchschnittlich um ca. 73 000 Personen zu. Aufgrund des begrenzten Angebots erkennen die Umfrageteilnehmenden daher ein Mietsteigerungspotenzial. Zu insgesamt steigenden Mietpreisen führen auch die von der Energiekrise verursachten höheren Nebenkosten. In gewissen Marktsegmenten könnten diese Preissteigerungen sogar vermehrt Mieter dazu zwingen, sich eine günstigere Wohnung zu suchen. Für 2023 sind sich die Marktakteure einig: Weitere Mietzinserhöhungen sind in den fünf grössten Marktgebieten im nächsten Jahr wahrscheinlich.



**\*SIHAM RAFAEL BALUTSCH**  
Der Autor ist Senior Researcher bei CSL Immobilien AG.

ANZEIGE



# RENGGLI

HOLZBAU WEISE

Ihr Ziel ist unsere Aufgabe: Eine Immobilie mit Mehrwert

Wenn es Ihnen um Energieeffizienz, langfristigen Werterhalt und optimierte Ausnutzung geht, dann sprechen Sie mit uns.

[www.renggli.swiss](http://www.renggli.swiss)