

SOMMERUMFRAGE 2022

Zürich | Basel | Bern | Genf | Lausanne

Herausgeberin

CSL Immobilien AG, August 2022

Datenerhebung

CSL Immobilien AG, Zürich

Gestaltung

CSL Immobilien AG, Zürich

Die Publikation basiert auf einer standardisierten Online-Befragung mit ausgewählten Immobilienakteuren. Die Auswertung und Qualitätssicherung wurde ausschliesslich durch die CSL Immobilien AG vorgenommen. 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

EDITORIAL

In der vorliegenden Publikation präsentiert CSL Immobilien die wichtigsten Erkenntnisse aus der CSL-Sommerumfrage 2022 zum Büro- und Wohnimmobilienmarkt in den fünf grossen Wirtschaftsregionen der Schweiz. Die aussagekräftigen Resultate basieren auf den Antworten von rund 350 Immobilienakteuren – deutlich mehr als in den Vorjahren. Wir danken allen für ihre Teilnahme und ihre Zeit.


Büromarkt: Nachfrage zieht in zentralen Lagen an

Nach den stark durch die Corona-Pandemie beeinflussten Jahren 2020/21 zeigt die Sommerumfrage 2022 auf dem Schweizer Büromarkt eine gebietsweise anziehende Nachfrage. Besonders stark manifestiert sich dieser Trend im Marktgebiet Zürich in der City, Zürich West und Zug sowie in einzelnen städtischen Randregionen. Im Zürcher Büromarkt führte die anziehende Nachfrage im Vorjahresvergleich zu einem Angebotsrückgang um 20%. Die wirtschaftliche Erholung und das Beschäftigtenwachstum schaffen zusammen mit den Aufholeffekten der Firmen eine Belebung der Nachfrage. In anderen Regionen reichten die Impulse dagegen nicht aus, um den Büromarkt nachhaltig zu vitalisieren. In der Region Basel etwa resultierte im Vorjahresvergleich ein um 21% höheres Angebot an verfügbaren Flächen. Über alles gesehen bleibt der Büromarkt weiterhin ein Mietermarkt. Mietende Unternehmen haben nach wie vor in den meisten Regionen eine grosse Auswahl und können ihre hohen Ansprüche durchsetzen. Die Eigentümer sind oft zu Zugeständnissen gezwungen und müssen mit einem hohen Vermarktungsaufwand rechnen. Die Haupttreiber der Nachfrage sind aus Sicht der teilnehmenden Marktakteure in den meisten Regionen zurzeit Standortoptimierungen, Kostensenkungen und eine sich akzentuierende wirtschaftliche Erholung, verbunden mit einem Wachstum der Beschäftigtenzahlen. An Bedeutung verloren haben kurzfristige räumliche Optimierungsmassnahmen, die während der Pandemiejahre noch im Vordergrund standen. Im Bereich der Incentives zeigt die Sommerumfrage 2022 im Vergleich mit den Vorjahren wenig Veränderungen. Eine initiale mietzinsfreie Zeit gehört mittlerweile zum Standard, ebenso wie Early-Break-Optionen. Ausbaukostenbeteiligungen sind demgegenüber stark projekt- und branchenabhängig und dienen dazu, Objekte in der Vermarktung gezielt attraktiver zu machen.

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, wo der Markt vom Bund und von bundesnahen Institutionen geprägt ist. In den drei Wirtschaftsregionen Basel, Genf und Lausanne 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

Wer erwartet hatte, dass der Zinsschritt der Nationalbank und eventuell bevorstehende weitere Schritte den Wohnmarkt negativ beeinflussen würden, könnte sich getäuscht sehen. Bisher sind die Auswirkungen noch wenig spürbar. Dies zeigen die Resultate der CSL Sommerumfrage 2022. 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 Umfrageregionen 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 der Energiekrise verursachten höheren Nebenkosten. In gewissen Marktsegmenten könnten diese Preissteigerungen sogar vermehrt Mieter dazu zwingen, sich eine günstigere Wohnung suchen zu müssen. Für 2023 erwarten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Sommerumfrage in den allermeisten Marktregionen leicht steigende Mietpreise.



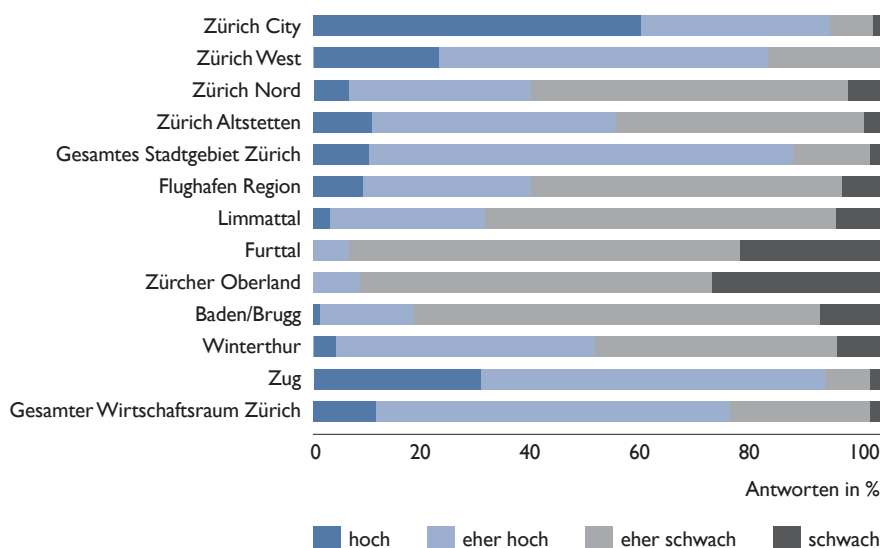
« Unternehmen haben die Zeit während der Pandemie genutzt, um strukturierte Optimierungsprozesse anzugehen. Die Folge dieser Optimierungen lässt die Nachfrage auf dem Büromarkt steigen. »

Yonas Mulugeta
CEO

BÜROMARKT ZÜRICH

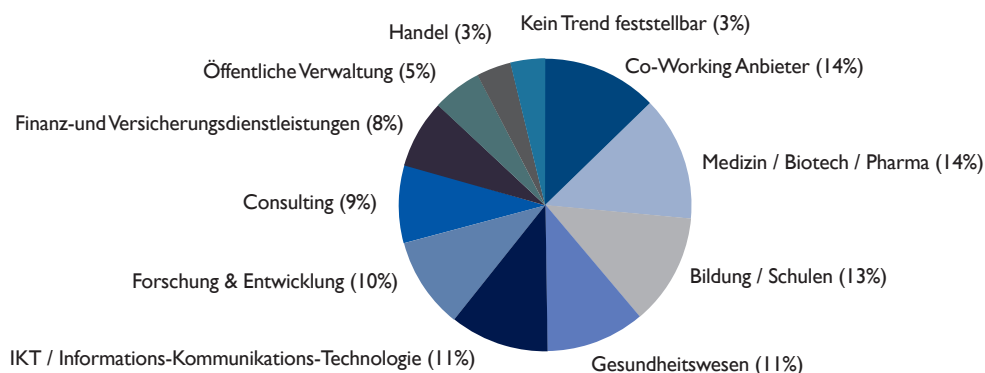
NACHFRAGE IN VERSCHIEDENEN REGIONEN

Wie beurteilen Sie die Nachfrage nach Büroflächen in den folgenden Regionen?



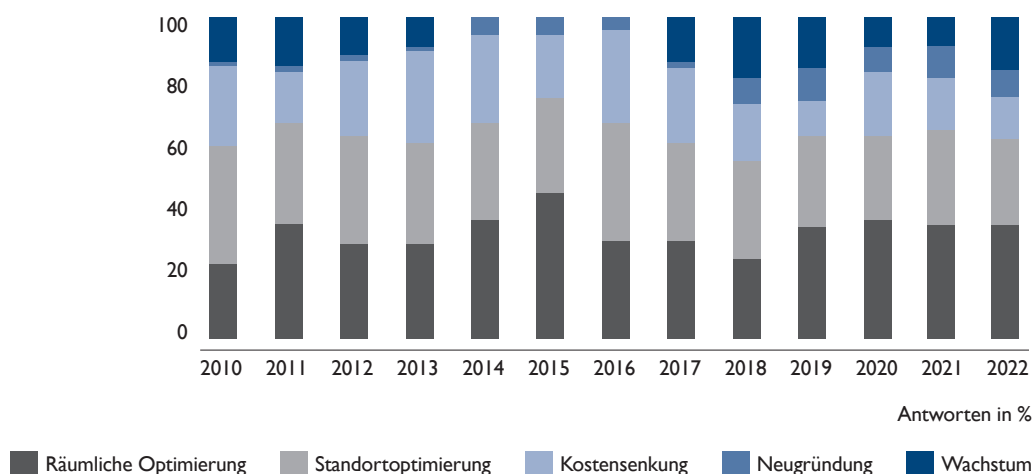
NACHFRAGE VON BRANCHEN

Von welchen Branchen respektive Nutzergruppen stellen Sie zurzeit die grösste Nachfrage fest?



GRÜNDE FÜR DIE NACHFRAGE

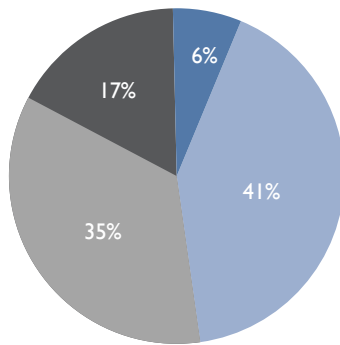
Wo sehen Sie den Hauptgrund für die aktuelle Nachfrage nach Büroflächen?



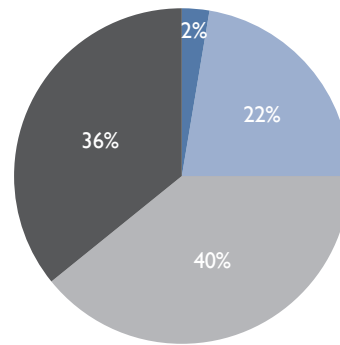
INCENTIVES – MIETFREIE ZEIT

Wie oft wurde Mietern mietfreie Zeit gewährt bei Vertragsabschlüssen der letzten 12 Monate?

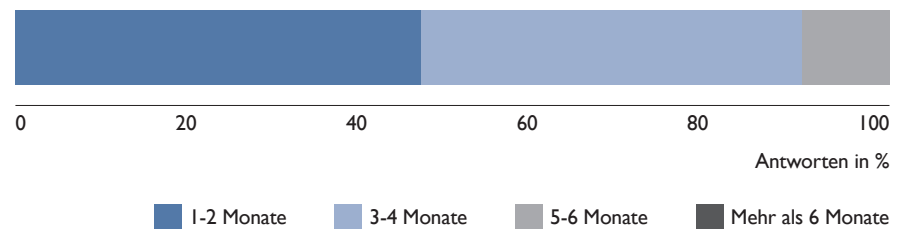
Bei Vertragsabschlüssen von 5 Jahren



Bei Vertragsabschlüssen länger als 5 Jahre



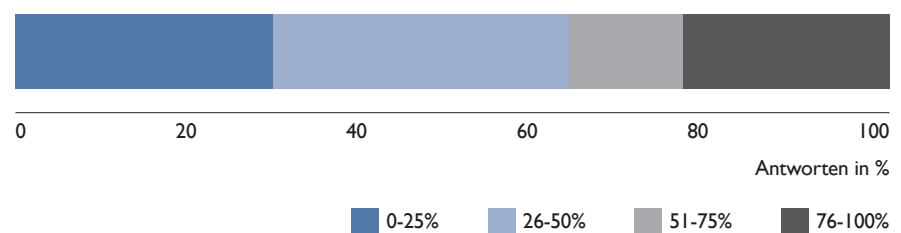
Wie lange fiel die mietfreie Zeit in den letzten 12 Monaten bei einer 5-jährigen Mietvertragsdauer durchschnittlich aus?



INCENTIVES – AUSBAUKOSTENBETEILIGUNGEN

Bei wie viel Prozent der Mietabschlüsse der letzten 12 Monate wurde der Mieterausbau vom Eigentümer (teil-) finanziert?

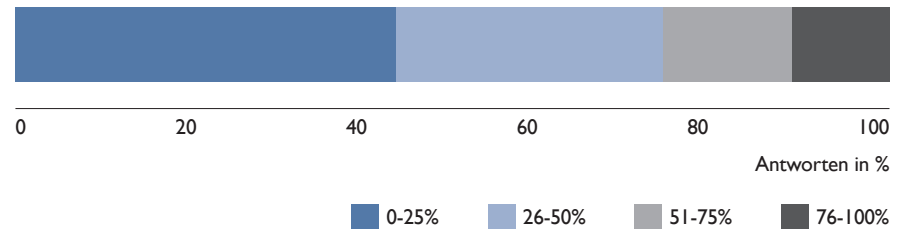
Ø 48%



INCENTIVES – EARLY BREAK OPTIONS

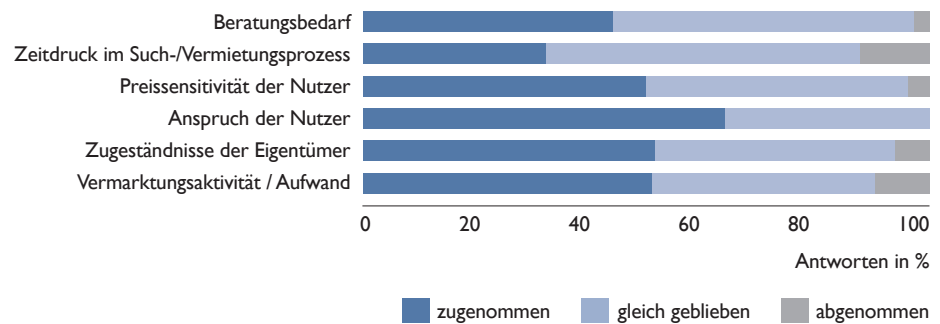
Bei wie viel Prozent der Mietabschlüsse wurden Early Break Options gewährt?

Ø 38%



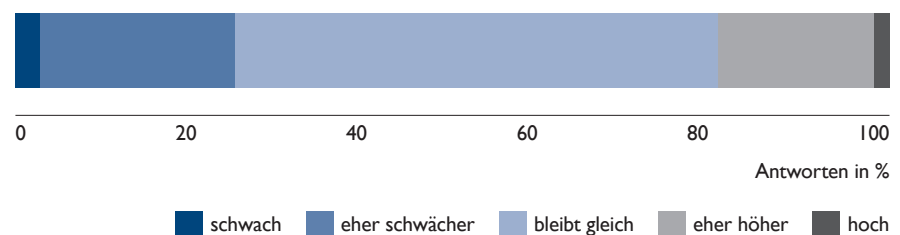
VERÄNDERUNG IM BÜROMARKT

Wie haben sich die folgenden Aspekte im Büromarkt gegenüber dem Vorjahr verändert?



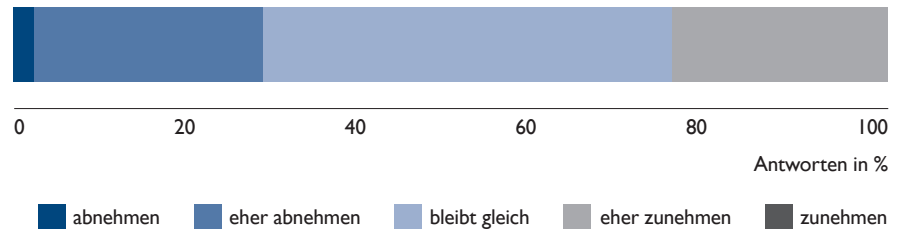
EINSCHÄTZUNG DER NACHFRAGE FÜR DAS KOMMENDE JAHR

Wie schätzen Sie die Nachfrage nach Büroflächen für das kommende Jahr ein?



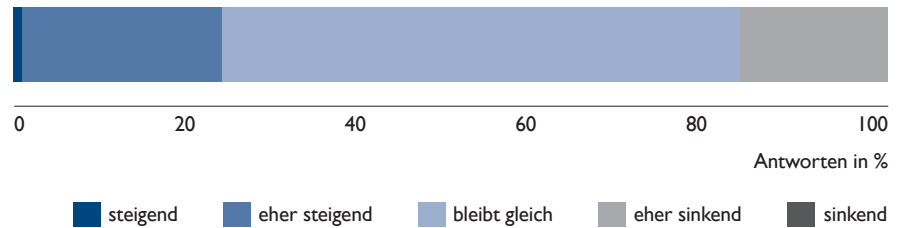
LEERSTANDESENTWICKLUNG

Wie wird sich der Leerstand im kommenden Jahr entwickeln?



MIETPREISENTWICKLUNG

Mit welcher Mietpreisentwicklung rechnen Sie für das kommende Jahr?



AUSBLICK 2023

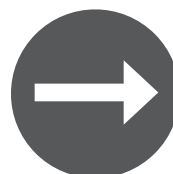
Nachfrage



Leerstand

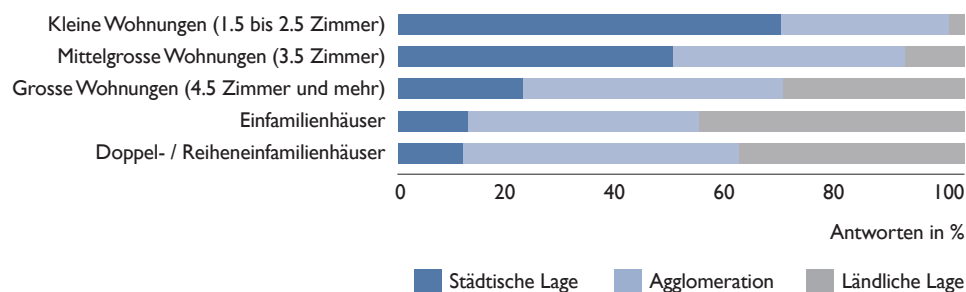


Mietpreise



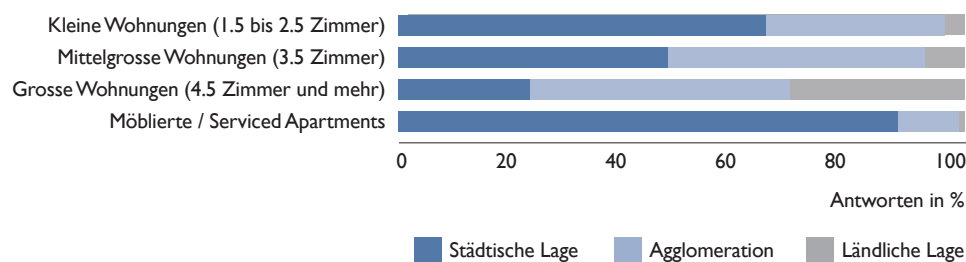
EINSCHÄTZUNG DER NACHFRAGE – EIGENTUM

Wo sehen Sie die grösste Nachfrage in Ihrem Marktgebiet?



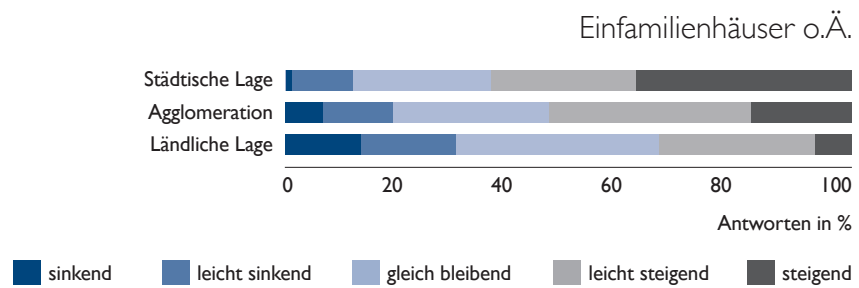
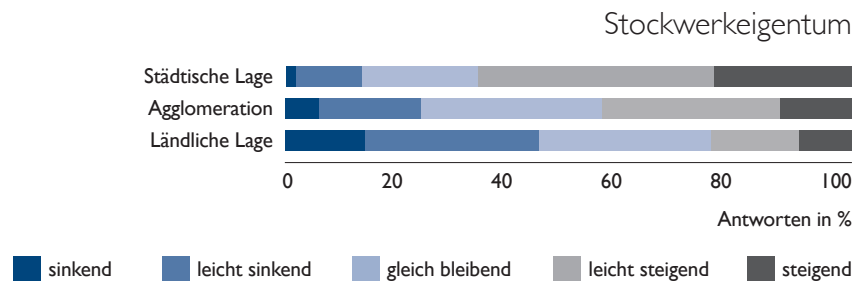
EINSCHÄTZUNG DER NACHFRAGE – MIETE

Wo sehen Sie die grösste Nachfrage in Ihrem Marktgebiet?



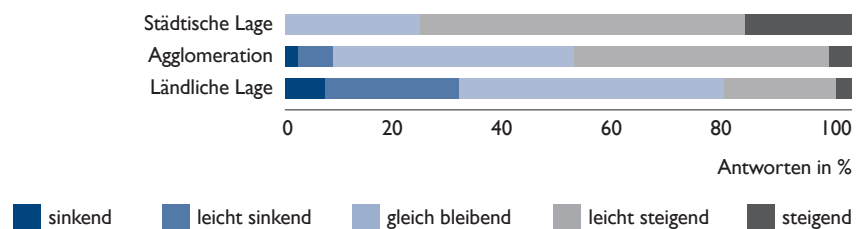
ENTWICKLUNG DER KAUFPREISE

Wie werden sich die Kaufpreise im kommenden Jahr entwickeln?



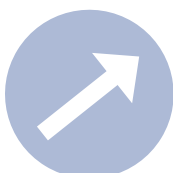
ENTWICKLUNG DER MIETPREISE

Wie werden sich die Mietpreise im kommenden Jahr entwickeln?

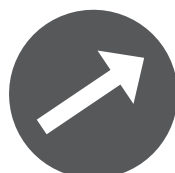


AUSBLICK 2023

Kaufpreise



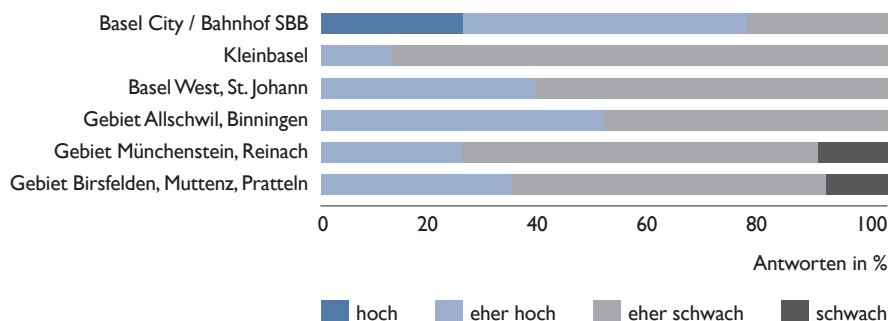
Mietpreise



BÜROMARKT BASEL

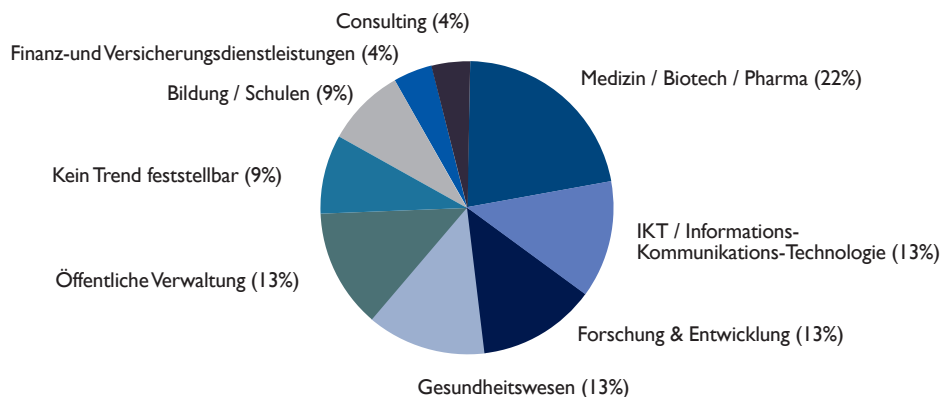
NACHFRAGE IN VERSCHIEDENEN REGIONEN

Wie beurteilen Sie die Nachfrage nach Büroflächen in den folgenden Regionen?



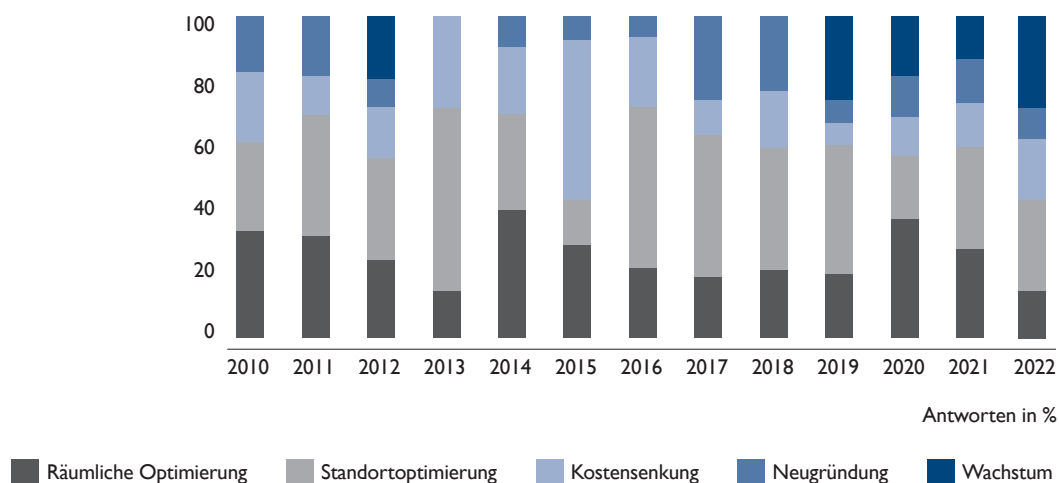
NACHFRAGE VON BRANCHEN

Von welchen Branchen respektive Nutzergruppen stellen Sie zurzeit die grösste Nachfrage fest?



GRÜNDE FÜR DIE NACHFRAGE

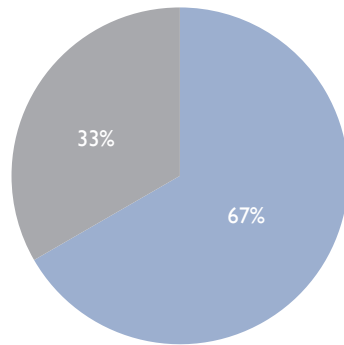
Wo sehen Sie den Hauptgrund für die aktuelle Nachfrage nach Büroflächen?



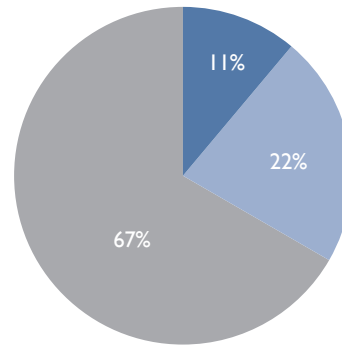
INCENTIVES – MIETFREIE ZEIT

Wie oft wurde Mietern mietfreie Zeit gewährt bei Vertragsabschlüssen der letzten 12 Monate?

Bei Vertragsabschlüssen von 5 Jahren

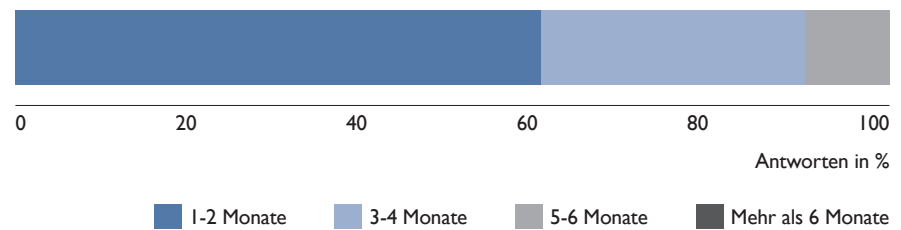


Bei Vertragsabschlüssen länger als 5 Jahre



- nie
- selten
- oft
- fast immer

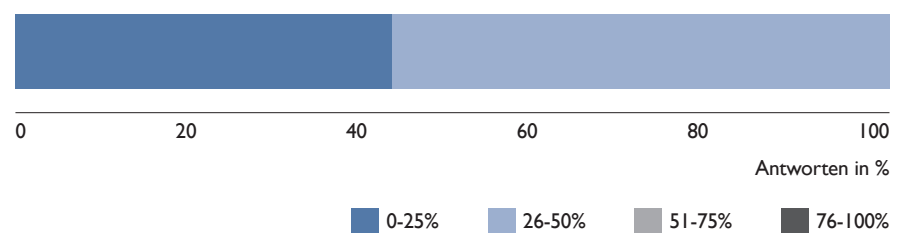
Wie lange fiel die mietfreie Zeit in den letzten 12 Monaten bei einer 5-jährigen Mietvertragsdauer durchschnittlich aus?



INCENTIVES – AUSBAUKOSTENBETEILIGUNGEN

Bei wie viel Prozent der Mietabschlüsse der letzten 12 Monate wurde der Mieterausbau vom Eigentümer (teil-) finanziert?

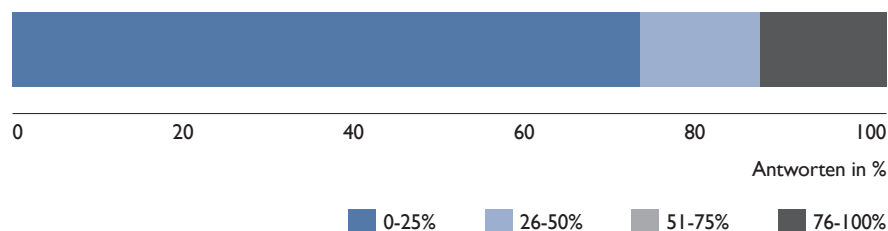
Ø 29%



INCENTIVES – EARLY BREAK OPTIONS

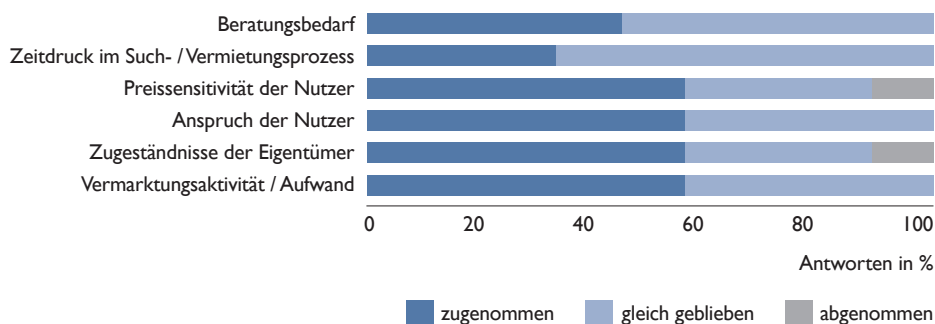
Bei wie viel Prozent der Mietabschlüsse wurden Early Break Options gewährt?

Ø 28%



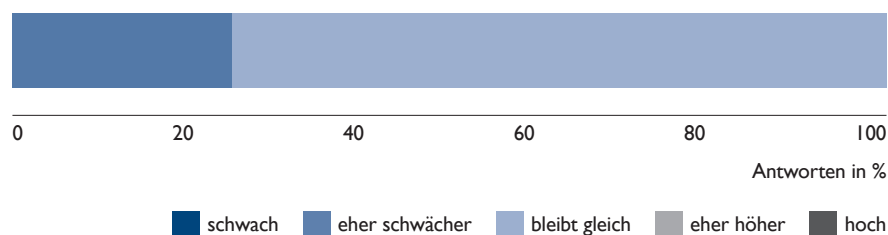
VERÄNDERUNG IM BÜROMARKT

Wie haben sich die folgenden Aspekte im Büromarkt gegenüber dem Vorjahr verändert?



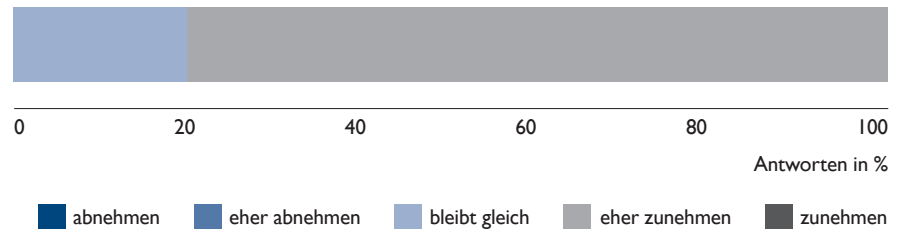
EINSCHÄTZUNG DER NACHFRAGE FÜR DAS KOMMENDE JAHR

Wie schätzen Sie die Nachfrage nach Büroflächen für das kommende Jahr ein?



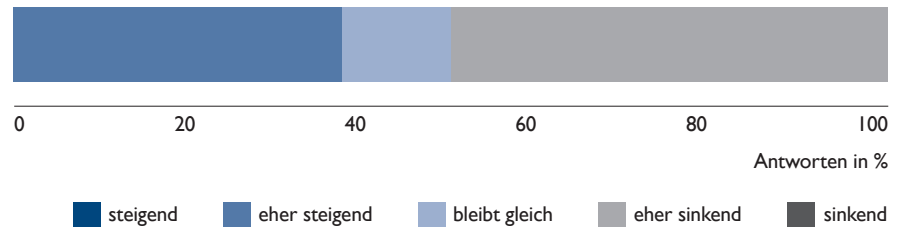
LEERSTANDESENTWICKLUNG

Wie wird sich der Leerstand im kommenden Jahr entwickeln?



MIETPREISENTWICKLUNG

Mit welcher Mietpreisentwicklung rechnen Sie für das kommende Jahr?

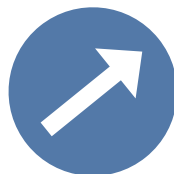


AUSBLICK 2023

Nachfrage



Leerstand

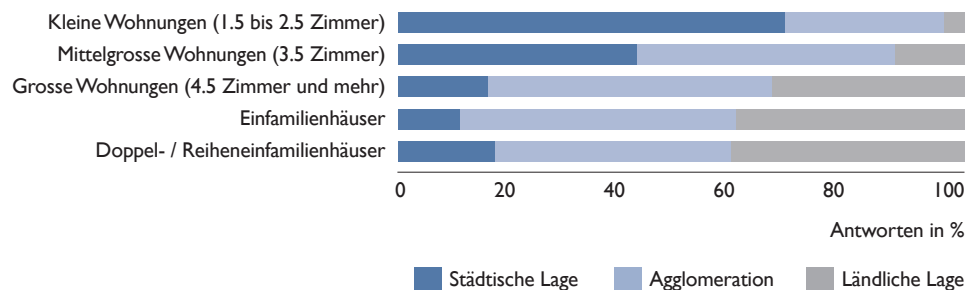


Mietpreise



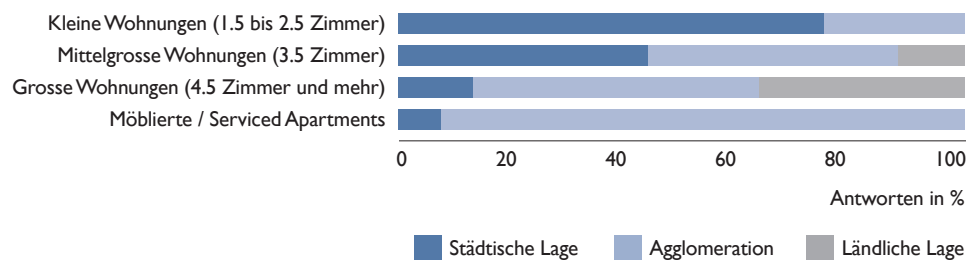
EINSCHÄTZUNG DER NACHFRAGE – EIGENTUM

Wo sehen Sie die grösste Nachfrage in Ihrem Marktgebiet?



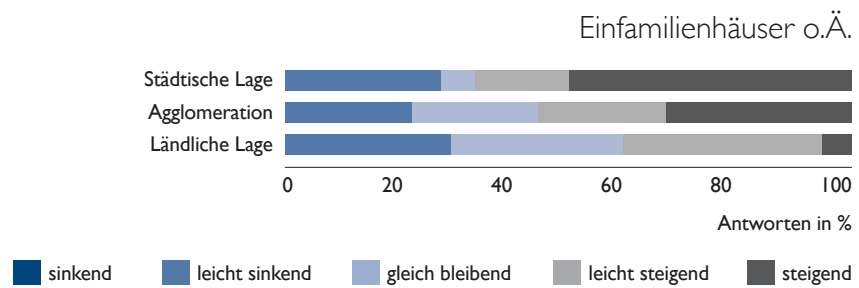
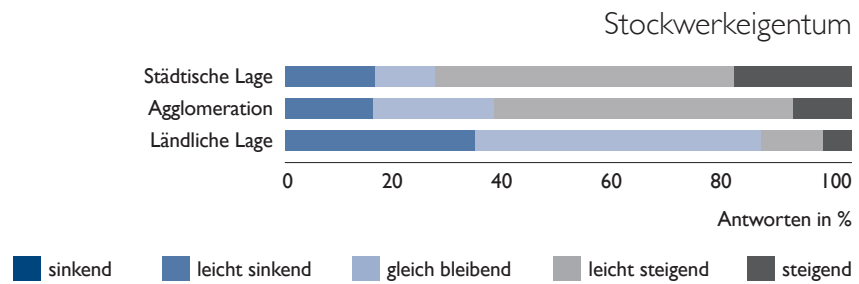
EINSCHÄTZUNG DER NACHFRAGE – MIETE

Wo sehen Sie die grösste Nachfrage in Ihrem Marktgebiet?



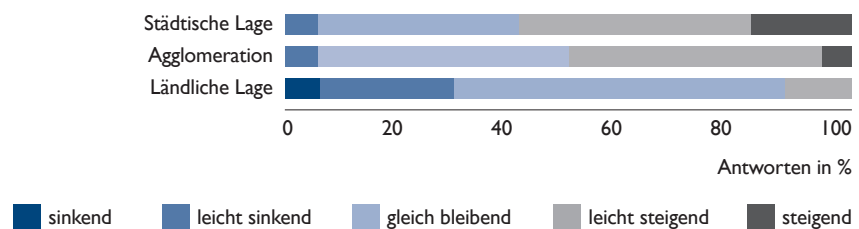
ENTWICKLUNG DER KAUFPREISE

Wie werden sich die Kaufpreise im kommenden Jahr entwickeln?



ENTWICKLUNG DER MIETPREISE

Wie werden sich die Mietpreise im kommenden Jahr entwickeln?

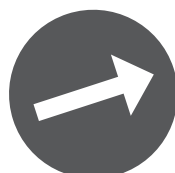


AUSBLICK 2023

Kaufpreise



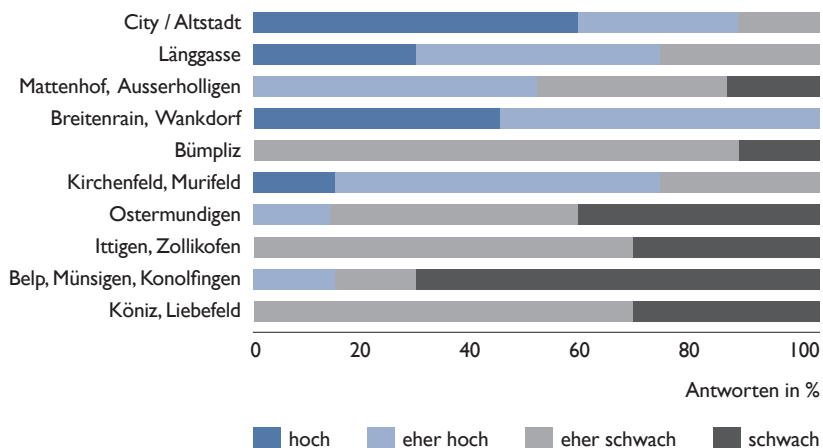
Mietpreise



BÜROMARKT BERN

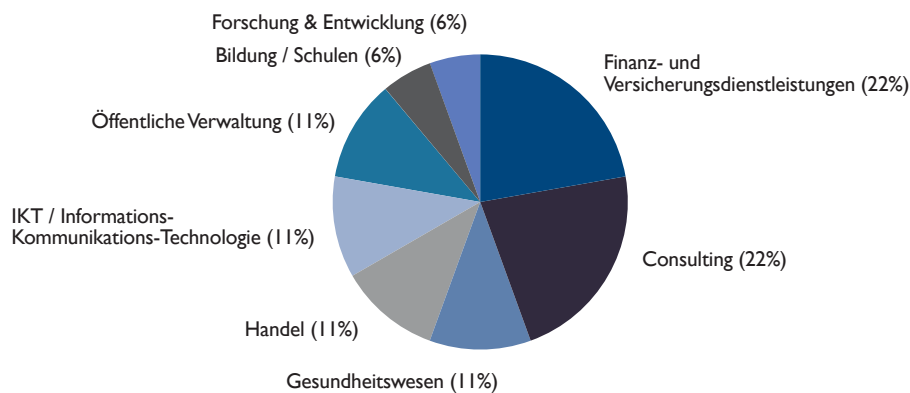
NACHFRAGE IN VERSCHIEDENEN REGIONEN

Wie beurteilen Sie die Nachfrage nach Büroflächen in den folgenden Regionen?



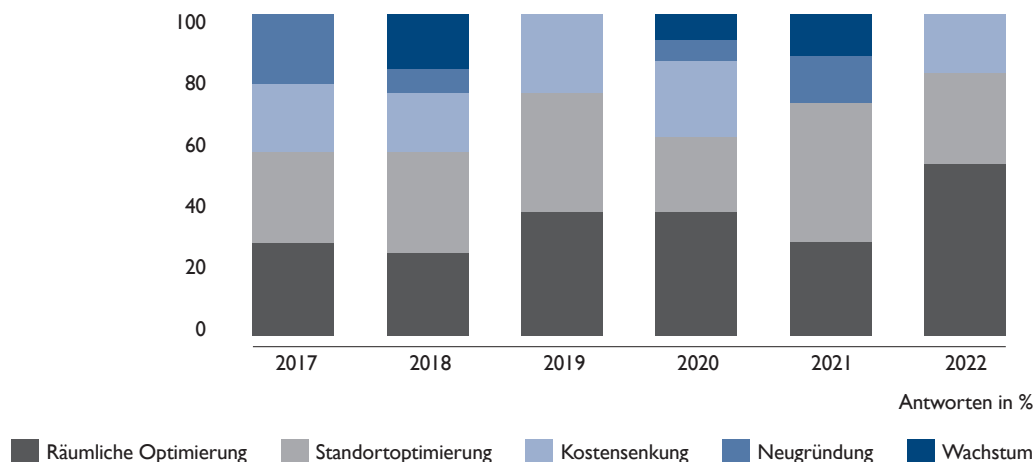
NACHFRAGE VON BRANCHEN

Von welchen Branchen respektive Nutzergruppen stellen Sie zurzeit die grösste Nachfrage fest?



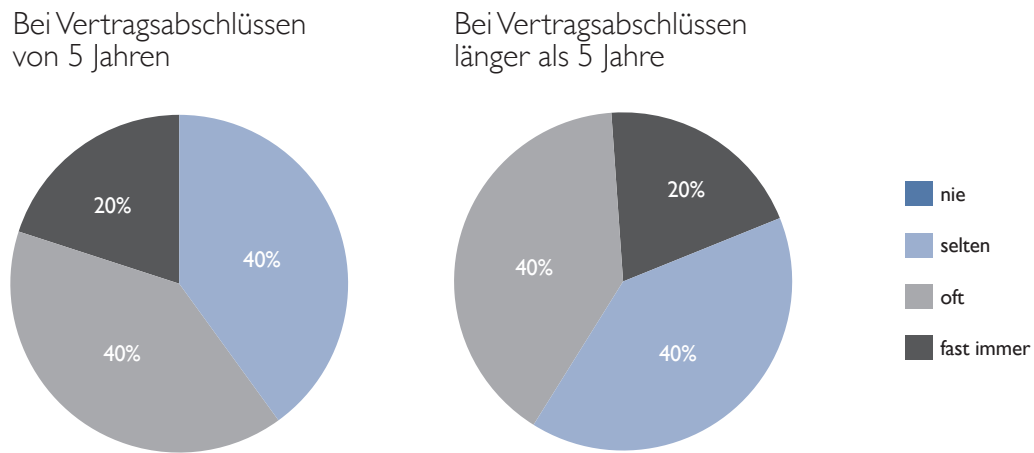
GRÜNDE FÜR DIE NACHFRAGE

Wo sehen Sie den Hauptgrund für die aktuelle Nachfrage nach Büroflächen?

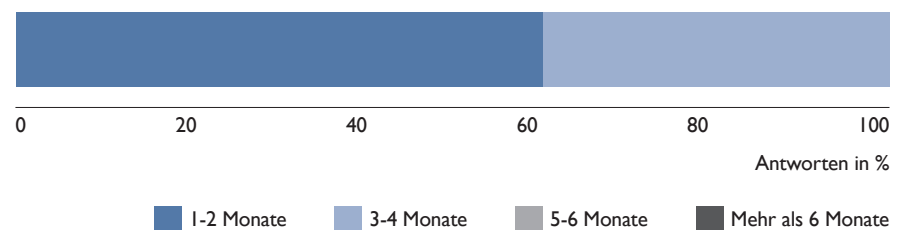


INCENTIVES – MIETFREIE ZEIT

Wie oft wurde Mietern mietfreie Zeit gewährt bei Vertragsabschlüssen der letzten 12 Monate?

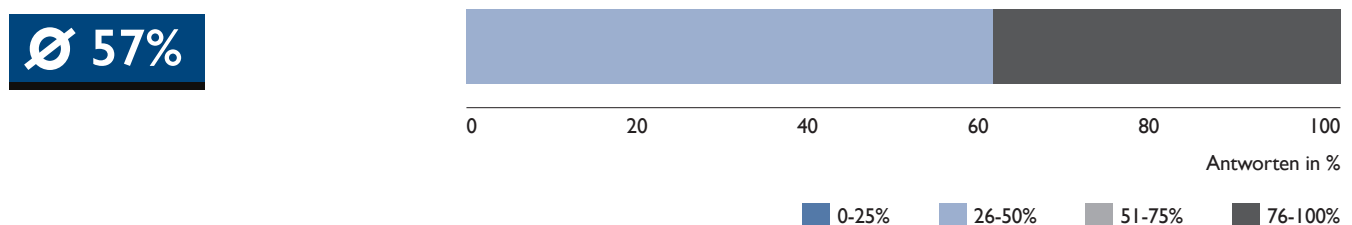


Wie lange fiel die mietfreie Zeit in den letzten 12 Monaten bei einer 5-jährigen Mietvertragsdauer durchschnittlich aus?



INCENTIVES – AUSBAUKOSTENBETEILIGUNGEN

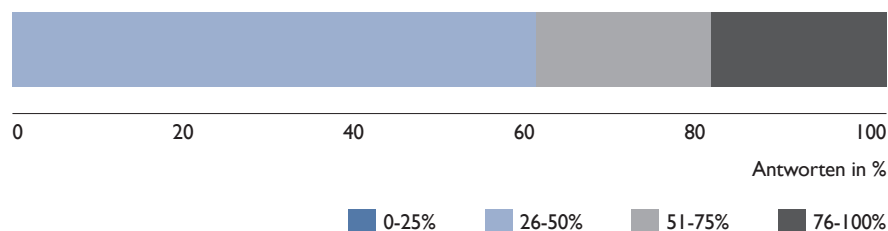
Bei wie viel Prozent der Mietabschlüsse der letzten 12 Monate wurde der Mieterausbau vom Eigentümer (teil-) finanziert?



INCENTIVES – EARLY BREAK OPTIONS

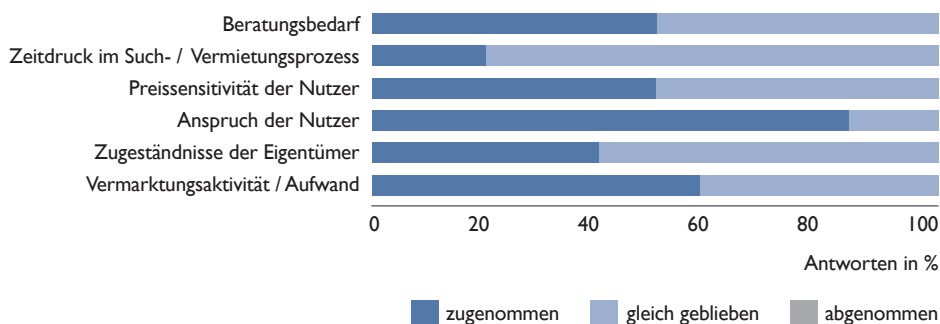
Bei wie viel Prozent der Mietabschlüsse wurden Early Break Options gewährt?

Ø 62%



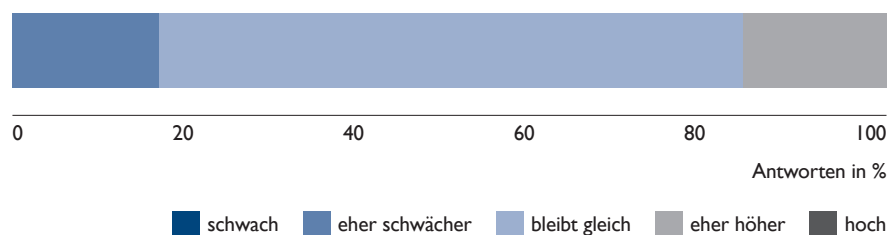
VERÄNDERUNG IM BÜROMARKT

Wie haben sich die folgenden Aspekte im Büromarkt gegenüber dem Vorjahr verändert?



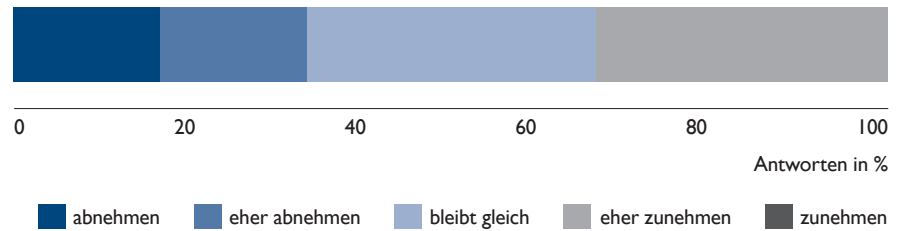
EINSCHÄTZUNG DER NACHFRAGE FÜR DAS KOMMENDE JAHR

Wie schätzen Sie die Nachfrage nach Büroflächen für das kommende Jahr ein?



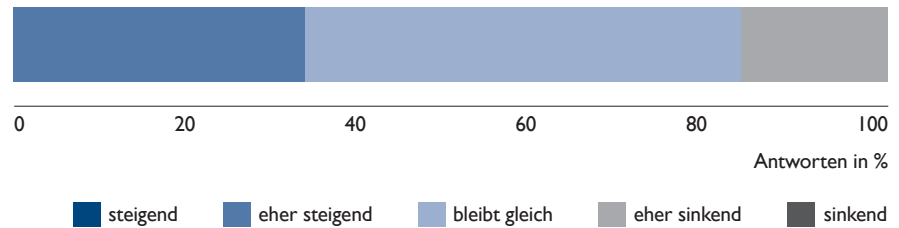
LEERSTANDSENTWICKLUNG

Wie wird sich der Leerstand im kommenden Jahr entwickeln?



MIETPREISENTWICKLUNG

Mit welcher Mietpreisentwicklung rechnen Sie für das kommende Jahr?



AUSBLICK 2023

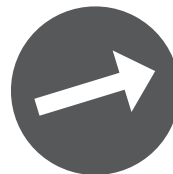
Nachfrage



Leerstand

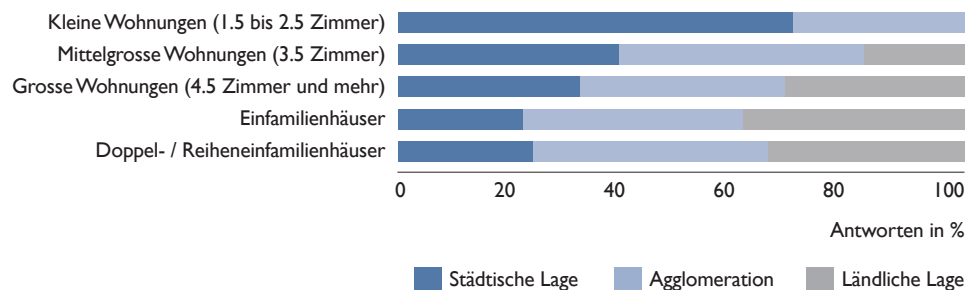


Mietpreise



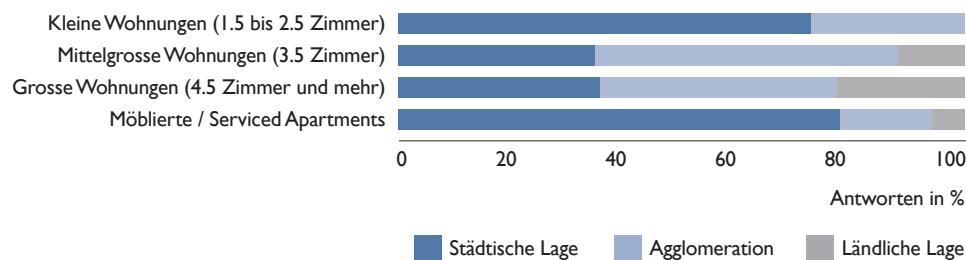
EINSCHÄTZUNG DER NACHFRAGE – EIGENTUM

Wo sehen Sie die grösste Nachfrage in Ihrem Marktgebiet?



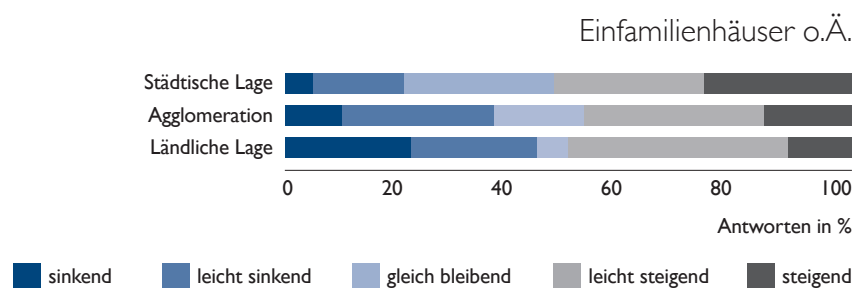
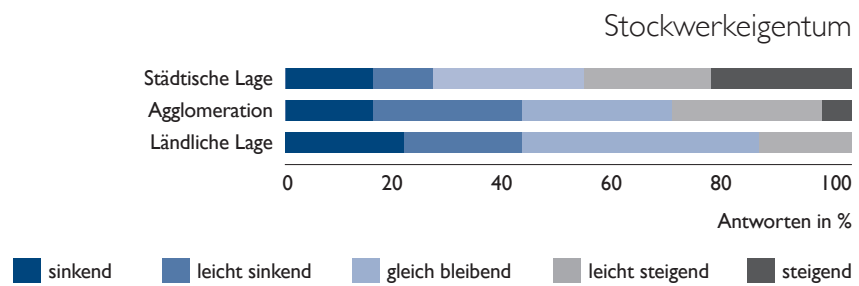
EINSCHÄTZUNG DER NACHFRAGE – MIETE

Wo sehen Sie die grösste Nachfrage in Ihrem Marktgebiet?



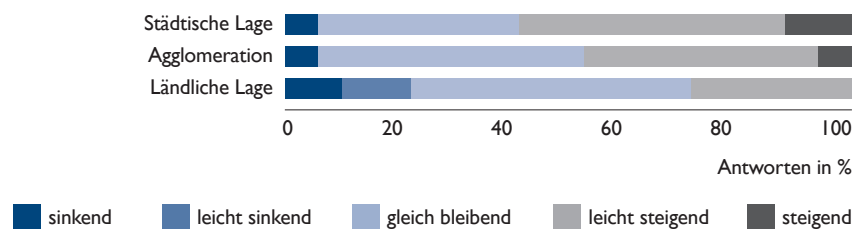
ENTWICKLUNG DER KAUFPREISE

Wie werden sich die Kaufpreise im kommenden Jahr entwickeln?



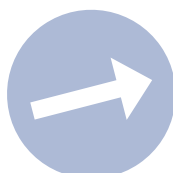
ENTWICKLUNG DER MIETPREISE

Wie werden sich die Mietpreise im kommenden Jahr entwickeln?

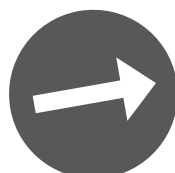


AUSBLICK 2023

Kaufpreise



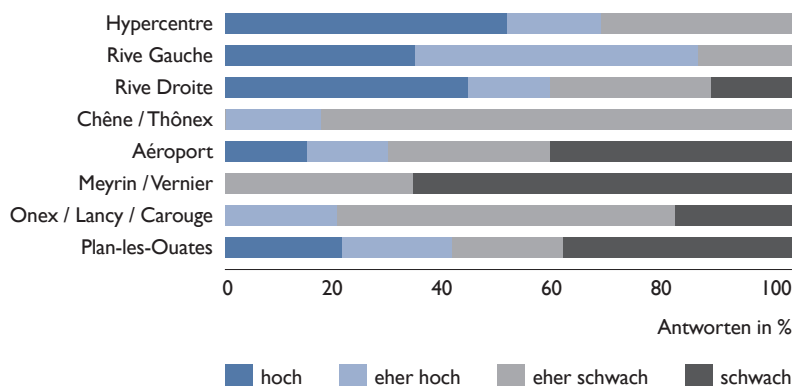
Mietpreise



BÜROMARKT GENÈVE

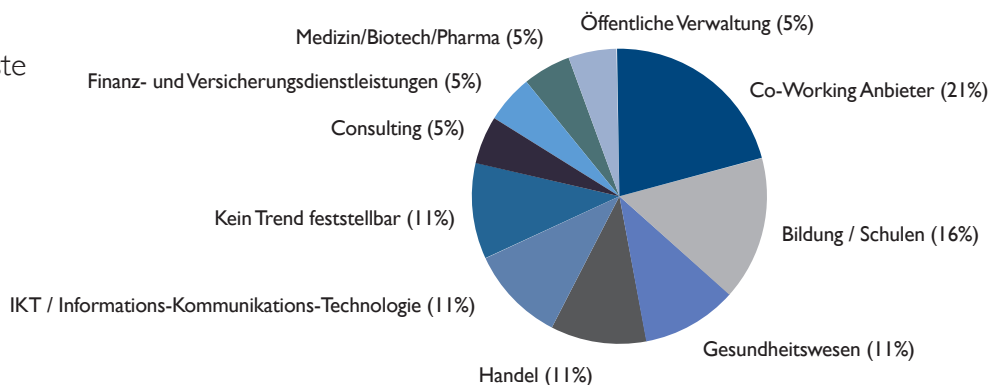
NACHFRAGE IN VERSCHIEDENEN REGIONEN

Wie beurteilen Sie die Nachfrage nach Büroflächen in den folgenden Regionen?



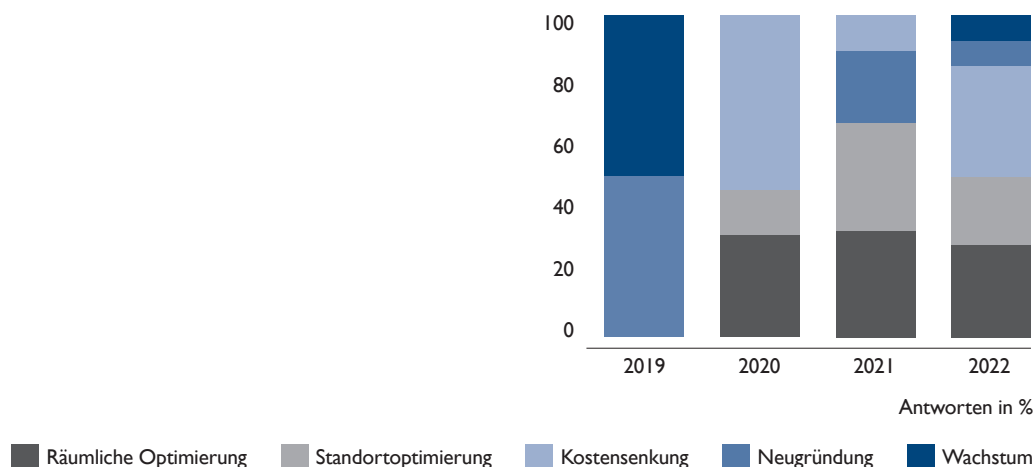
NACHFRAGE VON BRANCHEN

Von welchen Branchen respektive Nutzergruppen stellen Sie zurzeit die grösste Nachfrage fest?



GRÜNDE FÜR DIE NACHFRAGE

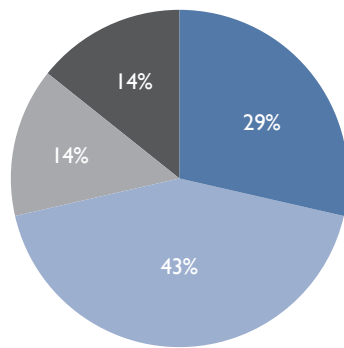
Wo sehen Sie den Hauptgrund für die aktuelle Nachfrage nach Büroflächen?



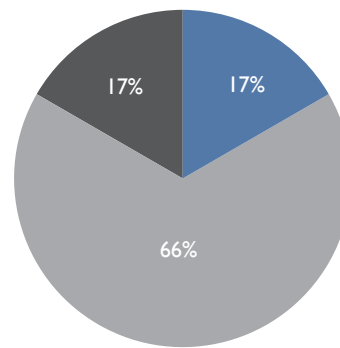
INCENTIVES – MIETFREIE ZEIT

Wie oft wurde Mietern mietfreie Zeit gewährt bei Vertragsabschlüssen der letzten 12 Monate?

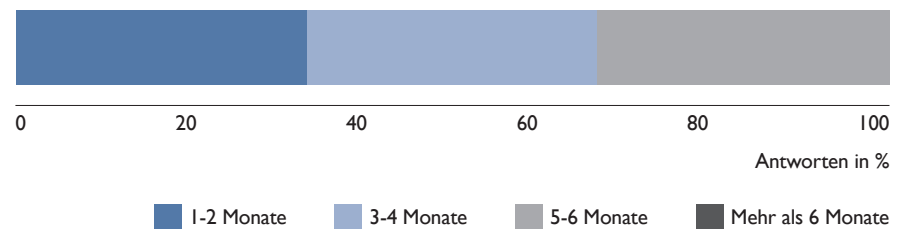
Bei Vertragsabschlüssen von 5 Jahren



Bei Vertragsabschlüssen länger als 5 Jahre



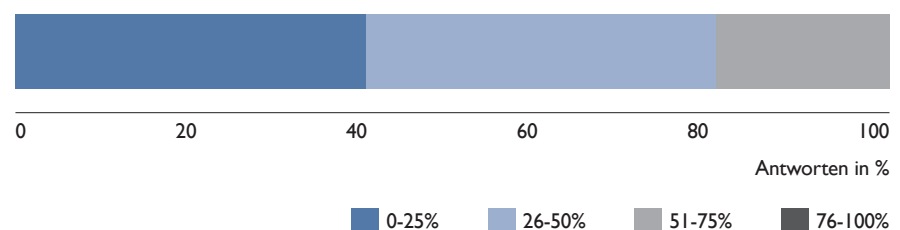
Wie lange fiel die mietfreie Zeit in den letzten 12 Monaten bei einer 5-jährigen Mietvertragsdauer durchschnittlich aus?



INCENTIVES – AUSBAUKOSTENBETEILIGUNGEN

Bei wie viel Prozent der Mietabschlüsse der letzten 12 Monate wurde der Mieterausbau vom Eigentümer (teil-) finanziert?

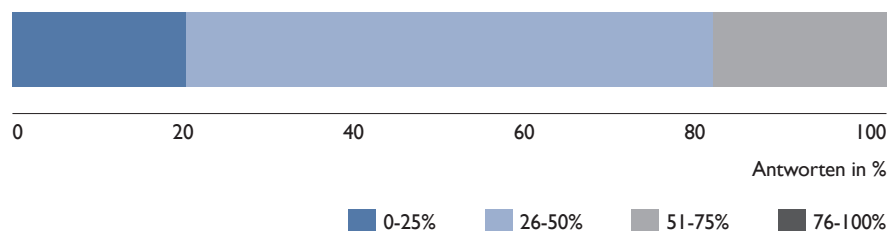
Ø 39%



INCENTIVES – EARLY BREAK OPTIONS

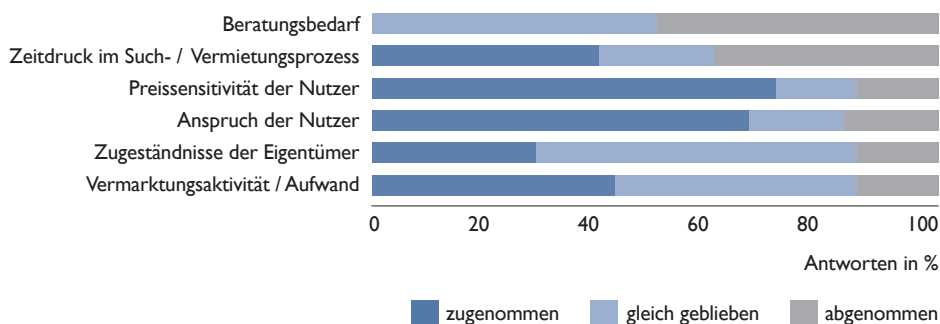
Bei wie viel Prozent der Mietabschlüsse wurden Early Break Options gewährt?

Ø 39%



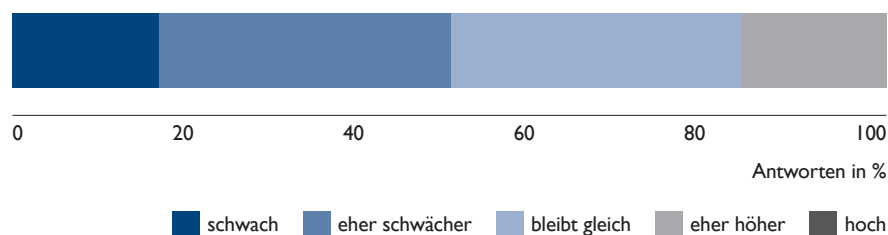
VERÄNDERUNG IM BÜROMARKT

Wie haben sich die folgenden Aspekte im Büromarkt gegenüber dem Vorjahr verändert?



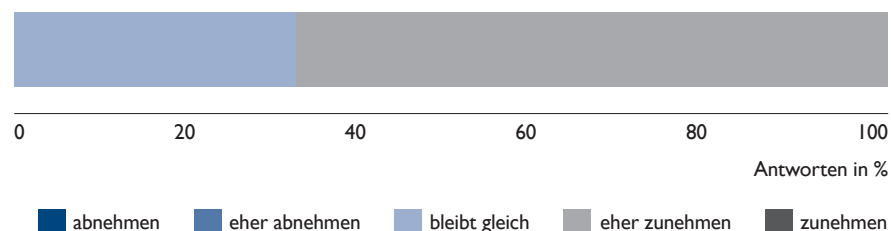
EINSCHÄTZUNG DER NACHFRAGE FÜR DAS KOMMENDE JAHR

Wie schätzen Sie die Nachfrage nach Büroflächen für das kommende Jahr ein?



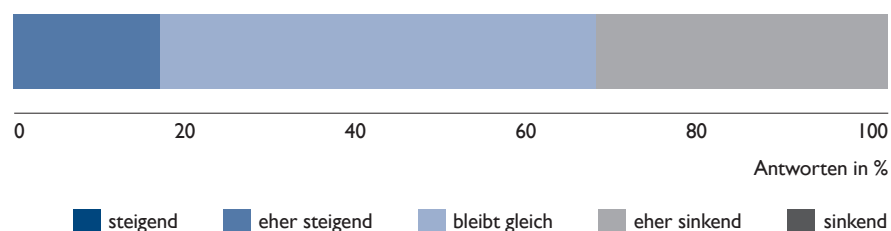
LEERSTANDSENTWICKLUNG

Wie wird sich der Leerstand im kommenden Jahr entwickeln?



MIETPREISENTWICKLUNG

Mit welcher Mietpreisentwicklung rechnen Sie für das kommende Jahr?

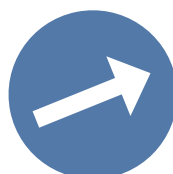


AUSBLICK 2023

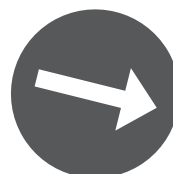
Nachfrage



Leerstand

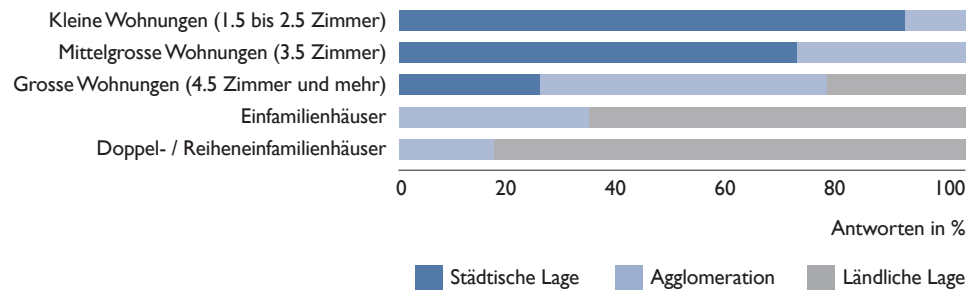


Mietpreise



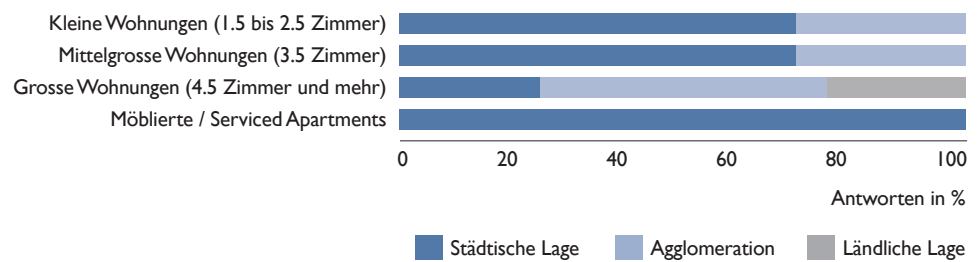
EINSCHÄTZUNG DER NACHFRAGE – EIGENTUM

Wo sehen Sie die grösste Nachfrage in Ihrem Marktgebiet?



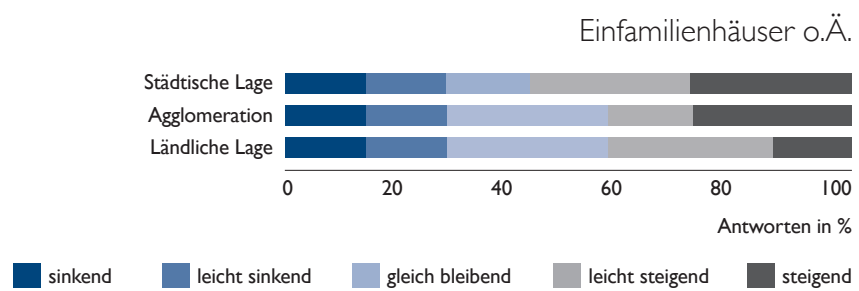
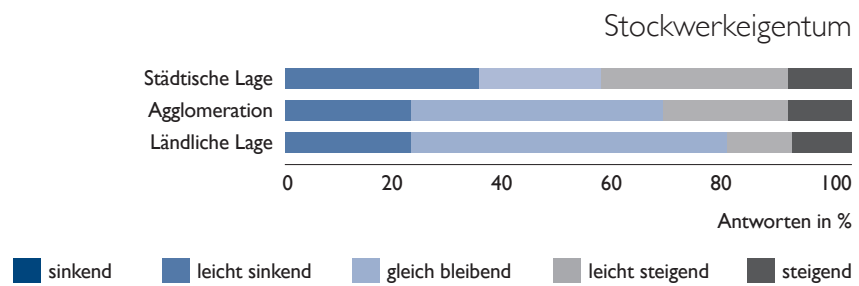
EINSCHÄTZUNG DER NACHFRAGE – MIETE

Wo sehen Sie die grösste Nachfrage in Ihrem Marktgebiet?



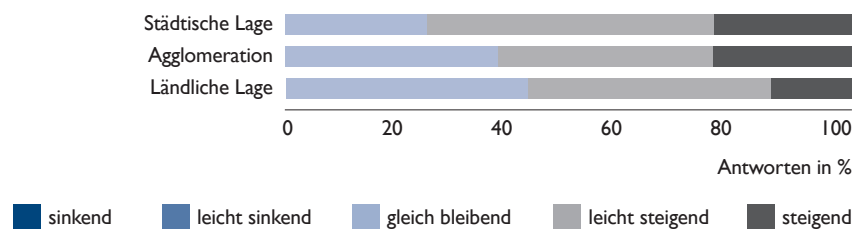
ENTWICKLUNG DER KAUFPREISE

Wie werden sich die Kaufpreise im kommenden Jahr entwickeln?



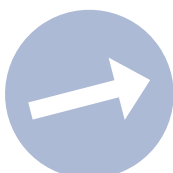
ENTWICKLUNG DER MIETPREISE

Wie werden sich die Mietpreise im kommenden Jahr entwickeln?

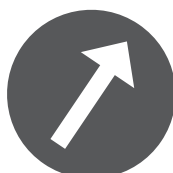


AUSBLICK 2023

Kaufpreise



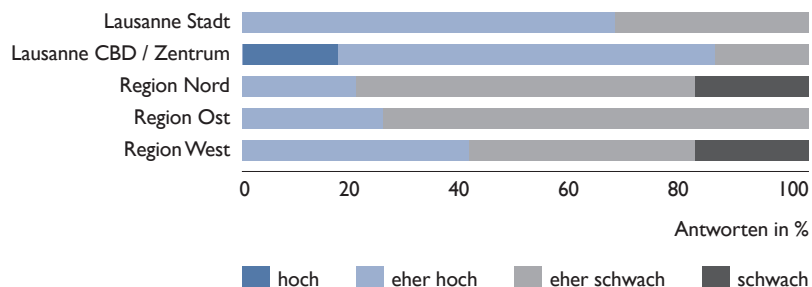
Mietpreise



BÜROMARKT LAUSANNE

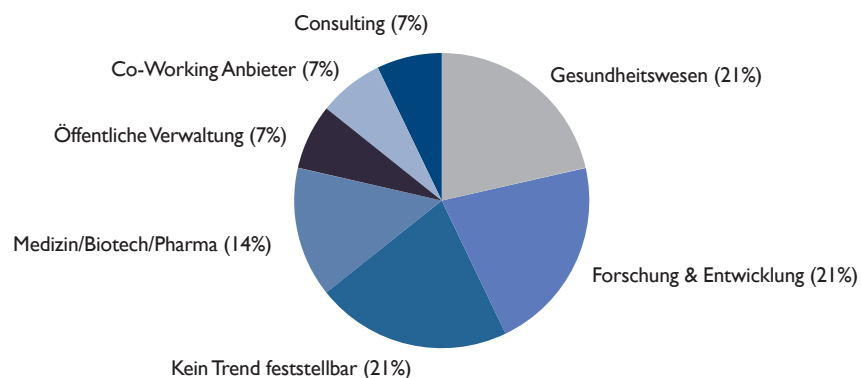
NACHFRAGE IN VERSCHIEDENEN REGIONEN

Wie beurteilen Sie die Nachfrage nach Büroflächen in den folgenden Regionen?



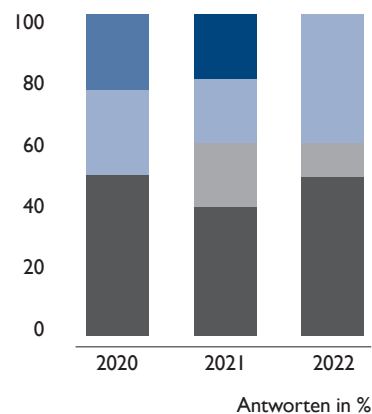
NACHFRAGE VON BRANCHEN

Von welchen Branchen respektive Nutzergruppen stellen Sie zurzeit die grösste Nachfrage fest?



GRÜNDE FÜR DIE NACHFRAGE

Wo sehen Sie den Hauptgrund für die aktuelle Nachfrage nach Büroflächen?

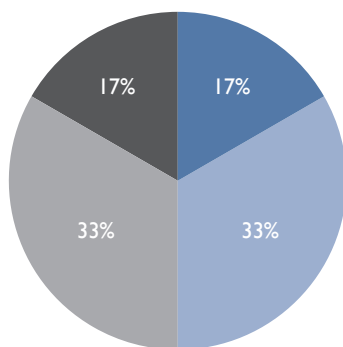


Räumliche Optimierung Standortoptimierung Kostensenkung Neugründung Wachstum

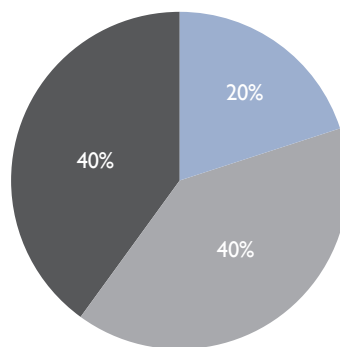
INCENTIVES – MIETFREIE ZEIT

Wie oft wurde Mietern mietfreie Zeit gewährt bei Vertragsabschlüssen der letzten 12 Monate?

Bei Vertragsabschlüssen von 5 Jahren

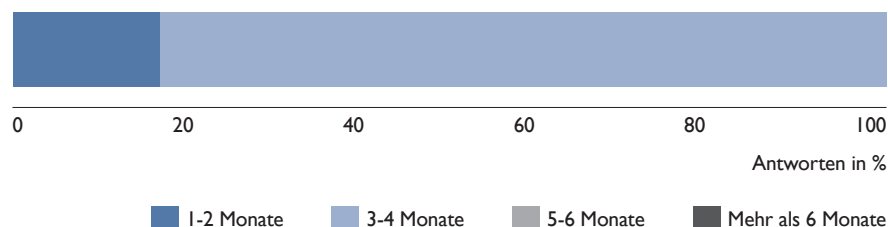


Bei Vertragsabschlüssen länger als 5 Jahre



- nie
- selten
- oft
- fast immer

Wie lange fiel die mietfreie Zeit in den letzten 12 Monaten bei einer 5-jährigen Mietvertragsdauer durchschnittlich aus?



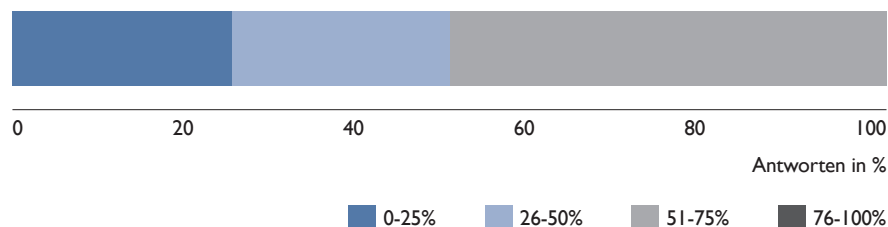
Antworten in %

- 1-2 Monate
- 3-4 Monate
- 5-6 Monate
- Mehr als 6 Monate

INCENTIVES – AUSBAUKOSTENBETEILIGUNGEN

Bei wie viel Prozent der Mietabschlüsse der letzten 12 Monate wurde der Mieterausbau vom Eigentümer (teil-) finanziert?

Ø 55%



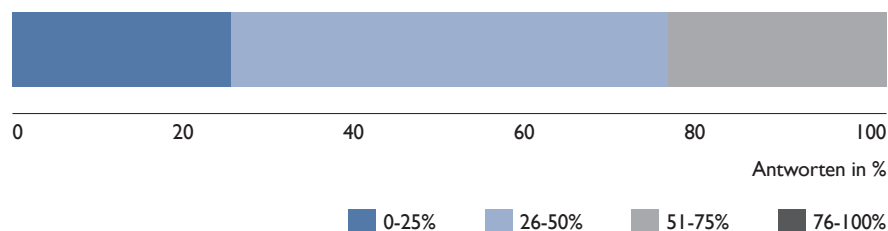
Antworten in %

- 0-25%
- 26-50%
- 51-75%
- 76-100%

INCENTIVES – EARLY BREAK OPTIONS

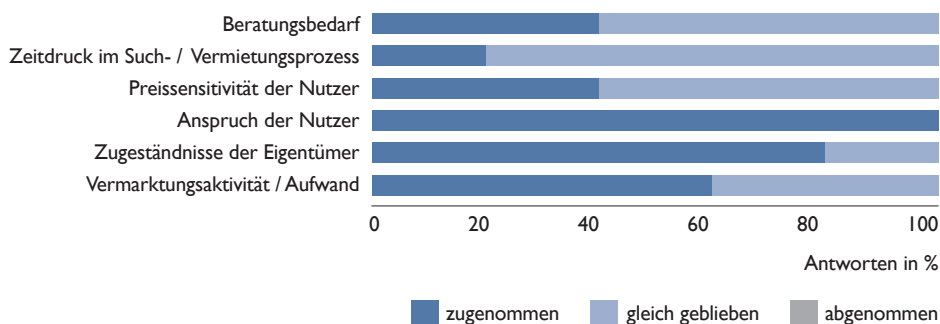
Bei wie viel Prozent der Mietabschlüsse wurden Early Break Options gewährt?

Ø 50%



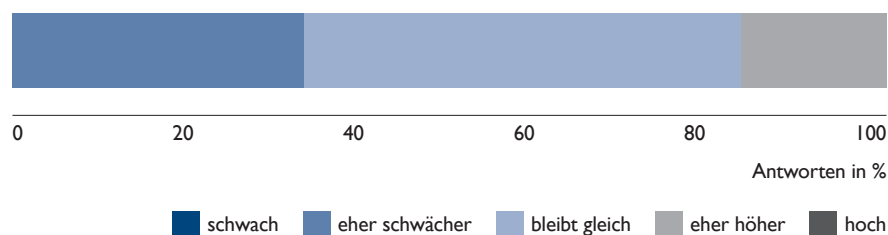
VERÄNDERUNG IM BÜROMARKT

Wie haben sich die folgenden Aspekte im Büromarkt gegenüber dem Vorjahr verändert?



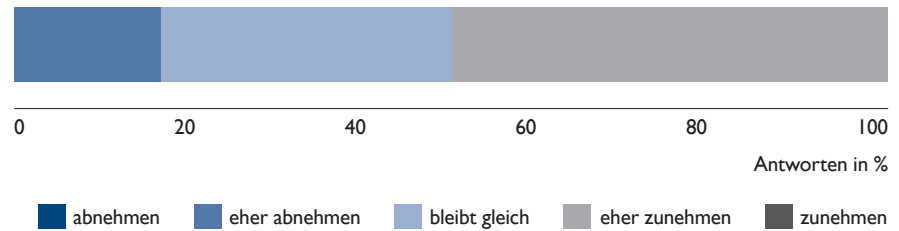
EINSCHÄTZUNG DER NACHFRAGE FÜR DAS KOMMENDE JAHR

Wie schätzen Sie die Nachfrage nach Büroflächen für das kommende Jahr ein?



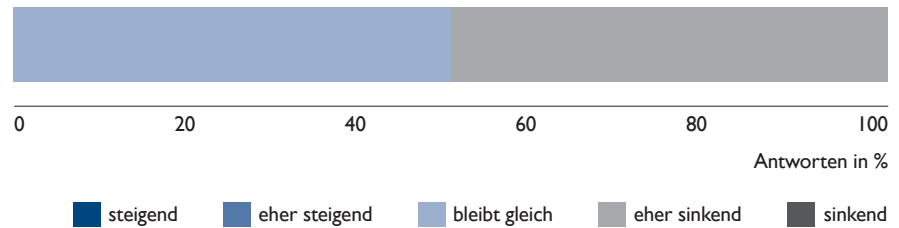
LEERSTANDSENTWICKLUNG

Wie wird sich der Leerstand im kommenden Jahr entwickeln?



MIETPREISENTWICKLUNG

Mit welcher Mietpreisentwicklung rechnen Sie für das kommende Jahr?

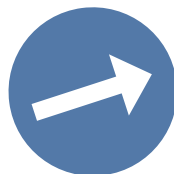


AUSBLICK 2023

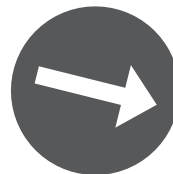
Nachfrage



Leerstand

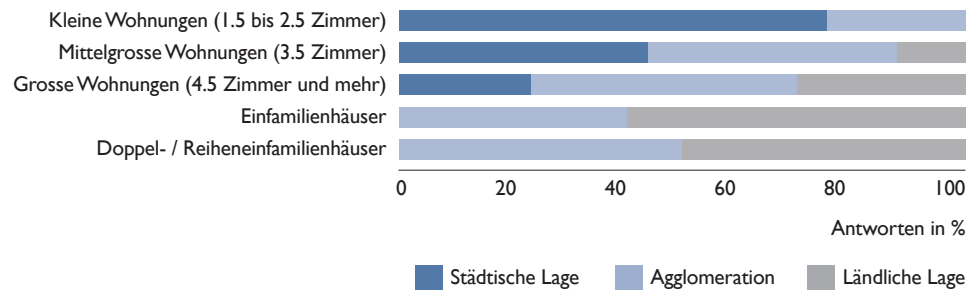


Mietpreise



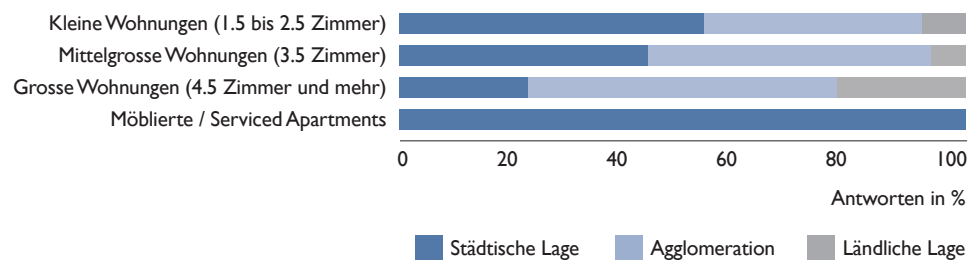
EINSCHÄTZUNG DER NACHFRAGE – EIGENTUM

Wo sehen Sie die grösste Nachfrage in Ihrem Marktgebiet?



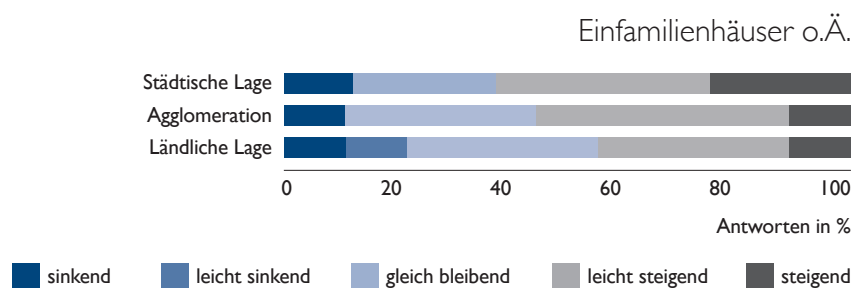
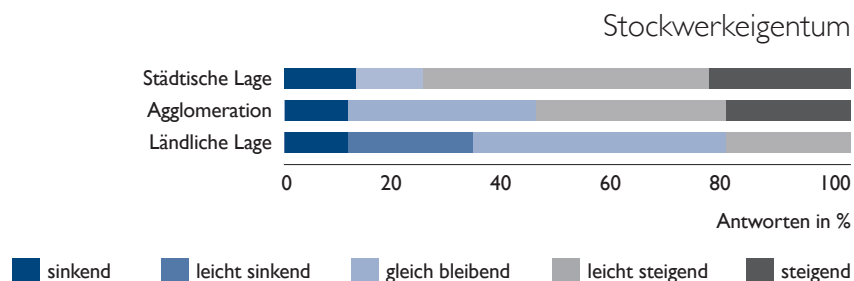
EINSCHÄTZUNG DER NACHFRAGE – MIETE

Wo sehen Sie die grösste Nachfrage in Ihrem Marktgebiet?



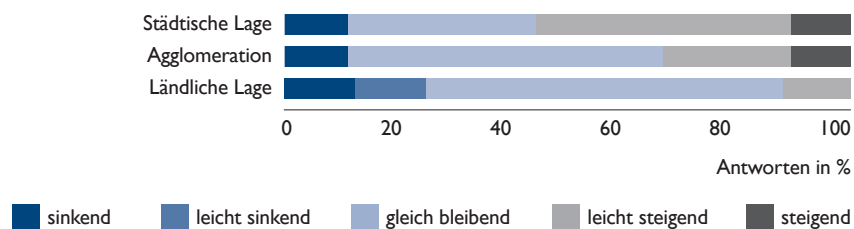
ENTWICKLUNG DER KAUFPREISE

Wie werden sich die Kaufpreise im kommenden Jahr entwickeln?



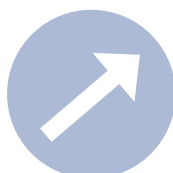
ENTWICKLUNG DER MIETPREISE

Wie werden sich die Mietpreise im kommenden Jahr entwickeln?

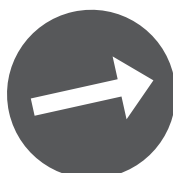


AUSBLICK 2023

Kaufpreise



Mietpreise





CSL Immobilien AG

Schärenmoosstrasse 77
8052 Zürich

+41 44 316 13 00

info@csl-immobilien.ch

www.csl-immobilien.ch