



SOMMERUMFRAGE 2023

Zürich | Basel | Bern | St. Gallen | Genf | Lausanne



« Höhere Preissensitivität bei gleichzeitig gestiegenen Ansprüchen an die Miet- oder Kaufobjekte stellt eine neue Norm dar, an die sich Immobilienakteure zunehmend anpassen müssen. »

Annica Anna Pohl
Bereichsleiterin Vermarktung

Herausgeberin
CSL Immobilien AG, August 2023

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 2023, CSL Immobilien AG

EDITORIAL

CSL Immobilien präsentiert Ihnen in der vorliegenden Publikation die wichtigsten Erkenntnisse aus der Sommerumfrage 2023. Im Fokus: der Büro- und der Wohnmarkt in sechs zentralen Schweizer Regionen. Die Resultate basieren auf den Rückmeldungen von über 200 Immobilienakteuren. Wir danken allen Teilnehmenden für ihre hochaktuelle Einschätzung der Märkte.

Büromarkt an dezentralen Lagen weiterhin schwierig

Auf dem Büromarkt zeigt sich die Nachfrage an zentralen Lagen stark und unbeeindruckt von den unsicheren Konjunkturaussichten. Im Gegensatz dazu liess die Nachfrage an dezentralen Standorten bereits kurz nach der Pandemie nach und hat sich seither nicht mehr erholt. Dies berichten die Immobilienakteure in allen betrachteten Grossregionen.

Eine Ausnahme bilden die Region und die Stadt Zug. Dieser eher junge Büromarkt mit vielen neueren und modernen Büroflächen erfreut sich nach wie vor grosser Beliebtheit. Wesentlichen Anteil daran haben die steuerlichen Vorteile für Unternehmen im Kanton Zug.

Die Nachfrage nach Büroflächen kommt derzeit insbesondere auch aus den Branchen, die mit den gesellschaftlichen Megatrends Gesundheit, Wissenskultur und Konnektivität verbunden sind. Dies sind insbesondere die Bereiche Medizin/Biotech/Pharma, Bildung/Schulen sowie Informations- und Kommunikationstechnologie. Die Stärke der Nachfrage solcher Unternehmen ist je nach Branchenstruktur in den jeweiligen Regionen und Städten unterschiedlich verteilt.

Auf dem Büromarkt Zürich geht die Nachfrage momentan vor allem auf die Faktoren räumliche Optimierung und Standortoptimierung zurück, ein weiterer wichtiger Treiber sind expandierende Unternehmen. Somit gibt es momentan zwei gegenläufige Tendenzen: Einerseits suchen Unternehmen eine besser auf ihre räumlichen Bedürfnisse angepasste Fläche, die möglicherweise auch kleiner ist oder modernere Ausstattungsmerkmale bietet. Andererseits treten wachsende Firmen als Nachfrager auf, die nicht mehr optimieren können und mehr Fläche benötigen.

Im Vergleich zum Vorjahr stellen die Marktteilnehmer eine höhere Preissensibilität der Nutzer bei gleichzeitig gestiegenen Flächenansprüchen fest. Dies ist kein neues Phänomen, sondern entspricht einem Trend: Die Bedeutung beider Faktoren hat in den letzten Jahren parallel und kontinuierlich zugenommen.

Im kommenden Jahr dürfte sich die Nachfrage laut Umfrageresultat stabil oder leicht rückläufig verhalten. Beim Leerstand wird mit einer stabilen Entwicklung gerechnet. Bei den Mietpreisen gehen die Einschätzungen recht weit auseinander – die Mehrheit der Befragten prognostiziert jedoch stabile Mietpreise für Büroflächen.

Steigende Mietzinsen am Wohnmarkt

Auf dem Wohnmarkt macht sich das aktuelle Wirtschaftsumfeld stark bemerkbar. Während die Finanzierung von Wohneigentum bei anhaltend hohen Preisen teurer wird, müssen mit dem steigenden Referenzzinssatz auch Mieterinnen und Mieter mehr für ihre Wohnung bezahlen. Die befragten Immobilienakteure gehen davon aus, dass die Kaufpreise für Stockwerkeigentum wie auch Einfamilienhäuser weiter steigen dürften, vor allem in städtischen Lagen und in der Agglomeration. In ländlichen Lagen wird derzeit eher mit sinkenden Preisen gerechnet. Bei den Mieten sind sich alle Befragten einig, dass diese in nächster Zeit weiter steigen werden.

Die Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnungs- und Hausgrössen hängt von deren Lage ab. Kleinere Wohnungen (Eigentum und Miete) werden mehrheitlich in städtischen Lagen nachgefragt, grössere Wohnungen und Einfamilienhäuser mehrheitlich in Agglomerationen und ländlichen Gebieten. Interessant sind die regionale Unterschiede bei den Einfamilienhäusern: In Basel oder Bern etwa werden Einfamilienhäuser häufiger auch in städtischen Lagen nachgefragt. Der Grund: das Angebot an bezahlbaren Häusern auf Stadtgebiet ist in diesen Städten grösser als in Zürich.

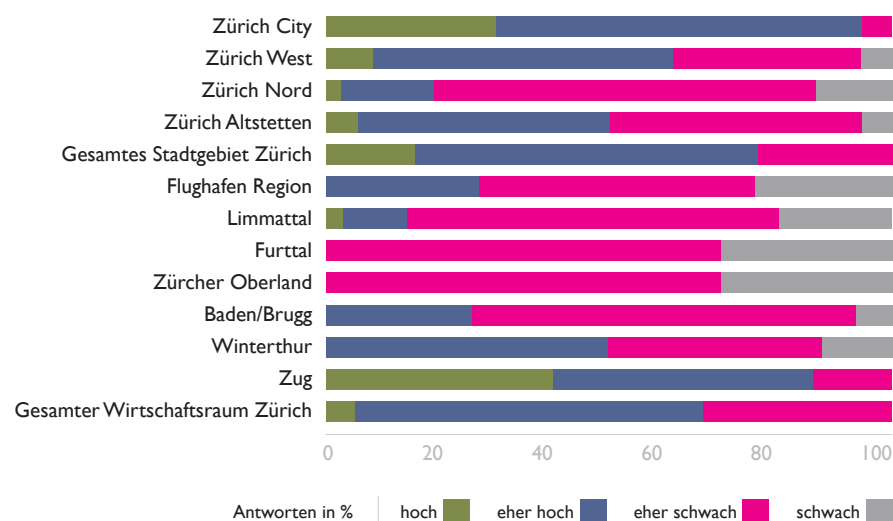
Potenziale für Einfamilienhäuser sehen die Marktakteure auf dem Eigentumsmarkt im Moment vor allem beim Generationenwechsel. Einerseits können Erben das Haus verkaufen, wenn sie nicht selbst darin wohnen wollen. Zum anderen besteht die Alternative einer Projektentwicklung mit einem kleinen Mehrfamilienhaus als Ersatzneubau. Dieser Trend zeichnet sich in den letzten Jahren ab, da das Thema der Verdichtung in Zeiten von knapper werdendem Bauland zunehmend an Bedeutung gewinnt. Gerade an zentralen Lagen ist es erwünscht, wenn anstelle eines Einfamilienhauses Wohnraum für mehrere Parteien entsteht.

Beim Wohneigentum sehen die befragten Akteure zurzeit verschiedene Risiken. Im Vordergrund stehen steigende Zinsen und damit die Tragbarkeit. Aber auch die Bauteuerung muss im Auge behalten werden.

Auf dem Mietmarkt erkennen die Marktakteure momentan an verschiedenen Lagen grosses Potenzial. Im Fokus stehen Agglomerationen und urbane Gebiete, wo die Nachfrage konstant hoch ist und bleiben wird. Risiken auf dem Mietmarkt sind unsanierte Altbauten, steigende Mieten und eine tiefe Bautätigkeit.

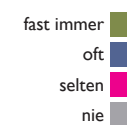
Nachfrage in verschiedenen Regionen

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

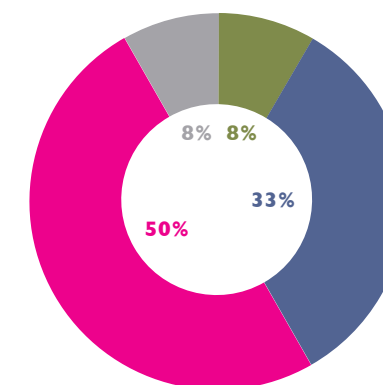


Incentives – Mietfreie Zeit

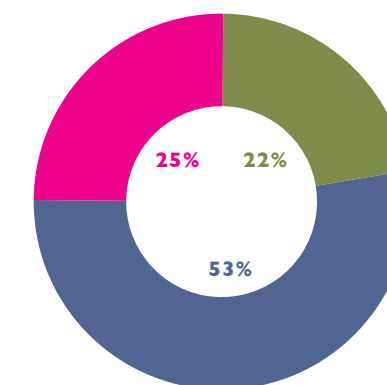
Wie oft wurde Mieter*innen mietfreie Zeit gewährt bei Vertragsabschlüssen der letzten 12 Monate?



Bei Vertragsabschlüssen von 5 Jahren

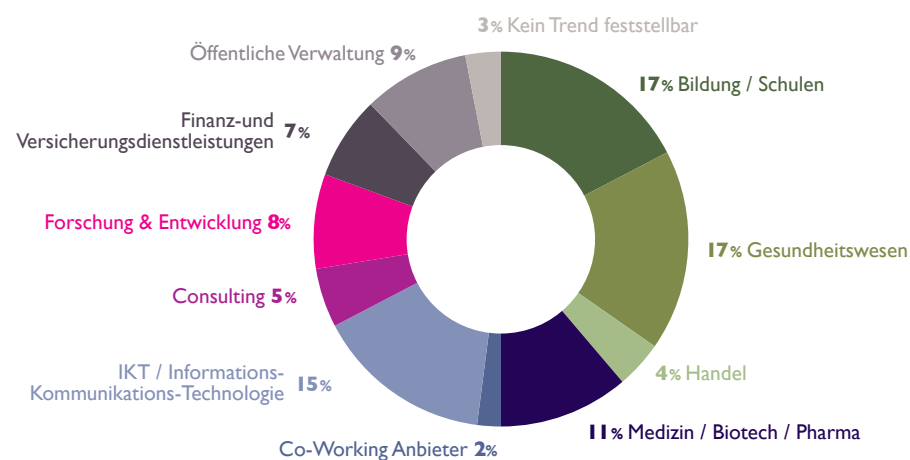


Bei Vertragsabschlüssen länger als 5 Jahre

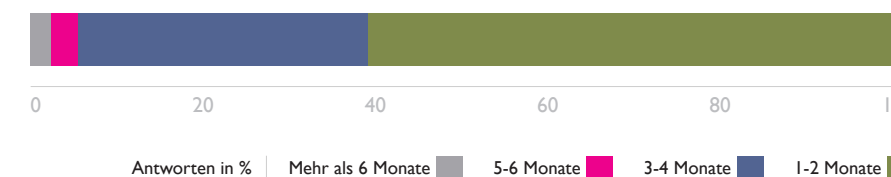


Nachfrage von Branchen

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

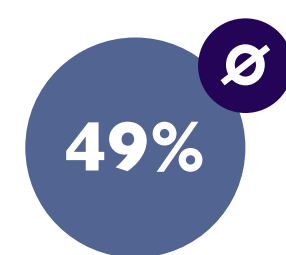
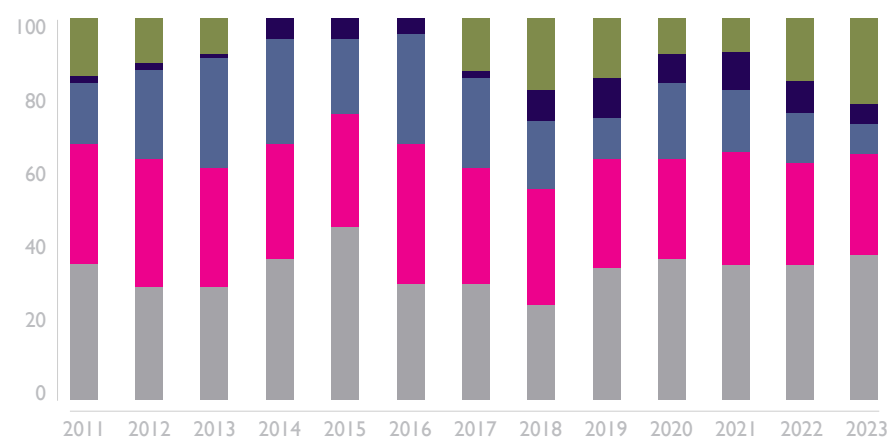
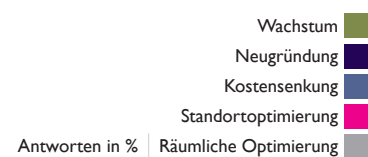


Wie lange fiel die mietfreie Zeit in den letzten 12 Monaten bei einer 5-jährigen Mietvertragsdauer durchschnittlich aus?



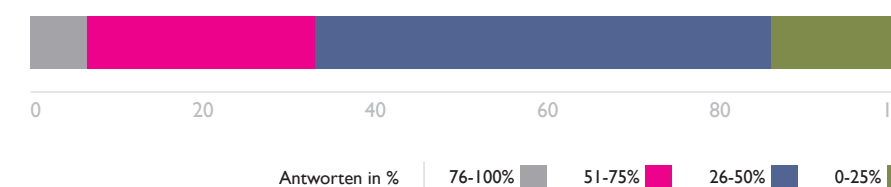
Gründe für die Nachfrage

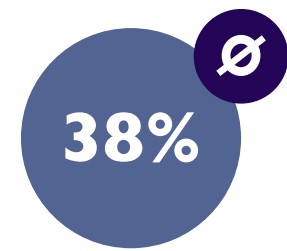
Wo sehen Sie den Hauptgrund für die aktuelle Nachfrage nach Büroflächen?



Incentives – Ausbaurückstellungen

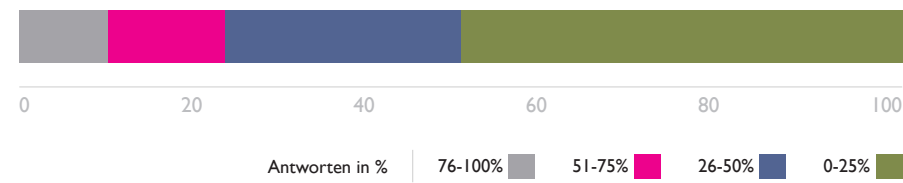
Bei wie viel Prozent der Mietabschlüsse der letzten 12 Monate wurde der Mieterausbau vom Eigentümer (teil-) finanziert?





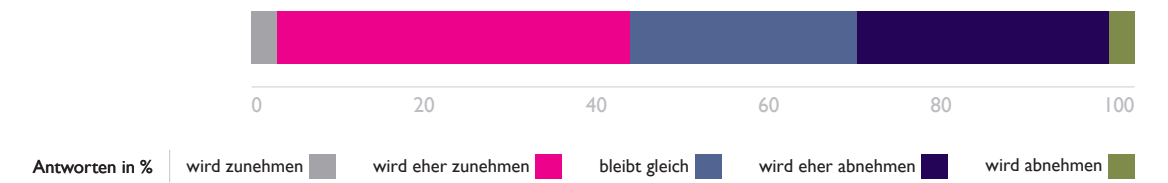
Incentives – Early Break Options

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



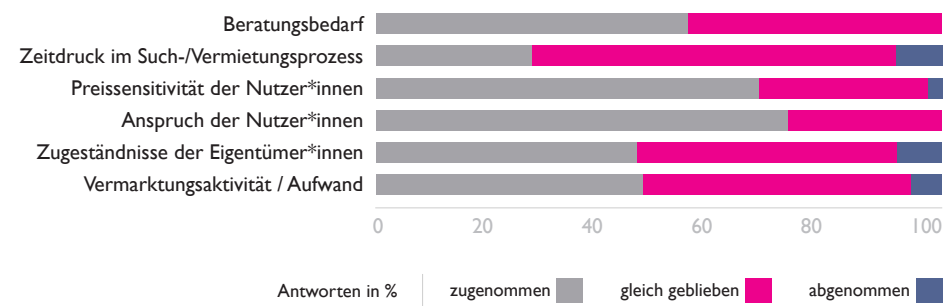
Leerstandsentwicklung

Wie wird sich der Leerstand im kommenden Jahr entwickeln?



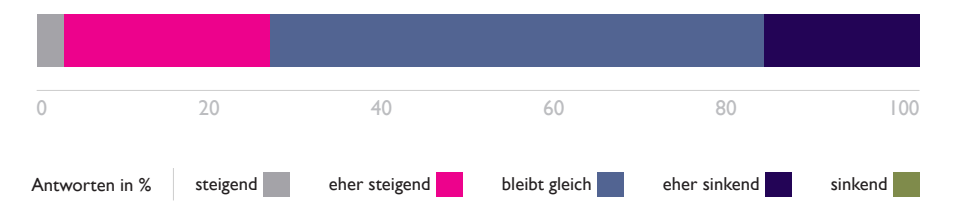
Veränderung im Büromarkt

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



Mietpreisentwicklung

Mit welcher Mietpreisentwicklung rechnen Sie für das kommende Jahr?

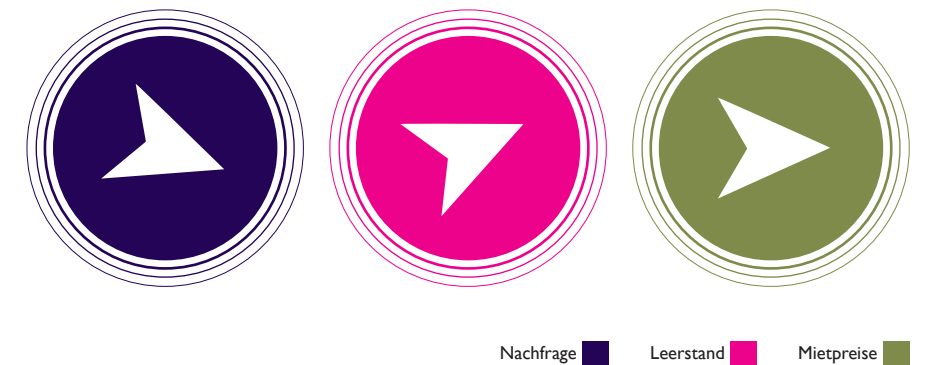


Einschätzung der Nachfrage für das kommende Jahr

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

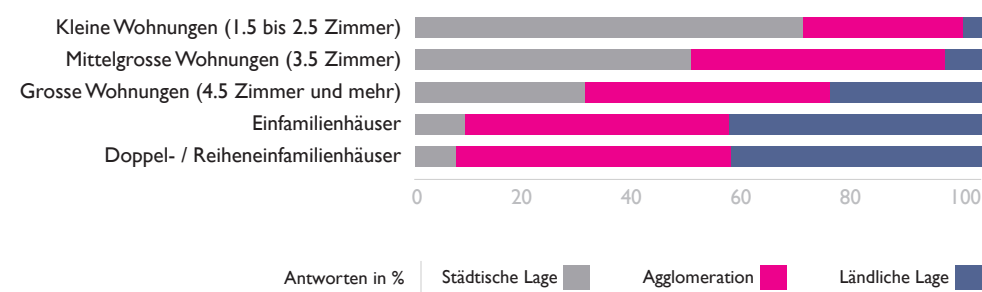


Ausblick 2024



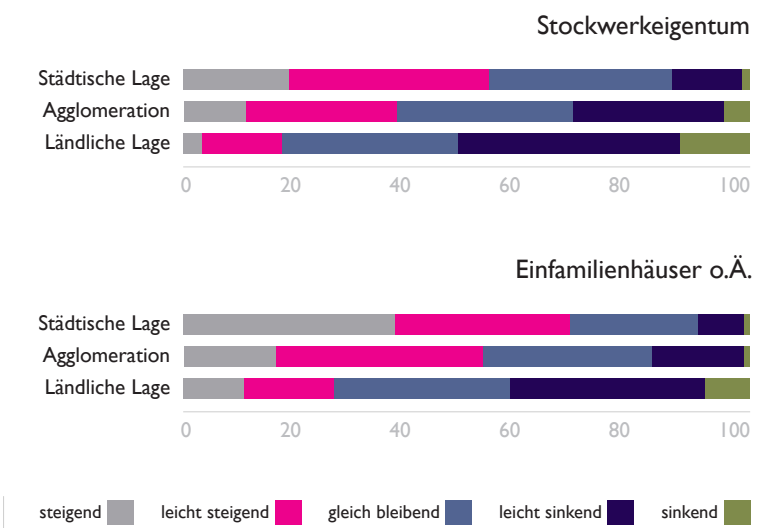
Einschätzung der Nachfrage – Eigentum

Wo sehen Sie die grösste Nachfrage in Ihrem Marktgebiet?



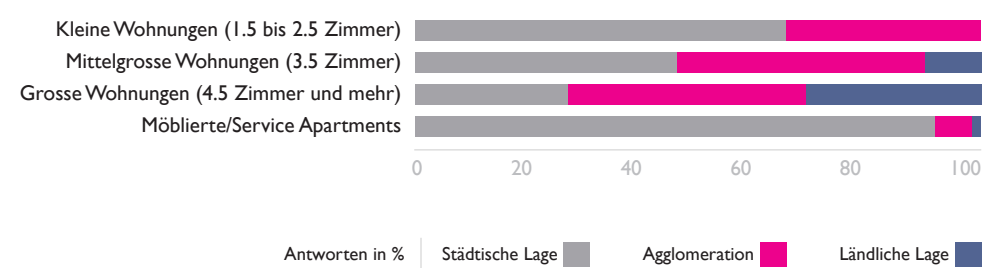
Entwicklung der Kaufpreise

Wie werden sich die Kaufpreise im kommenden Jahr entwickeln?



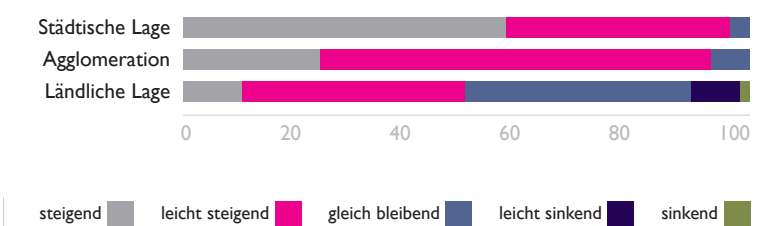
Einschätzung der Nachfrage – Miete

Wo sehen Sie die grösste Nachfrage in Ihrem Marktgebiet?

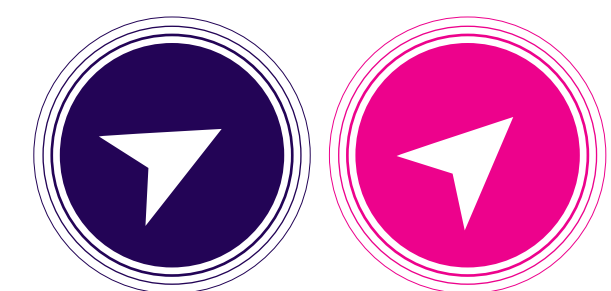


Entwicklung der Mietpreise

Wie werden sich die Mietpreise im kommenden Jahr entwickeln?



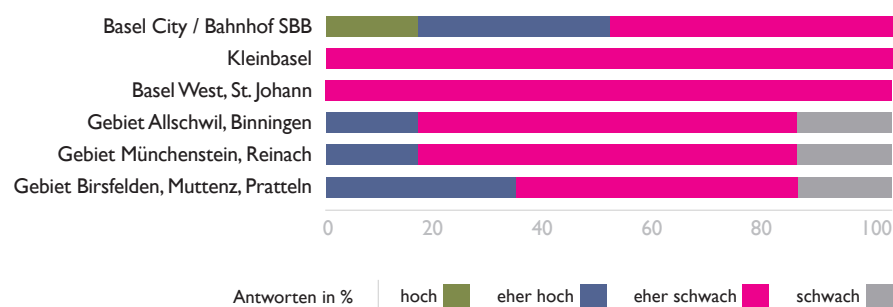
Ausblick 2024



Kaufpreise Mietpreise

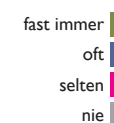
Nachfrage in verschiedenen Regionen

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

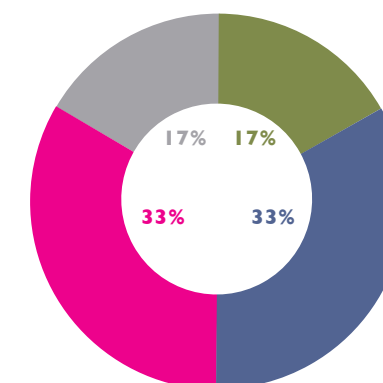


Incentives – Mietfreie Zeit

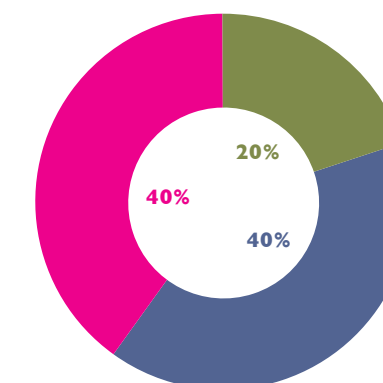
Wie oft wurde Mieter*innen mietfreie Zeit gewährt bei Vertragsabschlüssen der letzten 12 Monate?



Bei Vertragsabschlüssen von 5 Jahren

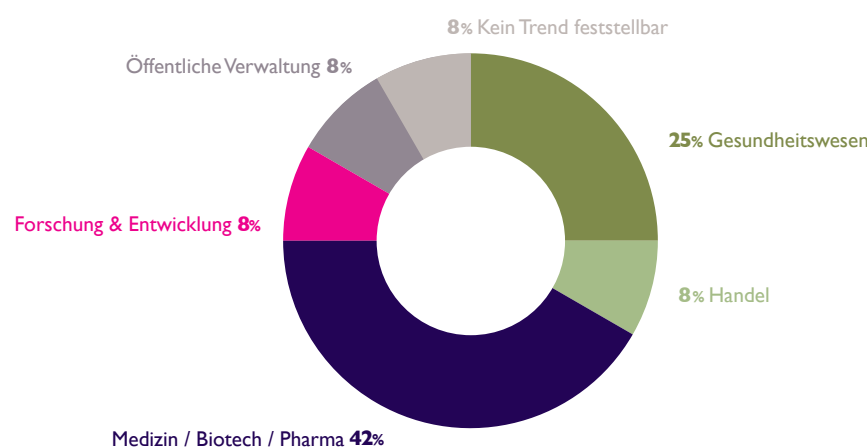


Bei Vertragsabschlüssen länger als 5 Jahre

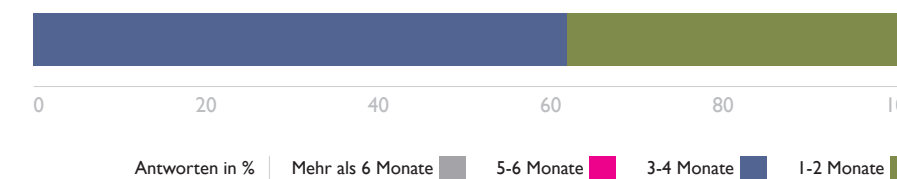


Nachfrage von Branchen

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

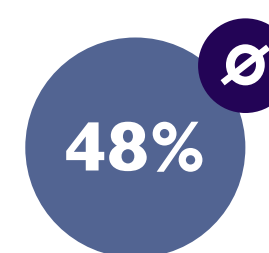
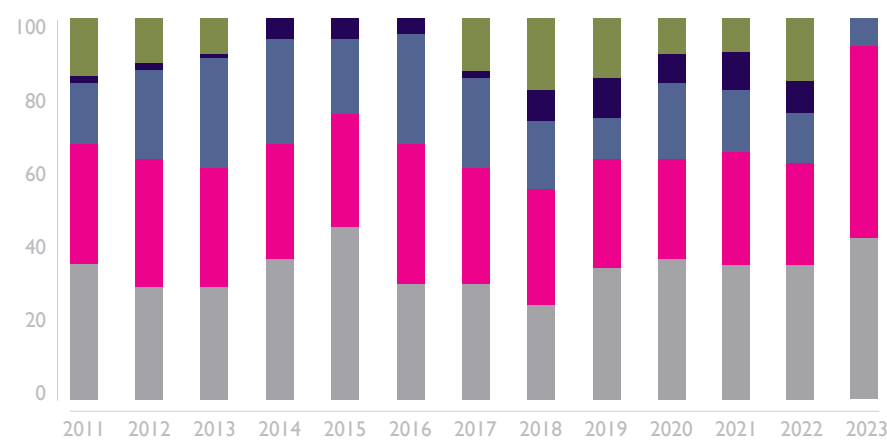
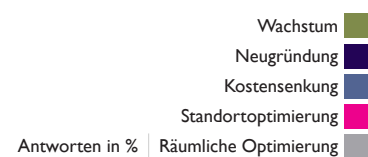


Wie lange fiel die mietfreie Zeit in den letzten 12 Monaten bei einer 5-jährigen Mietvertragsdauer durchschnittlich aus?



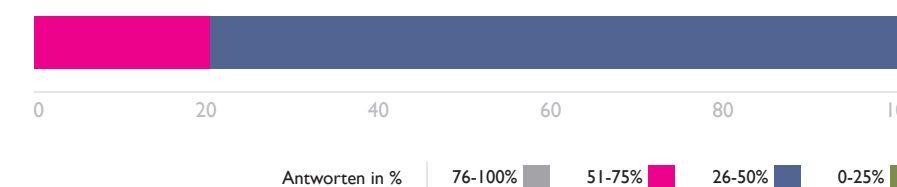
Gründe für die Nachfrage

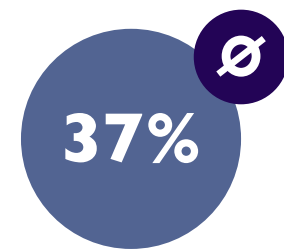
Wo sehen Sie den Hauptgrund für die aktuelle Nachfrage nach Büroflächen?



Incentives – Ausbaurückstellungen

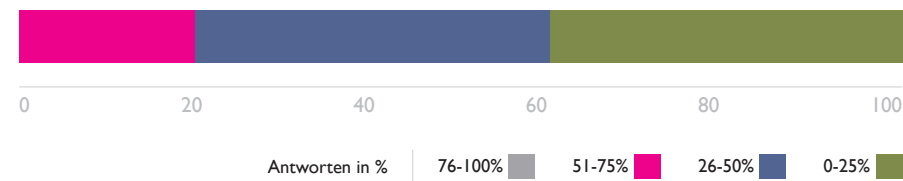
Bei wie viel Prozent der Mietabschlüsse der letzten 12 Monate wurde der Mieterausbau vom Eigentümer (teil-) finanziert?





Incentives – Early Break Options

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



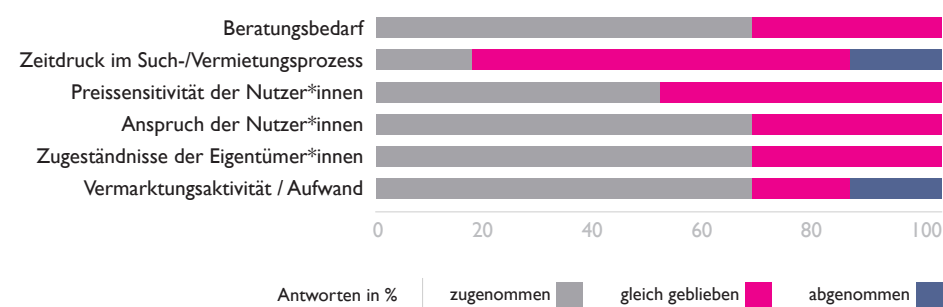
Leerstandsentwicklung

Wie wird sich der Leerstand im kommenden Jahr entwickeln?



Veränderung im Büromarkt

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



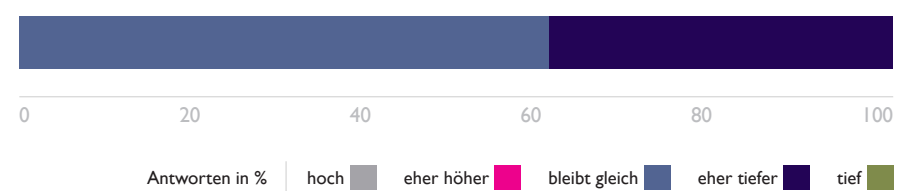
Mietpreisentwicklung

Mit welcher Mietpreisentwicklung rechnen Sie für das kommende Jahr?

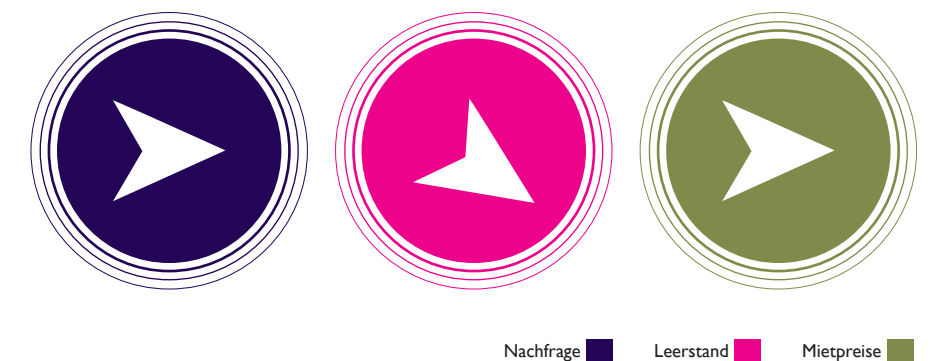


Einschätzung der Nachfrage für das kommende Jahr

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

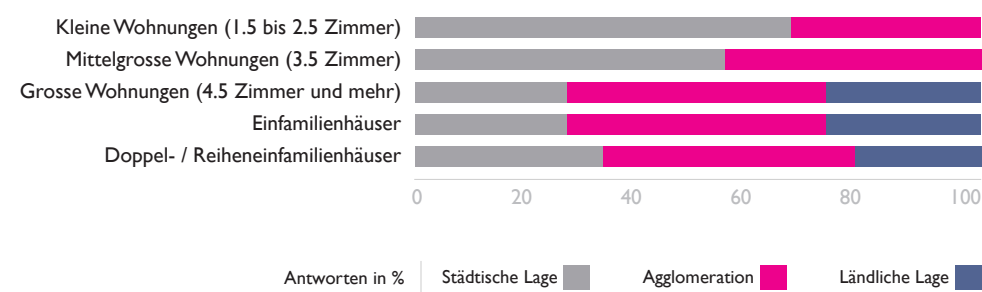


Ausblick 2024



Einschätzung der Nachfrage – Eigentum

Wo sehen Sie die grösste Nachfrage in Ihrem Marktgebiet?



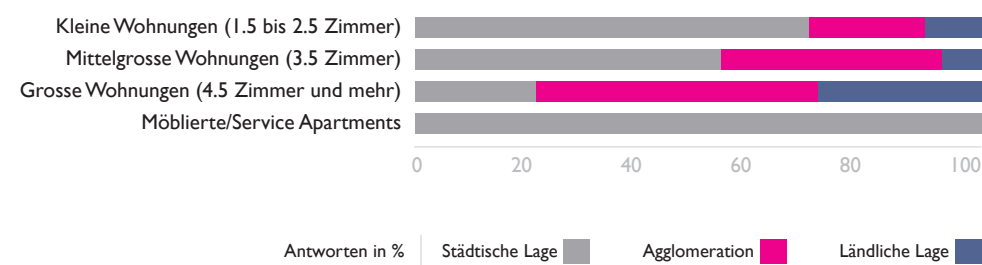
Entwicklung der Kaufpreise

Wie werden sich die Kaufpreise im kommenden Jahr entwickeln?



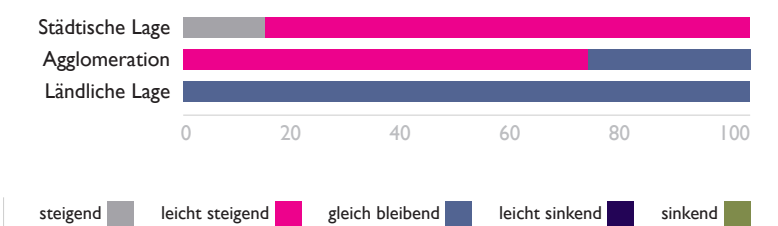
Einschätzung der Nachfrage – Miete

Wo sehen Sie die grösste Nachfrage in Ihrem Marktgebiet?

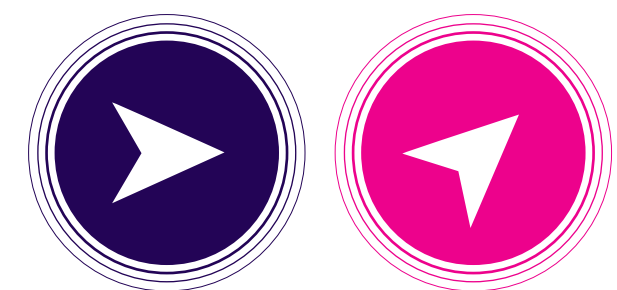


Entwicklung der Mietpreise

Wie werden sich die Mietpreise im kommenden Jahr entwickeln?



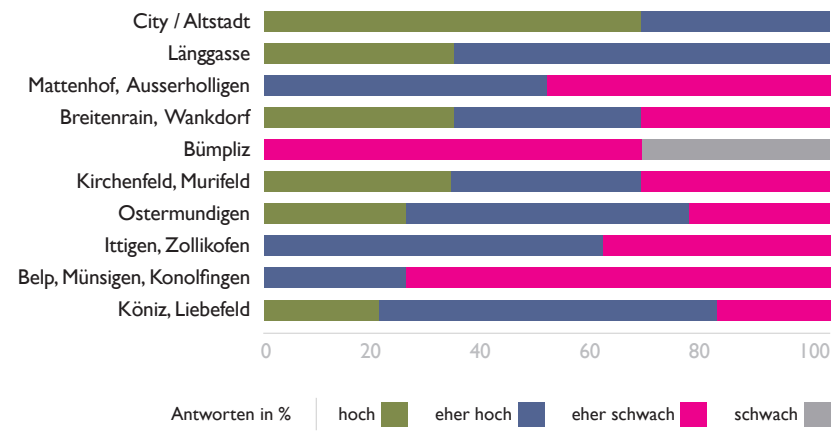
Ausblick 2024



Kaufpreise Mietpreise

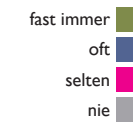
Nachfrage in verschiedenen Regionen

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

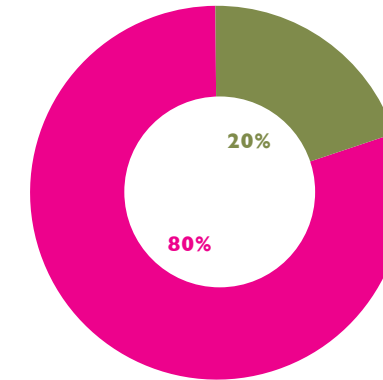


Incentives – Mietfreie Zeit

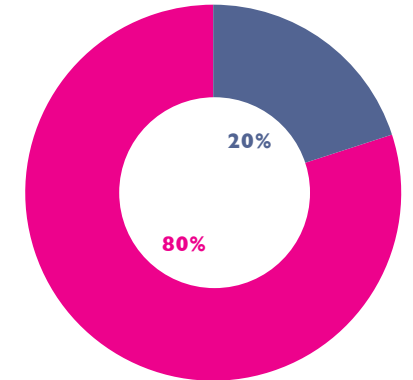
Wie oft wurde Mieter*innen mietfreie Zeit gewährt bei Vertragsabschlüssen der letzten 12 Monate?



Bei Vertragsabschlüssen von 5 Jahren

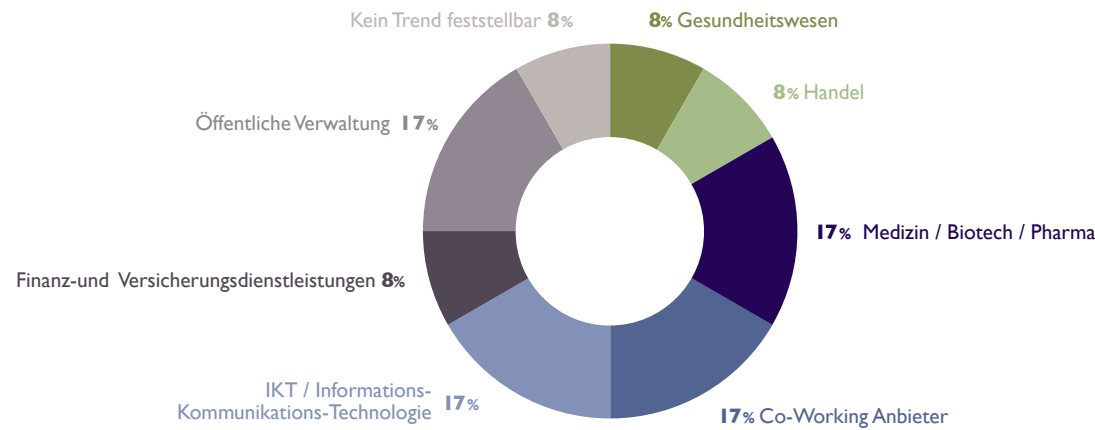


Bei Vertragsabschlüssen länger als 5 Jahre



Nachfrage von Branchen

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

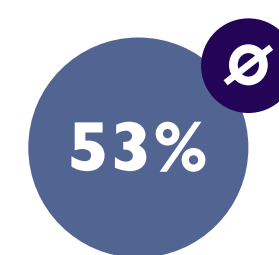
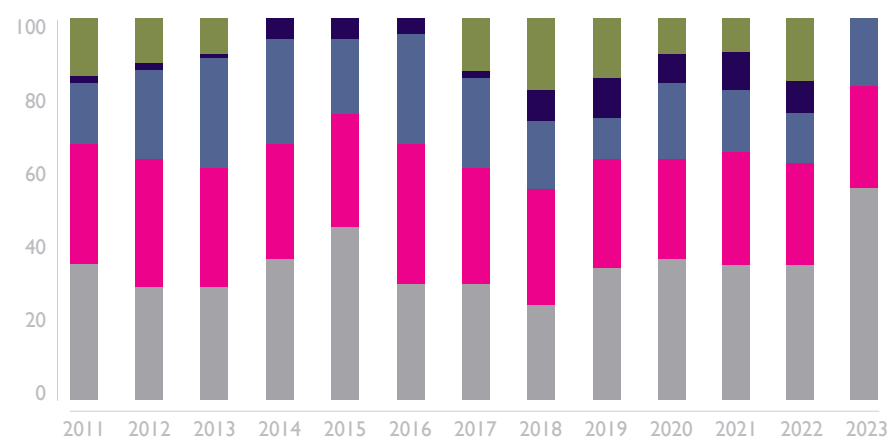
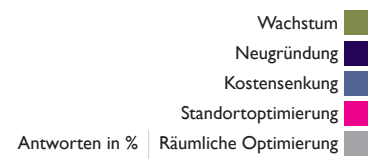


Wie lange fiel die mietfreie Zeit in den letzten 12 Monaten bei einer 5-jährigen Mietvertragsdauer durchschnittlich aus?



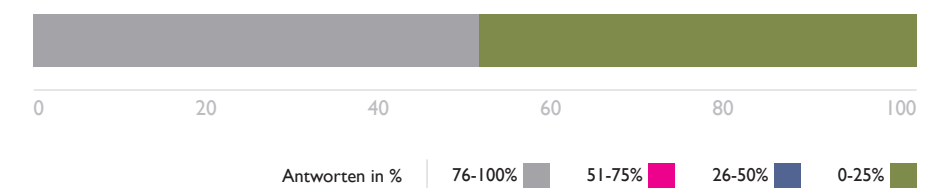
Gründe für die Nachfrage

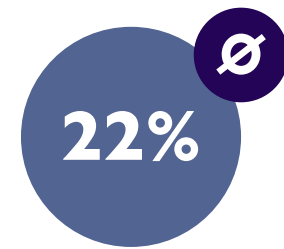
Wo sehen Sie den Hauptgrund für die aktuelle Nachfrage nach Büroflächen?



Incentives – Ausbaurkostenbeteiligungen

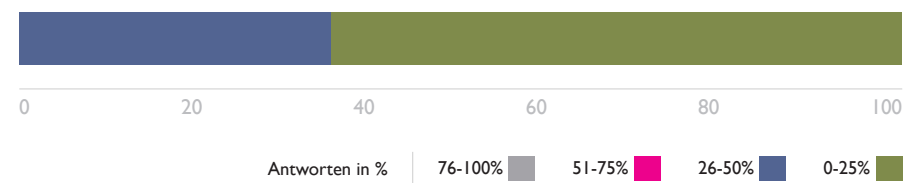
Bei wie viel Prozent der Mietabschlüsse der letzten 12 Monate wurde der Mieterausbau vom Eigentümer (teil-) finanziert?





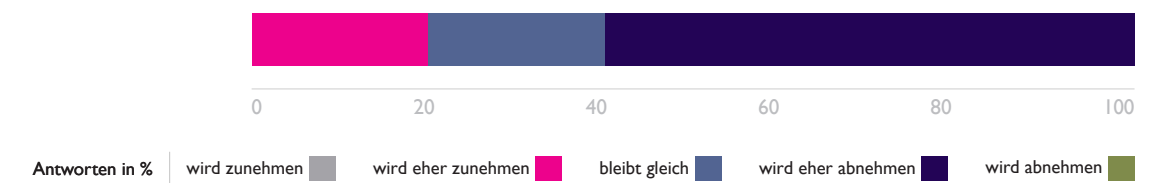
Incentives – Early Break Options

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



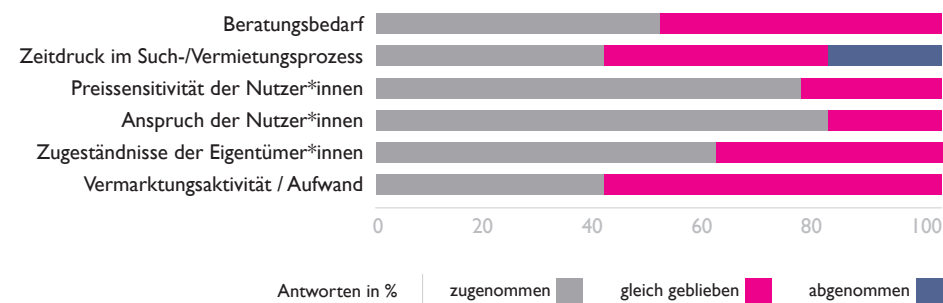
Leerstandsentwicklung

Wie wird sich der Leerstand im kommenden Jahr entwickeln?



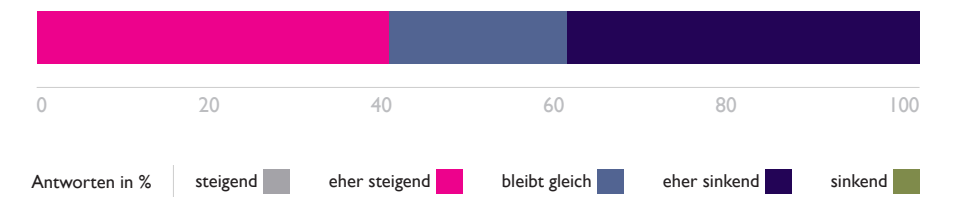
Veränderung im Büromarkt

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



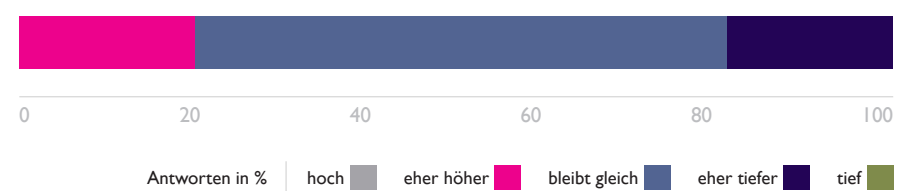
Mietpreisentwicklung

Mit welcher Mietpreisentwicklung rechnen Sie für das kommende Jahr?

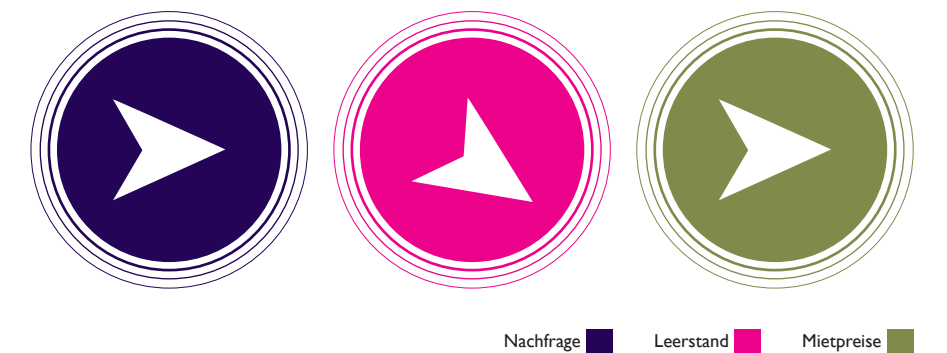


Einschätzung der Nachfrage für das kommende Jahr

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

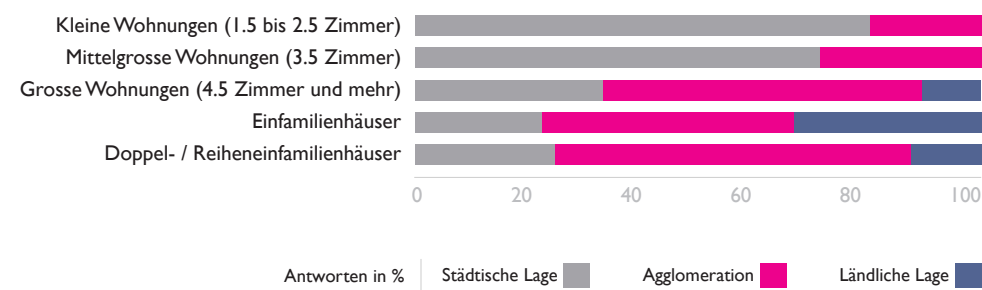


Ausblick 2024



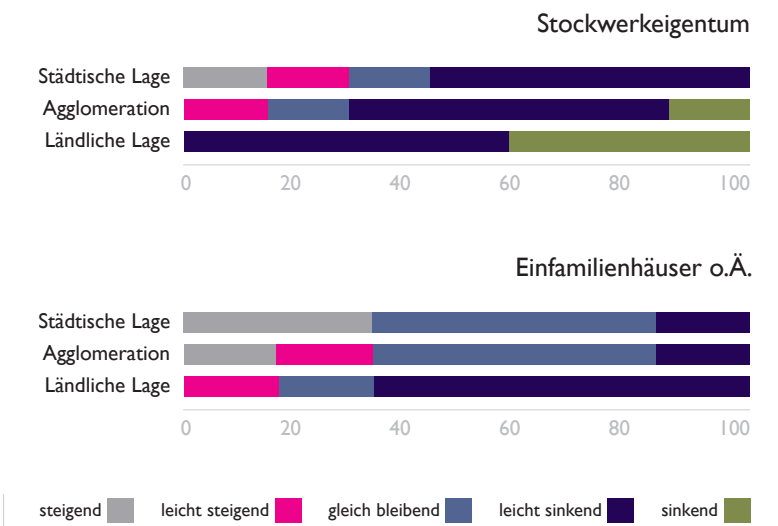
Einschätzung der Nachfrage – Eigentum

Wo sehen Sie die grösste Nachfrage in Ihrem Marktgebiet?



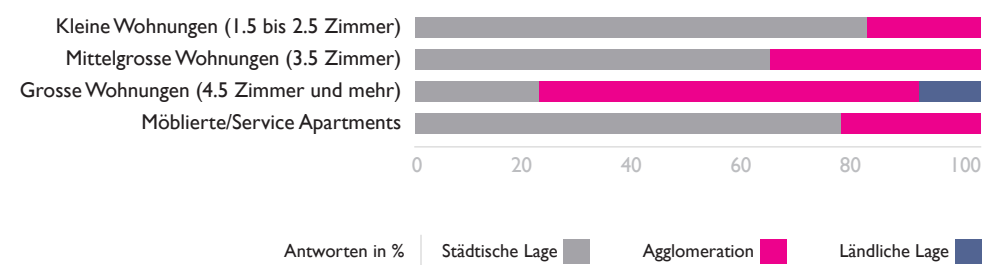
Entwicklung der Kaufpreise

Wie werden sich die Kaufpreise im kommenden Jahr entwickeln?



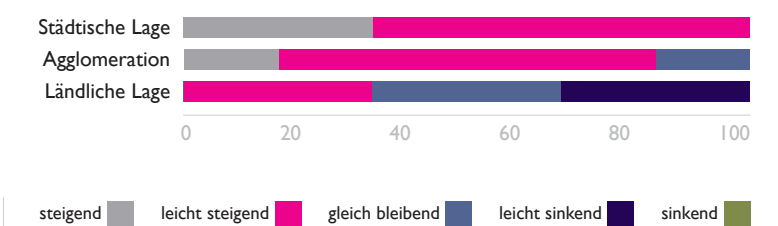
Einschätzung der Nachfrage – Miete

Wo sehen Sie die grösste Nachfrage in Ihrem Marktgebiet?

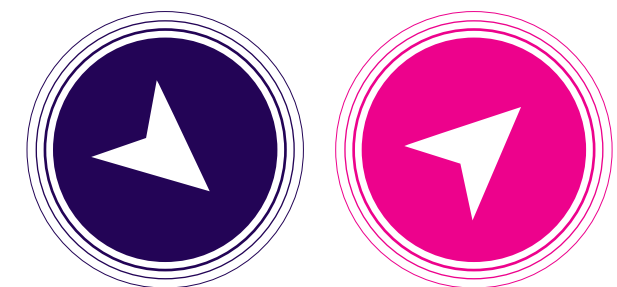


Entwicklung der Mietpreise

Wie werden sich die Mietpreise im kommenden Jahr entwickeln?



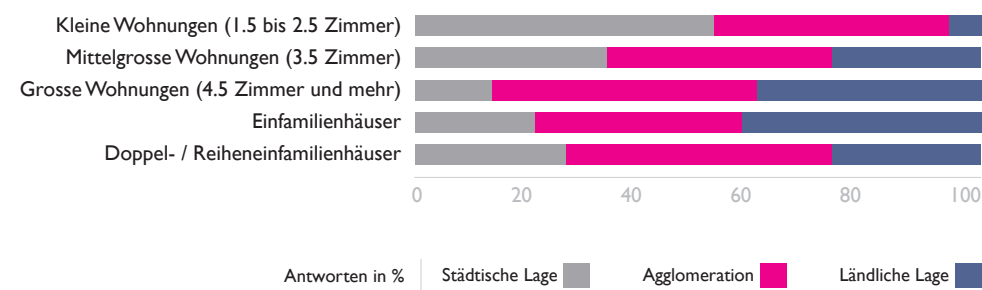
Ausblick 2024



Kaufpreise Mietpreise

Einschätzung der Nachfrage – Eigentum

Wo sehen Sie die grösste Nachfrage in Ihrem Marktgebiet?



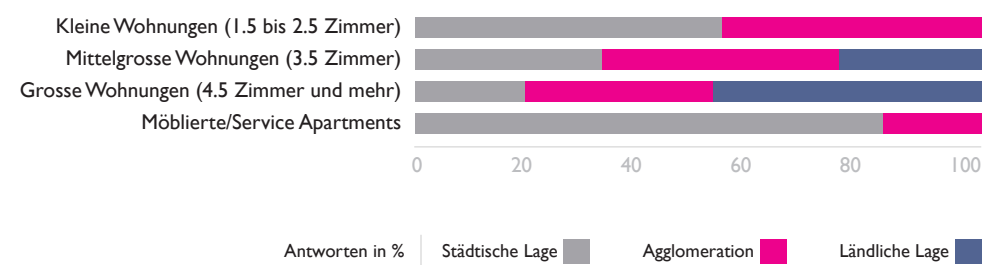
Entwicklung der Kaufpreise

Wie werden sich die Kaufpreise im kommenden Jahr entwickeln?



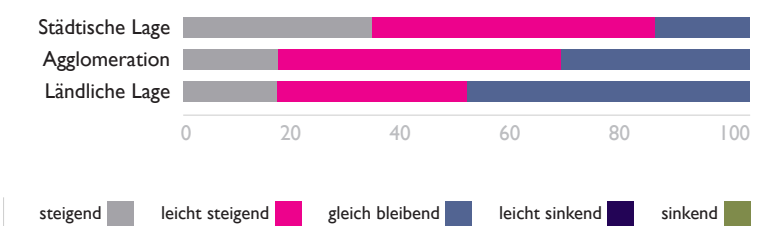
Einschätzung der Nachfrage – Miete

Wo sehen Sie die grösste Nachfrage in Ihrem Marktgebiet?

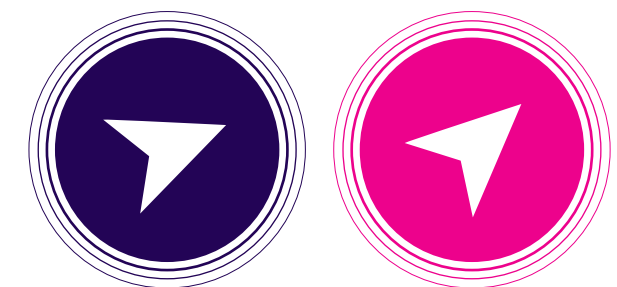


Entwicklung der Mietpreise

Wie werden sich die Mietpreise im kommenden Jahr entwickeln?



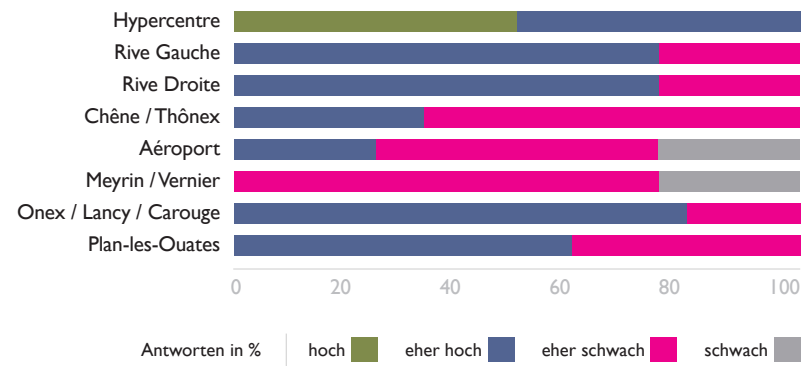
Ausblick 2024



Kaufpreise Mietpreise

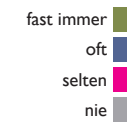
Nachfrage in verschiedenen Regionen

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

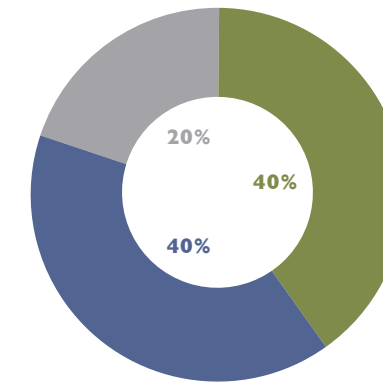


Incentives – Mietfreie Zeit

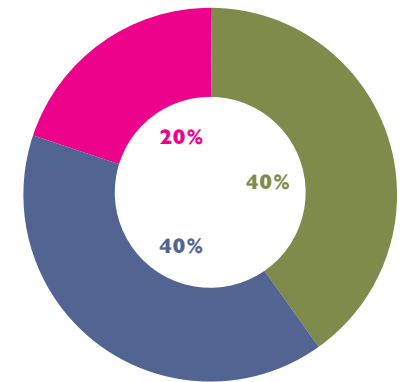
Wie oft wurde Mieter*innen mietfreie Zeit gewährt bei Vertragsabschlüssen der letzten 12 Monate?



Bei Vertragsabschlüssen von 5 Jahren

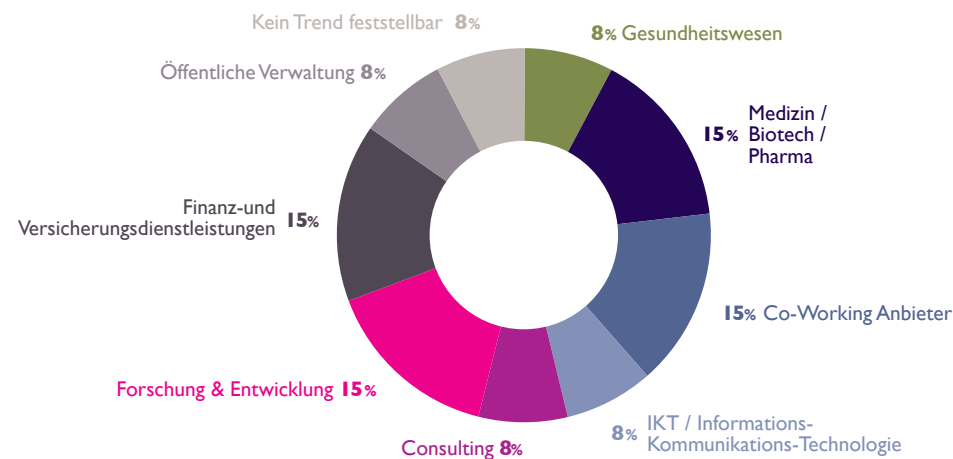


Bei Vertragsabschlüssen länger als 5 Jahre

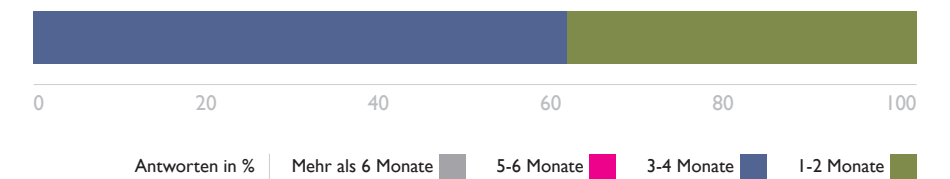


Nachfrage von Branchen

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

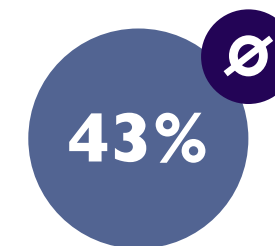
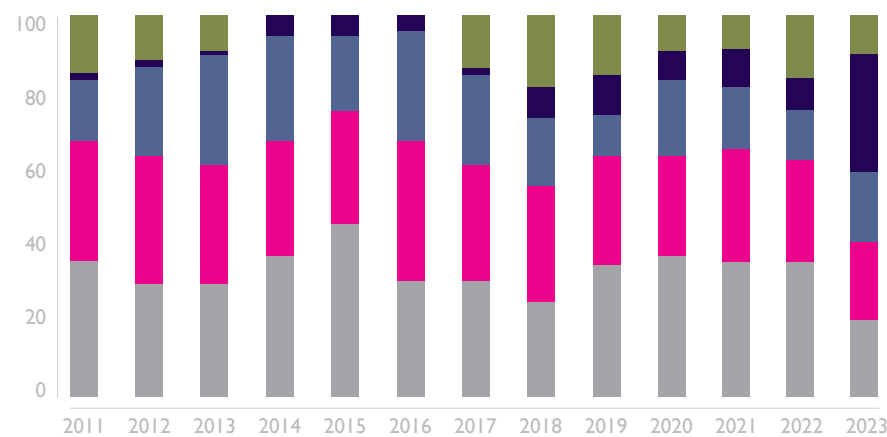
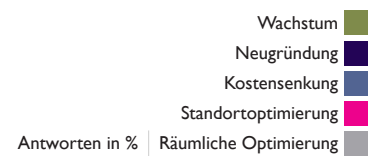


Wie lange fiel die mietfreie Zeit in den letzten 12 Monaten bei einer 5-jährigen Mietvertragsdauer durchschnittlich aus?



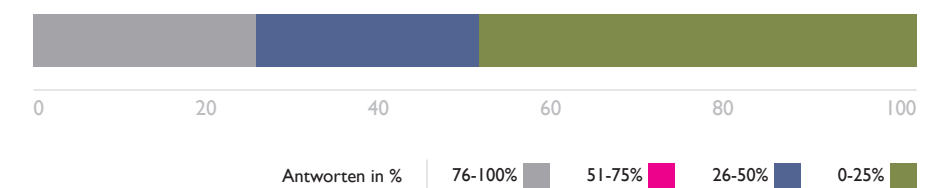
Gründe für die Nachfrage

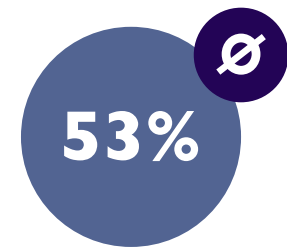
Wo sehen Sie den Hauptgrund für die aktuelle Nachfrage nach Büroflächen?



Incentives – Ausbaurückstellungen

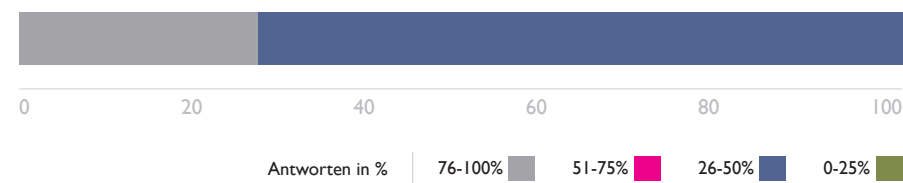
Bei wie viel Prozent der Mietabschlüsse der letzten 12 Monate wurde der Mieterausbau vom Eigentümer (teil-) finanziert?





Incentives – Early Break Options

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



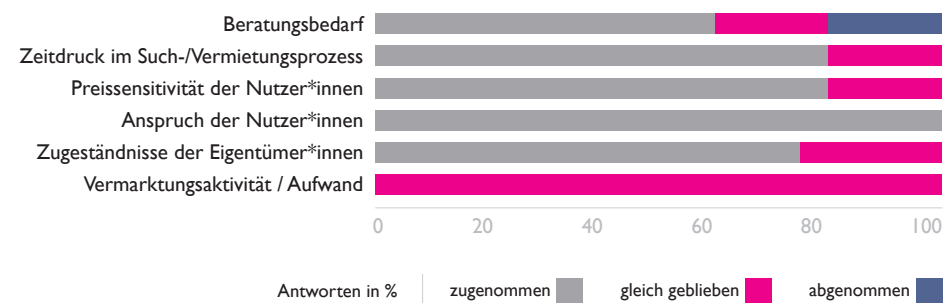
Leerstandsentwicklung

Wie wird sich der Leerstand im kommenden Jahr entwickeln?



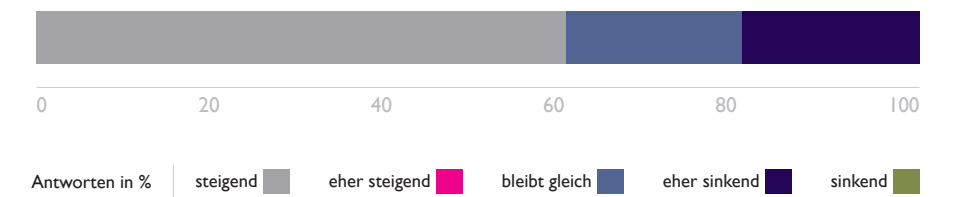
Veränderung im Büromarkt

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



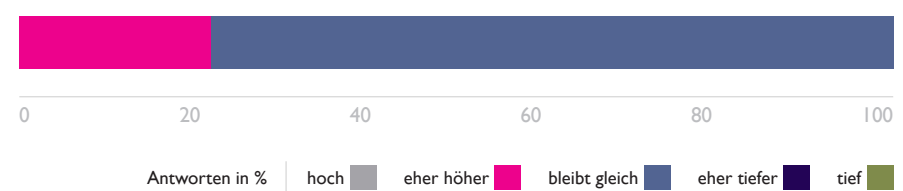
Mietpreisentwicklung

Mit welcher Mietpreisentwicklung rechnen Sie für das kommende Jahr?

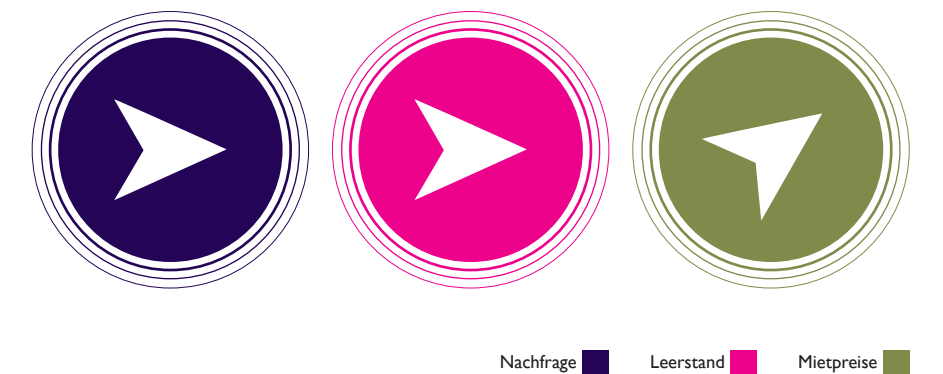


Einschätzung der Nachfrage für das kommende Jahr

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

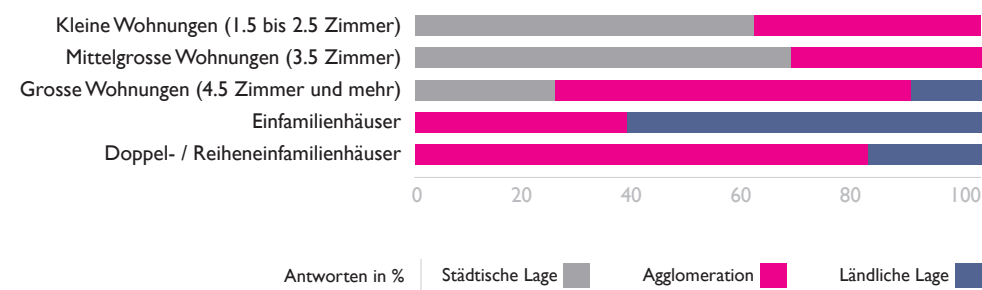


Ausblick 2024



Einschätzung der Nachfrage – Eigentum

Wo sehen Sie die grösste Nachfrage in Ihrem Marktgebiet?



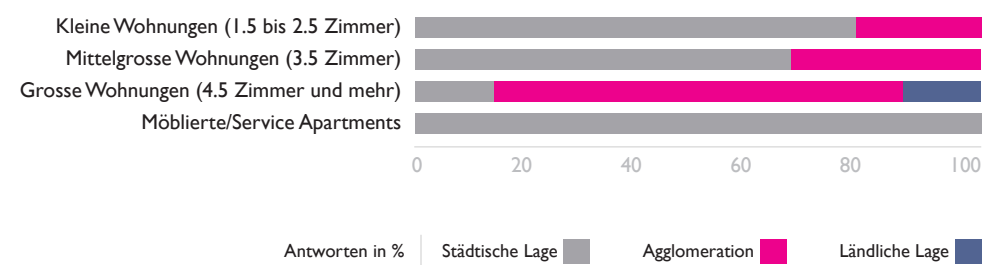
Entwicklung der Kaufpreise

Wie werden sich die Kaufpreise im kommenden Jahr entwickeln?



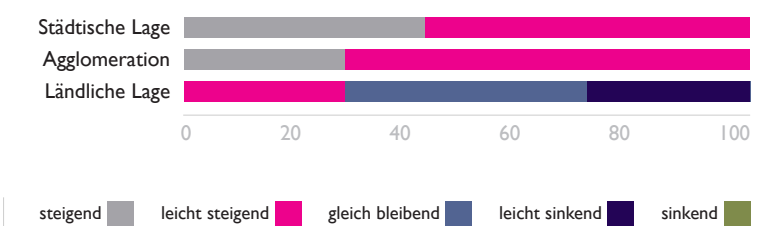
Einschätzung der Nachfrage – Miete

Wo sehen Sie die grösste Nachfrage in Ihrem Marktgebiet?

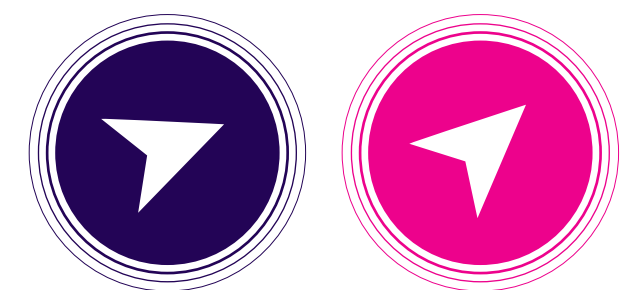


Entwicklung der Mietpreise

Wie werden sich die Mietpreise im kommenden Jahr entwickeln?



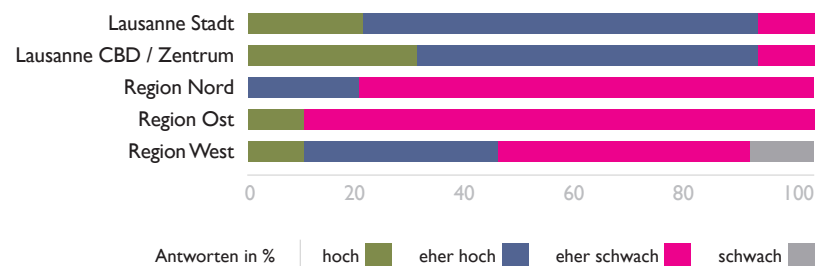
Ausblick 2024



Kaufpreise Mietpreise

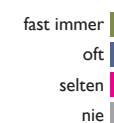
Nachfrage in verschiedenen Regionen

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

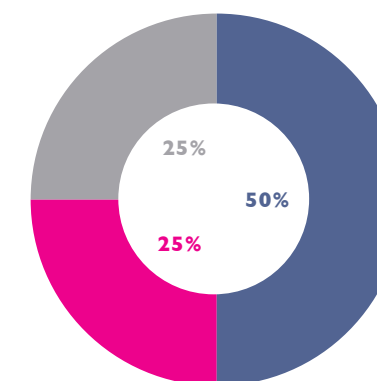


Incentives – Mietfreie Zeit

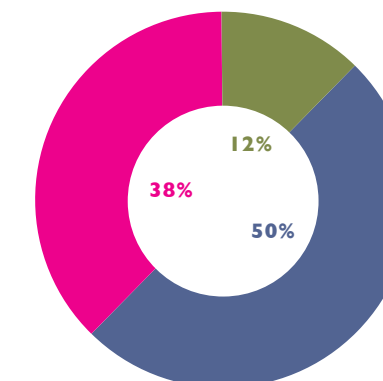
Wie oft wurde Mieter*innen mietfreie Zeit gewährt bei Vertragsabschlüssen der letzten 12 Monate?



Bei Vertragsabschlüssen von 5 Jahren

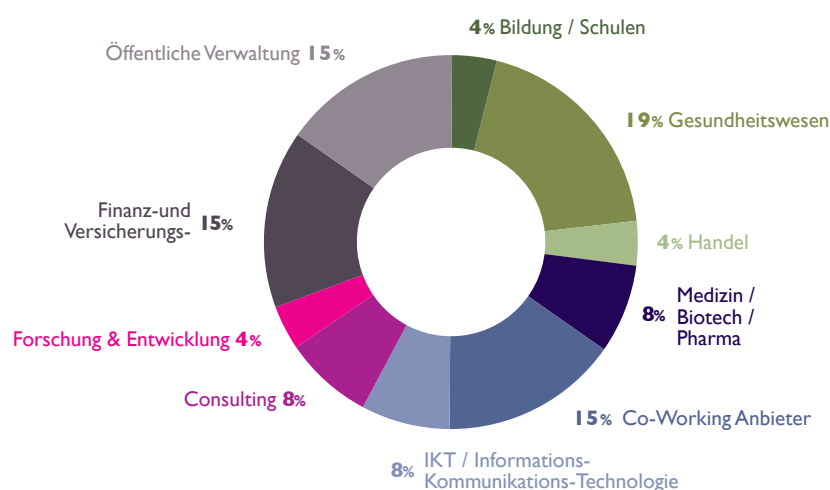


Bei Vertragsabschlüssen länger als 5 Jahre

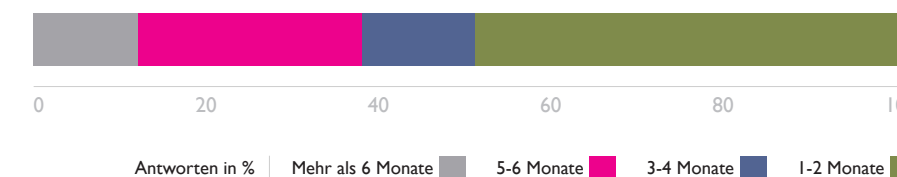


Nachfrage von Branchen

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

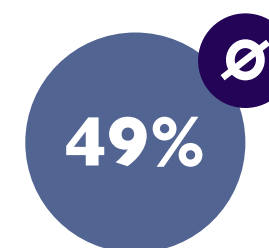
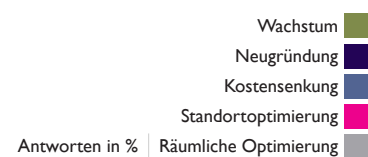


Wie lange fiel die mietfreie Zeit in den letzten 12 Monaten bei einer 5-jährigen Mietvertragsdauer durchschnittlich aus?



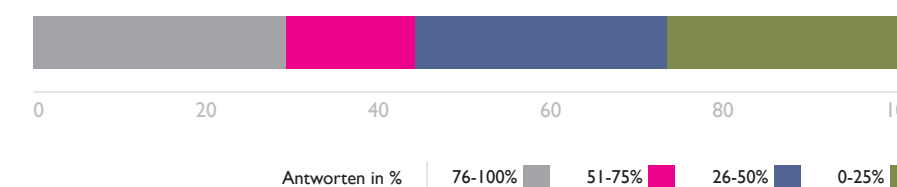
Gründe für die Nachfrage

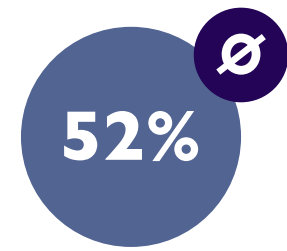
Wo sehen Sie den Hauptgrund für die aktuelle Nachfrage nach Büroflächen?



Incentives – Ausbaurückstellungen

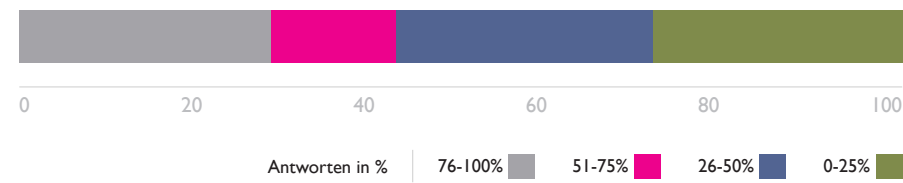
Bei wie viel Prozent der Mietabschlüsse der letzten 12 Monate wurde der Mieterausbau vom Eigentümer (teil-) finanziert?





Incentives – Early Break Options

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



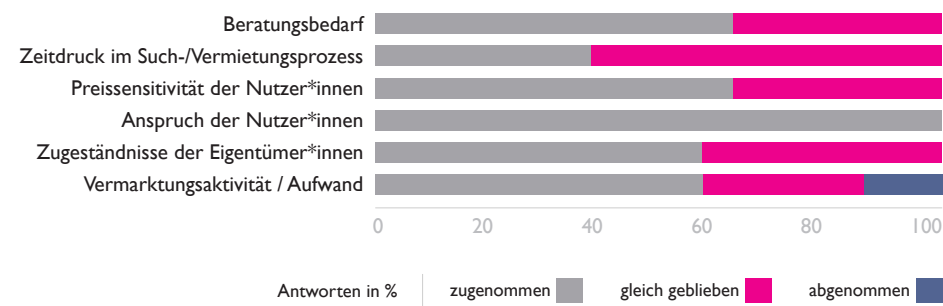
Leerstandsentwicklung

Wie wird sich der Leerstand im kommenden Jahr entwickeln?



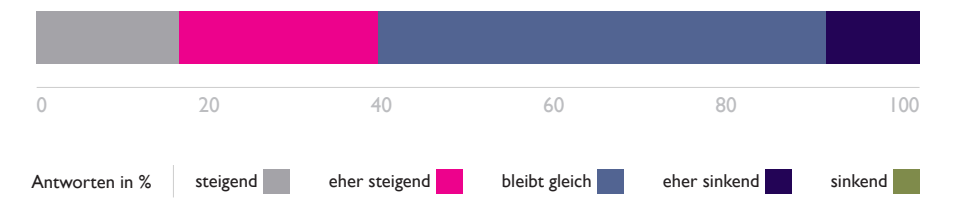
Veränderung im Büromarkt

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



Mietpreisentwicklung

Mit welcher Mietpreisentwicklung rechnen Sie für das kommende Jahr?

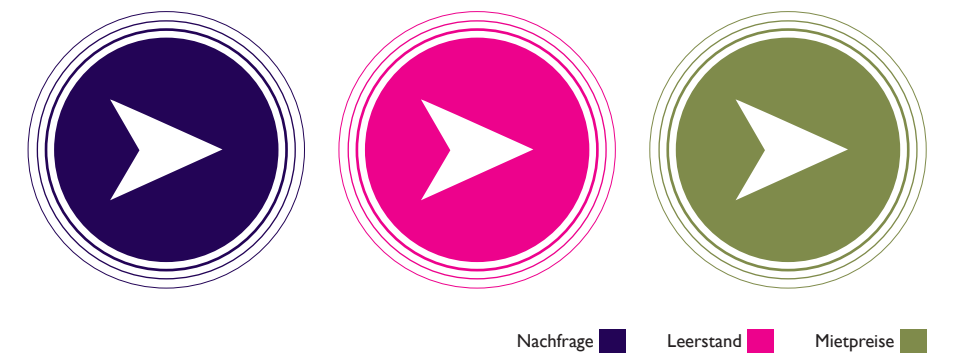


Einschätzung der Nachfrage für das kommende Jahr

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

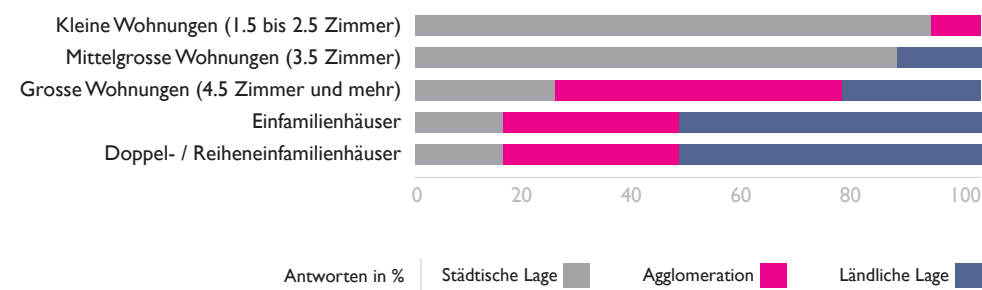


Ausblick 2024



Einschätzung der Nachfrage – Eigentum

Wo sehen Sie die grösste Nachfrage in Ihrem Marktgebiet?



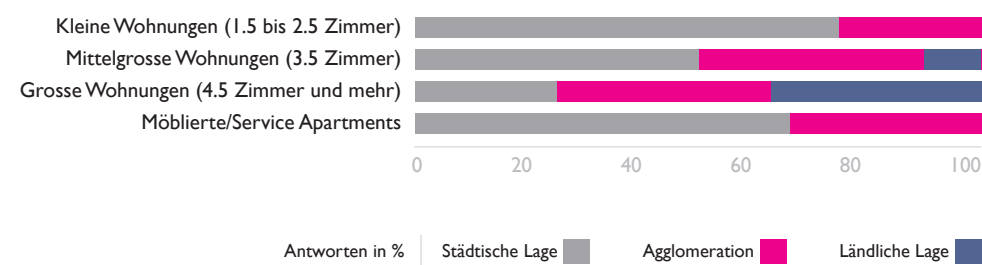
Entwicklung der Kaufpreise

Wie werden sich die Kaufpreise im kommenden Jahr entwickeln?



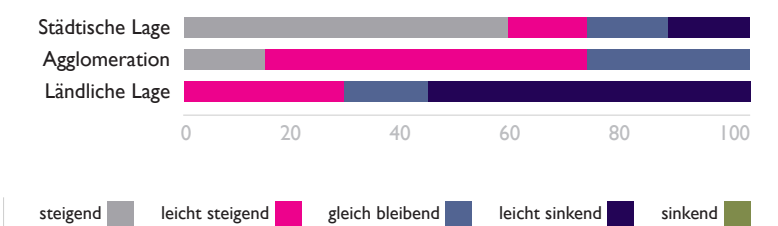
Einschätzung der Nachfrage – Miete

Wo sehen Sie die grösste Nachfrage in Ihrem Marktgebiet?

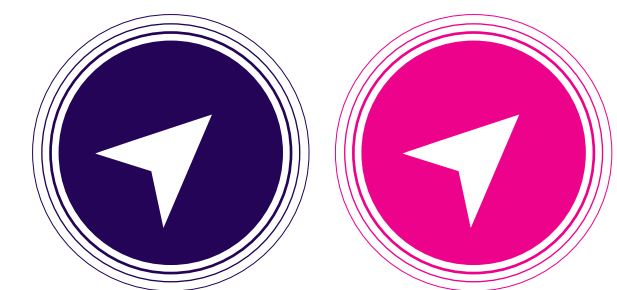


Entwicklung der Mietpreise

Wie werden sich die Mietpreise im kommenden Jahr entwickeln?



Ausblick 2024



Kaufpreise Mietpreise

CSL Immobilien AG
ZÜRICH

Schärenmoosstrasse 77
8052 Zürich
+41 44 316 13 00

info@csl-immobilien.ch

www.csl-immobilien.ch

CSL Immobilier SA
LAUSANNE

c/o Banque Migros SA
Rue de Genève 88bis
1004 Lausanne

CSL  **IMMOBILIEN**

Eine Partnerin der Migros Bank