

SOMMERUMFRAGE 2016

BÜRO- UND WOHNMARKT
WIRTSCHAFTSRAUM ZÜRICH



SOMMERUMFRAGE 2016 BÜROMARKT ZÜRICH

Nachfrage in den Regionen

Im Wirtschaftsraum bleibt die Zürcher City der am stärksten nachgefragte Standort, dicht gefolgt von Zug und Zürich West. Die geringste Nachfrage verzeichnen das Zürcher Oberland und Unterland sowie das Furttal. Insgesamt zeigt sich die Nachfrage wie auch die geographische Verteilung ähnlich wie im Vorjahr.

Nachfrage der Branchen

In Zürich sind im Gegensatz zum Standort Basel keine dominanten Nachfrager auszumachen. Auch hier zeigt sich die Verteilung der Nachfrage aus den Branchen mit geringen Abweichungen gegenüber dem vorigen Jahr. Das Segment der Ausbildung konnte nochmals etwas zulegen und erscheint als stärkste Nachfragegruppe.

Gründe der Nachfrage

Das Wachstum von Unternehmungen als Ursache für die Nachfrage hat in unserer Zeitreihe einen historischen Tiefpunkt erlangt. Dieses Jahr ist die grösste Nachfrage laut der Experten auf eine Standortoptimierung (36%) zurückzuführen, gefolgt von räumlicher Optimierung und Kostensenkung (je 31%).

Nachfrage nach verschiedenen Flächengrössen

Wie auch im Vorjahr ist die Nachfrage nach Flächen bis 250 m² am stärksten. Jedoch werden auch grössere Flächen zwischen 1000 m² und 3000 m² nachgefragt.

Mietvertragsverhandlungen

Bei knapp der Hälfte aller Abschlüsse wurde laut unserer Experten mietfreie Zeit gewährt. Diese betrug bei einer Mietdauer von 5 Jahren im Mittel 3.8 Monate. Die Incentives machten in Bezug auf die vereinbarte Mietdauer gut 6% des Mietzinses aus.

Veränderung im Büromarkt

Als positive Überraschung ist in diesem Jahr der eher zunehmende Flächenbedarf zu verzeichnen. Gleichzeitig haben sich die Vermietungsaktivitäten zum Vorjahr deutlich erhöht. Auch die Preissensitivität der Nutzer macht Vermarktern und Eigentümern das Leben nicht leichter. Dagegen ist die Preissensitivität bei den Eigentümern weniger stark ausge-

prägt. Die Anzahl der Neubauprojekte beurteilen zwei Drittel der Experten als eher rückläufig, während sich die Qualität jedoch für wiederum rund zwei Drittel verbessert hat. Die Vorvermietungsquote für die Auslösung kommerziell genutzter Projekte lag durchschnittlich bei 43%.

Markterwartungen für das kommende Jahr

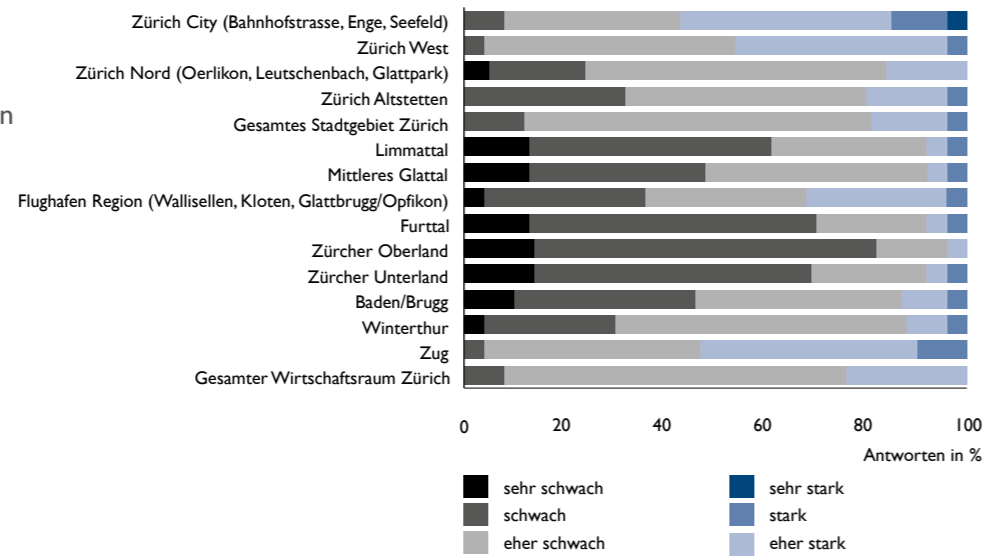
Dem nächsten Jahr schauen die Experten in Zürich mit überraschend einstimmigen Erwartungen entgegen. Knapp die Hälfte geht von einer eher sinkenden Nachfrage nach Büronutzflächen aus, nochmals ein Drittel von einer schwachen Nachfrage. Folglich wird auch von 91% der Befragten ein zunehmender Leerstand erwartet. Analog dazu verhalten sich auch die Erwartungen an die Mietpreisentwicklung. Je knapp die Hälfte der Experten erwarten "eher sinkende" oder "sinkende" Mietpreise für das Jahr 2017. Noch deutlicher sind die Meinungen über die Verhandlungspositionen im kommenden Jahr: bis auf eine Person erwarten alle Experten weiterhin eine Marktentwicklung zu Gunsten der Mieter.

Methodik

Die Sommerumfrage 2016 wurde mit ausgewählten Marktakteuren im Wirtschaftsraum Zürich mittels Online-Fragebogen vom 13. Juli 2016 bis zum 16. August 2016 durchgeführt. Wir danken allen Befragten für ihre Teilnahme.

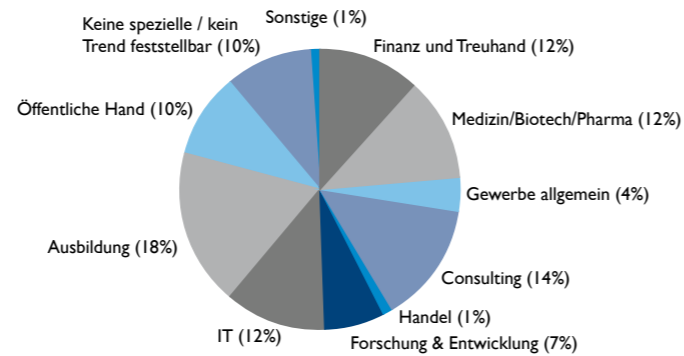
NACHFRAGE IN VERSCHIEDENEN REGIONEN

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



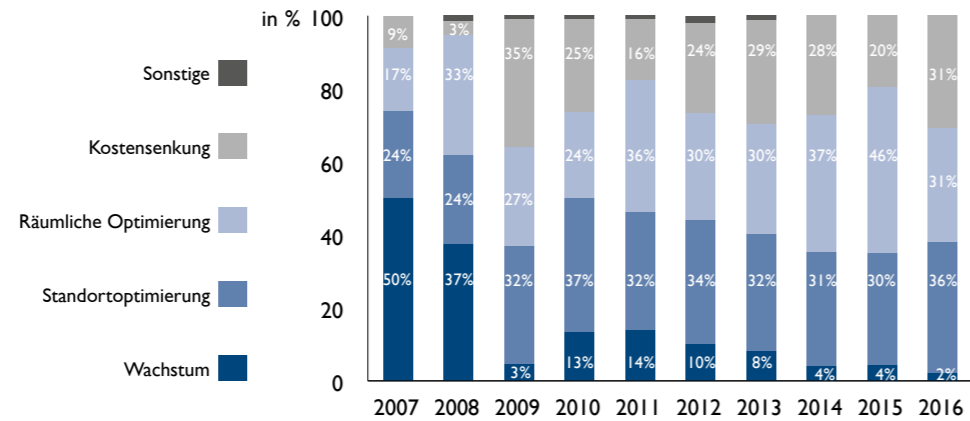
NACHFRAGE VON BRANCHEN

In welchen Branchen stellen Sie zur Zeit die grösste Nachfrage fest?



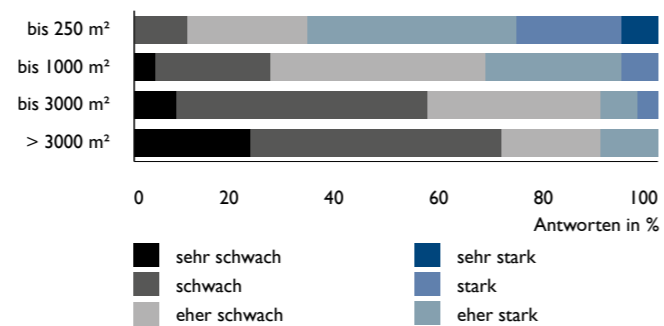
GRÜNDE DER NACHFRAGE

Wo sehen Sie den Hauptgrund für die aktuelle Nachfrage?



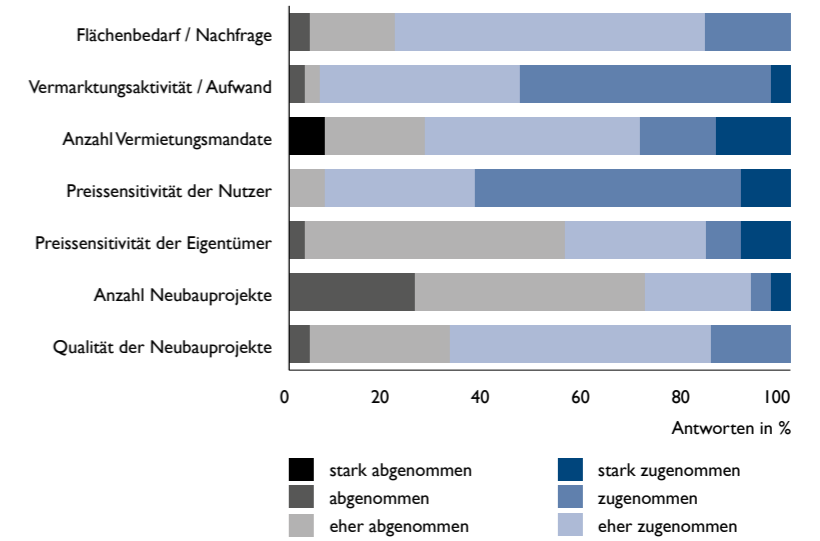
NACHFRAGE NACH VERSCHIEDENEN FLÄCHEN

Wie stark beurteilen Sie die Nachfrage nach Büroflächen in den folgenden Flächenkategorien?



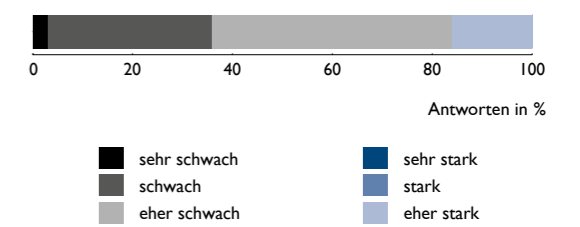
VERÄNDERUNG IM BÜROMARKT

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



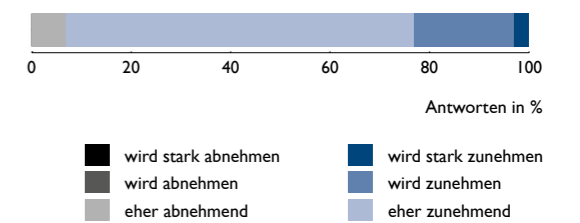
EINSCHÄTZUNG DER NACHFRAGE FÜR DAS KOMMENE JAHR

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



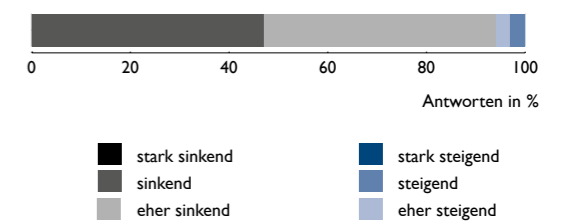
EINSCHÄTZUNG DER LEERSTANDSENTWICKLUNG

Wie wird sich der Leerstand im kommenden Jahr entwickeln?



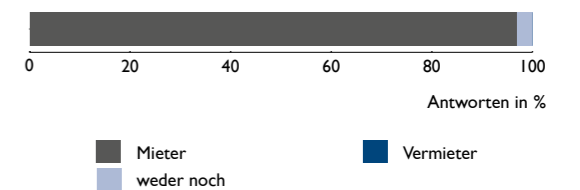
EINSCHÄTZUNG DER MIETPREIS-ENTWICKLUNG

Mit welcher Mietpreisentwicklung rechnen Sie für das kommende Jahr?



EINSCHÄTZUNG DER MARKT-ENTWICKLUNG

Zu wessen Gunsten wird sich der Markt entwickeln?



SOMMERUMFRAGE 2016

WOHNMARKT ZÜRICH

Nachfrage nach Eigentum

Stockwerkeigentum und insbesondere neu gebaute Wohnungen bleiben äusserst gefragt. Reihen- und Einfamilienhäuser sind fast ebenso beliebt. Geographisch ist die Nachfrage im städtischen Umfeld ungebrochen stark, während die ländlichen Gebiete nur wenig gefragt sind. Aber auch in der Agglomeration bleibt die Nachfrage weiterhin vergleichsweise hoch.

Nachfrage nach Mietobjekten

Im Mietsegment verliert das Reihen- und Einfamilienhaus an Nachfrage. Die grösste Nachfrage verzeichnen neue Wohnungen insbesondere im städtischen Umfeld, die ländlichen Regionen sind deutlich weniger gefragt. Nur die Nachfrage nach Mietobjekten der Agglomeration erscheint ebenso attraktiv wie im Eigentumssegment.

Nettoanfangsrenditen

Die Diskrepanz der Zielrenditen der Investoren für städtische Wohnliegenschaften im guten Zustand (4%) und realen Transaktionen (3%) zeigt die hohe Nachfrage nach Anlageobjekten. Bei Wohnliegenschaften in der Agglomeration liegt die Zielrendite bei 4.5%, reale Transaktionen werden mit einer Nettoanfangsrendite von 3.9% durchgeführt.

Einschätzung der Marktbewertung

Insgesamt erscheint der Zürcher Wohnmarkt gemäss Experten mehrheitlich überbewertet zu sein. Dies trifft am meisten auf Neubau-Anlageobjekte zu, 60% schätzen sie als überbewertet und nochmals 8% sogar als stark überbewertet ein. Immerhin schätzen jeweils zwischen 32% und 38% die einzelnen Segmente als realistisch bewertet ein.

Verfügbarkeit für den Erwerb

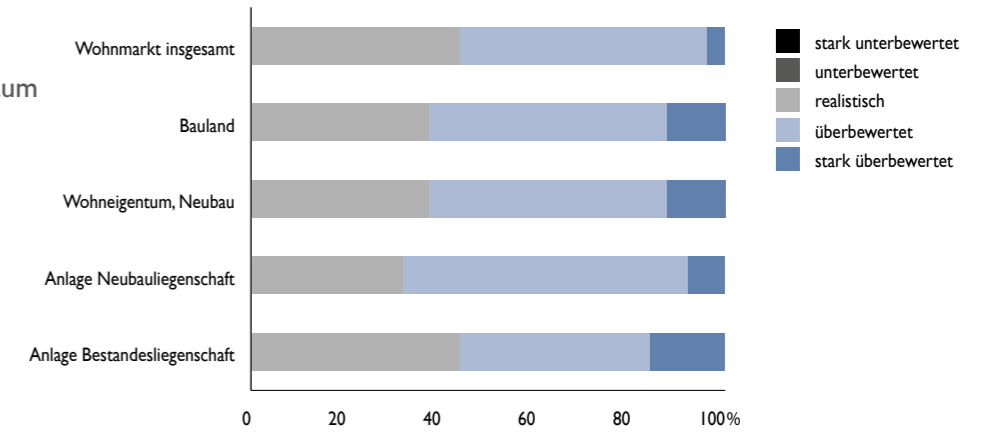
In Zürich teilt sich gemäss der Befragten der Wirtschaftsraum insgesamt zwischen wenig verfügbar und verfügbaren Kaufobjekten. Doch speziell der Erwerb von städtischen Liegenschaften ist weiterhin kaum möglich, auch Wohnbauland ist mehrheitlich wenig verfügbar oder zu einem geringen Teil sogar gar nicht verfügbar. Besser zeigt sich die Situation bei Wohneigentum in der Agglomeration.

Prognose zur Nachfrage

Bei der Prognose für die unterschiedlichen Immobilienkategorien wie auch in den geografischen Räumen zeigt sich ein ähnliches Bild wie bei der aktuellen Nachfrage.

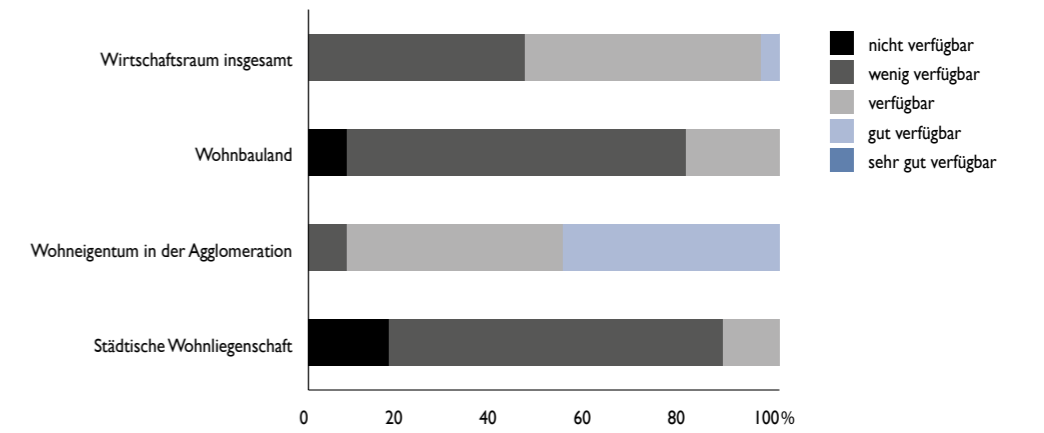
EINSCHÄTZUNG DER MARKTBEWERTUNG

Ist der Wohnmarkt im Wirtschaftsraum Zürich nach Ihrer persönlichen Einschätzung überbewertet?



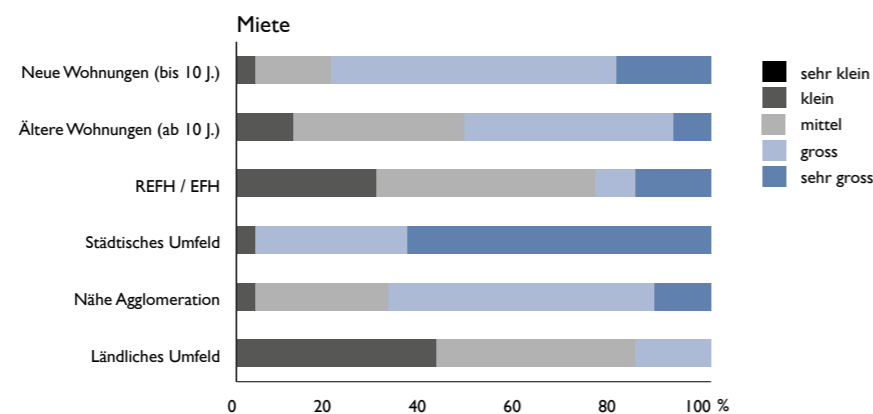
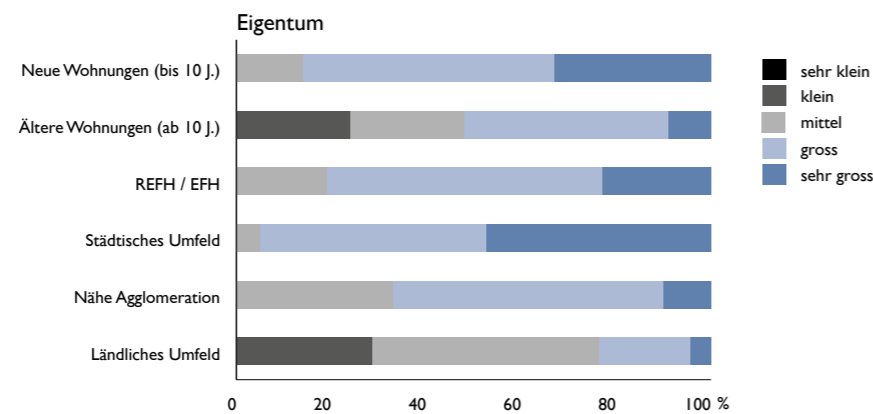
EINSCHÄTZUNG DER VERFÜGBARKEIT

Wie beurteilen Sie die aktuelle Verfügbarkeit zwecks Erwerb?



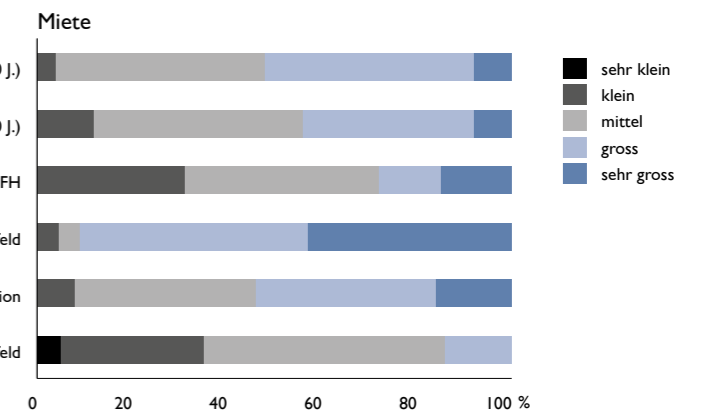
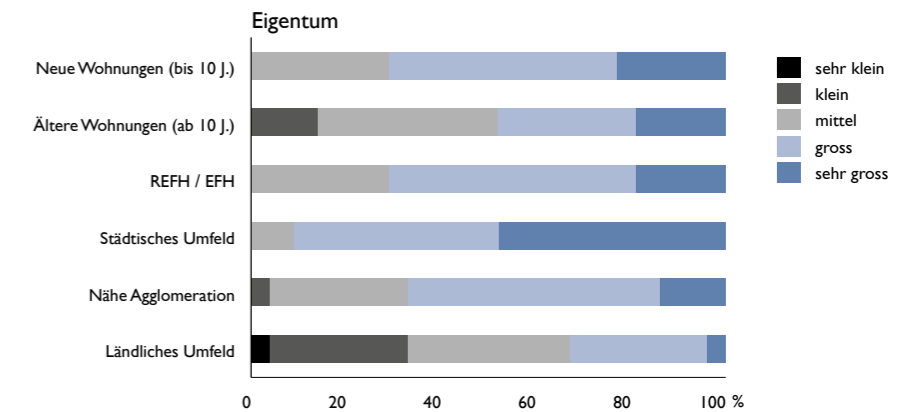
EINSCHÄTZUNG DER NACHFRAGE

Wie stark beurteilen Sie die nutzerseitige Nachfrage?



PROGNOSE FÜR DIE NÄCHSTEN ZWEI JAHRE

Wie stark beurteilen Sie die nutzerseitige Nachfrage nach Eigentum?



CSL Immobilien AG

Patricia Reichelt

Research und Marktanalyse
Dipl. Geographin, MAS UZH Real Estate, MRICS
Direktwahl +41 44 316 13 97
p.reichelt@csl-immobilien.ch

Schärenmoosstrasse 77
8052 Zürich
Tel. +41 44 316 13 00
Fax +41 44 316 13 94
info@csl-immobilien.ch
www.csl-immobilien.ch