

7. Februar 2017

## Immobilienmarkt: Die Zitrone ist ausgepresst

Im Mietwohnungsmarkt und im Büromarkt gibt es kaum noch Luft nach oben – die Preise befinden sich mehrheitlich im Abwärtstrend. Auch im Investmentmarkt ist ein oberer Preisplafond erreicht. Nur im günstigen und mittleren Wohneigentumssegment manifestiert sich eine gegenläufige Tendenz mit weiter leicht steigenden Preisen. Dies zeigt der heute publizierte Immobilienmarktbericht von CSL Immobilien mit Daten und Erkenntnissen zum Wirtschaftsraum Zürich und zur gesamten Schweiz.

### Wohnmarkt: Sinkende Zuwanderung wirkt sich aus

Im Wirtschaftsraum Zürich war bei den Mietpreisen im vergangenen Jahr generell eine Plafonierung zu beachten. Gründe dafür sind die weiterhin starke Wohnbautätigkeit und eine gleichzeitig leicht zurückgehende Nachfrage. Dabei dürfte sich insbesondere die zurzeit deutlich sinkende Zuwanderung auswirken. Beim Wohneigentum stiegen die Preise zwar in vielen Regionen noch leicht an, aber weniger stark als in den Vorjahren. Dank der günstigen Hypothekarzinsen blieb die Nachfrage nach Stockwerkeigentum und Einfamilienhäusern insbesondere im günstigen und mittleren Preissegment weiterhin hoch. Insgesamt setzte sich im Wohnmarkt das Soft Landing fort. Eine Trendumkehr ist 2017 weder im Miet- noch im Eigentumsmarkt absehbar. Die Vermarktungsrisiken dürften insbesondere im Mietwohnungsmarkt weiter steigen.

### Grosse Unterschiede bei Insertionsdauern

Auf regionaler Ebene betrachtet zeigen sich im Wohnmarkt des Wirtschaftsraums Zürich teils drastische Unterschiede. Während freie Wohnungen in der Stadt Zürich immer noch absolute Mangelware sind, weist der zweite Agglomerationsgürtel Sättigungstendenzen auf. Sind Wohnentwicklungen dort preislich falsch positioniert, resultieren bei Erstvermietungen immer häufiger Leerstände.

Die regionalen Unterschiede zeigen sich bei der Länge der durchschnittlichen Insertionsdauer von Mietwohnungen sehr deutlich (siehe Tabelle). In der Stadt Zürich und in der Region Zimmerberg ist eine Wohnung 13 Tage ausgeschrieben. Auch das Glattal/Furttal sowie Winterthur, Zug und das Zürcher Oberland weisen mit 14 bis 22 Tagen Insertionsdauer tiefe Werte aus.

Im Weinland, im Knonauer Amt und in der Region Pfannenstiel dauert eine Vermietung rund fünf Mal so lange wie in der Stadt Zürich.

### **Büromarkt: Angebotsüberhang wird grösser**

In den 20 grössten Schweizer Agglomerationen waren Ende 2016 rund 2 Mio. m<sup>2</sup> Büronutzfläche auf dem Markt (verfügbare Fläche in den nächsten 6 Monaten). Dies entspricht einem Zuwachs von rund 18% gegenüber dem Vorjahr. In den beiden Finanzzentren Zürich und Genf weiteten sich die verfügbaren Flächen um je rund 25% aus. In Basel und Bern mit ihrer anderen Nachfragestruktur waren Ende 2016 weniger Flächen verfügbar.

### **Büros in der Zürcher City wieder gefragt**

In der Stadt Zürich stieg das Büroflächenangebot innert Jahresfrist insgesamt auf 322 727 m<sup>2</sup> an (+14%), in der City sank es jedoch auf 104 277 m<sup>2</sup> (-15 %). Dies ist einerseits auf die hohe Neubautätigkeit an den mittlerweile etablierten Bürostandorten in Aussenquartieren wie Oerlikon und Zürich West zurückzuführen, andererseits bleiben gute Objekte an zentralen Lagen weiterhin gefragt. Die City hat sich von den Standortverlagerungen und -optimierungen der grossen Finanzinstitute während der letzten Jahre erholt. Viele der damals betroffenen Objekte wurden renoviert und profitieren nun von einer starken Nachfrage kleinerer Unternehmen aus Branchen wie Consulting und Bildung. Besondere Gunst geniessen in Zürich Standorte in Gehdistanz zu S-Bahn-Stationen wie Hardbrücke, Oerlikon und Altstetten – nur eine Anbindung mit dem Tram genügt vielen Mietern nicht mehr.

### **Viele Projekte in der Pipeline**

Nach der starken Bautätigkeit der letzten Jahre ist das Mittlere Glattal mit Gemeinden wie Dübendorf, Opfikon und Wallisellen zurzeit von starken Büroleerständen geprägt. Das Angebot in dieser Region belief sich Ende 2016 auf 234'700 m<sup>2</sup>, was mehr als einer Verdoppelung entspricht. Hinzu kommt eine grosse Pipeline mit Projekten wie The Circle, First District oder dem Aquatikon, das noch immer auf seine Auslösung wartet.

### **Der wahre Markt spielt bei den Incentives**

Die am Büromarkt sichtbare Mietpreisentwicklung ist generell mit Vorsicht zu interpretieren, da die vorliegenden Daten nur die angebotenen Mietzinse widerspiegeln. Unsichtbar bleiben dabei Incentives wie mietfreie Zeit, die Finanzierung des Innenausbaus oder vorzeitige Kündigungsmöglichkeiten. „Bei den Incentives spielt der wahre Markt“, sagt Giuliana De Rinaldis, Mitglied der Geschäftsleitung bei CSL Immobilien. Mietinteressenten können ihre Forderungen immer mehr durchsetzen. Der Büromarkt bleibt deshalb in den nächsten Jahren weiterhin ein Mietermarkt. Gleichzeitig führen die Incentives zu einem intransparenten Markt – die Angebote sind für Interessenten weniger gut vergleichbar.

**Investmentmarkt: Druck auf Renditen hält an**

In der CSL-Investorenbefragung Ende 2016 bekundeten viele Akteure die Absicht, mangels alternativer Anlagemöglichkeiten weiter in das Wachstum ihrer Immobilienportfolios zu investieren. Der Druck auf die Renditen dürfte deshalb anhalten. 2016 reduzierte sich die von den Investoren in Kauf genommene Netto-Anfangsrendite bei erstklassigen Büroimmobilien weiter von 2.75% auf 2.50%. Bei erstklassigen Wohnüberbauungen stieg sie leicht von 2.25 % auf 2.50 %, verharnt aber auf einem historisch tiefen Niveau. Wer eine bessere Rendite erwirtschaften will, investiert in zweit- und drittklassige Objekte. „Dies ist jedoch im aktuellen Marktumfeld bei sinkenden Mieten und Vermietungsproblemen an weniger attraktiven Lagen mit wachsenden Risiken verbunden“, sagt Yonas Mulugeta, CEO von CSL Immobilien.

*Für Nachfragen der Medien:*

Letitia Zenhäusern, Kommunikationsbeauftragte CSL Immobilien,  
l.zenhäusern@csl-immobilien.ch, +41 79 775 38 47

*CSL Immobilienmarktbericht 2017*

Download unter [www.csl-immobilien.ch](http://www.csl-immobilien.ch)

*Tabelle: Durchschnittliche Insertionsdauer für Mietwohnungen nach Region im Wirtschaftsraum Zürich*

Regionen	Insertionsdauer in Tagen
Zürich	13
Zimmerberg	13
Glattal/Furttal	14
Winterthur	16
Zug	22
Zürcher Oberland	22
Einsiedeln	45
Weinland	56
Baden	4 x 57
Linthgebiet	58
Limmattal	62
Höfe March	66
Knonauer Amt	67
Zürcher Unterland	5 x 69
Pfannenstiel	71
Freiamt	73
Mutschellen	75
Brugg/Zurzach	87
Schaffhausen	6 x 87

Quelle: CSL Immobilien AG