

30. August 2017

Hoffnungsschimmer auf dem Büromarkt, Wohnmarkt bleibt unverändert

Die Sommerumfrage 2017 der CSL Immobilien AG, bei der 170 Experten aus der Immobilienbranche teilgenommen haben, lässt hoffen, dass sich auf dem Büromarkt eine Trendwende abzeichnet. Das Wachstum der Unternehmungen spielt bei der Flächennachfrage wieder eine bedeutendere Rolle, nachdem es die letzten Jahre kaum Relevanz hatte. Die Einschätzung des Wohnungsmarkts hingegen bietet keine grossen Überraschungen. Auffällig ist jedoch die herausstechende Nachfrage in den Zentren, während die Bautätigkeit in den Agglomerationen am höchsten ist.

Büromarkt

Die Gründe für die Büroflächen-Nachfrage spiegeln seit jeher den wirtschaftlichen Zyklus wider. Insbesondere das Wachstum der Unternehmen wird als konjunktureller Indikator interpretiert. So hinterliessen beispielsweise die Finanzkrise wie auch der Frankenschock ihre Spuren auf der Nachfrageseite: In den Jahren 2009 und 2015 sowie auch in 2016 hatte das Wachstum der Unternehmen bei der Nachfrage nach Büroflächen kaum eine Bedeutung.

Dieses Jahr scheint sich jedoch eine Trendwende abzuzeichnen: In Zürich ist bei 13% der Nachfrage das Wachstum der Unternehmen der wichtigste Nachfragegrund, in Basel und Bern sogar bei einem Viertel.

Positive Signale sind auch bei den Incentives, den Zugeständnissen der Eigentümer bei Mietvertragsabschlüssen, zu finden. In Zürich stagnieren sie, in Basel sind sie sogar rückläufig.

Auch wenn sich am Büromarkt einige Lichtblicke zeigen, gibt ein Grossteil der Experten in der Umfrage jedoch an, dass der Vermarktungsaufwand wesentlich zugenommen hat. Ebenso ist die Preissensitivität der Nutzer gestiegen. Daher wird man auch zukünftig - trotz positiver Konjunkturaussichten - bei der Verhandlung von Mietverträgen mit Zugeständnissen rechnen müssen.

Wohnmarkt

Im Wohnmarkt ist keine Trendwende erkennbar. Die Nachfrage nach Mietwohnungen an städtischer Lage sticht weiterhin deutlich gegenüber den Agglomerationslagen hervor, was in Hinblick auf die aktuelle Bautätigkeit in der Agglomeration als Warnsignal gedeutet werden kann. Dies gilt ebenso für die nachlassende Nachfrage nach grösseren Wohnungen im Mietsegment. Für das nächste Jahr sind die Augen der Experten vor allem auf die Auswirkungen der Angebotsausweitung gerichtet: steigende Leerstände, sinkende Mieten und längere Vermarktungszeiten.

Der Eigentumsmarkt wird dagegen weiterhin sehr positiv eingeschätzt. Für die Nachfrage im kommenden Jahr gilt die restriktive Hypothekenvergabe als grösster Bremsfaktor. Eine Zinswende wird nicht erwartet.

Für Nachfragen der Medien:

Patricia Reichelt, Verantwortliche Research und Marktanalyse
p.reichelt@csl-immobilien.ch, +41 787 07 80 87

CSL Sommerumfrage 2017

Download unter www.csl-immobilien.ch