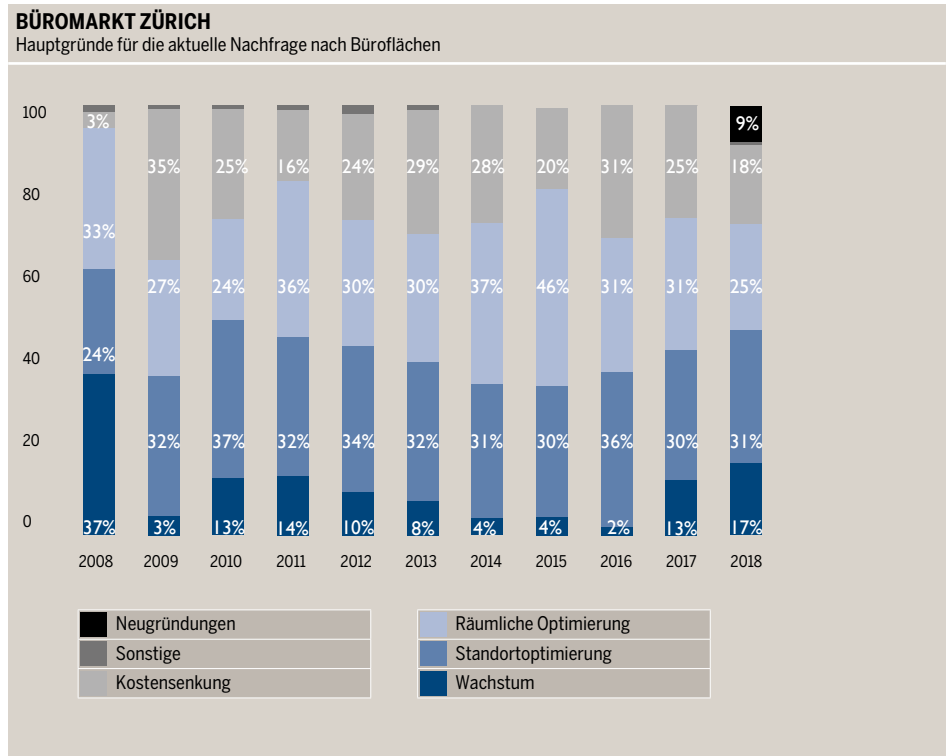


# Der Nachfrage auf der Spur

Die CSL Immobilien AG führt jährlich eine Umfrage unter Immobilienexperten zur Nachfrage an den Büro- und Wohnmärkten in den Wirtschaftsräumen Zürich, Basel und Bern durch. Die diesjährigen Ergebnisse zeigen am Büromarkt einen leichten Aufwind.



Die Nachfrage auf dem Zürcher Büromarkt entwickelt sich erfreulich.

**PATRICIA REICHELDT** • **BESSERUNG AM ZÜRCHER BÜROMARKT.** Während letztes Jahr die Optimisten vor allem am Basler Büromarkt anzutreffen waren, sind sie 2018 eher in Zürich zu finden. Dort wird die Nachfrage nach Büroflächen in den meisten Regionen des Wirtschaftsraumes gegenüber dem Vorjahr deutlich positiver eingeschätzt. Zürich-City, Zug und Zürich-West bleiben die Top-Bürostandorte, aber auch die Nachfrage im gesamten Zürcher Stadtgebiet wird als höher eingeschätzt. Erstmals hat die CSL auch Neugründungen als Ursache für die Nachfrage nach Büroflächen mit dem Ergebnis aufgeführt, dass 9% der Befragten Neugründungen als Hauptgrund für die Nachfrage sehen, weitere 17% sehen das Wachstum von Unternehmungen als wichtigsten Treiber für die Nachfrage. Dies ist der höchste Wert seit 2008 und lässt auf eine weitere Belebung des Zürcher Büromarktes hoffen.

**STABILISIERUNG IN BASEL UND BERN.** In Basel hat sich der letztjährige Aufwärtstrend stabilisiert. Auch hier schätzt, äh-

lich wie im Vorjahr, ein Viertel der Teilnehmer wachsende Unternehmungen als wichtigsten Grund für die bestehende Nachfrage ein. Diese konzentriert sich 2018 nochmals stärker in der Basler City um den Bahnhof. Zudem sieht die Mehrheit der Experten im Vergleich zum Vor-

## » Die Aufhellung am Büromarkt setzt sich vor allem in Zürich sichtbar fort. «

jahr eine höhere Nachfrage für Grossflächen als für kleinere Büroflächen.

Im Wirtschaftsraum Bern ist eine leichte Abkühlung des Büromarktes ersichtlich; die Nachfrage wird in den meisten Regionen schwächer als im Vorjahr

eingeschätzt. Während das Wachstum von Unternehmungen als wichtigster Nachfragetreiber im Vorjahr bei 21% lag, liegt der Anteil zusammen mit den erstmals erhobenen Neugründungen 2018 mit 18% etwas tiefer.

**KEINE DEUTLICHEN SIGNALE.** Incentives sind erfahrungsgemäss die Vorboten einer Veränderung am Markt. 2018 sind mit Ausnahme von Zürich keine einheitlichen Tendenzen zu erkennen. Die durchschnittliche mietfreie Zeit ist in Zürich wie in Bern zwar von rund vier auf drei Monate gesunken, in Basel blieb der Wert ähnlich wie im Vorjahr bei drei Monaten. Bei Anreizen wie Mieterausbauten oder Early-Break-Options zeigt sich je nach Standort ein gemischtes Bild, sodass eine flächendeckende Trendwende weiterhin auf sich warten lässt.

**UNTERSCHIEDLICHE PROGNOSEN.** Uneinheitliche Tendenzen sind auch bei den Erwartungen der Immobilienexperten für das kommende Jahr in Hinblick auf die Nachfrage sowie die Leerstands- und Mietpreisentwicklung zu beobachten: Die Prognose für den Zürcher Büromarkt stellt sich optimistischer als noch im letzten Jahr dar, die Stabilisierung des Marktes scheint sich fortzusetzen. In Basel dagegen scheint diese Stabilisierung für einen Teil der Befragten eher einer Stagnation zu entsprechen. Ein Drittel geht sogar von steigenden Leerständen und sinkenden Mietpreisen aus. Eine ähnliche Erwartungshaltung zeigt sich in Bern, hier mischen sich jedoch auch einige optimistischere Meinungen ins Bild als noch im Vorjahr. Insgesamt wird für den Büromarkt nur im Wirtschaftsraum Zürich ein klar positiver Trend prognostiziert.

**NACHFRAGE NACH KLEINEN WOHNUNGEN.** Der Wohnmarkt bietet im aktuellen Umfeld wenige Überraschungen. Auffällig ist die Einigkeit der befragten Experten bezüglich der hohen Nachfrage nach kleinen Wohnungen in städtischer Lage. Dies gilt insbesondere auch für das Eigentumssegment in allen drei Wirtschafts-

regionen. Ebenfalls eindrücklich ist die Einschätzung der Nachfrage für Serviced-Apartments. Über 80% der Experten schätzen die Nachfrage für Zürich und Basel als hoch ein, für Bern beurteilt sogar die Gesamtheit der Befragten die Nachfrage als hoch.

**UNTERSCHIEDLICHE ERWARTUNGEN IM WOHNMARKT.** Für das kommende Jahr erwarten die Teilnehmer der Sommerumfrage in Zürich eine stabile bis leicht sinkende Preisentwicklung für Stockwerkeigentum, Einfamilienhäuser sowie für das Mietwohnungssegment. In Basel wird von einer mehrheitlich stabilen Entwicklung ausgegangen, ein gutes Drittel der Befragten antizipiert für Einfamilienhäuser sogar leicht steigen-

de Kaufpreise. In Bern zeigt sich im Eigentumsmarkt gemäss rund der Hälfte der Befragten ebenfalls eine steigende Tendenz, die andere Hälfte erwartet eine stabile Entwicklung. Im Mietwohnungssegment sind die Aussichten für die Preisentwicklung eher trüb: 50% erwarten stabile und die andere Hälfte eher sinkende Mieten.

**ZINSENTWICKLUNG BLEIBT GRÖSSTE SORGE.** Breiter Konsens herrscht bei den Herausforderungen für den Wohnmarkt: Die Zinsentwicklung hängt wie ein Damoklesschwert über dem Markt, aber auch die Regulation des Hypothekarmarktes und ein Überangebot, insbesondere an schlecht erschlossenen Lagen, sind häufig genannte Risiken.

Bei den Chancen für den Wohnmarkt zeigt sich ein durchaus buntes Bild: Opportunitäten werden an verschiedenen Lagen sowie in unterschiedlichen Segmenten und Nischen gesehen. Das Glück scheint für die Akteure vielerorts zu finden sein. ●



**\*PATRICIA REICHELT**

Die Autorin ist Leiterin Research & Marktanalyse bei der CSL Immobilien AG.

ANZEIGE

**Fabian Eckenstein** – Inhaber und Geschäftsleiter  
Eckhirsch Immobilien AG, Münchenstein

« Die Cloud-Lösungen von **W&W** lassen mir Zeit für mein Kerngeschäft. »

**W&W** Immo Informatik AG  
Affoltern am Albis • Bern • St. Gallen  
wwimmo.ch

Labels in background: Mobile, Mahnwesen