

## Büromieter wollen mehr Flexibilität

Zürich, 5. Februar 2019 - Die Ziele von Vermietern und Mietern von Büroflächen gehen immer weiter auseinander. Dies ist eine der wesentlichen Erkenntnisse aus dem Immobilienmarktbericht 2019 von CSL Immobilien. Während die Vermieter an möglichst langjährigen Fixverträgen interessiert sind, streben die Unternehmen je länger je mehr nach Flexibilität. Dies führt zu einer steigenden Nachfrage nach Co-Working-Flächen und ähnlichen Modellen. Im Wohnmarkt ist die Zeit der steigenden Mietzinsen vorbei – teils profitieren die Mieter sogar von sinkenden Preisen. Diese Entwicklung dürfte anhalten. Der Eigentumsmarkt zeigt sich robust.

In den 20 grössten Schweizer Agglomerationen waren Ende 2018 innerhalb von 6 Monaten insgesamt 1,75 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche verfügbar. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahreswert einem Rückgang von rund 4%. Mengenmässig mit Abstand am meisten Freiflächen zu verzeichnen waren in der Agglomeration Zürich (rund 560'000 m<sup>2</sup>, minus 7%) und Genf (rund 412'000 m<sup>2</sup>, minus 4%). Was auf den ersten Blick wie eine Entspannung auf dem in den letzten Jahren von massiven Überangeboten geprägten Schweizer Büromarkt aussieht, relativiert Yonas Mulugeta, CEO von CSL Immobilien: „Die Wirtschaft läuft gut; eigentlich müssten die Unternehmen deutlich mehr Flächen anmieten.“ Die Zürcher Immobiliendienstleisterin erklärt diese Entwicklung einerseits mit einer verzögerten Übersetzung von Unternehmenswachstum und Neugründungen in Flächennachfrage. Andererseits wirkt sich eine veränderte Nachfragestruktur aus. Immer mehr Unternehmen wollen sich nicht mehr mit langjährigen Fixverträgen binden, sondern zumindest teilweise flexibel bleiben. „Wir sehen ein starkes Wachstum der Nachfrage nach Co-Working-Flächen und ähnlichen Modellen“, sagt Mulugeta. Dies äussert sich etwa in Expansionsstrategien von Co-Working-Anbietern. Mit diesen Spezialisten gehen flexibilitätssuchende Unternehmen Kooperationen ein: Sie mieten nur noch eine kleine Fläche fix und decken den Rest ihrer Bedürfnisse mit Co-Working-Verträgen ab. Membership-Modelle sind eine ähnliche Form, bei denen über eine Mitgliedschaft das Recht erworben wird, an allen Standorten eines Anbieters zu arbeiten, etwa Impact Hubs.

Die verzögerte und veränderte Nachfrage führte dazu, dass sich die Mietzinse für Büroflächen 2018 seitwärts bewegten oder gar sanken. Steigende Mieten sind nur an hervorragenden Lagen und in aufstrebenden Quartieren zu finden, in der Agglomeration Zürich etwa in Zürich Süd und in der Binz. Im Zürcher Zentrum bewegten sich die Preise seitwärts. Die Mieter haben gegenüber den Eigentümern weiter eine starke Verhandlungsposition und nutzen diese, um von Incentives wie Ausbaubeiträgen zu profitieren.

### Aufschnaufen bei Mietern

Bei den Wohnimmobilien hielt die Neubautätigkeit 2018 landesweit unvermindert an. Der Schweizer Mietwohnungsmarkt kämpft deshalb aktuell mit steigenden Leerständen, insbesondere an schlecht erschlossenen Standorten in den Agglomerationen. „Die Leerstands- und Mietzinsentwicklung im Wohnmarkt bleibt ein Sorgenkind der Immobilienakteure“, sagt Yonas Mulugeta. Dies verdeutlicht die Entwicklung der Leerstände 2018. An vielen dezentral gelegenen Orten stiegen sie an, im Gebiet Olten-Zofingen auf bis zu 3.8%. In der Agglomeration Zürich entwickelte sich der Leerstand seitwärts und lag 2018 bei 1%. Auch die Durchschnittsmieten entwickelten sich seitwärts. Über alles gesehen können Mieterinnen und Mieter aufschnaufen – die Zeit der ständig steigenden Mietzinse ist vorbei. Halb leere Neusiedlungen wie teils in peripheren Lagen anderer Kantone sind im Kanton Zürich zurzeit noch nicht zu befürchten – dafür ist die Anziehungskraft des Wirtschaftsmotors der Schweiz zu gross.

Auf dem Eigentumsmarkt ist die Nachfrage aufgrund des attraktiven Zinsumfeldes unvermindert hoch. In der Peripherie zeigt sich jedoch aufgrund der restriktiven Hypothekengabe der Banken und den in den vergangenen Jahren gestiegenen Kaufpreisen eine erhöhte Preissensitivität. Sowohl im Miet- als auch im Eigentumsmarkt hat der Lagefaktor nochmals an Bedeutung gewonnen. Projekte und Angebote in Bahnhofsnähe haben einen bedeutenden Konkurrenzvorteil gegenüber weniger gut erschlossenen Standorten.

Für das kommende Jahr ist im Eigentumsmarkt eine stabile Preisentwicklung zu erwarten, im Mietwohnungssegment dürften die Preise leicht sinken. In allen Regionen dürfte sich der Trend hin zu kleinen Wohnungen in städtischer Lage fortsetzen, besonders stark im Eigentumssegment.

### **Renditen haben Boden gefunden**

Die Renditen der kommerziellen Immobilien und der Wohnimmobilien sind weiterhin tief, haben jedoch 2018 Boden gefunden. Ein gesicherter Cashflow aus den Mieterträgen rückte dabei für viele Eigentümer und Investoren nochmals stärker in den Fokus. Das Transaktionsvolumen der meisten Akteure stieg im Vorjahresvergleich an; viele nutzen die Gelegenheit, über Devestitionen Gewinne abzuschöpfen. Für 2019 erwartet CSL Immobilien einen ähnlich liquiden Investmentmarkt wie 2018.

### **Für Nachfragen der Medien**

Patricia Reichelt, CSL Immobilien AG, Leiterin Research & Marktanalyse:  
+41 44 316 13 97, +41 78 707 80 87, p.reichelt@csl-immobilien.ch

Detaillierte Informationen im Immobilienmarktbericht  
[www.csl-immobilienmarkt.ch](http://www.csl-immobilienmarkt.ch)