



SOMMERUMFRAGE 2020

Zürich | Basel | Bern | Genf | Lausanne

Herausgeberin

CSL Immobilien AG, August 2020

Datenerhebung

CSL Immobilien AG, Zürich

Gestaltung

CSL Immobilien AG, Zürich

Die Publikation basiert auf einer standardisierten Online-Befragung mit ausgewählten Immobilienakteuren. Die Auswertung und Qualitätssicherung wurde ausschliesslich durch die CSL Immobilien AG vorgenommen. Es wird jedoch keine Garantie für die Fehlerfreiheit und Vollständigkeit gegeben, speziell im Hinblick auf Konklusionen und Prognosen. Jegliche Haftung wird ausgeschlossen.

Die Publikation darf mit Quellenangabe zitiert werden.

Copyright 2020, CSL Immobilien AG

EDITORIAL

Die Sommerumfrage führen wir seit 2007 durch und dieses Jahr konnten wir eine Rekordteilnahme von knapp 300 Umfrageteilnehmerinnen und -nehmer verzeichnen. Wir danken jeder und jedem Einzelnen herzlich dafür, dass Sie Ihre Einschätzung mit uns und allen anderen Marktteilnehmern teilen! Die Resultate sind dieses Jahr aufgrund der momentan herrschenden Unsicherheit und der begrenzten kurzfristigen Datenverfügbarkeit zur aktuellen Entwicklung sehr wertvoll. Die wichtigsten Erkenntnisse zum Büro- und Wohnimmobilienmarkt haben wir für Sie zusammengefasst – erstmals zu allen fünf grossen Wirtschaftsregionen der Schweiz.

Citylagen trotzen der Krise

Die Büronachfrage hat sich in den meisten Stadtquartieren und Agglomerationsstandorten der fünf Wirtschaftsräume Zürich, Basel, Bern, Genf und Lausanne als Folge der durch die Pandemie ausgelösten Rezession deutlich abgeschwächt. Selbst Top-Bürostandorte wie Zug haben einen Nachfragerückgang erlitten. Die Citylagen blieben jedoch als Fels in der Brandung stehen: In allen fünf Wirtschaftszentren beobachtet ein grosser Teil der Umfrageteilnehmer im CBD eine weiterhin hohe Nachfrage: In Zürich gilt dies für zwei Drittel der Befragten, in Basel für 89% und in Bern ist der Anteil mit 85% sogar deutlich höher als im Vorjahr. Auch Lausannes City bleibt äusserst gefragt. In Genf dagegen beurteilen nur rund die Hälfte der Befragten die Nachfrage als positiv. Damit hinkt die Rhonestadt anderen Wirtschaftszentren weiterhin hinterher.

Shared-Office-Betreiber holen weiter auf

Seit 2019 definiert CSL Immobilien in ihrer Umfrage Co-Working-Anbieter auf dem Büroflächenmarkt als separate Nachfragerbranche. Im Vorjahresvergleich zeichnet sich zu dieser ein klares Bild ab: In allen Städten ausser Zürich hat sich die Nachfrage beinahe verdoppelt; in Lausanne sind die Shared-Office-Betreiber sogar mit einem Drittel der wichtigste Nachfrager auf dem Markt. In Zürich ist ihr Anteil zwar innert Jahresfrist von 12% auf 5% gesunken; in der Limmatstadt haben sich im Vergleich zu den anderen Wirtschaftszentren jedoch bereits mehrere Anbieter mit zahlreichen Standorten etabliert. Shared-Office-Anbieter sind offensichtlich gekommen, um zu bleiben. Die Anteile der übrigen Branchen an der Nachfrage sind gegenüber dem Vorjahr erstaunlich stabil geblieben und weisen ausser in der Westschweiz nur wenige Verschiebungen auf.

(Noch) keine Zäsur wie nach der Finanzkrise

Für die Zusatznachfrage am Büroflächenmarkt sind Wachstum und Neugründungen von Unternehmen entscheidend. Diese haben in Zürich trotz Corona-Krise nur um ein Drittel abgenommen, während Kostensenkungen als Grund entsprechend anstiegen. Damit geben immerhin noch 16% der Umfrageteilnehmer an, dass Wachstum und Neugründungen Hauptursache für die Suche nach neuen Flächen sind. In Basel geben sogar wie im Vorjahr ein Drittel der Umfrageteilnehmer diese beiden Hauptgründe an. Im Vergleich dazu waren nach der Finanzkrise 2008 die Werte in Zürich und Basel deutlich stärker zurückgegangen. Die Entwicklung in Zürich und Basel gibt Hoffnung, dass der Büromarkt in den kommenden Jahren eine nicht ganz so starke Zäsur erleiden wird wie nach der Finanzkrise. Auch in Bern sind Lichtblicke für eine Zusatznachfrage erkennbar: Immerhin geben auch dort 16% der Umfrageteilnehmer Wachstum und Neugründungen als Hauptgrund für die Nachfrage an. Düster sieht es für eine Zusatznachfrage dagegen in der Romandie aus: Weder in Genf noch in Lausanne sind Wachstum oder Neugründungen 2020 als wichtigster Nachfragegrund genannt worden.

Erwartungen trüben sich wieder ein

Der Einfluss der Branchenstruktur auf die Nachfrage widerspiegelt sich bei den Erwartungen der Umfrageteilnehmer für das kommende Jahr. Insbesondere in Bern, aber teils auch in Basel wird die zukünftige Nachfrage weniger pessimistisch eingeschätzt als in den übrigen Wirtschaftsräumen. Dennoch sind sich die meisten Akteure in allen Regionen einig, dass die Mietpreise sinken und die Leerstände ansteigen werden. Der letztjährige Optimismus für eine Erholung des Büromarkts ist vorerst verpufft.

Unterschiedliche Tendenzen im Wohnmarkt

Im Wohnmarkt hätte man gegenüber dem Vorjahr eine flächendeckende geografische Verschiebung der Nachfrage zugunsten von «mehr Grün» erwarten können. Doch die Unterschiede zu 2019 sind sowohl im Eigentumssegment als auch im Mietwohnungsmarkt in allen fünf Regionen so minim, dass kein genereller Trend erkennbar ist. Ein klareres Bild zeigt sich bei der erwarteten Kaufpreisentwicklung für das kommende Jahr: Die Marktakteure sehen landesweit einen deutlich höheren Preisanstieg für Einfamilienhäuser als für Stockwerkeigentum. Bei den prognostizierten Mietpreisen zeigt sich eine Verstärkung der Tendenzen des Vorjahrs: einerseits leicht steigende Mieten in den Zentren und andererseits weiterhin sinkende Mietzinse in den ländlichen Gebieten.



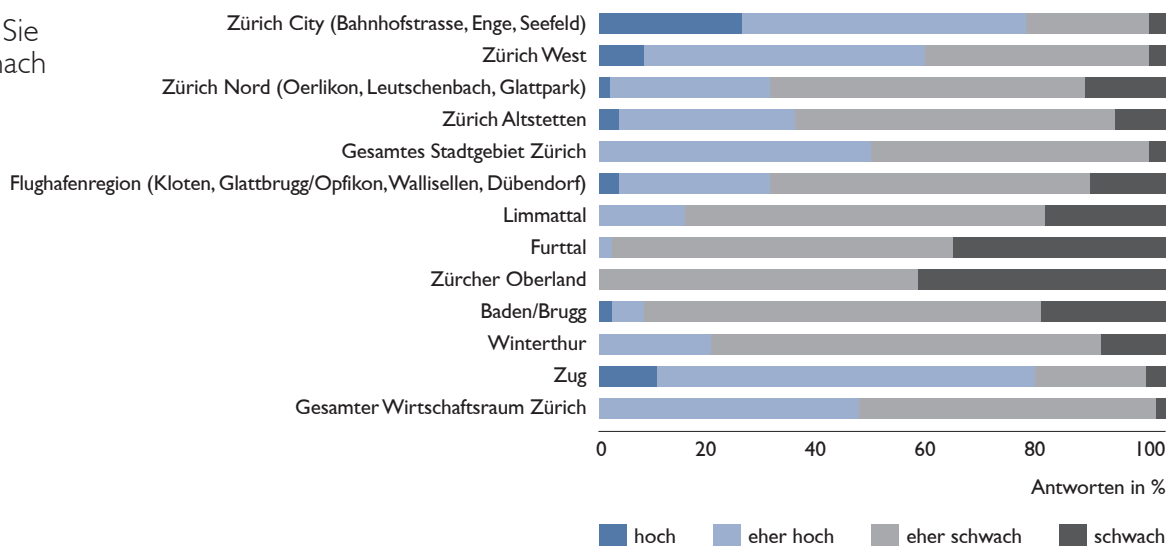
« Die Zäsur durch die Pandemie am Büro- und Wohnimmobilienmarkt ist deutlich geringer als erwartet. »

Patricia Reichelt
Leiterin Research & Marktanalyse

BÜROMARKT ZÜRICH

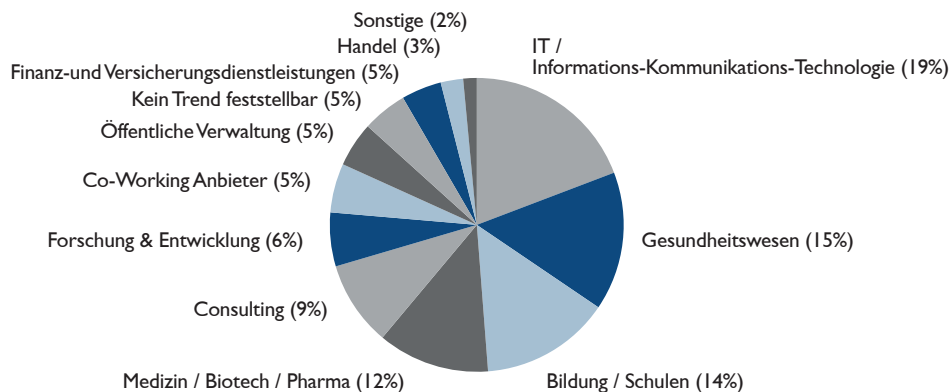
NACHFRAGE IN VERSCHIEDENEN REGIONEN

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



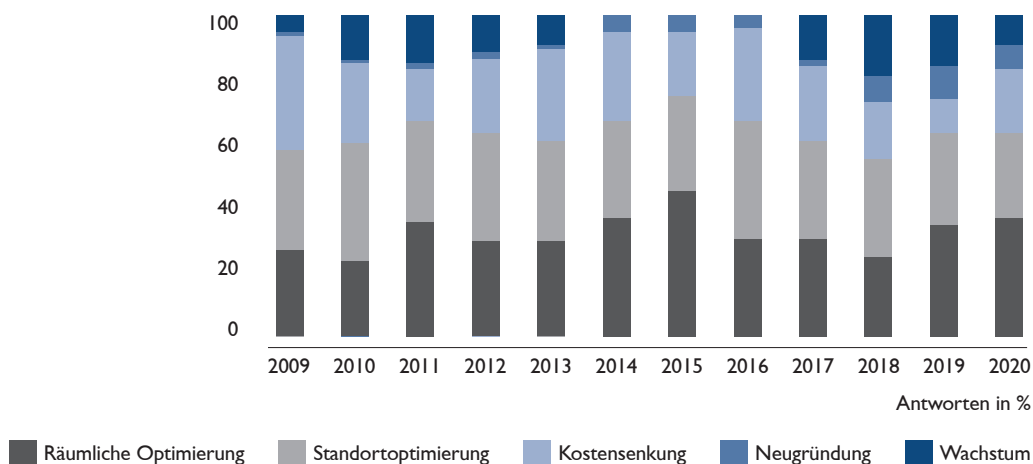
NACHFRAGE VON BRANCHEN

Von welchen Branchen respektive Nutzergruppen stellen Sie zurzeit die grösste Nachfrage fest?



GRÜNDE FÜR DIE NACHFRAGE

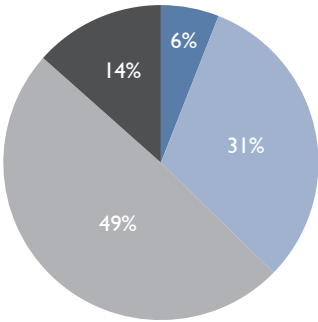
Wo sehen Sie den Hauptgrund für die aktuelle Nachfrage nach Büroflächen?



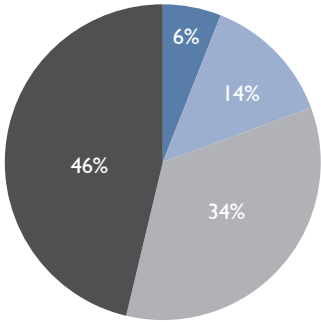
INCENTIVES – MIETFREIE ZEIT

Wie oft wurde Mietern mietfreie Zeit gewährt bei Vertragsabschlüssen der letzten 12 Monate?

Bei Vertragsabschlüssen von 5 Jahren



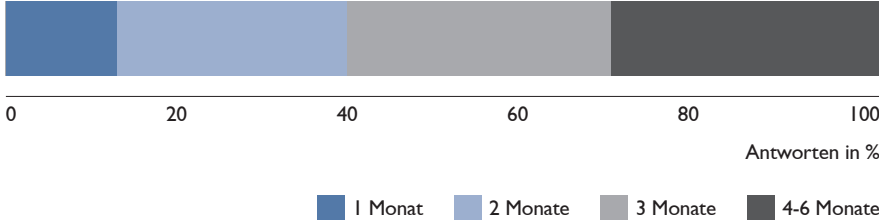
Bei Vertragsabschlüssen länger als 5 Jahre



- nie
- selten
- oft
- fast immer

Wie lange fiel die mietfreie Zeit in den letzten 12 Monaten bei einer 5-jährigen Mietvertragsdauer durchschnittlich aus?

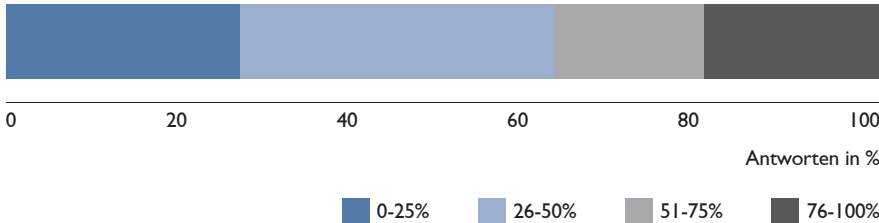
Ø 3.2 Monate



INCENTIVES – AUSBAUKOSTENBETEILIGUNGEN

Bei wie viel Prozent der Mietabschlüsse der letzten 12 Monate wurde der Mieterausbau vom Eigentümer (teil-) finanziert?

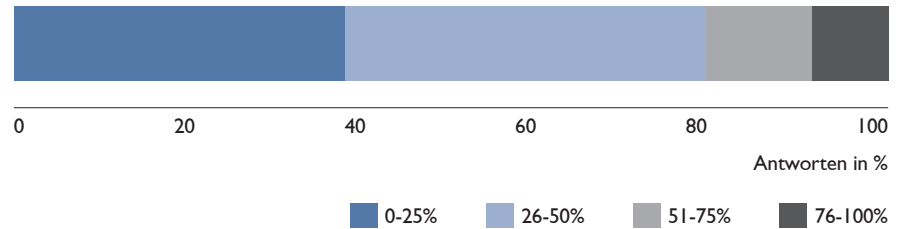
Ø 50%



INCENTIVES – EARLY BREAK OPTIONS

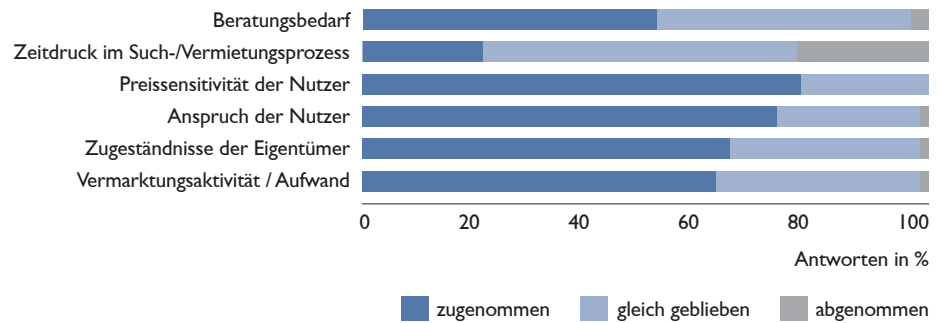
Bei wie viel Prozent der Mietabschlüsse wurden Early Break Options gewährt?

Ø 39%



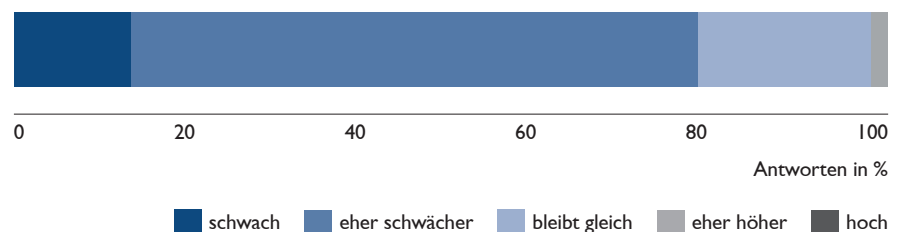
VERÄNDERUNG IM BÜROMARKT

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



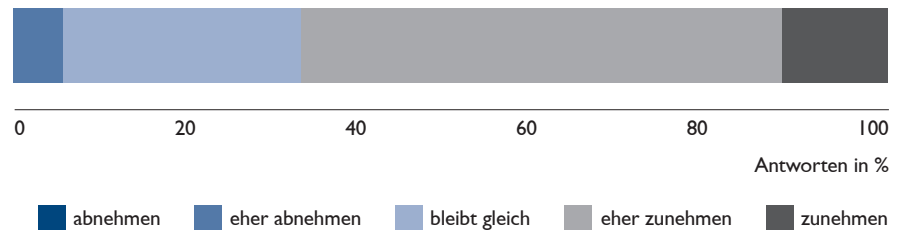
EINSCHÄTZUNG DER NACHFRAGE FÜR DAS KOMMENDE JAHR

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



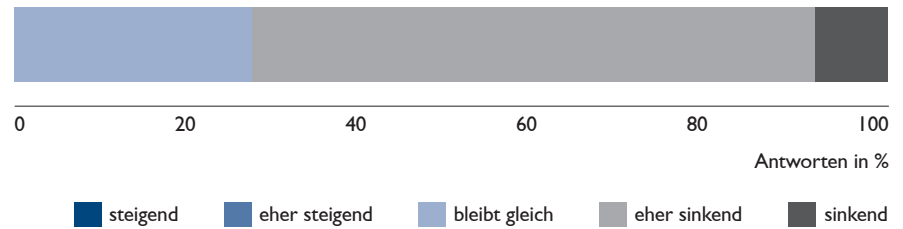
LEERSTANDSENTWICKLUNG

Wie wird sich der Leerstand im kommenden Jahr entwickeln?



MIETPREISENTWICKLUNG

Mit welcher Mietpreisentwicklung rechnen Sie für das kommende Jahr?

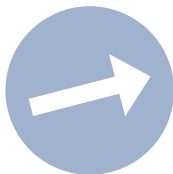


AUSBLICK 2021

Nachfrage



Leerstand

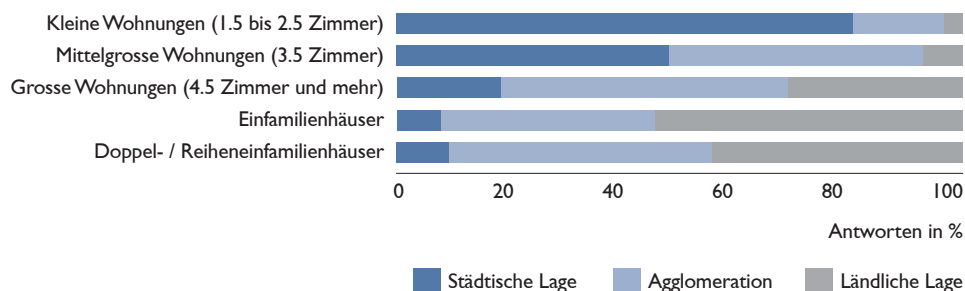


Mietpreise



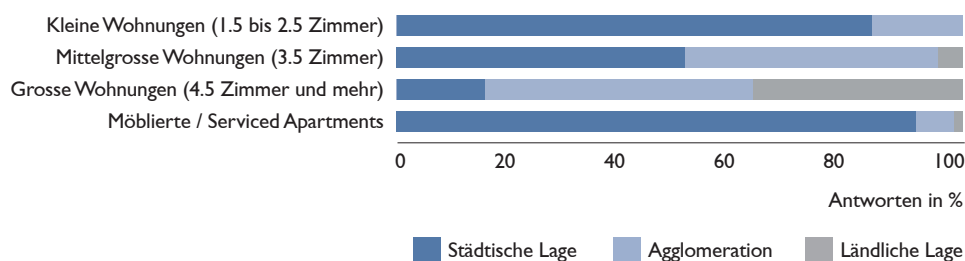
EINSCHÄTZUNG DER NACHFRAGE – EIGENTUM

Wo sehen Sie die grösste Nachfrage in Ihrem Marktgebiet?



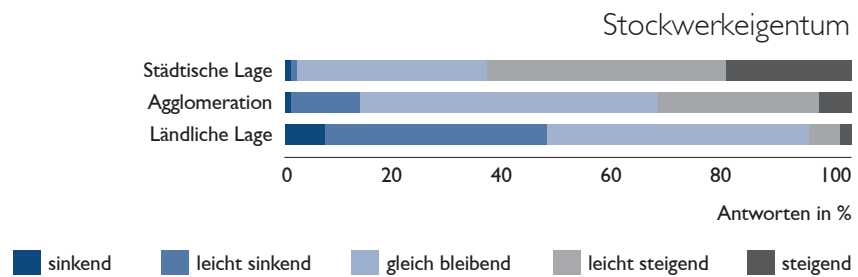
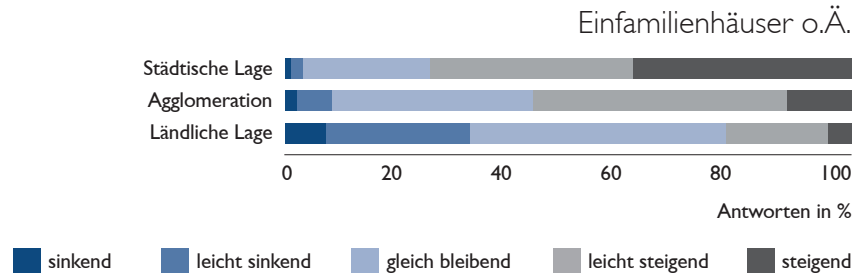
EINSCHÄTZUNG DER NACHFRAGE – MIETE

Wo sehen Sie die grösste Nachfrage in Ihrem Marktgebiet?



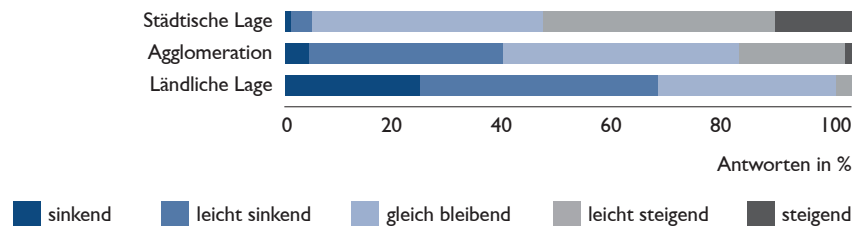
ENTWICKLUNG DER KAUFPREISE

Wie werden sich die Kaufpreise im kommenden Jahr entwickeln?



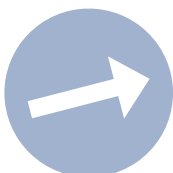
ENTWICKLUNG DER MIETPREISE

Wie werden sich die Mietpreise im kommenden Jahr entwickeln?



AUSBLICK 2021

Kaufpreise



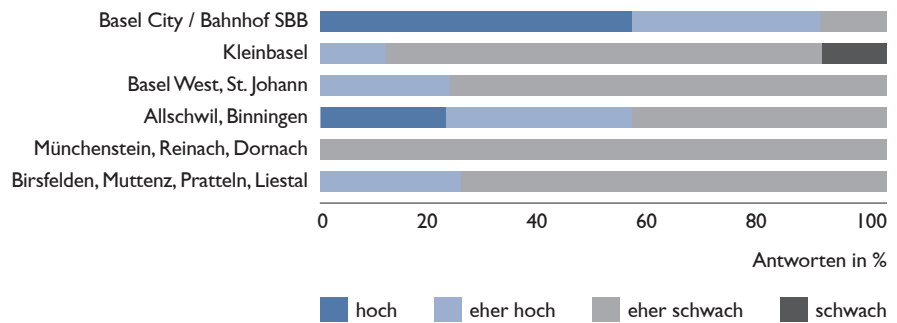
Mietpreise



BÜROMARKT BASEL

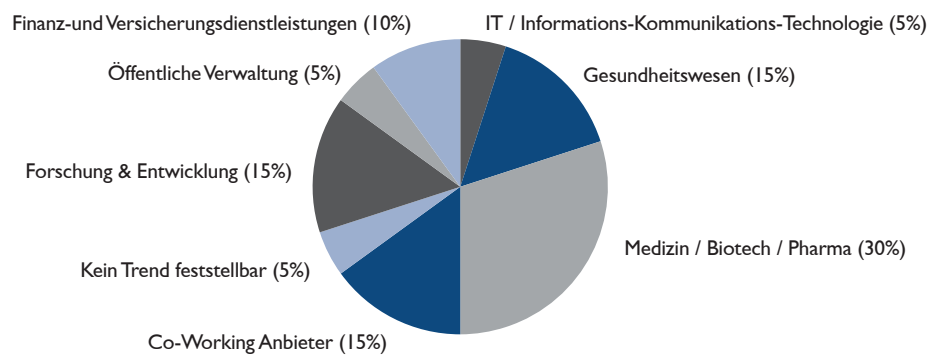
NACHFRAGE IN VERSCHIEDENEN REGIONEN

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



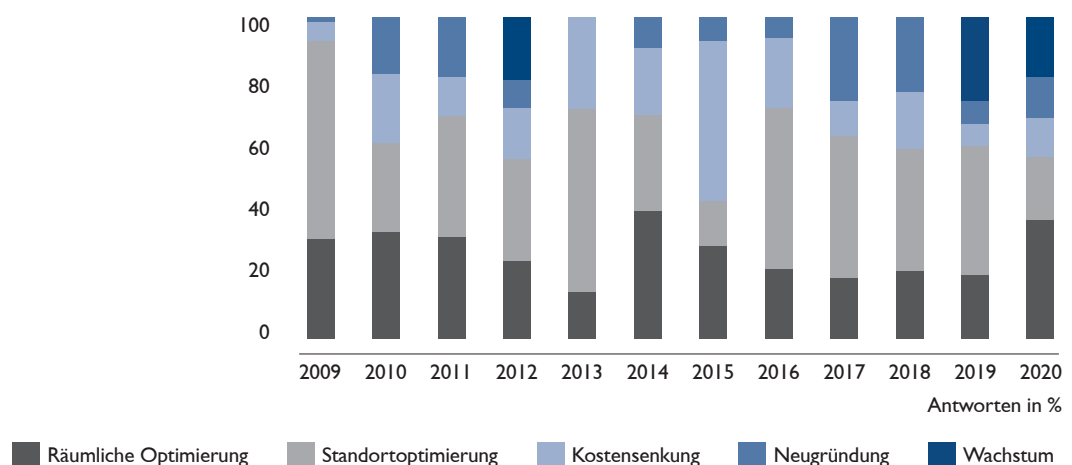
NACHFRAGE VON BRANCHEN

Von welchen Branchen respektive Nutzergruppen stellen Sie zurzeit die grösste Nachfrage fest?



GRÜNDE FÜR DIE NACHFRAGE

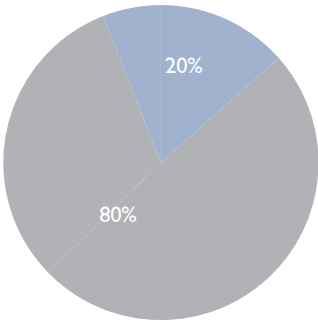
Wo sehen Sie den Hauptgrund für die aktuelle Nachfrage nach Büroflächen?



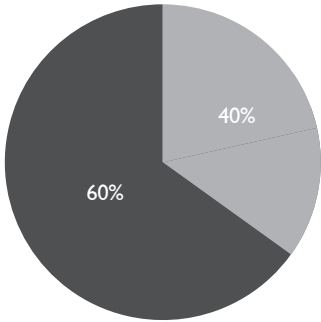
INCENTIVES – MIETFREIE ZEIT

Wie oft wurde Mietern mietfreie Zeit gewährt bei Vertragsabschlüssen der letzten 12 Monate?

Bei Vertragsabschlüssen von 5 Jahren



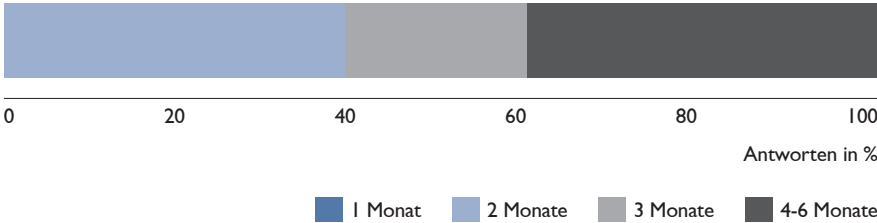
Bei Vertragsabschlüssen länger als 5 Jahre



- nie
- selten
- oft
- fast immer

Wie lange fiel die mietfreie Zeit in den letzten 12 Monaten bei einer 5-jährigen Mietvertragsdauer durchschnittlich aus?

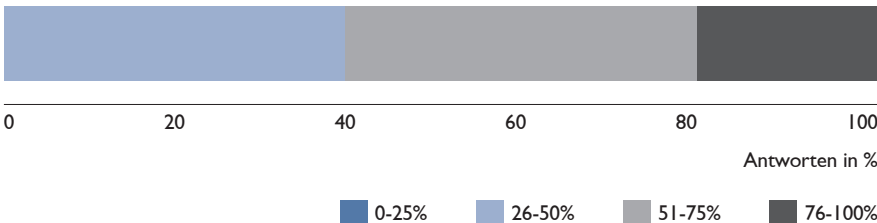
Ø 3.0 Monate



INCENTIVES – AUSBAUKOSTENBETEILIGUNGEN

Bei wie viel Prozent der Mietabschlüsse der letzten 12 Monate wurde der Mieterausbau vom Eigentümer (teil-) finanziert?

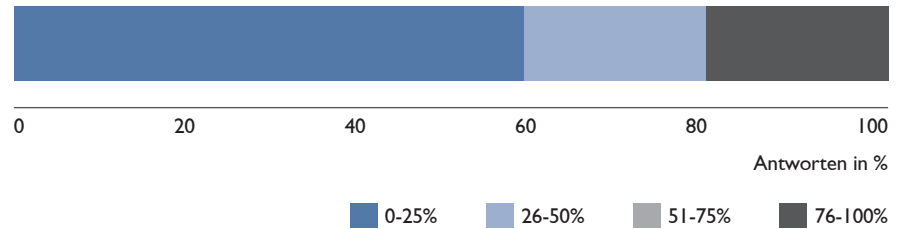
Ø 69%



INCENTIVES – EARLY BREAK OPTIONS

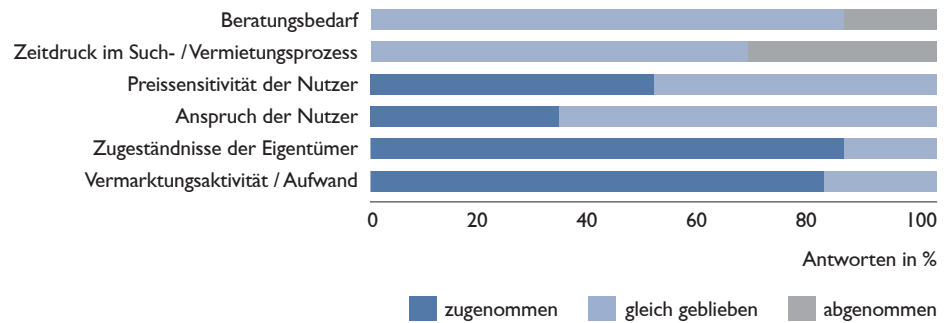
Bei wie viel Prozent der Mietabschlüsse wurden Early Break Options gewährt?

Ø 36%



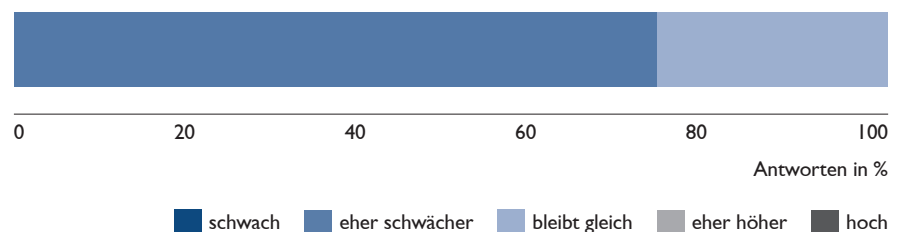
VERÄNDERUNG IM BÜROMARKT

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



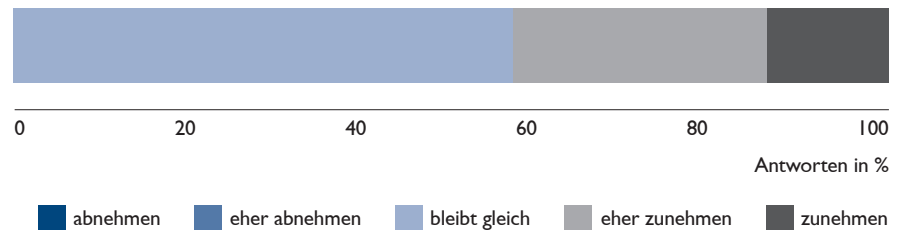
EINSCHÄTZUNG DER NACHFRAGE FÜR DAS KOMMENDE JAHR

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



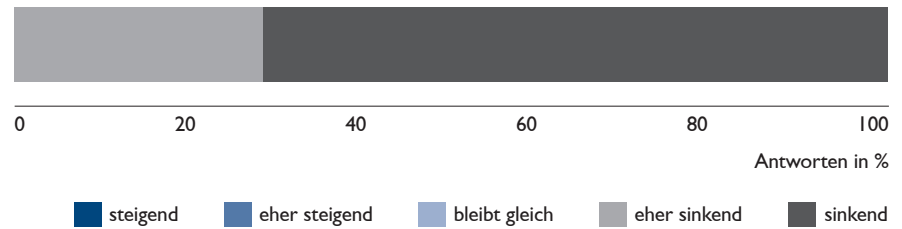
LEERSTANDSENTWICKLUNG

Wie wird sich der Leerstand im kommenden Jahr entwickeln?



MIETPREISENTWICKLUNG

Mit welcher Mietpreisentwicklung rechnen Sie für das kommende Jahr?



AUSBLICK 2021

Nachfrage



Leerstand

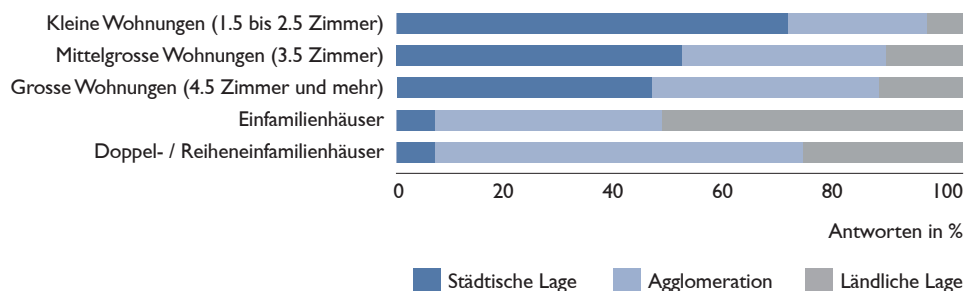


Mietpreise



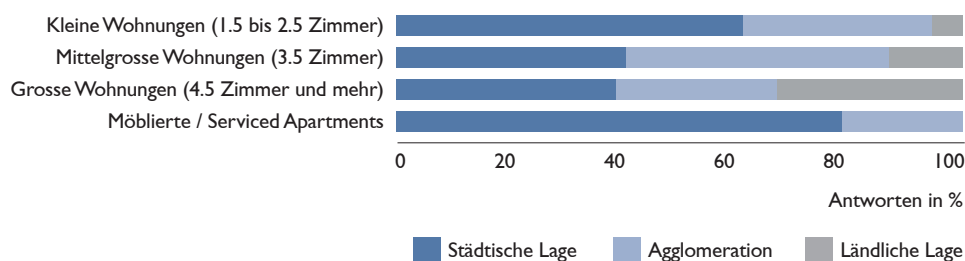
EINSCHÄTZUNG DER NACHFRAGE – EIGENTUM

Wo sehen Sie die grösste Nachfrage in Ihrem Marktgebiet?



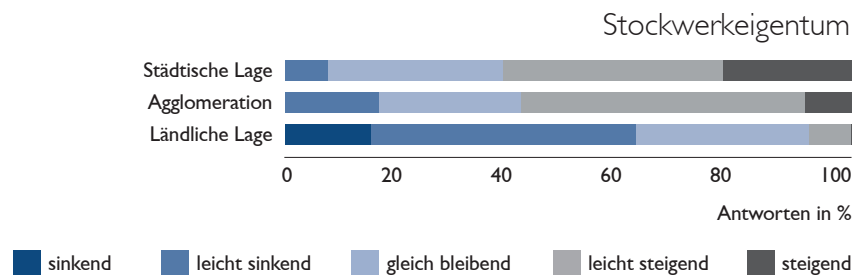
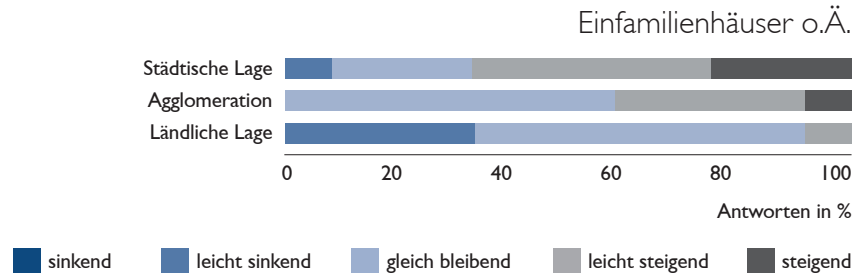
EINSCHÄTZUNG DER NACHFRAGE – MIETE

Wo sehen Sie die grösste Nachfrage in Ihrem Marktgebiet?



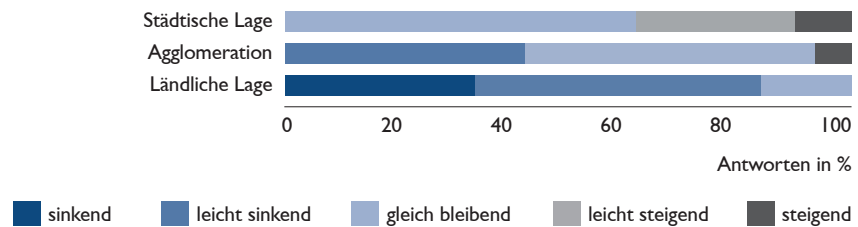
ENTWICKLUNG DER KAUFPREISE

Wie werden sich die Kaufpreise im kommenden Jahr entwickeln?



ENTWICKLUNG DER MIETPREISE

Wie werden sich die Mietpreise im kommenden Jahr entwickeln?

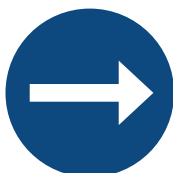


AUSBLICK 2021

Kaufpreise



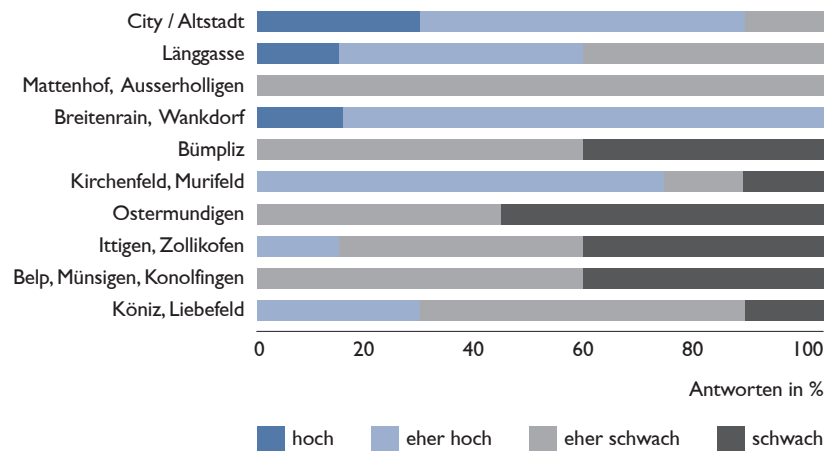
Mietpreise



BÜROMARKT BERN

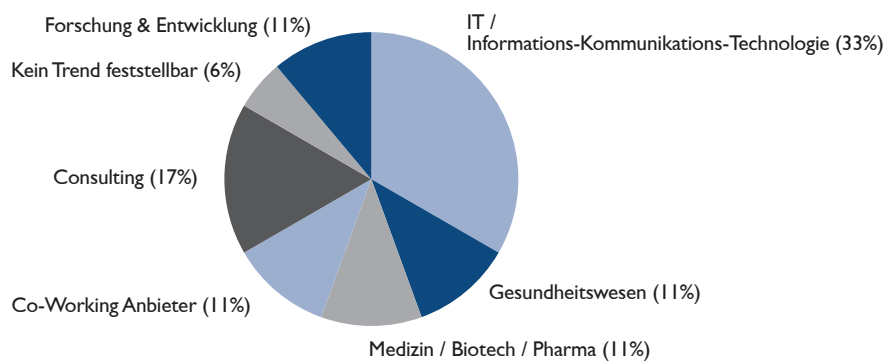
NACHFRAGE IN VERSCHIEDENEN REGIONEN

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



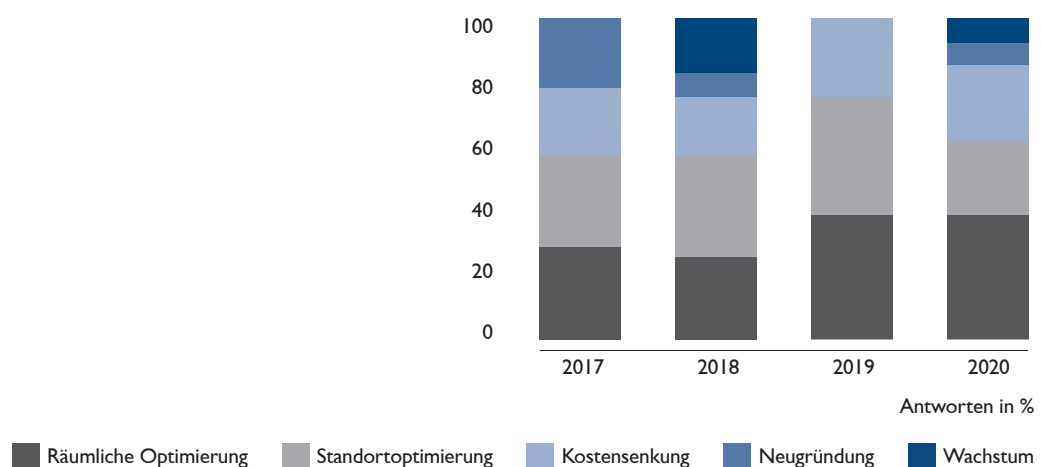
NACHFRAGE VON BRANCHEN

Von welchen Branchen respektive Nutzergruppen stellen Sie zurzeit die grösste Nachfrage fest?



GRÜNDE FÜR DIE NACHFRAGE

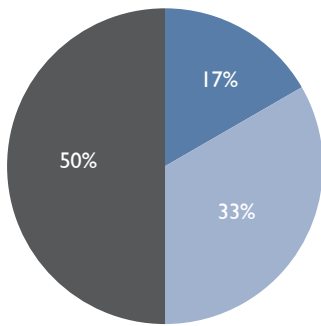
Wo sehen Sie den Hauptgrund für die aktuelle Nachfrage nach Büroflächen?



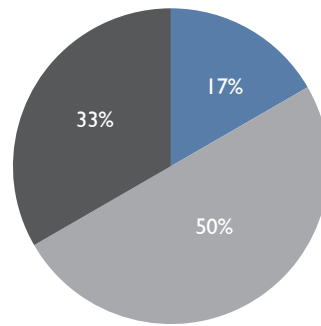
INCENTIVES – MIETFREIE ZEIT

Wie oft wurde Mietern mietfreie Zeit gewährt bei Vertragsabschlüssen der letzten 12 Monate?

Bei Vertragsabschlüssen von 5 Jahren



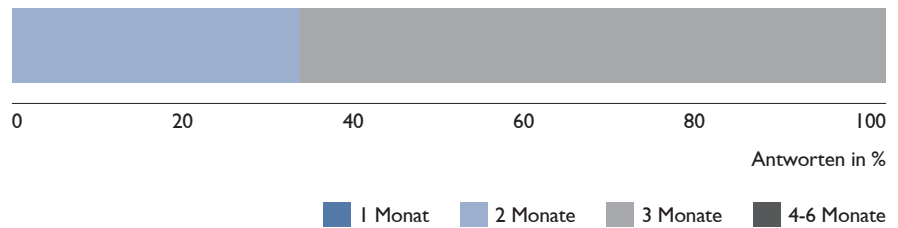
Bei Vertragsabschlüssen länger als 5 Jahre



- nie
- selten
- oft
- fast immer

Wie lange fiel die mietfreie Zeit in den letzten 12 Monaten bei einer 5-jährigen Mietvertragsdauer durchschnittlich aus?

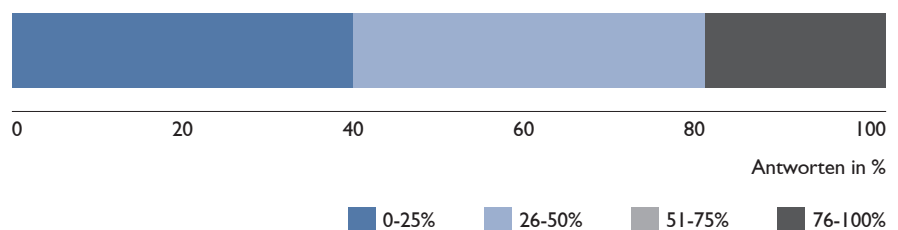
Ø 2.6 Monate



INCENTIVES – AUSBAUKOSTENBETEILIGUNGEN

Bei wie viel Prozent der Mietabschlüsse der letzten 12 Monate wurde der Mieterausbau vom Eigentümer (teil-) finanziert?

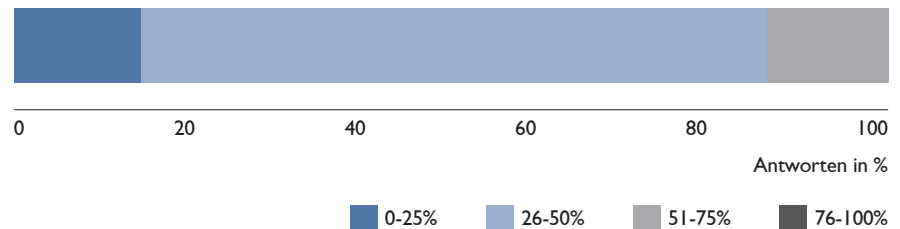
Ø 41%



INCENTIVES – EARLY BREAK OPTIONS

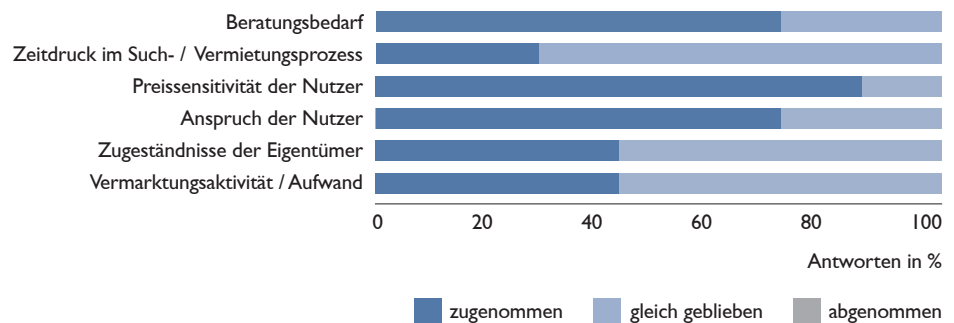
Bei wie viel Prozent der Mietabschlüsse wurden Early Break Options gewährt?

Ø 48%



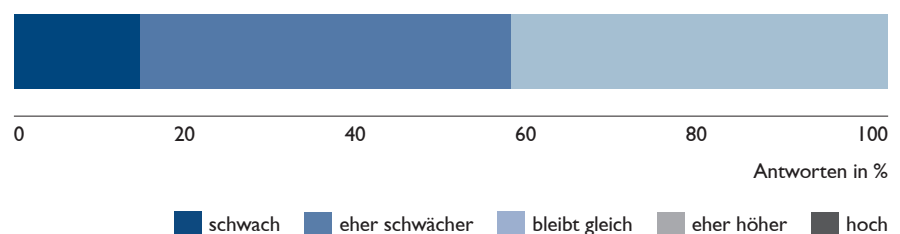
VERÄNDERUNG IM BÜROMARKT

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



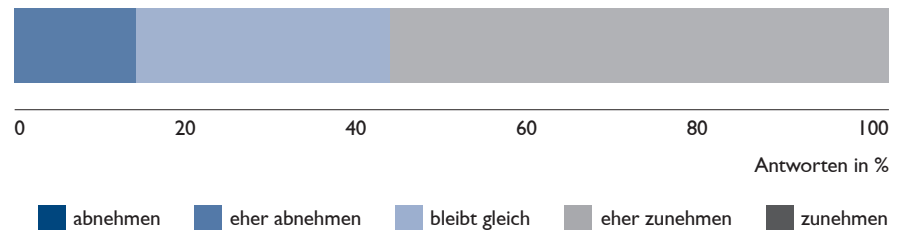
EINSCHÄTZUNG DER NACHFRAGE FÜR DAS KOMMENDE JAHR

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



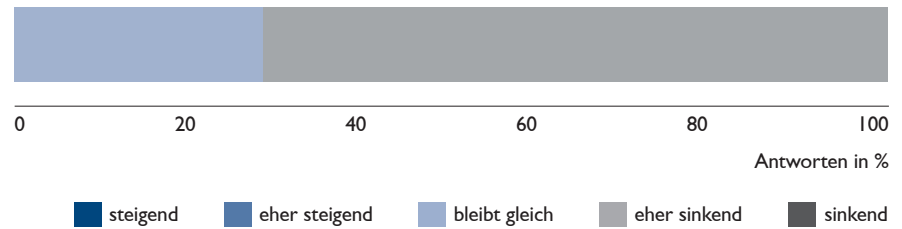
LEERSTANDSENTWICKLUNG

Wie wird sich der Leerstand im kommenden Jahr entwickeln?



MIETPREISENTWICKLUNG

Mit welcher Mietpreisentwicklung rechnen Sie für das kommende Jahr?

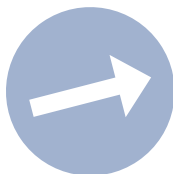


AUSBLICK 2021

Nachfrage



Leerstand

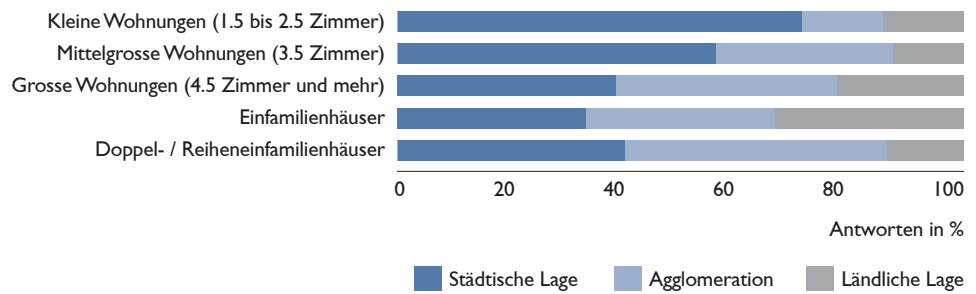


Mietpreise



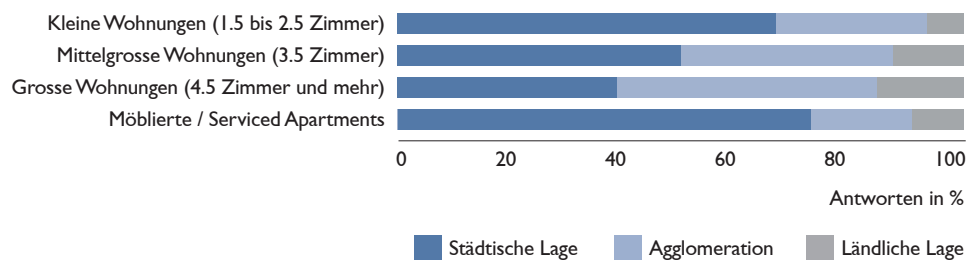
EINSCHÄTZUNG DER NACHFRAGE – EIGENTUM

Wo sehen Sie die grösste Nachfrage in Ihrem Marktgebiet?



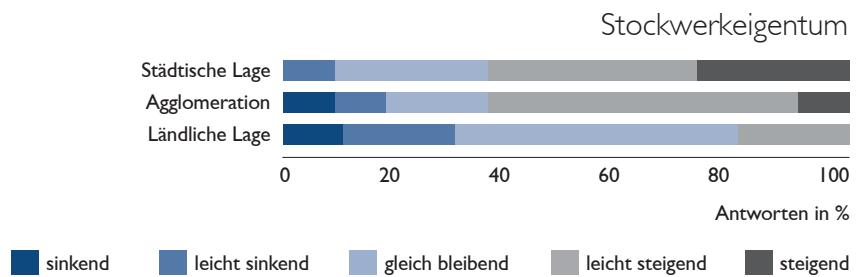
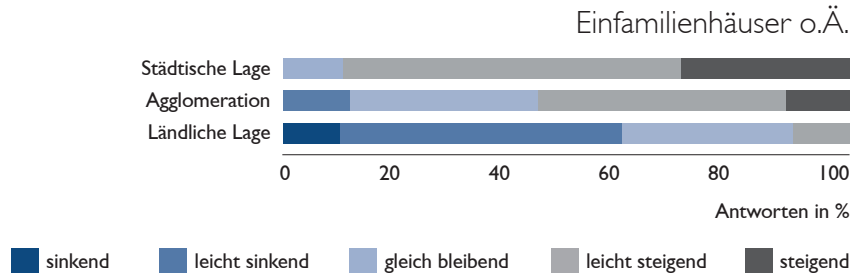
EINSCHÄTZUNG DER NACHFRAGE – MIETE

Wo sehen Sie die grösste Nachfrage in Ihrem Marktgebiet?



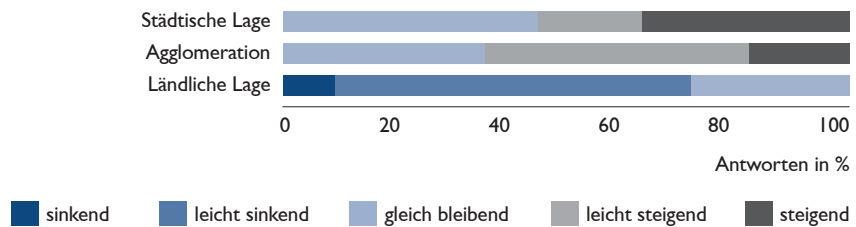
ENTWICKLUNG DER KAUFPREISE

Wie werden sich die Kaufpreise im kommenden Jahr entwickeln?



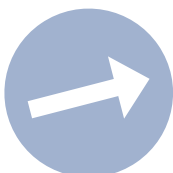
ENTWICKLUNG DER MIETPREISE

Wie werden sich die Mietpreise im kommenden Jahr entwickeln?

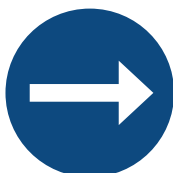


AUSBLICK 2021

Kaufpreise



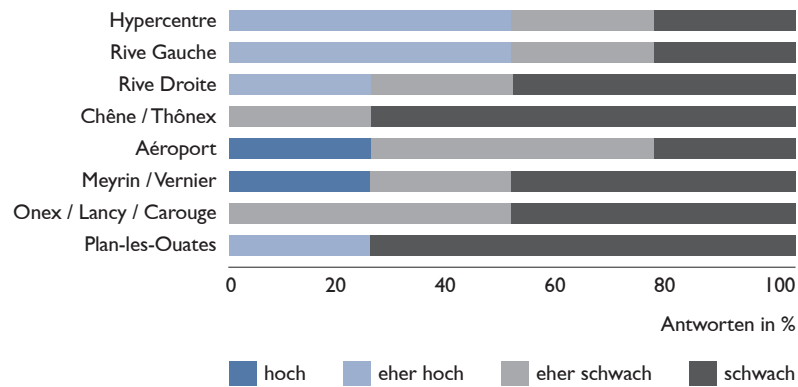
Mietpreise



BÜROMARKT GENÈVE

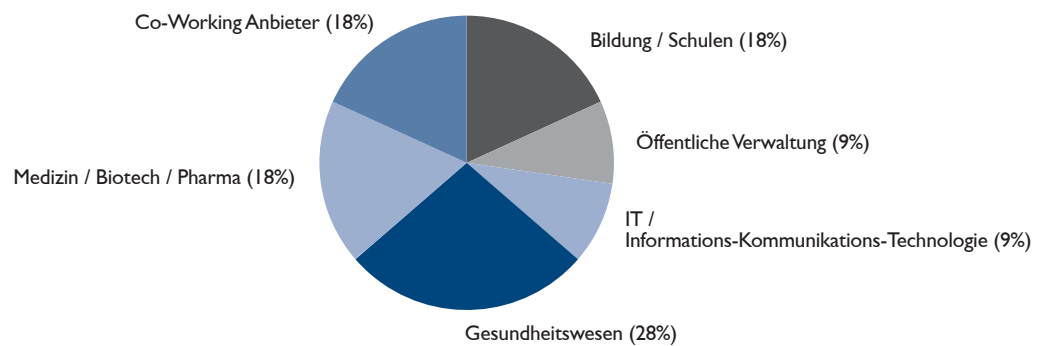
NACHFRAGE IN VERSCHIEDENEN REGIONEN

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



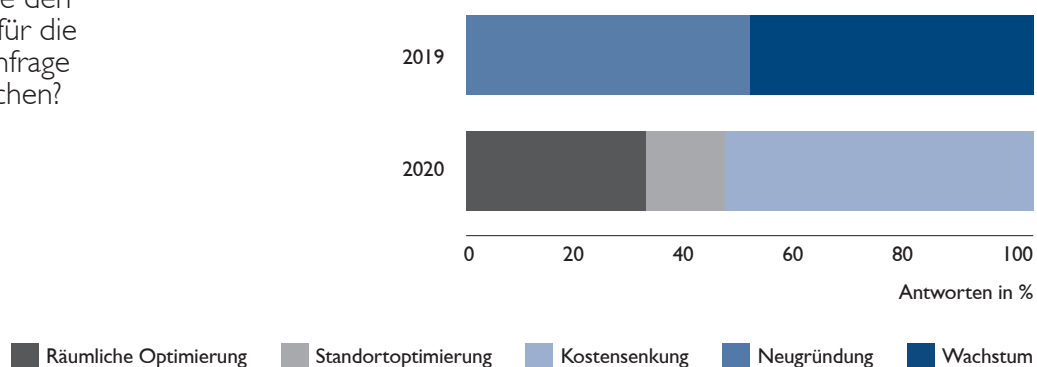
NACHFRAGE VON BRANCHEN

In welchen Branchen stellen Sie zurzeit die grösste Nachfrage fest?



GRÜNDE FÜR DIE NACHFRAGE

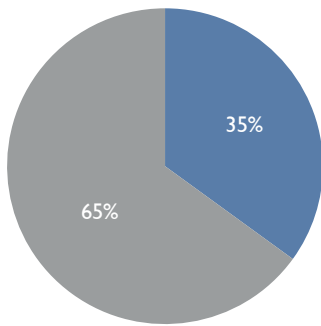
Wo sehen Sie den Hauptgrund für die aktuelle Nachfrage nach Büroflächen?



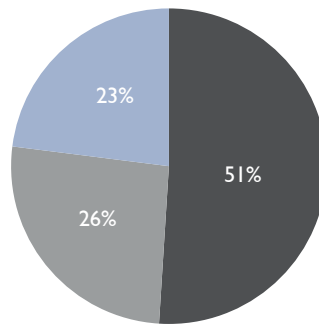
INCENTIVES – MIETFREIE ZEIT

Wie oft wurde Mietern mietfreie Zeit gewährt bei Vertragsabschlüssen der letzten 12 Monate?

Bei Vertragsabschlüssen von 5 Jahren



Bei Vertragsabschlüssen länger als 5 Jahre



- nie
- selten
- oft
- fast immer

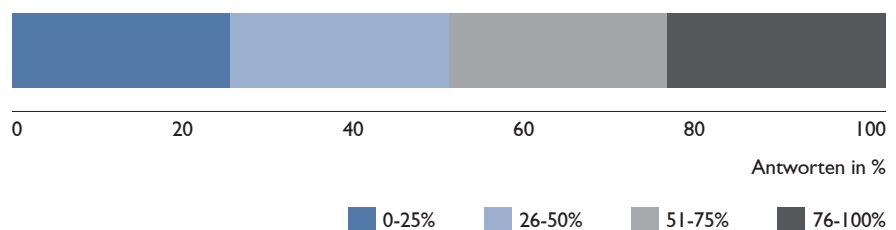
Wie lange fiel die mietfreie Zeit in den letzten 12 Monaten bei einer 5-jährigen Mietvertragsdauer durchschnittlich aus?

Ø 3.0 Monate

INCENTIVES – AUSBAUKOSTENBETEILIGUNGEN

Bei wie viel Prozent der Mietabschlüsse der letzten 12 Monate wurde der Mieterausbau vom Eigentümer (teil-) finanziert?

Ø 50%



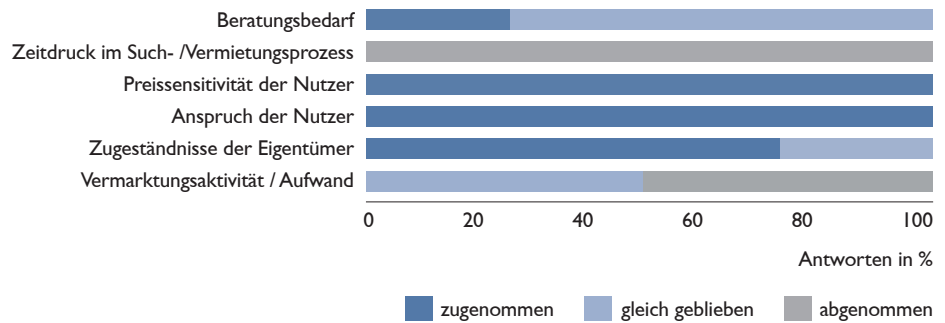
INCENTIVES – EARLY BREAK OPTIONS

Bei wie viel Prozent der Mietabschlüsse wurden Early Break Options gewährt?

Ø 65%

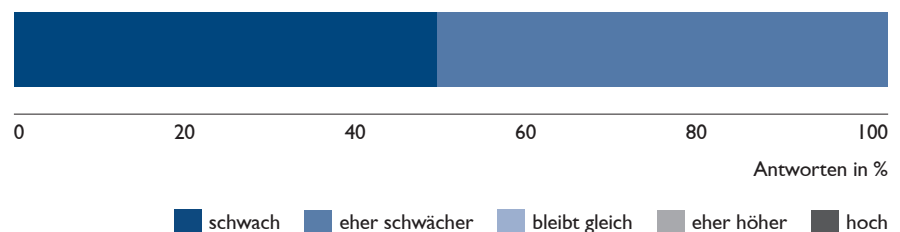
VERÄNDERUNG IM BÜROMARKT

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



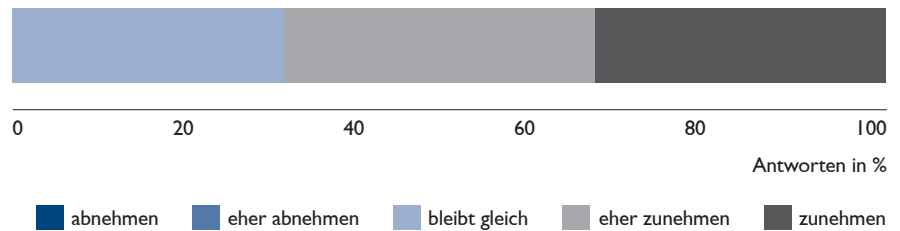
EINSCHÄTZUNG DER NACHFRAGE FÜR DAS KOMMENDE JAHR

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



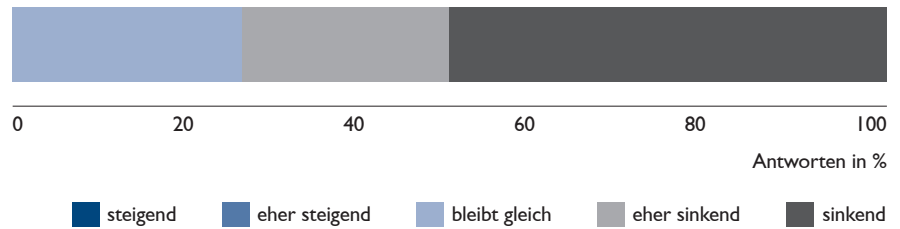
LEERSTANDSENTWICKLUNG

Wie wird sich der Leerstand im kommenden Jahr entwickeln?



MIETPREISENTWICKLUNG

Mit welcher Mietpreisentwicklung rechnen Sie für das kommende Jahr?

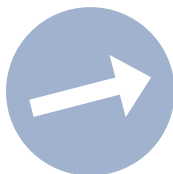


AUSBLICK 2021

Nachfrage



Leerstand

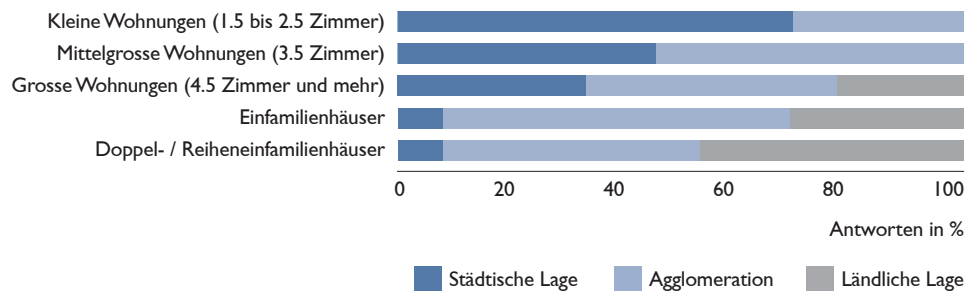


Mietpreise



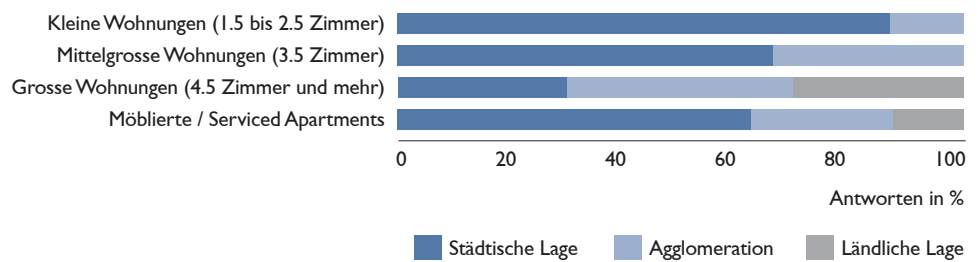
EINSCHÄTZUNG DER NACHFRAGE – EIGENTUM

Wo sehen Sie die grösste Nachfrage in Ihrem Marktgebiet?



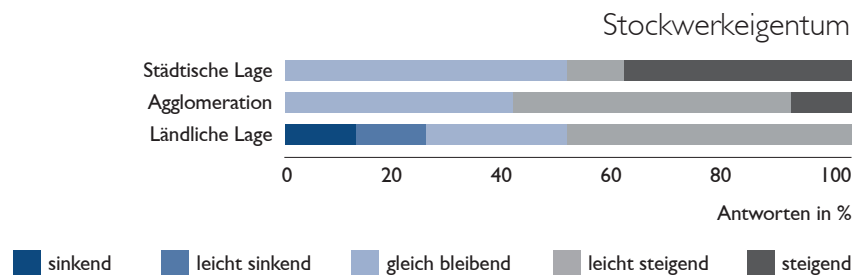
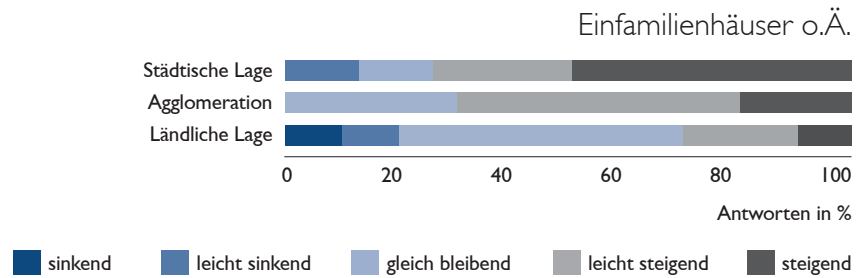
EINSCHÄTZUNG DER NACHFRAGE – MIETE

Wo sehen Sie die grösste Nachfrage in Ihrem Marktgebiet?



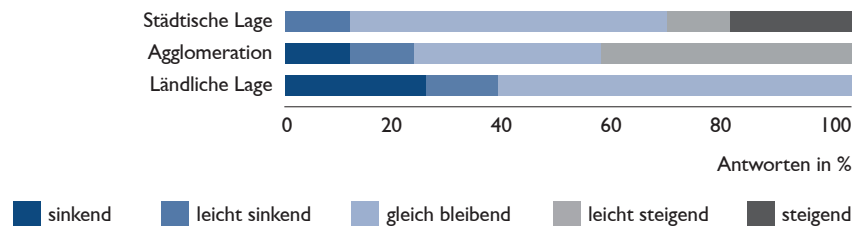
ENTWICKLUNG DER KAUFPREISE

Wie werden sich die Kaufpreise im kommenden Jahr entwickeln?



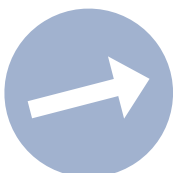
ENTWICKLUNG DER MIETPREISE

Wie werden sich die Mietpreise im kommenden Jahr entwickeln?

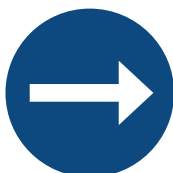


AUSBLICK 2021

Kaufpreise



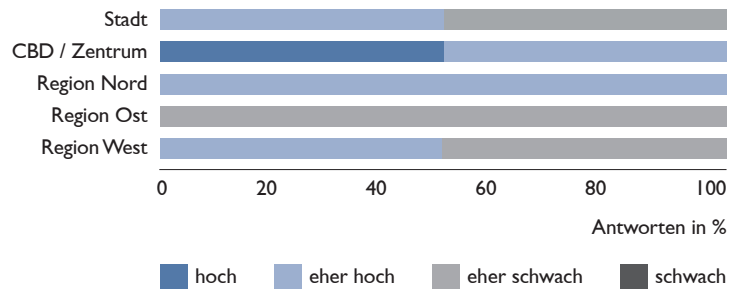
Mietpreise



BÜROMARKT LAUSANNE

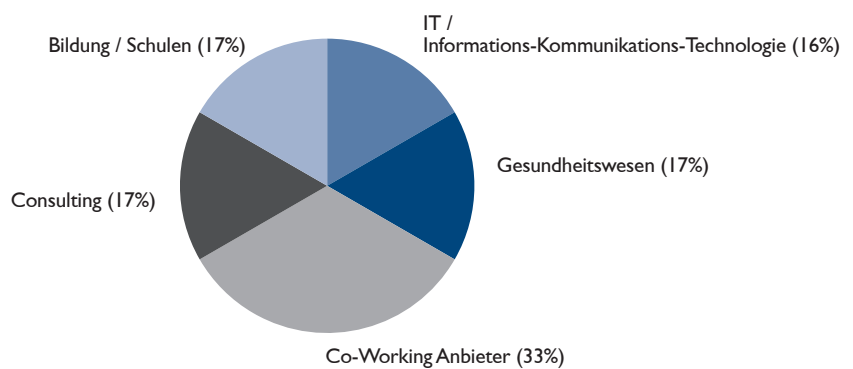
NACHFRAGE IN VERSCHIEDENEN REGIONEN

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



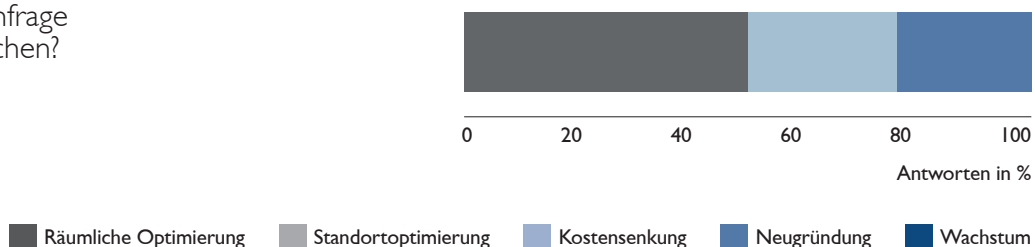
NACHFRAGE VON BRANCHEN

Von welchen Branchen respektive Nutzergruppen stellen Sie zurzeit die grösste Nachfrage fest?



GRÜNDE FÜR DIE NACHFRAGE

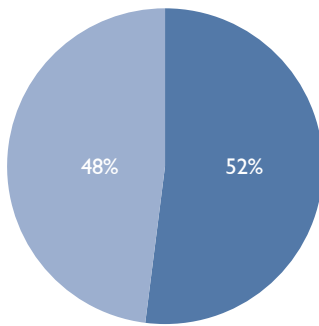
Wo sehen Sie den Hauptgrund für die aktuelle Nachfrage nach Büroflächen?



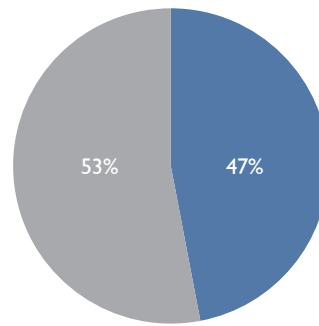
INCENTIVES - MIETFREIE ZEIT

Wie oft wurde Mietern mietfreie Zeit gewährt bei Vertragsabschlüssen der letzten 12 Monate?

Bei Vertragsabschlüssen
von 5 Jahren



Bei Vertragsabschlüssen
länger als 5 Jahre



Wie lange fiel die mietfreie Zeit in den letzten 12 Monaten bei einer 5-jährigen Mietvertragsdauer durchschnittlich aus?

Ø 2.0 Monate

INCENTIVES – AUSBAUKOSTENBETEILIGUNGEN

Bei wie viel Prozent der Mietabschlüsse der letzten 12 Monate wurde der Mieterausbau vom Eigentümer (teil-) finanziert?

Ø 50%

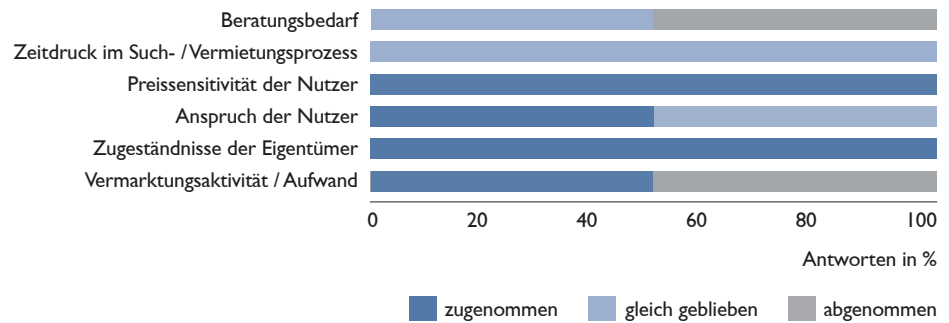
INCENTIVES – EARLY BREAK OPTIONS

Bei wie viel Prozent der Mietabschlüsse wurden Early Break Options gewährt?

Ø 10%

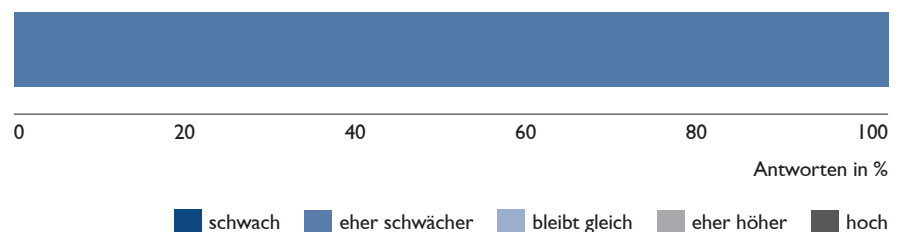
VERÄNDERUNG IM BÜROMARKT

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



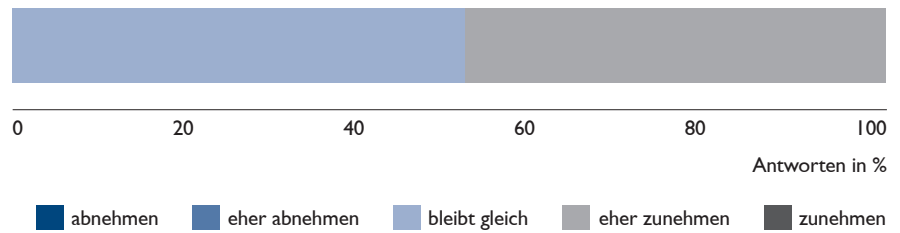
EINSCHÄTZUNG DER NACHFRAGE FÜR DAS KOMMENDE JAHR

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



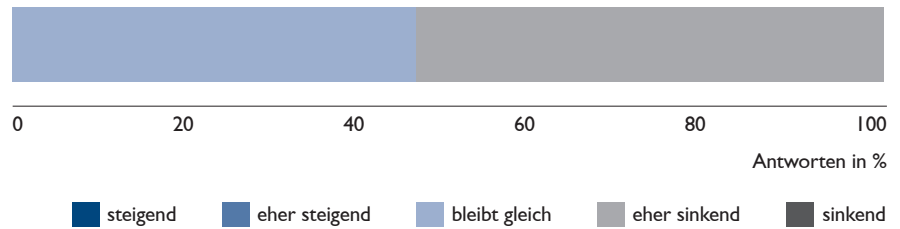
LEERSTANDSENTWICKLUNG

Wie wird sich der Leerstand im kommenden Jahr entwickeln?



MIETPREISENTWICKLUNG

Mit welcher Mietpreisentwicklung rechnen Sie für das kommende Jahr?

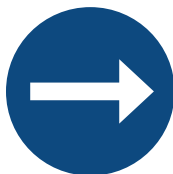


AUSBLICK 2021

Nachfrage



Leerstand

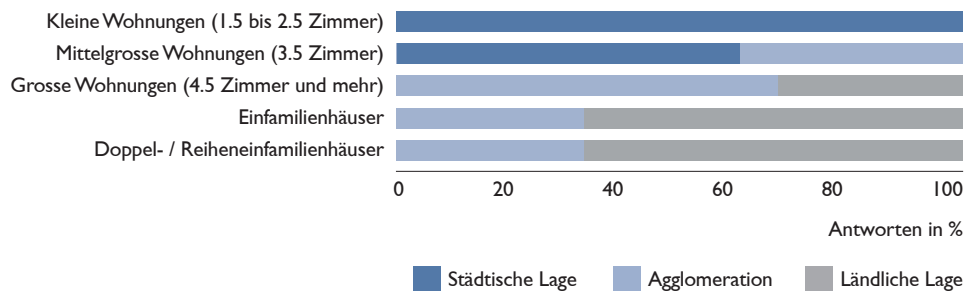


Mietpreise



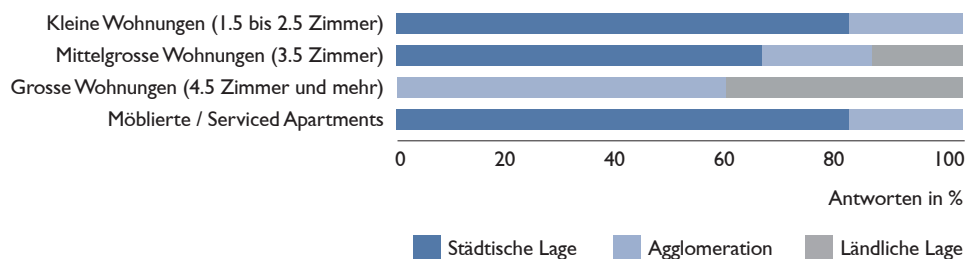
EINSCHÄTZUNG DER NACHFRAGE – EIGENTUM

Wo sehen Sie die grösste Nachfrage in Ihrem Marktgebiet?



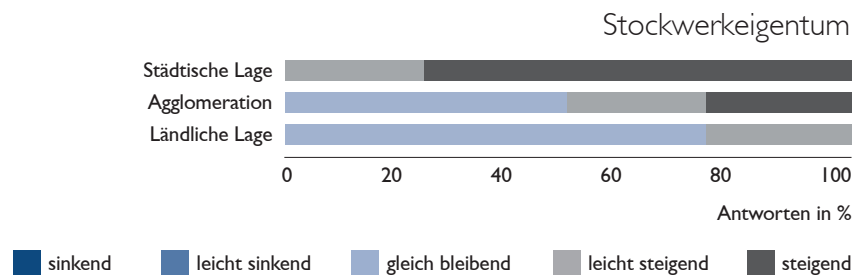
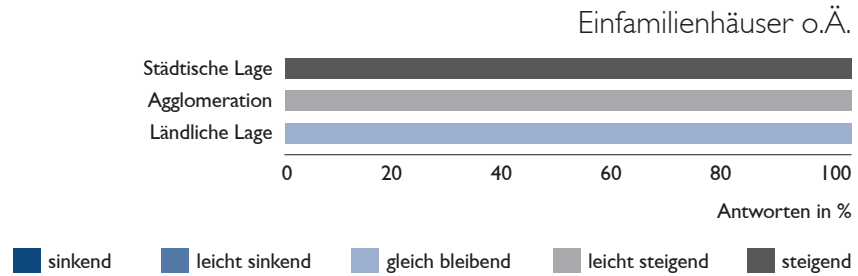
EINSCHÄTZUNG DER NACHFRAGE – MIETE

Wo sehen Sie die grösste Nachfrage in Ihrem Marktgebiet?



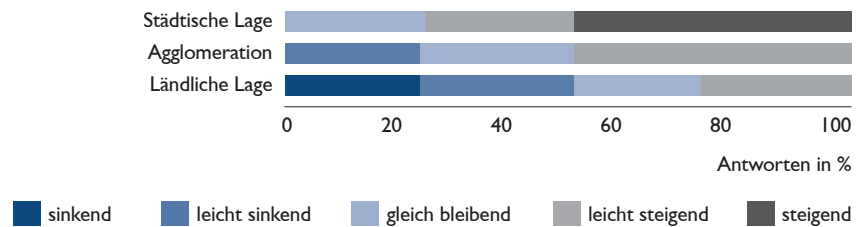
ENTWICKLUNG DER KAUFPREISE

Wie werden sich die Kaufpreise im kommenden Jahr entwickeln?



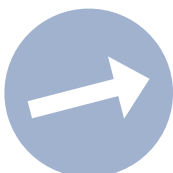
ENTWICKLUNG DER MIETPREISE

Wie werden sich die Mietpreise im kommenden Jahr entwickeln?

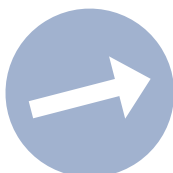


AUSBLICK 2021

Kaufpreise



Mietpreise





CSL Immobilien AG

Schärenmoosstrasse 77
8052 Zürich

+41 44 316 13 00

info@csl-immobilien.ch

www.csl-immobilien.ch