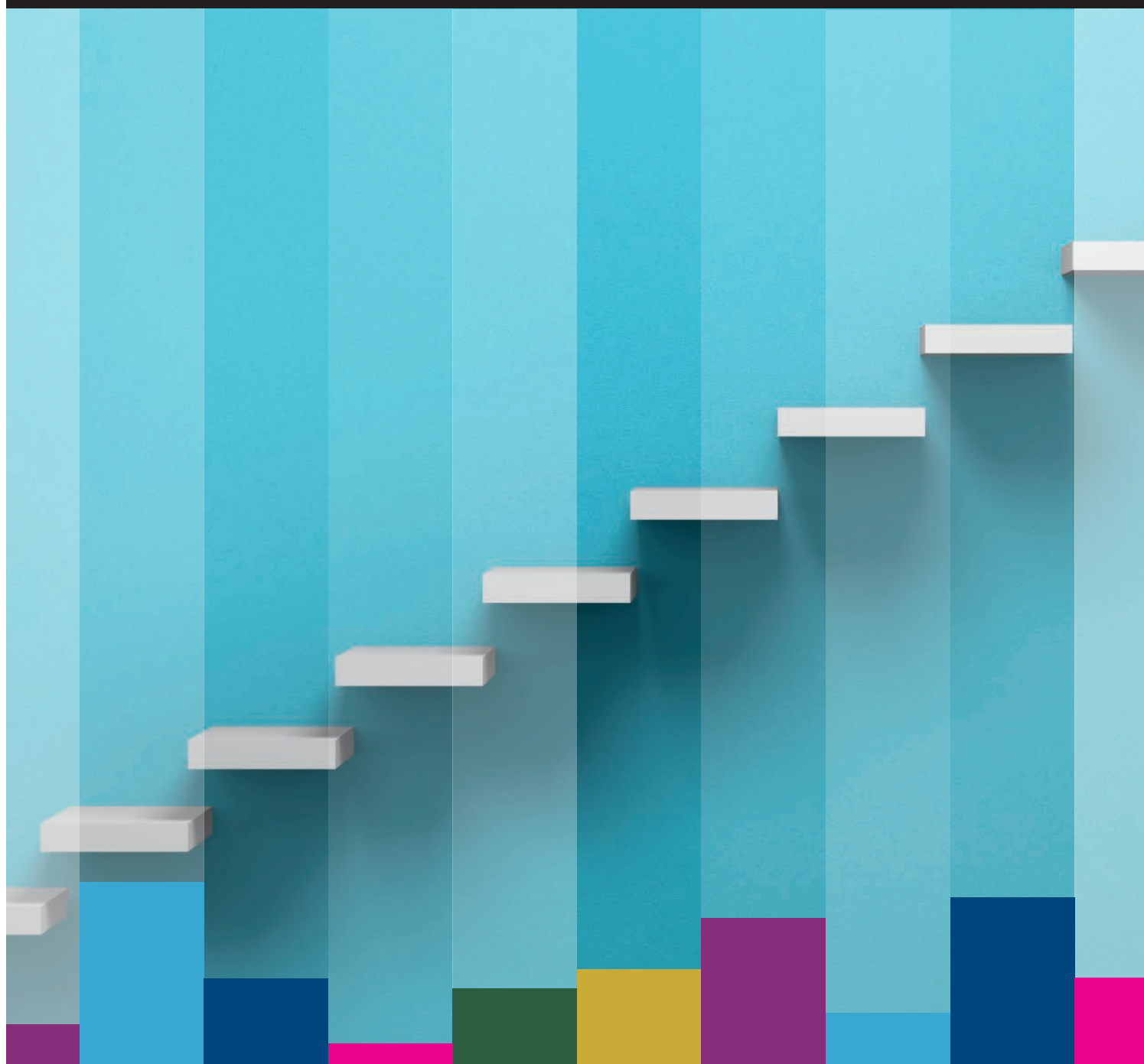


IMMOBILIENMARKT BERICHT 2016



- 4 EDITORIAL
- 5 BÜROMARKT SCHWEIZ
- 5 WOHNMARKT SCHWEIZ
- 6 AKTUELLER MARKT
- 7 INVESTMENTMARKT
- 8 BÜROMARKT WIRTSCHAFTSRAUM
- 10 BÜROMARKT WIRTSCHAFTSRAUM
- 11 BÜROMARKT WIRTSCHAFTSRAUM
- 12 BÜROMARKT WIRTSCHAFTSRAUM
- 13 BÜROMARKT WIRTSCHAFTSRAUM
- 14 WOHNMARKT WIRTSCHAFTSRAUM
- 16 WOHNMARKT STADT WINTERTHUR
- 17 WOHNMARKT REGION NORD
- 18 WOHNMARKT REGION SÜD
- 19 WOHNMARKT REGION OST

UNTER TROTZ SCHWIERIGEM UMFELD

CSL-Immobilienvereint CSL im- r einem Dach – ich bei unseren zinen der tradi- l der vor einigen t als CSL-Immo- Leser erhalten einen raschen llen Teilmärkten.

immobilien im Hochpreissegment ist unverändert hoch geblieben. In den anderen Preissegmenten sorgen die re- kordtiefen Zinsen jedoch für eine ungebrochen starke Nachfrage. In Zukunft könnten die teils hohen Mieten von Neubawohnungen Probleme bereiten. Steigt der zurzeit auf einem Tiefststand befindliche Referenzzinssatz an, könnten die Mieter solcher Wohnungen, insbesondere im mittleren bis oberen Preissegment, an die Grenze ihrer Zahlungs- möglichkeit stossen. Die Folgen für Mieter und Eigentümer sind schwer abzuschätzen.

Renditeerwartungen gesunken

Im Investmentmarkt macht sich weiterhin der durch man- gelnde Alternativen gestützte Anlagedruck bemerkbar. Für Klasse-A-Büroliegenschaften erwarten die Investoren eine Nettorendite von nur noch 2.75% (Vorjahr 3.2%). Bei Klas- se-B-Büroimmobilien ist die Renditeerwartung im Vorjah- resvergleich noch deutlicher gesunken (von 4.2% auf 3.5%). Einzig bei den Klasse-C-Liegenschaften resultierte auf- grund des steigenden Risikos einer solchen Investition eine Zunahme der Renditeerwartung auf 6.75%. Ein ähnliches Bild zeichnet sich bei den Wohnimmobilien ab. Für eine Wohnüberbauung der A-Klasse wird im Schnitt eine Netto- rendite von 2.25% erwartet, für eine E-Klasse 3.75%. Der Trend der sinkenden Renditen hält vorläufig an.

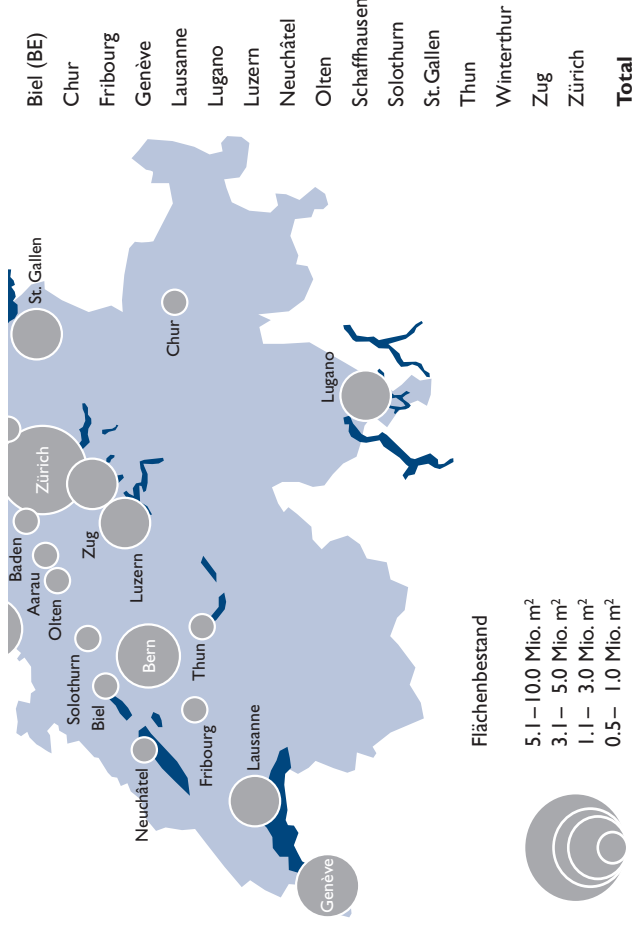
Ich danke allen, die zum Gelingen des Immobilienmarkt- berichts beigetragen haben, und wünsche eine spannende Lektüre mit vielen nützlichen Informationen.

Yonas Mulugeta

CEO CSL Immobilien AG

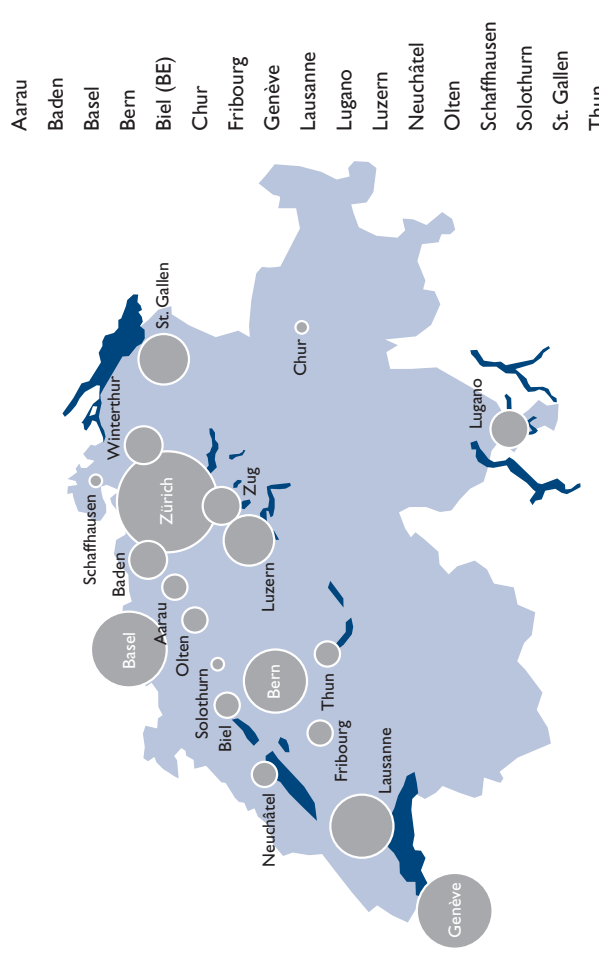


den letzten Mo- ; sich der Immo- Umfeld bewegt. :chaftsprognosen, lerung und ein behörden auf die ite «bad news» erten wir die Interviews mit der Büro- und und sich in die schweizerischen sechs Monaten in Überangebot) :25 Mio. m² auf t ein Sinken der Trend zeichnet ab, wo in den ;bar sein werden ide 2016 /Anfang grössere Büro- Eigentümer von aiterhin kreative st hohe Objek- ine Flexibilität in



WOHNMARKT

Leerstandsziffer, Mieten und Kaufpreise Schweiz



BEDINGUNGEN IM WANDEL

an Vorgaben, die aben, zu..jüngste itiative, die Min- id Steuerrechts itszeiterfassung. n Missbräuchen und Verordnun- lie zunehmende beitsplätzen ins nsiedlungen von iv auf die Nach-

dichte lässt sich bachten:

es Bundesgeset- Ausländer (sog. en Käufern nur i in der Schweiz : Geschäftstätig- hen Geldgebern mmobiliengesell- d der Gesetzes- ühestens in der gehen; aufgrund mobilitätskreisen elexkoller.ch) ist die Lex Koller

2016 das Bundes- sowie die dazu- gsgesetz verbie- nungsanteil von nungen. Es sind n diesem Verbot chützenswerten

Das revidierte Raumplanungsgesetz von 2013 sieht vor, dass die Kantone innert fünf Jahren die Einzelheiten für die neu eingeführte Mehrwertabgabe regeln müssen. Dazu gehören unter anderem die Voraussetzungen, unter welchen eine Mehrwertabgabe geschuldet ist, der Abschöpfungssatz sowie das Verfahren für die Mehrwertabgabe. Bereits haben einige Kantone, darunter Basel-Stadt, Neuenburg, Genf, Thurgau sowie das Tessin den Mehrwertausgleich im kantonalen Recht verankert.

Noch hängt ist die zweite Etappe der Revision des Raumplanungsgesetzes. Der Bundesrat hat beschlossen, diese auf wenige, dafür zentrale Themen zu beschränken. Es handelt sich um die Bereiche Bauen ausserhalb der Bauzone, Raumplanung im Untergrund (aktuelles Stichwort: www.cargosoustrrain.ch) und Raumplanung in funktionalen Räumen. Unter Einbezug verschiedener Interessensvertreter wird nun eine Botschaft zur Revision ausgearbeitet, die dem Bundesrat bis Mitte 2017 vorliegen soll.

Weitere per 1. Januar 2016 eingeführte Gesetzesänderungen betreffen das Umweltrecht. Zum einen regelt die revidierte Technische Verordnung über Abfälle die Pflicht zur Erstellung eines Entsorgungskonzepts bei Um- oder Rückbau u. a. von Gebäuden mit Asbestverdacht. Zum anderen sieht das revidierte Gewässerschutzgesetz eine Erhöhung der Abwasserabgabe im Zusammenhang mit der Aufrüstung grösserer Abwasserreinigungsanlagen vor.

Schliesslich soll das System der Ergänzungsleistungen reformiert werden. Der aktuelle Reformvorschlag sieht gewisse Beschränkungen für den Vorbezug von Pensionskassenguthaben vor. Der Vorbezug für den Erwerb von Wohneigentum soll aber weiterhin möglich sein.

Dr. Sibylle Schnyder
Fachanwältin SAV Bau- und Immobilienrecht

Dies verdeutlicht den starken Nachfragedruck seitens der Investoren und die damit verbundenen hohen Preise, die auf dem Investmentmarkt für qualitativ gute Objekte zu erzielen sind. Die vergleichsweise tiefen Anfangsrenditen werden von den Investoren in Ermangelung anderer und attraktiverer Anlagemöglichkeiten in Kauf genommen. Der leichte Anstieg der Netto-Anfangsrendite für Klasse-C-Büroimmobilien dokumentiert das hohe Risiko solcher Investments angesichts bedeutender Leerstände selbst in besser gelegenen und ausgebauten Bürogebäuden. Anzumerken ist, dass Büroimmobilien ohne langfristige Mietverträge auf dem Markt nur schwer verkaufbar sind.

NETTO-ANFANGSRENDITEN FÜR WOHNIMMOBILIEN

Da für den Immobilienmarktbericht 2016 die statistische Analysemethode geändert wurde, wird in der vorliegenden Ausgabe nur das Jahr 2015 betrachtet. Es zeigt sich ein ähnliches Bild wie bei den Büroimmobilien. Die Anfangsrenditen für hochwertige und gut gelegene Wohnüberbauungen in Quartieren grösserer Städte (Klasse A) und in grösseren Ortschaften und regionalen Zentren (Klasse B) sind deutlich tiefer als diejenigen von Überbauungen in zum Beispiel ländlichen Gebieten (Klasse E). Dies ist darauf zurückzuführen, dass zentrale Lagen kurz- und mittelfristig mit einer wesentlich grösseren und stabilen Nachfrage rechnen dürfen. In touristischen Regionen (Klasse F) schätzen die Investoren das Risiko von Abschreibungen als am höchsten ein, was sie sich mit einer vergleichsweise hohen Anfangsrendite auszahlen lassen.

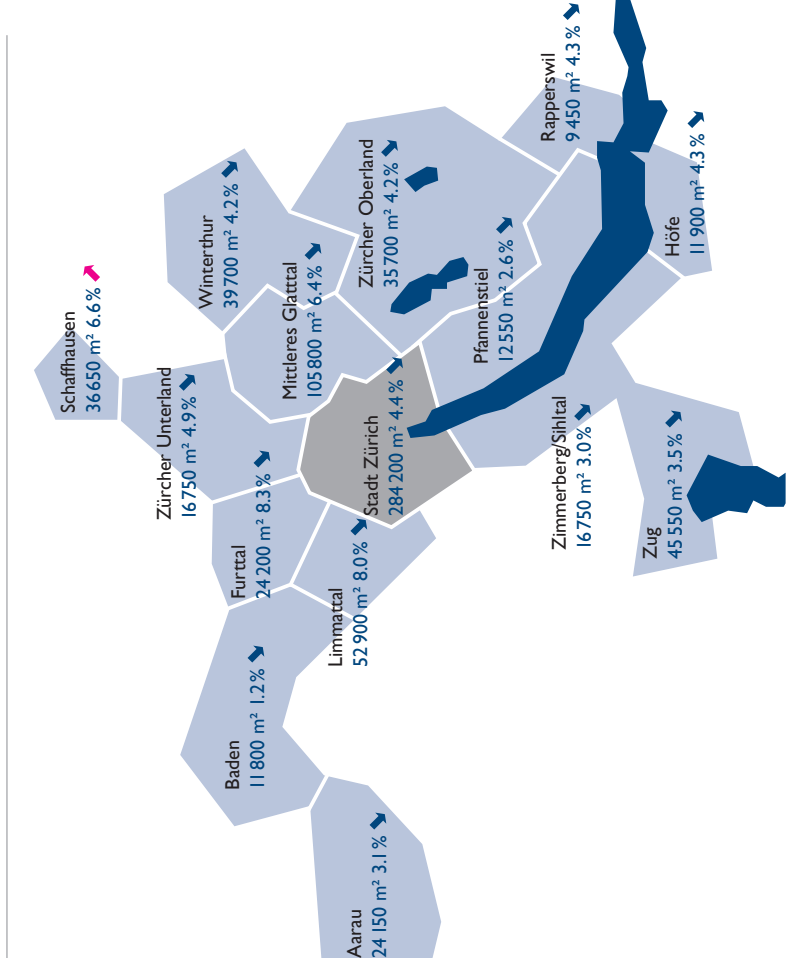
TRANSAKTIONSVOLUMEN KOMMERZIELLER IMMOBILIEN

Im Kanton Zürich zeigte das Transaktionsvolumen kommerzieller Immobilien nach einem starken Rückgang seit 2010 im Jahr 2015 erstmals wieder eine leicht steigende

2 500
2 000
1 500
1 000

zurückgegangen.
Büroflächen sind
it von 827 000 m²

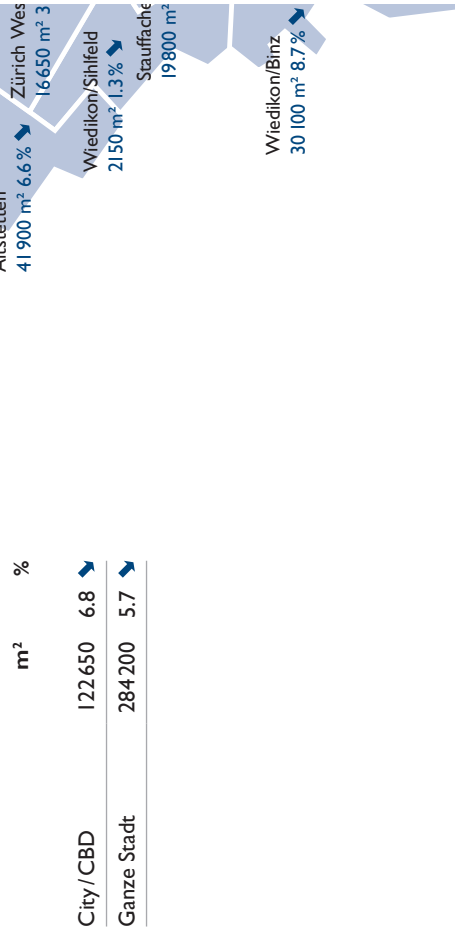
mit einer verstärkten Incentivierung einher (mietfreie Zeit
am Vertragsbeginn, Beteiligung am Mieterausbau etc.).



werden. Ende 2016 und 2017 werden verschiedene grössere
Flächen neu auf den Markt kommen. Die mittleren Miet-
preise entwickelten sich im vergangenen Jahr unterschied-

ANGEBOT AN BÜRONUTZFLÄCHEN STADT ZÜRICH

verfügbar innerhalb 6 Monaten



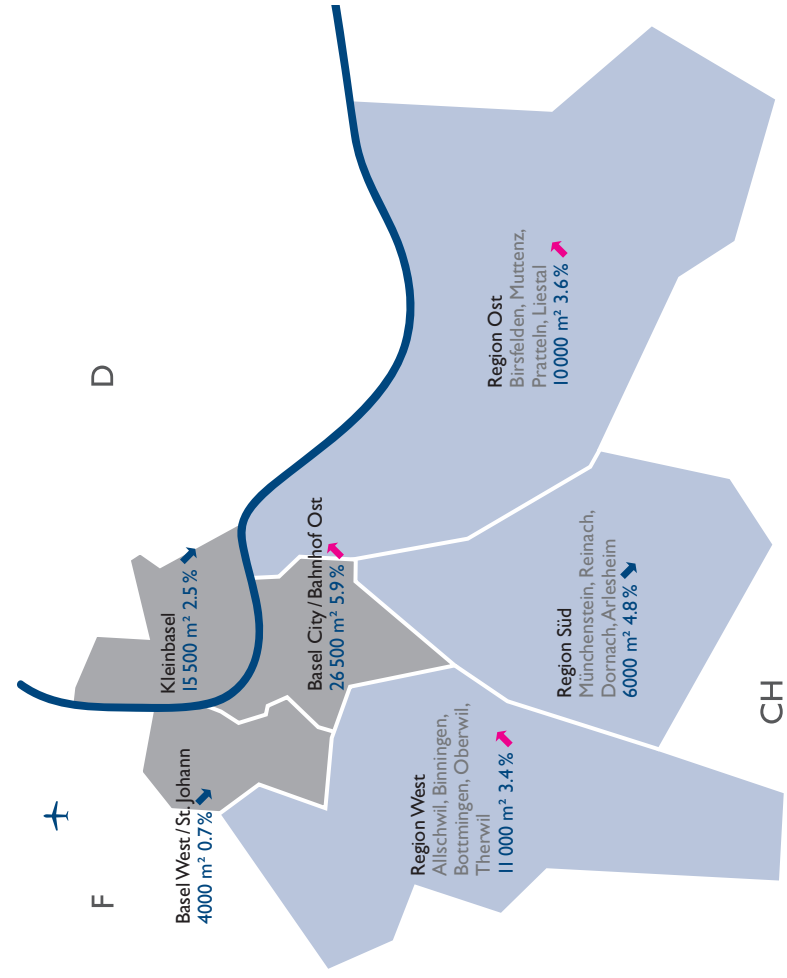
	m ²	%
City/CBD	122 650	6.8 ↗
Ganze Stadt	284 200	5.7 ↗

MIETEN NACH MARKTGEBIETEN

Mie	CHF
Ganze Stadt	195-
City/CBD	340-
Altstetten	140-
City/Bahnhofstrasse	430-
Enge	305-
Leutschenbach	215-
Limmatplatz	285-
Oberstrass/Unterstrass	300-
Oerlikon	195-

Region	Mietpreisband CHF/m ² p.a.	Topmiete CHF/m ² p.a.	Mittel CHF/m ² p.a.
Aarau	120–260	412	205 ↗
Baden	145–290	492	235 ↗
Furtal	100–250	312	155 ↗
Höfe	160–435	355	275 ↗
Limmat	130–280	335	195 ↗
Mittleres Glattal	150–400	380	225 ↗
Pfannenstiel	195–525	410	335 ↗
Rapperswil	130–280	280	220 ↗
Zug	170–475	375	195 ↗

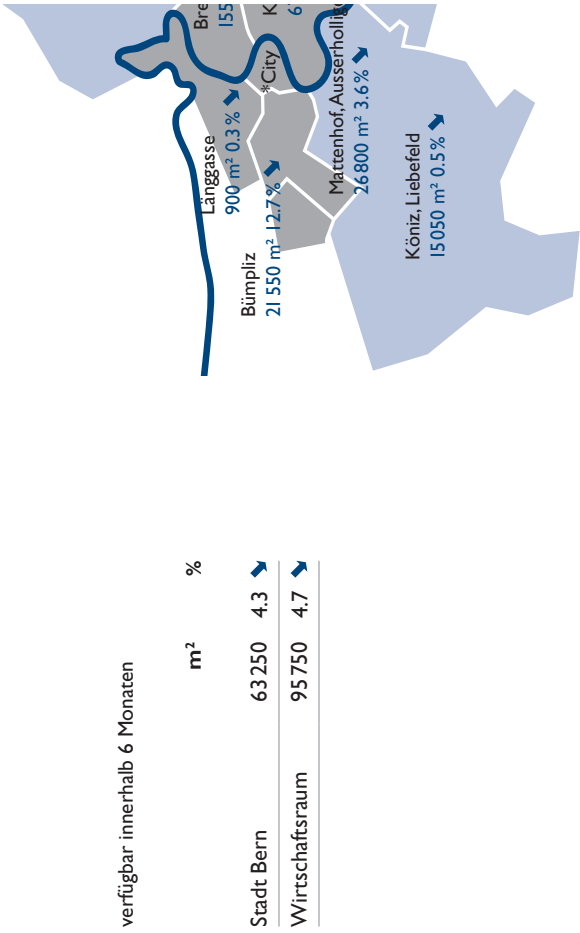
2 und 160000 m² Vergleich zu anderen Wirtschaftszentren noch moderat. ischen 60000 m²



Stadt	Mietpreisband CHF/m ² p.a.	Topmiete CHF/m ² p.a.	Mittel CHF/m ² p.a.
Basel City/Bahnhof Ost	180–350	410	240
Kleinbasel	150–300	310	200
Basel West/St. Johann	175–275	315	195
Region			
Region Ost	135–270	270	185
Region Süd	140–290	250	200
Region West	155–250	325	180

des ehemaligen Eidgenössischen Zeughauses entsteht in mehreren Etappen ein Verwaltungszentrum mit rund 4700

ANGEBOT AN BÜRONUTZFLÄCHEN IM WIRTSCHAFTSRAUM BERN



verfügbar innerhalb 6 Monaten

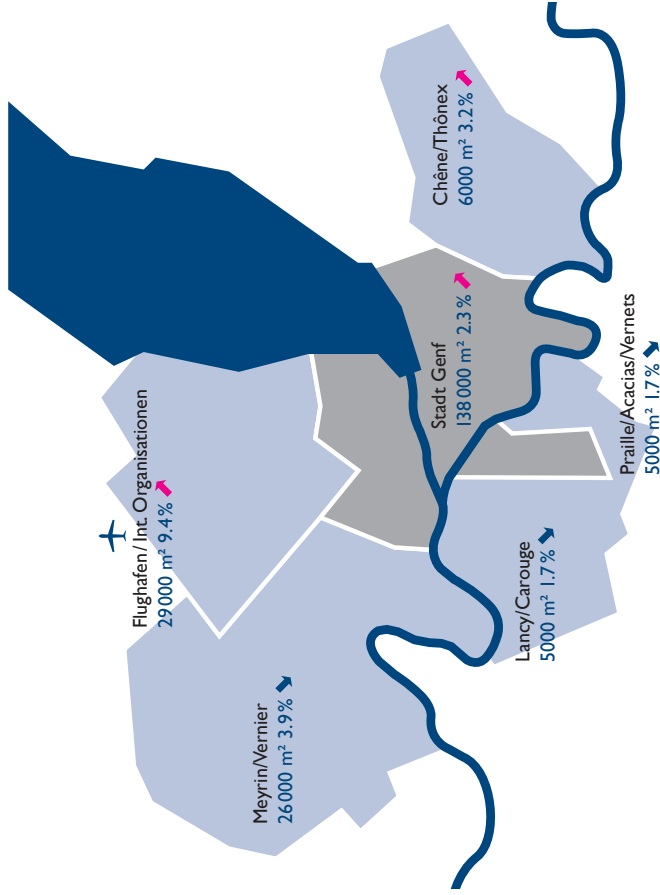
	m ²	%
Stadt Bern	63 250	4.3
Wirtschaftsraum	95 750	4.7

MIETEN NACH MARKTGEBIETEN

Stadt	Mie CHF
City/Altstadt	220-
Länggasse	215-
Mattenhof, Auserholligen	170-
Breitenrain, Wankdorf	190-
Bümpliz	130-
Kirchenfeld, Murifeld	165-
Region	

Die
Leistungen
sind im Vergleich
mit anderen
Angeboten nach wie

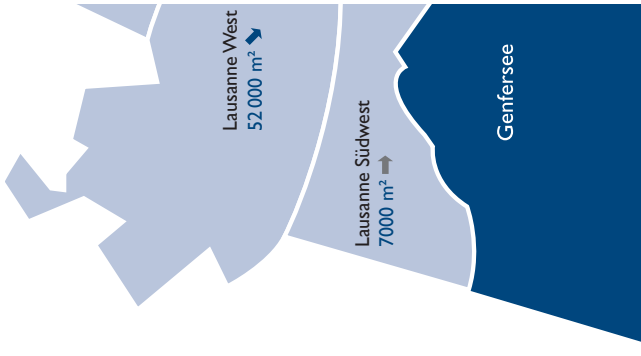
Die
Leistungen
sind im Vergleich
mit anderen
Angeboten nach wie



ANGEBOT AN BÜRONUTZFLÄCHEN IM WIRTSCHAFTSRAUM LAUSANNE

verfügbar innerhalb 6 Monaten

	m²	%
Stadt Lausanne	21 000	3.2 ↑
Wirtschaftsraum	99 000	5.2 ↓



MIETEN NACH MARKTGEBIETEN

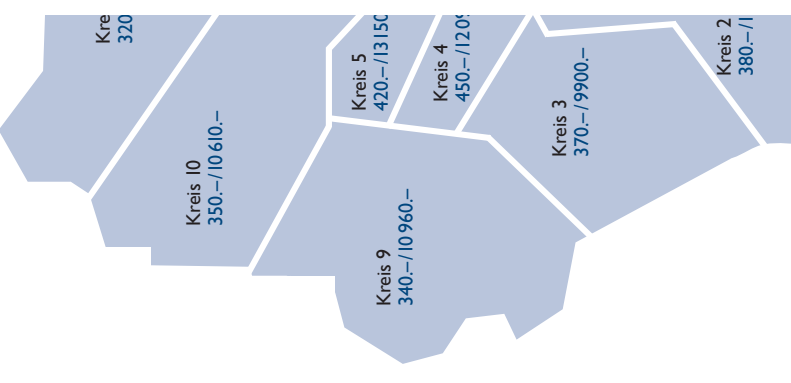
Stadt	Miete	CHF
Hypercentre	230-	
Stadt Lausanne	250-	
Lausanne Südwest	225-	
Lausanne West	130-	
Lausanne Nord	150-	
Lausanne Ost	220-	
Wirtschaftsraum	130-	

Stadt	Mietpreisband	Topmiete	Mittel
	CHF/m² p.a.	CHF/m² p.a.	CHF/m² p.a.
Genf Hypercentre	480–650	900	600
Zentrum Rive Gauche	570–660	900	650
Zentrum Rive Droite	380–610	770	500
Region			
Flughafen / Int. Org.	395–575	650	455
Meyrin/Vernier	200–505	600	350
Prairie/Acacias/Vernets	230–500	550	365
Wirtschaftsraum	170–445	600	300

ke und wachsende Nachfrage nach Wohnraum drückt sich unter anderem in steigenden Preisen für Wohneigentum in

Preise langfristig müssen.

DURCHSCHNITTSMIETEN UND VERKAUFSPREISE STADT ZÜRICH

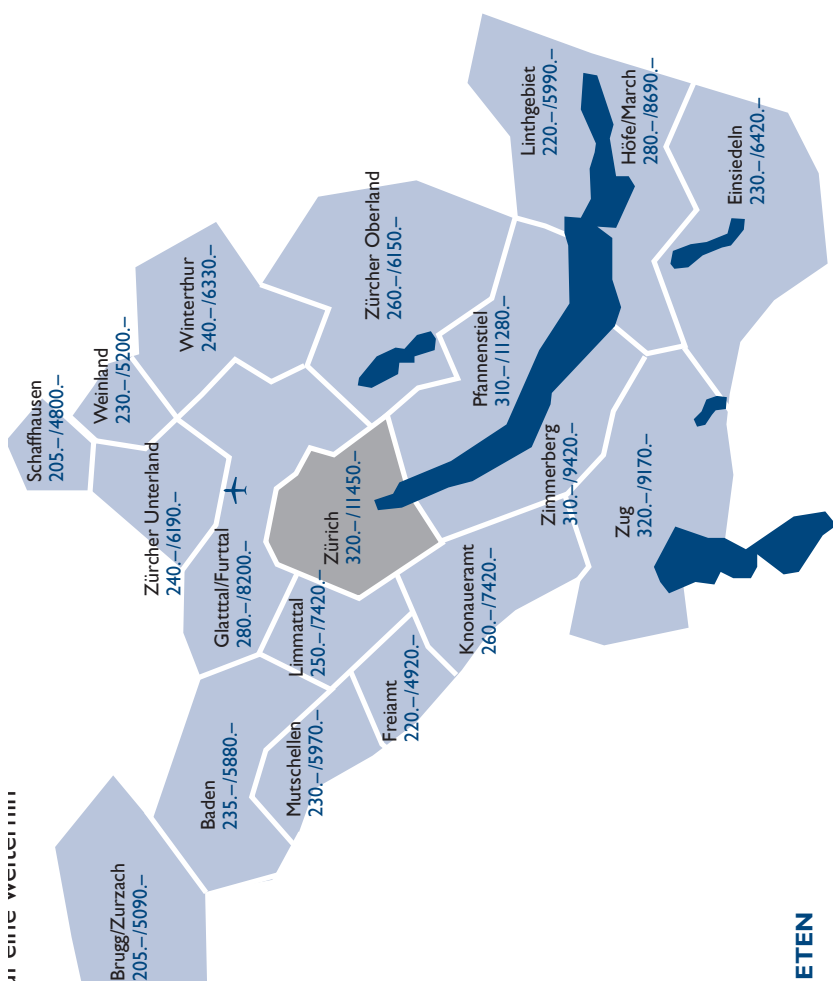


Quelle: CSL Immobilien AG, Fahrländer

➔ Entwicklung zum Vorjahr

FAKTEN UND DATEN NACH MARKTGEBIETEN

	Bruttomierte	Median	Insertic
	pro m ² /Jahr in CHF	Tendenz	dauer
			in Tagen
Kreis 1, Rathaus, Hochschulen, Lindenhof, City	400–990	580	13
Kreis 2, Wollishofen, Leimbach, Enge	290–510	380	11
Kreis 3, Alt-Wiedikon, Friesenberg, Sihlfeld	290–510	370	12
Kreis 4, Werd, Langstrasse, Hard	320–860	450	10
Kreis 5, Gewerbeschule, Escher Wyss	340–590	420	11
Kreis 6, Unterstrass, Oberstrass	330–690	440	11



ETEN

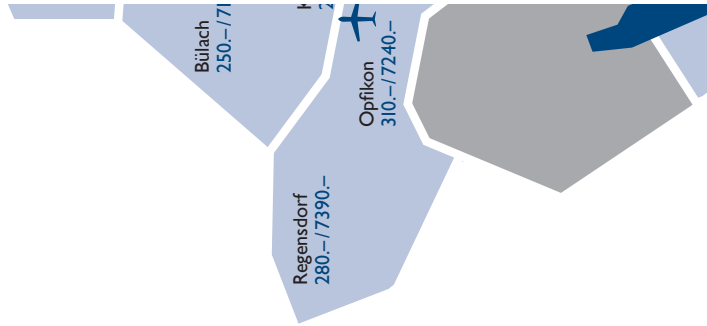
entumsquote Nachfrage Nachfrage Leerstand Bruttomierte Kaufpreis

eil	Anzahl Haushalte	Anteil Eigentum	Quote	in %	pro m ² /Jahr	pro m ²	in CHF	in CHF
1	14052	27	0.22	➔	240–530	➔	7700–16 400	➔
0	5695	39	0.93	➔	200–320	➔	5600–10 420	➔
1	4544	38	0.41	➔	190–310	➔	4570–8830	➔
6	3851	44	1.09	➔	180–290	➔	4810–8960	➔
0	4777	42	0.73	➔	210–390	➔	6430–14 370	➔
2	3518	40	0.65	➔	220–410	➔	6630–13 570	➔
0	2912	46	1.60	➔	170–300	➔	4430–8650	➔
1	4602	46	1.51	➔	210–420	➔	7 140–16 430	➔
1	1853	41	1.18	➔	180–300	➔	4400–9 200	➔
3	2146	37	0.71	➔	210–320	➔	5940–11 430	➔
4	898	43	2.21	➔	150–260	➔	3740–7 320	➔
6	1045	38	1.80	➔	140–240	➔	3720–7 000	➔

WINTERTHUR



DURCHSCHNITTSMIETEN UND VERKAUFSPREISE REGION NORD



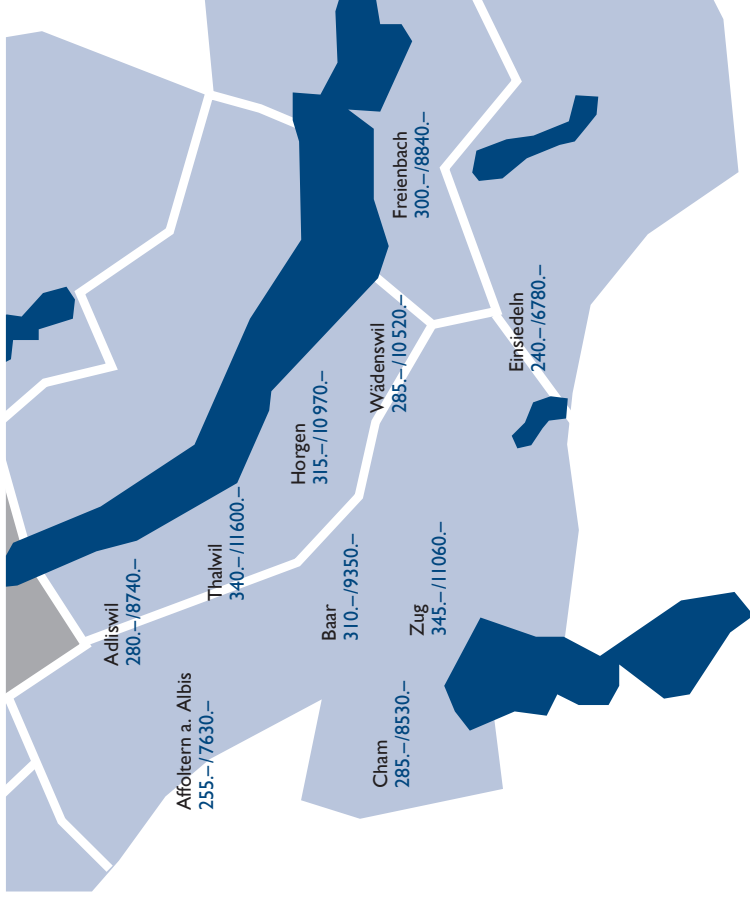
ETEN

Bruttomiete	Median Tendenz	Insertionsdauer	Insertionsdauer	Kaufpreis	Median Tendenz	Insertionsdauer
pro m ² /Jahr in CHF		in Tagen	in Tagen	pro m ² in CHF		in Tagen
230-390	290 →	12	12	5 630- 11 790	8 480 ↘	48
230-330	260 →	13	13	5 070- 9 220	7 210 ↗	22
210-330	250 →	17	17	5 300- 9 340	6 500 ↗	29
220-330	250 →	24	24	5 410- 8 010	6 470 ↗	29
230-390	260 ↘	13	13	5 000- 11 640	8 020 ↗	51
220-330	250 →	17	17	4 510- 7 860	5 920 ↘	35

DATEN UND FAKTEN NACH MARKTGEBIETEN

	Bruttomiete	Median Tendenz	Insertionsdauer
	pro m ² /Jahr in CHF		in Tagen
Bülach	2 10-310	250 →	14
Dübendorf	240-360	290 →	13
Illnau-Effretikon	2 10-350	260 →	31
Kloten	220-400	275 →	15
Opfikon	250-400	310 ↗	14
Regensdorf	220-410	280 ↗	14

Die Daten sind in allen
 Teilen der Region
 gültig.



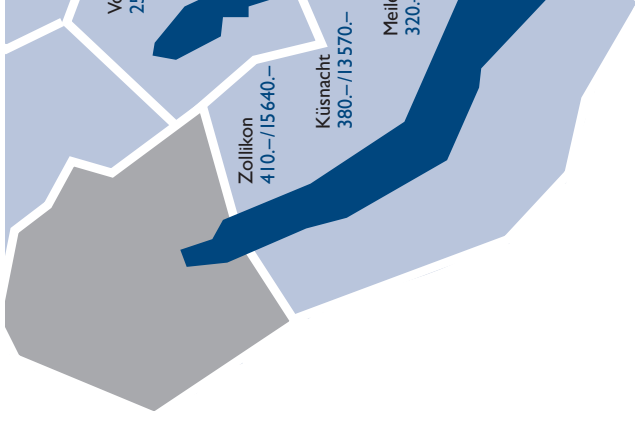
ETEN

Bruttomiete pro m ² /Jahr in CHF	Median Tendenz	Insertions- dauer in Tagen	Kaufpreis pro m ² in CHF	Median Tendenz	Insertions- dauer in Tagen
240-370	280 →	13	7030-10750	8740 ↗	44
210-340	255 →	13	6050-9170	7630 ↘	60
260-400	310 →	14	7170-12870	9350 ↗	28
240-440	285 →	17	6610-12560	8530 ↗	51
200-300	240 →	21	5580-9220	6780 ↘	58
250-400	300 ↘	15	6770-11660	8840 ↘	50

Die Daten sind in allen
 Teilen der Region
 gültig.

Die Daten sind in allen
 Teilen der Region
 gültig.

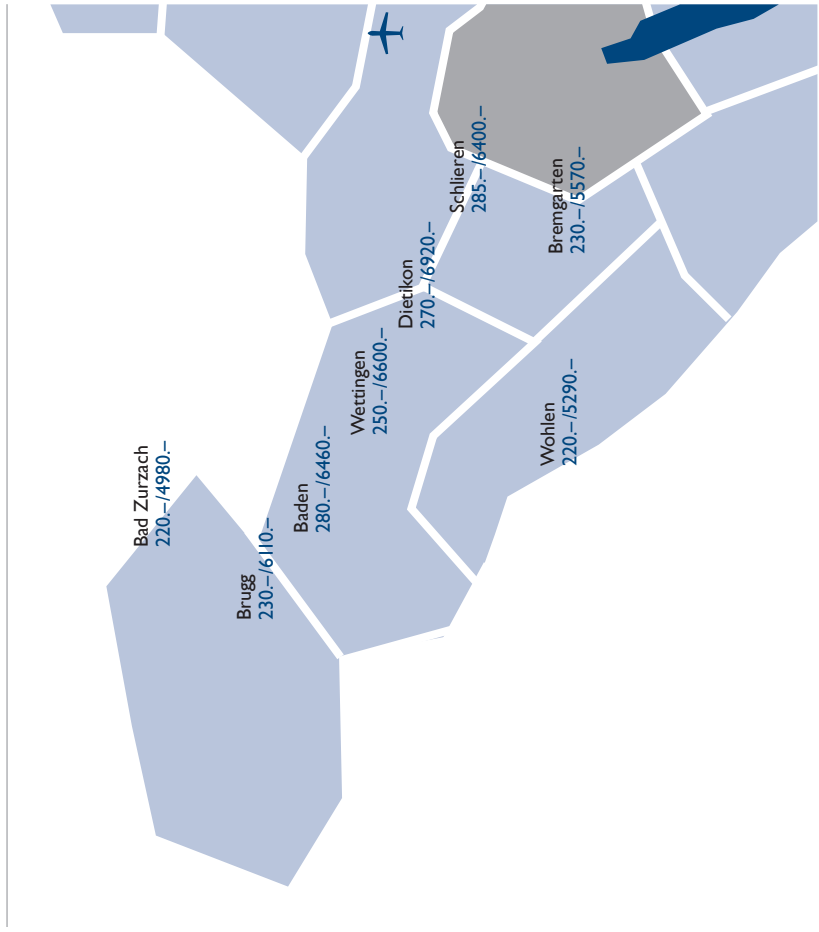
DURCHSCHNITTSMIETEN UND VERKAUFSPREISE REGION OST



DATEN UND FAKTEN NACH MARKTGEBIETEN

Bruttomiete pro m ² /Jahr in CHF	Median Tendenz	Insertions- dauer in Tagen
280-510 →	380	18
250-420 →	320	25
230-330 →	260	14
200-320 →	245	15
230-390 ↗	310	18
240-370 →	275	13

erhöhen, dürfte sich erhöhen. Ob-
 ch erhöhen. Ob-
 jahr in allen Teil-



ETEN

Bruttomiete pro m ² /Jahr in CHF	Median Tendenz	Insertions- dauer in Tagen	Kaufpreis pro m ² in CHF	Median Tendenz	Insertions- dauer in Tagen
250-370	285 →	13	5 520- 8 320	6 400 →	17
240-370	270 →	13	5 480- 11 270	6 920 →	35
220-390	280 →	17	4 580- 9 740	6 460 ↗	24
220-320	250 →	16	5 180- 9 240	6 600 ↗	29
190-300	230 →	15	4 080- 7 990	6 110 ↗	41
190-310	220 →	19	4 100- 7 390	5 290 ↗	60

Methoden

Expertenumfrage mittels Fragebogen (ca. 75 Teilnehmer) und 20 Experteninterviews. Auswertung von Inseraten in Zusammenarbeit mit Fahrländer Partner, Verifizierung und Konkretisierung über repräsentative Stichproben. Umfrage zu Transaktionen bei 15 institutionellen Investoren. Daten dritter Anbieter: Schweizerische Nationalbank, Statistische Ämter der Kantone Zürich, Genf, Basel-Land, Basel-Stadt und Waadt sowie der Städte Bern und Zürich, Bundesamt für Statistik, OECD.

Stichtag für die Angebotsmessung ist der 1. Dezember 2015.

Büroflächenbestand: berechnet über die Anzahl Bürobeschäftigte, in Anlehnung an den Bürobeschäftigten-Schlüssel nach Branchen von Dr. Monika Dobberstein. Annahme: 20 m² pro Bürobeschäftigten.

Definitionen

Büro-Gebäudeklasse A:

Erschliessung: sehr gut, zum nächsten Flughafen/Hauptbahnhof innerhalb von 15 Minuten. Lage: zentrales etabliertes Geschäftsviertel oder attraktives neues Geschäftsviertel. Parking im Haus. Gutes Design. Ausbau: neuwertig. Lift, Lüftungssystem. Mindestgrösse: 5000 m².

Büro-Gebäudeklasse B:

Erschliessung: gut, zum nächsten Flughafen/Hauptbahnhof innerhalb von 30 Minuten. Lage: urbanes Quartier, Geschäftszentrale. Parking beim Haus. Architektur: zweckmässiges Design. Ausbau: evtl. leichter Sanierungsbedarf, evtl. Lüftung. Mindestgrösse: 1500 m².

Büro-Gebäudeklasse C:

Erschliessung: minimal, nächster Hauptbahnhof mehr als 30 Minuten entfernt. Lage und Image: unwichtig. Architektur und Design: unwichtig. Ausbau: minimal.

Wohnüberbauur
 Quartiere grössere
 Basel, Bern, Luzern

Wohnüberbauur
 Grössere Ortscentren
 Chur, Olten, Ebil

Wohnüberbauur
 Attraktive und strategische
 (z. B. Wollerau, Fällanden)

Wohnüberbauur
 Ländliche Gebiete
 (z. B. Knonauerberg, Region Genève)

Wohnüberbauur
 Ländliche Gebiete
 Wallis, Jura

Wohnüberbauur
 Tourismusgebiete
 Matt, St. Moritz, Verbier

Leerstand: die Anzahl leerstehender
 dem Markt angebotener
 und nach Vereinfachung

offlächen, die in-
sind.

ruttomieten bei
aboten und ver-
en in der Regel
in CHF pro m²

Anfangsrendite, netto: Verhältnis von Nettoertrag (Miet-
ertrag Soll abzüglich Mietzinsausfall, Betriebskosten zu
Lasten Eigentümer und Instandhaltungskosten) zum Trans-
aktionspreis. In Anlehnung an SIA D 0213.

Agglomeration: Definition gemäss dem Bundesamt für Sta-
tistik.

Wirtschaftsraum: Total der für den Büromarkt relevanten
Marktgebiete, definiert durch CSL Immobilien AG.

en bzw. das 0.1-
en die Quartile.

eschreibt das flä-

pitzenmiete.

mietertrag (Soll)
SIA D 0214.

CSL Immobilien AG
Schärenmoosstrasse 77
8052 Zürich
+41 44 316 13 00
info@csl-immobilien.ch
www.csl-immobilien.ch

CSL Immobilien AG
Zürcherstrasse 124
8406 Winterthur
+41 52 234 97 00
info@csl-immobilien.ch
www.csl-immobilien.ch

Colliers International Zürich AG
ist eine Tochtergesellschaft
der CSL Immobilien AG