

Creating Resilience

Büromarkttrends Schweiz 2022

REPORT

Rekordhohe
Nachfragedynamik
zu Jahresbeginn

CBRE RESEARCH
SCHWEIZ

Mai 2022



Inhalt

- 01 **Schweiz**
Erstmalige Erhebung des Take-Up
- 02 **Zürich**
Zentrale Lagen gesucht
- 03 **Genf**
Zunehmende Polarisierung zwischen Stadt und Vororten
- 04 **Basel**
Vom Eigentümermarkt zum Mietmarkt
- 05 **Bern**
Rückläufiges Angebot und wenige Neubauten
- 06 **Lausanne**
Hohe Marktdynamik im Westen von Lausanne



01

Schweiz

Erstmalige Erhebung des Take-Up

Schweiz

Angebot

Das auf Schweizer Immobilien-Online-Marktplätzen innerhalb von drei Monaten verfügbare Büroangebot ist in der zweiten Jahreshälfte 2021 trotz zunehmender Marktdynamik minim angestiegen. Seit Ausbruch der Corona-Pandemie kann jedoch eine äusserst stabile Seitwärtsbewegung beobachtet werden. Die Verfügbarkeitsquote belief sich per Ende 2021 auf 4,6%, wobei die fünf grössten Schweizer Städte einen deutlich tieferen Wert von durchschnittlich 3,1% aufwiesen. Dies ganz im Gegensatz zu deren Vorortsgebieten, welche mit einer mittleren Verfügbarkeitsquote von 8,0% aufwarten.

Zentrale Gebiete haben gerade während der Corona-Pandemie nochmals an Wertschätzung dazugewonnen. Durch die vermehrten Homeoffice-Tätigkeiten konnten zwar vielerorts Reserveflächen geschaffen werden, die nun zuerst absorbiert werden und auch zu einem leichten Anstieg der Leerstände insbesondere in dezentraleren Arbeitsgebieten geführt haben.

Viele Mitarbeiter sind erst in den letzten Wochen allmählich ins Büro zurückgekehrt. Es wird sich deshalb erst in den nächsten Monaten weisen, wie viel Freiheiten die Bürounternehmen ihren Mitarbeitern tatsächlich gewähren.

Erste Indikatoren für den Jahresbeginn 2022 deuten entgegen den Erwartungen darauf hin, dass das Flächenangebot dank einer aufgestauten Nachfrage sowohl in den städtischen als auch in den ländlichen Gebieten sogar hat abgebaut werden können.

Langfristig werden allerdings vielmehr der weitere allgemeine Wirtschaftsgang und die Digitalisierung / Tertiarisierung der Wirtschaft auf der Nachfrageseite sowie die Bürobautätigkeit angebotsseitig über die Leerstandsentwicklung bestimmen.

**Aktueller Rückgang
der Büroleerstände
zeichnet sich ab**



Pipeline

Die Entwicklungspipeline für die Jahre 2022 und 2023 mit identifizierten Büroprojekten in der Grössenordnung von rund 200'000 m² in den fünf grössten Schweizer Städten bleibt tief und entspricht über beide Jahre hinweg betrachtet nur rund 1,2% des Bestandes. Dies wird sich auf die Mieten in den zentralen innerstädtischen Lagen mit wenigen Ausnahmen stützend auswirken.

Die höchste Bautätigkeit mit über 360'000 m² per 2022 und 2023 spielt sich nach wie vor in den Vororten der genannten Schweizer Grossstädte ab und beläuft sich dort auf rund 5,5% des Bestandes. Insbesondere die Regionen Genf und Lausanne sehen eine anhaltende Angebotsausdehnung. Für die darauffolgenden Jahre bleiben die Prognosen zwar noch vage, jedoch zeichnet sich in allen grossen Büromärkten eine Drosselung der Entwicklungspipeline ab.

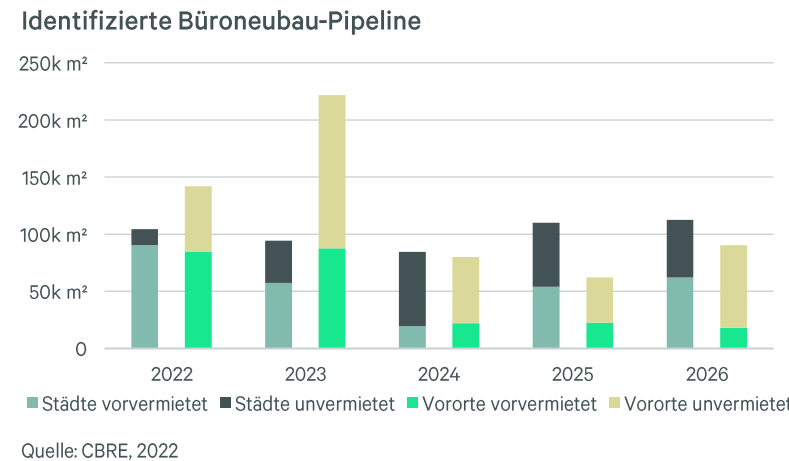
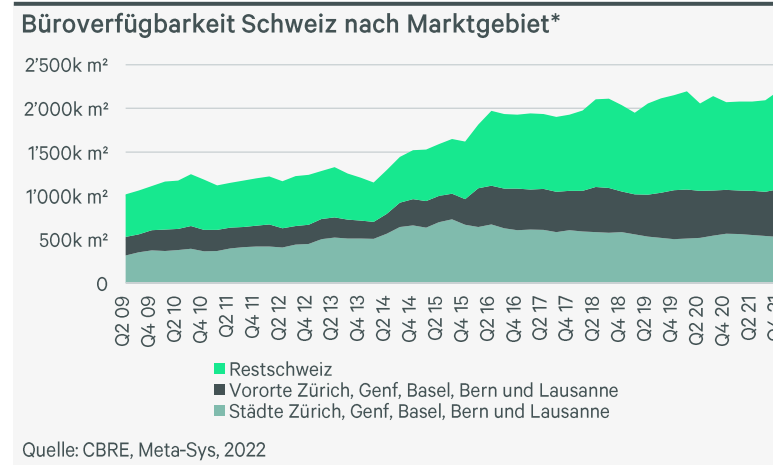
Die steigenden Baukosten in Verbindung mit bereits jetzt höheren Finanzierungszinsen und einer stark ausgelasteten Baubranche werden zudem dafür sorgen, dass vermutlich nicht alle geplanten Neubauprojekte im Zeit- und Budgetrahmen realisiert werden können. Auch Mietzinserhöhungen dürften kaum zu vermeiden sein.

Hoher Flächenzugang in Westschweizer Vororten erwartet

Nachfrage

Während der Corona-Pandemie haben Grossfirmen ihre Umzugspläne oft aufgeschoben. Arbeitsmodelle mussten überdacht und die Flächenbedarfe neu eruiert werden. Zudem waren die Wirtschaftsprognosen lange unsicher, was an den Büromietmärkten ab der zweiten Jahreshälfte 2020 zu tieferen Flächenumsätzen geführt hat.

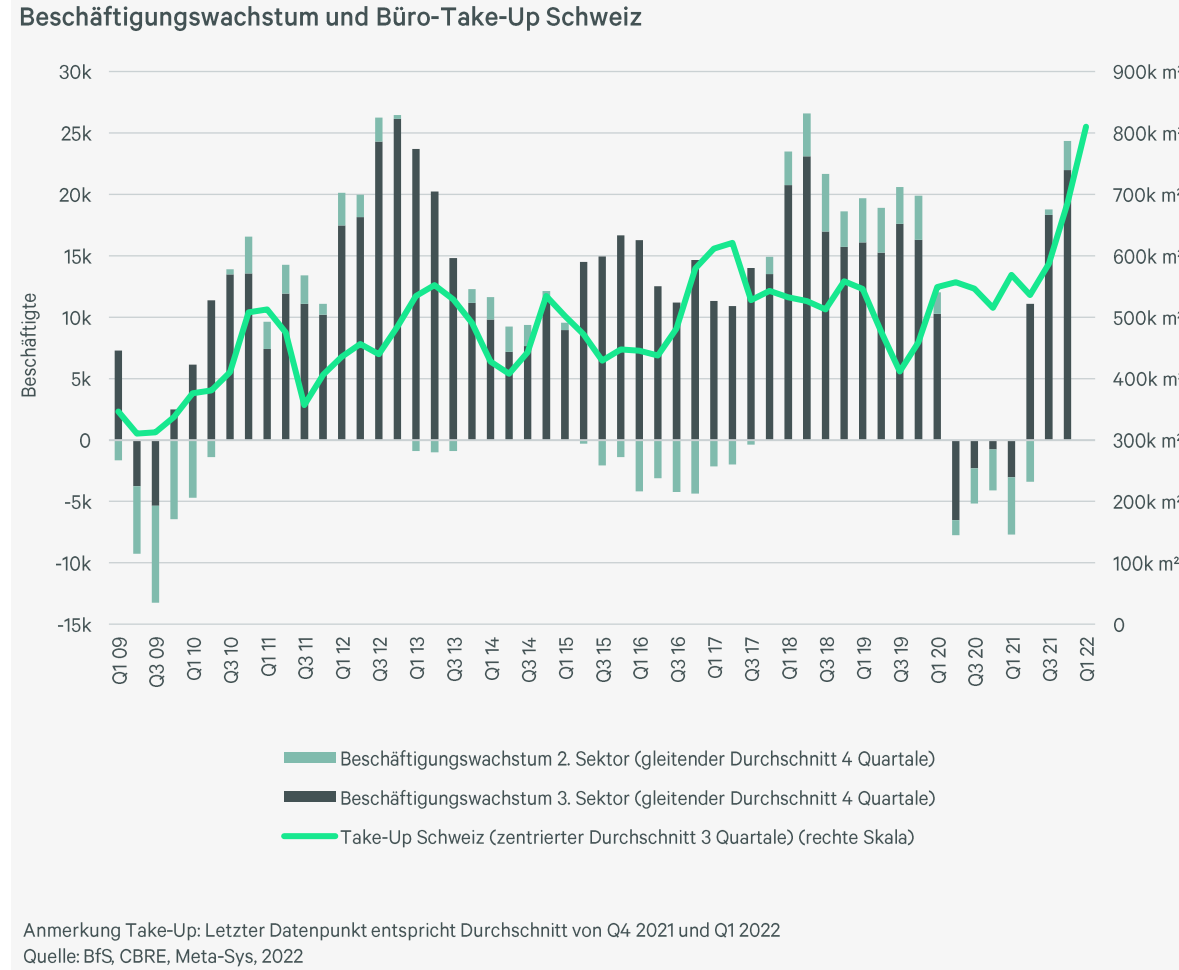
Um im «War for Talent» bestehen und um Mitarbeiter im Zeitalter von Home-Office zum Gang ins Büro bewegen zu können, spielen gut erreichbare Standorte eine noch wichtigere Rolle. Werden zudem dank Home-Office kleinere Flächeneinsparungen erreicht, so können sich die Unternehmen auch leicht höhere Mietzinszahlungen leisten. Generell dürfte die Zahlungsbereitschaft für erstklassige innerstädtische Büros, die den wachsenden Ansprüchen der Nutzer genügen, zunehmen. Auch Renovationen von älteren Bürobauten, wie sie sowohl in Zürich als nun auch vermehrt in Genf rege praktiziert werden, dürften dadurch weiter an Attraktivität zulegen. Gleichzeitig werden Vermieter bedacht sein, ESG-relevante Themen aufzugreifen. Diese haben während der Corona-Krise und letzthin aufgrund steigender Energiepreise sowohl auf Mieter- als auch auf Vermieterseite an Relevanz dazugewonnen.



*Anmerkung: Verfügbarkeit innerhalb von drei Monaten, Stichperiode von zehn Tagen per Quartalsende

Bleibt die im letzten Jahr gesehene starke Wirtschaftserholung auch trotz der sich eintrübenden Wirtschaftsaussichten in einem positiven Bereich, so kann für das Jahr 2022 eine Aufholjagd erwartet werden, die zu einer Zunahme der Mietabschlüsse führen wird. Bereits seit anfangs Jahr kann beobachtet werden, dass viele Mietinteressenten aufgrund aufgeschobener Standortentscheide nun zum Handeln gezwungen sind. Damit einher geht auch eine erhöhte Risikobereitschaft, denn auslaufende Mietverträge oder zu kleine Flächen werden nicht mehr mit der gleichen Besorgnis betrachtet, zumal die Arbeitnehmer notfalls auch ins Home-Office geschickt werden können.

Andererseits lassen einzelne vom Ukraine-Krieg direkt betroffenen Betriebe bei Anmietungen eine gewisse Vorsicht walten. Zudem konnten einzelne kleinere Flächenaufgaben russischer Unternehmen beobachtet werden, wobei diese meistens in zentralen Lagen aufgegebenen Mietflächen ohne Probleme wieder vermietet werden.



+35%

Take-Up Schweiz per Q1 2022
im Vergleich zu Q1 2021

+97'400

Beschäftigte
Schweiz per Q4 2021 im
Vergleich zu Q4 2020

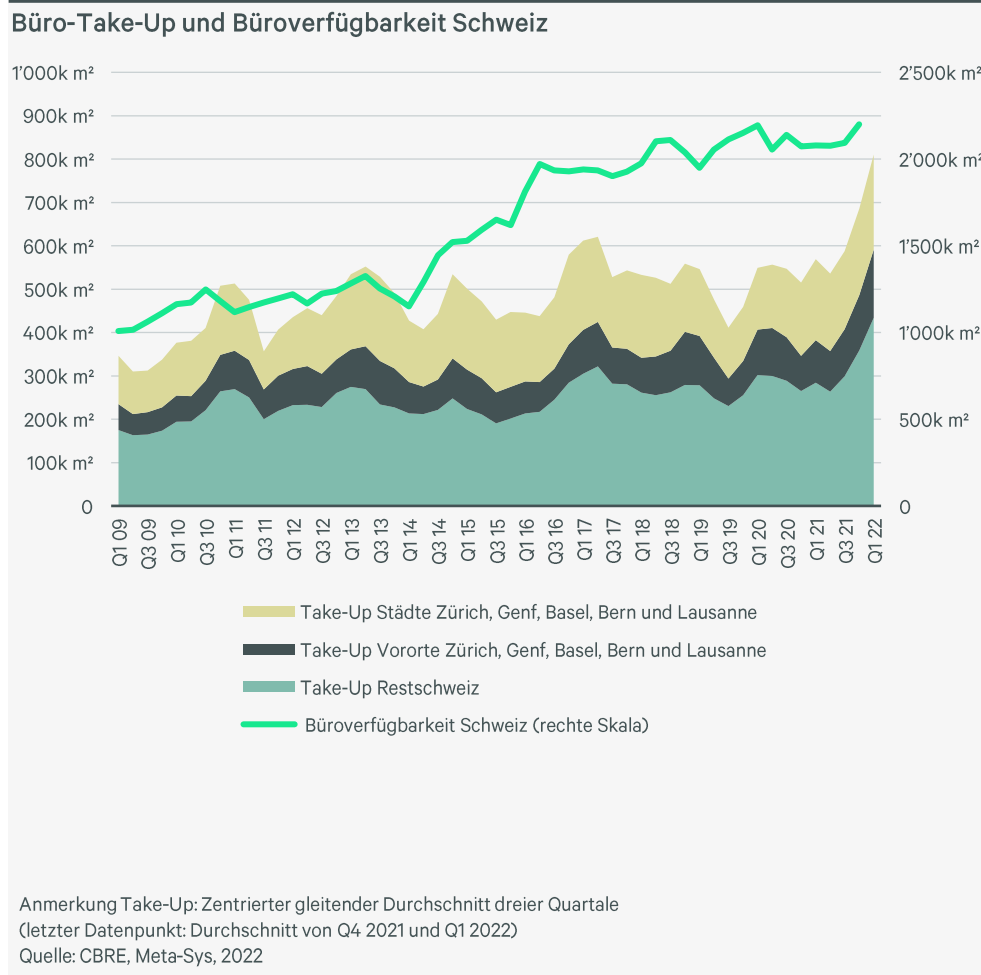
Take-Up

Das starke Beschäftigungswachstum insbesondere im Jahr 2018 führte in den Jahren vor Corona zu sehr guten Flächenumsätzen von jeweils über 500'000 m² pro Quartal. In der zweiten Jahreshälfte 2019 brach der Take-Up allerdings deutlich ein. Viele Firmen hatten sich zuvor mit Flächen eingedeckt, und eine Verlangsamung des Wirtschaftswachstums zeichnete sich bereits vor Ausbruch der Corona-Pandemie ab.

Dennoch zehrte der Take-Up auch anfangs 2020 noch vom guten Wirtschaftswachstum der Vorjahre und bäumte sich insbesondere an zentralen Lagen trotz der Corona-Pandemie wieder auf. Währenddem der Take-Up in vielen europäischen Ländern deutlich einbrach, konnten in der Schweiz dank nur wenigen politischen Einschränkungen kaum Vermietungsprobleme beobachtet werden.

Es ist zwar gut möglich, dass während der Lockdowns Büroflächen ohne eigentlichen Vermietungserfolg vom Netz genommen wurden, allerdings konnten im Praxisalltag nur einige wenige solche Beispiele beobachtet werden. Dafür dass es sich dabei nur um Einzelfälle handelte, spricht auch die Tatsache, dass während der ganzen Corona-Pandemie eine relativ stabile Seitwärtsbewegung mit nach wie vor hohen Flächenumsätzen stattfand. Angesichts des letztthin starken Wirtschaftswachstums im tertiären Sektor erstaunt dies wenig, auch wenn die Homeoffice-Tätigkeiten sowie die nun verstärkten Inflations- und Zinssorgen einen vorübergehend dämpfenden Effekt ausüben.

Seit Jahresbeginn hat die Marktnachfrage sogar nochmals deutlichere Avancen gezeigt und zu einem rekordhohen Take-Up geführt, der sich nach der aktuellen coronabedingten Aufholjagd allerdings auf hohem Niveau wieder abschwächen dürfte.



Erstmalige Take-Up-Erhebung in der Schweiz auf Basis von Online-Inseraten

Die quartalsbasierte Berechnung des Take-Up beruht auf den Inseraten der Immobilien-Online-Marktplätze. Werden Inserate vom Netz genommen und während einer bestimmten Frist nicht wieder aufgeschaltet, so fließen sie in den Take-Up ein. Direkte Vermietungen, d.h. die Vermietung von Flächen, die nicht auf den Online-Marktplätzen inseriert wurden, werden hier nicht berücksichtigt, was eine negative Auswirkung auf die Höhe des Take-Up hat. Beispielsweise bei grösseren Liegenschaften, der Vorvermietung von Projektentwicklungen oder eigengenutzten Neubauten werden oft nicht alle oder gar keine Flächen inseriert. Gleichzeitig werden aus verschiedenen Gründen aber auch immer wieder Flächen gänzlich oder vorübergehend vom Netz genommen, ohne dass eine erfolgreiche Vermietung stattfand, dies wiederum hat eine positive Auswirkung auf die Höhe des Take-Up. Mietvertragserneuerungen sind nicht Bestandteil des Take-Up.

02

Zürich

Zentrale Lagen gesucht

Zürich

Verfügbarkeit

Die auf Immobilien-Online-Marktplätzen und Objektwebsites innerhalb von drei Monaten verfügbaren Büroflächen haben sich in Zürich innert Jahresfrist seit Ende 2021 um 30'000 m² reduziert. Sie erreichen aktuell 189'000 m² oder 2,4% des Bestandes (Q4 2021). Damit hat sich das bereits knappe Angebot auf Stadtboden trotz COVID-19 sogar weiter akzentuiert. Insbesondere die Teilmärkte CBD und West konnten Leerstände abbauen, eine hohe Zentralität ist nochmals wichtiger geworden. In den Vororten stehen nach wie vor mehr Flächen leer als in der Stadt selbst, allerdings sind auch dort grossflächige Angebote (>2'000 m²) deutlich zurückgegangen.

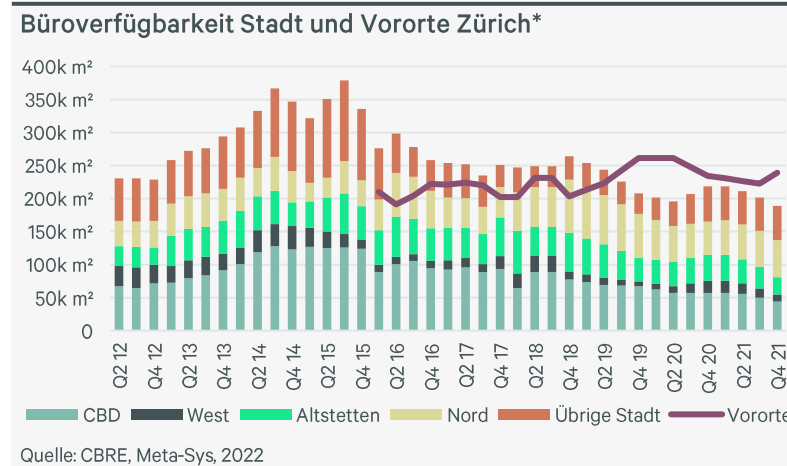
Die Flächennachfrage in Zürich wird von einer starken Beschäftigungszunahme in den Bereichen IKT (Informations- und Kommunikationstechnologie) und Unternehmensberatung sowie im Gesundheits-, Sozial- und Bildungssektor gestützt. IKT- und Beratungsunternehmen nehmen dabei immer mehr den Bankenplatz in Beschlag. Sie haben oft ähnliche Ansprüche an die Lage wie der Bankensektor, um gut ausgebildete Mitarbeiter für sich gewinnen zu können. Attraktive Flächen im CBD werden gerade deshalb häufig «off-market» vermietet, und grosse Firmen sind bereit, mehrere Jahre im Voraus Mietverträge abzuschliessen.

Stabiles Marktgefüge
mit wenigen leeren
Grossflächen auf
Stadtboden



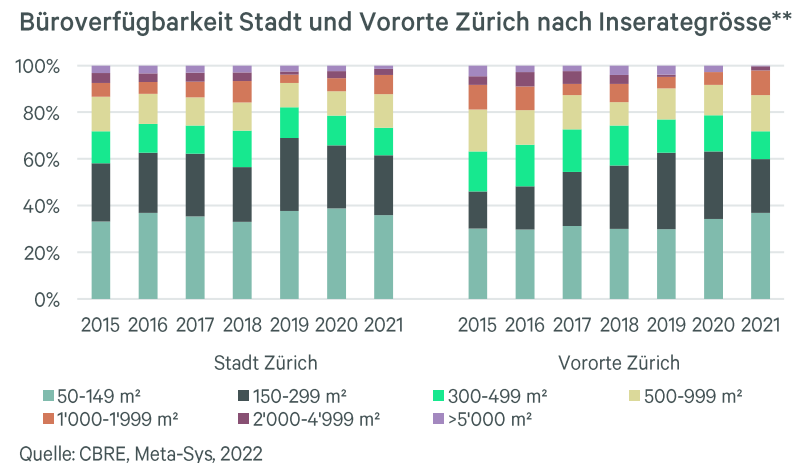
Auch die Angebotsmieten in der Innenstadt sind dank der guten Nachfragesituation vereinzelt angestiegen, insbesondere für modernisierte Objekte. Die Standort- und Qualitätsansprüche an die Flächen haben durch COVID-19 nochmals zugenommen. Die hohe Zahlungsbereitschaft der Mietinteressenten kann jedoch nur dann abgerufen werden, wenn diese Anforderungen erfüllt werden.

Im Grossraum Zürich ist dank der diversifizierten und zukunftsgerichteten Wirtschaftsstruktur auch in den nächsten Jahren von einem stabilen Marktgefüge auszugehen. Auch wenn sich die Grossbanken und -versicherungen über das letzte Jahrzehnt immer mehr aus der Innenstadt zurückgezogen haben, zeigen kleinere Finanzdienstleistungsunternehmen oder Ableger ausländischer Finanzinstitute sowie mit Finanzdienstleistungen verbundene Tätigkeiten letztlich sogar wieder eine erstarkte Nachfrage im Zürcher CBD.



“
Tech-Firmen sind die
neuen Banken.”
”

David Schoch
Research & Consulting
CBRE Schweiz



*Anmerkung: Verfügbarkeit innerhalb von drei Monaten, Stichperiode von zehn Tagen per Quartalsende

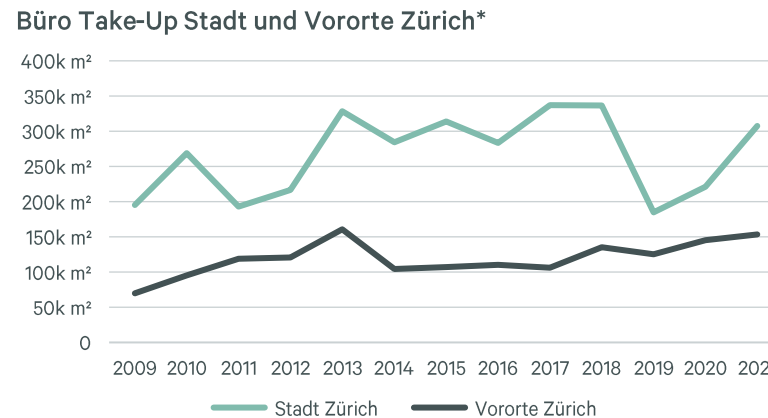
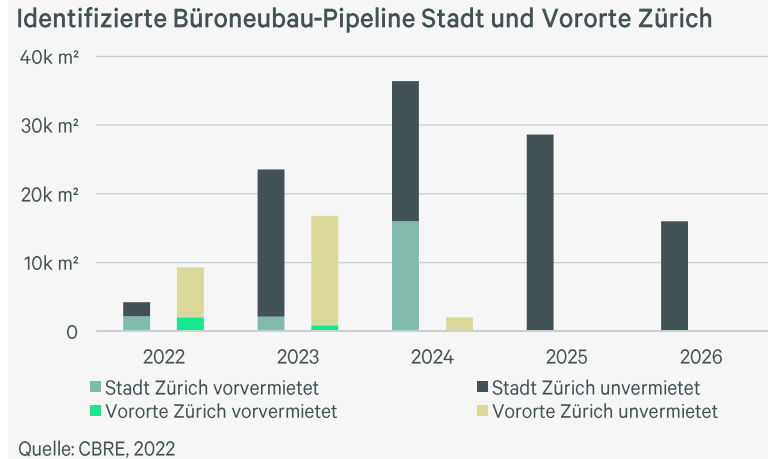
**Anmerkung: Stichperiode von zehn Tagen per Jahresende

Pipeline

In der Stadt Zürich als auch deren Umland ist das Volumen der Büroneuentwicklungen über die nächsten Jahre (2022 bis 2026) mit nur etwas mehr als 20'000 m² p.a. eher bescheiden. Über die vergangenen fünf Jahre (2017 bis 2021) fielen die Büroentwicklungen mit durchschnittlich gegen 50'000 m² pro Jahr deutlich höher aus.

Auf Stadtboden sind einzig in Zürich-Nord (z. B. Franklinturm), in der Manegg und mit Prime 2 in Zürich-West noch einzelne Neubauten zu erwarten. Rund um den CBD ist die Neubautätigkeit praktisch inexistent, nachdem in den letzten Jahren mit der Europaallee eine wichtige städtebauliche Lücke geschlossen wurde. Umso mehr sind Bestandserneuerungen im CBD von hoher Wichtigkeit, um den anspruchsvollen Unternehmen modernere, zusammenhängende und damit effizientere Flächen zur Verfügung stellen zu können. Ein struktureller Sockelleerstand von älteren und kleinräumigen Flächen wird im CBD aber auch in den nächsten Jahren bestehen bleiben.

Schwache Büropipeline wirkt auch in den Vororten marktberuhigend



Take-Up

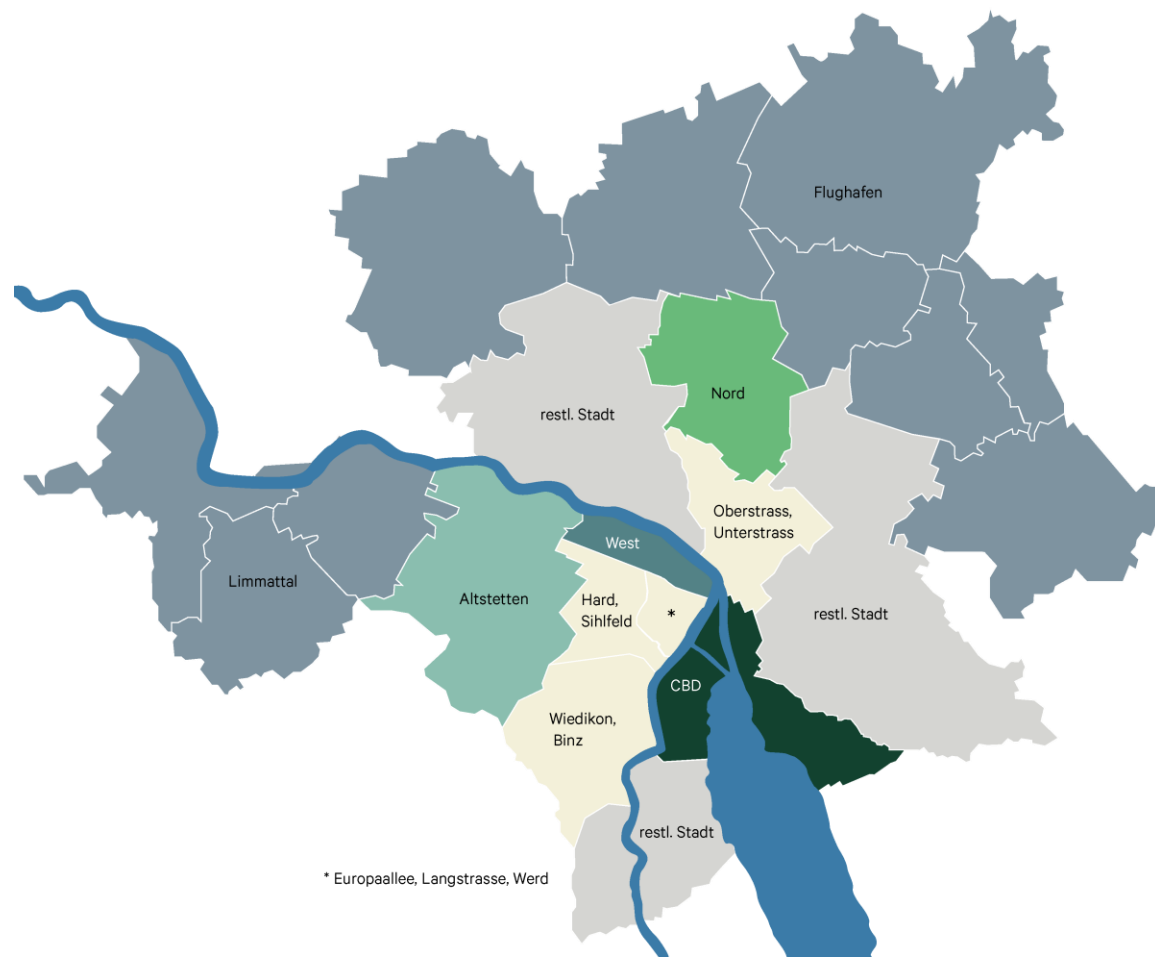
Der Flächenumsatz in der Stadt Zürich belief sich seit 2010 auf durchschnittlich rund 270'000 m² pro Jahr. Das ist der höchste absolute Wert aller Schweizer Grossstädte und entspricht, wenn man diesen ins Verhältnis zum Bürobestand setzt, einer Umsatzdynamik von 3,5%. Die Nettoabsorption im Jahre 2021, die sich aus der Zunahme des Bürobestands und der Veränderung der Büroverfügbarkeit ergibt, wird auf 80'000 m² geschätzt, was deutlich mehr ist als im Mehrjahresdurchschnitt von rund 60'000 m² (2017-2021).

Der Take-Up in den Zürcher Vorortgebieten (Flughafenregion und Limmattal) bleibt stabil. Die Region um den Flughafen profitiert von den limitierten Platzverhältnissen auf dem Immobilienmarkt der Stadt Zürich, wo zusammenhängende, moderne Bürogrossflächen nicht mehr verfügbar sind. Trotz reger Bürobautätigkeit im vergangenen Jahrzehnt, insbesondere im Glattpark und am Flughafen (The Circle), konnten Büroflächen hier letztthin wieder besser vermietet werden. Dies auch, weil die Zahl konkurrierender Neubauprojekte deutlich abgenommen hat. Es dürfte hier im Gegensatz zur Innenstadt aber länger dauern, bis der durch Homeoffice-Tätigkeiten ausgelöste Flächenminderbedarf allmählich durch das anhaltende Wirtschaftswachstum überkompensiert wird.

*Anmerkung: Jahressumme zentrierter Durchschnitte dreier Quartale

Teilmärkte per Q4 2021

CBD-nahe Teilmärkte stark gesucht



Marktgebiet	Verfügbarkeit		Angebotsmiete	
	Absolut (in m ²)	Quote (in %)	10.-90. Perzentil (in CHF/m ² p.a.)	Median (in CHF/m ² p.a.)
CBD	44'000	2,4	390-660 950*	520
West	11'000	1,0	240-480	310
Altstetten	26'000	2,3	180-310	220
Nord	56'000	5,2	200-330	270
Wiedikon, Binz	11'000	1,8	210-320	270
Hard, Sihlfeld	1'000	0,5	230-330	280
Europaallee, Langstrasse, Werd	10'000	2,0	260-600	420
Oberstrass, Unterstrass	5'000	1,6	330-450	340
Restliche Stadt	25'000	2,6	200-460	290
Stadt Zürich Total	189'000	2,4	210-570	340
Limmat (Dietikon, Schlieren, Urdorf)	42'000	8,8	130-260	175
Flughafen (Dietlikon, Dübendorf, Kloten, Opfikon, Regensdorf, Rümlang, Wallisellen)	197'000	12,9	145-320	200
Vororte Zürich Total	239'000	11,9	140-295	180

*Transaktionsspitzenmiete
Quelle: CBRE, Meta-Sys, 2022

03

Genf

Zunehmende Polarisierung zwischen Stadt und Vororten

Genf

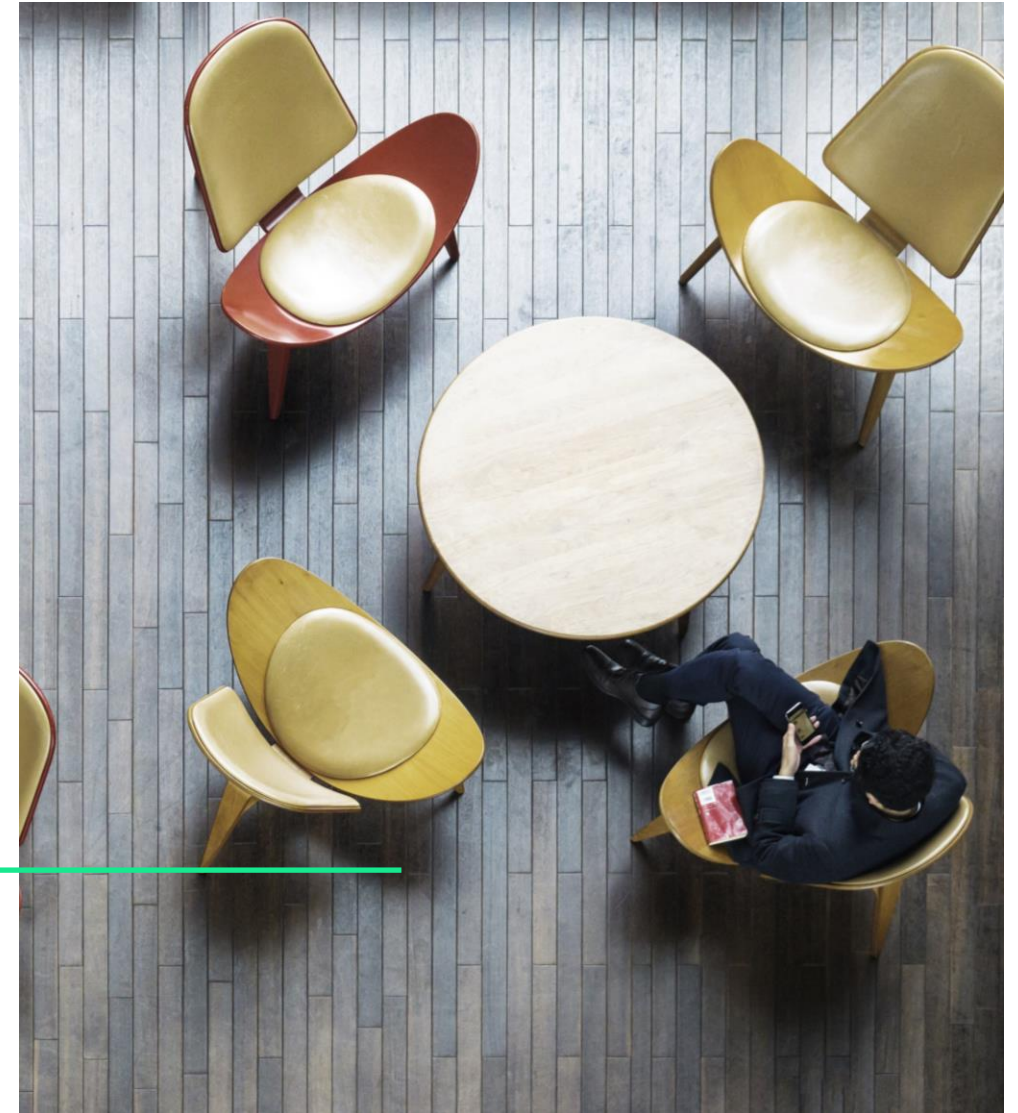
Verfügbarkeit

Der Büromarkt in Genf ist weiterhin polarisiert, wobei die Verfügbarkeitsquote in den Vororten von Genf (10,0 %) stetig ansteigt, während sie sich im Genfer Stadtgebiet mit 4,1% auf einem niedrigen Niveau stabilisiert hat.

Ein qualitativ hochwertiges Angebot im Stadtzentrum von Genf ist nach wie vor rar, insbesondere im Grossflächen-segment. Die Nachfrage nach grossen und möglichst effizienten Büroflächen ist immer noch auf den CBD fokussiert, wo Angebote mit Flächen ab 500 m² selten sind. Dies ermöglicht es den Eigentümern, das Mietzinsniveau zu halten.

Im Stadtgebiet von Genf stehen nur wenige Mietobjekte im Grossflächenbereich zur Verfügung, die sich vor allem in den Quartieren International (Nations), Champel und West befinden und bei den Interessenten relativ stark nachgefragt sind. Dennoch dürften sich durch umfangreiche Renovationsprogramme für Büroobjekte im Stadtzentrum von Genf bzw. im CBD neue Chancen für Mieter eröffnen, die auf der Suche nach grossflächigen und hochwertigen Räumlichkeiten sind.

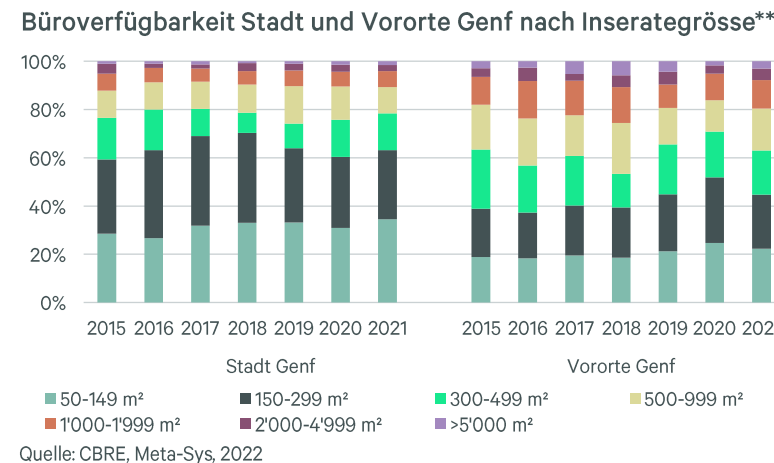
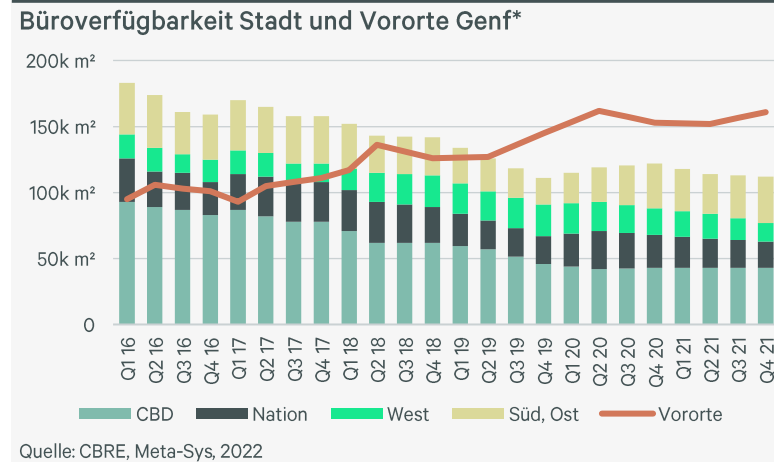
Zunehmende
geografische
Polarisierung des
Marktes



Im sonstigen Ballungsraum erreicht das Volumen an verfügbaren Büromietobjekten mit einer Fläche von über 160'000 m² einen neuen Höchststand. Unter den fünf grössten Schweizer Marktgebieten weisen die Vororte von Genf den höchsten Anteil an grossen Büroflächen auf. Diese befinden sich im Wesentlichen in der Region um den Flughafen (Av. L. Casaï, Blandonnet), in Lancy und in den Industriegebieten von Meyrin, Vernier und Plan-les-Ouates.

Aufgrund des fehlenden Interesses potenzieller Mieter und angesichts der wenig attraktiven Standorte bzw. Gebäudestandards stehen die betroffenen Objekte insbesondere im Bereich des Flughafens in der Regel seit mehreren Jahren leer. Dieses Phänomen der immer längeren Insertionsdauer deutet auf eine allmähliche Alterung des Bürobestands hin. Während veraltete Büroflächen nach und nach vom Markt genommen werden, entwickeln sich im Zuge der Neubaudynamik neue Angebote am Markt, insbesondere im Rahmen von Entwicklungsprojekten, die sowohl für Büros als auch für die handwerkliche und industrielle Nutzung bestimmt sind.

In der Genfer Innenstadt sind keine grösseren Veränderungen des Mietzinsniveaus im Angebot zu verzeichnen; allerdings stehen die Mieten in den Vororten generell unter Druck, was ein Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage in diesen Gebieten widerspiegelt.



“
Das Stadtzentrum von Genf erfreut sich weiterhin einer hohen Attraktivität, was ein reges Mietgeschäft zur Folge hat.”

Nicole Weber
Advisory & Transaction Services
CBRE Schweiz

*Anmerkung: Verfügbarkeit innerhalb von drei Monaten, Stichperiode von zehn Tagen per Quartalsende

**Anmerkung: Stichperiode von zehn Tagen per Jahresende

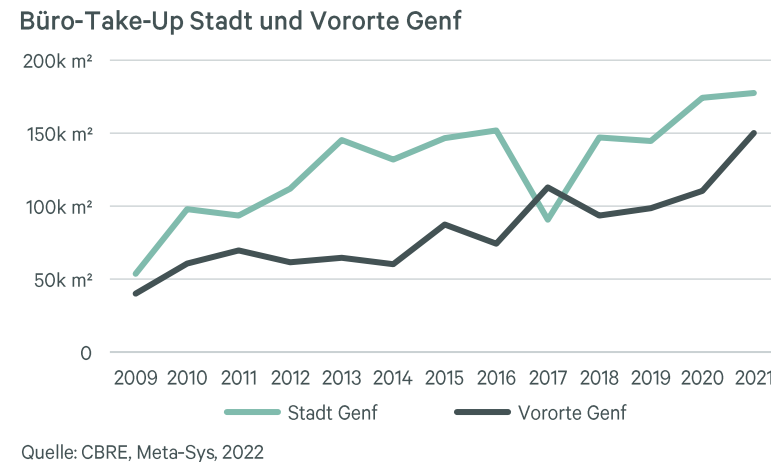
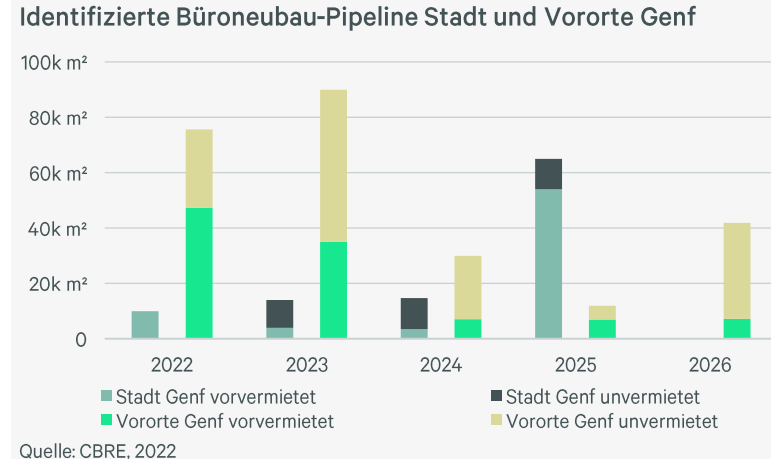
Pipeline

Im Grossraum Genf dürften in nächster Zeit über 330'000 m² neue Büroflächen übergeben werden, vor allem im Stadtrandgebiet, wo sich prestigeträchtige Projekte wie das Quartier de l'Étang in Vernier oder Esplanade 3 und Tour Alto in Lancy Pont-Rouge im Bau befinden.

Neben den laufenden Renovierungen im CBD erfolgt in der Stadt Genf in den kommenden Jahren eine schrittweise Erneuerung des Angebots an Büroobjekten, zum Beispiel durch das Green Village im Norden des Quartiers International (Nations), die Quartierentwicklung Quai Vernets und vor allem den Bau des Campus Pictet (bereits vollständig vermietet) in Les Acacias.

Insgesamt gesehen liegt bei den im Bau befindlichen Projekten die Vorvermietungsquote im Durchschnitt bei etwa 50%, was darauf schliessen lässt, dass die Verfügbarkeit von Büroobjekten in den kommenden Jahren noch weiter steigen könnte. Allerdings dürften sich die spekulativen Neubautätigkeiten im Vergleich zu den Vorjahren etwas verlangsamen, da gemäss heutigem Stand die Pipeline im Bereich der unvermieteten Bürobauprojekte ab 2024 deutlich schwächer ausfallen dürfte.

Zahlreiche laufende Entwicklungsprojekte in den Vororten



Take-Up

Im Kontext der positiven Beschäftigungsentwicklung im Kanton Genf im zweiten Halbjahr 2021 ist festzustellen, dass sich das Büovermietungsgeschäft in Genf in diesem Zeitraum weiterhin dynamisch entwickelt hat – und dies trotz des pandemiebedingten allgemeinen Klimas der Unsicherheit und der Unwägbarkeiten, die die Umzugspläne der Unternehmen beeinträchtigen.

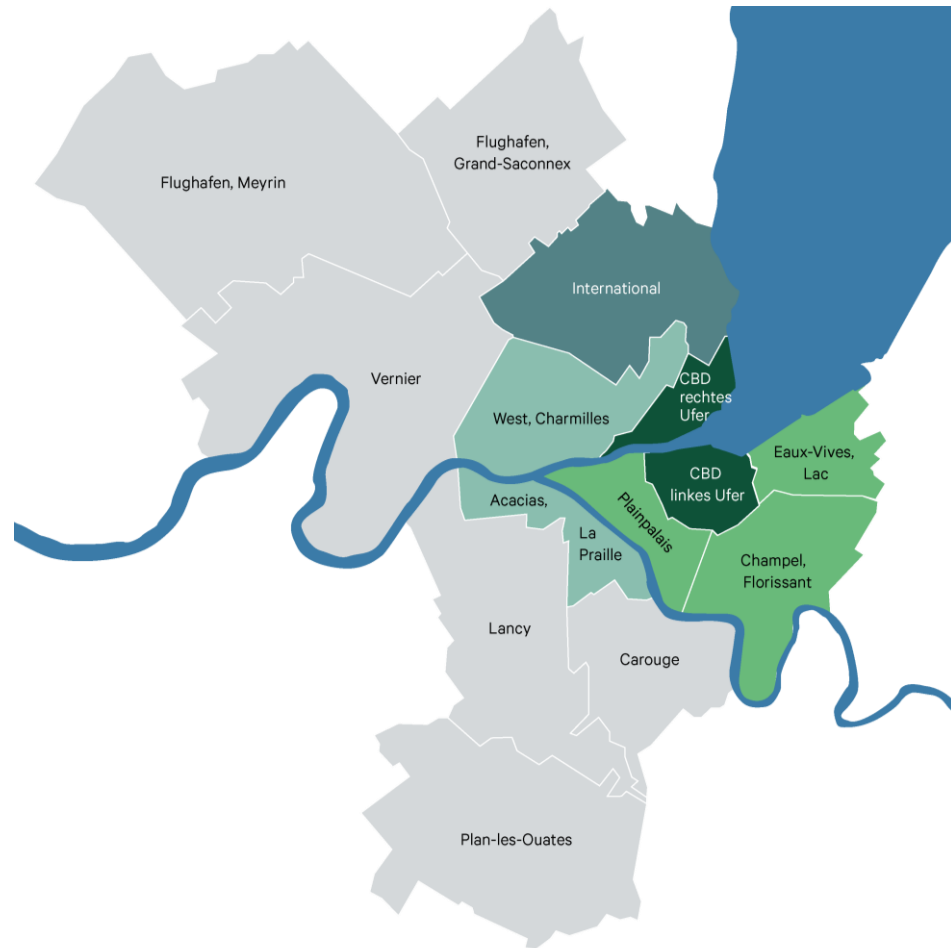
Die gleichgerichtete Entwicklung des Beschäftigungswachstums und der Absorption von Büroflächen in Genf wird durch den Trend in Richtung einer stärkeren Mobilität und Agilität der Unternehmen ergänzt. Die permanente Erneuerung des Büroangebots hat die Unternehmen in höherem Mass dazu veranlasst, nicht nur aus Wachstumsgründen, sondern auch im Rahmen von Flächenreduktionen und Standortzusammenlegungen umzuziehen. Entsprechend ist in Bezug auf den Take-Up in Genf seit einem Jahrzehnt ein Anstieg zu verzeichnen, und die Flächenumsatzrate der Unternehmen (Take-Up / Bestand) zählt zu den höchsten in der Schweiz.

Die Nachfrage nach Büroflächen in Genf bleibt im Wesentlichen endogen und wird häufig durch die Konsolidierung von Flächen – z. B. im Finanzsektor – angetrieben. Darüber hinaus wurde das Mietgeschäft durch das Wachstum von Unternehmen im Gesundheits-, Beratungs- oder Informations- / Kommunikationsbereich sowie aus dem öffentlichen und halböffentlichen Sektor gestützt – eine Entwicklung, die jedoch durch den Rückzug einiger internationaler Konzerne aus dem Kanton gedämpft wurde.

*Anmerkung: Jahressumme zentrierter Durchschnitte dreier Quartale

Teilmärkte per Q4 2021

Ver mehrt auf die Vororte fokussiertes Angebot



Marktgebiet	Verfügbarkeit		Angebotsmiete	
	Absolut (in m ²)	Quote (in %)	10.–90. Perzentil (in CHF/m ² p.a.)	Median (in CHF/m ² p.a.)
CBD linkes Ufer	27'000	3,8	490–780 875*	630
CBD rechtes Ufer	16'000	5,0	400–600	505
International	20'000	3,2	305–480	400
Eaux-Vives, Lac	11'000	7,1	355–565	485
Champel, Florissant	10'000	4,9	390–615	480
Plainpalais	14'000	4,3	325–535	430
West, Charmilles	10'000	4,7	300–380	335
Acacias, La Praille	4'000	2,2	300–430	340
Stadt Genf Total	112'000	4,1	330–675	480
Flughafen	48'000	9,7	230–400	330
Vernier	44'000	15,9	265–395	330
Lancy	21'000	8,5	290–500	365
Carouge	6'000	2,0	275–400	345
Plan-les-Ouates	43'000	14,6	250–355	290
Vororte Genf Total	161'000	10,0	260–410	340

*Transaktionsspitzenmiete
Quelle: CBRE, Meta-Sys, 2022

04

Basel

Vom Eigentümermarkt zum Mietmarkt

Basel

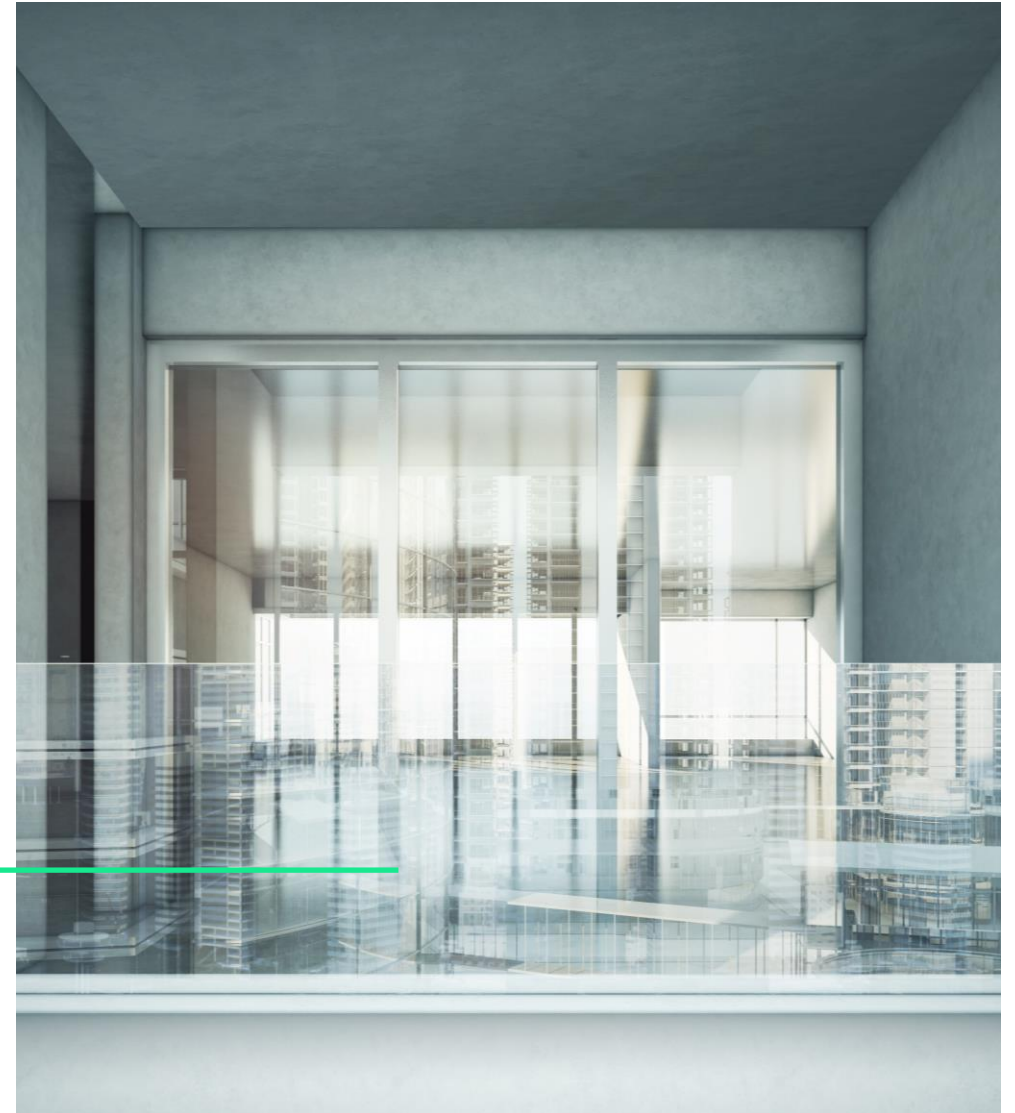
Verfügbarkeit

Über die letzten beiden Jahre ist die Büroverfügbarkeitsquote (verfügbar innerhalb von drei Monaten) in der Stadt Basel von 3,7% (Q4 2019) sprunghaft auf 4,8% (Q4 2021) angestiegen, was letztthin 116'000 m² entsprach.

Der Basler Gewerbeimmobilienmarkt befindet sich derzeit in einer Übergangsphase, die insbesondere durch zwei Faktoren geprägt ist. Erstens werden gleichzeitig mehrere ehemals eigengenutzte Industrieareale für neue Nutzer zugänglich gemacht und dadurch der Mietmarkt erweitert. Oft handelt es sich dabei jedoch nicht um klassische Bürostandorte, weshalb die Bereitstellung und Vermarktung von Flächen in diesen Gebieten gut durchdacht sein muss. Zudem könnte die Umnutzung alter Büro- in Wohnbauten möglicherweise durch verschiedene Volksinitiativen erschwert werden.

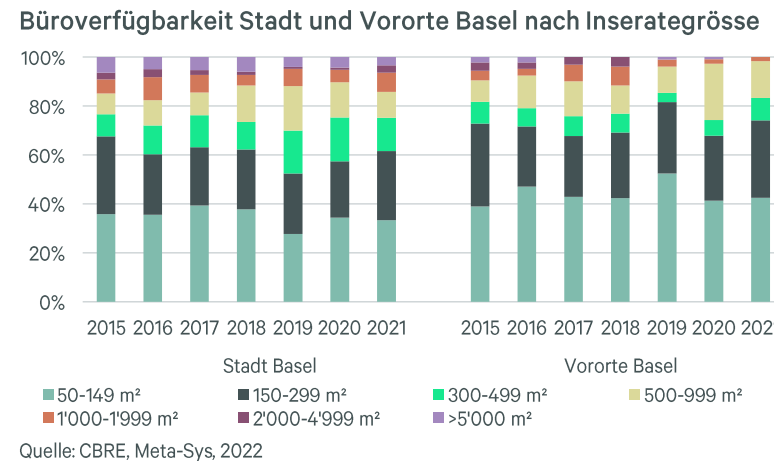
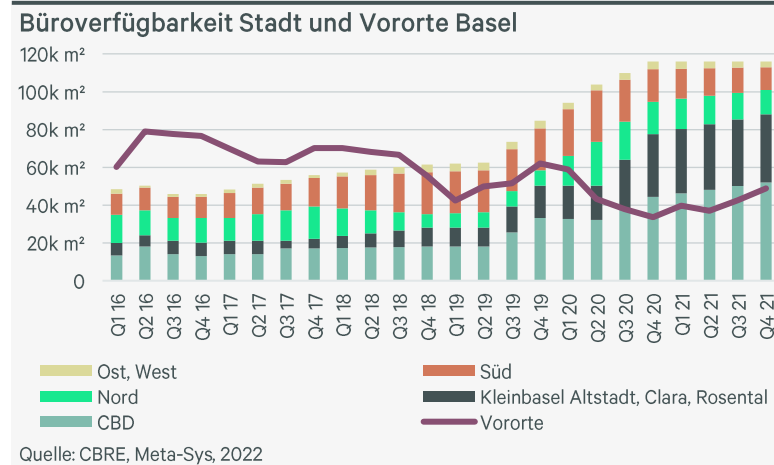
Zweitens erreicht die Konsolidierungswelle allmählich ihren Höhepunkt, und verschiedene Life-Sciences- und Finanz-Betriebe geben Mietflächen zu Gunsten ihrer eigengenutzten Neubauten frei (z. B. Roche). Unter anderem aus letzterem Grund hat sich bereits im CBD ein zusätzliches Angebot aufgetan. Damit verfügt die Stadt Basel momentan über eine grösserflächigere Angebotsstruktur, als dies in anderen Schweizer Grosstädten der Fall ist. Im Klybeck konnten die ersten grösseren Flächenaufgaben allerdings bereits wieder (zwischen-)vermietet werden, währenddem der Leerstand im Rosental noch nicht abgebaut ist.

Weiterer Anstieg
des Angebots zu
erwarten



Aufgrund von Mietflächenaufgaben durch Konsolidierungen dürfte über die Neubau-Pipeline hinaus bereits kurzfristig eine weitergehende Angebotsausdehnung stattfinden. Alleine im CBD und den unmittelbar angrenzenden Quartieren werden in den nächsten Jahren (2022–2024) schätzungsweise bis zu 100'000 m² Bürofläche durch Flächenaufgaben freigespielt bzw. repositioniert.

Addiert man die nicht eigengenutzten Neubauprojekte, die Umbauten sowie die grösseren Flächenaufgaben, so ist bis 2030 von einem zusätzlichen Büroflächenangebot im Umfang von rund 300'000 m² auszugehen. Bei einer prognostizierten Nettoabsorption von rund 15'000 m² Bürofläche pro Jahr übersteigt das Angebot die Nachfrage klar. Damit könnte die Büroverfügbarkeitsquote im schlimmsten Fall bereits per 2025 auf bis ca. 10% ansteigen, sofern denn alle Neu- und Umbauprojekte ausgelöst werden.



“
Umnutzung mehrerer ehemals eigengenutzter Industrieareale führt zu einer Erweiterung des Mietangebots.
”

Arnaud de Montmollin
Niederlassungsleiter Basel
CBRE Schweiz

*Anmerkung: Verfügbarkeit innerhalb von drei Monaten, Stichperiode von zehn Tagen per Quartalsende

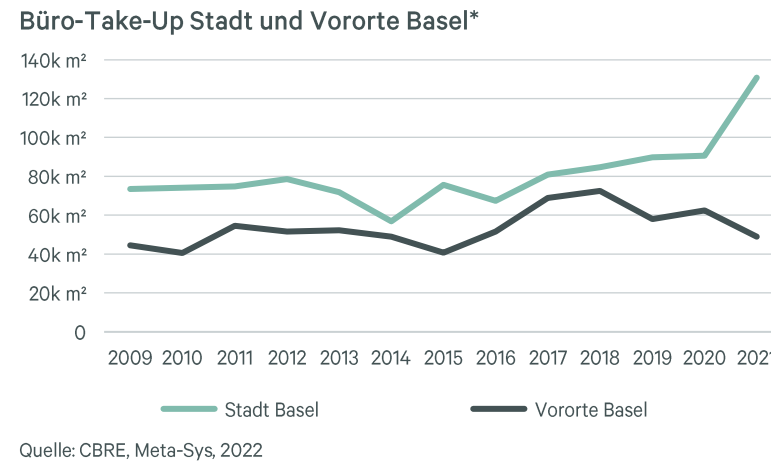
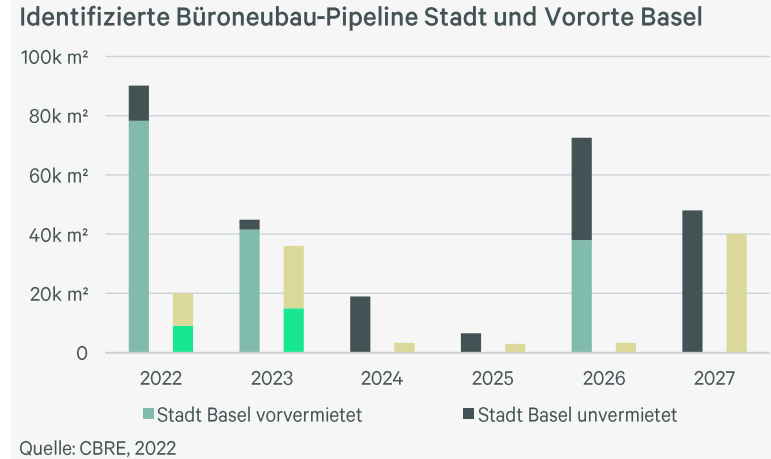
**Anmerkung: Stichperiode von zehn Tagen per Jahresende

Pipeline

Die Entwicklungs-Pipeline in der Stadt Basel präsentiert sich mit knapp 160'000 m² von 2022 bis 2025 vielversprechend, ist aber vor allem noch durch eine hohe Bautätigkeit von Eigennutzern (z. B. Roche-Bauten, Helvetia-Campus) charakterisiert und dadurch zu grossen Teilen bereits «vorvermietet». Nur vereinzelt entstehen auch Büroneubauf Flächen für die Drittvermietung (z. B. im Stücki Park).

Erst ab 2026 kommen mit Volta Nord und dem Nauentor (Etappe 1) grössere spekulative Neubauf Flächen auf den Markt. Von 2026 bis 2030 könnten so insgesamt weitere rund 150'000 bis 200'000 m² neue Büroflächen am Markt entwickelt werden, vor allem in Kleinbasel (Klybeck, Rosental) oder auch auf dem Güterbahnhof Wolf. Dies schliesst jedoch die vielen Umbauten und Ersatzneubauten nicht mit ein, weshalb die Pipeline für sich betrachtet kein vollständiges Marktbild abgibt.

Hoher Take-Up während Corona-Pandemie auch dank starkem Life Sciences-Sektor



Take-Up

Der Take-Up in der Stadt Basel unterliegt weniger starken Schwankungen als den Flächenumsätzen in Zürich und Genf, was auf die ausgeprägte Eigennutzerstruktur zurückzuführen ist. Mit in den letzten Jahren durchschnittlich rund 80'000 m² oder 3,3% des Bürobestands (das Jahr 2021 ausgenommen) zeigt die Stadt Basel denn auch eine tiefere Flächenumsatzrate. Die Zusatznachfrage (Nettoabsorption) der letzten Jahre (2017–2021) war sogar inexistent, zumal sich die Neubauten und der Anstieg des Leerstands mit rund 70'000 m² ungefähr die Waage hielten.

Nach der Konsolidierungswelle im Finanz- und Life-Sciences-Sektor mit vielen Bauprojekten zur Eigennutzung (Baloise, Helvetia, BIZ, Novartis, Roche, Syngenta etc.) stellt sich in Zukunft die Frage, wie viele Grossunternehmen noch auf Mietflächensuche sind. Im Wesentlichen sind nur noch im öffentlichen Sektor bzw. Bildungs- und Gesundheitssektor grössere Konsolidierungen zu erwarten. Ein Grossteil der Nachfrage dürfte von kleinen und mittleren Unternehmen ausgehen.

*Anmerkung: Jahressumme zentrierter Durchschnitte dreier Quartale

Labor

Der Basler Labormarkt war aufgrund von tradierten Eigennutzerstrukturen lange Zeit durch ein mangelndes Mietangebot geprägt. Die Wirtschaftspolitik sah dadurch das weitere Wachstum des regionalen Life Sciences-Clusters in Gefahr, denn neu angesiedelte Firmen mussten sich oft mit alten Labor- oder Gewerbegebäuden von ehemaligen Eigennutzern oder auch schlechten Lagen in der Agglomeration begnügen bzw. mit hohen Eigeninvestitionen rechnen.

Erst mit dem Bau des damaligen Stücki Science Park sowie dem rasanten Wachstum des Technologieparks Basel konnte hier Abhilfe geschaffen werden. Mit der Öffnung weiterer Industrieareale sowie dem wachsenden Investoreninteresse tun sich nun für Nutzer jedoch weitere Laborpotentiale auf.

Bis 2026 kann auf Stadtboden von Neubauten oder Repositionierungen in der Grössenordnung von ca. 70'000 m² reinen Laboranteilen von durchschnittlich rund 50% in gemischt genutzten Forschungsbauten ausgegangen werden.

Die eigengenutzten Flächen von Roche (Bau 6 und 7) machen dabei einen beachtlichen Anteil aus. Weitere Sanierungen, Flächenaufgaben und wenige Neubauten sind im Klybeck, Stücki Park, Rosental und Novartis Campus zu erwarten. Damit dürften bereits mittelfristig dem Mietmarkt gegen 40'000 m² nicht eigengenutzte Laborflächen (exkl. Büroanteile) zugeführt werden, ein Teil davon ist allerdings bereits vorvermietet wie z. B. Haus 6 auf dem Areal Rosental Mitte durch die Universität Basel.

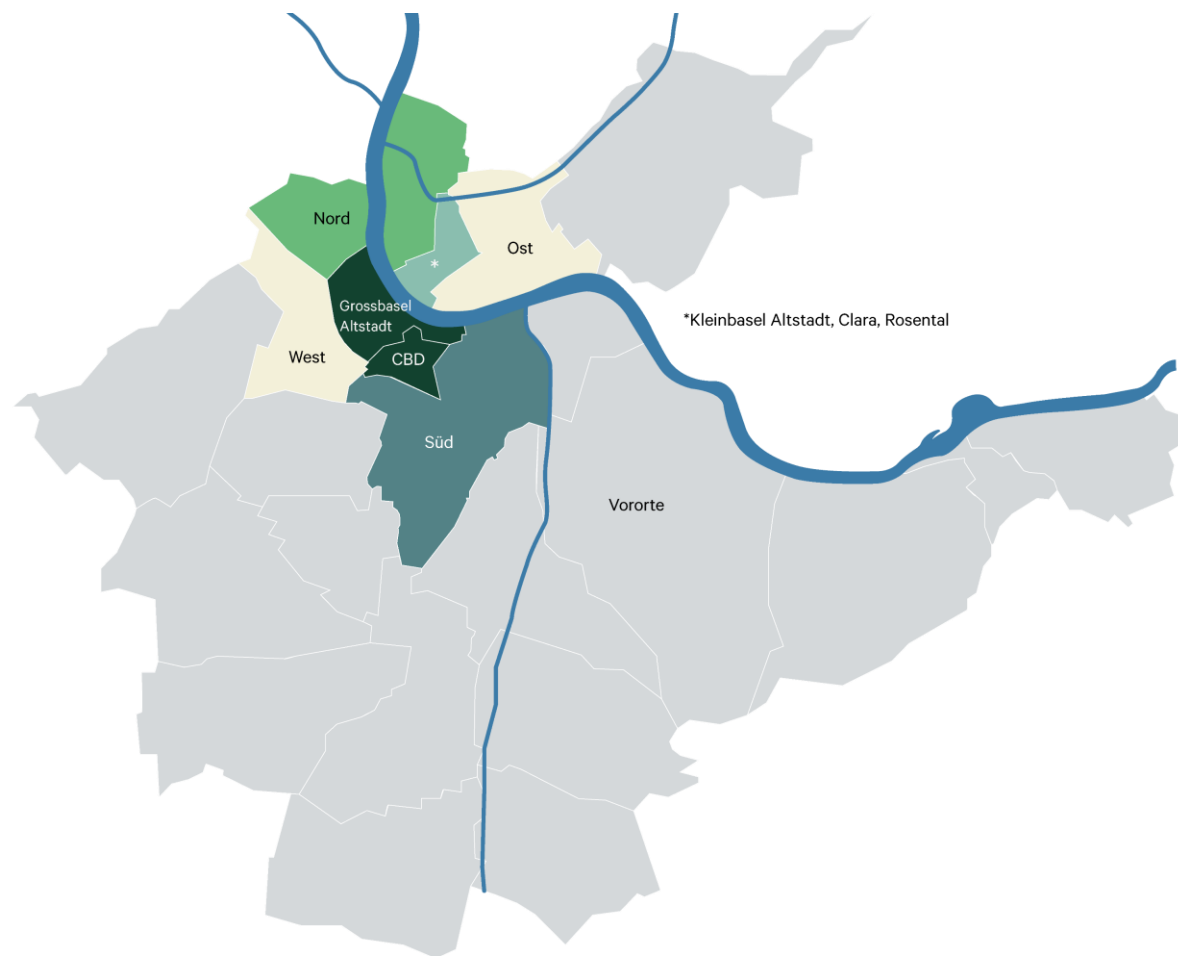
Die Dynamik auf dem Laborflächenmarkt in der Stadt Basel zeigte sich letzthin in hervorragendem Zustand, zumal Start-Ups sowie Spin-Offs in fortgeschrittenem Wachstumsstadium aus bestehenden «Lab as a service»-Angeboten wie dem Technologiepark oder Switzerland Innovation Park herauswachsen oder auch zuziehende Konzerne z. B. aus Nordamerika, die ein Standbein in Europa bzw. der Schweiz aufbauen möchten, keine Flächen finden. Oft benötigen diese Zielgruppen Flächen von rund 400 bis 2'000 m². Insbesondere im Klybeck konnten letzthin viele ältere, renovationsbedürftige Laborflächen dank eines aufgestauten Nachfrageüberhangs innert kürzester Zeit vermietet werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass der jährliche Take-Up von reinen Labormietflächen in der Stadt Basel derzeit bis rund 5'000 m² (mit Büroanteilen bis ca. 10'000 m²) beträgt.

Laborflächenmarkt mit
noch nie dagewesener
Angebotserweiterung



Teilmärkte per Q4 2021

Zunehmende Leerstände im CBD



Marktgebiet	Verfügbarkeit		Angebotsmiete	
	Absolut (in m ²)	Quote (in %)	10.-90. Perzentil (in CHF/m ² p.a.)	Median (in CHF/m ² p.a.)
CBD, Grossbasel Altstadt	52'000	7,7	220-360 430*	280
Kleinbasel Altstadt, Clara, Rosental	36'000	18,9	190-290	230
Süd	12'000	1,8	180-280	240
Nord	13'000	2,1	140-260	210
West	1'000	0,7	150-250	230
Ost	2'000	1,3	150-230	230
Stadt Basel Total	116'000	4,7	170-330	250
Vororte Basel	49'000	4,0	120-280	180

*Transaktionsspitzenmiete
Quelle: CBRE, Meta-Sys, 2022

05

Bern

Rückläufiges Angebot und wenige Neubauten

Bern

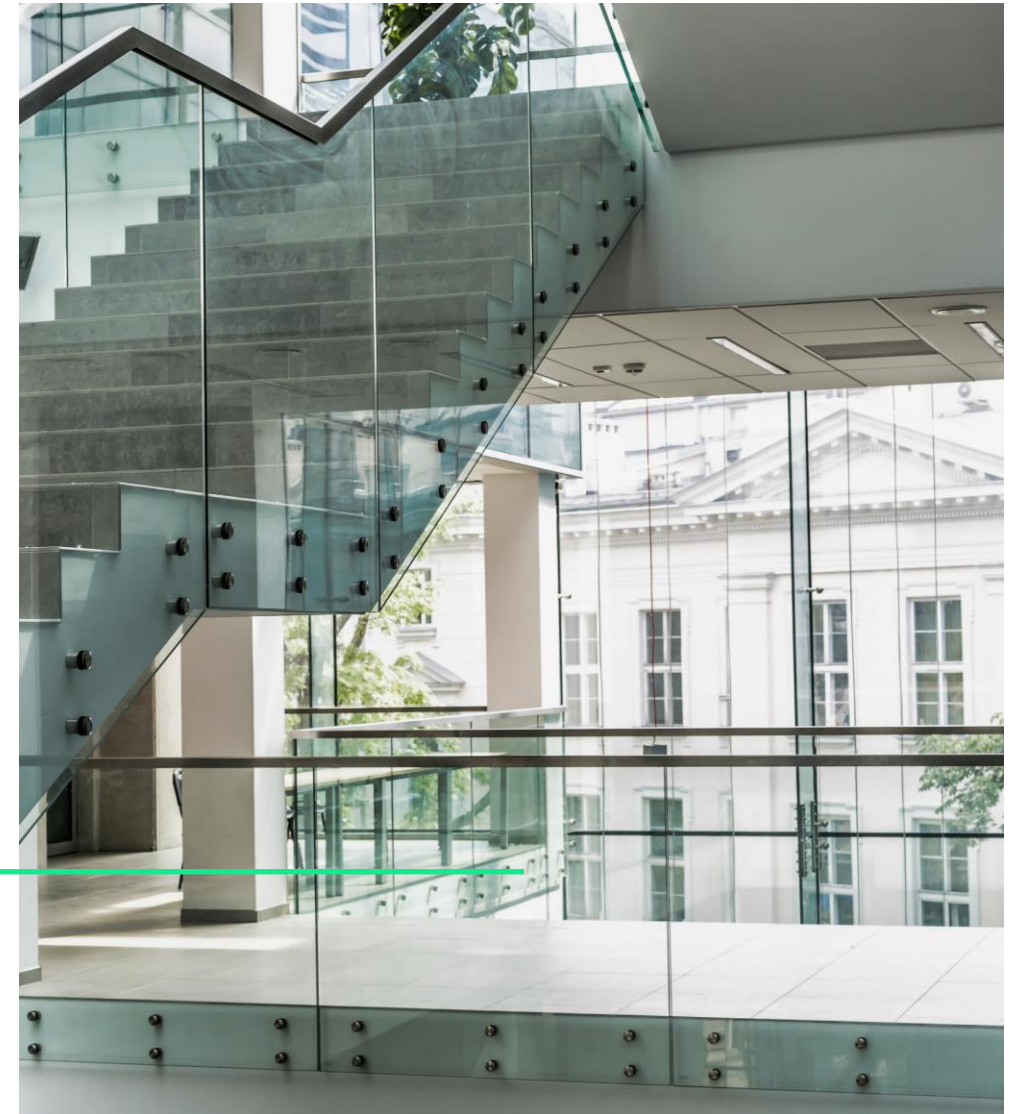
Verfügbarkeit

In der Stadt Bern haben sich die verfügbaren Büroflächen während der Corona-Pandemie mehr oder weniger seitwärts entwickelt und belaufen sich aktuell auf total 54'000 m², was einer Verfügbarkeitsquote von nur 2,1% entspricht. Währenddem sich das Angebot im CBD in den letzten Quartalen reduziert hat, sind vor allem im Teilmarkt Kirchenfeld-Schlosshalde neue Leerstände dazugekommen.

Die stabile Marktentwicklung in Bern ist vor allem auf die tiefe spekulative Neubautätigkeit sowie den stabilen Wirtschaftsgang zurückzuführen. Eine wachsende Beschäftigung konnte vor allem in den Bereichen Gesundheits-, Bildungs- und Sozialwesen sowie bei den politischen und anderen Interessensvertretungen bzw. Vereinigungen gesehen werden.

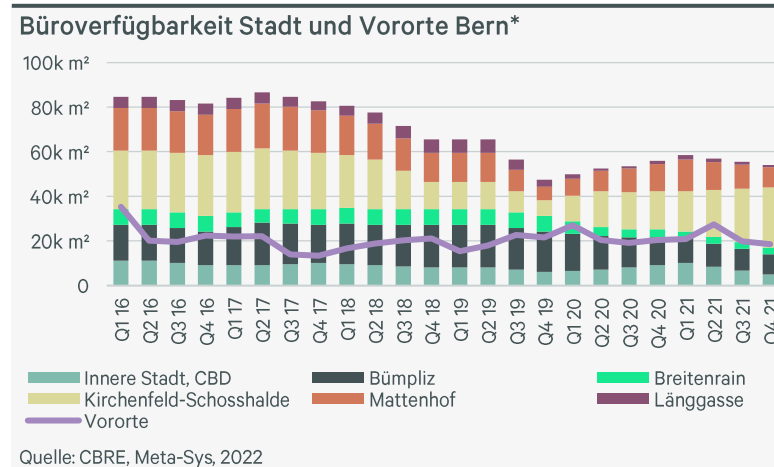
Gleichzeitig haben aber auch verschiedene Dienstleistungsunternehmen in den Bereichen der Unternehmensberatung, der Informationstechnologie oder der Architektur zum Leerstandsabbau der letzten Jahre (seit 2016) beigetragen, auch wenn deren Wachstum im Vergleich zum gesamtschweizerischen Durchschnitt schwächer ausfiel.

Rückläufiges
Angebot in der
Stadt Bern



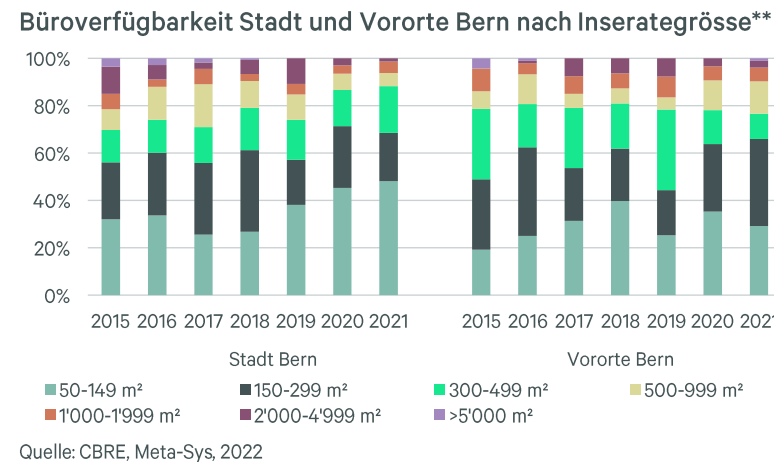
Das Angebot in der Stadt Bern ist von vielen Kleinstflächen (<150 m²) geprägt. Sie machen beinahe 50% aller Inserate aus, was deutlich mehr ist als in den anderen Grossstädten.

Auch die Berner Vororte charakterisieren sich durch ein relativ bescheidenes Büroflächenangebot. Die Verfügbarkeit liegt bei knapp 19'000 m². Ähnlich wie in der Stadt Bern sind hier derzeit kaum grössere Angebote mit mehreren tausend Quadratmetern Büromietfläche zu finden. Allerdings gestaltet sich das Angebot in den Vororten diversifizierter als auf Stadtboden, was die Inserategrössen anbelangt.



-52%

Büroverfügbarkeit per Q4 2021 im Vergleich zu Q4 2016



0%

Anteil der inserierten Angebote mit 5'000 m² oder mehr in der Stadt Bern

*Anmerkung: Verfügbarkeit innerhalb von drei Monaten, Stichperiode von zehn Tagen per Quartalsende

**Anmerkung: Stichperiode von zehn Tagen per Jahresende

Pipeline

Die Neubautätigkeit in und um die Stadt Bern bleibt in den kommenden Jahren überschaubar. Erst 2024 wird mit dem Projekt BERN 131 wieder ein grösseres Büroobjekt durch Losinger Marazzi fertiggestellt, sofern denn für die knapp 13'000 m² genügend Mieter gefunden werden. In den Jahren 2025 bis 2027 folgen dann verschiedene weitere Bundesverwaltungsgebäude am Guisanplatz in Bern und in Ittigen. In denselben Zeitraum dürften zudem auch die ersten Etappen von WankdorfCity 3 fallen. Die weiterführende Entwicklung des WankdorfCity-Areals sieht nebst Wohnraum auch 50 bis 60% Büro- bzw. Gewerbeflächen, auch für das produzierende Gewerbe, vor.

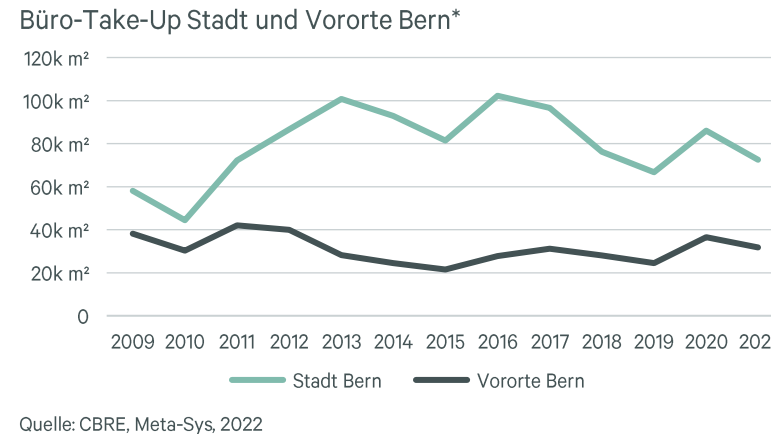
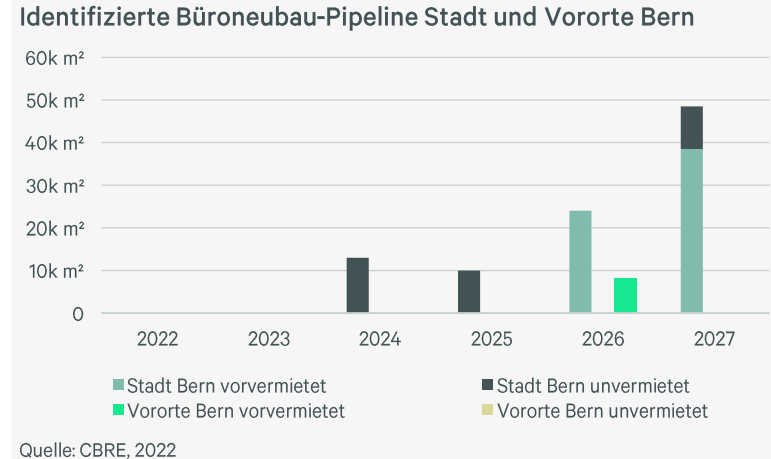
Mit dem neuen Campus Bern der Berner Fachhochschule (BFH) auf dem Areal Weyermannshaus Ost entsteht voraussichtlich per 2027 zudem ein weiteres wichtiges Grossprojekt. Dabei werden 22 der heutigen 26 Standorte zusammengefasst, und alleine in der Stadt Bern werden dadurch 16 Mietstandorte frei.

Kurzfristig kaum Büroneubauten geplant

Take-Up

Mit durchschnittlich knapp 80'000 m² ist der Take-Up in der Stadt Bern vergleichbar mit demjenigen von Basel. Die beiden Städte haben einen ähnlichen Büroflächenbestand und sind beide durch viele Eigennutzer charakterisiert. Jedoch ist die Nettoabsorption in Bern mit gegen 30'000 m² p.a. in den Jahren 2017 bis 2021 im Gegensatz zu Basel deutlich positiv ausgefallen, was vor allem auf die vielen Neubauten der WankdorfCity sowie des Verwaltungszentrums Guisanplatz zurückzuführen ist.

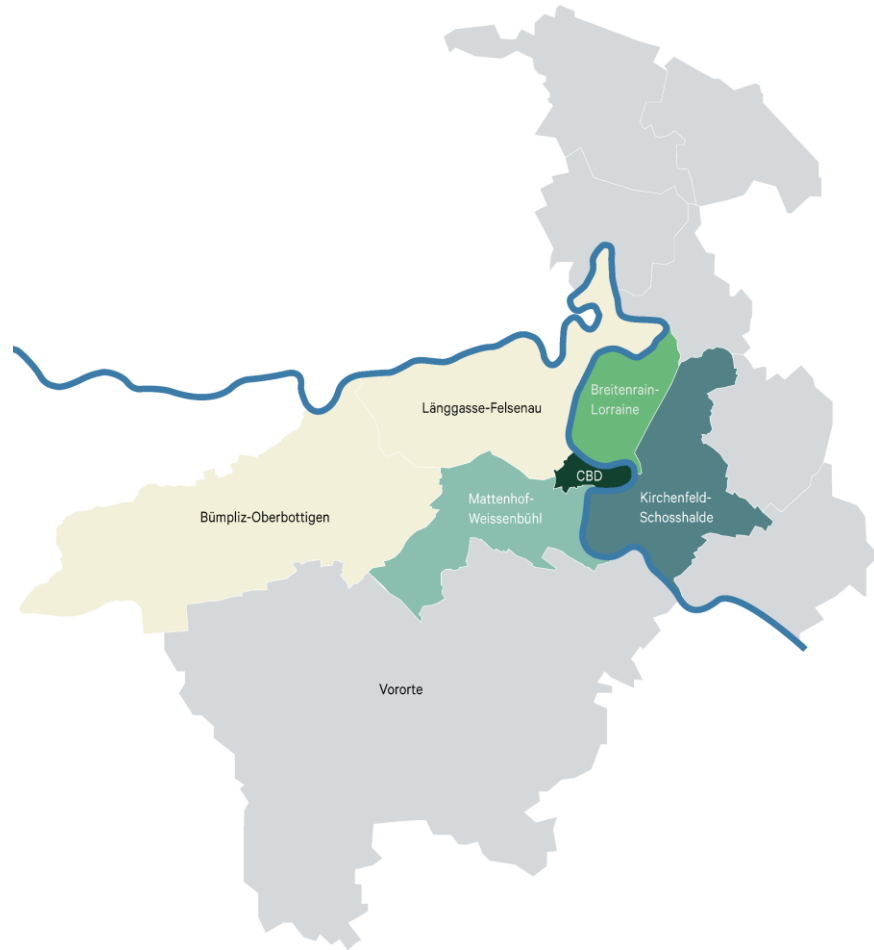
Das Umland von Bern hingegen ist durch eine tiefe Marktaktivität geprägt. Ausser in Ittigen und in Köniz sind in den Vororten von Bern kaum grössere Bürocluster vorhanden.



*Anmerkung: Jahressumme zentrierter Durchschnitte dreier Quartale

Teilmärkte per Q4 2021

Angebotsanstieg in Kirchenfeld-Schlosshalde



Marktgebiet	Verfügbarkeit		Angebotsmiete	
	Absolut (in m ²)	Quote (in %)	10.–90. Perzentil (in CHF/m ² p.a.)	Median (in CHF/m ² p.a.)
CBD, Innere Stadt	5'000	1,0	230–370 420*	280
Länggasse-Felsenau	1'000	0,3	170–310	250
Breitenrain-Lorraine	3'000	0,6	150–300	220
Kirchenfeld-Schosshalde	27'000	7,5	150–310	230
Mattenhof-Weissenbühl	9'000	1,2	170–300	240
Bümpliz-Oberbottigen	9'000	3,9	130–230	180
Stadt Bern Total	54'000	2,1	160–310	240
Vororte Bern	19'000	2,1	120–250	180

*Transaktionsspitzenmiete
Quelle: CBRE, Meta-Sys, 2022

06

Lausanne

Hohe Marktdynamik im Ouest Lausannois

Lausanne

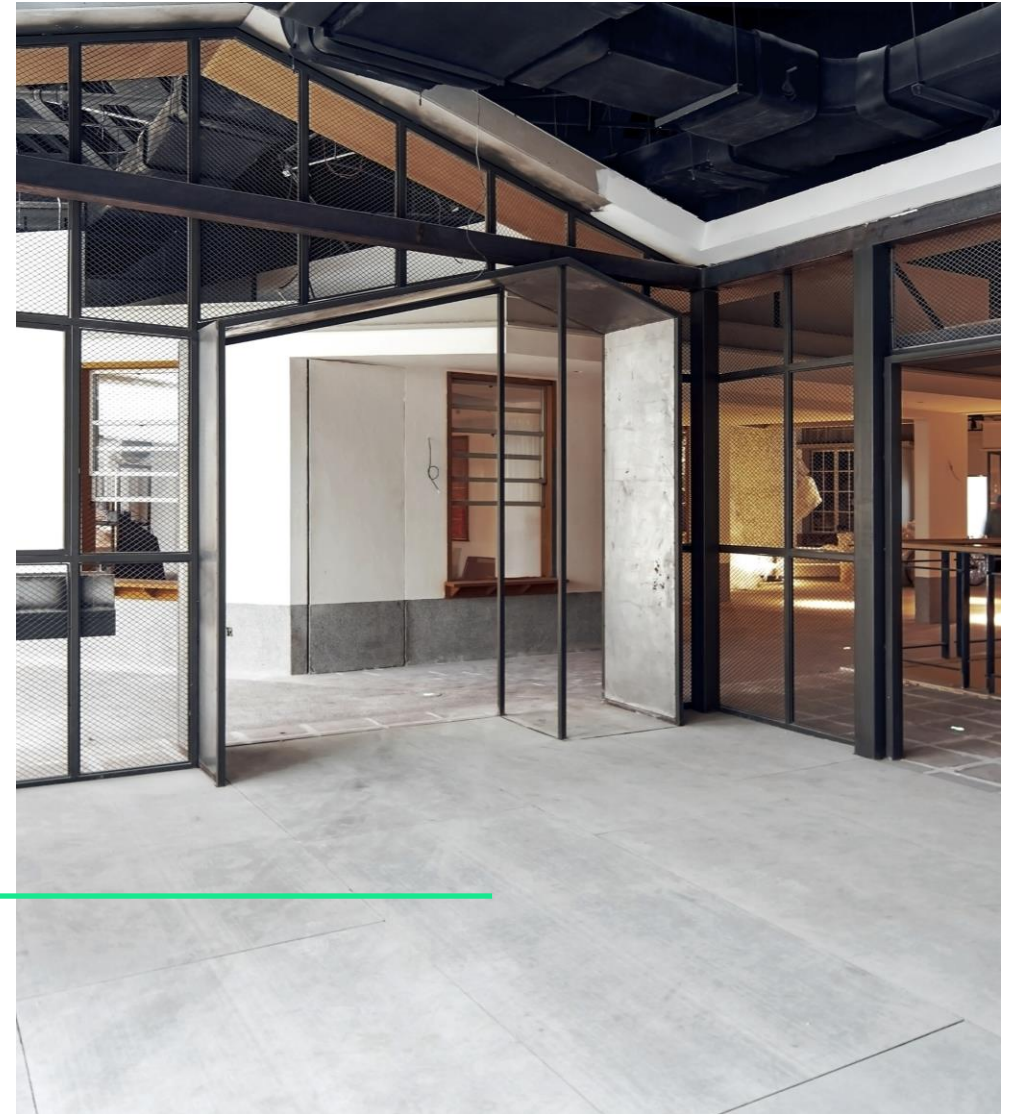
Verfügbarkeit

Bei den aktuell verfügbaren Büroflächen in der Stadt Lausanne und ihren Vororten ist seit mehreren Jahren ein leichter Zuwachs zu verzeichnen, sie belaufen sich auf insgesamt etwas mehr als 100'000 m², wovon die Hälfte in der Waadtländer Hauptstadt liegt.

Das Angebot an Büroobjekten in Lausanne stieg im vierten Quartal 2021 infolge der Neupositionierung und der Räumung einiger älterer Bürogebäude im Stadtzentrum deutlich an, wodurch der Markt nun mit neuen verfügbaren Mietobjekten versorgt wird. Allerdings sind verfügbare grossflächige Büroobjekte in Lausanne so knapp, dass die olympische Hauptstadt unter den fünf grössten Schweizer Städten im Durchschnitt der letzten Jahre den geringsten Anteil an Angeboten mit über 500 m² aufwies.

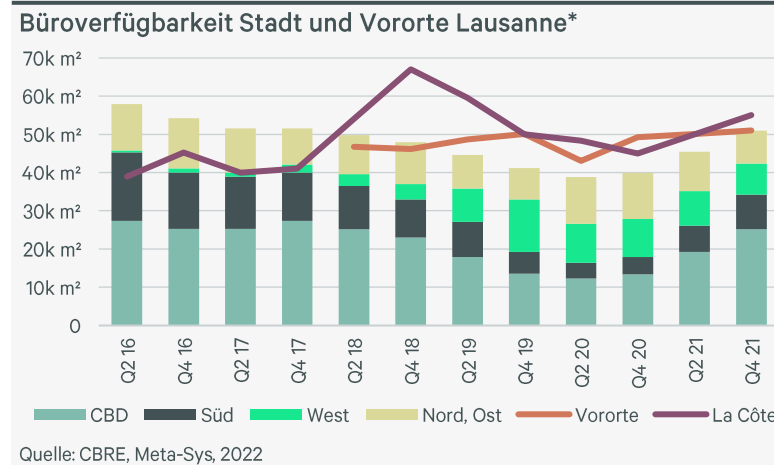
Bisher hat das auf den Markt kommende neue Büroangebot von guten Absorptionsraten profitiert, hauptsächlich dank Firmenverlagerungen innerhalb des Grossraums Lausanne, wie es z. B. die gute Auslastung des neuen Gebäudes Millenium im Vorortgebiet Ovest Lausannois zeigt. Dies erklärt bis zu einem gewissen Grad, warum es sich bei den grossen leerstehenden Flächen in den Vororten von Lausanne häufig um veraltete und wenig attraktive Objekte handelt. Diese mussten oft den Auszug eines oder mehrerer Mieter, welche in neue Büroräumlichkeiten umgesiedelt sind, verkraften. Somit wird es zunehmend schwieriger, Mieter für ältere Büroobjekte zu finden, da sich der regionale Wettbewerb mit dem Angebot neuer Objekte verstärkt.

Zentrale Standorte
weiterhin sehr beliebt
bei den Mietern



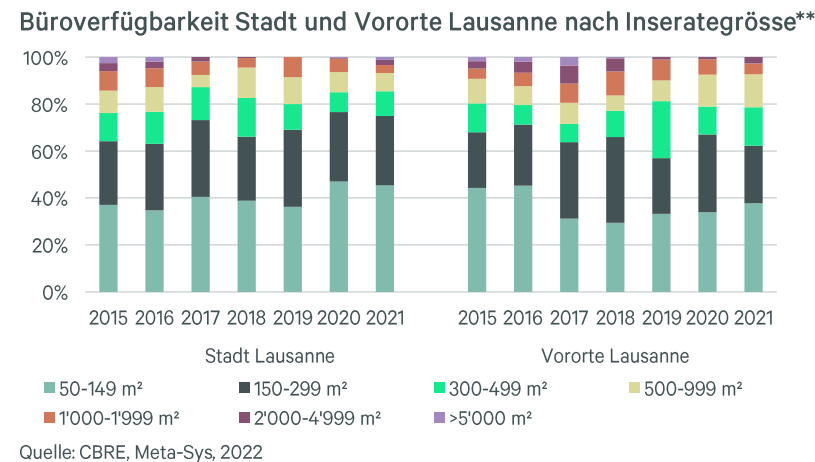
Die Polarisierung des Lausanner Büromarktes setzt sich fort: Das Mietzinsniveau wird angesichts der Erneuerung des Angebots durch neue, qualitativ hochwertigere und effizientere Gebäude in den entsprechenden Marktsegmenten nach oben getrieben, während ein Grossteil des Gebäudebestands veraltet oder sogar überholt ist, wodurch die Mieten in diesem Bereich ohne bauliche Gegenmassnahmen der Vermieter unter Druck geraten.

Im Fall von Gebäuden, die bereits seit längerer Zeit leer stehen, sind die Eigentümer zu umfangreichen Zugeständnissen in Form von Mietanreizen bereit, um neue Mieter anzulocken, die auf der Suche nach erschwinglichen Flächen sind.



“
Der Schwerpunkt des
Lausanner Marktes verlagert
sich allmählich in Richtung
Westen.”

Julien Scarpa
Research & Consulting
CBRE Schweiz



*Anmerkung: Verfügbarkeit innerhalb von drei Monaten, Stichperiode von zehn Tagen per Quartalsende
**Anmerkung: Stichperiode von zehn Tagen per Jahresende

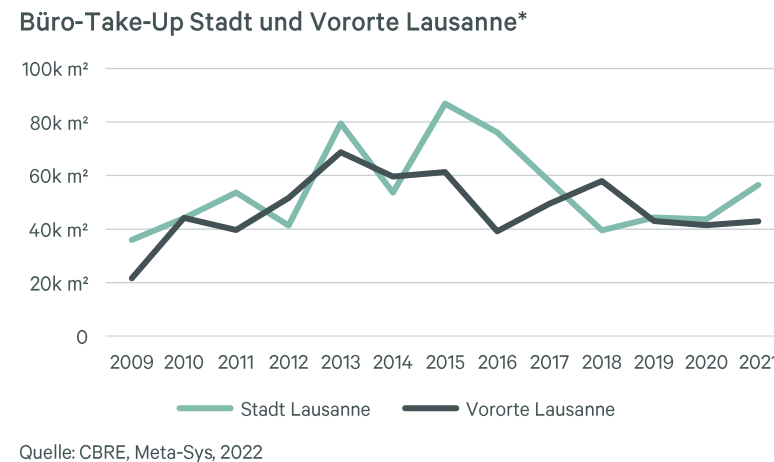
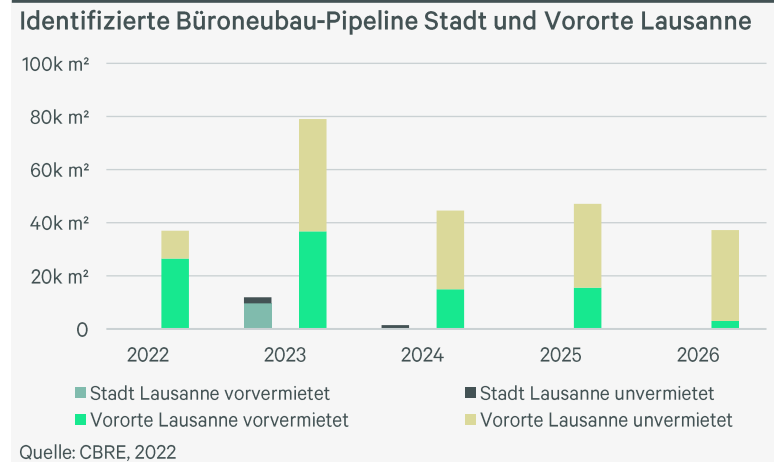
Pipeline

Zwischen 2022 und 2026 wird sich die Pipeline in der Stadt Lausanne und in seinen Vorortsgemeinden insgesamt auf mehr als 250'000 m² neue Büroflächen belaufen. Die Neubautätigkeiten konzentrieren sich im Wesentlichen auf den Westen von Lausanne (Ouest-Lausannois und Lausanne-West), wo die Vorvermietungsquote bei etwa 40% liegt.

Die derzeit wichtigsten laufenden Projekte liegen dabei im Umfeld der Bahnhöfe von Malley (Malley-Gare, Tour Tilia) und Renens (Parc du Simplon) sowie im Bereich zwischen diesen beiden Polen (Square One, Galicien), in Bussigny (QG, Cocoon), in Crissier (Orée de Crissier) bzw. um den künftigen Hochschulcampus für Pflege und Gesundheit in Chavannes-près-Renens (Quartier Horizon). Andernorts am Stadtrand werden mit den nächsten Phasen des Innovationszentrums Biopôle in Epalinges neue Räumlichkeiten entstehen, die für Biowissenschaften bestimmt sind.

In Laufe der kommenden fünf Jahre wird in Lausanne nur im Rahmen der Entwicklung des gemischten Stadtviertels Plaines-du-Loup und längerfristig mit dem Projekt zur Neuentwicklung von La Rasude im Bahnhofsviertel ein bedeutendes neues Angebot an Büroflächen entstehen.

Neubautätigkeiten konzentrieren sich auf Laussannes Westen



Take-Up

Der Kanton Waadt – insbesondere die Region La Côte – verzeichnete in den letzten Jahren eine der höchsten Beschäftigungswachstumsraten in der Schweiz. Durch diese Beschäftigungsdynamik wurde die Nachfrage nach Büroräumen für Expansionszwecke befeuert, insbesondere seitens der KMU und Start-Ups. Gleichzeitig zeichnen sich grosse Unternehmen durch die Tendenz aus, sich in neu erstellten, effizienteren Gebäuden an zentralen Standorten mit direkter Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel niederzulassen. Dadurch profitiert das Mietgeschäft in Lausanne und einem Teil des Ouest Lausannois.

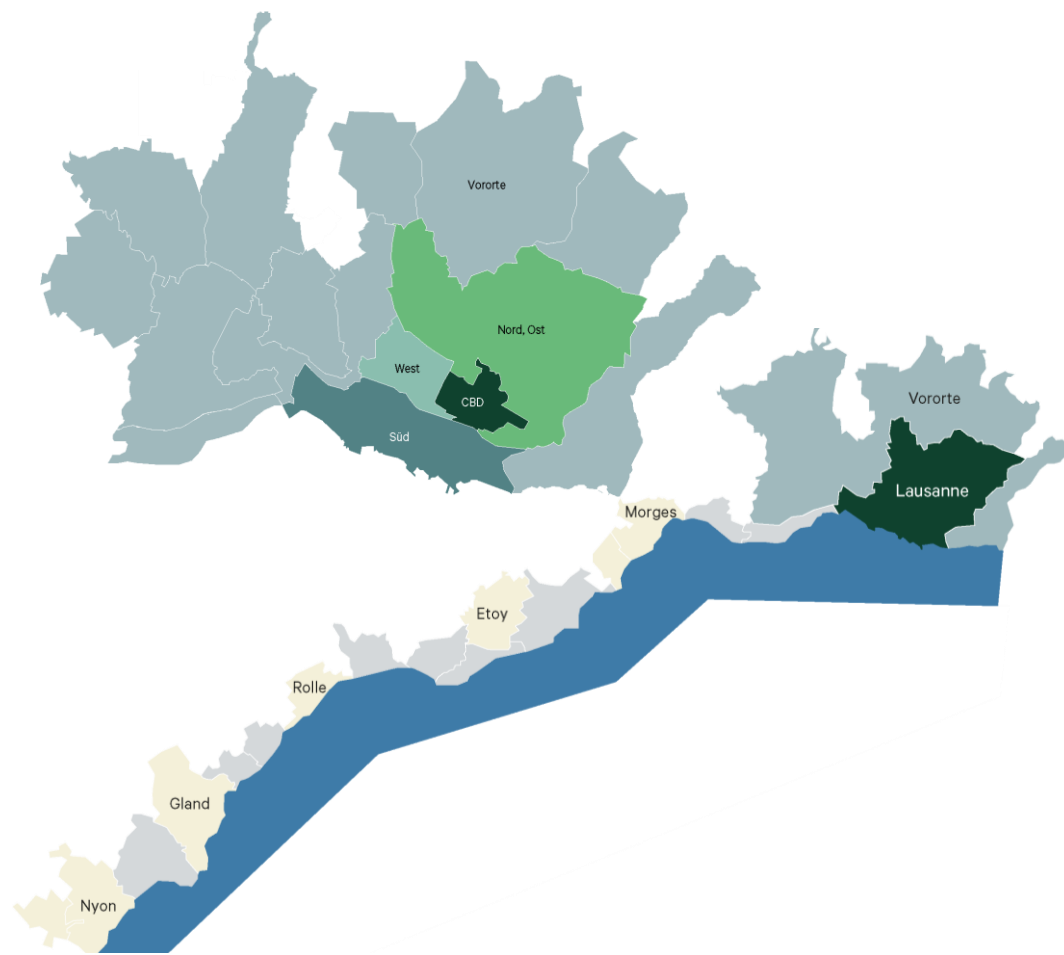
Seit mehreren Jahren bereits ist auch im Life Sciences-Sektor ein schnelles Wachstum (+33% mehr Vollzeitäquivalente im Kanton Waadt zwischen 2011 und 2019) zu verzeichnen, was sich in einem erheblichen Flächenbedarf in der Region Lausanne und im weiteren Sinne in der Genferseeregion widerspiegelt. Start-Ups, die sich zu Scale-Ups entwickelt haben – wie Sophia Genetics oder Lunaphore – werden sich in neuen Büros jeweils über mehrere tausend Quadratmeter in Rolle bzw. Morges niederlassen.

Der öffentliche und der halböffentliche Sektor sind gleichermassen auf dem Immobilienmarkt aktiv, wie der Umzug von Avasad nach Lausanne-Süd oder die Errichtung des neuen Gymnasiums im Business Village in Bussigny unter Beweis stellen.

*Anmerkung: Jahressumme zentrierter Durchschnitte dreier Quartale

Teilmärkte per Q4 2021

Grosses, aber sinkendes Angebot in der Region La Côte



Marktgebiet	Verfügbarkeit		Angebotsmiete	
	Absolut (in m ²)	Quote (in %)	10.-90. Perzentil (in CHF/m ² p.a.)	Median (in CHF/m ² p.a.)
CBD	25'000	3,5	285–400 435*	345
Süd	9'000	2,8	280–360	320
West	8'000	4,2	220–300	250
Nord, Ost	9'000	2,3	200–305	250
Stadt Lausanne Total	51'000	3,2	230–380	305
Vororte Lausanne	51'000	5,2	170–280	220
Morges	14'000	7,8	220–330	275
Nyon	21'000	9,3	200–335	285
Gland, Rolle, Ettoy	19'000	11,6	200–285	240
La Côte Total	55'000	9,7	190–350	270

*Transaktionsspitzenmiete
Quelle: CBRE, Meta-Sys, 2022

Kontakte

David Schoch

Director Research & Consulting

+41 44 226 30 59

david.schoch@cbre.com

Julien Scarpa

Associate Director Research & Consulting

+41 21 560 73 66

julien.scarpa@cbre.com

© Copyright 2022. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projections based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.