



IMMOBILIENMARKT BERICHT 2025



Inhalt

5 Editorial	22 Büromarkt Genf
6 Aktueller Markt	23 Büromarkt Lausanne
6 Rechtliche Rahmenbedingungen	24 Büromarkt St. Gallen
6 Wirtschaftliches Umfeld	
9 Investmentmarkt	26 Wohnmarkt
9 Investmentmarkt Schweiz	26 Wohnmarkt Wirtschaftsraum Zürich
10 Investmentmarkt Kommerzielle Immobilien	29 Wohnmarkt Stadt Zürich
11 Investmentmarkt Wohnimmobilien	30 Wohnmarkt Basel
	31 Wohnmarkt Bern
	32 Wohnmarkt Genf
	33 Wohnmarkt Lausanne
	34 Wohnmarkt St. Gallen
12 Immobilienmarkt Schweiz	
12 Büromarkt Schweiz	
14 Wohnmarkt Schweiz	
	36 Spezialthema: Basel III
16 Büromarkt	38 CSL Immobilien
16 Büromarkt Wirtschaftsraum Zürich	38 Dienstleistungen auf einen Blick
18 Büromarkt Stadt Zürich	38 Ihre Ansprechpartner*innen auf einen Blick
20 Büromarkt Basel	
21 Büromarkt Bern	
	39 Glossar

Herausgeberin
CSL Immobilien AG, Februar 2025

Redaktionsteam
Thomas Walter, CSL Immobilien AG, Zürich
Martin Brenner, CSL Immobilien AG, Zürich
Michelle Müller, CSL Immobilien AG, Zürich

Konzept und Design
Letitia Zenhäusern, CSL Immobilien AG, Zürich
Chiara Vaccaro, CSL Immobilien AG, Zürich

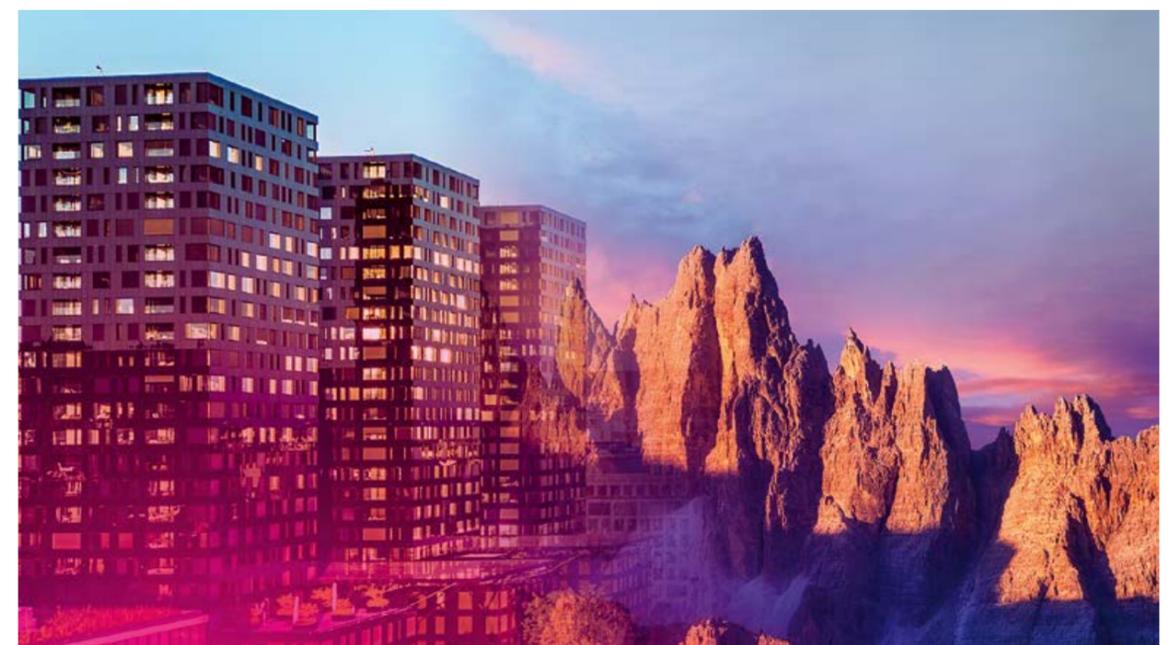
Datenerhebung
CSL Immobilien AG, Zürich
ImmoCompass AG, Zürich

Der Bericht basiert auf veröffentlichten Daten von Inserateplattformen, statistischen Ämtern und öffentlichen Institutionen sowie Auswertungen interner Daten der CSL Immobilien AG.

Die Daten wurden sorgfältig recherchiert und einer aufwändigen Qualitätssicherung unterzogen. 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 2025, CSL Immobilien AG





▲
Thomas Walter
CEO

« **Weitere Zinssenkungen in diesem Jahr könnten die Attraktivität von Immobilieninvestitionen erhöhen. Gleichzeitig dürfen die Herausforderungen durch die politischen Rahmenbedingungen nicht ausser Acht gelassen werden. Dennoch deuten alle Anzeichen am Immobilienmarkt auf eine positive Entwicklung hin.** »

Editorial

Der Immobilieninvestmentmarkt Schweiz zeigte sich trotz einer Phase von Immobilienabwertungen in den letzten zwei Jahren erfreulich widerstandsfähig. Die Marktakteure überzeugten durch ein aktives Asset-Management, das mit einer beeindruckenden Mischung aus Resilienz und Flexibilität auf die Herausforderungen reagierte – Eigenschaften, die in einer sich wandelnden Welt auch künftig von entscheidender Bedeutung sind.

Die Schweizerische Nationalbank (SNB) senkte im Jahr 2024 den Leitzins in mehreren Schritten von 1.75% auf 0.5% und übernahm damit eine Vorreiterrolle in der globalen Geldpolitik. Diese Lockerungsmassnahmen führten zu einer Belebung der Immobilienmärkte. Besonders indirekte Immobilienanlagen profitierten von erfolgreichen, teils überzeichneten Kapitalerhöhungen und anhaltendem Interesse auch von ausländischen Investoren.

Das Sinken der Hypothekarzinsen begünstigte den Erwerb von Wohneigentum und allgemeine Immobilieninvestitionen, was auch bei direkten Immobilienanlagen eine verstärkte Aktivität hervorrief. Verkäufe, insbesondere von Wohnliegenschaften, konnten oft zu den gewünschten Konditionen abgewickelt werden. Dabei war die Flexibilität von Käufern und Verkäufern in den Verhandlungen ein entscheidender Erfolgsfaktor. Gründe für diese Transaktionen sind laut der von uns Ende 2024 durchgeführten Investorenfrage u. a. Portfoliobereinigungen, strategische Anpassungen und der Fokus auf ESG-konforme Objekte.

Mit der Einführung von Basel III am 1. Januar 2025 wird sich der Schweizer Immobilienmarkt weiterentwickeln. Erhöhte Eigenkapitalanforderungen und eine vorsichtiger Haltung der Banken bei der Finanzierung könnten die Kosten und die Planungssicherheit für Investoren beeinflussen. Marktakteure, die resilient und mit strategischer Flexibilität agieren, werden jedoch von den veränderten Bedingungen profitieren.

Trotz längerer Due-Diligence-Phasen, die auf eine gewisse Transaktionsunsicherheit hinwiesen, nahm die Marktdynamik im letzten Herbst spürbar zu. Die Faktoren mit dem grössten Einfluss auf die Immobilienportfolios bleiben die Zinsentwicklung, die politischen Rahmenbedingungen und der Fokus auf Nachhaltigkeit. Flexibilität und die Fähigkeit, sich auf neue Gegebenheiten einzustellen, werden dabei entscheidende Faktoren sein, um Chancen zu nutzen. Besonders die Regulierung des Schweizer Wohnmarkts beschäftigt Investoren weiterhin stark und beeinflusst die Attraktivität dieses Segments je nach Standort. Weitere Zinssenkungen könnten die Attraktivität

von Immobilieninvestitionen erhöhen und eine positive Marktentwicklung bewirken.

Der Schweizer Wohnmarkt zeigte sich 2024 äusserst dynamisch und war vor allem von Miet- und Kaufpreisanstiegen geprägt. Ein begrenztes Wohnangebot und eine hohe Nachfrage schufen ein herausforderndes Umfeld für Miet- und Kaufinteressenten. Auch hier war es die Resilienz der Marktteilnehmer, die es ermöglichte, auf die sich verändernden Bedingungen angemessen zu reagieren.

Im Mietwohnungsmarkt dominierte in den Grossstädten die Wohnungsknappheit. Die landesweit gesunkene Leerwohnungsziffer – sie beträgt nur noch 1.08% – unterstreicht den Druck auf diesen Markt. Eine anstehende Senkung des hypothekarischen Referenzzinssatzes im März 2025 könnte kurzfristig etwas Entlastung bringen, bleibt aber voraussichtlich nur ein vorübergehender Effekt. Die Anpassungsfähigkeit der Marktakteure wird hier weiterhin eine zentrale Rolle spielen.

Auf dem Büromarkt hingegen erhöhte sich das Angebot an freien Büroflächen in den Agglomerationen leicht. Die Kombination aus etablierten Homeoffice-Strukturen und einem schwächeren Wirtschaftswachstum stellte insbesondere die Eigentümer von Büroflächen in der Peripherie vor Herausforderungen. Flexibilität war hier essenziell – sei es in der Gestaltung der Mietmodelle oder in der Anpassung von Flächenkonzepten, um weiterhin attraktiv zu bleiben.

Dennoch gab es 2024 auch Gewinner. In den Innenstädten der grossen Wirtschaftszentren war die Nachfrage nach attraktiven Büroflächen hoch. Resiliente Lösungen, die moderne Arbeitsumgebungen mit Nachhaltigkeit und guter Verkehrsanbindung kombinierten, stiessen auf starkes Interesse. Die klare Diskrepanz zwischen zentralen und peripheren Lagen war besonders in Zürich und Genf spürbar, während Basel auch im Stadtzentrum ein grösseres Büroflächenangebot aufwies. Abschliessend bleibt festzuhalten, dass die Flexibilität und Resilienz der Marktakteure in einer sich verändernden Immobilienwelt den Grundstein für anhaltenden Erfolg legt.

CSL Immobilien bedankt sich bei den Marktakteuren, die uns mit ihrer Erfahrung und ihrem Know-how beim Immobilienmarktbericht 2025 unterstützt haben. Wir wünschen Ihnen eine erkenntnisreiche Lektüre.

Herzlich
Thomas Walter

Aktueller Markt

Rechtliche Rahmenbedingungen

Aktuell sind in der Immobilienbranche diverse Rechtsentwicklungen im Auge zu behalten.

Per 1. Januar 2025 sind das Bundesgesetz über die Ziele im Klimaschutz, die Innovation und die Stärkung der Energiesicherheit (Klimaschutzgesetz) sowie die dazugehörige Klimaschutzverordnung in Kraft getreten. Damit ist das bis 2050 zu erreichende Netto-null-Ziel auf Bundesebene verankert. Weitere Bestandteile sind ein auf zehn Jahre befristetes Förderprogramm für den Ersatz von fossilen Heizungen sowie eine Verbesserung der Gebäudeisololation.

Die Stimmbevölkerung hat im Juni 2024 die Vorlage für eine sichere Stromversorgung (sog. Mantelerlass) mit grosser Mehrheit angenommen, wodurch künftig zahlreiche Gesetze und Verordnungen geändert werden. Ein Teil der neuen Regelungen trat bereits per 1. Januar 2025 in Kraft: So besteht beispielsweise bei Neubauten mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von mehr als 300m² die Pflicht zur Erstellung einer Solaranlage.

Im November vergangenen Jahres erlitten beide mietrechtlichen Vorlagen zur Untermiete und Kündigung bei Eigenbedarf Schiffbruch. Die Rechtskommission des Nationalrats wird im neuen Jahr bereits über weitere Verschärfungen beraten: Die Vorlage will die Anfechtung missbräuchlicher Mietzinse einschränken und die Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit lockern. Sodann ist dieses oder nächstes Jahr mit einer Volksabstimmung im Kanton Zürich über die kantonale Wohnschutzinitiative zu rechnen.

Seit Oktober 2024 sind die gelockerten Vorschriften des Zweitwohnungsgesetzes in Kraft, wonach beim Umbau altrechtlicher Wohnungen neuerdings auch zusätzliche Wohnungen und Gebäude im Umfang von höchstens 30% geschaffen werden dürfen. Dies gilt auch beim Abbruch und Neuaufbau von altrechtlichen Wohnungen. Bisher durften die altrechtlichen Wohnungen nur um höchstens 30% erweitert werden, wenn dadurch keine neuen Wohnungen geschaffen wurden.

Mit der geplanten Teilrevision des Umweltschutzgesetzes möchte das Parlament die Lärmschutzvorschriften beim Bauen lockern. Demnach soll die in einigen Kantonen bewährte «Lüftungsfensterpraxis» im Gesetz verankert werden. Neu soll auch die kontrollierte Wohnraumlüftung als valable Massnahme zum Schutz vor übermässigem Lärm gelten. Die Revision würde es deutlich einfacher machen, an lärmbelasteten Grundstücken Wohnungen zu bauen. Die Frist für das Referendum gegen diese Vorlage lief bis am 16. Januar 2025.

Die Abschaffung des Eigenmietwerts hat eine weitere Hürde genommen: Beide Räte haben sich Ende des vergangenen Jahres auf einen vollständigen Systemwechsel geeinigt, wonach der Eigenmietwert auf Erst- und Zweitwohnungen abgeschafft werden soll. Das letzte Wort wird jedoch das Stimmvolk haben, das in einer Volksabstimmung über die Einführung der Objektsteuer sowie die Abschaffung des Eigenmietwerts befinden wird.

Dr. Sibylle Schnyder
Partnerin CMS von Erlach Poncet

Wirtschaftliches Umfeld

Die Zuwanderungsdebatte prägt immer mehr die schweizerische Politik. Die Frage, wie viele Menschen unser Land verkraften kann oder ob allein schon die Auseinandersetzung darüber müssig ist, gewinnt in diesem Jahr weiter an Brisanz.

Bei den tatsächlichen Migrationszahlen hinterlässt die politische Diskussion aber auch 2025 (noch?) kaum Spuren. Die Schweiz bleibt insbesondere auch im angespannten europäischen Konjunkturmilieu ein attraktives Einwanderungsland. Der Zustrom an gut ausgebildeten Fachkräften wird somit auch in diesem Jahr nicht abreißen.

Damit ändert sich an einer der Haupttriebfedern für den Schweizer Immobilienmarkt wenig: Der nachfrageseitige Druck bleibt anhaltend hoch und sorgt weiterhin für ein hohes Preisniveau insbesondere bei den Wohnliegenschaften. Denn die starke Nachfrage trifft weiterhin auf ein Angebot, das massgeblich durch Knappheit geprägt ist.

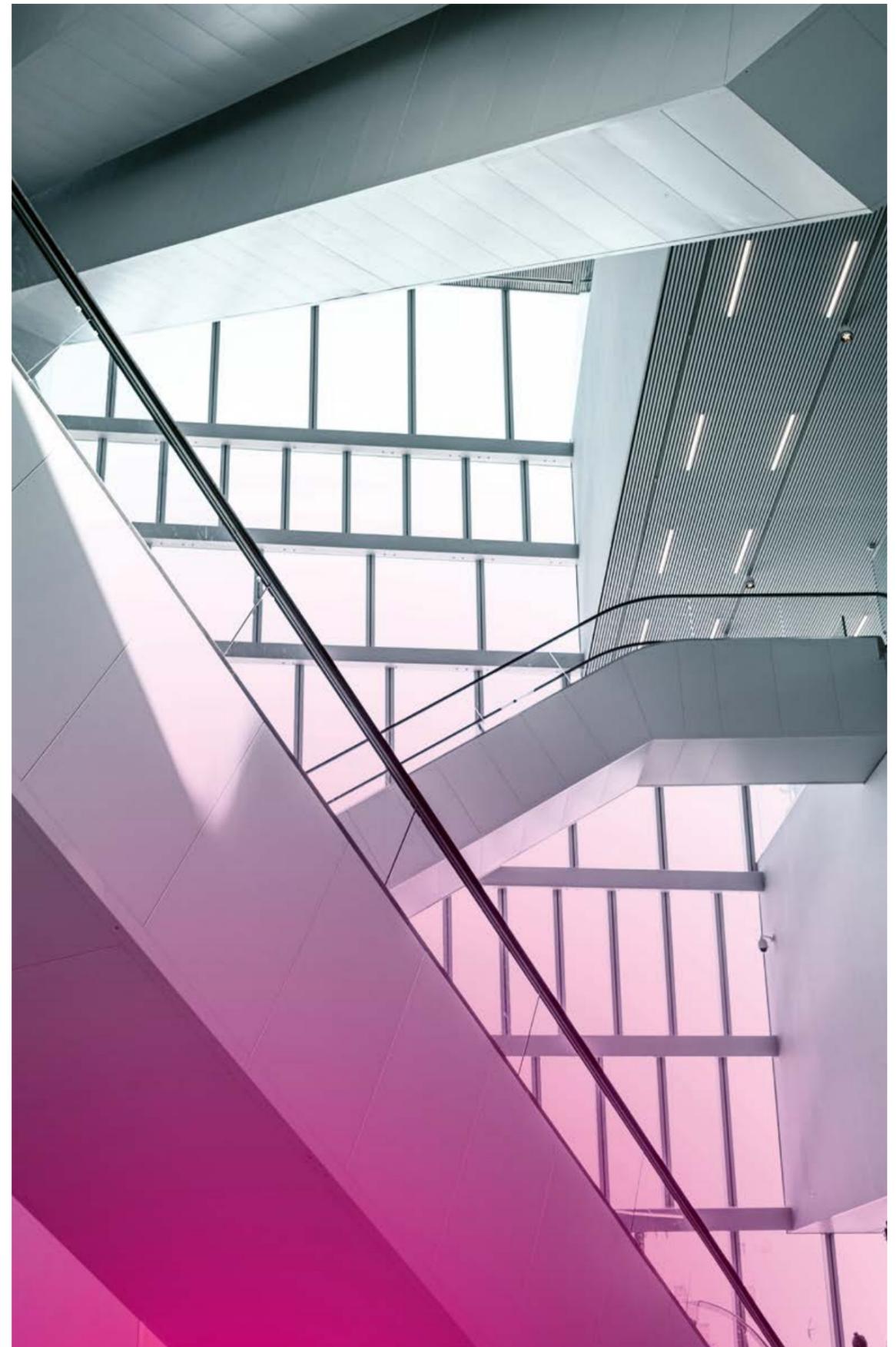
Zwar wird nicht zuletzt dank den wieder tieferen Zinsen die Bautätigkeit an Fahrt aufnehmen und die akute Flautephase der letzten Jahre hinter sich lassen. Ein eigentlicher Bauboom ist aber dennoch nicht zu erwarten. Hierfür sind zwei Hauptgründe verantwortlich. Einerseits werden die verfügbaren Baulandreserven immer geringer, was das Neubaupotenzial limitiert. Andererseits haben viele institutionelle Anleger die reglementarisch vorgegebene maximale Immobilienquote bereits (nahezu) ausgereizt. Der erneut verschärfte Anlagenotstand kann sich somit nicht im gleichen Masse über den Immobilienmarkt entladen, wie dies beispielsweise während der letzten Negativzinsphase der Fall war.

Der Nachfrageüberhang wird somit – wenn überhaupt – nur unwesentlich abnehmen. Das macht sich sowohl bei den Eigentumsliegenschaften als auch bei den Mietobjekten bemerkbar. Weder ist bei den Transaktionspreisen von einem Rückgang des hohen Niveaus auszugehen noch dürften insbesondere die Angebotsmieten an den begehrten Wohnlagen vor einer flächendeckenden Senkung stehen. Denn der im Jahresverlauf sinkende Referenzzinssatz wird vornehmlich auf die Bestandsmieten durchschlagen – und auch das nur mit Abstrichen.

Am Wohnimmobilienmarkt verändert sich insofern kaum etwas. Das gilt auch beim Markt für kommerziell genutzte Immobilien. Bei den Büro- und Verkaufsflächen sorgen die strukturellen Umwälzungen wie Homeoffice oder E-Commerce für einen anhaltenden Preisdruck. Bei den Gewerbeflächen kommt der Gegenwind durch die angespannte Konjunkturlage dazu.

Verändertes Zinsniveau, politische Diskussion oder konjunkturelle Widerwärtigkeiten: Es gab und gibt viele Umwälzungen. Der Schweizer Immobilienmarkt lässt sich vorerst aber kaum davon beeindruckt. Er bleibt durch strukturelle Faktoren und langfristig stabile Trends geprägt.

Santosh Brivio
Senior Economist Migros Bank



Investmentmarkt

Investmentmarkt Schweiz

Die Schweizerische Nationalbank (SNB) nahm 2024 eine bemerkenswerte Vorreiterrolle in der globalen Geldpolitik ein. Sie senkte ab März 2024 den Leitzins in vier Schritten, ausgehend von 1.75% zu Jahresbeginn, auf schliesslich 0.5% am Jahresende. Diese Zinssenkungen zeigten erste Auswirkungen auf die Dynamik in den Immobilienmärkten und führten zu einer langsamen Marktbelebung sowie steigender Investitionsbereitschaft. In der Schweiz profitierten besonders indirekte Immobilienanlagen von den Lockerungsmassnahmen. Viele Immobilienfonds initiierten erfolgreich (teilweise überzeichnete) Kapitalerhöhungen. Auch ausländische Investoren zeigten ein anhaltend grosses Interesse an Schweizer Immobilienfonds. Dies trug in diesem Segment zu einer positiven Jahresperformance bei.

Nach einer eher verhaltenen Phase in den beiden Vorjahren gab es am Schweizer Immobilienmarkt 2024 durch die genannten Entwicklungen wieder neue Impulse. Das Sinken der Hypothekarzinsen im Jahresverlauf begünstigte zudem sowohl den Kauf von Wohneigentum als auch Immobilieninvestitionen generell. Auch die Aktienmärkte erwiesen sich im vergangenen Jahr als überraschend stabil. Entgegen der weit verbreiteten Befürchtung eines Börsencrashes blieb ein solcher aus. Dies trug zu einer insgesamt positiven Marktstimmung bei. Die wichtigsten internationalen Aktienindizes zeigten sich über das Jahr hinweg robust und widerstandsfähig, selbst angesichts gelegentlicher Korrekturen und Phasen erhöhter Volatilität.

Direkte Immobilienanlagen verzeichneten insbesondere im zweiten Halbjahr 2024 eine gesteigerte Aktivität. Investoren meldeten mehrere Verkäufe, vor allem von Wohnliegenschaften. Die Objektverkäufe erfolgten vielfach zu den gewünschten Konditionen; waren Preisabschläge notwendig, lagen diese in der Regel im einstelligen Prozentbereich. Die Hauptmotive für Verkäufe umfassten Portfoliobereinigungen, strategische Anpassungen und die Freisetzung von Kapital für alternative Investitionen. Bei den Veräusserungen spielte auch

der Fokus auf ESG-konforme Immobilien zunehmend eine Rolle.

Das Interesse an Mehrfamilienhäusern blieb ungebrochen, insbesondere aufgrund der gesunkenen Finanzierungskosten. Dennoch waren Verkaufsprozesse häufig von längeren Due-Diligence-Phasen geprägt. Dies weist auf eine noch immer bestehende gewisse Unsicherheit im Markt hin. Viele Marktakteure agierten in den ersten Monaten des Jahres noch immer mit Zurückhaltung, bevor sich die Marktstimmung im Herbst aufzuhellen begann.

Einige Immobilieninvestoren nutzten das vergangene Jahr, um ihr Portfolio weiter auszubauen. Speziell Bestandsinvestitionen, Entwicklungsprojekte und strategische Zukäufe trugen massgeblich zu diesem Wachstum bei. Bemerkenswert ist, dass ein Teil des Zuwachses aus der Aufwertung zuvor abgewerteter Immobilien resultierte – ein unerwarteter Trend zum Jahresende. Denn viele Marktteilnehmer waren noch von weiteren Abwertungen ausgegangen.

Die Aussichten für den Schweizer Immobilienmarkt sind für das Jahr 2025 verhalten optimistisch. Zu den entscheidenden Einflussfaktoren zählen:

- politische und regulatorische Rahmenbedingungen,
- die Zinsentwicklung – aktuell ein zentraler Treiber für Immobilien,
- der wachsende Fokus auf ESG-Kriterien.

Weiterhin tiefe Zinsen könnten die Attraktivität von Immobilieninvestitionen zusätzlich beflügeln und Marktaktivitäten ankurbeln. Unsicherheiten bei Transaktionen sowie ein knappes Angebot an erstklassigen Immobilien sind jedoch weiterhin Hürden und Herausforderungen im Markt. Derzeit deutet aber vieles darauf hin, dass 2025 von einer überwiegend positiven Marktdynamik geprägt sein wird.



▲
Stefan Pfister
Vermarkter Anlageimmobilien

«**Einige Immobilieninvestoren nutzten das Jahr 2024, um ihr Portfolio weiter auszubauen. Besonders Bestandsinvestitionen, Entwicklungsprojekte und strategische Zukäufe trugen massgeblich zu diesem Wachstum bei.**»

Investmentmarkt Kommerzielle Immobilien

Büroimmobilien der Klasse A verzeichneten auch im Jahr 2024 die niedrigsten Renditen. Diese stiegen trotz Toplagen und stabiler Nachfrage um 15 Basispunkte auf 2.90%. Das A-Segment weist als einziges eine Renditesteigerung auf. Ein möglicher Grund dafür ist eine moderate Anpassung an die aktuell herausfordernden Marktbedingungen des Bürosegments.

Büroimmobilien der Klassen B und C zeigten dagegen Renditerückgänge um 30 bzw. 10 Basispunkte, was auf unterschiedliche Nachfrage- und Angebotsdynamiken innerhalb der Büromärkte hindeutet. Während für 2025 bei A- und B-Objekten eine Seitwärtsbewegung erwartet wird, prognostizieren Marktakteure für die Klasse C wieder einen leichten Renditeanstieg.

Für ausländische Investoren bleibt die Schweiz nach wie vor ein bevorzugter Markt für den Kauf von Büro- und Gewerbeimmobilien. Die politische und wirtschaftliche Stabilität des Landes verleiht diesen Investmentsegmenten zusätzlich Attraktivität. Aber auch inländische Investoren schätzen Büro- und Gewerbeimmobilien als gewinnbringende Möglichkeit zur Diversifikation oder zur Ergänzung gemischter Portfolios.

Gewerbe- und Industrieliegenschaften zeigten eine leichte Renditesteigerung. Für 2025 gehen Marktakteure bei kommerziellen Immobilien von einer Seitwärtsbewegung aus – wie dies auch bei Logistikimmobilien der Fall ist. Sie bleiben ein gefragtes Investment und gelten als wachstumsstarkes Segment mit stabiler Nachfrage. Industriegrundstücke mit entsprechendem Entwicklungspotenzial stehen zudem weiter hoch im Kurs.

Netto-Anfangsrenditen



Quelle: CSL Immobilien AG, Investorenbefragung 2024

Investmentmarkt Wohnimmobilien

Mehrfamilienhäuser waren im Jahr 2024 die beliebteste Immobilien-Asset-Klasse. Die weiterhin starke Wohnraumnachfrage konzentriert sich auf die Grossstädte, deren Randgebiete sowie den ersten Agglomerationsgürtel. Der Nachfrageüberhang, der u.a. auch auf die Zuwanderung zurückzuführen ist, wirkt sich direkt auf die anhaltend steigenden Mietpreise aus. Aufgrund der begrenzten Anzahl an Neubauten und der ansteigenden Bevölkerungsdichte wird diese Mietpreisdynamik kurzfristig anhalten.

Die Attraktivität der Wohnimmobilie als Investment steht wegen regulatorischer Entwicklungen unter Druck. Bestehende Mieterschutzmassnahmen in Genf und Basel sowie weitere geplante Mietgesetzänderungen, wie sie beispielsweise in Zürich diskutiert werden, könnten Investoren verunsichern. Die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern könnte sich hin zu Büro- und Gewerbeimmobilien verlagern. Aber auch

eine geografische Umorientierung auf weniger regulierte Regionen oder Kantone wäre möglich.

2024 blieben die Netto-Anfangsrenditen von Wohnüberbauungen der Klasse A stabil. Marktteilnehmer erwarten jedoch, dass auch diese in naher Zukunft unter Druck geraten könnten. In den Klassen B, C und D gab es um 10 bzw. 15 Basispunkte sinkende Renditen. Für die Klasse B wird eine Fortsetzung dieser Entwicklung erwartet – in den Klassen C und D hingegen eine Seitwärtsbewegung.

Das Thema ESG (Environmental, Social, Governance) gewinnt auch im Investmentsegment Wohnen zunehmend an Bedeutung. Die praktische Umsetzung dieser ESG-Kriterien erweist sich für viele Investoren als kostspielig und zeitintensiv. Zudem bleibt die Zahlungsbereitschaft der Mieter für nachhaltige Wohnräume begrenzt.

Netto-Anfangsrenditen



Quelle: CSL Immobilien AG, Investorenbefragung 2024

Immobilienmarkt Schweiz

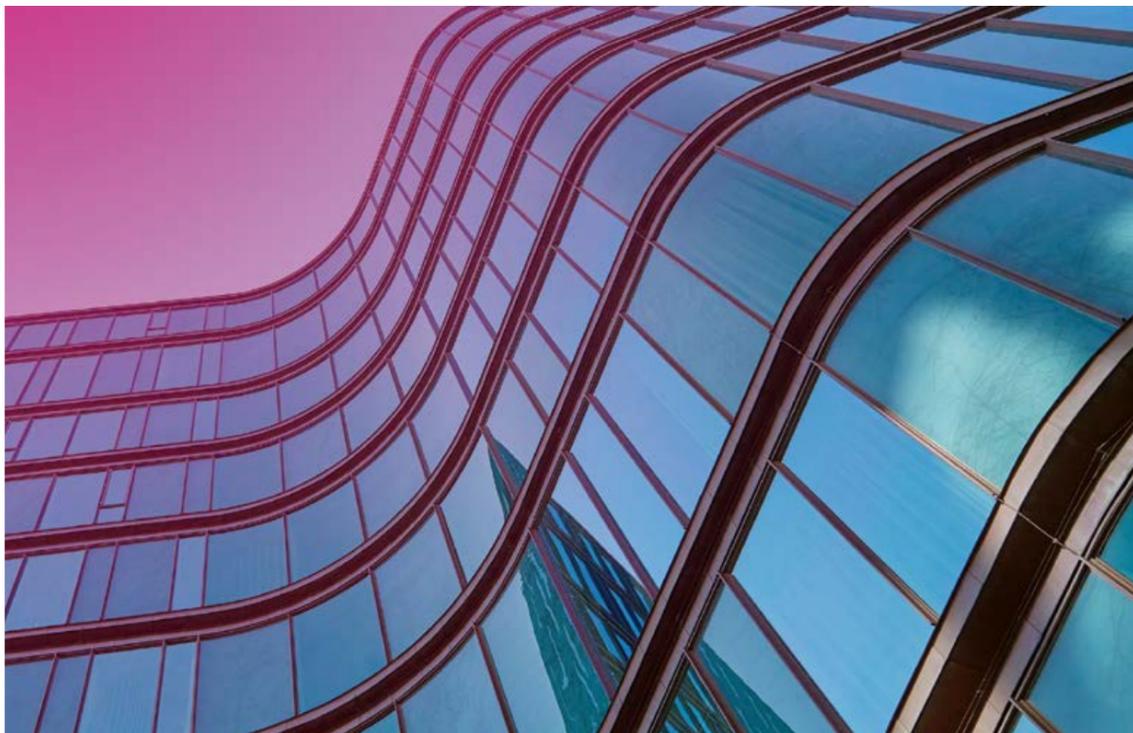
Büromarkt Schweiz

Im Jahr 2024 hat sich das Büroflächenangebot in den Schweizer Agglomerationen etwas ausgeweitet und liegt nun bei 2.92 Mio. m². Dies entspricht einer Zunahme des Angebots um ca. 5%. Neben neuen Arbeitsformen wie der Etablierung eines partiellen Homeoffice-Modells hat sicherlich auch die abgeschwächte Konjunktur zu dieser leichten Zunahme an freien Büroflächen beigetragen. Nach zwei Jahren mit einem aussergewöhnlich starken Wachstum kühlte sich die Konjunktur in diesem Jahr etwas ab.

Während die Angebotsausweitung vor allem an peripheren Standorten um die grossen Städte herum teilweise beträchtlich war, ging das Flächenangebot in vielen der wichtigsten Kernstädte zurück – so in Zürich, Lausanne und Genf. Letzteres ist ein gutes Beispiel für die Entwicklung in einigen der grösseren Städte: Zwar ist die verfügbare Fläche im gesamten Wirtschaftsraum Genf fast konstant geblieben, im CBD war jedoch ein Angebotsrückgang von 28% zu verzeichnen. An der begehrten Rive Gauche waren es sogar noch etwas mehr. Gleichzeitig stiegen dort auch die Preise, während sie im Umland sanken. Ähnliche Tendenzen gibt es auch in Zürich, Lausanne und Bern, wenn auch nicht überall ganz so ausgeprägt wie in Genf.

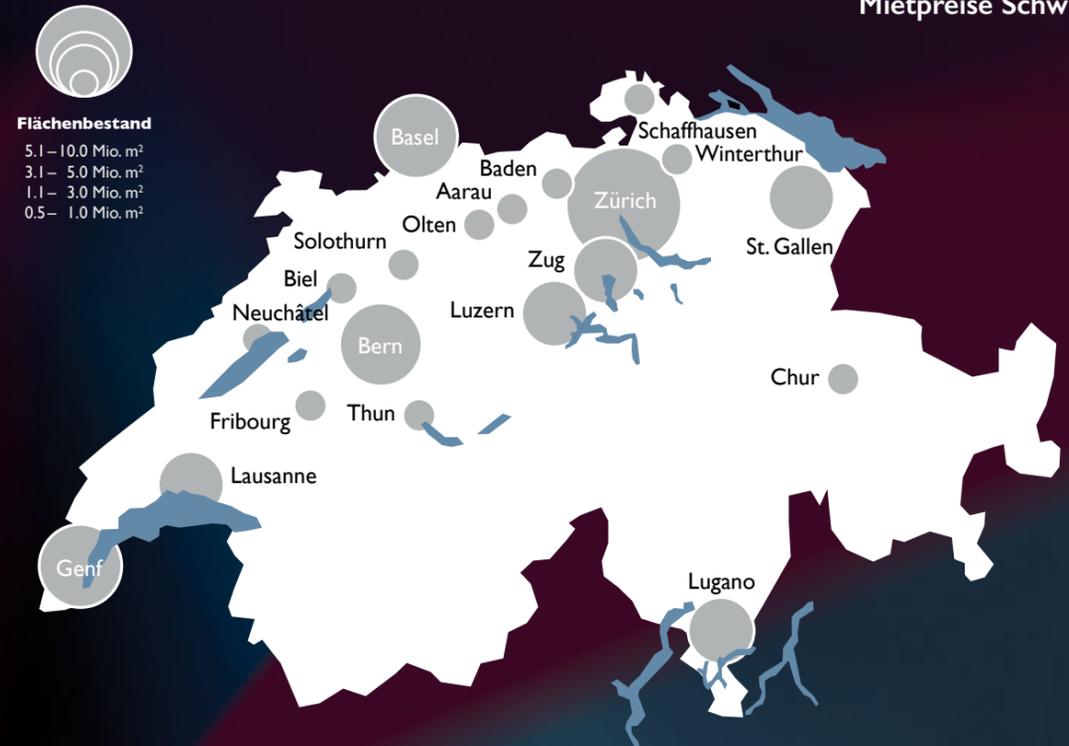
Mehr denn je liegt der Fokus der Mietinteressenten auf der Standortqualität der Büroflächen. Lieber etwas weniger Fläche, dafür perfekt gelegen, mit modernen Grundrissen und nachhaltiger Bauweise, lautet die Devise. Entsprechend haben Anbieter von älteren Flächen an mittelmässigen Standorten oftmals das Nachsehen, und nicht immer gelingt eine Renovation mit anschliessender Neupositionierung. Auch eine Umnutzung in Wohngebäude ist längst nicht immer rentabel, selbst dort nicht, wo es die Zonenordnung erlauben würde.

Zwar gibt auch an der Peripherie eine gewisse Nachfrage. So suchen gerade Start-ups wegen der tieferen Mietzinse oftmals auch Büroflächen an weniger prestigeträchtigen Standorten. Aufgrund des grossen Angebots können sich die Mietinteressenten an solchen Standorten aber die besten Flächen aussuchen und bezüglich Preis, Ausbaufinanzierungen und Incentives die Muskeln spielen lassen. Incentives erwarten mittlerweile rund 80–90% der Mieter. Mit Early-Break-Optionen bereits nach wenigen Jahren, Ausbaufinanzierungen durch Vermieter oder dem Verzicht auf eine Rückbaupflichtung bleiben die Mieter flexibel, während Vermieter immer grössere Risiken eingehen müssen, um ihre Flächen zu füllen.



Büromarkt Schweiz

Verfügbare Büroflächen und Mietpreise Schweiz



Agglomeration	Angebot		Mieten	
	m ²	Veränderung	Preisband CHF/m ² p. a.	Median CHF/m ² p. a.
Aarau	40 175	23% ↗	150–255	190 ↘
Baden-Brugg	62 619	–20% ↘	150–340	220 ↗
Basel	353 358	19% ↗	150–320	220 →
Bern	172 734	34% ↗	145–320	210 ↗
Biel	14 595	–33% ↘	125–225	170 ↗
Chur	6 908	17% ↗	190–355	210 ↘
Fribourg	21 701	–15% ↘	165–310	215 ↘
Genf	530 435	6% ↗	220–600	340 ↘
Lausanne	274 561	1% ↗	170–375	250 ↘
Lugano	110 817	–6% ↘	175–380	240 →
Luzern	77 501	24% ↗	155–325	235 ↗
Neuchâtel	11 844	–12% ↘	155–335	220 ↗
Olten-Zofingen	39 577	16% ↗	130–245	195 →
Schaffhausen	23 825	8% ↗	160–250	190 ↘
Solothurn	13 161	41% ↗	140–355	195 ↗
St. Gallen	59 024	48% ↗	140–285	200 →
Thun	9 801	46% ↗	120–250	185 ↘
Winterthur	60 963	–36% ↘	165–300	225 ↗
Zug	115 551	5% ↗	150–505	230 →
Zürich	922 013	1% ↗	150–475	230 ↘
Agglomerationen	2 921 163	5% ↗		

Quelle: CSL Immobilien AG

↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

Immobilienmarkt Schweiz

Wohnmarkt Schweiz

Der Schweizer Wohnmarkt war im Jahr 2024 von einer hohen Dynamik geprägt. Die Mieten stiegen bei rückläufigen Leerständen weiter und die Kaufpreise setzten ihren Aufwärtstrend fort. Begrenzte Angebotsvermehrungen und eine stabile Nachfrage sorgten für ein herausforderndes Marktumfeld für Mieter wie Kaufinteressierte. Und weitere Hypothekenzinssenkungen könnten die Nachfrage nach Wohneigentum sowie die Preisentwicklung zusätzlich stimulieren.

Der Schweizer Mietwohnungsmarkt ist weiterhin äusserst angespannt. Gerade die Grossstädte sind von der Wohnungsknappheit besonders betroffen. Die anhaltende hohe Nachfrage nach Wohnraum führt zu einem weiteren Anstieg der Mieten, speziell bei den Angebotsmieten. Diese legten im Jahr 2024 erneut schneller zu als die Bestandsmieten.

Die angespannte Marktsituation spiegelt sich deutlich in der sinkenden Leerwohnungsziffer wider. Seit 2020 ist schweizweit ein kontinuierlicher Rückgang der Leerstände zu beobachten, die zuvor aufgrund einer intensiven Bautätigkeit jahrelang gestiegen waren. Viele Mieterinnen und Mieter entschieden sich damals für den Bezug eines modernen Neubaus, während ältere Bestandswohnungen vorübergehend leer blieben.

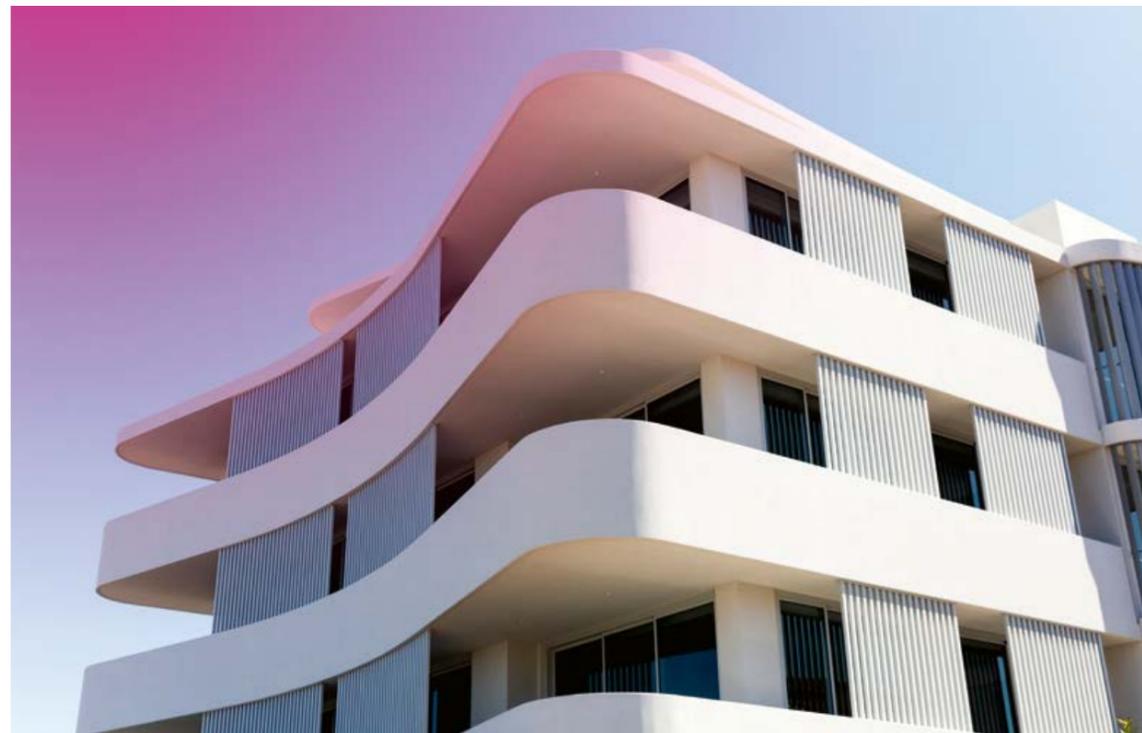
Die landesweite Leerwohnungsziffer lag 2024 bei nur noch 1.08%, wovon besonders Mietwohnungen betroffen sind. Die Leerstände dort sanken seit dem Jahr 2020 stetig. In den Ag-

glomerationen bestätigt sich diese Entwicklung. Ausnahmen gibt es in einigen Regionen, wo eine Seitwärtsbewegung oder punktuelle Anstiege zu beobachten sind. Die Leerwohnungsziffer dürfte angesichts des begrenzten Wohnungsangebots und der vorhandenen Nachfrage weiter sinken. Beachtenswert: Die Vermarktungsphase für Erstvermietungen dauert aufgrund der hoch angesetzten Mieten länger.

Die Kaufpreise für Wohneigentum stiegen 2024 in nahezu allen Regionen der Schweiz weiter an. Trotz einer durchschnittlichen landesweiten Wohneigentumsquote von nur rund 36% bleibt der Wunsch nach einem Eigenheim gross. Angesichts des hohen Preisniveaus und des eingeschränkten Angebots an Einfamilienhäusern entscheiden sich viele Käufer eher für Stockwerkeigentum als für ein Haus.

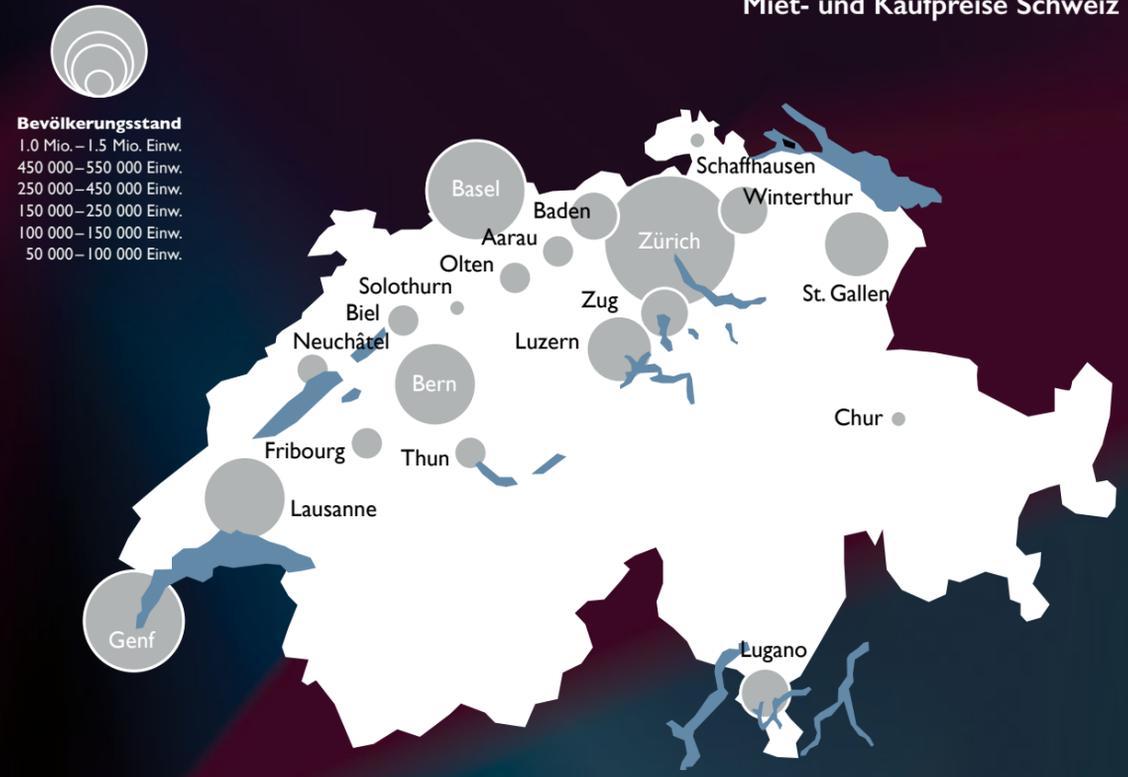
Die vergangenen Zinsschwankungen hatten bislang wenig Einfluss auf die Wohneigentumspreise. Diese setzten ihren Aufwärtstrend bei gestiegenen Finanzierungsanforderungen fort. Die Nachfrage nach Wohneigentum hat sich seit Anfang 2024 nochmals verstärkt. Dieser Trend stabilisierte zusätzlich die Preise auf hohem Niveau.

Der hypothekarische Referenzzinssatz blieb 2024 unverändert, obwohl die Leitzinsen zuletzt mehrfach gesenkt wurden. Im März 2025 ist jedoch eine Senkung des Referenzzinssatzes sehr wahrscheinlich.



Wohnmarkt Schweiz

Leerstandsziiffer,
Miet- und Kaufpreise Schweiz



Agglomeration	Leerstand	Nettomieten	Kaufpreise
		Preisband CHF/m ² p. a.	Preisband CHF/m ²
Aarau	0.9% ↓	175–305	5 200–10 800
Baden-Brugg	1.2% ↓	190–375	6 100–11 400
Basel	0.9% ↓	195–345	5 200–12 400
Bern	0.8% →	190–385	4 900–11 000
Biel	1.9% ↓	155–265	4 400– 9 200
Chur	0.3% ↗	190–380	5 400–11 300
Fribourg	1.2% ↓	180–325	5 100– 8 900
Genf	0.6% →	270–550	8 500–18 000
Lausanne	0.7% →	230–450	7 000–15 700
Lugano	2.0% ↓	175–375	4 800–13 000
Luzern	0.9% ↓	195–395	6 600–12 900
Neuchâtel	0.9% ↓	170–305	4 800– 9 900
Olten-Zofingen	3.1% ↗	155–265	4 400– 9 200
Schaffhausen	0.9% ↗	160–280	4 800– 9 800
Solothurn	2.2% →	155–275	4 000– 8 100
St. Gallen	1.7% →	155–295	4 700–10 600
Thun	0.5% →	180–295	6 100–11 100
Winterthur	0.2% ↓	215–375	6 800–12 900
Zug	0.4% →	230–600	9 200–20 600
Zürich	0.6% ↗	220–515	7 400–18 200

Quelle: CSL Immobilien AG

↓ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

Büromarkt

Büromarkt Wirtschaftsraum Zürich

Im Gegensatz zur Gesamtheit der Schweizer Agglomerationen war im Wirtschaftsraum Zürich im Berichtsjahr 2024 etwas weniger Bürofläche ausgeschrieben als im Vorjahr. Der Rückgang war jedoch bescheiden und verteilte sich sehr ungleich auf die einzelnen Teilregionen.

Absolut betrachtet am grössten war der Rückgang der ausgeschrieben Büroflächen in der Stadt Zürich selbst. Der seit Jahren bestehende Trend zu zentraleren Standorten setzte sich auch in diesem Jahr weiter fort, was den Graben zwischen Zentrum und Peripherie bezüglich Nachfrage auch im Raum Zürich nochmals weiter vertiefte. Dies zeigte sich auch bei den Preisen der ausgeschrieben Flächen. In der Stadt zogen sie trotz mässiger Konjunktur merklich an, während sich die Preise im gesamten Wirtschaftsraum lediglich halten konnten.

In abgeschwächter Form gilt dies auch für Winterthur, wo der relative Rückgang der ausgeschrieben Büroflächen am grössten war. Auch die zweitgrösste Stadt des Wirtschaftsraums profitiert trotz eines vergleichsweise kleinen Büromarkts von ihrem attraktiven Zentrum mit hervorragender Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr. Der vergleichsweise starke Rückgang in dieser Region darf aber nicht überinterpretiert werden, da beispielsweise die Inserate eines Grossprojekts wieder von den Immobilienportalen verschwunden sind, obwohl noch nicht alle Flächen vermietet sind.

Weniger positiv gestaltet sich die Situation in der Flughafenregion: Nachdem dort bereits im vergangenen Jahr viele Büroflächen ausgeschrieben waren, hat sich das Flächenangebot dort noch weiter erhöht und beträgt mittlerweile fast 250 000 m².

Mietzinsentwicklung Wirtschaftsraum Zürich

↘ ↗ → Mietzinsentwicklung zum Vorjahr

Quelle: CSL Immobilien AG

Mieten nach Marktgebieten

Büromarkt

	Mietpreisband CHF/m ² p. a.	Median CHF/m ² p. a.	Flächenangebot m ²	Veränderung Angebot
Baden	150–315	210 ↘	72 082	–25% ↘
Furttal	135–220	185 →	18 858	–23% ↘
Höfe	195–460	260 ↘	19 687	–25% ↘
Limmattal	140–280	180 ↗	58 976	7% ↗
Mittleres Glattal	150–335	220 ↗	248 412	20% ↗
Pfannenstiel	190–445	290 ↗	20 191	–1% ↘
Rapperswil	185–320	230 ↗	8 828	–16% ↘
Stadt Zürich	225–650	350 ↗	359 683	–13% ↘
Winterthur	165–300	225 ↗	60 817	–36% ↘
Zimmerberg / Sihltal	160–285	220 →	84 921	50% ↗
Zürcher Oberland	145–295	185 ↘	51 220	–1% ↘
Zürcher Unterland	150–230	180 ↘	36 679	13% ↗
Zug	150–510	230 →	115 301	5% ↗
Wirtschaftsraum Zürich	150–465	230 →	1 155 655	–3% ↘

Quelle: CSL Immobilien AG

↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

So sind etwa am ehemaligen Swissair-Hauptsitz in Kloten immer noch riesige Flächen anmietbar, nachdem das gemäss eigenen Angaben grösste Businessgebäude der Schweiz vor einigen Jahren aufwändig aufgestockt worden ist. Die Vermietung solcher Flächen dürfte auch weiterhin sehr anspruchsvoll bleiben, insbesondere da in der Region in vielen besser positionierten Bürogebäuden wie dem modernen The Circle direkt am Flughafen oder dem Richti-Areal zwischen dem Bahnhof Wallisellen und dem Glattzentrum auch noch freie Flächen verfügbar sind.

Ein steigendes Angebot an Büroflächen zeichnet sich aber auch auf der gegenüberliegenden Stadtseite in der Region Zimmerberg/Sihltal ab. Besonders ins Gewicht fällt dort das ehemalige Generali-Gebäude in Adliswil, das derzeit neu positioniert wird und mit 15 000 m² nochmals weitere grosse Büroflächen bietet, die bereits ausgeschrieben sind. Weniger Büroflächenangebote waren hingegen in der Region Baden zu verzeichnen.

« Im Gegensatz zum landesweiten Trend ist das Angebot an Büroflächen im Wirtschaftsraum Zürich leicht zurückgegangen. Dennoch können potenzielle Mieter häufig wählerisch bleiben, da insbesondere kleinere Unternehmen an peripheren Standorten oft bereits ausgebaute Flächen bevorzugen. »



Alessandro Rondinelli
Senior Vermarkter
Gewerbeimmobilien & Mietervertretung

Büromarkt Stadt Zürich

In der Stadt Zürich waren im Jahr 2024 entgegen dem schweizweiten Trend weniger Büroflächen ausgeschrieben als noch vor einem Jahr. Der Trend zu tendenziell weniger, aber hochwertigeren Büroflächen manifestiert sich auch in der Standortwahl der Unternehmen. Die Stadt Zürich als einer der Schweizer Topstandorte profitiert von dieser Entwicklung. Das Flächenangebot bleibt mit fast 360'000 m² zwar beträchtlich, jedoch ist für einen Grossteil der Flächen auch eine solide Nachfrage vorhanden.

Sorgenkind innerhalb der Stadt Zürich bleibt der Norden: In Oerlikon befindet sich mit 113'000 m² fast ein Drittel aller stadtweit verfügbaren Büroflächen. Zwar waren im vergangenen Jahr auch dort einige zaghafte Vermietungserfolge zu beobachten, diese konzentrierten sich aber mehrheitlich auf die erste Hälfte des Jahres 2024. Entsprechend finden sich mit dem neu gebauten Messeturm und den ehemaligen Credit-Suisse-Büros in den Quadro Towers auch gleich die beiden stadtweit grössten verfügbaren Büroflächen in diesem Gebiet. Sie liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander einige Hundert Meter vom Bahnhof Oerlikon entfernt, wo der Markt komplett anders ist. Nachdem sich dort die beiden Bürohochhäuser der SBB, der Franklin- und der Andreas-turm, sehr gut vermietet haben, planen die SBB bei der

Regensbergbrücke etwas weiter westlich davon bereits ein drittes Bürohochhaus. Dieses soll ein neugeschossiger Gewerbebau mit einer Höhe von ca. 40 Metern werden und Grundrisse bieten, die sich für Dienstleistung, Gesundheit und Bildung eignen.

Weiterhin solide präsentiert sich der Büromarkt im CBD. Nachdem die Obergeschosse des früheren Manor-Gebäudes an der beliebten Bahnhofstrasse erfolgreich am Büromarkt positioniert werden konnten, steht ab diesem Jahr auch ein Umbau der Obergeschosse des Jelmoli-Warenhauses an. Aus den Verkaufsflächen in den höheren Obergeschossen sollen ebenfalls Büros werden, was in den nächsten Jahren für ein zusätzliches Angebot im gefragtesten Teil von Zürich sorgen dürfte.

Rückläufig war das Angebot im Raum Wiedikon und Zürich Süd sowie etwas weniger ausgeprägt in Altstetten. Dort darf die UBS nach der gewonnenen Abstimmung vom vergangenen November ihren bisherigen Standort direkt beim Bahnhof mit dem Bau eines neuen Hochhauses erweitern. Die Eigentümerin plant, das Hochhaus für den Eigenbedarf zu nutzen. Solche Vorhaben zeigen, dass die Nachfrage auf dem Zürcher Büromarkt nach wie vor intakt ist.

Büromarkt

Mieten nach Marktgebieten

Büromarkt

	Mietpreisband CHF/m ² p. a.	Median CHF/m ² p. a.	Flächenangebot m ²	Veränderung Angebot
Altstetten	190–315	250 →	42 894	-14% ↓
Enge	350–960	520 ↗	48 711	39% ↗
City	475–770	595 →	34 455	-30% ↓
Industriequartier	300–460	390 ↗	22 493	88% ↗
Oberstrass / Unterstrass	260–450	405 ↗	5 274	-34% ↓
Oerlikon	230–385	280 ↗	112 691	-1% ↓
Seefeld	335–535	460 ↓	11 865	-32% ↓
Stauffacher	280–560	350 ↗	15 545	-38% ↓
Wiedikon / Binz	200–335	255 ↓	10 461	-57% ↓
Wiedikon / Sihlfeld	185–280	250 ↓	9 121	-28% ↓
Zürich Süd	290–460	325 ↗	15 971	-35% ↓
Zürich West	270–375	310 ↗	24 252	18% ↗
Übrige Stadt	205–385	225 ↓	5 950	-43% ↓
CBD	385–770	550 ↗	95 031	-7% ↓
Stadt Zürich	225–650	350 ↗	359 683	-11% ↓

Quelle: CSL Immobilien AG

↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

Trotz eines grossen Angebots scheint keine der aktuell vielen freien Büroflächen die Bedürfnisse der UBS abzudecken. Andererseits werfen derart grosse Neubauten gerade für Eigentümer von bestehenden Büroflächen auch Fragen auf. Es ist

anzunehmen, dass der Trend zu moderneren und nachhaltigeren Büroflächen an gut erschlossenen Lagen weitere ältere Büroflächen an mässigen Lagen unvermietet zurücklässt.

Mietzinsentwicklung Stadt Zürich



Mietzinsentwicklung zum Vorjahr



Quelle: CSL Immobilien AG

« Die Büroflächennachfrage fokussiert sich immer mehr auf die Topstandorte: Während moderne Büroflächen im CBD weiterhin sehr gefragt sind, wird das Marktumfeld für ältere Flächen am Stadtrand immer schwieriger. »



Flavio Tschannen
Teamleiter Vermarktung Gewerbe

Büromarkt Basel

Die Überkapazitäten, die durch den Bezug von eigengenutzten, modernen Neubauten durch die grossen Pharmafirmen vor einigen Jahren im Basler Büromarkt entstanden sind, konnten auch im Jahr 2024 nicht abgebaut werden. So sind zum Beispiel weiterhin auch direkt beim SBB-Bahnhof (sowohl nördlich als auch südlich des Gebäudes) grosse Flächen verfügbar, und gegenüber dem Vorjahr werden noch weitere grössere Flächen an Toplagen dazukommen. Mitten in der Altstadt wird beispielsweise ab Mitte 2025 die prestigeträchtige Hauptpost wieder bezugsbereit, wobei in den Obergeschossen Büros geplant sind. Und nur wenige Blocks ausserhalb der Altstadt sind auch im ehemaligen Nationale-Suisse-Gebäude weitere grössere Flächen auf den Markt gekommen.

Für Anbieter von Büroflächen ist Basel also derzeit selbst dann ein hartes Pflaster, wenn sie zentrale und moderne bzw. aufwändig sanierte Büroflächen anbieten können. Entsprechend überrascht es kaum, dass es auch ausserhalb der City und in den Vororten mehr als genügend freie Büroflächen gibt und sich das Angebot in den meisten Gebieten sogar weiter vergrössert hat. Besonders ausgeprägt war der Angebotszuwachs in der Region West, wo im Innovationspark in Allschwil moderne Büroneubauten entstanden sind, für die zum Teil ebenfalls noch Mieter gesucht werden.

Büromarkt

Büromarkt Bern

Die Stadt Bern hat – anders als etwa Zürich und Genf – keinen eigentlichen CBD. Der Graben zwischen Zentrum und Peripherie in Bezug auf die Verfügbarkeit von Büroflächen ist jedoch genauso tief wie in den anderen Wirtschaftszentren. Zwar ist das Angebot in der inneren Stadt, die im Wesentlichen die Altstadt und einen Teil des Gebiets um den Hauptbahnhof umfasst, minim gewachsen. Das Büroflächenangebot im Zentrum von Bern bleibt jedoch klein, insbesondere für Interessenten für moderne, grosszügige Büroflächen.

Breiter ist das Angebot in den Aussenbezirken und Vororten, speziell in Zollikofen/Ittigen und in Mattenhof/Weissenbühl.

Büromarkt

In einigen grösseren Büroobjekten wie dem Businesspark Liebefeld konnten zwar einige Vermietungserfolge erzielt werden. Das Angebot bleibt jedoch gross, und Anbieter, die ihre Büroflächen an solchen Standorten füllen wollen, brauchen weiterhin viel Geduld. Ähnlich sieht die Bilanz in peripheren Neubauten wie Bern 131 aus, das sich direkt an der Autobahnverzweigung Wankdorf befindet. Für Büroflächen an der Peripherie Berns gibt es durchaus einen Markt und sie füllen sich auch stetig. Vermieter brauchen aber einen langen Atem, und es gibt immer wieder neue Flächen, die auf den Markt kommen.

Mietzinsentwicklung Wirtschaftsraum Basel



Mietzinsentwicklung zum Vorjahr

Quelle: CSL Immobilien AG



Mieten nach Marktgebieten

	Mietpreisband CHF/m ² p. a.	Median CHF/m ² p. a.	Flächenangebot m ²	Veränderung Angebot
Stadt				
Basel City	185–340	270 ↗	138 466	20% ↗
Basel West / St. Johann	165–275	210 ↘	22 543	– 49% ↘
Kleinbasel	190–340	225 ↘	55 003	55% ↗
Region				
Region Ost	135–260	180 ↘	48 902	0% →
Region Süd	145–240	180 ↗	41 710	40% ↗
Region West	145–245	205 ↘	27 973	94% ↗
Stadt Basel	185–340	250 →	216 012	11% ↗
Wirtschaftsraum	155–320	220 ↘	334 597	16% ↗

Quelle: CSL Immobilien AG

↘ ↗ → **Entwicklung zum Vorjahr**

Mietzinsentwicklung Wirtschaftsraum Bern



Mietzinsentwicklung zum Vorjahr

Quelle: CSL Immobilien AG



Mieten nach Marktgebieten

	Mietpreisband CHF/m ² p. a.	Median CHF/m ² p. a.	Flächenangebot m ²	Veränderung Angebot
Stadt				
Innere Stadt	240–650	315 ↗	8 707	6% ↗
Breitenrain / Wankdorf	190–290	250 ↗	7 238	– 5% ↘
Bümpliz	115–285	190 ↘	14 422	58% ↗
Kirchenfeld / Schosshalde	145–270	180 ↘	29 385	83% ↗
Länggasse / Felsenau	175–220	185 ↘	1 989	– 58% ↘
Mattenhof / Weissenbühl	180–300	230 ↗	36 827	0% →
Region				
Muri / Gümligen	160–325	195 ↗	4 405	– 21% ↘
Zollikofen / Ittigen / Ostermundigen	140–240	195 ↘	38 756	61% ↗
Stadt Bern	150–345	230 ↗	98 568	19% ↗
Wirtschaftsraum	145–340	220 ↗	141 729	26% ↗

Quelle: CSL Immobilien AG

↘ ↗ → **Entwicklung zum Vorjahr**

Büromarkt Genf

Der bereits im Vorjahr bestehende Graben zwischen Zentrum und Peripherie hat sich in Genf im Jahr 2024 noch weiter akzentuiert: Während das ohnehin beschränkte Büroflächenangebot im CBD sich nochmals deutlich verkleinert hat, war in vielen Vororten eine starke Angebotsausweitung zu beobachten. Besonders im Raum Meyrin/Vernier waren nochmals deutlich mehr Flächen zur Miete ausgeschrieben als im Vorjahr, nachdem dort schon im vergangenen Jahr eine grosse Angebotszunahme festzustellen war. Zum einen sind neue Angebote dazu gekommen, zum andern konnten aber auch diverse bisherige Angebote wie das LINK-Gebäude in Vernier nicht vom Markt absorbiert werden.

Büromarkt

Der grosse Leerstand in diesem Gebiet dürfte zum Grossteil dadurch verursacht werden, dass viele Marktteilnehmer das Gebiet als wenig attraktiv betrachten. Zwar liegt es nah beim Flughafen Genf Cointrin und ist nicht allzu weit von der Stadt entfernt, doch die Anbindung ist eher mässig, insbesondere wenn die sehr attraktive Rive Gauche das Ziel ist. Die hohe Anziehungskraft des linken Ufers zeigt sich auch auf dem Büromarkt: Dort ist das Angebot am stärksten zurückgegangen. Die seit einigen Jahren verbesserte Vernetzung mit dem französischen Umland durch die Vorortsbahn CEVA verstärkt die Attraktivität noch weiter.

Büromarkt Lausanne

In der Stadt Lausanne gibt es im CBD durchaus einige ausgeschrieben Flächen, die meisten davon sind jedoch älter, und grössere zusammenhängende Flächen sind rar. Die schwierige Erreichbarkeit mit dem motorisierten Verkehr macht das Stadtzentrum darüber hinaus nicht für alle Büromieter attraktiv. Grössere Firmen werden auf der Suche nach einem geeigneten Bürostandort im Raum Lausanne meistens eher etwas ausserhalb des Zentrums fündig, zumeist westlich davon.

Büromarkt

In der Region West wird derzeit viel gebaut und viele Flächen sind noch immer verfügbar. Auch die Absorption einiger grosser Neubauprojekte stockt noch. Dies betrifft sowohl die mit dem öffentlichen Verkehr gut angebundenen Lagen direkt an den Vorstadtbahnhöfen als auch die etwas weiter ausserhalb gelegenen Projekte in Gebieten, die derzeit noch vor allem über die Autobahn erschlossen sind, wo aber ein ÖV-Ausbau geplant ist.

Mietzinsentwicklung Wirtschaftsraum Genf



Mietzinsentwicklung zum Vorjahr

Quelle: CSL Immobilien AG



Mieten nach Marktgebieten

	Mietpreisband CHF/m ² p. a.	Median CHF/m ² p. a.	Flächenangebot m ²	Veränderung Angebot
Stadt				
CBD	320–740	555 →	66 240	–28% ↓
Rive Droite	285–590	405 ↗	84 323	–27% ↓
Rive Gauche	330–765	550 ↗	82 241	–30% ↓
Region				
Chêne / Thônex	260–410	290 ↓	3 479	36% ↗
Flughafen	245–400	320 ↓	33 009	8% ↗
Meyrin / Vernier	195–405	260 ↓	122 028	53% ↗
Onex / Lancy / Carouge	240–470	345 ↗	56 363	20% ↗
Plan-les-Ouates	250–305	280 ↓	53 010	45% ↗
Stadt Genf	295–700	495 ↗	166 564	–28% ↓
Wirtschaftsraum	235–655	380 ↓	435 245	1% ↗

Quelle: CSL Immobilien AG

↓ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

Mietzinsentwicklung Wirtschaftsraum Lausanne



Mietzinsentwicklung zum Vorjahr

Quelle: CSL Immobilien AG



Mieten nach Marktgebieten

	Mietpreisband CHF/m ² p. a.	Median CHF/m ² p. a.	Flächenangebot m ²	Veränderung Angebot
Stadt				
CBD	260–510	345 ↓	29 467	–8% ↓
Stadt Lausanne	195–420	310 ↓	86 931	–19% ↓
Region				
Region Nord	185–340	255 ↗	7 114	44% ↗
Region Ost	315–955	745 ↗	5 824	177% ↗
Region West	160–350	235 ↗	117 376	–2% ↓
Stadt Lausanne	195–420	310 ↓	86 931	–19% ↓
Wirtschaftsraum	180–400	255 ↓	217 245	–7% ↓

Quelle: CSL Immobilien AG

↓ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

Büromarkt St. Gallen

Auch wenn der St. Galler Büromarkt deutlich kleiner ist als derjenige anderer grosser Schweizer Wirtschaftszentren, darf er nicht unterschätzt werden. Derzeit befindet sich einiges im Umbruch. Im Unterschied zu anderen Schweizer Städten befinden sich in St. Gallen deutlich mehr Flächen am Markt, auch in zentralen Lagen. So vermietet etwa die Raiffeisenbank mehrere grössere Büroflächen in ihrem Gebäude direkt am «Roten Platz», also an einer Toplage. Und nur wenige Schritte davon entfernt sind über der ehemaligen Credit-Suisse-Filiale gegen-

Büromarkt

über dem Broder-Brunnen ebenfalls für St. Galler Verhältnisse recht grosse Büroflächen an guter Lage auf dem Markt.

Zugenommen hat das Büroangebot auch ausserhalb des Stadt-zentrums und in Gossau SG, wobei es wiederum zu beachten gilt, dass der Büromarkt in den Aussenquartieren noch kleiner ist als derjenige im Zentrum und sich daher wenige Flächen schnell stark auf die Zahlen auswirken können. Einzig im Osten der Stadt (inkl. übriger Stadt) war ein Rückgang der aus-geschriebenen Büroflächen zu verzeichnen.

Mietzinsentwicklung Wirtschaftsraum St. Gallen



Mietzinsentwicklung zum Vorjahr

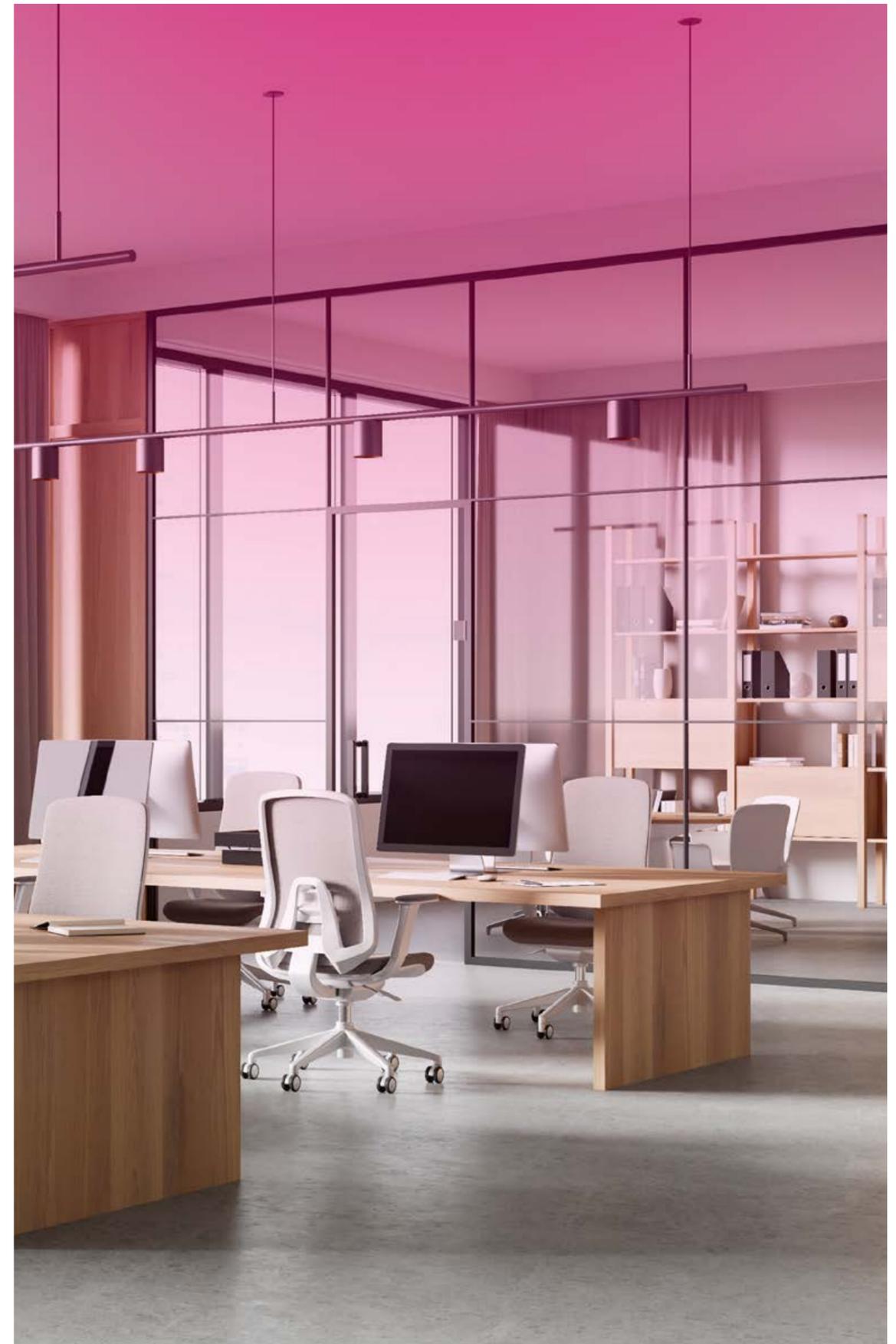
Quelle: CSL Immobilien AG

Mieten nach Marktgebieten

	Mietpreisband CHF/m ² p. a.	Median CHF/m ² p. a.	Flächenangebot m ²	Veränderung Angebot
Stadt				
Centrum	160–290	230 ↗	32 969	56% ↗
Stadt Ost	135–250	180 →	8 158	-15% ↘
Stadt West	160–370	190 ↗	5 965	31% ↗
Übrige Stadt	205–205	205 ↗	229	-66% ↘
Region				
Gossau	140–205	180 ↗	3 912	109% ↗
Stadt St. Gallen	145–285	205 ↗	47 321	32% ↗
Wirtschaftsraum	145–285	205 ↗	51 233	35% ↗

Quelle: CSL Immobilien AG

↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr



Wohnmarkt

Wohnmarkt

Wirtschaftsraum Zürich

Im Wirtschaftsraum Zürich liegt die Leerwohnungsziffer weiterhin deutlich unter dem Landesdurchschnitt von 1.08%. Im Vergleich ist der Wert in der Region Zürich nur etwa halb so hoch und zeigt die anhaltende Wohnraumknappheit auf.

Per Stichtag 1. Juni 2024 standen insgesamt 4423 Wohnungen im Kanton Zürich leer. Dies entspricht einer Zunahme von 320 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr. Die Leerwohnungsziffer stieg damit im Vergleich zu 2023 leicht von 0.53% auf 0.56%. Die höchste Leerstandsquote in der Nähe der Stadt Zürich ist in der Gemeinde Wallisellen zu finden. Hier lag sie mit 3.52% nahezu auf dem Vorjahresniveau von 3.53%. Die Mehrheit der Gemeinden im Kanton weist jedoch Leerstandsquoten von unter 1% auf, was die insgesamt begrenzte Verfügbarkeit von Wohnraum aufzeigt.

Die hohe Wohnungsnachfrage im Raum Zürich verlangt nach entsprechenden Angeboten, die sich jedoch kurz- bis mittelfristig kaum realisieren lassen dürften. Der Wohnungsbau zeigt Anzeichen einer Stagnation und grössere Neubauprojekte sind zumindest kurzfristig wenige in Sicht. Trotzdem gibt es vereinzelte

grosse Projekte, wie beispielsweise in Winterthur das Projekt Rocket & Tigerli, wo über 270 Mietwohnungen und ein Hotel per Ende 2028 entstehen. Umbauten und Ersatzneubauten könnten stattdessen künftig eine wichtigere Rolle spielen. Verdichtungsprojekte bieten etwa die Möglichkeit, zusätzliche Einheiten mit kleineren Wohnflächen zu schaffen. Nicht zu unterschätzen sind dabei die steigenden Ansprüche der Mieter an Räume und Ausstattungen.

Der Platz für Wohnraum ist in der Schweiz generell und insbesondere in den Städten beschränkt. Deshalb weichen Mieter sowie Kaufinteressenten auf umliegende Gemeinden aus. Diese weisen teilweise noch ein leicht geringeres Mietzinsniveau auf oder verfügen im Eigenheimsegment über ein grösseres Angebot an Kaufobjekten. Der Eigentumsmarkt im Wirtschaftsraum Zürich bleibt geprägt von hoher Nachfrage und begrenztem Angebot. Die Anzahl Transaktionen von Wohnbauland ging in der vergangenen Dekade kontinuierlich zurück. Gleichzeitig stiegen die Preise für Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum auch im Jahr 2024 stetig an.

Mietzins- und Kaufpreisentwicklung Wirtschaftsraum Zürich



Mieten nach Marktgebieten

Wohnmarkt

Regionen	Nettomiete CHF/m ² p. a.	Median CHF/m ² p. a.	Leerstand Quote in %	Insertionsdauer in Tagen
Baden	190–355	245 ↗	1.1 ↘	18 →
Brugg / Zurzach	165–300	220 ↗	1.3 →	24 →
Einsiedeln	175–315	235 →	0.6 ↗	19 ↗
Freiamt	170–295	220 ↗	1.0 ↘	21 ↘
Glattal / Furttal	220–410	290 ↗	1.0 ↗	19 ↗
Höfe / March	210–465	290 ↗	0.7 ↗	16 →
Knonaueramt	210–360	275 ↗	0.8 ↗	19 ↗
Limmattal	225–415	300 ↗	0.6 →	19 ↗
Linthgebiet	175–360	240 ↗	1.3 →	18 →
Mutschellen	180–325	230 ↗	1.0 ↘	17 →
Pfannenstiel	225–495	335 ↗	1.0 ↘	21 ↗
Schaffhausen	155–275	215 ↗	1.1 →	26 ↗
Stadt Zürich	300–695	440 ↗	0.07 ↗	18 ↗
Weinland	150–290	220 →	0.8 →	25 ↗
Winterthur	210–370	270 ↗	0.4 →	17 ↗
Zimmerberg	235–490	330 ↗	0.4 →	22 ↗
Zug	240–580	400 ↗	0.4 →	18 ↘
Zürcher Oberland	200–340	255 ↗	1.1 →	19 ↗
Zürcher Unterland	200–350	250 ↗	0.8 ↗	20 ↗

Quelle: CSL Immobilien AG

↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

Die Nachfrage nach Wohneigentum wird durch gesunkene Hypothekenzinsen zusätzlich angekurbelt. Diese Entwicklung führt zu einer höheren Anzahl aktiver Kaufinteressenten und zu einer sinkenden Insertionsdauer. Hinzu kommen eine steigende Zahlungsbereitschaft und ein daraus resultierender weiterer leichter Kaufpreisanstieg. Dabei stellen die begehrten Einfamilienhäuser das teuerste Eigentumssegment dar. Sie sind zudem wegen des begrenzten Angebots an gut erschlossenen Lagen ein zunehmend knappes Gut.

Der Wohnungsmarkt im Raum Zürich zeigte sich auch im Jahr 2024 weiter angespannt. Trotz eines leichten Anstiegs der Leerstände blieb der verfügbare Wohnraum knapp, während die Nachfrage im Miet- wie auch im Eigentumssegment hoch war. Die aktuelle Marktdynamik im Wirtschaftsraum Zürich wird sich auch in naher Zukunft kaum entspannen.



Lina Blumenhofen
Vermarkterin Wohnimmobilien

« Die Angebotsmieten erfuhren in den letzten Jahren einen stetigen Anstieg. Insbesondere in den Städten, in denen das Wohnungsangebot limitiert ist, äussert sich dieser Trend deutlich. Gewisse Nachfragegruppen suchen deshalb ausserhalb der Städte in den gut angebundenen Agglomerationen nach Wohnraum, was den Druck auf diese Gemeinden ebenfalls erhöht. »

Kaufpreise nach Marktgebieten

Regionen	Kaufpreis CHF/m ²	Median CHF/m ²	Insertionsdauer in Tagen
Baden	6 580–11 310	8 680 ↗	42 ↗
Brugg / Zurzach	4 810– 9 740	6 930 ↗	47 →
Einsiedeln	6 380–12 200	9 140 ↗	60 ↗
Freiamt	5 360– 9 670	7 370 ↗	39 ↘
Glattal / Furttal	7 550–14 730	10 650 ↗	32 ↘
Höfe / March	6 960–19 040	12 260 ↗	38 ↘
Knonaueramt	7 980–13 180	10 310 ↗	35 ↘
Limmattal	8 670–16 620	11 810 ↗	43 →
Linthgebiet	5 950–11 340	8 050 ↗	41 ↘
Mutschellen	6 210–12 020	8 830 ↗	43 ↘
Pfannenstiel	9 230–23 530	15 610 ↗	35 ↗
Schaffhausen	3 960– 9 300	6 650 ↗	36 ↘
Stadt Zürich	11 510–24 010	17 730 ↗	36 →
Weinland	5 350– 9 830	7 180 ↘	52 ↗
Winterthur	6 370–12 620	8 910 →	37 →
Zimmerberg	9 390–21 740	14 330 ↗	37 ↗
Zug	10 500–20 720	15 120 ↗	22 ↘
Zürcher Oberland	6 720–12 370	9 050 ↗	40 →
Zürcher Unterland	6 640–12 170	9 180 ↗	43 ↗

Quelle: CSL Immobilien AG

↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

Wohnmarkt

Wohnmarkt Stadt Zürich

Per Stichtag 1. Juni 2024 lag die Leerwohnungsziffer in der Stadt Zürich bei lediglich 0.07%. In absoluten Zahlen waren dies nur gerade 169 leerstehende Wohnungen – ein äusserst niedriger Wert. In den Kreisen 3 und 12 war die Leerstandsquote mit 0.01% bzw. 0.04% am tiefsten. Eine schnelle Ausweitung des Wohnungsangebots ist in naher Zukunft unwahrscheinlich trotz vermehrter Baubewilligungen und höherer Wohnbautätigkeit als noch vor zwei Jahren. Einsparungen und steigende Baukosten verzögern den Wohnungsbau. Die Stadt Zürich, Baugenossenschaften sowie institutionelle Investoren entwickeln jedoch immer wieder grössere Wohnüberbauungen. Zwei Beispielprojekte mit geplanter Fertigstellung im Jahr 2026 sind einerseits das Wohnhochhaus Alto in Zürich Altstetten mit knapp 150 Mietwohnungen und andererseits die Überbau-

ung des Tramdepots Hard mit über 190 Wohnungen. In den vergangenen vier Jahren zeigte sich bei den Angebotsmieten in der Stadt Zürich eine Zunahme hochpreisiger Mietangebote. Zugleich lässt sich eine leicht gestiegene Insertionsdauer feststellen. Dies deutet auf eine diversifiziertere Angebotsstruktur hin. Das hohe Mietzinsniveau korrespondiert jedoch nicht mit einer proportional wachsenden Zahlungsbereitschaft der Nachfragegruppen. Der Druck auf die umliegenden Gemeinden mit einer guten ÖV-Anbindung wird daher grösser.

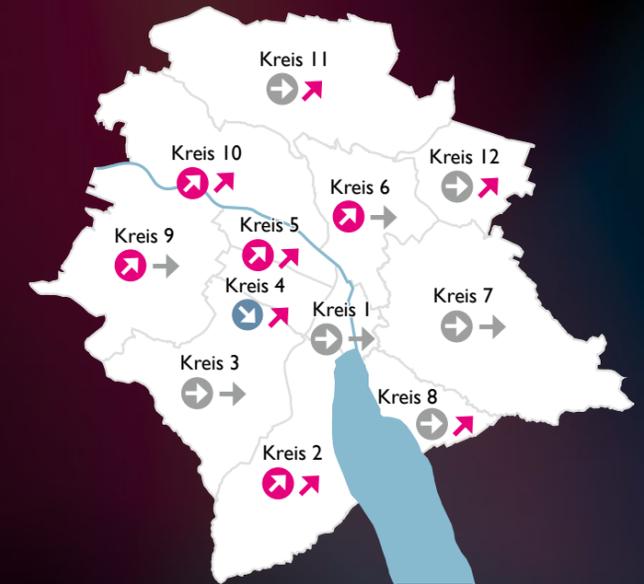
Bei den Kaufpreisen zeigt sich eine fortgesetzte Dynamik. Limitierte Angebote in gefragten Zürcher Kreisen treiben die Preise nach oben. Die starke Nachfrage sorgt zusätzlich für einen konstanten Aufwärtstrend bei den Kaufpreisen.

Wohnmarkt

Mietzins- und Kaufpreisentwicklung Stadt Zürich

↘ ↗ → Mietzinsentwicklung zum Vorjahr
↘ ↗ → Kaufpreisentwicklung zum Vorjahr

Quelle: CSL Immobilien AG



Mieten und Kaufpreise nach Marktgebieten

	Nettomiete CHF/m ² p.a.	Median CHF/m ² p.a.	Insertionsdauer in Tagen	Kaufpreis CHF/m ²	Median CHF/m ²	Insertionsdauer in Tagen
Kreis 1, Rathaus, Hochschulen, Lindenhof, City	350–765	510 →	25 ↘	10 900–30 560	21 090 →	39 ↗
Kreis 2, Wollishofen, Leimbach, Enge	290–585	445 ↗	21 ↗	11 550–25 060	17 330 ↗	33 ↗
Kreis 3, Altwiedikon, Friesenberg, Sihlfeld	325–725	465 →	24 ↗	12 900–23 370	18 630 →	44 ↗
Kreis 4, Werd, Langstrasse, Hard	365–730	485 ↘	25 ↗	15 700–22 200	19 230 ↗	23 ↘
Kreis 5, Gewerbeschule, Escher Wyss	305–605	475 ↗	13 →	10 990–25 000	20 290 ↗	42 ↗
Kreis 6, Oberstrass, Unterstrass	305–675	455 ↗	24 ↗	14 330–21 940	17 960 →	24 ↘
Kreis 7, Fluntern, Hottingen, Hirslanden, Witikon	315–595	435 →	23 ↗	10 730–24 030	17 240 →	57 ↗
Kreis 8, Seefeld, Mühlebach, Weinegg	335–700	500 →	26 ↘	15 970–25 240	21 790 ↗	43 ↗
Kreis 9, Albisrieden, Altstetten	290–540	395 ↗	19 ↗	11 940–22 130	16 450 →	46 ↗
Kreis 10, Höngg, Wipkingen	295–575	405 ↗	15 ↗	13 770–22 200	17 460 ↗	42 ↗
Kreis 11, Affoltern, Oerlikon, Seebach	285–530	380 →	29 ↗	11 750–20 090	15 910 ↗	32 ↘
Kreis 12, Saaten, Schwamendingen Mitte, Hirzenbach	270–485	325 →	18 ↗	12 260–17 950	14 170 ↗	59 ↗

Quelle: CSL Immobilien AG

↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

« Die Nachfrage nach Wohneigentum wird durch gesunkene Hypothekarzinsen zusätzlich angekurbelt. Diese Entwicklung führt zu einer höheren Anzahl aktiver Kaufinteressenten und zu einer sinkenden Insertionsdauer. »



▲
Rita Jersch
Vermarkterin
Wohnimmobilien

Wohnmarkt Basel

Die Mietpreise in der Stadt Basel und im Umland stiegen im Vergleich zum Vorjahr nahezu flächendeckend. Trotz der bis anhin eher stabilen Marktcharakteristik zeigten sich spürbare Mietzinssteigerungen. Anpassungen bei Mieterwechseln sowie Erhöhungen der Bestandsmieten wegen des höheren Referenzzinssatzes führten unter anderem zu diesen höheren Mieten.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen in Basel ist weiterhin hoch. Marktbeobachter prognostizieren weitere Mietpreissteigerungen. Die Leerwohnungsziffer sank im Jahr 2024 im Kanton Basel-Stadt um 0,3 Prozentpunkte auf 0,77% gegenüber dem Vorjahr. Das Basler Mietwohnungsangebot wird durch Neubauprojekte erweitert. Im Rosenturm werden 410 Mietwohnungen entstehen, die voraussichtlich 2029 bezogen wer-

den können. Zudem sind beim Nautentor, auf dem Lindenhof-Areal und dem Areal Wolf mehrere Hundert Wohnungen geplant.

Auf dem Eigentumsmarkt präsentiert sich ein differenzierteres Bild. Während die Preise in einigen Gebieten des Basler Marktes stiegen, verzeichneten andere Regionen einen Rückgang. Die Nachfrage nach Eigenheimen bleibt jedoch hoch, was sich in den verkürzten Insertionsdauern zeigt. Zwischen den Preisvorstellungen der Anbieter und der Zahlungsbereitschaft der Käufer gibt es jedoch ein Ungleichgewicht. In der Agglomeration richtet sich das Marktinteresse vor allem auf Einfamilienhäuser.

Wohnmarkt

Wohnmarkt Bern

Die Mietpreise in der Stadt Bern stiegen im vergangenen Jahr und entsprechen damit dem landesweiten Trend. Marktexperten erwarten in den kommenden Jahren einen weiteren Anstieg der Preise. Die Leerwohnungsziffer gab 2024 noch einmal von 0,44% auf jetzt 0,42% nach. Die Nachfrage nach Mietwohnungen bleibt unterdessen in der Bundesstadt hoch. Besonders junge Menschen schätzen Bern als Wohnort.

Ein anderes Bild zeigt sich im Kaufsegment. Während in einigen Teilgebieten ein mutmasslich vorübergehender Preisrückgang zu beobachten ist, bleibt die Nachfrage nach Wohneigentum insgesamt sehr hoch. Zu erwarten ist, dass die Kaufpreise in der Region Bern mittelfristig wieder steigen werden. Im Fokus der Kaufinteressenten stehen besonders Einfamilienhäuser, die

Wohnmarkt

in der Stadt Bern, aber auch in den angrenzenden Gemeinden liegen.

Lokale Marktakteure beurteilen das Wohnraumangebot in der Stadt Bern allgemein als stabil. Neue grössere Arealentwicklungen oder Neubauprojekte blieben in der jüngsten Vergangenheit jedoch aus. Das dürfte sich nun bald ändern. In der Überbauung Wankdorfcity 3 werden 490 Wohnungen entstehen. Des Weiteren ist für das Areal Vierer- und Mittelfeld eine Quartierentwicklung mit rund 1200 Wohnungen geplant und auf dem Wifag-Areal im Breitenrainquartier entstehen ebenfalls 330 Wohnungen. Die Region Bern bleibt ein attraktiver Standort sowohl für Mieter als auch für Käufer.

Mietzins- und Kaufpreisentwicklung Wirtschaftsraum Basel

Mietzinsentwicklung zum Vorjahr
 Kaufpreisentwicklung zum Vorjahr

Quelle: CSL Immobilien AG



Mieten und Kaufpreise nach Marktgebieten

	Nettomiete CHF/m ² p. a.	Median CHF/m ² p. a.	Insertionsdauer in Tagen	Kaufpreis CHF/m ²	Median CHF/m ²	Insertionsdauer in Tagen
Basel City	230–400	285 →	27 ↗	6 110–15 070	10 430 ↘	32 ↘
Basel West / St. Johann	220–410	270 ↗	24 ↗	6 500–14 540	10 550 ↘	32 ↘
Kleinbasel / Riehen	215–370	265 ↗	27 →	7 920–13 550	10 670 ↗	32 ↘
Region Ost	195–310	240 ↗	29 ↗	5 790–11 220	8 330 ↗	42 →
Region Süd	205–325	245 ↗	29 ↘	5 960–11 850	8 610 ↘	43 →
Region West	205–330	255 ↗	30 →	7 100–14 000	10 030 →	36 ↘

Quelle: CSL Immobilien AG

↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

Mietzins- und Kaufpreisentwicklung Wirtschaftsraum Bern

Mietzinsentwicklung zum Vorjahr
 Kaufpreisentwicklung zum Vorjahr

Quelle: CSL Immobilien AG



Mieten und Kaufpreise nach Marktgebieten

	Nettomiete CHF/m ² p. a.	Median CHF/m ² p. a.	Insertionsdauer in Tagen	Kaufpreis CHF/m ²	Median CHF/m ²	Insertionsdauer in Tagen
Bern Nord	180–290	230 ↗	22 ↗	6 080–10 880	8 800 ↗	27 ↘
Breitenrain / Wankdorf	235–405	310 ↗	21 ↘	8 130–13 340	10 240 ↘	18 ↘
Bümpliz / Oberbottigen	205–325	250 ↗	22 ↗	4 770–10 660	7 300 →	36 ↘
Innere Stadt	255–440	330 ↗	28 ↗	5 820–13 030	8 110 ↘	16 ↘
Kirchenfeld / Schosshalde	220–410	285 ↗	25 ↗	5 120–13 670	9 500 ↗	19 →
Länggasse / Felsenau	245–410	320 ↗	19 ↘	7 870–14 670	11 830 ↗	41 ↘
Liebefeld / Köniz	190–335	250 ↗	21 ↗	5 830–9 880	7 500 ↘	34 →
Mattenhof / Weissenbühl	230–390	280 ↗	20 ↗	6 240–11 860	9 820 ↘	24 ↘
Muri / Ostermundigen / Gümligen	200–350	255 ↗	23 ↗	5 500–11 720	7 300 ↘	30 ↘

Quelle: CSL Immobilien AG

↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

Wohnmarkt Genf

Die Genfer Mietpreise stiegen je nach Quartier unterschiedlich stark an. Das Mietzinsniveau in der Stadt war und ist hoch. Die Zukunft verspricht ein moderates Potenzial für Mietsteigerungen. Die Leerwohnungsziffer in der Stadt Genf lag im Jahr 2024 etwas höher als früher. Es zeigte sich ein minimaler Anstieg von 0.52% (2023) auf aktuell 0.54%. Der Wohnungsleerstand bleibt trotz der leichten Zunahme weiterhin niedrig.

In den letzten zehn Jahren ist die Bevölkerung der Stadt Genf unterdurchschnittlich gewachsen. Viele arbeiten zwar in der Stadt, pendeln aber als Grenzgänger täglich aus Frankreich nach Genf. Die gut ausgebaute Infrastruktur des öffentlichen Verkehrsnetzes zwischen dem Nachbarland und der Schweiz

hat bestimmt ihren Anteil an diesem Trend und trägt zur Beliebtheit der Stadt bei den Pendlern bei. Ein für Genf wegweisendes Neubauprojekt ist das Quai Vernets, eine Grossüberbauung mit über 1350 Wohnungen. Die Fertigstellung ist zwischen 2026 und 2027 geplant. Zudem beginnt in diesem Jahr die Planung für das Grossprojekt Cherpines, das rund 3700 Wohnungen vorsieht.

Im Kaufsegment zeigten sich deutliche Preissteigerungen. Dies vor allem in den Aussenquartieren und Gemeinden entlang des Genfersees. Gleichzeitig sanken die Insertionsdauern für Kaufobjekte und bestätigen damit eine hohe Nachfrage.

Wohnmarkt

Wohnmarkt Lausanne

Die Stadt Lausanne verzeichnete 2024 wie im Vorjahr steigende Mieten. Diese Entwicklung hat seit 2022 nochmals deutlich an Fahrt aufgenommen. Die Insertionsdauern zwischen den Jahren 2020 und 2023 waren noch rückläufig. Jetzt haben sie leicht zugenommen. Dies könnte auf eine Veränderung der Angebotszusammensetzung mit Objekten hindeuten, die eine längere Vermittlungsdauer aufweisen.

Die Lausanner Leerwohnungsziffer stieg leicht von 0.52% auf 0.55%. Dennoch bleibt der Wohnungsleerstand in der Stadt weiter tief. Im Gegensatz zu den angrenzenden Gemeinden und der Agglomeration, die stärker wachsen, ist in der Stadt Lausanne die Ausweitung des Wohnraums begrenzt. Ein Gross-

Wohnmarkt

projekt mit über 8000 zukünftigen Bewohnern ist jedoch das Ökoquartier Plein du Loup, bei dem die ersten Bezüge bereits 2022 erfolgten. Der Projektabschluss ist auf 2034 geplant.

Auch die Kaufpreise in Lausanne zeigen weiterhin eine steigende Tendenz. Das Tempo des Preisanstiegs ist gegenüber der Periode 2019–2022 jedoch schwächer. Marktkenner erwarten weiter steigende Preise für Eigentumsobjekte. Diese Preisentwicklung ist vor allem der konstant hohen Nachfrage geschuldet und spiegelt sich in rückläufigen Insertionsdauern wider. Marktexperten vor Ort berichten von einer anhaltenden Marktdynamik und einer gestiegenen Nachfrage im Vergleich zum Vorjahr.

Mietzins- und Kaufpreisentwicklung Wirtschaftsraum Genf

↘ ↗ → Mietzinsentwicklung zum Vorjahr
↘ ↗ → Kaufpreisentwicklung zum Vorjahr

Quelle: CSL Immobilien AG



Mieten und Kaufpreise nach Marktgebieten

	Nettomiete CHF/m ² p. a.	Median CHF/m ² p. a.	Insertionsdauer in Tagen	Kaufpreis CHF/m ²	Median CHF/m ²	Insertionsdauer in Tagen
Chêne / Thônex	280–520	370 ↗	21 ↘	9 260–21 220	13 360 ↗	34 ↘
Flughafen	290–550	390 ↘	27 ↗	9 370–16 910	13 870 ↗	28 ↘
Genf Nordwest	290–540	380 →	25 →	9 090–17 730	13 080 ↗	36 ↘
Genf Ost	320–630	425 ↘	22 ↘	11 560–26 300	17 910 ↗	35 ↘
Genf Süd	280–520	390 ↗	26 ↗	9 000–16 190	12 500 ↗	34 ↘
Meyrin / Vernier / Satigny	295–460	360 ↗	21 →	8 380–15 390	11 280 →	43 →
Onex / Lancy / Carouge	300–485	380 ↗	18 ↘	9 930–16 470	12 460 ↘	39 ↗
Rive Droite	325–605	425 ↘	21 →	11 530–18 440	14 290 ↘	27 ↘
Rive Gauche	350–615	465 ↗	23 ↘	12 890–24 560	17 500 →	36 ↘

Quelle: CSL Immobilien AG

↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

Mietzins- und Kaufpreisentwicklung Wirtschaftsraum Lausanne

↘ ↗ → Mietzinsentwicklung zum Vorjahr
↘ ↗ → Kaufpreisentwicklung zum Vorjahr

Quelle: CSL Immobilien AG



Mieten und Kaufpreise nach Marktgebieten

	Nettomiete CHF/m ² p. a.	Median CHF/m ² p. a.	Insertionsdauer in Tagen	Kaufpreis CHF/m ²	Median CHF/m ²	Insertionsdauer in Tagen
Lausanne Nord	220–420	305 ↗	25 ↗	7 860–13 430	10 400 ↗	36 →
Lausanne Ost	245–450	335 ↗	30 ↗	7 750–17 590	12 230 ↗	39 ↘
Lausanne West	255–425	315 ↗	24 ↗	8 520–15 120	11 350 ↗	34 ↘
Stadt Lausanne	260–490	340 ↗	23 ↗	9 030–16 330	12 380 ↗	33 ↘

Quelle: CSL Immobilien AG

↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

Wohnmarkt St. Gallen

Die gesamtschweizerischen Trends waren 2024 auch im St. Galler Wohnungsmarkt zu beobachten. Die Mieten stiegen in mehreren Regionen im Vergleich zum Vorjahr. Die Nachfrage nach Mietwohnungen bleibt in der Ostschweiz hoch. Lokale Marktakteure sehen eine erhöhte Nachfrage in verschiedenen Regionen rund um die Stadt St. Gallen. Die Konsequenzen sind weiter steigende Mietpreise und ein tendenziell abnehmender Leerstand im Mietwohnungsbereich. Dennoch weist die Stadt St. Gallen eine leicht gestiegene Leerwohnungsziffer auf. Im restlichen Kanton hingegen sowie in den umliegenden Kantonen Thurgau und Appenzell Innerrhodens ging diese Kennzahl im Vorjahresvergleich zurück.

Wohnmarkt

In der Stadt St. Gallen werden auf dem Areal Stadtsäge im August dieses Jahres rund 188 Mietwohnungen zum Bezug bereitstellen. Weitere 154 respektive 137 Wohneinheiten entstehen in der Überbauung Stephanshornweg sowie beim Wolfganghof.

Die Kaufpreise stiegen gleichzeitig in nahezu allen analysierten Gebieten der Region St. Gallen gegenüber 2023. Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohneigentum in der Region befeuert diese Situation zusätzlich. Marktteilnehmer prognostizieren eine Fortsetzung des Preistrends, sollte die Nachfrage auf dem aktuellen Niveau bleiben. Im Segment Wohneigentum ist die Attraktivität der Region ungebrochen. Ein Indikator dafür sind die in vielen Teilgebieten gesunkenen Insertionsdauern.

Mietzins- und Kaufpreisentwicklung Wirtschaftsraum St. Gallen

↘ ↗ ↔ Mietzinsentwicklung zum Vorjahr
↘ ↗ ↔ Kaufpreisentwicklung zum Vorjahr

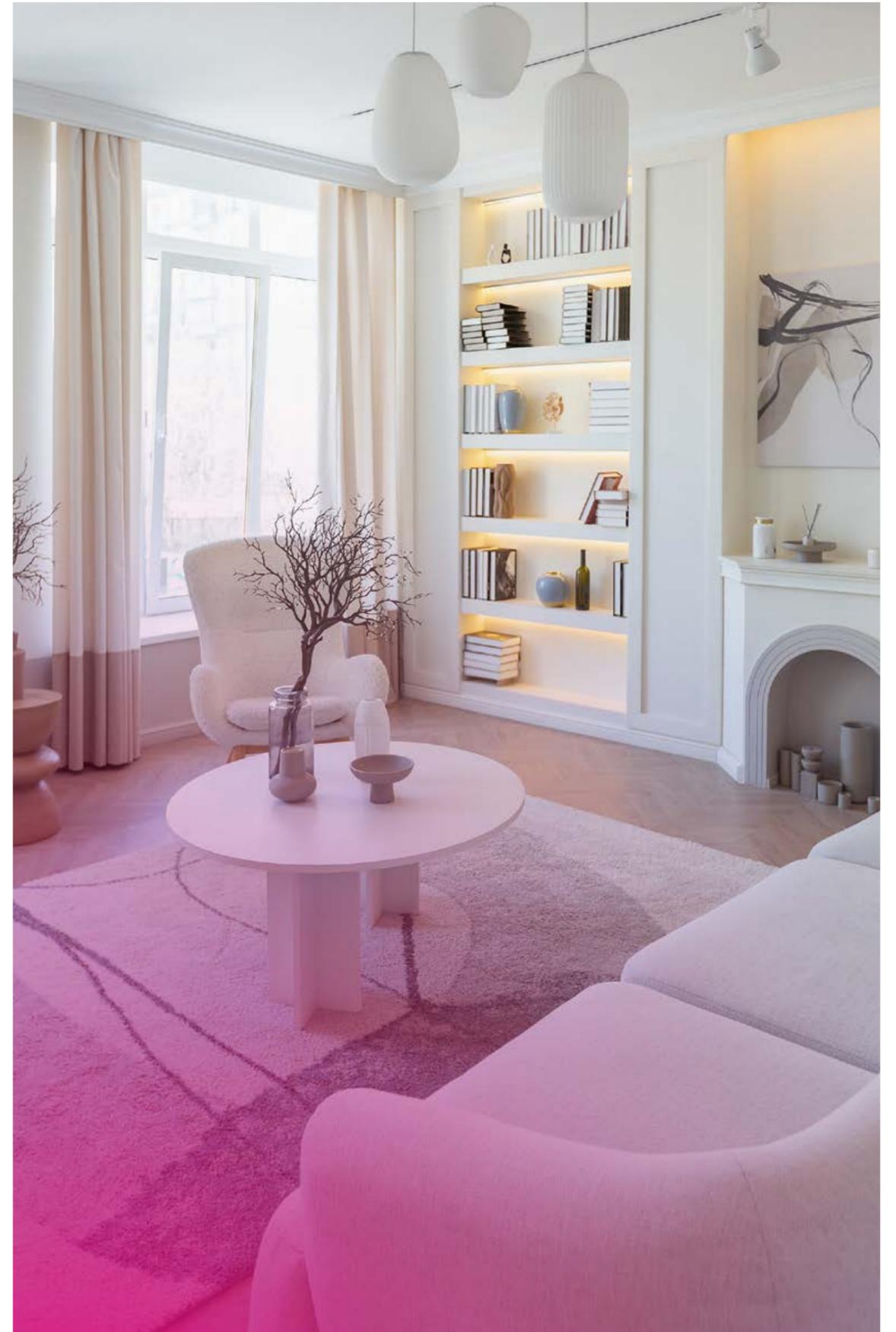


Mieten und Kaufpreise nach Marktgebieten

	Nettomiete CHF/m ² p. a.	Median CHF/m ² p. a.	Insertionsdauer in Tagen	Kaufpreis CHF/m ²	Median CHF/m ²	Insertionsdauer in Tagen
Appenzell	160–280	210 ↘	22 ↘	7 490– 9 790	8 730 ↗	98 ↗
Bodenseeregion	145–275	195 ↗	35 ↗	5 220– 9 910	7 050 ↗	39 →
Centrum	170–320	210 ↘	29 ↗	4 890–10 170	7 630 ↗	37 ↘
Gossau / Herisau	145–250	185 ↗	36 →	4 470– 9 370	6 110 ↗	50 ↗
Rheintal	145–260	190 ↗	30 ↗	4 480– 8 790	6 590 ↗	47 ↘
Riethüsli / St. Georgen	170–305	225 ↗	25 ↗	5 900–10 430	7 500 ↗	41 ↗
St. Gallen West	175–270	210 ↗	30 ↗	5 380– 9 980	7 330 ↗	33 ↘
Wil	170–310	215 ↗	28 →	5 490–10 130	7 220 ↘	45 ↘

Quelle: CSL Immobilien AG

↘ ↗ ↔ Entwicklung zum Vorjahr



Basel III – neue Herausforderungen für den Schweizer Immobilienmarkt

Seit dem 1. Januar 2025 gilt Basel III final in der Schweiz. Die neuen Regularien, die auf eine stärkere Stabilität des Finanzsystems abzielen, werfen für den Immobilienmarkt Fragen auf, die sowohl private als auch kommerzielle Kunden betreffen. Einige Auswirkungen sind bereits deutlich erkennbar, während in anderen Bereichen noch Unsicherheit herrscht.

Die klaren Grenzen verschwinden

Unter der neuen Basel-III-Regulierung ist die klassische Unterscheidung zwischen erster und zweiter Hypothek nicht mehr klar definiert. Banken müssen nun die Kredite insgesamt bewerten und die damit verbundenen Risiken individuell einschätzen. Früher galt die erste Hypothek als stabile Basis für Immobilienfinanzierungen, während die zweite Hypothek als risikoreicher angesehen wurde und mit einer Amortisationspflicht behaftet war. Die neue Regelung führt dazu, dass diese klaren Abgrenzungen zunehmend verschwinden.

Es ist noch unklar, wie Banken auf diese Veränderungen reagieren werden. Werden sie an ihren bewährten Finanzierungspraktiken festhalten oder ihre Ansätze grundlegend ändern? Die Entscheidung der Banken wird massgeblich beeinflussen, wie einfach oder schwierig es zukünftig für Kunden sein wird, Immobilien mit hohen Belehnungsquoten zu finanzieren.

Herausforderungen für Immobilienkunden

Die Unsicherheit im Umgang mit der neuen Hypothekenstruktur bringt für Immobilienkunden neue Herausforderungen mit sich. Dies gilt besonders für stark belastete Objekte oder Renditeimmobilien, bei denen Banken möglicherweise vorsichtiger agieren könnten. Es zeigt sich bereits, dass die Finanzierung von Projekten zunehmend hinterfragt wird. Zudem führen die erhöhten Eigenkapitalanforderungen zu gestiegenen Kosten für die Banken, die möglicherweise an die Kunden weitergegeben werden müssen. Für Investoren bedeutet dies, dass sie sich noch intensiver mit der Tragbarkeit ihrer Projekte auseinandersetzen müssen. Eine klare Strategie und ein frühzeitiges Verständnis der Marktdynamik sind entscheidend, um finanzielle Engpässe zu vermeiden.

Marktreaktionen und neue Chancen

Die Einführung von Basel III final hat bereits erste Spuren im Immobilienmarkt hinterlassen. Besonders bei Renditeobjekten zeigt sich eine zunehmende Zurückhaltung, sowohl bei Käufern als auch bei Banken. In einigen Regionen sind Preisrückgänge zu beobachten, während die Anzahl der Transaktionen leicht gesunken ist.

« Berimmo bietet neben der fachkundigen Finanzierungsberatung durch Experten auch eine strukturierte Vorgehensweise, die Unsicherheiten minimiert und Ihnen hilft, fundierte Entscheidungen zu treffen. »

Für selbstgenutzte Wohnimmobilien bleibt der Markt vorerst stabiler, doch auch hier zeichnet sich eine vorsichtiger Haltung ab. Kunden agieren zurückhaltender, da künftige Kosten und Rahmenbedingungen schwieriger einzuschätzen sind.

Gleichzeitig eröffnen sich für gut vorbereitete Kunden neue Chancen. Wer über ausreichend Eigenkapital verfügt oder in weniger risikobehaftete Objekte investiert, kann von einem sich wandelnden Markt profitieren.

Berimmo: Sicherheit durch fundierte Entscheidungen

In einem Umfeld, das von Unsicherheiten geprägt ist, bietet die Migros Bank mit Berimmo einen zielgerichteten Beratungsansatz. Berimmo unterstützt private und professionelle Immobilieninvestoren dabei, ihre Projekte sicher und erfolgreich umzusetzen.

- Wohneinheitenanalyse: detaillierte Prüfung einzelner Immobilien, um ihre Positionierung am Markt zu optimieren.
- Nachhaltigkeitsanalyse: Bewertung von CO₂-Emissionen und Energiekosten, ergänzt durch Sanierungspläne zur Steigerung der Energieeffizienz.
- Zinsentwicklungsanalyse: Simulation künftiger Zinsszenarien, um langfristige Absicherungsstrategien zu entwickeln.

Berimmo bietet neben der fachkundigen Finanzierungsberatung durch Experten auch eine strukturierte Vorgehensweise, die Unsicherheiten minimiert und Ihnen hilft, fundierte Entscheidungen zu treffen.

Fazit: strategisches Handeln in unsicheren Zeiten

Basel III final wird den Immobilienmarkt verändern und bringt Herausforderungen mit sich, die noch nicht vollständig abzu-sehen sind. Besonders bei der bisherigen Praxis der ersten und zweiten Hypothek bleibt abzuwarten, wie Banken künftig agieren werden. Für Immobilieninvestoren bedeutet dies, frühzeitig ihre Strategien zu überdenken und ihre Projekte an die neuen Gegebenheiten anzupassen.

Die Migros Bank unterstützt Sie mit ihrem Beratungskonzept Berimmo dabei, Risiken zu vermeiden und Chancen zu ergreifen. Wenn Sie sich jetzt entscheiden, früh zu handeln und sich gut beraten zu lassen, können Sie auch in einem sich schnell verändernden Markt erfolgreich sein. Die Spielregeln haben sich vielleicht geändert, aber mit einer guten Planung können Sie Ihre Ziele weiterhin erreichen.



Dienstleistungen auf einen Blick

- ▶ Bauherrendienstleistungen
- ▶ Bewirtschaftung
- ▶ Vermarktung
- ▶ Nextkey
- ▶ Research
- ▶ Bewertung

Ihre Ansprechpartner*innen auf einen Blick



◀
**Thomas
Walter**
CEO



◀
**Boris
Schlaeppli**
Bereichsleiter
Bauherren-
dienstleistungen,
Geschäftsleitung



◀
**Michel
Hafner**
Bereichsleiter
Bewirtschaftung,
Geschäftsleitung



◀
**Flavio
Tschannen**
Teamleiter
Vermarktung
Gewerbe



◀
**Michelle
Müller**
Vermarkterin
Anlageimmobilien /
Senior
Researcherin



◀
**Martin
Brenner**
Senior
Researcher

Glossar

METHODE

Erhebung von Rohdaten durch die ImmoCompass AG, Verarbeitung und Auswertung der Daten durch die CSL Immobilien AG, Verifizierung und Konkretisierung über repräsentative Stichproben. Stichtag für die Angebotsmessung war der 1. Oktober 2024.

Investorenumfrage mittels 37 Interviews sowie Onlinebefragungen, zusätzliche Befragungen von Standort- und Wirtschaftsförderern.

Daten dritter Anbieter: statistische Ämter der Kantone Zürich, Basel-Landschaft, Basel-Stadt, Bern, Genf, Waadt und St. Gallen sowie der Stadt Zürich, Bundesamt für Statistik.

Grundlage für die Texte sind ausserdem interne Befragungen und Erfahrungsberichte der Mitarbeitenden der CSL Immobilien AG.

DEFINITIONEN INVESTMENTMARKT

Büroimmobilie Klasse A:
Grossstadt, CBD, Airport/HB innerhalb 15 Min., repräsentative Büroadresse, vollvermietet, marktadäquate Miete, Vertragslaufzeit mind. 5 Jahre, Investitionsvolumen ca. CHF 100 Mio.

Büroimmobilie Klasse B:
Grossstadt, Airport/HB innerhalb 30 Min., B-Lage, vollvermietet, marktadäquate Miete, Vertragslaufzeit mind. 5 Jahre, Investitionsvolumen ca. CHF 40 Mio.

Büroimmobilie Klasse C:
Wirtschaftlich starke Agglomeration, Airport/HB innerhalb 60 Min., lokal bekannte Adresse, vollvermietet, marktadäquate Miete, Vertragslaufzeit mind. 5 Jahre, Investitionsvolumen ca. CHF 15 Mio.

Gewerbe-/Industrielienschaft:
Gewerbegebiet einer mittelgrossen Stadt, MIV gut, vollvermietet, 30% Büro, 70% Produktion, marktgerechte Miete, Vertragslaufzeit mind. 5 Jahre, Investitionsvolumen ca. CHF 25 Mio.

Logistikliegenschaft:
Industriegebiet einer mittelgrossen Stadt, Nähe Autobahnanschluss, vollvermietet, marktgerechte Miete, Vertragslaufzeit mind. 5 Jahre, Investitionsvolumen ca. CHF 25 Mio.

Wohnüberbauung Klasse A:
Attraktives Stadtquartier einer Grossstadt, vollvermietet, neuwertiger Zustand, Investitionsvolumen ca. CHF 30 Mio.

Wohnüberbauung Klasse B:
Grössere Ortschaften oder regionale Zentren, vollvermietet, guter Zustand, Investitionsvolumen ca. CHF 20 Mio.

Wohnüberbauung Klasse C:

Ländliche Gebiete in wirtschaftlich starken Agglomerationen, vollvermietet, guter Zustand, Investitionsvolumen ca. CHF 10 Mio.

Wohnüberbauung Klasse D:

Ländliche Gebiete, vollvermietet, ältere Liegenschaft, Investitionsvolumen ca. CHF 5 Mio.

DEFINITIONEN BÜRO- UND WOHNMARKT

Agglomeration, Region:

Geografische Definition gemäss dem Bundesamt für Statistik (Agglomeration, MS-Region).

Flächenbestand Büromarkt:

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

Insertionsdauer:

Anzahl Tage im Median, an denen ein Objekt online war.

Leerstand Wohnmarkt:

Angaben gemäss dem Bundesamt für Statistik mit Stand vom 1. Juni 2024.

Marktgebiete, CBD:

Geografische Definition der Marktgebiete und der CBD (Central Business Districts) im Büromarkt durch die CSL Immobilien AG.

Mieten:

Nettomietpreise, wie sie auf dem Markt angeboten werden. Die Mieten im Büromarkt umfassen unterschiedliche Ausbaustandards.

Mietpreisband:

Spektrum der Mieten bzw. das 0.1- und das 0.9-Quantil.

Flächenangebot:

Summe der inserierten Büroflächen, wie sie auf dem Markt angeboten werden.

Netto-Anfangsrendite:

Median, Verhältnis zwischen Nettoertrag (Miettrug Soll abzüglich Mietzinsausfall, Betriebskosten zu Lasten Eigentümer und Instandhaltungskosten) und Transaktionspreis. In Anlehnung an SIA D 0213.

Vergleich Vorjahr:

Die prozentuale Veränderung des absoluten Angebots von 2023 auf 2024.

Wirtschaftsraum:

Total der jeweils für den Büromarkt und den Wohnmarkt relevanten Marktgebiete, definiert durch die CSL Immobilien AG, 2019 und 2022 überarbeitet und erweitert.

Die aktuellen Zahlen unseres Immobilienmarktberichts finden Sie auch online unter:
www.csl-immobilien.ch



CSL Immobilien AG
ZÜRICH

Schärenmoosstrasse 77
8052 Zürich

+41 58 400 85 00

research@csl-immobilien.ch

CSL Immobilier SA
LAUSANNE

Rue du Pont 1
1003 Lausanne

+41 58 400 86 00

info@csl-immobilier.ch

www.csl-immobilien.ch

CSL  **IMMOBILIEN**

Eine Partnerin der Migros Bank