

# Wo der Druck am höchsten ist

*Die mit Abstand höchsten Preise für Büroflächen werden in der Stadt Genf, selbst die Agglomeration von Genf ist noch knapp auf dem Niveau der Städte Zürich und Lausanne. Nimmt man zusätzlich die Insertionsdauer als Marktdruckindikator dazu, dann zeigen die Städte Zürich und Lausanne klar die stärkste Nachfrage. Dies zeigen die Inseratedaten für die grössten Ballungsgebiete der Schweiz auf [www.ImmoDataCockpit.ch](http://www.ImmoDataCockpit.ch). Von Felix Thurnheer*

Die teuersten Büroflächen findet man mit Abstand in der Stadt Genf, wo die Preise im Median bei CHF 500.- pro qm und Jahr liegen. Selbst in der Agglomeration von Genf sind die Preise noch auf demselben hohen Niveau wie etwa in den Städten Zürich und Lausanne, wo Büroflächen im Median zwischen CHF 300.- und CHF 350.- pro qm und Jahr kosten. Dieselbe Reihenfolge zeigt sich bei den Topwerten. Die 10 Prozent teuersten Büros liegen in Genf über CHF 730.-, in Zürich über CHF 600.- und in Lausanne über CHF 435.- pro qm und Jahr. Die Preise in den Städten Lugano, Basel, Luzern, Winterthur und Bern liegen sehr nahe beieinander, mit Medianwerten zwischen CHF 231.- und 251.- und Topwerten zwischen CHF 327.- und CHF 374.- pro qm Jahr. Am günstigsten erhält man ein Büro in der Stadt St. Gallen.

## *Guter Indikator für Marktdruck*

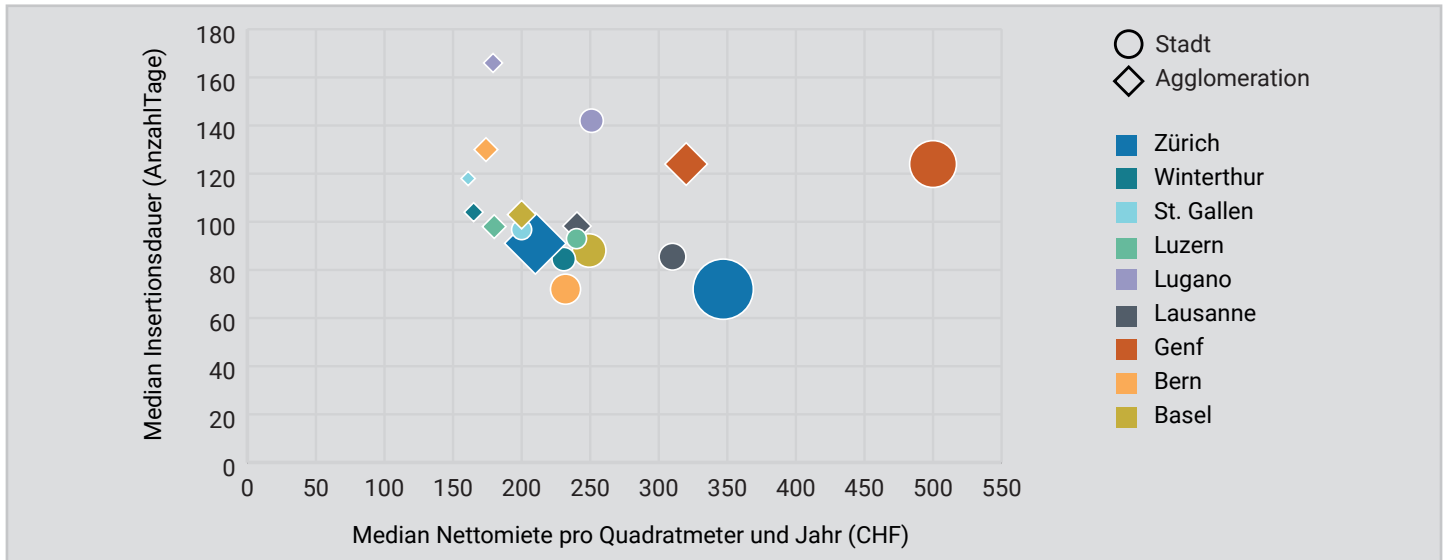
Büroflächen gibt es nicht nur in den Städten, sondern vermehrt auch in einzelnen dazugehörigen Gemeinden in deren Agglomerationen. Die Preisgestaltung ist hier jedoch viel kompakter und natürlich viel tiefer. In den Agglomerationen werden zwischen CHF 40.- und CHF 70.- pro qm und Jahr weniger bezahlt als in den Städten. Die Medianpreise für Büroflächen in den Agglomerationen kommen so zwischen CHF 160.- und CHF 240.- pro qm und Jahr zu liegen. Ausnahmen bilden die Städte Genf und Zürich. Hier sind die Median-Deltas mit CHF 280.- respektive CHF 130.- deutlich höher.

Die Insertionszeit ist ein guter Indikator für den Marktdruck. Sie beschreibt die Nachfrage beim gegebenen Preisniveau des Angebotes. So weisen zum Beispiel die Städte Zürich und Bern mit 72 Tagen mittlerer Insertionszeit die tiefsten Werte auf. Die Städte Winterthur, Lausanne, Basel, Luzern und St. Gallen liegen mit 81 bis 98 Tagen schon deutlich darüber. Viel länger sind Büroflächen in Genf mit 125 Tagen und in Lugano mit 141 Tagen auf dem Markt.

Im Vergleich zu ihren Kernstädten weisen die Agglomerationen höhere Insertionszeiten auf. Sie liegen in Zürich, Lausanne, Basel, Luzern, und Winterthur zwischen 90 und 100 Tagen. Die Agglomerationen St. Gallen, Bern, Genf und Lausanne weisen hingegen längere bis deutlich längere Insertionszeiten auf. Eine Ausnahme bildet Genf. Hier liegen die Insertionszeiten für Büroflächen in der Agglomeration und der Stadt Genf mit ca. 125 Tagen im Mittel fast gleichauf. Wohingegen sich das Preisniveau deutlich unterscheidet.

## *Mehr Volatilität in den Agglomerationen*

Seit 2016 haben die Medianpreise für Büroflächen in den Städten leicht abgenommen und liegen 2021 knapp -5 Prozent unter dem Ursprungspreis von 2016. Auch in den Agglomerationen haben die Preise mit einer Ausnahme im Jahr 2020 leicht abgenommen. Während das Jahr 2020 für die Büropreise sowohl in den Städten als auch in den Agglomerationen eher einen Aufschwung bedeutete, nahmen die Preise 2021 gesamthaft deutlich ab. Die Medianpreise erweisen sich vor allem in den Städten als relativ stabil. Viel volatil sind die Preisschwankungen in den Agglomerationen, insbesondere im 90 Prozent Quantil.



Marktdruck für Büroflächen in den grössten Städten der Schweiz und ihren Agglomerationen, 2020. Quelle: ImmoDataCockpit.ch

Auf der X-Achse der Grafik lassen sich die Medianpreise ablesen. Die Grösse der einzelnen Regionen gibt die Grösse des Marktes an. Die Y-Achse gibt Auskunft über den Median der Insertionszeit, das heisst wie viele Tage die Inserate auf den Immobilienplattformen inseriert waren, bevor sie vom Markt absorbiert wurden. In der Grafik sind die neun grössten Kernstädte der Schweiz und ihre Agglomerationen abgebildet, welche den grossen Teil der Büromärkte in der Schweiz ausmachen. Die Grafik stammt aus dem ImmoDataCockpit, einem online Informationsdienst, der u.a. auf einem breit abgestützten Datenpool aus Immobilieninseraten basiert. [www.immodatacockpit.ch](http://www.immodatacockpit.ch)

ZugEstates

Wir schaffen attraktive Lebensräume mit vielfältigen Nutzungen und hoher Aufenthaltsqualität

Attraktive Räume für mehr Lebensqualität zum Wohnen, Arbeiten, Studieren und für Freizeitaktivitäten.  
[www.zugestates.ch](http://www.zugestates.ch) | [www.suurstoffi.ch](http://www.suurstoffi.ch) | [www.metalli.ch](http://www.metalli.ch)