

SOMMERUMFRAGE 2014

BÜROMARKT WIRTSCHAFTSRAUM BASEL



BÜROMARKT WIRTSCHAFTSRAUM BASEL

Branchenstruktur gibt Rückhalt

Die Dynamik der Schweizer Wirtschaft hat sich 2014 deutlich abgeschwächt. Dies hat bisher weniger stark auf den Basler Büromarkt durchgeschlagen als es in Zürich der Fall ist, wie die Auswertung der Expertenbefragung im Rahmen der Sommerumfrage von CSL Immobilien zeigt.

Die grösste Treiberin auf dem Basler Büromarkt ist nach wie vor die Medizin-, Biotech- und Pharmaindustrie. Sie löst 23 Prozent des lokalen Flächenbedarfs aus. Rund 27 Prozent der Nachfrage sind nicht eindeutig einer Branche zuzuordnen. Im Vergleich zum Vorjahr abgenommen hat der Flächenbedarf der öffentlichen Hand sowie der Finanz- und Treuhandbranche. Räumlich betrachtet ergibt sich ebenfalls ein klares Bild: Die Nachfrage schwächte sich in den letzten Monaten in allen Marktgebieten mit Ausnahme der Innenstadt rund um den Bahnhof SBB und der Region West deutlich ab.

40 Prozent der befragten Marktakteure nannten räumliche Optimierungsstrategien als auslösenden Grund für die Nachfrage, gefolgt von Standortoptimierungen mit 30 Prozent und Kostensenkungen mit 20 Prozent. Auf Wachstumspläne gingen nur 10 Prozent der Nachfrage nach Büroflächen zurück; dies ist im Vergleich zum Vorjahr (23 Prozent) eine deutliche Abschwächung. Bezüglich Flächenbedarf ist das Interesse für mittelgrosse Flächen bis 1'000 m² am stärksten. Kleinflächen bis 250 m² sind am Markt zudem eher gesucht als Büroflächen mit über 3'000 m².

Hinsichtlich der Bedeutung verschiedener Kriterien bei der Anmietung sind analog zu den letzten Jahren eine ausreichende Anzahl von Parkplätzen sowie die Nähe zu Tram- und Bushaltestellen entscheidend. Im Vergleich zum Vorjahr hat die Gehdistanz zum nächsten Bahnhof an Bedeutung gewonnen. Energie- und Nachhaltigkeitszertifikate sind weiterhin kein entscheidendes Kriterium bei der Anmietung von kommerziellen Flächen.

Vermarktungsaufwand gestiegen

Bedingt durch den gestiegenen Konkurrenzdruck ist der Vermarktungsaufwand im Wirtschaftsraum Basel heute grösser als vor einem Jahr. Zudem dauert es im Schnitt deutlich länger, bis es zu einem Vertragsabschluss kommt. Bei den in Mietverträgen festgehaltenen Konditionen zeigt sich in Basel dieselbe

Entwicklung wie im Wirtschaftsraum Zürich. Auszubeteilungen gehören heute zu den Standardforderungen eines potenziellen Mieters – diese Form der finanziellen Anreize nahm im Vergleich zu 2013 zu. Zudem sind die Nutzer preissensitiver geworden. Bei 50 Prozent der Vertragsabschlüsse werden mietfreie Phasen zwischen 2 bis 5 Monaten gewährt. Dies bleibt nicht ohne Folgen für die Rendite: 50 Prozent der Marktakteure geben an, dass bei Mietvertragslaufzeiten von 5 Jahren die gewährten Incentives zwischen 0 bis 5 Prozent auf den durchschnittlichen Mietzins pro m² ausmachen. Bei 10-Jahres-Verträgen rechnen 100 Prozent der Experten gar mit einem Preisnachlass von 5 bis 10 Prozent.

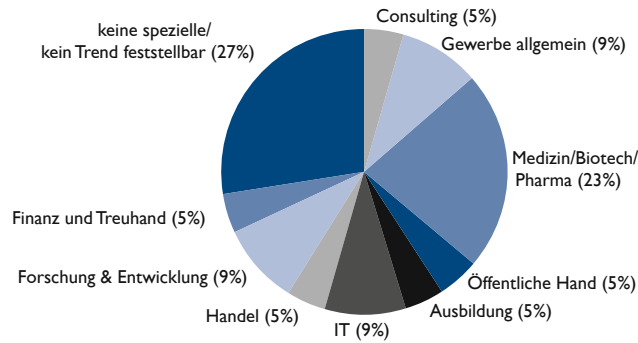
Pharmabranche gibt Zuversicht

Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen erwarten rund 9 Prozent der befragten Experten für 2015 eine starke Zunahme der Nachfrage nach Büroflächen. 64 Prozent rechnen mit einem mittleren Flächenbedarf. Diese positiven Erwartungen bauen vor allem auf die Stärke und die prognostizierte gesunde Wachstumsdynamik der Medizin-, Biotech- bzw. Pharmabranche. Nur knapp 27 Prozent der Befragten erwarten für 2015 ein schwaches Interesse an Büroflächen.

Einhergehend mit der prognostizierten Nachfrage sieht die Mehrheit der Basler Marktakteure bezüglich der Leerstandsquote eine gleichbleibende Entwicklung. 9 Prozent sehen die Leerstände eher zurückgehen, während 27 Prozent von einer Zunahme der verfügbaren Büroflächen ausgehen. In Bezug auf die mögliche Mietpreisentwicklung für das kommende Jahr erwarten rund 91 Prozent ein stabiles Niveau. 9 Prozent der Umfrageteilnehmer sehen die Mieten sinken. Mit steigenden Mietpreisen rechnet auf dem Basler Büromarkt kein einziger Experte. Obwohl der Basler Büromarkt über alles gesehen besser dasteht als sein Zürcher Pendant, wird auch er immer stärker von den Mietern bestimmt.

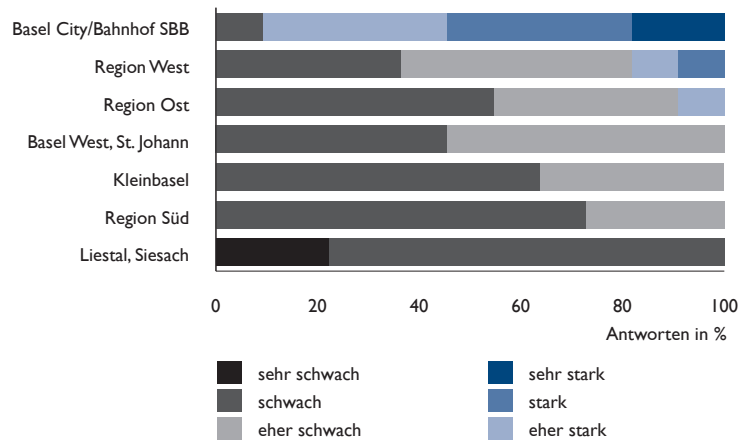
NACHFRAGE VON BRANCHEN

In welchen Branchen stellen Sie zur Zeit die grösste Nachfrage fest?



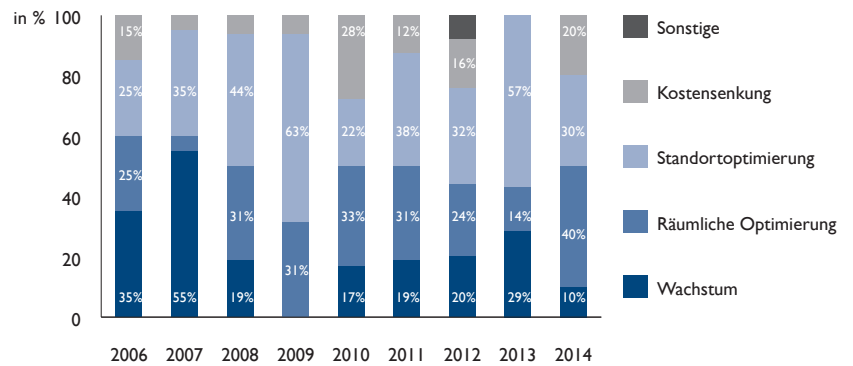
NACHFRAGE IN VERSCHIEDENEN REGIONEN

Wie stark beurteilen Sie die Nachfrage nach Büronutzflächen in den folgenden Regionen?



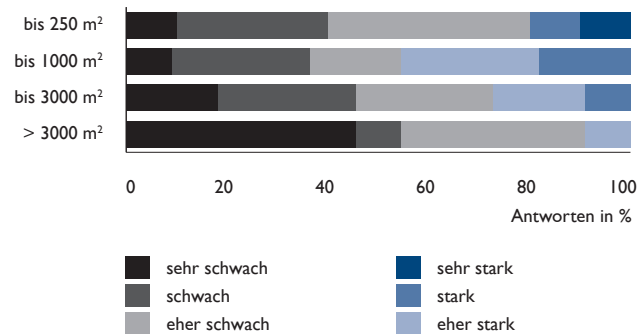
GRÜNDE DER NACHFRAGE

Wo sehen Sie den Hauptgrund für die aktuelle Nachfrage?



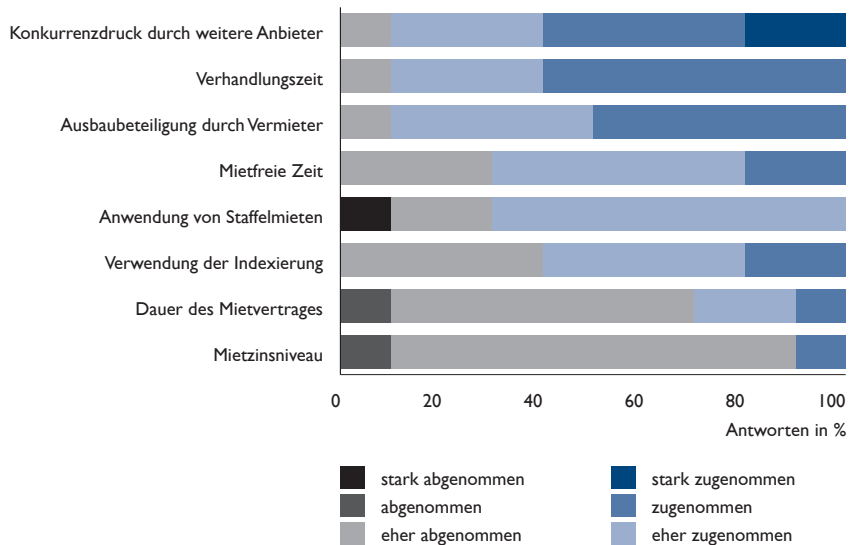
NACHFRAGE NACH VERSCHIEDENEN FLÄCHEN

Wie stark beurteilen Sie die Nachfrage nach Büronutzflächen in den folgenden Flächenkategorien?



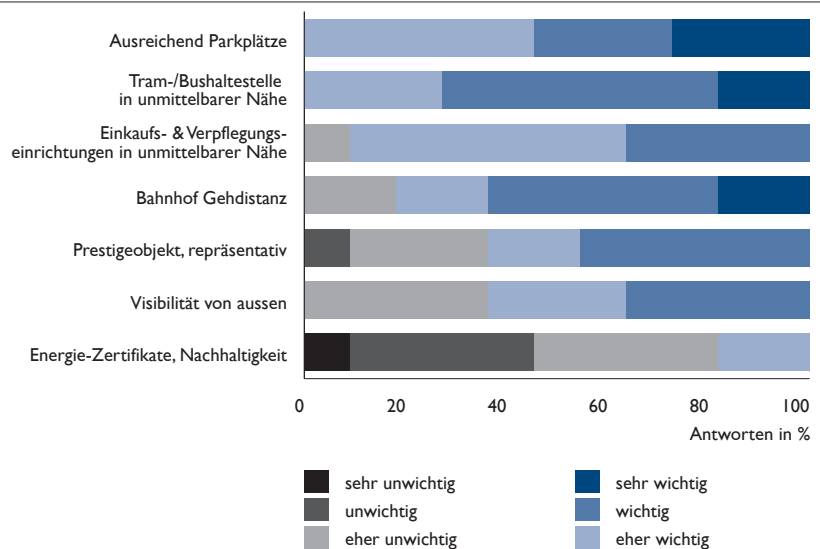
VERÄNDERUNG DER MIETVERTRAGSVERHANDLUNGEN

Wie haben sich die Konditionen bei Mietverträgen für Büroflächen seit dem letzten Jahr verändert?



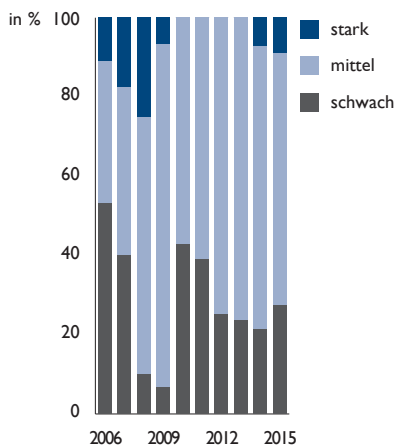
BEDEUTUNG VERSCHIEDENER KRITERIEN BEI DER ANMIETUNG

Wie wichtig sind die folgenden Aspekte bei der Anmietung von Büroflächen für potenzielle Nutzer?



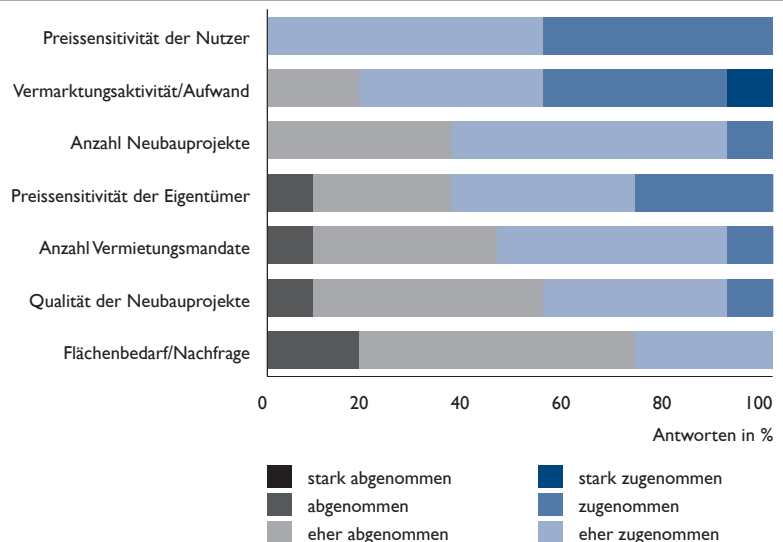
EINSCHÄTZUNG DER NACHFRAGE FÜR DAS KOMMENDE JAHR

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



VERÄNDERUNG IM BÜROMARKT

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



Kontakt

CSL Immobilien AG
Amelie Stielau
a.stielau@csl-immobilien.ch

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

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