



SOMMERUMFRAGE 2017

Wirtschaftsraum Basel



Herausgeberin

CSL Immobilien AG, August 2017

Datenerhebung

CSL Immobilien AG, Zürich

Gestaltung

CSL Immobilien AG, Zürich

Die Publikation basiert auf einer standardisierten Online-Befragung von durch die CSL Immobilien AG ausgewählten Immobilienakteuren. Die Auswertung und Qualitätssicherung wurde ausschliesslich durch die CSL Immobilien AG vorgenommen. 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 2017, CSL Immobilien AG

EDITORIAL

Herzlichen Dank allen 169 Teilnehmern unserer Sommerumfrage! Wir haben sie nach ihrer Einschätzung zum Büro- und Wohnmarkt in den Wirtschaftsräumen Zürich und Basel sowie dieses Jahr erstmals auch zu Bern gefragt.

Mit der Sommerumfrage versuchen wir auch die sonst quantitativ nicht erfassten und intransparenten Bereiche des Marktes wie die Incentives bei der Büroflächenvermietung zu beleuchten sowie die Nachfragesituation widerzuspiegeln.

Wir hoffen, Sie können auch dieses Jahr einige interessante Erkenntnisse gewinnen.

Büromarkt

Die regionale Nachfrage nach Büroflächen ist wie gewohnt in der Basler City rund um den Bahnhof SBB am stärksten. Im Vergleich zum Vorjahr wird die Nachfrage in Kleinbasel jedoch deutlich geringer eingeschätzt, Basel West/St. Johann zeigt dagegen eine belebtere Nachfrage.

Während im Vorjahr die Medizinal-/Biotech-/Pharma-Branche als dominante Nachfragegruppe identifiziert wurde, geht dieses Jahr aus Sicht der Experten von der Branche "Forschung & Entwicklung" die grösste Nachfrage hervor.

Erfreulich ist, dass das Wachstum der Unternehmungen erstmals nach zahlreichen Jahren wieder eine wesentliche Rolle bei der Büronachfrage spielt. Dies lässt auf eine quantitativ grössere Nachfrage und allenfalls sogar eine Trendwende auf dem Büromarkt hoffen. Dafür spricht auch eine deutlich besser als im Vorjahr eingeschätzte Nachfrage bei allen Flächengrössen.

Auch bei den Mietvertragsabschlüssen scheinen Eigentümer weniger Zugeständnisse machen zu müssen: Sie gewähren nur bei der Hälfte der Abschlüsse mietfreie Zeit, letztes Jahr war dies noch bei 59% der Fall. Die durchschnittlich gewährte mietfreie Zeit ist nur leicht auf 2.7 Monate zurückgegangen, während die Incentives wie Ausbaurückstellungen wesentlich von gut 5% auf knapp 3% gesunken sind.

Die Experten schätzen die Nachfrage für das kommende Jahr deutlich besser ein als noch letztes Jahr: Knapp 80% gehen zumindest von einer gleichbleibenden Nachfrage aus, während über 20% von einer eher höheren Nachfrage ausgehen.

Bei der erwarteten Leerstandsentwicklung gehen die Tendenzen der Befragten ebenso auseinander wie bei der allgemeinen Marktentwicklung. Bei der Mietpreisentwicklung werden nur sinkende und stagnierende Mieten erwartet.

Insgesamt zeichnen sich in Basel wie auch in Zürich einige Lichtblicke für das kommende Jahr ab, insgesamt wird der Baselbieter Büromarkt im Vergleich zu Zürich jedoch deutlich positiver eingeschätzt.

Wohnmarkt

Die Einschätzung des Wohnungsmarkts bietet wenige Überraschungen. Allerdings zeigt sich im Mietwohnungssegment die hohe Präferenz von städtischen Lagen gegenüber den Agglomerationslagen. In Hinblick auf die aktuell hohe Bautätigkeit in der Agglomeration kann dies als Warnsignal gedeutet werden. Auffallend ist auch die geringere eingeschätzte Nachfrage nach Wohnungen ab 4.5 Zimmer.

Im Baselbieter Eigentumssegment scheint die Nachfrage im Vergleich zu Zürich weniger überhitzt zu sein.

Für das nächste Jahr sind im Mietwohnungsmarkt die Augen vor allem auf die Angebotsausweitung bei gleichzeitig stagnierender Nachfrage gerichtet. Die Experten rechnen mit einem zunehmenden Leerstand und sinkenden Mieten.

Im Eigentumssegment dagegen wird die Situation weiterhin als positiv eingeschätzt und von tendenziell weiter steigenden Preisen ausgegangen.

« Der Büromarkt im Baselbiet zeigt sich in einer erfreulich guten Verfassung. »

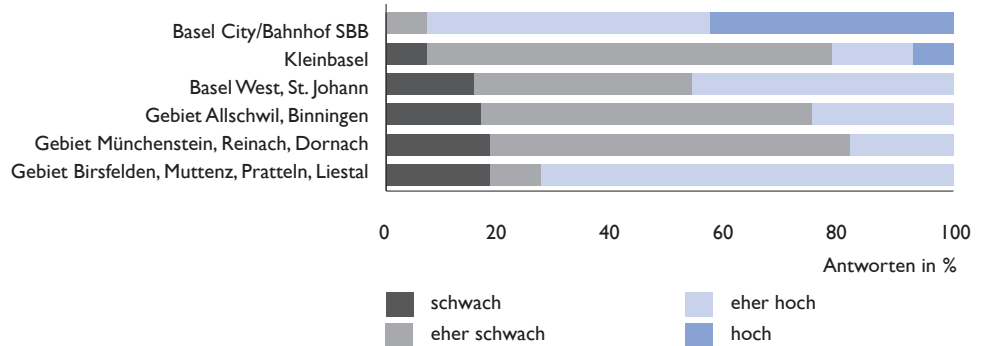
Patricia Reichelt
Verantwortliche Research & Marktanalyse



BÜROMARKT

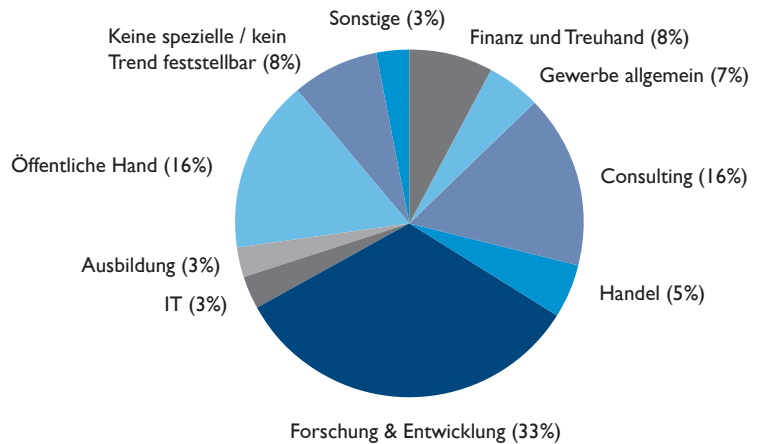
NACHFRAGE IN VERSCHIEDENEN REGIONEN

Wie beurteilen Sie die Nachfrage nach Büroflächen in den folgenden Regionen?



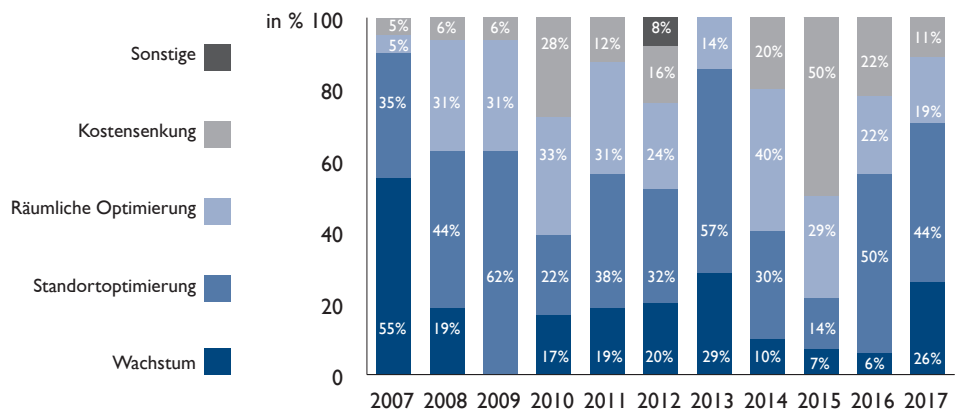
NACHFRAGE VON BRANCHEN

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



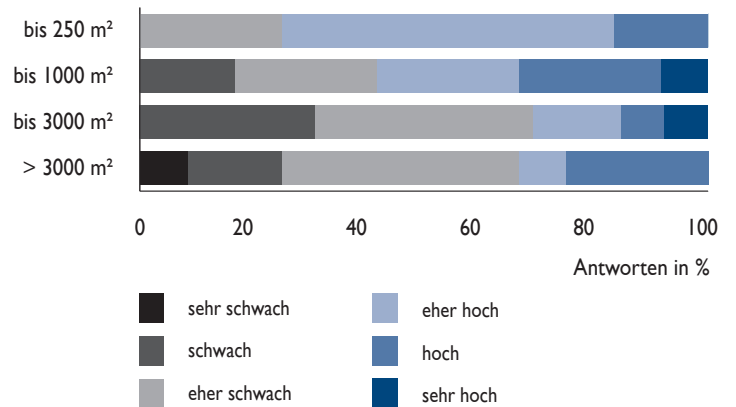
GRÜNDE DER NACHFRAGE

Wo sehen Sie den Hauptgrund für die aktuelle Nachfrage nach Büroflächen?



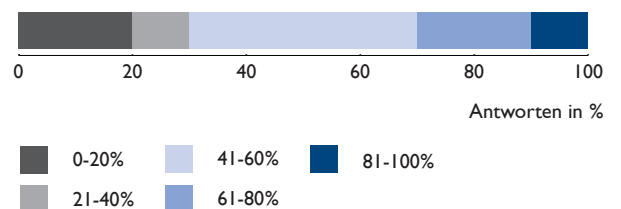
NACHFRAGE NACH VERSCHIEDENEN FLÄCHEN

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



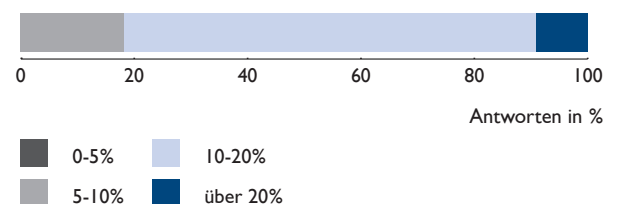
MIETFREIE ZEIT BEI VERTRAGSABSCHLÜSSEN

Wie oft wird bei Vertragsabschlüssen den Mietern mietfreie Zeit gewährt?



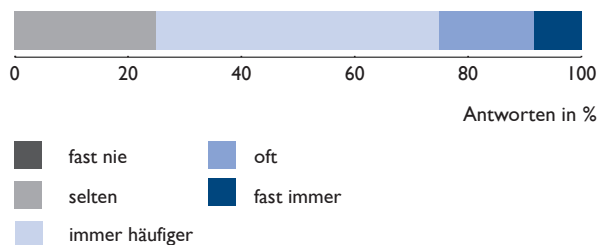
INCENTIVES

Welchen Anteil vom Mietzins haben Incentives wie Beiträge zum Mieterausbau?



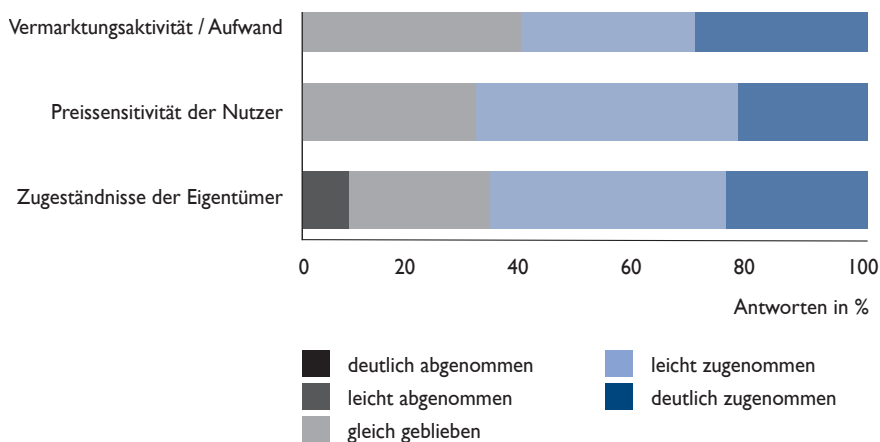
EARLY BREAK OPTIONS

Wie häufig werden Early Break Options bei Mietvertragsabschlüssen gewährt?



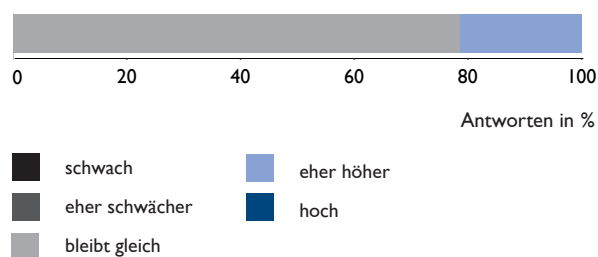
VERÄNDERUNG IM BÜROMARKT

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



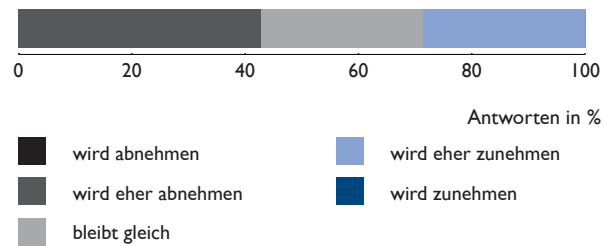
EINSCHÄTZUNG DER NACHFRAGE FÜR DAS KOMMENDE JAHR

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



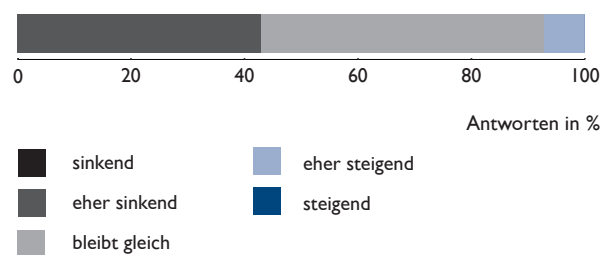
LEERSTANDSENTWICKLUNG

Wie wird sich der Leerstand entwickeln?



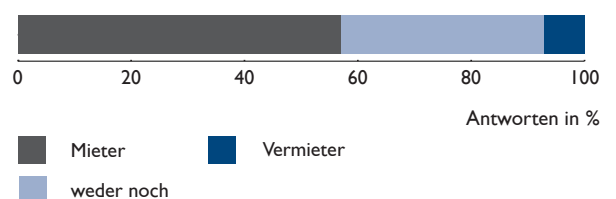
MIETPREISENTWICKLUNG

Mit welcher Mietpreisentwicklung rechnen Sie für das kommende Jahr?



MARKTENTWICKLUNG

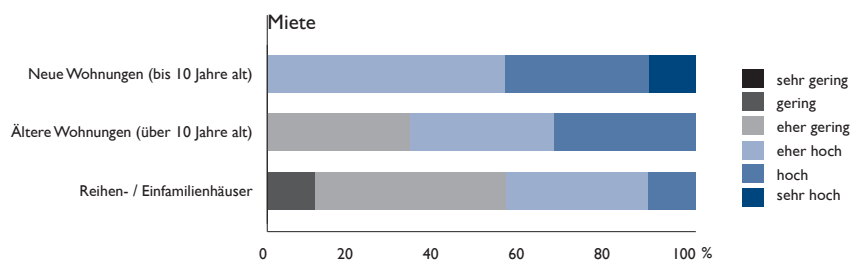
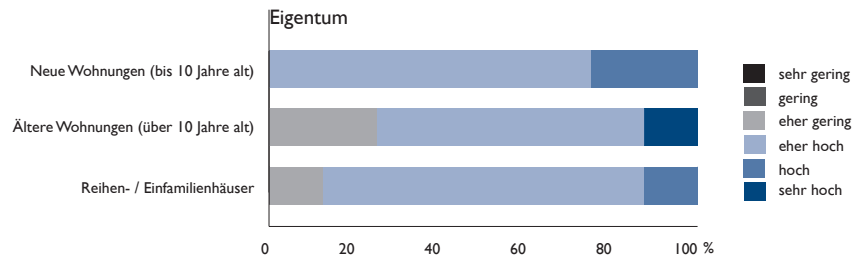
Zu wessen Gunsten wird sich der Büromarkt entwickeln?



WOHNMARKT

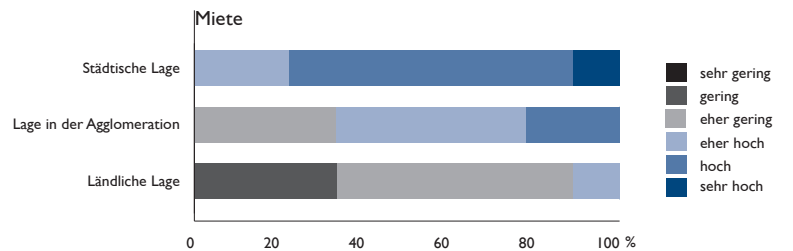
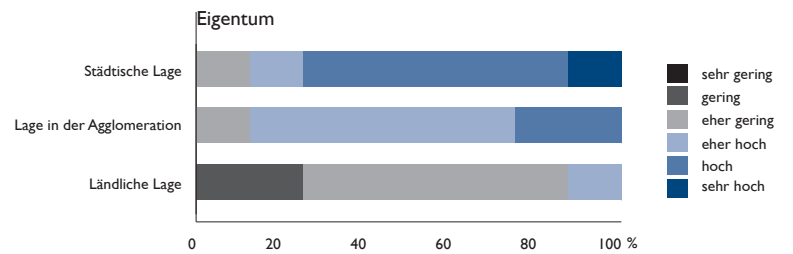
EINSCHÄTZUNG DER NACHFRAGE - WOHNUNGSTYP

Wie stark beurteilen Sie die momentane nutzerseitige Nachfrage?



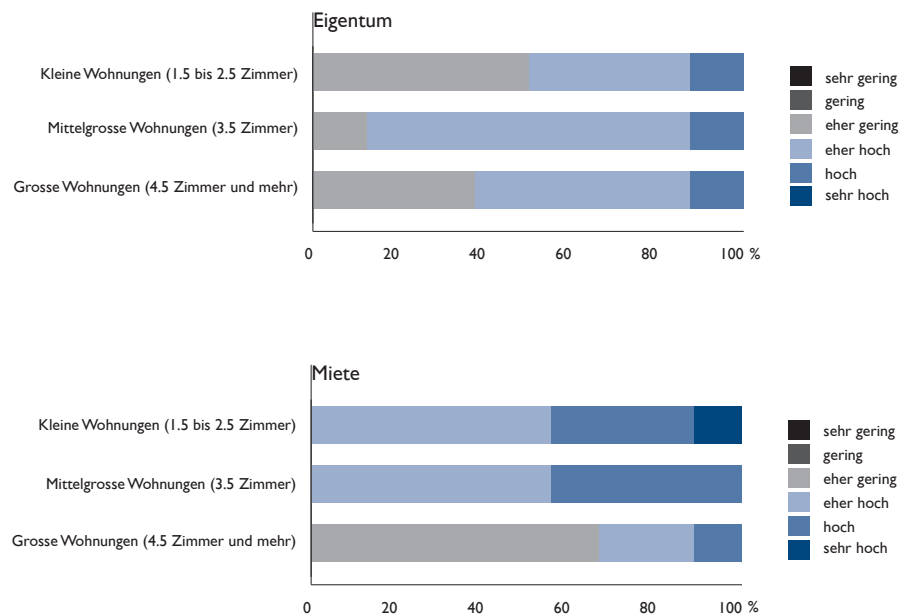
EINSCHÄTZUNG DER NACHFRAGE - LAGE

Wie stark beurteilen Sie die momentane nutzerseitige Nachfrage?



EINSCHÄTZUNG DER NACHFRAGE - WOHNUNGSGRÖSSE

Wie stark beurteilen Sie die momentane nutzerseitige Nachfrage?



MIETPREISENTWICKLUNG

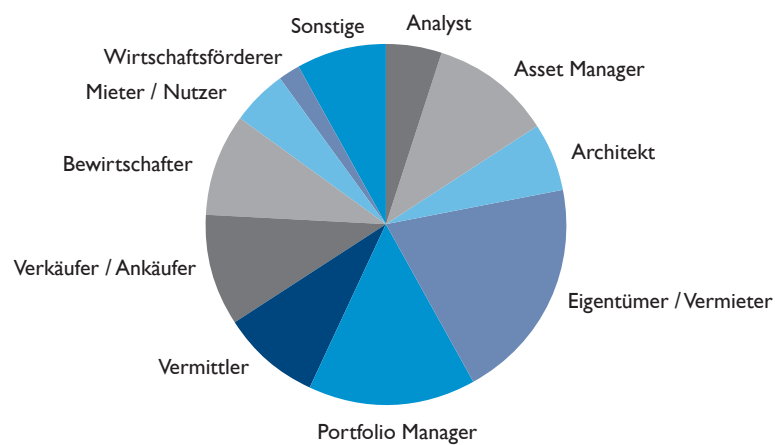
Mit welcher Mietpreisentwicklung rechnen Sie für das kommende Jahr?

Für das nächste Jahr sind im Mietwohnungsmarkt die Augen vor allem auf die Angebotsausweitung bei gleichzeitig stagnierender Nachfrage gerichtet. Die Experten rechnen mit einem zunehmenden Leerstand und sinkenden Mieten.

TEILNEHMER DER UMFRAGE

An unserer Online-Umfrage haben 169 Immobilienexperten teilgenommen. Die Grafik zeigt, welche Funktion sie in der Immobilienwirtschaft haben.

Wir danken allen Teilnehmern herzlich!







CSL Immobilien AG

Schärenmoosstrasse 77
8052 Zürich
+41 44 316 13 00

CSL Immobilien AG

Zürcherstrasse 124
8406 Winterthur
+41 52 234 97 00

info@csl-immobilien.ch

www.csl-immobilien.ch