



SOMMERUMFRAGE 2017

Wirtschaftsraum Bern



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 Teilnehmenden der Sommerumfrage für ihre Einschätzung und Zeit!

Jedes Jahr fragen wir Immobilienexperten nach ihrer Einschätzung zum Büro- und Wohnmarkt in den Wirtschaftsräumen Zürich und Basel sowie diesen Sommer erstmals auch zu Bern. Mit der Befragung beleuchten wir auch die sonst quantitativ nicht erfassten und intransparenten Bereiche des Marktes wie die Incentives bei der Büroflächenvermietung.

Im Vergleich zu den beiden anderen Wirtschaftsräumen ist der Rücklauf in Bern geringer ausgefallen. Wir hoffen jedoch, dass die Erkenntnisse der Umfrage interessant genug sind, um nächstes Jahr mehr Teilnehmer überzeugen zu können.

Büromarkt

Die grösste Nachfrage nach Büroflächen ist in der City respektive Altstadt sowie in der Region Breitenrain/Wankdorf zu finden. Aber auch im Gebiet Länggasse und Mattenhof/Ausserholligen wird die Nachfragesituation insgesamt positiv beurteilt. Schlusslicht bildet die Region Belp/Münsingen/Konolfingen.

Die Nachfrage der einzelnen Branchen ist unterschiedlich verteilt, wobei vom Gewerbe und IT-Unternehmungen die grösste Nachfrage ausgeht, gefolgt von Forschung/Entwicklung sowie der Öffentlichen Hand.

Erfreulich ist, dass das Unternehmenswachstum bei 21% der Fälle der Hauptgrund für die Büronachfrage ist. Dieser Anteil spiegelt die Zusatznachfrage sehr gut wider, während die anderen Gründe eher nur eine Abnahme oder Verlagerung der Nachfrage mit sich ziehen. Ebenso positiv stellt sich die Nachfrage bei kleinen Flächen bis 250 m² dar.

In Bern wird bei fast einem Drittel der Mietvertragsabschlüsse mietfreie Zeit von durchschnittlich knapp drei Monaten gewährt, während in Zürich sogar bei der Hälfte mietfreie Zeit von durchschnittlich rund vier Monaten vereinbart wird. Die Incentives wie Ausbaukostenbeteiligung liegen in Bern bei rund 6% des Mietzinses.

Wie auch bei anderen Bürostandorten werden zunehmende Vermarktungsaktivität, steigende Preissensitivität der Nutzer und zunehmende Zugeständnisse der Eigentümer verzeichnet.

Für das kommende Jahr erwarten die Befragten mehrheitlich eine gleichbleibende Nachfrage. Im Hinblick auf die Leerstandsentwicklung zeigen sich die Experten weniger optimistisch, fast alle gehen von zunehmenden Leerflächen aus. Dabei erwartet nur die Hälfte sinkende Mietpreise, die übrigen Befragten gehen von gleichbleibenden respektive eher steigenden Mieten aus. Für die meisten bleibt der Berner Büromarkt ein Mietermarkt.

Wohnmarkt

Die Einschätzung des Wohnungsmarkts bietet wenige Überraschungen. Die Nachfrage im Eigentumssegment ist weiterhin sehr gut. Hier zeigt sich ebenso wie im Mietwohnungsmarkt eine stärkere Präferenz von neuen Wohnungen, was erfreulich in Bezug auf die aktuell hohe Bautätigkeit ist.

Die Nachfrage im ländlichen Raum ist nicht sehr hoch, aber im Vergleich zu Zürich und Basel durchaus noch vorhanden. Städtische Lagen sind jedoch im Miet- wie auch Eigentumssegment weiterhin Trumpf.

Nachfrageschwächen zeigen sich bei kleinen Eigentumswohnungen sowie grossen Wohnungen im Mietwohnungssegment. Entgegen des aktuellen Trends zu Kleinwohnungen sehen einige Experten in diesem Bereich in Bern eine eher geringe Nachfrage.

Überraschenderweise herrscht bei der erwarteten Mietzinsentwicklung unter den Befragten Uneinigkeit: Vom weiterhin angespannten Mietmarkt mit steigender Nachfrage bis hin zu sinkenden Preisen scheint in Bern alles denkbar.

« Das Marktgeschehen in Bern verdient mehr Aufmerksamkeit. »

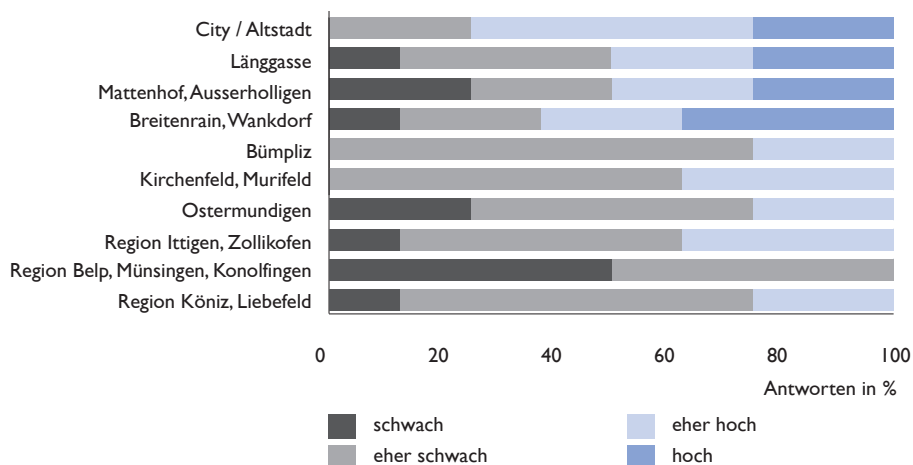
Patricia Reichelt
Verantwortliche Research & Marktanalyse



BÜROMARKT

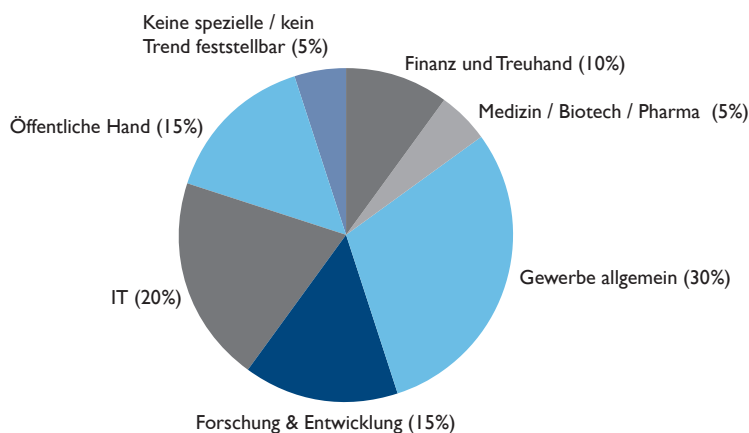
NACHFRAGE IN VERSCHIEDENEN REGIONEN

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



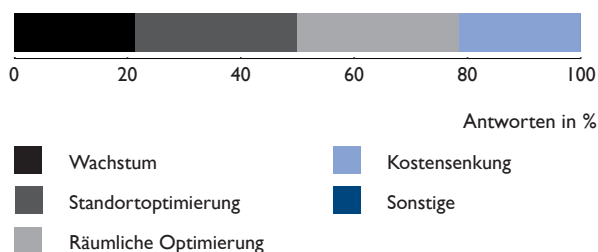
NACHFRAGE VON BRANCHEN

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



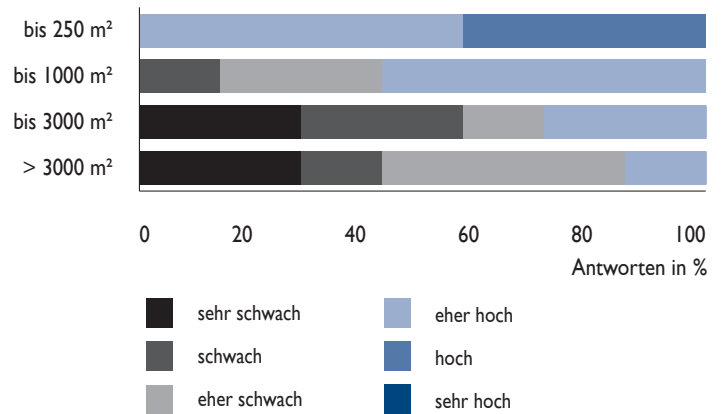
GRÜNDE DER NACHFRAGE

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



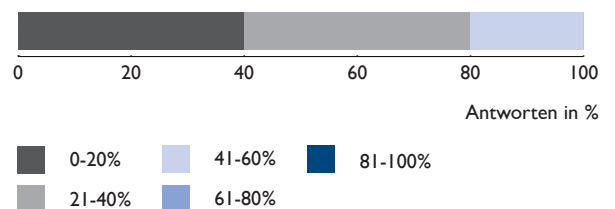
NACHFRAGE NACH VERSCHIEDENEN FLÄCHEN

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



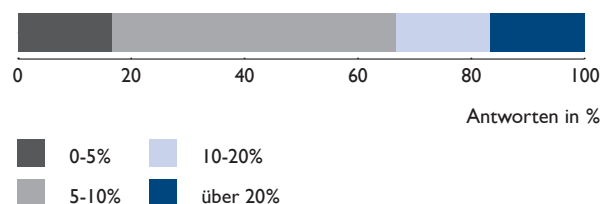
MIETFREIE ZEIT BEI VERTRAGSABSCHLÜSSEN

Wie oft wird bei Vertragsabschlüssen den Mietern mietfreie Zeit gewährt?



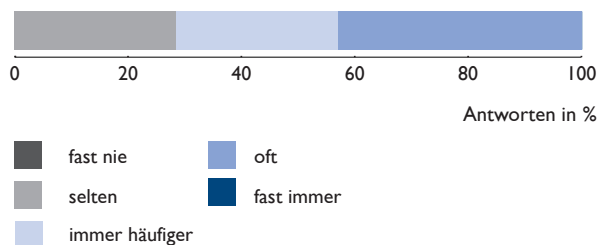
INCENTIVES

Welchen Anteil vom Mietzins haben Incentives wie Beitrag zum Mieterausbau?



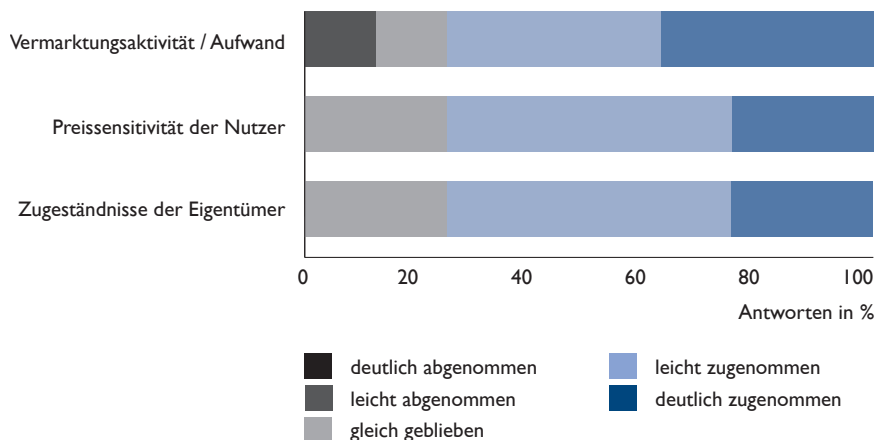
EARLY BREAK OPTIONS

Wie häufig werden Early Break Options bei Mietvertragsabschlüssen gewährt?



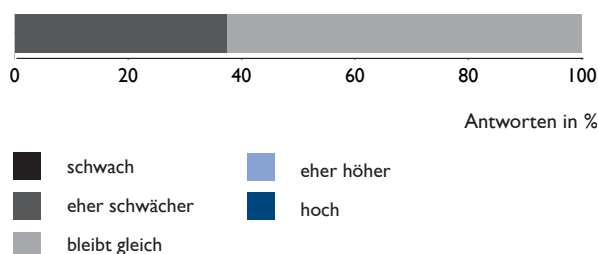
VERÄNDERUNG IM BÜROMARKT

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



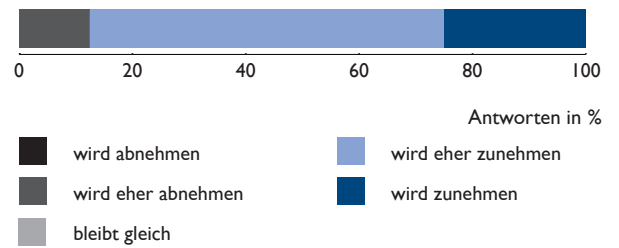
EINSCHÄTZUNG DER NACHFRAGE FÜR DAS KOMMENDE JAHR

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



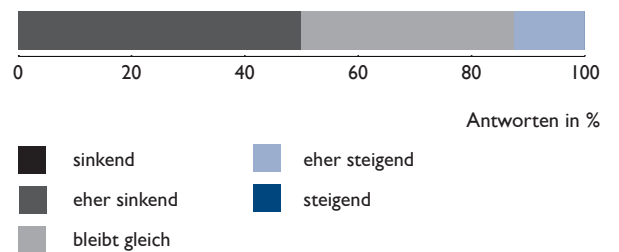
LEERSTANDSENTWICKLUNG

Wie wird sich der Leerstand entwickeln?



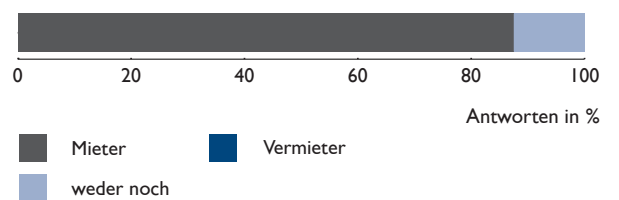
MIETPREISENTWICKLUNG

Mit welcher Mietpreisentwicklung rechnen Sie für das kommende Jahr?



MARKTENTWICKLUNG

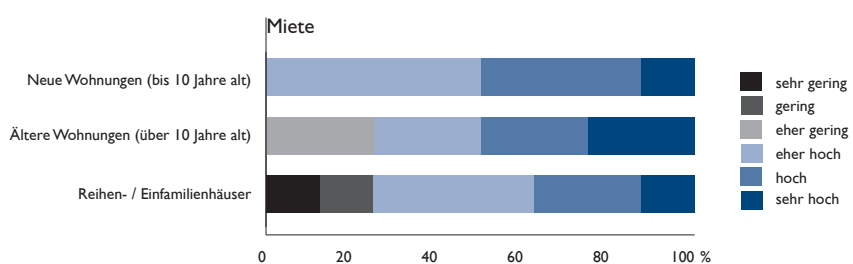
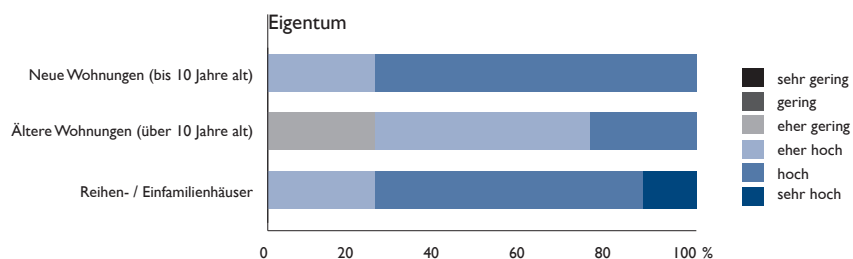
Zu wessen Gunsten wird sich der Büromarkt entwickeln?



WOHNMARKT

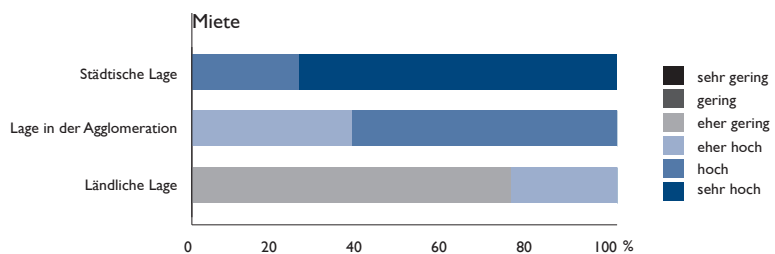
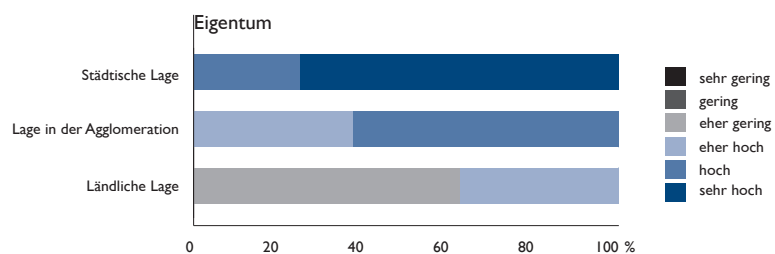
EINSCHÄTZUNG DER NACHFRAGE - WOHNUNGSTYP

Wie stark beurteilen Sie die momentane nutzerseitige Nachfrage?



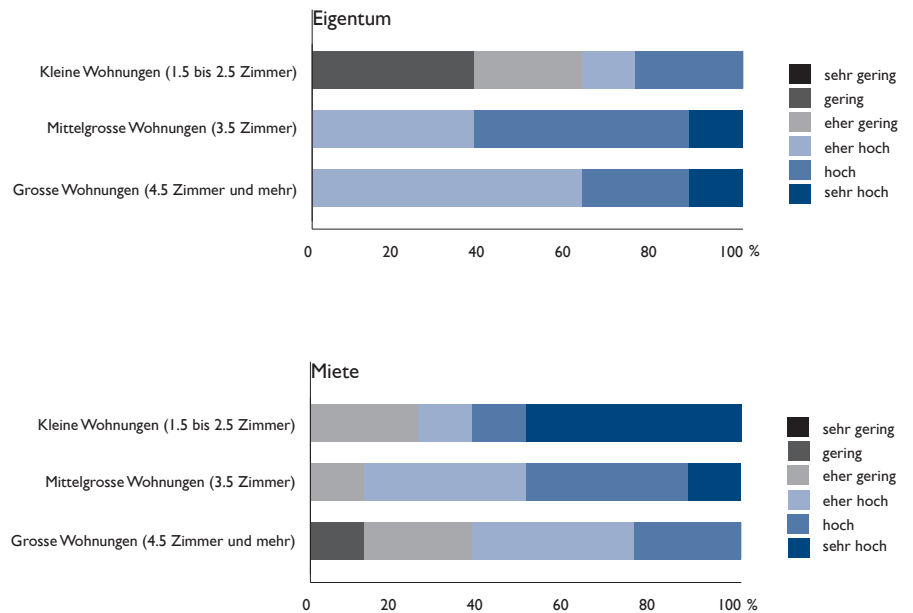
EINSCHÄTZUNG DER NACHFRAGE - LAGE

Wie stark beurteilen Sie die momentane nutzerseitige Nachfrage?



EINSCHÄTZUNG DER NACHFRAGE - WOHNUNGSGRÖSSE

Wie stark beurteilen Sie die momentane nutzerseitige Nachfrage ?



MIETPREISENTWICKLUNG

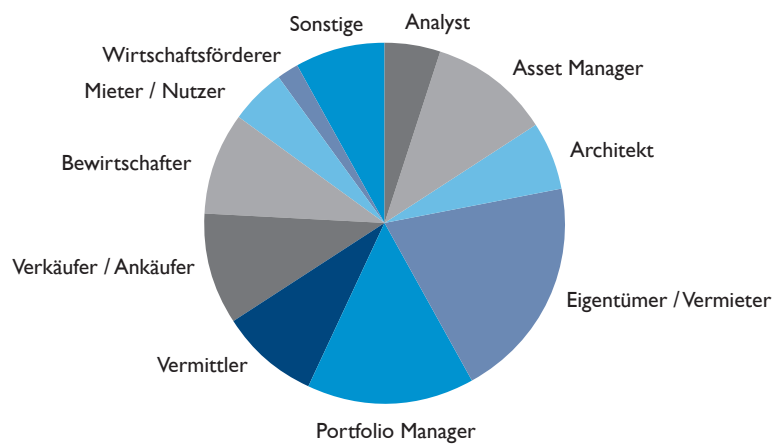
Mit welcher Mietpreisentwicklung rechnen Sie für das kommende Jahr?

Bei der erwarteten Mietzinsentwicklung herrscht unter den Befragten Uneinigkeit: Die Einschätzung reicht vom weiterhin angespannten Mietmarkt mit steigender Nachfrage bis hin zu sinkenden Preisen.

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