

SOMMERUMFRAGE 2019

Wirtschaftsräume Zürich | Basel | Bern

Herausgeberin

CSL Immobilien AG, August 2019

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 2019, CSL Immobilien AG

EDITORIAL

Wir haben unsere diesjährige Umfrage während einem der heissesten Sommer seit Messbeginn durchgeführt und trotzdem haben wir eine Rekordzahl an Teilnehmenden erreicht. Daher danken wir den über 200 Expertinnen und Experten besonders herzlich dafür, dass Sie sich Zeit für unsere Fragen genommen haben. Unsere zentralen Erkenntnisse aus den Wirtschaftsregionen Zürich, Basel und Bern haben wir für Sie zusammengefasst.

Stärkere Nachfrage nach Büroflächen an guten Standorten

Der Büromarkt des Wirtschaftsraums Zürich befindet sich in einem leichten Aufwärtstrend. Dasselbe gilt für Basel, während der Markt in Bern schwächelt. Rund drei Viertel der Teilnehmenden sehen zurzeit eine Belebung der Nachfrage für das Zürcher Stadtgebiet, während sich im Vorjahr nur rund die Hälfte so äusserte. Ein Wermutstropfen ist jedoch, dass von diesem Trend vor allem die bereits stark nachgefragten Marktgebiete City (90%) und Zürich-West (85%) profitieren. Eine signifikante Performance zeigt auch der Zuger Büromarkt, auf dem rund 85% eine hohe Nachfrage ausmachen. Weniger dynamisch sieht es in der Agglomeration Zürich aus, wo die Nachfrage als unverändert eingeschätzt wird. Im Wirtschaftsraum Basel hingegen hat sich die Einschätzung der Nachfrage gegenüber dem Vorjahr für alle Teilräume verbessert. In Bern hat das Stadtzentrum an Gunst zugelegt, während der Büromarkt im wichtigen Gebiet Wankdorf schwächer eingeschätzt wird als 2018.

Co-Working-Anbieter als wichtige Nachfrager

In der Sommerumfrage 2019 haben wir erstmals Co-Working-Anbieter als eigenes Nachfragesegment definiert. Mit spannenden Erkenntnissen: Für 12% der Teilnehmenden sind diese boomenden Unternehmen zurzeit im Wirtschaftsraum Zürich die grössten Nachfrager auf dem Büromarkt. Übertroffen wurden sie nur von der Informations- und Kommunikationsbranche mit unveränderten 19%. Gleichauf mit den Co-Working-Anbietern liegt die Gesundheitsbranche mit einem gegenüber dem Vorjahr leicht reduzierten Wert sowie das Nachfragesegment Medizin/Pharma/Biotech. Auch in Basel ist die Co-Working-Branche mit 10% Nennungen inzwischen präsent. Die dominierende Branche bleibt am Rheinknie das Segment Medizin/Biotech/Pharma (ca. 30%) vor Forschung & Entwicklung (ca. 25%). In der Bundeshauptstadt dagegen spielen die Co-Working-Unternehmen eine untergeordnete Rolle (4%).

Steigende Nachfrage in Zürich und Basel

Neue Arbeitswelten und -formen beeinflussen die Nachfrage 2019 stärker als im Vorjahr: Der durch räumliche Optimierungen ausgelöste Bedarf ist im Wirtschaftsraum Zürich gemäss den teilnehmenden Expertinnen und Experten auf gut ein Drittel der Gesamtnachfrage angestiegen. Die effektive Zusatznachfrage auf dem Zürcher Markt bleibt stabil: Ein Viertel der Nachfrage ist auf Neugründungen und Wachstum zurückzuführen. In Basel dagegen treiben genannte Faktoren bereits mit einem Drittel die Nachfrage, gefolgt von 40% Standortoptimierungen. In Bern ist keine Zusatznachfrage auszumachen: Die Nachfrage wird zu ähnlichen Teilen durch Standort- oder räumliche Optimierungen und sogar Kostensenkungen der Unternehmen beeinflusst.

Zu früh für Entwarnung

Beim Ausblick auf die kommenden Monate und 2020 sind die Teilnehmerinnen und Teilnehmer zurückhaltend – offenbar trauen sie den Nachfrageimpulsen aufgrund der verhaltenen Konjunkturaussichten noch nicht. Im Wirtschaftsraum Zürich erwarten zwei Drittel eine gleichbleibende Nachfrage, der Rest je zur Hälfte eine Ab- oder Zunahme. Wenig positiv stimmt, dass 42% der Expertinnen und Experten steigende Leerstände erwarten, da die Bautätigkeit weiterhin hoch ist. Damit korrespondiert, dass nur 8% von steigenden Mietpreisen ausgehen, während ein Drittel ein stabiles Mietpreisniveau als wahrscheinlichstes Szenario sieht. Ganz ähnlich präsentiert sich das Bild in den Wirtschaftsräumen Basel und Bern.

Anhaltende Dynamik in den Zentren

Der Wohnmarkt in den städtischen Räumen Zürich, Basel und Bern ist eine landesweite Ausnahmeerscheinung. Rund ein Drittel der Spezialistinnen und Spezialisten erwartet zumindest leicht steigende Mietpreise. Ein weiteres Drittel, in Bern sogar 42%, geht von einem stabilen Preisniveau aus, und der Rest sieht die Mietzinse sinken. Bei der Nachfrage bestimmt weiterhin der hohe Bedarf an Kleinwohnungen an städtischen Lagen den Trend sowohl im Miet- als auch im Eigentumssegment. Auch Serviced Apartments sind an urbanen Lagen weiterhin stark gefragt. Im Eigentumssegment wird für das kommende Jahr mit weiterhin steigenden Preisen gerechnet. Das klassische Eigenheim gewinnt gegenüber Stockwerkeigentum stärker an Gunst, was sich auch in einer leicht stärkeren Kaufpreisentwicklung manifestiert.

« Die Zentren bleiben die Gewinner im Markt. »

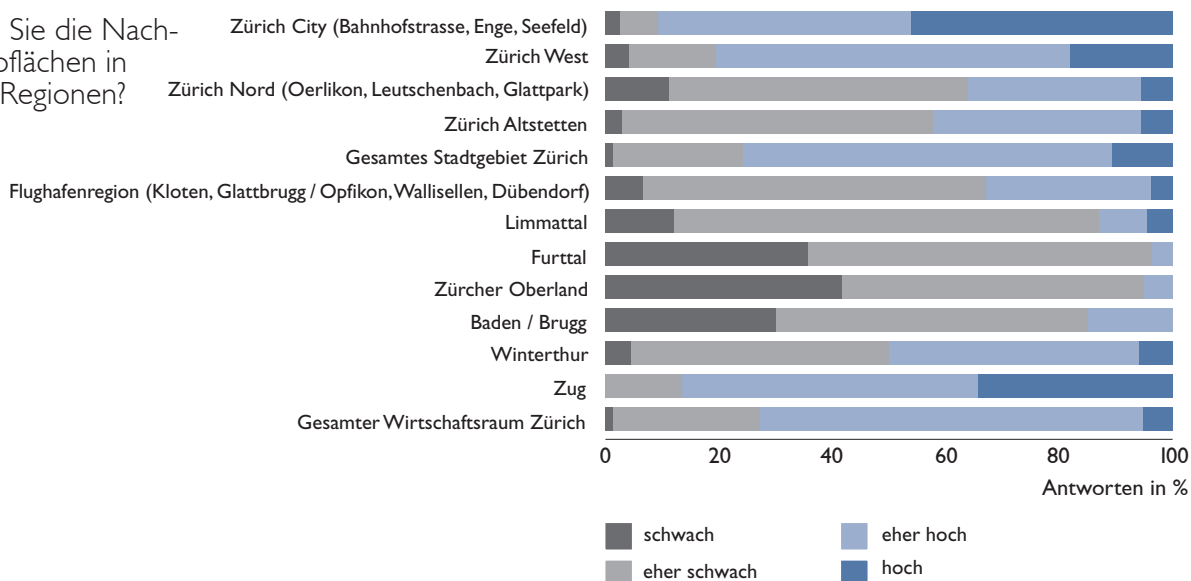
Patricia Reichelt
Leiterin Research & Marktanalyse



BÜROMARKT ZÜRICH

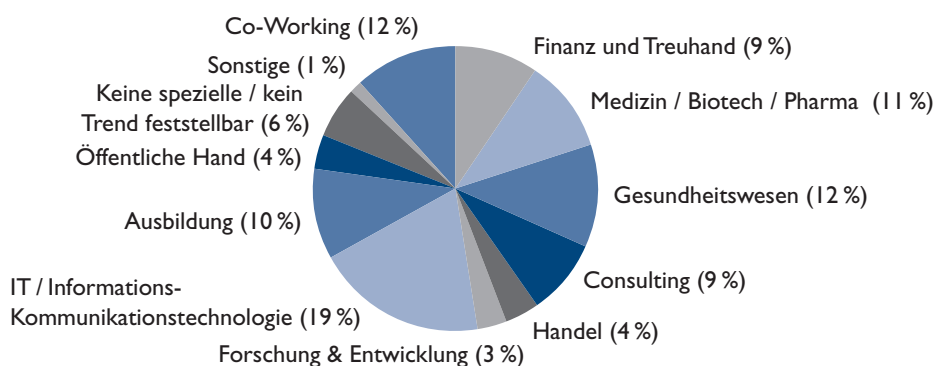
NACHFRAGE IN VERSCHIEDENEN REGIONEN

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



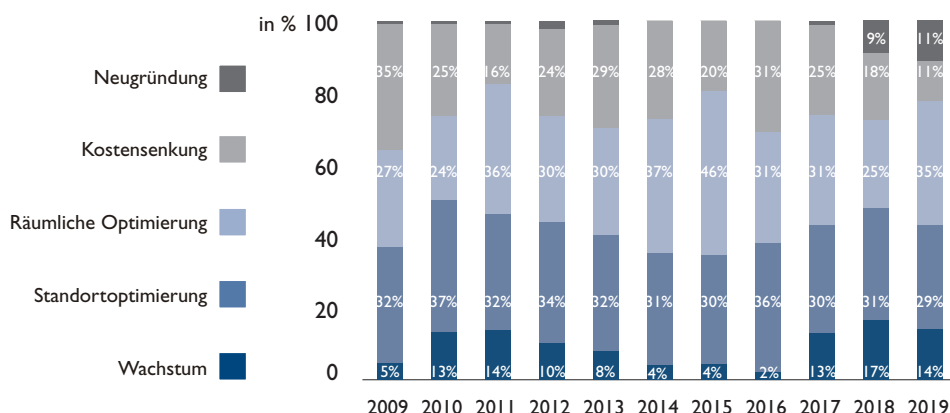
NACHFRAGE VON BRANCHEN

In welchen Branchen stellen Sie zurzeit die grösste Nachfrage fest?



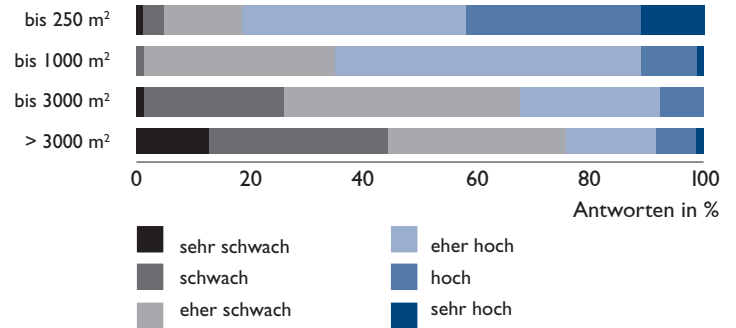
GRÜNDE FÜR DIE NACHFRAGE

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



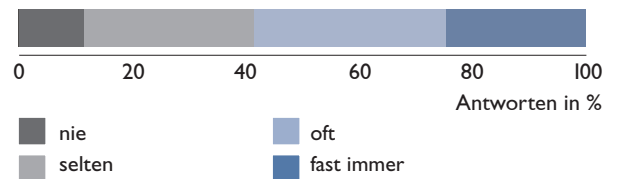
NACHFRAGE NACH VERSCHIEDENEN FLÄCHENGRÖSSEN

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



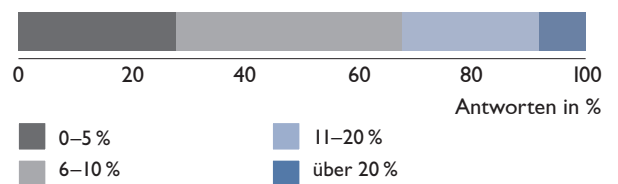
MIETFREIE ZEIT BEI VERTRAGSABSCHLÜSSEN

Wie oft wird bei Vertragsabschlüssen den Mietern mietfreie Zeit gewährt?



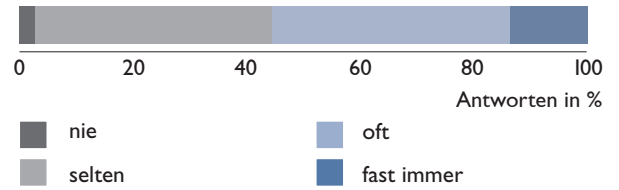
INCENTIVES

Welchen Anteil am Mietzins haben Incentives wie Beiträge zum Mieterausbau?



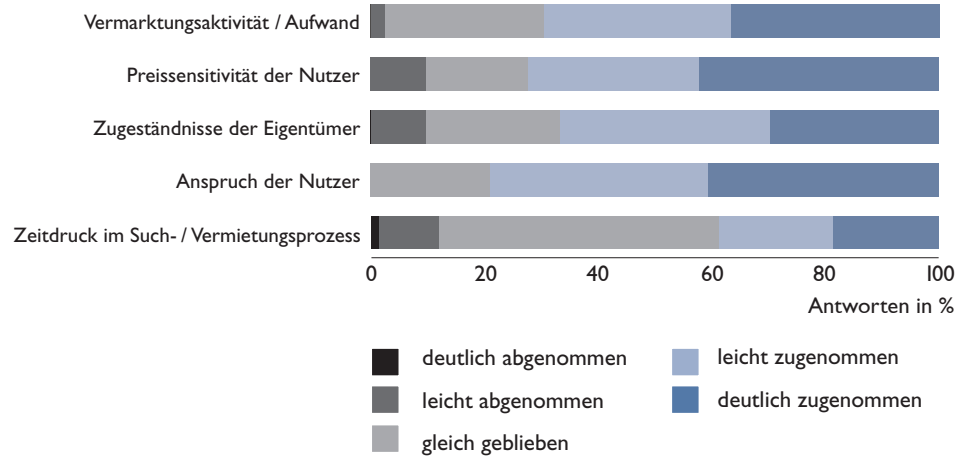
EARLY BREAK OPTIONS

Wie häufig werden Early Break Options bei Mietvertragsabschlüssen gewährt?



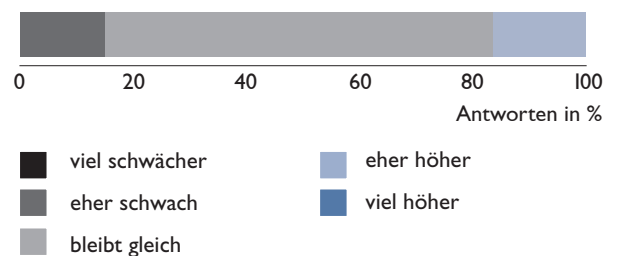
VERÄNDERUNG IM BÜROMARKT

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



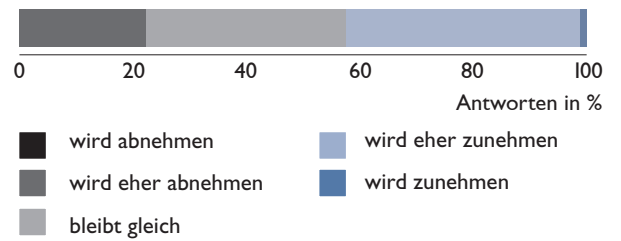
EINSCHÄTZUNG DER NACHFRAGE FÜR DAS KOMMENDE JAHR

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



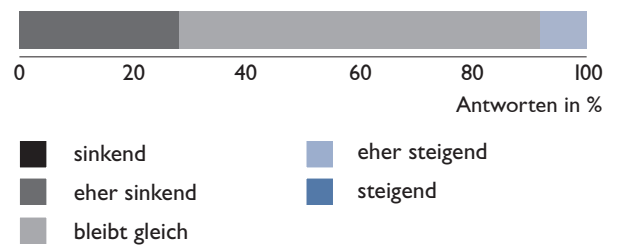
LEERSTANDSENTWICKLUNG

Wie wird sich der Leerstand entwickeln?



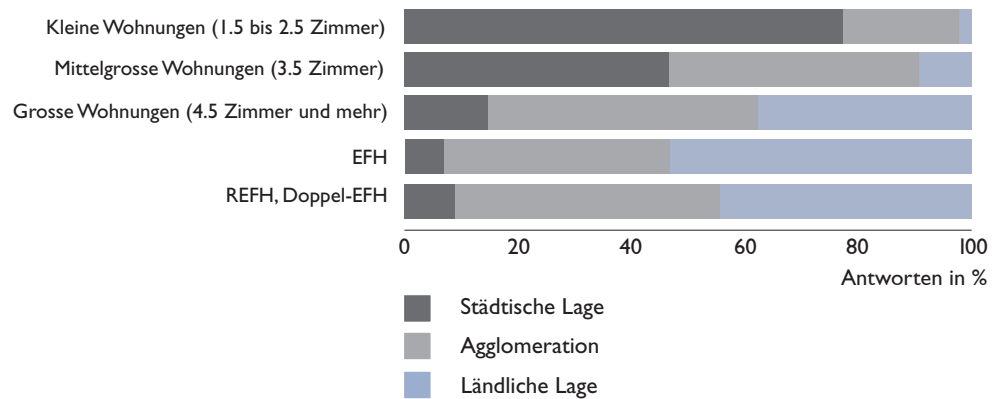
MIETPREISENTWICKLUNG

Mit welcher Mietpreisentwicklung rechnen Sie für das kommende Jahr?



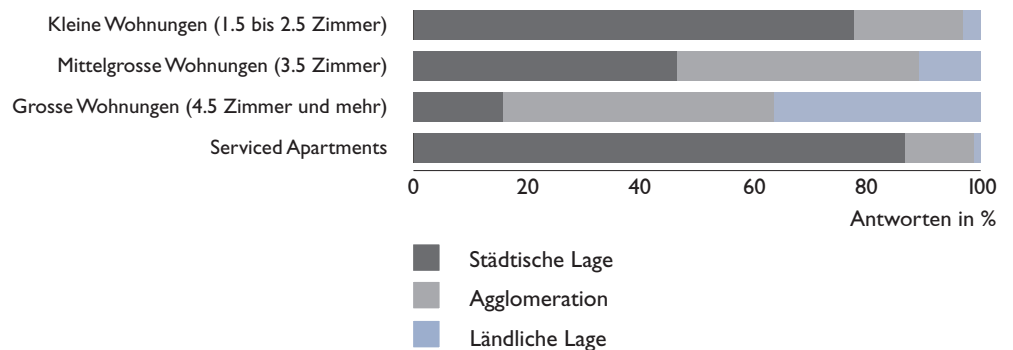
EINSCHÄTZUNG DER NACHFRAGE – EIGENTUM

Wie stark beurteilen Sie die momentane nutzerseitige Nachfrage?



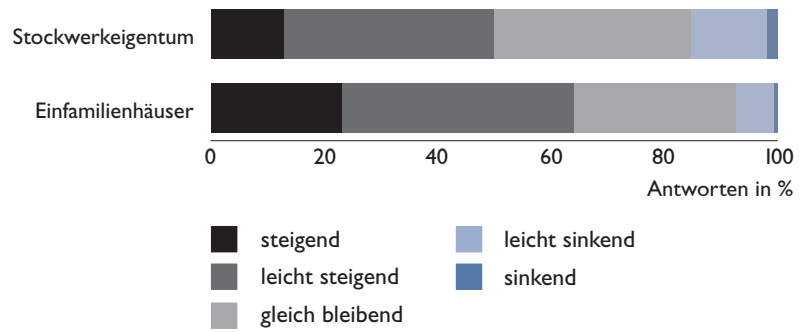
EINSCHÄTZUNG DER NACHFRAGE – MIETE

Wie stark beurteilen Sie die momentane nutzerseitige Nachfrage?



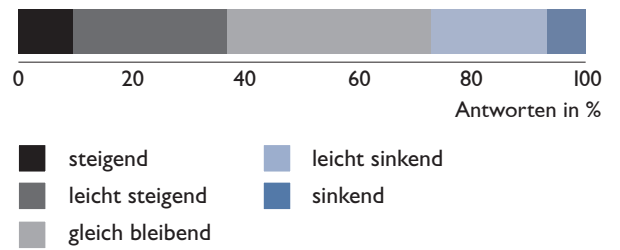
ENTWICKLUNG DER KAUFPREISE

Wie werden sich die Kaufpreise im kommenden Jahr entwickeln?



ENTWICKLUNG DER MIETPREISE

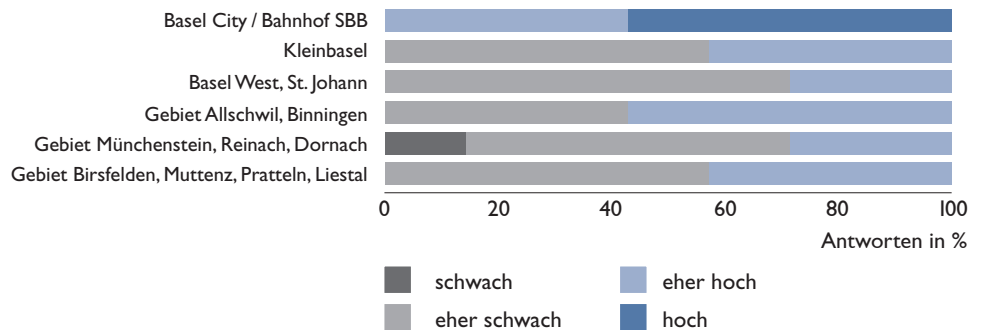
Mit welcher Mietpreisentwicklung rechnen Sie für das kommende Jahr?



BÜROMARKT BASEL

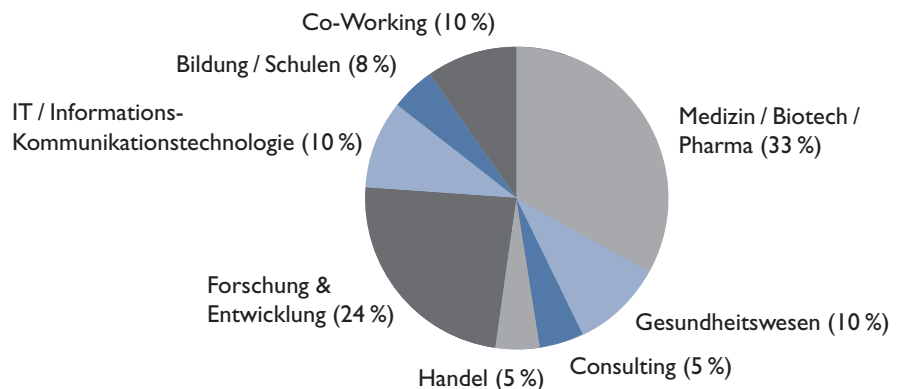
NACHFRAGE IN VERSCHIEDENEN REGIONEN

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



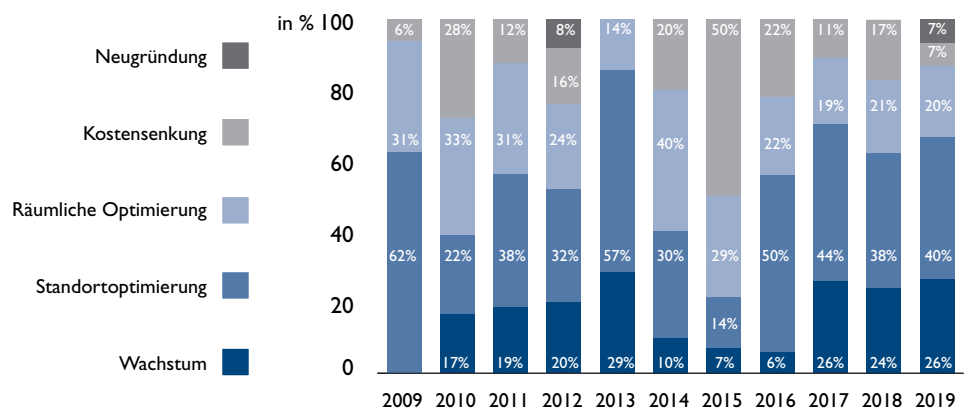
NACHFRAGE VON BRANCHEN

In welchen Branchen stellen Sie zurzeit die grösste Nachfrage fest?



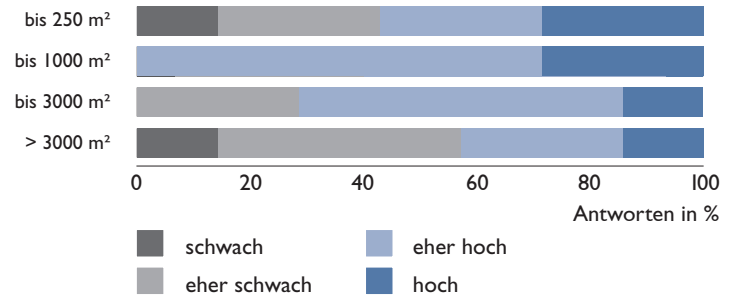
GRÜNDE FÜR DIE NACHFRAGE

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



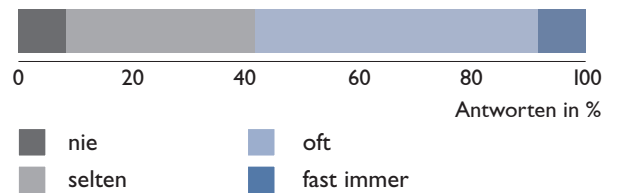
NACHFRAGE NACH VERSCHIEDENEN FLÄCHENGRÖSSEN

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



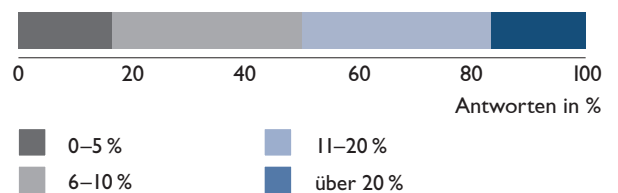
MIETFREIE ZEIT BEI VERTRAGSABSCHLÜSSEN

Wie oft wird bei Vertragsabschlüssen den Mietern mietfreie Zeit gewährt?



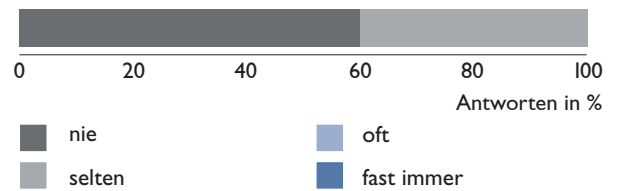
INCENTIVES

Welchen Anteil am Mietzins haben Incentives wie Beiträge zum Mieterausbau?



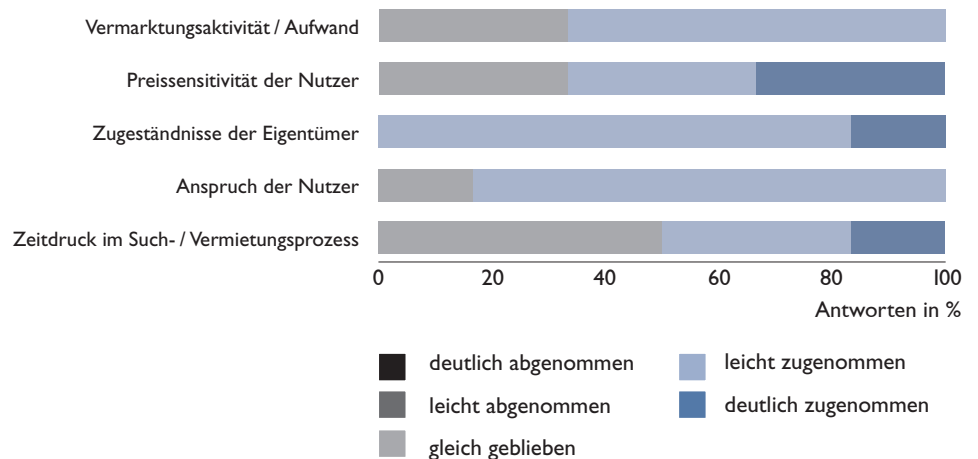
EARLY BREAK OPTIONS

Wie häufig werden Early Break Options bei Mietvertragsabschlüssen gewährt?



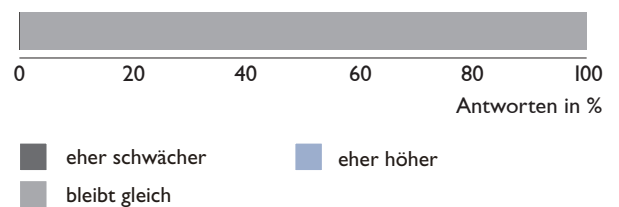
VERÄNDERUNG IM BÜROMARKT

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



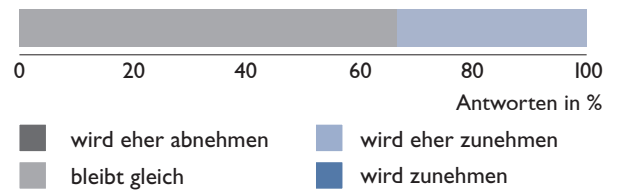
EINSCHÄTZUNG DER NACHFRAGE FÜR DAS KOMMENDE JAHR

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



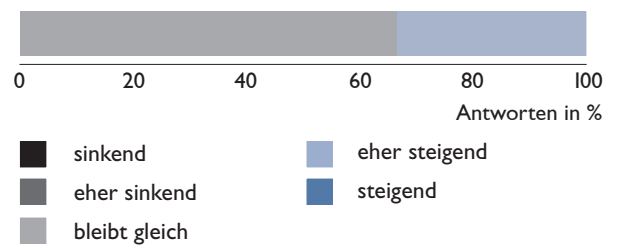
LEERSTANDSENTWICKLUNG

Wie wird sich der Leerstand entwickeln?



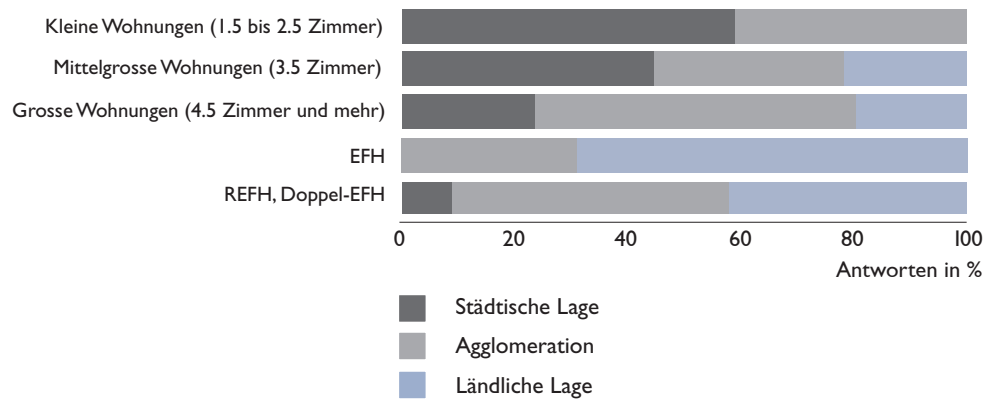
MIETPREISENTWICKLUNG

Mit welcher Mietpreisentwicklung rechnen Sie für das kommende Jahr?



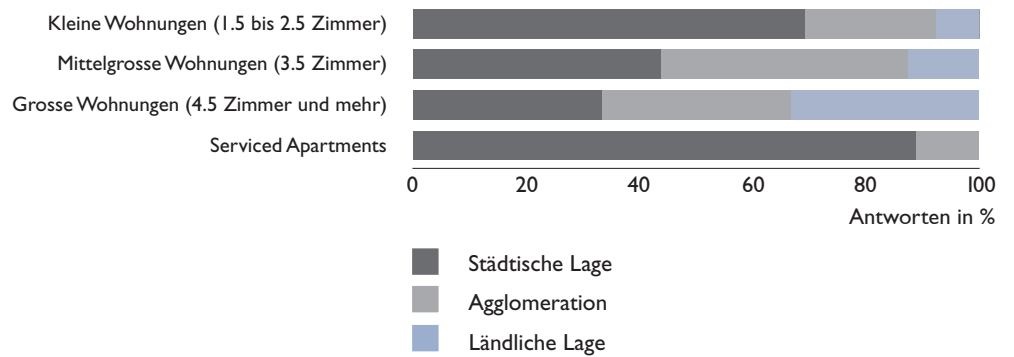
EINSCHÄTZUNG DER NACHFRAGE – EIGENTUM

Wie stark beurteilen Sie die momentane nutzerseitige Nachfrage?



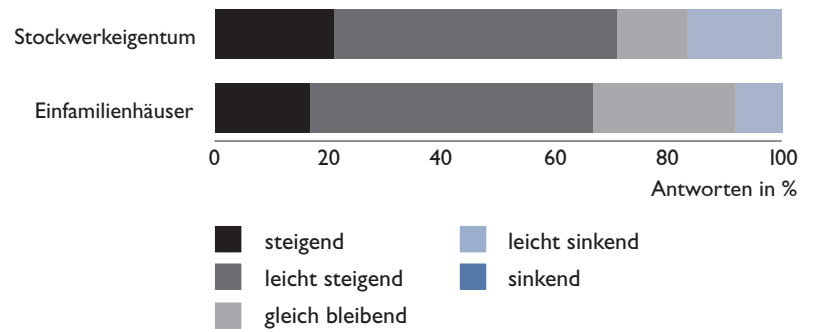
EINSCHÄTZUNG DER NACHFRAGE – MIETE

Wie stark beurteilen Sie die momentane nutzerseitige Nachfrage?



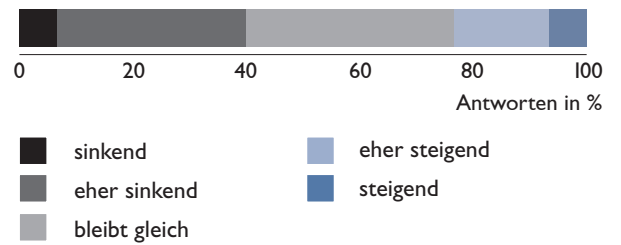
ENTWICKLUNG DER KAUFPREISE

Wie werden sich die Kaufpreise im kommenden Jahr entwickeln?



ENTWICKLUNG DER MIETPREISE

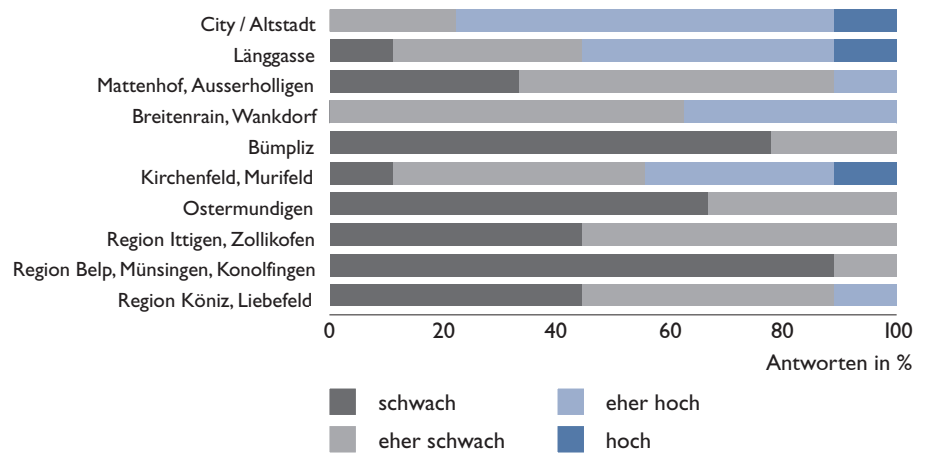
Mit welcher Mietpreisentwicklung rechnen Sie für das kommende Jahr?



BÜROMARKT BERN

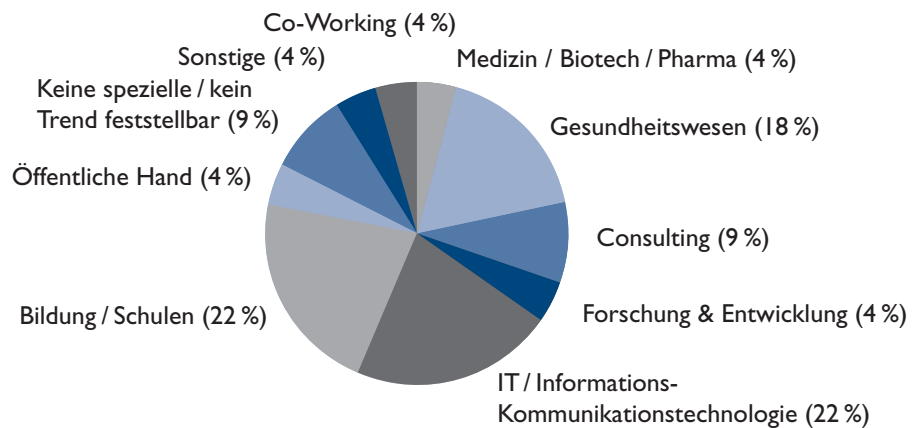
NACHFRAGE IN VERSCHIEDENEN REGIONEN

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



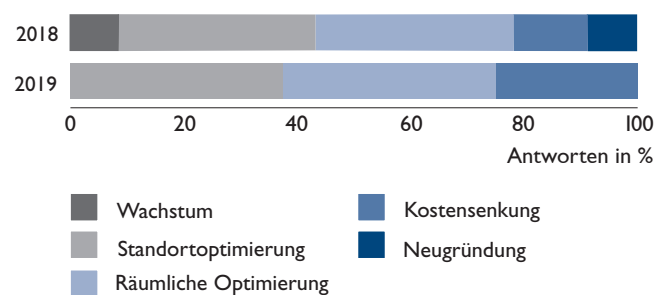
NACHFRAGE VON BRANCHEN

In welchen Branchen stellen Sie zurzeit die grösste Nachfrage fest?



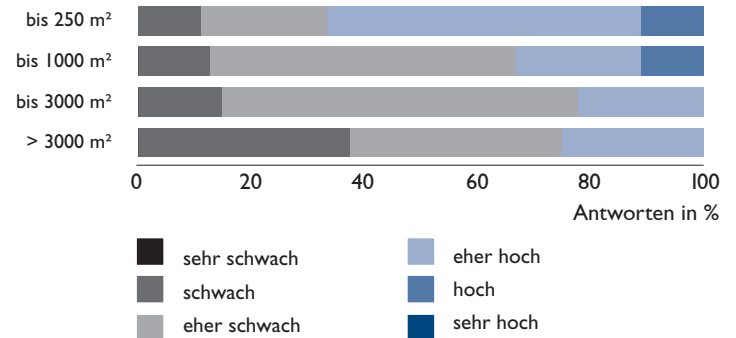
GRÜNDE FÜR DIE NACHFRAGE

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



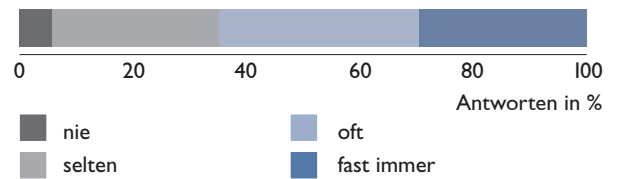
NACHFRAGE NACH VERSCHIEDENEN FLÄCHENGRÖSSEN

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



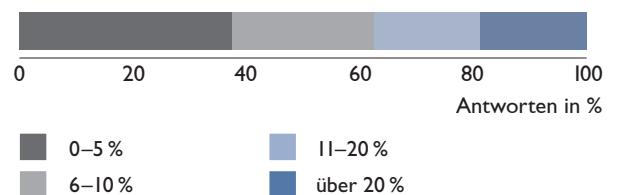
MIETFREIE ZEIT BEI VERTRAGSABSCHLÜSSEN

Wie oft wird bei Vertragsabschlüssen den Mietern mietfreie Zeit gewährt?



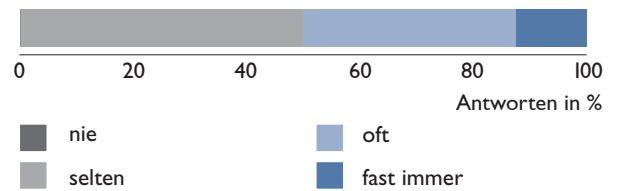
INCENTIVES

Welchen Anteil am Mietzins haben Incentives wie Beiträge zum Mieterausbau?



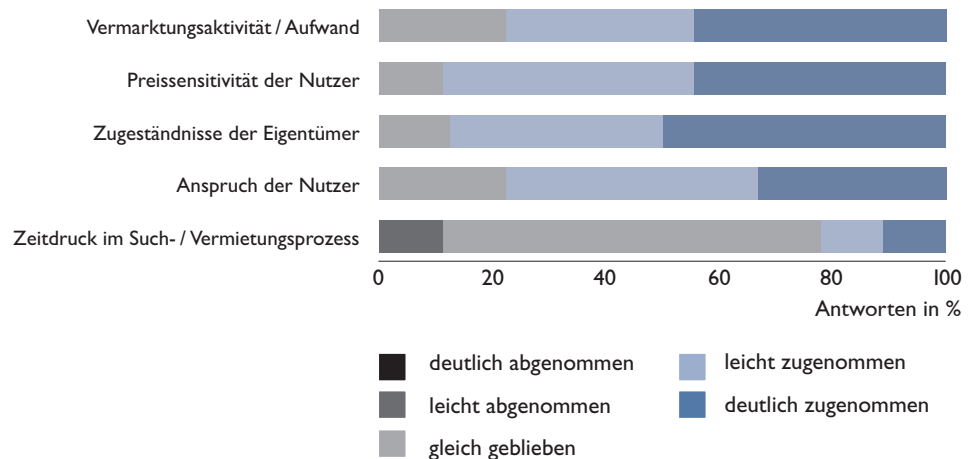
EARLY BREAK OPTIONS

Wie häufig werden Early Break Options bei Mietvertragsabschlüssen gewährt?



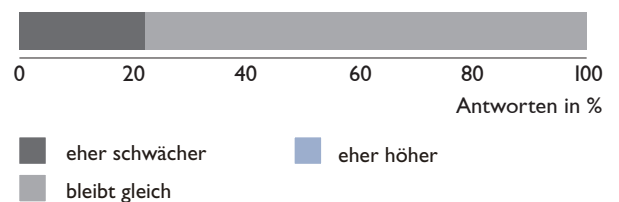
VERÄNDERUNG IM BÜROMARKT

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



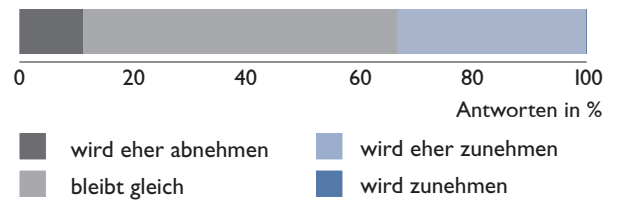
EINSCHÄTZUNG DER NACHFRAGE FÜR DAS KOMMENDE JAHR

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



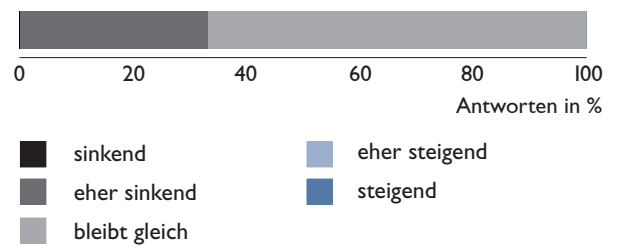
LEERSTANDSENTWICKLUNG

Wie wird sich der Leerstand entwickeln?



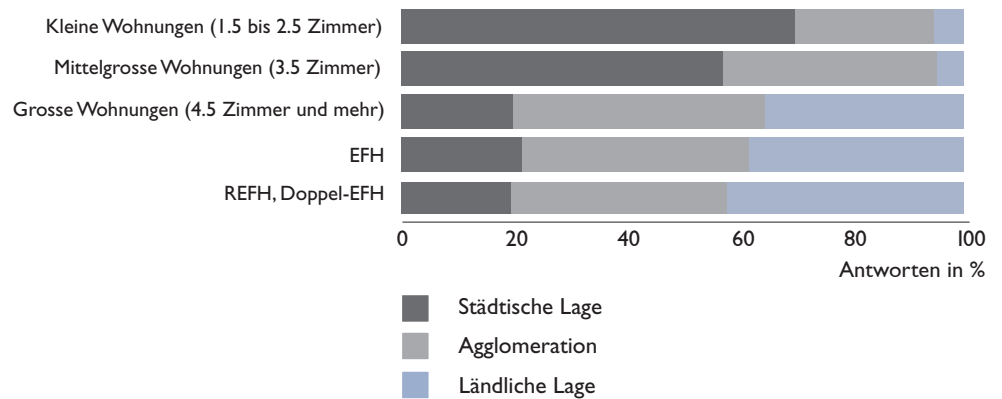
MIETPREISENTWICKLUNG

Mit welcher Mietpreisentwicklung rechnen Sie für das kommende Jahr?



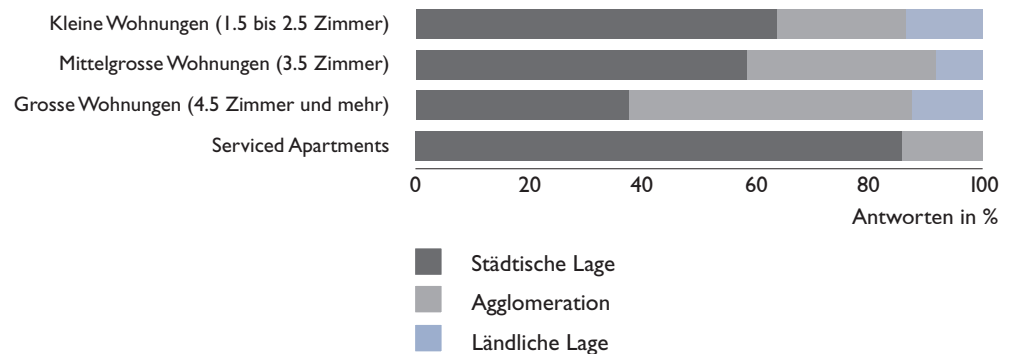
EINSCHÄTZUNG DER NACHFRAGE – EIGENTUM

Wie stark beurteilen Sie die momentane nutzerseitige Nachfrage?



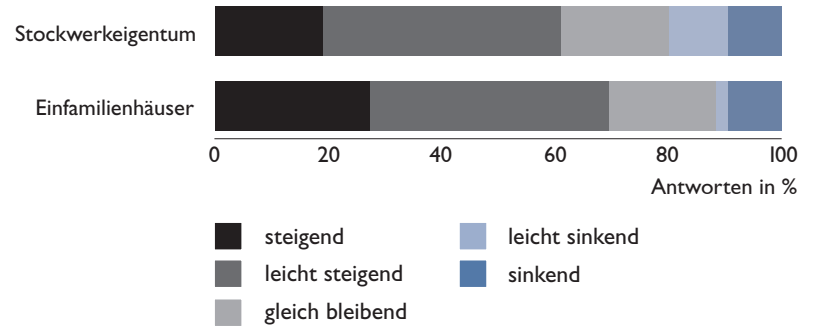
EINSCHÄTZUNG DER NACHFRAGE – MIETE

Wie stark beurteilen Sie die momentane nutzerseitige Nachfrage?



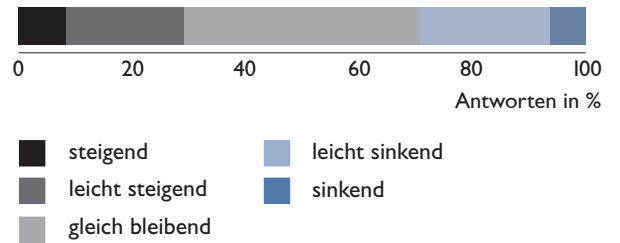
ENTWICKLUNG DER KAUFPREISE

Wie werden sich die Kaufpreise im kommenden Jahr entwickeln?



ENTWICKLUNG DER MIETPREISE

Wie werden sich die Mietpreise im kommenden Jahr entwickeln?





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