

SOMMERUMFRAGE 2015

BÜRO- UND WOHNMARKT
WIRTSCHAFTSRAUM BASEL



SOMMERUMFRAGE 2015 BÜRO- UND WOHNMARKT BASEL

BÜROMARKT

Nachfrage der Branchen

In Basel bleibt die Medizin/Biotech/Pharmabranche weiterhin als stärkster Büroflächennachfrager am Markt bestehen. Ferner haben die öffentliche Hand und die Finanz & Treuhandbranche ebenfalls eine hohen Flächennachfrage.

Nachfrage in den Regionen

Das Büroflächenangebot in dieser Region bleibt jedoch weiterhin sehr hoch. In Basel bleibt das führende Gebiet, die Basler City rund um den Hauptbahnhof. Danach weisen Kleinbasel und St. Johann die grösste Nachfrage aus.

Gründe der Nachfrage

In Basel resultiert die meiste Nachfrage aus Kostensenkungsgründen heraus. Im Vergleich zum Vorjahr stieg dieser Grund von 20% auf 50%. Die Nachfrage aufgrund Wachstum brach in Basel ein, bleibt aber immer noch mit 7% ein Marktbestandteil.

Nachfrage nach verschiedenen Flächengrössen

In Basel sind Flächen bis 250 m² am begehrtesten. Jedoch werden auch grössere Flächen zwischen 1000 m² und 3000 m² nachgefragt. Der Trend bleibt aber weiterhin bei den Kleinflächen bis 250 m².

Veränderung im Büromarkt

Im Büromarkt in Basel hat sich vor allem der Flächenbedarf im Vergleich zum Vorjahr rückläufig entwickelt. Positiv hat sich die Qualität der Neubauprojekte verändert.

Einschätzung der Nachfrage für das kommende Jahr

Dem nächsten Jahr schauen die Experten in Basel mit gemischten Meinungen entgegen. 43% der Umfrageteilnehmer schätzen die künftige Nachfrage als gemässigt ein, jedoch gehen 50% der Umfrageteilnehmer von einer schwachen Nachfrage aus und 7% prognostizieren eine steigende Nachfrage auf dem Markt. Die wirtschaftliche Situation, vor allem in Bezug auf den starken Franken, dämpfen die Erwartungen. Dies zeigt auch der Beschäftigungsindikator des KOF, welcher im Juli zum zweiten Mal in Folge deutlich im negativen Bereich liegt. Das heisst, Unternehmen rechnen eher mit einem Stellenabbau als mit einem Stellenaufbau.

WOHNMARKT

Immobilienblase

Die Marktteilnehmer sehen für 2015 im Wohnmarkt Basel keine Immobilienblase, dies belegen die Aussagen der Umfrageteilnehmer.

Einschätzung der Marktbewertung

Die Marktakteure schätzen den Basler Wohnmarkt insgesamt als realistisch bewertet. Die Märkte für Wohneigentum (Neubau) und Bauland sind jedoch überbewertet.

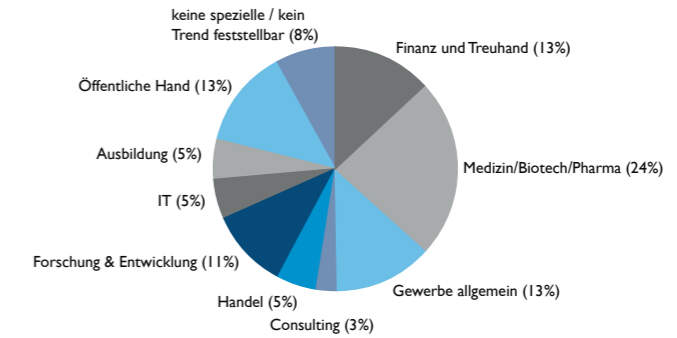
Nachfrage nach Eigentum

Die stärkste Nachfrage für Eigentum ist in Basel nach Reihen- und Einfamilienhäuser, welche mit 70% führend ist. Ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen sehr grosser und grosser Nachfrage mit je 30% ist beim städtischen Umfeld erkennbar. Ebenso haben die Umfrageteilnehmer eine grosse Nachfrage nach neueren Wohnungen (bis 10 Jahre) angegeben.

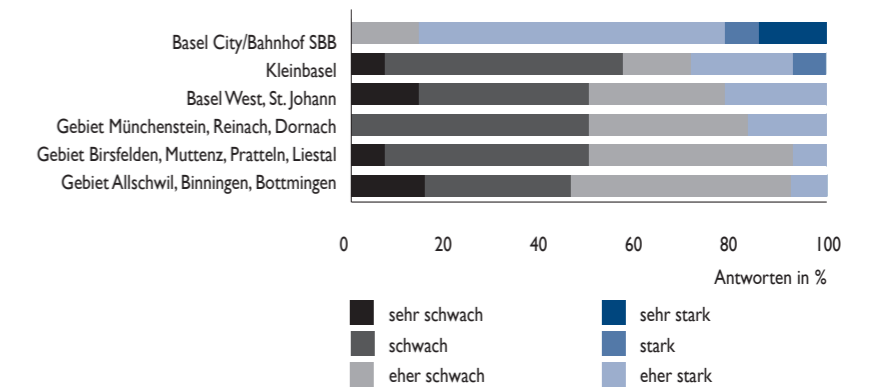
Nachfrage nach Miete

Wie bei Eigentum ist auch bei der Miete die stärkste Nachfrage in Basel nach Reihen- und Einfamilienhäuser mit 82%. Neuere Wohnungen (bis 10 Jahre) und städtisches Umfeld weisen eine gleich grosse Nachfrage mit 64% auf. Ein Rückgang der starken Nachfrage ist nahe der Agglomeration mit nur 33% und bei älteren Wohnungen (ab 10 Jahre) mit 30% festzustellen.

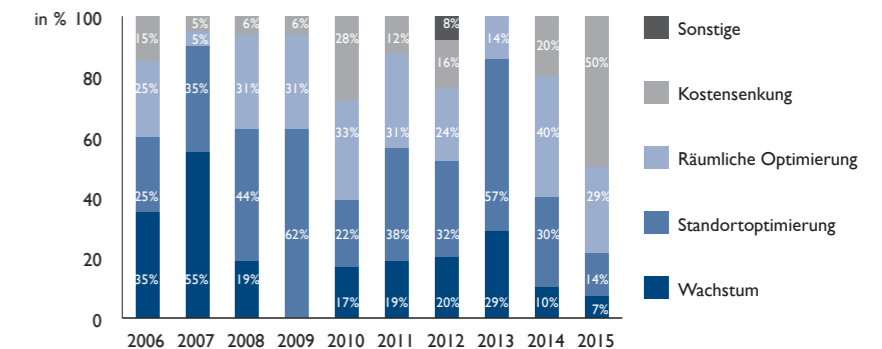
NACHFRAGE VON BRANCHEN In welchen Branchen stellen Sie zur Zeit die grösste Nachfrage fest?



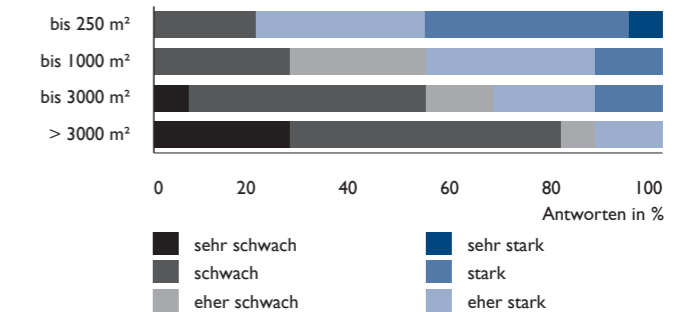
NACHFRAGE IN VERSCHIEDENEN REGIONEN Wie stark beurteilen Sie die Nachfrage nach Büronutzflächen in den folgenden Regionen?



GRÜNDE DER NACHFRAGE Wo sehen Sie den Hauptgrund für die aktuelle Nachfrage?

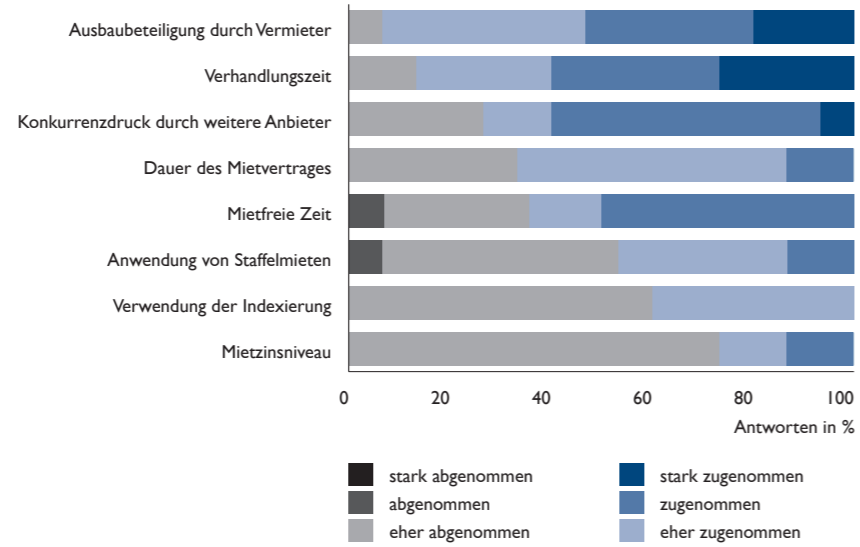


NACHFRAGE NACH VERSCHIEDENEN FLÄCHEN Wie stark beurteilen Sie die Nachfrage nach Büronutzflächen in den folgenden Flächenkategorien?



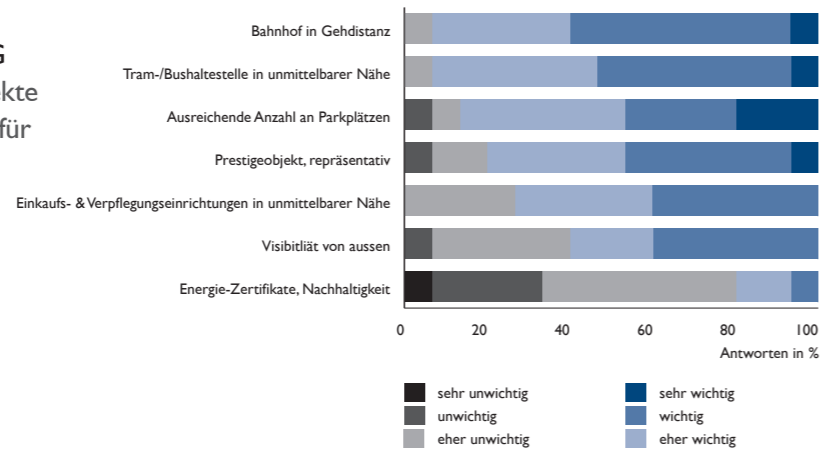
VERÄNDERUNG DER MIETVERTRAGSVERHANDLUNGEN

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



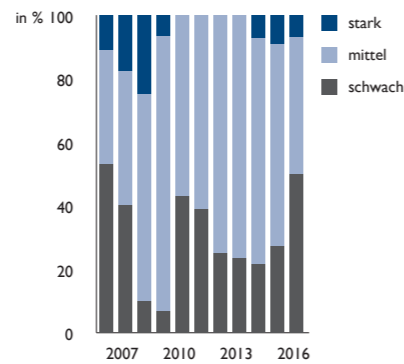
BEDEUTUNG VERSCHIEDENER KRITERIEN BEI DER ANMIETUNG

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



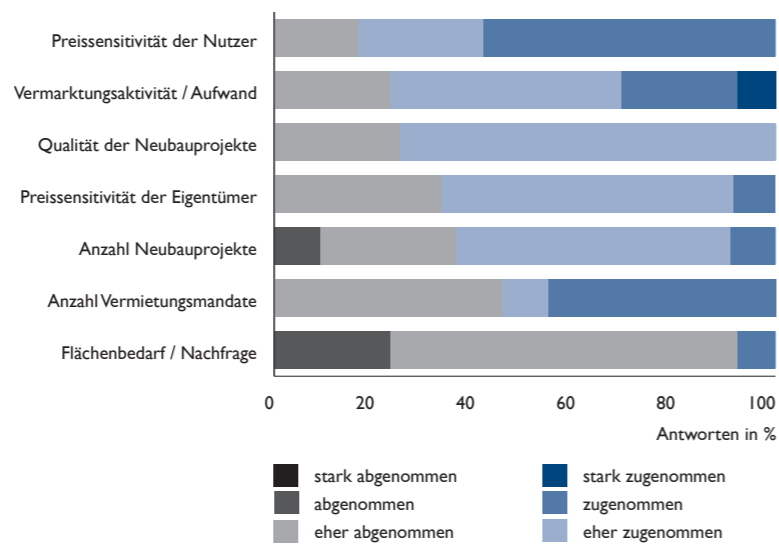
EINSCHÄTZUNG DER NACHFRAGE FÜR DAS KOMMENDE JAHR

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



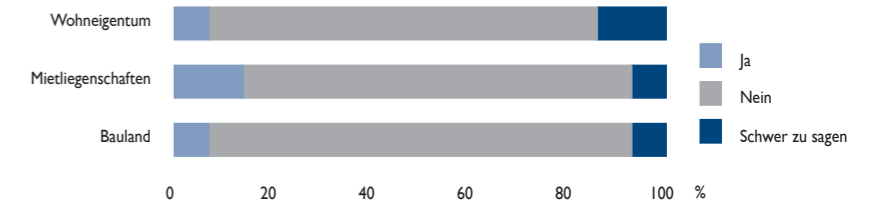
VERÄNDERUNG IM BÜROMARKT

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



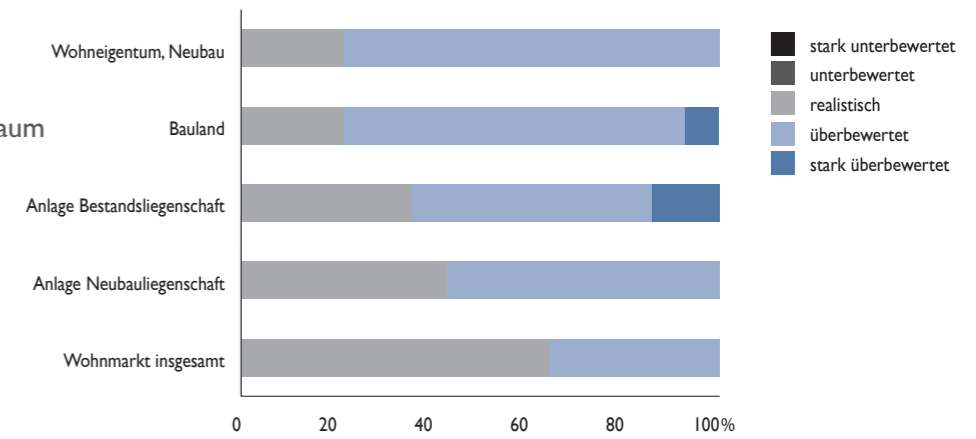
WOHNEN

Sehen Sie auf dem Wohnmarkt eine Immobilienblase?



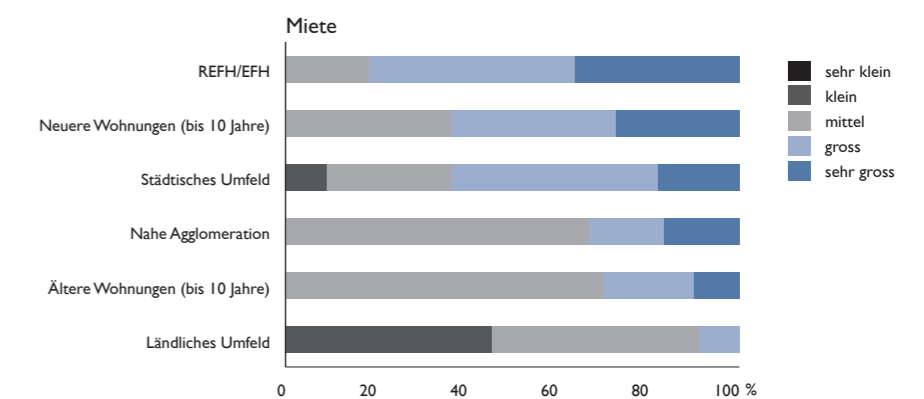
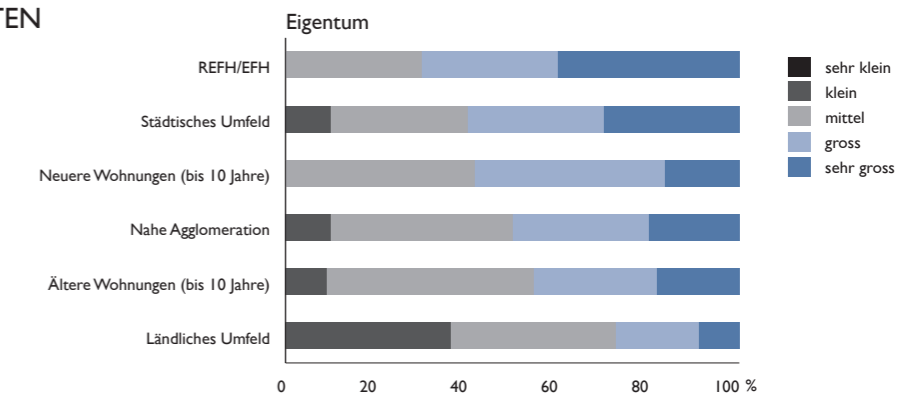
EINSCHÄTZUNG DER MARKTBEWERTUNG FÜR DAS KOMMENDE JAHR

Ist der Wohnmarkt im Wirtschaftsraum Basel nach Ihrer persönlichen Einschätzung überbewertet?



PROGNOSE FÜR DIE NÄCHSTEN ZWEI JAHRE

Wie stark beurteilen Sie die nutzerseitige Nachfrage nach Eigentum?



CSL Immobilien AG

Amelie Stielau

Research & Market Analysis
Diplom Geographin
Direktwahl +41 44 316 13 97
a.stielau@csl-immobilien.ch

Schärenmoosstrasse 77
8052 Zürich
Tel. +41 44 316 13 00
Fax +41 44 316 13 94
info@csl-immobilien.ch
www.csl-immobilien.ch