

SOMMERUMFRAGE 2016

BÜRO- UND WOHNMARKT
WIRTSCHAFTSRAUM BASEL



SOMMERUMFRAGE 2016 BÜROMARKT BASEL

Nachfrage in den Regionen

In Basel besteht die höchste Nachfrage in der Basler City rund um den Hauptbahnhof. Kleinbasel holt jedoch stark auf und zeigt nun eine fast ebenso starke Nachfrage.

Nachfrage der Branchen

In Basel bleibt die Medizin/Biotech/Pharmabranche weiterhin als stärkster Büroflächennachfrager am Markt bestehen. Erstmals zeigt sich in den Branchen Forschung & Entwicklung und der Ausbildung eine stärkere Nachfrage.

Gründe der Nachfrage

In Basel resultiert die grösste Nachfrage in der Standortoptimierung der Unternehmen. Im Vorjahr überwog noch die Kostensenkung als Hauptnachfragegrund. Das Wachstum als Ursache der Nachfrage spielt mit 6% eine ähnlich unbedeutende Rolle wie im Vorjahr.

Nachfrage nach verschiedenen Flächengrössen

In Basel sind Flächen bis 250 m² weiterhin besonders gesucht. Jedoch werden auch grössere Flächen über 3000 m² wieder vermehrt nachgefragt.

Veränderung im Büromarkt

Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Vermarktungsaktivität und die Anzahl der Vermietungsmandate ebenso erhöht wie die Preissensitivität der Nutzer. Hier deuten die Anzeichen zwar auf einen Mietermarkt hin, der Flächenbedarf scheint sich jedoch positiv zu entwickeln.

Zugeständnisse bei Mietvertragsverhandlungen

Bei rund 59% der Mietvertragsabschlüsse gewähren die Eigentümer mietfreie Zeit. Sie liegt in der Regel bei knapp über drei Monaten. Incentives machen bei einer Mietvertragslaufzeit von 5 Jahren gut 5% des Mietzinses aus.

Vorvermietungsquote bei Projekten

Bei der Auslösung von kommerziell genutzten Projekten liegt die Vorvermietungsquote im Mittel bei 48% und damit etwas höher als in der Wirtschaftsregion Zürich mit 43%.

Einschätzung der Nachfrage für das kommende Jahr

Dem nächsten Jahr schauen die Experten in Basel nicht allzu pessimistisch entgegen. 56% der Umfrageteilnehmer gehen zwar von einer eher abnehmenden Nachfrage aus, dagegen erwarten jedoch 17% eine leicht steigende Nachfrage auf dem Büromarkt.

Erwartete Leerstands- und Mietpreisentwicklung

Im Hinblick auf die Leerstandsentwicklung im kommenden Jahr zeichnet sich eine klarere Position der Marktteilnehmer ab: 73% erwarten eher eine Zunahme des Leerstands auf dem Büroflächenmarkt. Knapp drei Viertel der Experten erwarten bei der Mietpreisentwicklung jedoch keine Veränderung.

Marktsituation

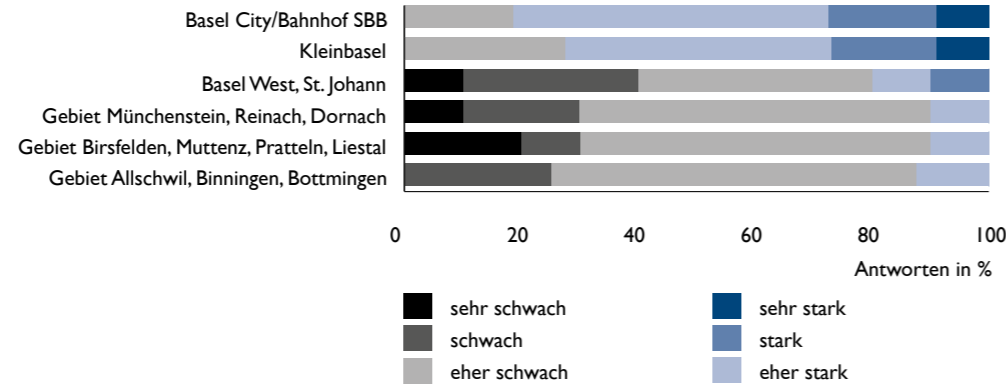
Knapp zwei Drittel der Befragten rechnen für das kommende Jahr mit einer weiteren Entwicklung zu Gunsten der Mieter. Immerhin gut ein Viertel erwarten eine neutrale Entwicklung weder zu Gunsten des Mieters noch des Vermieters.

Methodik

Die Sommerumfrage 2016 bei ausgewählten Marktakteuren im Wirtschaftsraum Basel wurde mittels Online-Fragebogen vom 13. Juli 2016 bis zum 16. August 2016 durchgeführt. Wir danken allen Befragten für ihre Teilnahme.

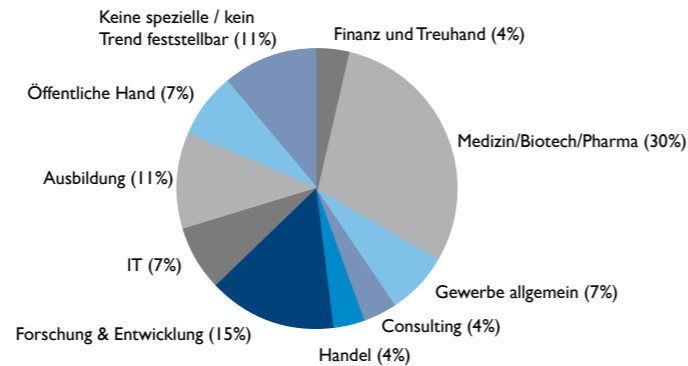
NACHFRAGE IN VERSCHIEDENEN REGIONEN

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



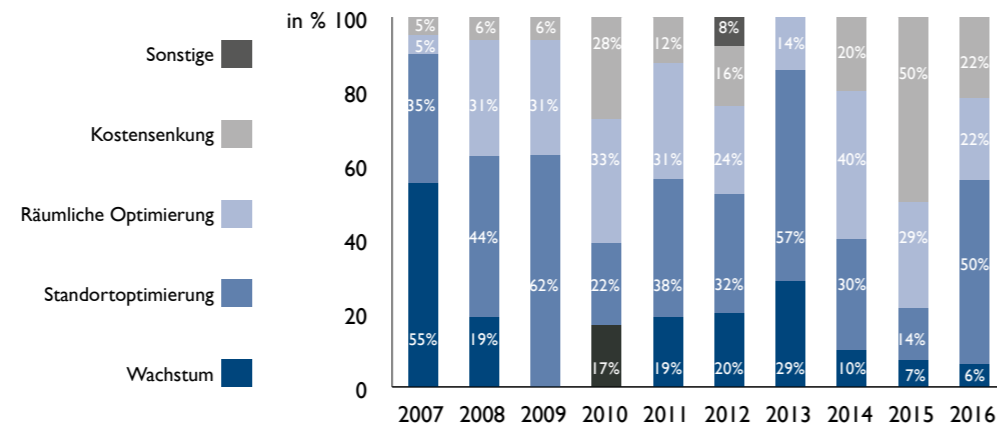
NACHFRAGE VON BRANCHEN

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



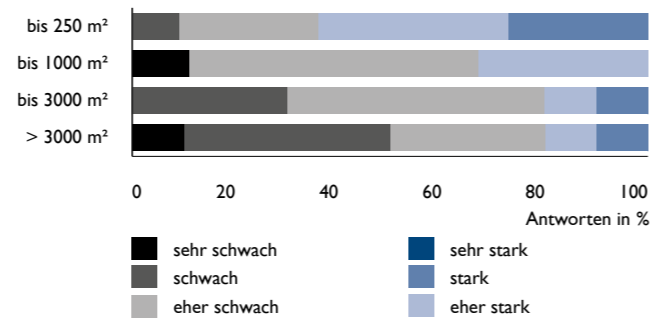
GRÜNDE DER NACHFRAGE

Wo sehen Sie den Hauptgrund für die aktuelle Nachfrage?



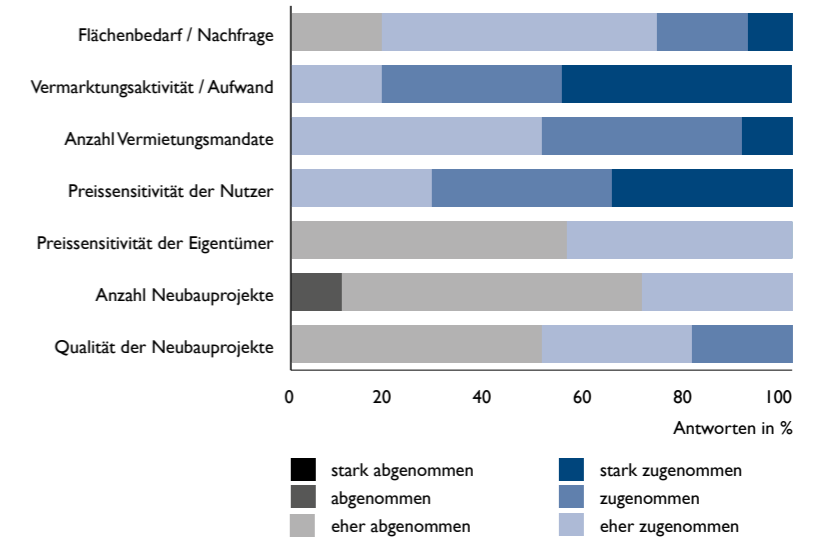
NACHFRAGE NACH VERSCHIEDENEN FLÄCHEN

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



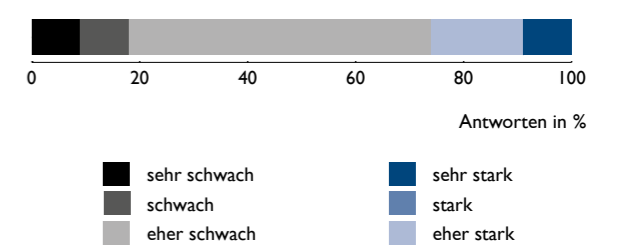
VERÄNDERUNG IM BÜROMARKT

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



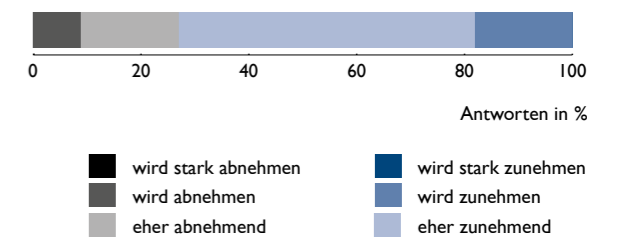
EINSCHÄTZUNG DER NACHFRAGE FÜR DAS KOMMENDE JAHR

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



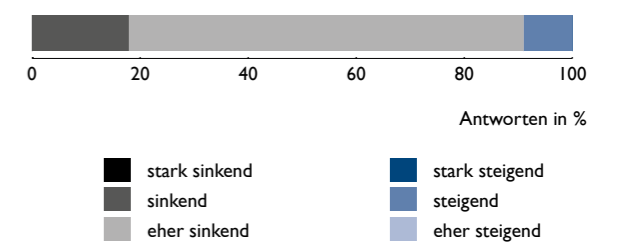
EINSCHÄTZUNG DER LEERSTANDSENTWICKLUNG

Wie wird sich der Leerstand im kommenden Jahr entwickeln?



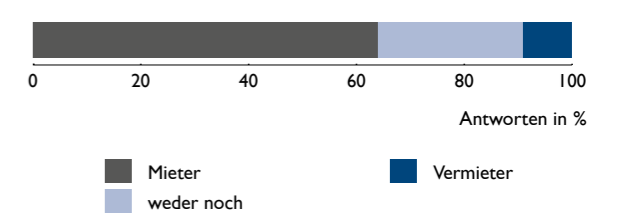
EINSCHÄTZUNG DER MIETPREIS-ENTWICKLUNG

Mit welcher rechnen Sie Mietpreisentwicklung für das kommende Jahr?



EINSCHÄTZUNG DER MARKT-ENTWICKLUNG

Zu wessen Gunsten wird sich der Markt entwickeln?



SOMMERUMFRAGE 2016

WOHNMARKT BASEL

Nachfrage nach Eigentum

Im Eigentumssegment bleibt die Nachfrage weiterhin sehr stark. Das klassische Reihen- oder Einfamilienhaus übertrumpft auch dieses Jahr die Neubauwohnungen in der Nachfrage. Geographisch gewinnt vor allem das städtische Umfeld, hier schätzen 72% der Marktteilnehmer die Nachfrage als sehr gross ein. Verlierer bei der Nachfrage nach Eigentum ist der ländliche Raum.

Nachfrage nach Mietobjekten

Die Einschätzung der Marktteilnehmer zur Nachfrage im Mietsegment erscheint deutlich differenzierter. Eine klare Positionierung dagegen ist in Hinblick auf die Nachfrage in den Regionen zu sehen: das städtische Umfeld bleibt gefragt, während das ländliche Umfeld noch stärker an Nachfrage verliert.

Einschätzung der Marktbewertung

In Basel beurteilen rund die Hälfte den Wohnmarkt als realistisch bewertet ein, die andere Hälfte als überbewertet.

Doch insbesondere beim Bauland und beim Neubau von Wohneigentum sehen die Experten bei rund 60% eine deutliche Überbewertung.

Verfügbarkeit für den Erwerb

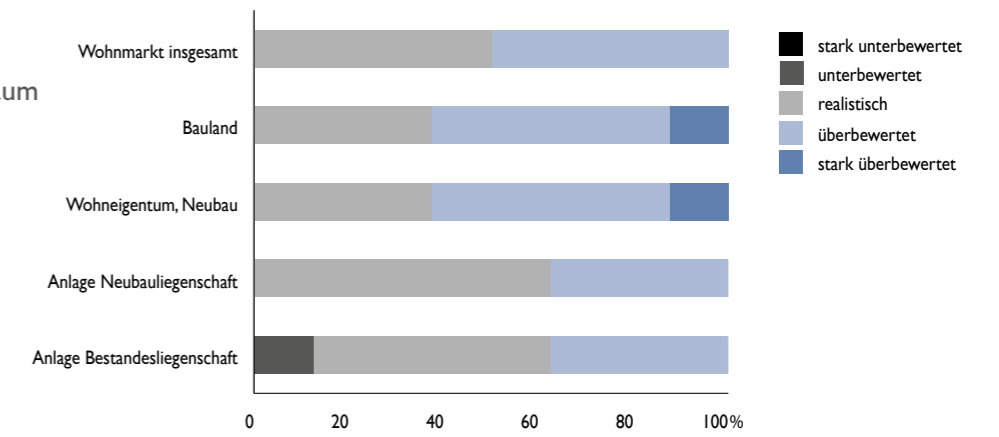
In Basel sind städtische Wohnliegenschaften und Wohnbauland derzeit Mangelware. Einzig Wohneigentum in der Agglomeration scheint verfügbar zu sein.

Prognose zur Nachfrage

Für die Nachfrage nach Stockwerkeigentum wird eine Abnahme zu diesem Jahr erwartet. Geografisch scheinen sich die Aussichten für das ländliche Umfeld zu verbessern, das städtische Umfeld soll zwar weniger stark gefragt werden, liegt aber in der Gunst der Nachfrager weiterhin vorne.

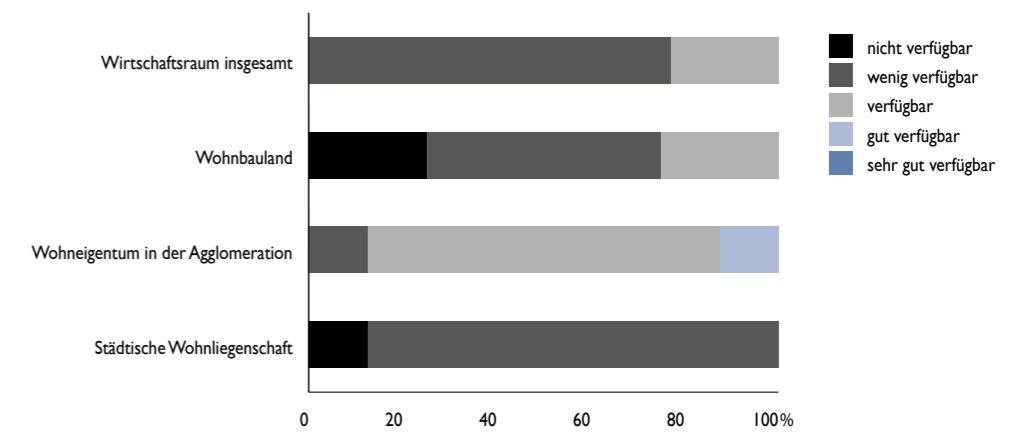
EINSCHÄTZUNG DER MARKTBEWERTUNG

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



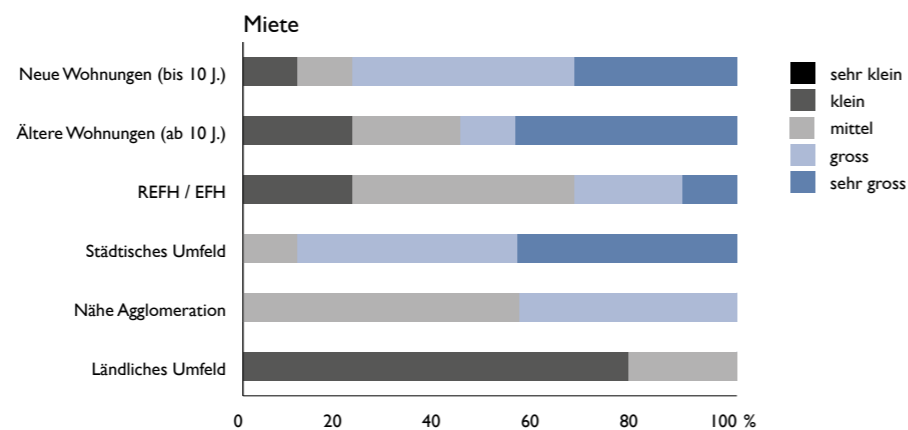
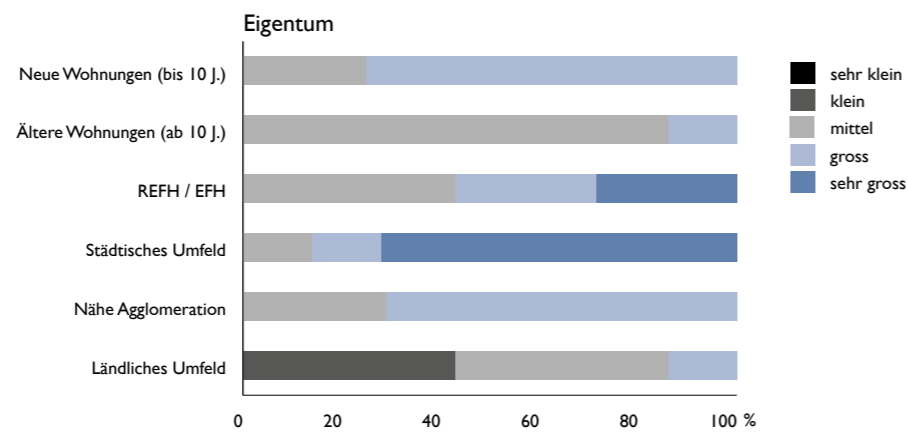
EINSCHÄTZUNG DER VERFÜGBARKEIT

Wie beurteilen Sie die aktuelle Verfügbarkeit zwecks Erwerb?



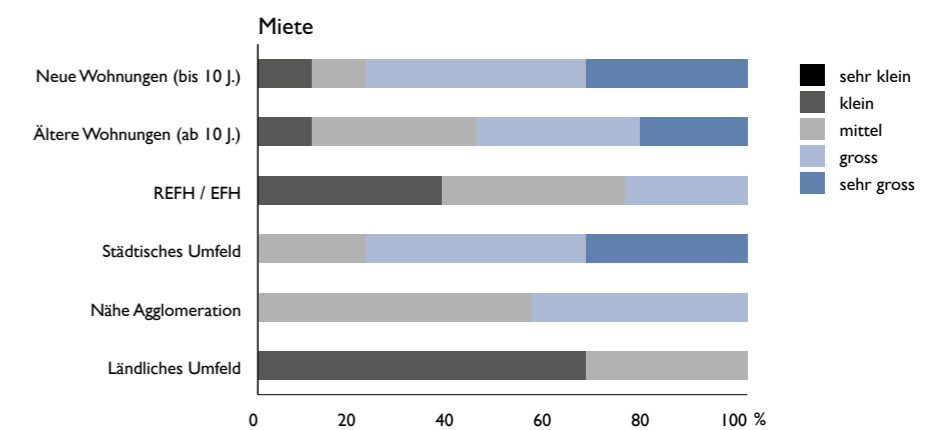
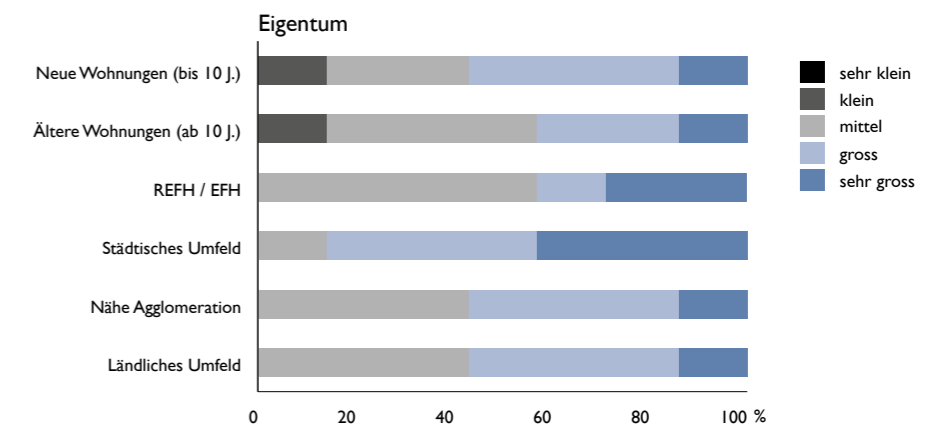
EINSCHÄTZUNG DER NACHFRAGE

Wie stark beurteilen Sie zur Zeit die nutzerseitige Nachfrage?



PROGNOSE FÜR DIE NÄCHSTEN ZWEI JAHRE

Wie stark beurteilen Sie die nutzerseitige Nachfrage nach Eigentum?



CSL Immobilien AG

Patricia Reichelt

Research und Marktanalyse
Dipl. Geographin, MAS UZH Real Estate, MRICS
Direktwahl +41 44 316 13 97
p.reichelt@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