Basel, 19. August 2015
Medienkonferenz zur Leerstandserhebung 2015 / Medienmitteilung

SVIT beider Basel

Wohnungsbau weiterhin zu tief – Geschäftsflächenmarkt stabil

Die Leerwohnungsziffer im Raum Basel steigt moderat. Dies allerdings nur darum, weil eine leicht höhere Wohnungsproduktion mit einem geringeren Bevölkerungswachstum einhergeht. Es kann weiterhin zu wenig neuer Wohnraum geschaffen werden, um den Mietwohnungsmarkt nachhaltig zu entspannen. Die Liquidität des Mietwohnungsmarktes ist jedoch unvermindert hoch – ein klares Signal dafür, dass in unserer Region keine Wohnungsnot herrscht. – Am Markt für kommerziell genutzte Mietflächen (Verkauf, Büro, Gewerbe, Produktion, Lager) sind gemäss Erhebung des SVIT beider Basel bislang noch keine negativen Auswirkungen der Frankenstärke und des damit einhergehenden Einkaufstourismus oder der Abschwächung des Wirtschaftswachstums zu beobachten.

Der Mietwohnungsmarkt der Region Basel hat sich in den vergangenen zwölf Monaten leicht entspannt. Die Leerwohnungsziffer in den Kantonen Basel-Stadt und Basel-Landschaft sind auf tiefem Niveau moderat auf 0,3% bzw. 0,4% gestiegen. In der gesamten Nordwestschweiz liegt die Quote bei rund 0,6%. Der SVIT beider Basel nimmt das Indiz einer graduellen Entspannung am Mietwohnungsmarkt mit Befriedigung zur Kenntnis. Der Verband der professionellen Immobilienwirtschaft weist aber mit Nachdruck auf die weiterhin zu tiefe Wohnbautätigkeit in Basel-Stadt hin.

Wohnungsbau auf zu tiefem Niveau. Insgesamt entsteht auf städtischem Gebiet zu wenig neuer Wohnraum, um den Wohnungsmarkt nachhaltig zu entspannen. Der SVIT beider Basel warnt vor weiteren Regulierungen und Eingriffen in den städtischen Mietwohnungsmarkt, denn diese wirken investitionshemmend und sind kontraproduktiv. Private und institutionelle Wohnträger werden damit immer weiter hinaus in die Agglomeration gedrängt. Dies fördert die fortschreitende Zersiedelung der Landschaft, und Wohnungen können nicht dort gebaut werden, wo sie gewünscht und sinnvoll sind, nämlich in Stadt- und Zentrumsnähe.

Entwicklungsgebiete vorantreiben. Verdichtung und Aufzonung müssen stärker gefördert werden. Dies reicht aber nicht aus, um den langfristigen Wohnraumbedarf zu decken. Die öffentliche Hand muss die Planung der wenigen grossen Entwicklungsgebiete entschieden vorantreiben. Dazu gehört aus Sicht des SVIT beider Basel die Klybeckinsel, das Dreispitzareal und – trotz knapper Ablehnung in der Volksabstimmung – auch die Stadtrandentwicklung Ost.

Moderater Preisanstieg bei Mietwohnungen. Die Mietwohnungspreise sind im Vergleich zu anderen Schweizer Grossstädten tief, und die Mietpreisentwicklung ist moderat. Preisanstiege sind nicht primär dem Nachfragedruck, sondern dem besseren Ausbaustandard, energetischen Sanierungen und dem generell hohen Wohnflächenbedarf geschuldet.

Liquidität im Mietwohnungsmarkt bleibt hoch. Anders als beispielsweise in Zürich stehen in der Region Basel Wohnungen aller Preissegmente zur Verfügung. Die Liquidität nach Massgabe der Wohnungsangebote auf den Internetplattformen ist unvermindert hoch. Lange Schlangen bei Wohnungsbesichtigungen sucht man in Basel vergeblich.

Büroumnutzungen sind nur ein Tropfen auf den heissen Stein. Kein signifikanter Beitrag für die Wohnungsproduktion darf von Umnutzungen strukturschwacher Büroflächen erwartet werden. Diese finden kaum statt, weil sie baulich aufwendig und in den meisten Fällen viel zu teuer sind. Leerstehende, strukturschwache Büroflächen bleiben jahrelang als Sockelleerstand auf dem Büroflächenmarkt und warten auf bessere Zeiten.

Stabiler Markt für Geschäftsflächen. Der Markt für kommerziell genutzte Mietflächen – also Verkauf, Büro, Gewerbe, Produktion, Lager – präsentiert sich im Jahresvergleich praktisch unverändert. Die Erhebung des SVIT beider Basel zeigt, dass ein Rückgang der leer stehenden Büroflächen im Stadtkanton einer Angebotserweiterung von Produktions- und Lagerflächen im Landkanton gegenüberstehen. Der SVIT beider Basel beurteilt den Leerstand als gesundes Niveau, der Unternehmen ein ausreichendes Angebot für Ansiedlung, Erweiterungen und Effizienzverbesserungen bietet. Die intakte Nachfragesituation vermag die neu erstellten Büroflächen problemlos zu absorbieren. Grosse Büroleerstände wie in Zürich oder Genf sind derzeit nicht in Sicht. Der mehrjährige Trend zeigt eine kontinuierliche Abnahme der verfügbaren Büroflächen von früheren Höchstwerten. Erhöhte Leerstände verzeichnet vor allem das Segment bis 400 m^2 Fläche, während grosse Flächen ab 1000 m^2 stärker nachgefragt sind.

Der SVIT beider Basel weist darauf hin, dass sich die Auswirkungen der Wechselkursentwicklung bislang noch nicht auf den Markt für kommerzielle Liegenschaften durchgeschlagen haben. Erste Anzeichen dafür wären steigende Leerstände am Markt für Verkaufsflächen sowie tiefere Abschlussmieten als Folge des sinkenden Flächenumsatzes. Dem Detailhandel im Allgemeinen und den Geschäften in der Grenzregion von Basel stehen infolge Umsatzverlagerung in den Online-Handel und Einkaufstourismus ohne Frage schwierige Zeiten bevor.

Kontakt:

SVIT beider Basel
Michel Molinari, Präsident
058 280 24 70 (G), 079 244 87 97 (M) oder michel.molinari@svit.ch