Basel, 14. August 2014

SVIT beider Basel / Medienkonferenz zur Leerstandserhebung 2014

Michel Molinari, Präsident SVIT beider Basel

Intakte Märkte für Wohnen und Arbeiten in der Region Basel

Mit der Leerstandserhebung 2014 jährt sich zum zwanzigsten Mal die Zusammenarbeit der Statistischen Ämter und des SVIT beider Basel. Der Berufsverband schätzt sich glücklich, dass er mit der Erfassung der leer stehenden Gewerbeflächen einen Beitrag zur Transparenz des Immobilienmarktes in der Region Basel leisten kann. Die jährliche Leerstandserhebung zeigt – als einer unter verschiedenen Indikatoren – wichtige Trends und Handlungsfelder für Politik, Behörden und Investoren auf.

Die Märkte für Wohnraum und gewerblich genutzte Flächen in der Region Basel waren in den zurückliegenden zwölf Monaten weitgehend stabil. Das ist positiv, war aber auch nicht anders zu erwarten. Wichtige Einflussfaktoren – Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung, Finanzmärkte sowie Bautätigkeit – bewegten sich in überschaubaren Bahnen.

Die relativ tiefe Leerwohnungsquote von 0.3% in Basel-Stadt und Basel-Landschaft zusammen könnte zum Schluss verleiten, dass in unserer Region Wohnungsknappheit herrscht. In Wirklichkeit ist der Mietwohnungsmarkt jedoch nach wie vor sehr liquid. Betrachten wir beispielsweise die konstant hohe Zahl der Umzüge und die Zahl der auf den Internet-Marktplätzen angebotenen Wohnungen, so stellen wir fest, dass im zurückliegenden Jahr in den beiden Halbkantonen Basel-Stadt und Basel-Landschaft jeden Monat zwischen 1‘300 und teilweise über 2‘000 Wohnungen im Internet angeboten wurden. Die meisten Wohnungen konnten nahtlos wiedervermietet werden und tauchen demzufolge in der Leerwohnungserhebung nicht auf. Ein weiteres Indiz für den liquiden Wohnungsmarkt ist, dass sich das Mietzinsniveau nicht wesentlich verändert hat. Der Preisanstieg bei den Angebotsmieten war im Vergleich mit anderen Schweizer Grossregionen moderat. Die Bestandesmieten waren aufgrund der Senkung des Referenzzinssatzes teilweise sogar rückläufig.

Nach wie vor ungebrochen ist der Trend zum urbanen Wohnen. Wohnen in der Stadt verzeichnet einen wachsenden Zuspruch. Arbeitsplätze und Bildungseinrichtungen ziehen besonders viele, vor allem junge Leute an. Und diese verlassen die Stadt nach der Gründung einer Familie weniger oft als früher. Gerade junge Familien schätzen die urbane Lebensqualität.

Leider konnte das Angebot an neuem Wohnraum auch im zurückliegenden Jahr nicht mit dem Bevölkerungswachstum im Stadtkanton mithalten. Dafür gibt es nebst wirtschaftlichen, technischen und politischen Gründen aber auch spezifische Basler Ursachen: Unser geografischer Siedlungsraum ist in vielerlei Hinsicht begrenzt. Wir sind gezwungen, in den bestehenden Grenzen zu wachsen. Das birgt zusätzliches Konfliktpotenzial und weckt Widerstand. Die angestrebte Verdichtung braucht viel Überzeugungsarbeit. Dies lässt sich jüngst am Beispiel des Claraturms oder ganz aktuell an der Diskussion rund um die Zonenplanrevision und die Stadtrandentwicklung Ost und Süd erkennen. Dabei ist Basel-Stadt im Sinne einer nachhaltigen Wohnraumentwicklung dringend auf zusätzliche, moderne Wohnungen angewiesen.

Weithin erfreulich ist die Entwicklung am regionalen Geschäftsflächenmarkt. Nach dem Höchstwert von 356‘000 m^2 im Jahr 2012 war der Leerstand zum zweiten Mal hintereinander rückläufig und belief sich per Juni 2014 noch bei 293‘000 m^2. Dies lässt darauf schliessen, dass neu erstellte Flächen am Markt gut absorbiert werden und in unserer Region – im Gegensatz zu Zürich oder Genf – keine überbordende Neubautätigkeit stattgefunden hat. Ebenso erfreulich ist, dass weiterhin kräftig in den Bau neuer Geschäftsflächen investiert wird. Den bestehenden und neu anzusiedelnden Unternehmen steht also auch in Zukunft ein breites und attraktives Mietangebot zur Verfügung.

Insgesamt kommt der SVIT beider Basel zum Schluss, dass die Märkte für Wohnen und Arbeiten in der Region Basel intakt und attraktiv sind.

Für die Beantwortung von Fragen steht Ihnen zur Verfügung:

SVIT beider Basel
Michel Molinari, Präsident
061 61 275 21 19 (G), 079 244 87 97 (M) oder michel.molinari@svit.ch