

EQUITY

Der Markt für Wohneigentum in Basel

Steckbrief	Basel	Ø Städteserie	Schweiz
<b>Bevölkerung (2012)</b>			
Einwohner	171 428	162 594	8 036 917
Bevölkerungswachstum	1097	1488	82 255
Belegungsdichte (Personen pro Wohnung)	1,8	1,9	2,0
<b>Wohnungsbestand (2011)</b>			
Anzahl Wohnungen gesamt	97 799	86 100	4 131 300
Davon Anteil ETW	15%	15%	24%
Davon Anteil EFH	6%	5%	24%
<b>Markt</b>			
Inserierte ETW (3. Q. 2012 – 2. Q. 2013)	921	2 730	213 027
Inserierte EFH (3. Q. 2012 – 2. Q. 2013)	199	650	157 088
Ø Insertionsdauer ETW in Tagen	43	56	67
Ø Insertionsdauer EFH in Tagen	37	53	67
Marktpreis ETW (4–4,5 Zi.) in Fr.	804 000	1 013 000	760 000
Marktpreis EFH (5–5,5 Zi.) in Fr.	857 300	992 000	830 000
<b>Typisches angebotenes Objekt</b>			
Mittlere Fläche von angebotenen ETW in m <sup>2</sup>	103	102	105
Mittlerer Preis in Fr.	610 000	895 000	650 000
Mittlere Zimmeranzahl	3,5	3,8	4,5
<b>Wohnqualität</b>			
Anteil Wohnungen mit guter bis sehr guter Seesicht <sup>1</sup>	0%	23%	17%
Anteil Wohnungen mit guter Bergsicht <sup>1</sup>	0%	26%	21%
Anteil Wohnungen mit hoher Bahnlärmbelastung	1%	2%	2%
Anteil Wohnungen mit hoher Strassenlärmbelastung	44%	40%	24%

Abkürzungen: ETW: Eigentumswohnung  
EFH: Einfamilienhaus  
Zi.: Zimmer

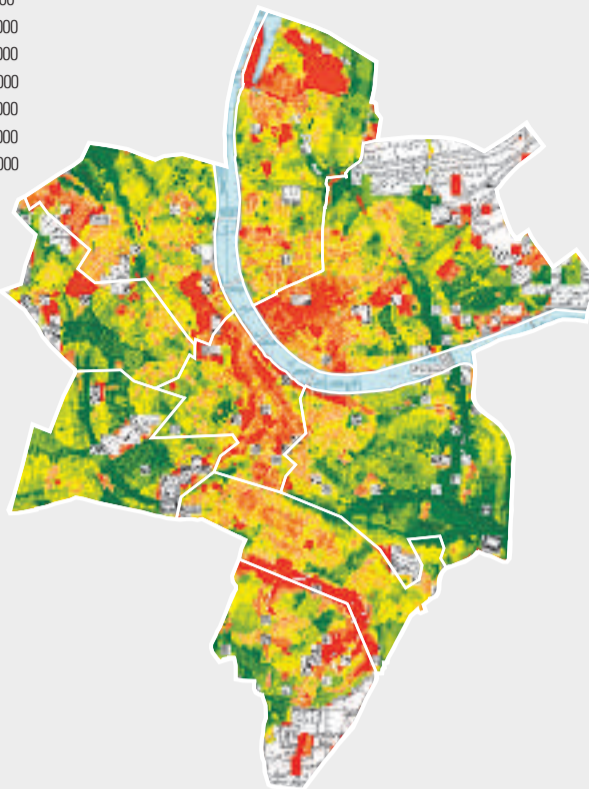
QUELLE: WÜEST & PARTNER

<sup>1</sup> Potenziell vorhandene Aussicht ohne Berücksichtigung von Bauten oder Vegetation; <sup>2</sup> Die Stadtviertel wurden speziell für die Preisstatistiken von Wüest & Partner festgelegt. Sie richten sich in Basel nach den Postzustellgebieten.

Preise für Wohneigentum

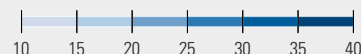
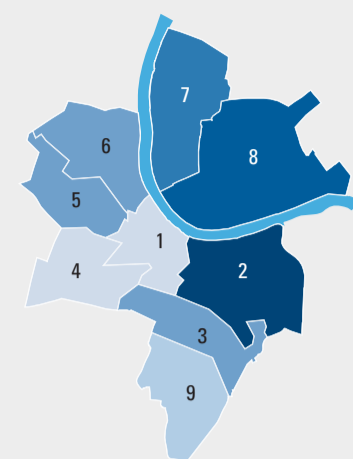
Angebotspreise für eine 4-Zimmer-Wohnung (Baujahr 2008) mit 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche

- Preise in Fr.
- < 780 000
  - 780 000 – 795 000
  - 795 000 – 810 000
  - 810 000 – 825 000
  - 825 000 – 840 000
  - 840 000 – 855 000
  - 855 000 – 870 000
  - 870 000 – 885 000
  - > 885 000



Preisentwicklung in den Stadtvierteln<sup>2</sup>

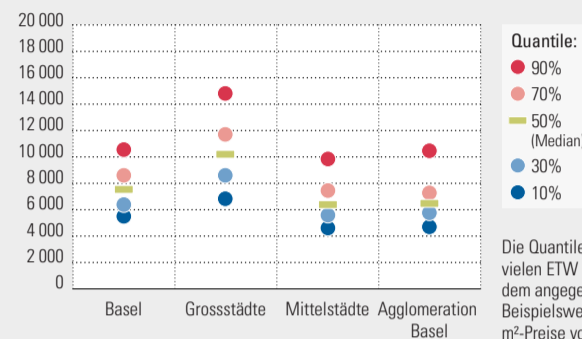
Veränderung der Angebotspreise (1. Q. 2010 bis 2. Q. 2013), in %



1	Innenstadt	11,0%
2	Breite/St. Alban	36,9%
3	Gundeldingen	23,0%
4	Bachletten/Gotthelf	14,6%
5	Iselin	23,8%
6	St. Johann	23,8%
7	Kleinbasel West	26,1%
8	Kleinbasel Ost	33,5%
9	Bruderholz	17,2%

Angebotspreise für Eigentumswohnungen pro Quadratmeter

In Fr., 2. Quartal 2013



Die Quantile geben an, bei wie vielen ETW die m<sup>2</sup>-Preise unter dem angegebenen Betrag liegen. Beispielsweise betragen die m<sup>2</sup>-Preise von 90% der ETW in Basel weniger als 10 600 Fr.

NZZ-INFOGRAFIK/Inf.

ATTRAKTIVES WOHNHEIGENTUM IN SCHWEIZER STÄDTEN VIII

# Basel ist noch lange nicht gebaut

Entwicklung von neuem Wohnraum im Hafengebiet und in Gewerbegebieten schafft ungewohnte Perspektiven

Wer sich in Basel nach attraktivem Wohneigentum umsieht, trifft auf ein beschränktes Angebot. Die vermehrte städtebauliche Nutzung von Industrie- und Gewerbegebieten könnte Abhilfe schaffen.

Sergio Aiolfi

Hat sich in der Region Basel eine Immobilienblase gebildet? Der im November von der UBS publizierte «Real Estate Bubble Index» klassiert das stadtnahe untere Baselbiet als «Gefahrenzone», und Basel selbst wird als ein Standort aufgeführt, der einer genauen Beobachtung bedarf. Gleichwohl scheint die Furcht vor überbordenden Preisen nicht allzu weit verbreitet zu sein, wie eine Reihe von unlängst geführten Gesprächen mit Marktexperten gezeigt hat. Die Basler Immobilien sind im Laufe der Jahre wohl teurer geworden, aber die Bewertungen bewegen sich auch nicht annähernd auf den Niveaus von Zürich oder Genf. Das hat, wie die Fachleute meinen, damit zu tun, dass Basel im Unterschied zu den beiden anderen Städten nicht über eine ähnliche Fülle an attraktiven Neuobjekten verfügt, welche die Preise in astronomische Höhen treiben könnte. Was in der Stadt überdies fehlt, ist die Berg- und die Seesicht.

## Dünne Luft ab 1 Million

Nach der Beschreibung von Stefan Meier von Wüest & Partner gibt es durchaus begehrte Gegenden wie das Gellert- oder das Bruderholzquartier, wo Wohnimmobilien, wenn sie einmal zum Verkauf stehen, auf lebhaftes Interesse stossen und hohe Preise erzielen; wer hier etwa eine 3½-Zimmer-Wohnung erwerben will, wird mit 1 Mio. Fr. rechnen müssen. Allerdings handelt es sich dabei meist um «Occasionen», und von einem liquiden Markt namentlich im Bereich von Wohnungen des gehobenen Standards kann keine Rede sein.

Grösser ist das Angebot im mittelmittleren Segment, so etwa im Erlentmatquartier, einem neuen, 19 ha umfassenden Geviert in Kleinbasel, das einst der Deutschen Bahn als Güterbahnhof gedient hatte. Laut dem Internet-Suchdienst Immoscout sind hier Eigentumswohnungen mit 4½ Zimmern

und 100 m<sup>2</sup> Fläche ab 750 000 Fr. zu haben; der Quadratmeterpreis bewegt sich zwischen 7000 Fr. und 9000 Fr. Das in den letzten Jahren entstandene Quartier ist familienfreundlich, Grünflächen machen 40% des Geländes aus, die Wohnungen sind grosszügig gebaut und hell, und die Lage ist gut, gehört aber nicht zu den begehrtesten der Stadt. Auf der nahe gelegenen Schorenmat, wo sich ebenfalls eine neue Überbauung befindet, die jedoch – angrenzend an die «ländliche» Gemeinde Riehen – etwas höher zu bewerten ist als die Erlentmat, sind Reiheneinfamilienhäuser für 1,4 Mio. Fr. zu haben. Auf diesem Niveau harzt es allerdings mit der Nachfrage. Wie Peter Vögeli, Leiter Beratung und Verkauf der Firma Adimmo, erklärt, erfährt die Schar der Käufer in der Regel eine Ausdünnung, sobald die Preise über 1 Mio. Fr. oder 10 000 Fr. pro Quadratmeter steigen.

## Wohnsitz-Obligatorium

Was auf die Nachfrage im oberen Segment ebenfalls dämpfend wirkt, sind die Bedingungen, die vielerorts an den Erwerb von Wohneigentum geknüpft sind. Zum einen wird Land oft nur im Baurecht vergeben, was namentlich auf Interessenten, die eine Immobilie selbst nutzen wollen, abschreckend wirken kann. Zum andern sind in einzelnen gefragten Lagen auf kantonalem Boden Immobilienkäufe den Personen vorbehalten, die ihren Wohnsitz in Basel-Stadt haben – eine politisch motivierte Auflage, die zahlungskräftige Steuerzahler zum Umzug in den Stadtkanton bewegen oder vom Wegzug abhalten soll.

Mit dieser Auflage scheint man indessen in Kauf zu nehmen, dass die Nachfrage nach attraktiven Immobilien nach oben limitiert ist. Welche Folgen das haben kann, zeigt das Beispiel der «Kinderspital»-Überbauung am Kleinbasler Rheinufer, wo an bester Lage anstelle der einstigen Klinik (die man an einen anderen Standort verlegt hat) eine Siedlung errichtet worden ist. Während die offerierten Mietobjekte im Nu weg waren, haben die Eigentumswohnungen, die im Baurecht und nur unter der erwähnten Wohnsitz-Kondition vergeben werden, alles andere als reissenden Absatz gefunden. Ein Quadratmeterpreis von 10 000 Fr. zuzüglich eines Baurechtszins von 4000 Fr. wird selbst an diesem bevorzugten Ort als hoch empfunden.

Wer den Traum vom eigenen Einfamilienhaus mit Umschwung auf städtischem Boden nicht verwirklichen kann, weicht meist in die Peripherie aus. Der an Basel-Stadt angrenzende Baselbieter «Speckgürtel» war früher die bevorzugte Destination für Stadtflüchtlinge. Mittlerweile hat sich das etwas weiter entfernte Fricktal im Kanton Aargau als eine für Familien ebenfalls attraktive Wohngegend entwickelt. Erleichtert wurde dies durch den Umstand, dass die Region auch zum Anziehungspunkt für Unternehmen geworden ist und mithin nebst Wohnraum auch Beschäftigungsmöglichkeiten bietet. Die Basler Pläne zur Anlockung starker Steuerzahler werden durch diese Entwicklung durchkreuzt, aber keineswegs zunichtegemacht. Wie aus der Wanderungsanalyse des Statistischen Amtes hervorgeht, ist die Bevölkerung der Stadt zwischen 2003 und 2012 netto um gut 10 000 Personen gewachsen.

Während im Eigentumssegment die Möglichkeiten beschränkt sind, wird im Fall von Mietwohnungen die Nachfrage auf städtischem Gebiet offenbar weitgehend befriedigt. Im Gespräch geben die Marktexperten an, dass es kaum je ein Problem darstelle, für eine neue Überbauung entsprechende Interessenten zu finden. Obschon die Leerstandsquote 2013 bei 0,3% lag, spricht in Basel kaum jemand von «Wohnungsnot», und auch die Mieten bewegen sich auf relativ moderatem Niveau.

Dass sich Angebot und Nachfrage im Markt für Mietobjekte die Waage halten, ist insofern bemerkenswert, als die Bautätigkeit seit Jahren relativ bescheiden ist. Laut dem Statistikamt bewegte sich die Neubauquote 2013 in Basel bei 0,2% und war damit namentlich im Vergleich mit anderen grossen Schweizer Städten gering. Auch das 1999 von der Regierung lancierte Programm «Logis Bäle», das vorsah, innerhalb von zehn Jahren 5000 neue und attraktive Wohnungen zu erstellen, hat die Vorgabe nicht ganz erreicht; zwischen 2000 und 2010 wurden 4500 Einheiten errichtet. Gleichwohl hat das verbesserte Angebot an Logis für «gehobene» Ansprüche dazu geführt, dass das mit dem Programm anvisierte Ziel, dem urbanen Exodus einen Riegel zu schieben, erreicht worden ist.

Die Qualität des Immobilienangebots hängt indessen nicht nur von den im Hochbau realisierten Projekten ab, sondern auch von den Bemühungen der

Behörden zur Aufwertung der Wohngebiete. Was zum Beispiel eine Beruhigung des Verkehrs bewirken kann, wie der Fall des St.-Johann-Quartiers zeigt, dessen Herzstück, der Voltaplatz, einst als «Europas dichtestbefahrene Kreuzung» gelolten hatte (NZZ 23. 7. 10). Seit mit der Eröffnung der Nordtangente 2007 der Durchgangsverkehr in den Untergrund verbannt worden ist, hat das einstige Arbeiterquartier – auch dank der Ausstrahlung des angrenzenden Novartis-Campus – eine «Gentrifizierung» erfahren und ist für die Mittelklasse attraktiver geworden.

Was jetzt ins Auge gefasst wird, ist eine Vergrösserung des Angebots an erschwinglichen Behausungen. Anvisiert wird die Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus nach Zürcher Art, und die entsprechenden Bemühungen sind bereits in Gang gesetzt worden. Die Stadt hat verschiedene Areale, die für gemeinschaftliche Bauprojekte infrage kommen, zur Verfügung gestellt; man war der Meinung, die öffentliche Hand müsse im Bereich des genossenschaftlichen Wohnungsbaus mit dem guten Beispiel voranschreiten, um den Privaten den Weg zum diversifizierten Immobilienangebot zu weisen.

## Manhattan am Rheinknie

Eine Gegend, deren Entwicklung dem Wohnen in Basel ein völlig neues Gepräge verleihen dürfte, ist das Hafengebiet. Hier könnte Basel dereinst etwas bieten, was zumindest in die Nähe einer «Seesicht» käme. Bedingung für die Umsetzung dieser Wohnen-am-Wasser-Vision ist allerdings, dass zuvor ein anderes Vorhaben realisiert wird: die Erneuerung der Hafeninfrastruktur und die Schaffung eines «trimodalen Container-Terminals», der eine effiziente Kombination und Abwicklung von Wasser-, Bahn- und Strassentransport erlauben würde. Aus der Wohnperspektive interessant an diesem Projekt wäre, dass landeinwärts, Richtung Autobahn, ein neues Hafenbecken entstünde und das bestehende Hafengebiet am Rheinufer in der Folge frei würde für neue Formen der städtebaulichen Nutzung. Das Vorhaben ist mittelfristiger Natur – als Zeithorizont gelten die 2020er Jahre –, die Finanzierung ist noch offen, weshalb der Phantasie vorerst noch wenig Grenzen gesetzt sind. Ein Plan sieht beispielsweise die Schaffung einer Rheininsel vor, die als Basis für eine verdicht-

tete Form des Bauens dienen könnte. Eine neue, von Wohn- und Bürohochhäusern geprägte Skyline wäre für Basel zweifellos ein spektakuläres Novum.

## Es geht nicht nur ums Wohnen

Bereits etwas weiter fortgeschritten als das Hafengebiet ist die Entwicklung des Dreispitzareals im Süden der Stadt. Hier geht es ebenfalls darum, ein Gebiet, 50 ha gross, das bisher vorwiegend von der Wirtschaft genutzt worden war und Gebäude für Industrie und Gewerbe sowie grosse Lagerhallen umfasste, in ein Quartier umzuwandeln, das auch bewohnbar ist (NZZ 23. 5. 12). Der Akzent liegt auf der Durchmischung. Nebst dem Bau von vielen hundert Wohnungen will man sicherstellen, dass Industrie und Gewerbe aus dem Gebiet nicht verdrängt werden. Die Zahl der Arbeitsplätze soll hier von heute 4000 auf 10 000 erhöht werden – ganz im Sinne der Basler Regierung, die ein attraktives Umfeld für gute Steuerzahler schaffen will, aber gleichzeitig verhindern muss, dass die Unternehmen, auch sie gute Steuerzahler, aus der Stadt verschwinden.

Diese Projekte verbreitern das Investitionsspektrum. Sichere Anlagewerte gibt es in den Quartieren rund um den Stadtkern: Gellert, St. Alban, Schützenmat. Die hier zu zahlenden Preise beschränken aber die Chancen auf hohe Renditen. Anleger, die längerfristig orientiert sind und Risiken nicht scheuen, finden im beschriebenen Hafengebiet, im angrenzenden Klybeck oder im Dreispitzareal günstigere Objekte; sollten sich die Entwicklungsvorhaben planmässig umsetzen lassen (was namentlich im Fall des Hafens unsicher ist), bestünde die Chance zu einer Ausweitung des «Return on Investment».

## STÄDTESERIE WOHNHEIGENTUM

Wohneigentum ist in der Schweiz knapp und begehrte. Wo lässt sich noch Wohnraum finden, und wo ist er erschwinglich? In einem zweiwöchigen Turnus beleuchtet die NZZ die Situation in ausgewählten Städten. Bereits erschienen sind die Beiträge zu Zürich, St. Gallen, Genf, Lugano, Bern, Winterthur und Lausanne.

www.nzz.ch/finanzen/immobilien