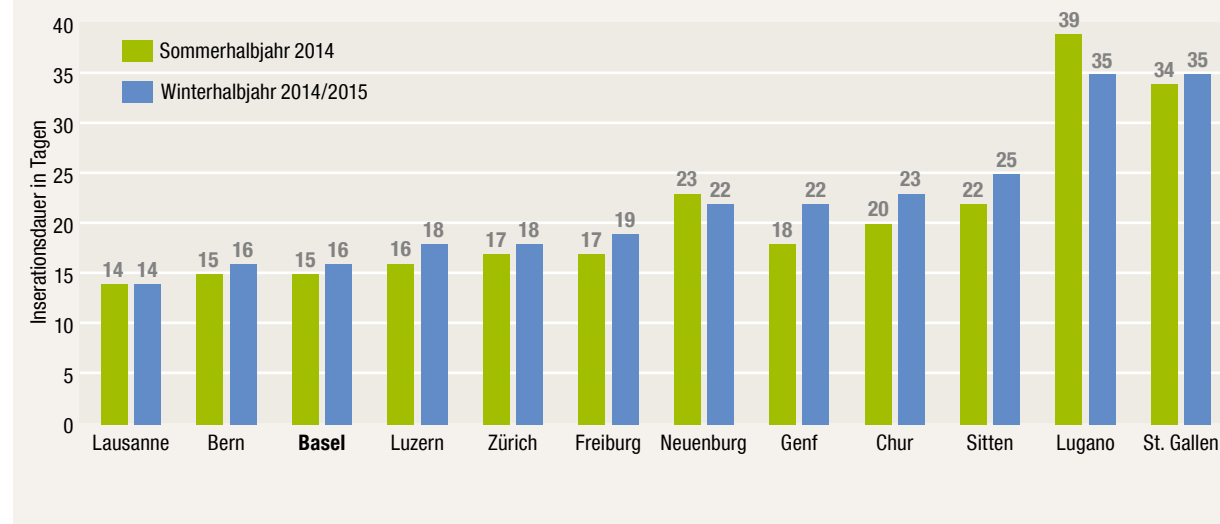


## Wohnungsnot – Fehlanzeige

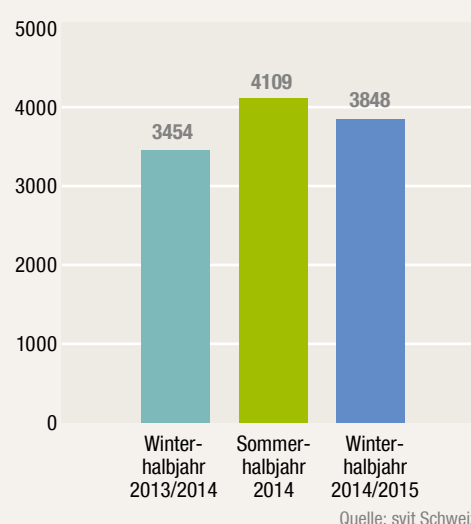
Die Leerwohnungsziffer in Basel entspricht bei Weitem nicht dem Marktangebot

### ONLINE INSERATIONSZEITEN VON MIETWOHNUNGEN

#### Vergleich Schweizer Städte



#### Anzahl Online-Inserate Basel-Stadt



Quelle: svit Schweiz

**Genügend Wohnungen.** In Basel erfolgen Mieterwechsel durchschnittlich alle sechs Jahre. Dadurch gibt es genügend leere Wohnungen. Grafik BaZ/mm

Von Kurt Tschan

**Basel.** Geht es nach Bund und Kanton, gibt es in der Stadt Basel viel zu wenige Mietwohnungen. Die Leerwohnungsquote liegt bei mickrigen 0,2 Prozent. Dies würde bedeuten, dass es lediglich 186 freie Wohnungen im Stadtkanton gibt. Tatsächlich, so Andreas Dürr, Geschäftsleitungsmitglied des Schweizerischen Verbandes der Immobilienwirtschaft Svit, werden aktuell aber rund 4000 Wohnungen auf dem Markt angeboten. Alleine bei Homegate seien es deren 550.

Die Diskrepanz zwischen Leerwohnungsziffer und effektivem Angebot sei eklatant, ja absurd. Dürr fordert deshalb, dass die Leerwohnungsquote abgeschafft wird. Sie führe in der politischen Diskussion zu falschen Schlussfolgerungen und Forderungen, die den Wohnungsbau betreffen würden.

Tatsächlich sind die Kriterien für die Ermittlung der Leerwohnungsziffer völlig verschieden von jenen, die beim neuen von Svit finanzierten Online-Wohnungsindex OWI Anwendung finden. Während beim OWI sämtliche Wohnungsinserate in die Auswertung einfließen, wird bei der Leerwohnungsziffer periodisch nachgeschaut, ob für eine Wohnung Wasser- oder Elektrizitätskosten anfallen. Es wird in den Gemeinden und Städten auch abgeklärt, ob ein Telefon in Betrieb ist. Gerne wird auch der Briefträger gefragt, ob jemand in einer Wohnung lebt oder nicht. «Es herrscht bei diesen Erhebungen eine grosse Willkür», sagt Dürr.

Selbst der Bundesrat gebe inzwischen zu, dass die Erfassungsmethode nicht mehr zeitgemäss sei und kein aussagekräftiges Bild ergebe.

#### Gesucht: Günstige Wohnungen

Der OWI wird von der Hochschule für Wirtschaft Zürich (HWZ) zweimal jährlich erstellt. Peter Ilg, Leiter am Swiss Real Estate Institute der HWZ, nimmt für sich in Anspruch, «eine zeitnahe Messgrösse für die Angebots- und Nachfrageentwicklung auf dem Schweizer Mietwohnungsmarkt» geschaffen zu haben, da der Index auf den Inserationszeiten der Wohnungsinserate basiere. Erste Messperiode war das Winterhalbjahr 2013/2014, sodass erste Entwicklungsschritte des Marktes bereits erkennbar werden.

Eine der zwölf erhobenen Städte ist Basel. Gemessen am schweizerischen Mittel sind in Basel Wohnungen schneller weg als in vielen anderen Städten. Im Vergleich zwischen Sommerhalbjahr 2014 und Winterhalbjahr 2014/2015 hat sich das Angebot von 4109 auf 3848 verkleinert. Gleichzeitig hat die Insertionsdauer aber von 15 auf 16 Tage zugenommen. «Dies bedeutet», so Ilg, dass die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt abgenommen hat. Die Situation sei auch weniger angespannt als ein Jahr zuvor im Winterhalbjahr 2013/2014.

Vor allem preiswerter Wohnraum bleibt aber in der Stadt Basel begehrt. Am wenigsten Angebote gab es nämlich für Wohnungen, die zwischen 1000 und 1500 Franken im Monat kosten. «Insgesamt wurden von diesem Wohnungs-

typen über 110 Wohnungen weniger angeboten», sagte Ilg. Dagegen wird es zunehmend schwierig, teure Wohnungen zu vermieten. Wer über 3500 Franken verlangt, muss 38 Tage länger inserieren als der Durchschnitt. Zudem haben steigende Preise eine signifikant verlängerte Wirkung auf die Dauer, für die ein Inserat geschaltet werden muss.

In der ganzen Schweiz wurden im vergangenen Winterhalbjahr rund 123 000 Wohnungen über Internetplattformen angeboten. Damit blieb das

Angebot gegenüber der Vorjahresperiode unverändert. Die durchschnittliche Insertionsdauer stieg von 24 auf 27 Tage an.

Durchschnittlich 1,9 Personen leben in einer Basler Wohnung. Auch hier glaubt Dürr, dass die Politik ihre Aufgaben machen muss. Familien ziehen gerne aufs Land, Junge und Senioren sehnen sich wieder nach Zentrumsnähe. Er glaubt deshalb, dass in Zukunft vermehrt grosse Wohnungen in mehrere kleinere umgebaut werden.

### Die Umsätze auf dem Bau schrumpfen deutlich

**Bern.** Im Schweizer Bauhauptgewerbe zeichnet sich ein Ende des Booms ab. Dies geht aus der neusten Quartalsstatistik des Schweizer Baumeisterverbandes (SBV) hervor. Die Geschäftslage verschlechterte sich seit einigen Quartalen, heisst es in einer Mitteilung. Im ersten Quartal 2015 seien die Umsätze gegenüber dem Vorjahresquartal sogar um zwölf Prozent auf 3,4 Milliarden Franken gesunken. Im Wohnungsbau beträgt das Minus gar 18,1 Prozent. «Allerdings war das erste Quartal 2014, welches als Vergleich dient, infolge der ausgesprochen milden Witterung auch ausserordentlich stark», geben die Baumeister zu. Die Umsätze würden nun wieder in etwa auf dem Niveau von 2013 liegen. Gründe für den Rückgang sind gemäss SBV unter anderem rückläufige Baubewilligungen im Wohnungsbau im letzten Jahr sowie ein gewisser Spardruck

in einigen Kantonen. Dieser hemme die Investitionstätigkeit. Die Frankenstärke hingegen habe vorerst kaum Auswirkungen auf die Bautätigkeit. Sie mache sich allenfalls beim Auftragseingang in geringem Masse bemerkbar. Für 2015 wird deshalb mit einer rückläufigen Bautätigkeit gerechnet. Vor allem der Wohnungsbau werde betroffen sein. Einen eigentlichen Einbruch erwarten die Baumeister jedoch nicht. Eine Ausnahme bilden die Tourismusgebiete, wo die Auswirkungen des Zweitwohnungsartikels empfindliche Einbussen bringen würden. Insgesamt sei der Auftragsbestand aber nach wie vor zufriedenstellend und die Planungstätigkeit bleibe auf relativ hohem Niveau. Gerade im Mietwohnungsbereich sei die Nachfrage der Investoren nach Projekten aufgrund der derzeitigen Negativzinsen nach wie vor gut, heisst es weiter. kt

## Die Europäische Zentralbank schießt weiter aus allen Rohren

Präsident Mario Draghi hält an der ultralockeren Geldpolitik fest

Von Detlef Fechtner, Brüssel

Die Europäische Zentralbank (EZB) ist Spekulationen vehement entgegengetreten, dass sie früher als gedacht von ihrer ultralockeren Geldpolitik abrücken könnte. EZB-Präsident Mario Draghi machte gestern unmissverständlich deutlich, dass die Zentralbank «davon wirklich noch weit entfernt ist». Ganz im Gegenteil: Der oberste Währungsmanager des Euro-Währungsgebiets bekräftigte die Entschlossenheit, den Markt wie geplant mit einer Billionensumme zu fluten, indem sie in grosser Menge Staatsanleihen aufkauft.

Mit dieser Geldschwemme möchte die EZB eine schädliche Deflation verhindern, also einem anhaltenden, flächendeckenden Preisrückgang.

#### 60 Milliarden Euro pro Monat

Zuletzt waren Gerüchte aufgekommen, die Notenbank werde ihr Anleihekaufprogramm reduzieren oder früher beenden. Denn die Preise im Euro-Währungsgebiet sind im Mai erstmals seit 2014 wieder gestiegen. Draghi wertete diese zaghafte Rückkehr der Inflation – die Lebenshaltungskosten legten um

0,3 Prozent zu – als Hinweis darauf, dass die grosszügige Liquiditätsversorgung tatsächlich Wirkung zeige. Da allerdings das Ziel der EZB, ein Anstieg der Verbraucherpreise um knapp zwei Prozent, noch lange nicht erreicht sei und auch die mühsam in Gang kommende Konjunktur noch Unterstützung brauche, werde die EZB wie angekündigt mindestens bis nächsten Spätsommer 60 Milliarden Euro pro Monat für Staatsanleihen ausgeben.

Angesprochen auf die Sorgen vor einer Pleite Griechenlands gab sich Draghi schmallippig. Er hoffe auf eine «starke» Lösung – haushaltspolitisch nachhaltig, sozial ausgeglichen, wachstumsfreundlich. Sofern den Verhandlungsparteien eine Einigung gelinge und weitere Hilfszahlungen fliessen, werde die EZB darüber nachdenken, den griechischen Banken wieder den Erwerb kurzlaufender heimischer Staatsanleihen zu gestatten. Dadurch könnte Athen kurzfristigen Finanzierungsgenüssen vorbeugen. Gestern Abend trafen sich in Brüssel Griechenlands Premier Alexis Tsipras mit den Spitzen der EU und der Eurogruppe, um einen neuen Anlauf für eine Verständigung zu unternehmen.

## OECD senkt Prognose für die Schweiz

Das Bruttoinlandprodukt soll 2015 nur noch um 0,7 Prozent steigen

**Paris/Bern.** Die OECD hat ihren Wirtschaftsausblick für die Weltkonjunktur und die Schweiz deutlich nach unten korrigiert. Die starke Frankenaufwertung habe der von den Exporten ausgehenden Wirtschaftsdynamik ein Ende gesetzt. Ausfuhren und Einfuhren seien seit Anfang Jahr drastisch eingebrochen.

Die Experten der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) prognostizieren angesichts des Rückgangs der Konjunktur in den USA und China ein globales Wachstum von 3,1 Prozent in diesem Jahr. Das ist ein halber Prozentpunkt weniger als noch im November erwartet. Die OECD rechnet aber weiter mit einer schrittweisen Belebung der Weltkonjunktur. 2016 soll die Wirtschaft demnach um 3,8 Prozent zulegen.

#### Vertrauensverlust in der Schweiz

Für die Eurozone rechnet die OECD mit einem Wachstum von 1,4 Prozent im laufenden und von 2,1 Prozent im kommenden Jahr. Die Arbeitslosenquote in der Eurozone dürfe demnach weiterhin bei mehr als zehn Prozent liegen. Für Deutschland, den wichtigsten Handelspartner der Schweiz, hob die OECD ihre Erwartungen dagegen wie

erwartet an und folgte damit anderen Vorhersagen. Die deutsche Wirtschaft dürfe 2015 mit einem Plus von 1,8 Prozent rechnen. Für das kommende Jahr erwarten die Experten 2,4 Prozent.

Deutlich darunter liegen die Prognosen für die Schweiz. Gemäss dem aktuellen Konjunkturausblick rechnet die OECD noch mit einem Wachstum des Bruttoinlandproduktes (BIP) von 0,8 Prozent im laufenden und 1,7 Prozent im kommenden Jahr. Ende November war die OECD noch von einem BIP-Wachstum von 1,5 Prozent im laufenden Jahr und 2,5 Prozent 2016 ausgegangen.

Der BIP-Rückgang von 0,2 Prozent im ersten Quartal habe «dem Vertrauen insgesamt einen Schlag versetzt» und das Konsumwachstum der privaten Haushalte dürfe im Jahresverlauf schwach bleiben, prophezeit die OECD. Zum Jahresanfang sanken auch die Detailhandelsumsätze in der Schweiz.

Unter der Frankenaufwertung leiden insbesondere die Exporte und die Unternehmensinvestitionen. Da die Margen vieler Firmen auf den Exportmärkten bereits zuvor gering waren, drohen bei weiter schrumpfenden Gewinnen der Aufschub von Investition-

## Syngenta bereit zu verhandeln?

Aktienkurs noch immer deutlich unter der Erstofferte

**Basel.** Am Mittwoch sind wieder einmal Mutmassungen über ein allfälliges Zusammengehen der beiden Agrochemiefirmen Monsanto (USA) und Syngenta angestellt worden. Auslöser war ein Bericht von Bloomberg. Diese hatte berichtet, das Basler Unternehmen sei unter gewissen Bedingungen bereit, mit der Konkurrentin über eine Übernahme zu verhandeln – vorausgesetzt, die Amerikaner würden ihre Offerte von Anfang Mai 2015 nachbessern. Bis dato offeriert Monsanto 449 Franken pro Syngenta-Aktie. Der Titel ging gestern zu 421.60 Franken aus dem Handel und somit praktisch auf Vortagesniveau. An der Wallstreet hingegen sorgten die Gerüchte für heftige Ausschläge. Die Syngenta-Titel steigen um bis zu 8,4 Prozent auf ein neues Allzeithoch.

Laut Bloomberg fordert Syngenta ein ausreichend erhöhtes Angebot. Demnach müssten die Amerikaner mindestens einen Stückpreis von 500 Franken bieten und auch den Bar-Anteil auf über 200 Franken erhöhen. Die vorliegende Offerte sieht einen Bar-Anteil von 45 Prozent vor. Angeblich soll Syngenta für den Fall des Scheiterns der Verhandlungen eine Gebühr von rund zehn Prozent des gebotenen Kaufpreises verlangen; dies wären beim heutigen Stand etwa 4,5 Milliarden Dollar. Üblicherweise bewegt sich eine solche Gebühr allerdings zwischen drei und fünf Prozent des offerierten Preises.

#### Übernahmekommission ist tätig

Ein Analyst der Bank Vontobel brachte gegenüber AWP einen bemerkenswerten Aspekt ein. Die Schweizer Übernahmekommission könne die Klausel «Put up or shut up» ins Spiel bringen. Diese Klausel wurde bisher nicht angewendet. Letztlich könnte die Übernahmekommission die Bieterpartei dazu zwingen, innerhalb einer festgelegten Zeitspanne eine Offerte zu unterbreiten – oder aber das Vorhaben aufzugeben. Sollte der Bieter kein öffentliches Kaufangebot abgeben wollen, dürfte er während sechs Monaten keine weitere Offerte abgeben. Bislang hat die Übernahmekommission lediglich wissen lassen, sie sehe sich den Fall an.

Der Analyst von Vontobel erwartet eine versüsste Offerte von Monsanto. Gleichzeitig wies er auf zahlreiche Risiken hin, die das Vorhaben scheitern lassen könnten. Das Aufwärtspotenzial für die Syngenta-Aktie sieht er bei 450 bis 500 Franken. Umgekehrt könnte eine Kurskorrektur bis auf ein Niveau von 340 Franken hinabführen. mm/SDA