

«Vor allem kleine Wohnungen fehlen»

Web-Analyse Ein neuer Online-Index soll genauer Auskunft geben als die bisherige Leerwohnungsziffer

VON STEFAN SCHUPPLI

Wer Informationen über den Wohnungsmarkt haben will, findet diese am ehesten auf Internetportalen wie Homegate. Der Schweizerische Immobilienhändlerverband (Svit) hat jetzt mit der Hochschule für Wirtschaft ein Analyse-Tool entwickelt, welches die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt sehr viel genauer wiedergibt als die bisherige offizielle Leerwohnungsziffer. Svit-Geschäftsleitungsmitglied Andreas Dürr sagte an einer Präsentation, schon ein kurzer Blick auf die Internetportale für Wohnungen zeige, dass der Leerwohnungsstand zu tief sein müsse. «In Basel sind offiziell nur 180 Wohnungen auf dem Markt. In Tat und Wahrheit sind allein auf www.homegate.ch rund 550 Wohnungen zu finden», sagte Dürr. Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt stelle sich also viel weniger dramatisch dar, als es die offiziellen Zahlen glauben machten. Er wehrte sich überdies gegen den politischen Missbrauch der Leerstandsnummer.

Leicht sinkende Nachfrage

Da der neue Online-Wohnungsindex (OWI) bereits zum zweiten Mal erhoben worden ist, wagt Peter Ilg, Leiter des Swiss Real Estate Institute der Zürcher Hochschule für Wirtschaft, einen zeitlichen Vergleich: Die Nachfrage nach Mietwohnungen geht schweizweit leicht zurück. In der Stadt Basel wurden im vergangenen Winterhalbjahr 3841 Wohnungen online angeboten, in der Vorjahresperiode waren es 3454 Wohnungen. Zudem wird untersucht, wie lange es dauert, bis eine Wohnung vermietet wird.

Dazu kommt: Je schneller Wohnungen im Schnitt weg sind, desto grösser der Nachfragedruck. Erstaunlich, dass im geografischen Vergleich die Spitze nicht von Zürich, sondern von Lausanne mit 14 Tagen Insertionsdauer angeführt wird. Es folgen Bern und Basel mit 16 Tagen und danach Zürich und Luzern mit 18 Tagen. Am entspanntesten sucht man Wohnungen in Lugano und St. Gallen mit 35 Tagen Inserateaufschaltung.

Nach Wohnungstypen gegliedert

Ilg und sein Team haben den Markt aber auch nach Wohnungstypen untersucht. Überraschenderweise mussten sie feststellen, dass grosse Wohnungen weniger gefragt sind als kleine. Wohnungen von 120 bis über 150 Quadratmeter werden zwischen 25 und 35 Tagen beworben, Wohnungen von 60 bis 80 Quadratmetern liegen mit 15 Tagen knapp unter dem Häufigkeitsdurchschnitt (Median), kleinere bei 12 Tagen. Weniger überraschend ist die Erkenntnis, dass günstige Wohnungen rascher weg sind als teure. Wohnungen von 2500 bis 3500 Franken sind über 50 Tage lang im Netz, Tendenz zunehmend.

Kommerzielle Interessen

Diese Analysen seien für die ganze Liegenschaftsbranche von grossem Wert.

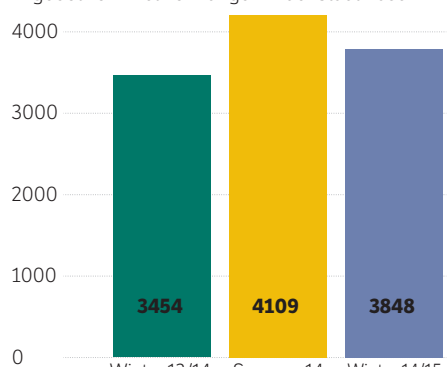


Die Zahlen der Svit verraten unter anderem, wie oft in Basel gezügelt wird.

SYMBOLBILD/DANIEL EGLI

ONLINE-INSERATE

Angebot von Mietwohnungen in der Stadt Basel



QUELLE: SVIT

GRAFIK: NCH/BRU

Dank der Erkenntnisse können Immobilienfirmen und Immobilitätsinvestoren ihre Investitionsentscheide besser abstützen. Weiter sei errechnet bzw. geschätzt worden, dass 40 Prozent der Wohnungen gar nie ausgeschrieben, sondern unter der Hand vermietet werden.

78 Prozent der Wohnungen im Angebot seien «normale» Etagenwohnungen, 11 Prozent machen Maisonette-, Attika- und Dachwohnungen aus, ebenfalls 11 Prozent möblierte Studios, nur gerade 1 Prozent seien «Lofts».

In der ganzen Schweiz wurden 123 000 Mietwohnungen auf dem Internet angeboten. Die durchschnittliche Insertionsdauer sei vom Sommerhalbjahr 2014 zum fol-

genden Winterhalbjahr von 24 auf 27 Tage angestiegen. An der Präsentation wurde erwähnt, dass den zuständigen Behörden bewusst sei, dass die offizielle Leerstandsnummer erhebungstechnisch mangelhaft ist. Insbesondere, so sagte Ilg, würden die Daten je nach Gemeinde unterschiedlich erhoben. Allerdings räumte er ein, dass die Daten über die Zeit eine gewisse Aussagekraft erhielten, weil sie zwar falsch, aber immer gleich erhoben würden.

Die Tiefzinsphase und der Druck der Pensionskassen, Renditen zu erzielen, haben in der Vergangenheit den Wohnungsbau angekurbelt. Bremsend wirken aktuell aber die verschärften Eigenmittelvorschriften für Hypothekarschuldner.

16 385

Wohnungswechsel finden pro Jahr in Basel statt. Im Durchschnitt wird alle sechs Jahre umgezogen.

6444

Umzüge in Basel können nicht zugeordnet werden. Sie erscheinen weder in Inseraten noch im Internet auf dem Markt.

97 454

Wohnungen gab es 2011 in Basel. Heute dürften es einige mehr sein.

Europa-Premiere in Basel

Begegnung Buch Büchermarkt, Diskussionen und Lesungen - mit jeweiliger Übersetzung in die Gebärdensprache

VON BIGNA BORNHAUSER

Jährlich erscheinen rund 100 000 neue Bücher. Nicht nur für den Durchschnittsleser eine Unmenge. Wie behält man da den Überblick?

Gar nicht, meint Patrick Lautenschlager vom Verein Begegnung Buch: «Ob ein Buch Beachtung findet, hängt oft nicht von der Qualität ab, sondern davon, ob es dem Verlag gelingt, es bekannt zu machen.» Für Kleinverlage bedeutet dies einen grossen Aufwand, da Budget und personelle Ressourcen beschränkt sind. Zudem wird bei kleinen Anlässen nur selten neues Publikum gewonnen.

Um diesem Problem Abhilfe zu schaffen, findet am Samstag zum ersten Mal die Messe «Begegnung Buch» statt. Der

Termin ist bewusst auf den Frühling gelegt, um sich nicht mit der Buchmesse Olten, aber auch nicht mit der «Buch Basel» zu überschneiden. Elf Verlage präsentieren sich und ihr Programm dem interessierten Publikum. Sowohl prominente, wie auch unbekanntere Autoren erhalten die Gelegenheit, neue Leser zu gewinnen. Drei Bühnen im Kulturzentrum Union an der Klybeckstrasse bieten Platz für 20 Lesungen, Diskussionen und ein Podiumsgespräch.

Umfangreiches Programm

Auf der Kinder- und Jugendbühne präsentieren Autoren von 12.00 bis 18.00 Uhr ihre Kinderbücher und Bildbände. Das Podiumsgespräch und die Diskussionen finden auf der Saalbühne statt, auf welcher namhafte Autoren

aus der Region Basel anzutreffen sein werden. Auf der oberen Saalbühne stellen weitere Autoren ihre Werke vor und diskutieren darüber. Dabei sind die Themen vielfältig, reichen von Fussball über Liebesgeschichten bis hin zu Krimis.

Novum für Gehörlose

Darüber hinaus lockt die neue Buchmesse mit einer Europa-Premiere: Alle Lesungen und das Kinderprogramm werden in die Gebärdensprache übersetzt. Das Café der «Begegnung Buch» wird vom Basler Gehörlosenfürsorgeverein geführt. Bestellungen werden ausschliesslich mittels Gebärdensprache aufgenommen - Besucher werden bei der Bestellung unterstützt. Marina Ribeaud, Kinderbuchautorin und Ge-

bärdensprachlehrerin, gibt passend dazu eine Einführung in die Gebärdensprache. Ihr Buch «Gebärdensprache lernen 1» macht es möglich, sich die Grundlagen der Sprache ohne Kursbuch zu erarbeiten.

Die Initiative für die «Begegnung Buch» geht vom Allschwiler Verlag fingershop.ch aus. Initiant und Organisator der Begegnung ist der Co-Verlagsleiter und Kinderbuchautor Patrick Lautenschlager.

«Begegnung Buch» Am Samstag, 6. Juni, von 11.00 bis 22.00 Uhr im Kulturzentrum Union an der Klybeckstrasse 95. Eintritt: 10 Franken, Kinder bis 16 Jahre sind gratis. Das gesamte Programm finden Sie unter: www.begegnungbuch.ch

INSERAT

Wir nehmen uns Zeit für Sie!

BASEL

TV-HiFi-Multiroom,
Spalenring 166

Kleingeräte Haushalt,
Schneidergasse 30

MUTTENZ-ST. JAKOB

Unterhaltungselektronik,
Haushaltgeräte &
Professional
Hagnastrasse 25

Neu! Beim
St. Jakob-Park,
Richtung
Muttenz

Unterhaltungselektronik
Haushaltgeräte

Zihlmann

Telefon 061 306 77 11 • www.zihlmann.ch