

Ratgeber Finanz

Zukunft des Immobilienmarktes Nordwestschweiz

Anlässlich eines Vortrages durfte ich mich letzte Woche zu diesem Thema vor Fricktaler Publikum äussern. Ich möchte Ihnen meine Gedanken nicht vorenthalten. - Um eine Zukunftsbeurteilung zu machen, sollte man zuerst den heutigen Markt analysieren:

Stand 2003

Wir haben keinen homogenen Markt in unserem Gebiet. Die Stadt Basel und die direkte Agglomeration unterscheiden sich teilweise stark vom Fricktal und Baselland betreffend Nachfrage und Preisniveau. Auch diese Gebiete in sich selber bergen riesige Unterschiede. Gefragt sind Zentrumsgemeinden mit guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Für einen Basler hört die Grossagglomeration Basel in Liestal und aller spätestens in Möhlin auf. Für einen Zürcher gehört alles hinter dem Jura mit dem Bözberg schon zur Region Basel und kommt für ihn somit als Wohnort nicht in Frage. Klar ist mein Beispiel etwas überspitzt; aber es soll aufzeigen, dass es Gebiete wie das Obere Fricktal und das Oberbaselbiet gibt, welche teilweise ein (psychologisches) Nachfrageproblem haben. Im Oberen Fricktal profitieren vor allem die Gemeinden Frick und Gipf-Oberfrick mit ihrer erstklassigen Anbindung an Autobahn und Eisenbahn, sowie der erstklassigen Infrastruktur (Schulen/Einkauf/ärztliche Versorgung) davon, dass sie fast in der Mitte an der Achse Basel – Zürich liegen. Nur wenige Kilometer neben diesen Gemeinden ist teilweise die Nachfrage und auch das Preisniveau sehr viel tiefer. Preisunterschiede beim Bauland von Fr. 200.--/m² innerhalb von 5 Kilometern sind keine Seltenheit.

Zukunft für die nächsten Jahre

Grundsätzlich bin ich positiv für den Gesamtmarkt und vor allem für das Fricktal, welches ein gewisses Nachholpotential hat. Die Anbindung an die Achse Basel – Zürich und bald auch an die Deutsche Autobahn in Rheinfelden und die neue Rhein-Brücke in Laufenburg wird das Tor zu Europa noch weiter öffnen lassen. Dies wird mittelfristig zu einer höheren Nachfrage führen. Die Preise sollten stabil bleiben mit einer leicht positiven Tendenz bei einer guten Nachfrage. Die günstigeren Preise in Deutschland stellen im Moment noch keine grosse Konkurrenz dar. Ich erwarte aber absolut keine Boomphase wie 1987 – 1991. In den nächsten Jahren wird es ein sehr grosses Angebot an renovationsbedürftigen Bauernhäusern und Einfamilienhäuser aus den 60-iger und 70-iger Jahren geben. Die lokalen Preisunterschiede von Zentrumsgemeinden zu abgelegeneren Gemeinden werden bleiben oder sich noch verstärken. Das heisst, dass gute Lagen noch teurer werden, schlechtere weiterhin nur mit Mühe zu verkaufen sind.

Trends

Total aufs Land in kleinere Dörfer ziehen, ist im Moment eher out. Gesucht wird Infrastruktur, gute Verkehrsverbindungen und trotzdem Ruhe! Das Haus fürs ganze Leben stirbt langsam aus. Immer mehr Leute wollen sich in einem gewissen Alter wieder „verkleinern“. Das Einfamilienhaus mit Umschwung ist zu gross oder zu arbeitsintensiv. Deshalb wird eine Eigentumswohnung oder ein kleineres Haus gekauft. Die Nachkommen möchten und können die Häuser ihrer verstorbenen Eltern

nicht übernehmen, da sie teilweise schon eigene Häuser haben. Dies wird zu einem grösseren Angebot an renovationsbedürftigen Häusern führen.

Fazit

Die Stadt Basel mit Agglomeration und die Zentrumsgemeinden müssen sich keine grossen Gedanken machen. Die eher abgelegeneren Gemeinden sollten sich überlegen, wie sie ihre sicherlich vorhandenen Vorzüge noch besser hervorheben können um einen gewissen Zuwachs aufzubauen. Nur so wird ein längerfristiges Ueberleben inkl. einem vernünftigen Steuerfuss möglich sein.

Haben Sie Fragen oder Probleme? Bitte nehmen Sie Kontakt unter 062 871 66 96 oder lukas.ruetschi@ruetschi-ag.ch auf. Fragen werden selbstverständlich diskret behandelt.