



An den Grossen Rat

22.5227.02

PD/P225227

Basel, 6. Juli 2022

Regierungsratsbeschluss vom 5. Juli 2022

Schriftliche Anfrage Lisa Mathys betreffend «Einzigartig statt verwechselbar - Entwicklung des Angebots an Ladengeschäften in der Innerstadt»

Das Büro des Grossen Rates hat die nachstehende Schriftliche Anfrage Lisa Mathys dem Regierungsrat zur Beantwortung überwiesen:

«Wenn in der Basler Innerstadt Ladenlokale leer stehen, entsteht der Eindruck einer wenig attraktiven Lage für Verkaufsgeschäfte. Medial viel Aufsehen erhalten verständlicherweise auch Schliessungen von TraditionsGeschäften, die im kollektiven Gedächtnis als fester Bestandteil des Innerstadt-Angebots verankert sind.

Ein grosses Problem für Ladengeschäfte sind stetig steigende Mietpreise. Je höher diese steigen, desto schmaler wird das potenzielle Angebot, das Einkaufende in Basel antreffen; nur grosse Ketten können sich die Wucherpreise noch leisten.

Die Regierung ist gebeten, folgende Fragen zu beantworten:

1. Welche statistischen Zahlen zur allgemeinen Entwicklung der Mietpreise in der Innenstadt gibt es?
2. Gibt es Unterschiede in der Mietpreis-Entwicklung bei grossen und kleinen Ladenflächen?
3. Lassen sich Aussagen zur Entwicklung der Mietpreise pro Strasse machen?
4. Welche quantitativen Informationen und statistischen Angaben gibt es zur Art des Angebots (internationale und nationale Ketten, KMU (Detailhandel), Dienstleistungen etc.)?
5. Welche (anderen) Unterscheidungen gibt es in der kantonalen Erfassung des Angebots und was sind die Kriterien?
6. Gibt es Angaben zur durchschnittlichen Dauer der Leerstände von Ladenlokalen?
7. Wie hoch sollte aus Tourismus-Sicht idealerweise der Anteil an lokalen Ladengeschäften sein, damit Basel nicht infolge der Dominanz von internationalen Ketten verwechselbar wird? Gibt es dazu Erhebungen in der Tourismus-Branche?
8. Welche Möglichkeiten sieht die Regierung, um die Attraktivität der Innerstadt für das lokale Gewerbe und kleinere Läden zu erhalten oder zu verbessern? (Erweiterung der BaselCard um Shopping-Vorteile bei lokalen Geschäften? Mietzins-Regulation? Sonderkonditionen für kleine, lokale Betriebe? Weitere?)
9. Was ist der aktuelle Stand der Dinge im Projekt "Innenstadt – Qualität im Zentrum", besteht aus Sicht der Regierung hier Bedarf für eine Weiterentwicklung des Projekts im Bereich des kommerziellen Angebots?

Lisa Mathys»

Wir beantworten diese Schriftliche Anfrage wie folgt:

1. Ausgangslage

Der Regierungsrat hat 2008 im Rahmen des Projekts «Innenstadt – Qualität im Zentrum (QuiZ)» fünf übergeordnete Regierungsratsziele definiert, welche die Stossrichtung für den Entwicklungsrichtplan Innenstadt bieten:

1. Funktionsvielfalt der Innenstadt stärken
2. Finanzkraft des Kantons Basel-Stadt stärken
3. Zentrumsfunktion Basels stärken
4. Stadtgerechte Mobilität fördern
5. Internationale Ausstrahlung und Anziehungskraft Basels stärken

Ob die regierungsrätlichen Ziele des Projekts «Innenstadt – Qualität im Zentrum (QuiZ)» erreicht werden, wird mittels eines Monitorings regelmässig überprüft. Entsprechend der jeweiligen Monitoring-Ergebnisse werden Massnahmen umgesetzt (vgl. Monitoring QuiZ 2013 und Monitoring QuiZ 2018 unter: www.entwicklung.bs.ch/innenstadt). Das Monitoring QuiZ 2022 ist zurzeit in Erarbeitung und wird voraussichtlich Ende dieses Jahres vorliegen.

Der Monitoringbericht 2018 hält fest, dass sich der Detailhandel – angetrieben durch den zunehmenden Onlinehandel und den Einkaufstourismus im grenznahen Ausland – in einem tiefgreifenden Strukturwandel befindet. Die Zahlen der Beschäftigten und Arbeitsstätten in der Innenstadt sind leicht rückläufig. Die genannten Entwicklungen sind auch in anderen, vergleichbaren europäischen Städten zu beobachten. Gleichzeitig stellt der Monitoringbericht fest, dass zunehmend neue Geschäftsmodelle im Bereich der kommerziellen Angebote auftauchen (Concept-Stores, Pop-up-Stores, Store-Sharing-Modelle, Lifestyle-Shopping), welche in den gängigen Branchenkategorien bei der Erhebung der Daten nur ungenügend erfasst werden, das kommerzielle Angebot jedoch massgeblich bereichern und lokalen Anbietenden neue Möglichkeiten bieten. Zudem eröffnen neue Ladenlokale zunehmend auch ausserhalb des Innenstadt-Perimeters, z. B. in den Quartieren Gundeli, Matthäus und St. Johann.

2. Zu den einzelnen Fragen

1. *Welche statistischen Zahlen zur allgemeinen Entwicklung der Mietpreise in der Innenstadt gibt es?*

Für die Beantwortung der Frage 1 wurde mit einem vordefinierten Mietpreismodell eine Auswertung der in Online-Inseraten angebotenen Mietpreise der Verkaufsflächen im Gebiet der Postleitzahl 4051 vorgenommen. Das Gebiet deckt einen grossen Teil des Perimeters Innenstadt gemäss Projekt QuiZ ab. Das Mietpreismodell enthält qualitätsbereinigte Daten, das bedeutet, dass der Index die Miete für ein Objekt an gleicher Lage mit vergleichbaren Eigenschaften abbildet.

Die Abbildung 1 zeigt den Median des qualitätsbereinigten Angebotsmietpreisindex für die Verkaufsflächen im Gebiet 4051. Für die Grossbasler Innenstadt ist bis zur Pandemie tendenziell ein Anstieg der Angebotsmieten zu beobachten.

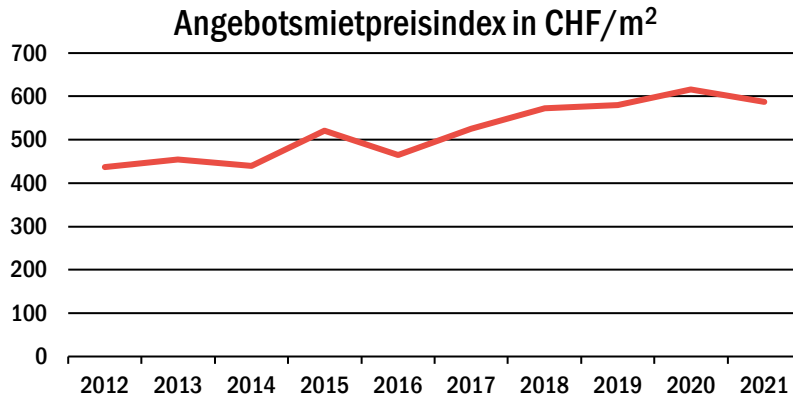


Abb. 1: Angebotsmietpreisindex für Verkaufsflächen im Gebiet 4051. Quelle: Wüest Partner.

2. *Gibt es Unterschiede in der Mietpreis-Entwicklung bei grossen und kleinen Ladenflächen?*

Zur Beantwortung der Frage 2 wurde die Mietpreis-Entwicklung der Verkaufsflächen im gesamten Perimeter Innenstadt gemäss Projekt QuiZ berücksichtigt. Die Unterschiede zum Angebotsmietpreisindex für das Gebiet 4051 (Abbildung 1) ergeben sich daraus, dass die Inserate einen grösseren Perimeter umfassen und sämtliche Objekte mit verschiedenen Qualitäten und an verschiedenen Lagen berücksichtigen.

Um zwischen kleinen und grossen Ladenflächen unterscheiden zu können, wurde zwischen Verkaufsflächen mit weniger als 100 m² (429 Inserate) und Verkaufsflächen ab 100 m² (344 Inserate) unterschieden. Die Abbildung 2 zeigt die Medianmiete für kleinere Ladenflächen (in blau) und die Medianmiete für grössere Ladenflächen (in rot).

Die Mietpreisentwicklung für grössere und kleinere Verkaufsflächen erfolgt im Perimeter Innenstadt relativ parallel. Analoge Abbildungen mit einer Unterteilung in Flächen von 50 m² respektive 75 m² zeigen ähnliche Entwicklungen. Es sind also keine Unterschiede in der Mietpreis-Entwicklung von grösseren und kleineren Verkaufsflächen zu beobachten.

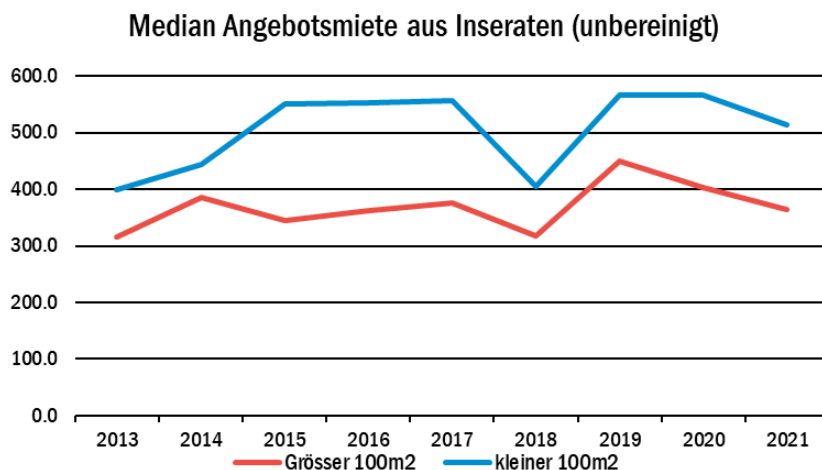


Abb. 2: Median Angebotsmiete für grössere und kleinere Verkaufsflächen im Perimeter Basler Innenstadt. Quelle: Wüest Partner.

3. *Lassen sich Aussagen zur Entwicklung der Mietpreise pro Strasse machen?*

Um Aussagen zu einzelnen Strassen zu machen, ist eine Mindestzahl an Inseraten für die zu interpretierenden Strassen notwendig. Diese Anforderung ist für das generelle Strassennetz in Basel nicht erfüllt.

4. *Welche quantitativen Informationen und statistischen Angaben gibt es zur Art des Angebots (internationale und nationale Ketten, KMU (Detailhandel), Dienstleistungen etc.)?*

Gemäss Angaben der Statistik für Unternehmensstruktur (STATENT) waren 2019 im Perimeter der Basler Innenstadt (Wohnviertel Altstadt Grossbasel, Vorstädte, Altstadt Kleinbasel und Clara) 592 Detailhandelsbetriebe aktiv. Gegenüber 2011 entspricht dies einer Abnahme von 99 Detailhandelsbetrieben (- 14 %). 2019 waren die meisten Detailhandelsbetriebe der Kategorie «Bekleidung, Lederwaren» (28 %) zugeordnet, gefolgt von «Verlagsprodukten, Sport- und Spielwaren» (11 %) sowie «Nahrungs-, Genussmittel, Tabak» (10 %). Gegenüber 2011 hat sich im 2019 die Zusammensetzung etwas verändert: So gibt es mehr Detailhandelsbetriebe in den Kategorien «Apotheken, Körperpflege» (+6 Betriebe), «Waren verschiedener Art» (+6) oder «Informatik und Elektronik» (+3) und weniger in den Kategorien «Bekleidung, Lederwaren» (-39), «Haushaltsgeräte, Textilien, Möbel» (-26) oder «Verlagsproduktionen, Sport- und Spielwaren» (-13). Neuere Zahlen liegen nicht vor.

Bezüglich der Unternehmensgrösse der Betriebe liegen nur Angaben zur schweizweiten Beschäftigung vor, internationale Ketten können nicht identifiziert werden. 2019 waren 45 % der Detailhandelsbetriebe im Perimeter der Innenstadt Unternehmen mit einer Grösse von 1 bis 9 Beschäftigten (2011: 52 %), 16 % mit 10 bis 49 Beschäftigten (2011: 14 %), 19 % mit 50 bis 249 Beschäftigten (2011: 15 %) und 20 % mit über 250 Beschäftigten (2011: 19 %).

5. *Welche (anderen) Unterscheidungen gibt es in der kantonalen Erfassung des Angebots und was sind die Kriterien?*

Das Angebot wird im Rahmen der STATENT durch den Bund erhoben und den Kantonen zur Verfügung gestellt. Die Datenlage ermöglicht keine anderen Unterscheidungen.

6. *Gibt es Angaben zur durchschnittlichen Dauer der Leerstände von Ladenlokalen?*

Die Dauer des Leerstands wird in der Branche typischerweise über die Insertionsdauer gemessen, also die durchschnittliche Dauer, während der ein Inserat aufgeschaltet ist. Für den Perimeter Innenstadt hat die Insertionsdauer von Verkaufsflächen vor der Pandemie im Jahr 2019 stark zugenommen und zeitweise 100 Tage überschritten. Im 2021 ist die Insertionsdauer von Verkaufsflächen wieder auf rund 30 Tage gefallen.

Der Anstieg im Jahr 2019 ist auffällig. Möglicherweise waren in diesem Jahr spezielle Flächen ausgeschrieben, die schwierig zu vermieten waren, oder die Preisvorstellungen der Eigentümerschaft waren zu hoch.

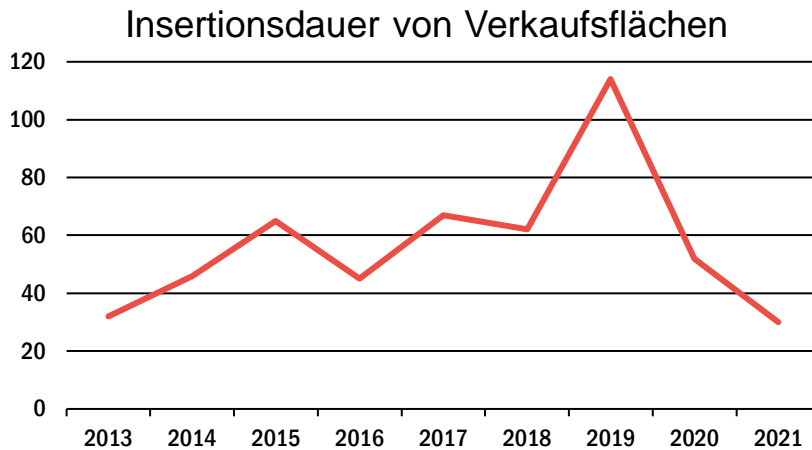


Abb. 3: Insertionsdauer von Verkaufsflächen in der Basler Innenstadt in Tagen (Median). Quelle: Wüest Partner.

Interessant ist auch ein Vergleich zur Leerstandsquote: Die Leerstandsquote bei Verkaufsflächen in der Stadt Basel weist in den letzten zehn Jahren keinen klaren Trend auf, hat aber zwischen 2015 bis vor der Pandemie im Jahr 2020 tendenziell abgenommen.

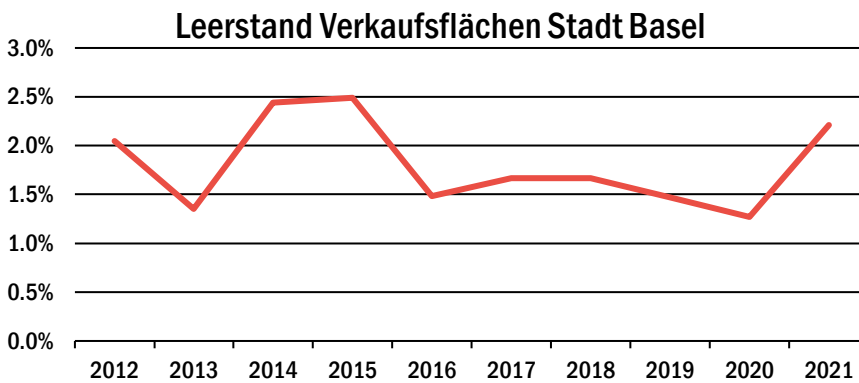


Abb. 4: Leerstandsquote bei Verkaufsflächen in der Stadt Basel. Quelle: SVIT beider Basel, Wüest Partner.

7. *Wie hoch sollte aus Tourismus-Sicht idealerweise der Anteil an lokalen Ladengeschäften sein, damit Basel nicht infolge der Dominanz von internationalen Ketten verwechselbar wird? Gibt es dazu Erhebungen in der Tourismus-Branche?*

Dem Regierungsrat sind keine diesbezüglichen Erhebungen der Tourismusbranche bekannt.

Ein guter Mix in ausgewogenem Verhältnis von lokalen Ladengeschäften und internationalen Ketten ist von Vorteil, um für ein breites Publikum attraktiv zu sein. Unbestritten ist, dass der klassische Detailhandel nicht mehr ausreicht, um die Bevölkerung in die Innenstadt zu locken. Viele Produkte können heute schnell und unkompliziert im Internet bestellt werden. Neben den Ladengeschäften sind auch eine attraktive Gastronomie, Kulturangebote, Sitzgelegenheiten, Grünanlagen und Bepflanzungen oder Brunnen wichtig. Menschen werden in Zukunft nicht mehr nur für das Einkaufserlebnis in die Innenstadt kommen, sondern es braucht attraktive Aufenthaltsorte sowie ein vielfältiges Angebot.

8. *Welche Möglichkeiten sieht die Regierung, um die Attraktivität der Innenstadt für das lokale Gewerbe und kleinere Läden zu erhalten oder zu verbessern? (Erweiterung der BaselCard um Shopping-Vorteile bei lokalen Geschäften? Mietzins-Regulation? Sonderkonditionen für kleine, lokale Betriebe? Weitere?)*

Wir verweisen hier auf die Antwort auf Frage 7.

Bei der BaselCard handelt es sich um die Bündelung von rein touristischen Angeboten (Museen, Zoo, Theater, BPG, Stadtrundgänge und -fahrten) zum halben Preis, welche den Übernachtungsgästen somit einen substanziellen Mehrwert bieten und explizit nicht um eine Rabattkarte. Geringfügige prozentuale Vergünstigungen würden das hochwertige Angebot verwässern und die Attraktivität der BaselCard mindern. Auch glaubt der Regierungsrat nicht, dass der Besuch der Innenstadt respektive die Frequenzen im Detailhandel massgeblich durch solch eine Rabattkarte gesteigert werden könnten.

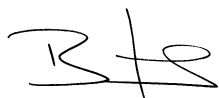
Der Regierungsrat ist der Ansicht, dass eine direkte Einflussnahme auf die Mietpreise der Ladenlokale nicht Aufgabe der Regierung ist. Hingegen sollen Anreize für lokale Projekte und Initiativen geschaffen werden, welche die Angebotsvielfalt in der Innenstadt vergrössern. Aus diesem Grund hat der Grosse Rat auf Antrag des Regierungsrates den Stadtbelebungsfonds ins Leben gerufen. Der Fonds hat ein Vermögen von 6 Millionen Franken für die Jahre 2021 bis 2030 zum Zweck der Unterstützung von privaten Projekten und Aktionen, die die Innenstadt als attraktiven Ausgeh-, Shopping- und Tourismusstandort stärken (siehe auch www.entwicklung.bs.ch/stadtbelebungs-fonds). Bisher hat der Regierungsrat auf Empfehlung des Fondsrats folgende drei Projekte unterstützt: Flâneur – Das Stadtraum Festival 2022; Basel Music Film Festival 2022 und Teppichsound 2022.

9. *Was ist der aktuelle Stand der Dinge im Projekt "Innenstadt – Qualität im Zentrum", besteht aus Sicht der Regierung hier Bedarf für eine Weiterentwicklung des Projekts im Bereich des kommerziellen Angebots?*

Im Jahr 2015 hat der Regierungsrat im Rahmen des Projekts QuiZ den Entwicklungsrichtplan Innenstadt beschlossen und damit die Ergebnisse des breit angelegten Planungs- und Mitwirkungsprozesses behördenverbindlich beschlossen. Seither wird der Entwicklungsrichtplan umgesetzt und dient als strategische Vorgabe für Planungen, Projekte und Entscheide der Verwaltung in der Innenstadt. Dies gilt für die drei im Entwicklungsrichtplan behandelten Themen Verkehr (Verkehrskonzept Innenstadt), Gestaltung (Gestaltungskonzept Innenstadt) und Nutzung (Funktionsschwerpunkte und Schwerpunkte bewilligungspflichtiger Nutzungen) (siehe www.innenstadt.bs.ch).

Der Monitoringbericht 2018 zum behördenverbindlichen Entwicklungsrichtplan Innenstadt hat festgehalten, dass die Entwicklung der Basler Innenstadt auf gutem Kurs ist und einen wichtigen Beitrag zu Basel als regionales und internationales Zentrum leistet. Gleichzeitig wurde aber auch auf Handlungsbedarf beim Miteinander von Fuss- und Veloverkehr, bei der Begleitung des Strukturwandels und der Aufwertung gewisser Plätze hingewiesen. Zwischenzeitlich wurden ein Veloabstellplatzkonzept entwickelt und ein Stadtbelebungsfonds ins Leben gerufen, mit dem die Angebotsvielfalt in der Innenstadt unterstützt und vergrössert werden soll. Zudem soll ein Wettbewerb für die Neugestaltung des Barfüsserplatzes durchgeführt werden, wofür der Regierungsrat dem Grossen Rat die entsprechenden Mittel beantragt.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Beat Jans
Regierungspräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin