Kanton Basel-Stadt

Leerstandserhebung 2014

Medienkonferenz vom 14. August 2014

Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt
Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft, SVIT beider Basel

Leerstandserhebung 2014

Kanton Basel-Stadt

Ablauf

Begrüssung
Peter Laube, stv. Leiter Statistisches Amt Basel-Stadt

Leerstand im Wohnungsbereich
Peter Laube, stv. Leiter Statistisches Amt Basel-Stadt

Leerstand im Geschäftsbereich
Patrick Gutmann, Erhebungsleiter Geschäftsräume, SVIT beider Basel

Entwicklung aus Sicht der Immobilienbranche
Michel Molinari, Präsident SVIT beider Basel

Entwicklung aus Sicht des Kantons Basel-Stadt
Thomas Kessler, Leiter Kantons- und Stadtentwicklung

Leerstandserhebung 2014

Kanton Basel-Stadt

Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt

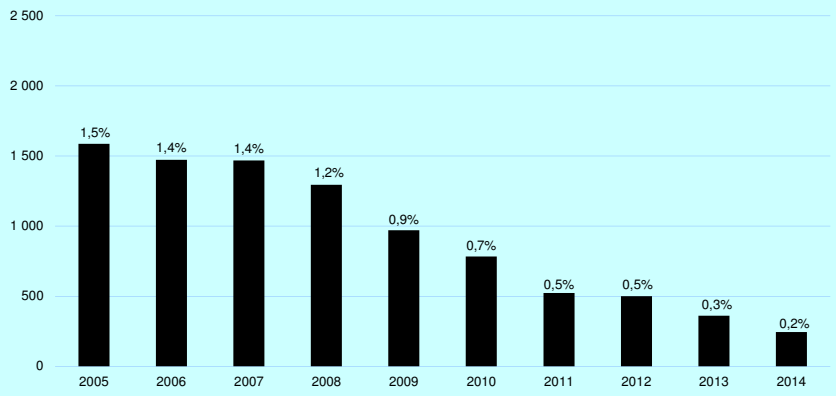
Leerstand im Wohnungsbereich

Peter Laube

Leerstand Wohnungen 2014

Kanton Basel-Stadt

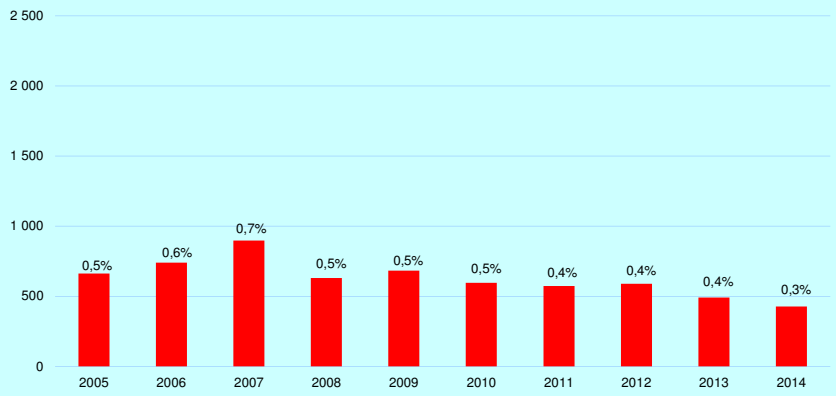
Leerwohnungsbestand und Leerwohnungsquote Basel-Stadt



Leerstand Wohnungen

Kanton Basel-Stadt

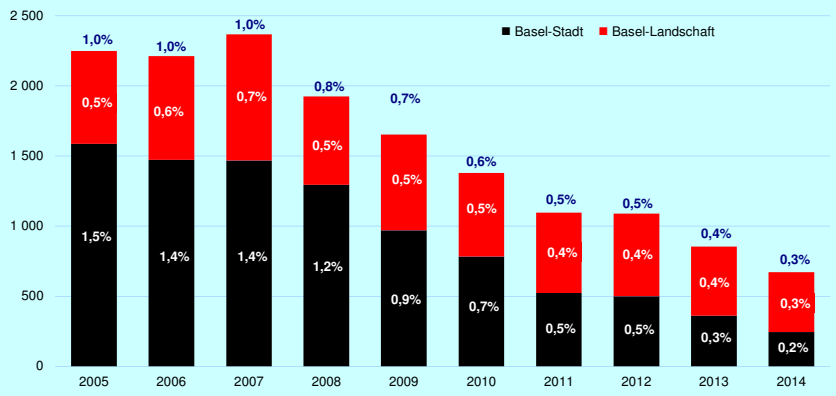
Leerwohnungsbestand und Leerwohnungsquote Basel-Landschaft



Leerstand Wohnungen

Kanton Basel-Stadt

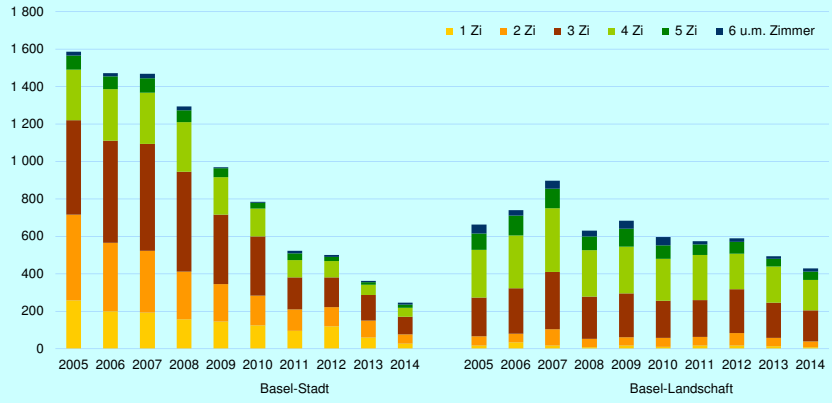
Leerwohnungsbestand und Leerwohnungsquote beider Basel



Leerstand Wohnungen

Kanton Basel-Stadt

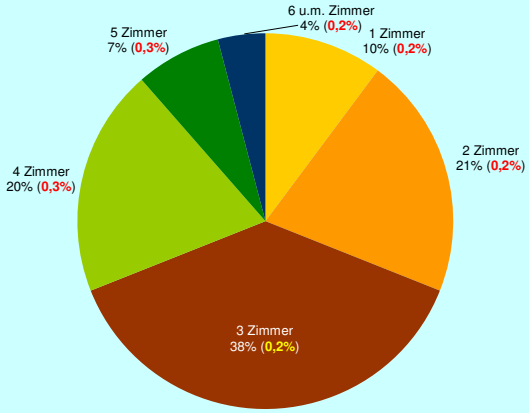
Leerwohnungen nach Zimmerzahl in Basel-Stadt und Basel-Landschaft



Leerstand Wohnungen

Kanton Basel-Stadt

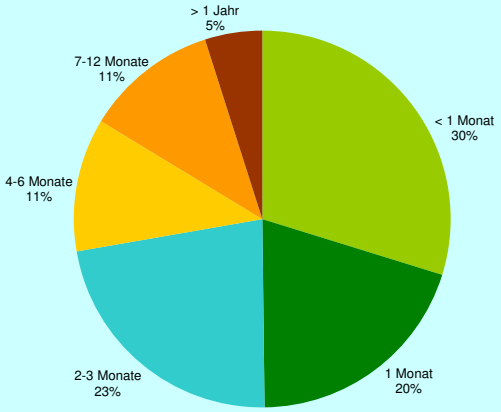
Leerwohnungen nach Zimmerzahl in Basel-Stadt
(Leerstandsquote in Klammern)



Leerstand Wohnungen

Kanton Basel-Stadt

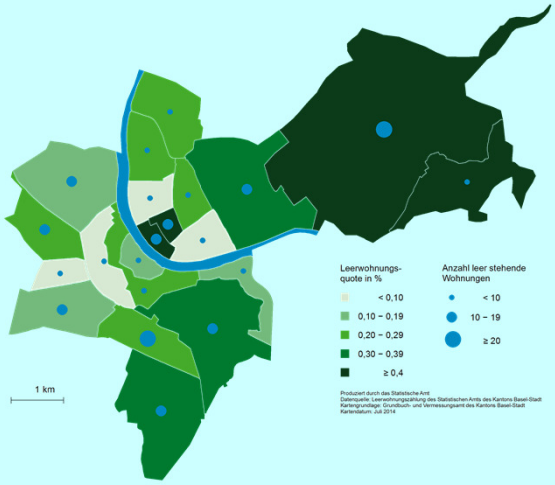
Leerwohnungen nach Dauer des Leerstandes Basel-Stadt



Leerstand Wohnungen

Kanton Basel-Stadt

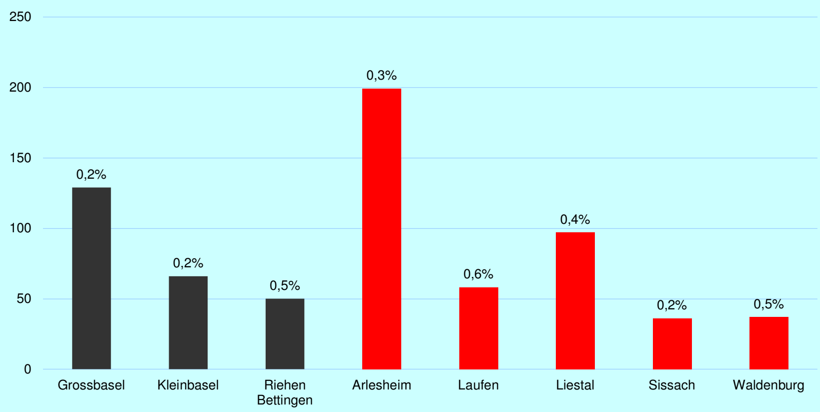
Leerwohnungen und Leerwohnungsquote nach Wohnviertel



Leerstand Wohnungen

Kanton Basel-Stadt

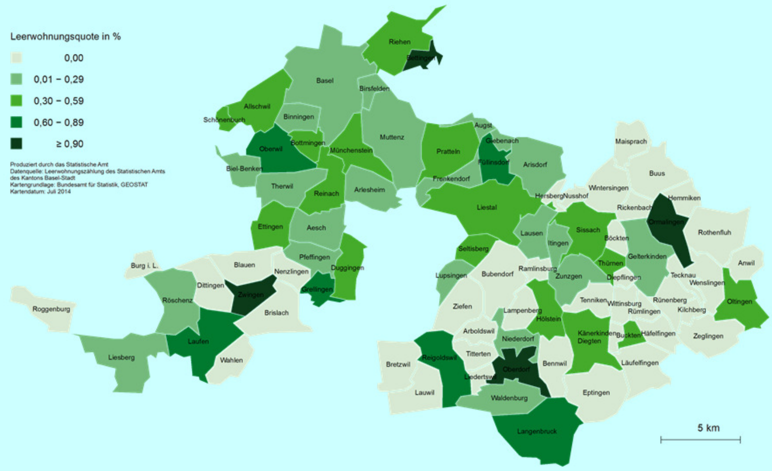
Leerwohnungen und Leerwohnungsquoten nach Kantonsgebiet



Leerstand Wohnungen

Kanton Basel-Stadt

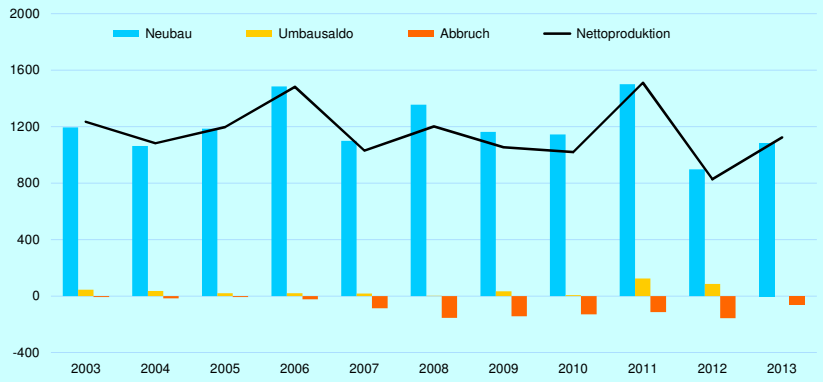
Leerwohnungsbestand in BS/BL nach Gemeinde



Leerstand Wohnungen

Kanton Basel-Stadt

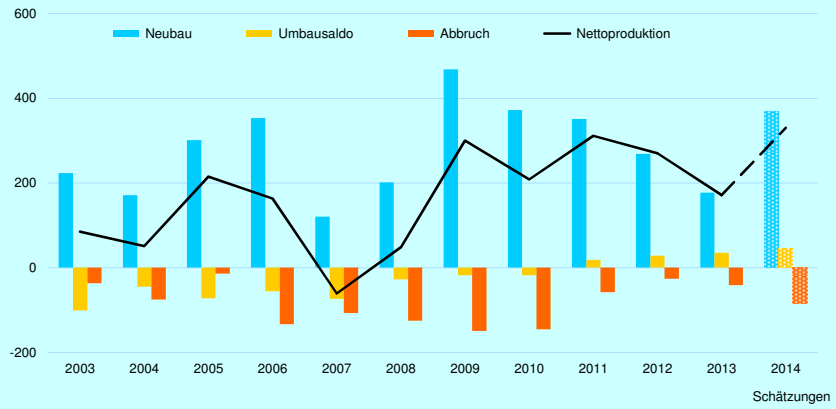
Nettoproduktion an Wohnungen in Basel-Landschaft seit 2003



Leerstand Wohnungen

Kanton Basel-Stadt

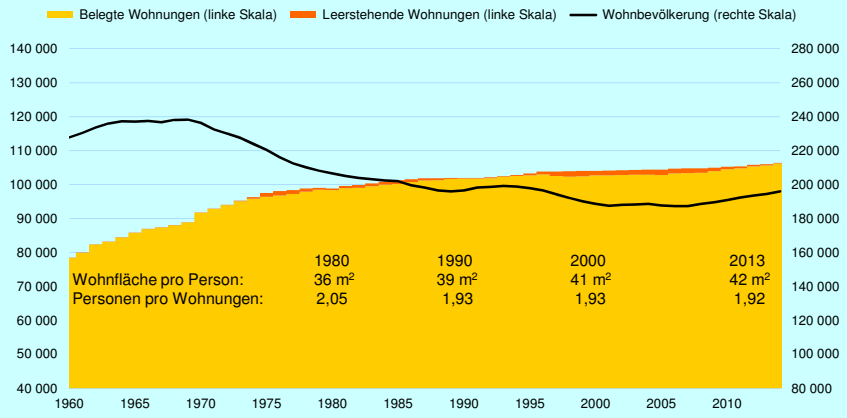
Nettoproduktion an Wohnungen in Basel-Stadt seit 2003



Leerstand Wohnungen

Kanton Basel-Stadt

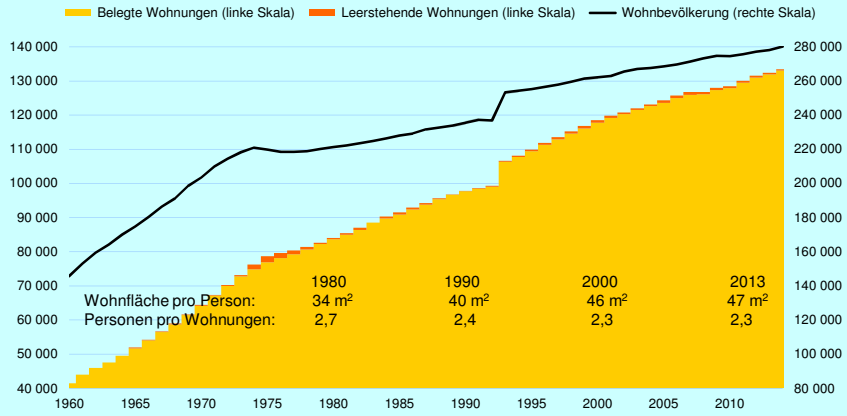
Wohnungen und Wohnbevölkerung in Basel-Stadt seit 1960



Leerstand Wohnungen

Kanton Basel-Stadt

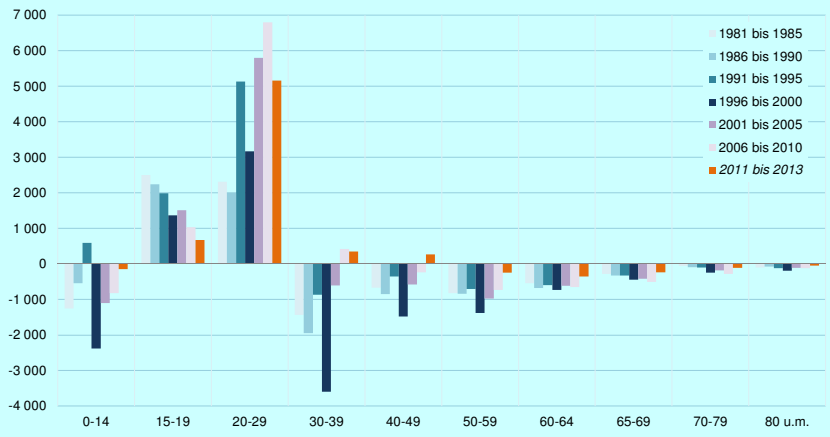
Wohnungen und Wohnbevölkerung in Basel-Landschaft seit 1960



Leerstand Wohnungen

Kanton Basel-Stadt

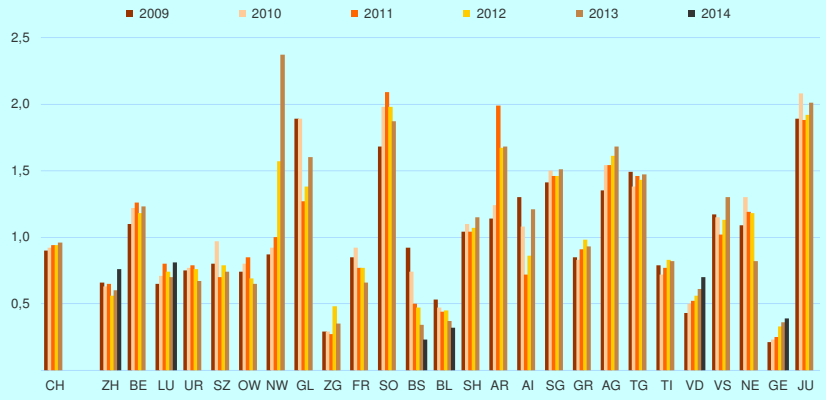
Wanderungssaldo nach Alters- und Jahresklassen seit 1981



Leerstand Wohnungen

Kanton Basel-Stadt

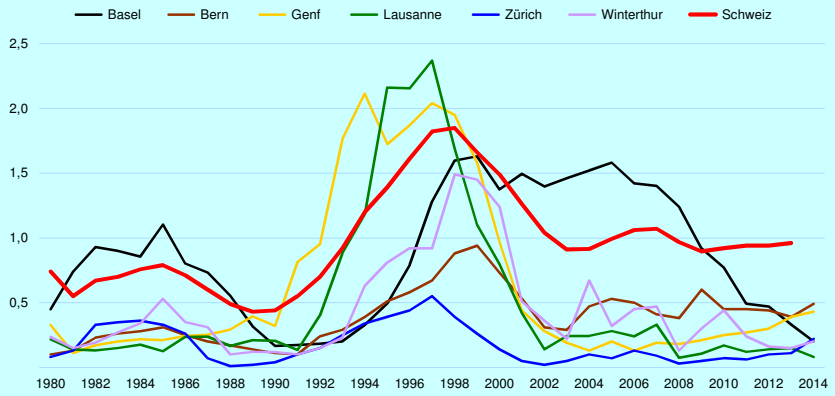
Leerstandsquote nach Kanton seit 2009



Leerstand Wohnungen

Kanton Basel-Stadt

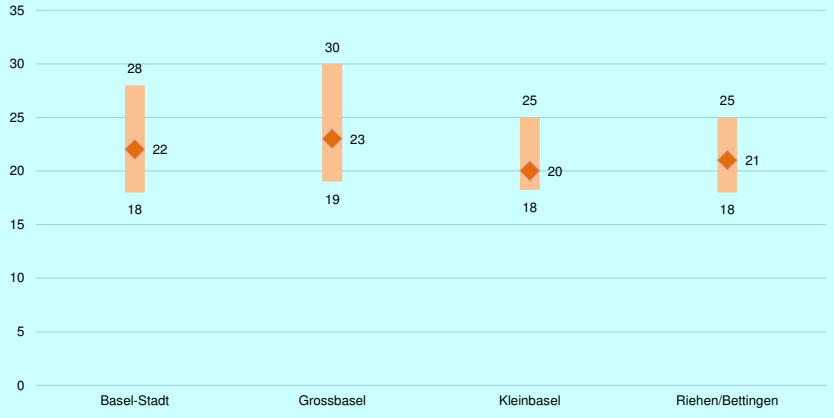
Leerwohnungsquote in Grossstädten und in der Schweiz seit 1980



Leerstand Wohnungen

Kanton Basel-Stadt

Netto-Quadratmeterpreis leer stehender Wohnungen in Basel-Stadt
(Bandbreite: 10%- bis 90%-Quantil, ♦ = Median)

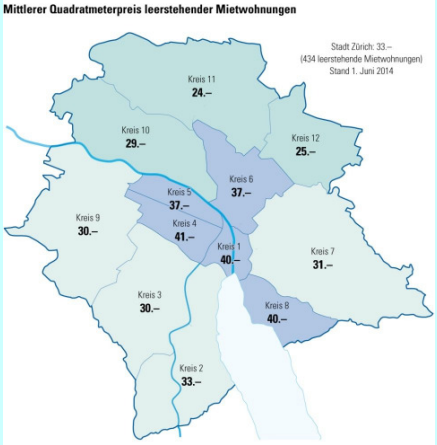


Leerstand Wohnungen

Kanton Basel-Stadt

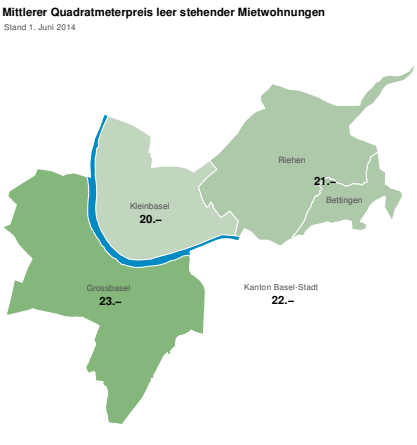
Mietpreise (netto) leer stehender Wohnungen im Vergleich

Zürich



Quelle: Statistik Stadt Zürich, Grafik: NZZ, 7. August

Basel-Stadt



Quelle: Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt

Leerstand Wohnungen

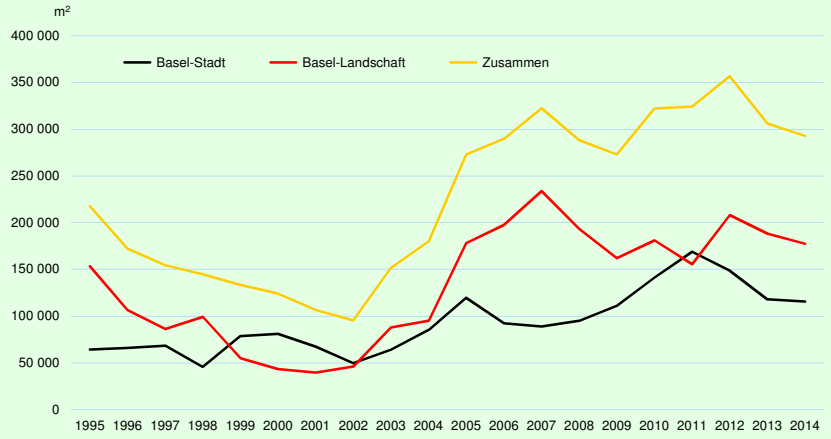
SVIT beider Basel

Leerstand im Geschäftsbereich

Patrick Gutmann
Erhebungsleiter Geschäftsräume

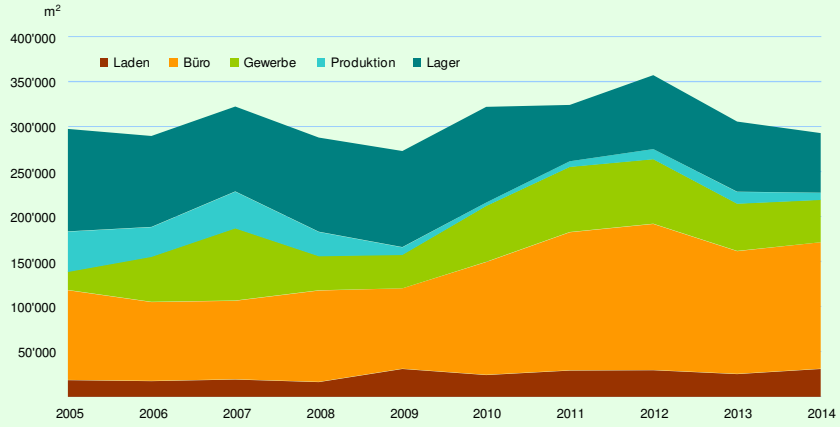
Leerstand Geschäftsräume

Entwicklung der Leerstandsfläche seit 1995



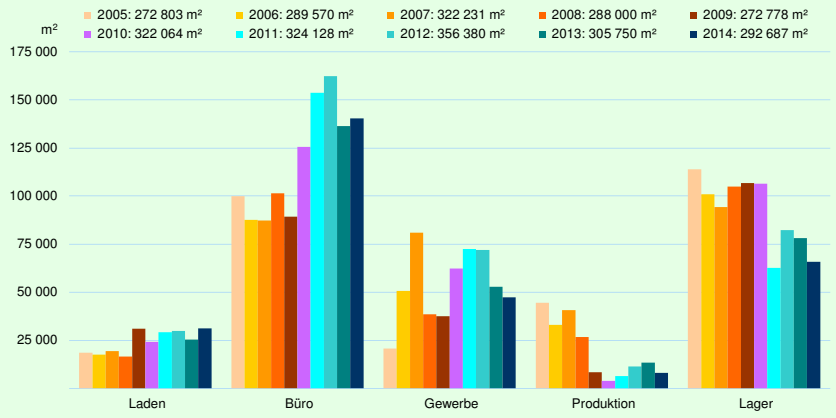
Leerstand Geschäftsräume

Entwicklung der Leerstandsfläche nach Nutzungsart in BS + BL seit 2005



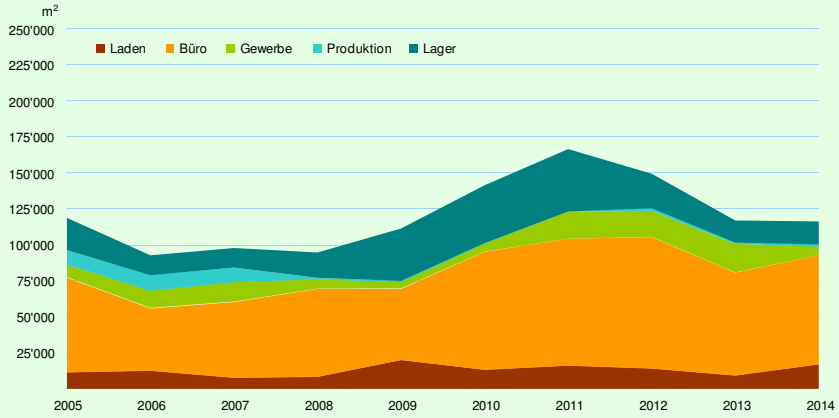
Leerstand Geschäftsräume

Entwicklung der Leerstandsfläche nach Nutzungsart in BS + BL seit 2005



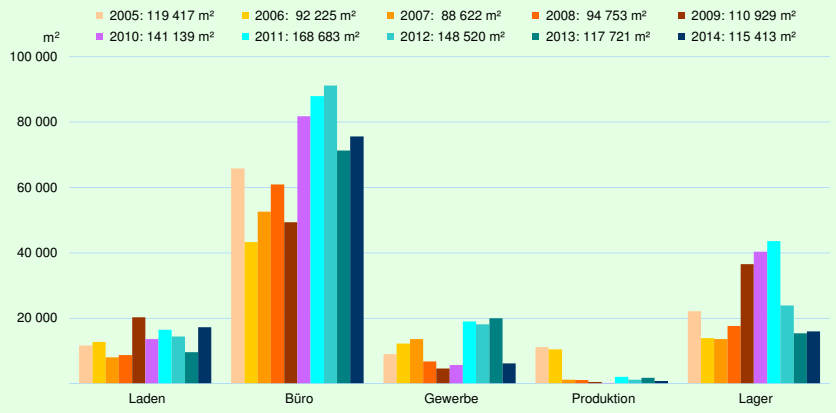
Leerstand Geschäftsräume

Entwicklung der Leerstandsfläche nach Nutzungsart in BS seit 2005



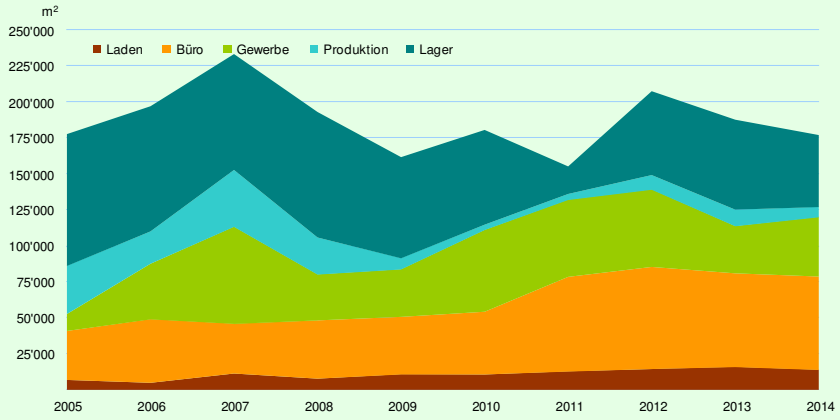
Leerstand Geschäftsräume

Entwicklung der Leerstandsfläche nach Nutzungsart in BS seit 2005



Leerstand Geschäftsräume

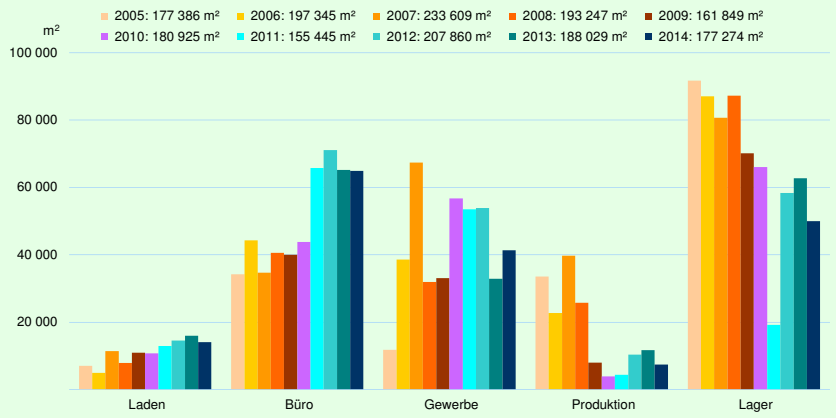
Entwicklung der Leerstandsfläche nach Nutzungsart in BL seit 2005



Leerstand Geschäftsräume

svit BE DER BASEL

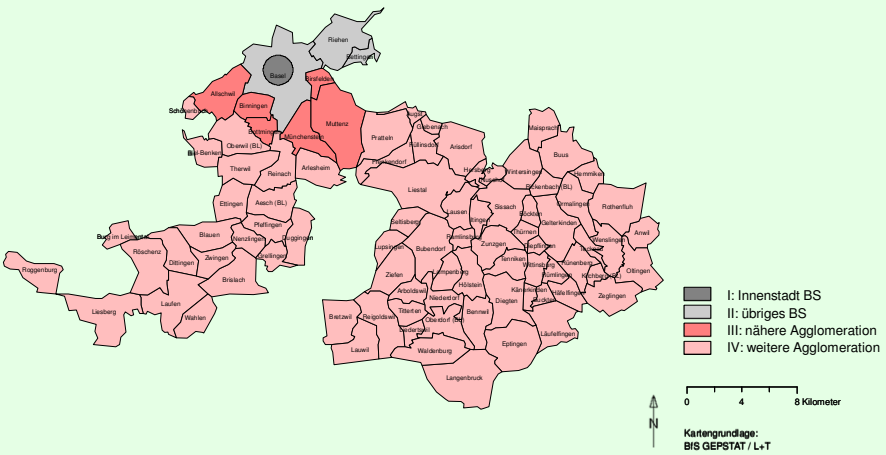
Entwicklung der Leerstandsfläche nach Nutzungsart in BL seit 2005



Leerstand Geschäftsräume

svit BE DER BASEL

Geschäftslagen in den Kantonen Basel-Stadt und Basel-Landschaft



Leerstand Geschäftsräume

Leerstand Geschäftsräume

SVIT beider Basel

Entwicklung aus Sicht der Immobilienbranche

Michel Molinari
Präsident SVIT beider Basel

Kanton Basel-Stadt

Stadtentwicklung und Leerstand

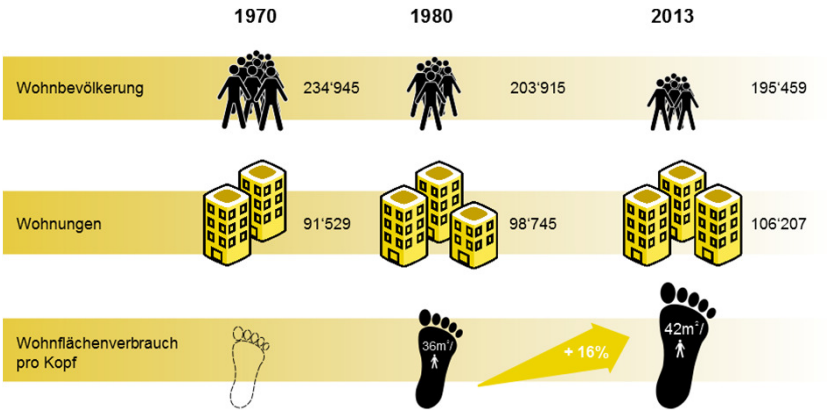
Kantons- und Stadtentwicklung

Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt

Thomas Kessler
Leiter Kantons- und Stadtentwicklung

Kanton Basel-Stadt

Vergleich 1970 und 2013

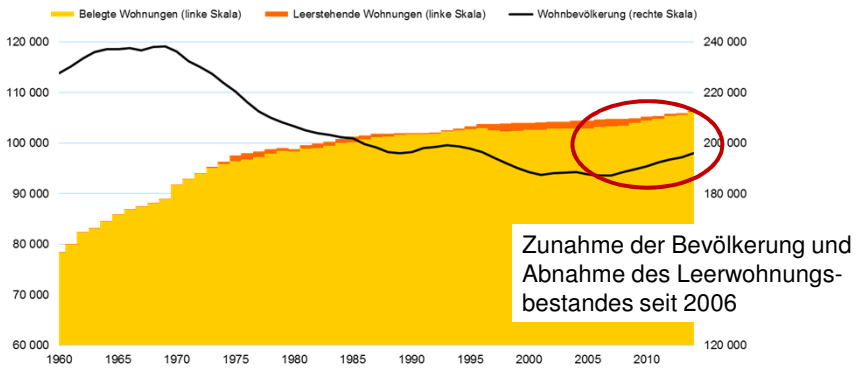


Datenquelle: Statistisches Amt Basel-Stadt (eigene Darstellung)

Stadtentwicklung und Leerstand

Kanton Basel-Stadt

Wohnungen und Bevölkerung in Basel-Stadt seit 1960



Stadtentwicklung und Leerstand

Kanton Basel-Stadt

Basel-Stadt bleibt ein beliebter Wohnstandort

- Basel-Stadt bleibt ein attraktiver Wohn- und Lebensstandort
- Trotz tiefer Leerwohnungsquote und geringer Wohnbautätigkeit im letzten Jahr nahm die Bevölkerung innert Jahresfrist nochmals um rund 1'500 Personen zu
  → «in jeder hundertsten Wohnung eine Person mehr»

Unterer Rheinweg (Foto: Juri Weiss / bs.ch)

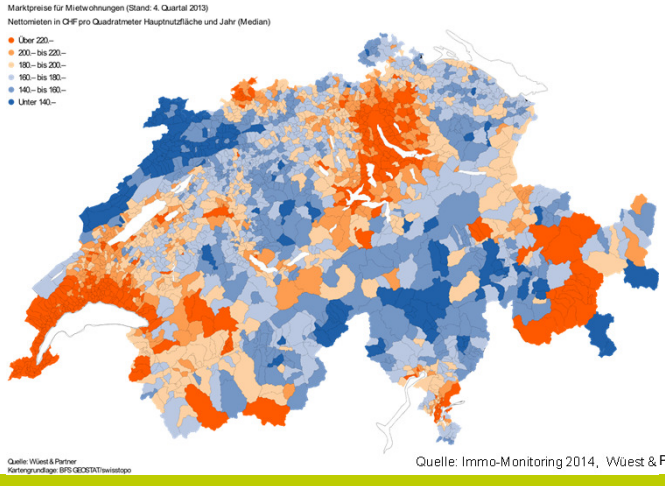
Grenzacherstrasse (Foto: KSTE)

Stadtentwicklung und Leerstand

Kanton Basel-Stadt

Mietpreise im nationalen Vergleich

Marktpreise Mietwohnungen (Netto pro Quadratmeter und Jahr)



Quelle: Immo-Monitoring 2014, Wüest & Partner

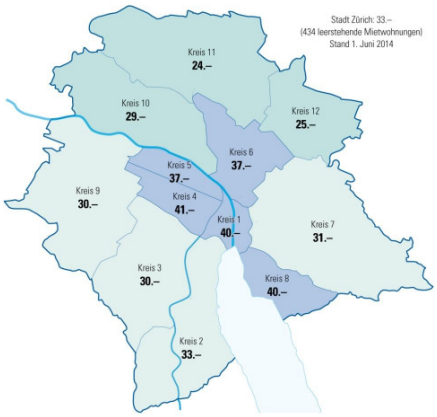
Stadtentwicklung und Leerstand

Kanton Basel-Stadt

Mietpreise (netto) leer stehender Wohnungen im Vergleich

Zürich

Mittlerer Quadratmeterpreis leerstehender Mietwohnungen



Quelle: Statistik Stadt Zürich, Grafik: NZZ, 7. August

Basel-Stadt

Mittlerer Quadratmeterpreis leer stehender Mietwohnungen

Stand 1. Juni 2014

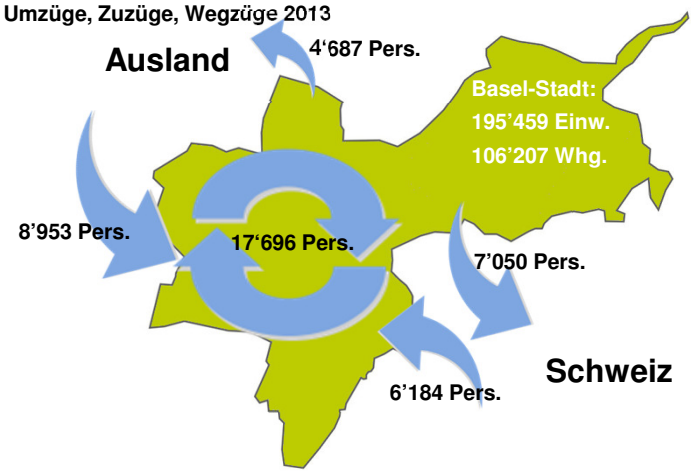
Quelle: Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt

Stadtentwicklung und Leerstand

Kanton Basel-Stadt

Wohnungsmarkt ist dynamisch

Umzüge, Zuzüge, Wegzüge 2013



Datenquelle: Statistisches Amt Basel-Stadt (eigene Darstellung)

Stadtentwicklung und Leerstand

Kanton Basel-Stadt

Ausblick

- Verschiedene Wohnbauprojekte kurz vor Abschluss
  - → Höhere Nettoproduktion an Wohnungen für 2014 und 2015 erwartet
- Verordnung zum Wohnraumfördergesetz ist verabschiedet
  - → Förderung des gemeinnützigen Wohnraumangebotes
  - → Bereitstellung von günstigem Mietwohnraum für besonders benachteiligte Personen
  - → Verbesserungen Rahmenbedingungen für private Investitionen
- Zonenplanrevision
  - → Sicherstellung langfristiger und nachhaltiger Wohnraumentwicklung

Erlenmattareal (Foto: Planungsamt)

Altes Kinderspital, Überbauung RIVA (Visualisierung: jessenvollenweider Architekur)

Schorenstadt (Visualisierung: Burckhardt+Partner AG)

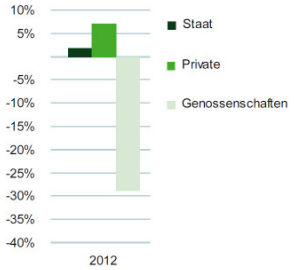
Stadtentwicklung und Leerstand

Kanton Basel-Stadt

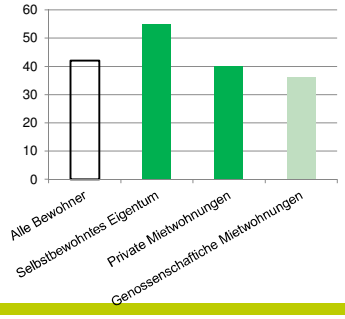
Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus durch das Wohnraumfördergesetz

- Gemeinnützige erstellen preisgünstigen Wohnraum
- Bewohner gemeinnütziger Wohnungen belegen weniger Wohnraum

Abweichung der durchschnittlichen Mietpreise nach Eigentümertyp vom Gesamtdurchschnitt (3-Zi.-Whg.)



Durchschnittlicher Wohnflächenverbrauch pro Kopf nach Eigentümertyp der bewohnten Wohnung



Datenquellen: Statistisches Amt Basel-Stadt

Stadtentwicklung und Leerstand

Kanton Basel-Stadt

Zonenplanrevision

- Ausgewogenes Massnahmenpaket beinhaltet 100 ha neue Natur- und Landschaftsschutzzonen, Verbesserungen beim Ortsbildschutz
- Zusätzlich zum Potenzial der Entwicklung im Bestand (Eigentümerentscheid): vier Stadtrandentwicklungen mit Wohnraumpotenzial für rund 3‘400 Menschen bis 2030

Die wichtigsten Elemente des Basisratschlags Zonenplanrevision (Quelle: Planungsamt)

Stadtentwicklung und Leerstand

Kanton Basel-Stadt

Beispiel: Stadtrandentwicklung Ost

- Stadt-Landschafts-Park, strenger Schutz des Bäumlihofgebietes mit Naturschutzzone
- Optimaler und attraktiver Wohnort mitten in der Agglomeration zwischen Rhein und Hochrheintalbahn
- Geringerer Landverbrauch und weniger Verkehr durch Entwicklung in der Stadt statt im Umland

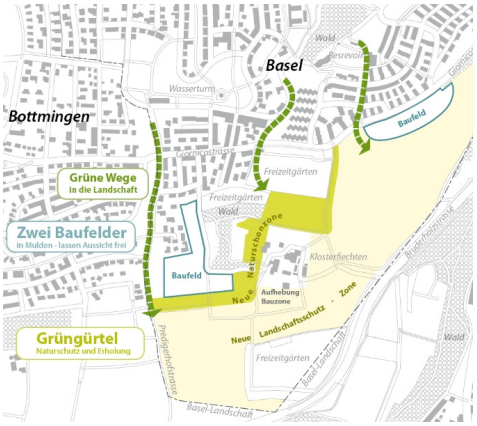
Schemaskizze (Quelle: Planungsamt)

Stadtentwicklung und Leerstand

Kanton Basel-Stadt

Beispiel: Stadtrandentwicklung Süd

- Neue Impulse auf dem Bruderholz: Neue Bewohner, neue Wohnformen und neu gestaltete Freiräume
- Zwei sorgfältig angeordnete Baufelder für 250 bis 400 Einwohner am Siedlungsrand
- Stärkung des Natur und Landschaftsschutzes



Schemaskizze (Quelle: Planungsamt)

Stadtentwicklung und Leerstand

Kanton Basel-Stadt

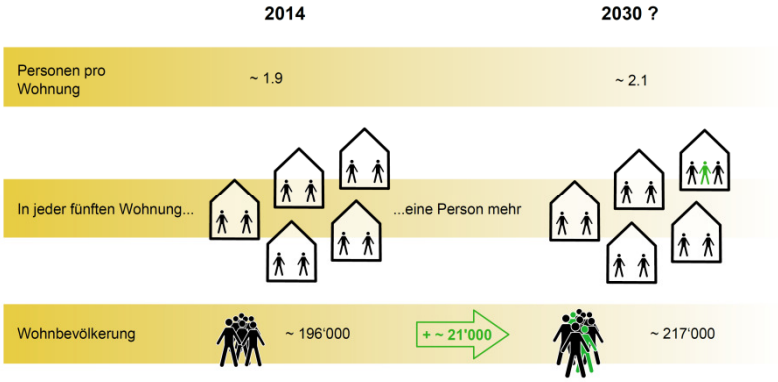
Fazit

- Zahlreiche Personen finden eine Wohnung – nebst den Zuziehenden nach wie vor rund 9% der Bevölkerung, die jährlich innerhalb des Kantons umziehen
- Moderate Mietzinsentwicklung
- Zusätzliche Fördermassnahmen durch das Wohnraumfördergesetz sind aufgegleist
- Zonenplanrevision stärkt die Vielfalt und den Umfang des Wohnraumangebotes in Basel

Stadtentwicklung und Leerstand

Kanton Basel-Stadt

Kleine Erhöhung der Wohnungsbelegung…



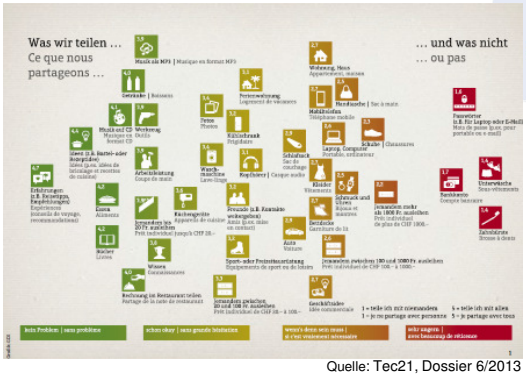
…grosse Wirkung: + 21'000 Einwohner ohne eine einzige zusätzliche Wohnung

→ Veränderung in Wohn- und Konsumkultur haben grosse Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt!

Stadtentwicklung und Leerstand

Kanton Basel-Stadt

Sharing Economy



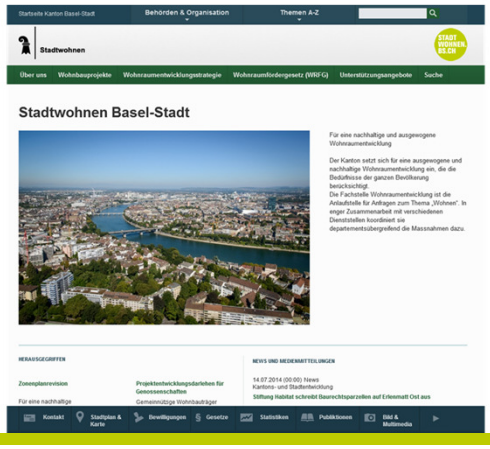
Quelle: Tec21, Dossier 6/2013

Stadtentwicklung und Leerstand

Kanton Basel-Stadt

Webseite stadtwohnen.bs.ch

STADT WOHNEN. BS.CH



Stadtentwicklung und Leerstand

Kanton Basel-Stadt

Danke für Ihr Interesse.

www.entwicklung.bs.ch

Stadtentwicklung und Leerstand