Kanton Basel-Stadt

Leerstandserhebung 2017

Leerstandserhebung 2017

Medienkonferenz vom 18. August 2017

Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt

Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft, SVIT beider Basel

Ablauf

Begrüssung

Peter Laube, stv. Leiter Statistisches Amt Basel-Stadt

Leerstand im Wohnungsbereich

Peter Laube, stv. Leiter Statistisches Amt Basel-Stadt

Leerstand im Geschäftsbereich

Andreas Biedermann, Präsident SVIT beider Basel

Entwicklung aus Sicht der Immobilienbranche

Andreas Biedermann, Präsident SVIT beider Basel

Entwicklung aus Sicht des Kantons Basel-Stadt

Roland Frank, Leiter a.i. Kantons- und Stadtentwicklung

Kanton Basel-Stadt

Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt

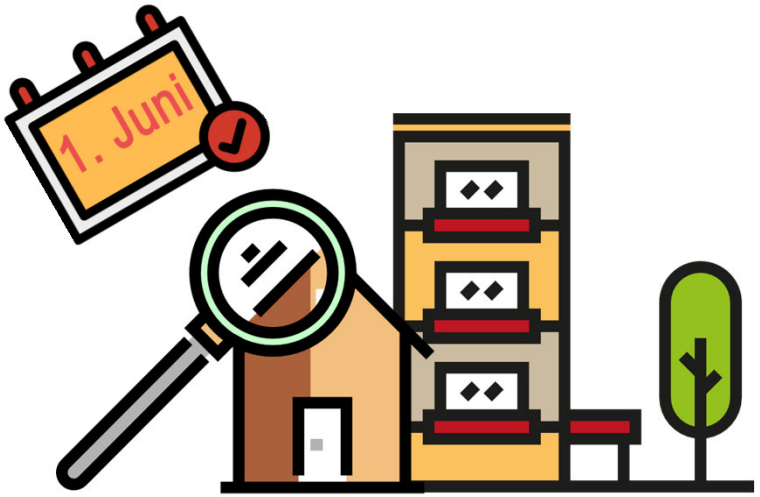
Leerstand im Wohnungsbereich

Peter Laube

Leerstand Wohnungen 2017

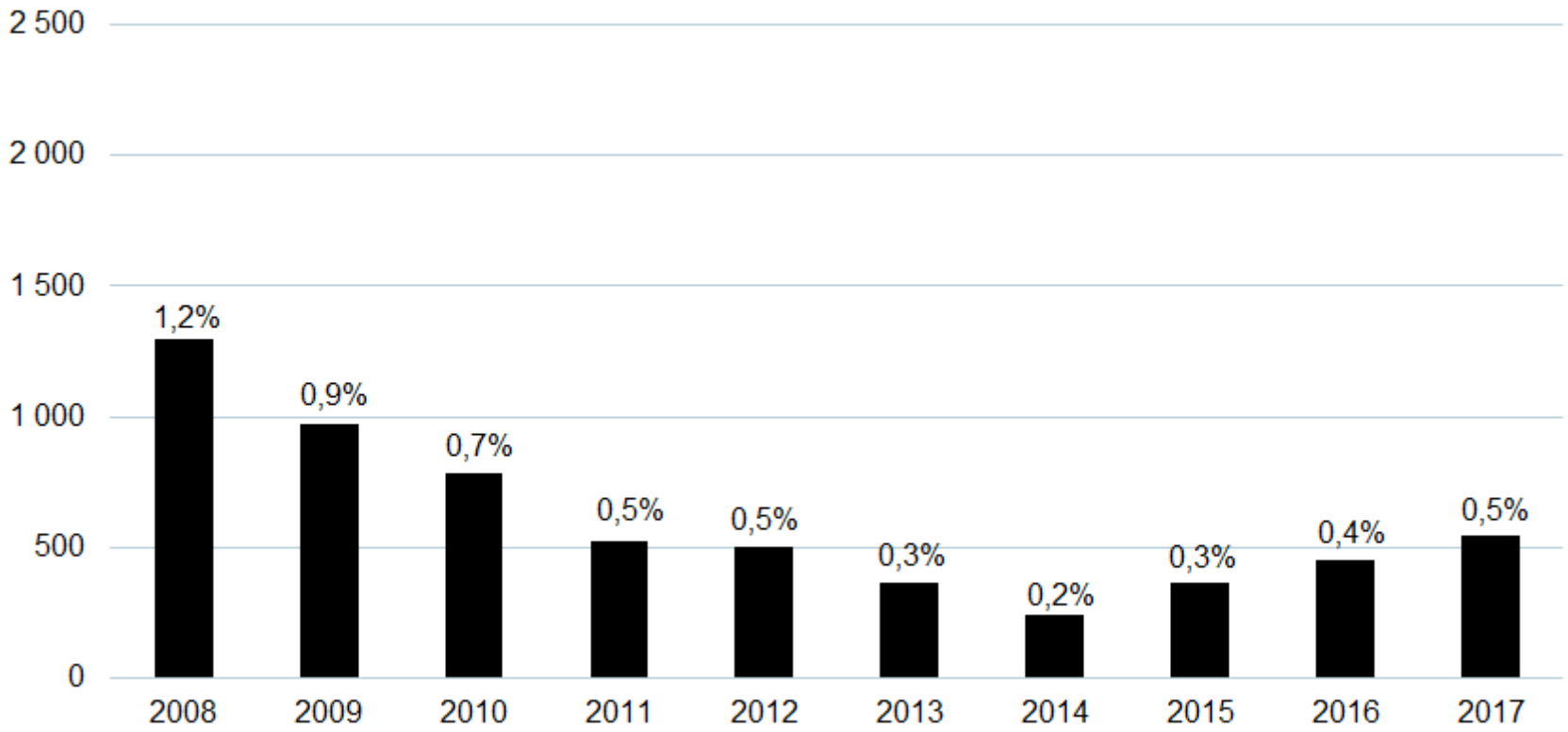
Leerstand im Immobilienbereich

Wohnungsleerstand

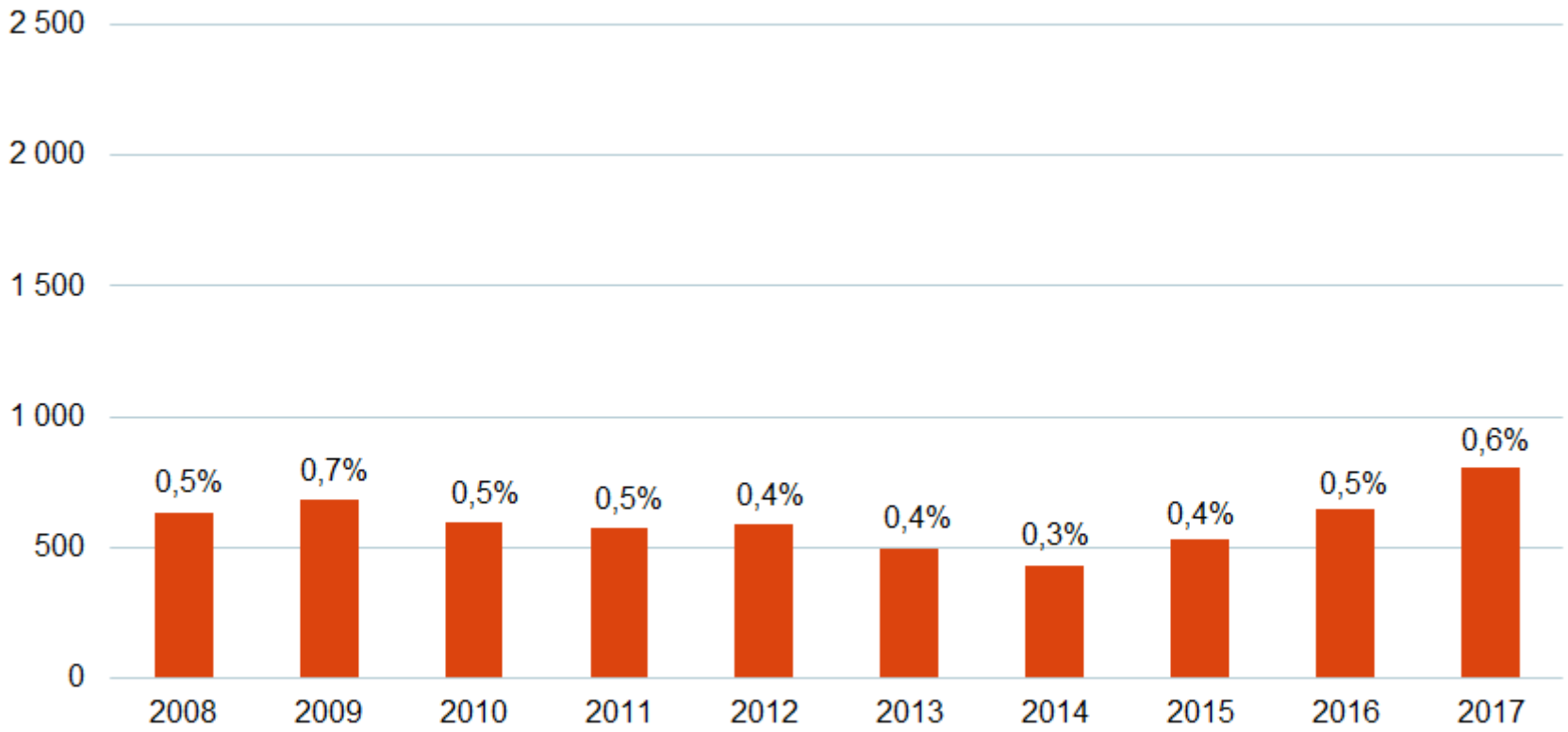


Geschäftsleerstand

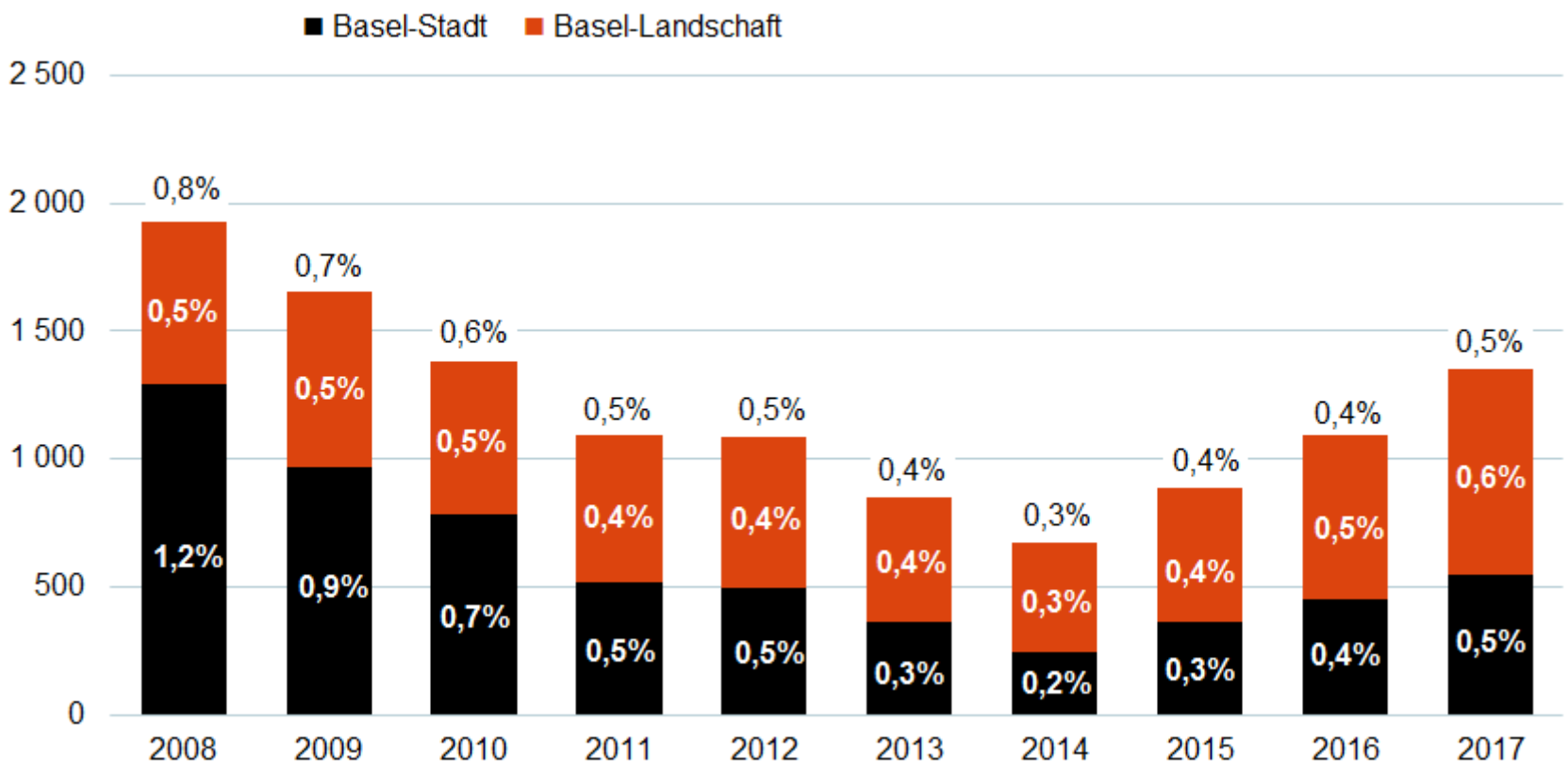
Leerwohnungsbestand und Leerwohnungsquote Basel-Stadt



Leerwohnungsbestand und Leerwohnungsquote Basel-Landschaft



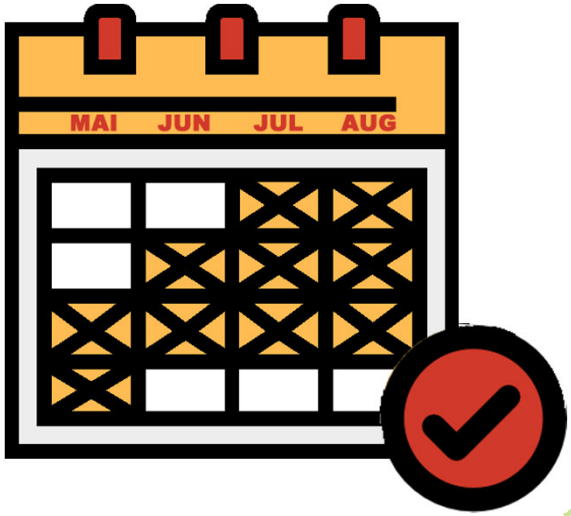
Leerwohnungsbestand und Leerwohnungsquote beider Basel



Erhebungsmethoden Leerwohnungen

Leerstand am Stichtag

- Angebot (Webportale)
- Insertionsdauer



Online-Wohnungsindex (OWI) Winterhalbjahr 2016/17 für Basel-Stadt

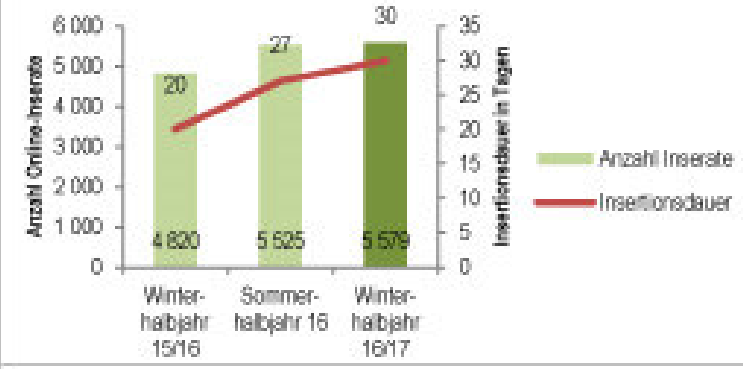
Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Basel, Winterhalbjahr 2016/17[1]

svit SCHWEIZ

Im Winterhalbjahr 2016/17 wurden in der Stadt Basel 1% mehr Wohnungen angeboten als im Sommerhalbjahr 2016. Trotz der geringen Zunahme des Angebotes verlängerte sich die Insertionszeit um 3 Tage. Die durchschnittliche Insertionszeit verlängerte sich auf insgesamt 30 Tage, was auf eine weitere Entspannung des Basler Mietwohnungsmarkt hinweist.

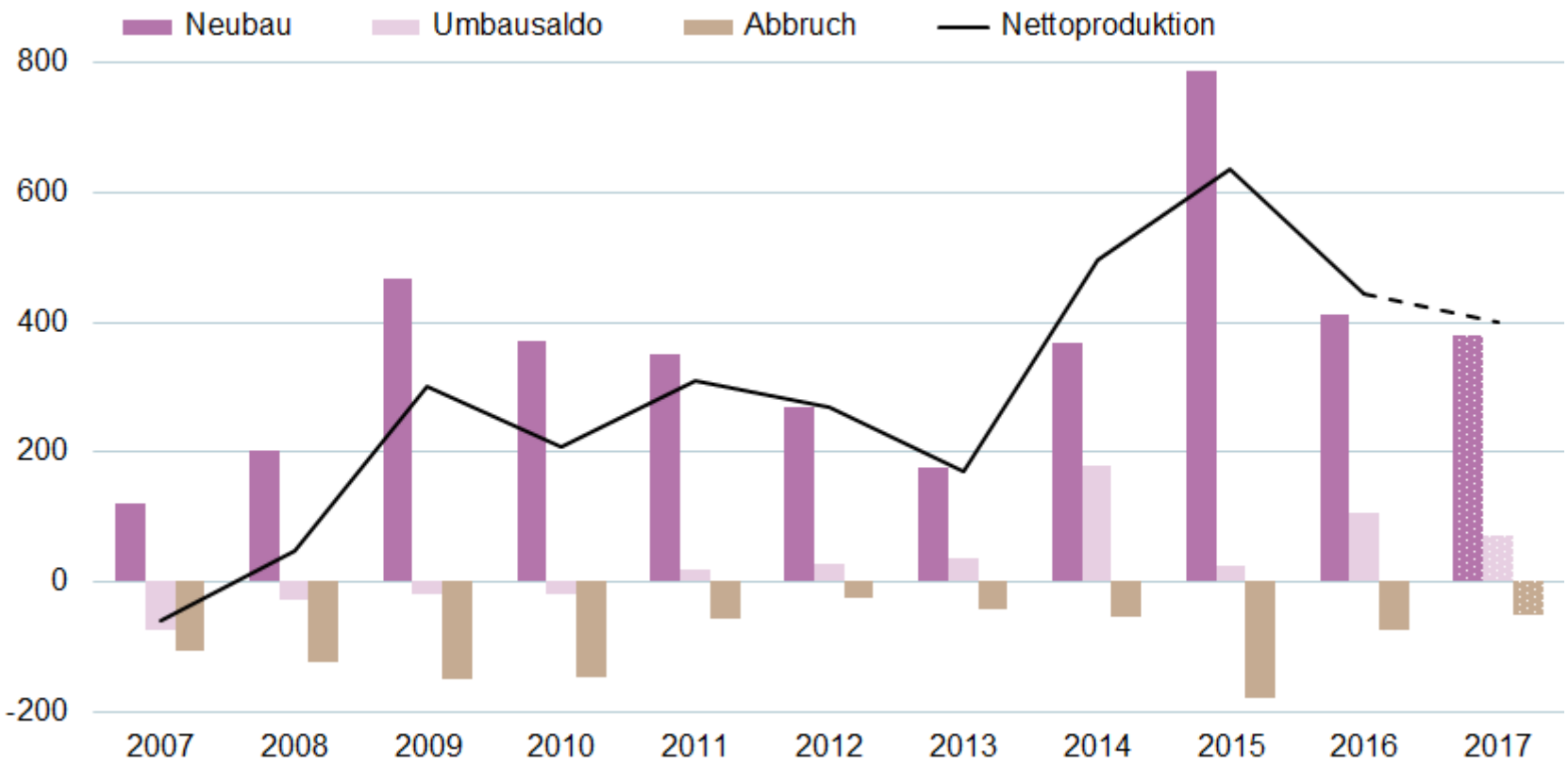
Veränderung zu Vorperioden



Im Basler Wohnungsmarkt ist eine weitere Entspannung feststellbar. Bei einem geringen Anstieg der Angebotsmenge von 5'525 auf 5'579 (+1%) inserierter Wohnungen nahm die Insertionsdauer von 27 auf 30 Tage zu. Trotz der geringen Angebotsausweitung hat sich die Insertionszeit um 3 Tage verlängert.

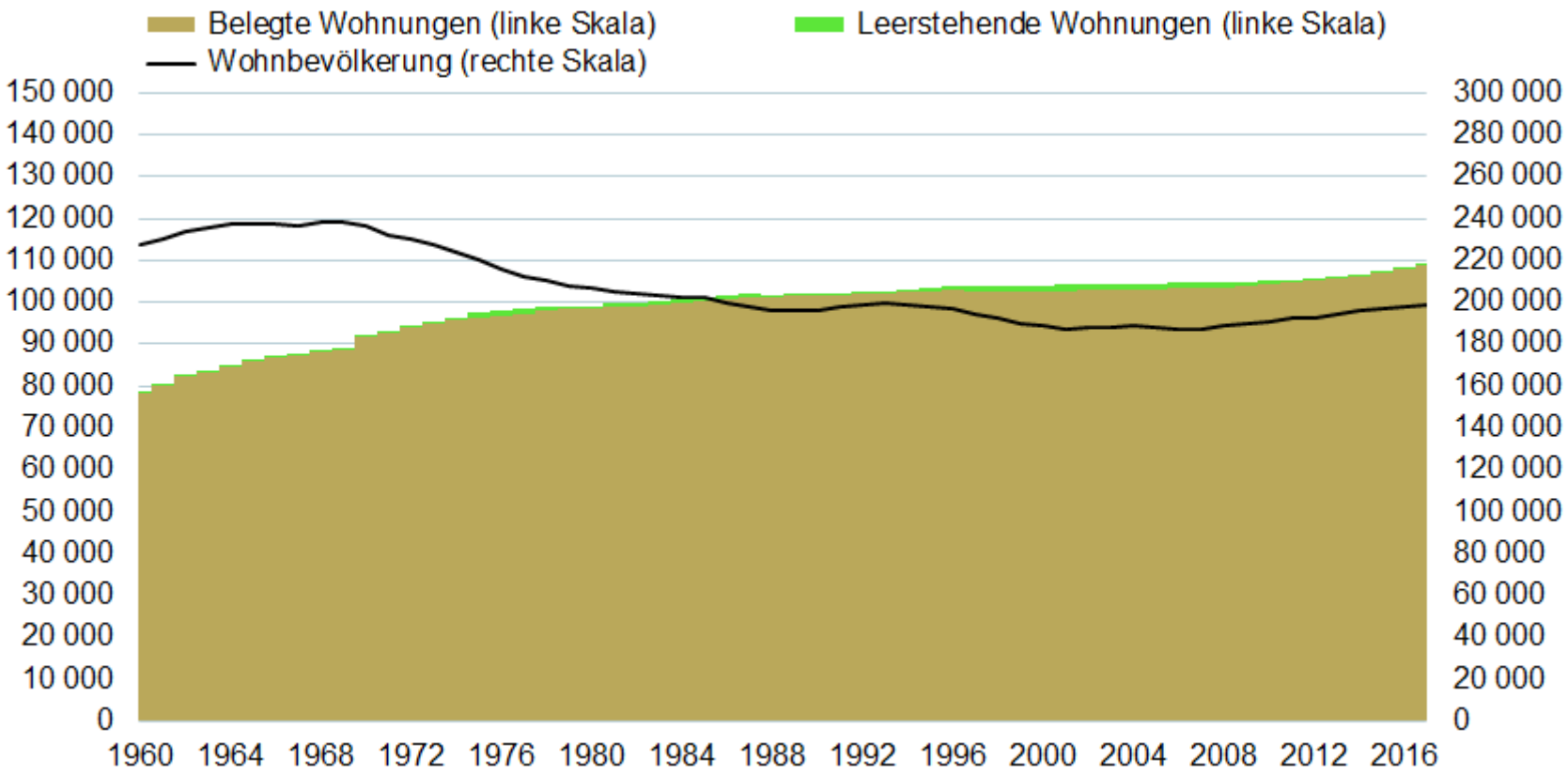
In der Vorjahresperiode lag die Insertionszeit mit 4'820 ausgeschriebenen Wohnungen noch bei 20 Tagen.

Nettoproduktion an Wohnungen in Basel-Stadt seit 2007

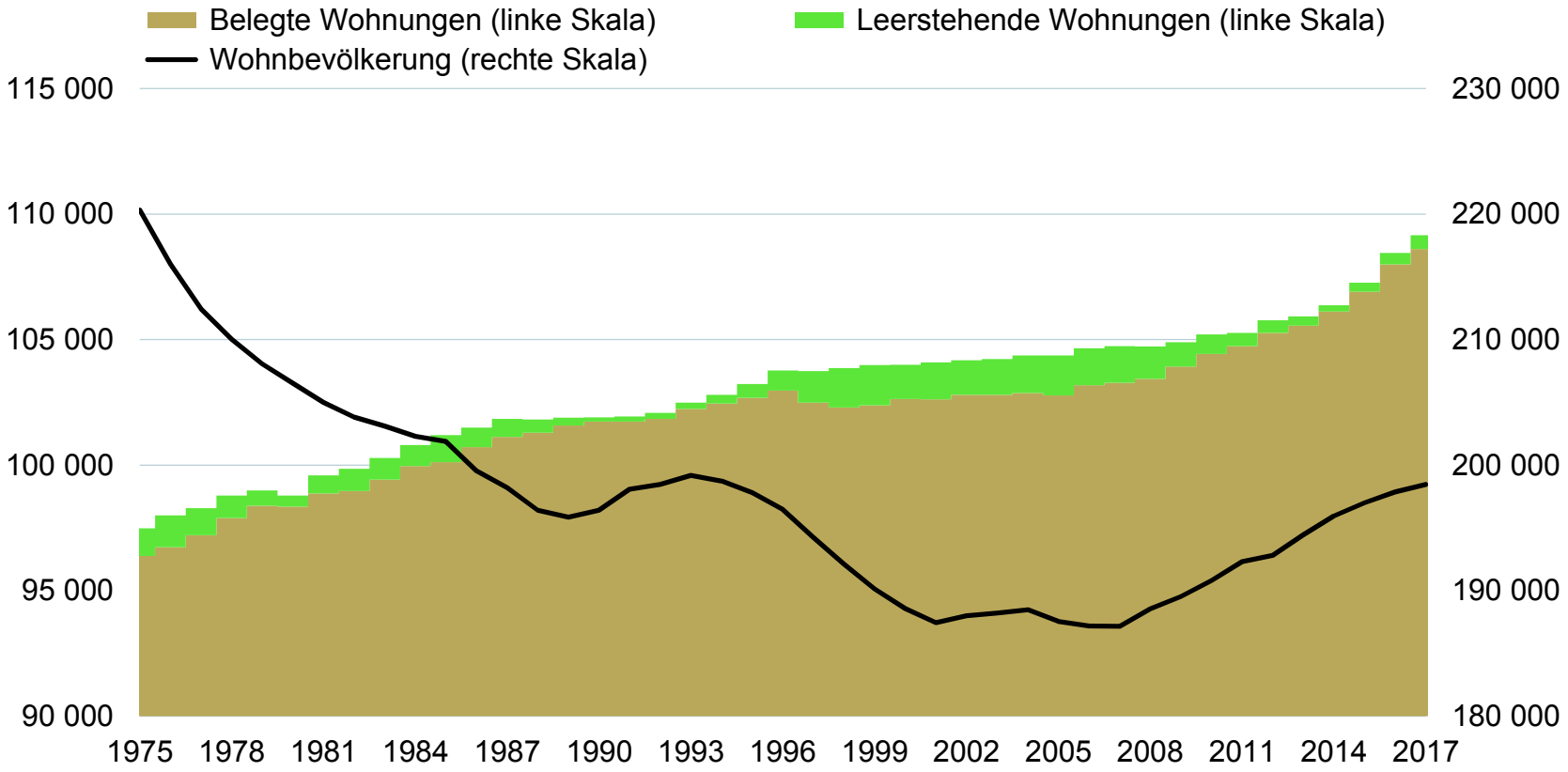


Schätzung

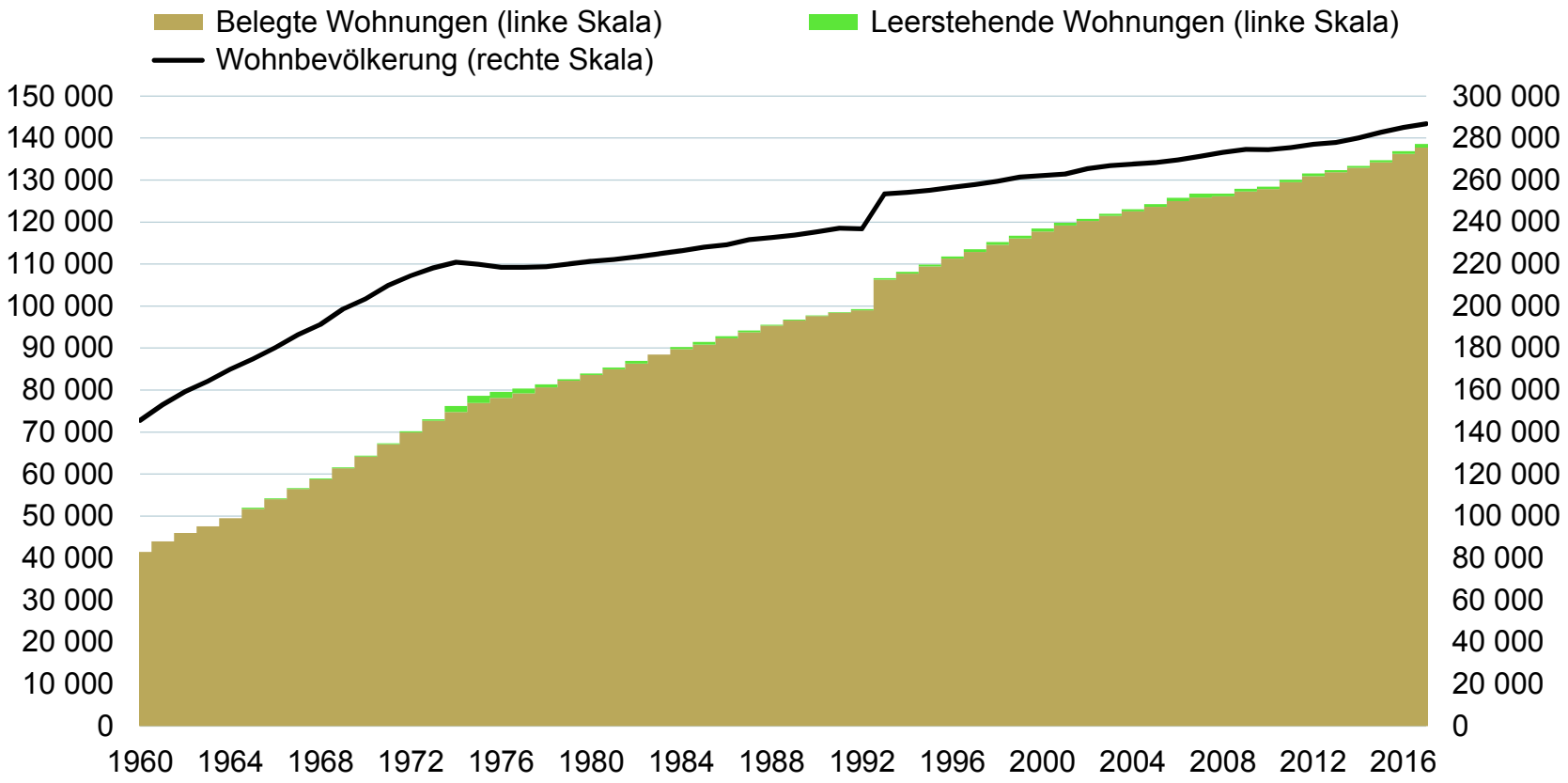
Wohnungen und Wohnbevölkerung in Basel-Stadt seit 1960



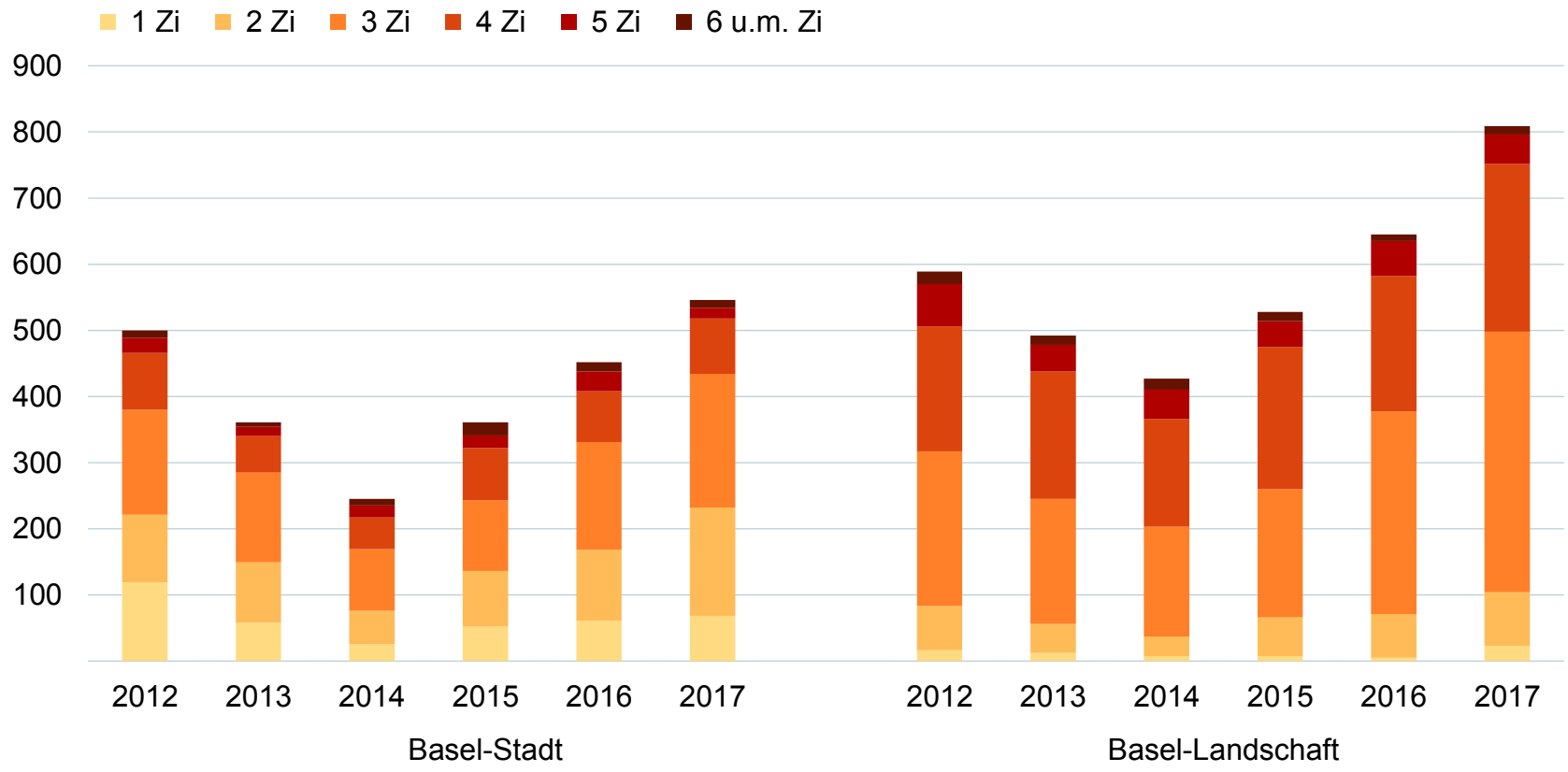
Wohnungen und Wohnbevölkerung in BS - Detailansicht



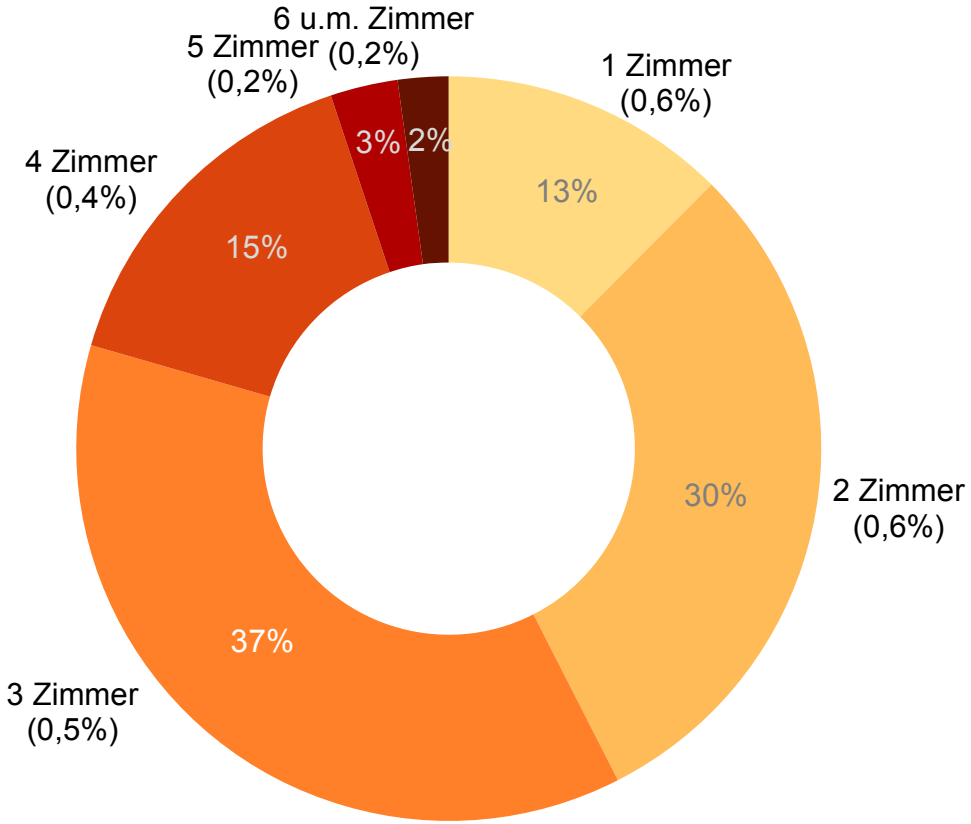
Wohnungen und Wohnbevölkerung in Basel-Landschaft seit 1960



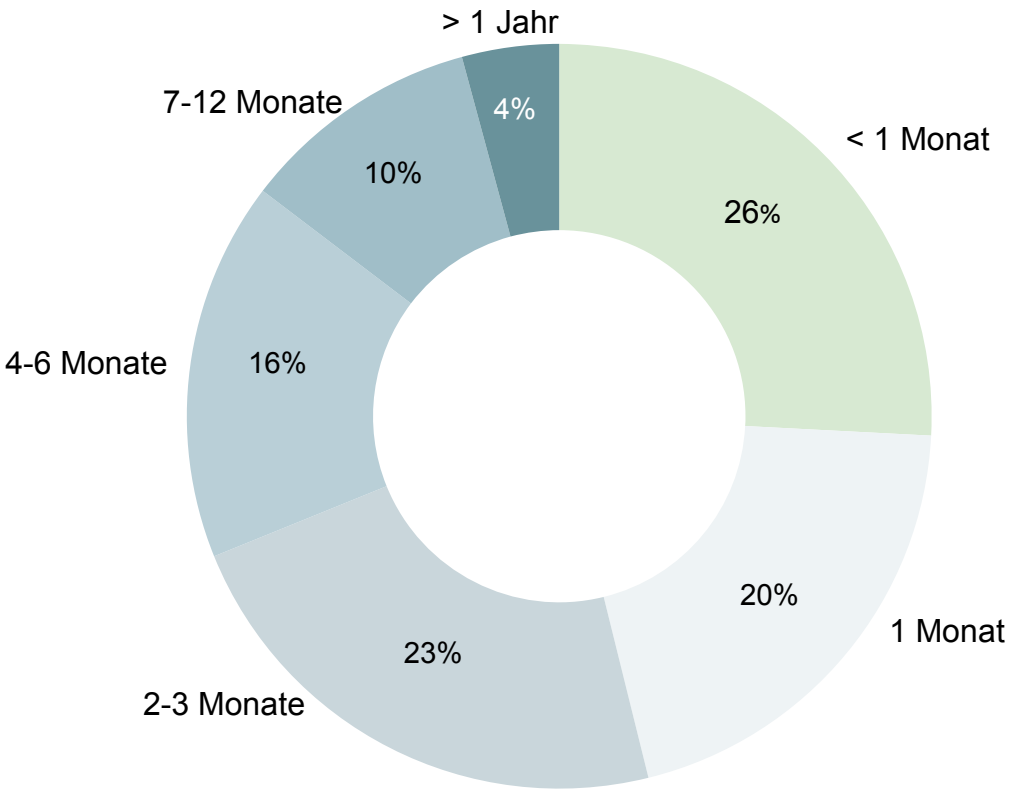
Leerwohnungen nach Zimmerzahl in Basel-Stadt und Basel-Landschaft



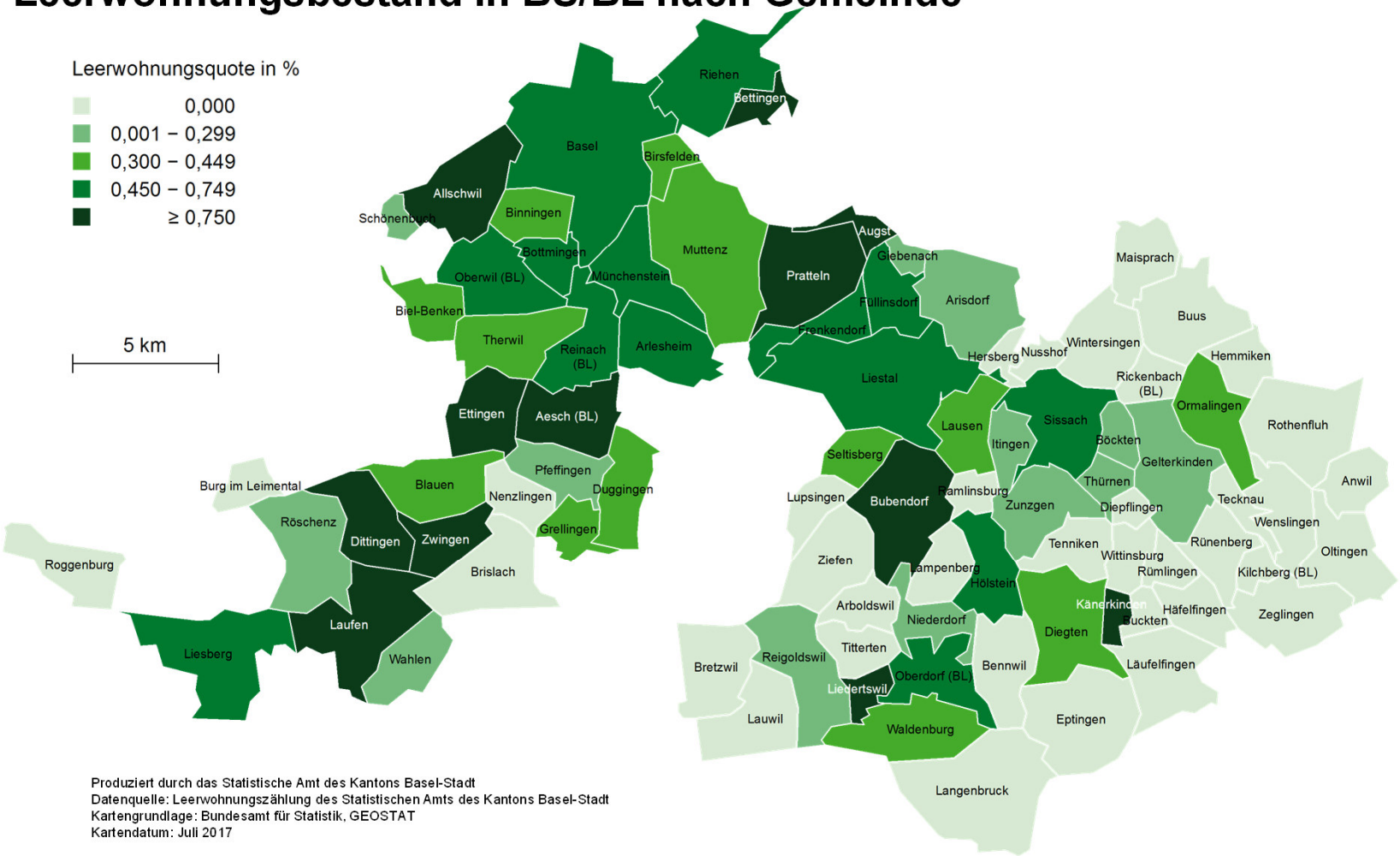
Leerwohnungen nach Zimmerzahl in Basel-Stadt
(Leerstandsquote in Klammern)



Leerwohnungen nach Dauer des Leerstandes in Basel-Stadt

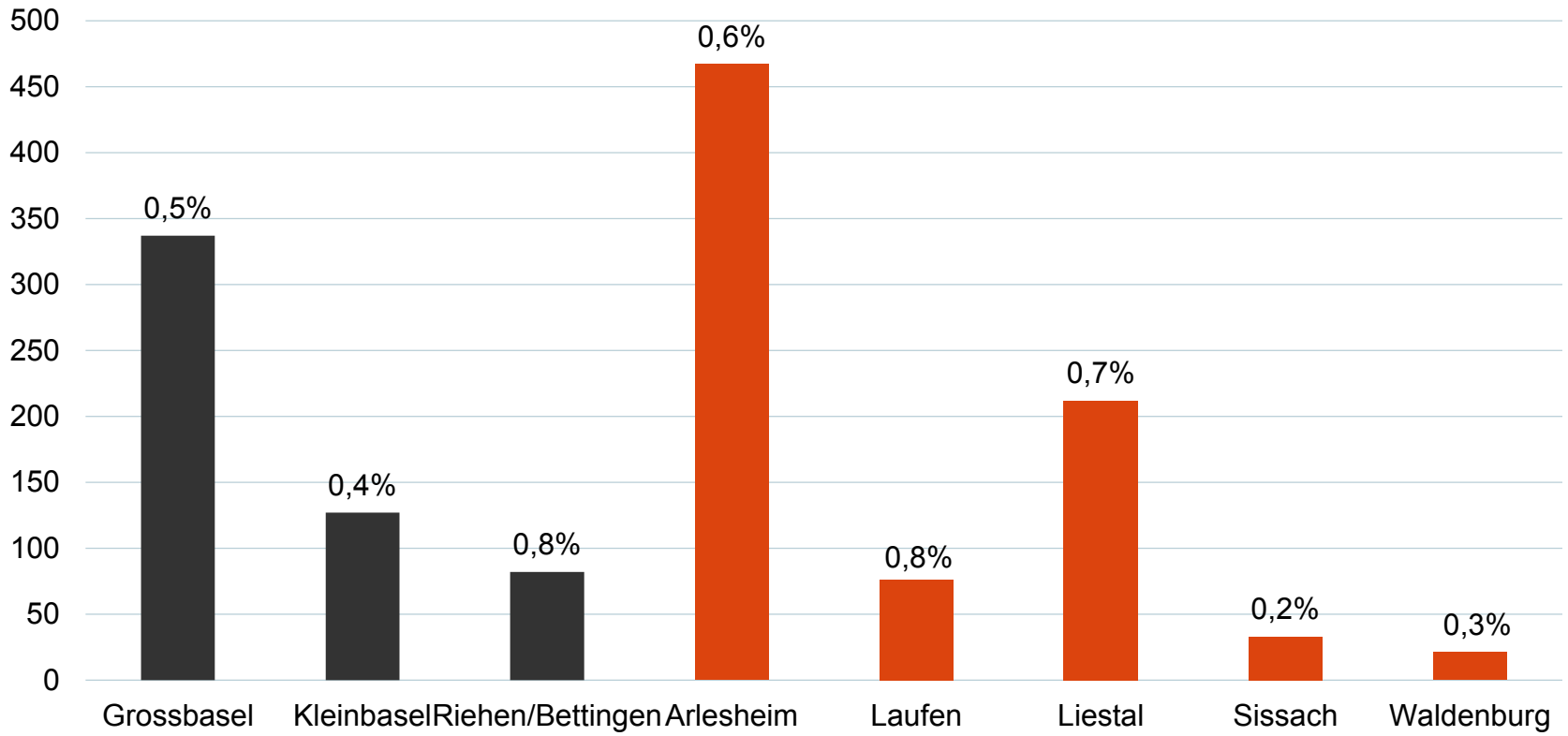


Leerwohnungsbestand in BS/BL nach Gemeinde

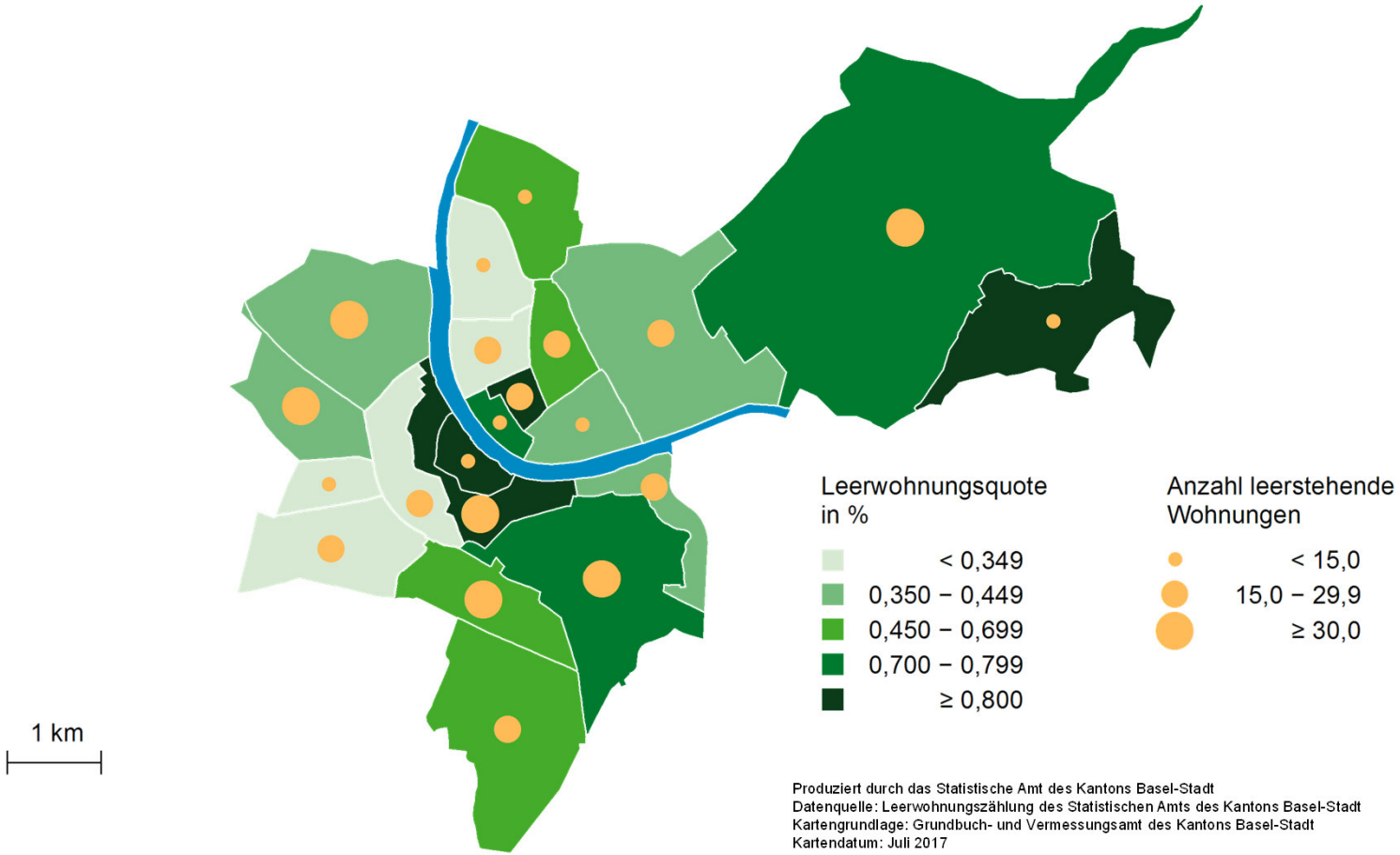


Produziert durch das Statistische Amt des Kantons Basel-Stadt
Datenquelle: Leerwohnungszählung des Statistischen Amts des Kantons Basel-Stadt
Kartengrundlage: Bundesamt für Statistik, GEOSTAT
Kartendatum: Juli 2017

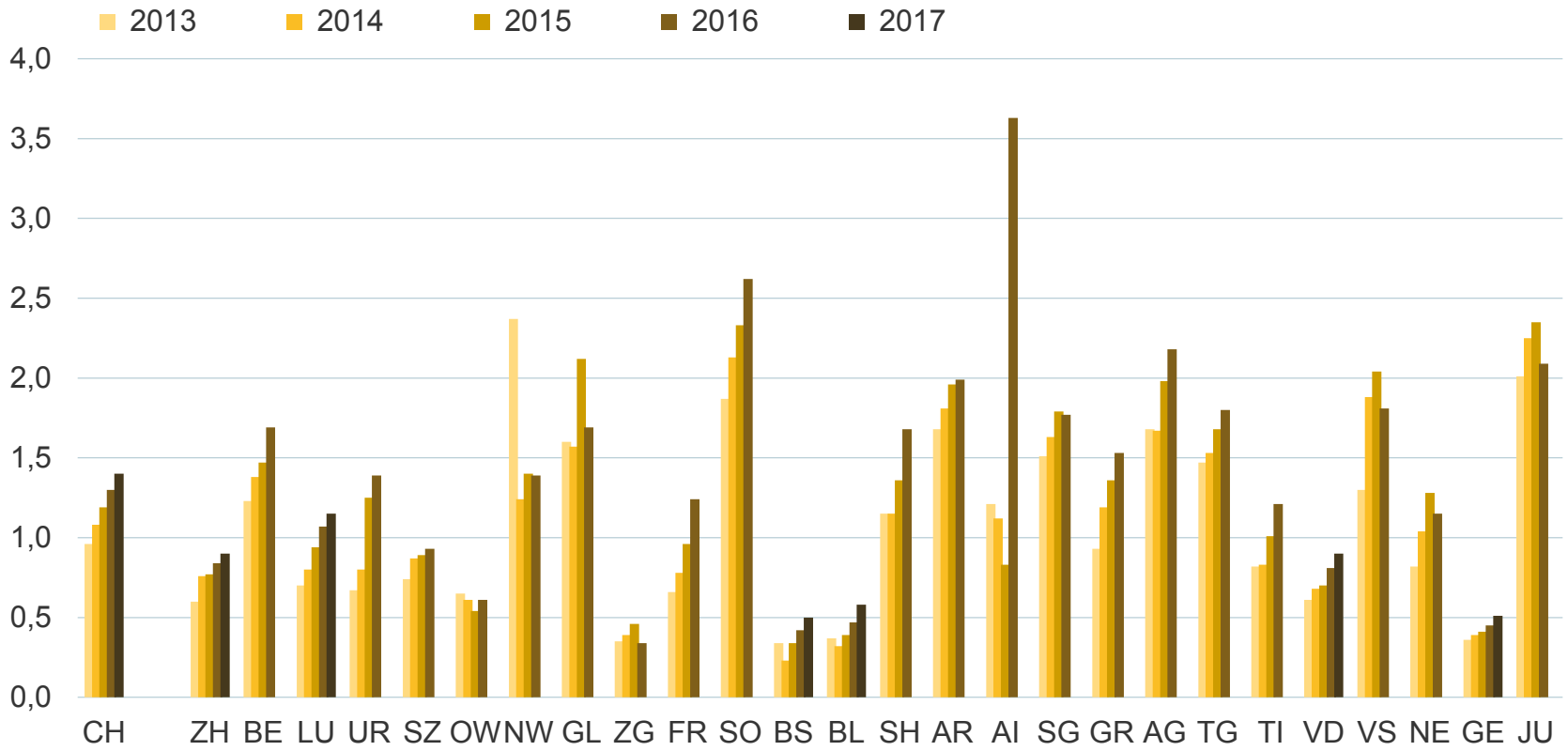
Leerwohnungen und Leerwohnungsquoten nach Kantonsgebiet



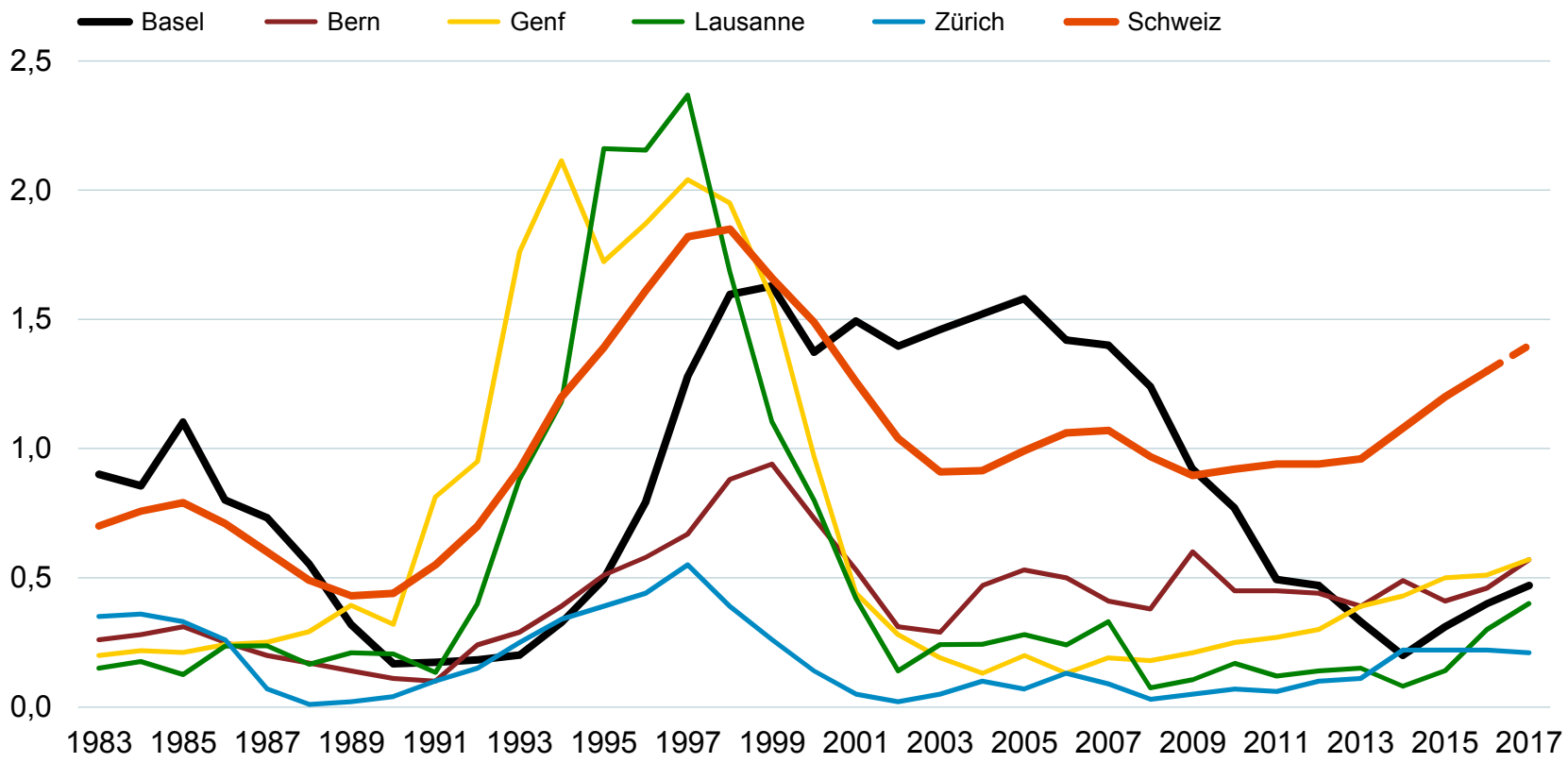
Leerwohnungen und Leerwohnungsquote nach Wohnviertel



Leerstandsquote nach Kanton seit 2013



Leerwohnungsquote in Grossstädten und in der Schweiz seit 1983



SVIT beider Basel

Leerstand im Geschäftsbereich

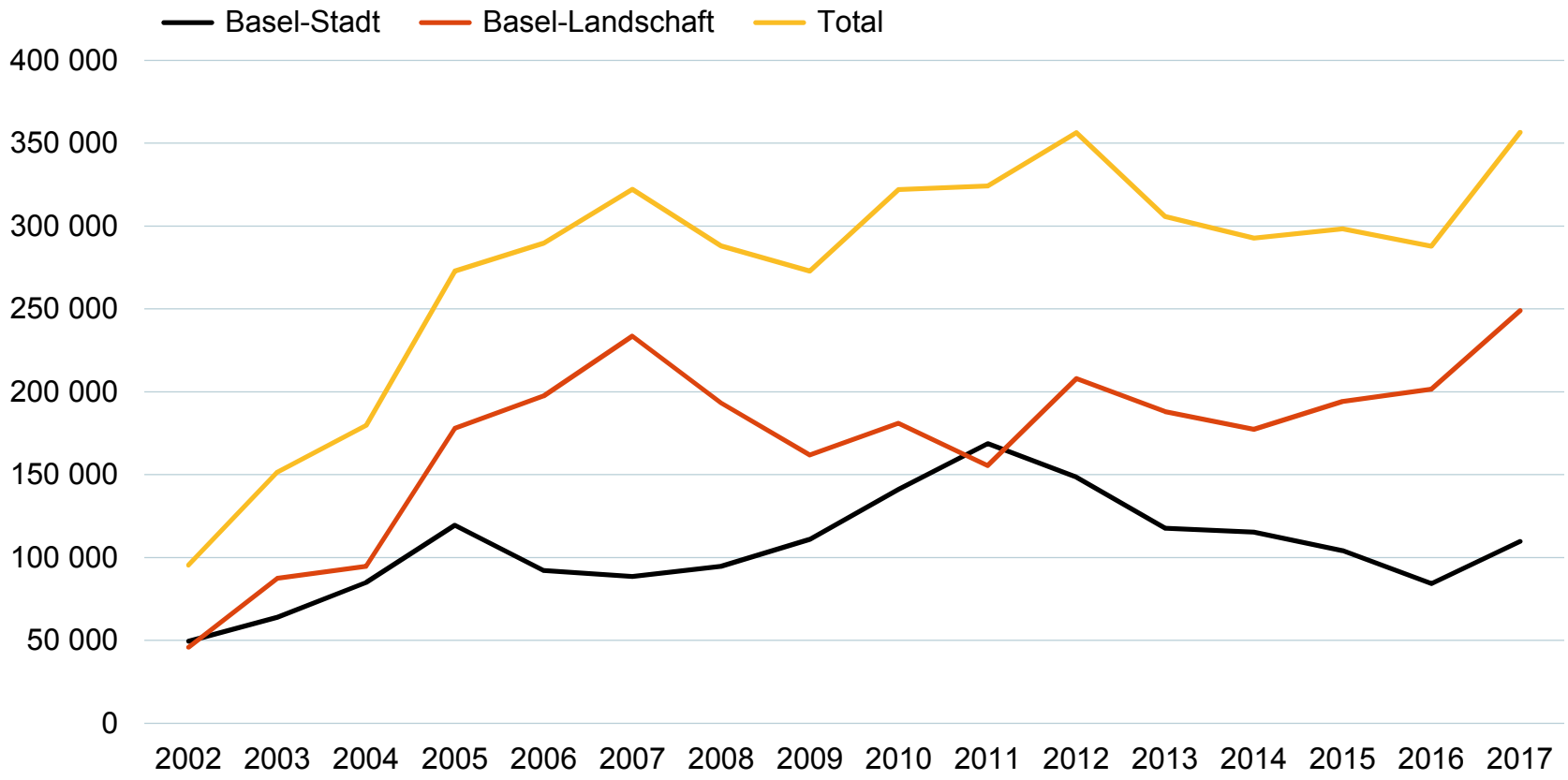
Andreas Biedermann
Präsident SVIT beider Basel

Leerstand Geschäftsräume

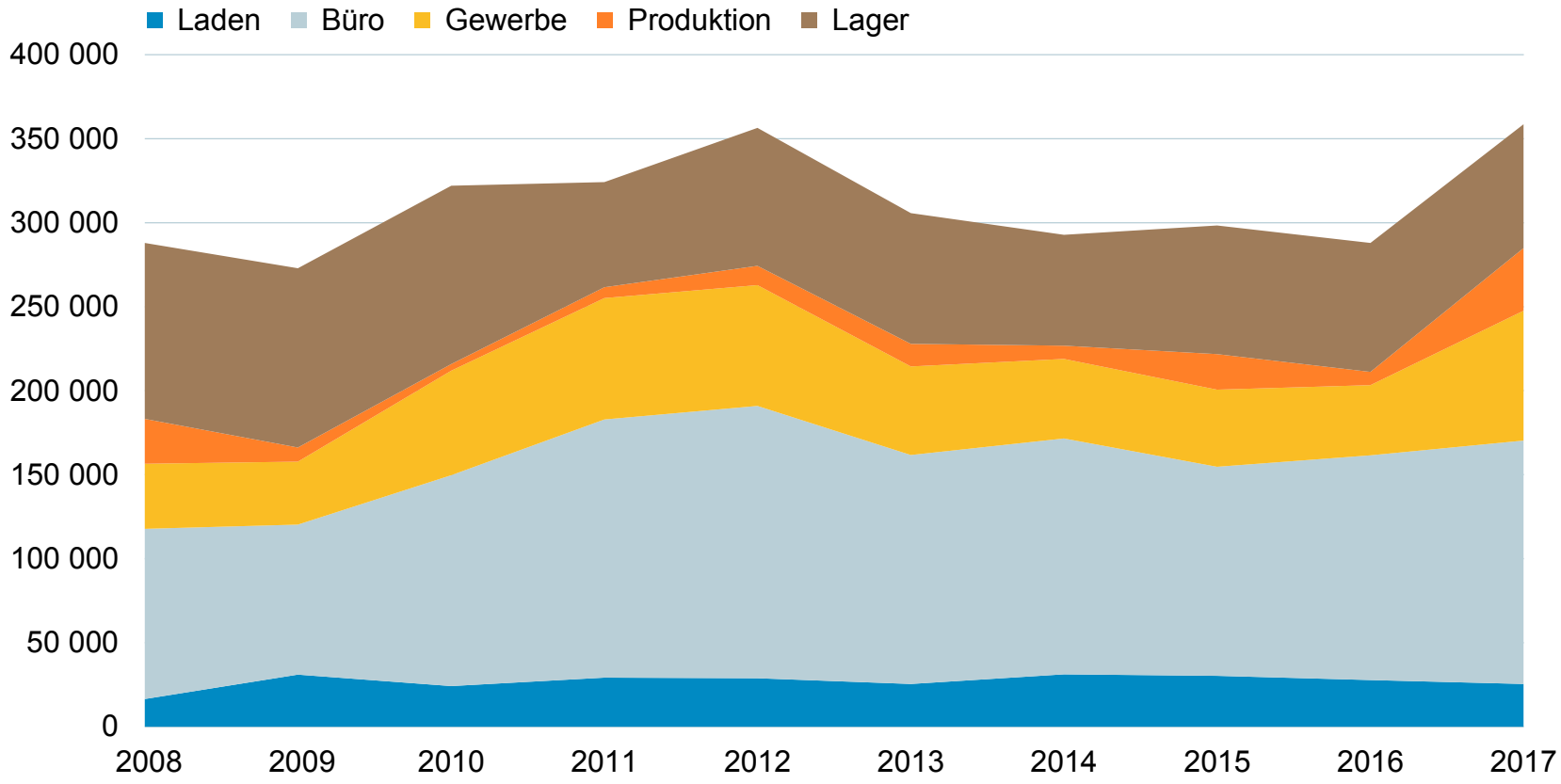
Leerstand Geschäftsräume

- Entwicklung in Basel-Stadt und Basel-Landschaft
- Entwicklung nach Nutzungsart

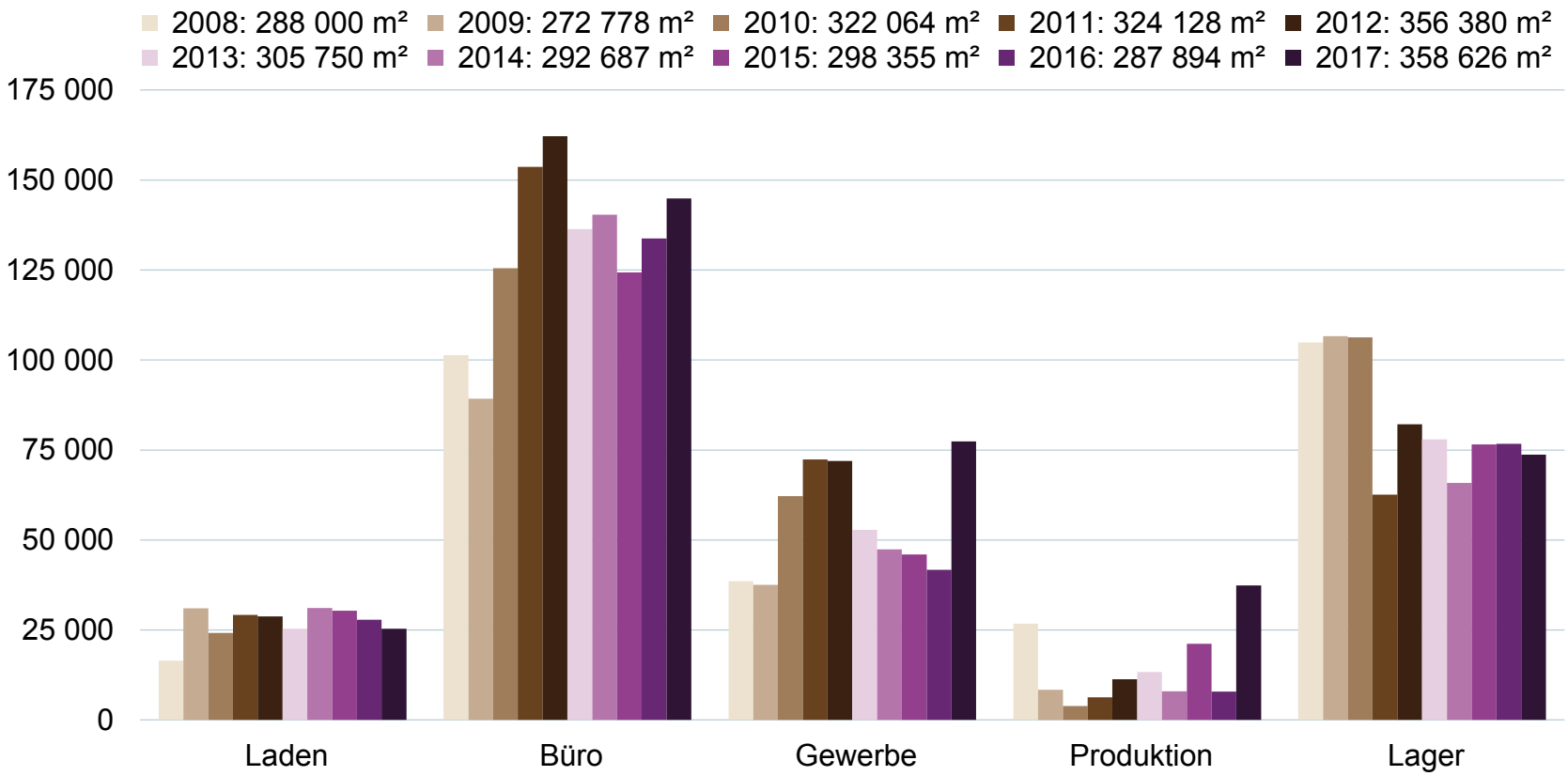
Entwicklung der Leerstandsfläche in m² seit 2002



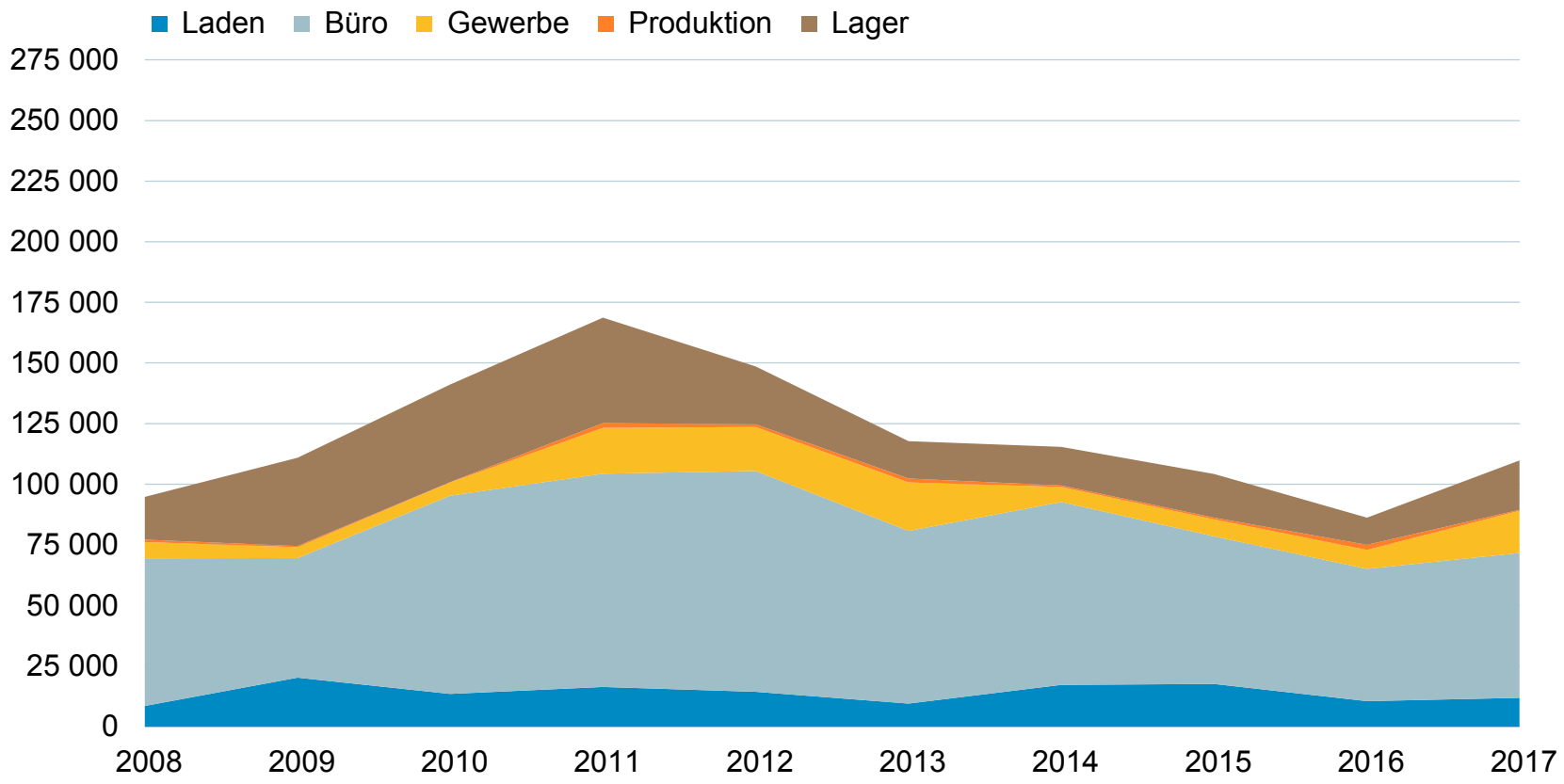
Entwicklung der Leerstandsfläche in m² nach Nutzung in BS + BL seit 2008



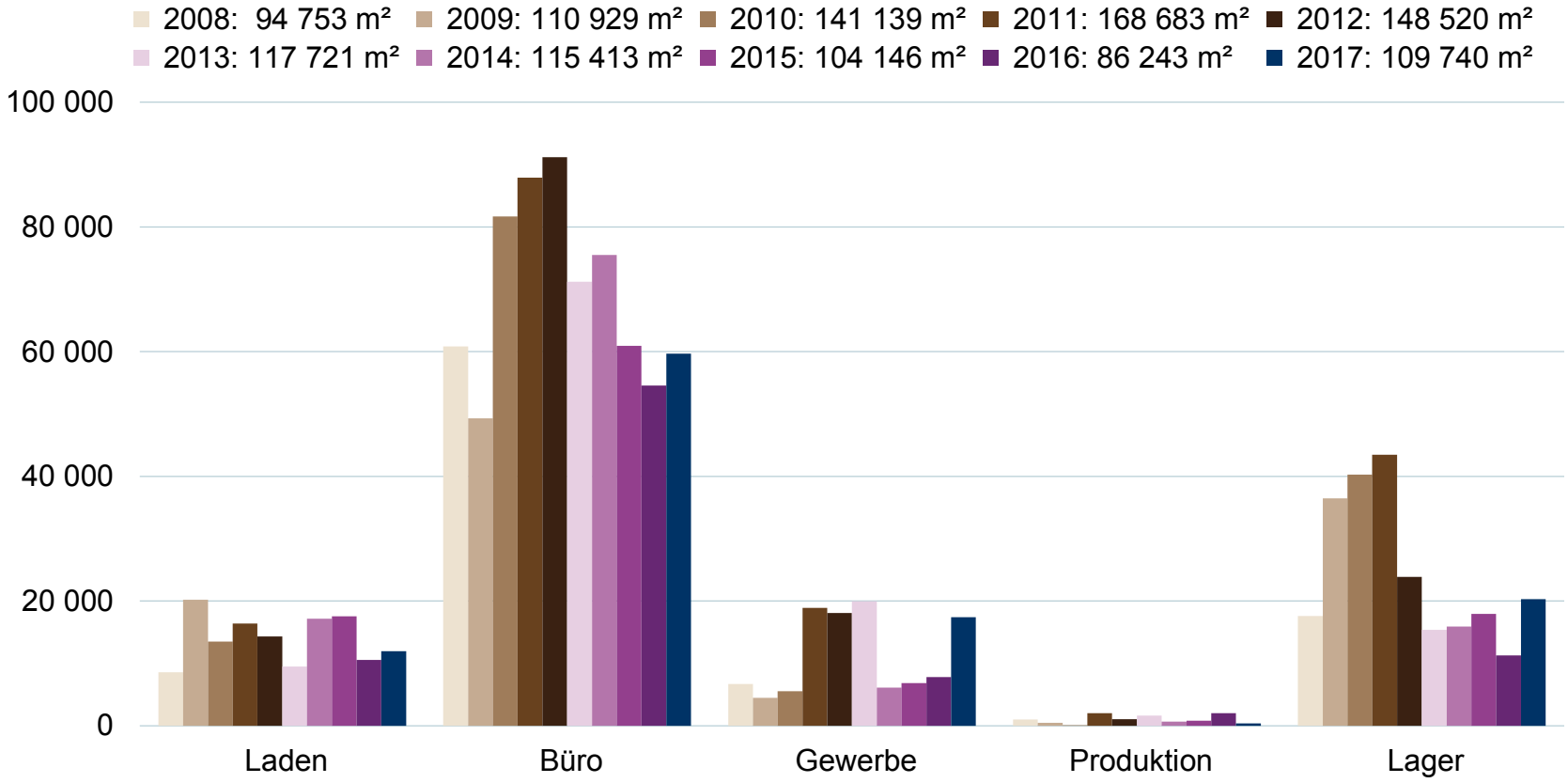
Entwicklung der Leerstandsfläche in m² nach Nutzung in BS + BL seit 2008



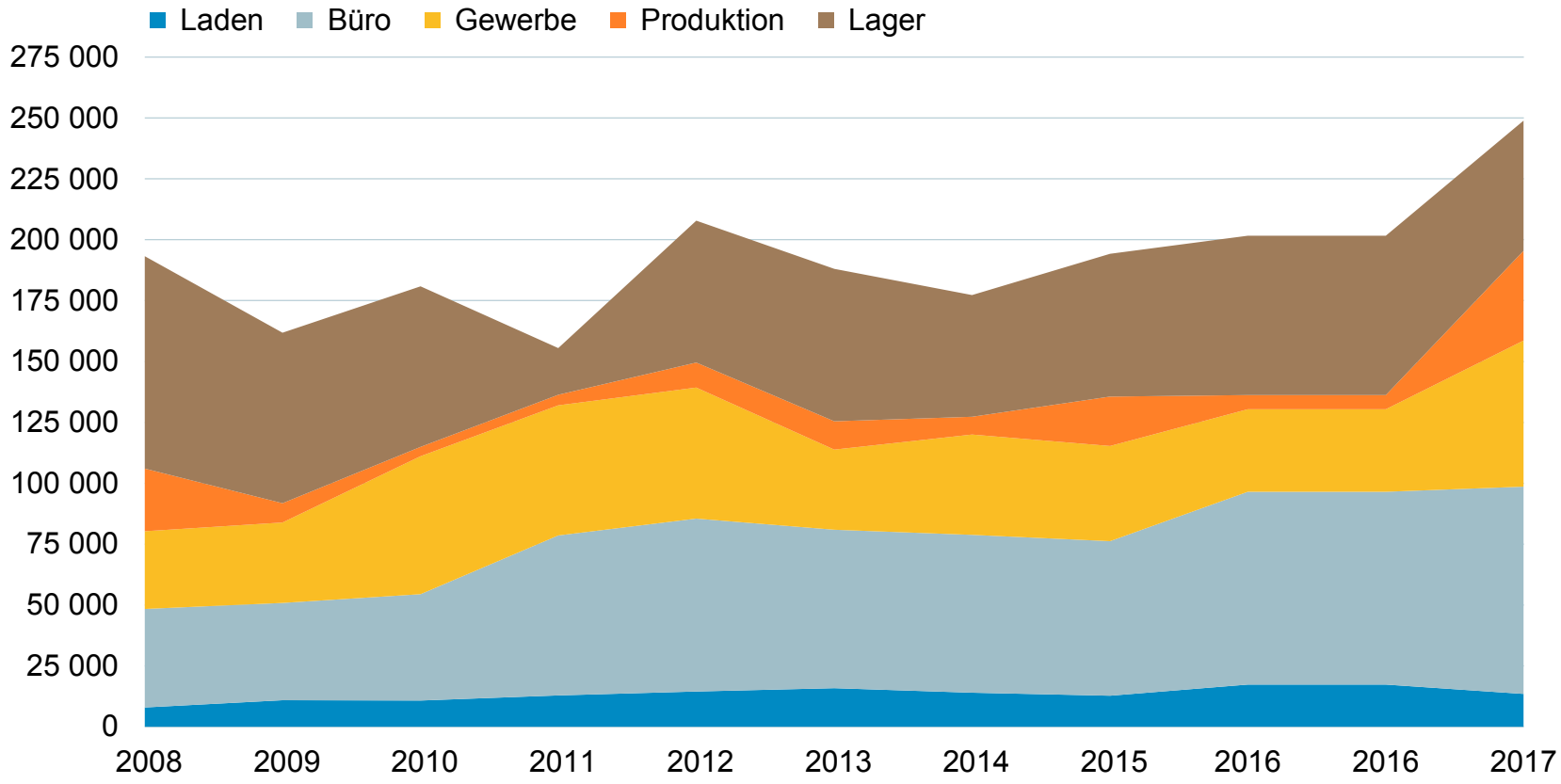
Entwicklung der Leerstandsfläche in m² nach Nutzungsart in BS seit 2008



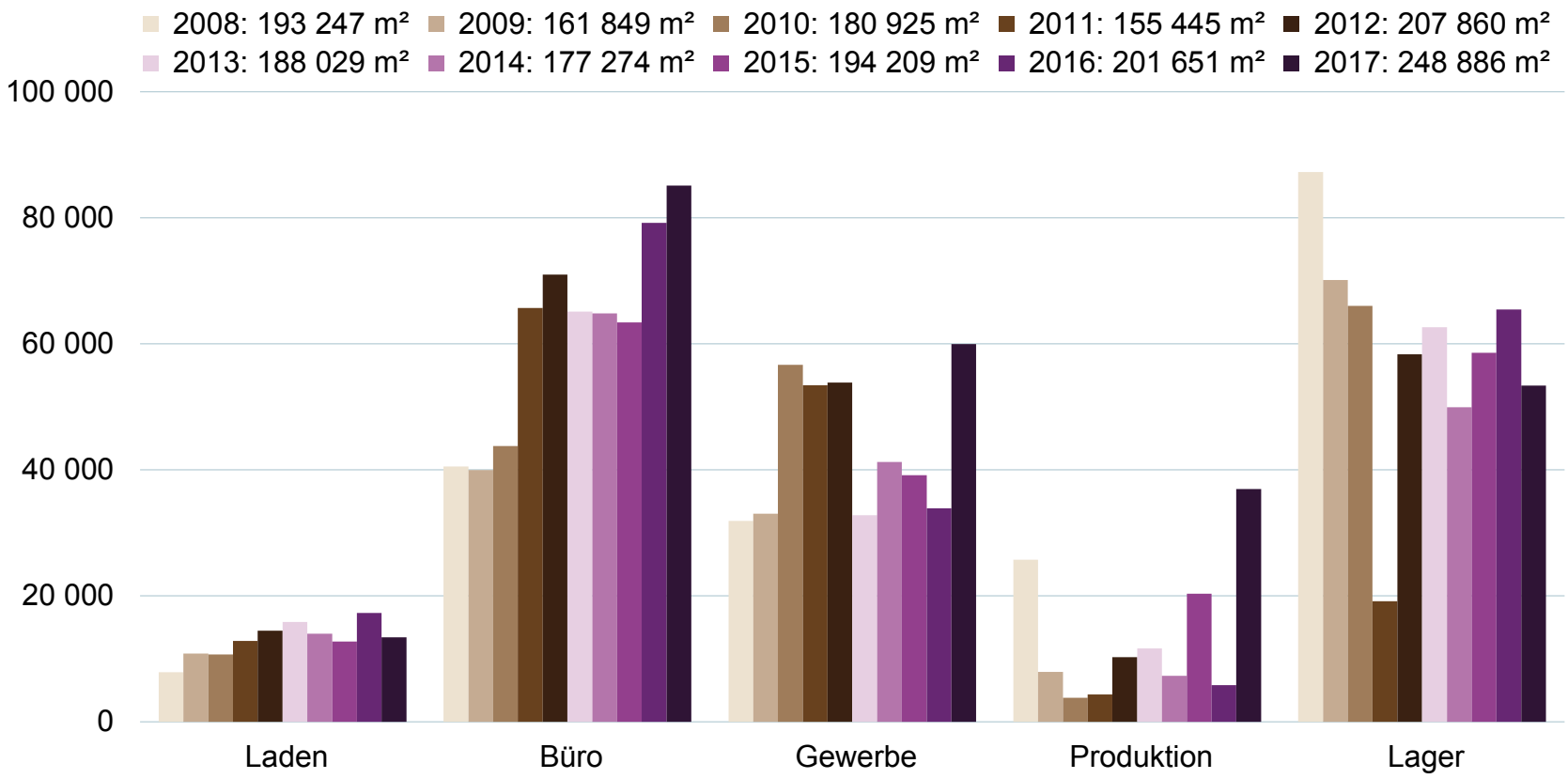
Entwicklung der Leerstandsfläche in m² nach Nutzungsart in BS seit 2008



Entwicklung der Leerstandsfläche in m² nach Nutzungsart in BL seit 2008



Entwicklung der Leerstandsfläche in m² nach Nutzungsart in BL seit 2008



SVIT beider Basel

Entwicklung aus Sicht der Immobilienbranche

Andreas Biedermann
Präsident SVIT beider Basel

Kantons- und Stadtentwicklung

Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt

Roland Frank
Leiter a.i. Kantons- und Stadtentwicklung

Attraktives Basel – Lebenswerte Stadt

Viele Menschen zieht es nach Basel, um hier zu leben und zu arbeiten:

- Positive Bevölkerungsentwicklung seit über 10 Jahren
- + 10’000 Einwohnerinnen und Einwohner in den letzten 10 Jahren
- Aktuelles mittleres Bevölkerungs-szenario: Bevölkerungszuwachs um 15’000 bis 2035

Attraktives Basel – Dynamische Wirtschaft

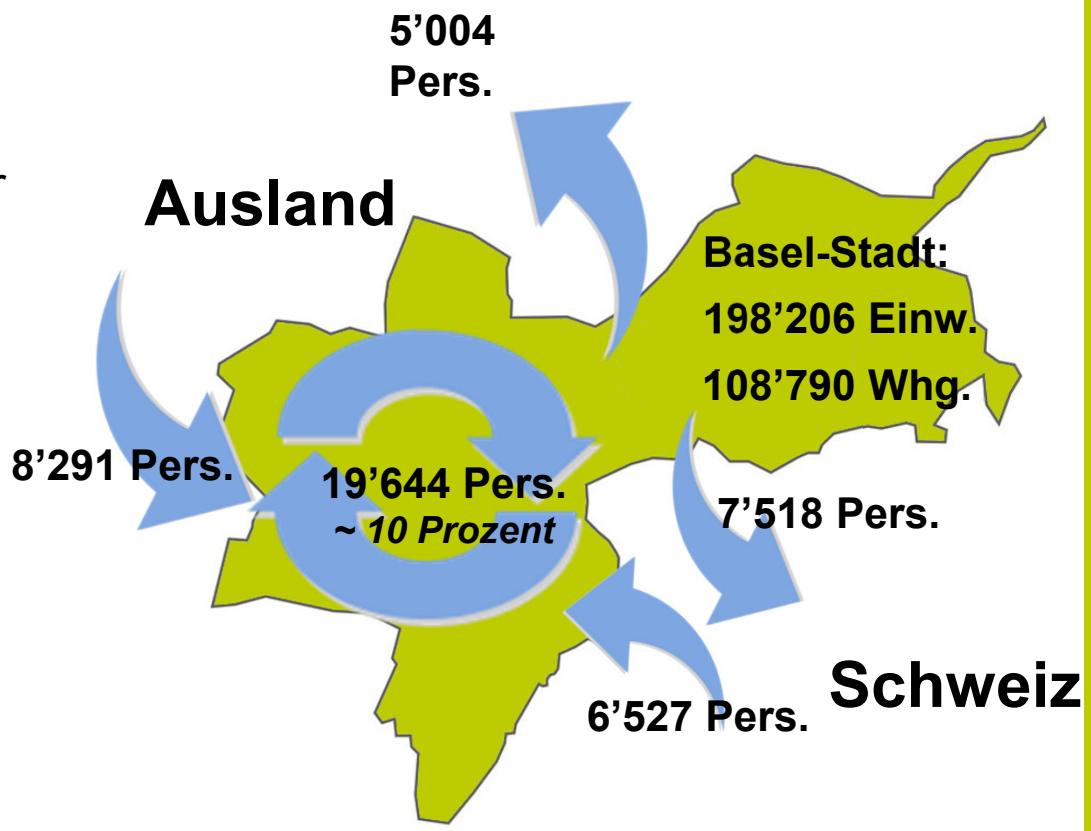
Starke Zunahme an Arbeitsplätzen:

- + 20’000 Beschäftigte in den letzten 10 Jahren
- 30’000 weitere Arbeitsplätze bis 2035 stellen ein realistisches Szenario dar

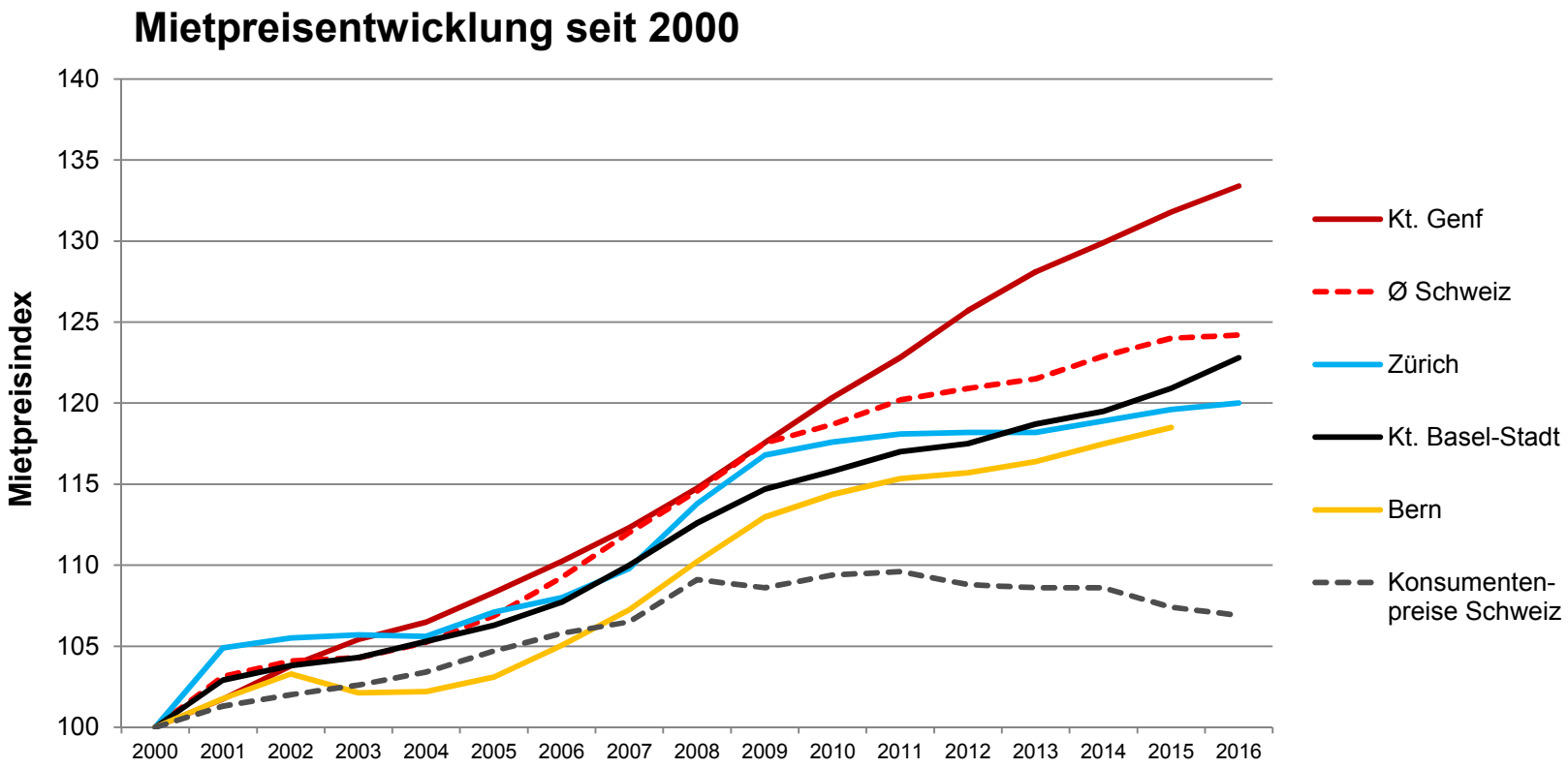
Attraktives Basel – Umzugsdynamik

Zu-, Weg- und Umgezogene Personen im Jahr 2016

Hohe Wohnbauproduktion der letzten Jahre und Ansteigen der Leerstandsquote erleichtern die Wohnungssuche



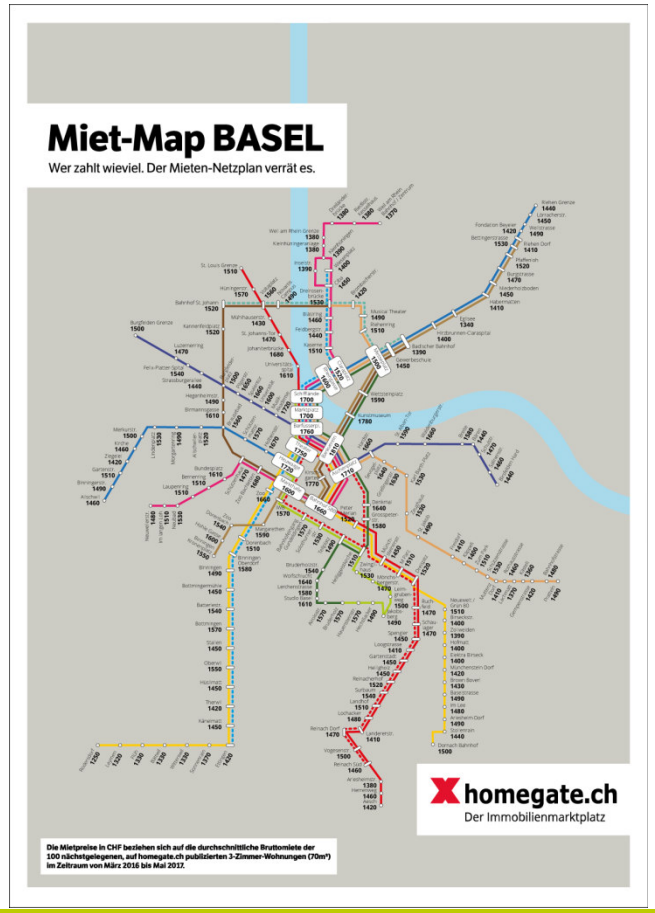
Mietpreise – moderate Entwicklung



Datenquellen: Bundesamt für Statistik, Statistisches Amt Basel-Stadt, Statistik Stadt Zürich, Statistik Stadt Bern, Statistique Genève (eigene Darstellung)

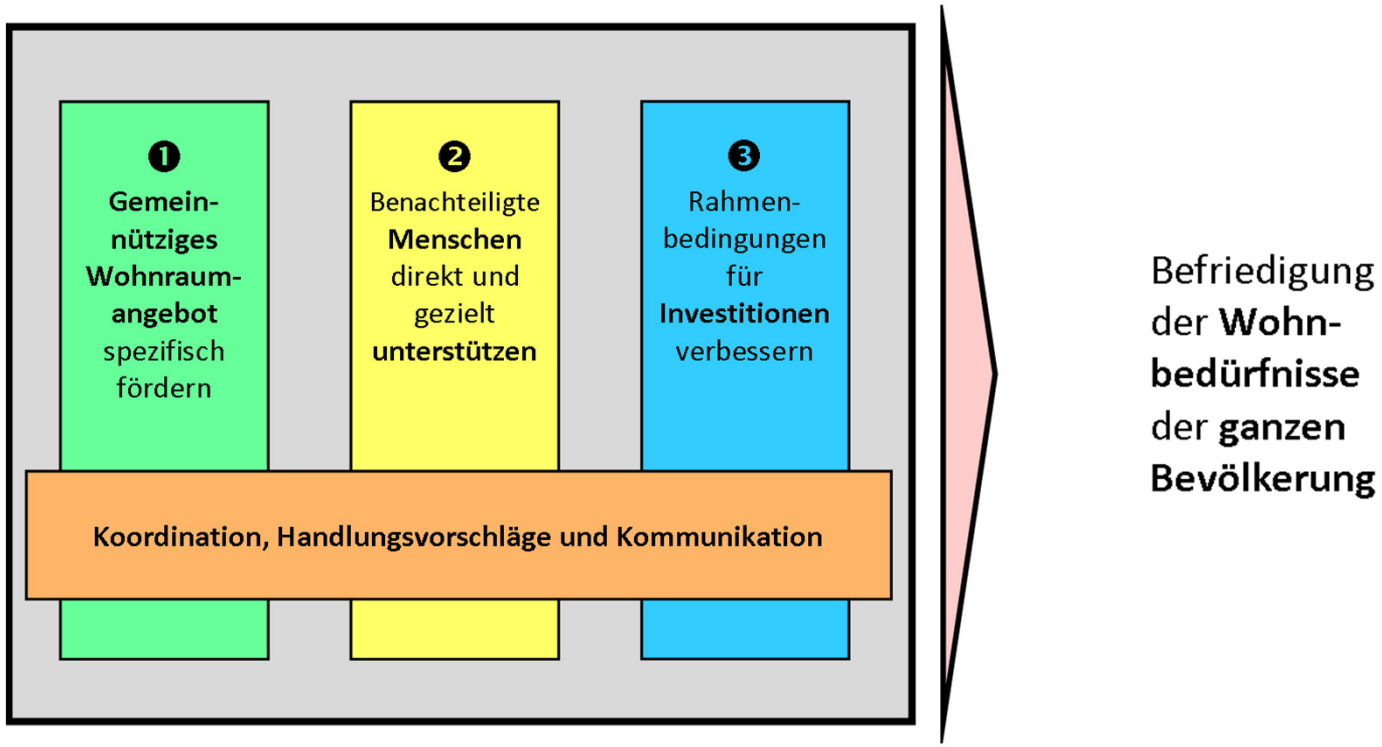
Vergleichsweise günstige Mieten in Basel-Stadt

- Mietpreise ausgeschriebener Wohnungen (Angebotsmieten) in Basel-Stadt weit tiefer als in den Städten Zürich, Genf oder Lausanne.
- Günstige Bestandesmieten:
  Netto kostet eine 3-Zimmerwohnung im Durchschnitt ca. 1’200 Franken; rund ein Drittel aller Miet- und Genossenschafts-wohnungen kosten netto < 1’000 Franken (Statisches Amt Basel-Stadt)



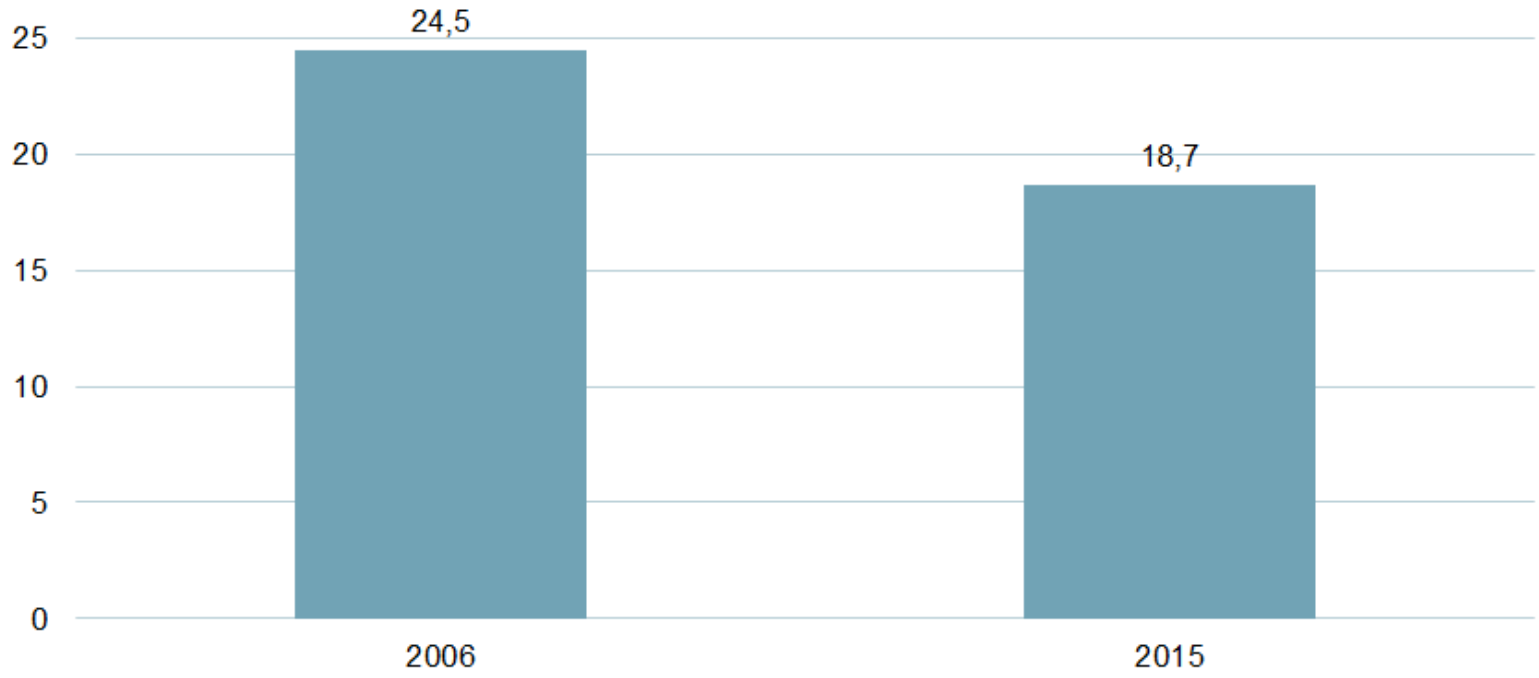
Wohnraumentwicklungsstrategie – vielfältiges Wohnraumangebot

Die drei Säulen der kantonalen Wohnraumentwicklungsstrategie



Soziale Durchmischung – Segregationsindex

Der Segregationsindex der ausländischen Wohnbevölkerung hat sich verbessert.



Beitrag der Wohnraumentwicklung zur sozialen Durchmischung in Basel

- Finanzielle Unterstützung von Genossenschaften
- Finanzielle Unterstützung von Menschen im Wohnungsmarkt
- Massnahmen zugunsten des Wohnumfeldes
- Nutzungsplanung

→ **Kombination verschiedener Instrumente ist gefragt**

Attraktives Basel – Neuer Wohnraum

Zusätzlicher Wohnraum ist nötig

- für ein moderates Bevölkerungswachstum
- damit Menschen, die hier arbeiten, und ihre Familien hier wohnen können
- um das Pendlerwachstum zu begrenzen
- um die Wohnungssuche zu erleichtern
- um die Wahrscheinlichkeit einer Verdrängung der ansässigen Wohnbevölkerung klein zu halten
- als wesentlicher Beitrag einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung

Chancen für Basel – Areale in Transformation

- Insgesamt besteht im Kanton Basel-Stadt bis 2035 ein realistisches Wachstumspotenzial von 20’000 Einwohnerinnen und Einwohnern und 30’000 Arbeitsplätzen
- Grösstes Potenzial für zusätzliche Wohn- und Arbeitsflächen liegt in den Arealen in Transformation
- Grosser Teil der Entwicklungspotenziale sind heute planungsrechtlich noch nicht abgeschlossen bzw. nicht gesichert

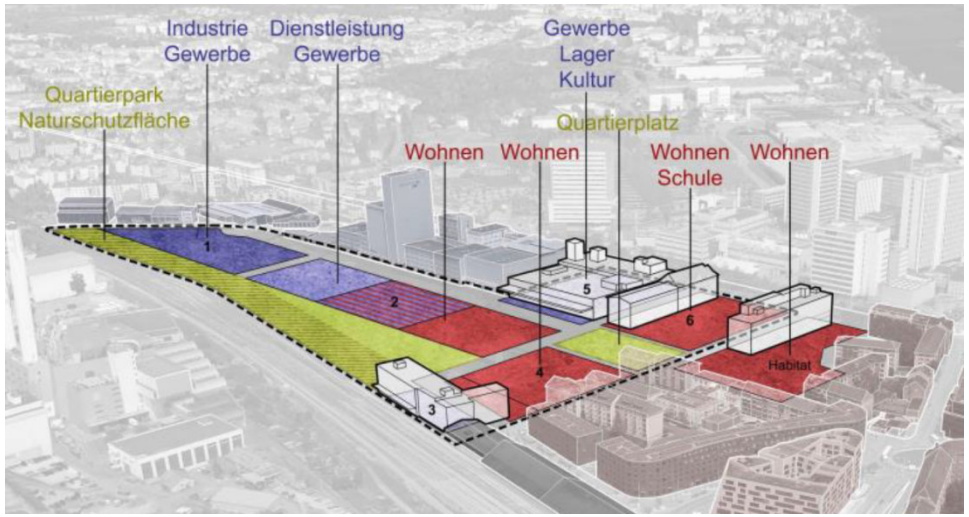
➢ **Zusätzliche Flächen für Wohnen und Arbeiten hängen von Arealentwicklungen ab**

➢ **Ziele des Regierungsrates:**
Nutzungsintensivierung von Brachen und stark unternutzten Arealen
- Neuer Wohnraum
- verdichtete Wirtschaftsflächen

Chancen für Basel – Areale in Transformation

Rund 113 Hektar mit grossem Entwicklungspotenzial

Chancen für Basel – Beispiel Volta Nord



- Zusätzlicher Wohnraum für 1‘300 bis 2‘000 Einwohnerinnen und Einwohner
- Mehr Arbeitsplätze durch Verdichtung
- Qualitätsvolle Quartierentwicklung:
  Fortsetzung des Wohnquartiers, neue Durchwegung für den Langsamverkehr, neue Grün- und Freiräume, kein Durchgangsverkehr, neue Primarschule

Chancen für Basel – Beispiel Klybeck Plus

- Testplanungsergebnisse der vier beteiligten Teams wurden am 17. Juni 2017 an der 2. Beteiligungsveranstaltung diskutiert
- Nächste Schritte: Testplanungsergebnisse werden in einer Syntheseplanung zusammengeführt, welche als Grundlage für den Stadtteilrichtplan dient; 3. Beteiligungsveranstaltung am 19. September 2017

Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

STADT WOHNEN. BS.CH