Leerstandserhebung 2015

Medienkonferenz vom 19. August 2015

Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt

Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft, SVIT beider Basel

Ablauf

Begrüssung

Dr. Madeleine Imhof, Leiterin Statistisches Amt Basel-Stadt

Leerstand im Wohnungsbereich

Dr. Madeleine Imhof, Leiterin 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

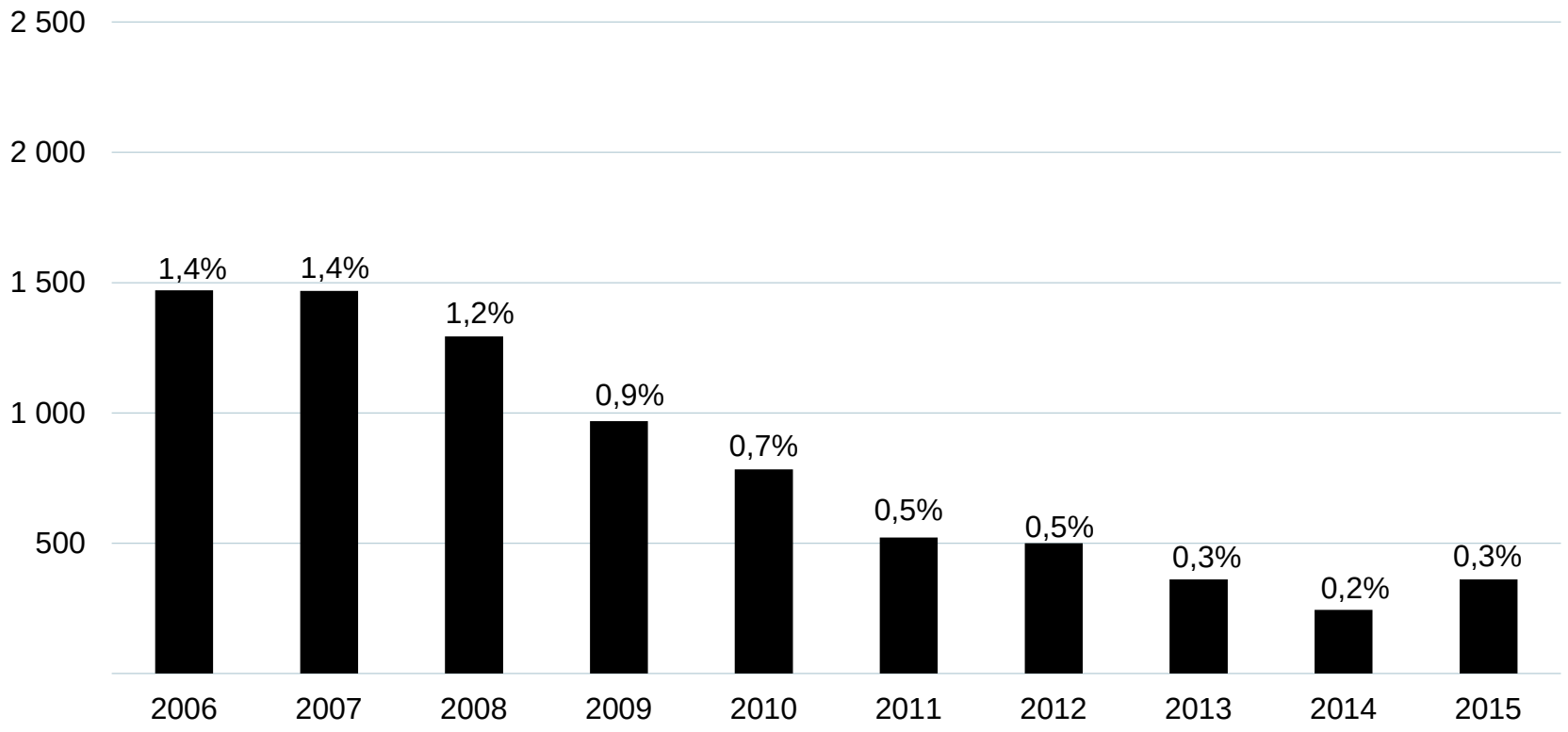
Thomas Kessler, Leiter Kantons- und Stadtentwicklung

Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt

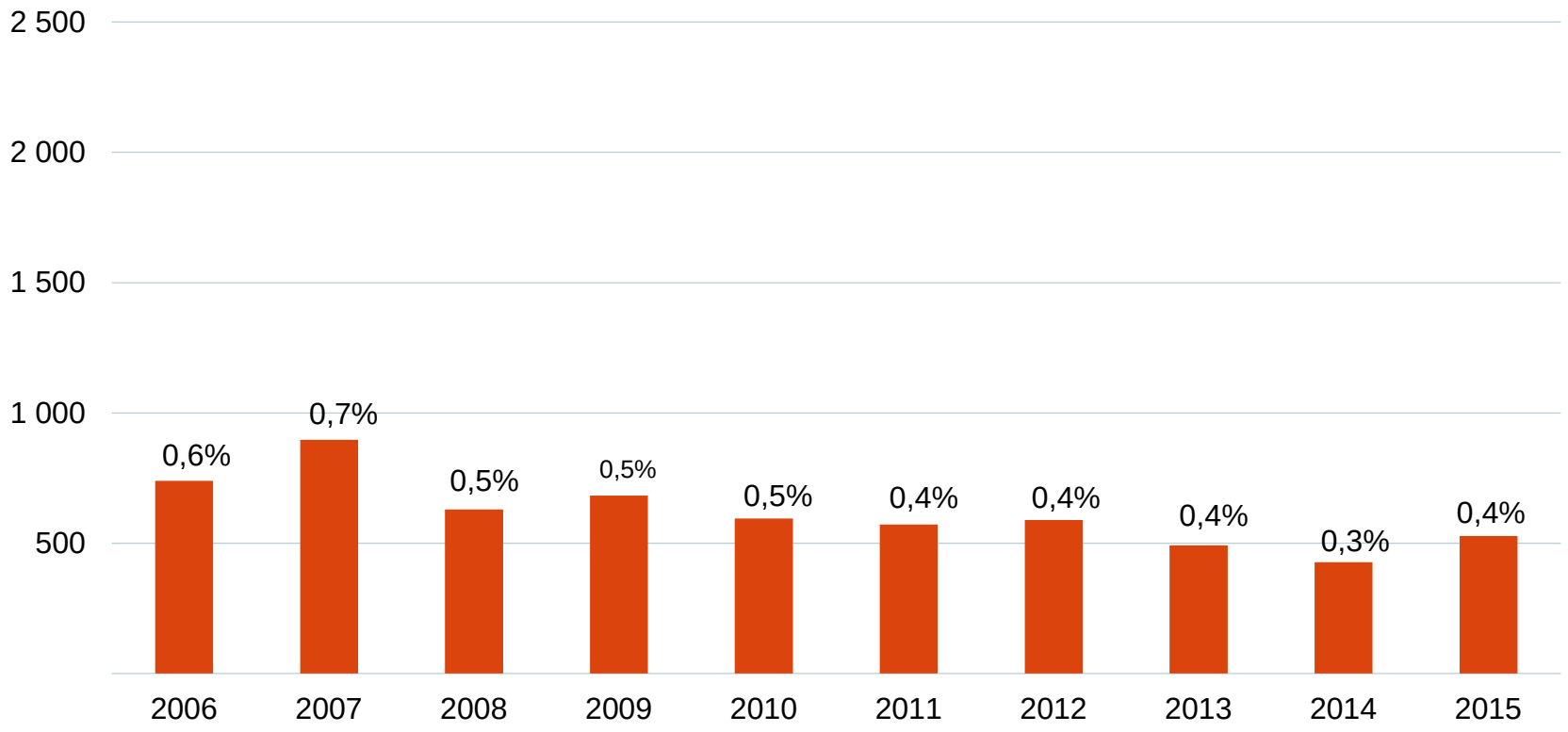
Leerstand im Wohnungsbereich

Dr. Madeleine Imhof

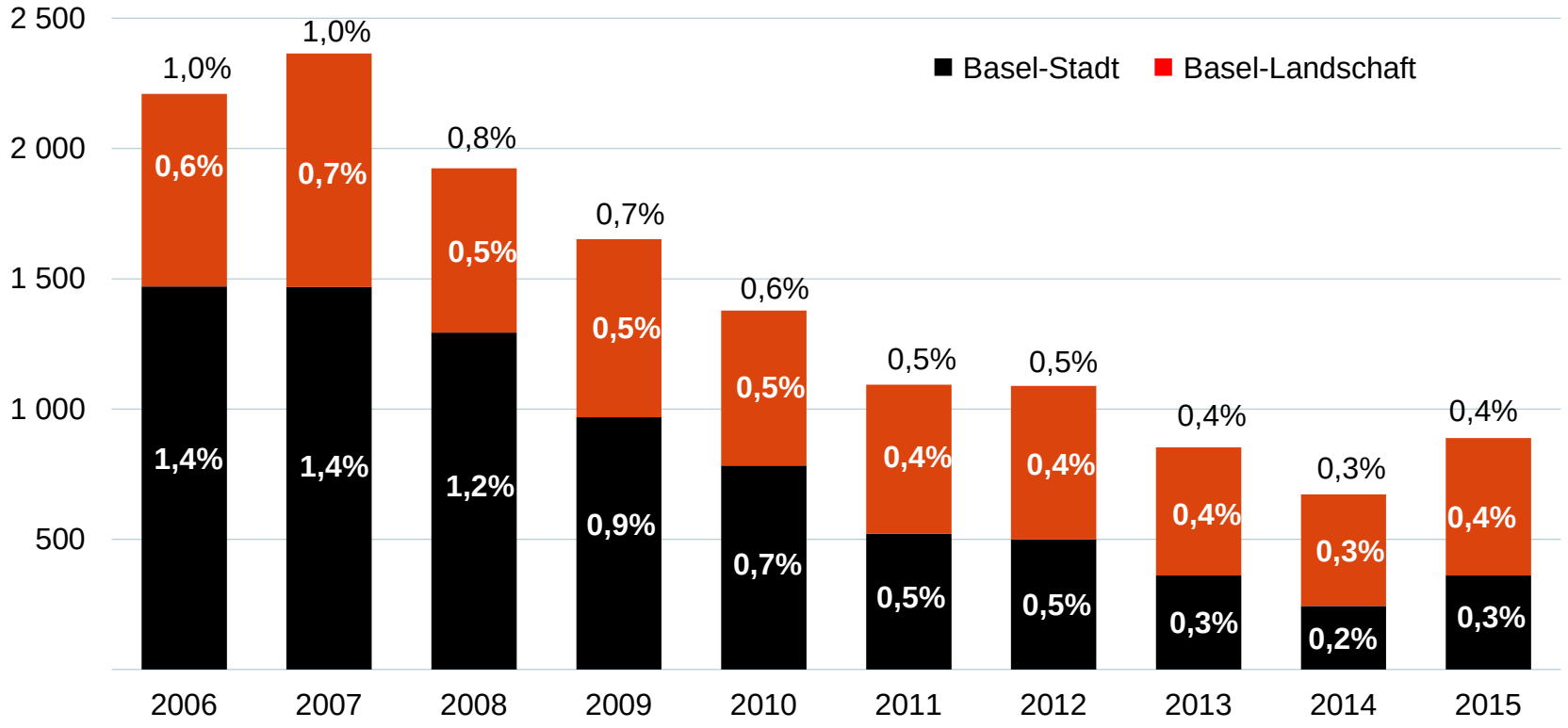
Leerwohnungsbestand und Leerwohnungsquote Basel-Stadt



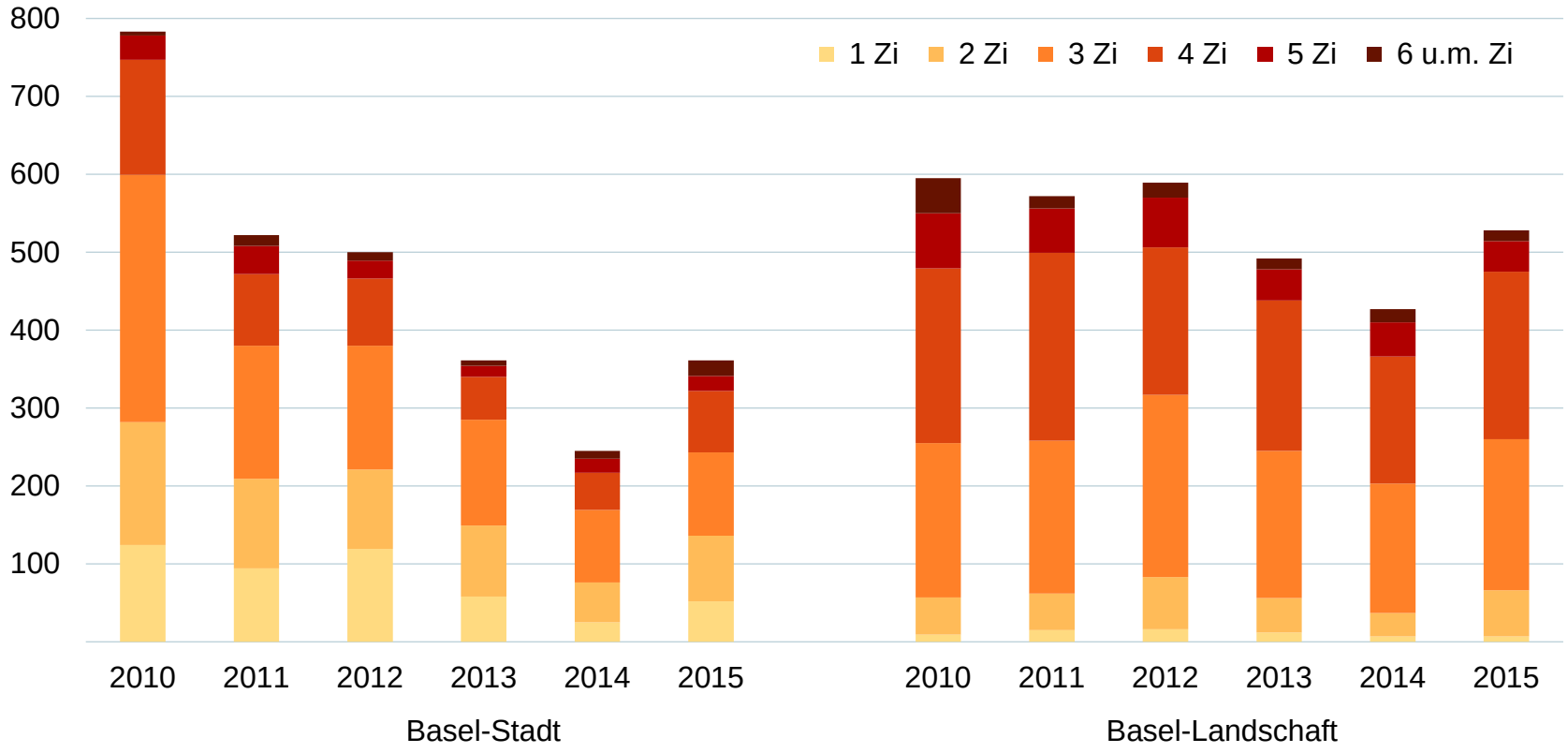
Leerwohnungsbestand und Leerwohnungsquote Basel-Landschaft



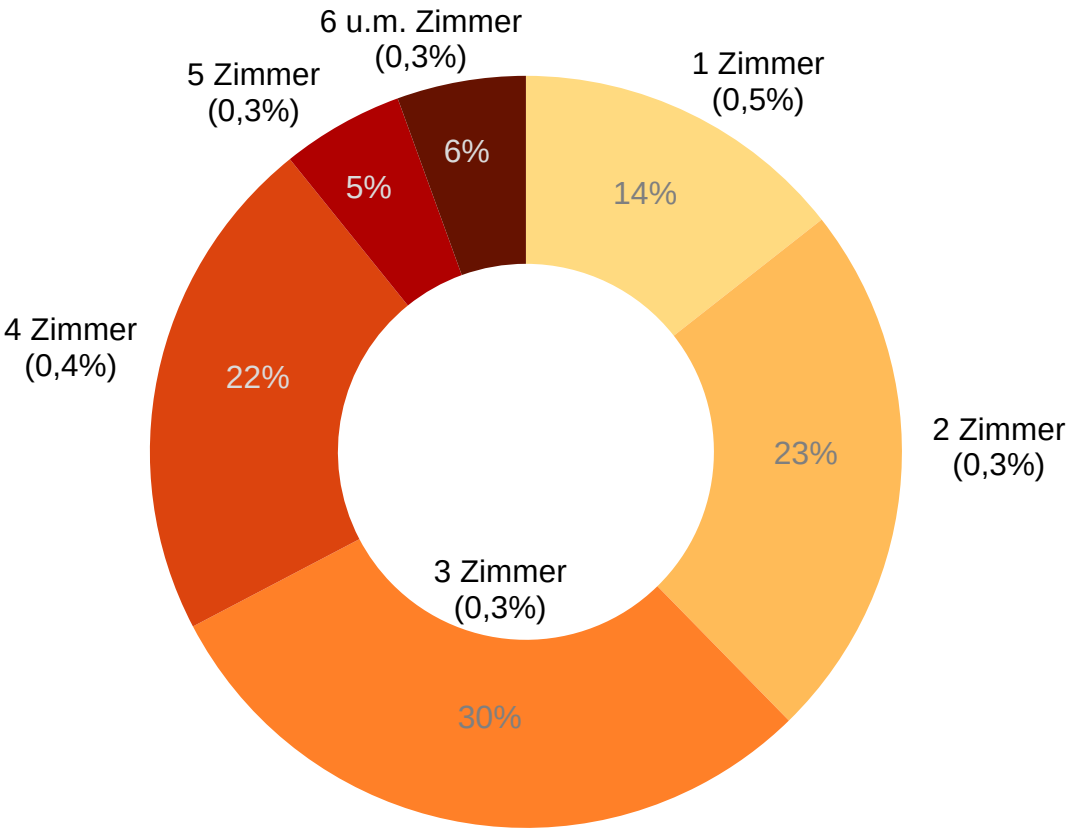
Leerwohnungsbestand und Leerwohnungsquote beider Basel



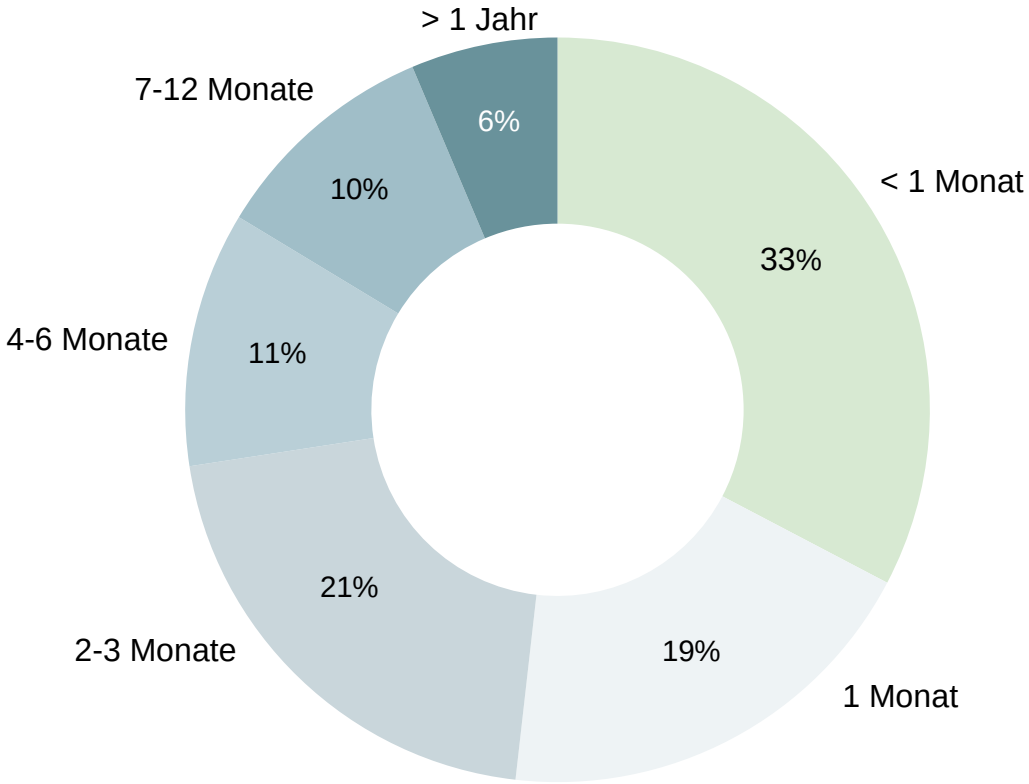
Leerwohnungen nach Zimmerzahl in Basel-Stadt und Basel-Landschaft



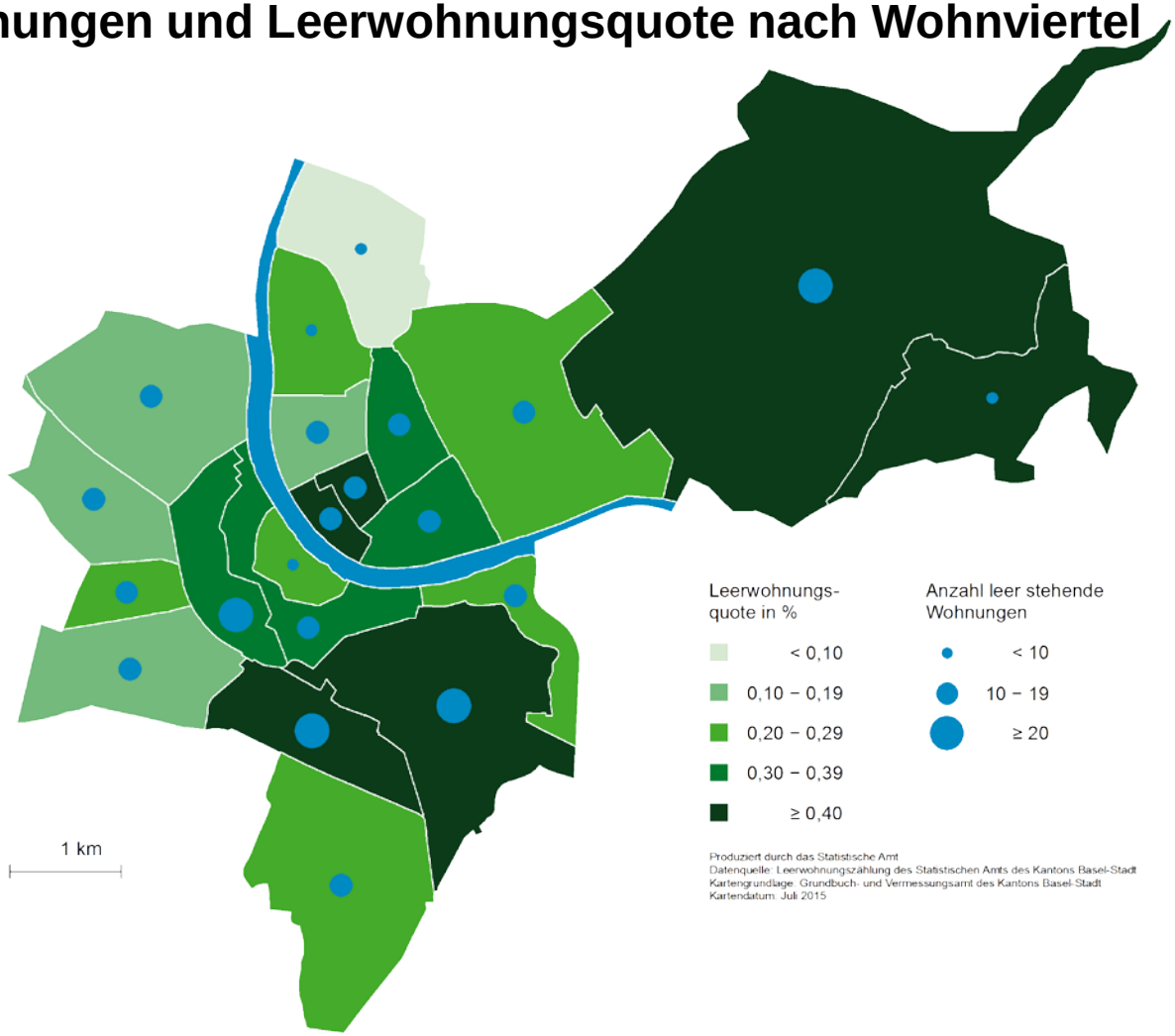
Leerwohnungen nach Zimmerzahl in Basel-Stadt
(Leerstandsquote in Klammern)



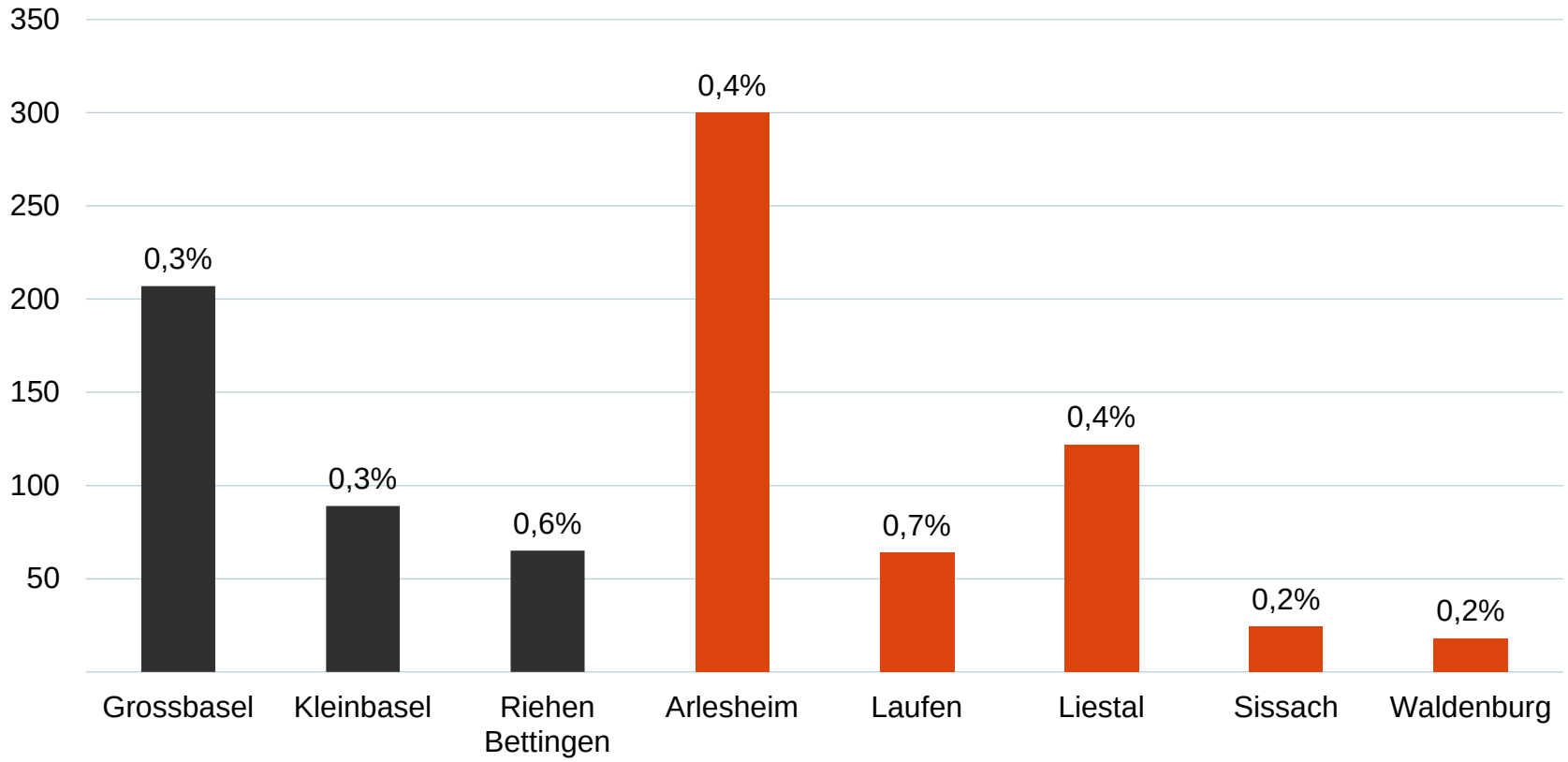
Leerwohnungen nach Dauer des Leerstandes Basel-Stadt



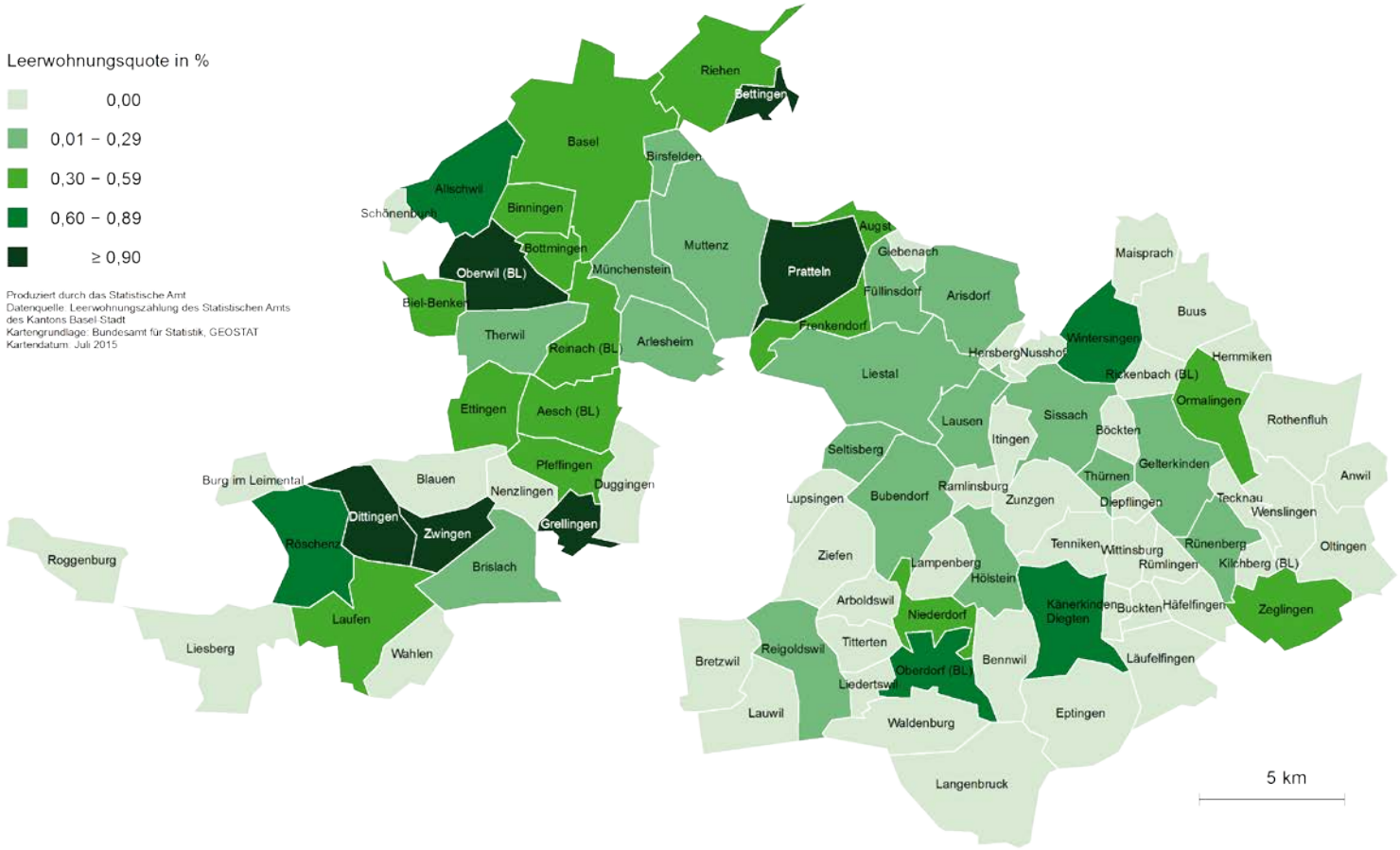
Leerwohnungen und Leerwohnungsquote nach Wohnviertel



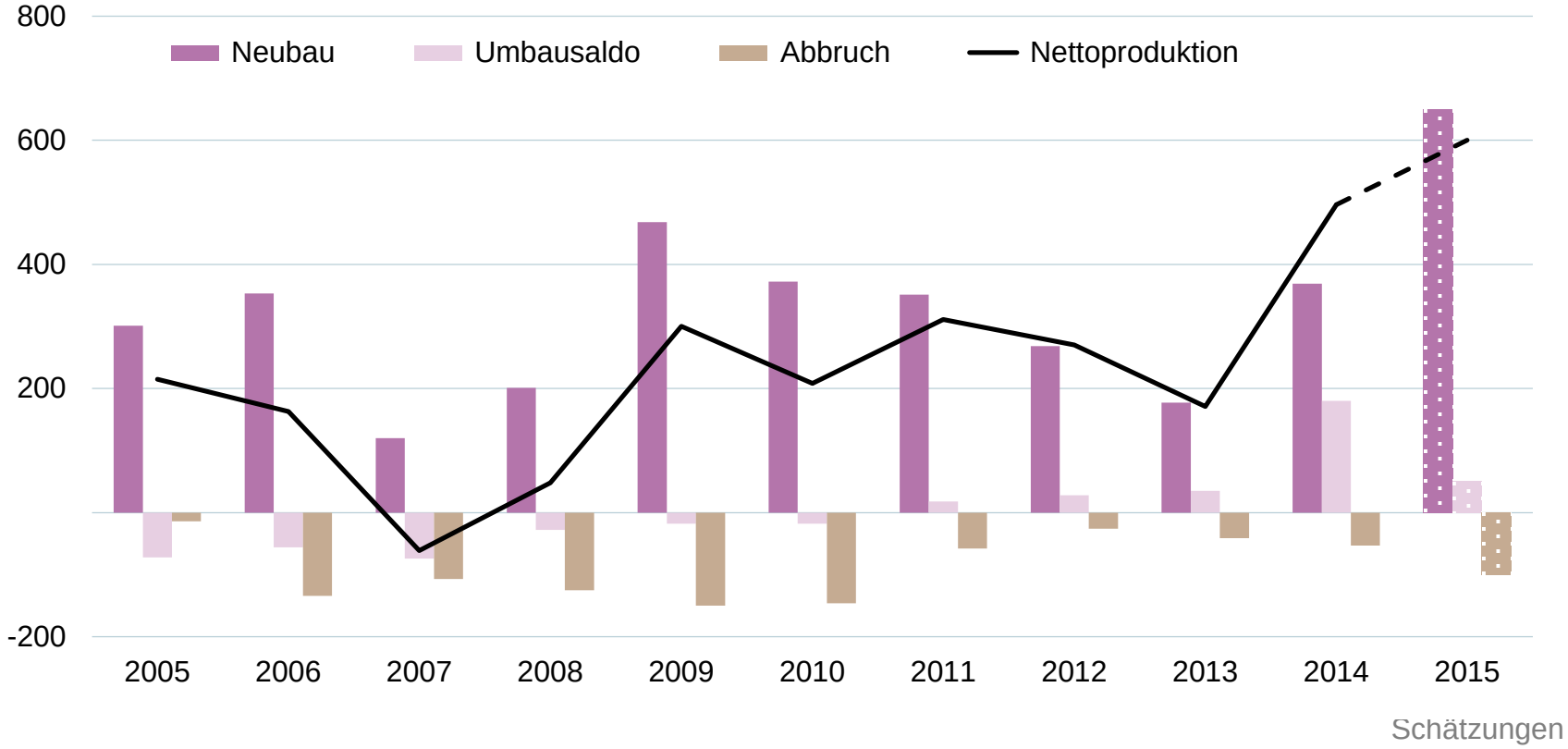
Leerwohnungen und Leerwohnungsquoten nach Kantonsgebiet



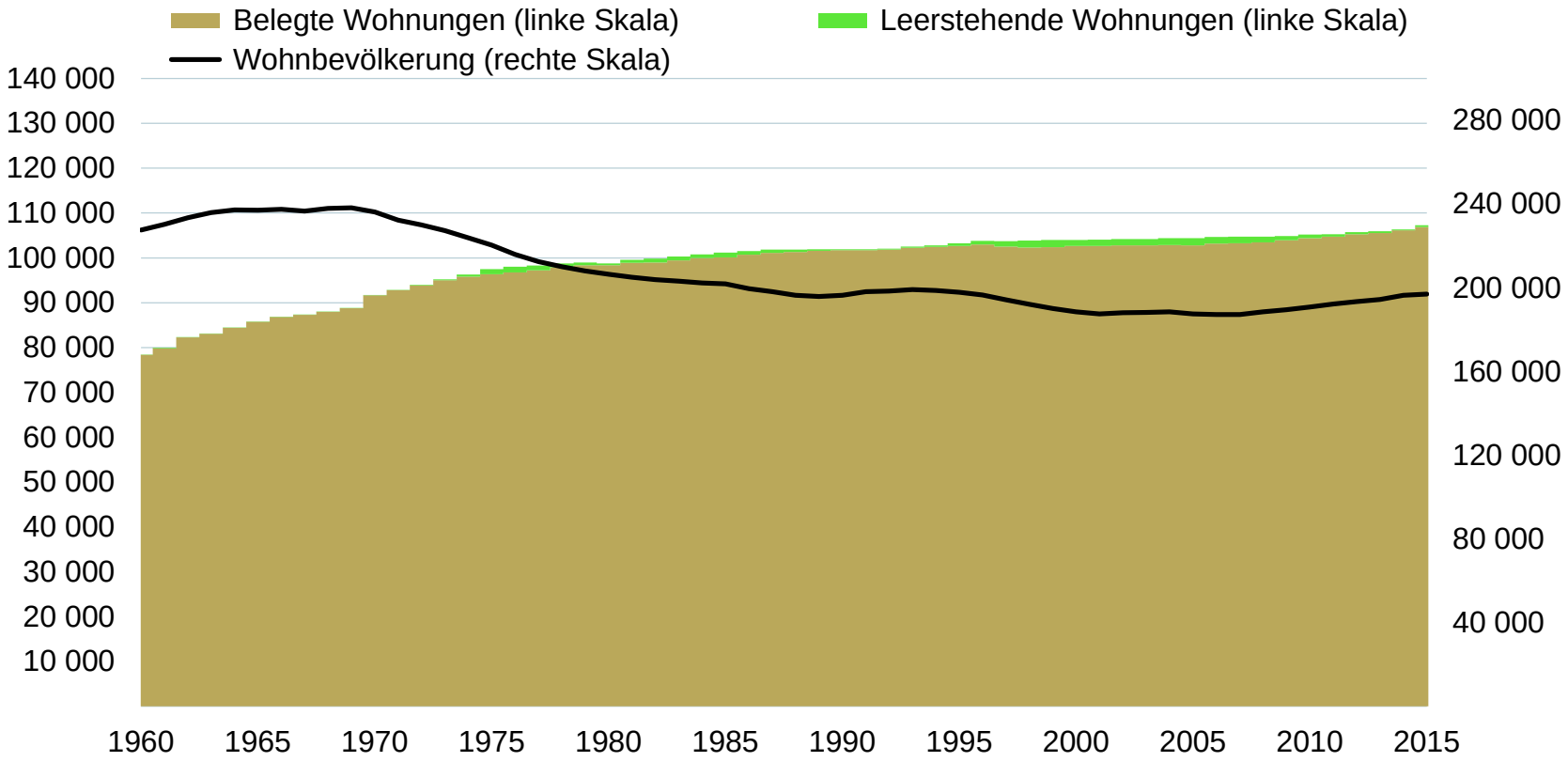
Leerwohnungsbestand in BS/BL nach Gemeinde



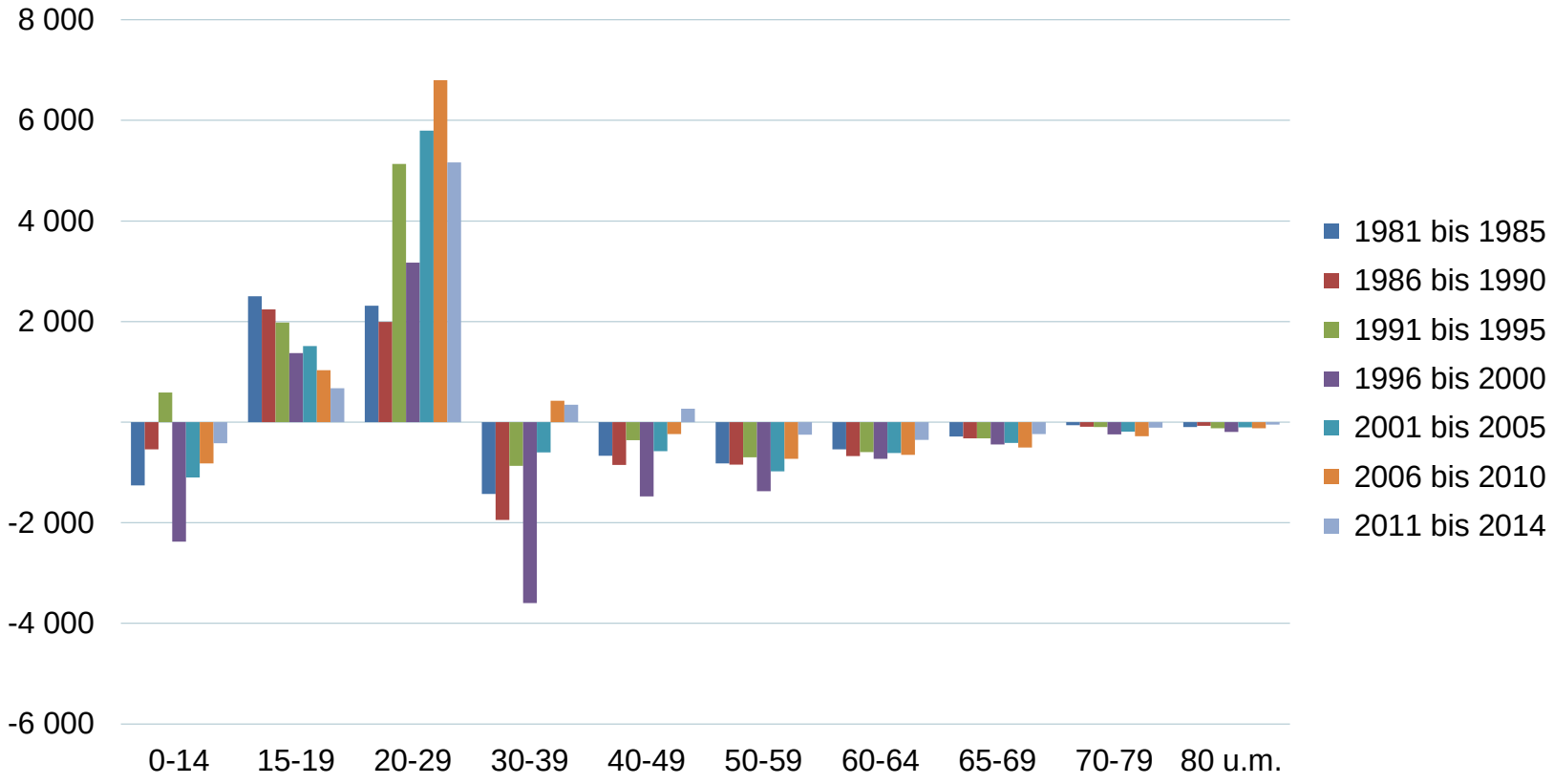
Nettoproduktion an Wohnungen in Basel-Stadt seit 2005



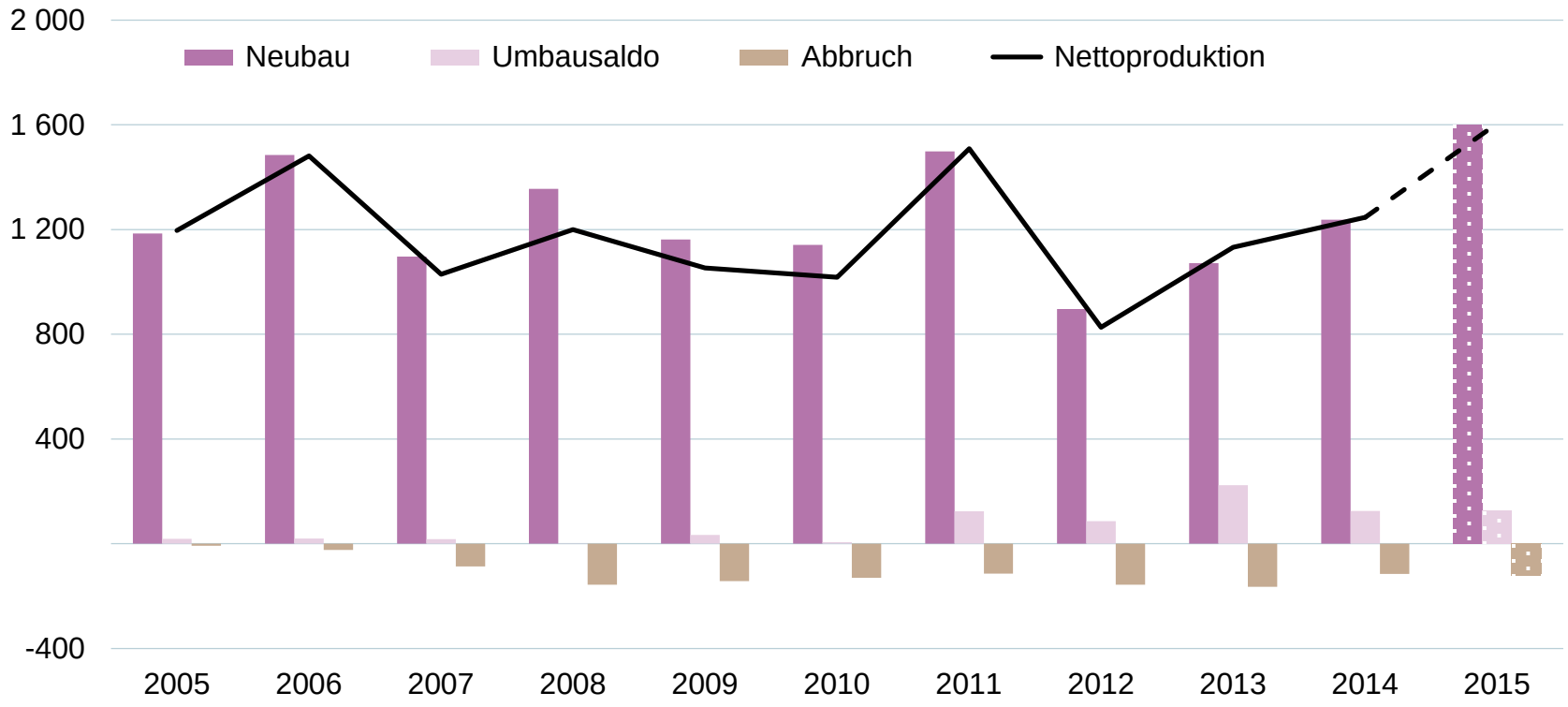
Wohnungen und Wohnbevölkerung in Basel-Stadt seit 1960



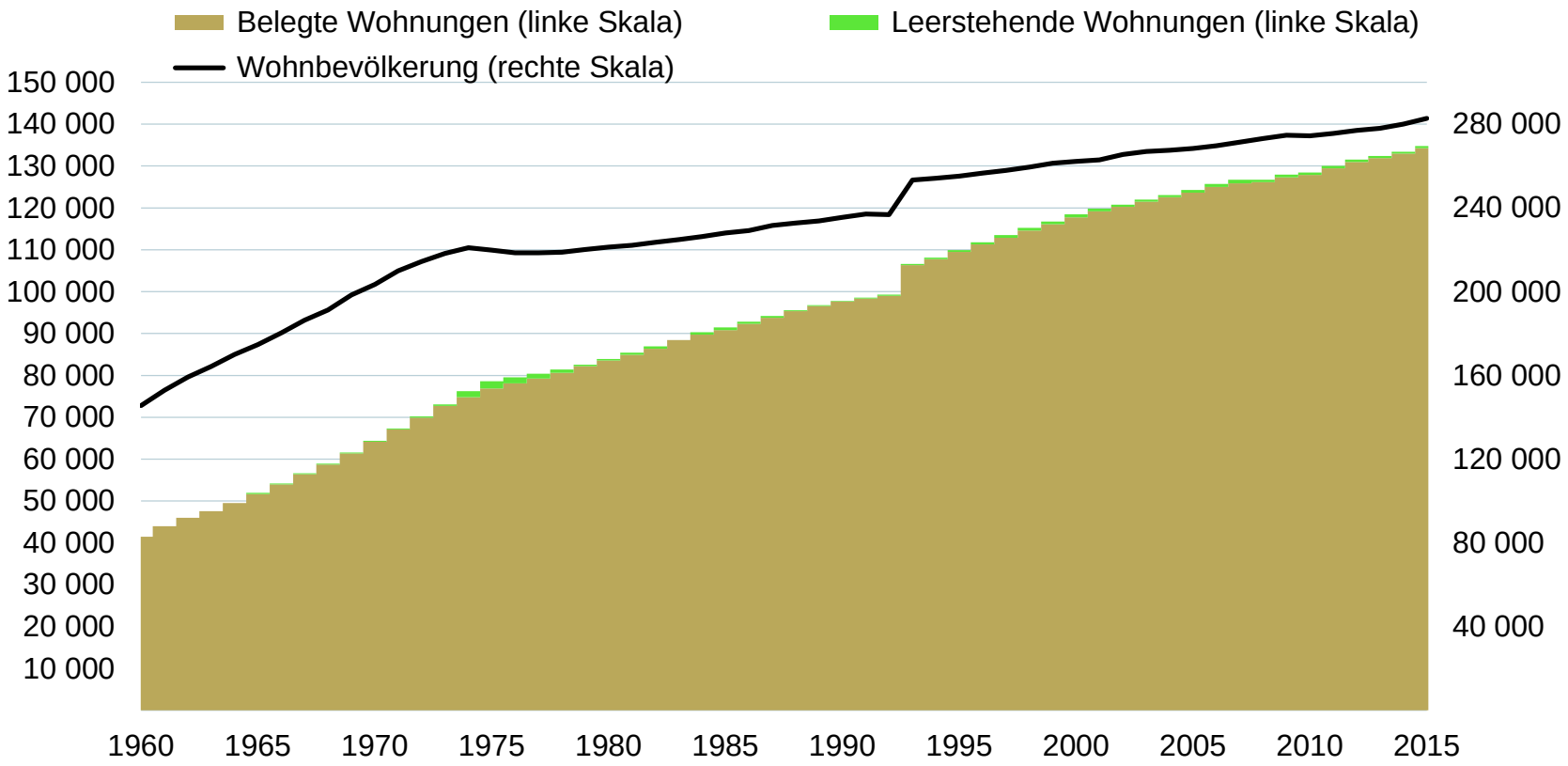
Wanderungssaldo nach Alters- und Jahresklassen seit 1981



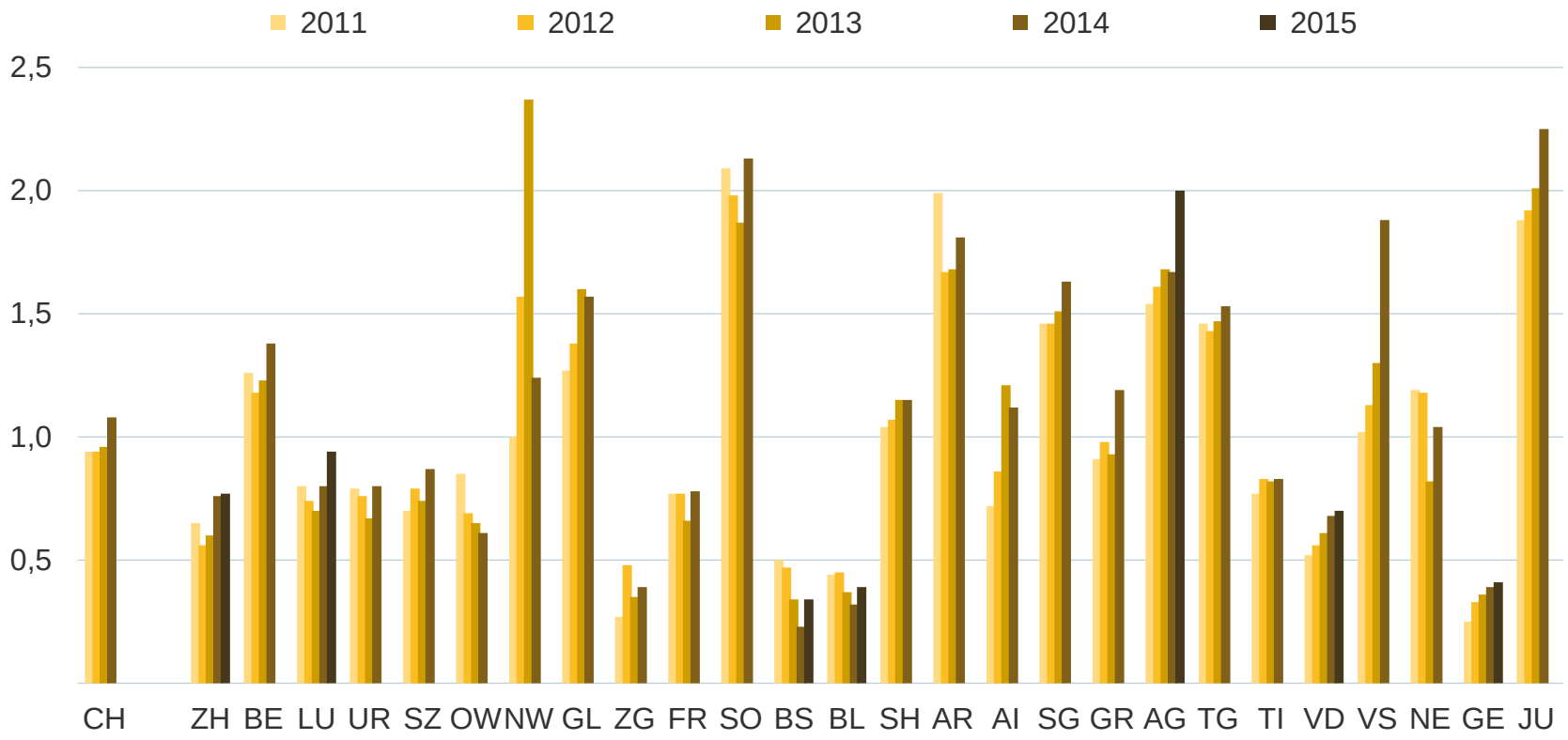
Nettoproduktion an Wohnungen in Basel-Landschaft seit 2005



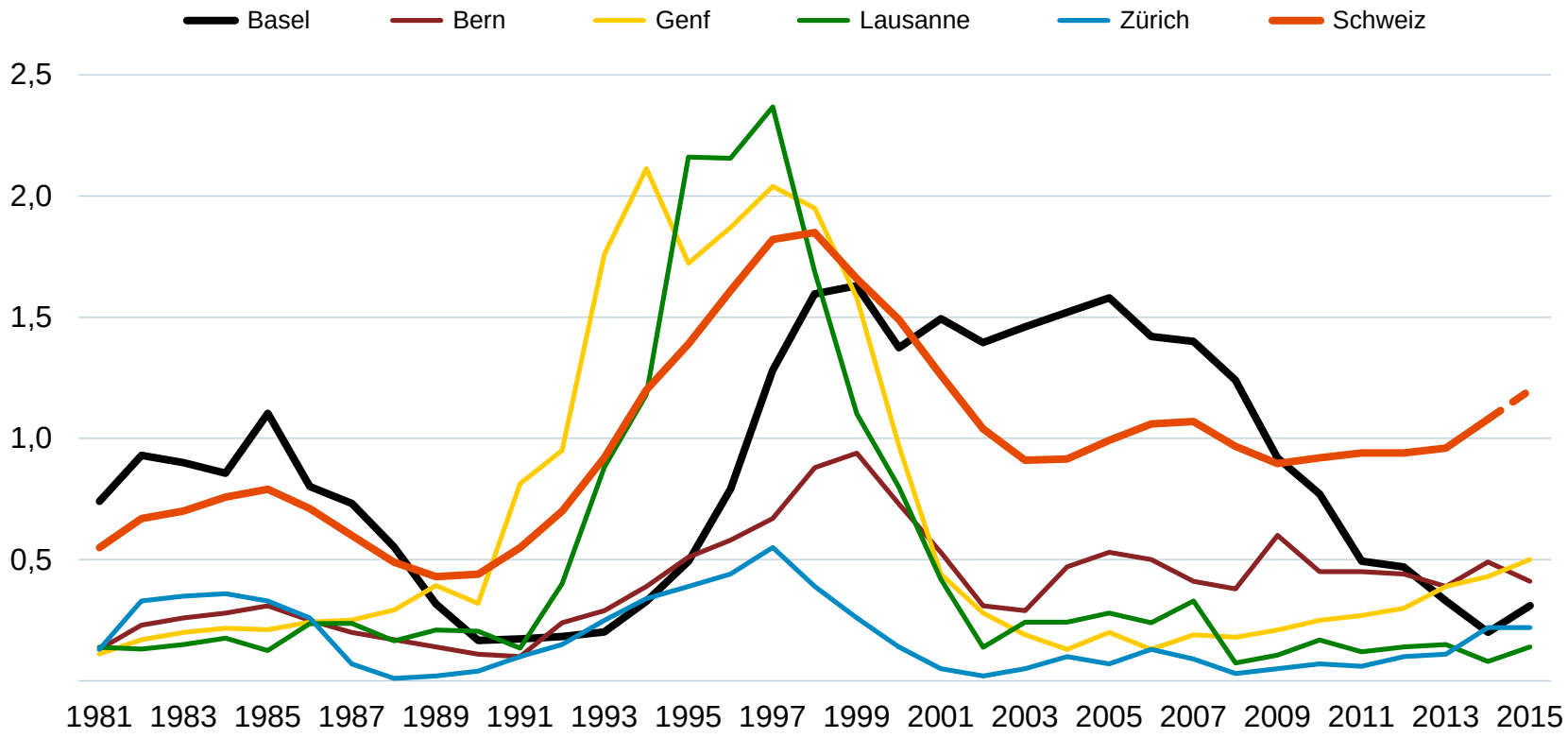
Wohnungen und Wohnbevölkerung in Basel-Landschaft seit 1960



Leerstandsquote nach Kanton seit 2011



Leerwohnungsquote in Grossstädten und in der Schweiz seit 1981



Danke für Ihre Aufmerksamkeit.

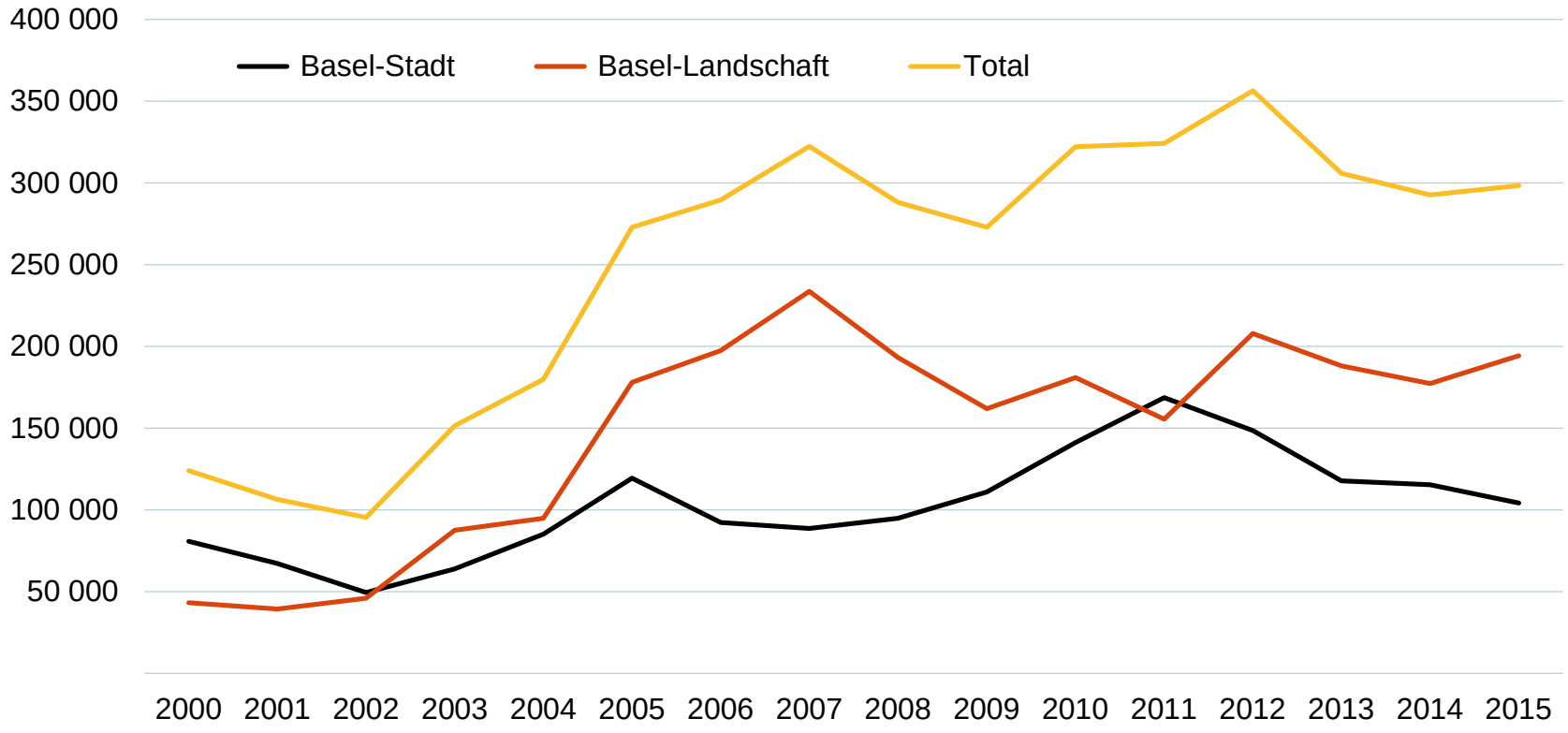
SVIT beider Basel

Leerstand im Geschäftsbereich

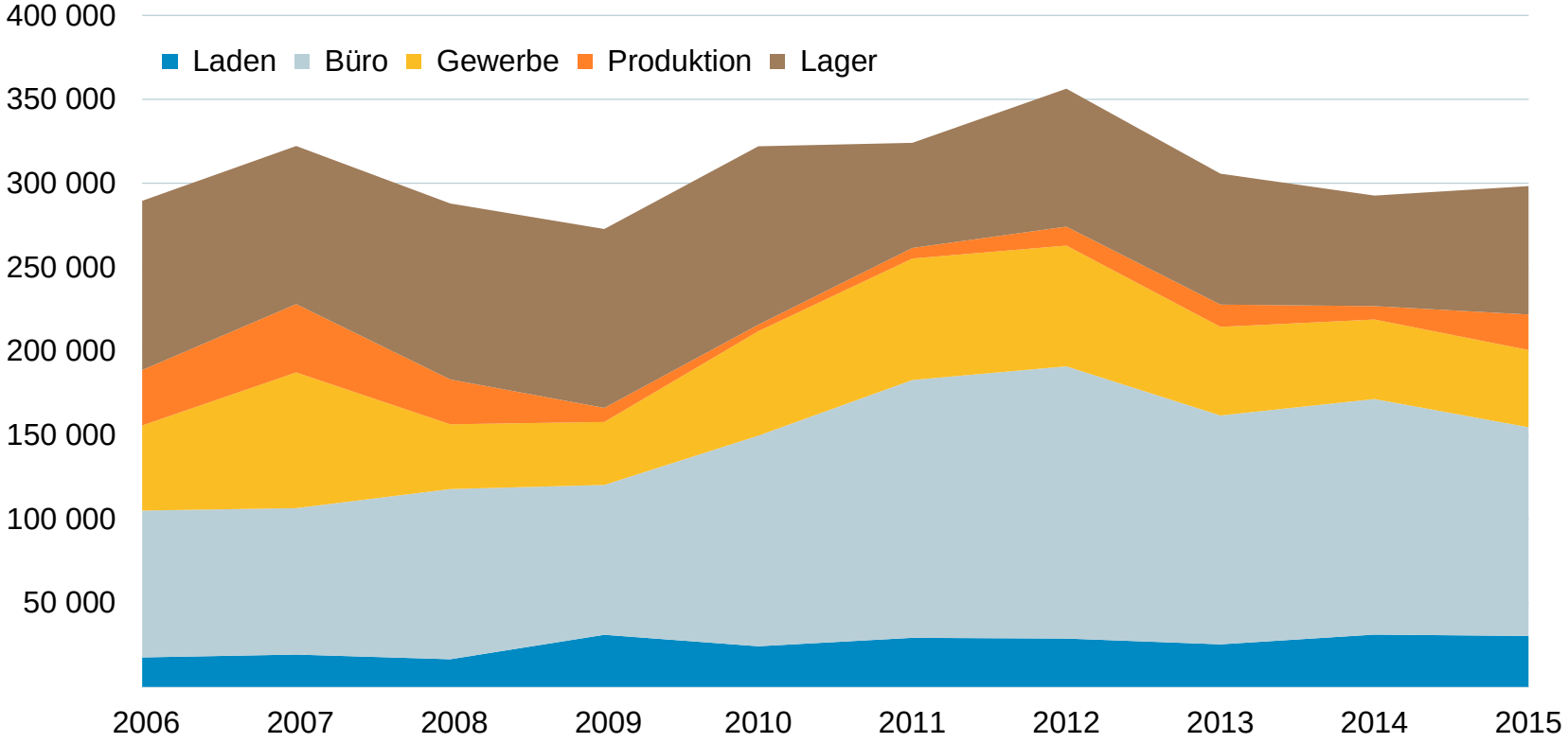
Patrick Gutmann
Erhebungsleiter Geschäftsräume

- Entwicklung in Basel-Stadt und Basel-Landschaft seit 2006
- Entwicklung nach Nutzungsart

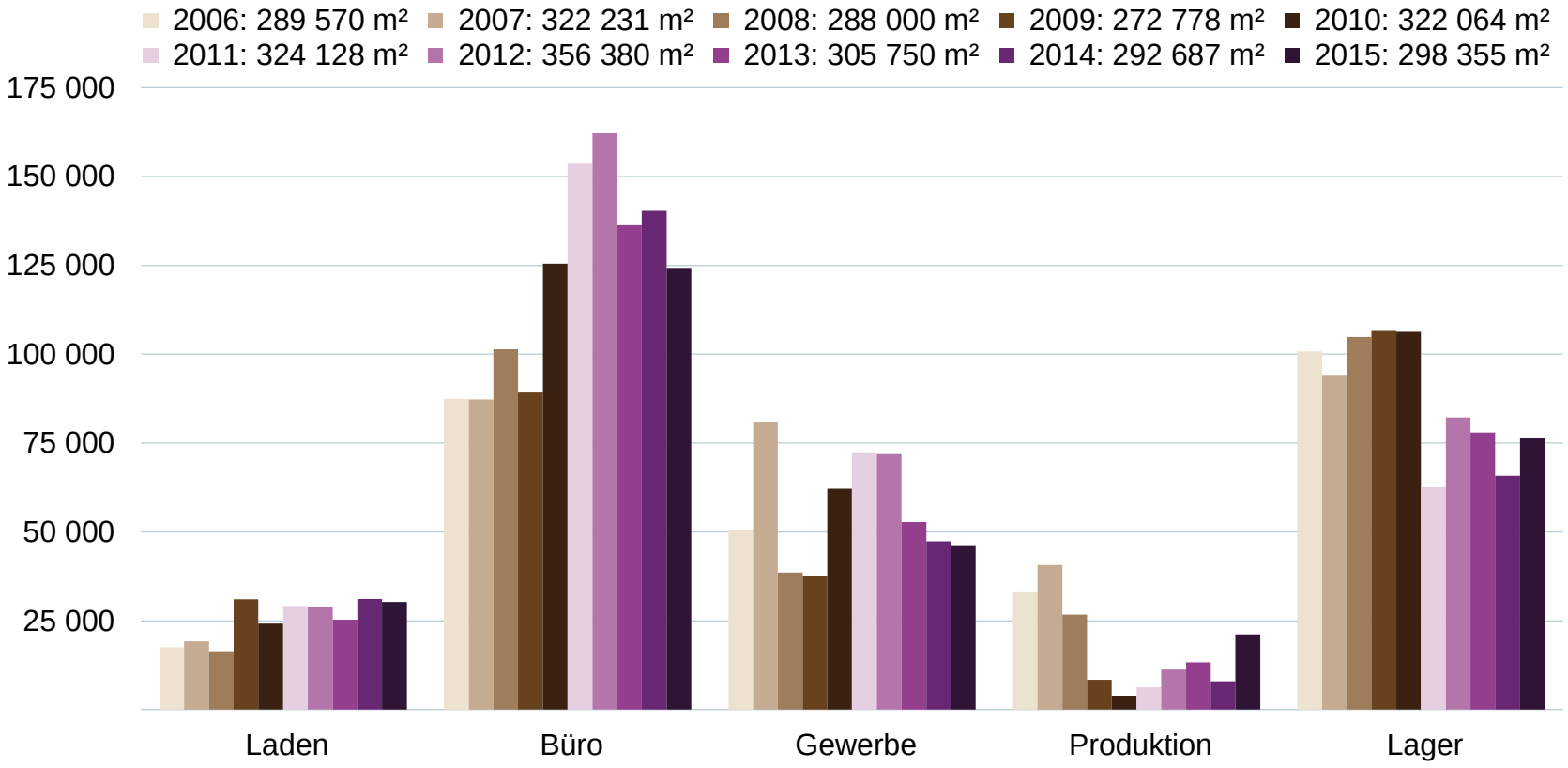
Entwicklung der Leerstandsfläche in m² seit 2000



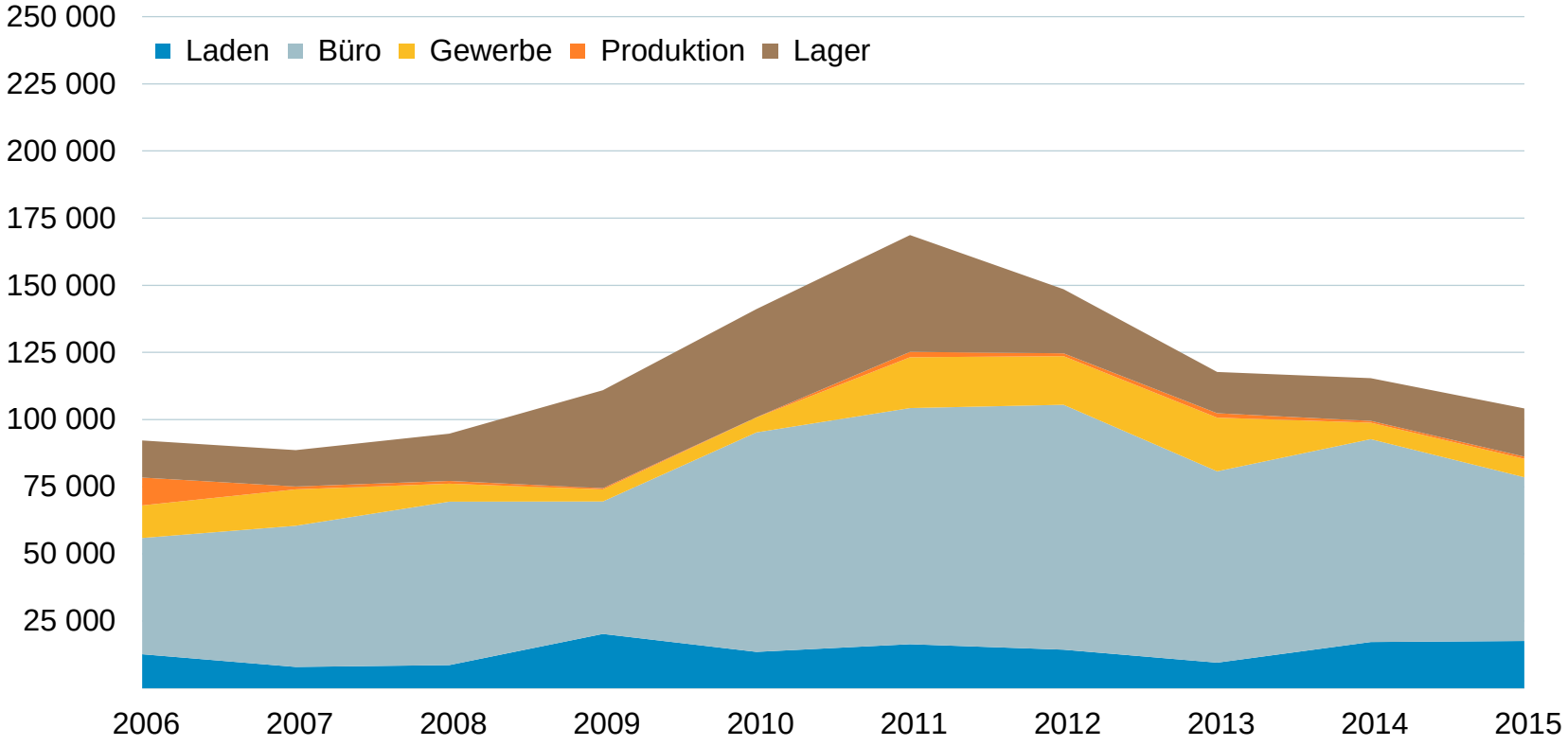
Entwicklung der Leerstandsfläche in m² nach Nutzung in BS + BL seit 2006



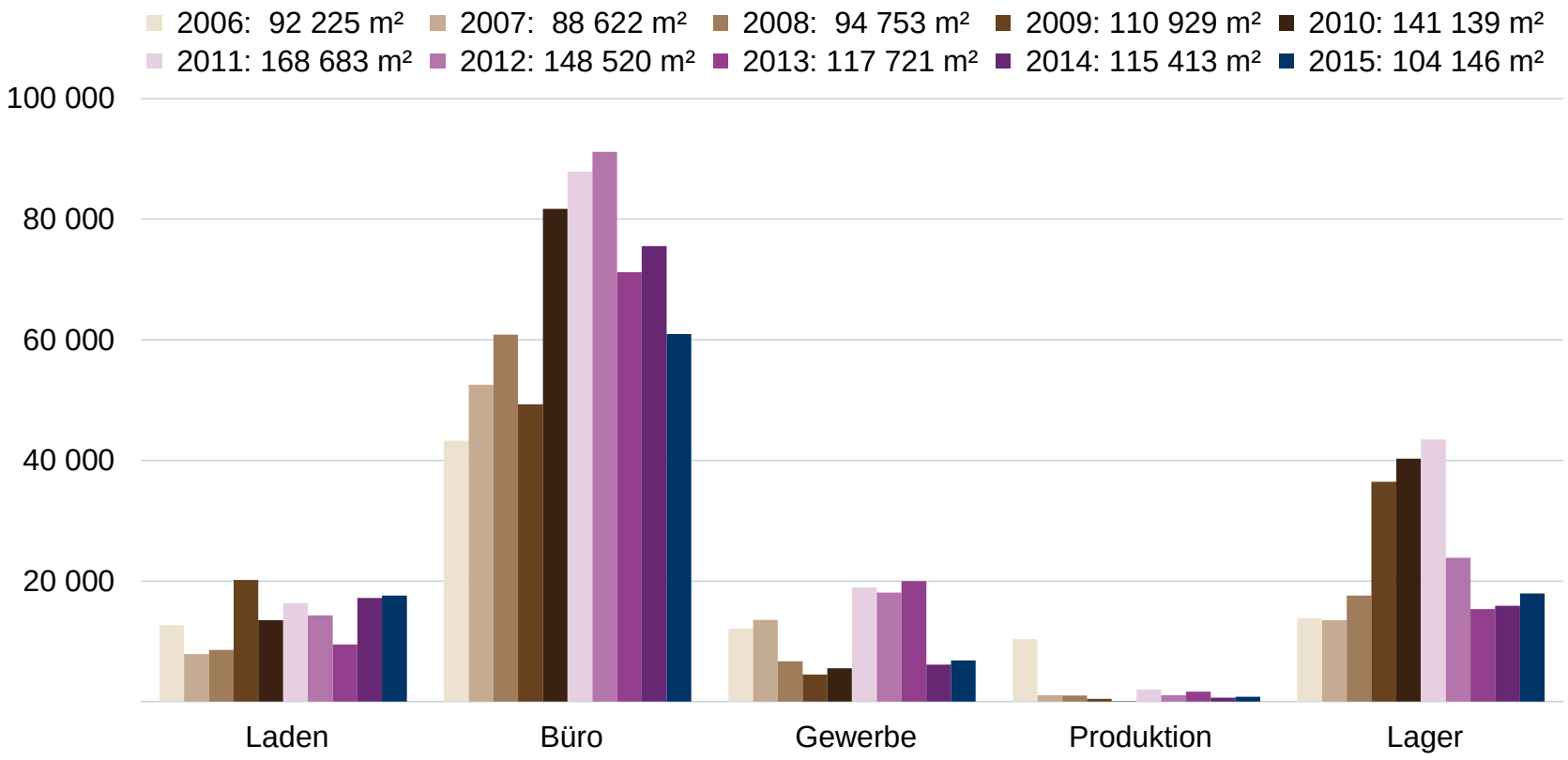
Entwicklung der Leerstandsfläche in m² nach Nutzung in BS + BL seit 2006



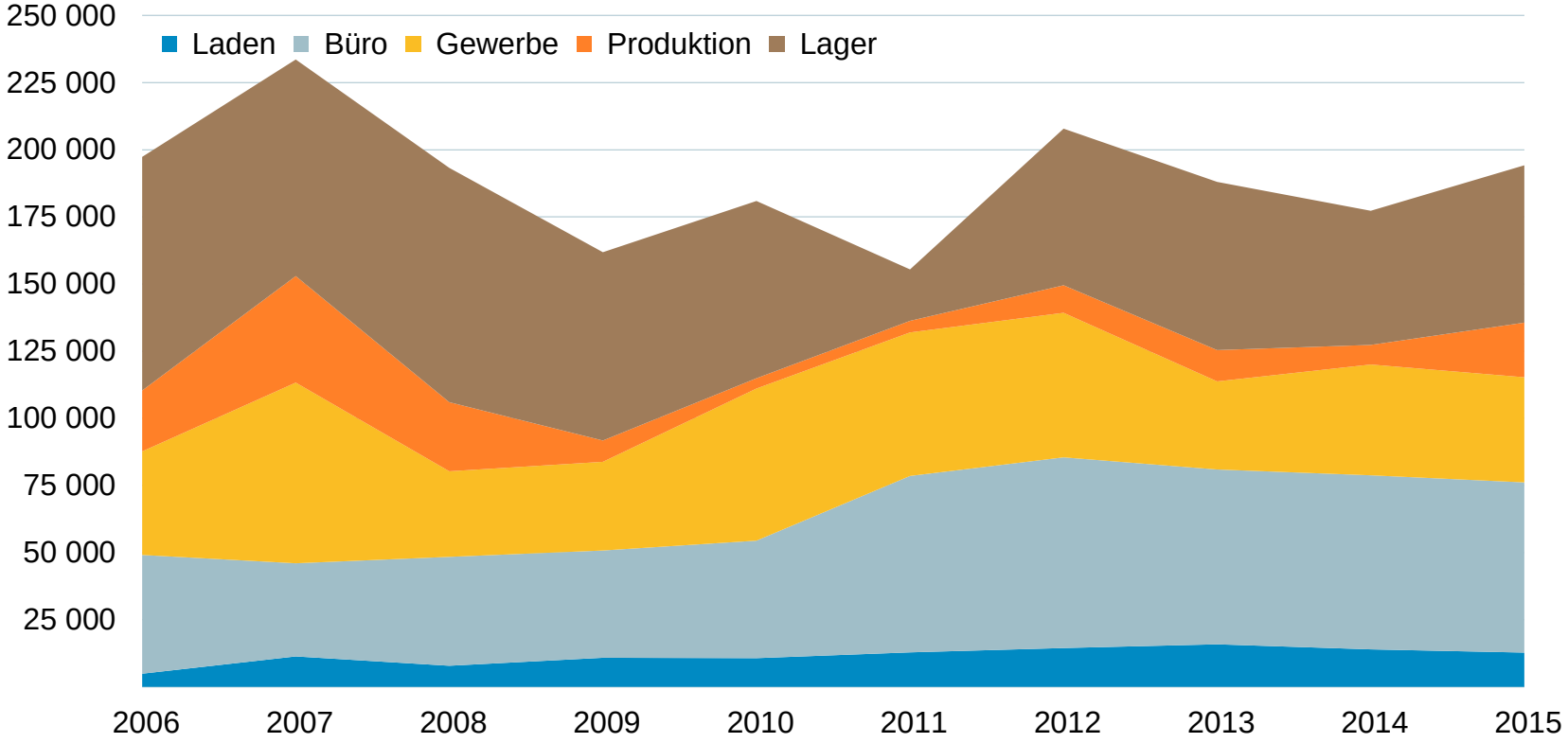
Entwicklung der Leerstandsfläche in m² nach Nutzungsart in BS seit 2006



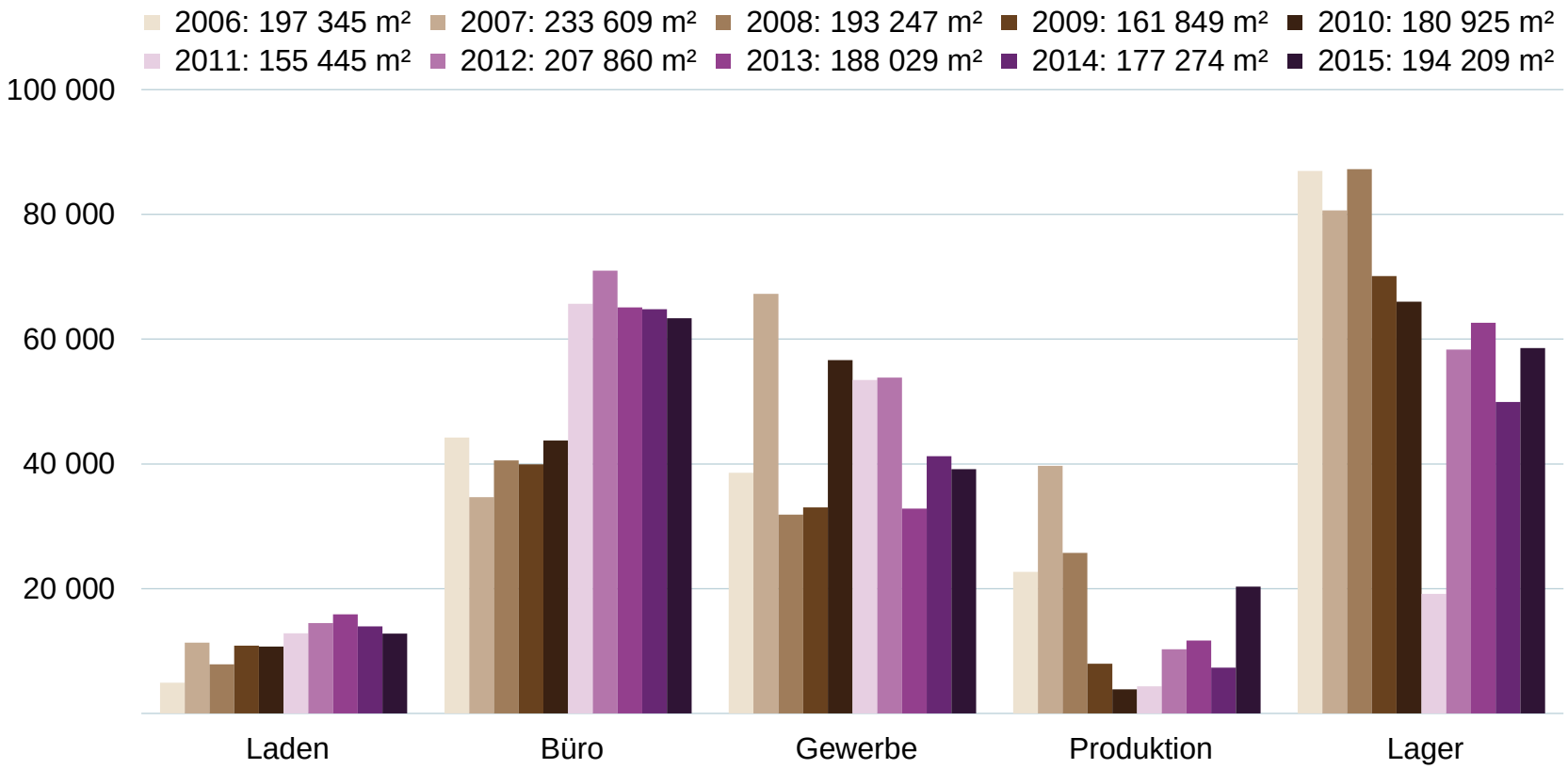
Entwicklung der Leerstandsfläche in m² nach Nutzungsart in BS seit 2006



Entwicklung der Leerstandsfläche in m² nach Nutzungsart in BL seit 2006



Entwicklung der Leerstandsfläche in m² nach Nutzungsart in BL seit 2006



Danke für Ihre Aufmerksamkeit.

SVIT beider Basel

Entwicklung aus Sicht der Immobilienbranche

Michel Molinari

Präsident SVIT beider Basel

Kantons- und Stadtentwicklung

Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt

Thomas Kessler

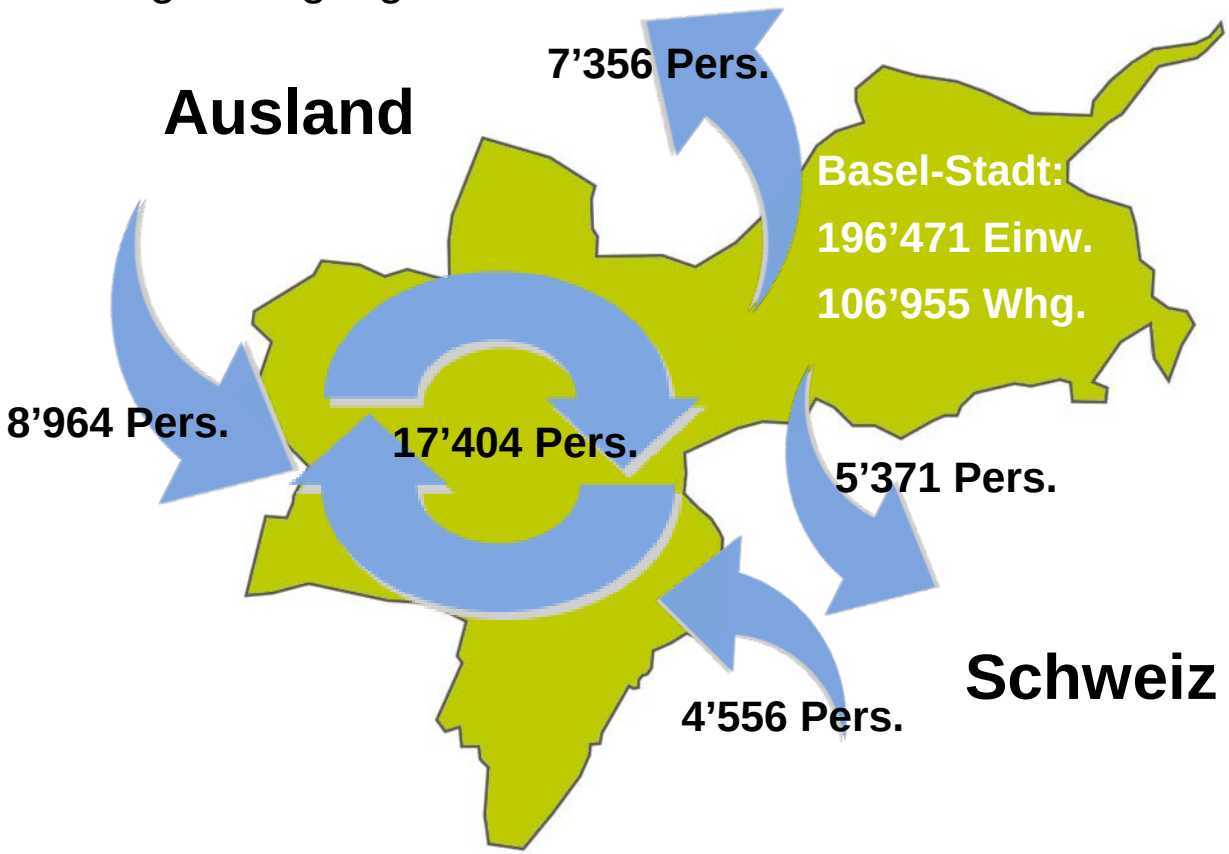
Leiter Kantons- und Stadtentwicklung

Basel-Stadt ist attraktiv

Gemäss dem mittleren Bevölkerungsszenario werden im Jahr 2035 30‘000 Menschen weniger als 1969 im Kanton Basel-Stadt leben

Wohnungsmarkt funktioniert

Umzüge, Zuzüge, Wegzüge 2014

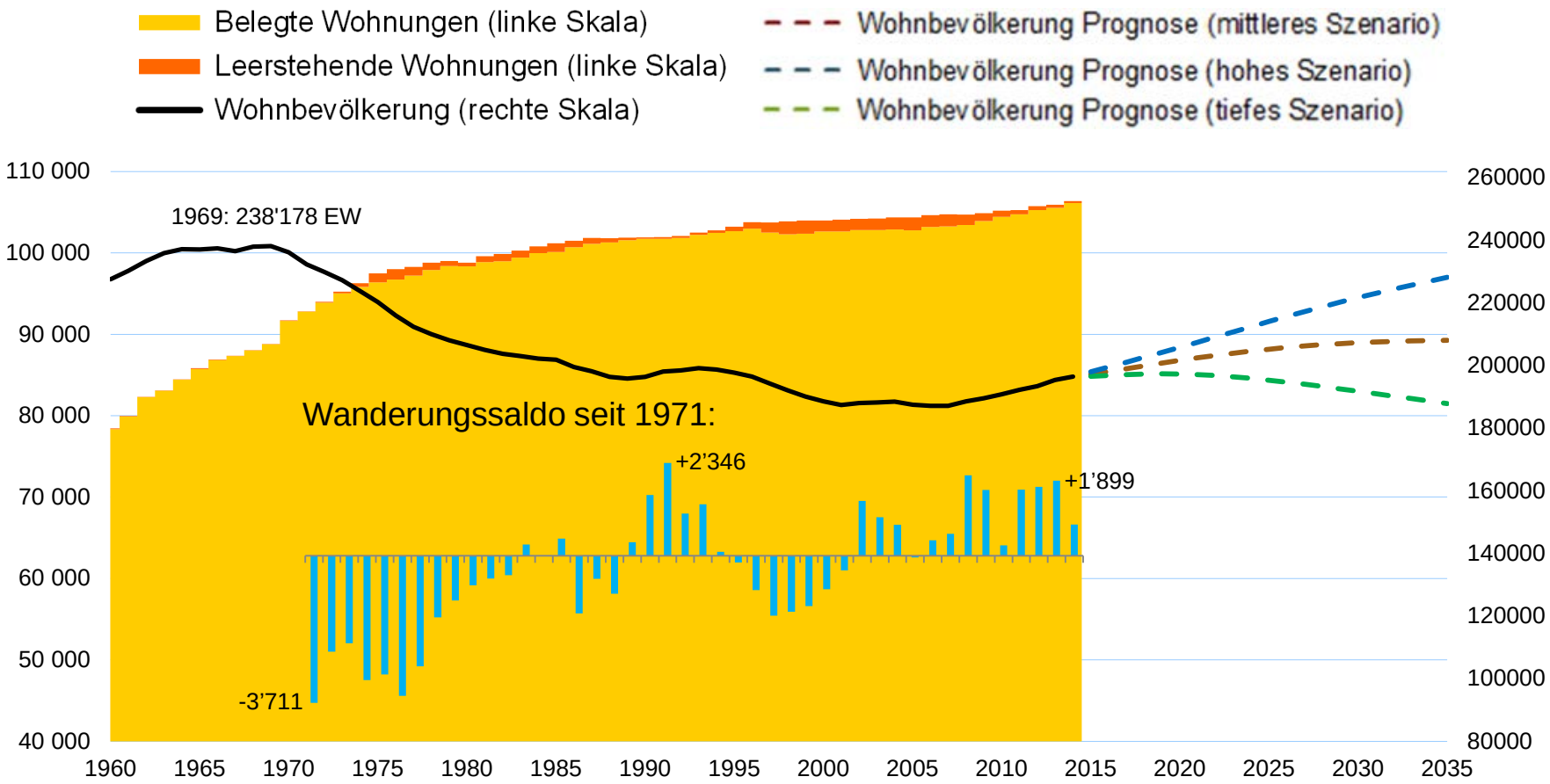


Datenquelle: Statistisches Amt Basel-Stadt (eigene Darstellung)

Zusammenhänge im Wohnungsmarkt

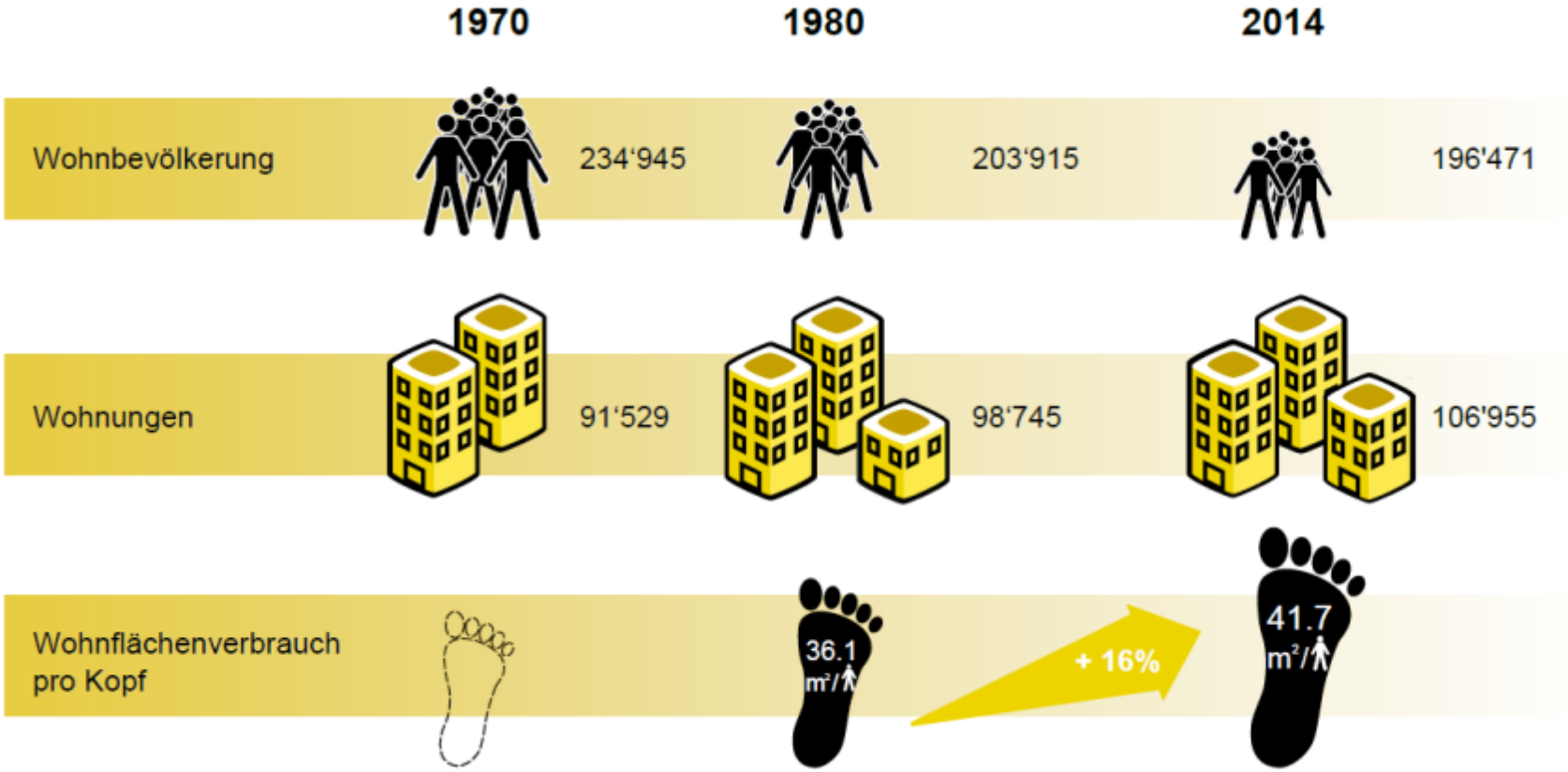
- Leerwohnungsstand hängt mit Bevölkerungsentwicklung, Bautätigkeit und Wohnflächenverbrauch zusammen
- In den letzten 12 Monaten kamen relativ viele (550) Neubauwohnungen auf den Markt
- Wanderungssaldo war letztes Jahr nicht so hoch
- Wohnungsproduktion konnte mit dem Bevölkerungswachstum Schritt halten

Wohnungen und Bevölkerung in Basel-Stadt seit 1960



Datenquelle: Statistisches Amt Basel-Stadt

Langfristig angestiegener Wohnflächenverbrauch



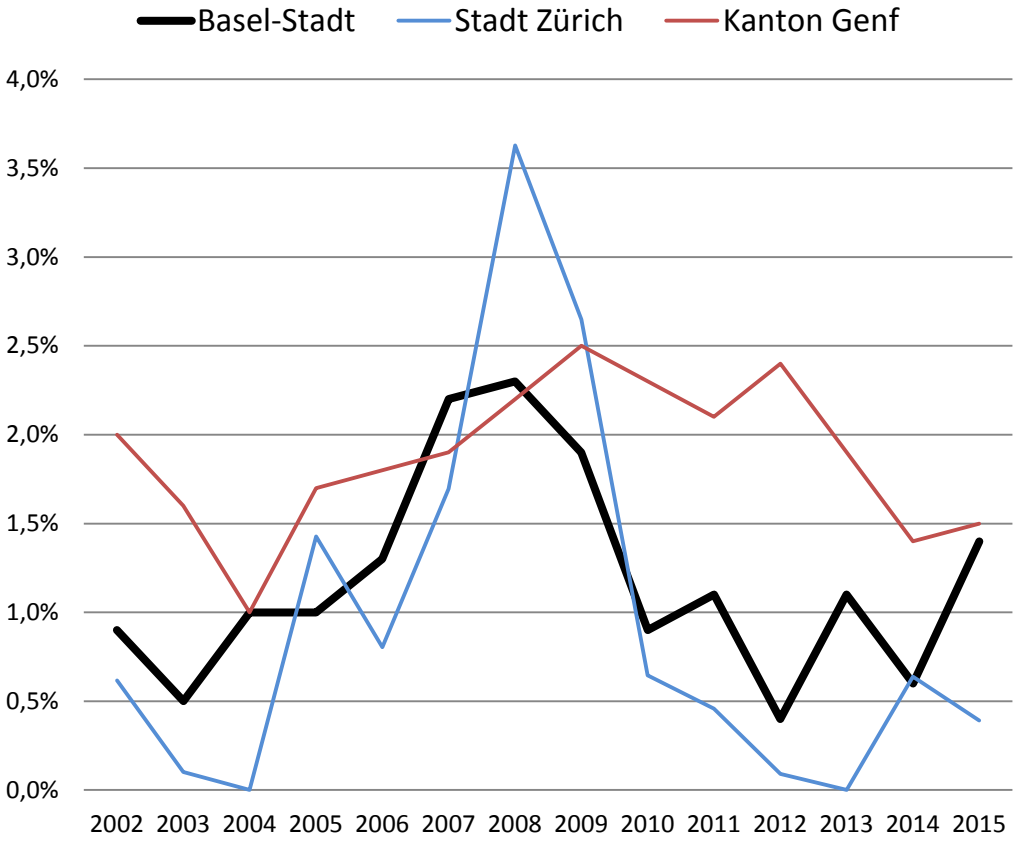
Datenquelle: Statistisches Amt Basel-Stadt (eigene Darstellung)

Jahresteuerung der Mieten im Vergleich

Wegen dem erneuten Rückgangs des Referenz-zinssatzes wird dieses Jahr im Kanton Basel-Stadt eine durchschnittliche Jahres-teuerung im Bereich von 1% erwartet.

Durchschnittliche Monatsmiete einer 3.5-Z.-Wohnung:

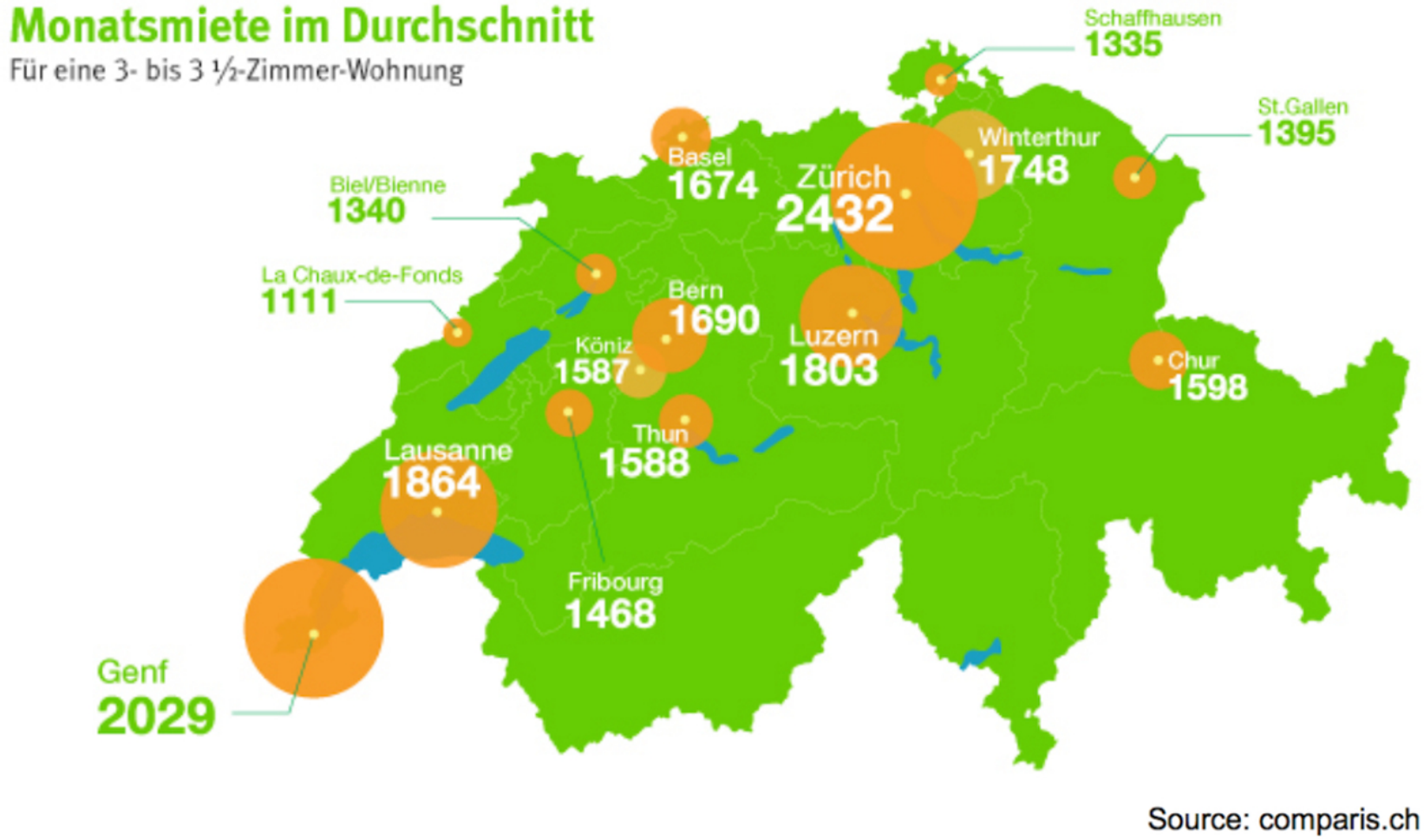
Zürich	CHF 2‘432
Genf	CHF 2‘029
Bern	CHF 1‘690
Basel	CHF 1‘674



Datenquelle: Statistisches Amt Basel-Stadt, Statistik Stadt Zürich, Statistiques cantonales Genève

© Comparis.ch

Absolute Angebotsmieten 2013-2015 im Vergleich



Niveaus der Mietwohnungspreise in Basel-Stadt

- Rund 38% der Bestandesnettomieten liegen in Basel-Stadt höchstens bei CHF 1’000 (2012: gut 40%; 2000: rund 60%)
- Rund 60% der Bestandesnettomieten liegen in Basel-Stadt im Bereich des Mietzinsgrenzwertes der Sozialhilfe.

St. Galler-Ring

Datenquelle: Statistisches Amt Basel-Stadt

Kantonsverfassung

Kantonsverfassung, § 34, Absatz 2:

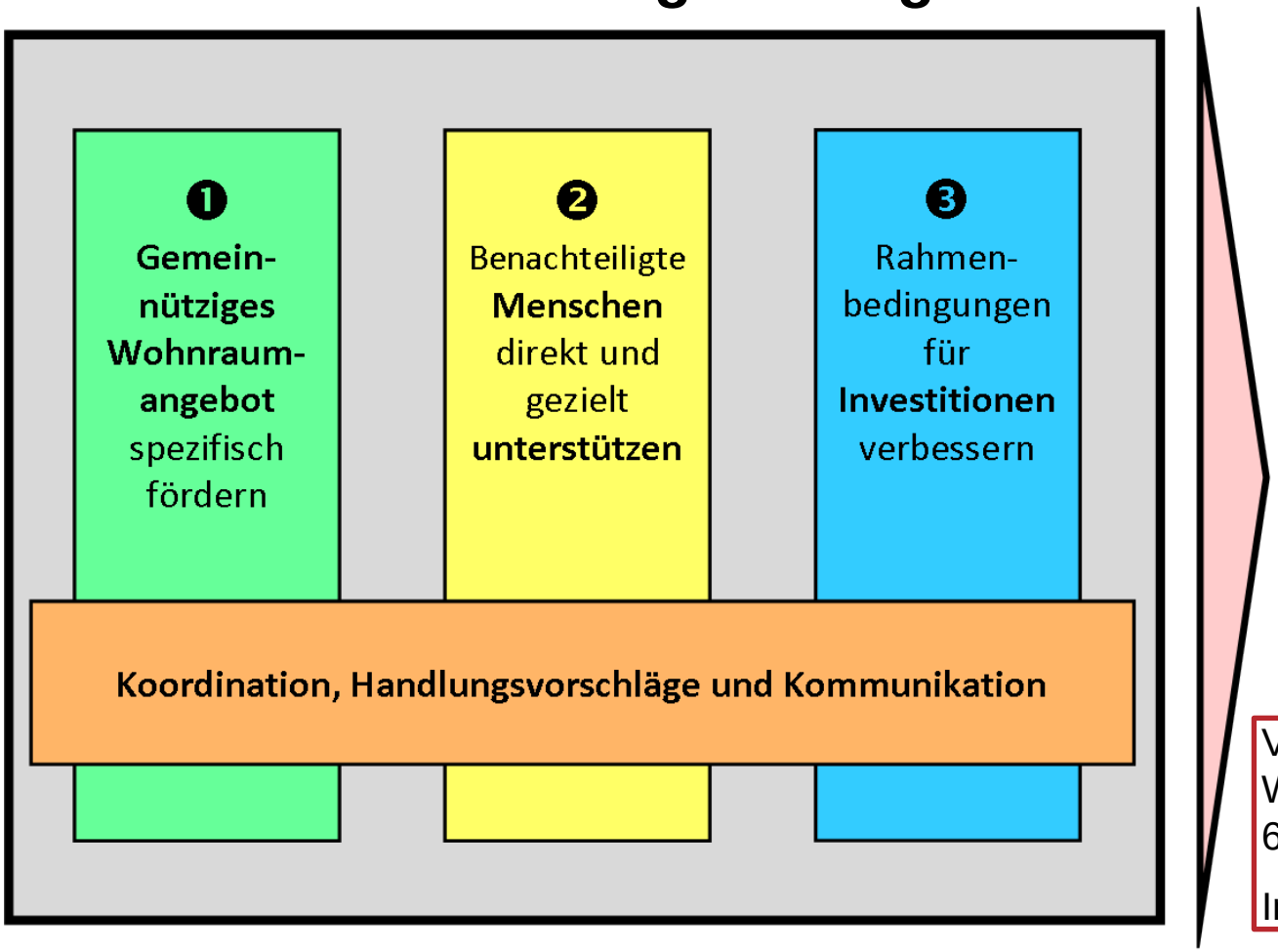
„Er fördert im Interesse eines ausgeglichenen Wohnungsmarktes den Wohnungsbau. Er achtet dabei auf ein angemessenes Angebot vor allem an familiengerechten Wohnungen.“

Legislaturplan 2013 bis 2017

Aussagen des Legislaturplanes zum Wohnen:

- Im Kanton Basel-Stadt wird neuer Wohnraum von hoher Qualität für unterschiedliche Ansprüche geschaffen und bestehender Wohnraum aufgewertet.
- Die Investitionen in den Wohnungsbau und die bessere Nutzung der Reserven im Wohnungsbestand werden angeregt.
- Ein spezieller Fokus liegt auf der Zusammenarbeit und der Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus, der durch Abgabe von Land im Baurecht unterstützt wird.

Wohnraumentwicklungsstrategie und Gesetz



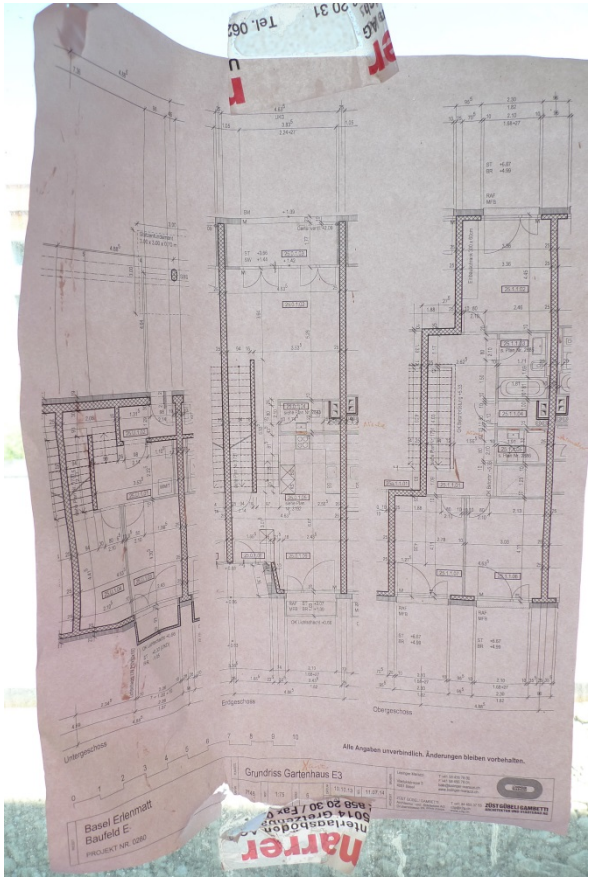
Befriedigung der **Wohn-bedürfnisse** der **ganzen Bevölkerung**

Volksabstimmung Wohnraumfördergesetz: 60.5% Ja-Stimmenanteil

In Kraft seit 1. Juli 2014

Umsetzung Wohnraumentwicklungsstrategie

- Leistungsvereinbarung mit dem Genossenschaftsdachverband WBG ist abgeschlossen
- Mit dem Felix Platter-Areal wird den Genossenschaften ein weiteres Gebiet abgegeben
- Zusätzliche Industriebrachen werden für Wohnnutzungen geöffnet

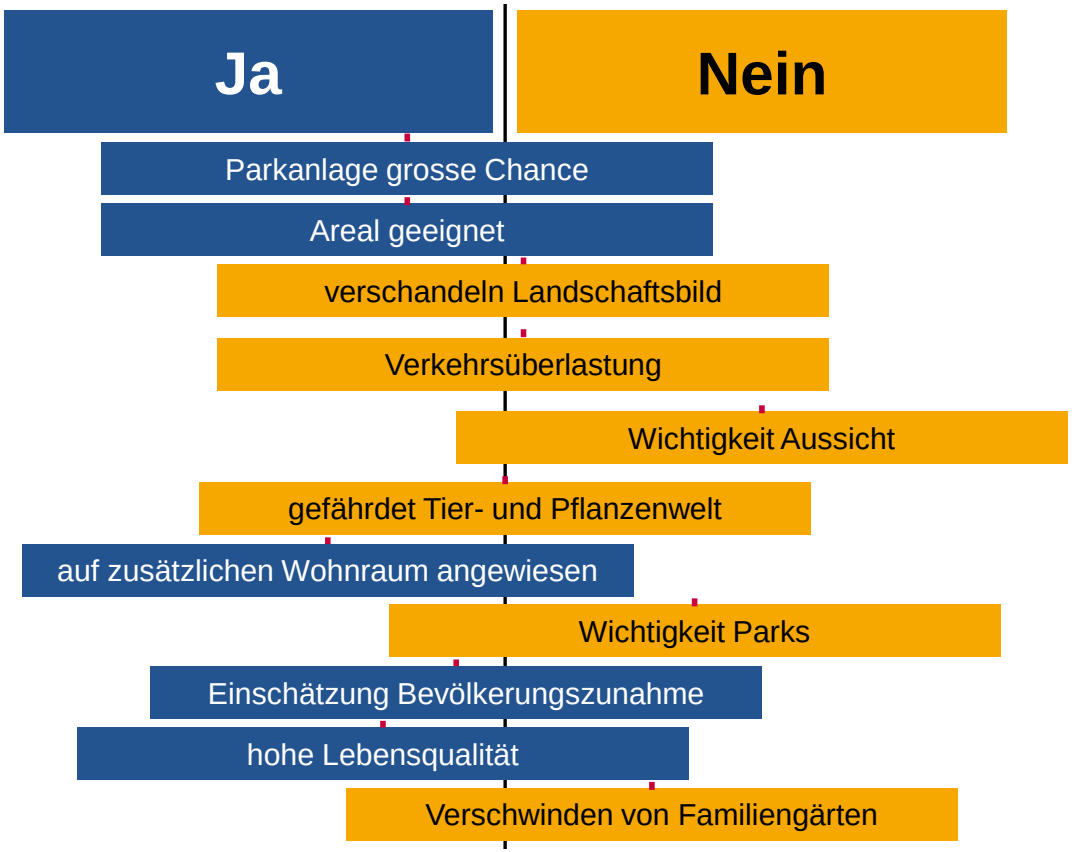


Stadtrand Ost

- Respektierung des Abstimmungsresultates
- Planungen ruhen für mehrere Jahre
- Nachanalyse: Zu gegebener Zeit wieder über Bebauung nachdenken
- Knappe Ablehnung mit 50.8%, deutliche Zustimmung in der Stadt und bei Jüngeren

Nachanalyse Abstimmung Stadtrand Ost

Einfluss von Argumenten

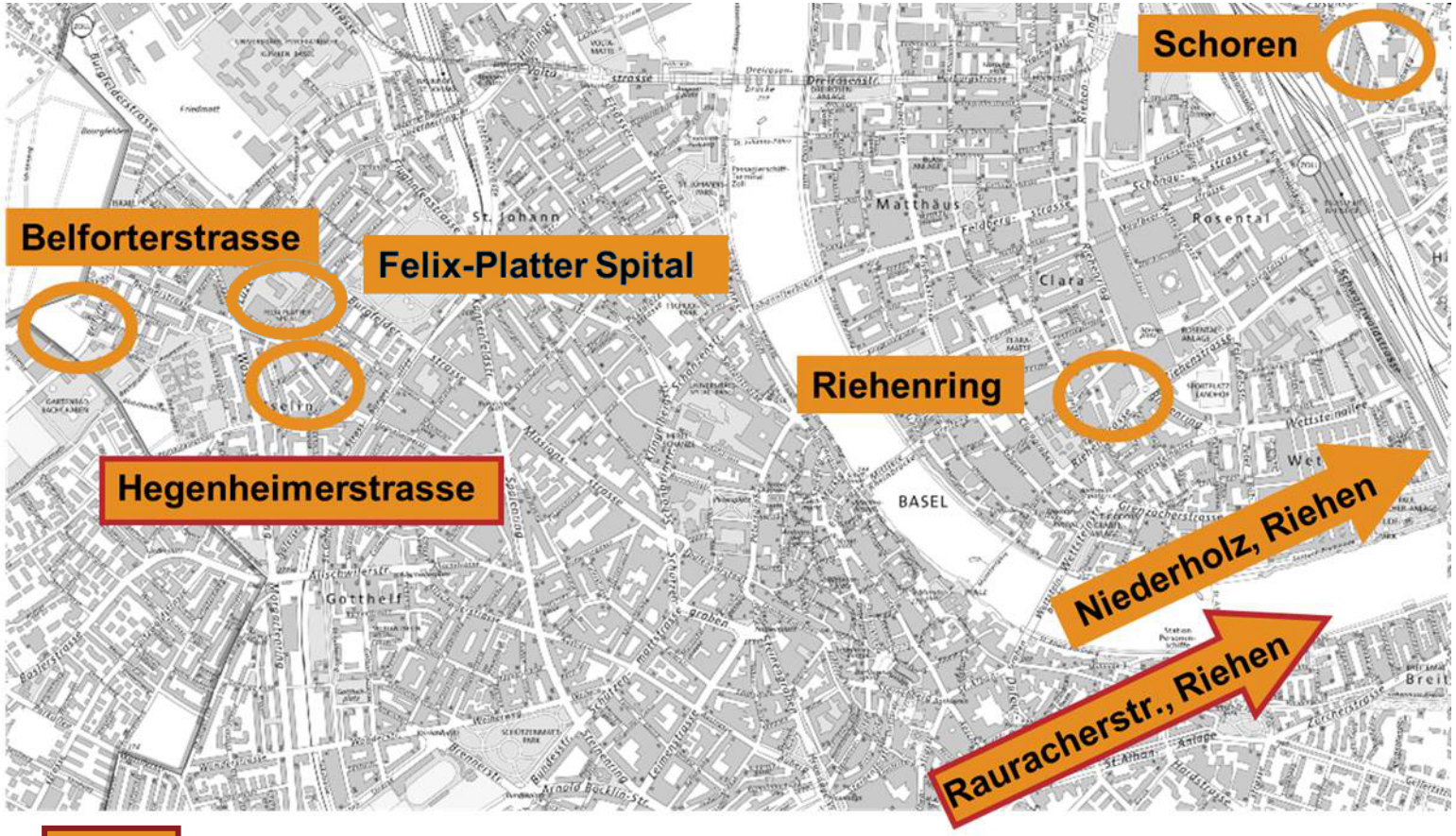


Notwendigkeit zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums ist mehrheitlich erkannt.

Gartenrotschwanz

© Nachanalyse gfs.bern

Abgabe von Land im Baurecht



bereits gebaut und bezogen

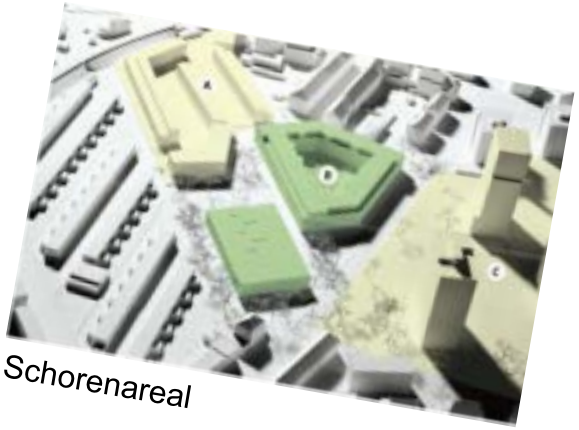
Abgabe von Land im Baurecht

Kohlistieg in Riehen

Hegenheimerstrasse

Riehenring

Belforterstrasse

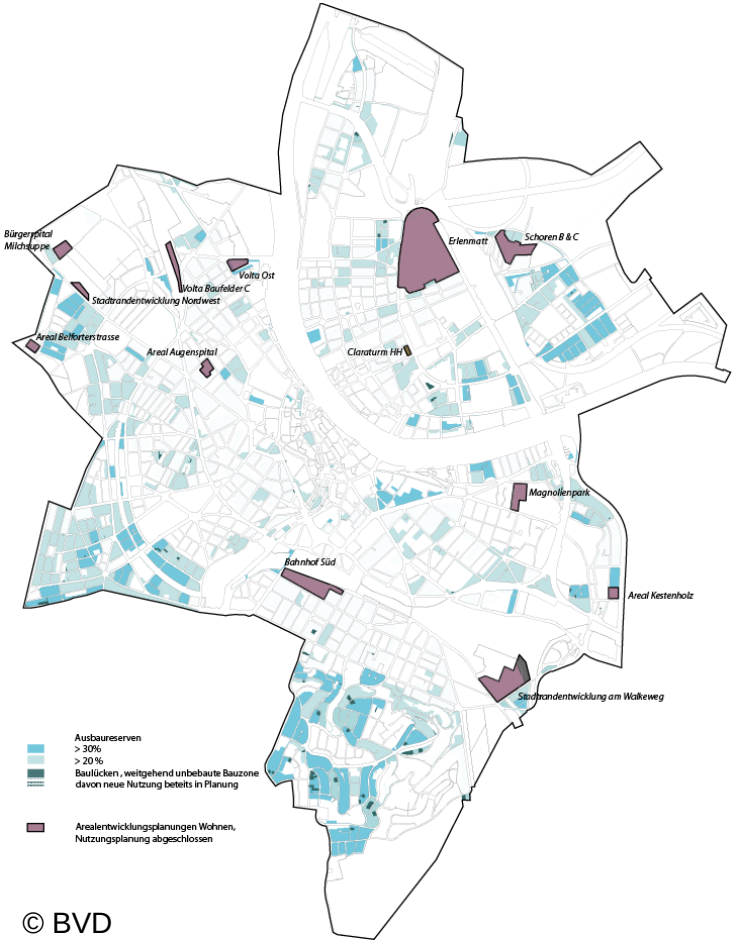


Schorenareal

Areal Felix Platter-Spital

Areale mit Wohnbaupotenzial in der Stadt Basel bis 2030

Planungsrechtlich gesicherte Wohnbaupotenziale:



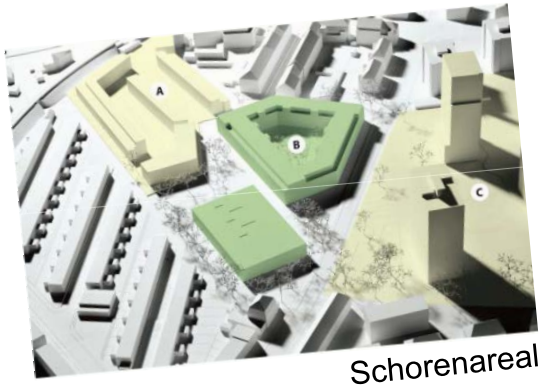
© BVD

Einige wichtige Wohnpotenziale in der Stadt Basel 2030

Walkeweg

Magnolienpark

MOH



Schorenareal

Erlenmatt

Stadtentwicklung und Leerstand

Ausblick Wohnungsmarkt

Die nächsten 2 Jahre:

- Hohe Nettoproduktion
- Wohnungsproduktion kann mit dem Bevölkerungswachstum Schritt halten

Langfristiger Ausblick:

- Wohnbaupotenziale noch unsicher (Öffnung von Industriebrachen, Aufzonungen, Umnutzungen)
- Um genügend zusätzlichen Wohnraum bereitstellen zu können, ist der Kanton auf die Nutzung weiterer Entwicklungspotenziale angewiesen

Danke für Ihr Interesse.

www.entwicklung.bs.ch