

Webartikel vom 31.05.2023, Grundstücksmarkt 2022

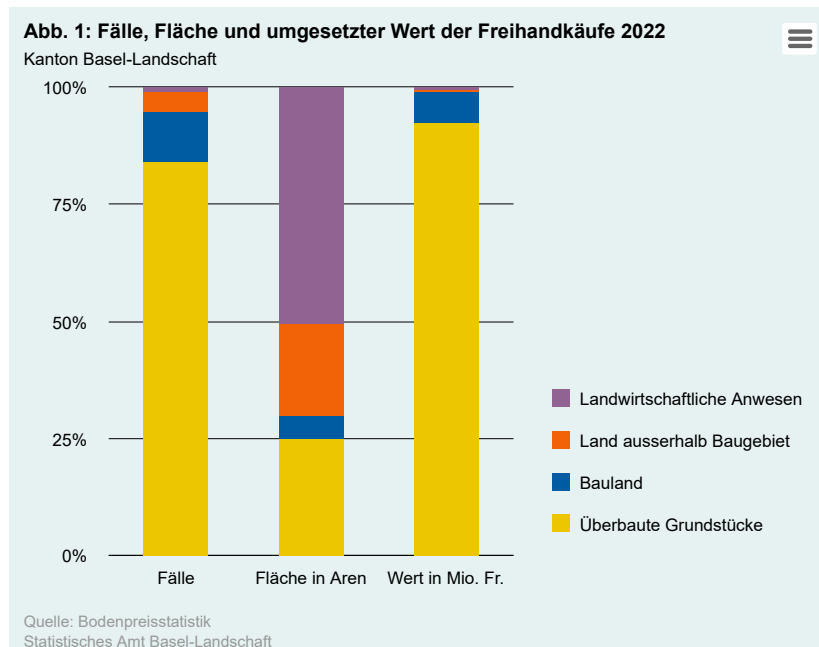
Auf dem Baselbieter Grundstücksmarkt wurde 2022 mit 3,8 Mrd. Franken 19,5% mehr Wert umgesetzt als ein Jahr zuvor

2022 wurden im Kanton Basel-Landschaft 2'827 Grundstücke verkauft. Der Gesamtwert aller veräusserten Grundstücke erreichte mit 3,8 Mrd. Franken einen neuen Höchststand (+19,5% zum Vorjahr). Insgesamt wurde eine Fläche von rund 511 Hektaren umgesetzt. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Wohnbauland nahm kantonal um –1,8% auf 1'279 Franken ab.

Die privaten Haushalte investierten 2022 leicht weniger als 2021, trotzdem erhöhte sich der Umsatz im Grundstücksmarkt um rund einen Fünftel. Insbesondere die Architekten-, Bau- und Immobilienfirmen traten häufiger auf dem Grundstücksmarkt auf und kauften und verkauften vermehrt Wohnbauten sowie Gewerbe-, Industrie- und Bürogebäude als in den Jahren zuvor. Zudem erhöhten die Kreditinstitute und Versicherungen ihre Investitionen. Dies trieb den Umsatz auf einen neuen Höchststand. Des Weiteren sank der Bodenpreis erstmals seit 2005 wieder, auch wenn nur moderat um –1,8% auf 1'279 Fr./m².

Deutlich höherer Umsatz bei weniger Verkäufen

Die Anzahl aller Freihandkäufe nahm gegenüber dem Vorjahr um –3,1% auf 2'827 ab. Bei 84,3% aller Freihandkäufe handelte es sich um überbaute Grundstücke, bei 10,9% um Bauland und bei den restlichen um Verkäufe von Land ausserhalb Baugebiet und landwirtschaftliche Anwesen. Die gehandelte Fläche von insgesamt 511 Hektaren verzeichnete gegenüber dem Vorjahr einen Rückgang von –16,8%. Der Rückgang ist insbesondere durch den geringeren Flächenumsatz der landwirtschaftlichen Anwesen im Bezirk Arlesheim begründet (–88,2%). Der Flächenumsatz von Bauland nahm insgesamt um –27,6% ab.

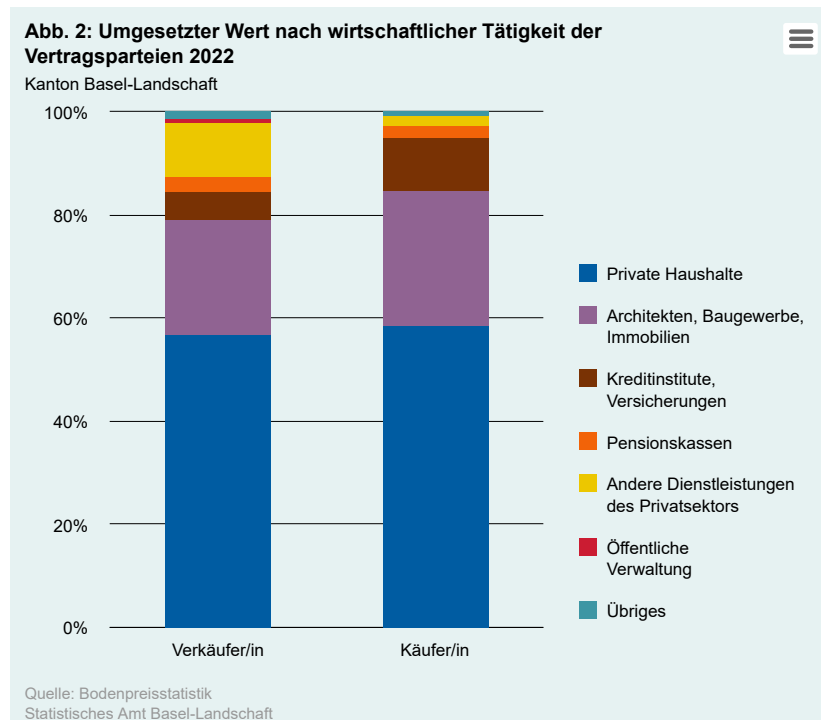


Trotz weniger Grundstücksverkäufen und Flächenumsatz erhöhte sich der umgesetzte Wert gegenüber dem Vorjahr markant um 613 Mio. Franken auf 3'756 Mio. Franken. Wertmässig machten die überbauten Grundstücke 92,5% und unbebautes Bauland 7,0% des gesamten Umsatzes aus.

Private Firmen investierten vermehrt

Die privaten Haushalte gaben 2022 für unbebaute und bebaute Grundstücke mit 2'198 Mio. Franken insgesamt 44 Mio. Franken weniger aus als im letzten Jahr (–2%). Auch die Einnahmen sanken gegenüber dem Vorjahr um –4,3% auf 2'140 Mio. Franken. Es wurde deutlich weniger in unbebaute Grundstücke investiert (–40 Mio. Franken). Die Einnahmen

unbeauteter Grundstücke lagen gegenüber dem Vorjahr sogar um 57 Mio. Franken tiefer. Für Wohnbauten wurden insgesamt 54 Mio. Franken weniger ausgegeben, für Stockwerkeigentum erhöhten sich die Ausgaben um 63 Mio. Franken. Die Verkäufe für Wohnbauten und Stockwerkeigentum blieben dagegen auf dem Vorjahresniveau.



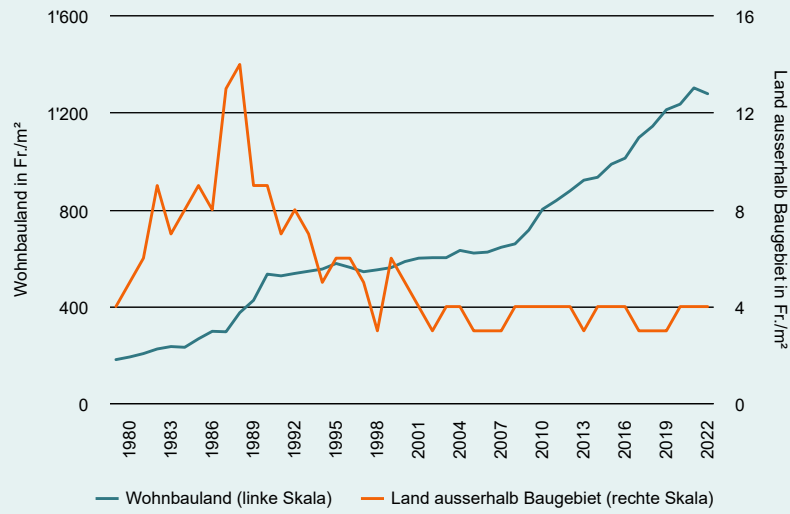
Der starke Umsatz im Jahr 2022 beruht auf den Investitionen der Architekten-, Bau- und Immobilienfirmen, die sich mit 995 Mio. Franken um +92,8% erhöhten. Investiert wurde mit 473 Mio. Franken in Wohnbauten und mit 344 Mio. Franken in Gewerbe-, Industrie- und Bürogebäude. Die Einnahmen der Architekten-, Bau- und Immobilienfirmen lagen mit rund 842 Mio. Franken um die Hälfte höher als 2021. Für rund 395 Mio. Franken wurden Wohnbauten (+68%) und für 338 Mio. Franken Stockwerkeigentum (+47,8%) veräussert. Die Investitionen der Kreditinstitute und Versicherungen verdoppelten sich im gleichen Zeitraum von 176 auf 384 Mio. Franken (+118,4%). Sie erwarben insbesondere Wohnbauten im Wert von 245 Mio. Franken und Gewerbe-, Industrie- und Bürogebäude für 120 Mio. Franken. Die Einnahmen verdreifachten sich auf 202 Mio. Franken. Die Pensionskassen investierten 2022 rund 80 Mio. Franken (+152,7%) in den Grundstücksmarkt und erhöhten die Verkäufe um +44,9% auf 106 Mio. Franken.

Quadratmeterpreis für Wohnbauland 2022 leicht rückläufig

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Wohnbauland nahm erstmals seit 2005 wieder leicht ab und lag 2022 bei 1'279 Franken (-1,8%). Im Bezirk Arlesheim wurde für Grundstücke des Wohnbaulands mit 1'961 Fr./m² 3,1% weniger bezahlt als ein Jahr zuvor, was aber immer noch mehr ist als in den Jahren vor 2021. Die grösste Abnahme von 647 auf 579 Fr./m² wurde im Bezirk Sissach registriert (-11,5%). In den anderen Bezirken wurde für den Quadratmeter Wohnbauland mehr bezahlt als ein Jahr zuvor. Den höchsten Anstieg verzeichnete der Bezirk Laufen mit +7,1% auf 558 Fr./m², gefolgt von den Bezirken Liestal mit 1'054 Fr./m² (+3,7%) und Waldenburg mit 396 Fr./m² (+3,2%).

Abb. 3: Bereinigter kantonaler Bodenpreis für Wohnbauland und Land ausserhalb Baugebiet in Fr./m² seit 1979

Kanton Basel-Landschaft



Quelle: Bodenpreisstatistik
Statistisches Amt Basel-Landschaft

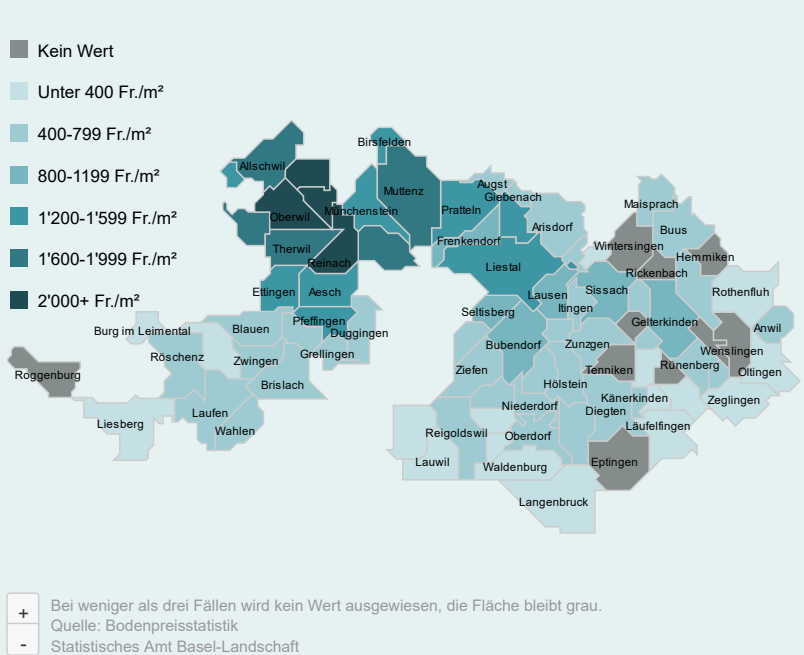
Die im Jahr 2022 verkauften rund 102 Hektaren Land ausserhalb der Bauzone wurden durchschnittlich zu 4 Fr./m² gehandelt und lagen somit auf dem Niveau der Vorjahre.

Regionale Unterschiede der Bodenpreise für Wohnbauland

Die Bodenpreise für Wohnbauland unterscheiden sich in den Regionen stark und sind nach wie vor im Bezirk Arlesheim am höchsten. Alle Gemeinden des Bezirks Arlesheim weisen im Vierjahresdurchschnitt 2019/2022 einen Quadratmeterpreis von mehr als 1'200 Fr./m² auf. Die teuersten Grundstücke befinden sich in den Gemeinden Bottmingen mit 2'392 Fr./m² und Binningen mit 2'319 Fr./m² gefolgt von den Gemeinden Reinach mit 2'232 Fr./m² und Oberwil mit 2'153 Fr./m². Ausserhalb des Bezirks Arlesheim werden nur noch in den Gemeinden Pratteln (1'333 Fr./m²), Liestal (1'320 Fr./m²) und Füllinsdorf (1'272 Fr./m²) des Bezirks Liestal durchschnittliche Preise von über 1'200 Fr./m² bezahlt. Werte unter 400 Fr./m² sind in den übrigen Bezirken Sissach, Laufen und Waldenburg zu finden. Die Gemeinde Liedertswil weist mit 196 Fr./m² den tiefsten Vierjahresdurchschnitt aller Gemeinden aus.

Abb. 4: Durchschnittspreise für Wohnbauland in Fr./m² 2019/2022

Kanton Basel-Landschaft



+ Bei weniger als drei Fällen wird kein Wert ausgewiesen, die Fläche bleibt grau.
Quelle: Bodenpreisstatistik
- Statistisches Amt Basel-Landschaft

Mehr Wohnungen, weniger Einfamilienhäuser

Weiterhin begehrt waren 2022 Wohnungen im Stockwerkeigentum, deren Nachfrage sich gegenüber dem Vorjahr um +25

auf 944 Wohnungen erhöhte (+2,7%). Im Bezirk Arlesheim wurden 2022 trotz einem Rückgang von –6,8% mit einem Anteil von 51% am meisten Wohnungen verkauft. Am beliebtesten sind mit einem Anteil von 44% weiterhin 4-Zimmer-Wohnungen, gefolgt von 3-Zimmer-Wohnungen mit einem Anteil von 33,7%. Eine 4-Zimmer-Wohnung kostete 2022 im Durchschnitt 986'405 Franken, für eine 3-Zimmer-Wohnung lag der Verkaufspreis bei 770'549 Franken.

Der Verkauf von Einfamilienhäusern nahm im gleichen Zeitraum um 9,2% auf 952 Einheiten deutlich ab.



Erhebung und Methode:

Die kantonale Bodenpreisstatistik beruht auf den Handänderungsanzeigen des Grundbuchamts, die seit 1979 elektronisch erfasst werden und dient vor allem der Markttransparenz. Ab dem Jahr 2007 werden nur noch die freiwilligen Verkäufe ohne Erbgänge, Steigerungen, Tauschgeschäfte und Schenkungen ausgewiesen. Diese Freihandkäufe liefern jährlich Informationen zur Anzahl Fälle, Fläche und Preis bebauter und unbebauter Grundstücke. Die Auswertungen werden weiter nach Bezirk und Gemeinden differenziert und nach weiteren Merkmalen (Zone, Nutzung) ausgewertet. Insbesondere der Quadratmeterpreis von Wohnbauland stösst in der Öffentlichkeit auf Interesse. Wohnbauland umfasst alle Parzellen, welche vollständig im Baugebiet liegen, sich in der Wohn- und in der Wohn- und Geschäftszone befinden und einen Quadratmeterpreis ab 30 Franken sowie eine Fläche zwischen 100 und 2'500 m² aufweisen. Das Wohnbauland eignet sich besser als Indikator für die Preisentwicklung des Baulands als die Menge aller Baulandparzellen, da Ausreisser aus der Betrachtung ausgeschlossen werden.

Impressum

Amt für Daten und Statistik BL
Rheinstrasse 42
4410 Liestal
T 061 552 56 32
daten@bl.ch