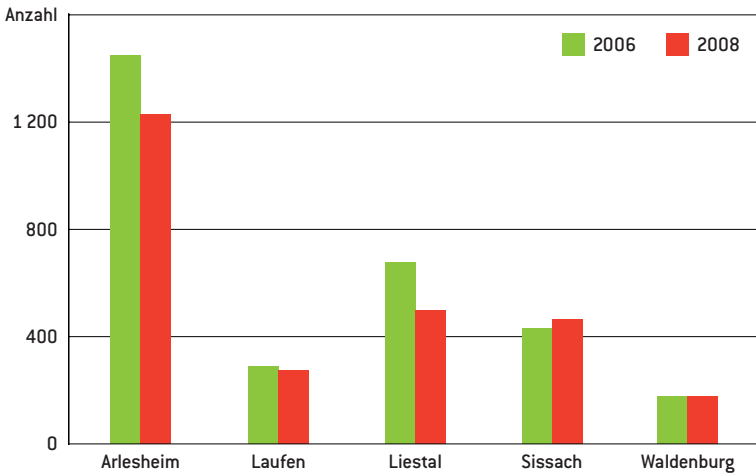




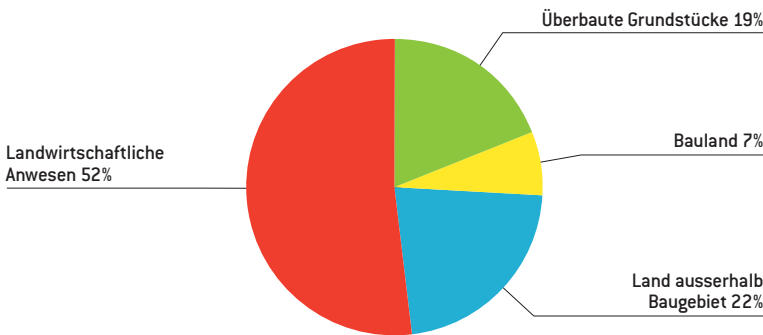
**Freihandkäufe nach Bezirk 2006 und 2008**



**STÄRKSTER RÜCKGANG IM BEZIRK LIESTAL**

Die Anzahl Freihandkäufe ist seit 2006 in der Mehrzahl der Baselbieter Bezirke rückläufig. Im Bezirk Liestal gingen die Verkäufe in den letzten zwei Jahren von über 680 im Jahr 2006 um über einen Viertel auf 502 im Jahr 2008 zurück. Die Verkäufe im Bezirk Arlesheim sind seit 2006 ebenfalls um rund 15% zurückgegangen, jene im Bezirk Laufen um gut 4%. Einzig in den Bezirken Sissach und Waldenburg stehen die Verkäufe auf gleichem oder höherem Niveau als noch vor zwei Jahren. Die Hälfte der Verkäufe von überbauten Grundstücken wurden 2008 im Bezirk Arlesheim abgeschlossen, gefolgt vom Bezirk Liestal mit einem Anteil von 20% und dem Bezirk Sissach mit 15%. Je ein Viertel der insgesamt 313 Baulandkäufe wurde in den Bezirken Arlesheim und Sissach getätigt, knapp über 12% im Bezirk Waldenburg.

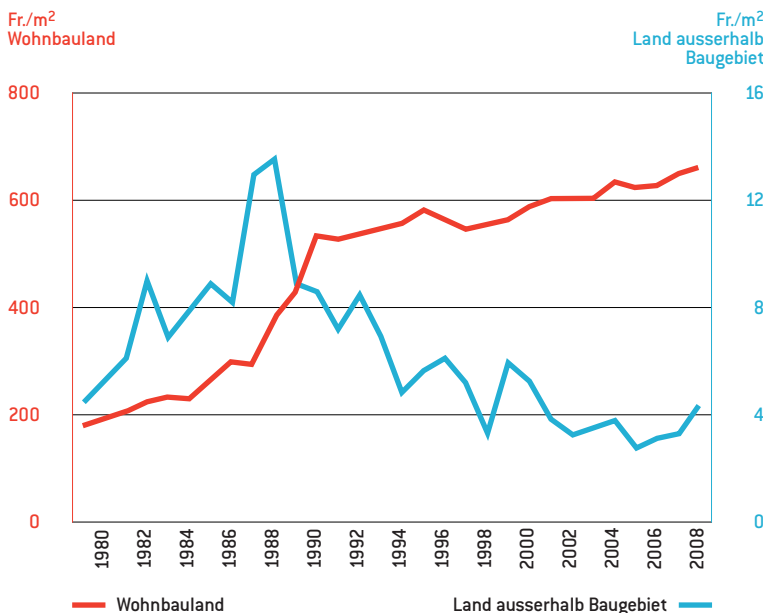
**Flächenanteil der Freihandkäufe nach Art des Grundstücks 2008**



**7% DER VERKAUFEN FLÄCHE IST BAULAND**

Bei knapp jedem achten Grundstückskauf im letzten Jahr handelte es sich um Bauland. Noch vor zehn Jahren war dies bei jedem vierten Kauf der Fall. Insgesamt hat die gehandelte Baulandfläche einen Anteil von 7% an der gesamthaft umgesetzten Fläche. Dieser Flächenanteil hat sich im Verlauf der letzten Jahre kaum verändert, er lag jedoch vor 20 Jahren noch mehr als doppelt so hoch bei 15%. Am meisten Bauland wurde im letzten Jahr mit 19 Hektaren im Bezirk Liestal verkauft. Diese Fläche im Wert von 84 Mio. Fr. entspricht einem Anteil von 45% an den insgesamt 42 Hektaren verkaufter Baulandfläche. An zweiter Stelle folgt der Bezirk Arlesheim, wo 9 Hektaren Bauland im Wert von 68 Mio. Fr. verkauft wurden.

**Bereinigter kantonaler Bodenpreis für Wohnbauland und für Land ausserhalb des Baugebietes seit 1979**



**DURCHSCHNITTLICHER BODENPREIS FÜR WOHNBAULAND BEI 659 FRANKEN**

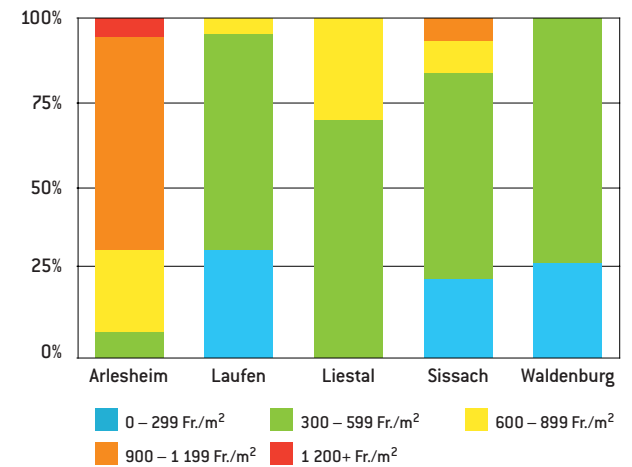
Die Quadratmeterpreise für Bauland sind je nach Bezirk sehr unterschiedlich. Am höchsten ist das Preisniveau im Bezirk Arlesheim gefolgt von den Bezirken Liestal und Sissach. Grenzt man die Baulandparzellen auf das typisch zu Wohnzwecken erworbene Wohnbauland ein, werden die Unterschiede noch deutlicher. Als Wohnbauland werden Parzellen in der Wohn- und in der Wohn- und Geschäftszone bezeichnet. Im Bezirk Arlesheim wurde 2008 durchschnittlich 925 Fr./m² für Wohnbauland bezahlt. Mit 326 Fr./m² kam man im Bezirk Waldenburg am günstigsten zu Wohnbauland.

Der bereinigte kantonale Bodenpreis für Wohnbauland hat sich in der zweiten Hälfte der 1980er Jahre mehr als verdoppelt. Seither steigt er weniger stark an und erreichte 2008 einen bisherigen Höchstwert von 659 Fr./m². Im Gegensatz dazu hat das Land ausserhalb des Baugebietes in den letzten 20 Jahren über 70% an Wert verloren und wird aktuell noch zu durchschnittlich 4 Fr./m² gehandelt.

## HÖCHSTE PREISSTUFEN FÜR WOHNBAULAND IM BEZIRK ARLESHEIM

Bei rund 30% der 2008 verkauften Baulandfläche handelt es sich um Wohnbauland. Deutlich am teuersten ist das Wohnbauland im Bezirk Arlesheim. Dies war der einzige Bezirk, in welchem im letzten Jahr Wohnbaulandparzellen im Wert von über 1 200 Fr./m<sup>2</sup> gehandelt wurden. Von den im Bezirk Arlesheim verkauften 2,7 Hektaren Wohnbauland lagen 5% in der teuersten Preiskategorie. Zusammen mit den Grundstücken der zweithöchsten Preisklasse von 900 bis 1 199 Fr./m<sup>2</sup> machen diese Verkäufe im Bezirk Arlesheim zwei Drittel der verkauften Wohnbaulandfläche aus. In den restlichen Bezirken ausser im Bezirk Sissach war das gesamte Wohnbauland günstiger als 900 Fr./m<sup>2</sup>. Grundstücke der günstigsten Preiskategorie mit einem Quadratmeterpreis von unter 300 Fr./m<sup>2</sup> verteilten sich mit je 80 Aren auf die Bezirke Sissach und Laufen sowie mit 50 Aren auf den Bezirk Waldenburg. In den Bezirken Liestal und Arlesheim hingegen wurde praktisch keine Wohnbaulandparzelle dieser Preiskategorie verkauft.

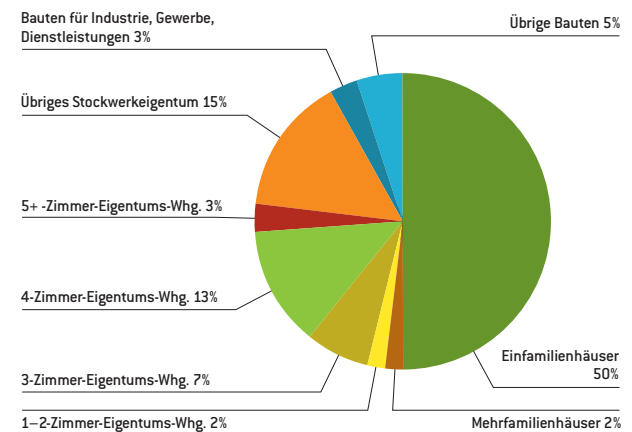
Preisstufen des Wohnbaulandes nach umgesetzter Fläche und Bezirk 2008



## EINFAMILIENHÄUSER UND 4-ZIMMERWOHNUNGEN GEFRAGT

Von den jährlich über 2 100 verkauften überbauten Grundstücken handelt es sich bei rund der Hälfte um Einfamilienhäuser. Im letzten Jahr wurden insgesamt 1 052 Einfamilienhäuser verkauft, über 50% davon im Bezirk Arlesheim, knapp 20% im Bezirk Liestal und 15% im Bezirk Sissach. Ebenfalls gefragt waren Wohnungen im Stockwerkeigentum, welche einen Anteil von 40% an den verkauften überbauten Grundstücken hatten. Die am häufigsten verkauften Wohnungstypen waren 3- und 4-Zimmerwohnungen, welche 2008 zusammen einen Fünftel der gesamten Verkäufe der überbauten Grundstücke ausmachten. In der relativ grossen Gruppe der übrigen Verkäufe im Stockwerkeigentum befinden sich Wohnungen mit unbekannter Zimmerzahl und viele Kleinobjekte wie Einstellhallenplätze oder Nebenräume. Kleine Wohnungen mit bis zu zwei Zimmern sowie Wohnungen mit über 5 Zimmern machten den geringsten Teil der Verkäufe im Stockwerkeigentum aus. Ebenfalls gering ist die Zahl der in den letzten Jahren gehandelten Bauten für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen sowie der Mehrfamilienhäuser. 2008 wurden 69 gewerblich-industrielle Gebäude sowie 34 Mehrfamilienhäuser veräussert. Bei diesen beiden Gebäudetypen wurden wiederum am meisten Käufe im Bezirk Arlesheim abgewickelt.

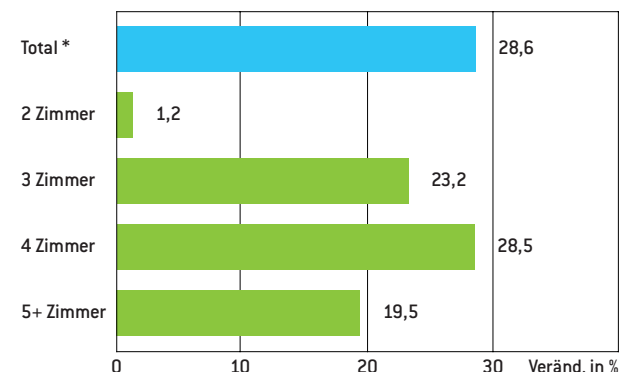
Freihandkäufe der überbauten Grundstücke nach Nutzung in % 2008



## PREISANSTIEG FÜR WOHNUNGEN MIT MEHR ALS 2 ZIMMERN

2008 kostete im Baselbiet eine 3-Zimmerwohnung durchschnittlich 425 000 Fr., eine 4-Zimmerwohnung 571 000 Fr. und für Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern wurde rund 708 000 Fr. bezahlt. In den letzten Jahren haben die Durchschnittspreise der Wohnungen im Stockwerkeigentum teilweise markant zugenommen. Seit 2000 haben sich die Preise gesamthaft um beinahe 30% erhöht. Bei den 3- und 4-Zimmerwohnungen war die Zunahme am grössten. Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern waren 2008 rund 20% teurer als noch vor acht Jahren. Kaum verändert hat sich das Preisniveau bei kleinen Wohnungen mit bis zu zwei Zimmern.

Veränderung der Durchschnittspreise von Wohnungen im Stockwerkeigentum in % 2000 bis 2008



\* Inkl. 1-Zimmer-Whg. und Wohnungen mit unbekannter Zimmerzahl.

## Methodische Anmerkungen

Die Bodenpreisstatistik beruht auf den Handänderungsanzeigen der Bezirksschreibereien. Ab dem Jahr 2007 werden in der Statistik nur noch die in dieser Publikation behandelten **Freihandkäufe** ausgewiesen. Dabei handelt es sich um freiwillige Verkäufe ohne Erbgänge, Steigerungen, Tauschgeschäfte oder Schenkungen.

Im Bereich des unüberbauten Bodens wird auf die Erfassung von Fällen, die weniger als 100 m<sup>2</sup> umfassen, verzichtet. Obwohl sie einige Fälle ausmachen, beeinflussen sie den Umsatz nach Fläche und Wert kaum. In einzelnen Fällen gehen in den Kaufpreis gewisse Leistungen (z.B. Erschliessungskosten) oder Verpflichtungen (z.B. Architekturverpflichtungen) ein. Dies kann in der Statistik nicht berücksichtigt werden, da die entsprechenden Informationen nicht verfügbar sind.

Auf die Fläche bezogene **Durchschnittspreise** werden errechnet, um ein Mass für das Preisniveau und die Preisentwicklung zu erhalten. Da der Boden ein sehr heterogenes Gut ist, werden die Quadratmeterpreise von Sonderfällen beeinflusst, was zu starken Schwankungen führen kann.

Mit dieser Publikation wird der Begriff des **Wohnbaulandes** neu eingeführt. Dieses umfasst alle Parzellen, welche vollständig im Baugebiet liegen, sich in der Wohn- oder in der Wohn- und Geschäftszone befinden und einen Quadratmeterpreis ab 30 Franken sowie eine Fläche zwischen 100 und 2 500 m<sup>2</sup> aufweisen. Das Wohnbauland eignet sich besser als Indikator für die Preisentwicklung des Baulandes im Kanton Basel-Landschaft als die Menge aller Baulandparzellen, da Ausnahmefälle mit unüblich grossen Flächen oder tiefen Preisen aus der Betrachtung ausgeschlossen werden.

Um den Einfluss jährlich schwankender Verkaufsvolumen in den Bezirken auf den kantonalen Bodenpreis zu vermindern, werden die Bezirkswerte einheitlich gewichtet. Der aus diesen gewichteten Bezirkswerten berechnete Durchschnittspreis wird als **bereinigter kantonaler Bodenpreis** bezeichnet. Für Wohnbauland dient der Bauzonenanteil der Bezirke als Gewicht, für Land ausserhalb des Baugebietes der Anteil an der Gesamtfläche abzüglich der Bauzonenfläche.

Im Interesse der Aktualität wird die Bodenpreisstatistik jeweils abgeschlossen, bevor alle Handänderungen eines Jahres dem Statistischen Amt gemeldet sind. Verspätet gemeldete Handänderungen zählen statistisch zum Folgejahr.

## Zum Thema

Das Statistische Amt publiziert nebst der Bodenpreisstatistik auch weitere Daten zum Bau- und Wohnungswesen.

### FAKTEN ZUR BAUWIRTSCHAFT

Angaben zum öffentlichen Bau und zum Privatbau werden in der Baustatistik des Statistischen Amtes erfasst. 2008 wurden Bauvorhaben in einem Gesamtwert von rund 1,7 Mrd. Franken projektiert, wovon drei Viertel im Bereich Privatbau.

### GEBÄUDE- UND WOHNUNGSBESTAND

Daten zum Gebäude- und Wohnungsbestand im Kanton Basel-Landschaft werden in den Eidgenössischen Volks- und Wohnungszählungen erfasst. Der Wohnungsbestand gemäss Fortschreibung der Volkszählung betrug 2007 im Kanton über 125 000 Wohnungen.

Weiter verfügt die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung über detaillierte Angaben, welche vom Statistischen Amt im Internet sowie im Jahrbuch publiziert werden. Der Versicherungswert des gesamten Gebäude- und Wohnungsbestandes im Jahr 2007 belief sich im Kanton auf 70 Mrd. Franken. Davon entfielen knapp 65% auf Wohngebäude.

Die aufgeführten Daten sowie zusätzliche Angaben beispielsweise zur Anzahl Baugesuche, Baubewilligungen oder Leerwohnungen sind im Internet im Themenbereich «9 Bau- und Wohnungswesen» des Baselbieter Zahlenfensters oder im Statistischen Jahrbuch zu finden. Auch auf der Seite des Bundesamtes für Statistik sind Daten zu den Kantonen sowie zur gesamten Schweiz erhältlich.

Link Kanton: [www.statistik.bl.ch](http://www.statistik.bl.ch)

Link Bund: [www.admin.bfs.ch](http://www.admin.bfs.ch)



Statistisches Amt  
Kanton Basel-Landschaft

Rufsteinweg 4, CH-4410 Liestal  
T 061 552 56 32, F 061 552 69 87  
[statistisches.amt@bl.ch](mailto:statistisches.amt@bl.ch)  
[www.statistik.bl.ch](http://www.statistik.bl.ch)

Redaktion: Corinne Hügli  
Gestaltung: vista point, Basel  
Druck: Schwabe Druck AG, Muttenz  
Datum: August 2009  
Auflage: 1200 Expl.

### [www.statistik.bl.ch](http://www.statistik.bl.ch) – Update zur Bodenpreisstatistik

Ab sofort sind im **Baselbieter Zahlenfenster** im Themenbereich «5 Preise» detaillierte Online-Abfragen zur Bodenpreisstatistik möglich. Neu bildet eine umfassende Datenbank die Grundlage der Auswertungen. Die Daten können auf Kantons-, Bezirks- oder Gemeindeebene ausgewertet werden.

Die vorliegende Publikation sowie das Baselbieter Zahlenfenster mit seinen 20 statistischen Themenbereichen finden Sie im Internet unter [www.statistik.bl.ch](http://www.statistik.bl.ch).