

Stand: 5. Dezember 2022

Wohnkalkulator Pratteln Kurzfassung



Institut für Betriebs- und Regionalökonomie IBR
Ivo Willimann | Dozent

T direkt: 041 228 42 16
ivo.willimann@hslu.ch

Hintergrund zum Wohnkalkulator Pratteln



Datenquelle: Einwohner-, Gebäude-, Wohnungs- und Steuerregister. Es wurden 16'852 Personen-, 7'514 Haushalts- und 2'458 Gebäudedatensätze verarbeitet. Unbewohnte Wohnungen und Gebäude sind in der Auswertung nicht berücksichtigt.

Datenstand: Stand der Daten: ca. 31.12.2019*
Untersuchte Neubauperiode: 2010 bis 2019 (10 Jahre)
Untersuchte Zuzüge und Umzüge: 2015 bis 2019 (5 Jahre)

Datenschutz: Bei der Analyse wurde auf einen strengen Datenschutz geachtet. Die Ergebnisse lassen keine Rückschlüsse auf Einzelpersonen oder Einzelhaushalte zu.

** Die Daten wurden aus einem Backup vom 10.1.2020 herausgelesen, um möglichst den Datenstand von Ende 2019 zu erhalten.*

Detaillierte Inhaltsübersicht



Analyseteil	Folien-Nr.		Kapitel
	Start	Fazit	
1. Einleitung	3		
2. Bevölkerung und Wohnraum	11		• Bevölkerungsentwicklung
	22		• Haushaltsstrukturen und deren Wohnsituation
	33	40	• Zuziehende Haushalte
4. Wohnbautätigkeit	41	50	• Wohnbau vs. Wanderung
	51	59	• nach Gebäude-/ Wohnungsmerkmal
3. Gemeindefinanzen	60		• Übersicht
	64		• diverse Einflussfaktoren
	81	86	• Nutzungsdichte
5. Quartiere	87		• Quartierabgrenzung
	91		• Steuererträge
	95		• Wohnsituation und Bevölkerung
	108		• Quartieranalysen
	115	129	• Entwicklungsgebiete
6. Alter & Generationen	130	144	
7. Handlungsempfehlungen	145		

Inhalt

1. Einleitung
2. **Bevölkerung und Wohnraum**
3. Wohnbautätigkeit
4. Gemeindefinanzen
5. Quartiere
6. Alter & Generationen
7. Handlungsempfehlungen

- **Bevölkerungsentwicklung**
- **Haushaltsstrukturen und deren Wohnsituationen**





Ausgangslage und Fragen zu Bevölkerung und Wohnraum

Ausgangslage

Mit 42 Prozent hat Pratteln innerhalb des Kantons BL mit deutlichem Abstand den höchsten Ausländeranteil. Auch vor diesem Hintergrund stellen sich folgende Fragen:

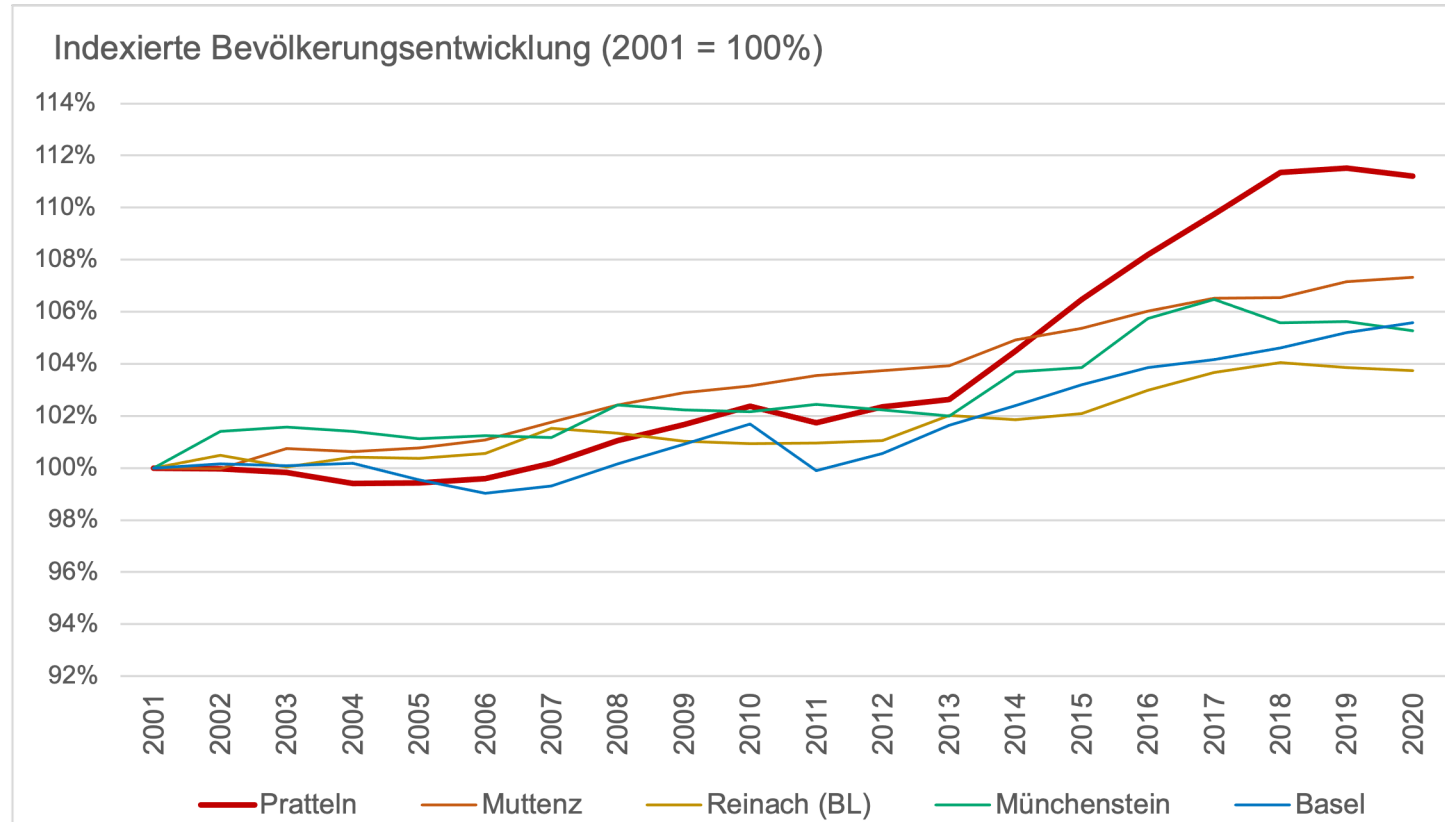
Bevölkerung

Wie hat sich die Bevölkerung in Pratteln entwickelt?
Welche Auffälligkeiten zeigen sich bei der Bevölkerungsstruktur?

Wohnungs- merkmale

Welche Auffälligkeiten zeigen sich bei der Wohnstruktur?

Bevölkerungsentwicklung 2001 bis 2020



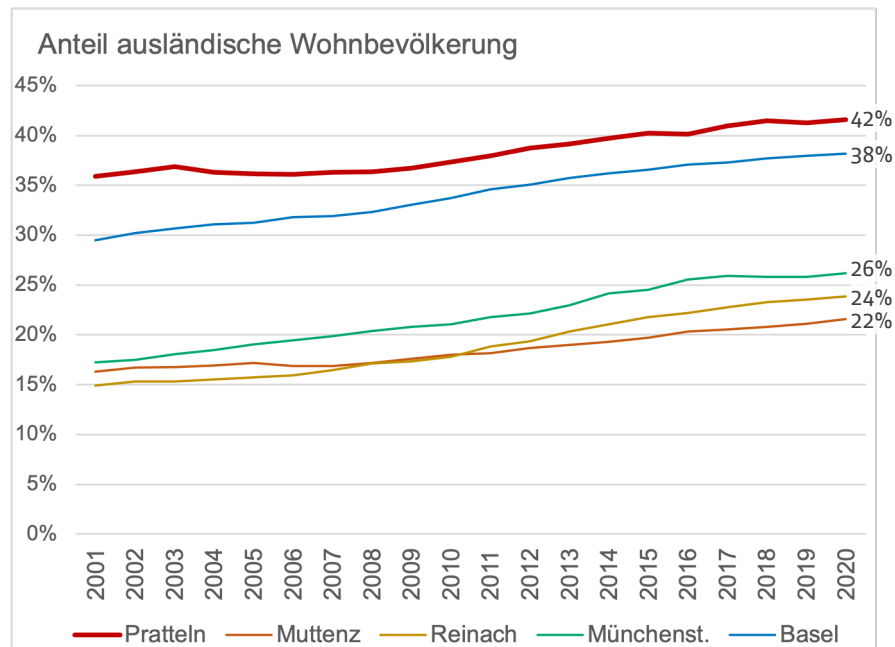
Einwohner 2020	
Pratteln	16'606
Muttenz	17'938
Reinach	19'159
Münchenst.	12'063
Basel	173'863

Das Bevölkerungswachstum war in den untersuchten Gemeinden seit 2001 sehr gering. Einzig Pratteln hatte zwischen 2014 und 2018 eine kurze Wachstumsphase, in welcher die Bevölkerungszahl um gut 1'000 Personen respektive um 8.5% zugenommen hat.

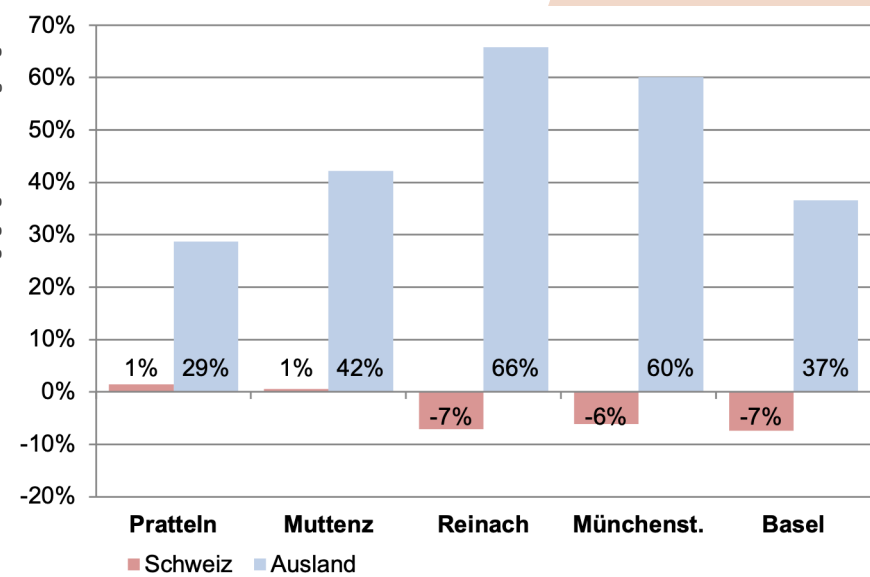
Bevölkerungszusammensetzung



Ausländeranteil



Bevölkerungsentwicklung nach Staatsangehörigkeit 2001-2020



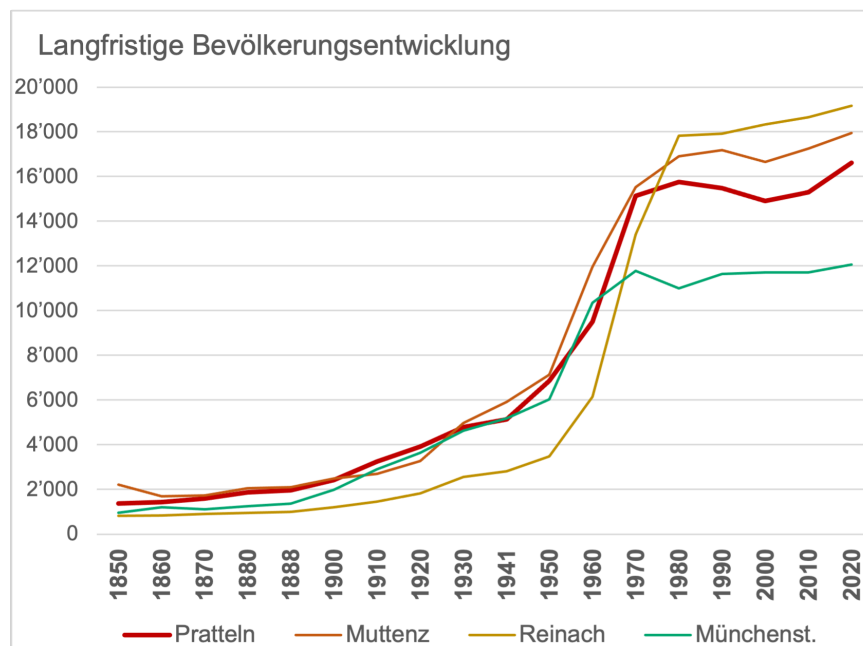
Von den fünf betrachteten Gemeinden hat Pratteln als **Arbeitergemeinde** den höchsten Ausländeranteil. Dieser nahm seit 2001 von 36 auf **42 Prozent** zu. Der Ausländeranteil in der Stadt Basel befand sich 2020 mit 38% in einem ähnlichen Bereich. Bei den weiteren untersuchten Gemeinden liegt dieser Wert zwischen 22 und 26 Prozent.

Das seit 2001 zu beobachtende (geringe) Bevölkerungswachstum ist in Pratteln und MuttENZ hauptsächlich auf eine Zunahme der ausländischen Bevölkerung zurückzuführen. In Reinach, Münchenstein und Basel ging die Zahl der Schweizerinnen und Schweizer seit 2001 sogar zurück.

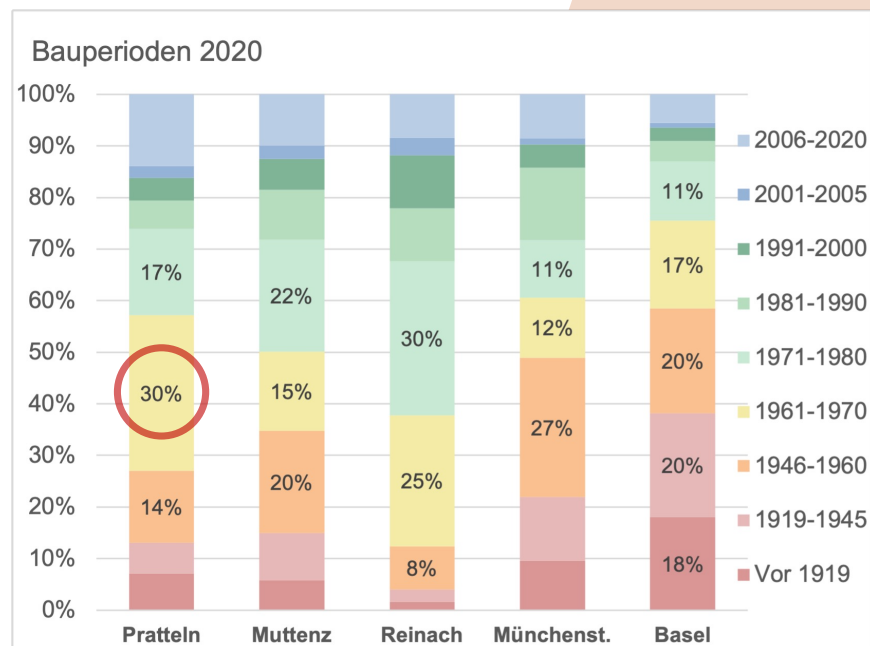
Langfristige Entwicklung von Pratteln



Bevölkerungsentwicklung



Gebäudealter



Alle analysierten Baselbieter Gemeinden sind zwischen 1950 und 1970 sehr stark gewachsen. Pratteln hat dabei den höchsten Anteil Wohnung aus den 1960er Jahren. Pratteln hat unter den Vergleichsgemeinden über die letzten 15 Jahre den höchsten Anteil neuer Wohneinheiten.

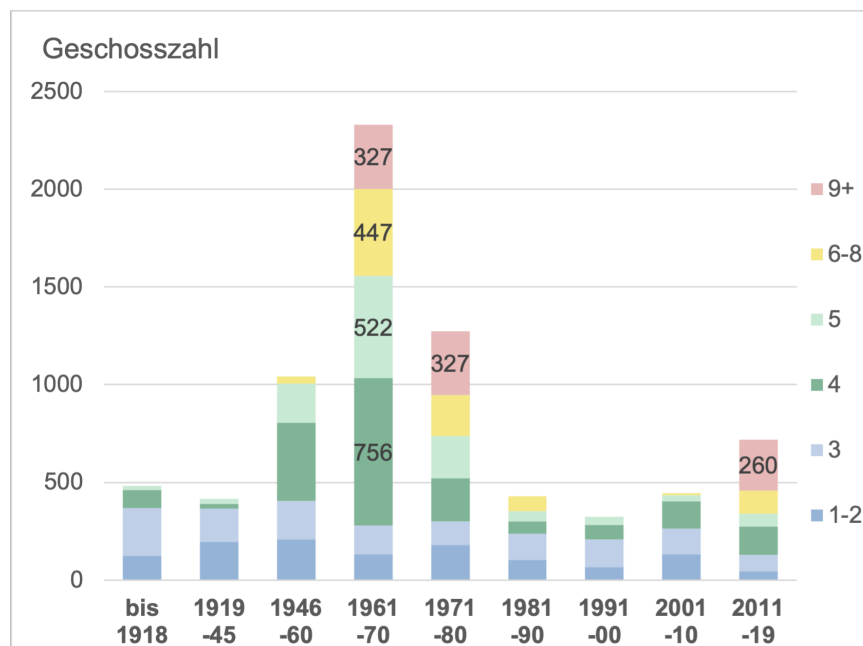
Bevölkerungszahl:

	1941	1950	1960	1970
Pratteln	5'142	6'863	9'492	15'127
Muttenz	5'929	7'125	11'963	15'518
Reinach	2'813	3'475	6'152	13'419
Münchenst.	5'189	6'033	10'345	11'777

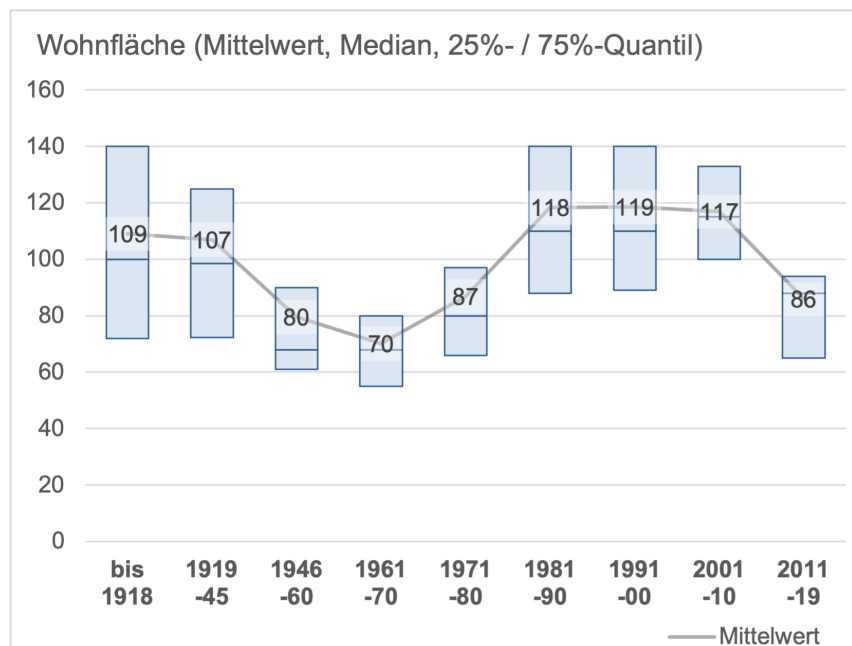
Von 1988 bis 2003 nahm der Ausländeranteil in Pratteln von 25% auf 37% zu, seit 2010 auf aktuell 42%. In den Baselbieter Vergleichsgemeinden zeigen sich ähnliche Kurvenverläufe. Sie starteten aber Mitte der 1980er Jahre bei tieferen Ausgangswerten (zwischen 10 und 15%).

Wohnungs- und Gebäudegrößen abhängig vom Gebäudealter

Anzahl Wohnungen nach Geschosszahl



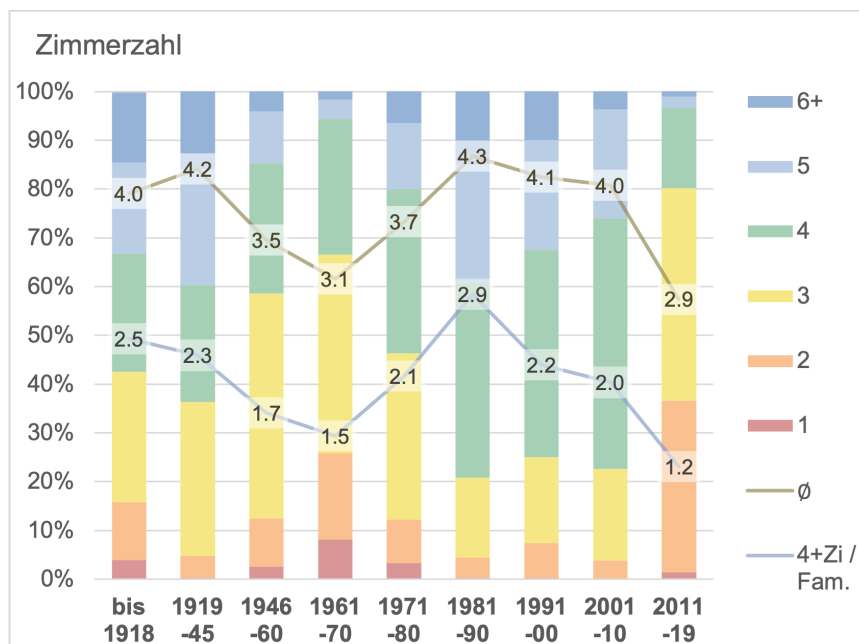
Wohnfläche (Quartil- und Mittelwert)



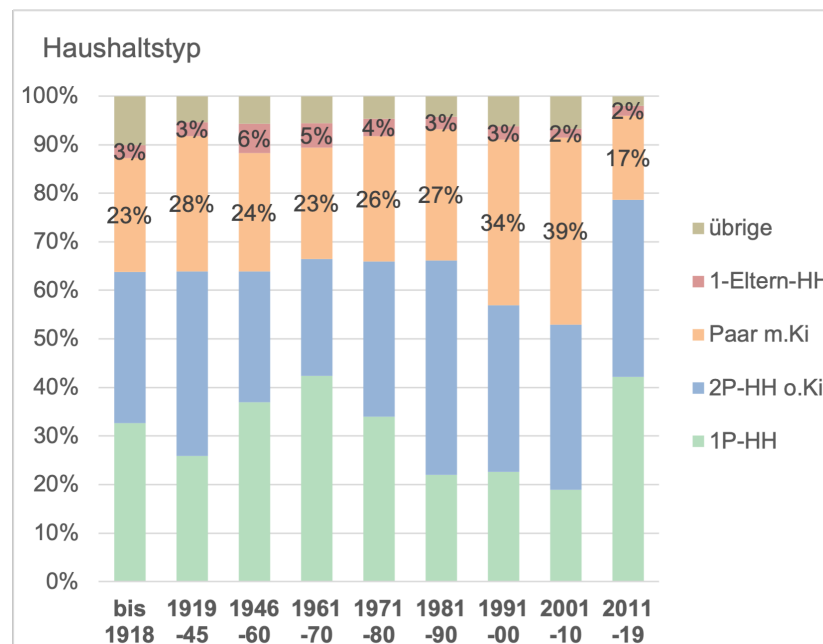
62% der Wohneinheiten Prattelns stammen von den Baujahren 1946 bis 1980. In dieser Zeitperiode entstanden vergleichsweise kleinflächige Wohneinheiten. Zwischen 1961 und 1980 wurde zudem relativ stark verdichtet gebaut. Diese Kombination verheisst typischerweise einen eher tiefen Wohnstandard.

Wohnungsgrösse und -nutzung abhängig vom Gebäudealter

Zimmerzahl



Haushaltsstruktur



Zwischen 1946 und 1970 entstanden bezüglich Zimmerzahl kleinere Wohneinheiten. Trotzdem befindet sich die Familienquote in einem ähnlichen Bereich wie bei den andern Bauperioden bis 1990.

Hintergrund

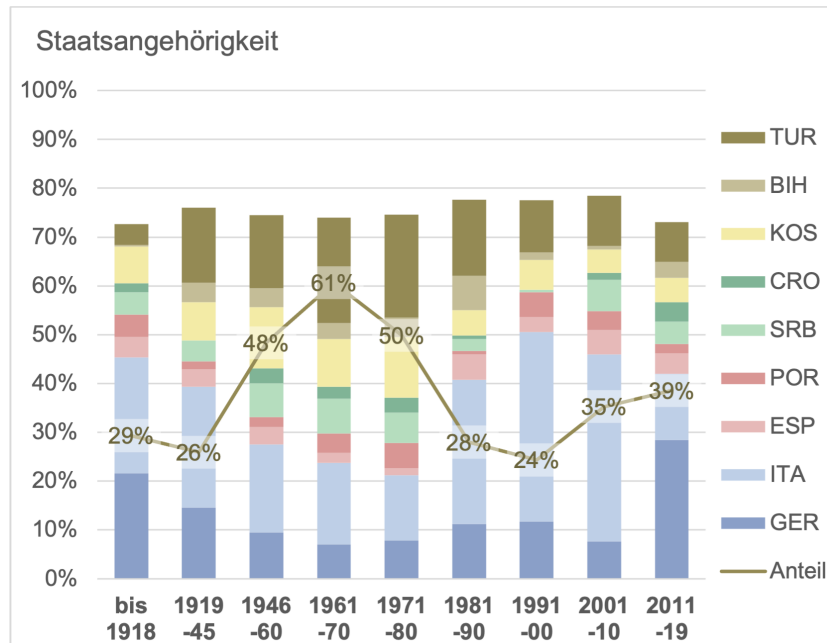
Die durchschnittliche Fläche pro Zimmer bei den zwischen 1946 und 1980 erbauten Wohnungen beträgt um 22 und 23 m². Bei den seit 1990 erstellten Wohneinheiten liegt die Zimmerfläche bei rund 30 m² (Mittelwert).

"4+ Zi / Fam." ist der Verhältniswert von Wohneinheiten mit mindestens vier Zimmern und der Anzahl Paarfamilien. Dieser Indikator kann einen Hinweis für die Nachfrage nach Familienwohnungen oder auf eine Unterbelegung der grösseren Wohneinheiten geben.

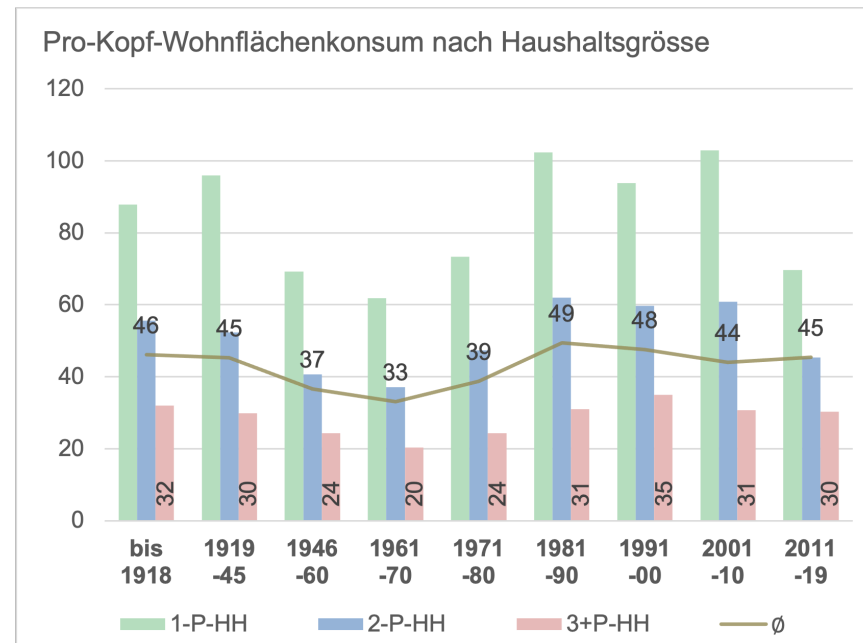
Bevölkerungsstruktur und Wohndichte



Ausländische Bevölkerung



Pro-Kopf-Wohnflächenkonsum



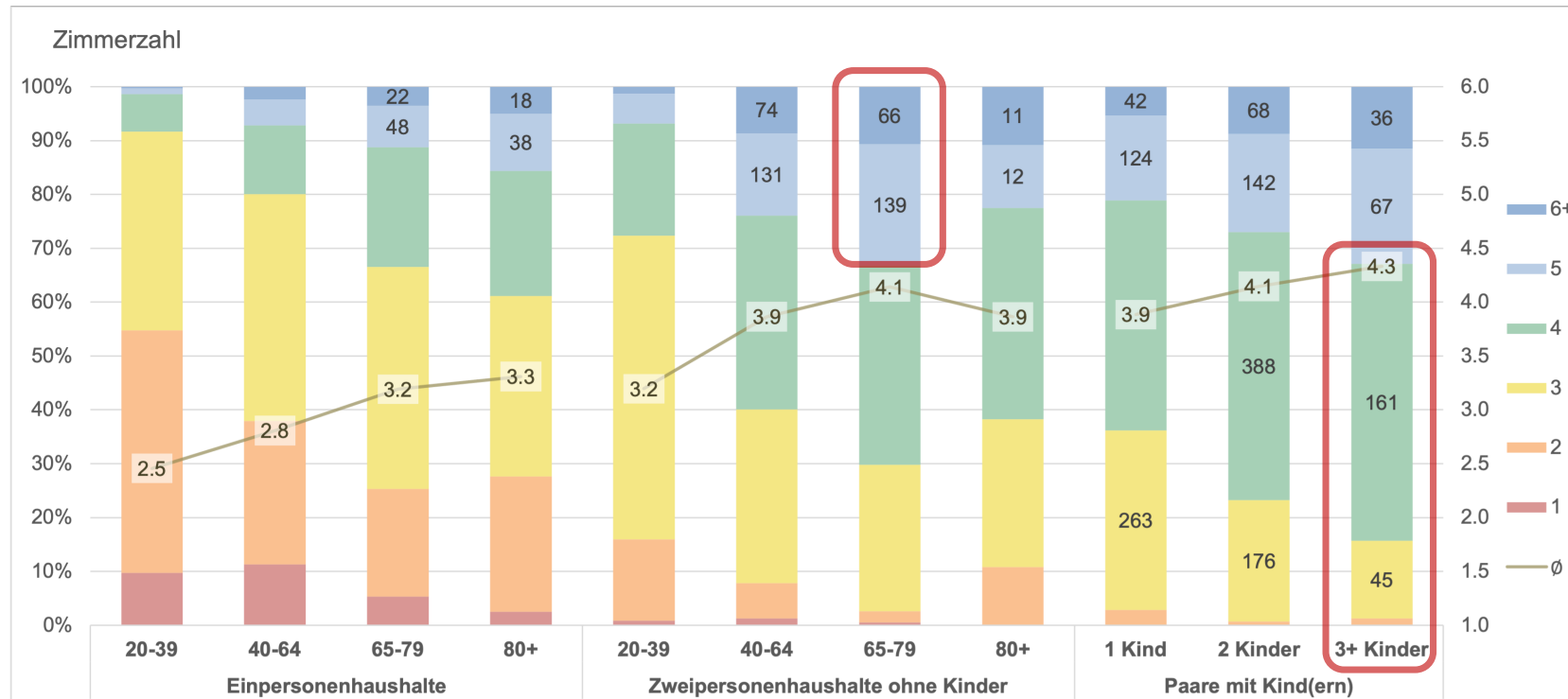
In den von 1946 bis 1980 erbauten Wohneinheiten leben anteilmässig viele Ausländerinnen und Ausländer.

Die knappen Platzverhältnisse (kleinflächige Wohnungen, in Relation dazu hohe Familienquote) resultiert in einen tiefen Pro-Kopf-Wohnflächenkonsum.



Haushaltsstrukturen und deren Wohnsituationen

Zimmerzahl nach Haushaltskategorien



Zwei von drei Paarfamilien mit mindestens drei Kindern stehen nur bis zu vier Zimmer zur Verfügung.

Zweipersonenhaushalte mit 40- bis 79-jährige jüngste Haushaltsmitglieder belegen eine beträchtliche Zahl grosser Wohneinheiten mit fünf und mehr Zimmern.

Hintergrund

40% der Zweipersonenhaushalte "65-79" belegen ein EFH (241 Haushalte). 99 EFH werden ausschliesslich von Personen bewohnt, die über 80 Jahre alt sind. Dabei handelt es sich um 68 Ein- und 31 Zweipersonenhaushalte.

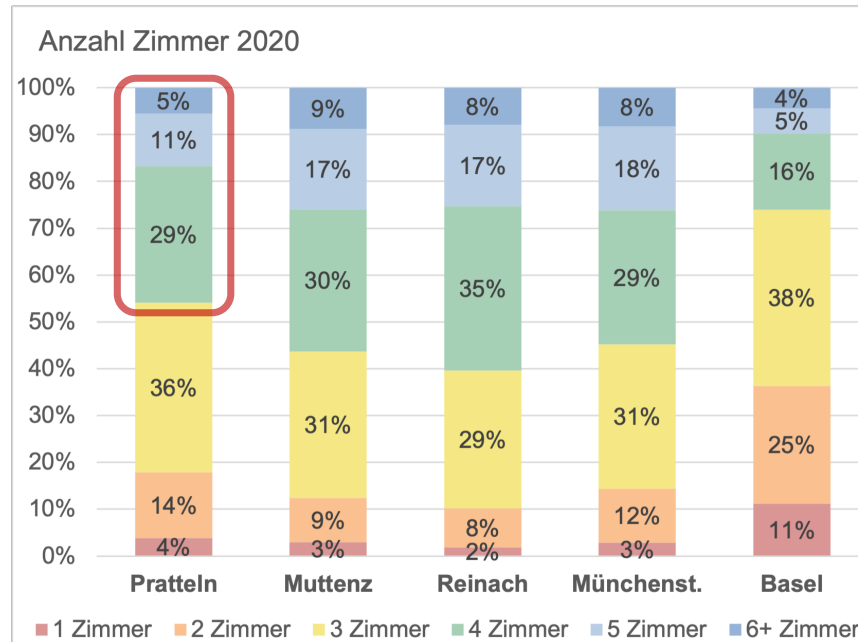
Die Ein- und Zweipersonenhaushalte sind nach dem Alter des (jüngsten) Haushaltsmitgliedes aufgeschlüsselt. Die Datenwerte in den Säulen geben die Anzahl Haushalte wieder.

Lesehilfe

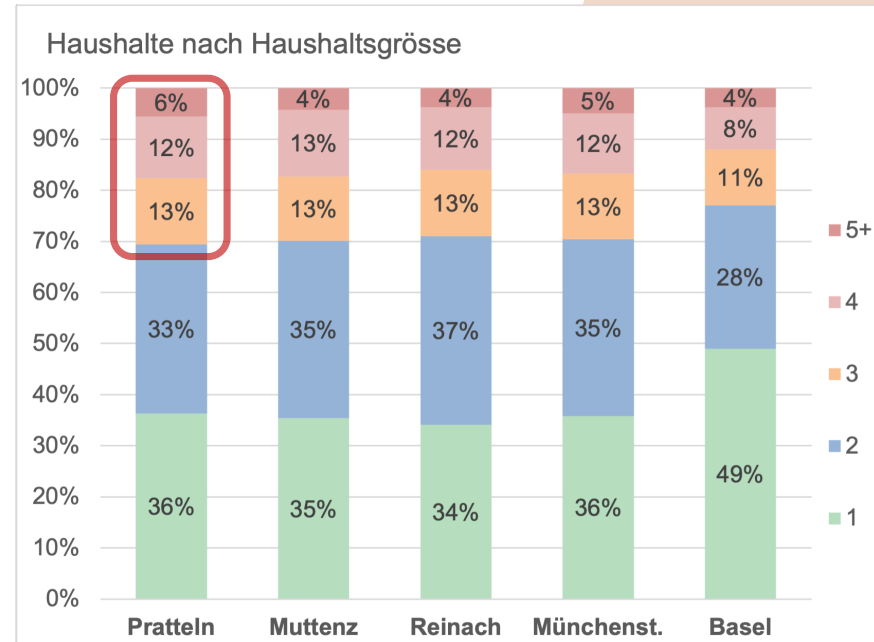
Vergleich von Wohnungs- und Haushaltsgrösse



Zimmerzahl



Haushaltsgrösse

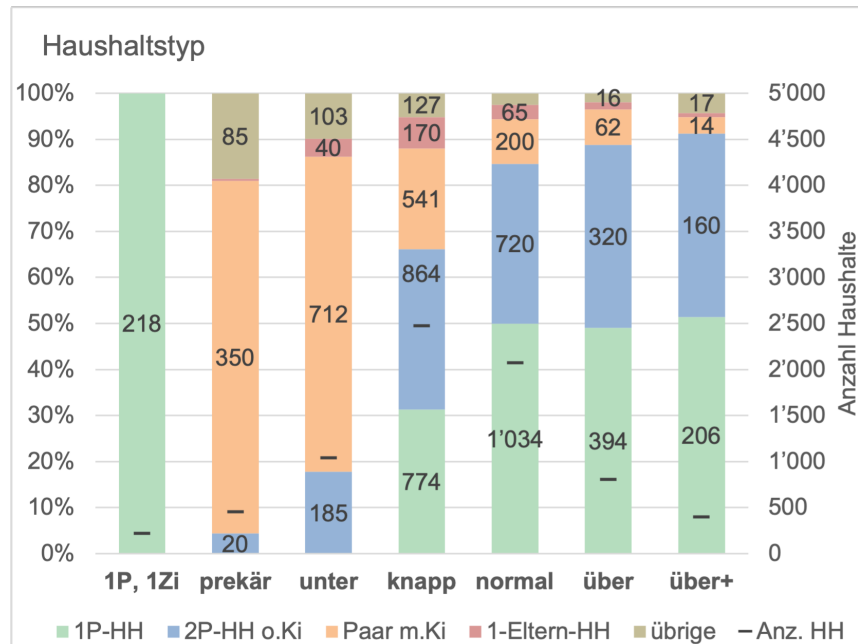


Paarfamilien belegen in der Regel Wohneinheiten mit mindestens vier Zimmern. Der Anteil dieser Wohneinheiten am gesamten Wohnungsbestand beträgt in Pratteln 46 Prozent und liegt damit deutlich tiefer als in Muttenz (56%), Reinach (60%) oder Münchenstein (55%). Gleichzeitig hat Pratteln mit 31 Prozent einen leicht höheren Anteil an Haushalten mit mindestens drei Personen im Vergleich mit den anderen Baselbieter Gemeinden (29 bis 30%).

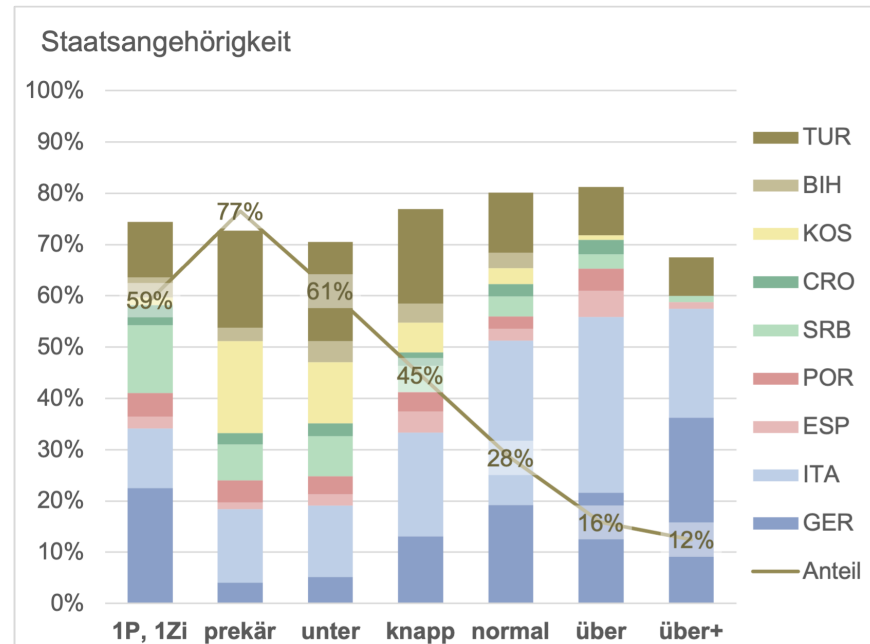
Zimmerverfügbarkeit



nach Haushaltsstruktur



nach Nationalitäten



**Die Mehrheit der Paarfamilien sind (statistisch) bezüglich Zimmerzahl unterversorgt.
Die ausländische Bevölkerung ist überdurchschnittlich stark von (statistisch) knappen Platzverhältnissen betroffen.**

Hintergrund

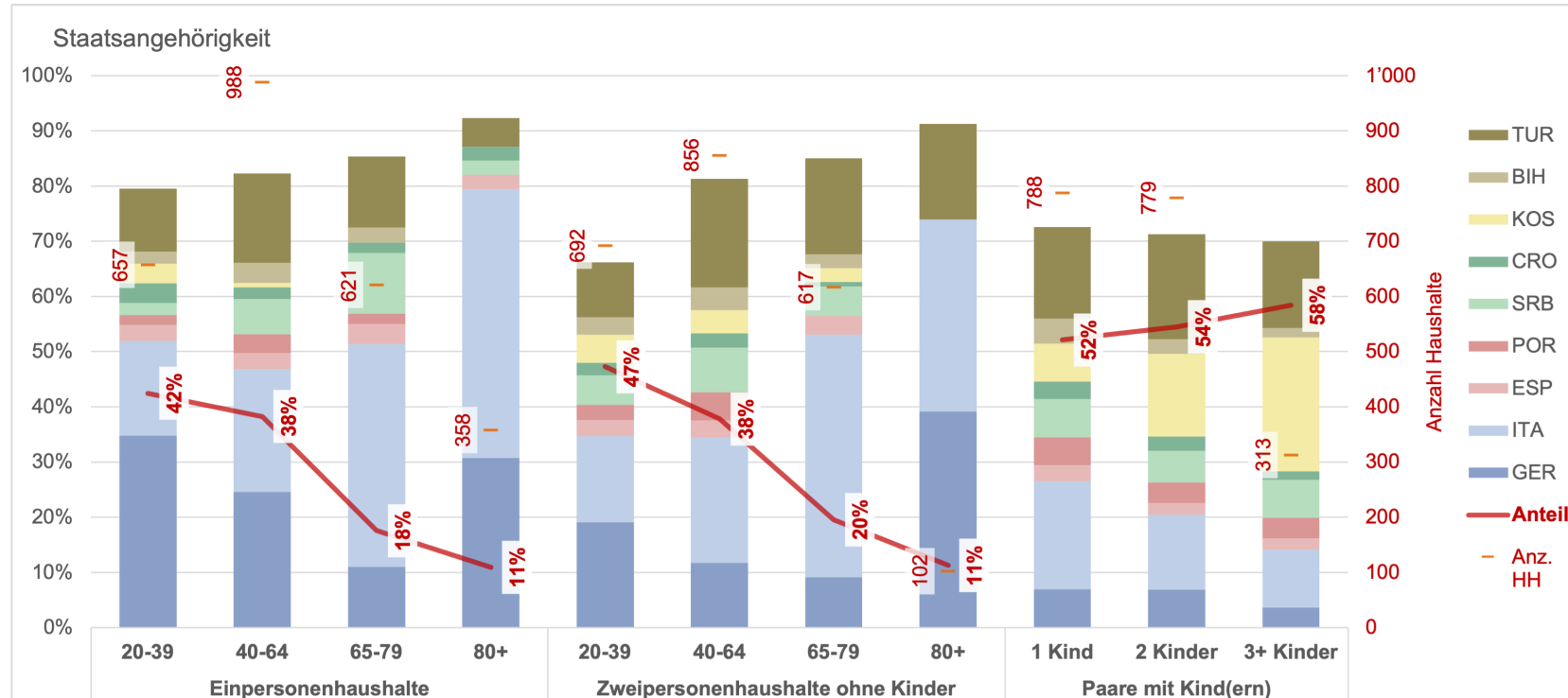
Es ist zu hinterfragen, ob es in Pratteln ein Unterangebot an Wohnraum gibt, der für Familien geeignet ist.

Der Mindeststandard («knapp») ist wie folgt definiert:

- ein Zimmer pro Person ab 12 Jahre
- ein halbes Zimmer pro Kind unter 12 Jahren (aufrunden)
- ein zusätzliches Zimmer pro Haushalt.

Lesehilfe

Staatsangehörigkeit nach Haushaltskategorien



Bei den Familienhaushalten liegt der Ausländeranteil bei über 50%, wobei er mit der Kinderzahl zunimmt.

Zum Pensionsalter hin nimmt die ausländische Bevölkerung markant ab.

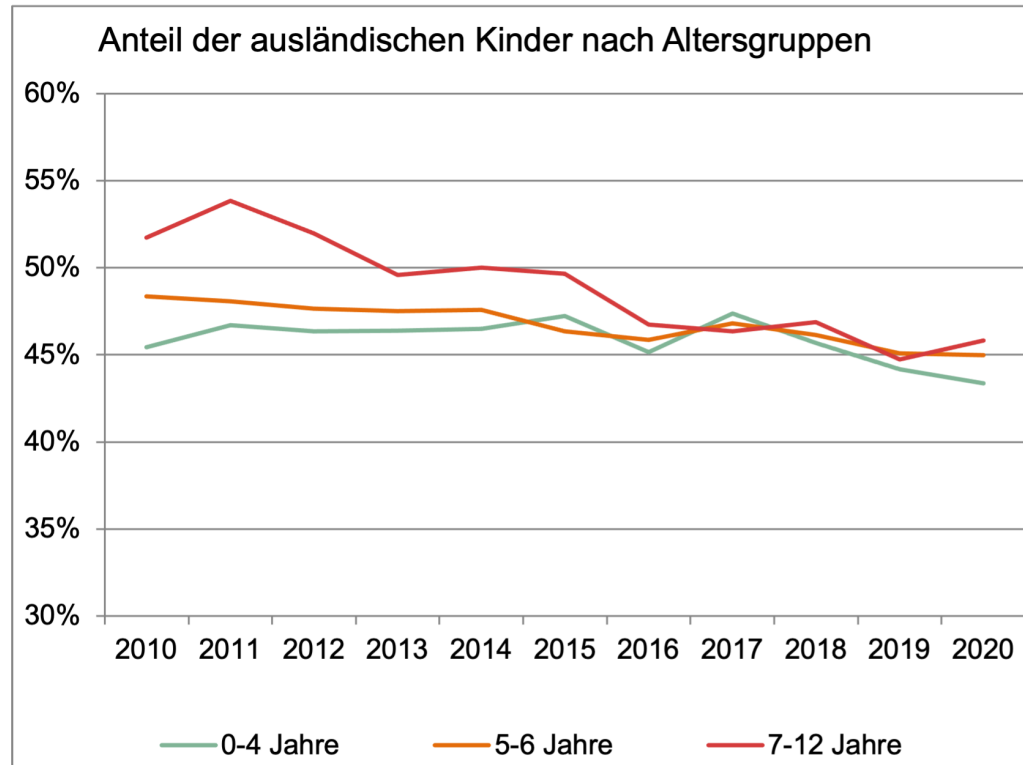
Hintergrund

Bei den zuziehenden Paarfamilien ist der Ausländeranteil nochmals leicht erhöht (57%, 60% respektive 62%). Dabei ist allerdings zu beachten, dass die ausländische Bevölkerung generell eine höhere Wohnmobilität aufweist.

Die Ein- und Zweipersonenhaushalte sind nach dem Alter des jüngsten Haushaltsmitgliedes aufgeschlüsselt. Die Strich-Markierungen entsprechen der Anzahl Haushalte pro Kategorie.

Lesehilfe

Entwicklung des Ausländeranteils bei den Kindern nach Altersgruppen



Die Auswertung bezieht sich auf die gesamte Gemeinde. In einzelnen Quartieren oder Schulkreisen kann der Kurvenverlauf abweichend sein.

Hintergrund

Anzahl ausländische Kinder:

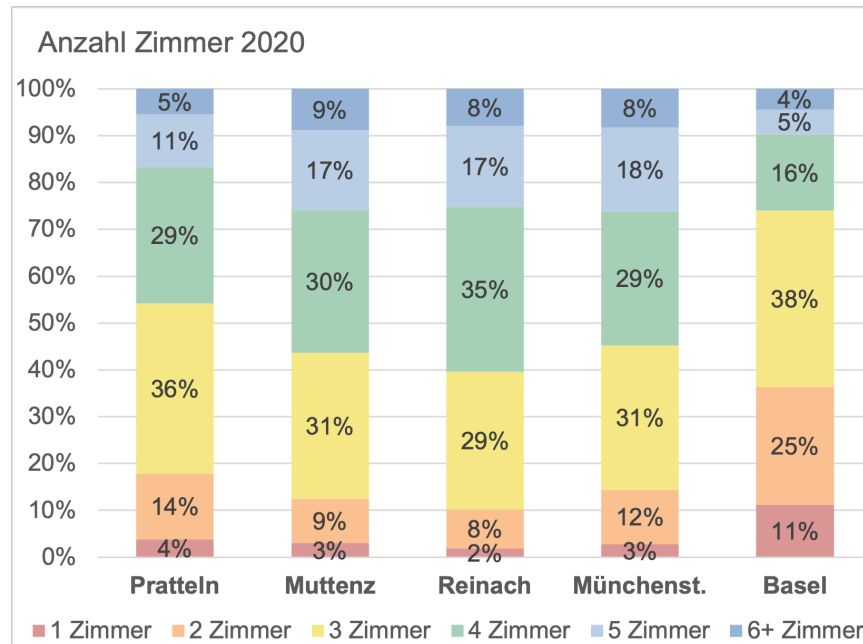
	2010	2020
0-4 Jahre	337	369
5-6 Jahre	131	143
7-12 Jahre	421	432

Seit 2010 hat der Ausländeranteil bei den Kindern abgenommen. Dies zeigt sich sowohl im Vorschulalter als auch im Altersbereich von Kindergarten und Primarschule. Die relative Abnahme ist mitunter ein Ergebnis des Bevölkerungswachstums. In absoluten Zahlen haben die ausländischen Kinderzahlen leicht zugenommen.

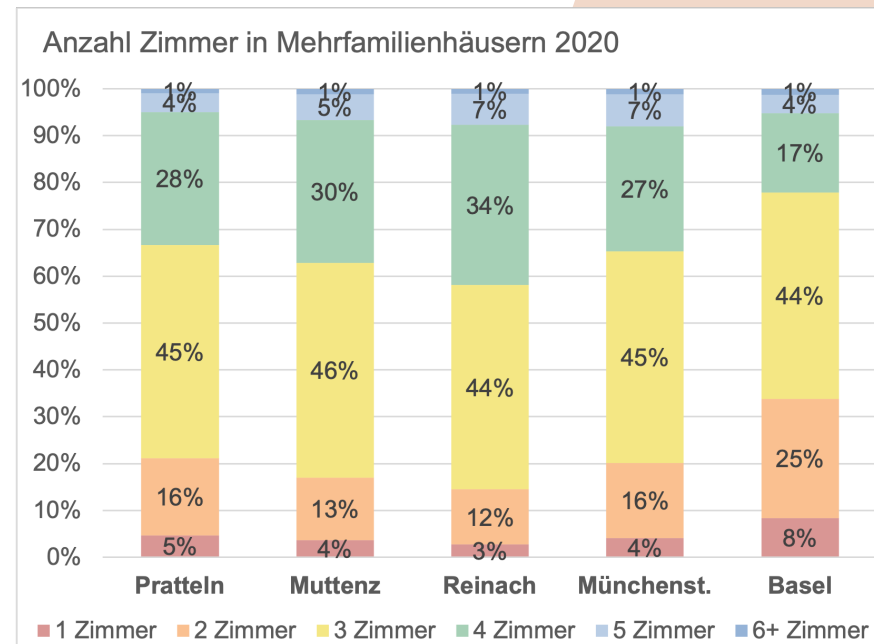
Wohnungsgrößen



Zimmerzahl



Zimmerzahl in Mehrfamilienhäusern



Nur 16 Prozent aller Wohneinheiten von Pratteln verfügen über mindestens fünf Zimmer. In drei Baselbieter Vergleichsgemeinden liegt dieser Anteil rund 10 Prozent höher. In den MFH sind die Unterschiede allerdings nur gering. Der Hauptunterschied liegt darin, dass Pratteln einen deutlich tieferen EFH-Anteil hat (20% gegenüber 32 / 33%).

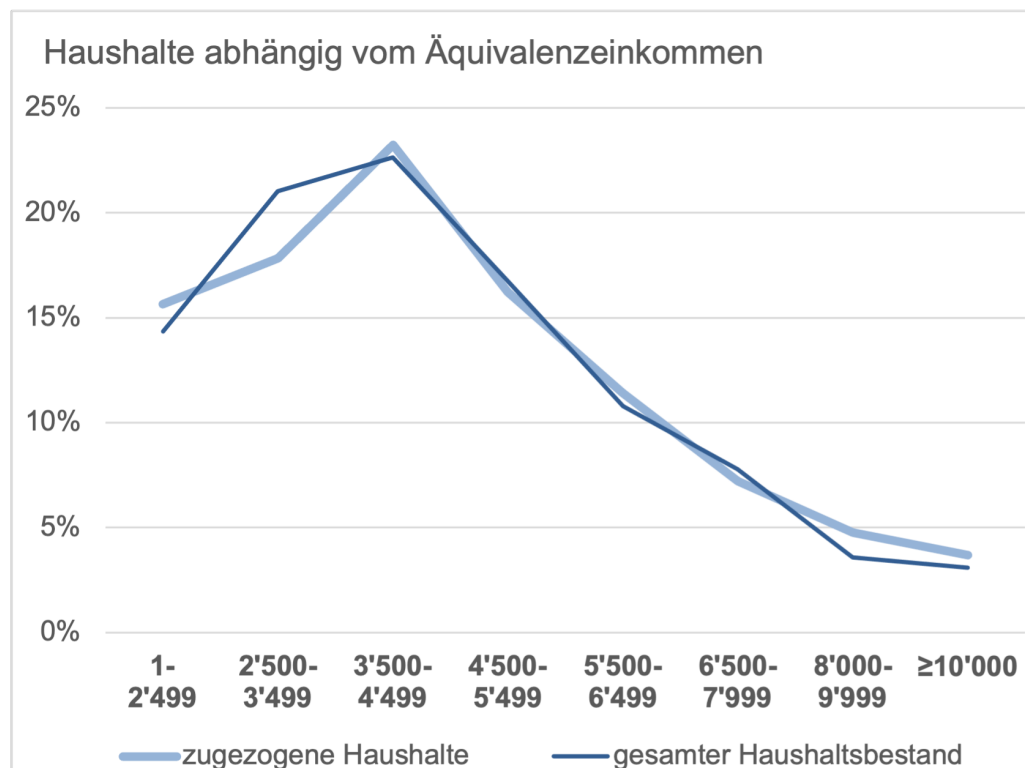
Hintergrund

In den letzten 10 Jahren wurde in Pratteln vor allem kleinere Wohneinheiten gebaut: Knapp 80 Prozent der seit 2010 erstellten Wohneinheiten sind Zwei- oder Dreizimmerwohnungen.



Zuziehende Haushalte

(Steuerbares) Äquivalenzeinkommen bei zugezogenen Haushalten im Vergleich zum Gesamtbestand



Über 20 Prozent der Haushalte, deren steuerbares Äquivalenzeinkommen bei mindestens 8'000 Franken liegt, belegen eine ab 2011 erbaute Wohneinheit. Insofern ist davon auszugehen, dass der erhöhte Anteil finanzkräftiger Haushalte bei den Zuzügern durch die Wohnbautätigkeit begünstigt ist. Auf der andern Skalseite beträgt der Anteil ab 2011 erbauter Wohneinheiten rund 5 Prozent.

Um beurteilen zu können, ob das Wanderungsverhalten zu einer (finanziellen) Aufwertung oder Abwertung führt, müssten auch Informationen zu den wegziehenden Haushalten vorhanden sein.

Im Vergleich zum gesamten Haushaltsbestand ziehen leicht mehr einkommensstarke Haushalte nach Pratteln. Die einkommensschwachen Haushalte sind bei den Zuzügern untervertreten. Beim breiten Mittelstand verlaufen die beiden Kurven im Gleichschritt.

Die Auswertung erfolgt nach äquivalenten steuerbaren Haushaltseinkommen.

Hintergrund

Lesehilfe

Erkenntnisse «Bevölkerung und Wohnraum»



Wohnstruktur

Über 60% der Wohneinheiten von Pratteln stammen aus der **Bauzeit 1946 bis 1980**, 30% entfallen dabei nur schon auf die 1960er Jahre. Wohneinheiten aus dieser Bauzeit entsprechen oft bezüglich Wohnungsgeometrie nicht den heutigen Ansprüchen (kleine Zimmer). Aufgrund des Gebäudealters besteht zudem Sanierungsbedarf.

In Pratteln gibt es vergleichsweise **wenige bezüglich Zimmerzahl grosse Wohneinheiten**.

Wohnraum für Familien

Die Mehrheit der Familien belegen im Verhältnis zur Haushaltsgrösse (zu?) **kleine Wohnung**. Unterschiedliche Gründe können hierzu führen:

- Die Familien können sich keine grösseren Wohnungen leisten,
- es steht nicht ausreichend für Familien geeigneter Wohnraum zur Verfügung,
- die Familien sind wohl mit der vorliegenden Wohnsituation.

Ausländische Bevölkerung

Die Bevölkerungszunahme der letzten 20 Jahre erfolgte hauptsächlich durch **ausländische Personen**.

In Pratteln lebt ein hoher Anteil **Ausländerinnen und Ausländer mit nicht-deutschsprachigen Nationalitäten**. Dieser Wert ist bei Familienhaushalten nochmals erhöht.

zuziehende Haushalte

Die zuziehende Bevölkerung ist leicht finanzstärker als die Bestandsbevölkerung.

Inhalt

1. Einleitung
2. Bevölkerung und Wohnraum
- 3. Wohnbautätigkeit**
4. Gemeindefinanzen
5. Quartiere
6. Alter & Generationen
7. Handlungsempfehlungen

- **Wohnbau vs. Wanderung**
- **Wohnbautätigkeit nach
Gebäude- /
Wohnungsmerkmal**





Fragen zur Wohnbautätigkeit und zur zugewanderten Bevölkerung

Die Wirkung der Wohnbautätigkeit der letzten Jahre kann als Indiz dafür genommen werden, wie sich die künftige Wohnbautätigkeit auf Bevölkerung und Gemeindefinanzen auswirkt. Die Analyse der zugewanderten Haushalte kann ihrerseits einen Hinweis auf die aktuelle Entwicklungsdynamik der Gemeinde geben. (Allerdings fehlt diesbezüglich als Vergleichsgrösse die Daten der wegziehenden Haushalte.) Entsprechend stehen in diesem Abschnitt folgende Fragen im Zentrum:

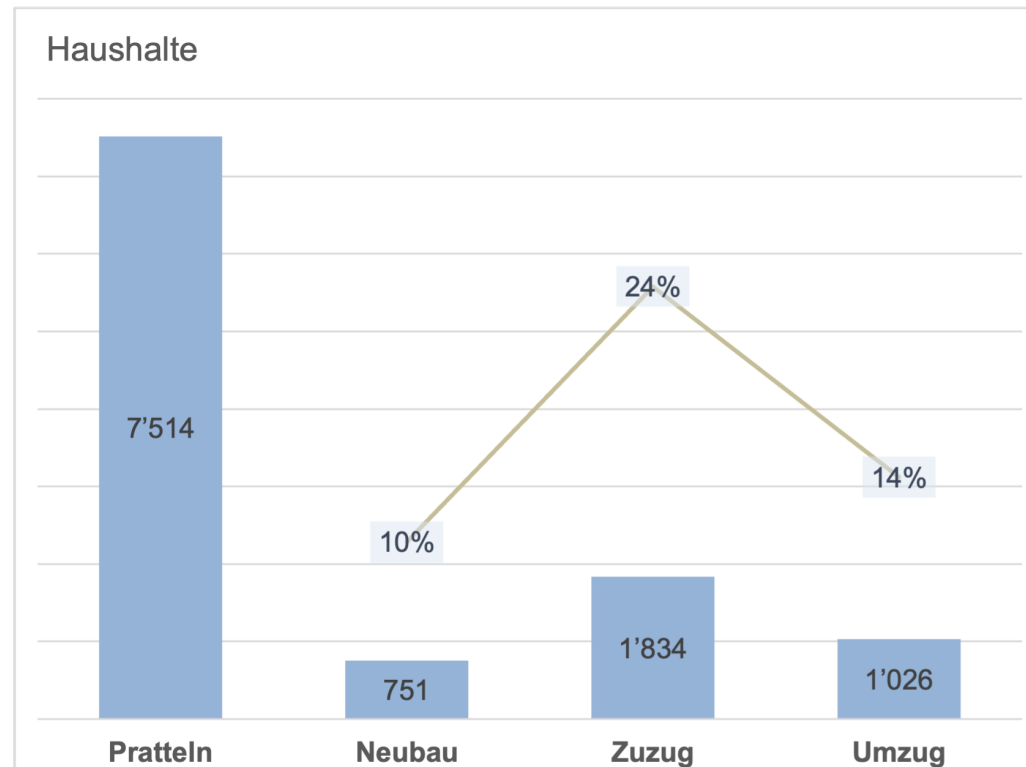
Bevölkerungsstruktur

Welche Personen und Haushalte ziehen nach Pratteln und welche in die neu gebauten Wohneinheiten?

Finanzielle Wirkung

Welche finanzielle Wirkung hat die Wohnbautätigkeit auf die Gemeinde?

Vergleich von Wohnbautätigkeit und Wohnungswechsel



Aufgrund des Mengengerüsts wirken sich die zuziehenden (und die im Wohnkalkulator nicht betrachteten wegziehenden) Haushalte potenziell stärker auf die Bevölkerungsstruktur aus als die Neubautätigkeit.

In den letzten 10 Jahren entstanden pro Jahr durchschnittlich rund 1% neue Wohnungen. Ebenfalls pro Jahr wurden durchschnittlich rund 5% der Wohnungen durch zuziehende Haushalte neu belegt. Dies ist die fünffache Quote und veranschaulicht die Bedeutung, die dem bestehenden Gebäudebestand zukommt.

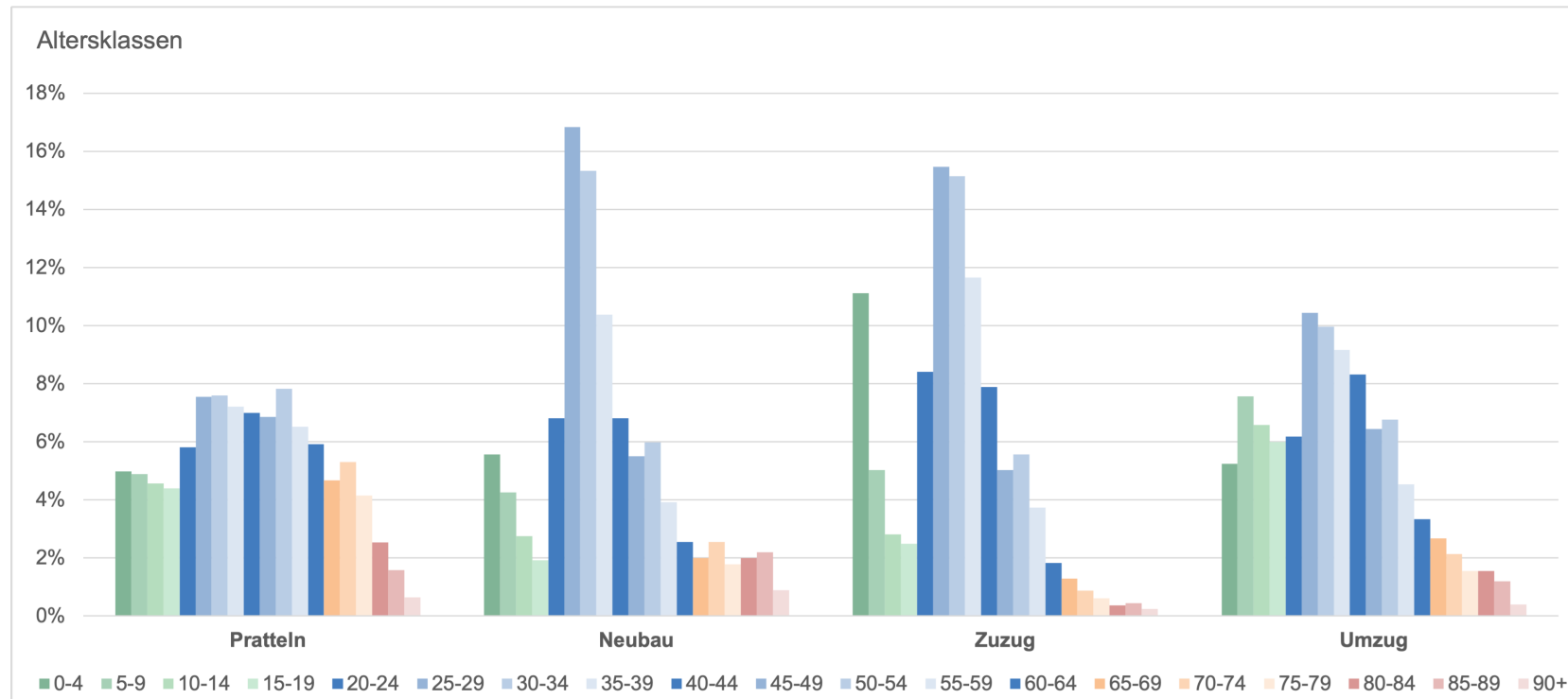
Zuziehende Haushalte: Knapp 1'000 der zugezogenen Haushalte belegen eine zwischen **1946 und 1970** erbaute Wohnung. 535 zugezogene Haushalte wohnen in einer **seit 2009** erbauten Wohneinheit.

Unter "Neubau" werden die zwischen 2009 und 2018 erbauten Wohneinheiten betrachtet, unter "Zuzug" und "Umzug" die zwischen 2014 und 2018 erfolgten Wohnungswechsel. Umziehende Haushalte vollziehen einen Wohnungswechsel innerhalb der Gemeinde, zuziehende Haushalte kommen von ausserhalb.

Hintergrund

Lesehilfe

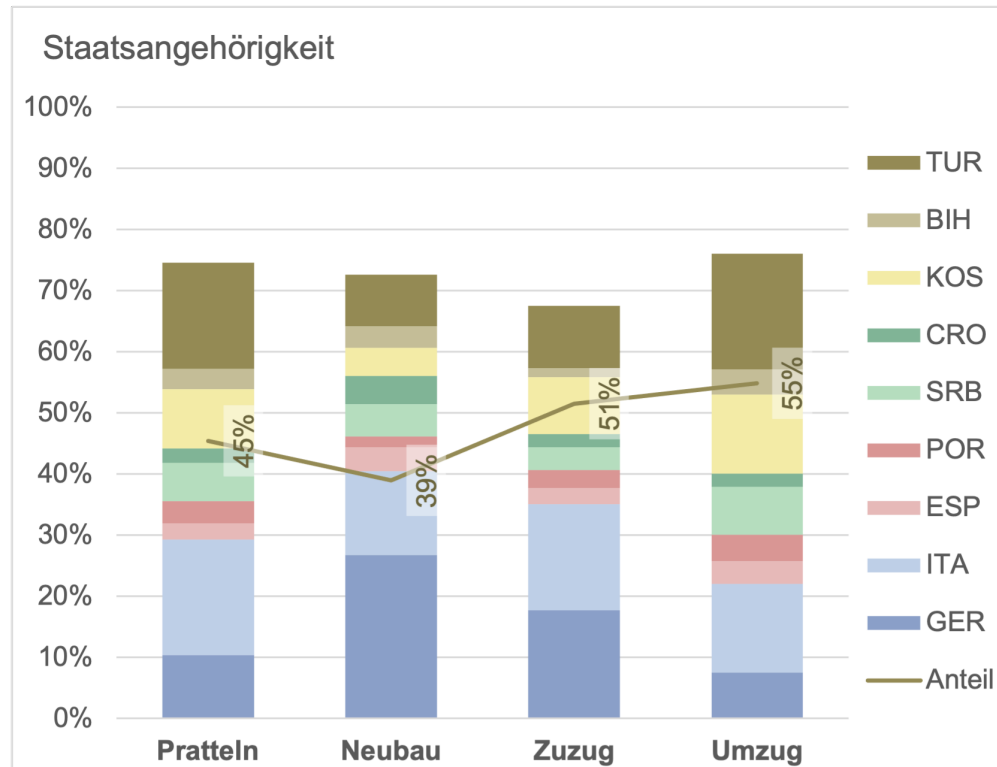
Altersstruktur (Personenauswertung)



Junge Erwachsene und Jungfamilien wechseln typischerweise häufig die Wohnung. Damit geht oft auch ein Ortswechsel einher.

Die Neubauten trugen zu einer Verjüngung der Bevölkerung bei. Bei den zuziehenden Haushalten ist der hohe Anteil junger Familien auffällig.

Ausländische Bevölkerung



Die ausländische Bevölkerung hat eine höhere Wohnungsfluktuation als die Schweizer Bevölkerung: 44% der ausländischen Personen leben seit weniger als 5 Jahren in der aktuellen Wohnung. Bei der Schweizer Bevölkerung liegt dieser Anteil bei 33%. Einen höheren Ausländeranteil ist demnach auch bei den wegziehenden Haushalten zu erwarten, für die aber keine Daten vorliegen.

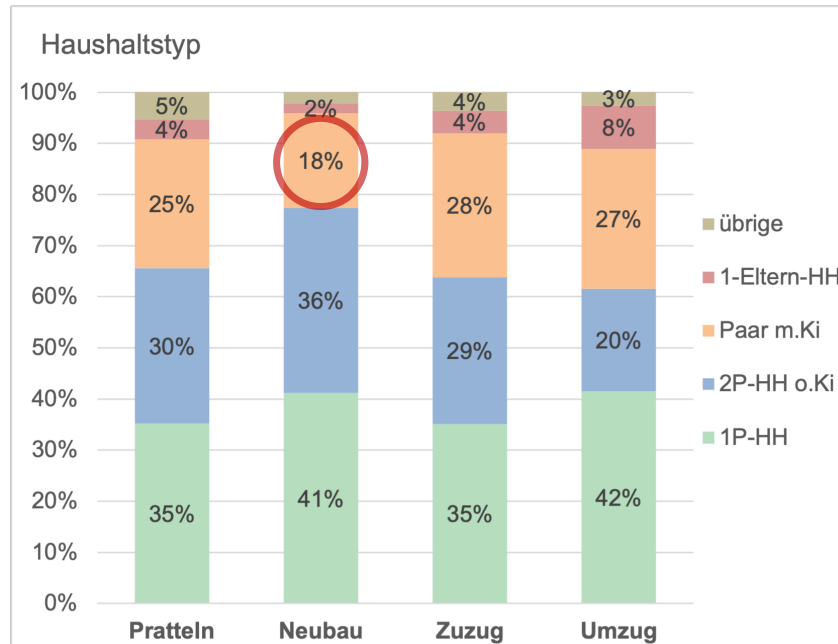
Hintergrund

In den Neubauten ist der Ausländeranteil etwas tiefer als im kommunalen Durchschnitt, bei den zuziehenden Haushalten etwas höher. In beiden Gruppen sind deutsche Staatsangehörige stärker vertreten als in der Gesamtgemeinde.

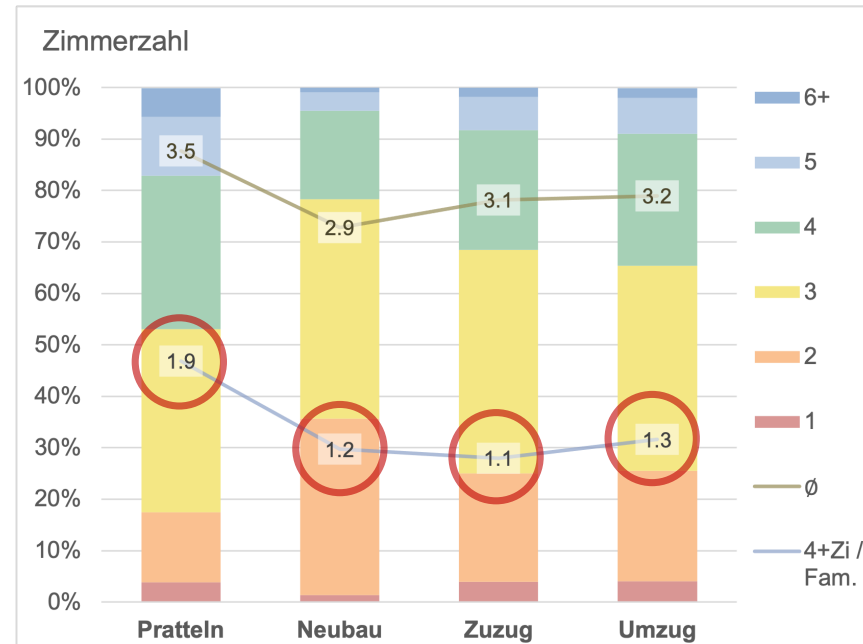
Haushaltsstruktur und Wohnungsgrösse



Haushaltsstruktur



Zimmerzahl



In den Neubauten liegt der Familienanteil mit 20% deutlich unter der Familienquote von Pratteln. Dies ist in Zusammenhang mit den geringen Wohnungsgrössen zu sehen (knapp 80 Prozent Zwei- und Dreizimmerwohnungen, durchschnittlich 2.9 Zimmer pro Wohneinheit).

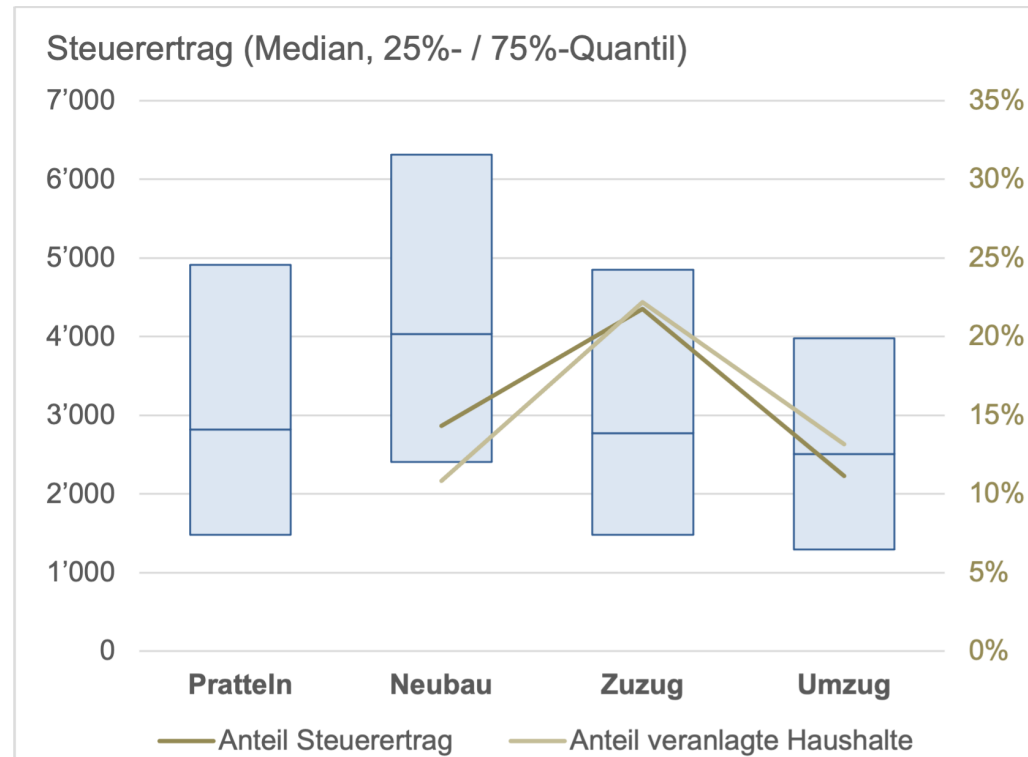
Das Verhältnis von Wohneinheiten mit mindestens vier Zimmern zu Paarfamilien deutet darauf hin, dass es für Familien schwierig ist, geeigneten Wohnraum zu finden.

Hintergrund

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohneinheit betragen in den Neubauten und im gesamten Wohnungsbestand je 88 m².

Paarfamilien belegen in der Regel Wohneinheiten mit mindestens vier Zimmern. Der Anteil dieser Wohneinheiten am gesamten Wohnungsbestand ist in Pratteln 46% und liegt damit deutlich tiefer als in Muttenz (56%), Reinach (60%) oder Münchenstein (55%).

Steuerertrag



Die Haushalte in den Neubauten generieren für die Verhältnisse von Pratteln überdurchschnittlich hohe Steuererträge.

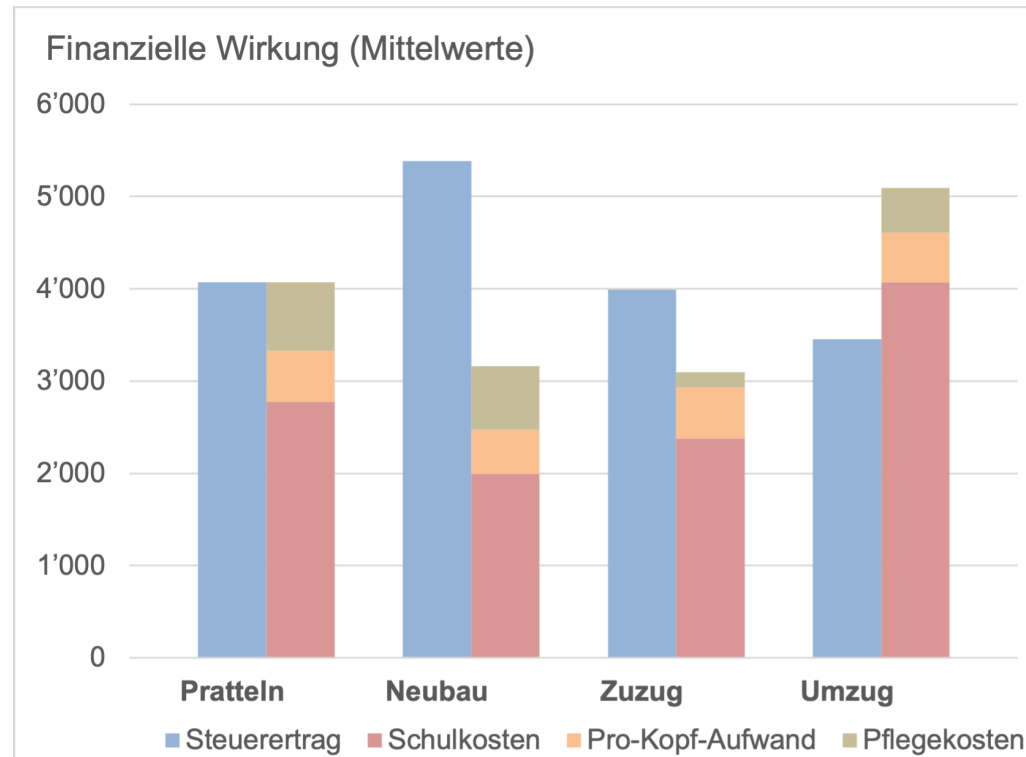
Die Steuererträge der zuziehenden Haushalte liegen im ortsüblichen Bereich.

Die Haushalte in den seit 2010 erbauten Wohneinheiten generierten 2019 3.6 Mio. Franken Steuererträge. Dies entspricht 14% der im Wohnkalkulator erfassten Steuererträge. Die Haushalte machen 11% der veranlagten Haushalte aus.

Bei den seit 2015 neu erstellten Neubauten sind ca. drei Viertel der Haushalte zugezogen, ein Viertel innerhalb von Pratteln umgezogen.

Hintergrund

Finanzielle Wirkung



Im Vergleich zur Gesamtgemeinde sind bei den Neubauten die Steuererträge höher und die Aufwände geringer. Auch die zugezogenen Haushalte haben aufgrund der geringeren Aufwände eine gegenüber dem kommunalen Durchschnittswert bessere Bilanz.

Die finanzielle Wirkung ist eine Momentaufnahme, die sich mit der Veränderung der Altersstruktur innerhalb weniger Jahre stark verschieben kann. Aufgrund der Altersstruktur ist für die nächsten Jahren bei den neueren Bauten und vor allem bei den zugezogenen Haushalten mit steigenden Schulkosten zu rechnen.

Hintergrund

Die Schulkosten werden nach Bildungsstufe (Kindergarten, Primarschule) auf die Kinder des entsprechenden Alters zugeteilt.

Bei den Pflegekosten werden die Aufwände für Pflegeheim und Krankenpflege gemäss Jahresrechnung auf die über 80-jährigen Personen verteilt.

Lesehilfe

Fazit zu Wohnbautätigkeit und Wanderung



Relevanz

Aufgrund des Mengengerüsts kann Zu- und Wegzug potenziell die grössere Wirkung als die Wohnbautätigkeit haben.

Wohnbautätigkeit

Die Wohnbautätigkeit bringt vergleichsweise **finanzstarke Haushalte** nach Pratteln.

In die Neubauten der letzten 10 Jahre sind anteilmässig **wenige Familienhaushalte** gezogen. Dies hängt insbesondere mit der Grösse der erstellten Wohnungen zusammen (mehrheitlich Wohneinheiten mit zwei oder drei Zimmer).

Zuwanderung

Nach Pratteln ziehen viele **junge (ausländische) Familienhaushalte**.

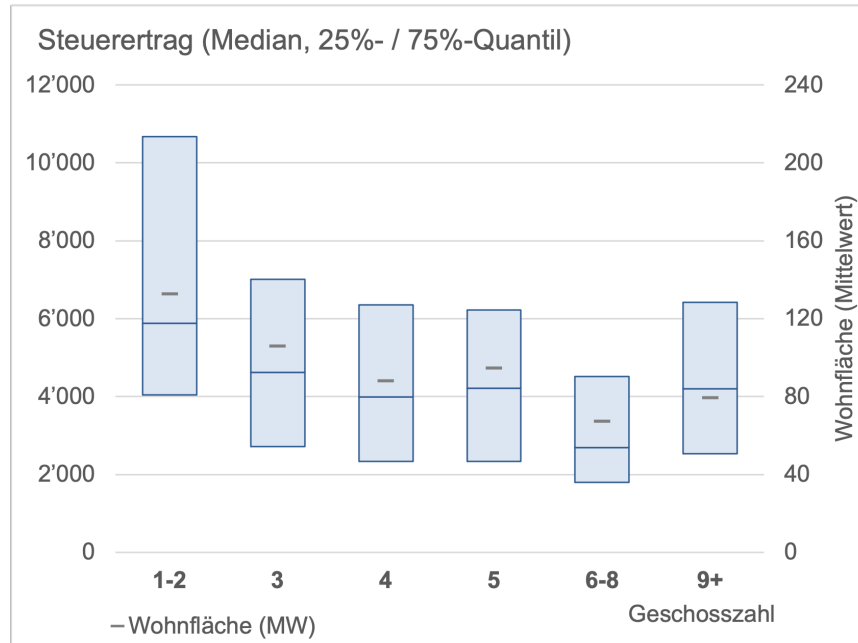


Wohnbautätigkeit nach Gebäude- / Wohnungsmerkmal

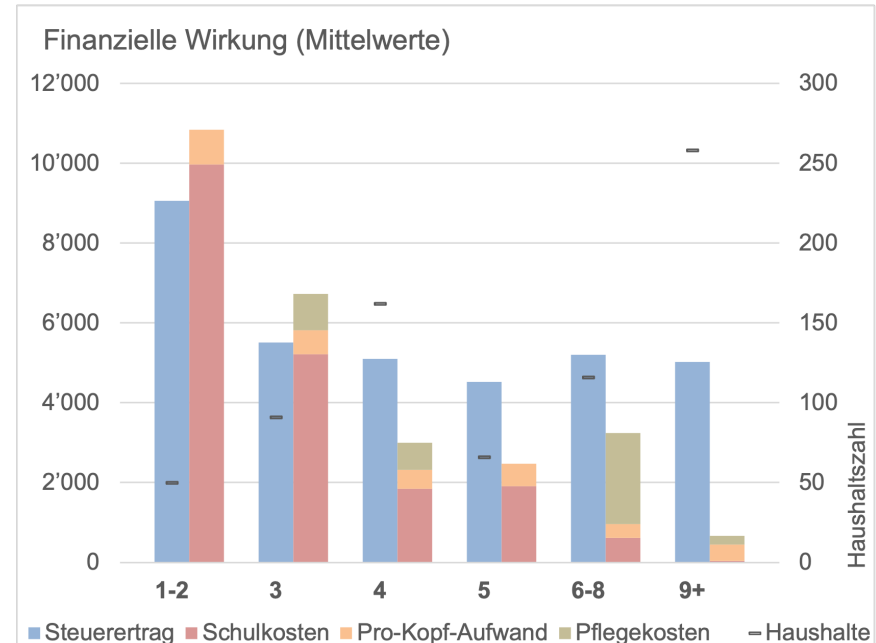
Neubauten: Finanzielle Wirkung nach Geschosszahl



Steuerertrag



Ertrag und Aufwand



Bei Neubauten ab drei Geschosse befinden sich die Steuererträge oft in einem ähnlichen Bereich. Gewisse Differenzen dürften mit den Wohnflächen zusammenhängen. Die tieferen Steuererträge bei den 6-8-geschossigen Gebäuden hängt mit einem hohen Anteil Einpersonnen- und Altershaushalte zusammen.

Gebäude mit bis zu zwei Geschossen haben erhöhte Steuererträge, aber auch stark erhöhte Bildungskosten (Familienanteil von 76 Prozent).

Hintergrund

Wohneinheiten in ein- oder zweigeschossigen Gebäude sind praktisch durchwegs EFH, bei dreigeschossigen Gebäuden zu 24%. Bei den Gebäuden mit mindestens 9 Geschossen handelt es sich um Wohngebäude mit Nebennutzen (z.B. Erdgeschossnutzung).

In den neu erstellten 6- bis 8-geschossigen Gebäuden sind 23% der Bewohnenden über 80 Jahre alt.

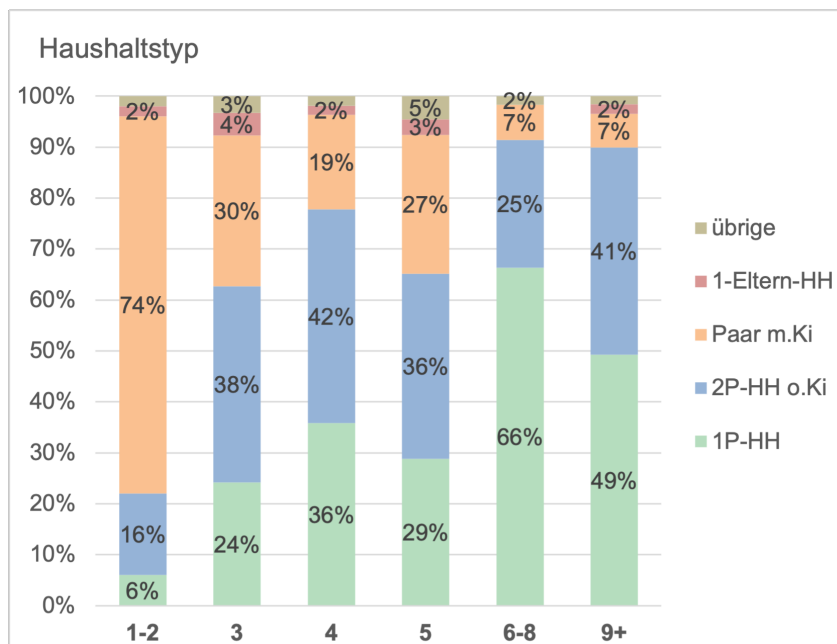
In dieser Auswertung sind Wohneinheiten berücksichtigt, die ab 2010 entstanden sind.

Lesehilfe

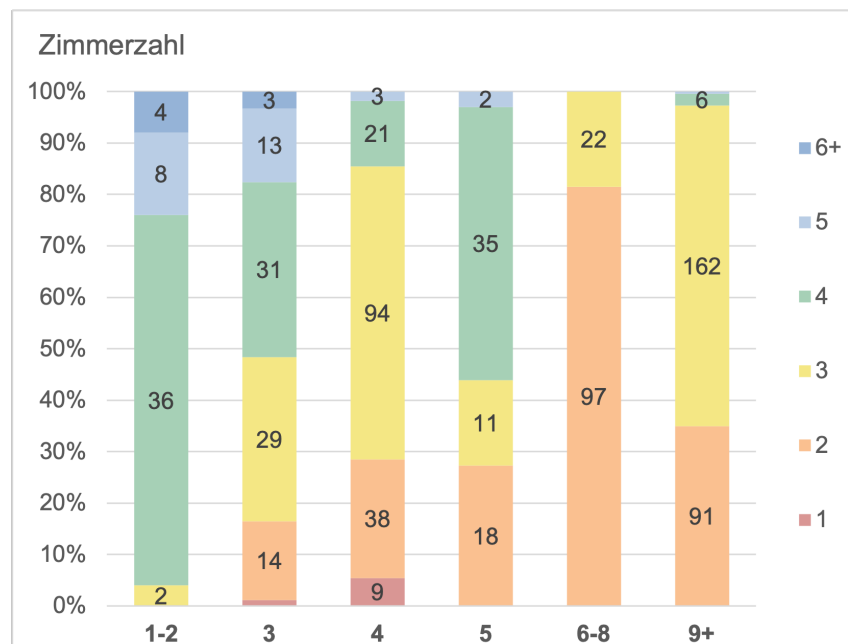


Neubauten: Wohnungsbelegung und Wohnungsgrösse nach Geschosszahl

Haushaltsstruktur



Zimmerzahl



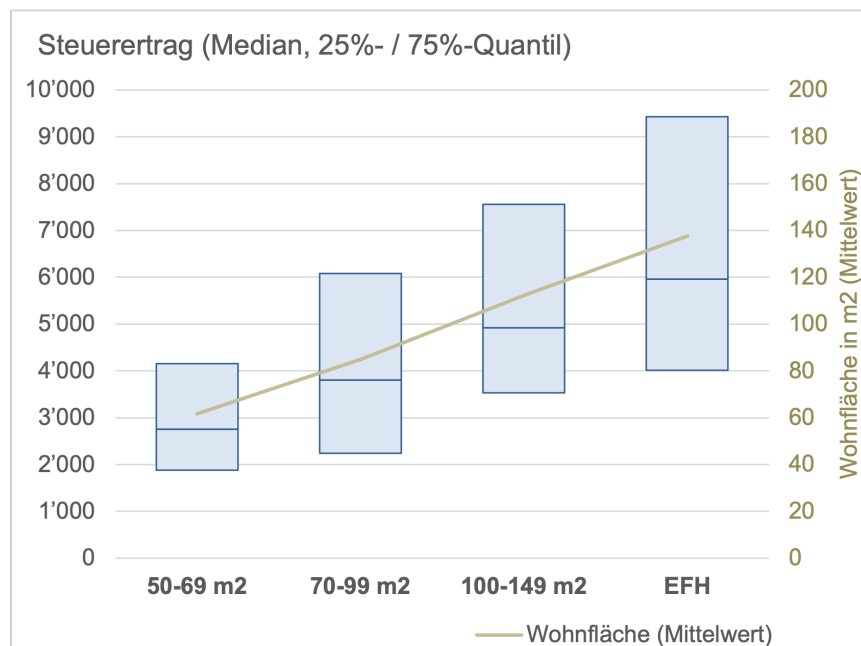
In den neu erstellten Gebäude mit 6 bis 8 Geschossen sind zwei Drittel der Wohnungen mit Einpersonenhaushalte belegt, viele davon Altershaushalte. Der hohe Anteil an Kleinhaushalte korrespondiert mit deren Wohnungsgrössen (v.a. 2-Zimmerwohnungen).

Hintergrund

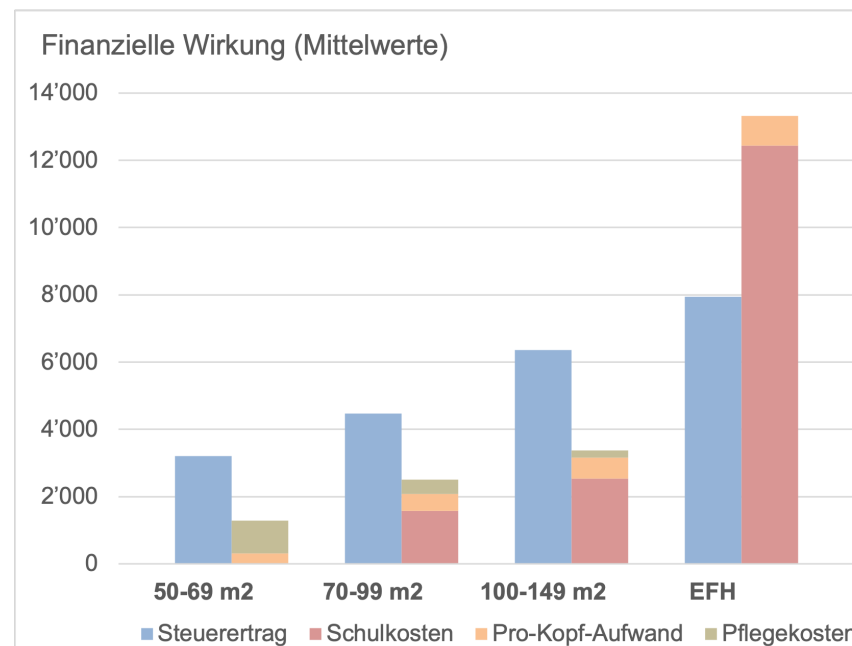
In 75 Prozent der in Pratteln in den letzten 10 Jahren erstellten EFH belegen Familienhaushalte.

Neubauten: Finanzielle Wirkung nach Wohnfläche / Gebäudetyp

Steuerertrag



Ertrag und Aufwand

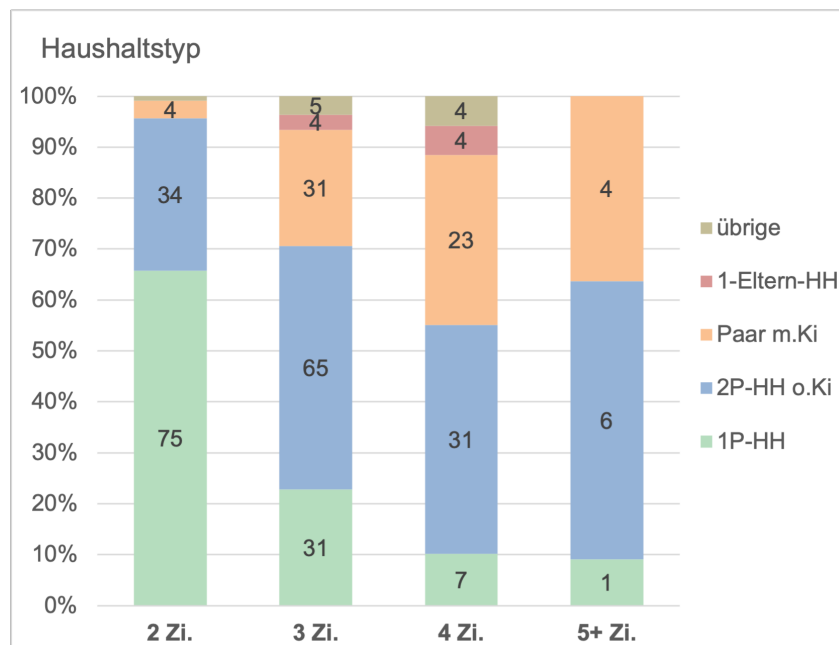


Mit der Wohnfläche steigen in Neubauten die Steuererträge und die Aufwände an. Während die Steuererträge im Gleichschritt mit der mittleren Wohnfläche zunehmen, ist bei den EFH der durchschnittliche Aufwand um ein mehrfaches erhöht. Bei neu erbauten EFH ist deshalb im Gegensatz zu MFH mit einer negativen Ertrags-Aufwand-Bilanz zu rechnen.

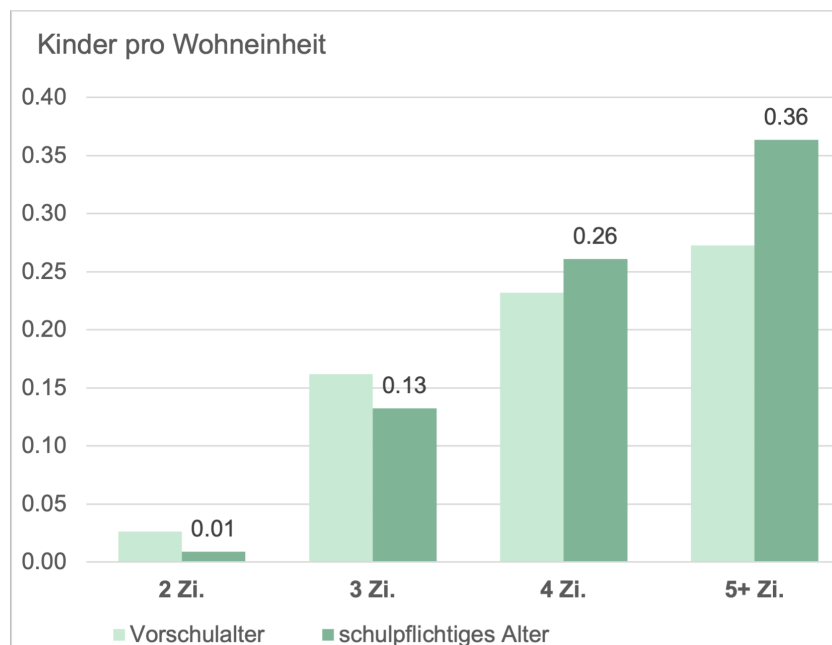
Neubauten: Bevölkerung nach Zimmerzahl



Haushaltsstruktur



Kinder pro Wohneinheit nach Altersstufen



Typischerweise sind Paarfamilien erst in Wohneinheiten ab vier Zimmern anteilmässig stärker vertreten. In Pratteln ist dies bereits bei den Dreizimmerwohnungen der Fall, allerdings mit einer im Vergleich zu den grösseren Wohneinheiten deutlich geringeren Kinderzahl.

Die Datenbasis für neu erstellte MFH-Wohnungen mit mindestens fünf Zimmern ist für statistische Aussagen zu knapp.



Fazit zur Wohnbautätigkeit nach Gebäude- / Wohnungsmerkmal

Gebäudegrösse	EFH generieren im Durchschnitt höhere Steuererträge als MFH-Wohnungen, aber auch deutlich höhere (Bildungs-) Aufwände. Aufgrund des hohen Familienanteils vermögen in EFH die Steuererträge die Bildungskosten nicht zu decken. In neueren MFH-Wohnungen ist die Ertrags-Aufwand-Bilanz hingegen positiv.
Wohnungsfläche	Die Steuererträge nehmen tendenziell mit den Wohnflächen zu.
Zimmerzahl	Die Zimmerzahl hat einen beträchtlichen Einfluss auf die Haushaltsstruktur und die Kinderzahl. In der Regel ist in Neubauten ab vier Zimmer pro Wohneinheit ein erhöhter Familienanteil und höhere Kinderzahlen zu erwarten.

Inhalt

1. Einleitung
2. Bevölkerung und Wohnraum
3. Wohnbautätigkeit
- 4. Gemeindefinanzen**
5. Quartiere
6. Alter & Generationen
7. Handlungsempfehlungen

- **Gebäudegrösse**
- **Wohnungsgrösse**
- **Wohneigentum**
- **Gebäudealter**
- **weitere Faktoren**



Hintergrundinformationen zu den Daten aus dem Steuerregister für Pratteln



Datenlage

Mit den vorliegenden Daten konnten **25.4 Mio. Franken** kommunale Steuereinnahmen durch natürliche Personen in die Modellrechnung einbezogen werden. Gemäss **Jahresrechnung** betrugen 2019 die Steuereinnahmen von natürlichen Personen aber **27.5 Mio. Franken**. Somit fehlen 2.1 Mio. Franken, zu welchen keine Informationen vorliegen. Weitere **3.4 Mio. Franken** kamen durch die **Quellbesteuerung** von natürlichen Personen hinzu, für die es ebenfalls keine Daten gibt.

Juristische Personen

Die kommunalen Steuereinnahmen durch juristische Personen betrugen 2019 rund **18.5 Mio. Franken**. Die Unternehmen tragen somit beträchtlich zur Finanzierung der Gemeinde bei.



Fragen zu den Gemeindefinanzen

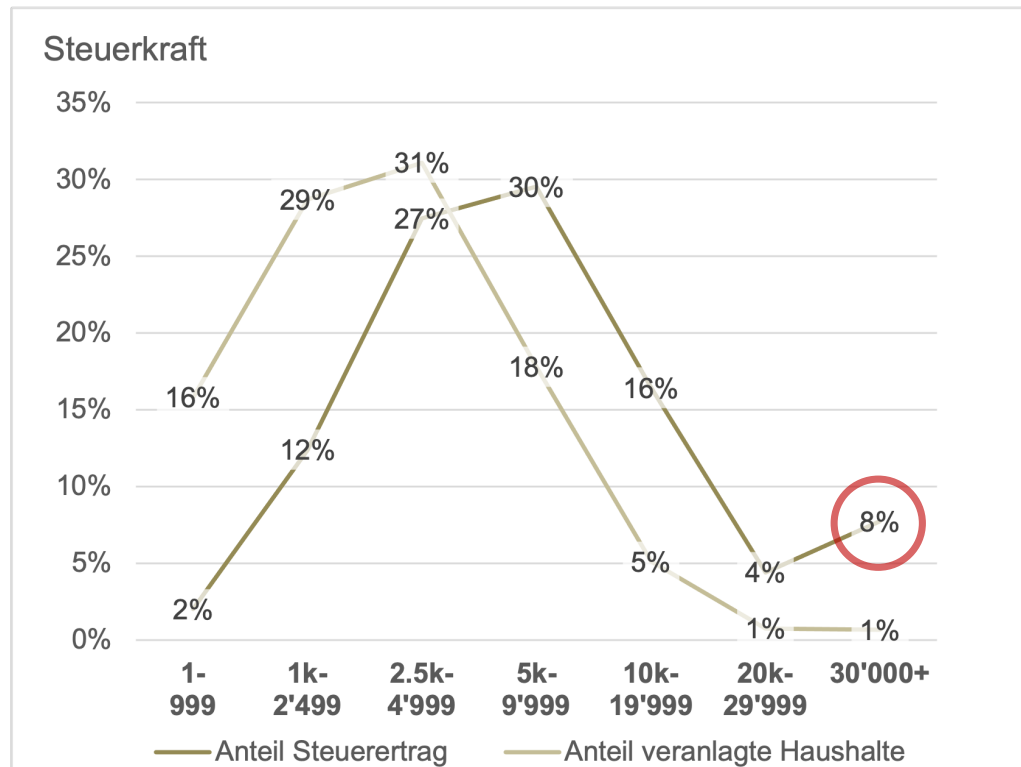
Steuererträge

Welche Haushalte, Bevölkerungsgruppen und Wohnstrukturen tragen in welchem Umfang zu den kommunalen Steuererträgen bei?

Ertrag-Aufwand

Wie wirken sich Haushalts- und Wohnungsmerkmale auf die finanzielle Situation von Pratteln aus?

Übersicht Steuerkraft



Bei den natürlichen Personen ist Pratteln nicht von einzelnen guten Steuerzahler abhängig. Der (gehobene) Mittelstand trägt einen grossen Teil der Steuererträge bei.

In Pratteln gibt es 42 Haushalte, die mehr als 30'000 Franken kommunale Steuern pro Jahr entrichten. Ihr Anteil am Steuerertrag der natürlichen Personen ist mit 8% relativ gering.

Ab der Ertragskategorie «5'000-9'999» fallen die Steuereinnahmen überproportional aus. Bei dieser Kategorie sind die durchschnittlichen Steuereinnahmen auch deutlich höher als die kalkulierten Aufwände.

Hintergrund

Dargestellt sind die Haushalte nach Höhe der entrichteten kommunalen Steuerbeträge. Die hellere Kurve entspricht der Haushaltsverteilung nach Steuerkraft, die dunklere Kurve der Verteilung der Steuererträge.

Lesehilfe

Einflussfaktoren von Wohn- und Bevölkerungsstrukturen auf die Gemeindefinanzen



Steuererträge

Die Einkommensverhältnisse von Haushalten und somit die Steuererträge variieren mit Faktoren wie:

- **Gebäudetyp** (Grösse der Wohngebäude)
- **Wohnungsgrösse** (Zimmerzahl, Wohnflächen)
- **Eigentumsverhältnisse** (Wohneigentum, Mietwohnungen)
- **Gebäudealter** (Bauperioden)
- **Wohnlage**
- **Haushaltsstruktur** (Ein- und Zweipersonenhaushalte ohne Kinder, Familien)
- **Anteil Altershaushalte**

kommunale Aufwände

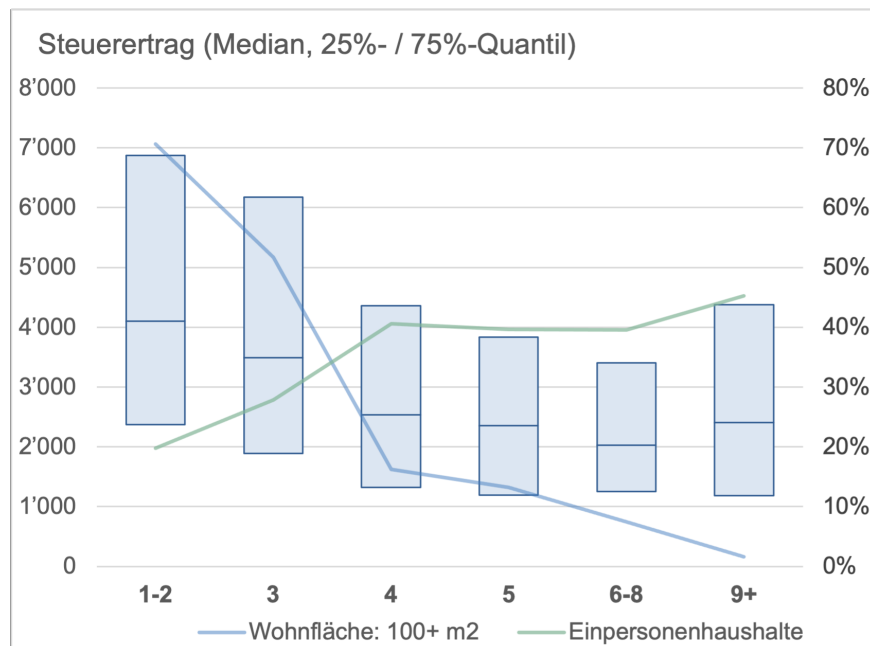
Die Höhe von kommunalen Aufwänden für Haushalte hängen von Faktoren ab wie:

- **Haushaltsstruktur**
- **Altersstruktur** (Schulkinder, Pflege / Betreuung im Alter)
- **armutsgefährdete Haushalte** (Sozialhilfe)

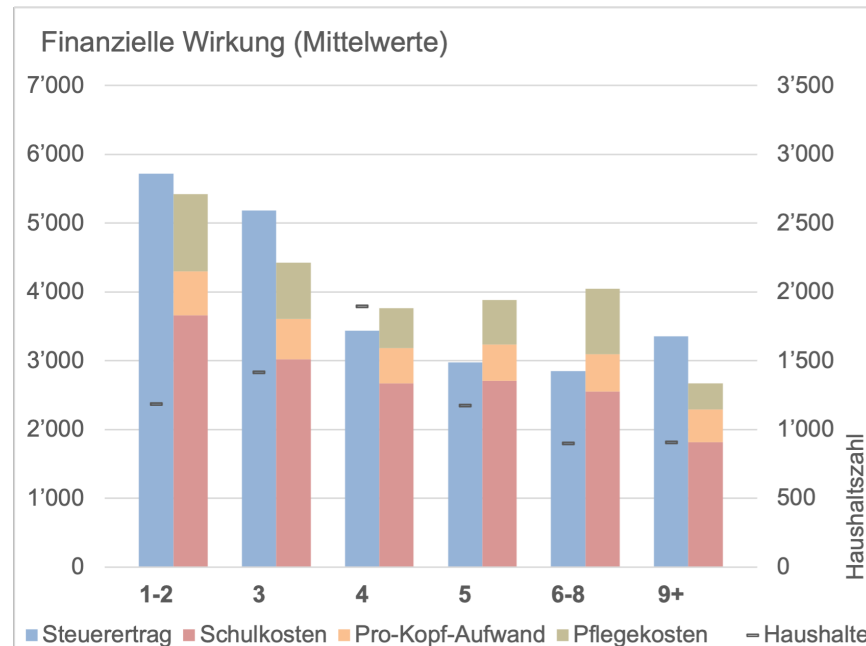
Finanzielle Aspekte nach Geschosszahl



Steuerertrag



Vergleich von Ertrag und Aufwand



Ab viergeschossigen Gebäuden fallen die Steuererträge im Durchschnitt tiefer aus. Dieses Ergebnis ist aber nicht nur auf die Gebäudegrösse zurückzuführen, sondern hängt unter anderem mit den Verteilungen nach Gebäudealter, Wohnungsgrössen und Haushaltsstruktur sowie mit der Eigentumsquote und den Wohnlagen zusammen (siehe Hintergrund).

Hintergrund

Bei den Gebäuden mit mindestens vier Geschossen sind Wohneinheiten aus der Bauperiode 1961-70 stark vertreten. Mit 50% am höchsten ist der Anteil bei den Bauten mit 6-8 Geschossen.

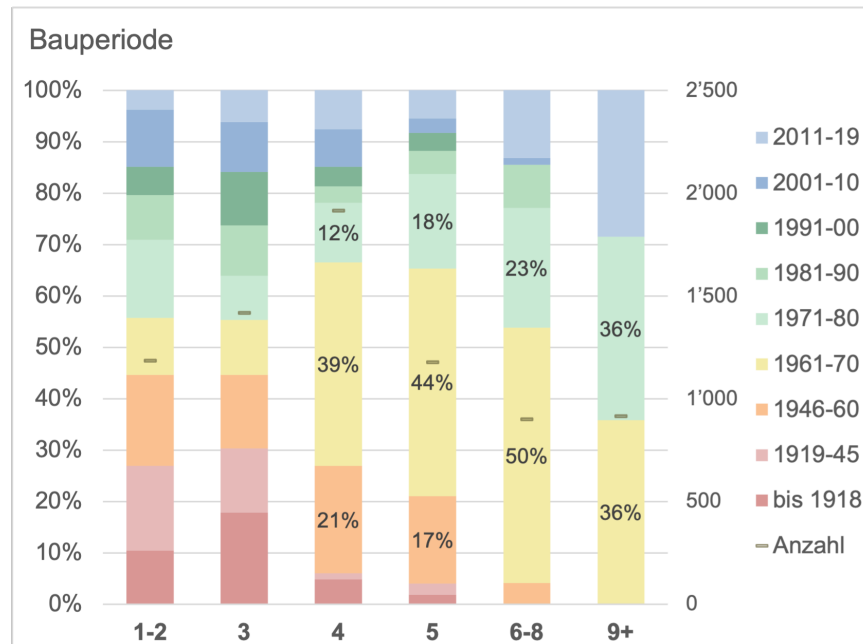
Mit der Gebäudegrösse nimmt die durchschnittliche Wohnfläche ab. Bei den Gebäuden mit mindestens neun Geschossen nimmt sie wieder leicht zu, was auf einen erhöhten Anteil neuerer Wohneinheiten zurückzuführen sein dürfte (28 Prozent ab 2011 erbaut).

Bei Gebäuden mit vier oder mehr Geschossen liegt der Anteil an Einpersonenhaushalten bei über 40 Prozent. Bei diesem Haushaltstyp sind die Steuererträge und auch die Aufwände im Durchschnitt tiefer.

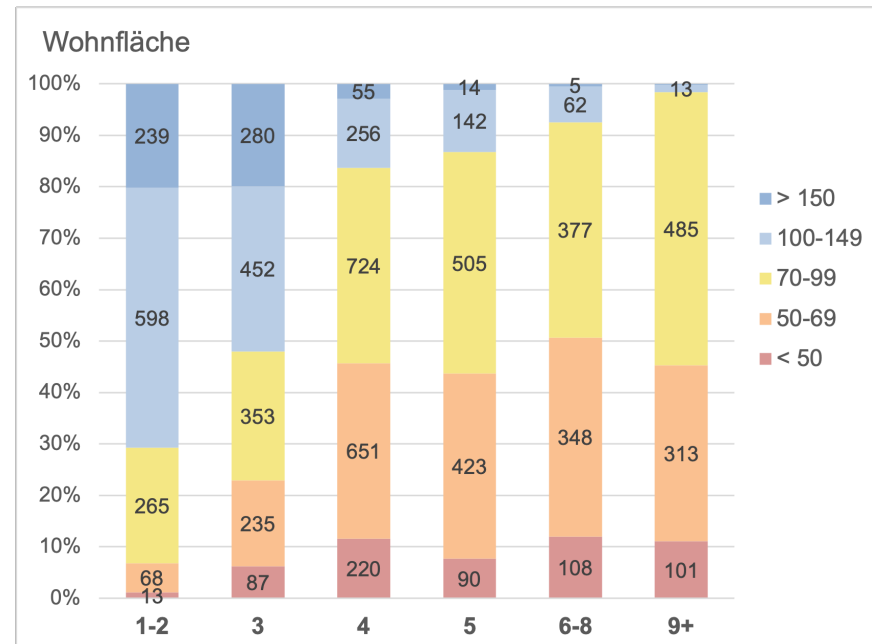
Wohnungsmerkmale nach Geschosszahl



Bauperiode



Wohnfläche

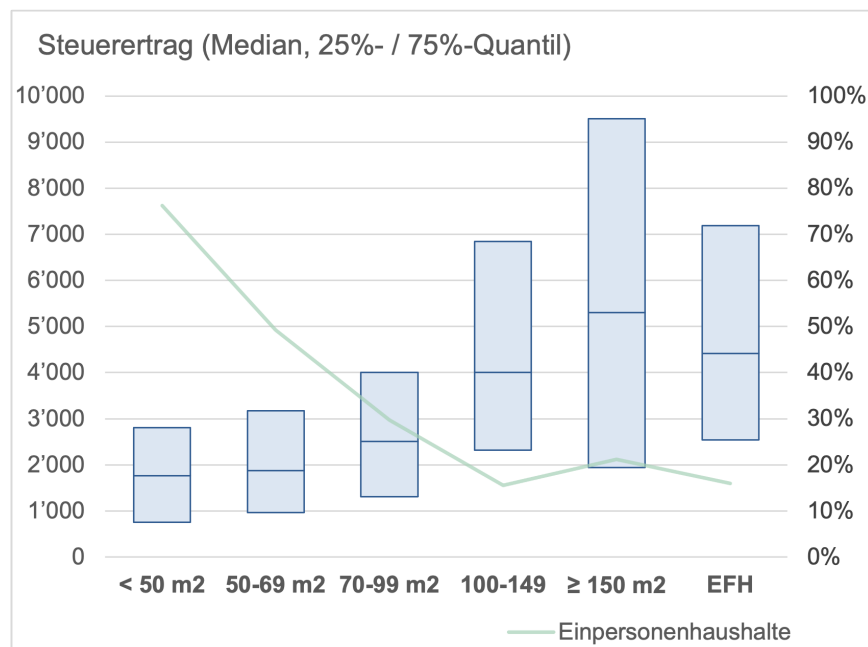


Wohneinheiten in Gebäuden mit vier oder mehr Geschossen entstanden zu über 70 Prozent in den Jahren von 1946 bis 1980.

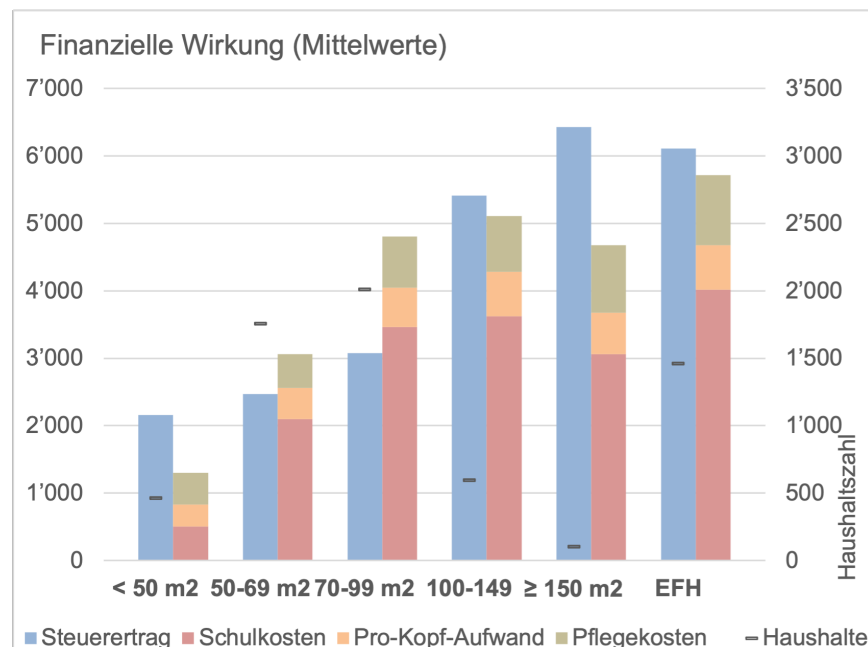
In grösseren MFH sind nur wenige grossflächige Wohneinheiten vorhanden.

Finanzielle Aspekte nach Wohnfläche MFH und zum Vergleich von EFH

Steuerertrag



Vergleich von Ertrag und Aufwand



Mit der Wohnfläche nehmen in Mehrfamilienhäuser die Steuererträge zu. Dies hängt u.a. mit dem Anteil an Einpersonenhaushalte zusammen, aber nicht nur. MFH-Wohnungen mit mindestens 150 m² Wohnfläche weisen höhere Steuererträge und eine bessere Aufwand-Ertrags-Bilanz als EFH auf. Die finanzielle Wirkung von MFH-Wohnungen mit 100 bis 149 m² ist ähnlich gut wie jene von EFH.

Hintergrund

77% der MFH-Wohnungen haben eine Wohnfläche zwischen 50 und 99 m². Eine Wohnfläche von über 150 m² haben 104 MFH-Wohnungen, was einem Anteil von 2% aller MFH-Wohnungen entspricht.

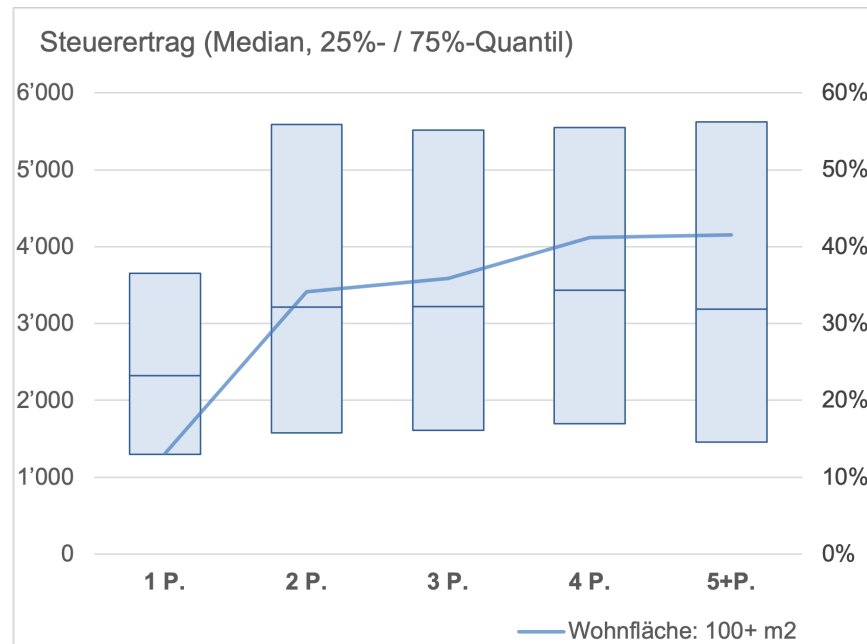
Die Grafiken zeigen finanzielle Auswirkungen von Mehrfamilienhaus-Wohnungen abhängig von deren Wohnflächen und zum Vergleich für Einfamilienhäuser.

Lesehilfe

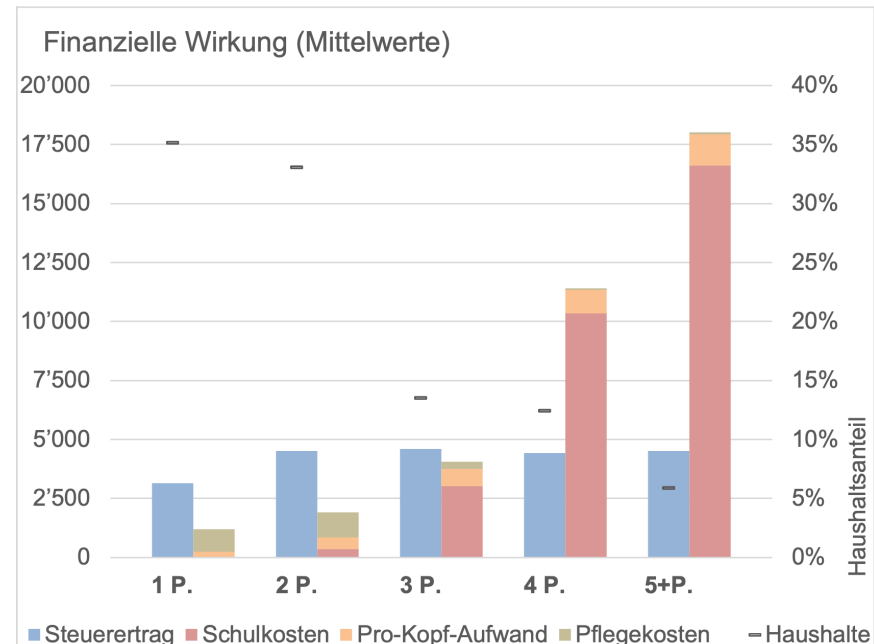
Finanzielle Situation nach Haushaltsgrösse



Steuerertrag



Vergleich von Ertrag und Aufwand



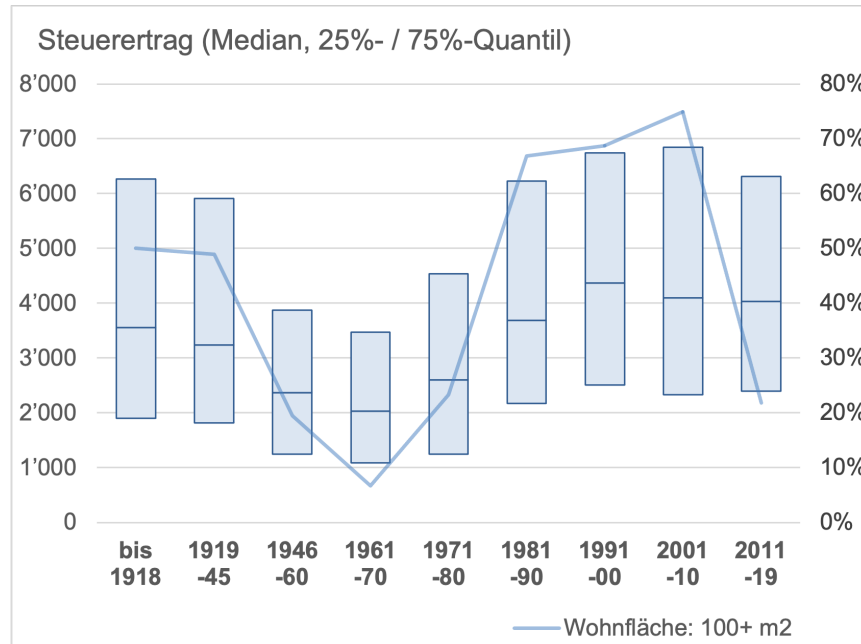
Einpersonenhaushalte generieren deutlich geringere Steuererträge als Mehrpersonenhaushalte, bei welchen die Quartilswerte nur kleine Unterschiede zeigen.

Bei den grösseren Haushalten handelt es sich hauptsächlich um Familienhaushalte, weshalb die stark erhöhten Schulkosten im erwartbaren Bereich sind.

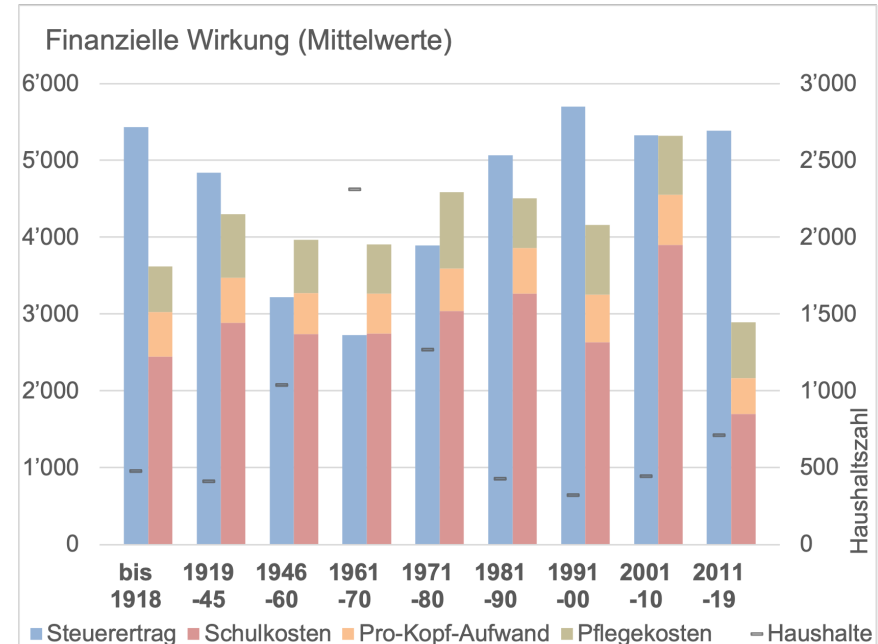
Finanzielle Situation nach Bauperioden



Steuererträge



Vergleich von Ertrag und Aufwand

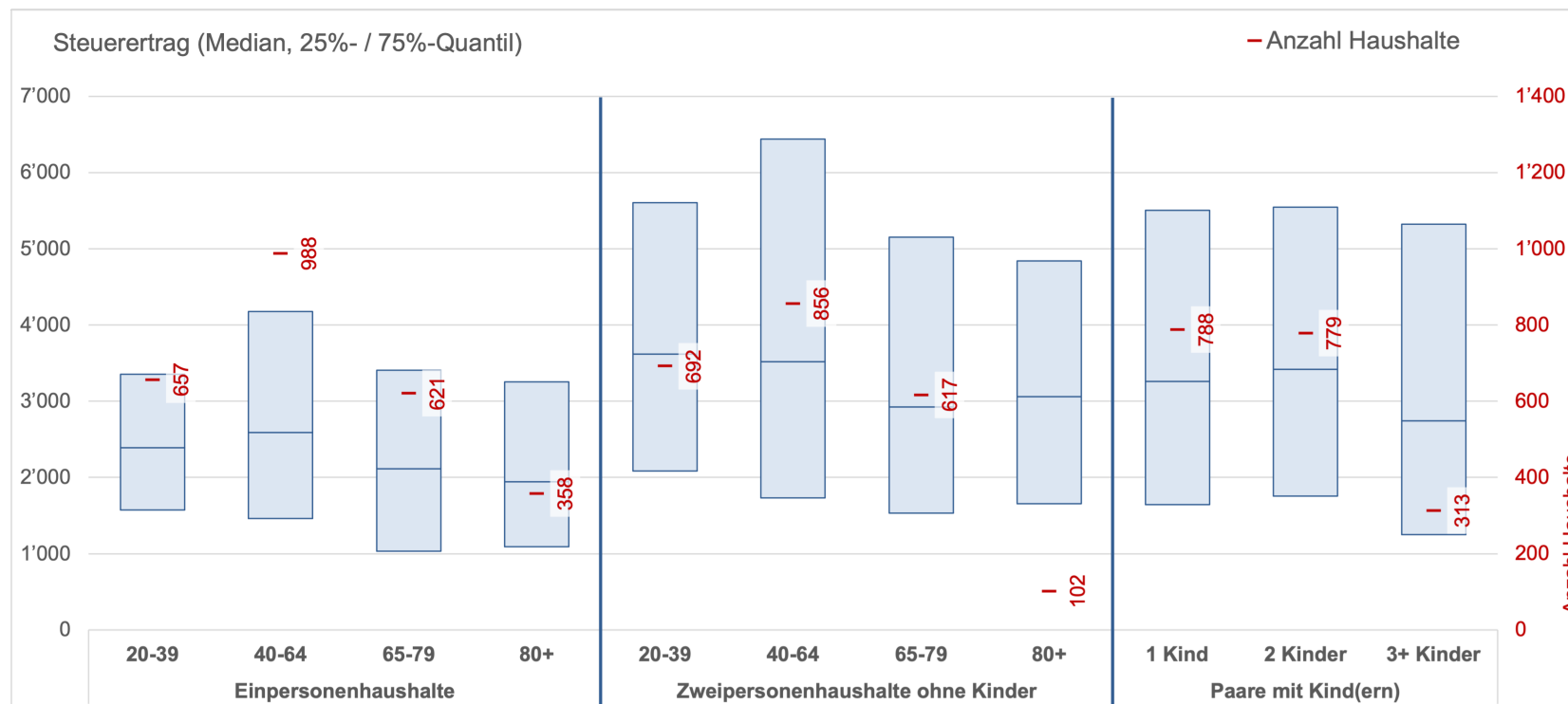


Haushalte, die Wohneinheiten aus den Baujahren 1946 bis 1980 belegen, sind weniger finanzkräftig. Besonders tief sind die Steuererträge aus Wohngebäuden, die in den 1960er Jahren erstellt worden sind. Dies ist insofern für Pratteln einschneidend, da knapp jede dritte aktuell bewohnte Wohneinheit aus dieser Zeitperiode stammt.

Wohneinheiten, die zwischen 1946 und 1980 erbaut wurden, haben im Mittel eine negative Ertrags-Aufwands-Bilanz. Es sind dies jene Bauperioden, die in Pratteln überdurchschnittlich stark vertreten sind.



Steuerertrag nach Haushaltstyp und Altersgruppe



Einpersonenhaushalte generieren geringere Steuererträge als Zweipersonenhaushalte oder Paarfamilien. Während der Erwerbstätigkeit nehmen die Steuererträge mit dem Alter tendenziell zu. Mit der Pensionierung folgt hingegen ein beträchtlicher Rückgang der Steuererträge.

Ein- und Zweipersonenhaushalte sowie Paarfamilien sind die quantitativ wichtigsten Haushaltstypen.

Lesehilfe



Nutzungsichte

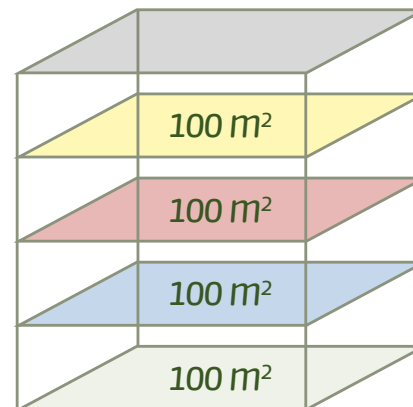
Indikator «Grundflächenanteil»



Der Grundflächenanteil ist ein Indikator für die Nutzungsdichte des Siedlungsraumes. Berechnet wird er, indem die Wohnungsfläche durch die Geschosszahl des Gebäudes dividiert wird. Folgende Grössenkategorien werden unterschieden:

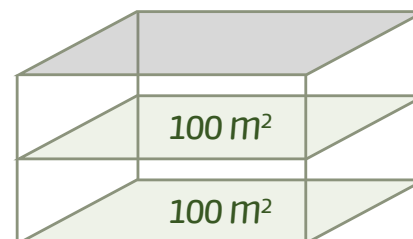
- weniger als 5 m²
- 5 bis weniger als 10 m²
- 10 bis weniger als 15 m²
- 15 bis weniger als 20 m²
- 20 bis weniger als 30 m²
- 30 bis weniger als 60 m²
- mindestens 60 m²

MFH mit einer Wohnung pro Geschoss:



→ 25 m² Grundflächenanteil
pro Wohneinheit
4 x 25 m² = Gebäudefläche

zweigeschossiges EFH:

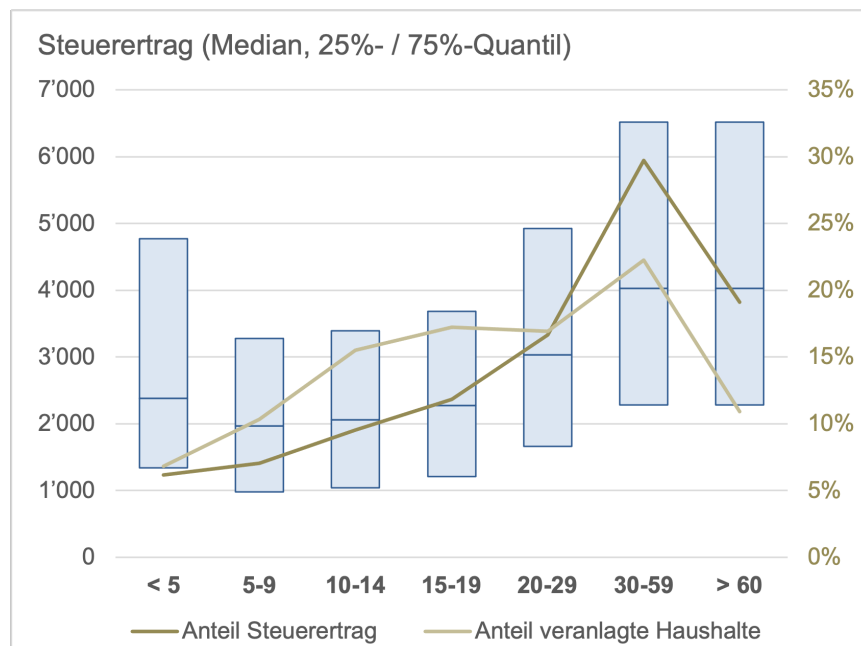


→ 100 m² Grundflächenanteil
1 x 100 m² = Gebäudefläche

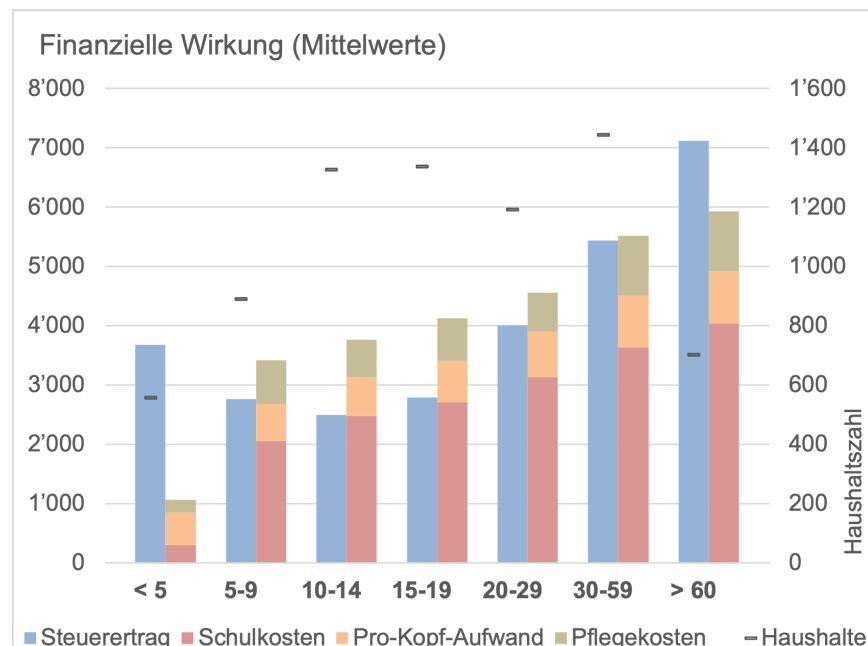
Finanzielle Wirkung nach Grundflächenanteil



Steuerertrag



Vergleich von Ertrag und Aufwand

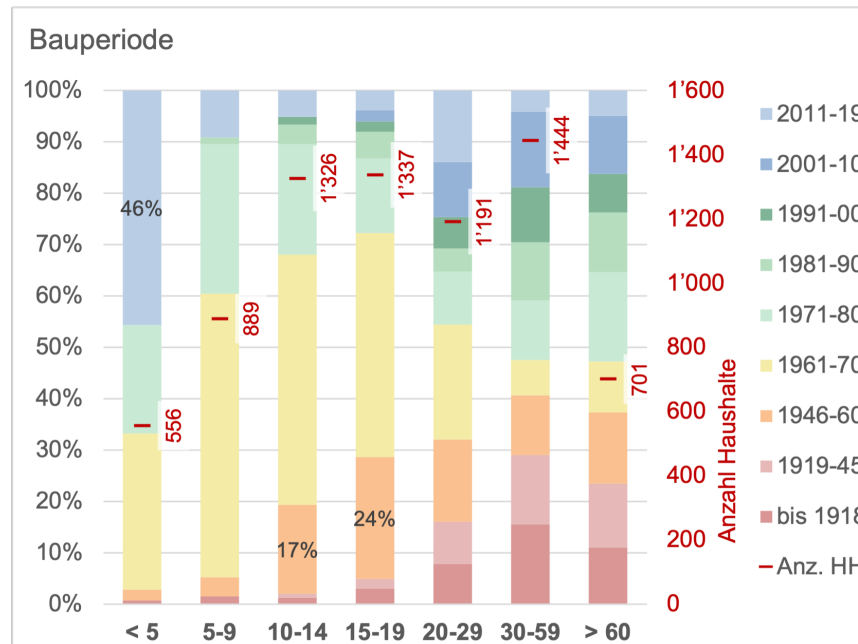


Mit verdichteter Bauweise kann potenziell ein deutlich grösserer finanzieller Effekt erzielt werden, als mit kleinen Wohngebäuden. Dies zeigen die Wohneinheiten mit weniger als 5 m² Grundflächenanteil. Pro Wohneinheit beträgt der Ertrags-Aufwand-Überschuss 2'600 Franken und damit mehr als doppelt so viel wie bei den Wohneinheiten mit mehr als 60 m² Grundflächenanteil.

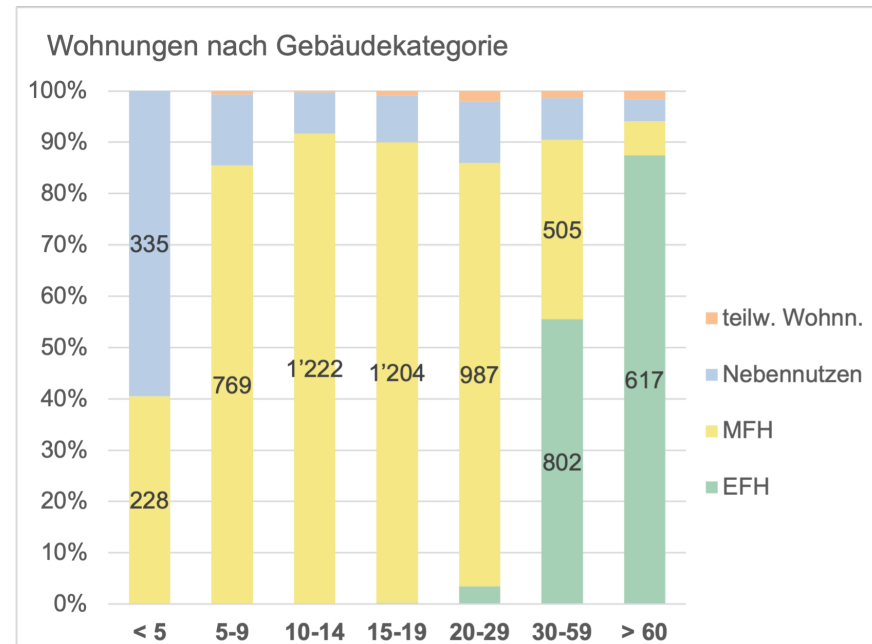
Gebäudemerkmale abhängig vom Grundflächenanteil



Gebäudealter



Gebäudetyp



Praktisch alle Einfamilienhäuser sind in den beiden Kategorien mit den höchsten Grundflächenanteilen zu finden. Wohnungen mit weniger als 5 m² Grundflächenanteil stammen mehrheitlich aus Wohngebäuden mit Nebennutzen (z.B. gewerbliche Erdgeschossnutzung). Diese Kategorie weist zudem den höchsten Anteil an Neuwohnungen auf. Letzteres dürfte wesentlich zu den vergleichsweise hohen Steuererträgen beitragen.

Erkenntnisse Gemeindefinanzen



Finanzierungsquellen

Die Steuererträge von Pratteln kommen zu grossen Teilen vom breiten Mittelstand und von juristischen Personen. Haushalte mit sehr hoher Finanzkraft spielen eine untergeordnete Rolle.

Gebäude- und Wohnstrukturen

Das **Gebäudealter** hat einen grossen Einfluss auf die finanzielle Wirkung der Wohneinheiten. Eher tiefe Steuererträge sind von Wohnungen aus den in Pratteln stark vertretenen Baujahre 1946 bis 1980 und dabei insbesondere aus den 1960er Jahre zu erwarten. Dies dürfte mit dem **altersbedingten Wohnungsstandard** (erhöhter Sanierungsbedarf), eher **kleinen Wohnungsflächen** und / oder der **Wohnungsgeometrie** (kleine Zimmer) zusammenhängen.

Eigentumswohnungen

Bei Eigentumswohnungen ist mit erhöhten Steuererträgen zu rechnen. Dabei ist die **Grösse der Wohnungsfläche** im Hinblick auf die Steuererträge möglicherweise entscheidender sein als die Gebäudegrösse (EFH / MFH).

Nutzungsdichte

Mit einer **verdichteten Bauweise** kann aus finanzieller Sicht ein deutlich grösserer Nutzen für die Gemeinde resultieren als durch kleine Wohngebäude.

Inhalt

1. Einleitung
2. Bevölkerung und Wohnraum
3. Wohnbautätigkeit
4. Gemeindefinanzen
- 5. Quartiere**
6. Alter & Generationen
7. Handlungsempfehlungen

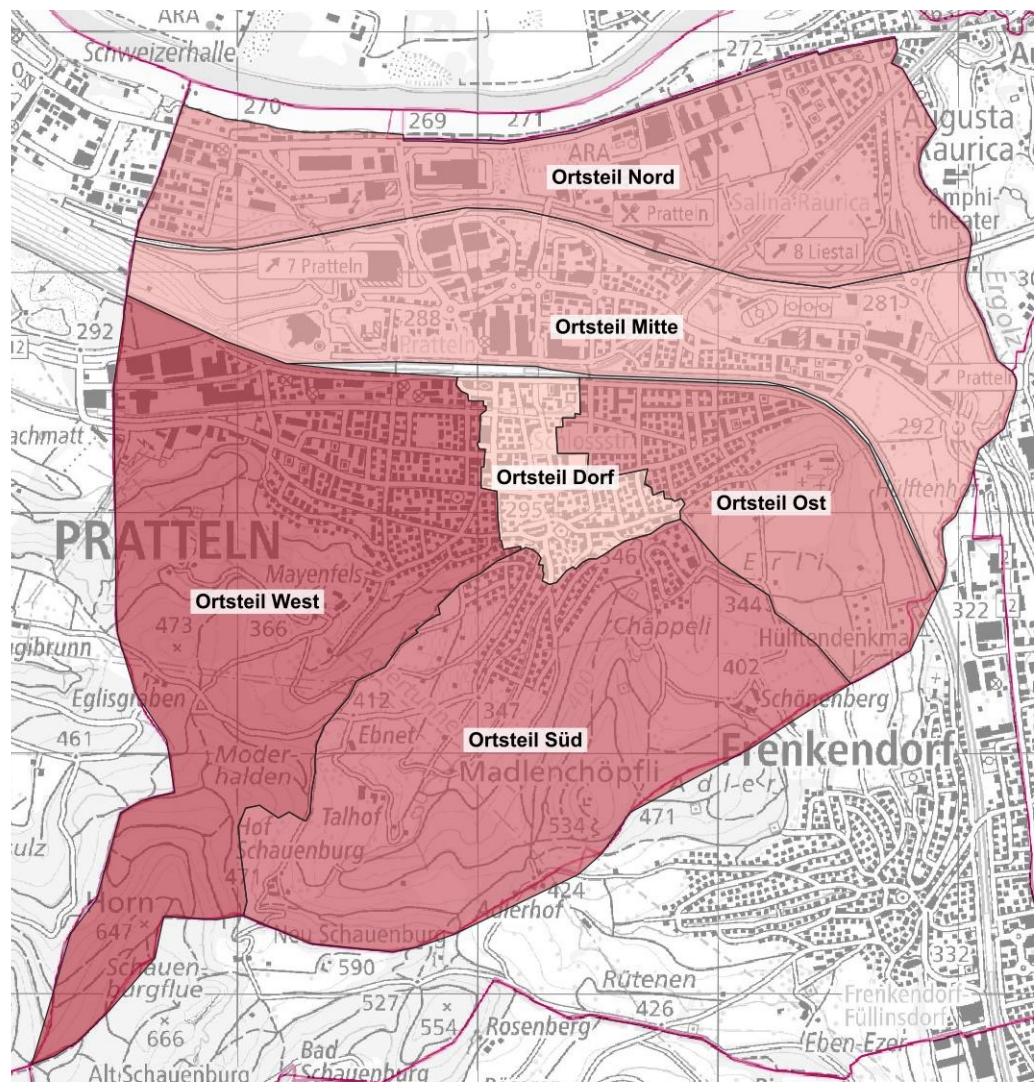
- **Quartierabgrenzung**
- **Steuererträge**
- **Wohnsituation und Bevölkerung**
- **Entwicklungsgebiete**

Haushaltsverteilung auf die Ortsteile Pratteln



Haushalte 2019

Ortsteil	Anzahl	Anteil
Dorf	1'618	22%
Ost	1'286	17%
Süd	347	5%
West	2'180	29%
Mitte	1'089	15%
Nord	984	13%
Total	7'504	100%

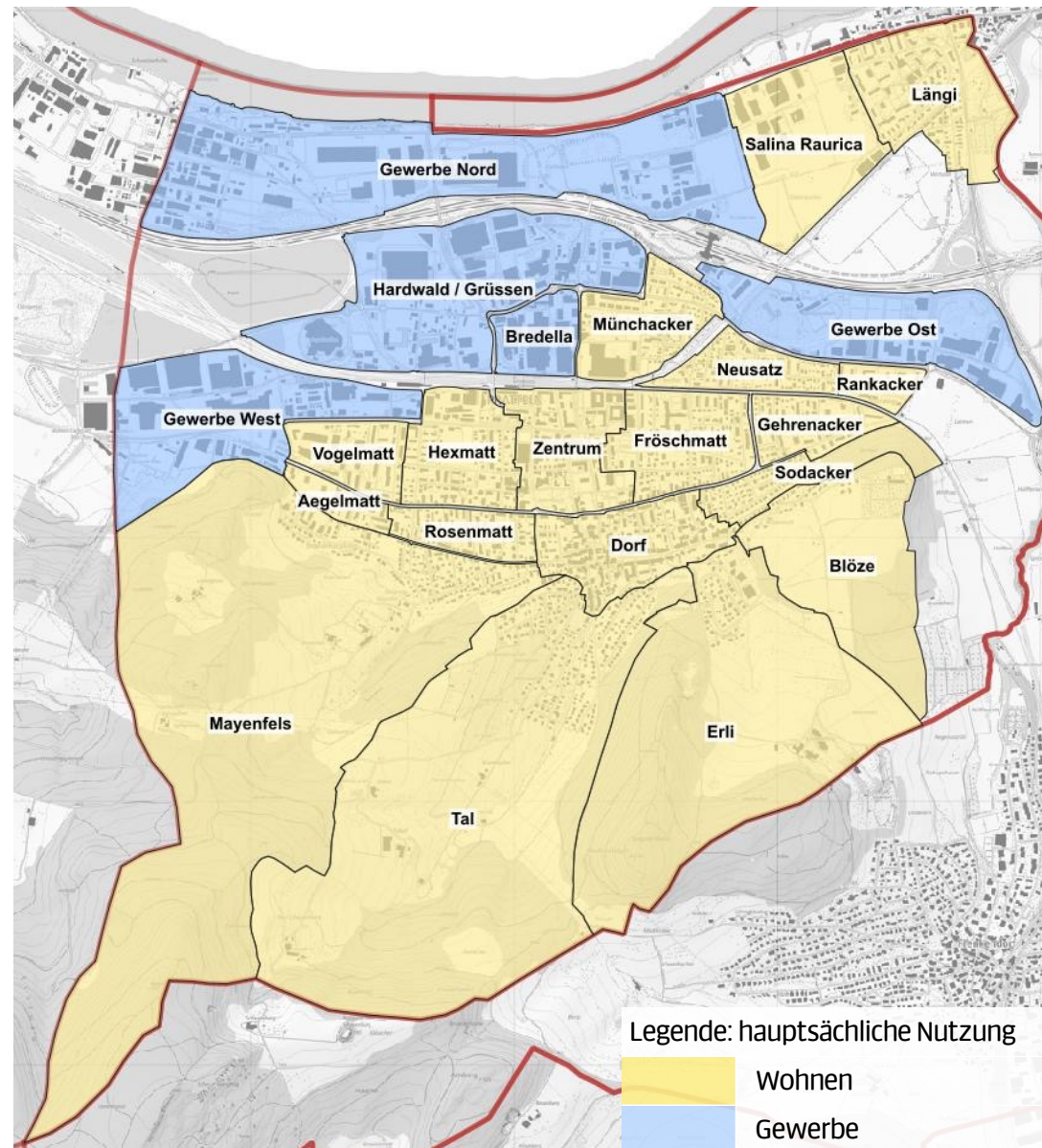


Haushalte aufgeschlüsselt nach Quartieren (2019)



Haushalte 2019

Ortsteil	Quartier	Anzahl	Anteil
Dorf	Dorf	724	9.6%
	Zentrum	894	11.9%
Ost	Fröschmatt	506	6.7%
	Gehrenacker	625	8.3%
	Sodacker	117	1.6%
	Blöze	38	0.5%
Süd	Erli	67	0.9%
	Tal	280	3.7%
West	Mayenfels	378	5.0%
	Aegelmatt	325	4.3%
	Rosenmatt	458	6.1%
	Hexmatt	471	6.3%
	Vogelmatt	537	7.2%
	Gewerbe West	11	0.1%
Mitte	Hardwald / Grüssen	126	1.7%
	Bredella	0	0.0%
	Münchacker	398	5.3%
	Neusatz	179	2.4%
	Rankacker	381	5.1%
	Gewerbe Ost	5	0.1%
Nord	Gewerbe Nord	30	0.4%
	Salina Raurica	3	0.0%
	Längi	951	12.7%



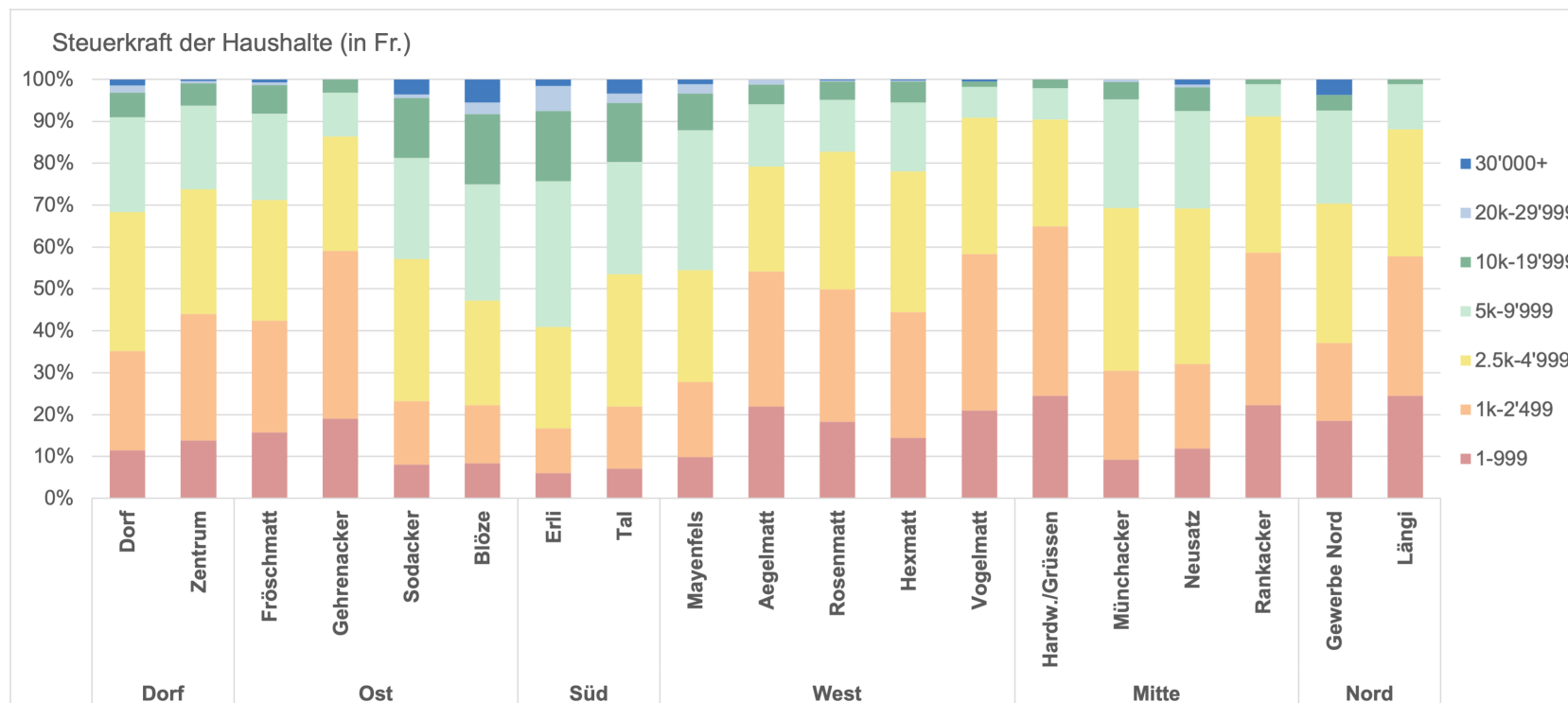
Aufgrund der geringen Haushaltszahl nicht separat ausgewertete Quartiere



Quartiere: Steuererträge



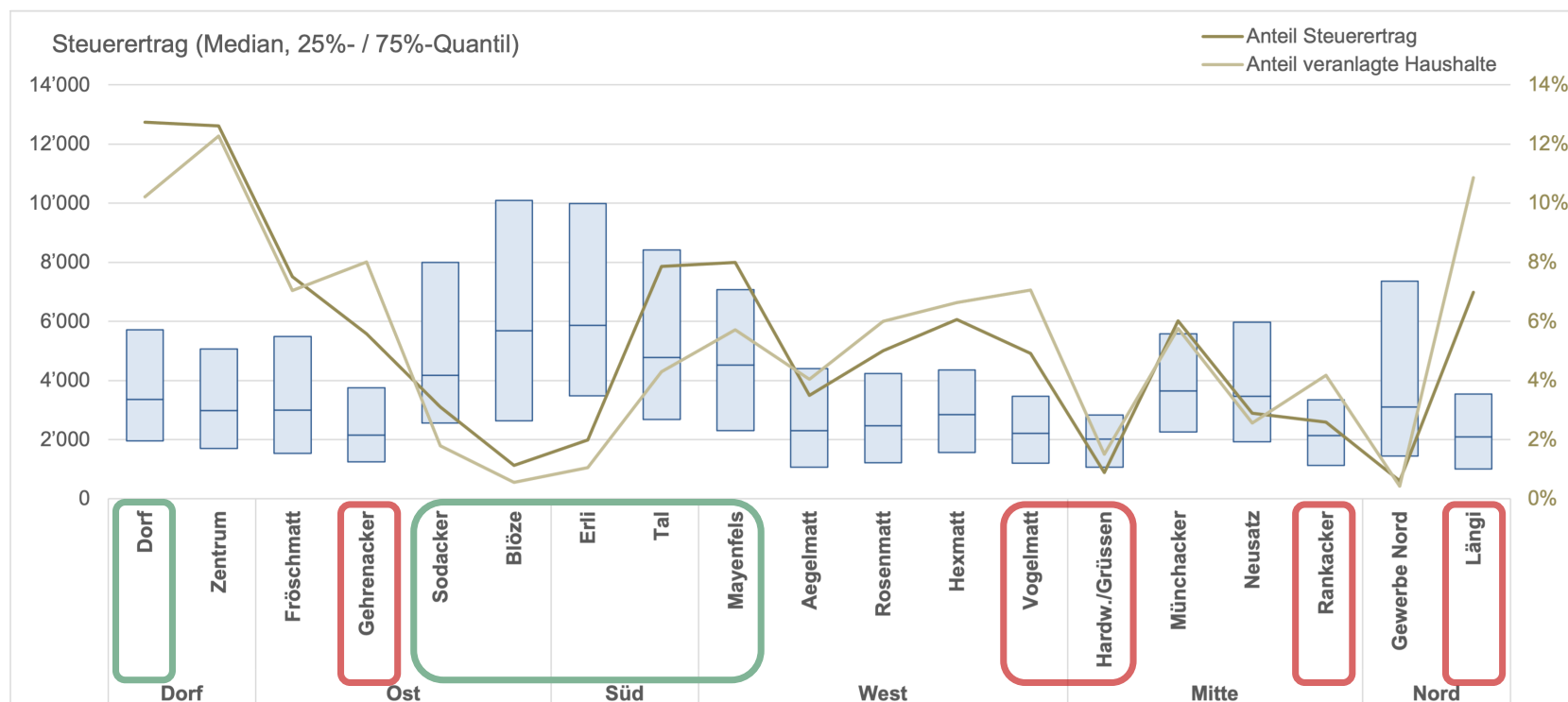
Steuerkraft nach Quartieren



Pratteln hat kein Quartier mit vorzüglicher Standortgunst, in welchem sich dies durch eine Häufung finanzstarker Haushalte manifestieren würde. Die guten Steuerzahler sind stattdessen über (fast) das ganze Gemeindegebiet verteilt. In 13 der 19 Quartiere gibt es mindestens einen Haushalt, der mehr als 30'000 Franken kommunale Steuern bezahlt. In den Quartieren Gehrenacker, Hardwald / Grüssen, Rankacker und Längi gibt es keine Haushalte mit Steuerbeträgen von über 20'000 Franken.



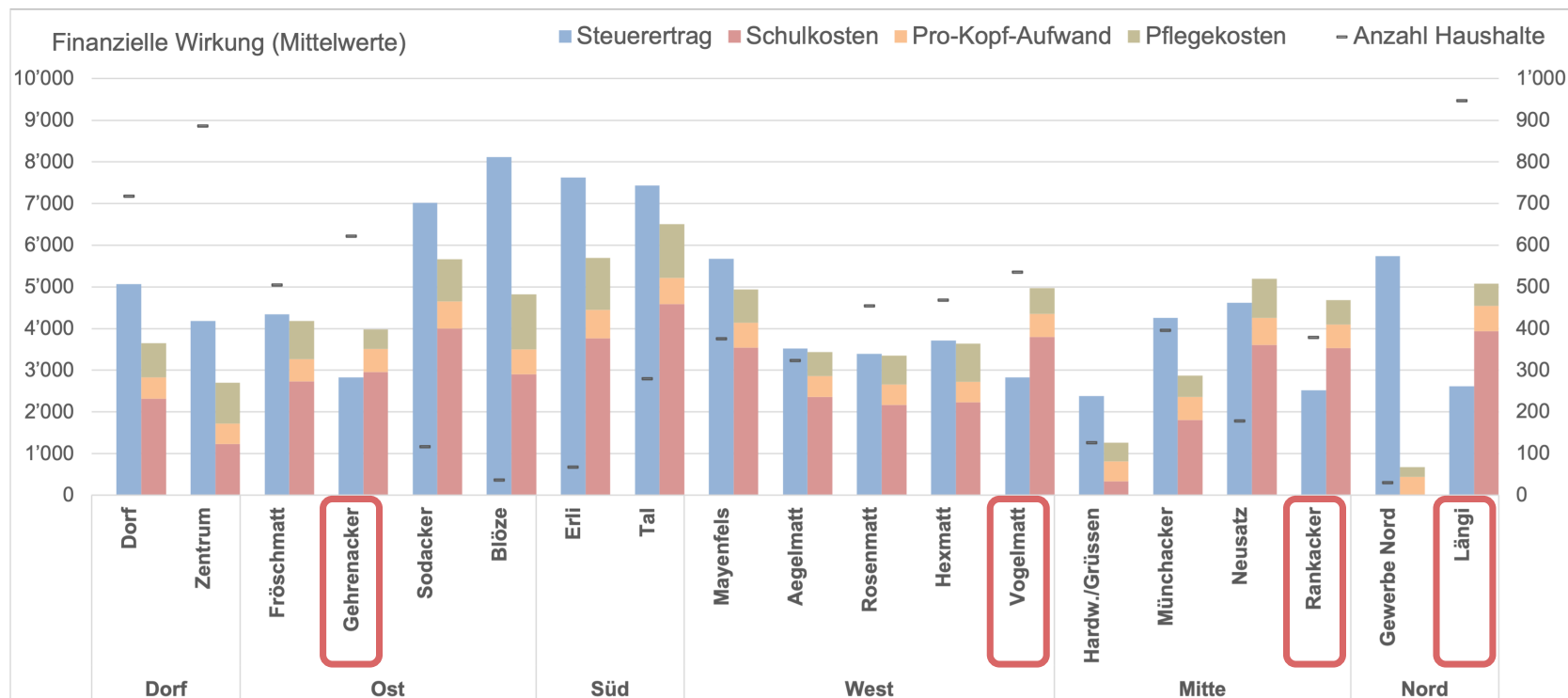
Steuererträge pro Haushalt nach Quartieren



Es gibt in Pratteln kein Quartier, das markant überproportionale Steuereinnahmen generiert. Relativ am besten schneiden die südlicheren Quartiere von Sodacker bis Mayenfels ab sowie das daran angrenzende Quartier "Dorf".

Stark unterdurchschnittliche Steuererträge kommen vom Quartier Hardwald / Grüssen sowie von von den quantitativ relevanten Quartieren Gehrenacker, Vogelmatt, Rankacker und Längi.

Finanzielle Wirkung der Quartiere pro Haushalt



Gemäss der Modellrechnung von Ertrag und Aufwand (ohne Sozialhilfe) weisen fünf Quartiere eine negative Bilanz auf, wobei sich darunter mit Gehrenacker, Vogelmatt und vor allem Längi drei bezüglich Haushaltszahl gewichtige Quartiere befinden.

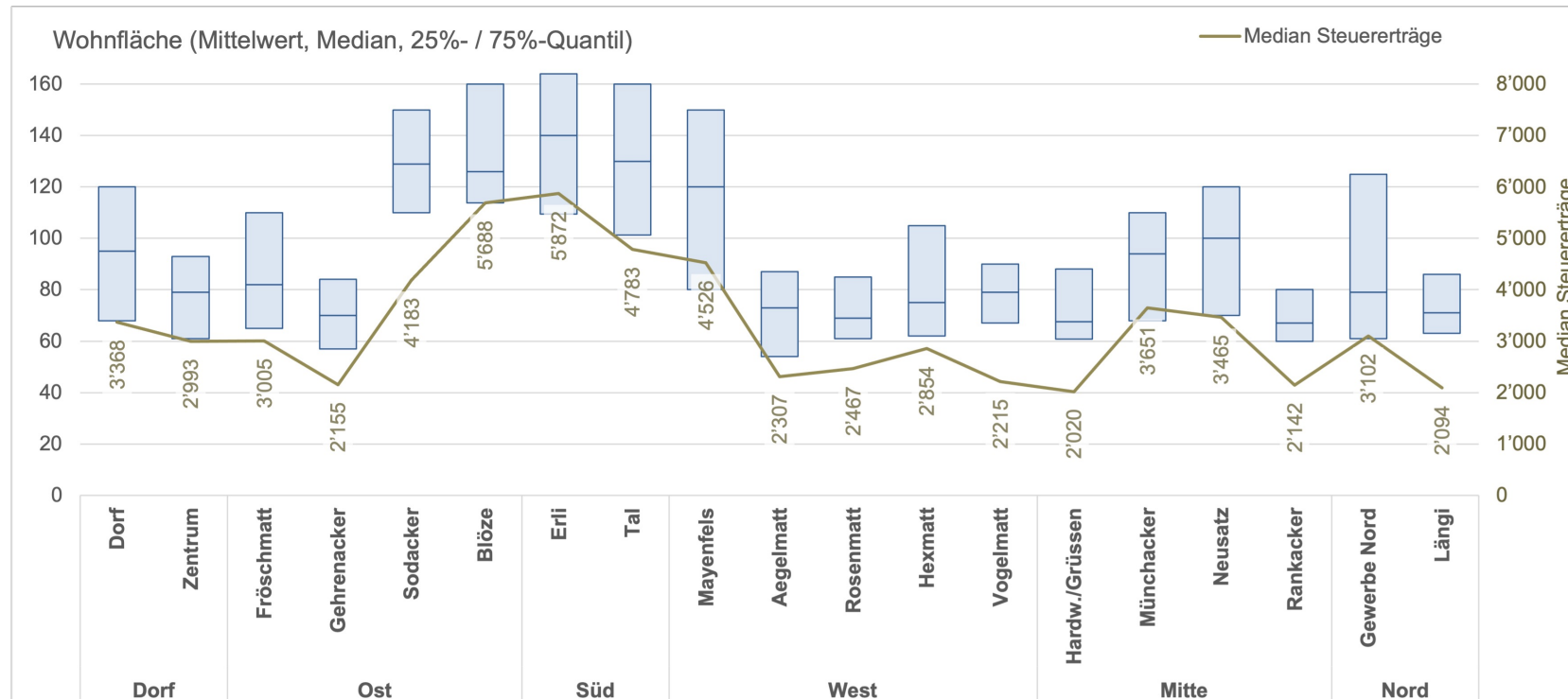
Quartiere mit einem hohen Ertragsüberschuss sind quantitativ wenig bedeutsam.

Bei den Aufwänden sind die Schulkosten und die Pflegekosten gemäss Bevölkerungsstruktur berechnet. Der Pro-Kopf-Aufwand ist so bemessen, dass für die Gesamtgemeinde Ertrag und Aufwand ausgeglichen ist.



Quartiere: Wohnsituation und Bevölkerung

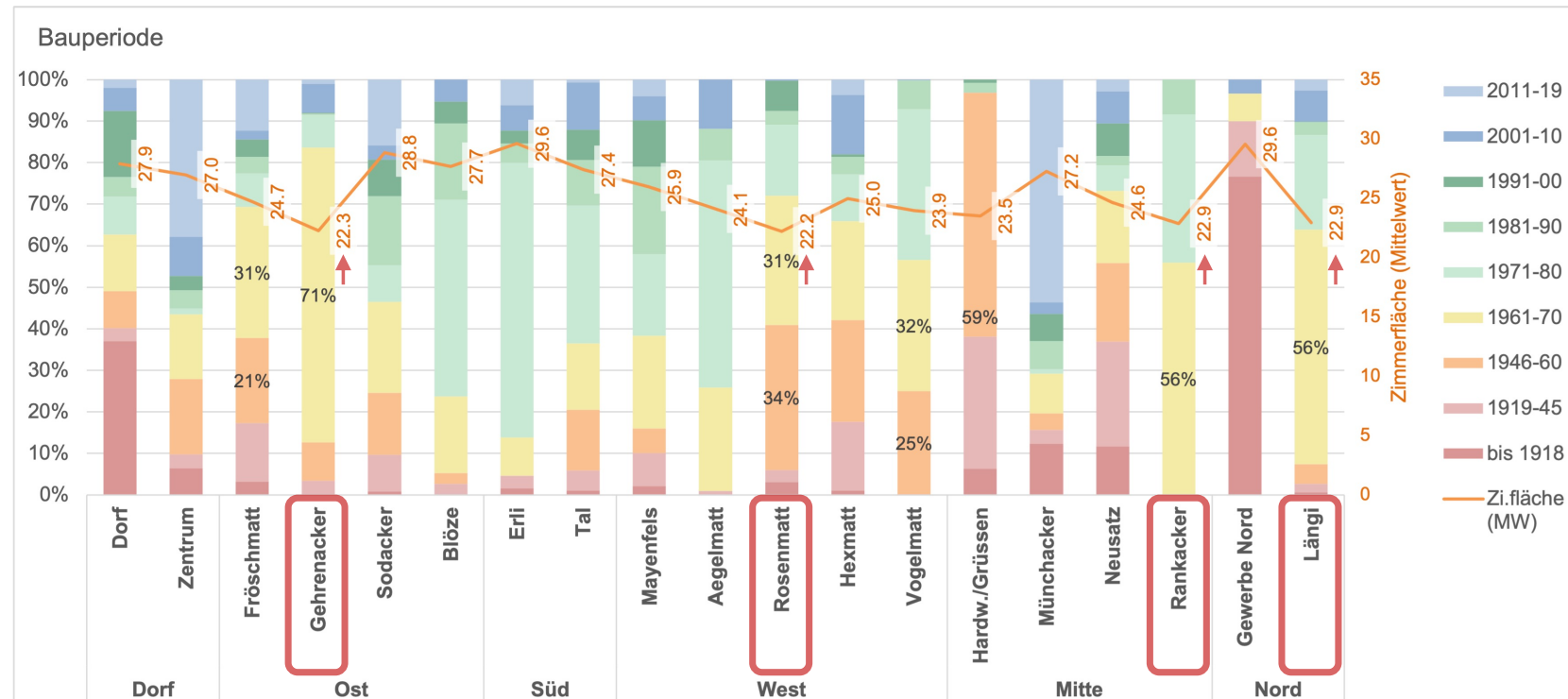
Wohnflächen und mediane Steuererträge



Es gibt einen augenfälligen Zusammenhang zwischen der Höhe der Steuererträge und den Wohnungsgrössen.

Die Wohnfläche hat einen Einfluss auf den Wohnpreis und damit auf die Kaufkraft des Haushaltes. Insofern ist dieser ähnliche Verlauf mit den Steuererträgen nicht überraschend. Mit der Wohnfläche hängen oft weitere Wohnungs- und Haushaltsmerkmale mit Wirkung auf die Steuerkraft zusammen wie Gebäudegrösse, Eigentumsquote, Haushaltsgrösse, aber auch die Wohnlage.

Gebäudealter und Wohnungsgrössen



In den Quartieren Gehrenacker, Rosenmatt, Rankacker und Längi betragen die durchschnittlichen Zimmerflächen unter 23 m². In allen vier Quartieren stammt die Mehrheit der Wohneinheiten aus der Bauzeit 1946 bis 1970.

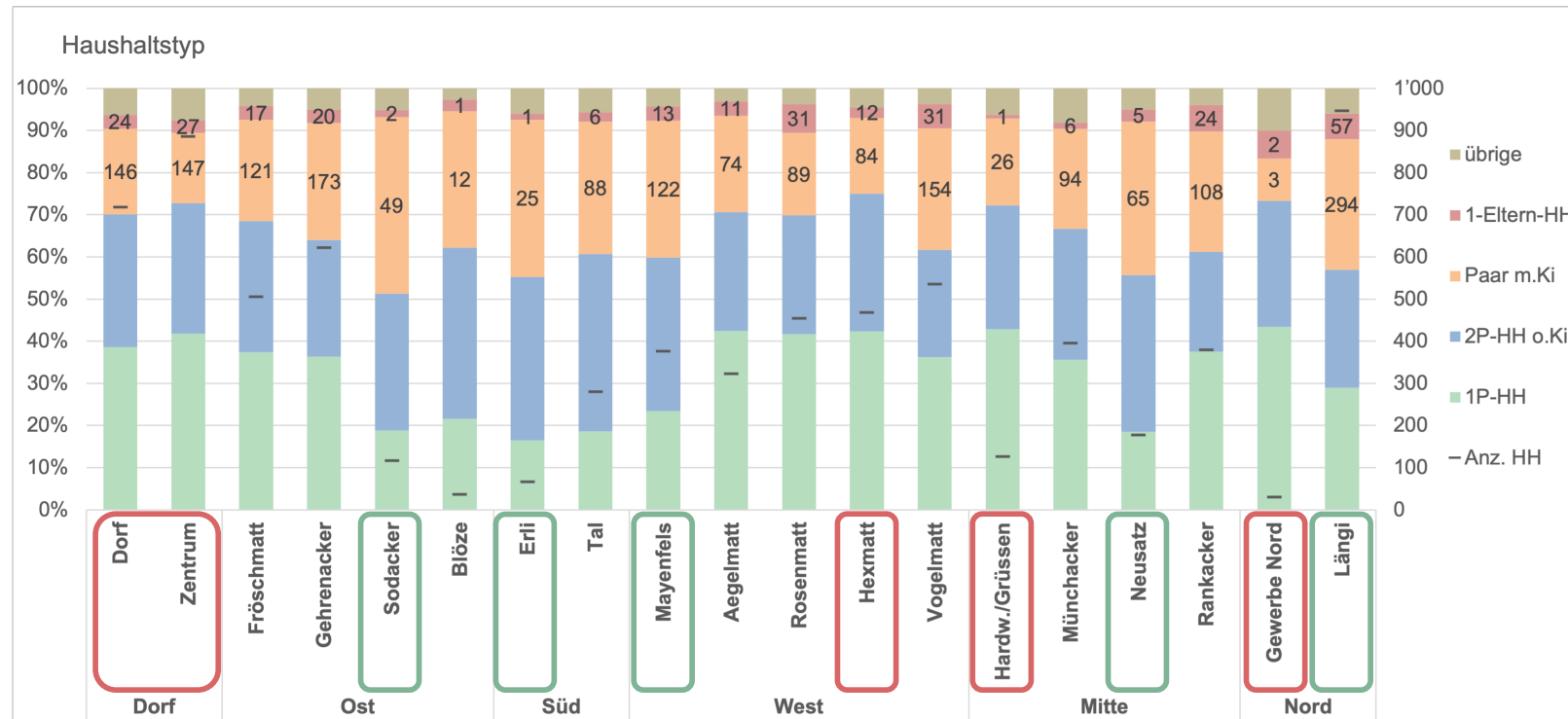
Hintergrund

Die Quartiere Sodacker, Blöze und Tal haben im gesamten Wohnungsbestand einen EFH-Anteil von rund 85%, Erli 76%, Mayenfels und Neusatz von rund 60%.

Die Kurve und die Zahlenwerte geben die durchschnittlichen Wohnflächen pro Zimmer wieder.

Lesehilfe

Haushaltsstruktur / Familienhaushalte

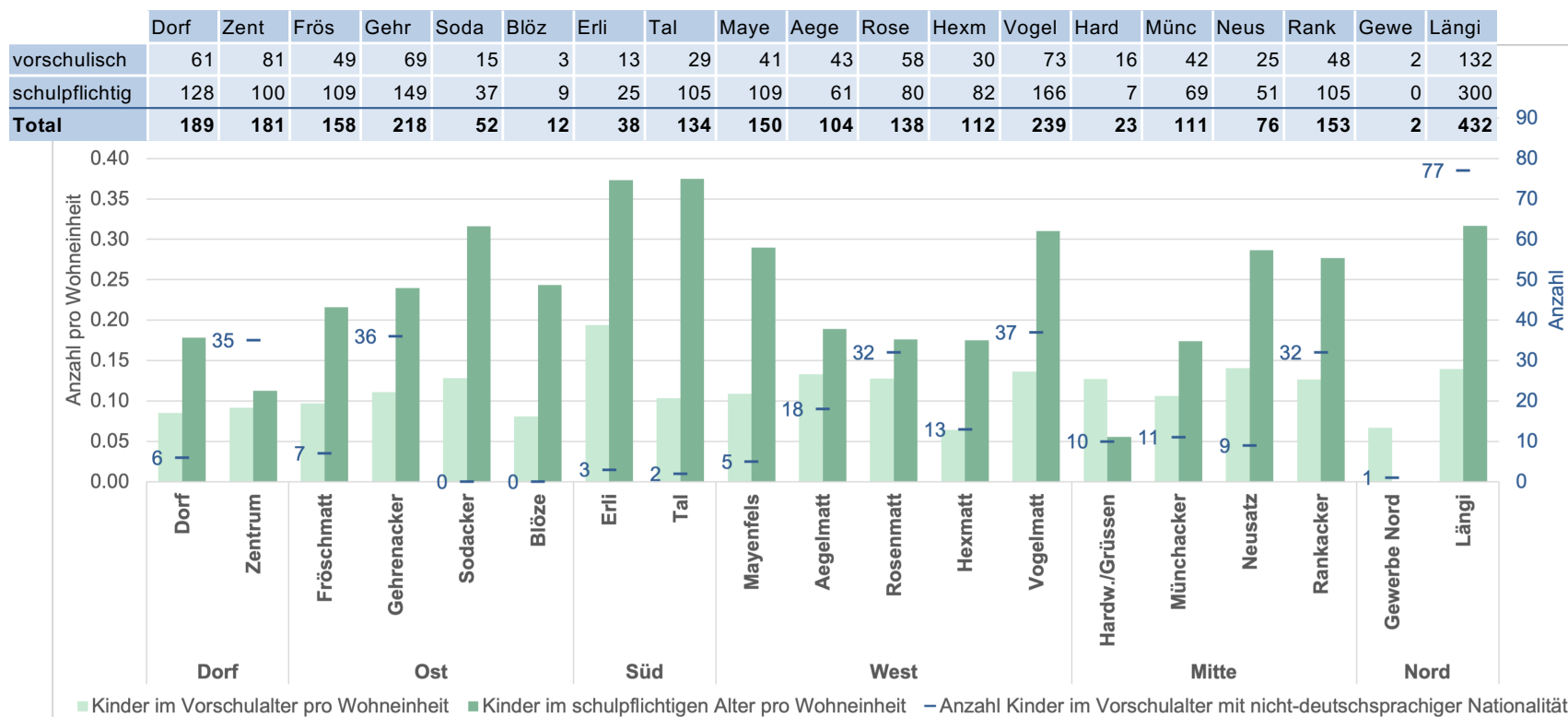


Die Familienhaushalte sind breit über alle Ortsteile verteilt.

Besonders hohe und besonders tiefe Familienanteile treten insbesondere bei bevölkerungsschwachen Quartieren auf. Die Ausnahme bilden die Quartiere Dorf und Zentrum mit tiefen Familienanteilen sowie das Quartier Längi mit dem viertgrössten Familienanteil.

Eingefärbt sind je die fünf Quartiere mit den höchsten (grün) und den tiefsten (rot) Familienquoten.

Kinderzahlen

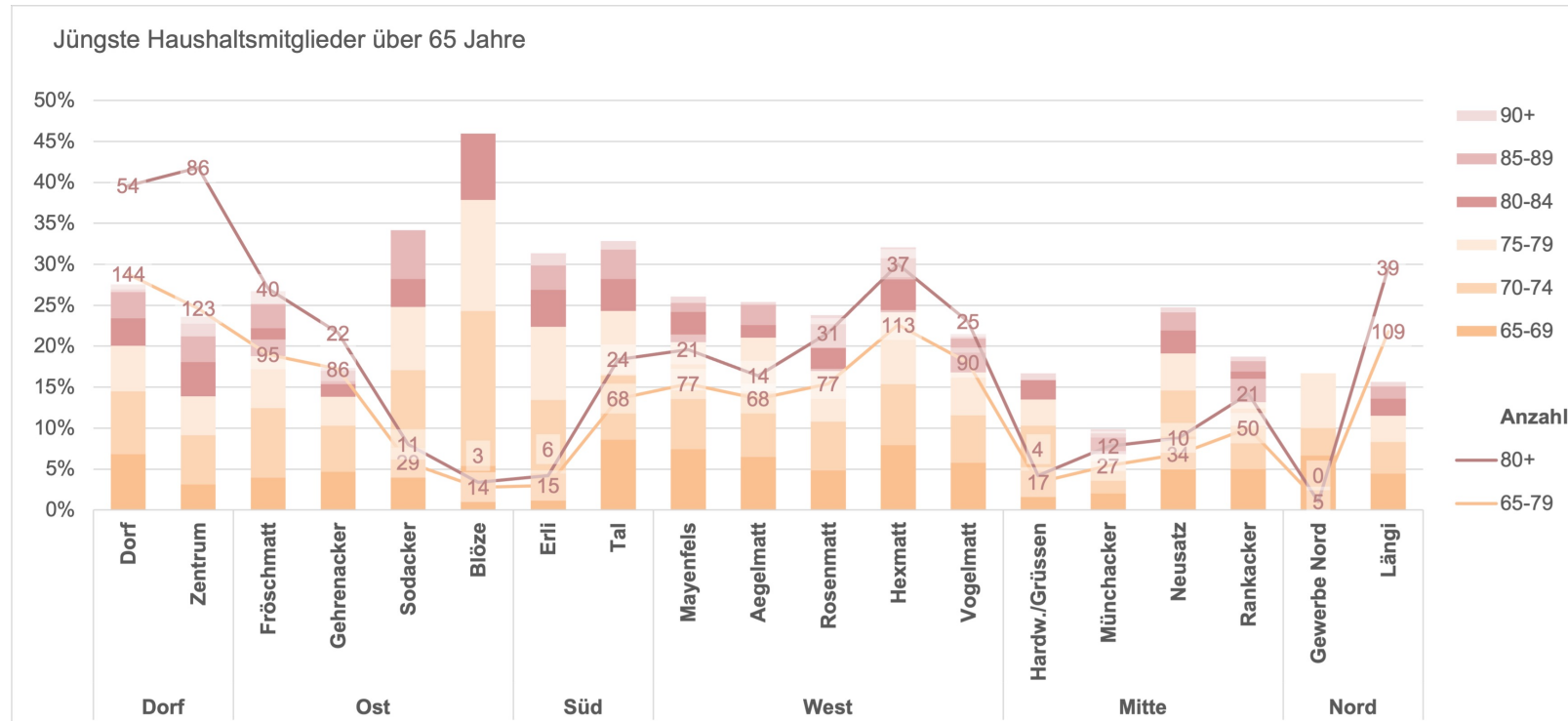


Die Kinderdichte unterscheidet sich stark zwischen den Quartieren. Auffällig sind zudem die Unterschiede nach Alter der Kinder: Mehrere Quartiere weisen insgesamt eine geringe Kinderdichte auf, aber einen hohen Anteil Kinder im Vorschulalter (z.B. Zentrum, Aegelmatt, Rosenmatt, Hardwald / Grüssen).

Hintergrund

Die in der Grafik enthaltene Zahl der Kinder im Vorschulalter mit nicht-deutschsprachiger Nationalität weist auf einen allfälligen besonderen Bedarf nach früher Förderung hin.

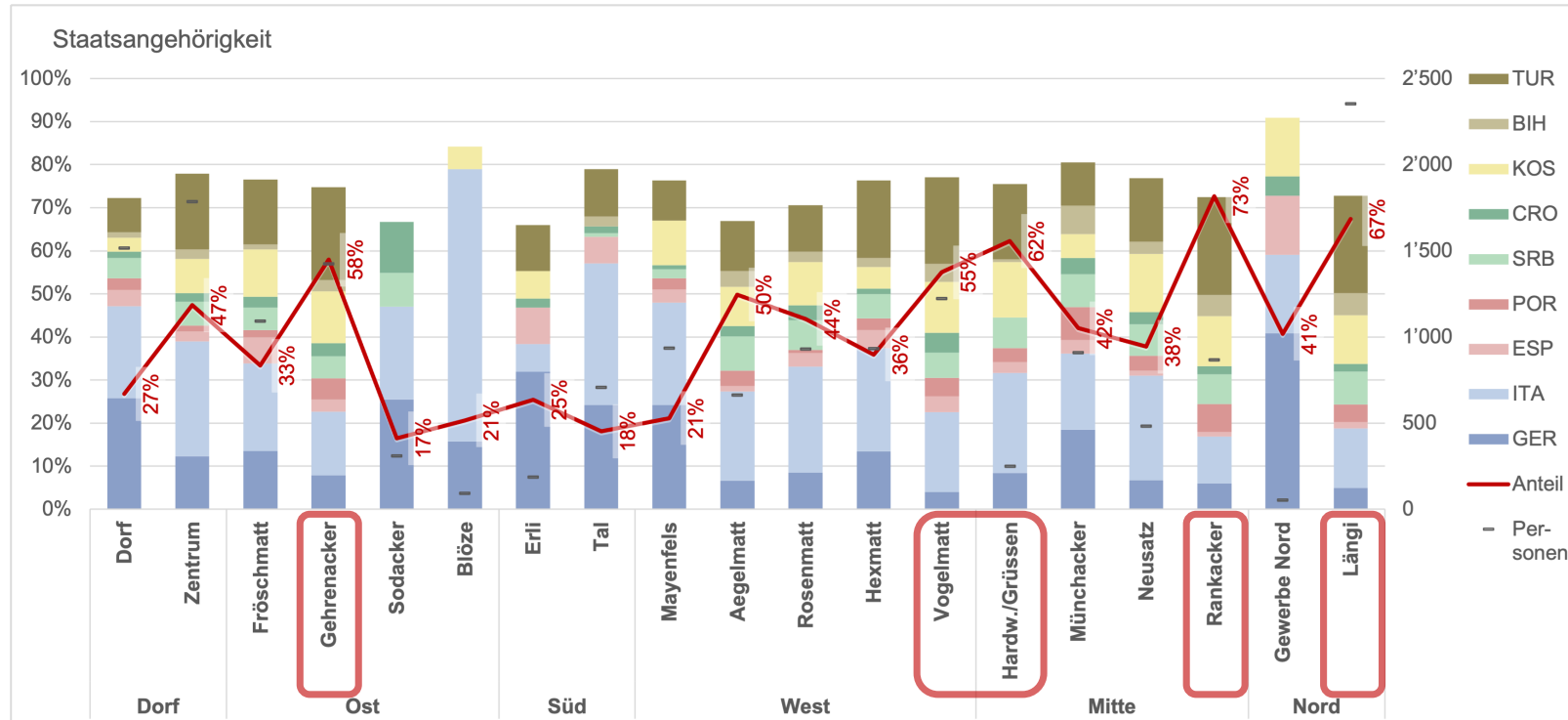
Altershaushalte in den Quartieren



Im südlichen Siedlungsgebiet ist die demografische Alterung stark fortgeschritten. Im Blöße-Quartier ist bei 45 Prozent der Haushalte das jüngste Haushaltsmitglied über 65 Jahre alt, in den Quartieren Sodacker, Erli und Tal rund jeder dritte Haushalt. Letzteres trifft auch auf das Quartier Hexmatt zu.

Die Auswertung erfolgt nach dem jüngsten Mitglied des Haushaltes.

Ausländische Bevölkerung



In den von der Grösse her bedeutsamen Quartiere Gehrenacker, Vogelmatt, Rankacker und Längli ist die ausländische Bevölkerung deutlich in der Mehrheit.



Quartiere: Soziale Herausforderungen

Hinweise auf soziale Herausforderungen in den Quartieren



Indikatoren

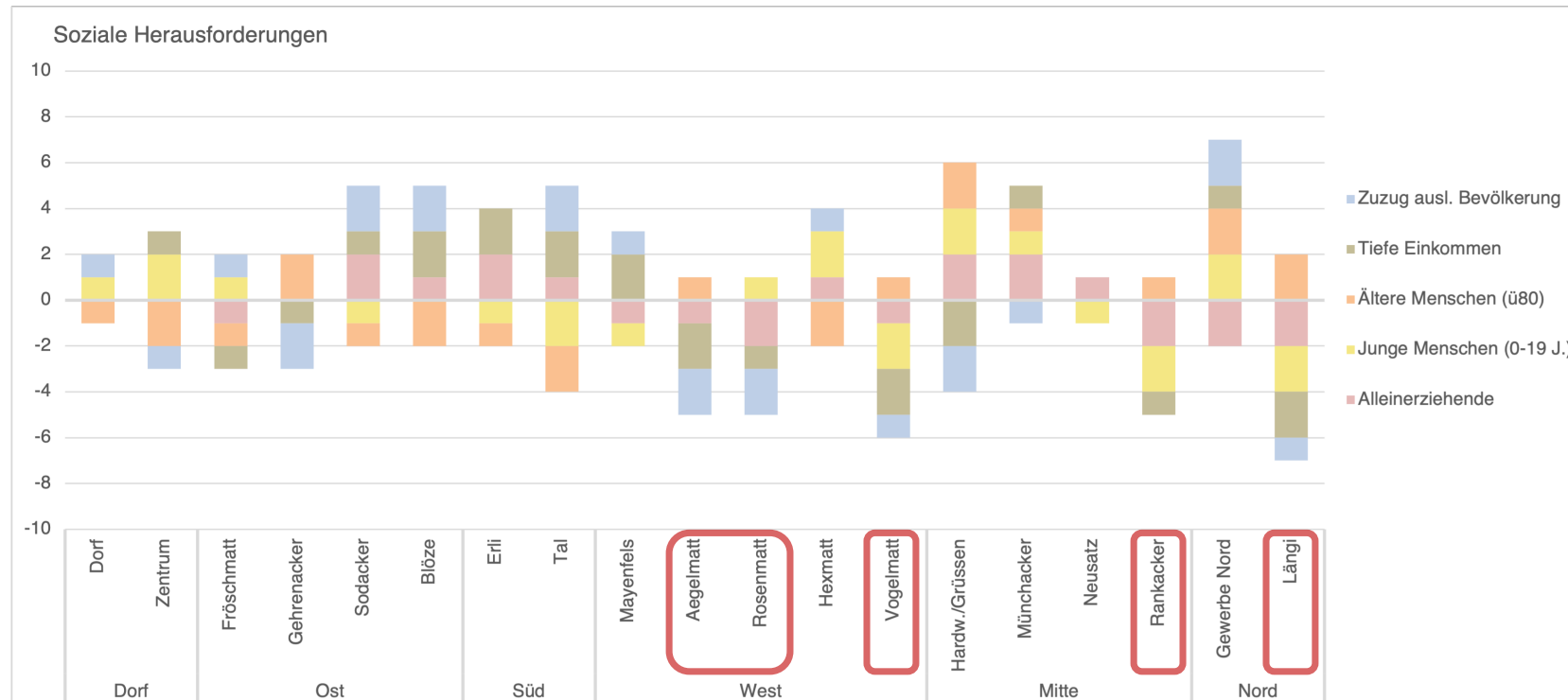
Folgende Indikatoren werden verwendet, um die sozialen Herausforderungen in den Quartieren einzuschätzen:

- Anteil der Alleinerziehenden
- Anteil junger Menschen (0- bis 19-Jährige)
- Anteil älterer Menschen (80-jährig und älter)
- Haushalte mit tiefen Einkommen (Anteil des steuerbaren Äquivalenzeinkommens von 1 bis 2'499 Franken)
- Anteil der zuziehenden Personen mit nicht-deutschsprachigen Nationalitäten an der Quartierbevölkerung

Methodik

Für jeden Indikator wird eine Quartierrangliste erstellt. Bei jedem Indikator erhält der oberste Fünftel der Rangliste zwei Pluspunkte, jeder weitere Fünftel jeweils einen Punkt weniger. Die Quartiere im untersten Fünftel der Rangliste erhalten somit zwei Minuspunkte.

Anzeichen für soziale Herausforderungen in den Quartieren



In den Quartieren Längi und Vogelmatt sind vier von fünf Bevölkerungsgruppen mit einem besonderen Herausforderungspotenzial überdurchschnittlich stark vertreten. Im Quartiervergleich untervertreten sind lediglich die älteren Menschen. Dies trifft mehrheitlich auf die weiteren Quartiere mit erhöhten sozialen Herausforderungen zu (Aegelmatt, Rosenmatt, Rankacker).

Das Auswertungskonzept ist in der vorangehenden Folie beschrieben.



Quartiere: Wohnsituation

Hinweise auf dichte Wohnverhältnisse in den Quartieren



Indikatoren

Folgende Indikatoren werden verwendet, um dichte Wohnverhältnisse in den Quartieren einzuschätzen:

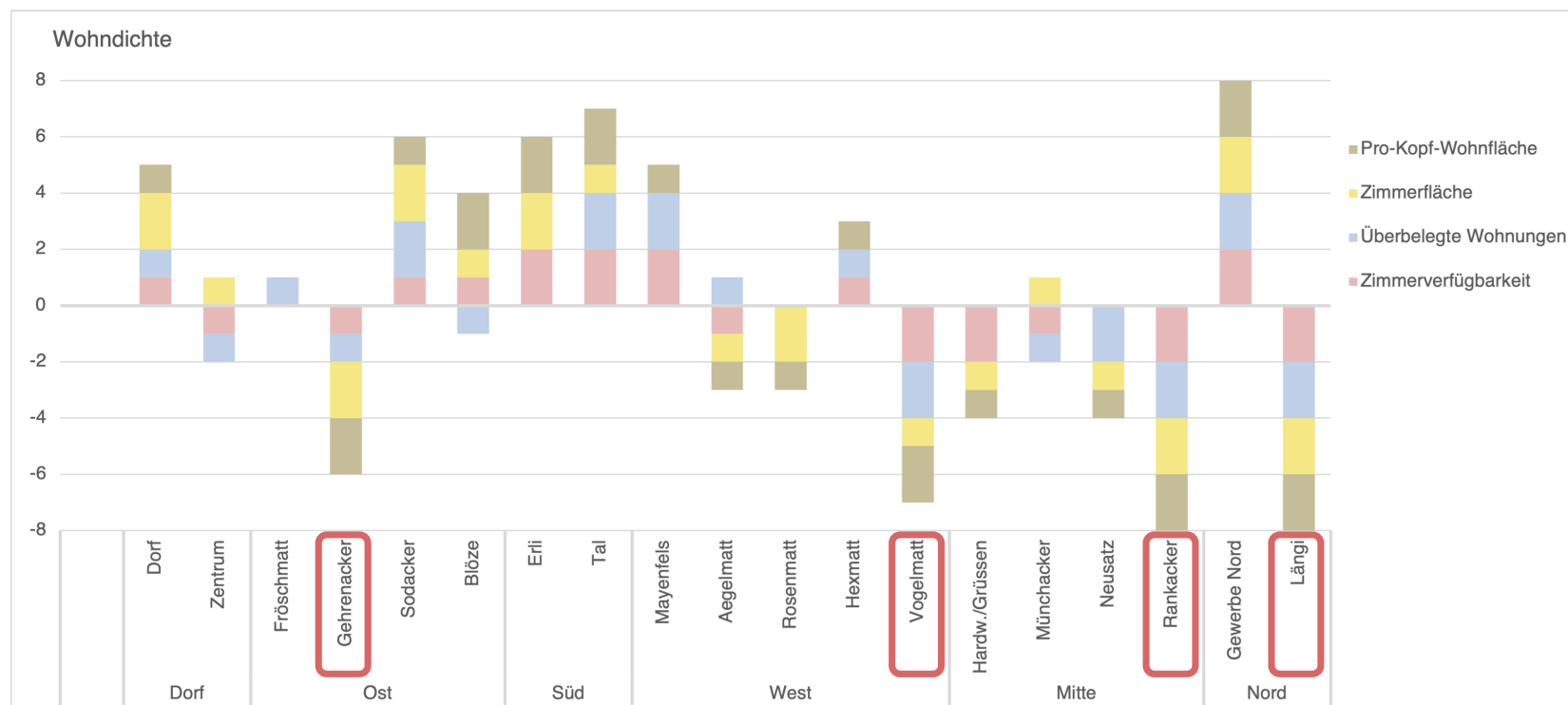
- Wohnflächenkonsum pro Person
- durchschnittliche Fläche pro Zimmer
- Anteil überbelegter Wohnungen (die Haushaltsgrösse entspricht mindestens der Zimmerzahl)
- Zimmerverfügbarkeit (Anteil bezüglich Zimmerzahl prekär oder unterversorgter Haushalte gemäss Folie 9)

Methodik

Für jeden Indikator wird eine Quartiterrangliste erstellt. Bei jedem Indikator erhält der oberste Fünftel der Rangliste zwei Pluspunkte, jeder weitere Fünftel jeweils einen Punkt weniger. Die Quartiere im untersten Fünftel der Rangliste erhalten somit zwei Minuspunkte.



Anzeichen für dichte Wohnverhältnisse in den Quartieren



Mit Längi, Rankacker, Gehrenacker und Vogelmatt sind dichte Wohnverhältnisse in vier Quartieren besonders hoch. Alle vier Indikatoren zeigen in diesen Quartieren überdurchschnittlich hohe Dichtewerte an.

Hintergrund

Die Wohndichte ist in Pratteln insgesamt schon eher hoch. In Haushalten mit mindestens drei Personen beträgt der durchschnittliche Wohnflächenkonsum in Pratteln 26 m², schweizweit hingegen 32 m². Von den Quartieren Prattelns hat der Rankacker den tiefsten Wert (19.7 m²), gefolgt von in Gehrenacker (21.4 m²), Längi (21.5 m²) und Vogelmatt (22.0 m²).

Das Auswertungskonzept ist in der vorangehenden Folie beschrieben.

Lesehilfe



Quartiere: Siedlungserneuerung



Hinweise auf einen potenziellen Erneuerungsbedarf in den Quartieren

Indikatoren

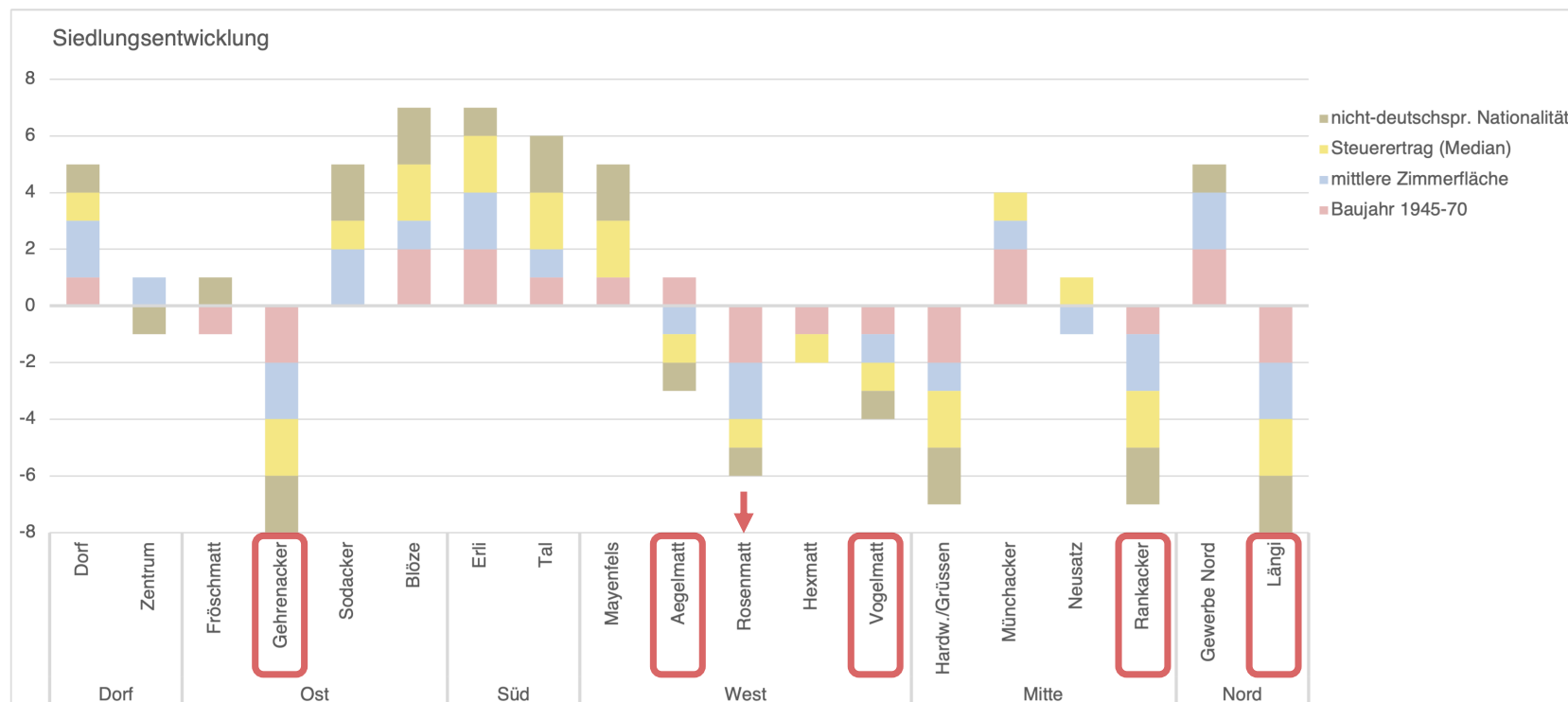
- Baujahr: 1945 bis 1970
- Wohnfläche pro Zimmer: Mittelwert
- Kommunaler Steuerertrag: Medianwert
- Bevölkerungsdurchmischung: Anteil Personen aus nicht-deutschsprachigen Ländern

Methodik

Für jeden Indikator wird eine Quartierrangliste erstellt. Bei jedem Indikator erhält der oberste Fünftel der Rangliste zwei Pluspunkte, jeder weitere Fünftel jeweils einen Punkt weniger. Die Quartiere im untersten Fünftel der Rangliste erhalten somit zwei Minuspunkte.



Anzeichen für Siedlungserneuerung nach Quartieren

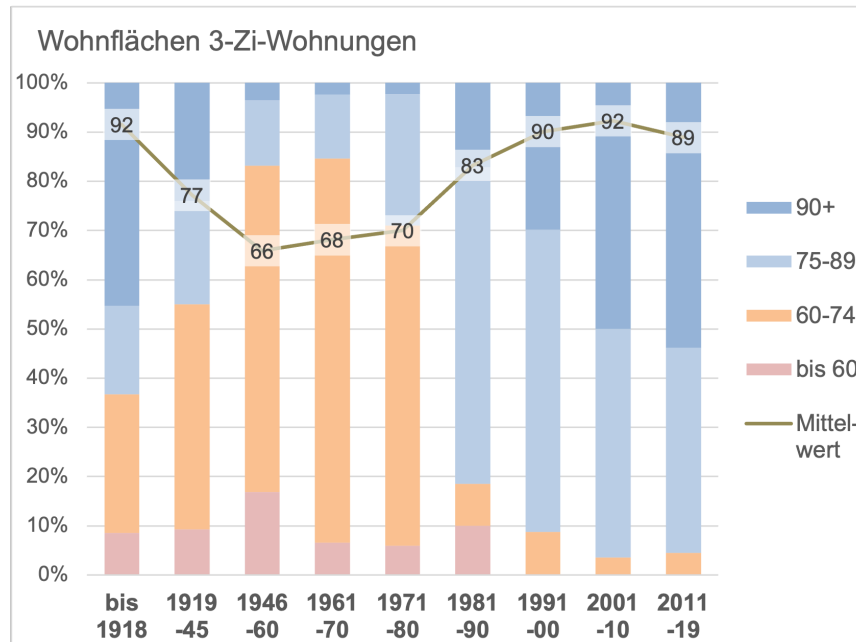


In den Quartieren Gehrenacker, Rankacker und Längi besteht gemäss den ausgewählten Indikatoren der höchste Bedarf für Siedlungserneuerung. Dabei handelt es sich um die von Pratteln ausgeschiedenen Gebiete für Quartierentwicklung. Ebenfalls zu beachten ist das Quartier Rosenmatt.

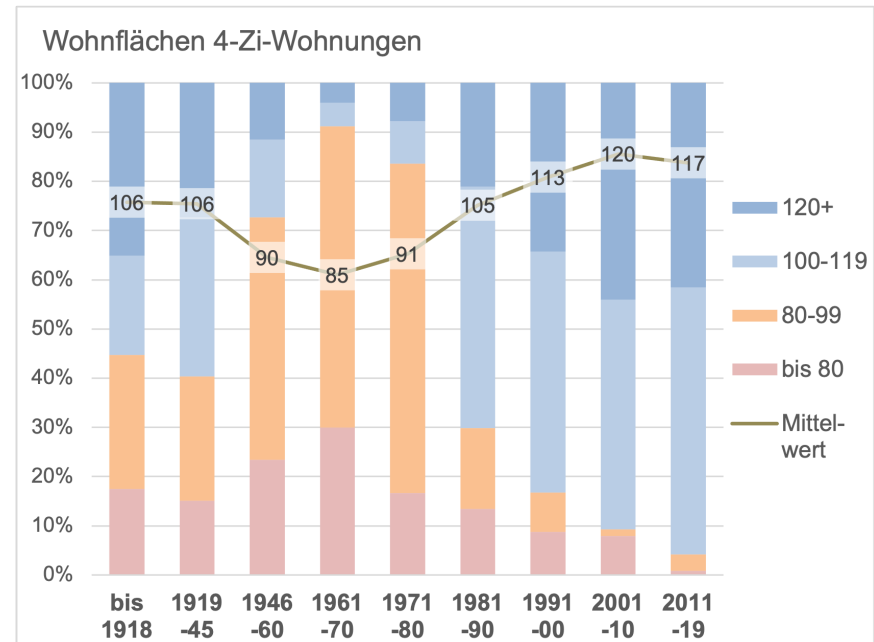
Zimmerflächen



Wohnflächen von 3-Zimmerwohnungen



Wohnflächen von 4-Zimmerwohnungen



Mit der Gebäudesanierung kann auch der Bedarf bestehen, die Wohnungsgeometrie anzupassen. Vor allem aus der Bauzeit von 1946 bis 1980 gibt es vermehrt Wohneinheiten mit eher kleinen Zimmern. Bei Drei- und Vierzimmerwohnungen liegt die durchschnittliche Zimmerfläche bei etwa 22 bis 23 m². Bei den seit 1990 erstellten Wohneinheiten liegt dieser Wert bei rund 30 m².

Quartierentwicklungsgebiete in Pratteln

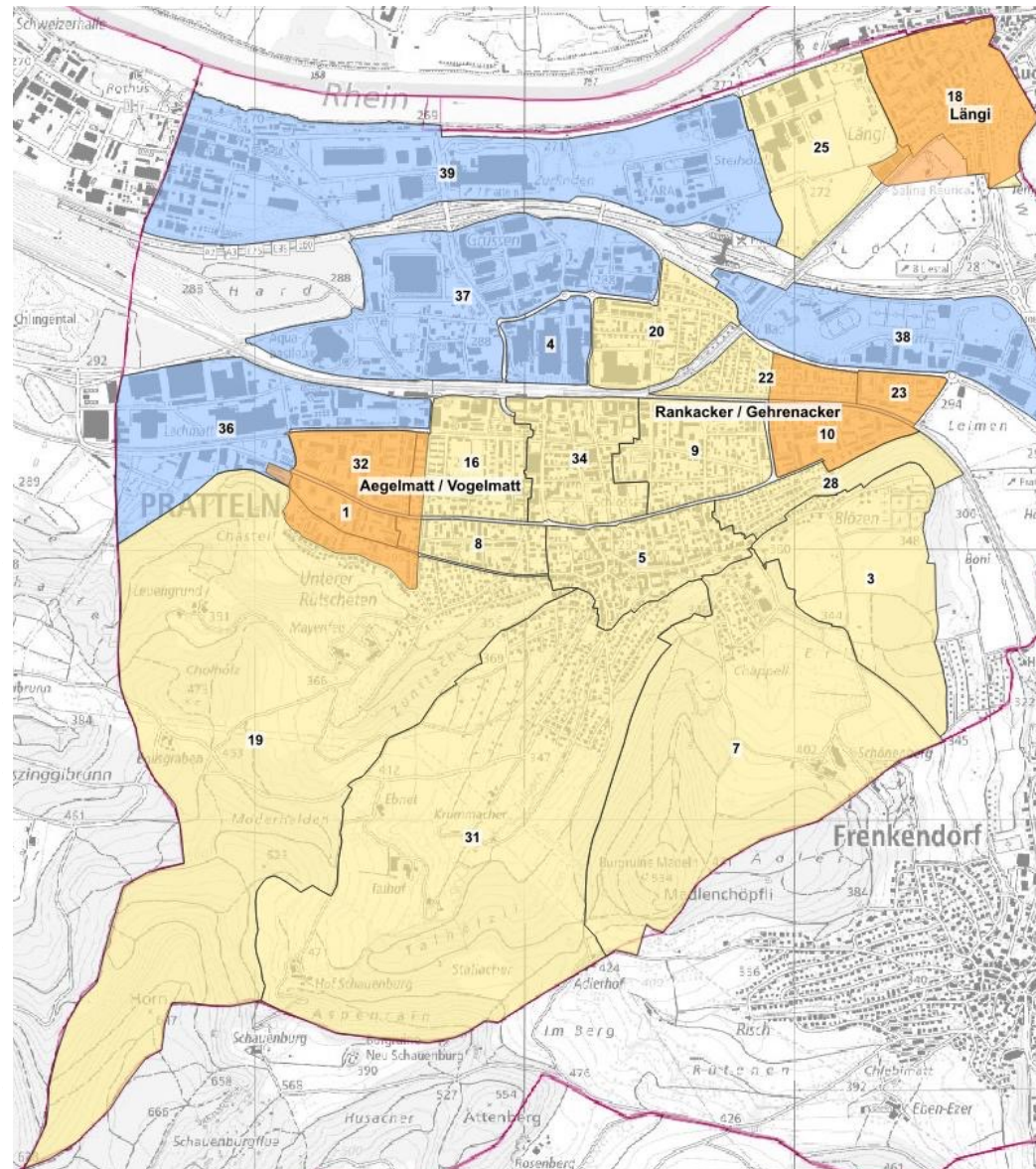


Pratteln hat drei Quartierentwicklungsgebiete ausgeschieden:

- Längi
- Rankacker / Gehrenacker
- Aegelmatt / Vogelmann

Haushalte 2019

Ortsteil	Quartier	Anzahl	Anteil
Dorf	5 Dorf	724	9.6%
	34 Zentrum	894	11.9%
Ost	9 Fröschmatt	506	6.7%
	10 Gehrenacker	625	8.3%
	28 Sodacker	117	1.6%
	3 Blöze	38	0.5%
Süd	7 Erli	67	0.9%
	31 Tal	280	3.7%
West	19 Mayenfels	378	5.0%
	1 Aegelmatt	325	4.3%
	8 Rosenmatt	458	6.1%
	16 Hexmatt	471	6.3%
	32 Vogelmann	537	7.2%
	37 Hardw. / Grüssen	126	1.7%
Mitte	20 Münchacker	398	5.3%
	22 Neusatz	179	2.4%
	23 Rankacker	381	5.1%
Nord	39 Gewerbe Nord	30	0.4%
	18 Längi	951	12.7%





Erkenntnisse Quartiere

Bevölkerungs- durchmischung

Die Quartiere weisen unterschiedliche Bevölkerungsstrukturen auf. Dies zeigt sich z.B. bezüglich Bevölkerungsmerkmale wie Ausländeranteil (von 17% bis 73%), bei den Familienquoten oder beim Anteil Altershaushalte.

Finanzstärke

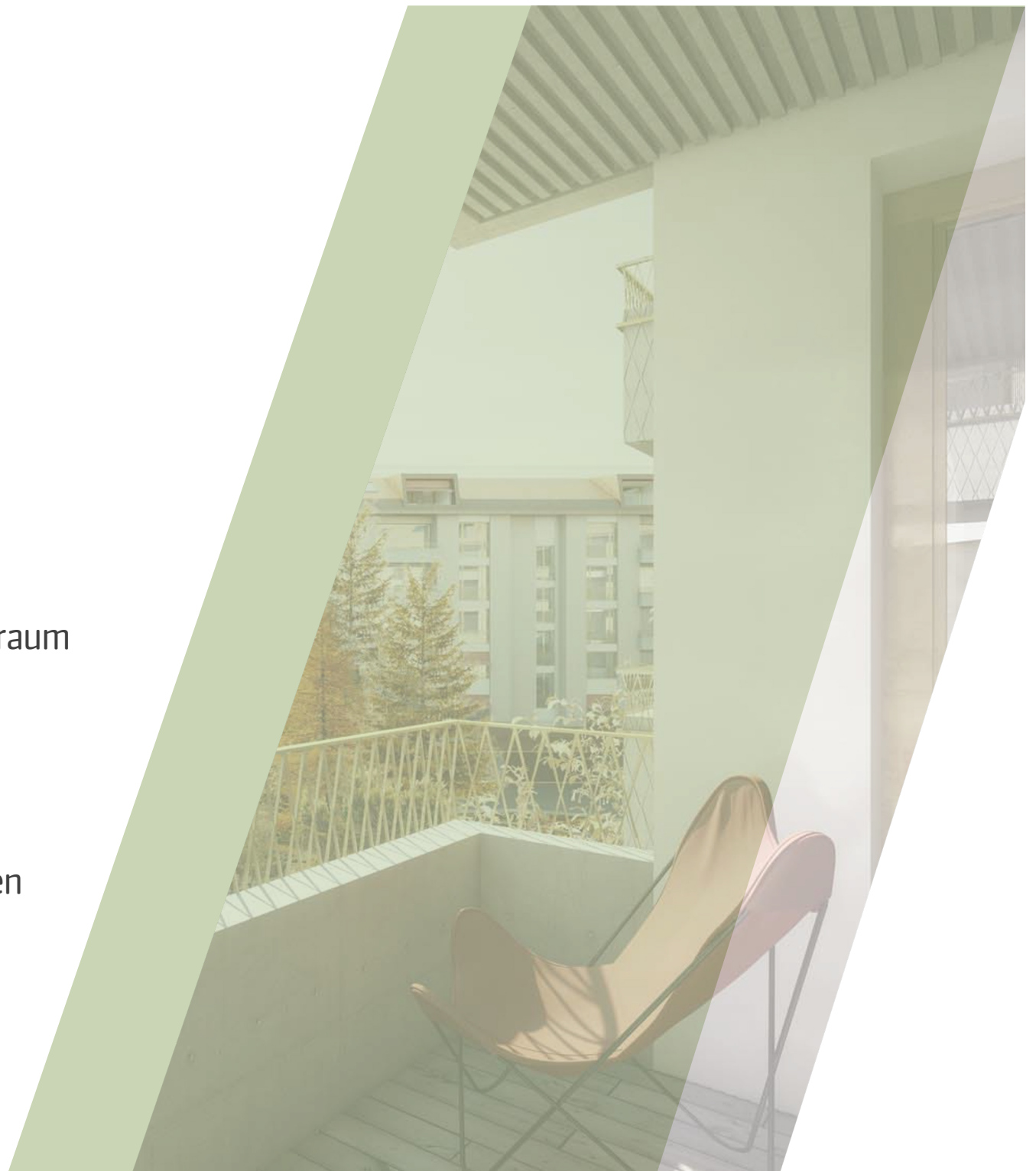
Die aus finanzieller Sicht vergleichsweise gut gestellten Quartiere sind in Bezug auf die Bevölkerungszahl oft wenig relevant (Sodacker, Blöze, Erli). Die finanziell schlechter gestellten Quartieren sind hingegen teilweise bevölkerungsstark (Gehrenacker, Vogelmann, Längi).

Siedlungs- erneuerung

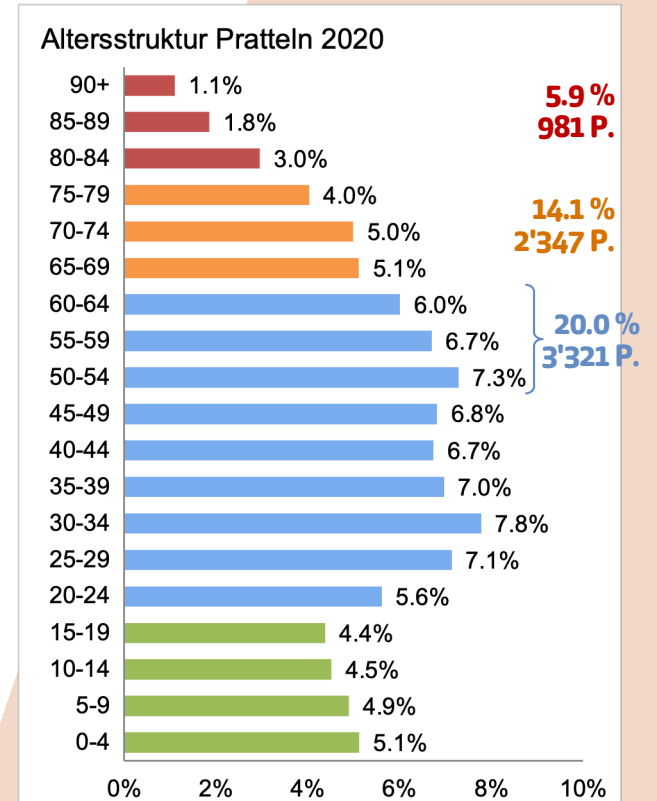
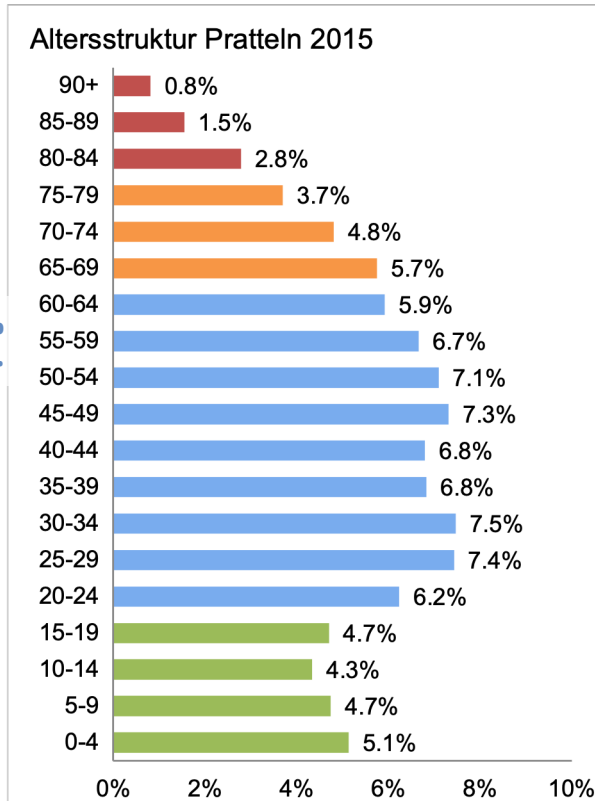
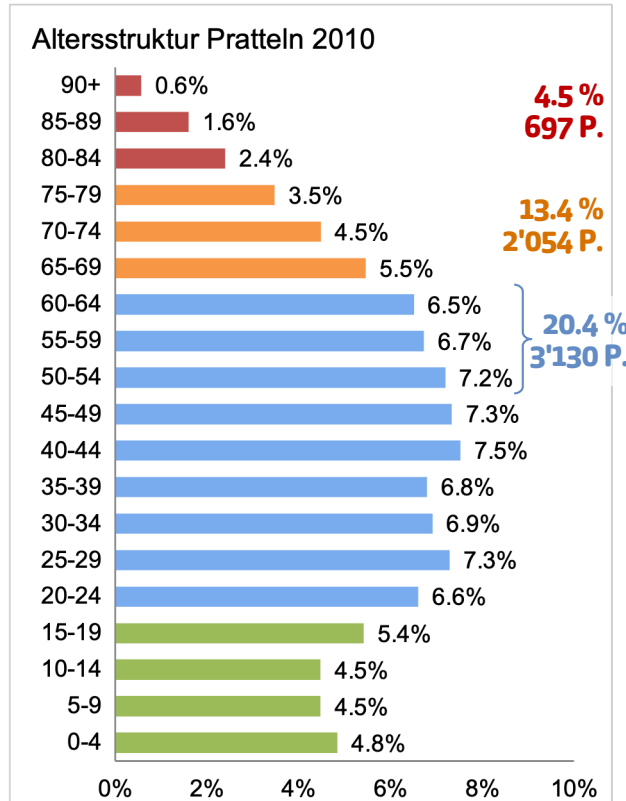
Aufgrund des Gebäudealters, der Wohnungsgeometrien und der sozialen Durchmischung gibt es in den Quartieren Gehrenacker, Rosenmatt, Rankacker und Längi verstärkte Anzeichen, dass vermehrte Gebäudesanierungen angezeigt sein könnten.

Inhalt

1. Einleitung
2. Bevölkerung und Wohnraum
3. Wohnbautätigkeit
4. Gemeindefinanzen
5. Quartiere
- 6. Alter & Generationen**
7. Handlungsempfehlungen



Entwicklung der Altersstruktur in Pratteln

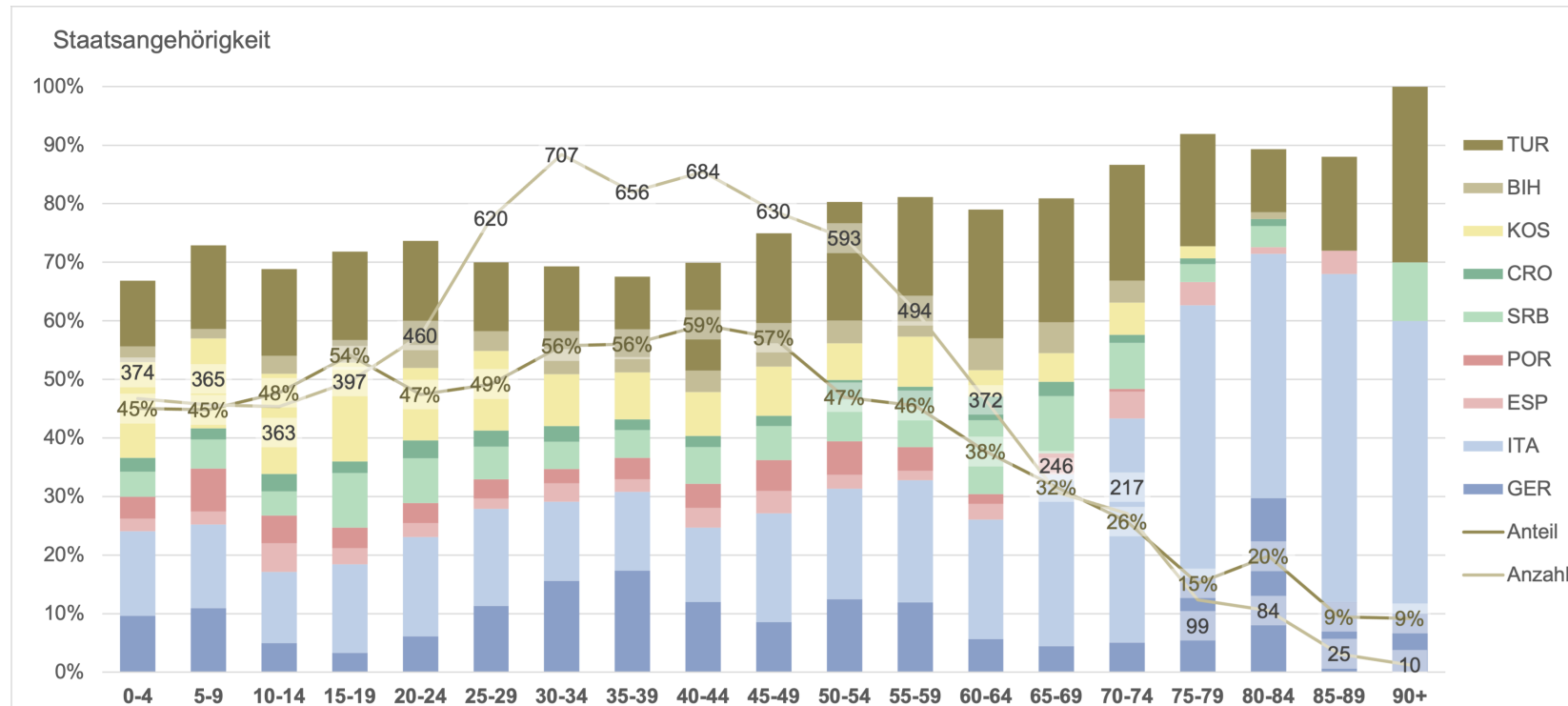


Seit 2010 hat in Pratteln die Zahl der über 80-jährigen Personen um 40% respektive um beinahe 300 Personen zugenommen. Aufgrund der aktuellen Altersstruktur wird diese Altersgruppe in den nächsten 10 Jahren eher noch verstärkt zunehmen.

Hintergrund

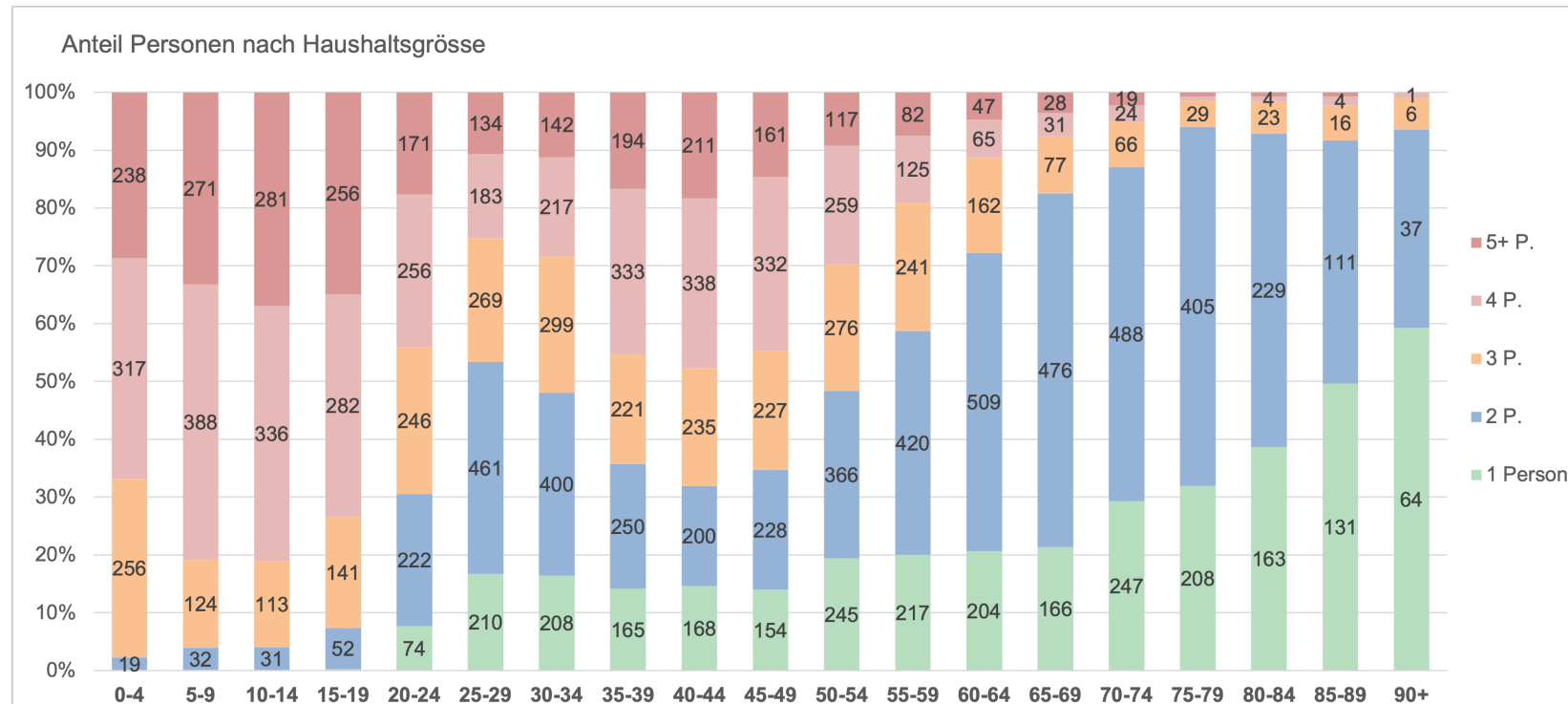
Im Jahr 2020 liegt **der Anteil der über 80-jährigen Personen in der Schweiz bei 5.3 Prozent**. Gemessen an dieser Bevölkerungsgruppe ist die demografische Alterung in Pratteln überdurchschnittlich fortgeschritten. Mit Blick auf Salina Raurica: Ein durch Wohnbautätigkeit erzielt starkes Bevölkerungswachstum führt in der Regel zu einer Verlangsamung der demografischen Alterung oder gar zu einer temporären Bevölkerungsverjüngung.

Staatsangehörigkeit



Gemäss der Bevölkerungszusammensetzung nach Nationalitäten ist bei der (ambulanten und stationären) Alterspflege mit gewissen multikulturellen Herausforderungen zu rechnen. Es gibt 119 Ausländerinnen und Ausländer im Alter über 80 Jahre, die mehrheitlich aus Italien (54 Personen), Deutschland (29 Personen) und aus der Türkei (16 Personen) stammen.

Haushaltsgrösse (Personenauswertung)



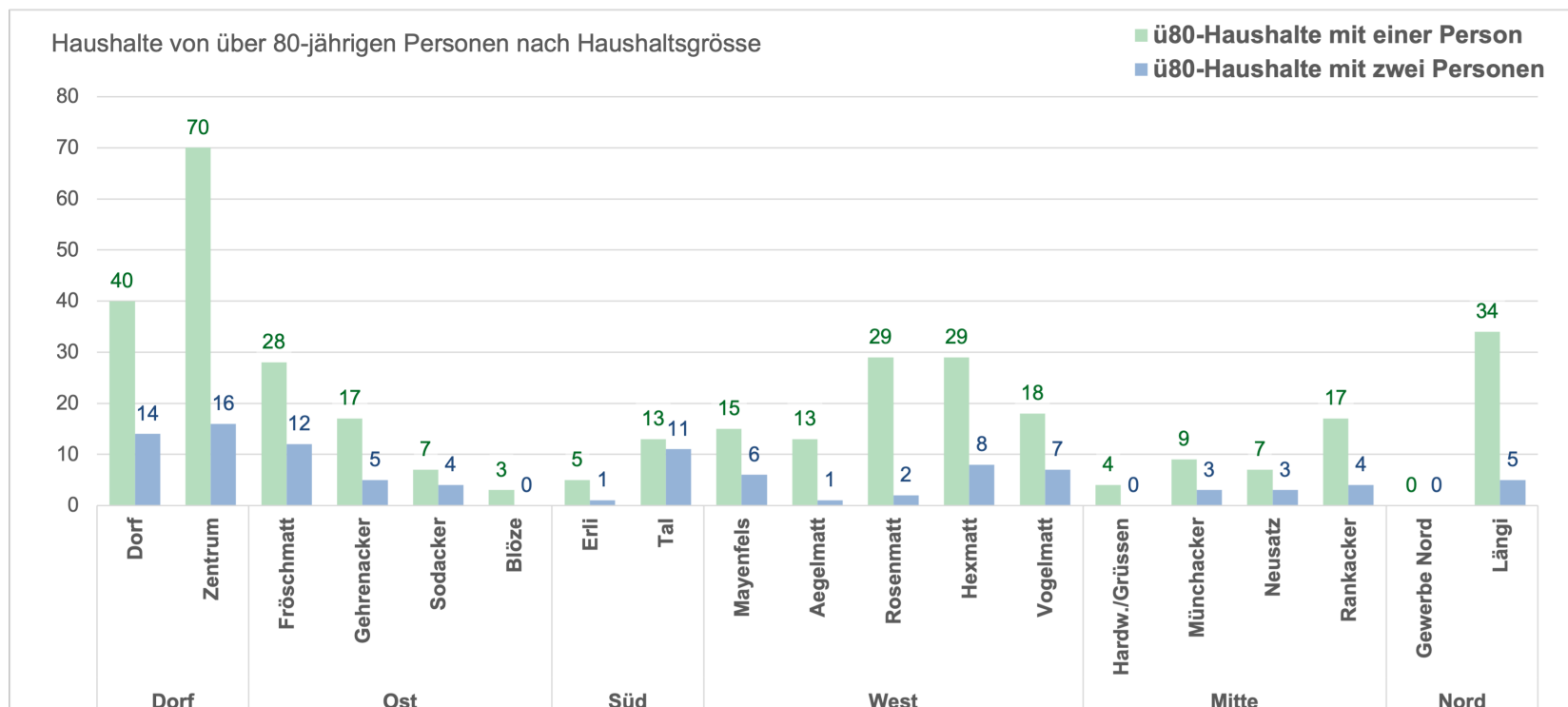
Um die 90 Prozent der über 70-jährigen Personen leben in einem Ein- oder Zweipersonenhaushalt, wobei der Anteil Einpersonenhaushalte mit zunehmendem Alter stark ansteigt.

Hintergrund

Ab dem 80. und verstärkt noch ab dem 85. Lebensjahr nimmt die Pflegebedürftigkeit zu. In den entsprechenden Zweipersonenhaushalten ist die Situation mit den **pflegenden Angehörigen** zu beachten. 229 Personen im Alter von 80 bis 84 Jahren leben in einem Zweipersonenhaushalt (in 63 Haushalten sind beide Personen mindestens 80 Jahre alt). Bei den 85-jährigen und älter sind es 148 Personen (in 39 Haushalten sind beide Personen mindestens 85 Jahre alt).

Mit der allenfalls eingeschränkten Mobilität und der erhöhten Sterberate im Bekanntenkreis besteht eine zunehmende Gefahr von **Alterseinsamkeit**. Bei den über 80-jährigen leben 358 Personen alleine (272 Frauen und 86 Männer), davon sind 265 Personen verwitwet und 46 Personen geschieden.

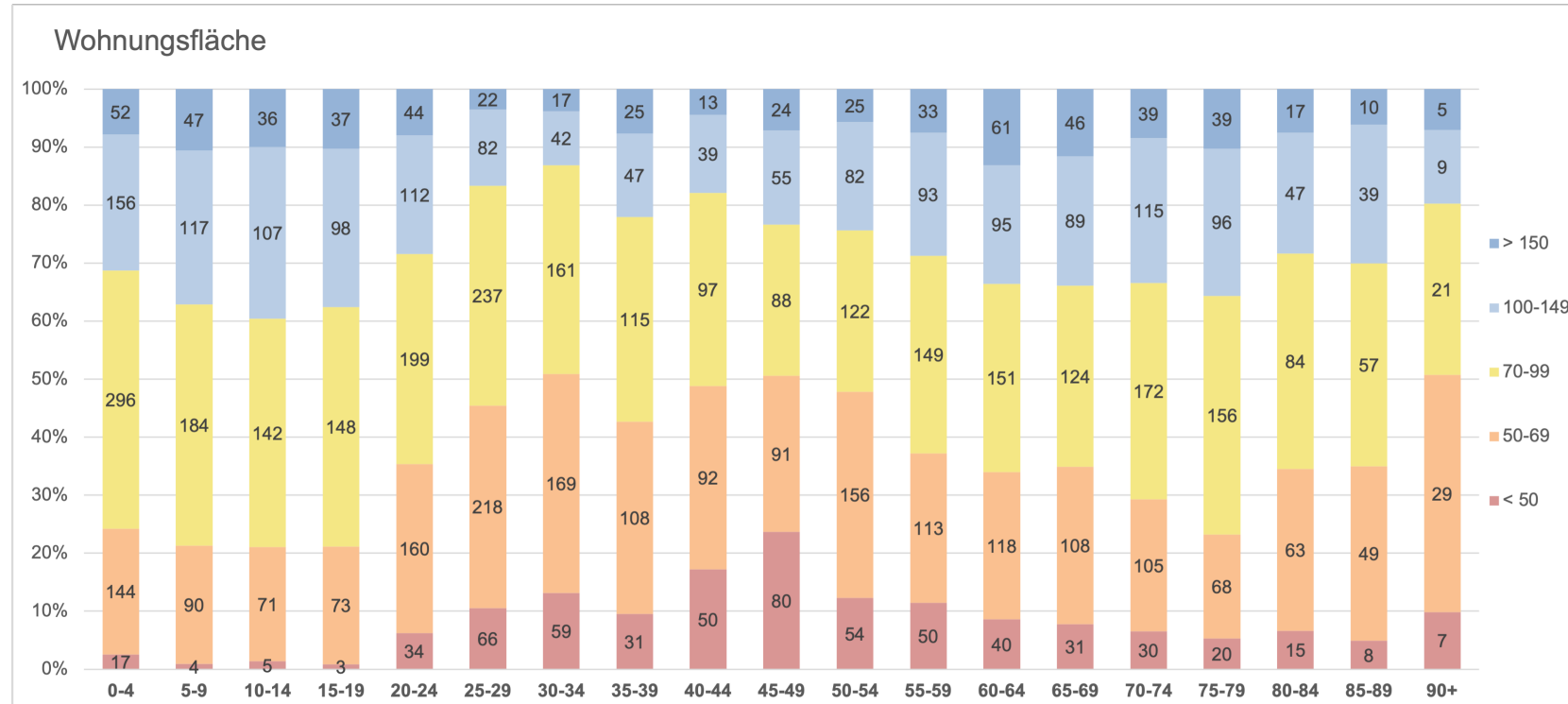
Haushalte mit über 80-jährigen Personen nach Haushaltsgrösse



Bei Haushalten mit über 80-jährigen Personen dominieren die Einpersonenhaushalte deutlich. Sie kommen besonders oft in den Quartieren Dorf und Zentrum vor.

Bei alleine lebenden betagten Menschen besteht eine erhöhte Gefahr von Alterseinsamkeit, bei den Zweipersonenhaushalten eine Überlastung von pflegenden Angehörigen.

Wohnfläche (Haushaltsauswertung)



Zu grosse Wohnungen können im Alter eine Belastung darstellen. Ab dem 80. Lebensjahr des jüngsten Haushaltsmitgliedes nimmt der Anteil Wohnungen mit mehr als 100 m² Wohnfläche etwas ab.

Den höchsten Anteil Wohnungen mit mehr als 150 m² Wohnflächen zeigt sich bei den 60- bis 69-jährigen (vermutlich mehrheitlich Elternhaushalte, deren Kinder ausgezogen sind).

Bei Mehrpersonenhaushalten beziehen sich die Altersangaben auf das jüngste Haushaltsmitglied.

Lesehilfe



Fazit: Alter / Generationen

Altersstruktur

Knapp 6 Prozent von Prattelns Bevölkerung ist **über 80 Jahre** alt. Dieser Anteil wird in den nächsten 10 Jahren voraussichtlich weiter zunehmen. Der hohe Ausländeranteil trägt aber möglicherweise dazu bei, dass der Anteil Personen im Pensionsalter im Vergleich zu andern Gemeinden weniger stark ansteigt (Rückkehr ins Heimatland mit der Pensionierung).

Haushaltsstruktur

Über 65-jährige Personen leben hauptsächlich in **Ein- oder Zweipersonenhaushalten**. Mit fortschreitendem Alter nehmen die verwitweten und damit auch die alleine lebenden Personen zu.

Alleinlebende

In Einpersonenhaushalten ist die Gefahr der **Alterseinsamkeit** erhöht. 385 über 80-jährige Personen leben in Pratteln alleine.

Pflegende Angehörige

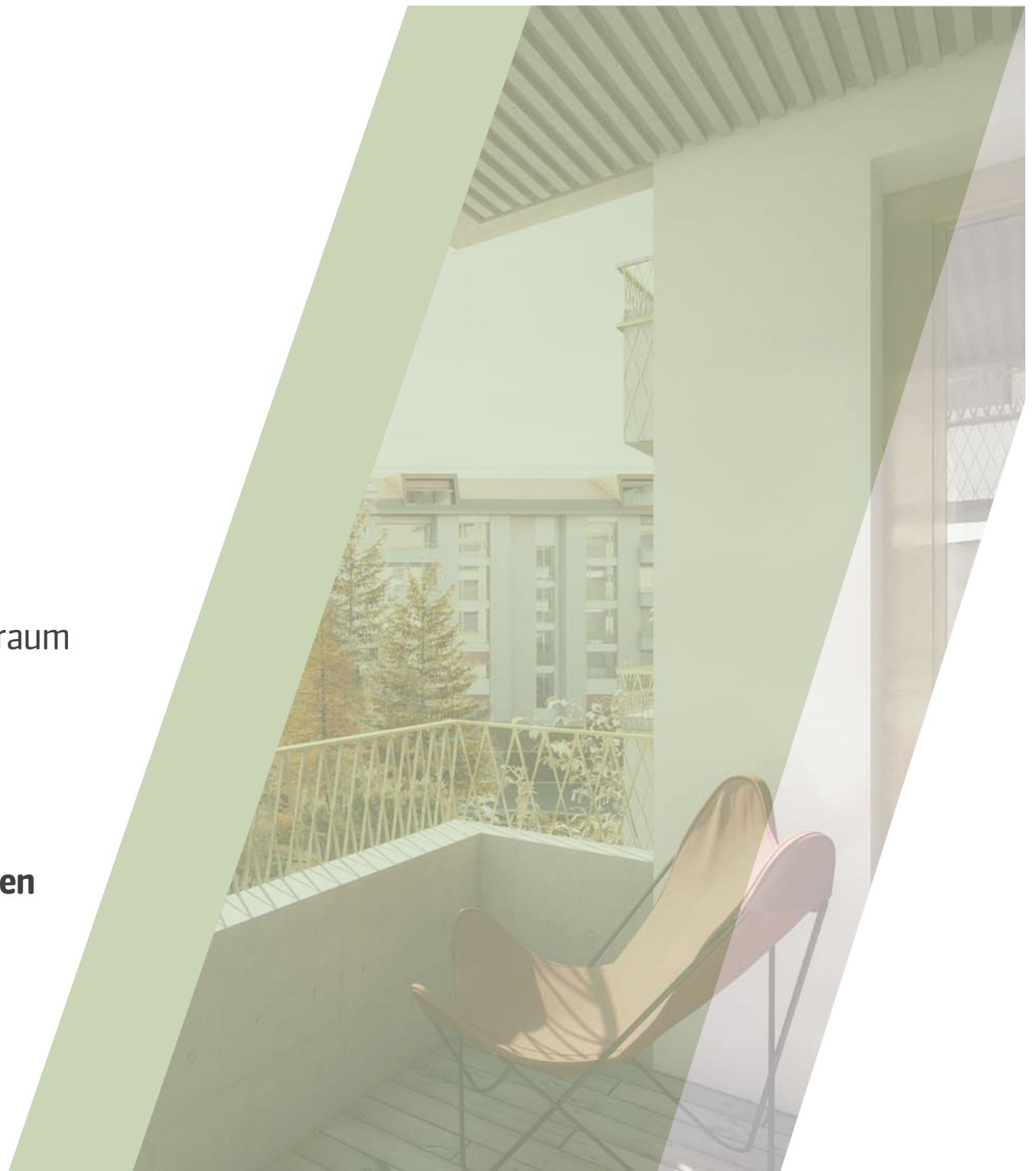
Mit zunehmendem Alter steigt tendenziell der Bedarf nach pflegerischen Leistungen. In den Zweipersonenhaushalten ist diesbezüglich auch das Wohlergehen der **pflegenden Angehörigen** zu beachten. 148 über 85-jährige Personen leben in Pratteln in einem Zweipersonenhaushalt.

Wohnungsgrösse

Es gibt eine stattliche Zahl von Kleinhaushalten mit über 65-jährigen Personen, die **(zu?) grosse Wohnungen** belegen. Handkehrum verfügt rund jeder zweite Familienhaushalt bezüglich Zimmerzahl über statistisch zu knappe Wohnverhältnisse.

Inhalt

1. Einleitung
2. Bevölkerung und Wohnraum
3. Wohnbautätigkeit
4. Gemeindefinanzen
5. Quartiere
6. Alter & Generationen
7. **Handlungsempfehlungen**



Handlungsempfehlungen



Sanierung / Aufwertung

Pratteln ist als Arbeitergemeinde **zwischen 1950 und 1970 stark gewachsen** (Folie 16). Die damals entstandenen Wohneinheiten sind von grosser quantitativer Bedeutung und prägen bis heute die Bevölkerungsstruktur von Pratteln stark mit (Folie 21, Folie 74).

Diese Wohnstrukturen sind in einem Alter, in welchem **grössere Sanierungsarbeiten** anstehen. Dies kann für die Gemeinde eine Entwicklungschance sein, wobei die in den Quartieren sich stellenden Herausforderungen als Ganzes zu betrachten sind (z.B. Raumqualität, Anpassung an Klimaerwärmung, Energiewende, wohnpolitische Fragestellungen, sozialräumliche Entwicklung).

Gegenbenfalls kann mit **Aufwertungsmassnahmen** im Aussenraum (z.B. Verkehrsberuhigungen) oder mit Aufzonungen punktuell der Anreiz für umfassende Gebäudesanierungen inkl. Anpassung der Wohnungsgeometrie erhöht (Folie 117) und dadurch **zusätzlichen für Familien geeigneten bezahlbaren Wohnraum oder höherwertigen Wohnraum** geschaffen werden (Folie 23).



Handlungsempfehlungen

knappe Wohnverhältnisse

In Quartieren mit vielen bezüglich Wohnraum unterversorgten Familien (**Folie 113**) ist umso stärker auf eine **kinder- und jugendfreundliche Gestaltung des Aussenraumes** sowie allenfalls auf weitere Infrastruktur- und Leistungsbedürfnisse (z.B. Lernorte, Jugendräume) zu achten.

soziale Herausforderungen

Die **sozialen Herausforderungen** sind mannigfaltig und treten zumindest teilweise **räumlich konzentriert** in Erscheinung (**Folie 110**). Die Quartierentwicklungsgebiete decken diese potenziellen sozialen Brennpunkte gut ab und sind weiterzuführen.

ausländische Familien

In Pratteln liegt der **Ausländeranteil in Familienhaushalten bei über 50 Prozent** (**Folie 29**) und rund 40 Prozent der Kinder im Vorschulalter sowie im Kindergarten- und Primarschulalter haben bezüglich ihrer Nationalität eine nicht-deutschsprachige Herkunft (**Folie 124**). Die Angebote zur frühen Förderung sind darauf abzustimmen. Des weiteren ist diesbezüglich ein guter Kontakt zu den Schulen zu pflegen.

Handlungsempfehlungen



Wirkung von Wohnbautätigkeit

Neu erstellte Wohneinheiten werden durch Haushalte mit überdurchschnittlichen Steuererträgen belegt (Folie 48). Eine starke **Wohnbautätigkeit ist** trotzdem **kein Garant für einen verbesserten kommunalen Finanzhaushalt**. Dies zeigen diverse Beispiele, in welchen Gemeinden nach starken Wachstumsschüben finanziell schlechter gestellt waren. Ein wesentlicher Aspekt hierbei dürfte der Familienanteil in Neubaugebieten und die damit einhergehenden Bildungskosten sein (Folie 52). Entsprechend ist für die **Neubaugebiete ein guter Wohnungs- und Haushaltsmix anzustreben**.

Ein weiteres Risiko birgt das **Sprungwachstum**, das zu einem temporär stark erhöhten Bedarf an sozialen Infrastrukturen führen kann. Deshalb ist die **Bautätigkeit nach Möglichkeit zu etappieren**.

Handlungsempfehlungen



Quartier-Monitoring

Die Neubaugebiete können sich auf den bestehenden Siedlungsraum von Pratteln auswirken. Dies ist insb. der Fall, wenn es zu namhaften **Umzügen aus Pratteln in das Neubaugebiet** kommen sollte. Es ist davon auszugehen, dass es sich dabei um eher finanzkräftige Haushalte handeln würde, was eine **soziale Entmischung** verstärken könnte. Im Hinblick auf die Entwicklung der grossen Erneuerungsgebiete ist zu empfehlen, **sowohl die Neubaugebiete als auch die bestehenden Siedlungsgebiete mittels eines Monitoring zu beobachten** (Haushaltsstruktur, Gemeindefinanzen etc.). Ebenfalls ist zu überlegen, ob proaktiv gezielte **Aufwertungsmassnahmen im Siedlungsbestand** zu ergreifen sind.

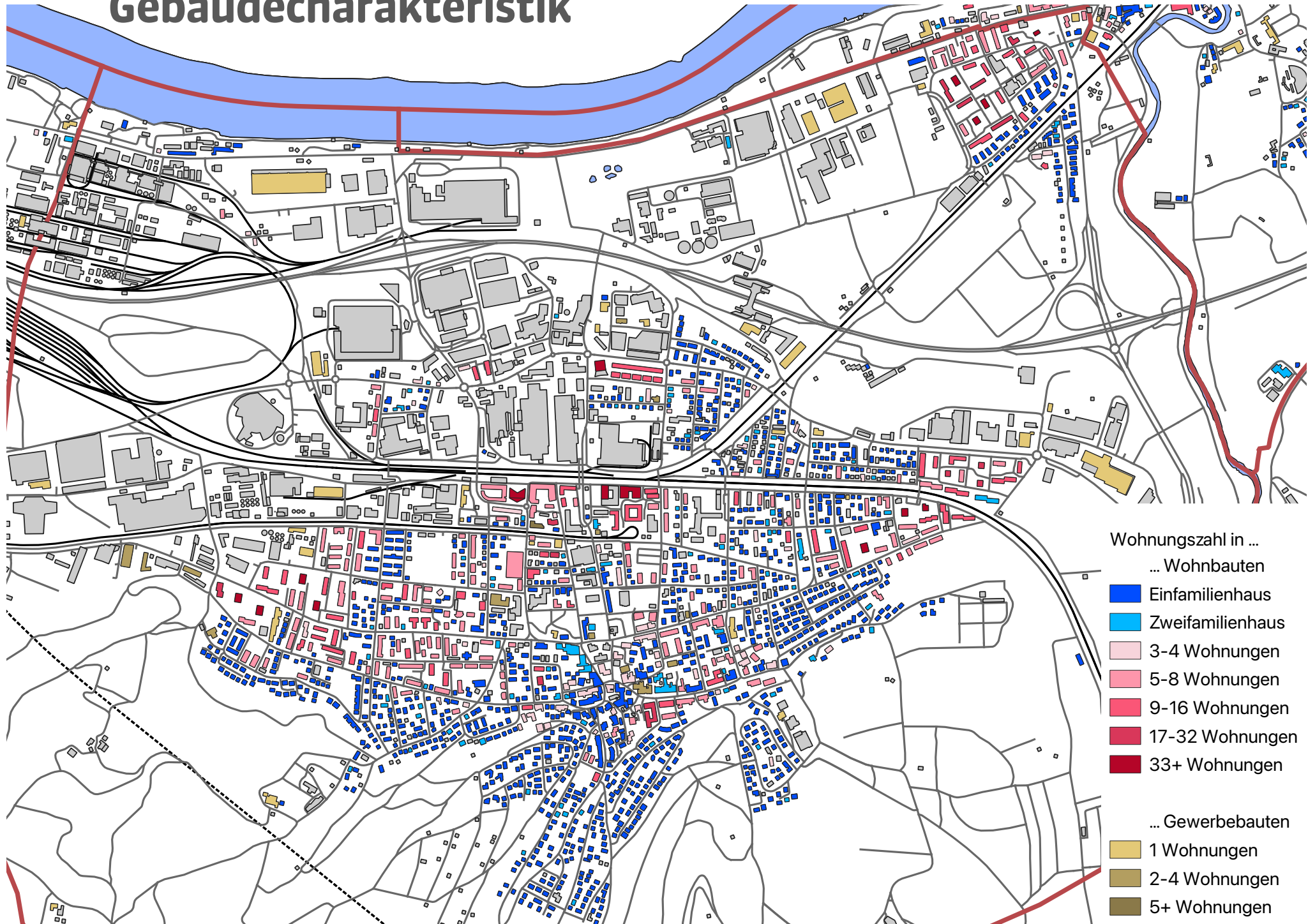
Handlungsempfehlungen



Einfamilienhaus-Gebiete

Wohnfläche und Gebäudealter sind im Hinblick auf die Steuererträge wichtige Wohninfrastrukturmerkmale. Die Gebäudegrösse ist hingegen diesbezüglich kein eindeutiges Merkmal. Die in den Einfamilienhäusern anfallenden höheren Steuererträge sind mitunter eine Folge der grossen Wohnflächen. Bei den EFH stehen den Erträgen zudem hohe Aufwände gegenüber (**Folien 68 und 55**). Zudem ist die finanzielle Wirkung aufgrund der geringen Flächeneffizienz stark begrenzt (**Folie 83**). Eine gezielte Aufzoning von EFH-Quartieren (z.B. kleine MFH an Hanglagen ermöglichen) könnte insofern einen Beitrag zur Verbesserung des Finanzhaushaltes leisten.

Gebäudecharakteristik



Handlungsempfehlungen



Wohnen im Alter

Eine stattliche Zahl von **Altershaushalten belegen grosse Wohneinheiten (Folie 23)**, darunter auch viele EFH. Sie wohnen dabei oft seit Jahrzehnten in derselben Wohnung und sind in ihrem gewohnten Wohnumfeld verwurzelt.

Grosse Wohneinheiten können **im Alter zu einer Belastung** werden. In diesen Fällen ist zu versuchen, die **Hürden für den Umzug** zu verringern.

- Ein Wohnungswechsel im Alter geht oft einher mit höheren, allenfalls nicht tragbaren Wohnkosten.
- Für ältere Menschen kann es schwierig sein, im Wohnungsmarkt eine geeignete Wohnung zu finden und für diese den Zuschlag zu erhalten.
- Ältere Menschen bringen die Energie für einen Wohnungswechsel nicht mehr selber auf.

Die Unterstützung bei vorzeitigen Generationenwechseln in grossen Wohneinheiten würde auch dazu beitragen, die **Wohnsituation von Familien** zu verbessern.

Handlungsempfehlungen



verwaltungsinterne Zusammenarbeit

Die mit dem Wohnkalkulator erstellten Analysen zeigen auf, wie stark **Wohnstrukturen, Bevölkerungszusammensetzung und Gemeindefinanzen** zusammenhängen. Insofern ist es ratsam, auf der Planungsebene abteilungsübergreifend zusammenzuarbeiten. Auch für die Interpretation der hier vorliegenden Analyse sind abteilungsübergreifende Diskussionen zu empfehlen.

Kommentare zu den Handlungsempfehlungen Wohnen (Joëlle Zimmerli)

Zusammengefasst braucht die Gemeinde Pratteln drei Stossrichtungen für eine Wohnraumentwicklung, die zu einer ausgewogenen Bevölkerungsentwicklung führt:

Stossrichtung 1: Sozial schwache Quartiere durch Aufwertungen stabilisieren

- Anreize für Erneuerungen und Ergänzungen des Altbestands in sozial schwachen Quartieren, damit Mittelstandshaushalte in den Quartieren bleiben oder zuziehen.
- Aufwertung der öffentlichen Freizeit- und Freiraumangebote als Signal und für die gesellschaftliche Teilhabe der (jüngeren) Quartierbevölkerung.

Stossrichtung 2: Neubauareale mit einem diversifizierten Wohnungsangebot auf den Weg bringen

- Dialog/Vorgaben zugunsten eines breiten Wohnungsmixes für unterschiedliche Haushaltsformen.
- Dialog/Anreize für eine Vermarktung/Vermietung, mit der alle Altersgruppen angesprochen und berücksichtigt werden.
- Anreize für eine Investorendiversität, damit Zielgruppen aus unterschiedlichen Altersgruppen und Einkommensschichten angesprochen werden.

Stossrichtung 3: Dialog zum Wohnen im jüngeren und hohen Alter (weiter) führen

- Start bzw. Weiterführen eines Wohndialogs und einer Wohnberatung.
- Einbezug von Wohnungsanbieter in den Dialog.



Weitere Informationen:
www.hslu.ch/wohnkalkulator

Kontaktdaten:
Ivo Willimann
Mail: ivo.willimann@hslu.ch
Tel. direkt: 041 228 42 16

