



Kanton Basel-Stadt | Präsidi­aldepartement | **Statistisches Amt**

Kanton Basel-Landschaft | Finanz- und Kirchendirektion | **Statistisches Amt**

Ausgabe 2019

Leerstandserhebung

Herausgeber Statistische Ämter der Kantone Basel-Stadt und Basel-Landschaft



Statistisches Amt
Kanton Basel-Stadt
Binningerstrasse 6
Postfach
4001 Basel

Statistisches Amt
Kanton Basel-Landschaft
Rheinstrasse 42
4410 Liestal

Inhaltsverzeichnis

Seite

1	Einleitung	3
2	Wohnungsleerstand in den beiden Basel.....	4
3	Wohnungsleerstand im Kanton Basel-Stadt.....	6
4	Wohnungsleerstand im Kanton Basel-Landschaft	8
5	Wohnungsleerstand im nationalen Kontext	10
6	Geschäftsleerstand in den beiden Basel.....	12
7	Tabellen	14

Impressum

Herausgeber

Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt
Postfach, Binningerstrasse 6, 4001 Basel
Telefon: 061 267 87 27
Email: stata@bs.ch
www.statistik.bs.ch
www.opendata.bs.ch

Statistisches Amt des Kantons Basel-Landschaft
Rheinstrasse 42, 4410 Liestal
Telefon: 061 552 56 32
Email: statistisches.amt@bl.ch
www.statistik.bl.ch

Autor

Vitus Thali

1 Einleitung

Die von der öffentlichen Statistik ermittelte Leerwohnungsziffer ist seit Jahrzehnten ein wichtiger Konjunkturindikator zum Wohnungsmarkt. Ergänzt um den zeitgleich vom Schweizerischen Verband der Immobilienwirtschaft beider Basel (SVIT) ermittelten Leerstand im Geschäftsbereich, ergibt sich ein differenziertes Bild über den Liegenschaftsmarkt in der Region.

Der Leerwohnungsbestand ist ein wichtiger Konjunkturindikator zum Immobilien- und Wohnungsmarkt. Er wird seit 1941 gesamtschweizerisch einmal jährlich in einer Stichtagserhebung ermittelt, im Kanton Basel-Stadt gar seit 1904. Es liegen somit Zeitreihen vor, die in Zusammenhang mit anderen Aspekten wie z. B. der Bevölkerungsentwicklung und der Bautätigkeit einen interessanten Einblick in die Entwicklung des Wohnungsmarktes und darüber hinaus in gesellschaftliche Veränderungen über einen längeren Zeitraum ermöglichen.

Die Beobachtung des Leerwohnungsmarktes geht über die reine Messung der Leerwohnungsziffer hinaus. Ermittelt werden neben der geografischen Lage der Wohnung verschiedene Merkmale wie z. B. Zimmerzahl, Stockwerk, Gemeinde sowie Miet- oder Kaufpreis.

Was sind Leerwohnungen?

Eine Wohnung gilt als leerstehend, wenn sie am Stichtag 1. Juni bezogen werden könnte und zur Dauermiete von mindestens drei Monaten angeboten wird. Ausgewiesen wird neben der Anzahl Leerwohnungen auch die sogenannte Leerstandsquote oder Leerwohnungsziffer, die den prozentualen Anteil der Leerwohnungen am gesamten Wohnungsbestand bezeichnet.

Wie werden sie ermittelt?

Sämtliche Gemeinden der Schweiz sind zur Erfassung des Leerwohnungsbestandes nach den Vorgaben des Bundesamtes für Statistik bundesrechtlich verpflichtet. Für die Kantone Basel-Stadt und Basel-Landschaft erfolgt die Ermittlung zentral durch das Statistische Amt des Kantons Basel-Stadt. Die Erhebung durch eine einzige Stelle ist zum einen kostengünstig. Zum anderen wird die Belastung der Auskunftgebenden auf das nötige Minimum reduziert. Gerade grössere Liegenschaftsverwaltungen sind oft in beiden Kantonen tätig und werden durch diese Erhebungsvariante nicht von zwei Kantonen – oder gar von mehreren Gemeinden – um Auskunft angegangen. Ergänzt wird die Befragung der in der Nordwestschweiz tätigen Verwaltungen durch einen Abgleich mit den Immobilienangeboten in allen (auch den elektronischen) Medien sowie im Kanton Basel-Stadt zusätzlich durch Informationen des Zustelldienstes der Post. Zudem ist dem Statistischen Amt aus anderen Erhebungen im Immobilienbereich (Baustatistik, Mietpreiserhebung usw.) die Fertigstellung von Objekten auf den Stichtag hin bekannt, so dass deren allfälliger Leerstand bei Bedarf gezielt nachgefragt werden kann.

Leerwohnungen versus Wohnungsangebot auf Webportalen

Das Wohnungsangebot auf den gängigen Webportalen ist in der Regel grösser als der von der öffentlichen Statistik ausgewiesene Leerwohnungsbestand. Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass es sich auf den Portalen um ein Angebot handelt, von dem im Allgemeinen gut zwei Drittel der Wohnungen nicht sofort erhältlich sind, sondern auf spätere Termine angeboten werden. Lediglich der sofort bezugsbereite Teil kommt methodisch der Stichtag bezogenen Leerwohnungszahl gemäss Bundesvorgabe nahe und liegt denn auch zahlenmässig in deren Bereich.

Ergänzung in Basel-Stadt und Basel-Landschaft um den Leerstand im Geschäftsbereich

Im Jahr 1995 hat der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft beider Basel (SVIT) seine aus eigenem Interesse und selber finanzierte Erhebung der leerstehenden Geschäftsräume zeitlich dem gesetzlich vorgegebenen Stichtag der Leerwohnungszählung (1. Juni) angeglichen. Nach einer Prüfung der Methodik wurden 1995, also vor nunmehr 24 Jahren, Erhebungs- und Publikationstermine der Leerstandserhebungen zwischen Statistischem Amt und SVIT koordiniert. Die Auswertungen der beiden Erhebungen erfolgen wie die Datenhaltung völlig getrennt bei den beiden durchführenden Stellen.

Vorgelegt werden die Ergebnisse zum Leerstand im Geschäfts- und Wohnungsbereich jeweils zusammen, mit dem vorliegenden Bericht zum 25. Mal. Die Ergänzung um den von der öffentlichen Statistik nicht ermittelten Geschäftsbereich ergibt für die Kantone Basel-Stadt und Basel-Landschaft ein abgerundetes Bild über Angebot und Nachfrage im gesamten Immobilienbereich.

2 Wohnungsleerstand in den beiden Basel

2 616 Leerwohnungen in den beiden Basel: 1 124 in Basel-Stadt und 1 492 in Basel-Landschaft. Die Leerstandsquoten sind innert Jahresfrist um jeweils 0,3 Prozentpunkte auf heute 1,0% im Stadt- und 1,1% im Landkanton gestiegen.

Seit dem Tiefstand vor fünf Jahren mit Leerstandsquoten von lediglich 0,2% im Stadt- und 0,3% im Landkanton steigt dieser Indikator in beiden Kantonen recht kontinuierlich an. Zuerst während dreier Jahre um jeweils je 0,1 Prozentpunkte, dann 2018 um je 0,2 und jetzt innert Jahresfrist um je 0,3 Prozentpunkte. Im Kanton Basel-Stadt resultierte seit letztem Jahr ein Anstieg um 342 auf 1 124 Leerwohnungen. Die Leerwohnungsquote – der Anteil leerer Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand – liegt hier nach 0,7% im Vorjahr jetzt bei 1,0%. Im Kanton Basel-Landschaft hat der Leerwohnungsbestand um 432 auf 1 492 Einheiten zugenommen. Die Leerstandsquote beträgt nach 0,8% im Vorjahr jetzt knapp 1,1%. Für beide Kantone zusammen resultiert nach knapp 0,3% vor fünf Jahren heute aufgrund von 2 616 Leerwohnungen eine Quote von gut 1,0%. Der Anstieg ist auf die derzeit recht hohe Wohnungsproduktion im Stadt- und im Landkanton zurückzuführen.

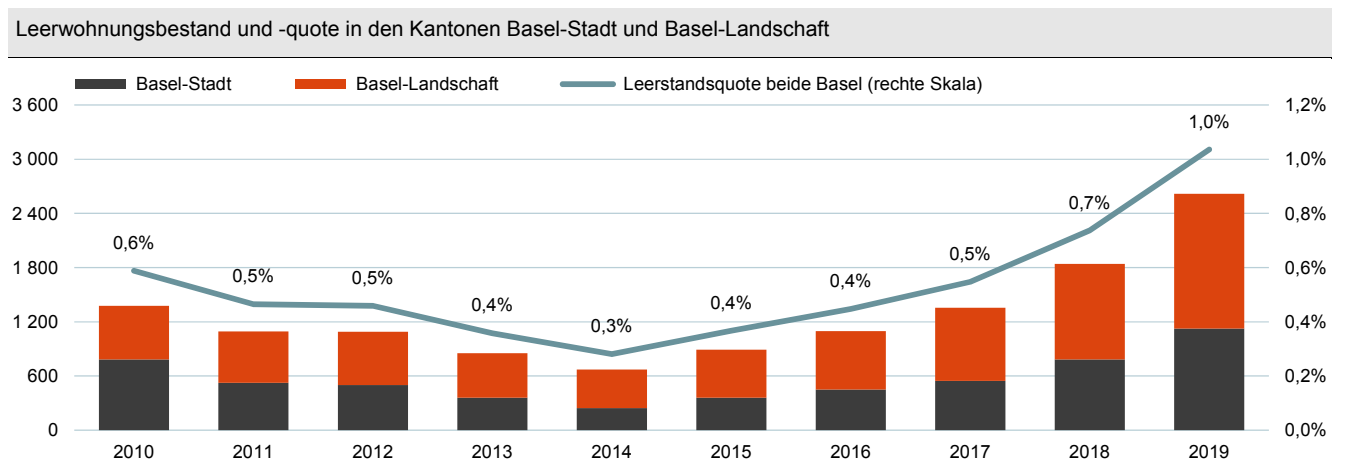


Abb. 2-1; Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt, Leerstandserhebung.

Die Leerstandsquote beider Basel zusammen steigt nach dem Tiefstand von 0,3% im Jahr 2014 wieder an und liegt nach 0,7% im letzten Jahr aktuell bei gut 1,0%.

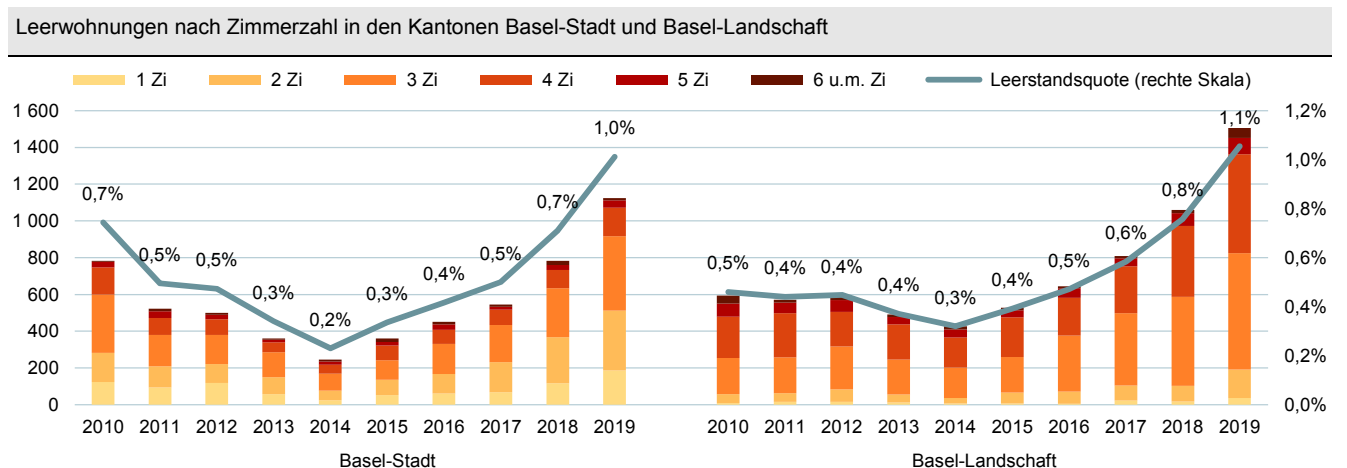


Abb. 2-2; Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt, Leerstandserhebung.

Im Stadtkanton sind knapp zwei Drittel der Leerwohnungen Zwei- und Dreizimmerwohnungen. Im Landkanton machen Drei- und Vierzimmerwohnungen gut drei Viertel des Leerwohnungsbestandes aus.

Leerwohnungsbestand in den Kantonen Basel-Stadt und Basel-Landschaft nach Gemeinde 2019

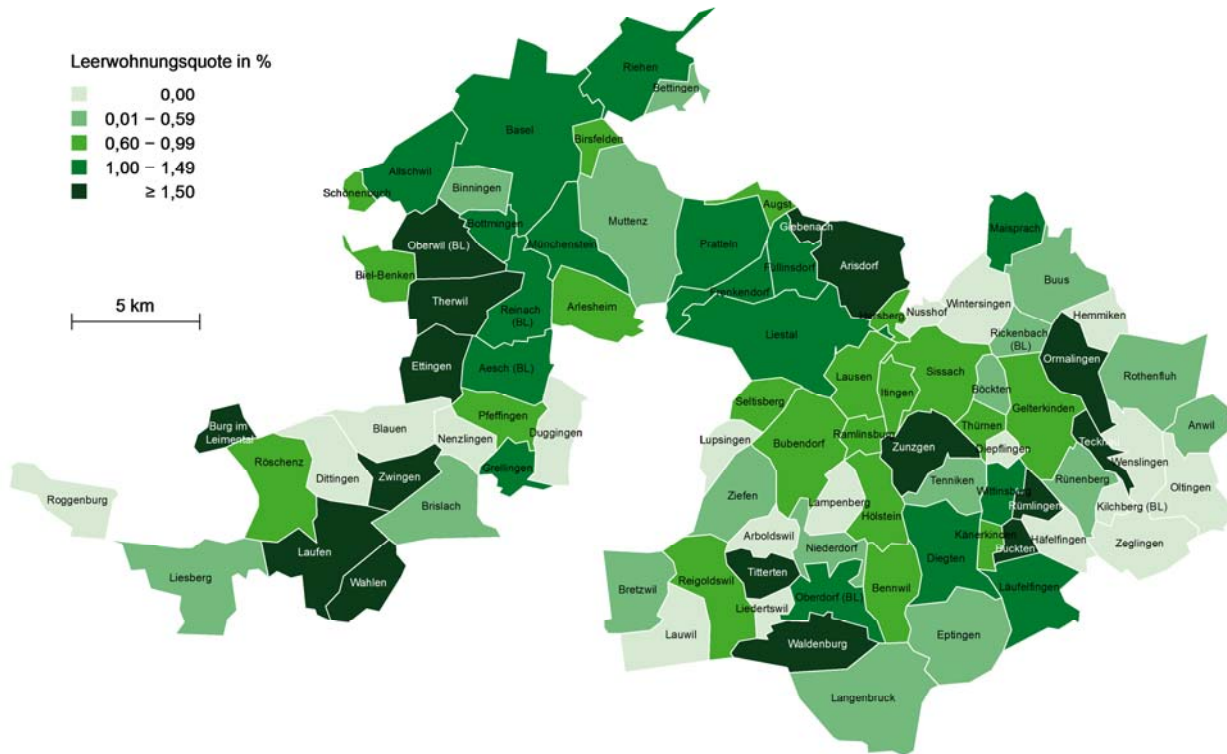


Abb. 2-3; Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt, Leerstandserhebung.

Die Fertigstellung auch kleinerer Objekte auf den Stichtag 1. Juni hin kann die Leerwohnungsquote v. a. in kleineren Gemeinden mit insgesamt geringem Wohnungsbestand stark beeinflussen. Die Gemeinde Titterten mit einem Wohnungsbestand von insgesamt 207 Wohnungen erreicht mit sechs Leerwohnungen eine Leerwohnungsquote von 2,9%.

Leerwohnungen und Leerwohnungsquoten nach Kantonsgebiet 2019

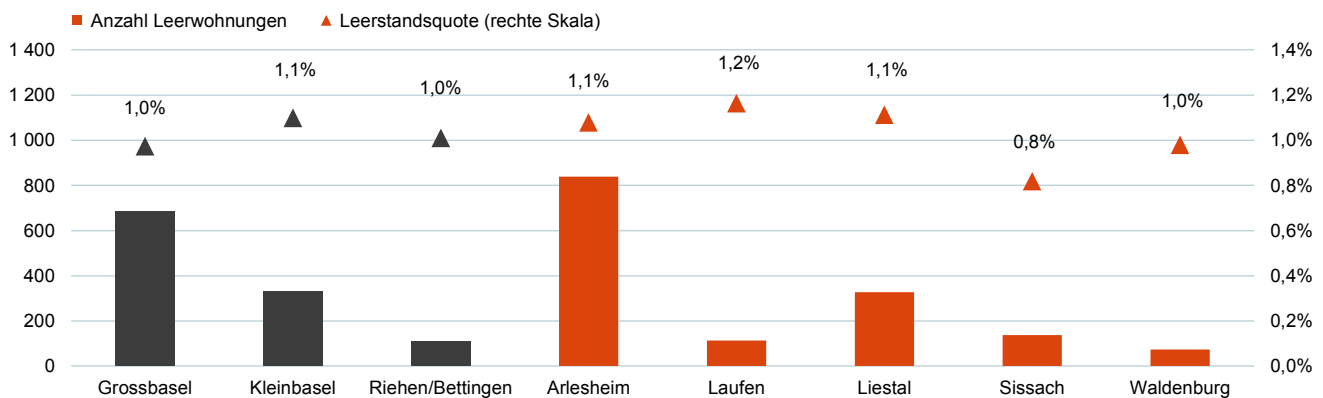


Abb. 2-4; Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt, Leerstandserhebung.

Mit 1,0% und 1,1% liegen die Leerwohnungsquoten des Stadt- und Landkantons nahe beieinander. Auch innerhalb der Kantone sind die Unterschiede relativ gering. Einzig im Bezirk Sissach liegt die Leerwohnungsquote deutlich unter dem gesamtkantonalen Wert.

3 Wohnungsleerstand im Kanton Basel-Stadt

Die aktuelle Wohnungsproduktion im Kanton Basel-Stadt ermöglicht Bevölkerungswachstum und vermag dieses mehr als nur aufzufangen. Das belegt der deutliche Anstieg des Leerwohnungsbestandes bei weiterhin steigender Bevölkerungszahl.

Im Stadtkanton ist die Leerstandsquote zum fünften Mal in Folge gestiegen und liegt nach 0,7% im letzten Jahr jetzt bei 1,0%. Die Bevölkerungszahl steigt im Stadtkanton innert Jahresfrist um rund 300 Personen. Bei einer durchschnittlichen Belegung von zwei Personen pro Wohnung entspricht dies rechnerisch dem Bedarf von 150 zusätzlichen Wohnungen. In derselben Zeitperiode hat der Wohnungsbestand netto um gut 900 Wohnungen zugenommen. Das Bevölkerungswachstum konnte dadurch mehr als nur aufgefangen werden und der Leerwohnungsbestand stieg entsprechend deutlich an, liegt aber im gesamtschweizerischen Vergleich nach wie vor im unteren Bereich.

Struktur und räumliche Verteilung des Leerwohnungsbestandes

Im Stadtkanton weist der Leerstand bezüglich Zimmerzahl folgende Struktur auf: Dem Mittelwert von 1,0% entsprechen die Dreizimmerwohnungen. Höhere Quoten von jeweils 1,6% und 1,3% entfallen auf die kleineren Wohnungen mit einem bzw. zwei Zimmern. Tiefere Werte weisen die grösseren Wohnungen mit vier (0,8%), mit fünf (0,6%) sowie mit mindestens sechs Zimmern (je 0,2%) auf.

10% der Leerwohnungen sind Neubauwohnungen der letzten zwei Jahre. Der Anteil der in den letzten zwei Jahren gebauten Leerwohnungen bewegte sich zwischen 2011 und 2018 mit Ausnahme des Jahres 2016 lediglich zwischen 1,1% und 5,6%. Bei 13% handelt es sich um Wohnungen, die innerhalb der vergangenen zwei Jahre renoviert wurden. Die Fluktuation von Mieterinnen und Mietern ist weiterhin hoch, wenn auch infolge leicht gesunkener Zahlen im Bereich der Zu- und Wegzüge etwas geringer als im Vorjahr: So sind im Jahr 2018 rund 14 000 Personen (2017: 13 700) in den Kanton Basel-Stadt zugezogen und 13 400 (13 200) haben ihn verlassen. Konstant hoch geblieben ist mit 20 400 die Zahl jener Personen, die 2018 innerhalb des Kantons umgezogen sind.

Die räumliche Verteilung des Leerstands im Stadtkanton zeigt grossräumig ein recht ausgeglichenes Bild: Gross- und Kleinbasel weichen mit 1,1% bzw. 1,0% Leerstand nur geringfügig voneinander ab. Kleinräumig, auf der Ebene der Wohnviertel, treten die Unterschiede aber deutlich hervor: Die höchsten Leerstandsquoten entfallen auf die Wohnviertel Rosental mit 3,6%, Vorstädte mit 2,7% und Altstadt Grossbasel mit 1,4%. Bauvollendungen von Grossprojekten auf den Stichtag hin sowie Zentrumsnähe mit grösserem Anteil an Kleinwohnungen dürften diese vergleichsweise hohen Quoten mitbewirkt haben. Das Bachlettenquartier mit 0,5%, die Wohnviertel Wettstein, Klybeck sowie die Gemeinde Bettingen mit je 0,6% weisen die niedrigsten Leerwohnungsquoten auf.

Wohnungsbelegung

Mit dem Rückgang der Einwohnerzahl hat die durchschnittliche Wohnfläche pro Person in Basel-Stadt zwischen 1980 und 2000 von rund 36 m² auf gut 41 m² zugenommen. Bei stagnierender Einwohnerzahl hat sich der Anstieg in den folgenden sieben Jahren auf gut 42 m² zuerst verlangsamt und weist seither mit steigender Einwohnerzahl eine leicht rückläufige Tendenz auf. Aktuell beträgt die durchschnittliche Wohnfläche pro Person 41,0 m². Die gleiche Tendenz zeigt sich bei der durchschnittlichen Zahl der Personen pro Wohnung: Ausgehend von 2,05 im Jahr 1980 erfolgte ein Rückgang auf Werte um 1,90 und seit ein paar Jahren ein leichter Anstieg auf derzeit durchschnittlich 1,97 Personen pro Wohnung.

Leerwohnungen nach Zimmerzahl in Basel-Stadt 2019

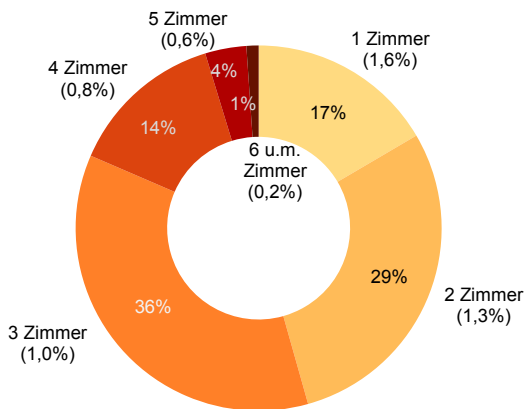


Abb. 3-1; Quelle: Statistisches Amt BS, Leerstandserhebung.
Der kantonalen Leerstandsquote von 1,0% entsprechen die Dreizimmerwohnungen, die ein Drittel des Leerstands ausmachen.

Leerwohnungen nach Bautätigkeit in Basel-Stadt 2019

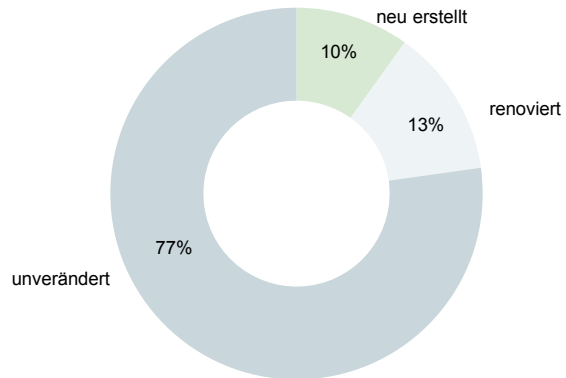


Abb. 3-2; Quelle: Statistisches Amt BS, Leerstandserhebung.
Der hohe Anteil der in den letzten zwei Jahren neu erstellten Wohnungen, der substantiell höher ist als in den Vorjahren, spiegelt die grosse Wohnungsproduktion wider.

Nettoproduktion an Wohnungen im Kanton Basel-Stadt

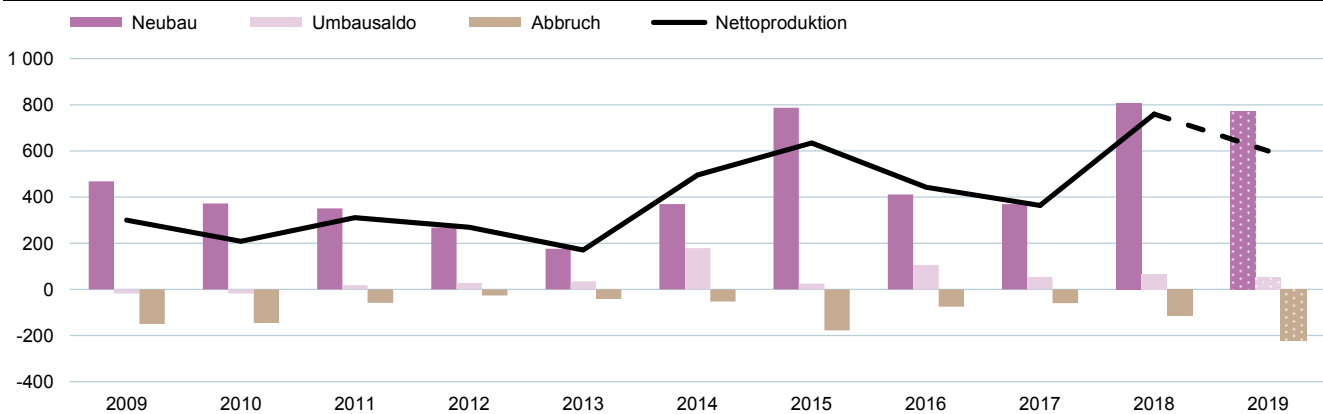


Abb. 3-3; Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt, Leerstandserhebung. (Werte 2019 geschätzt)
Der Bauvollendung grösserer Projekte folgend resultiert derzeit eine jährliche Nettoproduktion von gegen 500 Wohnungen.

Wohnungen und Wohnbevölkerung im Kanton Basel-Stadt

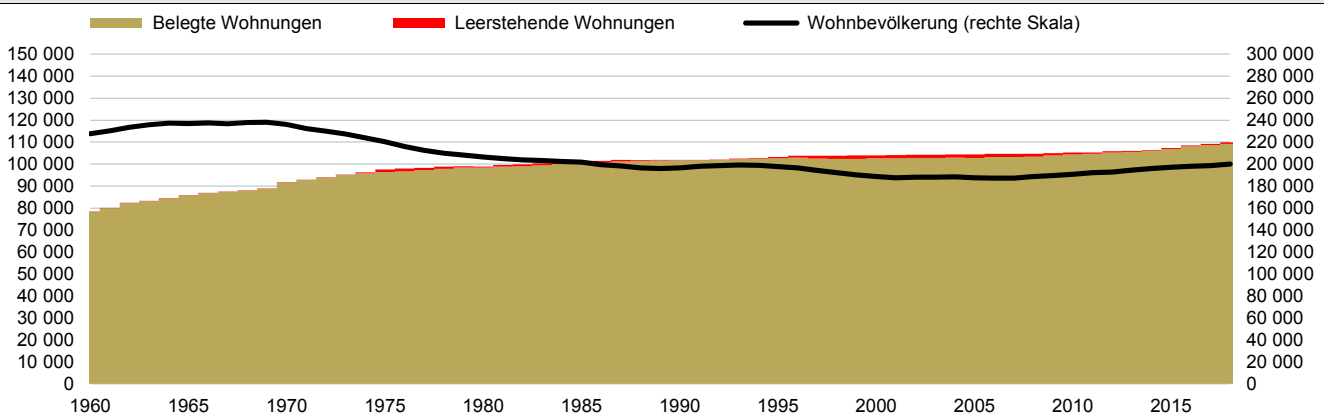


Abb. 3-4; Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt, Leerstandserhebung.
Leerwohnungsquoten von mehr als 1% ergaben sich mit rückläufiger Bevölkerungszahl Mitte der 1970er- und 1980er-Jahre (1,1% bis 1,3%) sowie von 1997 bis 2008 (1,2% bis 1,5%).

4 Wohnungsleerstand im Kanton Basel-Landschaft

Bei etwas geringerem Bevölkerungszuwachs und nach wie vor hoher Wohnungsproduktion hat im Kanton Basel-Landschaft der Leerwohnungsbestand innert Jahresfrist um 432 auf 1 492 Einheiten zugenommen. Die Leerstandsquote beträgt nach 0,8% aktuell knapp 1,1%.

Im Kanton Basel-Landschaft korreliert die Leerstandsziffer jeweils stark mit der Neubauproduktion. Diese blieb wie im Vorjahr mit rund 1 350 Wohnungen vergleichsweise hoch. Da der jährliche Zuwachs der Wohnbevölkerung 2018, v. a. infolge leicht rückläufiger Zuwanderung, um rund 450 auf knapp 1 000 Personen zurückgegangen ist, resultierte ein Anstieg der Leerwohnungen von 1 060 auf 1 492 Einheiten. Die Leerstandsquote liegt nach 0,8% im Vorjahr aktuell bei knapp 1,1%.

Struktur und räumliche Verteilung des Leerwohnungsbestandes

Nach Wohnungsgrösse strukturiert weisen im Landkanton die Dreizimmerwohnungen mit 1,6% die höchste Leerstandsquote auf. Ebenfalls über dem kantonalen Mittelwert liegen mit 1,2% die Wohnungen mit vier Zimmern. Dem kantonalen Mittelwert von 1,1% entsprechen die Zweizimmerwohnungen. Die Einzimmerwohnungen weisen eine Leerwohnungsquote von 0,8% auf. Bei den grösseren Wohnungen mit fünf Zimmern macht der Leerstand 0,6% aus, bei jenen mit mindestens sechs Zimmern 0,4%.

8% der Leerwohnungen sind Neubauwohnungen der letzten zwei Jahre. Bei knapp 12% handelt es sich um Wohnungen, die innerhalb der vergangenen zwei Jahre renoviert wurden. Das Gros von gut 80% wird ohne Veränderungen in den letzten zwei Jahren auf dem Wohnungsmarkt angeboten.

Im Bezirk Laufen mit 114, im Bezirk Arlesheim mit 839 sowie im Bezirk Liestal mit 327 Leerwohnungen resultieren 2019 mit jeweils 1,2% und 1,1% die höchsten Leerwohnungsquoten. Am niedrigsten ist die Leerwohnungsquote im Bezirk Sissach mit 0,8%. Nach Gemeinde betrachtet, ist die Leerwohnungsquote im Bezirk Liestal in Giebenach (2,6%) am höchsten. Im Bezirk Laufen sind es die Gemeinden Zwingen (2,4%) und Wahlen (2,0%). Im Bezirk Sissach weisen Buckten (2,7%) und Tecknau (2,2%) die höchsten Quoten auf. Im Bezirk Waldenburg befindet sich der absolute Spitzenreiter Waldenburg (3,1%) und Titterten (2,9%). Weil es sich um kleine Gemeinden handelt, ist das Leerwohnungsangebot in absoluten Zahlen gering. Zahlenmässig am grössten ist das Angebot in Allschwil mit 121 Leerwohnungen (1,1%), Reinach (113; 1,2%), Liestal (104; 1,4%) und Oberwil (99; 1,9%). Von den Gemeinden mit mehr als 10 000 Einwohnern hat Muttenz mit 38 Leerwohnungen die niedrigste Leerwohnungsquote (0,4%).

Wohnungsbelegung

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person hat im Landkanton seit dem Jahr 2000 von rund 46 m² auf 48 m² zugenommen, nachdem sie 1980 noch bei 34 m² gelegen hatte. Die durchschnittliche Zahl der Personen pro Wohnung sinkt deutlich langsamer als noch vor einigen Jahren und liegt derzeit im Landkanton bei 2,2 (1980: 2,7).

Leerwohnungen nach Zimmerzahl in Basel-Landschaft 2019

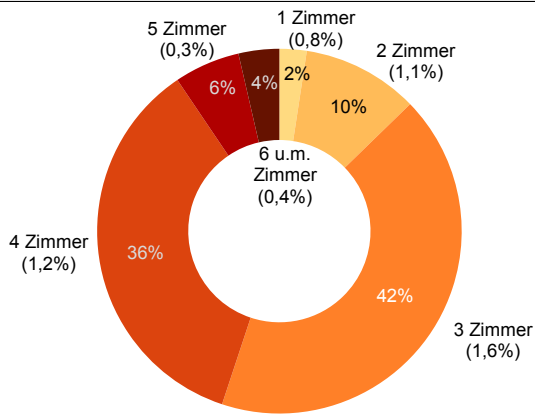


Abb. 4-1; Quelle: Statistisches Amt BL, Leerstandserhebung. Drei- und Vierzimmerwohnungen weisen mit Quoten von 1,6% bzw. 1,2% den höchsten Leerstand auf.

Leerwohnungen nach Bautätigkeit in Basel-Landschaft 2019

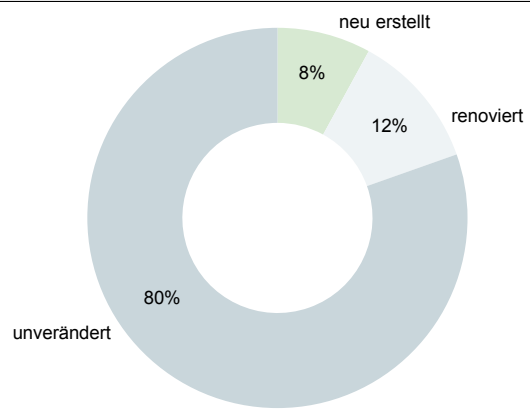


Abb. 4-2; Quelle: Statistisches Amt BL, Leerstandserhebung. Vier Fünftel der Leerwohnungen blieben in den zwei letzten Jahren unverändert.

Nettoproduktion an Wohnungen im Kanton Basel-Landschaft

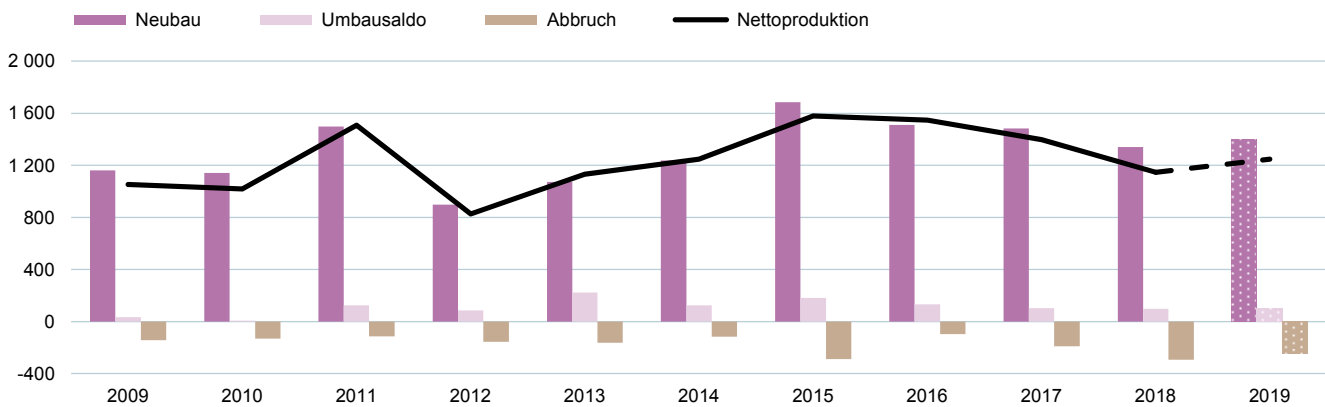


Abb. 4-3; Quelle: Statistisches Amt Basel-Landschaft, Leerstandserhebung. (Werte 2019 geschätzt) Die Neubau- und damit die Nettoproduktion von Wohnungen bleibt nach dem markanten Rückgang 2012 und anschliessendem Anstieg seit 2015 auf hohem Niveau stabil und vermag den etwas geringeren Zuwachs der Wohnbevölkerung gut aufzufangen.

Wohnungen und Wohnbevölkerung im Kanton Basel-Landschaft

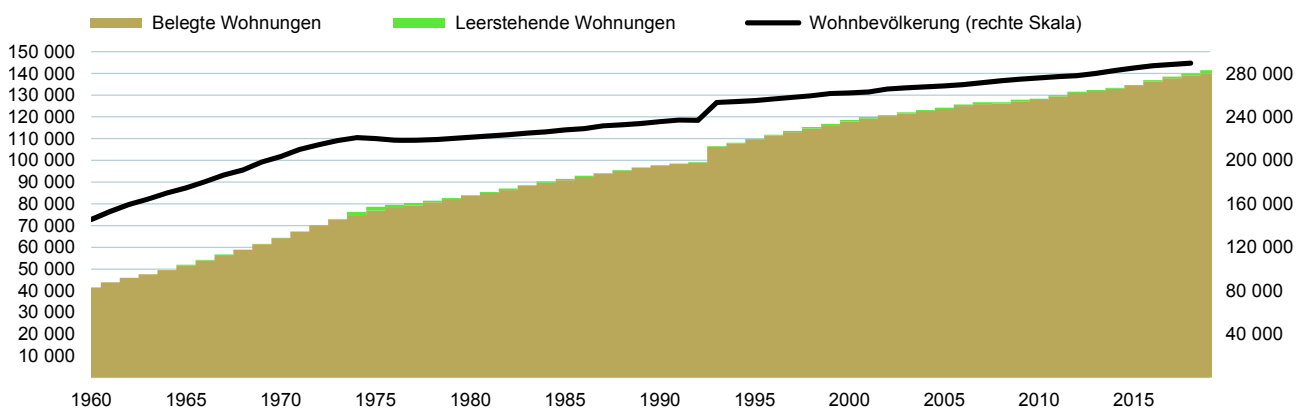


Abb. 4-4; Quelle: Statistisches Amt Basel-Landschaft, Leerstandserhebung. Zum ersten Mal im neuen Jahrtausend kletterte die Leerwohnungsquote über die Marke von 1%. Letztmals resultierten solche Werte Mitte der 1970er-Jahre, als bei weiterhin hoher Wohnungsproduktion das Bevölkerungswachstum etwas nachliess.

5 Wohnungsleerstand im nationalen Kontext

Der Wohnungsleerstand in den Kantonen Basel-Stadt und Basel-Landschaft bewegt sich im gesamtschweizerischen Kontext im unteren Bereich. Im städtischen Vergleich liegt der Basler Wert mit 1,0% über dem Wert von anderen grösseren Schweizer Städte.

Leerwohnungsziffer im kantonalen Vergleich

Ausgehend von rund 0,5% zu Beginn der 1990er-Jahre stieg die Leerwohnungsquote der Schweiz infolge starker Wohnbautätigkeit zuerst bis auf 1,9% im Jahr 1998. Danach erfolgte ein recht kontinuierlicher Rückgang auf Werte im Bereich von 1,0%, gefolgt von einem Anstieg in den letzten vier Jahren. 2018 hatten schweizweit rund 72 000 Objekte (Wohnungen und Einfamilienhäuser) eine Leerstandsquote von 1,6% zur Folge; dies bei kantonalen Werten zwischen minimal 0,4% (Kanton Zug) und maximal 3,0% (Kanton Solothurn). Den zweittiefsten Wert wies der Kanton Genf mit 0,5% auf, den drittiefsten die Kantone Basel-Stadt und Obwalden mit je 0,7%.

Die gesamtschweizerische Leerstandsziffer 2019 liegt zurzeit noch nicht vor. Aufgrund der bisher zugänglichen Kantonswerte dürfte sie weiter etwas zunehmen. Die Quoten der beiden Basel dürften sich trotz starkem Anstieg im kantonalen Vergleich weiterhin im unteren Bereich bewegen. Allerdings haben die beiden Basel den Kanton Zürich mit neu 0,9% (2018 1,0%) überholt.

Geschätzte Leerwohnungsziffer für die Nordwestschweiz

Eine aktuelle Leerwohnungsziffer für die Nordwestschweiz, d. h. unter Berücksichtigung auch der Bezirke Laufenburg und Rheinfelden aus dem Kanton Aargau sowie der Bezirke Thierstein und Dorneck aus dem Kanton Solothurn liegt noch nicht vor. Die letztjährigen Quoten im Bereich von gut 2% dürften aufgrund der zurzeit verfügbaren Angaben in diesen Bezirken etwas sinken. Für die ganze Nordwestschweiz ist 2019 aufgrund des Anstiegs in den beiden Basel mit einer geschätzten Leerstandsziffer von rund 1,2% zu rechnen.

Leerwohnungen im städtischen Vergleich

Mit dem erneuten Rückgang der Wohnbevölkerung ab Mitte der 1990er-Jahre ergaben sich in der Stadt Basel zwischen 1997 und 2007 Leerstandsquoten im Bereich von 1,3% bis 1,6%. Das waren sogar im gesamtschweizerischen Vergleich recht hohe Werte. Mit dem einsetzenden Anstieg der Bevölkerungszahl begann die Leerstandsquote in der Stadt Basel zu sinken. Ausgehend von 1,4% im Jahr 2007 ging sie bis 2014 recht kontinuierlich auf 0,2% zurück. Danach lag sie im Bereich der anderen grösseren Schweizer Städte und teilte deren – abgesehen von der Stadt Zürich – leicht steigende Tendenz. Aktuell übertrifft die Leerstandsquote der Stadt Basel mit 1,0% die Werte von Winterthur (0,8%) sowie Genf und Bern (je 0,6%). In der Stadt Zürich dagegen ist die Quote leicht gesunken und liegt jetzt bei 0,1%.

Der durchschnittliche Nettoquadratmeterpreis der städtischen Leerwohnungen liegt bei rund 21 Franken monatlich (etwa 255 Franken pro Jahr) und damit im Bereich der Mieten von Wohnungen neueren Baudatums. Dagegen beruht der Leerstand in der Stadt Zürich weitgehend auf Wohnungen im hohen Preissegment (Nettoquadratmeterpreis 29 Franken), während es sich in der Stadt Basel um ein breiteres Angebot handelt. Für kleinere Wohnungen mit ein und zwei Zimmern ist er mit 23 bzw. 22 Franken etwas höher als für die grösseren Wohnungen mit 20 bis 21 Franken monatlich.

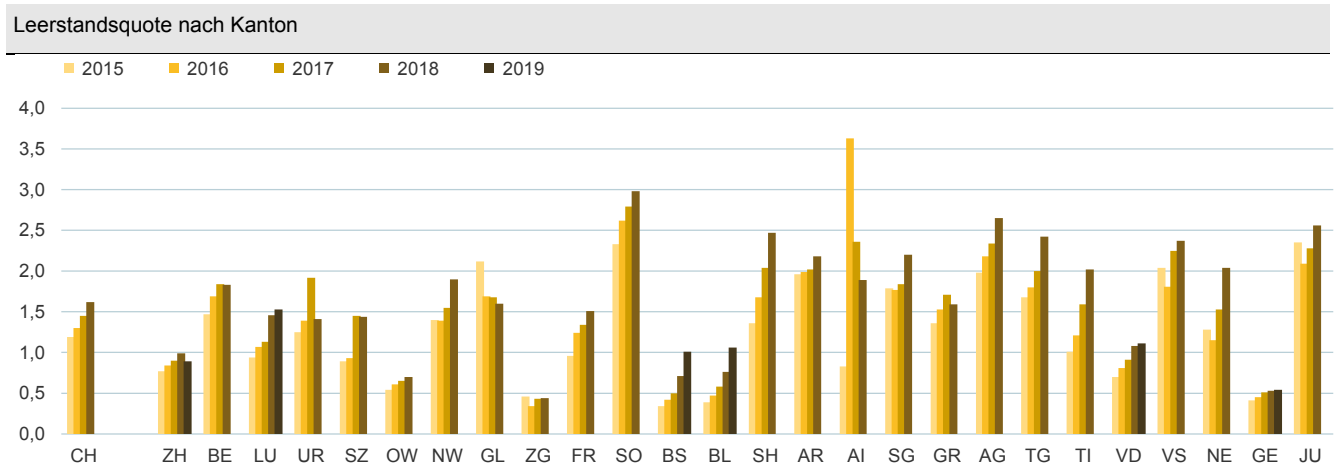


Abb. 5-1; Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt, Leerstandserhebung.
 Die derzeit verfügbaren Kantonswerte deuten insgesamt auf einen weiteren Anstieg des Leerwohnungsbestandes hin.

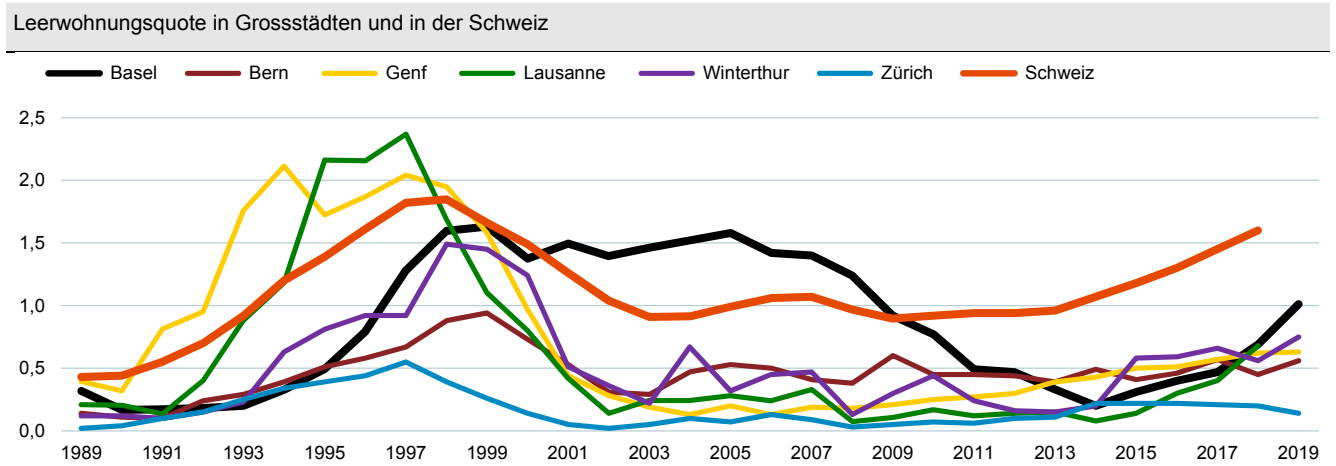


Abb. 5-2; Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt, Leerstandserhebung.
 Mit dem vor gut zehn Jahren einsetzenden Anstieg der Wohnbevölkerung ging auch die Basler Leerwohnungsquote bis 2017 auf die Werte im Bereich der anderen grösseren Schweizer Städte zurück. Seit 2018 hat die Stadt Basel die anderen Grosstädte bezüglich der Leerwohnungsnummer überholt.

6 Geschäftsleerstand in den beiden Basel

Der Geschäftsleerstand ist in den Kantonen Basel-Stadt und Basel-Landschaft zwischen 2018 und 2019 etwas gesunken. Nach wie vor entfallen gut 30% des Angebots auf den Stadt- und knapp 70% auf den Landkanton.

Gemäss der zeitgleich vom Schweizerischen Verband der Immobilienwirtschaft beider Basel (SVIT) durchgeführten Erhebung im Geschäftsbereich ist das Angebot an Geschäftsflächen in der Region innert Jahresfrist um rund 29 000 m² zurückgegangen: Um knapp 9 000 m² im Stadt- und um 20 000 m² im Landkanton. In Basel-Stadt liegt die aktuelle Leerfläche mit 99 000 m² unter dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (121 000 m²). Im Landkanton hingegen liegt der aktuelle Wert mit 215 000 m² immer noch darüber (195 000 m²). Der Rückgang im Stadtkanton ist auf die Abnahme bei den Lager- und Gewerbeflächen und beim Landkanton auf die Abnahme bei den Produktions-, Lager- und Büroflächen zurückzuführen.

Kanton Basel-Stadt

Die Abnahme im Stadtkanton auf insgesamt 98 600 m² erfolgte bei einem strukturell kaum veränderten Angebot. Nach einer Zunahme der Bürofläche um 3 700 m² auf 61 700 m² entfällt mit 63% wie immer das Gros des baselstädtischen Leerstands auf diesen Bereich. Es folgen die Lager-, Laden- und Gewerbeflächen mit 12 300 m², 10 600 m² bzw. 10 200 m². Produktionsfläche schliesslich wird trotz eines Anstiegs mit insgesamt 3 900 m² wie meist im Stadtkanton kaum angeboten.

Kanton Basel-Landschaft

Zum Rückgang im Landkanton auf 215 400 m² trugen in erster Linie die Produktionsfläche, welche sich um 22 800 m² auf 4 300 m² verringerte, und die Lagerfläche, die um 9 300 m² auf 51 700 m² abnahm, bei. Auch im Bürobereich ging die Leerstandsfläche zurück, um 5 000 m² auf 82 800 m². Letzterer bleibt trotzdem mit einem Anteil von 38% am gesamten Leerflächenangebot wie in den Vorjahren der grösste Bereich. Dem stand ein Anstieg der angebotenen Gewerbeflächen um 17 000 m² auf 64 700 m² entgegen.

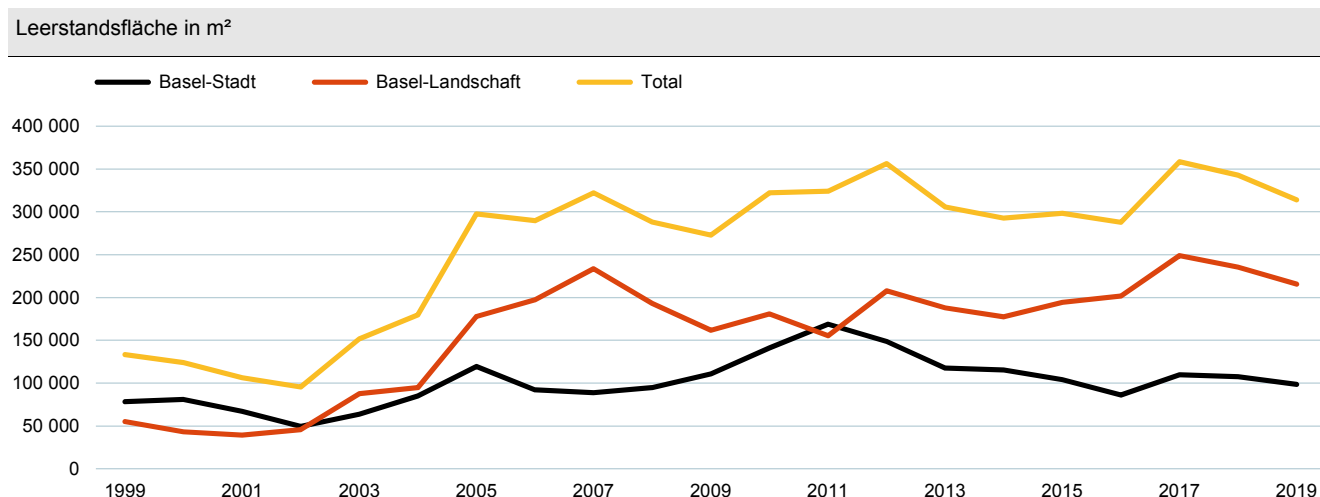


Abb. 6-1; Quelle: SVIT beider Basel, Leerstandserhebung.

Das Angebot an Geschäftsflächen in den beiden Basel zusammen ist um 8,5% auf 314 000 m² zurückgegangen. Praktisch unverändert entfallen gut 30% des gesamten Angebots auf den Stadt- und knapp 70% auf den Landkanton.

Leerstandsfläche in m² nach Nutzung in den Kantonen Basel-Stadt und Basel-Landschaft

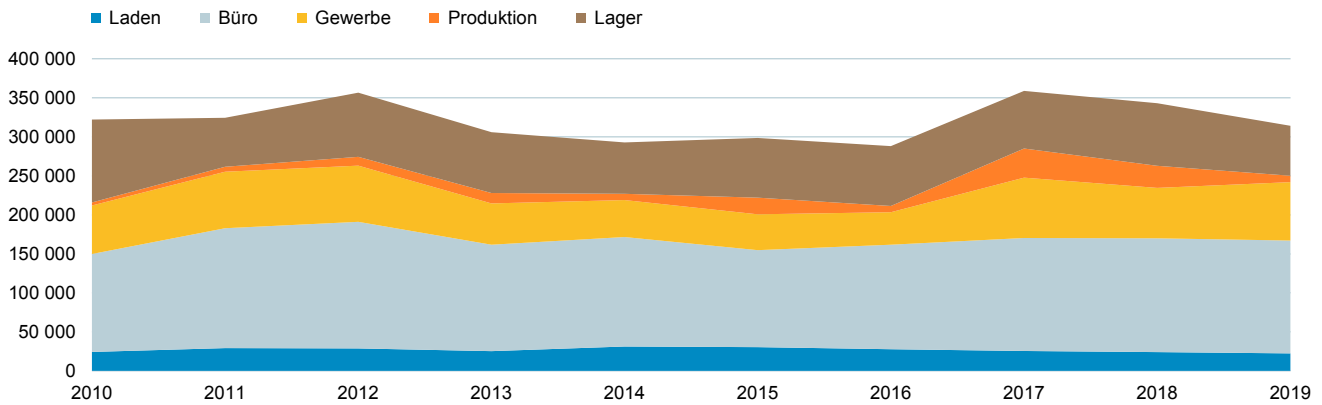


Abb. 6-2; Quelle: SVIT beider Basel, Leerstandserhebung.

46% des Angebots in beiden Kantonen zusammen entfallen 2019 auf Büro-, 24% auf Gewerbe- und 20% auf Lagerflächen. Bei praktisch unveränderter Bürofläche war der Leerstand innert Jahresfrist in den Bereichen Laden, Lager und Produktion rückläufig. Nur die Gewerbefläche hat zugenommen.

Leerstandsfläche in m² nach Nutzung im Kanton Basel-Stadt

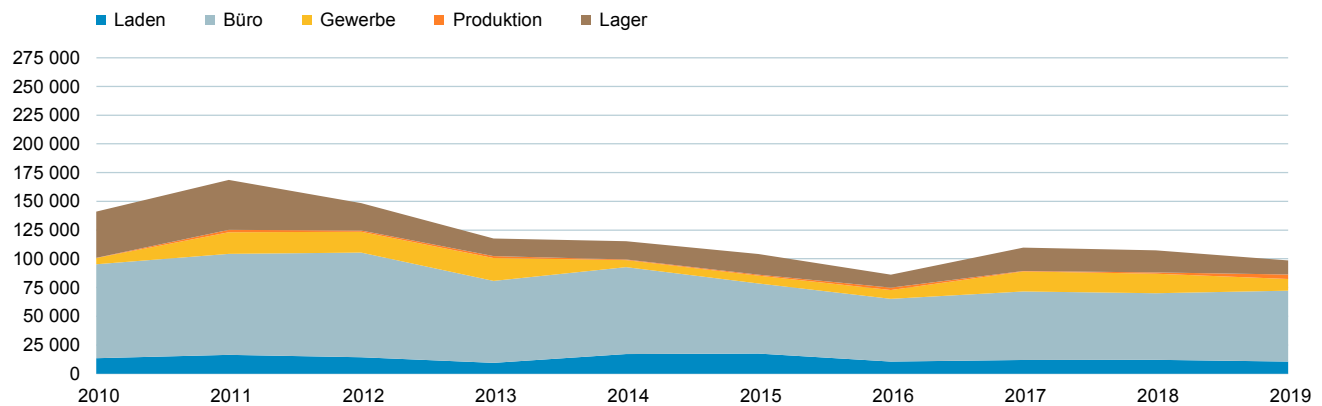


Abb. 6-3; Quelle: SVIT beider Basel, Leerstandserhebung.

63% oder 62 000 m² des 2019 insgesamt um 8% tieferen Angebots von insgesamt 99 000 m² im Stadtkanton entfallen auf Büroflächen. Auf Lagerflächen entfallen 12%, auf Laden- und auf Gewerbeflächen 11% bzw. 10%. Mit 4% bleibt das Angebot an Produktionsflächen niedrig.

Leerstandsfläche in m² nach Nutzung im Kanton Basel-Landschaft

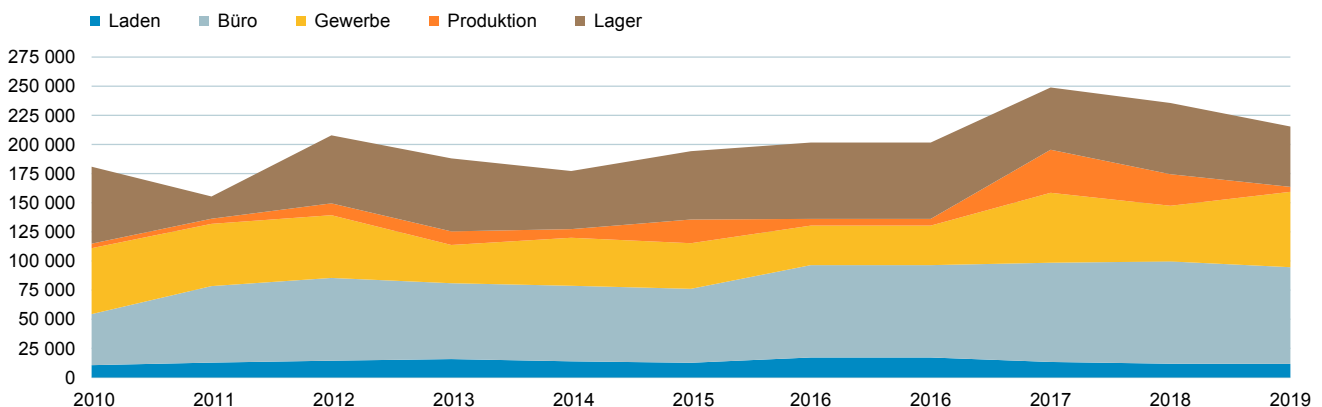


Abb. 6-4; Quelle: SVIT beider Basel, Leerstandserhebung.

Ein geringeres Angebot an Produktions-, Lager- und Bürofläche hat zum Rückgang des Leerstands im Landkanton um knapp 9% auf insgesamt 215 000 m² beigetragen. Dem stand eine Zunahme im Gewerbebereich um 35% auf 65 000 m² entgegen.

7 Tabellen

T-1 Leerwohnungen nach Objektart seit 2010

Jahr	Leerwohnungen		Kaufobjekte		Mietobjekte ²		Neubau seit 2 Jahren		Umbau seit 2 Jahren		unverändert seit 2 J.		Einfamilienhäuser	
	absolut	in % ¹	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Basel-Stadt														
2010	783	0,7	23	2,9	760	97,1	78	10,0	464	59,2	241	30,8	14	1,8
2011	522	0,5	16	3,1	506	96,1	29	5,6	366	70,1	127	24,3	13	2,5
2012	500	0,5	14	2,8	486	97,2	10	2,0	335	67	155	31,0	3	0,6
2013	361	0,3	2	0,6	359	99,4	4	1,1	235	65,1	122	33,8	4	1,1
2014	245	0,2	17	6,9	228	93,1	5	2,0	190	77,6	50	20,4	5	2,0
2015	361	0,3	21	5,8	340	94,2	13	3,6	252	69,8	96	26,6	11	3,0
2016	452	0,4	18	4,0	434	96,0	42	9,3	267	59,1	143	31,6	13	2,9
2017	546	0,5	11	2,0	535	98,0	29	5,3	379	69,4	138	25,3	12	2,2
2018	782	0,7	31	4,0	751	96,0	30	3,8	558	71,4	194	24,8	17	2,2
2019	1 124	1,0	27	2,4	1 097	97,6	111	9,9	868	77,2	145	12,9	17	1,5
Basel-Landschaft														
2010	595	0,5	143	24,0	452	76,0	41	6,9	123	20,7	431	72,4	82	13,8
2011	572	0,4	45	7,9	527	92,1	56	9,8	124	21,7	392	68,5	39	6,8
2012	589	0,4	79	13,4	510	86,6	82	13,9	160	27,2	347	58,9	33	5,6
2013	492	0,4	51	10,1	441	89,9	59	12,0	119	24,2	314	63,8	21	4,3
2014	427	0,3	53	12,4	374	87,6	80	18,7	72	16,9	275	64,4	27	6,3
2015	528	0,4	40	7,6	488	92,4	108	20,5	126	23,9	294	55,6	23	4,4
2016	645	0,5	28	4,3	617	95,7	116	18,0	95	14,7	434	67,3	22	3,4
2017	809	0,6	28	3,5	781	96,5	60	7,4	191	23,6	558	69	29	3,6
2018	1 060	0,8	71	6,7	989	93,3	141	13,3	140	13,2	779	73,5	60	5,7
2019	1 492	1,1	166	11,1	1 226	88,9	119	8,0	174	11,7	1 199	80,3	102	6,8

¹In % des Wohnungsbestandes (= Leerstandsquote). ²Wohnungen, die sowohl zum Kauf wie auch zur Miete angeboten werden, werden als Mietwohnungen gezählt.

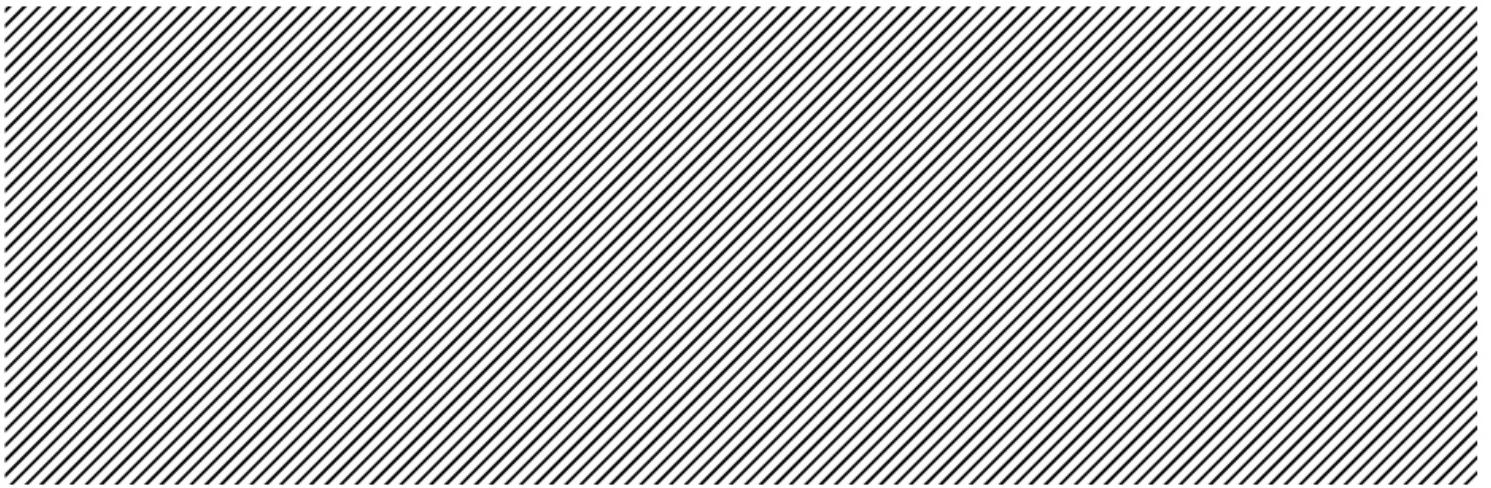
T-2 Leerwohnungen nach Zimmerzahl seit 2010

Jahr	1 Zimmer		2 Zimmer		3 Zimmer		4 Zimmer		5 Zimmer		6 u.m. Zimmer		Total	
	absolut	in % ¹	absolut	in % ¹	absolut	in % ¹	absolut	in % ¹	absolut	in % ¹	absolut	in % ¹	absolut	in % ¹
Basel-Stadt														
2010	124	1,1	158	0,6	317	0,8	148	0,8	31	0,5	5	0,1	783	0,7
2011	94	0,8	115	0,5	171	0,4	92	0,5	36	0,6	14	0,3	522	0,5
2012	119	1,0	102	0,4	159	0,4	86	0,5	23	0,4	11	0,2	500	0,5
2013	58	0,5	91	0,4	136	0,3	55	0,3	14	0,2	7	0,1	361	0,3
2014	25	0,2	51	0,2	93	0,2	48	0,3	18	0,4	10	0,1	245	0,2
2015	52	0,5	84	0,3	107	0,3	79	0,4	19	0,3	20	0,3	361	0,3
2016	61	0,6	107	0,4	163	0,4	77	0,4	30	0,4	14	0,2	452	0,4
2017	68	0,6	164	0,6	202	0,5	84	0,4	16	0,2	12	0,2	546	0,5
2018	117	1,0	251	1,0	267	0,7	99	0,5	26	0,4	22	0,4	782	0,7
2019	186	1,6	327	1,3	403	1,0	155	0,8	41	0,6	12	0,2	1 124	1,0
Basel-Landschaft														
2010	9	0,2	48	0,4	198	0,6	224	0,6	71	0,3	45	0,3	595	0,5
2011	15	0,4	47	0,4	196	0,6	241	0,6	57	0,1	16	0,1	572	0,4
2012	16	0,4	67	0,5	234	0,7	189	0,5	64	0,3	19	0,1	589	0,4
2013	12	0,3	44	0,3	189	0,5	193	0,5	40	0,2	14	0,1	492	0,4
2014	7	0,2	30	0,2	166	0,5	163	0,4	44	0,2	17	0,1	427	0,3
2015	7	0,2	59	0,5	194	0,5	215	0,5	39	0,2	14	0,1	528	0,4
2016	5	0,1	66	0,5	306	0,8	205	0,5	53	0,2	10	0,1	645	0,5
2017	23	0,5	81	0,6	394	1,0	254	0,6	44	0,2	13	0,1	809	0,6
2018	18	0,4	84	0,6	485	1,3	385	0,9	71	0,3	17	0,1	1 060	0,8
2019	36	0,8	154	1,1	632	1,6	529	1,2	87	0,3	54	0,4	1 492	1,1

¹In % des jeweiligen Wohnungstyps.

T-3 Leerstehende Industrie- und Geschäftslokale nach Nutzungsart seit 2010

Jahr	Fläche in m ² nach Nutzungsart					
	Laden	Büro	Gewerbe	Produktion	Lager	Total
Basel-Stadt						
2010	13 516	81 705	5 562	75	40 281	141 139
2011	16 373	87 909	18 925	2 000	43 476	168 683
2012	14 333	91 175	18 102	1 057	23 853	148 520
2013	9 503	71 229	19 987	1 642	15 360	117 721
2014	17 186	75 525	6 126	682	15 894	115 413
2015	17 576	60 952	6 866	821	17 931	104 146
2016	10 559	54 565	7 793	2 035	11 291	86 243
2017	11 956	59 699	17 388	380	20 317	109 740
2018	12 060	58 024	16 987	1 098	19 178	107 347
2019	10 624	61 674	10 161	3 897	12 287	98 643
Basel-Landschaft						
2010	10 689	43 751	56 650	3 832	66 003	180 925
2011	12 845	65 692	53 442	4 316	19 150	155 445
2012	14 456	71 002	53 826	10 258	58 318	207 860
2013	15 849	65 094	32 806	11 653	62 627	188 029
2014	13 958	64 818	41 253	7 303	49 942	177 274
2015	12 762	63 378	39 147	20 338	58 584	194 209
2016	17 263	79 203	33 899	5 836	65 450	201 651
2017	13 425	85 147	59 979	36 968	53 367	248 886
2018	11 921	87 762	47 719	27 094	61 068	235 564
2019	11 803	82 832	64 730	4 330	51 726	215 421
Basel-Stadt und Basel-Landschaft						
2010	24 205	125 456	62 212	3 907	106 284	322 064
2011	29 218	153 601	72 367	6 316	62 626	324 128
2012	28 789	162 177	71 928	11 315	82 171	356 380
2013	25 352	136 323	52 793	13 295	77 987	305 750
2014	31 144	140 343	47 379	7 985	65 836	292 687
2015	30 338	124 330	46 013	21 159	76 515	298 355
2016	27 822	133 768	41 692	7 871	76 741	287 894
2017	25 381	144 846	77 367	37 348	73 684	358 626
2018	23 981	145 786	64 706	28 192	80 246	342 911
2019	22 427	144 506	74 891	8 227	64 013	314 064



Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt
Binnerstr. 6, Postfach, 4001 Basel
www.statistik.bs.ch

Tel: 061 267 87 27
E-Mail: stata@bs.ch

Statistisches Amt des Kantons Basel-Landschaft
Rheinstrasse 42, 4410 Liestal
www.statistik.bl.ch

Tel: 061 552 56 32
E-Mail: statistisches.amt@bl.ch

Besuchen Sie uns auch im Internet