



Präsidioldepartement des Kantons Basel-Stadt

Statistisches Amt

Ausgabe 2018

Leerstandserhebung

Herausgeber Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt



Statistisches Amt
Kanton Basel-Stadt
Binningerstrasse 6
Postfach
4001 Basel

Tel. 061 267 87 27
www.statistik.bs.ch

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, Fax 061 267 87 37
www.statistik.bs.ch, stata@bs.ch

Autor

Peter Laube

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 umfassendes Bild über Angebot und Nachfrage im gesamten Immobilienbereich.

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, Leerstandsdauer 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, d. h. etwa 30% des Angebots auf Webportalen, 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 23 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 24. 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

1 842 Leerwohnungen in den beiden Basel: 782 in Basel-Stadt und 1 060 in Basel-Landschaft. Die Leerstandsquoten sind innert Jahresfrist um jeweils 0,2 Prozentpunkte auf heute 0,7% im Stadt- und 0,8% im Landkanton gestiegen.

Seit dem Tiefstand vor vier 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 0,1 Prozentpunkte und jetzt innert Jahresfrist um je 0,2 Prozentpunkte. Im Kanton Basel-Stadt resultierte seit letztem Jahr ein Anstieg um 236 auf 782 Leerwohnungen. Die Leerwohnungsquote – der Anteil leerer Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand – liegt hier nach 0,5% im Vorjahr jetzt bei 0,7%. Im Kanton Basel-Landschaft hat der Leerwohnungsbestand um 251 auf 1 060 Einheiten zugenommen. Die Leerstandsquote beträgt nach 0,6% im Vorjahr jetzt knapp 0,8%. Für beide Kantone zusammen resultiert nach knapp 0,3% vor vier Jahren heute aufgrund von 1 842 Leerwohnungen eine Quote von gut 0,7%. Der Anstieg ist auf die derzeit recht hohe Wohnungsproduktion im Stadt- und im Landkanton zurückzuführen. Die Quote ist Ausdruck der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Dynamik.

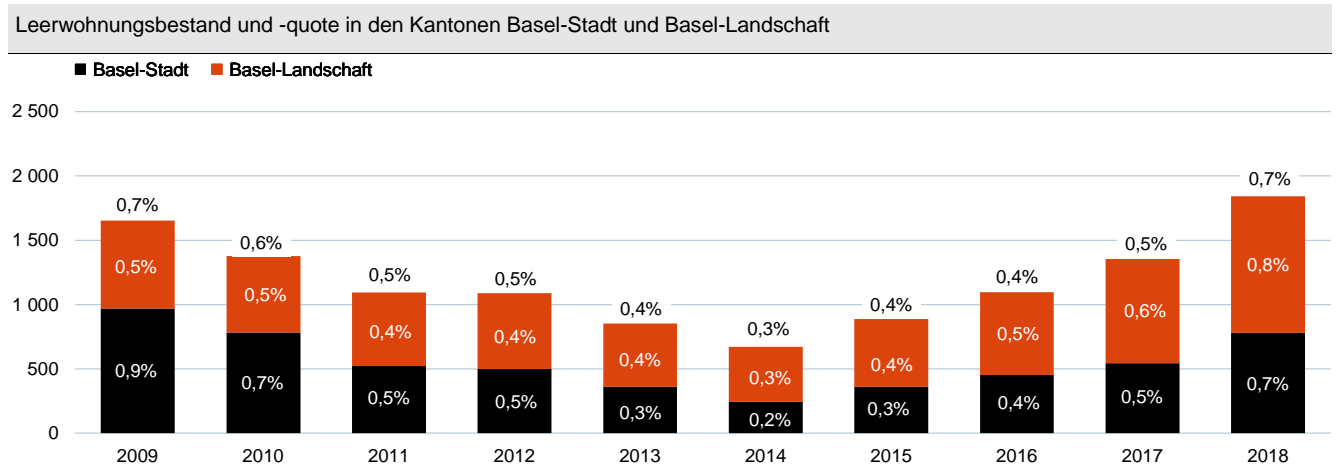


Abb. 2-1; Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt, Leerstandserhebung.

Die Leerstandsquote beider Kantone zusammen steigt nach dem Tiefstand von 0,3% im Jahr 2014 wieder an und liegt nach 0,5% im letzten Jahr aktuell bei gut 0,7%.

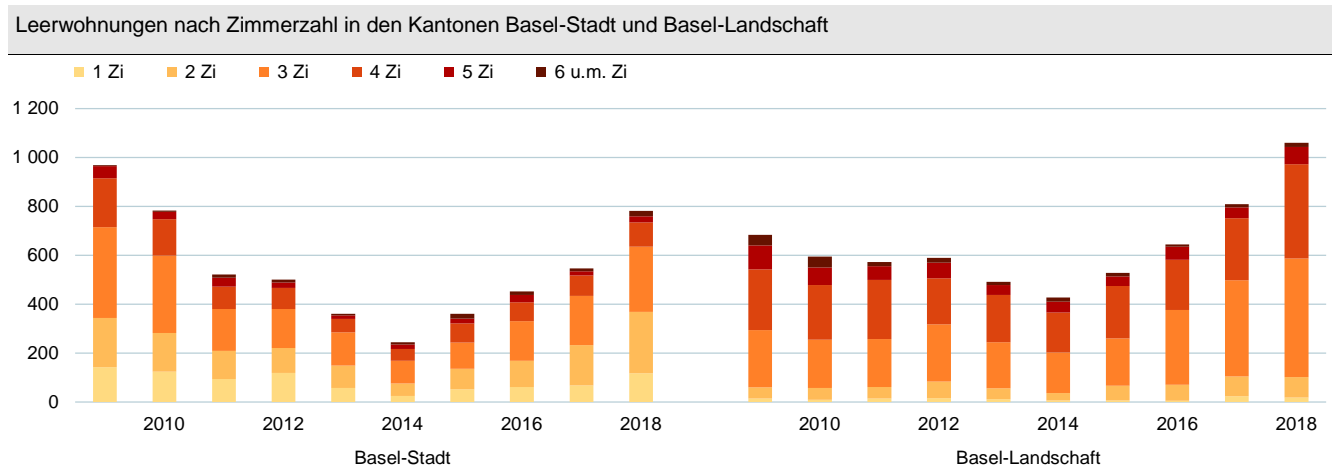


Abb. 2-2; Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt, Leerstandserhebung.

Der Leerstand entspricht bezüglich Zimmerzahl dem jeweiligen gesamten Wohnungsbestand mit eher kleineren Wohnungen im Stadt- und eher grösseren Wohnungen im Landkanton recht gut. In beiden Kantonen ist der Leerstand bei grösseren Wohnungen mit mehr als vier Zimmern gering.

Leerwohnungsbestand in den Kantonen Basel-Stadt und Basel-Landschaft nach Gemeinde 2018

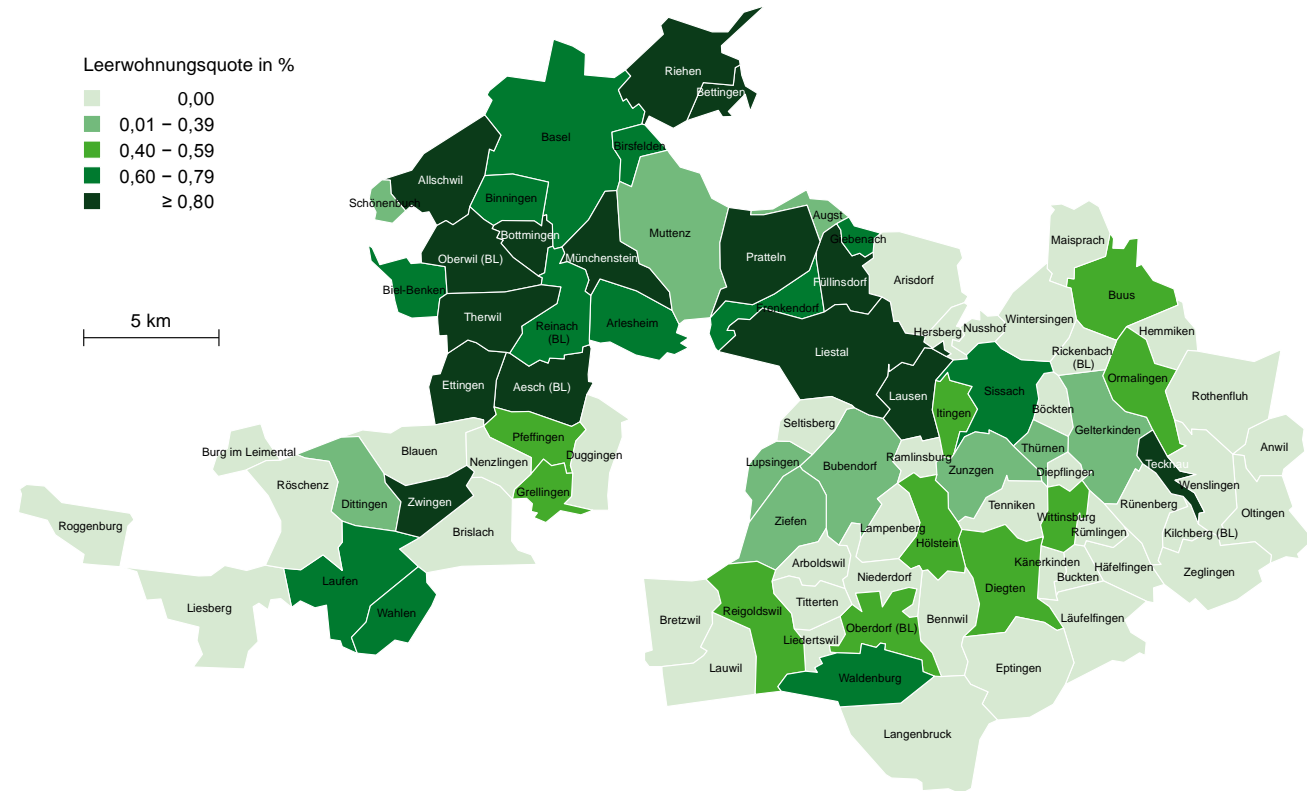


Abb. 2-3; Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt, Leerstandserhebung.

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.

Leerwohnungen und Leerwohnungsquoten nach Kantonsgebiet 2018

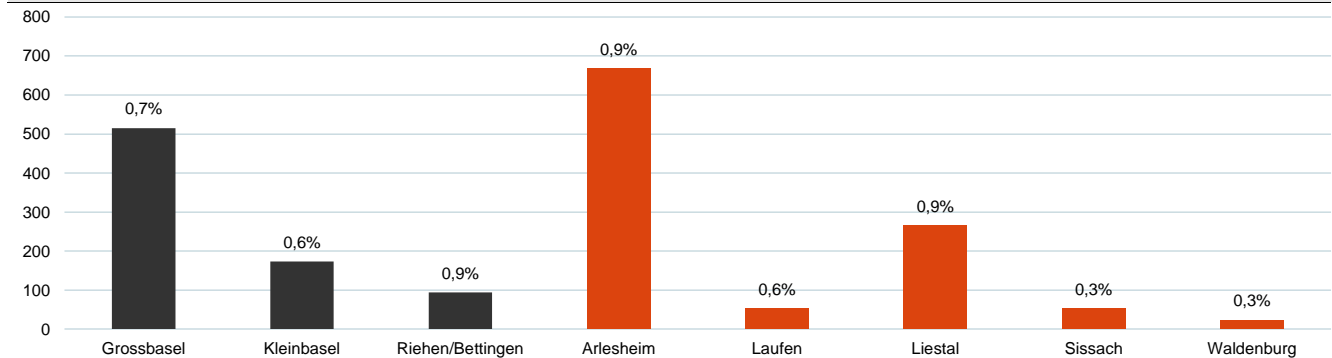


Abb. 2-4; Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt, Leerstandserhebung.

Mit jeweils 0,9% liegen die Leerstandsquoten des stadtnahen Bezirks Arlesheim sowie des Bezirks Liestal über den Mittelwerten des Stadt- und Landkantons von 0,7% bzw. 0,8%. Geringe Quoten von jeweils 0,3% weisen die Bezirke Sissach und Waldenburg auf.

3 Wohnungsleerstand im Kanton Basel-Stadt

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

Im Stadtkanton ist die Leerstandsquote zum vierten Mal in Folge leicht gestiegen und liegt nach 0,5% im letzten Jahr jetzt bei 0,7%. Die Bevölkerungszahl steigt im Stadtkanton derzeit jährlich um rund 1 000 Personen. Bei einer durchschnittlichen Belegung von zwei Personen pro Wohnung entspricht dies rechnerisch dem Bedarf von 500 zusätzlichen Wohnungen. Um gut diesen Wert hat der Wohnungsbestand innert Jahresfrist zugenommen. Das Bevölkerungswachstum konnte dadurch ermöglicht und zugleich gut aufgefangen werden. Der Leerwohnungsbestand stieg weiter leicht 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 0,7% entsprechen die Dreizimmerwohnungen. Höhere Quoten von jeweils 1,0% entfallen auf die kleineren Wohnungen mit einem bzw. zwei Zimmern. Tiefere Werte weisen die grösseren Wohnungen mit vier (0,5%) sowie mit fünf Zimmern bzw. mindestens sechs Zimmern (je 0,4%) auf.

Wie im Vorjahr handelt es sich bei rund einem Viertel des Leerstands um Wohnungen, die innerhalb der vergangenen zwei Jahre renoviert wurden. Knapp 4% sind Neubauwohnungen der letzten zwei Jahre, deren Zuwachs vom Markt somit gut absorbiert wird. Die Leerstandsdauer ist im Allgemeinen gering: Gegen zwei Drittel der leerstehenden Wohnungen werden seit höchstens drei Monaten angeboten. 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 2017 rund 13 700 Personen (2016: 14 800) in den Kanton Basel-Stadt zugezogen und 13 200 (13 900) haben ihn verlassen. Konstant hoch geblieben ist mit 19 600 die Zahl jener Personen, die 2017 innerhalb des Kantons umgezogen sind.

Die räumliche Verteilung des Leerstands im Stadtkanton zeigt ein recht ausgeglichenes Bild: Gross- und Kleinbasel weichen mit 0,7% bzw. 0,6% Leerstand nur geringfügig voneinander ab. In Grossbasel entfallen auf die Wohnviertel Vorstädte mit 1,7% und St. Alban mit 1,4% die höchsten Leerstandsquoten. In Kleinbasel weisen das Claraquartier mit 1,1% und das Wohnviertel Rosental mit 1,0% Werte von mindestens 1% auf. Zentrumsnähe mit grösserem Anteil an Kleinwohnungen sowie vereinzelt Bauvollendungen auf den Stichtag hin dürften diese vergleichsweise hohen Quoten mitbewirkt haben, die durch Werte im Bereich von 0,3% bis 0,9% der restlichen Wohnviertel insgesamt wettgemacht werden. Die Gemeinden Riehen und Bettingen schliesslich weisen Leerstandsquoten von 0,8% bzw. 1,6% 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 leicht rückläufige Tendenz auf. Aktuell beträgt die durchschnittliche Wohnfläche pro Person 41,1 m². Die gleiche Tendenz zeigt sich bei der durchschnittlichen Zahl der Personen pro Wohnung: Ausgehend von 2,1 im Jahr 1980 erfolgte ein Rückgang auf Werte um 1,90 und seit ein paar Jahren ein leichter Anstieg auf derzeit durchschnittlich 1,96 Personen pro Wohnung.

Leerwohnungen nach Zimmerzahl in Basel-Stadt 2018

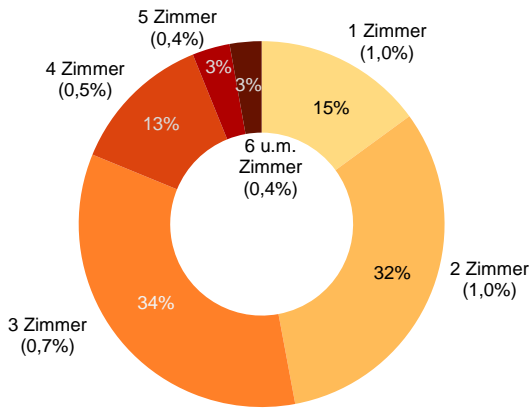


Abb. 3-1; Quelle: Statistisches Amt BS, Leerstandserhebung.
 Der kantonalen Leerstandsquote von 0,7% entsprechen die Dreizimmerwohnungen, die ein Drittel des Leerstands ausmachen.

Leerwohnungen nach Leerstandsdauer in Basel-Stadt 2018

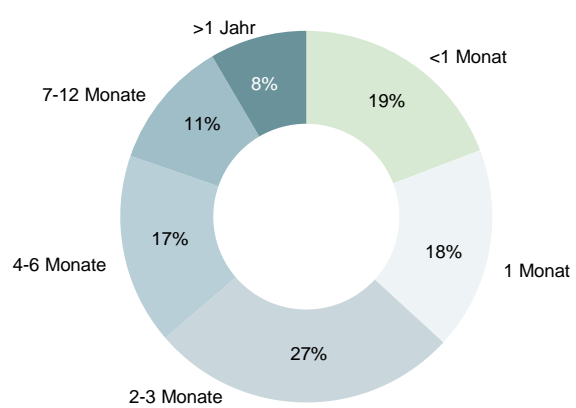


Abb. 3-2; Quelle: Statistisches Amt BS, Leerstandserhebung.
 Die Leerstandsdauer ist im Allgemeinen gering: Gegen zwei Drittel der Wohnungen sind bis höchstens drei Monate im Angebot.

Nettoproduktion an Wohnungen im Kanton Basel-Stadt seit 2008

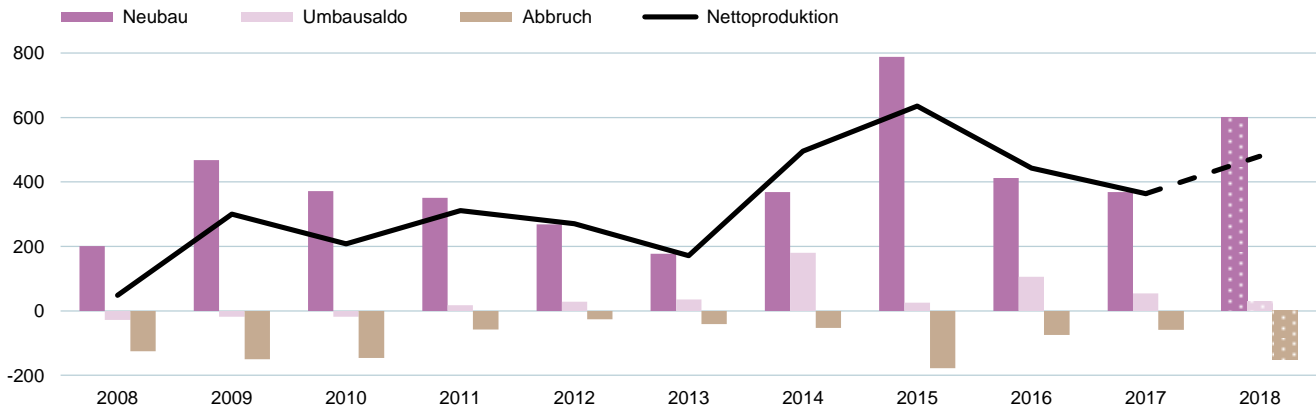


Abb. 3-3; Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt, Leerstandserhebung. (Werte 2018 geschätzt)
 Der Bauvollendung grösserer Projekte folgend resultiert derzeit eine jährliche Nettoproduktion von gegen 500 Wohnungen.

Wohnungen und Wohnbevölkerung im Kanton Basel-Stadt

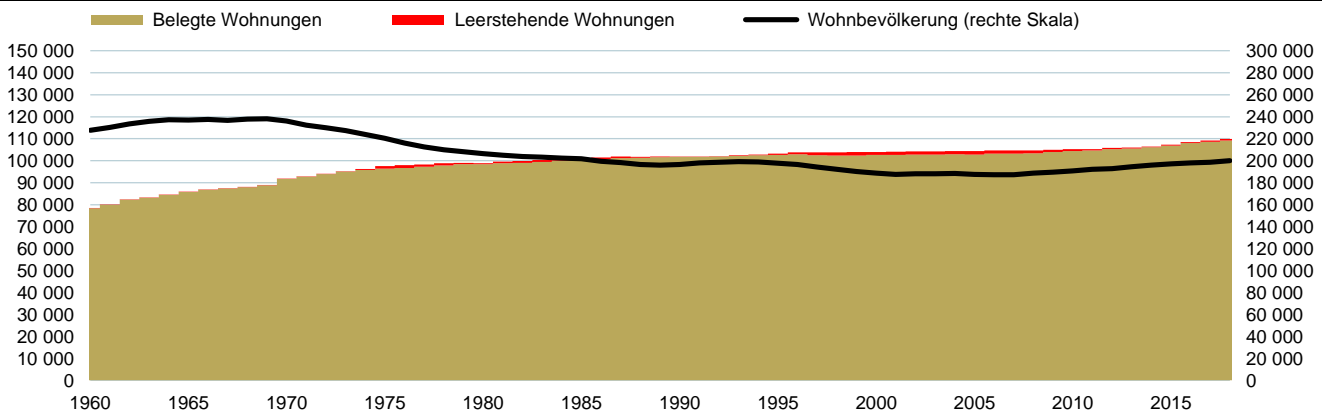


Abb. 3-4; Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt, Leerstandserhebung.
 Leerwohnungsquoten von mehr als 1% ergaben sich mit rückläufiger Bevölkerungszahl Mitte der 1970er- und 1980er-Jahre (1,1% bis 1,3%) sowie von 1997 bis 2008 (1,2% bis 1,5%).

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 251 auf 1 060 Einheiten zugenommen. Die Leerstandsquote beträgt nach 0,6% aktuell knapp 0,8%.

Im Kanton Basel-Landschaft korreliert die Leerstandsziffer jeweils stark mit der Neubauproduktion. Diese blieb wie im Vorjahr mit rund 1 500 Wohnungen vergleichsweise hoch. Da der jährliche Zuwachs der Wohnbevölkerung 2017 v.a. infolge leicht rückläufiger Zuwanderung um rund 500 auf gut 1 400 Personen zurückgegangen ist, resultierte ein Anstieg der Leerwohnungen von 809 auf 1 060 Einheiten. Die Leerstandsquote liegt nach 0,6% im Vorjahr aktuell bei knapp 0,8%.

Struktur und räumliche Verteilung des Leerwohnungsbestandes

Nach Wohnungsgrösse strukturiert weisen im Landkanton die Dreizimmerwohnungen mit 1,3% die höchste Leerstandsquote auf. Ebenfalls über dem kantonalen Mittelwert liegen mit 0,9% die Wohnungen mit vier Zimmern. Auf kleinere Wohnungen mit einem und zwei Zimmern entfallen Leerstandsquoten von 0,4% bzw. 0,6%. Bei den grösseren Wohnungen mit fünf Zimmern macht der Leerstand 0,3% aus, bei jenen mit mindestens sechs Zimmern 0,1%.

Der Anteil an Leerwohnungen, die während höchstens drei Monaten angeboten werden, überwiegt mit 53% auch im Landkanton. Er ist allerdings innert Jahresfrist etwas geringer geworden gegenüber jenen Logis, die seit mindestens sechs Monaten leer stehen. Hier erfolgte eine Zunahme von 17% auf 31%. Wie seit langem ist im Landkanton der Anteil leerstehender Einfamilienhäuser und Kaufobjekte mit 6% bzw. 7% höher als im Stadtkanton mit lediglich 2% bzw. 4%.

Im stadtnahen Bezirk Arlesheim mit 667 sowie im Bezirk Liestal mit 265 Leerwohnungen resultieren 2018 mit jeweils 0,9% die höchsten Leerwohnungsquoten. Mindestens 1% Leerstand weisen im Bezirk Arlesheim die Gemeinden Oberwil (1,5%), Münchenstein (1,3%), Aesch (1,2%), Allschwil (1,1%) und Ettingen (1,0%) auf. Im Bezirk Liestal sind es die Gemeinden Liestal (1,6%), Lausen (1,1%) und Füllinsdorf (1,0%). Für den Bezirk Laufen resultiert eine Leerstandsquote von 0,6%, wobei die absolute Zahl angebotener Objekte mit 53 allerdings gering ist. Gegen die Hälfte davon (25) befindet sich in der Gemeinde Zwingen, die mit 2,2% die höchste Leerstandsquote im Kanton aufweist. Am geringsten ist der Leerstand wie in den letzten Jahren im oberen Baselbiet mit Quoten von jeweils 0,3% in den Bezirken Sissach (52) und Waldenburg (23).

Wohnungsbelegung

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person hat im Landkanton seit dem Jahr 2000 von rund 46 m² auf 47 m² zugenommen, nachdem sie 1980 noch bei 34 m² gelegen hatte. Auch 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 2018

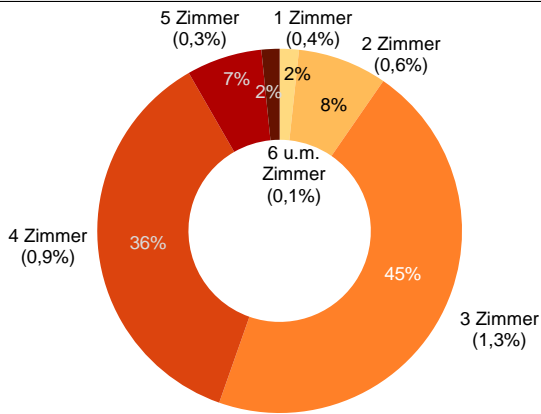


Abb. 4-1; Quelle: Statistisches Amt BL, Leerstandserhebung. Drei- und Vierzimmerwohnungen weisen mit Quoten von 1,3% bzw. 0,9% den höchsten Leerstand auf.

Leerwohnungen nach Leerstandsdauer in Basel-Landschaft 2018

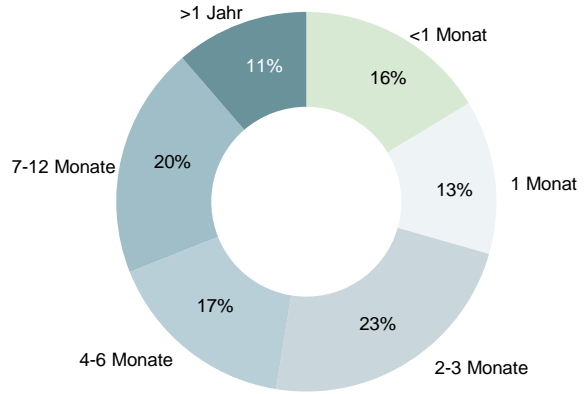


Abb. 4-2; Quelle: Statistisches Amt BL, Leerstandserhebung. Gut die Hälfte der Wohnungen steht höchstens drei Monate leer, gut 30% mindestens sechs Monate.

Nettoproduktion an Wohnungen im Kanton Basel-Landschaft

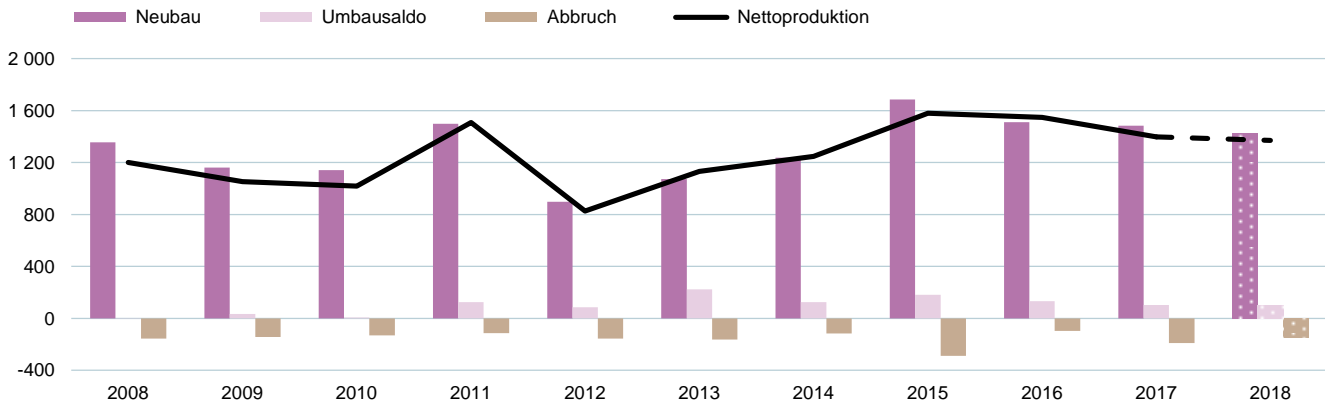


Abb. 4-3; Quelle: Statistisches Amt Basel-Landschaft, Leerstandserhebung. (Werte 2018 geschätzt) Die Neubau- und damit die Nettoproduktion von Wohnungen bleibt nach markantem Rückgang 2012 und anschliessendem Anstieg seit 2015 auf hohem Niveau stabil und vermag den etwas geringeren Zuwachs der Wohnbevölkerung gut aufzufangen.

Wohnungen und Wohnbevölkerung im Kanton Basel-Landschaft

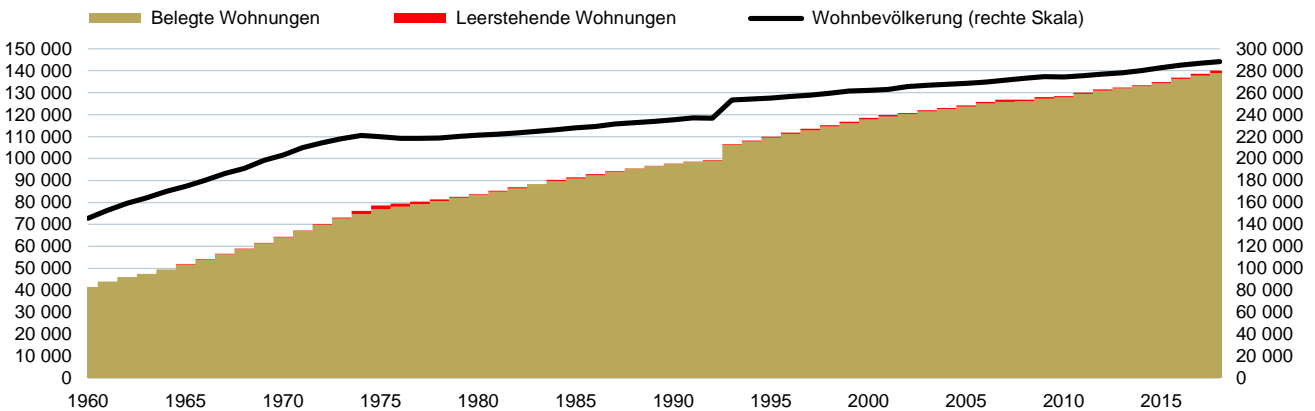


Abb. 4-4; Quelle: Statistisches Amt Basel-Landschaft, Leerstandserhebung. Leerwohnungsquoten von über 1% resultierten lediglich Mitte der 1970er-Jahre, als bei weiterhin hoher Wohnungsproduktion das Bevölkerungswachstum etwas nachliess.

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 0,7% im Bereich der 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. 2017 hatten schweizweit rund 64 000 Objekte (Wohnungen und Einfamilienhäuser) eine Leerstandsquote von knapp 1,5% zur Folge; dies bei kantonalen Werten zwischen minimal 0,4% (Kanton Zug) und maximal 2,8% (Kanton Solothurn). Die zweitiefsten Werte wiesen die Kantone Basel-Stadt und Genf mit jeweils 0,5% auf, unmittelbar hinter Basel-Landschaft mit 0,6%.

Die gesamtschweizerische Leerstandsziffer 2018 liegt zurzeit noch nicht vor. Aufgrund der bisher zugänglichen Kantonswerte dürfte sie weiter etwas zunehmen. Die Quoten der beiden Basel dürften sich trotz leichtem Anstieg im kantonalen Vergleich weiterhin im unteren Bereich bewegen.

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 um 2% dürften aufgrund der zurzeit verfügbaren Angaben in diesen Bezirken eher noch etwas ansteigen. Für die Nordwestschweiz ist 2018 mit einer geschätzten Leerstandsziffer von rund 1,0% 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. Seither liegt sie im Bereich der anderen grösseren Schweizer Städte und teilt deren – abgesehen von der Stadt Zürich – leicht steigende Tendenz. Die aktuellen Leerstandsquoten belaufen sich auf 0,7% in Basel und Lausanne, auf gut 0,6% in Genf sowie auf knapp 0,5% in Bern. In der Stadt Zürich bleibt der Wert mit 0,2% weiterhin sehr tief.

Während der Leerstand in der Stadt Zürich weitgehend auf Wohnungen im hohen Preissegment beruht, handelt es sich in der Stadt Basel um ein breiteres Angebot. Der durchschnittliche Nettoquadratmeterpreis der städtischen Leerwohnungen liegt bei rund 22 Franken monatlich (ca. 260 Franken pro Jahr) und damit im Bereich der Mieten von Wohnungen neueren Baudatums. Für kleinere Wohnungen mit ein und zwei Zimmern ist er mit 25 bzw. 23 Franken etwas höher als für die grösseren Wohnungen mit 21 bis 22 Franken monatlich.

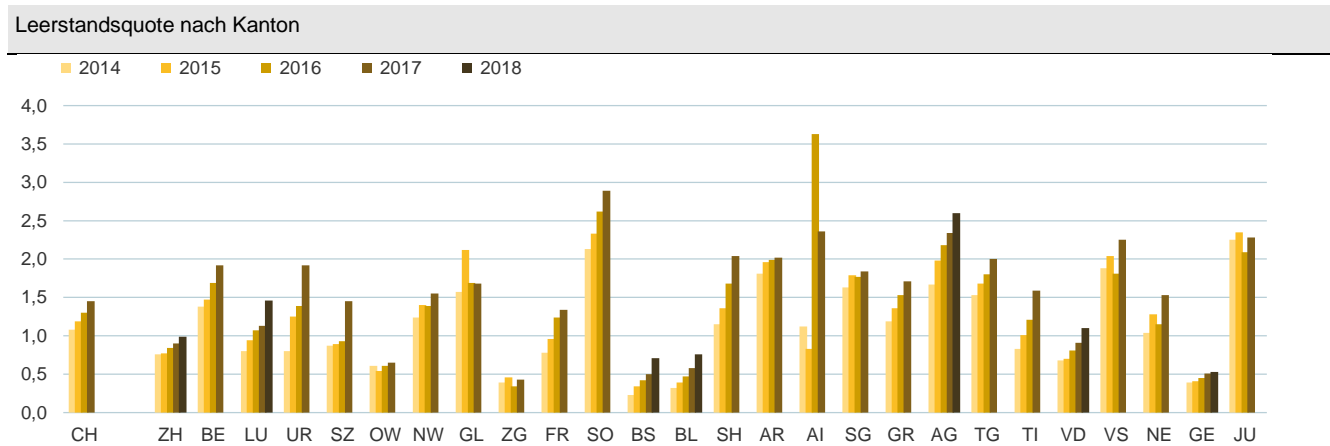


Abb. 5-1; Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt, Leerstandserhebung.

Die derzeit verfügbaren Kantonswerte deuten insgesamt auf einen weiteren Anstieg des Leerwohnungsbestandes hin.

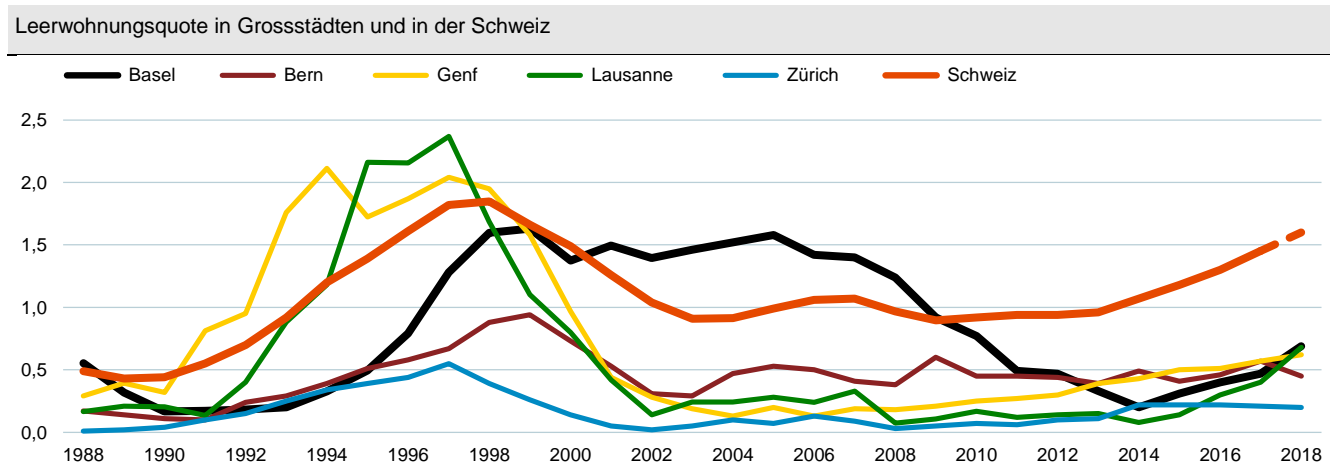


Abb. 5-2; Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt, Leerstandserhebung.

Mit dem vor gut zehn Jahren einsetzenden Anstieg der Wohnbevölkerung ging auch die Basler Leerwohnungsquote auf Werte im Bereich der anderen grösseren Schweizer Städte zurück.

6 Geschäftsleerstand in den beiden Basel

Das Angebot an Geschäftsflächen in beiden Basel hat sich nach dem letztjährigen Höchststand von 359 000 m² um gut 4% auf 343 000 m² verringert. 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 16 000 m² zurückgegangen: Um gut 2 000 m² im Stadt- und um gut 13 000 m² im Landkanton. Während in Basel-Stadt die aktuelle Leerfläche mit 107 000 m² unter dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (121 000 m²) liegt, bleibt sie in Basel-Landschaft mit 236 000 m² nach wie vor deutlich darüber (195 000 m²). Bei lediglich geringen Veränderungen im Stadtkanton resultiert der Rückgang in den beiden Kantonen zusammen in erster Linie aus einem etwas kleineren Angebot im Landkanton. Dort steht einem Rückgang an Gewerbe- und Produktionsflächen eine Zunahme an Lagerflächen entgegen.

Kanton Basel-Stadt

Die geringe Abnahme im Stadtkanton auf insgesamt 107 300 m² erfolgte bei einem strukturell kaum veränderten Angebot. Nach einem Rückgang der Bürofläche um 1 700 m² auf 58 000 m² entfällt mit 54% wie immer das Gros des baselstädtischen Leerstands auf diesen Bereich. Es folgen mit ebenfalls leicht tieferen Werten als vor Jahresfrist die Lager- und Gewerbeflächen mit 19 200 m² bzw. 17 000 m². Praktisch unverändert blieb mit 12 100 m² das Angebot an Ladenfläche. Produktionsfläche schliesslich wird trotz eines Anstiegs mit insgesamt 1 100 m² wie meist im Stadtkanton kaum angeboten.

Kanton Basel-Landschaft

Zum Rückgang im Landkanton auf 235 600 m² trugen in erster Linie jene beiden Bereiche bei, die vor Jahresfrist stark zugelegt hatten: Das Angebot an Gewerbefläche verringerte sich seither um 12 300 m² auf 47 700 m², jenes an Produktionsfläche um 9 900 m² auf 27 100 m². Auch im Ladenbereich ging die Leerstandsfläche um weitere 1 500 m² auf 11 900 m² zurück. Dem standen ein Anstieg der angebotenen Lager- und Büroflächen entgegen. Erstere legten innert Jahresfrist um 7 700 m² auf insgesamt 61 100 m² zu, letztere um 2 600 m² auf 87 800 m². Das bedeutet für den Bürobereich im Landkanton den Höchstwert seit Ermittlung dieser Angaben im Jahr 1995 und macht aktuell 37% der Leerstandsfläche aus.

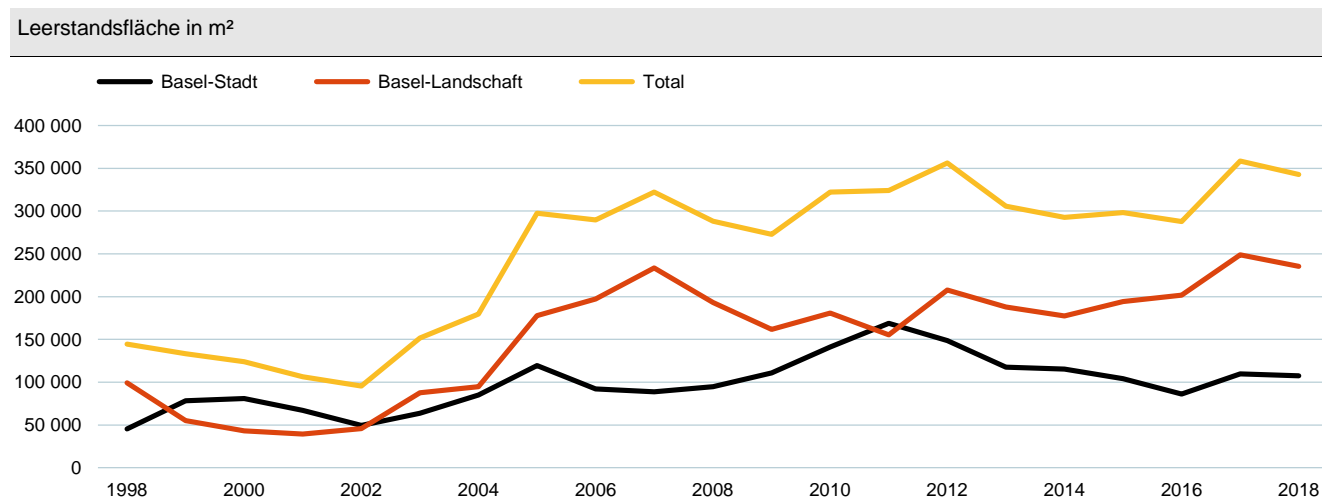


Abb. 6-1; Quelle: SVIT beider Basel, Leerstandserhebung.

Das Angebot an Geschäftsflächen in den beiden Basel zusammen ist nach dem letztjährigen Höchststand um gut 4% auf 343 000 m² zurückgegangen. Praktisch unverändert entfallen ein knappes Drittel des gesamten Angebots auf den Stadt- und zwei Drittel auf den Landkanton.

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

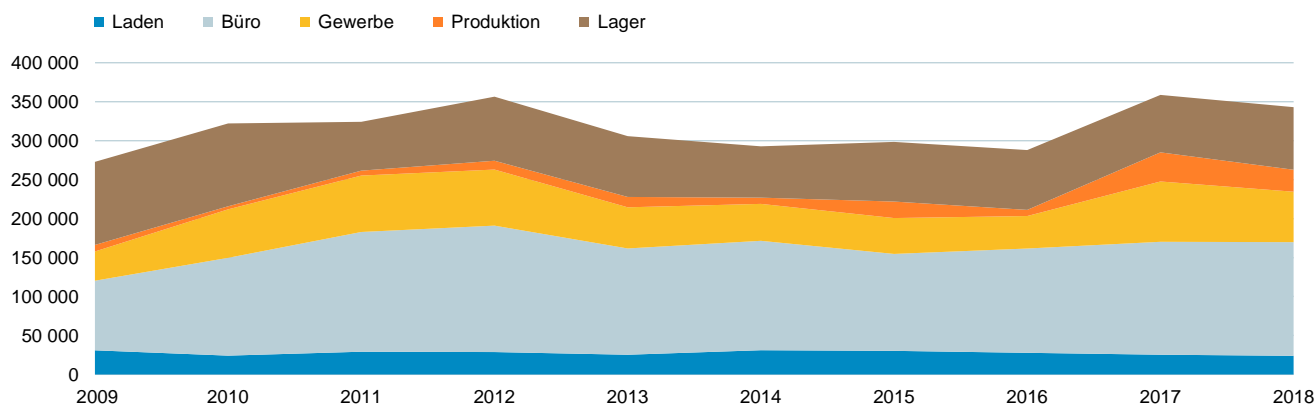


Abb. 6-2; Quelle: SVIT beider Basel, Leerstandserhebung.

43% des Angebots in beiden Kantonen zusammen entfallen 2018 auf Büro-, 23% auf Lager- und 19% auf Gewerbeflächen. Bei praktisch unveränderter Bürofläche hat innert Jahresfrist der Leerstand an Lagerfläche zugenommen, in den Bereichen Laden, Gewerbe und Produktion war er rückläufig.

Leerstandsfläche in m² nach Nutzung im Kanton Basel-Stadt

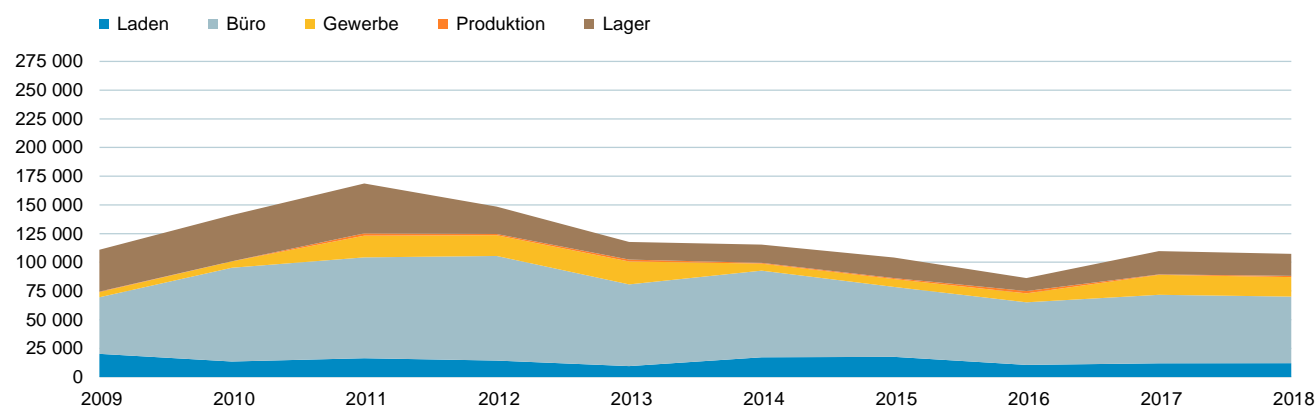


Abb. 6-3; Quelle: SVIT beider Basel, Leerstandserhebung.

54% oder 58 000 m² des 2018 insgesamt um 2% tieferen und strukturell kaum veränderten Angebots von insgesamt 107 000 m² im Stadtkanton entfallen auf Büroflächen. Mit 12 000 m² bleibt der Leerstand bei den Ladenflächen unverändert.

Leerstandsfläche in m² nach Nutzung im Kanton Basel-Landschaft

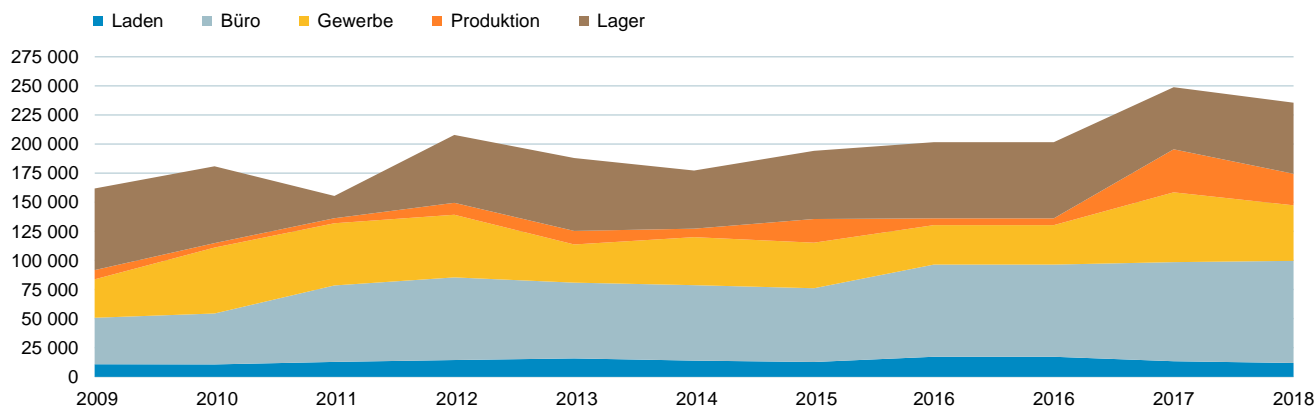


Abb. 6-4; Quelle: SVIT beider Basel, Leerstandserhebung.

Ein geringeres Angebot an Gewerbe-, Produktions- und Ladenfläche hat zum Rückgang des Leerstands im Landkanton um 5% auf insgesamt 236 000 m² beigetragen. Dem standen Zunahmen im Bürobereich um 3% auf 88 000 m² sowie im Lagerbereich um 14% auf 61 000 m² entgegen.

7 Tabellen

T-1 Leerwohnungen nach Leerstandsdauer und Objektart seit 2009

Jahr	Leerwohnungen		0-3 Monate leer		über 6 Monate leer		Kaufobjekte		Neubau seit 2 Jahren		Umbau seit 2 Jahren		Einfamilienhäuser	
	absolut	in % ¹	absolut	in % ²	absolut	in % ²	absolut	in % ²	absolut	in % ²	absolut	in % ²	absolut	in % ²
Basel-Stadt														
2009	969	0,9	676	69,8	165	17,0	36	3,7	34	3,5	212	21,9	12	1,2
2010	783	0,7	548	70,0	136	17,4	23	2,9	78	10,0	241	30,8	14	1,8
2011	522	0,5	381	73,0	100	19,2	16	3,1	29	5,6	127	24,3	13	2,5
2012	500	0,5	332	66,4	95	19,0	14	2,8	10	2,0	155	31,0	3	0,6
2013	361	0,3	277	76,7	46	12,7	2	0,6	4	1,1	122	33,8	4	1,1
2014	245	0,2	177	72,2	48	19,6	17	6,9	5	2,0	50	20,4	5	2,0
2015	361	0,3	262	72,6	59	16,3	21	5,8	13	3,6	96	26,6	11	3,0
2016	452	0,4	343	75,9	50	11,1	18	4,0	42	9,3	143	31,6	13	2,9
2017	546	0,5	376	68,9	80	14,7	11	2,0	29	5,3	138	25,3	12	2,2
2018	782	0,7	498	63,7	154	19,7	31	4,0	30	3,8	194	24,8	17	2,2
Basel-Landschaft														
2009	683	0,5	424	62,1	131	19,2	198	29,0	78	11,4	98	14,3	115	16,8
2010	595	0,5	360	60,5	141	23,7	143	24,0	41	6,9	123	20,7	82	13,8
2011	572	0,4	360	62,9	143	25,0	45	7,9	56	9,8	124	21,7	39	6,8
2012	589	0,4	359	61,0	126	21,4	79	13,4	82	13,9	160	27,2	33	5,6
2013	492	0,4	309	62,8	120	24,4	51	10,1	59	12,0	119	24,2	21	4,3
2014	427	0,3	264	61,8	90	21,1	53	12,4	80	18,7	72	16,9	27	6,3
2015	528	0,4	316	59,8	159	30,1	40	7,6	108	20,5	126	23,9	23	4,4
2016	645	0,5	402	62,3	145	22,5	28	4,3	116	18,0	95	14,7	22	3,4
2017	809	0,6	498	61,6	141	17,4	28	3,5	60	7,4	191	23,6	29	3,6
2018	1 060	0,8	557	52,5	329	31,0	71	6,7	141	13,3	140	13,2	60	5,7

¹In % des Wohnungsbestandes (= Leerstandsquote). ²In % aller Leerwohnungen.

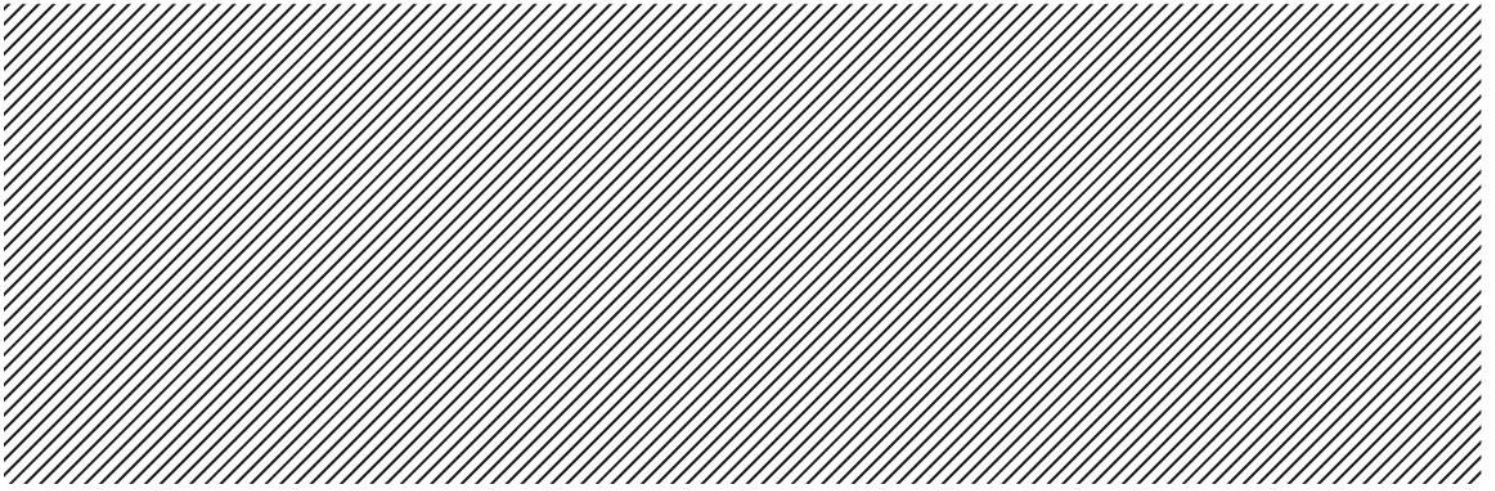
T-2 Leerwohnungen nach Zimmerzahl seit 2009

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														
2009	143	1,2	201	0,8	371	0,9	200	1,1	49	0,8	5	0,1	969	0,9
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
Basel-Landschaft														
2009	15	0,4	45	0,4	234	0,7	249	0,7	97	0,4	43	0,3	683	0,5
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

¹In % des jeweiligen Wohnungstyps.

T-3 Leerstehende Industrie- und Geschäftslokale nach Nutzungsart seit 2009

Jahr	Fläche in m² nach Nutzungsart					
	Laden	Büro	Gewerbe	Produktion	Lager	Total
Basel-Stadt						
2009	20 200	49 314	4 494	456	36 465	110 929
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
Basel-Landschaft						
2009	10 834	39 943	33 023	7 937	70 112	161 849
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
Basel-Stadt und Basel-Landschaft						
2009	31 034	89 257	37 517	8 393	106 577	272 778
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



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

Tel: 061 267 87 27
Fax: 061 267 87 37
E-Mail: stata@bs.ch

Besuchen Sie uns auch im Internet: www.statistik.bs.ch