



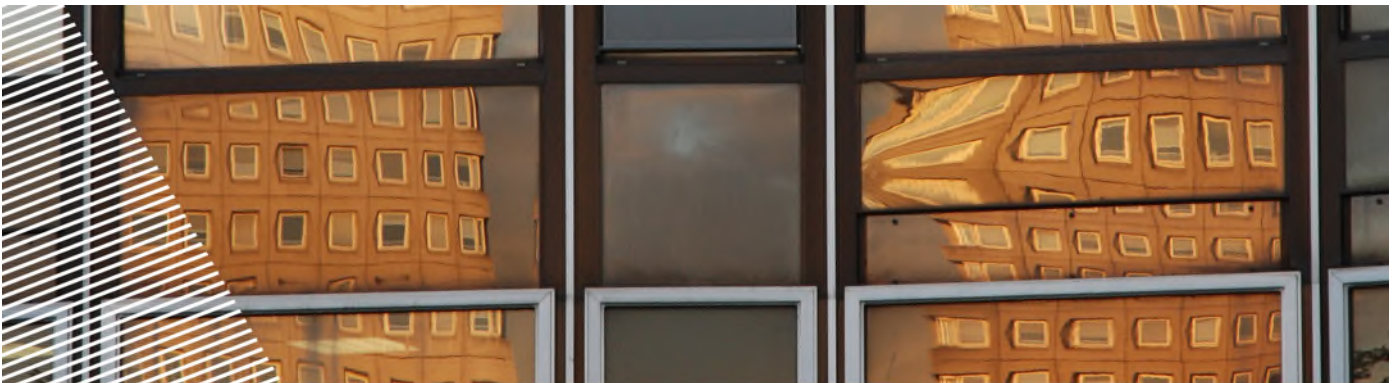
Kanton Basel-Stadt | Präsidentialdepartement | **Statistisches Amt**

Kanton Basel-Landschaft | Finanz- und Kirchendirektion | **Amt für Daten und Statistik**

Ausgabe 2023

Leerstandserhebung

Herausgeber Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt und Amt für Daten und Statistik BL



Impressum

Herausgeber

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

Amt für Daten und Statistik BL
Rheinstrasse 42, 4410 Liestal
Telefon: 061 552 56 32
E-Mail: daten@bl.ch
daten.bl.ch

Kontakt

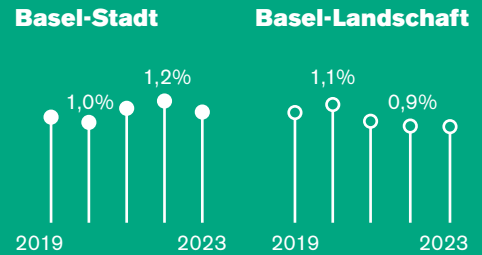
Vitus Thali, Statistisches Amt Basel-Stadt (061 267 87 46, vitus.thali@bs.ch)
Alexander Kral, Amt für Daten und Statistik BL (061 552 56 10, alexander.kral@bl.ch)

© Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt und Amt für Daten und Statistik BL, August 2023
Nachdruck unter Quellenangabe erwünscht

LEERSTANDSERHEBUNG 2023

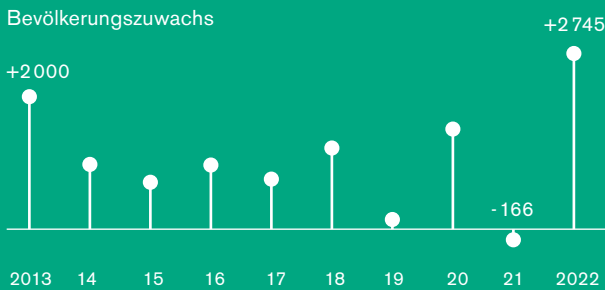
Gegenläufige Entwicklung der Leerstandsquote in den beiden Basel seit 2019

1,1% Basel-Stadt
0,9% Basel-Landschaft

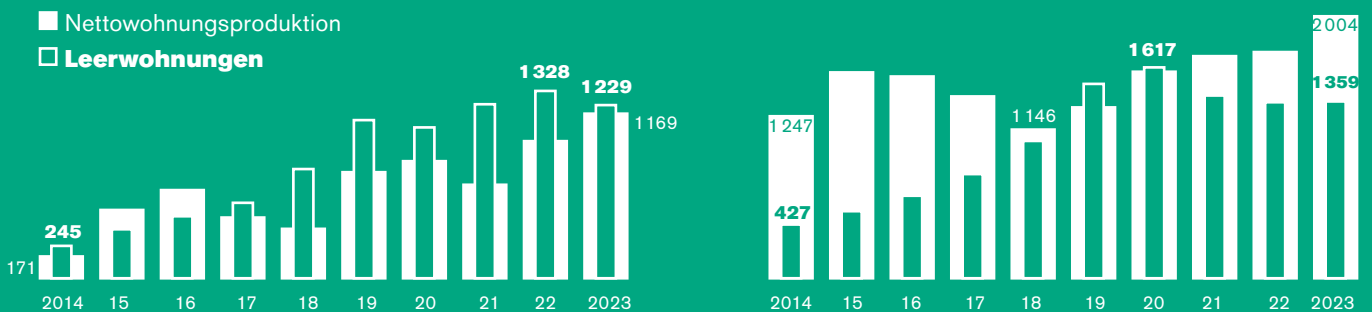
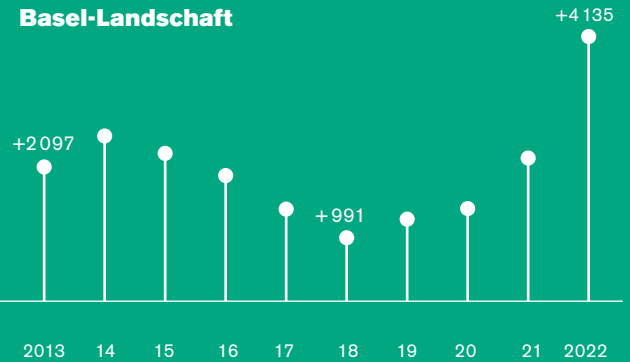


Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsproduktion beeinflussen den Leerstand

Basel-Stadt



Basel-Landschaft



Aus methodischen Gründen wird der Bevölkerungszuwachs und die Wohnungsproduktion pro Kalenderjahr ausgewiesen. Die Anzahl Leerwohnungen hingegen bezieht sich auf den Stichtag 1. Juni. Die Wohnungsproduktion bezieht sich auf das Vorjahr.

Inhaltsverzeichnis

Seite

1	Einleitung	5
2	Wohnungsleerstand in den beiden Basel.....	6
3	Wohnungsleerstand im Kanton Basel-Stadt.....	8
4	Wohnungsleerstand im Kanton Basel-Landschaft	10
5	Wohnungsleerstand im nationalen Kontext.....	12
6	Geschäftsleerstand in den beiden Basel.....	14
7	Tabellen	16

Interaktive Indikatoren



Die mit einem QR-Code versehenen Indikatoren sind auf der Internetseite des Statistischen Amtes Basel-Stadt im Indikatorenportal in interaktiver Form abrufbar. Sie erreichen die Übersichtsseite zum Thema Leerstand unter www.statistik.bs.ch/leerstand oder via nebenstehendem QR-Code.

Bei jedem einzelnen Indikator ist zudem ein QR-Code mit einem direkten Link auf seine interaktive Version abgebildet. Scannen Sie die QR-Codes mit einer entsprechenden App (QR-Code-Reader) Ihres Mobilgerätes oder klicken Sie in der PDF-Version mit der Maus darauf.

Im Indikatorenportal sind ausserdem viele weitere Indikatoren aus verschiedenen Themenbereichen der öffentlichen Statistik abgebildet. Die einzelnen Indikatoren können interaktiv erkundet werden: Datenwerte anzeigen, Vergrößerungen zur Detailbetrachtung oder Datenreihen ein- bzw. ausblenden. Die Grafiken sowie die zugrundeliegenden Daten können zudem in verschiedenen Formaten heruntergeladen werden.

Hinweis: Verwenden Sie bei Problemen mit den QR-Codes der Indikatoren eine explizit auf QR-Codes ausgelegte App. Die den QR-Codes hinterlegten Internetadressen wurden bewusst kurzgehalten, um kleine QR-Codes zu ermöglichen. Damit haben leider einige Standard-Kamera-Apps mit integriertem QR-Reader Mühe (bspw. iPhone oder Fairphone).

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, im Kanton Basel-Stadt gar seit 1904, einmal jährlich in einer Stichtagserhebung ermittelt. Es liegen somit Zeitreihen vor, die in Zusammenhang mit anderen Aspekten wie z. B. der Bevölkerungsentwicklung und der Bautätigkeit einen wichtigen 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 oder zum Kauf 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 gebeten. Ergänzt wird die Befragung der in der Nordwestschweiz tätigen Verwaltungen durch einen Abgleich mit den Immobilienangeboten in allen Medien. Dabei werden insbesondere die von den Internetplattformen homegate, immoscout und newhome gelieferten Portaldaten berücksichtigt. Im Kanton Basel-Stadt wird die Erhebung zusätzlich durch Informationen des Energieversorgers IWB ergänzt. Zudem ist den Statistischen Ämtern aus anderen Erhebungen im Immobilienbereich (z. B. Baustatistik) 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 dabei zu berücksichtigen, dass es sich auf den Portalen um ein Angebot handelt, von dem ein substantieller Teil der Wohnungen nicht sofort erhältlich ist, sondern auf spätere Termine hin angeboten wird. Lediglich der sofort bezugsbereite Teil entspricht methodisch der stichtagsbezogenen Leerwohnungszahl gemäss Bundesvorgabe.

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 27 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.

Die Ergebnisse zum Leerstand im Geschäfts- und Wohnungsbericht werden nun zum 29. Mal zusammen vorgelegt. Die Ergänzung um den von der öffentlichen Statistik nicht ermittelten Geschäftsbereich ergibt für die Kantone Basel-Stadt und Basel-Landschaft ein abgerundetes Bild über Entwicklungen im gesamten Immobilienbereich.

2 Wohnungsleerstand in den beiden Basel

2 588 Wohnungen stehen in den beiden Basel leer: 1 229 in Basel-Stadt und 1 359 in Basel-Landschaft. Die Leerstandsquote im Stadtkanton übertraf diejenige des Landkantons um 0,2 Prozentpunkte: Für Basel-Stadt wurden knapp 1,1% und für Basel-Landschaft gut 0,9% ermittelt.

Seit dem Tiefstand vor neun Jahren mit Leerstandsquoten von lediglich 0,2% im Stadt- und 0,3% im Landkanton ist dieser Indikator in beiden Halbkantonen recht kontinuierlich angestiegen. Zuerst während dreier Jahre um jeweils je 0,1 Prozentpunkte, dann 2018 um je 0,2 und 2019 um je 0,3 Prozentpunkte. Seitdem hat sich die Leerwohnungsquote in den beiden Halbkantonen gegenläufig entwickelt: Im Kanton Basel-Landschaft resultierte 2020 nochmals ein leichter Anstieg auf 1 617 Leerwohnungen. 2021 wurden 1 404 Leerwohnungen ermittelt, was einem Rückgang um 213 Einheiten oder 13,2% entspricht. 2022 setzte sich dieser Trend fort. 2023 dagegen wurden praktisch gleich viele Leerwohnungen ermittelt. Im Stadtkanton dagegen wurde nur 2020 ein leichter Rückgang der Anzahl Leerwohnungen festgestellt. Die gerundete Leerwohnungsquote veränderte sich dadurch aber nicht. 2021 und 2022 verzeichnete der Stadtkanton eine Zunahme des Leerwohnungsbestandes: 2021 um 162 auf 1 235 Einheiten und im Vorjahr um 93 Leerwohnungen (7,5%) auf 1 328. Im Berichtsjahr gab es im Gegensatz zum Landkanton einen Rückgang um 99 auf 1 229 Leerwohnungen. Die Leerstandsquote beträgt nach 1,17% im Vorjahr jetzt 1,06%. Für beide Kantone zusammen ergibt sich bei 2 588 Leerwohnungen eine Quote von 1,0%.

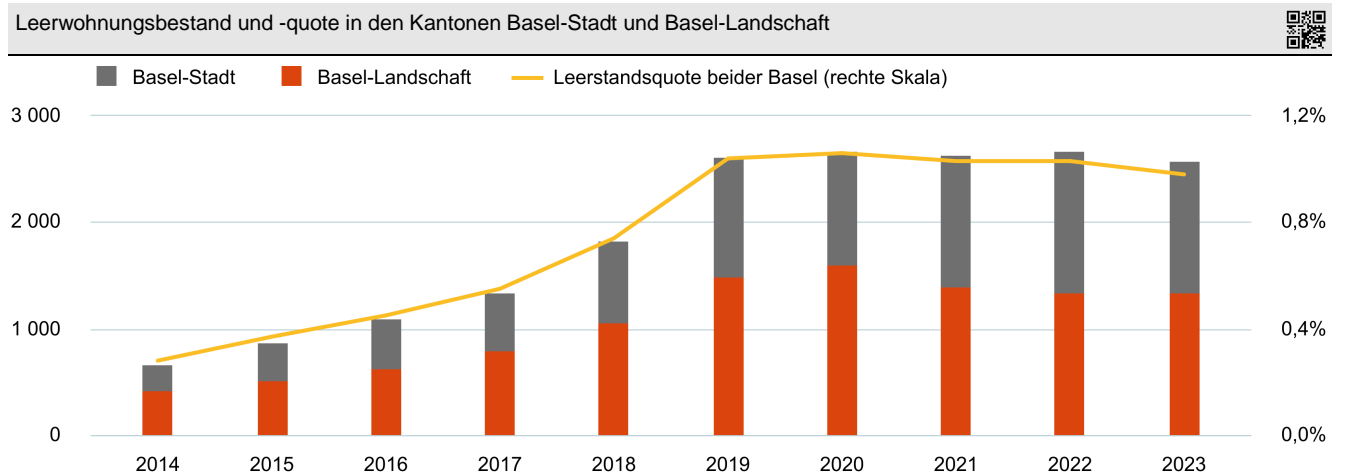


Abb. 2-1; Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt und Amt für Daten und Statistik BL, Leerstandserhebung. Die Leerstandsquote beider Basel zusammen bleibt unverändert bei 1,0%. Insgesamt standen 2023 in den beiden Halbkantonen 2 588 Wohnungen leer, 93 weniger als 2022.

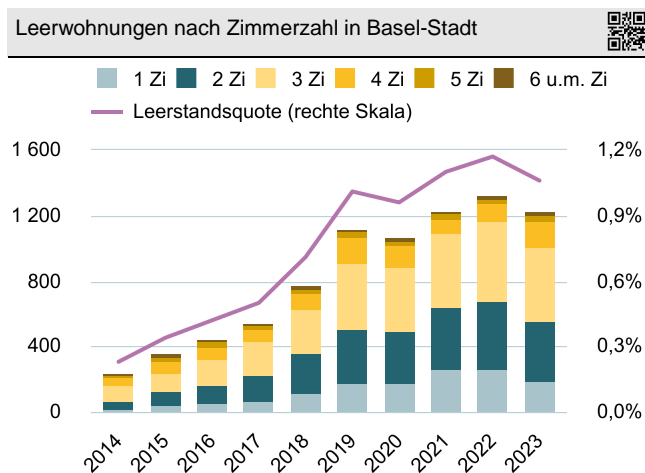


Abb. 2-2; Quelle: Statistisches Amt BS, Leerstandserhebung. Die Leerstandsquote im Stadtkanton sinkt 2023 auf 1,1%. Insgesamt stehen 1 229 Wohnungen leer, davon sind zwei Drittel Zwei- oder Dreizimmerwohnungen.

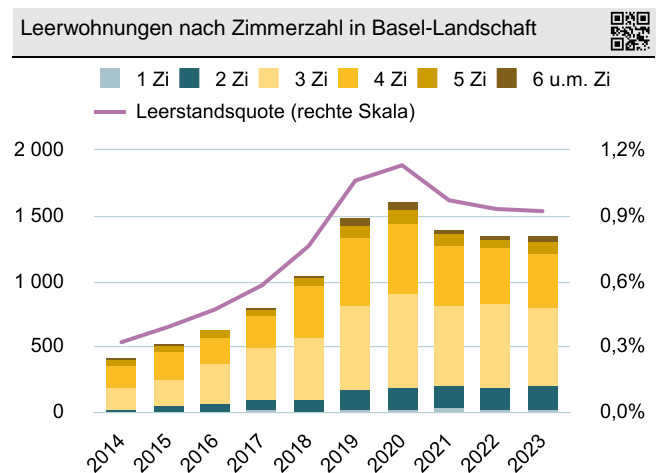


Abb. 2-3; Quelle: Amt für Daten u. Statistik BL, Leerstandserhebung. Im Landkanton bleibt die Leerstandsquote 2023 unverändert bei 0,9%, 1 359 Wohnungen stehen leer. Davon sind rund drei Viertel Drei- oder Vierzimmerwohnungen.

Leerwohnungsbestand in den Kantonen Basel-Stadt und Basel-Landschaft nach Gemeinde 2023

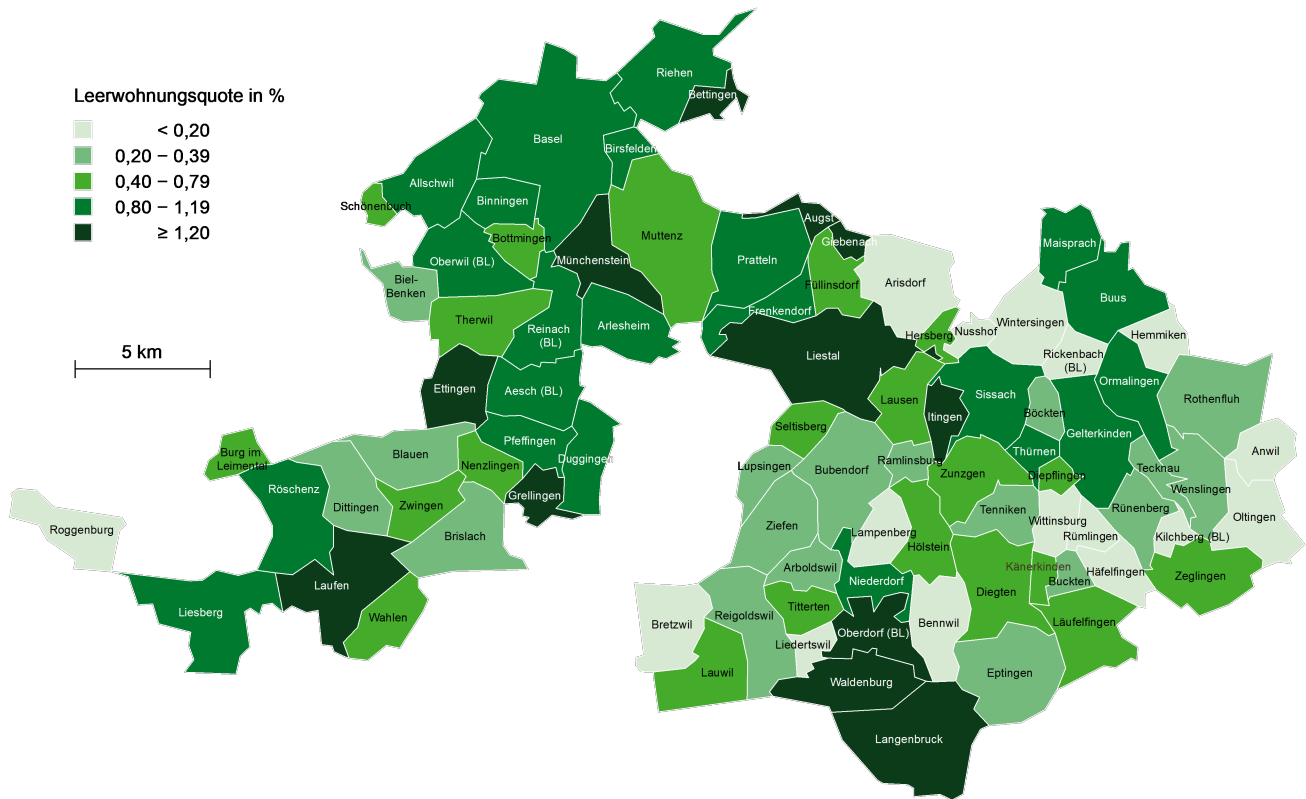


Abb. 2-4; Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt und Amt für Daten und Statistik BL, Leerstandserhebung.

Die Leerwohnungsquoten unterscheiden sich teilweise beträchtlich zwischen den Gemeinden. An der Spitze befindet sich Itingen mit 2,4% gefolgt von Waldenburg (1,8%) und Münchenstein (1,7%).

Leerwohnungen und Leerwohnungsquoten nach Kantonsgebiet 2023

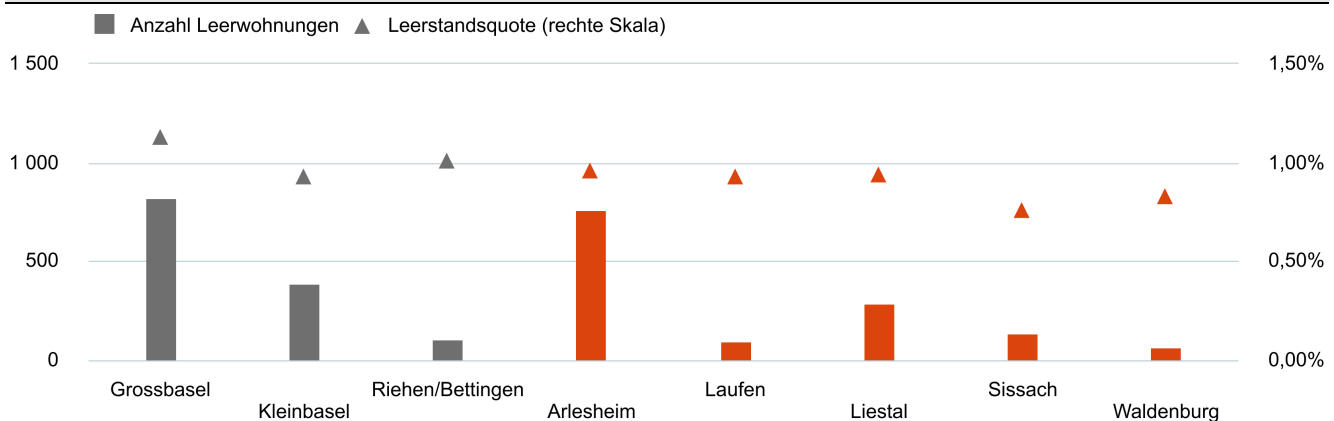


Abb. 2-5; Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt und Amt für Daten und Statistik BL, Leerstandserhebung.

Im Kanton Basel-Landschaft weist der Bezirk Arlesheim (1,0%) die höchste Quote auf. In den Bezirken Sissach und Waldenburg (je 0,8%) liegen die Leerwohnungsquoten hingegen leicht unter dem gesamtkantonalen Wert von 0,9%. In den Bezirken Liestal und Laufen bewegen sie sich im Kantonsdurchschnitt. Im Stadtkanton (1,1%) liegt die Quote in Grossbasel (1,1%) über jener von Riehen und Bettingen (1,0%) sowie Kleinbasel (0,9%).

3 Wohnungsleerstand im Kanton Basel-Stadt

Die Wohnungsproduktion ist im Kanton Basel-Stadt seit der Leerstandserhebung 2022 hoch geblieben. Dennoch sank die Leerwohnungsquote innert Jahresfrist gerundet um 0,1 Prozentpunkte auf 1,1%. 1 229 Wohnungen standen am 1. Juni 2023 leer.

Im Stadtkanton ist die Leerstandsquote nach dem Tiefststand von 0,2% im Jahr 2014 ausser 2020 und 2023 stetig gestiegen. Sie liegt aktuell bei 1,1%. Die Bevölkerungszahl ist im Stadtkanton innert Jahresfrist (Ende Mai 2022 bis Ende Mai 2023) um gut 1 500 Personen gewachsen. In derselben Zeitperiode hat der Wohnungsbestand netto um gut 1 300 Wohnungen stark zugenommen: Für die gesteigerte Wohnungsproduktion war vor allem das zweite Halbjahr 2022 verantwortlich. Dennoch ist die Leerwohnungsquote gegenüber dem Vorjahr leicht um einen Zehntelprozentpunkt gesunken. Eine Rolle unteren anderen Faktoren mag der Wegzug ukrainischer Schutzsuchender aus bestehenden Haushalten (Gastfamilien) in eigene Haushalte gespielt haben; denn dadurch hat sich die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt erhöht.

Struktur und räumliche Verteilung des Leerwohnungsbestandes

Im Stadtkanton weist der Leerstand bezüglich Zimmerzahl folgende Struktur auf: Dem Mittelwert von 1,1% (Vorjahr 1,2%) entsprechen die Dreizimmerwohnungen. Höhere Quoten von jeweils 1,6% (2,2%) und 1,3% (1,5%) entfallen auf die kleineren Wohnungen mit einem Zimmer bzw. zwei Zimmern. Tiefere Werte von 0,8% (0,5%) weisen die Vierzimmerwohnungen sowie Wohnungen mit fünf und mit mindestens sechs Zimmern (0,5% resp. 0,4%, Vorjahr je 0,4%) auf. Die Abnahme der Leerstandsquote auf 1,1% kommt somit vor allem durch einen geringeren Leerstand bei kleineren Wohnungen zustande.

Betrachtet man die leerstehenden Wohnflächen und setzt diese Fläche in Relation zur Fläche aller Wohnungen, erhält man mit 1,0% eine etwas tiefere Quote. Der Grund liegt darin, dass 2023 eine Leerwohnung 73 m² gross war und damit rund 7 m² kleiner als der Durchschnitt des gesamten Wohnungsbestandes. 2014 und 2015, beides Jahre mit sehr niedrigem Leerstand, waren die Leerwohnungen grösser als im Gesamtbestand. Damals war der Anteil sehr grosser und teurer Wohnungen grösser. Dementsprechend war in diesen Jahren die Leerflächenquote leicht höher als die Leerwohnungsquote. Mit zunehmendem Leerstand ab 2017 änderte sich dies wieder.

4% der Leerwohnungen sind Neubauwohnungen der letzten zwei Jahre. Bei 7% handelt es sich um Wohnungen in Gebäuden, welche innerhalb der vergangenen zwei Jahre renoviert worden sind. Der überwiegende Teil der Leerwohnungen in Basel-Stadt war zur Miete ausgeschrieben, nämlich 1 187 von 1 229 Wohnungen (97%). Die übrigen 42 Wohnungen wurden zum Kauf angeboten. Dies sind 26 Kaufangebote mehr als im Vorjahr.

Die räumliche Verteilung des Leerstands im Stadtkanton zeigt grossräumig ein recht ausgeglichenes Bild: Gross- und Kleinbasel weichen mit 1,1% bzw. 0,9% Leerstand nur geringfügig voneinander ab. Kleinräumig, auf Wohnviertel-Ebene, treten die Unterschiede aber deutlicher hervor: Die höchsten Leerstandsquoten entfallen auf die Wohnviertel Altstadt Grossbasel mit 2,2% und Vorstädte mit 2,1%. Der grössere Anteil an Kleinwohnungen in diesen Wohnvierteln ist mitverantwortlich für diese hohen Quoten. Das Wohnviertel Hirzbrunnen mit 0,5%, das Wettsteinquartier sowie das Wohnviertel Bachletten 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 verlangsamt und dann bis 2018 mit steigender Einwohnerzahl eine leicht rückläufige Tendenz aufgewiesen. Seit 2018 ist die Wohnfläche von 41,0 m² auf 41,5 m² gestiegen. 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 1,95 Personen pro Wohnung.

Die Fluktuation von Mieterinnen und Mietern ist weiterhin hoch: So sind im Jahr 2022 rund 15 800 Personen (2021: 12 800) in den Kanton Basel-Stadt zugezogen und 13 100 (13 800) haben diesen verlassen. Konstant hoch geblieben ist mit 20 400 (2021: 20 100) die Zahl jener Personen, die 2022 innerhalb des Kantons umgezogen sind.

Leerwohnungen nach Zimmerzahl in Basel-Stadt 2023

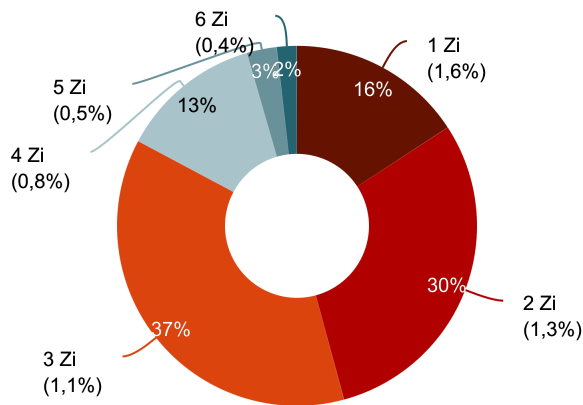


Abb. 3-1; Quelle: Statistisches Amt BS, Leerstandserhebung. Die höchste Quote weisen mit 1,6% die Einzimmerwohnungen auf. Bei den Wohnungen mit sechs und mehr Zimmern ist sie mit 0,4% am niedrigsten.

Leerwohnungen nach Bautätigkeit in Basel-Stadt 2023

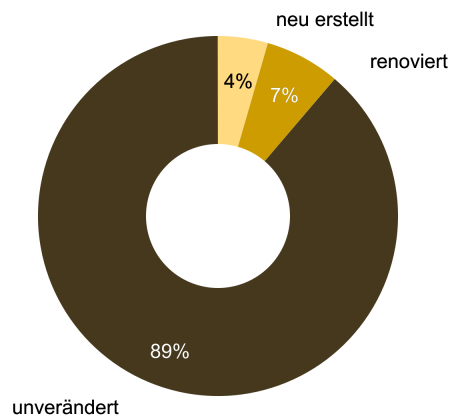


Abb. 3-2; Quelle: Statistisches Amt BS, Leerstandserhebung. Rund 89% der leerstehenden Wohnungen sind in den letzten zwei Jahren unverändert geblieben; 7% sind renoviert und gut 4% neu erstellt worden.

Nettoproduktion an Wohnungen im Kanton Basel-Stadt

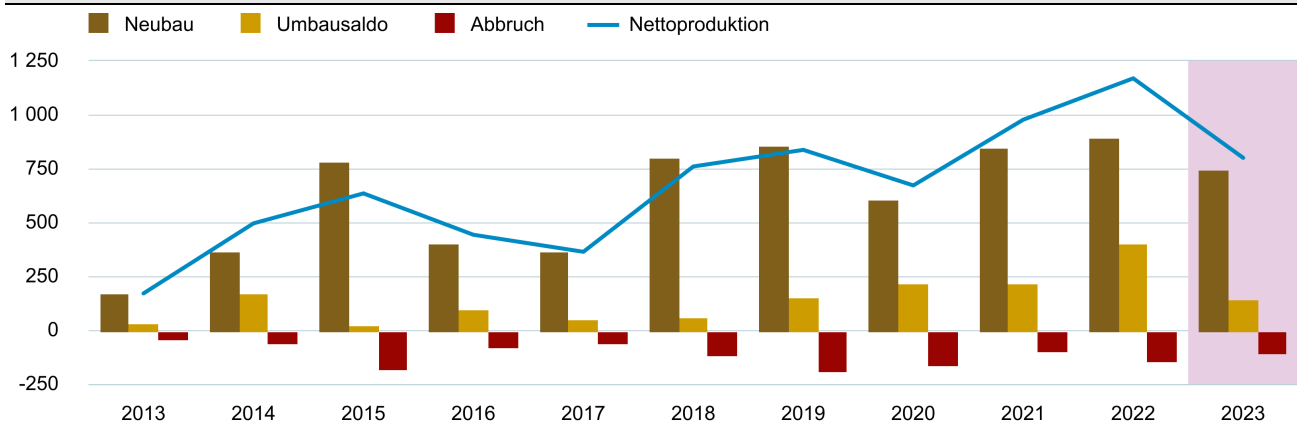


Abb. 3-3; Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt, Leerstandserhebung (Werte 2023 geschätzt). Die Nettoproduktion von Wohnungen beträgt 2022 1 169 Einheiten. Davon stammen 902 aus Neu- und 405 aus Umbauten. Durch Abbrüche gehen 138 Wohnungen verloren. Für 2023 wird eine Nettoproduktion von rund 800 Wohnungen prognostiziert.

Wohnungen und Wohnbevölkerung im Kanton Basel-Stadt

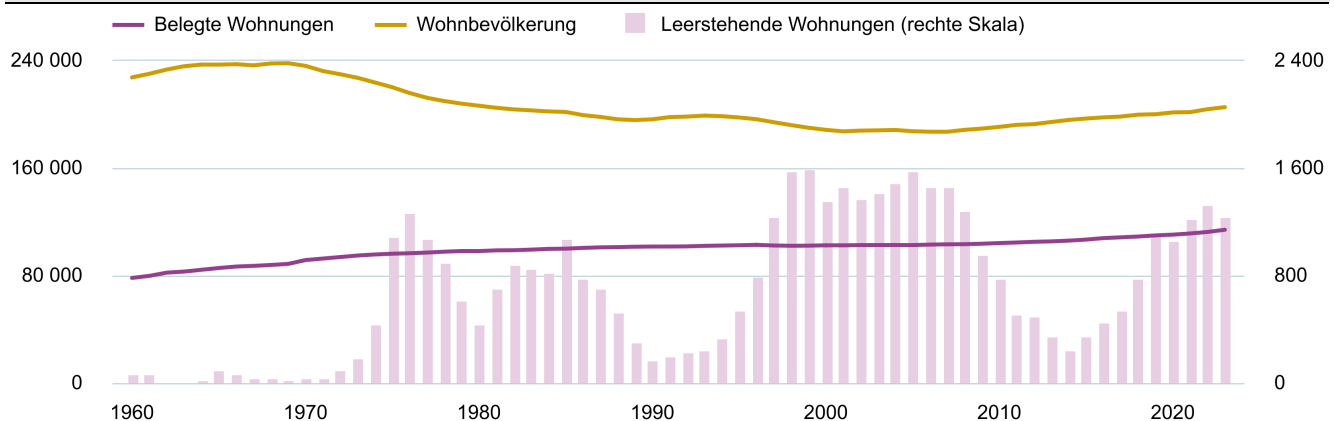


Abb. 3-4; Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt, Leerstandserhebung. Leerwohnungsbestände von meist mehr als 800 Einheiten ergaben sich mit rückläufiger Bevölkerungszahl Mitte der 1970er- und 1980er-Jahre sowie von 1997 bis 2008. Seit 2019 liegt die Leerwohnungszahl trotz steigender Bevölkerung dank hoher Wohnungsproduktion über dieser Marke.

4 Wohnungsleerstand im Kanton Basel-Landschaft

Im Kanton Basel-Landschaft hat der Leerwohnungsbestand 2023 leicht zugenommen. Der Leerstand ist um 6 Wohnungen oder 0,4% auf nun 1 359 Einheiten gewachsen. Die Leerstandsquote bleibt somit unverändert und beträgt wie im Vorjahr weiterhin 0,9%.

Struktur und räumliche Verteilung des Leerwohnungsbestandes

Bei der überwiegenden Mehrzahl aller ausgeschriebenen, leerstehenden Wohnungen handelt es sich um Drei- und Vierzimmerwohnungen (75%). Nach Wohnungsgrösse strukturiert weisen im Landkanton die Dreizimmerwohnungen mit 1,5% die höchste Leerstandsquote auf. Ebenfalls über dem kantonalen Mittelwert liegen mit 1,1% die Zweizimmerwohnungen. Die Vierzimmerwohnungen (0,9%) entsprechen dem kantonalen Mittelwert. Die Einzimmerwohnungen weisen eine Leerwohnungsquote von 0,6% auf. Bei den grösseren Wohnungen mit fünf Zimmern und bei jenen mit mindestens sechs Zimmern ist der Leerstand mit je 0,3% jeweils gering.

Gut 8% der Leerwohnungen sind Neubauwohnungen der letzten zwei Jahre. Bei 15% handelt es sich um Wohnungen, bei denen das jeweilige Gebäude innerhalb der vergangenen zwei Jahre renoviert worden ist. Das Gros von 77% wird ohne Veränderungen in den letzten zwei Jahren auf dem Wohnungsmarkt angeboten. Bezüglich der Angebotsart werden 89% aller ausgeschriebenen Wohnungen zur Miete angeboten, die übrigen 11% stehen zum Verkauf.

Der Bezirk Arlesheim weist 2023 mit 1,0% die höchste Leerwohnungsquote auf. Die Bezirke Liestal (291 Wohnungen) und Laufen (97 Wohnungen) entsprechen mit einer Quote von 0,9% dem kantonalen Mittelwert. Am niedrigsten ist die Leerwohnungsquote im Bezirk Sissach mit knapp 0,8%. Der grösste Rückgang der Leerwohnungsquote wurde in den Bezirken Liestal und Laufen (von jeweils 1,2% auf 0,9%) beobachtet. Hingegen nahm der Leerstand im stadtnahen Bezirk Arlesheim von 0,8% auf 1,0% zu. Auch im Bezirk Sissach nahm dieser geringfügig zu (von 0,7% auf 0,8%). Diese Veränderungen kompensierten sich gegenseitig und die kantonale Leerwohnungsquote ist dadurch unverändert geblieben. Nach Gemeinde betrachtet, fällt die Leerwohnungsquote in Itingen (2,4%), Waldenburg (1,8%) und Münchenstein (1,7%) am höchsten aus. Gerade in den Gemeinden Waldenburg (20) und Liestal (143) wurden 2022 verhältnismässig viele Wohnungen gebaut. Offenbar konnten diese neuen Wohnungen noch nicht vollständig vom Markt absorbiert werden. Die Gemeinde Itingen ist mit einem Anstieg um knapp 1,7 Prozentpunkte die Gemeinde mit dem grössten Anstieg der Leerwohnungsquote innert Jahresfrist. Den grössten Rückgang der Leerwohnungsquote verzeichnete mit -1,9 Prozentpunkten die Gemeinde Zwingen, gefolgt von der Gemeinde Läfelfingen (-1,7 Prozentpunkte). Der starke Rückgang der Leerstände in diesen beiden Gemeinden kann mit einem starken Bevölkerungszuwachs (> 6%) begründet werden.

In absoluten Zahlen ist der Leerstand in Allschwil (Leerwohnungsquote 1,0%) mit 115 Einheiten am grössten. Es folgen die Gemeinden Liestal (1,4%) und Münchenstein (1,7%) mit 109 resp. 105 Leerwohnungen. Von den Gemeinden mit mehr als 10 000 Einwohnern hat Therwil mit 29 Leerwohnungen (im Vorjahr 16) mit 0,6% die niedrigste Leerwohnungsquote (0,3%).

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 im Landkanton derzeit bei 2,2 (1980: 2,7).

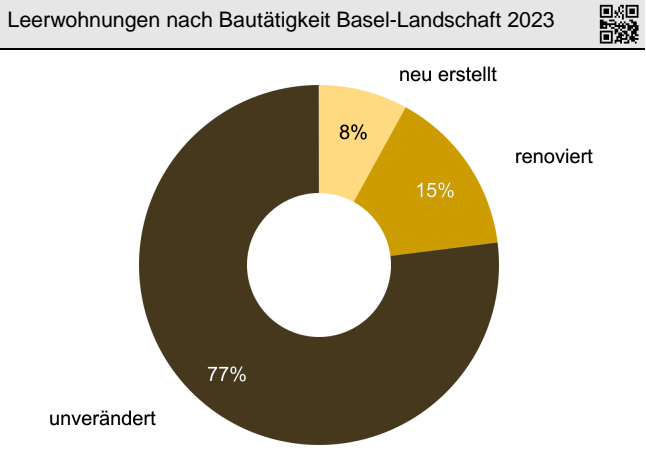
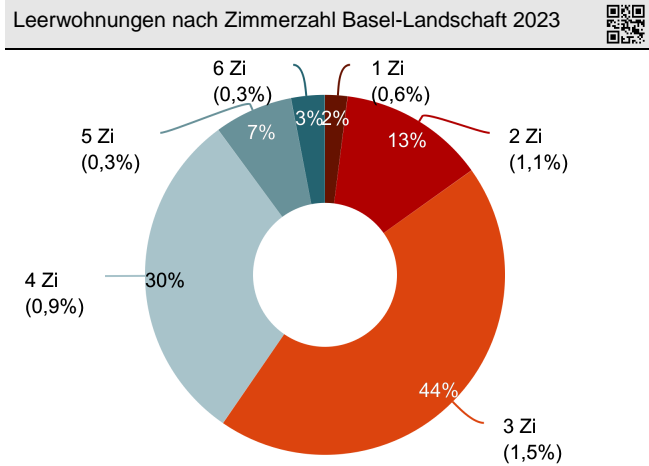


Abb. 4-1; Quelle: Amt für Daten und Statistik BL, Leerstandserhebung.

Dreizimmerwohnungen weisen mit einer Quote von 1,5% den höchsten Leerstand auf. Sie machen 44% des Gesamtbestandes der leeren Wohnungen aus.

Abb. 4-2; Quelle: Amt für Daten und Statistik BL, Leerstandserhebung.

Gut drei Viertel der Leerwohnungen sind in den zwei letzten Jahren unverändert geblieben; rund 8% sind neu erstellt und knapp 15% renoviert worden.

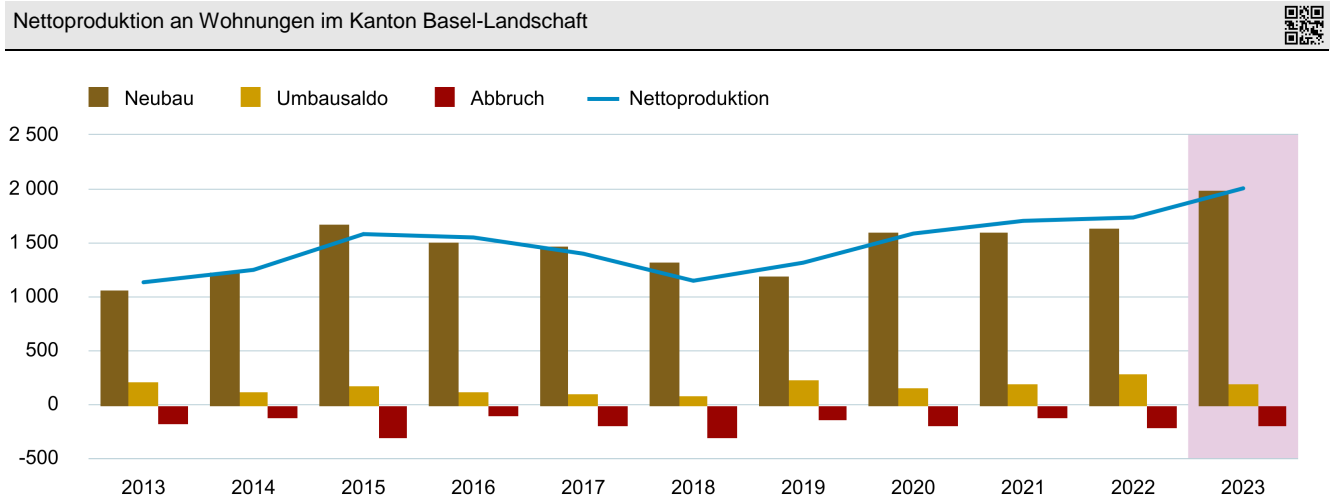


Abb. 4-3; Quelle: Amt für Daten und Statistik BL, Leerstandserhebung (Werte 2023 geschätzt).

Die Nettoproduktion von Wohnungen steigt nach dem Rückgang zwischen 2015 und 2018 auch im Jahr 2023 weiter an.

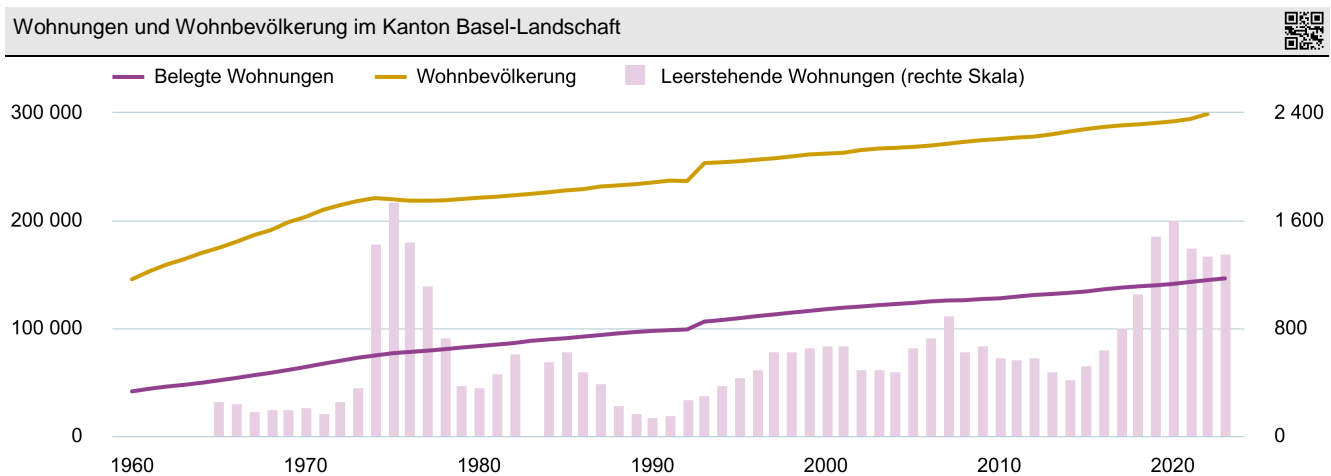


Abb. 4-4; Quelle: Amt für Daten und Statistik BL, Leerstandserhebung (seit 1994 mit Bezirk Laufen).

Der Leerwohnungsbestand veränderte sich 2023 nur geringfügig. Dies bei weiterhin steigender Bevölkerung und einer Zunahme bei den belegten Wohnungen.

5 Wohnungsleerstand im nationalen Kontext

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

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 bis 2020 auf 1,7%. Seit 2021 fand eine Trendumkehr statt und die Leerstandsquote sank innert zwei Jahren auf 1,3%. Im Kanton Basel-Stadt dagegen erhöhte sich die Quote leicht und lag 2022 mit 1,2% nahe beim schweizerischen Durchschnitt. Im Landkanton verlief die zeitliche Entwicklung gleich wie in der Schweiz. Die Veränderungen waren indes moderater. 2020 wurde mit 1,1% ebenfalls die höchste Quote der letzten zehn Jahre erreicht. Danach sank die Leerwohnungsziffer auf aktuell 0,9%. Aus anderen Kantonen liegen bis anhin noch keine Vergleichswerte vor. Im Vorjahr lag die Leerstandsquote der beiden Basler Halbkantone, insbesondere diejenige des Stadtkantons, im Mittelfeld. Dies bei kantonalen Werten zwischen minimal 0,3% (Kanton Zug) und maximal 3,0% (Kanton Jura). Den zweittiefsten Wert wies der Kanton Genf mit 0,4% auf, den drittiefsten verzeichnete der Kanton Obwalden mit 0,5%.

Die gesamtschweizerische Leerstandsziffer 2023 liegt zurzeit noch nicht vor. Letztes Jahr betrug diese 1,3%. Sie dürfte aufgrund der bisher zugänglichen Informationen zurückgehen. Die Quoten der beiden Basel dürften sich im kantonalen Vergleich wie im Vorjahr im mittleren Bereich bewegen.

Geschätzte Leerwohnungsziffer für die Nordwestschweiz

Eine aktuelle Leerwohnungsziffer für die Nordwestschweiz, d. h. unter Mitberücksichtigung der Bezirke Laufenburg und Rheinfelden aus dem Kanton Aargau sowie der Bezirke Thierstein und Dorneck aus dem Kanton Solothurn liegt noch nicht vor. Angenommen, dass sich die Leerstandsquoten des Fricktals und von Dorneck-Thierstein gegenüber 2022 nicht allzu stark verändern, ist für die ganze Nordwestschweiz mit einer Leerstandsziffer zu rechnen, die sich im Bereich der letztjährigen Quote von knapp 1,1% befindet.

Leerwohnungen im städtischen Vergleich

Anders sieht es im städtischen Vergleich aus: Mit dem 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 die Quote bis 2018 im Bereich der anderen grösseren Schweizer Städte und teilte deren – abgesehen von der Stadt Zürich – leicht steigende Tendenz. Seit 2019 liegt die Quote der Stadt Basel stets deutlicher über den Quoten der anderen Schweizer Grossstädte.

So wird Basel auch mit der im Vergleich zum Vorjahr leicht niedriger ausgefallenen Quote von 1,1% mit Abstand die höchste Leerwohnungsquote im Vergleich der schweizerischen Grossstädte aufweisen. Bislang liegt allerdings einzig das Ergebnis von Bern vor. Wie in Basel sank dort die Quote innert Jahresfrist um einen Zehntel Prozentpunkt auf nunmehr 0,45%.

Der durchschnittliche Nettoquadratmeterpreis der Leerwohnungen liegt 2023 in der Stadt Basel bei gut 21 Franken monatlich, der Median bei knapp 21 Franken. In der Stadt Zürich werden die Preise der Leerwohnungen ebenfalls erhoben, was einen Vergleich ermöglicht: Im Jahr 2022 lag der Median des Nettoquadratmeterpreises in der Stadt Zürich bei 31 Franken.

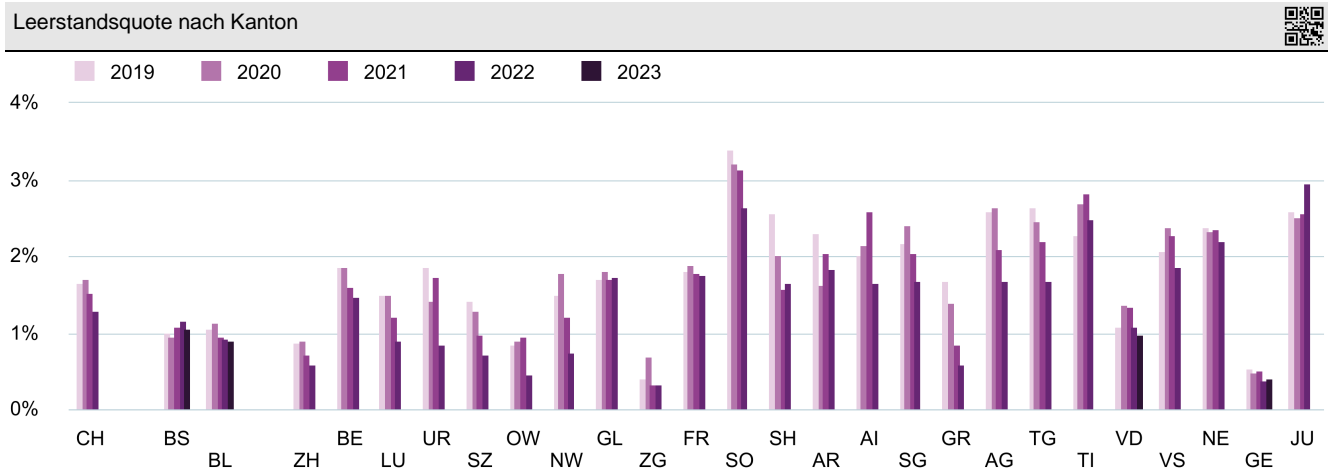


Abb. 5-1; Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt, Leerstandserhebung.

Momentan liegen keine weiteren Leerstandsquote aus anderen Kantonen vor. In den letzten Jahren befanden sich die Leerstandsziffern der beiden Basel im kantonalen Vergleich jeweils im unteren bis mittleren Bereich.

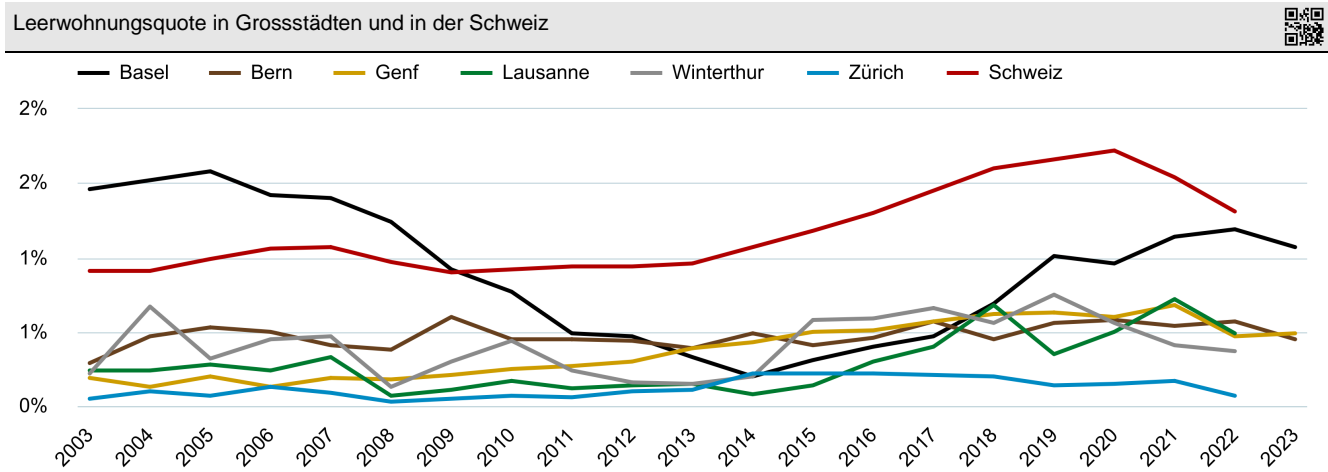


Abb. 5-2; Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt, Leerstandserhebung.

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 2019 hat die Stadt Basel die anderen Grossstädte bezüglich der Leerwohnungsquote überholt.

6 Geschäftsleerstand in den beiden Basel

Der Geschäftsleerstand ist in den Kantonen Basel-Stadt und Basel-Landschaft zwischen 2022 und 2023 insgesamt etwas gesunken, wobei im Landkanton ein leichter Anstieg zu beobachten ist. 53% des Angebots entfallen neu auf den Stadt- und 47% 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 knapp 3 000 m² gesunken: Im Landkanton ist die Leerstandsfläche um rund 8 000 m² (+5%) gestiegen, während sie im Stadtkanton um 11 000 m² gesunken ist (-5,5%). Die aktuelle Leerfläche liegt mit knapp 190 600 m² immer noch deutlich über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (131 900 m²). Dagegen ist der Trend im Landkanton gegenläufig. Mit 171 000 m² liegt die aktuelle Leerfläche weiterhin unter dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (200 400 m²). Der Anstieg im Landkanton ist hauptsächlich auf die Zunahme bei den Büroflächen zurückzuführen. Auch im Stadtkanton hat die Bürofläche zugenommen. Diese Zunahme konnte die Abnahme bei allen anderen Kategorien aber nicht ausgleichen, womit insgesamt ein leichter Rückgang resultierte.

Kanton Basel-Stadt

Die Abnahme im Stadtkanton auf insgesamt 190 600 m² ist hauptsächlich auf die Verknappung bei den Gewerbeflächen zurückzuführen. Weil von allen Nutzungsarten nur die Büroflächen zugenommen haben, und zwar um 23 600 m² auf 134 300 m² (21,3%), ist der Anteil der Büroflächen am Geschäftsleerstand auf 70% gewachsen. Trotz Abnahme sind die Gewerbeflächen mit einem Anteil von 13% (Vorjahr 23%) die zweithäufigste Nutzungsart geblieben.

Kanton Basel-Landschaft

Zur Zunahme im Landkanton auf 171 000 m² trugen in erster Linie die Büroflächen bei, welche sich um 15 800 m² (22%) vergrösserten und die jeweils kleinen Abnahmen des Angebotes bei den Lager-, Produktions- und Ladenflächen übertrafen. Somit resultierte im Landkanton bei den Geschäftsflächen insgesamt eine Zunahme um 8 200 m². Der Büroanteil steigerte sich von 43% im Vorjahr auf 51%.

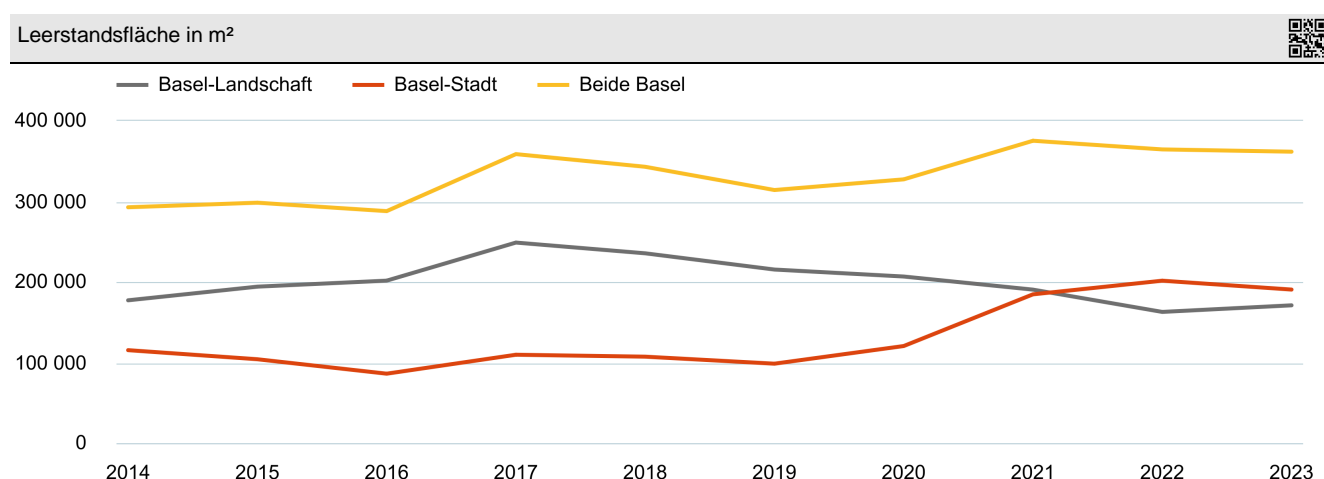


Abb. 6-1; Quelle: SVIT beider Basel, Leerstandserhebung.

Das Angebot an Geschäftsflächen in den beiden Basel zusammen ist gegenüber dem Vorjahr um 0,8% auf 361 634 m² gesunken. In Basel-Stadt ist das Angebot um 5,5% gesunken, im Landkanton um 5% gestiegen.

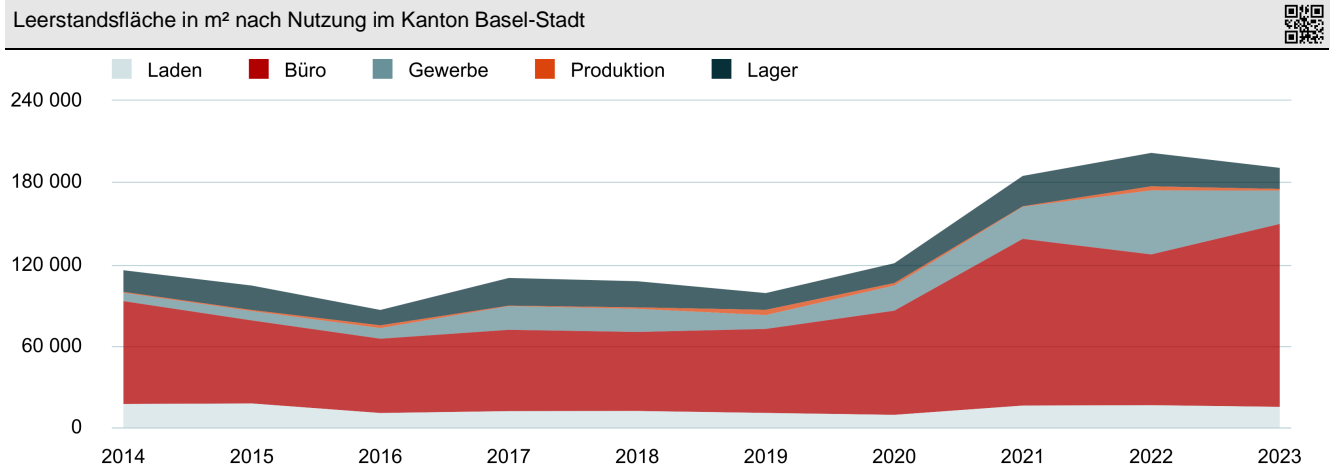


Abb. 6-2; Quelle: SVIT beider Basel, Leerstandserhebung.

Das Angebot leerstehender Geschäftsflächen hat um 5,5% von 201 600 m² auf 190 600 m² abgenommen. Dies ist hauptsächlich auf eine Abnahme der gewerblichen Nutzung von 47 000 m² auf 24 500 m² zurückzuführen.

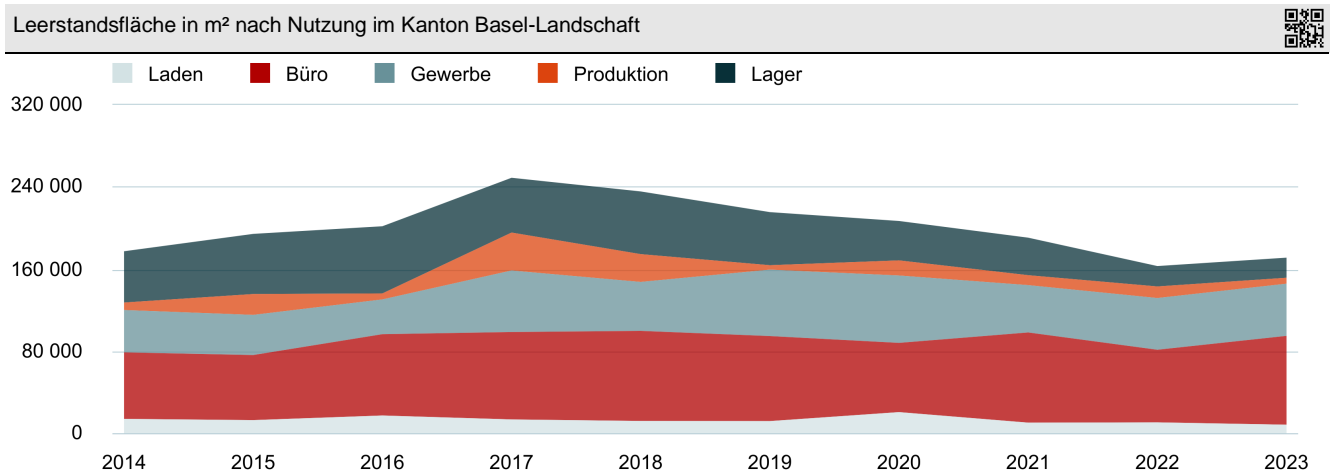


Abb. 6-3; Quelle: SVIT beider Basel, Leerstandserhebung.

Im Landkanton nahm die Bürofläche um 15 800 m² auf 86 500 m² zu. Der Anteil der Büroflächen steigerte sich auf 51%. Danach folgen die Gewerbeflächen mit 50 900 m². Das Angebot an Produktionsflächen verkleinerte sich rund um die Hälfte auf 5 800 m².

Anteil Leerstandsfläche nach Nutzung in BS 2023

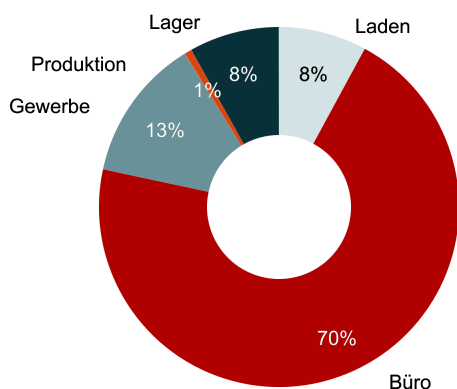


Abb. 6-4; Quelle: SVIT beider Basel, Leerstandserhebung.

Gut 70% des Geschäftsleerstandes entfallen auf den Bürobereich. Kleinere Anteile zwischen 13% und 8% weisen die Gewerbe-, Lager- und Ladenflächen auf.

Anteil Leerstandsfläche nach Nutzung in BL 2023

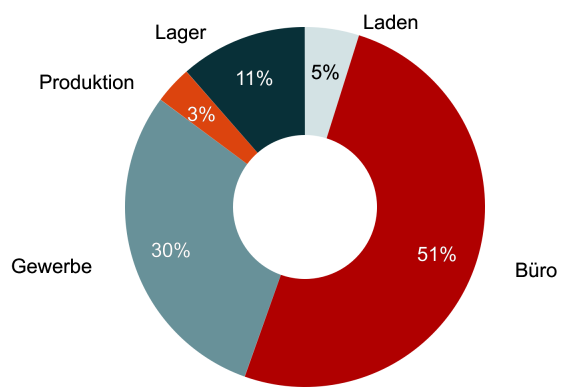


Abb. 6-5; Quelle: SVIT beider Basel, Leerstandserhebung.

Der Bürobereich erreicht nach der aktuellen Zunahme einen Anteil von 51% der leerstehenden Geschäftsflächen. Danach folgt die Gewerbefläche mit 30%.

7 Tabellen

T-1 Leerwohnungen nach Objektart seit 2014

Jahr	Leerwohnungen		Kaufobjekte		Mietobjekte ²		Neubau seit 2 J.		Renovation seit 2 J.		unverändert seit 2 J.		Einfamilienhäuser	
	Anzahl	Quote ¹	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %
Basel-Stadt														
2014	245	0,2	17	6,9	228	93,1	5	2,0	50	20,4	190	77,6	5	2,0
2015	361	0,3	21	5,8	340	94,2	13	3,6	96	26,6	252	69,8	11	3,0
2016	452	0,4	18	4,0	434	96,0	42	9,3	143	31,6	267	59,1	13	2,9
2017	546	0,5	11	2,0	535	98,0	29	5,3	138	25,3	379	69,4	12	2,2
2018	782	0,7	31	4,0	751	96,0	30	3,8	193	24,7	559	71,5	17	2,2
2019	1 124	1,0	27	2,4	1 097	97,6	111	9,9	149	13,3	864	76,9	17	1,5
2020	1 073	1,0	19	1,8	1 054	98,2	52	4,8	249	23,2	772	71,9	18	1,7
2021	1 235	1,1	17	1,4	1 218	98,6	60	4,9	178	14,4	997	80,7	14	1,1
2022	1 328	1,2	16	1,2	1 312	98,8	41	3,1	229	17,2	1 058	79,7	15	1,1
2023	1 229	1,1	42	3,4	1 187	96,6	55	4,5	83	6,8	1 091	88,8	13	1,1
Basel-Landschaft														
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	39	7,4	489	92,6	108	20,5	126	23,9	294	55,7	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	26	3,2	783	96,8	60	7,4	191	23,6	558	69,0	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	1 326	88,9	119	8,0	174	11,7	1 199	80,4	102	6,8
2020	1 617	1,1	132	8,2	1 485	91,8	134	8,3	248	15,3	1 235	76,4	90	5,6
2021	1 404	1,0	72	5,1	1 332	94,9	136	9,7	162	11,5	1 106	78,8	45	3,2
2022	1 353	0,9	100	7,4	1 253	92,6	129	9,5	169	12,5	1 055	78,0	59	4,4
2023	1 359	0,9	147	10,8	1 212	89,2	109	8,0	203	14,9	1 047	77,0	91	6,7

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

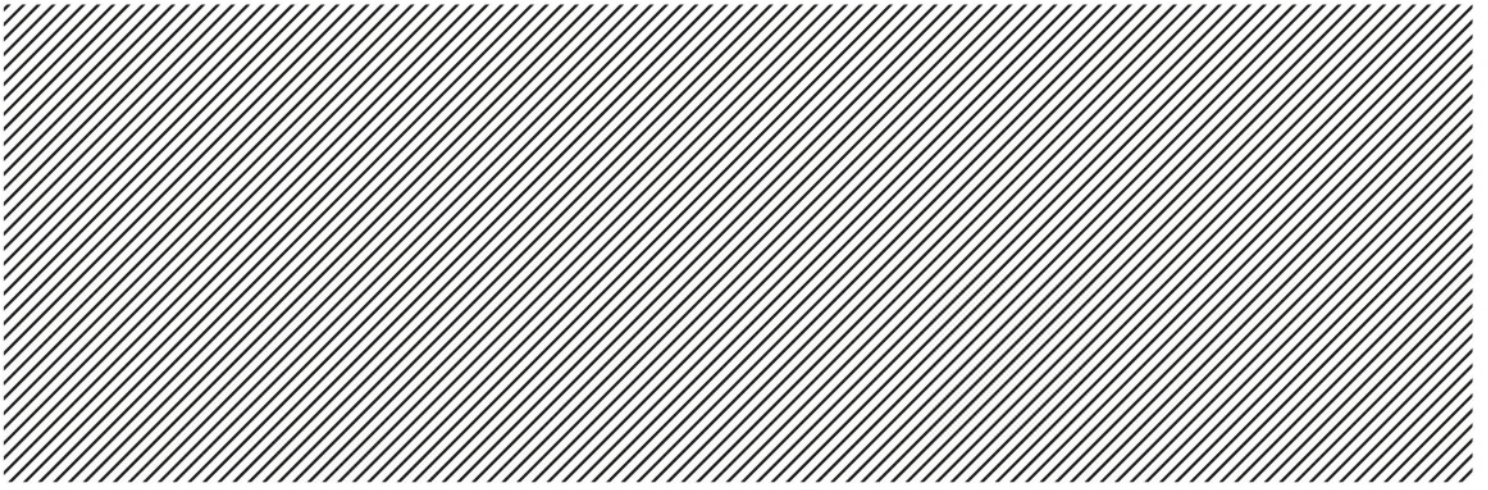
T-2 Leerwohnungen nach Zimmerzahl seit 2014

Jahr	1 Zimmer		2 Zimmer		3 Zimmer		4 Zimmer		5 Zimmer		6 u.m. Zimmer		Total	
	Anzahl	Quote ¹	Anzahl	Quote ¹	Anzahl	Quote ¹	Anzahl	Quote ¹	Anzahl	Quote ¹	Anzahl	Quote ¹	Anzahl	Quote ¹
Basel-Stadt														
2014	25	0,2	51	0,2	93	0,2	48	0,3	18	0,3	10	0,2	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	1,2	403	1,0	155	0,8	41	0,6	12	0,2	1 124	1,0
2020	188	1,6	313	1,2	392	0,9	129	0,7	28	0,4	23	0,4	1 073	1,0
2021	272	2,3	377	1,4	447	1,1	94	0,5	35	0,5	10	0,2	1 235	1,1
2022	268	2,2	417	1,5	489	1,2	106	0,5	26	0,4	22	0,4	1 328	1,2
2023	194	1,6	369	1,3	455	1,1	156	0,8	33	0,5	22	0,4	1 229	1,1
Basel-Landschaft														
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	0,4	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
2020	30	0,7	172	1,2	712	1,8	537	1,2	107	0,4	59	0,4	1 617	1,1
2021	42	0,9	177	1,2	610	1,5	461	1,1	81	0,3	33	0,2	1 404	1,0
2022	24	0,5	175	1,1	639	1,6	423	1,0	70	0,3	22	0,1	1 353	0,9
2023	31	0,6	176	1,1	604	1,5	414	0,9	89	0,3	45	0,3	1 359	0,9

¹In % des Wohnungsbestandes des jeweiligen Wohnungstyps (=Leerstandsquote).

T-3 Leerstehende Industrie- und Geschäftslokale nach Nutzungsart seit 2014

Jahr	Fläche in m ² nach Nutzungsart					
	Laden	Büro	Gewerbe	Produktion	Lager	Total
Basel-Stadt						
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
2020	9 220	76 480	18 532	1 791	14 520	120 543
2021	16 033	122 422	23 556	410	22 258	184 679
2022	16 317	110 692	47 038	3 000	24 543	201 590
2023	15 081	134 317	24 498	1 242	15 450	190 588
Basel-Landschaft						
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
2020	20 559	67 423	65 691	14 741	38 354	206 768
2021	10 295	87 848	46 148	9 682	36 540	190 513
2022	10 572	70 712	50 434	11 293	19 851	162 862
2023	8 296	86 536	50 870	5 783	19 561	171 046
Basel-Stadt und Basel-Landschaft						
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
2020	29 779	143 903	84 223	16 532	52 874	327 311
2021	26 328	210 270	69 704	10 092	58 798	375 192
2022	26 889	181 404	97 472	14 293	44 394	364 452
2023	23 377	220 853	75 368	7 025	35 011	361 634



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

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

Amt für Daten und Statistik BL
Rheinstrasse 42, 4410 Liestal
daten.bl.ch

Telefon: 061 552 56 32
E-Mail: daten@bl.ch