



## Dossier Basel

# Raum & Umwelt

### Kommentierte Zahlen und Analysen

#### Wohnungsbau

Im Jahr 2010 wurden im Kanton Basel-Stadt 372 Wohnungen neuerstellt, wovon sich etwa die Hälfte im Projektgebiet Basel Nord befindet. Das Vorjahresergebnis von 468 Logis wurde zwar nicht mehr erreicht, aber das Ergebnis ist das dritthöchste seit 2001. Und im ersten Halbjahr 2011 kamen bereits 174 neue Logis auf den Wohnungsmarkt, was für das laufende Jahr wiederum gegen 300 Wohnungen erwarten lässt. Wie in den vergangenen Jahren wies das Gros der Neubauwohnungen mindestens drei Zimmer auf. Seit längerer Zeit wurden wieder Genossenschaftswohnungen neuerstellt.

— mehr auf Seite 2/3

#### Leerwohnungen

Der Leerwohnungsbestand hat sich innert Jahresfrist um 33% auf 522 Einheiten vermindert. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 0,5% gegenüber 0,7% im Vorjahr. Der Rückgang war bei den Drei- und Vierzimmerlogis am deutlichsten. Die höchste Leerstandsquote von 0,8% verzeichneten die Einzimmerwohnungen. Das Wohnungsangebot verteilt sich gleichmässig über das Kantonsgebiet. Das Gros der Wohnviertel besitzt eine Quote nahe dem kantonalen Durchschnittswert. Knapp die Hälfte der Leerwohnungen steht höchstens zwei Monate leer.

— mehr auf Seite 4/5

#### Grundstückshandel

Im Jahr 2010 wurden in Basel-Stadt 535 Liegenschaftsparzellen im Freihandkauf erworben. Dabei wurden insgesamt 899 Mio. Franken umgesetzt. Die Fläche der Parzellen betrug 320 600 m<sup>2</sup> und entspricht damit ungefähr 45 Fussballfeldern. Am häufigsten wurden mit 42% Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern erworben. 70% der Freihandkäufe wurden von Privatpersonen getätigt, 18% von Juristischen Personen. Die meisten Freihandkäufe wurden mit 126 in Riehen getätigt. Es folgen die städtischen Wohnviertel Bachletten und Bruderholz mit 56 und 51 gekauften Liegenschaftsparzellen.

— mehr auf Seite 6

#### Blick zurück

Die Aktivität auf dem Wohnungsmarkt mit dem Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage nach Wohnraum wird durch das Statistische Amt seit 1904 dokumentiert. Wohnungsknappeit herrschte im Stadtkanton nach beiden Weltkriegen. Besonders lange dauerte die Wohnungsnot nach dem Zweiten Weltkrieg. Bis Mitte der 1970er-Jahre konnte der Bedarf trotz starker Bautätigkeit nicht gedeckt werden. Durch den Bevölkerungsrückgang wurde der Wohnungsleerstand in den folgenden Dekaden deutlich angehoben. Aktuell sinkt die Leerwohnungsquote wieder.

— mehr auf Seite 7



# Wohnungsbau 2010 und 2011

## Weiterhin intensive Neubautätigkeit

Im Kanton Basel-Stadt wurden im vergangenen Jahr 372 Neubauwohnungen erstellt. Dies ist zwar weniger als 2009 (468), liegt aber über dem Jahresmittel der letzten 10 Jahre. Im ersten Halbjahr des laufenden Jahres waren es 174, bis Jahresende ist insgesamt mit über 300 Einheiten zu rechnen. vt

Nach 468 Neubauwohnungen im Vorjahr gelangten 2010 im Kanton Basel-Stadt 372 neue Logis auf den Wohnungsmarkt. Dies ist der dritthöchste Wert der letzten Dekade. Dazu beigetragen hat vor allem die Fertigstellung der Überbauungen VoltaZentrum und VoltaMitte im St. Johannisquartier sowie des Sevogelparks im Wohnviertel St. Alban. Weit über die Hälfte aller neuerstellten Wohnungen entfallen auf diese Projekte. In der Bauphase befinden sich zurzeit gut 500 Logis, was für das laufende Jahr auf eine Wohnungsproduktion von wiederum über 300 Einheiten schliessen lässt. In der ersten Jahreshälfte 2011 wurden 174 Wohnungen gebaut. Darüber hinaus ist der Bau von gut 250 neuen Wohnungen bereits bewilligt. Durch die hohe Wohnbauproduktion im Jahr 2010 ist das Jahresmittel der vergangenen Dekaden auf 277 neue Logis gestiegen.

Der Trend zum Bau von grösseren Wohnungen hält an. 41% der Neubauwohnungen weisen mindestens vier Zimmer auf, 42% sind Dreizimmerwohnungen. Einzimmer- und Zweizimmerwohnungen (17%) werden deutlich weniger gebaut. Im Umbaubereich zeigt sich die gleiche Tendenz: Bestehender Wohnraum wird durch Dachstockausbauten vergrössert oder kleinere Wohnungen werden zusammengelegt (aus 118 kleineren wurden 54 grössere Logis). Erwähnenswert ist der Umbau des ehemaligen Personalhauses des Claraspitals. 50 Kleinwohnungen wurden zu 17 grösseren Logis zusammengelegt. Davon weisen 11 vier oder mehr Zimmer auf. Aus allen Umbautätigkeiten wie Dachstockausbauten, Wohnungszusammenlegungen und Umnutzungen resultierten 119 neue oder neuwertige Wohnungen. Allerdings wurden dafür 137 Logis aufgehoben, was einen negativen Umbausaldo von -18 ergab. Der aus der Neubautätigkeit resultierende Anstieg der Wohnungszahl wird dadurch zwar leicht gemindert, Wohnfläche geht allerdings keine verloren. Zusammen mit 146 abgebrochenen Wohnungen ergab sich 2010 eine Nettoproduktion von 208 Logis.

Im Jahr 2009 war Basel Nord das dominante Zentrum des Wohnungsbaus. Über drei Viertel aller Neubauwohnungen entfielen auf dieses Stadtgebiet. Zudem befanden sich je über die Hälfte aller im Bau stehenden und aller baubewilligten Logis in Basel Nord. 2010 bildete sich der Anteil von Basel Nord trotz des Abschlusses der Überbauungen Volta Zentrum und VoltaMitte, die zusammen 166 neue Logis auf den Markt brachten, zurück. Er betrug noch 48,9% gegenüber 78,4% im Vorjahr. Bei den baubegonnenen Wohnungen lag er bei 36,8% (Vorjahr 50,8%) und bei den erteilten Baubewilligungen bei 6,4% (Vorjahr 56,1%). Dafür rückten die Wohnviertel St. Alban (Sevogelpark), Vorstädte und die Gemeinde Riehen mehr in den Vordergrund. Im laufenden Jahr wird Basel Nord dank des Densaparks (Kleinhüningen) und des Wohnparks Riehenring (Matthäus) nochmals gut die Hälfte aller neuerstellten Logis auf sich vereinigen. Ausserhalb von Basel Nord wird nur im Wohnviertel Breite mit der Überbauung Wildensteinegg ein Grossprojekt abgeschlossen werden. Aber ab 2012 werden die Wohnviertel

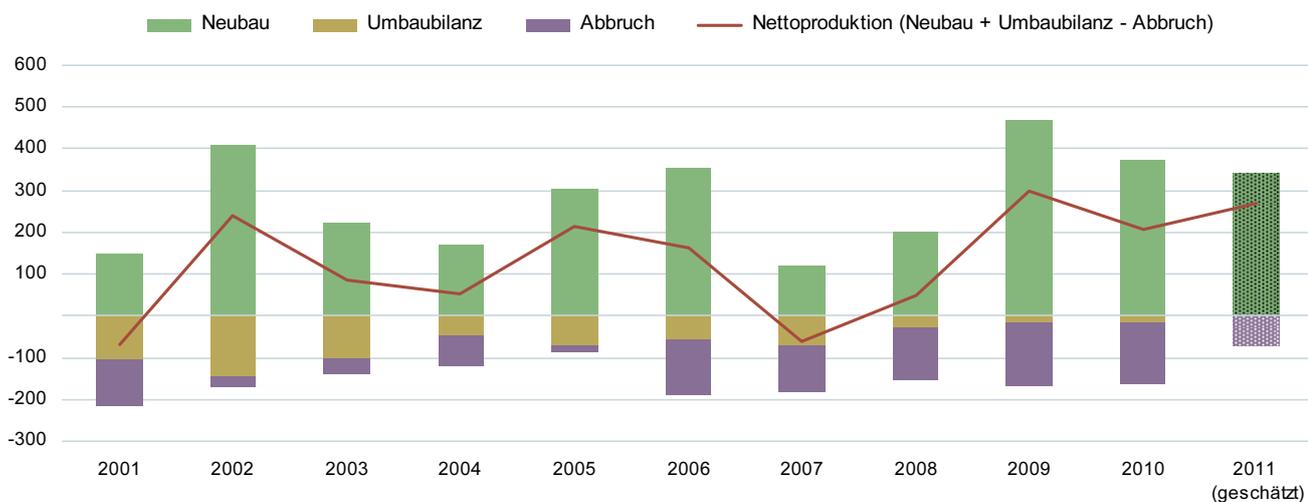
Gundelingen (Seniorenresidenz Südpark), Vorstädte (Residenz Lautengartenstrasse) und Am Ring (Wohnturm Markthalle) Basel Nord als Zentrum des baselstädtischen Wohnungsbaus ablösen.

In der Dekade 2001 bis 2010, also während der Laufzeit des Förderprogramms Logis Bäle, wurden 2 765 neue Logis gebaut. Durch Umbauten und Umnutzungen kamen etwa 1 700 neuwertige Einheiten hinzu. Die Zielsetzung – 5 000 Logis in 10 Jahren – wurde so annähernd erreicht. Die Neubauproduktion wurde in der zweiten Hälfte der Dekade um gut 20% gesteigert. Sie betrug 303 Einheiten im Jahresdurchschnitt gegenüber 250 in der ersten Hälfte des Aktionsprogramms. Wesentlich dazu beigetragen haben die Grossprojekte Erlentor und ProVolta in Basel Nord. Bei der Neubauproduktion von 2001 bis 2005 belegte die Gemeinde Riehen mit 301 neuen Logis, vor den Wohnvierteln St. Alban (273) und Kleinhüningen (151) den Spitzenplatz. In der zweiten Hälfte der Dekade wurden am meisten neue Logis im St. Johannisquartier (328), in Riehen (257) und im Rosentalquartier (248) verzeichnet. In den Wohnvierteln St. Johann und Rosental war die Neubauproduktion in der ersten Hälfte der Laufzeit von Logis Bäle mit 23 beziehungsweise 61 Einheiten wesentlich geringer. Umgekehrt wurden in Kleinhüningen und im Wettsteinquartier (zuvor 107) in der zweiten Dekadenhälfte keine neuen Wohnungen mehr erstellt.

Das 2010 und in der ersten Jahreshälfte 2011 neuerstellte Wohnungsangebot ist vielfältig und kann somit unterschiedliche Bedürfnisse befriedigen. Im Sevogelpark im St. Albanquartier wurden Ende 2010 60 Eigentumswohnungen im Hochpreissegment erstellt, die vom Markt sehr schnell absorbiert wurden. Im St. Johannisquartier kamen 166 Mietwohnungen auf den Markt, die dank grosszügiger Grundrisse oder der Nähe zum Campus Novartis für breite Bevölkerungskreise attraktiv sind und daher ebenfalls gut belegt sind. Sehr schnell vermietet wurden 72 familiengerechte Mietwohnungen des Wohnparks Riehenring im Matthäusquartier. Im Wohnviertel Breite wurden 29 eher kleine und nicht mehr zeitgemässe Arbeiterwohnungen aus der Zeit vor dem ersten Weltkrieg durch 48 grosszügige Mietwohnungen ersetzt. Der Ersatzneubau weist zwei Geschosse mehr auf und die Grundstücksfläche wurde um eine brachliegende Nachbarparzelle erweitert. Durch diese Verdichtung konnte das Wohnungsangebot vergrössert werden. Im Iselinquartier entsteht an der Hegenheimerstrasse erstmals seit längerer Zeit ein Wohngebäude einer Wohngenossenschaft mit 21 neuen Logis.

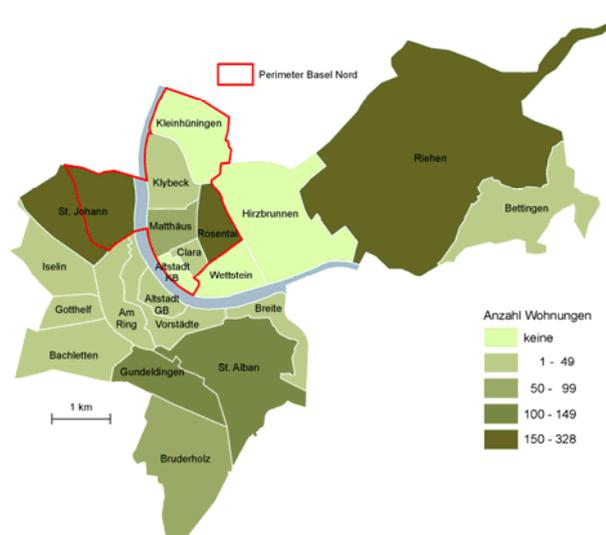
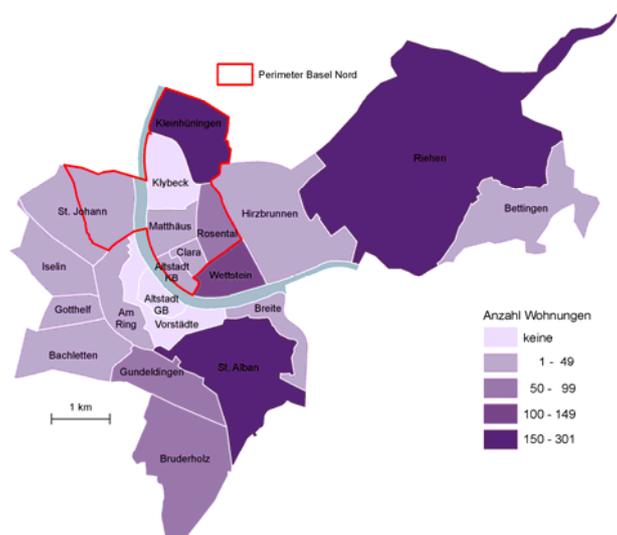
Im Umbaubereich wurde im St. Johannisquartier ein spezifisches Angebot für Musiker geschaffen. In einer ehemaligen Fabrik entstand ein Musikerhaus, das 9 Wohnungen mit schallisolierten Übungszimmern und diversen Gemeinschaftsräumen umfasst. Erwähnenswert ist auch der Andlauerhof in der Altstadt Grossbasel. Hier entstehen in zwei denkmalgeschützten Stadtpalais 18 Eigentumswohnungen.

### Wohnungsproduktion und Nettoproduktion Nettoproduktion = Neubau + Umbaubilanz - Abbruch



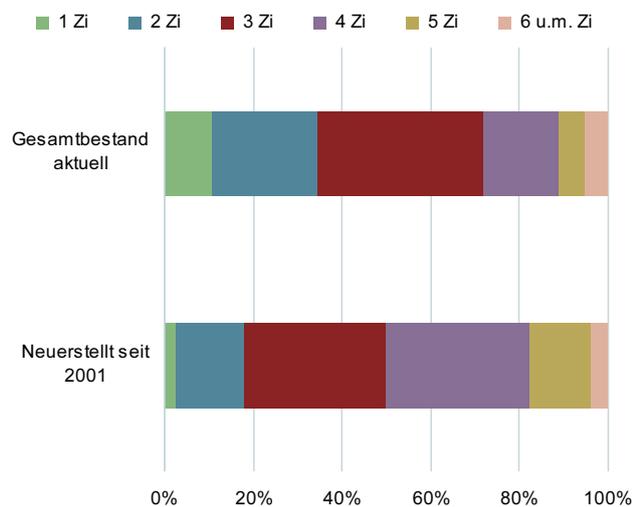
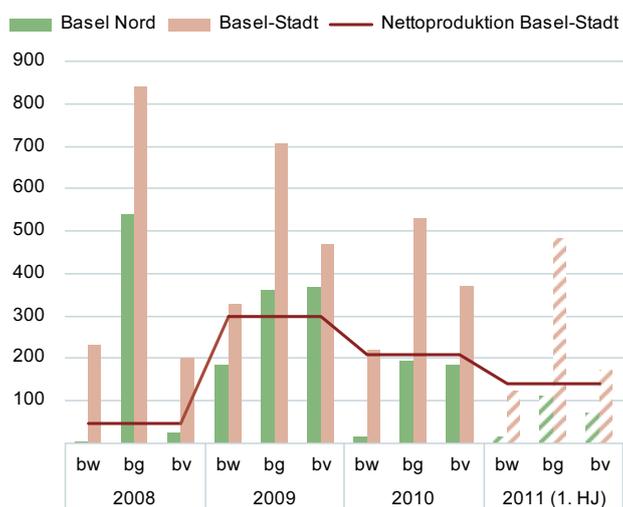
### Neuerstellte Wohnungen nach Gemeinde und Wohnviertel von 2001 bis 2005

### Neuerstellte Wohnungen nach Gemeinde und Wohnviertel von 2006 bis 2010



### Baubewilligte (bw), baubegonnene (bg) und bauvollendete (bv) Wohnungen

### Neuerstellte Wohnungen seit 2001 und aktueller Wohnungsbestand nach Zimmerzahl



# Leerstandserhebung 2011

## Leerwohnungsquote sinkt auf 0,5%

Am 1. Juni standen im Kanton Basel-Stadt 522 Wohnungen leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 0,5%. Sie ist zum vierten Mal in Folge rückläufig. Es ist die niedrigste seit 1995, als ebenfalls 0,5% ausgewiesen wurden. vt

Die Zahl der Leerwohnungen ist im Kanton Basel-Stadt um ein Drittel von 783 auf 522 zurückgegangen. Die Leerwohnungsquote, d.h. der Anteil leerer Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand, beträgt nach 0,7% im Vorjahr nun 0,5%.

Hauptursache dieses Rückgangs, der seit 2007 anhält, ist die zeitgleich stattfindende Bevölkerungszunahme um jährlich rund 1 000 Personen. Bei einer durchschnittlichen Belegung von knapp zwei Personen pro Wohnung werden somit rund 500 zusätzliche Logis pro Jahr bezogen. Unter Berücksichtigung von Neubau, Abbruch, Umbau und Zweckänderung resultiert zurzeit, mit jährlichen Schwankungen, ein Nettozuwachs von rund 200 Wohnungen pro Jahr. Weil die erhöhte Nachfrage nach Wohnraum vom Wohnungszuwachs alleine somit nicht aufgefangen wurde, sank die Leerwohnungsquote.

Im Nachbarkanton Basel-Landschaft ging die Leerstandsquote auf 0,4% zurück. In absoluten Zahlen nahm der Leerstand von 595 auf 572 ab. Erstmals seit 1994 weist der Landkanton somit mehr leerstehende Logis als der Stadtkanton auf. Beide Basler Halbkantone zusammen verzeichnen eine Abnahme um 21%, was neu einer Quote von 0,5% entspricht. Mit einer Leerstandsquote von 0,5% ist der Wohnungsmarkt der Stadt Basel immer noch weniger angespannt als in anderen Schweizer Grossstädten wie Zürich (0,1%), Lausanne (0,2%) oder Genf (0,3%). Allerdings nähert sich Basel den Quoten anderer Grossstädte an und hat mit Bern (0,5%) bereits gleichgezogen.

Die vor kurzem noch hohe Leerstandsquote bei den Kleinwohnungen ist erneut zurückgegangen. Das Wohnungsangebot ist dadurch ausgeglichener geworden. Die Leerstandsquote von Logis mit einem Zimmer ist von 1,1% im Vorjahr auf 0,8% gesunken. Dazu beigetragen haben Wohnungszusammenlegungen von Kleinwohnungen zu grösseren Einheiten und der weitgehende Verzicht auf Neubauten kleiner Logis, was das Angebot leicht verringerte. Aber auch auf der Nachfrageseite gibt es mögliche Gründe: Im Herbstsemester 2010 erreichte die Zahl der Studierenden mit 12 377 einen neuen Höchstwert. Vor sieben Jahren waren es 8 720 gewesen. Vermutlich nahm auch dadurch die Nachfrage nach Einzimmerwohnungen zu. Die Quote der leeren Zweizimmerwohnungen bildete sich von 0,6% auf 0,5% zurück. Die Leerstandsquoten der Dreizimmer- und Vierzimmerwohnungen betragen neu 0,4% und 0,5% (Vorjahr je 0,8%).

Die seit 2008 festgestellte gleichmässiger werdende geografische Verteilung der leerstehenden Logis hat sich 2011 wiederum bestätigt. Das drückt sich unter anderem in der erneut gesunkenen Leerstandsquote von Basel Nord aus. Sie weicht mit 0,6% gegenüber 0,5% von der gesamtkantonalen Quote nicht mehr so stark ab wie 2007 (1,7% gegenüber 1,4%). Überdurchschnittliche Leerstandsquoten weisen die Gemeinde Bettingen mit 1,5% – ein Zufallsergebnis auf-

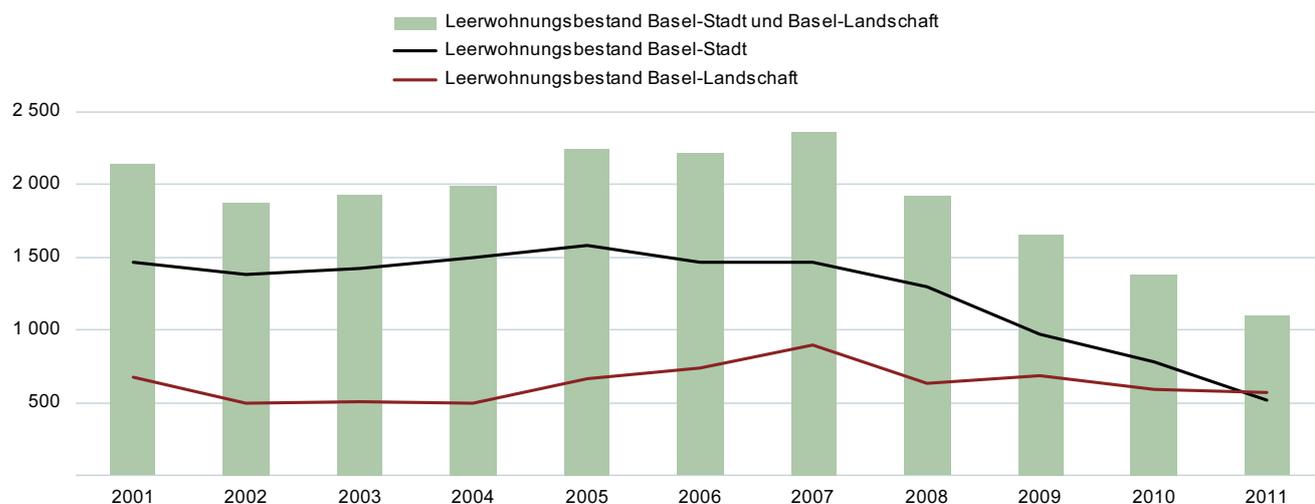
grund mehr leerstehender Wohnungen bei geringem Angebot – und die Wohnviertel Vorstädte und Am Ring mit je 0,8% auf. Die geringsten Leerstandsquoten wurden für das Gotthelf- und Bruderholzquartier mit je 0,2% ermittelt. Die Quoten der übrigen Wohnviertel und der Landgemeinde Riehen bewegen sich um den kantonalen Mittelwert. In Kleinbasel ist die Leerwohnungsquote von 0,4% niedriger als in Grossbasel oder Riehen mit je 0,5%. Bemerkenswert ist, dass gerade Quartiere mit ehemals hohen Leerstandsziffern wie Klybeck und Matthäus mit 0,3% und 0,4% jetzt zu den Wohnvierteln mit den niedrigsten Leerstandsquoten gehören. Den grössten Rückgang der Leerstandsziffer innert Jahresfrist verzeichneten das Rosental- und das Bruderholzquartier. Das Wohnviertel Rosental war 2010 noch für die höchste Leerwohnungsquote (2,0%) aller Wohnviertel oder Gemeinden verantwortlich. Aktuell liegt sie mit 0,7% leicht über dem kantonalen Mittelwert. Das Bruderholzquartier verzeichnete einen Rückgang von 0,7% auf 0,2%, was den zweitniedrigsten Wert bedeutet. In den Wohnvierteln Rosental und Matthäus bildete sich die Leerstandsquote seit 2005 und im Klybeckquartier seit 2006 stetig zurück.

Die überwiegende Anzahl der Wohnungen steht nicht lange leer, 73,0% während höchstens dreier Monate. 48,5% sind sogar spätestens nach zwei Monaten vermietet oder verkauft. Länger als sechs Monate leerstehend blieben 19,2% der am Stichtag gezählten leeren Logis. Für Wohnungssuchende mit etwas mehr Zeit ist das Angebot grösser, als es die rund 500 leerstehenden Wohnungen vermuten lassen. Denn nach zwei Monaten sind fast 50% wieder vermietet bzw. verkauft. Dafür ist – unter der Annahme, dass der Leerstand keine grösseren saisonalen Schwankungen aufweist – wieder etwa eine gleich grosse Anzahl anderer Logis leerstehend.

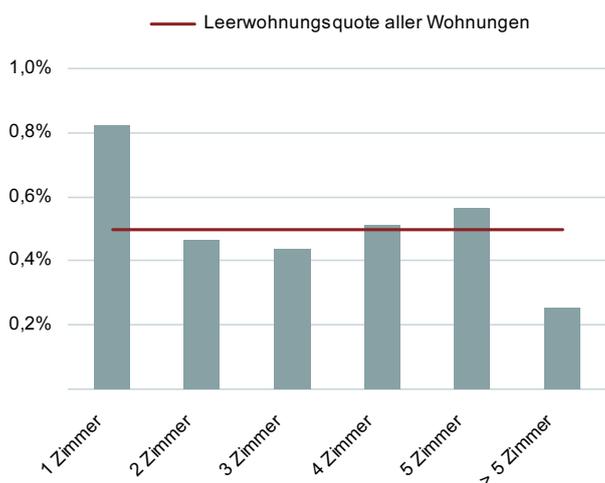
Die Zahl leerstehender Neubauwohnungen, d. h. der maximal zwei Jahre alten Logis, beträgt 29 oder 5,6% des Leerwohnungsbestandes. Dies zeigt, dass die neu auf den Markt gekommenen Logis dank der regen Nachfrage schnell absorbiert werden. Die allgemein kurze Leerstandsdauer deutet trotz niedriger Leerstandsziffer auf einen gut funktionierenden und dynamischen Wohnungsmarkt mit relativ hoher Mieterfluktuation hin. Insgesamt ist das Angebot recht ausgeglichen und für eine Grossstadt immer noch relativ hoch.

Bei der von den Statistischen Ämtern der Kantone Basel-Stadt und Basel-Landschaft bereits zum siebzehnten Mal zusammen mit dem Schweizerischen Verband der Immobilienwirtschaft, SVIT beider Basel, durchgeführten Leerstandserhebung zeichnet der SVIT für die Erhebung der leerstehenden Geschäftsräumlichkeiten verantwortlich. Demnach ist in Basel-Stadt diese Leerstandsfläche um 19,5% auf nunmehr 169 000 Quadratmeter, davon 88 000 Quadratmeter leerstehende Büroflächen, gestiegen. 2007 standen 89 000 Quadratmeter Geschäftsräumlichkeiten leer. Der Trend ist gegenläufig zur Entwicklung bei den leerstehenden Wohnungen.

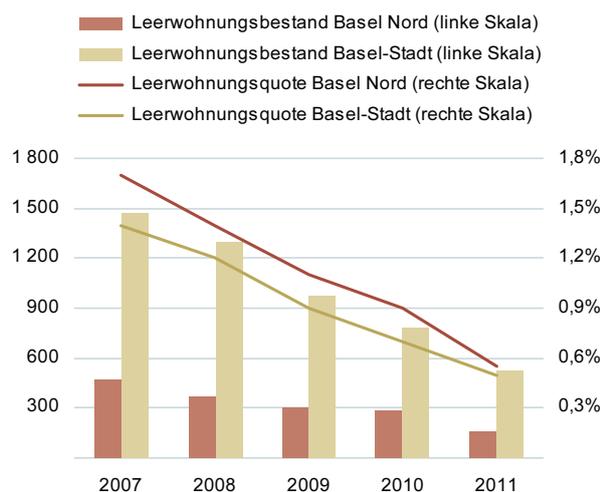
### Leerwohnungsbestand in beiden Basel



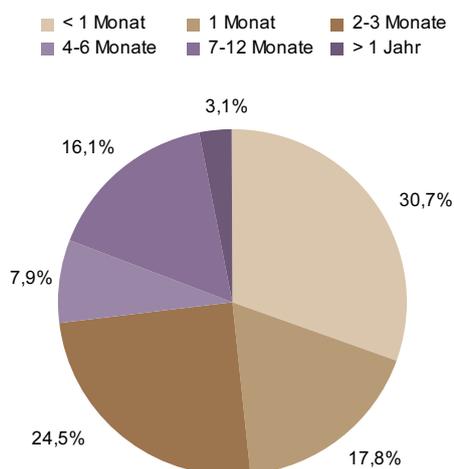
### Leerwohnungsquote in Basel-Stadt 2011 nach Zimmerzahl



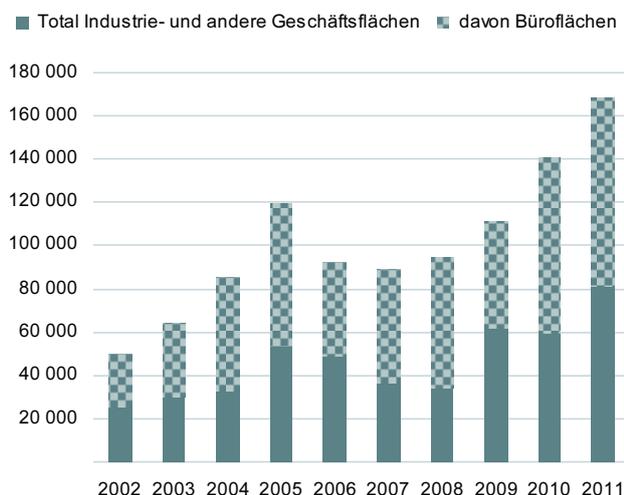
### Leerstehende Wohnungen und Leerstandsquote in Basel Nord und Basel-Stadt



### Leerstehende Wohnungen in Basel-Stadt 2011 nach Leerstandsdauer



### Leerstehende Industrie- und Geschäftsflächen in Basel-Stadt



# Grundstückshandel 2010

## 535 Käufe für 899 Mio. Franken

2010 wurden in Basel-Stadt 535 Liegenschaftsparzellen im Freihandkauf erworben. Dafür wurden insgesamt 899 Mio. Franken bezahlt, dies sind 88 Mio. Franken mehr als 2009. Private tätigten 70% der Freihandkäufe von Liegenschaftsparzellen und waren die bedeutendste Käufergruppe. ug

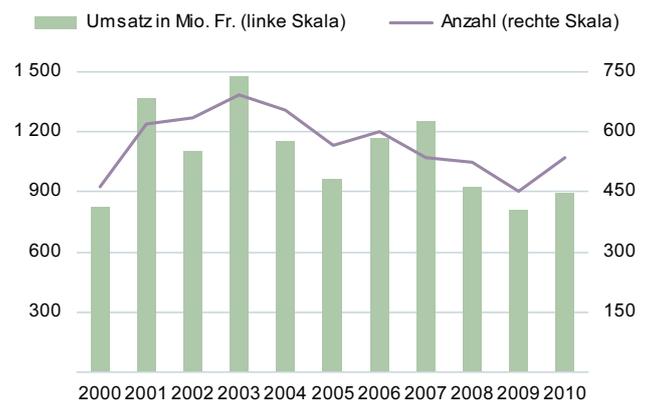
Im Jahr 2010 wurden im Kanton Basel-Stadt 730 Handänderungen von Liegenschaftsparzellen registriert. 535 Eigentümerwechsel wurden durch Freihandkäufe vollzogen (freiwilliger Verkauf, Kauf im Vorkaufsrecht und freiwillige Versteigerung), 195 durch Erbgänge. Insgesamt umfasste die Fläche der im Freihandkauf erworbenen Liegenschaftsparzellen 320 600 m<sup>2</sup>. Dies entspricht ungefähr der Fläche von 45 Fussballfeldern. Auf Erbgänge entfielen 101 382 m<sup>2</sup>. Die Umsatzsumme betrug insgesamt 1,131 Mrd. Franken. Über 899 Mio. Franken entfielen auf die Freihandkäufe – eine Steigerung um 11% gegenüber dem Vorjahr, als 451 Liegenschaftsparzellen durch Freihandkäufe den Besitzer wechselten.

Mit 42,1% aller getätigten Freihandkäufe im Jahr 2010 wurden am häufigsten Liegenschaftsparzellen mit Mehrfamilienhäusern erworben. An zweiter Stelle folgten mit 35,1% Einfamilienhäuser. Auf Parzellen mit Bürogebäuden entfielen 4,5%, mit Gewerbebauten 0,9%. Bei 15,1% der Freihandkäufe handelte es sich um unbebaute Grundstücke. Wie in den Jahren zuvor wurden die meisten Käufe von Privatpersonen getätigt. Sie erwarben 70% der gehandelten Liegenschaftsparzellen. 2009 lag der Wert bei 77%. Juristische Personen hatten 2010 an den Käufen einen Anteil von 18%, Pensionskassen und Stiftungen von 4%. Bund, Kanton und Gemeinden erwarben 8% der zum Verkauf stehenden Liegenschaftsparzellen. Im Jahr 2009 lag dieser Wert bei 3%.

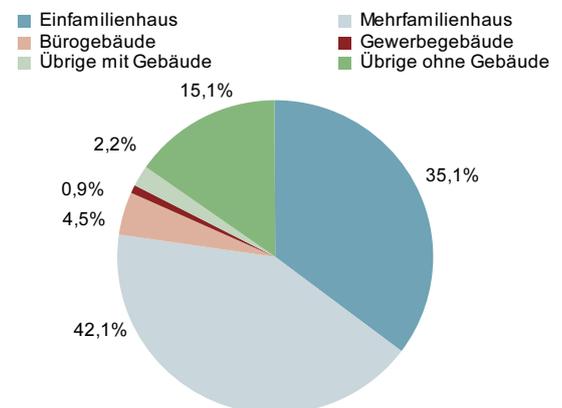
Die meisten Freihandkäufe von Liegenschaftsparzellen gab es im Jahr 2010 in Riehen (126). Von den städtischen Wohnvierteln standen die Quartiere Bachletten und Bruderholz an der Spitze, wo 56 respektive 51 Liegenschaftsparzellen in neuen Besitz übergingen. Dies sind gleichzeitig auch jene Gebiete mit der höchsten Parzellenzahl. Am wenigsten Freihandkäufe wurden in Kleinhüningen (4), der Altstadt Grossbasel (5) sowie in Klybeck, der Breite und der Einwohnergemeinde Bettingen (jeweils 10) getätigt. In Riehen wurde mit 121,3 Mio. Franken auch die höchste Umsatzsumme aller gehandelten Liegenschaftsparzellen verzeichnet. Danach folgten die Wohnviertel Vorstädte und Gundeldingen mit 112,3 Mio. und 86,7 Mio. Franken. Die tiefsten Umsatzsummen gab es in den Wohnvierteln Hirzbrunnnen (9,7 Mio. Franken), Kleinhüningen (5,7 Mio. Franken) und in der Einwohnergemeinde Bettingen (4,7 Mio. Franken).

Im Jahr 2010 wurden 668 Freihandkäufe von Stockwerkeigentumspartellen registriert. Die Umsatzsumme betrug insgesamt 257,9 Mio. Franken. 405 der Freihandkäufe betrafen Wohnungen, wobei Drei- und Vierzimmerlogis mit 33% und 26% aller Wohnungskäufe die bedeutendsten Kategorien darstellten. Auf Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern entfielen über 12%, die Umsatzsumme bei dieser Wohnungsgrösse betrug 49,4 Mio. Franken. 183 Freihandkäufe von Stockwerkeigentum betrafen Autoeinstellplätze, 80 weitere betrafen Büros, Läden, Ateliers, Werkstätten oder Bastelräume.

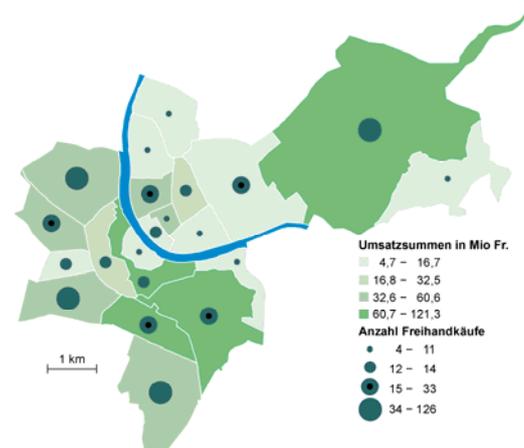
### Freihandkäufe von Liegenschaftsparzellen ...



### ... nach Gebäudeart 2010



### ... nach Gemeinde und Wohnviertel 2010



# Historische Betrachtung des Wohnungsmarktes

Die beiden Weltkriege, der Ölpreisschock und die Bevölkerungsveränderungen im Allgemeinen bestimmen im 20. Jahrhundert und bis heute die Dynamik zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. se

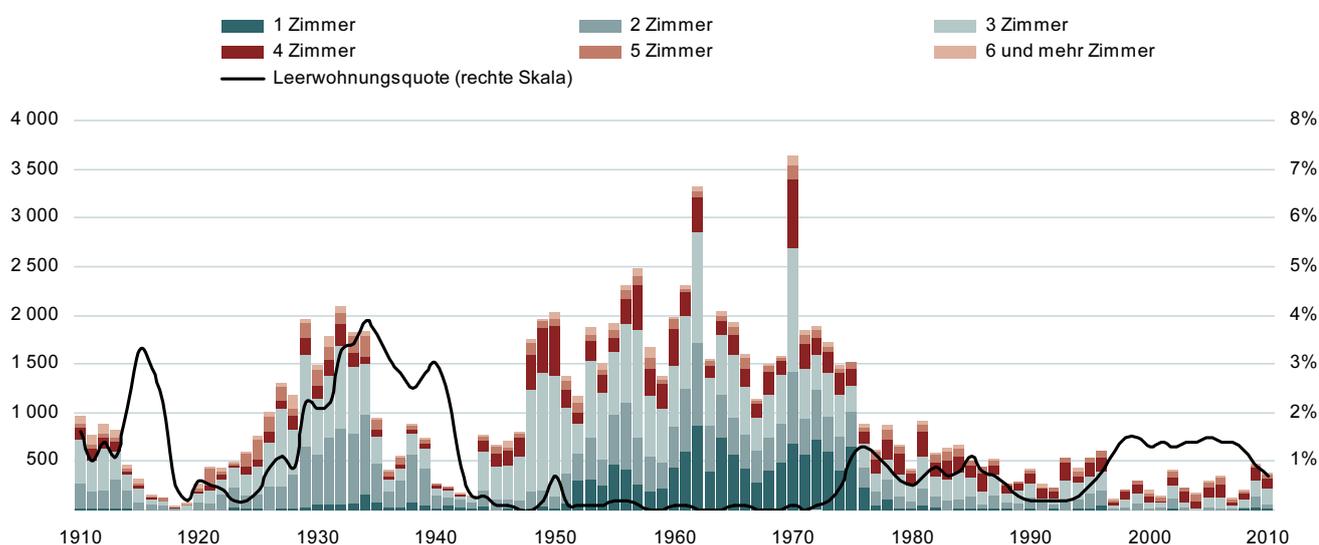
Mit der Zählung der leerstehenden Wohnungen durch das Statistische Amt wurde bereits 1904 begonnen. Damals herrschte eine Baukrise, die durch spekulative Neubauten hervorgerufen wurde, die Leerwohnungsquote lag bei bis heute nicht mehr erreichten 5%. Dieser Wert ist jedoch statistisch nicht verbürgt, da über den Wohnungsbestand erst seit der ersten Wohnungszählung im Jahr 1910 gesicherte Zahlen vorliegen.

Das Überangebot reduzierte sich bis zum Ausbruch des Ersten Weltkrieges. Die Bevölkerungszunahme wurde abrupt unterbrochen, was auf die Rückkehr vieler ausländischer Arbeitskräfte in ihre Herkunftsländer zurückzuführen ist. Die Leerstandsquote stieg kurzzeitig auf über 3%, sank jedoch aufgrund fehlender Neubauten (1918 nur 47 neuerrstellte Wohnungen) rasch wieder. Nach Kriegsende führte dies zu einer langanhaltenden Wohnungsnot. Erst in den 30er-Jahren kam es u. a. mit Hilfe staatlicher Subventionen zu einem Bauboom, der den Leerstand bis 1934 auf den Höchstwert von 2 028 freien Wohnungen anhub, was einer Quote von 3,9% entspricht. Der Zweite Weltkrieg wirkte sich auf den Wohnungsmarkt sehr ähnlich aus wie der Erste Weltkrieg. Die Abwanderung liess 1940 den Leerstand ansteigen, doch dann verursachte die Bauinaktivität wiederum eine Wohnungsknappheit. In den Nachkriegsjahren verschärfte die einsetzende Hochkonjunktur und die dadurch eingeleitete Zuwanderung die Situation, die Leerwohnungsquote lag teilweise unter 0,1%. Durch Fördergelder konnte ab 1944 die Bautätigkeit wiederbelebt werden. Der durch die anhaltende gute Konjunktur angekurbelte private Wohnungsbau liess anschliessend von 1953 bis 1973 pro Jahr knapp 2 000 neue Wohnungen entstehen. Der Bedarf

an Wohnungen konnte in Basel-Stadt jedoch nicht gedeckt werden. Bemerkenswert ist die grosse Zahl an Einzimmerwohnungen, die in den 60er- und 70er-Jahren entstanden, da diese bis dato kaum eine Rolle gespielt hatten. Deren Anteil an allen neuerstellten Wohnungen betrug in manchen Jahren mehr als 30%; zusammen mit den Zweizimmerwohnungen machten sie häufig mehr als die Hälfte der Wohnungsproduktion aus. Mitte der 70er-Jahre kam es erneut zu einem Bruch im Wohnungsbau, als durch den Ölpreisschock das Wirtschaftswachstum zum Erliegen kam. Viele ausländische Arbeitskräfte verliessen die Schweiz und die Wohnungsknappheit flachte deutlich ab, der Leerstand stieg auf über 1%. Die Wohnungsproduktion brach auf etwa 700 Objekte pro Jahr ein. Die Einwohnerzahl nahm von 1973 mit über 238 000 stetig ab und unterschritt 1987 erstmals seit 1952 wieder die 200 000-Marke. Der Bevölkerungsverlust hielt mit Ausnahmen bis 2003 an. Dafür verantwortlich war primär die Abwanderung in die umliegende Agglomeration und andere Ballungsräume. Der Zuwachs an Einwohnern zwischen 1991 und 1993 senkte die Leerstandsquote nur kurzfristig auf 0,2%. Als sich um die Jahrtausendwende der Wohnungsneubau beinahe auf Kriegsniveau abschwächte (1997-2008 nur 230 Logis pro Jahr) stieg die Leerwohnungsquote aufgrund der stetigen Abwanderung stark an und pendelte sich bei 1,4% ein.

Die neusten Entwicklungen zeigen nun eine Verknappung des Wohnraumes durch einen erneuten Bevölkerungszuwachs. Der Kanton Basel-Stadt gewinnt offenbar wieder an Attraktivität. 2009 wohnten erstmals seit 10 Jahren wieder mehr als 190 000 Personen im Stadtkanton, was die Leerstandsquote im gleichen Jahr unter die 1%-Marke drückte.

## Neuerstellte Wohnungen nach Zimmerzahl und Leerwohnungsquote 1910 bis 2010



## Basler Zahlenspiegel

	Jul 10	Aug 10	Sep 10	Okt 10	Nov 10	Dez 10	Jan 11	Feb 11	Mrz 11	Apr 11	Mai 11	Jun 11	Jul 11
Bevölkerung	190 496	190 550	190 955	191 265	191 147	190 612	191 011	191 214	191 373	191 498	191 699	191 542	191 440
Schweizer	128 651	128 600	128 581	128 673	128 434	128 105	128 172	128 220	128 240	128 166	128 264	128 067	127 876
Ausländer	61 845	61 950	62 374	62 592	62 713	62 507	62 839	62 994	63 133	63 332	63 435	63 475	63 564
Zugezogene	1 196	1 312	1 425	1 382	1 042	731	1 404	1 052	1 064	1 135	1 106	946	1 198
Weggezogene	1 130	1 269	1 014	1 073	1 127	1 217	976	831	877	1 005	893	1 118	1 318
Arbeitslose	3 748	3 787	3 777	3 720	3 729	3 927	4 026	3 923	3 831	3 347	3 253	3 189	3 199
Arbeitslosenquote (%)	3,8	3,9	3,9	3,8	3,8	4,0	4,1	4,0	3,9	3,4	3,3	3,3	3,3
Grenzgänger	33 200	33 200	33 200	32 400	32 400	32 400	33 500	33 500	33 500	...	...	...	...
2. Sektor	12 500	12 500	12 500	12 200	12 200	12 200	12 600	12 600	12 600	...	...	...	...
3. Sektor	20 600	20 600	20 600	20 200	20 200	20 200	20 900	20 900	20 900	...	...	...	...
Beschäftigte (NWCH)	563 900	563 900	563 900	563 400	563 400	563 400	566 100	566 100	566 100	...	...	...	...
2. Sektor	170 600	170 600	170 600	169 500	169 500	169 500	168 800	168 800	168 800	...	...	...	...
3. Sektor	393 300	393 300	393 300	394 000	394 000	394 000	397 300	397 300	397 300	...	...	...	...
Basler Index (Dez 10 = 100)	99,1	99,2	99,2	99,7	100,0	100,0	99,6	99,9	100,6	100,7	100,8	100,6	99,8
Jahreststeuerung (%)	0,7	0,5	0,5	0,4	0,5	0,8	0,2	0,5	1,1	0,4	0,6	0,8	0,7
Basler Mietindex (Dez 10 = 100)	99,2	99,5	99,5	99,5	100,0	100,0	100,0	100,1	100,1	100,1	100,4	100,4	100,4
Jahreststeuerung (%)	0,9	0,8	0,8	0,8	0,9	0,9	0,9	1,1	1,1	1,1	1,2	1,2	1,2
Wohnungsbestand	105 211	105 209	105 247	105 210	105 287	105 272	105 276	105 247	105 256	105 259	105 266	105 411	105 431
baubewilligte Wohnungen	-	12	15	-	11	26	7	-	-	21	40	54	2
bauvollendete Wohnungen	6	-	16	5	75	-	5	-	8	-	11	150	26
Logiernächte in Hotels	92 372	88 635	97 312	95 805	94 230	80 099	68 723	72 957	108 888	79 151	92 857	104 002	99 288
Zimmerbelegung (%)	56,0	54,6	69,1	64,8	67,5	54,1	49,9	57,3	72,1	52,2	63,8	67,9	58,9
EuroAirport-Passagiere	444 509	437 978	424 778	430 577	308 105	297 221	299 832	294 241	367 615	413 610	444 380	483 884	...
Frachtvolumen (t)	9 938	8 678	9 374	9 481	9 742	9 149	8 824	8 597	10 614	9 436	8 763	7 872	...
Rheinhäfen Umschlag (t)	591 455	564 429	508 074	598 033	632 054	542 743	374 141	424 271	570 189	464 916	409 810	...	...
Güterzufuhr (t)	503 955	481 553	418 528	506 740	537 168	447 161	328 121	339 426	475 564	371 573	330 585	...	...
Güterabfuhr (t)	87 500	82 876	89 546	91 293	94 886	95 582	46 020	84 845	94 625	93 343	79 225	...	...
Energieverbrauch (1000 kWh)	285 187	317 076	366 878	566 349	680 056	981 960	900 217	791 391	673 104	405 727	362 577	309 059	...
Mittlerer Tagesverbrauch	9 200	10 228	12 229	18 269	22 669	31 676	29 039	28 264	21 713	13 524	11 696	10 302	...
Wasserverbrauch (1000 m <sup>3</sup> )	2 933	2 223	2 417	2 434	2 314	2 307	2 297	2 042	2 196	2 239	2 650	2 355	...
Mittlerer Tagesverbrauch	95	72	81	79	77	74	74	73	71	75	85	79	...

## Literaturtipp

Der neue Umweltbericht des Bundes geht folgenden Fragen nach: Wie ist der aktuelle Zustand der Umwelt? Welche Auswirkungen hat unser Lebensstil auf die Umwelt? Welche Massnahmen zur Verbesserung der Umweltbedingungen wurden ergriffen, welche stehen an? Wo steht die Schweiz im europäischen Vergleich? Der Umweltbericht erschien nach 2007 und 2009 im Juli 2011 zum dritten Mal.



**Bundesamt für Umwelt und Bundesamt für Statistik, 2011, Neuchâtel**  
**978-3-303-02114-9, 102 Seiten**

## Zu guter Letzt

Wussten Sie schon ...

... dass das Wohnviertel Hirzbrunnen bis zu Beginn der 30er-Jahre den Namen «Hinter dem Badischen Bahnhof» trug?

1924 verfasste das Statistische Amt folgende Beschreibung des Gebietes: «Das letzte Wohnviertel der Stadt hat noch keinen eigentlichen Namen erhalten; auch sein Charakter ist durchaus unbestimmt, da die Besiedelung noch allzu spärlich ist. Hier berühren sich die äussersten Extreme von Landhäusern und Mietskasernen.»

Anfang der 1930er-Jahre erhielt das Quartier dann den Namen Hirzbrunnen nach einem der dortigen Landgüter.

## Kennen Sie unsere Internetseite?

**Alle unsere Tabellen finden Sie unter [www.statistik.bs.ch](http://www.statistik.bs.ch)**

## Impressum

Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt  
 Binningerstrasse 6, Postfach, 4001 Basel  
 Tel. 061 267 87 27, Fax 061 267 87 37  
 E-Mail: [stata@bs.ch](mailto:stata@bs.ch)  
 Homepage: [www.statistik.bs.ch](http://www.statistik.bs.ch)  
 Ausgabe August 2011  
 © 2011 SZ ISSN 1662-5048

## Verantwortlich

Dr. Madeleine Imhof  
 Redaktion dieser Ausgabe: Ulrich Gräf  
 Fotos Titelseite: Juri Weiss  
 Karten: Vitus Thali  
 Einzelverkaufspreis: Fr. 5.-, Jahresabonnement: Fr. 30.-  
 Druck: Kreis Druck AG  
 Gestaltungskonzept: whiteRoom | schoeneck stauffer

## Redaktionelle Beiträge in dieser Nummer

se Simon Egger 061 267 87 36  
 ug Ulrich Gräf 061 267 87 79  
 vt Vitus Thali 061 267 87 46

Nachdruck unter Quellenangabe erwünscht