



Präsidioldepartement des Kantons Basel-Stadt

Statistisches Amt

Ausgabe 2017

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 Dauerrente 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. um etwa 30% des Angebots auf Webportalen, kommt methodisch der Stichtag bezogenen Leerwohnungszahl gemäss Bundesvorgabe nahe und liegt denn auch zahlenmässig in deren Bereich.

Ergänzung 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 22 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 23. 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

Seit dem Tiefstand vor drei Jahren mit Leerstandsquoten von lediglich 0,2% im Stadt- und 0,3% im Landkanton erfolgt in beiden Kantonen eine Zunahme um jährlich 0,1 Prozentpunkte auf heute 0,5% in Basel-Stadt und 0,6% in Basel-Landschaft.

Mit Stichtag 1. Juni 2017 wurden in beiden Kantonen zusammen 1 355 leerstehende und auf dem Wohnungsmarkt angebotene Wohnungen ermittelt. Im Kanton Basel-Stadt resultierte innert Jahresfrist ein Anstieg um 94 auf 546 Leerwohnungen. Die Leerwohnungsquote – der Anteil leerer Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand – liegt hier nach 0,4% im Vorjahr jetzt bei 0,5%. Im Kanton Basel-Landschaft hat der Leerwohnungsbestand um 164 auf 809 Einheiten zugenommen. Die Leerstandsquote beträgt nach 0,5% im Vorjahr jetzt neu 0,6%. Für beide Kantone zusammen resultiert nach knapp 0,3% vor drei Jahren heute ein Wert von gut 0,5%. Der Anstieg ist darauf zurückzuführen, dass in Basel-Stadt und in Basel-Landschaft die nach wie vor recht hohe Wohnungsproduktion das Bevölkerungswachstum mehr als aufzufangen vermag.

Leerwohnungsbestand und -quote in den Kantonen Basel-Stadt und Basel-Landschaft

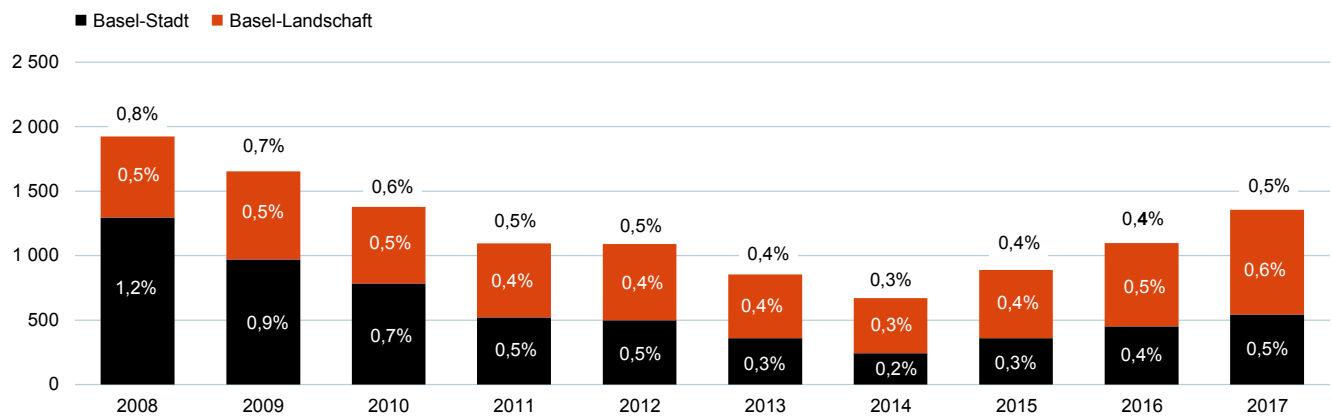


Abb. 2-1; Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt, Leerstandserhebung.

Die Leerstandsquote beider Kantone zusammen ging bis vor drei Jahren recht kontinuierlich auf knapp 0,3% zurück. Seither steigt sie wieder an und liegt nach gut 0,4% im letzten Jahr aktuell bei gut 0,5%.

Leerwohnungen nach Zimmerzahl in den Kantonen Basel-Stadt und Basel-Landschaft

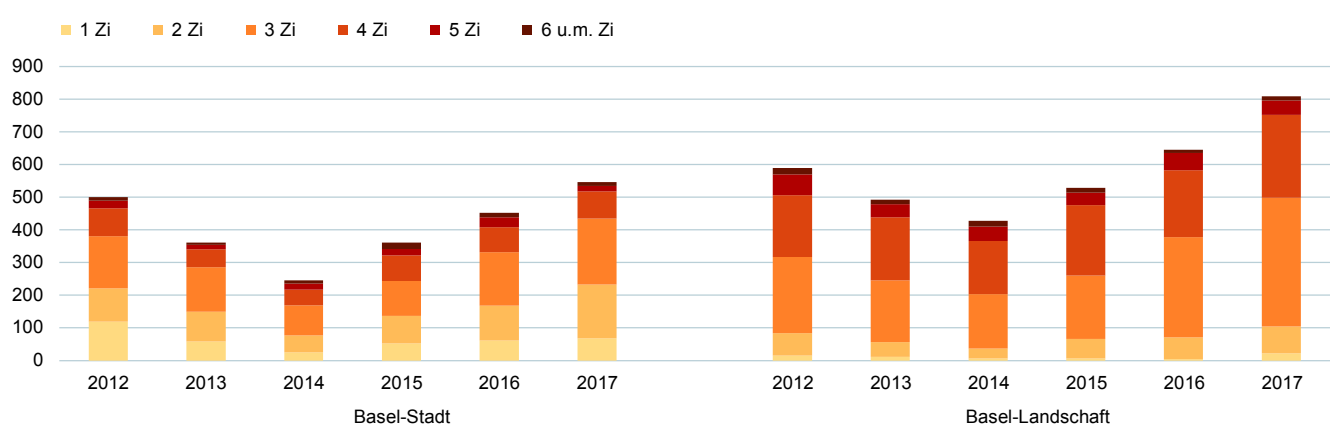


Abb. 2-2; Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt, Leerstandserhebung.

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 2017

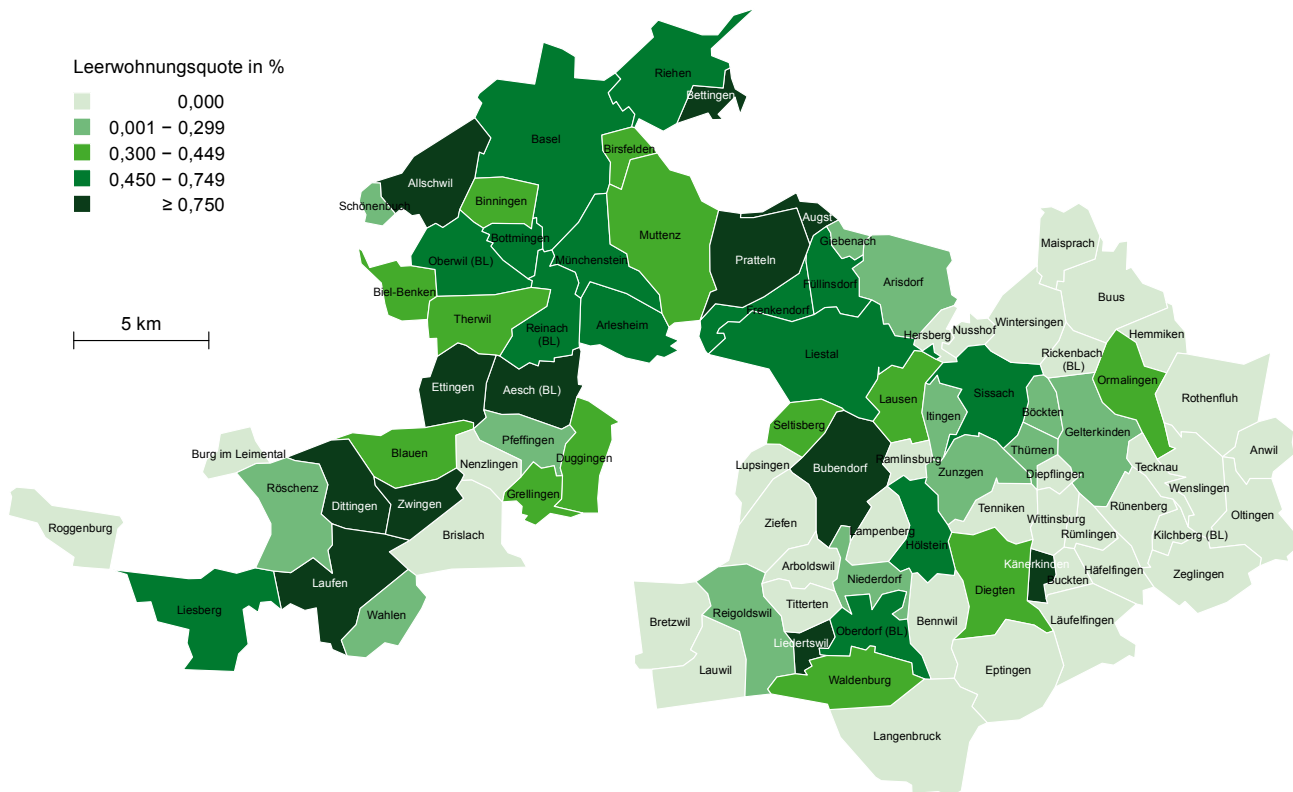


Abb. 2-3; Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt, Leerstandserhebung.

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 2017

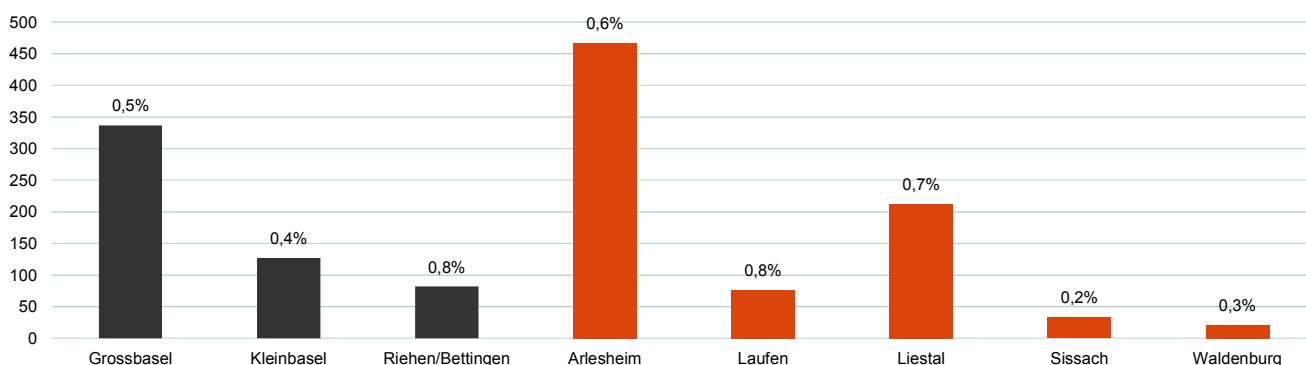


Abb. 2-4; Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt, Leerstandserhebung.

Mit 0,6% liegt die Leerstandsquote des stadtnahen Bezirks Ariesheim nahe beim baselstädtischen Wert von 0,5%. Quoten leicht über dem jeweiligen kantonalen Mittelwert weisen die Bezirke Laufen (0,8%) und Liestal (0,7%) sowie die baselstädtischen Gemeinden Riehen (0,7%) und Bettingen (0,8%) auf.

3 Wohnungsleerstand im Kanton Basel-Stadt

Die nach wie vor hohe Wohnungsproduktion im Kanton Basel-Stadt vermochte das Bevölkerungswachstum gut aufzufangen und hat einen Anstieg des Leerwohnungsbestandes von 452 auf 546 Einheiten zur Folge. Die Leerwohnungsquote liegt nach 0,4% jetzt bei 0,5%.

Im Stadtkanton ist die Leerstandsquote zum dritten Mal in Folge leicht gestiegen und liegt jetzt bei 0,5%. Die Bevölkerungszahl hat seit der letzten Leerstandserhebung, d. h. innert Jahresfrist, um gut 600 Personen zugenommen. Bei einer durchschnittlichen Belegung von zwei Personen pro Wohnung entspricht dies rechnerisch dem Bezug von 300 zusätzlichen Wohnungen. Mit rund 330 entsprach die Nettoproduktion an Wohnungen – d. h. der Zuwachs nach Neubau und Umbau – diesem Wert gut, so dass die Nachfrage nach neuem Wohnraum befriedigt werden konnte. Der Leerwohnungsbestand stieg weiter leicht an, wenn auch im gesamtschweizerischen Vergleich nach wie vor auf tiefem Niveau.

Struktur und räumliche Verteilung des Leerwohnungsbestandes

Im Stadtkanton weist der Leerstand bezüglich Zimmerzahl folgende Struktur auf: Dem Mittelwert von 0,5% entsprechen die Dreizimmerwohnungen. Leicht höher, nämlich jeweils 0,6%, sind die Quoten der kleineren Wohnungen mit einem bzw. zwei Zimmern, leicht tiefer ist der Wert mit 0,4% für die Vierzimmerwohnungen. Lediglich 0,2% resultieren jeweils für die grösseren Wohnungen mit fünf bzw. für jene mit mindestens sechs Zimmern.

Rund ein Viertel der leerstehenden Logis wurde innerhalb der vergangenen zwei Jahre renoviert, bei gut 5% handelt es sich um Neubauwohnungen. Die Leerstandsdauer ist im Allgemeinen gering: Gegen 70% der leerstehenden Wohnungen werden seit höchstens drei Monaten angeboten. Das deutet auf eine weiterhin hohe Fluktuation von Mieterinnen und Mietern hin, die wohl nicht zuletzt infolge des erhöhten Wohnungsangebots erneut leicht zugenommen hat: So sind im Jahr 2016 14 800 Personen (2015: 14 300) in den Kanton Basel-Stadt zugezogen und 13 900 (13 600) haben ihn verlassen. Zusätzlich sind 19 600 (18 400) Personen innerhalb des Kantons umgezogen.

Die räumliche Verteilung des Leerstands im Stadtkanton zeigt ein recht ausgeglichenes Bild: Gross- und Kleinbasel weisen mit 0,5% bzw. 0,4% praktisch gleiche Anteile auf. In Grossbasel entfallen auf die Wohnviertel Vorstädte mit 1,2%, Altstadt Grossbasel und St. Alban mit jeweils 0,8% die höchsten Leerstandsquoten. In Kleinbasel sind es das Claraquartier mit 0,9% sowie die Altstadt Kleinbasel und Kleinhüningen mit jeweils 0,7%. Zentrumsnähe mit grösserem Anteil an Kleinwohnungen sowie vereinzelt Bauvollendungen auf den Stichtag hin dürften die vergleichsweise hohen Quoten mitbewirken, die durch Werte im Bereich von 0,3% bis 0,6% der restlichen Wohnviertel insgesamt wettgemacht werden. Die Gemeinden Riehen und Bettingen schliesslich weisen Leerstandsquoten von 0,7% bzw. 0,8% 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 41,3 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 2017

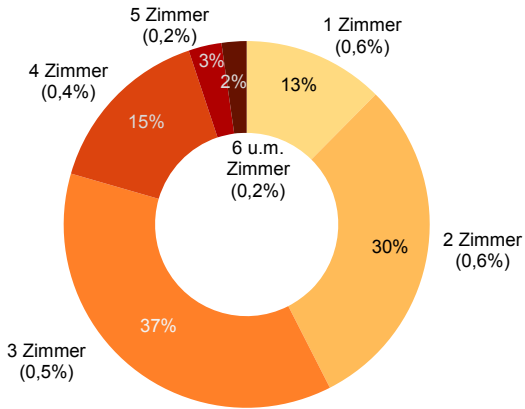


Abb. 3-1; Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt, Leerstandserhebung. Der kantonalen Leerstandsquote von 0,5% entsprechen die Dreizimmerwohnungen, die 37% des Leerstands ausmachen.

Leerwohnungen nach Leerstandsdauer in Basel-Stadt 2017

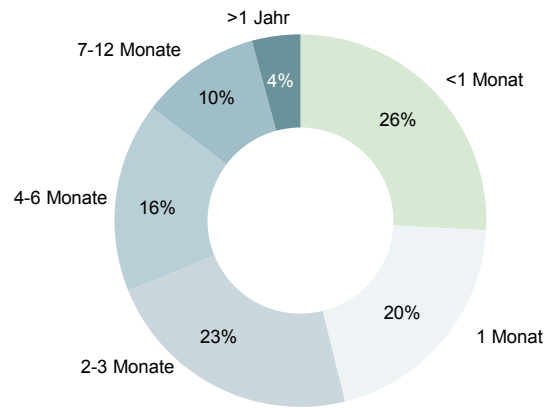


Abb. 3-2; Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt, Leerstandserhebung. Die Leerstandsdauer ist im Allgemeinen gering: 69% der Wohnungen werden während höchstens drei Monaten angeboten.

Nettoproduktion an Wohnungen im Kanton Basel-Stadt seit 2007

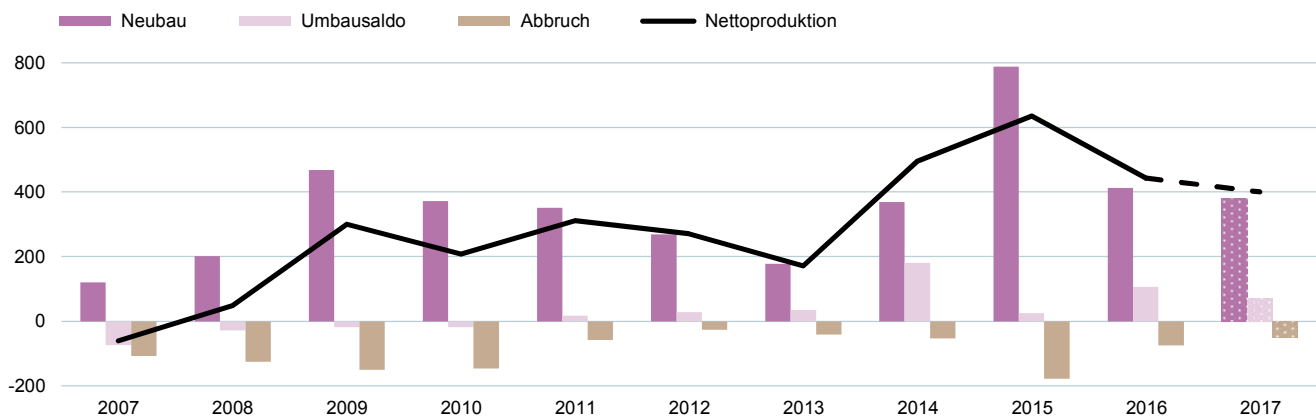


Abb. 3-3; Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt, Leerstandserhebung. Nach Bauvollendung grösserer Projekte im Jahr 2015 bleibt die Nettoproduktion seither mit jährlich rund 400 Wohnungen stabil.

Wohnungen und Wohnbevölkerung im Kanton Basel-Stadt seit 1960

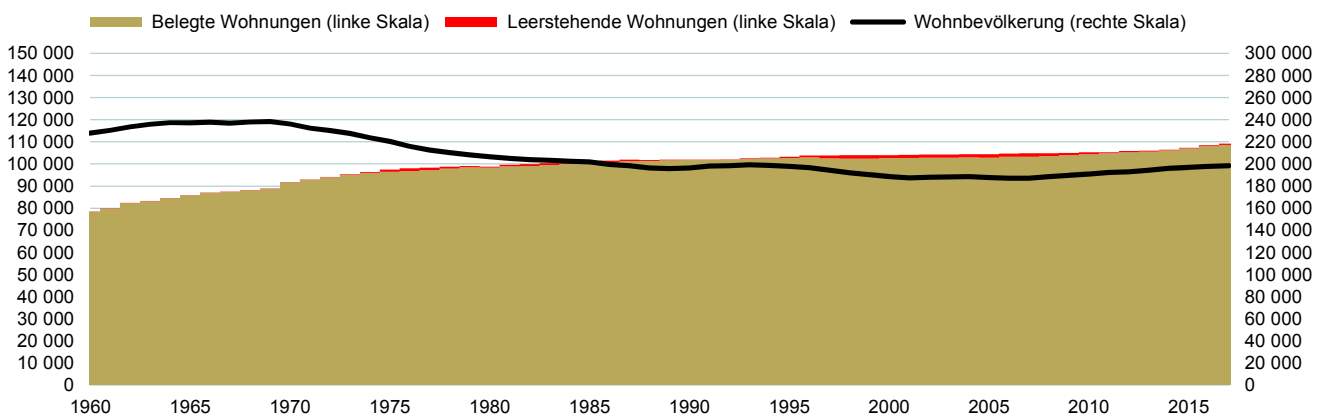


Abb. 3-4; Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt, Leerstandserhebung. Leerwohnungsquoten von mehr als 1% ergaben sich mit rückläufiger Bevölkerungszahl Mitte der 1970er- und 1980er-Jahre sowie von 1997 bis 2008.

4 Wohnungsleerstand im Kanton Basel-Landschaft

Die intensive Neubauproduktion im Kanton Basel-Landschaft hat dazu beigetragen, dass der Zuwachs der Wohnbevölkerung mehr als aufgefangen wurde. Die Leerwohnungszahl hat um 164 auf 809 zugenommen, die Leerstandsquote ist von 0,5% auf 0,6% gestiegen.

Im Kanton Basel-Landschaft korreliert die Leerstandsziffer jeweils stark mit der Neubauproduktion. Diese blieb nach einem starken Anstieg im Vorjahr auf rund 1 700 Wohnungen auch 2016 mit gut 1 500 vergleichsweise hoch. Der Zuwachs der Wohnbevölkerung um gegen 2 000 Personen konnte dadurch mehr als aufgefangen werden. Die Leerstandsquote stieg von 0,5% auf 0,6%.

Struktur und räumliche Verteilung des Leerwohnungsbestandes

Nach Wohnungsgrösse strukturiert weisen im Landkanton die Dreizimmerwohnungen mit 1,0% die höchste Leerstandsquote auf. Jeweils 0,6% sind es bei den Zwei- und Vierzimmerwohnungen, 0,5% bei jenen mit einem Zimmer. Bei den grösseren Wohnungen mit fünf Zimmern macht der Leerstand 0,2% aus, bei jenen mit mindestens sechs Zimmern 0,1%.

Gegen ein Viertel der leerstehenden Logis wurde innerhalb der vergangenen zwei Jahre renoviert, bei gut 7% handelt es sich um Neubauwohnungen der letzten zwei Jahre. Auch im Landkanton ist die Leerstandsdauer im Allgemeinen gering: Gegen 62% der Leerwohnungen werden im Landkanton während höchstens drei Monaten angeboten, während mindestens sechs Monaten standen gut 17% leer.

Die höchste Leerstandsquote weist derzeit mit 0,8% der Bezirk Laufen auf, bei allerdings geringer absoluter Leerwohnungszahl (78). 0,7% sind es im Bezirk Liestal (212 Leerwohnungen) und 0,6% im stadtnahen Bezirk Arlesheim (467). Am geringsten ist der Leerstand wie in den letzten Jahren im oberen Baselbiet mit Quoten von 0,3% und 0,2% in den Bezirken Waldenburg (21) bzw. Sissach (33).

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 2017

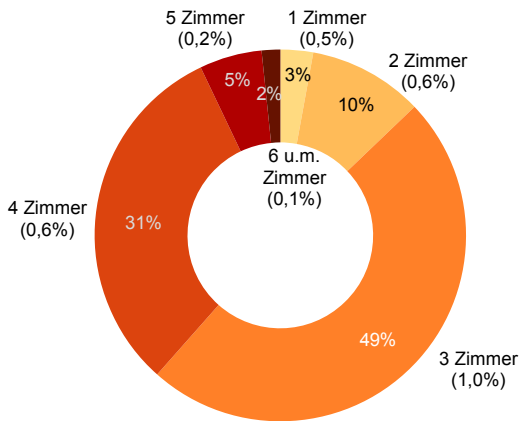


Abb. 4-1; Quelle: Statistisches Amt Basel-Landschaft, Leerstandserhebung.

Bei knapp der Hälfte des Leerstands handelt es sich um Dreizimmerwohnungen mit einer Leerstandsquote von 1,0%.

Leerwohnungen nach Leerstandsdauer in Basel-Landschaft 2017

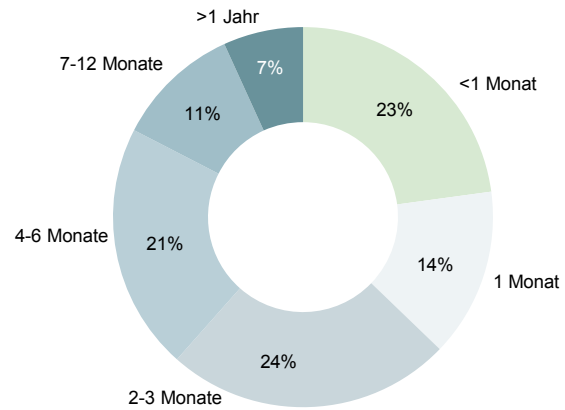


Abb. 4-2; Quelle: Statistisches Amt Basel-Landschaft, Leerstandserhebung.

Der grosse Wohnungszuwachs wird vom Markt im Allgemeinen gut absorbiert. Länger als sechs Monate steht gut 17% des Angebots leer.

Nettoproduktion an Wohnungen im Kanton Basel-Landschaft seit 2007

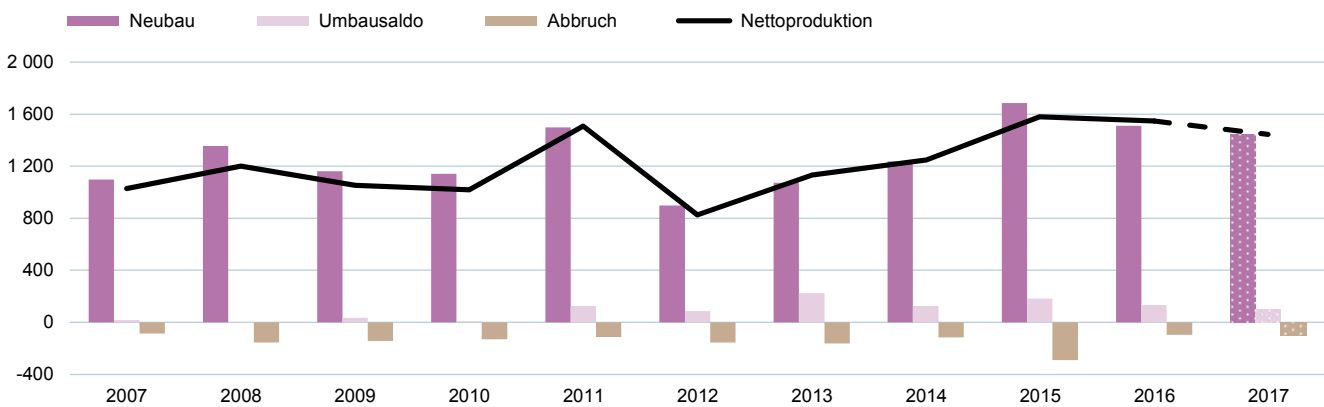


Abb. 4-3; Quelle: Statistisches Amt Basel-Landschaft, Leerstandserhebung.

Der seit dem markanten Rückgang im Jahr 2012 zu beobachtende Anstieg der Neubau- und damit der Nettoproduktion von Wohnungen erreichte 2015 einen Höchstwert. Die Wohnungsproduktion bleibt, wenn auch auf etwas geringerem Niveau, weiterhin hoch und vermag den Zuwachs der Wohnbevölkerung gut aufzufangen.

Wohnungen und Wohnbevölkerung im Kanton Basel-Landschaft seit 1960

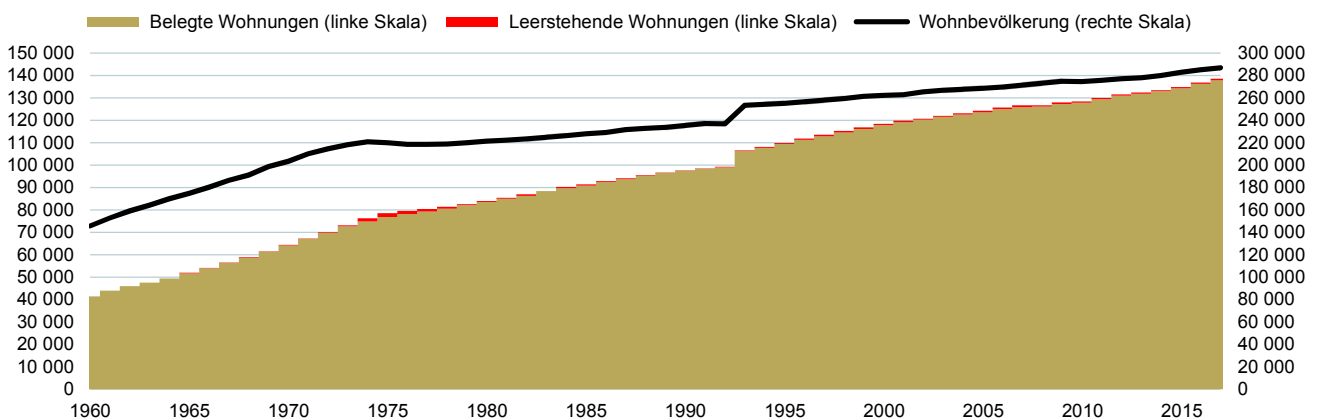


Abb. 4-4; Quelle: Statistisches Amt Basel-Landschaft, Leerstandserhebung.

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 ist die Quote in Basel mit 0,5% leicht höher als in Lausanne und Zürich bzw. leicht tiefer als in Bern und Genf.

Leerwohnungsziffer im kantonalen Vergleich

Die gesamtschweizerische Leerstandsziffer liegt zurzeit noch nicht vor. Sie betrug vor Jahresfrist bei leicht steigender Tendenz 1,3% und könnte aufgrund der bisher zugänglichen Kantonswerte weiter etwas zunehmen. Im kantonalen Vergleich bewegen sich die Quoten der beiden Basel zusammen mit jenen von Genf und Zug im unteren Bereich.

Geschätzte Leerwohnungsziffer für die Nordwestschweiz

Eine 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. Aufgrund der zurzeit verfügbaren Angaben ist in diesen Bezirken mit Quoten um 2% zu rechnen. Für die Nordwestschweiz ergibt das eine geschätzte Leerstandsziffer im Bereich von 0,8%.

Leerwohnungen im städtischen Vergleich

Mit dem erneuten Rückgang der Wohnbevölkerung ab Mitte der 1990er-Jahre ergaben sich in Basel-Stadt bis vor zehn Jahren Leerstandsquoten im Bereich von 1,3% bis 1,6%. Das waren sogar im gesamtschweizerischen Vergleich recht hohe Werte. Mit dem seither 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 und liegt seither im Bereich der anderen grösseren Schweizer Städte. Die in den letzten drei Jahren erfolgte höhere Wohnungsproduktion hat zum kontinuierlichen Anstieg auf heute 0,5% beigetragen. Die Basler Quote liegt nach wie vor im Bereich der anderen grösseren Schweizer Städte: zwischen den Werten von Zürich (0,2%) und Lausanne (0,4%) einerseits und jenen von Bern und Genf (jeweils 0,6%) andererseits.

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 21 bis 22 Franken monatlich (ca. 260 Franken pro Jahr) und damit im Bereich der Mieten von Wohnungen neueren Baudatums.

Leerstandsquote nach Kanton

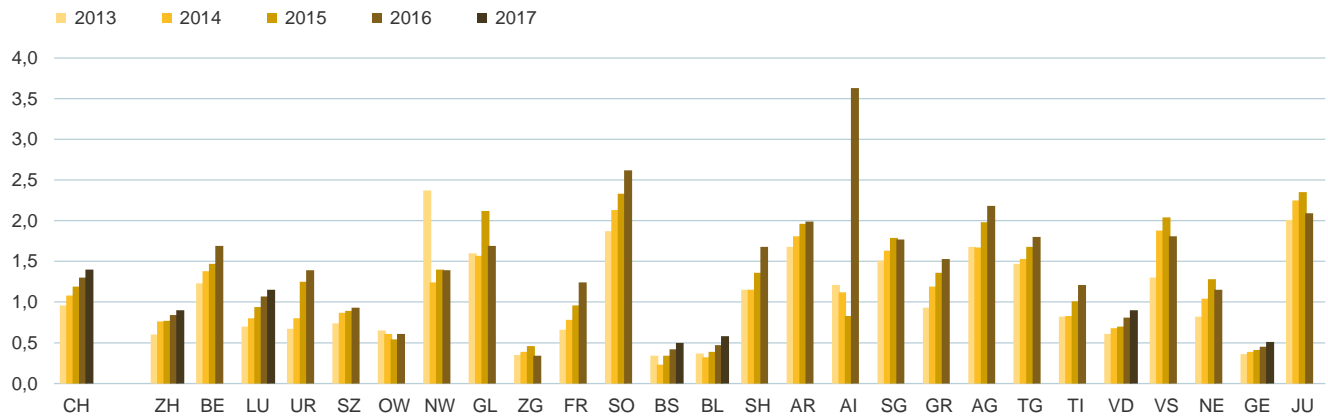


Abb. 5-1; Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt, Leerstandserhebung.

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

Leerwohnungsquote in Grossstädten und in der Schweiz

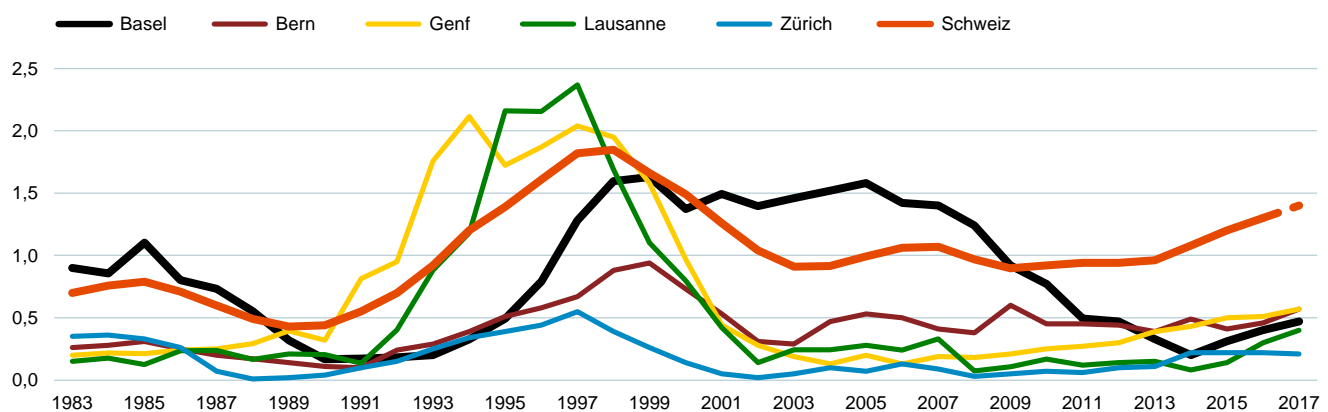


Abb. 5-2; Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt, Leerstandserhebung.

Seit der vor zehn Jahren einsetzenden Zunahme der Wohnbevölkerung hat sich die Basler Leerwohnungsquote zurückgebildet. Wegen der regen Wohnbautätigkeit in den letzten drei Jahren ist sie wieder leicht gestiegen und liegt im mittleren Bereich der anderen Grossstädte.

6 Geschäftsleerstand in den beiden Basel

Das Angebot an Geschäftsflächen hat in beiden Basel nach vier Jahren mit jeweils um 300 000 m² auf rund 359 000 m² zugenommen. Der Anstieg verteilt sich proportional auf beide Kantone, so dass wie 2016 rund 30% des Angebots auf den Stadt- und 70% auf den Landkanton entfällt.

Gemäss der zeitgleich vom Schweizerischen Verband der Immobilienwirtschaft beider Basel (SVIT) durchgeführten Erhebung im Geschäftsbereich hat das Angebot an Geschäftsflächen in der Region innert Jahresfrist um rund ein Viertel zugenommen. Während in Basel-Stadt die aktuelle Leerfläche mit 110 000 m² unter dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (120 000 m²) liegt, bleibt sie in Basel-Landschaft mit 249 000 m² deutlich darüber (191 000 m²) und bedeutet hier den Höchstwert seit der Erhebung dieser Daten im Jahr 1995. Mit insgesamt 358 626 m² Geschäftsleerstand in beiden Kantonen wurde der bisherige Höchstwert aus dem Jahr 2012 um gut 2 000 m² übertroffen. Bei einem moderaten Anstieg der leerstehenden Bürofläche in beiden Kantonen beruht der Zuwachs auf einem gestiegenen Angebot an Gewerbe- und Lagerfläche im Stadtkanton sowie auf einem markanten Mehr an leerstehender Gewerbe- und Produktionsfläche im Landkanton.

Kanton Basel-Stadt

Die Zunahme im Stadtkanton auf insgesamt 109 700 m² beruht auf einem starken Anstieg der angebotenen Gewerbe- und Lagerfläche um jeweils über 9 000 m² auf 17 400 m² bzw. 20 300 m². Geringer fiel die Zunahme mit gut 5 000 m² im Bürobereich aus, wo das Angebot mit 59 700 m² aber immer noch unter jenem der Jahre 2010 bis 2015 liegt. Auch das Angebot an Ladenfläche ist nach einem Anstieg um 1 400 m² mit insgesamt 12 000 m² noch geringer als in den meisten Vorjahren. Produktionsfläche schliesslich wird mit lediglich 400 m² wie meist im Stadtkanton kaum angeboten.

Kanton Basel-Landschaft

Die Zunahme im Landkanton auf den Höchstwert von insgesamt 248 900 m² ist in erster Linie auf einen starken Anstieg der angebotenen Gewerbe- und Produktionsfläche zurückzuführen. Erstere legte innert Jahresfrist um gut 26 100 m² auf insgesamt 60 000 m² zu, letztere um 31 100 m² auf 37 000 m². Daneben fiel der Anstieg leerstehender Bürofläche mit fast 6 000 m² auf insgesamt 85 100 m² vergleichsweise gering aus, trug aber zum Höchstwert in diesem Bereich bei. Um 12 100 m² auf 53 400 m² zurückgegangen ist andererseits das Angebot an Lagerfläche sowie um 3 800 m² auf 13 400 m² jenes an Ladenfläche.

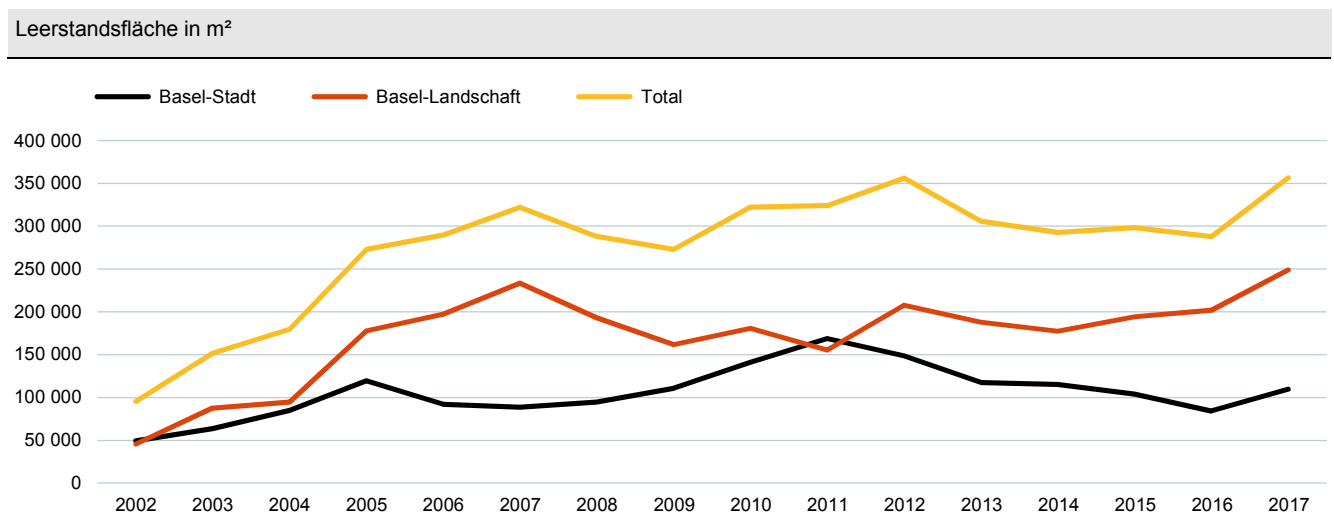


Abb. 6-1; Quelle: SVIT beider Basel, Leerstandserhebung.

Das Angebot an Geschäftsflächen hat in den beiden Basel zusammen nach vier Jahren mit jeweils 300 000 m² auf rund 359 000 m² zugenommen. Wie im letzten Jahr entfällt rund 30% des gesamten Angebots auf den Stadt- und rund 70% auf den Landkanton.

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

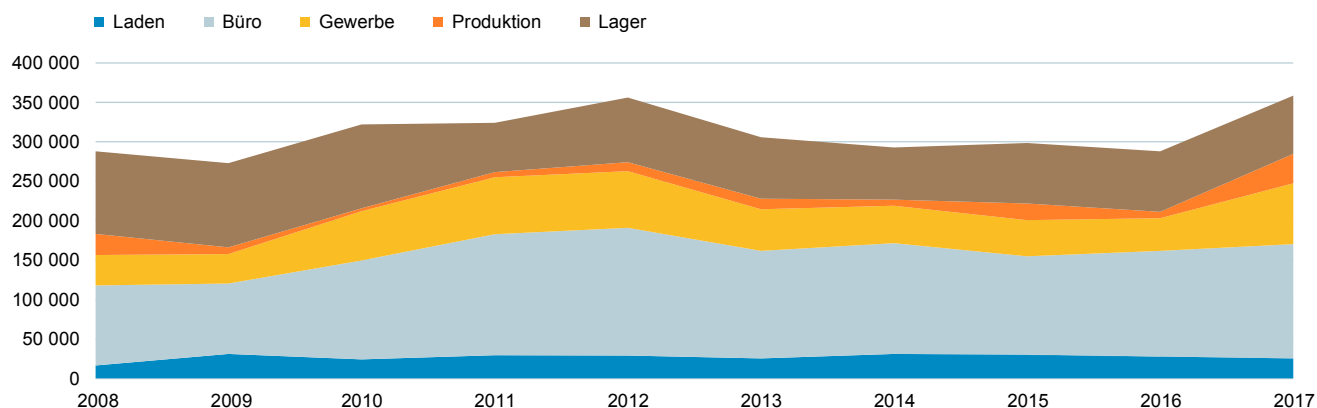


Abb. 6-2; Quelle: SVIT beider Basel, Leerstandserhebung.

40% des Angebots in beiden Kantonen zusammen entfallen 2017 auf Büro- und jeweils gut 20% auf Gewerbe- und Lagerflächen. Zugenommen hat innert Jahresfrist v. a. der Leerstand im Gewerbebereich und – auf geringerem Niveau – im Produktionsbereich.

Leerstandsfläche in m² nach Nutzung im Kanton Basel-Stadt

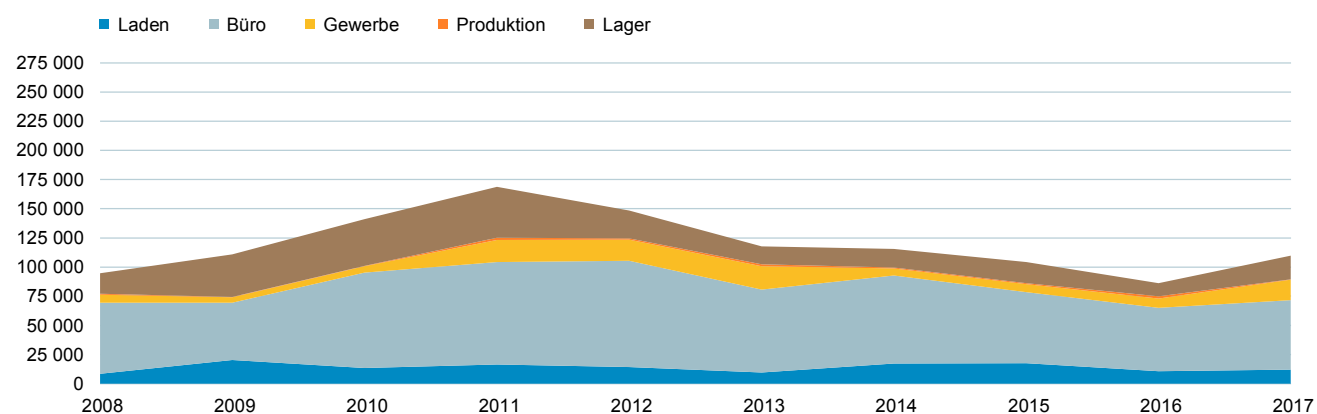


Abb. 6-3; Quelle: SVIT beider Basel, Leerstandserhebung.

54% oder 60 000 m² des 2017 insgesamt etwas höheren Angebots im Stadtkanton entfallen auf Büroflächen. Bei rund 12 000 m² handelt es sich um Ladenflächen.

Leerstandsfläche in m² nach Nutzung im Kanton Basel-Landschaft

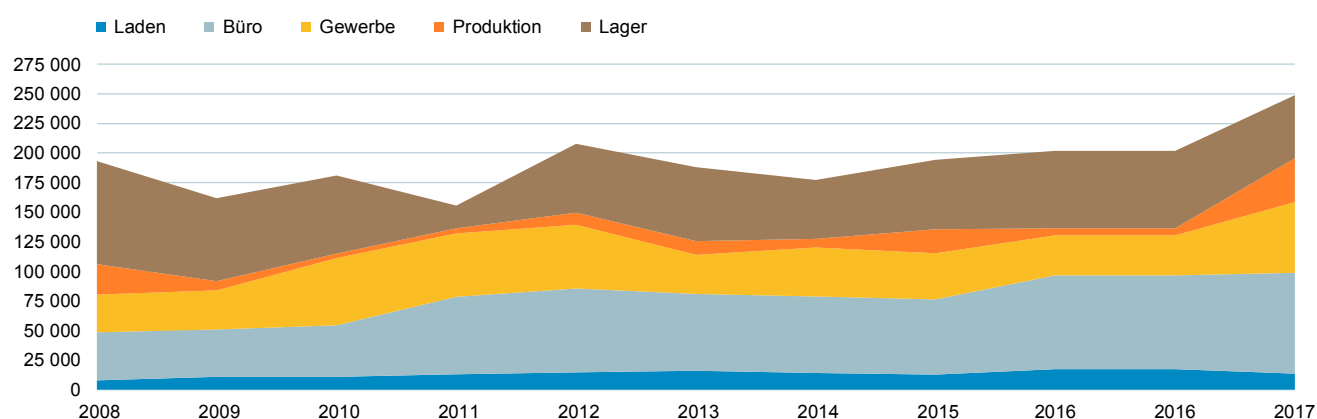


Abb. 6-4; Quelle: SVIT beider Basel, Leerstandserhebung.

Ein stark gestiegenes Angebot v. a. an Gewerbe- und Produktionsflächen hat innert Jahresfrist im Landkanton wesentlich zur Zunahme des Leerstands im Geschäftsbereich beigetragen. Mit 85 000 m² (34%) und 60 000 m² (24%) entfallen auf Büro- bzw. Gewerbeflächen die grössten Anteile.

7 Tabellen

T-1 Leerwohnungen nach Leerstandsdauer und Objektart seit 2008

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														
2008	1 294	1,2	950	73,4	190	14,7	140	10,8	22	1,7	465	35,9	16	1,2
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
Basel-Landschaft														
2008	630	0,5	419	66,5	114	18,1	199	31,6	73	11,6	111	17,6	68	10,8
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

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

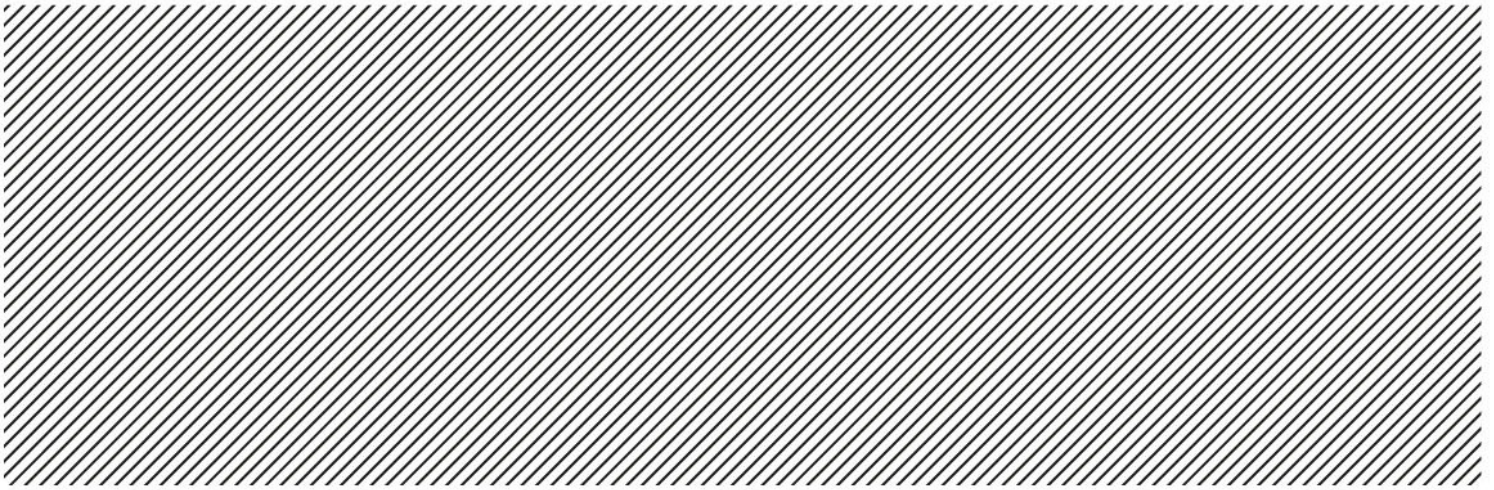
T-2 Leerwohnungen nach Zimmerzahl seit 2008

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														
2008	156	1,4	255	1,0	533	1,4	265	1,5	63	1,0	22	0,4	1 294	1,2
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
Basel-Landschaft														
2008	7	0,2	45	0,4	225	0,7	248	0,7	73	0,3	32	0,2	630	0,5
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

¹In % des jeweiligen Wohnungstyps.

T-3 Leerstehende Industrie- und Geschäftslokale nach Nutzungsart seit 2008

Jahr	Fläche in m ² nach Nutzungsart					
	Laden	Büro	Gewerbe	Produktion	Lager	Total
Basel-Stadt						
2008	8 597	60 842	6 705	1 015	17 594	94 753
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
Basel-Landschaft						
2008	7 862	40 548	31 869	25 718	87 250	193 247
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
Basel-Stadt und Basel-Landschaft						
2008	16 459	101 390	38 574	26 733	104 844	288 000
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



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