



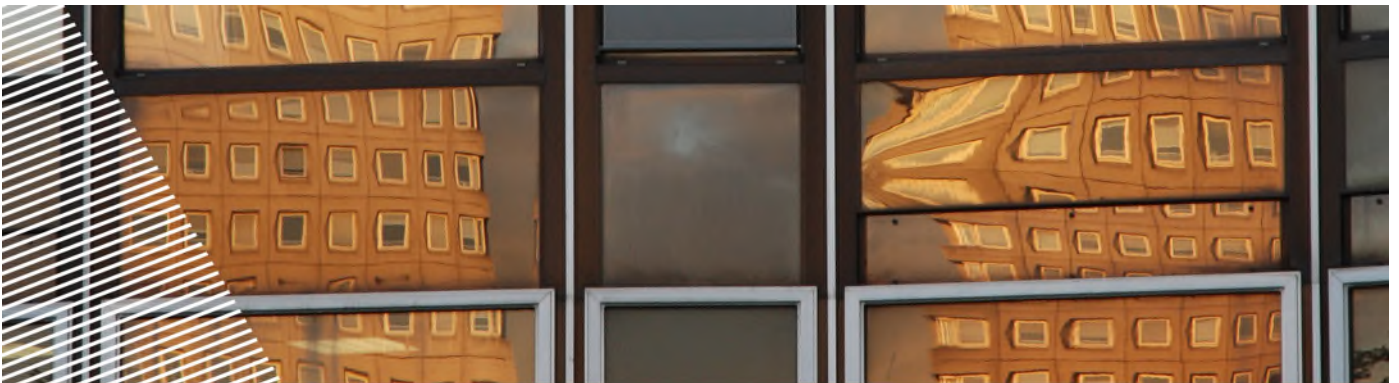
Kanton Basel-Stadt | Präsidentsdepartement | **Statistisches Amt**

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

Ausgabe 2024

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 2024
Nachdruck unter Quellenangabe erwünscht

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 29 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 30. 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

1 984 Wohnungen stehen in den beiden Basel leer: 897 in Basel-Stadt und 1 087 in Basel-Landschaft. Beide Halbkantone verzeichneten einen Rückgang um 0,2 bis 0,3 Prozentpunkte: Für Basel-Stadt wurden knapp 0,8% und für Basel-Landschaft gut 0,7% ermittelt.

Seit dem Tiefstand vor zehn Jahren mit Leerstandsquoten von lediglich 0,2% im Stadt- und 0,3% im Landkanton ist dieser Indikator in beiden Halbkantonen recht kontinuierlich angestiegen. Dieser Anstieg dauerte im Kanton Basel-Landschaft bis 2020, im Stadtkanton bis 2022. Bis 2020 verzeichnete der Landkanton eine grössere Leerwohnungsquote. Ab 2021 hat sich der Trend gekehrt. Seitdem verzeichnet der Kanton Basel-Stadt eine höhere Quote. 2024 wurden im Stadtkanton 897 Leerwohnungen ermittelt, was einem Rückgang um 332 Einheiten oder 27,0% entspricht. Im Landkanton dagegen war der Rückgang von 1 359 auf 1 087 Leerwohnungen etwas geringer (20,0%). Die neuen Quoten im Berichtsjahr waren 0,8% für Basel-Stadt und 0,7% für den Landkanton. Für beide Kantone zusammen ergibt sich bei 1 984 Leerwohnungen eine Quote von gerundet 0,7% (0,748%).

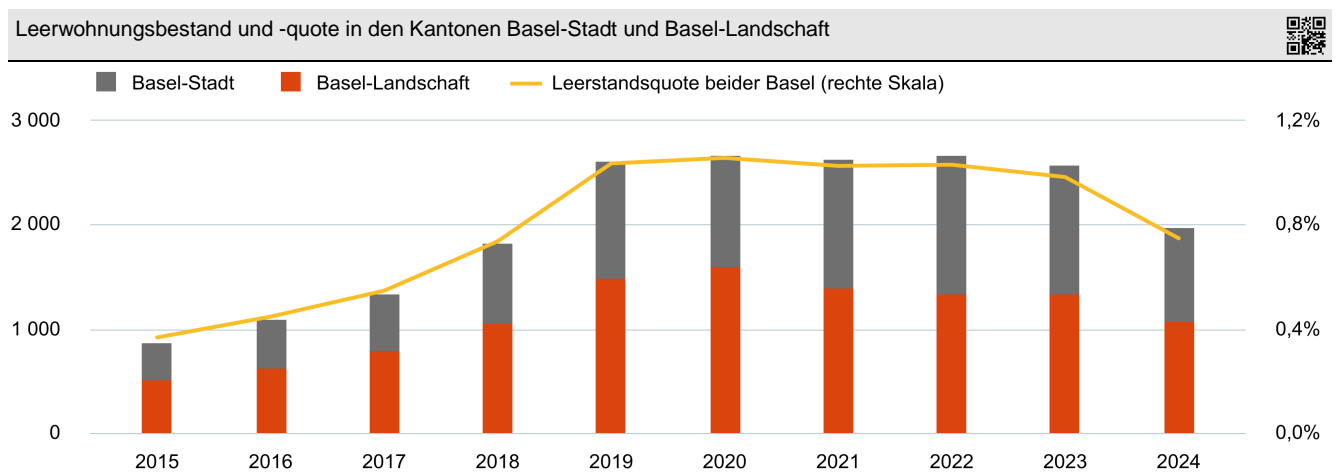


Abb. 2-1; Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt und Amt für Daten und Statistik BL, Leerstandserhebung.

Die Leerstandsquote beider Basel zusammen ging auf 0,7% zurück. Insgesamt standen 2024 in den beiden Halbkantonen 1 984 Wohnungen leer, 604 (23,3%) weniger als 2023.

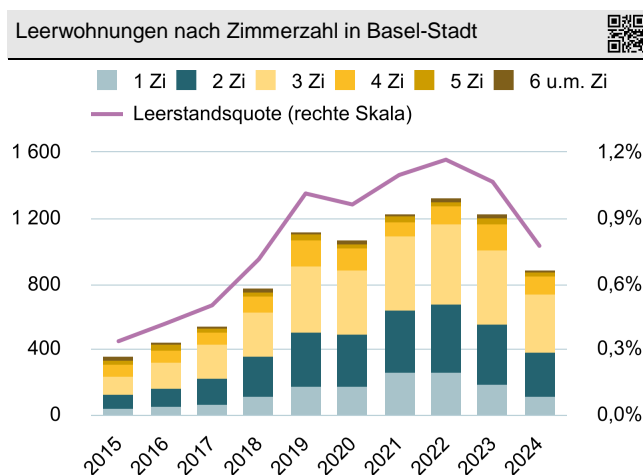


Abb. 2-2; Quelle: Statistisches Amt BS, Leerstandserhebung.

Die Leerstandsquote im Stadtkanton sinkt 2024 auf 0,8%. Insgesamt stehen 897 Wohnungen leer, davon sind gut zwei Drittel Zwei- oder Dreizimmerwohnungen.

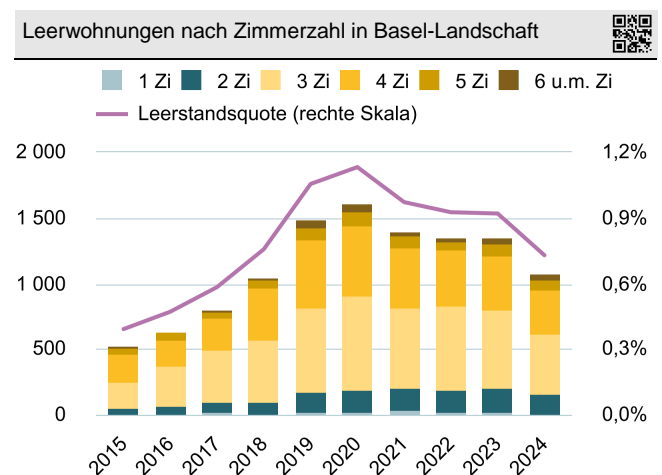


Abb. 2-3; Quelle: Amt für Daten u. Statistik BL, Leerstandserhebung.

Im Landkanton ist die Leerstandsquote 2024 auf 0,7% gesunken. 1 087 Wohnungen stehen leer. Davon sind knapp drei Viertel Drei- oder Vierzimmerwohnungen.

Leerwohnungsquote in den Kantonen Basel-Stadt und Basel-Landschaft nach Gemeinde 2024

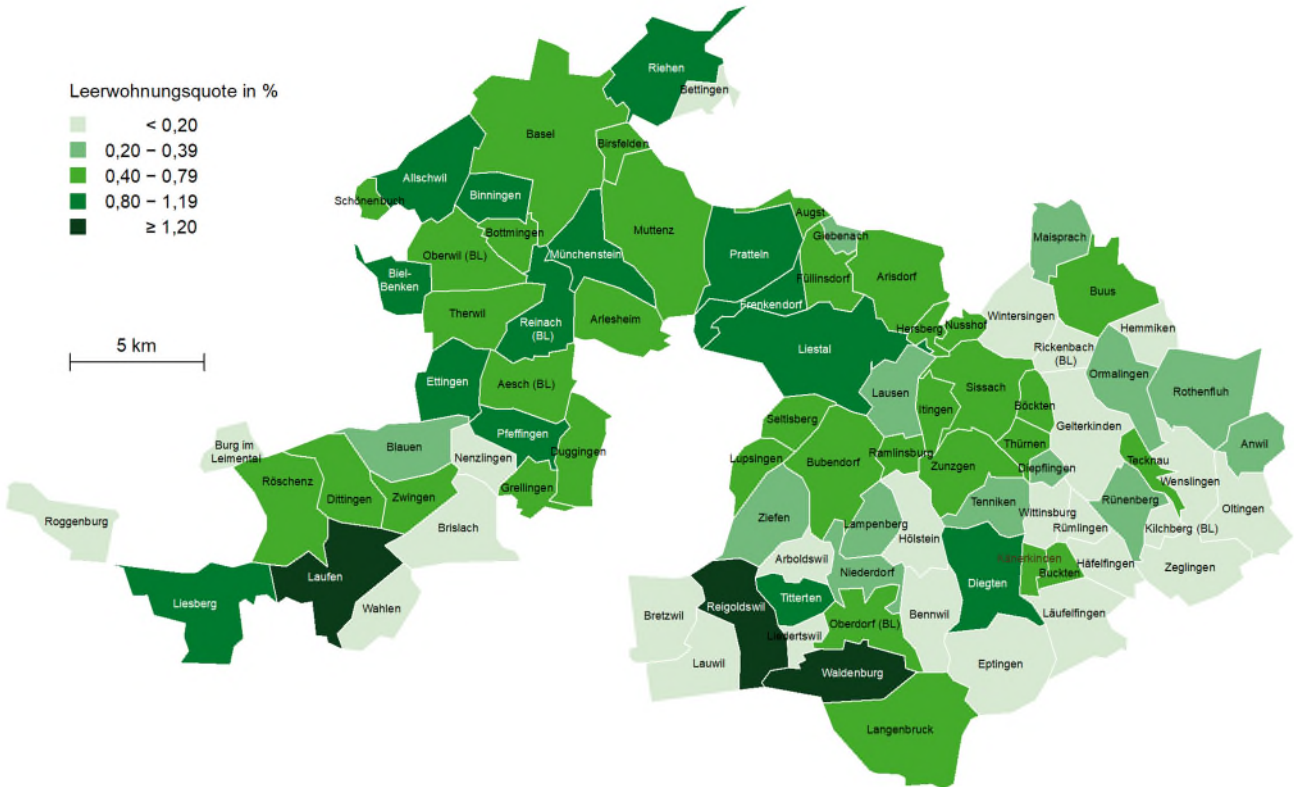


Abb. 2-4; Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt und Amt für Daten und Statistik BL, Leerstandserhebung.

Die Leerwohnungsquoten unterscheiden sich teilweise beträchtlich zwischen den Gemeinden. An der Spitze befindet sich Waldenburg mit 1,5% gefolgt von Laufen (1,4%).

Leerwohnungen und Leerwohnungsquoten nach Kantonsgebiet 2024

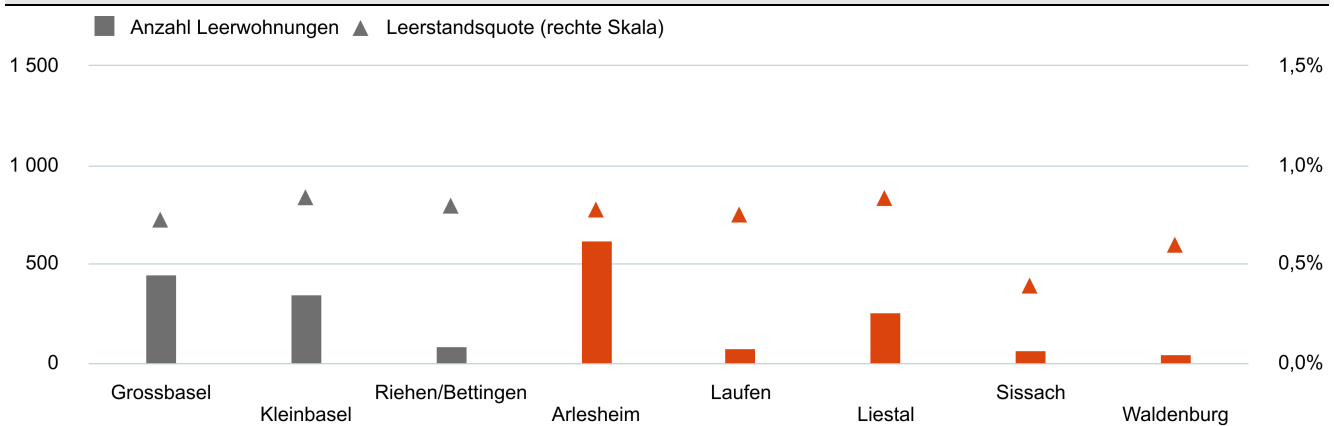


Abb. 2-5; Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt und Amt für Daten und Statistik BL, Leerstandserhebung.

Im Kanton Basel-Landschaft weisen die Bezirke Liestal und Arlesheim (je 0,8) die höchsten Quoten auf. In den Bezirken Sissach (0,4%) und Waldenburg (0,6%) liegen die Leerwohnungsquoten hingegen unter dem gesamtkantonalen Wert von 0,7%. Im Bezirk Laufen bewegt sie sich im Kantonsdurchschnitt. Im Stadtkanton (0,8%) liegen die Quoten von Kleinbasel und der Landgemeinden Riehen und Bettingen (je 0,8%) über jener von Grossbasel (0,7%).

3 Wohnungsleerstand im Kanton Basel-Stadt

Die Wohnungsproduktion ist im Kanton Basel-Stadt seit der Leerstandserhebung 2023 gesunken und die Bevölkerung nahm weiterhin zu. Die Leerwohnungsquote sank nun innert Jahresfrist um 0,3 Prozentpunkte auf 0,8%. 897 Wohnungen standen am 1. Juni 2024 leer.

Im Stadtkanton ist die Leerstandsquote nach dem Tiefststand von 0,2% im Jahr 2014 bis 2022 gestiegen. Seit 2023 sinkt sie wieder und liegt aktuell bei 0,8%. Die Bevölkerungszahl ist im Stadtkanton innert Jahresfrist (Ende Mai 2023 bis Ende Mai 2024) um gut 1 500 Personen gewachsen. In derselben Zeitperiode hat der Wohnungsbestand netto um 565 Wohnungen zugenommen. Vor allem in den ersten fünf Monaten 2024 war die Nettoproduktion gering. Dass die Leerwohnungsquote gegenüber dem Vorjahr gesunken ist, überrascht deshalb nicht.

Struktur und räumliche Verteilung des Leerwohnungsbestandes

Im Stadtkanton weist der Leerstand bezüglich Zimmerzahl folgende Struktur auf: Dem Mittelwert von 0,8% (Vorjahr 1,1%) entsprechen die Dreizimmerwohnungen. Höhere Quoten von jeweils 1,0% (1,6%) und 0,9% (1,3%) entfallen auf die kleineren Wohnungen mit einem Zimmer bzw. zwei Zimmern. Tiefere Werte von 0,5% (0,8%) weisen die Vierzimmerwohnungen, die Fünfzimmerwohnungen mit 0,4% (Vorjahr 0,5%) und Wohnungen mit mindestens sechs Zimmern mit 0,2% (Vorjahr 0,4%) auf. Die Abnahme der Leerstandsquote ist bei den kleineren Wohnungen etwas stärker ausgeprägt.

Betrachtet man die leerstehenden Wohnflächen und setzt diese Fläche in Relation zur Fläche aller Wohnungen, erhält man mit abgerundet 0,7% eine leicht tiefere Quote. Der Grund liegt darin, dass 2024 eine Leerwohnung 76 m² gross war und damit knapp 4 m² kleiner als der Durchschnitt des gesamten Wohnungsbestandes. 2014 und 2015, zwei Jahre mit sehr niedrigem Leerstand, waren die Leerwohnungen grösser als im Gesamtbestand. Damals war der Anteil sehr grosser und teurer Leerwohnungen grösser. Dementsprechend war in diesen Jahren die Leerflächenquote leicht höher als die Leerwohnungsquote.

3% der Leerwohnungen sind Neubauwohnungen der letzten zwei Jahre. Bei 18% 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 854 von 897 Wohnungen (95%). Die übrigen 43 Wohnungen wurden zum Kauf angeboten. Dies ist ein Kaufangebot mehr als im Vorjahr.

Die räumliche Verteilung des Leerstands im Stadtkanton zeigt grossräumig ein recht ausgeglichenes Bild: Gross- und Kleinbasel weichen mit 0,7% bzw. 0,8% Leerstand nur geringfügig voneinander ab. Kleinräumig, auf Wohnviertel-Ebene, treten die Unterschiede aber deutlicher hervor: Die höchsten Leerstandsquoten entfallen auf die Wohnviertel Altstadt Grossbasel und Rosental mit je 1,3% sowie auf die Wohnviertel Vorstädte und Kleinhüningen mit je 1,2%. Die Gemeinde Riehen mit 0,2%, das Wohnviertel Bachletten mit 0,3%, sowie die Wohnviertel Wettstein und Bruderholz mit je 0,4% weisen die niedrigsten Leerwohnungsquoten auf. Der höhere Anteil grösserer Wohnungen, welche eine geringere Leerwohnungsquote aufweisen, ist einer der Gründe für die geringe Leerstandsquote in diesen Wohngebieten.

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 auf dem Wohnungsmarkt ist weiterhin hoch: So sind im Jahr 2023 rund 14 200 Personen (2022: 15 800) in den Kanton Basel-Stadt zugezogen und 12 900 (13 100) haben diesen verlassen. Konstant hoch geblieben ist mit 20 400 (2022: 20 400) die Zahl jener Personen, die 2023 innerhalb des Kantons umgezogen sind.

Leerwohnungen nach Zimmerzahl in Basel-Stadt 2024

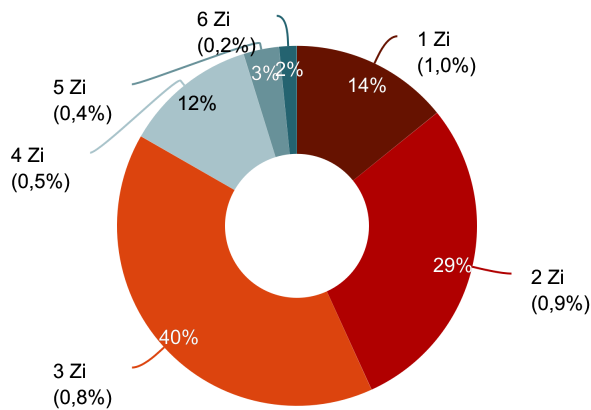


Abb. 3-1; Quelle: Statistisches Amt BS, Leerstandserhebung. Die höchste Quote weisen mit 1,0% die Einzimmerwohnungen auf. Bei den Wohnungen mit sechs und mehr Zimmern ist sie mit 0,2% am niedrigsten.

Leerwohnungen nach Bautätigkeit in Basel-Stadt 2024

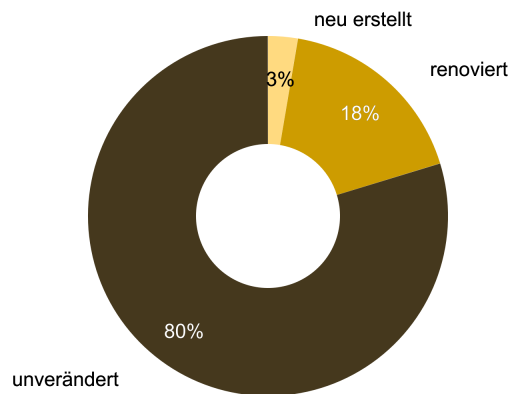


Abb. 3-2; Quelle: Statistisches Amt BS, Leerstandserhebung. Rund 80% der leerstehenden Wohnungen sind in den letzten zwei Jahren unverändert geblieben; 18% sind renoviert und 3% neu erstellt worden.

Nettoproduktion an Wohnungen im Kanton Basel-Stadt

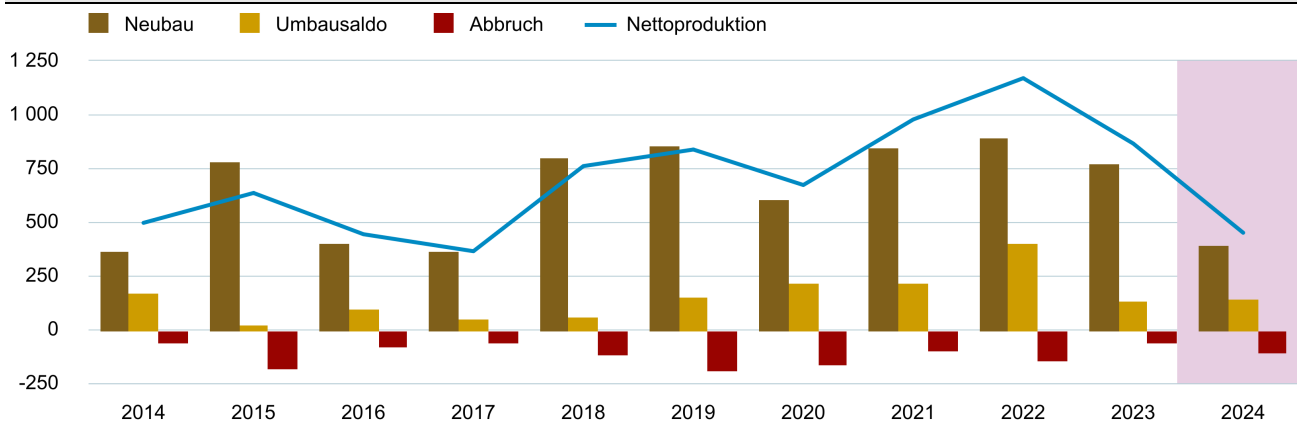


Abb. 3-3; Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt, Leerstandserhebung (Werte 2024 geschätzt). Die Nettoproduktion von Wohnungen beträgt 2023 865 Einheiten. Davon stammen 778 aus Neu- und 140 aus Umbauten. Durch Abbrüche gehen 53 Wohnungen verloren. Für 2024 wird eine Nettoproduktion von rund 450 Wohnungen prognostiziert.

Wohnungen und Wohnbevölkerung im Kanton Basel-Stadt

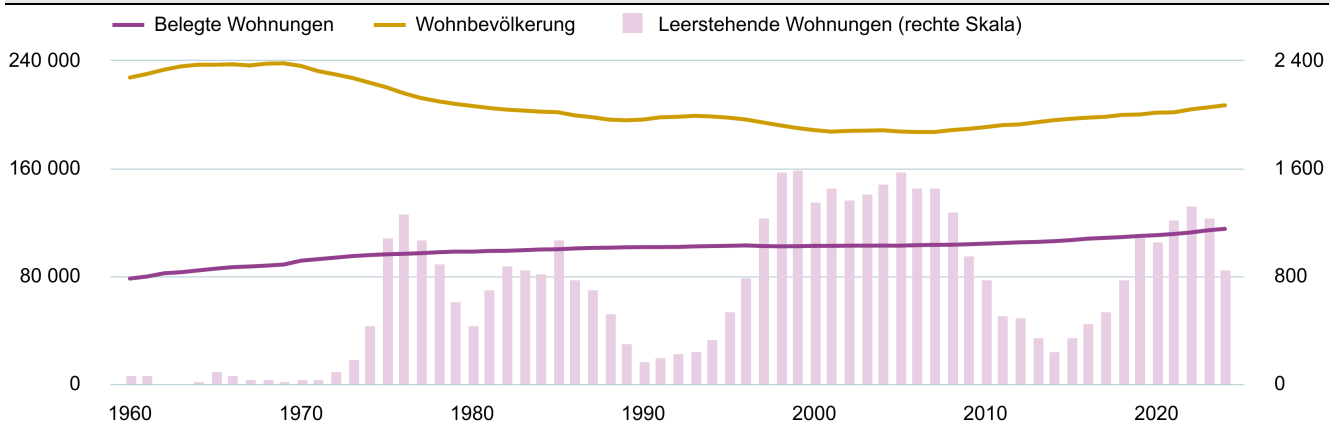


Abb. 3-4; Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt, Leerstandserhebung. Leerwohnungsbestände von meist mehr als 800 Einheiten ergaben sich mit rückläufiger Bevölkerungszahl Mitte der 1970er- und 1980er-Jahre sowie von 1997 bis 2008. Seit 2019 liegt die Leerwohnungsanzahl trotz steigender Bevölkerung dank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

4 Wohnungsleerstand im Kanton Basel-Landschaft

Im Kanton Basel-Landschaft hat der Leerwohnungsbestand 2024 abgenommen, um 272 Wohnungen oder 20% auf nun 1 087 Einheiten. Die Leerstandsquote beträgt nun 0,7%.

Struktur und räumliche Verteilung des Leerwohnungsbestandes

Bei der überwiegenden Mehrzahl aller ausgeschriebenen, leerstehenden Wohnungen handelt es sich um Drei- und Vierzimmerwohnungen (aufgerundet 74%). Nach Wohnungsgrösse strukturiert weisen im Landkanton die Dreizimmerwohnungen mit 1,1% die höchste Leerstandsquote auf. Ebenfalls über dem kantonalen Mittelwert liegen mit je 0,8% die Zwei- und Vierzimmerwohnungen. Die Einzimmerwohnungen weisen eine Leerwohnungsquote von 0,5% auf. Bei den grösseren Wohnungen mit fünf Zimmern und bei jenen mit mindestens sechs Zimmern ist der Leerstand mit je 0,3% jeweils gering.

Entgegen der allgemeinen Abnahme der leerstehenden Wohnungen ist die Anzahl der leerstehenden Einfamilienhäuser gegenüber dem Vorjahr um 13 Einheiten (+14%) gestiegen, insgesamt standen dem Wohnungsmarkt am 1. Juni 2024 104 Einfamilienhäuser zur Verfügung.

3% der Leerwohnungen sind Neubauwohnungen der letzten zwei Jahre. Bei 9% handelt es sich um Wohnungen, bei denen das jeweilige Gebäude innerhalb der vergangenen zwei Jahre renoviert worden ist. Das Gros von knapp 88% wird ohne Veränderungen in den letzten zwei Jahren auf dem Wohnungsmarkt angeboten. Bezüglich der Angebotsart werden 86% aller ausgeschriebenen Wohnungen zur Miete angeboten, die übrigen 14% stehen zum Verkauf, der Grossteil davon sind Einfamilienhäuser (71%).

Die Bezirke Liestal und Arlesheim weisen 2024 mit je 0,8% die höchste Leerwohnungsquote auf. Der Bezirk Laufen entspricht mit einer Quote von 0,7% dem kantonalen Mittelwert. Am niedrigsten ist die Leerwohnungsquote im Bezirk Sissach mit 0,4% gefolgt vom Bezirk Waldenburg mit 0,6%. Der grösste Rückgang der Leerwohnungsquote wurde im Bezirk Sissach (von 0,8% auf 0,4%) beobachtet. In allen Bezirken war ein Rückgang zu verzeichnen. Im Bezirk Liestal war er am geringsten (von 0,9% auf 0,8%). Nach Gemeinde betrachtet, fällt die Leerwohnungsquote in Waldenburg (1,5%), Laufen (1,4%) und Reigoldswil (1,2%) am höchsten aus. Die Gemeinde Itingen ist mit einem Rückgang um knapp 1,7 Prozentpunkte die Gemeinde mit der grössten Veränderung der Leerwohnungsquote innert Jahresfrist. Die grösste Zunahme der Leerwohnungsquote verzeichnete mit knapp 0,9 Prozentpunkten die Gemeinde Reigoldswil.

In absoluten Zahlen ist der Leerstand in Allschwil (Leerwohnungsquote 0,8%) mit 93 Einheiten am grössten. Es folgen die Gemeinden Pratteln (1,1%) und Reinach (0,9%) mit 92 resp. 91 Leerwohnungen. Von den Gemeinden mit mehr als 10 000 Einwohnern hat Therwil mit 28 Leerwohnungen mit 0,6% die niedrigste Leerwohnungsquote.

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).

Leerwohnungen nach Zimmerzahl Basel-Landschaft 2024

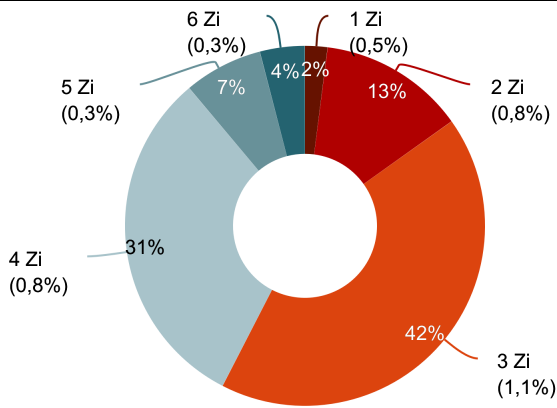


Abb. 4-1; Quelle: Amt für Daten und Statistik BL, Leerstandserhebung.

Dreizimmerwohnungen weisen mit einer Quote von 1,1% den höchsten Leerstand auf. Sie machen 42% des Gesamtbestandes der leeren Wohnungen aus.

Leerwohnungen nach Bautätigkeit Basel-Landschaft 2024

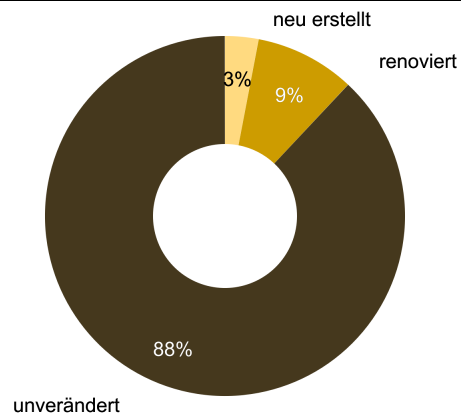


Abb. 4-2; Quelle: Amt für Daten und Statistik BL, Leerstandserhebung.

88% der Leerwohnungen sind in den zwei letzten Jahren unverändert geblieben; 3% sind neu erstellt und 9% renoviert worden.

Nettoproduktion an Wohnungen im Kanton Basel-Landschaft

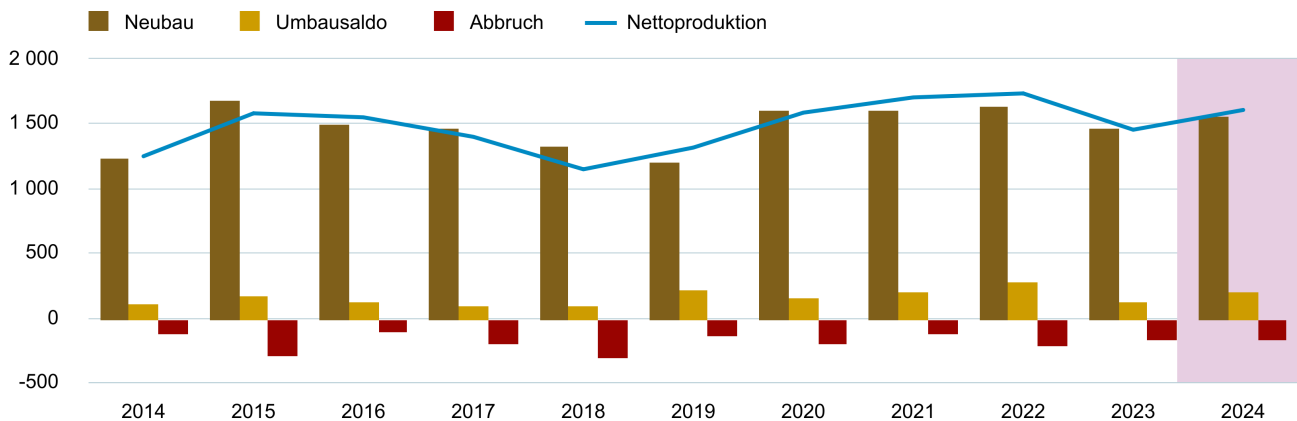


Abb. 4-3; Quelle: Amt für Daten und Statistik BL, Leerstandserhebung (Werte 2024 geschätzt).

Die Nettoproduktion von Wohnungen ist 2023 gegenüber dem Vorjahr um 16% gesunken und beträgt 1 452 Einheiten. Bei den Werten von 2024 handelt es sich um eine Prognose.

Wohnungen und Wohnbevölkerung im Kanton Basel-Landschaft

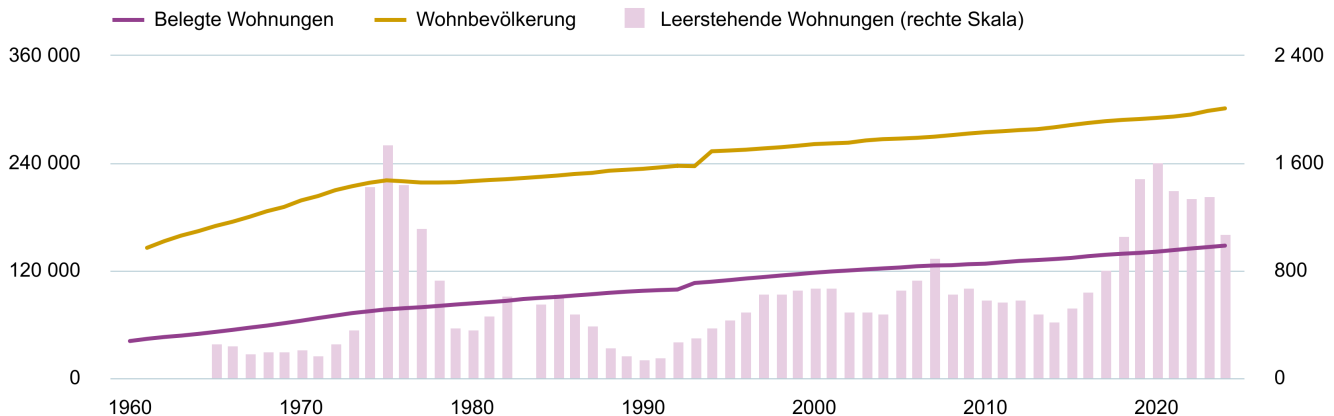


Abb. 4-4; Quelle: Amt für Daten und Statistik BL, Leerstandserhebung (seit 1994 mit Bezirk Laufen).

Der Leerwohnungsbestand 2024 liegt um 0,2 Prozentpunkte tiefer als 2023. 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 0,8% 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 fand die Trendumkehr erst 2022 statt. Bis 2023 sank die Quote leicht um 0,1 Prozentpunkte. Danach beschleunigte sich der Rückgang und beträgt aktuell 0,3 Prozentpunkte. 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 0,7%. Aus anderen Kantonen liegt erst ein Ergebnis vor. Im Kanton Genf stieg die Quote von 0,4% auf 0,5%. 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 zweitiefsten Wert wies der Kanton Genf mit 0,4% auf, den drittiefsten verzeichnete der Kanton Obwalden mit 0,5%. Die gesamtschweizerische Leerstandsquote 2024 liegt zurzeit noch nicht vor. Letztes Jahr betrug diese 1,15%. Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse kann noch kein Trend ausgemacht werden.

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 2023 nicht allzu stark verändern, ist für die ganze Nordwestschweiz mit einer Leerstandsquote von rund 0,9% zu rechnen.

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 vermutlich auch mit der im Vergleich zum Vorjahr niedriger ausgefallenen Quote von 0,77% die höchste Leerwohnungsquote im Vergleich der schweizerischen Grossstädte aufweisen. Bislang liegt allerdings einzig das Ergebnis von Bern und Genf vor. In Bern sank die Quote innert Jahresfrist um einen Hundertstel Prozentpunkt auf nunmehr 0,44%. In Genf dagegen stieg sie von 0,42% auf 0,48%.

In Basel und Zürich wird auch die Fläche der Leerwohnungen erfasst. Dadurch lässt sich ein durchschnittlicher Nettoquadratmeterpreis der Leerwohnungen berechnen. Speziell günstige Angebote wie beispielsweise temporäre Zwischennutzungen oder besonders teure wie möblierte Wohnungen oder solche mit Zusatzdienstleistungen wurden nicht berücksichtigt, um eine Vergleichbarkeit zu gewährleisten. Der Nettoquadratmeterpreis liegt 2024 in der Stadt Basel bei gut 22 Franken monatlich, der Median bei knapp 22 Franken. In der Stadt Zürich lag im Jahr 2023 – aktuelle Daten liegen noch nicht vor - lag der Median des Nettoquadratmeterpreises in der Stadt Zürich bei 33 Franken.

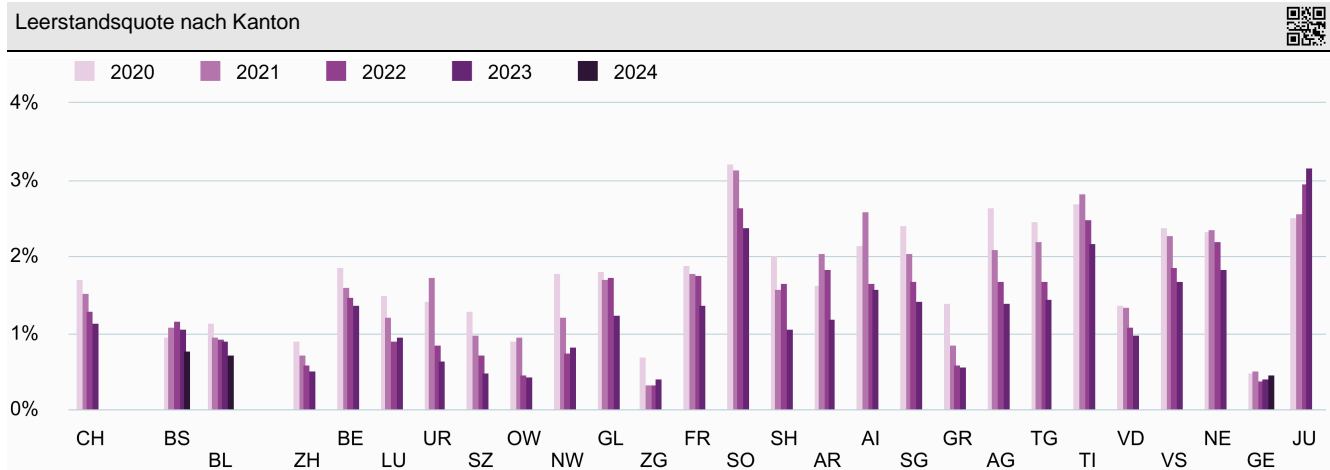


Abb. 5-1; Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt, Leerstandserhebung.

Momentan liegt für 2024 erst die Leerwohnungsquote des Kantons Genf vor, welche leicht gestiegen ist. In den letzten Jahren befanden sich die Leerstandsziffern der beiden Basel im kantonalen Vergleich jeweils im unteren bis mittleren Bereich und unter dem schweizerischen Durchschnitt.

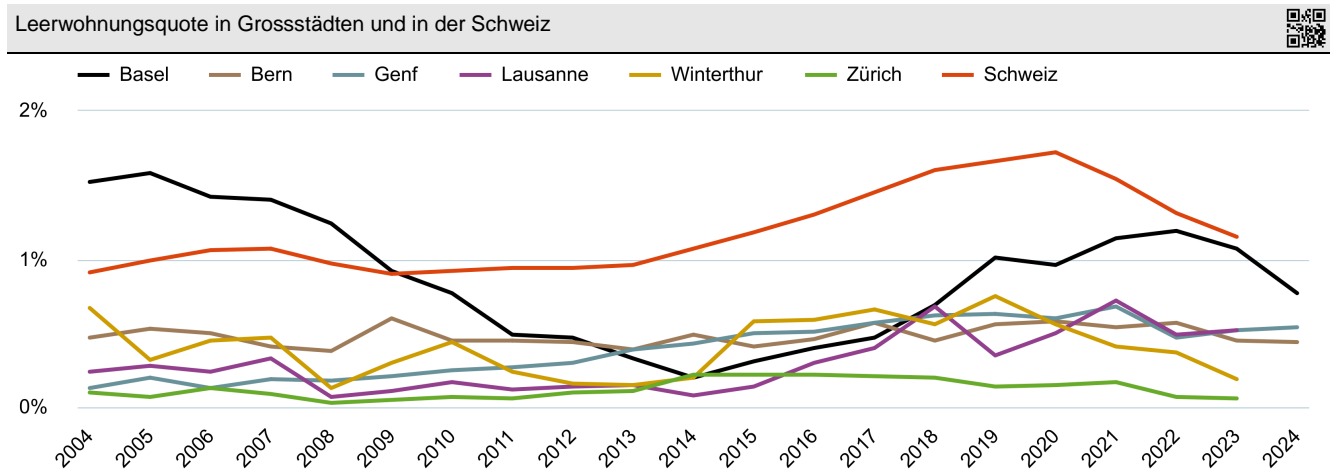


Abb. 5-2; Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt, Leerstandserhebung.

Mit dem vor gut zehn Jahren einsetzenden Anstieg der Wohnbevölkerung ging auch die Basler Leerwohnungsquote bis 2017 auf Werte im Bereich der anderen grösseren Schweizer Städte zurück. Seit 2019 hat die Stadt Basel die anderen Grossstädte bezüglich der Leerwohnungsziffer deutlich überholt.

6 Geschäftsleerstand in den beiden Basel

Der Geschäftsleerstand ist in den Kantonen Basel-Stadt und Basel-Landschaft zwischen 2023 und 2024 insgesamt um 11,2% gestiegen. Dies vor allem wegen der grossen Angebotserweiterung im Kanton Basel-Stadt um 30,8%. Im Landkanton sank das Angebot dagegen um 10,6%. Neu entfallen 62% des Angebots auf den Stadtkanton (Vorjahr 53%).

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 40 500 m² gestiegen: Im Landkanton ist die Leerstandsfläche um rund 18 100 m² (-11%) gesunken, während sie im Stadtkanton um 58 600 m² gestiegen ist (31%). Die aktuelle Leerfläche liegt mit 249 200 m² noch deutlicher über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (145 300 m²). Dagegen ist der Trend im Landkanton gegenläufig. Mit 152 900 m² liegt die aktuelle Leerfläche weiterhin unter dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (198 000 m²). Der Anstieg im Stadtkanton ist hauptsächlich auf die Zunahme bei den Büroflächen zurückzuführen. Im Landkanton dagegen hat die Bürofläche abgenommen.

Kanton Basel-Stadt

Die Zunahme im Stadtkanton auf insgesamt 249 200 m² ist hauptsächlich auf die Angebotserweiterung bei den Büroflächen zurückzuführen. Aktuell werden 175 100 m² Bürofläche angeboten (Vorjahr 134 300 m²). Auch das Angebot an Gewerbeflächen, der zweigrössten Nutzungsart, nahm zu. Neu stehen 31 900 m² (Vorjahr 24 500 m²) leer. Das Angebot an Lagerflächen stieg von 15 500 m² auf 31 200 m². Bei den Lager- und Ladenflächen nahm der Leerstand ab.

Kanton Basel-Landschaft

Zur Abnahme im Landkanton auf 152 900 m² trugen in erster Linie die Büroflächen bei, welche sich um 15 500 m² verringerten. Eine grössere Zunahme der Geschäftsleerstände konnte nur im Bereich der Lagerflächen festgestellt werden. Hier kam es zu einer Zunahme von 4'900 m² (+25%).

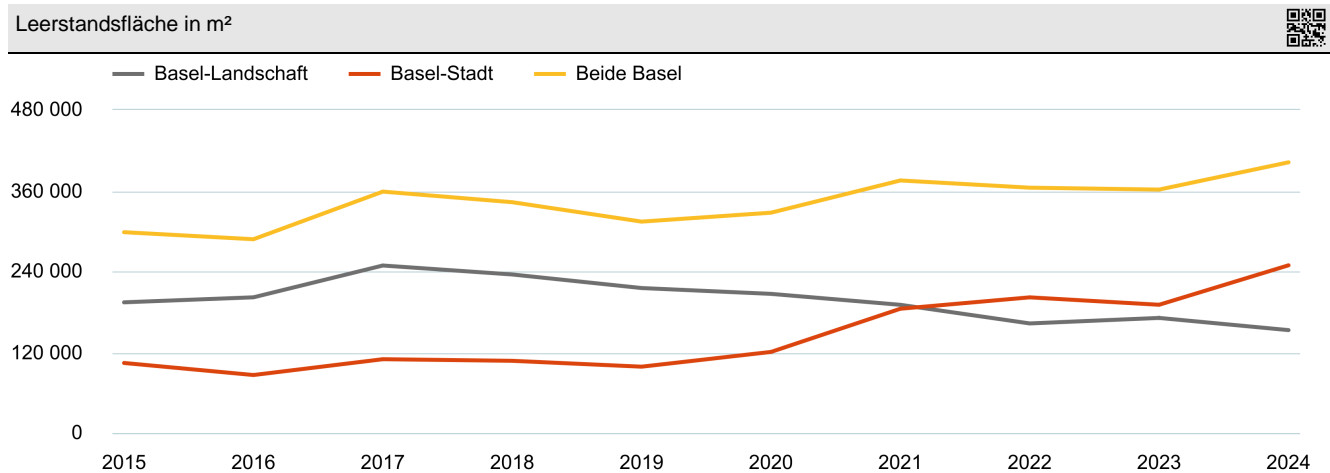


Abb. 6-1; Quelle: SVIT beider Basel, Leerstandserhebung.

Das Angebot an Geschäftsflächen ist 2024 im Kanton Basel-Land um 10,6% gesunken, im Stadtkanton dagegen um 30,8% gestiegen. In den beiden Basel zusammen ist das Angebot gegenüber dem Vorjahr um 11,2% auf 402 127 m² gestiegen.

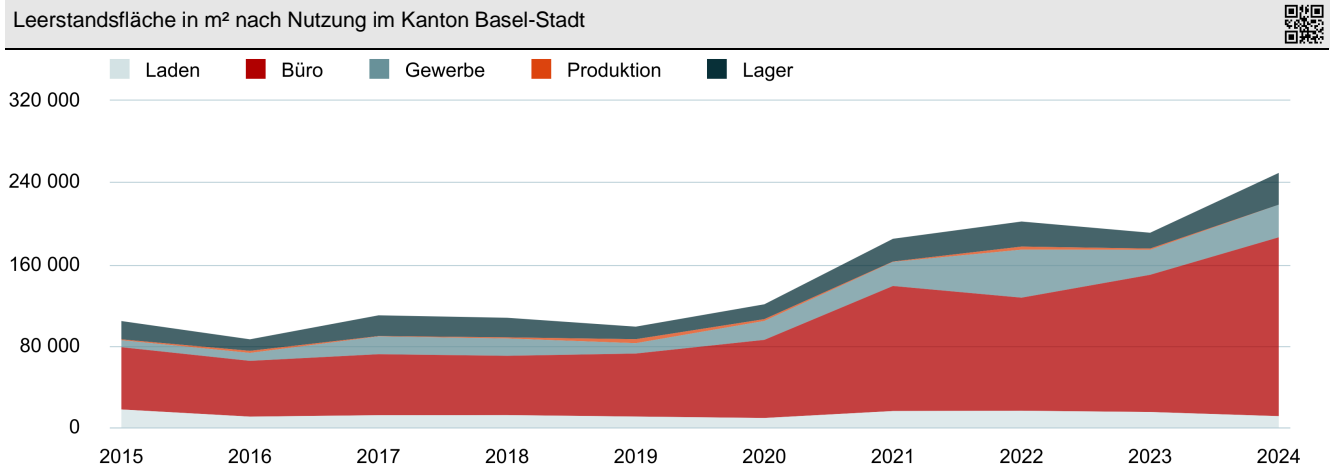


Abb. 6-2; Quelle: SVIT beider Basel, Leerstandserhebung.

Das Angebot leerstehender Geschäftsflächen hat zwischen 2023 und 2024 von 190 600 m² auf 249 200 m² zugenommen. Dies ist hauptsächlich auf eine Zunahme im Bürobereich von 134 300 m² auf 175 100 m² zurückzuführen.

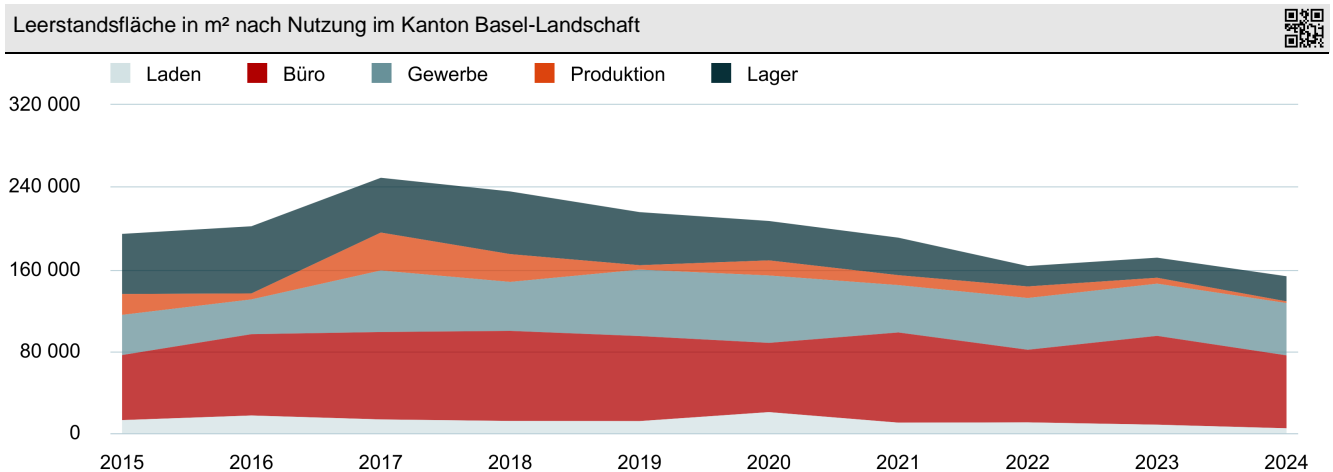


Abb. 6-3; Quelle: SVIT beider Basel, Leerstandserhebung.

Im Landkanton hat die Bürofläche zwischen 2023 und 2024 um rund 15 500 m² auf gut 71 000 m² abgenommen. Die Büroflächen sind mit einem Anteil von gut 46% immer noch der grösste Bereich. Danach folgt die Gewerbefläche mit 33%.

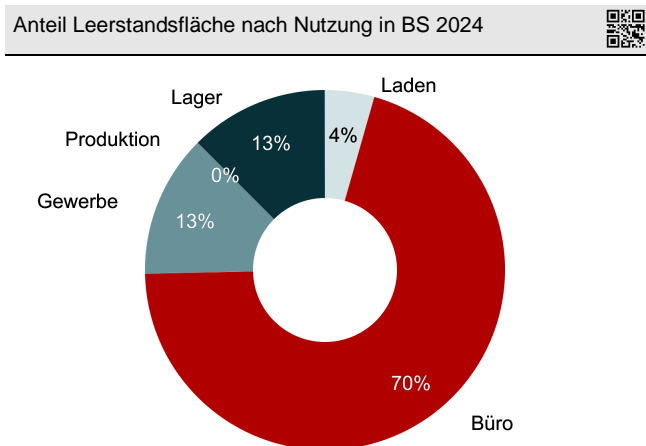


Abb. 6-4; Quelle: SVIT beider Basel, Leerstandserhebung.

Rund 70% des Geschäftsleerstandes entfallen auf den Bürobereich. Auf Gewerbe- und Lagerflächen entfallen jeweils knapp 13% und auf Ladenflächen 4%.

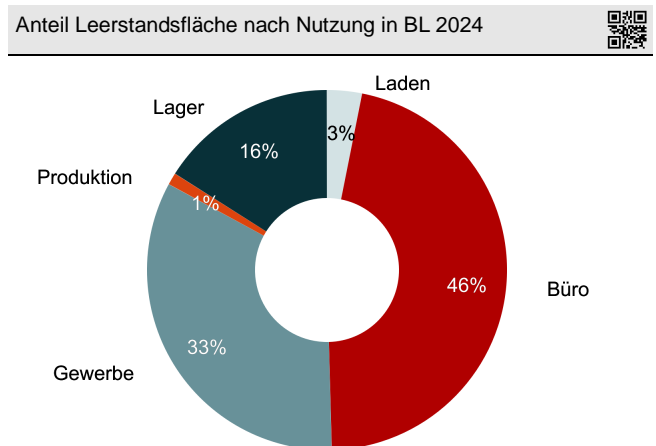


Abb. 6-5; Quelle: SVIT beider Basel, Leerstandserhebung.

Der Bürobereich erreicht nach der aktuellen Abnahme noch einen Anteil von 46% der leerstehenden Geschäftsflächen. Danach folgt die Gewerbefläche mit 33%.

7 Tabellen

T-1 Leerwohnungen nach Objektart seit 2015

| 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 | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 |
| 2024 | 897 | 0,8 | 43 | 4,8 | 854 | 95,2 | 24 | 2,7 | 158 | 17,6 | 715 | 79,7 | 26 | 2,9 |
| Basel-Landschaft | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 |
| 2024 | 1 087 | 0,7 | 151 | 13,9 | 936 | 86,1 | 32 | 2,9 | 100 | 9,2 | 955 | 87,9 | 104 | 9,6 |

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

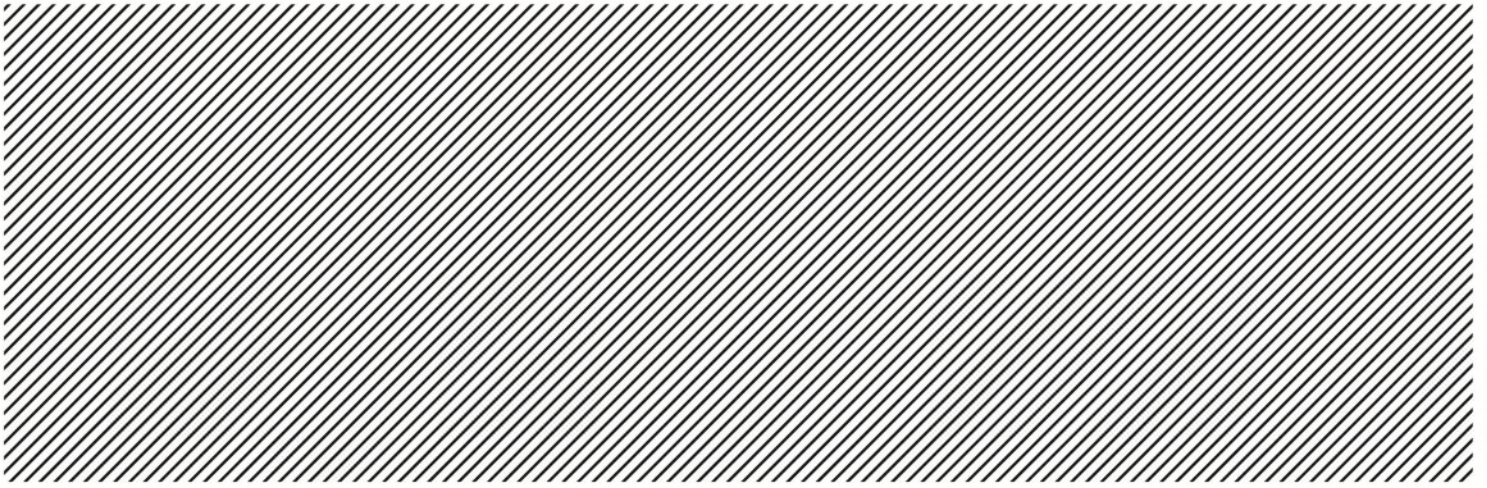
T-2 Leerwohnungen nach Zimmerzahl seit 2015

| 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 | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 |
| 2024 | 127 | 1,0 | 260 | 0,9 | 360 | 0,8 | 107 | 0,5 | 29 | 0,4 | 14 | 0,2 | 897 | 0,8 |
| Basel-Landschaft | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 |
| 2024 | 22 | 0,5 | 139 | 0,8 | 458 | 1,1 | 342 | 0,8 | 79 | 0,3 | 47 | 0,3 | 1 087 | 0,7 |

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

T-3 Leerstehende Industrie- und Geschäftslokale nach Nutzungsart seit 2015

| Jahr | Fläche in m ² nach Nutzungsart | | | | | | Total |
|---|---|---------|---------|------------|--------|--|---------|
| | Laden | Büro | Gewerbe | Produktion | Lager | | |
| Basel-Stadt | | | | | | | |
| 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 |
| 2024 | 11 026 | 175 109 | 31 903 | 0 | 31 156 | | 249 194 |
| Basel-Landschaft | | | | | | | |
| 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 |
| 2024 | 4 800 | 71 029 | 50 979 | 1 661 | 24 464 | | 152 933 |
| Basel-Stadt und Basel-Landschaft | | | | | | | |
| 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 |
| 2024 | 15 826 | 246 138 | 82 882 | 1 661 | 55 620 | | 402 127 |



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