



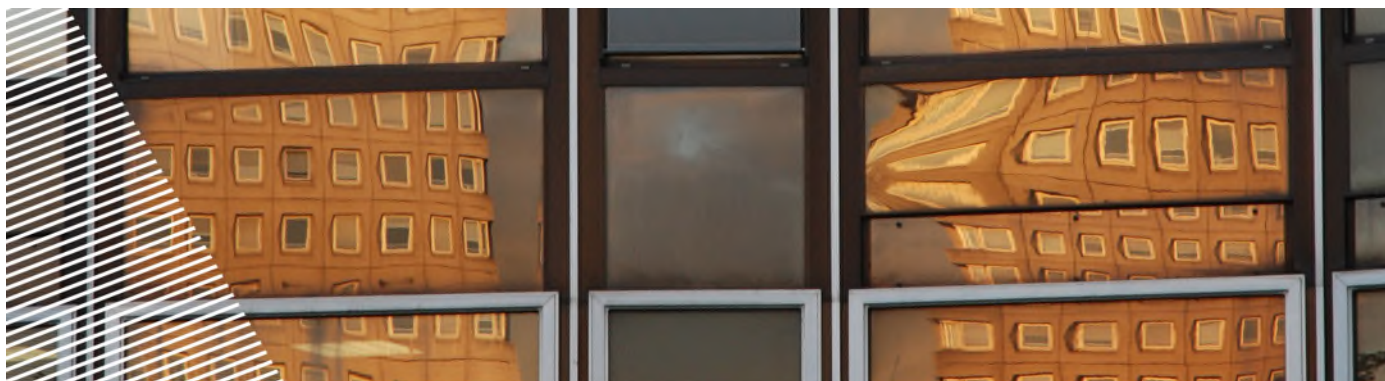
Kanton Basel-Stadt | Präsidentialdepartement | **Statistisches Amt**

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

Ausgabe 2025

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
statistik.bs.ch | data.bs.ch

Amt für Daten und Statistik BL
Rheinstrasse 42, 4410 Liestal
E-Mail: daten@bl.ch
daten.bl.ch | data.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 2025
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 statistik.bs.ch/leerstand oder via nebenstehenden 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 Leerwohnungen 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, ImmoScout24, Flatfox 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 30 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 31. Mal zusammen vorgelegt. Die Ergänzung um den von der öffentlichen Statistik nicht ermittelten Geschäftsbereich ergibt für die Kantone Basel-Stadt und Basel-Landschaft ein abgerundetes Bild über Entwicklungen im gesamten Immobilienbereich.

2 Wohnungsleerstand in den beiden Basel

2 275 Wohnungen stehen in den beiden Basel leer: 1 079 in Basel-Stadt und 1 196 in Basel-Landschaft. Beide Halbkantone verzeichnen eine Zunahme um je 0,1 Prozentpunkte: In Basel-Stadt beträgt die Leerstandsquote gut 0,9% und in Basel-Landschaft knapp 0,8%.

Seit dem Tiefstand vor zwölf Jahren mit Leerstandsquoten von lediglich 0,2% im Stadt- und 0,3% im Landkanton ist dieser Indikator in beiden Halbkantonen recht kontinuierlich gestiegen. Im Kanton Basel-Landschaft dauerte dieser Anstieg bis 2020, im Stadtkanton bis 2022. Bis 2020 verzeichnete der Landkanton eine höhere Leerwohnungsquote. 2021 hat sich der Trend gekehrt; seitdem verzeichnet der Kanton Basel-Stadt eine höhere Quote. 2025 wurden im Stadtkanton 1 079 Leerwohnungen ermittelt, was einer Zunahme um 182 Einheiten oder 20,3% entspricht. Im Landkanton war die Zunahme von 1 087 auf 1 196 Leerwohnungen geringer (+10,0%). Damit belaufen sich die Leerstandsquoten 2025 auf 0,9% für Basel-Stadt und 0,8% für Basel-Landschaft. Für beide Halbkantone zusammen resultiert bei 2 275 Leerwohnungen eine Quote von 0,9% (0,8502%).

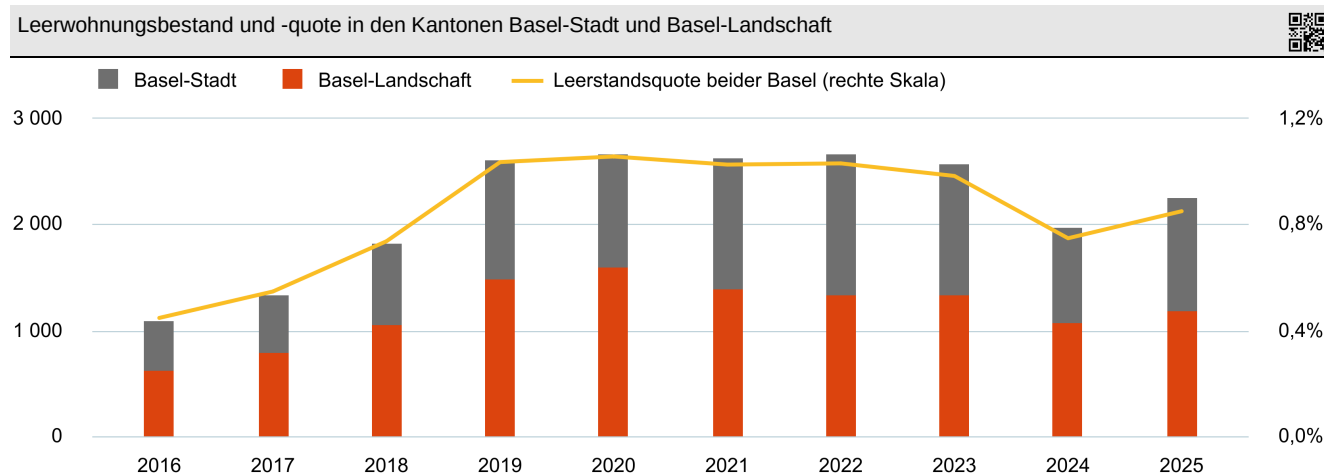


Abb. 2-1; Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt und Amt für Daten und Statistik BL, Leerstandserhebung.

Die Leerstandsquote beider Basel zusammen steigt auf 0,9%. Insgesamt stehen 2025 in den beiden Halbkantonen 2 275 Wohnungen leer, 291 (14,7%) mehr als 2024.

Leerwohnungen nach Zimmerzahl in Basel-Stadt

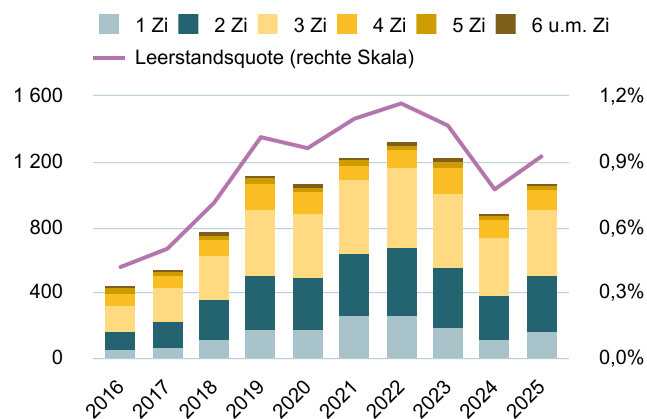


Abb. 2-2; Quelle: Statistisches Amt BS, Leerstandserhebung.

Die Leerstandsquote im Stadtkanton steigt 2025 auf 0,9%. Insgesamt stehen 1 079 Wohnungen leer, davon sind rund 70% Zwei- oder Dreizimmerwohnungen.

Leerwohnungen nach Zimmerzahl in Basel-Landschaft

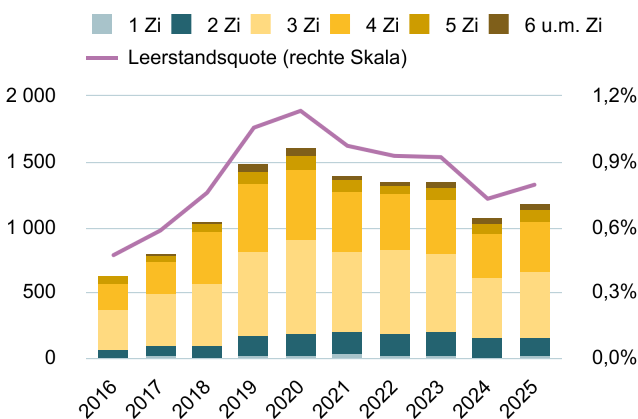


Abb. 2-3; Quelle: Amt für Daten u. Statistik BL, Leerstandserhebung.

Im Landkanton ist die Leerstandsquote 2025 auf 0,8% gestiegen. 1 196 Wohnungen stehen leer. Davon sind rund drei Viertel Drei- oder Vierzimmerwohnungen.

Leerwohnungsquote in den Kantonen Basel-Stadt und Basel-Landschaft nach Gemeinde 2025

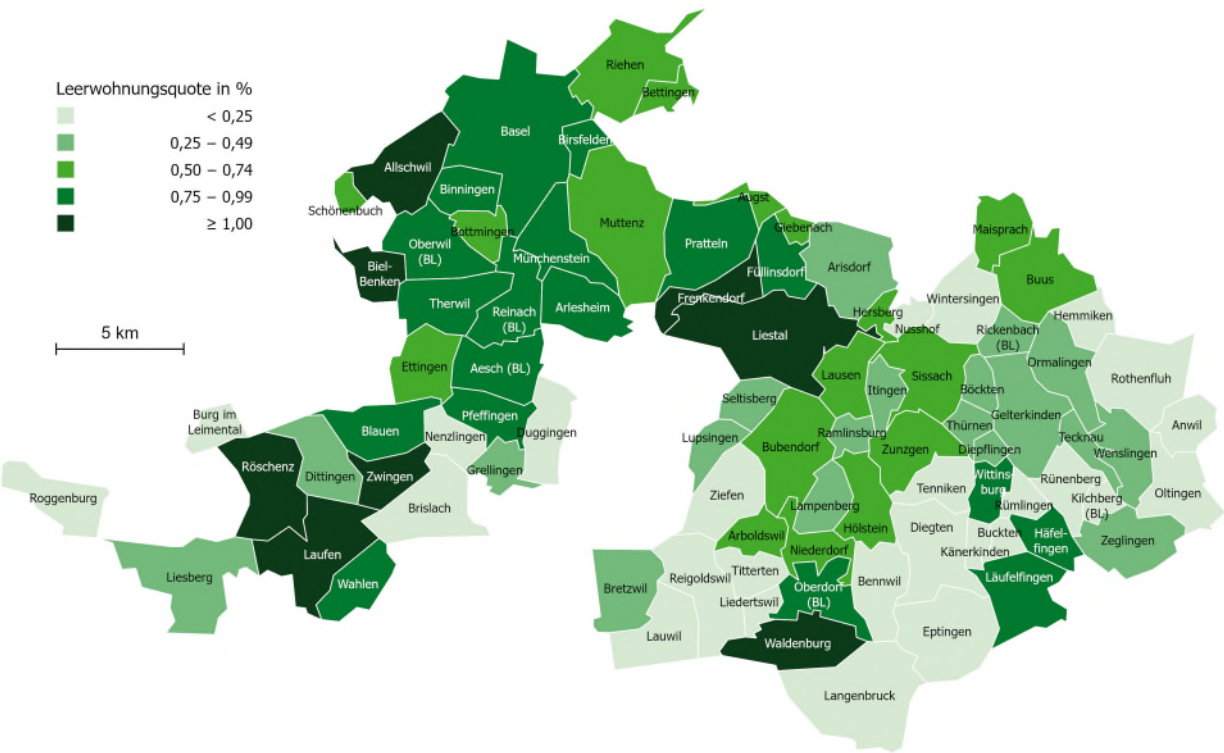


Abb. 2-4; Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt und Amt für Daten und Statistik BL, Leerstandserhebung.
Die Leerwohnungsquoten unterscheiden sich teilweise beträchtlich zwischen den Gemeinden. An der Spitze befinden sich Waldenburg mit 2,1%, Zwingen mit 2,0% und Röschenz mit 1,3%.

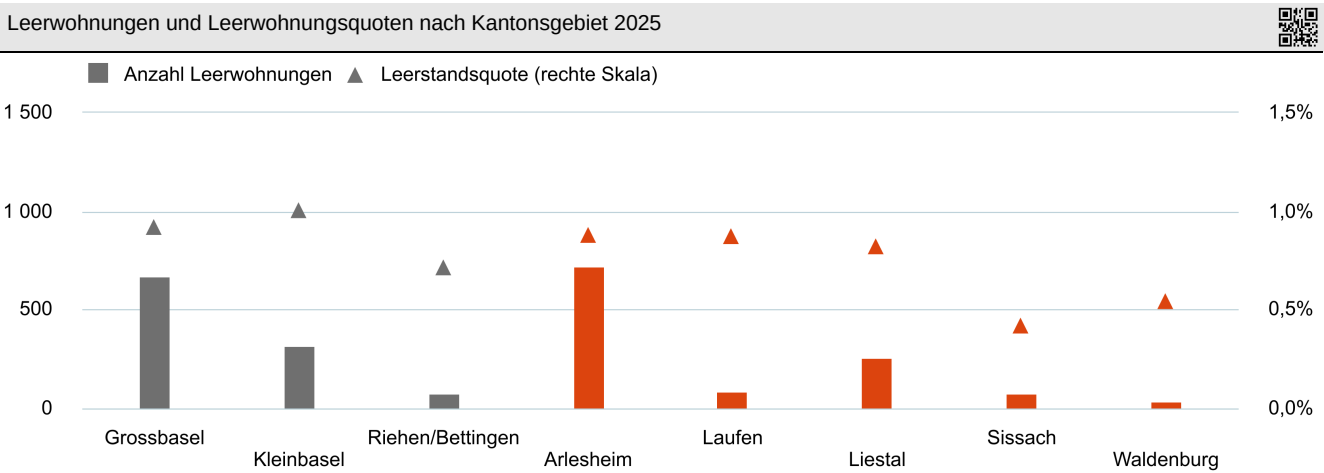


Abb. 2-5; Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt und Amt für Daten und Statistik BL, Leerstandserhebung.
Im Kanton Basel-Landschaft weisen die Bezirke Arlesheim und Laufen (je 0,9%) die höchsten Quoten auf. In den Bezirken Sissach (0,4%) und Waldenburg (0,5%) liegen die Leerwohnungsquoten hingegen unter dem gesamtkantonalen Wert von 0,8%. Im Bezirk Liestal bewegt sie sich im Kantonsdurchschnitt. Im Stadtkanton (0,9%) liegen die Quoten von Kleinbasel (1,0%) und Grossbasel (0,9%) über jener der Landgemeinden Riehen und Bettingen (0,7%).

3 Wohnungsleerstand im Kanton Basel-Stadt

Die Wohnungsproduktion ist im Kanton Basel-Stadt seit der Leerstandserhebung 2024 gesunken. Gleichzeitig wächst die Bevölkerung weiterhin. Dennoch ist die Leerwohnungsquote innert Jahresfrist um 0,1 Prozentpunkte auf 0,9% gestiegen. 1 079 Wohnungen standen am 1. Juni 2025 leer.

Im Stadtkanton ist die Leerstandsquote nach dem Tiefstand von 0,2% im Jahr 2014 bis 2022 gestiegen. Von 2023 bis 2024 ist sie gesunken, um 2025 dann wieder zu steigen. Aktuell beträgt die Quote 0,9%. Die Kantonsbevölkerung ist innert Jahresfrist (Anfang Juni 2024 bis Ende Mai 2025) um rund 1 700 Personen gewachsen. In derselben Zeitperiode hat der Wohnungsbestand netto um 527 Wohnungen zugenommen. Bei einer durchschnittlichen Belegung von rund 2 Personen pro Wohnung entstand Wohnraum für etwa 1 050 Personen. Dass die Leerwohnungsquote gegenüber dem Vorjahr nun leicht gestiegen ist, überrascht auf den ersten Blick.

Steigende Leerwohnungsquote trotz Bevölkerungswachstum und tieferer Nettoproduktion

Eine differenzierte Betrachtung kann dieses vermeintliche Paradoxon erklären: Die Zunahme der Leerwohnungen erfolgte besonders bei den Kleinwohnungen; darunter befindet sich auch eine wachsende Anzahl möblierter Wohnungen. Insbesondere in diesem Bereich war auch die Bautätigkeit hoch. Vergleicht man die Leerwohnungsflächen statt die Anzahl Leerwohnungen, ergibt sich ein anderes Bild. Im Vorjahr war eine Leerwohnung 76 m² gross, aktuell sind es noch 72 m². Die Zunahme der Leerwohnungsflächen ist folglich mit knapp 15% kleiner als bei der Anzahl Leerwohnungen mit gut 20%.

Wo die zusätzliche Bevölkerung Platz gefunden hat, erklärt sich damit noch nicht. In der Wohnungsstatistik sind trotz der vergleichsweise geringen Bautätigkeit deutlich mehr Wohnungen belegt als im Vorjahr. Dies betrifft insbesondere Wohnungen, die kurz unbelegt waren; üblicherweise ist dies bei Sanierungen und Renovationen der Fall. Wieso nun mehr Wohnungen belegt sind, ist nicht abschliessend geklärt. Ein möglicher Grund ist die Zunahme der Baueingaben für Sanierungen und Renovationen kurz vor Einführung der Wohnschutzgesetzgebung 2022. Diese Projekte sind nun zu einem grossen Teil fertiggestellt, während die Zahl der Gebäude, die derzeit saniert werden, tiefer liegt als vor der Gesetzesänderung. Entsprechend dürften weniger Wohnungen temporär unbewohnbar sein als in den letzten Jahren. Das Angebot an Wohnraum, welches einer wachsenden Bevölkerung zur Verfügung steht, ist somit grösser, als durch die Nettoproduktion ausgewiesen.

Struktur und räumliche Verteilung des Leerwohnungsbestandes

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

1% der Leerwohnungen sind Neubauwohnungen der letzten zwei Jahre und 21% befinden sich in Gebäuden, welche innerhalb der vergangenen zwei Jahre renoviert worden sind. Der überwiegende Teil der Leerwohnungen in Basel-Stadt war zur Miete ausgeschrieben, nämlich 1 044 von 1 079 Wohnungen (97%). Die übrigen 35 Wohnungen wurden zum Kauf angeboten.

Die räumliche Verteilung des Leerstands im Stadtkanton zeigt grossräumig ein recht ausgeglichenes Bild: Gross- und Kleinbasel weichen mit 0,9% bzw. 1,0% Leerstand nur geringfügig voneinander ab. Kleinräumig, auf Wohnviertel-Ebene, treten die Unterschiede aber deutlicher hervor: Die höchsten Leerstandsquoten entfallen auf die Wohnviertel Vorstädte (2,5%), Altstadt Grossbasel und Rosental (je 1,9%) sowie Kleinhüningen (1,5%). Die Wohnviertel Bachletten und Hirzbrunnen sowie die Gemeinde Bettingen mit je 0,5% und das Wohnviertel St. Alban mit 0,6% weisen die niedrigsten Leerwohnungsquoten auf.

Wohnungsbelegung

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person erreichte in Basel-Stadt 2007 mit 42,2 m² den höchsten Wert. Bis 2018 bildete sie sich auf 41,0 m² zurück. Danach erfolgte bis 2021 ein leichter Anstieg auf 41,5 m². Seither ist dieser Wert weitgehend stabil. 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: Im Jahr 2024 sind rund 13 900 Personen (Vorjahr 14 200) in den Kanton Basel-Stadt zugezogen und 12 700 (12 900) haben diesen verlassen. Weiterhin hoch geblieben ist mit 18 700 (20 400) die Zahl jener Personen, die innerhalb des Kantons umgezogen sind.

Leerwohnungen nach Zimmerzahl in Basel-Stadt 2025

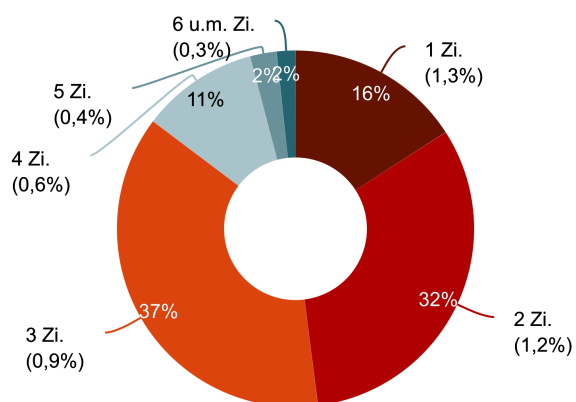


Abb. 3-1; Quelle: Statistisches Amt BS, Leerstandserhebung.
Die Leerstandsquote der Dreizimmerwohnungen entspricht mit 0,9% der kantonalen Leerstandsquote. Die höchste Quote weisen mit 1,3% die Einzimmerwohnungen auf. Bei den Wohnungen mit sechs und mehr Zimmern ist sie mit 0,3% am niedrigsten.

Leerwohnungen nach Bautätigkeit in Basel-Stadt 2025

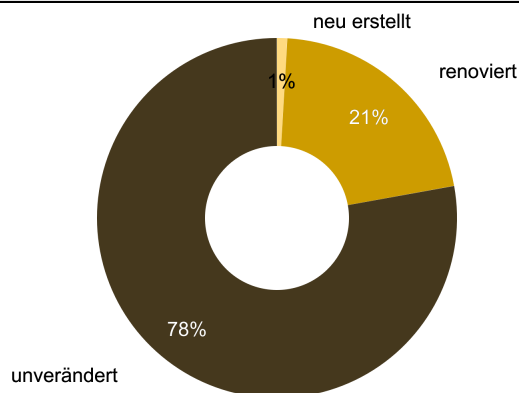


Abb. 3-2; Quelle: Statistisches Amt BS, Leerstandserhebung.
Rund 80% der leerstehenden Wohnungen sind in den letzten zwei Jahren unverändert geblieben; 18% sind renoviert und 1% neu erstellt worden.

Nettoproduktion an Wohnungen im Kanton Basel-Stadt

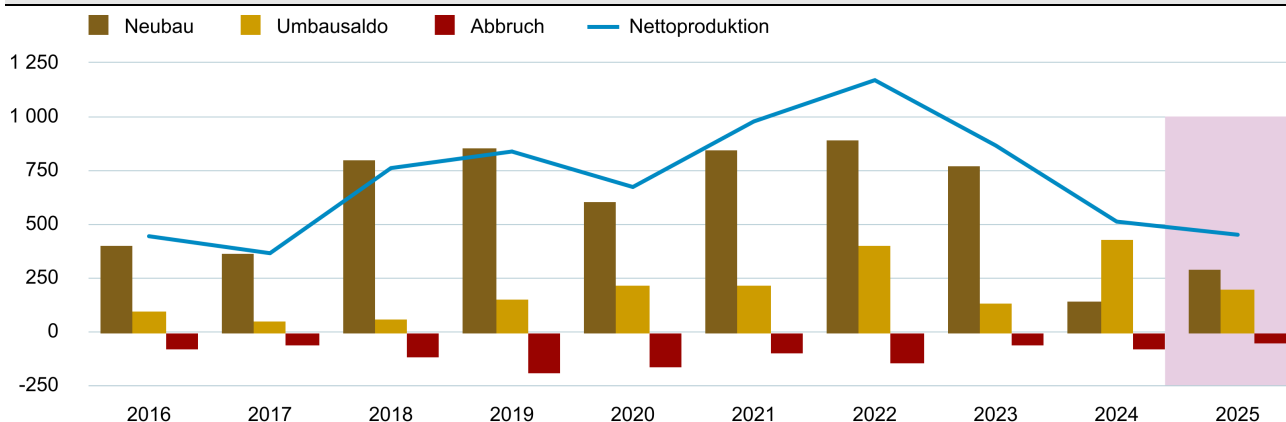


Abb. 3-3; Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt, Leerstandserhebung (Werte 2025 geschätzt).
Die Nettoproduktion von Wohnungen beträgt 2024 511 Einheiten. Davon stammen 151 aus Neu- und 437 aus Umbauten. Durch Abbrüche gehen 77 Wohnungen verloren. 2025 wird eine Nettoproduktion von rund 525 Wohnungen prognostiziert.

Wohnungen und Wohnbevölkerung im Kanton Basel-Stadt

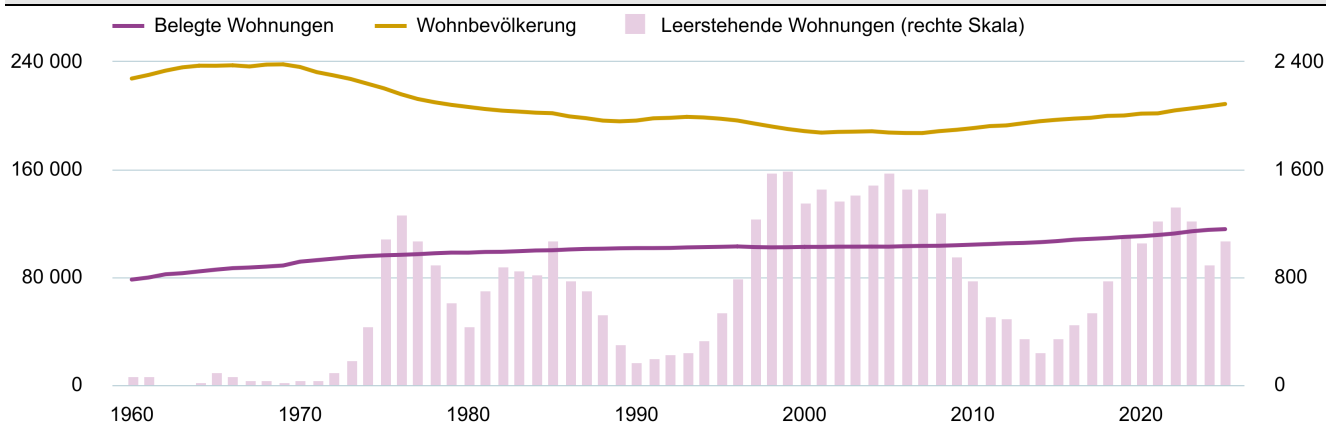


Abb. 3-4; Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt, Leerstandserhebung.
2025 stieg der Leerwohnungsbestand trotz Bevölkerungswachstum, höherer Nettoproduktion und mehr belegten Wohnungen.

4 Wohnungsleerstand im Kanton Basel-Landschaft

Im Kanton Basel-Landschaft hat der Leerwohnungsbestand 2025 um 109 Wohnungen oder 10% auf nun 1 196 Einheiten zugenommen. Die Leerstandsquote beträgt damit 0,8%.

Struktur und räumliche Verteilung des Leerwohnungsbestandes

Drei Viertel aller ausgeschriebenen, leerstehenden Wohnungen sind Drei- und Vierzimmerwohnungen. Nach Wohnungsgrösse strukturiert weisen im Landkanton die Dreizimmerwohnungen mit 1,2% die höchste Leerstandsquote auf. Ebenfalls über dem kantonalen Mittelwert liegen mit 0,9% die Vierzimmerwohnungen. Die Leerstandsquote der Zweizimmerwohnungen entspricht mit 0,8% dem kantonalen Durchschnitt. Die Einzimmerwohnungen weisen eine Leerwohnungsquote von 0,7% auf. Bei den grösseren Wohnungen mit fünf Zimmern und bei jenen mit mindestens sechs Zimmern ist der Leerstand mit je 0,3% jeweils gering.

Die Anzahl der leerstehenden Einfamilienhäuser ist gegenüber dem Vorjahr um 9 Einheiten (-9%) gesunken. Am 1. Juni 2025 standen dem Wohnungsmarkt insgesamt 95 Einfamilienhäuser zur Verfügung.

Gut 10% der Leerwohnungen sind Neubauwohnungen der letzten zwei Jahre. Im gleichen Zeitraum wurden 16% der inserierten Wohnungen renoviert. Das Gros von knapp 74% wird ohne Veränderungen in den letzten zwei Jahren inseriert. Bezüglich der Angebotsart werden 81% aller ausgeschriebenen Wohnungen zur Miete angeboten, die übrigen 19% stehen zum Verkauf. Der grösste Anteil der Kaufobjekte entfällt auf Wohnungen mit sechs und mehr Zimmern (70%). Ein- und Zweizimmerwohnungen werden dagegen überwiegend zur Miete ausgeschrieben (94%).

Die Bezirke Arlesheim und Laufen weisen 2025 mit je 0,9% die höchste Leerwohnungsquote auf. Der Bezirk Liestal entspricht mit einer Quote von 0,8% dem kantonalen Mittelwert. Am niedrigsten ist die Leerwohnungsquote im Bezirk Sissach mit 0,4%, gefolgt vom Bezirk Waldenburg mit 0,5%. Der grösste Anstieg der Leerwohnungsquote ist im Bezirk Laufen zu verzeichnen (von 0,7% auf 0,9%). Im Bezirk Arlesheim nahm die Leerwohnungsquote ebenfalls zu (von 0,8% auf 0,9%). Im Bezirk Waldenburg verringerte sie sich entgegen dem kantonalen Trend von 0,6% auf 0,5%. In den Bezirken Liestal und Sissach änderte sich die Quote nur minim. Nach Gemeinde betrachtet fällt die Leerwohnungsquote in Waldenburg (2,1%), Zwingen (2,0%) und Röschenz (1,3%) am höchsten aus. Die grösste Zunahme der Leerwohnungsquote verzeichnete mit knapp 1,4 Prozentpunkten die Gemeinde Zwingen. Den grössten Rückgang der Leerwohnungsquote wies mit -1,1 Prozentpunkten die Gemeinde Reigoldswil auf. Die zahlenmässig grössten Veränderungen innert Jahresfrist verzeichneten die Gemeinden Allschwil und Pratteln. In Allschwil stieg das Angebot an leerstehenden Wohnungen von 93 auf 127 (+37%). In Pratteln hingegen nahm das Angebot von 92 auf 65 Wohneinheiten ab (-29%).

Bei der absoluten Anzahl der leerstehenden Wohnungen fallen im Bezirk Arlesheim vor allem die drei Gemeinden Allschwil (127), Reinach (95) und Binningen (84) ins Gewicht. Diese drei Gemeinden repräsentieren rund 42% des Leerstands im Bezirk. Im Bezirk Laufen sind es insbesondere die Gemeinden Laufen (36) und Zwingen (28), die zusammen 69% des Leerstands im gesamten Bezirk ausmachen. Im Bezirk Liestal sind die Gemeinden Liestal (93) und Pratteln (65) für rund 61% des Leerstands verantwortlich. Die Gemeinden Reinach und Binningen sind gleichzeitig auch jene Gemeinden, in denen die Produktion von neuen Wohnungen im Jahr 2024 mit am höchsten war. Offenbar wurden diese neuen Wohnungen noch nicht vollständig vom Markt absorbiert. Von den Gemeinden mit mehr als 10 000 Einwohnern hat Muttenz mit 48 Leerwohnungen mit 0,5% die niedrigste Leerwohnungsquote.

Wohnungsbelegung

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person hat im Landkanton seit dem Jahr 2000 von rund 46 m² auf 48,6 m² zugenommen; 1980 hatte sie noch bei 34 m² gelegen. 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 2025

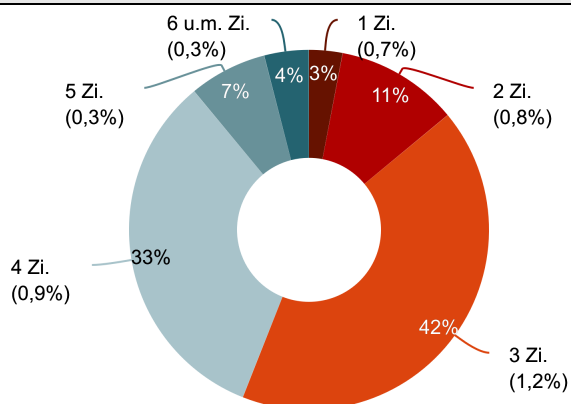


Abb. 4-1; Quelle: Amt für Daten und Statistik BL, Leerstandserhebung.

Dreizimmerwohnungen machen rund 42% des Gesamtbestandes der leeren Wohnungen aus. Sie weisen mit einer Quote von 1,2% den höchsten Leerstand auf.

Leerwohnungen nach Bautätigkeit Basel-Landschaft 2025

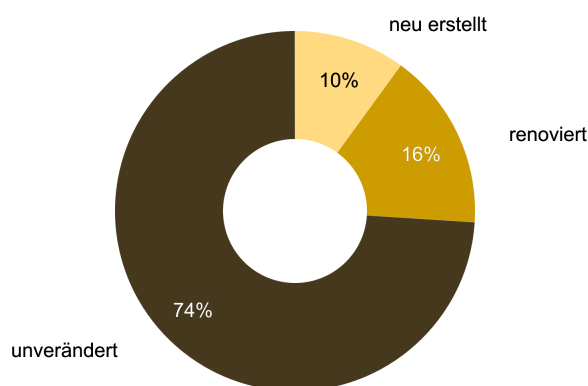


Abb. 4-2; Quelle: Amt für Daten und Statistik BL, Leerstandserhebung.

74% der Leerwohnungen sind in den vergangenen zwei Jahren unverändert geblieben; 16% sind renoviert und gut 10% neu erstellt worden.

Nettoproduktion an Wohnungen im Kanton Basel-Landschaft

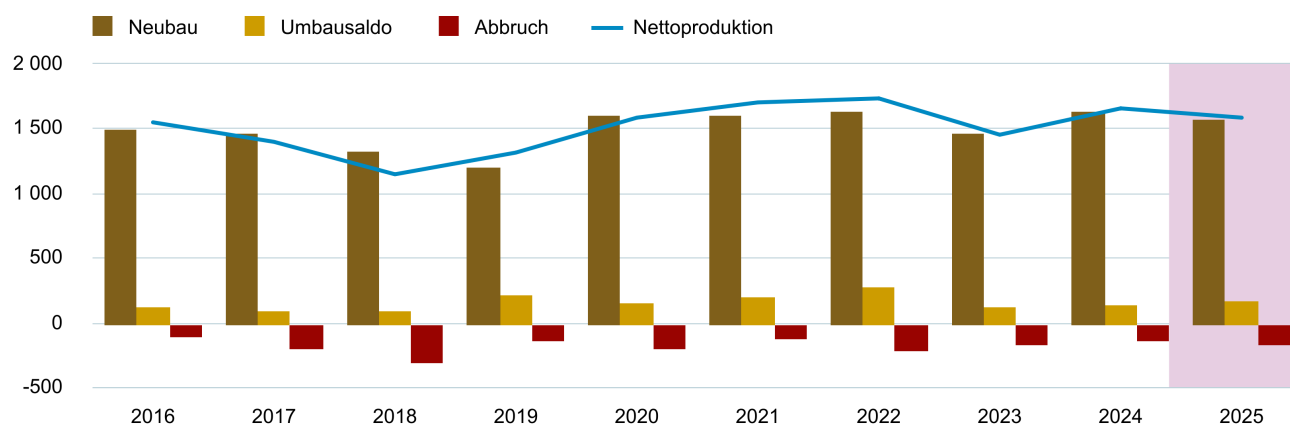


Abb. 4-3; Quelle: Amt für Daten und Statistik BL, Leerstandserhebung (Werte 2025 geschätzt).

Die Nettoproduktion von Wohnungen ist 2024 gegenüber dem Vorjahr um 14% gestiegen und beträgt 1 656 Einheiten. Bei den Werten von 2025 handelt es sich um eine Prognose.

Wohnungen und Wohnbevölkerung im Kanton Basel-Landschaft

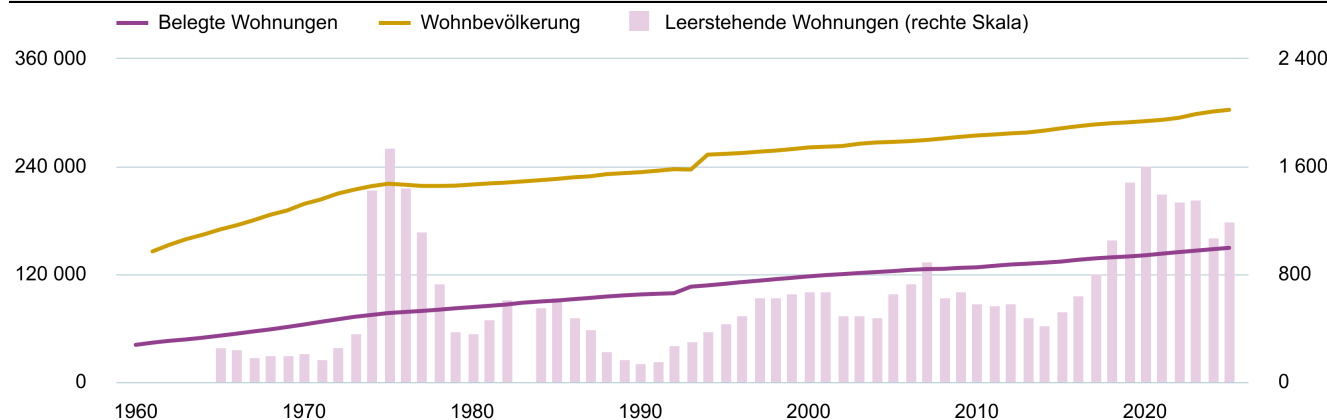


Abb. 4-4; Quelle: Amt für Daten und Statistik BL, Leerstandserhebung (seit 1994 mit Bezirk Laufen).

2025 stieg der Leerwohnungsbestand trotz Bevölkerungswachstum, höherer Nettoproduktion und mehr 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 0,9% deutlich 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 bis 2024 auf 1,1%. Im Kanton Basel-Stadt dagegen erfolgte die Trendumkehr erst 2022. Bis 2023 sank die Quote leicht um 0,1 Prozentpunkte. 2024 beschleunigte sich der Rückgang und die Leerwohnungsquote sank auf 0,8%. Aktuell beträgt sie 0,9%. 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 bis 2024 auf 0,7%. Wie im Stadtkanton erhöhte sie sich im laufenden Jahr um 0,1 Prozentpunkte auf nun 0,8%. Aus anderen Kantonen liegen erst drei Ergebnisse vor: Im Kanton Zürich sank die Quote von 0,6% auf 0,5%, in der Waadt von 1,0% auf 0,9% und im Kanton Genf von 0,5% auf 0,3%. Alle drei sind einwohnerstarke Kantone, die rund ein Drittel der schweizerischen Bevölkerung beherbergen. Dies deutet darauf hin, dass die gesamtschweizerische Leerwohnungsziffer leicht sinken könnte. Die beiden Basler Halbkantone mit 0,9% würden sich weiter der schweizerischen Ziffer annähern.

Geschätzte Leerwohnungsziffer für die Nordwestschweiz

Eine aktuelle Leerwohnungsziffer für die Nordwestschweiz, d. h. unter Mitberücksichtigung der Bezirke Laufenburg und Rheinfelden im Kanton Aargau sowie der Bezirke Thierstein und Dorneck im Kanton Solothurn liegt noch nicht vor. Unter der Voraussetzung, dass sich die Leerstandsquoten des Fricktals und von Dorneck-Thierstein gegenüber 2024 nicht allzu stark verändern, ist für die ganze Nordwestschweiz mit einer Leerstandsziffer 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 deutlich über den Quoten der anderen Schweizer Grossstädte. Aktuell weist Basel eine Quote von 0,9% auf, mit Abstand die höchste Leerwohnungsquote aller schweizerischer Grossstädte. Danach folgen Bern und Genf mit je 0,4%, Winterthur mit 0,2% und Zürich mit 0,1%. Das Ergebnis für Lausanne (im Vorjahr 0,6%) liegt noch nicht vor.

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 die Vergleichbarkeit zu gewährleisten. Der Nettoquadratmeterpreis liegt 2025 in der Stadt Basel bei gut 25 Franken monatlich, der Median bei 23 Franken. In der Stadt Zürich lag der Median des Nettoquadratmeterpreises im Jahr 2024 bei 38 Franken.

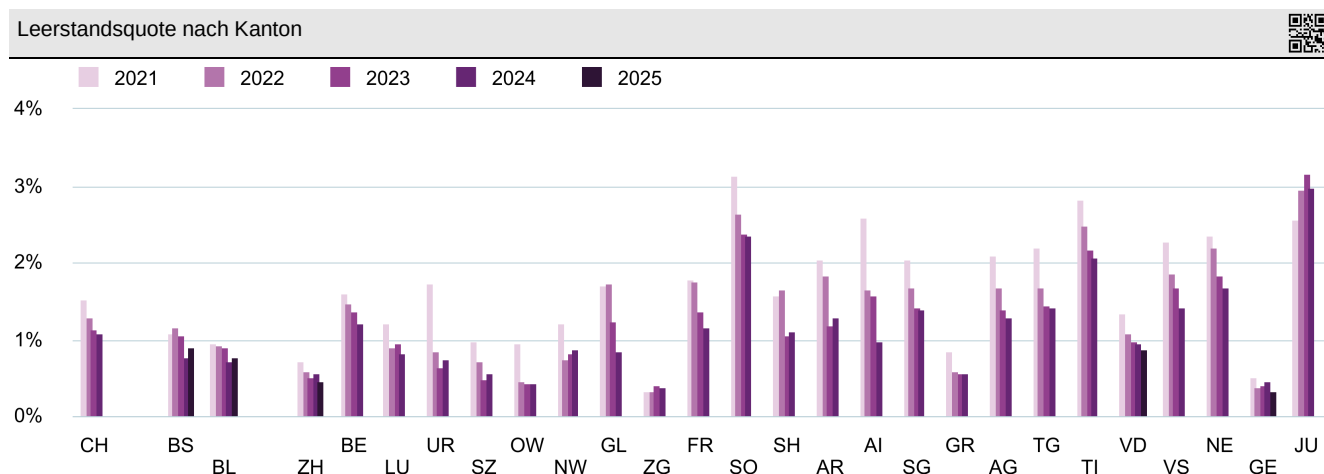


Abb. 5-1; Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt, Leerstandserhebung.

Momentan liegt für 2025 erst die Leerwohnungsquote der Kantone Zürich, Waadt und Genf vor, welche in allen drei Fällen jeweils leicht gesunken 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.

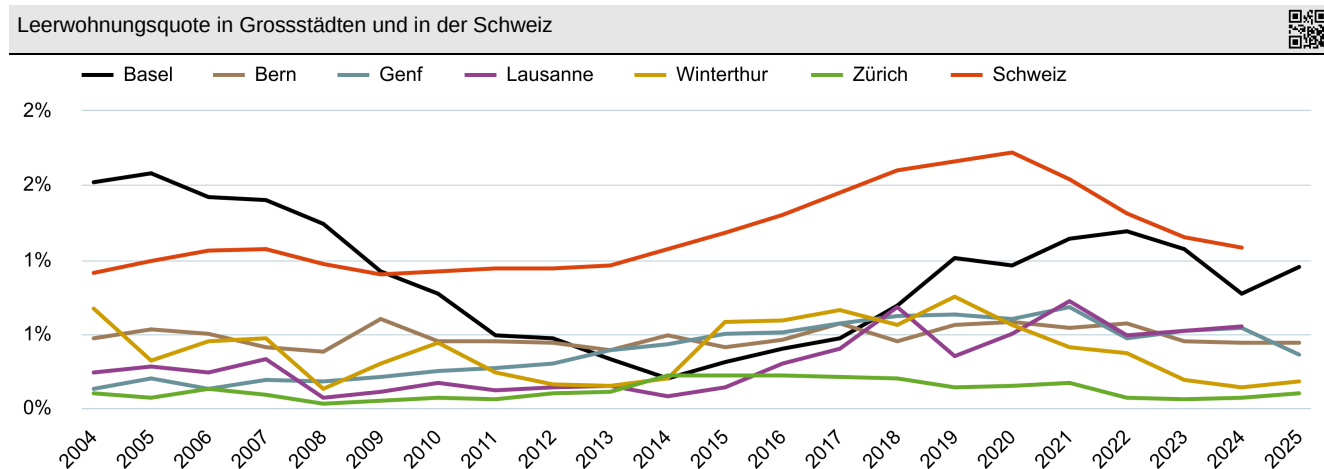


Abb. 5-2; Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt, Leerstandserhebung.

Mit dem vor rund fünfzehn 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 2024 und 2025 insgesamt um 6% gesunken. Dies vor allem wegen der grossen Angebotsverknappung im Kanton Basel-Stadt um 20%. Im Landkanton nahm das Angebot dagegen um 16% zu. Neu entfallen 53% des Angebots auf den Stadtkanton (Vorjahr 62%).

Gemäss der zeitgleich vom Schweizerischen Verband der Immobilienwirtschaft beider Basel (SVIT) durchgeführten Erhebung im Geschäftsbereich hat sich das Angebot an Geschäftsflächen in der Region innert Jahresfrist um 24 100 m² verringert: Im Landkanton ist die Leerstandsfläche um rund 24 600 m² (+16%) gestiegen, während sie im Stadtkanton um 48 600 m² gesunken ist (-20%). Die aktuelle Leerfläche liegt mit 200 400 m² immer noch deutlich über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (154 900 m²). Dagegen ist der Trend im Landkanton gegenläufig. Mit 177 600 m² liegt die aktuelle Leerfläche weiterhin unter dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (196 300 m²). Der Rückgang im Stadtkanton ist hauptsächlich auf die Abnahme bei den Büroflächen zurückzuführen. Im Landkanton dagegen hat die Bürofläche zugenommen.

Kanton Basel-Stadt

Der Rückgang im Stadtkanton auf insgesamt 200 400 m² ist hauptsächlich auf die Abnahme leerstehender Büroflächen zurückzuführen. Aktuell werden noch 132 700 m² Bürofläche angeboten (Vorjahr 175 100 m²). Dagegen hat das Angebot an Gewerbeflächen, der zweigrössten Nutzungsart, leicht zugenommen. Neu stehen 37 800 m² (Vorjahr 31 900 m²) leer. Das Angebot an Lagerflächen nahm von 31 200 m² auf 17 600 m² ab. Bei den Ladenflächen nahm der Leerstand von 11 000 m² auf 12 200 m² zu.

Kanton Basel-Landschaft

Zur Zunahme im Landkanton auf 177 600 m² trugen in erster Linie Angebotserweiterungen bei den Büro- (+16 500 m²), Laden- (+11 100 m²) und Produktionsflächen (+9 700 m²) bei. Eine grössere Abnahme der Geschäftsleerstände konnte nur im Bereich der Gewerbeflächen festgestellt werden. Hier kam es zu einer Abnahme um 17 100 m² (-34%).

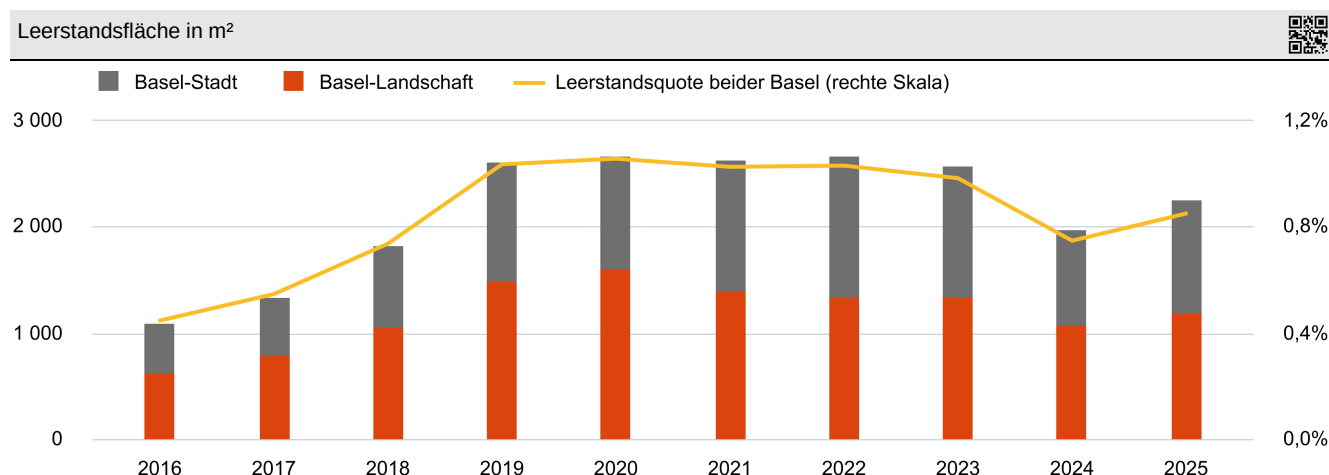


Abb. 6-1; Quelle: SVIT beider Basel, Leerstandserhebung.

Das Angebot an Geschäftsflächen ist 2025 im Kanton Basel-Landschaft um 16,1% gestiegen, im Stadtkanton dagegen um 19,6% gesunken. In den beiden Basel zusammen ist das Angebot gegenüber dem Vorjahr um 6,0% auf 402 127 m² gestiegen.

Leerstandsfläche in m² nach Nutzung im Kanton Basel-Stadt

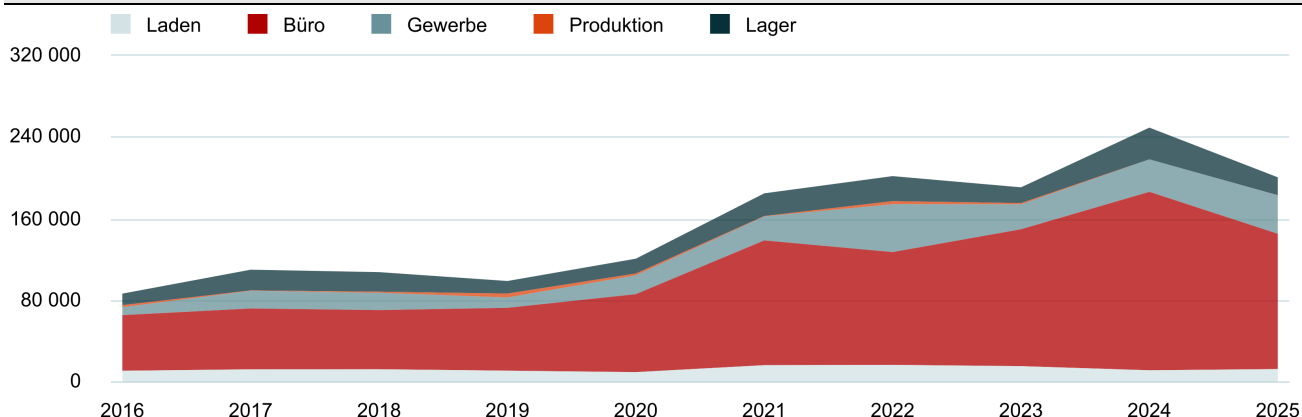


Abb. 6-2; Quelle: SVIT beider Basel, Leerstandserhebung.

Das Angebot leerstehender Geschäftsflächen hat zwischen 2024 und 2025 von 249 200 m² auf 200 400 m² abgenommen. Dies ist hauptsächlich auf eine Abnahme im Bürobereich von 175 100 m² auf 132 700 m² zurückzuführen.

Leerstandsfläche in m² nach Nutzung im Kanton Basel-Landschaft

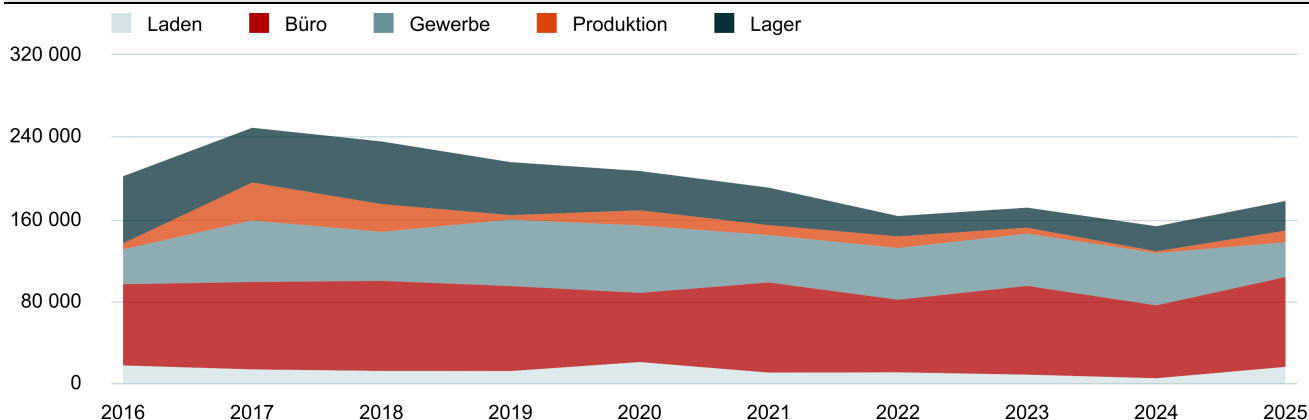


Abb. 6-3; Quelle: SVIT beider Basel, Leerstandserhebung.

Im Landkanton hat die Bürofläche zwischen 2024 und 2025 um rund 16 500 m² auf rund 87 500 m² zugenommen. Die Büroflächen sind mit einem Anteil von 49% mit Abstand der grösste Bereich. Danach folgt die Gewerbefläche mit 19%.

Anteil Leerstandsfläche nach Nutzung in BS 2025

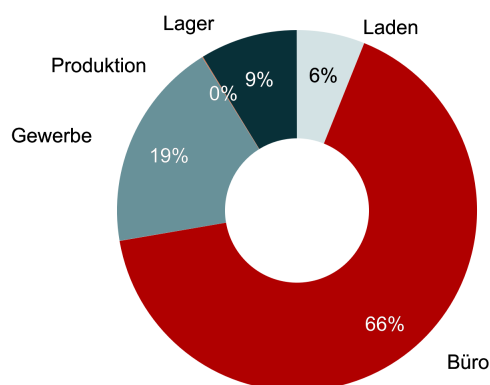


Abb. 6-4; Quelle: SVIT beider Basel, Leerstandserhebung.

Rund zwei Drittel des Geschäftsleerstands entfallen auf den Bürobereich. Auf Gewerbeflächen entfallen knapp 19%, auf Lagerflächen knapp 9% und auf Ladenflächen rund 6%.

Anteil Leerstandsfläche nach Nutzung in BL 2025

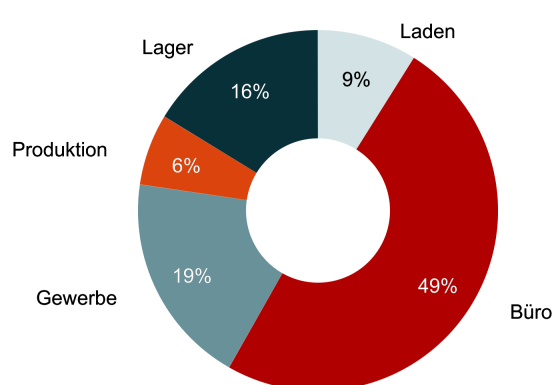


Abb. 6-5; Quelle: SVIT beider Basel, Leerstandserhebung.

Der Bürobereich erreicht nach der aktuellen Abnahme noch einen Anteil von gut 49% der leerstehenden Geschäftsflächen. Danach folgt die Gewerbefläche mit 19%.

7 Tabellen

T-1 Leerwohnungen nach Objektart seit 2016

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														
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
2025	1 079	0,9	35	3,2	1 044	96,8	10	0,9	229	21,2	840	77,8	26	2,4
Basel-Landschaft														
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
2025	1 196	0,8	225	18,8	971	81,2	125	10,5	190	15,9	881	73,7	95	7,9

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

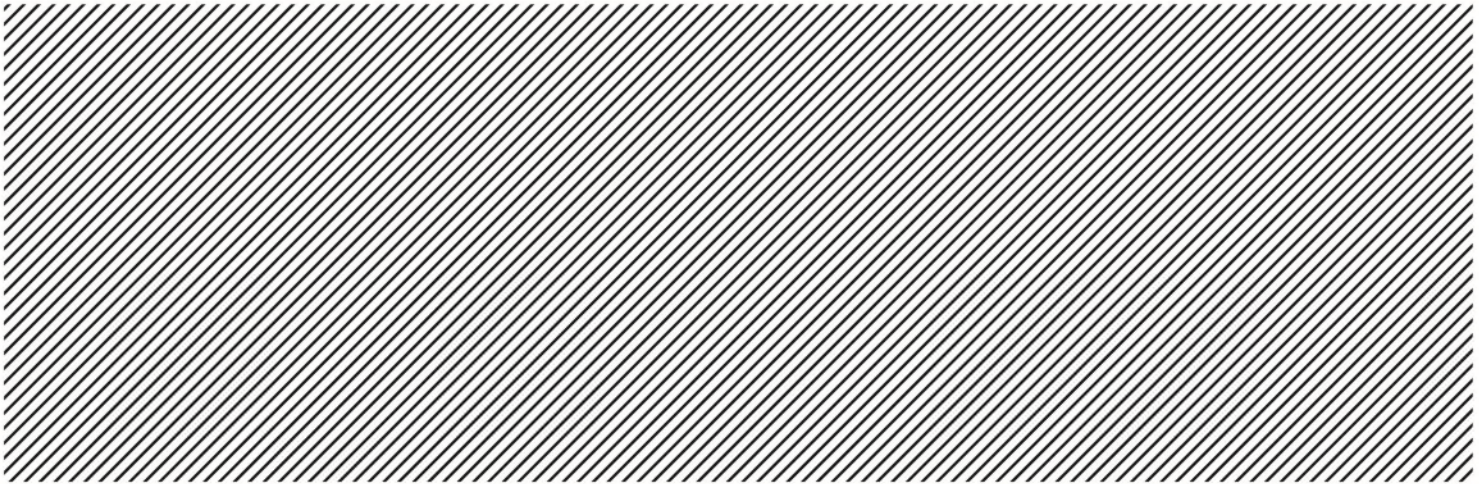
T-2 Leerwohnungen nach Zimmerzahl seit 2016

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														
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
2025	172	1,3	346	1,2	403	0,9	114	0,6	26	0,4	18	0,3	1 079	0,9
Basel-Landschaft														
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
2025	34	0,7	132	0,8	504	1,2	390	0,9	86	0,3	50	0,3	1 196	0,8

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

T-3 Leerstehende Industrie- und Geschäftslokale nach Nutzungsart seit 2016

Jahr	Fläche in m ² nach Nutzungsart					
	Laden	Büro	Gewerbe	Produktion	Lager	Total
Basel-Stadt						
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
2025	12 223	132 740	37 804	100	17 572	200 439
Basel-Landschaft						
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
2025	15 887	87 522	33 878	11 377	28 906	177 570
Basel-Stadt und Basel-Landschaft						
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
2025	28 110	220 262	71 682	11 477	46 478	378 009



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