Statistische Mitteilung vom 14. August 2013

Leerstandserhebung 2013

Rückgang der Anzahl Leerwohnungen und des Angebots an Geschäftsräumlichkeiten in der Region Basel

Die Zahl der Leerwohnungen ist im Kanton Basel-Stadt innert Jahresfrist von 500 auf 361 zurückgegangen, was einem Rückgang um 27,8% entspricht. Die Leerwohnungsquote – der Anteil leerer Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand – liegt nach 0,5% jetzt neu bei 0,3%. Im Kanton Basel-Landschaft hat der Leerwohnungsbestand um 97 oder 16,5% auf 492 Einheiten abgenommen. Die Leerstandsquote liegt nach wie vor bei 0,4%. In beiden Kantonen zusammen wurden am Stichtag 1. Juni 2013 somit 853 leer stehende und auf dem Wohnungsmarkt angebotene Wohnungen ermittelt. Die Leerstandsquote beider Kantone zusammen ging von 0,5% auf 0,4% zurück.

Der seit rund sechs Jahren zu beobachtende Rückgang der Leerstandsquote im Stadtkanton dauert somit an. Die Bevölkerungszahl hat in den vergangenen zwölf Monaten erneut um gut 1 000 Personen zugenommen. Bei einer durchschnittlichen Belegung von etwa zwei Personen pro Wohnung wurden somit seit der letzten Leerstandserhebung gut 500 zusätzliche Wohnungen bezogen. Bei einer aus Neubau, Abbruch und Umbausaldo resultierenden Nettoproduktion von 270 Wohnungen im letzten Jahr konnte die Nachfrage nach neuem Wohnraum somit nicht ganz abgedeckt werden. Als Folge davon verringerte sich der Leerwohnungsbestand.

Der insgesamt geringe Leerstand weist im Stadtkanton bezüglich Zimmerzahl folgende Struktur auf: Über dem Mittelwert von 0,3% liegen die Einzimmerwohnungen mit 0,5%, klar darunter die grösseren Wohnungen mit mindestens sechs Zimmern mit 0,1%. Die übrigen Wohnungstypen bewegen sich mit Quoten von 0,2% bis 0,4% im Bereich des Mittelwertes. Die räumliche Verteilung des Leerstandes im Stadtkanton ergibt nur in wenigen Wohnvierteln eine signifikante Abweichung vom Mittelwert. Die höchste Leerstandsquote weist mit 1,3% die Gemeinde Bettingen auf (6 Leerwohnungen), gefolgt von den Wohnvierteln Vorstädte (19) und Clara (14) mit jeweils 0,6%. Sehr gering ist das Angebot in den Wohnvierteln Bruderholz und Bachletten mit jeweils knapp 0,2%. Auch Quartiere mit ehemals hohen Leerstandsziffern weisen niedrigere Werte auf. So stehen im St. Johannquartier und in Kleinhüningen jeweils 0,2% der Wohnungen leer. Neubauwohnungen stehen praktisch keine leer, das neu geschaffene Angebot in grösseren Überbauungen wurde vom Markt gut absorbiert. Die Leerstandsdauer ist im Allgemeinen gering: Gut drei Viertel der Wohnungen stehen im Stadtkanton während höchstens drei Monaten leer.

Im Landkanton korreliert die Leerstandsziffer erfahrungsgemäss stark mit der Neubauproduktion. Sie ist auf etwa 900 Einheiten im Jahr 2012 gesunken, dürfte im laufenden Jahr aber mit etwa 1 300 Einheiten wieder im Bereich der Vorjahre liegen. Das Angebot wird vom Markt nach wie vor gut absorbiert, der Leerstand weist rückläufige Tendenz auf. Mit 0,6% und 0,5% entfallen im Baselbiet derzeit die höchsten Werte auf die Bezirke Laufen bzw. Liestal. Im Bezirk Arlesheim (248 Leerwohnungen) entspricht die Leerstandsquote mit 0,3% jener des Stadtkantons. Im Bezirk Waldenburg beläuft

sie sich auf 0,4%, der Bezirk Sissach schliesslich verzeichnet mit 0,2% die niedrigste Quote. Nach Wohnungsgrösse strukturiert weisen im Landkanton die Drei- und Vierzimmerwohnungen mit jeweils 0,5% den höchsten Leerstand auf, 0,1% sind es bei den Wohnungen mit sechs oder mehr Zimmern. Gegen zwei Drittel der Leerwohnungen werden im Landkanton während höchstens drei Monaten angeboten.

Die gesamtschweizerische Leerstandsziffer liegt zurzeit noch nicht vor. Sie betrug vor Jahresfrist gut 0,9% und dürfte sich aufgrund der bisher zugänglichen Werte nur leicht verändern. Im städtischen Vergleich hat die Leerstandsquote der Stadt Basel (0,3%) mit den Werten von Bern (0,4%), Genf (0,4%), Lausanne (0,2%), Zürich (0,1%) oder Winterthur (0,2%) praktisch gleichgezogen, nachdem sie während rund dreizehn Jahren zum Teil deutlich darüber gelegen hatte. Mit jeweils 0,4% weisen die Städte Bern und Genf dieses Jahr gar einen leicht höheren Wert auf als die Stadt Basel.

Gemäss der zeitgleich vom Schweizerischen Verband der Immobilienwirtschaft SVIT beider Basel durchgeführten Erhebung im Geschäftsbereich hat das Angebot an Geschäftsflächen in der Region um gut 50 000 m^2 auf insgesamt 305 750 m^2 abgenommen. Dieses Ergebnis resultiert aus einem Rückgang im Stadtkanton um 20,7% auf 117 721 m^2 und im Landkanton um 9,5% auf 188 029 m^2. In beiden Kantonen zusammen betrug die Abnahme 14,2%. Sie ist im Stadtkanton auf ein verringertes Angebot an Büro-, Lager- und Ladenflächen zurückzuführen. Im Landkanton beruht sie im Wesentlichen auf einem Rückgang der angebotenen Gewerbeflächen. Dieser Rückgang ist vorwiegend auf Umnutzung von Gewerbe- zu Lagerfläche zurückzuführen. Trotz dieser Umnutzung ist die leer stehende Lagerfläche kaum gewachsen, da im vergleichbaren Umfang Lagerflächen vermietet werden konnten. Einzig bei den Produktionsflächen ist in beiden Halbkantonen zusammen eine leichte Zunahme von allerdings lediglich 11 000 m^2 auf 13 000 m^2 zu verzeichnen.

Die Resultate basieren auf der Leerstandserhebung vom 1. Juni 2013. Sie wurde unter Leitung des Statistischen Amtes des Kantons Basel-Stadt bereits zum neunzehnten Mal zusammen mit dem SVIT beider Basel und dem Statistischen Amt des Kantons Basel-Landschaft in beiden Basler Halbkantonen durchgeführt.

Die Daten sind abrufbar unter www.statistik.bs.ch

Weitere Auskünfte zum Leerstand:

Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt
Dr. Madeleine Imhof, Amtsleiterin, Telefon +41 (0)61 267 87 27

Statistisches Amt des Kantons Basel-Landschaft
Johann Christoffel, Amtsleiter, Telefon +41 (0)61 552 56 32

Leerwohnungen in den Kantonen Basel-Stadt und Basel-Landschaft seit 2004

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														
2004	1 502	1,4	912	60,7	355	23,6	75	5,0	77	5,1	338	22,5	22	1,5
2005	1 586	1,5	944	59,5	391	24,7	73	4,6	18	1,1	374	23,6	21	1,3
2006	1 471	1,4	948	64,4	267	18,2	63	4,3	96	6,5	379	25,8	12	0,8
2007	1 468	1,4	981	66,8	265	18,1	69	4,7	56	3,8	399	27,2	30	2,0
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
Basel-Landschaft														
2004	494	0,4	326	66,0	68	13,8	117	23,7	115	23,3	105	21,3	83	16,8
2005	662	0,5	412	62,2	114	17,2	175	26,4	143	21,6	131	19,8	109	16,5
2006	739	0,6	484	65,5	113	15,3	132	17,9	143	19,4	199	26,9	52	7,0
2007	897	0,7	587	65,4	151	16,8	244	27,2	95	10,6	246	27,4	110	12,3
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

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

Leerwohnungen nach Zimmerzahl in den Kantonen Basel-Stadt und Basel-Landschaft seit 2004

Jahr	1 Zimmer		2 Zimmer		3 Zimmer		4 Zimmer		5 Zimmer		6 Zimmer u.m.		Zusammen	
	absolut	in %[1]	absolut	in %[1]	absolut	in %[1]	absolut	in %[1]	absolut	in %[1]	absolut	in %[1]	absolut	in %[1]
Basel-Stadt														
2004	295	2,5	398	1,6	491	1,3	245	1,4	57	0,9	16	0,3	1 502	1,4
2005	257	2,2	457	1,8	505	1,3	270	1,6	76	1,2	21	0,4	1 586	1,5
2006	199	1,7	365	1,5	546	1,4	275	1,6	69	1,1	17	0,3	1 471	1,4
2007	192	1,7	330	1,3	572	1,5	272	1,5	78	1,2	24	0,4	1 468	1,4
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
Basel-Landschaft														
2004	13	0,3	41	0,3	147	0,4	178	0,5	76	0,3	39	0,1	494	0,4
2005	15	0,4	51	0,4	206	0,6	254	0,7	87	0,4	49	0,3	662	0,5
2006	33	0,8	46	0,4	243	0,7	281	0,8	106	0,5	30	0,2	739	0,6
2007	16	0,4	86	0,7	307	0,9	340	0,9	104	0,4	44	0,3	897	0,7
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

[1]In % des jeweiligen Wohnungstyps.

Leerstehende Industrie- und Geschäftslokale seit 2004

Jahr						Fläche in m² nach Nutzungsart
	Laden	Büro	Gewerbe	Produktion	Lager	Zusammen
Basel-Stadt						
2004	7 135	52 201	3 372	10 420	11 908	85 036
2005	11 604	65 745	8 888	11 055	22 125	119 417
2006	12 642	43 273	12 130	10 362	13 818	92 225
2007	7 906	52 559	13 558	1 065	13 534	88 622
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
Basel-Landschaft						
2004	10 040	23 224	10 564	8 873	42 055	94 756
2005	6 942	34 158	11 728	33 487	91 671	177 986
2006	4 910	44 206	38 564	22 676	86 989	197 345
2007	11 334	34 683	67 280	39 668	80 644	233 609
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
Basel-Stadt und Basel-Landschaft						
2004	17 175	75 425	13 936	19 293	53 963	179 792
2005	18 546	99 903	20 616	44 542	113 796	297 403
2006	17 552	87 479	50 694	33 038	100 807	289 570
2007	19 240	87 242	80 838	40 733	94 178	322 231
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