

**Zeitschrift:** Geographica Helvetica : schweizerische Zeitschrift für Geographie = Swiss journal of geography = revue suisse de géographie = rivista svizzera di geografia

**Herausgeber:** Verband Geographie Schweiz ; Geographisch-Ethnographische Gesellschaft Zürich

**Band:** 65 (2010)

**Heft:** 1

**Artikel:** Wohnungsmarkt im Kanton Basel-Stadt : Leerstände und Neubauten

**Autor:** Leris-Hemmi, Ingrid / Odermatt, André

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-872738>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 07.04.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

## Wohnungsmarkt im Kanton Basel-Stadt: Leerstände und Neubauten

Eine empirische Untersuchung der Wohnungsmarktsituation im Kanton Basel-Stadt in den Jahren 2001-2007 und 2008/2009

Ingrid Leris-Hemmi, Basel, André Odermatt, Zürich

### 1 Einleitung

Basel gilt als attraktiver Wirtschaftsstandort (CS ECONOMIC RESEARCH 2009), der zudem mit einem sehr grossen kulturellen Angebot auftrumpfen kann. Als Wirtschaftszentrum boomt Basel als Kernstadt der Trinationalen Agglomeration stark, einige internationale Unternehmen haben sich nachhaltig für den Standort Basel entschieden. Auch als Forschungsstandort, vor allem im Bereich der Life Sciences gewinnt die Stadt immer mehr an Bedeutung. Trotz der wirtschaftlichen Stärke des Standorts verliert Basel seit Jahrzehnten Einwohner/innen an die umliegenden Gemeinden. Um über 40'000 Personen hat die Bevölkerung im Zuge der Suburbanisation (vgl. z.B. FRIEDRICHS 1995: 99) in den letzten 40 Jahren abgenommen, d.h. seit dem Höchststand im Jahre 1970 mit 234'945 Einwohner/innen ist die Bevölkerungszahl um rund 20% zurückgegangen (Bevölkerungsstand Ende 2008: 189'556) (STATISTISCHES AMT DES KANTONS BASEL-STADT 2008b). In den letzten fünf Jahren (2004-2009) zeigte sich in Basel ein Ende der Bevölkerungsverluste und sogar eine leichte Zunahme der Bevölkerung. Von einer eigentlichen Trendwende im Zuge der Reurbanisation kann aber noch nicht die Rede sein.

Ein wichtiger Grund der Bevölkerungsverluste scheint im Wohnungsangebot im Kanton Basel-Stadt zu liegen. In der Wanderungsbefragung von 1998 (STATISTISCHES AMT DES KANTONS BASEL-STADT 1999) haben 40% der aus dem Kanton Weggezogenen einen Umzug innerhalb des Kantons erwogen. Als Wegzugsgrund wurde am häufigsten das mangelhafte Wohnungsangebot angegeben.

Basel «tickt» also – um einen in den vergangenen Jahren lancierten Slogan des Stadtmarketings aufzugreifen – auch im Wohnungsmarkt anders, denn im schweizerischen Vergleich hatte die Stadt mit durchschnittlich 1.4% eine relativ hohe und stabile Leerwohnungsquote (1996-2007), die aktuell (2009) auf 0.9% gefallen ist. Die oben erwähnte Befragung zeigte, dass der Wohnungsbestand aus Sicht der Nachfrager den Raumansprüchen nicht genügt und im Ausbaustandard oft nicht zeitgemäss ist. Neben dem mangelhaften Wohnungsangebot führt auch der zunehmende Wohnflächenverbrauch pro Kopf zu einer kontinuier-

lichen Verdrängung von Haushalten ins Umland. In Basel führt dies – auf Grund seiner geringen Fläche – nicht nur zu einer Abwanderung ins Umland, sondern auch über die Kantongrenzen hinaus. Als gewichtiger Grund ist ein historischer anzuführen: Als sich die Landschaft 1833 von der Stadt trennte, wurde Basel zu einem Stadtkanton mit einer Fläche von 37 km<sup>2</sup>, dem nur zwei Landgemeinden, Riehen und Bettingen, blieben. Folge der Aufteilung ist ein enges räumliches «Korsett» der Stadt Basel. Freie Areale für eine aktive Wohnstandortentwicklung sind heute rar geworden. Zudem steht der Wohnungsmarkt des Kantons Basel-Stadt in enger Konkurrenz mit demjenigen der gut erschlossenen Basler Agglomeration, die vorwiegend im Kanton Basel-Landschaft liegt. «Basel soll als Wohnstadt wieder attraktiver werden» lautet daher die politische Forderung. Das Projekt Logis Bâle – «5'000 Wohnungen in zehn Jahren» – wurde im Jahr 2001 lanciert und wurde zu einem zentralen Thema der Stadtentwicklungspolitik (REGIERUNGSRAT DES KANTONS BASEL-STADT 1999).

Der nachfolgende Artikel untersucht die Leerstandssituation und die Neubautätigkeit im Kanton Basel-Stadt. Das Ziel ist eine Dokumentation und Analyse dieser zwei Grössen, ausgehend von den Zahlen der Volkszählung 2000, dem Zeitraum von 2001-2007, den HEMMI (2008) in ihrer Masterarbeit untersuchte, und den aktuellen Zahlen von 2008 und 2009. Dabei sollen die Bedeutung und Merkmale des Leerwohnungsbestandes analysiert und die Frage beantwortet werden, ob der Basler Wohnungsmarkt strukturelle Defizite aufweist. Die Darstellung des Umfangs und der Merkmale der Neubautätigkeit können anschliessend Hinweise geben, ob eine Trendwende im Basler Wohnungsmarkt feststellbar ist.

### 2 Begriffe

#### 2.1 Wohnungsleerstand

Eine Wohnung gilt als leer, wenn sie am Stichtag (1. Juni) sofort bezogen werden kann. Wohnungen, die wegen Umbau, Modernisierung bzw. Renovation nicht bewohnt werden können, sowie Abbruch-, Alters- oder Personalwohnungen gelten nicht als leere Wohnungen. Als leer gelten auch jene Wohnungen, die auf einen späteren Zeitpunkt bereits vermietet oder verkauft sind. In der Leerwohnungs-zählung gelten nur diejenigen Wohnungen als Leerwohnungen, die auf

dem Markt zur Dauerrente bzw. zum Kauf angeboten werden (STATISTISCHES AMT DES KANTONS BASEL-STADT 2008a).

Umstritten ist die Leerwohnungsziffer als Indikator für den Grad der Angespanntheit oder Entspanntheit des Wohnungsmarktes. Während früher bei einer Ziffer unter 1% von Wohnungsnotstand gesprochen wurde und bei Werten darüber von einem funktionierenden, entspannten Wohnungsmarkt, gilt die Ziffer heute primär als Indikator für die relativen Veränderungen der angebotsseitigen Wohnungsmarktentwicklung, insbesondere für den regionalen Vergleich (vgl. NEUE ZÜRCHER ZEITUNG (NZZ) v. 17.6.2008: 43 und HEGETSCHWEILER 1996).

Ein wichtiges Kriterium für die Beurteilung der ökonomischen Relevanz des Leerstandes ist die Zeitdauer, d.h. wie lange eine Wohnung tatsächlich leer steht. Dabei unterscheidet TCHOKOYSKY (2006: 12) zwischen einem konjunkturellen und einem strukturellen Leerstand. Der konjunkturelle Leerstand ist von der kurzfristigen Lage auf dem Immobilienmarkt abhängig, d.h. der Leerstand ist primär durch konjunkturelle Schwankungen bestimmt. Diese Art der Leerstände kommt je nach wirtschaftlicher Situation mehr oder weniger zum Tragen, wirkt sich aber im Allgemeinen auf die Stadtentwicklung und die langfristige Entwicklung des Wohnungsmarktes nicht bedeutend aus. Der konjunkturelle Leerstand stellt für den Investor einen Indikator für das aktuelle Marktgeschehen und die Vermietungschancen dar (HÜBSCHLE, HERBST & ECKERLE 1984: 23-24).

Beim strukturellen Leerstand ist hingegen primär die Qualität der Wohnung von Bedeutung, d.h. die Lage, der Objektzustand und der Flächenzuschnitt. Dem strukturellen Leerstand kommt in der Stadtentwicklung eine grosse Bedeutung zu, denn er ist ein Indikator für Probleme auf dem Wohnungsmarkt. Strukturelle Probleme sind meist auf fehlende Investitionen respektive Sanierungen der Wohnobjekte zurückzuführen (TCHOKOYSKY 2006: 13). TCHOKOYSKY (ebd.) führt weiter an, dass die Ursachen für die steigenden Leerwohnungszahlen vor allem in der unternommenen Sanierung von Wohnungen und Gebäuden liegt, worauf diese an Attraktivität verlieren, weil die Nachfrage tendenziell nach einer besseren, neueren Bausubstanz strebt.

## 2.2 Neubau

Neubauwohnungen sind Wohnungen, welche nicht älter als zwei Jahre sind (STATISTISCHES AMT DES KANTONS BASEL-STADT 2008a). Die Neubautätigkeit ist dabei abhängig von den Erwartungen der Investoren hinsichtlich der künftigen Nachfrageentwicklung. Schätzgrössen sind die demographische und soziale

Zusammensetzung und Entwicklung der Wohnbevölkerung (Haushalte), die Einkommensverhältnisse sowie die Präferenzen und Ansprüche der Nachfrager. Im Gegensatz zum Leerstand widerspiegelt die Neubautätigkeit vor allem langfristige Aspekte der perzeptierten Wohnungsnachfrage (vgl. AREND & SCHLEGEL 1984: 19 sowie ODERMATT 1997: 157).

Die Möglichkeiten für Neubautätigkeiten sind heute in den meisten Kernstädten eingeschränkt, weil die Städte bereits gebaut sind, und kaum mehr freie, unbebaute Flächen zur Verfügung stehen. Möglich sind die Renovation oder der Ersatzneubau, also das Bauen im Bestand (vgl. SCHMITT & SELLE 2008). Durch den ökonomischen Strukturwandel der letzten Jahrzehnte liegen heute in den Innenstädten zahlreiche Industrieareale brach. Sie bergen ein riesiges Potenzial für die Stadtentwicklung und den städtischen Wohnungsmarkt. Im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklung initiierte das deutsche Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung Ende 2003 das Forschungsfeld «Fläche im Kreis – Kreislaufwirtschaften in der städtischen und stadtreionalen Flächennutzung (FLIK)». Dabei erfolgte eine Untersuchung eines integrativen Politik- und Steuerungsansatzes, welcher eine veränderte Nutzungsphilosophie im Rahmen der Flächeninanspruchnahme vorsieht. Diese neue Formel lautet: Vermeiden – Verwerten – Ausgleichen/Rückbau und hat eine systematische Ausschöpfung aller bestehender Flächenpotenziale im Bestand zum Ziel (BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG 2007). Dieses Programm betont die Bedeutung der Brachflächen im städtischen Raum als Entwicklungsreserven.

Die Schweiz verfügt über Industriebrachen, die zusammen der Grösse der Stadt Genf entsprechen (BUNDESAMT FÜR RAUMENTWICKLUNG (ARE)/BUNDESAMT FÜR UMWELT WALD UND LANDSCHAFT (BUWAL) 2005: 6). Eine Untersuchung über die Brachflächen in der Schweiz errechnete eine Fläche von 17 Mio m<sup>2</sup>. Dies würde theoretisch Wohnraum für knapp 200'000 Menschen bieten (ebd.). Die Areale liegen meist in urbanen Gebieten mit guten Verkehrsinfrastrukturen und würden sich für Wohnraumprojekte optimal anbieten. Doch die Aktivierung von Industriebrachen (HARTMANN 2006: 3) für den Wohnungsbau stellt für alle Beteiligten eine grosse Herausforderung dar. Für die Folgenutzung von Industriebrachen muss in erster Linie gewährleistet sein, dass keine Gefahr für Menschen besteht. Die Sanierung kontaminierter Böden ist deshalb häufig ein bedeutender Kostentreiber. Häufig stehen gerade die Befürchtungen der Investoren bezüglich Altlasten einer Umnutzung im Weg. Zwischennutzungen im sozialen und kulturellen Bereich bieten hier Möglichkeiten, den Standort bekannt und interessant zu machen. Ein weite-

res Problem sind oft langwierige Planungsprozesse, welche zusätzlich zu Verzögerungen in der Umnutzung führen.

## 2.3 Theoretische Zugänge

### 2.3.1 Änderungen der Wohnungsnachfrage

Wesentliche Grössen der Wohnungsnachfrage sind die sich laufend verkleinernden Haushalte, die zurzeit auch bei stagnierender Bevölkerung zu steigenden Haushaltszahlen führen, und die wachsenden Flächenansprüche (vgl. GEIGER 2006 und LICHTENBERGER 1991: 165-166). Der Suburbanisierungsprozess führte zu drastischen Einwohnerrückgängen in den Kernstädten, so wie einleitend erwähnt auch in Basel, und zu funktionalen und sozialen Entmischungsprozessen. Vor allem jüngere Mittelschicht- und Familien-Haushalte wanderten ab, worauf für die Kernstädte in den frühen 1990er Jahren von FREY (1990) der Begriff der A-Stadt (Arme, Alte, Auszubildende, Ausländer) geprägt wurde. Im Zuge der weniger zahlungskräftigen Nachfrage werden Instandhaltungsinvestitionen im Wohnungsbestand der Kernstädte geringer, so dass dieser zunehmend degradiert.

Seit etwa zwei Jahrzehnten wird die Suburbanisation durch die Reurbanisation überlagert (GAEBE 2004: 154). Einer der Gründe liegt in der zunehmenden Lebensstilisierung der Wohnungsnachfrage (HEYE & ODERMATT 2006). Gemäss EDER SANDTNER (2005) lösen sich infolge des sozioökonomischen Wandels die Gesellschaftsstrukturen des Industriezeitalters auf und werden von pluralistischeren Strukturen, die von neuen «Lebensstilgruppen» oder «sozialen Milieus» geprägt sind, abgelöst. Die Voraussetzungen für die Entstehung neuer soziokultureller Gruppierungen sind die zunehmenden Möglichkeiten der selbst bestimmten Lebensgestaltung, die Abkehr von interessen- und klassengebundenen Verhaltensweisen und die Überwindung von gesellschaftlichen Normen und Traditionen. Träger der Reurbanisierung sind sozial besser gestellte Haushalte, oft als Yuppie-Haushalte (*young urban professionals*: junge Erwachsene der städtischen oberen Mittelschicht) bezeichnet, die eine klare räumliche Orientierung in Richtung des gründerzeitlichen Wohnbestandes in der Kernstadt aufweisen. Sie fragen also modernisierte, ihren hohen Flächenansprüchen genügende Altbauwohnungen oder Wohnungen in Ersatzneubauten nach (HEYE & ODERMATT 2006: 53). Dies führt auch zur viel diskutierten Verdrängung der weniger zahlungskräftigen Haushalte aus den Kernstadtbereichen (vgl. z.B. BLASIUS 1993; DANGSCHAT & BLASIUS 1994).

Daraus lässt sich schliessen, dass ein hoher struktureller Wohnungsleerstand – je nach Ausprägung seiner Merkmale – Folge einer veränderten oder fehlenden Nachfrage sein kann.

### 2.3.2 Filtering

Die Filtering-Theorie, die in den 1940er Jahren in den USA entwickelt wurde (KRÄTKE 1995: 200ff.) geht von folgenden, theoretischen Annahmen aus (WESTPHAL 1978: 540ff.):

1. Die Qualität einer Wohnung entspricht der Position innerhalb ihres baulichen Lebenszyklus, das heisst sie nimmt mit der Zeit ab.
2. Parallel zur Qualität fällt der Mietpreis einer Wohnung.
3. Fällt die Qualität einer Wohnung unter ein bestimmtes Level, wird sie abgerissen.
4. Im oberen Preissegment des Wohnungsmarktes werden neue Wohnungen höchster Qualität gebaut.
5. Die Bewohner sind mobil.

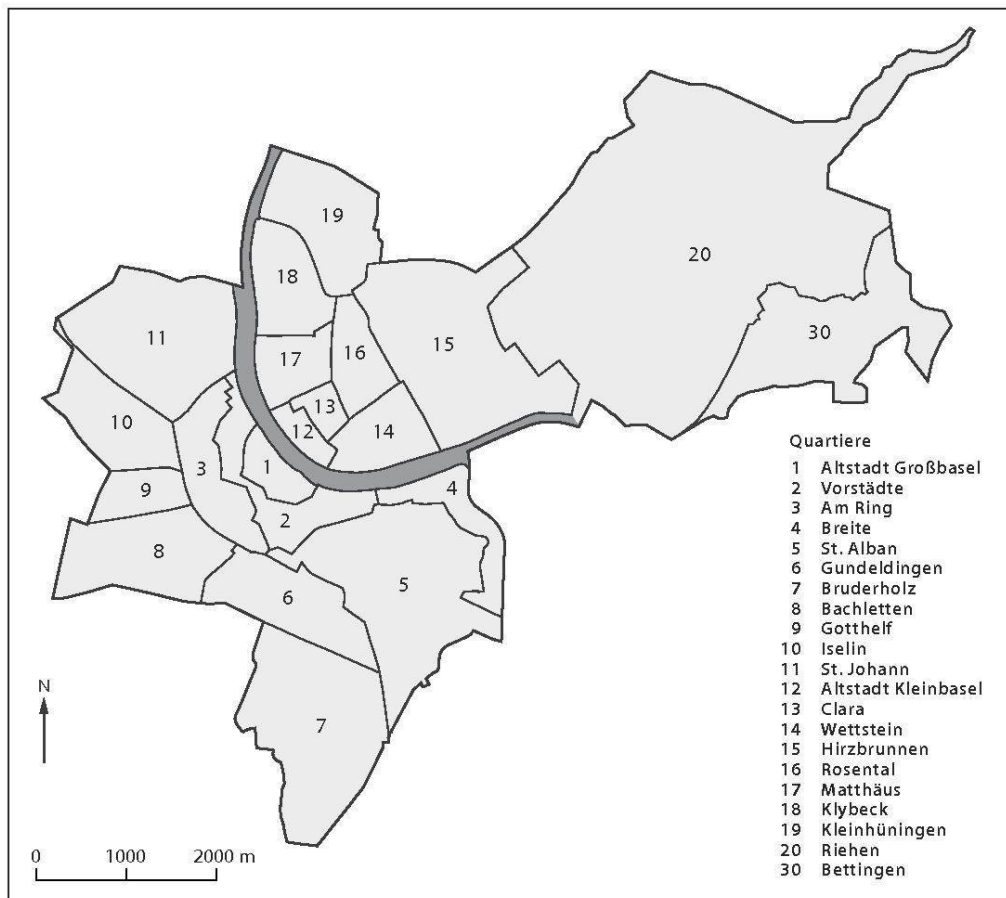
Dabei wird angenommen, dass die Einkommensverteilung konstant ist, was ein fortlaufendes Durchsickern (*filtering down*) der Wohnung zur Folge hat, indem sich die Bewohner durch regelmässiges Umziehen in die nächst höhere Wohnungskategorie anpassen. In diesem Modell entstehen also durch das Umziehen in modernere Wohnungen typische Umzugsketten (ebd.: 541).

Der *filtering-down*-Prozess kann durch umfassende Instandhaltungen und Modernisierungen umgekehrt werden, d.h. dass ein *filtering-up*-Prozess entsteht (JENKIS 2004: 98). Dies ist im Zuge der Reurbanisierung zu beobachten, während der der Wohnungsbestand der Innenstädte sukzessive umfassend modernisiert wird. Strukturelle Wohnungsleerstände würden sich als Folge davon in die an die Kernstadt angrenzenden, nicht modernisierten Bestände verlagern.

Die Filtering-Theorie dient oft zur Begründung von staatlicher Wohnungsbau-Förderungspolitik im qualitativ hochwertigen Marktsegment (WESTPHAL 1978: 540). Das Modell weist aber Schwächen auf (ebd.): So geht aus dem Modell nicht hervor, ob das Mietpreinsniveau von Wohnungen höherer Qualität weit genug sinkt, dass sie unteren Einkommensschichten zugänglich werden. Weiter bleibt offen, ob die Wohnungen am untersten Ende der Hierarchie, die laut der Filtering-Theorie keine Nachfrage mehr erhalten, tatsächlich abgerissen werden. Ein weiterer Punkt ist, dass es faktisch kaum je einen Mietzinsrückgang gibt, wenn die Qualität einer Wohnung fällt.

## 3 Methoden

Die beiden im Fokus stehenden Grössen Leerwohnungen und Neubauwohnungen werden in Abhängigkeit zu den Wohnungsmerkmalen, den Abweichungen in räumlicher Hinsicht von einem Mittelwert und dem zeitlichen Verlauf analysiert (HEMMI 2008). Die



Karte 1: Quartiere des Kantons Basel-Stadt

*Quartiers du Canton de Bâle-Ville*

*Quarters of the Canton of Basel-City*

Quelle: STATISTISCHES AMT DES KANTONS BASEL-STADT; Kartographie: L. BAUMANN, I. LERIS-HEMMI

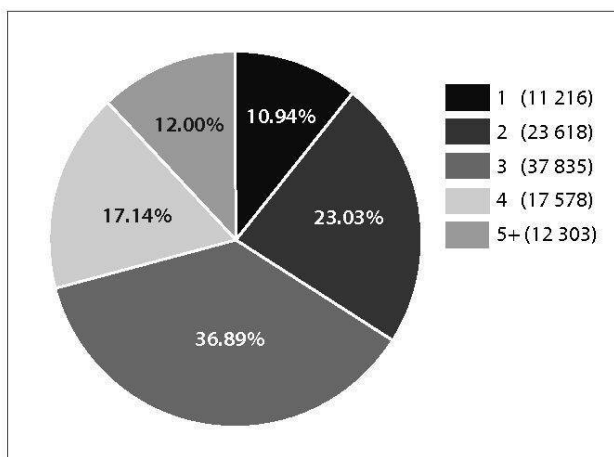
Datensätze wurden seitens des Statistischen Amtes des Kantons Basel-Stadt erhoben und bereitgestellt. Ausgewertet wurden sie mit dem Statistikprogramm SPSS 14.00, die kartographische Darstellung erfolgte mit ArcGis 9. Verzichtet wurde auf die Analyse nach wohnungswirtschaftlichen Eigentumsstrukturen, wie z.B. nach der Neubautätigkeit der Genossenschaften im Vergleich zu den Pensionskassen, da die räumlichen Aspekte der Grössen Leerwohnungen und Neubauwohnungen im Rahmen der Stadtentwicklung im Vordergrund standen.

Für die Struktur des Basler Wohnungsbestandes als Kontext für die Interpretation der Leerstände und Neubauwohnungen wurden die Daten der Volkszählung 2000 herangezogen. Die Daten der Leerwohnungen und Neubauten wurden für den Zeitraum 2001-2007 und 2008/2009 in die Auswertung einbezogen.

#### 4 Der Basler Wohnungsbestand im Jahr 2000

Die 102'550 Wohnungen im Jahr 2000 sind sehr unterschiedlich auf die 21 Quartiere des Kantons Basel-Stadt verteilt (Karte 1). Gerade die beiden Altstädte Basels sowie die Quartiere Clara und Rosental sind flächenmässig klein und stark durch Cityfunktionen geprägt. Auf der anderen Seite stechen einige Quartiere hervor, die vorwiegend von der Wohnfunktion geprägt sind und z.T. eine sehr hohe Dichte aufweisen. Das sind die Quartiere Gundeldingen, Iselin, St. Johann, Matthäus, Riehen. Alle fünf zählen zu den flächenmässig grossen Quartieren (HEMMI 2008).

In Graphik 1 ist der Wohnungsbestand nach Zimmerzahl im Jahr 2000 dargestellt. Es zeigt sich, dass der grösste Teil der Wohnungen über ein bis drei Zimmer verfügt (70%), und kaum grosse Wohnungen mit vier, fünf oder mehr Zimmern vorhanden sind. Der Anteil



Graphik 1: Wohnungsbestand des Kantons Basel-Stadt im Jahr 2000, nach Zimmerzahl (absolute Zahl in Klammern)

*Nombre de logements du Canton de Bâle-Ville en 2000 selon le nombre de pièces (chiffres absolus entre parenthèses)*

*Housing inventory of the Canton Basel-City in 2000 according to number of rooms (absolute number in brackets)*

Source: BUNDESAMT FÜR STATISTIK, Volkszählung 2000;

Graphik: L. BAUMANN, I. LERIS-HEMMI

an Kleinwohnungen (ein bis zwei Zimmer) liegt bei 34% und ist etwas höher als der Wert der Vier- und mehr Zimmerwohnungen (29.2%).

Das Alter, das Baujahr und die Ausstattung einer Wohnung sind neben dem wohl wichtigsten Merkmal «Lage» (Wohnumfeld, Quartierstruktur) ausschlaggebend für deren Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Was früher gebaut und nachgefragt wurde, entspricht aber oft nicht mehr den aktuellen Wohnbedürfnissen. Die Ausstattung der Wohnungen entspricht, sofern keine umfassenden Renovierungen und Umbauten vorgenommen wurden, derjenigen der Bauperioden und stimmt mit den heutigen Ansprüchen kaum mehr überein (VAN WEZEMAEEL 2005: 44). Das führt gerade in den historisch gewachsenen städtischen Räumen zu Problemen bei der Befriedigung der Wohnungsnachfrage.

Basels Wohnungsbestand ist alt: 90% der Wohnungen sind 20 Jahre und älter (s. Tabelle 1). Knapp ein Viertel stammt aus der Bauperiode 1946 bis 1960 und zählt somit zu den so genannten «Hausse-Bauten» (ebd. 41-47). Diese gelten als besonders sanierungsbedürftig, weil sie den aktuellen Ansprüchen, insbesondere in Bezug auf Flächenangebot und Raumauf-

teilung, kaum mehr genügen. Ab den 1980er Jahren flachte die Bautätigkeit in Basel stark ab, so dass sich der Wohnungsbestand durch Neubau praktisch nicht mehr veränderte und deshalb von einem tendenziellen *filtering down* im Vergleich zum suburbanen Raum ausgegangen werden muss. Einen Tiefpunkt erreichte die Bautätigkeit in den frühen 1990er Jahren. Dabei spielten das Platzen der Immobilienblase der späten 1980er Jahre (SCHÜSSLER & THALMANN 2005: 7), der starke Rückzug des Bundes aus der Wohnbauförderung und die schlechte Konjunkturlage, welche zu einem deutlichen Rückgang der Nachfrage und einem Anstieg der Leerstandsquote führte, eine Rolle (ebd. 2005: 8).

Auf dem Wohnungsmarkt ist neben dem Baujahr der Wohnung die Tatsache bedeutend, ob eine Wohnung oder ein Gebäude renoviert wurde. GEIGER (2006) unterscheidet bei den Investitionen zwischen Unterhalt, Renovation und Totalrenovation. Insbesondere bei letzterem, einem *filtering up*, werden die Wohnungen in der Regel auf ein Niveau gebracht, das den aktuellen Ansprüchen der kaufkräftigeren Nachfrage entspricht. Statistisch wird nur das Merkmal «Renovation» erhoben, ohne nach der Sanierungstiefe zu unterscheiden. Es können also keine Aussagen dazu gemacht werden, welchen Standard die Wohnungen nach der Renovation aufweisen. In Basel wurden seit 1971 knapp 40% der Gebäude renoviert, allein in den Jahren 1996 bis 2000 wurden 16% des Gebäudebestandes renoviert (HEMMI 2008: 69).

Bauperiode	Absolut	In Prozent
Vor 1919	7448	17.0
1919 bis 1945	21756	21.2
1946 bis 1960	23939	23.3
1961 bis 1970	16347	15.9
1971 bis 1980	12931	12.6
1981 bis 1990	4372	4.3
1991 bis 1995	1595	1.6
1996 bis 2000	4162	4.1
<b>Gesamt</b>	<b>102550</b>	<b>100.0</b>

Tab. 1: Wohnungsbestand des Kantons Basel-Stadt, nach Bauperioden

*Nombre de logements du Canton de Bâle-Ville selon la période de construction*

*Housing inventory of the Canton Basel-City according to period of construction*

Quelle: BUNDESAMT FÜR STATISTIK, Volkszählung 2000; HEMMI 2008

Quartier	Wohnungs- bestand 2000	Leer stehende Wohnungen 1. Juni 2001		Wohnungs- bestand 2008	Leer stehende Wohnungen 1. Juni 2009	
		Absolut	In %		Absolut	In %
Altstadt Grossbasel	1373	11	0.8	1357	12	0.9
Vorstädte	3149	48	1.5	3112	48	1.5
Am Ring	6100	84	1.4	5917	47	0.8
Breite	5100	31	0.6	5155	38	0.7
St. Alban	5686	47	0.8	5786	63	1.0
Gundeldingen	10252	186	1.8	10644	110	1.0
Bruderholz	4310	9	0.2	4388	43	1.0
Bachletten	7074	58	0.8	7161	27	0.4
Gotthelf	4027	37	0.9	4122	21	0.5
Iselin	9360	120	1.3	9439	103	1.0
St. Johann	9579	211	2.2	9722	95	1.0
Altstadt Kleinbasel	1540	20	1.3	1512	14	0.9
Clara	2100	61	2.9	2247	20	0.9
Wettstein	3048	23	0.7	3090	21	0.7
Hirzbrunnen	4548	53	1.2	4523	19	0.4
Rosental	2344	76	3.2	2493	75	3.0
Matthäus	8265	209	2.5	8666	58	0.7
Klybeck	3587	76	2.1	3749	43	1.1
Kleinhüningen	1149	46	4.0	1313	19	1.4
Riehen	9516	58	0.6	9898	83	0.8
Bettingen	443	2	0.4	470	10	2.1
<b>Total</b>	<b>102550</b>	<b>1466</b>	<b>1.4</b>	<b>104764</b>	<b>969</b>	<b>0.9</b>

Tab. 2: Leerwohnungen in den Jahren 2001 und 2009, gemessen am Gesamtwohnungsbestand 2000 und 2008  
*Nombre de logements vides en 2001 et en 2009 par rapport au nombre de logements en 2000 et en 2008*

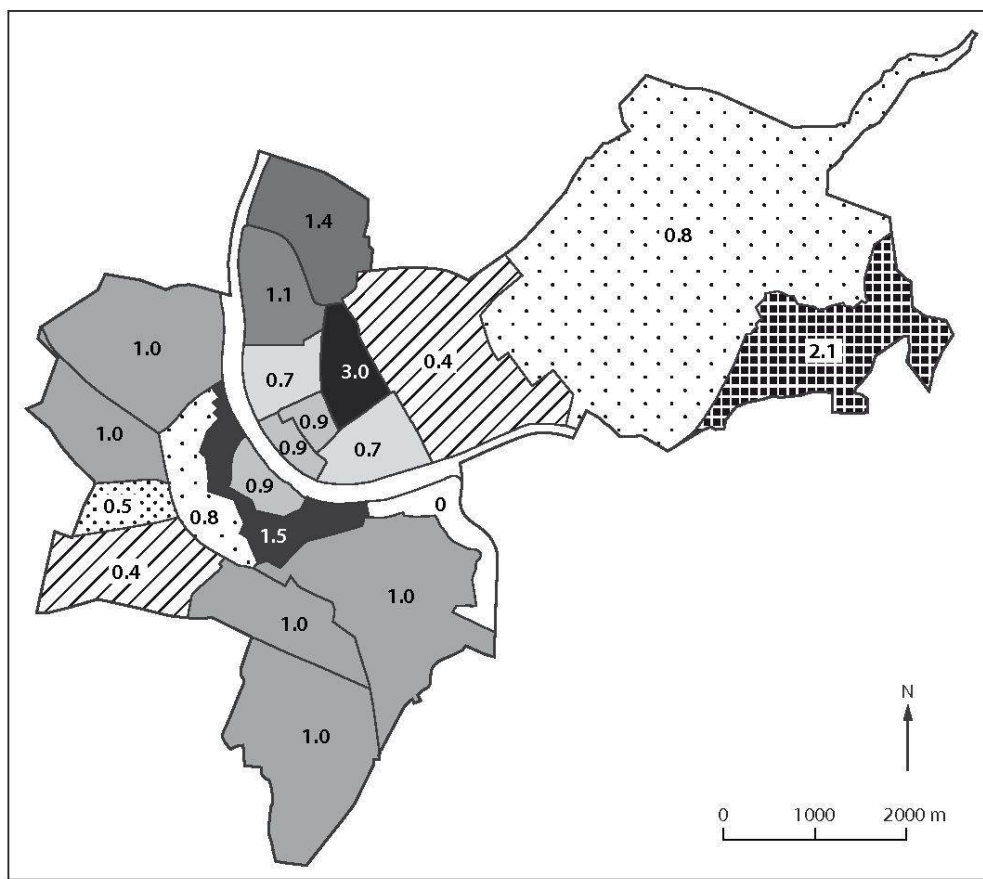
*Unoccupied flats in the Canton Basel-City 2001 and 2009 compared to housing inventory of 2000 and 2008*

Quelle: STATISTISCHES AMT DES KANTONS BASEL-STADT 2007a und 2009a; BUNDESAMT FÜR STATISTIK, Volkszählung 2000

### 5 Leerstände 2001 bis 2007 und 2009

Im Kanton Basel-Stadt lag die Leerstandsquote zwischen 2001 und 2007 konstant bei durchschnittlich 1.4% und somit deutlich höher als der schweizerische Durchschnitt von 1.07% (2007) und als in anderen Schweizer Grossstädten wie Zürich (0.8%) (BUNDESAMT FÜR STATISTIK 2007a) oder Genf (0.19%) (BUNDESAMT FÜR STATISTIK 2007b). Im Jahr 2008 lag der Wert bei 1.2% und ist schliesslich 2009 auf unter ein Prozent (0.9%) gefallen.

Betrachtet man die räumliche Verteilung der leer stehenden Wohnungen im Jahr 2001 (Tabelle 2) fällt auf, dass in den Quartieren Bruderholz und Bettingen, gemessen am Gesamtwohnungsbestand 2000, kaum Wohnungen leer standen (0.2 bzw. 0.4%). Hingegen waren die Quartiere Kleinhüningen, Rosental und Clara mit einem Anteil von 4.0%, 3.2% bzw. 2.9% von hohen Wohnungsleerständen geprägt. In diesen industriell und von Cityfunktionen geprägten Quartieren dürfte der ältere, schlecht modernisierte Woh-



Karte 2: Anteil (Prozent am Wohnungsbestand) der leer stehenden Wohnungen in den einzelnen Quartieren von Basel für das Jahr 2009

*Part des appartements vides dans les différents quartiers de Bâle en 2009*

*Relative number of unoccupied flats per residential area in Basel in 2009*

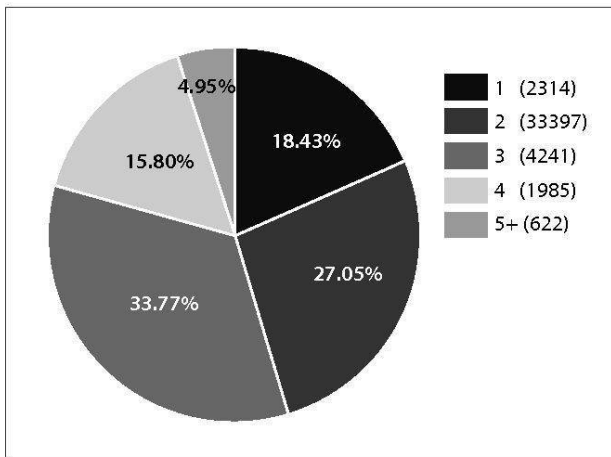
Quelle: STATISTISCHES AMT DES KANTONS BASEL-STADT 2009a; Kartographie: L. BAUMANN, I. LERIS-HEMMI

nungsbestand ein wichtiger Grund für die Leerstände sein. 2009 (Karte 2) sank der Anteil der leer stehenden Wohnungen am deutlichsten in Kleinhüningen auf 1.4%, liegt damit aber immer noch klar über dem Durchschnitt. Auch im Kleinbasler Quartier Clara sank der Anteil deutlich um 2% auf durchschnittliche 0.9%. Hohe Wohnungsleerstände wiesen 2009 weiterhin das Quartier Rosental (3%) und erstaunlicherweise auch die Landgemeinde Bettingen auf. Der Leerwohnungsanteil lag in Bettingen mit 2.1% deutlich höher als 2001 und damit weit über dem Durchschnitt. Im Quartier Rosental wird die Aufwertung durch die öffentliche Grünzone (Erlenmattpark) das Quartier langfristig stärken und, falls der Wohnungsbestand im Zuge davon vermehrt modernisiert wird, einen Rückgang der Leerstände bewirken. Ebenfalls einen deutlich höheren Anteil an leer stehenden Wohnungen gab es im Quartier Bruderholz. Unverändert bei 1.5% blieb der Anteil der leer stehenden Wohnun-

gen im Grossbasler Quartier Vorstädte. Einen starken Rückgang des Leerwohnungsanteils zeigte sich 2009 für die Quartiere St. Johann und Matthäus, was u.a. auf die Beendigung der umfangreichen Bauarbeiten für die Nordtangente und der damit zusammenhängenden Verkehrsentlastung in beiden Quartieren zurückzuführen ist. Sehr geringe Werte hatten die Quartiere Bachletten (0.4%), Hirzbrunnen (0.4%) und Gotthelf (0.5%). Die restlichen Quartiere wiesen 2009 Werte zwischen 0.7 und 1.4% auf.

Graphik 2 zeigt die kumulierten Werte der leer stehenden Wohnungen für die Jahre 2001 bis 2009. Es ist ersichtlich, dass hauptsächlich Ein- bis Drei-Zimmerwohnungen leer standen. 2009 lag der Wert der leer stehenden Ein- bis Drei-Zimmerwohnungen bei 73.8%.

Wie weiter oben ausgeführt, haben kurzfristige Leerstände keinen nachhaltigen Einfluss auf den Markt,



Graphik 2: Kumulierte Anzahl der leer stehenden Wohnungen nach Zimmerzahl für die Jahre 2001-2009 (absolute Anzahl in Klammern)

*Nombre cumulé de logements non occupés selon le nombre de pièces pour les années 2001-2009 (chiffres absolus entre parenthèses)*

*Accumulated number of unoccupied flats 2001-2009 according to number of rooms (absolute number in brackets)*

Quelle: STATISTISCHES AMT DES KANTONS BASEL-STADT 2007a und 2009a; Graphik: L. BAUMANN, I. LERIS-HEMMI

sondern sind konjunkturelle Erscheinungen, währenddem langfristige Leerstände Hinweise auf strukturelle Probleme auf dem Wohnungsmarkt geben.

Wie Tabelle 3 zeigt, war der grösste Teil der leer stehenden Wohnungen im Zeitraum 2001-2007 über eine Dauer von null bis drei Monaten unvermietet (61.4%). Knapp ein Drittel wurde spätestens nach einem Jahr wieder vermietet, knapp 10% der Wohnungen standen mehr als 12 Monate leer. TCHOKOYSKY (2006: 131) spricht von einem strukturellen Leerstand oder einem Dauerleerstand, wenn die Wohnungen mehr als drei Monate nicht vermietet wurden. In Basel konnte demnach bei knapp 40% der leer stehenden Wohnungen von einem strukturellen Leerstand gesprochen werden. 2009 hat sich auch die Dauer der Leerstände verändert, und der Anteil an Wohnungen, die länger als drei Monate unvermietet blieben, sank auf 30.3%.

## 6 Neu gebaute Wohnungen

Im Untersuchungszeitraum 2001-2007 wurde das Projekt Logis Bâle lanciert. Das 2001 gestartete Projekt «5000 Wohnungen für Basel in zehn Jahren» ist eines der drei Teilprojekte des Aktionsprogramms Stadt-

entwicklung Basel des Regierungsrats des Kantons, welche die Lebens- und Wohnqualität im Kanton verbessern sollen. Die zwei weiteren Impulsprojekte umfassen die Aufwertung des Rheins als Erholungsgebiet und die Aufwertung des Wohnumfelds (REGIERUNGSRAT DES KANTONS BASEL-STADT 1999: 37).

Ziele des Projektes (LOGIS BÂLE 2008) sind einerseits die Verbesserung des Angebots im Segment der grossen Wohnungen mit guter Qualität durch Neubau, Umnutzung und Wohnungszusammenlegungen und die Modernisierung des gesamten Wohnliegenschaftsbestandes durch Erhöhung der Investitionen im Bereich Liegenschaftsunterhalt und -erneuerung. Daneben soll eine generelle Erhöhung des Standards der Wohnqualität und des Angebots hochwertiger Wohnungen im Kanton Basel-Stadt erreicht werden, womit eine *filtering-up*-Strategie verfolgt wird. Dazu sollen private Liegenschaftsbesitzer zu Investitionen in ihre Immobilien angeregt und neue Investoren von der Chance des Wohnungsbaus im Kanton Basel-Stadt überzeugt werden (LOGIS BÂLE 2008). Logis Bâle kann somit als direkte politische Antwort auf die Defizite des Basler Wohnungsmarkts bezeichnet werden. Die Auswertung der Neubautätigkeit muss also im Kontext des Projektes Logis Bâle interpretiert werden.

Tabelle 4 zeigt die Neubautätigkeit der Jahre 2001-2008, wobei nicht festgestellt werden kann, welche neu gebauten Wohnungen direkt durch Logis Bâle ausgelöst wurden. Auffallend sind die Zahlen von 2002, 2005 und 2006, die mit 408, 301 bzw. 353 neu erstellten Wohnungen deutlich über den Werten der anderen Jahre liegen. In den Jahren 2005 und 2006 konnten zahlreiche Grossprojekte (z.B. Falkensteinerpark) abgeschlossen werden. 2009 konnten einige weitere Projekte zu Ende gebracht werden, z.B. Volta Zentrum/West und Erlentamm. Eine abschliessende Bilanz kann aber erst nach dem Ende des Projekts (2010) gezogen werden.

Ein Blick auf die Zimmerzahlen der neu gebauten Wohnungen (vgl. Graphik 3) zeigt, dass Wohnungen mit vier Zimmern an der Spitze liegen. Wenn man bedenkt, dass ein Drittel der leer stehenden Wohnungen im Jahr 2007 Drei-Zimmerwohnungen waren (HEMMI 2008: 53), erstaunt es, dass ein gutes Viertel gleichwohl drei Zimmer aufweist. Hinsichtlich der hohen und steigenden Anzahl an Single-, Zweipersonen- und Altershaushalten erscheint es durchaus sinnvoll, im innerstädtischen Raum moderne Wohnungen mit einer beschränkten Anzahl von Zimmern zu bauen. Insgesamt zeigt sich aber, dass die Investoren der Bauprojekte vermehrt grössere Wohnungen bauen.

Die neu gebauten Wohnungen verteilen sich über den Beobachtungszeitraum fast regelmässig über die Stadt (HEMMI 2008: 56-60), obwohl die Quartiere über

Dauer	2001-2007		2009	
	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent
Unter einem Monat	1474	14.3	284	29.3
1 Monat	2037	19.8	139	14.3
2-3 Monate	2812	27.3	253	26.1
4-6 Monate	1701	16.5	128	13.2
7-12 Monate	1278	12.4	79	8.2
13 und mehr Monate	994	9.7	86	8.9
<b>Gesamt</b>	<b>10296</b>	<b>100.0</b>	<b>969</b>	<b>100.0</b>

Tab. 3: Leerstandsdauer der Wohnungen 2001 bis 2007 (total) und 2009 in Basel  
*Durée d'innocuation des logements de 2001 à 2007 (total) et en 2009 à Bâle*  
*Period of vacancy 2001-2007 (total) and 2009 in Basel*

Quelle: STATISTISCHES AMT DES KANTONS BASEL-STADT 2007a und 2009a

unterschiedliche Bedingungen für die Realisierung von Neubauprojekten verfügen. In fast allen Quartieren gibt es zentrale Grossprojekte. Grob kann unterschieden werden in Quartiere, die noch über wenige Baulandreserven verfügen (z.B. Riehen, Bruderholz) und solche, in denen nur im Bestand und durch die Flächenmobilisierung von Industrie- und Gewerbebrachen im Rahmen einer Kreislaufwirtschaft gebaut werden kann (z.B. Gundeldingen oder St. Johann).

## 7 Beurteilung der Leerstandssituation und der Neubautätigkeit

Im Kanton Basel-Stadt lag die Zahl der leer stehenden Wohnungen von 2001-2007 durchschnittlich bei 1.4% des Wohnungsbestandes. 80% der Leerwohnungen wiesen drei oder weniger Zimmer auf. Vor allem Kleinwohnungen (ein bis zwei Zimmer) und unveränderte Wohneinheiten, d.h. alle Wohnungen, die älter als zwei Jahre sind und nicht renoviert wurden, waren besonders vom Leerstand betroffen. Im Jahr 2007 standen 1468 Wohnungen leer, davon waren 56 Neubauten (3.8%), 399 renoviert (27.2%) und 1013 unveränderte Wohneinheiten (69%). Durchschnittlich stand 2001-2007 jeweils ein gutes Fünftel der Leerstandwohnungen länger als sechs Monate leer. Diese strukturellen Leerstände wirken sich nachhaltig negativ auf die Wohnungsmarktsituation aus und führen zu einer Wertminderung in den betroffenen Quartieren. All diese Merkmale zeigen die struktu-

rellen Mängel auf dem Wohnungsmarkt im Kanton Basel-Stadt, die gravierender scheinen als in anderen Schweizer Städten. Dies hängt in erster Linie mit den fehlenden räumlichen Expansionsmöglichkeiten und der Konkurrenzsituation mit dem Wohnungsmarkt im nah gelegenen, gut erschlossenen Kanton Basel-Landschaft zusammen. Mängel im Wohnungsangebot und unterlassene Sanierungsmassnahmen verstärken diese strukturellen Mängel zusätzlich.

Mit Projekten wie dem Aktionsprogramm Stadtentwicklung möchte die Regierung den hohen Leerstandszahlen und der Wertminderung einiger Quartiere (z.B. St. Johann, Matthäus, Gundeldingen) entgegenwirken. Einen Teil des Aktionsprogramms bildet das Projekt Logis Bâle, welches die Schaffung von neuem, adäquatem Wohnraum fördert, um langfristig die strukturellen Probleme zu lösen.

In den letzten zwei Jahren hat sich die Leerstandssituation deutlich verändert. 2008 sank der Anteil auf 1.2% (1294 Wohneinheiten) und 2009 sogar auf 0.9% (969) bei einem leichten Anstieg der Bevölkerung auf 189'556 (Ende 2008/+0.8% gegenüber 2007). Längerfristig hat sich damit gezeigt, dass sich einerseits die Programme und Aktionen im Kanton wie Wohnungsfeld- und Quartieraufwertungen, andererseits aber auch weitere, in diesem Artikel nicht behandelte Faktoren wie das wirtschaftliche Umfeld, das Wachstum der Universität oder die bilateralen Verträge, in sinkenden Wohnungsleerständen äussern.

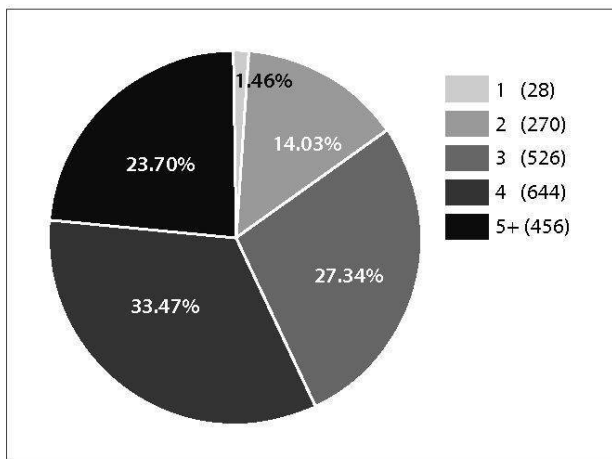
Baujahr	Anzahl	Prozent
2001	147	7.6
2002	408	21.2
2003	223	11.6
2004	171	8.9
2005	301	15.6
2006	353	18.4
2007	120	6.2
2008	201	10.5
<b>Gesamt</b>	<b>1924</b>	<b>100.0</b>

Tab. 4: Anzahl der neu gebauten Wohnungen 2001-2008 in Basel

*Nombre de nouveaux logements de 2001 à 2008 à Bâle*  
*Number of newly built apartments 2001-2008 in Basel*

Quelle: STATISTISCHES AMT DES KANTONS BASEL-STADT 2007b und 2009b

Die Neubautätigkeit steht in enger Konkurrenz mit den leer stehenden Wohnungen. Indem die besser



Graphik 3: Anteil der neu gebauten Wohnungen im Kanton Basel-Stadt in den Jahren 2001-2008, nach Zimmerzahl (absolute Zahlen in Klammern)

*Parts de nouveaux logements construits durant la période 2001-2008 à Bâle selon le nombre de pièces (chiffres absolus entre parenthèses)*

*Relative number of flats built 2001-2008 in Basel according to number of rooms (absolute number in brackets)*

Quelle: STATISTISCHES AMT DES KANTONS BASEL-STADT 2007b und 2009b; Graphik: L. BAUMANN, I. LERIS-HEMMI

gestellten Schichten auf die neu gebauten Wohnungen zurückgreifen, können – laut der Filtering-Theorie – untere Einkommenschichten in bessere Wohnungen nachrücken. Ist dies nicht der Fall, dann stehen zusätzliche Wohneinheiten leer. Neubauten haben meist einen sehr guten Absatz auf dem Wohnungsmarkt. Dies ist auch für Basel der Fall, doch war die Neubautätigkeit 2001-2008 mit 1924 neuen Wohnungen gering ausgefallen. Der Kanton verfügt wegen seinem begrenzten Raum kaum mehr über freie Bauflächen. Es muss nun hauptsächlich auf Industriebrachen zurückgegriffen werden, um neue Projekte zu verwirklichen. 2007 und 2008 war die Anzahl der neu gebauten Wohnungen mit 120 bzw. 201 eher gering, es konnten jedoch zahlreiche Wohnprojekte gestartet (z.B. Erlenmatt) oder weitergeführt (z.B. Volta West) werden. Grossprojekte wie das Erlentor (Erlenmatt) oder Volta Zentrum, die teilweise abgeschlossen wurden, aber auch zahlreiche kleinere Wohnbauprojekte (z.B. Sevogelpark, Frobürgstrasse) trugen dazu bei, dass 2009 wieder ein aussergewöhnliches Wohnbaujahr war.

Um die Neubautätigkeit weiterhin zu steigern, muss auch nach Beendigung des Projekts Logis Bâle «5'000 Wohnungen in zehn Jahren» im Jahr 2010 das Interesse weiterer Investoren geweckt werden, in den Basler Wohnungsmarkt zu investieren. Die neuste Kampagne der Basler Fachstelle Stadtwohnen «Wer in Basel wohnt, hat mehr davon» setzt bei diesem Trend an und möchte die Stärken des Stadtwohnens weiter hervorheben.

**Literatur**

AREND, M. & W. SCHLEGEL (1984): Räumliche Verteilung von Wohnbevölkerung und Arbeitsplätzen: Einflussfaktoren, Wirkungsketten, Szenarien. – In: BUNDESAMT FÜR WOHNUNGSWESEN (Hrsg.): Schriftenreihe Wohnungswesen 29, Bern.

BLASIUS, J. (1993): Gentrification und Lebensstile: eine empirische Untersuchung. – Wiesbaden: Deutscher Universitäts-Verlag.

BUNDESAMT FÜR RAUMENTWICKLUNG (ARE)/BUNDESAMT FÜR UMWELT, WALD UND LANDSCHAFT (BUWAL) (2005): Die brachliegende Schweiz. – In: Collage 1/05: 1-9.

BUNDESAMT FÜR STATISTIK - BfS (2000): Volkszählung 2000. Daten zur Wohnungsstruktur. – Neuchâtel.

BUNDESAMT FÜR STATISTIK - BfS (2007a): Hohe Nachfrage nach neuen Wohnungen. – Medienmitteilung des Statistischen Amtes des Kantons Zürich, <http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/09/22/lexi.Document.98888.pdf> Januar 2008.

BUNDESAMT FÜR STATISTIK - BfS (2007b): Bau- und Wohnungswesen. Leerwohnungszählung vom 1. Juni 2007. – Medienmitteilung des Bundesamtes für Statistik, <http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/the->

- men/09/22/lexi.Document.100132.pdf Januar 2008.  
 BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG (2006-07) (2007): Sonderveröffentlichungsreihe «Perspektive Flächenkreislaufwirtschaft». – <http://www.flaeche-im-kreis.de> März 2008.
- CS ECONOMIC RESEARCH (2009): Standortqualität: Welche Region ist die attraktivste? – Zürich.
- DANGSCHAT, J.S. & J. BLASIUS (1994): Lebensstile in den Städten: Konzepte und Methoden. – Opladen: Leske + Budrich.
- EDER SANDTNER, S. (Hrsg.) (2005): Neuartige residentielle Stadtstrukturmuster vor dem Hintergrund postmoderner Gesellschaftsentwicklungen. Eine geographische Analyse städtischer Raummuster am Beispiel Basel. – Basel: Wepf.
- FRIEDRICHS, J. (1995): Stadtsoziologie. – Opladen: Leske + Budrich.
- FREY, R.L. (1990): Städtewachstum, Städtewandel: eine ökonomische Analyse der schweizerischen Agglomeration. – Basel: Helbing und Lichtenhahn.
- GAEBE, W. (2004): Urbane Räume. – Stuttgart: Ulmer.
- GEIGER, M. (Hrsg.) (2006): Der Mietwohnungsmarkt. Analyse von Ursachen und Wirkungen im grössten Markt der Schweiz. Schriftenreihe Wohnungswesen BWO 77. – <http://www.bwo.admin.ch/dokumentation/00106/00107/index.html?lang=de> März 2008.
- HARTMANN, A. (Hrsg.) (2006): Aktivierung von Altstandorten für den Wohnungsbau. Nachhaltig Flächenbewirtschaftung am Beispiel der ehemaligen Seilwerke «Puth» in Hattingen. – Dissertation am Geographischen Institut der Ruhr-Universität Bochum.
- HEGETSCHWEILER, R. (1996): Problematischer Indikator «Leerwohnungsziffer». Interpellation im Nationalrat. – [http://www.parlament.ch/D/Suche/Seiten/geschaefte.aspx?gesch\\_id=19963506](http://www.parlament.ch/D/Suche/Seiten/geschaefte.aspx?gesch_id=19963506) Juni 2009.
- HEMMI, I. (2008): Der Wohnungsmarkt in Basel. Leerstände und Neubauten. Eine empirische Untersuchung der Wohnungsmarktsituation in Basel in den Jahren 2001-2007. – Lizentiatsarbeit am Geographischen Institut, Abteilung Humangeographie / Stadt- und Regionalforschung, Universität Basel.
- HEYE, C. & A. ODERMATT (2006): Einfluss der Umzüge auf die sozialräumlichen Prozesse im urbanen Raum Zürichs. – In: DISP 42, 4: 52-65.
- HÜBSCHLE, J., HERBST, M. & K. ECKERLE (1984): Investorenverhalten auf dem schweizerischen Wohnungsmarkt: unter Berücksichtigung gruppen- und regionalspezifischer Merkmale. – In: BUNDESAMT FÜR WOHNUNGSWESEN (Hrsg.): Schriftenreihe Wohnungswesen 31, Bern.
- JENKIS, H.W. (2004): Grundlagen der Wohnungswirtschaftspolitik. – München: R. Oldenbourg.
- KRÄTKE, S. (1995): Stadt – Raum – Ökonomie. Einführung in aktuelle Problemfelder der Stadtökonomie und Wirtschaftsgeographie. – Stadtforschung aktuell, Bd. 53, Basel: Birkhäuser Verlag.
- LICHTENBERGER, E. (Hrsg.) (1991): Stadtgeographie. Bd. 1: Begriffe, Konzepte, Modelle, Prozesse. – Stuttgart: B.G. Teubner.
- LOGIS BÄLE 2001-2010 (Hrsg.) (2008): 5000 neue Wohnungen für Basel in zehn Jahren. Zielsetzungen. – <http://www.logisbale.ch/d/Zielsetzungen.html> März 2008.
- NEUE ZÜRCHER ZEITUNG (NZZ) (2008): Gesucht: bezahlbare Wohnung in Zürich. – NZZ vom 17.6.2008, Nr. 139: 43, [http://www.nzz.ch/nachrichten/international/wohnungen\\_zuerich\\_1.760864.html](http://www.nzz.ch/nachrichten/international/wohnungen_zuerich_1.760864.html) April 2009.
- ODERMATT, A. (1997): Eigentümerstrukturen des Wohnungsmarktes: ein handlungstheoretischer Beitrag zur Erklärung der räumlich-sozialen Wohnstandortverteilung am Fallbeispiel Schweiz. – Münster: LIT Verlag.
- REGIERUNGSRAT DES KANTONS BASEL-STADT (Hrsg.) (1999): Aktionsprogramm Stadtentwicklung APS Basel. Ergebnisse der Werkstatt Basel. – Basel.
- SCHMITT, G. & K. SELLE (2008): Bestand? Perspektiven für das Wohnen in der Stadt. – Dortmund: Verlag Dorothea Röhn.
- SCHÜSSLER, R. & P. THALMANN (2005): Was treibt und hemmt den Wohnungsbau? Ergebnisse einer Bauträger- und Investorenbefragung. – In: BUNDESAMT FÜR WOHNUNGSWESEN (Hrsg.): Schriftenreihe Wohnungswesen 76, Bern.
- STATISTISCHES AMT DES KANTONS BASEL-STADT (Hrsg.) (1999): Wanderungsbefragung 1998. – Basel.
- STATISTISCHES AMT DES KANTONS BASEL-STADT (Hrsg.) (2007a): Leerwohnungsdaten 2001-2007. – Basel.
- STATISTISCHES AMT DES KANTONS BASEL-STADT (Hrsg.) (2007b): Daten der neu gebauten Wohnungen 2001-2007. – Basel.
- STATISTISCHES AMT DES KANTONS BASEL-STADT (Hrsg.) (2008a): Erläuterungen und Glossar. – [http://www.statistik-bs.ch/erlaeuterungen/globales\\_glossar](http://www.statistik-bs.ch/erlaeuterungen/globales_glossar) März 2008.
- STATISTISCHES AMT DES KANTONS BASEL-STADT (Hrsg.) (2008b): Bevölkerung: Struktur und Entwicklung. – <http://www.statistik-bs.ch/themen/01/bevoelkerungsstruktur/wohnbev20> Mai 2008.
- STATISTISCHES AMT DES KANTONS BASEL-STADT (Hrsg.) (2009a): Leerwohnungsdaten 2008-2009. – Basel.
- STATISTISCHES AMT DES KANTONS BASEL-STADT (Hrsg.) (2009b): Daten der neu gebauten Wohnungen 2008. – Basel.
- TCHOKOYSKY, G.S. (Hrsg.) (2006): Auswahl der Faktoren und Bewertungen des Mietausfallrisikos bei der Wohnanlagen-Sanierung. – Dissertation im Fach Betriebswissenschaften, Universität Dresden, <http://www.qucosa.de/fileadmin/data/qucosa/documents/669/1170687061906-0640.pdf> August 2009.
- VAN WEZEMAEL, J.E. (2005): Investieren im Bestand. Eine handlungstheoretische Analyse der Erhalt- und Entwicklungsstrategien von Wohnbau-Investoren in der Schweiz. – Publikation der Ostschweizerischen Geographischen Gesellschaft, Neue Folge, Heft 8, St. Gallen.

WESTPHAL, H. (1978): Die Filtering-Theorie des Wohnungsmarktes und aktuelle Probleme der Wohnungsmarktpolitik. – In: Leviathan, Zeitschrift für Sozialwissenschaft 1/78: 536-557.

**Zusammenfassung: Wohnungsmarkt im Kanton Basel-Stadt: Leerstände und Neubauten. Eine empirische Untersuchung der Wohnungsmarktsituation im Kanton Basel-Stadt in den Jahren 2001-2007 und 2008/2009**

Im Allgemeinen ist Basels Baubestand alt, aufgrund der Sanierungstätigkeit aber relativ gut erhalten. Meist entspricht das Konzept der Wohnung jedoch kaum mehr den heutigen Erwartungen. Der Trend geht heute hin zu grossen offenen Wohnungen, die hell sind und eine moderne Ausstattung aufweisen.

Ein zentrales Forschungsinteresse dieses Artikels war die Erhebung des Leerwohnungsbestandes. Es konnte aufgezeigt werden, dass der Leerwohnungsanteil 2001-2007 ziemlich konstant bei 1.4% lag. Dieser Anteil war im schweizerischen Vergleich hoch. 2008 und schliesslich 2009 ist der Anteil an leeren Wohnungen aber deutlich gesunken. Aktuell liegt er bei 0.9%, so tief wie seit über zehn Jahren nicht mehr. Auffallend ist aber die hohe Zahl an leer stehenden Wohnungen, die weniger als drei Zimmer aufweisen. Das geht Hand in Hand mit der Annahme, dass die Ansprüche an Qualität und Fläche hoch sind: die kleinen und kleinsten Wohnungen vermögen diesen offenbar nicht mehr zu entsprechen.

Der zweite Schwerpunkt lag bei der Neubautätigkeit im Kanton Basel-Stadt. Auf Grund seiner knappen Landressourcen gibt es im Kanton Basel-Stadt nur noch sehr wenige freie Bauflächen. Daher werden bevorzugt still gelegte Industrieareale als Alternativen genutzt. Der Anteil an neuen Wohnungen auf dem Markt ist seit 2001 noch klein, doch ist allgemein ein Anstieg der Neubautätigkeit zu verzeichnen. Bei den Neubauprojekten im Stadtkanton fällt auf, dass sie schon fast regelmässig über die Stadt verteilt realisiert werden. Es ist praktisch überall in der Stadt ein zentrales Grossprojekt mit geplanten modernen Wohn- und Arbeitsstandorten zu finden. Aktuell sind einige Neubauprojekte im Bau, die in Kürze für den Basler Wohnungsmarkt zahlreiche zusätzliche neue Wohneinheiten mit dem heute gewünschten Standard bringen werden.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass Basel einiges für die Wohnsituation im Kanton unternimmt. Einiges wurde schon erreicht, vieles ist noch in Planung und im Bau, doch wurden zahlreiche Projekte lanciert und begonnen, welche die Wohnungssituation in Basel nachhaltig verbessern werden. Die Aktions-

programme der Basler Regierung haben zum Ziel, den Kanton Basel-Stadt langfristig als attraktiven Wohnstandort zu fördern. Gezielte Quartiersaufwertung, viele Neubauprojekte und Werbekampagnen für das Stadtwohnen haben u.a. in den letzten zehn Jahren zu einer Stabilisierung der Bevölkerungszahlen geführt.

Schlüsselwörter: Wohnungsmarkt Basel-Stadt, Wohnungsbestand, Leerstände, Neubautätigkeit, Wohnbaupolitik

**Résumé: Logements vacants et nouvelles constructions: une analyse du marché du logement dans le Canton de Bâle-Ville entre les années 2001-2007 et en 2008/2009**

En général, les bâtiments de Bâle-Ville sont anciens, quoique relativement bien entretenus grâce aux rénovations entreprises. Il n'empêche que la conception des appartements ne correspond plus aux attentes contemporaines. Alors que dans le passé les appartements avec de petites pièces étaient recherchés, de nos jours la tendance est plutôt aux logements clairs et spacieux possédant des équipements modernes.

Dans ce contexte, cet article se focalise premièrement sur le recensement des logements vides dans le Canton de Bâle-Ville. Dans ce canton, le pourcentage des logements vides était de 1,4% entre 2001 et 2007, une proportion élevée à l'échelle de la Suisse. En 2008 et 2009, il semble que cette proportion ait diminué pour atteindre 0,9%, le taux le plus bas de ces dix dernières années. On note en particulier la forte proportion d'appartements vides de moins de trois pièces, ce qui tend à montrer que les habitants sont de plus en plus exigeants en matière de logement.

L'article se consacre ensuite aux nouvelles constructions entreprises dans le Canton de Bâle-Ville. En raison de l'exiguïté du territoire cantonal, peu de terrains constructibles sont disponibles. Cette situation conduit à la revalorisation d'anciennes friches industrielles. La part des nouveaux logements disponibles sur le marché est encore faible mais une progression peut être observée depuis 2001. Les projets de nouvelles constructions sont distribués de manière homogène sur le territoire de la ville, qui offre alors de nombreuses possibilités de concilier travail et logement. Certains projets de nouveaux logements correspondant aux attentes des habitants sont en construction et contribueront à augmenter l'offre immobilière du canton.

L'article montre finalement que Bâle-Ville est un canton entreprenant en matière de logement. Alors que certains projets sont déjà réalisés, d'autres chantiers sont en cours de réalisation. De ce point de vue, les programmes d'action du gouvernement cantonal bâlois ont pour but de rendre plus attractive la situa-

tion de l'habitat du canton à long terme. La revalorisation des quartiers, les projets de construction ainsi que les campagnes publicitaires ont notamment contribué à stabiliser le niveau de la population au cours de ces dix dernières années.

Mots-clés: marché du logement du Canton de Bâle-Ville, parc immobilier, inoccupation, nouvelles constructions, politique du logement

**Summary: Housing market in the Canton of Basel-City: vacancies and new buildings. Empirical research on the housing market situation 2001-2007 and 2008/2009**

Basel's building stock is on the whole old but due to continuous renovation still in relative good condition. However, many apartments do not meet modern-day expectations regarding standards of living. The trend today is towards larger, bright and open-spaced apartments with a modern infrastructure.

This article presents research on vacant apartments and residential building activity in the Canton of Basel-City, Switzerland. Between 2001-2007 the percentage of vacant apartments was relatively constant at 1.4%. In comparison to other Swiss cities, this figure is high. During 2008 and 2009 the relative number of vacant flats dropped considerably. Currently it lies at 0.9%, which is the lowest rate in the last ten years. A significant number of vacant apartments have less than three rooms. This allows conclusions to be drawn on changing expectations concerning quality and size of housing. It appears that small flats do not meet these expectations anymore.

With regard to building activity, increasing investment may be noted in recent years. However, the percentage of new flats on the market has been low since 2001. Building projects are widely dispersed across the city. In almost all quarters, major building projects allowing a combination of modern living and working areas are in progress. However, construction is hemmed by the shortage of building land in the city.

It is concluded that the Government of Basel is doing a great deal to improve the housing situation in the city. Many goals have been reached, several projects are in the pipeline and still others are in progress, all in view of alleviating the shortage of upper market housing. These measures reflect the cantonal government's long-term goal to increase the attractiveness of Basel as a residential area. The government's plans of action aim to promote the Canton of Basel-City as an attractive place of domicile on a long term. Specific district development, residential building activity and advertising campaigns targeting Basel as residential area have led, among other things, to a stabilization of population numbers during the last ten years.

Keywords: housing market City of Basel, housing stock, housing vacancies, residential construction, housing policy

---

Lic. phil. **Ingrid Leris-Hemmi**, Geographisches Institut, Abteilung Humangeographie / Stadt- und Regionalforschung, Klingelbergstrasse 27, CH-4056 Basel, Schweiz.

e-mail: hemmiingrid@gmail.com

Dr. **André Odermatt**, Geographisches Institut, Universität Zürich, Abteilung Wirtschaftsgeographie, Winterthurerstrasse 190, CH-8057 Zürich, Schweiz.

e-mail: andre.odermatt@geo.uzh.ch

*Manuskripteingang/received/manuscript entré le 1.9.2009*

*Annahme zum Druck/accepted for publication/accepté pour l'impression: 22.3.2010*