

**Zeitschrift:** Regio Basiliensis : Basler Zeitschrift für Geographie  
**Herausgeber:** Geographisch-Ethnologische Gesellschaft Basel ; Geographisches Institut der Universität Basel  
**Band:** 42 (2001)  
**Heft:** 2

**Artikel:** Dynamik von Einwohnerzahlen und Wohnraumangebot in Basel-Stadt und -Landschaft : empirische Untersuchung zu den Einwohnerverlusten des Kantons Basel-Stadt  
**Autor:** Voman, Rainer  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1088441>

### **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:** 14.01.2026

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

## Dynamik von Einwohnerzahlen und Wohnraumangebot in Basel-Stadt und -Landschaft

### Empirische Untersuchung zu den Einwohnerverlusten des Kantons Basel-Stadt

Rainer Volman

#### *Zusammenfassung*

*Der Kanton Basel-Stadt verzeichnet einen anhaltenden Rückgang seiner Einwohnerzahl, während diese im Umland-Kanton Basel-Landschaft stetig zunimmt. Die vorliegende Untersuchung zerlegt die Veränderung der Einwohnerzahlen in mehrere Komponenten. Dabei werden sowohl personenbezogene Komponenten wie natürliche Bevölkerungsveränderung und Wanderungsbilanz als auch wohnraumbezogene Komponenten wie Umfang und Auslastung des Wohnungsangebots beachtet. So wird deutlich, welche Vorgänge in welchem Ausmass zur unterschiedlichen Dynamik der Einwohnerzahlen in Basel-Stadt und Basel-Landschaft beitragen. Dabei zeigt sich, dass die Einwohnerverluste von Basel nur zu einem geringen Teil auf mangelnde Akzeptanz des Wohnens in einem städtischen Umfeld zurückgeführt werden können. Hauptursache ist der steigende Wohnraumbedarf pro Einwohner bei gleichzeitig beschränkten Möglichkeiten, das Wohnraumangebot zu erhöhen. Das Ziel einer Stabilisierung der Einwohnerzahl bei gleichzeitiger Zunahme des Anteils gutsituierter Bürger, mit dann noch grösserem Flächenbedarf, ist somit nur sehr schwer zu erreichen.*

---

Adresse des Autors: Rainer Volman, Geographisches Institut der Universität Basel, Abteilung Humangeographie/Stadt- und Regionalforschung, Klingelbergstr. 16, CH-4056 Basel

# 1 Einleitung – Problematik der Einwohnerverluste von Städten

Die Stadt Basel verzeichnet seit den siebziger Jahren Rückgänge ihrer Einwohnerzahlen, was aus mehreren Gründen als problematisch angesehen wird: Ein Grossteil der Steuereinnahmen der Stadt beruht auf der Einkommens-, Vermögens- und Grundstücksgewinnbesteuerung natürlicher Personen. Einwohnerverluste wirken sich aber auch über eine verringerte Auslastung städtischer Infrastrukturen der Nahversorgung wie Einzelhandel oder auch Schulen und Kindergärten aus. Durch eine selektive Abnahme der Bevölkerung gerade bei einkommensstarken Haushalten werden die Probleme für die Städte noch verschärft (*Wronsky 1981; Frey 1993*). Die Zunahme oder zumindest Erhaltung der Einwohnerzahlen und eine sozial und demographisch ausgewogene Bevölkerungszusammensetzung sind deshalb auch in Basel Ziele der Stadtentwicklung (*Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt 1997*). Beispielsweise ist die Schaffung von 5000 zusätzlichen Wohnungen eines der Hauptziele aus der "Werkstadt Basel" (*Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt 1999*). Schon im Jahr 1998 wurde das Thema der Bevölkerungsverluste durch eine Wanderungsbefragung des Kantons empirisch behandelt (*Schwendener 1999*).

## 2 Ziel der Untersuchung

Im Gegensatz zur Wanderungsbefragung, die einen Teilaspekt der Bevölkerungsverluste, nämlich die Motive der Um- und Wegzuger vertieft untersucht hat, soll die folgende Untersuchung in einem Überblick klären, welche Vorgänge in welchem Ausmass zu den jüngsten Bevölkerungsverlusten von Basel beitrugen. Dazu wird die Veränderung der Bevölkerungszahlen in Komponenten wie natürliche Bevölkerungsbewegung, Wanderungsbewegungen sowie Umfang und Auslastung des Wohnraumangebots zerlegt.

Aus der Bedeutung einzelner Komponenten des Einwohnerschwunds von Basel ergeben sich Ansatzpunkte für Gegenmassnahmen: Ein grosser Einfluss der natürlichen Bevölkerungsverluste würde beispielsweise Massnahmen für eine ausgewogenere demographische Zusammensetzung der Bevölkerung wie Förderung kindgerechter Wohnungsangebote anzeigen. Wanderungsverluste implizieren dagegen eher Massnahmen zur Erhöhung der Anziehungskraft von Basel als Wohnort. Informationen zu Umfang und Auslastung des Wohnungsangebots geben Hinweise, ob eher ein Mangel an Wohnraum oder ein unattraktives Wohnungs- und Wohnumfeldangebot hinter der geringen Anziehungskraft von Basel steht.

Eine kleinräumige Aufschlüsselung der Wanderungsbewegungen und Wohnbauaktivitäten auf Ebene von Basler Wohnvierteln und der Vergleich mit basellandschaftlichen Gemeinden soll darüber hinaus Hinweise geben, ob Wohnen im grosstädtischen Umfeld in Basel generell wenig attraktiv ist und lediglich das Wohnen im suburbanen und ländlichen Umfeld noch Anziehungskraft besitzt, oder ob auch innerhalb von Stadt und Land unterschiedliche Entwicklungen bei Einwohnerzahlen und Wohnbauaktivitäten auszumachen sind.

### 3 Methodik

#### 3.1 Zerlegung der Bevölkerungsverluste in Komponenten

Die Aufgliederung der Bevölkerungsverluste erfolgt aus personenbezogenem und wohnraumbezogenem Blickwinkel:

- Die *personenbezogene Sicht* setzt direkt bei den Einwohnern an: Es wird aufgeschlüsselt, welche Bedeutung die Bevölkerungswanderungen im Vergleich zur natürlichen Bevölkerungsveränderung haben, ob hohe Wegzugs- oder niedrige Zuzugsquoten für einen negativen Wanderungssaldo verantwortlich sind, und welche Bevölkerungsgruppen die Wanderungen prägen.
- Da jeder Einwohner Wohnraum beansprucht, lässt sich die Entwicklung der Einwohnerzahl auch aus *wohnraumbezogener Perspektive* untersuchen: Die Einwohnerzahl einer Gemeinde wird bestimmt durch das Angebot an Wohnraum (abhängig von Anzahl der Wohngebäude, der Gebäudegrösse und Wohnungsgrösse) sowie von der Ausnutzung des Wohnraumangebots. Diese wird vom Wohnungsleerstand und dem spezifischen Bedarf an Wohnräumen pro Einwohner bestimmt (Abb. 1).

Veränderungen beim Wohnraumangebot und dessen Ausnutzung haben jeweils Auswirkungen auf die Einwohnerzahl: So führt zum Beispiel der zunehmende spezifische Wohnraumbedarf pro Einwohner zu einer weniger intensiven Ausnutzung des Wohnraumangebots. Dies bewirkt tendenziell eine Abnahme der Einwohnerzahl, weil die gleiche Wohnfläche für immer weniger Bewohner ausreicht: Eine Ausweitung des Wohnraumangebots beispielsweise durch den Bau neuer Wohnungen führt tendenziell zu einer Erhöhung der Einwohnerzahl.

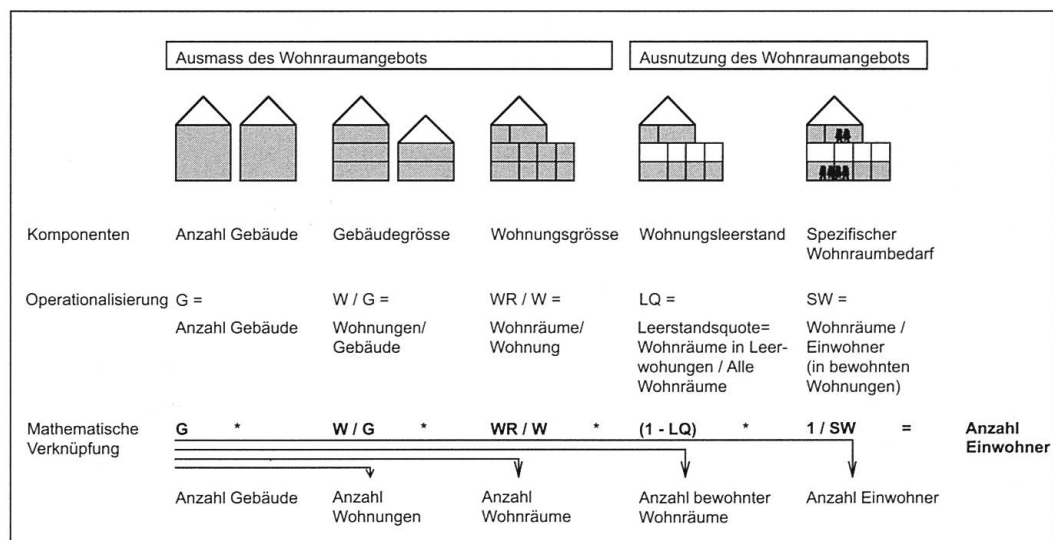


Abb. 1 Einfluss von Ausmass und Ausnutzung des Wohnraumangebots auf die Einwohnerzahl.

Wie und wie stark die einzelnen Komponenten zur Einwohnerentwicklung Basels beitrugen lässt sich ermitteln, wenn die Einwohnerzahl Basels fiktiv ohne Veränderungen der jeweiligen Komponente mit der tatsächlichen Einwohnerzahl verglichen wird (vgl. Rechenbeispiel).

Rechenbeispiel für den Vergleich der Einwohnerzahl mit und ohne Einfluss der Änderung der Komponente "Gebäudebestand":

Fiktive Einwohnerentwicklung ohne Neubau von Gebäuden:  $E_{w_{fiktiv}} =$   
 $\text{Gebäudebestand}_{alt} * \text{Wohnung}_{neu} / \text{Gebäude}_{neu} * \text{Wohnräume}_{neu} / \text{Wohnung}_{neu}$   
 $* (1 - \text{Leerwohnungsquote}_{neu}) * 1 / \text{spez. Wohnraumbedarf}_{neu}$

Tatsächliche Einwohnerentwicklung:  $E_w =$   
 $\text{Gebäudebestand}_{neu} * \text{Wohnung}_{neu} / \text{Gebäude}_{neu} * \text{Wohnräume}_{neu} / \text{Wohnung}_{neu}$   
 $* (1 - \text{Leerwohnungsquote}_{neu}) * 1 / \text{spez. Wohnraumbedarf}_{neu}$

So lässt sich beispielsweise berechnen, dass Basel-Landschaft heute ca. 18'000 Einwohner weniger hätte, wenn keine neuen Wohngebäude gebaut worden wären. Dem Neubau von Wohnungen können deshalb ca. 18'000 Einwohner zugeschrieben werden. Nach der gleichen Methodik kann berechnet werden, wie sich die Einwohnerzahlen durch die Veränderung der Anzahl von Wohnungen pro Gebäude und Wohnräume pro Wohnung, durch die Zunahme des Wohnflächenbedarfs pro Einwohner und durch die Zunahme des Leerwohnungsbestandes verändert hat.

Zusammenfassend ergibt sich damit folgendes Raster zur Untersuchung der Hintergründe der Bevölkerungsdynamik in Basel (Abb. 2):

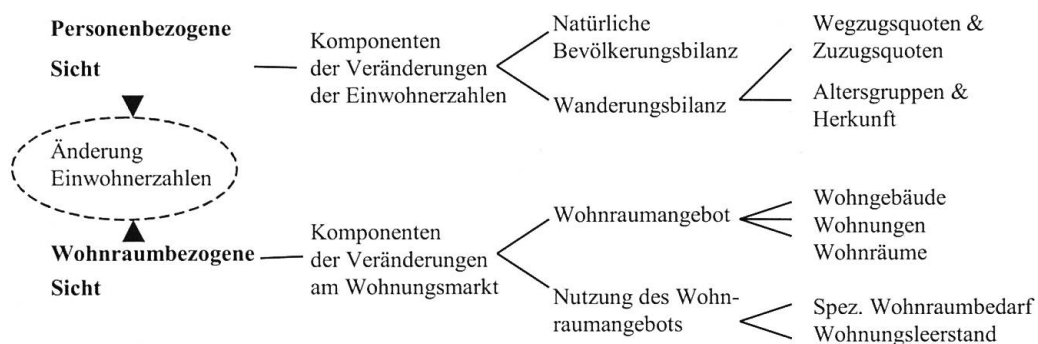


Abb. 2 Komponenten der Einwohnerdynamik aus personen- und wohnraumbezogener Sicht.

### 3.2 Räumliche Ebenen und zeitlicher Umfang der Untersuchung

#### Räumliche Ebenen:

- Die sachlich tiefste Aufgliederung von Daten zu den Komponenten der Einwohnerverluste liegt auf *Kantonsebene* vor. Der Stadtkanton Basel ist deshalb die erste räumliche Ebene, auf der die Hintergründe der Bevölkerungsentwicklung untersucht werden. Um Vergleichswerte für die Vorgänge in Basel-Stadt zu erhalten, werden den Untersuchungsergebnissen entsprechende Daten für den Umland-Kanton Basel-Landschaft gegenübergestellt.
- Für einzelne Sachverhalte liegen auch Daten in feinerer räumlicher Auflösung von *Gemeinden oder Basler Wohnvierteln* vor. Die feine räumliche Auflösung in Wohnviertel und Gemeinden dient der Klärung, ob Wohnen in einem städtischen Umfeld generell nicht mehr gefragt ist, oder ob sich auch innerhalb von Stadt und Land differenzierte Entwicklungen bei Wanderungsbewegungen und bei Ausmass und Nutzung des Wohnraumangebots zeigen. Besonderes Augenmerk gilt dabei den grossstädtisch geprägten Wohnvierteln mit hoher Bebauungsdichte und kleinräumiger Nutzungsmischung (vgl. Abb. 3). Wenn in einzelnen dieser Quartiere positive Entwicklungen wie Wanderungsgewinne oder Ausbau des Wohnungsangebots festgestellt werden, deutet dies darauf hin, dass kein generelles Desinteresse von Bevölkerung und Investoren an grossstädtisch geprägten Wohnvierteln besteht.

#### Untersuchungszeitraum:

Die Untersuchung umfasst den Zeitraum von Ende 1994 bis Ende 1998. Sie bezieht sich damit gerade auf die jüngeren Entwicklungen, die für Basel eine vergleichsweise ungünstige Entwicklung bei Einwohnerzahlen und Wohnungsleerstand zeigten.

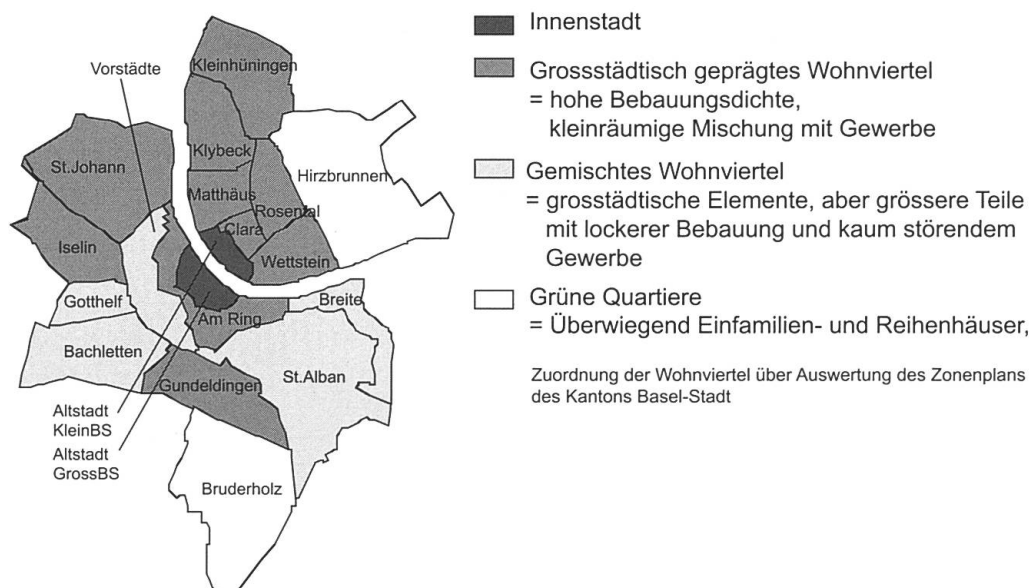


Abb. 3 Wohnviertel in Basel.

## 4 Ergebnisse

### 4.1 Personenbezogene Komponenten der Einwohnerdynamik beider Basel

#### 4.1.1 Überblick zur Bevölkerungsentwicklung und ihren personenbezogenen Komponenten

Die Entwicklungen bei Wanderungs- und natürlichen Bevölkerungssaldi wurden in jüngeren Untersuchungen bereits dargestellt (*Schneider-Sliwa et al. 1999*). Sie werden deshalb nur noch knapp mit aktualisierten Daten behandelt:

Auch der Raum Basel zeigt die für die Schweiz typischen Muster unterschiedlicher Dynamik der Bevölkerungszahlen in der Grossstadt und ihrem Umland. Während Basel-Landschaft ein Bevölkerungswachstum von 2.1 % aufweist, verzeichnet der Stadtkanton einen Rückgang um 3.2 %, die Kernstadt Basel sogar einen Rückgang um 3.9 % (*Statistisches Amt des Kantons Basel-Landschaft, Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt 1996, 1999*). Der Grossteil der Bevölkerungsverluste im Kanton Basel-Stadt geht dabei auf Wanderungsbewegungen zurück (Abb. 4). Bei einem Viertel der Bevölkerungsverluste durch Sterbeüberschüsse sollte die demographische Zusammensetzung der Bevölkerung bei den Anstrengungen um eine Stabilisierung der Einwohnerzahlen in Basel dennoch nicht ausser Acht gelassen werden. Tatsächlich will Basel künftig besonderes Augenmerk auf familienaugliche Wohnungsgrössen und kinderfreundliches Wohnumfeld legen (*Regierungsrat Kanton Basel-Stadt 1997*).

#### 4.1.2 Kleinräumige Unterschiede der Wanderungssaldi

Die Unterscheidung von Basler Wohnvierteln macht deutlich, dass trotz Wanderungsverlusten Basels insgesamt einige Quartiere sogar Wanderungsgewinne verbuchen (Abb. 5). Dabei handelt es sich nicht nur um das durchgrünte, mittelständi-

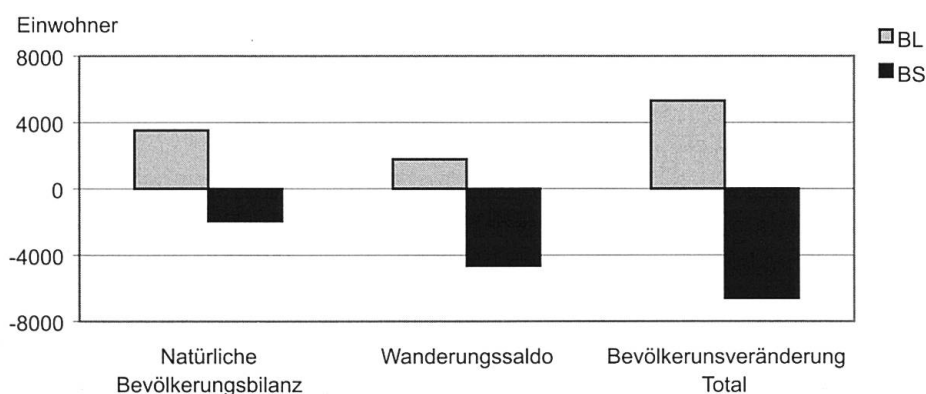


Abb. 4 Personenbezogene Komponenten der Bevölkerungsentwicklung beider Basel 1994-1998.

Quelle: *Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt, Statistisches Amt des Kantons Basel-Landschaft 1995-1999*



Abb. 5 Aufsummierte Wanderungssaldi der Gemeinden und Basler Wohnviertel 1994 bis 1998.  
 Quelle: Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt, Statistisches Amt des Kantons Basel-Landschaft 1995-1999  
 Kartengrundlage: Bundesamt für Statistik, GEOSTAT



sche Bruderholz (+1.2 %) und St. Alban (+1.8 %), sondern auch um die dichter bebauten und teilweise mit Gewerbe durchsetzten Quartiere Vorstädte (+1.1 %) und Wettstein (+3.3 %). Das ebenfalls grosstädtisch geprägte Iselin weist mit –0.3 % immerhin noch eine annähernd ausgeglichene Wanderungsbilanz auf. Der Vergleich der Wanderungssaldi 1994–1998 auf Ebene der Gemeinden zeigt, dass nicht nur Basel, sondern auch ein weiter Kreis suburban geprägter Gemeinden in Basel-Landschaft Wanderungsverluste verbuchen muss. Diese sind zum Teil sogar grösser als in Basel (Augst –5.2 %, Birsfelden –4.9 %, Pratteln –3.8 %, Liestal –3.5 %, Basel –2.9 %). Hinter den per Saldo zwar deutlichen Unterschieden in den Wanderungsbilanzen der Kantone sind also kleinräumige Unterschiede verborgen. Das Phänomen unterschiedlicher Wanderungssaldi kann nicht auf einen generellen Gegensatz “schwache Grossstadt” und “starkes Umland” verallgemeinert werden.

#### 4.1.3 Unterscheidung der Zu- und Wegzugerströme

Wanderungssaldi bilden nur die Differenzen zwischen Zu- und Wegzügern ab. Betrachtet man die Zu- und Wegzugerströme 1994–1998 der Gemeinden getrennt, zeigt sich, dass Basel mit 24.8 % sogar eine im Vergleich zum gesamten Untersuchungsgebiet (27.5 %) unterdurchschnittliche Wegzugsquote aufweist. Hohe Wegzugsquoten haben z.B. Agglomerationsgemeinden wie Binningen, Bottmingen, Aesch, Frenkendorf, Augst oder die kleineren Zentren Liestal und Sissach (Abb. 6).

Der negative Wanderungssaldo von Basel resultiert also nicht aus aussergewöhnlich grossen Wegzügen im Verhältnis zur Einwohnerzahl, sondern aus im Verhältnis zur Einwohnerzahl niedrigen Zuzügen. Weniger die Abkehr der Ortsansässigen von ihrer Stadt als die geringe Neigung Auswärtiger sich in Basel niederzulassen steht hinter dem negativen Wanderungssaldo der Gemeinde. Die unter-

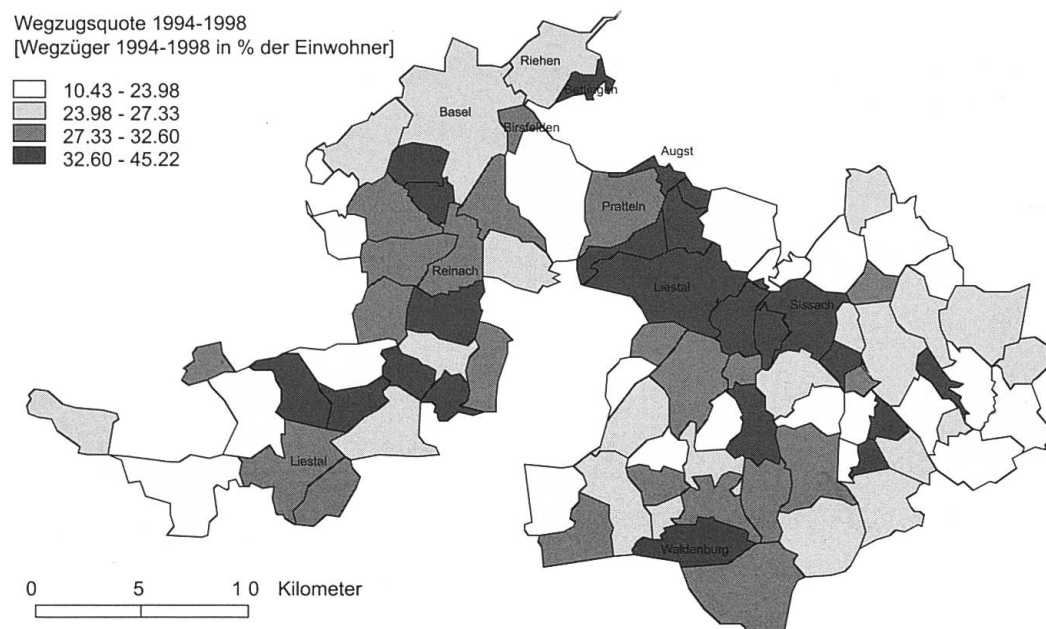


Abb. 6 Aufsummierte Wegzugsquoten der Gemeinden 1994–1998.

Quelle: Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt, Statistisches Amt des Kantons Basel-Landschaft 1995–1999. Kartengrundlage: Bundesamt für Statistik, GEOSTAT

durchschnittliche Wegzugsquote wird durch das grosse Wohnungsangebot in Basel begünstigt, weil dies den Wohnungswechsel innerhalb der Gemeindegrenzen erleichtert. Die relativ geringe Zahl von Zuzüglern kann auf einem Mangel an zusätzlichem Wohnraum beruhen oder auf der mangelnden Anziehungskraft der Stadt als Wohnort. Genauere Aufschlüsse dazu liefert die wohnraumbezogene Analyse in Kapitel 4.2.

#### 4.1.4 Demographische und räumliche Zusammensetzung der Wanderungsströme

Auch eine demographische und räumliche Analyse zeigt, dass die Wanderungsströme nicht generell zuungunsten Basels verlaufen (siehe Tab. 1).

Trotz Wanderungsverlusten in der Summe hat der Stadtkanton einen Wanderungsgewinn bei der Altersgruppe der 15-29-Jährigen und bei den Wanderungen über die Landesgrenzen. Dies gilt nicht nur für typische Herkunftsländer von weniger qualifizierten Arbeitskräften, sondern auch für die Zuwanderung aus Nord- und Mitteleuropa sowie Nordamerika (vgl. *Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt 1995-1999*). Die Wanderungsgewinne von Basel-Landschaft speisen sich dagegen überwiegend aus dem Kanton Basel-Stadt und den Altersgruppen von "saturierten" Einwohnern in höherem Alter und deren Kindern (Abb. 7). Damit zeichnet sich eine gewisse Rollenverteilung von Stadt und Landschaft bei den Wanderungsbewegungen ab: Während der Stadtkanton Zielpunkt für Menschen in einer grossräumigen oder karrieremässigen Umbruchs- und Orientierungsphase ist, zieht Basel-Landschaft vor allem Personen an, die nach der Umbruchs- und Orientierungsphase einen Standort für ein langfristig überschaubares Lebensumfeld suchen. Das heisst, auch wenn der Stadtkanton per Saldo eine negative Wanderungsbilanz hat, spielt er als Zwischenstation eine wichtige Rolle auch für das Umland. Denn aus den Menschen in persönlichen Umbruchphasen werden später die saturierten Wegzuger ins

Tab. 1 Wanderungssaldi von Basel-Stadt und -Landschaft nach Herkunft und Alter 1994-1998

Quelle: *Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt, Statistisches Amt des Kantons Basel-Landschaft 1995-1999*

Summe der Wanderungssaldi 1994-1998				
	Kanton Basel Stadt		Kanton Basel-Landschaft	
	[absolut]	[0/00 der Einwohner]	[absolut]	[0/00 der Einwohner]
Ziel & Herkunft:				
Kanton Basel-Stadt	—	—	5168	20.3
Kanton Basel-Landschaft	-4835	-24.3	—	—
Übrige Schweiz	-933	-4.7	-1226	-4.8
Ausland	1816	9.1	-1086	-4.2
Alter in Jahren:				
0 - 14	-1571	-7.9	1553	6.1
15 - 29	3956	19.6	1030	4.1
30 - 64	-5624	-28.3	514	2.0
65 und älter	-713	-3.6	-223	-0.9
Total	-3952	-19.9	2874	11.3

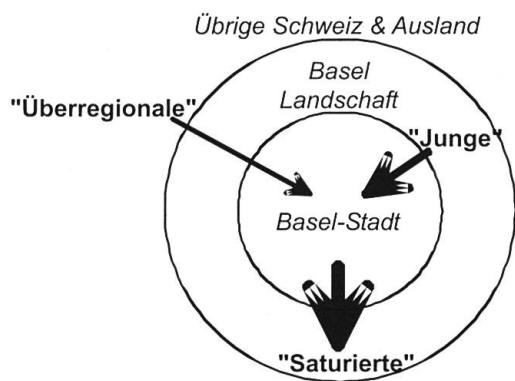


Abb. 7 Typische Wanderungsströme.

Umland. Die insgesamt niedrigen Zuzugsquoten sind also nicht Ausdruck einer generellen Unattraktivität Basels für Auswärtige, sondern eher einer (unfreiwilligen) Spezialisierung auf bestimmte Bevölkerungssegmente. Diese "Jungen" und "Überregionalen" sind zwar wichtig für die Dynamik der Region als Ganzes, aus fiskalischer Sicht für die Stadt aber nur zum Teil attraktiv. Wie in anderen Bereichen, erbringt die Stadt auch bei der Bevölkerungswanderung positive externe Effekte für ihr Umland.

## 4.2 Wohnraumbezogene Komponenten der Einwohnerdynamik beider Basel

Gründe für die im Verhältnis zur Einwohnerzahl wenigen Zuzüger nach Basel können in der geringen Anziehungskraft der Stadt liegen, was dazu führt, dass das städtische Wohnraumangebot nicht ausgelastet wird, oder im beschränkten Vermögen der Stadt mengenmässig mit dem Wohnraumangebot des Umlandes Schritt zu halten. Beide Einflüsse werden im Folgenden untersucht.

### 4.2.1 Wohnraumbezogene Komponenten der Bevölkerungsentwicklung

In beiden Basel nimmt das Wohnraumangebot zu. Dies betrifft die Anzahl der Wohngebäude, die Anzahl der Wohnungen und die Anzahl der Zimmer (Tab. 2). Der Zuwachs ist im Stadtkanton aber geringer als in Basel-Landschaft. Dort werden vor allem erheblich mehr neue Wohngebäude errichtet als in der Stadt. In beiden Basel wird das wachsende Wohnraumangebot weniger intensiv genutzt als noch zu Beginn des Untersuchungszeitraums: Der spezifische Wohnraumbedarf pro Einwohner nahm zu und der Anteil der leerstehenden Wohnungen stieg vor allem in Basel an.

Gemäss der in Kapitel 3.1 vorgestellten Methodik lassen sich diesen Veränderungen von Gebäude-, Wohnungs- und Zimmerzahlen sowie von Wohnflächenbedarf und Leerwohnungsbestand entsprechende Auswirkungen auf die Einwohnerbilanz zuschreiben (Abb. 8).

Die Zunahme des Leerwohnungsbestands hat demnach für Basel-Landschaft kaum messbare Auswirkungen auf die Einwohnerzahl. Sie schlägt in Basel-Stadt immerhin mit einem Verlust von ca. 1'900 Einwohnern zu Buche. Das heisst, ohne Anstieg der Leerwohnungsquote könnten ca. 1'900 Einwohner mehr in der Stadt wohnen. Erheblich bedeutsamer für den Bevölkerungsrückgang im Stadtkanton ist allerdings der Anstieg des Wohnraumbedarfs pro Einwohner, der für sich alleine

Tab. 2 Kenngrößen zum Wohnungsmarkt in den Kantonen Basel-Stadt und Basel-Landschaft.

Quelle: Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt, Statistisches Amt des Kantons Basel-Landschaft 1995-1999

	Basel-Stadt	Basel-Landschaft
Bestandsveränderung Wohngebäude 1994-1998	+0.6 %	+7.3 %
Bestandsveränderung Wohnungen 1994-1998	+1.0 %	+6.6 %
Bestandsveränderung Wohnräume 1994-1998	+1.3 %	+7.1 %
Spezifischer Wohnraumbedarf 1994 [Wohnräume/Ew.]	1.49	1.56
Spezifischer Wohnraumbedarf 1998 [Wohnräume/Ew.]	1.54	1.64
Änderung Spezifischer Wohnraumbedarf 1994-1998 [Wohnräume/Ew.]	+0.05	+0.08
Leerwohnungsquote 1994	0.54 %	0.42 %
Leerwohnungsquote 1998	1.52 %	0.58 %
Änderung Leerwohnungsquote 1994-1998	+0.98 %	+0.16 %
Bestandsveränderung Wohnbevölkerung 1994-1998	-3.3 %	+2.1 %

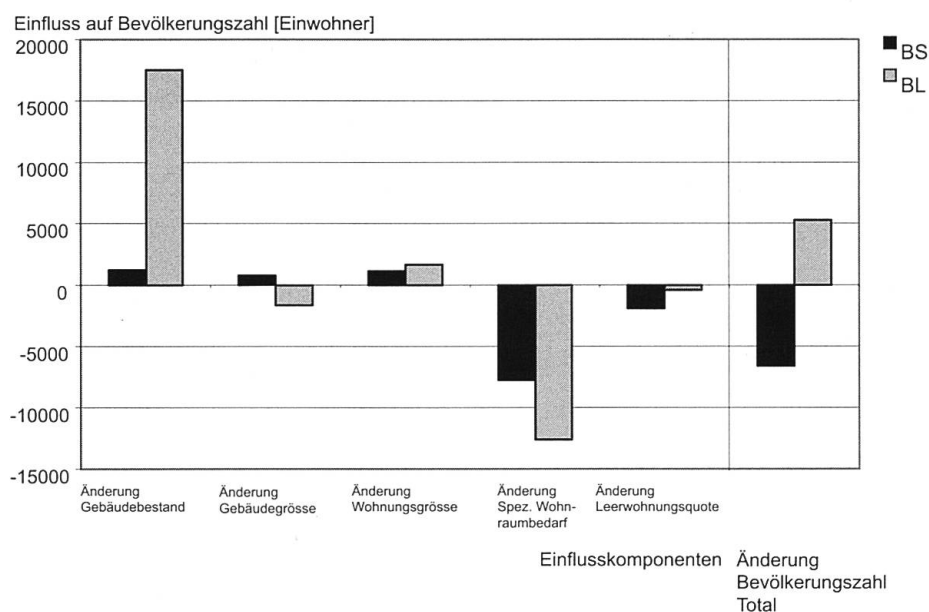


Abb. 8 Wohnraumbezogene Komponenten der Einwohnerbilanz von Basel-Stadt und Basel-Landschaft 1994-1998 (Einfluss der Komponenten auf die Einwohnerentwicklung von Basel-Stadt und -Landschaft).

Quelle: Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt, Statistisches Amt des Kantons Basel-Landschaft 1995-1999, eigene Berechnungen

Lesebeispiel: Durch die Zunahme des spezifischen Wohnraumbedarfs können in Basel-Stadt ca. 8'000 Einwohner weniger, in Basel-Landschaft ca. 12'000 Einwohner weniger untergebracht werden, als dies bei konstantem Wohnraumbedarf pro Einwohner der Fall gewesen wäre.

betrachtet mit einem Einwohnerverlust von ca. 8'000 korrespondiert. Der zunehmende Wohnraumbedarf pro Einwohner trägt auch in Basel-Landschaft zur Verringerung der Einwohnerzahlen bei (ca. -12'000). Dort ist die Ausweitung des Wohnraumangebots vor allem durch neue Gebäude (für ca. +18'000 Einwohner) aber so gross, dass dieser negative Effekt mehr als kompensiert wird. Im Kanton Basel-Stadt ist die Ausweitung des Wohnraumangebots (für ca. +2'000 Einwohner) trotz wachsendem Bestand an Wohngebäuden und einer besseren Ausnutzung der Gebäudegrundstücke durch mehr Wohnungen pro Gebäude und mehr Zimmer pro Wohnungen bei weitem nicht gross genug, um den einwohnerzehrenden Effekt der Zunahme des Wohnflächenbedarfs pro Einwohner auszugleichen.

Der Bevölkerungsrückgang in Basel-Stadt wird aus wohnraumbezogener Sicht also massgeblich von der beschränkten Ausweitung des Angebots an Wohnraum bei gleichzeitig zunehmendem Bedarf an Wohnraum pro Einwohner geprägt. In relativ geringem Ausmass wird diese Tendenz durch die Zunahme des Wohnungsleerstandes noch verstärkt.

#### 4.2.2 Mögliche Ursachen für die geringe Ausweitung des Wohnungsangebots in Basel-Stadt

Die geringe Ausweitung des Wohnungsangebots und die im Vergleich zum Umland hohe Leerstandsquote könnten als Ausdruck eines generellen Desinteresses von Investoren an Basel als Wohnungsstandort gedeutet werden. Auch bei wohnraumbezogener Betrachtung weisen aber einige Indikatoren darauf hin, dass kein generelles Desinteresse am Wohnen in einem grossstädtischen Umfeld besteht.

- Eine Betrachtung der räumlichen Verteilung der *Wohnbauaktivitäten* auf Ebene der Wohnviertel in Basel zeigt ein uneinheitliches Muster (Abb. 9): Unter den Vierteln mit grosser Wohnbauaktivität finden sich auch grossstädtisch geprägte Wohnviertel wie Rosental, Matthäus, Kleinhüningen, Wettstein oder Vorstädte. Zumindest auf der Ebene von Wohnvierteln wirkt alleine ein grossstädtisches Umfeld offensichtlich nicht generell abschreckend auf Investitionen in eine Ausweitung des Wohnungsangebotes.
- Wichtig für die insgesamt geringe Wohnungs-Neubauaktivität in Basel erscheint vor allem die *Flächenknappheit*. Im Gegensatz zum Kanton Basel-Landschaft mit einem Vorrat an ca. 1'600 ha unüberbauter Bauzonen (28 % der gesamten Bauzonenfläche) waren im Kanton Basel-Stadt – überwiegend in den Landgemeinden –, zu Beginn des Untersuchungszeitraumes nur noch 53 ha freie Bauzonen vorhanden (3 % der gesamten Bauzonenfläche) (*Bundesamt für Raumplanung* 1998, 86). Auch das theoretische Potenzial zur künftigen Neuausweisung von Bauzonen ist in Basel sehr beschränkt, da bereits 71 % des kantonalen und sogar 86 % des gemeindlichen Areals von Siedlungsflächen beansprucht wird, in Basel-Landschaft nur 16 % (*Schweizerischer Städteverband* 1999).

Dass vor allem Flächenknappheit und weniger Desinteresse am grossstädtischen Umfeld hinter der geringen Ausweitung des Wohnraumangebots in Basel steht, zeigt sich auch an der höheren Ausnutzung der Gebäudeareale (vgl. *Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt* 1995, 1999; *Statistisches Amt des Kantons Basel-Landschaft* 1995, 1999): Im Untersuchungszeitraum 1994 bis 1998 lag die Anzahl der Wohnungen pro Neubau eines Wohngebäudes im Kanton

Basel-Stadt bei 5.9, in Basel-Landschaft bei nur 1.8. Dieses Gefälle hat sich im Untersuchungszeitraum noch verschärft: Weisen die Neubauten in Basel-Stadt eine höhere Wohnungszahl auf als der Bestand (4.6 Wohnungen/Gebäude), so ist in Basel-Landschaft die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude rückläufig. Der Gesamtbestand inklusive der älteren Wohngebäude hat mit 2.1 Wohnungen/Gebäude eine höhere Wohnungsdichte als die Neubauten. Während in Basel der Ausbau des Wohnungsbestandes also in erster Linie durch immer weitere Verdichtung erfolgen muss, werden im Umland immer weitläufigere Areale in locker bebautes Siedlungsgebiet umgewandelt.

- Das vorhandene Interesse auch an grossstädtisch geprägten Wohnvierteln heisst allerdings keineswegs, dass auch kleinsträumig alle Elemente eines urbanen Wohnumfelds akzeptiert werden. Wichtig ist eine gute *Qualität des unmittelbaren Wohnumfeldes und der Wohnung*. Kleinsträumige Untersuchungen des Wohnungsleerstands ergaben, dass innerhalb der Quartiere in der unmittelbaren Nachbarschaft hoch belasteter Hauptverkehrsstrassen und bei den in der Stadt häufigen Kleinwohnungen besonders hohe Leerstandsquoten auftreten (*Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt & Statistisches Amt des Kantons Basel-Landschaft 1999; Imhof 1998*).

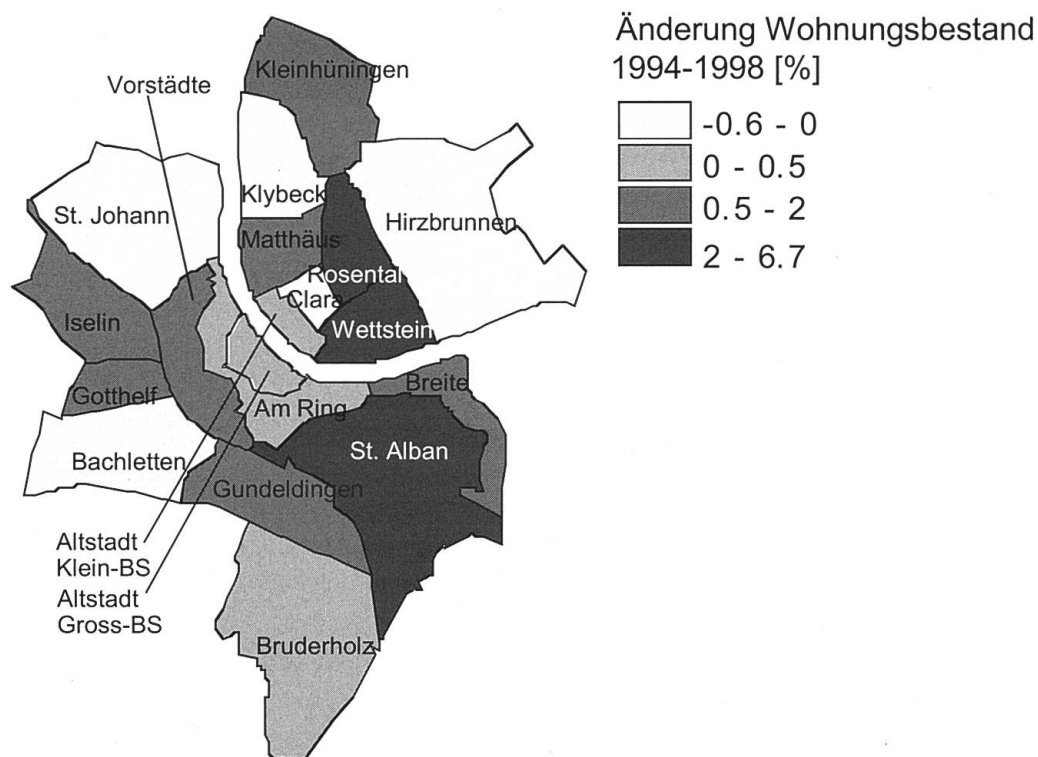


Abb. 9 Wohnbauaktivitäten in Basler Wohnvierteln 1994-1998.



## 5 Fazit

Wesentliche Ursache für die Einwohnerverluste von Basel ist die mangels verfügbarer Flächen stark eingeschränkte Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum anzubieten. Der generell ansteigende Wohnraumbedarf pro Einwohner verhindert, dass sich die ohnehin bescheidene Ausweitung des Wohnraums in höheren Einwohnerzahlen niederschlägt. Immerhin scheint der Gemeindetypus Grossstadt alleine noch kein attraktivitätsmindernder Umstand zu sein: Die Gemeinde Basel hat eine unterdurchschnittliche Wegzugsquote, einige grossstädtisch geprägte Wohnviertel weisen positive Wanderungssaldi und einen Zuwachs an Wohnungen auf (Abb. 10). Hohe Leerwohnungsquoten bei Kleinwohnungen und entlang der Hauptverkehrsachsen zeigen aber, dass vor allem kleinräumige städte- und wohnbauliche Mängel die Anziehungskraft städtischen Wohnens beeinträchtigen.

Aus diesen Befunden lassen sich folgende Schlüsse ziehen:

- Da städtisch geprägte Wohnviertel nicht generell auf Ablehnung stossen, lohnt es sich, in eine *stadtgemässe Aufwertung* des Wohnortes Basel zu investieren. Eine Imitation ländlicher Vorzüge durch Senkung der Bebauungsdichte und grossflächige, naturnahe Durchgrünung ist nicht notwendig, um die Stadt als Wohnort attraktiv zu machen. Eher bieten sich folgende Massnahmen an (vgl. auch *Simko & Plattner 1998*): Aufwertung des unmittelbaren Wohnumfeldes (Verkehrsberuhigung, Gestaltung von Innenhöfen, Erhöhung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes), Förderung der Zusammenlegung von Kleinwohnungen, Ausbau des Wohnungsangebots durch Umnutzung von Gewerbebrachen, gezieltes Marketing der Vorzüge des Stadtlebens.



Abb. 10 Neues Wohnungsbauprojekt in Basel: Überbauungen am Unteren Rheinweg.

Photo: R. Volman

- Es ist zu überprüfen, ob die Erhöhung der *Einwohnerzahl als Leitbild* für die Stadtentwicklung tauglich ist. Angesichts der ohnehin knappen städtischen Freiräume und der hohen baulichen Dichte in den meisten Quartieren ist eine Ausweitung des Wohnraums, welche die oben beschriebene Tendenz zu höheren Ansprüchen an Wohnraum pro Einwohner und Wohnungsqualität wett machen kann, nur schwer möglich. Zumindest mittelfristig können zusätzliche Wohnbauflächen noch aus der Umwandlung von Gewerbebrachen gewonnen werden. Langfristig könnte aber allenfalls ein Ende des Trends zu immer höherem spezifischem Wohnflächenbedarf den Einwohnerschwund der Stadt Basel beenden.
- Bei den begrenzten Möglichkeiten, den Einwohnerschwund der Stadt umzukehren, rückt die *Rolle der Bevölkerungszusammensetzung* in den Vordergrund, wenn es gilt, das fiskalische Gleichgewicht der Stadt zu erhalten und das Abgabenaufkommen der Stadt zu erhöhen. Das Ziel, den Anteil "guter" Steuerzahler an der Stadtbevölkerung zu erhöhen, birgt aber gerade angesichts des nur noch geringfügig erweiterbaren Wohnraumangebots die Gefahr der Verdrängung finanziell schwächer gestellter Einwohner. Tangiert wäre dann auch die Rolle der Stadt als Wohnort für junge und überregional zugewanderte Menschen in "offenen" Lebensphasen (vgl. Kap. 4.1.4), die auf ein breites Angebot an nicht zu teuren, flexibel nutzbaren, kurzfristig verfügbaren Wohnraum angewiesen sind.
- Damit wird die Entwicklung und Zusammensetzung der Einwohnerzahl zum *regionalen Problem*: Obwohl Personen in einer Umbruchphase aus Sicht der einzelnen Gemeinde wenig attraktiv sein mögen, ist es doch für die ganze Region von Vorteil, dass ein Sprungbrett in spätere, geordnete Lebensphasen vorhanden ist. Eine Fokussierung der Basler Wohnbau- und Stadtentwicklungspolitik auf die Attraktivität für "gute Steuerzahler" könnte diese positiven externen Effekte der Stadt als Wohnort für persönliche Umbruchphasen gefährden. Auch im Bereich der Wohnungspolitik scheint deshalb eine regionale Kooperation angezeigt, um der Stadt einen Lastenausgleich zum Erhalt dieser Sprungbrettfunktion zu gewähren.

## Literatur

- Bundesamt für Raumplanung, Eidg. Justiz- und Polizeidepartement 1998. *Vademecum Raumplanung Schweiz*. Bern, 1-166.
- Frey R. 1993. Revitalisierung der Stadt: Teufelskreise der Stadtentwicklung und wie sie durchbrochen werden können. *WWZ-News* 15: 9-18.
- Imhof M. 1998. Räumliche Veränderungen der Bevölkerungsstruktur: Beispiele aus dem Basler Matthäus-Quartier. *Regio Basiliensis* 39(2): 155-164.
- Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt 1997. *Regierungsprogramm 1997-2001*. Basel, 1-92.
- Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt (Hrsg.) 1999. *Aktionsprogramm Stadtentwicklung Basel: Ergebnisse der Werkstatt Basel*. Basel, 1-94.



- Schneider-Sliwa R., Kampschulte A., Nommel J.-U., Sandtner M., Strassmann R. & Waffenschmidt C. 1999. Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsdynamik beider Basel. *Stadt und Region* 1: 1-56.
- Schweizerischer Städteverband 1999. *Statistik der Schweizer Städte*. Bern, 1-104.
- Schwendener P. 1998. *Wanderungsbefragung 1998*. Basel, 1-19.
- Simko D. & Plattner R. (Hrsg.) 1995. *Wohnen in Basel*. Basler Feldebuch 12: 1-118.
- Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt 1995-1999. *Statistisches Jahrbuch des Kantons Basel-Stadt*. Basel.
- Statistisches Amt des Kantons Basel Stadt & Statistisches Amt des Kantons Basel-Landschaft 1999. *Medienmitteilung August 1999 – Leichter Anstieg der Leerwohnungszahl in Basel-Stadt und Basel-Landschaft*. Basel und Liestal. 1 Seite.
- Statistisches Amt des Kantons Basel-Landschaft 1995-1999. *Statistisches Jahrbuch Kanton Basel-Landschaft*. Liestal.
- Wronsky D. 1981. Wohnraum Basel – Fakten und Ursachen zur Abnahme der Einwohnerzahl in Basel-Stadt. – In: Frey R. (Hrsg.): *Von der Land- zur Stadtflucht. Bestimmungsfaktoren der Bevölkerungsveränderungen in der Region Basel*. Bern, 159-188.