18. August 2023 / Medienmitteilung zur Leerstandserhebung BS/BL

Umgekehrte Vorzeichen bei Leerständen

Während die Leerstandsquoten bei den Wohnungen mit rund 1 % nach wie vor tief sind, ist bei den Geschäftsräumen mit einem Leerstand von fast 362'000 m2 das Angebot deutlich grösser als die Nachfrage.

Das Statistische Amt Basel-Stadt hat erneut akribisch ausgewertet, wie viele Wohnungen mit Stichtag am 1. Juni bezugsbereit gewesen wären, zur Dauermiete von mindestens drei Monaten angeboten und als Leerstand gemeldet wurden. Neben der Befragung von rund 200 der grössten Immobiliendienstleistern, die in den beiden Basel tätig sind, wurden auch die Webinserate der gängigen Online-Portale ausgewertet. Plausibilisiert wurden in Basel-Stadt die Zahlen mit den Leerwohnungen gemäss den Industrielle Werke Basel (IWB).

Während im Stadtkanton ein leichter Rückgang der Leerwohnungen zu verzeichnen ist, sind die Zahlen im Landkanton unverändert. Auch wenn im Stadtkanton bei einer Leerstandsquote von 1 % noch immer von Wohnungsnot gesprochen wird, sind die Zahlen weniger dramatisch als in anderen Grossstädten wie z.B. Zürich oder Bern. Wenn in Basel-Stadt konstant jedes Jahr 20'000 Umzüge stattfinden, zeigt dies deutlich, dass der Wohnungsmarkt weitgehend funktioniert und umzugswillige Mieter i.d.R. eine neue und für sie passende Wohnung finden.

In beiden Kantonen verzeichnen wir seit rund vier Jahren sehr stabile Leerstandszahlen von 1 %, was einem Leerwohnungsbestand von ca. 2'600 Wohnungen entspricht. Noch gibt es keine Anzeichen, dass das neue Wohnschutzgesetz in Basel-Stadt Auswirkungen auf die Leerstände hat und es ist weiterhin kein Ukraine-Effekt am Wohnungsmarkt spürbar.

Die Leerstände bei den Geschäftsflächen werden seit vielen Jahren vom SVIT beider Basel erhoben, ausgewertet und gleichzeitig mit den Wohnungsleerständen publiziert. Gesamthaft sind die Leerstände zwar um ca. 3'000 m2 zurückgegangen, aber bei den Büroflächen ist in beiden Kantonen ein deutlicher Anstieg von 181'000 m2 auf 221'000 m2 zu verzeichnen. Leicht rückläufig sind die leeren Ladenflächen - was positiv ist - und auch bei den Produktionsflächen konnten im vergangenen Jahr wieder mehr absorbiert werden.

Auch wenn die Leerstandszahlen als hoch bezeichnet werden können, stellen wir fest, dass andere grössere Flächen als im Vorjahr auf dem Markt sind. Dies ist ein Indiz dafür, dass auf dem Markt eine Bewegung stattfindet und wer Flächen und geeignete Standorte sucht, i.d.R. auch fündig wird.

Der Druck auf Vermieter und Investoren wächst, mit zunehmenden Leerständen zu prüfen, ob eine Umnutzung in Wohnflächen Sinn macht, was neben der Kostenfrage von vielen weiteren Faktoren abhängig ist. Nachdem der Hype um das Homeoffice etwas am Abklingen ist, wird sich weisen, ob mittelfristig die Nachfrage nach grösseren Büroflächen wieder zunehmen wird.

Weiterführende Informationen:
Online-Wohnungsindex OWI: https://www.svit.ch/de/owi

Kontakt:
SVIT beider Basel, Andreas Biedermann, Präsident, Tel. 061 690 97 02 / andreas.biedermann@svit.ch