

Basler Immobilienkompass – Renditeliegenschaften im Fokus

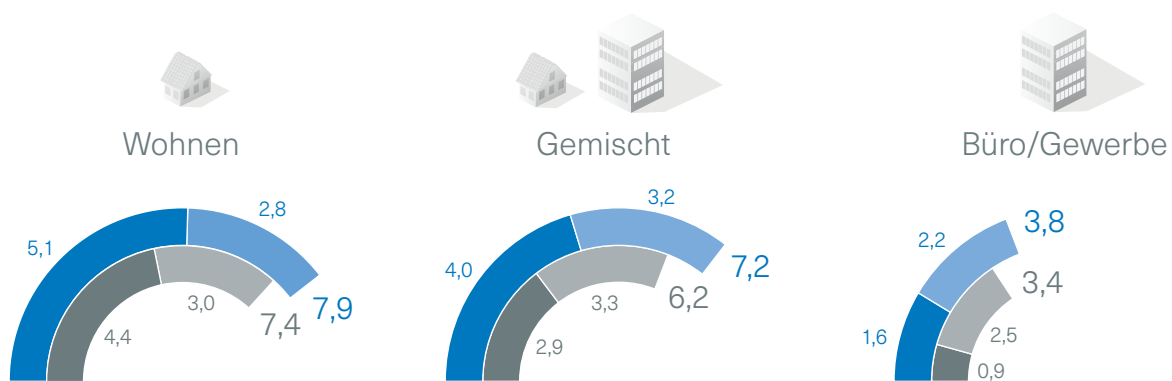
April 2022

Immobilien als krisenresistente Anlage

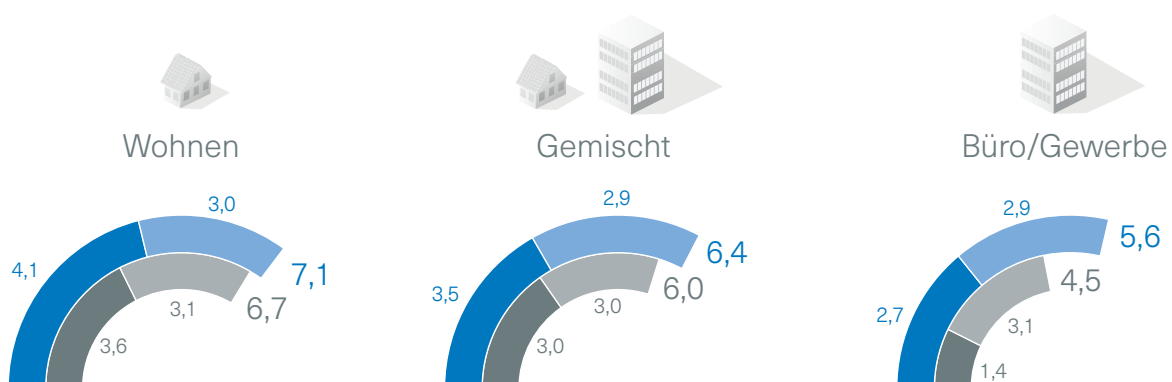
In Basel-Stadt erzielten Wohnobjekte eine rekordhohe Gesamtrendite. Bei Büro- und Gewerbeflächen im Kanton liegt die Performance trotz Erholung unter dem schweizweiten Vergleichswert.

Performance* nach Liegenschaftskategorie (in % des Marktwerts, 2020 bis 2021)

2021 Wertentwicklung NCF-Rendite
2020



KANTON BASEL-STADT



SCHWEIZ

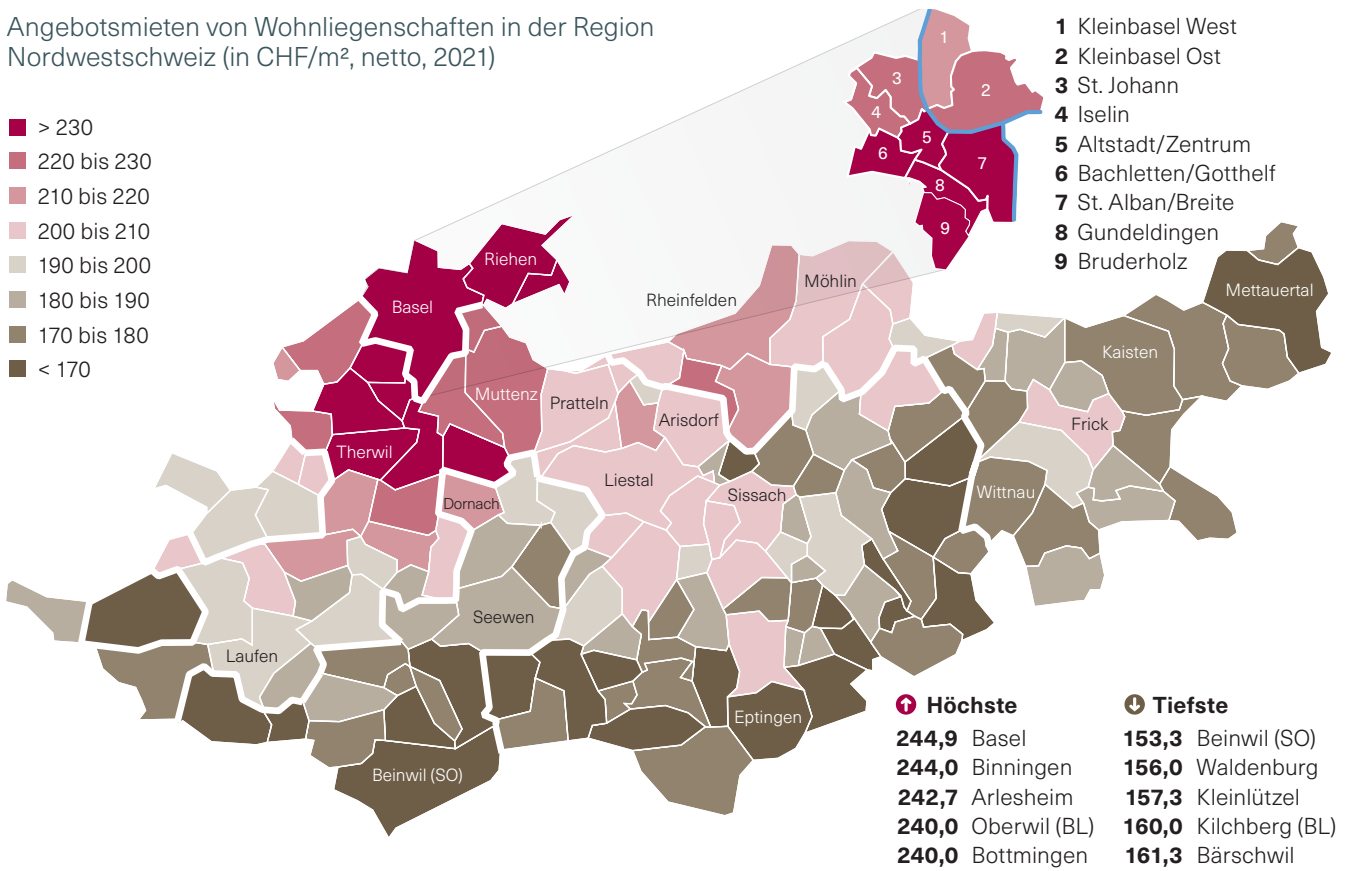
* Die Performance ergibt sich aus der Summe des Netto-Cashflows und der Wertveränderung der Immobilie am Ende des betrachteten Jahres dividiert durch den Endwert der Immobilie im Vorjahr (Durchschnittswerte). Der Netto-Cashflow berechnet sich aus den Erträgen abzüglich aller

auszahlungswirksamer Liegenschaftsaufwände (Hauswartung, Verwaltung, Heiz- und Nebenkosten [Eigentümer], Versicherungen, Steuern, Unterhalt und Investitionen), d.h. ohne Berücksichtigung von Abschreibungen und Rückstellungen.

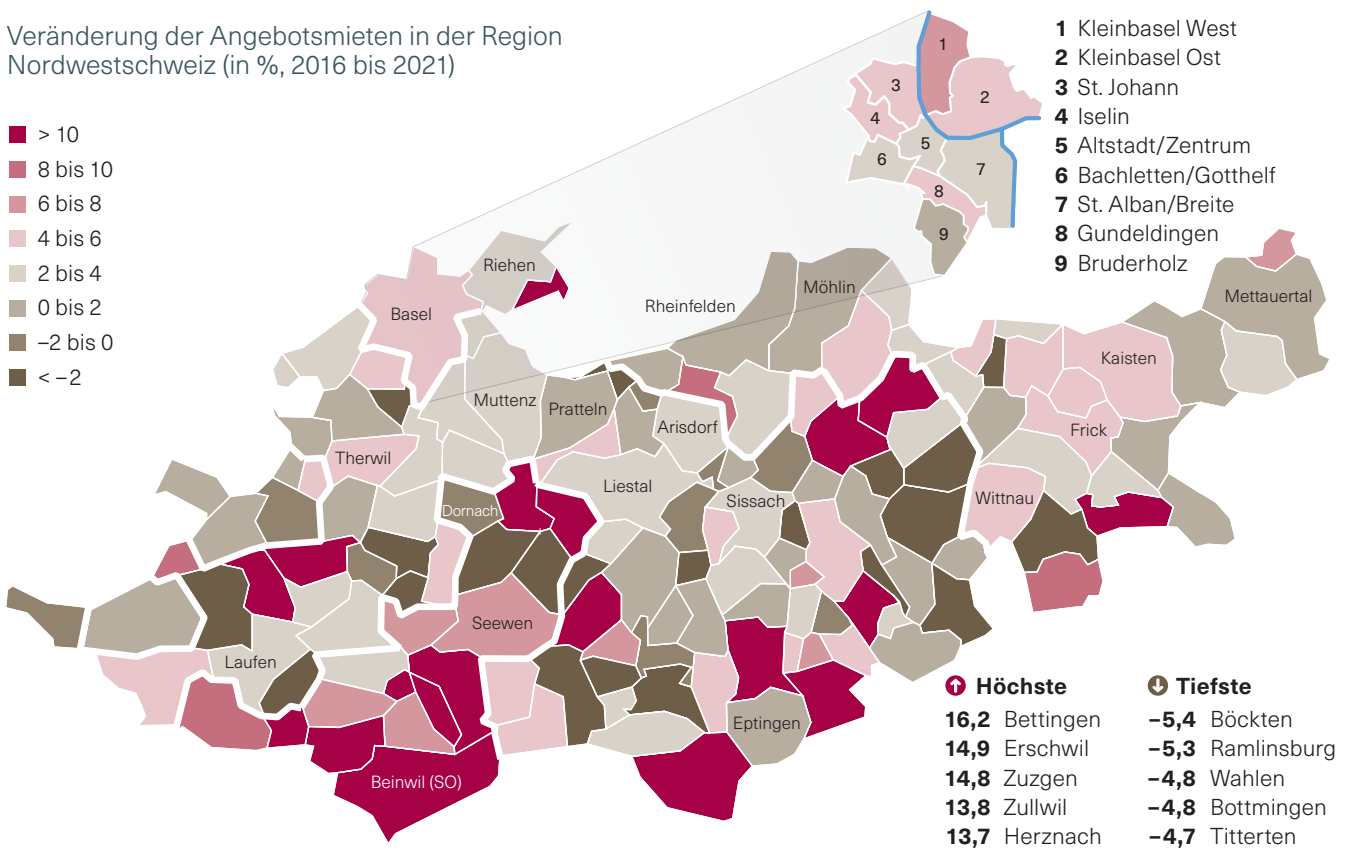
Hohe Mieten im Zentrum

Grosse Nachfrage und knappes Wohnraumangebot führen zu hohen Marktmieten in Basel und der Agglomeration. In den meisten Gemeinden der Region sind die Angebotsmieten über die letzten fünf Jahre moderat gestiegen.

Angebotsmieten von Wohnliegenschaften in der Region Nordwestschweiz (in CHF/m², netto, 2021)



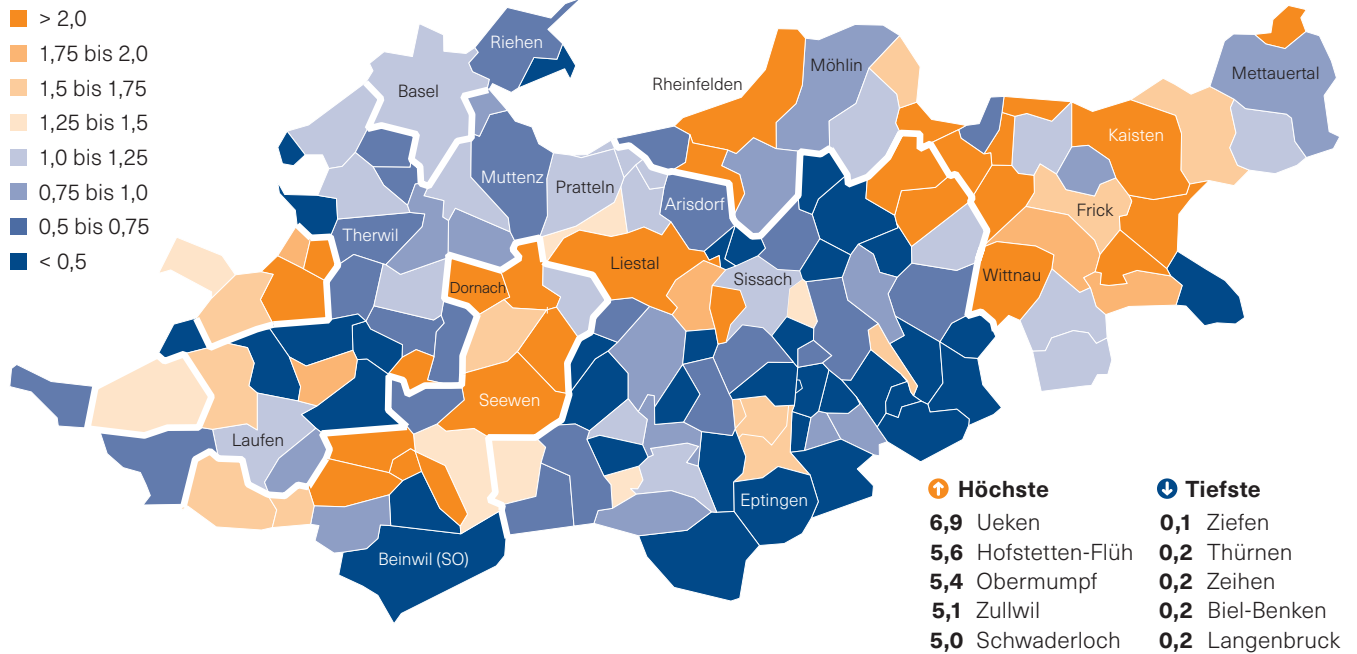
Veränderung der Angebotsmieten in der Region Nordwestschweiz (in %, 2016 bis 2021)



Tiefer Leerstand, geringere Risiken

In der Stadt Basel wie auch im Umland ist der Anteil leer stehender Wohnungen tief. Das geringe Vermietungsrisiko macht die Region attraktiv für Immobilienanleger.

Leerwohnungsziffer in der Region Nordwestschweiz (in % des Wohnungsbestands, 2021)

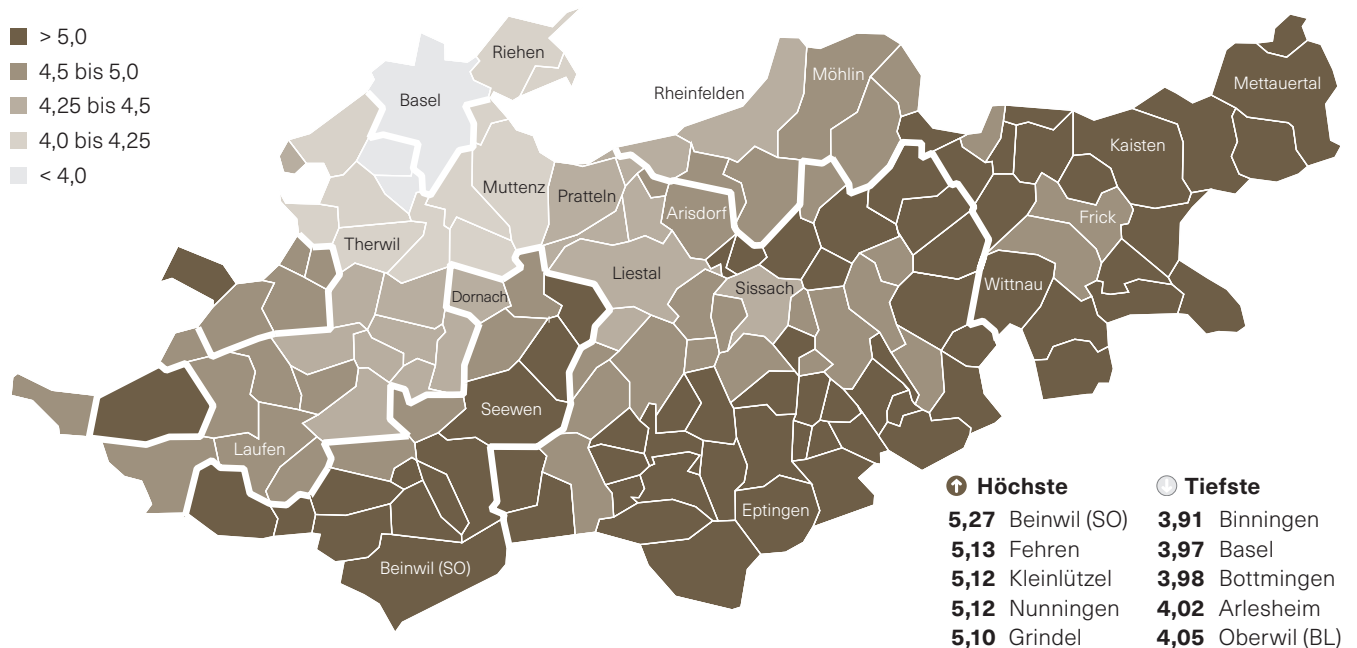


Anhaltender Druck auf Bruttorenditen

Je zentraler die Lage, desto tiefer die Renditeerwartung der Investoren. Grund dafür sind unter anderem die geringeren Risiken und die Hoffnung auf höhere Mieterträge in der Zukunft.

Bruttorendite* von Wohnliegenschaften (Bestand) in der Region Nordwestschweiz (in %, 2021)

Muster-Wohnliegenschaft: 10 Wohnungen, Wohnfläche 1000 m², Baujahr 2019, Zustand und Bauqualität gut bis sehr gut

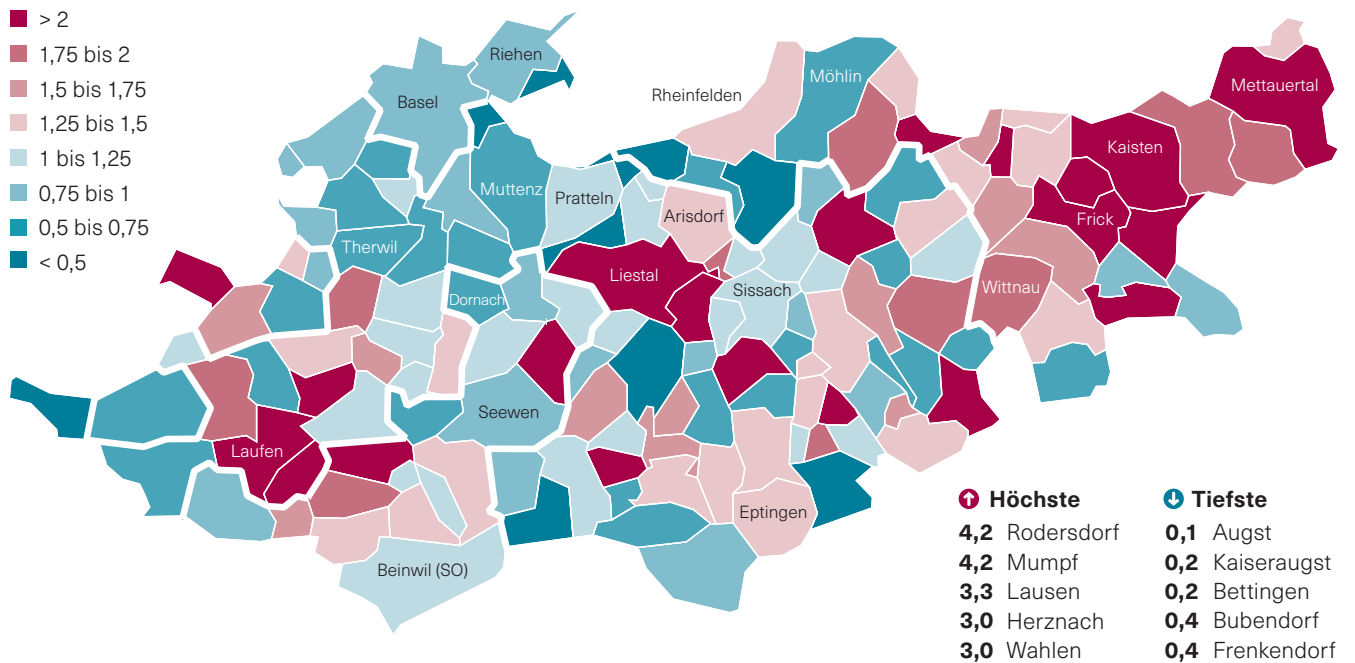


* Die Bruttorendite berechnet sich aus den jährlichen Mieteinnahmen bei Vollvermietung (Soll-Miete) dividiert durch den Endwert der Immobilie des Vorjahres.

Grosse Unterschiede bei der Wohnbautätigkeit

Aufgrund schwindender Baulandreserven konnten im Zentrum nur noch wenige Wohnungen gebaut werden. Anders präsentiert sich die Lage in ländlicheren Regionen.

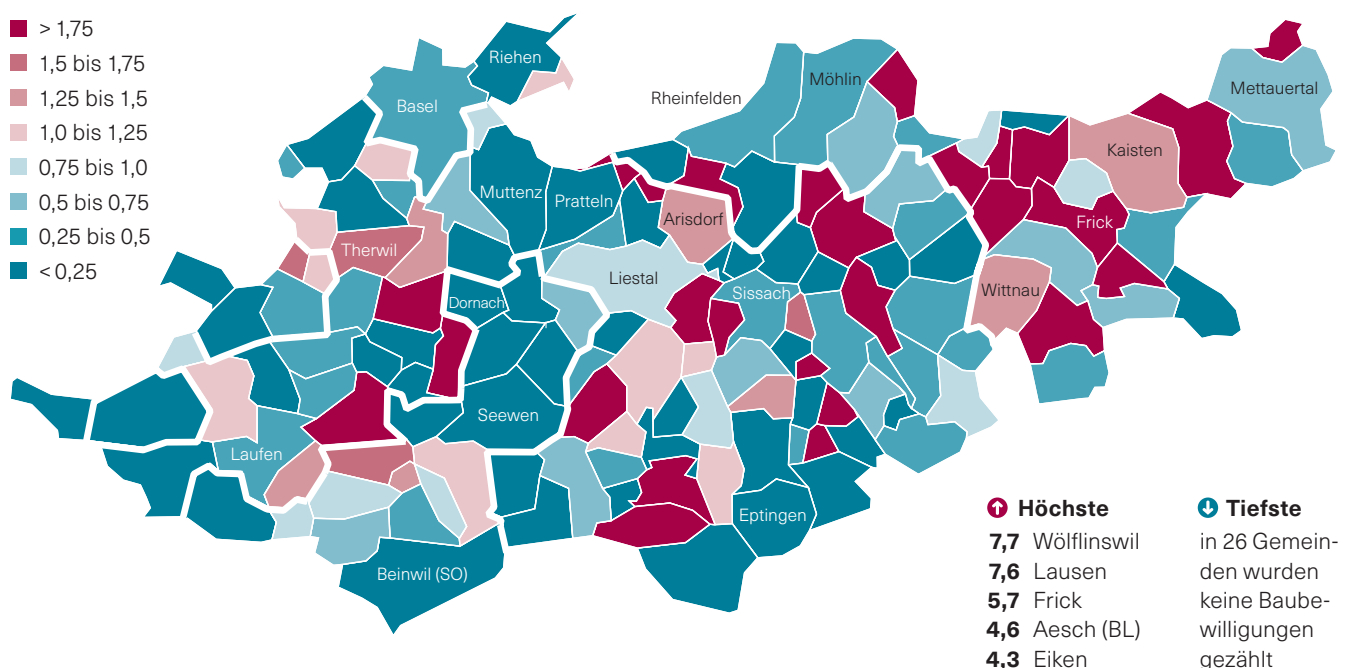
Wohnbautätigkeit in der Region Nordwestschweiz (Ausweitung des Bestands in %, jährlicher Durchschnitt über letzte 5 Jahre)



Wo in Zukunft gebaut wird

Ein Blick auf die bewilligten Wohnungsbaugesuche zeigt, dass auch in den kommenden Jahren verhältnismässig viele Projekte im ländlichen Gebiet realisiert werden.

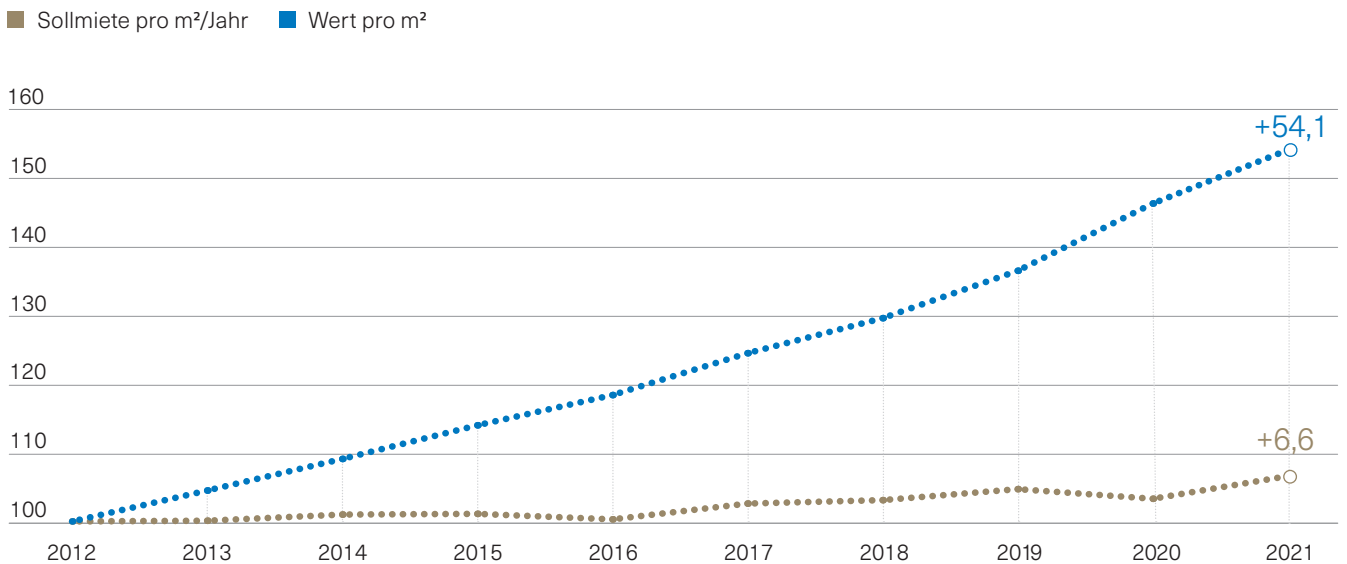
Baubewilligte Wohneinheiten in der Region Nordwestschweiz (in % des Bestands, 2019 bis 2021)



Aufwertung entkoppelt sich von Mietertrag

Das geringe Vermietungsrisiko und mangelnde Anlagealternativen führten zu einer starken Steigerung der Liegenschaftswerte. Die Mieteinnahmen von Bestandesliegenschaften sind gleichzeitig kaum gewachsen, womit sich die Schere zwischen Investition und Ertrag öffnet.

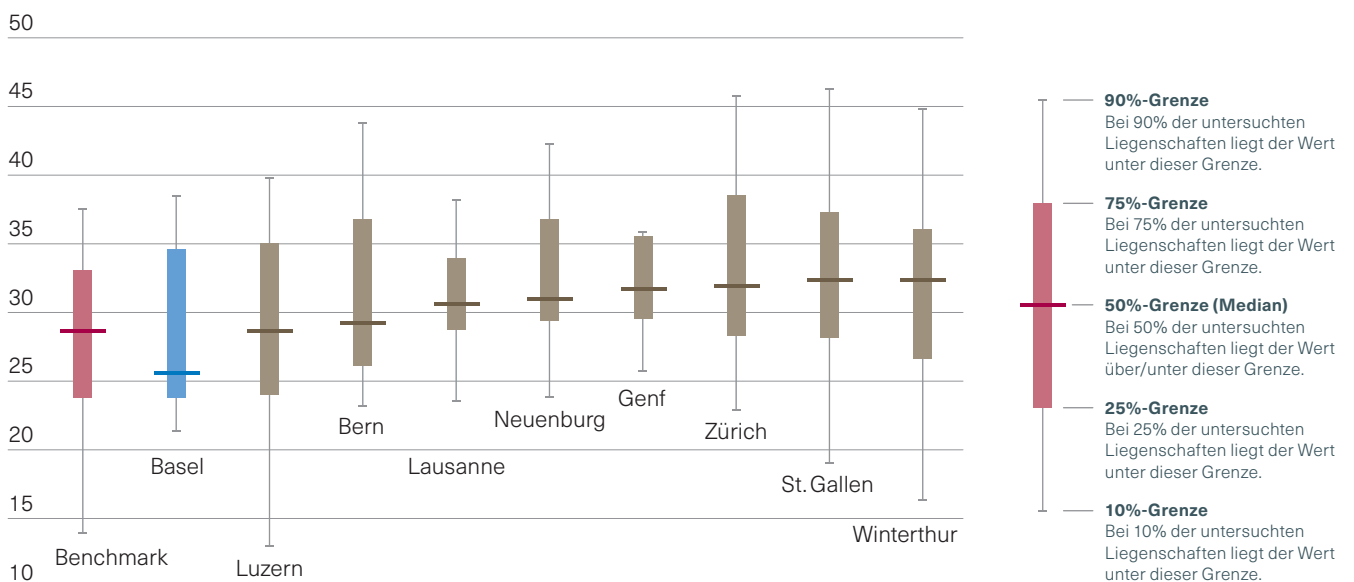
Entwicklung der Mieten und des Werts von Wohnliegenschaften im Bestand, Kanton Basel-Stadt (Veränderung in %, Basis 100 = 31.12.2012)



Basler Liegenschaften vorbildlich beim CO₂-Ausstoss

Renditeobjekte in Basel führen den Städtevergleich mit den geringsten mittleren CO₂-Emissionen an. Dies dürfte unter anderem an der hohen Fernwärmequote liegen.

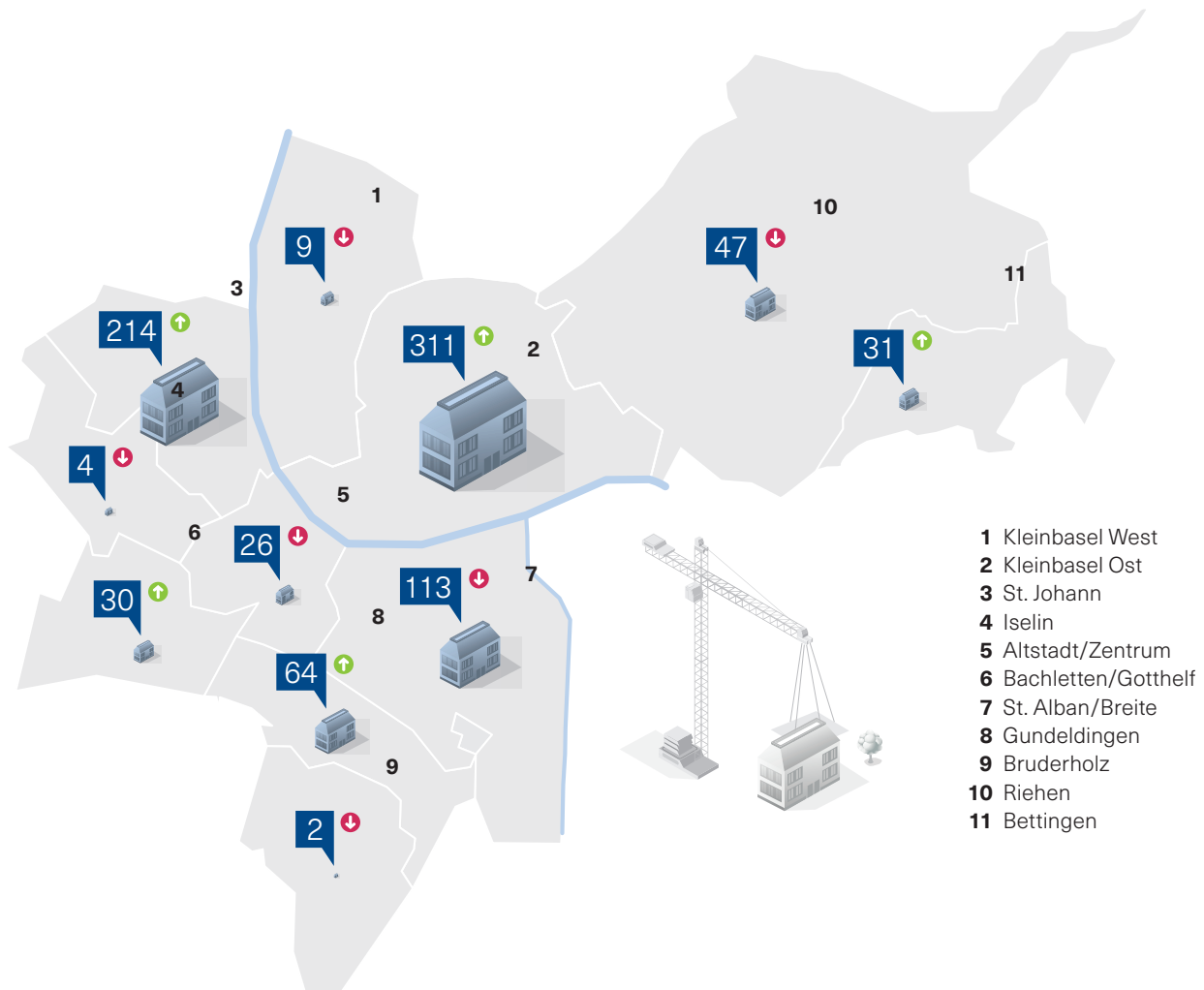
CO₂-Emissionen von Renditeliegenschaften im Städtevergleich 2021, Verteilung nach kg/m²/Jahr (modellbasierte Schätzung)



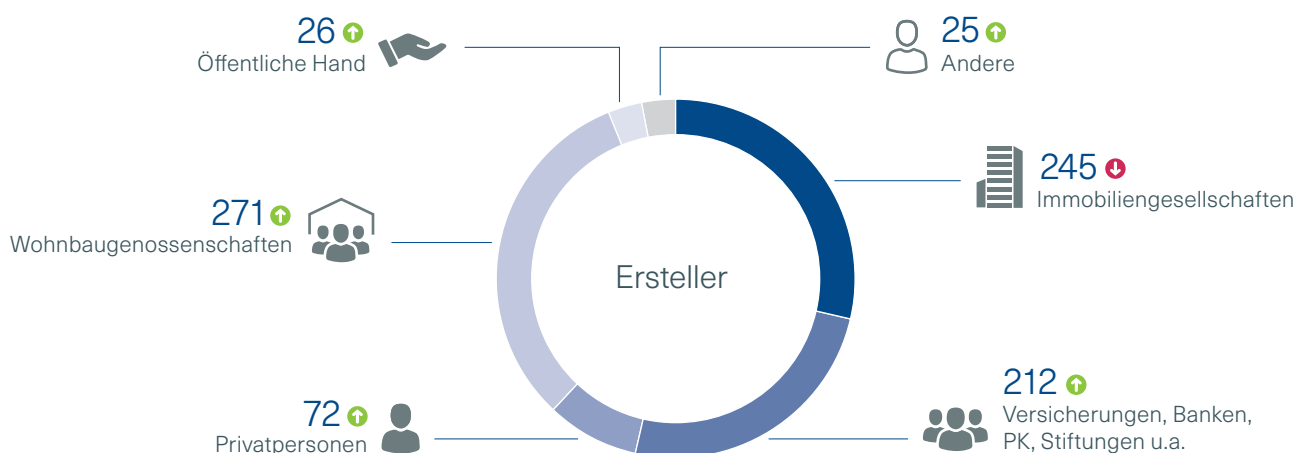
Wer baut wo in Basel-Stadt?

851 Wohnungen und damit 40% mehr als im Vorjahr wurden 2021 in Basel gebaut. Die meisten Einheiten wurden in Kleinbasel Ost mit den Vierteln Altstadt-Kleinbasel, Clara, Wettstein, Hirzbrunnen und Rosental erstellt. Mit 271 Wohnungen oder rund einem Drittel geht ein rekordhoher Anteil auf Wohnbaugenossenschaften zurück.

Neu erstellte Wohneinheiten im Kanton Basel-Stadt (Anzahl und Veränderung, 2021)



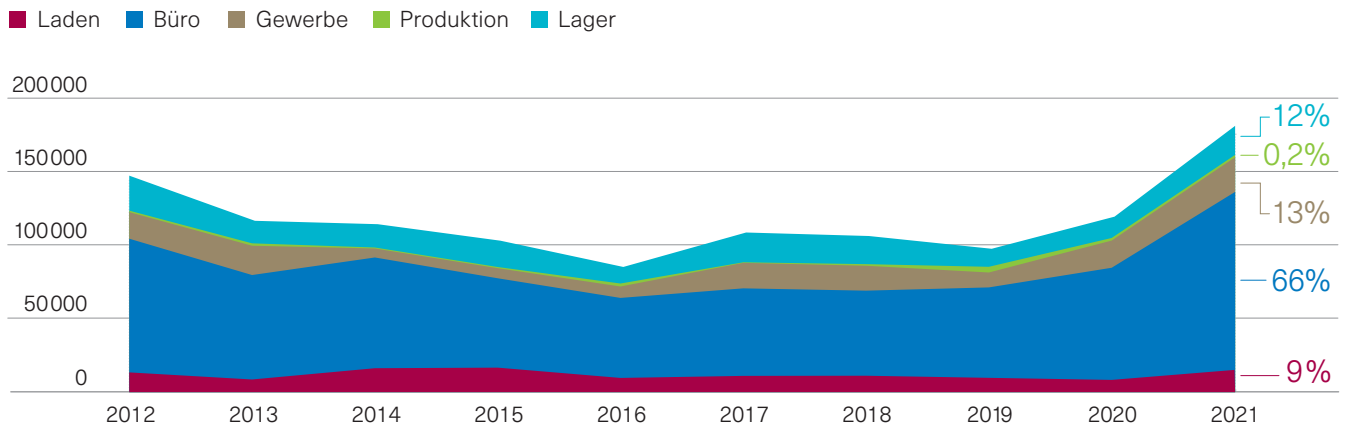
Neu erstellte Wohneinheiten im Kanton Basel-Stadt (nach Ersteller, 2021)



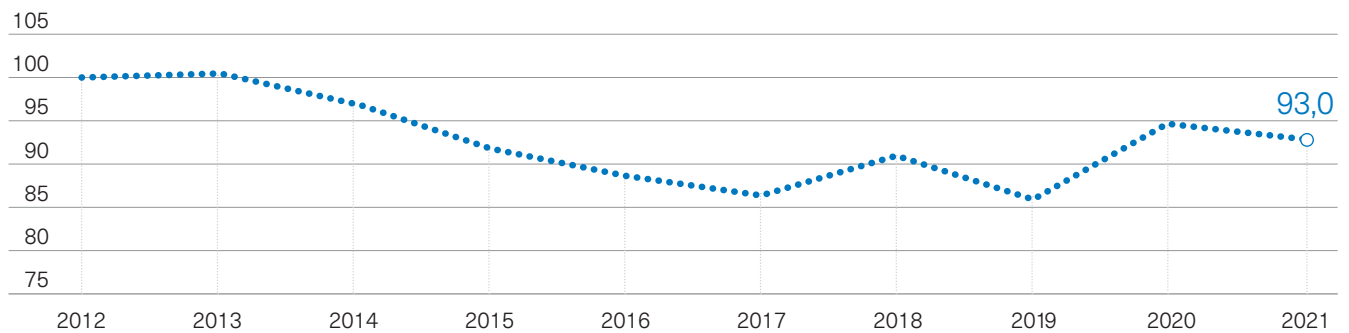
Steigender Büroleerstand in Basel-Stadt

Corona-Effekt oder strukturelles Überangebot? In Basel-Stadt sind die leer stehenden Geschäftsflächen 2021 um rund 64'000 m² (+53%) gestiegen. Die Bestandesmieten von Büro- und Gewerbeflächen sind im letzten Jahr leicht gesunken.

Leer stehende Geschäftsflächen im Kanton Basel-Stadt (m²)



Entwicklung der Mieten von Büro- und Gewerbeliegenschaften im Bestand, Kanton Basel-Stadt (indexiert, Basis 100 = 31.12.2012)



Ausblick

	Aktuell	Trend		Aktuell	Trend		Aktuell	Trend
Preise Schweiz	↗	↗	Mieten Schweiz	↗	→	Leerstand Schweiz	↘	→
Preise Kanton BS	↗	↗	Mieten Kanton BS	↗	→	Leerstand Kanton BS	→	↘

Basler Kantonalbank
Postfach
4002 Basel
Telefon 061 266 33 33
www.bkb.ch

Immobilien-Direktanlagen erwiesen sich 2021 in Basel-Stadt wie auch schweizweit als krisenresistente Investition. Die stark gestiegenen Preise von Renditeliegenschaften sind ein Ausdruck der hohen Investorennachfrage und mangelnder Anlagealternativen mit ähnlich attraktivem Rendite-Risiko-Verhältnis. Der mittelfristige Ausblick ist jedoch von grosser Unsicherheit geprägt: Die global stark gestiegene Teuerung setzt die bisherige Tiefzinspolitik der Notenbanken unter Druck. Kommt die Zinswende früher und rascher als erwartet? Diese würde sich preisdämpfend auf Immobilien auswirken. Ungewiss sind auch die Folgen des Kriegs in der Ukraine. Dennoch dürften die Preise vorderhand noch steigen, wenn auch in geringerem Mass als in den Vorjahren.

Quellen: Bundesamt für Statistik, IAZI, Statistisches Amt Basel-Stadt, SVIT beider Basel

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten und Ausführungen dienen ausschliesslich Informationszwecken. Die Basler Kantonalbank (BKB) übernimmt keine Gewähr für Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit dieser Daten und Ausführungen. Die gemachten Angaben basieren auf den Kalkulationen und Auswertungen der IAZI AG und sind nicht das Ergebnis einer Finanzanalyse der BKB. Sie stellen überdies weder ein Angebot oder eine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf von Immobilien, von Wertpapieren bzw. Anlageinstrumenten in irgendeiner Form dar, noch sind sie als Einladung oder Empfehlung zur Vornahme sonstiger Transaktionen zu verstehen. Das Urheberrecht an den in dieser Publikation enthaltenen Angaben und Ausführungen steht ohne anderweitigen Vermerk der BKB zu. Die Verwendung dieser Angaben und Ausführungen durch Dritte, insbesondere in eigenen Publikationen, ist ohne vorgängige schriftliche Zustimmung der BKB nicht gestattet.