

Medienmitteilung

20. April 2023

Basler Immobilienkompass 2023: «Betongold» verliert etwas von seinem Glanz

Mit der Zinswende und einem relativ hohen Leerstand bei Gewerbeliegenschaften haben Immobilien gegenüber anderen Anlageformen an Attraktivität eingebüsst. Aufgrund ihrer Wertstabilität und den steigenden Mieten bleiben sie in Basel aber nach wie vor eine rentable Anlagemöglichkeit.

Die Basler Kantonalbank (BKB) publiziert zum fünften Mal in Zusammenarbeit mit IAZI AG den Basler Immobilienkompass. Er schafft Orientierung über verschiedene Aspekte in Bezug auf die Renditeimmobilien.

Renditen weiter gesunken, aber Trendwende in Sicht

Die Gesamtperformance, die sich aus dem Wertzuwachs und dem Netto-Cashflow (NCF) ergibt, lag 2022 in Basel-Stadt bei allen Liegenschaftskategorien tiefer als im Vorjahr. Besonders deutlich war der Rückgang bei Wohnimmobilien (um -2 % auf 5,9 %), wo der Wertzuwachs mit +3,1 % einen geringeren Renditebeitrag geleistet hat als 2021 (+5.1 %). Am tiefsten war die Performance bei Büro-/Gewerbeliegenschaften mit 2,9 % (-0,9 % gegenüber dem Vorjahr). Damit haben die Immobilienanlagen gegenüber anderen wertbeständigen Anlageformen, wie z.B. Bundesobligationen, an Attraktivität eingebüsst.

Aufgrund der relativ geringen Leerstände bei Wohn- und Büroflächen und der robusten Nachfrage ist allerdings davon auszugehen, dass die Angebotsmieten weiter steigen werden. Weil mit dem allgemeinen Zinsanstieg eine Anhebung des hypothekarischen Referenzzinssatzes als sicher gilt, werden auch bei Bestandsmieten Mietzinsanpassungen möglich sein. Beides wird sich positiv auf die Rendite auswirken.

Performance* Basel-Stadt nach Liegenschaftskategorie (in % des Marktwertes, 2021 bis 2022)



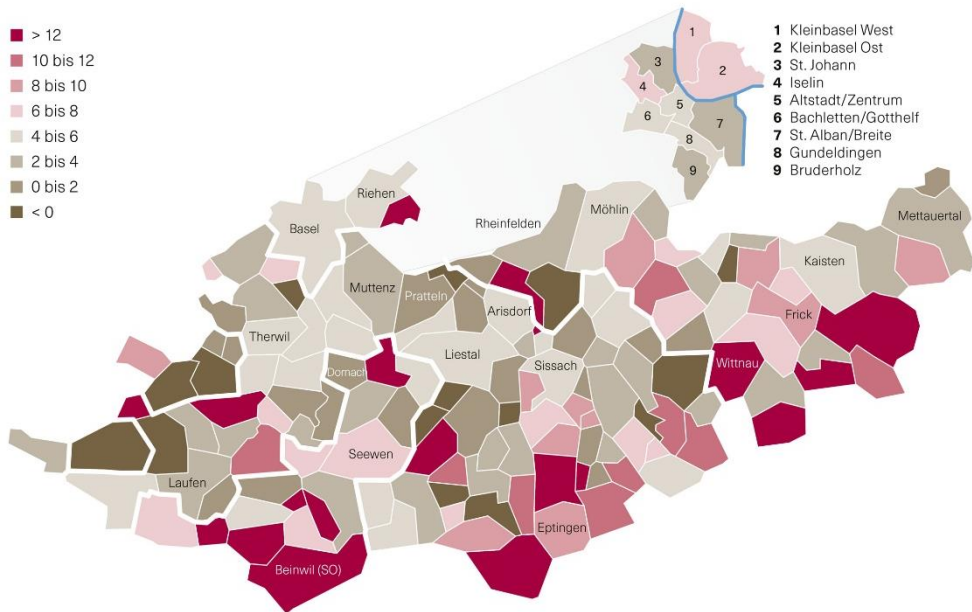
* Die Performance ergibt sich aus der Summe des Netto-Cashflows und der Wertveränderung der Immobilie am Ende des betrachteten Jahres dividiert durch den Endwert der Immobilie im Vorjahr (Durchschnittswerte). Der Netto-Cashflow berechnet sich aus den Erträgen abzüglich aller auszahlungswirksamer Liegenschaftsaufwände (Hauswartung, Verwaltung, Heiz- und Nebenkosten [Eigentümer], Versicherungen, Steuern, Unterhalt und Investitionen), d.h. ohne Berücksichtigung von Abschreibungen und Rückstellungen.



Mieten gleichen sich immer mehr an

In Basel sind die Angebotsmieten für Wohnobjekte aufgrund der Zuwanderung und der generellen Wohnungsknappheit in den letzten 5 Jahren um rund 5 % gestiegen, wobei die Preiserhöhungen vor allem in Kleinbasel und im Iselin Quartier deutlich waren (Zunahme um 6 bis 8 %). Mieterhöhungen von über 12 % wurden u.a. in Bettingen verzeichnet, das damit gleich teuer geworden ist wie Riehen. Aufgrund der hohen Mietpreise in der Stadt bzw. der Wohnungsknappheit sind in den letzten 5 Jahren aber auch in vielen peripheren Gemeinden die Mieten um über 10 % angestiegen. Durch einen Umzug von der Stadt aufs Land lässt sich jedoch noch immer eine Mietzinsersparnis von rund 30 % erzielen.

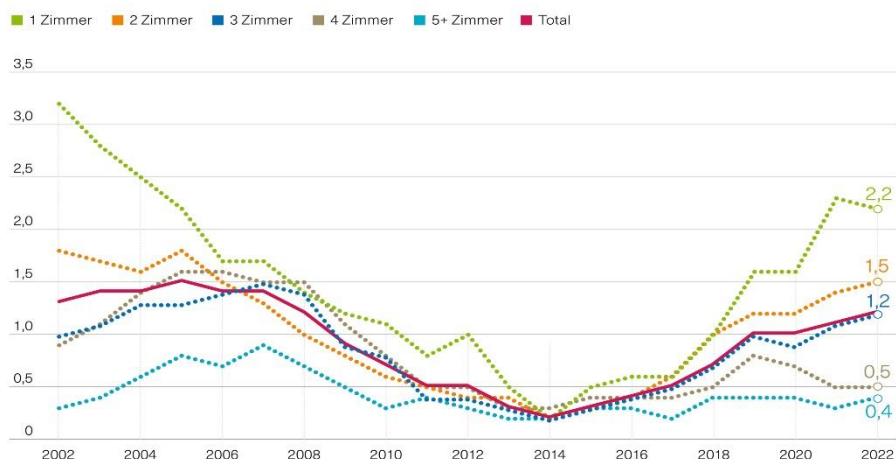
Veränderung der Angebotsmieten in der Region Nordwestschweiz (in %, 2017 bis 2022)



Familienwohnungen in Basel trotz Bauboom knapp

Im Kanton Basel-Stadt wurde 2022 erneut viel gebaut. Dies vor allem in St. Alban/Breite (+242 Wohneinheiten), in Riehen (+221) und in St. Johann (+144). Rund 50 % der 902 neuen Wohneinheiten wurden von Versicherungen, Banken, Pensionskassen oder Stiftungen erstellt; je rund 10 % durch Wohnbaugenossenschaften bzw. die öffentliche Hand. Wohnungsknappheit besteht in Basel aber weiterhin: Der Leerstand hat sich innert Jahresfrist nur leicht erhöht von 1,1 % auf 1,2 %. Dabei ist es insbesondere für Familien schwer, eine Wohnung in Basel zu finden: Der Leerstand bei Wohnungen mit vier und mehr Zimmern liegt bei unter 0,5 %.

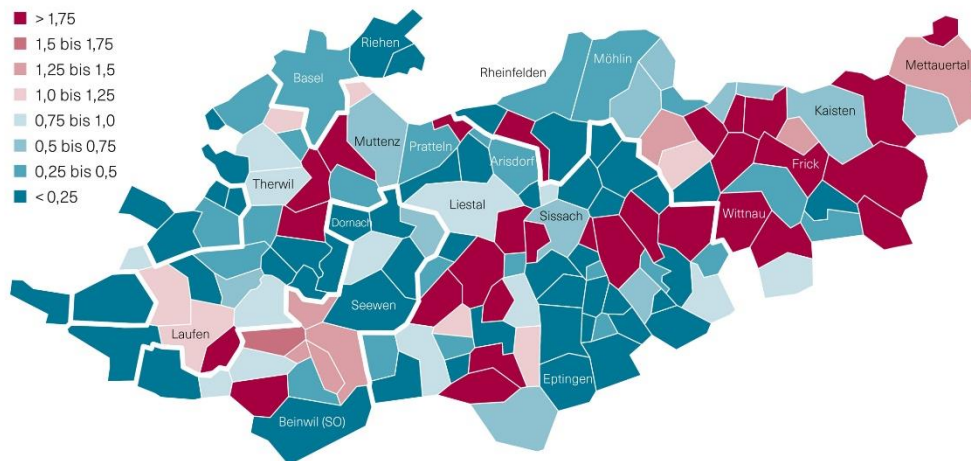
Wohnungsleerstand nach Zimmerzahl im Kanton Basel-Stadt (in % des Wohnungsbestands, 2002 bis 2022)



Bewilligte Projekte: Peripherie im Fokus

Ein Blick auf die bewilligten Bauprojekte (2020 bis 2022) zeigt, dass das Wohnungsangebot in Basel-Stadt auch in Zukunft mit der steigenden Nachfrage kaum mithalten kann. Aufgrund des knappen Baulandes wird in den kommenden Jahren primär im östlichen Umland der Region gebaut werden. In Basel-Stadt liegt die Bewilligungsquote bei unter 0,3 %. Etwas günstiger sieht es aus im Birseck, wo insbesondere in Münchenstein (+3,8 %), Reinach (+5,8 %) und Aesch (+7,6 %) viele Bauvorhaben in der Pipeline sind.

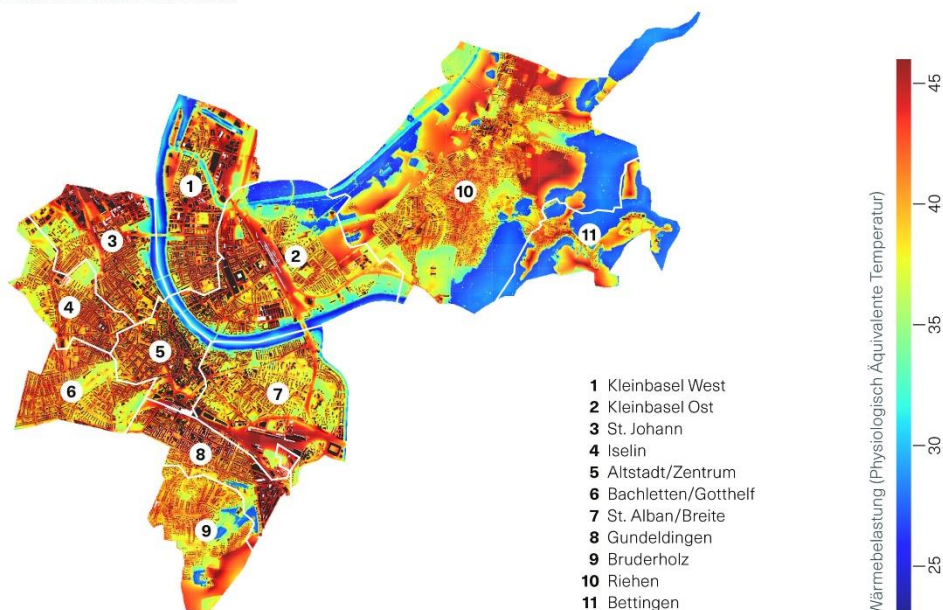
Baubewilligte Wohneinheiten in der Region Nordwestschweiz (in % des Bestands, 2020 bis 2022)



Die Stadt heizt immer mehr auf













Viele Vorzüge machen Basel als Wohnort attraktiv. Dennoch ist es heute schon im Sommer in manchen Quartieren sehr heiss. Vor allem in der Altstadt, im St. Johann, im Gundeli und auch im Kleinbasel liegt an Sommertagen die gefühlte Temperatur zum Teil bei deutlich über 40 Grad. Gemäss einer Modellrechnung des Kantons werden sich wegen der Klimaerwärmung bis 2030 über 50 % des Stadtgebietes im Sommer auf über 40 Grad aufheizen. Damit ergeben sich für Immobilieninvestoren zusätzliche Herausforderungen in Bezug auf die Schaffung von Grünflächen. Ob, wo und wann sich die Wärmebelastung auf die Mieten auswirken wird, bleibt abzuwarten.

Hitzekarte Basel-Stadt 2030



Ausblick: Immobilien-Direktanlagen bleiben attraktiv

Dank der Zuwanderung und dem Beschäftigungswachstum bleiben die Mieterträge für Wohnungen und Büroflächen in Basel hoch bzw. werden weiter ansteigen. Dennoch haben andere Investitionsmöglichkeiten wegen den steigenden Zinsen wieder an Attraktivität gewonnen, und der Renditevorteil von Immobilien ist etwas gesunken. Bei der Wertentwicklung der Immobilien gewinnen die Lage und der Zustand als Bewertungskriterien weiter an Bedeutung. Sie ist aber auch abhängig vom konjunkturellen und geopolitischen Umfeld. Aktuell gibt es einige Anzeichen für eine Abkühlung, welche die Zinswende stoppen und die relative Attraktivität von Immobilieninvestitionen wieder erhöhen könnten.

Preise	Aktuell	Trend	Mieten	Aktuell	Trend	Leerstand	Aktuell	Trend
Schweiz			Schweiz			Schweiz		
Kanton BS			Kanton BS			Kanton BS		

Weitere Informationen:

Alle Informationen zum Basler Immobilienkompass 2023 sind im [Web](#) abrufbar:

- Das Video mit den wichtigsten Fakten
- Das Factsheet mit allen Grafiken und den wichtigsten Zusammenhängen

Für weitere Auskünfte

Christine Gueniat
 Fachspezialistin Kommunikation
 Basler Kantonalbank, CEO Office
 Telefon 061 266 23 27
 medien@bkb.ch

Quellen: Bundesamt für Statistik, IAZI, Statistisches Amt Basel-Stadt, SVIT beider Basel, Kanton BS, SNB, BWO.

Seit ihrer Gründung im Jahr 1899 ist die Basler Kantonalbank in der Region Basel verwurzelt und heute vorwiegend in der Nordwestschweiz als Universalbank tätig. Die Nachhaltigkeit im Kerngeschäft und Betrieb wird dabei schon seit über zehn Jahren vorangetrieben; heute ist sie Dreh- und Angelpunkt sämtlicher Geschäftsentscheide. Ihre Privatkundinnen und -kunden begleitet die BKB mit einem zielgerichteten Beratungsprozess eng durch alle Lebenszyklen. Dabei baut die BKB im Kerngeschäft ihr Angebot an nachhaltigen Lösungen laufend aus. Das Gewerbe, aber auch grosse Firmenkunden sowie institutionelle Anleger und Banken finden bei der BKB ein umfassendes Leistungsspektrum. Sicherheit wird dabei immer grossgeschrieben. Denn neben einer komfortablen Eigenmittelausstattung verfügt die Basler Kantonalbank über eine Staatsgarantie und ein AAA Rating von Fitch bzw. ein AA+ Rating von S&P. Zum Konzern BKB gehört auch die Bank Cler, die operativ getrennt geführt wird. Mit ihrer Marktpositionierung als frische Bank mit einem unkomplizierten Angebot und physischer Präsenz in der ganzen Schweiz ergänzt sie das Stammhaus BKB optimal. Gemessen an der Bilanzsumme zählt der Konzern BKB zu den zehn grössten, Schweizer Bankgruppen.

Folgen Sie der BKB auf:  Twitter  Facebook  LinkedIn  YouTube  Instagram