



Basler Immobilienkompass – Renditeliegenschaften im Fokus

April 2024

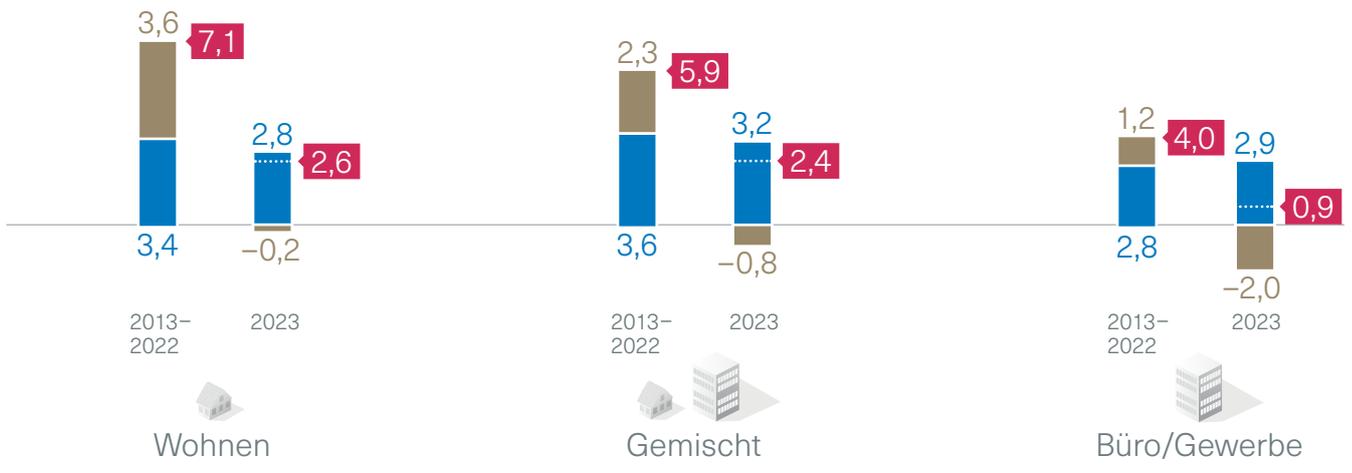
Wertkorrektur bei Immobilienanlagen

Die Zinswende hinterlässt ihre Spuren im Markt für Renditeliegenschaften. In Basel-Stadt zeigten sich 2023 erstmals seit Jahren Wertkorrekturen, wobei diese bei Büro- und Geschäftsliegenschaften stärker ausfallen als bei reinen Wohnobjekten. Stützend wirken dagegen die stabilen Netto-Cash-flow-Renditen. Die Performance liegt weit unter dem Durchschnitt der Vorjahre 2013 bis 2022.

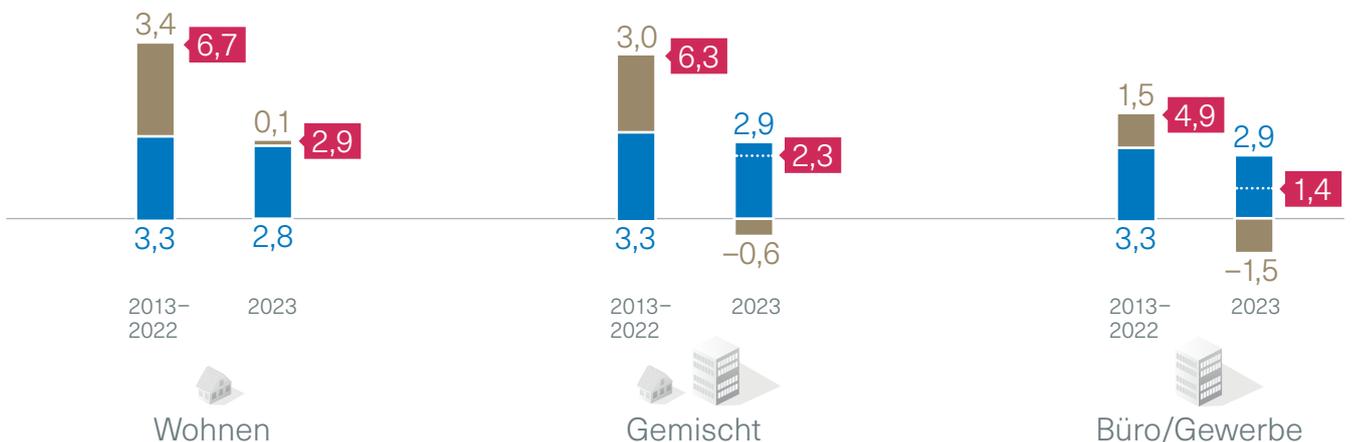
Performance* (Gesamtrendite) nach Liegenschaftskategorie (in % des Marktwerts)

■ Wertentwicklung ■ NCF-Rendite ■ Performance

KANTON BASEL-STADT

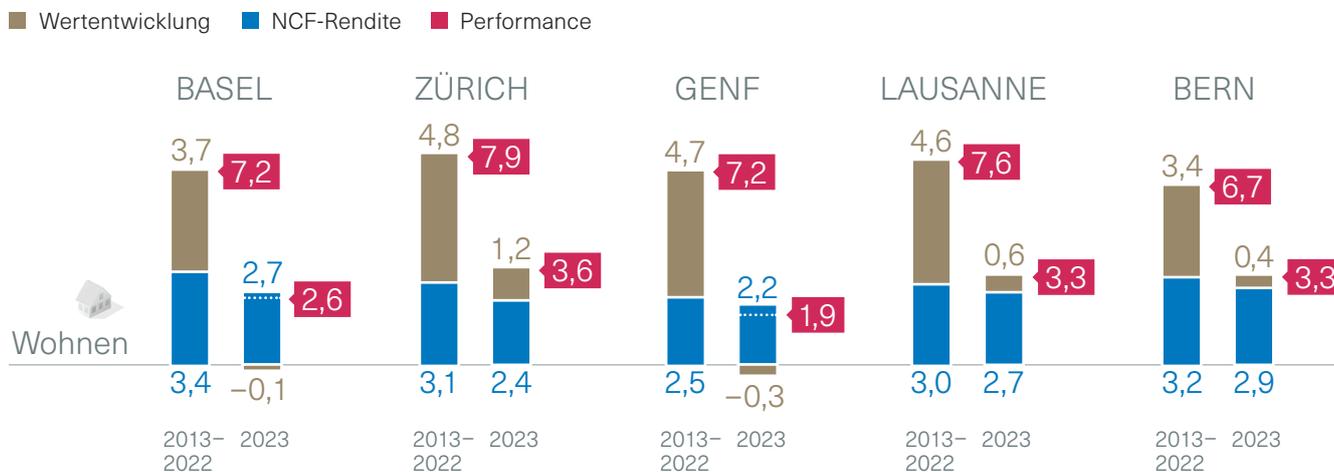


SCHWEIZ



Im Vergleich der fünf grössten Städte war bei Wohnliegenschaften 2023 in Genf die stärkste Wertkorrektur festzustellen (-0,3%), wodurch dort eine Performance von nur noch 1,9% resultiert. Positive Wertänderungsrenditen trotz Zinswende zeigen sich hingegen in Zürich (+1,2%), Lausanne (+0,6%) und Bern (+0,4%).

Performance* Wohnliegenschaften im Städtevergleich (in % des Marktwerts)



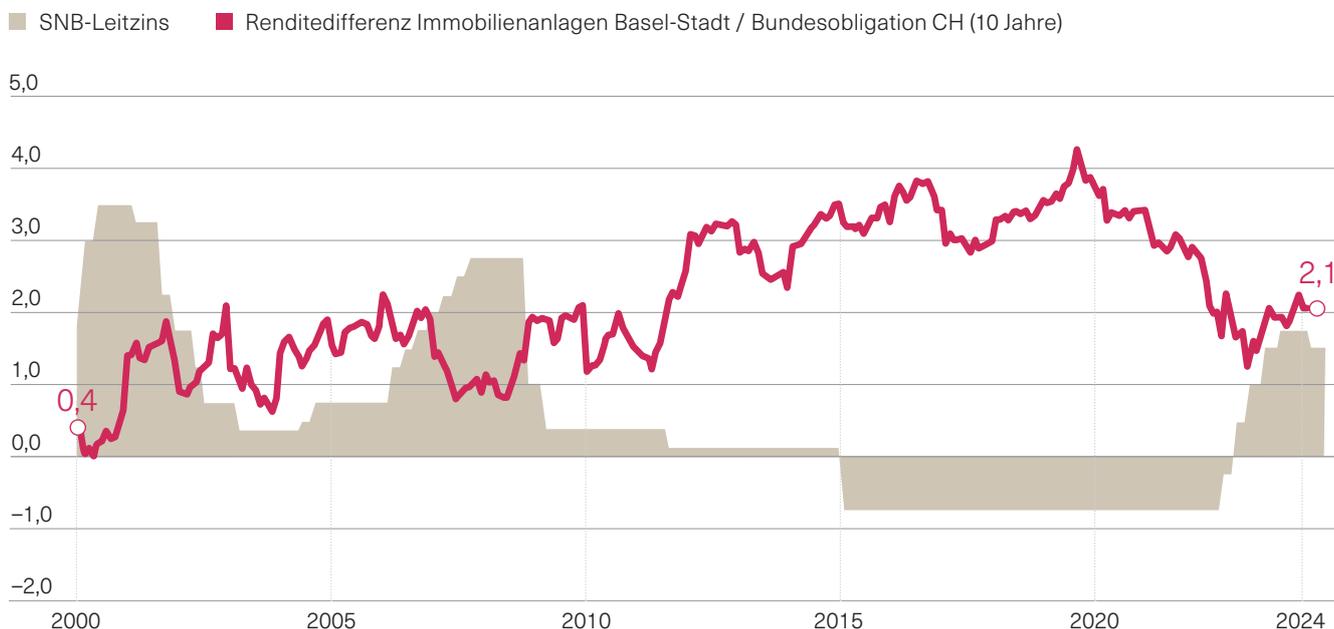
* Die Performance ergibt sich aus der Summe des Netto-Cashflows und der Wertveränderung der Immobilie am Ende des betrachteten Jahres dividiert durch den Endwert der Immobilie im Vorjahr (Durchschnittswerte). Der Netto-Cashflow berechnet sich aus den Erträgen abzüglich aller

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

Renditedifferenz von Immobilien: Tief überwunden?

Die Renditedifferenz zwischen Basler Immobilienanlagen und der Schweizer Bundesobligation ist nach längerem Sinkflug jüngst wieder etwas gestiegen. Die Attraktivität von Immobilien im Vergleich zu risikoarmen Vergleichsanlagen ist damit gegenüber dem Vorjahr leicht gewachsen und bewegt sich im Rahmen des langjährigen Durchschnitts von 2,2%.

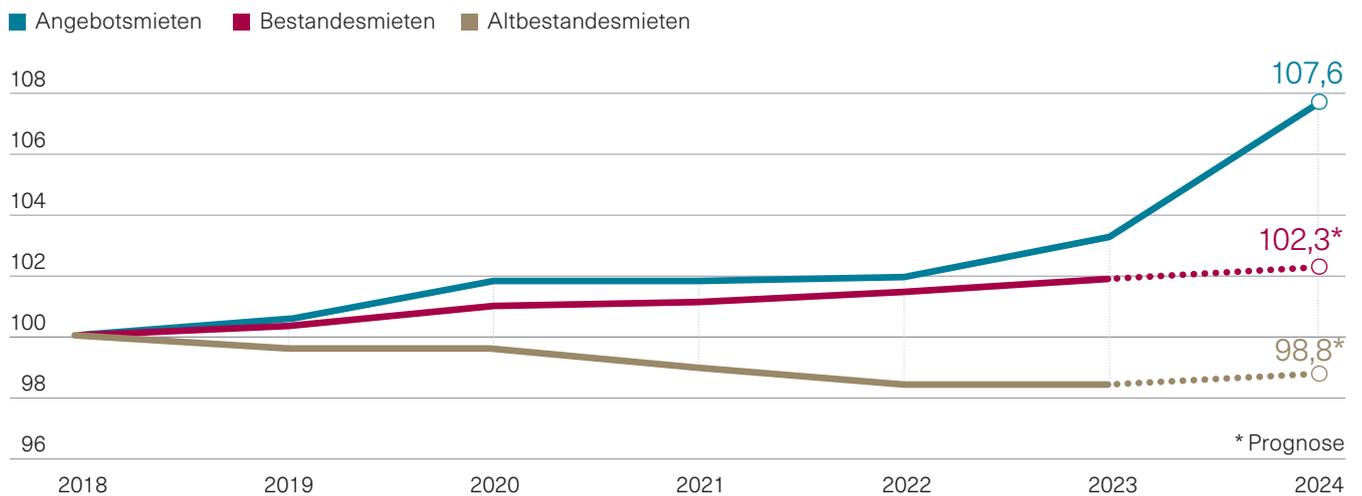
Renditedifferenz zwischen Immobilien (Kanton BS) und Schweizer Bundesobligation (in %, 2000 bis 2024)



Mietpreise: Tendenz steigend

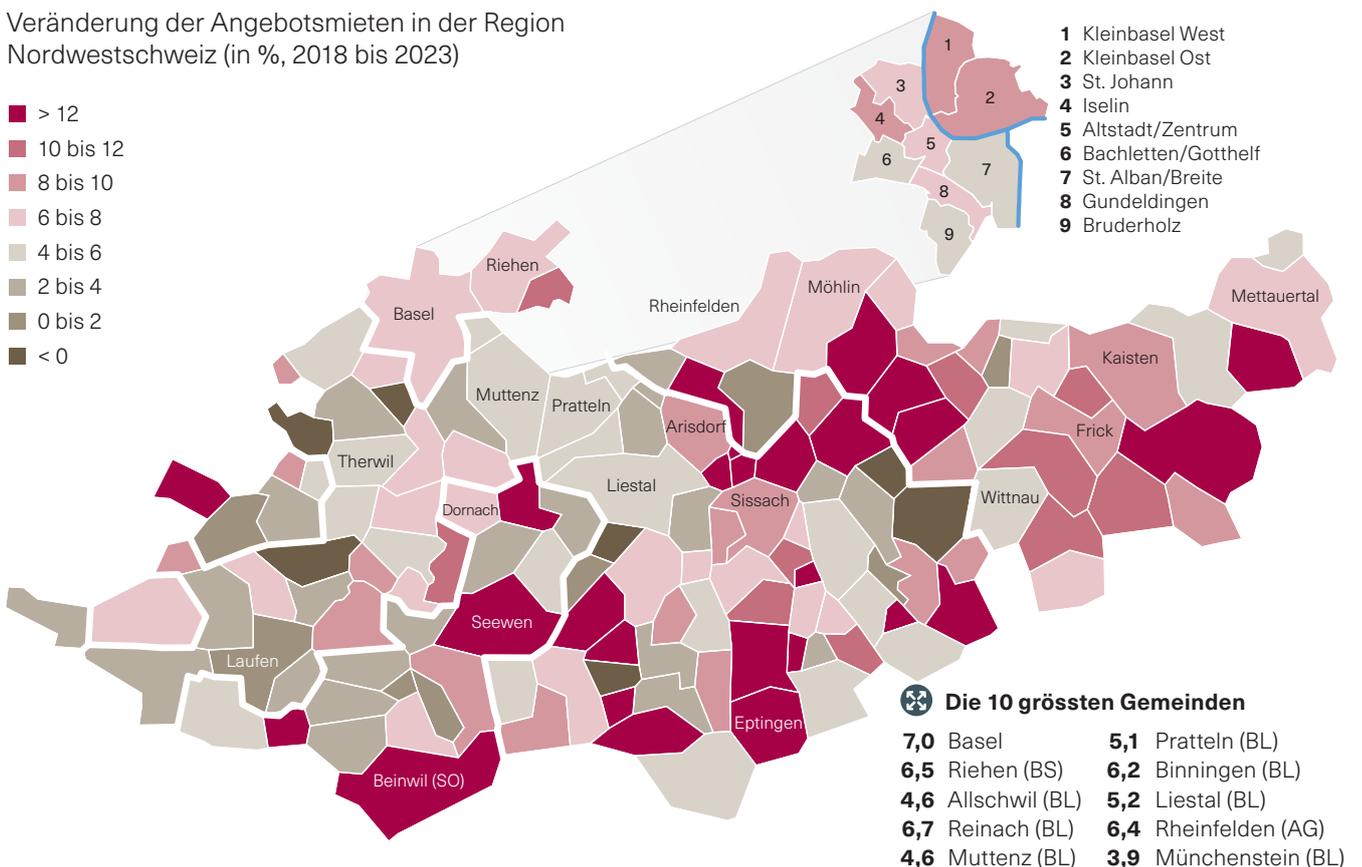
Die hohe Nachfrage nach Wohnraum bewirkt steigende Angebotsmieten, die für Wohnungssuchende relevant sind. In Kombination mit der Zinswende führt dies dazu, dass die Preise im durchschnittlichen Mietverhältnis (Bestandesmieten) ebenfalls zunehmen. Die Altbestandesmieten, die nur langjährige Mietverhältnisse ohne Wohnungswechsel abbilden, sind in den letzten Jahren jedoch leicht gesunken.

Entwicklung der Mieten nach Angebot und Bestand, Kanton Basel-Stadt (indexiert, Basis 100 = 31.12.2017)



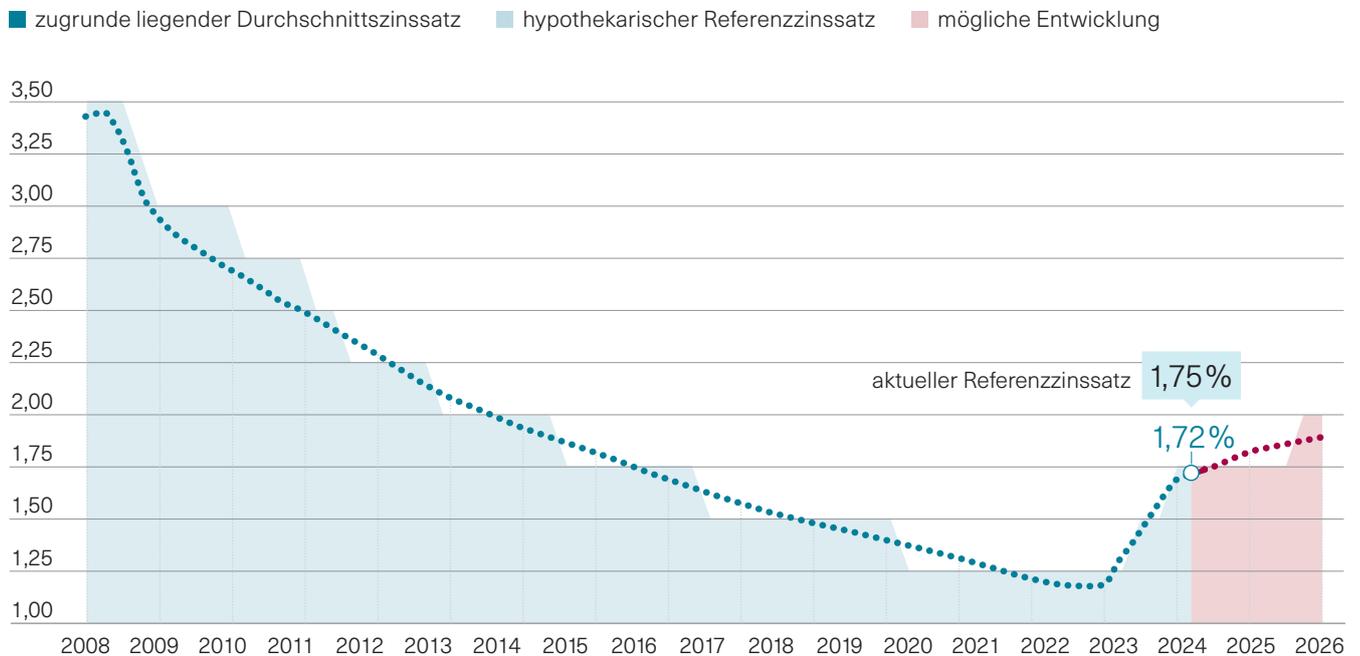
In den meisten Gemeinden der Marktregion steigen die Angebotsmieten. Die wachsende Wohnraumnachfrage sorgt dafür, dass die Werte von Mehrfamilienhäusern trotz höherer Zinsen bisher nicht eingebrochen sind. Eine 3,5-Zimmer-Musterwohnung wird in der Stadt Basel zu einer monatlichen Miete von rund 1830 Franken (exkl. Nebenkosten) ausgeschrieben. Dies entspricht 244 Franken pro Quadratmeter und Jahr und liegt 4,6% über dem Niveau des Vorjahres.

Veränderung der Angebotsmieten in der Region Nordwestschweiz (in %, 2018 bis 2023)



Seit der Zinswende 2022 wurde der für die Festlegung der Mieten relevante Zinssatz zweimal erhöht auf aktuell 1,75%. Dies ermöglicht Vermietern je nach Ausgangslage eine Anpassung des Mietzinses. Eine nächste Erhöhung dürfte frühestens 2025 erfolgen, wobei die jüngste Zinssenkung der Schweizerischen Nationalbank das Tempo drosselt.

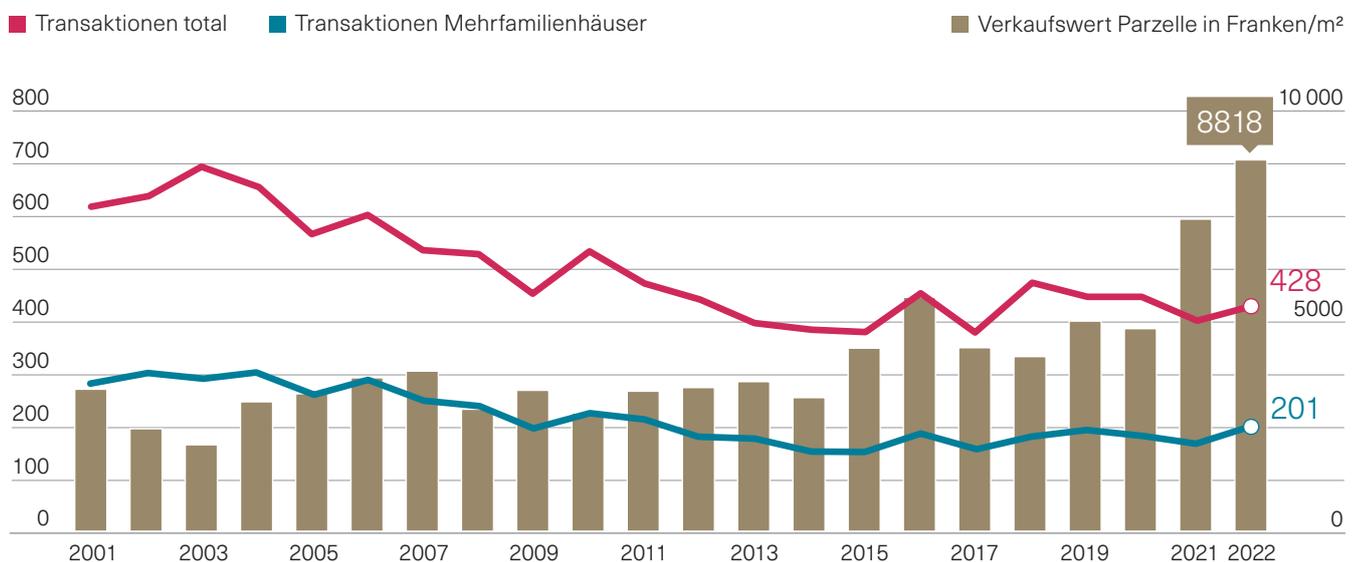
Entwicklung des hypothekarischen Referenzzinssatzes seit dessen Einführung (in %, 2008 bis 2025, ab 2.3.2024 Schätzung)



Weniger Transaktionen, höherer Wert

Die Zahl der Immobilien-Markttransaktionen in Basel-Stadt ist in den letzten Jahren deutlich gesunken (linke Skala). 2022 wurden über alle Gebäudearten hinweg 428 Handänderungen registriert, davon 201 von Mehrfamilienhäusern. Der Transaktionspreis in Franken pro Quadratmeter Parzellenfläche hat demgegenüber stark zugenommen (rechte Skala). Handänderungen von Stockwerkeigentum sind nicht berücksichtigt.

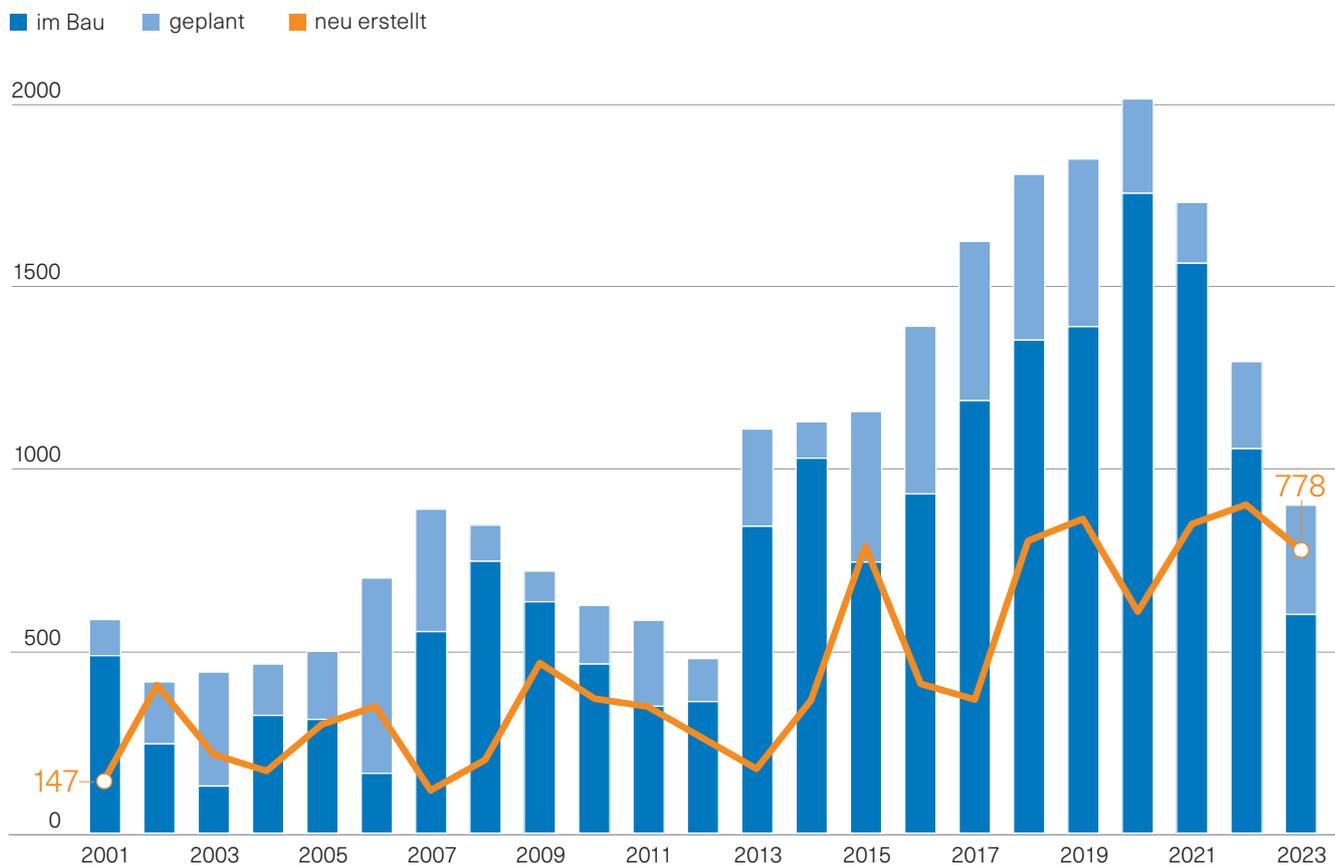
Freihand-Transaktionen von Liegenschaftsparzellen im Kanton Basel-Stadt (Anzahl und Wert in Franken/m², 2001 bis 2022)



Basler Bau-Pipeline leert sich

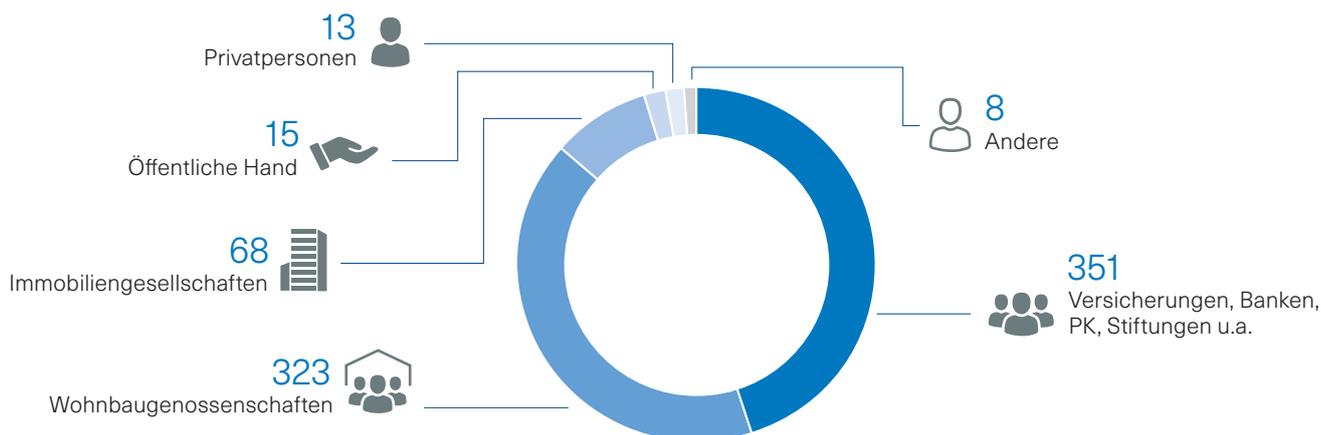
Die Neubautätigkeit im Kanton Basel-Stadt ist 2023 leicht gesunken auf 778 Wohneinheiten. Über die Hälfte wurde im Rahmen der Grossüberbauungen Westfeld und Eisenbahnweg realisiert. In den kommenden Jahren dürfte das Volumen weiter sinken, denn die Zahl der bewilligten Objekte (im Bau und geplant) ist stark rückläufig.

Neu erstellte und baubewilligte Wohneinheiten nach Status im Kanton Basel-Stadt (Anzahl, 2001 bis 2023)



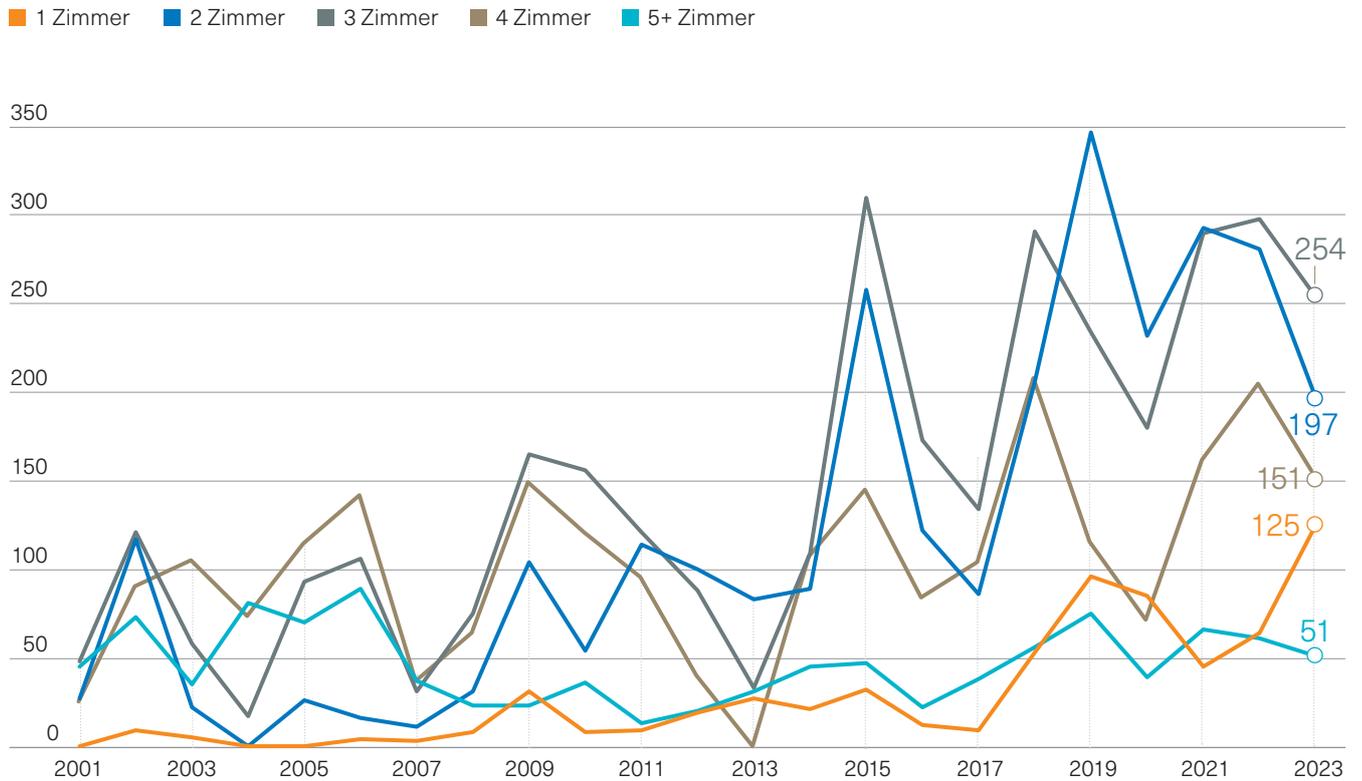
Die Zahl der von Wohnbaugenossenschaften erstellten Einheiten ist in den vergangenen Jahren stark gewachsen und hat 2023 mit 323 Wohnungen einen Rekordwert erreicht. 42 % des neuen Wohnraums gehen damit auf deren Konto. Mehr Wohnungen haben nur institutionelle Anleger wie Versicherungen oder Pensionskassen erstellt (351 Einheiten oder 45 %).

Neu erstellte Wohneinheiten im Kanton Basel-Stadt (nach Ersteller, 2023)



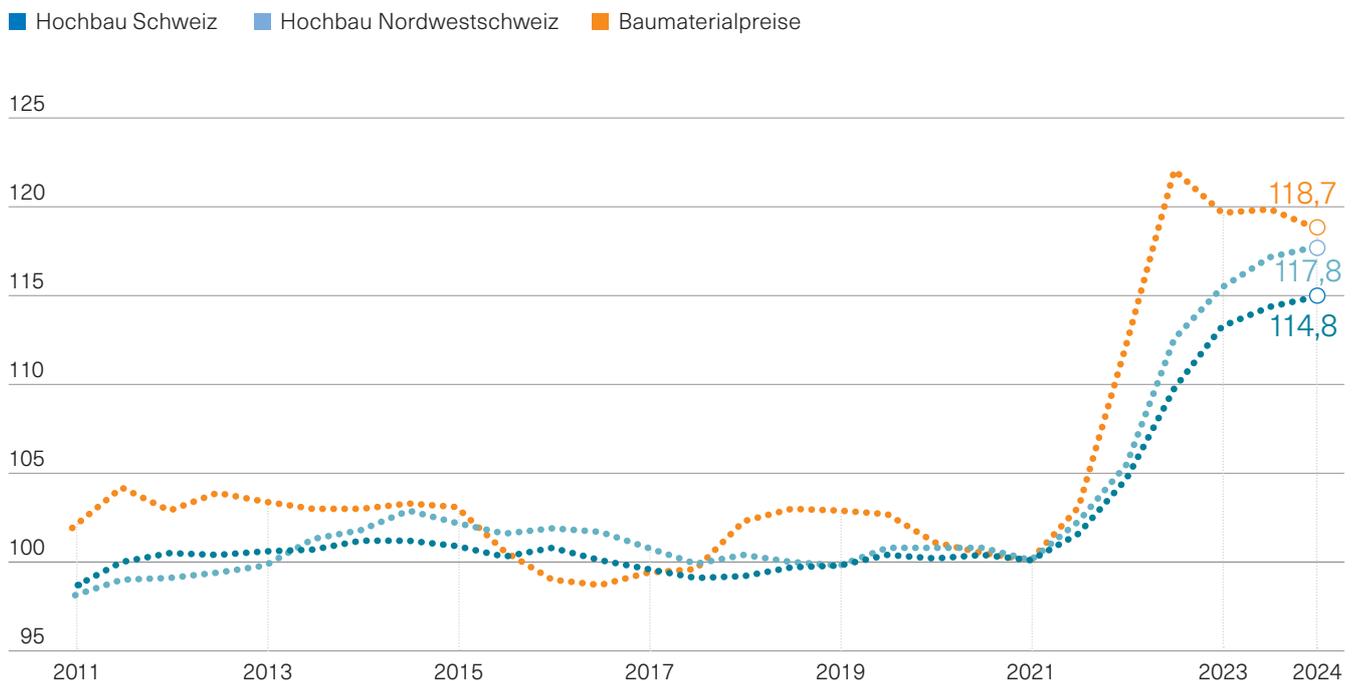
Am stärksten ausgeweitet wird und wurde das Angebot an 2- und 3-Zimmer-Wohnungen. Auffällig in den vergangenen Jahren ist jedoch die starke Zunahme an 1-Zimmer-Wohnungen.

Neu erstellte Wohneinheiten nach Zimmerzahl im Kanton Basel-Stadt (Anzahl, 2001 bis 2023)



Die Erstellungskosten von Wohnbauten sind in den Pandemie Jahren stark gestiegen und liegen in der Region rund 18 % über dem Vergleichswert im Oktober 2020. Dazu tragen auch die hohen Baumaterialpreise bei. Diese sind in den vergangenen Monaten allerdings wieder etwas gesunken.

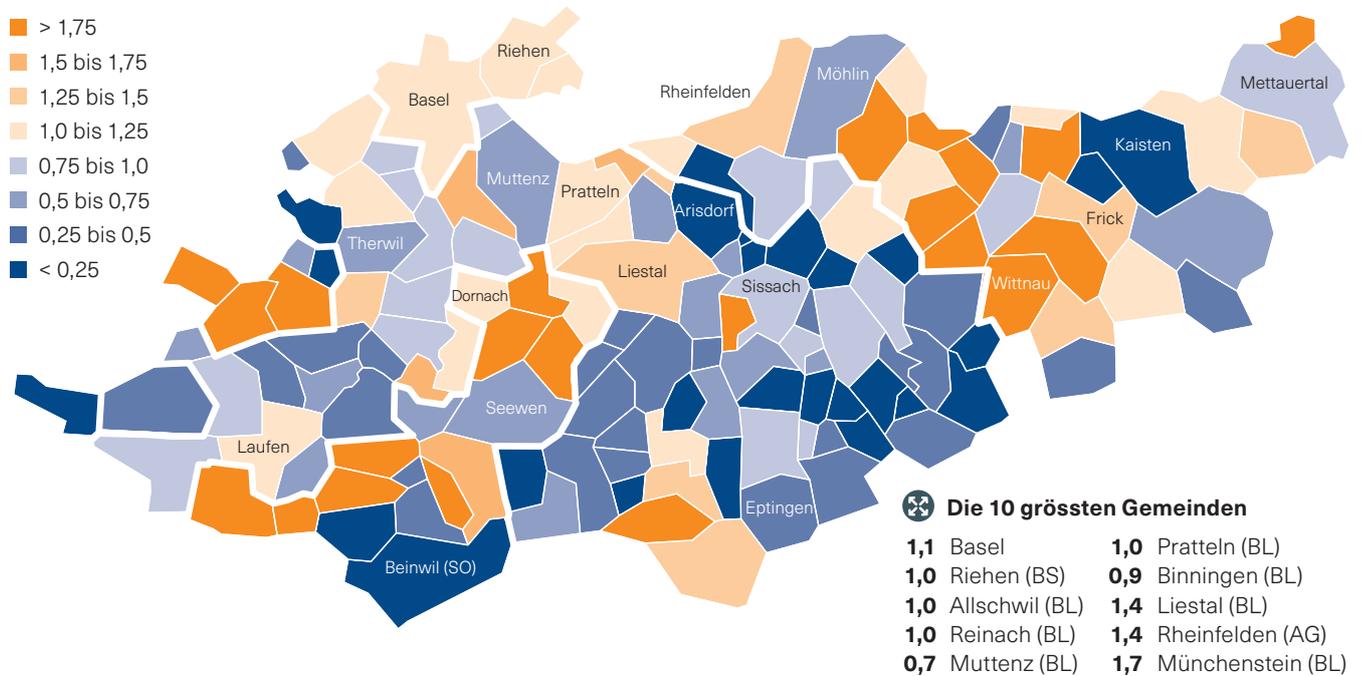
Hochbaupreise Schweiz und Region Nordwestschweiz (indexiert, Basis 100 = Oktober 2020)



Leerstand: Wohnungsangebot bleibt knapp

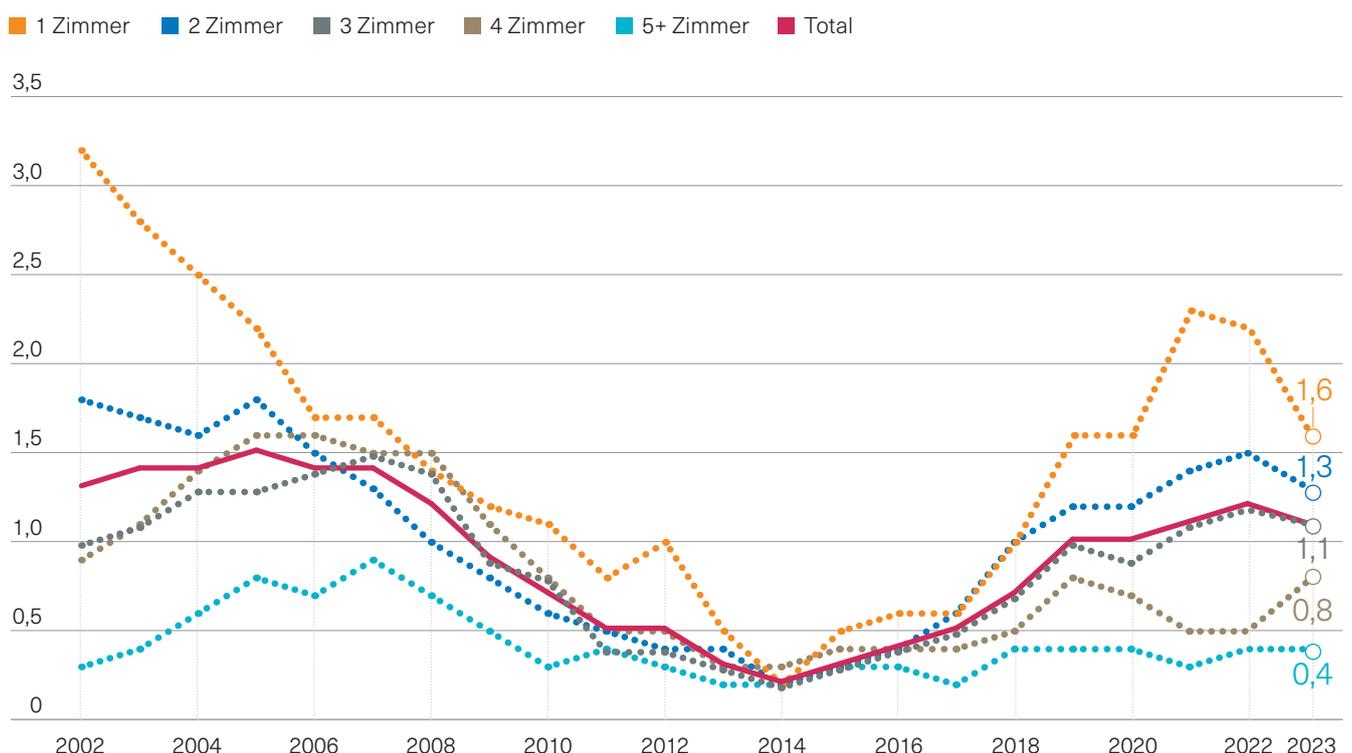
Die Leerwohnungsziffern in der Stadt Basel (1,1 %) und im Baselbiet (0,9 %) stabilisieren sich auf tiefem Niveau. Gut 1200 Wohneinheiten wurden am Stichtag 1. Juni 2023 in Basel-Stadt als leer gezählt, in Basel-Landschaft waren es mit rund 1400 Leerwohnungen ähnlich wenige.

Leerwohnungsziffer in der Region Nordwestschweiz (in % des Wohnungsbestands, 2023)



Die intensive Produktion von 1-Zimmer-Wohnungen sorgt dafür, dass die Verfügbarkeit solcher Einheiten im Kanton Basel-Stadt noch am grössten ist. Aufgrund der starken Nachfrage ist die Leerwohnungsziffer bei diesen aber auch am stärksten rückläufig. Am tiefsten bleibt jedoch der Leerstand bei grossen Wohnungen mit vier, fünf oder mehr Zimmern.

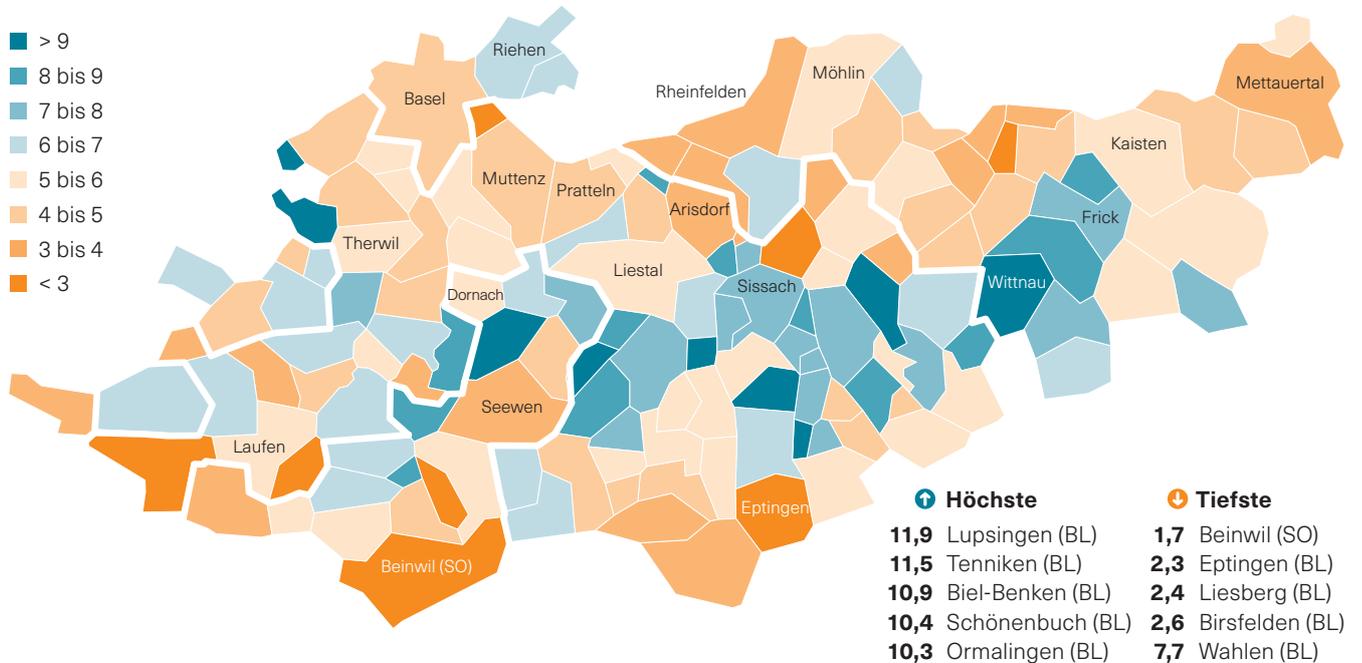
Wohnungsl Leerstand nach Zimmerzahl im Kanton Basel-Stadt (in % des Wohnungsbestands, 2002 bis 2023)



Solarpower in Basel: grosses Potenzial

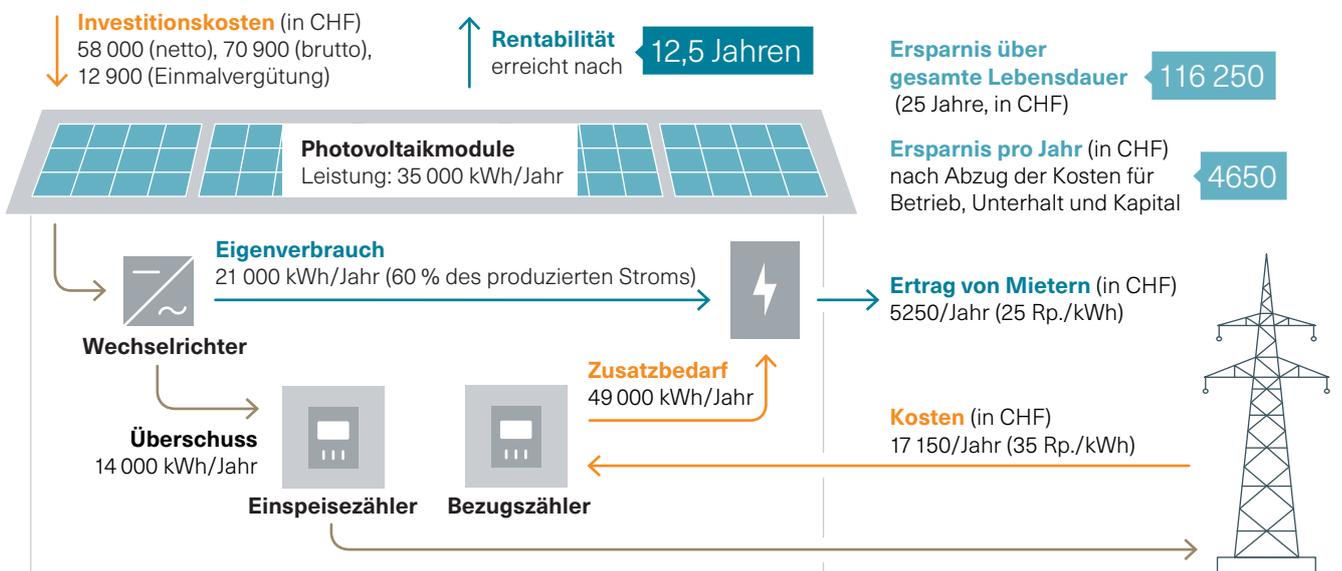
Fast jedes neu erstellte Gebäude produziert heute Strom mithilfe von Photovoltaikanlagen. Doch es gibt auch Bestrebungen, das Solarpotenzial auf Dächern bereits bestehender Gebäude vermehrt zu nutzen. Aktuell sind solche Anlagen erst auf 5 von 100 Dächern in Basel-Stadt installiert (4,9%), im Baselbiet ist der Anteil leicht höher (5,5%).

Anteil Gebäude mit Photovoltaikanlage in der Region Nordwestschweiz (in % des Bestands, 2023)



Eine Photovoltaikanlage zur Stromproduktion lohnt sich für Immobilieneigentümer bereits nach wenigen Betriebsjahren, wie das Beispiel eines Basler Mehrfamilienhauses mit 15 Wohnungen zeigt. Die erzeugte Energie wird zu einem vergünstigten Tarif an die Mieter weitergegeben, der Überschuss ins Netz gespeist und vergütet. So amortisieren die eingesparten Stromkosten die Solarinvestition.

Mehrfamilienhaus mit 15 Wohnungen (Stromverbrauch 70 000 kWh/Jahr oder 4500 kWh/Jahr pro Wohnung)



Ausblick

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

Im Vergleich zum langjährigen Durchschnitt ist die Performance von Immobilien-Direktanlagen 2023 stark gesunken. Grund dafür sind die höheren Zinsen, die bei Immobilieninvestoren teils zu deutlichen Wertkorrekturen in den Liegenschaftsbeständen geführt haben.

In Basel-Stadt haben – im Unterschied zu den gesamtschweizerischen Vergleichswerten – bei den Renditeimmobilien alle Nutzungstypen im Jahr 2023 eine Wertkorrektur verzeichnet. Zudem fällt diese stärker aus. Dies macht sich besonders bei Büro- und Geschäftsliegenschaften bemerkbar, während Wohnobjekte aufgrund der grossen Mieternachfrage geringere oder gar keine Wertverluste aufwiesen.

Die robuste Entwicklung der Cashflows aus Mieterträgen stützt die Gesamtrendite. Immobilien-Direktinvestitionen haben zwar im Vergleich zu anderen Anlagen etwas an Attraktivität eingebüsst, doch versprechen sie dank der wachsenden Nutzernachfrage gerade in Regionen mit Wohnungsknappheit weiterhin stabile oder steigende Erträge.

Die Zinsmärkte (und auch das Asset Management der Basler Kantonalbank) erwarten im laufenden Jahr noch mindestens eine weitere Zinssenkung um 0,25 % durch die SNB.

In Kombination mit der positiven Mietpreisentwicklung und dem knappen Angebot könnte dies dazu führen, dass die Immobilienwerte in Zukunft eher wieder leicht steigen.

Kontakt

Basler Kantonalbank
Immobilienkunden
Aeschenvorstadt 41
Postfach
4002 Basel

Haben Sie Fragen?

Fabrice Lanz
Telefon 061 266 22 27
fabrice.lanz@bkb.ch
www.bkb.ch/immobilien

Ihre Fachexperten



Von links nach rechts:

Fabrice Lanz, Leiter Immobilienkunden Nordwestschweiz, Marc Künzli, Abteilungsleiter Immobilien, Tobias Stern, Leiter Immobilienkunden Schweiz

Quellen: IAZI, Bundesamt für Statistik, Bundesamt für Energie, Statistisches Amt Basel-Stadt, Schweizerische Nationalbank, Bundesamt für Wohnungswesen

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.