

Basler Immobilienkompass – Renditeliegenschaften im Fokus

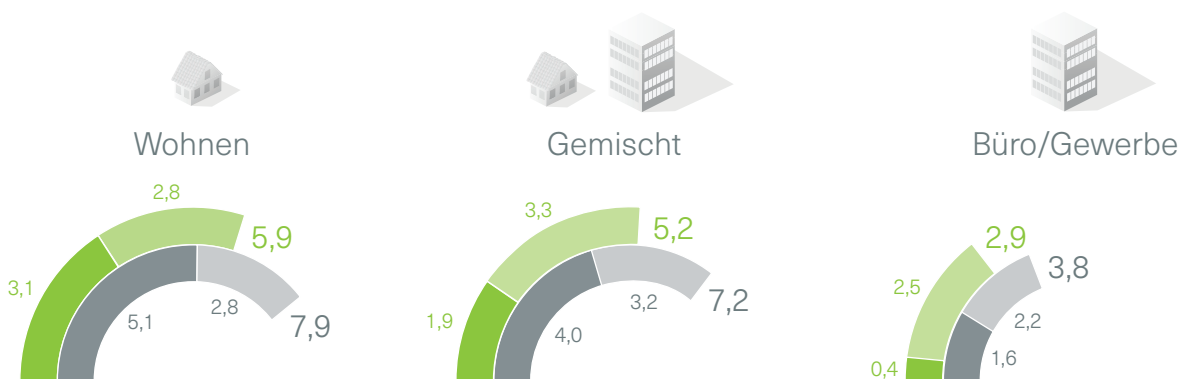
April 2023

Immobilienanlagen: attraktiv, aber nicht mehr alternativlos

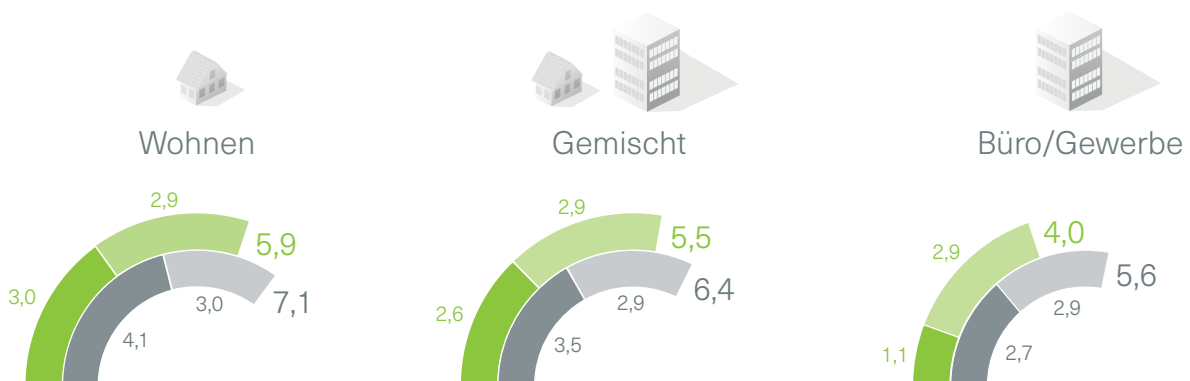
Aufgrund der Zinswende sinkt die Gesamtrendite (Performance) von Immobilien: über alle Objektkategorien wurde weniger stark aufgewertet als im Vorjahr, während die Netto-Cashflow-Rendite konstant blieb.

Performance* nach Liegenschaftskategorie (in % des Marktwerts, 2021 bis 2022)

2022  Wertentwicklung  NCF-Rendite
2021  Wertentwicklung  NCF-Rendite



KANTON BASEL-STADT



SCHWEIZ

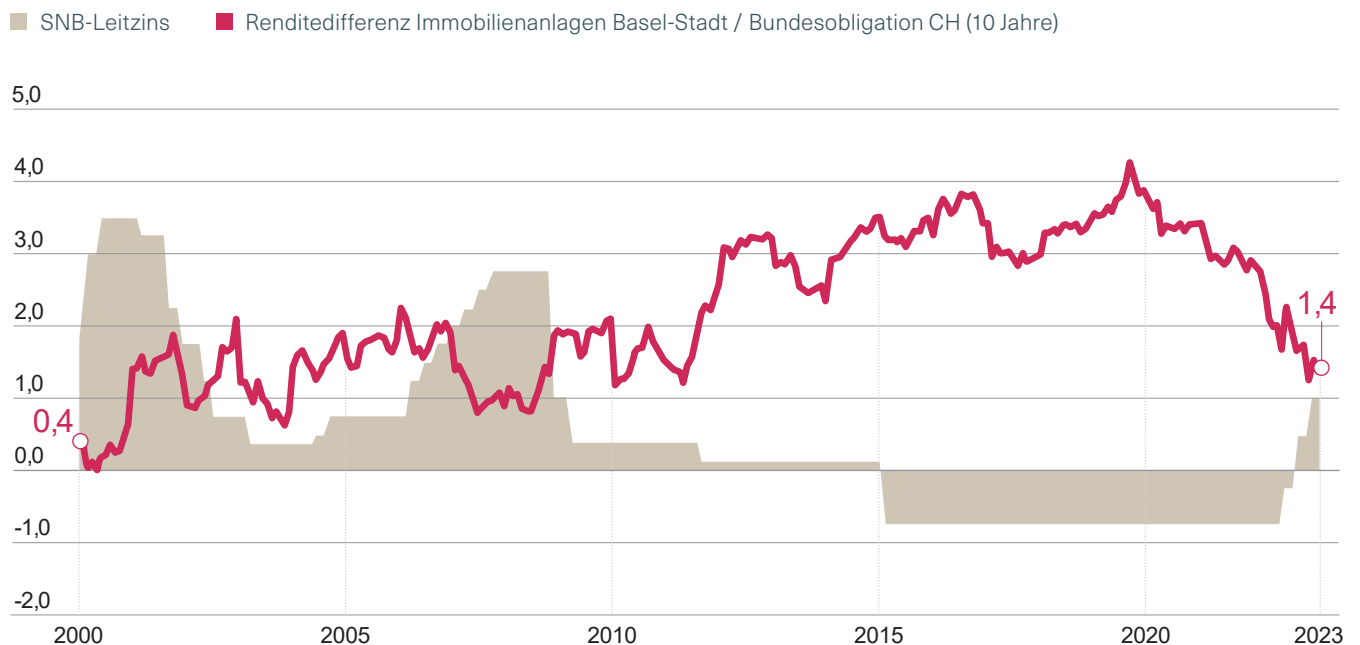
* Die Performance ergibt sich aus der Summe des Netto-Cashflows und der Wertveränderung der Immobilie am Ende des betrachteten Jahres dividiert durch den Endwert der Immobilie im Vorjahr (Durchschnittswerte). Der Netto-Cashflow berechnet sich aus den Erträgen abzüglich aller

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

Sinkende Renditedifferenz von Immobilien

Die steigenden Zinsen lassen die Renditedifferenz zwischen Immobilien und risikoarmen Vergleichsanlagen wie der Schweizer Bundesobligation stark sinken. Damit ist die Rückkehr in eine vor der Finanzkrise marktübliche Bandbreite von 100 bis 200 Basispunkten vollzogen.

Renditedifferenz zwischen Immobilien (Kanton BS) und Schweizer Bundesobligation (in %, 2000 bis 2023)

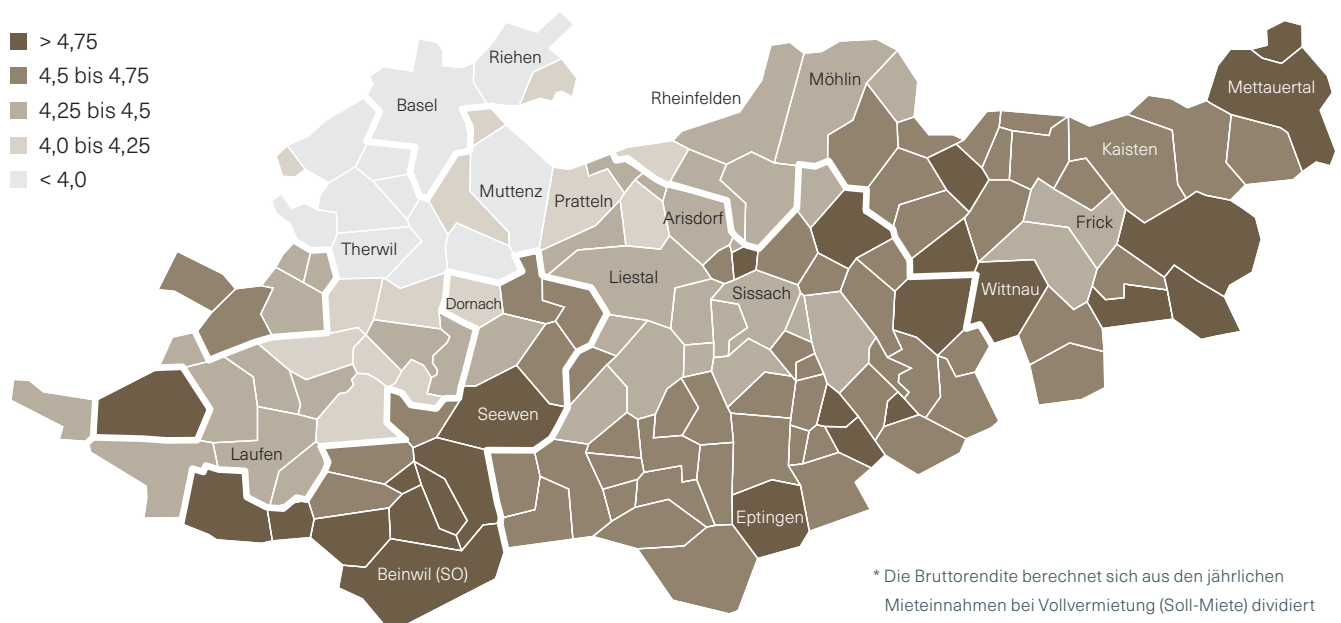


Bruttorenditen: Trendwende steht bevor

2022 dürften die Bruttorenditen von Wohnliegenschaften ihren Tiefpunkt erreicht haben. In den kommenden Jahren dürften zurückhaltende Bewertungen infolge der Zinswende und steigende Mieten für eine Trendwende sorgen.

Bruttorendite* von Wohnliegenschaften (Bestand) in der Region Nordwestschweiz (in %, 2022)

Muster-Wohnliegenschaft: 10 Wohnungen, Wohnfläche 1000 m², Baujahr 2020, Zustand und Bauqualität gut bis sehr gut

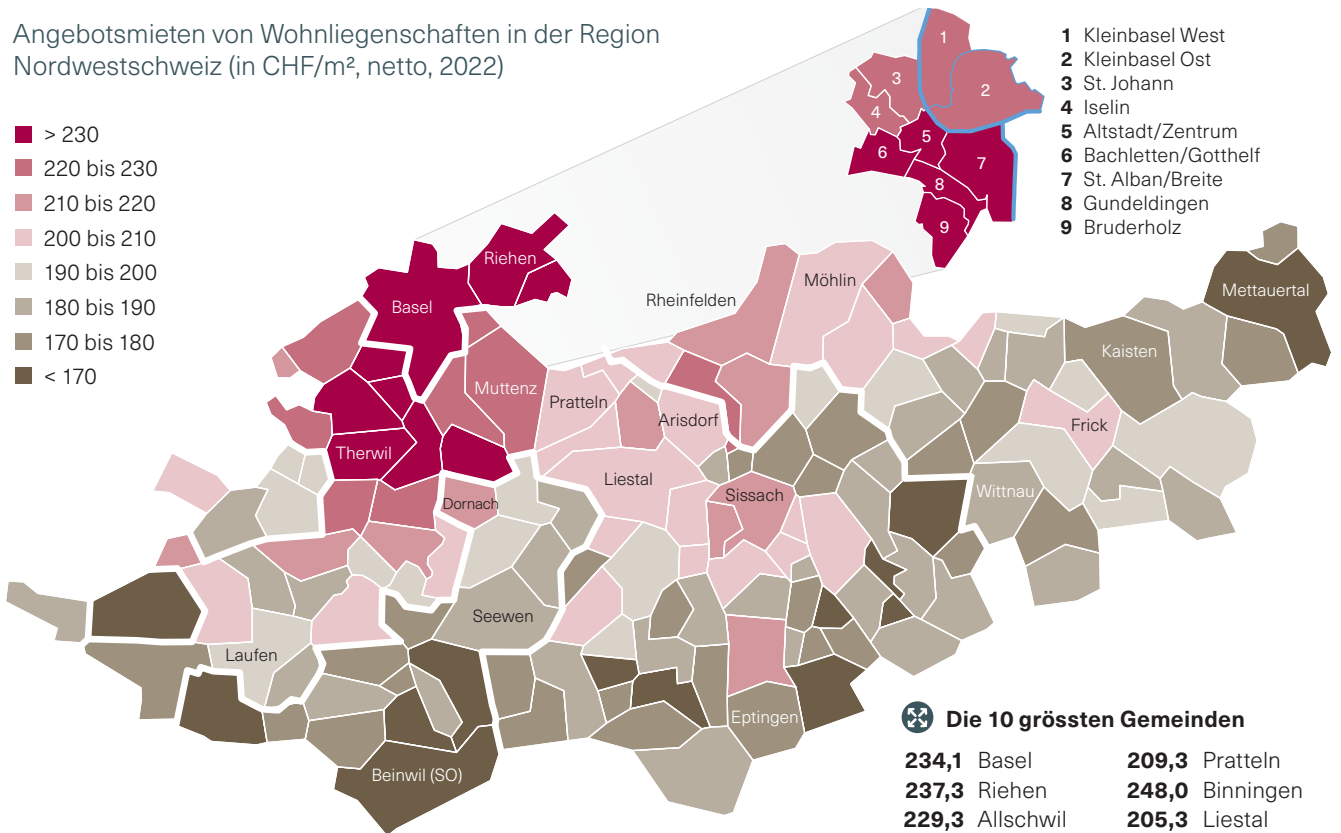


Mietpreise: Weiterer Anstieg erwartet

Wohnungen im Zentrum bleiben höchst gesucht, wie die hohen Mietpreise zeigen. Aufgrund von Zuwanderung und zunehmender Wohnungsknappheit dürften die Angebotsmieten stärker steigen als in den vergangenen Jahren.

Angebotsmieten von Wohnliegenschaften in der Region Nordwestschweiz (in CHF/m², netto, 2022)

- > 230
- 220 bis 230
- 210 bis 220
- 200 bis 210
- 190 bis 200
- 180 bis 190
- 170 bis 180
- < 170



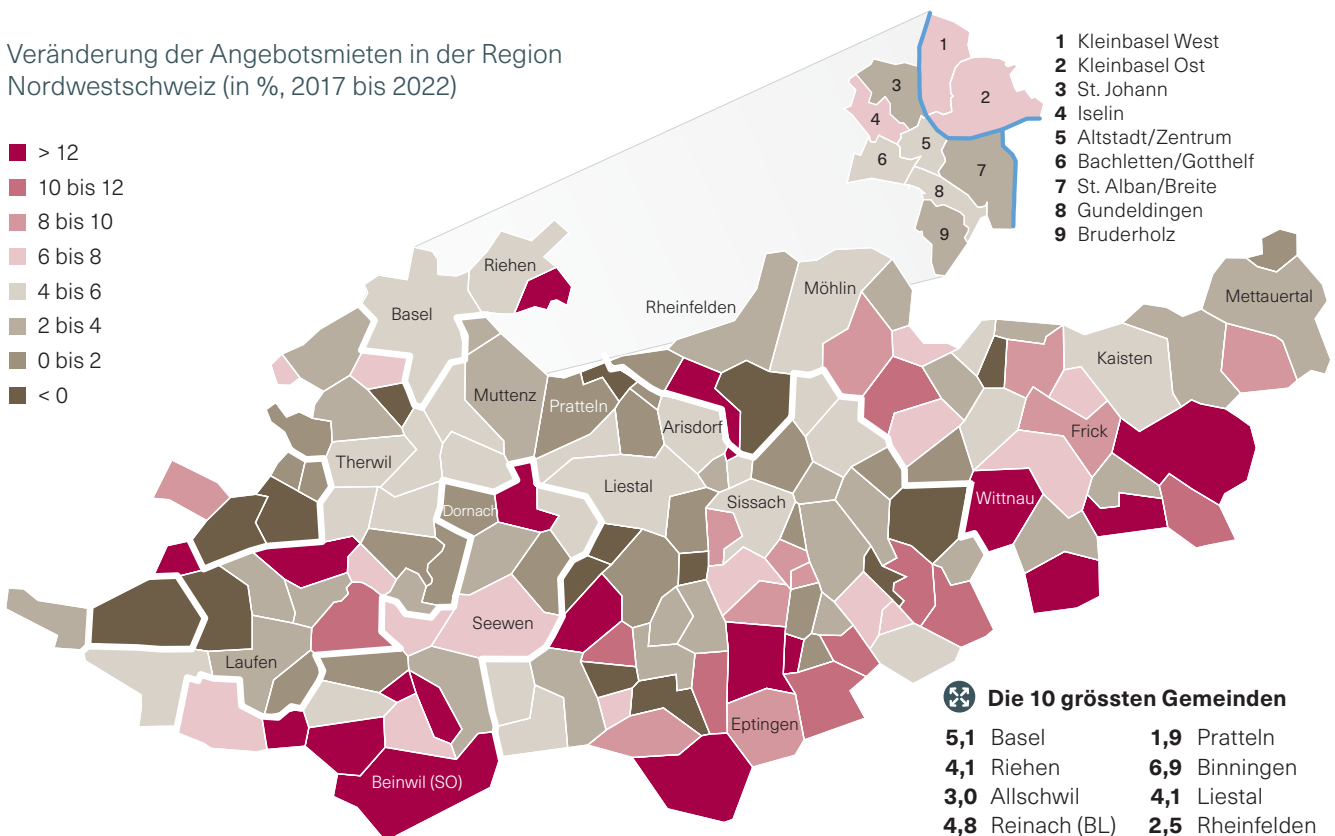
- 1 Kleinbasel West
- 2 Kleinbasel Ost
- 3 St. Johann
- 4 Iselin
- 5 Altstadt/Zentrum
- 6 Bachletten/Gotthelf
- 7 St. Alban/Breite
- 8 Gundeldingen
- 9 Bruderholz

Die 10 grössten Gemeinden

234,1 Basel	209,3 Pratteln
237,3 Riehen	248,0 Binningen
229,3 Allschwil	205,3 Liestal
233,3 Reinach (BL)	214,7 Rheinfelden
226,7 Muttenz	226,7 Münchenstein

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

- > 12
- 10 bis 12
- 8 bis 10
- 6 bis 8
- 4 bis 6
- 2 bis 4
- 0 bis 2
- < 0



- 1 Kleinbasel West
- 2 Kleinbasel Ost
- 3 St. Johann
- 4 Iselin
- 5 Altstadt/Zentrum
- 6 Bachletten/Gotthelf
- 7 St. Alban/Breite
- 8 Gundeldingen
- 9 Bruderholz

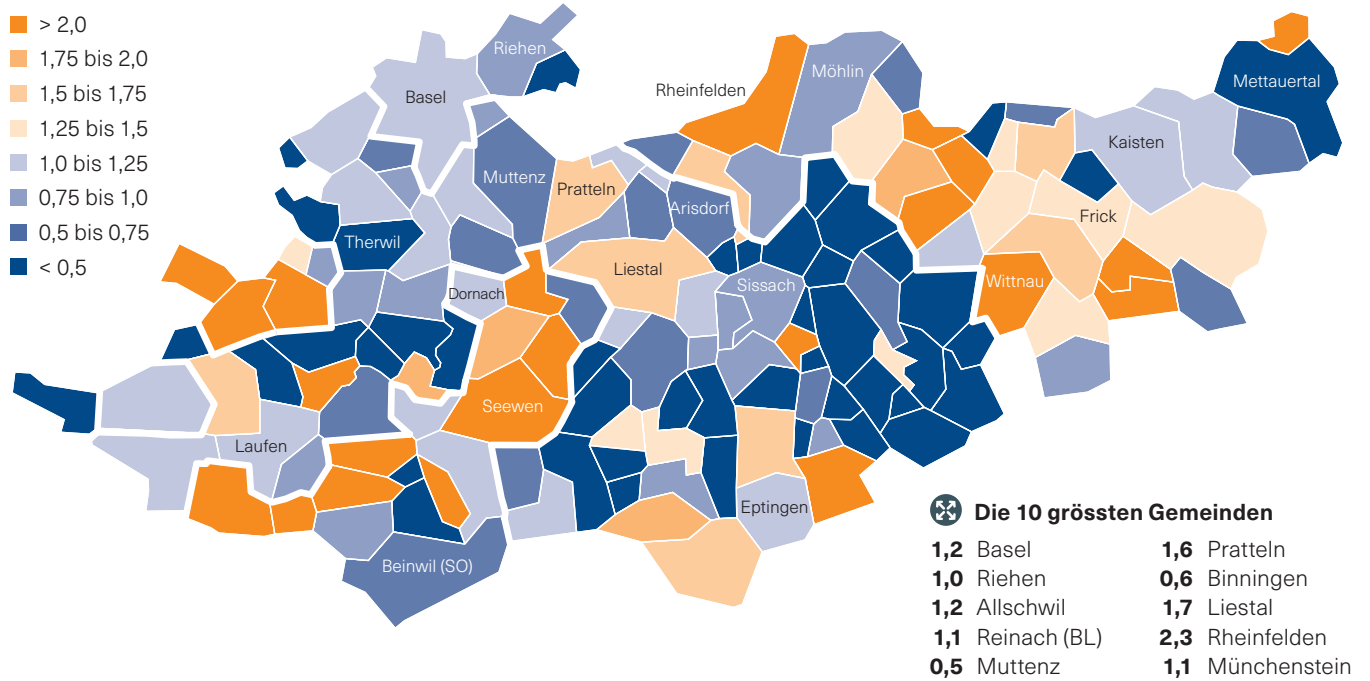
Die 10 grössten Gemeinden

5,1 Basel	1,9 Pratteln
4,1 Riehen	6,9 Binningen
3,0 Allschwil	4,1 Liestal
4,8 Reinach (BL)	2,5 Rheinfelden
3,0 Muttenz	4,3 Münchenstein

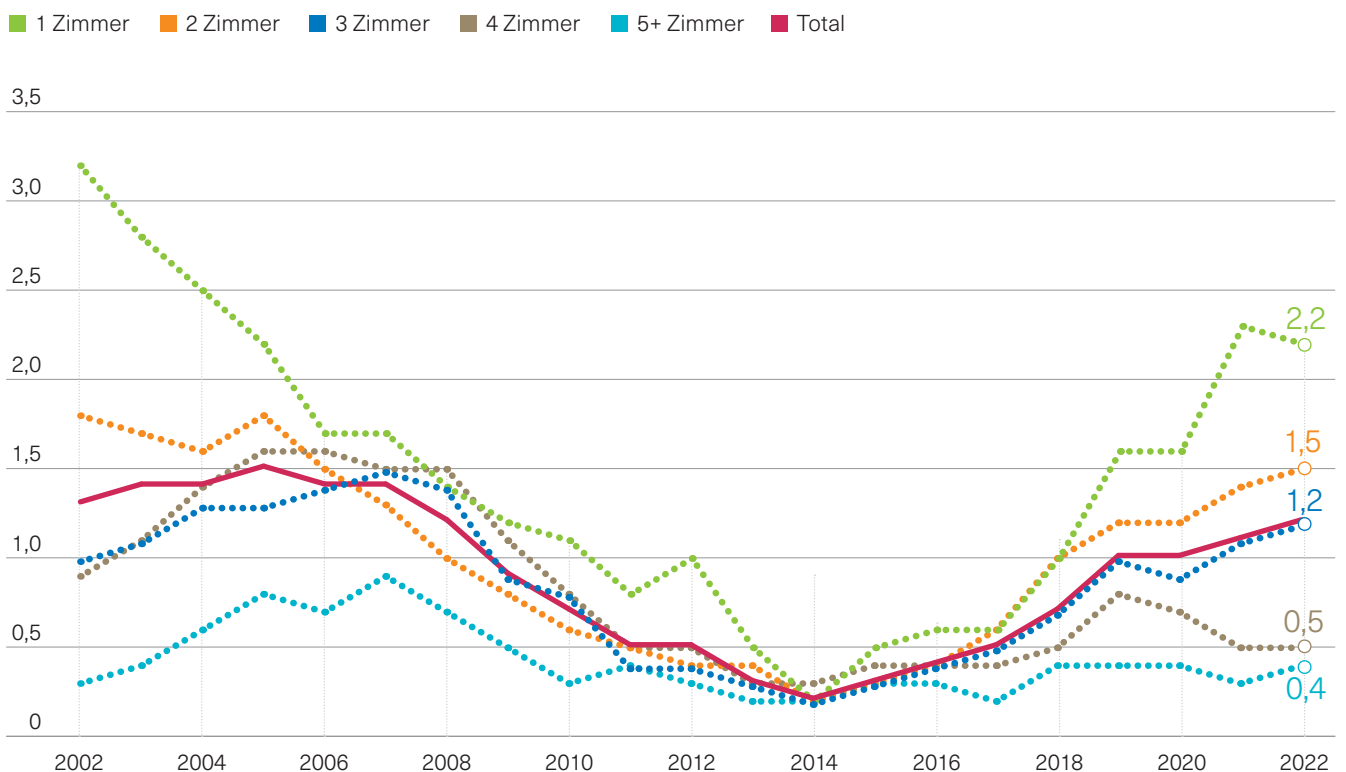
Leerstand: Wohnungen gesucht

1225 Wohnungen oder 1,2% des Bestands standen in der Stadt Basel am Stichtag 1. Juni 2022 leer. Doch nicht nur im Zentrum, sondern auch in der Agglomeration bleibt Wohnraum Mangelware. Vor allem grosse Wohnungen mit vier und mehr Zimmern sind gesucht.

Leerwohnungsziffer in der Region Nordwestschweiz (in % des Wohnungsbestands, 2022)



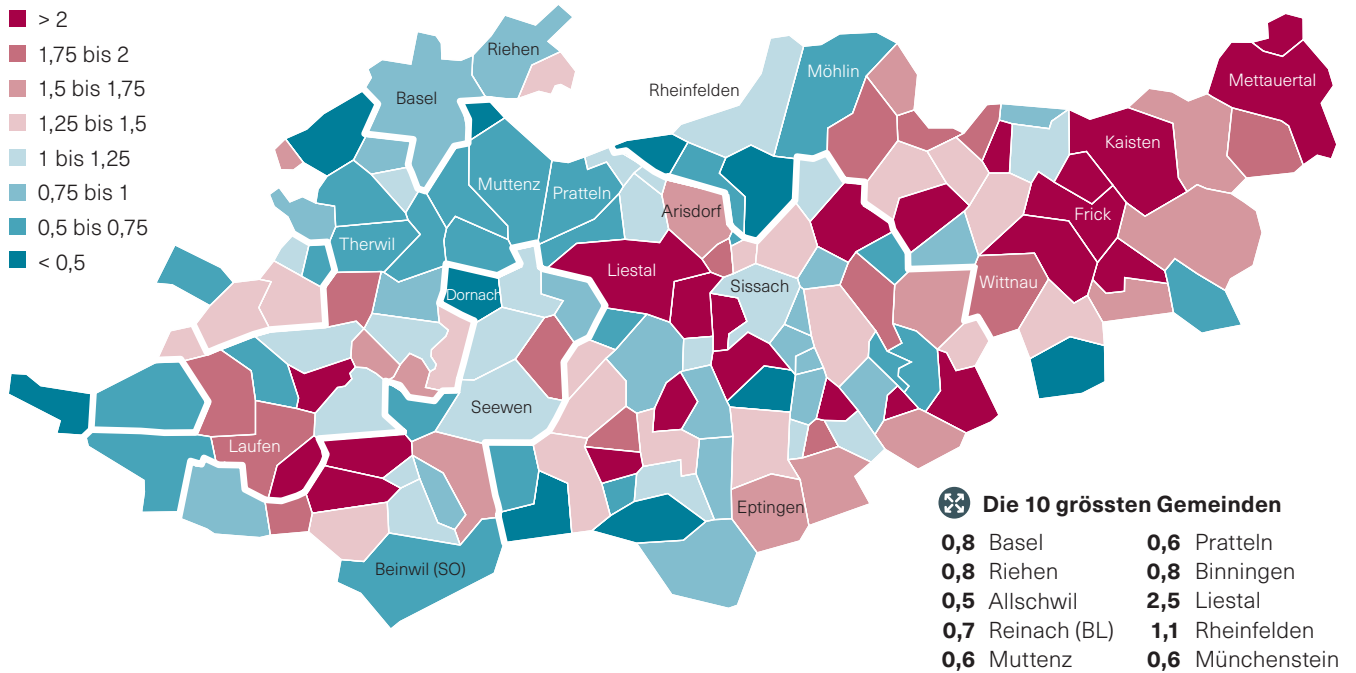
Wohnungsl Leerstand nach Zimmerzahl im Kanton Basel-Stadt (in % des Wohnungsbestands, 2002 bis 2022)



Wohnungsbau: wo es noch Bauland gibt

Verdichtung oder Überbauung auf der «grünen Wiese»? In den vergangenen Jahren wurden in der Region Nordwestschweiz neue Wohnungen vor allem in ländlichen Gegenden erstellt. Insbesondere im östlichen Teil der Region sowie in Liestal war die Bautätigkeit überdurchschnittlich.

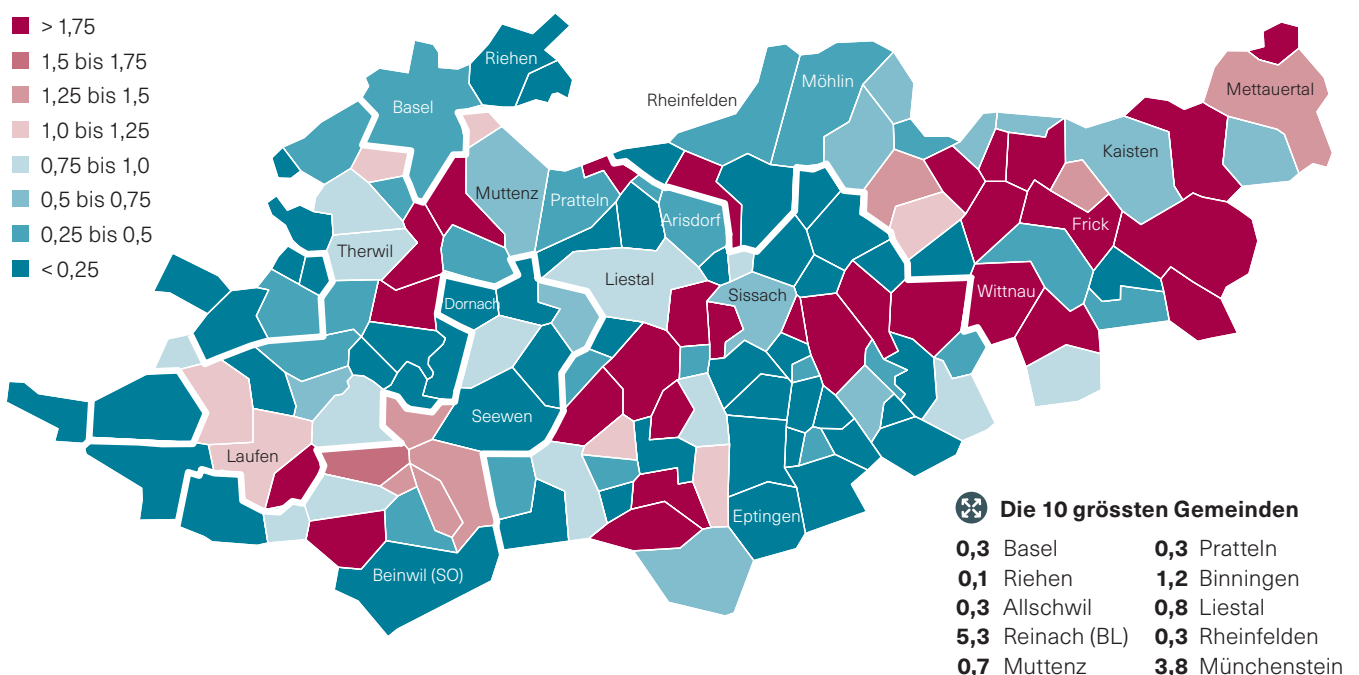
Wohnbautätigkeit in der Region Nordwestschweiz (Ausweitung des Bestands in %, jährlicher Durchschnitt 2016 bis 2021)



Bewilligte Projekte: Peripherie im Fokus

Auch in den kommenden Jahren entsteht Wohnraum vorwiegend im östlichen Umland der Region, wie die Quote der bewilligten Wohnungsbaugesuche zeigt.

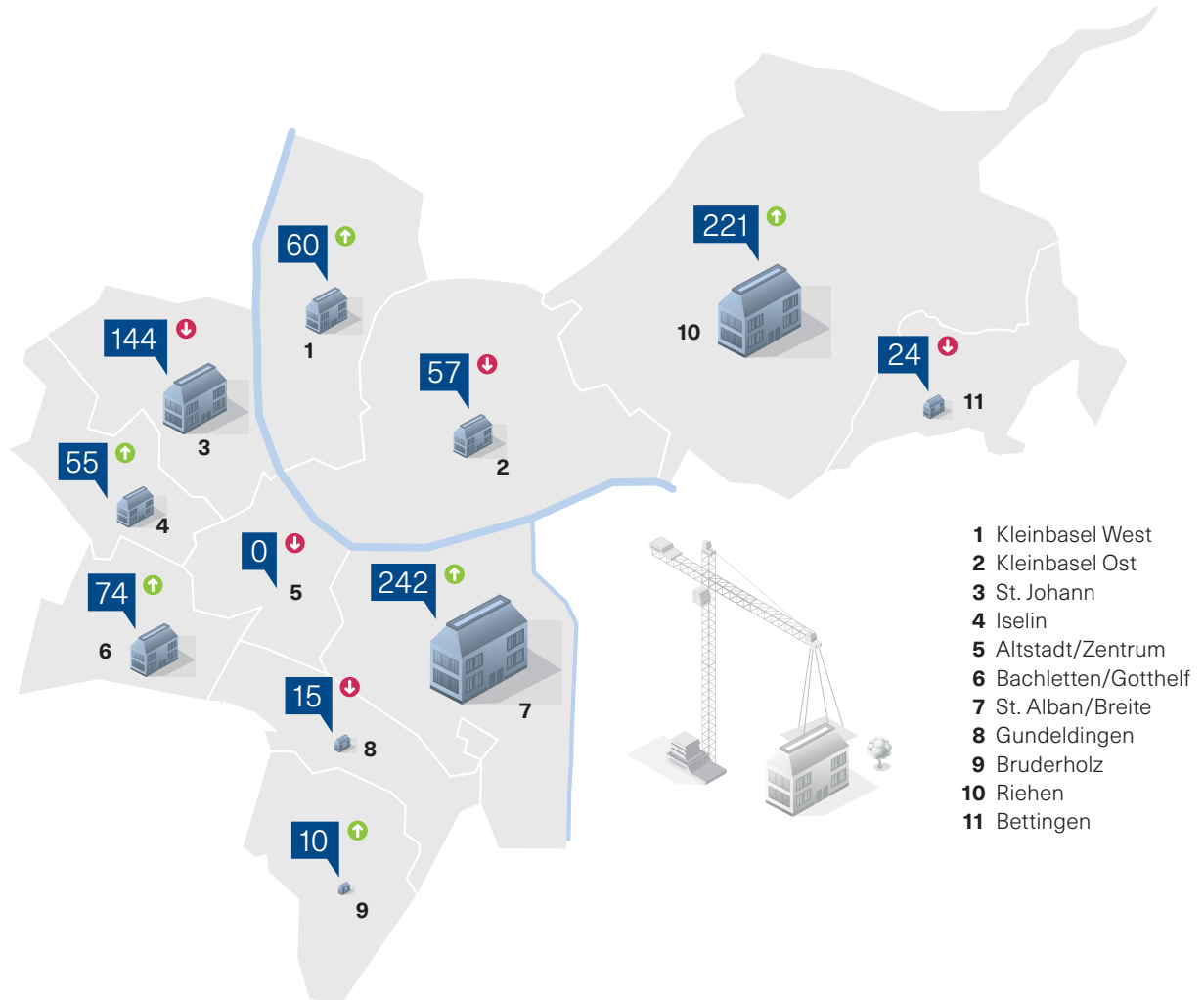
Baubewilligte Wohneinheiten in der Region Nordwestschweiz (in % des Bestands, 2020 bis 2022)



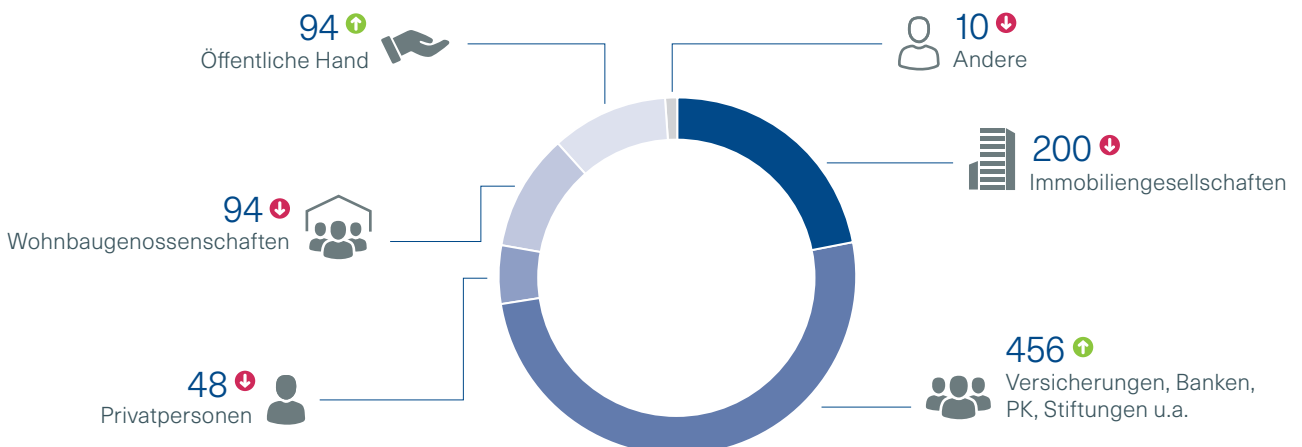
Basler Bau-Boom setzt sich fort

2022 wurden im Kanton 902 dringend benötigte Wohneinheiten erstellt und somit 51 mehr als im Vorjahr. Besonders viele Einheiten kamen in St. Alban/Breite auf den Markt sowie in Riehen und St. Johann. Mehr als die Hälfte der Neubauten wurde im Auftrag von institutionellen Investoren wie Versicherungen, Banken und Pensionskassen gebaut.

Neu erstellte Wohneinheiten im Kanton Basel-Stadt nach Wohnquartier (Anzahl und Veränderung, 2022)



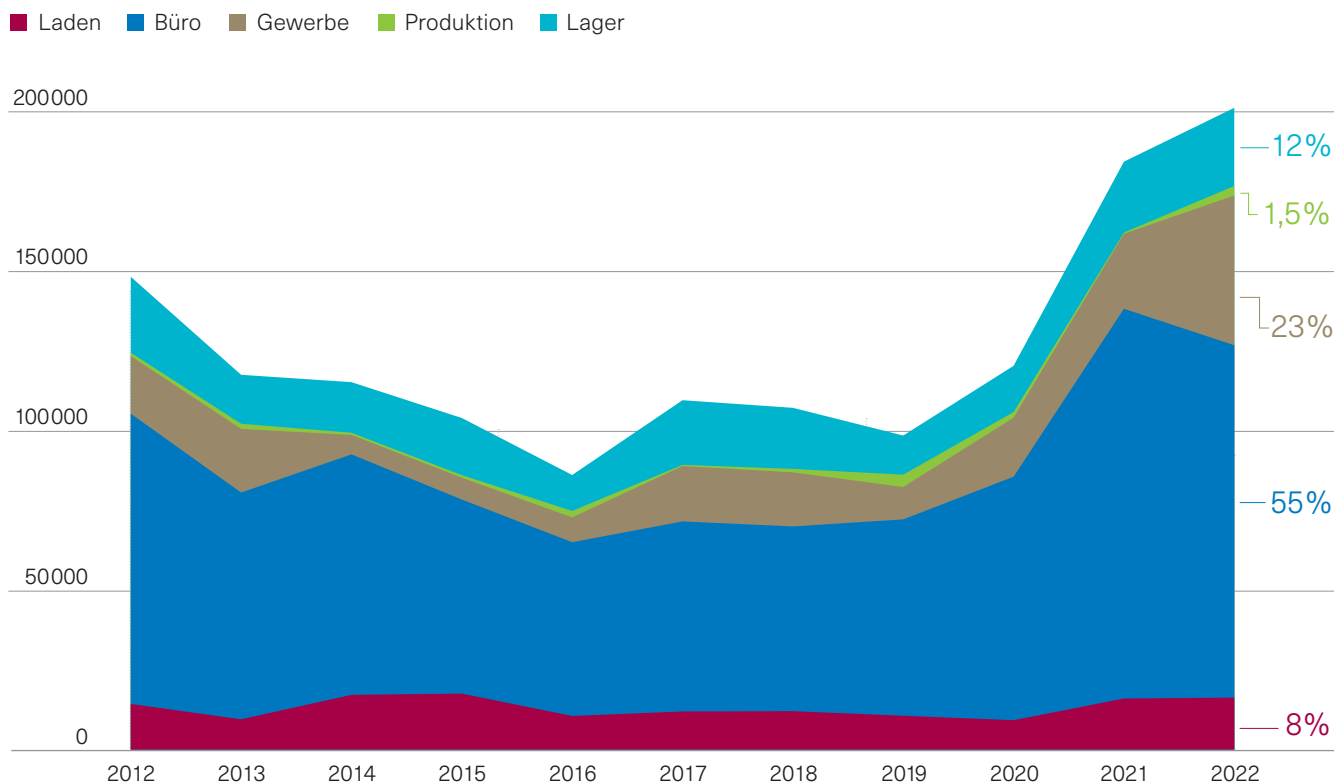
Neu erstellte Wohneinheiten im Kanton Basel-Stadt (nach Ersteller, 2022)



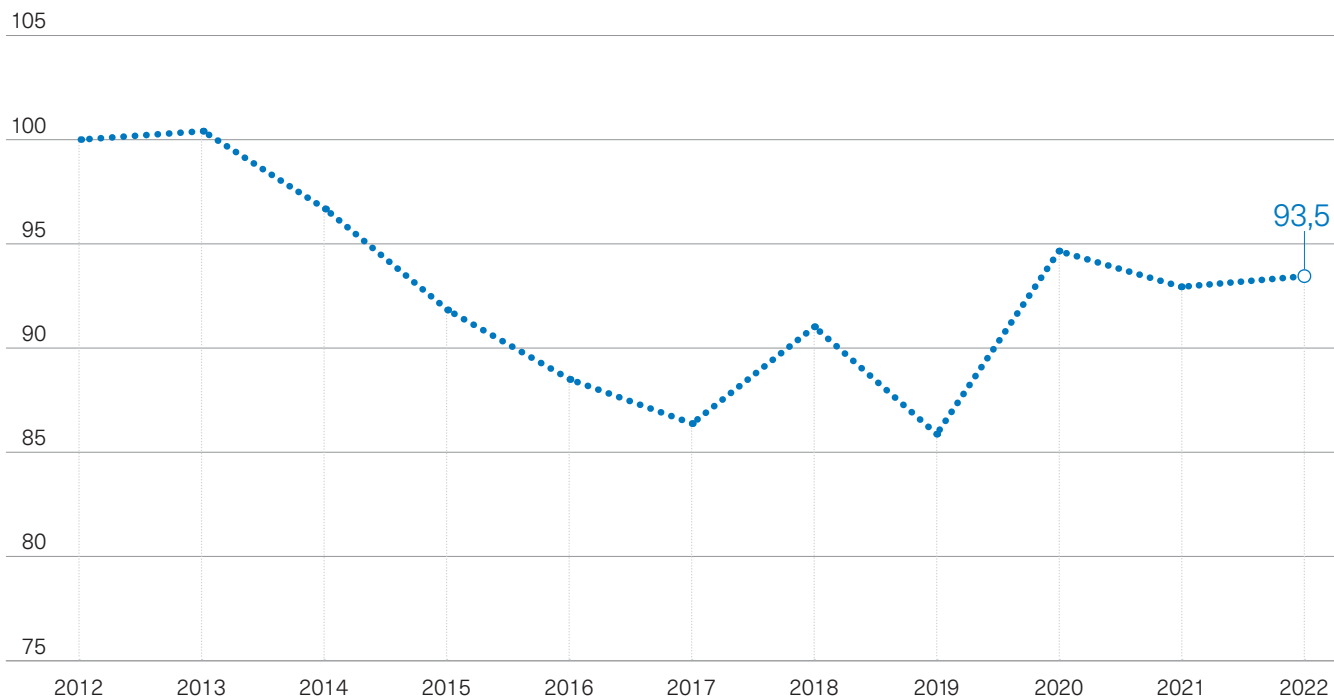
Sinkender Büroleerstand in Basel-Stadt

2022 sind die leer stehenden Büroflächen im Kanton um rund 12 000 m² gesunken, während bei den Gewerbeflächen eine Verdoppelung zu beobachten ist (+ 23 000 m²). Kaum Veränderungen zeigen sich bei den Bestandesmieten von Büro- und Gewerbeflächen. Die Bestandesmieten dieser Nutzungsarten verlaufen seitwärts.

Leer stehende Geschäftsflächen im Kanton Basel-Stadt (m²) und nach Nutzungsart (2012 bis 2022)



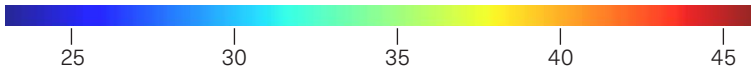
Entwicklung der Mieten von Büro- und Gewerbeliegenschaften im Bestand, Kanton Basel-Stadt (indiziert, Basis 100 = 31.12.2012)



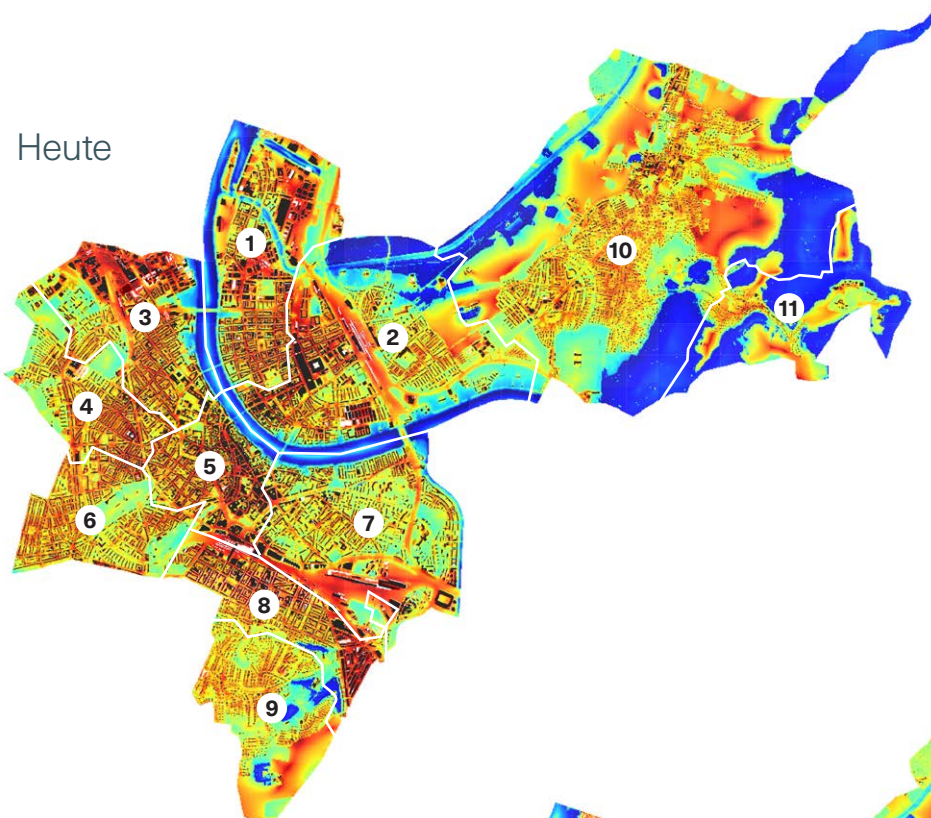
Basel heizt sich auf

Die Klimakarte zeigt die wahrgenommene Temperatur bei sommerlicher Hochdruckwetterlage um 14 Uhr, mit geringem Luftaustausch und hoher Sonneneinstrahlung heute und 2030. Die Temperaturerwärmung ist mit einem mittleren Klimawandelszenario berechnet, in dem das Zwei-Grad-Ziel verfehlt wird.

Wärmebelastung (Physiologisch Äquivalente Temperatur)



Heute

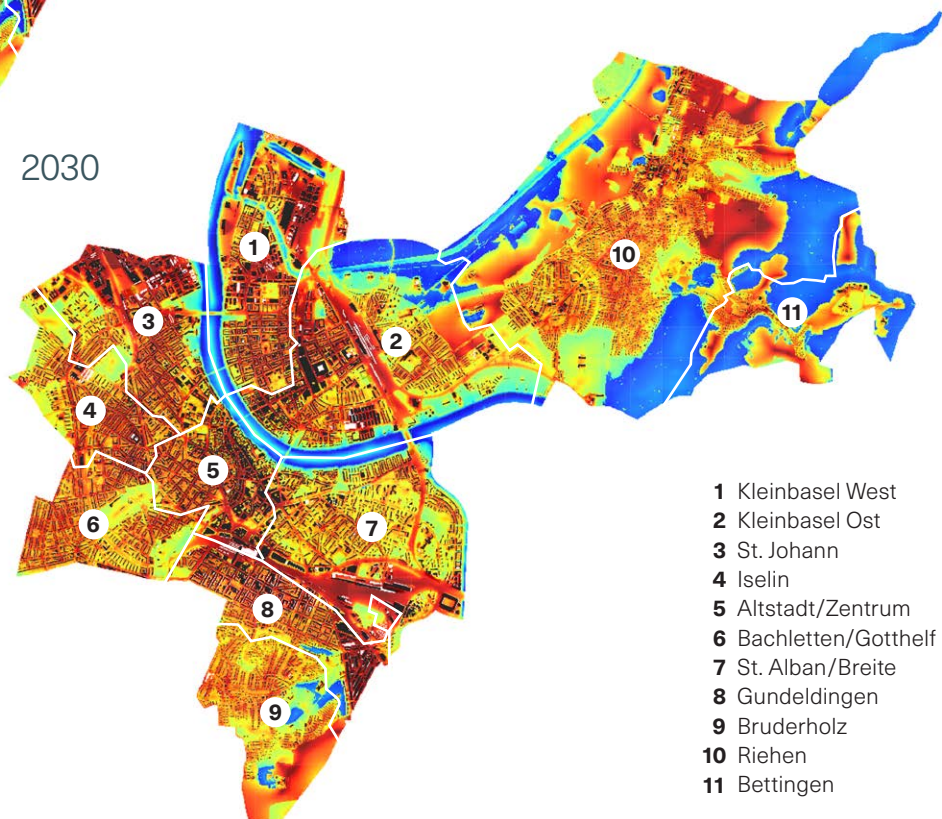


PET-Temperaturskala
(Physiologisch Äquivalente Temperatur)

PET Thermisches Empfinden

- 4° Sehr kalt
- 8° Kalt
- 13° Kühl
- 18° Leicht kühl
- 20° Behaglich
- 23° Leicht warm
- 29° Warm
- 35° Heiss
- 41° Sehr heiss

2030

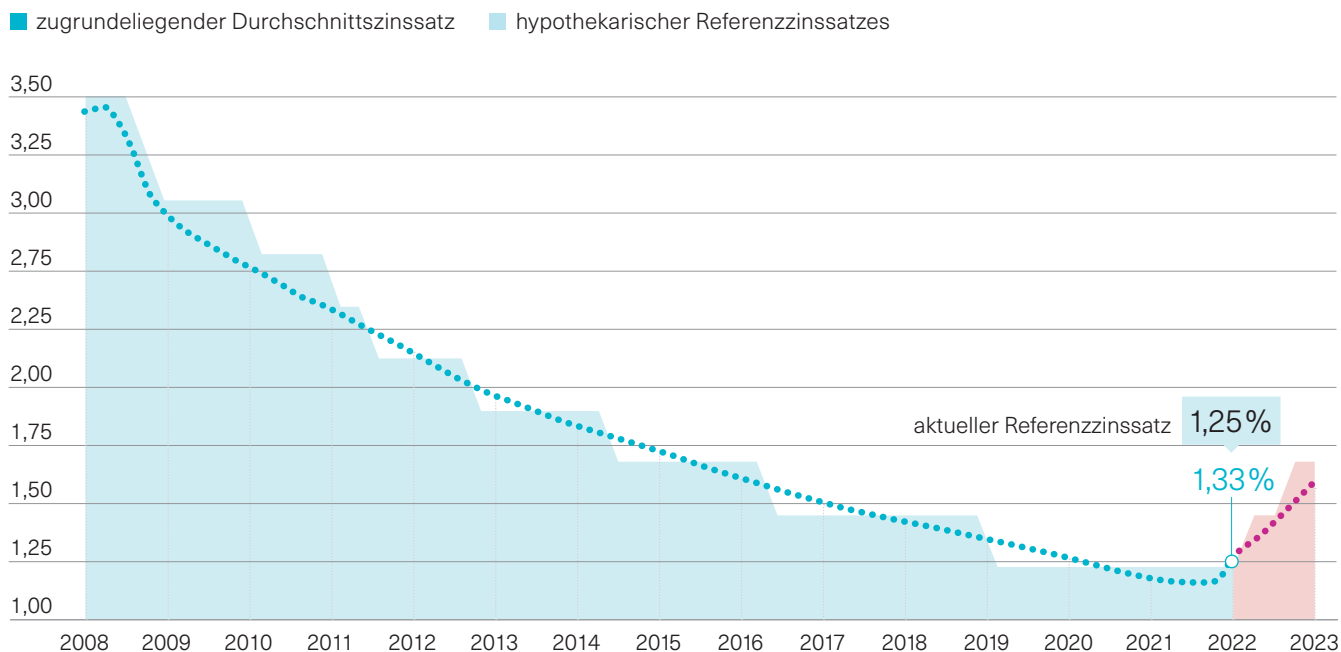


- 1 Kleinbasel West
- 2 Kleinbasel Ost
- 3 St. Johann
- 4 Iselin
- 5 Altstadt/Zentrum
- 6 Bachletten/Gotthelf
- 7 St. Alban/Breite
- 8 Gundeldingen
- 9 Bruderholz
- 10 Riehen
- 11 Bettingen

Bestandesmieten könnten 2023 steigen

Aufgrund der steigenden Zinsen dürfte der mietrechtlich relevante Satz am 1. Juni 2023 um 0,25 Prozentpunkte auf 1,5% angehoben werden. Dies erlaubt Vermietern eine Anpassung des Mietzinses um bis zu 3% - vorausgesetzt, vormalige Senkungen wurden konsequent weitergegeben.

Entwicklung des hypothekarischen Referenzzinssatzes seit dessen Einführung (in %, 2008 bis 2023, ab 02.03.2023 Schätzung)



Ausblick

Preise	Aktuell	Trend	Mieten	Aktuell	Trend	Leerstand	Aktuell	Trend	Basler Kantonalbank Postfach 4002 Basel
Schweiz	↗	↔	Schweiz	↗	↗	Schweiz	↘	↘	Telefon 061 266 33 33
Kanton BS	↗	↔	Kanton BS	↗	↗	Kanton BS	↔	↘	www.bkb.ch

Die gute Nachricht vorweg: Immobilien-Direktanlagen sind auch in Zukunft eine attraktive Investition. Stabile Cashflows dank Mieterträgen und ein gewisser Inflationsschutz in Zeiten erhöhter Teuerung sind gern gesehene Vorteile. Aus den Nutzermärkten kommen zudem positive Impulse. Die Nachfrage nach Wohnraum und Büroflächen zeigt sich dank starker Zuwanderung und Beschäftigungswachstum robust, die Leerstände sind bereits tief und sinken je nach Standort weiter. Trotzdem ist die Euphorie rund um Immobilieninvestitionen verfliegen, da andere Anlagemöglichkeiten aufgrund der steigenden Zinsen an Attraktivität gewinnen. Dies könnte sich bereits im laufenden Jahr in stagnierenden oder sogar sinkenden Bewertungen widerspiegeln. Kriterien wie Lage und Objektzustand werden zudem wieder an Bedeutung gewinnen. Die weitere Entwicklung des Marktes für Renditeliegenschaften ist stark vom konjunkturellen und geopolitischen Umfeld abhängig. Aktuell gibt es einige Anzeichen für eine Abkühlung, die die Zinswende stoppen könnten. Bei Verwerfungen an den Finanzmärkten würden Immobilien rasch wieder an Attraktivität gewinnen.

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

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.