



**Basler
Kantonalbank**

April 2025

Basler Immobilienkompass – Renditeliegenschaften im Fokus



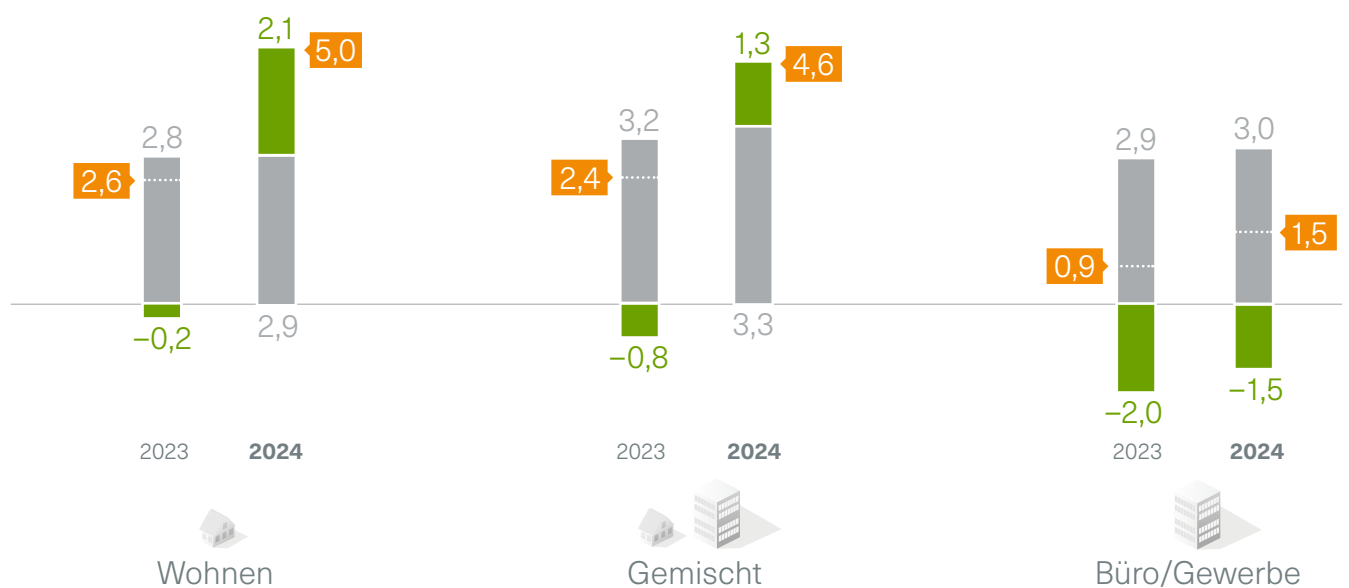
1 Performance von Wohnliegenschaften erholt sich

Mit den deutlichen Leitzinssenkungen 2024 sind Immobilien-Direktanlagen in Basel-Stadt wie auch schweizweit wieder im Aufwind. Bei Wohnliegenschaften und gemischt genutzten Immobilien wurden – nach dem Unterbruch von 2023 – wieder deutliche Wertgewinne und eine robuste Performance erzielt. Bei Büro- und Geschäftsflächen hingegen korrigierten die Werte weiter, wodurch die Performance bei dieser Nutzungsart tiefer liegt.

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

■ Wertentwicklung ■ NCF-Rendite ■ Performance

KANTON BASEL-STADT



SCHWEIZ



Die Gesamttrendite von Wohnliegenschaften ist nicht nur in Basel, sondern auch in den anderen grossen Städten 2024 wieder deutlich gestiegen. Zürich (6,2%) und Bern (5,8%) verzeichneten aufgrund kräftiger Aufwertung die höchste Performance. Dahinter folgen Lausanne (5,2%) und Basel (5,1%), wo die Wertsteigerungen etwas tiefer ausgefallen sind. Schlusslicht bildet Genf mit 4,0%.

Performance* (Gesamttrendite) Wohnliegenschaften im Städtevergleich (in % des Marktwerts)

■ Wertentwicklung ■ NCF-Rendite ■ Performance



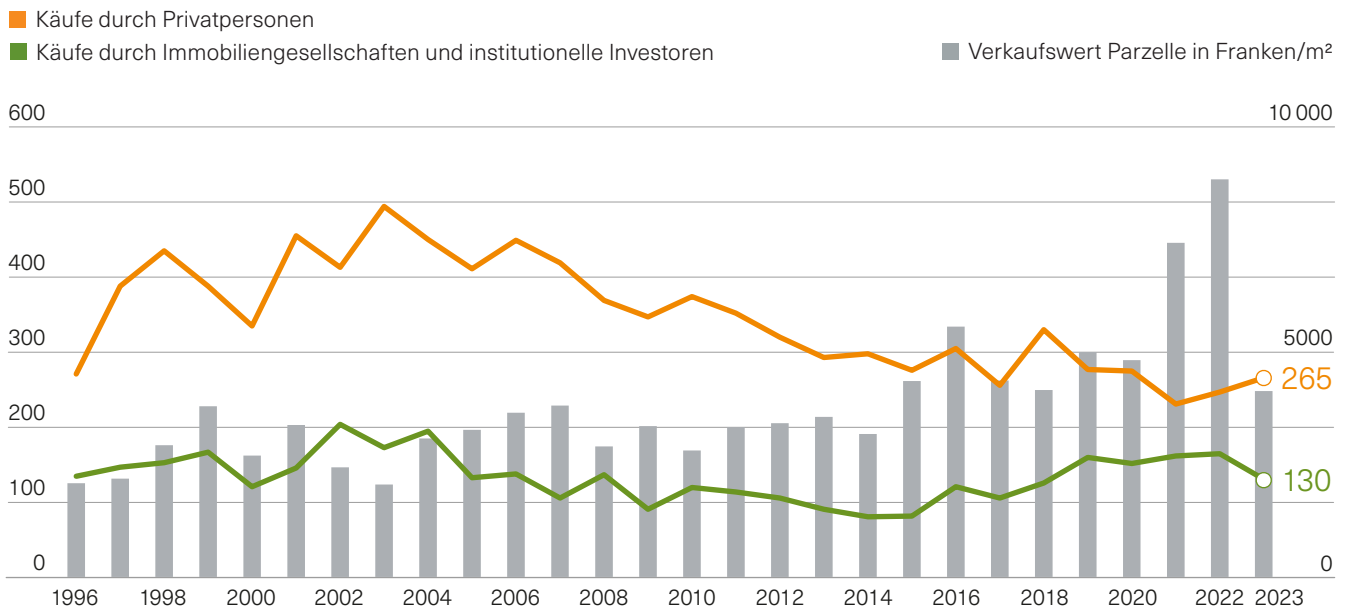
* Die Performance ergibt sich aus der Summe des Netto-Cashflows und der Wertveränderung der Immobilie am Ende des betrachteten Jahres dividiert durch den Endwert der Immobilie im Vorjahr (Durchschnittswerte). Der Netto-Cashflow berechnet sich aus den Erträgen abzüglich aller

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

2 Transaktionen: gegenläufige Entwicklung

Institutionelle Anleger und Immobiliengesellschaften haben ihren Wohnungsbesitz nicht nur durch Bautätigkeit ausgeweitet, sondern auch durch zahlreiche Zukäufe. Zwischen 2014 und 2019 haben sie deutlich mehr Grundstücke erworben. 2023 sind die Käufe durch Immobiliengesellschaften und institutionelle Investoren gesunken, was mit einem generellen Rückgang der Anzahl Renditeliegenschaftstransaktionen einherging.

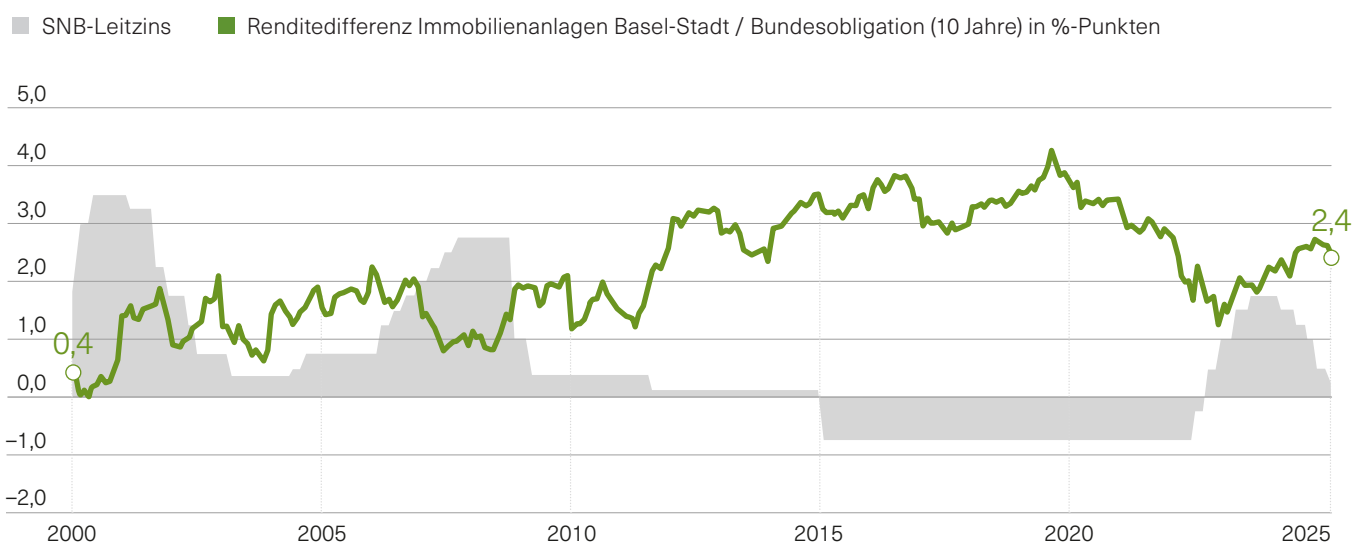
Freihand-Transaktionen von Liegenschaftsparzellen im Kanton Basel-Stadt nach Käufertyp
(Anzahl und Wert in Franken/m², 1996 bis 2023)



3 Volatile Renditedifferenz bei Immobilienanlagen

2024 sind Immobilienanlagen im Vergleich zu Schweizer Bundesobligationen wieder attraktiver geworden. Der Vorsprung ist allerdings volatil und kann sich je nach Zinsentwicklung rasch wandeln. Mit einer Liegenschaft im Kanton Basel-Stadt lässt sich aktuell mit 3,0 % eine um 2,4 %-Punkte höhere Rendite erzielen als mit einer zehnjährigen Schweizer Staatsanleihe. Damit liegt der Renditevorsprung von Immobilien im Bereich des langjährigen Durchschnitts.

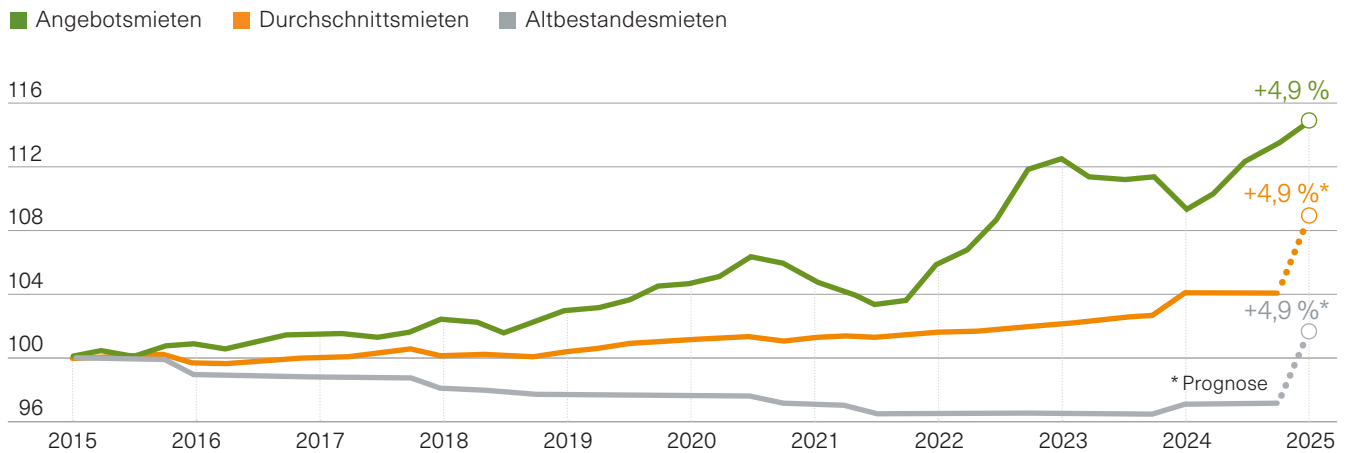
Renditedifferenz zwischen Immobilien (Kanton BS) und Schweizer Bundesobligation (in %, 2000 bis 2025)



4 Neu- und Bestandesmieten stark gestiegen

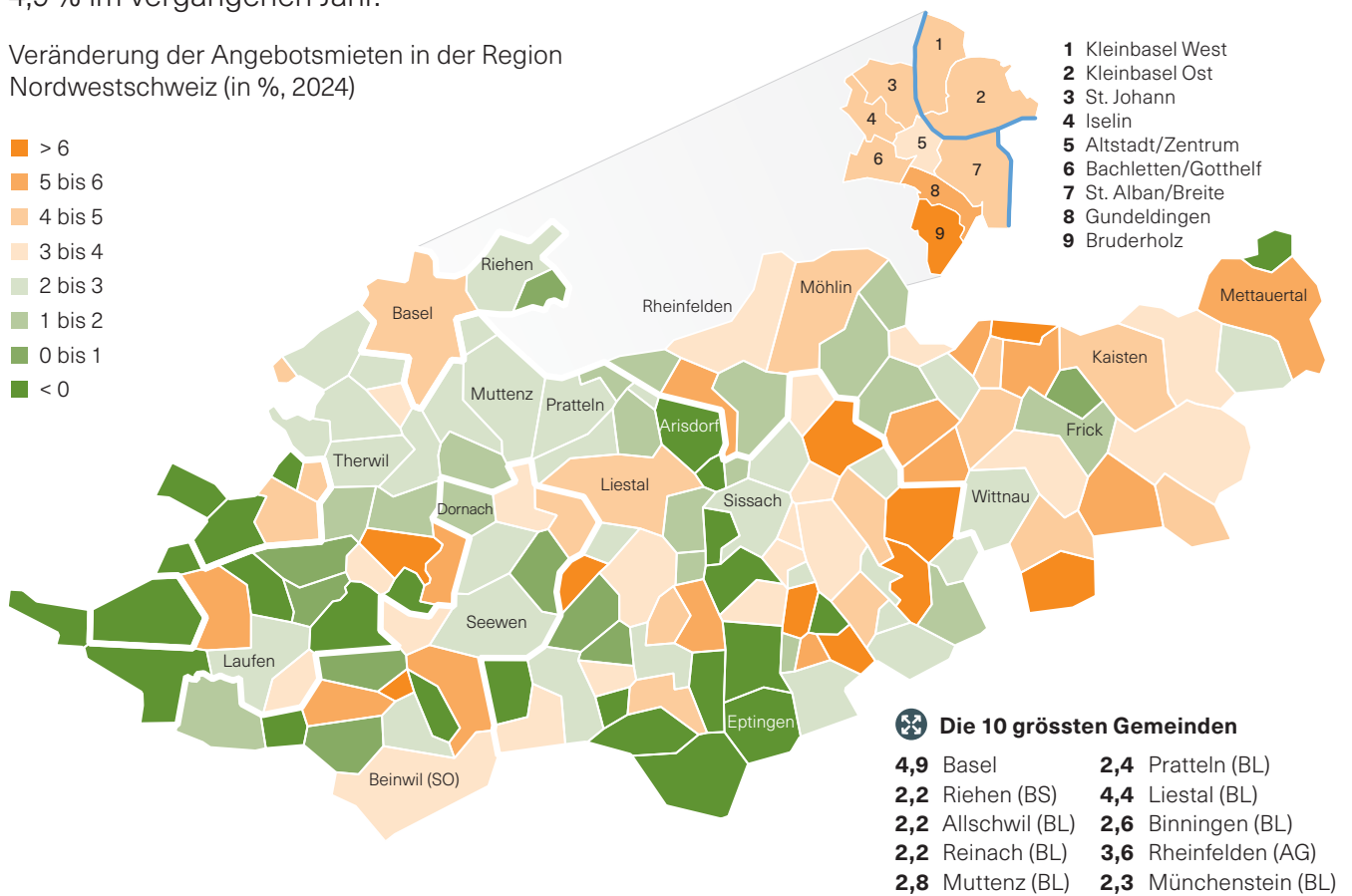
Eine Mietwohnung, die 2015 zu monatlich 1500 CHF (exkl. Nebenkosten) ausgeschrieben wurde, kommt 2025 zu 1720 CHF auf den Markt. Dies entspricht einem Anstieg der Angebotsmieten von 14,8%. Die für Immobilieninvestoren relevante, typische Miete (Durchschnittsmiete) setzt sich aus rund 90% Bestandesmieten und 10% Neumieten zusammen und hat im vergangenen Jahr sprunghaft zugenommen. Grund dafür sind die zweimalige Erhöhung des Referenzzinses und die aufgelaufene Teuerung, deren Effekt 2024 zum Tragen kam.

Entwicklung der Mieten nach Angebot und Bestand, Kanton Basel-Stadt (indexiert, Basis 100 = 31.12.2014)



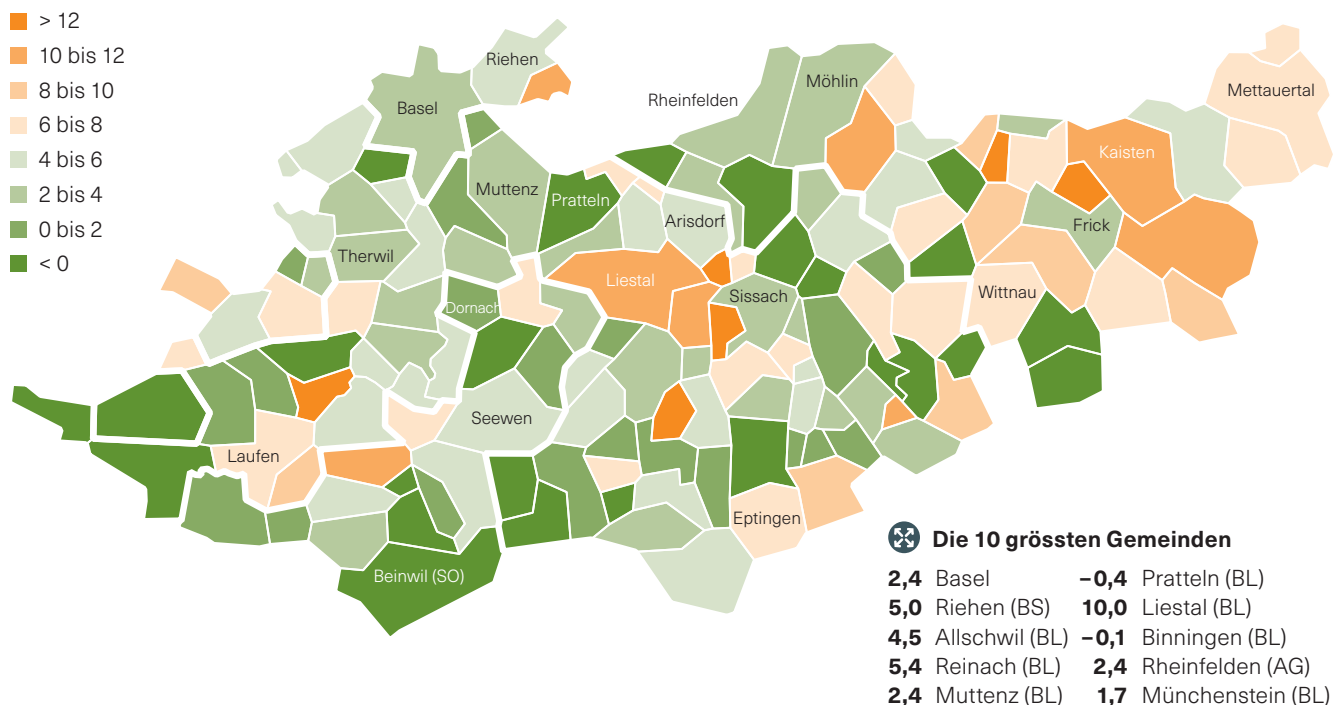
Nicht überall in der Region ist die Nachfrage nach Mietwohnraum im Jahr 2024 gestiegen, wie die Entwicklung der Angebotsmieten in den Gemeinden zeigt. Eine 3½-Zimmer-Musterwohnung wird in der Stadt Basel zu einer monatlichen Miete von rund 1870 CHF (exkl. Nebenkosten) ausgeschrieben. Dies entspricht 249 CHF pro Quadratmeter und Jahr – ein Zuwachs von 4,9% im vergangenen Jahr.

Veränderung der Angebotsmieten in der Region Nordwestschweiz (in %, 2024)



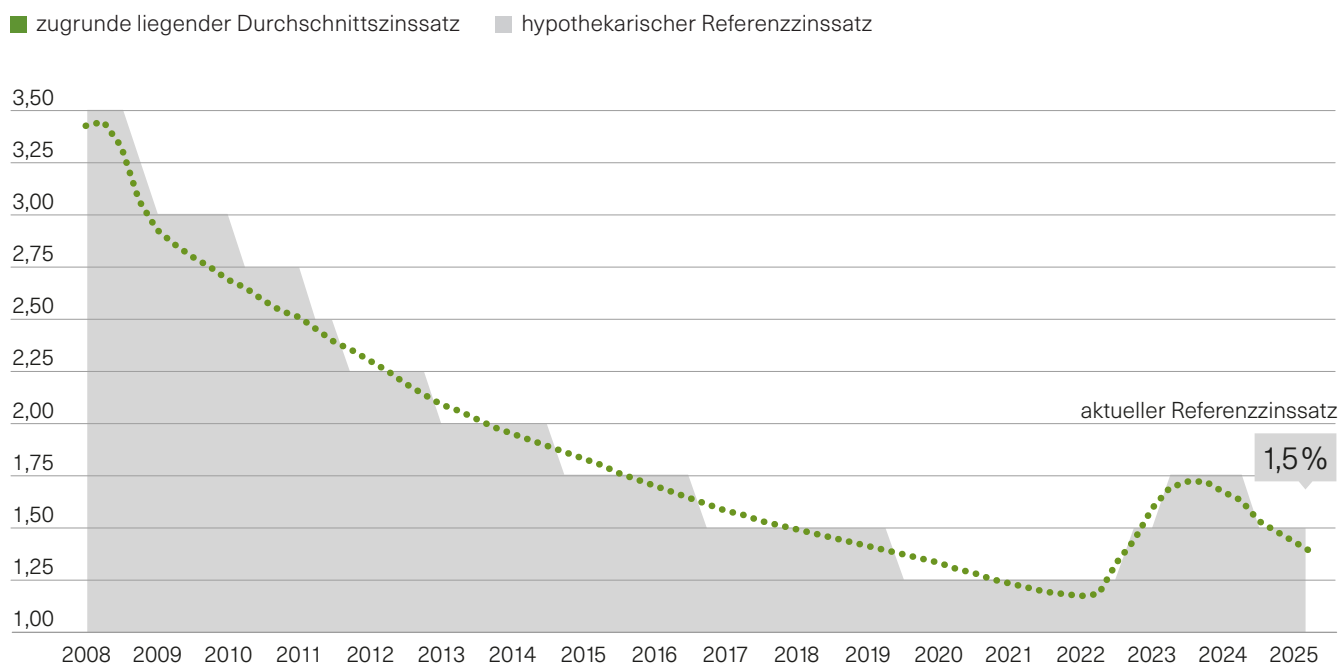
Viele ländliche Gemeinden weisen ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum auf. Die Zuzüger werden angezogen durch das im Vergleich zu den Städten moderate Mietpreinsniveau – die wachsende Nachfrage wiederum ermöglicht den Anbietern von Wohnraum, die Mieten zu erhöhen.

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



Nach einem temporären Anstieg auf 1,75 % ist der für Mietzinsanpassungen massgebende Referenzzinssatz im Frühjahr 2025 wieder auf 1,5 % gesunken. Ob Senkungsansprüche bestehen, hängt jedoch von der Dauer des Mietverhältnisses und der letzten Anpassung ab. Schätzungsweise ein Drittel der Miethaushalte kann von einer Senkung profitieren, wobei je nach Ausgangslage Inflation und allgemeine Kostensteigerungen gegengerechnet werden.

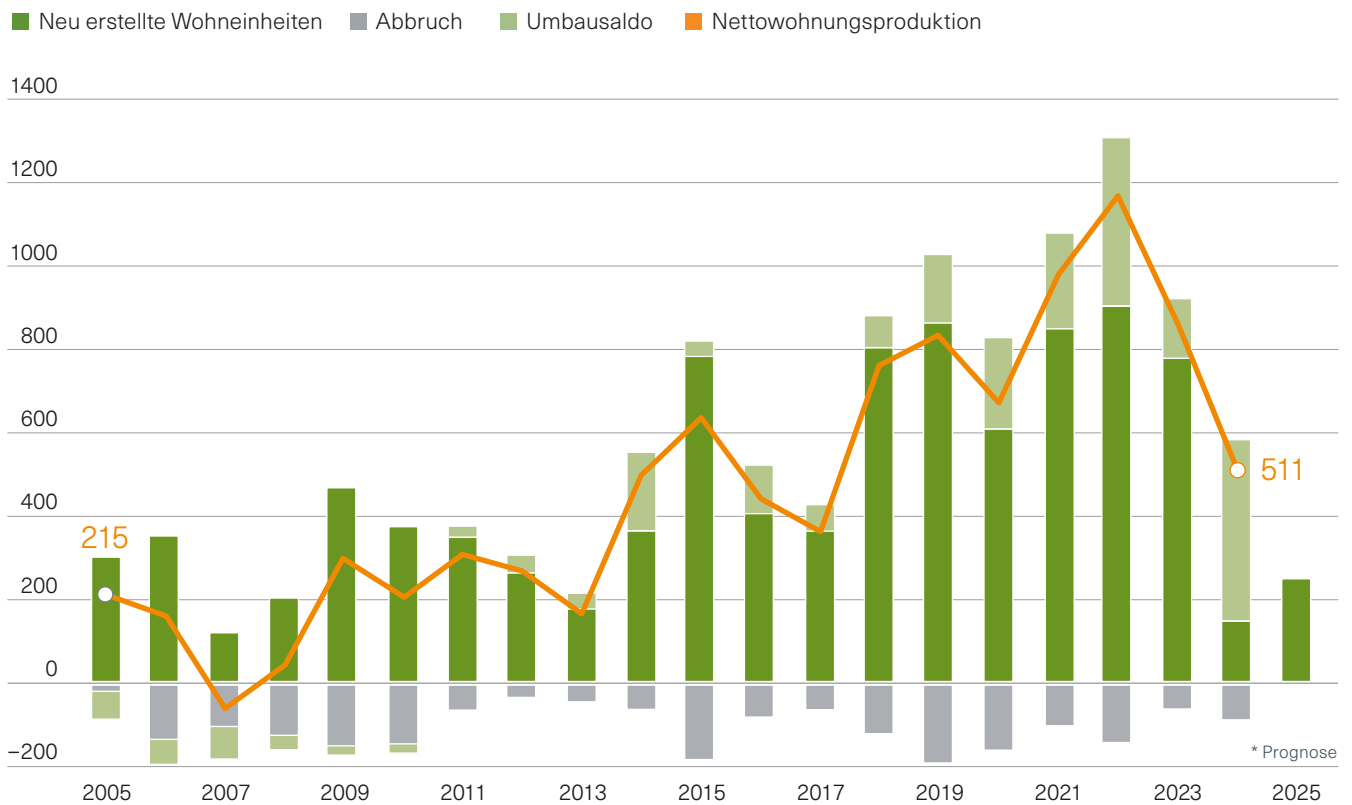
Entwicklung des hypothekarischen Referenzzinssatzes seit dessen Einführung (in %, 2008 bis 2025)



5 Neubautätigkeit bricht ein

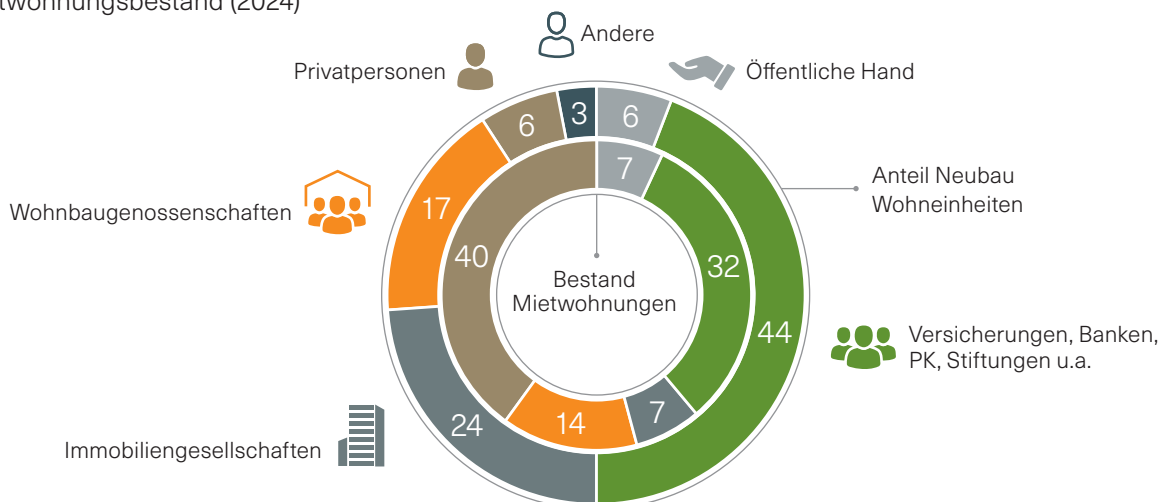
2024 ist die Neubautätigkeit im Kanton Basel-Stadt auf 151 Wohnungen gesunken. Nur dank einem rekordhohen Zugang durch Umbauten hat die Nettowohnungsproduktion mit 511 Einheiten nicht noch stärker abgenommen. 280 Wohnungen sind aus Bürorumnutzungen entstanden sowie 100 Wohnungen durch Dachstockausbauten. Auch 2025 dürfte die Zahl der Neubauten tief bleiben. Gründe für den beispiellosen Rückgang sind wachsende regulatorische Hürden, hohe Baukosten und gestiegene Kapitalanforderungen bei der Kreditvergabe.

Wohnungsbilanz im Kanton Basel-Stadt (Anzahl, 2005 bis 2025*)



In den vergangenen zehn Jahren ist der Anteil Basler Wohnungen im Besitz institutioneller Anleger gestiegen und liegt heute bei rund einem Drittel. Im Tiefzinsumfeld der 2010er-Jahre entstand mit 68 % ein Grossteil der neu gebauten Wohnungen im Auftrag von Immobilieninvestoren und -gesellschaften.

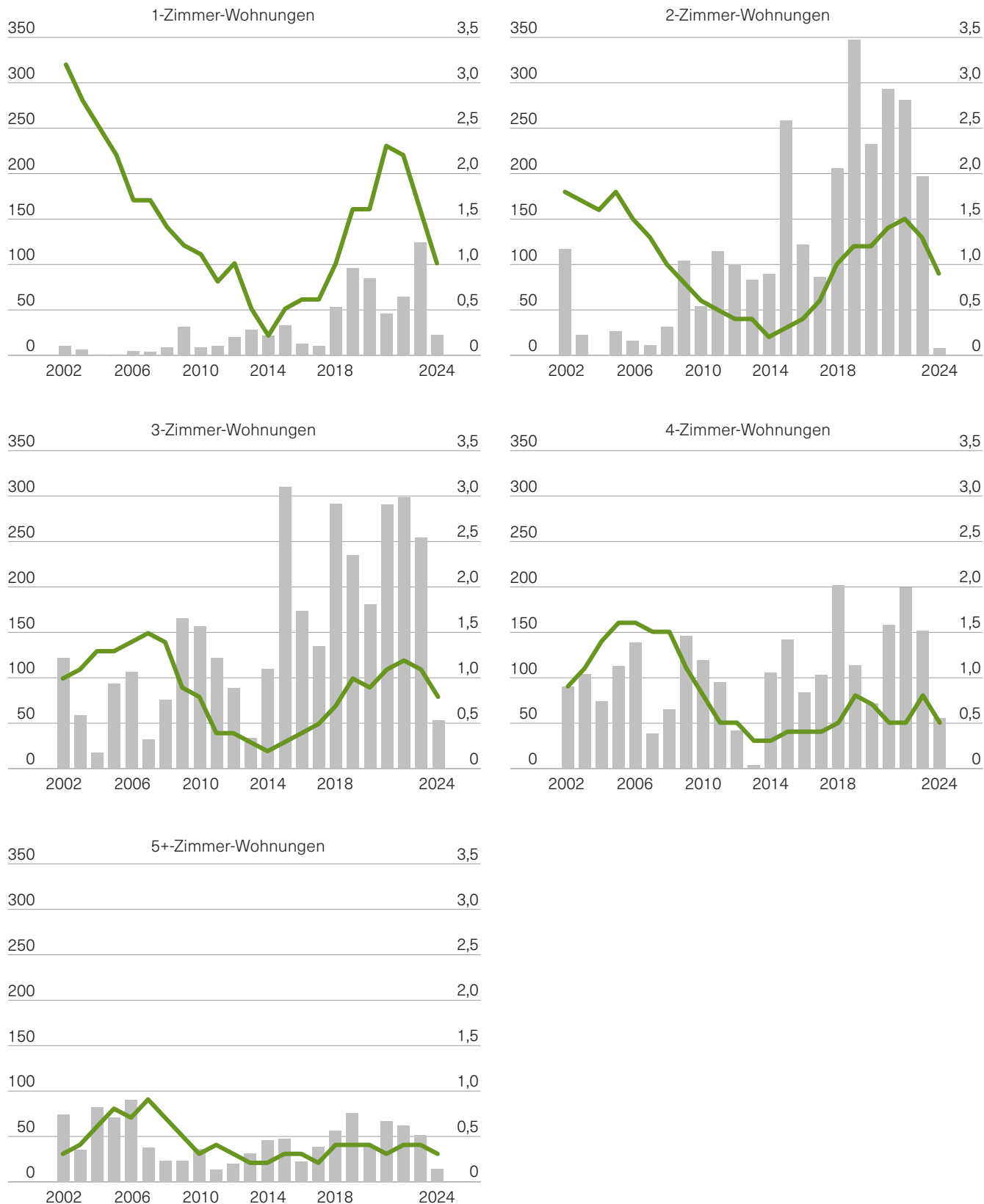
Neu erstellte Wohneinheiten im Kanton Basel-Stadt (in %, nach Ersteller von 2014 bis 2024) und Besitzverhältnisse Mietwohnungsbestand (2024)



Am meisten gebaut wurden 2- und 3-Zimmer-Wohnungen. In den vergangenen Jahren sind Hunderte davon neu auf den basel-städtischen Markt gekommen. Die grösste Knappheit ist bei Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern zu beobachten. Diese werden aufgrund des geringeren Ertragspotenzials pro Quadratmeter seltener erstellt.

Neu erstellte Wohneinheiten (Anzahl, linke Skala) und Leerstand (in %, rechte Skala) nach Zimmerzahl im Kanton Basel-Stadt (2002 bis 2024)

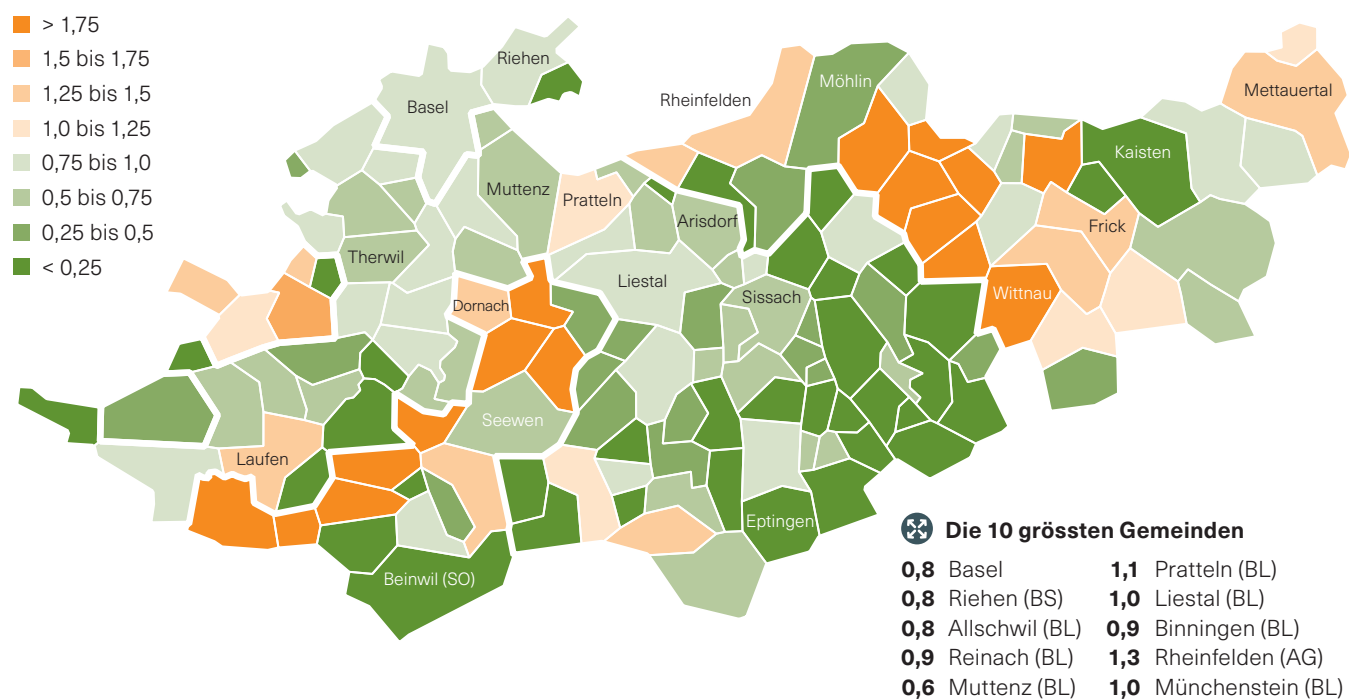
■ Anzahl Wohneinheiten ■ Leerstand



6 Kaum leerstehende Wohnungen

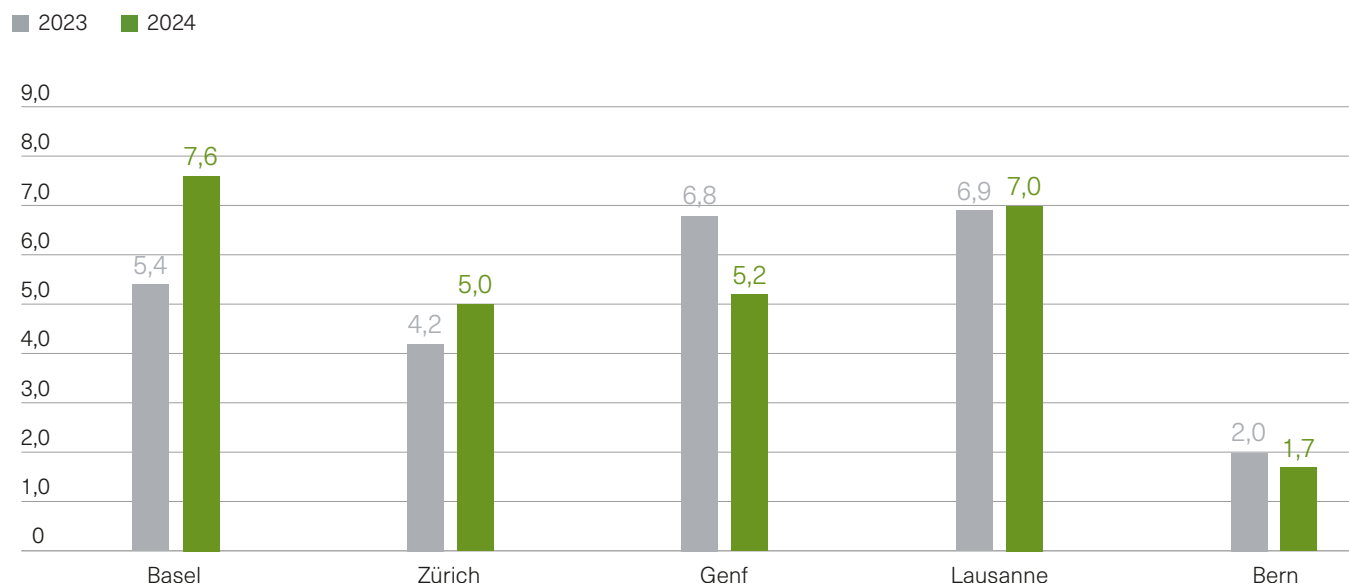
Die Leerwohnungsziffer befindet sich sowohl in Basel-Stadt (0,8%) als auch im Baselbiet (0,7%) auf tiefem Niveau. Das insgesamt knappe Wohnungsangebot führt in Kombination mit der hohen Nachfrage zu Aufwärtsdruck bei Mieten und Immobilienpreisen. Verhältnismässig entspannt ist die Lage noch in den Bezirken Rheinfelden (AG) sowie Dorneck und Thierstein (SO) mit Leerwohnungsquoten von teilweise über 2%.

Leerwohnungsziffer in der Region Nordwestschweiz (in % des Wohnungsbestands, 2024)



Der finanzielle Leerstand von Büro- und Geschäftsflächen, gemessen als Anteil der nicht realisierten Mieteinnahmen, ist in Basel-Stadt 2024 auf 7,6% gestiegen. In den vergangenen Jahren wurde das Angebot trotz moderater Nachfrage stetig ausgeweitet. Dies dürfte zu einer vermehrten Umnutzung von Büros zu Wohnungen führen.

Nicht realisierte Miete im Durchschnitt (in % der Sollmiete)

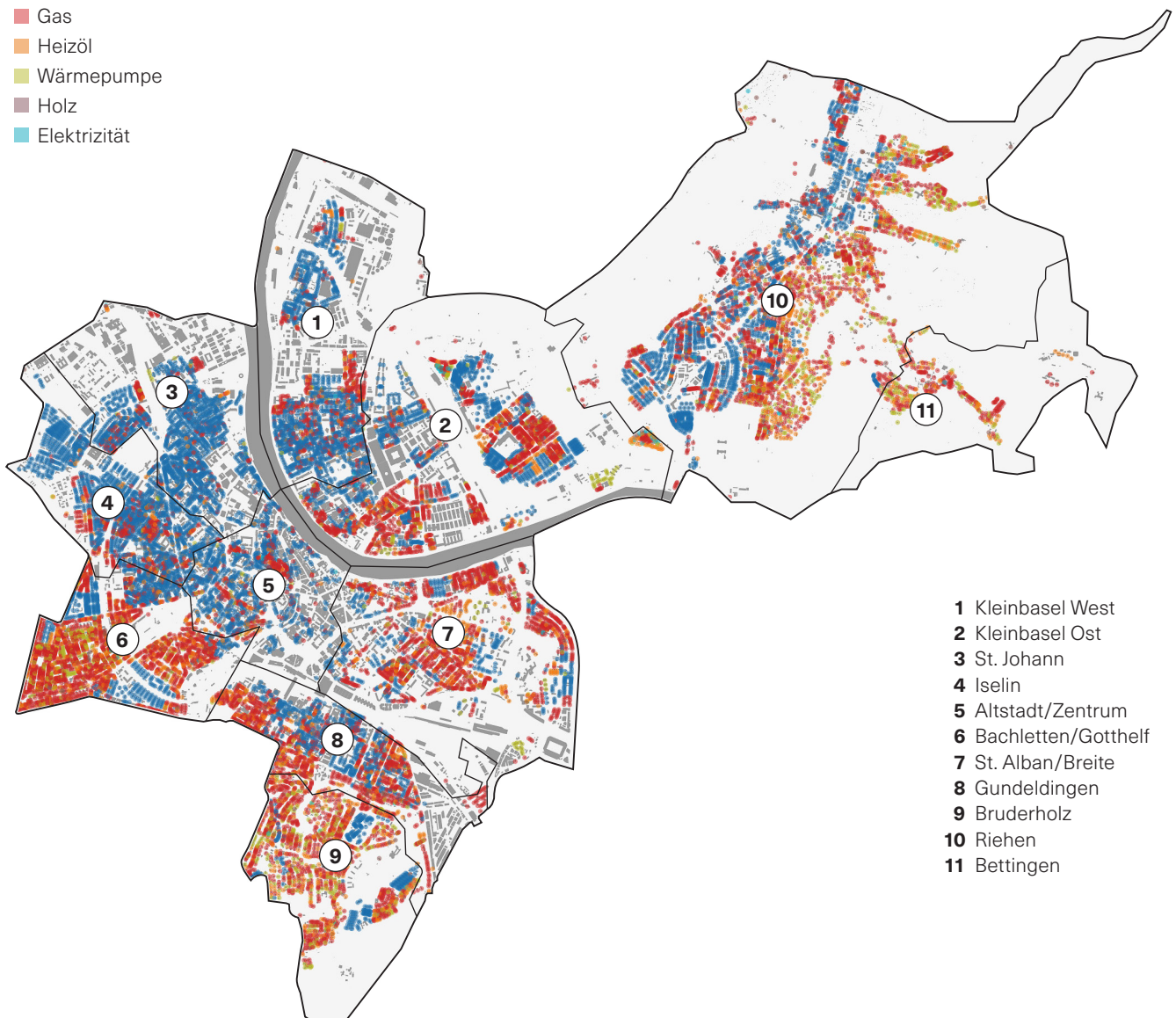


7 Netto-Null 2037: wo der Sanierungsbedarf am grössten ist

Rund ein Drittel der Wohnliegenschaften im Kanton wird bereits über das Fernwärmenetz beheizt. Doch um den CO₂-Ausstoss im Kantonsgebiet bis 2037 auf null zu senken, steht in etwa jedem zweiten Wohngebäude in den nächsten zwölf Jahren die Umstellung auf ein erneuerbares Heizsystem an. Betroffen sind kantonsweit rund 6000 Ein- und Zweifamilienhäuser sowie etwas mehr als 3000 Mehrfamilienhäuser. 80% dieser noch fossil beheizten Liegenschaften nutzen Gas als Energieträger.

Heizungstyp der Wohngebäude, Kanton Basel-Stadt

- Fernwärme
- Gas
- Heizöl
- Wärmepumpe
- Holz
- Elektrizität



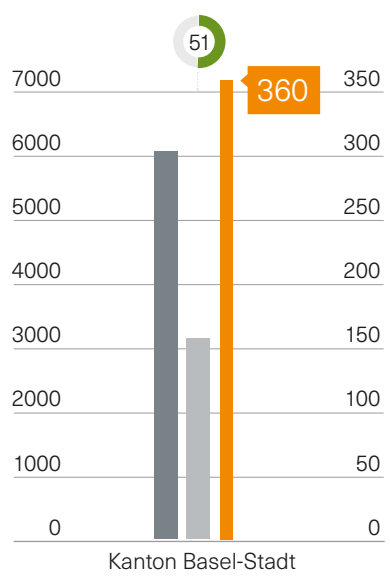
Aus dem grossflächigen Heizungersatz entstehen den Eigentümern gemäss Schätzung rund 360 Mio. CHF Investitionskosten. Je nach Quartier zeigen sich deutliche Unterschiede: Besonders in Bachletten/Gotthelf, St. Alban/Breite, Gundeldingen und auf dem Bruderholz müssen noch ungefähr zwei Drittel der Heizsysteme erneuert werden. Allein in diesen Quartieren fällt rund die Hälfte der Investitionskosten an.

Ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist bei der grossen Mehrheit der Wohnliegenschaften grundsätzlich möglich. Im Bachletten- und Gotthelf-Quartier sowie in Riehen kann jedoch lediglich etwa die Hälfte des Gebiets erschlossen werden. Auf dem Bruderholz ist ein Anschluss nur sehr eingeschränkt realisierbar, und in Bettingen besteht derzeit keine Möglichkeit für eine Fernwärmeversorgung. In all diesen Gebieten stellt der Einbau einer Wärmepumpe eine sinnvolle Alternative dar.

Durch den Ausbau des Fernwärmenetzes kommen gemäss Angaben der Industriellen Werke Basel (IWB) etwa 80 % der Wohngebäude für einen Anschluss infrage. Bei einer geschätzten Nutzungsquote von 90 % würde dies bedeuten, dass über 70 % der Liegenschaften im Kanton künftig mit Fernwärme versorgt werden.

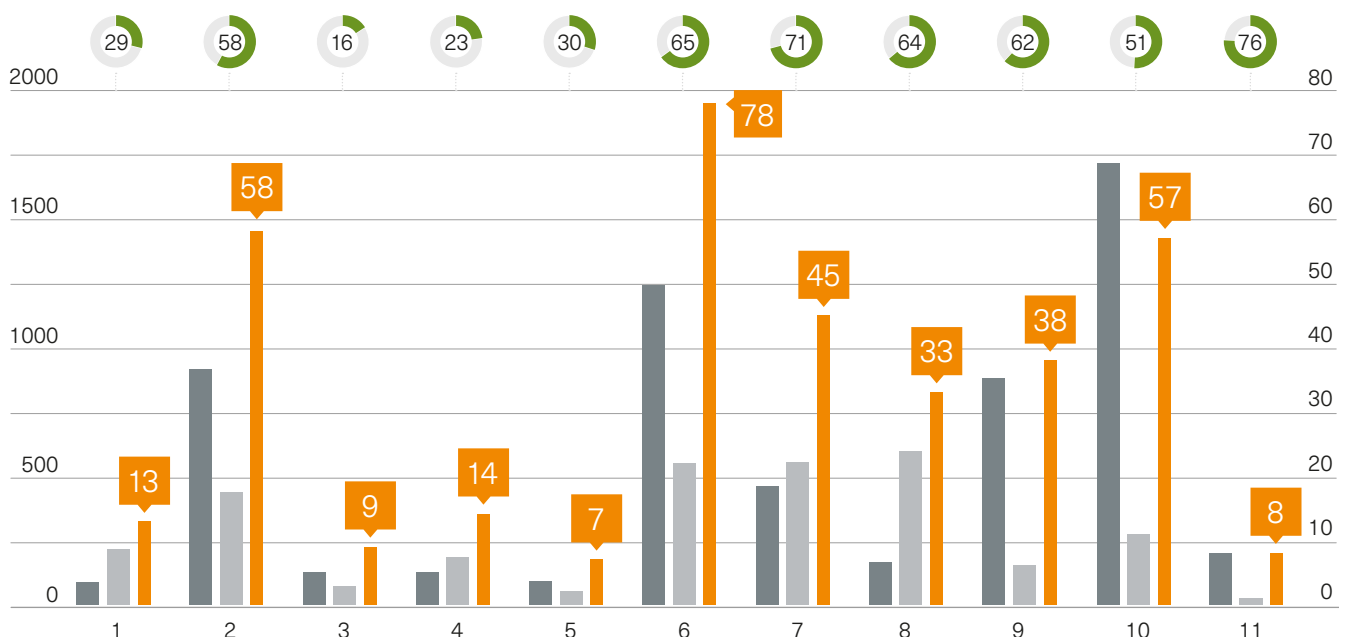
Fossil beheizte Häuser (Anzahl, linke Skala), Schätzung* Nettoinvestitionen für Heizungsersatz zwischen 2025 und 2037 (in Mio. CHF, rechte Skala) und Quote des ausstehenden Heizungsersatzes (in %)

■ Ein-/Zweifamilienhäuser ■ Mehrfamilienhäuser ■ Schätzung Nettoinvestitionen Heizungsersatz ■ Quote Heizungsersatz ausstehend



* Grundlage für die Schätzung bildet die typische Liegenschaftsgrösse im Kanton, ein Mehrfamilienhaus mit fünf Wohnungen und rund 500 m² Wohnfläche. Die Berechnung basiert auf den durchschnittlichen Bruttoinvestitionen der wirtschaftlichsten Heizsysteme (Fernwärme oder Luft-/Wasser-Wärmepumpe) abzüglich der Fördergelder. Die mittleren Anschlusskosten an das Wärmenetz wurden mit IWB verifiziert.

- 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



Notizen

Notizen

Notizen

8 Ausblick

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

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Stimmung am Basler Immobilien-Anlagemarkt 2024 spürbar aufgehellt. Aufgrund der gesunkenen Zinsen und der gestiegenen Mieten haben Immobilien-Direktanlagen wieder an Attraktivität gewonnen. Dies hat zu einer Wiederaufnahme der Aufwertungstendenz von Wohnportfolios vieler Investoren und zu einem Anstieg der Performance geführt.

Zurückhaltender zeigen sich die Anleger bei Büro- und Geschäftsliegenschaften. Der Basler Büromarkt ist gesättigt, was sich in einer steigenden Angebotsquote und leicht rückläufigen Spitzenmieten äussert. Die Vermietung wird anspruchsvoller, gleichzeitig kommen nach wie vor zusätzliche Flächen auf den Markt. Entsprechend ist bei Büroliegenschaften eine Abwertung zu beobachten, wenn auch in geringerem Umfang als 2023. Bei Zukäufen von Renditeliegenschaften im Kanton agieren die Marktteilnehmer ebenfalls defensiver, worauf die moderat gesunkenen Transaktionspreise hindeuten.

Die weitere Entwicklung hängt massgeblich von den Kapitalmärkten ab, wobei die Unsicherheit angesichts von geopolitischer Instabilität und Handelskonflikten gross ist. Ein Augenmerk gilt es auch auf das politische und regulatorische Umfeld zu legen: Während der Handlungsspielraum für Immobilieneigentümer in Basel-Stadt bereits stark eingeschränkt wurde, stehen in anderen Kantonen wie Zürich ähnliche richtungsweisende Entscheide über eine stärkere Regulierung des Wohnungsmarktes an.

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:

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.