

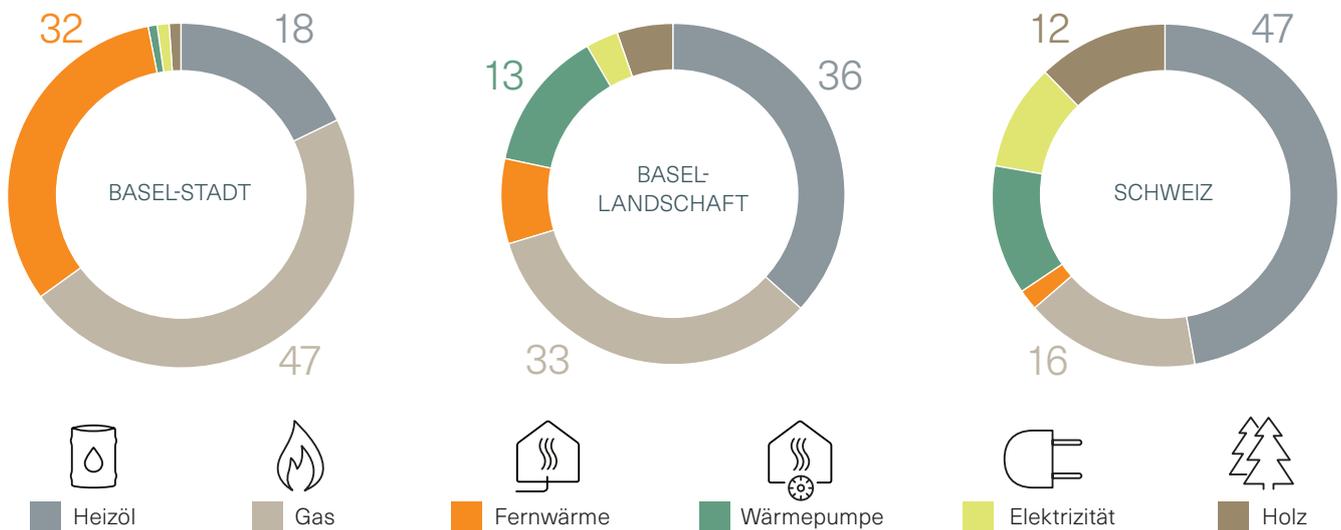
Wohnen in Basel 2022

Februar 2022

Wie klimafreundlich heizt Basel?

Der Gebäudepark ist einer der wichtigsten CO₂-Faktoren. Basel-Stadt setzt bei den Gebäudeheizungen vor allem auf Gas und mehrheitlich klimaneutrale Fernwärme, während im Baselbiet und schweizweit Heizöl dominiert.

Anteil Wohngebäude nach Energieträger der Heizung in %

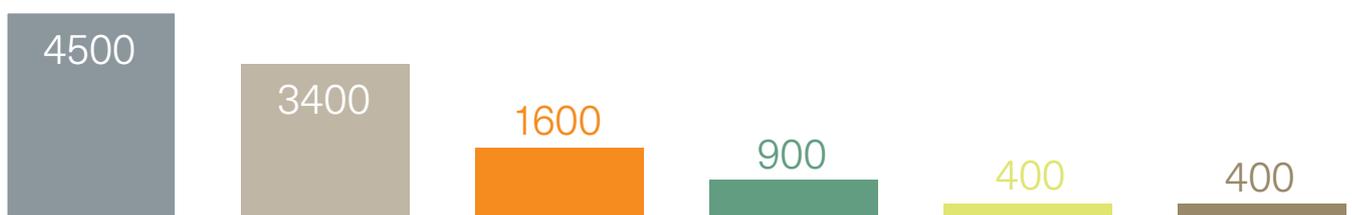


Quellen: Bundesamt für Statistik, Amt für Umwelt und Energie Kanton BS, Statistische Ämter Kanton BS/BL

Grosse Unterschiede beim CO₂-Ausstoss

Während mit Heizöl und Erdgas betriebene Heizungen mit Abstand die meisten Emissionen verursachen, schneiden Fernwärme und Wärmepumpe deutlich besser ab. Der tatsächliche Ausstoss hängt stark von Gebäude und Heizungsmodell, Standort und Lebensstil ab.

Ausstoss typisches Einfamilienhaus (Bestand) mit 140 m² Wohnfläche und einem jährlichen Wärmeenergieverbrauch von 15000 kWh unter Berücksichtigung von direkten und indirekten Emissionen (in kg CO₂ pro Jahr)

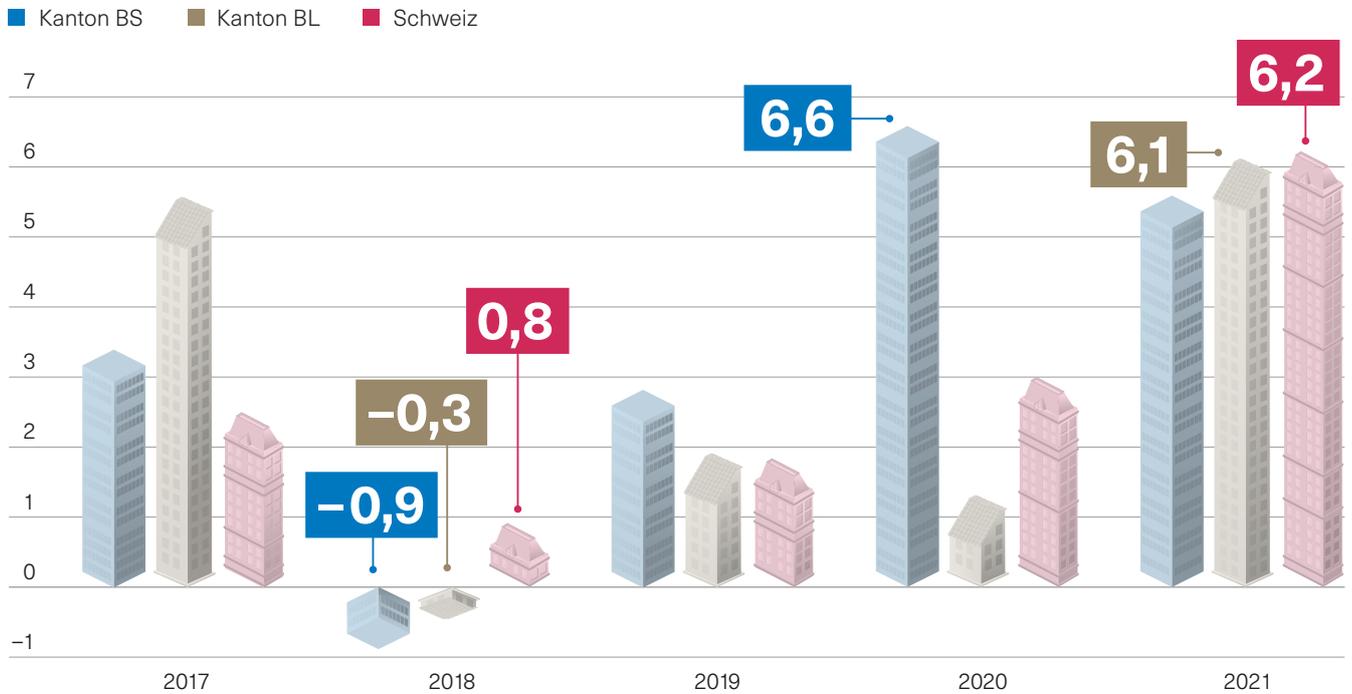


Quellen: IAZI, Bundesamt für Umwelt

Corona als Preistreiber

In den vergangenen zwei Jahren sind die Immobilienpreise in Basel-Stadt rekordverdächtig gewachsen. 2021 zeigt sich auch im Baselbiet und in der Gesamtschweiz ein sehr starker Zuwachs.

Preisentwicklung Wohneigentum, Kanton Basel-Stadt, Kanton Basel-Landschaft, Schweiz, (Veränderung in % gegenüber Vorjahr)

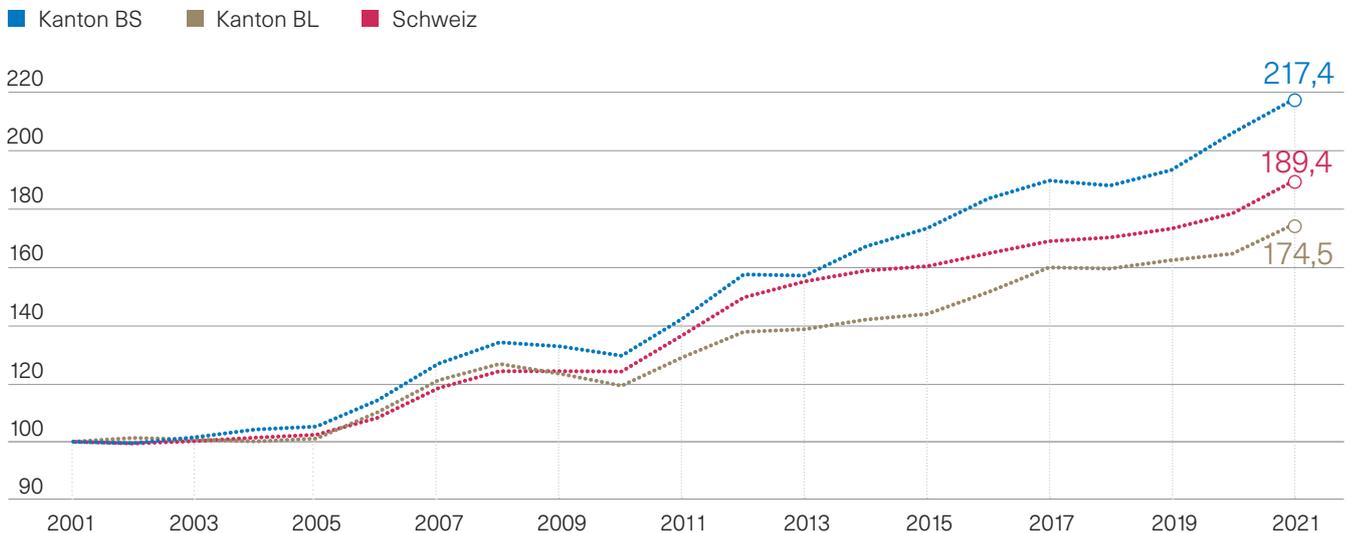


Quelle: IAZI

Wertzuwachs ohne Ende

Die Wohneigentumspreise sind in den vergangenen 20 Jahren stark gestiegen. Weit überdurchschnittlich ist der Wertzuwachs im Kanton Basel-Stadt, wo sich die Preise mehr als verdoppelt haben.

Preisindex Wohneigentum, Kanton Basel-Stadt, Kanton Basel-Landschaft, Schweiz, (2001 = 100)

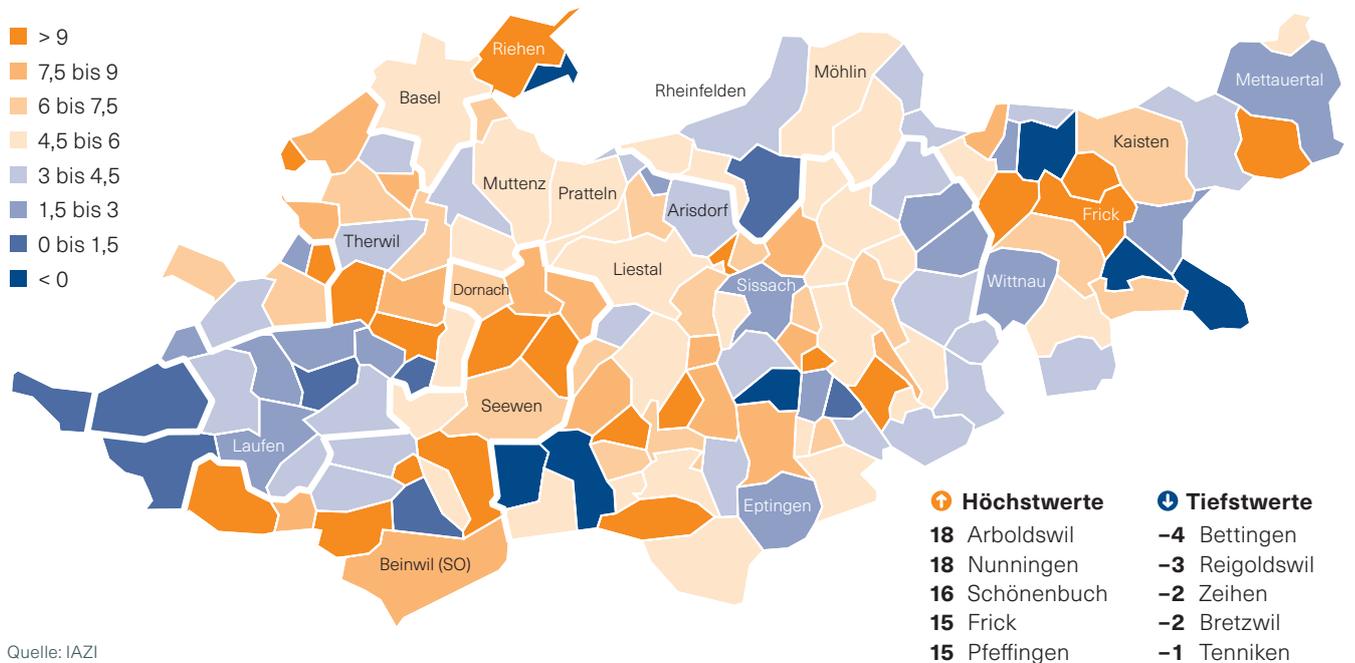


Quelle: IAZI

Begehrte Agglomeration

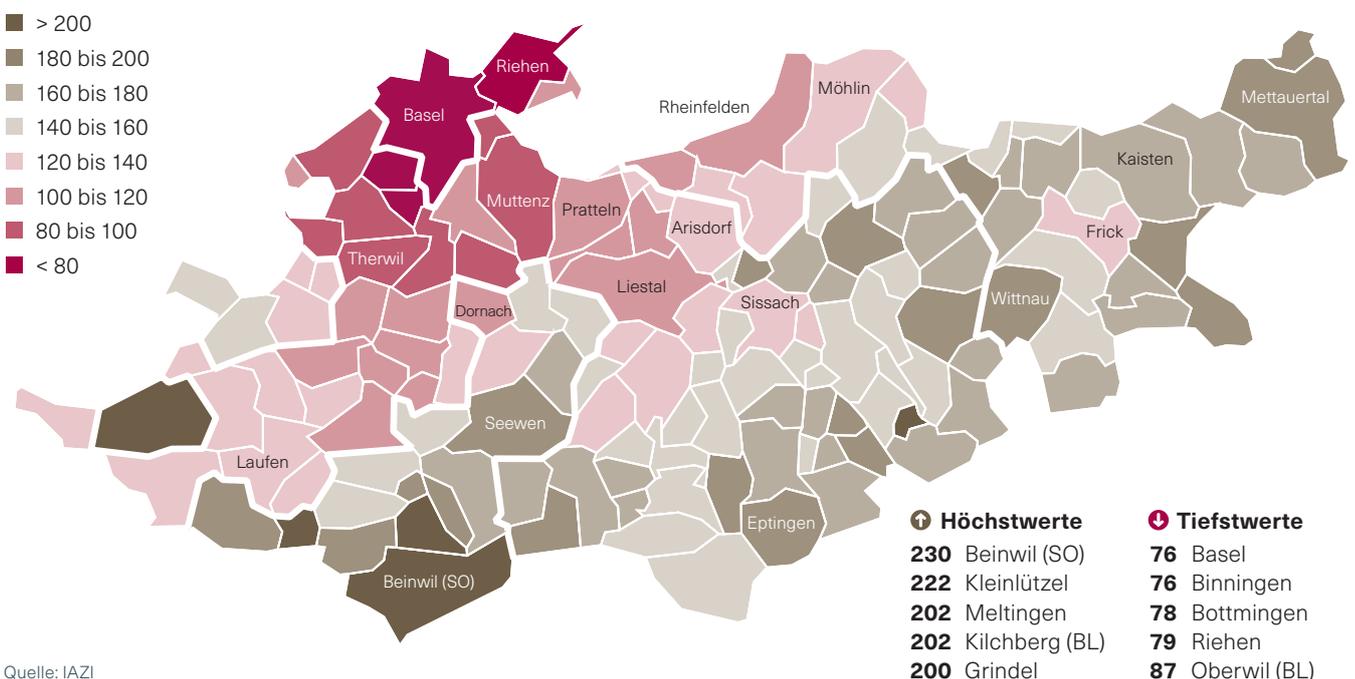
Am stärksten gewachsen sind die Wohneigentumspreise 2021 in den weiter entfernten Agglomerationsgemeinden. Dies liegt am bereits hohen Preisniveau im Zentrum, aber auch an veränderten Bedürfnissen aufgrund von Corona. Insgesamt ist der Jahreszuwachs im Kanton Basel-Stadt (5,6%) wie auch im Baselbiet (6,1%) beeindruckend.

Preisentwicklung Wohneigentum (in %, 4. Q. 2020 bis 4. Q. 2021), Region Basel/Nordwestschweiz



Wie viel Quadratmeter gibt es für eine Million Franken?

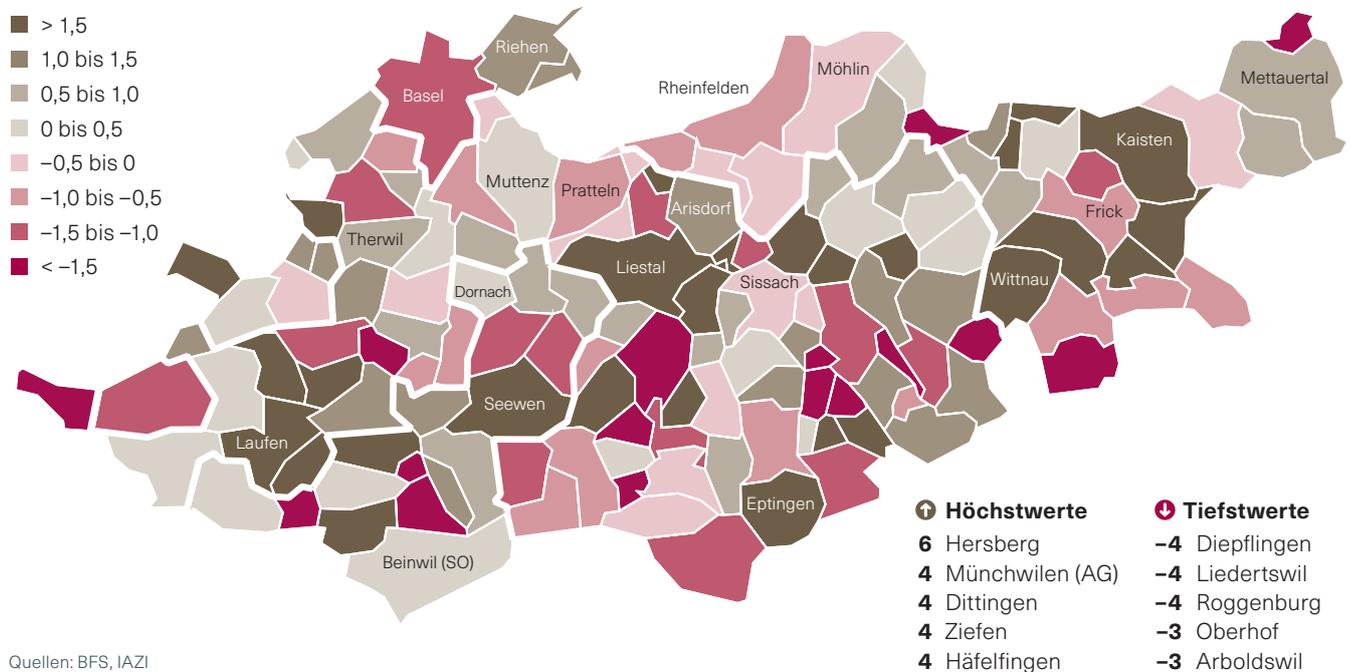
Wohnfläche Einfamilienhaus für eine Million Franken in der Region Nordwestschweiz (in m², 2021)



Anhaltende Stadtflicht

Jährlich kehren rund 4000 Personen Basel-Stadt den Rücken und ziehen nach Basel-Landschaft. Umgekehrt sind es nur etwa halb so viele. Entsprechend haben viele Baselbieter Gemeinden eine hohe Binnenwanderung.

Binnenwanderungssaldo (Zuzüge minus Wegzüge innerhalb der Schweiz), in % der Wohnbevölkerung, 2020

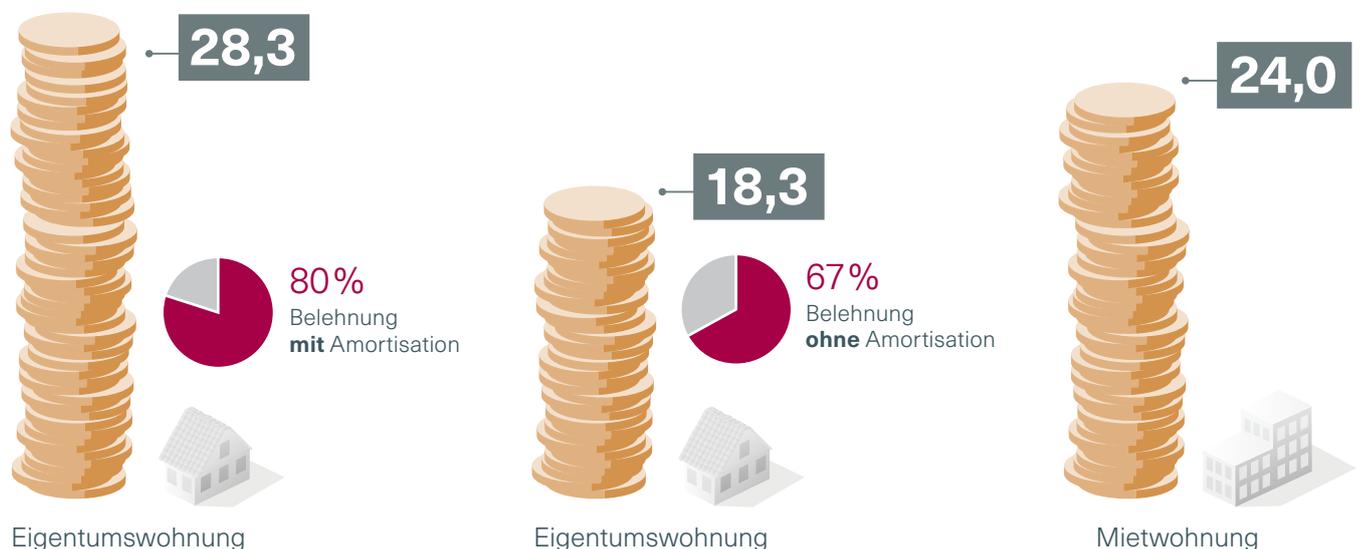


Was ist günstiger: Kaufen oder Mieten?

Dies hängt vom verfügbaren Eigenkapital ab. Bei einer Belehnung von über zwei Dritteln des Kaufpreises sind die laufenden Kosten einer typischen Eigentumswohnung in Basel-Stadt (Kaufpreis: 1,3 Mio. CHF) aufgrund der Amortisationspflicht schnell kostspieliger als die Miete.

Kosten Eigentumswohnung vs. Mietwohnung im Kanton Basel-Stadt (CHF pro m² Wohnfläche/Monat)

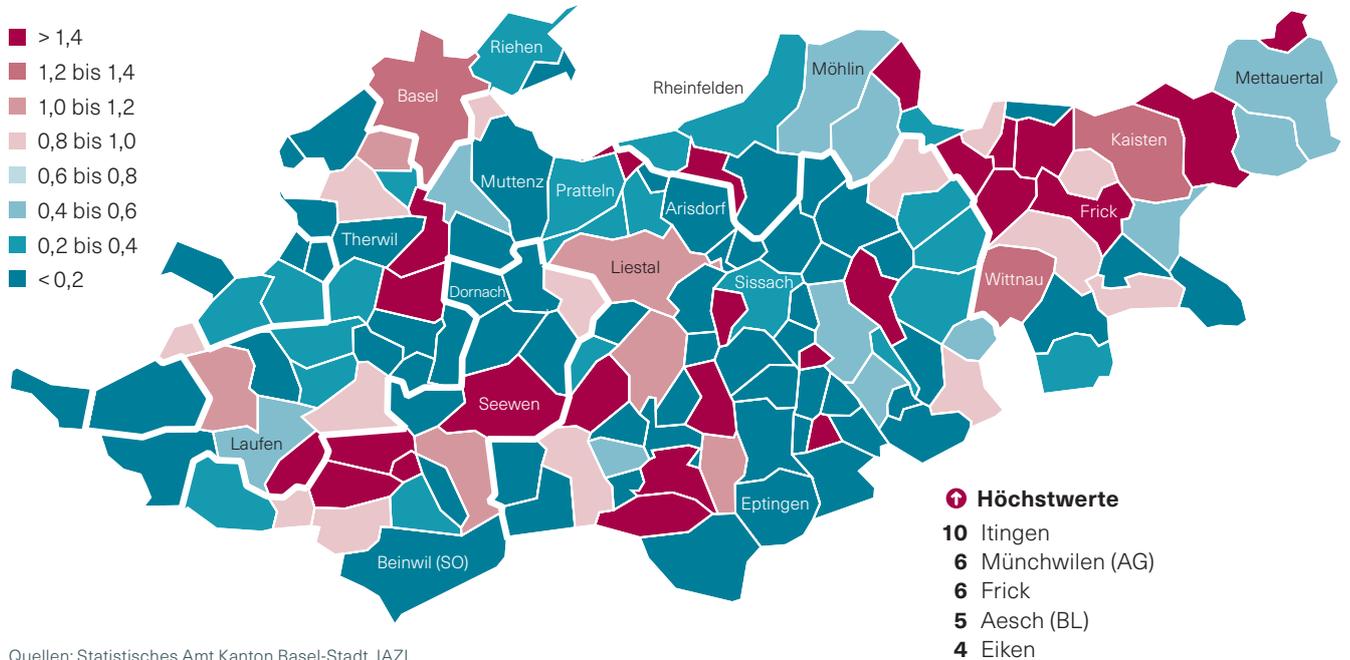
Musterwohnung: 110 m² Wohnfläche, 15 m² Balkon-/Terrassenfläche, 4,5 Zimmer, 2 Badezimmer, Alter 7 Jahre, Bauqualität und Zustand gut



Basel baut

Der Wohnungsbestand dürfte weiterhin deutlich wachsen. In den vergangenen fünf Jahren wurden allein im Kanton Basel-Stadt über 3000 Einheiten baubewilligt, wobei es sich bei einem Grossteil um Mietwohnungen handelt.

Baubewilligte Wohneinheiten in der Region Nordwestschweiz (in % des Bestands, 2020 bis 2021)



Quellen: Statistisches Amt Kanton Basel-Stadt, IAZI

Ausblick

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

Der Immobilienboom dürfte sich auch 2022 fortsetzen, auch wenn nicht von ganz so hohen Preiszunahmen auszugehen ist wie im Vorjahr. Das Angebot an Eigenheimen ist und bleibt äusserst knapp, während sich Bevölkerung und Wirtschaft solide entwickeln. Global wachsende Konsumentenpreise steigern die Attraktivität von Wohneigentum als Sachwert und Inflationsschutz zusätzlich. Die Angebotsmieten im Kanton dürften konstant bleiben, während die Leerstände wieder leicht sinken könnten. Insgesamt hängen die Marktverhältnisse von der Zinsentwicklung ab: Während die amerikanische Notenbank Zinserhöhungen angekündigt hat, verfolgen die Schweiz und Europa weiterhin eine expansive Geldpolitik. Sollten die Zinsen aber wider Erwarten auch hierzulande steigen, ist mit preisdämpfenden Folgen zu rechnen.

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 sowie aufgeführten Quellen 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.