

MEDIENMITTEILUNG

Immobilienmarkt Basel: Preisstagnation erwartet

Zürich, 07. März 2024 – Wohneigentum bleibt in Basel ein knappes Gut. Für das Jahr 2024 wird eine Preisstagnation für Eigentumswohnungen sowie Einfamilienhäuser erwartet, wie Experten am Immo Talk des Immobilienportals newhome bestätigen.

Die Preise fürs Wohnen sind in den vergangenen Monaten gestiegen. Wie ein Blick auf aktuelle Zahlen am Immo Talk für die Region Basel des Immobilienportals [newhome](https://www.newhome.ch) zeigt, dürften die hiesigen Preise für Wohneigentum auf hohem Niveau stagnieren. Überdurchschnittlich stark betroffen von den hohen Preisen sind in Basel-Stadt die Quartiere Bachletten und Bruderholz sowie die Gemeinden Binnigen und Bottmigen in Basel-Landschaft.

Nachfrage übersteigt Angebot weiterhin

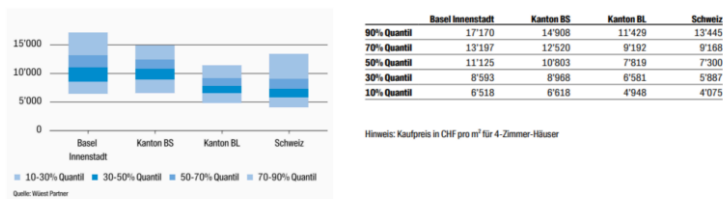
An den regional ausgerichteten und digital durchgeführten Immo Talks geben jeweils Fachleute aus dem Immobiliensektor und der Finanzwirtschaft Einblick in aktuelle Entwicklungen. Am vergangenen Dienstag fand die Ausgabe für die Region Basel statt. Unter den Referenten war auch Dieter Sommer, Vorstandsmitglied SVIT beider Basel. Er äusserte sich am Anlass zur aktuellen Lage des Immobilienmarkts in den Kantonen Basel-Stadt und Basel-Landschaft und gab einen Ausblick aufkommende Entwicklungen.

Die anhaltend tiefe Arbeitslosigkeit in Kombination mit einem rekordhohen Bevölkerungswachstum im Jahr 2023 führen laut Dieter Sommer zu einer gestiegenen Nachfrage auf dem Immobilienmarkt und so zu tendenziell höheren Mieten und Wohneigentumspreisen. Diese liegen sowohl für Basel-Stadt als auch für Basel-Landschaft über dem Schweizer Mittelwert.

Preisspektren 4. Quartal 2023

Einfamilienhäuser

Einfamilienhäuser: Preisspektren (Kaufpreis in CHF pro m²)



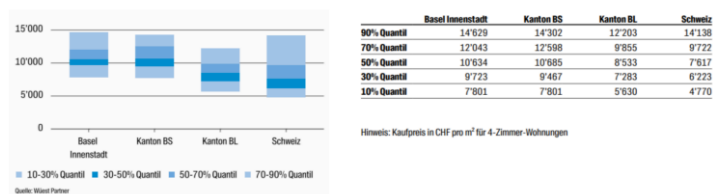
Quelle: Wüest Partner

Preisspektren 4. Quartal 2023

Eigentumswohnungen



Eigentumswohnungen: Preisspektren (Kaufpreis in CHF pro m²)



Quelle: Wüest Partner

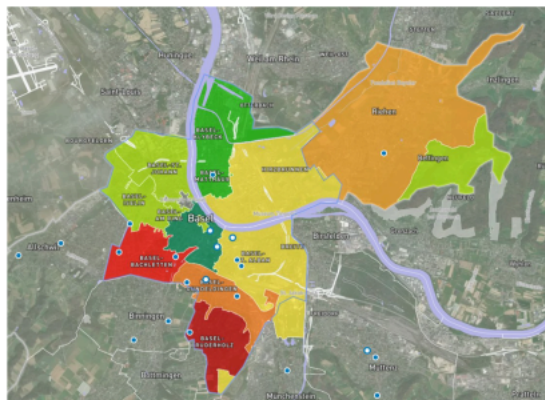
Bevölkerung nimmt schneller zu als Wohnraum

Da die Bautätigkeit nicht in gleichem Umfang zunimmt wie die Wohnbevölkerung, wird Wohneigentum somit weiterhin attraktiv bleiben. Die Leerstände liegen im Kanton Basel-Landschaft mit 0.9% und 1.1% im Kanton Basel-Stadt etwas unter dem Schweizer Schnitt von 1.2%. Weiter verschärfen dürfte die Situation die Tatsache, dass aufgrund der Einführung des Wohnschutzgesetzes und der Initiative „Basel baut Zukunft“ die Bautätigkeit für Mehrfamilienhäuser in Basel-Stadt im Jahr 2024 vermutlich noch tiefer ausfallen wird. Trotz der hohen Zinsen sowie der konjunkturellen Abkühlung im Jahr 2023 wurde die Nachfrage nach Wohneigentum nur leicht gedämpft.

«Die Zunahme der Bevölkerung und die damit verbundene hohe Nachfrage in gewissen Regionen werden zu einer anhaltenden Wohnungsknappheit führen.», erklärt Sommer. Die Wohnbautätigkeit, die nicht mit dem dynamischen Bevölkerungswachstum mithält, gibt deshalb Anlass zur Sorge. Dies trotz einer robusten wirtschaftlichen Gesamtlage und der abnehmenden Inflation.

Quadratmeterpreis nach Region

Basel-Stadt

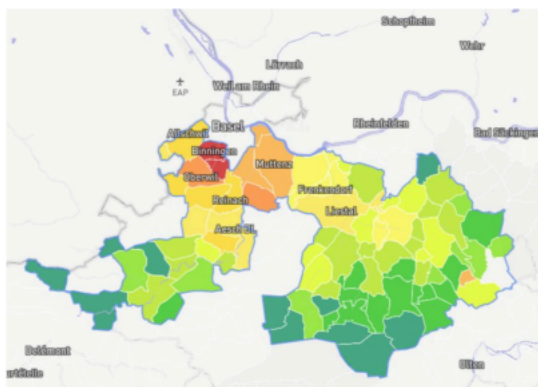


Preis / m²
 < CHF 5'500 > CHF 10'750

Die Karte zeigt auf, wie hoch die Preise in den verschiedenen Regionen im Kanton Basel-Stadt angesetzt sind.

Quadratmeterpreis nach Region

Basel-Landschaft



Preis / m²
 < CHF 5'500 > CHF 10'750

Die Karte zeigt auf, wie hoch die Preise in den verschiedenen Regionen im Kanton Basel-Landschaft angesetzt sind.

Quelle: Realadvisor, Stand 01.02.2024

Letzte Meile der Inflationbekämpfung wird hartnäckig

Benjamin Trächslin, Credit Coach der Basellandschaftlichen Kantonalbank (BLKB), geht davon aus, dass geopolitische Risiken und die wohlwollend aufgenommenen Inflationsdaten zu einem Wiedereinpreisen deutlich tieferer Leitzinsen für die kommenden Monate führen. Er gibt jedoch zu bedenken: «Wir interpretieren die jüngsten Zahlen zu den Konsumentenpreisen kritisch und sind nach wie vor der Meinung, dass die letzte Meile in der Inflationbekämpfung primär aufgrund von steigenden Löhnen hartnäckig wird. Wir gehen davon aus, dass die Schweizerische Nationalbank über die kommenden Monate den Leitzins unverändert belassen und erstmals gegen Jahresende eine Reduktion vornehmen wird.»

Zinsanstiege: Welches Finanzierungsmodell ist jetzt ideal?

Nach den Zinsanstiegen in den letzten Monaten stellt sich für viele Hypothekarnehmerinnen und -nehmer die Frage nach der Wahl des

richtigen Produkts und der passenden Laufzeit. Benjamin Trächslin führte am Immo Talk aus, dass die reine Kalkulation anhand kurzfristiger Zinsprognosen zu kurz greife und stattdessen die Produktwahl in einem längeren Zeitrahmen und grösseren Kontext betrachtet werden solle. Für die Definition der individuellen Strategie seien unterschiedliche Einflussfaktoren zu berücksichtigen, wie die Planbarkeit, die Budgetsicherheit sowie psychologische Aspekte.

Auf politischer Ebene: Eigenmietwert, Klimaziele, Wohnschutz

Andreas Zappalà, Geschäftsführer HEV Basel-Stadt, gab am Anlass ausserdem einen Einblick in die Geschehnisse auf politischer Ebene, welche die Immobilienbranche in den folgenden Monaten beschäftigen dürfte.

Eigenmietwert ist ein Dauerbrenner

Auf nationaler wie auch auf kantonaler Ebene ist die Abschaffung des Eigenmietwertes weiterhin ein viel diskutiertes Thema. Aktuell ist eine parlamentarische Initiative auf der Traktandenliste, welche seit 2021 in den eidgenössischen Räten und deren Kommissionen diskutiert wird. Auch in den Kantonen Basel-Stadt und Basel-Landschaft stehen die Höhe und Berechnungsweise der Eigenmietwertbesteuerung immer wieder zur Debatte.

Die kantonalen Klimaziele und die damit verbundenen Vorgaben haben ebenfalls diverse Auswirkungen für Immobilienbesitzer, etwa in den Bereichen Heizen und Energie.

Seit dem 28. Mai 2022 sind zudem Regelungen zum Wohnschutz in Basel-Stadt in Kraft: Zur Verbesserung des Wohnschutzes sieht das Gesetz unter anderem vor, dass in Zeiten von Wohnungsnot (bei einer Leerstandsquote $\leq 1.5\%$) für die Sanierung, den Umbau oder den Abbruch und Ersatzneubau von Wohnraum eine zusätzliche Bewilligungspflicht mit Mietzinskontrolle eingeführt wird. Dies dürfte sich negativ auf die zukünftige Bautätigkeit auswirken.

Über newhome.ch AG

newhome positioniert sich als regional stärkstes Immobilienportal und ist im Besitz von über 500 Immobilienunternehmen (Next Property AG), 19 Kantonalbanken (NNH Holding AG) sowie der AXA Versicherungen AG.

Medienkontakt

newhome.ch AG

Talacker 41

8001 Zürich

medienstelle@bopcom.ch