

Basel und der Wohnschutz

Wo institutionelles Kapital noch sinnvoll arbeiten kann

Branchentalk Immobilien

Basel, 28. April 2026

Daniel Petitjean
CEO Wardeck Invest

Agenda

- **Investment Case Warteck Invest**
- **Wohnschutz Basel: Rückblick und Ausblick**
- **Wohnungsmarkt Basel: Chancen für institutionelle Investoren**
- **Q&A**

Warteck Invest

Eine attraktive **Investmentchance** am Schweizer Immobilienmarkt mit stabilen Erträgen und kontrolliertem Wachstum

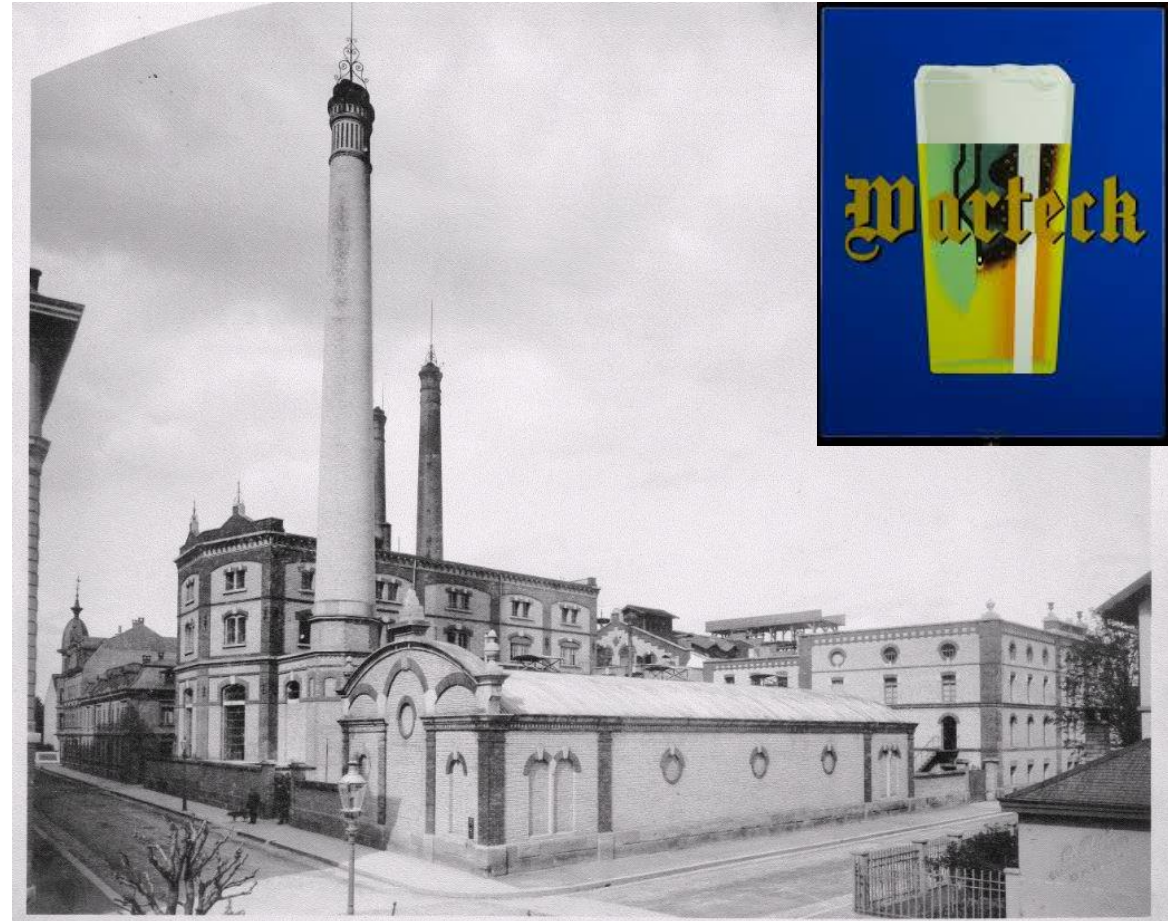


dynamisch × stabil

Firmengeschichte Warteck Invest

1856: Gründung einer Hausbrauerei in Basel,
später Brauerei zum Warteck AG

1989: Verkauf Biergeschäft und Konzentration auf
das Immobilien-Portfolio,
Umfirmierung zu Warteck Invest AG



Kennzahlen Immobilien-Portfolio

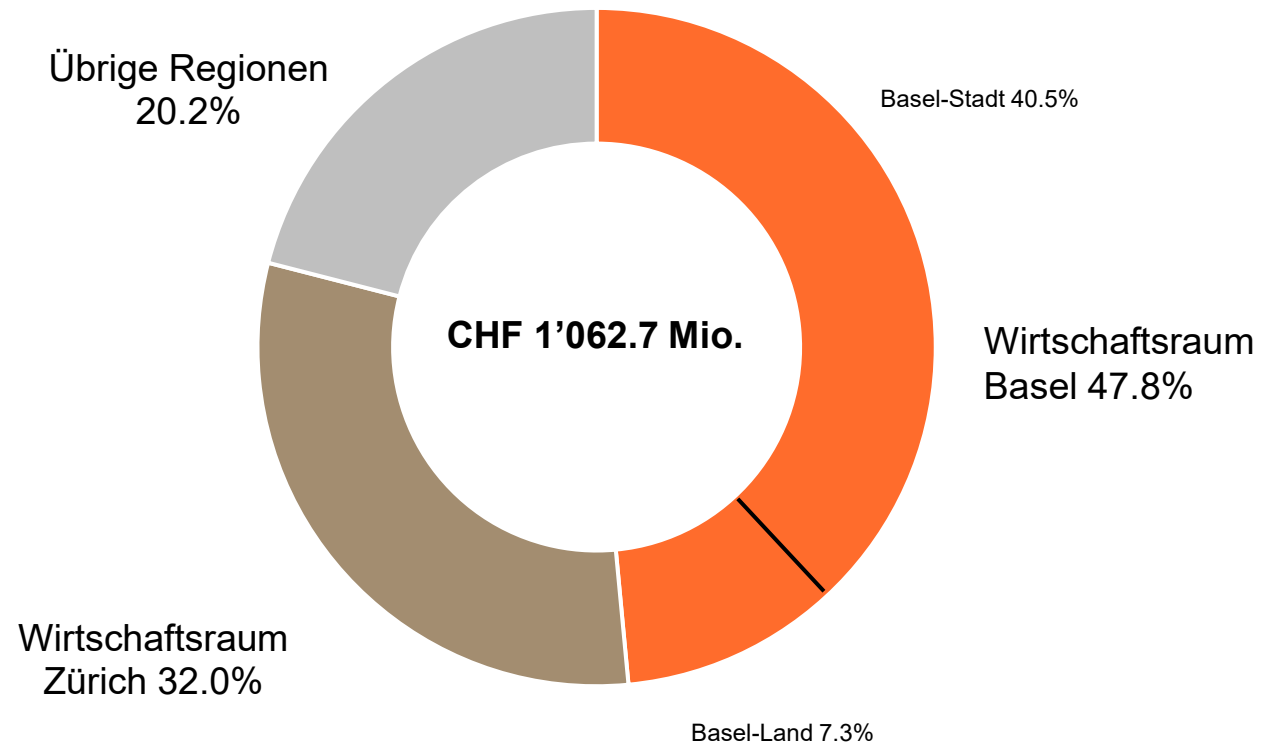
per 31.12.2025

Marktwert in CHF	1'062.7 Mio.
Soll-Mieterträge p.a. in CHF	45.5 Mio.
Anzahl Liegenschaften	65
Anzahl Kantone	10



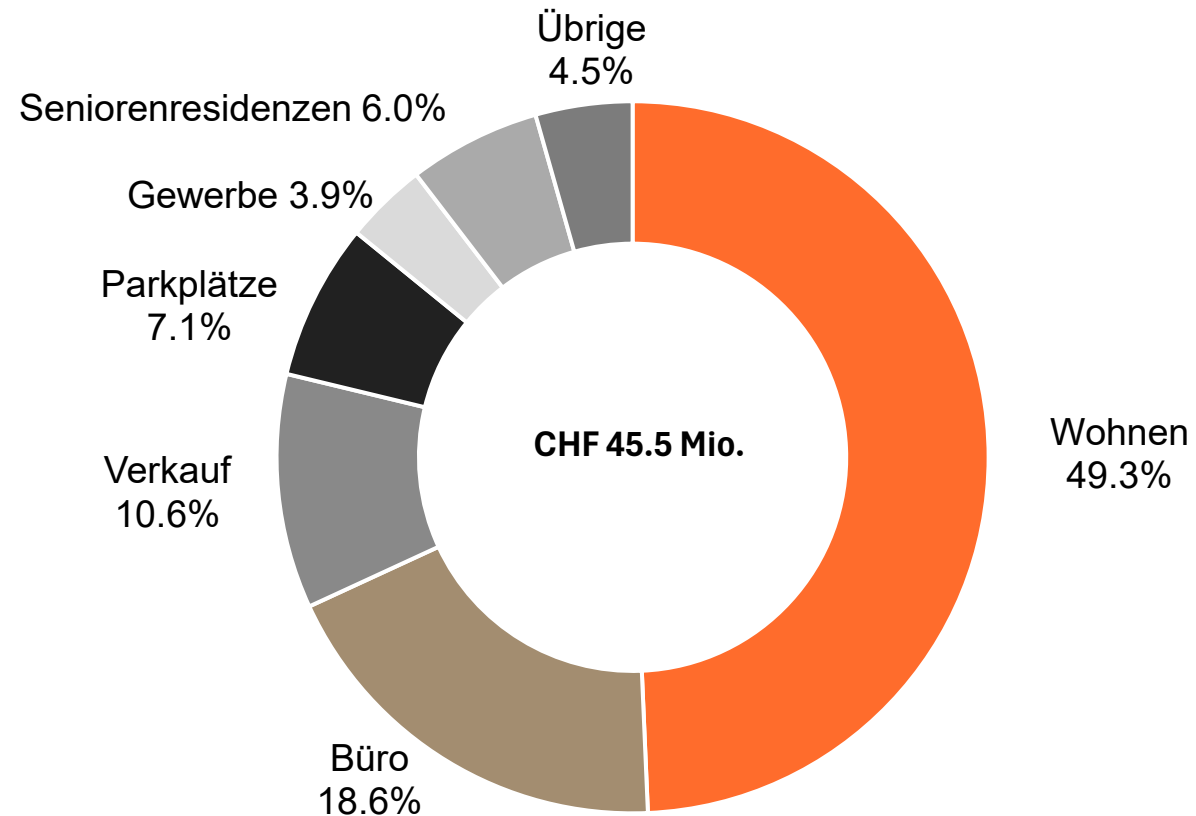
Portfolio-Diversifikation Geografie

in % der Marktwerte per 31.12.2025



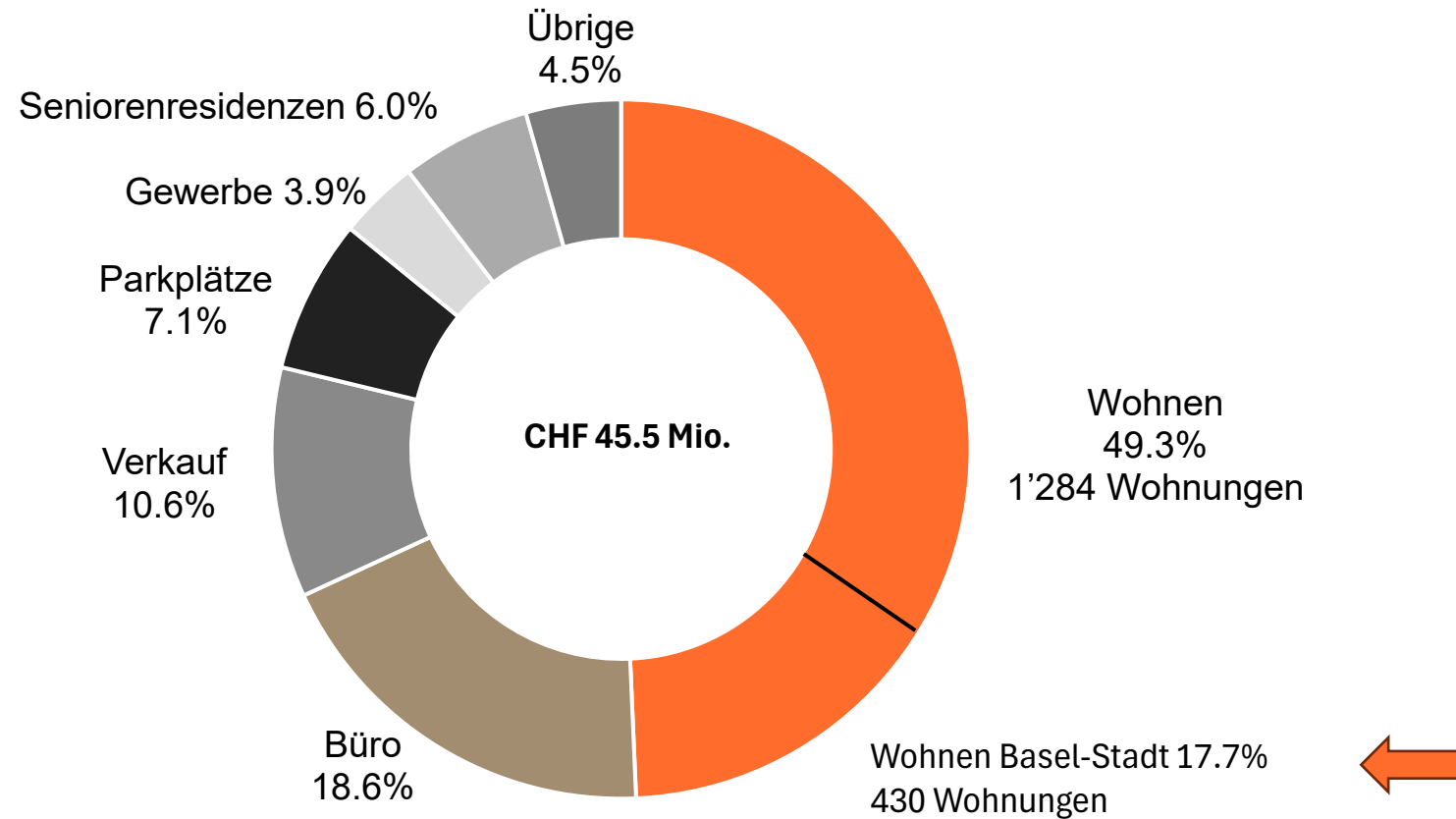
Portfolio-Diversifikation Nutzung

in % der Soll-Mieterträge 2025

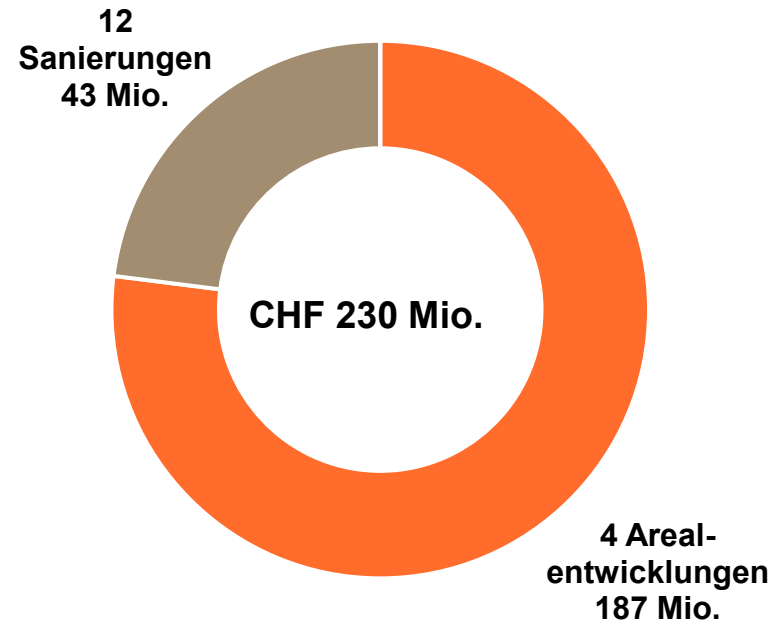


Portfolio-Diversifikation Nutzung

in % der Soll-Mieterträge 2025

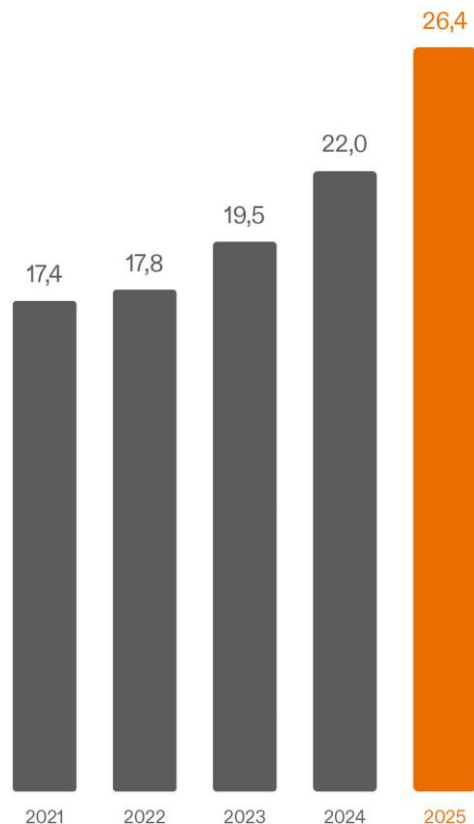


Projekt-Pipeline für die kommenden 5-7 Jahre



2025 auf einen Blick

Konzerngewinn exkl. Neubewertung
in Mio. CHF



Konzerngewinn
in Mio. CHF

44,7

2024: 23,1

Eigenkapitalquote
in %

49,4

31.12.2024: 48,3

Marktwert Immobilienportfolio
in Mio. CHF

1062,7

31.12.2024: 1035,4

Ausschüttung pro Aktie
in CHF

72,00*

2024: 70,00

* Antrag des Verwaltungsrats

Anzahl Liegenschaften
in 10 Kantonen

65

31.12.2024: 68 in 11 Kantonen

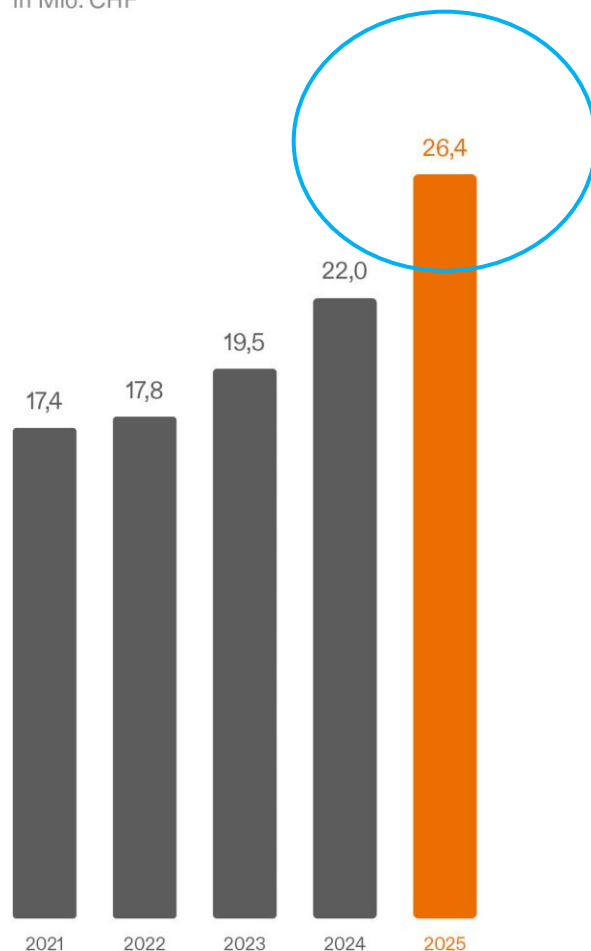
Leerstandsquote
in %

2,3

2024: 2,6

2025 auf einen Blick

Konzerngewinn exkl. Neubewertung
in Mio. CHF



Konzerngewinn
in Mio. CHF

44,7

2024: 23,1

Marktwert Immobilienportfolio
in Mio. CHF

1062,7

31.12.2024: 1035,4

Anzahl Liegenschaften
in 10 Kantonen

65

31.12.2024: 68 in 11 Kantonen

Eigenkapitalquote
in %

49,4

31.12.2024: 48,3

Ausschüttung pro Aktie
in CHF

72,00*

2024: 70,00
* Antrag des Verwaltungsrats

Leerstandsquote
in %

2,3

2024: 2,6

Agenda

- Investment Case Warteck Invest
- Wohnschutz Basel: Rückblick und Ausblick
- Wohnungsmarkt Basel: Chancen für institutionelle Investoren
- Q&A

Wohnschutz Basel, Regulierungen seit 28.5.2022

Wann gelten die Regulierungen



Definition: Leerstand $\leq 1.5\%$

Für wen gelten die Regulierungen



Mietwohnraum in allen
Liegenschaften
 ≥ 4 Wohnungen

ausgenommen:

- gemeinnützige Wohnbauträger (Genossenschaften)
- luxuriöse Wohnungen
- Mietdauer ≤ 3 Monate



Wohnschutz Basel, Regulierungen seit 28.5.2022

Was betreffen die Regulierungen

- ➔ Bewilligungspflicht für alle baulichen Eingriffe:
 - Abbruch und Neubau
 - Zweckentfremdung
 - Sanierung und Umbau

- ➔ Bewilligungspflicht für Umwandlung in STWE

- ➔ Mietzinskontrolle für 5 Jahre:
 - Mietzinsfestsetzung bei Ersatzneubau
 - Begrenzung von Mietzinsaufschlägen nach Sanierungen

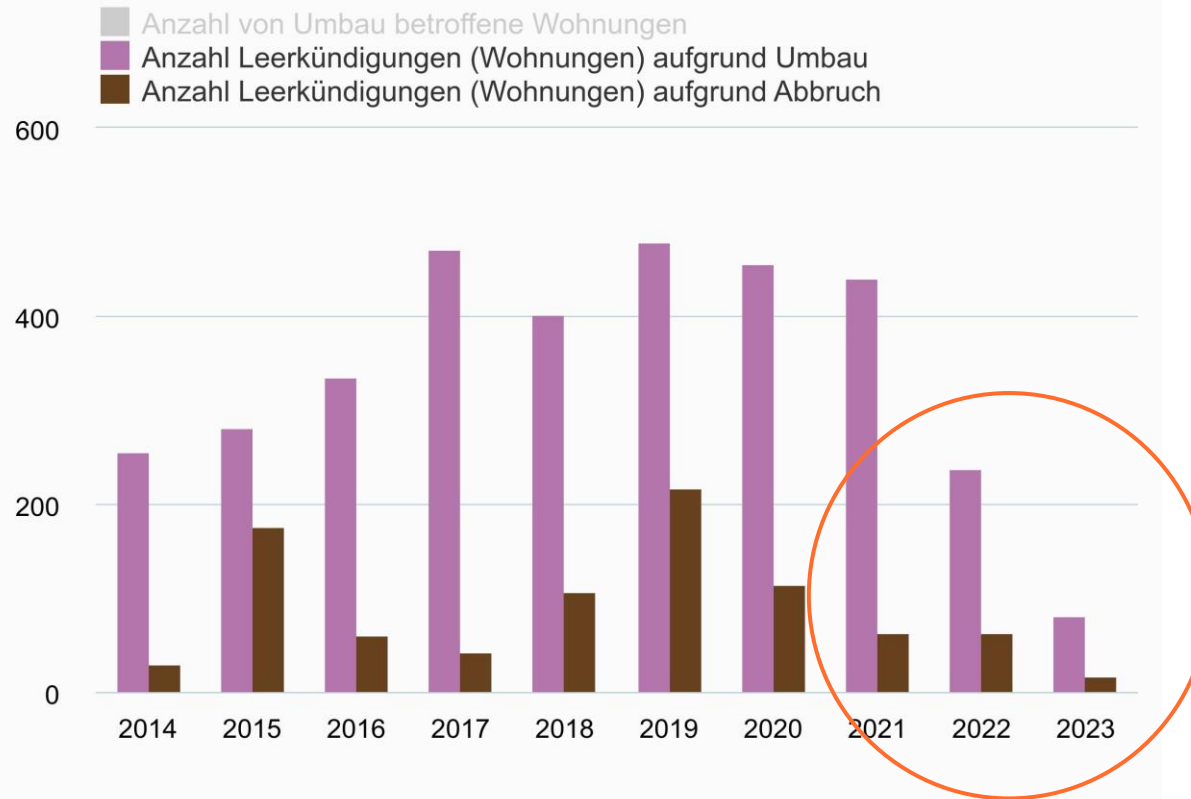
- ➔ Zuständig: Wohnschutzkommission



Reaktionen am Markt

Leerkündigungen

Anzahl betroffene Wohnungen, Basel-Stadt



Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt, Gebäude- und Wohnungsstatistik;
Bevölkerungsdienste und Migration Basel-Stadt.
Zuletzt geändert: 7.7.2025

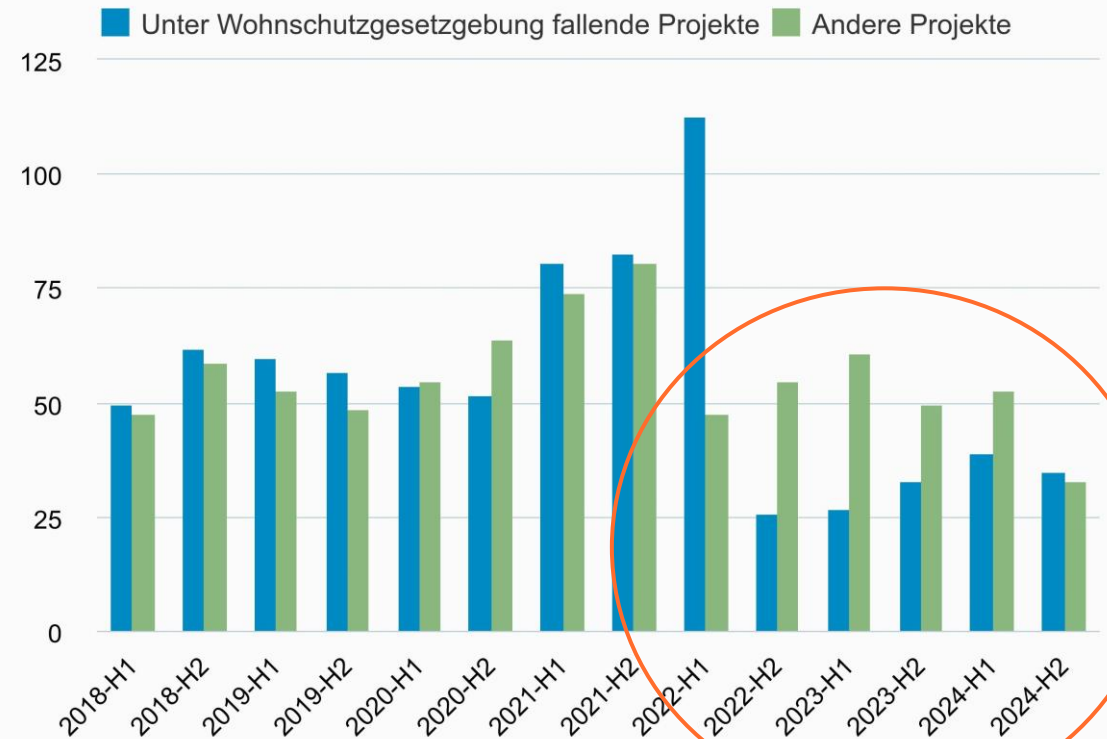
Reaktionen am Markt

Kaum noch Sanierungsaufträge
Baufirma-CEO bittet Basler Regierung
um schnelles Handeln

BaZ vom 16.1.2024

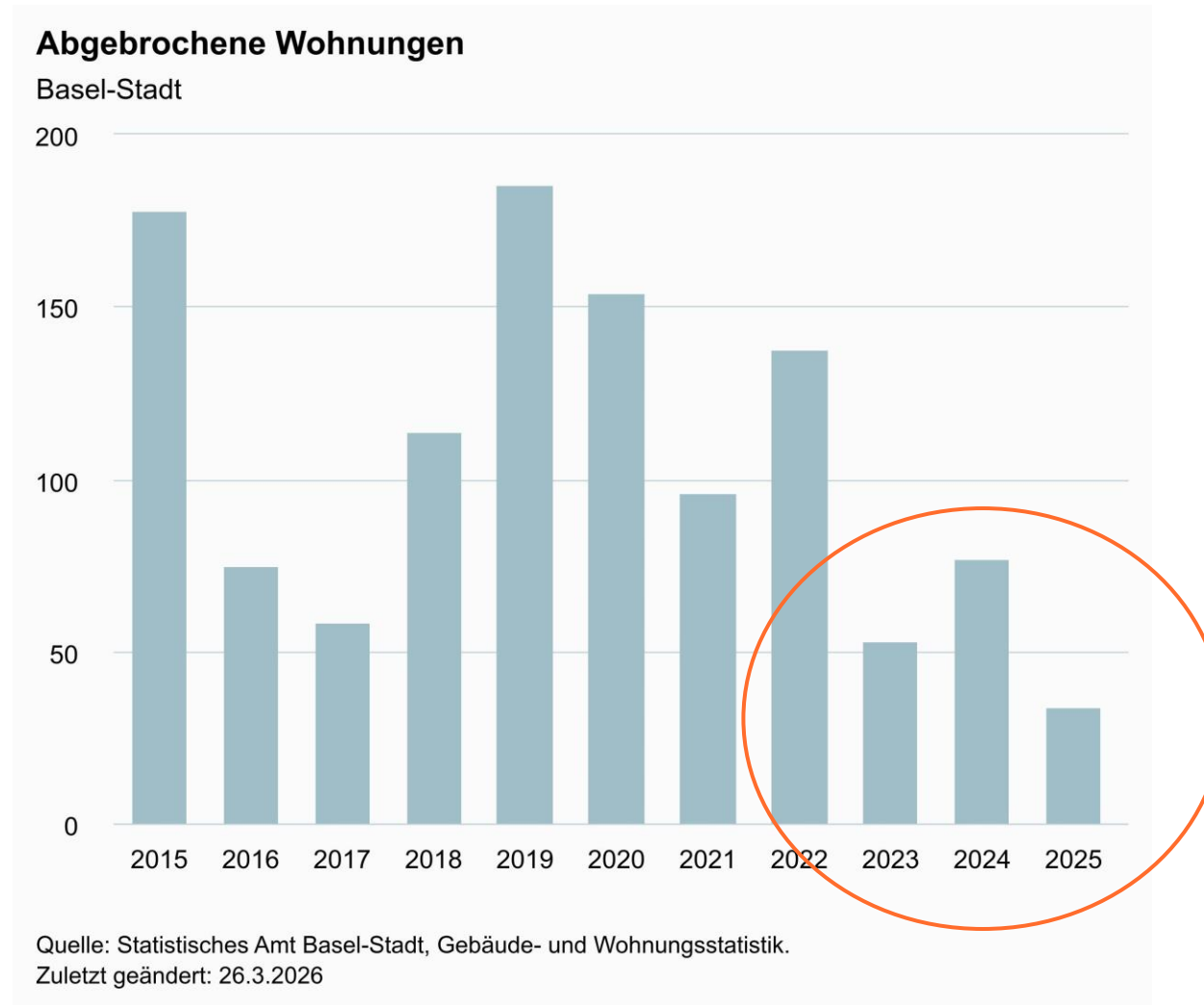
Anzahl Baugesuche für Sanierungen, Umbau oder Renovation

Wohngebäude nach Datum der Baueingabe, Basel-Stadt

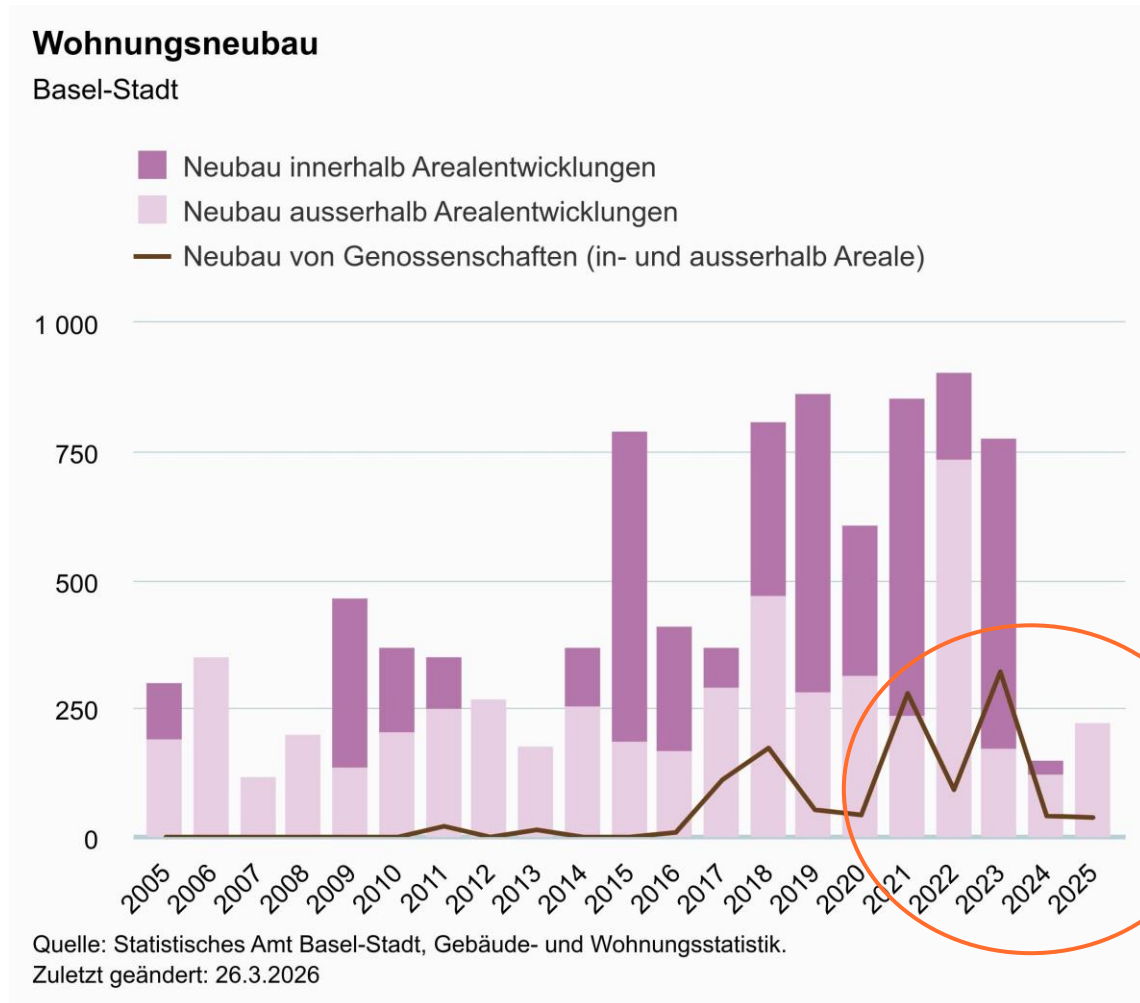


Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt, Gebäude- und Wohnungsstatistik.
Zuletzt geändert: 10.7.2025

Reaktionen am Markt



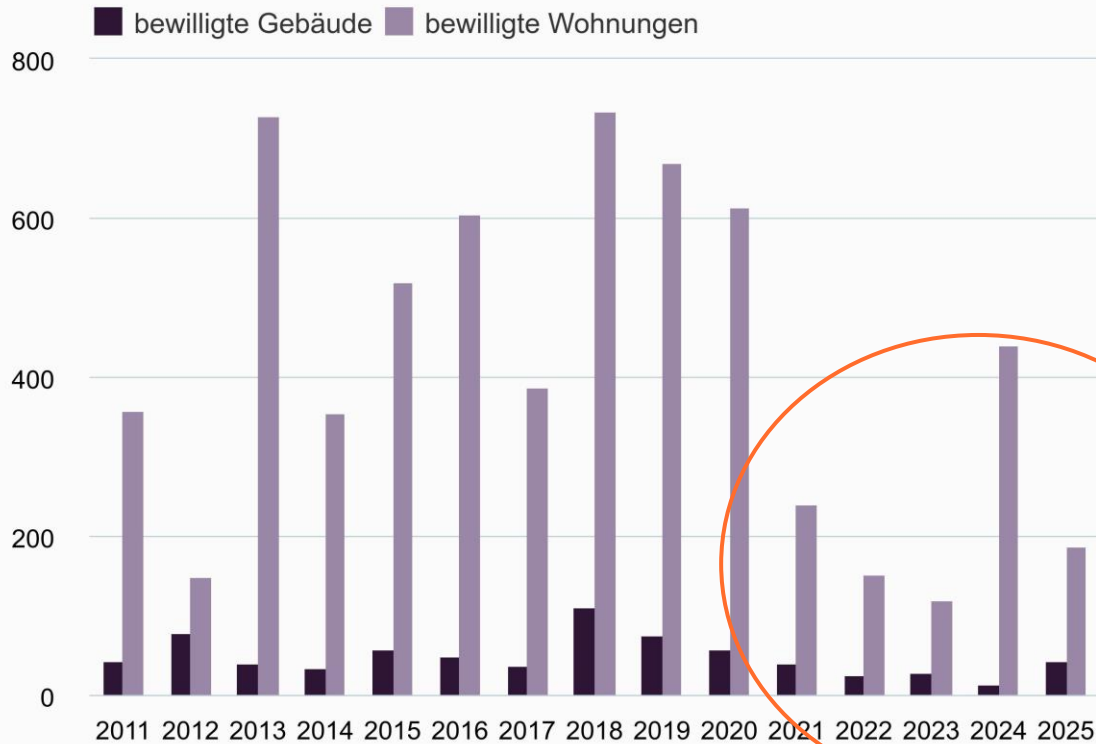
Reaktionen am Markt



Reaktionen am Markt

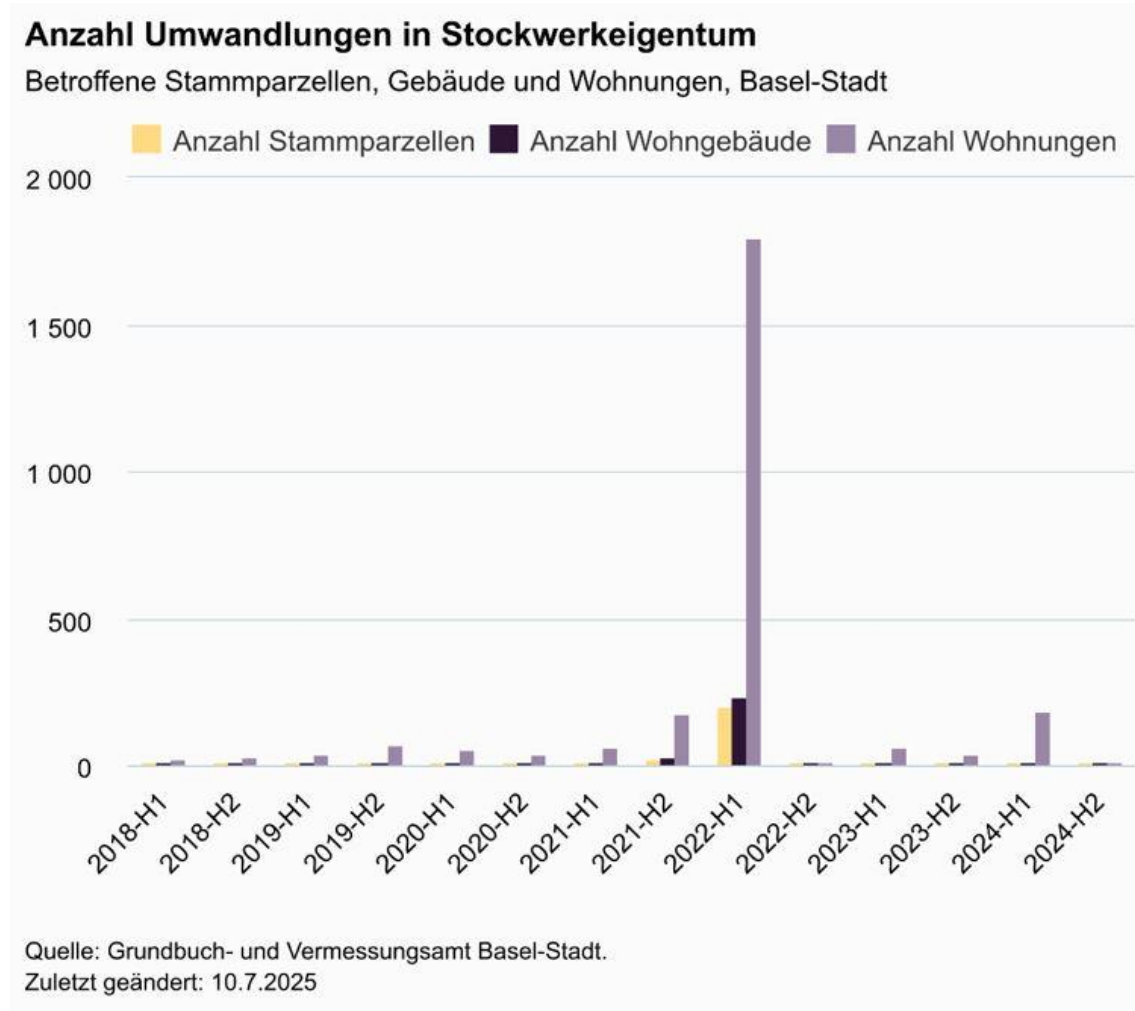
Baubewilligte Wohnungen und Gebäude

Basel-Stadt

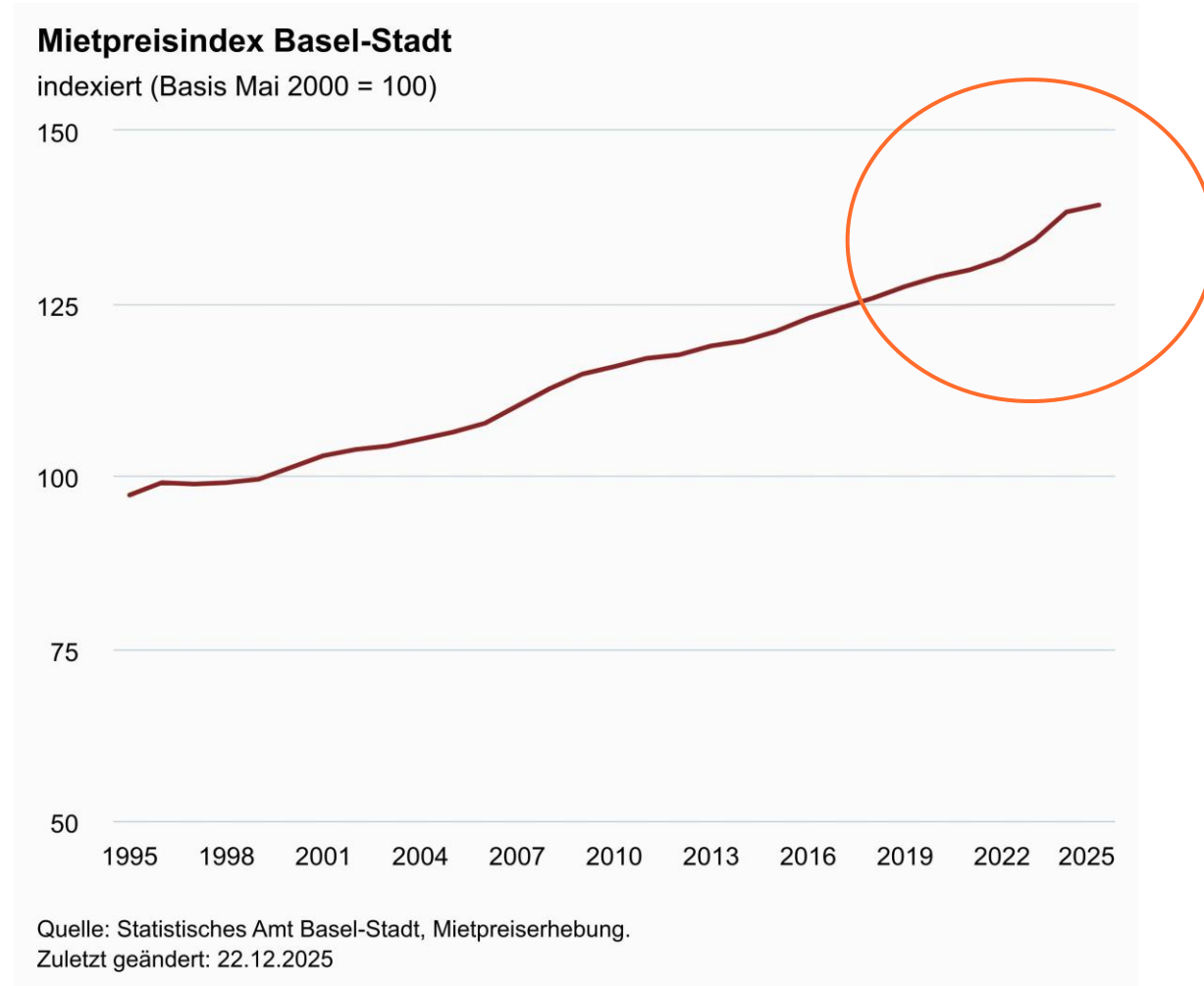


Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt, Gebäude- und Wohnungsstatistik.
Zuletzt geändert: 26.3.2026

Reaktionen am Markt

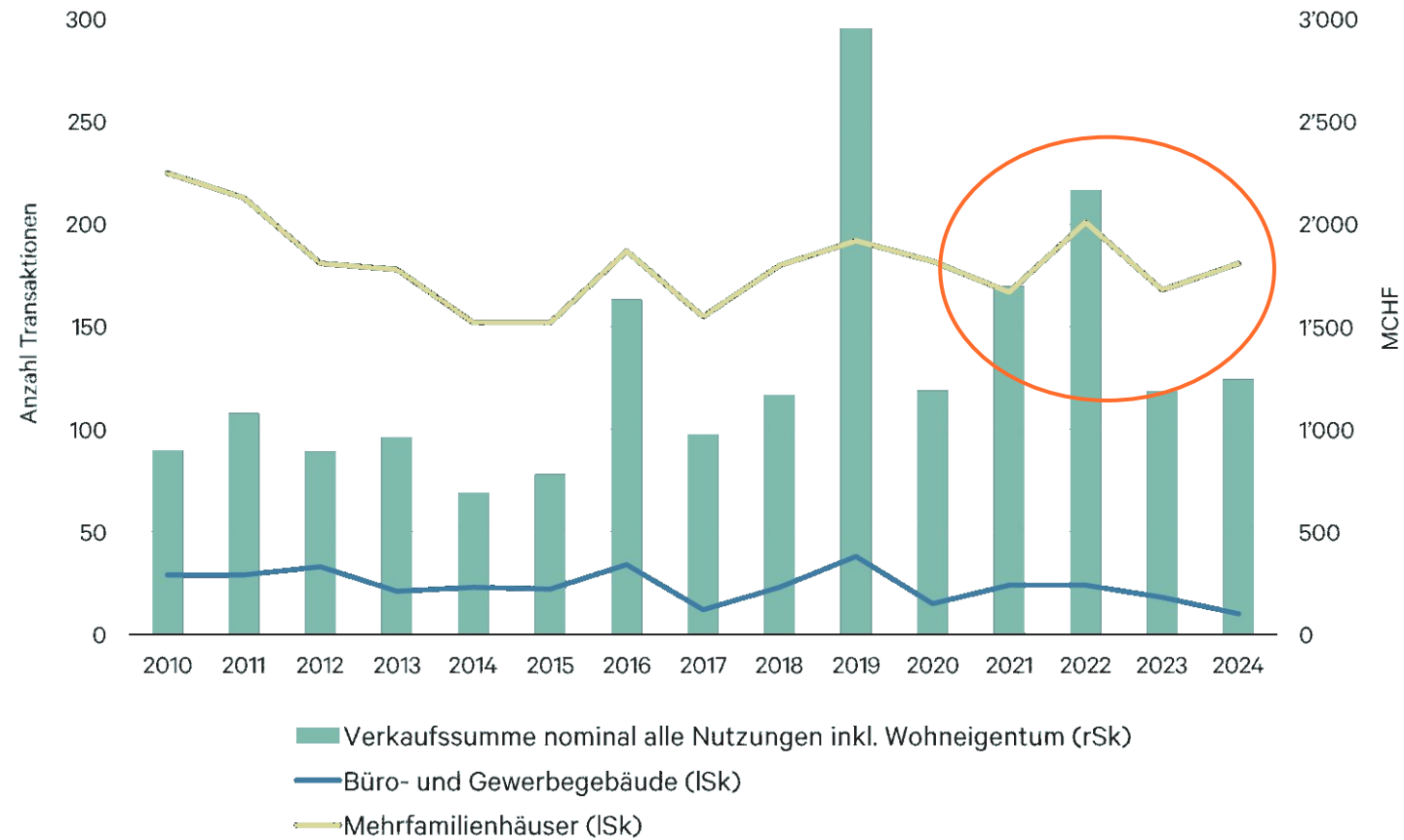


Reaktionen am Markt



Reaktionen am Markt

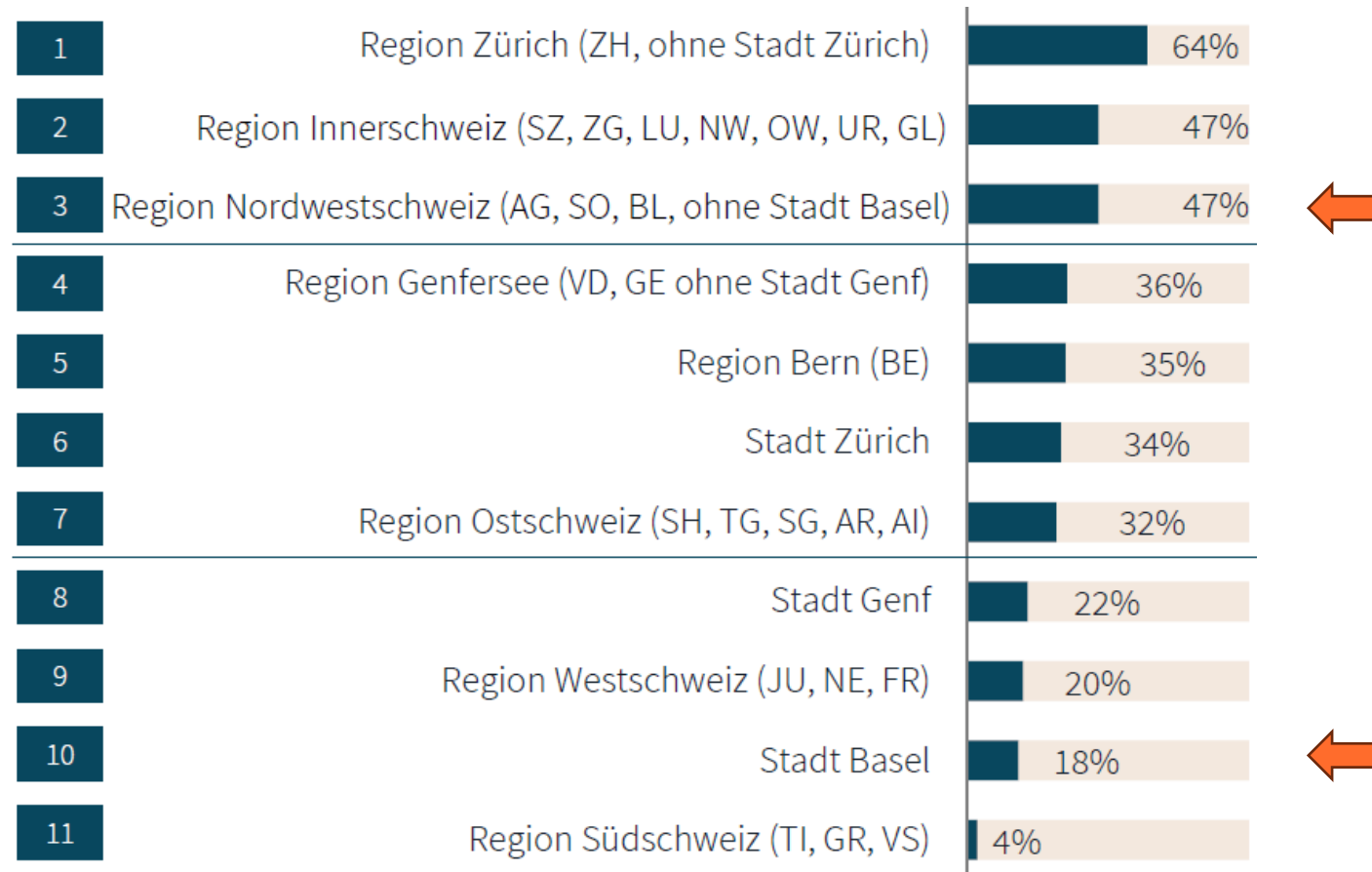
Transaktionsentwicklung Kanton Basel-Stadt 2010–2024



Quelle: CBRE

Reaktionen am Markt

«Wenn Sie im Jahr 2026 Immobilien akquirieren wollen, in welchen Regionen möchten Sie das Kapital mehrheitlich investieren?» (Mehrfachauswahl möglich)



Quelle: JLL Schweiz

Revision Wohnschutzverordnung per 1.11.2025

REVISION

- ➔ Administrative Erleichterungen
- ➔ Keine Bewilligungs- und Meldepflicht für Kleininvestitionen < CHF 5'000 (ohne Mietzinsaufschlag)
- ➔ Klare Kriterien für die Anwendung des umfassenden Bewilligungsverfahrens (keine Obergrenzen für MZ-Erhöhungen):
 - ➔ insbesondere mindestens 15% Energieeinsparung
- ➔ Anpassung (bzw. Korrektur) der Formel für den Überwälzungssatz von Investitionskosten (wieder analog CH)

$$\text{Überwälzungssatz} = (((\text{Referenzzinssatz} + 2\%) / 2 + (100 / 30)) * 1.1) * \del{0.5}$$

Agenda

- Investment Case Warteck Invest
- Wohnschutz Basel: Rückblick und Ausblick
- Wohnungsmarkt Basel: Chancen für institutionelle Investoren
- Q&A

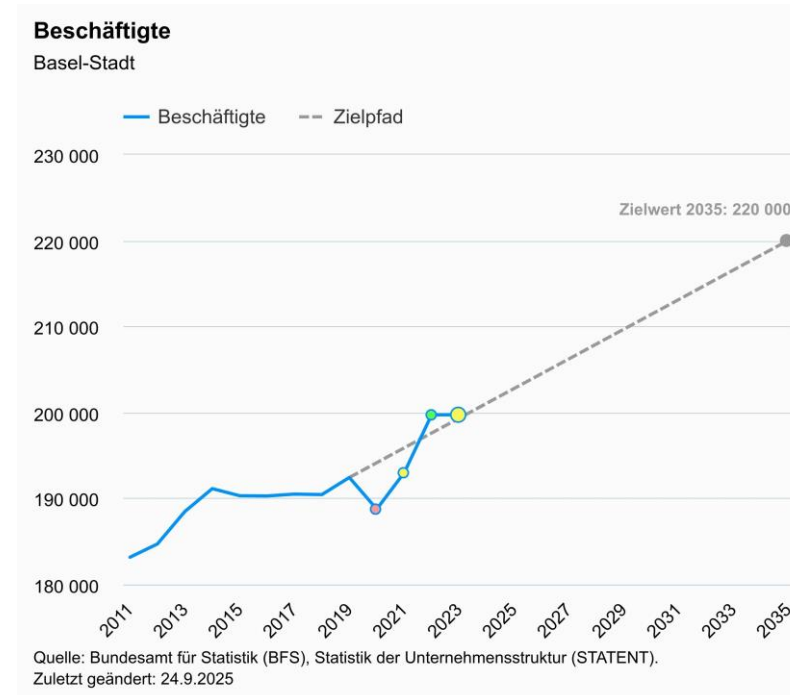
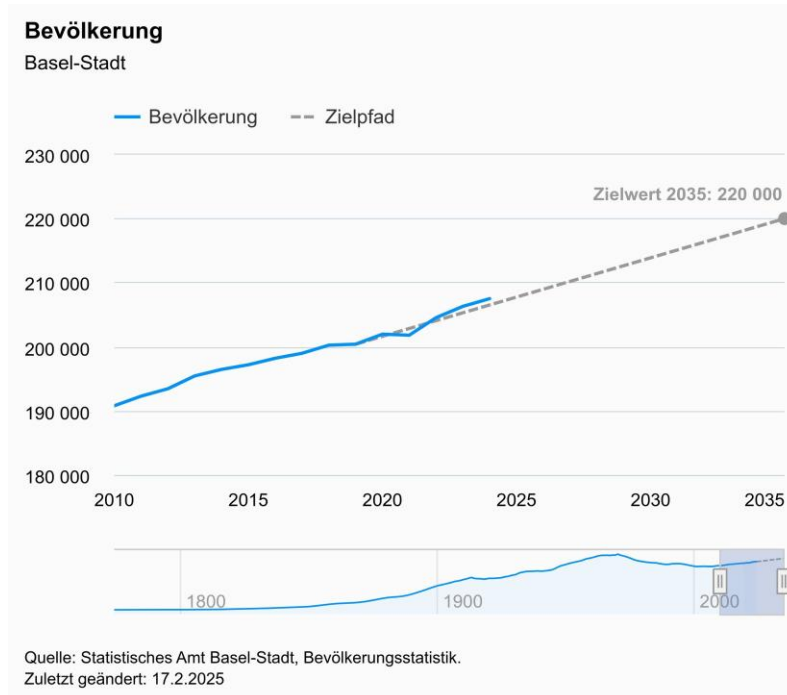
Wohnungsmarkt Basel: Nachfrage und Angebot

Nachfrage: steigend dank Beschäftigungswachstum, Zuwanderung, demografischen Trends

Angebot: hinkt hinterher wegen Baulandknappheit, komplizierte Bauverfahren, NIMBY



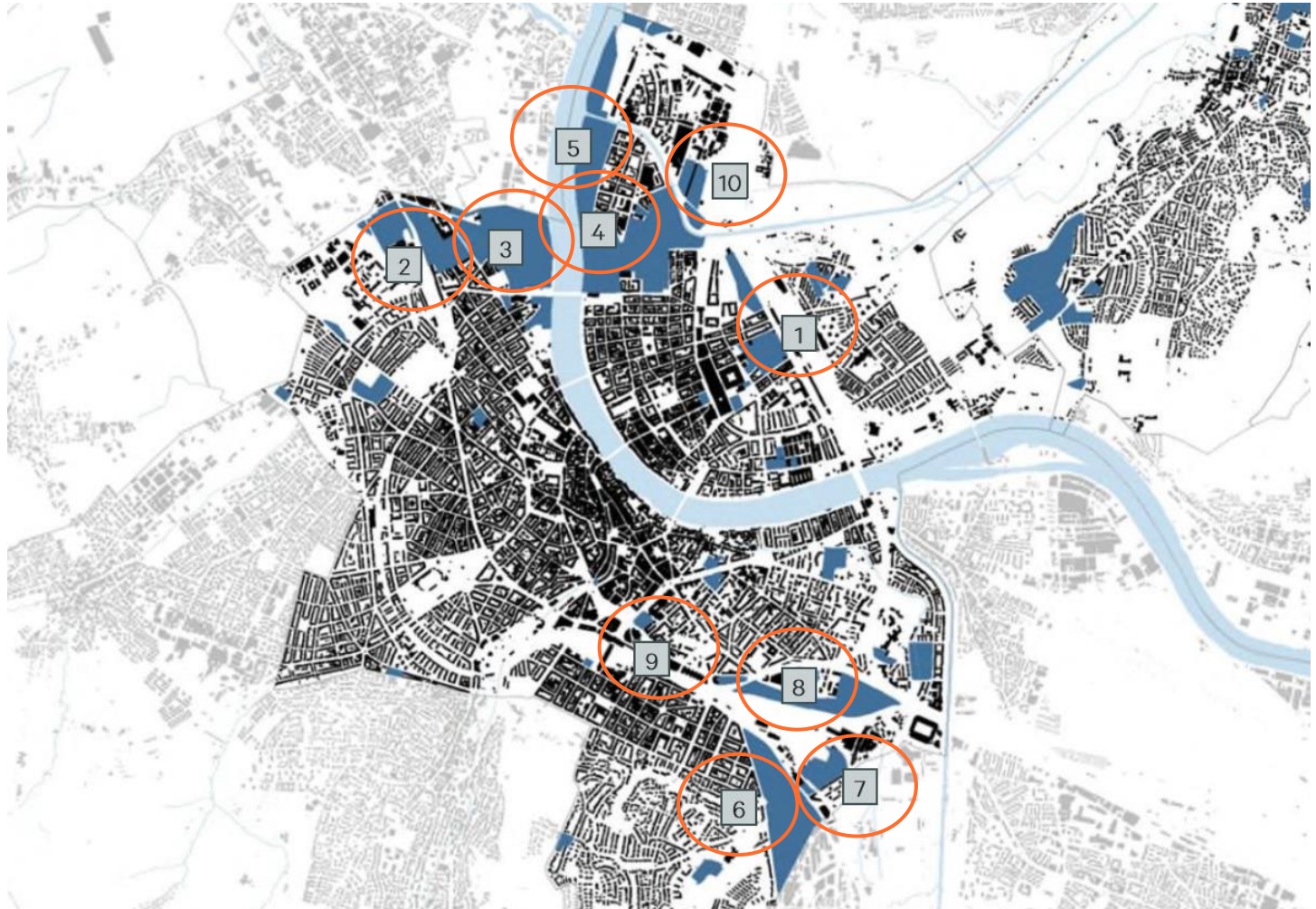
Preiseffekt auf Mieten



Transformations- und Entwicklungsareale

Flächen total 113 ha

1. Rosental Mitte
2. Volta Nord
3. Novartis Campus
4. Klybeckplus
5. Klybeckquai & Westquai
6. Dreispitz Nord
7. Areal Walkeweg
8. Areal Wolf
9. Nauentor
10. Stücki



Akquisitionsbedingungen

Netto-Ankaufsrenditen (2025)

Kanton		Bandbreite		
		von	ø	bis
ZH	Zürich	2.20%	2.70%	3.20%
ZG	Zug	2.30%	2.75%	3.20%
GE	Genève	2.60%	2.95%	3.30%
VD	Waadt	2.60%	2.95%	3.30%
BL	Basel-Landschaft	2.50%	3.00%	3.50%
AG	Aargau	2.70%	3.10%	3.50%
LU	Luzern	2.60%	3.10%	3.60%
BE	Bern	2.70%	3.25%	3.80%
SZ	Schwyz	2.80%	3.25%	3.70%
BS	Basel-Stadt	2.70%	3.25%	3.80%
SH	Schaffhausen	2.80%	3.30%	3.80%
SG	St. Gallen	2.80%	3.30%	3.80%
TG	Thurgau	2.80%	3.30%	3.80%
FR	Fribourg	3.10%	3.60%	4.10%
SO	Solothurn	3.30%	3.70%	4.10%
NE	Neuchâtel	3.40%	3.75%	4.10%
GL	Glarus	3.50%	3.85%	4.20%
GR	Graubünden	3.50%	3.85%	4.20%
AR	Appenzell Ausserrhoden	3.60%	3.95%	4.30%
AI	Appenzell Innerrhoden	3.60%	3.95%	4.30%
NW	Nidwalden	3.60%	3.95%	4.30%
OW	Obwalden	3.60%	3.95%	4.30%
UR	Uri	3.60%	3.95%	4.30%
VS	Wallis	3.60%	3.95%	4.30%
TI	Tessin	3.50%	4.00%	4.50%
JU	Jura	3.80%	4.20%	4.60%

Quelle: JLL

Investieren trotz Wohnschutz-Regulierung



Neubau

- Kein Wohnschutz für Neubauten und/oder Umnutzung zu Wohnen
- Kein Wohnschutz auf Mehrflächen bei Ersatzneubauten



Mietzinskontrolle

- Endet nach 5 Jahren, danach gilt CH-Mietrecht
- Befristete Verträge und Staffelmiete möglich



Sanierung

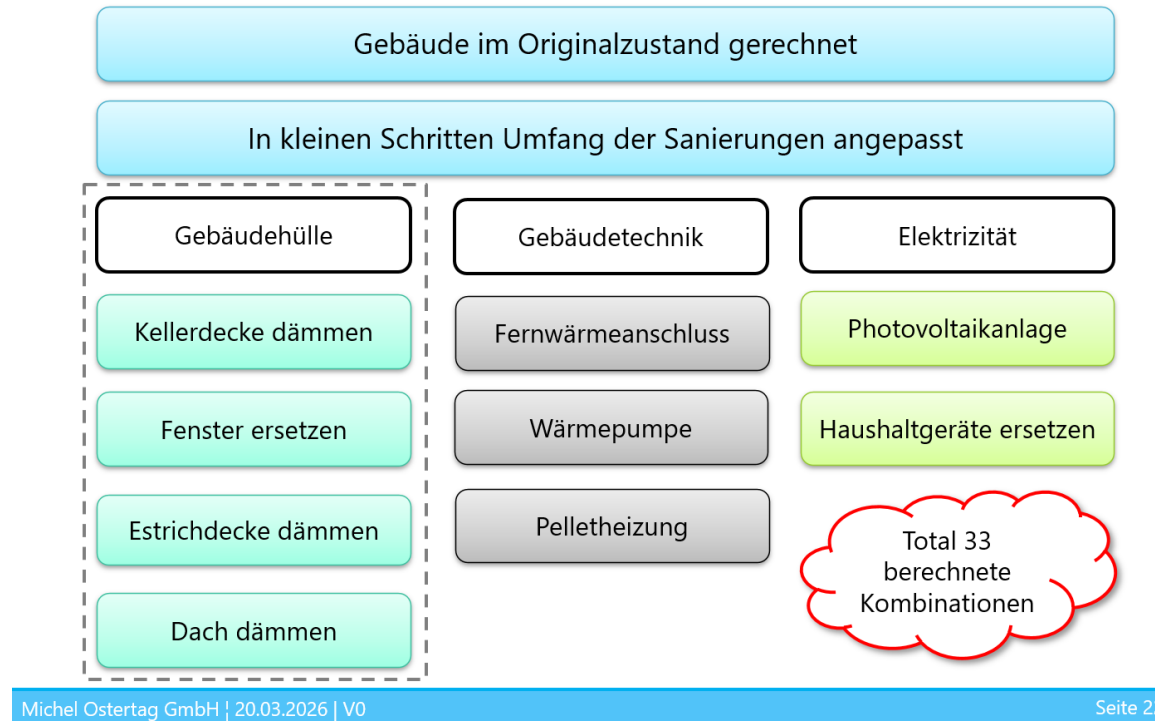
Mietzinserhöhungen nach CH-Mietrecht möglich bei entsprechenden Energiemassnahmen



Mieterwechsel / einfacher Unterhalt

- Keine Bewilligungspflicht für einfachen Unterhalt ohne Wertvermehrung
- Mietzinsanpassung nach CH-Mietrecht möglich

Energiesparmassnahmen bei Sanierungen



Energiesparmassnahmen bei Sanierungen

Fazit

- 1 Wenn am Gebäude **noch gar keine Sanierungen** durchgeführt wurden, ist die Umsetzung sehr **einfach** und durch verschiedene Massnahmen möglich.
- 2 Unter gewissen Umständen, können nur durch den Ersatz der **Haushaltgeräte** die Anforderung erreicht werden.
 - Abhängig von Anzahl Geräten und dem Alter der Geräte
- 3 Gebäude die aktuell mit einer **Ölheizung** betrieben werden, können mit dem **Wechsel auf einen Fernwärmeanschluss**, Holzheizung o.ä. die Anforderungen einfach erreichen.
 - Das ist unabhängig davon, wie das Gebäude aktuell gedämmt ist

Fazit

- 4 Ist bereits ein **Anschluss an die Fernwärme** vorhanden, oder ist eine Holzheizung installiert, sind **Massnahmen an der Gebäudehülle** nötig, und/oder es wird eine **Photovoltaikanlage** eingebaut (+/- 15 kWp)
- 5 Ist **ein Gebäude gut gedämmt** und an einer **Fernwärme** angeschlossen, können die Anforderungen mit einer **Photovoltaikanlage** gerade noch erreicht werden – danach wird eine Umsetzung schwierig, wenn nicht sogar unmöglich!
- 5
- 6 Ist **ein Gebäude gut gedämmt**, an einer **Fernwärme** angeschlossen und hat bereits eine **Photovoltaikanlage**, wird die Umsetzung herausfordernd.

Umfassende Sanierung

Beispiel Liegenschaft mit 10 4-Zimmerwohnungen

Sanierung bewohnt

Investition CHF 1.5 Mio., entsprechend CHF 150'000 pro Wohnung

CH

Mietzinsaufschlag mtl.: CHF 340 - 420

Rendite auf Baukosten: 2.7 - 3.4%

Rendite auf Baukosten
und Einsparung Unterhalt: 3.6 - 4.3%

BS vereinfachtes Verfahren

Mietzinsaufschlag mtl. max: CHF 160

Rendite auf Baukosten: 1.3%

Rendite auf Baukosten
und Einsparung Unterhalt: 2.2%

BS umfassendes Verfahren

Mietzinsaufschlag mtl.: CHF 270

Rendite auf Baukosten: 2.2%

Rendite auf Baukosten
und Einsparung Unterhalt: 3.1%

- Wertvermehrender Anteil max. 40%
- Amortisation 30 Jahre

Fazit

! Wohnschutz-Regulierung schadet insgesamt dem Markt. Sie führt zu:

- Unsicherheit
- administrativem Mehraufwand
- fallweise tieferer Rendite

und damit zum Rückgang privater Investitionen

Aber:



Wohnungsnachfrage intakt und mfr. steigend



Chancen bei Akquisitionen, Neubauten und Arealentwicklungen



Sanierungen weiterhin möglich, Rendite abhängig von Vorgehensweise



Institutionelles Kapital kann mit der richtigen Liegenschaftsstrategie in Basel noch sinnvoll arbeiten



Q&A

Danke für Ihre Aufmerksamkeit

