WENGERPLATTNER

Beilage 6

Rhystadt AG
Klybeckstrasse 191
4057 Basel
Schweiz

Wirtschaftliches Gutachten - Klybeckplus

Gutachten zum wirtschaftlichen Effekt der Volksinitiative «Basel baut Zukunft» auf das Areal Klybeckplus

Zürich, 4. Dezember 2020

Projektnummer	103556.2001
Auftraggeber	Rhystadt AG Klybeckstrasse 191 4057 Basel Schweiz
Kontaktperson	Elke Gall
Bearbeitung	Wüest Partner AG Alte Börse Bleicherweg 5 8001 Zürich Schweiz T +41 44 289 90 00 wuestpartner.com
Projektleitung	Andreas Häni
Bearbeitung	Lukas Lienhart
Zeitraum	Oktober-Dezember 2020

Wüest Partner ist ein unabhängiges und inhabergeführtes Beratungsunternehmen. Seit 1985 schaffen wir als neutrale Experten erstklassige Entscheidungsgrundlagen für professionelle Immobilienakteure. Mit einem breiten Leistungsangebot – bestehend aus Beratung, Bewertung, Daten, Applikationen, Publikationen und Bildung – begleiten wir unsere Kundinnen und Kunden im In- und Ausland. Unser Wissen schafft Transparenz und ebnet neue Wege für die Weiterentwicklung der Immobilienwirtschaft.

Mit einem rund 280-köpfigen, interdisziplinären Beraterteam verfügt das Unternehmen über eine hohe Kompetenz und langjährige Erfahrung. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stammen aus den Disziplinen Ökonomie, Architektur, Informatik, Ingenieurwesen sowie Sozial- und Naturwissenschaften. Die in Zürich, Genf, Bern, Lugano, Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, München, Düsseldorf und Paris stationierten Beraterteams werden von einem internationalen Netzwerk von Partnerfirmen und regional gut verankerten Fachpersonen ergänzt.

Für Kontinuität, Nachhaltigkeit und Unabhängigkeit der Unternehmensleistungen bürgen die zwanzig Partner, die zugleich Eigentümer der Wüest Partner AG sind: Andreas Ammann, Andreas Bleisch, Jan Bärthel, Patrick Schnorf, Mario Grubenmann, Patrik Schmid, Gino Fiorentin, Stefan Meier, Hervé Froidevaux, Ronny Haase, Pascal Marazzi-de Lima, Andreas Keller, Karsten Jungk, Ivan Anton, Fabio Guerra, Alain Chaney, Christine Eugster, Matthias Weber, Jörg Lamster und John-Guy Park.

Inhaltsverzeichnis

	Management Summary	**4**
1	**Ausgangslage**	**5**
2	**Wirtschaftliches Ausgangsszenario**	**6**
2.1	Residualwertverfahren	6
2.2	Definition Quantilsbegriff	6
2.3	Berechnung Landwert im Ausgangsszenario	6
2.3.1	Nutzungsmix	7
2.3.2	Vermietbare Fläche	7
2.3.3	Mietpotenzial	7
	Gewerbliche Nutzung	7
	Wohnnutzung am Markt	8
	Wohnnutzung preisgünstig	11
2.3.4	Erstellungskosten	11
	Gewerbliche Nutzung	11
	Wohnen	12
2.3.5	Kapitalisierungssatz	12
2.3.6	Definition der Bezugsfläche	13
2.3.7	Landwert Ausgangsszenario	13
3	**Volksinitiative «Basel baut Zukunft»**	**14**
3.1	Initiativtext	14
3.2	Interpretation des Initiativtextes	14
4	**Herleitung der Kostenmiete**	**15**
4.1	Rechtliche Grundlagen	15
4.2	Berechnung der Kostenmiete	15
5	**Analyse des wirtschaftlichen Effekts**	**16**
5.1	Ergebnisse	16
6	**Kompensation durch Mieten «am Markt»**	**17**
7	**Fazit**	**18**
8	**Disclaimer**	**19**

Management Summary

- Infolge des Rückzugs einiger Industriekonzerne aus dem Standort Basel steht in den nächsten Jahren und Jahrzehnten eine Neuentwicklung von grossflächigen Industriearealen innerhalb der Stadt Basel bevor.
- Die Volksinitiative «Basel baut Zukunft», welche im Jahr 2021 zur Abstimmung kommen wird, verfolgt das Ziel, den Anteil an gemeinnützigem Wohnraum zur Kostenmiete auf diesen Arealen auf mindestens **50% der Bruttogeschossfläche der gesamten Wohnfläche** festzulegen.
- Das vorliegende Gutachten analysiert anhand von Beispielrechnungen die **wirtschaftlichen Auswirkungen** der in der Volksinitiative verlangten Bedingungen auf die Eigentümer des Klybeck-Areals. Dieses wurde im Jahr 2019 auf der Basis der vorliegenden Planungsvereinbarung mit dem Kanton Basel-Stadt sowie dem im Rahmen einer städtebaulichen Testplanung und unter Einbezug der Bevölkerung erstellten Syntheseberichts erworben.
- Die Analyse zeigt, dass die Auswirkungen der in der Volksinitiative verlangten Bedingungen eine **Wertminderung des Areals von ca. 31%** oder **CHF 537'000'000** zur Folge hätte.
- Um diesen Minderwert durch eine Erhöhung der Mietzinse der restlichen Wohneinheiten kompensieren zu können, müssten diese **23% über der eingeschätzten Marktmiete** zu liegen kommen, was einen **Durchschnittlichen Mietzins weit über dem 90%-Quantil** für die Stadt Basel zur Folge hätte. Dies wird als nicht vereinbar mit den Zielen des Syntheseberichts und zudem unrealistisch eingestuft wird.

1 Ausgangslage

Das Klybeck-Areal hat eine mehr als 150-jährige Geschichte als Industriequartier in Basel. Zu Beginn der 2010er-Jahre zeichnete sich ein Rückzug der Industriekonzerne Huntsman, BASF und Novartis aus dem Klybeck-Areal ab, was den Kanton Basel-Stadt dazu veranlasst hat, eine Zukunftsvision für das Quartier Klybeck zu entwickeln. Der Kanton Basel-Stadt schloss mit den Eigentümern des Klybeckareals, BASF und Novartis, im Jahr 2016 eine Planungsvereinbarung ab, welche die Stossrichtung für das Arealentwicklungsprojekt «Klybeckplus» vorgab. Der gegenwärtige Industriestandort soll demzufolge zu einem offenen, belebten Wohn- und Arbeitsquartier transformiert werden.

Die erste Planungsphase des Projekts Klybeckplus wurde im November 2018 abgeschlossen. In dieser wurde eine städtebauliche Testplanung, für welche mehrere Planungsbüros Entwürfe für mögliche Zukunftskonzepte erstellten, durchgeführt. Die Konzepte wurden unter Einbezug der Bevölkerung ausgewertet und deren Erkenntnisse in einem Synthesebericht festgehalten.

Auf dieser Grundlage wurde das Areal im Jahr 2019 zum Verkauf ausgeschrieben und an die Swiss Life Asset Management AG (Areale der BASF) sowie die Central Real Estate Basel AG[1] (Areale von Novartis) verkauft. Die Grundlage für die Kaufangebote waren die oben erwähnte Planungsvereinbarung sowie der Synthesebericht der Phase 1 des Projekts Klybeckplus[2]. Die für den vorliegenden Bericht relevanten Eckdaten des Syntheseberichts sind in nachfolgender Tabelle zusammengefasst.

Tabelle 1
Eckdaten aus dem Synthesebericht zum Entwicklungsprojekt Klybeckplus
Quelle: Synthesebericht Klybeckplus

Bezeichnung	Wert	Beschreibung	Quelle
Ausnützung	*3.0*	*«Die Testplanung hat ergeben, dass für den gesamten Perimeter eine minimale Nutzungsdichte von 3.0 (AZ) (=min. 900'000 m2 Bruttogeschossfläche) angemessen ist.»*	*Synthesebericht S. 82*
Min. Wohnanteil	*50%*	*«Die Testbeiträge haben gezeigt, dass der Wohnanteil insgesamt mindestens 50% der Geschossfläche betragen soll.»*	*Synthesebericht S. 84*
Preisgünstiges Wohnen	*15%*	*«Auch ist den Planungspartnern bewusst, dass die Schaffung von günstigem Wohnraum ein grosses Anliegen der Bevölkerung ist. Die Planungspartner gehen deshalb von einem Anteil günstigen Wohnens von mindestens 15% aus.»*	*Synthesebericht S. 84*
Durchmischung	–	*«Um dem Bedürfnis nach einer nachhaltigen Durchmischung im Quartier zu entsprechen, sollen unterschiedliche Bebauungsstrukturen mit verschiedenen Wohntypologien vorgesehen werden [...].»*	*Synthesebericht S. 84*
Stadt für alle	–	*«Die Beteiligungsveranstaltungen haben gezeigt, dass es der Bevölkerung ein Anliegen ist, ein Quartier zu schaffen, bei welchem alle Bevölkerungsgruppen sich wiederfinden können.»*	*Synthesebericht S. 84*

[1] Heute Rhystadt AG

[2] Die gemäss Planungsvereinbarung und Synthesebericht möglichen Nutzungen bildeten Grundlage für die Arealbewertung und den daraus resultierenden Kaufentscheid seitens der Central Real Estate Basel AG. Sie bilden damit, obwohl rechtlich nicht bindend, zutreffende Grundlage der ökonomischen Beurteilung.

2 Wirtschaftliches Ausgangsszenario

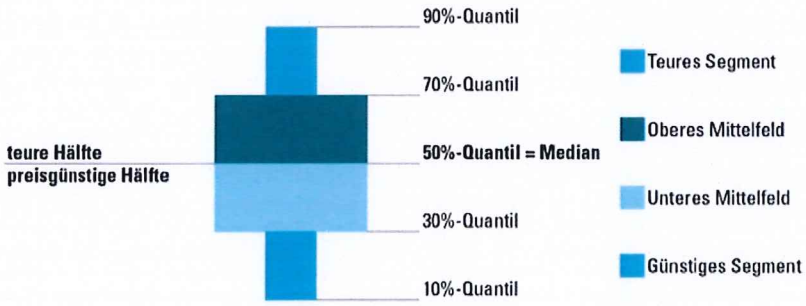
Auf der Basis der in Abschnitt 1 beschriebenen Ausgangslage und den in obenstehender Tabelle zusammengefassten Kenngrössen lässt sich der Landwert für das Areal mithilfe des Residualwertverfahrens herleiten.

2.1 Residualwertverfahren

Im Residualwertverfahren wird das im Rahmen der rechtlichen Vorgaben realisierbare Nutzungspotenzial für das Areal definiert und dessen erzielbare Erträge und Kosten ermittelt. Diese Erträge und Kosten werden im Anschluss mit einem dem zugrundeliegenden Risikoprofil entsprechenden Zinssatz kapitalisiert. Im Anschluss werden die Erstellungskosten in Abzug gebracht, wodurch man den residualen Landwert erhält.

2.2 Definition Quantilsbegriff

Die Positionierung von Mietzinsen oder Immobilienpreisen kann nicht anhand eines Durchschnittspreises vorgenommen werden, da dieser lediglich die Einstufung in die beiden Kategorien «über-» oder «unterdurchschnittlich teuer» zulässt. Erst die Erkenntnis über die Ausgestaltung des Preisspektrums, d. h. der Bandbreite der Preise, innerhalb der sich ein Grossteil der Preise bewegt, lässt eine differenzierte Betrachtung zu. Das 50-Prozent-Quantil bildet die Grenze zwischen der teuren und der preisgünstigen Hälfte der Angebote und wird auch als «Median» bezeichnet. Der Median liegt genau so hoch, dass 50% aller Preise über und 50% unter ihm liegen.



Beispiele: 10%-Quantil:
preisgünstigste 10 Prozent aller Angebote liegen unter diesem Wert

30%-Quantil:
preisgünstigste 30 Prozent aller Angebote liegen unter diesem Wert

2.3 Berechnung Landwert im Ausgangsszenario

Die zentralen Eingangsparameter für die Ermittlung des Landwerts nach der Residualwertmethode sind

- Nutzungsmix
- Vermietbare Fläche
- Mietpotenzial
- Erstellungskosten
- Kapitalisierungssatz

In den folgenden Abschnitten werden die Eingangsparameter für die Landwertermittlung hergeleitet.

2.3.1 Nutzungsmix

Im Synthesebericht wird ein Wohnanteil von mindestens 50% verlangt. Eine Obergrenze wurde nicht vorgesehen. Effektiv wird daher ein **Wohnanteil von 80%** als realistisch angesehen. Zudem wird gemäss Synthesebericht mit einem **Anteil von preisgünstigem Wohnen von 15% der Wohnfläche** ausgegangen.

2.3.2 Vermietbare Fläche

Gemäss Synthesebericht ist eine Ausnützungsziffer von 3.0 über das Gesamtareal angemessen. Gemäss §7 Abs. 2 des Bau- und Planungsgesetz (BPG) des Kantons Basel-Stadt ist die Ausnützungsziffer (AZ) als das Verhältnis zwischen der Bruttogeschossfläche (BGF) und der Grundstücksfläche (GSF) definiert.

$$AZ = \frac{\sum BGF}{GSF}$$

In den nachfolgenden Berechnungen wird demzufolge von einer **AZ von 3.0** ausgegangen.

Um in weiterer Folge aus der BGF die Hauptnutzfläche (HNF) ableiten zu können, muss ein Verhältnis zwischen HNF und GF angenommen werden. Gemäss Benchmarks wird ein Verhältnis **HNF/BGF** von **0.75 für Wohnflächen** und **0.80 für gewerblich genutzte Flächen** als plausibel angesehen und entsprechend in den nachfolgenden Berechnungen angesetzt.

2.3.3 Mietpotenzial

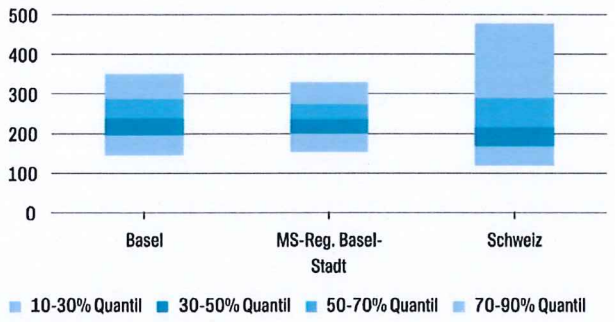
Es werden die Mietpotenziale differenziert nach ihrer Nutzung hergeleitet. Um die einfache Nachvollziehbarkeit der Berechnungen zu gewährleisten, wird je Nutzungsklasse mit einem Durchschnittswert gerechnet.

Aufgrund des Ausmasses des Projekts Klybeckplus und der Tatsache, dass sich das Quartier Klybeck durch die geplanten Entwicklungen grundlegend verändern wird, sind für die Ermittlung des Mietpotenzials die aktuellen Vergleichswerte aus dem Quartier nur begrenzt aussagekräftig. Zudem wird die geplante Anbindung an das S-Bahn-Netz einen aufwertenden Effekt auf das Quartier haben. Es ist daher darauf zu achten, die zukünftige Situation des Quartiers bestmöglich zu antizipieren und abzubilden.

Gewerbliche Nutzung

Gemäss Synthesebericht wird für das Projekt Klybeckplus ein belebtes Arbeits- und Wohnquartier angestrebt. Aus diesem Grund wird für die gewerblich genutzten Flächen angenommen, dass es sich dabei primär um Verkaufs- und Büroflächen handelt. Die nachstehenden Grafiken zeigen die aktuellen Preisspektren für Verkaufs- und Büroflächen in der Gemeinde Basel und im Vergleich zur MS-Region Basel-Stadt sowie der ganzen Schweiz.

Büroflächen: Preisspektren (Nettomiete in CHF pro m² und Jahr)

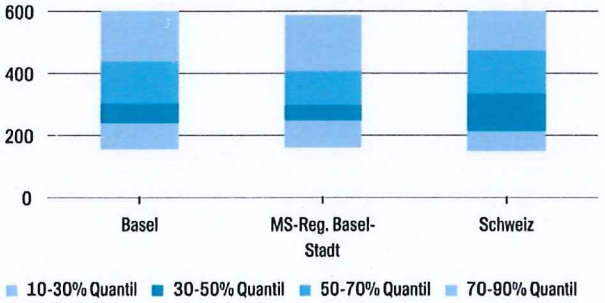


Quelle: Wüest Partner

	Basel	MS-Reg. Basel-Stad.	Schweiz
90% Quantil	349	328	477
70% Quantil	288	276	290
50% Quantil	240	238	215
30% Quantil	196	202	170
10% Quantil	146	155	120

Abbildung 1
Preisspektren Büroflächen Basel im Vergleich
Quelle: Wüest Partner

Verkaufsflächen: Preisspektren (Nettomiete in CHF pro m² und Jahr)



Quelle: Wüest Partner

	Basel	MS-Reg. Basel-Stad.	Schweiz
90% Quantil	601	587	601
70% Quantil	439	408	476
50% Quantil	304	300	336
30% Quantil	242	252	216
10% Quantil	157	162	151

Abbildung 2
Preisspektren Verkaufsflächen Basel im Vergleich
Quelle: Wüest Partner

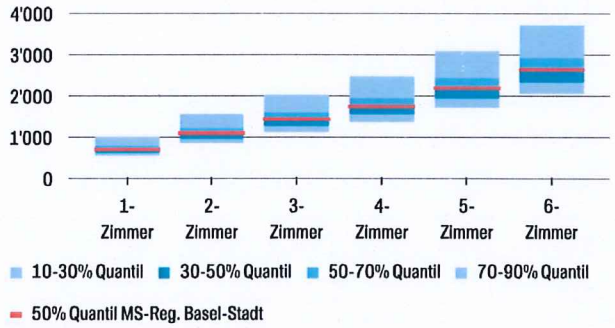
Für Büronutzung kann für das Areal des Projekts Klybeckplus zukünftig von einer überdurchschnittlichen und für Verkaufsflächen von einer durchschnittlichen Lage ausgegangen werden. In Summe wird für die gewerblich genutzten Flächen ein erreichbares Mietpotenzial von **CHF 270 pro m2 und Jahr** ausgegangen.

Wohnnutzung am Markt

Mit dem klaren Anspruch, ein attraktives Wohnquartier mit direktem Zugang zum Rheinufer zu schaffen, ist das Areal des Projekts Klybeckplus zukünftig als überdurchschnittliches Wohnquartier zu bewerten. Da das Mietpotenzial für den preisgünstigen Wohnraum separat eingeschätzt wird, wird hier lediglich das Marktpotenzial für die restlichen Wohneinheiten betrachtet.

Für die Beurteilung der Wohnungspreisspektren werden die Stückpreis-Mieten zum Vergleich herangezogen, da diese aussagekräftiger und einfacher vergleichbar sind. In nachstehender Abbildung werden die Stückpreise für Wohnungen mit 1 - 6 Zimmern in der Gemeinde Basel-Stadt dargestellt.

Mietwohnungen: Preisspektren pro Objekt (Nettomiete in CHF pro Monat)



Quelle: Wüest Partner

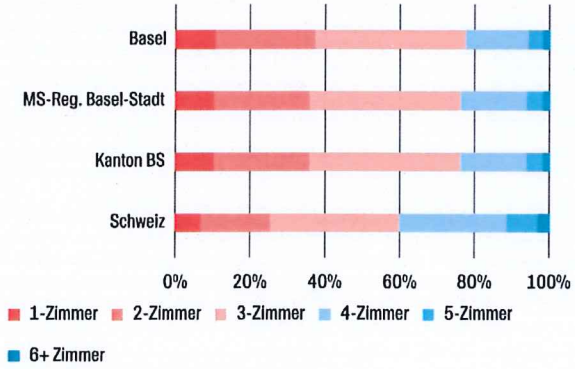
						Basel
	1-Zimmer	2-Zimmer	3-Zimmer	4-Zimmer	5-Zimmer	6-Zimmer
90% Quantil	999	1'550	2'020	2'470	3'090	3'710
70% Quantil	788	1'230	1'600	1'950	2'440	2'930
50% Quantil	711	1'100	1'440	1'760	2'200	2'640
30% Quantil	633	984	1'280	1'560	1'960	2'350
10% Quantil	562	874	1'140	1'390	1'740	2'090

Abbildung 3
Preisspektren Wohnungen nach Anzahl Zimmer, Basel-Stadt
Quelle: Wüest Partner

Da es sich bei den zu erstellenden Wohnbauten im Klybeck-Areal ausschliesslich um Neubauten handelt, die hohen bautechnischen und nachhaltigen Standards genügen sollen, wird das durchschnittliche Mietpotenzial für Wohnungen am Markt um das 80%-Quantil festgelegt.

Für die Definition des Wohnungsmix und der Wohnungsgrössen wird der aktuelle Bestand in der Stadt Basel analysiert. Nachstehende Grafik zeigt den Wohnungsmix von Mietwohnungen gegliedert nach Anzahl Zimmer in der Stadt Basel, der MS-Region, dem Kanton sowie der gesamten Schweiz .

Mietwohnungen: Wohnungsbestand nach Zimmerzahl (Anteile)



Quelle: BFS Wohnbaustatistik, Wüest Partner Wohnungsmodell

Abbildung 4
Wohnungsmix der Stadt Basel, der MS-Region, des Kantons und der gesamten Schweiz
Quelle: Wüest Partner

	Basel	MS-Reg. Basel-St.	Kanton BS	Schweiz
1-Zimmer	10.9%	10.4%	10.4%	7.0%
2-Zimmer	26.4%	25.6%	25.6%	18.5%
3-Zimmer	40.5%	40.5%	40.5%	34.5%
4-Zimmer	16.7%	17.5%	17.5%	28.8%
5-Zimmer	4.2%	4.4%	4.4%	8.5%
6+ Zimmer	1.4%	1.5%	1.5%	2.7%

Der Wohnungsmix wird für die nachstehenden Berechnungen gemäss dem Bestand übernommen. Die Wohnungsgrössen werden im Detail analysiert. Die folgende Grafik bildet das aktuelle Wohnungsangebot in der Stadt Basel ab, wobei die Wohnungen nach deren Fläche aufgeschlüsselt werden.

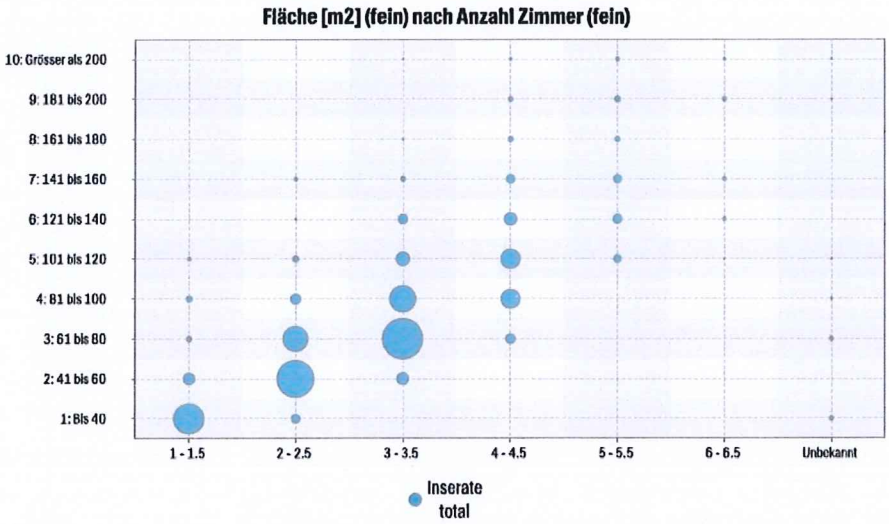


Abbildung 5
Wohnungsgrössen des Wohnungsangebots in der Stadt Basel
Quelle: Wüest Partner

Es ist zu erkennen, dass generell pro zusätzlichem Zimmer mit einer zusätzlichen Fläche von ca. 20 m2 zu rechnen ist. Entsprechend wurden die Wohnungsgrössen für die nachfolgenden Berechnungen in Schritten von ca. 20 m2 abgestuft. Nachstehende Tabelle fasst den für die Berechnungen herangezogenen Zahlen bezüglich Wohnungsmix, Wohnungsgrössen sowie Nettomieten zusammen.

Zimmerzahl	*Anteil*	*Grösse*	*Nettomiete pro Monat*	*Nettomiete pro Jahr*	*Nettomiete pro m2 pro Jahr*
1-Zimmer	*10.9%*	*38 m2*	*CHF 950*	*CHF 11'400*	*CHF 300*
2-Zimmer	*26.4%*	*55 m2*	*CHF 1'390*	*CHF 16'680*	*CHF 303*
3-Zimmer	*40.5%*	*75 m2*	*CHF 1'810*	*CHF 21'720*	*CHF 290*
4-Zimmer	*16.7%*	*95 m2*	*CHF 2'210*	*CHF 26'520*	*CHF 279*
5-Zimmer	*4.2%*	*115 m2*	*CHF 2'770*	*CHF 33'240*	*CHF 289*
6-Zimmer	*1.4%*	*135 m2*	*CHF 3'320*	*CHF 39'840*	*CHF 295*

Tabelle 2
Eckdaten für nachfolgende Berechnungen, Wohnen am Markt
Quelle: Herleitung aus vorliegendem Bericht

Wohnnutzung preisgünstig

Gemäss Auskunft der Regierung von Basel-Stadt[3] bestehen für preisgünstigen Wohnraum folgende Grenzwerte:

Zimmerzahl	Max. Grösse	Max. Nettomiete / MT	Max. Nettomiete p.a.	Max. Nettomiete / m2 p.a.
1-Zimmer	42 m2	CHF 923	CHF 11'076	CHF 264
2-Zimmer	57 m2	CHF 1'290	CHF 15'480	CHF 272
3-Zimmer	78 m2	CHF 1'671	CHF 20'052	CHF 257
4-Zimmer	98 m2	CHF 2'187	CHF 26'244	CHF 268
5-Zimmer	124 m2	CHF 2'500	CHF 30'000	CHF 241

Tabelle 3
Grenzwerte für preisgünstigen Wohnraum
Quelle: Regierung Stadt-Basel[1]

Der Vergleichbarkeit halber und da sich die Flächen mit den Vorgaben gut decken, werden für die preisgünstigen Wohnungen die gleichen Wohnungsflächen wie für die restlichen Wohnungen gewählt. Aus den Flächen ergeben sich die Nettomieten. Für den vorliegenden Fall werden die Mieten durch die maximalen Nettomieten pro m2 begrenzt. Nachstehende Tabelle fasst die Eckdaten für die preisgünstigen Wohnungen zusammen.

Zimmerzahl	Anteil	Grösse	Nettomiete / MT	Nettomiete p.a.	Nettomiete / m2 p.a.
1-Zimmer	12%	38 m2	CHF 836	CHF 10'032	CHF 264
2-Zimmer	28%	55 m2	CHF 1'247	CHF 14'964	CHF 272
3-Zimmer	35%	75 m2	CHF 1'606	CHF 19'272	CHF 257
4-Zimmer	20%	95 m2	CHF 2'122	CHF 25'464	CHF 268
5-Zimmer	5%	115 m2	CHF 2'310	CHF 27'720	CHF 241

Tabelle 4
Eckdaten für nachfolgende Berechnungen, Wohnen preisgünstig
Quelle: Herleitung aus vorliegendem Bericht

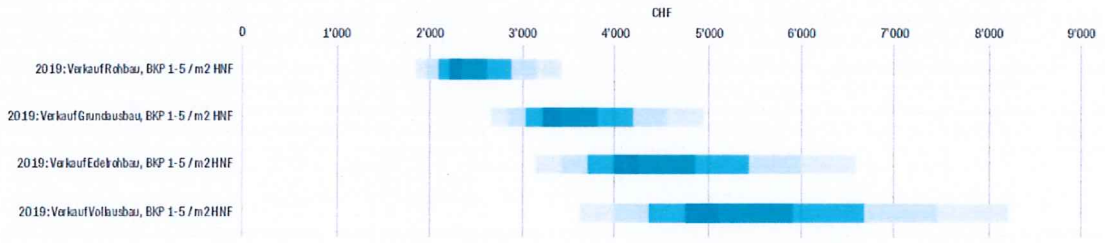
2.3.4 Erstellungskosten

Die Erstellungskosten werden anhand von Benchmarks, aufgegliedert nach Nutzung, hergeleitet.

Gewerbliche Nutzung

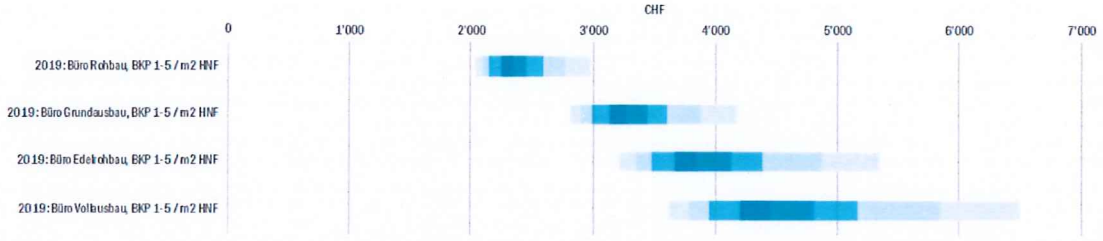
Nachstehend werden die Baukostenbenchmarks für den Neubau von Verkaufs- und Büroflächen abgebildet.

Abbildung 6
Kostenbenchmarks Verkaufs- und Büroflächen
Quelle: Wüest Partner



	1.0	1.5	2.0	2.5	**3.0**	3.5	4.0	4.5	5.0
2019: Verkauf Rohbau, BKP 1-5 / m2 HNF	1850	1'970	2'090	2'220	**2'350**	2'620	2'880	3'150	3'430
2019: Verkauf Grundausbau, BKP 1-5 / m2 HNF	2660	2'850	3'040	3'230	**3'430**	3'810	4'190	4'570	4'950
2019: Verkauf Edelrohbau, BKP 1-5 / m2 HNF	3140	3'430	3'710	3'990	**4'270**	4'850	5'430	6'010	6'590
2019: Verkauf Vollausbau, BKP 1-5 / m2 HNF	3620	4'000	4'360	4'750	**5'120**	5'900	6'680	7'450	8'230

[3] Quelle: https://www.bzbasel.ch/basel/basel-stadt/erstmals-in-zahlen-so-teuer-ist-preisguenstig-wohnen-in-stadt-136340728



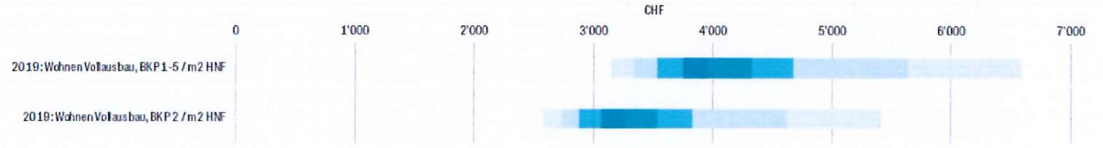
	1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	5.0
2019: Büro Rohbau, BKP 1-5 / m2 HNF	2030	2'090	2'150	2'250	**2'350**	2'460	2'590	2'780	2'980
2019: Büro Grundausbau, BKP 1-5 / m2 HNF	2810	2'900	2'990	3'130	**3'270**	3'440	3'610	3'890	4'180
2019: Büro Edelrohbau, BKP 1-5 / m2 HNF	3210	3'350	3'480	3'670	**3'850**	4'130	4'390	4'870	5'340
2019: Büro Vollausbau, BKP 1-5 / m2 HNF	3620	3'790	3'950	4'210	**4'450**	4'810	5'170	5'840	6'500

Entsprechend dem Gesamtkonzept des Entwicklungsprojekts Klybeckplus wird von einem überdurchschnittlichen Standard (3.5) für die gewerblich genutzten Flächen ausgegangen. Es wird zudem angenommen, dass die Flächen im Grundausbau vermietet werden. Die entsprechenden Kostenbenchmarks sind in Abbildung 6 rot hervorgehoben. Bei einem Anteil an Verkaufs- bzw. Büroflächen von jeweils ca. 50% ergibt das Erstellungskosten (BKP 1-5) von ca. **CHF 3'600 / m2 HNF.**

Wohnen

Nachstehend werden Die Baukostenbenchmarks für den Neubau von Wohnflächen abgebildet

Abbildung 7
Kostenbenchmarks Wohnflächen
Quelle: Wüest Partner



	1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	5.0
2019: Wohnen Vollausbau, BKP 1-5 / m2 HNF	3'150	3'340	3'530	3'750	**3'960**	4'320	4'670	5'640	6'600
2019: Wohnen Vollausbau, BKP 2 / m2 HNF	2'590	2'740	2'890	3'070	**3'260**	3'540	3'830	4'620	5'420

Für die Wohnflächen wird von einem leicht überdurchschnittlichen Ausbaustandard (3.3) und entsprechenden Erstellungskosten (BKP 1-5) von **CHF 4'200 / m2 HNF** ausgegangen.

2.3.5 Kapitalisierungssatz

Der Kapitalisierungssatz spiegelt das Risikoprofil einer Immobilienanlage wider. Für die nachfolgenden Berechnungen wird für den Kapitalisierungssatz zwischen «gewerblicher Nutzung» und «Wohnnutzung» unterschieden. Dieser ist von vielen Faktoren abhängig. Nachstehende Tabelle zeigt das Ergebnis des Zuschlagsmodells für den realen Kapitalisierungssatz von Wüest Partner.

Nutzung	*Zuschlag Wohnen*	*Zuschlag gewerblich*
Basisniveau Risiko	*0.90 %*	*1.10 %*
Immobilienspezifischer Zuschlag	*1.90 %*	*1.90 %*
Makrolage	*0.07 %*	*0.07 %*

Tabelle 5
Zuschlagsmodell für den Kapitalisierungssatz
Quelle: Wüest Partner

Intrakommunales Rating	*-0.04 %*	*-0.04 %*
Mikrolage	*0.08 %*	*0.08 %*
Ertragsrisiko	*0.06 %*	*0.06 %*
Objektgrösse	*0.03 %*	*0.03 %*
TOTAL	***3.00 %***	***3.20 %***

2.3.6 Definition der Bezugsfläche

Das zukünftig zu entwickelnde Klybeck Areal umfasst gemäss Synthesebericht eine Landfläche von rund 300'000 m2. Für die nachfolgende, exemplarische Berechnung des wirtschaftlichen Effekts der Volksinitiative auf den Landwert des Klybeck Areals, wird daher von einer Grundstücksfläche (GSF) von 300'000 m2 ausgegangen.

2.3.7 Landwert Ausgangsszenario

Unter Berücksichtigung der in den Abschnitten 2.3.1 bis 2.3.6 definierten Parametern, ergibt sich für die gewählte Grundstücksfläche von 300'000 m2 folgender Landwert:

Total Nettoertrag	*CHF 142'394'539 p.a.*
Durchschnittlicher Kapitalisierungssatz	*3.04%*
Barwert	***CHF 4'686'955'558***
Anlagekosten BKP 0-9	*CHF -2'930'624'483*
Residualer Landwert (exakt)	***CHF 1'756'331'075***
Residualer Landwert (gerundet)	***CHF 1'756'000'000***

Tabelle 6
Berechnung des residualen Landwerts (detaillierter Bericht im Anhang)

Das entspricht einem Wert von **CHF 5'854 pro m2**. Ein detaillierter Berechnungsbericht des Residualwerts befindet sich im Anhang.

3 Volksinitiative «Basel baut Zukunft»

In der Volksinitiative «Basel baut Zukunft» wird eine Ausweitung des Anteils der preisgünstigen Wohnflächen gefordert sowie die Vermietung dieser Flächen zur Kostenmiete verlangt.

3.1 Initiativtext

§ 34a Transformationsareale
Auf Bahn-, Industrie- und Gewerbearealen, die in eine Zone mit Wohnanteil umgezont werden, werden mittels Bebauungsplänen zukunftsweisende Lösungen für das Leben und Arbeiten im Kanton festgesetzt. Als zukunftsweisend gelten Lösungen, die sozial, wirtschaftlich und ökologisch nachhaltig sind sowie partizipativ erarbeitet worden sind. Insbesondere erfüllen sie folgende Anforderungen:

a. Mindestens 50 Prozent des Gesamtbestandes der nutzbaren Bruttogeschossfläche pro Bebauungsplan müssen gemeinnützig im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes (SR 842) dauerhaft in Kostenmiete vermietet werden beziehungsweise muss der Boden durch Verkauf oder im selbständigen und dauernden Baurecht an eine gemeinnützige Organisation gemäss Art. 4 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz abgegeben werden.

b. Die Zonen- und Bebauungspläne sind gemäss § 55 der Kantonsverfassung des Kantons Basel-Stadt unter Mitwirkung der Bevölkerung erarbeitet worden; die Ergebnisse der Mitwirkung sind in der Planung angemessen berücksichtigt.

c. Die Areale erreichen das Ziel der CO2-Neutralität.

Übergangsbestimmungen zu § 34a:
Mit Annahme der Initiative sind deren Vorgaben auf Bebauungspläne anzuwenden, die gemäss §105 Bau- und Planungsgesetz noch nicht beschlossen sind.

3.2 Interpretation des Initiativtextes

Für das gegenständliche Gutachten ist die Forderung nach mindestens 50% der Bruttogeschossfläche zu Kostenmietenkonditionen zentral. Es geht aus dem Initiativtext jedoch nicht klar hervor, ob sich die Forderung auf die Bruttogeschossfläche des gesamten Areals (Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung) oder lediglich auf den Wohnnutzungsanteil bezieht. Für die nachfolgenden Berechnungen wird, wie vom Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt im Regierungsratsbeschluss vom 13. Oktober 2020 unter Abschnitt 3.3.1.2.1 festgehalten, davon ausgegangen, dass sich die Forderung nach mindestens 50% preisgünstigem Wohnen lediglich auf die Bruttogeschossfläche der Wohnflächen bezieht.

4 Herleitung der Kostenmiete

Gemäss Initiativtext sollen die gemeinnützigen Wohnflächen den Bestimmungen des Wohnraumförderungsgesetz (SR 842) entsprechen und zur Kostenmiete vermietet werden.

4.1 Rechtliche Grundlagen

Die für die Ermittlung der Kostenmiete anrechenbaren Liegenschaftskosten sind in der Verordnung SR 842.1 Art. 8 Absatz 1 definiert. Sie umfassen

a. Zinsen für das investierte Fremd- und Eigenkapital
b. Baurechtszins
c. Amortisationen
d. Unterhaltskosten sowie Einlagen in den Erneuerungsfonds
e. Verwaltungskosten
f. Risikozuschlag
g. Mit der Sache verbundene Lasten und öffentliche Abgaben

Die maximal zu verzinsenden Anlagekosten werden gemäss Verordnung SR 842.4 des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) festgelegt. In den Anlagekosten sind die Grundstückskosten und die Erstellungs- beziehungsweise Erwerbskosten berücksichtigt. Diese sind nach der Wohnungsgrösse und sechs Kostenstufen gegliedert. Nachstehende Tabelle fasst die Kostenlimiten (Stückpreise) zusammen. Gemäss Einteilung des BWO fällt die Gemeinde Basel aufgrund ihrer Standortgüte in die Kostenklasse VI.

Zimmerzahl	Stufe I	Stufe II	Stufe III	Stufe IV	Stufe V	Stufe VI
1-Zimmer	CHF 175'000	CHF 185'000	CHF 200'000	CHF 220'000	CHF 240'000	CHF 260'000
2-Zimmer	CHF 225'000	CHF 250'000	CHF 275'000	CHF 300'000	CHF 325'000	CHF 350'000
3-Zimmer	CHF 300'000	CHF 325'000	CHF 355'000	CHF 385'000	CHF 415'000	CHF 450'000
4-Zimmer	CHF 375'000	CHF 405'000	CHF 440'000	CHF 475'000	CHF 510'000	CHF 545'000
5-Zimmer	CHF 455'000	CHF 495'000	CHF 530'000	CHF 570'000	CHF 610'000	CHF 650'000

Tabelle 7
Kostenlimiten für Mietwohnungen
Quelle: SR 842.4

Des Weiteren beschränkt SR 842.1 Art. 8 Absatz 2 die Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals auf den Zinssatz der marktüblichen Hypothek im ersten Rang. Gemäss SR 842.1 Art. 8 Absatz 3 darf der Zinssatz für den Anteil des Kapitals, der über 65% der Anlagekosten liegt, ein Aufschlag von 0.75% geltend gemacht werden.

Pauschalen für Unterhaltskosten, Einlagen in den Erneuerungsfonds, Risikozuschlag, Lasten, öffentliche Abgaben sowie Verwaltungskosten sind in der Verordnung SR 842.11 festgelegt.

4.2 Berechnung der Kostenmiete

Für das vorliegende Gutachten wird die Kostenmiete, basierend auf den oben erwähnten gesetzlichen Vorgaben, wie folgt hergeleitet:

Beschreibung	Wert	Referenzeinheit	Quelle
Anlagekosten	Gem. BWO	Grösse und Kostenstufe	SR 842.4
Kapitalanteil 1	65%	Anlagekosten	SR 842.1
Zinssatz Kapital 1	1.25%	Kapital 1	Referenzzinssatz

Tabelle 8
Kennzahlen für die Ermittlung der Kostenmiete

Kapitalanteil 2	*35%*	*Anlagekosten*	*Differenz zu erster Hypothek*
Zinssatz Kapital 2	*2.00%*	*Kapital 2*	*Referenzzinssatz + 0.75% Aufschlag*
Unterhalt, Erneuerung, Risiko, Lasten, öffentliche Abgaben	*0.90%*	*Anlagekosten*	*SR 842.11*
Amortisation	*1.00%*	*Anlagekosten*	*Annahme Wüest Partner*
Verwaltungskosten	*4.00%*	*Nettomiete*	*SR 842.11*

Unter Verwendung der Kennzahlen aus Tabelle 8 ergeben sich folgende Kostenmieten:

Tabelle 9
Kostenmiete nach Wohnungsgrösse

Zimmerzahl	Fläche	Anlagekosten	Kap 1	ZS 1	Kap 2	ZS 2	U/E/R/L/A*	Amort.	Nettomiete	Verw.	Kostenmiete
1-Zimmer	38 m2	CHF 260'000	65%	1.25%	35%	2.00%	0.90%	1.00%	CHF 8'873 p.a.	4.00%	CHF 9'227 p.a.
2-Zimmer	55 m2	CHF 350'000	65%	1.25%	35%	2.00%	0.90%	1.00%	CHF 11'944 p.a.	4.00%	CHF 12'422 p.a.
3-Zimmer	75 m2	CHF 450'000	65%	1.25%	35%	2.00%	0.90%	1.00%	CHF 15'356 p.a.	4.00%	CHF 15'971 p.a.
4-Zimmer	95 m2	CHF 545'000	65%	1.25%	35%	2.00%	0.90%	1.00%	CHF 18'598 p.a.	4.00%	CHF 19'342 p.a.
5-Zimmer	115 m2	CHF 650'000	65%	1.25%	35%	2.00%	0.90%	1.00%	CHF 22'181 p.a.	4.00%	CHF 23'069 p.a.

*Unterhalt, Erneuerung, Risiko, Lasten und öffentl. Abgaben

5 Analyse des wirtschaftlichen Effekts

In diesem Abschnit werden die wirtschaftlichen Auswirkungen der Volksinitiative «Basel baut Zukunft» auf den Landwert ermittelt. Bis auf die Nettomietzinse und die Flächenanteile bleiben sämtliche Parameter in den Berechnungen unverändert gegenüber dem Ausgangsszenario.

5.1 Ergebnisse

Unter der Annahme, dass 50% der BGF für Wohnnutzung zur Kostenmiete vermietet und die restlichen Flächen zu denselben Konditionen wie beim Ausgangsszenario vermietet werden, resultiert ein Landwert von

CHF 1'219'000'000

was einer **Wertminderung von 31%** oder **CHF 537'000'000** entspricht.

6 Kompensation durch Mieten «am Markt»

Die Wertminderung aufgrund der Vorgaben bezüglich des gemeinnützigen Wohnens zur Kostenmiete kann durch höhere Mietzinse für die restlichen Wohnflächen kompensiert werden. Das nötige Ausmass der Mietzinse «am Markt» für dieses Szenario wird in nachfolgender Tabelle zusammengefasst

Zimmerzahl	Marktmiete Ausgangslage		Nötiger Mietzins Kompensation		Delta
1-Zimmer	CHF 950 / MT	80%-Quantil	CHF 1'170 / MT	>90%-Quantil	23%
2-Zimmer	CHF 1'390 / MT	80%-Quantil	CHF 1'710 / MT	>90%-Quantil	23%
3-Zimmer	CHF 1'810 / MT	80%-Quantil	CHF 2'230 / MT	>90%-Quantil	23%
4-Zimmer	CHF 2'210 / MT	80%-Quantil	CHF 2'720 / MT	>90%-Quantil	23%
5-Zimmer	CHF 2'770 / MT	80%-Quantil	CHF 3'410 / MT	>90%-Quantil	23%
6-Zimmer	CHF 3'320 / MT	80%-Quantil	CHF 4'090 / MT	>90%-Quantil	23%

Tabelle 10
Nötige Mietzinse zur Kompensation für gemeinnütziges Wohnen

Gemäss Herleitung des Mietpotenzials in Abschnitt 2.3.3 wurde das 80%-Quantil als durchschnittlicher Markt-Mietzins festgelegt, um ein breites Spektrum an Wohnungstypen und Qualitäten vorsehen zu können und somit der Forderung des Syntheseberichts nach einer nachhaltigen Durchmischung und einer «Stadt für alle» gerecht zu werden. Die Mietzinse, die für die Kompensation der Wertreduktion durch die Vorgaben der Initiative notwendig würden, würden **im Durchschnitt weit über dem 90%-Quantil** zu liegen kommen, was selbst für Neubauten als sehr hochpreisiges Segment anzusehen ist.

						Basel
	1-Zimmer	2-Zimmer	3-Zimmer	4-Zimmer	5-Zimmer	6-Zimmer
90% Quantil	999	1'550	2'020	2'470	3'090	3'710
70% Quantil	788	1'230	1'600	1'950	2'440	2'930
50% Quantil	711	1'100	1'440	1'760	2'200	2'640
30% Quantil	633	984	1'280	1'560	1'960	2'350
10% Quantil	562	874	1'140	1'390	1'740	2'090

Demzufolge wird eine solche Situation als nicht mit den Zielen des Syntheseberichts für das Entwicklungsprojekt Klybeckplus vereinbar und zudem als unrealistisch für eine Quartiersüberbauung eingestuft.

7 Fazit

Im vorliegenden Gutachten wurde der wirtschaftliche Effekt einer Annahme der Volksinitiative «Basel baut Zukunft» auf den Landwert des Entwicklungsareals Klybeckplus analysiert. Hierfür wurden beispielhafte Berechnungen des Landwerts angestellt.

Im Ausgangsszenario wurde der Landwert basierend auf der bestehenden Planungsvereinbarung und dem Synthesebericht der ersten Planungsphase des Entwicklungsprojekts Klybeckplus ermittelt. Die für die Berechnung notwendigen Annahmen werden in Abschnitt 2 hergeleitet.

Im Vergleichsszenario werden die von der Volksinitiative geforderten Bedingungen bezüglich preisgünstigem Wohnraum, wie in den Abschnitten 3 und 4 ausgeführt, auf das Berechnungsmodell angewendet.

Die Analyse zeigt, dass eine Annahme der Volksinitiative «Basel baut Zukunft» einen signifikanten Effekt auf den Marktwert des Entwicklungsareals Klybeckplus hätte. Es ist mit einer

Wertminderung in Höhe von 31% oder **CHF 537'000'000**

zu rechnen. Um die Wertminderung durch höhere Mieten für die nicht gemeinnützigen Wohneinheiten zu kompensieren, müsste für die übrigen Wohnungen ein

durchschnittlicher Mietzins weit über dem 90%-Quantil

verlangt werden, was einer Erhöhung gegenüber dem als realistisch eingestuften Markt-Mietzins von **23%** entspricht.

Wüest Partner AG
Zürich, 4. Dezember 2020

Andreas Häni	Lukas Lienhart
Director	Consultant

8 Disclaimer

Der Nutzer dieser Daten und Informationen trägt das Risiko für deren weitere Verwendung. Die Wüest Partner AG übernimmt für diese Daten und Informationen keine Gewähr, insbesondere nicht für ihre Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Jede diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen.

Diese Daten und Informationen stellen weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer Immobilie, eines Wertpapiers/Wertrechts oder einer bestimmten Anlage- oder Handelsstrategie dar. Ebenso wenig sind die Daten und Informationen als Empfehlung für Investitionen oder als Anlageberatung zu verstehen bzw. zu verwenden.