

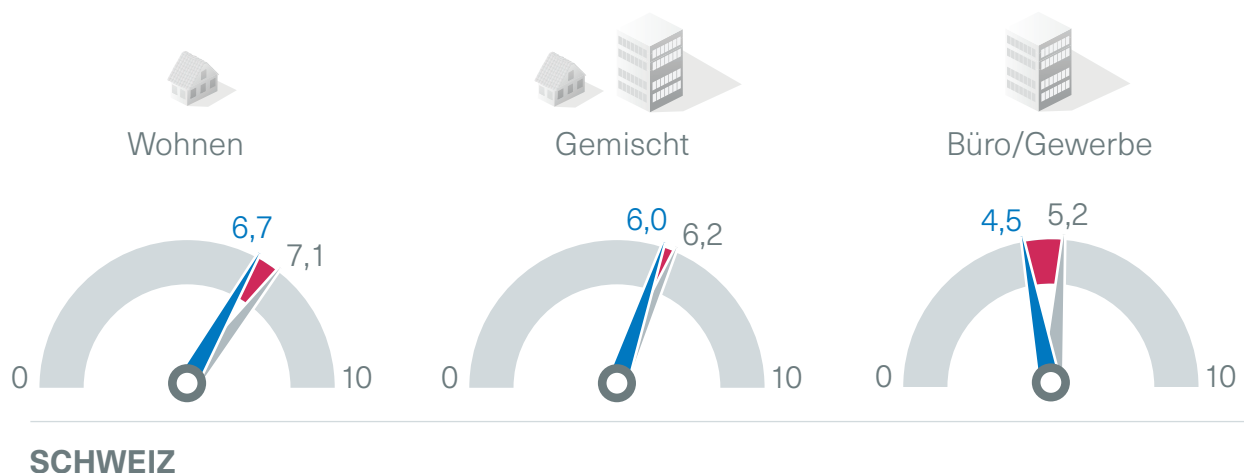
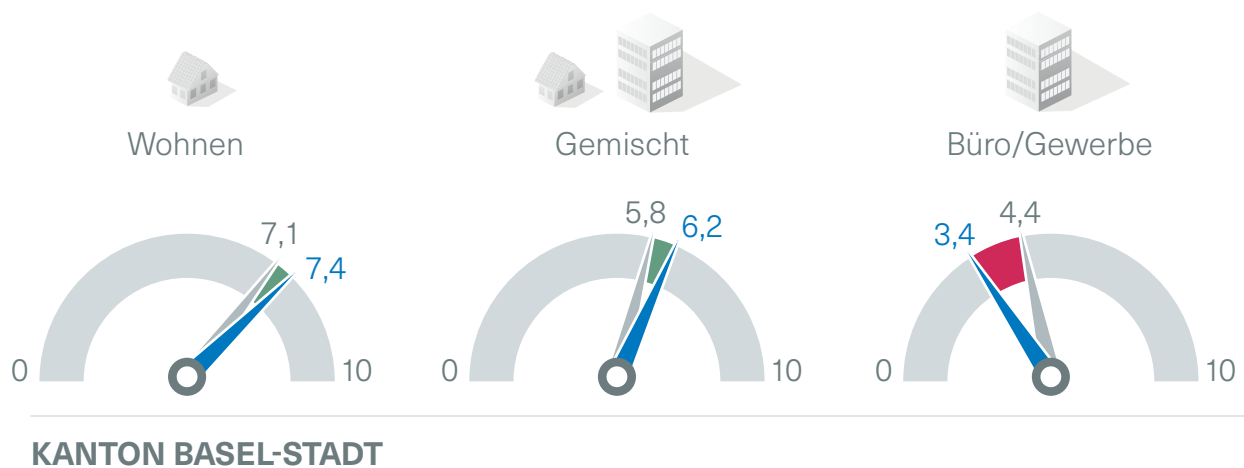
# Basler Immobilienkompass – Renditeliegenschaften im Fokus

April 2021

## Die Gesamtrendite von Wohnliegenschaften im Kanton Basel-Stadt ist 2020 erneut gestiegen

Performance\* nach Liegenschaftskategorie (in % des Marktwerts, 2019 bis 2020)

2019 2020

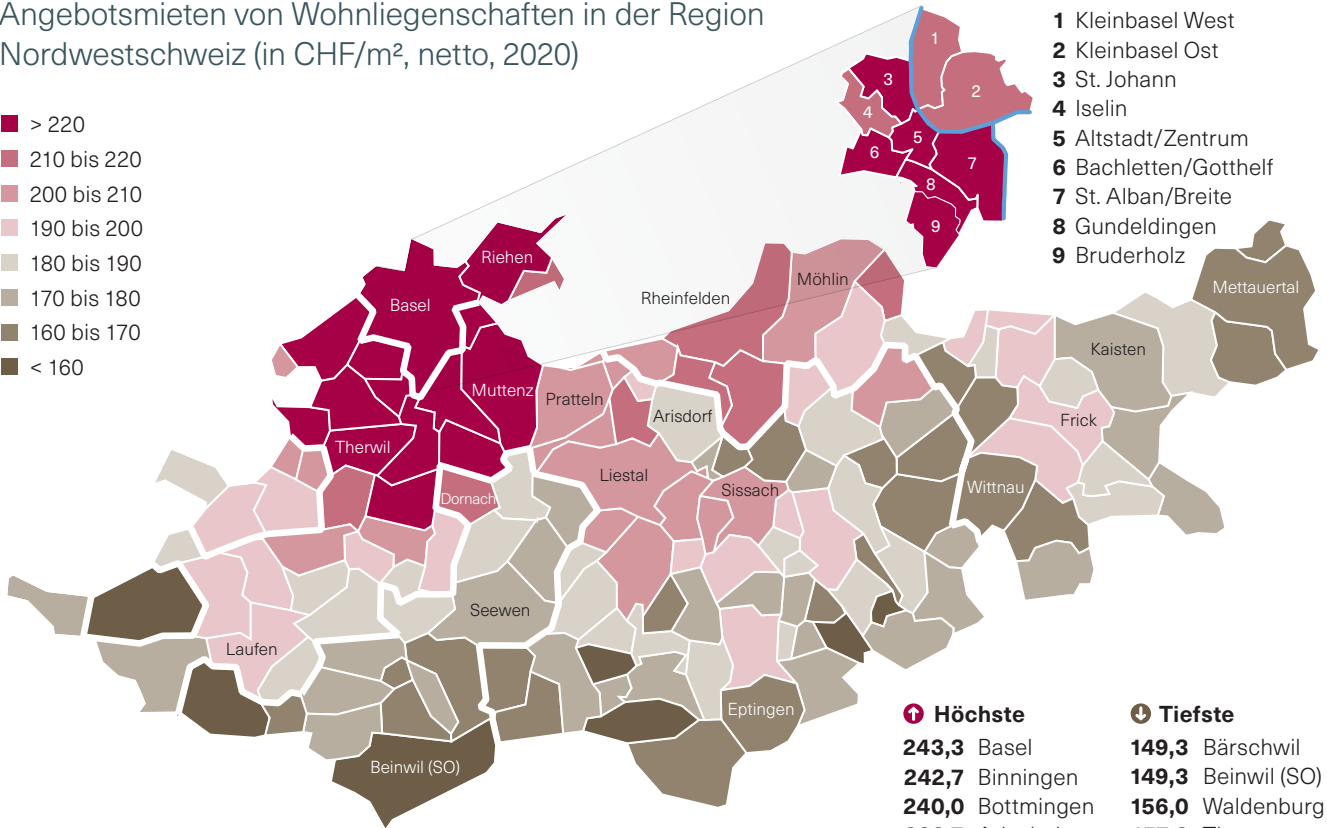
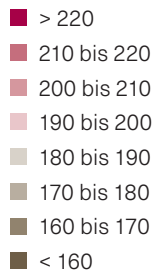


\* Die Performance ergibt sich aus der Summe des Netto-Cashflows und der Wertveränderung der Immobilie am Ende des betrachteten Jahres dividiert durch den Endwert der Immobilie im Vorjahr (Durchschnittswerte). Der Netto-Cashflow berechnet sich aus den Erträgen abzüglich aller

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

# Agglomeration Basel dank hohem Mietniveau attraktiv für Immobilienanleger

Angebotsmieten von Wohnliegenschaften in der Region Nordwestschweiz (in CHF/m<sup>2</sup>, netto, 2020)

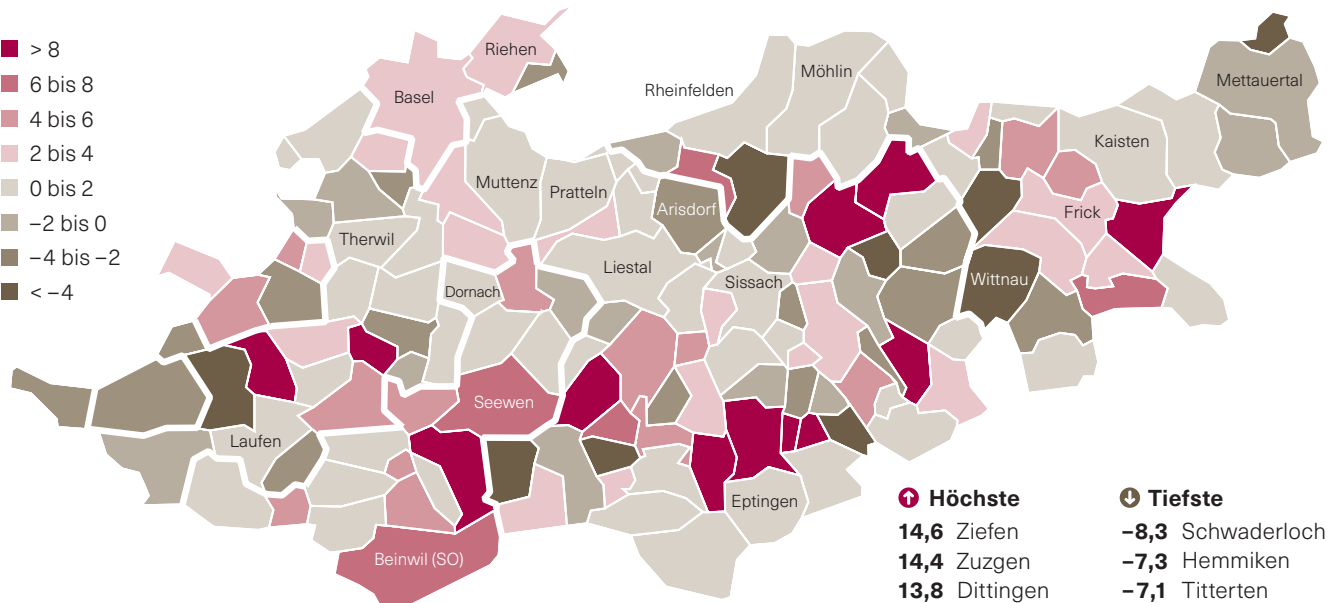
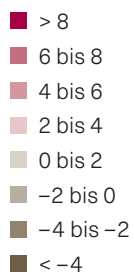


- 1 Kleinbasel West
- 2 Kleinbasel Ost
- 3 St. Johann
- 4 Iselin
- 5 Altstadt/Zentrum
- 6 Bachletten/Gotthelf
- 7 St. Alban/Breite
- 8 Gundeldingen
- 9 Bruderholz

↑ Höchste	↓ Tiefste
243,3 Basel	149,3 Bärschwil
242,7 Binningen	149,3 Beinwil (SO)
240,0 Bottmingen	156,0 Waldenburg
238,7 Arlesheim	157,3 Titterten
237,3 Oberwil (BL)	157,3 Häfelfingen

# Die Veränderung der Marktmieten über die letzten zwei Jahre zeigt ein gemischtes Bild

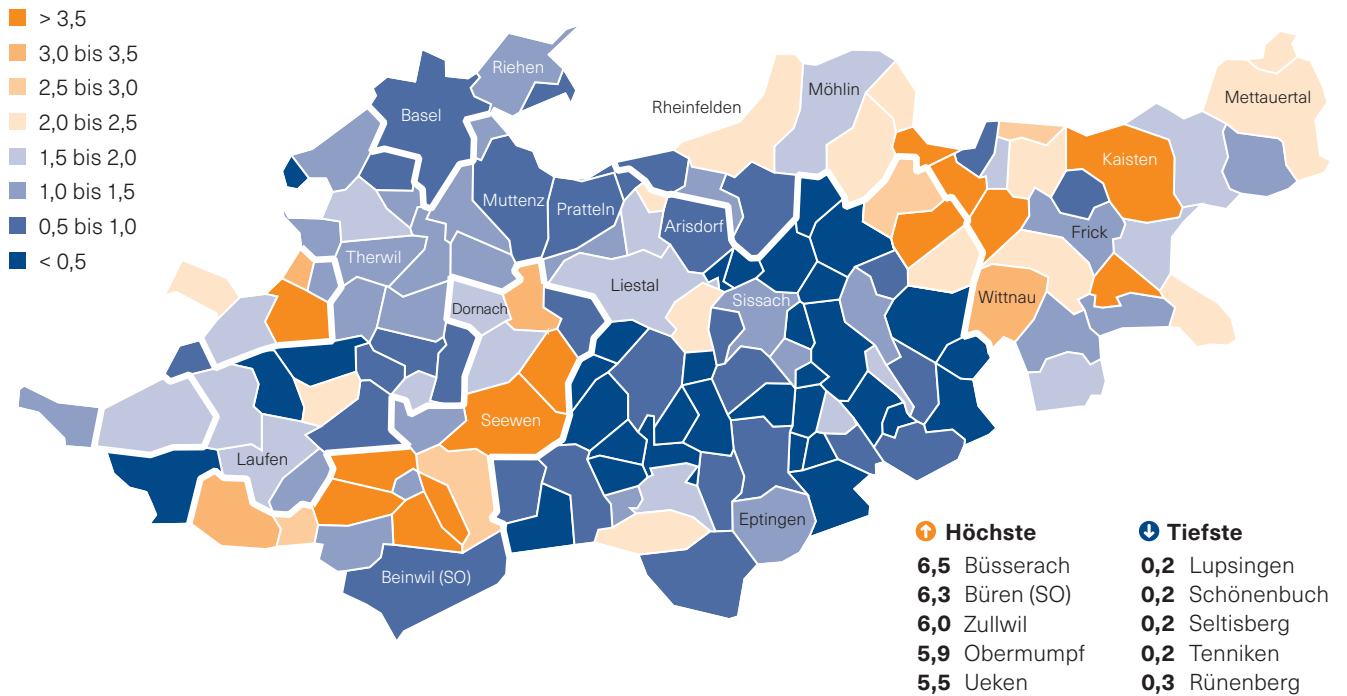
Veränderung der Angebotsmieten in der Region Nordwestschweiz (in %, 2018 bis 2020)



↑ Höchste	↓ Tiefste
14,6 Ziefen	-8,3 Schwaderloch
14,4 Zuzgen	-7,3 Hemmiken
13,8 Dittingen	-7,1 Titterten
13,8 Känerkinder	-6,2 Bretzwil
12,5 Wenslingen	-5,4 Magden

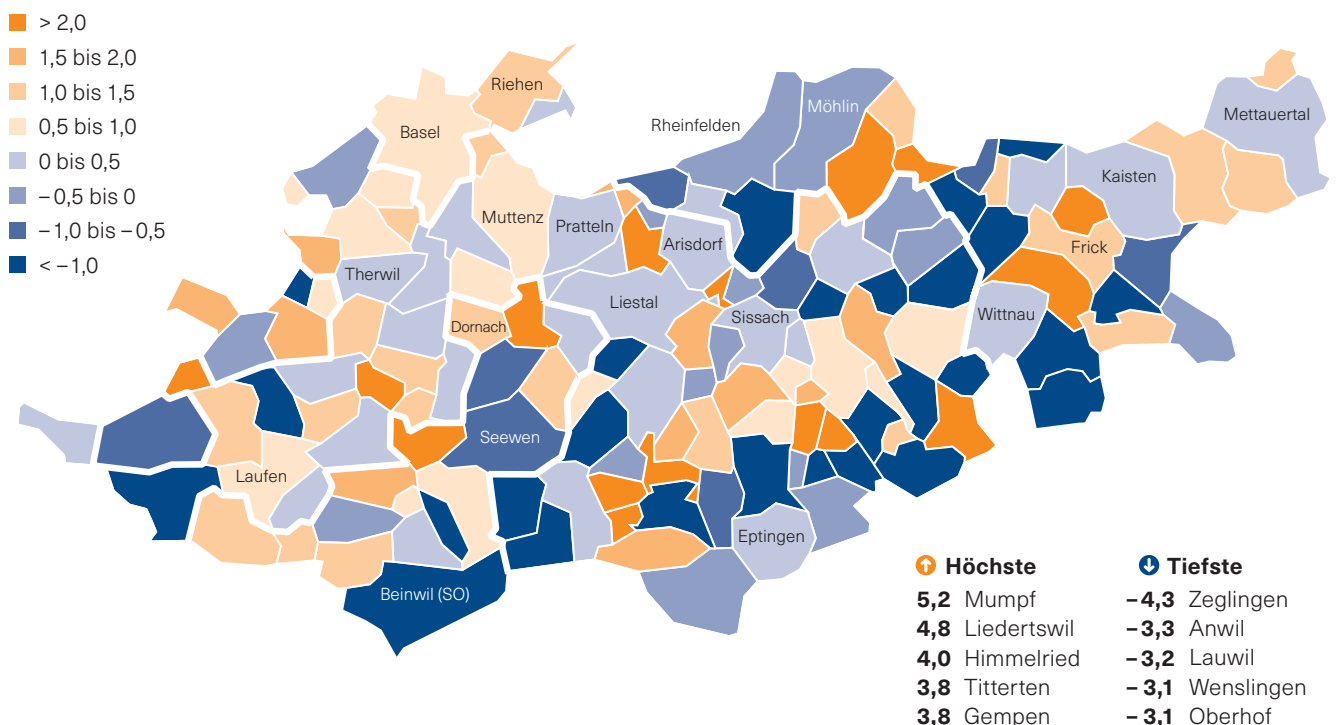
# Geringer Leerstand im Zentrum, teils erhöhte Werte in der Peripherie

Leerwohnungsziffer in der Region Nordwestschweiz (in % des Wohnungsbestands, 2020)



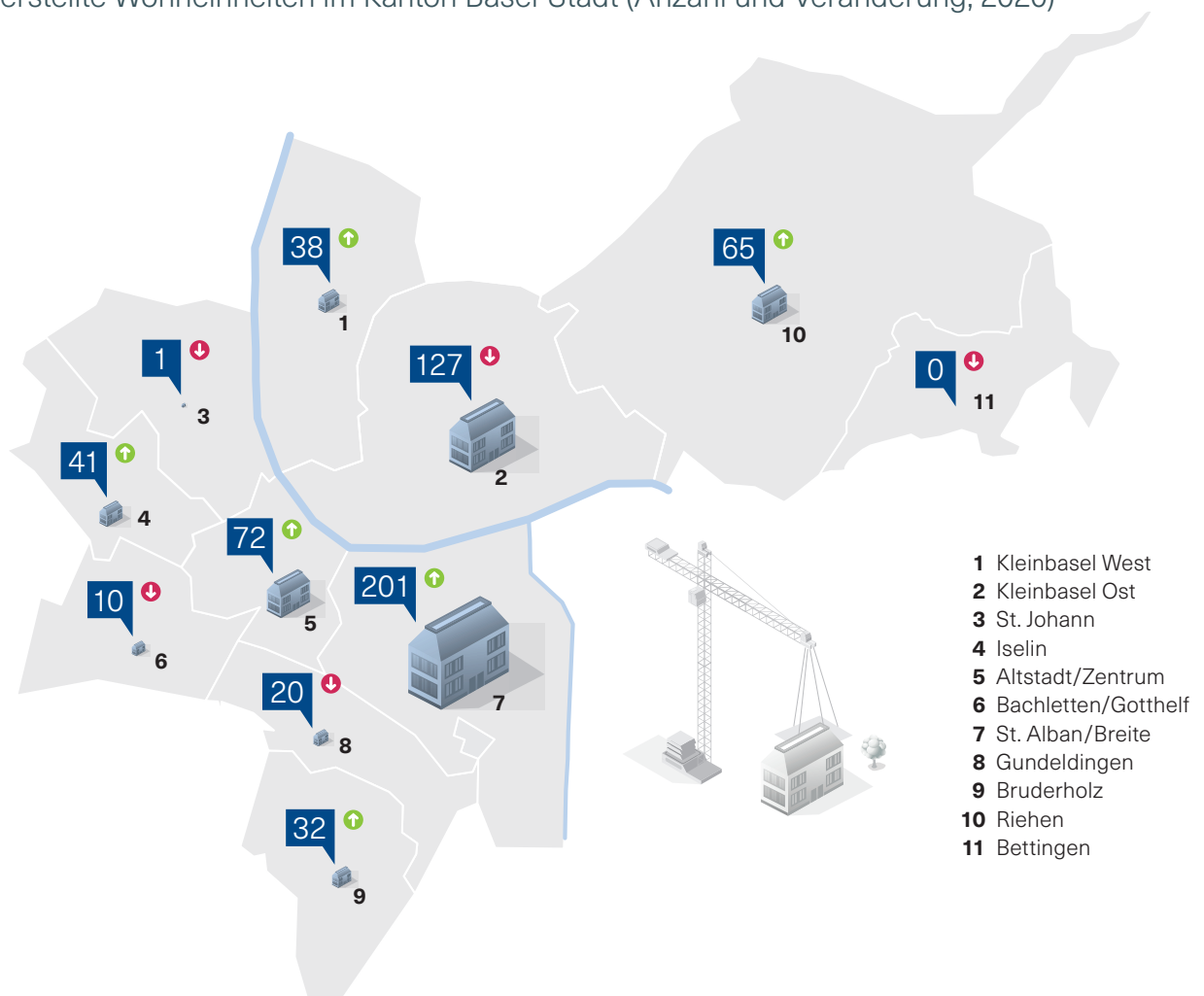
# Basel bleibt attraktiv als Wohn- und Arbeitsplatz

Wanderungssaldo in der Region Nordwestschweiz (in % der Wohnbevölkerung, 2019)



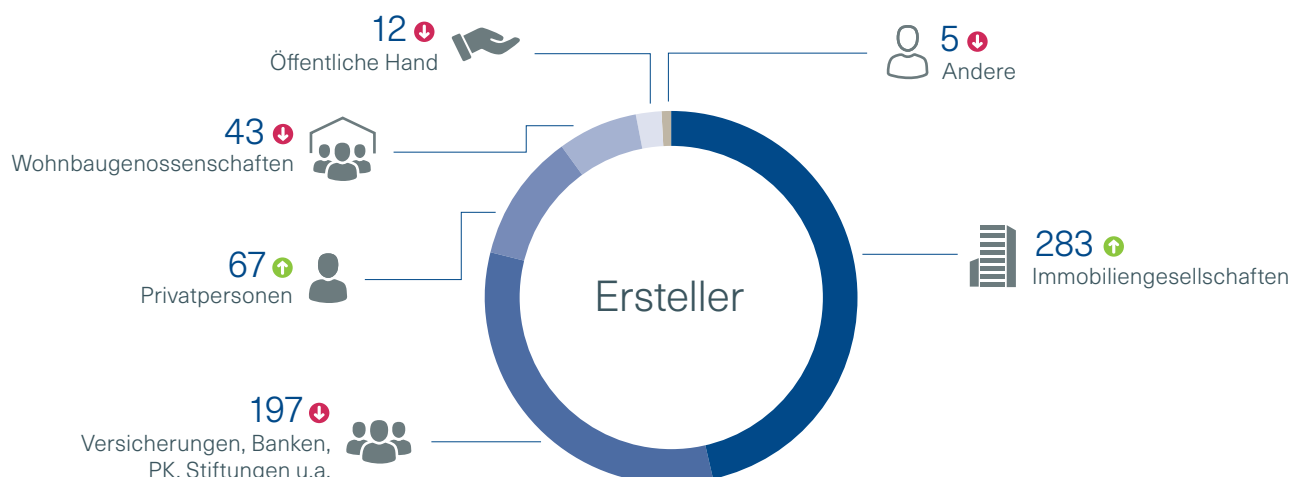
# 607 neue Wohneinheiten wurden 2020 in Basel gebaut

Neu erstellte Wohneinheiten im Kanton Basel-Stadt (Anzahl und Veränderung, 2020)



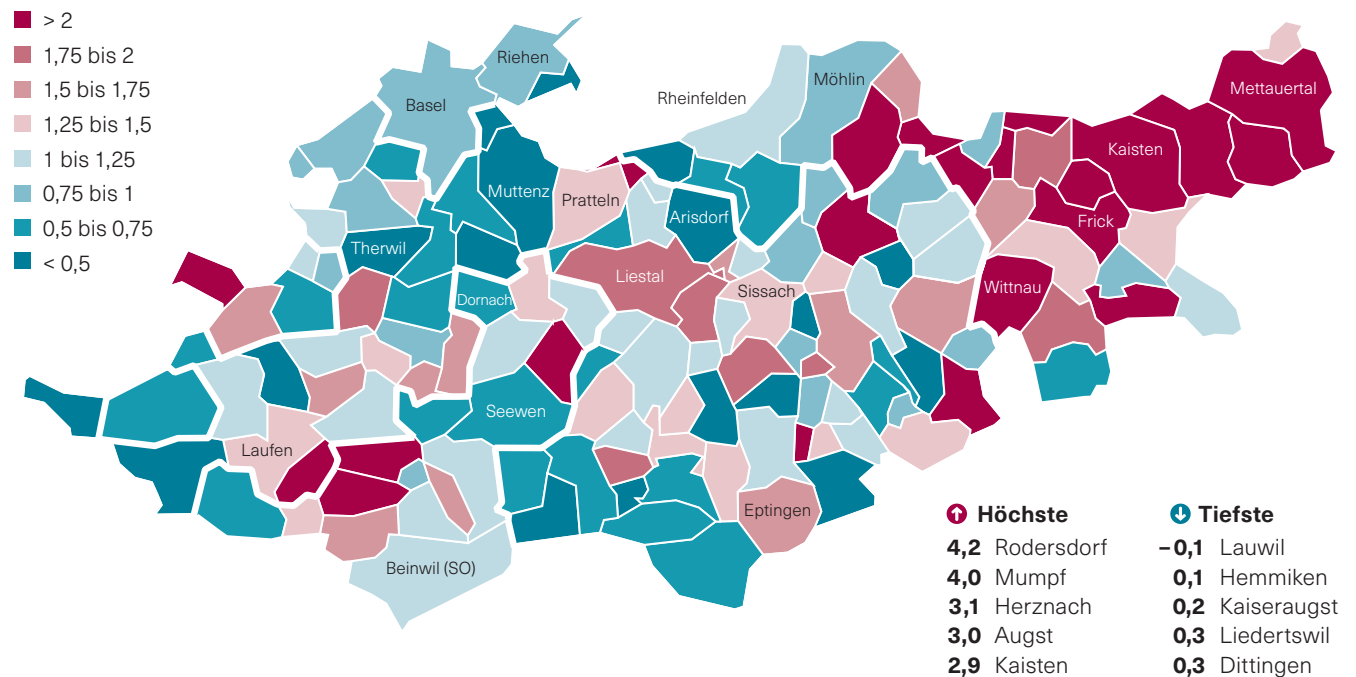
# Fast die Hälfte der neuen Wohnungen wurde von privaten Immo-Gesellschaften erstellt

Neu erstellte Wohneinheiten im Kanton Basel-Stadt (nach Ersteller, 2020)



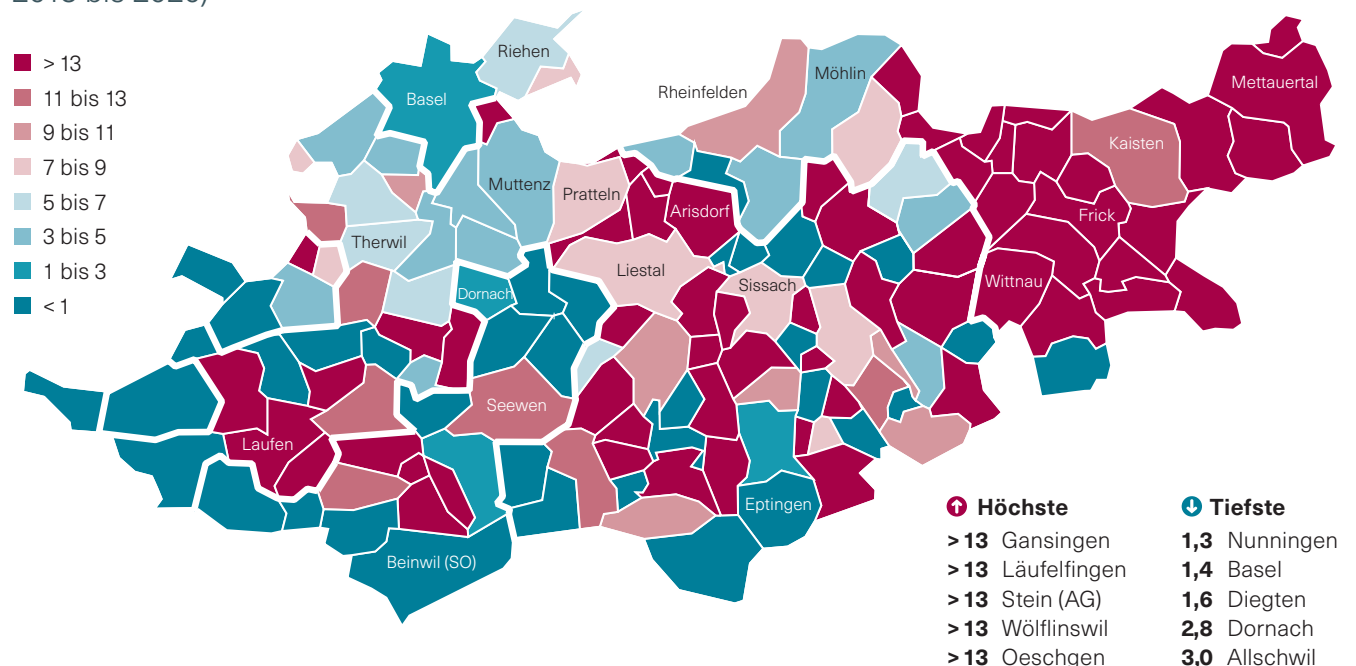
# Aufgrund des Tiefzinsumfeldes floss und fliesst viel Kapital in den Bau von Wohnliegenschaften

Wohnbautätigkeit in der Region Nordwestschweiz (Ausweitung des Bestands in %, jährlicher Durchschnitt über letzte 5 Jahre)



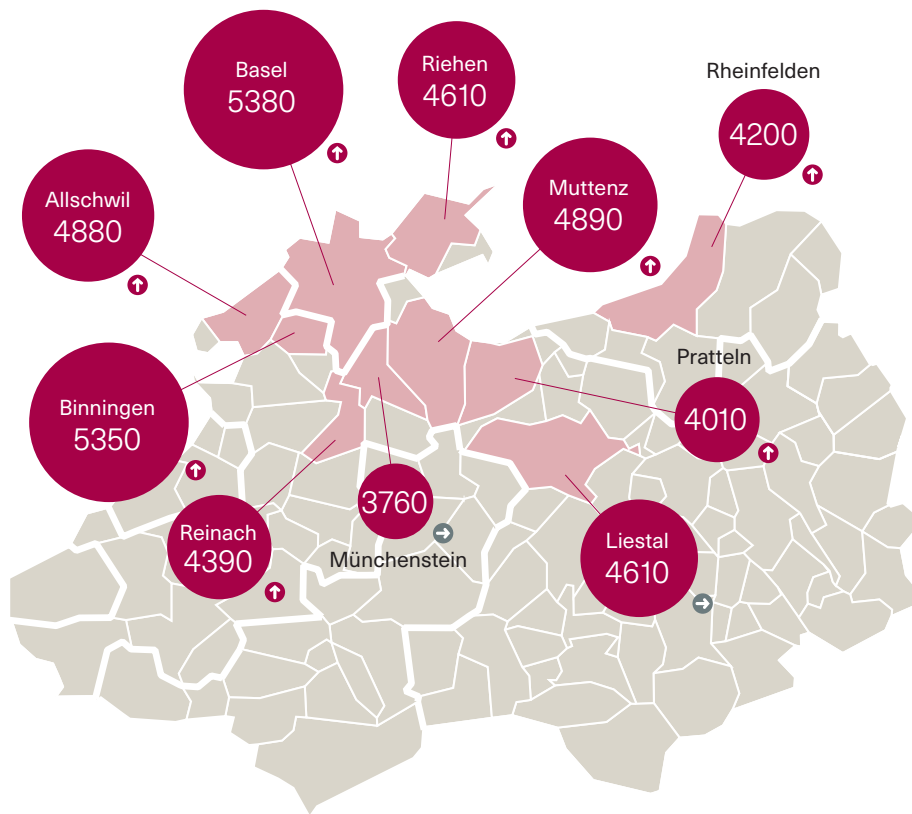
# Wohnraumangebot dürfte in Teilen der Region stark wachsen

Baubewilligte Wohneinheiten in der Region Nordwestschweiz (in % des Bestands, 2018 bis 2020)



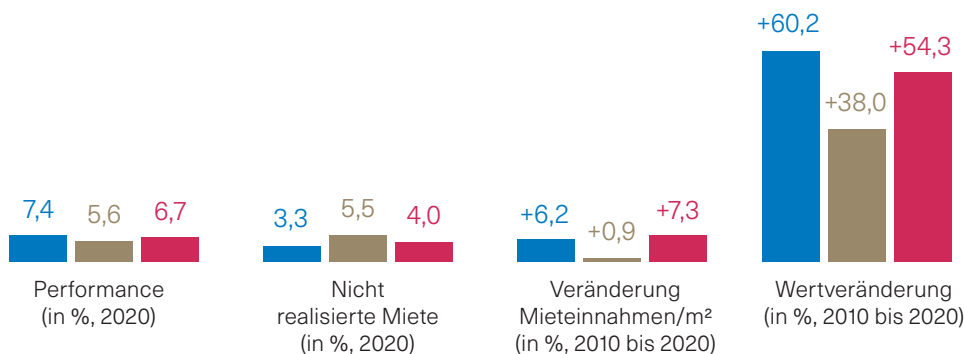
# Basel und Agglomeration in Bezug auf den Liegenschaftswert ganz vorne

Marktwert von Wohnliegenschaften nach Gemeinde (in m<sup>2</sup> und Veränderung, 2020)



## Auf einen Blick: Kennzahlen von Wohnliegenschaften

■ Kanton BS ■ Kanton BL ■ Schweiz



## Ausblick

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

Im Bereich der Wohnrenditeliegenschaften präsentiert sich der Ausblick sowohl in Basel-Stadt als auch schweizweit positiv: Die Preise dürften weiter steigen, in Basel-Stadt ist zudem mit einer vorteilhaften Entwicklung auf der Einnahmeseite (Mieten) zu rechnen. Der Leerstand ist schweizweit zwar leicht erhöht und könnte weiter steigen, in Basel-Stadt ist dies hingegen kaum zu erwarten. Anspruchsvoller gestaltet sich die Situation bei Geschäftsflächen wie Büro, Gewerbe oder Retail: Bei diesen ist mit höheren Leerständen zu rechnen, was sich negativ auf Mieten und Preise auswirken könnte.

Basler Kantonalbank  
Postfach  
4002 Basel

Telefon 061 266 33 33  
www.bkb.ch

Quellen: Bundesamt für Statistik, IAZI, Statistisches Amt Basel-Stadt

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten und Ausführungen dienen ausschliesslich Informationszwecken. Die Basler Kantonalbank (BKB) übernimmt keine Gewähr für die 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.