

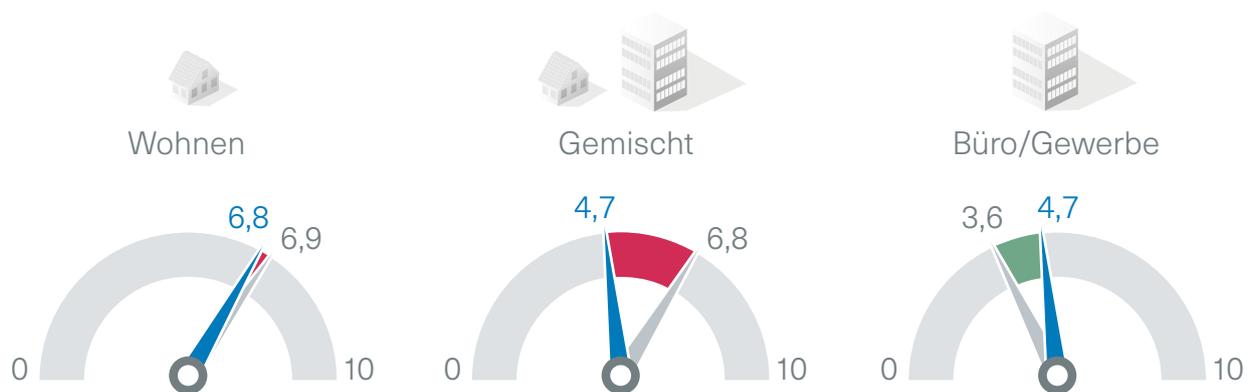
# Basler Immobilienkompass – Renditeliegenschaften im Fokus

Mai 2019

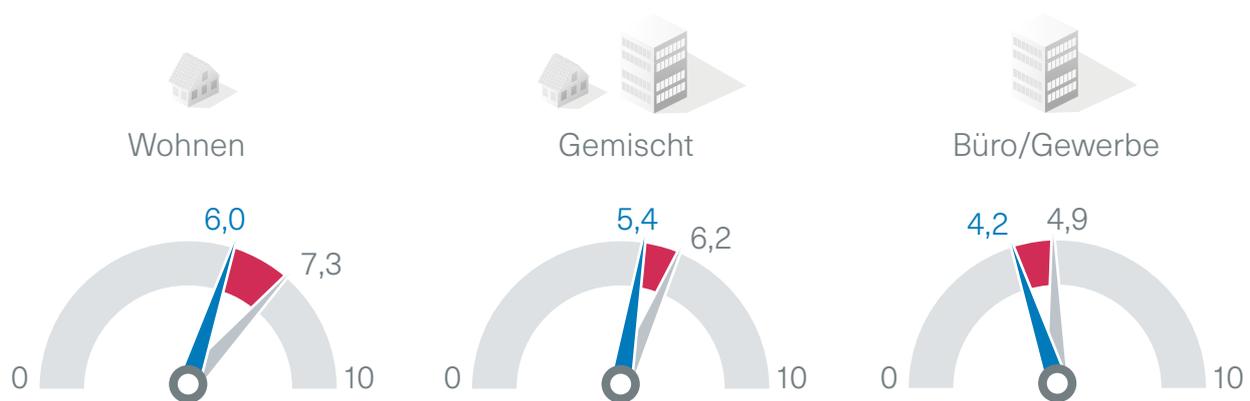
## Performance von Renditeliegenschaften generell unter Druck

Performance\* nach Liegenschaftskategorie (in % des Marktwerts, 2017–2018)

■ 2017 ■ 2018



### KANTON BASEL-STADT



### SCHWEIZ

\* Die Performance ergibt sich aus der Summe des Netto Cash Flow und der Wertveränderung der Immobilie am Ende des betrachteten Jahres dividiert durch den Endwert der Immobilie des Vorjahres (Durchschnittswerte). Der Netto Cash Flow 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.

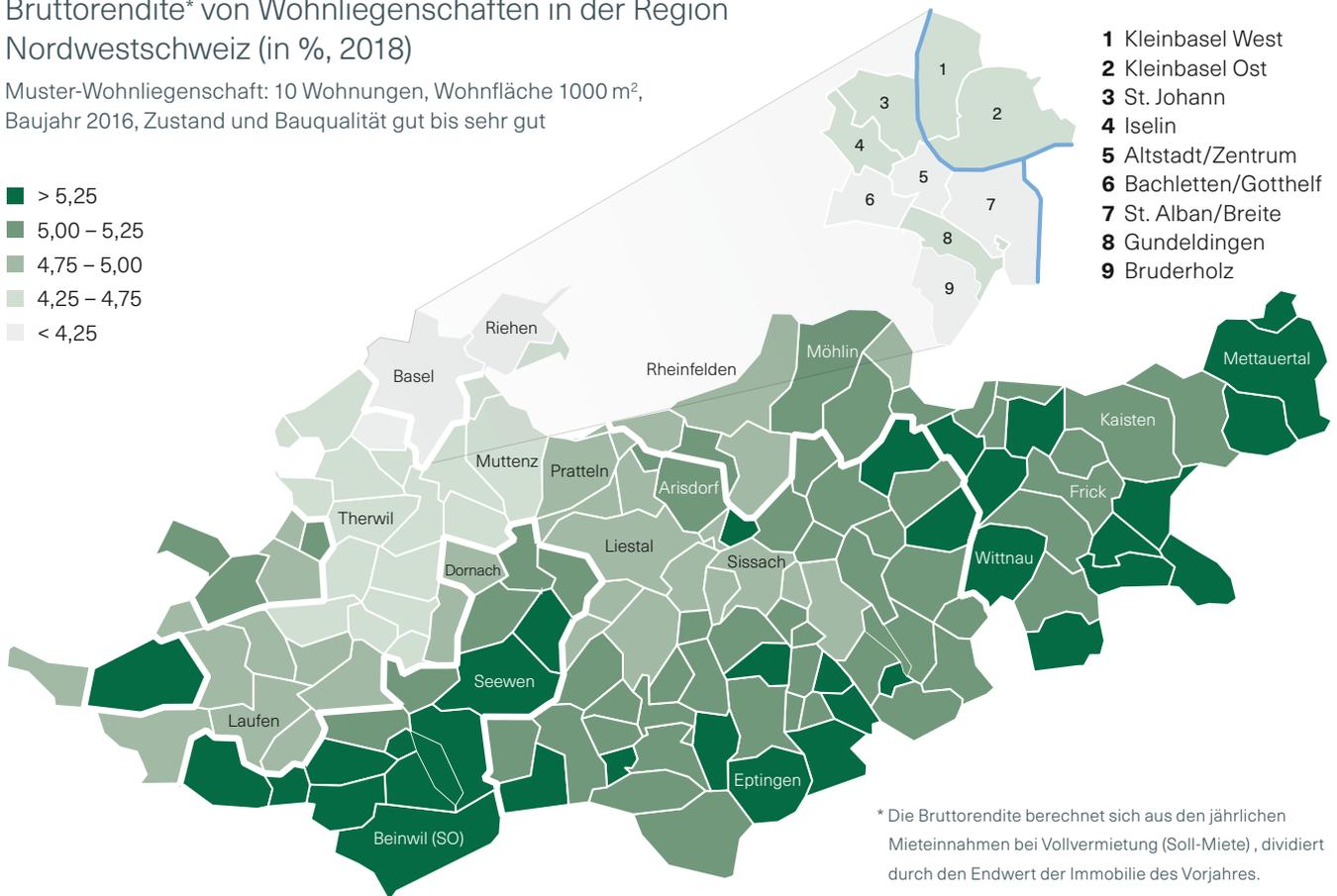
# Rasante Aufwertung schmälert die Rendite im Zentrum

Bruttorendite\* von Wohnliegenschaften in der Region Nordwestschweiz (in %, 2018)

Muster-Wohnliegenschaft: 10 Wohnungen, Wohnfläche 1000 m<sup>2</sup>, Baujahr 2016, Zustand und Bauqualität gut bis sehr gut

- > 5,25
- 5,00 – 5,25
- 4,75 – 5,00
- 4,25 – 4,75
- < 4,25

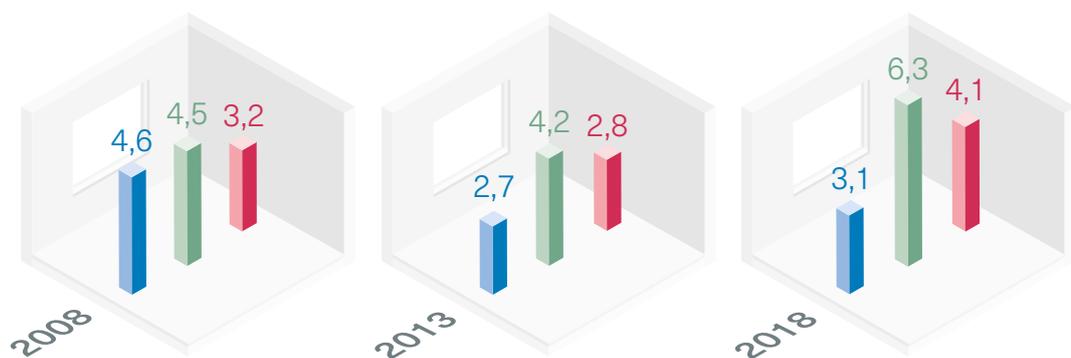
- 1 Kleinbasel West
- 2 Kleinbasel Ost
- 3 St. Johann
- 4 Iselin
- 5 Altstadt/Zentrum
- 6 Bachletten/Gotthelf
- 7 St. Alban/Breite
- 8 Gundeldingen
- 9 Bruderholz



# In Basel-Stadt bleibt der Wohnraum knapp

Leerstand (nicht realisierte Miete\*) von Wohnliegenschaften in den Kantonen (in %, 2008–2018)

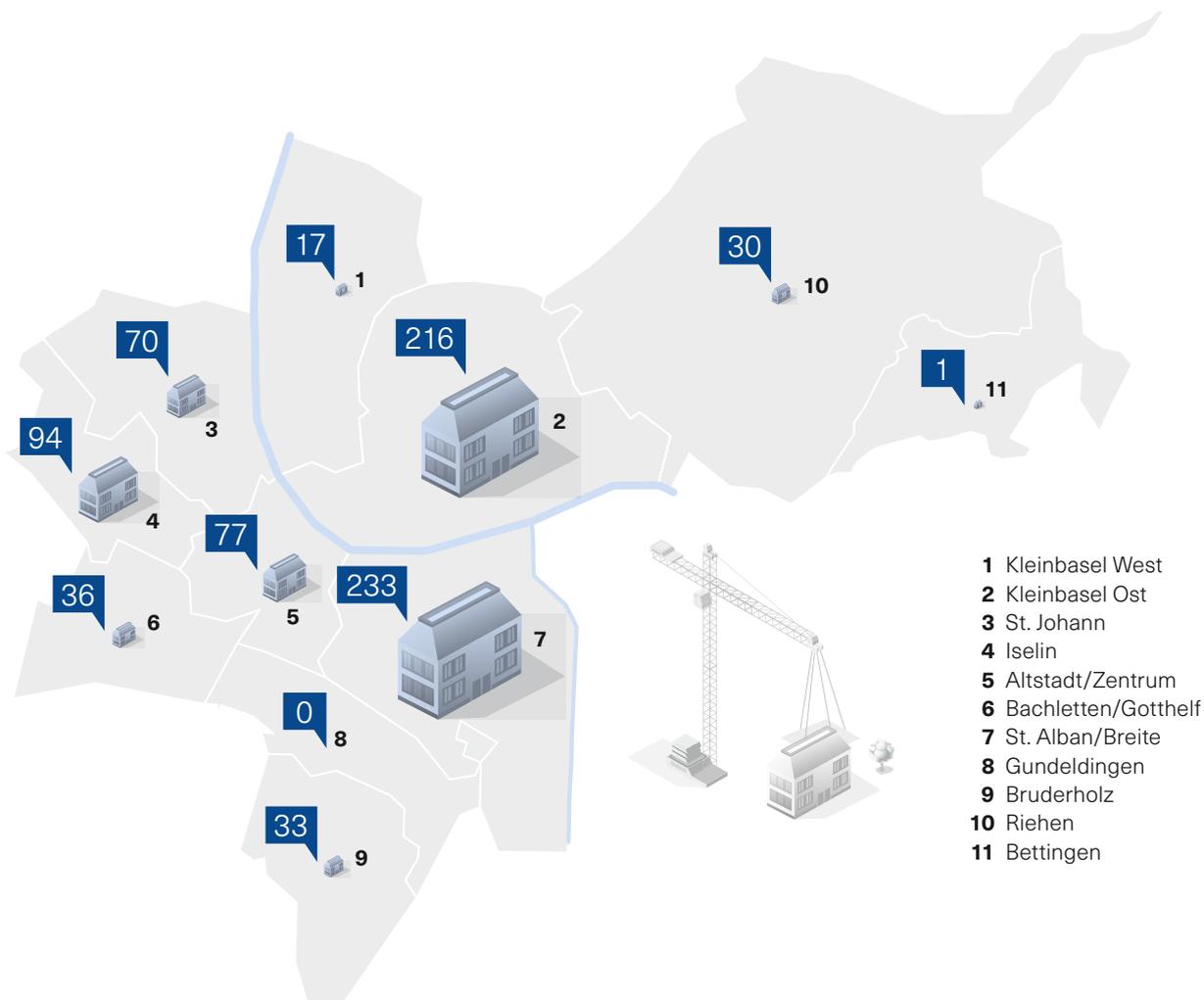
- Kanton BS
- Kanton BL
- Schweiz



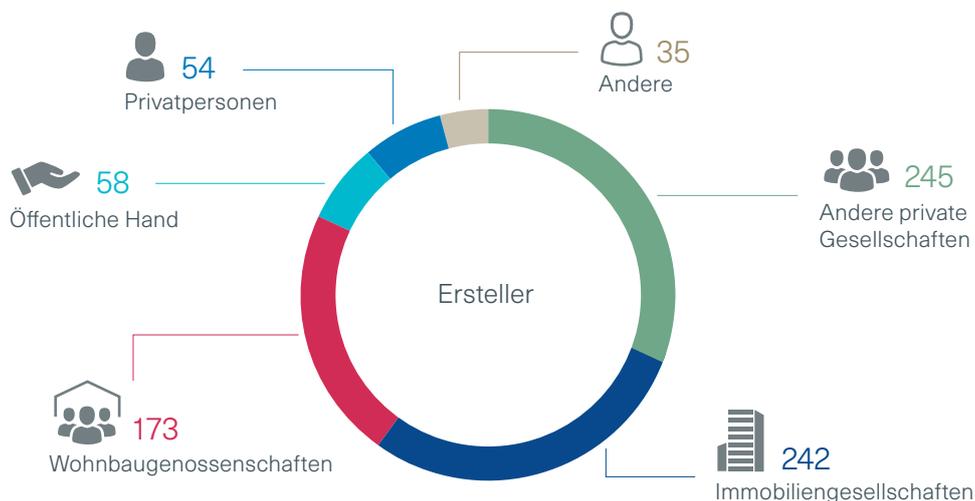
\* Im Gegensatz zur Leerwohnungsziffer zeigt die nicht realisierte Miete den tatsächlichen Leerstand im Verhältnis zu den Mieterträgen bei Vollvermietung.

# Basler Mietwohnungen im Fokus

Neuerstellte Wohneinheiten im Kanton Basel-Stadt (Anzahl, 2018)

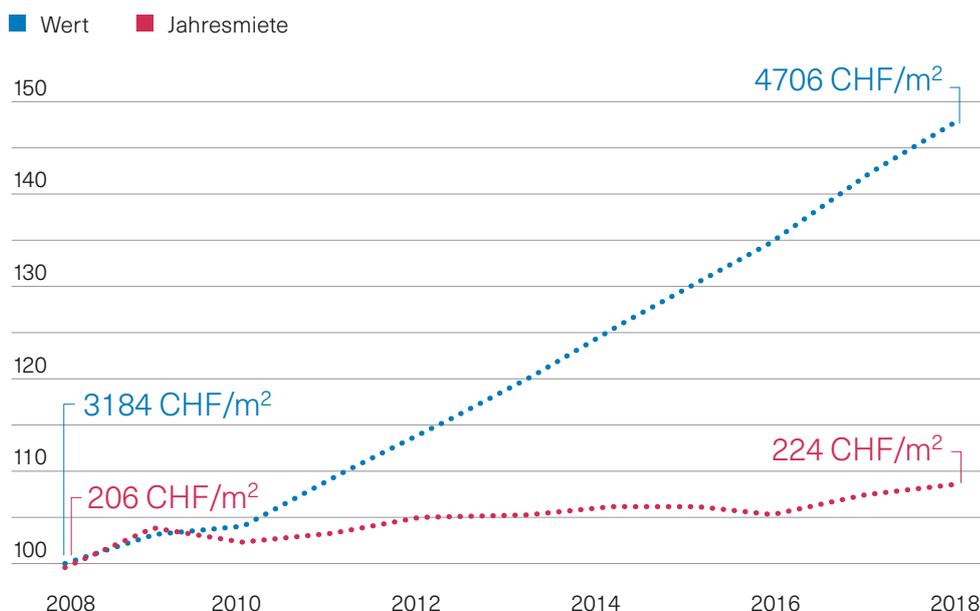


Neuerstellte Wohneinheiten im Kanton Basel-Stadt (Anzahl, 2018)



# Schere zwischen Investition und Ertrag öffnet sich

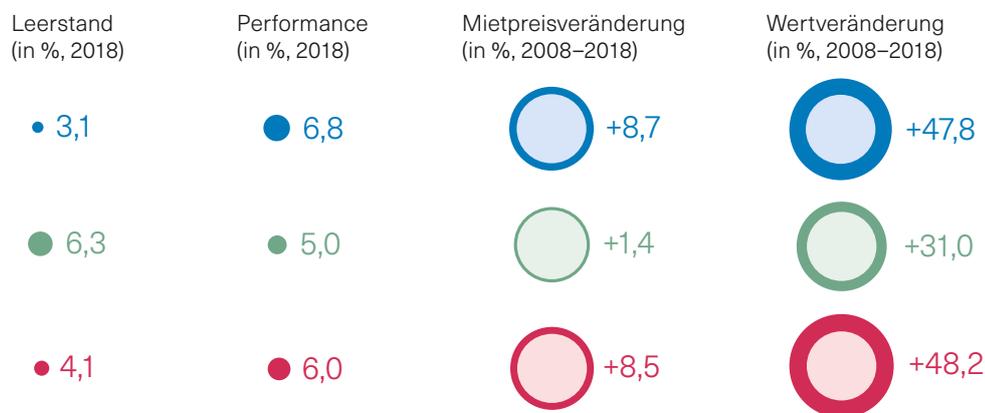
Entwicklung der Mieten und des Werts von Wohnliegenschaften im Kanton Basel-Stadt (indexiert, Basis 100 = 31.12.2008)



## Auf den Punkt gebracht

Kennzahlen von Wohnliegenschaften

■ Kanton BS ■ Kanton BL ■ Schweiz



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 deren Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit. 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. Deren Verwendung durch Dritte, insbesondere in eigenen Publikationen, ist ohne vorgängige schriftliche Zustimmung der BKB nicht gestattet.

## Ausblick

Wachstum der Immobilienpreise gebremst

Preise	Aktuell	Trend
Schweiz	→	↗
Kanton BS	↘	↗

### Mieten

Schweiz	→	↘
Kanton BS	↗	↗

### Leerstand

Schweiz	↗	↗
Kanton BS	↗	↗

Auch wenn Investitionen in Renditeliegenschaften derzeit noch attraktiv sind, besteht ein gewisses Risiko, dass aufgrund von Preiskorrekturen und zunehmenden Leerständen die Performance in den nächsten Jahren sinken wird. Eine Neuinvestition will angesichts der hohen Preise gut überlegt sein und bedarf einer optimalen Finanzierungslösung. Die BKB steht Ihnen gerne zur Seite.

Basler Kantonalbank  
Postfach  
4002 Basel

Telefon 061 266 33 33  
[www.bkb.ch/kontakt](http://www.bkb.ch/kontakt)  
[www.bkb.ch](http://www.bkb.ch)