

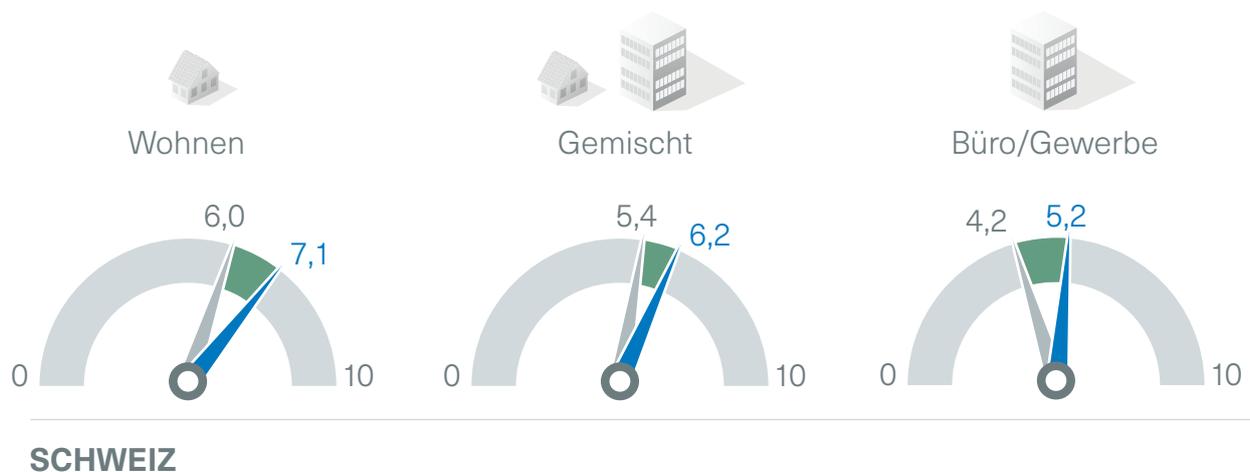
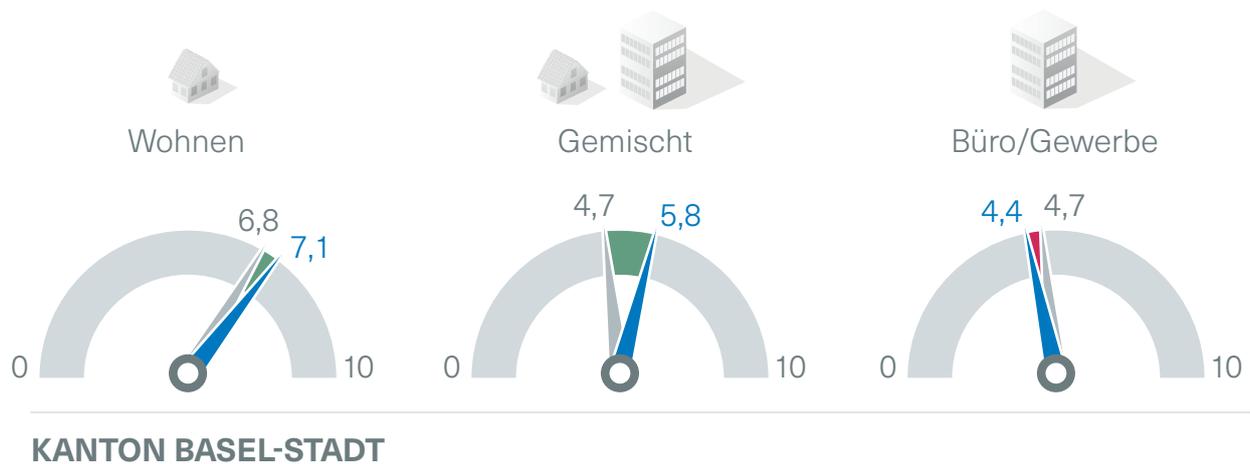
Basler Immobilienkompass – Renditeliegenschaften im Fokus

April 2020

Performance von gewerblich genutzten Renditeliegenschaften in Basel unter Druck

Performance* nach Liegenschaftskategorie (in % des Marktwerts, 2018 bis 2019)

2018 2019



* 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.

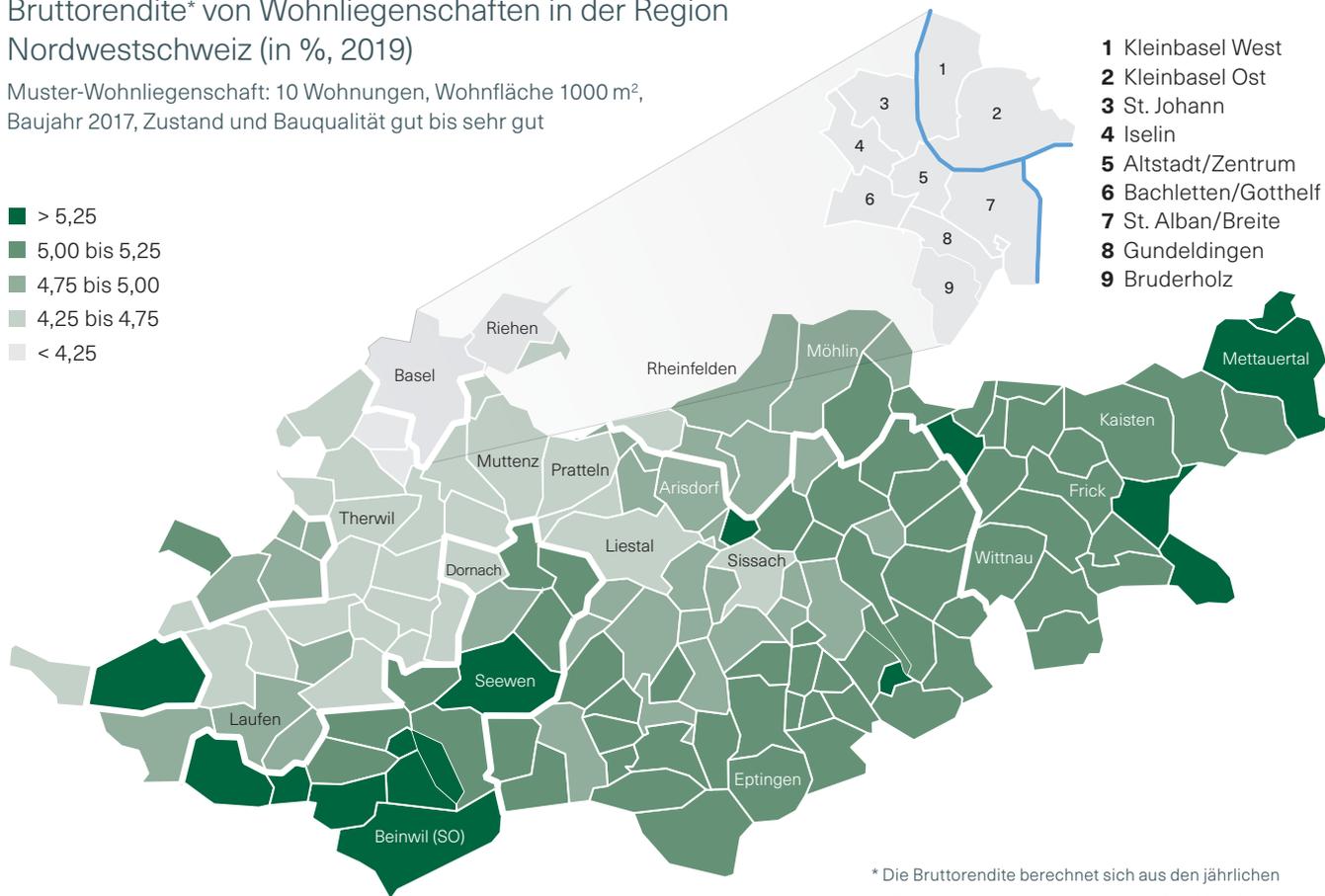
Steigende Immobilienpreise dämpfen Bruttorendite - vor allem in Basel

Bruttorendite* von Wohnliegenschaften in der Region Nordwestschweiz (in %, 2019)

Muster-Wohnliegenschaft: 10 Wohnungen, Wohnfläche 1000 m², Baujahr 2017, Zustand und Bauqualität gut bis sehr gut

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

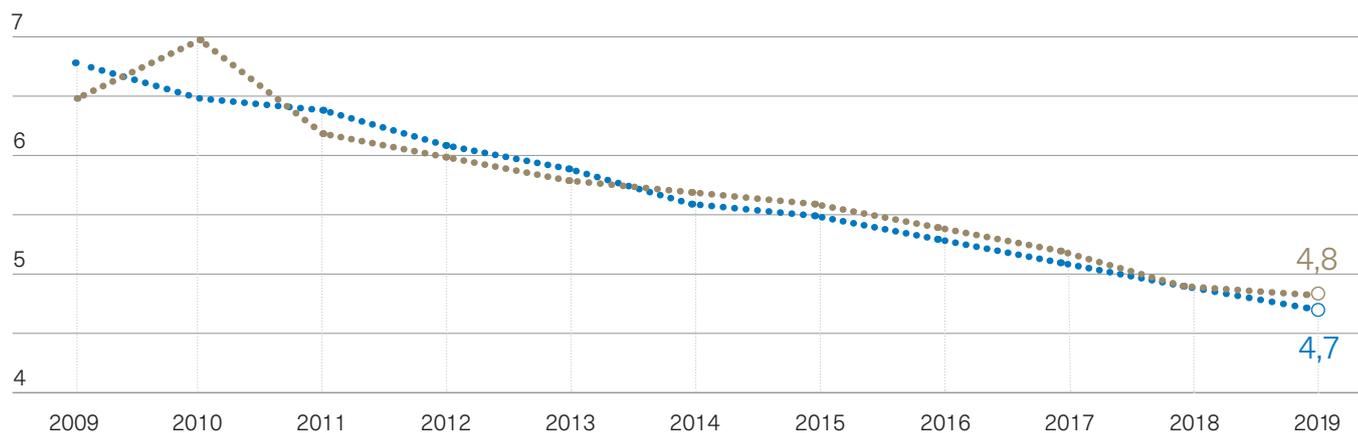
- 1** Kleinbasel West
- 2** Kleinbasel Ost
- 3** St. Johann
- 4** Iselin
- 5** Altstadt/Zentrum
- 6** Bachletten/Gotthelf
- 7** St. Alban/Breite
- 8** Gundeldingen
- 9** Bruderholz



* Die Bruttorendite berechnet sich aus den jährlichen Mieteinnahmen bei Vollvermietung (Soll-Miete), dividiert durch den Endwert der Immobilie des Vorjahres.

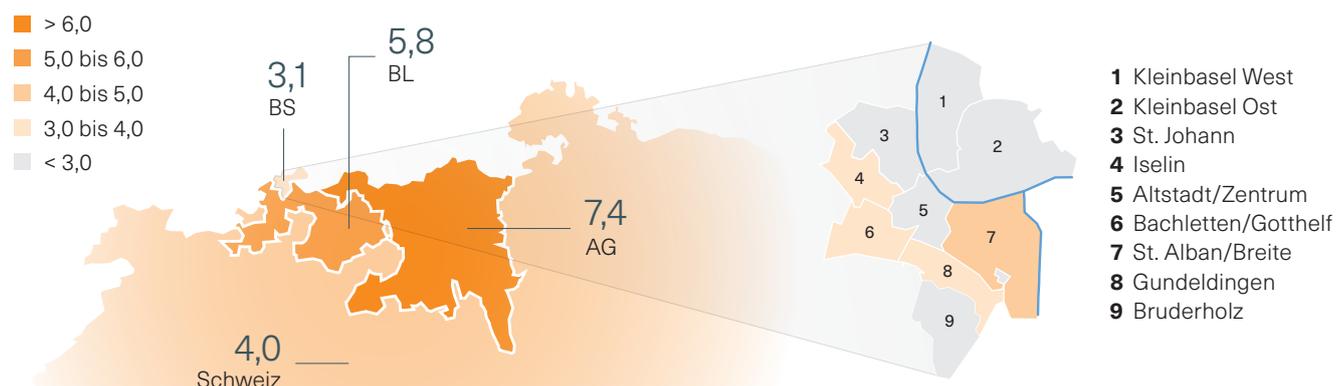
Entwicklung Bruttorendite* 2009 bis 2019 gemessen am effektiven Objektbestand

■ Kanton BS ■ Kanton BL



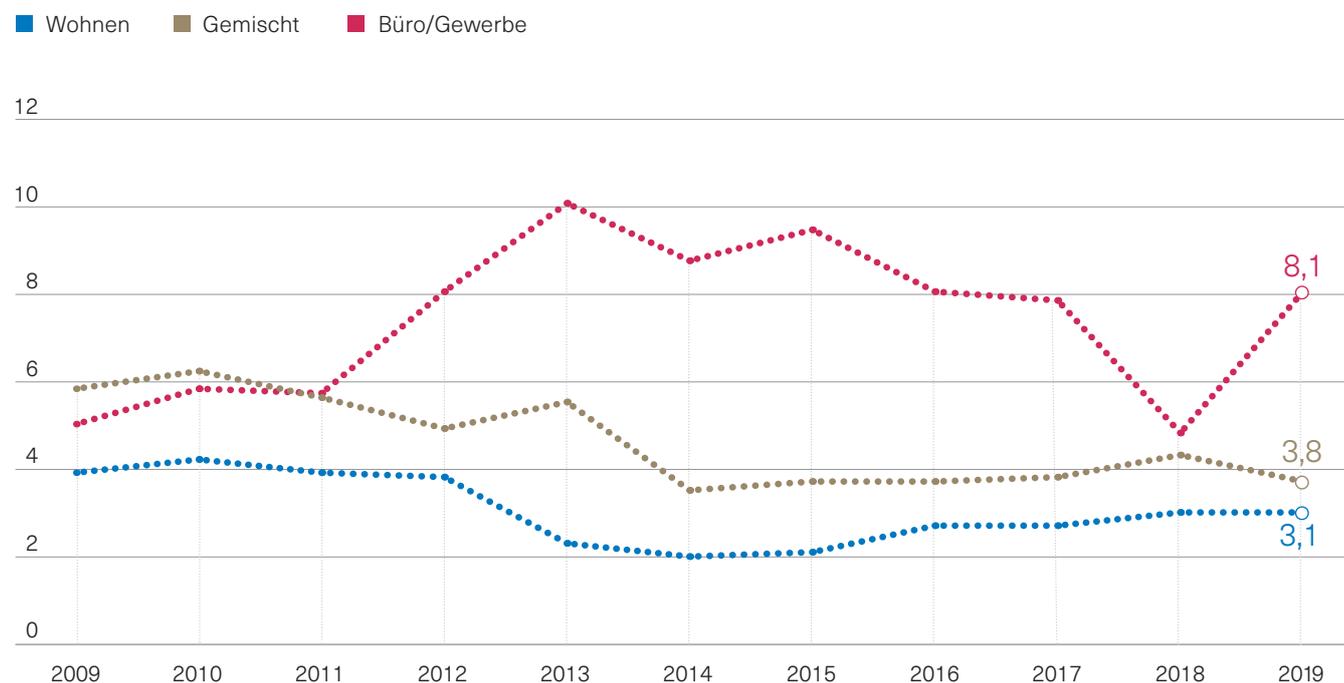
Unterdurchschnittliche Leerstände in Basel und bei Wohnliegenschaften

Leerstand (nicht realisierte Miete*) von Wohnliegenschaften in den Kantonen und in Basel-Stadt (in %, 2019)



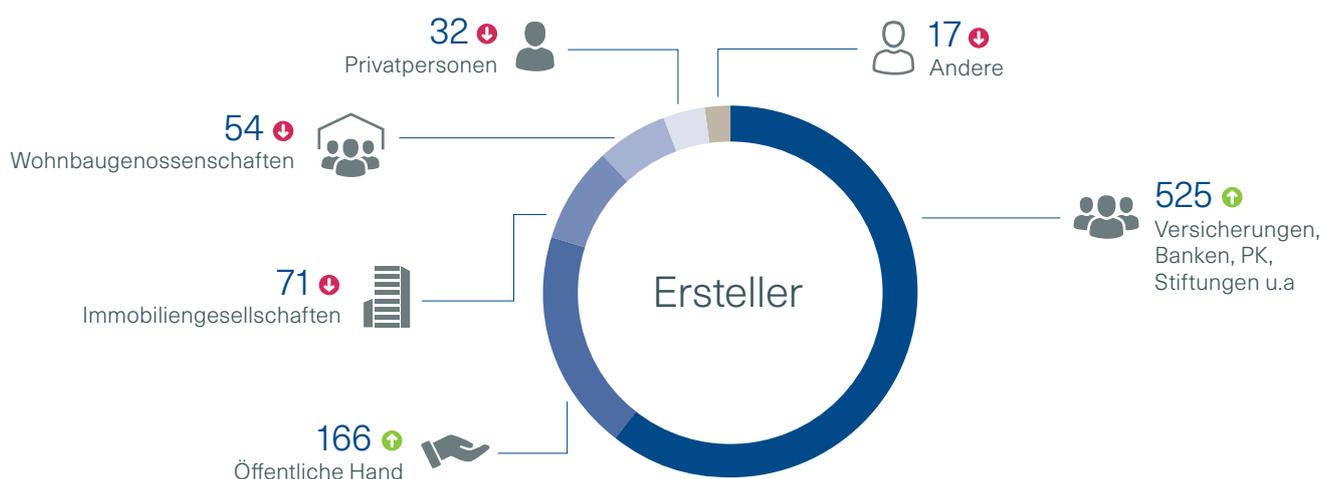
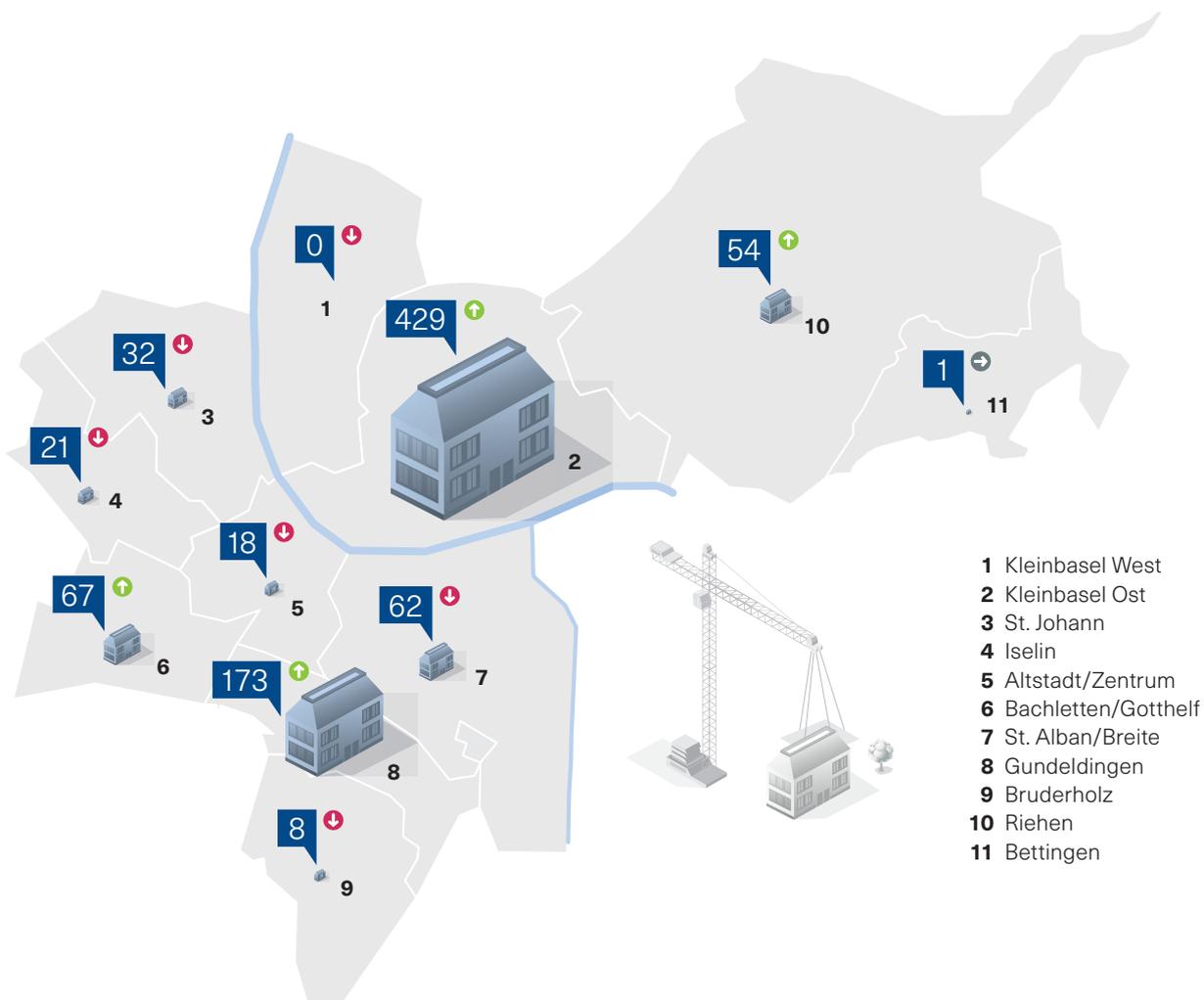
* Im Gegensatz zur Leerwohnungsziffer zeigt die nicht realisierte Miete den tatsächlichen Leerstand im Verhältnis zu den Mieterträgen bei Vollvermietung.

Leerstand (nicht realisierte Miete*) nach Liegenschaftskategorie im Kanton Basel-Stadt (in %, 2009 bis 2019)



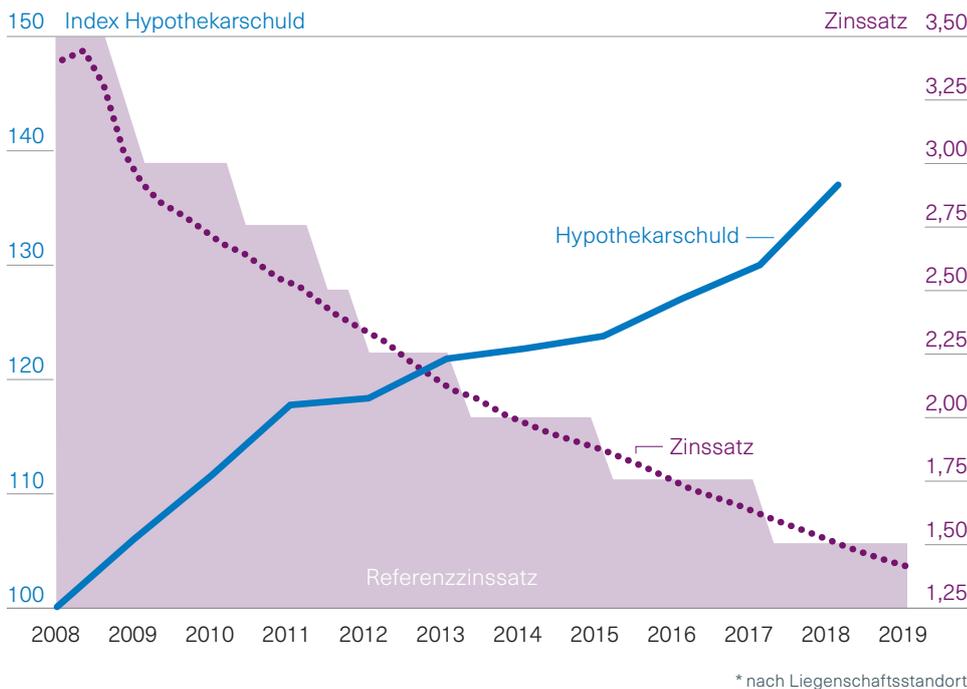
Hohe Bautätigkeit in Kleinbasel Ost

Neuerstellte Wohneinheiten im Kanton Basel-Stadt (Anzahl und Veränderung, 2019)



Hypothekarschulden innert 10 Jahren deutlich gestiegen

Entwicklung der Hypothekarschulden* im Kanton Basel-Stadt (linke Achse) und Hypozins (rechte Achse)



Ausblick

Preise	Aktuell	Trend
Schweiz	↗	→
Kanton BS	↗	↗

Mieten	Aktuell	Trend
Schweiz	↘	↘
Kanton BS	→	→

Leerstand	Aktuell	Trend
Schweiz	↗	↗
Kanton BS	↗	↗

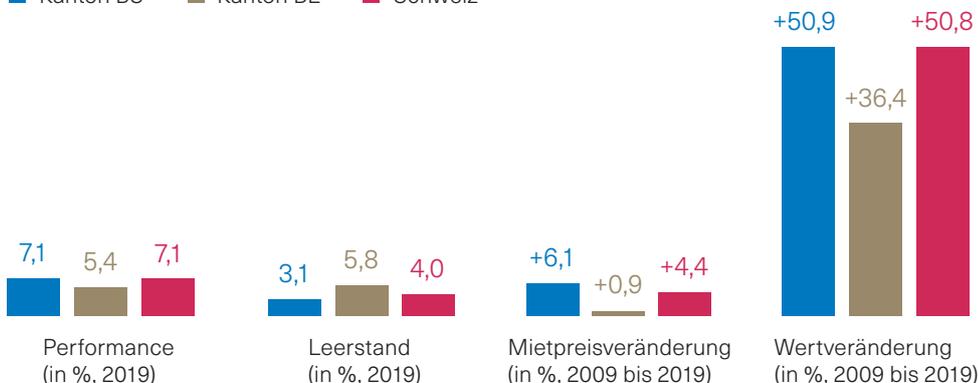
Schweizweit drücken die Massnahmen zur Virus-Eindämmung auf die Stimmung der Investoren. Ein Rückgang der Wirtschaftsleistung und ein erneutes Absinken des Referenzzinssatzes dürften zu einem Rückgang der Geschäftsmieten führen. Nach wie vor positiv ist der Ausblick für Wohnrenditelienschaften in Basel-Stadt. Trotz steigenden Leerständen auf tiefem Niveau und stagnierenden Mieteinnahmen könnten sich Immobilien-Direktanlagen zur Wohnnutzung einmal mehr als sicherer Hafen entpuppen.

Basler Kantonalbank
Postfach,
4002 Basel

Telefon 061 266 33 33
www.bkb.ch

Auf einen Blick: Wohnliegenschaften

■ Kanton BS ■ Kanton BL ■ Schweiz



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

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.