



**Basler
Kantonalbank**

BKB-Eigenheimindex August 2018



Liebe Leserin, lieber Leser

Bevor die grosse Hitze die Schlagzeilen dominierte, war der Sommer 2018 medial geprägt von der Fussball-WM in Russland, dem politischen Tauziehen in Deutschland und der Einführung weltweiter Handelsbarrieren.

Während man einzelne Themen isoliert betrachten kann, wirken sich andere in vielfältiger Weise auch auf den Schweizer Immobilienmarkt aus. Die Veränderung des Zinsniveaus, der Konjunkturlage und des Arbeitsmarktes sind lediglich drei Beispiele.

Um Ihnen aufzuzeigen, wie es um den Nordwestschweizer Immobilienmarkt steht, publiziert die Basler Kantonalbank in Kooperation mit dem Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien (IAZI) zweimal jährlich den BKB-Eigenheimindex. Bei der Marktanalyse werden ausschliesslich effektive Handänderungen berücksichtigt. Dadurch können wir Ihnen ein unverzerrtes Bild der lokalen Marktverhältnisse aufzeichnen.

In der vorliegenden 10. Ausgabe werden Sie feststellen, dass aktuell vor allem Einfamilienhäuser in der Gunst der Käuferinnen und Käufer weit oben stehen. In den vergangenen zwölf Monaten legten deren Preise in der Region Nordwestschweiz um 5,1 % zu. Die Eigentumswohnungen verzeichneten in der gleichen Zeitspanne einen Anstieg von 2,1 %. Zudem gibt es zwischen den einzelnen Gemeinden grosse Unterschiede bei der Preisentwicklung und dem Preisniveau.

Haben Sie schon ein Haus entdeckt, das Sie interessiert? Nehmen Sie mit der Immo-App BKB HomeScan gleich vor Ort eine grobe Kostenschätzung vor. Selbstverständlich bieten wir Ihnen nicht nur die kostenlose App. Unsere Expertinnen und Experten finden gemeinsam mit Ihnen auch die passende Hypothekarlösung.

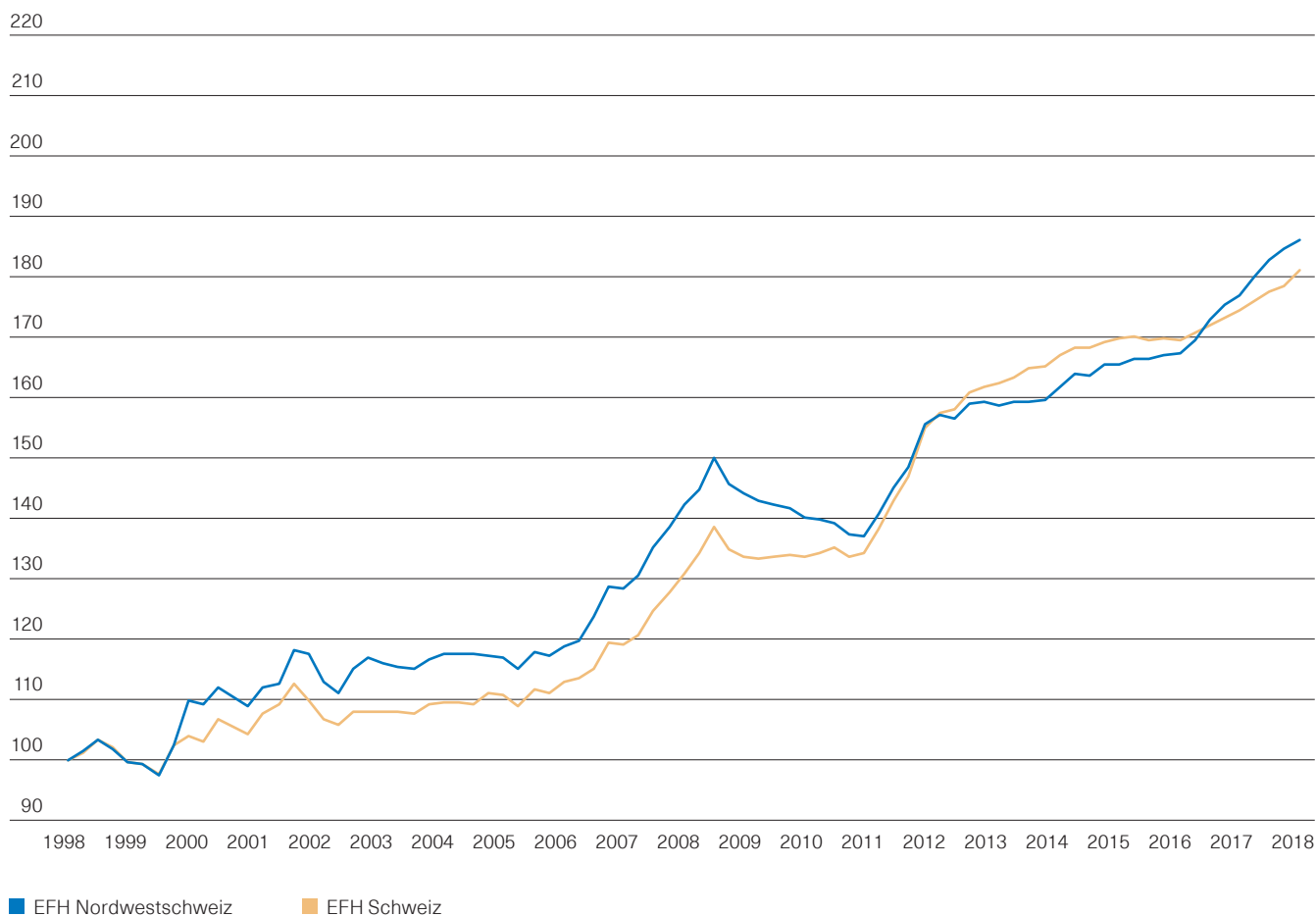
Nun wünschen wir Ihnen einen schönen Spätsommer und eine spannende Lektüre.

Richard Schlägel
Leiter Immobilienkunden



Index für Einfamilienhäuser

Index Entwicklung Einfamilienhäuser Region Nordwestschweiz



Preisindizes

Die Preise für Einfamilienhäuser steigen auch im ersten Halbjahr 2018 unvermittelt weiter. Sowohl für die Nordwestschweiz wie auch im landesweiten Mittel lassen sich beträchtliche Wertsteigerungen beobachten. Während in den letzten sechs Monaten für die Region ein Anstieg von 1,8 % zu Buche steht, zeigt sich schweizweit mit 2,0 % gar noch ein leicht höherer Wert. Seit rund zwei Jahren befindet sich das Segment der Einfamilienhäuser auf einem neuen Wachstumspfad mit

regionalen Zuwachsraten von über 5 % pro Jahr. Auch auf langfristiger Ebene kennt die Preisentwicklung praktisch nur eine Richtung. Inner-

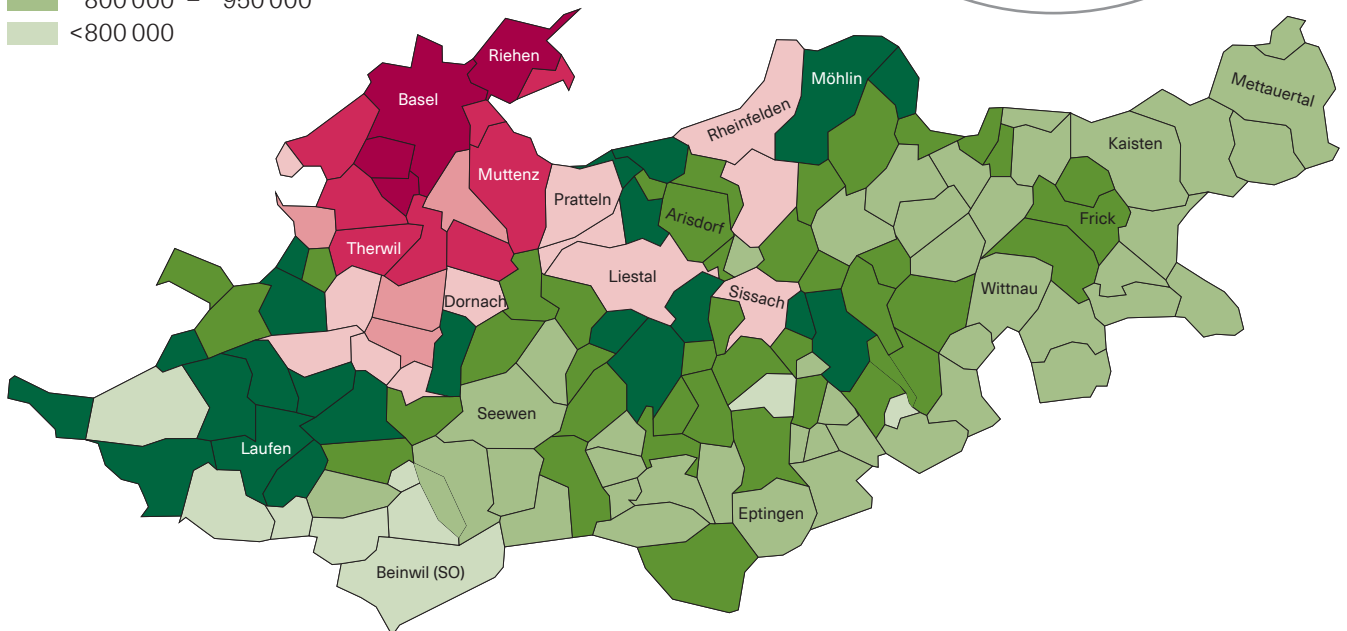
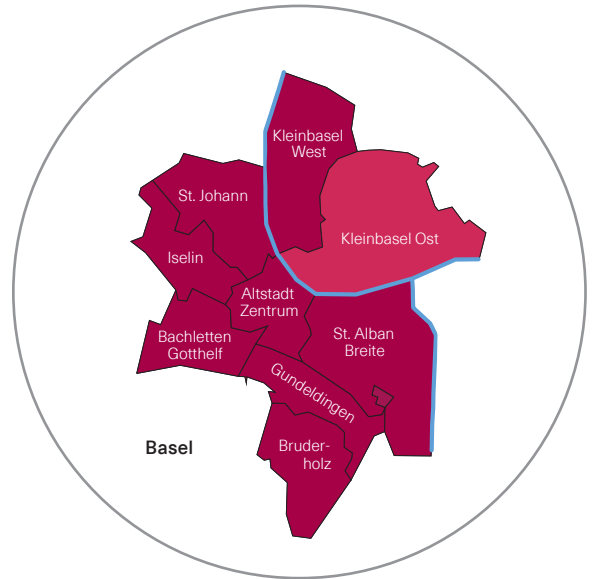
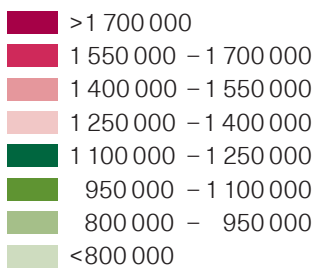
halb der letzten 20 Jahre sind die Hauspreise in der Nordwestschweiz um 86 % gestiegen, diejenigen auf nationalem Niveau um 81 %.

Einfamilienhaus	Nordwest-CH	Schweiz
Letzte 6 Monate (1Q18 und 2Q18)	1,8 %	2,0 %
Letzte 12 Monate (3Q17 bis 2Q18)	5,1 %	3,9 %
Seit 1998	86,1 %	81,1 %

Preisniveau für Einfamilienhäuser

Preisniveau Musterhaus (in CHF)

Region Nordwestschweiz



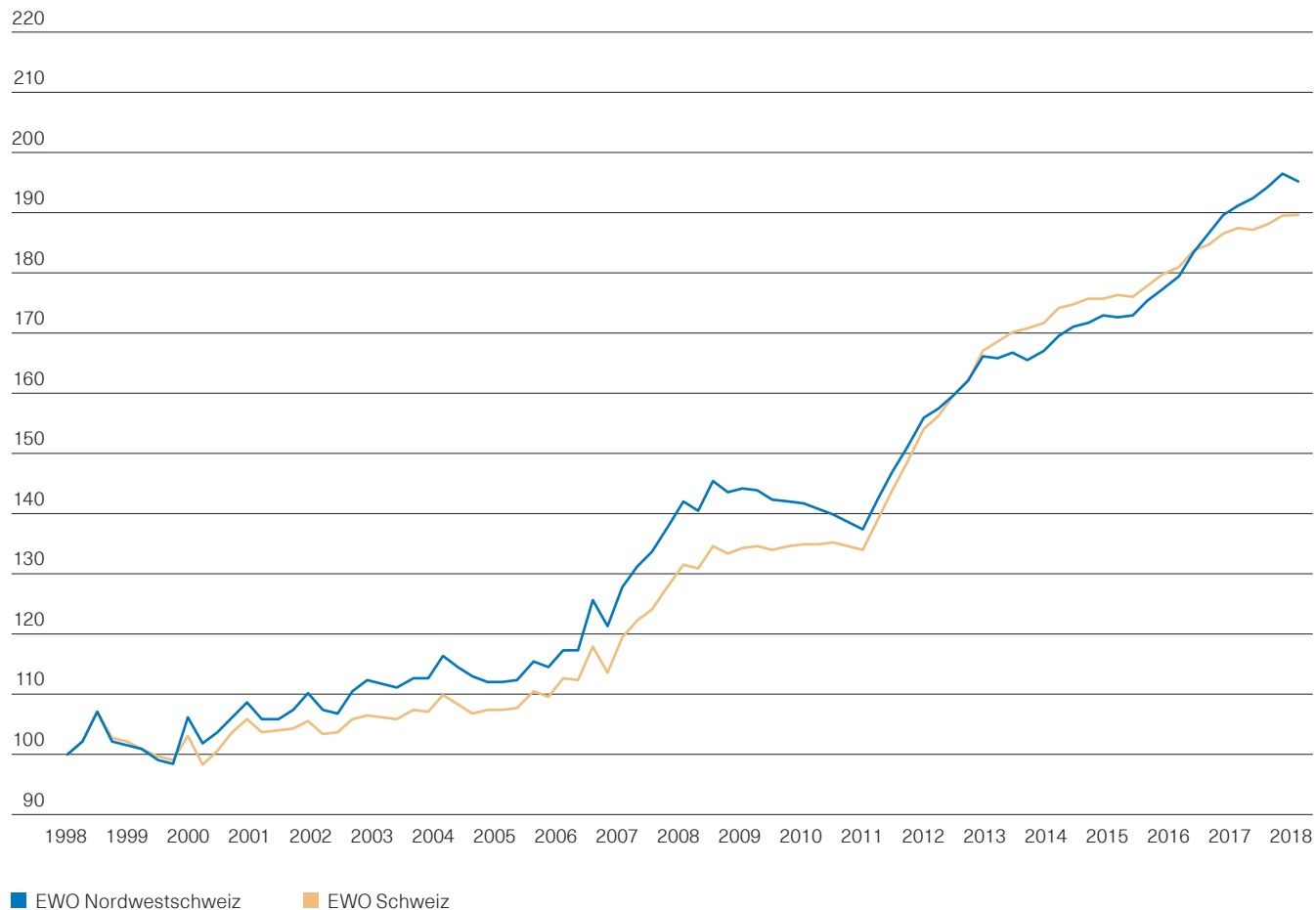
Anhand der oben stehenden Preisniveauekarte wird deutlich, welche grosse Unterschiede bei den bezahlten Preisen in der Region vorliegen. Während ein typisches Mustereinfamilienhaus mit 160 m² Nettowohnfläche in der Nordwestschweiz im Durchschnitt rund CHF 1,1 Mio. kostet, steigen die Werte in unmittelbarer Nähe zu Basel rapide an. Nicht zuletzt in den städtischen Quartieren und den beliebten Wohngemeinden wie Binningen oder Bottmingen sind Preise über CHF 1,7 Mio. keine Seltenheit. Sowohl die Nähe zum Arbeitsplatz wie auch steuerliche Vorteile können u.a. als Gründe hierfür genannt werden. Am anderen Ende der Skala wird das identische Objekt in den Bezirken Thierstein (SO) oder Laufenburg (AG) im Markt für weniger als die Hälfte gehandelt.

Muster-Einfamilienhaus per Q2 2018

Objektyp	frei stehend
Alter	7 Jahre
Lage im Ort	gut
Grundstücksfläche in m ²	550
Nettowohnfläche in m ²	160
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Raumvolumen in m ³	900
Bauqualität	gut

Index für Eigentumswohnungen

Index Entwicklung Eigentumswohnungen Region Nordwestschweiz



Preisindizes

Im Gegensatz zur Entwicklung der Hauspreise haben sich die Wachstumsraten in der Kategorie der Eigentumswohnungen in den vergangenen Jahren abgeflacht. Für das letzte Halbjahr liegt der Preisanstieg in der Nordwestschweiz mit einem Wert von 0,5 % noch knapp im positiven Bereich, wobei sich die Entwicklung im letzten Quartal sogar leicht rückläufig zeigt. Ähnliche Tendenzen lassen sich auch auf gesamtschweizerischer Ebene feststellen. Sowohl über sechs

Monate (0,7 %) als auch auf Jahresbasis (1,0 %) resultieren vergleichsweise moderate Zunahmen. In der langfristigen Betrachtung seit 1998 ist der

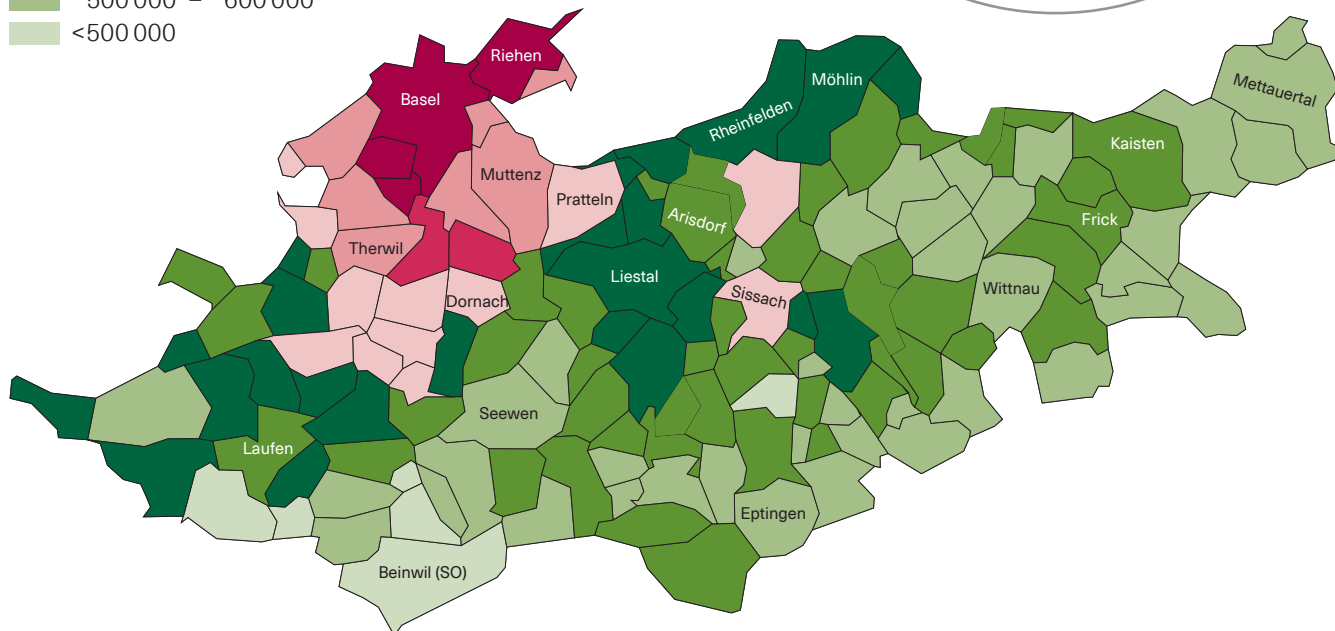
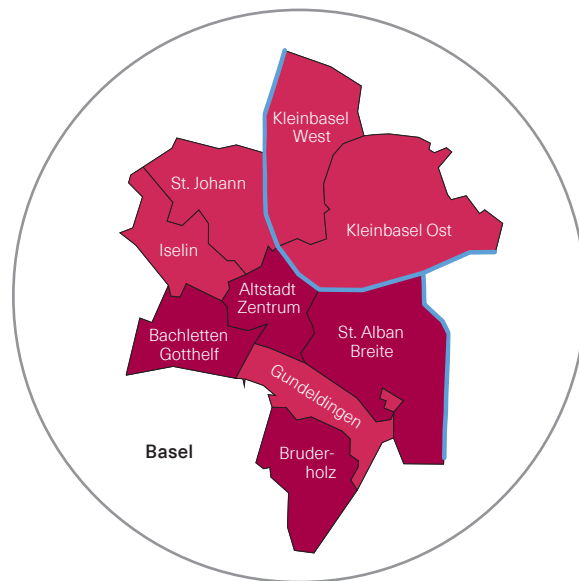
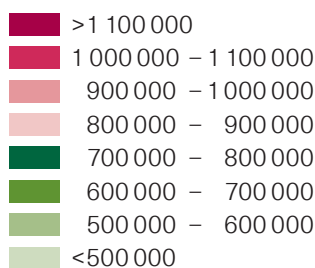
Preisanstieg mit einem Plus von rund 89 % jedoch erheblich und wird von der Nordwestschweiz mit 95 % sogar noch übertroffen.

Eigentumswohnungen	Nordwest-CH	Schweiz
Letzte 6 Monate (1Q18 und 2Q18)	0,5 %	0,7 %
Letzte 12 Monate (3Q17 bis 2Q18)	2,1 %	1,0 %
Seit 1998	95,2 %	89,4 %

Preisniveau für Eigentumswohnungen

Preisniveau Musterwohnung (in CHF)

Region Nordwestschweiz



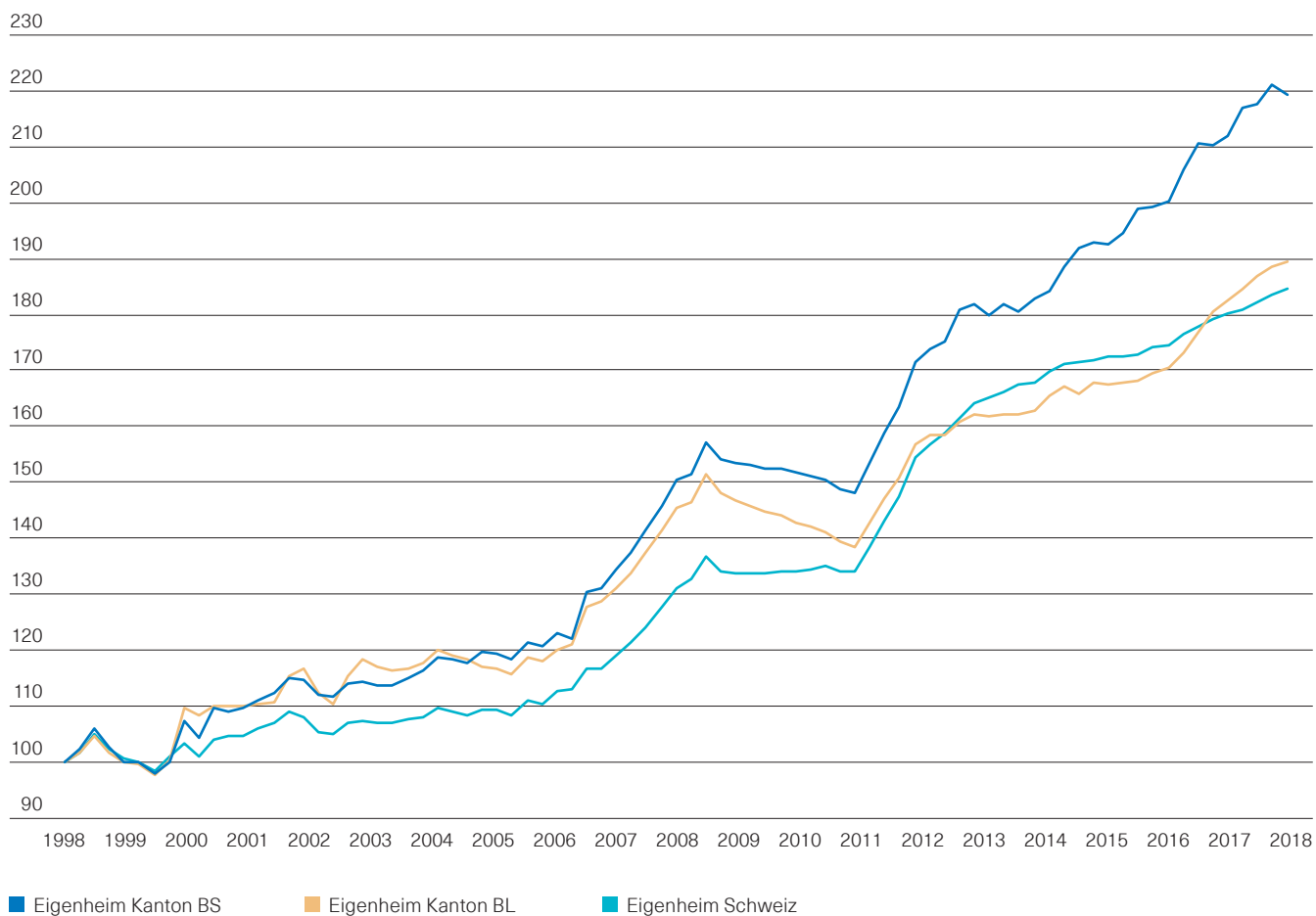
In Abhängigkeit des Objektstandortes lässt sich auch im Segment der Eigentumswohnungen ein sehr unterschiedliches Preisgefüge feststellen. An den begehrten Stadtlagen im Zentrum Basels sowie im Bruderholzquartier gilt es für den Erwerb einer gängigen Etagenwohnung mehr als CHF 1,1 Mio. aufzuwenden. Basierend auf den nebenstehenden Objekteigenschaften entspricht dies einem Quadratmeterpreis von rund CHF 10 000. Für das gleiche Objekt beträgt der Abschlag in Therwil oder Allschwil rund 20 %, während an den preiswertesten Standorten im Baselbiet sowie in den Nachbarkantonen Solothurn und Aargau nur etwa die Hälfte bezahlt wird. Der Durchschnittswert der Musterwohnung im gesamten Einzugsgebiet beträgt rund CHF 700 000.

Muster-Eigentumswohnung per Q2 2018

Wohnungstyp	Etagenwohnung
Alter	7 Jahre
Lage im Ort	gut
Qualität Standort der Wohnung im Gebäude	gut
Nettowoohnfläche in m ²	110
Anzahl Zimmer	4,5
Anzahl Badezimmer	2
Balkon-/Terrassenfläche in m ²	15
Anzahl Wohnungen im Gebäude	6
Wertquote in ‰	170
Bauqualität	gut

Eigenheim im kantonalen Vergleich

Index Entwicklung Eigenheim Kantone



Preisindizes

Bei der Betrachtung der Preisentwicklung auf kantonaler Ebene wird ersichtlich, dass sich die Differenz zwischen den Kantonen Basel-Stadt und Basel-Landschaft in den letzten 18 Monaten tendenziell leicht verringert hat. Für das letzte Halbjahr lassen sich im Eigenheimbereich Wertsteigerungen von insgesamt 0,8 % (BS) und 1,4 % (BL) beobachten. Ungeachtet dieser Tatsache sind die Unterschiede zwischen den beiden Gebieten in der langfristigen Optik weiterhin bemerkenswert. Während

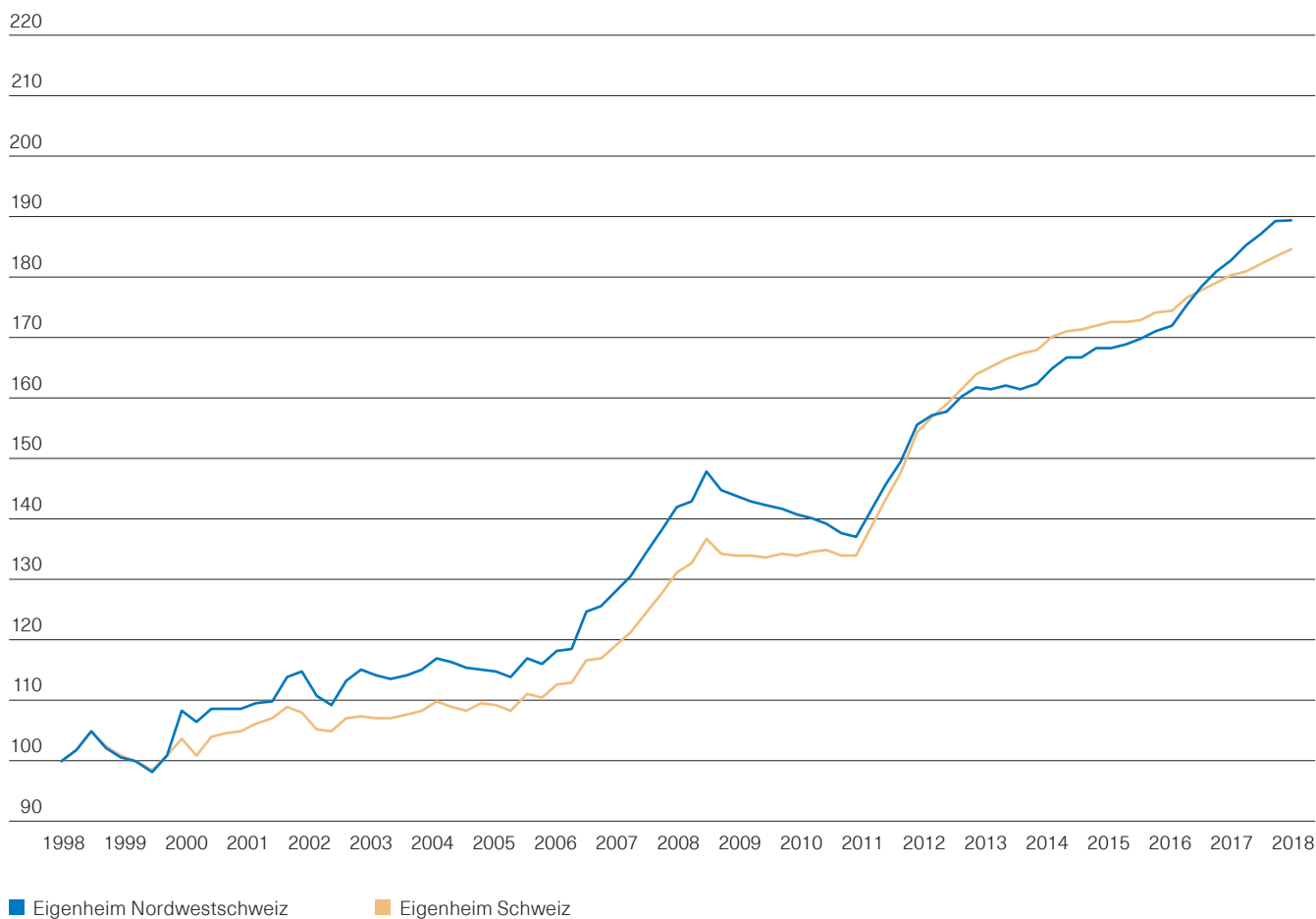
sich der basellandschaftliche Preisindex über die letzten zwei Jahrzehnte im Bereich der schweizweiten Entwicklung bewegt, schwingt der Stadtkanton mit einer

Wachstumsrate von nahezu 120 % weit obenaus und befindet sich damit landesweit im Spitzenfeld.

Eigenheim	Kanton BS	Kanton BL	Schweiz
Letzte 6 Monate (1Q18 und 2Q18)	0,8 %	1,4 %	1,3 %
Letzte 12 Monate (3Q17 bis 2Q18)	3,5 %	3,9 %	2,4 %
Seit 1998	119,4 %	89,4 %	84,6 %

Zusammenfassung BKB-Eigenheimindex

Index Entwicklung Eigenheim Region Nordwestschweiz



Der Nordwestschweizer Immobilienmarkt zeigt sich auch im ersten Halbjahr 2018 äusserst robust. Auch wenn die aktuelle Wachstumsrate des BKB-Eigenheimindex mit einem Plus von 1,1 % erstmals seit drei Jahren knapp unter derjenigen der Schweiz liegt, besteht wenig Grund zur Besorgnis. Die Leerstandsquoten in der Region befinden sich im landesweiten Vergleich weiterhin auf einem rekordtiefen Stand. Gleichzeitig gehen die Konjunkturprognosen, getrieben durch die Exportwirtschaft und eine intakte Nachfrage am

Binnenmarkt, von einer wachstumsstarken Entwicklung in der Schweiz aus. Inwiefern der globale Handelskonflikt und die Einführung von Strafzöllen dieses Bild eintrüben wird, bleibt abzuwarten.

Basierend auf den wirtschaftlichen Verflechtungen gilt es sicherlich auch die zinspolitischen Geschehnisse aufmerksam zu verfolgen. Nachdem die amerikanische Notenbank (FED) im Juni eine nächste moderate Zinsanhebung vorgenommen hat, ist bis Ende Jahr noch mit weiteren

Erhöhungen zu rechnen. Je nach Reaktion der Europäischen Zentralbank (EZB) und der Schweizerischen Nationalbank (SNB) sind damit auch gewisse Effekte auf die hiesigen Hypothekenzinsen nicht ausgeschlossen, was die Nachfrage nach Wohneigentum dämpfen könnte. Aufgrund der Attraktivität der Region als Wohn- und Arbeitsort scheinen grossflächige Wertkorrekturen jedoch eher unwahrscheinlich.

Standortinformationen 4051 Basel (Altstadt/Zentrum, Grossbasel)

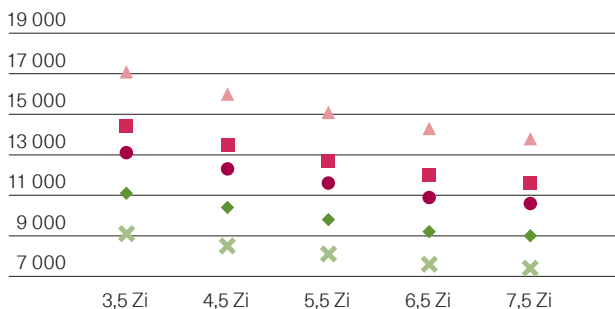
Sind Sie interessiert an Standortinformationen für Ihr Quartier oder Ihre Wohngemeinde?

Die Standortinformationen liegen für jedes Quartier (PLZ bzw. Gemeinde) in der Region vor. Beispielhaft sind die Informationen für 4051 Basel (Altstadt/Zentrum, Grossbasel), 4125 Riehen BS, 4102 Binningen BL und 4133 Pratteln BL aufgeführt. Ihre BKB-Beraterin oder Ihr BKB-Berater gibt Ihnen gerne bei einer persönlichen Beratung weitere Informationen.

Transaktionspreise nach Zimmerzahl, CHF/m² Nettowohnfläche

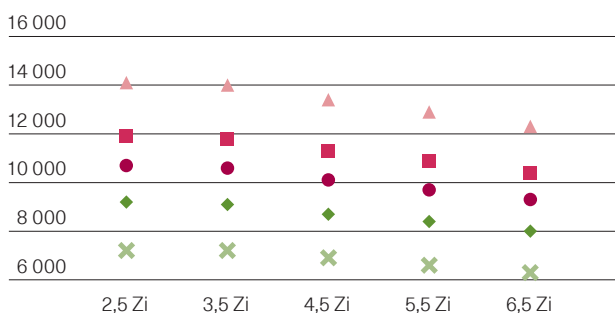
Einfamilienhäuser

▲ ■ ● ◆ ✕ Legende siehe Seite 11



	3,5 Zi	4,5 Zi	5,5 Zi	6,5 Zi	7,5 Zi
▲	17 100	16 000	15 100	14 300	13 800
■	14 400	13 500	12 700	12 000	11 600
●	13 100	12 300	11 600	10 900	10 600
◆	11 100	10 400	9 800	9 200	9 000
✕	9 100	8 500	8 100	7 600	7 400

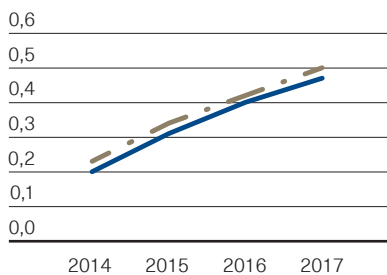
Eigentumswohnungen



	2,5 Zi	3,5 Zi	4,5 Zi	5,5 Zi	6,5 Zi
▲	14 100	14 000	13 400	12 900	12 300
■	11 900	11 800	11 300	10 900	10 400
●	10 700	10 600	10 100	9 700	9 300
◆	9 200	9 100	8 700	8 400	8 000
✕	7 200	7 200	6 900	6 600	6 300

Leerwohnungsziffern, total

in %



— Gemeinde Basel
— Kanton Basel-Stadt

Immobilienbestand und Wohnbautätigkeit in der Gemeinde

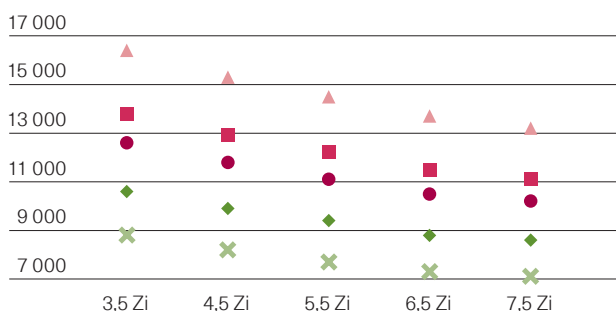
Wohnen	Total	1 Zi	2 Zi	3 Zi	4 Zi	5 Zi	6+ Zi
Bestand	98 342	10 712	24 258	37 364	16 230	5 310	4 468
Bestand in %	100	11	25	38	17	5	5
Neue Wohnungen (letzte 5 J.)	1 758	108	630	610	304	80	26
Neue Wohnungen (letzte 5 J.) in %	100	6	36	35	17	5	1
Neue Wohnungen (letzte 5 J.) in % des Bestandes	1,8	1,0	2,6	1,6	1,9	1,5	0,6

Quellen: BFS, IAZI

Standortinformationen 4125 Riehen BS

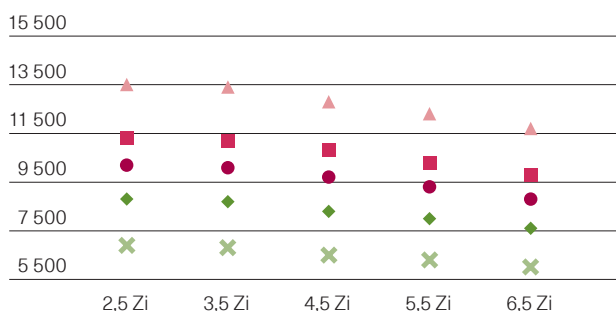
Transaktionspreise nach Zimmerzahl, CHF/m² Nettowohnfläche

Einfamilienhäuser



	3,5 Zi	4,5 Zi	5,5 Zi	6,5 Zi	7,5 Zi
▲	16 400	15 300	14 500	13 700	13 200
■	13 800	12 900	12 200	11 500	11 100
●	12 600	11 800	11 100	10 500	10 200
◆	10 600	9 900	9 400	8 800	8 600
×	8 800	8 200	7 700	7 300	7 100

Eigentumswohnungen

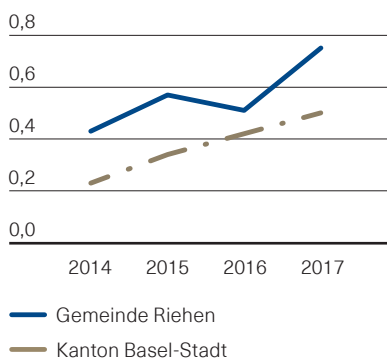


	2,5 Zi	3,5 Zi	4,5 Zi	5,5 Zi	6,5 Zi
▲	13 500	13 400	12 800	12 300	11 700
■	11 300	11 200	10 800	10 300	9 800
●	10 200	10 100	9 700	9 300	8 800
◆	8 800	8 700	8 300	8 000	7 600
×	6 900	6 800	6 500	6 300	6 000

- ▲ Niveau für ein Musterobjekt im höchsten Preissegment
- Niveau für ein überdurchschnittliches Musterobjekt
- Niveau für ein mittleres Musterobjekt
- ◆ Niveau für ein unterdurchschnittliches Musterobjekt
- × Niveau für ein Musterobjekt im tiefsten Preissegment

Leerwohnungsziffern, total

in %



Immobilienbestand und Wohnbautätigkeit in der Gemeinde

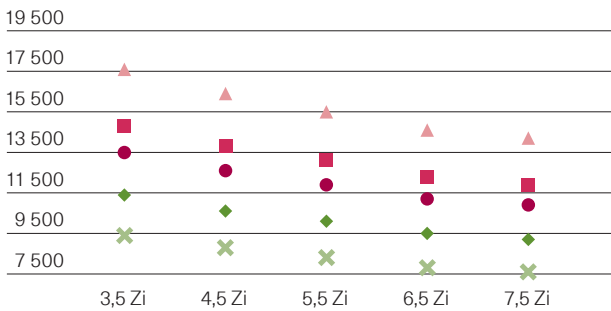
Wohnen	Total	1 Zi	2 Zi	3 Zi	4 Zi	5 Zi	6+ Zi
Bestand	10 148	289	1 081	3 155	2 760	1 520	1 343
Bestand in %	100	3	11	31	27	15	13
Neue Wohnungen (letzte 5 J.)	178	0	14	45	74	37	8
Neue Wohnungen (letzte 5 J.) in %	100	0	8	25	42	21	4
Neue Wohnungen (letzte 5 J.) in % des Bestandes	1,8	0,0	1,3	1,4	2,7	2,4	0,6

Quellen: BFS, IAZI

Standortinformationen 4102 Binningen BL

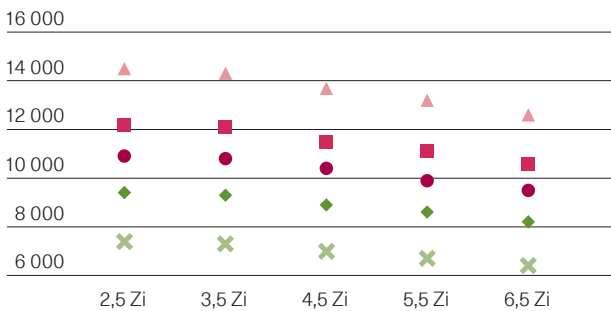
Transaktionspreise nach Zimmerzahl, CHF/m² Nettowohnfläche

Einfamilienhäuser



	3,5 Zi	4,5 Zi	5,5 Zi	6,5 Zi	7,5 Zi
▲	17 600	16 400	15 500	14 600	14 200
■	14 800	13 800	13 100	12 300	11 900
●	13 500	12 600	11 900	11 200	10 900
◆	11 400	10 600	10 100	9 500	9 200
×	9 400	8 800	8 300	7 800	7 600

Eigentumswohnungen

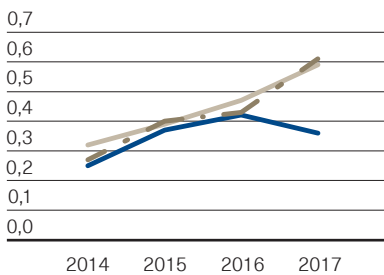


	2,5 Zi	3,5 Zi	4,5 Zi	5,5 Zi	6,5 Zi
▲	14 500	14 300	13 700	13 200	12 600
■	12 200	12 100	11 500	11 100	10 600
●	10 900	10 800	10 400	9 900	9 500
◆	9 400	9 300	8 900	8 600	8 200
×	7 400	7 300	7 000	6 700	6 400

- ▲ Niveau für ein Musterobjekt im höchsten Preissegment
- Niveau für ein überdurchschnittliches Musterobjekt
- Niveau für ein mittleres Musterobjekt
- ◆ Niveau für ein unterdurchschnittliches Musterobjekt
- × Niveau für ein Musterobjekt im tiefsten Preissegment

Leerwohnungsziffern, total

in %



- Gemeinde Binningen
- Bezirk Arlesheim
- Kanton Basel-Landschaft

Immobilienbestand und Wohnbautätigkeit in der Gemeinde

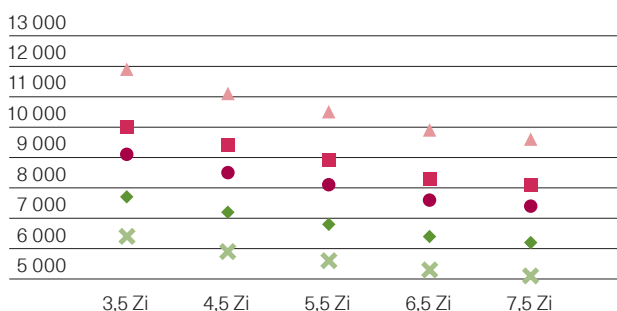
Wohnen	Total	1 Zi	2 Zi	3 Zi	4 Zi	5 Zi	6+ Zi
Bestand	8 137	286	990	2 661	2 152	1 120	928
Bestand in %	100	4	12	33	26	14	11
Neue Wohnungen (letzte 5 J.)	254	6	15	65	109	40	19
Neue Wohnungen (letzte 5 J.) in %	100	2	6	26	43	16	7
Neue Wohnungen (letzte 5 J.) in % des Bestandes	3,1	2,1	1,5	2,4	5,1	3,6	2,0

Quellen: BFS, IAZI

Standortinformationen 4133 Pratteln BL

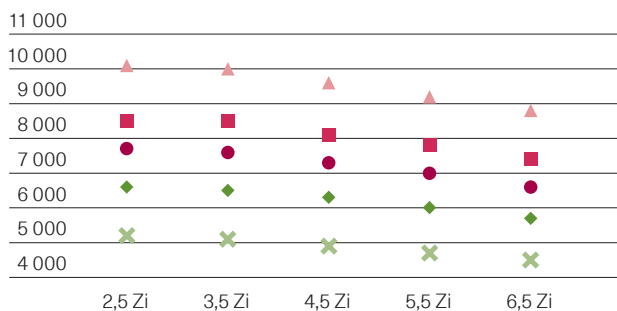
Transaktionspreise nach Zimmerzahl, CHF/m² Nettowohnfläche

Einfamilienhäuser



	3,5 Zi	4,5 Zi	5,5 Zi	6,5 Zi	7,5 Zi
▲	11 900	11 100	10 500	9 900	9 600
■	10 000	9 400	8 900	8 300	8 100
●	9 100	8 500	8 100	7 600	7 400
◆	7 700	7 200	6 800	6 400	6 200
×	6 400	5 900	5 600	5 300	5 100

Eigentumswohnungen

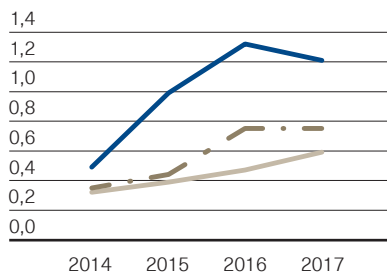


	2,5 Zi	3,5 Zi	4,5 Zi	5,5 Zi	6,5 Zi
▲	10 100	10 000	9 600	9 200	8 800
■	8 500	8 500	8 100	7 800	7 400
●	7 700	7 600	7 300	7 000	6 600
◆	6 600	6 500	6 300	6 000	5 700
×	5 200	5 100	4 900	4 700	4 500

- ▲ Niveau für ein Musterobjekt im höchsten Preissegment
- Niveau für ein überdurchschnittliches Musterobjekt
- Niveau für ein mittleres Musterobjekt
- ◆ Niveau für ein unterdurchschnittliches Musterobjekt
- × Niveau für ein Musterobjekt im tiefsten Preissegment

Leerwohnungsziffern, total

in %



- Gemeinde Pratteln
- Bezirk Liestal
- Kanton Basel-Landschaft

Immobilienbestand und Wohnbautätigkeit in der Gemeinde

Wohnen	Total	1 Zi	2 Zi	3 Zi	4 Zi	5 Zi	6+ Zi
Bestand	7 939	311	1 077	2 828	2 369	908	446
Bestand in %	100	4	14	36	30	11	6
Neue Wohnungen (letzte 5 J.)	425	1	157	150	101	11	5
Neue Wohnungen (letzte 5 J.) in %	100	0	37	35	24	3	1
Neue Wohnungen (letzte 5 J.) in % des Bestandes	5,4	0,3	14,6	5,3	4,3	1,2	1,1

Quellen: BFS, IAZI

Allgemeine Informationen zum BKB-Eigenheimindex

Die für den BKB-Eigenheimindex definierte Region Nordwestschweiz setzt sich aus folgenden Gebieten zusammen: Kanton Basel-Stadt, Kanton Basel-Landschaft, Bezirk Laufenburg (AG), Bezirk Rheinfelden (AG), Bezirk Dorneck (SO) und Bezirk Thierstein (SO).

Indizes

Gemäss Definition ist ein Index ein statistisch erzeugtes Produkt, das einen Pool von Daten zusammenfasst und in einer Grafik darstellt. Diese Grafik kann schliesslich als Massstab für die Messung von Veränderungen in der Datenbasis über einen bestimmten Zeitraum herangezogen werden. Üblicherweise wird der Index bei 100 angesetzt und alle Daten dann zu dieser Zahl in Relation gebracht. Im Alltag lässt sich bei unterschiedlichsten Fragestellungen auf dieses Konzept zurückgreifen. So kann beispielsweise die Preisentwicklung eines Güterkorbes am Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) oder diejenige des Schweizer Aktienmarktes am Swiss Market Index (SMI) verfolgt werden.

Die Berechnung von Immobilienindizes ist im Vergleich zur Berechnung von Preis- und Performanceindizes für andere Anlageformen wie Aktien oder Obligationen komplex. Keine einzige Immobilie gleicht genau einer anderen. Auch ist die Liquidität der Märkte relativ gering, die regionalen Unterschiede hingegen erheblich. Die klassischen Berechnungsarten, basierend auf Durchschnittspreisen oder auf Schätzungen, weisen deshalb gewisse Probleme auf. Um mögliche systematische Verzerrungen zu vermeiden, wird für den BKB-Eigenheimindex Nordwestschweiz die sogenannte hedonische Methode als Berechnungsgrundlage angewendet.

Hedonische Methode

Die Transparenz auf den Schweizer Immobilienmärkten hat sich vor allem dank der hedonischen Preis- und Performanceindizes, die 1994 von der IAZI AG eingeführt wurden, erheblich verbessert. Die hedonische Bewertung ist die Anwendung der statistischen multiplen Regressionsanalyse auf effektive Immobilienhandänderungen. Der Immobilienpreis wird dabei durch ca. 20 Eigenschaften zum Gebäude und ca. 50 Faktoren zur Lage erklärt. Als Datengrundlage für die Modelle dienen ausschliesslich Freihandtransaktionen, wobei über die Hälfte der schweizweit erfolgten Transaktionen einfließen.

Der Vorteil dieser Methode liegt insbesondere darin, dass mit der Aufspaltung der Immobilie in die einzelnen Eigenschaften der Markt abgebildet wird und keine Glättung der Preisentwicklung entsteht. Ebenso verändert sich der Index nicht durch den Umstand, dass in einer Periode übermässig viele Objekte einer bestimmten Preislage gehandelt werden. Gewisse Grenzen sind dieser Methode bei der Beurteilung von Spezialobjekten gesetzt, da für diese in der Regel die Zahl der beobachteten Transaktionen limitiert ist.

Rufen Sie uns an unter

061 266 33 33

Schreiben Sie uns via

www.bkb.ch/kontakt

Oder kommen Sie bei uns vorbei.

Ihre nächstgelegene Filiale finden Sie unter

www.bkb.ch/filialen

Basler Kantonalbank
Postfach
4002 Basel

Telefon 061 266 33 33
www.bkb.ch/kontakt
www.bkb.ch



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.