

BKB-Eigenheimindex



Preisentwicklung Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen
in der Nordwestschweiz, August 2015



**Basler
Kantonalbank**
fair banking

Liebe Leserin, lieber Leser



Mit ihrer über 100-jährigen Erfahrung im Bereich der Finanzierung von Wohneigentum verfügt die BKB über ausgezeichnete Kenntnisse des Immobilienmarktes. Unsere Erfahrung und unsere Kenntnisse möchten wir gerne mit Ihnen teilen. Die vorliegende Ausgabe des BKB-Eigenheimindex vermittelt Ihnen einen detaillierten Überblick über die Preise, die Entwicklung und die zu erwartenden Trends für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen im regionalen Immobilienmarkt.

In Zusammenarbeit mit der IAZI AG, dem Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien in Zürich, publizieren wir den BKB-Eigenheimindex zweimal pro Jahr. Als eines der führenden Beratungsunternehmen im Schweizer Immobiliensektor verfügt die IAZI AG über langjähriges Know-how. Auf der Basis von etwa 60% aller beobachteten Freihandtransaktionen der Schweiz werden ebenso fundierte wie komplexe Analysen erarbeitet.

Die Preisgestaltung im Immobilienmarkt ist vergleichsweise komplex und lässt viel Raum für Fragen. Wie gross sind die Preisunterschiede in den einzelnen Regionen? Welche Faktoren tragen zu diesen Unterschieden und somit zu den Immobilienpreisen in einer Gemeinde bei? Wie gestaltet sich das Preisgefälle zwischen beliebten und weniger bevorzugten Wohngebieten? Wie entwickelt sich die Marktlage regional und gesamtschweizerisch? Wird der positive Trend bei den Immobilienpreisen in der Nordwestschweiz anhalten?

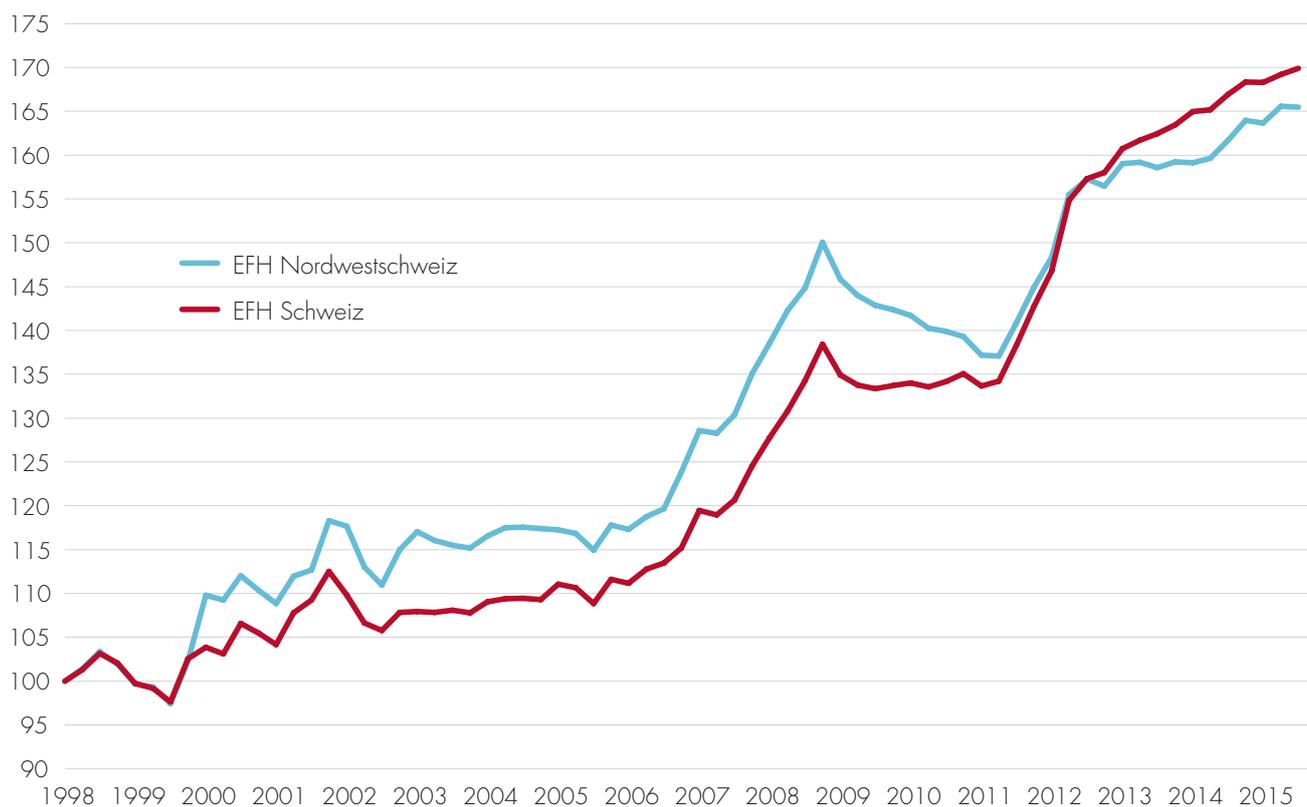
Dank der hedonischen Methode, die statistische Berechnungen und damit auch den BKB-Eigenheimindex ermöglicht, erhalten Sie informative und umfassende Antworten auf diese und weitere Fragen. Bei der hedonischen Bewertung basieren die Zahlen nicht auf publizierten Wunschpreisen in Inseraten, sondern auf anonymisierten Angaben von Banken, Versicherungen und Pensionskassen zu effektiven Handänderungen. Somit erhalten Sie ein authentisches Abbild der gegenwärtigen Immobilienmarktlage.

Wir freuen uns, Ihnen dieses Abbild in der vorliegenden Broschüre präsentieren zu können, und wünschen Ihnen eine spannende Lektüre.

Armin Landerer
Leiter Bereich Firmenkunden

Index für Einfamilienhäuser

Index Entwicklung Einfamilienhäuser Region Nordwestschweiz

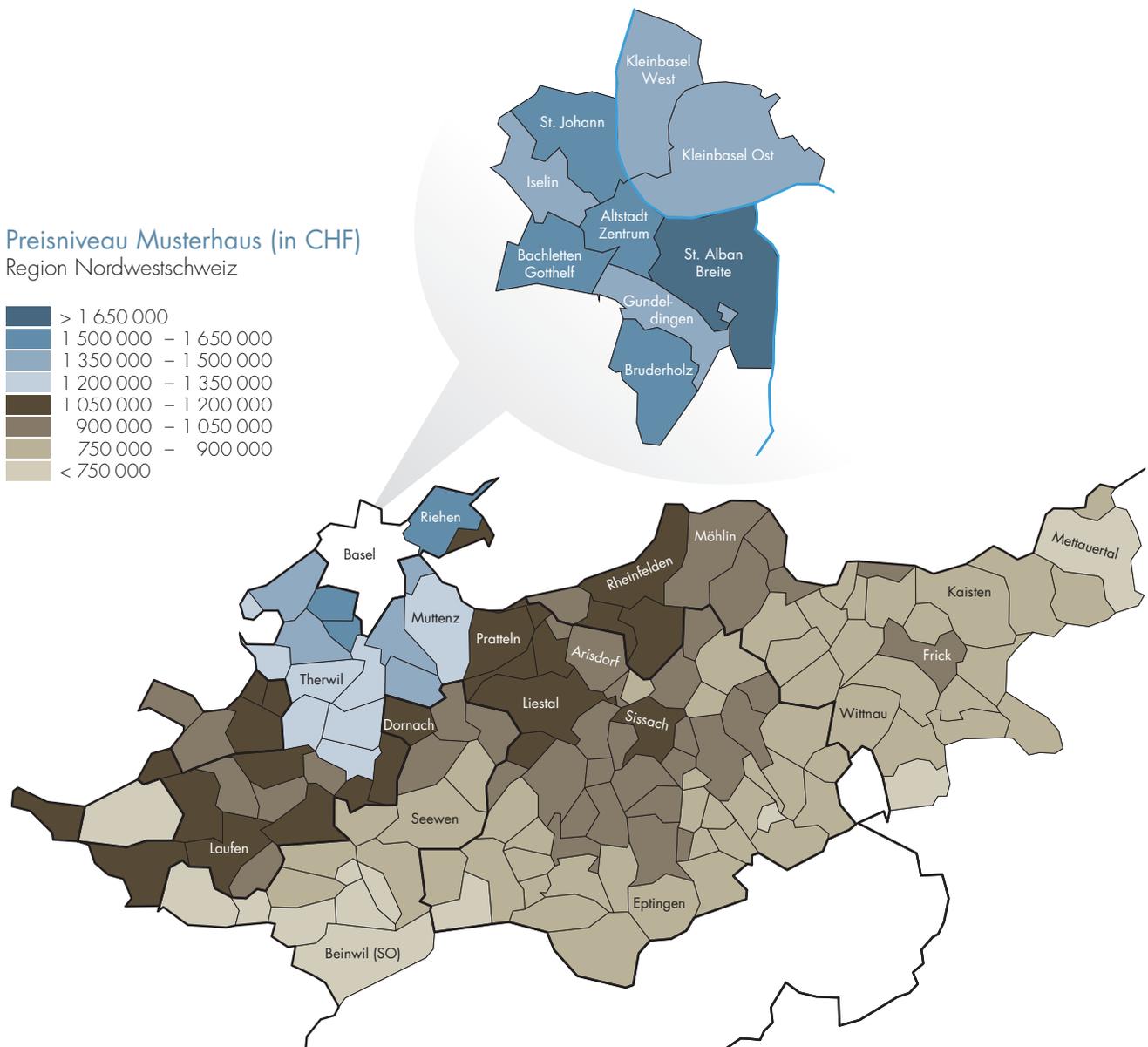


Preisindizes

Die Preise für Einfamilienhäuser sind im ersten Halbjahr 2015 wiederum leicht angestiegen. Während die Wachstumsrate für die Region Nordwestschweiz bei 1,1% liegt, verzeichnet die gesamte Schweiz in den letzten 6 Monaten einen Anstieg von 1,0%. Auch auf Jahresbasis sind die beiden Werte relativ ähnlich und bewegen sich in einem vergleichsweise moderaten Rahmen. Nachdem in den Boomphasen teilweise jährliche Preisanstiege im zweistelligen Bereich beobachtet wurden, betragen die aktuellen Zunahmen rund 2%. In der langfristigen Betrachtung haben die Preise für das Segment Einfamilienhäuser in der Nordwestschweiz um etwa 65% und auf nationaler Ebene um knapp 70% zugelegt.

Einfamilienhaus	Nordwest-CH	Schweiz
Letzte 6 Monate (1Q15 und 2Q15)	1,1%	1,0%
Letzte 12 Monate (3Q14 bis 2Q15)	2,3%	1,8%
Seit 1998	65,5%	69,9%

Preisniveau für Einfamilienhäuser



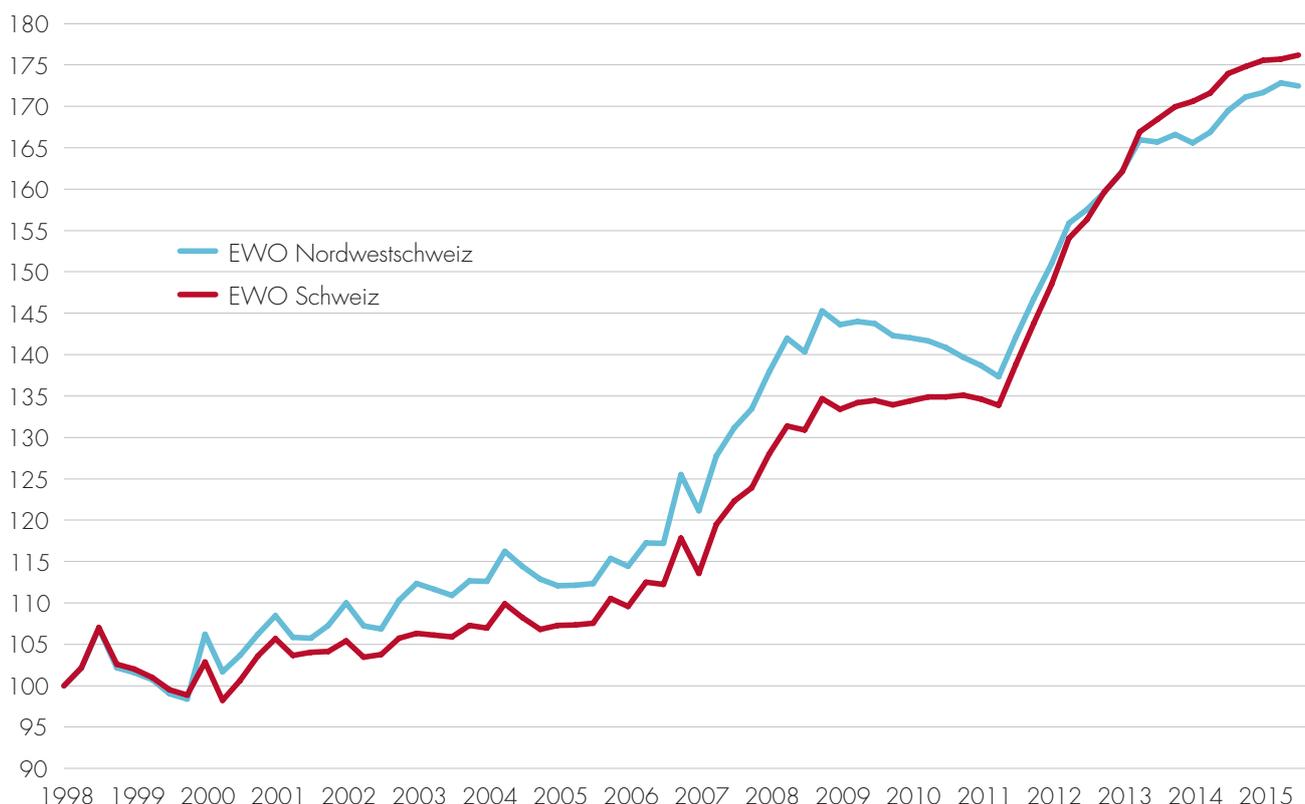
Der Wert einer Immobilie wird neben den Objekteigenschaften insbesondere von deren Lage bestimmt. Mithilfe einer Preisniveaukarte können die ortsspezifischen Preisunterschiede zwischen den Regionen dargestellt werden. Die teuersten Standorte der Nordwestschweiz befinden sich in den begehrten Quartieren von Basel sowie in stadtnahen Gemeinden wie Riehen, Binningen oder Böttingen. An diesen Lagen werden für den Erwerb eines typischen Muster-Einfamilienhauses gemäss nebenstehender Definition über 1,5 Millionen Schweizer Franken benötigt. Mit zunehmender Entfernung zum wirtschaftlichen Zentrum nimmt das Preisniveau merklich ab. Während der Abschlag für das gleiche Objekt in Pratteln oder Dornach rund ein Drittel beträgt, ist der Kauf im solothurnischen Bezirk Thierstein teilweise gar für weniger als die Hälfte möglich.

Muster-Einfamilienhaus per Q2 2015

Objekttyp	frei stehend
Alter	7 Jahre
Lage im Ort	gut
Grundstücksfläche in m ²	550
Nettowoohnfläche 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

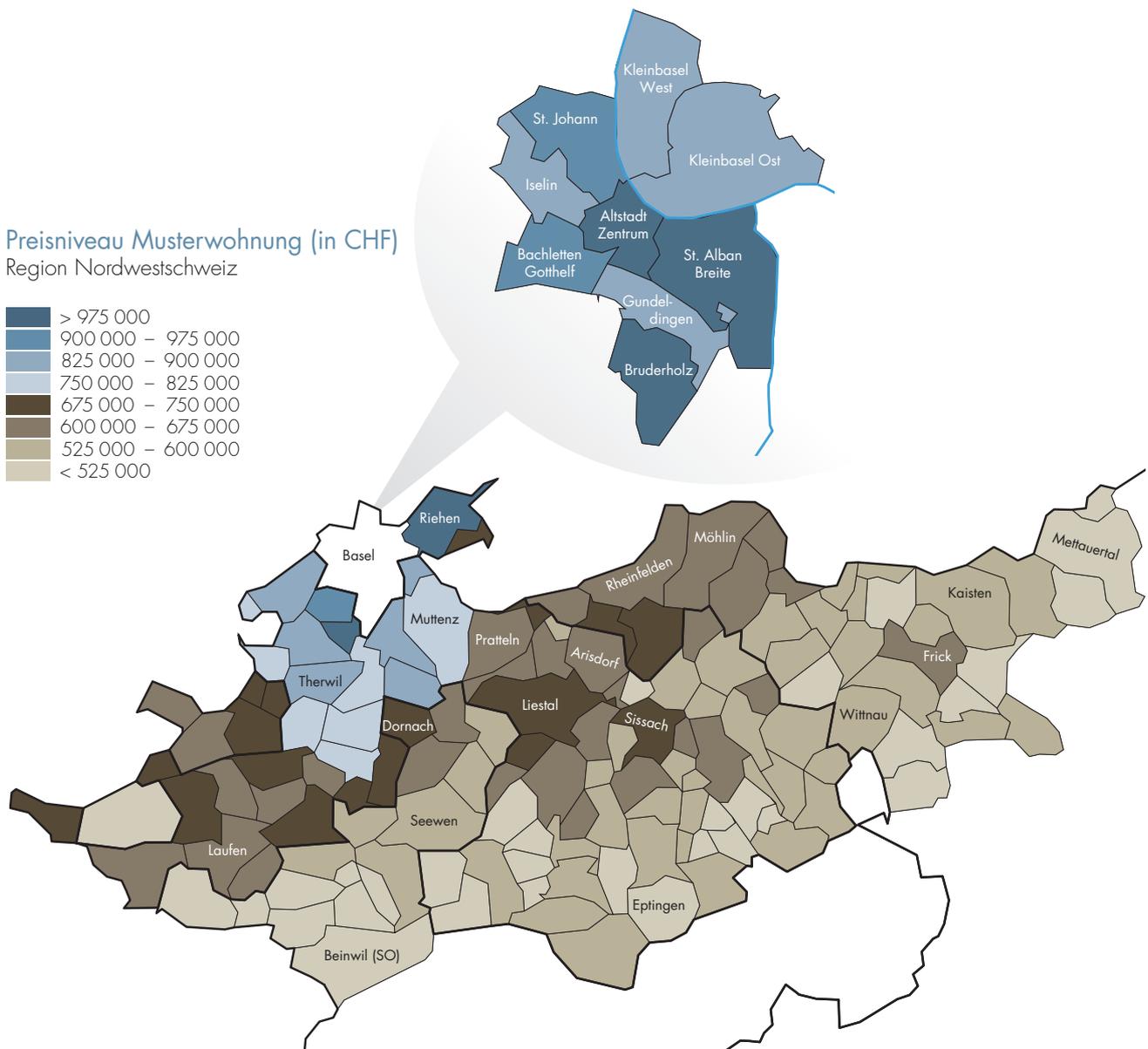


Preisindizes

Bei den Eigentumswohnungen lässt sich anhand der Preisentwicklung der letzten Quartale eine Tendenz zur Seitwärtsbewegung erkennen. Sowohl für die Region Nordwestschweiz wie auch für die Schweiz liegen die Wachstumsraten für das vergangene Semester nur knapp im positiven Bereich. Auch im Jahresvergleich wird die Verlangsamung der Preisanstiege deutlich. Während der regionale Index für Eigentumswohnungen in den letzten 12 Monaten um 1,8% zugelegt hat, beträgt das Wachstum landesweit in der gleichen Zeitspanne gar nur 1,3%. Über einen längeren Zeithorizont sind die Wertzuahmen hingegen beträchtlich. Seit 1998 haben die Preise schweizweit beispielsweise über 76% zugenommen.

Eigentumswohnungen	Nordwest-CH	Schweiz
Letzte 6 Monate (1Q15 und 2Q15)	0,5%	0,4%
Letzte 12 Monate (3Q14 bis 2Q15)	1,8%	1,3%
Seit 1998	72,5%	76,2%

Preisniveau für Eigentumswohnungen



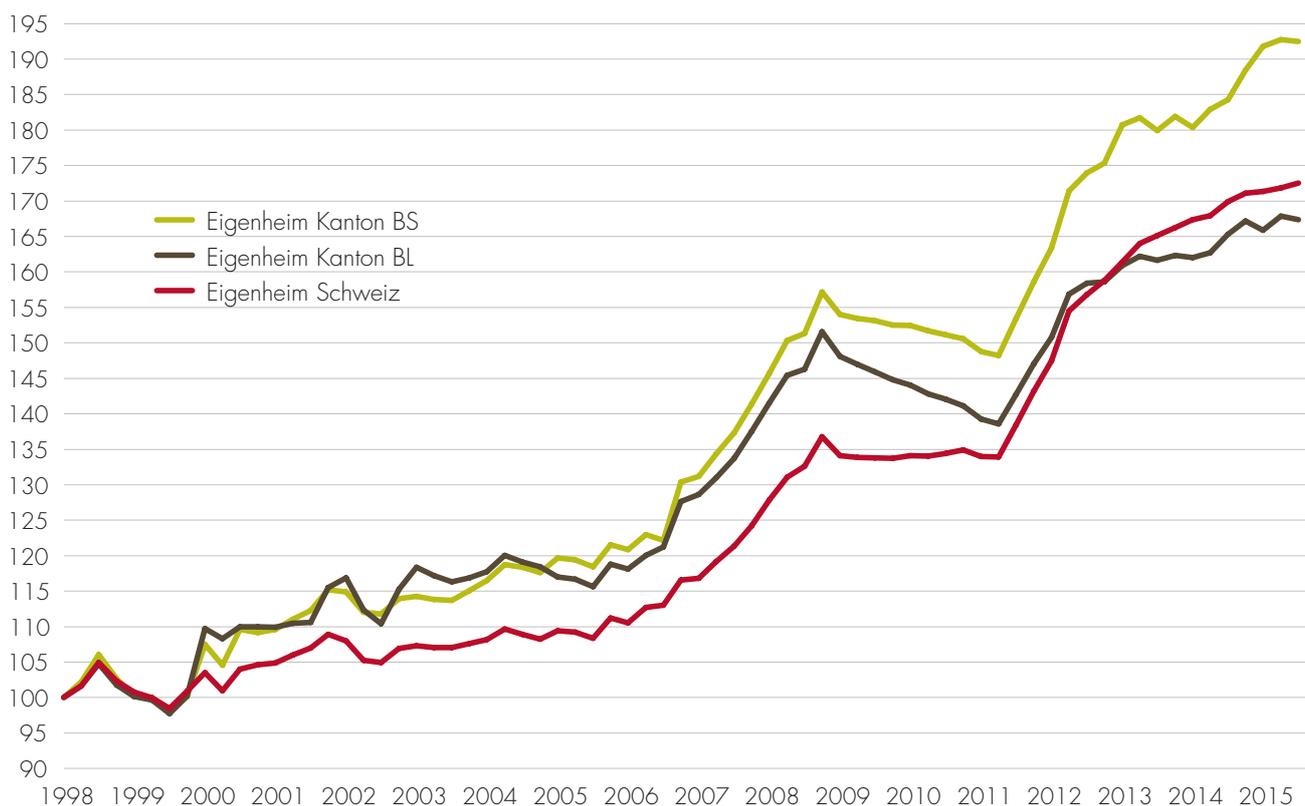
Lagespezifische Faktoren wie die Steuerbelastung, die Aussicht oder die Anbindung an den öffentlichen Verkehr stellen auch bei den Eigentumswohnungen die treibenden Elemente bei der Preisbestimmung dar. Als Musterobjekt dient im vorliegenden Fall eine siebenjährige Etagenwohnung mit einer Nettowohnfläche von 110 m² und zwei Badezimmern. Anhand der Preisniveauekarte wird ersichtlich, dass neben Riehen und Bottmingen die Basler Altstadt sowie die Quartiere St. Alban Breite und Bruderholz in der Gunst der Käufer ganz oben stehen. Preise von rund einer Million Schweizer Franken sind für das Musterobjekt in diesen Regionen keine Seltenheit. Auch in angrenzenden Gemeinden wie Münchenstein oder Allschwil lassen sich vergleichsweise nur geringe Wertunterschiede beobachten. Deutlich gemässiger zeigt sich die Preislage hingegen in den weniger gut erschlossenen Gebieten der Region.

Muster-Eigentumswohnung per Q2 2015

Wohnungstyp	Etagenwohnung
Alter	7 Jahre
Lage im Ort	gut
Qualität Standort der Wohnung im Gebäude	gut
Nettowohnfläche 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



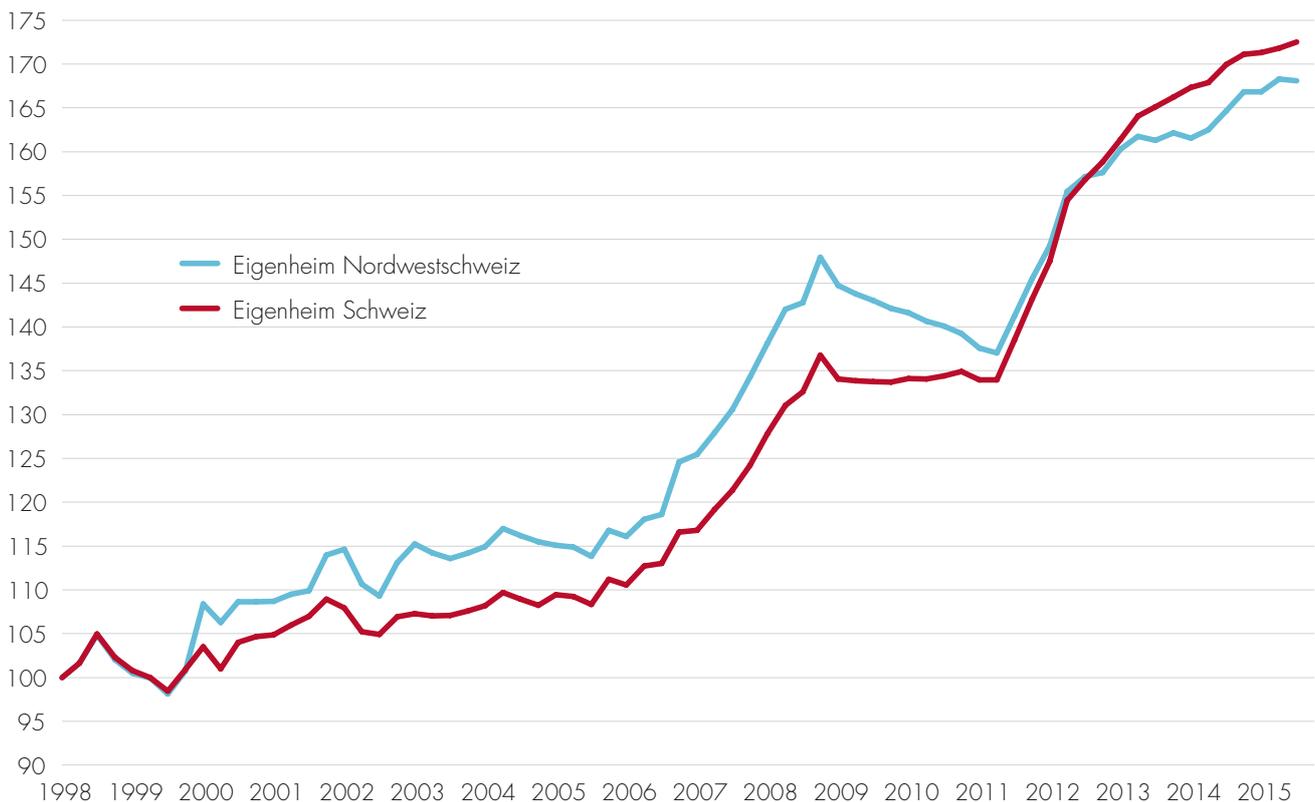
Preisindizes

Während die allgemeinen Preissteigerungen für die Nordwestschweiz nur geringfügig vom landesweiten Durchschnitt abweichen, zeigen sich auf regionaler Ebene doch gewisse Unterschiede. Nach einigen wachstumsstarken Quartalen haben die Eigenheimpreise im Kanton Basel-Stadt in den vergangenen sechs Monaten stagniert. Der Kanton Basel-Landschaft weist in der gleichen Periode ein Anstieg von 0,9% aus und übersteigt damit auch den schweizweiten Wert von 0,7%. Auf Jahresbasis und insbesondere im langfristigen Vergleich schwingt der Stadtkanton hingegen deutlich oben aus. Für die letzten 10 Jahre resultiert beim Kanton BS ein Plus von rund 63%, seit 1998 gar ein solches von über 92%.

Eigenheim	Kanton BS	Kanton BL	Schweiz
Letzte 6 Monate (1Q15 und 2Q15)	0,3%	0,9%	0,7%
Letzte 12 Monate (3Q14 bis 2Q15)	4,4%	1,2%	1,5%
Seit 1998	92,5%	67,4%	72,5%

Zusammenfassung BKB-Eigenheimindex

Index Entwicklung Eigenheim Region Nordwestschweiz



Die Aufhebung des Euro-Franken-Mindestkurses vom 15. Januar 2015 hat sich vorerst nicht in den Preisen von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen bemerkbar gemacht. Der BKB-Eigenheimindex verzeichnet für die vergangenen sechs Monate ein moderates Wachstum von 0,7%. Die Preisentwicklung für die Region Nordwestschweiz entspricht damit im ersten Halbjahr exakt dem landesweiten Durchschnitt.

Trotz der stabilen Kennzahlen sind die Aussichten für die unmittelbare Zukunft weiterhin leicht getrübt. Die Konjunkturforschungsstelle KOF hat zwar in ihrer letzten BIP-Prognose die Wachstumserwartungen wieder etwas nach oben korrigiert, dennoch scheinen die Herausforderungen des starken Schweizer Frankens noch nicht vollständig bewältigt. Mit der Einführung von Negativzinsen sind die Hypothekensätze zudem entgegen ersten Erwartungen leicht angestiegen. Als

Nachfragetreiber weiterhin stützend zeigt sich hingegen die Nettozuwanderung, die gemäss Staatssekretariat für Migration weiterhin klar positiv ausfällt. Aufgrund der engen wirtschaftlichen Verflechtungen hängt die weitere Entwicklung auch stark von den Geschehnissen im Ausland ab. Mit dem ungewissen Ausgang der Verhandlungen zwischen Griechenland und der EU und den volatilen Aktienmärkten in Asien ist die allgemeine Verunsicherung weiterhin gross. Insbesondere die Renditeliegenschaften, welche als Alternative zu Aktien oder Obligationen gelten, gelangen so vermehrt in den Fokus der Anleger. Konjunkturelle Effekte oder eine steigende Arbeitslosigkeit hätten aber natürlich auch Auswirkungen auf die Eigenheime. Sollte jedoch die vermeintliche Einigung in Europa eintreffen und zu einer anhaltenden Stabilität bei den Fundamentalfaktoren führen, sind die weiteren Aussichten weiterhin optimistisch zu beurteilen.

Standortinformationen Basel-Stadt*

Immobilienpreis-Struktur

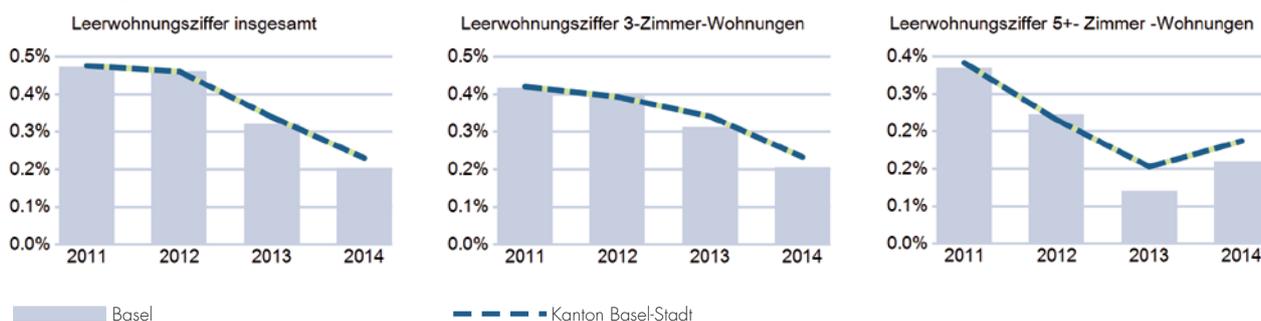
Eigenheim	Altbau, nicht saniert		Altbau, saniert		Neubau	
	CHF	CHF/m ²	CHF	CHF/m ²	CHF	CHF/m ²
Eigentumswohnung	861 000	7 490	994 000	8 640	1 113 000	9 680
Einfamilienhaus	1 232 000	8 210	1 306 000	8 710	1 731 000	11 540

Wohnung	Altbau, nicht saniert		Altbau, saniert		Neubau	
	CHF/Monat	CHF/m ²	CHF/Monat	CHF/m ²	CHF/Monat	CHF/m ²
2 Zimmer	1010	200	1070	210	1310	260
3 Zimmer	1230	190	1310	200	1610	240
4 Zimmer	1440	170	1530	180	1880	230
5 Zimmer	1640	160	1740	170	2130	210

Büro	Altbau, nicht saniert		Altbau, saniert		Neubau	
	CHF/m ²	CHF/m ²	CHF/m ²	CHF/m ²	CHF/m ²	CHF/m ²
Miete/m ²		200		220		240

Um die landesweite Vergleichbarkeit der Auswertungen zu gewährleisten, wurde für die obigen Preisberechnungen auf Schweizer Standardobjekte zurückgegriffen, deren Eigenschaften von den lokalen Gegebenheiten abweichen können.

Leerwohnungsziffern



Immobilienbestand

Wohnen	Insgesamt	1 Zi	2 Zi	3 Zi	4 Zi	5 Zi	6+ Zi
Bestand pro Zimmer	95 740	10 305	23 323	36 656	15 801	5255	4400
Bestand pro Zimmer in %	100%	11%	24%	38%	17%	5%	5%
Neu erstellte Wohnungen (letzte 5 J.)	1267	57	303	472	363	57	15

Interessiert an Standortinformationen für Ihre Wohngemeinde?

Ihre BKB-Beraterin oder Ihr BKB-Berater gibt Ihnen gerne bei einer persönlichen Beratung weitere Informationen.

* Ohne Riechen und Bettungen.

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, welches 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 sind 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 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.

Disclaimer

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.

Basler Kantonalbank
Postfach
4002 Basel
Telefon 061 266 33 33
Telefax 061 266 25 96

welcome@bkb.ch
www.bkb.ch