

BKB-Eigenheimindex



Preisentwicklung Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen
in der Nordwestschweiz, August 2016



**Basler
Kantonalbank**
fair banking

Liebe Leserin, lieber Leser



Themen wie der Brexit, die politischen Unruhen in der Türkei oder der Wahlkampf in den USA prägen zurzeit die weltweite Wirtschaftslage. Dies geht auch nicht spurlos am Schweizer Immobilienmarkt vorbei. Getrieben von den niedrigen Hypothekarzinsen und dem allgemeinen Anlagenotstand sind die aktuellen Wertentwicklungen, trotz der starken Preisanstiege der letzten Jahre, weiterhin mehrheitlich positiv. Dies betrifft insbesondere die Kategorie der Eigentumswohnungen. Bei den Einfamilienhäusern zeigen die Tendenzen hingegen eher seitwärts, wobei auch hier die Region Nordwestschweiz im landesweiten Vergleich einen überdurchschnittlichen Verlauf aufweist. Mit der vorliegenden Broschüre zum BKB-Eigenheimindex erhalten Sie halbjährlich eine unverfälschte Beschreibung der aktuellen Preise und einen wertvollen Indikator für die weitere Entwicklung von Schweizer Wohneigentum.

Der BKB-Eigenheimindex wird in Kooperation mit dem Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien (IAZI) herausgegeben. Für statistische Bewertungsmodelle gehört die IAZI AG im deutschsprachigen Raum zu den führenden Anbietern. Jährlich bis zu 30 000 Freihandtransaktionen werden von dem anerkannten Beratungsunternehmen ausgewertet und mittels der hedonischen Bewertungsmethodik die effektive Marktveränderung nachgezeichnet. Da es sich bei der Datenbasis nicht um subjektive Angaben aus Inseraten, sondern um anonymisierte Handänderungen von zahlreichen finanzierenden Instituten handelt, kann so ein unverzerrtes Abbild der lokalen Marktverhältnisse wiedergegeben werden.

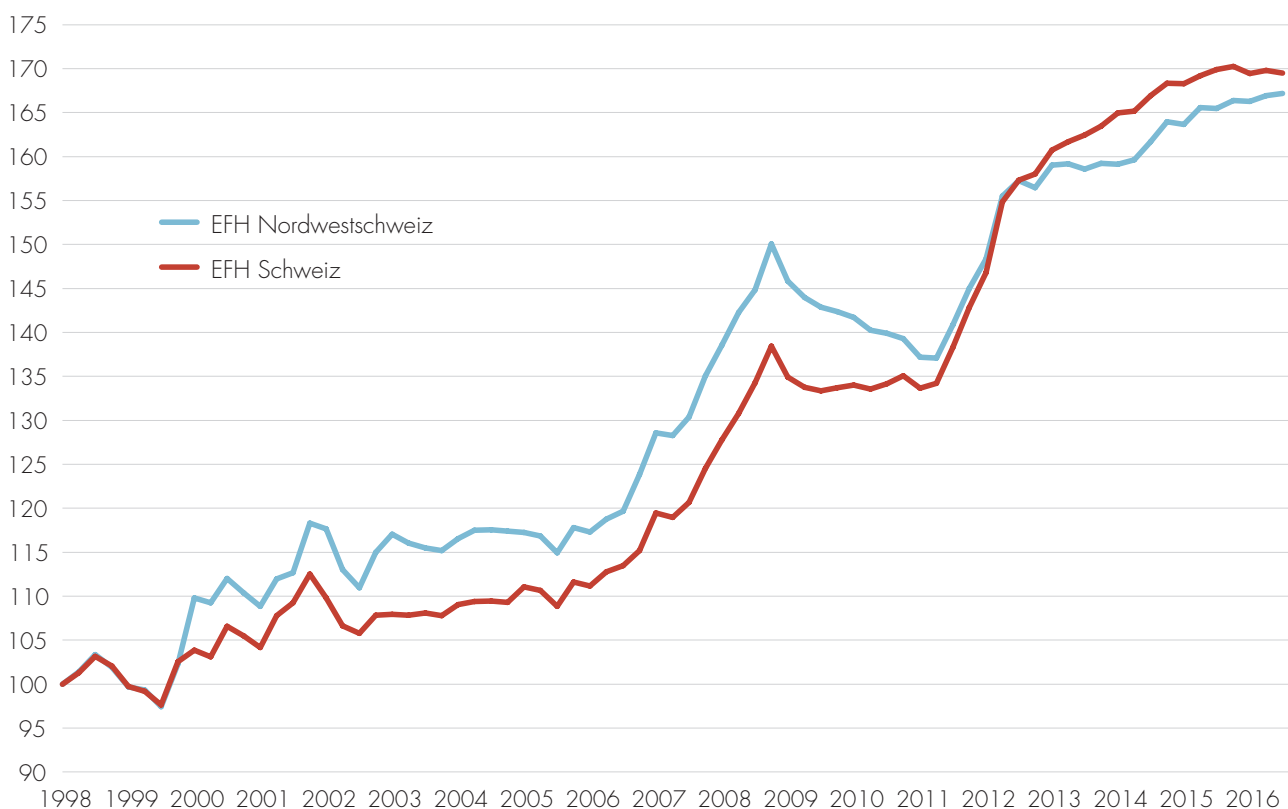
Möchten Sie wissen, ob Mieten oder Kaufen für Sie das Richtige ist? Sind Sie auf der Suche nach einer bedarfsgerechten Hypothekarlösung für Ihre Wohnung oder Ihr Haus? Mit ihrer profunden Beratungskompetenz stehen Ihnen unsere Spezialistinnen und Spezialisten jederzeit gerne zur Seite, um Ihnen die für Sie optimalen Finanzierungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

Wir wünschen Ihnen eine spannende Lektüre!

Richard Schlägel
Leiter Immobilienkunden

Index für Einfamilienhäuser

Index Entwicklung Einfamilienhäuser Region Nordwestschweiz

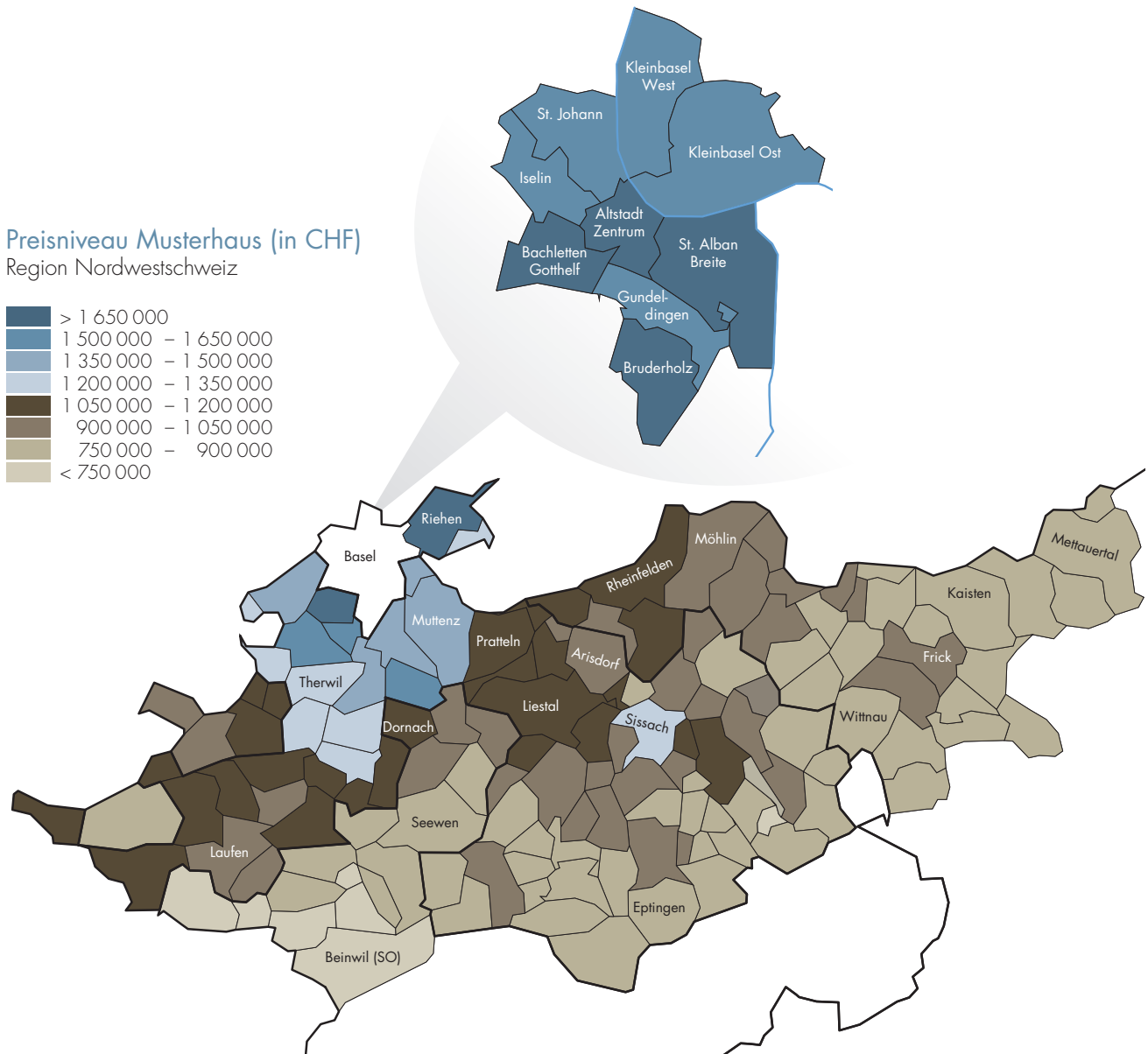


Preisindizes

Anhand der neuesten Zahlen zum Schweizer Immobilienmarkt lassen sich im Segment der Einfamilienhäuser weiterhin stagnierende Preise beobachten. Im landesweiten Durchschnitt resultiert sowohl für die letzten sechs Monate (+0,0%) wie auch auf Jahresbasis (-0,3%) ein Nullwachstum. Für die Region Nordwestschweiz sind zwar noch gewisse Wertanstiege festzustellen, doch auch diese sind mit 0,5% respektive 1,0% von geringem Ausmass. Ein anderes Bild zeigt sich bei der langfristigen Betrachtung der Preisentwicklung. Trotz einiger Korrekturen nach der Finanzkrise hat der BKB-Index für Einfamilienhäuser seit 1998 in der Region um mehr als 67% zugelegt. Mit einem Plus von beinahe 70% ist der schweizweite Zuwachs sogar noch leicht höher.

Einfamilienhaus	Nordwest-CH	Schweiz
Letzte 6 Monate (1Q16 und 2Q16)	0,5%	0,0%
Letzte 12 Monate (3Q15 bis 2Q16)	1,0%	-0,3%
Seit 1998	67,2%	69,5%

Preisniveau für Einfamilienhäuser

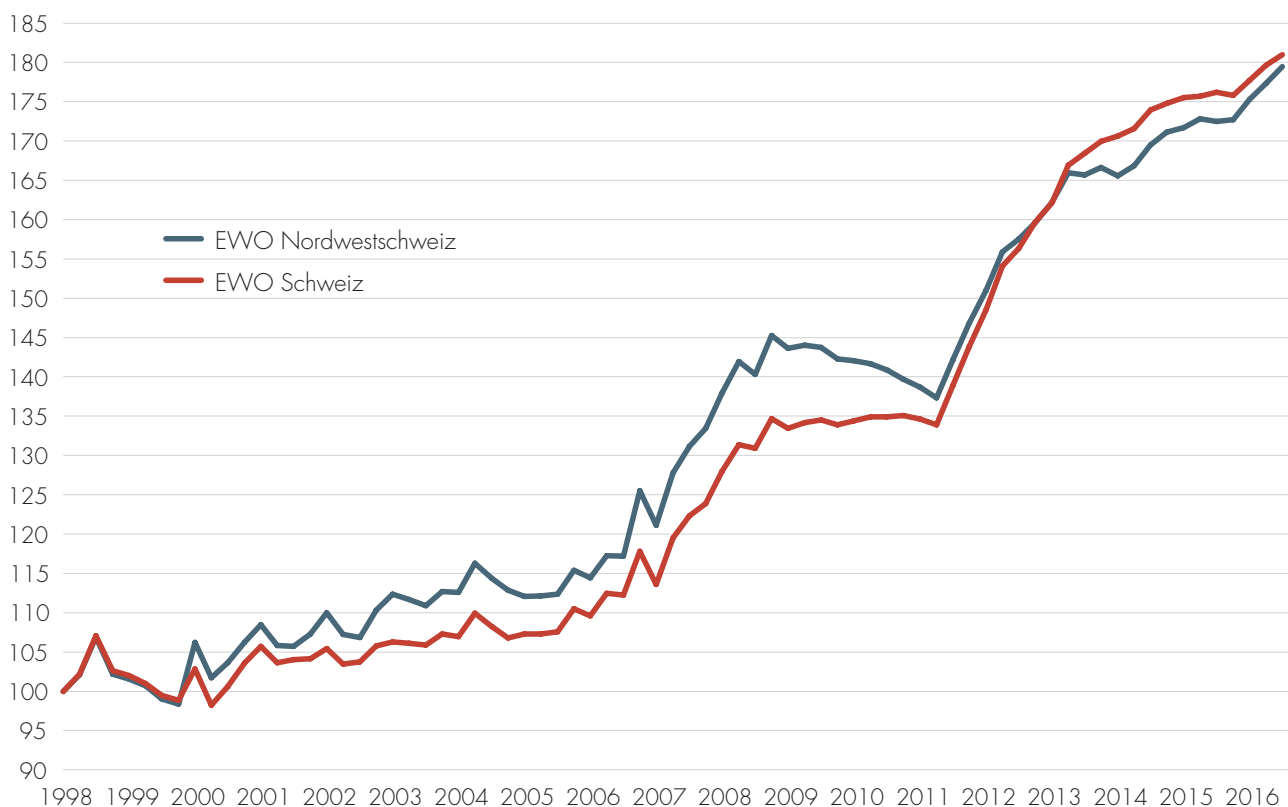


Als zentraler Treiber bei der Wertbestimmung einer Immobilie gilt neben den Objekteigenschaften insbesondere die Lage. Anhand eines typischen Musterhauses können die ortsspezifischen Preisunterschiede visualisiert werden. Die teuersten Standorte der Nordwestschweiz finden sich in den Stadtquartieren Bruderholz und St. Alban / Breite sowie in den angrenzenden Gemeinden Binningen und Riehen. Um ein frei stehendes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von 160 m² an diesen Lagen zu kaufen, werden mehr als CHF 1,65 Mio. benötigt. Mit zunehmender Entfernung zur Stadt lassen sich jedoch markante Preisabschläge feststellen. In weiten Teilen des Baselbiets liegt der Marktpreis für das identische Objekt im Bereich von rund einer Million Schweizer Franken, an peripheren Standorten sogar deutlich darunter.

Muster-Einfamilienhaus per Q2 2016	
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

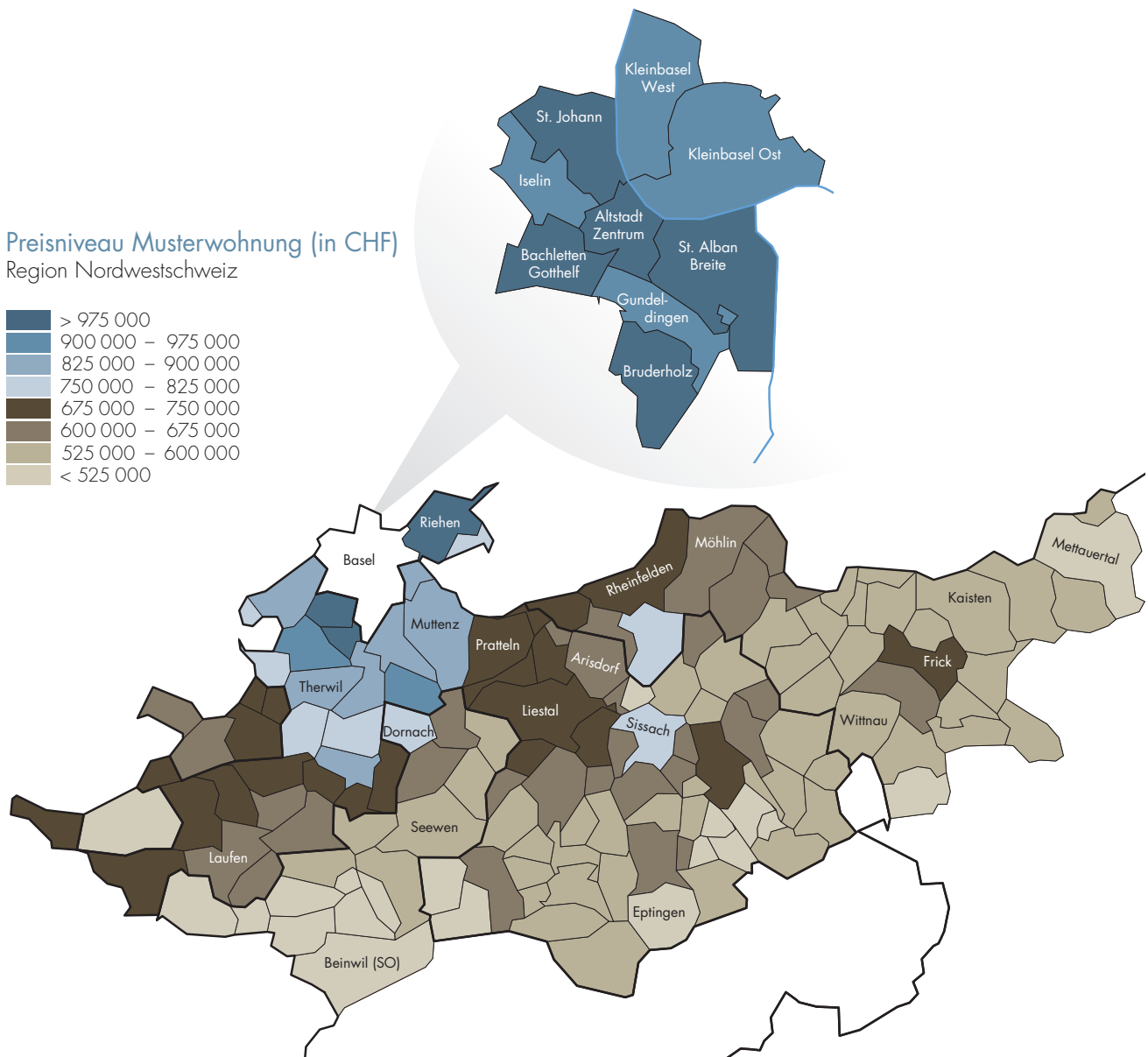


Preisindizes

Anders als bei den Einfamilienhäusern zeigen sich bei der Kategorie der Eigentumswohnungen weiterhin steigende Preise. Während auf nationaler Ebene für das vergangene Halbjahr ein Zuwachs von 1,8% zu Buche steht, haben die Wohnungen in der Nordwestschweiz in der gleichen Periode um 2,4% an Wert zugelegt. Bei der Betrachtung auf Jahresbasis lassen sich damit gar Wachstumsraten von 2,7% (Schweiz) beziehungsweise 4,1% (Nordwestschweiz) beobachten. Ebenfalls beeindruckend ist die Preisentwicklung über einen längeren Zeithorizont. Sowohl regional wie national liegen die nominalen Wertsteigerungen seit 1998 im Bereich von rund 80%. Dieser Umstand ist insbesondere auf den Boom der letzten fünf Jahre zurückzuführen.

Eigentumswohnungen	Nordwest-CH	Schweiz
Letzte 6 Monate (1Q16 und 2Q16)	2,4%	1,8%
Letzte 12 Monate (3Q15 bis 2Q16)	4,1%	2,7%
Seit 1998	79,5%	81,0%

Preisniveau für Eigentumswohnungen



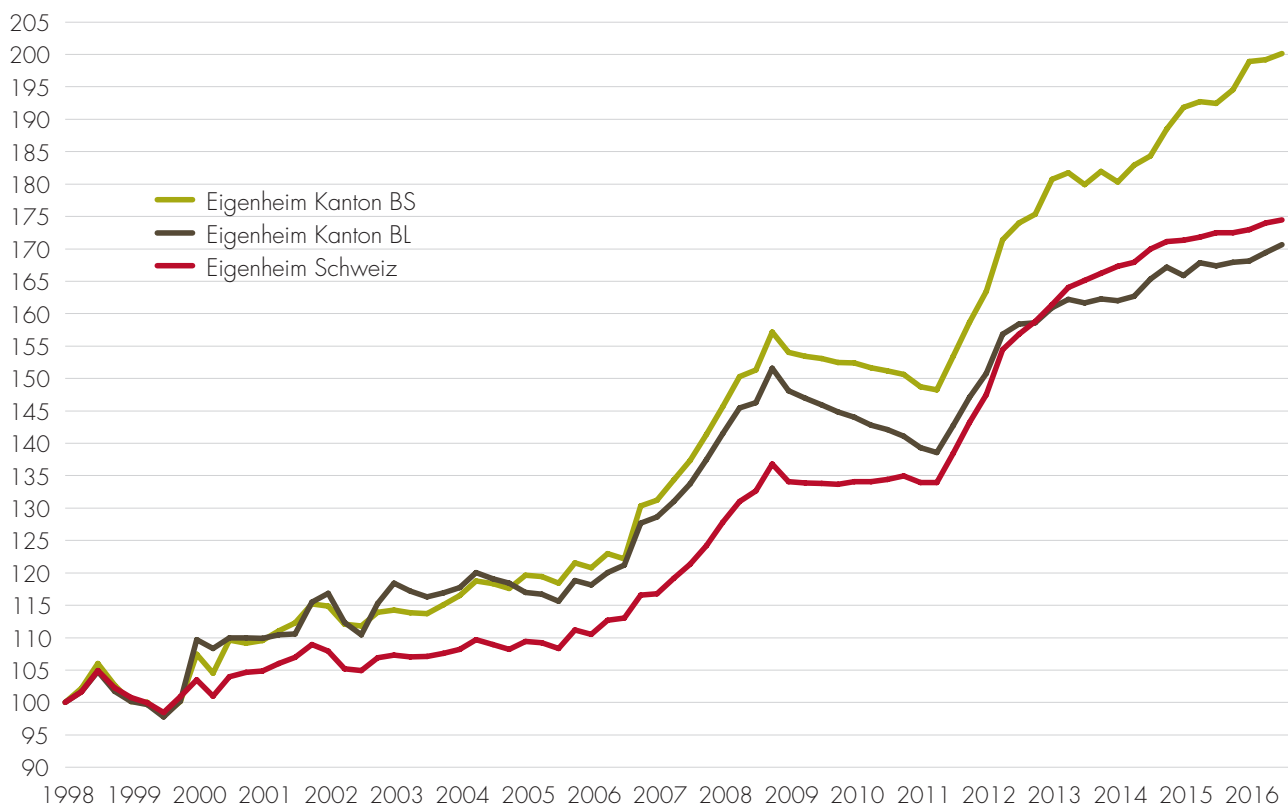
Wenig überraschend werden auch die Preisniveaus der Eigentumswohnungen stark von den zugrunde liegenden Standorteigenschaften wie beispielsweise der Zentralität oder der Steuerbelastung beeinflusst. Die gewählte Musterwohnung mit Baujahr 2009, einer Wohnfläche von 110 m² sowie einem Balkon kostet dabei durchschnittlich in der Nordwestschweiz rund CHF 650 000. Deutlich über dem Schnitt liegt das Preisniveau mit rund einer Million Schweizer Franken an den begehrtesten Standorten in Basel und in den umliegenden Ortschaften. Ebenfalls zugelegt haben die Marktwerte in den letzten Quartalen in Gemeinden wie Sissach oder Magden. Vergleichsweise günstig zeigen sich hingegen die Wohnungspreise an weniger gut erschlossenen Lagen im Südwesten der Region.

Muster-Eigentumswohnung per Q2 2016

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



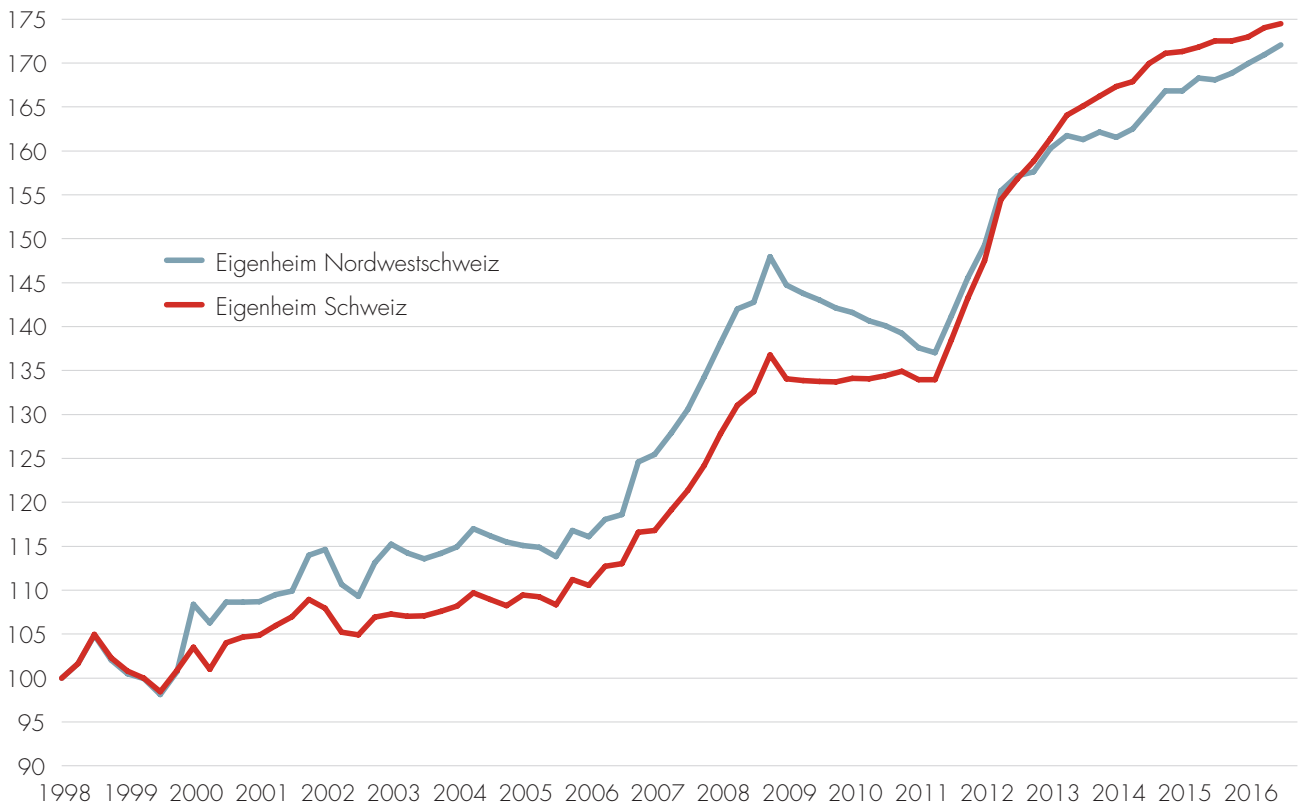
Preisindizes

Werden die Marktentwicklungen im Eigenheimbereich auf kantonaler Stufe untersucht, sind kurzfristig nur geringe Unterschiede auszumachen. Während der Kanton Basel-Landschaft für das letzte Halbjahr einen Anstieg von 1,5% aufweist, beträgt die Zunahme im Kanton Basel-Stadt 0,6%. In der mittel- bis langfristigen Betrachtung schwingt der Stadtkanton jedoch deutlich obenaus. Mit dem neu erreichten Höchststand zeigt sich seit Beginn der Indexreihe 1998 erstmals eine dreistellige Wachstumsrate. Für den Kauf einer Eigentumswohnung im Stadtgebiet ist heute damit, ohne Berücksichtigung von Alterungseffekten, doppelt so viel zu zahlen wie noch vor acht-zehn Jahren. Im Baselbiet lässt sich in der gleichen Zeitspanne eine Zunahme von knapp 71% beobachten.

Eigenheim	Kanton BS	Kanton BL	Schweiz
Letzte 6 Monate (1Q16 und 2Q16)	0,6%	1,5%	0,9%
Letzte 12 Monate (3Q15 bis 2Q16)	4,0%	1,9%	1,1%
Seit 1998	100,1%	70,6%	74,5%

Zusammenfassung BKB-Eigenheimindex

Index Entwicklung Eigenheim Region Nordwestschweiz



Mit einem Plus von 1,3% setzt der BKB-Eigenheimindex seine steigende Tendenz im vergangenen Halbjahr fort. Wie in weiten Teilen des Landes ist die Marktdynamik jedoch auch in der Nordwestschweiz je nach Objektkategorie sehr unterschiedlich. Der aktuelle Preisanstieg wird getrieben vom Segment der Eigentumswohnungen, während sich die Preise im Einfamilienhausbereich mehrheitlich seitwärts bewegen. Zurückführen lässt sich dieser Umstand mitunter auf das absolute Preisniveau, welches bei einer Wohnung generell etwas tiefer liegt. Trotz der gestiegenen regulatorischen Anforderungen ist damit die Möglichkeit einer Fremdfinanzierung eher gewährleistet als bei einem Einfamilienhaus. Gleichzeitig wird die Nachfrage für diese Objektart auch durch die limitierten Anlagealternativen gestützt, finden doch vermehrt Investitionen in Eigentumswohnungen aus Überlegungen zur Altersvorsorge sowie zur Weitervermietung statt.

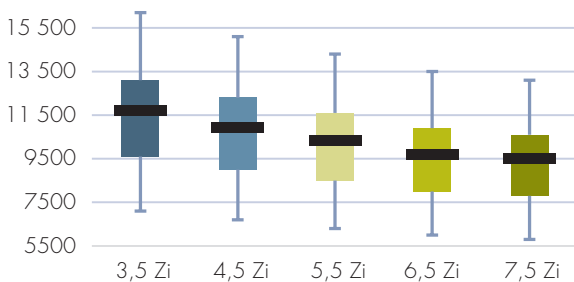
Obwohl letzteres mit gewissen Risiken verbunden ist, scheint die wirtschaftliche Lage in der Schweiz und im Ausland den Erwerb von Wohnimmobilien weiter zu begünstigen. Nicht zuletzt aufgrund des Entscheids des britischen Stimmvolkes, die Europäische Union zu verlassen, gilt eine Weiterführung der weltweiten Tiefzinsphase als sehr wahrscheinlich. Selbst eine weitere Reduktion des Negativzinses durch die Schweizerische Nationalbank scheint nicht ausgeschlossen. Etwas weniger optimistisch zeigt sich die Lage für das Segment der Renditeliegenschaften. Insbesondere bei den Gewerbeobjekten sind die Leerstände infolge der erschwerten Wechselkursituation deutlich angestiegen. Trotz der verhältnismässig stabilen Konjunkturentwicklung bleibt abzuwarten, ob sich dieser Trend in der nahen Zukunft weiter akzentuiert.

Standortinformationen 4051 Basel (Altstadt/Zentrum, Grossbasel)

Die Standortinformationen liegen für jedes Quartier (PLZ bzw. Gemeinde) in der Region vor. Beispielfhaft sind die Informationen für 4051 Basel (Altstadt/Zentrum, Grossbasel) aufgeführt.

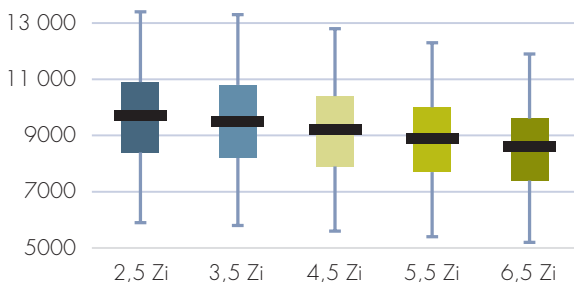
Transaktionspreise nach Zimmerzahl

Einfamilienhäuser



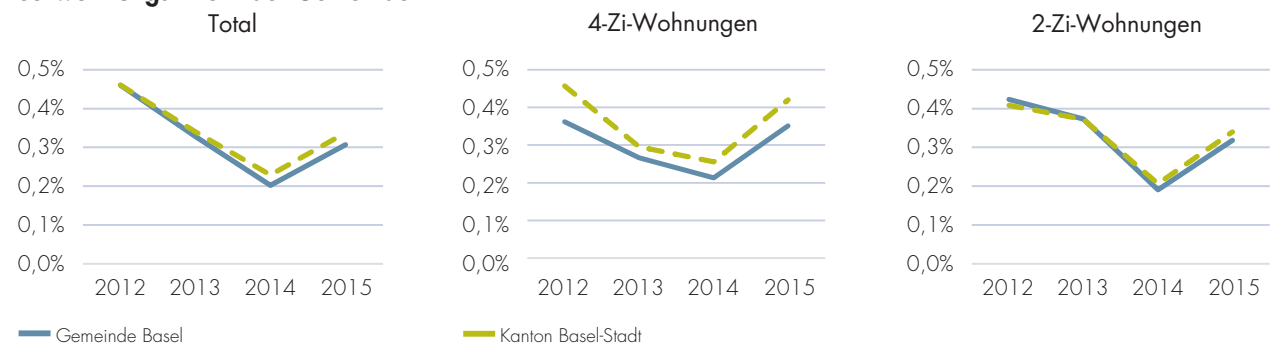
	3,5 Zi	4,5 Zi	5,5 Zi	6,5 Zi	7,5 Zi
Maximaler Preis	16 200	15 100	14 300	13 500	13 100
Maximaler Preis	13 100	12 300	11 600	10 900	10 600
Median	11 700	10 900	10 300	9 700	9 500
Minimaler Preis	9 600	9 000	8 500	8 000	7 800
Minimaler Preis	7 100	6 700	6 300	6 000	5 800
CHF/m ² Nettowohnfläche					

Eigentumswohnungen



	2,5 Zi	3,5 Zi	4,5 Zi	5,5 Zi	6,5 Zi
Maximaler Preis	13 400	13 300	12 800	12 300	11 900
Maximaler Preis	10 900	10 800	10 400	10 000	9 600
Median	9 700	9 500	9 200	8 900	8 600
Minimaler Preis	8 400	8 200	7 900	7 700	7 400
Minimaler Preis	5 900	5 800	5 600	5 400	5 200
CHF/m ² Nettowohnfläche					

Leerwohnungsziffern der Gemeinde



Immobilienbestand und Wohnbautätigkeit der Gemeinde

Wohnen	Total	1 Zi	2 Zi	3 Zi	4 Zi	5 Zi	6+ Zi
Bestand	96 441	10 329	23 588	36 823	15 973	5 286	4 442
Bestand in %	100%	11%	24%	38%	17%	5%	5%
Neue Wohnungen (letzte 5 J.)	1 435	74	389	531	366	54	21

Interessiert an Standortinformationen für Ihr Quartier oder Ihre Wohngemeinde?

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

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 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.

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

www.bkb.ch