



Basler
Kantonalbank

BKB-Eigenheimindex August 2017



Liebe Leserin, lieber Leser



Wohneigentum in der Schweiz ist weiterhin begehrt. Landesweit haben die Preise für Eigentumswohnungen wie auch für Einfamilienhäuser wiederum neue Rekordhöhen erreicht. Gleiches zeigt sich auf dem Nordwestschweizer Immobilienmarkt: In den vergangenen zwölf Monaten verzeichneten Einfamilienhäuser einen Preiszuwachs von 5,9 %, Eigentumswohnungen gar einen solchen von 6,5 %. Damit liegt die Wertsteigerung für Wohneigentum in der Region fast drei Prozentpunkte über dem Landesmittel und hat die langjährige Entwicklung in der Schweiz überflügelt.

Die Gründe für das je nach Teilregion unterschiedliche Preiswachstum sind so vielfältig wie die Nordwestschweiz selbst. In der vorliegenden achten Ausgabe des BKB-Eigenheimindex zeichnen wir die Preisentwicklung der letzten Quartale und Jahre nach und erläutern die Gründe für die regionalen Unterschiede.

Die Basler Kantonalbank publiziert die vorliegende Studie zweimal jährlich in Zusammenarbeit mit dem Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien (IAZI). Die Auswertungen stützen sich dabei ausschliesslich auf effektive Handänderungen und nicht auf Wunschpreise in Inseraten. Somit erhalten Sie ein authentisches Bild der tatsächlichen Marktverhältnisse in Ihrer Region.

Mit unserer detaillierten Kenntnis der lokalen Gegebenheiten unterstützen wir Sie nicht nur bei der Beurteilung des Immobilienmarktes. Dank unserer über 100-jährigen Erfahrung bei der Finanzierung von Wohneigentum profitieren Sie vom Fachwissen unserer Expertinnen und Experten, sei es beim Kauf eines Eigenheims oder bei der Verlängerung einer

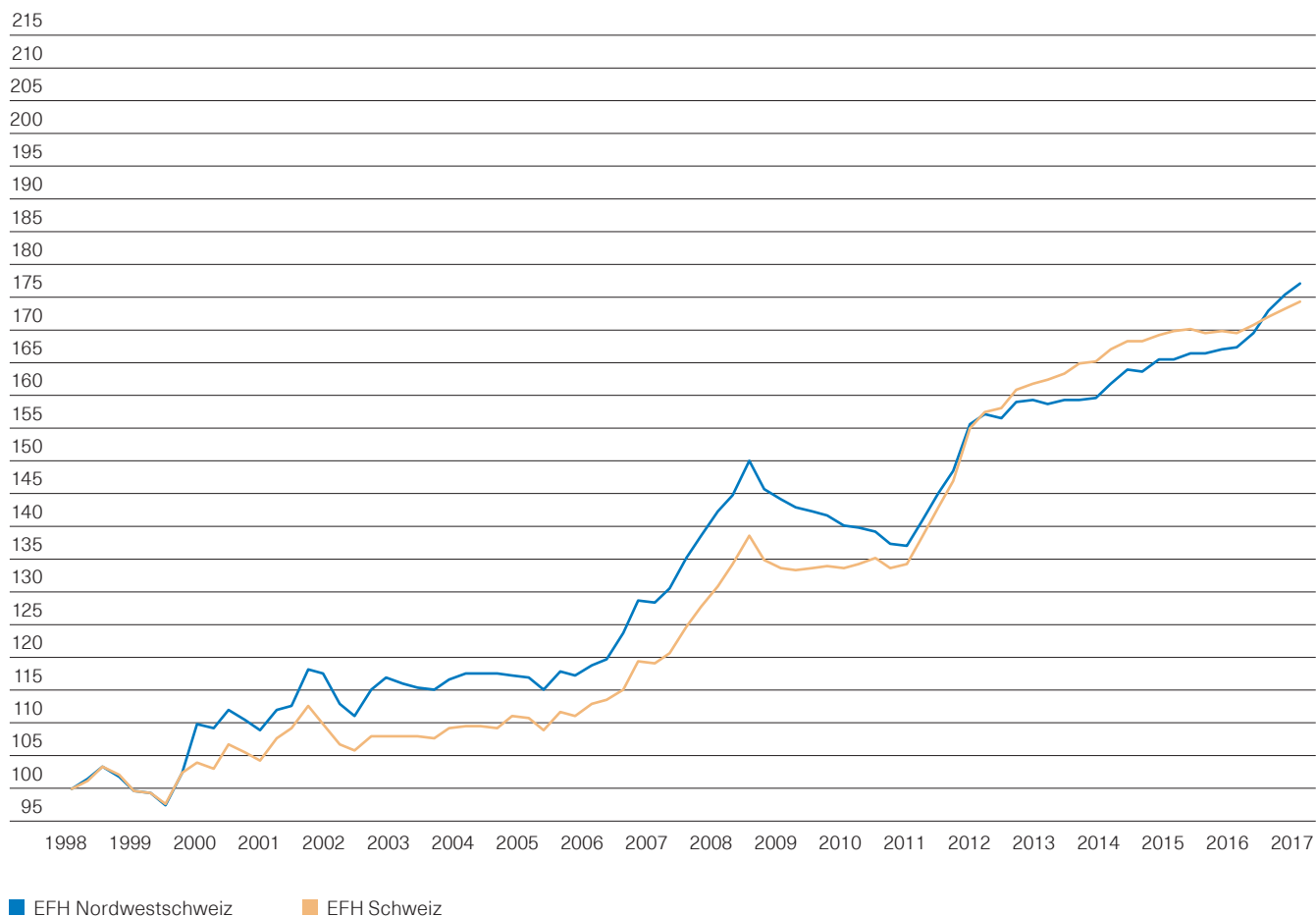
auslaufenden Hypothek. Gerne erstellen wir für Sie einen individuellen Finanzierungsvorschlag.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und wünschen Ihnen eine spannende Lektüre.

Richard Schlägel
Leiter Immobilienkunden

Index für Einfamilienhäuser

Index Entwicklung Einfamilienhäuser Region Nordwestschweiz



Preisindizes

Die Preise für Einfamilienhäuser in der Nordwestschweiz steigen weiter, und dies deutlich rascher als im Schweizer Durchschnitt. Über die letzten 6 Monate beträgt der Zuwachs 2,3 %. Die Zunahme in der Region liegt damit klar über dem schweizweiten Wert von 1,3 %. In den letzten 12 Monaten zeigt sich in der Nordwestschweiz sogar ein Preisanstieg von 5,9 %. Dieser übertrifft das Landesmittel für dieselbe Periode (2,8 %) um mehr als das Doppelte. Vergleicht man die Wertsteigerungen

für Einfamilienhäuser in der Region und in der Schweiz über einen längeren Zeitraum, sind die Abweichungen jedoch gering: Seit 1998

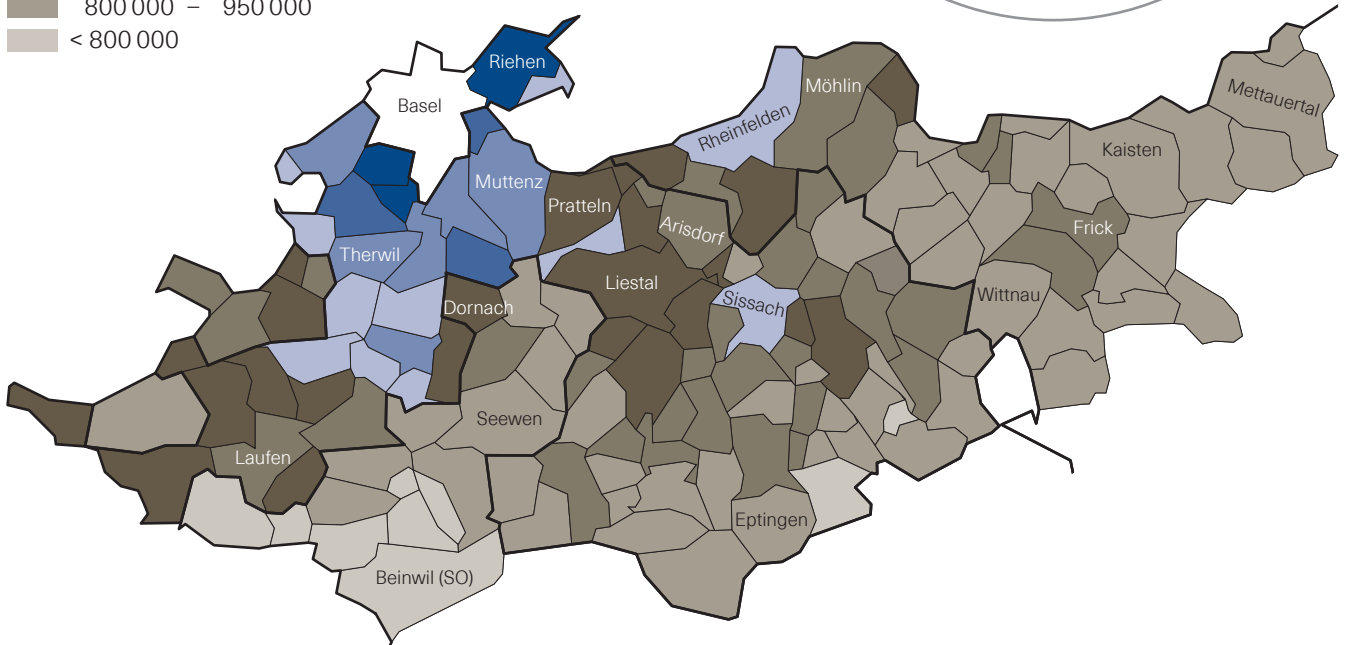
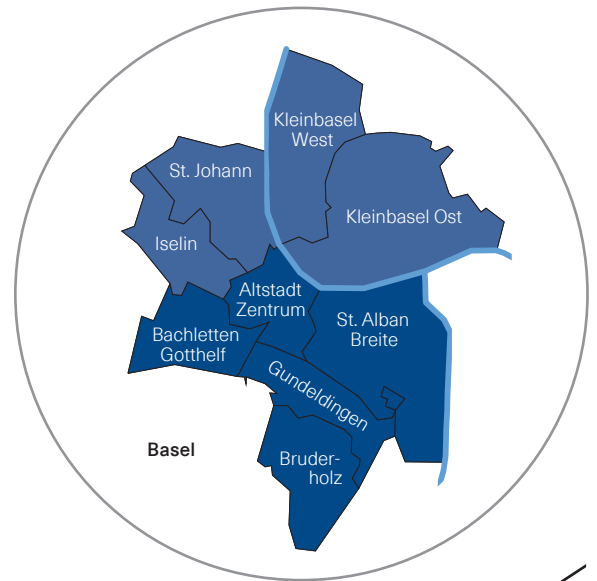
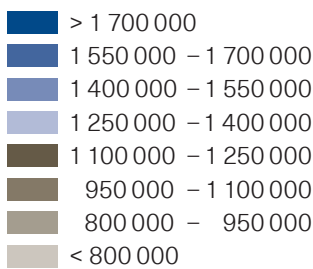
sind die Preise in der Nordwestschweiz um 77,0 % gestiegen, im nationalen Durchschnitt waren es 74,3 %.

Einfamilienhaus	Nordwest-CH	Schweiz
Letzte 6 Monate (1Q17 und 2Q17)	2,3 %	1,3 %
Letzte 12 Monate (3Q16 bis 2Q17)	5,9 %	2,8 %
Seit 1998	77,0 %	74,3 %

Preisniveau für Einfamilienhäuser

Preisniveau Musterhaus (in CHF)

Region Nordwestschweiz



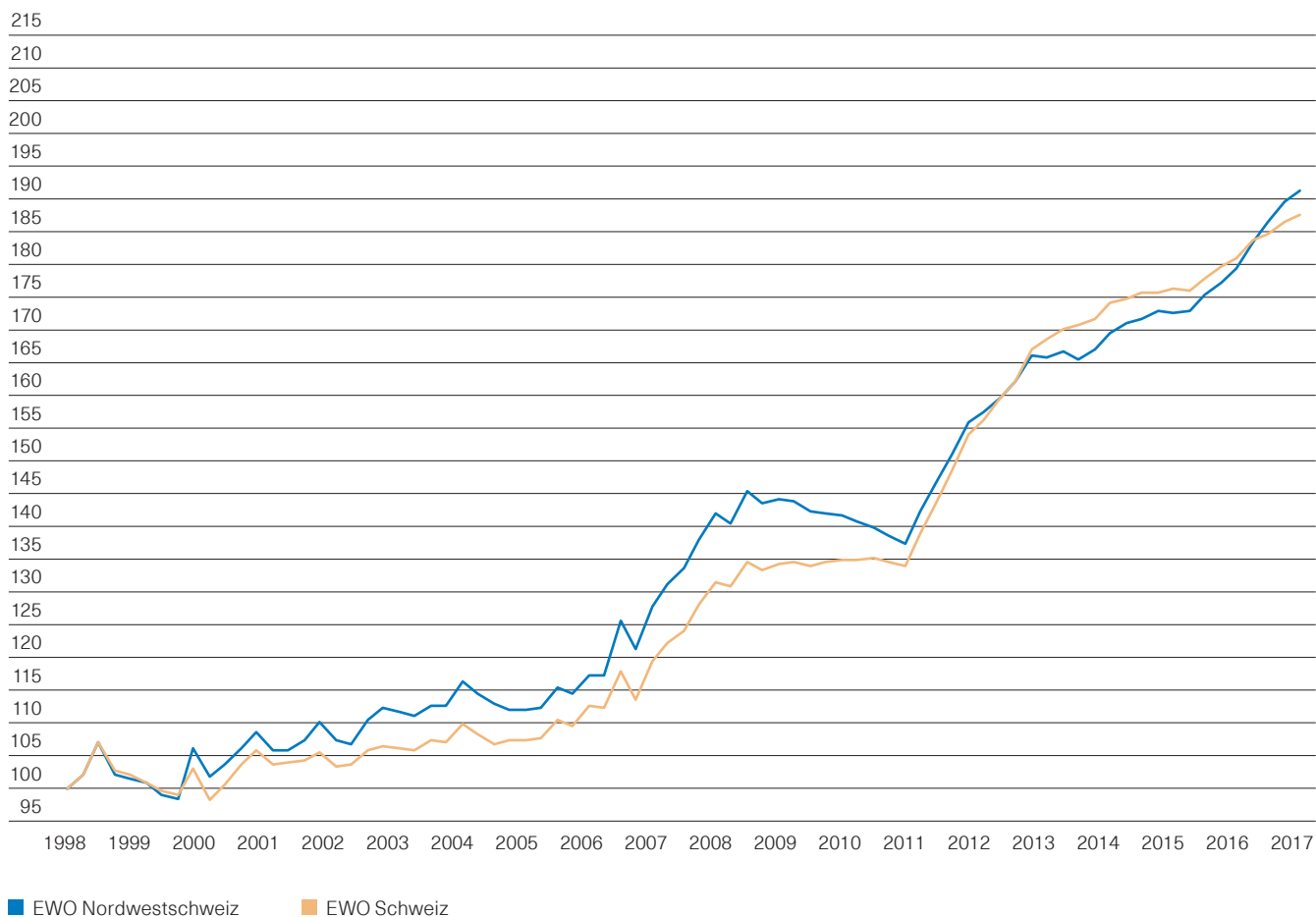
Die Karte der Nordwestschweiz zeigt die regionalen Preisunterschiede für Einfamilienhäuser. Ein typisches Einfamilienhaus kostet etwa in Muttenz rund CHF 1,5 Mio., während ein vergleichbares Objekt in Laufen für etwa CHF 1 Mio. zu haben ist. Spitzenreiter bei den Preisen sind die Stadt Basel und die angrenzenden Gebiete: Ein Einfamilienhaus im Bruderholz-Quartier kann weit über CHF 1,7 Mio. kosten. Ein ähnlich hohes Preisniveau herrscht in den benachbarten Gemeinden Binningen, Bottmingen und Riehen. Grundsätzlich günstiger sind die Preise in jenen Gebieten der Region, die weiter von den Zentren entfernt sind. So kommt ein typisches Einfamilienhaus in den Bezirken Waldenburg und Sissach teils für weniger als CHF 0,9 Mio. auf den Markt.

Muster-Einfamilienhaus per Q2 2017

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

Die Preise für Eigentumswohnungen steigen sowohl in der Nordwestschweiz wie auch landesweit rascher als jene für Einfamilienhäuser. Über die letzten 6 Monate beträgt der Wertzuwachs in der Nordwestschweiz 2,5 %. Damit übertrifft die Region auch bei den Eigentumswohnungen das mittlere Schweizer Preiswachstum von 1,5 %. Auf Jahresbasis akzentuieren sich die Wertsteigerungen zusätzlich: In den letzten 12 Monaten sind die Preise für Eigentumswohnungen in der Nord-

westschweiz um 6,5 % gestiegen, im Schweizer Durchschnitt um 3,6 %. Vor allem über einen längeren Zeithorizont hinweg sind die

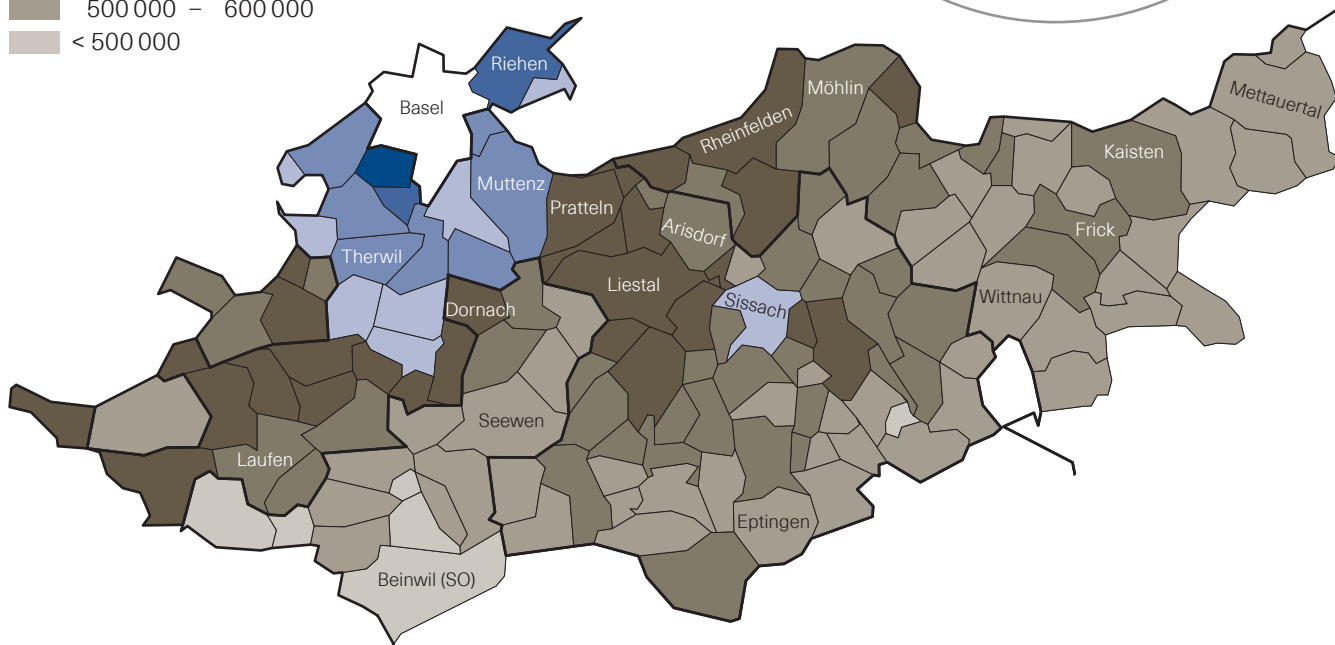
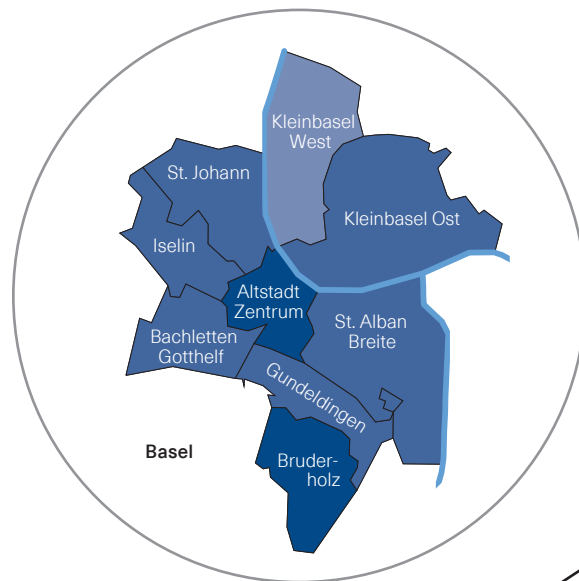
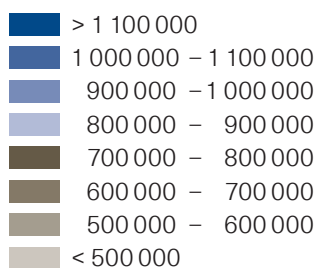
Wertsteigerungen frappant: Seit 1998 sind die Preise in der Nordwestschweiz um 91,2 % gestiegen, im Landesmittel um 87,5 %.

Eigentumswohnungen	Nordwest-CH	Schweiz
Letzte 6 Monate (1Q17 und 2Q17)	2,5 %	1,5 %
Letzte 12 Monate (3Q16 bis 2Q17)	6,5 %	3,6 %
Seit 1998	91,2 %	87,5 %

Preisniveau für Eigentumswohnungen

Preisniveau Musterwohnung (in CHF)

Region Nordwestschweiz



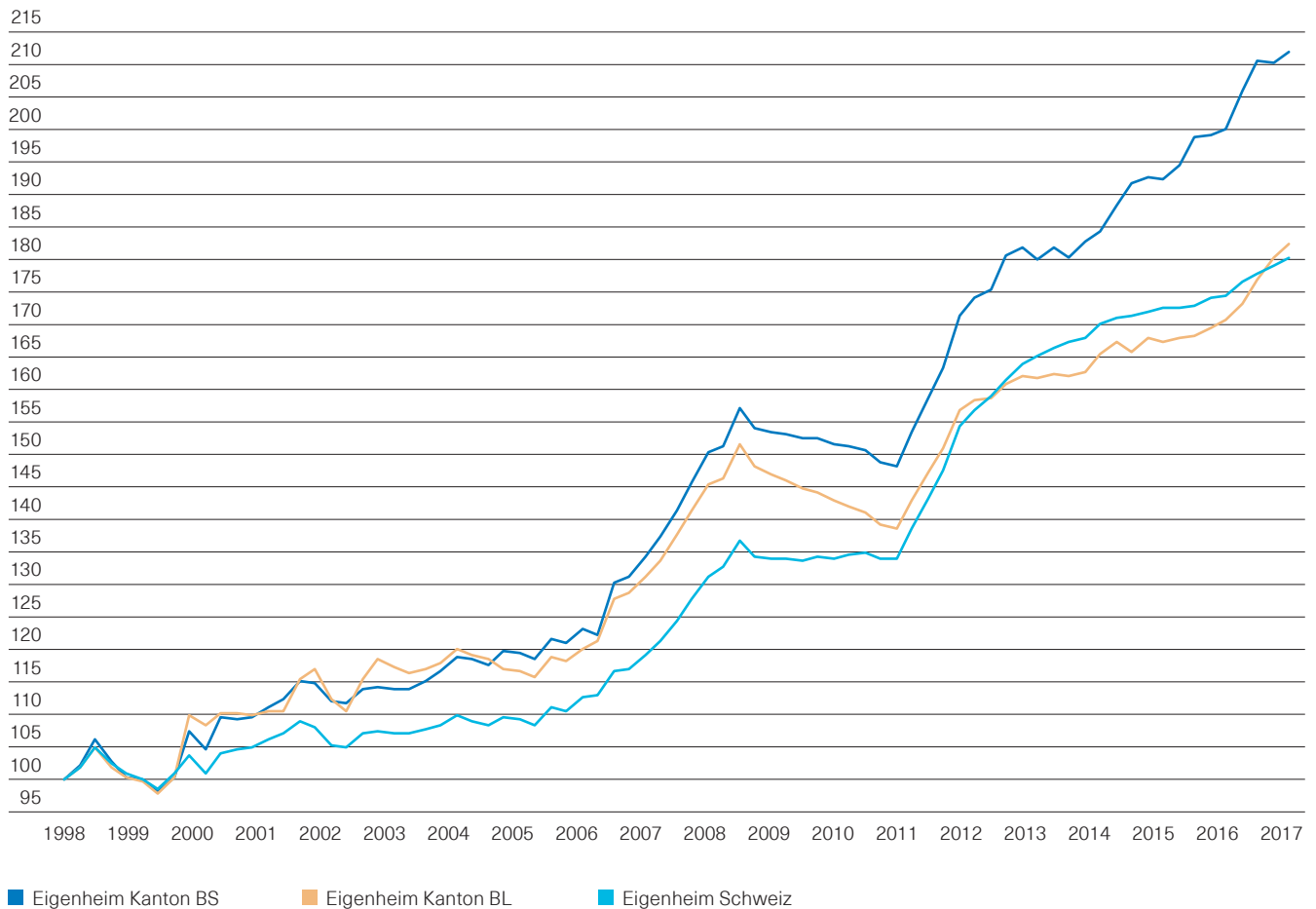
Auch bei den Eigentumswohnungen zeigen sich je nach Lage deutliche Preisunterschiede. Zentralität und Infrastrukturangebot sind auch hier Trumpf: Eigentumswohnungen in der Stadt Basel und in stadtnahen Gemeinden befinden sich am oberen Ende der Preisskala. In der Basler Altstadt kann der Preis für eine Wohnung mit nebenstehenden Eigenschaften CHF 1,1 Mio. übersteigen. In Arlesheim, Birsfelden oder Therwil ist für eine vergleichbare Wohnung mit CHF 0,9 Mio. bis 1,0 Mio. zu rechnen. Entlang der Hauptverkehrsachsen nach Zürich und Olten bewegen sich die Preise im regionalen Mittelfeld zwischen CHF 0,7 Mio. und 0,8 Mio., während Objekte in den peripheren Regionen der Kantone Aargau und Solothurn teilweise bereits für unter CHF 0,5 Mio. gehandelt werden.

Muster-Eigentumswohnung per Q2 2017

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

Das rasante Preiswachstum in der Nordwestschweiz zeigt sich auch in der kantonalen Sicht. Im Kanton Basel-Stadt sind die Preise in den letzten Jahren mit Abstand am stärksten gestiegen: Der Preisindex für Eigenheime (Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen) hat sich seit 1998 mehr als verdoppelt, allein in den letzten 12 Monaten ist dieser um 5,9 % gewachsen. Im Kanton Basel-Landschaft sind die Preise für Eigenheime in den letzten 12 Monaten sogar um 6,9 % gestie-

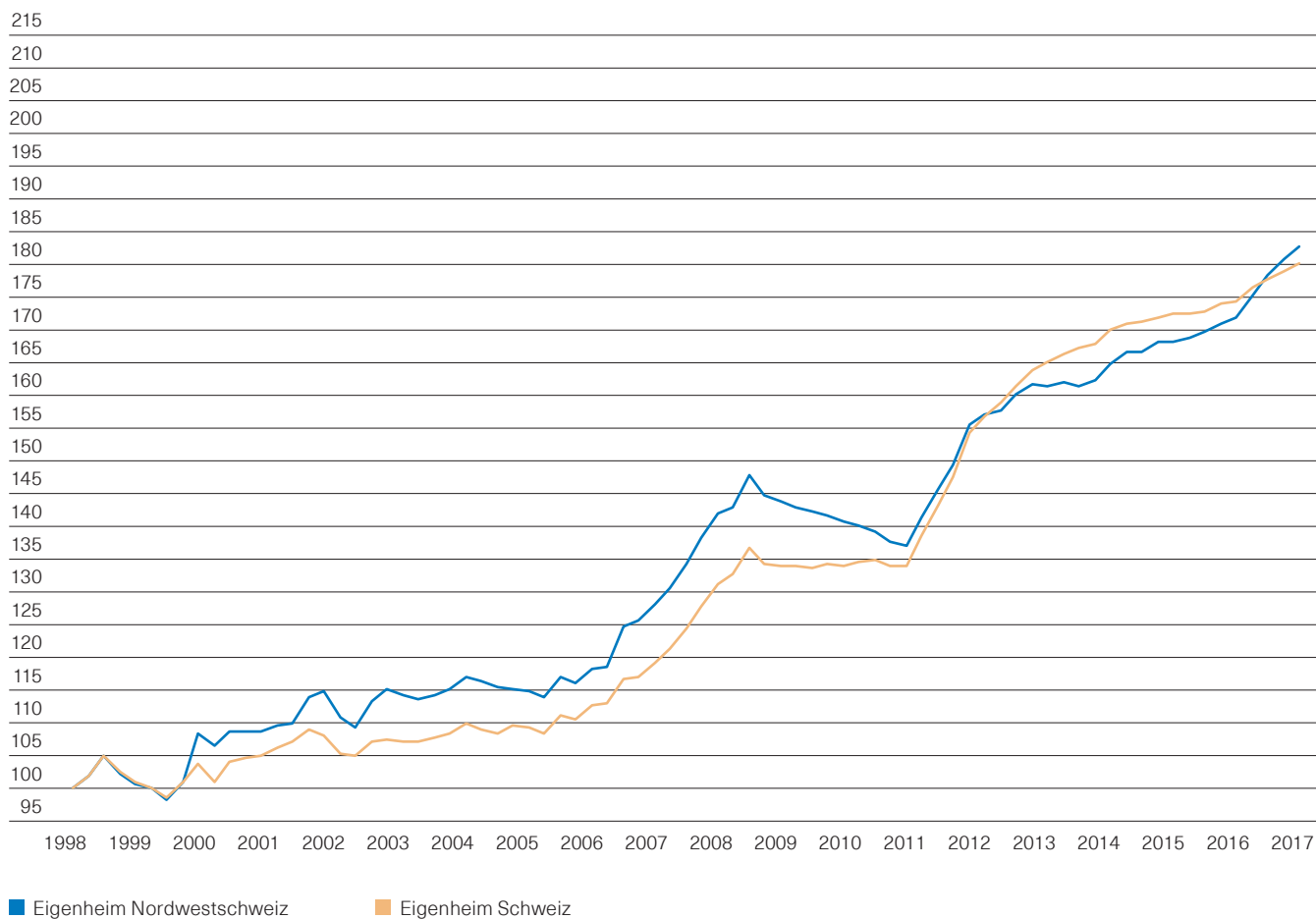
gen und haben mittlerweile das langfristige Wachstum in der Schweiz übertroffen (+82,4 % seit 1998): Im Landesmittel sind die Eigenheimpreise seit 1998 um 80,3 % gestiegen.

Obwohl sich der Anstieg in Basel-Stadt im letzten Halbjahr verlangsamt hat, bewegt sich der Stadtkanton preislich auf weit höherem Niveau als Basel-Landschaft und die Schweiz.

Eigenheim	Kanton BS	Kanton BL	Schweiz
Letzte 6 Monate (1Q17 und 2Q17)	0,6 %	3,1 %	1,5 %
Letzte 12 Monate (3Q16 bis 2Q17)	5,9 %	6,9 %	3,3 %
Seit 1998	112,0 %	82,4 %	80,3 %

Zusammenfassung BKB-Eigenheimindex

Index Entwicklung Eigenheim Region Nordwestschweiz



Die Immobilienpreise sind in der Nordwestschweiz in der unmittelbaren Vergangenheit erneut gestiegen. Der BKB-Eigenheimindex weist für die Region im ersten Halbjahr 2017 einen Zuwachs von 2,4 % aus. Damit liegen die Wertsteigerungen weit über dem Schweizer Durchschnitt von 1,5 %. Im Vergleich zum zweiten Halbjahr 2016 (+3,8 %) hat sich das Preiswachstum in der Nordwestschweiz zwar ein wenig abgeschwächt. Insgesamt liegen die Wachstumsraten aber noch immer weit über dem langjährigen Mittel, wobei Einfamilienhäuser und Eigen-

tumswohnungen in ähnlich hohem Masse zur Preiszunahme beitragen. Die Attraktivität von Immobilien in der Nordwestschweiz bleibt damit ungebrochen.

Ob die Wertsteigerungen in der Nordwestschweiz auch im zweiten Halbjahr 2017 eine Fortsetzung finden werden, bleibt abzuwarten. Insbesondere in den regionalen Zentren ist das Preisniveau im historischen Vergleich bereits sehr hoch, was die Wahrscheinlichkeit von anhaltend hohen Wachstumsraten verringert. Gleichzei-

tig lässt sich zurzeit schweizweit ein Rückgang der Zuwanderung beobachten. Gemäss neuesten Erhebungen des Staatssekretariats für Migration sind im ersten Halbjahr 2017 rund 25 000 Personen in die Schweiz eingewandert. Damit liegt der Wanderungssaldo mehr als 10 % unter dem Vorjahreswert. Entsprechend ist eine sinkende Nachfrage auf dem Immobilienmarkt die Folge. Begünstigt durch stabile Wirtschaftsprognosen und attraktive Finanzierungsmöglichkeiten ist jedoch nicht von flächendeckenden Preiskorrekturen auszugehen.

Standortinformationen 4051 Basel (Altstadt/Zentrum, Grossbasel)

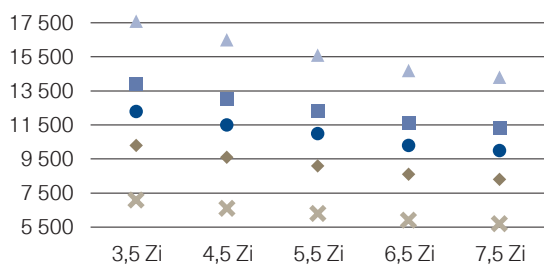
Die Standortinformationen liegen für jedes Quartier (PLZ bzw. Gemeinde) in der Region vor. Beispielhaft sind die Informationen für 4051 Basel (Altstadt/Zentrum, Grossbasel), 4125 Riehen (BS), 4102 Binningen (BL) und 4133 Pratteln (BL) aufgeführt.

Sind Sie 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.

Transaktionspreise nach Zimmerzahl

Einfamilienhäuser



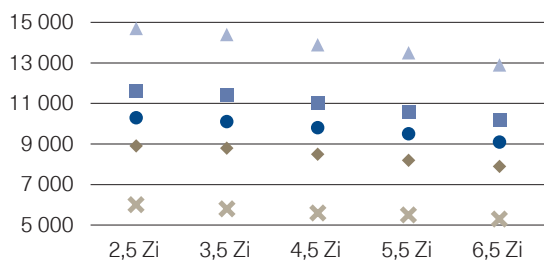
Quelle: IAZI

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

CHF/m² Nettowohnfläche

Quelle: IAZI

Eigentumswohnungen



Quelle: IAZI

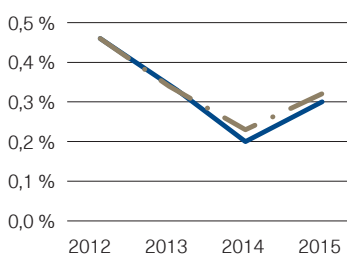
	2,5 Zi	3,5 Zi	4,5 Zi	5,5 Zi	6,5 Zi
▲	14 700	14 400	13 900	13 500	12 900
■	11 600	11 400	11 000	10 600	10 200
●	10 300	10 100	9 800	9 500	9 100
◆	8 900	8 800	8 500	8 200	7 900
×	6 000	5 800	5 600	5 500	5 300

CHF/m² Nettowohnfläche

Quelle: IAZI

▲ ■ ● ◆ × Legende siehe Seite 11.

Leerwohnungsziffern, total



— Gemeinde Basel
— Kanton Basel-Stadt

Immobilienbestand und Wohnbautätigkeit der Gemeinde

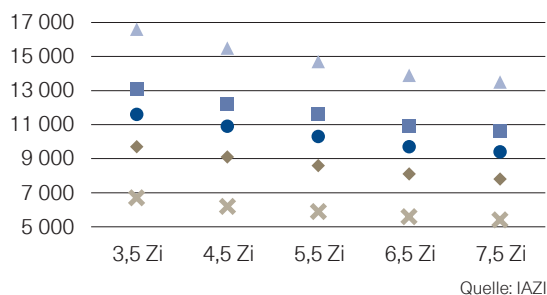
Wohnen	Total	1 Zi	2 Zi	3 Zi	4 Zi	5 Zi	6+ Zi
Bestand	97 417	10 502	23 950	37 123	16 098	5310	4434
Bestand in %	100	11	25	38	17	5	5
Neue Wohnungen (letzte 5 J.)	1 345	84	429	443	295	67	27
Neue Wohnungen (letzte 5 J.) in %	100	6	32	33	22	5	2
Neue Wohnungen (letzte 5 J.) in % des Bestandes	1,4	0,8	1,8	1,2	1,8	1,3	0,6

Quelle: BFS, IAZI

Standortinformationen 4125 Riehen (BS)

Transaktionspreise nach Zimmerzahl

Einfamilienhäuser

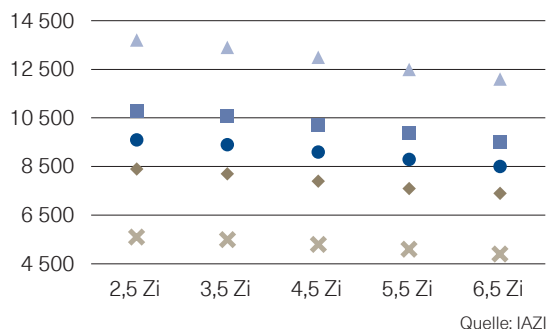


	3,5 Zi	4,5 Zi	5,5 Zi	6,5 Zi	7,5 Zi
▲	16 600	15 500	14 700	13 900	13 500
■	13 100	12 200	11 600	10 900	10 600
●	11 600	10 900	10 300	9 700	9 400
◆	9 700	9 100	8 600	8 100	7 800
×	6 700	6 200	5 900	5 600	5 400

CHF/m² Nettowohnfläche

Quelle: IAZI

Eigentumswohnungen



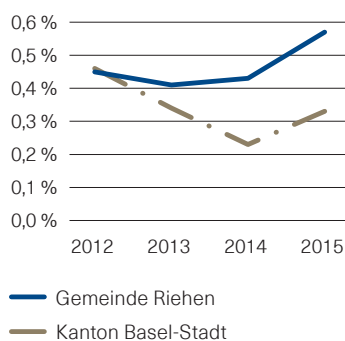
	2,5 Zi	3,5 Zi	4,5 Zi	5,5 Zi	6,5 Zi
▲	13 700	13 400	13 000	12 500	12 100
■	10 800	10 600	10 200	9 900	9 500
●	9 600	9 400	9 100	8 800	8 500
◆	8 400	8 200	7 900	7 600	7 400
×	5 600	5 500	5 300	5 100	4 900

CHF/m² Nettowohnfläche

Quelle: IAZI

- ▲ 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



Immobilienbestand und Wohnbautätigkeit der Gemeinde

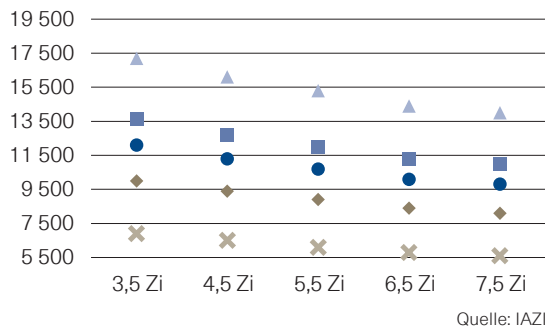
Wohnen	Total	1 Zi	2 Zi	3 Zi	4 Zi	5 Zi	6+ Zi
Bestand	10 071	282	1 075	3 131	2 737	1 520	1 326
Bestand in %	100	3	11	31	27	15	13
Neue Wohnungen (letzte 5 J.)	182	0	11	59	65	35	12
Neue Wohnungen (letzte 5 J.) in %	100	0	6	32	36	19	7
Neue Wohnungen (letzte 5 J.) in % des Bestandes	1,8	0,0	1,0	1,9	2,4	2,3	0,9

Quelle: BFS, IAZI

Standortinformationen 4102 Binningen (BL)

Transaktionspreise nach Zimmerzahl

Einfamilienhäuser

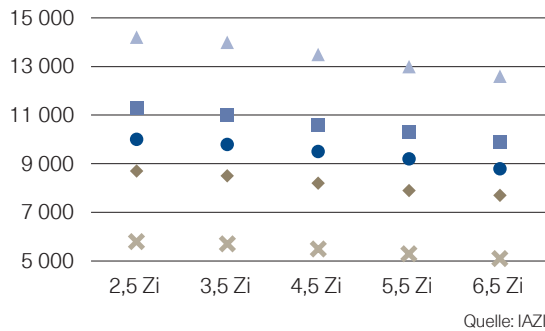


	3,5 Zi	4,5 Zi	5,5 Zi	6,5 Zi	7,5 Zi
▲	17 200	16 100	15 300	14 400	14 000
■	13 600	12 700	12 000	11 300	11 000
●	12 100	11 300	10 700	10 100	9 800
◆	10 000	9 400	8 900	8 400	8 100
×	6 900	6 500	6 100	5 800	5 600

CHF/m² Nettowohnfläche

Quelle: IAZI

Eigentumswohnungen



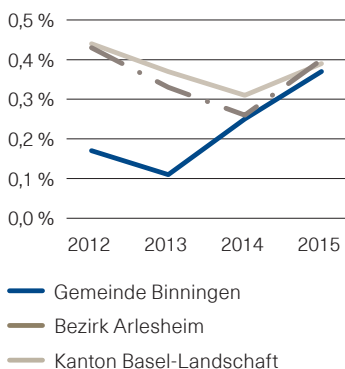
	2,5 Zi	3,5 Zi	4,5 Zi	5,5 Zi	6,5 Zi
▲	14 200	14 000	13 500	13 000	12 600
■	11 300	11 000	10 600	10 300	9 900
●	10 000	9 800	9 500	9 200	8 800
◆	8 700	8 500	8 200	7 900	7 700
×	5 800	5 700	5 500	5 300	5 100

CHF/m² Nettowohnfläche

Quelle: IAZI

- ▲ 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



Immobilienbestand und Wohnbautätigkeit der Gemeinde

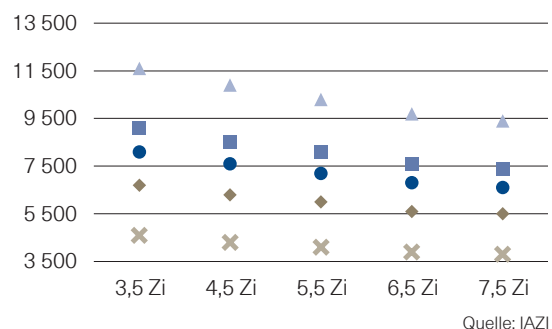
Wohnen	Total	1 Zi	2 Zi	3 Zi	4 Zi	5 Zi	6+ Zi
Bestand	8 116	295	1 001	2 667	2 102	1 121	930
Bestand in %	100	4	12	33	26	14	11
Neue Wohnungen (letzte 5 J.)	252	6	15	63	109	39	20
Neue Wohnungen (letzte 5 J.) in %	100	2	6	25	43	15	8
Neue Wohnungen (letzte 5 J.) in % des Bestandes	3,1	2,0	1,5	2,4	5,2	3,5	2,2

Quelle: BFS, IAZI

Standortinformationen 4133 Pratteln (BL)

Transaktionspreise nach Zimmerzahl

Einfamilienhäuser

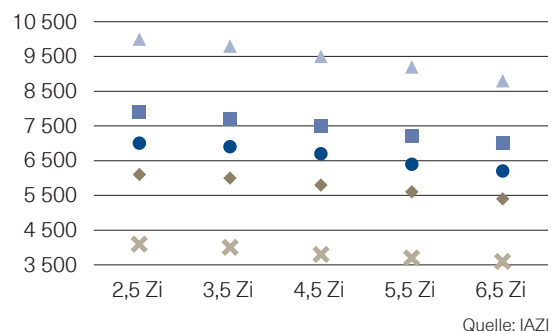


	3,5 Zi	4,5 Zi	5,5 Zi	6,5 Zi	7,5 Zi
▲	11 600	10 900	10 300	9 700	9 400
■	9 100	8 500	8 100	7 600	7 400
●	8 100	7 600	7 200	6 800	6 600
◆	6 700	6 300	6 000	5 600	5 500
×	4 600	4 300	4 100	3 900	3 800

CHF/m² Nettowohnfläche

Quelle: IAZI

Eigentumswohnungen



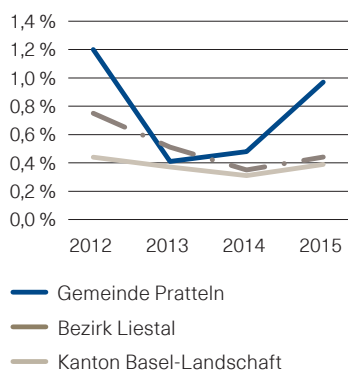
	2,5 Zi	3,5 Zi	4,5 Zi	5,5 Zi	6,5 Zi
▲	10 000	9 800	9 500	9 200	8 800
■	7 900	7 700	7 500	7 200	7 000
●	7 000	6 900	6 700	6 400	6 200
◆	6 100	6 000	5 800	5 600	5 400
×	4 100	4 000	3 800	3 700	3 600

CHF/m² Nettowohnfläche

Quelle: IAZI

- ▲ 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



Immobilienbestand und Wohnbautätigkeit der Gemeinde

Wohnen	Total	1 Zi	2 Zi	3 Zi	4 Zi	5 Zi	6+ Zi
Bestand	7 714	310	1 008	2 694	2 349	906	447
Bestand in %	100	4	13	35	30	12	6
Neue Wohnungen (letzte 5 J.)	241	1	73	55	88	17	7
Neue Wohnungen (letzte 5 J.) in %	100	0	30	23	37	7	3
Neue Wohnungen (letzte 5 J.) in % des Bestandes	3,1	0,3	7,2	2,0	3,7	1,9	1,6

Quelle: 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, 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.

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.