

Immobilienmarkt Nordwestschweiz



BKB-Eigenheimindex, Februar 2015
Preisentwicklung Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen



**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?

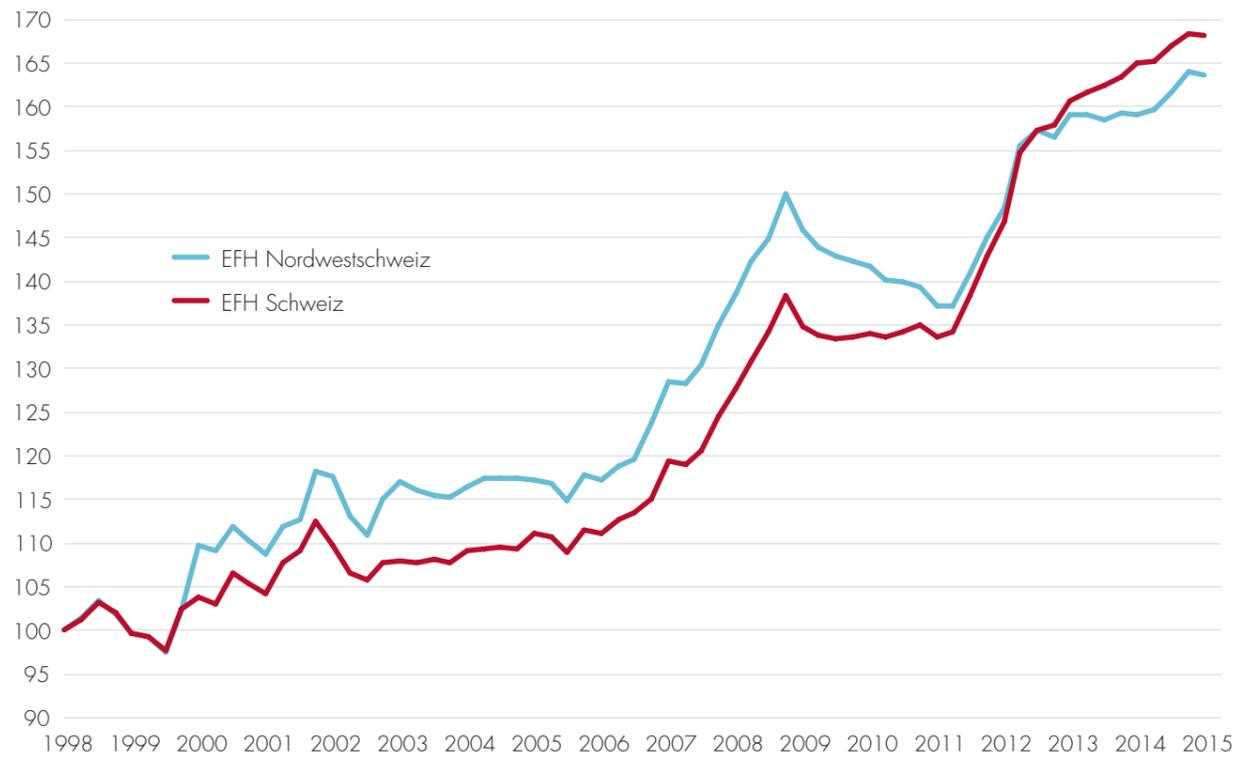
Dank der hedonischen Methode, die statistische Berechnungen und damit auch den BKB-Eigenheimindex ermöglicht, erhalten Sie informative und umfassende Antworten auf diese und weitere Fragen. Bei der hedonischen Bewertung basieren die Zahlen nicht auf publizierten Wunschpreisen in Inseraten, sondern auf 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



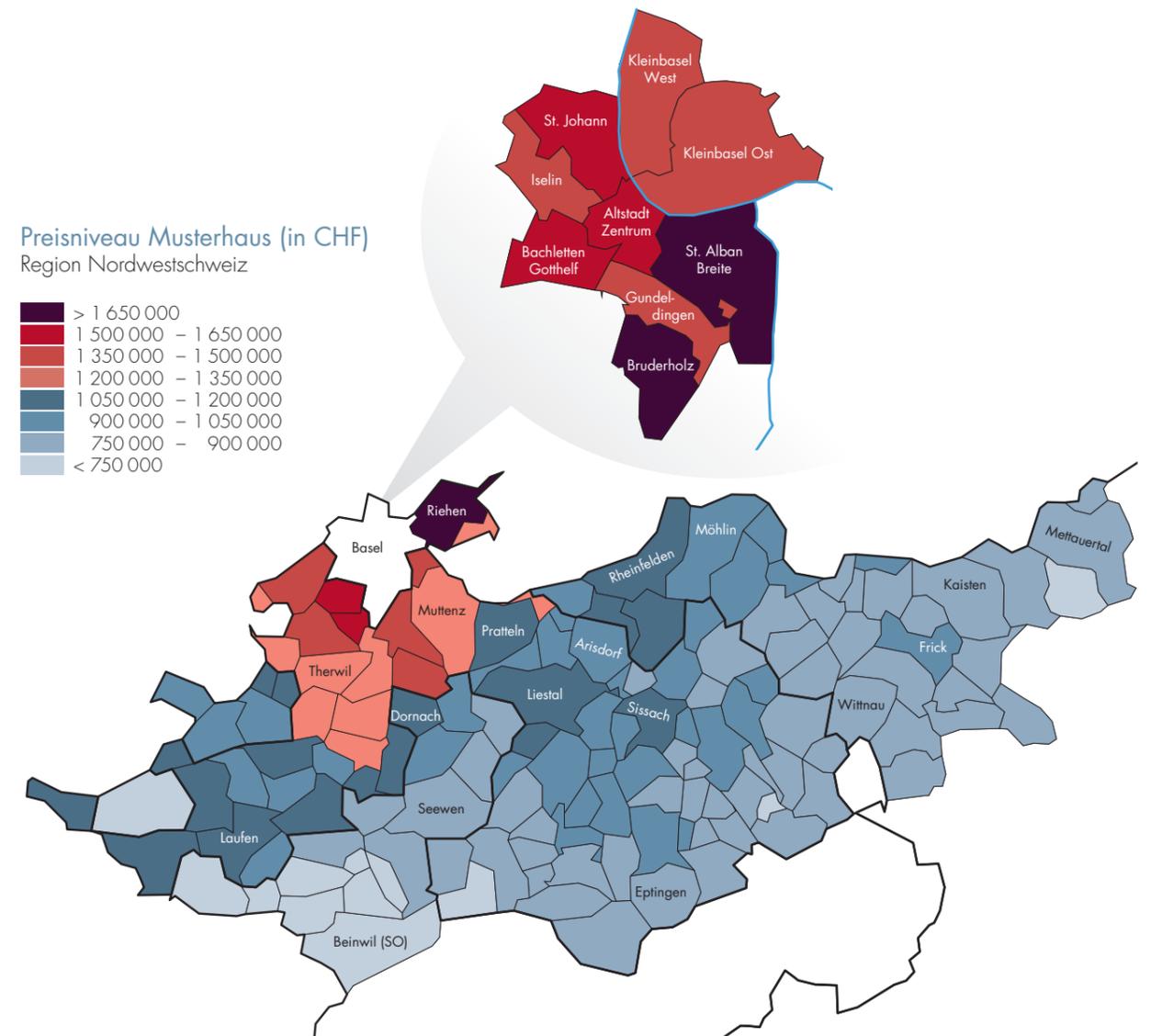
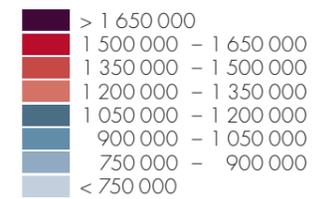
Preisindizes

Die Immobilienpreise in der Region Nordwestschweiz haben in den vergangenen zwei Quartalen wiederum leicht zugelegt. Die Wachstumsrate im Segment der Einfamilienhäuser liegt mit einem Wert von 1,2% auch etwas über derjenigen von 0,8% der Schweiz. Für die letzten 12 Monate resultiert beim BKB-Index ein Anstieg von 2,9%, was historisch betrachtet etwa der nationalen Wachstumsrate der vergangenen 30 Jahre entspricht. Beim Blick auf die Entwicklung seit 1998 zeigt sich, dass die Einfamilienhäuser landesweit leicht stärker gestiegen sind als in der Nordwestschweiz. Die Werte liegen mit rund 68% für die Schweiz sowie 64% für die Region jedoch relativ nahe beisammen.

Einfamilienhaus	Nordwest-CH	Schweiz
Letzte 6 Monate (3Q14 und 4Q14)	1,2%	0,8%
Letzte 12 Monate (1Q14 bis 4Q14)	2,9%	2,0%
Seit 1998	63,7%	68,3%

Preisniveau für Einfamilienhäuser

Preisniveau Musterhaus (in CHF)
Region Nordwestschweiz

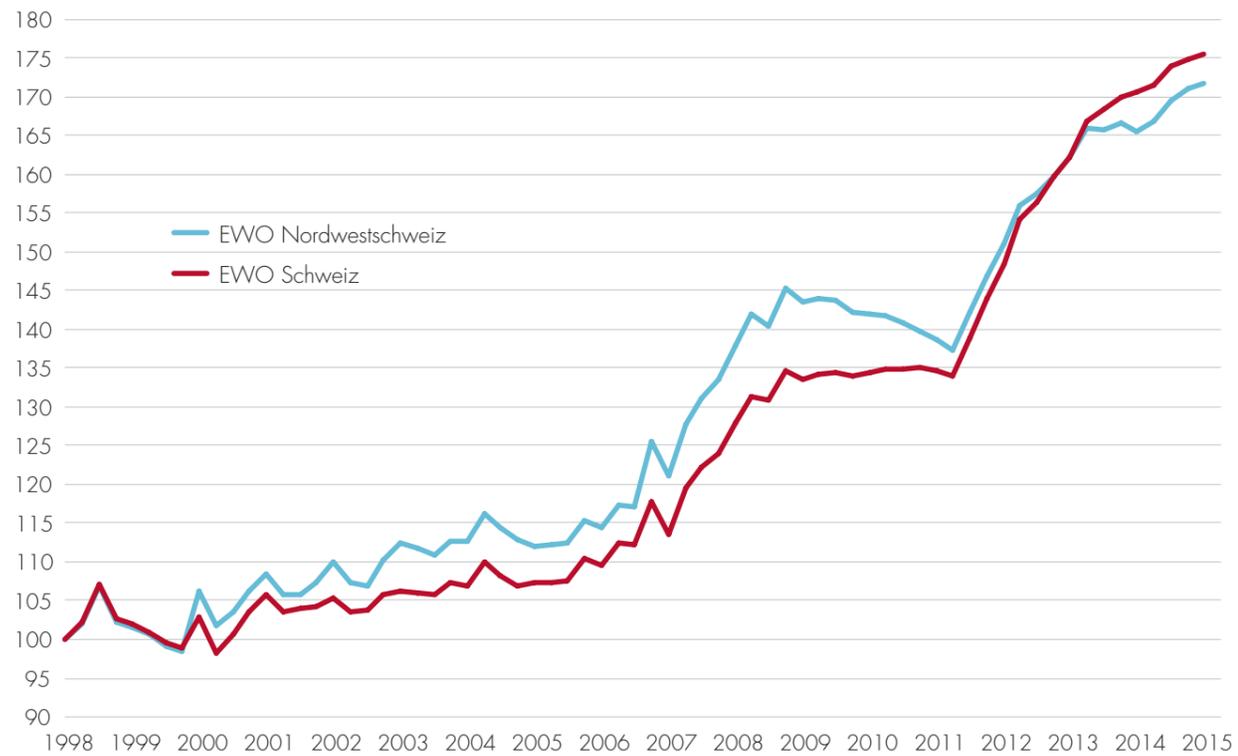


Der Wert einer Liegenschaft wird neben den Objekteigenschaften insbesondere von den dazugehörigen Lagefaktoren beeinflusst. Um die standortbedingten Unterschiede aufzuzeigen, bietet sich die Erstellung einer Preisniveaukarte an. Im vorliegenden Fall wurde ein typisches Mustereinfamilienhaus mit Baujahr 2008 und einer Nettowohnfläche von 160 m² definiert und innerhalb der Region verglichen. In den begehrtesten Gemeinden der Nordwestschweiz wie Riehen oder Binningen sind für den Erwerb dieses Objektes mehr als 1,6 Millionen Schweizer Franken nötig. Im Vergleich hierzu erscheinen Regionen wie Laufen oder Sissach deutlich erschwinglicher, wobei der Wert auch in diesen Gebieten die Millionengrenze übersteigt. Die preislich günstigsten Gemeinden der Nordwestschweiz befinden sich mehrheitlich im Bezirk Thierstein (Kanton Solothurn).

Muster-Einfamilienhaus per Q4 2014	
Objekttyp	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



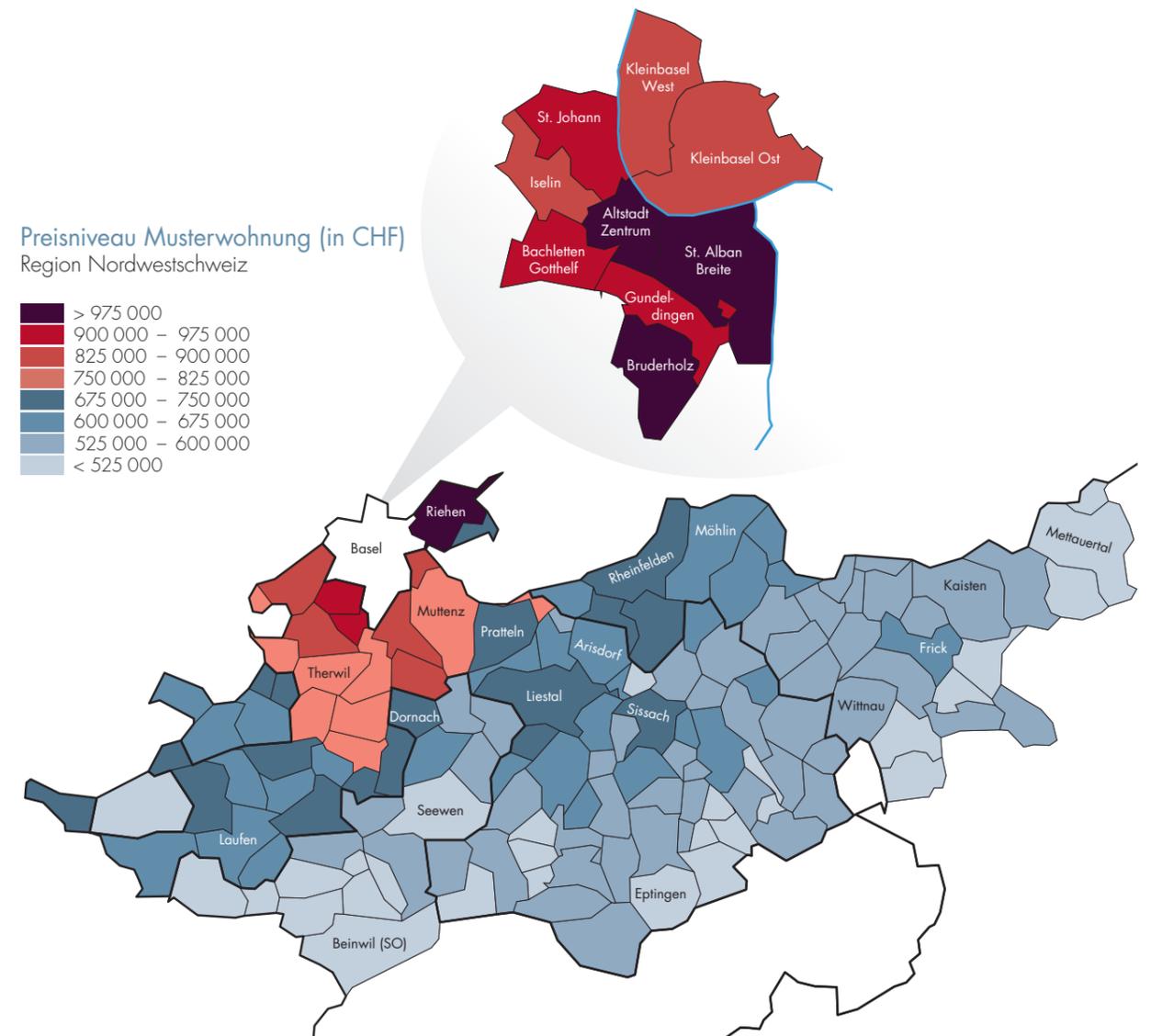
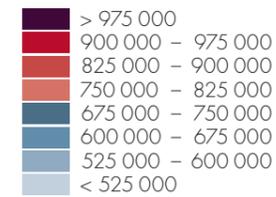
Preisindizes

Im Segment der Eigentumswohnungen sind die Preissteigerungen im Jahr 2014 tendenziell leicht höher ausgefallen als bei den Einfamilienhäusern. Dies ist primär auf die Entwicklungen im ersten Halbjahr zurückzuführen, während das zweite Semester nahezu identische Werte liefert. Auf Jahresbasis resultiert für die Wohnungen der Region Nordwestschweiz ein Wertzuwachs von 3,7%. In der gleichen Zeitspanne lässt sich auf nationaler Ebene eine Zunahme von 2,9% beobachten. Auch über den gesamten Indexverlauf weisen die Wohnungen im Vergleich zu den Häusern sowohl national (75,5%) wie regional (71,7%) einen stärkeren Preisanstieg aus.

Eigentumswohnungen	Nordwest-CH	Schweiz
Letzte 6 Monate (3Q14 und 4Q14)	1,3%	0,9%
Letzte 12 Monate (1Q14 bis 4Q14)	3,7%	2,9%
Seit 1998	71,7%	75,5%

Preisniveau für Eigentumswohnungen

Preisniveau Musterwohnung (in CHF)
Region Nordwestschweiz

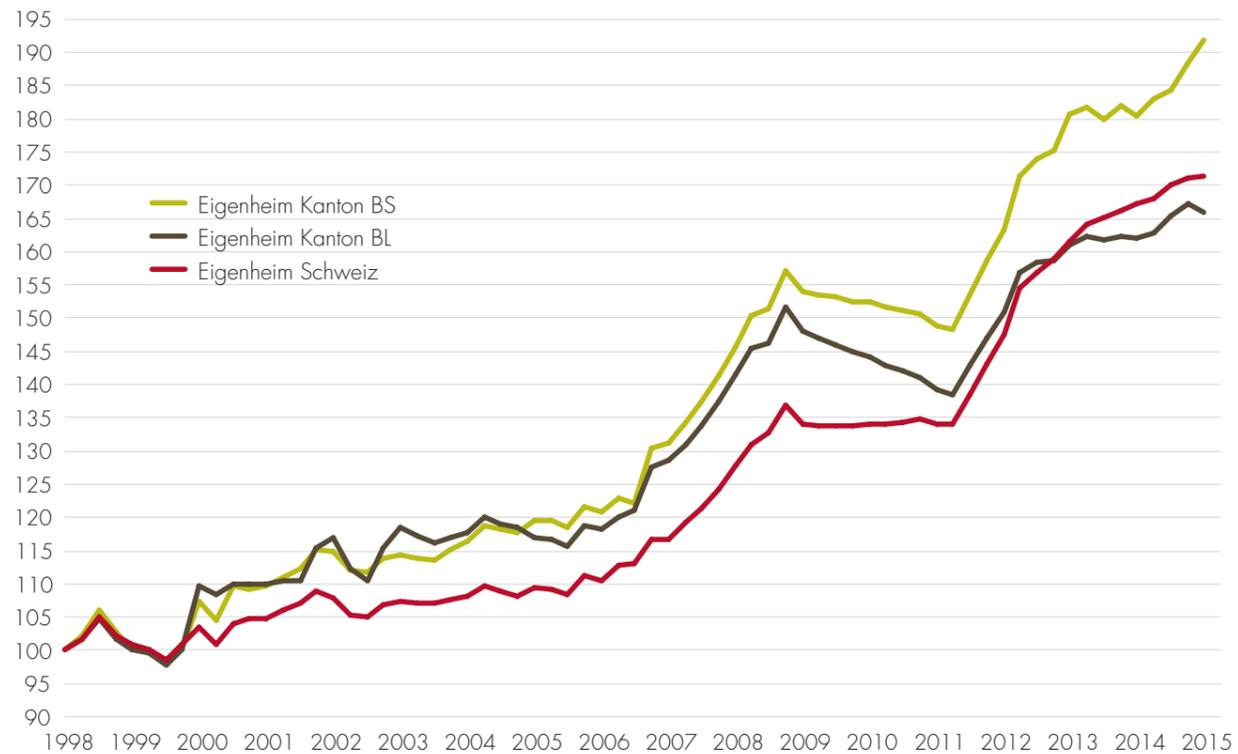


Die Standorteigenschaften wie Steuerbelastung, Infrastruktur oder Zentralität sind auch bei den Eigentumswohnungen ausschlaggebend für erhebliche Preisunterschiede. Die definierte Etagenwohnung, gebaut vor sieben Jahren und mit einem Balkon und einem Tiefgaragenplatz ausgestattet, kostet in einigen Quartieren von Basel sowie in Riehen rund eine Million Schweizer Franken. Etwa 20% günstiger ist die identische Eigentumswohnung in Muttenz oder Therwil, während der Abschlag in weiten Teilen des Bezirks Laufenburg (Kanton Aargau) ungefähr 40% beträgt. Die hinteren Plätze auf der Preisskala belegen wiederum solothurnische Gemeinden nahe der jurassischen Grenze. Aufgrund vergleichsweise schlechterer Lagemerkmale lässt sich das Musterobjekt in diesen Regionen teilweise unter einer halben Million Schweizer Franken erwerben.

Muster-Eigentumswohnung per Q4 2014	
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



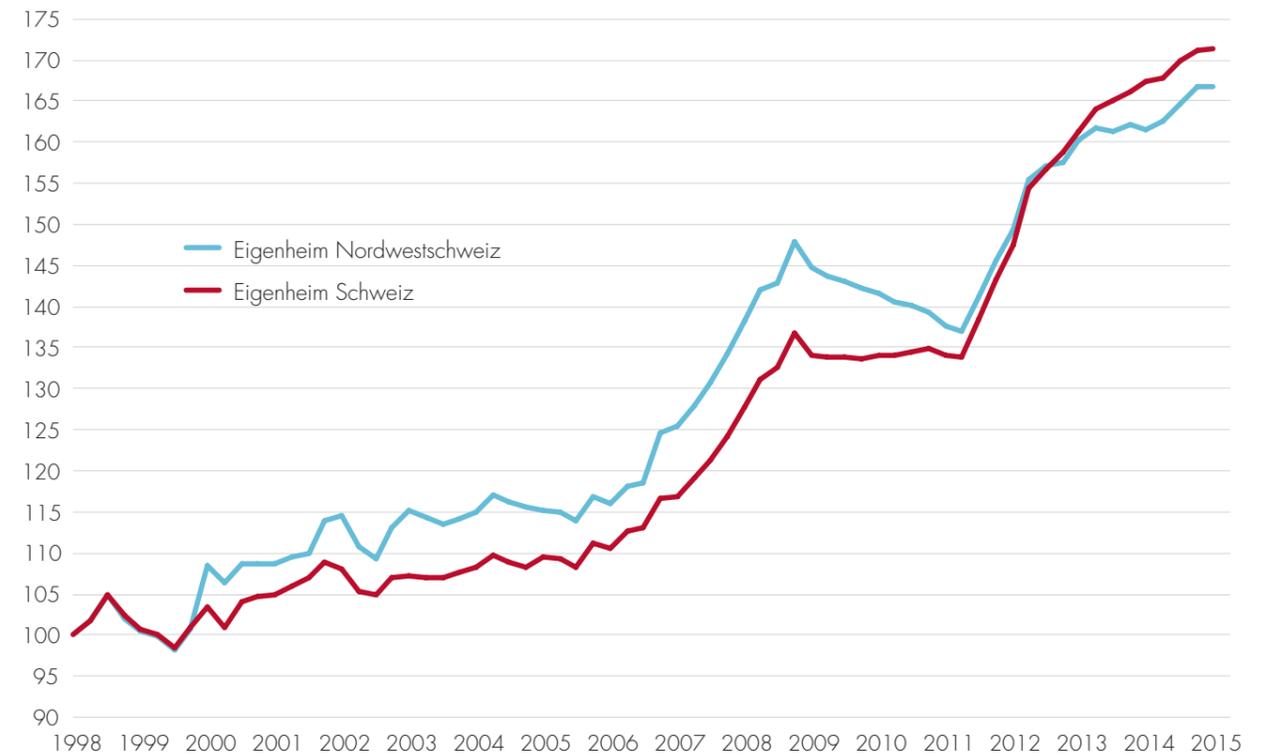
Preisindizes

Die Betrachtung der kantonalen Indizes zeigt, dass sich die Eigenheimpreise nicht nur in den Niveaus, sondern auch in der Entwicklung sehr unterschiedlich verhalten können. Nachdem die Wachstumsraten 2013 sowohl für Basel-Stadt wie auch für Basel-Landschaft deutlich unter dem landesweiten Durchschnitt lagen, hat sich das Bild nun stark verändert. Für den Kanton BL deuten die letzten zwei Quartale mit einem Wert von 0,3% auf eine Fortsetzung der Seitwärtsbewegung, während für den Kanton BS in der gleichen Periode ein Plus von 4,1% zu Buche steht. Die beträchtlichen Differenzen sind auch im langfristigen Vergleich klar erkennbar.

Eigenheim	Kanton BS	Kanton BL	Schweiz
Letzte 6 Monate (3Q14 und 4Q14)	4,1%	0,3%	0,8%
Letzte 12 Monate (1Q14 bis 4Q14)	6,4%	2,4%	2,4%
Seit 1998	91,8%	65,9%	71,3%

Zusammenfassung BKB-Eigenheimindex

Index Entwicklung Eigenheim Region Nordwestschweiz



Die tiefen Zinsen und das bisher positive Wirtschaftsumfeld haben dazu beigetragen, dass die Immobilienpreise weiter leicht angestiegen sind. Für das vergangene Halbjahr liegt die Wachstumsrate der Eigenheime in der Region Nordwestschweiz bei 1,3% und damit über dem Schweizer Durchschnitt von 0,8%. Bei der langfristigen Betrachtung seit 1998 betragen die Wertzuwächse regional 67% sowie landesweit 71%.

Obwohl weiterhin moderate Preissteigerungen zu beobachten sind, scheinen die in den vergangenen Jahren von Bundesrat und Bankiervereinigung getroffenen Massnahmen zur Beruhigung des Immobilienmarktes Wirkung zu zeigen. Mit der Einführung von Negativzinsen und der Aufhebung des Euro-Franken-Mindestkurses durch die Schweizerische Nationalbank haben sich die Rahmenbedingungen nun allerdings grundlegend verändert. Sollten die bereits heute historisch tiefen Hypothekarzinsen

noch weiter sinken und die Unsicherheit in Europa und an den Finanzmärkten bestehen bleiben, ist zumindest kurzfristig ein weiterer Anstieg der Liegenschaftspreise nicht auszuschliessen. Gleichzeitig steht die Schweizer Wirtschaft aufgrund des starken Frankens vor einer grossen Herausforderung. Eine mögliche Rezession hätte vermutlich auch Auswirkungen auf den Immobilienmarkt. Insbesondere im Segment Büro und Gewerbe wäre von einer verringerten Nachfrage und steigenden Leerständen auszugehen. Je nach Entwicklung des Konsumverhaltens und der Zuwanderung könnte aber auch der Wohnungsmarkt davon beeinträchtigt werden.

Im Kontext dieser zahlreichen Unsicherheiten gilt es abzuwarten, wie sich die Situation in den kommenden Wochen und Monaten entwickelt und in welchem Ausmass der Wirtschaftsstandort Schweiz die neuen Anforderungen bewältigen wird.

Immobilienpreis-Struktur

Eigenheim	Altbau, nicht saniert		Altbau, saniert		Neubau	
	CHF	CHF/m ²	CHF	CHF/m ²	CHF	CHF/m ²
Eigentumswohnung	857 000	7 450	994 000	8 640	1 103 000	9 590
Einfamilienhaus	1 233 000	8 220	1 308 000	8 720	1 732 000	11 550

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	1040	210	1290	260
3 Zimmer	1250	190	1300	200	1590	240
4 Zimmer	1460	180	1530	180	1860	220
5 Zimmer	1660	170	1740	170	2120	210

Büro	Altbau, nicht saniert		Altbau, saniert		Neubau	
	CHF/Monat	CHF/m ²	CHF/Monat	CHF/m ²	CHF/Monat	CHF/m ²
Miete/m ²		210		230		250

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 Riehen und Bettlingen.

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