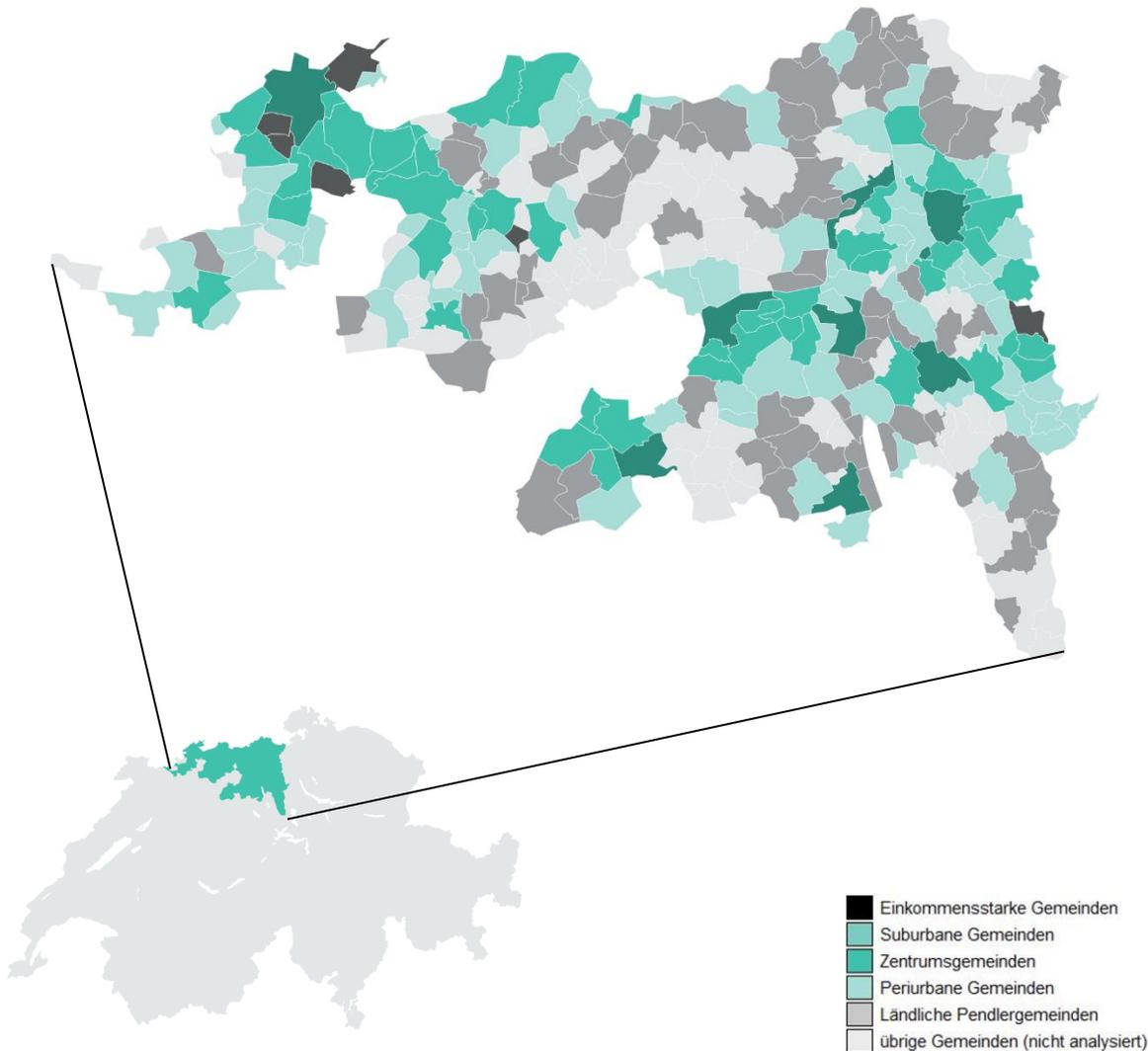


Preisentwicklung von Einfamilienhäusern

REGION NORDWESTSCHWEIZ

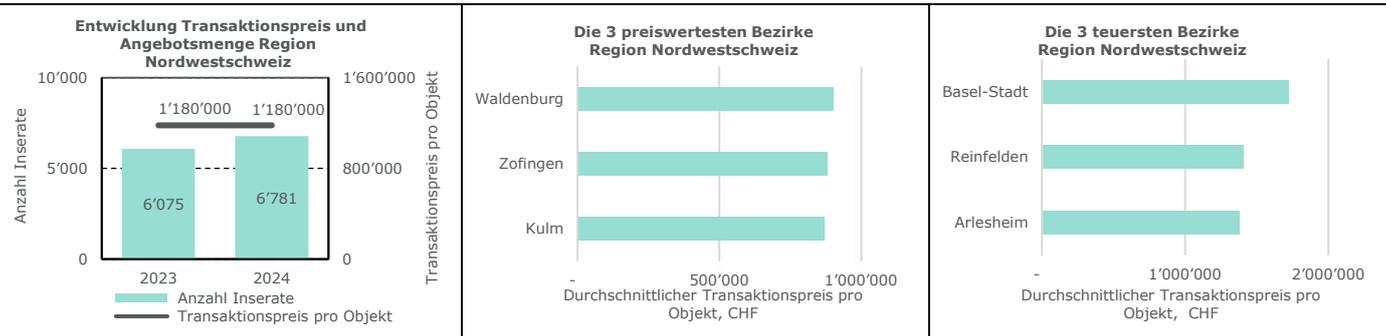


Bemerkungen:

- Der Bericht bezieht sich auf das Jahr 2024 sowie auf das Vorjahr.
- Die Transaktionspreise basieren auf den Daten des Swiss Real Estate Datapool (SRED). Der SRED beinhaltet Daten, die bei der Hypothekervergabe der Credit Suisse, UBS, Zürcher Kantonalbank, Swisslife und Migros Bank erhoben werden. Die SRED-Daten können unter www.sred.ch bezogen werden. Darin sind die effektiven Transaktionspreise der Einfamilienhäuser enthalten. Der SRED umfasst rund 40% aller Freihandtransaktionen von Eigenheimen in der Schweiz ab dem Jahr 2000.
- Die sechs analysierten Regionen entsprechen den SRED-Regionen mit der höchsten Marktliquidität.
- Die Anzahl der Transaktionen wird aufgrund von Online-Inseraten erfasst. Diese umfassen einen Grossteil aller Online-Inserate in der Schweiz während des Beobachtungszeitraumes.
- Beim durchschnittlichen Preis pro Gemeindetyp handelt es sich um den Medianwert aller in einem Gemeindetyp verzeichneten Transaktionspreise. Bei den 3 teuersten bzw. preiswertesten Bezirken handelt es sich um Bezirke, die im Berichtsjahr minimal 5 Transaktionen verzeichneten.
- Es wurden nur Gemeindetypen mit mehr als 10 Transaktionen berücksichtigt.
- Die Gemeindetypisierung basiert auf der Typologie des Bundesamtes für Statistik (BFS).

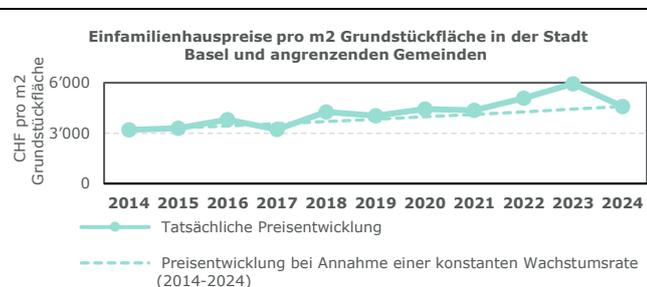
Stabilität bei Einfamilienhauspreisen trotz steigendem Angebot

Die Preise für Einfamilienhäuser blieben auf dem Vorjahresniveau von CHF 1.18 Mio. Gleichzeitig erhöhte sich die Zahl der inserierten Objekte um 12% auf über 6'800. Die unveränderten Verkaufspreise trotz des gestiegenen Angebots lassen auf eine leicht zunehmende Nachfrage schliessen.



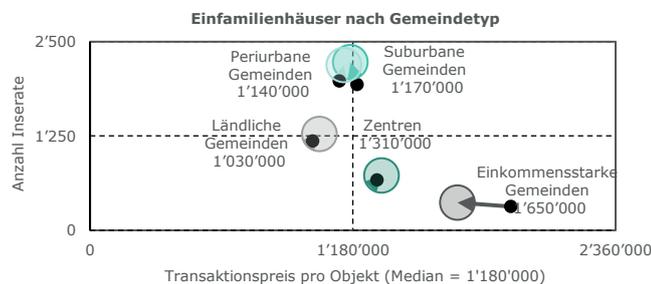
Das Preisverhältnis zwischen dem preiswertesten und teuersten Bezirk¹ betrug knapp 2.

Ein Käufer eines Einfamilienhauses im teuersten Bezirk Basel-Stadt (Objektpreis²: CHF 1.72 Mio.) musste in der Berichtsperiode knapp das Doppelte bezahlen verglichen mit einem Einfamilienhaus im preiswertesten Bezirk Kulm (Objektpreis: CHF 0.87 Mio.), was relativ moderat ist.



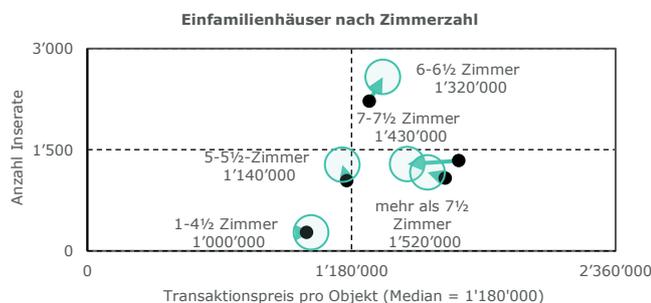
In der Stadt Basel und den angrenzenden Gemeinden sank der EFH-Preis pro m²- Grundstücksfläche um 22%.

Der Preis der m² Grundstücksfläche von Einfamilienhäusern sank um beachtliche 22% auf CHF 4'600. Damit kam der Quadratmeterpreis in Basel-Stadt und den angrenzenden Gemeinden unter dem im Jahr 2022 erreichten Niveau (gut CHF 5'100) zu liegen. Der langfristige Wachstumstrend in der Periode 2014-2024 sank dadurch leicht auf 3.3%.



Mit Ausnahme der Eigenheimpreise in den suburbanen und einkommensstarken Gemeinden veränderten sich die Objektpreise nur wenig.

In den einkommensstarken und suburbanen Gemeinden waren die Eigenheimpreise rückläufig (-13% bzw. -3%). In den restlichen drei Gemeindetypen legten die Eigenheimpreise moderat zu.



Wenig veränderte Einfamilienhauspreise in allen Zimmerkategorien mit Ausnahme der Häuser mit 7-7.5 Zimmer.

In allen untersuchten 5 Zimmerkategorien waren nur geringfügige Veränderungen der Preise und Insertionsvolumina zu registrieren mit Ausnahme der Häuser mit 7-7.5 Zimmer. In dieser Grössenklasse sanken die Eigenheimpreise um knapp 14% und es wurden 4% weniger Objekte ausgeschrieben. Dies lässt auf ein schwindendes Interesse der Käuferschaft an Eigenheimen dieser Grössenklasse schliessen.

¹ Ein Bezirk wird nur aufgeführt, wenn mindestens 5 Verkaufstransaktionen durchgeführt wurden und keine der 5 Transaktionen einen Extremwert aufweist.

² Die Transaktionspreise sind nicht qualitätsbereinigt, d.h. die Preise basieren auf Durchschnittswerten. Dies bedeutet, dass in einzelnen Teilssegmenten z.B. ein vermehrter Verkauf von Luxusobjekten gegenüber dem Vorjahr den Durchschnittspreis beeinflussen kann.