

Immobilien im Fokus

Ausgabe 01/2018



WOHNEN
IM ALTER

Interview

MINERGIE –
DER ENERGIESTANDARD

Zweitwohnsitz
In den Ferien zuhause sein.

EDITORIAL

ERSTE AUSGABE



Der Start von etwas Neuem ist immer aufregend. Deshalb freuen wir uns von Engel & Völkers besonders, Sie künftig mit dem Journal «Immobilien im Fokus» zu erreichen. Der Titel ist Programm. Wir schreiben über wissenswerte Fakten rund um Immobilien, berichten über die neusten Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt und versorgen Sie mit wertvollen Tipps rund ums Eigenheim. In unserer allerersten Ausgabe legen wir das Augenmerk auf die nahenden Ferien und präsentieren Ihnen drei ausgesuchte Feriendestinationen mitsamt den passenden Traumobjekten. Und wir klären über den Baustandard Minergie und dessen Vorteile für Ihre Portemonnaie auf. Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Durchblättern.

Herzlichst, Ihr

Davy Hess
Geschäftsführer
Engel & Völkers Nordwestschweiz

AKTUELLES

HALBZEIT AUF DEM IMMOBILIENMARKT. WAS MAN WISSEN MUSS.

Die Beobachtung der Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt ist zentral, um den Kunden die bestmögliche Beratung zukommen zu lassen. Dies war ausschlaggebend, um in dieser ersten Ausgabe und pünktlich zum Ende des ersten Halbjahres ein Fazit zu ziehen und einen Blick auf das noch kommende Halbjahr zu werfen.

Als Haupteinflussfaktoren für die Entwicklung des Schweizer Immobilienmarktes gelten die Zinsentwicklung, das Bevölkerungswachstum und die allgemeine wirtschaftliche Lage. Von einem abrupten Zinsanstieg ist nicht auszugehen; die Konjunktur ist robust und auch das Bevölkerungswachstum – hier vor allem die Zuwanderung – ist ungebrochen. Die Treiber des Schweizer Immobilienmarktes sind somit intakt.

Die Wirtschaft in der Nordwestschweiz hat sich von negativen Einflüssen wie der Eurokrise gut erholt und entwickelt sich verglichen mit anderen Landesregionen deutlich dynamischer. Auch die hohen Kontingente für Erwerbstätige aus EU/EFTA- sowie Drittstaaten, welche erfolgreich von den Nordwestschweizer Kantonen beim Bund ausgehandelt wurden, wirken sich positiv auf die Zuwanderung aus. Dies alles spiegelt sich direkt auf dem hiesigen Immobilienmarkt wider.

Die Preise für Wohnimmobilien steigen weiter, die Wachstumsraten sind aber rückläufig. Obwohl die Bautätigkeit nach wie vor sehr hoch ist, herrscht bei einer gesamtschweizerischen Leerstandsrate von unter 1% kein Angebotsüber-

hang. Die Wohnimmobilienpreise und die Hypothekarverschuldung wachsen stärker als die Wirtschaftsleistung und die Haushaltseinkommen. Die Nordwestschweiz hat den Aufwärtstrend bei den Immobilienpreisen seit dem Jahr 2000 überproportional mitgemacht. In den letzten zwölf Monaten ist zum Beispiel das Preisniveau für Einfamilienhäuser in der Nordwestschweiz um 5,6% und im Rest der Schweiz um 3,2% gestiegen. Bei den Eigentumswohnungen betrug das Wachstum 4,1% respektive 1,9% (Quelle: BKB). Betrachtet man diese Entwicklungen aus einem längeren Zeithorizont, so beträgt der kumulierte Wertzuwachs in der Nordwestschweiz für ein Einfamilienhaus über die letzten 20 Jahre hinweg rund 83%. In den letzten beiden Jahren ist aber ein gedämpftes Wachstum festzustellen. Sollte sich das fortsetzen, ist von einer sanften Landung des Marktes auszugehen. Erfreulich ist, dass die Region Unteres Baselbiet neu nicht mehr zur Gefahrenregion zählt, aber weiter unter Beobachtung bleibt.

Die Preise variieren jedoch nach Lage beträchtlich. Umso weiter eine Immobilie zu Arbeitsplätzen, zentraler Infrastruktur und Verkehrswegen entfernt

liegt, desto tiefer ist der Preis. So können Einfamilienhäuser in den ländlicheren Gemeinden wie zum Beispiel Aesch ab CHF 1,2 Millionen erworben werden, währenddessen in Gemeinden wie Muttenz ein gleichwertiges Objekt ab ungefähr CHF 1,4 Millionen zu kaufen ist. Am höchsten liegt das Preisniveau in der Stadt Basel, gleich oder zum Teil noch höher in Riehen, Bottmingen oder Binningen. Dort sind Einfamilienhäuser ab CHF 1,7 Millionen auf dem Markt zu finden. Doch alleine auf dem städtischen Gebiet können die Preisunterschiede gross sein. Dort spielen die vielen verschiedenen Arealentwicklungen und Aufwertungen eine Rolle.

Aufgrund der Tatsache, dass viele Babyboomers von ihrem Eigenheim in begehrte Alterswohnungen ziehen, befinden sich auf dem Markt besonders viele kleine und mittelgrosse Objekte, welche sehr gute Verkaufspreise erzielen. Gleichzeitig steigt die Kaufkraft bei jüngeren Generationen, und viele junge Familien sind auf der Suche nach einem Eigenheim. Bei grösseren Objekten können nach wie vor gute Preise verhandelt werden, aber die Dauer des Verkaufsprozesses hat sich spürbar verlängert.

DARF ICH ALS AUSLÄNDER IN DER SCHWEIZ WOHN-EIGENTUM ERWERBEN?

Unabhängig von der Nationalität ist der Einzug in die eigenen vier Wände ein grosser Traum vieler Menschen. Der schweizerische Gesetzgeber macht aufgrund des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland («Lex Koller») jedoch eine Unterscheidung zwischen einem schweizerischen und einem ausländischen Liegenschaftserwerber. Dadurch möchte er die «Überfremdung des einheimischen Bodens» verhindern. Dafür knüpft der Gesetzgeber in gewissen Fällen den Liegenschafts- oder Baulanderwerb an eine Bewilligungspflicht.

Staatsangehörige Europäische Union (EU) und Europäische Freihandelsassoziation (EFTA)

Personen, welche über eine Staatsangehörigkeit eines EU- oder EFTA-Staates verfügen sowie einen rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitz in der Schweiz haben, benötigen für den Erwerb eines Wohngrundstücks in der Schweiz keine Bewilligung (Gleichstellung mit Schweizer Bürgern). Der rechtmässige Wohnsitz liegt vor, wenn der Erwerber über eine Kurzaufenthalts- (L), Aufenthalts- (B) oder Niederlassungsbewilligung (C) EU/EFTA verfügt.

Der tatsächliche Wohnsitz im Sinne des schweizerischen Zivilgesetzbuches befindet sich dort, wo sich der Betroffene mit der Absicht des dauernden Verbleibens aufhält und wo sich der Mittel-

punkt der Lebensbeziehungen befindet. Bei der Kurzaufenthaltsbewilligung L ist aus Behördensicht fraglich, ob sich der tatsächliche Wohnsitz in der Schweiz befindet. Daher wird in solchen Fällen dennoch oft die Bewilligungsbehörde zur Prüfung eingeschaltet.

Drittstaatsangehörige

Staatsangehörige aus Staaten ausserhalb der EU/EFTA, sogenannte «Drittstaatsangehörige», welche über eine Aufenthaltsbewilligung B verfügen, können in der Schweiz bewilligungsfrei Wohneigentum erwerben, wenn sie die zu erwerbende Immobilie als Hauptwohnung nutzen. Bei Drittstaatsangehörigen mit Kurzaufenthaltsbewilligung L besteht ein Risiko des Vorliegens eines Bewilligungserfordernisses, weil der Nachweis eines tatsächlichen

Wohnsitzes schwierig sein kann. Drittstaatsangehörige mit Niederlassungsbewilligung C unterliegen keinen Beschränkungen, was bedeutet, dass sie für den Erwerb von Wohneigentum keiner Bewilligung bedürfen.

Ausländer ohne Wohnsitz in der Schweiz

Angehörige von EU- und EFTA-Staaten, welche ihren Hauptwohnsitz zwar nicht in der Schweiz haben, jedoch über eine Grenzgängerbewilligung G verfügen, dürfen in der Region ihres Arbeitsorts bewilligungsfrei eine Zweitwohnung erwerben. Für alle weiteren ausländischen natürlichen Personen (EU-/EFTA- sowie Drittstaatsangehörige) mit Hauptwohnsitz im Ausland gilt die grundsätzliche Bewilligungspflicht beim Kauf von Wohneigentum in der Schweiz.

Fazit und Empfehlungen

Grundsätzlich untersteht der Erwerb von Wohneigentum durch Ausländer mit Wohnsitz in der Schweiz keiner Bewilligungspflicht, wenn diese die Immobilie als Hauptwohnung nutzen und zumindest über eine Aufenthaltsbewilligung B verfügen. Neben der Abklärung der Bewilligungspflicht bestehen jedoch noch weitere Hürden, wie beispielsweise Sprachbarrieren zwischen Käufer und Verkäufer, Unkenntnis des schweizerischen Immobilienkaufrechts und des lokalen Immobilienmarktes. Daher empfiehlt sich bereits vor Abschluss des Kaufvertrags die Einholung einer Bewertung der zu erwerbenden Immobilie sowie der Beizug eines versierten Beraters (Immobilienmakler, Rechtsanwalt).



Beitrag von Dr. Fabia K. Spiess und Ginés F. García.

Schweizerische Treuhandgesellschaft AG
Lange Gasse 15
CH-4002 Basel
Telefon +41 (0)61 277 01 11
www.stg.ch

GUT ZU WISSEN

BASEL – DIE STADT DER BRUNNEN

Wussten Sie, dass Basel die Stadt der Brunnen ist? Heute existieren rund 320 Brunnen im ganzen Stadtgebiet, welche von der IWB und Privaten unterhalten werden. Bis auf drei Brunnen führen alle frisches Trinkwasser.

Früher dienten die Brunnen der Trinkwasserversorgung und zur Pflege der Hygiene in der Bevölkerung. Heute sind sie Kulturgut und «Visitenkarte» der Stadt. Einige sind historisch sehr wertvoll und stehen unter Denkmalschutz.

Besonders auffällig sind die dreisig Basiliken-Brunnen. 1884 aus einem Wettbewerb entstanden und von Wilhelm Bubeck, damaliger Direktor der Gewerbeschule, gestaltet. Die meisten dieser Brunnen stehen auf Stadtgebiet, aber sind auch in Porrentruy, Zürich und sogar in Wien, Moskau und Shanghai zu finden. Übrigens: alle Basiliken am Kleinbasler Rheinufer blicken auf den Rhein. Nur einer kehrt dem Rhein den Rücken, damit der Brunnen zusammen mit dem Münster im Hintergrund ein gutes Fotomotiv für Touristen liefert.



TIPPS FÜR ZUHAUSE

MINERGIE – DER ENERGIESTANDARD.

«Minergie» ist ein Schweizer Baustandard, wird jedoch im Volksmund auch oft gleichgesetzt mit Gebäuden, die nachhaltig geplant sind und einen besonders niedrigen Energiebedarf benötigen. Doch was steckt wirklich hinter diesem Label?

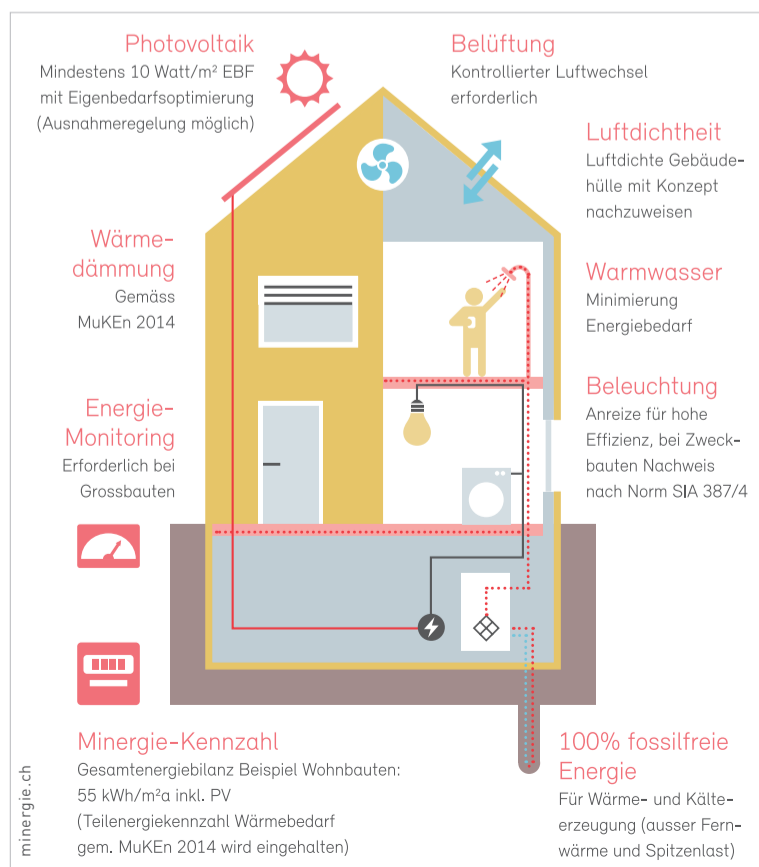
Minergie in Zahlen

Das Label Minergie existiert seit 1998 und setzt klare Standards für Komfort, Effizienz und Werterhalt von Wohn- aber auch Geschäftsliegenschaften. Seit deren Einführung ist die Popularität von Minergie-Häusern bei Bauherren wie auch bei den Gebäudenutzenden stark gestiegen und anhaltend. Schweizweit existieren aktuell 46'424 zertifizierte Objekte und es sind rund eine Million Minergie-Nutzende. Bei einer Umfrage 2015 gaben 91% der Bauherren an, sie würden erneut mit Minergie-Standard bauen. So wurden seit 1998 rund 50 Milliarden Kilowattstunden eingespart.

Minergie-Konzept

Gebäude im Minergie-Standard funktionieren als Gesamtsystem. Sie produzieren einen Teil oder die

gesamte benötigte Energie selbst, heizen fossilfrei, verfügen über eine sehr gute Dämmung, bieten ein angenehmes Raumklima und sind verbrauchsarm.



Dies zeichnet sich nicht nur nachhaltig auf die Umwelt aus, sondern ist auch gut fürs eigene Budget.

Standards

Es existieren drei verschiedene Minergie-Standards. Der erste und klassische Standard ist «Minergie». Dieser Standard ist am weitesten verbreitet. Die Energiebilanz dieser Gebäude ist 20% besser, als bei den Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKE n) von 2014. «Minergie-P» bezeichnet Niedrigstenergie-Bauten, die sich insbesondere wegen ihrer herausragenden Gebäudehülle und dem damit verbundenen Komfort auszeichnen. «Minergie-A»-Bauten produzieren mehr Energie als sie verbrauchen und kombinieren damit Wohnkomfort mit maximaler energetischer Unabhängigkeit.

Finanzielle Förderungen

In den meisten Kantonen werden Renovationen nach Minergie und Neubauten nach Minergie-P und Minergie-A finanziell gefördert. Mehr Informationen hierzu erhalten Sie bei den kantonalen Fachstellen.

ZWEITWOHNSITZ - IN DEN FERIEN ZUHAUSE SEIN.

Zu Hause ist es doch am schönsten, wie man so gerne sagt. Wer hätte nicht gerne eine Zweitwohnung, in welche man sich am Wochenende oder in den Ferien zurückziehen kann? Ankommen, abschalten und erholen – und dies in den eigenen vier Wänden. Schauen Sie sich drei ausgesuchte und besonders beliebte Destinationen an und erfahren Sie, was Sie in der Schweiz bezüglich einem Zweitwohnsitz beachten müssen.



Zu verkaufen: Villa in Driglio (Lugano)



Zu verkaufen: Reetdachhaus auf der Nordseeinsel Sylt



Zu verkaufen: Ferienhaus auf der Sonneninsel Mallorca

Ferienhäuser und -wohnungen haben in der Schweiz eine lange Tradition. So gibt es heute in der Schweiz rund 500'000 Zweitwohnungen. Das vertraute Umfeld und die ungestörte Privatsphäre wird von vielen Menschen bevorzugt. In der Schweiz sind Ferienwohnungen und -häuser vor allem in Bergregionen und im Tessin begehrt. Besonders für Menschen aus den Städten ist die Möglichkeit nach einer Auszeit an einem ruhigeren Ort attraktiv. Doch ist die Schweiz schon lange nicht mehr einziges mögliches und beehrtes Zweitdomizil.

Zweitwohnungen in der Schweiz

Seit 2015 gilt das neue Bundesgesetz über Zweitwohnungen. So sind diese nur noch erlaubt, wenn nicht mehr als 20 Prozent aller Wohnungen in einer Gemeinde Zweitwohnungen sind. Alte Zweitwohnungen bleiben bestehen. Neue Wohnungen werden in solchen Gemeinden nur noch erlaubt, wenn es Erstwohnungen sind oder sie touristisch genutzt werden. Dieses Gesetz gilt übrigens nicht für Ferienhäuser.

Lugano – in der Sonnenstube der Schweiz

Jenseits der Alpen empfängt Sie der Süden: italienisches Flair, mildes Klima, Palmen an sauberen Stränden, liebevolle Täler, romanische Kirchen und pittoreske Gassen, die sich auf belebte Piazze öffnen. Aber nie ist die alpine Welt weit entfernt. Lugano ist nicht nur eines der wichtigsten Finanzzentren der Schweiz, auch wartet die Stadt im Süden mit viel Kultur und Klasse auf Sie.

Sylt – Sand und Wind verzaubern

Die Königin der Nordseeinseln genannt, bietet Sylt alles, was Ferien ausmacht. Der spannende Mix aus romantischer Entspannung, hochstehendem Entertainment und vielfältigen Genussmöglichkeiten ist wahrlich atemberaubend. Spätestens bei einem Spaziergang an den kilometerlangen Sandstränden wird der Wind dafür sorgen, dass die Liebe zur Insel geweckt wird.

Mallorca – Insel mit vielen Gesichtern

Mallorca gilt als Partyinsel schlechthin. Aber einmal den Blick von den Partymeilen abgewendet, eröffnet sich eine wunderschöne, romantische Seite. Fast unberührte Kiefernwälder, gespickt mit Bauten aus den verschiedenen Zeitepochen, kleine Dörfer und die vielen Buchten sind wahre Schätze der Insel und verzaubern jeden Gast.

Ferienwohnungen und -häuser im Ausland

Beim Erwerb von Wohneigentum wird geraten einen lokalen Experten beizuziehen, da unterschiedlichste Punkte, wie zum Beispiel Fragen rund um Steuern, Finanzierung und selbstverständlich die lokalen Gesetze und Gegebenheiten sorgfältig abgeklärt werden müssen.

WOHNEN IM ALTER.

In den kommenden Jahren scheidet die Generation «Baby-boomers» nach und nach aus dem Erwerbsleben aus. In der Pension kommt dann auch die Frage nach dem künftigen Wohnen – also altersgerechtem Wohnen – und dem Verkauf der eigenen Immobilie auf. Frau Sabine Meidinger, Shop Managerin bei Engel & Völkers Basel-City, verkauft täglich Immobilien in der Region und gewährt einen Einblick in Ihre Erfahrung.



Sabine Meidinger

Die Wirtschaft in der Nordwestschweiz boomt, und auch sonst sind alle Indikatoren für einen Wertzuwachs von Immobilien günstig. Ist es jetzt die richtige Zeit, als ältere Person an den Verkauf des Eigenheims oder der Eigentumswohnung zu denken?

Das ist es auf alle Fälle. Gerade bei kleinen und mittleren Objekten ist der Boom immer noch vorhanden, und es können attraktive Verkaufspreise erzielt werden. Bei grossen Liegenschaften geht es länger, aber auch dort können noch gute Preise erzielt werden. Aus Erfahrung können wir sagen, dass ältere Menschen einen längeren Zeithorizont für die Entscheidung und die dar-

auf folgenden Prozesse benötigen. Dies ist auch wichtig, um alle Entscheidungen sorgfältig zu fällen. Diesen Prozess zu begleiten, gehört selbstverständlich zu unserem Service. Der erste Schritt kann zum Beispiel mit einer kostenlosen und unverbindlichen Bewertung sein. So erhält man einen ersten Eindruck vom komplexen Verkaufsprozess und vom aktuellen Immobilienmarkt.

Auch vor der Immobilienbranche macht die Digitalisierung keinen Halt. Welchen Wandel und welche Bedürfnisse stellen Sie gerade bei älteren Kunden fest, zum Beispiel bei der Beratung?

Wir haben sehr positive Erfahrungen gemacht. Viele ältere Menschen erkundigen sich beim Erstkontakt zuerst über unsere Webseite. Doch in den meisten Fällen sind ihre Fragestellungen komplexer und so wird ein Beratungsgespräch dann bald initialisiert. Als erstes geht es darum die Bedürfnisse aufzunehmen, dann einen guten Zeitplan aufzustellen, ein neues Zuhause zu finden und selbstverständlich auch die ganzen finanziellen Fragen welche



aufkommen zu beantworten. So betreuen wir dann den Kunden vom ersten bis zum letzten Schritt des Verkaufsprozesses.

Immer öfters ziehen ältere Menschen in zum Teil kleinere und altersgerechtere Wohnungen. Können Sie diesen Trend bestätigen?

In der Tat; obwohl, das war auch schon vor zehn Jahren ein Thema. Solche Anfragen bekommen wir jedoch immer öfters. Leider ist das Angebot noch beschränkt. Dies wird sich in den nächsten Jahren jedoch ziemlich verändern. Auch weil diese Art des Wohnens bei Stadtentwicklern und Architekten immer mehr in den Fokus rückt und bestehende wie neue Immobilien entsprechend gebaut und weiter entwickelt werden. In Basel und Region werden zurzeit viele Neubauprojekte realisiert, die ein altersgerechtes Wohnen ermöglichen.

Gibt es Unterschiede bei diesem Trend zwischen städtischen und ländlichen Gebieten? Gibt es auch unterschiedliche Herausforderungen?

Die meisten älteren Menschen möchten gerne in Stadtnähe oder zentral und trotzdem ruhig wohnen. Ausserdem sind gute Anschlüsse zum öffentlichen Verkehr und nahe Einkaufsmöglichkeiten sehr gefragt. Auch beobachten wir, dass in diesem Alter die Freizeit wieder stark in den Fokus rückt. So sollen Theater oder Museen gut erreichbar sein.

Altersgerechtes Wohnen – können Sie uns einige Beispiele dafür geben? Und wie Sie auf die Bedürfnisse der Kunden eingehen?

Ganz typisch ist die Erreichbarkeit der Wohnung mit einem Lift und natürlich möglichst keine Schwellen. Dann sollen auch Küchen und Badezimmer entsprechend eingerichtet sein. Badewannen mit Einstieg und vielleicht Geschirrspüler, bei denen man sich nicht zu fest beugen muss, sind sehr begehrt. Auch nicht zu vergessen ist der komplette Service rund um den Umzug. Auch hier unterstützen wir natürlich und ziehen diese Überlegungen in den Zeitplan mit ein. Ein möglichst nahtloser Übergang soll den Umzug so angenehm wie möglich gestalten.

IMMOBILIENANGEBOTE IN DER NORDWESTSCHWEIZ

Ausgesuchte Objekte neu auf dem Immobilienmarkt – exklusiv hier präsentiert.



Einfamilienhaus auf dem Bruderholz

Viel Privatsphäre und eine sensationelle Aussicht sind nur einige Vorzüge dieses wundervollen Familienhauses auf dem Bruderholz.

Objektart: Einfamilienhaus
Baujahr: 1934
Zimmer: 9
Wohnfläche: ca. 230 m²
Grundstück: 599 m²
Ort: Basel (BS)

Kaufpreis: CHF 2'490'000



Luxus und Entspannung in Reinach

Diese exklusive Liegenschaft befindet sich an bevorzugter Hanglage in Reinach und bietet den zukünftigen Eigentümern viel Ruhe, Privatsphäre und eine spektakuläre Aussicht über die Gemeinde und deren Umgebung.

Objektart: Villa
Baujahr: 2004
Zimmer: 7
Wohnfläche: ca. 185 m²
Grundstück: 600 m²
Ort: Reinach (BL)

Kaufpreis: CHF 2'890'000



Traumhaus in Liestal

Ihr zukünftiges Zuhause befindet sich an sonniger Lage in Liestal und bietet grosszügigen Umschwung, helle und grosse Räume mit moderner Inneneinrichtung, eine geräumige Doppelgarage und drei Aussenparkplätze.

Objektart: Einfamilienhaus
Baujahr: 1997
Zimmer: 6.5
Wohnfläche: ca. 280 m²
Grundstück: 825 m²
Ort: Liestal (BL)

Kaufpreis: CHF 1'950'000



Liegenschaft in Ueken

Dieses charmant renovierte Bauernhaus mit Pferdestall und grossem Umschwung bietet viel Platz, um sich zu verwirklichen.

Objektart: Bauernhaus mit Umschwung
Baujahr: 1853
Zimmer: 8.5
Wohnfläche: ca. 316 m²
Grundstück: 8'302 m²
Ort: Ueken (AG)

Kaufpreis: CHF 2'490'000

Weitere Immobilien finden Sie unter: www.engelvoelkers.com/nordwestschweiz

Impressum

Engel & Völkers Nordwestschweiz
St. Alban-Graben 1, CH-4051 Basel
Telefon +41 (0)61 666 62 00
Basel@engelvoelkers.com

Datenschutz

Wir freuen uns, Ihnen das Journal «Immobilien im Fokus» zustellen zu dürfen. Dieses beinhaltet Angebote zu Immobilien und informiert Sie zu ausgewählten Themen. Sollten Sie für die Zukunft keine weitere Zustellung des Journals wünschen, nehmen Sie bitte mit uns Kontakt auf.



ENGEL & VÖLKERS