

# REGIO-IMMO-GAZETTE

[www.rinaudo-kiss.ch](http://www.rinaudo-kiss.ch)

- 
- Wie geht es dem Schweizer Immobilienmarkt?
  - Hypothekarzinsprognosen
  - Preisentwicklung der Immobilien
- Eine Auswahl aus unseren Immobilienangeboten

# Immobilienpreisentwicklung 2. Quartal 2018

Marktkommentar von  
Prof. Dr. Donato  
Scognamiglio

SFI Adjunct Professor,  
IAZI AG - CIFI SA Informations- und  
Ausbildungszentrum für Immobilien.



Prof. Dr. Donato Scognamiglio, SFI Adjunct Professor, ist CEO und Mitinhaber der Informations- und des Ausbildungszentrum für Immobilien AG (IAZI) in Zürich. Er studierte in Bern und an der William E. Simon Graduate School of Business Administration in Rochester (NY) Betriebs- und Volkswirtschaftslehre sowie an der ETH Zürich Statistik.

Er promovierte an der Universität Bern, ist Dozent für Real Estate & Finance und Titularprofessor der Wirtschafts- und Sozialwissenschaftlichen Fakultät der Universität Bern. Er ist vom Schweizer Bundesrat gewählter Vertreter der Schweizer Hypothekarschuldner im Verwaltungsrat der Pfandbriefbank Schweizerischer Hypothekarinstitute.

## Wie geht es dem Schweizer Immobilienmarkt?

Der Immobilienmarkt ist in den letzten 20 Jahren immer nur gestiegen. Die Reise geht aber nur noch bedingt so weiter. Wir haben Kategorien, die eher am abflachen sind. Im Eigenheimbereich stellen wir jedoch fest, dass Einfamilienhäuser immer noch ein absoluter Renner sind. Entgegen den Erwartungen haben diese in einem Quartal um 1,4 % auf Jahresbasis zugelegt, der höchste Wert seit 5 Jahren. Das hat mich selber überrascht. Einfamilienhäuser ganz klar top.

## Doch in den Medien hört man auch von Preissenkungen. Wie ist das zu erklären?

Ja ganz genau. Was man viel lesen kann sind die inserierten Preise, also die Wunschvorstellungen der Verkäufer, die kommen effektiv runter. D.h. aber nicht, dass weniger für die Objekte bezahlt werden, sondern die Wunschvorstellungen sinken stärker runter. Konnte man vor 5 Jahren etwa 10 -15 % höher inserieren, als effektiv bezahlt wurde ist, ist diese

Differenz in vielen Regionen tendenziell gesunken. Also Vorstellungen runter, Preise in die Höhe.

## Wie ist die Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen?

Bei Eigentumswohnungen ist die Musik wirklich raus. D.h. wir hatten eine Nullrunde im letzten Quartal. Mit anderen Worten, die Preise sind nicht mehr gestiegen. Über ein Jahr betrachtet 1 %.

## Und wie ist die Preisentwicklung bei Mehrfamilienhäusern?

Mehrfamilienhäuser sind eine ganz wichtige Kategorie, die unter dem Radar der Schweizerischen Nationalbank und immer wieder in den Medien ist. Da haben wir nun festgestellt, dass die Preise im letzten Quartal nicht mehr stark gestiegen sind. Es sind noch 0,6 %, wenn das so weitergehen würde, wäre das eine echte Abkühlung.

## Die Schweizerische Nationalbank (SNB) hat vor Risiken gewarnt. Was meinen Sie dazu?

Es ist die Aufgabe einer SNB zu warnen, auf der anderen Seite ist sie in einem Dilemma, da sie einerseits die Zinsen nicht erhöhen kann und dadurch einen extremen Boom auslöst im Immobilienmarkt und auf der anderen Seite immer warnen muss. Grundsätzlich denke ich, dass die meisten Banken vorsichtig unterwegs sind, was die Finanzierung anbelangt. Wir können aber beobachten, dass Akteure, die nicht auf eine Bank angewiesen sind, ganz andere Preise zahlen können. Dies sind in der Regel institutionelle Kunden.

## Zahlen zum Immobilienmarkt

### SWX IAZI Preisindizes für Immobilien 2. Quartal 2018

#### Einfamilienhäuser bleiben begehrt

Der [«SWX IAZI Private Real Estate Price Index»](#) für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen weist im 2. Quartal 2018 einen Anstieg von 0.7 % aus. Auf Jahresbasis betrachtet ist das Preiswachstum im 2. Quartal mit 2.4 % unverändert (Vorquartal: 2.4 %).

#### Transaktionspreise Einfamilienhäuser (EFH)

Einfamilienhäuser bleiben in der Käufergunst. Das Preiswachstum für diese Objekte beträgt im 2. Quartal 1.4 % und hat sich im Vergleich zum Vorquartal um 0.9 % erhöht. Auf Jahresbasis erzielt das Preiswachstum im 2. Quartal 3.9 %. Ein höherer Wert war zuletzt mit 4.4 % im 1. Quartal 2018 erzielt worden.

«Der Traum nach einem Häuschen im Grünen bleibt intakt», sagt Donato Scognamiglio, CEO von IAZI. «Dieses Wachstum erstaunt auf den ersten Blick, denn die Angebotspreise sind in diesem Quartal gesunken.» Gemäss dem Swiss Real Estate Offer Index von ImmoScout24 und IAZI für Einfamilienhäuser sei das Preiswachstum im 2. Quartal mit -0.3 % rückläufig. Der Vorquartalswert beträgt 3.3 %. Auf Jahresbasis betrachtet beträgt das Preiswachstum -3.1 % (Vorquartal 3.2 %). «Die Wunschpreise nähern sich an das Niveau der effektiv bezahlten Preise zunehmend an», sagt Scognamiglio.

#### Transaktionspreise Eigentumswohnungen (EWO)

Das Preiswachstum für EWO ist im 2. Quartal mit 0.0 % (Vorquartal: 0.7 %) rückläufig. Auf Jahresbasis betrachtet beträgt die Wachstumsrate 1.0 %, was ebenso ein leichter Rückgang ist im Vorquartalsvergleich (Vorquartal: 1.6 %).

## Transaktionspreise Mehrfamilienhäuser (MFH)

Bei den Mehrfamilienhäusern ist das Preiswachstum für das 2. Quartal mit 0.63 % nur noch bescheiden. Auf Jahresbasis betrachtet ist das

Preiswachstum mit 5.8 % (Vorquartal: 6.0 %) leicht rückläufig. Die Performance der MFH beträgt im 2. Quartal 1.5 % (Vorquartal: 2.6 %). Auf Jahresbasis beträgt sie 9.3 % (Vorquartal: 9.6 %). Als Performance wird die Gesamttrendite bezeichnet, welche die Netto-Cashflow-Rendite sowie die Wertsteigerung umfasst.

## Hypothekarzinsprognosen

Quelle: Credit Suisse

### Hypothekenzinsprognosen

	Zins	Prognose über			Trend
	2.7.2018	3 Monate	6 Monate	12 Monate	12 Monate
Flex-Rollover-Hypothek <sup>1</sup>	1,17%	1,17%	1,17%	1,17%	→
Fix-Hypothek 3 Jahre <sup>2</sup>	1,23%	1,25%	1,25%	1,25%	→
Fix-Hypothek 5 Jahre <sup>2</sup>	1,28%	1,35%	1,45%	1,55%	↗
Fix-Hypothek 10 Jahre <sup>2</sup>	1,67%	1,90%	2,00%	2,15%	↗
Fix-Hypothek 15 Jahre <sup>2</sup>	2,11%	2,35%	2,40%	2,55%	↗

Die aufgeführten Zinssätze verstehen sich als Richtwerte. Diese gelten für erstklassige Wohnobjekte und Kreditnehmer mit einwandfreier Bonität.  
<sup>1</sup> Dreijährige Flex-Rollover-Hypothek. Zinssatz basiert auf 3-Monats-Libor. Dreimonatliche Zinsanpassung.  
<sup>2</sup> Fix-Hypotheken. Feste Laufzeit und fester Zinssatz für die ganze Laufzeit.

Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse.





# Preisentwicklung der Immobilien

Jahrelang sind die Preise für Wohneigentum in der Schweiz gestiegen.

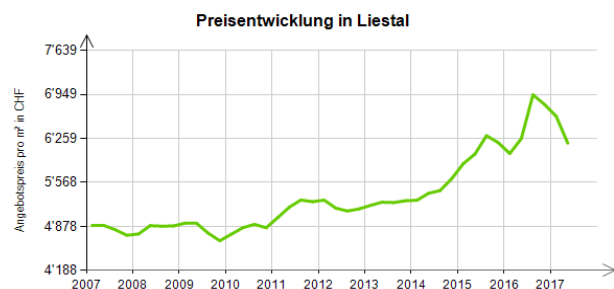
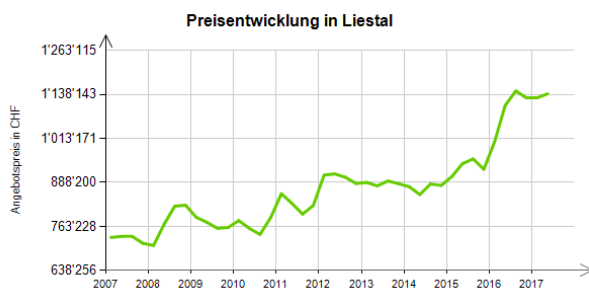
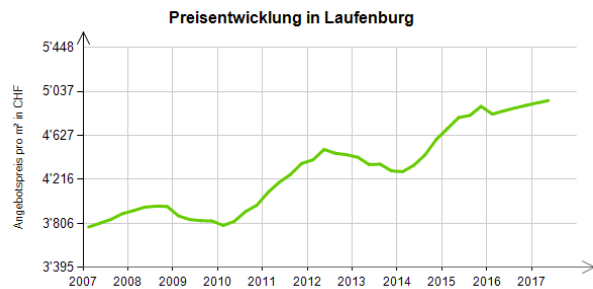
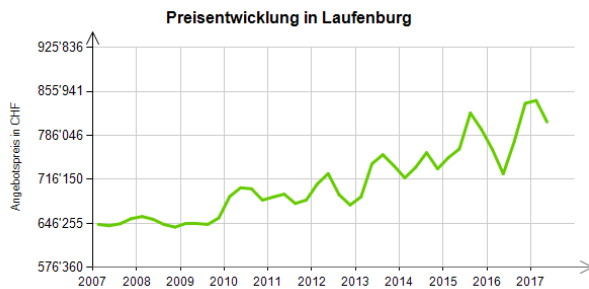
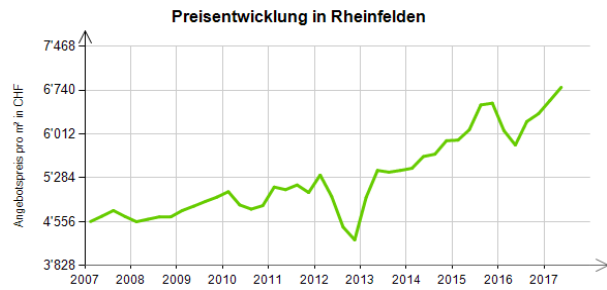
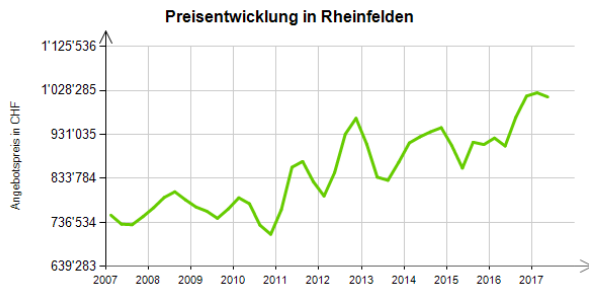
Seit 2007 um 73 Prozent in Zürich, 59 Prozent in Genf und 53 Prozent in Basel.

Aber auch abseits dieser Zentren liegen die Preise einen Drittel bis 60 Prozent höher.

Wie haben sich die Angebotspreise von Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen von 2007 – 2017 in den einzelnen Bezirken entwickelt?

## Einfamilienhäuser

## Eigentumswohnungen pro m<sup>2</sup>



# Eine Auswahl aus unseren Immobilienangeboten

Doppelhaushälfte-Ein schönes Zuhause für eine Familie



4312 Magden (AG)  
Untere Hofmattstrasse 33



Kaufpreis: CHF 1 040 000.00  
Grundstücksfläche: 245 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: 194 m<sup>2</sup>

Zimmer: 6.5  
Baujahr: 1999  
Bezug: nach Vereinbarung

Hier können Sie sofort einziehen!



4312 Magden (AG)  
Hutgrundweg 10a



Kaufpreis: auf Anfrage  
Wohnfläche: 170 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 367 m<sup>2</sup>

Zimmer: 5.5  
Baujahr: 2005  
Bezug: nach Vereinbarung



## 5.5 Zimmer Einfamilienhaus mit grossem Umschwung



**4333 Münchwilen (AG)**  
**Dorfstrasse 12**



Kaufpreis: CHF 895 000.00  
Grundstücksfläche: 1114 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: 145 m<sup>2</sup>

Zimmer: 5.5  
Baujahr: 1952  
Bezug: nach Vereinbarung

## 4.5 Zimmer Einfamilienhaus



**5273 Oberhofen (AG)**  
**Binzmatt 166**



Kaufpreis: CHF 695 000.00  
Wohnfläche: 134 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 732 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4.5  
Baujahr: 1997  
Bezug: nach Vereinbarung



4.5-Zimmer-Gartenwohnung in einem ruhigen Quartier



**5073 Gipf-Oberfrick (AG)**  
**Bachmatt 11**



Kaufpreis: CHF 670 000.00  
Wohnfläche: 112 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: - - -

Zimmer: 4.5  
Baujahr: 2002  
Bezug: nach Vereinbarung

Einfamilienhaus im Landhausstil - Zeitlos, schön mit viel Platz



**4323 Wallbach (AG)**  
**Ob den Reben 2**



Kaufpreis: CHF 1 245 000.00  
Wohnfläche: 204 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 772 m<sup>2</sup>

Zimmer: 7.5  
Baujahr: 1990  
Bezug: nach Vereinbarung



## Doppelhaushälfte - 2.5 Zimmer Loft mit Galerie



**4310 Rheinfelden (AG)**  
**Magdenerstrasse 6A**



Kaufpreis: CHF 1 180 000.00  
Nutzfläche: 209 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 292 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2.5 + Galerie  
Baujahr: 2010  
Bezug: nach Vereinbarung

## Heimeliges Vorstadthaus mit historischer Bausubstanz



**4242 Laufen (BL)**  
**Delsbergerstrasse 76**



Kaufpreis: CHF 660 000.00  
Wohnfläche: 133 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 147 m<sup>2</sup>

Zimmer: 5  
Baujahr: 1860  
Bezug: nach Vereinbarung



Originelle Bauernhaushälfte mit 2 grossen Wohnungen



4316 Hellikon (AG)  
Wydenweg 8



Kaufpreis:	CHF 870 000.00	Zimmer:	4.5 + 4.5
Wohnfläche:	210 m <sup>2</sup>	Baujahr:	unbekannt
Grundstücksfläche:	680 m <sup>2</sup> + Kulturland	Bezug:	nach Vereinbarung

5.5-Zimmer-Wohnung mit hohem Ausbaustandard



5107 Schinznach Dorf (AG)  
Kirchgasse 12



Kaufpreis:	CHF 680 000.00	Zimmer:	5.5
Wohnfläche:	116 m <sup>2</sup>	Baujahr:	2009
Grundstücksfläche:	- - -	Bezug:	nach Vereinbarung



## 5.5 Zimmer Attika-Maisonette-Wohnung am Kapuzinerberg



**4310 Rheinfelden (AG)**  
**Meisenweg 20**



Kaufpreis: CHF 1 130 000.00  
Wohnfläche: 141 m<sup>2</sup>  
Terrassenfläche: 87 m<sup>2</sup>

Zimmer: 5.5  
Baujahr: 1991  
Bezug: nach Vereinbarung

## Aussergewöhnliche 5.5 Zimmer Dachmansionette-Wohnung



**5028 Ueken (AG)**  
**Unterdorfstrasse 8**



Kaufpreis: CHF 755 000.00  
Nutzfläche: 255 m<sup>2</sup>  
Balkonfläche: 10 m<sup>2</sup>

Zimmer: 5.5  
Baujahr: 1993  
Bezug: nach Vereinbarung



Ruhig gelegenes 7.5 Zimmer Einfamilienhaus



**5080 Laufenburg (AG)**  
**Schützenmattstrasse 5**



Kaufpreis: CHF 995 000.00  
Wohnfläche: 184 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 792 m<sup>2</sup>

Zimmer: 7.5  
Baujahr: 1982  
Bezug: nach Vereinbarung

Neuwertige 3.5 Zimmer Wohnung direkt am Rhein!



**5080 Laufenburg (AG)**  
**Rhyпарк 1B**



Kaufpreis: CHF 590 000  
Wohnfläche: 103 m<sup>2</sup>  
Balkonfläche: 11 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3.5  
Baujahr: 2016  
Bezug: nach Vereinbarung



## Aussergewöhnliche, luxuriöse Landhaus-Villa



**5070 Frick (AG)**  
**Oberer Rainweg 15**



Kaufpreis: 1 945 000.00  
Wohnfläche: 275 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 1299 m<sup>2</sup>

Zimmer: 7  
Baujahr: 1984  
Bezug: nach Vereinbarung

## Gepflegtes Bauernhaus mit 2 grossen Wohnungen



**5273 Oberhofen (AG)**  
**Langmättli 22**



Kaufpreis: CHF 990 000.00  
Wohnfläche: 128 m<sup>2</sup> + 102 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 1505 m<sup>2</sup> (Total)

Zimmer: 5 + 5  
Baujahr: ca. 1810  
Bezug: nach Vereinbarung



## Doppeleinfamilienhaushälfte mit Einliegerwohnung



**4316 Hellikon (AG)**  
**Niedermatt 22**



Kaufpreis: CHF 885 000.00  
Wohnfläche: 190 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 468 m<sup>2</sup>

Zimmer: 7  
Baujahr: 1998  
Bezug: nach Vereinbarung

## Originelle 3.5 Zimmer Eigentumswohnung



**4324 Obermumpf (AG)**  
**Unterdorf 12**



Kaufpreis: CHF 460 000.00  
Wohnfläche: 104 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: ---

Zimmer: 3.5  
Baujahr: 1990  
Bezug: nach Vereinbarung



## Charmante 4.5 Zimmer Dachmansionette-Wohnung



**5028 Ueken (AG)**

**Dorfstrasse 8**



Kaufpreis: CHF 440 000.00  
Wohnfläche: 91 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: ---

Zimmer: 4.5  
Baujahr: 1993  
Bezug: nach Vereinbarung

## Gemütliches Familienhaus mit grossem Garten!



**4415 Lausen (BL)**

**Hupperstrasse 66**



Kaufpreis: CHF 950 000.00  
Wohnfläche: 137 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 749 m<sup>2</sup> (Total)

Zimmer: 6  
Baujahr: 1977  
Bezug: nach Vereinbarung



## Einfamilienhaus mit Umschwung und Aussicht



**5078 Effingen (AG)**  
**Trottenacker 240**



Kaufpreis: CHF 740 000  
Wohnfläche: 145 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 555 m<sup>2</sup>

Zimmer: 6.5  
Baujahr: 1981  
Bezug: nach Vereinbarung

## Historische Haushälfte - Umbauprojekt



**5070 Frick (AG)**  
**Kirchmattweg 12**



Kaufpreis: auf Anfrage  
Wohnfläche: 180 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 325 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4.5  
Baujahr: Unbekannt / **Neubau**  
Bezug: nach Vereinbarung



Zentrale 4.5 Zimmer-Wohnung mit Aussicht!



**5070 Frick (AG)**  
**Sonn matt 1**



Kaufpreis:	auf Anfrage	Zimmer:	4.5
Wohnfläche:	100 m <sup>2</sup>	Baujahr:	2005
Grundstücksfläche:	---	Bezug:	nach Vereinbarung

5.5 Zimmer-Eckhaus an ruhiger Lage



**5107 Schinznach Dorf (AG)**  
**Färbergässli 2**



Kaufpreis:	auf Anfrage	Zimmer:	5.5
Wohnfläche:	133 m <sup>2</sup>	Baujahr:	1984
Grundstücksfläche:	312 m <sup>2</sup>	Bezug:	nach Vereinbarung



Ländlich und doch in 23 min. in Basel



**4451 Wintersingen (BL)**  
**Buchgasse 23**



Kaufpreis:	CHF 645 000.00	Zimmer:	7
Wohnfläche:	151 m <sup>2</sup>	Baujahr:	1956
Grundstücksfläche:	487 m <sup>2</sup>	Bezug:	nach Vereinbarung

Einfamilienhaus - Zentral und doch sehr ruhig



**4312 Magden (AG)**  
**Mättenmatt 7**



Kaufpreis:	auf Anfrage	Zimmer:	7
Wohnfläche:	171 m <sup>2</sup>	Baujahr:	2002
Grundstücksfläche:	516 m <sup>2</sup>	Bezug:	nach Vereinbarung



# Zu mieten

2 Attika-Wohnungen mit hohem Ausbaustandard



5618 Bettwil (AG)  
Brunnäckstrasse 10



Nettomietpreis:  
Anzahl Zimmer:  
Wohnfläche:

CHF 2300.00  
4.5+5.5  
150 m<sup>2</sup>

Lage: Alpenpanorama  
Verlangen Sie bei uns die detaillierte Dokumentation, wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

2 Doppelhaushälften mit sehr viel Charme



5075 Hornussen (AG)  
Bahnhofstrasse 86a  
Bahnhofstrasse 86b



Nettomietpreis:  
Wohnfläche:

ab CHF 1690.00  
ab 105 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer: 3.5  
Bezug: nach Vereinbarung



## Eine Erfolgsgeschichte

### «VIP Suchkunde»

Als VIP-Suchkunde profitieren Sie von einem Vorsprung gegenüber allen, die ebenfalls eine Immobilie suchen. Wir garantieren Ihnen, dass Sie es als erster erfahren.

Ca. 10 Tage bevor wir eine Immobilie im Internet publizieren und für alle sichtbar machen, erhalten Sie ein Kurzexposé von der Immobilie und bekommen so die Chance Ihre Traumimmobilie nicht

zu verpassen.

Damit Sie diesen Vorsprung auch tatsächlich nutzen können ist es unerlässlich, dass Sie Ihren finanziellen Rahmen mit einem Finanzinstitut vorgängig klären. Aus diesem Grund müssen uns alle VIP-Suchkunden bei der Anmeldung bestätigen, dass Sie Ihren finanziellen Rahmen geprüft haben und somit in der Lage sind, schnell zu handeln.

### Ein Erfolg für Käufer & Verkäufer

Seit Einführung der Dienstleistung im Oktober 2017 haben sich schon eine grosse Zahl von Suchinteressenten als VIP-Suchkunden registriert. Dank dem Vorsprung, konnten einige ihre Wunschimmobilie so finden, ohne dass diese je im Internet publiziert wurde. Nicht nur ein Erfolg für die Käufer, auch die Verkäufer waren überglücklich, dass ihre Immobilie so schnell den richtigen Käufer gefunden hat.



Anmeldung unter: [www.rinaudo-kiss.ch](http://www.rinaudo-kiss.ch)

## Unser Team in Rheinfelden und Frick

[www.rinaudo-kiss.ch](http://www.rinaudo-kiss.ch)

Ihre Immobilienexperten  
in der Region!

Eva Kiss

Carlo Rinaudo

Rita Krattiger

David Salm

Sergio Schudel

Marlon Kaltenbach

Hanspeter Kym



Geissgasse 18, 4310 Rheinfelden – Hauptstrasse 51, 5070 Frick



# Kostenlose Verkaufschancen-Analyse

Als erstes Maklerunternehmen und als exklusiven Service bieten wir Ihnen dieses kostenlose Service-Paket an:

- Marktwertermittlung
- Prüfung der Verkäuflichkeit anhand von Hard- und Softfacts
- Ermittlung von Steuern, Kosten und Gebühren

**« Das bedeutet ...  
Sie wissen genau, welcher Betrag Ihnen, nach dem  
Verkauf Ihrer Immobilie, zur Verfügung steht. »**

## «Unsere Dienstleistungen»

- Professionelle, fundierte Verkaufschancen-Analyse
- Seriöse, persönliche Beratung und Betreuung
- Ausarbeiten von Marketing- und Verkaufskonzepten
- Individuelle Verkaufsstrategien
- Aufbereiten von Verkaufsdokumentationen
- 3D-Tour
- Aktive Suche nach Kaufinteressenten
- Faire, erfolgsabhängige Honorare
- Vollumfängliche Transparenz
- Uneingeschränkte Diskretion



## Immobilienexperten, die Ihr Vertrauen verdienen

Umfassendes Fachwissen, vielseitige Dienstleistungen, marktgerechte Preise, seriöses Geschäftsgebaren und transparente Abwicklung sind die wichtigsten Voraussetzungen im Immobiliensektor, um das Vertrauen der Kunden zu rechtfertigen. Vertrauen auch Sie auf die führenden Immobilien-Spezialisten mit langjähriger Erfahrung in Ihrer Region.

[www.rinaudo-kiss.ch](http://www.rinaudo-kiss.ch)  
[info@rinaudo-kiss.ch](mailto:info@rinaudo-kiss.ch)

Geissgasse 18  
4310 Rheinfelden  
**+41 (0)61 831 45 45**

Hauptstrasse 51  
5070 Frick  
**+41 (0)61 831 45 60**