

Eigenheim-Index der Schaffhauser Kantonalbank



Firmenkunden

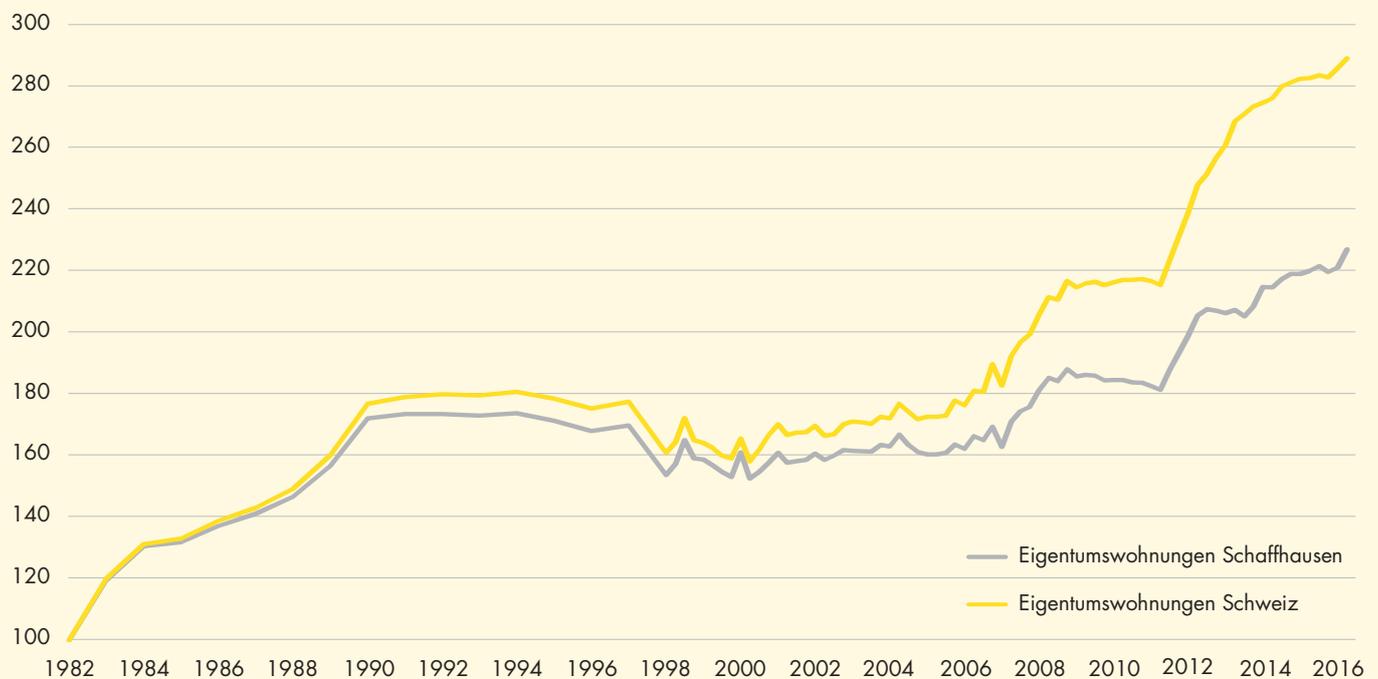
Kantonale Auswertung der Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

Stand 31. März 2016

Inhaltsverzeichnis

Preisindex für Eigentumswohnungen	4
Preisniveau für Eigentumswohnungen	5
Preisvergleich der Musterwohnung	6
m ² -Preise für Eigentumswohnungen im Kanton Schaffhausen	7
Preisindex für Einfamilienhäuser	8
Preisniveau für Einfamilienhäuser	9
Preisvergleich des Mustereinfamilienhauses	10
m ² -Preise für Einfamilienhäuser im Kanton Schaffhausen	11
Zusammenfassung Eigenheim-Index	12
Kurzbeschreibung Eigenheim-Index	13
Interpretation der Boxplots	14

Preisindex für Eigentumswohnungen



Preisentwicklung	Schaffhausen	Schweiz
30.9.2015 bis 31.3.2016	+ 3.3 %	+ 2.2 %
31.3.2015 bis 31.3.2016	+ 3.2 %	+ 2.2 %
Seit 1981	+ 127.0 %	+ 189.0 %

Nachdem sich die Preise für Eigentumswohnungen in den vergangenen Jahren mehrheitlich seitwärts entwickelt haben, zeigt sich für die letzten sechs Monate wieder eine verstärkte Wertzunahme. Während die Wachstumsrate im Schweizer Durchschnitt einen Wert von 2.2% aufweist, beträgt der Anstieg im Kanton Schaffhausen sogar 3.3%. Damit gehört der Kanton in der landesweiten Betrachtung zu den Spitzenreitern. Die Preisentwicklungen im letzten halben Jahr sind bei den Eigentumswohnungen sowohl für die Schweiz wie auch für die Region nahezu identisch mit denjenigen der Jahresbetrachtung. Das ist auf die verhaltene Entwicklung im ersten halben Jahr 2015 zurückzuführen.

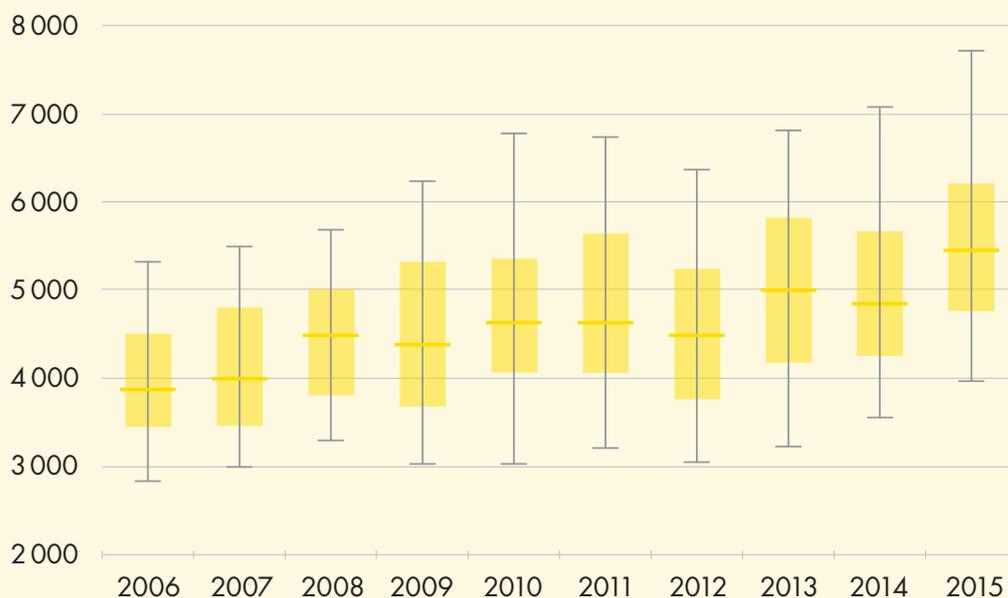
Die Wertsteigerungen seit 1981 sind im Kanton Schaffhausen trotz der neuesten Zahlen nicht annähernd mit der gesamtschweizerischen Entwicklung zu vergleichen. Getrieben durch das günstige Zinsumfeld und die Zuwanderung haben die Preise schweizweit in den letzten 10 Jahren um rund 60% an Wert zugelegt. Für den Kanton Schaffhausen resultiert in der gleichen Zeitspanne ein Anstieg von lediglich 37%. Seit 1981 liegen die nominalen Wachstumsraten national bei 189% respektive regional bei 127%.

Preisvergleich der Musterwohnung

Preisvergleich der Musterwohnung in ausgewählten Orten nach Postleitzahl

PLZ	Ort	Kanton	Preis in CHF
8200	Schaffhausen	Schaffhausen	645 000
8212	Neuhausen a.Rhf.	Schaffhausen	621 000
8217	Wilchingen	Schaffhausen	562 000
8222	Beringen	Schaffhausen	586 000
8225	Siblingen	Schaffhausen	541 000
8234	Stetten	Schaffhausen	674 000
8240	Thayngen	Schaffhausen	596 000
8260	Stein am Rhein	Schaffhausen	576 000
8266	Steckborn	Thurgau	690 000
8500	Frauenfeld	Thurgau	696 000
8400	Winterthur	Zürich	1 019 000
8450	Andelfingen	Zürich	734 000
8704	Herrliberg	Zürich	1 400 000
8180	Bülach	Zürich	882 000
8702	Zollikon	Zürich	1 606 000

m²-Preise für Eigentumswohnungen im Kanton Schaffhausen



Beobachtete m²-Preise für Eigentumswohnungen Kanton Schaffhausen (in CHF)

STWE	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Durchschnitt	4 002	4 183	4 562	4 562	4 829	4 846	4 669	5 068	5 013	5 635
90%	5 313	5 495	5 686	6 237	6 782	6 740	6 369	6 815	7 082	7 722
3. Quantil	4 500	4 800	5 011	5 322	5 360	5 646	5 238	5 833	5 668	6 214
Median	3 875	3 992	4 490	4 379	4 632	4 627	4 485	5 004	4 845	5 447
1. Quantil	3 438	3 451	3 800	3 670	4 065	4 054	3 767	4 177	4 262	4 765
10%	2 840	3 000	3 300	3 032	3 022	3 214	3 055	3 223	3 550	3 964

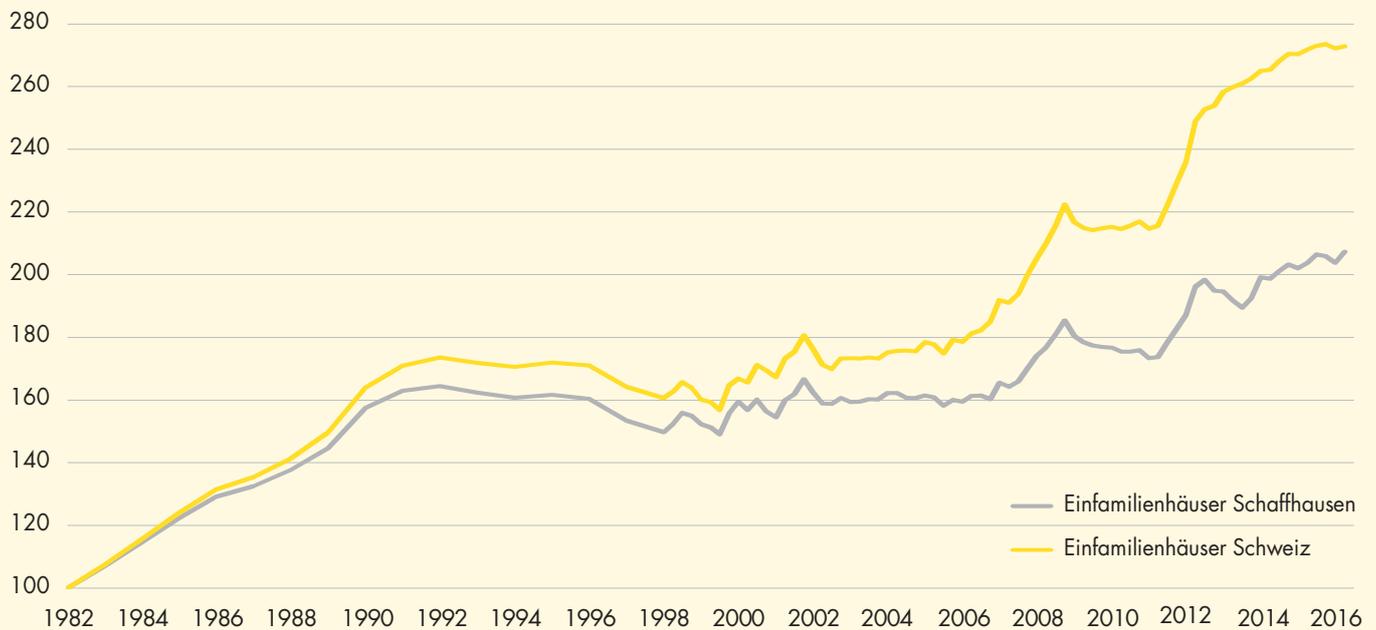
Mit den «Boxplot»-Grafiken werden die bezahlten Preise pro m²-Nettowohnfläche der effektiv im freien Markt beobachteten Handänderungen dargestellt. Die ausgewiesenen Preise beziehen sich somit nicht auf reine Neubauobjekte, sondern spiegeln die m²-Preise der am Markt gehandelten Objekte wider. Die exakte Interpretation der Boxplots sieht man auf der Seite 14.

Wie liest man die Grafik

Im Jahr 2015 wurde bei je 50% (Median) der gehandelten Wohnungen ein m²-Preis über respektive unter CHF 5447 bezahlt. 75% (3. Quantil) der Transaktionen erfolgten unter CHF 6214 pro m² Nettowohnfläche, während 25% über dieser Grenze lagen. Für weniger als CHF 4765 pro m² wurden 25% (1. Quantil) der Handänderungen beobachtet und entsprechend für 75% ein m²-Preis darüber. Die Schwelle der 10% teuersten Transaktionen lag bei CHF 7722 und diejenige der 10% günstigsten Transaktionen bei CHF 3964.

Während vor rund 10 Jahren der durchschnittliche m²-Preis bei CHF 4000 lag, sind aktuell im Mittel mehr als CHF 5600 aufzuwenden. Anhand der neuesten Zahlen ist zudem auffallend, dass sämtliche Werte im Vergleich zum Vorjahr einen Anstieg verzeichnen. Neben der allgemeinen Preissteigerung kann dies auch auf eine erhöhte Verkaufsaktivität von neuen und qualitativ hochwertigen Wohnungen zurückgeführt werden.

Preisindex für Einfamilienhäuser



Preisentwicklung	Schaffhausen	Schweiz
30.9.2015 bis 31.3.2016	+0.7%	-0.2%
31.3.2015 bis 31.3.2016	+1.7%	+0.4%
Seit 1981	+107.4%	+173.0%

Die Preisentwicklung im Segment der Einfamilienhäuser zeigt sich allgemein etwas gemässiger als bei den Eigentumswohnungen. In der gesamtschweizerischen Betrachtung resultiert für das vergangene Halbjahr ein geringfügiger Wertrückgang von -0.2%. Damit setzt sich der Seitwärtstrend der letzten Quartale auf nationaler Ebene fort. Weiterhin leicht steigende Preise sind hingegen bei den Einfamilienhäusern im Kanton Schaffhausen zu beobachten. Während die Wertzunahme für die letzten sechs Monate 0.7% beträgt, weist der Kanton auf Jahresbasis einen Anstieg von 1.7% aus.

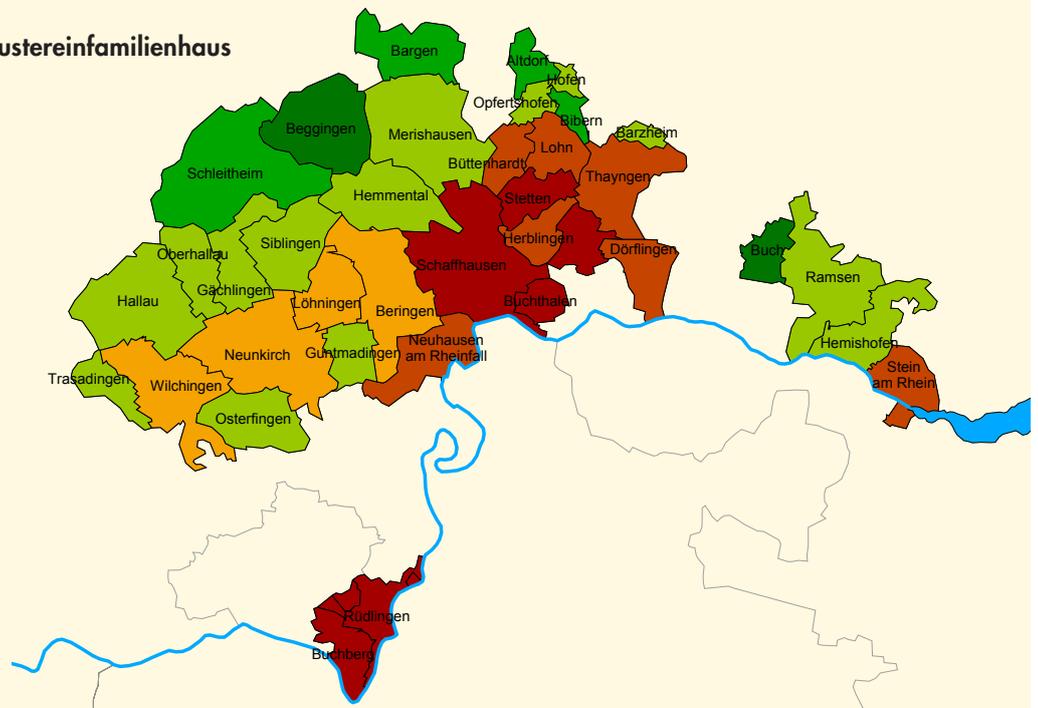
Trotz dieses neuerlichen Anstiegs entwickeln sich die Häuserpreise im Kanton Schaffhausen verhältnismässig moderat. Für die Zeitspanne seit 1981 verzeichnet der Kanton nominal, also ohne Berücksichtigung von Alterungseffekten oder der Teuerung, rund eine Verdoppelung des Preisniveaus. Schweizweit liegen die Wertsteigerungen im Durchschnitt für die gleiche Periode bereits bei 173%. In den wachstumsstarken Regionen wie Zürich oder Genf ist teilweise gar eine Verdreifung respektive eine Vervielfachung des Wertes zu beobachten.

Preisniveau für Einfamilienhäuser

Aktuelles Preisniveau für das Mustereinfamilienhaus

Baujahr 2009

- > 950 000
- 875 000–950 000
- 800 000–875 000
- 725 000–800 000
- 650 000–725 000
- < 650 000



Das Musterhaus in ausgewählten Gemeinden

IAZI errechnet halbjährlich den Wert eines Musterhauses (Einfamilienhaus) in ausgewählten Gemeinden.

Objekttyp	freistehend
Alter	7 Jahre
Lage im Ort	Gut
Grundstücksfläche in m ²	550
Nettowohnfläche in m ²	150
Anzahl Zimmer	5.5
Anzahl Badezimmer	2
Raumvolumen in m ³	800
Norm	SIA 116
Dachstockausbau möglich	Nein
Bauqualität	Sehr gut
Zustand des Gebäudes	Gut
Letzte Renovation	Keine
Parkplätze in separater Garage	1
Parkplätze in der Tiefgarage	0
Anzahl Abstellplätze	1

Luxusobjekt	Nein
Ferienhaus	Nein
Baurecht	Nein
Servitute	Nein



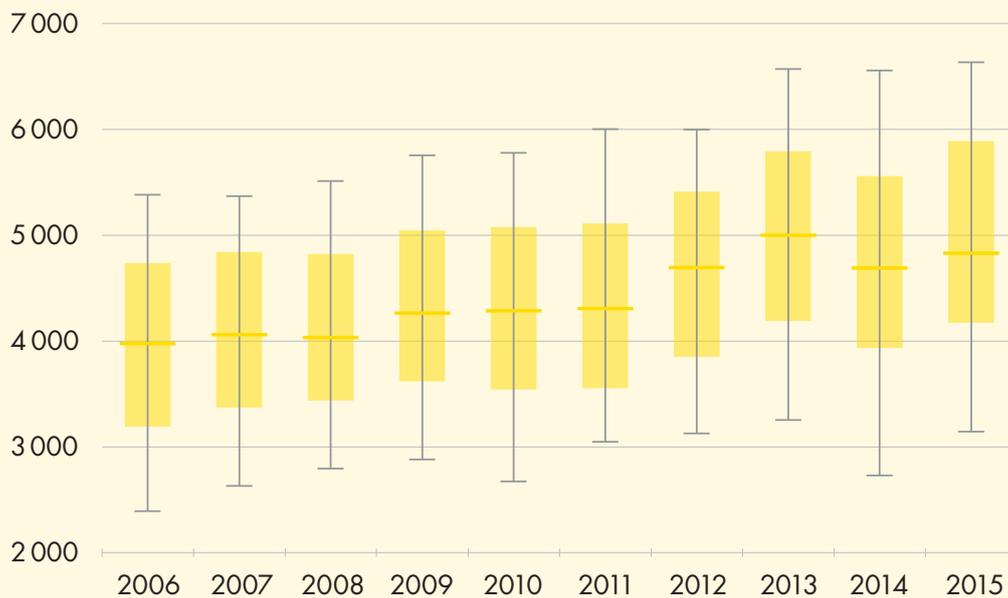
Preisvergleich des Mustereinfamilienhauses

Preisvergleich des Mustereinfamilienhauses in ausgewählten Orten nach Postleitzahl

PLZ	Ort	Kanton	Preis in CHF
8200	Schaffhausen	Schaffhausen	978 000
8213	Neunkirch	Schaffhausen	844 000
8222	Beringen	Schaffhausen	851 000
8215	Hallau	Schaffhausen	772 000
8226	Schleitheim	Schaffhausen	690 000
8234	Stetten	Schaffhausen	1 034 000
8240	Thayngen	Schaffhausen	898 000
8260	Stein am Rhein	Schaffhausen	879 000
8266	Steckborn	Thurgau	1 044 000
8500	Frauenfeld	Thurgau	1 064 000
8400	Winterthur	Zürich	1 609 000
8450	Andelfingen	Zürich	1 138 000
8704	Herrliberg	Zürich	2 338 000
8712	Stäfa	Zürich	1 890 000
8307	Effretikon	Zürich	1 352 000



m²-Preise für Einfamilienhäuser im Kanton Schaffhausen



Beobachtete m²-Preise für Einfamilienhäuser Kanton Schaffhausen (in CHF)

STWE	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Durchschnitt	3 982	4 023	4 143	4 321	4 313	4 375	4 623	4 969	4 757	4 935
90%	5 378	5 366	5 508	5 753	5 781	6 002	5 994	6 565	6 552	6 629
3. Quantil	4 732	4 837	4 823	5 042	5 072	5 107	5 405	5 788	5 555	5 884
Median	3 969	4 054	4 025	4 252	4 278	4 310	4 684	5 000	4 689	4 825
1. Quantil	3 185	3 365	3 431	3 609	3 536	3 550	3 846	4 184	3 928	4 166
10%	2 385	2 622	2 787	2 875	2 666	3 040	3 121	3 248	2 722	3 137

Mit den «Boxplot»-Grafiken werden die bezahlten Preise pro m²-Nettowohnfläche der effektiv im freien Markt beobachteten Handänderungen dargestellt. Die ausgewiesenen Preise beziehen sich somit nicht auf reine Neubauobjekte, sondern spiegeln die m²-Preise der am Markt gehandelten Objekte wider. Die exakte Interpretation der Boxplots sieht man auf der Seite 14.

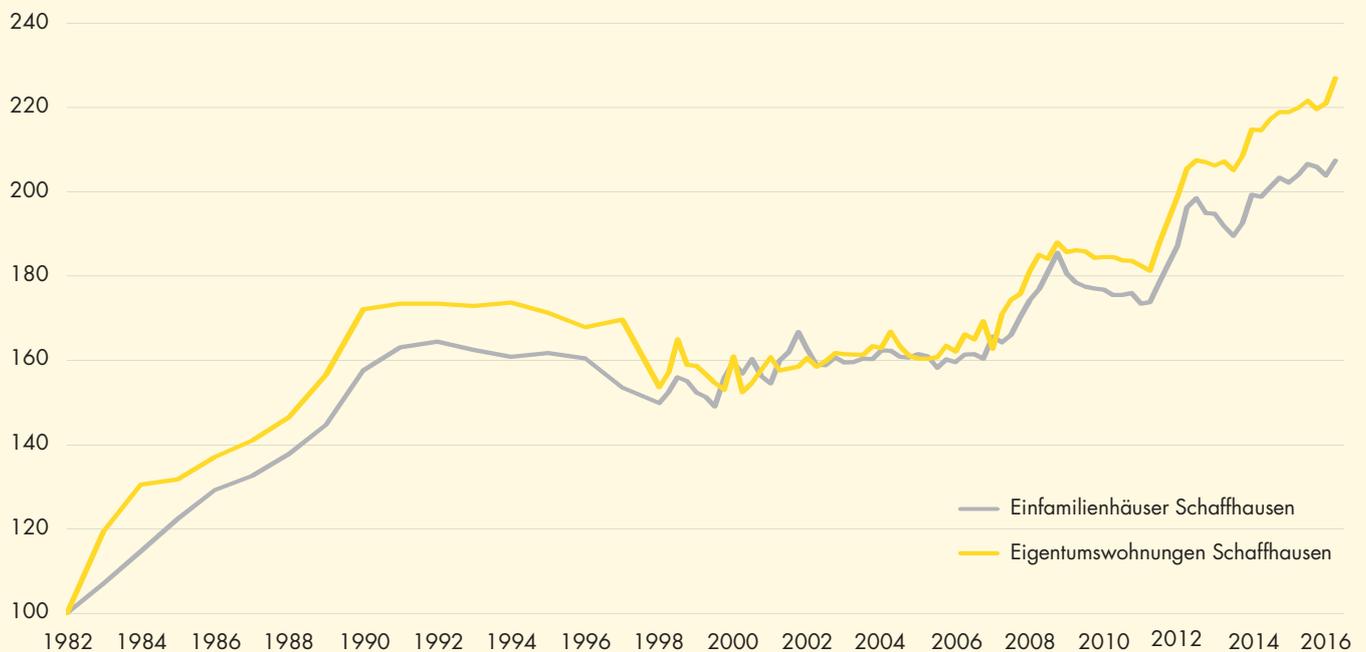
Wie liest man die Grafik

Im Jahr 2015 wurde bei je 50% (Median) der gehandelten Einfamilienhäuser ein m²-Preis über respektive unter CHF 4825 bezahlt. 75% (3. Quantil) der Transaktionen erfolgten unter CHF 5884 pro m² Nettowohnfläche, während 25% über dieser Grenze lagen. Für weniger als CHF 4166 pro m² wurden 25% (1. Quantil) der Handänderungen beobachtet und entsprechend für 75% ein m²-Preis darüber. Die Schwelle der 10% teuersten Transaktionen lag bei CHF 6629 und diejenige der 10% günstigsten Transaktionen bei CHF 3137.

Fazit

Im Gegensatz zu den Eigentumswohnungen hat sich die Verteilung der m²-Preise für die Einfamilienhäuser im vergangenen Jahr nur geringfügig verändert. Die Mehrheit der gehandelten Einfamilienhäuser weist für 2015 ein m²-Preis zwischen CHF 3100 und CHF 6600 auf, wobei der durchschnittliche Wert knapp unter CHF 5000 liegt. Anhand der Entwicklung der letzten 10 Jahre sind zudem die allgemeine Wertsteigerung und die sich öffnende Preisschere zwischen den teuersten und den günstigsten Liegenschaften deutlich erkennbar.

Zusammenfassung Eigenheim-Index



	Schaffhausen		Schweiz	
	EFH	StwE	EFH	StwE
30.9.2015 bis 31.3.2016	+0.7%	+3.3%	-0.2%	+2.2%
31.3.2015 bis 31.3.2016	+1.7%	+3.2%	+0.4%	+2.2%
Seit 1981	+107.4%	+127.0%	+173.0%	+189.0%

Die jüngsten Entwicklungen am Schweizer Immobilienmarkt zeigen je nach Objektkategorie und geografischem Fokus ein sehr unterschiedliches Bild. Einerseits verzeichnet das Segment der Eigentumswohnungen nach einigen ruhigen Quartalen wieder einen Wertzuwachs, während dem sich die Preise für Einfamilienhäuser tendenziell seitwärts bewegen. Andererseits ist auch erkennbar, dass die Region Schaffhausen im Schweizer Vergleich überdurchschnittlich wächst. Dieser Aspekt lässt sich zum Teil damit begründen, dass die Wertsteigerungen im Kanton in den letzten Jahren vergleichsweise tiefer waren und damit nun ein gewisser Nachholbedarf zum Tragen kommt.

Aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist jedoch schweizweit nicht von einer weiteren, nachhaltigen Wachstumsphase auszugehen. Trotz der günstigen Zinskonditionen hat sich die Erschwinglichkeit eines Eigenheims in den letzten Jahren generell eher erschwert. Zurückzuführen lässt sich dies mitunter auch auf die geltenden Finanzierungsrichtlinien. In Kombination mit dem aktuellen Preisniveau können die Anforderungen an Eigenmittel und Tragbarkeit den potentiellen Käuferkreis bereits stark einschränken. Gleichzeitig ist die Bautätigkeit weiterhin hoch, womit kurzfristig keine signifikante Verknappung des Angebotes zu erwarten ist.

Kurzbeschreibung Eigenheim-Index

Seit dem Frühjahr 2007 publiziert IAZI¹⁾ im Auftrag der Schaffhauser Kantonalbank, speziell für den Kanton Schaffhausen einen Immobilienpreisindex.

Als Grundlage für die Indexberechnung sowie für die Bewertung auch einzelner Objekte dienen IAZI anonymisierte Angaben von Banken, Versicherungen und Pensionskassen zu effektiven Handänderungen. Die Zahlen stützen sich also nicht auf in Inseraten publizierte Wunschpreise. IAZI deckt mit seinen Erhebungen über 60 Prozent der Liegenschaftstransaktionen in der Schweiz ab, was mehr als 25 000 Handänderungen pro Jahr entspricht. Die Bewertung der Immobilien erfolgt nach der hedonischen Methode, womit der Einfluss von Objekt- und Lagefaktoren auf die Marktpreise gemessen wird.

Grundidee von Indizes

Ein Index ist die Messung der Preisveränderung eines Gutes oder eines Güterkorbes innerhalb einer bestimmten Periode. In der Volkswirtschaft sind etwa der Landesindex der Konsumentenpreise oder der Big Mac-Index bekannt. Im Finanzbereich geläufig sind Indizes wie z. B. der Swiss Market Index (SMI) oder der Standard and Poor's 500 (S&P 500).

Spezialfall Immobilienindizes

Im Gegensatz zu Wertpapieren sind Immobilien heterogen und illiquid. Keine Liegenschaft ist gleich wie die andere; zudem finden im Vergleich mit den Finanzmärkten nur wenige Transaktionen statt. Schweizer kaufen Immobilien nämlich mit der Strategie «buy and hold». Aktien hingegen werden an der Börse täglich gehandelt, womit auch eine Preisbildung stattfindet. Bei Immobilien ist es komplizierter, die Marktentwicklung korrekt widerzuspiegeln. Zur Berechnungsart gibt es grundsätzlich vier Ansätze (Index basiert auf Durchschnittspreise, auf Schätzungen, auf total Returns von Wertpapieren, auf hedonischer Grundlage).

Hedonische Methode

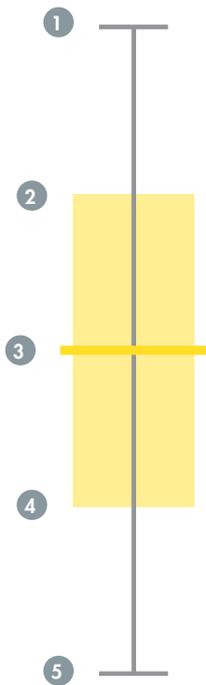
Auf Basis von effektiven Transaktionspreisen wird mit einer statistischen Methode unter Berücksichtigung der Eigenschaften der Immobilien wie Lage, Alter, Zustand, Grösse oder Entfernung

zur nächsten Grossagglomeration ein Preisindex ermittelt. Dieser widerspiegelt die effektive Marktentwicklung. Somit lassen sich Risiken und Renditen korrekt bestimmen. Da eine Vielzahl von Eigenschaften der Objekte berücksichtigt wird, steigt oder sinkt der Index nicht, wenn in einer bestimmten Periode qualitativ hochwertige Objekte oder weniger interessante Liegenschaften gehandelt werden. Nicht geeignet ist dieses Indexverfahren für Spezialliegenschaften wie etwa Villen mit Seeanstoss, für die zu wenige Transaktionen erfasst werden können. Der Eigenheim-Index der Schaffhauser Kantonalbank basiert auf diesem Verfahren.

¹⁾ IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG, wurde 1994 mit dem Ziel gegründet, die Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu erhöhen. Heute zählt IAZI zu den führenden Beratungsunternehmen in diesem Bereich (siehe auch www.iazi.ch)

Interpretation der Boxplots

Die Grafik zeigt, wie die m²-Preise für die Liegenschaften in der entsprechenden Region verteilt sind. Die jeweiligen Grenzwerte entsprechen dabei der folgenden Definition:



- 1 90%-Signifikanzgrenze**
bei 10% der untersuchten Liegenschaften liegt der Wert über dieser Grenze
- 2 3. Quartil (75%-Signifikanzgrenze)**
bei 25% der untersuchten Liegenschaften liegt der Wert über dieser Grenze
- 3 Median (50%-Signifikanzgrenze)**
bei 50% der untersuchten Liegenschaften liegt der Wert über/unter dieser Grenze
- 4 1. Quartil (25%-Signifikanzgrenze)**
bei 25% der untersuchten Liegenschaften liegt der Wert unter dieser Grenze
- 5 10%-Signifikanzgrenze**
bei 10% der untersuchten Liegenschaften liegt der Wert unter dieser Grenze

Hinweis: Die ausgewiesenen Zahlen auf den Seiten 7 und 11 basieren auf dem aktuellen Stand des IAZI Transaktionsdatenpools. Für das laufende Jahr werden die Daten der vergangenen 4 Quartale herangezogen.



Schaffhauser
Kantonalbank



Das attraktive Immobilienportal zur kostenlosen Publikation von Kauf- und Mietangeboten

newhome.ch, das Immobilienportal Ihrer Kantonalbank

newhome.ch 

Herzlich willkommen bei der Schaffhauser Kantonalbank

Hauptsitz

8201 Schaffhausen
Vorstadt 53
+41 52 635 22 22

Filialen

8201 Schaffhausen
Fronwagplatz 3
+41 52 625 46 96

8212 Neuhausen am Rheinfall
Wildenstrasse 6
+41 52 675 30 00

8262 Ramsen
Bahnhofstrasse 297
+41 52 742 84 00

8260 Stein am Rhein
Rathausplatz 4
+41 52 742 35 00

8240 Thayngen
Bahnhofstrasse 1
+41 52 645 36 00

Beratungcenter

8214 Gächlingen
Gemeindehausplatz 3
Telefon +41 52 533 34 00

E-Mail

info@shkb.ch

Internet

www.shkb.ch