

# Ungebremste Eigenheimpreise im Kanton Schaffhausen



Die Preise setzen im Kanton Schaffhausen ihren Steilflug nach oben fort. Eine Trendwende hat trotz des hohen Niveaus nicht stattgefunden. Dafür dürften das Bevölkerungswachstum und der Nachfrageüberhang gesorgt haben. Zukünftig könnte sich die eingeleitete Zinswende als Dämpfer auswirken. Es bleibt spannend. *Mila Pagnin, Kundenberaterin Immobilien-Investoren*

## **Stockwerkeigentum bleibt beliebte Alternative zum Haus**

Um den Traum der eigenen vier Wände mit beschränktem Budget verwirklichen zu können, eignen sich Eigentumswohnungen. Entsprechend sind diese begehrt: Im letzten Halbjahr beträgt die Wachstumsrate im Kanton Schaffhausen 2.7%. Damit wird die schweizweite Entwicklung knapp übertroffen. Innert Jahresfrist haben die Preise kantonal sogar um 4.0% sowie national um 5.1% zugenommen. Weiterer Aufwertungsdruck ist trotz der gestiegenen Hypothekarzinsen und einer damit verbundenen Schwächung der Nachfrage nicht auszuschliessen – zu gering ist vielerorts das auf den Markt kommende Angebot. Davon zeugt auch die kantonale Leerstandsquote, die im vergangenen Jahr sowohl für Mietwohnungen als auch für Eigentumswohnungen weiter gesunken ist. Inwiefern die rege Bautätigkeit die Situation beruhigen und in nützlicher Frist zu einem Marktgleichgewicht beitragen kann, wird sich weisen.

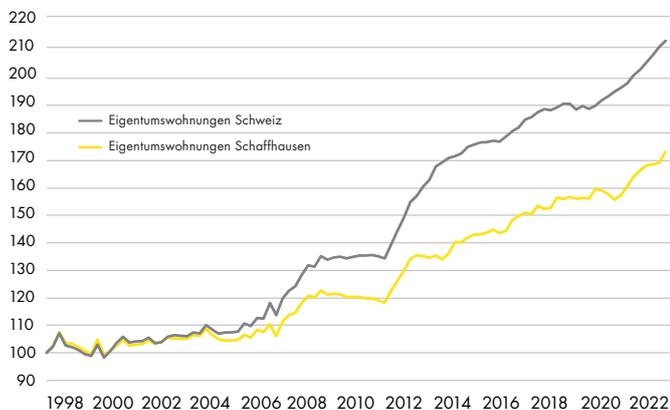
## **Hohe Preise für Einfamilienhäuser**

Die neuste Auswertung der Transaktionsdaten zeigt, dass sich die Einfamilienhäuser noch grösserer Beliebtheit erfreuen. Allein in den letzten sechs Monaten haben die Hauspreise im Kanton um satte 4.2% an Wert zugelegt (Schweiz +4.0%). Für die hohe Wachstumsrate sind die Bieterverfahren mitverantwortlich. Nachdem sich ein Ende der Corona-Krise abzeichnet, sieht sich der Markt nun sowohl mit einer steigenden Inflation als auch mit einer erhöhten Volatilität an den Finanzmärkten konfrontiert. Dies dürfte den «Run» auf Sachwerte, wie krisenresistente Immobilien, zusätzlich steigern.

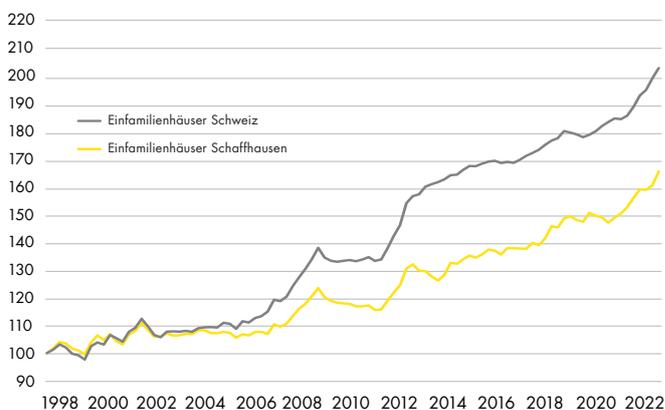
Die Entwicklung seit 1998 zeigt im Landesmittel mit einem Plus von 104.1% mehr als eine Verdoppelung der Preise. Im Vergleich dazu erscheint die kantonale Zunahme von 66.3% für dieselbe Zeitspanne nahezu gemässigt. Entsprechend erweist sich der Kanton Schaffhausen mit seinen Vorzügen und dem guten Preis-Leistungs-Verhältnis für Kaufwillige nach wie vor als sehr attraktiver Wohnort. Aufgrund des begrenzten Angebots und der intakten Nachfrage können die Zukunftsaussichten durchaus als positiv bezeichnet werden.

## Wie haben sich die Preise seit 1998 entwickelt?

### Preisentwicklung der Eigentumswohnungen



### Preisentwicklung der Einfamilienhäuser



Preisentwicklung	Schaffhausen	Schweiz
30.09.2021 bis 31.03.2022	+ 2.7 %	+ 2.5 %
31.03.2021 bis 31.03.2022	+ 4.0 %	+ 5.1 %
Seit 1998	+ 72.1 %	+ 112.0 %

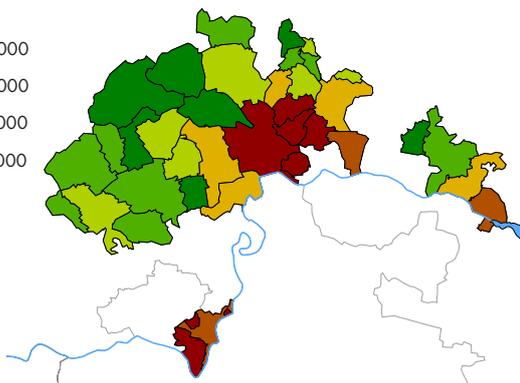
Preisentwicklung	Schaffhausen	Schweiz
30.09.2021 bis 31.03.2022	+ 4.2 %	+ 4.0 %
31.03.2021 bis 31.03.2022	+ 6.2 %	+ 7.4 %
Seit 1998	+ 66.3 %	+ 104.1 %

## Wo lässt sich günstig wohnen?

### Aktuelles Preisniveau von Eigentumswohnungen

Preisbandbreiten für die Musterwohnung Baujahr 2015

- > 750'000
- 700'000–750'000
- 650'000–700'000
- 600'000–650'000
- 550'000–600'000
- < 550'000

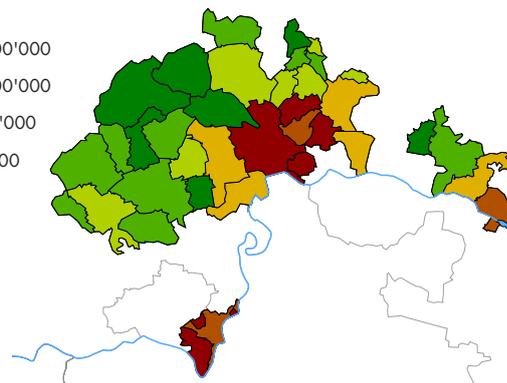


Die Preisbandbreiten gelten für eine 4.5-Zimmer-Musterwohnung, die 7-jährig ist, sich an guter Lage befindet, 120m<sup>2</sup> gross ist und über einen Tiefgaragenplatz verfügt.

### Aktuelles Preisniveau von Einfamilienhäusern

Preisbandbreiten für das Mustereinfamilienhaus Baujahr 2015

- > 1'200'000
- 1'100'000–1'200'000
- 1'000'000–1'100'000
- 900'000–1'000'000
- 800'000–900'000
- < 800'000



Die Preisbandbreiten gelten für ein 5.5-Zimmer-Mustereinfamilienhaus, das 7-jährig ist, sich an guter Lage befindet, 150m<sup>2</sup> gross ist und über eine Grundstücksfläche von 550m<sup>2</sup> verfügt.

## Wie sind die Preise in den einzelnen Gemeinden?

### Preisvergleich einer Musterwohnung

PLZ	Kanton	Preis in CHF
8200 Schaffhausen	Schaffhausen	805'000
8212 Neuhausen	Schaffhausen	695'000
8215 Hallau	Schaffhausen	593'000
8224 Löhningen	Schaffhausen	644'000
8235 Lohn	Schaffhausen	626'000
8240 Thayngen	Schaffhausen	669'000
8260 Stein am Rhein	Schaffhausen	744'000
8455 Rüdlingen	Zürich	735'000
8008 Zürich	Zürich	1'967'000
8400 Winterthur	Zürich	1'263'000
8500 Frauenfeld	Thurgau	852'000
8820 Wädenswil	Zürich	1'477'000

### Preisvergleich eines Mustereinfamilienhauses

PLZ	Kanton	Preis in CHF
8200 Schaffhausen	Schaffhausen	1'227'000
8212 Neuhausen	Schaffhausen	1'054'000
8215 Hallau	Schaffhausen	880'000
8224 Löhningen	Schaffhausen	968'000
8235 Lohn	Schaffhausen	932'000
8240 Thayngen	Schaffhausen	1'011'000
8260 Stein am Rhein	Schaffhausen	1'135'000
8455 Rüdlingen	Schaffhausen	1'118'000
8008 Zürich	Zürich	3'251'000
8400 Winterthur	Zürich	1'993'000
8500 Frauenfeld	Thurgau	1'307'000
8820 Wädenswil	Zürich	2'365'000

## Wieviel wird für 1 m<sup>2</sup> Wohnfläche bezahlt?

### Effektiv bezahlte m<sup>2</sup>-Preise für Eigentumswohnungen Kanton Schaffhausen (in CHF)

STWE	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Durchschnitt	5'443	5'812	5'901	5'861	6'278	6'726
90% Quantil	7'362	7'738	7'904	7'889	8'145	9'086
Median	5'204	5'652	5'747	5'850	6'264	6'490
10% Quantil	3'988	4'265	4'166	4'018	4'524	4'714

Das Quantil bezeichnet einen Schwellenwert in der Verteilung der beobachteten Transaktionswerte. Bei den Eigentumswohnungen liegt der m<sup>2</sup>-Preis im Jahr 2021 in 80% der bis Ende September beobachteten Fälle zwischen CHF 4'714 (10% Quantil) und CHF 9'086 (90% Quantil). Bei je 50% (Median) der gehandelten Eigentumswohnungen betrug der Quadratmeterpreis mehr bzw. weniger als CHF 6'490.

### Effektiv bezahlte m<sup>2</sup>-Preise für Einfamilienhäuser Kanton Schaffhausen (in CHF)

EFH	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Durchschnitt	5'147	5'242	5'372	5'432	5'564	5'676
90% Quantil	6'556	7'053	7'357	7'894	7'477	7'738
Median	5'267	5'094	5'357	5'319	5'566	5'649
10% Quantil	3'457	3'585	3'341	3'503	3'779	3'734

Pro Quadratmeter werden Einfamilienhäuser üblicherweise für geringere Preise gehandelt als Eigentumswohnungen. In 10% der Fälle kostet ein Quadratmeter Wohnfläche im 2021 weniger als CHF 3'734. Für die teuersten 10% der Transaktionen im selben Jahr ist ein m<sup>2</sup>-Preis über CHF 7'738 zu beobachten. Im Durchschnitt kostet ein Quadratmeter Wohnfläche ohne Berücksichtigung der Objekteigenschaften CHF 5'676.

### **Kurzbeschreibung des Eigenheim-Index**

Seit 2007 publiziert IAZI<sup>1</sup> im Auftrag der Schaffhauser Kantonalbank für den Kanton Schaffhausen einen Immobilienpreisindex.

Als Grundlage für die Indexberechnung sowie für die Bewertung einzelner Objekte dienen IAZI anonymisierte Angaben von Banken, Versicherungen und Pensionskassen zu effektiven Handänderungen. Die Zahlen stützen sich also nicht auf in Inseraten publizierten Wunschpreisen. 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, bei der 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).

<sup>1</sup> 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](http://www.iazi.ch)).

### **Spezialfall Immobilienindizes**

Im Gegensatz zu Wertpapieren sind Immobilien heterogen und illiquid. Keine Liegenschaft gleicht der anderen; zudem finden im Vergleich zu den Finanzmärkten nur wenige Transaktionen statt. In der Schweiz ist es nämlich eher üblich Immobilien mit der Strategie «buy and hold» zu kaufen. Aktien hingegen werden an der Börse täglich gehandelt – dadurch findet ihre Preisbildung statt. Bei Immobilien ist es nicht einfach, die Marktentwicklung widerzuspiegeln. Zur Berechnungsart gibt es grundsätzlich vier Ansätze (Indexbasiert auf Durchschnittspreisen, 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 spiegelt die effektive Marktentwicklung wider. Somit lassen sich Risiken und Renditen exakter bestimmen. Da eine Vielzahl von Eigenschaften der Objekte berücksichtigt werden, 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 der hedonischen Methode.

### **Impressum**

**Herausgeberin** Schaffhauser Kantonalbank | Vorstadt 53 | 8201 Schaffhausen | +41 52 635 22 22 | [info@shkb.ch](mailto:info@shkb.ch)

**Redaktion** Abteilung Immobilien-Investoren | **Redaktionsschluss** 26. April 2022, erscheint halbjährlich

Diese Publikation finden Sie auch unter [www.shkb.ch/publikationen](http://www.shkb.ch/publikationen)