



# Eigenheim-Index der Schaffhauser Kantonalbank

Kantonale Auswertung der Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen  
Herbstausgabe 2017

Liebe Leserin, lieber Leser

---

Wieviel kostet ein Eigenheim in Schaffhausen und wieviel bezahlt man für einen Quadratmeter Wohnfläche? Wie haben sich die Preise entwickelt und welche Gemeinden sind günstig? Die Schaffhauser Kantonalbank verschafft Ihnen mit der Publikation des Eigenheim-Index seit Jahren, einfach und klar, die nötige Transparenz über den Markt für Eigenheime im Kanton Schaffhausen. Der Eigenheim-Index der Schaffhauser Kantonalbank zeigt Ihnen ein reales Bild der tatsächlichen Marktverhältnisse in unserer Region, weil er sich ausschliesslich auf effektiv bezahlte Preise stützt.

Die aktuelle Ausgabe zeigt eine überraschende Preisentwicklung in unserer Region. Schauen Sie genau hin.

Wir wünschen Ihnen eine spannende Lektüre. Haben Sie noch Fragen? Mila Pagnin hilft Ihnen gerne weiter.



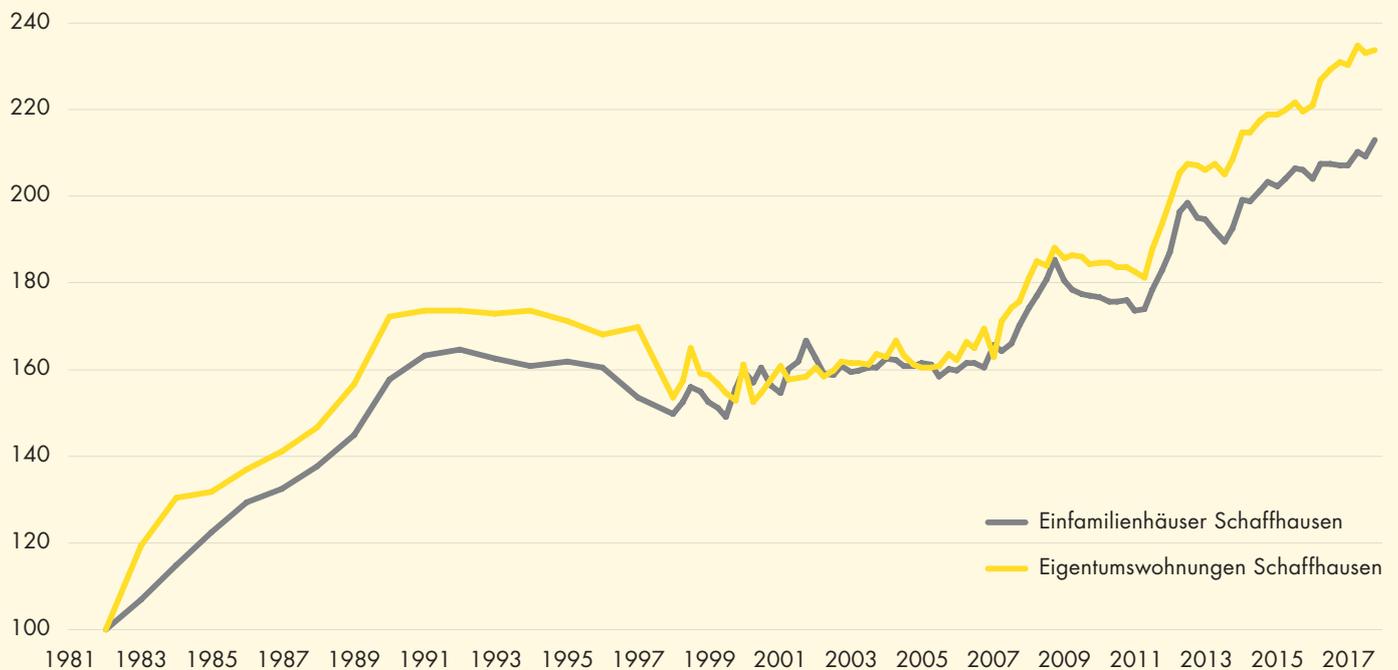
**Mila Pagnin**

Kundenberaterin

Direktwahl +41 52 635 23 48

[mila.pagnin@shkb.ch](mailto:mila.pagnin@shkb.ch)

# Eigenheim-Index der Schaffhauser Kantonalbank auf einen Blick



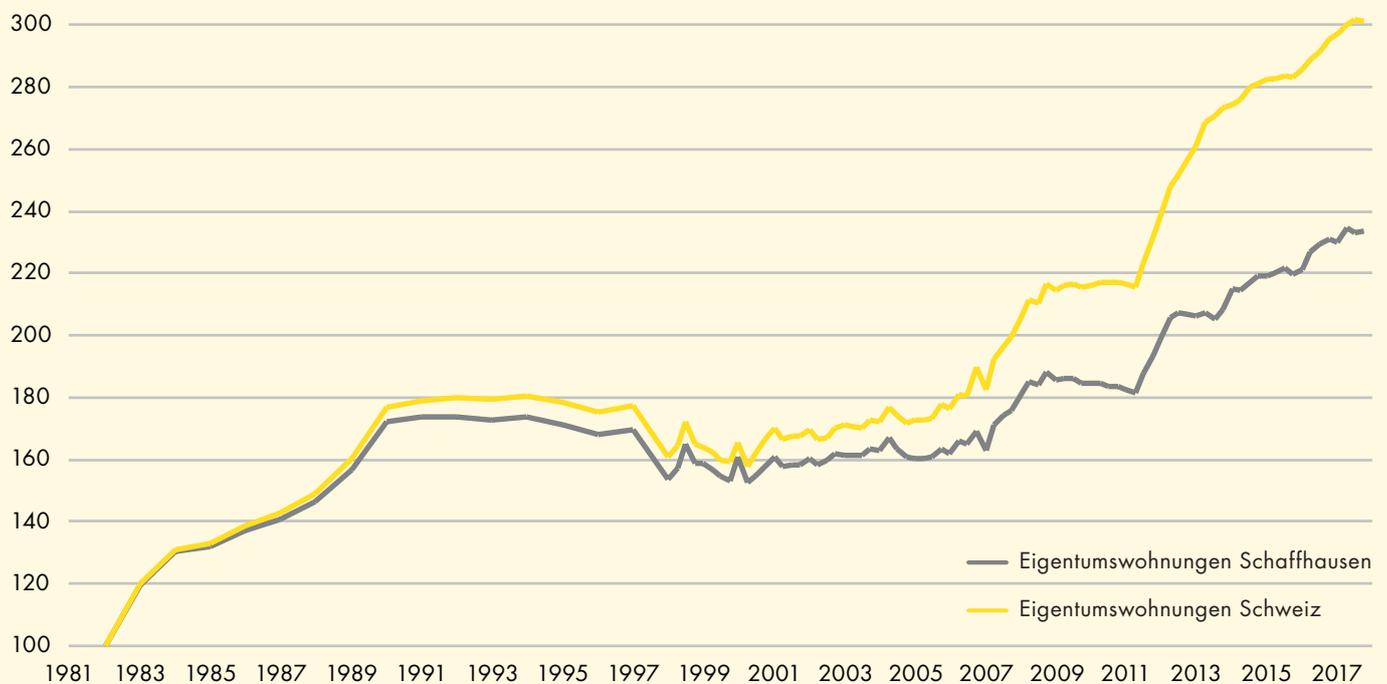
	Schaffhausen		Schweiz	
	EFH	StwE	EFH	StwE
31.3.2017 bis 30.9.2017	+1.2%	-0.5%	+1.7%	+0.4%
30.9.2016 bis 30.9.2017	+2.7%	+1.2%	+3.2%	+1.8%
Seit 1981	+112.8%	+133.6%	+183.0%	+201.1%

## Anhaltender Aufwärtstrend bei Einfamilienhäusern / überraschende Seitwärtsbewegung bei den Eigentumswohnungen

Die Preisentwicklungen im Schweizer Immobilienmarkt verlaufen sehr unterschiedlich, wie die aktuellen Markttransaktionen zeigen. Während die Einfamilienhäuser sowohl national wie regional weiter an Wert zulegen, sind die Preise der Eigentumswohnungen zurzeit mehrheitlich in einer Seitwärtsbewegung. Für den Kanton Schaffhausen lässt sich im letzten Halbjahr sogar eine moderate Werteinbusse feststellen. Aufgrund der wachstumsstarken Vorjahre liegt die langfristige Preisentwicklung der Wohnungen innerhalb des Kantonsgebiets jedoch weiterhin deutlich über derjenigen im Häusersegment.

Ausschlaggebend für die aktuelle Situation ist mitunter die hohe Bautätigkeit, welche sich insbesondere auf die Erstellung von Miet- und Eigentumswohnungen konzentriert. Da gleichzeitig die Zuwanderung im Vergleich zu den Vorjahren abgenommen hat, sind nun vielerorts die Leerstandsquoten angestiegen. Sollte sich dies weiter akzentuieren, ist neben sinkenden Mietpreisen auch eine dämpfende Wirkung auf die Eigenheimpreise zu erwarten. Demgegenüber sollten die Abschwächung des Schweizer Franks und die intakte Wirtschaftslage den Immobilienmarkt positiv beeinflussen.

# Preisindex für Eigentumswohnungen im Schweizer Vergleich



## Preisentwicklung

	Schaffhausen	Schweiz
31.3.2017 bis 30.9.2017	-0.5%	+0.4%
30.9.2016 bis 30.9.2017	+1.2%	+1.8%
Seit 1981	+133.6%	+201.1%

## Kleine kantonale Preiskorrektur bei den Eigentumswohnungen im letzten Semester

Nach zahlreichen Quartalen mit stetigen Wertsteigerungen zeigt sich bei den Eigentumswohnungen aktuell eine Verlangsamung der Preisdynamik. Im letzten Halbjahr sind die Preise im Schweizer Mittel noch um 0.4% angestiegen, was dem tiefsten Wert seit rund zwei Jahren entspricht. Sogar eine leicht rückläufige Entwicklung (-0.5%) lässt sich für die vergangenen zwei Quartale im Kanton Schaffhausen ausmachen. In Kombination mit dem vorhergehenden Semester resultiert innert Jahresfrist jedoch mit 1.2% nach wie vor eine Zunahme. Landesweit haben die Wohnungspreise in diesem Zeitraum um 1.8% zugelegt.

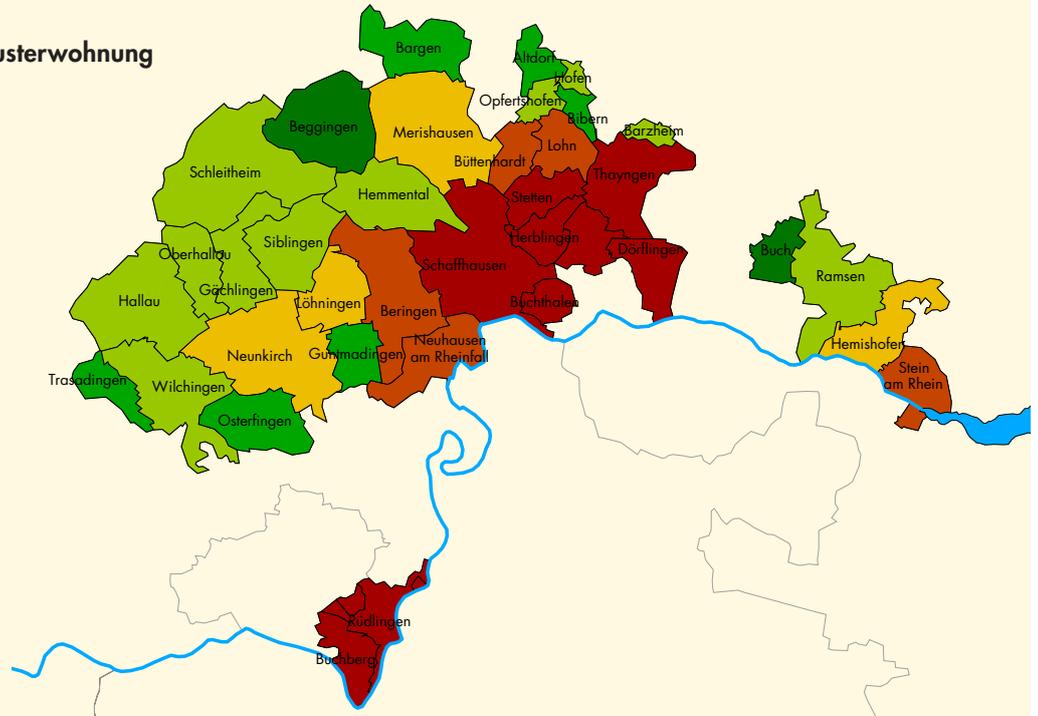
Trotz der zurzeit moderaten Wachstumsraten sind die Preissprünge in der langfristigen Betrachtung weiterhin erheblich. Innerhalb der letzten zehn Jahre lassen sich auf nationaler Ebene Wertsteigerungen von über 51% beobachten. In der gleichen Zeitspanne beträgt der Anstieg im Kanton Schaffhausen rund 33%. Noch eindrücklicher sind die Werte seit Beginn der Zeitreihe 1981: Während für die Eigentumswohnungen in der Region ein nominaler Zuwachs von 134% zu Buche steht, haben sich die Preise schweizweit in dieser Zeit mehr als verdreifacht (+201%).

# Preisniveau für Eigentumswohnungen

## Aktuelles Preisniveau für die Musterwohnung

Baujahr 2010

- > 630 000
- 590 000 – 630 000
- 550 000 – 590 000
- 510 000 – 550 000
- 470 000 – 510 000
- < 470 000



## Die Musterwohnung in ausgewählten Gemeinden

IAZI errechnet halbjährlich den Wert einer Musterwohnung in ausgewählten Gemeinden.

Wohnungstyp	Etagenwohnung
Alter	7 Jahre
Lage im Ort	Gut
Qualität Standort der Wohnung im Gebäude	Gut
Nettowohnfläche in m <sup>2</sup>	120
Anzahl Zimmer	4.5
Anzahl Badezimmer	2
Balkon-/Terrassenfläche in m <sup>2</sup>	15
Anzahl Wohnungen im Gebäude	6
Wertquote in ‰	170
Bauqualität	Gut
Zustand des Gebäudes	Gut
Letzte Renovation	Keine
Parkplätze in separater Garage	0
Parkplätze in der Tiefgarage	1
Anzahl Abstellplätze	0

Luxusobjekt	Nein
Ferienwohnung	Nein
Baurecht	Nein
Servitute	Nein

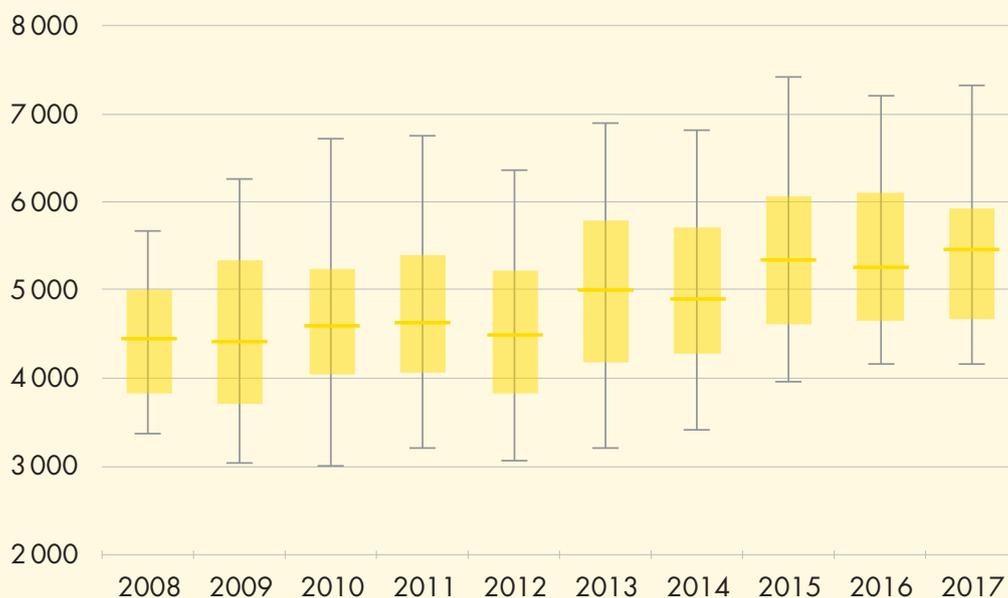


# Preisvergleich der Musterwohnung

## Preisvergleich der Musterwohnung in ausgewählten Orten nach Postleitzahl

PLZ	Ort	Kanton	Preis in CHF
8200	Schaffhausen	Schaffhausen	676 000
8212	Neuhausen am Rheinfall	Schaffhausen	606 000
8213	Neunkirch	Schaffhausen	561 000
8222	Beringen	Schaffhausen	605 000
8226	Schleitheim	Schaffhausen	512 000
8234	Stetten	Schaffhausen	735 000
8240	Thayngen	Schaffhausen	630 000
8260	Stein am Rhein	Schaffhausen	599 000
8266	Kreuzlingen	Thurgau	695 000
8500	Frauenfeld	Thurgau	779 000
8307	Effretikon	Zürich	977 000
8450	Andelfingen	Zürich	810 000
8704	Meilen	Zürich	1 590 000
8105	Regensdorf	Zürich	928 000

# m<sup>2</sup>-Preise für Eigentumswohnungen im Kanton Schaffhausen



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

STWE	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Durchschnitt	4 551	4 590	4 780	4 816	4 661	5 068	5 006	5 528	5 494	5 481
90%	5 669	6 262	6 717	6 740	6 364	6 882	6 812	7 419	7 206	7 323
3. Quantil	5 008	5 334	5 226	5 385	5 212	5 777	5 710	6 064	6 093	5 913
Median	4 444	4 404	4 587	4 627	4 485	5 004	4 899	5 330	5 252	5 457
1. Quantil	3 823	3 695	4 035	4 052	3 822	4 175	4 271	4 607	4 640	4 674
10%	3 369	3 041	3 000	3 217	3 064	3 223	3 407	3 959	4 150	4 155

Mit den «Boxplot»-Grafiken werden die bezahlten Preise pro m<sup>2</sup>-Nettowohnfläche der effektiv im freien Markt beobachteten Handänderungen dargestellt. Die ausgewiesenen Preise beziehen sich somit nicht auf reine Neubauobjekte, sondern spiegeln die m<sup>2</sup>-Preise der am Markt gehandelten Objekte wider.

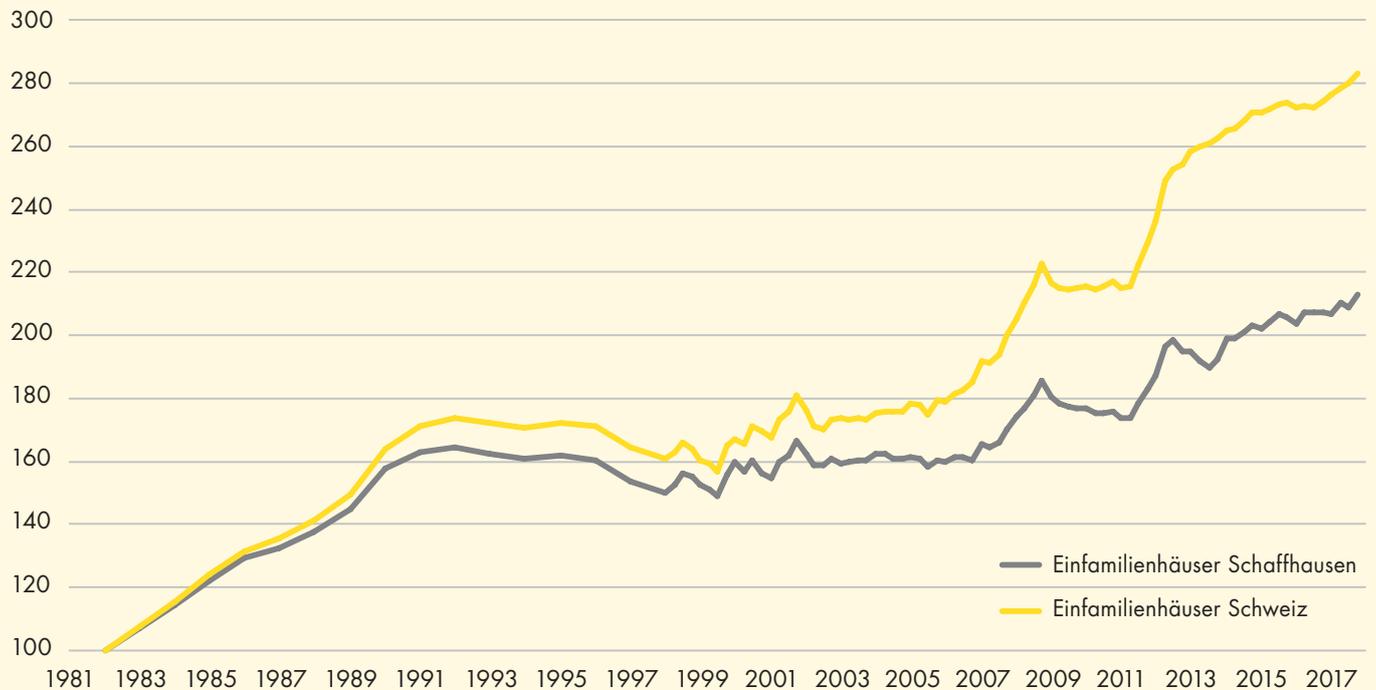
### Wie liest man die Grafik

Im Jahr 2017 wurde bei je 50% (Median) der gehandelten Wohnungen ein m<sup>2</sup>-Preis über respektive unter CHF 5 457 bezahlt. 75% (3. Quantil) der Transaktionen erfolgten unter CHF 5 913 pro m<sup>2</sup> Nettowohnfläche, während 25% über dieser Grenze lagen. Für weniger als CHF 4 674 pro m<sup>2</sup> wurden 25% (1. Quantil) der Handänderungen beobachtet und entsprechend für 75% ein m<sup>2</sup>-Preis darüber. Die Schwelle der 10% teuersten Transaktionen lag bei CHF 7 323 und diejenige der 10% günstigsten Transaktionen bei CHF 4 155.

### Fazit

In Abhängigkeit der Lage und der Eigenschaften lassen sich bei den gehandelten Objekten grosse Unterschiede in den Kaufpreisen beobachten. Während vor rund zehn Jahren der durchschnittliche m<sup>2</sup>-Preis bei CHF 4 600 lag, sind zurzeit im Mittel beinahe CHF 5 500 aufzuwenden. Anhand der aktuellen Transaktionen ist zudem ersichtlich, dass sich die Preisschere zwischen den teuersten und den günstigsten Eigentumswohnungen etwas geschlossen hat.

# Preisindex für Einfamilienhäuser im Schweizer Vergleich



Preisentwicklung	Schaffhausen	Schweiz
31.3.2017 bis 30.9.2017	+ 1.2 %	+ 1.7 %
30.9.2016 bis 30.9.2017	+ 2.7 %	+ 3.2 %
Seit 1981	+ 112.8 %	+ 183.0 %

## Unverminderter Preisanstieg bei den Einfamilienhäusern in Schaffhausen

Im Segment der Einfamilienhäuser setzt sich der in der Frühlingsausgabe 2017 präsentierte Trend fort: Sowohl in der Region Schaffhausen als auch schweizweit scheint diese Wohnform bei den Käufern weiterhin begehrt. In den letzten sechs Monaten ist der Preisindex der Schaffhauser Kantonalbank kantonal um 1.2% gestiegen, während auf gesamtschweizerischer Ebene gar ein Anstieg von 1.7% festzustellen ist. Wird der Betrachtungszeitraum auf ein ganzes Jahr ausgeweitet, liegen die Werte mit 2.7% (Kanton Schaffhausen) resp. 3.2% (Schweiz) jeweils auch über den langjährigen, historischen Wachstumsraten.

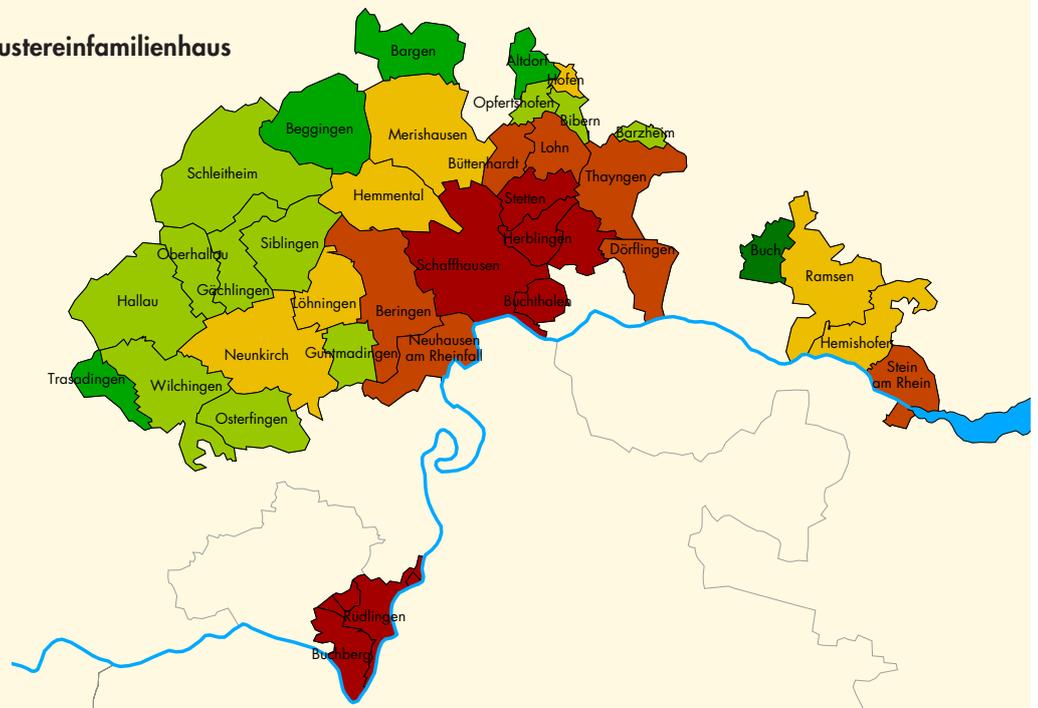
Wie anhand der obenstehenden Grafik ersichtlich, ist die rasante Preisentwicklung am Schweizer Immobilienmarkt nicht zuletzt auf die Geschehnisse nach der Jahrtausendwende zurückzuführen. Mitunter die sinkenden Zinsen als Folge der Finanzkrise haben die Attraktivität von Wohneigentum stetig verstärkt und neue Höchststände begünstigt. Über die Dauer der letzten zwanzig Jahre haben die Preise für Einfamilienhäuser im Kanton Schaffhausen beispielsweise um 42% zugelegt. Landesweit beläuft sich der Anstieg in dieser Zeitperiode sogar auf über 76%.

# Preisniveau für Einfamilienhäuser

## Aktuelles Preisniveau für das Mustereinfamilienhaus

Baujahr 2010

- > 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 <sup>2</sup>	550
Nettowohnfläche in m <sup>2</sup>	150
Anzahl Zimmer	5.5
Anzahl Badezimmer	2
Raumvolumen in m <sup>3</sup>	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



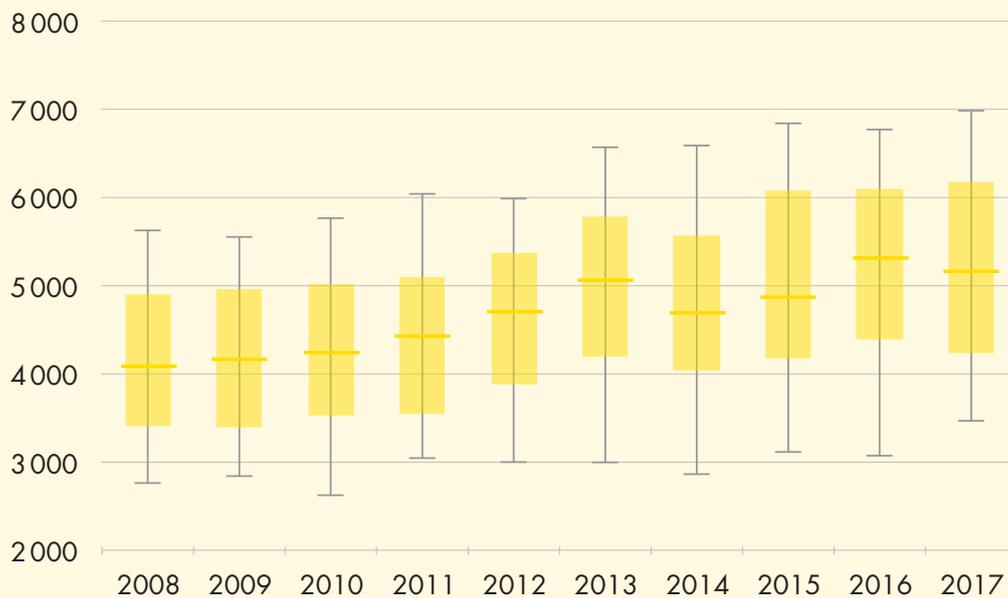
# Preisvergleich des Mustereinfamilienhauses

## Preisvergleich des Mustereinfamilienhauses in ausgewählten Orten nach Postleitzahl

PLZ	Ort	Kanton	Preis in CHF
8200	Schaffhausen	Schaffhausen	1 027 000
8213	Neunkirch	Schaffhausen	837 000
8224	Löhningen	Schaffhausen	855 000
8212	Neuhausen am Rheinfall	Schaffhausen	916 000
8217	Wilchingen	Schaffhausen	794 000
8228	Beggingen	Schaffhausen	672 000
8240	Thayngen	Schaffhausen	949 000
8260	Stein am Rhein	Schaffhausen	914 000
8266	Steckborn	Thurgau	1 053 000
8500	Frauenfeld	Thurgau	1 195 000
8304	Wallisellen	Zürich	1 624 000
8444	Henggart	Zürich	1 156 000
8400	Winterthur	Zürich	1 787 000
8700	Küsnacht ZH	Zürich	2 853 000



# m<sup>2</sup>-Preise für Einfamilienhäuser im Kanton Schaffhausen



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

EFH	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Durchschnitt	4 199	4 180	4 282	4 415	4 591	5 000	4 806	5 029	5 166	5 194
90%	5 618	5 554	5 768	6 048	5 980	6 565	6 584	6 840	6 774	6 981
3. Quantil	4 910	4 962	5 027	5 107	5 375	5 792	5 573	6 075	6 093	6 176
Median	4 091	4 181	4 257	4 421	4 700	5 067	4 692	4 870	5 305	5 161
1. Quantil	3 404	3 394	3 537	3 550	3 874	4 203	4 036	4 169	4 383	4 241
10%	2 769	2 836	2 615	3 056	3 001	3 005	2 870	3 114	3 069	3 463

Mit den «Boxplot»-Grafiken werden die bezahlten Preise pro m<sup>2</sup>-Nettowohnfläche der effektiv im freien Markt beobachteten Handänderungen dargestellt. Die ausgewiesenen Preise beziehen sich somit nicht auf reine Neubauobjekte, sondern spiegeln die m<sup>2</sup>-Preise der am Markt gehandelten Objekte wider.

### Wie liest man die Grafik

Im Jahr 2017 wurde bisher bei je 50% (Median) der gehandelten Einfamilienhäuser ein m<sup>2</sup>-Preis über respektive unter CHF 5 161 bezahlt. 75% (3. Quantil) der Transaktionen erfolgten unter CHF 6 176 pro m<sup>2</sup> Nettowohnfläche, während 25% über dieser Grenze lagen. Für weniger als CHF 4 241 pro m<sup>2</sup> wurden 25% (1. Quantil) der Handänderungen beobachtet und entsprechend für 75% ein Quadratmeterpreis darüber. Die Schwelle der 10% teuersten Transaktionen lag bei CHF 6 981 und diejenige der 10% günstigsten Transaktionen bei CHF 3 463.

### Fazit

Obwohl die qualitätsbereinigte Entwicklung der Häuserpreise nach oben zeigt, lässt sich anhand des aktuellen Medianwerts ein gewisser Rückgang des Quadratmeterpreises erkennen. Dies kann darauf zurückgeführt werden, dass in der vergangenen Periode verhältnismässig eher ältere und qualitativ weniger hochwertige Einfamilienhäuser gehandelt wurden. Gleichzeitig haben sich die Extremwerte sowohl am oberen wie am unteren Ende der Skala im Vergleich etwas erhöht.

# Kurzbeschreibung Eigenheim-Index

Seit dem Frühjahr 2007 publiziert IAZI<sup>1</sup> im Auftrag der Schaffhauser Kantonalbank, speziell für den Kanton Schaffhausen ein 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% 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.

<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))



Schaffhauser  
Kantonalbank



## Das attraktive Immobilienportal zur kostenlosen Publikation von Kauf- und Mietangeboten

Das Immobilienportal Ihrer Kantonalbank

newhome.ch 

# Herzlich willkommen bei der Schaffhauser Kantonalbank

**Hauptsitz**

8201 Schaffhausen  
Vorstadt 53  
+41 52 635 22 22

**Filialen**

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](mailto:info@shkb.ch)

**Internet**

[www.shkb.ch](http://www.shkb.ch)