



# Eigenheim-Index der Schaffhauser Kantonalbank

Kantonale Auswertung der Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen



## Schaffhauser Eigenheimdampfer nimmt wieder Fahrt auf

Der Traum vom Eigenheim ist in unserer Region, trotz attraktivem Mietwohnungsangebot, sehr präsent. Das zeigen die im letzten halben Jahr gestiegenen Preise. Die Nachfrage ist ungebrochen hoch und das entsprechende Angebot eher knapp. Bei den Eigentumswohnungen haben sich die Preise im Kanton Schaffhausen im Durchschnitt sogar stärker entwickelt als in der Gesamtschweiz. Gebaut wurden in den letzten Jahren immer mehr Renditeliegenschaften und weniger Eigenheime. Dies könnte, neben den guten Rahmenbedingungen im Kanton, ein Grund für den Preisanstieg sein.

*Mila Pagnin*

Mila Pagnin, Kundenberaterin Immobilien-Investoren

### Schaffhauser Immobilienpreise wieder auf Wachstumskurs

Die Preise für Wohneigentum im Kanton haben Fahrt aufgenommen. Im vergangenen Semester sind sowohl für Eigentumswohnungen als auch für Einfamilienhäuser wieder steigende Werte zu verzeichnen. Dies nachdem die Preise für Wohneigentum in Schaffhausen fast zwei Jahre auf demselben Niveau verharren. Ob und wie lange dieser Aufwärtstrend anhält, bleibt abzuwarten.

### Dynamische Entwicklung bei Eigentumswohnungen

Nach einer seit 2018 andauernden Seitwärtsbewegung erreichte die Entwicklung der kantonalen Wohnungspreise im letzten Halbjahr ein neues Allzeithoch. Mit 1.9% Wachstum weist Schaffhausen bei den Eigentumswohnungen sogar eine leicht stärkere Preisentwicklung im Vergleich zur durchschnittlichen Entwicklung in der Schweiz auf: Das gesamtschweizerische Wachstum liegt bei 1.7%. Aus Jahresoptik bestätigt sich die robuste Aufwärtstendenz in Schaffhausen. Auch aus dieser längerfristigen Sicht übertrifft die kantonale Dynamik den landesweiten Wert. Eigentumswohnungen sind also weiterhin stark nachgefragt.

Aufgrund der erhöhten Leerstände sehen sich Vermieter vermehrt gezwungen, die Preise ihrer Mietwohnungen anzupassen. Die daraus folgende zunehmende Attraktivität der Miete gegenüber dem

Erwerb von Eigentumswohnungen hätte eher einen schwächeren Trend bei der Entwicklung der Preise erwarten lassen. Preistreiber dürften einerseits das stabile Bevölkerungswachstum in der Region sein. Andererseits bleiben Eigentumswohnungen im Vergleich zu Einfamilienhäusern deutlich erschwinglicher. Der Blick auf die vergangenen 20 Jahre zeigt eine klare Aufwärtsbewegung: Seit 1998 sind die Preise landesweit um bemerkenswerte 91% gestiegen. Im Vergleich dazu zeigt sich der kantonale Preisanstieg von 58% gemässiger.

### Einfamilienhäuser bleiben begehrt

Das Segment der Einfamilienhäuser weist nach einer kurzen Verschnaufpause zu Beginn des Jahres nun wieder ein solides Preiswachstum auf (1.5%). Obschon diese Entwicklung aus Jahres-sicht relativiert wird (0.1%), zeigt sich mittelfristig eine stabile Nachfrage nach Einfamilienhäusern im Kanton. Das bereits hohe Preisniveau scheint potentielle Käufer nicht abzuschrecken, den Traum vom eigenen Haus zu verwirklichen. Aus langfristiger Optik sind die Hauspreise im Kanton Schaffhausen in den letzten 20 Jahren um 50% gestiegen. Diesem bereits erstaunlichen Wachstum gegenüber steht die landesweite Preisentwicklung von 81%.

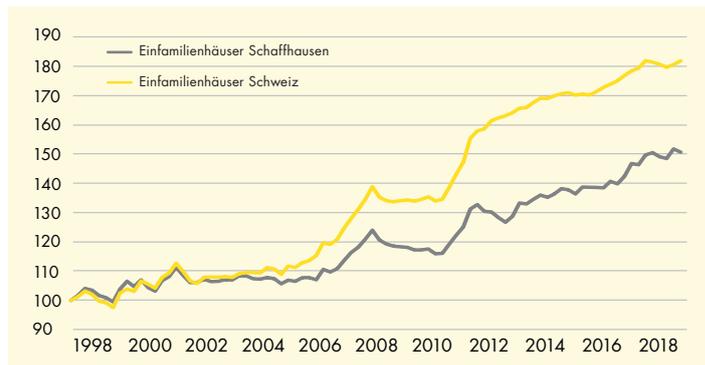
# Eigenheim-Index der Schaffhauser Kantonalbank

Wie haben sich die Preise seit 1998 entwickelt?

## Preisentwicklung der Eigentumswohnungen



## Preisentwicklung der Einfamilienhäuser

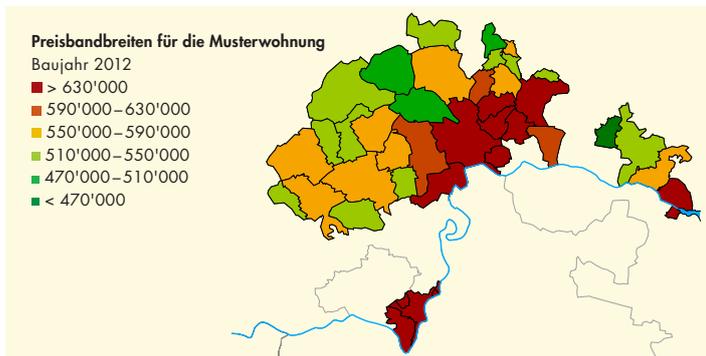


Preisentwicklung	Schaffhausen	Schweiz
31.03.2019 bis 30.09.2019	+ 1.9 %	+ 1.7 %
30.09.2018 bis 30.09.2019	+ 2.0 %	+ 1.8 %
Seit 1998	+ 58.3 %	+ 90.7 %

Preisentwicklung	Schaffhausen	Schweiz
31.03.2019 bis 30.09.2019	+ 1.5 %	+ 1.2 %
30.09.2018 bis 30.09.2019	+ 0.1 %	+ 0.2 %
Seit 1998	+ 50.2 %	+ 81.0 %

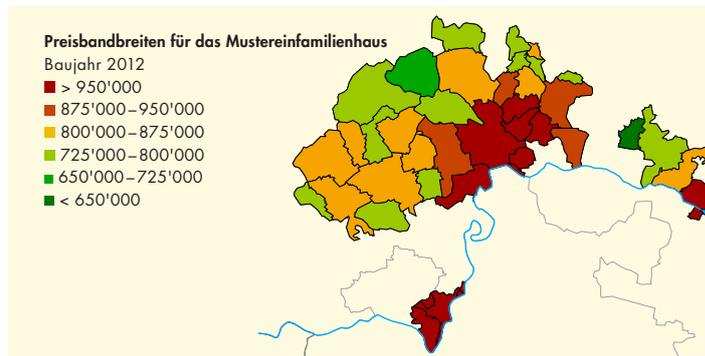
Wo lässt sich günstig wohnen?

## Aktuelles Preisniveau der Eigentumswohnungen



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 der Einfamilienhäuser



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.

# Eigenheim-Index der Schaffhauser Kantonalbank

## Wie sind die Preise in den einzelnen Gemeinden?

### Preisvergleich der Musterwohnung

PLZ	Kanton	Preis in CHF
8200 Schaffhausen	Schaffhausen	732'000
8212 Neuhausen	Schaffhausen	652'000
8213 Neunkirch	Schaffhausen	558'000
8224 Löhningen	Schaffhausen	578'000
8222 Beringen	Schaffhausen	608'000
8234 Stetten	Schaffhausen	737'000
8240 Thayngen	Schaffhausen	633'000
8260 Stein am Rhein	Schaffhausen	657'000
9008 St. Gallen	St. Gallen	806'000
8500 Frauenfeld	Thurgau	777'000
8400 Winterthur	Zürich	1'128'000
8008 Zürich	Zürich	1'766'000

### Preisvergleich des Mustereinfamilienhauses

PLZ	Kanton	Preis in CHF
8200 Schaffhausen	Schaffhausen	1'105'000
8212 Neuhausen	Schaffhausen	980'000
8213 Neunkirch	Schaffhausen	827'000
8224 Löhningen	Schaffhausen	862'000
8222 Beringen	Schaffhausen	897'000
8234 Stetten	Schaffhausen	1'120'000
8240 Thayngen	Schaffhausen	949'000
8260 Stein am Rhein	Schaffhausen	995'000
9008 St. Gallen	St. Gallen	1'242'000
8500 Frauenfeld	Thurgau	1'182'000
8400 Winterthur	Zürich	1'767'000
8008 Zürich	Zürich	2'903'000

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

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

STWE	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Durchschnitt	5'018	5'486	5'467	5'804	5'844	5'857
90% Quantil	6'635	7'286	7'146	7'597	7'899	7'915
Median	4'899	5'447	5'233	5'648	5'728	5'727
10% Quantil	3'564	3'919	4'159	4'414	4'174	4'133

Das Quantil bezeichnet einen Schwellenwert in der Verteilung der beobachteten Transaktionswerte. Bei den Eigentumswohnungen liegt der m<sup>2</sup>-Preis im Jahr 2019 in 80% der Fälle zwischen CHF 4'133 (10% Quantil) und CHF 7'915 (90% Quantil). Bei je 50% (Median) der gehandelten Eigentumswohnungen lässt sich ein Preis für einen Quadratmeter Wohnfläche über beziehungsweise unter der Marke von CHF 5'727 beobachten.

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

EFH	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Durchschnitt	4'713	4'949	5'090	5'089	5'425	5'388
90% Quantil	6'365	6'699	6'545	6'793	7'442	7'424
Median	4'659	4'865	5'254	5'003	5'393	5'417
10% Quantil	2'871	3'114	3'333	3'558	3'565	3'353

Insgesamt liegen die angezeigten Quantilsgrenzen für das Segment der Einfamilienhäuser unter derjenigen der anderen Objektkategorie. In 10% der Fälle kostet ein Quadratmeter Wohnfläche im 2019 weniger als CHF 3'353. Für die teuersten 10% der Transaktionen im selben Jahr ist ein m<sup>2</sup>-Preis über CHF 7'424 zu beobachten. Im Durchschnitt kostet ein Quadratmeter Wohnfläche ohne Berücksichtigung der Objekteigenschaften CHF 5'388.

# Eigenheim-Index der Schaffhauser Kantonalbank

## 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).

## 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 (Index-basiert 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 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 der hedonischen Methode.

<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))