

# Eigenheim-Index der Schaffhauser Kantonalbank



Firmenkunden

Kantonale Auswertung der Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

---

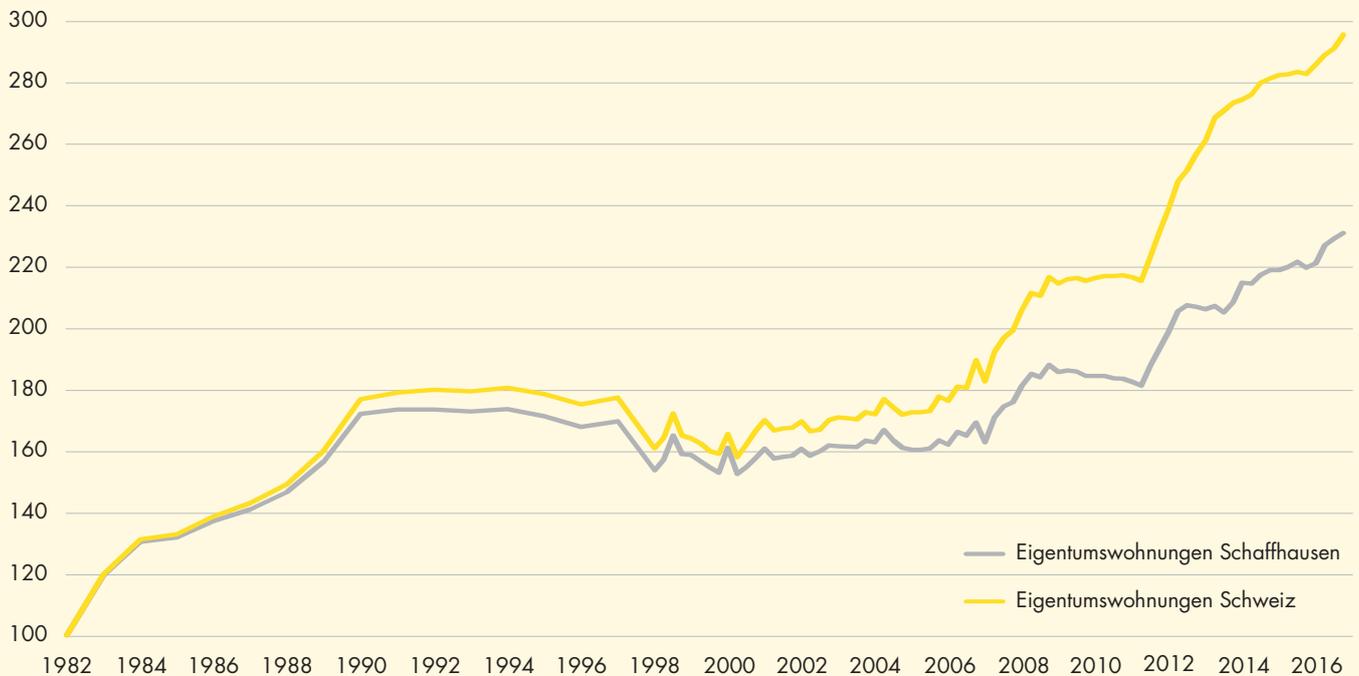
Herbstausgabe 2016



# Inhaltsverzeichnis

Preisindex für Eigentumswohnungen	4
Preisniveau für Eigentumswohnungen	5
Preisvergleich der Musterwohnung	6
m <sup>2</sup> -Preise für Eigentumswohnungen im Kanton Schaffhausen	7
Preisindex für Einfamilienhäuser	8
Preisniveau für Einfamilienhäuser	9
Preisvergleich des Mustereinfamilienhauses	10
m <sup>2</sup> -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
31.3.2016 bis 30.9.2016	+ 1.8 %	+ 2.3 %
30.9.2015 bis 30.9.2016	+ 5.1 %	+ 4.5 %
Seit 1981	+ 131.0 %	+ 195.6 %

Die Preise für Eigentumswohnungen haben sich in den letzten sechs Monaten sowohl schweizweit wie auch im Kanton Schaffhausen weiter erhöht. Während die Wertsteigerung in der Region 1.8% beträgt, lässt sich im nationalen Durchschnitt für diese Zeitperiode eine Zunahme von 2.3% beobachten. Zwischen dem 30.9.2015 und dem 30.9.2016 resultiert für den Kanton Schaffhausen eine jährliche Wachstumsrate von beachtlichen 5.1%. Im landesweiten Mittel liegt der Wert auf Jahresbasis bei 4.5%, womit das langjährige, durchschnittliche Preiswachstum für Wohneigentum von 2.8% ebenfalls deutlich übertroffen wird.

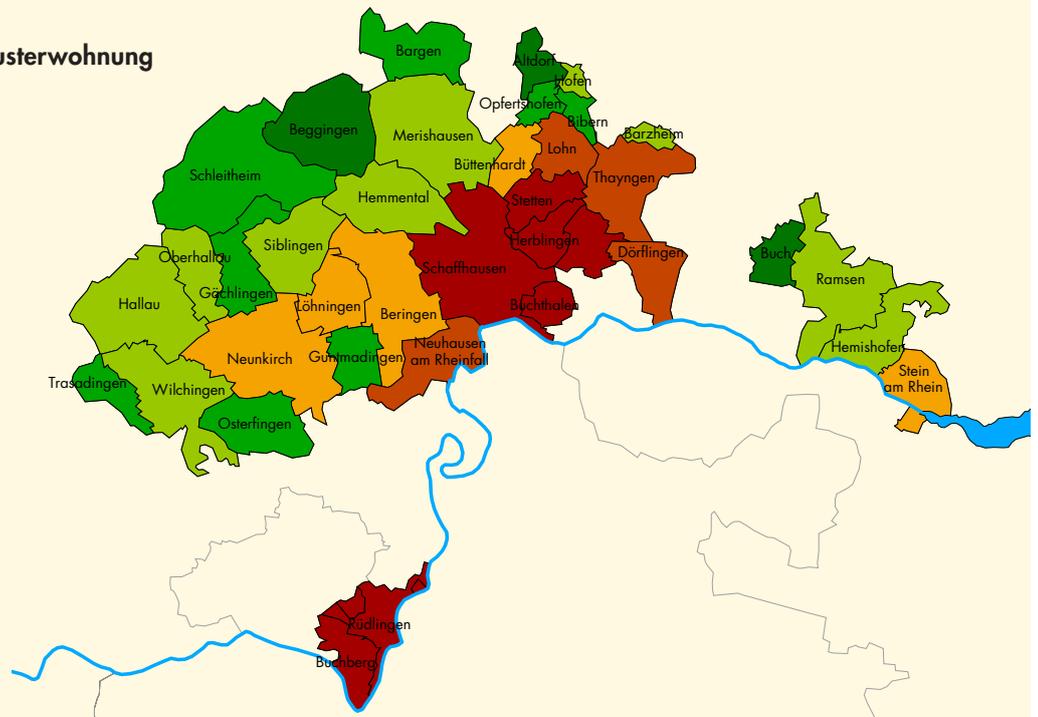
Trotz des neuerlichen Anstiegs zeigt sich die Preisentwicklung der Region Schaffhausen im langfristigen Vergleich weiterhin unter dem Landesniveau. Während der Index der Schaffhauser Kantonalbank für Eigentumswohnungen in den letzten fünf Jahren um rund 19% gestiegen ist, beträgt der Anstieg für den nationalen Preisindex im gleichen Zeitraum nahezu 28%. Seit der Jahrtausendwende liegen die Wertsteigerungen bei 44% (Kanton Schaffhausen) respektive 79% (Schweiz). Die oft zitierten Preisexplosionen haben sich somit für die Stockwerkeinheiten in der Region vergleichsweise moderat gezeigt.

# Preisniveau für Eigentumswohnungen

## Aktuelles Preisniveau für die Musterwohnung

Baujahr 2009

- > 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

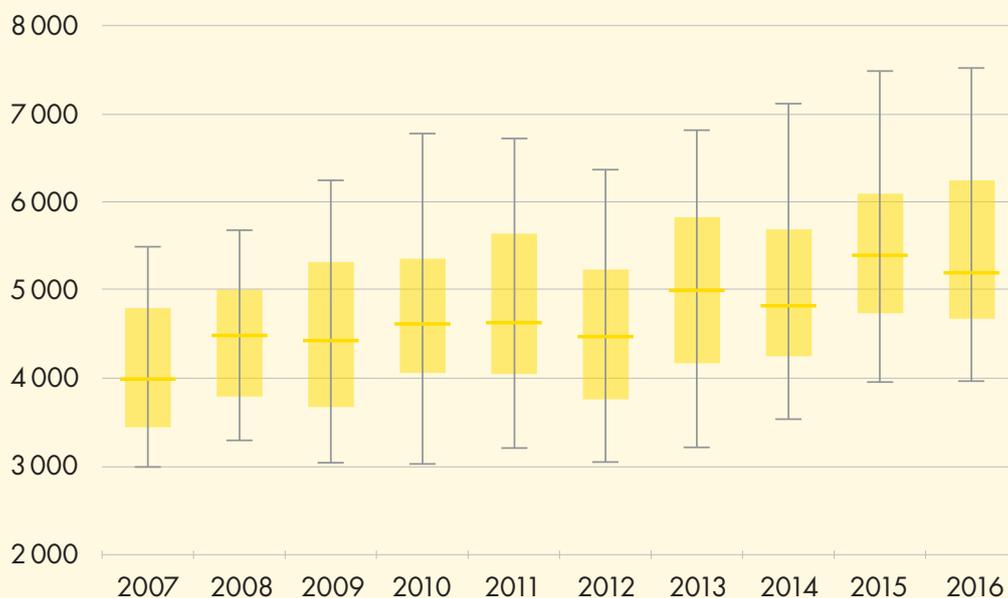


# Preisvergleich der Musterwohnung

## Preisvergleich der Musterwohnung in ausgewählten Orten nach Postleitzahl

PLZ	Ort	Kanton	Preis in CHF
8200	Schaffhausen	Schaffhausen	666 000
8212	Neuhausen am Rheinflall	Schaffhausen	614 000
8215	Hallau	Schaffhausen	525 000
8222	Beringen	Schaffhausen	575 000
8225	Siblingen	Schaffhausen	532 000
8234	Stetten	Schaffhausen	689 000
8240	Thayngen	Schaffhausen	592 000
8260	Stein am Rhein	Schaffhausen	579 000
8266	Kreuzlingen	Thurgau	723 000
8500	Frauenfeld	Thurgau	711 000
8400	Winterthur	Zürich	1 049 000
8450	Andelfingen	Zürich	759 000
8704	Meilen	Zürich	1 448 000
8180	Bülach	Zürich	900 000
8330	Pfäffikon ZH	Zürich	967 000

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



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

STWE	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Durchschnitt	4 183	4 562	4 578	4 832	4 846	4 669	5 068	5 020	5 539	5 540
90%	5 495	5 686	6 260	6 777	6 740	6 369	6 815	7 117	7 490	7 522
3. Quantil	4 800	5 011	5 323	5 360	5 646	5 238	5 833	5 695	6 099	6 249
Median	3 992	4 490	4 428	4 632	4 627	4 485	5 004	4 838	5 404	5 204
1. Quantil	3 451	3 800	3 681	4 068	4 054	3 767	4 177	4 257	4 743	4 681
10%	3 000	3 300	3 049	3 033	3 214	3 055	3 223	3 543	3 961	3 962

Mit den «Boxplot»-Grafiken werden die bezahlten Preise pro m<sup>2</sup>-Nettowoohnfläche 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. Die exakte Interpretation der Boxplots sieht man auf der Seite 14.

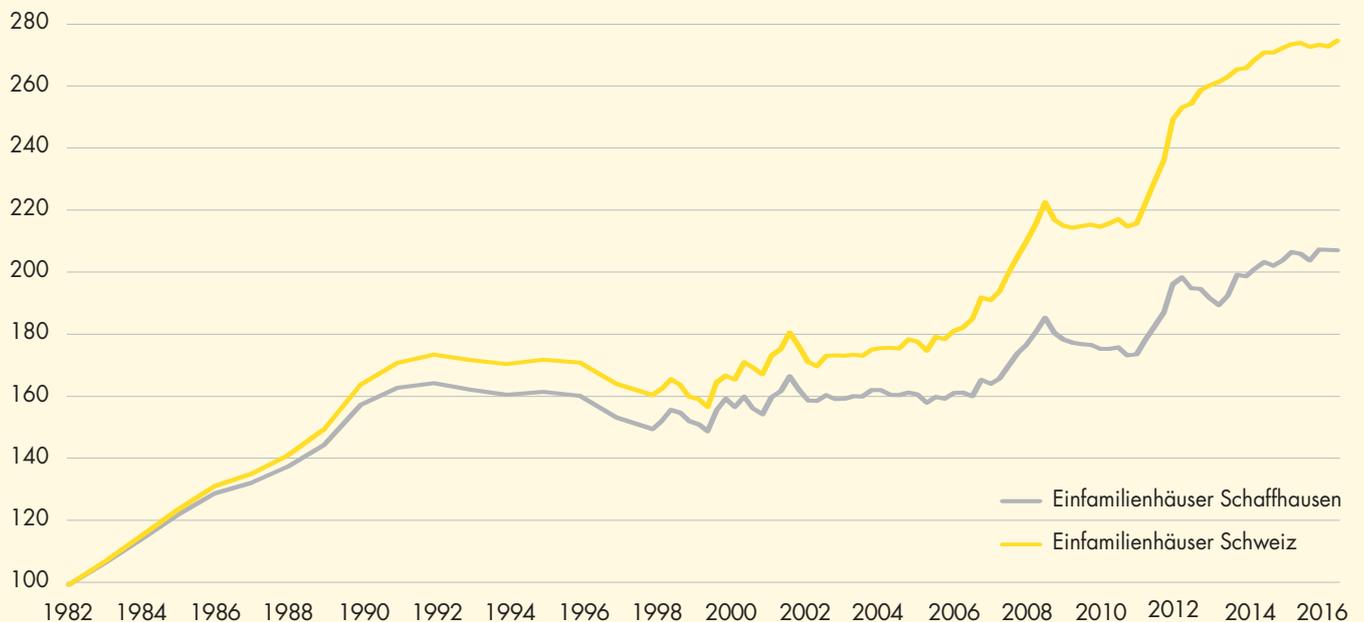
### Wie liest man die Grafik

Im Jahr 2016 wurde bisher bei je 50% (Median) der gehandelten Wohnungen ein m<sup>2</sup>-Preis über respektive unter CHF 5204 bezahlt. 75% (3. Quantil) der Transaktionen erfolgten unter CHF 6249 pro m<sup>2</sup> Nettowoohnfläche, während 25% über dieser Grenze lagen. Für weniger als CHF 4681 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 7522 und diejenige der 10% günstigsten Transaktionen bei CHF 3962.

### 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 4200 lag, sind aktuell im Mittel mehr als CHF 5500 aufzuwenden. Anhand der Zahlen der letzten Jahre ist zudem auffallend, dass die Bandbreite der Quadratmeterpreise anfänglich stark auseinandergegangen ist, sich in der unmittelbaren Vergangenheit aber relativ stabil zeigt.

# Preisindex für Einfamilienhäuser



## Preisentwicklung

	Schaffhausen	Schweiz
31.3.2016 bis 30.9.2016	-0.1 %	+ 0.5 %
30.9.2015 bis 30.9.2016	+ 0.6 %	+ 0.2 %
Seit 1981	+ 107.2 %	+ 174.2 %

Anders als bei den Eigentumswohnungen lassen sich für die Einfamilienhäuser zurzeit nur geringfügige Wertveränderungen feststellen. Basierend auf den aktuellen Transaktionsdaten weist der Kanton Schaffhausen im vergangenen Halbjahr eine Seitwärtsbewegung auf. Mit einem Plus von 0.5 % sind die Wachstumsraten auf landesweiter Ebene ebenfalls von moderatem Ausmass. Die Tendenz der gemässigten Wertentwicklungen bestätigt sich auch auf Jahresebene. Während die Preise für Einfamilienhäuser im Kanton Schaffhausen um 0.6 % leicht zugelegt haben, beträgt der nationale Wert für die gleiche Zeitperiode 0.2 %.

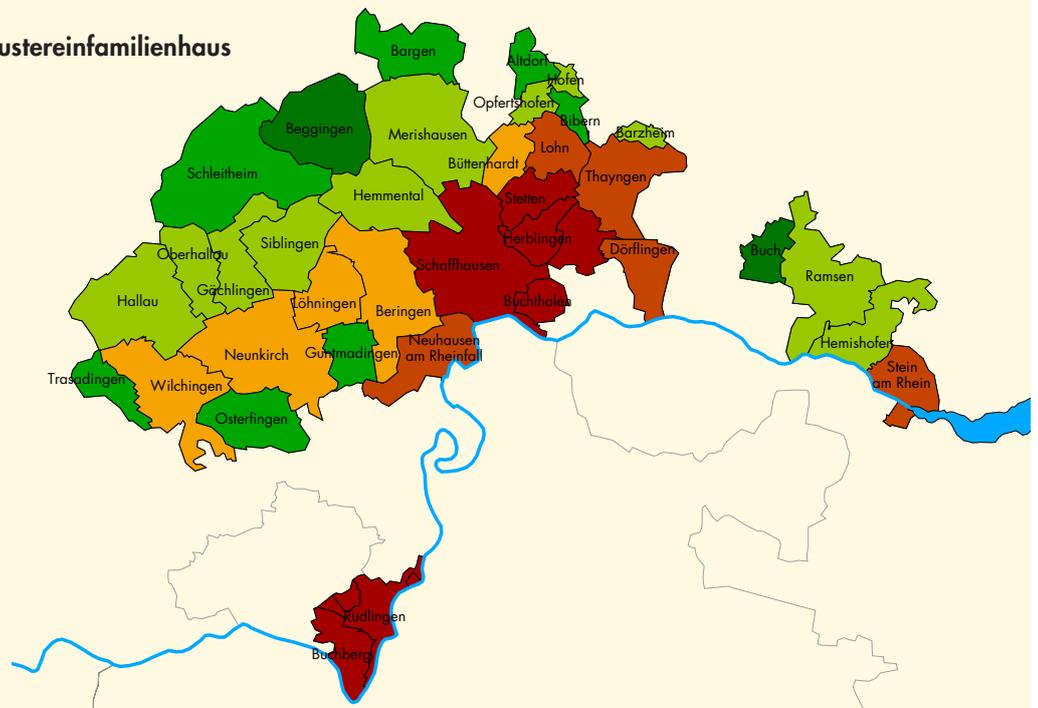
Werden die Wertentwicklungen über einen längerfristigen Zeithorizont betrachtet, gleicht das Bild demjenigen bei den Eigentumswohnungen. Obwohl die Preise auch für diese Objektkategorie in der Region stark zugenommen haben, zeigt sich im Schweizer Vergleich eine deutlich unterdurchschnittliche Entwicklung. Seit Beginn der Datenreihe 1981 weist der Kanton nominal, also ohne Berücksichtigung von Alterungseffekten oder der Teuerung, rund eine Verdoppelung der Einfamilienhauswerte auf (+ 107 %). Für die Schweiz resultiert in der gleichen Zeitspanne eine Zunahme von 174 %.

# 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 <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

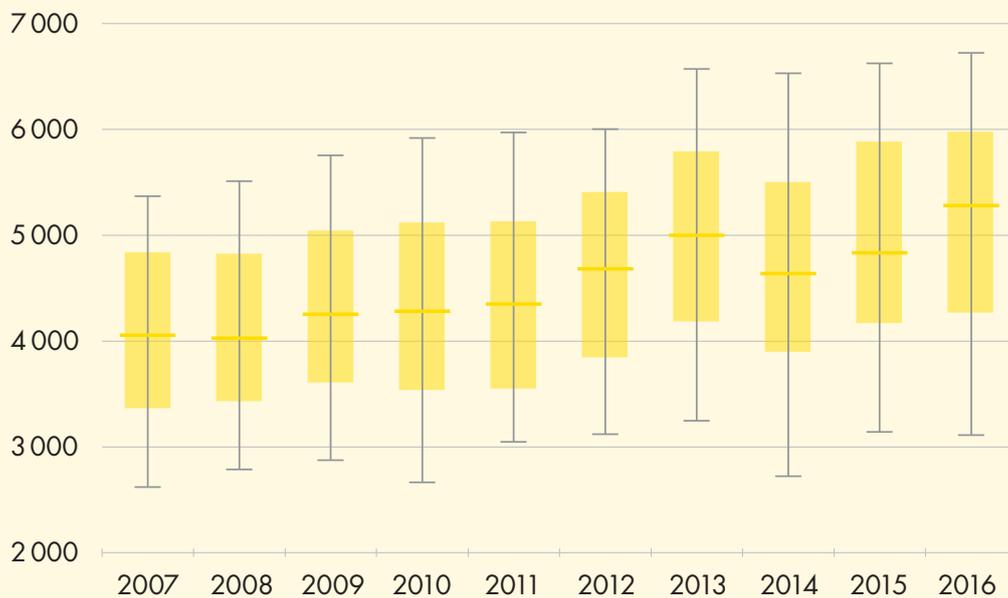


# Preisvergleich des Mustereinfamilienhauses

## Preisvergleich des Mustereinfamilienhauses in ausgewählten Orten nach Postleitzahl

PLZ	Ort	Kanton	Preis in CHF
8200	Schaffhausen	Schaffhausen	1 002 000
8213	Neunkirch	Schaffhausen	813 000
8224	Löhningen	Schaffhausen	838 000
8212	Neuhausen am Rheinfall	Schaffhausen	919 000
8226	Schleitheim	Schaffhausen	709 000
8234	Stetten	Schaffhausen	1 048 000
8240	Thayngen	Schaffhausen	885 000
8260	Stein am Rhein	Schaffhausen	875 000
8266	Steckborn	Thurgau	1 084 000
8500	Frauenfeld	Thurgau	1 080 000
8304	Wallisellen	Zürich	1 549 000
8450	Andelfingen	Zürich	1 167 000
8704	Herrliberg	Zürich	2 400 000
8700	Küsnacht ZH	Zürich	2 734 000
8308	Illnau	Zürich	1 357 000

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



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

STWE	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Durchschnitt	4 023	4 143	4 321	4 324	4 384	4 623	4 969	4 738	4 938	5 085
90%	5 366	5 508	5 753	5 917	5 962	5 994	6 565	6 524	6 620	6 716
3. Quantil	4 837	4 823	5 042	5 117	5 129	5 405	5 788	5 500	5 881	5 975
Median	4 054	4 025	4 252	4 278	4 347	4 684	5 000	4 627	4 832	5 276
1. Quantil	3 365	3 431	3 609	3 537	3 550	3 846	4 184	3 898	4 169	4 266
10%	2 622	2 787	2 875	2 666	3 047	3 121	3 248	2 723	3 141	3 106

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. Die exakte Interpretation der Boxplots sieht man auf der Seite 14.

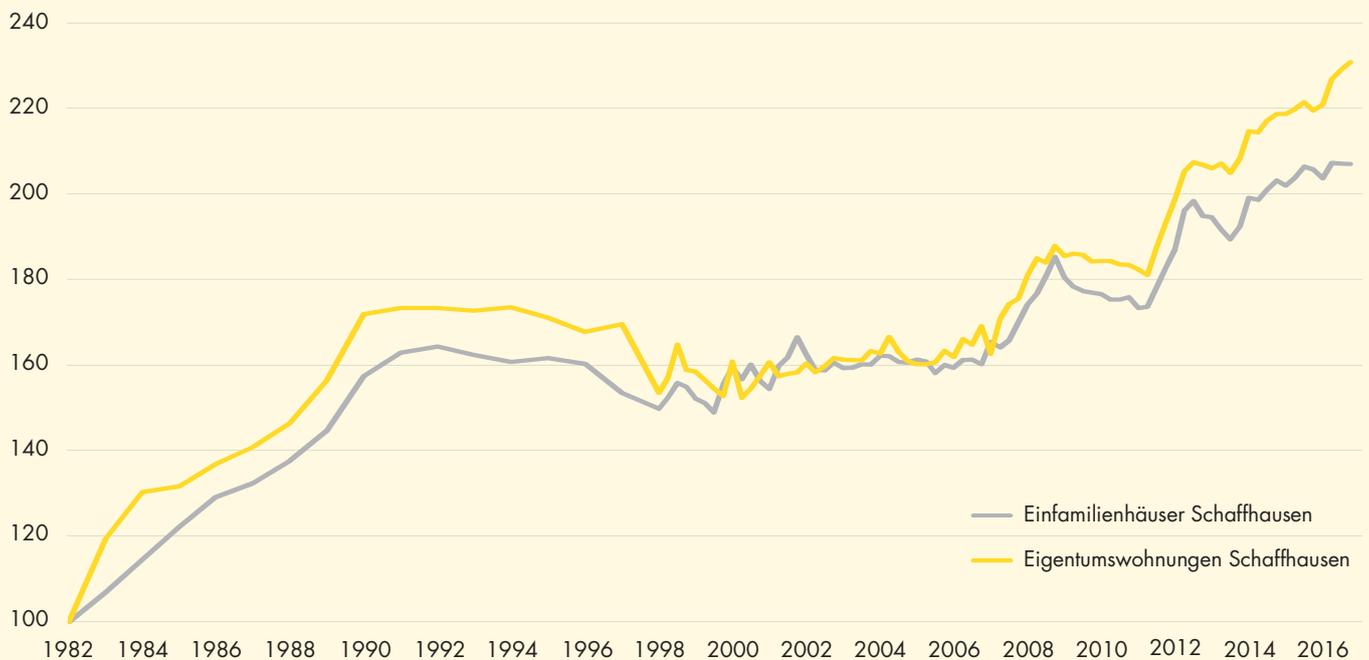
### Wie liest man die Grafik

Im Jahr 2016 wurde bisher bei je 50% (Median) der gehandelten Einfamilienhäuser ein m<sup>2</sup>-Preis über respektive unter CHF 5276 bezahlt. 75% (3. Quantil) der Transaktionen erfolgten unter CHF 5975 pro m<sup>2</sup> Nettowohnfläche, während 25% über dieser Grenze lagen. Für weniger als CHF 4266 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 6716 und diejenige der 10% günstigsten Transaktionen bei CHF 3106.

### Fazit

Obwohl die qualitätsbereinigte Preisentwicklung bei den Einfamilienhäusern seitwärts zeigt, lässt sich anhand des aktuellen Medianwerts ein gewisser Anstieg des mittleren Quadratmeterpreises erkennen. Dies kann darauf zurückgeführt werden, dass in der laufenden Periode im Schnitt eher kleinere und qualitativ bessere Einfamilienhäuser gehandelt wurden. Die oberen Quantilswerte für die teuersten Transaktionen pro m<sup>2</sup> Nettowohnfläche sind im Vergleich zum Vorjahr jedoch nahezu unverändert.

# Zusammenfassung Eigenheim-Index der Schaffhauser Kantonalbank



	Schaffhausen		Schweiz	
	EFH	StwE	EFH	StwE
31.3.2016 bis 30.9.2016	-0.1 %	+1.8 %	+0.5 %	+2.3 %
30.9.2015 bis 30.9.2016	+0.6 %	+5.1 %	+0.2 %	+4.5 %
Seit 1981	+107.2 %	+131.0 %	+174.2 %	+195.6 %

Anhand der Entwicklungen der letzten zwölf Monate ist eine Zweiteilung im Schweizer Wohnimmobilienmarkt erkennbar. Eigentumswohnungen bleiben in der Gunst der Käufer weiterhin sehr beliebt, sei dies zur Eigennutzung oder auch zur vorübergehenden Weitervermietung. Bei den Preisen für Einfamilienhäuser ist hingegen eine Seitwärtsbewegung festzustellen. Diese Tendenz gilt sowohl für die Schweiz wie auch für den Kanton Schaffhausen und ist insofern neu, dass während vielen Jahren bei beiden Kategorien praktisch identische Wertsteigerungen zu beobachten waren.

Die Gründe hierfür sind vielschichtig. Das tiefe Zinsniveau begünstigt zwar weiterhin den Erwerb von Wohneigentum. Mit den bestehenden Richtlinien bezüglich Eigenkapital und der Tragbarkeit ist eine Finanzierung mit den heutigen Preisen jedoch insbesondere bei teuren Objekten teilweise nicht mehr gewährleistet. Als Alternative zu den kostenintensiven Einfamilienhäusern weichen diverse Kaufinteressierte auf kleinere, günstigere Eigentumswohnungen aus. Gleichzeitig findet schweizweit vermehrt auch eine Verschiebung der Nachfrage von den teuren Zentrumsregionen in die erschwinglicheren Aussenregionen statt.

# 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).

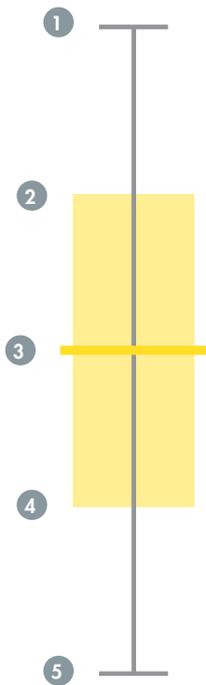
## Hedonische Methode

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 Spezialliegschaften 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))

# Interpretation der Boxplots

Die Grafik zeigt, wie die m<sup>2</sup>-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

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)