



Eigenheim-Index der Schaffhauser Kantonalbank

Kantonale Auswertung der Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen



Hohe Nachfrage nach Wohneigentum lässt Preise steigen

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohneigentum lässt die Preise im letzten halben Jahr im Kanton Schaffhausen steigen. Auffallend ist der Höhenflug im Bereich Eigentumswohnungen. Die eigenen vier Wände scheinen mit den Einschränkungen, die die Pandemie mit sich bringt, einen höheren Stellenwert erhalten zu haben. Ein weiterer Treiber könnte der immer noch anhaltende Anlegenotstand sein: Eine Eigentumswohnung zu kaufen, um sie anschliessend zu vermieten (buy-to-let), scheint attraktiver denn je.

Alexandra Koller

Alexandra Koller, Kundenberaterin Immobilien-Investoren

Schaffhauser Immobilienpreise ziehen an

Die Corona-Krise, so scheint es, lässt die Attraktivität von Wohneigentum im Kanton steigen. Nachdem die Schaffhauser Eigenheime in den letzten 18 Monaten verschiedentlich Preisrückgänge zu verzeichnen hatten, ziehen die Preise im dritten Quartal 2020 nun wieder an. Dass Schaffhausen als Wohnkanton attraktiv ist, zeigt sich auch in der gesunkenen Leerwohnungsziffer. Neu beträgt diese 2.0%.

Eigentumswohnungen auf neuem Allzeithoch

Nach einer Verlangsamung zu Beginn des Jahres legen die Preise für Eigentumswohnungen in Schaffhausen nun wieder zu. Mit einem Preiswachstum von 3.1% im letzten Halbjahr wird der in der Vorperiode erfahrene Rückgang mehr als wettgemacht und ein neues Allzeithoch erreicht. Aus Jahressicht resultiert daraus eine moderate Preissteigerung von 0.9%. Schweizweit verzeichnen die Eigentumswohnungen eine ähnliche Bewegung, hier fällt das Preiswachstum im letzten Halbjahr mit 1.5% allerdings leicht tiefer aus als im Kanton Schaffhausen. Innert Jahresfrist hingegen beträgt der Anstieg satte 3.2% und befindet sich damit im Bereich der historischen Wachstumsrate der letzten 20 Jahre. Es scheint, als habe die Corona-Krise den Wunsch nach den eigenen vier Wänden weiter angetrieben. Darüber hinaus wird der

eine oder andere Eigentümer in solch unsicheren Zeiten den Verkauf seiner Immobilie auf einen späteren Zeitpunkt verschoben haben. Diese Angebotsverknappung könnte ebenfalls zu Preissteigerungen geführt haben. Das Wachstum im letzten halben Jahr reiht sich in die langfristige Entwicklung seit 1998 ein: Sowohl kantonale als auch landesweit verzeichnen die Eigentumswohnungen mit 60% respektive 97% erstaunliche Steigerungen.

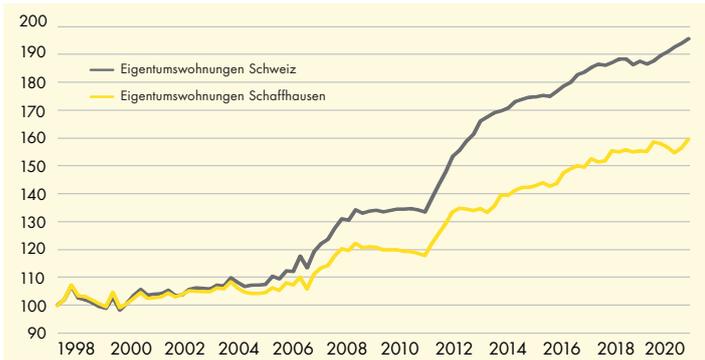
Seitwärtsbewegung bei Einfamilienhäusern

Die Preise für Einfamilienhäuser im Kanton sind im vergangenen Halbjahr um 2.3% gestiegen. Die landesweite Steigerung von 0.6% hinkt der kantonalen im letzten Halbjahr zwar hinterher, dies relativiert sich jedoch mit Blick auf das gesamte Jahr: Gesamtschweizerisch ist bei den Einfamilienhäusern ein Preiswachstum von 2.4% zu verzeichnen. In Schaffhausen ist für die letzten zwölf Monate mit 0.6% dagegen eine deutlich gemässigtere Wachstumsrate erkennbar. Damit bestätigt sich der mittelfristige Seitwärtstrend, der seit rund zwei Jahren zu beobachten ist. Die langfristige Betrachtung seit 1998 zeigt hingegen für den Kanton Schaffhausen ein eindrückliches Preiswachstum von 51%. Dem gegenüber steht die noch dynamischere landesweite Preisentwicklung bei Einfamilienhäusern mit 85%.

Eigenheim-Index der Schaffhauser Kantonalbank

Wie haben sich die Preise seit 1998 entwickelt?

Preisentwicklung der Eigentumswohnungen



Preisentwicklung der Einfamilienhäuser

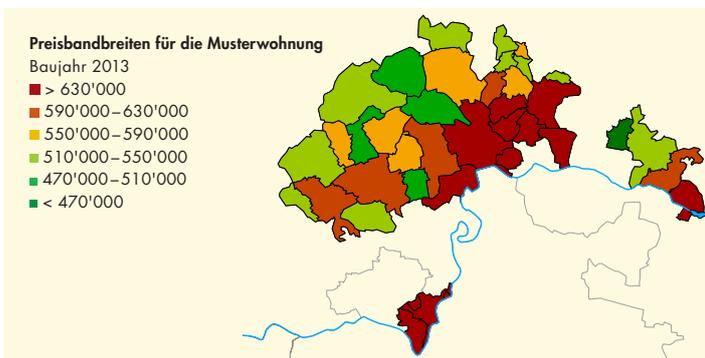


Preisentwicklung	Schaffhausen	Schweiz
31.03.2020 bis 30.09.2020	+ 3.1 %	+ 1.5 %
30.09.2019 bis 30.09.2020	+ 0.9 %	+ 3.2 %
Seit 1998	+ 59.8 %	+ 96.8 %

Preisentwicklung	Schaffhausen	Schweiz
31.03.2020 bis 30.09.2020	+ 2.3 %	+ 0.6 %
30.9.2019 bis 30.9.2020	+ 0.6 %	+ 2.4 %
Seit 1998	+ 51.0 %	+ 85.4 %

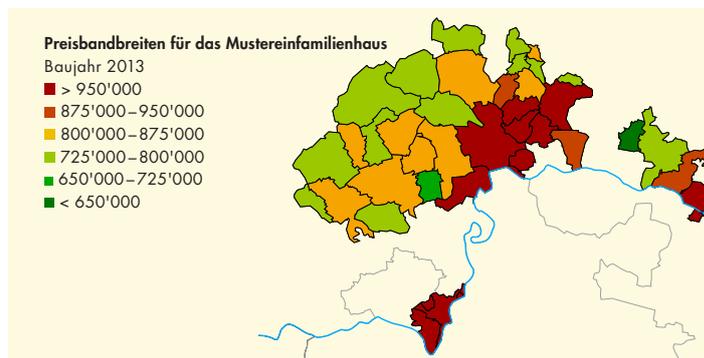
Wo lässt sich günstig wohnen?

Aktuelles Preisniveau der Eigentumswohnungen



Die Preisbandbreiten gelten für eine 4,5-Zimmer-Musterwohnung, die 7-jährig ist, sich an guter Lage befindet, 120m² 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, 150m² gross ist und über eine Grundstücksfläche von 550m² 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	749'000
8212 Neuhausen	Schaffhausen	647'000
8213 Neunkirch	Schaffhausen	595'000
8224 Löhningen	Schaffhausen	566'000
8222 Beringen	Schaffhausen	597'000
8234 Stetten	Schaffhausen	743'000
8240 Thayngen	Schaffhausen	640'000
8260 Stein am Rhein	Schaffhausen	680'000
8600 Dübendorf	Zürich	1'116'000
8180 Bülach	Zürich	1'011'000
8400 Winterthur	Zürich	1'150'000
8008 Zürich	Zürich	1'812'000

Preisvergleich des Mustereinfamilienhauses

PLZ	Kanton	Preis in CHF
8200 Schaffhausen	Schaffhausen	1'121'000
8212 Neuhausen	Schaffhausen	964'000
8213 Neunkirch	Schaffhausen	874'000
8224 Löhningen	Schaffhausen	835'000
8222 Beringen	Schaffhausen	874'000
8234 Stetten	Schaffhausen	1'117'000
8240 Thayngen	Schaffhausen	951'000
8260 Stein am Rhein	Schaffhausen	1'020'000
8600 Dübendorf	Zürich	1'760'000
8180 Bülach	Zürich	1'564'000
8400 Winterthur	Zürich	1'780'000
8008 Zürich	Zürich	2'935'000

Wieviel wird für 1m² Wohnfläche bezahlt?

Effektiv bezahlte m²-Preise für Eigentumswohnungen Kanton Schaffhausen (in CHF)

STWE	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Durchschnitt	5'451	5'454	5'819	5'863	5'839	6'024
90% Quantil	7'481	7'261	7'725	7'837	7'921	7'940
Median	5'330	5'204	5'648	5'742	5'782	6'134
10% Quantil	3'851	4'028	4'414	4'176	4'010	4'124

Das Quantil bezeichnet einen Schwellenwert in der Verteilung der beobachteten Transaktionswerte. Bei den Eigentumswohnungen liegt der m²-Preis im Jahr 2020 in 80% der Fälle zwischen CHF 4'124 (10% Quantil) und CHF 7'940 (90% Quantil). Bei je 50% (Median) der gehandelten Eigentumswohnungen lässt sich ein Preis für einen Quadratmeter Wohnfläche über beziehungsweise unter der Marke von CHF 6'134 beobachten.

Effektiv bezahlte m²-Preise für Einfamilienhäuser Kanton Schaffhausen (in CHF)

EFH	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Durchschnitt	4'912	5'100	5'246	5'381	5'402	5'442
90% Quantil	6'638	6'556	7'017	7'422	7'647	7'605
Median	4'805	5'225	5'130	5'344	5'319	5'487
10% Quantil	3'134	3'372	3'605	3'506	3'477	3'578

Insgesamt liegen die angezeigten Quantilsgrenzen für das Segment der Einfamilienhäuser unter derjenigen der Eigentumswohnungen. In 10% der Fälle kostet ein Quadratmeter Wohnfläche im 2020 weniger als CHF 3'578. Für die teuersten 10% der Transaktionen im selben Jahr ist ein m²-Preis über CHF 7'605 zu beobachten. Im Durchschnitt kostet ein Quadratmeter Wohnfläche ohne Berücksichtigung der Objekteigenschaften CHF 5'442.

Eigenheim-Index der Schaffhauser Kantonalbank

Kurzbeschreibung des Eigenheim-Index

Seit 2007 publiziert IAZI¹ 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.

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)