



Wertewandel als Preistreiber



«Bleiben Sie zu Hause» hiess es letzten Frühling zu Beginn der Corona-Krise. Das eigene Heim wurde zur Wohn- und Arbeitsstätte und zum Refugium. Raum, Natur, Geborgenheit und Heimat sind wichtige Werte geworden. Die Pandemie hat nicht wie befürchtet zu Notverkäufen von Wohneigentum geführt. Sie entpuppte sich vielmehr als «Turbolader», der eine rasante Nachfrage nach Wohneigentum, vor allem auch in ländlichen Regionen, entfachte. Mila Pagnin, Kundenberaterin Immobilien-Investoren

Rekordjahr für den Schaffhauser Immobilienmarkt

Seit letztem Frühjahr kennen die Preise für Wohneigentum im Kanton Schaffhausen nur eine Richtung: Aufwärts. Dabei übertreffen die kantonalen Preissteigerungen in den vergangenen zwölf Monaten sowohl für Stockwerkeigentum als auch für Einfamilienhäuser den gesamtschweizerischen Wertzuwachs bei weitem. Der hiesige Immobilienmarkt erweist sich nicht einfach als resistent, vielmehr scheint die Corona-Krise den Kauf von Wohneigentum regelrecht zu befeuern. Die viele Zeit zu Hause führt zu einem Bedürfnis nach höherer Wohnqualität sowie steigendem Flächenbedarf und damit zu mehr Nachfrage.

Beliebtes Stockwerkeigentum

Eigentumswohnungen in Schaffhausen sind begehrt. Die Preise für dieses Segment erreichen Ende März 2021 kantonal aber auch landesweit ein neues Allzeithoch. Mit satten 6.8% in den vergangenen zwölf Monaten läuft das kantonale Preiswachstum der schweizweit bereits hohen Wertsteigerung von 4.1% den Rang ab. Zum einen erscheint

der Erwerb von Stockwerkeigentum aufgrund des tieferen Preisniveaus gegenüber Häusern als bezahlbare Alternative. Zum anderen stellt die per Saldo sowohl kantonal als auch gesamtschweizerisch gestiegene Zuwanderung einen Preistreiber dar. Der Kanton Schaffhausen erweist sich trotz Corona-Krise als attraktiver Wohnort. Dies gilt sowohl für internationale als auch für ausserkantonale Zuzüger. Wie beliebt Stockwerkeigentum ist, zeigt der Blick auf die letzten zwanzig Jahre: Seit 1998 hat der Wert von Eigentumswohnungen im Kanton um rund 66% zugelegt. Schweizweit ist die Preisdynamik für denselben Zeitraum mit beinahe 102% sogar noch ausgeprägter.

Der ungebrochene Wunsch nach eigenem Haus und Garten

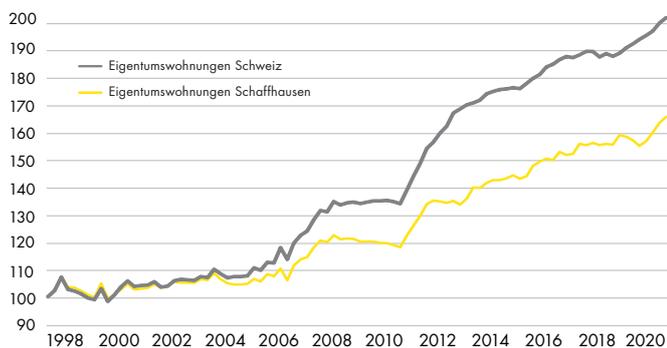
Die Pandemie lässt in Schaffhausen auch den Wert von Einfamilienhäusern steigen. Diese Kategorie profitiert besonders davon, dass sich der Wunsch nach einem eigenen Haus mit Umschwung verstärkt hat. Auch das Tiefzinsumfeld stellt weiterhin einen Anreiz für den Kauf einer Immobilie dar. Und wo der Mix aus erhöhter Nachfrage, dem Fokus

auf Wohnqualität und gestiegenem Platzbedarf auf ein knappes Angebot trifft, führt dies zwangsläufig zu Wertsteigerungen. Innert Jahresfrist legen die Hauspreise im Kanton Schaffhausen denn auch um stattliche 6.1 % zu. Wie bei den Eigentumswohnungen hebt sich die kantonale Wach-

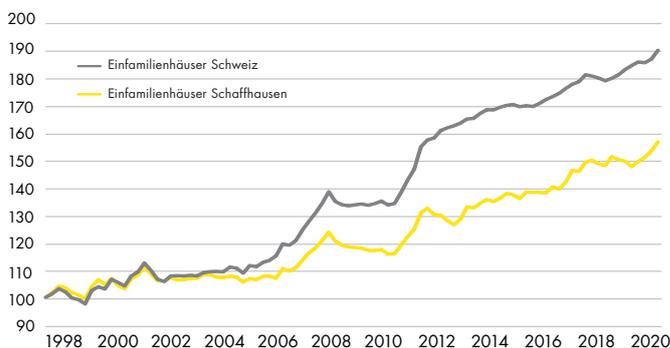
tumsrate damit stark vom Landesmittel von 3.0% ab. Auch langfristig zeigt sich eine bemerkenswerte Preiszunahme: Seit 1998 verzeichnet der kantonale Einfamilienhausindex ein Plus von rund 57%, während die Preise gesamtschweizerisch um etwa 90% angestiegen sind.

Wie haben sich die Preise seit 1998 entwickelt?

Preisentwicklung der Eigentumswohnungen



Preisentwicklung der Einfamilienhäuser



Preisentwicklung	Schaffhausen	Schweiz
30.09.2020 bis 31.03.2021	+ 3.6 %	+ 2.5 %
31.03.2020 bis 31.03.2021	+ 6.8 %	+ 4.1 %
Seit 1998	+ 65.5 %	+ 101.7 %

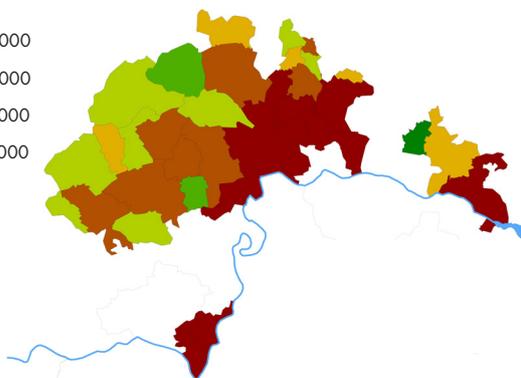
Preisentwicklung	Schaffhausen	Schweiz
30.09.2020 bis 31.03.2021	+ 3.7 %	+ 2.4 %
31.03.2020 bis 31.03.2021	+ 6.1 %	+ 3.0 %
Seit 1998	+ 56.6 %	+ 89.9 %

Wo lässt sich günstig wohnen?

Aktuelles Preisniveau von Eigentumswohnungen

Preisbandbreiten für die Musterwohnung Baujahr 2013

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

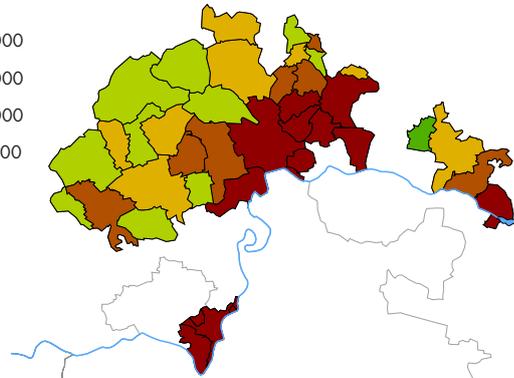


Die Preisbandbreiten gelten für eine 4.5-Zimmer-Musterwohnung, die 8-jährig ist, sich an guter Lage befindet, 120m² gross ist und über einen Tiefgaragenplatz verfügt.

Aktuelles Preisniveau von Einfamilienhäusern

Preisbandbreiten für das Mustereinfamilienhaus Baujahr 2013

- > 950'000
- 875'000–950'000
- 800'000–875'000
- 725'000–800'000
- 650'000–725'000
- < 650'000



Die Preisbandbreiten gelten für ein 5.5-Zimmer-Mustereinfamilienhaus, das 8-jährig ist, sich an guter Lage befindet, 150m² gross ist und über eine Grundstücksfläche von 550m² verfügt.

Wie sind die Preise in den einzelnen Gemeinden?

Preisvergleich einer Musterwohnung

PLZ	Kanton	Preis in CHF
8200 Schaffhausen	Schaffhausen	790'000
8212 Neuhausen	Schaffhausen	645'000
8213 Neunkirch	Schaffhausen	593'000
8455 Rüdlingen	Schaffhausen	727'000
8222 Beringen	Schaffhausen	620'000
8234 Stetten	Schaffhausen	743'000
8240 Thayngen	Schaffhausen	649'000
8260 Stein am Rhein	Schaffhausen	707'000
8153 Rümlang	Zürich	1'028'000
8712 Stäfa	Zürich	1'401'000
8400 Winterthur	Zürich	1'168'000
8008 Zürich	Zürich	1'864'000

Preisvergleich eines Mustereinfamilienhauses

PLZ	Kanton	Preis in CHF
8200 Schaffhausen	Schaffhausen	1'183'000
8212 Neuhausen	Schaffhausen	962'000
8213 Neunkirch	Schaffhausen	873'000
8455 Rüdlingen	Schaffhausen	1'089'000
8222 Beringen	Schaffhausen	909'000
8234 Stetten	Schaffhausen	1'119'000
8240 Thayngen	Schaffhausen	965'000
8260 Stein am Rhein	Schaffhausen	1'060'000
8153 Rümlang	Zürich	1'601'000
8712 Stäfa	Zürich	2'197'000
8400 Winterthur	Zürich	1'807'000
8008 Zürich	Zürich	3'013'000

Wieviel wird für 1 m² Wohnfläche bezahlt?

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

STWE	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Durchschnitt	5'451	5'444	5'829	5'880	5'856	6'260
90% Quantil	7'445	7'211	7'751	7'867	7'900	8'145
Median	5'330	5'204	5'659	5'746	5'833	6'256
10% Quantil	3'868	4'032	4'318	4'163	4'016	4'524

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 4'524 (10% Quantil) und CHF 8'145 (90% Quantil). Bei je 50% (Median) der gehandelten Eigentumswohnungen lässt sich ein Preis für einen Quadratmeter Wohnfläche über beziehungsweise unter der Marke von CHF 6'256 beobachten.

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

EFH	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Durchschnitt	4'910	5'117	5'286	5'388	5'427	5'554
90% Quantil	6'638	6'534	7'053	7'410	7'979	7'487
Median	4'784	5'225	5'190	5'344	5'319	5'528
10% Quantil	3'134	3'401	3'650	3'471	3'501	3'830

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 3'830. Für die teuersten 10% der Transaktionen im selben Jahr ist ein m²-Preis über CHF 7'487 zu beobachten. Im Durchschnitt kostet ein Quadratmeter Wohnfläche ohne Berücksichtigung der Objekteigenschaften CHF 5'554.

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).

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).

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

Redaktion Abteilung Immobilien-Investoren | **Redaktionsschluss** 28. April 2021, erscheint halbjährlich

Diese Publikation finden Sie auch unter www.shkb.ch/publikationen