

Eigenheim-Index der Schaffhauser Kantonalbank



Firmenkunden

Kantonale Auswertung der Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

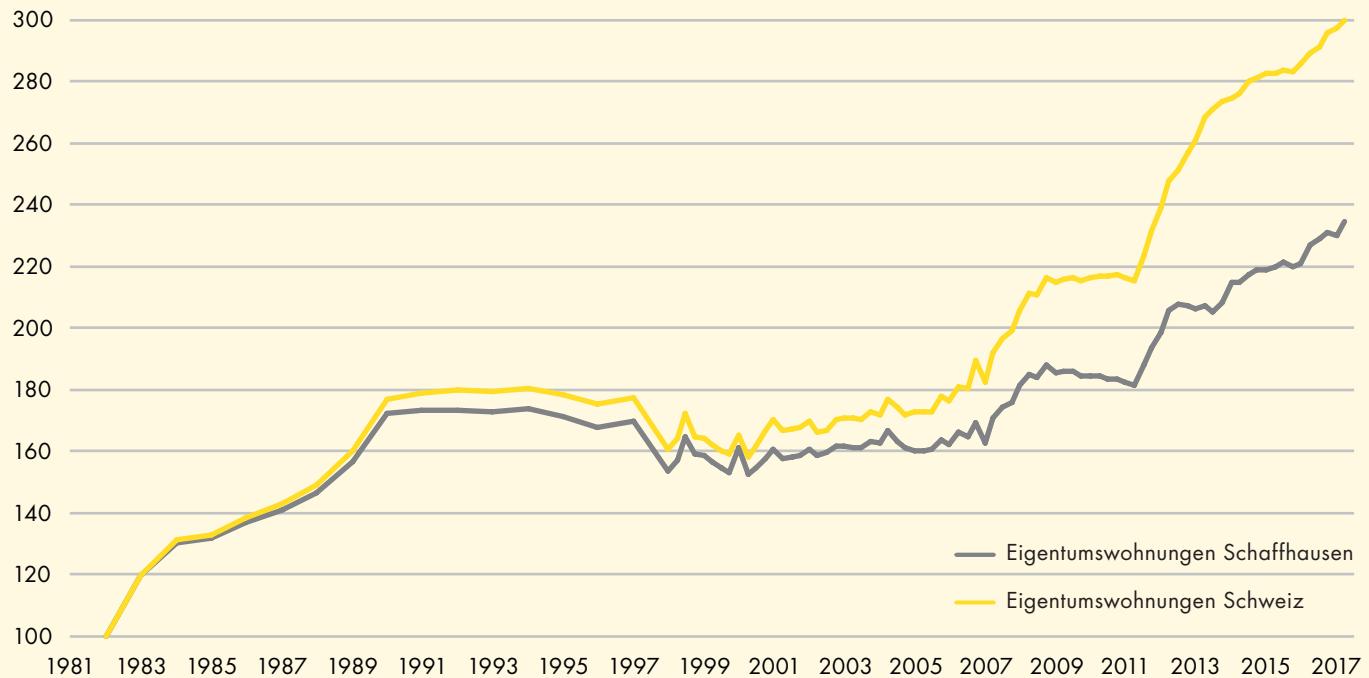
Frühlingsausgabe 2017



Inhaltsverzeichnis

Preisindex für Eigentumswohnungen	4
Preisniveau für Eigentumswohnungen	5
Preisvergleich der Musterwohnung	6
m ² -Preise für Eigentumswohnungen im Kanton Schaffhausen	7
Preisindex für Einfamilienhäuser	8
Preisniveau für Einfamilienhäuser	9
Preisvergleich des Mustereinfamilienhauses	10
m ² -Preise für Einfamilienhäuser im Kanton Schaffhausen	11
Zusammenfassung Eigenheim-Index	12
Kurzbeschrieb Eigenheim-Index	13
Interpretation der Boxplots	14

Preisindex für Eigentumswohnungen



Preisentwicklung

30.9.2016 bis 31.3.2017

	Schaffhausen	Schweiz
30.9.2016 bis 31.3.2017	+ 1.6 %	+ 1.5 %
31.3.2016 bis 31.3.2017	+ 3.4 %	+ 3.8 %
Seit 1981	+ 134.8 %	+ 200.0 %

Die allgemeinen Preissteigerungen im Schweizer Immobilienmarkt finden auch im letzten Halbjahr weiter ihre Fortsetzung. Im Segment der Eigentumswohnungen lässt sich für den Kanton Schaffhausen in den vergangenen sechs Monaten eine Wertzunahme von 1.6% beobachten. Damit ist der Preisanstieg in der Region praktisch identisch mit dem Schweizer Durchschnitt, welcher für diese Zeitperiode bei 1.5% liegt. Auch auf Jahresbasis befinden sich die beiden Wachstumsraten auf vergleichbarem Niveau. Während der Preisanstieg im landesweiten Mittel 3.8% beträgt, resultiert für den Kanton Schaffhausen ein Wert von 3.4%.

Ein etwas anderes Bild zeigt sich bei der langfristigen Betrachtung. Seit Beginn der Zeitreihe 1981 haben die Preise für Stockwerkeigentum in der Schweiz nominal um 200% zugelegt. Mit anderen Worten kostet die gleiche Wohnung heute dreimal mehr als noch vor 36 Jahren. Etwas moderater fällt die Beurteilung für die Region Schaffhausen aus. Mit einer Wertzunahme von rund 135% kann diese jedoch ebenfalls als beachtlich bezeichnet werden. Wie anhand der Grafik ersichtlich, sind die Preisexplosionen nicht zuletzt auf die Entwicklung der letzten zehn Jahre zurückzuführen.

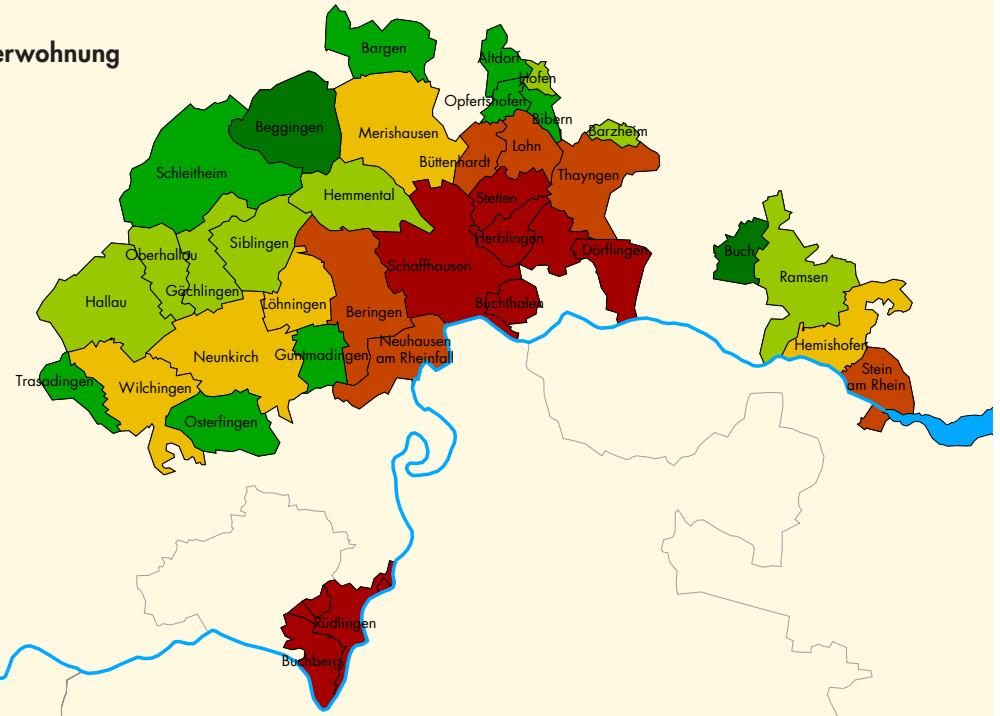


Preisniveau für Eigentumswohnungen

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	Luxusobjekt	
Alter	7 Jahre		Nein
Lage im Ort	Gut		Nein
Qualität Standort der Wohnung im Gebäude	Gut		Nein
Nettowohnfläche in m ²	120		
Anzahl Zimmer	4.5		
Anzahl Badezimmer	2		
Balkon-/Terrassenfläche in m ²	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		



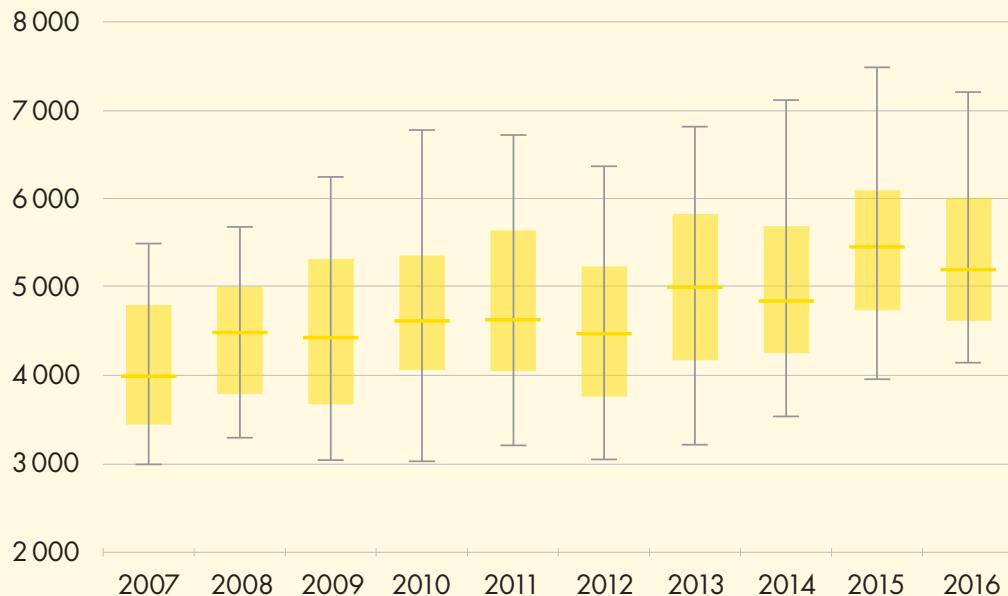
Preisvergleich der Musterwohnung

Preisvergleich der Musterwohnung in ausgewählten Orten nach Postleitzahl

PLZ	Ort	Kanton	Preis in CHF
8200	Schaffhausen	Schaffhausen	676 000
8212	Neuhausen am Rheinfall	Schaffhausen	613 000
8215	Hallau	Schaffhausen	535 000
8222	Beringen	Schaffhausen	603 000
8226	Schleitheim	Schaffhausen	508 000
8234	Stetten	Schaffhausen	714 000
8240	Thayngen	Schaffhausen	621 000
8262	Ramsen	Schaffhausen	540 000
8266	Kreuzlingen	Thurgau	707 000
8500	Frauenfeld	Thurgau	750 000
8400	Winterthur	Zürich	1 090 000
8450	Andelfingen	Zürich	786 000
8704	Meilen	Zürich	1 532 000
8152	Glattbrug	Zürich	977 000
8330	Pfäffikon ZH	Zürich	977 000



m^2 -Preise für Eigentumswohnungen im Kanton Schaffhausen



Beobachtete m^2 -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	5 544	5 461
90%	5 495	5 686	6 260	6 777	6 740	6 369	6 815	7 117	7 485	7 206
3. Quantil	4 800	5 011	5 323	5 360	5 646	5 238	5 833	5 695	6 081	5 999
Median	3 992	4 490	4 428	4 632	4 627	4 485	5 004	4 838	5 447	5 200
1. Quantil	3 451	3 800	3 681	4 068	4 054	3 767	4 177	4 257	4 751	4 622
10%	3 000	3 300	3 049	3 033	3 214	3 055	3 223	3 543	3 962	4 153

Mit den «Boxplot»-Grafiken werden die bezahlten Preise pro m^2 -Nettowohnfläche der effektiv im freien Markt beobachteten Handänderungen dargestellt. Die ausgewiesenen Preise beziehen sich somit nicht auf reine Neubauobjekte, sondern spiegeln die m^2 -Preise der am Markt gehandelten Objekte wider. Die exakte Interpretation der Boxplots sieht man auf der Seite 14.

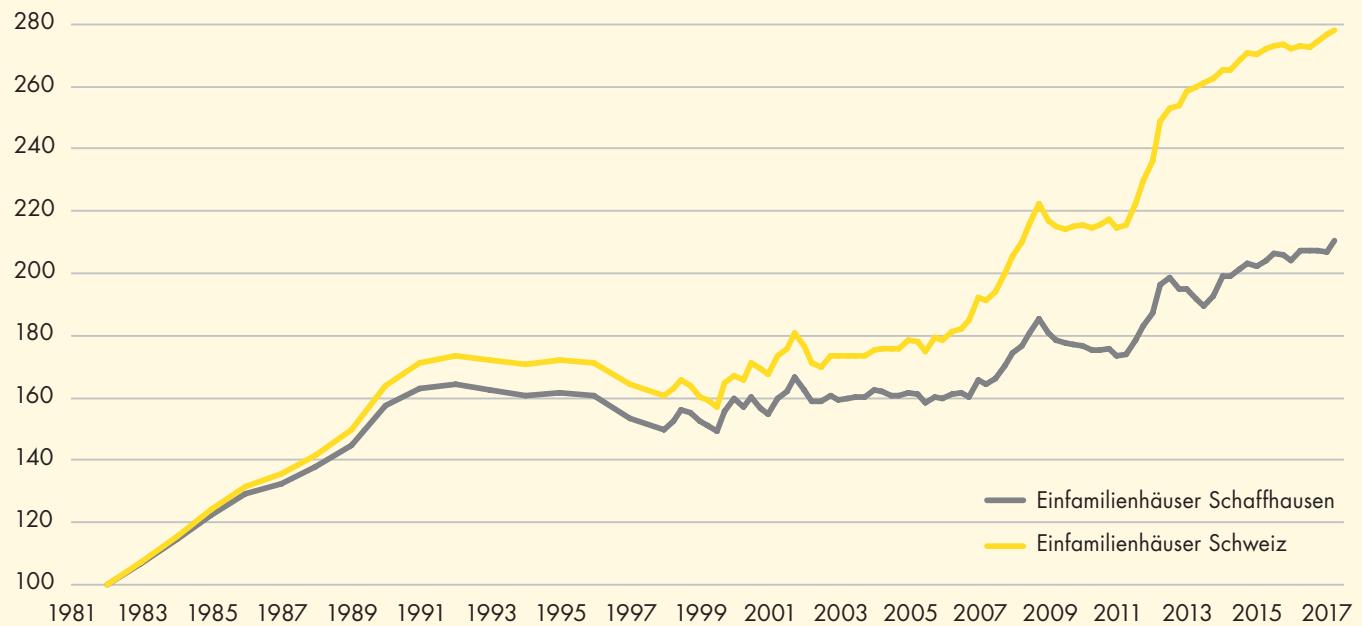
Wie liest man die Grafik

Im Jahr 2016 wurde bei je 50% (Median) der gehandelten Wohnungen ein m^2 -Preis über respektive unter CHF 5 200 bezahlt. 75% (3. Quantil) der Transaktionen erfolgten unter CHF 5 999 pro m^2 Nettowohnfläche, während 25% über dieser Grenze lagen. Für weniger als CHF 4 622 pro m^2 wurden 25% (1. Quantil) der Handänderungen beobachtet und entsprechend für 75% ein m^2 -Preis darüber. Die Schwelle der 10% teuersten Transaktionen lag bei CHF 7 206 und diejenige der 10% günstigsten Transaktionen bei CHF 4 153.

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^2 -Preis bei CHF 4 200 lag, sind aktuell im Mittel beinahe CHF 5 500 aufzuwenden. Anhand der neuesten Zahlen ist zudem ersichtlich, dass sich die Preisschere zwischen den teuersten und den günstigsten Eigentumswohnungen im letzten Jahr wieder etwas verringert hat. Auffallend ist hingegen ein deutlicher Preisanstieg bei den günstigeren Wohnungen seit dem Jahre 2012.

Preisindex für Einfamilienhäuser



Preisentwicklung

30.9.2016 bis 31.3.2017

	Schaffhausen	Schweiz
30.9.2016 bis 31.3.2017	+ 1.5 %	+ 1.5 %
31.3.2016 bis 31.3.2017	+ 1.4 %	+ 1.9 %
Seit 1981	+ 110.3 %	+ 178.2 %

Nachdem sich die Preise für Einfamilienhäuser in der unmittelbaren Vergangenheit eher seitwärts entwickelt haben, lässt sich für das vergangene Halbjahr wieder ein gewisses Wachstum registrieren. Sowohl auf nationaler Ebene wie auch für die Region Schaffhausen resultiert für die letzten sechs Monate ein Plus von 1.5%. Damit haben sich die Preise, nach längerer Zeit, bei beiden Wohneigentumskategorien ähnlich entwickelt. In Kombination mit dem vorhergehenden Semester beträgt die jährliche Wachstumsrate der Einfamilienhäuser im Kanton 1.4% respektive 1.9% für die Schweiz.

In Analogie zu den Wohnungen lassen sich auch bei den Häuserpreisen landesweit deutlich Unterschiede in der langfristigen Entwicklung feststellen. Im Schweizer Durchschnitt haben die Preise seit der Jahrtausendwende um rund zwei Drittel an Wert zugelegt. In der gleichen Zeitspanne zeigt sich für die Region Schaffhausen hingegen lediglich ein Anstieg von knapp einem Drittel. Über den gesamten Beobachtungszeitraum betragen die nominalen Wachstumsraten, also ohne Berücksichtigung von Alterungseffekten oder der Teuerung, 178% für die Schweiz und 110% für Schaffhausen.



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 ²	550	
Nettowohnfläche in m ²	150	
Anzahl Zimmer	5.5	
Anzahl Badezimmer	2	
Raumvolumen in m ³	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	

Luxusobjekt	Nein
Ferienhaus	Nein
Baurecht	Nein
Servitute	Nein



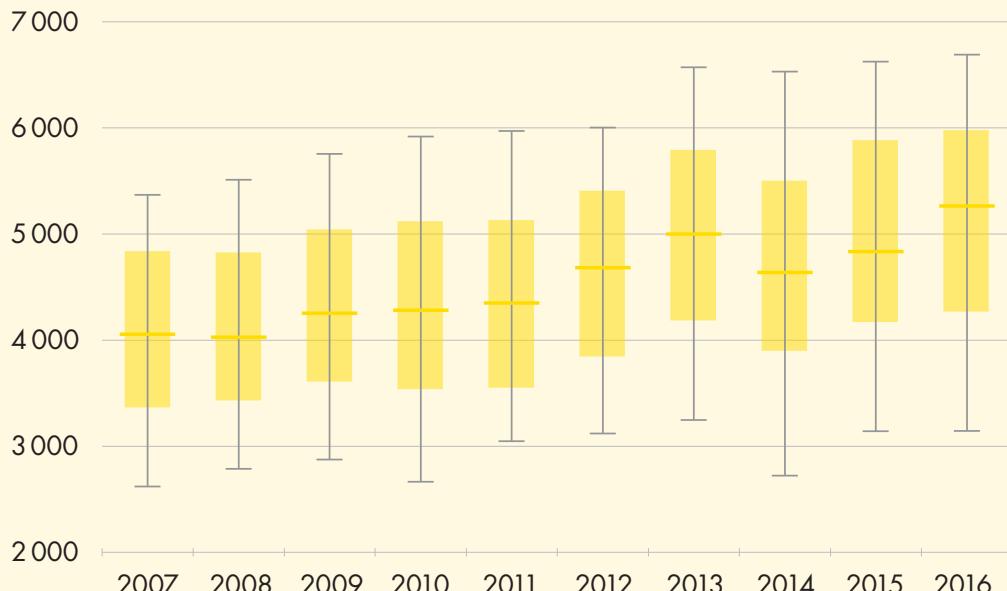
Preisvergleich des Mustereinfamilienhauses

Preisvergleich des Mustereinfamilienhauses in ausgewählten Orten nach Postleitzahl

PLZ	Ort	Kanton	Preis in CHF
8200	Schaffhausen	Schaffhausen	1 019 000
8213	Neunkirch	Schaffhausen	847 000
8224	Löhningen	Schaffhausen	855 000
8212	Neuhausen am Rheinfall	Schaffhausen	919 000
8217	Wilchingen	Schaffhausen	806 000
8234	Stetten	Schaffhausen	1 087 000
8240	Thayngen	Schaffhausen	929 000
8260	Stein am Rhein	Schaffhausen	928 000
8266	Steckborn	Thurgau	1 064 000
8500	Frauenfeld	Thurgau	1 142 000
8957	Spreitenbach	Zürich	1 256 000
8450	Andelfingen	Zürich	1 211 000
8400	Winterthur	Zürich	1 714 000
8700	Küschnacht ZH	Zürich	2 723 000
8308	Illnau	Zürich	1 381 000



m²-Preise für Einfamilienhäuser im Kanton Schaffhausen



Beobachtete m²-Preise für Einfamilienhäuser Kanton Schaffhausen (in CHF)

EFH	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Durchschnitt	4 023	4 143	4 314	4 324	4 376	4 623	4 969	4 738	4 919	5 083
90%	5 366	5 508	5 745	5 917	5 960	5 994	6 565	6 524	6 611	6 670
3. Quantil	4 837	4 823	5 041	5 117	5 124	5 405	5 788	5 500	5 877	5 956
Median	4 054	4 025	4 240	4 278	4 329	4 684	5 000	4 627	4 825	5 276
1. Quantil	3 365	3 431	3 596	3 537	3 546	3 846	4 184	3 898	4 160	4 258
10%	2 622	2 787	2 878	2 666	3 048	3 121	3 248	2 723	3 118	3 138

Mit den «Boxplot»-Grafiken werden die bezahlten Preise pro m²-Nettowohnfläche der effektiv im freien Markt beobachteten Handänderungen dargestellt. Die ausgewiesenen Preise beziehen sich somit nicht auf reine Neubauobjekte, sondern spiegeln die m²-Preise der am Markt gehandelten Objekte wider. Die exakte Interpretation der Boxplots sieht man auf der Seite 14.

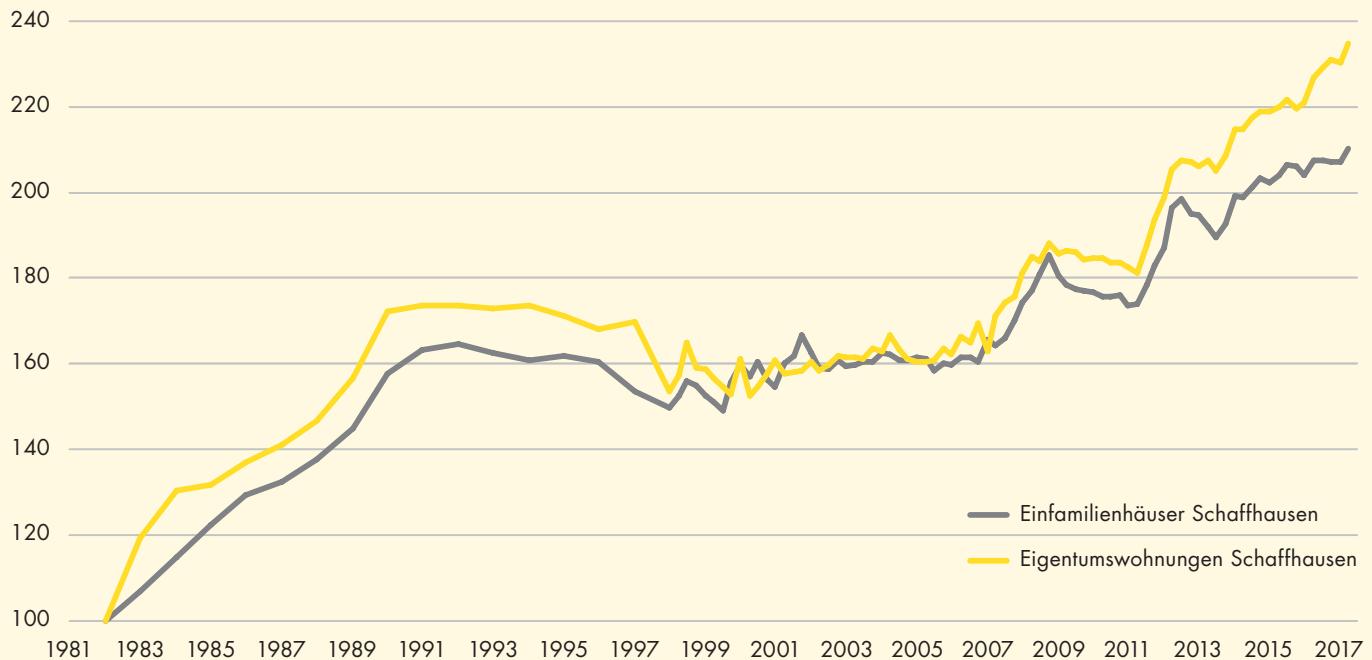
Wie liest man die Grafik

Im Jahr 2016 wurde bisher bei je 50% (Median) der gehandelten Einfamilienhäuser ein m²-Preis über respektive unter CHF 5 276 bezahlt. 75% (3. Quantil) der Transaktionen erfolgten unter CHF 5 956 pro m² Nettowohnfläche, während 25% über dieser Grenze lagen. Für weniger als CHF 4 258 pro m² wurden 25% (1. Quantil) der Handänderungen beobachtet und entsprechend für 75% ein Quadratmeterpreis darüber. Die Schwelle der 10% teuersten Transaktionen lag bei CHF 6 670 und diejenige der 10% günstigsten Transaktionen bei CHF 3 138.

Fazit

Obwohl die qualitätsbereinigte Entwicklung der Häuserpreise nur moderat nach oben zeigt, lässt sich anhand des aktuellen Medianwerts ein beachtlicher Anstieg des Quadratmeterpreises erkennen. Dies kann darauf zurückgeführt werden, dass in der vergangenen Periode im Schnitt eher kleinere und/oder qualitativ bessere Einfamilienhäuser gehandelt wurden. Die restlichen Quantilswerte pro m² Nettowohnfläche sind im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert.

Zusammenfassung Eigenheim-Index der Schaffhauser Kantonalbank



	Schaffhausen		Schweiz	
	EFH	StwE	EFH	StwE
30.9.2016 bis 31.3.2017	+ 1.5%	+ 1.6%	+ 1.5%	+ 1.5%
31.3.2016 bis 31.3.2017	+ 1.4%	+ 3.4%	+ 1.9%	+ 3.8%
Seit 1981	+ 110.3%	+ 134.8%	+ 178.2%	+ 200.0%

Basierend auf der Auswertung der neuesten Markttransaktionen lassen sich in der Region weiterhin steigende Immobilienpreise beobachten. Sowohl der Index für Einfamilienhäuser der Schaffhauser Kantonalbank wie auch derjenige für Eigentumswohnungen weisen im letzten Halbjahr eine Wertzunahme aus, welche sich in etwa mit den landesweiten Zahlen deckt. Wird die Entwicklung jedoch über einen längeren Horizont betrachtet, schwingt die Kategorie der Eigentumswohnungen deutlich oben aus. Gleichzeitig sind die regionalen Wachstumsraten im Vergleich zum Schweizer Durchschnitt bescheidener.

Ob sich der generelle Aufwärtstrend auch in den nächsten Monaten fortsetzt, hängt nicht zuletzt von den politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ab. Nach dem überraschenden Wahlergebnis in den USA und dem Brexit-Entscheid stehen in Europa weitere wegweisende Abstimmungen an. Je nach Ausgang sind Auswirkungen auf die Zinslandschaft und den Euro-Franken-Wechselkurs nicht ausgeschlossen. Außerdem sind auch die Forderungen nach flexiblern Finanzierungsmöglichkeiten noch nicht verstummt, was einen anregenden Effekt auf die Nachfrage ausüben könnte.



Kurzbeschrieb Eigenheim-Index

Seit dem Frühjahr 2007 publiziert IAZI¹ 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).

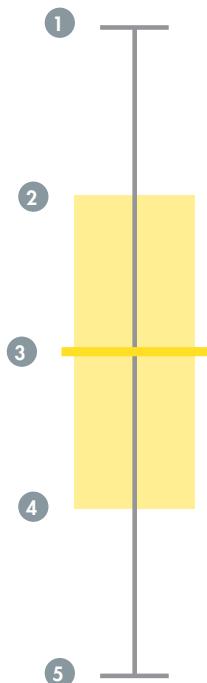
Hedonische Methode

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.

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)

Interpretation der Boxplots

Die Grafik zeigt, wie die m²-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

04.2017

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

Beratungscenter

8214 Gächlingen
Gemeindehausplatz 3
Telefon +41 52 533 34 00

E-Mail

info@shkb.ch

Internet

www.shkb.ch

