

Standortattraktivität steigt, Immobilienmarkt profitiert



Im gesamtschweizerischen Vergleich der Entwicklung der Eigenheimpreise befindet sich die Region Schaffhausen weiterhin im attraktiven Mittelfeld. Dank günstiger Finanzierungsbedingungen ist der Erwerb von Wohneigentum wieder erschwinglicher geworden.

Gloria Grande, Kundenberaterin Finanzierung Private Kunden

Der Schaffhauser Wohneigentumsmarkt erfreute sich im vergangenen Halbjahr weiterhin einer grossen Beliebtheit. Die wachsende Zahlungsbereitschaft der Käuferinnen und Käufer zeugt von der weiter gestiegenen Standortattraktivität des Kantons, die bereits im Vorjahr zu einer rekordhohen Bevölkerungszunahme geführt hat. 2024 zeichnet sich ein neuer Spitzenwert ab. Neben den zahlreichen international Zuziehenden zählt die Region viele neue Einwohnerinnen und Einwohner aus den Kantonen Zürich und Thurgau, angezogen von der hohen Wohnqualität und den im Vergleich moderaten Immobilienpreisen. Gleichzeitig haben sich im Laufe des Jahres die Finanzierungsbedingungen durch das gesunkene Niveau der Hypothekarzinsätze deutlich verbessert. Angesichts der wirtschaftlichen Entwicklungen sind weitere Senkungen des Leitzinses wahrscheinlich, was die Rahmenbedingungen für Immobilienfinanzierungen voraussichtlich weiter begünstigen könnte.

Preise für Eigentumswohnungen steigen

Auf dem Eigenheimmarkt bewirkt der anhaltende Nachfragegedruck eine erneute Anhebung der Immobilienpreise.

Ein deutlicher Anstieg von 2.7% ist bei den Eigentumswohnungen zu verzeichnen, wobei der Zuwachs immer noch unter dem gesamtschweizerischen Durchschnitt von 3.8% liegt. Die wachsende Zahl der Handänderungen verdeutlicht, dass der Schaffhauser Wohnungsmarkt in den letzten Monaten an Attraktivität gewonnen hat.

Die Transaktionen von Immobilien liegen im Kanton aktuell über dem Durchschnitt der letzten Jahre, während landesweit eine Seitwärtsbewegung feststellbar ist. Ein Vergleich der langfristigen Preisentwicklung seit 1998 verdeutlicht, weshalb nach wie vor viele Interessierte ihren Wunsch nach einer eigenen Wohnung in Schaffhausen verwirklichen können: Mit einem Zuwachs der Preise für Eigentumswohnungen von knapp 84% fällt die Differenz zur schweizweiten Steigerung von über 133% im gleichen Zeitraum beachtlich aus.

Einfamilienhäuser weiterhin stark nachgefragt

Rund ein Drittel der Schaffhauser Haushalte wohnt im eigenen Heim – und zahlreiche weitere möchten diesen Traum für sich ebenfalls realisieren. Viele Familien hegen den Wunsch

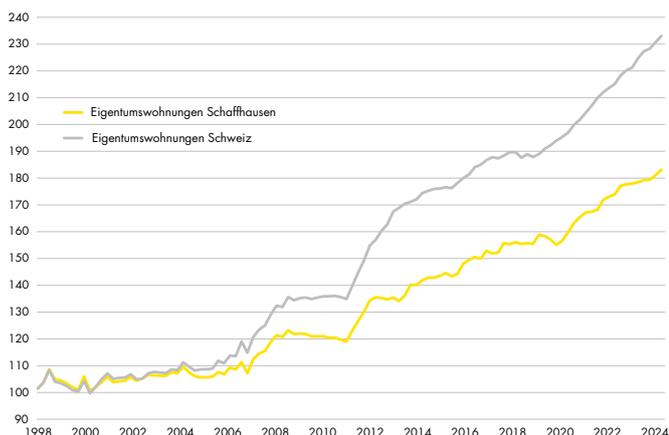
vom eigenen Häuschen. Dafür waren die Käuferinnen und Käufer am freien Markt innert Jahresfrist bereit, 3.8% höhere Preise zu entrichten. Der kantonale Preiszuwachs im Häusermarkt bewegte sich damit auf Jahresbasis im Gleichschritt mit dem schweizweiten Durchschnitt (+3.8%).

Obwohl seit Beginn der Erhebung noch nie weniger neue Einfamilienhäuser gebaut wurden als 2023, zeichnet sich aktuell eine leicht wachsende Verfügbarkeit ab. Wie aus der jüngsten Leerwohnungszählung hervorgeht, ist die Menge aktuell ungenutzter Einfamilienhäuser zum zweiten Mal in Folge leicht gestiegen und lag am Stichtag

(01.06.2024) bei rund 80 Einheiten – dies entspricht in etwa dem langjährigen Durchschnitt. Dabei dürfte es sich vorwiegend um in die Jahre gekommene Objekte handeln. Dass die leichte Ausweitung auf der Angebotsseite zu einer spürbaren Entspannung führt, ist nicht zu erwarten. Aufgrund der starken Nachfrage aus dem In- und Ausland und der vorteilhaften Finanzierungsbedingungen ist von einer raschen Absorbierung auszugehen. Es ist folglich damit zu rechnen, dass die starke Marktaktivität weiter zunehmen wird und die Preise aufgrund von beschränktem Angebot und anhaltender Nachfrage weiter steigen werden.

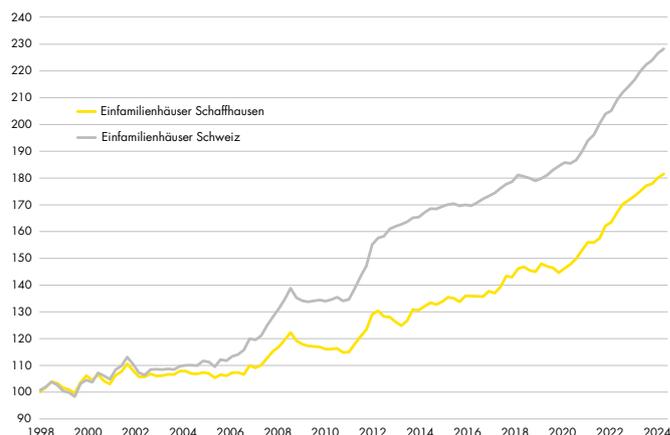
Wie haben sich die Preise seit 1998 entwickelt?

Preisentwicklung der Eigentumswohnungen



Preisentwicklung	Schaffhausen	Schweiz
31.03.2024 bis 30.09.2024	+2.1%	+2.1%
30.09.2023 bis 30.09.2024	+2.7%	+3.8%
Seit 1998	+83.7%	+133.4%

Preisentwicklung der Einfamilienhäuser



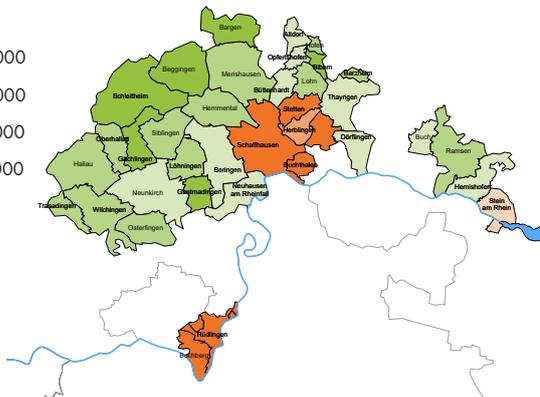
Preisentwicklung	Schaffhausen	Schweiz
31.03.2024 bis 30.09.2024	+2.2%	+1.9%
30.09.2023 bis 30.09.2024	+3.8%	+3.8%
Seit 1998	+87.1%	+128.5%

Wo lässt sich günstig wohnen?

Aktuelles Preisniveau der Eigentumswohnungen

Preisbandbreiten für die Musterwohnung Baujahr 2017

- > 850'000
- 800'000–850'000
- 750'000–800'000
- 700'000–750'000
- 650'000–700'000
- < 650'000

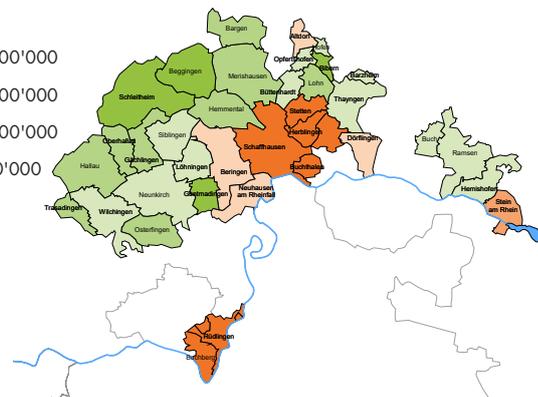


Die Preisbandbreiten gelten für eine 4.5-Zimmer-Musterwohnung, die 7-jährig ist, sich an guter Lage befindet, 120m² gross ist und über einen Tiefgaragenplatz verfügt.

Aktuelles Preisniveau der Einfamilienhäuser

Preisbandbreiten für das Mustereinfamilienhaus Baujahr 2017

- > 1'300'000
- 1'200'000–1'300'000
- 1'100'000–1'200'000
- 1'000'000–1'100'000
- 900'000–1'000'000
- < 900'000



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.

Wie sind die Preise in den einzelnen Gemeinden?

Preisvergleich einer Musterwohnung

PLZ	Kanton	Preis in CHF
8200 Schaffhausen	Schaffhausen	882'000
8212 Neuhausen	Schaffhausen	736'000
8224 Löhningen	Schaffhausen	693'000
8213 Neunkirch	Schaffhausen	731'000
8234 Stetten	Schaffhausen	932'000
8239 Dörflingen	Schaffhausen	728'000
8260 Stein am Rhein	Schaffhausen	794'000
8454 Buchberg	Schaffhausen	893'000
8266 Steckborn	Thurgau	885'000
8008 Zürich	Zürich	2'677'000
8600 Dübendorf	Zürich	1'227'000
8400 Winterthur	Zürich	1'415'000

Preisvergleich eines Mustereinfamilienhauses

PLZ	Kanton	Preis in CHF
8200 Schaffhausen	Schaffhausen	1'388'000
8212 Neuhausen	Schaffhausen	1'187'000
8224 Löhningen	Schaffhausen	1'073'000
8213 Neunkirch	Schaffhausen	1'054'000
8234 Stetten	Schaffhausen	1'368'000
8239 Dörflingen	Schaffhausen	1'113'000
8260 Stein am Rhein	Schaffhausen	1'275'000
8454 Buchberg	Schaffhausen	1'342'000
8266 Steckborn	Thurgau	1'503'000
8008 Zürich	Zürich	4'780'000
8600 Dübendorf	Zürich	2'283'000
8400 Winterthur	Zürich	2'348'000

Wieviel wird für 1 m² Wohnfläche bezahlt?

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

STWE	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Durchschnitt	5'845	6'265	6'651	6'390	6'631	6'650
90% Quantil	7'848	8'082	8'883	8'185	8'482	8'792
Median	5'833	6'256	6'384	6'410	6'462	6'644
10% Quantil	4'108	4'540	4'652	4'800	5'262	4'794

Das Quantil bezeichnet einen Schwellenwert in der Verteilung der beobachteten Transaktionswerte. Bei den Eigentumswohnungen liegt der m²-Preis im Jahr 2024 in Schaffhausen in 80% der bis Ende September beobachteten Fälle zwischen CHF 4'794 (10% Quantil) und CHF 8'792 (90% Quantil). Bei je 50% (Median) der gehandelten Eigentumswohnungen betrug der Quadratmeterpreis mehr bzw. weniger als CHF 6'644.

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

EFH	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Durchschnitt	5'363	5'520	5'720	6'273	6'383	6'665
90% Quantil	7'491	7'241	8'012	8'500	8'187	9'028
Median	5'214	5'513	5'665	6'123	6'148	6'609
10% Quantil	3'432	3'784	3'605	4'329	4'161	4'054

Pro Quadratmeter werden günstigere Einfamilienhäuser zustandsbedingt für geringere Preise gehandelt als Eigentumswohnungen. In 10% der Fälle kostet ein Quadratmeter Wohnfläche in Schaffhausen im Jahr 2024 weniger als CHF 4'054. Für die teuersten 10% der Transaktionen im selben Jahr ist ein m²-Preis über CHF 9'028 zu beobachten. Im Durchschnitt kostet ein Quadratmeter Wohnfläche ohne Berücksichtigung der Objekteigenschaften CHF 6'665.

Kurzbeschreibung des Eigenheim-Index

Seit dem Frühjahr 2007 erstellt IAZI¹ im Auftrag der Schaffhauser Kantonalbank, speziell 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. Die Zahlen stützen sich also nicht auf in Inseraten publizierte Wunschpreise. IAZI deckt mit seinen Erhebungen über 80% der Liegenschaftstransaktionen in der Schweiz ab, was mehr als 30'000 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.

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).

Hedonische Methode

Die hedonische Bewertung ist ein Vergleichswert-Verfahren, das von IAZI zur Beurteilung des Schweizer Immobilienmarkts eingeführt wurde. Bei diesem Verfahren wird eine Liegenschaft mit tausenden gehandelten Objekten verglichen, um den Preis zu ermitteln, den vergleichbare Objekte an vergleichbarer Lage in den letzten Monaten erzielt haben.

Konkret wird auf der Basis von effektiven Transaktionspreisen mit einer statistischen Methode und unter Berücksichtigung von Eigenschaften wie Lage, Alter, Zustand, Grösse der Immobilie oder Entfernung zur nächsten Grossagglomeration ein Preisindex erstellt. Dieser widerspiegelt die effektive Marktentwicklung. Da eine Vielzahl von Eigenschaften berücksichtigt wird, steigt oder sinkt der Index nicht, wenn in einer bestimmten Periode qualitativ hochwertige Objekte oder weniger interessante Liegenschaften gehandelt werden. Der Eigenheim-Index der Schaffhauser Kantonalbank basiert auf diesem Verfahren.

Impressum

Herausgeberin Schaffhauser Kantonalbank | Vorstadt 53 | 8201 Schaffhausen | +41 52 635 22 22 | info@shkb.ch

Redaktion Abteilung Finanzierung Private Kunden | **Redaktionsschluss** 16. Oktober 2024, erscheint halbjährlich | **Publikation** www.shkb.ch/publikationen