

«Hohe Wohnqualität führt zu Zuzug»

Interview

Der Kauf einer Immobilie ist eine emotionale Entscheidung. Was für Kaufinteressenten wichtig ist und warum man nicht zwingend auf tiefere Zinsen warten sollte. Ein Gespräch mit Immobilienexpertin Gloria Grande.

Eva Schmid

Frau Grande, die Stadt Schaffhausen und Stein am Rhein sind jüngst in einem Ranking der UBS unter den Top 10 bewerteten Städten gelandet. Im Eigenheimindex, den die Schaffhauser Kantonalbank halbjährlich erstellt, sehen wir einen Anstieg bei Preisen für Wohneigentum. Wie bewerten Sie diese Entwicklung?

Gloria Grande: Der Kanton Schaffhausen hat sich in den vergangenen Jahren zu einem immer attraktiveren Standort entwickelt – sowohl für internationale Firmen als auch für Zuziehende. Wir haben eine sehr gute Infrastruktur, gute Schulen und den Rhein als natürliches Erholungsgebiet. Daraus ergibt sich insgesamt eine hohe Lebensqualität. Neben den international Zuziehenden ist besonders der Zuzug vieler neuer Einwohnerinnen und Einwohner aus den benachbarten Kantonen Zürich und Thurgau bemerkenswert. Sie werden von der hohen Wohnqualität und den im Vergleich moderaten Immobilienpreisen angezogen. Trotz der steigenden Preise ist in Schaffhausen und Umgebung nach wie vor bezahlbarer Wohnraum vorhanden. Das ist selten in unserer heutigen Zeit.

Wie hoch ist die Nachfrage nach Wohneigentum von ausserhalb des Kantons?

Gloria: Wir spüren ein wachsendes Interesse am Immobilienmarkt von Personen, die noch ausserhalb des Kantons wohnen.

«Die Nachfrage nach Eigentum wird stark bleiben.»

Neben den im schweizerischen Vergleich bezahlbaren Kaufpreisen wird vor allem die sehr gute Anbindung an Zürich und die hohe Lebensqualität geschätzt. Vermehrt haben wir auch Anfragen von Schaffhauserinnen und Schaffhausern, die nach län-



Immobilienexpertin Gloria Grande von der Schaffhauser Kantonalbank berät private Kundinnen und Kunden zur Finanzierung ihres Eigenheims.

BILD MELANIE DUCHENE

Online-Tipps

Wie viel darf mein Eigenheim kosten? Dafür gibt es von vielen Banken einen **Hypothekenrechner**, den man online nutzen kann. So erhält man ein erstes grobes Bild bezüglich der eigenen Tragbarkeit. Ebenfalls online gibt es unter **foerderegeldrechner.sh.ch** ein Programm des Kantons Schaffhausen, mit dem mögliche Fördersummen für energetische Sanierung berechnet werden können.

gerem Aufenthalt in anderen Regionen über eine Rückkehr in ihren Heimatkanton nachdenken. Oftmals spielt die Familienplanung eine zentrale Rolle bei der Entscheidung, in den ursprünglichen Wohnkanton zurückzukehren.

Wie findet man heraus, was man sich realistisch leisten kann?

Gloria: Grundsätzlich sollte man 20 Prozent Eigenkapital mitbringen, davon sollten mindestens zehn Prozent harte Eigenmittel wie Ersparnisse, Säule-3a-Gelder, Schenkungen oder Erbvorzüge sein. Weitere zehn Prozent können bei selbst bewohntem Eigenheim aus einem Pensionskassenvorbezug stammen. Sind diese Bedingungen erfüllt, lässt sich die verbleibende Summe von 80 Prozent durch eine Hypothek finanzieren. Dabei dürfen kalkulatorische Zinsen, Amortisation und Nebenkosten nicht mehr als einen Drittel

vom Nettoeinkommen ausmachen. Wer ein Haus für eine Million Franken kauft, sollte in etwa ein jährliches Haushalts-Nettoeinkommen von 160 000 Franken haben.

Im Eigenheimindex wird ein geringeres Preiswachstum bei Eigentumswohnungen als bei Einfamilienhäusern festgestellt. Was sind die Gründe?

Gloria: Seit der Coronazeit sind insbesondere kleinere und bezahlbare Häuser mit Garten äusserst gefragt. Die hohe Nachfrage führt in diesem Segment zu einem stärkeren Preiswachstum. Käuferinnen und Käufer sind auch teilweise bereit, höhere Preise für solche begehrten Objekte zu zahlen.

Wie schätzen Sie die Situation in den kommenden Jahren ein, werden die Preise weiter nach oben gehen, oder ist ein Ende des Preisanstiegs absehbar?

Gloria: Wie sich die Preise entwickeln, ist schwer abzuschätzen. Trotz der Erstellung von neuem Wohnraum reicht das Angebot nicht aus. Aus heutiger Sicht gehen wir davon aus, dass die Nachfrage nach Wohneigentum stark bleibt und die Preise voraussichtlich weiter steigen werden.

Dann lieber jetzt schnell zugreifen und nicht auf niedrige Zinsen warten?

Gloria: Der Kauf einer Immobilie ist für viele Menschen eine sehr emotionale Entscheidung. Viele Interessenten suchen seit längerer Zeit nach dem passenden Objekt. Dabei spielen nicht nur persönliche Präferenzen, sondern auch die Entwicklung der Zinsen eine Rolle. Aber: Wenn Sie jetzt das richtige Objekt zu einem für Sie vertretbaren Preis finden, sollten Sie zugreifen. Die Markterwartung ist, dass die Nationalbank den Leitzins weiter senken könnte, aber der aktuelle durchschnittliche Zinssatz für eine zehnjährige Festhypothek liegt mit unter 2,0 Prozent historisch gesehen bereits auf einem attraktiven Niveau.

Was für Haustypen stehen im Kanton überhaupt leer?

Gloria: Da aktuell nur wenige Neubauten auf den Markt kommen, konzentriert sich das Angebot vor allem auf Bestandsimmobilien. Es sind viele ältere Objekte auf dem Markt, bei denen ein Umbau einkalkuliert werden muss. Viele potenzielle Kaufinteressenten haben grossen Respekt davor und fragen sich, ob sie eine neue Heizung, neue Leitungen oder gar ein neues komplettes Bad oder eine neue Küche benötigen. Wir empfehlen, eine sachverständige Person, zum Beispiel einen Architekten, zur Besichtigung mitzunehmen. Zudem können kantonale Energieberatungsstellen bei energetischen Sanierungen unterstützen, was nicht nur den Wert der Immobilie steigert, sondern langfristig auch Kosten sparen kann.

Haben Sie einen Tipp, wie man sich in Bieterverfahren am besten verhält?

Gloria: Besonders herausfordernd sind Bieterverfahren, bei denen kein fixer Kaufpreis festgelegt wird. Kaufwillige müssen ein Gebot unterbreiten, was immer sehr undankbar und emotional herausfordernd ist, da man mit verdeckten Karten spielt. Für potenzielle Käuferinnen und Käufer ist es daher unerlässlich, ihren finanziellen Spielraum vorab mit ihrer Hausbank abzuklären. Übersteigt der Kaufpreis den von der Bank ermittelten Verkehrswert, muss der Mehrpreis zusätzlich mit eigenen Mitteln bezahlt werden. Daher ist eine gute Absprache mit der Bank sehr wichtig, um sich finanziell nicht zu übernehmen.

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



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 |

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



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 |

QUELLE ZVG/SHKB