



Wohneigentum als sicherer Hafen



Die herausfordernde Wirtschaftslage scheint dem Eigenheimmarkt noch nichts anzuhaben. Die Preise sind wieder gestiegen. Die Unsicherheiten dürften den Wunsch nach den eigenen vier Wänden stützen und die Bedeutung von Immobilien als sicheren Hafen verstärken. Es ist jedoch mit einer Verlangsamung der Preisdynamik zu rechnen, was wiederum eine Chance für die Käuferschaft ist.

Mila Pagnin, Kundenberaterin Immobilien-Investoren

Preiskurve für Eigentumswohnungen flacht leicht ab

Die aktuellsten Transaktionsdaten zeigen, wie krisenresistent der Markt für Stockwerkeigentum ist. Mit einer Zunahme von 1.3% im vergangenen Halbjahr erreichen die Preise für Eigentumswohnungen im Kanton Schaffhausen neue Höchstwerte. Die kleinere Wachstumsrate dürfte jedoch auf eine langsame Entspannung des Preisanstiegs hinweisen. Diese Entwicklung entspricht auch dem landesweiten Trend. Lange Zeit begünstigte das Tiefzinsumfeld die Nachfrage nach Wohnungen. Frei nach dem Motto «Kaufen ist günstiger als Mieten» verzeichnete diese Kategorie seit 1998 Steigerungen im Kanton um rund 74% und landesweit um 115%. Mit den erhöhten Finanzierungskosten dürfte eine Mietwohnung je nach lokaler Marktentwicklung und Lage aber wieder zur günstigeren Alternative werden. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage ist jedoch kein flächendeckender Preiseinbruch bei Stockwerkeinheiten zu erwarten.

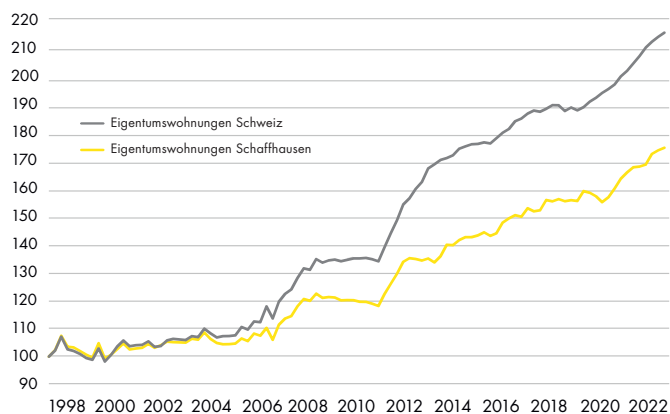
Häusermarkt trotz der schwierigen Wirtschaftslage

Seit Beginn der Corona-Krise sind die Preise für Einfamilienhäuser im Kanton Schaffhausen rasant gestiegen. Gestützt

durch die stetige Zuwanderung haben die Preise für Einfamilienhäuser im Kanton Schaffhausen in den letzten zwölf Monaten nochmals um beachtliche 7.5% an Wert zugelegt. Damit wird der schweizweite Anstieg von 6.7% sogar übertroffen. Für diese erneute Zunahme sind unterschiedliche Einflüsse verantwortlich. Der Kanton Schaffhausen profitiert beispielsweise von einem tendenziell gemässigten Preisniveau: Während die Preise für Häuser im landesweiten Mittel seit 1998 ohne Berücksichtigung der Teuerung oder der Alterung um rund 109% gestiegen sind, ist für denselben Zeitraum im Kanton Schaffhausen ein Wachstum von rund 72% zu verzeichnen. Ausserdem führt die Nähe zu ausserkantonalen Wirtschaftszentren zu einer hohen Attraktivität als Wohnort. So zeigt sich, dass die Hauspreise selbst der eingetretenen Zinswende standhalten. Denkbar ist auch, dass geopolitische Unsicherheiten die Bedeutung der eigenen vier Wände für Kaufwillige nochmals erhöht hat. Zudem dürften Sachwerte wie Immobilien einen gewissen Inflationschutz bieten. Obwohl kurzfristig keine Trendumkehr zu erwarten ist, könnte die Preisdynamik in den nächsten Monaten abgebremst werden.

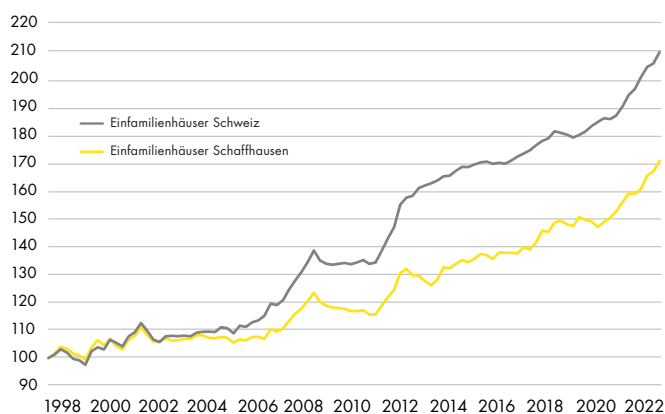
Wie haben sich die Preise seit 1998 entwickelt?

Preisentwicklung der Eigentumswohnungen



Preisentwicklung	Schaffhausen	Schweiz
31.03.2022 bis 30.09.2022	+ 1.3 %	+ 1.5 %
30.09.2021 bis 30.09.2022	+ 4.0 %	+ 4.0 %
Seit 1998	+ 74.3 %	+ 115.2 %

Preisentwicklung der Einfamilienhäuser



Preisentwicklung	Schaffhausen	Schweiz
31.03.2022 bis 30.09.2022	+ 3.2 %	+ 2.6 %
30.09.2021 bis 30.09.2022	+ 7.5 %	+ 6.7 %
Seit 1998	+ 71.6 %	+ 109.3 %

Wo lässt sich günstig wohnen?

Aktuelles Preisniveau von Eigentumswohnungen

Preisbandbreiten für die Musterwohnung Baujahr 2015

■ > 750'000

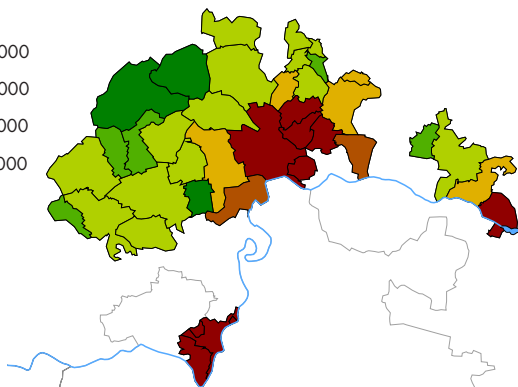
■ 700'000–750'000

■ 650'000–700'000

■ 600'000–650'000

■ 550'000–600'000

■ < 550'000



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 von Einfamilienhäusern

Preisbandbreiten für das Mustereinfamilienhaus Baujahr 2015

■ > 1'200'000

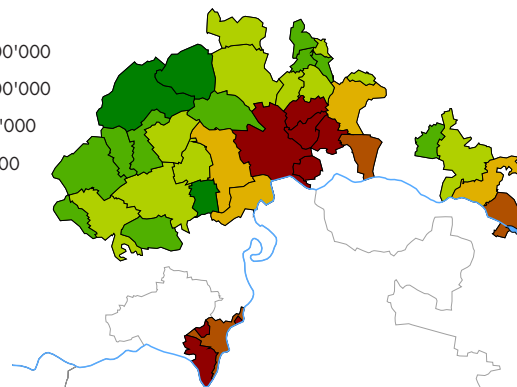
■ 1'100'000–1'200'000

■ 1'000'000–1'100'000

■ 900'000–1'000'000

■ 800'000–900'000

■ < 800'000



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	826'000
8212 Neuhausen	Schaffhausen	707'000
8215 Hallau	Schaffhausen	610'000
8224 Löhningen	Schaffhausen	799'000
8235 Lohn	Schaffhausen	643'000
8240 Thayngen	Schaffhausen	644'000
8260 Stein am Rhein	Schaffhausen	688'000
8455 Rüdlingen	Zürich	757'000
8008 Zürich	Zürich	2'126'000
8400 Winterthur	Zürich	1'317'000
8500 Frauenfeld	Thurgau	877'000
8820 Wädenswil	Zürich	1'508'000

Preisvergleich eines Mustereinfamilienhauses

PLZ	Kanton	Preis in CHF
8200 Schaffhausen	Schaffhausen	1'273'000
8212 Neuhausen	Schaffhausen	1'089'000
8215 Hallau	Schaffhausen	898'000
8224 Löhningen	Schaffhausen	1'187'000
8235 Lohn	Schaffhausen	975'000
8240 Thayngen	Schaffhausen	967'000
8260 Stein am Rhein	Schaffhausen	1'033'000
8455 Rüdlingen	Schaffhausen	1'180'000
8008 Zürich	Zürich	3'712'000
8400 Winterthur	Zürich	2'162'000
8500 Frauenfeld	Thurgau	1'388'000
8820 Wädenswil	Zürich	2'432'000

Wieviel wird für 1 m² Wohnfläche bezahlt?

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

STWE	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Durchschnitt	5'823	5'887	5'868	6'242	6'673	6'610
90% Quantil	7'739	7'924	7'855	8'042	8'902	8'695
Median	5'659	5'746	5'926	6'253	6'379	6'372
10% Quantil	4'266	4'131	4'083	4'532	4'668	4'738

Das Quantil bezeichnet einen Schwellenwert in der Verteilung der beobachteten Transaktionswerte. Bei den Eigentumswohnungen liegt der m²-Preis im Jahr 2022 in 80% der bis Ende September beobachteten Fälle zwischen CHF 4'738 (10% Quantil) und CHF 8'695 (90% Quantil). Bei je 50% (Median) der gehandelten Eigentumswohnungen betrug der Quadratmeterpreis mehr bzw. weniger als CHF 6'372.

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

EFH	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Durchschnitt	5'097	5'411	5'335	5'526	5'749	6'152
90% Quantil	6'917	7'408	7'352	7'237	8'046	8'445
Median	5'007	5'487	5'232	5'513	5'694	6'071
10% Quantil	3'555	3'407	3'418	3'793	3'672	4'296

Pro Quadratmeter werden Einfamilienhäuser üblicherweise für geringere Preise gehandelt als Eigentumswohnungen. In 10% der Fälle kostet ein Quadratmeter Wohnfläche im 2022 weniger als CHF 4'296. Für die teuersten 10% der Transaktionen im selben Jahr ist ein m²-Preis über CHF 8'445 zu beobachten. Im Durchschnitt kostet ein Quadratmeter Wohnfläche ohne Berücksichtigung der Objekteigenschaften CHF 6'152.

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** 26. Oktober 2022, erscheint halbjährlich

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