

# Der Schaffhauser Eigenheimmarkt ist weiterhin attraktiv

Schaffhausen sticht weiterhin durch ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis hervor. Aufgrund des begrenzten Angebots an Wohneigentum und des starken Bevölkerungswachstums in der Region, bleibt die Nachfrage nach Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen gleichermassen intakt.

Miro Perovic, Leiter Finanzierung Private Kunden



Die Preisentwicklung im Schaffhauser Eigenheimmarkt hat sich im letzten Halbjahr weiter beruhigt. Basierend auf der Auswertung der neusten Transaktionszahlen sind die Preise für Wohneigentum in den letzten Monaten kaum mehr gestiegen. Schweizweit ist nach wie vor eine stärkere Dynamik zu beobachten. Aufgrund des spürbar tieferen Preisniveaus bleibt der Schaffhauser Eigenheimmarkt im gesamtschweizerischen Vergleich unverändert attraktiv. Dem begrenzten Angebot an Wohneigentum steht zudem weiterhin eine intakte Nachfrage gegenüber, die unter anderem auf ein stark überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum zurückzuführen ist.

## **Geringes Preiswachstum bei Eigentumswohnungen**

Innert Jahresfrist sind die Preise für Eigentumswohnungen im Kanton mit +1.0% nur noch leicht gestiegen. Dagegen ist gesamtschweizerisch ein Zuwachs von +3.7% zu verzeichnen. Dass der landesweite Markt in den letzten Monaten etwas angespannter ist, zeigt auch der Blick auf die Transaktionszahlen: Während auf nationaler Ebene ein spürbarer Rückgang der Anzahl verkaufter Wohneinheiten feststellbar ist, erweist sich das gehandelte Volumen in Schaffhausen als stabil. Auch langfristig bestätigt sich die gemässigtere Entwicklung der Wohnungspreise im Kanton: Seit 1998 haben

die hiesigen Werte um rund 80% zugelegt. Im Vergleich dazu sind die Preise landesweit um fast 130% gestiegen. Für den Kauf von Stockwerkeigentum werden im Kanton Schaffhausen im Durchschnitt mittlerweile rund 6'600 Franken pro Quadratmeter Nettowohnfläche bezahlt.

## **Preise bei Einfamilienhäusern steigen stärker**

Bei den Einfamilienhäusern im Kanton ist in den letzten zwölf Monaten mit +3.7% ein deutlich höherer Preisanstieg zu verzeichnen als bei den Eigentumswohnungen. Doch auch im Häusermarkt hat sich der Aufwertungsdruck in den vergangenen Monaten merklich reduziert. Die Anzahl der zu Marktbedingungen durchgeführten Hausverkäufe ist sowohl regional als auch schweizweit wahrnehmbar gesunken. Das deutet bei einer unverändert moderaten Neubautätigkeit darauf hin, dass die Preisvorstellungen von Anbietern und Käufern vermehrt divergieren.

## **Niedrige Leerstandsquote und tiefere Zinsen stützen die Preise**

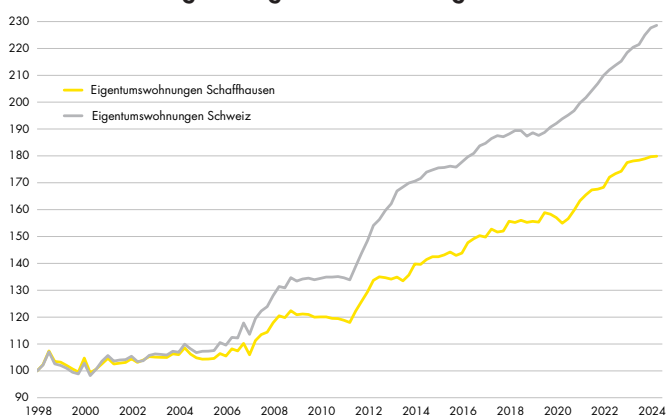
Eine genauere Betrachtung der Bautätigkeit in Relation zum rasanten Bevölkerungswachstum verdeutlicht die weitere Verknappung des verfügbaren Wohnraums. So betrug der Nettozugang an Neubauten im Kanton Schaffhausen

in den letzten Jahren knapp 500 Einheiten, während sich durchschnittlich ungefähr 600 neue Haushalte pro Jahr hier niederliessen. Dies äussert sich auch in einer sinkenden Leerstandsquote, die mit 1.1% mittlerweile unter dem landesweiten Durchschnitt von 1.2% liegt. Wie sich die Preise im Bereich Wohneigentum in den kommenden Monaten

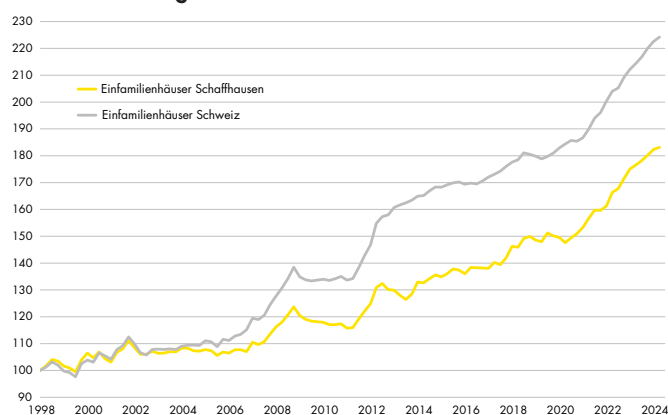
entwickeln werden, ist derzeit schwierig abzuschätzen. Viele potenzielle Käuferinnen und Käufer dürften in der Hoffnung auf stagnierende oder gar leicht sinkende Preise mit einem Erwerb zuwarten. Fest steht aber auch, dass sich die tieferen Hypothekarzinsen und die höheren Mietpreise stützend auf den Eigenheimmarkt auswirken.

## Wie haben sich die Preise seit 1998 entwickelt?

### Preisentwicklung der Eigentumswohnungen



### Preisentwicklung der Einfamilienhäuser



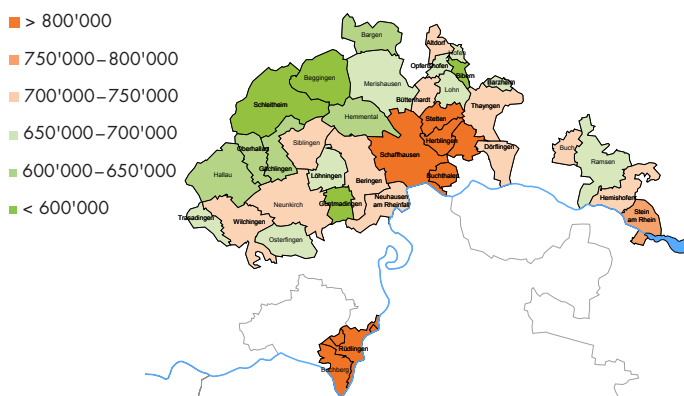
Preisentwicklung	Schaffhausen	Schweiz
30.09.2023 bis 31.03.2024	+ 0.5 %	+ 1.6 %
31.03.2023 bis 31.03.2024	+ 1.0 %	+ 3.7 %
Seit 1998	+ 79.9 %	+ 128.6 %

Preisentwicklung	Schaffhausen	Schweiz
30.09.2023 bis 31.03.2024	+ 1.6 %	+ 1.9 %
31.03.2023 bis 31.03.2024	+ 3.7 %	+ 4.6 %
Seit 1998	+ 83.1 %	+ 124.2 %

## Wo lässt sich günstig wohnen?

### Aktuelles Preisniveau von Eigentumswohnungen

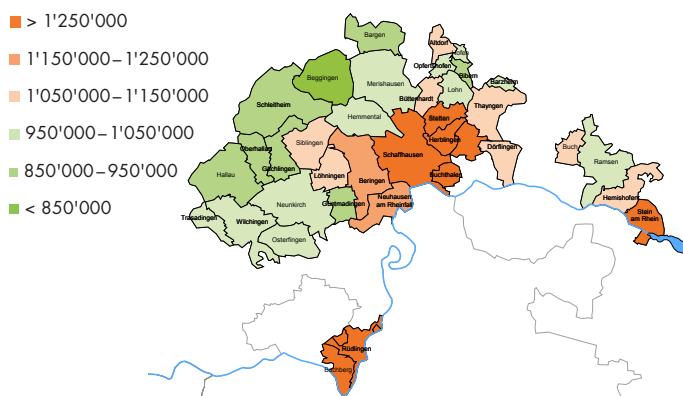
Preisbandbreiten für die Musterwohnung Baujahr 2017



Die Preisbandbreiten gelten für eine 4.5-Zimmer-Musterwohnung, die 7-jährig ist, sich an guter Lage befindet, 120m<sup>2</sup> gross ist und über einen Tiefgaragenplatz verfügt.

### Aktuelles Preisniveau von Einfamilienhäusern

Preisbandbreiten für das Mustereinfamilienhaus Baujahr 2017



Die Preisbandbreiten gelten für ein 5.5-Zimmer-Mustereinfamilienhaus, das 7-jährig ist, sich an guter Lage befindet, 150m<sup>2</sup> gross ist und über eine Grundstücksfläche von 550m<sup>2</sup> verfügt.

## Wie sind die Preise in den einzelnen Gemeinden?

### Preisvergleich einer Musterwohnung

PLZ	Kanton	Preis in CHF
8200 Schaffhausen	Schaffhausen	859'000
8212 Neuhausen	Schaffhausen	738'000
8213 Neunkirch	Schaffhausen	706'000
8224 Löhningen	Schaffhausen	678'000
8234 Stetten	Schaffhausen	901'000
8239 Dörflingen	Schaffhausen	718'000
8260 Stein am Rhein	Schaffhausen	776'000
8454 Buchberg	Schaffhausen	899'000
8266 Steckborn	Thurgau	862'000
8008 Zürich	Zürich	2'585'000
8400 Winterthur	Zürich	1'375'000
8600 Dübendorf	Zürich	1'263'000

### Preisvergleich eines Mustereinfamilienhauses

PLZ	Kanton	Preis in CHF
8200 Schaffhausen	Schaffhausen	1'369'000
8212 Neuhausen	Schaffhausen	1'165'000
8213 Neunkirch	Schaffhausen	1'027'000
8224 Löhningen	Schaffhausen	1'053'000
8234 Stetten	Schaffhausen	1'349'000
8239 Dörflingen	Schaffhausen	1'100'000
8260 Stein am Rhein	Schaffhausen	1'257'000
8454 Buchberg	Schaffhausen	1'360'000
8266 Steckborn	Thurgau	1'469'000
8008 Zürich	Zürich	4'794'000
8400 Winterthur	Zürich	2'333'000
8600 Dübendorf	Zürich	2'259'000

## Wie viel wird für 1 m<sup>2</sup> Wohnfläche bezahlt?

### Effektiv bezahlte m<sup>2</sup>-Preise für Eigentumswohnungen Kanton Schaffhausen (in CHF)

STWE	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Durchschnitt	5'914	5'843	6'265	6'653	6'421	6'595
90% Quantil	7'915	7'847	8'082	8'888	8'197	8'475
Median	5'780	5'808	6'256	6'437	6'427	6'462
10% Quantil	4'154	4'112	4'540	4'644	4'847	5'262

Das Quantil bezeichnet einen Schwellenwert in der Verteilung der beobachteten Transaktionswerte. Bei den Eigentumswohnungen liegt der m<sup>2</sup>-Preis im Jahr 2023 in 80% der bis Ende 2023 beobachteten Fälle zwischen CHF 5'262 (10% Quantil) und CHF 8'475 (90% Quantil). Bei je 50% (Median) der gehandelten Eigentumswohnungen betrug der Quadratmeterpreis mehr bzw. weniger als CHF 6'462.

### Effektiv bezahlte m<sup>2</sup>-Preise für Einfamilienhäuser Kanton Schaffhausen (in CHF)

EFH	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Durchschnitt	5'368	5'363	5'524	5'720	6'236	6'352
90% Quantil	7'375	7'491	7'243	8'012	8'407	8'167
Median	5'344	5'214	5'514	5'665	6'121	6'125
10% Quantil	3'360	3'432	3'782	3'605	4'426	4'158

Pro Quadratmeter werden Einfamilienhäuser üblicherweise für geringere Preise gehandelt als Eigentumswohnungen. In 10% der Fälle kostet ein Quadratmeter Wohnfläche im 2023 weniger als CHF 4'158. Für die teuersten 10% der Transaktionen im selben Jahr ist ein m<sup>2</sup>-Preis über CHF 8'167 zu beobachten. Im Durchschnitt kostet ein Quadratmeter Wohnfläche ohne Berücksichtigung der Objekteigenschaften CHF 6'352.

### **Kurzbeschreibung des Eigenheim-Index**

Seit Frühjahr 2007 publiziert IAZI<sup>1</sup> 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 zu effektiven Handänderungen. Die Zahlen stützen sich also nicht auf in Inseraten publizierten Wunschpreise. IAZI deckt mit seinen Erhebungen über 80 Prozent 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.

<sup>1</sup> 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](http://www.iazi.ch)).

### **Hedonische Methode**

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

Konkret werden 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. 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.

### **Impressum**

**Herausgeberin** Schaffhauser Kantonalbank | Vorstadt 53 | 8201 Schaffhausen | +41 52 635 22 22 | [info@shkb.ch](mailto:info@shkb.ch)

**Redaktion** Abteilung Immobilien-Investoren | **Redaktionsschluss** 26. April 2024, erscheint halbjährlich

Diese Publikation finden Sie auch unter [www.shkb.ch/publikationen](http://www.shkb.ch/publikationen)