EIGENHEIM-INDEX
KANTONALE AUSWERTUNG DER PREISE FÜR EINFAMILIENHÄUSER UND EIGENTUMSWOHNUNGEN

Schaffhauser Kantonalbank

Preise für Eigentumswohnungen steigen weniger stark

Der stabile Schaffhauser Eigenheimmarkt verzeichnet im Jahresvergleich nach wie vor positive Wachstumsraten. Allerdings führt der durch die Zinswende wegfallende Nachfrageimpuls bei den Eigentumswohnungen im letzten halben Jahr zu einem unterdurchschnittlichen Preisanstieg.

Mila Pagnin, Kundenberaterin Immobilien-Investoren

Der Schweizer Eigenheim-Markt steht weiterhin auf einem soliden Fundament, weil der Wunsch nach den eigenen vier Wänden für viele Menschen erstrebenswert bleibt. Obwohl die Wohnkosten von Eigenheimen aufgrund der Zinswende markant gestiegen sind, entwickelt sich der heimische Eigenheim-Markt immer noch positiv.
Im Kanton Schaffhausen fällt auf, dass im letzten Halbjahr die Preise für Eigentumswohnungen nur sehr leicht gestiegen sind und im Vergleich zur restlichen Schweiz sogar unterdurchschnittlich ausfallen. Diese Abkühlung könnte darin begründet sein, dass auf der Angebotsseite die Neubautätigkeit auf tiefem Niveau verharrt und vermehrt ältere Bausubstanz gehandelt wird. Das wirkt sich in der Tendenz abschwächend auf das Preiswachstum aus.

Preise der Eigentumswohnungen stagnieren

Seit Frühling dieses Jahres sind die Preise für Stockwerkeinheiten im Kanton Schaffhausen mit +0.4 Prozent erstmals seit längerer Zeit nur unwesentlich gestiegen. Dies im Unterschied zur gesamtschweizerischen Entwicklung, die mit +2.1 Prozent deutlich höher lag. Im Jahresvergleich fiel der Anstieg mit +4.5 Prozent in der ganzen Schweiz erneut kräftig aus, während im Kanton Schaffhausen lediglich ein Plus von 2.7 Prozent verzeichnet werden konnte. Das tiefere Schaffhauser Preisniveau hat sich im Vergleich zu den umliegenden Kantonen akzentuiert und dürfte die Attraktivität von Eigentumswohnungen wiederum positiv beeinflussen.

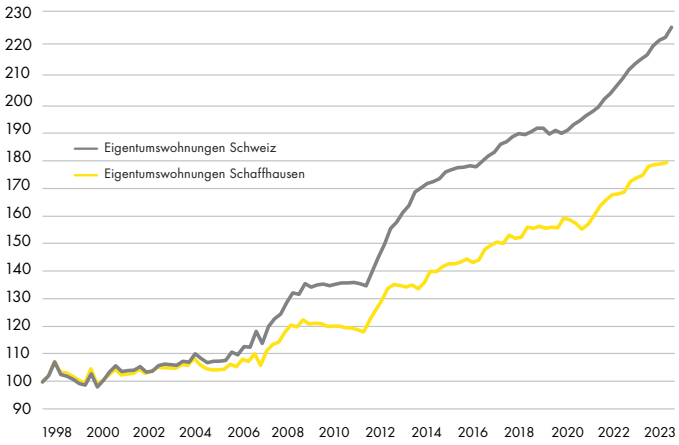
Preise der Einfamilienhäuser steigen

Im Unterschied zu den Eigentumswohnungen fällt der Preisanstieg bei den Einfamilienhäusern mit +5.0 Prozent innert Jahresfrist deutlich höher aus und liegt im Bereich der gesamtschweizerischen Entwicklung. Für diese Zunahme dürfte der ausgeprägte Mangel an Objekten auf der Angebotsseite hauptverantwortlich sein. Eine detaillierte Analyse der Transaktionsdaten zeigt, dass nur rund ein Drittel der Handänderungen Häuser betreffen. Zudem hat sich der Nettobestand an Objekten in den letzten Jahren kaum erhöht. Der Kanton Schaffhausen verzeichnet, dank seiner hohen Wohnqualität, auch im laufenden Jahr eine starke Nettozuwanderung, die vorwiegend aus dem Ausland, aber auch aus anderen Kantonen der Schweiz, stammt. Vor allem deutsche Staatsbürgerinnen und Staatsbürger zieht es in den Kanton, ihr Anteil liegt bei fast einem Drittel der Neuzuzüger. Da das Angebot eng beschränkt ist und

das Preisniveau in den letzten Jahren überdurchschnittlich gestiegen ist, dürfte aber auch die Zuwanderung die Nachfrage nach Wohneigentum nicht wesentlich steigern. Davon ausgehend werden mit erhöhter Wahrscheinlichkeit die Wachstumsraten kleiner werden und das Preisniveau von Wohneigentum in den nächsten Monaten auf ein moderates Niveau zurückgehen. Das erhöht wiederum die Chance für Eigenheimsuchende ihren Wohntraum zu erfüllen.

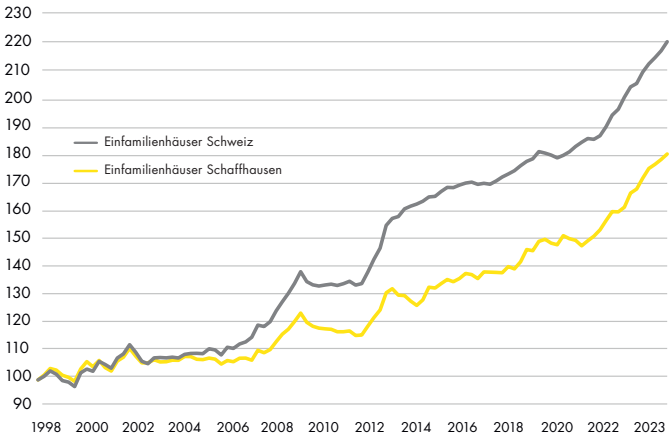
Wie haben sich die Preise seit 1998 entwickelt?

Preisentwicklung der Eigentumswohnungen



Preisentwicklung	Schaffhausen	Schweiz
31.03.2023 bis 30.09.2023	+0.4%	+2.1%
30.09.2022 bis 30.09.2023	+2.7%	+4.5%
Seit 1998	+78.9%	+125.0%

Preisentwicklung der Einfamilienhäuser

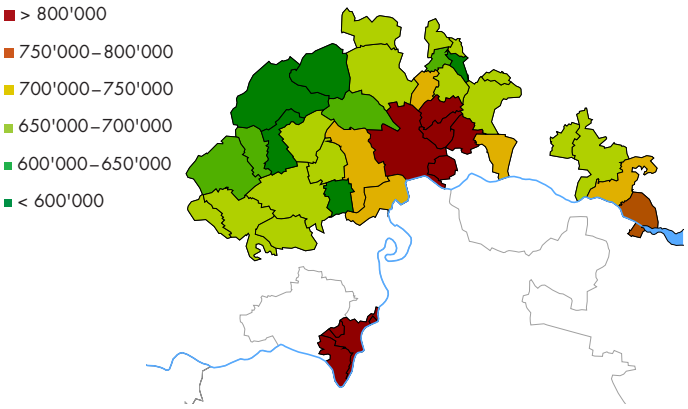


Preisentwicklung	Schaffhausen	Schweiz
31.03.2023 bis 30.09.2023	+2.1%	+2.6%
30.09.2022 bis 30.09.2023	+5.0%	+5.1%
Seit 1998	+80.2%	+120.1%

Wo lässt sich günstig wohnen?

Aktuelles Preisniveau von Eigentumswohnungen

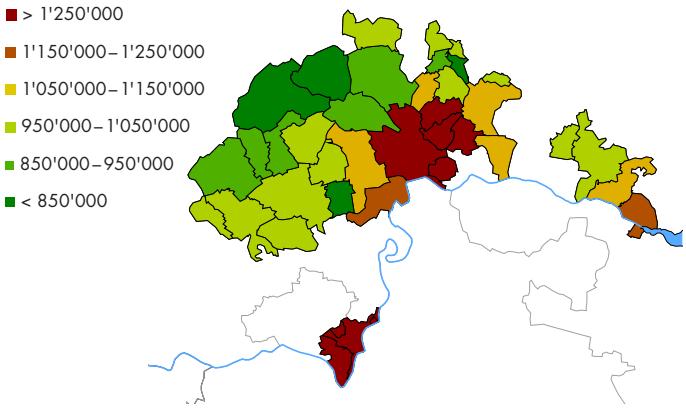
Preisbandbreiten für die Musterwohnung Baujahr 2016



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 2016



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	858'000
8212 Neuhausen	Schaffhausen	744'000
8222 Beringen	Schaffhausen	719'000
8213 Neunkirch	Schaffhausen	678'000
8234 Stetten	Schaffhausen	891'000
8240 Thayngen	Schaffhausen	690'000
8260 Stein am Rhein	Schaffhausen	760'000
8455 Rüdlingen	Schaffhausen	881'000
8008 Zürich	Zürich	2'534'000
8180 Bülach	Zürich	1'118'000
8500 Frauenfeld	Thurgau	918'000
8810 Horgen	Zürich	1'682'000

Preisvergleich eines Mustereinfamilienhauses

PLZ	Kanton	Preis in CHF
8200 Schaffhausen	Schaffhausen	1'354'000
8212 Neuhausen	Schaffhausen	1'151'000
8222 Beringen	Schaffhausen	1'129'000
8213 Neunkirch	Schaffhausen	993'000
8234 Stetten	Schaffhausen	1'342'000
8240 Thayngen	Schaffhausen	1'054'000
8260 Stein am Rhein	Schaffhausen	1'226'000
8455 Rüdlingen	Schaffhausen	1'337'000
8008 Zürich	Zürich	4'637'000
8180 Bülach	Zürich	1'893'000
8500 Frauenfeld	Thurgau	1'497'000
8810 Horgen	Zürich	2'775'000

Wieviel wird für 1 m² Wohnfläche bezahlt?

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

STWE	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Durchschnitt	5'906	5'846	6'244	6'652	6'421	6'442
90% Quantil	7'915	7'848	8'042	8'888	8'197	8'235
Median	5'747	5'833	6'253	6'437	6'427	6'312
10% Quantil	4'151	4'108	4'532	4'644	4'847	5'159

Das Quantil bezeichnet einen Schwellenwert in der Verteilung der beobachteten Transaktionswerte. Bei den Eigentumswohnungen liegt der m²-Preis im Jahr 2023 in 80% der bis Ende September 2023 beobachteten Fälle zwischen CHF 5'159 (10% Quantil) und CHF 8'235 (90% Quantil). Bei je 50% (Median) der gehandelten Eigentumswohnungen betrug der Quadratmeterpreis mehr bzw. weniger als CHF 6'312.

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

EFH	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Durchschnitt	5'382	5'369	5'522	5'719	6'171	6'099
90% Quantil	7'375	7'481	7'241	8'029	8'381	8'290
Median	5'357	5'220	5'513	5'662	6'095	5'960
10% Quantil	3'407	3'439	3'784	3'597	4'383	4'200

Pro Quadratmeter werden Einfamilienhäuser üblicherweise für geringere Preise gehandelt als Eigentumswohnungen. In 10% der Fälle kostet ein Quadratmeter Wohnfläche im 2023 weniger als CHF 4'200. Für die teuersten 10% der Transaktionen im selben Jahr ist ein m²-Preis über CHF 8'290 zu beobachten. Im Durchschnitt kostet ein Quadratmeter Wohnfläche ohne Berücksichtigung der Objekteigenschaften CHF 6'099.

Kurzbeschrieb des Eigenheim-Index
Seit 2007 publiziert IAZI[1] 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 80 Prozent der Liegenschaftstransaktionen in der Schweiz ab, was mehr als 35'000 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 2023, erscheint halbjährlich
Diese Publikation finden Sie auch unter www.shkb.ch/publikationen

© Schaffhauser Kantonalbank 2023 | Alle Rechte vorbehalten | Alle Angaben ohne Gewähr