

Schaffhauser Eigenheimmarkt bleibt robust



Trotz der gestiegenen Finanzierungskosten bleiben die Eigenheimpreise im Kanton Schaffhausen stabil. Die Preisdynamik hat sich zwar etwas abgeschwächt, aber das positive Vorzeichen ist geblieben. Vieles deutet jedoch auf eine Abkühlung hin, welche sich dank des Nachfrageüberhangs längerfristig als Seitwärtsbewegung mit stagnierendem Preisniveau entwickeln könnte.

Mila Pagnin, Kundenberaterin Immobilien-Investoren

Abgeschwächter Preisanstieg bei Eigentumswohnungen

Die neusten Transaktionsdaten zeigen, dass Eigentumswohnungen im Kanton Schaffhausen weiterhin gesucht sind. Mit einer Zunahme von 2.2% im vergangenen Halbjahr erreichen die Preise für Stockwerkeigentum im Kanton erneut Höchstwerte. Innerhalb eines Jahres legten die Preise in Schaffhausen mit +3.5% im Vergleich zum Schweizer Durchschnitt mit +4.0% etwas weniger stark zu. Langfristig betrachtet (seit 1998), fällt der Wertzuwachs im Kanton mit rund 78% deutlich niedriger aus als in der Gesamtschweiz (+120%). Es ist zu erwarten, dass die Preise für Eigentumswohnungen im Kanton mittelfristig nur noch leicht ansteigen, während sie sich schweizweit auf dem derzeitigen Niveau einpendeln dürften.

Bremseffekt bei Einfamilienhäusern

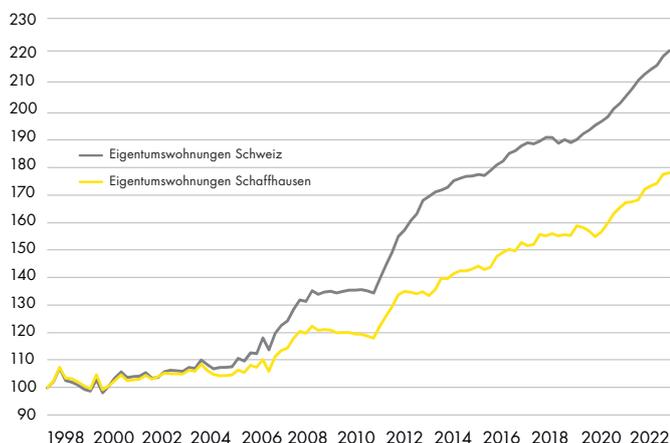
Die hohe Nachfrage nach Einfamilienhäusern, in Kombination mit einem limitierten Angebot, befeuerte die Transaktionspreise bis Ende 2022. In den letzten zwölf Monaten haben sich diese um satte 6.2% erhöht. Dieser Anstieg liegt deutlich über dem landesweiten Durchschnitt von +5.1%. Allerdings zeigt das erste Quartal 2023 bei den

Einfamilienhäusern nun erstmals ein deutliches Abbremsen des Preisanstiegs auf +0.9%. Der Eigenheimmarkt könnte sich weiter vom Verkäufer- zum Käufermarkt entwickeln. Überhitzte Bieterverfahren dürften damit bald der Vergangenheit angehören. Potentielle Käufer und Käuferinnen sind weniger und wählerischer geworden und Verkäufer müssen mit längeren Insertionsdauern rechnen. Grösste Stütze für den Eigenheimmarkt wird die Zuwanderung bleiben. Im letzten Jahr ist die Bevölkerung des Kantons Schaffhausen um fast 2'000 Personen gewachsen. Das entspricht einem Anstieg von über 2%. Allein dieses Wachstum bewirkt einen zusätzlichen Bedarf von rund 800 Wohneinheiten, was 1.6% des aktuellen Wohnungsbestandes gleichkommt.

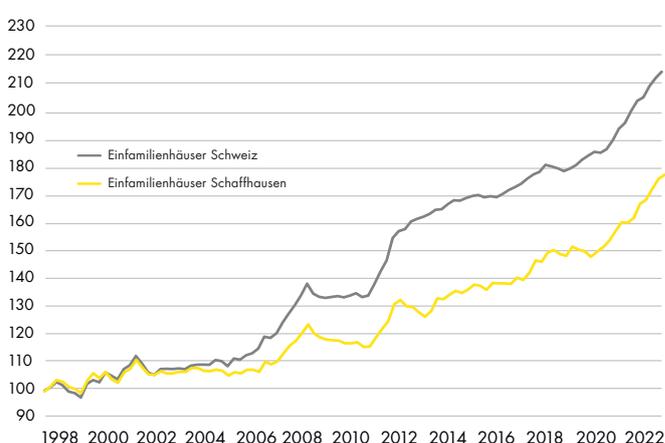
Der Kanton Schaffhausen verfügt dank seiner sehr guten Standortfaktoren über eine hohe Wohnattraktivität. Dabei fallen Faktoren wie das tiefere Eigenheim-Preisniveau stark ins Gewicht. Die Region Schaffhausen dürfte daher in den nächsten Jahren weiterhin von einem überdurchschnittlichen Bevölkerungswachstum profitieren. Vor diesem Hintergrund sollte sich künftig das Preisniveau von Eigenheimen im Kanton jenem der übrigen Schweiz annähern.

Wie haben sich die Preise seit 1998 entwickelt?

Preisentwicklung der Eigentumswohnungen



Preisentwicklung der Einfamilienhäuser



Preisentwicklung	Schaffhausen	Schweiz
30.09.2022 bis 31.03.2023	+ 2.2 %	+ 2.4 %
31.03.2022 bis 31.03.2023	+ 3.5 %	+ 4.0 %
Seit 1998	+ 78.1 %	+ 120.4 %

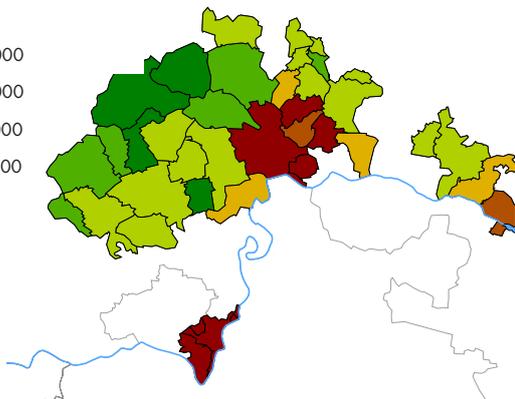
Preisentwicklung	Schaffhausen	Schweiz
30.09.2022 bis 31.03.2023	+ 2.9 %	+ 2.4 %
31.03.2022 bis 31.03.2023	+ 6.2 %	+ 5.1 %
Seit 1998	+ 76.6 %	+ 114.4 %

Wo lässt sich günstig wohnen?

Aktuelles Preisniveau von Eigentumswohnungen

Preisbandbreiten für die Musterwohnung Baujahr 2016

- > 800'000
- 750'000–800'000
- 700'000–750'000
- 650'000–700'000
- 600'000–650'000
- < 600'000

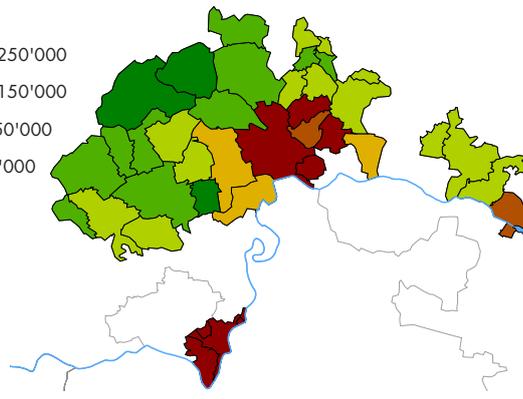


Die Preisbandbreiten gelten für eine 4.5-Zimmer-Musterwohnung, die 7-jährig ist, sich an guter Lage befindet, 120m² gross ist und über einen Tiefgaragenplatz verfügt.

Aktuelles Preisniveau von Einfamilienhäusern

Preisbandbreiten für das Mustereinfamilienhaus Baujahr 2016

- > 1'250'000
- 1'150'000–1'250'000
- 1'050'000–1'150'000
- 950'000–1'050'000
- 850'000–950'000
- < 850'000



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	862'000
8212 Neuhausen	Schaffhausen	733'000
8222 Beringen	Schaffhausen	698'000
8213 Neunkirch	Schaffhausen	664'000
8234 Stetten	Schaffhausen	886'000
8240 Thayngen	Schaffhausen	696'000
8260 Stein am Rhein	Schaffhausen	759'000
8455 Rüdlingen	Zürich	875'000
8008 Zürich	Zürich	2'455'000
8180 Bülach	Zürich	1'078'000
8500 Frauenfeld	Thurgau	899'000
8810 Horgen	Zürich	1'670'000

Preisvergleich eines Mustereinfamilienhauses

PLZ	Kanton	Preis in CHF
8200 Schaffhausen	Schaffhausen	1'343'000
8212 Neuhausen	Schaffhausen	1'127'000
8222 Beringen	Schaffhausen	1'097'000
8213 Neunkirch	Schaffhausen	947'000
8234 Stetten	Schaffhausen	1'318'000
8240 Thayngen	Schaffhausen	1'022'000
8260 Stein am Rhein	Schaffhausen	1'216'000
8455 Rüdlingen	Schaffhausen	1'313'000
8008 Zürich	Zürich	4'374'000
8180 Bülach	Zürich	1'840'000
8500 Frauenfeld	Thurgau	1'481'000
8810 Horgen	Zürich	2'737'000

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	5'900	5'868	6'242	6'669	6'421
90% Quantil	7'739	7'928	7'855	8'042	8'899	8'157
Median	5'659	5'747	5'926	6'253	6'379	6'421
10% Quantil	4'266	4'123	4'083	4'532	4'683	4'920

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 2022 beobachteten Fälle zwischen CHF 4'920 (10% Quantil) und CHF 8'157 (90% Quantil). Bei je 50% (Median) der gehandelten Eigentumswohnungen betrug der Quadratmeterpreis mehr bzw. weniger als CHF 6'421.

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

EFH	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Durchschnitt	5'097	5'409	5'341	5'530	5'735	6'196
90% Quantil	6'917	7'359	7'330	7'237	8'012	8'376
Median	5'007	5'458	5'232	5'519	5'665	6'106
10% Quantil	3'555	3'431	3'421	3'793	3'605	4'480

Pro Quadratmeter werden Einfamilienhäuser üblicherweise zu geringeren Preisen gehandelt als Eigentumswohnungen. In 10% der Fälle kostet ein Quadratmeter Wohnfläche im 2022 weniger als CHF 4'480. Für die teuersten 10% der Transaktionen im selben Jahr ist ein m²-Preis über CHF 8'376 zu beobachten. Im Durchschnitt kostet ein Quadratmeter Wohnfläche ohne Berücksichtigung der Objekteigenschaften CHF 6'196.

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 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. April 2023, erscheint halbjährlich

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