



17. Immobilien-Event der SHKB

**Schaffhauser Immobilienmarkt im Spiegel der Schweiz:
Preise, Nachfrage und Trends**

Mai 2025

Agenda

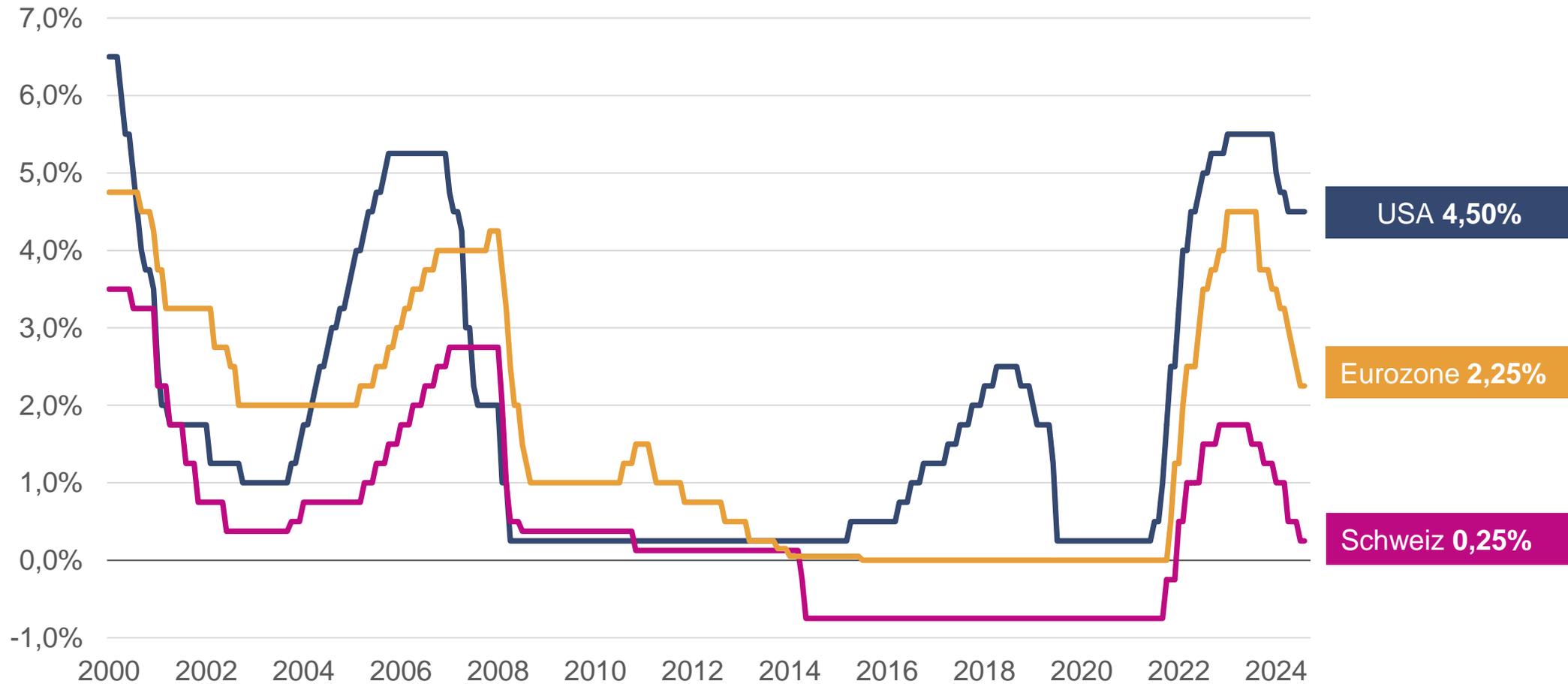
- 1 Wirtschaftliches Umfeld**
Leitzinsen, Inflationsentwicklung, Geldmengensteuerung
- 2 Wohnraumbedarf**
Zuwanderung, Leerstand
- 3 Wohneigentum**
Transaktionspreise, Preisniveau im Vergleich, Entwicklung Renditeobjekte
- 4 Wohnraumangebot**
Neubautätigkeit, lokale Projekte, politische Agenda
- 5 Ausblick**
Demografische Entwicklung, Konjunktur- und Zinsentwicklung, Renditeentwicklungen



1 Wirtschaftliches Umfeld

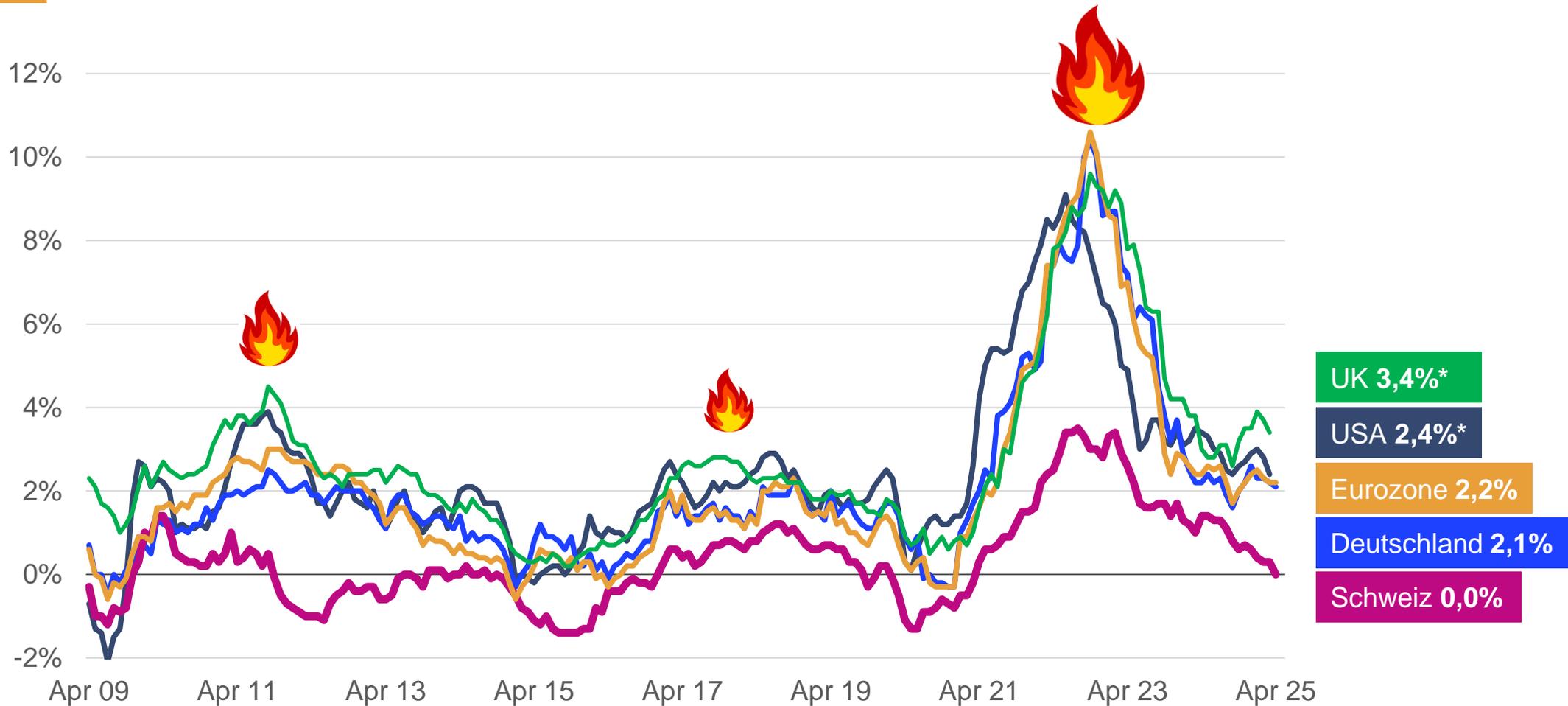
Leitzinsen: Zurück zum Tiefzinsumfeld

Leitzätze der Notenbanken in %



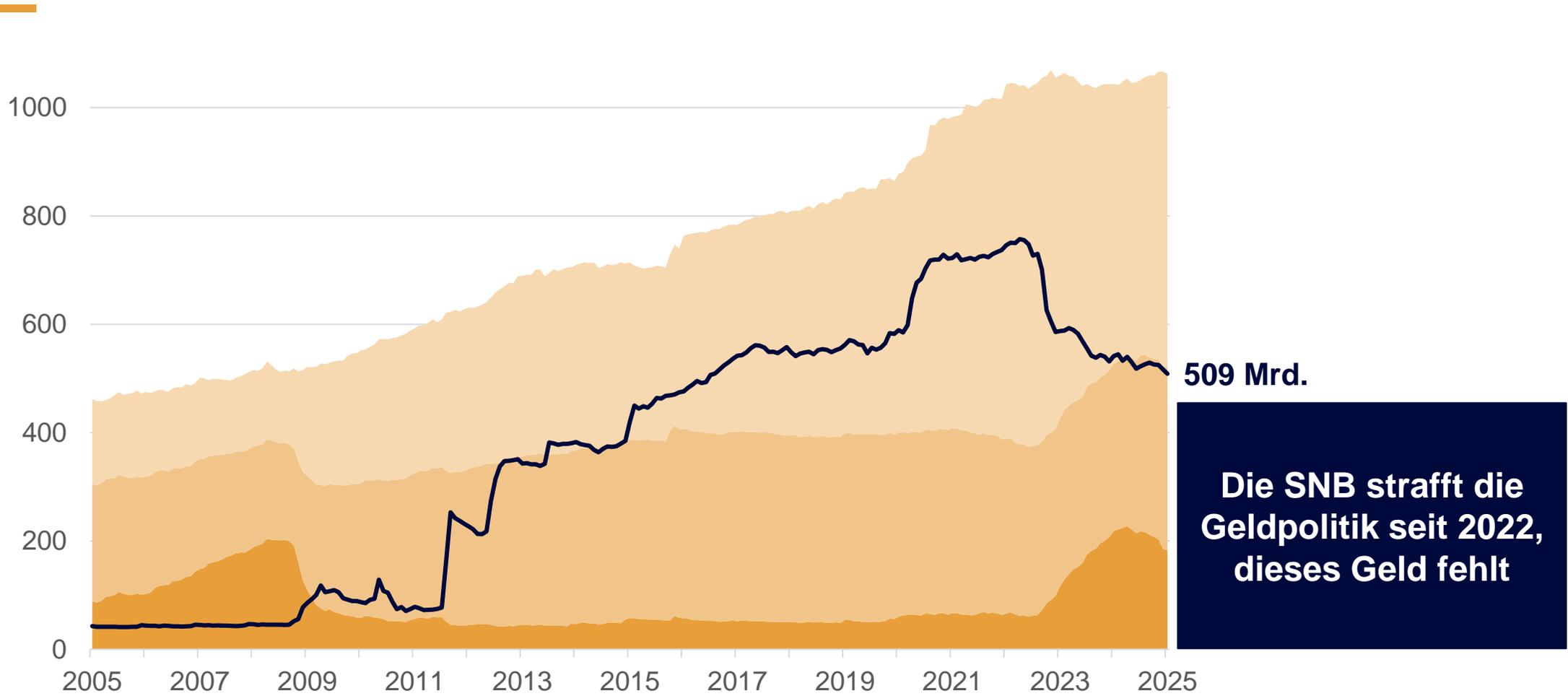
Inflation: Schweiz als Sonderfall

Veränderung Konsumentenpreise (über 12 Monate, Stand April 2025)



Nationalbank – was passiert gerade?

Volumen in Mrd. CHF



Hypothekarwachstum unter Druck

Nominale Veränderung Bestand Hypothekarforderungen, in % (im Vgl. zum Vorjahresmonat)

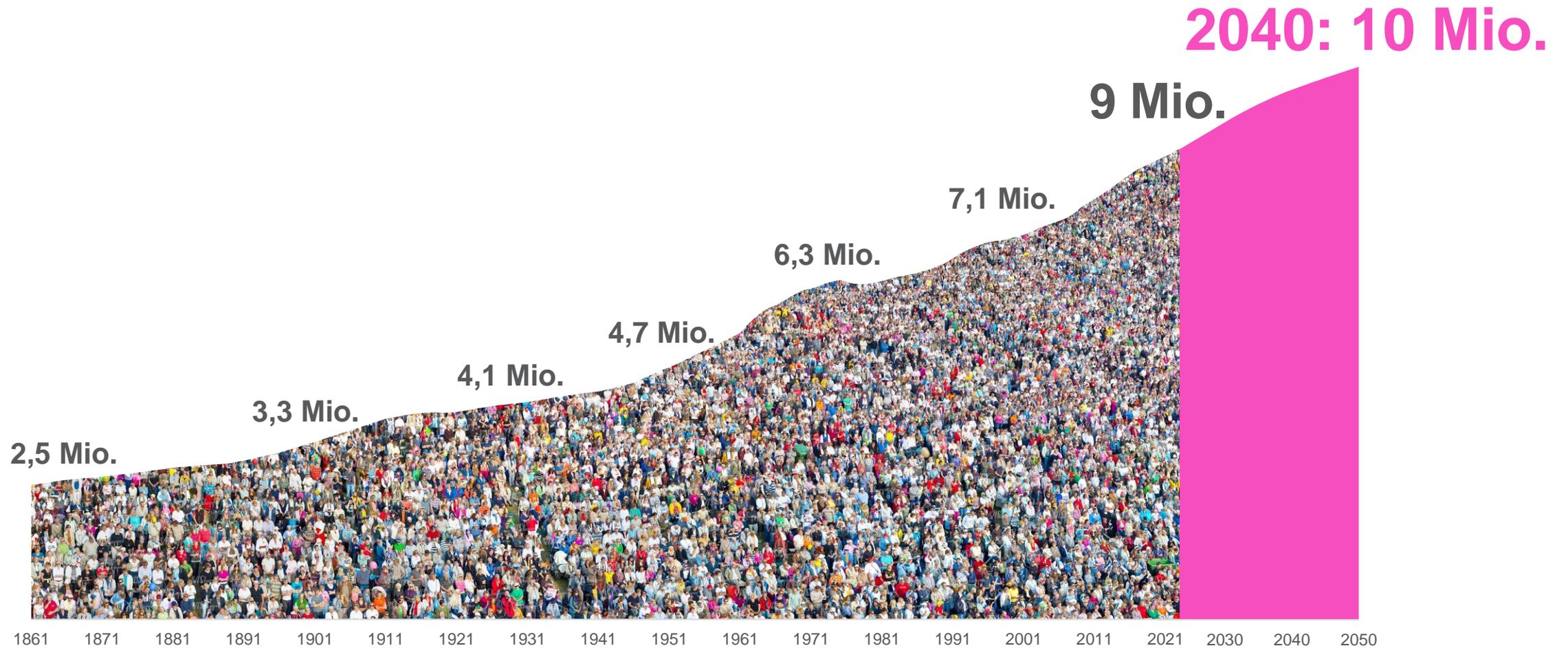




2 Wohnraumbedarf

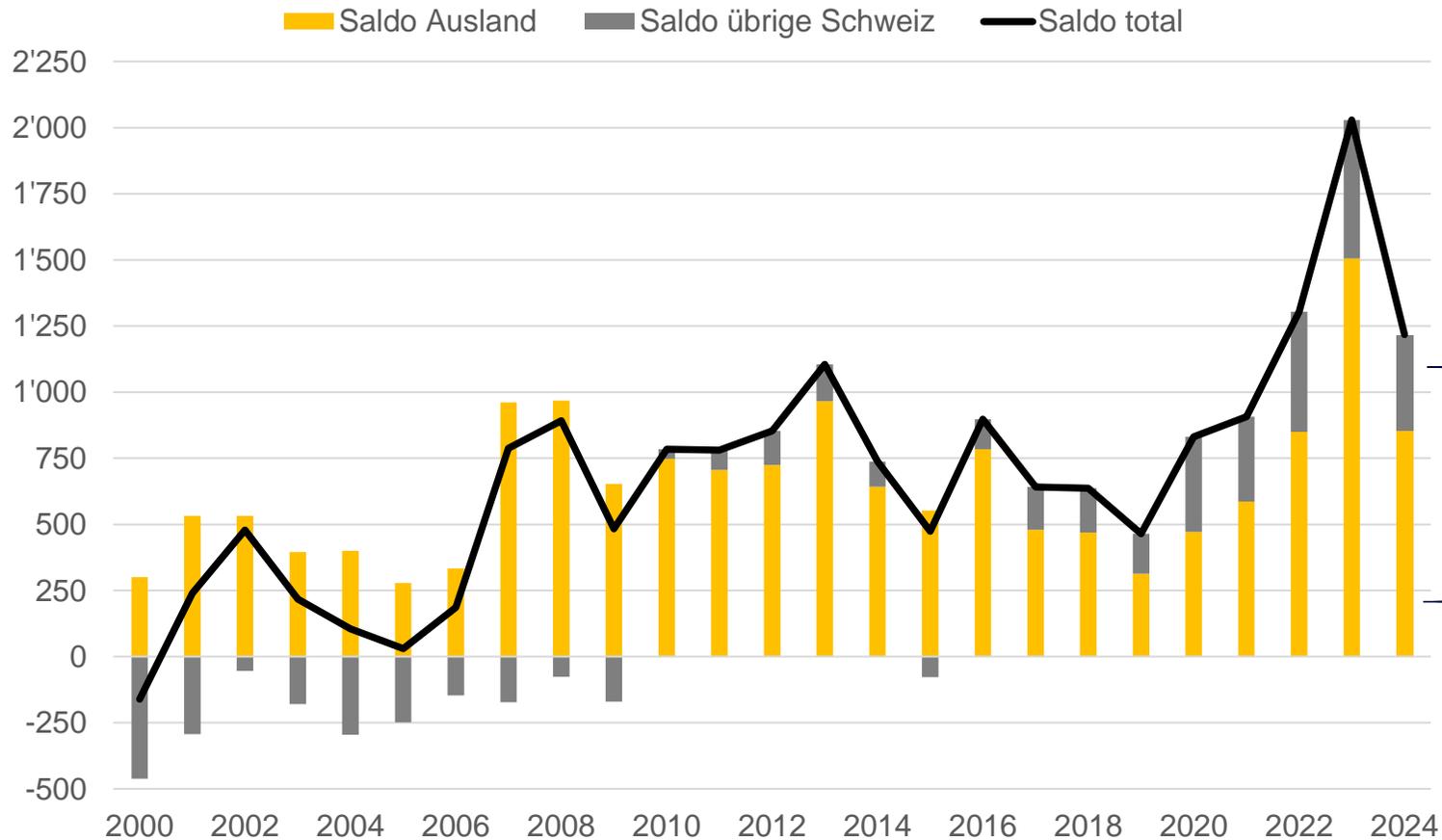
Auf dem Weg zur 10-Millionen-Schweiz

Ständige Wohnbevölkerung



Starkes Bevölkerungswachstum in SH

Wanderungssaldo, Anzahl Personen



Wanderungssaldo letzte 5 Jahre

+ 6'300
(+ 8 %)



Ein Drittel andere Kantone

schwergewichtig



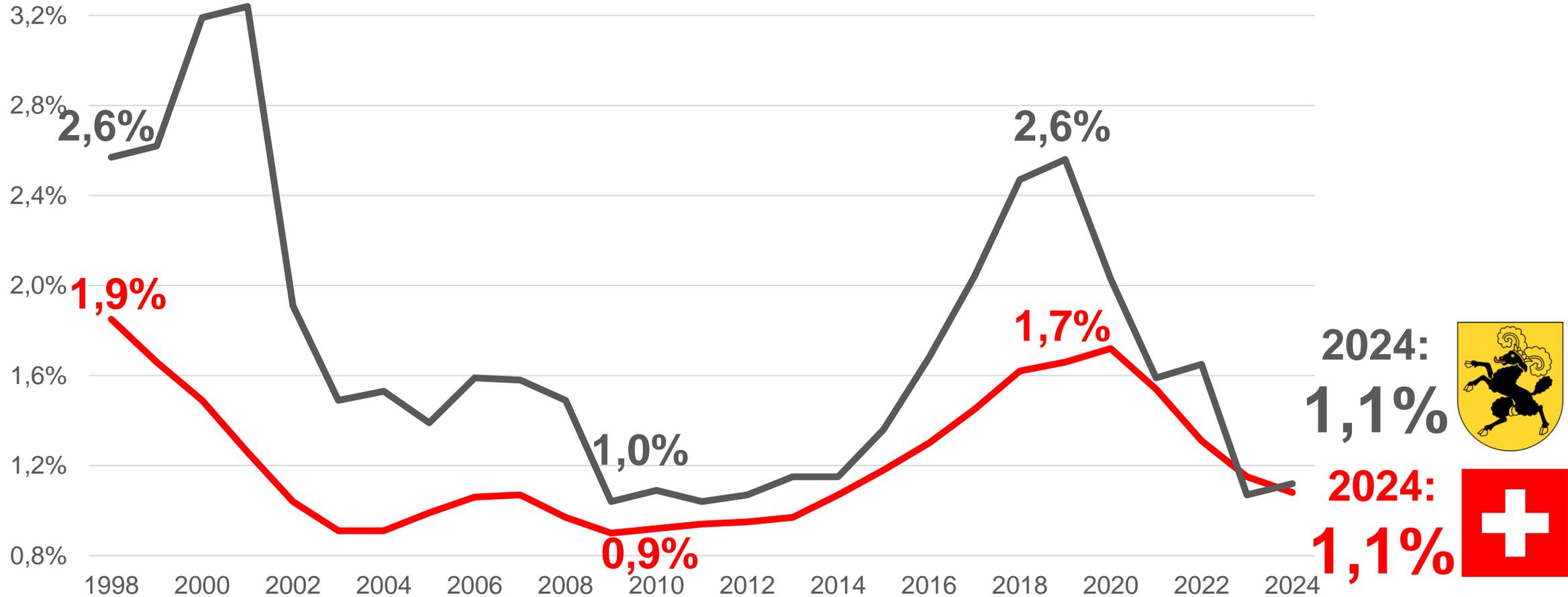
Zwei Drittel Ausländer

 knapp ein Drittel

 rund 10 Prozent

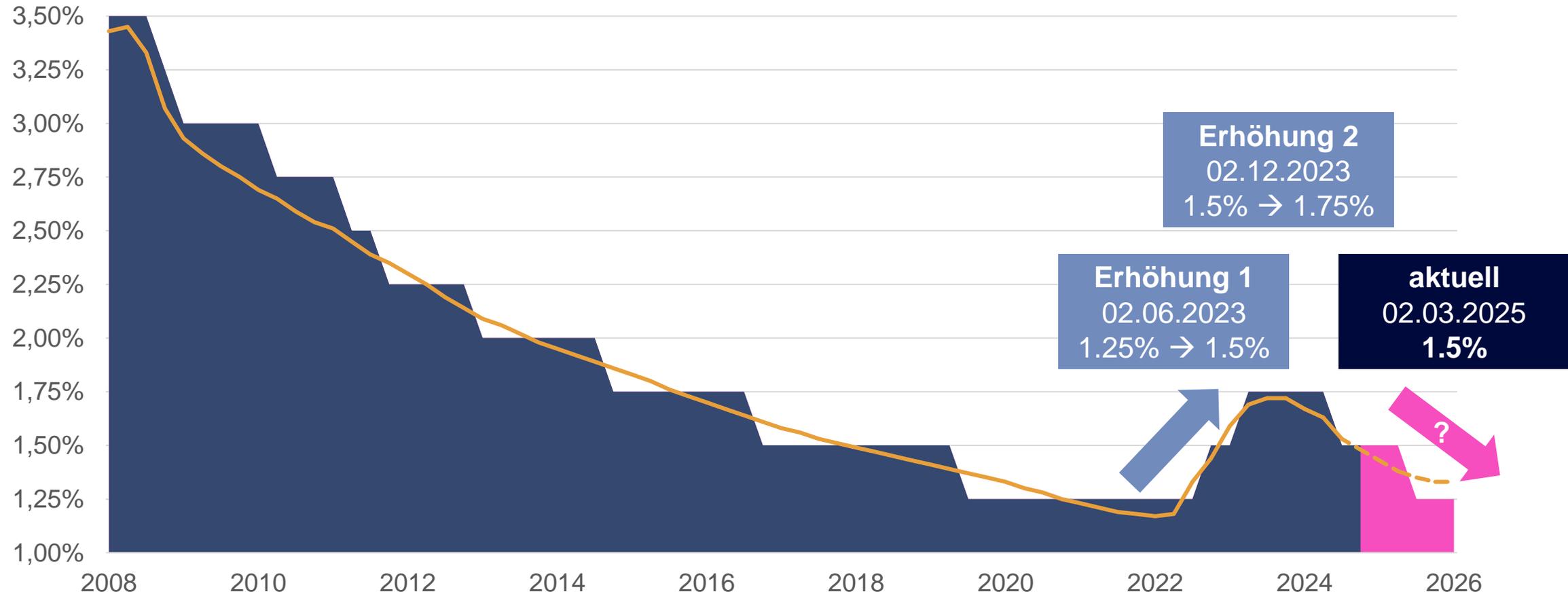
Leerstand Schweiz/SH: Historisch tief?

Leerwohnungsziffer in %



Erhöhung Referenzzins: voller Effekt im 2024

Mietzinsänderungen abhängig von Referenzzinssatz, Teuerung, allgemeiner Kostensteigerung

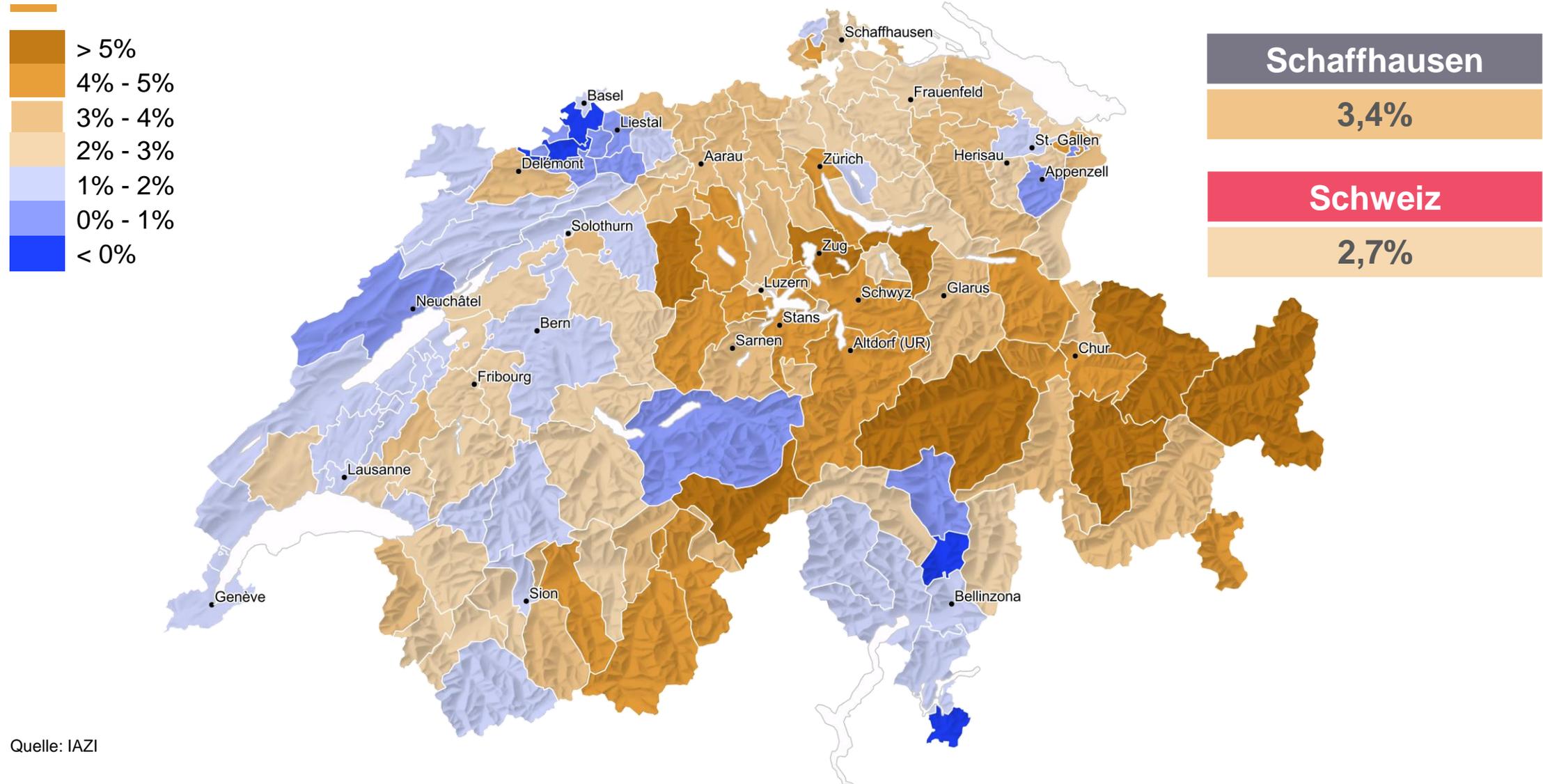




3 Wohneigentum

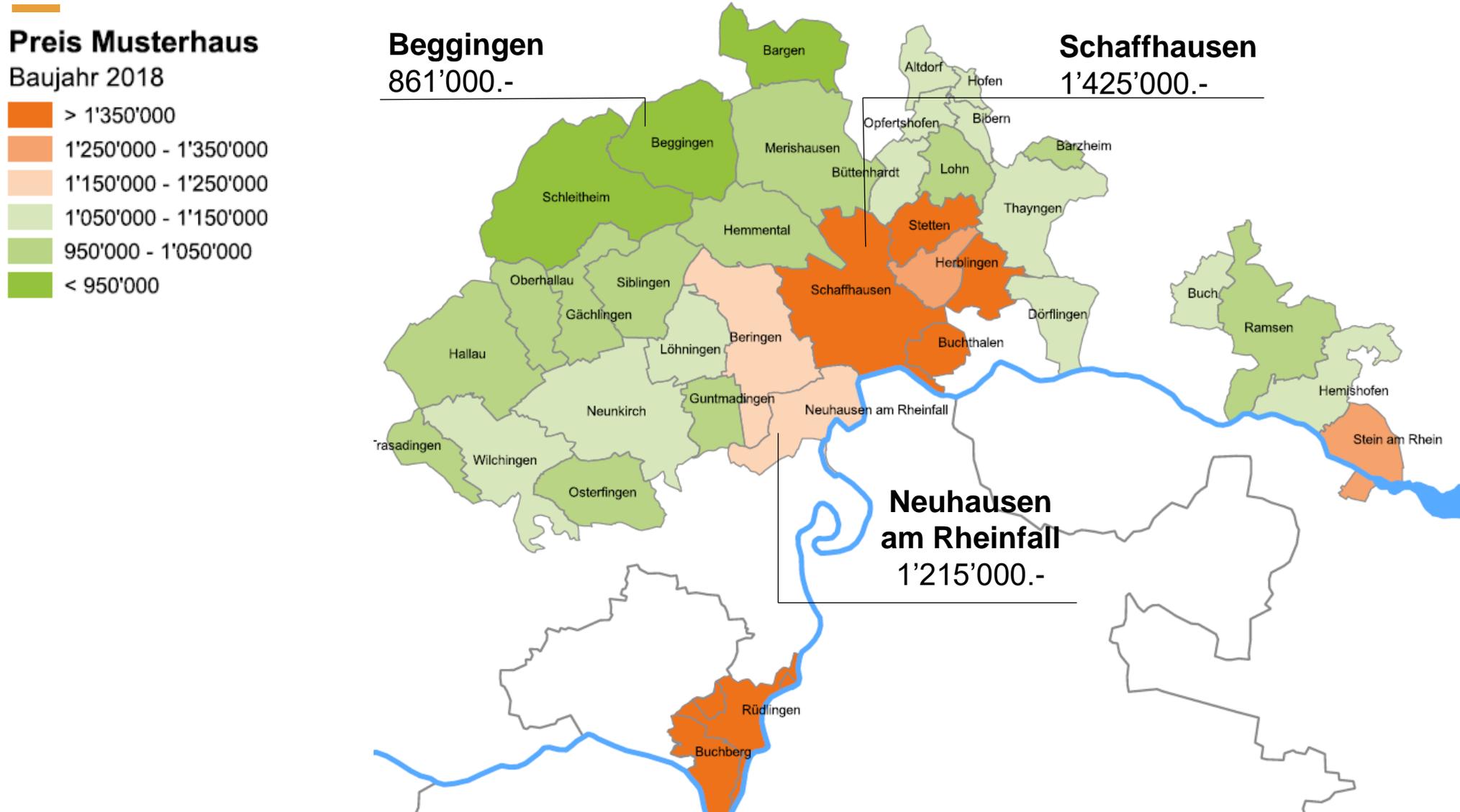
Wohneigentum: Hotspots der Preisentwicklung

Entwicklung Transaktionspreise Wohneigentum, Jahr 2024, nach Bezirk



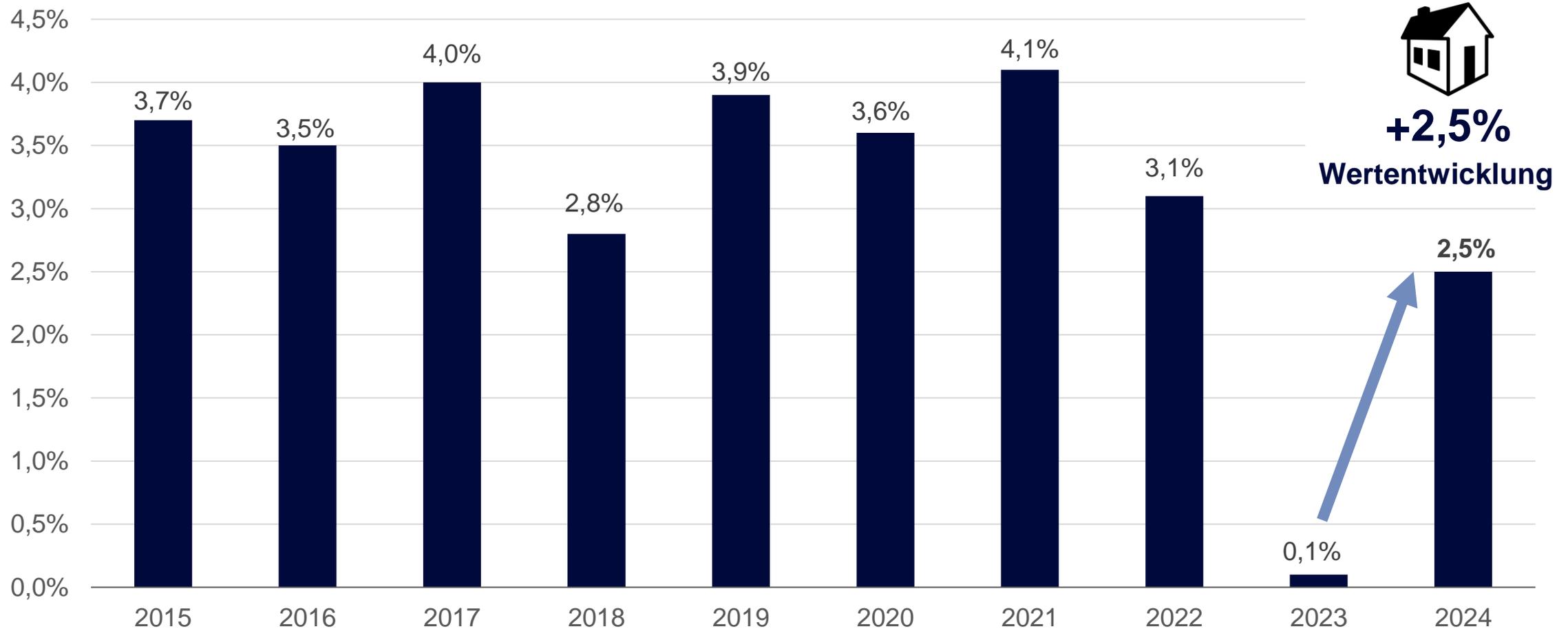
Preisniveau EFH im Kanton

Umgebung Schaffhausen am teuersten, aber rund 1 Mio. günstiger als in Winterthur



Renditeobjekte: Aufwertungsspirale dreht wieder

Wertentwicklung Wohnen (Durchschnitt), in % des Marktwerts

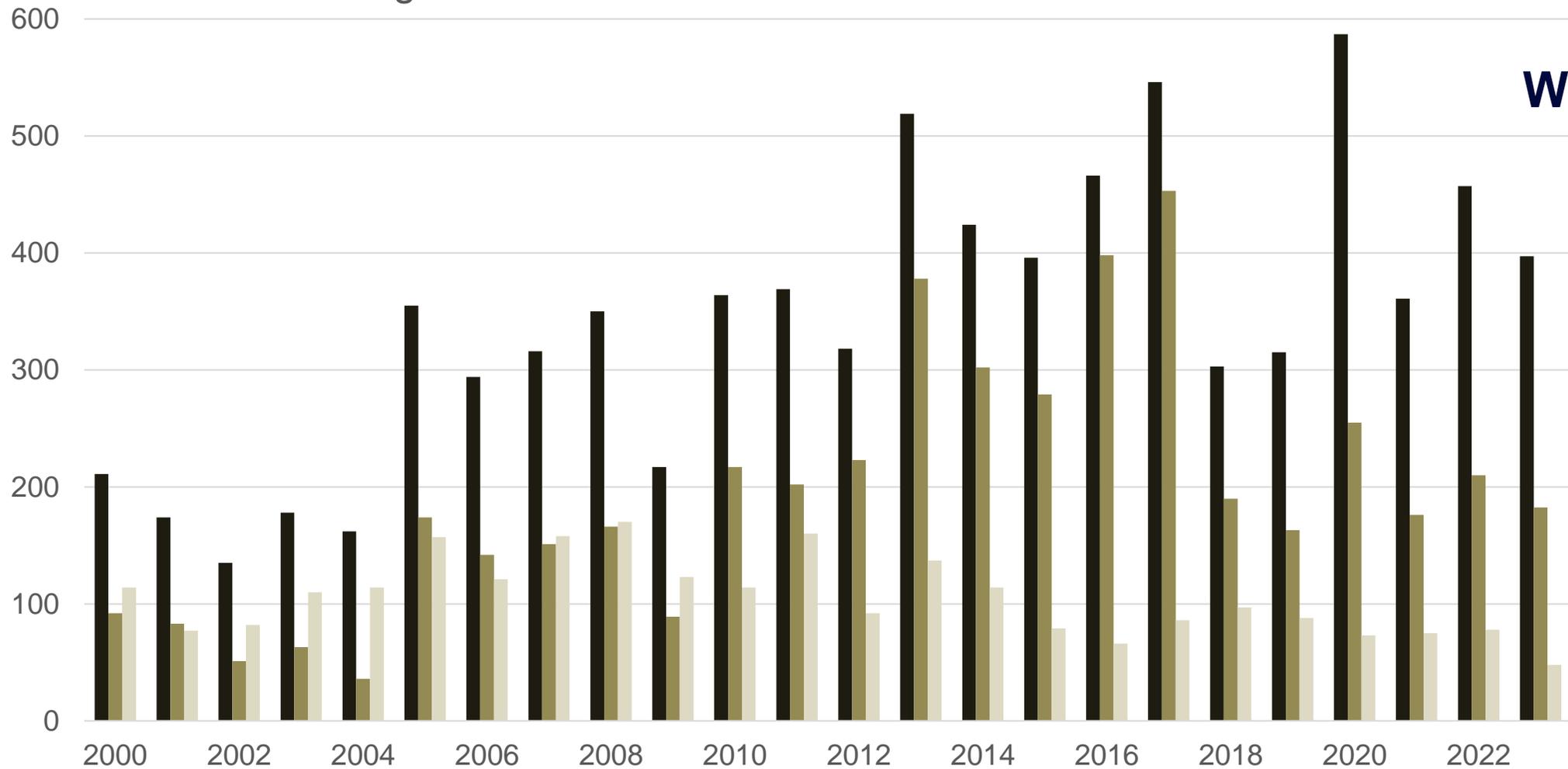




4 Wohnraumangebot

Neue Wohnbauten im Kanton Schaffhausen

■ Wohnungen total ■ in Mehrfamilienhäusern ■ Einfamilienhäuser



**+ 430 neue
Wohneinheiten
p.a.**



**+214 Eigentumswohnungen
(rund 50 % einer Jahresproduktion)**



Gesucht: Bezahlbare Wohnung



Höher dichte

Mangelnde Verdichtung und unsinnige Bauvorschriften – die Schweiz ächzt unter der Wohnungsknappheit

Der Wohnungsmarkt erlebt eine beispiellose Nachfrage und kontinuierlich steigende Mieten. Eine unzureichende Raumplanung ist massgeblich daran beteiligt, dass der Wohnungsbau blockiert ist.

Jürg Zulliger

01.07.2024, 05.30 Uhr ⌚ 6 min



Hören



Merken



Drucken



Teilen

ecke.



Verdichten

**Vorkaufsrechte
einführen**

**Büros
umnutzen**

**Zuwanderung
reduzieren**

**Genossenschaften
stärken**

**Lärmschutz
verringern**

**Raumplanung
revidieren**

**Förderung von
gemeinnützigem
Wohnraum**

**Ausnutzung
erhöhen**

**Verfahren
beschleunigen**

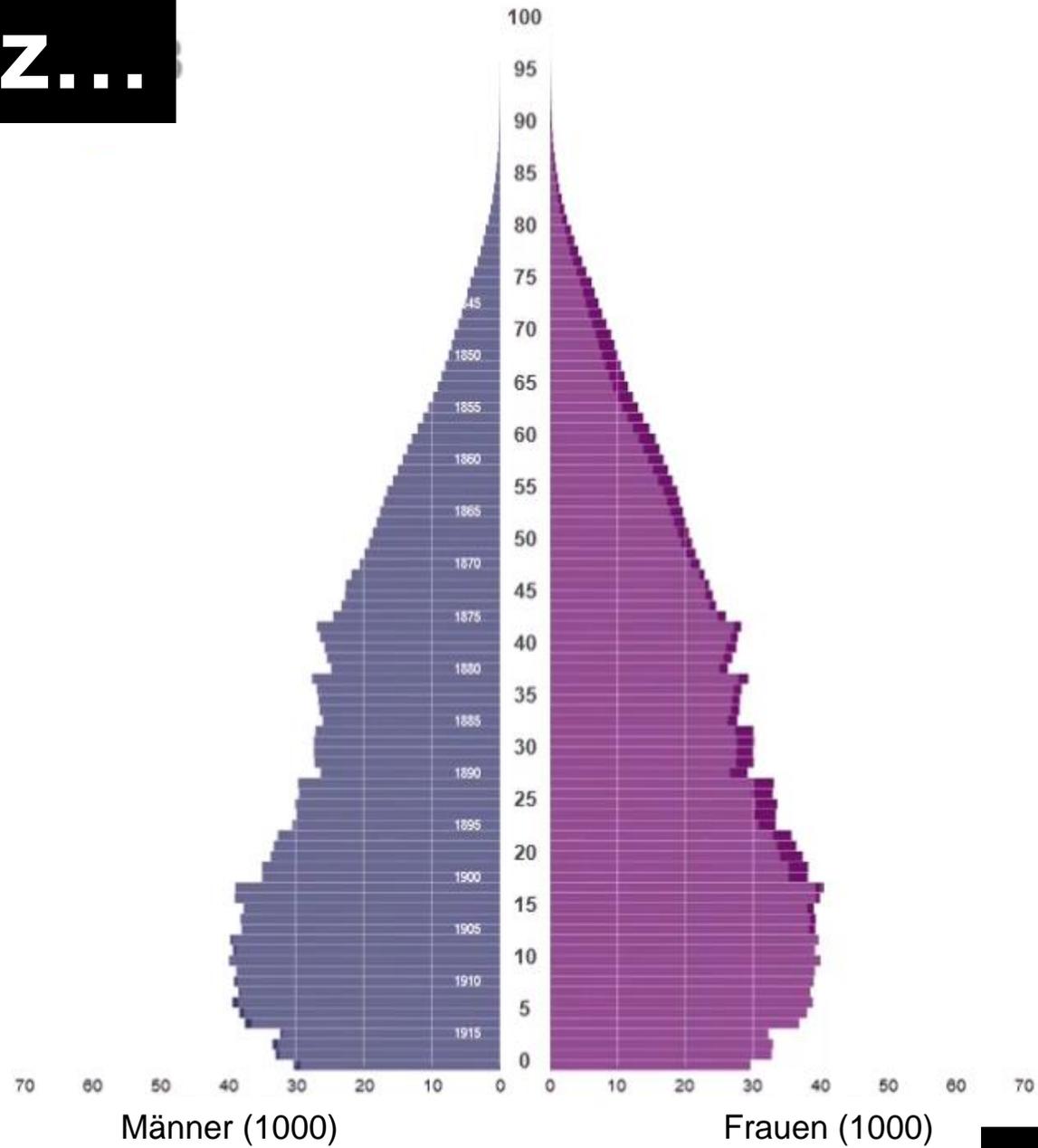
**Rendite & Miete
kontrollieren**

**Bauen attraktiver
machen**



5 Ausblick

Die Schweiz...



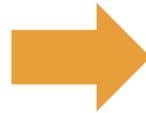
.wird älter

Quelle: BFS

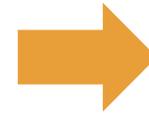
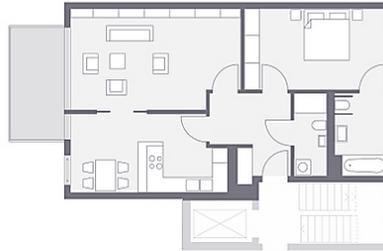
Wohnflächenbedarf wächst

Durchschnittliche Wohnfläche pro Bewohner

1970: 27 m²



1990: 39 m²

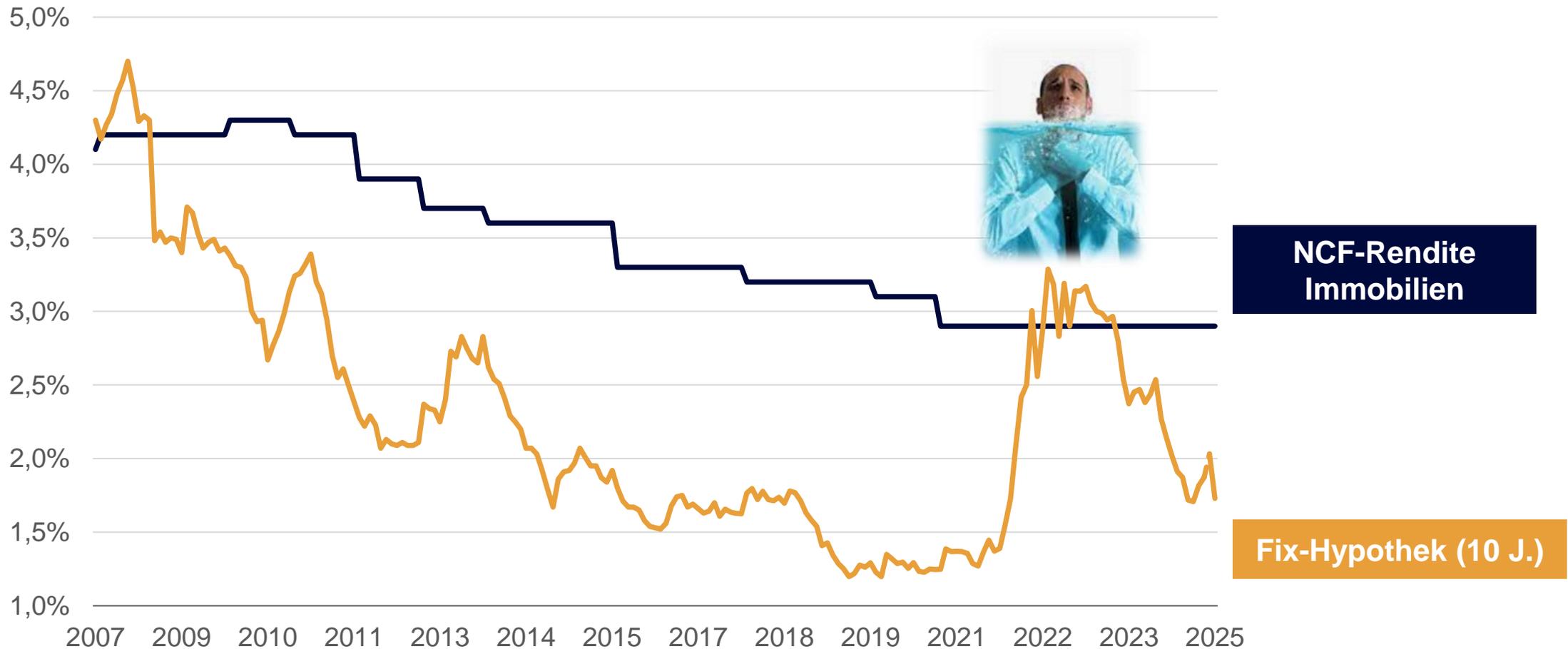


2023: 47 m²



Renditedifferenz: wie geht es weiter?

Netto-Cashflow-Rendite (NCF), Zinssatz Fix-Hypothek und Rendite Bundesobligation in %



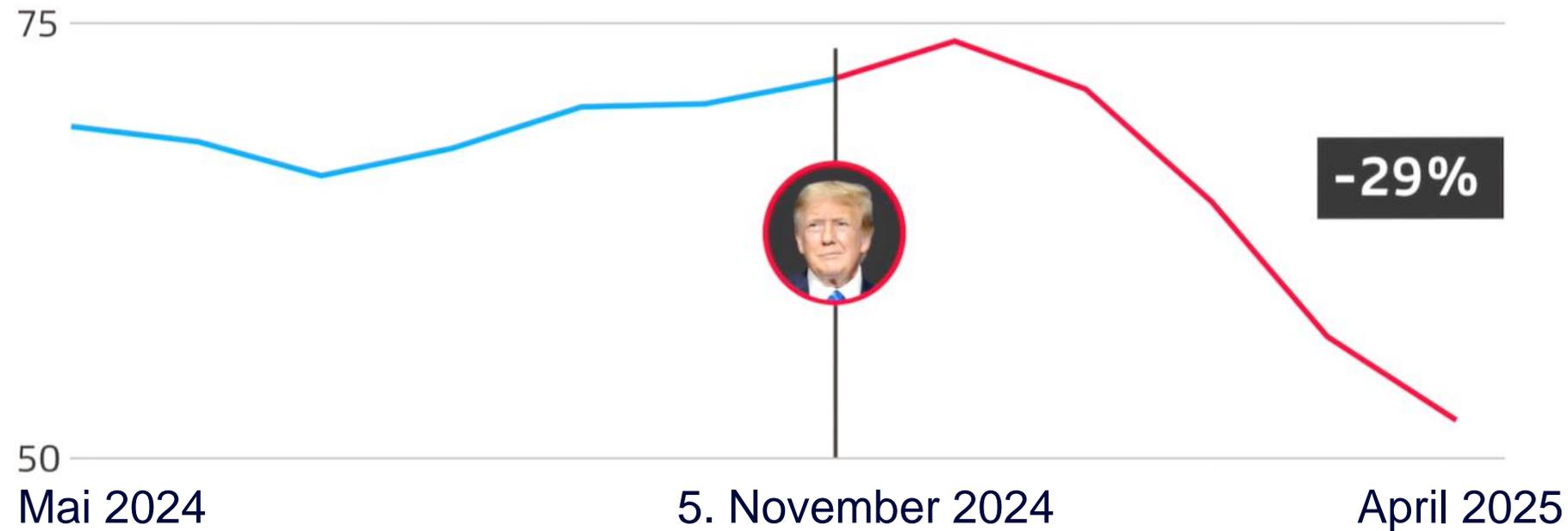
Konjunkturstimmung getrübt

Auch Konsumenten in den USA sind verunsichert

SRF news

Konsumentenvertrauen

In Punkten von 0-100



Herzlichen Dank!



Donato Scognamiglio

Verwaltungsratspräsident

donato.scognamiglio@iazi.ch

IAZI AG – CIFI SA

Thurgauerstrasse 36

8050 Zürich

T 043 501 06 00

www.iazi.ch