

18. Immobilien-Event der SHKB

Immobilienmarkt 2026: Entwicklungen, Dynamiken und Trends



Schaffhausen, 4. Juni 2026

Prof. Dr. Donato Scognamiglio

IAZI
CIFI

Agenda

1. Wirtschaftliches Umfeld
2. Eigenheimmarkt
3. Mietwohnungsmarkt
4. Anlagemarkt
5. Ausblick

Steigen die Immobilienpreise weiter?

Eigentümer: «Ja»

Käufer: «Leider ja»

Mieter: «Hoffentlich nicht»

Journalisten: «Es kommt darauf an»

Scognamiglio: «Wir haben 47 Folien vorbereitet»

1 Wirtschaftliches Umfeld

Globale Volatilität: Der Sturm und die Schweizer Immo-Insel

Market Crash

-34%

Energy Crisis

**Ölpreis explodiert,
Nebenkosten auch?**

**Einbruch Immobilienmarkt Dubai durch
Kriegs-Schock**

**100 m² Wohnung
+ CHF 750 pro Jahr**

**160 m² Einfamilienhaus
+ CHF 1300 pro Jahr**

Wunsch nach Sicherheit: Aufwertungsdruck

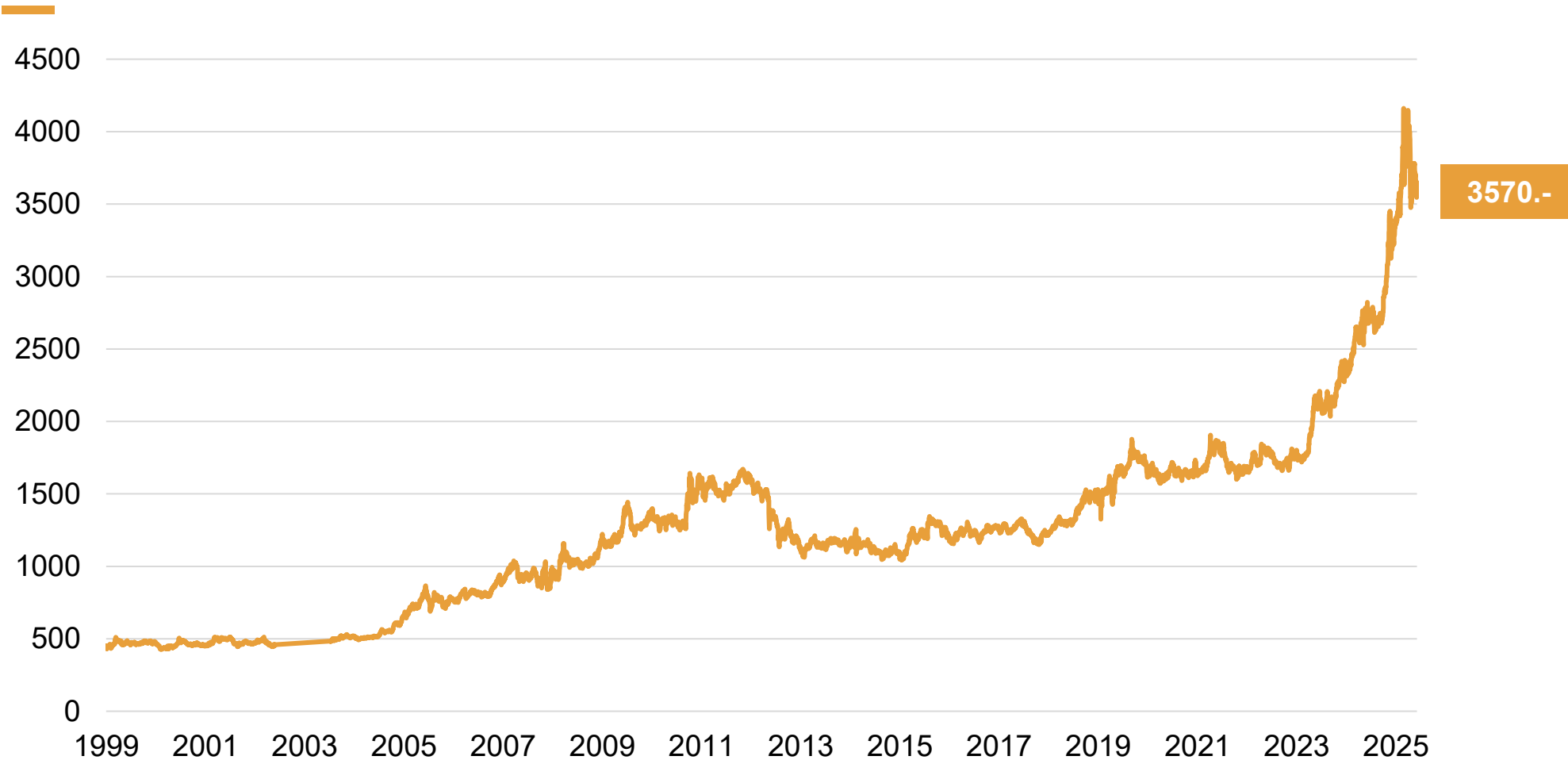
Euro und US-Dollar in Franken (monatlicher Mittelwert)



Quelle: SNB (Stand 08.05.2026)

Wunsch nach Sicherheit: Goldpreis-Rallye

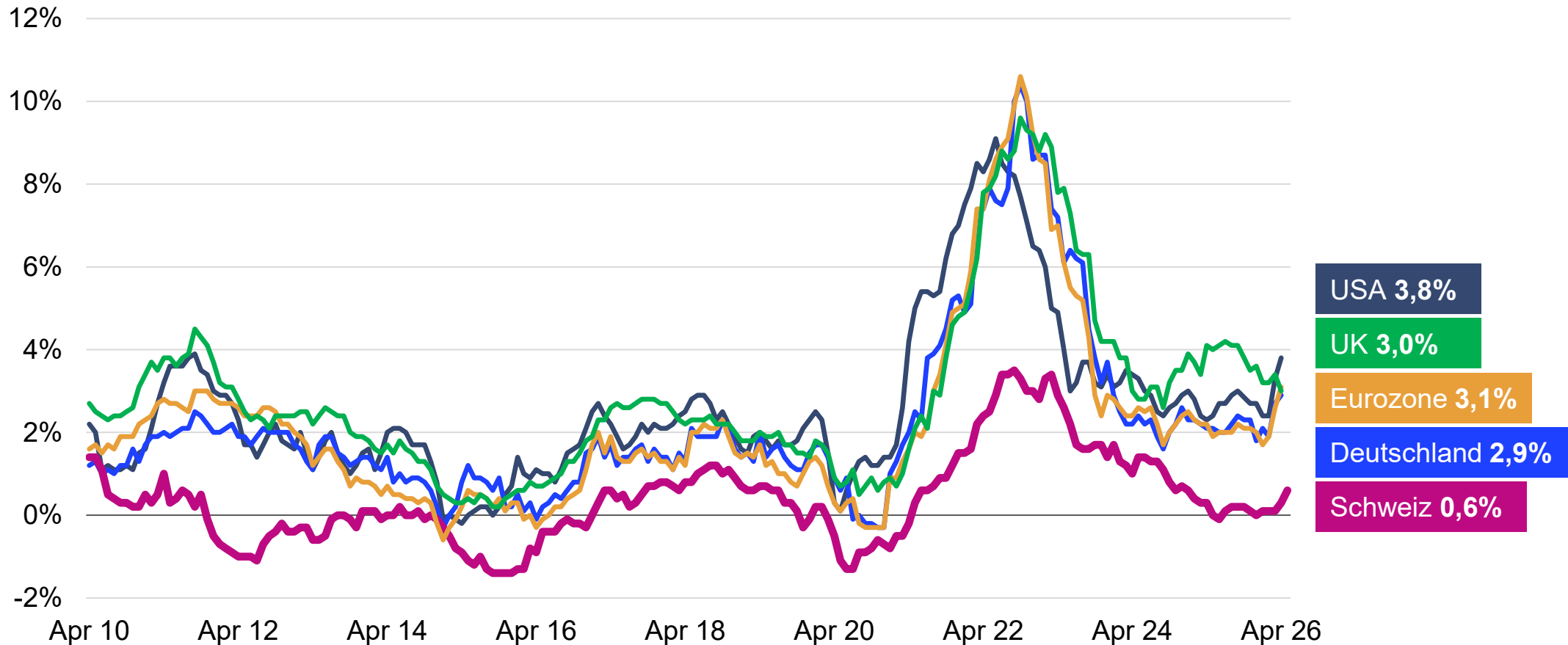
in CHF pro Feinunze (~ 31 Gramm)



Quelle: finanzen.ch (Stand 08.05.2026)

Inflation: Frankenstärke wirkt als Puffer

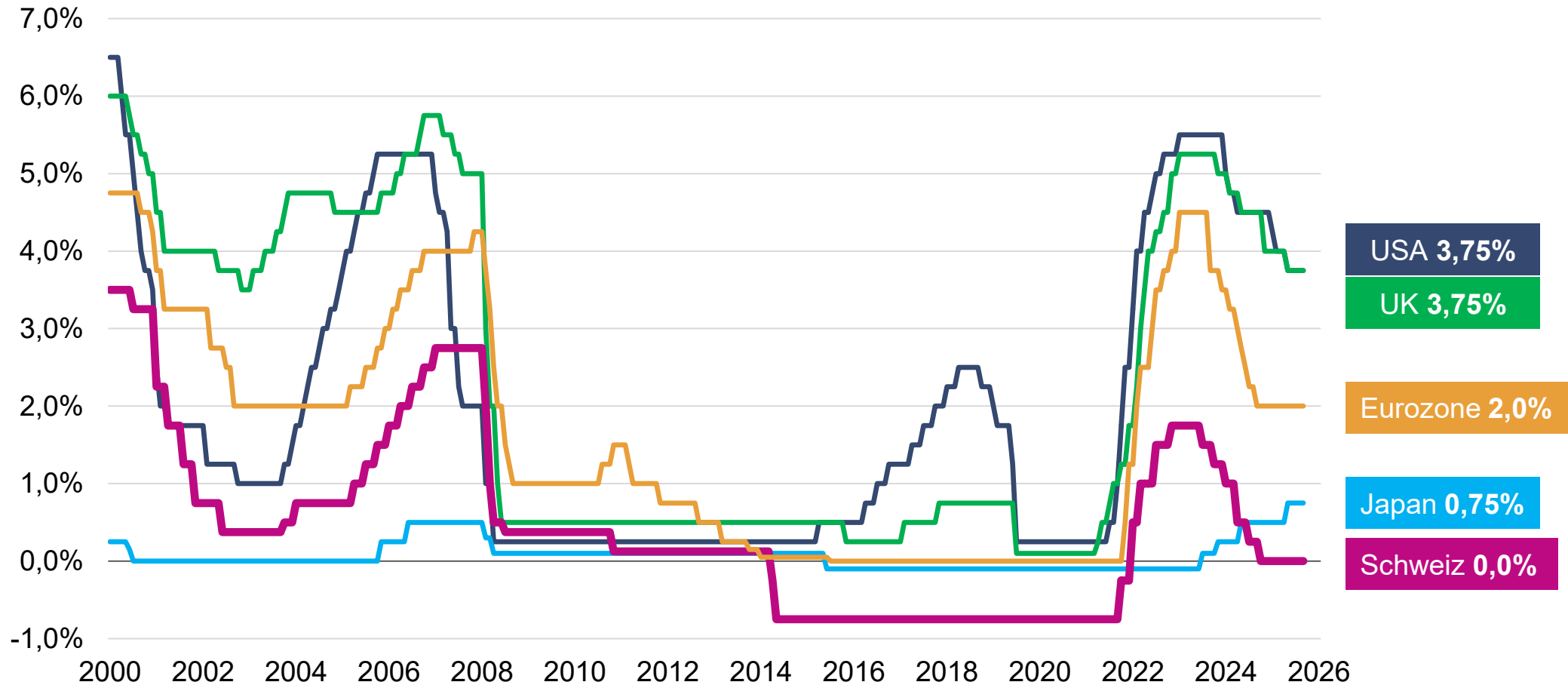
Veränderung Konsumentenpreise (über 12 Monate, Stand April 2026)



Quelle: BFS, BLS, Destatis, Eurostat

Geldpolitik: Tiefe Zinsen...wie lange noch?

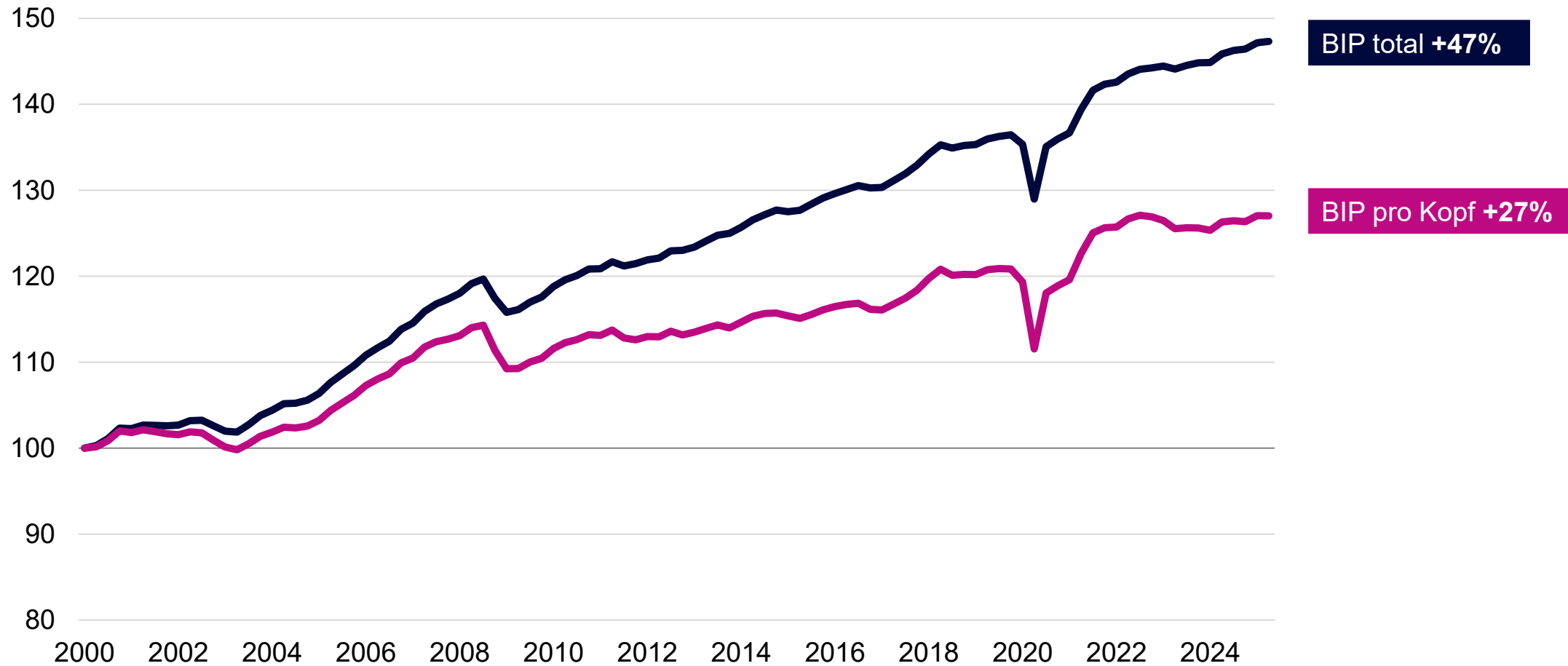
Leitsätze der Notenbanken in %



Quelle: BoE, BoJ, Fed, EZB, SNB

Schweizer Wirtschaftswachstum

BIP total / BIP pro Einwohner, real, indexiert 100 = 2000



2 Eigenheimmarkt

Die häufigste Frage seit 30 Jahren

«Soll ich jetzt kaufen oder noch warten?»

2000 Ja

2010 Ja

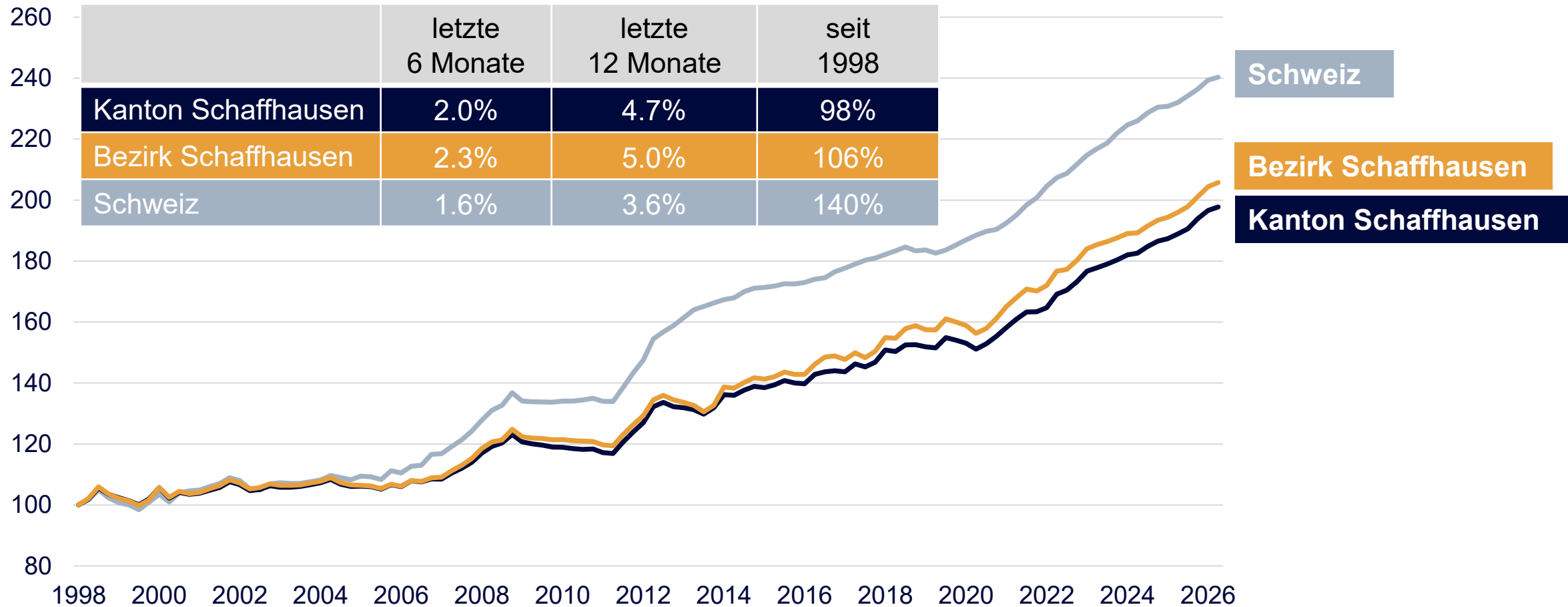
2020 Ja

2026 Ja

Langsam erkenne ich ein Muster.

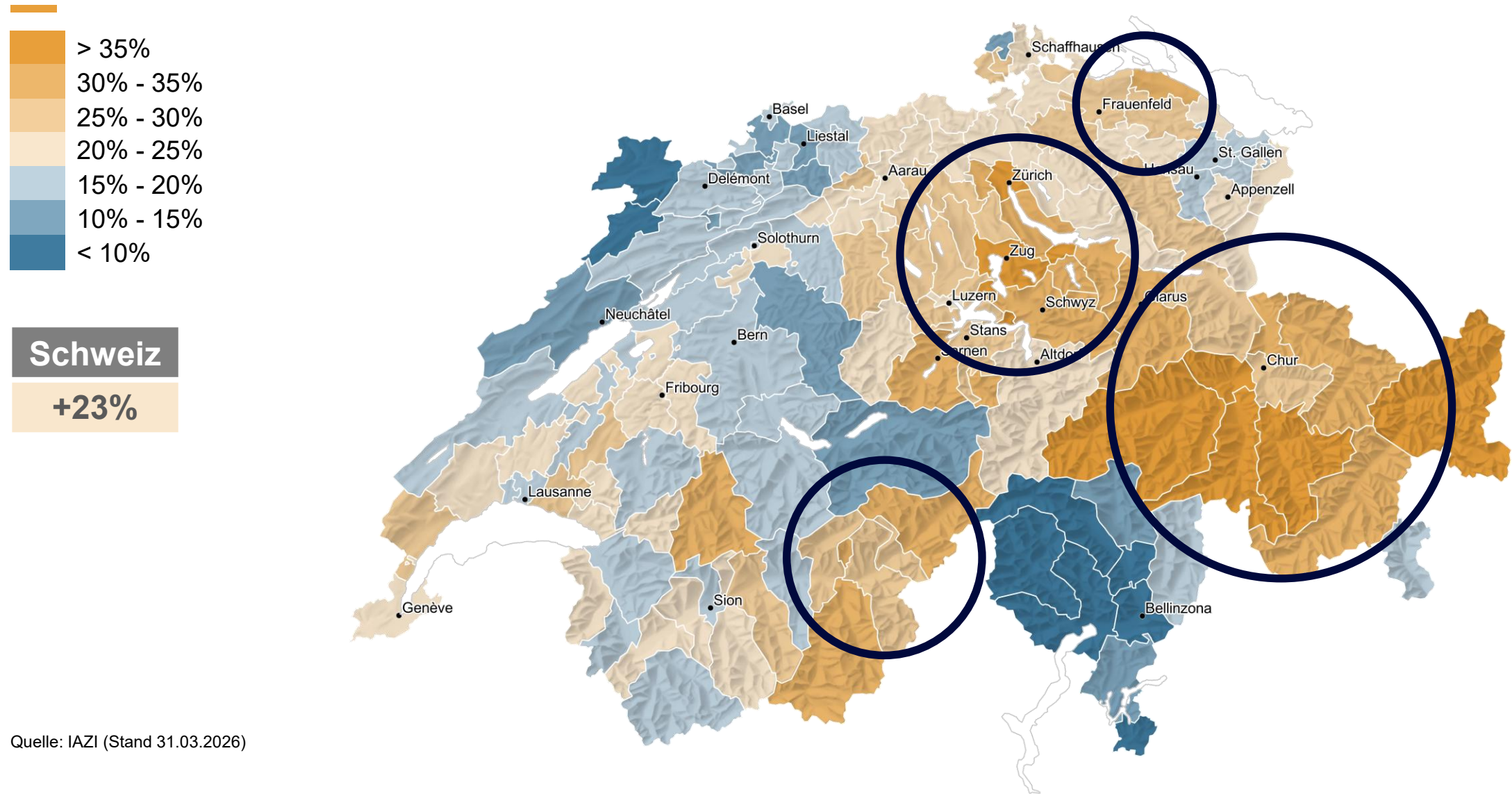
Wohneigentum: Preiswachstum setzt sich fort

Transaktionspreis-Indizes (1998 = 100), Stand 31.03.2026



Wohneigentum: Hotspots der Preisentwicklung

Entwicklung Transaktionspreise Wohneigentum, 2021-2026



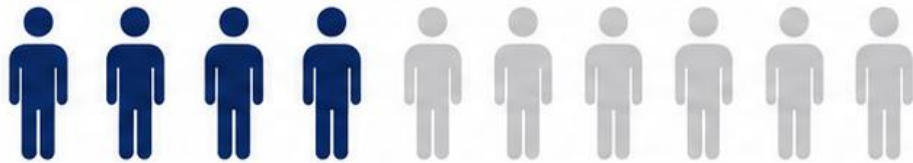
Quelle: IAZI (Stand 31.03.2026)

2026 lebt fast 80% der Bevölkerung in Gemeinden, in denen das Musterhaus über CHF 1 Mio. kostet.

2015

44%

der Bevölkerung



In nur
10 Jahren



2026

80%

der Bevölkerung



Preisniveau EFH im Kanton

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

Preis Musterhaus

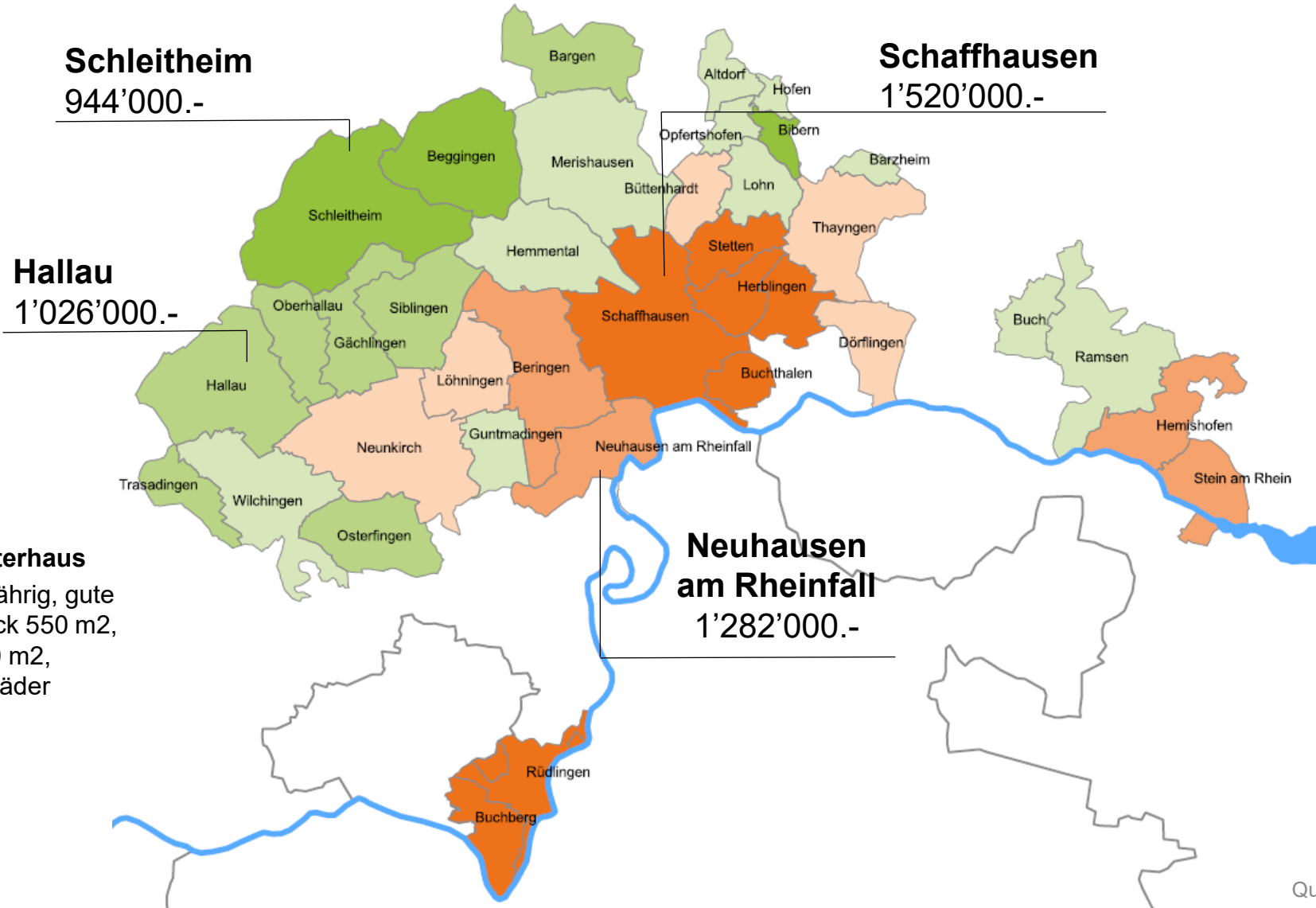
Baujahr 2019

- > 1'350'000
- 1'250'000 - 1'350'000
- 1'150'000 - 1'250'000
- 1'050'000 - 1'150'000
- 950'000 - 1'050'000
- < 950'000



Definition Musterhaus

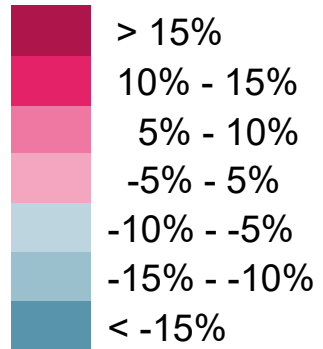
Freistehend, 7-jährig, gute Lage, Grundstück 550 m², Wohnfläche 150 m², 5.5 Zimmer, 2 Bäder



Kaufen vs. Mieten: 2023 (Zins 2.5%) → Mieten!

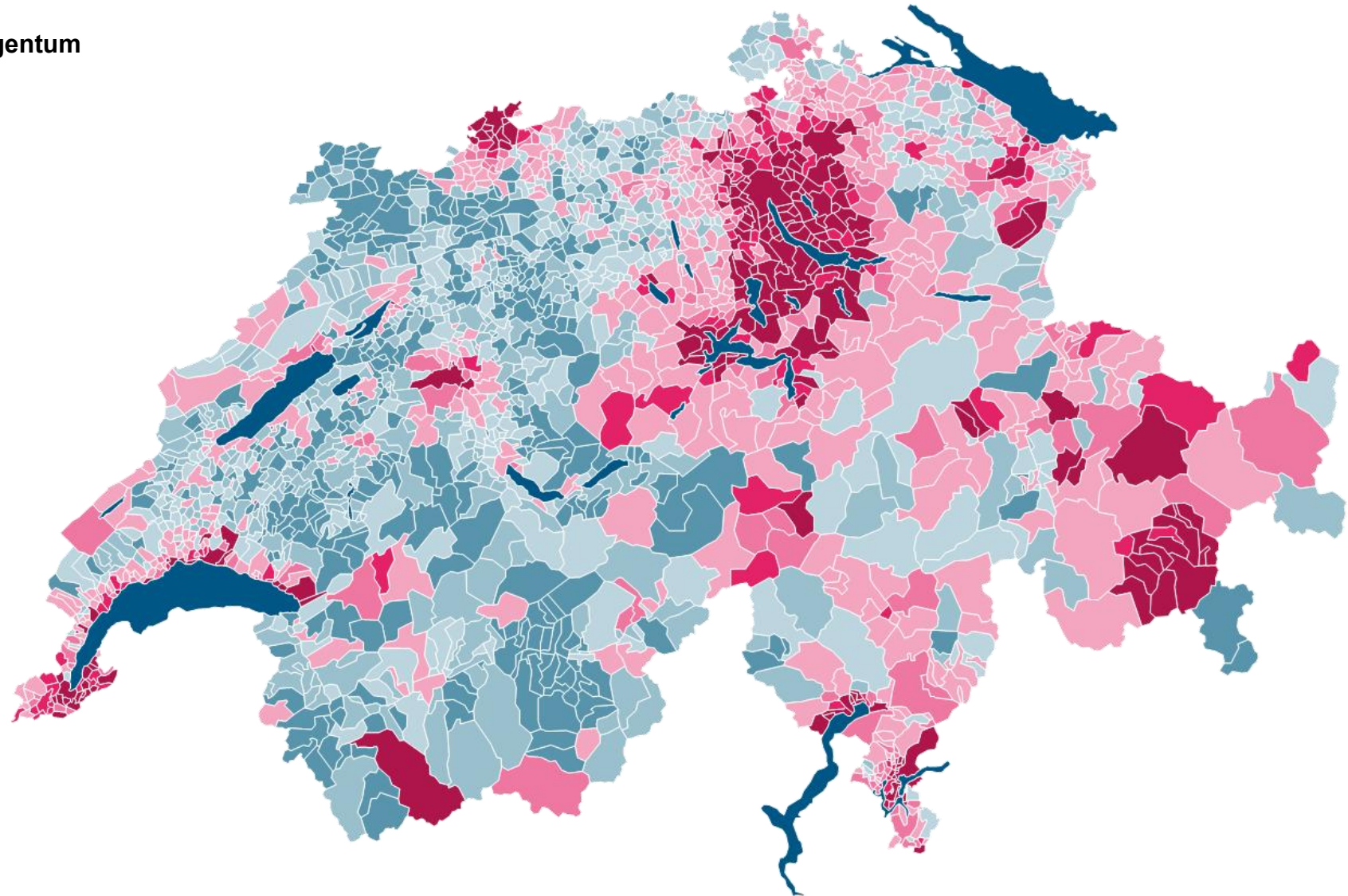
Zins Fix-Hypothek (10 Jahre): 2,5%

Aufpreis/Abschlag für Wohneigentum



Eigenschaften Musterwohnung

freistehend
Neubau
Balkon 20 m²
Wohnfläche 120 m²
2 Bäder

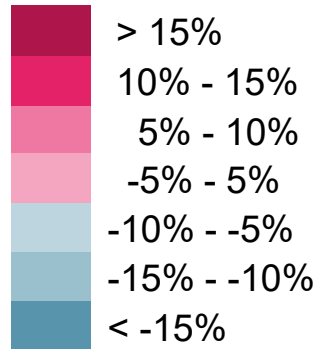


Quelle: IAZI

Kaufen vs. Mieten: 2025 (Zins 1.8%) → Kaufen!

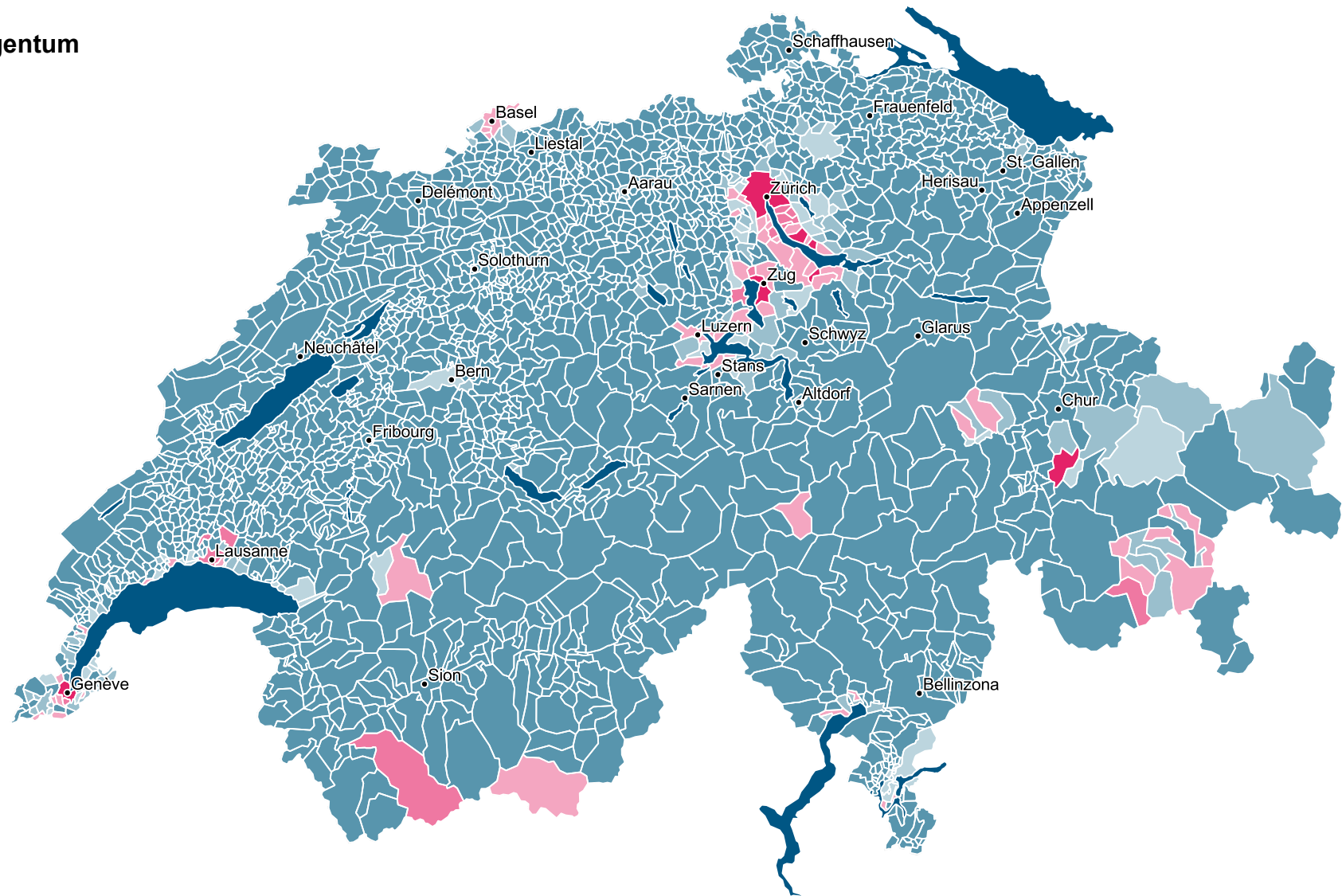
Zins Fix-Hypothek (10 Jahre): 1,8% – Annahme Eigenmietwert bereits abgeschafft

Aufpreis/Abschlag für Wohneigentum



Eigenschaften Musterwohnung

freistehend
Neubau
Balkon 20 m²
Wohnfläche 120 m²
2 Bäder

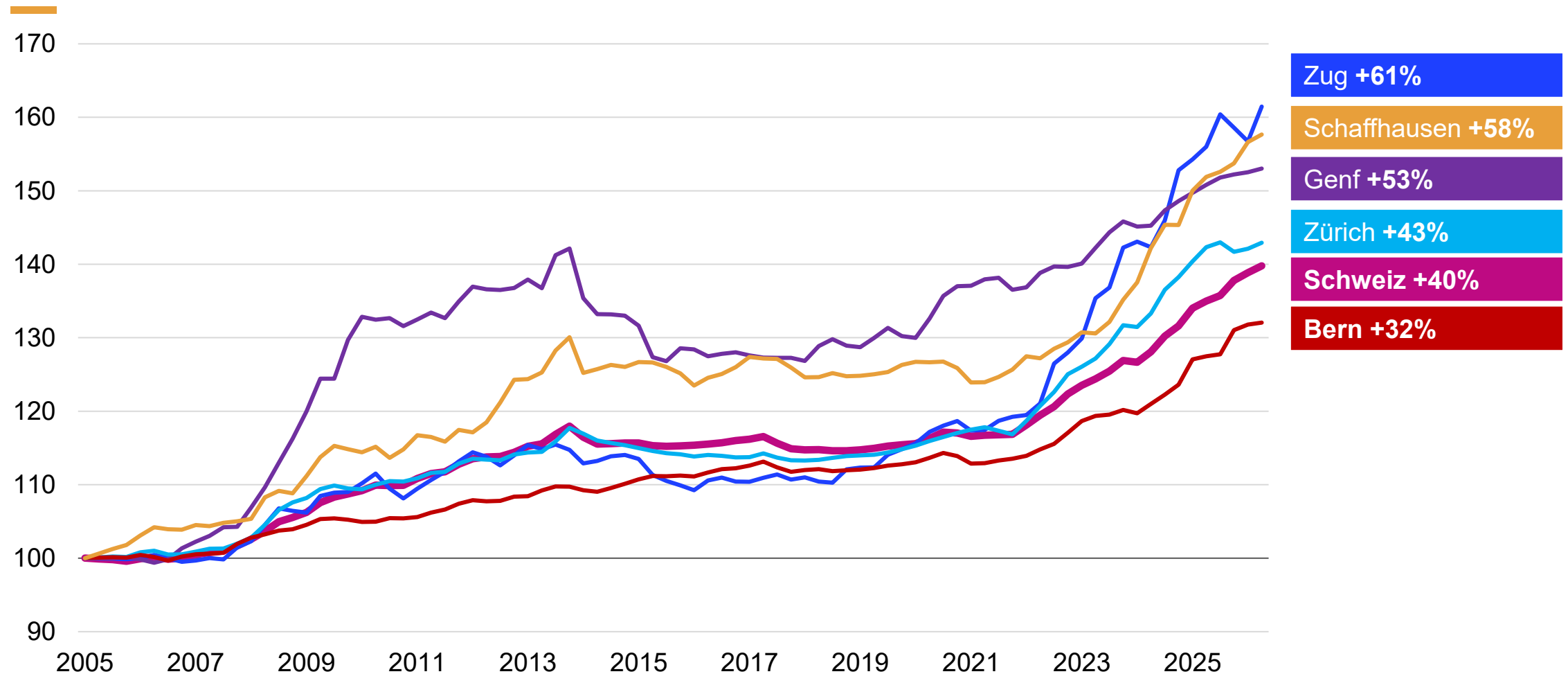


Quelle: IAZI

3 Mietwohnungsmarkt

Stark steigende Angebotsmieten

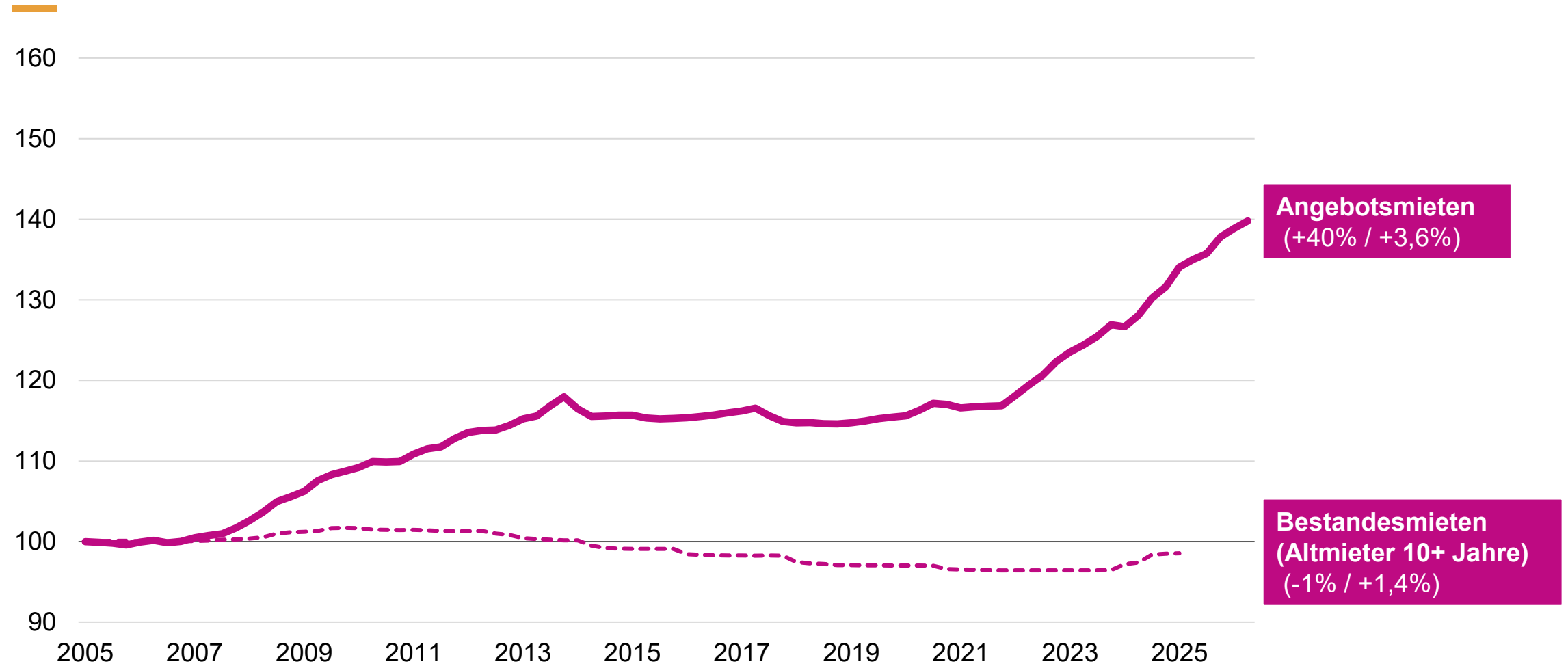
Entwicklung Angebotsmieten (indexiert 100 = Q4 2004)



Quelle: IAZI (Stand 31.03.2026)

Angebots- vs. Bestandesmieten

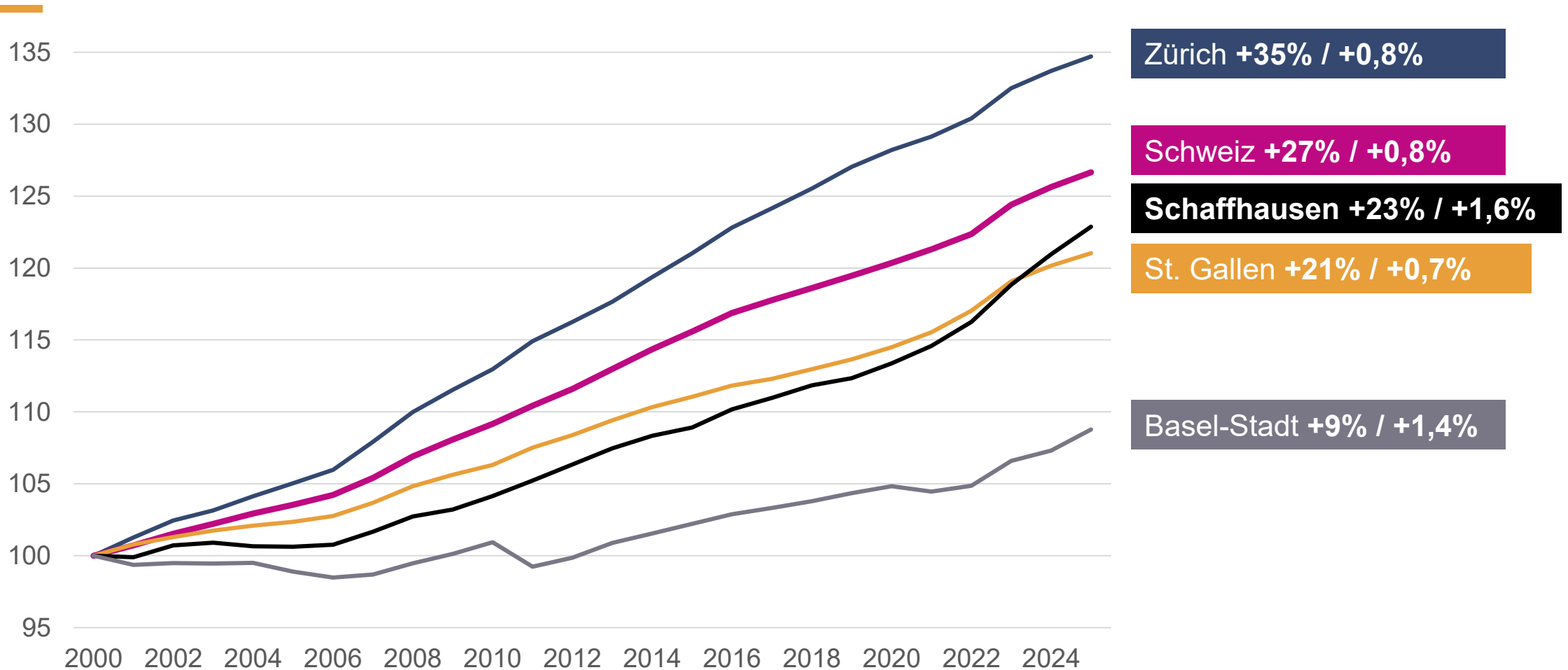
Mietpreisentwicklung abhängig von Ausgangslage (indexiert 100 = Q4 2004 / 12 Monate)



Quelle: IAZI (Stand 31.03.2026); Altmieten +10 Jahre (netto)

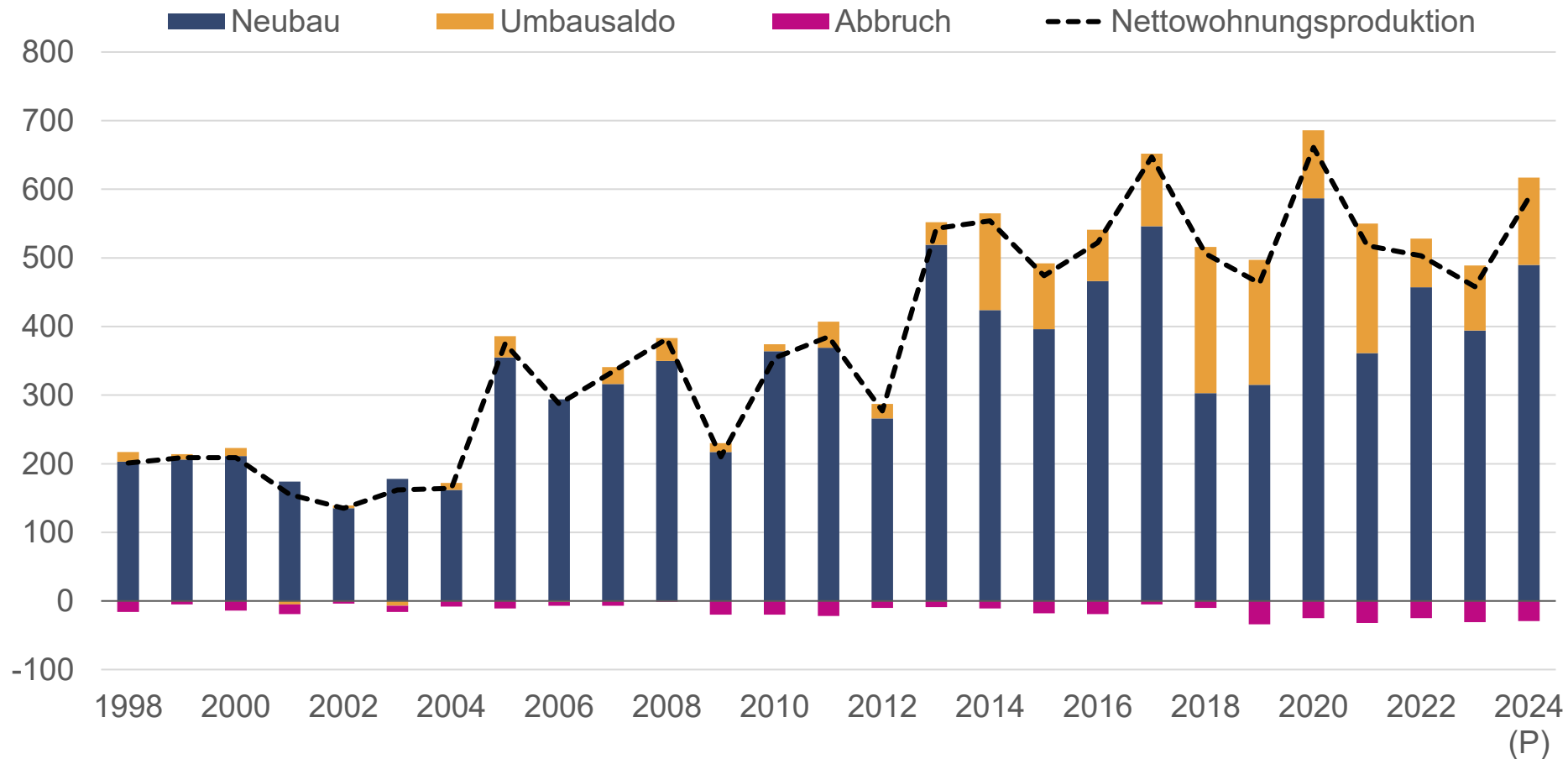
Nachfrage: Starkes Bevölkerungswachstum

Schweiz: +27% seit dem Jahr 2000 / +0,8% im Jahr 2025



Angebot: Stagnierende Wohnbautätigkeit in SH

Nettowohnungsproduktion Kanton Schaffhausen, Anzahl Wohneinheiten



**Nettoneubau:
588 Wohneinheiten**

4 Anlagemarkt

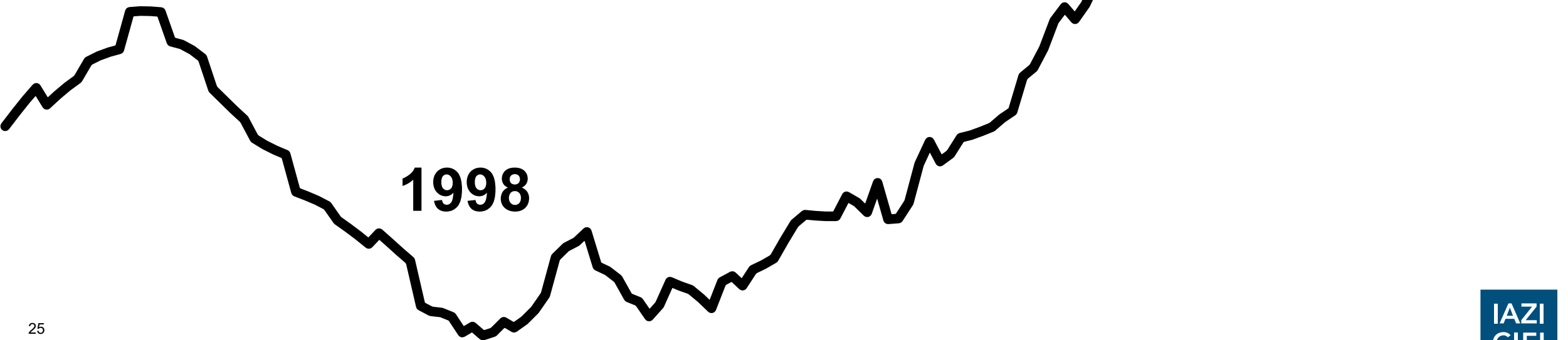
Mehrfamilienhäuser: Boom ohne Ende...

Transaktionspreis-Index Schweiz (1998 = 100)

2026

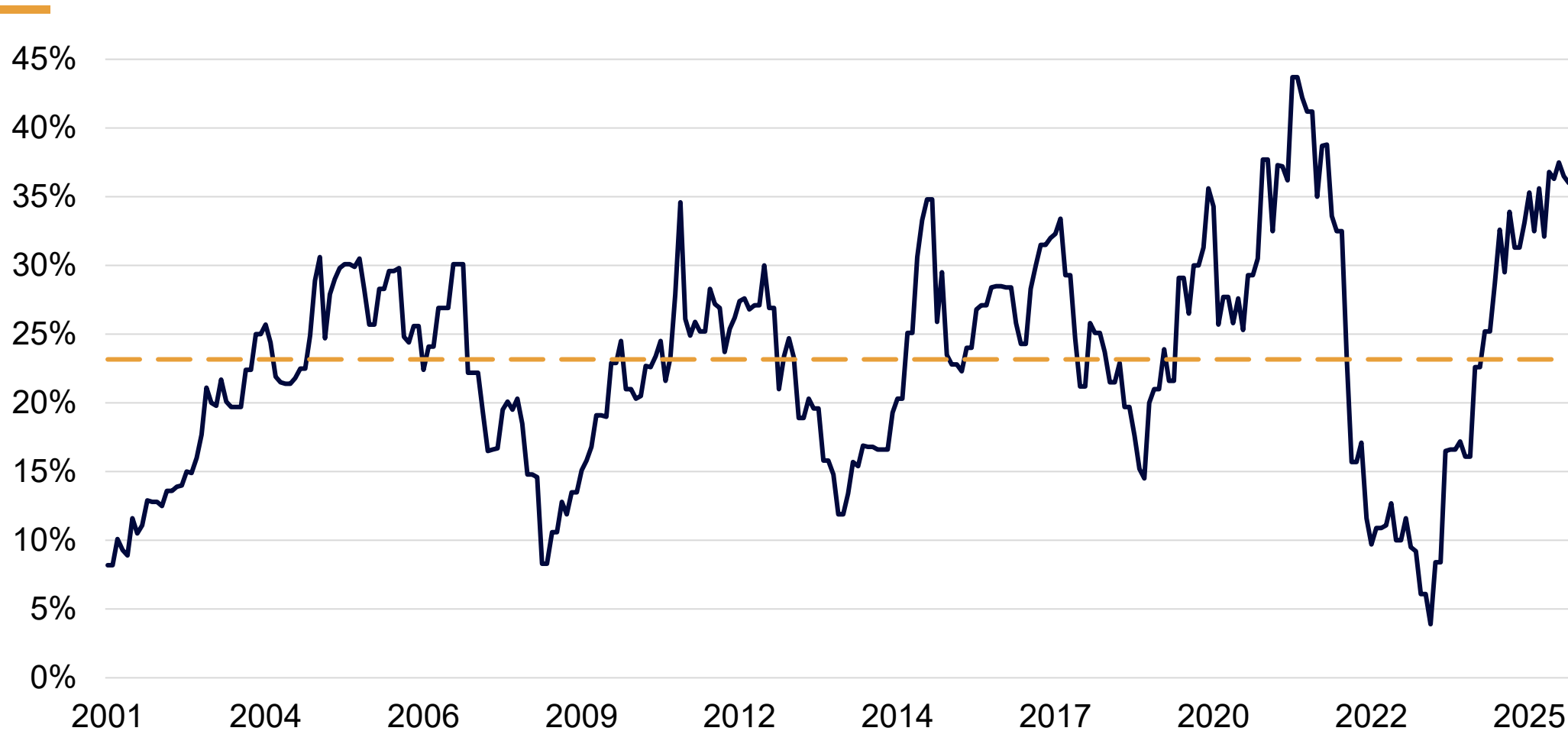
1990

1998



Hohe Agios von indirekten Immobilienanlagen

Marktpreis vs. Nettoinventarwert (NAV) von Schweizer Immobilienfonds

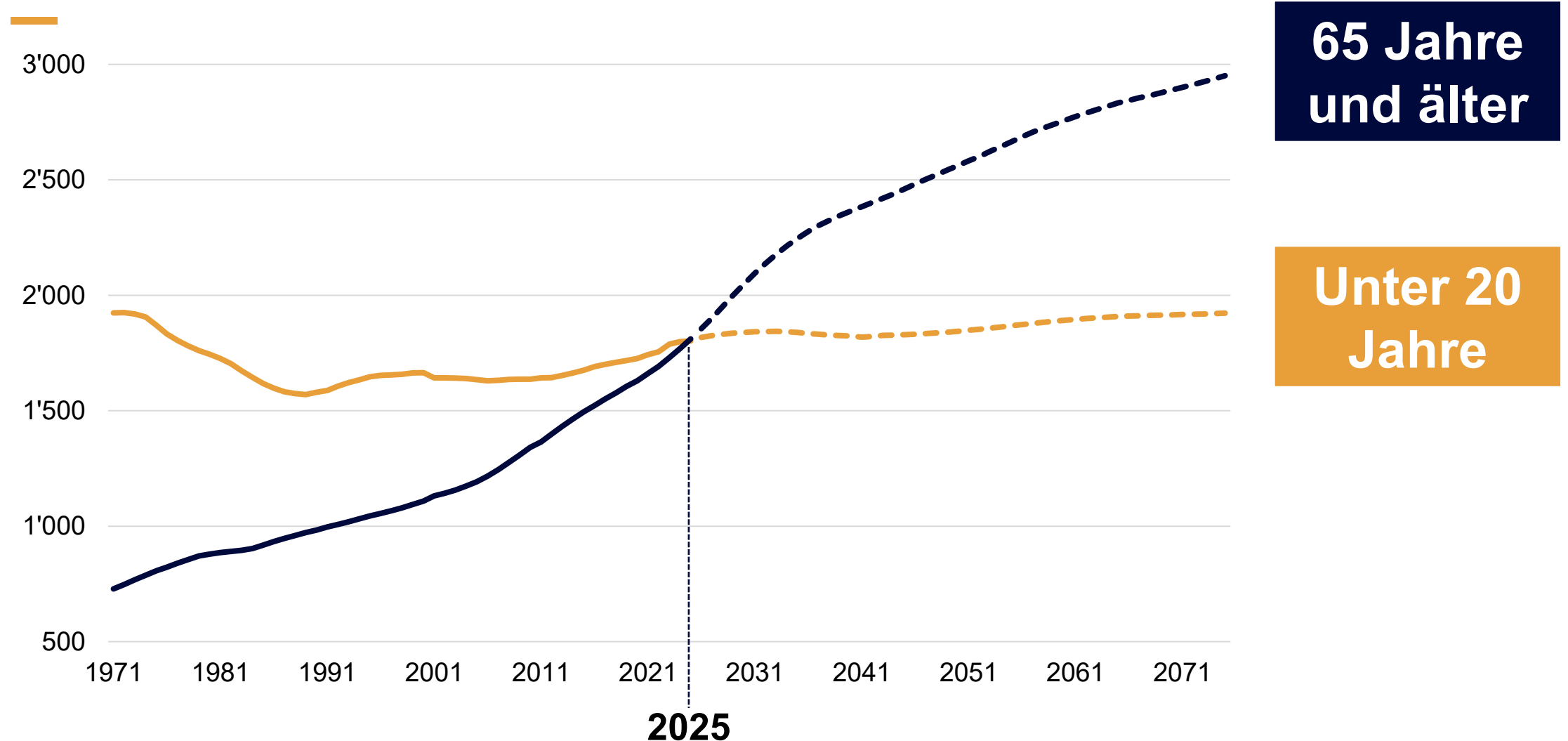


Quelle: Bloomberg, SIX; letzter Datenpunkt: Februar 2026

5 Ausblick

2025: Erstmals mehr Ü-65- als U-20-Jährige

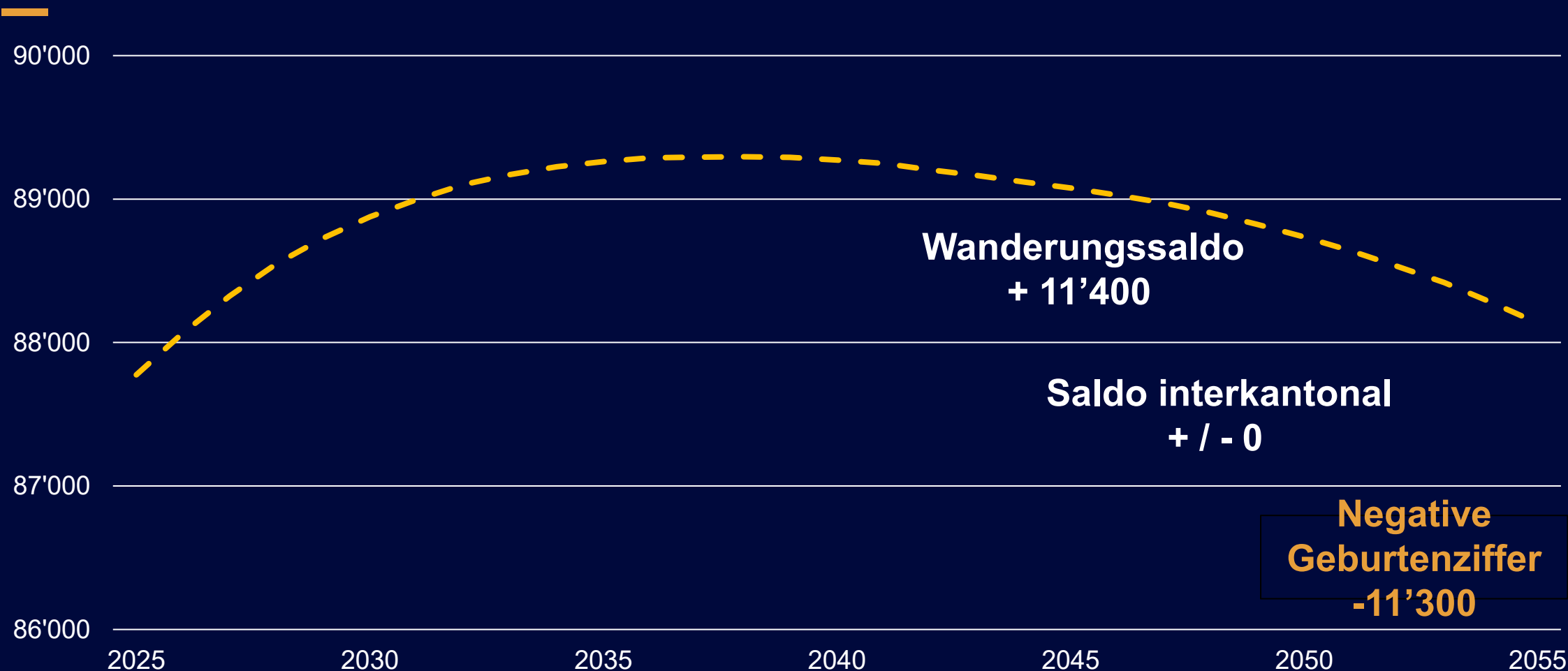
Ständige Wohnbevölkerung nach Alter und gemäss Referenzszenario (in 1000)



Quelle: BFS, IAZI

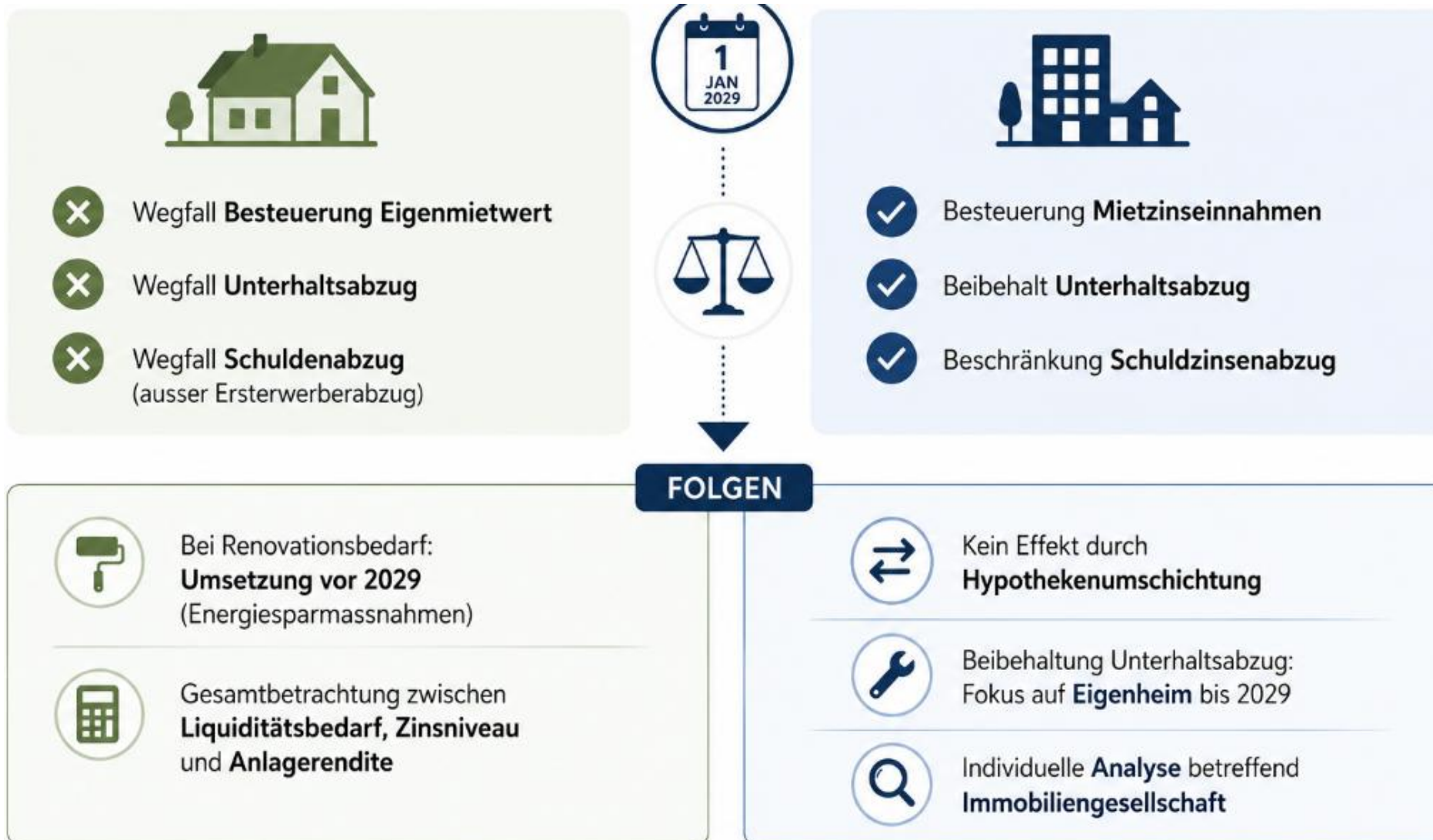
Stagnierende Bevölkerungsentwicklung in SH bis 2055 erwartet

Entwicklung Anzahl Einwohner, gemäss Referenz-Szenario BFS



Auswirkungen

Was passiert ab Inkrafttreten per 1. Januar 2029?



Schaffhausen – die starke Alternative zu Zürich

Attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort mit Entwicklungspotenzial



Moderate Immobilienpreise

Mehr Wohnraum fürs gleiche Budget



Nähe zu Zürich

35–45 Minuten ins Zentrum



Grosse Entwicklungsprojekte

Güterbahnhof, Kammgarn & weitere Areale



Begrenztes Angebot

Tiefe Bautätigkeit stützt Preisniveau



Starke Wirtschaft

Innovative Unternehmen & tiefe Arbeitslosigkeit



350
neue Wohnungen



900
neue Arbeitsplätze



Städtebauliche
Transformation



Ausbau nachhaltiger
Energieinfrastruktur

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