



Stabilität und Attraktivität prägen den Schaffhauser Immobilienmarkt

Schaffhausen vereint, was aktuell bei Kaufinteressierten sehr gefragt ist: Hier finden sich an einem Ort bezahlbarer Wohnraum, hohe Lebensqualität und ein widerstandsfähiger Immobilienmarkt – selbst in herausfordernden Zeiten.

Maximilian Jeckl, Spezialist Eigenheimfinanzierungen



Allen Unsicherheiten zum Trotz

In einem von globalen Unsicherheiten geprägten Umfeld bleibt Wohneigentum begehrt. Begrenztes Angebot kombiniert mit tiefem Zinsniveau sorgt für eine hohe Zahlungsbereitschaft. Innert Jahresfrist sind die Preise für Eigentum im Kanton Schaffhausen um über vier Prozent gestiegen.

Wohnraum bleibt attraktiv

Der Kanton überzeugt durch die attraktive Lage, kurze Pendeldistanzen und vielfältige Naherholungsgebiete. Trotz der starken Wertsteigerungen der letzten Jahre bleiben Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen im Vergleich zu den Nachbarkantonen jedoch vergleichsweise erschwinglich – ein klarer Standortvorteil.

Zuwanderung hält an

Die Attraktivität der Region zeigt sich an der Zuwanderung. Von 1'400 Personen, die 2025 zugezogen sind, stammen etwa zwei Drittel aus dem Ausland und ein Drittel aus anderen Kantonen. Besonders stark gewachsen ist in den letzten Jahren die Region Oberklettgau.

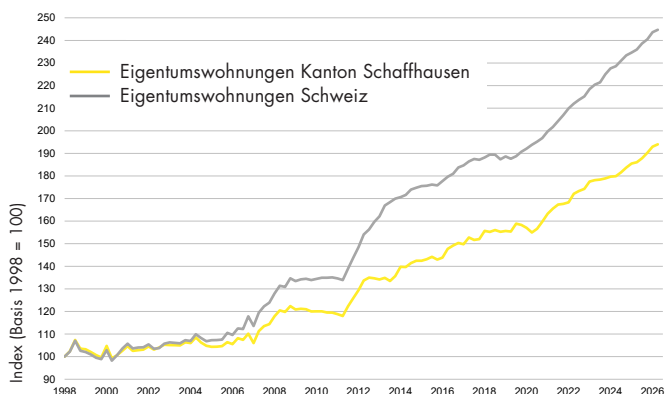
Bautätigkeit ist weiterhin beständig

In jüngster Zeit entstanden in Schaffhausen jährlich rund 460 neue Wohneinheiten. Der Fokus liegt auf Miet- und Eigentumswohnungen: Lediglich zehn Prozent der Neubauten sind Einfamilienhäuser. Damit liegt die Bautätigkeit leicht über dem Schweizer Durchschnitt und fängt das Haushaltswachstum weitgehend auf.

Wie haben sich die Preise entwickelt?



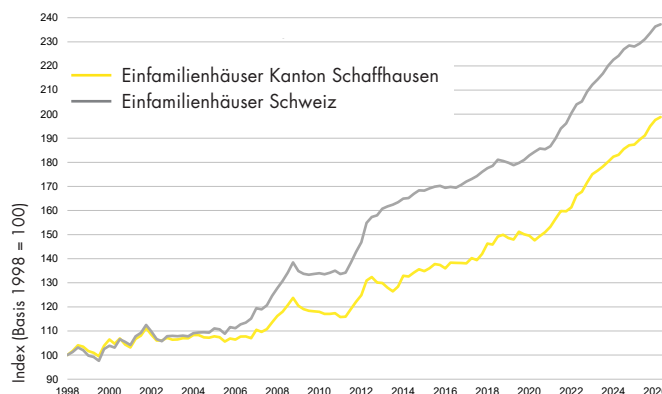
Preisentwicklung der Eigentumswohnungen im Kanton Schaffhausen seit 1998



Preisentwicklung	Schaffhausen	Schweiz
30.09.2025 bis 31.03.2026	+ 2.0 %	+ 1.7 %
31.03.2025 bis 31.03.2026	+ 4.3 %	+ 3.7 %
Seit 1998	+ 94.0 %	+ 144.7 %



Preisentwicklung der Einfamilienhäuser im Kanton Schaffhausen seit 1998



Preisentwicklung	Schaffhausen	Schweiz
30.09.2025 bis 31.03.2026	+ 2.0 %	+ 1.6 %
31.03.2025 bis 31.03.2026	+ 4.9 %	+ 3.5 %
Seit 1998	+ 98.8 %	+ 137.3 %

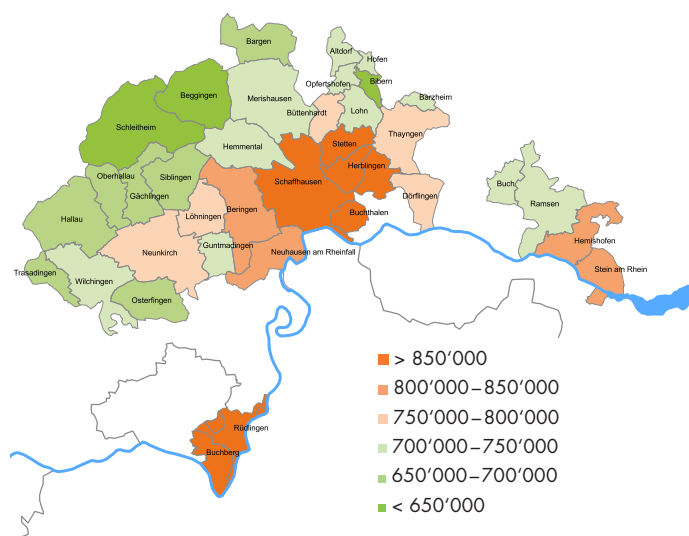
- Trotz einer leichten Verlangsamung zu Jahresbeginn verzeichneten die Preise für Eigentumswohnungen im Kanton Schaffhausen neuerlich einen Anstieg. Dieser beträgt in den letzten sechs Monaten 2.0 Prozent.
- In der kurzfristigen Betrachtung zeigt sich der regionale Wohnungsmarkt damit noch etwas dynamischer als die Gesamtschweiz, wobei dies mit einem gewissen Nachholbedarf zu begründen ist. Aus langfristiger Optik ist das Schaffhauser Preiswachstum vergleichsweise moderat.

- Auch der Eigenheim-Index für Einfamilienhäuser weist im vergangenen Halbjahr eine Zunahme von 2.0 Prozent auf. In der Jahresbetrachtung resultiert gar ein Plus von 4.9 Prozent. Lediglich einige Zentralschweizer Kantone weisen zurzeit eine noch höhere Preisdynamik auf.
- Seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1998 haben sich die Einfamilienhauspreise im Kanton Schaffhausen nahezu verdoppelt. Schweizweit liegt die Wachstumsrate für die gleiche Periode gar bei 137 Prozent.

Wie teuer ist Wohnen im Kanton Schaffhausen?

Aktuelles Preisniveau Eigentumswohnungen

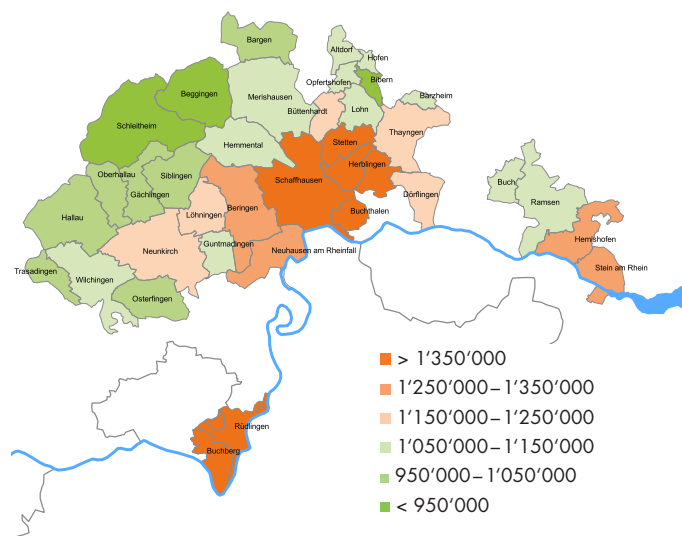
Preisbandbreiten für eine Musterwohnung Baujahr 2019



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

Aktuelles Preisniveau Einfamilienhäuser

Preisbandbreiten für ein Mustereinfamilienhaus Baujahr 2019



Die Preisbandbreiten gelten für ein 7-jähriges 5.5-Zimmer-Mustereinfamilienhaus mit 150 m² Wohnfläche, das sich an guter Lage befindet und über eine Grundstücksfläche von 550 m² verfügt.

- Für eine Mustereigentumswohnung ist im Kanton Schaffhausen im Durchschnitt mit einem Kaufpreis von CHF 760'000 zu rechnen. In der Stadt selbst sowie im angrenzenden Stetten nähert sich das beobachtete Preisniveau der Millionengrenze.
- Auch im Vergleich mit den Nachbarn bleibt der Kanton preislich attraktiv: In Frauenfeld (TG) liegt der Preis bei rund CHF 970'000, während in Winterthur (ZH) etwa CHF 1.5 Millionen veranschlagt werden.

- Der Preis für ein freistehendes Mustereinfamilienhaus liegt im Schnitt bei knapp CHF 1.2 Millionen. Im Kanton gibt es aber deutliche Unterschiede: So ist das EFH an begehrten Standorten in der Stadt mit über CHF 1.5 Millionen rund CHF 600'000 teurer als ein identisches Objekt in Schleitheim.
- Im Vergleich mit dem Umfeld schlagen ähnliche Objekte in Kreuzlingen (TG) mit CHF 1.7 Millionen und in Dübendorf (ZH) mit CHF 2.5 Millionen zu Buche.

Wie viel wird für 1 m² Wohnfläche bezahlt?

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

STWE	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Hohes Preissegment	8'090	8'883	8'185	8'482	9'011	9'474
Mittleres Preissegment	6'279	6'634	6'392	6'627	6'733	7'301
Tiefes Preissegment	5'199	5'423	5'461	5'759	5'797	6'106

2025 lag der m²-Preis für Eigentumswohnungen im Kanton in 25 Prozent der Transaktionen unter CHF 6'106 (tiefes Preissegment) und in 10 Prozent der Fälle über CHF 9'474 (hohes Preissegment). Im Durchschnitt betrug der m²-Preis CHF 7'301.

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

EFH	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Hohes Preissegment	7'453	7'860	8'411	8'147	8'943	9'306
Mittleres Preissegment	5'537	5'699	6'207	6'283	6'556	6'839
Tiefes Preissegment	4'588	4'733	5'230	5'271	5'183	5'496

2025 lag der m²-Preis für Einfamilienhäuser im Kanton in 25 Prozent der Transaktionen unter CHF 5'496 (tiefes Preissegment) und in 10 Prozent der Fälle über CHF 9'306 (hohes Preissegment). Im Durchschnitt betrug der m²-Preis CHF 6'839.

Spezialthema Haushaltsstruktur in Schaffhausen

Nationaler Trend zu kleineren Haushalten

In der Schweiz dominieren bereits heute Einpersonenhaushalte (37%). Bis 2055 dürfte Ihr Anteil auf rund 40 Prozent steigen. Entsprechend entfällt ein grosser Teil des zukünftigen Haushaltswachstums auf alleinlebende Personen. Das Alleinleben scheint sowohl einem Bedürfnis zu entsprechen als auch weiterhin finanziell tragbar zu sein.

Single-Haushalte über dem Schweizer Schnitt

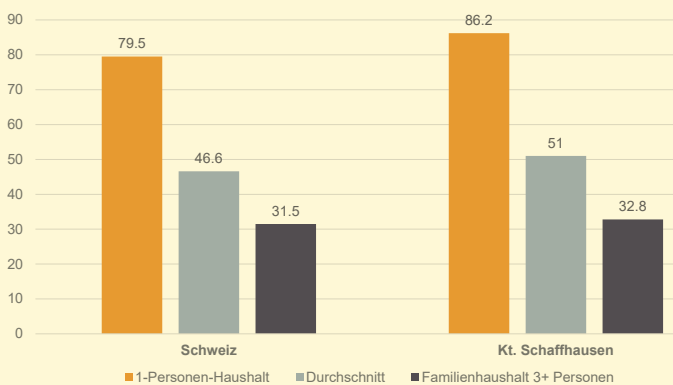
Im Kanton Schaffhausen gibt es 41'000 Haushalte. Der Anteil an Einpersonenhaushalten liegt mit 39 Prozent leicht über dem Schweizer Durchschnitt und damit auch über dem Niveau des Kantons Zürich (37%). Grössere Haushalte sind hingegen leicht untervertreten.

Städtische Prägung und Flächenverbrauch

In den beiden grössten Gemeinden Schaffhausen und Neuhausen am Rheinfall übersteigt der Anteil an Single-Haushalten die Marke von 40 Prozent und erreicht damit Spitzenwerte im nationalen Vergleich. Dies führt zu einem vergleichsweise hohen Wohnflächenverbrauch von rund 51 m² pro Person.

Flächenverbrauch nach Haushaltstyp

in m² pro bewohnende Person, 2024



Grafik: BFS, IAZI

Kurzbeschreibung des Eigenheim-Index

Seit Frühjahr 2007 publiziert IAZI¹ 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. Die Zahlen stützen sich demnach

¹ IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG (www.iazi.ch)

Impressum

Herausgeberin Schaffhauser Kantonalbank | Vorstadt 53 | 8201 Schaffhausen | +41 52 635 22 22 | info@shkb.ch

Ausgabe Mai 2026, erscheint halbjährlich | Diese Publikation finden Sie auch unter www.shkb.ch/publikationen.

© Schaffhauser Kantonalbank 2026 | Alle Rechte vorbehalten | Alle Angaben ohne Gewähr

Räumliche Unterschiede im Kanton

Die Haushaltsstruktur variiert dabei recht stark zwischen den Gemeinden: Während einige ländliche Gemeinden durch Familienhaushalte geprägt sind, dominieren andernorts Haushalte mit weniger Personen.

Diese Unterschiede zeigen eine klare räumliche Segmentierung nach Preisniveau und Wohnform. Welche Gemeinden haben den grössten bzw. den geringsten Anteil an grossen Haushalten?



Anteil Haushalte mit 4+ Personen pro Gemeinde

Höchster Anteil		Tiefster Anteil	
Stetten	30.4%	Buch	7.9%
Merishausen	23.9%	Bargen	9.6%
Gächlingen	22.2%	Stein am Rhein	11.6%
Lohn	21.6%	Trasadingen	14.6%
Löhningen	20.3%	Schaffhausen	14.9%

Quelle: BFS, IAZI

Vielfältige Bedürfnisse, differenziertes Angebot

Das Wohnungsangebot im Kanton Schaffhausen ist weiterhin mehrheitlich auf grössere Haushalte ausgerichtet: Rund 60 Prozent der Wohnungen verfügen über vier oder mehr Zimmer. Gleichzeitig fragen Single-Haushalte – je nach Standort und Lebensphase – zunehmend auch grössere Wohnungen nach. Insgesamt zeigt sich eine heterogene, standortabhängige Nachfrage, die sich nicht auf einzelne Haushaltsgrössen reduzieren lässt.



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.