

Moderates Preiswachstum bei begrenztem Angebot

Wohneigentum im Kanton Schaffhausen ist weiterhin attraktiv. Das Bevölkerungswachstum steigert die Nachfrage, während das Angebot begrenzt bleibt. Die Kaufbereitschaft dürfte hoch bleiben – ein Indiz dafür, dass sich das Preisniveau auch in den kommenden Monaten leicht steigend entwickeln dürfte.

Martin Walther, Spezialist Eigenheimfinanzierung



Die Transaktionspreise für Wohneigentum steigen im Kanton Schaffhausen nach wie vor überdurchschnittlich. Im regionalen Vergleich bleibt das Preisniveau weiterhin attraktiv, was die Nachfrage nach Wohneigentum hochhält.



Die Nachfrage wird durch das Bevölkerungswachstum gestützt. Trotz leicht steigender Bautätigkeit kann der verfügbare Wohnraum den Zuwachs von jährlich 1.4 Prozent nicht vollständig decken.



Attraktive Finanzierungsbedingungen und das gesteigerte Bedürfnis nach langfristiger wohnlicher und finanzieller Absicherung lassen Mietende wieder vermehrt über den Erwerb von Wohneigentum nachdenken.

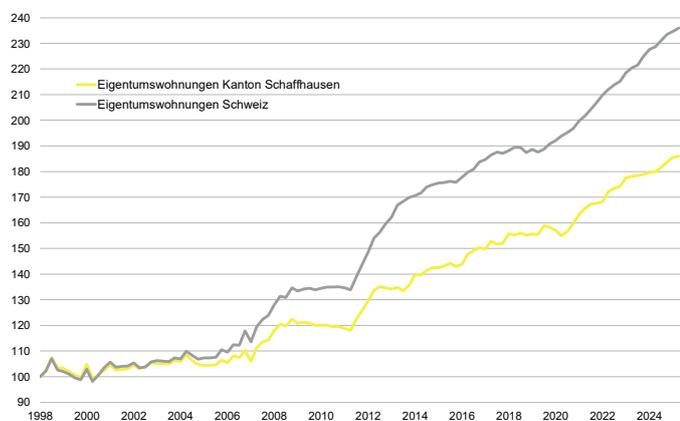


Das Zusammenspiel aus tiefem Zinsniveau, gedämpften Aussichten betreffend Bautätigkeit und einem knappen Angebot bewirkt Rahmenbedingungen, die auch künftig auf leicht steigende Eigenheimpreise hindeuten.

Wie haben sich die Preise entwickelt?



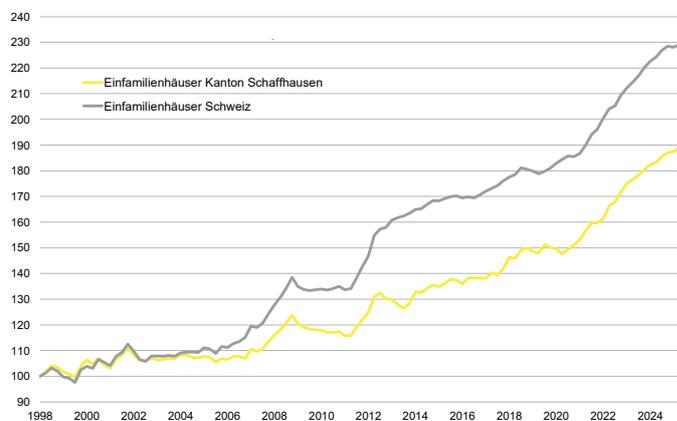
Preisentwicklung der Eigentumswohnungen im Kanton Schaffhausen seit 1998



Preisentwicklung	Schaffhausen	Schweiz
30.09.2024 bis 31.03.2025	+ 1.3 %	+ 1.1 %
31.03.2024 bis 31.03.2025	+ 3.4 %	+ 3.2 %
Seit 1998	+ 86.1 %	+ 136.0 %



Preisentwicklung der Einfamilienhäuser im Kanton Schaffhausen seit 1998



Preisentwicklung	Schaffhausen	Schweiz
30.09.2024 bis 31.03.2025	+ 1.2 %	+ 0.4 %
31.03.2024 bis 31.03.2025	+ 3.4 %	+ 2.3 %
Seit 1998	+ 89.4 %	+ 129.3 %

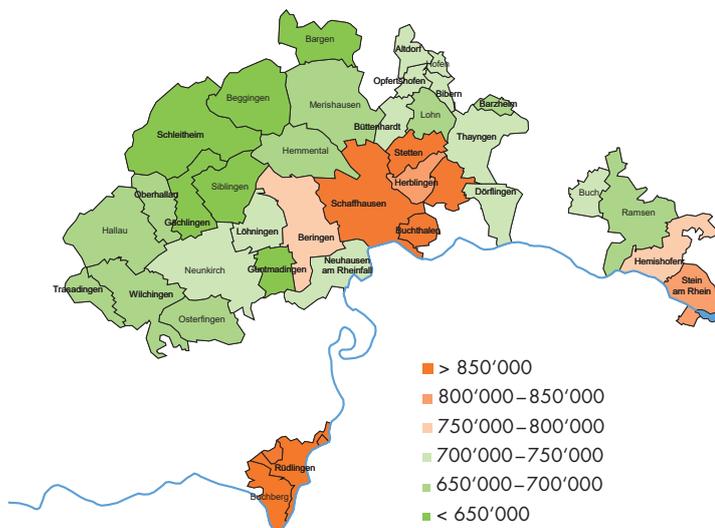
- Die Transaktionspreise von Eigentumswohnungen im Kanton sind über die letzten zwölf Monate um 3.4 Prozent gestiegen und liegen damit leicht über dem schweizerischen Durchschnitt von 3.2 Prozent.
- Die Zahl der Freihandverkäufe wächst stetig und liegt derzeit über dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Das könnte für eine zunehmende Bewegung im Markt sprechen.
- Da Stockwerkeigentum im Vergleich zu Einfamilienhäusern erschwinglicher und das Angebot breiter ist, könnte der Anteil an verkauften Wohnungen wieder steigen.

- Der durchschnittliche Preis für Einfamilienhäuser stieg innert Jahresfrist um 3.4 Prozent, analog zu den Preisen für Eigentumswohnungen.
- Im Vergleich dazu hat sich das schweizerische Preisniveau leicht schwächer entwickelt (+2.3%).
- Das Angebot an Einfamilienhäusern bleibt infolge weniger Neubauten und begrenzter Verfügbarkeit von Bauland knapp.

Wie teuer ist Wohnen im Kanton Schaffhausen?

Aktuelles Preisniveau Eigentumswohnungen

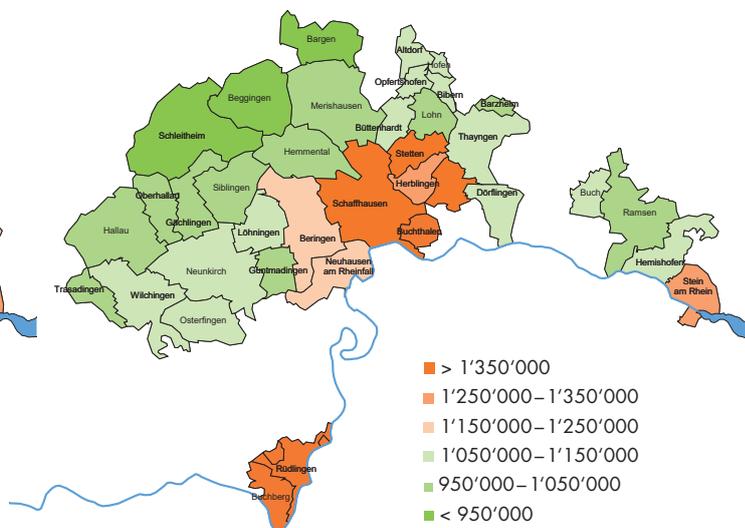
Preisbandbreiten für die Musterwohnung Baujahr 2018



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 Einfamilienhäuser

Preisbandbreiten für das Mustereinfamilienhaus Baujahr 2018



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.

- Die Muster-Eigentumswohnung kostet im Kanton Schaffhausen CHF 730'000. In Schleithelm sind Wohnungen ab CHF 600'000 erhältlich, während in Stetten CHF 952'000 aufgebracht werden müssen.
- Zum Vergleich: In Steckborn (TG) liegt der Preis für eine Eigentumswohnung bei ca. CHF 897'000, in Winterthur (ZH) liegt der Marktwert bei CHF 1'449'000.

- Für ein durchschnittliches Einfamilienhaus in Schaffhausen wird derzeit CHF 1'100'000 bezahlt. Jedoch bestimmt die Lage den Preis: Die Preisspanne liegt zwischen CHF 848'000 und 1'425'000.
- In den Nachbarkantonen sind die Preise deutlich höher: In Frauenfeld (TG) kostet ein identisches Haus CHF 1'600'000, in Dübendorf (ZH) sogar CHF 2'300'000.

Wie viel wird für 1 m² Wohnfläche bezahlt?

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

STWE	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Hohes Preissegment	7'848	8'090	8'888	8'185	8'481	9'034
Mittleres Preissegment	5'846	6'279	6'654	6'390	6'627	6'722
Tiefes Preissegment	4'688	5'199	5'430	5'461	5'760	5'786

2024 lag der m²-Preis für Eigentumswohnungen im Kanton in 25 Prozent der Transaktionen unter CHF 5'786 (tiefes Preissegment) und in 10 Prozent der Fälle über CHF 9'034 (hohes Preissegment). Im Schnitt betrug der m²-Preis CHF 6'722.

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

EFH	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Hohes Preissegment	7'491	7'243	7'995	8'420	8'147	8'917
Mittleres Preissegment	5'363	5'524	5'710	6'223	6'310	6'517
Tiefes Preissegment	4'386	4'583	4'733	5'232	5'292	5'170

2024 lag der m²-Preis für Einfamilienhäuser im Kanton in 25 Prozent der Transaktionen unter CHF 5'170 (tiefes Preissegment) und in 10 Prozent der Fälle über CHF 8'917 (hohes Preissegment). Im Schnitt betrug der m²-Preis CHF 6'517.

Spezialthema Bevölkerungsentwicklung in Schaffhausen im Fokus

Beim Bevölkerungswachstum zählt der Kanton Schaffhausen mit einem jährlichen Zuwachs von 1.4 Prozent zwischen 2019 und 2024 zu den Spitzenreitern aller Kantone. Dieses Wachstum ist ausschliesslich auf eine starke Nettozuwanderung aus dem Ausland sowie aus anderen Kantonen zurückzuführen. Seit 2018 verzeichnet Schaffhausen eine negative Geburtenbilanz – das heisst, es werden mehr Todesfälle als Geburten verzeichnet. Ohne Zuwanderung wäre die Bevölkerungszahl im Kanton Schaffhausen in den vergangenen Jahren rückläufig gewesen.



Negative Geburtenbilanz

Die Zuwanderung alleine bewirkt einen positiven Wanderungssaldo.



Starke Nettozuwanderung

Nahezu 1'250 Personen sind 2024 in den Kanton Schaffhausen zugezogen.

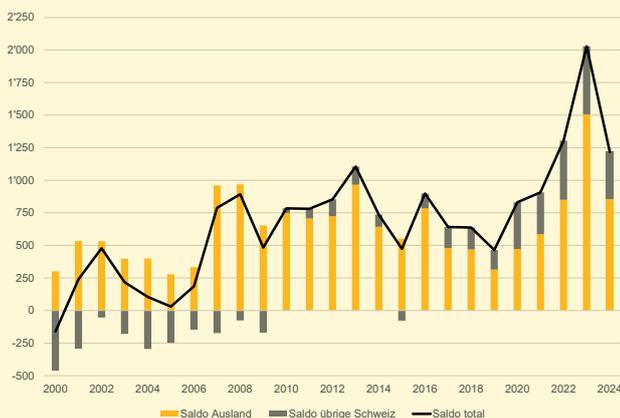


Deutsche auf Platz 1

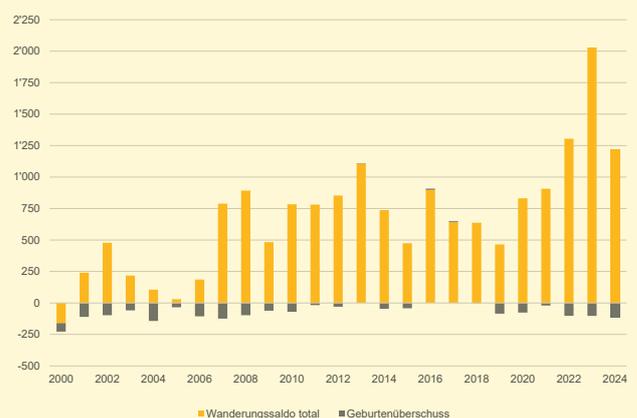
30 Prozent der aus dem Ausland Zugezogenen stammen aus Deutschland.

- Über zwei Drittel der zugezogenen Personen stammen aus dem Ausland.
- Deutsche Staatsangehörige stellen mit rund 30 Prozent die grösste Gruppe innerhalb der ausländischen Wohnbevölkerung dar, gefolgt von Italienerinnen und Italienern mit etwa 10 Prozent.
- Die inländischen Zuziehenden stammen vor allem aus den angrenzenden Kantonen Zürich und Thurgau.

Zuwanderung Kanton Schaffhausen



Wanderungssaldo und Geburtenüberschuss Kanton Schaffhausen



Grafiken: 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 zu effektiven Handänderungen. Die

Zahlen stützen sich demnach nicht auf Wunschpreise, die in Inseraten publiziert wurden. IAZI deckt mit seinen Erhebungen über 80 Prozent der Liegenschaftstransaktionen in der Schweiz ab, das entspricht mehr als 30'000 Handänderungen pro Jahr. Die Bewertung der Immobilien erfolgt nach der hedonischen Methode, womit der Einfluss von Objekt- und Lagefaktoren auf die Marktpreise gemessen wird.

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).

Impressum

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

Ausgabe 28. April 2025, erscheint halbjährlich | Diese Publikation finden Sie auch unter www.shkb.ch/publikationen.

© Schaffhauser Kantonalbank 2025 | Alle Rechte vorbehalten | Alle Angaben ohne Gewähr