



Schaffhauser Immobilienmarkt dank Standortvorteilen widerstandsfähig

Der Schaffhauser Immobilienmarkt zeigt sich trotz globaler Unsicherheiten in stabiler Verfassung. Das Marktumfeld bleibt attraktiv: tiefe Zinsen, robuste Nachfrage und politischer Rückenwind stärken die Position der Eigentümer und Eigentümerinnen.

Miro Perovic, Leiter Eigenheimfinanzierungen



Zahlungsbereitschaft wächst erneut

Die Eigenheimpreise im Kanton Schaffhausen steigen weiter, vor allem bei Einfamilienhäusern. Im nationalen Vergleich liegt das Preisniveau nach wie vor unter dem Schweizer Durchschnitt, und bleibt damit weiterhin für Käufer und Käuferinnen attraktiv.

Immobilien als verlässliche Wertanlage

Trotz geopolitischer Spannungen und gedämpfter Konjunkturaussichten zeigt sich der Immobilienmarkt bislang stabil. Das gestiegene Sicherheitsbedürfnis macht Immobilien zu einer verlässlichen Wertanlage.

Günstige Konstellation fördert die Nachfrage

Tiefe Zinsen und das anhaltende Bevölkerungswachstum stützen die Nachfrage nach Wohneigentum. Auch eine leicht reduzierte Zuwanderung dürfte die Kaufbereitschaft kaum bremsen.

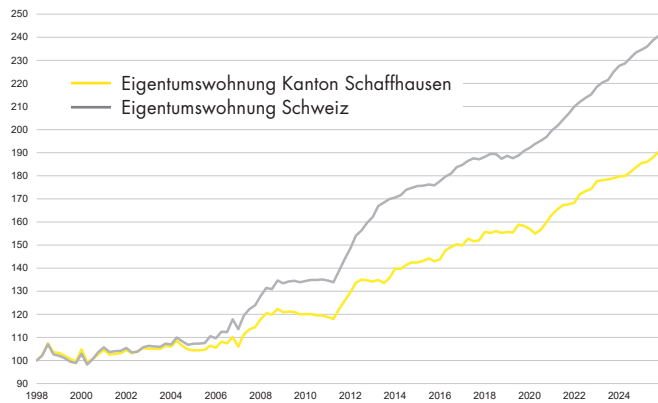
Politischer Rückenwind für Wohneigentum

Die Abschaffung des Eigenmietwerts stärkt die Position von Immobilienbesitzenden. Neuwertige Objekte profitieren voraussichtlich stärker, während die Preisentwicklung bei sanierungsbedürftigen Häusern etwas abflachen könnte.

Wie haben sich die Preise entwickelt?

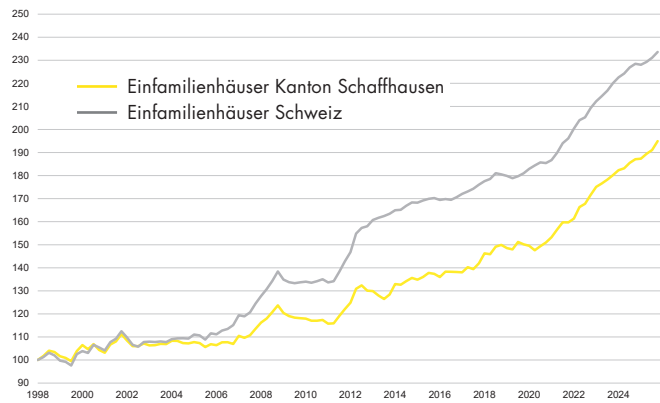


Preisentwicklung der Eigentumswohnungen im Kanton Schaffhausen seit 1998



Preisentwicklung	Schaffhausen	Schweiz
31.03.2025 bis 30.09.2025	+ 2.2 %	+ 1.9 %
30.09.2024 bis 30.09.2025	+ 3.5 %	+ 3.0 %
Seit 1998	+ 90.2 %	+ 140.5 %

Preisentwicklung der Einfamilienhäuser im Kanton Schaffhausen seit 1998



Preisentwicklung	Schaffhausen	Schweiz
31.03.2025 bis 30.09.2025	+ 2.9 %	+ 1.9 %
30.09.2024 bis 30.09.2025	+ 4.2 %	+ 2.2 %
Seit 1998	+ 94.9 %	+ 133.6 %

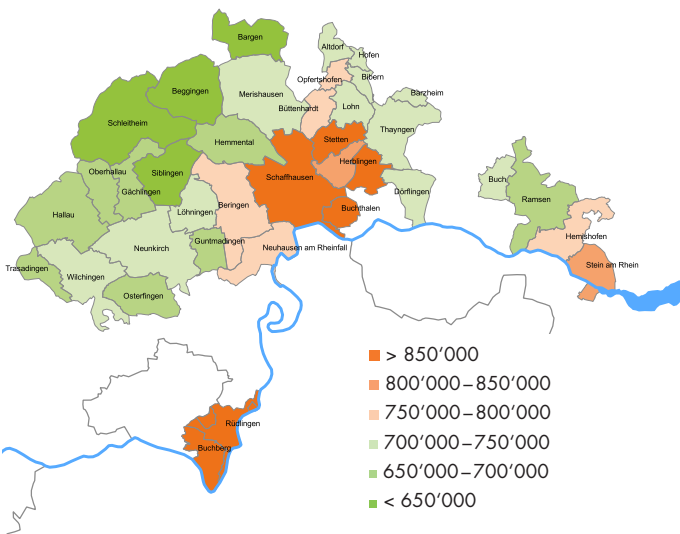
- Die Preise für Eigentumswohnungen im Kanton Schaffhausen haben in den vergangenen Monaten weiter zugelegt. Mit einem Plus von 2.2 Prozent bewegt sich die Zunahme geringfügig über dem schweizweiten Durchschnitt.
- Seit 1998 sind die Preise für Eigentumswohnungen im Kanton Schaffhausen um rund 90 Prozent und landesweit um über 140 Prozent gestiegen – ein weiterer Indikator für das nach wie vor attraktive Preisniveau im Kanton.

- Die Zahlungsbereitschaft für Einfamilienhäuser hat im letzten Halbjahr deutlich zugenommen: die Preise stiegen um 2.9 Prozent.
- Die Anzahl der verkauften Einfamilienhäuser ist im Vergleich zum Vorjahr um rund 10% gestiegen.
- Die stärkere Preisdynamik bei Einfamilienhäusern spiegelt die begrenzte Angebotslage und die anhaltend hohe Nachfrage nach familiengerechtem Wohneigentum wider.

Wie teuer ist Wohnen im Kanton Schaffhausen?

Aktuelles Preisniveau Eigentumswohnungen

Preisbandbreiten für eine Musterwohnung Baujahr 2018

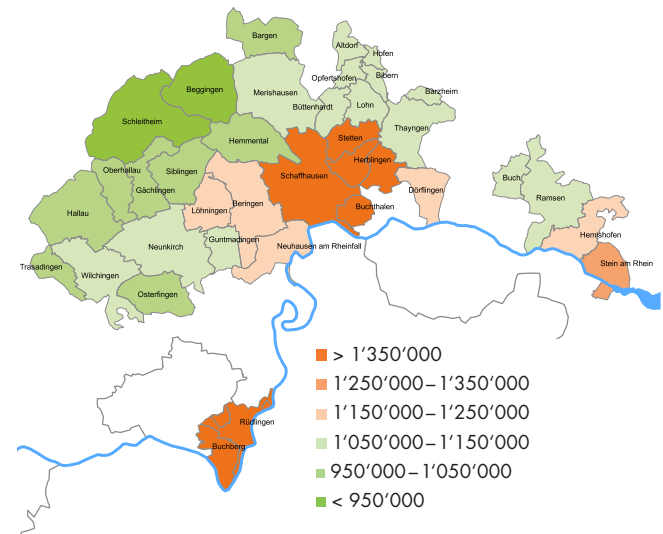


Die Preisbandbreiten gelten für eine 4.5-Zimmer-Musterwohnung, die 7-jährig ist, sich an guter Lage befindet, 120m² gross ist und über einen Tiefgaragenplatz verfügt.

- Eine typische Eigentumswohnung kostet im Kanton Schaffhausen durchschnittlich rund CHF 740'000. Im Klettgau, z. B. in Trasadingen, beginnen die Preise bei etwa CHF 650'000, während Rüdlingen oder Buchberg mit über CHF 850'000 am oberen Ende liegen.
- Zum Vergleich: In Kreuzlingen (TG) kostet eine ähnliche Wohnung rund CHF 1 Mio., in Dübendorf (ZH) mit CHF 1.3 Mio. nochmals deutlich mehr.

Aktuelles Preisniveau Einfamilienhäuser

Preisbandbreiten für ein 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.

- Ein durchschnittliches Einfamilienhaus in Schaffhausen wird aktuell für knapp CHF 1.2 Mio. gehandelt. Je nach Lage liegt die Preisspanne zwischen CHF 860'000 und CHF 1.5 Mio. Besonders gefragt sind die Kantonshauptstadt, Lagen am Rhein und gut erschlossene Quartiere wie beispielsweise Herblingen.
- Zum Vergleich: In Frauenfeld (TG) kostet ein vergleichbares Objekt rund CHF 1.6 Mio., in Winterthur (ZH) etwa CHF 2.5 Mio.

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	8'888	8'185	8'481	9'011	9'583
Mittleres Preissegment	6'279	6'654	6'390	6'627	6'737	7'262
Tiefes Preissegment	5'199	5'430	5'461	5'760	5'828	5'945

2025 lag der m²-Preis für Eigentumswohnungen im Kanton in 25 Prozent der Transaktionen unter CHF 5'945 (tiefes Preissegment) und in 10 Prozent der Fälle über CHF 9'583 (hohes Preissegment). Im Durchschnitt betrug der m²-Preis CHF 7'262.

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

EFH	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Hohes Preissegment	7'243	7'995	8'420	8'151	8'943	9'297
Mittleres Preissegment	5'524	5'710	6'223	6'303	6'541	6'760
Tiefes Preissegment	4'583	4'733	5'232	5'287	5'180	5'297

2025 lag der m²-Preis für Einfamilienhäuser im Kanton in 25 Prozent der Transaktionen unter CHF 5'297 (tiefes Preissegment) und in 10 Prozent der Fälle über CHF 9'297 (hohes Preissegment). Im Durchschnitt betrug der m²-Preis CHF 6'760.

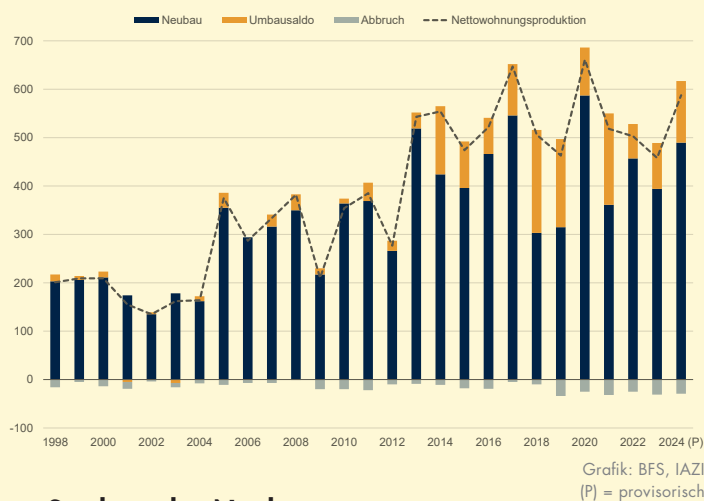
Spezialthema Entwicklung der Bautätigkeit in Schaffhausen

Dynamik im Wohnungsbau

Die Wohnbautätigkeit im Kanton Schaffhausen hat im vergangenen Jahr stark zugenommen. Nach mehreren Jahren moderaten Wachstums zeigt sich eine deutliche Belebung des Markts.

Rekordnahe Produktion

Mit netto nahezu 600 neu erstellten und umgebauten Wohnungen im Jahr 2024 konnte ein bedeutender Beitrag zur Wohnraumentwicklung geleistet werden. Dies macht rund 1.3 Prozent des gesamten Bestandes von etwa 46'100 Einheiten aus. Im Zehnjahresvergleich lag die durchschnittliche Nettoproduktion bei rund 530 Einheiten. Während sich die Bautätigkeit auf nationaler Ebene zuletzt abgeschwächt hat, zeigt sich Schaffhausen damit überdurchschnittlich aktiv.



Struktur der Neubauten

Mehr als 90 Prozent der Neubauten entfallen auf Mehrfamilienhäuser; nur etwa jede Zehnte neu erstellte Einheit ist ein Einfamilienhaus. Diese Verteilung entspricht weitgehend der landesweiten Entwicklung und verdeutlicht den Trend zur verdichteten Bauweise.

Kurzbeschreibung des Eigenheim-Index

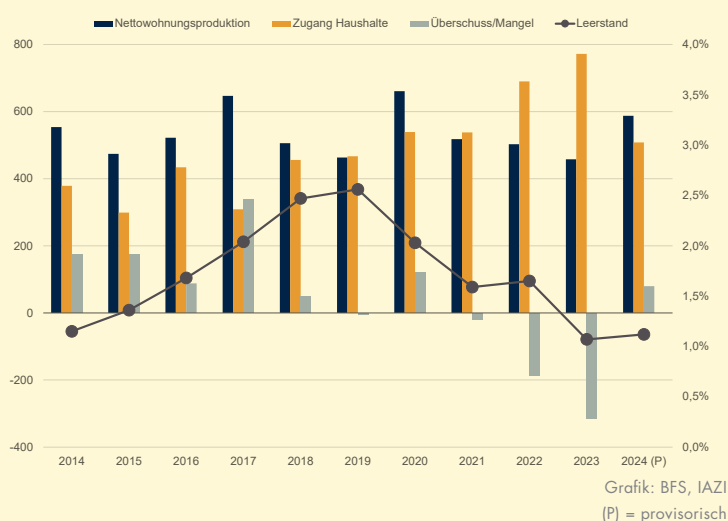
Seit Frühjahr 2007 publiziert IAZI¹ im Auftrag der Schaffhauser Kantonalbank speziell für den Kanton Schaffhausen einen Immobilienpreisindex. Als Grundlage für die Indexberechnung sowie für die Bewertung einzelner Objekte dienen IAZI anonymisierte Angaben von Banken, Versicherungen und Pensionskassen zu effektiven Handänderungen. Die

Bedeutung von Umbauten

Rund ein Viertel der neuen Wohnungen entstehen nicht durch Neubauten, sondern durch Umbauten und Umnutzungen – ein bedeutender Beitrag zur Erweiterung des Gesamtangebotes.

Wohnungsproduktion über Bedarf

Erstmals seit mehreren Jahren liegt die Zahl der fertiggestellten Wohnungen leicht über dem Zuwachs an neuen Haushalten. Wobei die Leerstandsquote von rund 1.3 Prozent immer noch sehr tief ist.



Regionale Schwerpunkte

Die Bautätigkeit konzentriert sich, insbesondere bei Kaufobjekten, mehrheitlich auf die Stadt Schaffhausen sowie auf die Region rund um Stein am Rhein. Bei Mietobjekten bietet insbesondere die Gemeinde Neuhausen eine grosse Auswahl.

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 28.10.2025, erscheint halbjährlich | Diese Publikation finden Sie auch unter www.shkb.ch/publikationen.

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