

onesta

IMMOBILIEN TREUHAND SEIT 1998
VON OW | NEIDHART | LEU



Schaffhauser IMMO-KOMPASS

1. Ausgabe | Herbst 2026

Schaffhauser
Immobilien
bleiben
hochattraktiv

Nachhaltige Marktentwicklung
hilft Käufern und Verkäufern

Denken Sie an
Immobilien?
Denken Sie an
onesta.



Immo-Kompass

Immobilienpreise
in Schaffhausen zeigen
nach oben



Experte im Fokus

Abschaffung des Eigenmiet-
werts: Unternehmer Thomas
Bollinger ordnet ein



Gutschein CHF 1'050

Professionelle
Immobilien-Kurzbewertung

Immobilienmarkt Schaffhausen: Stabile Nachfrage und gesunde Preisentwicklung

Der Trend ist klar: Der Schaffhauser Eigenheimmarkt zeigt sich weiterhin stabil und entwickelt sich sowohl bei Eigentumswohnungen als auch bei Einfamilienhäusern positiv. Wie diese Entwicklung einzuordnen ist und was sie für den regionalen Immobilienmarkt bedeutet, zeigen die Experten von onesta Immobilien.

«Der Schaffhauser Immobilienmarkt präsentiert sich in einer bemerkenswert stabilen und daher attraktiven Verfassung.» Jacqueline von Ow, Immobilienexpertin bei der Schaffhauser Immobilienboutique onesta, stellt fest, dass der Wunsch nach eigenem Wohneigentum in der Region Schaffhausen ungebremsst hoch ist: «Aus unserer täglichen Vermarktungspraxis beobachten wir, dass Kaufinteressenten heute überlegter entscheiden als noch vor ein paar Jahren. Besichtigungen werden sorgfältiger vorbereitet, Finanzierungen genauer geprüft und Preisvorstellungen kritischer hinterfragt.» Und sie ordnet ein: «Das Angebot an attraktiven Eigenheimen ist nach wie vor begrenzt, wodurch marktgerecht bewertete Immobilien weiterhin auf eine solide Nachfrage treffen.»

Eigentumswohnungen bleiben gefragt

Die Preise für Eigentumswohnungen haben sich im Kanton Schaffhausen im Zeitraum vom 30.09.2025 bis 31.03.2026 positiv entwickelt. Gegenüber Ende September 2025 resultierte ein Anstieg von 2.0 Prozent. Im Jahresvergleich beträgt die Preiszunahme 4.3 Prozent und liegt damit leicht über der gesamtschweizerischen Entwicklung. Interessant ist jedoch vor allem der Blick weiter zurück: Seit 1998 sind die Preise für Eigentumswohnungen im Kanton Schaffhausen um rund 94 Prozent gestiegen. Schweizweit beträgt das Wachstum im gleichen Zeitraum knapp 145 Prozent. Immobilienexperte Simon Leu, der Geschäfts-

partner von Jacqueline von Ow bei onesta, hebt die Stärken des Schaffhauser Immobilienmarkts hervor: «Aus unserer Sicht spricht diese Entwicklung für die Qualität des Schaffhauser Eigenheimmarktes. Während in einzelnen Regionen der Schweiz teilweise markante Preissteigerungen zu beobachten waren, verlief die Entwicklung im Kanton Schaffhausen über viele Jahre deutlich gleichmässiger.» Das sorgt für ein stabiles Marktumfeld und schaffe Vertrauen – sowohl für Eigentümer als auch für Kaufinteressenten, so Leu.

«Eigentümer profitieren von einer kontinuierlichen und nachhaltigen Wertentwicklung ihrer Liegenschaften. Kaufinteressenten wiederum finden im Kanton Schaffhausen nach wie vor ein Preisniveau vor, das im nationalen Vergleich attraktiv ist.»

Einfamilienhäuser behaupten ihre starke Marktposition

Noch ausgeprägter zeigt sich die Nachfrage bei Einfamilienhäusern. In diesem Bereich verzeichnete der Markt einen Preisanstieg von 2.0 Prozent. Auf Sicht von zwölf Monaten ergibt sich sogar ein Plus von 4.9 Prozent und damit eine etwas stärkere Dynamik als im Schweizer Durchschnitt.

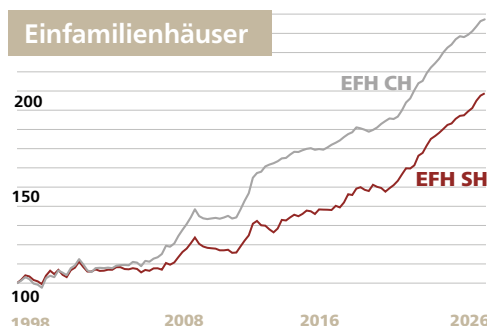
«In unserer täglichen Arbeit stellen wir fest, dass insbesondere freistehende Einfamilienhäuser an guten Wohnlagen nach wie vor auf grosses Interesse stossen», freut sich Simon Leu. «Selbst ältere Liegenschaften mit Renovationsbedarf finden häufig mehrere Kaufinteressenten, sofern Kaufpreis und Investitionsbedarf nachvollziehbar aufeinander abgestimmt sind.» Seit 1998 haben sich die Preise für Einfamilienhäuser im Kanton Schaffhausen nahezu verdop-

pelt. Auch hier verlief die Entwicklung weniger steil als in vielen anderen Regionen der Schweiz. Gerade darin liege jedoch eine Stärke des regionalen Immobilienmarktes, so Leu: «Die Preisentwicklung blieb über viele Jahre gesund und nachhaltig, ohne die starken Ausschläge einzelner Hotspot-Regionen mitzumachen.»

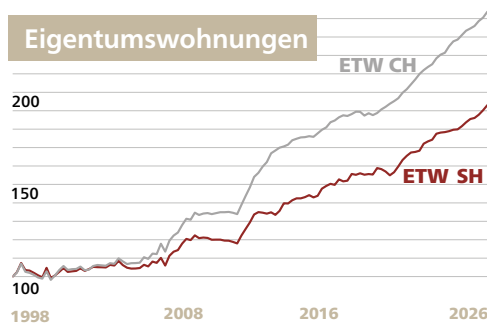
Schaffhauser Markt in Balance

Der Schaffhauser Eigenheimmarkt befindet sich derzeit in einer erfreulichen Balance. «Für Eigentümer bedeutet dies, dass qualitativ gute und marktgerecht bewertete Liegen-

Preisentwicklung seit 1998 im Kanton Schaffhausen



Preisentwicklung	SH	CH
30.09.2025 – 31.03.2026	+ 2.0 %	+ 1.6 %
31.03.2025 – 31.03.2026	+ 4.9 %	+ 3.5 %
Seit 1998	+ 98.8 %	+ 137.3 %



Preisentwicklung	SH	CH
30.09.2025 – 31.03.2026	+ 2.0 %	+ 1.7 %
31.03.2025 – 31.03.2026	+ 4.3 %	+ 3.7 %
Seit 1998	+ 94.0 %	+ 144.7 %

schaften weiterhin ausgezeichnete Verkaufschancen haben. Kaufinteressenten wiederum profitieren davon, dass sich der Markt berechenbar entwickelt und Kaufentscheide verlässlich getroffen werden können», erläutert Jacqueline von Ow.

onesta-Einschätzung: Positiv

«Aus heutiger Sicht spricht vieles dafür, dass sich der Schaffhauser Eigenheimmarkt weiterhin auf einem stabilen Niveau bewegen wird. Das begrenzte Angebot, die weiterhin solide Nachfrage sowie nach wie vor attraktive Finanzierungsmöglichkeiten bilden ein tragfähiges Fundament für eine nachhaltige Preisentwicklung.» Entscheidend bleiben die Qualität der Liegenschaft, eine gute Mikrolage und eine realistische Preisgestaltung. Auch ältere oder sanierungsbedürftige Objekte finden weiterhin ihre Käuferschaft. Kaufinteressenten sind durchaus bereit, entsprechende Investitionen zu tätigen – vorausgesetzt, der Sanierungsbedarf widerspiegelt sich angemessen im Angebotspreis. Gleichzeitig erzielen gepflegte und gut präsentierte Immobilien nach wie vor sehr gute Verkaufsergebnisse.

Zusammenfassend halten von Ow und Leu als intime Kenner des Schaffhauser Immobilienmarkts fest: «Wir gehen davon aus, dass der Schaffhauser Eigenheimmarkt seinen Weg der vergangenen Jahre fortsetzen wird: weniger von kurzfristigen Ausschlägen geprägt, dafür mit einer kontinuierlichen und nachhaltigen Wertentwicklung.»



Experte im Fokus

«Viele Eigentümer ziehen Investitionen jetzt vor»

Thomas Bollinger über die Abschaffung des Eigenmietwerts auf Ende 2028

Wie hat sich die Abschaffung des Eigenmietwerts bisher auf Ihr Geschäft ausgewirkt?

Wir spüren ein sehr grosses Interesse. Viele Eigentümerinnen und Eigentümer nutzen die verbleibende Zeit bis Ende 2028, um werterhaltende Investitionen noch steuerlich geltend machen zu können. Das betrifft insbesondere Dachsanierungen, zusätzliche Wärmedämmungen oder neue Badezimmer. Gerade in diesen Bereichen sind wir stark tätig. Für uns bedeutet das einen deutlichen Auftragsschub, der sich bereits heute bemerkbar macht.

Wie wird sich die Situation bis 2028 entwickeln?

Ich gehe davon aus, dass die Nachfrage weiter zunimmt. Viele Kundinnen und Kunden wollen ihr Projekt vor dem Wegfall der Abzugsmöglichkeiten realisiert haben. Deshalb haben wir unsere Kapazitäten im Umbaugeschäft bereits erhöht.

Und was erwarten Sie ab 2029?

Ich bin grundsätzlich optimistisch. Die Menschen werden auch künftig in ihre Liegenschaften investieren. Dennoch rechne ich mit einer Abschwächung. Viele Projekte werden derzeit vorgezogen, dieses Volumen wird später fehlen. Zudem befürchte ich, dass Schwarzarbeit wieder attraktiver werden könnte, wenn Rechnungen nicht mehr für Steuerabzüge benötigt werden. Insgesamt dürfte sich der Markt nach dem aktuellen Boom wieder auf ein normales Niveau einpendeln.

Thomas Bollinger, Inhaber von Bollinger Bauspenglerei – Sanitäre Anlagen AG in Schaffhausen und Schleithelm.

Gemeinsam mit starken Partnern:

die Mobiliar
Generalagentur Schaffhausen

Egal was kommt – wir sind für Sie da!



Poles & Partner AG
Versicherungstreuhand

Schaffhausen am Rheinfuß · www.polespartner.ch

 **Gerne begleite ich Sie in jeder Lebensphase**

Vorsorge, Hypotheken, Absicherung, Vermögen

Kadir Ucar
Finanz- und Vorsorgeberater
052 635 44 82, kadir.ucar@axa.ch

AXA Generalagentur
Vorsorge & Vermögen Marco Macri



Nicht verzögern...
Leu-Räumungen-Fristen!



www.Leu-Raumungen.ch



HESI AG
Heizung Sanitär Diamantnassbohrung



**Gebäudereinigung
Hauswartung GmbH**



fmreinigung.ch



Jasmin Neidhart

Immobilienbewirtschafterin eidg. FA

Simon Leu

Master in Immobilienmanagement,
Hochschule Luzern/FHZ
Immobilienvermarkter eidg. FA

Jacqueline von Ow

Dipl. Immobilienökonomin bwl
Immobilienbewerterin eidg. FA

Désirée Höfs

Immobilienbewirtschafterin eidg. FA

Nathalie Büchler

Immobilienbewirtschafterin

Orsolya Sucec

Immobilienbewirtschafterin

Wir sind onesta. persönlich. qualifiziert. verbindlich.

Seit 1998 steht unsere Firma für Kompetenz und Verlässlichkeit in der Immobilienbranche. Am 1. Januar 2022 haben wir unser Unternehmen neu ausgerichtet und treten seither mit neuem Namen auf.

Das onesta-Team vereint mehr als 75 Jahre Immobilienerfahrung. Erfolgreich vermarkten, bewirtschaften und bewerten wir Immobilien aller Art und erbringen auf dem Weg zum individuellen Ziel sämtliche Dienstleistungen aus einer Hand.

Denken Sie an
Immobilien?
Denken Sie an
onesta.

onesta

IMMOBILIEN TREUHAND SEIT 1998
VON OW | NEIDHART | LEU



SIV

Schweizer Immobilienschätzer-Verband

onesta Immobilien Treuhand AG

Bühlstrasse 19
CH-8200 Schaffhausen
+41 52 624 03 30
www.onesta-immo.ch
info@onesta-immo.ch