

Der Wohnungsmarkt auf einen Blick

Die konjunkturellen Aussichten verdüstern sich aufgrund der zuerst angedrohten und in der Zwischenzeit umgesetzten Zollmassnahmen, nachdem die Schweizer Wirtschaft bereits 2024 und 2023 deutlich unterdurchschnittlich wuchs.

Auf dem Wohnungsmarkt entwickeln sich Angebot und Nachfrage immer noch in unterschiedliche Richtungen. Eine aufgrund der Bevölkerungsentwicklung stark ansteigende Nachfrage trifft auf ein weiterhin schwach wachsendes Angebot. Zuletzt konnten aber immerhin steigende Zahlen bei den Baugesuchen und in der Folge auch bei den Baubewilligungen verzeichnet werden, was hoffen lässt, dass der untere Wendepunkt der Wohnungsproduktion erreicht ist.

Seit 2020 ist die Leerwohnungsquote stark rückläufig. Somit dürften weiterhin Anstiege bei den Angebotsmieten und in Kombination mit den wieder gesunkenen Zinsen auch solche der Preise im Eigentumsbereich resultieren.

Die diesjährigen Schweizer Wohntage stehen im Zeichen des 50-jährigen Jubiläums des Bundesamtes für Wohnungswesen. Sie finden vom 21. Oktober bis 17. November 2025 statt. Kernstück bilden zwei Fachtagungen am 7. November in Bern und am 10. November in Interlaken.

August 2025



Überblick

Nachfrageindikatoren	Erfassung	T1	T2	Ausblick
Einkommensentwicklung (Reallohn)	2023/2024	– 0,4 %	+ 0,7 %	↑
Demographische Entwicklung	2023/2024	+ 1,7 %	+ 1,0 %	↗
Konsumentenstimmung	06.25/07.25	– 32	– 33	↓

Angebotsindikatoren

Wohnungsproduktion (Neubau)	2022/2023	46 505	46 731	↓
Baupreisentwicklung: Neubau Mehrfamilienhaus	10.24/04.25	+ 0,2 %	+ 0,6 %	↑
Baupreisentwicklung: Renovation Mehrfamilienhaus	10.24/04.25	+ 0,1 %	+ 0,5 %	↑
Hypothekarzinsen (neu, variabel)	05.25/06.25	2,83 %	2,82 %	↓

Mengen- und Preisindikatoren

Leerwohnungsquote	2023/2024	1,15 %	1,08 %	↓
Entwicklung des Mietpreisindex (BFS)	02.25/05.25	+ 3,1 %	+ 2,6 %	↗
Angebotspreisentwicklung: Mietwohnungen	1. Q. 25/2. Q. 25	+ 2,3 %	+ 1,3 %	↑
Wohnimmobilienpreisindex IMPI: Eigentumswohnungen	1. Q. 25/2. Q. 25	+ 4,6 %	+ 6,0 %	↗
Wohnimmobilienpreisindex IMPI: Einfamilienhäuser	1. Q. 25/2. Q. 25	+ 3,6 %	+ 3,9 %	↑

Messzeitpunkte

Die Daten werden nicht immer zum gleichen Zeitpunkt und in der gleichen Periodizität erhoben.

T1 vorgängige Daten

T2 letztverfügbare Daten

Die Pfeilrichtung bei absoluten Zahlen

Diese zeigt die Veränderung, ausgehend von den letztverfügbaren Daten, an.

Die Pfeilrichtung bei Veränderungsdaten

Diese zeigt die Veränderung, ausgehend von einer 0-Veränderung, an.

- ↑ positive Veränderung, stärker im Vergleich zu den letztverfügbaren Daten
- ↗ positive Veränderung, schwächer im Vergleich zu den letztverfügbaren Daten
- 0-Veränderung
- ↘ negative Veränderung, schwächer im Vergleich zu den letztverfügbaren Daten
- ↓ negative Veränderung, stärker im Vergleich zu den letztverfügbaren Daten

Quellen

BFS, seco, SNB, Wüest Partner

Impressum

«Der Wohnungsmarkt auf einen Blick» erscheint vierteljährlich. Die Beiträge dürfen mit Quellenangabe übernommen werden. Weitere Informationen: www.bwo.admin.ch

Kontakt / Rückfragen:
christoph.enzler@bwo.admin.ch
Tel. +41 58 480 91 87

Anstieg der Arbeitslosigkeit

2024 wurde eine durchschnittliche Jahresteuerrate von 1,1 % verzeichnet, nachdem die Teuerung 2023 noch 2,1 % und 2022 sogar 2,8 % betrug. Die Tendenz sinkender Teuerungsraten hält weiter an, zuletzt oszillierte der Wert um den Nullpunkt. Die deutlich gesunkene Inflation und die gestiegenen Nominallöhne führten 2024 gesamtwirtschaftlich zu einer Reallohnerrhöhung von 0,7 %, nachdem vorher drei Jahre mit Rückgängen verzeichnet wurden. Im laufenden Jahr dürfte sich der Reallohnanstieg verstärken. Die Krankenkassenprämien stiegen zuletzt deutlich an, was das verfügbare Einkommen merklich schmälerte. Auch 2025 dürfte die Entwicklung ähnlich sein. 2024 betrug die durchschnittliche Arbeitslosenquote 2,4 %. Die aktuellen Werte liegen saisonbereinigt bei 2,9 %. Die konjunkturelle Lage und die weiteren Aussichten hinterlassen erste Spuren. Grundsätzlich scheinen aber die Beschäftigungsaussichten mittel- bis langfristig aufgrund der demografischen Entwicklung weiterhin gut zu sein.

Gebremstes Bevölkerungswachstum

Das Bevölkerungswachstum war 2024 mit 1,0 % deutlich tiefer als im Vorjahr, als allerdings viele Personen mit Schutzstatus S erstmals zur ständigen Wohnbevölkerung gezählt wurden. Von 2019 bis 2022 waren die Wachstumsraten jeweils leicht angestiegen. Der Wanderungssaldo macht den grössten Teil des Wachstums aus, der Geburtenüberschuss betrug 2024 noch 6300 Personen und war damit der tiefste seit 1918. Nachdem 2023 ein weiterer Anstieg der Asylgesuche zu verzeichnen war, lag ihre Zahl im Jahr 2024 um 8 % tiefer. Im bisherigen Jahresverlauf ging deren Zahl nochmals um fast 18 % zurück, ebenfalls rückläufig war der Wanderungssaldo. Gemäss dem Referenzszenario des BFS wird die ständige Wohnbevölkerung von 9 Millionen im Jahr 2024 auf rund 10 Millionen im Jahr 2040 und auf 10,5 Millionen im Jahr 2055 ansteigen. Ab 2035 wird das Wachstum ausschliesslich migrationsbedingt sein und der Geburtenüberschuss negativ ausfallen. Parallel dazu wird die Bevölkerung in den kommenden Jahrzehnten weiter altern. Zudem ist davon auszugehen, dass die Anzahl der Haushalte überproportional ansteigen wird, auch wenn zuletzt die Zunahme grösserer Haushalte wieder stärker war. Letzteres ist aber wohl auf die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt zurückzuführen, ebenfalls die seit 2021 rückläufige Umzugsquote.

Konsumentenstimmung (noch?) auf Vorjahresniveau

Im Juli 2025 liegt der Index der Konsumentenstimmung bei -33 Punkten. Dies entspricht praktisch dem Wert im Juli 2024 (-32 Punkte). Über dem damaligen Niveau liegen die Teilindizes Vergangene finanzielle Lage, Erwartete finanzielle Lage und Zeitpunkt für grössere Anschaffungen. Deutlich tiefer als vor Jahresfrist notiert der Teilindex Erwar-

tete Wirtschaftsentwicklung. Dazu passend wird auch die Sicherheit der Arbeitsplätze markant tiefer eingeschätzt.

Bauproduktion: Unterer Wendepunkt erreicht?

Die Neubauproduktion war bis 2020 stabil bis (erst) leicht rückläufig. Nachdem 2018 noch gut 53 000 Wohnungen neu gebaut wurden, ging diese Zahl bis 2023 auf rund 46 700 zurück – mit zwischenzeitlich noch leicht tieferen Werten. Letztes Jahr dürfte es zu einem deutlichen weiteren Rückgang gekommen sein. 2023 erfolgte ein Anstieg der Anzahl Baugesuche, welcher sich 2024 auch bei den erteilten Baubewilligungen manifestierte. Länger gewordene Bewilligungsprozesse widerspiegeln die hohe Komplexität von Verdichtungsprojekten sowie zahlreicher gewordener Einsprachen. Ein Anstieg der Wohnungsproduktion kann deshalb noch nicht im laufenden Jahr erwartet werden, für 2026 scheint eine Trendwende aber möglich. Erwähnt werden darf, dass bei Ersatzneubauten Wohnungen verloren gehen, dass aber bei der Entwicklung nach innen oftmals auch zusätzliche Wohnungen im bereits vorhandenen Gebäudebestand resultieren.

Tiefe Zinsen, gestoppte Baupreisteuerung

Seit Frühling 2024 hat die SNB den Leitzins in 6 Schritten von 1,75 % auf 0 % gesenkt. Davor beschloss sie zwischen Juni 2022 und Juni 2023 eine Leitzinserhöhung von -0,75 % auf 1,75 %, womit sie das Ende der Negativzinsphase einläutete. Eine solche könnte sich auch zukünftig wieder ergeben. Die Zinsen von SARON-Hypotheken haben jedoch ihren Tiefststand erreicht, bei Festhypotheken scheint es aktuell auch nicht mehr viel Raum für Zinssenkungen zu geben. Die Baupreise waren bis 2021 während 10 Jahren mit geringen Schwankungen ziemlich stabil. Danach haben sie sich deutlich erhöht. Baumaterialien hatten sich infolge der Covid-19-Pandemie und dadurch induzierten Lieferkettenproblemen verknappt und wurden deutlich teurer. Diese Entwicklung verschärfte sich durch den Krieg in der Ukraine. Infolge rückläufiger Preise bei gewissen Baumaterialien und wohl auch aufgrund der konjunkturellen Abkühlung ist die Baupreisteuerung wieder fast zum Erliegen gekommen. Dennoch bleibt Bauen teurer als vor der Pandemie.

Weiter rückläufige Leerwohnungsquote

Seit 2021 ist ein starker Rückgang der Leerwohnungsquote zu verzeichnen. Am 1. Juni 2024 standen in der Schweiz rund 52 000 Wohnungen und damit 1,08 % des Gesamtwohnungsbestandes leer. Die tiefste Leerwohnungsquote wies der Kanton Zug mit 0,39 % aus, gefolgt von Obwalden (0,44 %), Genf (0,46 %) und Zürich (0,56 %). Der höchste Wert war demgegenüber im Kanton Jura mit 2,98 % zu verzeichnen. Rund 40 400 Wohnungen wurden zur Mie-

te angeboten, die Zahl der zum Kauf angebotenen leeren Objekte betrug rund 11 600. Die Zahl der Leerwohnungen dürfte sich auch im laufenden Jahr weiter reduziert haben, wobei an gewissen Orten wohl ein unterer Plafond erreicht ist. Erste publizierte Resultate stützen diese Einschätzung. In den Städten Bern und Lausanne blieb die Leerwohnungsquote im Vorjahresvergleich auf tiefem Niveau stabil, während sie in den Kantonen Genf und Waadt weiterhin sinkende Tendenz aufweist.

Anstieg des BFS-Mietpreisindex schwächt sich ab

Der vom BWO vierteljährlich publizierte hypothekarische Referenzzinssatz lag von März 2020 bis Anfang Juni 2023 bei 1,25 %. Danach ist er im Juni und im Dezember 2023 um jeweils einen Viertelprozentpunkt auf 1,75 % angestiegen, nachdem er vorher seit seiner Einführung im Herbst 2008 neun Mal um einen gleich grossen Schritt von 3,5 % auf 1,25 % gesunken war. Im März 2025 war nun wieder

eine Senkung auf 1,5 % zu verzeichnen. Der dem Referenzzinssatz zugrunde liegende Durchschnittszinssatz hat weiterhin sinkende Tendenz. Der Anstieg des BFS-Mietpreisindex betrug im letzten Jahr 3,2 %, nachdem in den beiden Vorjahren Werte in halber Höhe verzeichnet wurden. 2025 kann aufgrund des gesunkenen Referenzzinssatzes wieder ein deutlich tieferer Wert als 2024 erwartet werden, trotz der weiterhin bestehenden Anspannung auf dem Mietwohnungsmarkt.

Höhere Eigentumspreise und Angebotsmieten

Nachdem die Eigentumspreise bereits zwischen 2020 und 2022 beschleunigt angestiegen waren, hat sich der Preisauftrieb nach einer zwischenzeitlichen Beruhigung zuletzt wieder verstärkt, was durch gesunkene Zinsen und ein weiterhin knappes Angebot bewirkt wurde. Der seit gut vier Jahren zu verzeichnende Anstieg bei den Angebotsmieten hat sich hingegen zuletzt leicht abgeschwächt.

Schweizer Wohntage 2025 in Bern und Interlaken

Seit 50 Jahren nimmt das BWO eine zentrale Rolle in der Schweizer Wohnpolitik ein und setzt sich für bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum ein. Zum Jubiläum blickt die Fachtagung am 7. November 2025 in Bern zurück auf Errungenschaften und voraus auf zukünftige Aufgaben und Lösungsansätze der Wohnpolitik in der Schweiz. Expertinnen und Experten aus den Bereichen Umwelt, Energie, Raumplanung, Gesellschaft, Politik sowie dem Wohnungs- und Immobilienmarkt diskutieren zentrale Herausforderungen: Wie gelingt ressourcenschonendes, sozial nachhaltiges Wohnen? Welche Massnahmen braucht es angesichts Klimawandel, Energiewende, Wohnungsknappheit und gesellschaftlichem Wandel?

Die zweite BWO-Fachtagung am 10. November in Interlaken widmet sich der Wohnraumsituation in touristisch geprägten Bergregionen. Im Zentrum stehen die Herausforderungen der zunehmenden Wohnungsknappheit in Interlaken selbst: der Mangel an Arbeitskräften, Verdrängung und Wegzüge infolge fehlenden Erstwohnraums und der Zunahme von Zweitwohnungen. Fachleute erörtern, wie bezahlbarer und dauerhaft genutzter Wohnraum gefördert werden kann. Workshops vertiefen die Themen in konkreten Praxisbeispielen und zeigen auf, wie Gemeinden und Regionen gemeinsam zukunftsfähige Wohnstrategien entwickeln können.

Bereits am 21. Oktober 2025 startet das Programm mit einem öffentlichen Podium im Kornhausforum Bern. Unter dem Titel «Schöner wohnen – Wohnbauförderung» diskutieren Fachpersonen aus Architektur, Stadtentwicklung und Soziologie über die Frage, wie trotz wachsender Dichte lebenswerte Wohnquartiere entstehen können. Die Veranstaltung greift aktuelle wohnpolitische Debatten auf,

etwa die Rolle von Wohnbaugenossenschaften, den Umgang mit Bodenressourcen und Möglichkeiten zur sozial verträglichen Stadtentwicklung. Zudem findet am 5. November in Bern die Tagung «Die Stadt der kurzen Wege» statt. Die von EspaceSuisse und dem Schweizerischen Städteverband organisierte Veranstaltung diskutiert anhand konkreter Beispiele, wie Städte durch die Verbindung von Wohnen, Arbeiten und Mobilität die Lebensqualität verbessern können.

Das Rahmenprogramm der Schweizer Wohntage 2025 bietet Einblicke in konkrete Wohnprojekte und globale Perspektiven: Zwei geführte Rundgänge stellen beispielhafte Siedlungen in Bern vor, in denen Nachhaltigkeit, Partizipation und gemeinschaftliches Wohnen im Mittelpunkt stehen. Der Kinoabend vom 5. November zeigt mit dem Film «White Building» eindrücklich die Folgen von Gentrifizierung im grossstädtischen Kambodscha und lädt zur hiesigen Reflexion über Wohnraummangel und Stadtentwicklung ein. Ergänzt wird das Programm durch die Wanderausstellung «10-Minuten-Nachbarschaften», die vom 3. bis 17. November auf dem Waisenhausplatz in Bern stattfindet und am 8. November durch einen thematischen Spaziergang erweitert wird.

Die Schweizer Wohntage finden jährlich an wechselnden Orten statt. Das BWO als Träger der Veranstaltung lädt die jeweilige Gastgebergemeinde und weitere Partner zur Mitarbeit an den Wohntagen ein.

Weitere Informationen zu den Schweizer Wohntagen 2025 sowie Online-Anmeldemöglichkeit unter:
www.schweizerwohntage.ch