

Der Wohnungsmarkt auf einen Blick

Die konjunkturellen Aussichten verdüstern sich aufgrund der zuerst angedrohten und in der Zwischenzeit umgesetzten Zoll-Massnahmen seitens der USA. Bereits 2024 und 2023 wuchs die Schweizer Wirtschaft unterdurchschnittlich. Dies dürfte auch 2025 und 2026 der Fall sein.

Auf dem Wohnungsmarkt entwickelten sich Angebot und Nachfrage jahrelang in unterschiedliche Richtungen. Dies ist in abgeschwächter Form weiterhin der Fall. In den letzten Quartalen zeigten die Zahlen bei den Baugesuchen und in der Folge auch bei den Baubewilligungen allerdings tendenziell nach oben, was hoffen lässt, dass der untere Wendepunkt der Wohnungsproduktion überschritten wurde.

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

Das BWO hat die 2013 erschienene Broschüre «Preisgünstiger Wohnraum – Ein Baukasten für Städte und Gemeinden» aktualisiert und auf der BWO-Website erweitert. Der Baukasten wurde anlässlich der Schweizer Wohntage am 7. November 2025 publiziert.

November 2025



Überblick

Nachfrageindikatoren	Erfassung	T1	T2	Ausblick
Einkommensentwicklung (Reallohn)	2023/2024	– 0,4 %	+ 0,7 %	↑
Demographische Entwicklung	2023/2024	+ 1,7 %	+ 1,0 %	↗
Konsumentenstimmung	09.25/10.25	– 37	– 37	→

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)	08.25/09.25	2,81 %	2,81 %	→

Mengen- und Preisindikatoren

Leerwohnungsquote	2024/2025	1,08 %	1,00 %	↘
Entwicklung des Mietpreisindex (BFS)	05.25/08.25	+ 2,6 %	+ 1,8 %	↗
Angebotspreisentwicklung: Mietwohnungen	2. Q. 25/3. Q. 25	+ 1,3 %	+ 1,5 %	↑
Wohnimmobilienpreisindex IMPI: Eigentumswohnungen	2. Q. 25/3. Q. 25	+ 6,0 %	+ 5,4 %	↗
Wohnimmobilienpreisindex IMPI: Einfamilienhäuser	2. Q. 25/3. Q. 25	+ 3,9 %	+ 5,1 %	↑

Messzeitpunkte

Die Daten werden nicht immer zum gleichen Zeitpunkt und in der gleichen Periodizität erhoben. Die Veränderungsraten zeigen jeweils den Vergleich mit den entsprechenden Vorjahresperioden.

T1 vorgängige Daten

T2 letztverfügbare Daten

Die Pfeilrichtung bei absoluten Zahlen

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

Die Pfeilrichtung bei Veränderungsraten

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

Weiterer Anstieg der Arbeitslosigkeit erwartet

2024 wurde eine durchschnittliche Jahresteuersatzrate von 1,1 % verzeichnet, nachdem die Teuerung 2023 noch 2,1 % und 2022 sogar 2,8 % betrug. Seit Beginn 2025 wurden Monatswerte jeweils deutlich unter 0,5 % verzeichnet, teils sogar im negativen Bereich, was eine durchschnittliche Jahresteuersatzrate von nur knapp über dem Nullpunkt erwarten lässt. Die bereits 2024 deutlich gesunkene Inflation und die gestiegenen Nominallöhne führten 2024 durchschnittlich zu einer Reallohnerrhöhung von 0,7 %, nachdem vorher drei Jahre mit Reallohnrückgängen verzeichnet wurden. 2025 dürfte sich der Reallohnanstieg verstärken. Die Krankenkassenprämien stiegen zuletzt deutlich an, was das verfügbare Einkommen merklich schmälerte. Auch 2025 und 2026 dürfte die Entwicklung ähnlich sein. 2024 betrug die durchschnittliche Arbeitslosenquote 2,4 %. Die aktuellen Werte liegen in der Grössenordnung von 3 %. Die konjunkturelle Lage und die wirtschaftlichen Aussichten hinterlassen erste Spuren. Grundsätzlich scheinen aber die Beschäftigungsaussichten mittel- und langfristig aufgrund der demografischen Entwicklung gut zu sein.

Bevölkerungswachstum schwächt sich ab

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. 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 2024 um 8 % tiefer. Im bisherigen Jahresverlauf 2025 ging ihre Zahl nochmals um rund 10 % zurück. Die Nettozuwanderung wird 2025 deutlich unter dem letztjährigen Wert von gut 80 000 liegen und wohl eine Grössenordnung von rund 70 000 Personen erreichen. 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. Damit verbunden 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.

Index der Konsumentenstimmung stabil

Im Oktober 2025 liegt der Index der Konsumentenstimmung bei -37 Punkten und somit auf dem gleichen Wert wie im Vormonat und im Vorjahresmonat. Unter dem

Niveau von Oktober 2024 liegt der Teilindex Erwartete Wirtschaftsentwicklung. Höher als vor Jahresfrist notieren die Teilindizes Vergangene finanzielle Lage, Erwartete finanzielle Lage und Zeitpunkt für grössere Anschaffungen. Deutlich schlechter wird wiederum die Sicherheit der Arbeitsplätze beurteilt.

Vor einem Anstieg der Wohnungsproduktion?

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. 2024 dürfte es zu einem deutlichen weiteren Rückgang gekommen sein. 2023 erfolgte ein Anstieg der Baugesuche, welcher sich 2024 auch bei den erteilten Baubewilligungen manifestierte. Länger gewordene Bewilligungsprozesse widerspiegeln die hohe Komplexität von Verdichtungsprojekten sowie damit verbunden zahlreicher gewordenen Einsprachen. Ein deutlicher Anstieg der Wohnungsproduktion kann deshalb 2025 noch nicht erwartet werden, für 2026 scheint eine Trendwende aber möglich. Wenn die Wohnungsnachfrage allerdings hoch bleibt, wird dieser Anstieg wohl kaum ausreichen, um eine genügende Wohnraumversorgung zu erreichen. 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 und gestoppte Baupreisteuerung

Zwischen März 2024 und Juni 2025 hat die SNB den Leitzins in 6 Schritten von 1,75 % auf 0 % gesenkt. Davor beschloss sie zwischen Juni 2022 und Juni 2023 eine Leitzinserrhöhung von -0,75 % auf 1,75 %, womit sie das Ende der Negativzinsphase einläutete. Eine solche scheint auch zukünftig nicht ausgeschlossen. Die Zinsen von SARON-Hypotheken haben jedoch ihren Tiefststand erreicht, und die Zinsen für Festhypotheken sind zurzeit recht stabil. 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.

Leerwohnungsquote weiter rückläufig

Seit 2021 ist ein starker Rückgang der Leerwohnungsquote zu verzeichnen. Am 1. Juni 2025 standen in der Schweiz rund 48 500 Wohnungen und damit 1,00 % des Gesamt-

wohnungsbestandes leer, nachdem die Quote im Vorjahr noch 1,08 % betrug. Im Kantonsvergleich lag die tiefste Leerwohnungsziffer in Genf (0,34 %), gefolgt von Zug (0,42 %), Zürich (0,48 %), Obwalden (0,50 %), Schwyz (0,52 %) und Graubünden (0,57 %). Die Kantone Jura (3,03 %) und Solothurn (2,05 %) wiesen die höchsten Werte aus und lagen als Einzige über der 2-Prozent-Marke. Knapp darunter lag mit 1,92 % der Kanton Tessin. Mit Ausnahme der Grosswohnungen mit sechs und mehr Zimmern nahmen die Leerstände im Vorjahresvergleich in allen Grössenklassen ab, dies gilt auch für Miete und Eigentum. Rund 37 300 leere Wohnungen wurden am Stichtag zur Miete und rund 11 300 Objekte zum Kauf angeboten.

Zwei Referenzzinssatzsenkungen bremsen Anstieg des BFS-Mietpreisindex

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 September 2008 neun Mal um einen gleich grossen Schritt von 3,5 % auf 1,25 % gesunken war. Im März und im Sep-

tember 2025 waren nun wieder zwei Senkungen zu verzeichnen, womit der Referenzzinssatz mit 1,25 % wieder seinen bisher tiefsten Stand erreicht hat. Auf diesem Stand dürfte er nun vorerst verharren. 2024 betrug der Anstieg des BFS-Mietpreisindex 3,2 %, nachdem in den beiden Vorjahren Werte in halber Höhe verzeichnet wurden. 2025 und wohl auch 2026 kann aufgrund des gesunkenen Referenzzinssatzes wieder ein deutlich tieferer Wert erwartet werden, trotz der weiterhin bestehenden Anspannung auf dem Mietwohnungsmarkt.

Preissteigerungen beim Wohneigentum und bei Angebotsmieten

Nachdem die Wohneigentumspreise 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. Nach der Abstimmung über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung könnten diese Preisanstiege in vielen Fällen weitergehen. Der seit vier Jahren zu beobachtende Anstieg bei den Angebotsmieten hat sich hingegen zwischenzeitlich leicht abgeschwächt.

Preisgünstigen Wohnraum fördern – aktualisierter Baukasten für Städte und Gemeinden

Der Baukasten informiert Städte und Gemeinden anschaulich, wie sie das Angebot an preisgünstigen Wohnungen erhöhen können. Er stellt ihnen zehn konkrete Bausteine vor, mit denen sie im lokalen Wohnungsmarkt mitwirken können. Diese gliedern sich in die Bereiche Lenken (z.B. über Mindestanteile für preisgünstigen Wohnraum in der Nutzungsplanung), Finanzieren (z.B. durch kommunale Wohnungen oder die Unterstützung gemeinnütziger Bauträger) und Kommunizieren (über Verhandlungen oder Beratungsangebote). Die Bausteine wurden aktualisiert und deren Anwendung anhand von sechs Fallbeispielen illustriert. So erhalten Gemeinden ein praktisches Instrument, das sie bei der Entwicklung einer auf ihre Situation abgestimmten Wohnpolitik unterstützt.

Zwei Themen erhalten in der überarbeiteten Ausgabe mehr Raum: Ein spezielles Kapitel hebt hervor, wie wichtig eine klare und mit anderen Politikbereichen abgestimmte Wohnraumstrategie ist. Ein neues Kapitel zeigt auf, wie Tourismusgemeinden und Gemeinden mit einem hohen Zweitwohnungsanteil vorgehen können. Es erklärt, wie sie trotz der hohen Nachfrage nach Ferienwohnungen die Bedürfnisse der lokalen Bevölkerung berücksichtigen können.

Die Broschüre wird durch zusätzliche Informationen auf der BWO-Website ergänzt. In zwei Videos berichten die Gemeinden Köniz (BE) und Saignelégier (JU) über ihre Praxis der Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum.

Zusätzlich wurde das Onlinetool «WohnKompass Gemeinde» entwickelt, welches anhand statistischer Daten hilft, den Wohnraum gezielter auf die Bedürfnisse der Bevölkerung auszurichten.

Oft ist nur ein kleiner Teil der Wohnungen im Besitz der Gemeinde; dank rechtlicher Vorgaben, finanzieller Unterstützung und gezielter Anreize können sie das Wohnungsangebot dennoch erheblich beeinflussen. Die Gemeinden spielen eine zentrale Rolle bei der Förderung von preisgünstigem Wohnraum. Sie kennen den lokalen Markt und pflegen nahen Kontakt zu Eigentümerschaften und Bauträgern.

Für ein ausreichendes Angebot an bezahlbarem Wohnraum braucht es das Zusammenspiel unterschiedlicher Akteurinnen und Akteure. Bund, Kantone und Gemeinden sind gefordert, förderliche Rahmenbedingungen zu schaffen. Mit dem Baukasten unterstützt das BWO die Gemeinden gezielt bei der Auswahl passender Massnahmen und zeigt anhand erprobter Beispiele, warum es sich für unterschiedliche Gemeindetypen lohnt, preisgünstigen Wohnraum aktiv zu fördern.

Der Baukasten und die zusätzlichen Informationen stehen auf der Website des BWO zur Verfügung:
www.bwo.admin.ch > Wohnungspolitik > Preisgünstiger Wohnraum – Ein Baukasten für Städte und Gemeinden