

Der Wohnungsmarkt auf einen Blick

Die konjunkturellen Aussichten sind aktuell durchwachsen. Bereits 2024 und 2023 wuchs die Schweiz unterdurchschnittlich. Dies dürfte auch 2025 und 2026 der Fall (gewesen) sein.

Auf dem Wohnungsmarkt entwickelten sich Angebot und Nachfrage jahrelang in unterschiedliche Richtungen. Dies ist grundsätzlich weiterhin der Fall. 2023 und 2024 zeigten die Zahlen bei den Baugesuchen und in der Folge auch diejenigen der Baubewilligungen tendenziell nach oben. Allerdings nimmt die Zahl der Baugesuche aktuell bereits wieder ab.

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.

Der «WohnKompass Gemeinde» wurde von der Hochschule Luzern im Auftrag des BWO entwickelt und kürzlich freigeschaltet. Er unterstützt Gemeinden und Investoren dabei, den Wohnraum gezielter auf die Bedürfnisse und Möglichkeiten der Bevölkerung auszurichten.

Februar 2026



Überblick

Nachfrageindikatoren	Erfassung	T1	T2	Ausblick
Einkommensentwicklung (Reallohn)	2023/2024	– 0,4 %	+ 0,7 %	↑
Demographische Entwicklung	2023/2024	+ 1,7 %	+ 1,0 %	↗
Konsumentenstimmung	12.25/01.26	– 31	– 30	→

Angebotsindikatoren

Wohnungsproduktion (Neubau)	2022/2023	46 505	46 731	↓
Baupreisentwicklung: Neubau Mehrfamilienhaus	04.25/10.25	+ 0,6 %	+ 0,9 %	↗
Baupreisentwicklung: Renovation Mehrfamilienhaus	04.25/10.25	+ 0,5 %	+ 0,7 %	↗
Hypothekarzinsen (neu, variabel)	11.25/12.25	2,79 %	2,79 %	→

Mengen- und Preisindikatoren

Leerwohnungsquote	2024/2025	1,08 %	1,00 %	↘
Entwicklung des Mietpreisindex (BFS)	08.25/11.25	+ 1,8 %	+ 1,4 %	↗
Angebotspreisentwicklung: Mietwohnungen	3. Q. 25/4. Q. 25	+ 1,5 %	+ 2,2 %	↗
Wohnimmobilienpreisindex IMPI: Eigentumswohnungen	3. Q. 25/4. Q. 25	+ 5,4 %	+ 3,0 %	↑
Wohnimmobilienpreisindex IMPI: Einfamilienhäuser	3. Q. 25/4. Q. 25	+ 5,1 %	+ 5,0 %	↗

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

Preisstabilität wieder erreicht, Arbeitslosigkeit am oberen Wendepunkt?

Die durchschnittliche Jahresteuersatzrate ist 2025 mit 0,2 % gegenüber den Vorjahren (2024: 1,1 %; 2023: 2,1 %; 2022: 2,8 %) weiter gesunken. Die Preisstabilität scheint wieder erreicht zu sein. Die bereits 2024 deutlich gesunkene Inflation und die gestiegenen Nominallohne führten 2024 durchschnittlich zu einer Realloohnerhöhung von 0,7 %, nachdem vorher drei Jahre mit Reallohnrückgängen verzeichnet wurden. 2025 dürfte sich der Reallohnanstieg deutlich verstärkt haben. Allerdings stiegen die Krankenkassenprämien zuletzt deutlich an, was das verfügbare Einkommen merklich schmälerte. Im laufenden Jahr dürfte die Entwicklung ähnlich sein. 2025 betrug die durchschnittliche Arbeitslosenquote 2,8 %. Die aktuellen Monatswerte liegen über 3 %. 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 allergrössten 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. Bis November 2025 war ein weiterer Rückgang gegenüber dem Vorjahr von 8 % zu verzeichnen. Die Nettozuwanderung wird 2025 deutlich unter dem Vorjahreswert liegen und wohl eine Grössenordnung von rund 75 000 Personen erreichen, und auch der Geburtenüberschuss dürfte sich nochmals zurückbilden. 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 dürfte der Geburtenüberschuss negativ ausfallen und das Wachstum somit ausschliesslich migrationsbedingt sein. Parallel dazu wird die Bevölkerung in den kommenden Jahrzehnten weiter altern. Damit verbunden ist davon auszugehen, dass die Anzahl der Haushalte stärker als die Bevölkerung 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 praktisch auf Vorjahresniveau

Im Januar 2026 liegt der Index der Konsumentenstimmung bei –30 Punkten. Das ist 1 Punkt tiefer als im Januar 2025, aber 1 Punkt höher als im Vormonat. Unter dem Niveau von Januar 2025 liegt der Teilindex Erwartete Wirtschafts-

entwicklung. Höher als vor Jahresfrist notieren die Teilindizes Vergangene finanzielle Lage und Zeitpunkt für grössere Anschaffungen. Gegenüber Januar 2025 nicht verändert hat sich der Teilindex Erwartete finanzielle Lage. Massiv schlechter wird hingegen die Sicherheit der Arbeitsplätze und abgeschwächt auch die Entwicklung der Arbeitslosenquote eingeschätzt.

(Zwischenzeitlicher?) 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. 2024 dürfte es zu einem deutlichen weiteren Rückgang gekommen sein. 2023 erfolgte ein Anstieg der Baugesuche, allerdings ist deren Zahl seit einem guten Jahr bereits wieder rückläufig. Der erwähnte Anstieg der Baugesuche manifestiert sich seit 2024 in höherer Anzahl erteilter Baubewilligungen. Länger gewordene Bewilligungsprozesse widerspiegeln die hohe Komplexität von Verdichtungsprojekten sowie damit verbunden die zahlreicher gewordenen Einsprachen. Eine Erholung der Wohnungsproduktion scheint im laufenden Jahr möglich; allerdings könnte es sich nur um einen vorübergehenden Anstieg handeln. Wenn die Wohnungsnachfrage zudem hoch bleibt, wird dies 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.

Sowohl tiefe Zinsen wie auch tiefe 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 Leitzinserhöhung 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 von 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 ist die Baupreisteuerung wieder fast zum Erliegen gekommen. Die Teuerung betrug in den beiden vergangenen Jahren jeweils weniger als 1 %. Dennoch bleibt Bauen deutlich teurer als vor der Pandemie.

Weiter rückläufige Leerwohnungsquote

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 Gesamtwohnungsbestandes leer, nachdem die Quote im Vorjahr noch 1,08 % betrug. Im Kantonsvergleich lag die Quote am tiefsten 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 %-Marke. Knapp darunter lag der Kanton Tessin mit 1,92 %. Mit Ausnahme der Grosswohnungen mit sechs und mehr Zimmern nahmen die Leerstände im Vorjahresvergleich in allen Grössenklassen ab. Diese Entwicklungen werden durch den zwischen Herbst 2024 und Herbst 2025 gemessenen OWI-Index des Swiss Real Estate Instituts bestätigt, welcher eine weiter verkürzte Insertionsdauer, eine Nivellierung auf tieferem Niveau sowie eine deutliche Mehrnachfrage nach kleineren Wohnungen feststellt.

Zwei Senkungen des Referenzzinssatzes 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. Im März und im September 2025 waren nun wieder

zwei Senkungen zu verzeichnen, womit der Referenzzinssatz mit 1,25 % wieder seinen bisher tiefsten Stand erreicht hat. Zuvor erreichte er seinen gleich tiefen Stand von März 2020 bis Anfang Juni 2023 nach neun Senkungen seit seiner Einführung im Herbst 2008. Auf dem nun wieder erreichten Stand dürfte er vorerst wieder verharren, eine weitere Senkung scheint ausgeschlossen. 2024 betrug der Anstieg des BFS-Mietpreisindex 3,2 %, nachdem in den beiden Vorjahren Werte in halber Höhe verzeichnet wurden. 2025 ermässigte sich der jahresdurchschnittliche Anstieg auf 2,4 %, und für 2026 kann aufgrund des im Vorjahr zweimal gesunkenen Referenzzinssatzes ein deutlich tieferer Wert erwartet werden, trotz der weiterhin bestehenden Anspannung auf dem Mietwohnungsmarkt.

Weitere Preissteigerungen beim Wohneigentum

Nachdem die Wohneigentumspreise bereits zwischen 2020 und 2022 beschleunigt angestiegen waren, hat sich der Preisauftrieb nach einer zwischenzeitlichen Beruhigung wieder verstärkt, was durch gesunkene Zinsen und ein weiterhin knappes Angebot bewirkt wurde. Bei Eigentumswohnungen war dieser zudem etwas stärker als bei Einfamilienhäusern. Nach der Abstimmung über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung könnten diese Preisanstiege in vielen Fällen weitergehen. Der seit gut vier Jahren zu beobachtende Anstieg bei den Angebotsmieten hat sich hingegen im letzten Jahr gegenüber 2024 und 2023 leicht abgeschwächt und ist auch tiefer als im Eigentumsbereich.

WohnKompass Gemeinde

Der «WohnKompass Gemeinde» unterstützt Städte und Gemeinden dabei, ihren Wohnraum gezielter auf die Bedürfnisse der Bevölkerung auszurichten. Mithilfe des Tools erhalten diese eine datenbasierte Übersicht über die lokalen Haushaltsstrukturen mit Informationen zur Altersstruktur, zu Haushaltstypen und -grössen, zur Wohnungsbelegung, zur Mietbelastung sowie zur Leistbarkeit der Mieten für unterschiedliche Haushaltstypen. Diese Informationen helfen dabei, die Zusammensetzung der Haushalte innerhalb der Gemeinde besser zu verstehen und somit auch das benötigte Wohnungsangebot genauer abschätzen zu können.

Darüber hinaus erlaubt das Tool einen Vergleich der Haushaltsstruktur einer Gemeinde oder in den grössten Städten eines Quartiers mit anderen Gemeinden, Quartieren oder Arbeitsmarktreionen. Solche Vergleiche eröffnen neue Perspektiven über die eigene Gemeinde hinaus und unterstützen die Entwicklung einer übergeordneten, regional abgestimmten Wohnraumstrategie.

Der «WohnKompass Gemeinde» wurde im Zuge der Aktualisierung der Publikation «Preisgünstiger Wohnraum – Ein Baukasten für Städte und Gemeinden» im Auftrag des BWO von der Hochschule Luzern (HSLU) entwickelt. Er basiert auf dem «Nachfragemonitor Mietwohnungen», der von der HSLU in Zusammenarbeit mit e-monitor erarbeitet wurde. Ausgangspunkt für die Entwicklung des «WohnKompass Gemeinde» war die Feststellung, dass vielen Gemeinden datenbasierte Grundlagen für die Erarbeitung einer Wohnraumstrategie fehlen. Hier setzt das Tool an. Es ermöglicht nicht nur Gemeinden, sondern allen Akteuren der Wohnraumversorgung und -planung einen detaillierten Einblick in die aktuelle Haushaltsstruktur und somit in die Nachfrageseite auf Gemeinde-, Quartiers- oder Arbeitsmarktreionsebene.

Der «WohnKompass Gemeinde» ist in den bestehenden «Nachfragemonitor Mietwohnungen» eingebettet und öffentlich zugänglich unter:
www.nachfragemonitor.ch/gemeinden/