

Der Wohnungsmarkt auf einen Blick

Die konjunkturellen Aussichten bleiben durchzogen und haben sich in den letzten Monaten für das laufende Jahr leicht verschlechtert. Bereits von 2023 bis 2025 wuchs die Schweiz unterdurchschnittlich. Für das kommende Jahr wird von einer Beschleunigung des Wachstums ausgegangen.

Auf dem Wohnungsmarkt driften Angebot und Nachfrage seit einigen Jahren auseinander. Dies ist grundsätzlich weiterhin der Fall. Die Zahlen von Baugesuchen und Baubewilligungen haben inzwischen eine leicht steigende Tendenz, der untere Wendepunkt bei der Bauproduktion dürfte durchschritten sein. Zudem schwächt sich das Bevölkerungswachstum im laufenden Jahr weiter ab.

Dennoch dürfte die Leerwohnungsquote, welche seit 2021 rückläufig ist, auch 2026 weiter sinken. Somit dürften weiterhin Anstiege bei den Angebotsmieten und in Kombination mit den wieder gesunkenen Zinsen auch solche im Eigentumsbereich resultieren.

Die Schweizer Wohntage 2026 finden vom 31. Oktober bis 15. November in Luzern statt. Im Zentrum steht die Fachtagung des BWO vom 6. November zum Thema «Wege zu preisgünstigem Wohnraum». Ergänzt wird sie durch Fachveranstaltungen, Rundgänge, Ausstellungen, einen Film sowie eine Podiumsdiskussion.

August 2026



Überblick

Nachfrageindikatoren	Erfassung	T1	T2	Ausblick
Einkommensentwicklung (Reallohn)	2024/2025	+0,7 %	+1,6 %	↗
Demographische Entwicklung	2024/2025	+1,0 %	+0,8 %	↗
Konsumentenstimmung	06.26/07.26	– 36	– 35	→

Angebotsindikatoren

Wohnungsproduktion (Neubau)	2023/2024	46 731	39 638	↗
Baupreisentwicklung: Neubau Mehrfamilienhaus	10.25/04.26	+0,9 %	+1,0 %	↗
Baupreisentwicklung: Renovation Mehrfamilienhaus	10.25/04.26	+0,7 %	+0,6 %	↑
Hypothekarzinsen (neu, variabel)	05.26/06.26	2,79 %	2,79 %	→

Mengen- und Preisindikatoren

Leerwohnungsquote	2024/2025	1,08 %	1,00 %	↘
Entwicklung des Mietpreisindex (BFS)	02.26/05.26	+1,2 %	+1,1 %	↑
Angebotspreisentwicklung: Mietwohnungen	1. Q. 26/2. Q. 26	+0,9 %	+1,2 %	↑
Wohnimmobilienpreisindex IMPI: Eigentumswohnungen	1. Q. 26/2. Q. 26	+4,8 %	+4,2 %	↑
Wohnimmobilienpreisindex IMPI: Einfamilienhäuser	1. Q. 26/2. Q. 26	+4,6 %	+2,7 %	↗

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

Geringe Teuerung, leicht erhöhte Arbeitslosenquote

Die durchschnittliche Jahresteuerrate ist 2025 mit 0,2 % gegenüber den Vorjahren (2024: 1,1 %; 2023: 2,1 %; 2022: 2,8 %) weiter gesunken. Zuletzt hat die Inflation allerdings aufgrund steigender Preise von Erdölprodukten wieder etwas angezogen, befindet sich allerdings immer noch im unteren Teil des Zielbandes der SNB. Die Reallöhne nahmen 2025 zum zweiten Mal in Folge zu, nachdem in den drei Vorjahren jeweils ein Rückgang verzeichnet wurde. Mit +1,6 % handelt es sich um das deutlichste Plus seit 2009. Im laufenden Jahr dürfte sich dieser Anstieg wieder abschwächen. Die Krankenkassenprämien stiegen 2025 unvermindert an, was das verfügbare Einkommen merklich schmälerte. Im laufenden und im kommenden Jahr dürfte die Entwicklung ähnlich sein. 2025 betrug die durchschnittliche Arbeitslosenquote 2,8 %. Aktuell sind leicht höhere Werte zu verzeichnen. Grundsätzlich scheinen aber die Beschäftigungsaussichten mittel- und langfristig aufgrund der demografischen Entwicklung gut zu sein.

Bevölkerungswachstum schwächt sich ab

Das Bevölkerungswachstum war 2025 mit +0,8 % tiefer als 2024 (+1,0 %) und 2023 (+1,7 %), als allerdings viele Personen mit Schutzstatus S erstmals zur ständigen Wohnbevölkerung gezählt wurden. Der Wanderungssaldo macht den grössten Teil des Wachstums aus; dieser betrug 2025 rund 75 000 Personen und lag damit deutlich unter dem Vorjahreswert. Der Geburtenüberschuss betrug 6300 Personen und entsprach damit in etwa demjenigen des Vorjahres. Nachdem zuvor bis 2023 ein Anstieg der Asylgesuche zu verzeichnen war, lag ihre Zahl 2024 um 8 % und 2025 nochmals um 7 % tiefer. Diese Tendenz geht auch im laufenden Jahr weiter, ebenso beim Wanderungssaldo. Gemäss dem Referenzszenario des BFS dürfte die Bevölkerung im Jahr 2040 auf 10 Millionen und 15 Jahre später auf 10,5 Millionen 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 Zahl 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.

Weiterhin maue Konsumentenstimmung

Im Juli 2026 liegt der Index der Konsumentenstimmung bei –35 Punkten. Das sind zwei Punkte weniger als im Juli 2025. Unter dem Niveau von Juli 2025 liegen die Teilindizes «Vergangene finanzielle Lage» und «Erwartete finanzielle Lage». Gegenüber Juli 2025 kaum verändert haben sich die Teilindizes «Zeitpunkt für grössere Anschaffungen»

und «Erwartete Wirtschaftsentwicklung», wobei sich letztere seit April 2026 gegenüber den Vormonaten kontinuierlich verbessert hat.

Wohnbauproduktion am unteren Wendepunkt

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 war ein Einbruch auf knapp 40 000 Einheiten zu verzeichnen, die Zahl dürfte im letzten Jahr unmerklich höher ausgefallen sein. Die erteilten Baubewilligungen sind seit Ende 2023 kontinuierlich leicht angestiegen, bei den Baugesuchen ist seit Ende des letzten Jahres eine merkliche Beschleunigung zu verzeichnen. Eine Erholung der Bauproduktion scheint spätestens ab dem kommenden Jahr möglich zu sein. Allerdings dürfte diese bei einer weiterhin hohen Nachfrage nicht ausreichen, um eine genügende Wohnraumversorgung zu erreichen.

Weiterhin tiefe Zinsen und 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. Die Zinsen von SARON-Hypotheken haben ihren Tiefpunkt somit wieder erreicht, und bei den langfristigen Zinsen ist wenig Bewegung zu erwarten. Die Baupreise waren bis 2021 während 10 Jahren ziemlich stabil. Danach haben sie sich deutlich erhöht. Baumaterialien hatten sich infolge der Covid-19-Pandemie und dadurch induzierten Lieferkettenproblemen verknappert und wurden deutlich teurer. Die Entwicklung verschärfte sich durch den Krieg in der Ukraine. Infolge rückläufiger Preise bei gewissen Baumaterialien ist die Baupreisteuerung wieder fast zum Erliegen gekommen. Dennoch bleibt Bauen deutlich teurer als vor der Pandemie.

Tendenziell weiter rückläufige Leerwohnungsquote

Seit 2020 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. Fünf Jahre zuvor waren es noch 1,72 %. Im Kantonsvergleich lag die Quote 2025 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 %. Die Abnahme der Wohnungsleerstände dürfte sich im laufenden Jahr in abgeschwächter Geschwindigkeit fortsetzen. Die leichten Rückgänge der Leerwohnungsquote in den Kantonen Genf und Waadt

sowie in Neuhausen am Rheinfall oder etwas deutlicher in Olten stützen diese Einschätzung, ebenfalls die stagnierenden Quoten in den Städten Bern und Genf.

Referenzzinssatz (noch) auf seinem Tiefststand, abgeschwächter Anstieg des BFS-Mietpreisindex

Der vom BWO vierteljährlich publizierte hypothekarische Referenzzinssatz liegt seit September 2025 bei 1,25 %. Auf diesem Stand war er bereits von März 2020 bis Anfang Juni 2023. Danach ist er im Juni und im Dezember 2023 um jeweils einen Viertelprozentpunkt auf 1,75 % angestiegen, um im März und im September 2025 in zwei Schritten wieder auf 1,25 % zu sinken. Zuvor war er seit seiner Einführung im Herbst 2008 in neun Schritten bis im März 2020 von 3,5 % auf den nun wieder erreichten Wert gesunken. 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 das laufende Jahr kann aufgrund des 2025 zweimal gesunkenen Referenzzinssatzes ein deutlich tieferer Wert erwartet werden,

trotz der weiterhin bestehenden Anspannung auf dem Mietwohnungsmarkt. Der Referenzzinssatz dürfte sich in einigen Monaten wieder gegen oben bewegen, was dann wieder einen stärkeren Anstieg des Mietpreisindex zur Folge haben dürfte.

Weitere Preissteigerungen beim Wohneigentum, aber auch bei Angebotsmieten

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. Nach der Abstimmung über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung könnten diese Preisanstiege, welche aktuell bei den Eigentumswohnungen stärker als bei den Einfamilienhäusern ausfallen, in vielen Fällen weitergehen. Der seit rund fünf Jahren beobachtbare Anstieg bei den Angebotsmieten hat sich hingegen seit letztem Jahr gegenüber den beiden Vorjahren leicht abgeschwächt und ist auch tiefer als im Eigentumsbereich.

Schweizer Wohntage 2026 in Luzern: Wege zu preisgünstigem Wohnraum

Die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum gehört zu den zentralen Herausforderungen der Schweizer Wohnpolitik. Die Wohnungsknappheit hat sich in den vergangenen Jahren auf zahlreiche Regionen ausgedehnt, und die steigenden Wohnkosten belasten immer mehr Haushalte. Vor diesem Hintergrund widmen sich die Schweizer Wohntage 2026 der Frage, wie bezahlbarer Wohnraum geschaffen und erhalten werden kann.

Im Mittelpunkt steht die Fachtagung des BWO vom 6. November an der Hochschule Luzern. Fachleute aus Forschung, Politik und Praxis diskutieren aktuelle Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt, Herausforderungen bei der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum sowie mögliche Lösungsansätze. Ein besonderer Schwerpunkt gilt den wohnungspolitischen Herausforderungen in Luzern und der Zentralschweiz.

Am 5. November widmet sich eine Fachveranstaltung der Hochschule Luzern den Wohnraumstrategien von Städten und Gemeinden. Weitere Programmpunkte bieten Einblicke in konkrete Wohn- und Stadtentwicklungsprojekte der Region: Mehrere Rundgänge führen durch Genossenschaftssiedlungen, neue Quartiere und Entwicklungsgebiete in Luzern und Umgebung. Ergänzt wird das

Programm durch eine Kinomatinée am 8. November, das «Bau- und Immobilienforum» der HSLU am 11. November sowie durch die öffentliche Podiumsdiskussion «Gemeinsame Wege zu preisgünstigem Wohnraum» vom 12. November in der Stadtbibliothek Luzern.

Während den Schweizer Wohntagen finden zudem im Bourbaki Pop Up Luzern zwei Ausstellungen statt. «Wohnen fürs Wohnen» beleuchtet die Geschichte und Bedeutung der Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz, während «Baukultur konkret» Fragen der Baukultur, Quartierentwicklung und Lebensqualität thematisiert. Die Ausstellungen sind vom 31. Oktober bis 15. November öffentlich zugänglich.

Die Schweizer Wohntage 2026 werden vom BWO gemeinsam mit der Stadt Luzern, der Hochschule Luzern und weiteren Partnerorganisationen durchgeführt. Als wichtige nationale Plattform fördern sie den Dialog zwischen Fachwelt, Politik und Öffentlichkeit zu aktuellen Fragen des Wohnungswesens.

Weitere Informationen zu den Schweizer Wohntagen 2026 sowie Online-Anmeldemöglichkeit unter: www.schweizerwohntage.ch