



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt

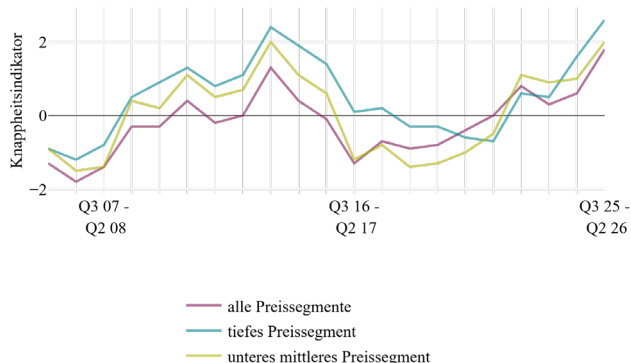
2026 / 2

Beschleunigte Anspannung am Wohnungsmarkt

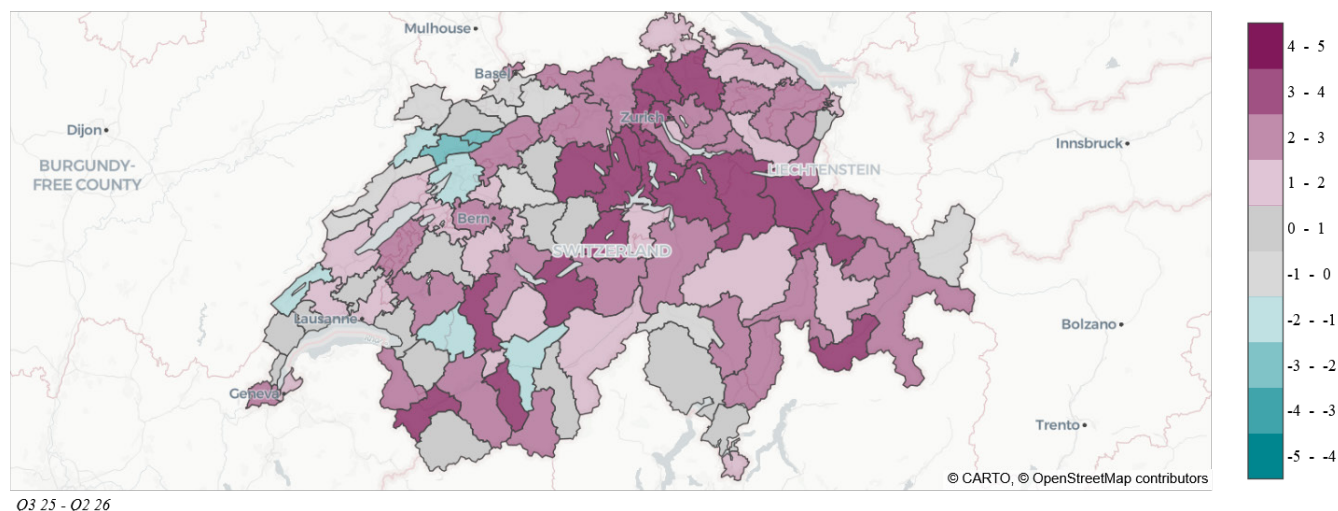
Die leichte Entspannung auf dem Wohnungsmarkt 2024 hat sich als Strohfeuer erwiesen. Im Jahr 2025 und im ersten Halbjahr von 2026 hat sich der Wohnungsmarkt wieder verknappt. Zwar verlangsamte sich das Bevölkerungswachstum im Vergleich zu 2023 und auch 2024 weiter, doch steht dem weiterhin ein unzureichendes Angebotswachstum gegenüber. Zumindest haben sich die Mietsteigerungen etwas verlangsamt.

Die Verschlechterung zeigt sich in allen Preissegmenten, wobei sich das obere Preissegment allerdings noch nahe am Gleichgewicht bewegt. Die im tiefen Preissegment spürbare Knappheit liegt nun höher als 2014.

Regional betrifft die Knappheit im Mittelland aktuell primär den Aargau und die Zentralschweiz sowie die Gebiete um Zürich und in der Ostschweiz. Besorgniserregend ist aber auch die Situation im Berggebiet. Sowohl das Berner Oberland als auch Graubünden leiden unter einer angespannten Marktsituation. Anhaltend gut versorgt ist der Jura.



Knappheit im Wohnungsmarkt (Miete und Eigentum)



Verteilung der Knappheit im Wohnungsmarkt (Miete und Eigentum)

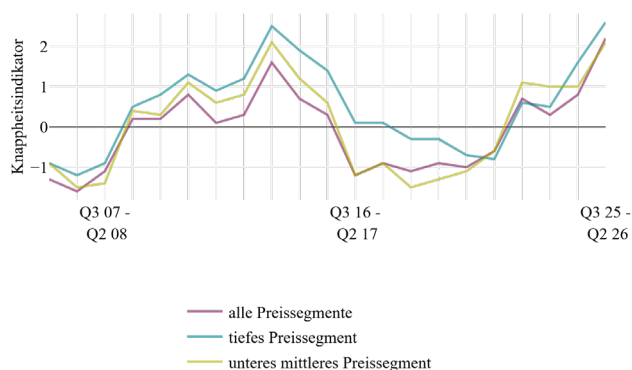
Knappheit im Mietwohnungsmarkt trifft kaufkraftschwache Haushalte in urbanen Räumen sowie Hot Spots in den Bergen

Der Mietwohnungsmarkt spiegelt fast kongruent den Gesamtmarkt. Der Markt präsentiert sich aufgrund der Nachfragesteigerungen bei abgeschwächtem Mietwachstum angespannt. Für die Haushalte des gesamten Mittelstandes sowie einkommensschwache Haushalte ist die Situation vergleichbar zu 2014. Alle Preissegmente weisen einen Indikatorwert auf, der einem deutlichen Nachfrageüberhang entspricht.

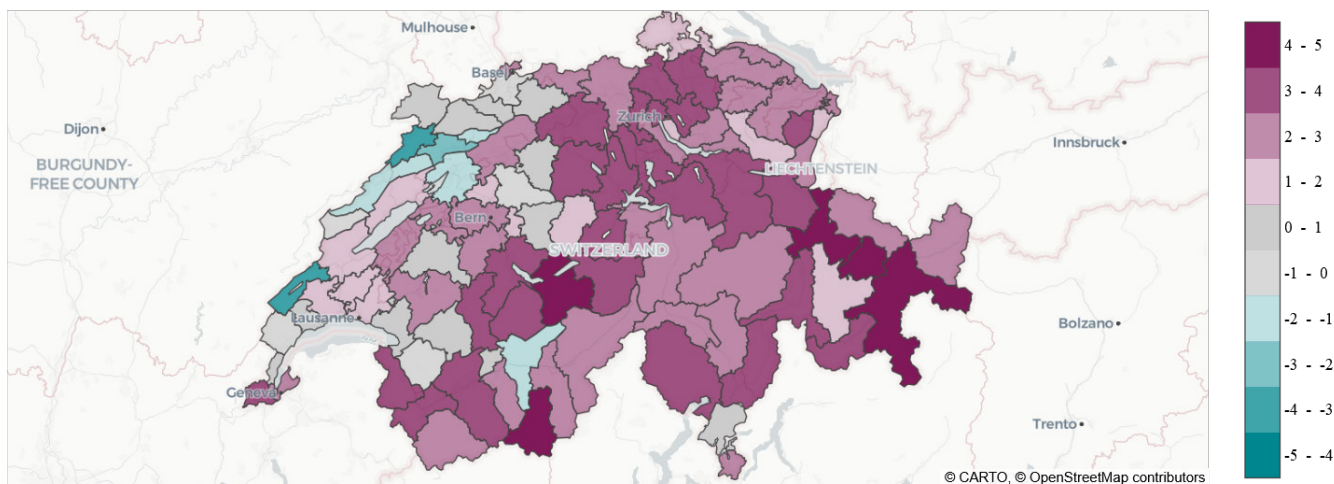
Wie im Gesamtmarkt sind es Gebiete bei Zürich, in der Ostschweiz, der Aargau, die Zentralschweiz und die Berggebiete, die einen Nachfrageüberhang aufweisen. Selbst im Tessin ist der Mietwohnungsmarkt mittlerweile eher knapp.

Prekär ist die Situation für Wohnungssuchende der unteren Kaufkraftklassen in den Städten Genf und Zürich, wo die Anspannung maximal ist. Weitere Regionen des Raums Zürich, Zug und Luzern sind von ausgeprägter Knappheit für diese Nachfrager betroffen. Dies

gilt ebenso für viele Wohnungssuchende in den Berggebieten.



Knappheit im Mietwohnungsmarkt



Q3 25 - Q2 26

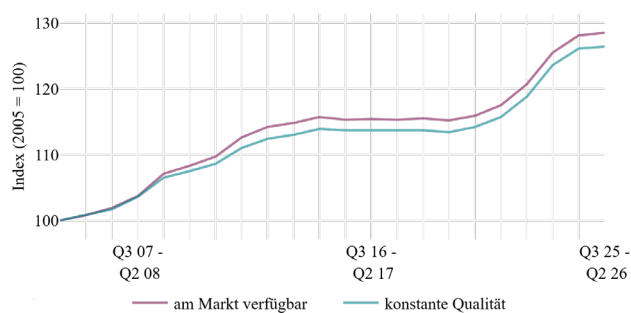
Verteilung der Knappheit im Mietwohnungsmarkt

Bruttomieten am Steigen, Leistbarkeit unter Druck

Im Zuge der anhaltenden Knappheit der letzten drei Jahre sind bei den zu vermietenden Wohnungen kräftig steigende Mieten zu beobachten, ohne dass im Angebot deutliche Qualitätssteigerungen erkennbar wären. Die Mietsteigerungen haben sich zwar 2025 leicht verlangsamt, trotzdem tragen sie weiterhin zur Verschlechterung der Leistbarkeit von Wohnen bei.

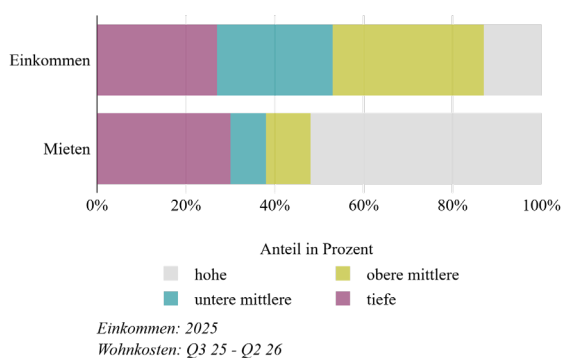
Vergleicht man die Einkommensverteilung aller Mieterhaushalte mit den am Markt verfügbaren, für diese Einkommensklassen jeweils erschwinglichen Mietpreisen, so zeigt sich, dass für die Schweiz als Ganzes die Versorgung im tiefen Preisbereich knapp gegeben ist. Die folgenden Grafiken stellen diesen Zusammenhang dar. Bei der Miete machen die Haushalte mit tiefen Einkommen 27% aller mietenden Haushalte aus (Zeile Einkommen). Die für diese Haushalte leistbaren Objekte (unter Berücksichtigung der Wohnungsgrösse) entsprechen 30% der angebotenen Mietwohnungen (Zeile Mieten). Summiert man aber tiefe Einkommen und den Mittelstand auf, so besteht eine deutliche Mangelsituation. Die Situation hat sich in den letzten 5 Jahren ausserdem deutlich verschlechtert.

Dramatisch präsentiert sich diesbezüglich die Situation beim Wohneigentum. Berücksichtigt man die Opportunitätskosten der

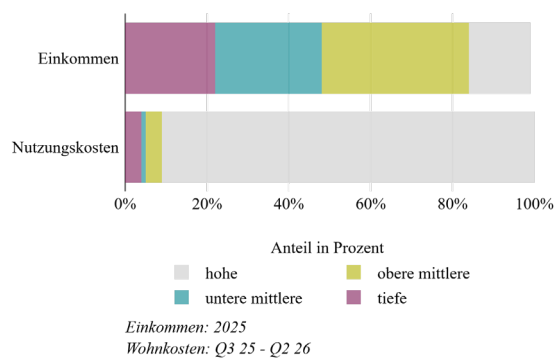


Entwicklung der Markt-Bruttomieten

gebundenen Eigenmittel und geht von stagnierenden Preisen aus, so zeigt sich, dass das angebotene Wohneigentum für weite Teile der Haushalte nicht leistbar ist. Dazu kommen zusätzlich die Eigenmittelanforderungen für den Erwerb, die die Wahlfreiheit der Haushalte weiter reduzieren.



Haushalte nach Einkommensklasse und Mietobjekte nach Mietpreisklasse



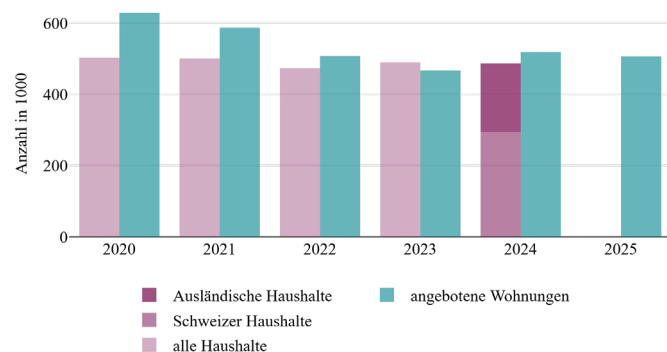
Haushalte nach Einkommensklasse und Eigentumsobjekte nach Nutzungskostenklasse

Unbefriedigende Situation beim Umzug

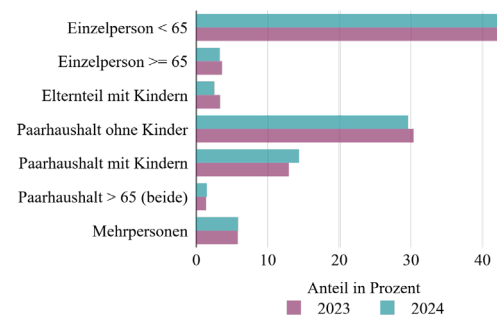
Die nun länger andauernde, eher knappe Situation am Wohnungsmarkt hat seine Ursache in einem schon seit längerem ungenügenden Wohnungswachstum, das mit dem Haushaltswachstum nicht Schritt halten kann, eine Tendenz, die sich 2024 sowie 2025 bestätigt.

Zwar gibt es mit den Zweitwohnungsbeständen einen "Pufferbestand", doch erschwert die Knappheit die Suche und somit auch die Freigabe von Wohnungen. Dies reduziert die auf dem Markt sichtbaren Angebote. Letztere setzen sich aus Leerstand, Neubau und den von umziehenden Haushalten freigegebenen Wohnungen zusammen. Vergleicht man diese Angebote mit der Zahl der umziehenden Haushalte, entspricht die Situation 2025 wohl weitgehend derjenigen von 2024. Sie ist entsprechend weniger gravierend als 2023, die guten Versorgungsniveaus von 2020 und 2021 werden aber nicht erreicht.

Davon betroffen sind primär Einzelpersonen- und Paarhaushalte. Rund 20% sind aber Paarhaushalte mit Kindern oder

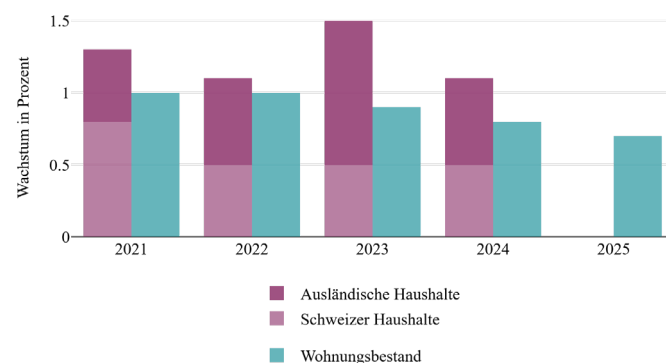


Zuziehende Haushalte im Vergleich zum Angebot



Struktur zu- und umziehender Haushalte

Mehrpersonenhaushalte, die weniger Alternativen haben als kleinere Haushalte.



Haushalts- im Vergleich zum Wohnungswachstum

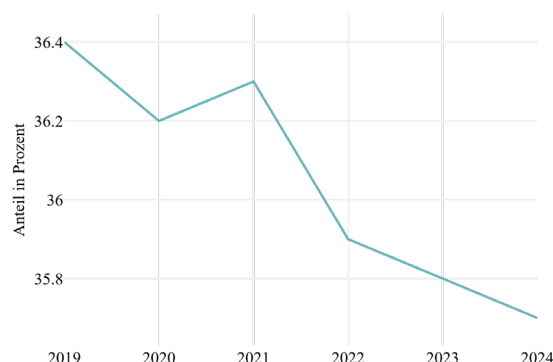
Die Wohnkostenbelastungen steigen und verursachen etwas mehr Zahlungsprobleme

Die Indikatoren zur Versorgung aller Haushalte weisen auf eine ausreichende aber keineswegs üppige Versorgung hin. Die Wohnkostenbelastung hat sich erhöht und die Wahlfreiheit bezüglich Besitz reduziert. Die Wohneigentumsquote ist nun seit mehreren Jahren rückläufig.

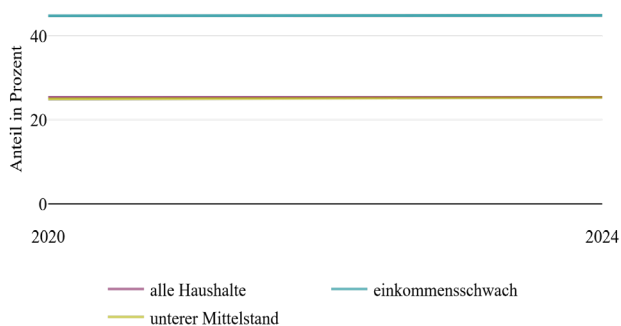
Das Mittel der Wohnkostenbelastungen der mietenden Haushalte blieb zwischen 2019 und 2024 stabil bei 25.4%. Auch für die einkommensschwachen mietenden Haushalten blieb die Belastung zwischen 2019 und 2024 konstant, allerdings auf dem hohen Niveau von 44.8% (wobei nur Haushalte mit mehr als 20'000 CHF Äquivalenzeinkommen / Person berücksichtigt sind). Beim Wohneigentum ist die Last durch die Betriebs- und Zinskosten deutlich tiefer (13.7%) während sie sich unter Berücksichtigung der Opportunitätskosten im Bestand aufgrund des weiter deutlich erhöhten Preisniveaus deutlich erhöht hat (32.1% (2025) im Vergleich zu 24.5% (2020)).

Eine andere Sicht auf die Wohnversorgung bietet der Blick auf Haushalte mit Zahlungsverzug, also Haushalte, bei denen die

Wohnkosten akute Finanzprobleme verursachen. Dabei ergibt sich, dass nur etwa 2.6% der Haushalte einen Zahlungsverzug aufweisen und keinerlei Handlungsmöglichkeit zur Verbesserung ihrer finanziellen Situation haben (Mieterhaushalte 3.2%). Dieser Wert ist seit 2019 gesunken, beim Wohneigentum etwas deutlicher als bei den mietenden Haushalten.



Anteil Haushalte mit Wohneigentum



Mietkostenanteil am Bruttohaushaltseinkommen

	Miete	Eigentum	alle
2019			
kein Verzug	76.4	89.6	81.3
Verzug mit Handlungsspielraum	13.8	5.2	10.6
kein Verzug, Wohnung mangelhaft	6.5	3.2	5.3
Verzug ohne Handlungsspielraum	3.3	2	2.8
2024			
kein Verzug	75.8	89.7	81
Verzug mit Handlungsspielraum	13.9	5.2	10.7
kein Verzug, Wohnung mangelhaft	7.1	3.3	5.7
Verzug ohne Handlungsspielraum	3.2	1.8	2.6

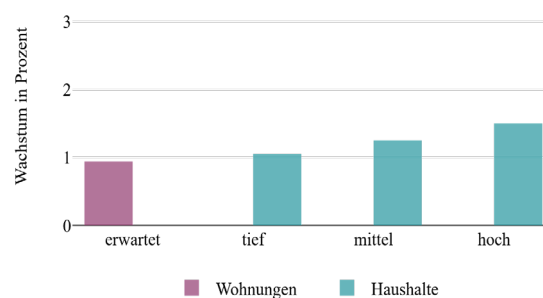
Haushalte mit Zahlungsverzug oder mangelhafter Wohnsituation

Kräftiger Mietanstieg 2025 im Bestand sollte sich 2026 nicht wiederholen, die Bautätigkeit bleibt aber ungenügend

Die Phase der Zinsanstiege von 2023 ist wieder einem Trend zu rückläufigen Zinsen gewichen.

Der Referenzzinssatz, der die Fremdfinanzierungskosten der Eigentümer widerspiegelt, ist 2025 auf das Niveau von 1.25% gesunken. Für 2026 sind zwar tendenziell sinkende Finanzierungskosten zu erwarten, doch dürfte es nicht reichen, um den Referenzzinssatz auf 1% zu drücken. Da die Inflationserwartung mit 0.35% ebenfalls sehr tief liegt, ist im Bestand für 2026 von einem Seitwärtstrend der Mieten auszugehen. Da die Mieten bei Neuvermietungen von Objekten aufgrund des Gaps zwischen Markt- und Bestandesmieten aber weiter steigen dürften, ergibt sich trotzdem ein moderates Mietwachstum über den ganzen Bestand. Anders sieht es beim Wohneigentum aus. Dort sinken im Zuge der sinkenden Zinsen auch die Nutzungskosten.

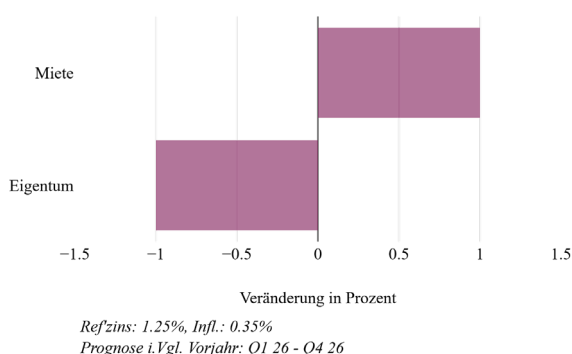
Der zu erwartende Mietauftrieb am Markt resultiert auch aus einem für 2026 zu erwartenden sehr tiefen Wachstum des Wohnungsbestandes. Ein Silberstreifen am Horizont zeigt sich in den seit 2024 wieder gestiegenen Baubewilligungen sowie noch deutlicher gestiegenen -gesuchen, was ab 2027 wieder steigende



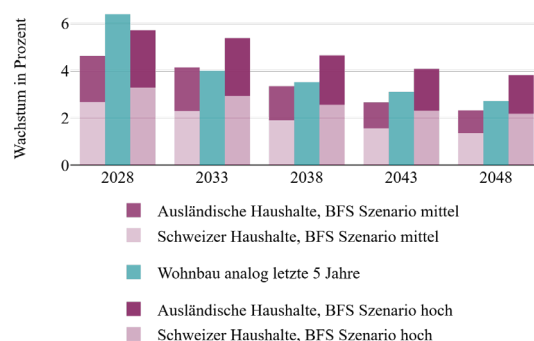
Wohnungswachstum: 2026
Haushaltswachstum: 2015 - 2024

erwartetes Wachstum Wohnungsbestand im Vergleich zur tiefsten, mittleren und höchsten Haushaltswachstumsrate

Zuwachsraten erwarten lässt. Für 2026 lässt sich aber keine Entwarnung für den Wohnungsmarkt geben. Auch langfristig dürfte der Zuwachs an Wohnraum mit einem kräftigen Haushaltswachstum nicht Schritt halten, wenn man vom aktuellen Verdichtungsverhalten bei der Bautätigkeit ausgeht.



Mögliche Wohnkostenveränderung mit aktuellem Zins- und Inflationsszenario über 1 Jahr



Wachstumsszenarien Haushalte und Wohnungsvolumen über Fünfjahresperioden

Zusammenfassung

Die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt gibt weiterhin zu Besorgnis Anlass. Die vorübergehende Entspannung 2024 war ein Strohfeuer, denn der Preis dafür waren deutliche Mietpreissteigerungen, sowie auch ein Anstieg der Nutzungskosten beim Wohneigentum. Diese Reduktion der Nachfrage durch höhere Preise geht primär zu Lasten der Personen und Haushalte, die ihre Wohnsituation verändern möchten. Die Versorgung aller Haushalte insgesamt ist zwar weiterhin intakt, die Wohnkostenbelastungen blieben für die Miete zwischen 2019 und 2024 konstant, beim Kauf sind sie allerdings deutlich angestiegen und für tiefere Einkommen ist die Situation durchaus anspruchsvoll. Zumindest ist aufgrund der erneut rückläufigen Zinsen im Bestand für 2026 nur mit einem geringen Anstieg der Wohnkosten zu rechnen.

Die Situation wird sich nicht schnell ändern. 2026 ist ein sehr tiefes Bestandeswachstum zu erwarten, das auch dadurch beeinträchtigt wird, dass im urbanen Raum der Neubau häufig ein Ersatzneubau ohne grosse Mengenwirkung ist. Die ansteigenden Baubewilligungen und -gesuche lassen aber zumindest ab 2027 wieder stärkere Zuwachsraten erwarten. Dies soll nicht darüber hinwegtäuschen, dass mittelfristig bei anhaltendem Haushaltswachstum grosser Handlungsbedarf besteht, da die Mengenausdehnung der Wohnungszahl zunehmend im überbauten Raum stattfinden muss.

Damit ist auch nicht davon auszugehen, dass die Knappheit wie diejenige von 2014 - 2016 rasch überwunden wird, es sei denn das Bevölkerungswachstum sei in den kommenden Jahren deutlich rückläufig. Wenn die Wohnversorgung insgesamt noch befriedigend ist, so ist das der vergangenen Entwicklung der Wohnungspreise und der damit einhergehenden Senkung der Nutzungskosten von Wohneigentum sowie dem durch die Zinsentwicklung bedingten, gebremsten Mietpreiswachstum im Bestand zu verdanken. Die Wohnversorgung der Schweizer Haushalte zehrt im Moment von der ausserordentlichen Entwicklung der 2010er Jahre.

Methodischer Anhang

Knappheitsindikator

Der Knappheitsindikator basiert auf der Messung der Abweichung der Insertionsdauern von online Inseraten von der Insertionsdauer im Marktgleichgewicht. Als Gleichgewicht gilt dabei eine Situation stabiler Mieten und Preise. Die Objekte und Marktsituationen werden kategorisiert nach

- Eigentum oder Miete
- Preissegment (tief, unteres mittleres, oberes mittleres, hohes)
- Arbeitsmarkregion
- Periode

Für jede dieser Kombinationen werden die mittleren positiven Abweichungen in fünf Gruppen von “-5” (starkes Überangebot) bis “0” (Gleichgewicht) eingeteilt. Ebenso werden die mittleren negativen Abweichungen in “5” (starker Nachfrageüberhang) bis “0” (Gleichgewicht) eingeteilt.

Die Indikatorwerte der einzelnen Kategorien (bspw. Mietwohnungen, tiefes Preissegment, Region Bulle, 2022) werden mit der Zahl der Wohnungsangebote des entsprechenden Segments gewichtet und hochgerechnet. Diese Gewichtung wurde gewählt, da die Situation für die umziehenden Haushalte dargestellt werden soll, nicht für den Gesamtbestand.

Für die Ermittlung der Preissegmente werden zuerst die Haushalte in vier Einkommensklassen gruppiert (tiefe Einkommen, unterer Mittelstand, oberer Mittelstand, hohe Einkommen). Danach wird die höchste Miete ermittelt, welche von 90% der Haushalte in einer Einkommensklasse bezahlt wird (Datenbasis sind die “Statistics on Income and Living Conditions” (SILC)). Beispielsweise lag diese Miete 2021 für tiefe Einkommen bei 1126 CHF für eine 1-Zimmer-Wohnung. Die Wohnungen oder Häuser werden dann gemäss ihren Mieten oder Nutzungskosten diesen “Höchstmieten” pro Einkommensklasse zugeordnet. Haushalts- und Wohnungsgrössen werden dabei berücksichtigt. Als geeignete Wohnung wird dabei eine Zimmerzahl angenommen, die der Anzahl Personen im Haushalt +1 entspricht. Die Klassierung der Einkommensklassen ist wie folgt:

- einkommensschwach (unter 70% des äquivalenten Medianeinkommens)
- unterer Mittelstand (70% - 100% des äquivalenten Medianeinkommens)
- oberer Mittelstand (100% - 150% des äquivalenten Medianeinkommens)
- einkommensstark (über 150% des äquivalenten Medianeinkommens)

Äquivalent bedeutet, dass die Einkommen nach Haushaltsgrösse normiert werden. Die erste Person erhält das Gewicht 1, jede weitere Person über 14 Jahre 0.5, jedes weitere Kind 0.3. Das Haushaltseinkommen wird dann durch die Summe der Gewichte geteilt.

Datenquellen:

Meta-Sys AG, AdScan; Bundesamt für Statistik: Statistics on Income and Living Conditions (SILC)

Mieten und Preise

Die Mieten und Preise am Markt werden anhand von Angebotsdaten ermittelt. Für die Abschätzung der Mieten im Bestand werden zusätzlich Daten des Landesindex der Konsumentenpreise verwendet. Die Entwicklung der Preise wird mit dem Immobilienpreisindex des Bundesamtes für Statistik angepasst. Der Fokus liegt auf der Entwicklung der Mieten und Preise dessen, was auf dem Markt verfügbar ist, deshalb wird nur für die Zimmerzahl eine Qualitätsbereinigung vorgenommen. Zum Vergleich wird ein qualitätsbereinigter hedonischer Index beigefügt.

Datenquellen:

Meta-Sys AG, AdScan; Bundesamt für Statistik: Landesindex der Konsumentenpreise (Mietkomponente Einzeldaten); Bundesamt für Statistik: Immobilienpreisindex (IMPI)

Einkommensmodellierung der Haushalte und Wohnkostenbelastungen

Für die Schätzung der regionalen Einkommen werden die Arbeitseinkommen, die Renteneinkommen und die Vermögenseinkommen je nach Haushaltstyp und Region (Urbanisierungsgrad und Grossregion) nach Haushaltstypen (Einpersonenhaushalt, Familienhaushalt usw.) geschätzt. Über die Wohnungsgrösse der Haushalte können diesen Einkommen auch Wohnkosten (Mieten, Nutzungskosten) zugeordnet werden, wodurch dann die Mietkostenbelastung und die Nutzungskostenbelastung ermittelt werden können. Nutzungskosten setzen sich aus Betriebs- und Unterhaltskosten, Zinszahlungen und Opportunitätskosten für das investierte Kapital zusammen.

Datenquellen:

Bundesamt für Statistik: Gebäude- und Wohnungsstatistik; Bundesamt für Statistik: Schweizerische Arbeitskräfteerhebung (SAKE); Bundesamt für Statistik: Statistics on Income and Living Conditions (SILC)

Zuzug

Die Struktur der zugezogenen Haushalte muss geschätzt werden. Dies geschieht mittels der Schweizerischen Arbeitskräfteerhebung. Der Zuzug an Personen (nicht Haushalten) hingegen ist bekannt, ebenso wie ihre Herkunft (Gemeinde in der Schweiz oder Ausland).

Datenquellen:

Bundesamt für Statistik: Gebäude- und Wohnungsstatistik; Bundesamt für Statistik: Schweizerische Arbeitskräfteerhebung (SAKE)

Wachstum der Haushalte und des Wohnungsbestandes

Informationen zum Haushaltswachstum liegen mit einem Jahr Verzögerung vor. Das Wachstum des Wohnungsbestandes entstammt direkt dem Gebäude- und Wohnungsregister (GWR).

Datenquellen:

Bundesamt für Statistik: Statpop, Bundesamt für Statistik: Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)

Günstiger Wohnraum

SKOS Limiten

Zur Ermittlung des Anteils an Objekten innerhalb der SKOS Limiten werden die Limiten der Städte Genf, Lausanne, Bern, Basel, Luzern, Lugano, Zürich und St. Gallen als Referenz für die jeweiligen (Gross) regionen erhoben. Für die restlichen Gemeinden werden die Limiten anhand des Niveaus der "Haupt"stadt und der unterschiedlichen Mietniveaus in den Gemeinden imputiert.

Datenquellen:

Mietlimiten der öffentlichen Sozialhilfe der Städte Zürich, Genf, Bern, Basel, Luzern, Lausanne, St. Gallen und Lugano

BWO Limiten

Auf die Preisgrenzen des BWO wird ein Kostenmietmodell gemeinnütziger Wohnbauträger angewendet, um daraus Mietgrenzen abzuleiten.

Datenquellen:

BWO: Anlagekostenlimiten

Gemeinnütziger Wohnraum

Die Anzahl gemeinnütziger Wohnungen wird jährlich vom Bundesamt für Wohnungswesen erhoben oder fortgeschrieben.

Datenquellen:

BWO: Wohnungen gemeinnütziger Wohnbauträger

Zahlen zu Wohneigentum, Wohnflächen und Haushaltsstrukturen

Diese Angaben entstammen der Strukturerhebung oder der Gebäude- und Wohnungsstatistik des Bundesamtes für Statistik. Die Wohneigentumsquote wird am aktuellen Rand für das Vorjahr mit der Schweizerischen Arbeitskräfteerhebung geschätzt.

Datenquellen:

Bundesamt für Statistik: Strukturerhebung; Bundesamt für Statistik: Gebäude- und Wohnungsstatistik; Bundesamt für Statistik: Schweizerische Arbeitskräfteerhebung (SAKE)

Segregation in Bezug auf Nationalität

Die Entropie misst den Grad der Diversität in einem Gebiet. Bei einem Wert von 0 gibt es gar keine Diversität (nur 1 Nationalität). Bei 10 Nationalitätengruppen à je 10% Anteil liegt der Wert bei 1.

Je dominierender eine Nationalitätengruppe, desto kleiner wird der Wert. Gezeigt wird die relative Entropie der betrachteten Region im Verhältnis zum gesamtschweizerischen Mittel. Über 1 ist diverser als das Mittel, unter 1 weniger divers.

Datenquelle:

Bundesamt für Statistik: Statpop

Haushalte mit Zahlungsverzug oder mangelhafter Wohnsituation

Es werden Wohnsituationen betrachtet, bei denen der Haushalt bei seinen finanziellen Verpflichtungen einen Zahlungsverzug aufweist oder seine Wohnung mangelhaft ist. Dabei wird auch betrachtet, ob Handlungsoptionen bestehen (kleinere Wohnung, höheres Arbeitspensum). Betrachtet wird, welche sozioökonomischen Merkmale eine höhere oder tiefere Wahrscheinlichkeit haben, in einer solchen Situation zu leben.

Datenquelle:

Bundesamt für Statistik: Statistics on Income and Living Conditions (SILC)

Kurzfristige Entwicklung der Bautätigkeit und der Haushalte

Die Einschätzung der kurzfristigen Entwicklung basiert auf der antizipierten Bautätigkeit anhand von Baugesuchen und -bewilligungen (bezüglich der effektiv realisierten Wohnungszahl kalibriert mit dem GWR) sowie der Bandbreite des Haushaltswachstums der letzten Jahre.

Datenquellen:

DocuMedia Schweiz; Bundesamt für Statistik: Gebäude- und Wohnungsregister (GWR); Bundesamt für Statistik: Statpop

Wohnkostenentwicklung

Der "Consensus Forecast" der Konjunkturforschungsstelle der ETH zu Inflation und Zinsen wird auf die aktuellen Verzinsungen bei den Nutzungskosten oder den Referenzzinssatz und damit auf die Mietzinsbasen angewendet.

Datenquellen:

Konjunkturforschungsstelle der ETH Zürich (KOF): Consensus Forecast

Langfristige Perspektiven

Für die langfristigen Perspektiven wird das potenzielle Wachstum des Wohnungsbestandes anhand der verfügbaren Bauzonen, aktueller Verdichtungsraten sowie dem Alter des Gebäudebestandes ermittelt und mit der Bandbreite der Bevölkerungsszenarien des Bundesamtes für Statistik verglichen.

Datenquellen:

Bundesamt für Statistik: Bevölkerungsszenarien; Bundesamt für Raumentwicklung: Bauzonenstatistik

Unterscheidung in schweizerische und ausländische Haushalte

Nachfragedaten werden wenn immer möglich nach schweizerischen und ausländischen Haushalten unterschieden. Als schweizerische Haushalte gelten dabei alle Haushalte, bei denen mindestens eine Person schweizerische Nationalität aufweist.