



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):

Exkurs: Zuwanderung und Wohnungsmarkt

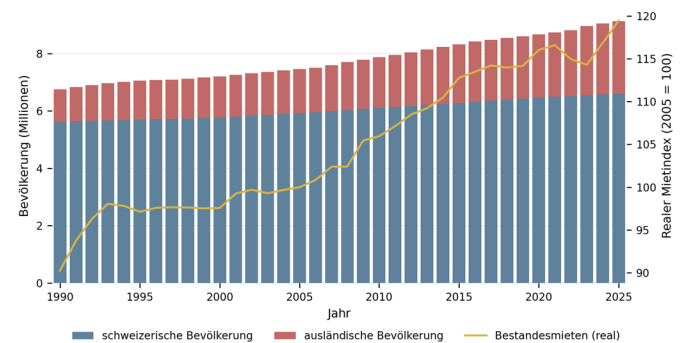
Wohnungsmarktlischer Zyklus und Trend

Ein sich manchmal schnell änderndes konjunkturelles Umfeld, zusammen mit einer regulatorisch und technisch bedingten langsameren Reaktion der Bauwirtschaft bewirkt Zyklen am Wohnungsmarkt. Sinnbildlich für den Schweizer Markt seien hier nur drei Schlagzeilen der jüngeren Vergangenheit angeführt: Im Jahr 2014 fragte die Neue Zürcher Zeitung: «Steckt die Schweiz in einer Wohnungsnot?» (Neue Zürcher Zeitung, 2014). Nur drei Jahre später titelte dann der Tages-Anzeiger: «Die Mieten sinken – und ein Ende des Trends ist nicht in Sicht» (Tages-Anzeiger, 2017). Seither hat sich das Blatt wieder gewendet, sodass 2026 der Blick schreibt: «Wohnungsnot und soziale Spannungen: Das kommt 2026 auf Mieter zu» (Blick, 2026).

Ungeachtet der Zyklen gibt es in der Schweiz auch einen realen Auftrieb der Wohnungsmieten und dieser steht optisch in einem Zusammenhang mit der Bevölkerungsentwicklung, wobei das Bevölkerungswachstum ab 2007 etwas grösser war als in den Jahren zuvor.

Zwischen Anfang 1990 und Ende 2025 wuchs die ständige Wohnbevölkerung der Schweiz von rund 6.7 auf über 9.1 Millionen Personen, also um 36.9%. Der Wachstumsbeitrag der schweizerischen Bevölkerung betrug dabei 15.0 Prozentpunkte, derjenige der ausländischen 21.9. Über die gleiche Zeit stiegen die Wohnungsmieten real um 32.3%.

Es ist also ein Leichtes, der Zuwanderung das Wachstum der Wohnkosten zuzuordnen. Allerdings ist dies nur eine Seite des wohnungsmarktlischen Zusammenhangs. In dieser Analyse wird erst ein Blick auf die ausländischen Haushalte in der Schweiz und ihre Rolle im Wohnungsmarkt geworfen, dann - zur besseren Einordnung der Rolle der Zuwanderung in Bezug auf den Miet- und Preisauftrieb - einen auf das gesamte wohnungsmarktlische System. An dieser Stelle muss darauf hingewiesen werden, dass im Kontext dieser Analyse mit "Zuwanderung" der Wanderungssaldo (oder die Netto-Zuwanderung) gemeint ist.

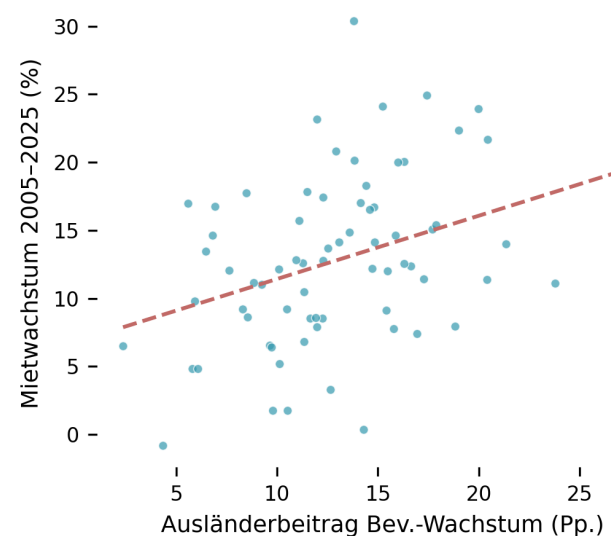


Entwicklung der Bevölkerung und der realen Mieten
BFS, Statpop, LIK

Regionaler ausländischer Beitrag zum Bevölkerungswachstum und Mietentwicklung

Der national sichtbare Zusammenhang zwischen Bevölkerungswachstum und Mietwachstum bestätigt sich auch auf regionaler Ebene. Aufgrund des Fokus dieser Analyse auf die Wirkung des Wanderungssaldos beschränkt sich die Grafik auf die Darstellung des Zusammenhangs zwischen dem Wachstumsbeitrag der ausländischen Bevölkerung zum Bevölkerungswachstum (also nur eines Teils des Wachstums) und der Mietentwicklung über die Periode 2005–2025, wohl wissend, dass die schweizerische Bevölkerung über diesen Zeitraum ebenfalls deutlich zum Wachstum beitrug (siehe oben).

Die Abbildung zeigt einerseits eine statistisch signifikante positive Korrelation zwischen Wachstumsbeitrag und Mietwachstum. Andererseits zeigt sich aber, dass auch andere Faktoren einen grossen Einfluss haben müssen, denn der Wachstumsbeitrag erklärt bei weitem nicht die ganze Schwankung. Wie im Folgenden dargestellt wird, dominieren diese anderen Faktoren faktisch den isolierten Effekt der Zuwanderung.



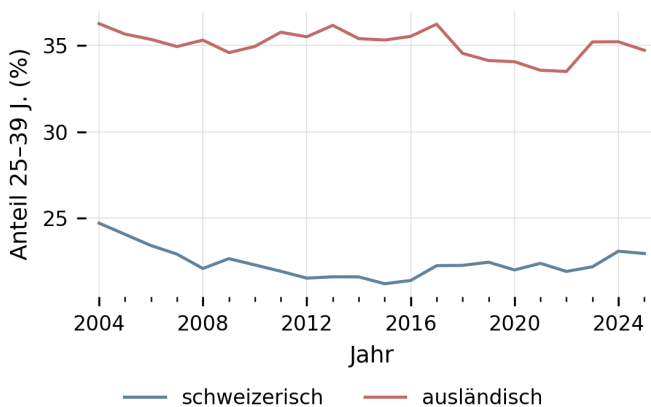
Wachstumsbeitrag der ausländischen Bevölkerung und reales Wachstum der Angebotsmieten in den schweizerischen Arbeitsmarktreionen

BFS, LIK, BWO

Profil ausländischer Haushalte

Im Mittel unterscheiden sich ausländische Haushalte in mehrfacher Hinsicht von schweizerischen Haushalten. Diese Unterschiede sind für das Verständnis ihrer Wirkung auf den Wohnungsmarkt wesentlich. Diese werden hier primär mit Hilfe der Schweizerischen Arbeitskräfteerhebung (SAKE) dargestellt, die seit 1991 eine konsistente Grundlage für sozioökonomische Daten der inländischen Bevölkerung liefert (seit 2002 mit einer vergrösserten Stichprobe für Ausländer/innen). Diese umfragebasierten Daten weisen zwar einen Stichprobenfehler auf, für die übergeordneten Zusammenhänge dieser Analyse können sie aber gut verwendet werden.

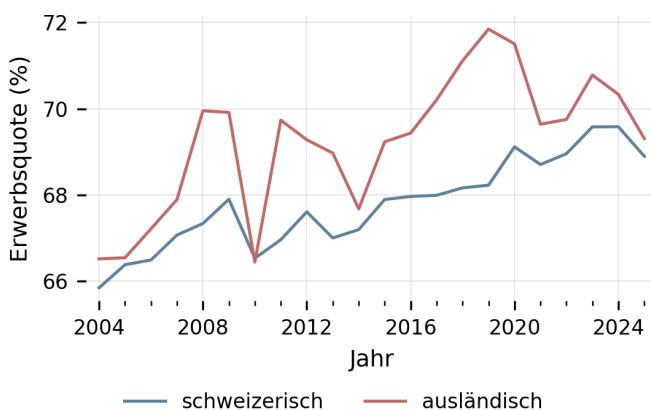
Altersstruktur: Ausländische Haushalte sind deutlich jünger: Der Anteil der 25- bis 39-Jährigen an der Bevölkerung über 15 Jahren — eine Altersgruppe mit einer hohen Mobilität auf dem Wohnungsmarkt — ist unter Ausländern deutlich höher als unter Schweizern. Diese Relation blieb über die letzten 20 Jahre ziemlich stabil.



Anteil 25- bis 39-Jährige an der Bevölkerung über 15 Jahren nach Nationalität
BFS, SAKE

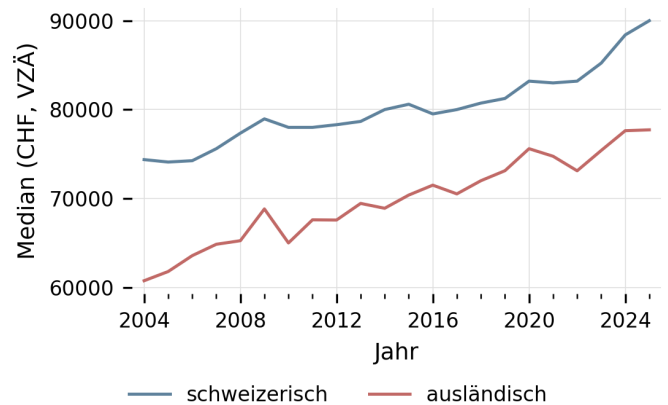
Aus diesem Umstand leiten sich weitere Aspekte ab.

Erwerbsbeteiligung: Ausländische Personen im erwerbsfähigen Alter weisen eine höhere mittlere Erwerbsquote auf als Schweizerinnen und Schweizer. Das Verhältnis hat sich allerdings in den letzten Jahren angenähert.



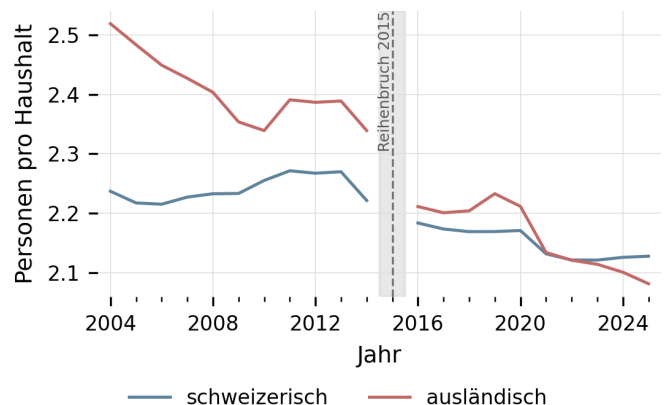
Erwerbsquote aller Personen im Alter von 25-64 nach Nationalität
BFS, SAKE

Einkommen: Trotz etwas höherer Erwerbsbeteiligung liegt das (auf Vollzeitäquivalente normierte) Medianeinkommen der ausländischen Bevölkerung unter demjenigen der Schweizer Bevölkerung. Die Differenz hat sich über die Zeit tendenziell verringert, bleibt aber bestehen.



Medianeinkommen nach Nationalität
BFS, SAKE

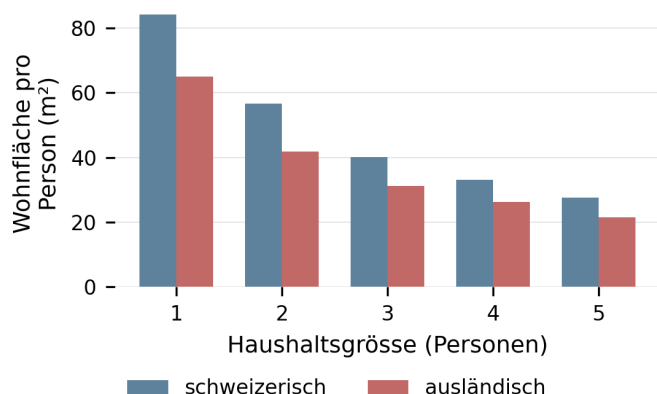
Haushaltsgrösse: Nebst dem Bevölkerungswachstum ist die Haushaltsgrösse ein wesentlicher Treiber der Wohnungsnachfrage. Ausländische Haushalte waren lange grösser als schweizerische, weil sie mehr Kinder umfassen (2016: 2.21 gegenüber 2.18 Personen). Der Abstand hat sich jedoch laufend verringert — von +0.28 Personen 2004 über +0.12 (2014) auf +0.03 (2016) — und kehrt sich 2023 erstmals um; 2025 liegt die ausländische Haushaltsgrösse mit 2.08 unter der schweizerischen von 2.13. Die ausländischen Haushalte werden also relativ zu den schweizerischen laufend kleiner.



Durchschnittliche Haushaltsgrösse nach Nationalität
BFS, SAKE

Zu beachten ist ein Reihenbruch: Die BFS-Gewichtungsrevision ab dem 3. Quartal 2015 korrigiert eine frühere Untererfassung kleiner ausländischer Haushalte, korrekt sind die Niveaus am aktuellen Rand.

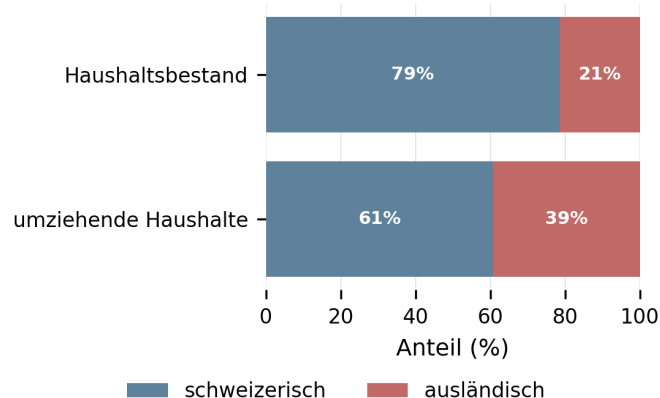
Wohnfläche pro Kopf. Ausländische Haushalte beanspruchen bei gleicher Haushaltsgrösse systematisch weniger Wohnfläche pro Person als schweizerische Haushalte – ein Unterschied von rund 25%, der über alle Haushaltsgrössen hinweg stabil ist.



Wohnfläche pro Person nach Haushaltsgrösse und Nationalität 2024
BWO

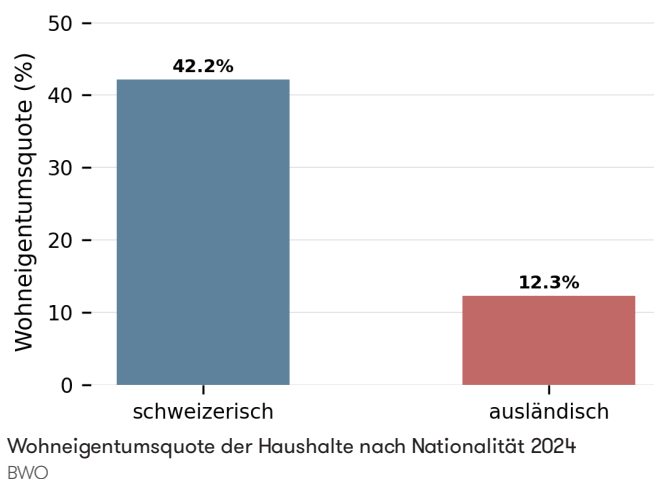
Marktaktivität und Wohnform

Diese sozioökonomischen Merkmale sowie der Umstand, dass der Zuwanderung auch immer eine Auswanderung gegenüber steht, machen ausländische Haushalte zu besonders aktiven Akteuren auf dem Wohnungsmarkt. Obwohl sie nur rund 21% des Haushaltsbestandes ausmachen, stellen sie 39% der umziehenden Haushalte – eine direkte Konsequenz der höheren Mobilität (Ein- und Auswanderung, berufliche Veränderungen, allenfalls Familiengründung) und der kürzeren Aufenthaltsdauer.



Umziehende Haushalte vs. Haushaltsbestand nach Nationalität 2024
BFS

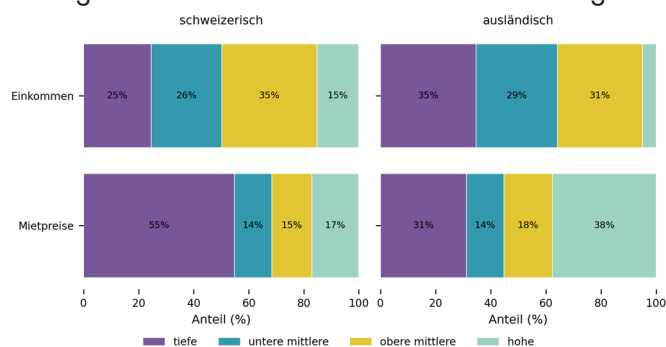
Ausländische Haushalte sind dabei fast ausschliesslich Mieter: Ihre Wohneigentumsquote liegt bei lediglich 12%, verglichen mit 42% bei Schweizer Haushalten. Sie sind folglich einerseits überproportional von der Entwicklung auf dem Mietwohnungsmarkt betroffen, beeinflussen diesen aber auch stärker.



Wohneigentumsquote der Haushalte nach Nationalität 2024
BWO

Wohnkostenbelastung und Leistbarkeit

Durch die stetige Ein- und Auswanderung sowie die sozio-ökonomische Struktur weisen ausländische Haushalte tendenziell kürzere Mietvertragsdauern auf. Da in den letzten 20 Jahren primär sinkende Zinsen zu beobachten waren, profitieren sie insgesamt weniger von sich relativ vergünstigenden Bestandesmieten. Dies spiegelt sich im Vergleich der Einkommens- und Mietverteilung der Haushalte in bestehenden Mietverträgen.



Einkommens (2025)- und Mietpreis (2024)-verteilung nach Nationalität
BWO

25% der schweizerischen Haushalte weisen Einkommen unterhalb der Mittelstandsgrenze auf. 55% der bestehenden Mietverträge sind aber für diese Haushalte noch leistbar. Führt man diese Betrachtung bis und mit Mittelstand, so ist das Verhältnis ausgewogen. Dadurch profitieren doch zahlreiche Haushalte von relativ zum Einkommen günstigen Mieten. Bei den ausländischen Haushalten wendet sich dieses Bild. Sie wohnen überproportional in «nicht leistbaren» Wohnungen, resp. in Wohnungen, die relativ zum Einkommen eher teuer sind. Die durchschnittliche Wohnkostenbelastung ist deshalb für ausländische Haushalte im unteren und im unteren mittleren Einkommenssegment etwas höher, im oberen Mittelstand und darüber deutlich höher als für Schweizer Haushalte.

Fazit

Bevölkerungswachstum, massgeblich durch Netto-Zuwanderung getrieben, hat eine preistreibende Wirkung auf den Mietwohnungsmarkt. Die zugewanderten Haushalte tragen dabei einen Teil der Kosten selber: Sie leben in kleineren Wohnungen, zahlen höhere Mieten relativ zum Einkommen und sind weniger häufig Eigentümer. Ausserdem hat sich eingangs gezeigt, dass neben dem Migrationssaldo weitere Einflüsse die Preisentwicklung

stark beeinflussen. Diese zu identifizieren ist der Inhalt des folgenden Abschnitts.

Wirkung des Bevölkerungswachstums im wohnungsmarktlischen System

Der Wohnungsmarkt besteht nicht nur aus der Nachfrageseite und die Nachfrage nicht nur aus der Zahl der Haushalte. Um eine differenzierte Sicht auf die Wirkung der Zuwanderung zu erhalten, muss das gesamte System, inklusive Bauwirtschaft und Kapitalmarkt betrachtet werden. Zu diesem Zweck wurden für die schweizerischen Arbeitsmarktreionen die relevanten Einflussfaktoren zusammengestellt und das daraus resultierende langfristige Marktgleichgewicht im Mietwohnungsmarkt und davon abhängig auch im Wohneigentumsmarkt geschätzt. Dadurch lässt sich der Einfluss der einzelnen Faktoren quantifizieren und einordnen. An dieser Stelle wird auf technische Details verzichtet, es sei auf Sager (2026) verwiesen. Der Fokus liegt auf regional steuerbaren Einflussfaktoren, also auf nachfrage- und angebotswirksamen Variablen. Auf den Kapitalmarkt wirken insbesondere makroökonomische Einflussgrössen (Zinsen), die nur begrenzt beeinflusst werden können.

Wesentliche Einflussfaktoren auf die langfristige Preisentwicklung

Nachfrage: Als wesentliche und signifikante Faktoren erweisen sich auf der Nachfrageseite wie erwartet die Bevölkerungszahl und die Haushaltsgrösse. Erstere hat eine preistreibende Wirkung, letztere eine senkende (bei steigender Haushaltsgrösse werden weniger Wohnungen benötigt). Dazu kommt aber als wesentlicher Einflussfaktor die Einkommensentwicklung, die im selben Ausmass preistreibend wirkt wie das Bevölkerungswachstum. Des Weiteren wirken auf der Nachfrageseite (gleichzeitig aber auch im Kapitalmarkt) die Steuerlast (je tiefer, desto höhere Mieten) sowie auch die Kosten des Wohneigentums, da zwischen Wohneigentum und Mietmarkt eine Abhängigkeit besteht.

Angebot: Auf der Angebotsseite schlägt das insgesamt verfügbare Bauland (die Bauzonengrösse) zu Buche, die preissenkend wirkt. Ebenfalls von signifikanter Bedeutung ist die Überbauungsdichte: Höhere Dichte wirkt im gesamten beobachteten Bereich preissenkend, doch die preissenkende Wirkung nimmt mit steigender Dichte ab – Verdichtung bringt also mit zunehmender Dichte immer weniger Entlastung, weil das Bauen im

dichten Raum aufwändiger wird. Ein preistreibender Effekt der Dichte selbst ergäbe sich rechnerisch erst bei weit höheren, in der Schweiz nicht beobachteten Dichten. Schliesslich ebenfalls von Bedeutung ist die Baulandreserve, die sich – wenn höher – preisstabilisierend auswirkt. Zumindest kurzfristig ebenfalls preistreibend wirken sich die Baukosten aus.

Dazu kommen weitere Einflussfaktoren, die das Gleichgewicht beeinflussen. Längere Baubewilligungsverfahren führen zu höheren Mieten, wie auch ein höherer Zweitwohnungsanteil, der das Angebot verknappet.

Zusammenspiel: Für diese Analyse der Wirkung des Migrationssaldos ist wesentlich, dass das Einkommen ein ebenso wichtiger Preistreiber ist wie die Zuwanderung. Andererseits können beide preistreibenden Effekte angebotsseitig kompensiert werden. Dazu bedarf es Reservekapazitäten, entweder durch wenig dichten (und verdichtbaren) Wohnraum und/oder freies Bauland. Die Beschleunigung von Baubewilligungsverfahren sowie auch Eingriffe in die Zweitwohnungsmärkte können einmalig Linderung verschaffen. In einer Wachstumsoptik mit Netto-Zuwanderung sind dies aber nur temporäre Behelfslösungen.

Bauen ist aufwändiger

Netto-Zuwanderung, so sie frei zugelassen wird, ist schwer vorhersagbar – sie hängt von der konjunkturellen Entwicklung, der internationalen Lage und politischen Entscheidungen ab. Was sich hingegen beeinflussen lässt, ist die Angebotsseite. Wie eingangs erwähnt, wurde die Knappheit von 2014 schnell überwunden, sodass bereits 2017 von Überangebot die Rede war. Bereits jetzt ist absehbar, dass derzeit eine rasche Erholung nicht realistisch ist. Der Grund liegt auch auf der Angebotsseite, wo sich die Ausgangslage verschlechtert hat.

Variable	Jahr	Q1 (25. Perzentil)	Median	Q3 (75. Perzentil)
Überbauungsdichte (Whg./ha)	2012	3.8	4.4	5.2
Baulandreserve (%)	2012	8.3	9.9	13.1
Überbauungsdichte (Whg./ha)	2022	4.2	4.9	5.6
Baulandreserve (%)	2022	5.8	6.9	10.4

Entwicklung der angebotsseitigen Einflussgrössen in den Arbeitsmarktreionen 2012 vs. 2022

Sager, 2026

Zwischen 2012 und 2022 ist die mediane Siedlungsdichte in den 73 im Modell berücksichtigten Arbeitsmarktreionen (in zu kleinen Regionen sind die Daten unzuverlässig) von 4.4 auf 4.9 Wohnungen pro Hektar überbauter Bauzone gestiegen (+10%), während der mediane Anteil unbebauter Bauzonen von 9.9% auf 6.9% gesunken ist (-30%). Bei gleichbleibender Technologie und Regulierung wirkt dies verknappend: Die sinkende Baulandreserve treibt die Preise, und die höhere Dichte dämpft die Mieten zwar weiterhin, aber mit abnehmender Kraft.

Schlussfolgerung

Das Bevölkerungswachstum hat — ceteris paribus — selbstredend eine preistreibende Wirkung. Dies entspricht sowohl der theoretischen Erwartung, als auch der zu beobachtenden Realität in der Schweiz. Da der Wachstumsbeitrag der Netto-Zuwanderung zum Bevölkerungswachstum denjenigen der schweizerischen Haushalte in den letzten 35 Jahren deutlich überstieg, ist es naheliegend, dort eine der Ursachen für mangelnde Leistbarkeit und Wohnungsknappheit zu suchen.

Aufgrund ihrer spezifischen Eigenschaften bekommen die ausländischen Haushalte die Knappheit und die Preisentwicklung auf dem Mietwohnungsmarkt allerdings deutlich stärker zu spüren als die schweizerischen. Sie sind überproportional auf Wohnungssuche und zahlen im Vergleich zum Einkommen überproportional Miete, zumal sie kaum Wohneigentum besitzen.

Der Ersatzneubau ist attraktiv

Erschwerend kommt hinzu, dass im Jahr 2025 rund 18% der neu erstellten Wohnungen lediglich Ersatz für abgebrochene Einheiten waren. Diese Tendenz wird im überbauten Raum — bei stabilen Zinsen und weiterer Verknappung — zunehmen. Für ein gegebenes Investitionsvolumen sinkt dadurch der Nettobeitrag der Bautätigkeit zum Wohnungsbestand.

Betrachtet man das wohnungsmarktlche Gesamtsystem in einer statistischen Analyse, so bestätigt sich dieser Zusammenhang zwischen Bevölkerungs- und Haushaltswachstum und Mieten. Ebenso relevant auf das Wachstum der Mieten und Preise in der Schweiz ist aber auch die Einkommensentwicklung. Ausserdem zeigt sich deutlich, dass die Angebotsseite stabilisierend wirkt, sofern sie relativ zur Bevölkerung nicht verknappt wird. Diese relative Verknappung ist aktuell ursächlich für eine langsamere Rückkehr ins wohnungsmarktlche Gleichgewicht, als sie noch 2014–2017 beobachtet werden konnte. Unmöglich ist sie nicht, insbesondere da regulatorische Verbesserungen (allerdings nur einmalig) positive Sondereffekte bewirken können.

Abkürzungen

Abkürzung	Bedeutung
BFS	Bundesamt für Statistik
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen (wohnmonitor.admin.ch)
LIK	Landesindex der Konsumentenpreise
SAKE	Schweizerische Arbeitskräfteerhebung
Statpop	Statistik der Bevölkerung

Referenzen

- Blick. (2026). Wohnungsnot und soziale Spannungen: Das kommt 2026 auf Mieter zu. Blick.
- Neue Zürcher Zeitung. (2014). Steckt die Schweiz in einer Wohnungsnot? NZZ.
- Sager, D. (2026). The effect of immigration on rents and prices in Switzerland in a long-run equilibrium framework [Working Paper]. Meta-Sys AG.
- Tages-Anzeiger. (2017). Die Mieten sinken – und ein Ende des Trends ist nicht in Sicht. Tages-Anzeiger.