

NZZ

In der Schweiz entstehen so viele Neubauten wie schon lange nicht mehr. Trotzdem wird Wohnen nicht günstiger

Die Schweiz erstellt so viele Neubauten wie seit 2018 nicht mehr. Aber dort, wo die Wohnungsknappheit besonders akut ist, wächst das Angebot kaum. Und auch die Hauspreise steigen weiter.

Jürg Zulliger 30.07.2026, 05.30 Uhr ⌚ 5 Leseminuten

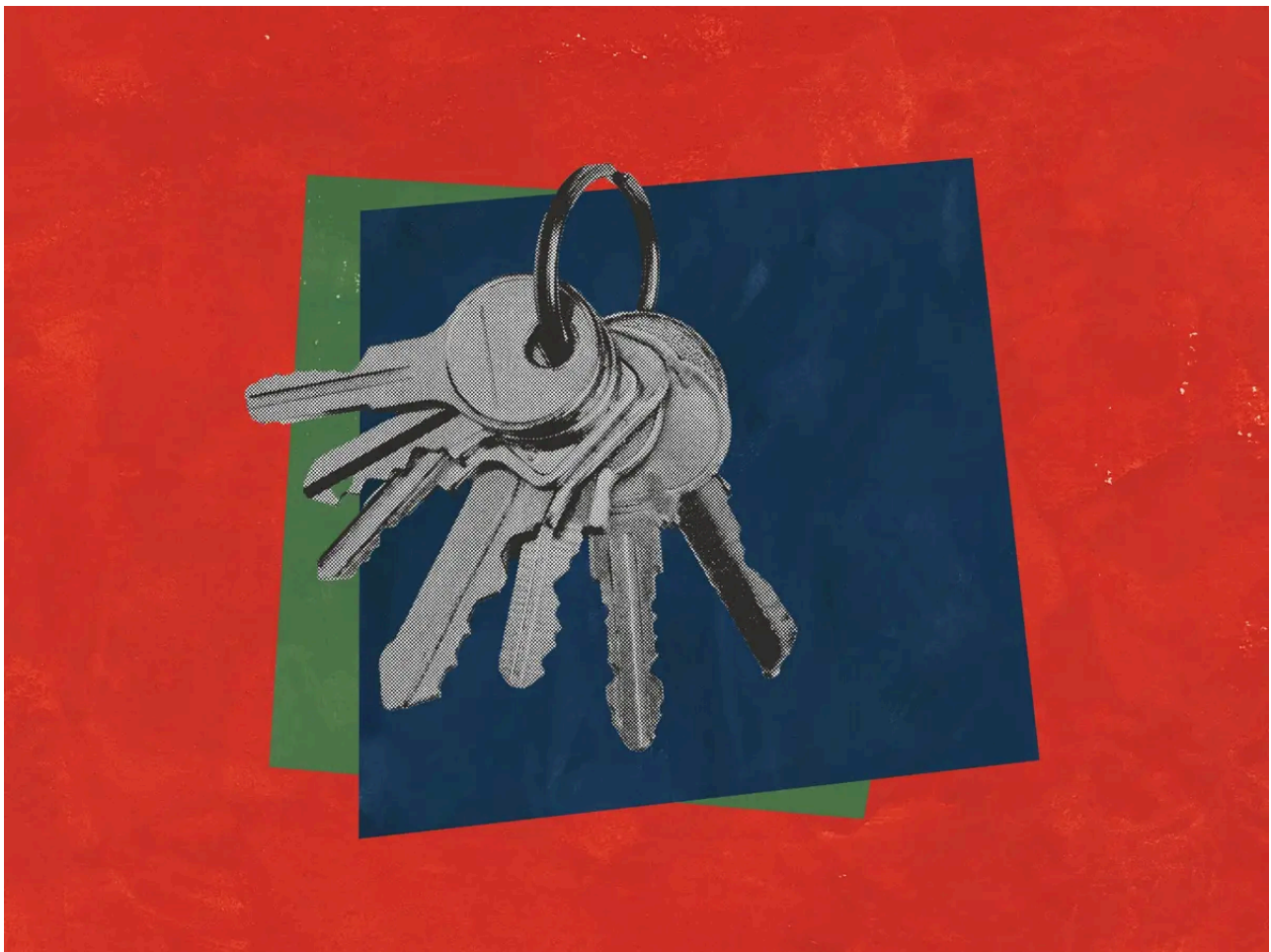


Illustration Pauline Martinet / NZZ

52 000 neue Wohnungen wurden in den vergangenen zwölf Monaten schweizweit bewilligt. Das sind gut 5 Prozent mehr als im Vorjahr, so viele wie seit Ende 2018 nicht mehr. Bedeutet das, dass sich die Lage auf

dem Wohnungsmarkt langsam entspannt? Nein, denn der Neubau reicht nach wie vor nicht aus, um die starke Nachfrage nach Wohnraum zu decken.

Knappheit in den Städten: Wo es eng ist, bleibt es eng

Denn wo die Wohnungsknappheit am grössten ist, wächst das Angebot kaum: In den Städten schlagen sich Investitionen nicht in Form eines besseren Angebots nieder. In bereits bebauten Zonen geht die Entwicklung sehr langsam voran, und wenn überhaupt, dann entstehen Ersatzneubauten. Das heisst: Wer ein neues Angebot schafft, reisst ein altes Gebäude ab. Netto ist der Zuwachs an Wohnfläche und neuen Wohnungen meist gering. Das geht aus dem neusten Immo-Monitoring von Wüest Partner hervor.

Robert Weinert, Ökonom beim Zürcher Beratungsunternehmen, sagt dazu: «Dennoch ist der Anstieg bei den Bewilligungen schweizweit beachtlich und eine Reaktion auf die starke Nachfrage.»

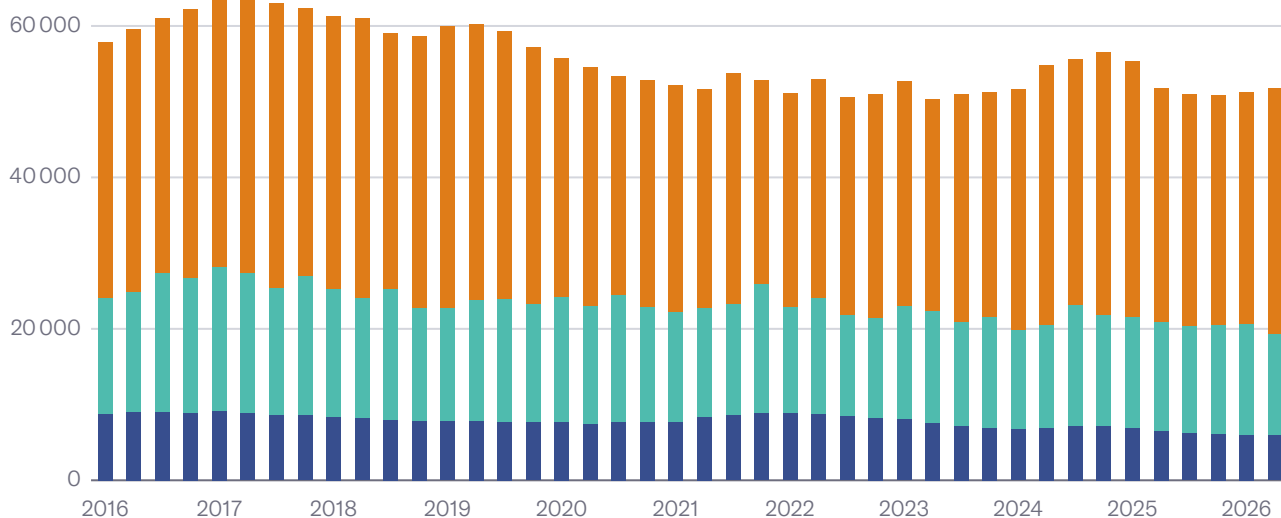
Der Zuwachs geht in erster Linie auf Mietwohnungen zurück, deren Bewilligungen um 11 Prozent zulegten. Bei selbstgenutzten Immobilien läuft es in die andere Richtung: Die Bewilligungen für Einfamilienhäuser sanken um 5 Prozent, für Eigentumswohnungen um 3 Prozent.

Im Umfeld tiefer Zinsen bauen Schweizer Investoren Wohnimmobilien als langfristige Anlage weiter aus, allen voran Pensionskassen, die als grösste Käufergruppe am Markt gelten. Private hingegen schrecken vor den hohen Kosten zurück; und wo Bauland fehlt, lässt sich der Traum von den eigenen vier Wänden ohnehin kaum noch realisieren.

Anzahl baubewilligter Wohneinheiten

Neue Wohneinheiten für die ganze Schweiz, Angaben pro Quartal in Tausend, 2016 bis Mitte 2026

● Einfamilienhäuser ● Eigentumswohnungen ● Mietwohnungen



Quellen: Wüest Partner

NZZ / jz.

Erneuerung bindet sehr viel Kapital

Ein zweiter Blick relativiert die Freude über den Bauboom zusätzlich. Erstmals liegen die Gesuche für Umbauten und Renovationen praktisch gleichauf mit jenen für Neubauten. Bei den Einfamilienhäusern kommen mittlerweile mehr als zwei Umbaugesuche auf jeden Neubau.

Wüest Partner begründet den Renovationsboom bei den Eigenheimen mit dem bevorstehenden Systemwechsel bei den Steuern: Die Besteuerung des Eigenmietwertes auf selbstgenutzten Liegenschaften wird auf Anfang 2029 abgeschafft. Auf diesen Zeitpunkt fallen auch die steuerlich attraktiven Abzugsmöglichkeiten von Gebäudesanierungen weg. Wer ohnehin sanieren wollte, zieht die Massnahmen offenbar vor, solange sich das steuerlich noch lohnt.

Doch die generelle Verlagerung vom Neubau auf Bauerneuerung und energetische Sanierungen hat weitreichende Folgen, wie es in der Studie

heisst. Es fliesst enorm viel Kapital in den Schweizer Wohnungsbestand, ohne dass dabei nennenswert neuer Wohnraum entsteht.

Weinert von Wüest Partner erklärt das auch mit einem Anlagenotstand – Investoren finden zu wenig Anlagemöglichkeiten. «Es drängt extrem viel Kapital auf den Markt», sagt er. Weil kaum neues Bauland verfügbar sei und auch die Kaufmöglichkeiten bei bestehenden Wohnliegenschaften an passenden Lagen extrem knapp seien, fliesse dieses Geld «in die Erneuerung des Bestands».

Gebaut wird dort, wo nicht zu viele Behörden involviert sind

Der Anstieg der Baugesuche täuscht noch aus einem anderen Grund. Ausgerechnet dort, wo Wohnraum besonders knapp und teuer ist, wird weniger gebaut: In der Genferseeregion sanken die Gesuche um 14 Prozent, im Grossraum Zürich um 10 Prozent.

Eine starke Nachfrage allein reicht offenbar nicht – wo Planung und Politik hohe Hürden setzen, bleiben Investitionen aus. Sie fliessen stattdessen dorthin, wo Bauen einfacher ist: in den Grossraum Bern (+44 Prozent) und die Innerschweiz (+26 Prozent). In Bern kommt allerdings ein Nachholeffekt hinzu. Die Investitionen waren dort zuvor aussergewöhnlich tief.

Alexander Schaller, Geschäftsführer der Berner Baugenossenschaft Fambau, bestätigt den Trend: «Ausserhalb der Stadt Bern ist es tatsächlich einfacher und mit weniger Hürden verbunden, zu einer Baubewilligung für neue Projekte zu kommen.» Gemeinden wie Ittigen, Belp, Köniz oder Münchenbuchsee unterstützten Bauherrschaften aktiv.

Die Verfahren dort seien schlanker, es seien wesentlich weniger Ämter und Behörden involviert.

Der Schub beim Neubau trägt immerhin dazu bei, dass die Zahl der leerstehenden Wohnungen nicht mehr schrumpft wie in den vergangenen fünf Jahren. Für Mitte 2026 rechnen die Experten von Wüest Partner schweizweit mit rund 48 000 leeren Wohnungen, was einer Leerwohnungsziffer von knapp 1 Prozent entspricht – praktisch gleich viel wie im Vorjahr.

Tiefe Leerwohnungsziffer, hohe Mieten

Von einem gut funktionierenden Markt sprechen die Experten gemeinhin ab etwa 1,3 bis 2 Prozent; die Schweiz liegt deutlich darunter, wenn auch mit einem grossen Gefälle zwischen den Städten und den ländlichen Regionen.

Günstiger wird Wohnen trotzdem nicht, im Gegenteil. Zwar sind die Mieten bei bestehenden Verträgen jüngst um 0,4 Prozent leicht gesunken. Das liegt am Referenzzinssatz, an den die Mietzinsen gekoppelt sind: Tendieren die Zinsen nach unten, passen sich meist auch die Bestandesmieten an, und genau das ist 2025 zweimal passiert. Bei einem Referenzzins von derzeit 1,25 Prozent ist vorerst aber keine weitere Entlastung in Sicht.

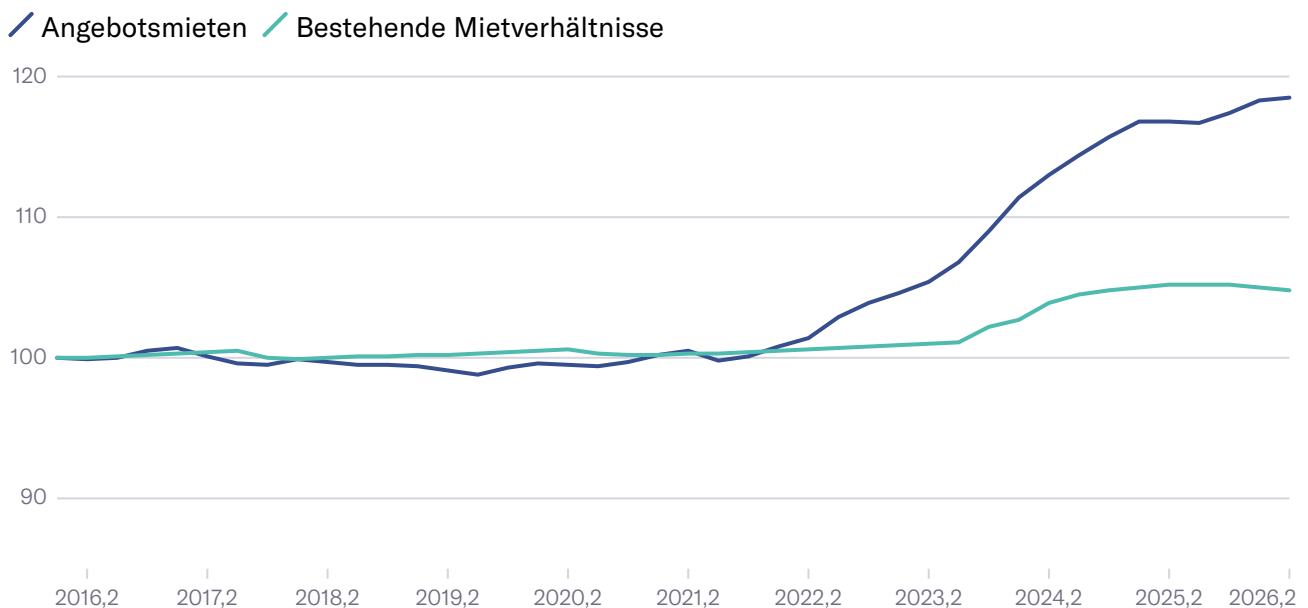
Wer hingegen eine Wohnung sucht und einen neuen Mietvertrag unterschreibt, zahlt bei der Miete kräftig drauf – die Angebotsmieten legten im ersten Halbjahr 2026 landesweit um 1 Prozent zu. Eine allgemeine Entspannung bei den Wohnkosten ist also nicht in Sicht.

Für die Haushalte öffnet sich damit eine Schere. Wer in seiner Wohnung bleibt, profitiert von stabilen, teilweise sinkenden Kosten. Wer umzieht, bezahlt mehr als je zuvor. Die Folge ist ein sogenannter Lock-in-Effekt: Aus Kostengründen verzichten immer mehr Menschen auf einen an sich sinnvollen Umzug – etwa in eine kleinere Wohnung nach dem Auszug der Kinder –, und genau das hält das Angebot an freien Wohnungen knapp.

Am stärksten schlug der Anstieg in Schwyz zu Buche (plus 6,5 Prozent), vor Zug (plus 5,4 Prozent) und dem Wallis (plus 4,2 Prozent). «Im Wallis sehen wir weiterhin einen Effekt der Verdrängung aus der teuren Genferseeregion ins Unterwallis», so ordnet Weinert diese regionalen Tendenzen ein. Anders ist die Situation in Zürich: Dort stagnieren die Mieten, weil auf dem hohen Niveau nicht mehr viel Spielraum nach oben bleibt.

Die am Markt angebotenen Wohnungen verteuern sich weiter

Die Mieten bei bestehenden Mietverträgen und bei neu ausgeschriebenen Wohnungen klaffen auseinander, indexiert seit 2016



Quelle: Wüest Partner, ZKB

NZZ / jz.

Wohneigentum ist teuer, aber keine Anzeichen einer Blase

Wer eine Wohnung oder ein Haus kauft, zahlt heute deutlich mehr als noch vor einem Jahr. Im zweiten Quartal 2026 stiegen die Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen gegenüber dem Vorjahr um je 4,3 Prozent, in Graubünden bei Einfamilienhäusern gar um 11 Prozent.

Von einer spekulativen Blase will Wüest Partner trotzdem nicht sprechen. Grundlage dieser These ist der Fundamentalwert: jener Preis, der sich allein aus wirtschaftlichen Grössen wie Wohnungsleerstand, Hypothekarzinsen sowie Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum rechtfertigen lässt.

Landesweit liegen Einfamilienhäuser nur 1,6 Prozent über dieser Schätzung, Eigentumswohnungen 8,2 Prozent. Ausreisser gibt es dennoch: Appenzell Innerrhoden bei den Häusern, Neuenburg und der Jura bei den Wohnungen. Auch dort erkennt Wüest Partner keine akute Korrekturgefahr, sondern nur eine «höhere Anfälligkeit». Als gering gelten die Risiken in wirtschaftsstarken Regionen wie Zürich und Zug.