NZZ

Immobilienmarkt: Die Städte exportieren ihre Probleme aufs Land und in andere Kantone

Ein scheinbares Paradox prägt den Wohnungsmarkt: Dieses und vor allem nächstes Jahr wird deutlich mehr gebaut. Trotzdem steigen die Immobilienpreise ungebremst weiter. Bei den Mieten flacht der Anstieg höchstens leicht ab.

Jürg Zulliger 29.10.2026, 17.00 Uhr 5 Leseminuten



Fast überall in der Schweiz stehen wieder mehr Baukräne. Die Preise auf dem Wohnungsmarkt sinken trotzdem nicht.

Christian Beutler / Keystone

Im Zürcher Kreis 4 oder im Basler St. Johann ist eine freie Wohnung oft nur kurz ausgeschrieben, dann nimmt die Verwaltung das Inserat wieder vom Netz. Die Interessenten bewerben sich online, mit Lohnausweis,

Betreibungsauszug und einem Begleitschreiben, das möglichst sympathisch klingen soll. Doch bei einer Leerwohnungsziffer nahe bei null erhalten nur ganz wenige den Zuschlag.

So sieht der Mietmarkt in vielen Schweizer Städten aus. Und er wird nicht günstiger: Die Angebotsmieten lagen im dritten Quartal 2026 schweizweit 1,9 Prozent über dem Vorjahr, und auch 2027 dürften sie weiter steigen, wenn auch nur noch um 0,9 Prozent. Das geht aus dem Immo-Monitoring des Beratungsunternehmens Wüest Partner (WP) hervor.

Immerhin verliert der Mietpreisanstieg an Dynamik. Lag der Preisanstieg im Jahr 2024 noch bei rund 7 Prozent, flacht die Kurve inzwischen ab (siehe Grafik). Zurückzuführen ist diese Entwicklung unter anderem auf die abnehmende Nettozuwanderung bei gleichzeitig reger Bautätigkeit.

Ausnahmefall Zürich

In den weitaus meisten Regionen setzt sich der Trend weiter steigender Mieten fort. Doch ausgerechnet die Stadt Zürich tanzt aus der Reihe: Hier sind die am Markt verfügbaren Mietwohnungen in den letzten zwölf Monaten rund 2 Prozent billiger geworden. Von Entspannung kann laut der Studie aber keine Rede sein. Es handle sich vielmehr um «Verdrängung».

Dennoch bleibt Zürich der teuerste Mietmarkt der Schweiz. Der leichte Rückgang hat vor allem zwei Gründe. Erstens suchen immer mehr Menschen ihre Wohnung nicht mehr in der Stadt, sondern in der Agglomeration oder in den Nachbarkantonen. Dort ist das Angebot

wesentlich besser. Zweitens haben die Mieten für Neubauwohnungen eine Obergrenze erreicht. Mehr können oder wollen die Mieter nicht bezahlen.

Wer die eigenen vier Wände kaufen will, sei es eine Eigentumswohnung oder ein Einfamilienhaus, hat kaum bessere Chancen, im Gegenteil: Die Preise für Eigentumswohnungen lagen im dritten Quartal um 5 Prozent höher als vor Jahresfrist. Einfamilienhäuser verteuerten sich um 3,2 Prozent. Für 2027 rechnen die Ökonomen in beiden Segmenten mit einem weiteren Anstieg von über 3 Prozent.

Reichlich Kapital und weiter knappes Angebot

Gleich mehrere Faktoren halten den Boom am Laufen: vor allem die robuste Konjunktur und eine starke Börse. Die Ökonomen von WP erwarten für 2027 einen Anstieg der Beschäftigung um 1,4 Prozent. Zugleich beschert die Hausse an der Börse vermögenden Haushalten einen beträchtlichen Kapitalgewinn; dieses Vermögen fliesst öfters als Eigenkapital in einen Immobilienkauf.

Festhypotheken sind mit rund 2 Prozent Zins immer noch tragbar. Da die Schweizerische Nationalbank den Leitzins dieses Jahr noch nicht erhöht hat, ermöglichen vor allem auch Saron-Hypotheken ausgesprochen günstige Finanzierungen. So trifft reichlich Kapital auf ein äusserst knappes Angebot. Das Ergebnis sind bei Anlageimmobilien und Eigenheimen regelrechte Bietergefechte, die sich regelmässig neu entzünden.

Zehntausende Haushalte in der Warteschleife

Wo aber bleiben jene, die bei Wohnungsvergaben kaum Chancen haben? Die Antwort liefert eine bis jetzt wenig beachtete Kennzahl. Normalerweise wächst die Zahl der Haushalte im Gleichschritt mit der Bevölkerung. In den letzten drei Jahren ist diese Balance gekippt.

Weil bezahlbarer Wohnraum an den zentralen Lagen fehlt, verteilte sich das Bevölkerungswachstum nicht mehr im Gleichschritt auf neue Wohnungen. Die Menschen rückten ganz einfach in bestehenden Wohnungen enger zusammen. Junge Erwachsene blieben länger bei den Eltern, getrennte Paare arrangierten sich weiter unter einem Dach. Wohngemeinschaften wurden mangels Alternativen fortgeführt.

Zwischen 2023 und 2025 kamen auf jeden neuen Haushalt rechnerisch 2,1 Personen, vor der Krise im Wohnungsbau waren es 1,65. Wüest Partner zieht daraus einen klaren Schluss: In den letzten drei Jahren seien rund 20 000 bis 30 000 Haushaltgründungen aufgeschoben worden. Die Nachfrage ist allerdings nicht verschwunden. Sobald wieder mehr Wohnungen verfügbar sind, wird sie wieder spürbar werden.

Die Verdichtung der Städte scheitert

Im Übrigen treiben knappes Angebot und hohe Preise die Menschen aus den Zentren: Der Kanton Zürich verliert laut WP jedes Jahr netto rund 3500 Einwohner an andere Kantone. Den grössten Teil davon nimmt der Aargau auf, dahinter folgen die Kantone Thurgau und Schaffhausen. Vor wenigen Jahren gewann Zürich noch deutlich Zuzüger aus der übrigen Schweiz. Heute kehren vor allem 15- bis 34-Jährige dem Kanton den Rücken oder ziehen gar nicht erst zu.

Leer werden die Städte dadurch nicht. Der Abwanderung steht im Kanton Zürich eine internationale Nettozuwanderung von jährlich rund 19 000 Personen gegenüber. Während Einheimische ins Umland ausweichen, rücken hochqualifizierte Arbeitskräfte aus dem Ausland nach. Der Druck auf die Zentren bleibt hoch.

Den Preis zahlen die Ausweichregionen. Im Aargau, im Thurgau und in Schaffhausen hat sich die Insertionsdauer von Mietwohnungen innert drei Jahren halbiert. Die Mieten stiegen dort im selben Zeitraum um bis zu 17 Prozent und damit deutlich stärker als im Schweizer Durchschnitt. Es ist offenkundig, dass die Zentren die Knappheit in andere Regionen exportieren.

Der Bauboom ist kleiner, als er scheint

Nun zieht der Wohnungsbau zwar dieses Jahr an. Nach rund 45 000 neuen Wohnungen im laufenden Jahr soll der Nettozugang 2027 auf rund 50 000 steigen, auch die Zürcher Kantonalbank rechnet mit knapp 48 000 Einheiten. Die Investitionen in neue Mehrfamilienhäuser dürften 2027 nominal um 10 Prozent zulegen.

Hinter den nominal steigenden Investitionen verbirgt sich allerdings eine spürbare Verteuerung: Während die Bauteuerung im Frühjahr 2026 mit rund 1 Prozent noch moderat ausfiel, zogen die Materialpreise im August um 1,9 Prozent an, und die Kosten für Energie und Treibstoffe schnellten gar um 9,2 Prozent empor. Für das Gesamtjahr 2026 rechnen die Ökonomen von WP mit einer Bauteuerung von 2 Prozent, die sich 2027 noch beschleunigen dürfte.

Die Folge ist ernüchternd: Ein beträchtlicher Teil der Milliardeninvestitionen wird von der Teuerung aufgefressen. Der tatsächliche Zuwachs an neuem Wohnraum bleibt gemessen am aufgestauten Nachholbedarf schlicht zu knapp.

Auch von der Zinsseite droht Ungemach. Hebt die Schweizerische Nationalbank nächstes Jahr die Zinsen an, könnte auch der Referenzzinssatz für die Wohnungsmieten steigen. Mit hoher Wahrscheinlichkeit werden dann auch die Kosten bei bestehenden Mietverhältnissen steigen.

Politische Eingriffe lähmen die Städte

In einem sind sich die Experten einig: In den grösseren Städten wie Genf, Zürich oder Basel ist keine rasche Trendwende zu erwarten. Das bestätigt der Zürcher Immobilienökonom Andreas Loepfe: Immer mehr Mieterhaushalte blieben aufgrund des knappen Angebots und hoher Preise möglichst lange in ihrer angestammten Wohnung (Lock-in-Effekt). «Wer eine Wohnung sucht, wird in die günstigere Peripherie verdrängt», so Loepfe.

Doch auch politische Faktoren und die ausufernde Regulierung würden diesen Trend fortsetzen: «Wohn- und Mieterschutz und immer mehr Eingriffe, die den Interessen von Investoren zuwiderlaufen, lähmen Investitionen in den Städten.» Die ungestillte Nachfrage in den Zentren der Schweiz wird daher auch in den nächsten Jahren in die Agglomeration und aufs Land ausweichen müssen.