

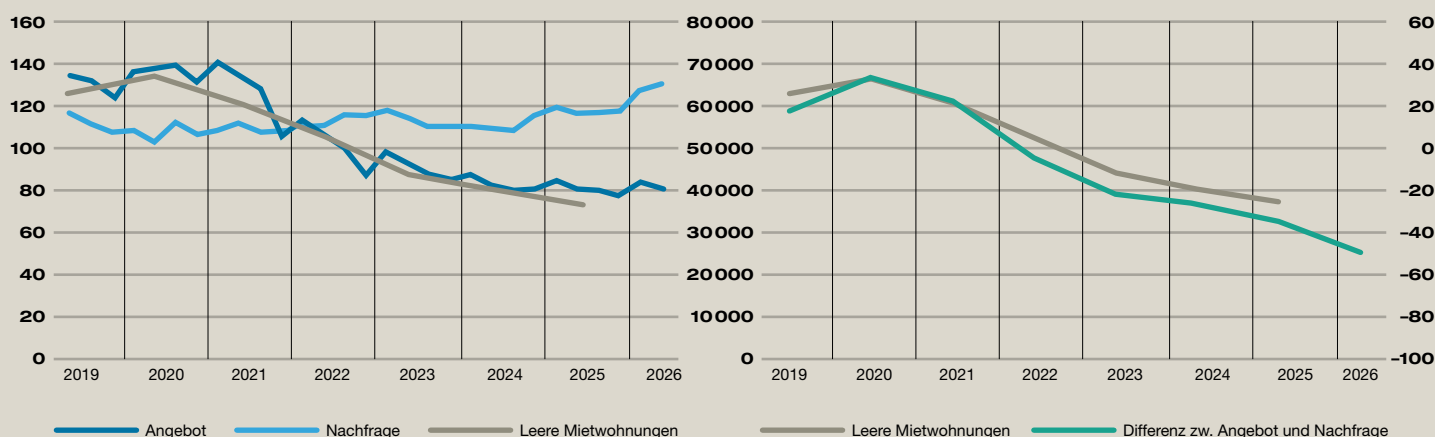
# LEERWOHNUNGS- ZIFFER FÄLLT UNTER 1 PROZENT

Das Wohnungsangebot stabilisiert sich auf tiefem Niveau, während die Nachfrage weiter zunimmt. Der Markt verengt sich zusehends – allerdings mit deutlichen Unterschieden zwischen den Preissegmenten.

TEXT – ANDY EGGER\*

ABBILDUNG 1: MIETWOHNUNGSANGEBOT UND -NACHFRAGE

Linke Achse: Angebot und Nachfrage, Index Q2/14 = 100; mittlere Achse: leer stehende Mietwohnungen (Jahreswerte); rechte Achse: Differenz zwischen Angebots- und Nachfrageindex Mietwohnungen (Quellen: Wüest Partner, Realmatch360, BFS)



## ► RÜCKLÄUFIGE LEERSTÄNDE

Am 1. Juni 2020 standen in der Schweiz gemäss Bundesamt für Statistik (BFS) 78 832 Wohnungen leer, was 1,72% des damaligen Wohnungsbestandes entsprach. Seither sind die Leerstände kontinuierlich zurückgegangen. Am 1. Juni 2025 waren es nur noch 48 455 leer stehende Wohnungen, was einer Leerstandsziffer von 1,00% entspricht. Gemäss Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) lag der Wert dabei genau an der Grenze zwischen «Wohnungsman- gel» und «Wohnungsnot». Seit der Veröffentlichung dieser Daten sind fast zwölf Monate vergangen. Die Entwicklung von Angebot und Nachfrage zwischen dem 2. Quartal 2025 und dem 2. Quartal 2026 lässt vermuten, dass die Leerstandsziffer inzwischen ins «Wohnungsnot»-Territorium gefallen ist.

## FOLGE VON ANGEBOT UND NACHFRAGE

Wie bereits vor einem Jahr dargelegt (vgl. Immobilien, September 2025, «Ein Resultat von Angebot und Nachfrage»), spiegeln die Leerstände die Entwicklungen von Angebot und Nachfrage wider. Damals hatten wir aufgrund dieser Entwicklungen prognostiziert, dass die Zahl der leer stehenden Mietwohnungen auf «deutlich weniger als 40 000» sinken würde (effektive Leerwohnungszählung: 37 194) und dass die Zahl der leer stehenden Eigenheime – anders 2024, wo noch ein Anstieg zu beobachten war – wieder zurückgehen würde und «auf unter 10 000» fallen könnte (effektive Leerwohnungszählung: 11 261). Bei den Mietwohnungen trafen wir mit dieser Prognose den Nagel auf den Kopf, beim Wohneigentum sagten wir zwar die Richtung der Entwicklung richtig voraus, überschätzten jedoch deren Ausmass.

## MIETWOHNUNGEN: STABILES ANGEBOT, STEIGENDE NACHFRAGE

Die Betrachtung der Entwicklungen von Angebot und Nachfrage seit letztem Sommer zeigt sowohl bei Miet- als auch bei Eigentumswohnungen ein Auseinanderlaufen der beiden Kurven. Während sich das Mietwohnungsangebot nur noch leicht rückläufig entwickelte – im 2. Quartal 2026 wurden gemäss Wüest Partner 102 800 Mietwohnungen auf dem Markt angeboten, gegenüber 103 100 im Vorjahresquartal –, stieg die Zahl der Such-abos auf den grossen Schweizer Immobilienportalen im selben Zeitraum von 164 300 auf 169 600. Aufgrund unterschiedlicher Erhebungsmethoden lässt sich die Zahl der Angebote nicht direkt mit der Zahl der Nachfragenden vergleichen. Die Veränderungs-raten (–0,3% beim Angebot, +3,2% bei der Nachfrage) lassen aber nur den Schluss zu,

ANZEIGE



Für den visuellen Immobilien-Auftritt

Broschüren, die ihre Kunden überzeugen.

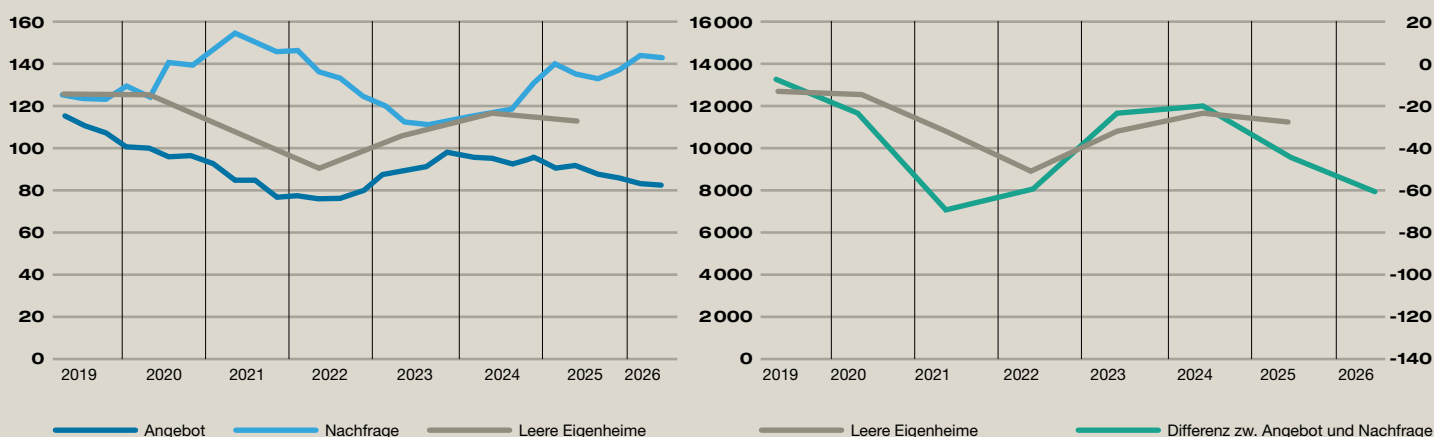


swissinteractive.ch



## ABBILDUNG 2: EIGENTUMSWOHNUNGSANGEBOT UND -NACHFRAGE

Linke Achse: Angebot und Nachfrage, Index Q2/14 = 100; mittlere Achse: leer stehende Eigenheime (Jahreswerte); rechte Achse: Differenz zwischen Angebots- und Nachfrageindex Eigenheime (Quellen: Wüest Partner, Realmatch360, BFS)



dass die Zahl der leer stehenden Mietwohnungen zwischenzeitlich weiter gesunken ist und inzwischen unter 35 000 liegen dürfte.

### EIGENTUMSWOHNUNGEN: ANGEBOT TIEFER, NACHFRAGE HÖHER

Noch deutlicher liefen Angebot und Nachfrage bei den Eigentumswohnungen auseinander: Wurden im 2. Quartal 2025 noch rund 42 100 Eigentumswohnungen angeboten, waren es im 2. Quartal 2026 nur noch gut 38 000 (-9,6%). Bei der Nachfrage verlief die Entwicklung gegenläufig: Die Zahl der Suchabos stieg von 52 000



**GÜNSTIGE WOHNUNGEN WERDEN ZU MANGELWARE, DIE VERMARKTUNG TEURER OBJEKTE STÖSST AN GRENZEN.**



im 2. Quartal 2025 auf 54 000 im 2. Quartal 2026 (+3,5%). Auch in diesem Marktsegment erwarten wir deshalb einen weiteren Rückgang der Leerstandszahlen – auf weniger als 11 000 Eigenheime (das BFS weist keine gesonderten Daten zu den leer stehenden Eigentumswohnungen aus).

### UNTERSCHIEDE NACH PREISSEGMENT

Aus den prognostizierten Rückgängen der Leerstandszahlen zu schliessen, die Vermarktung von Miet- und Eigentumswohnungen sei noch einfacher geworden und Objekte liessen sich ohnehin «zu jedem Preis» vermarkten, wäre jedoch falsch. Das zeigen Auswertungen nach Preissegment, die Realmatch360 seit letztem Jahr nicht mehr nur für die Nachfrage-, sondern auch für die Angebotsdaten vornehmen kann. Sie zeichnen für die vergangenen Monate ein aufschlussreiches und über alle Nutzungsarten hinweg konsistentes Bild: Der Nachfrageanstieg fiel vor allem in den günstigen Preissegmenten besonders stark aus, während die Nachfrage in den teureren Segmenten zwar ebenfalls zunahm, jedoch deutlich langsamer. Beim Angebot verlief die Entwicklung umgekehrt: Der Rückgang war da in den günstigen Preissegmenten besonders ausgeprägt, während er in den teuren Segmenten entweder schwächer ausfiel oder sich gar in einen Anstieg verwandelte. Anders formuliert: Günstige Wohnungen werden zunehmend zur Mangelware, während die Vermarktung teurer Objekte da und dort an Grenzen stösst.

### WIE GEHT'S WEITER?

An der Grosswetterlage auf dem Schweizer Wohnungsmarkt dürfte sich in den

kommenden zwölf Monaten nicht allzu viel ändern. Zwar ist die Zahl der Neubaubewilligungen zuletzt etwas gestiegen, doch der daraus resultierende Bestandeszuwachs dürfte kaum ausreichen, um die bestehende Übernachfrage zu decken. Auf der Nachfrageseite wird ein geringeres Bevölkerungswachstum erwartet, was die gegenwärtige (Preis-)Dynamik allerdings bestenfalls etwas dämpfen dürfte. In den teuren Preissegmenten empfiehlt es sich jedoch, die Nachfrageentwicklung und die Zahlungsbereitschaft der Marktteilnehmer genau zu beobachten. ■



#### \*ANDY EGGER

Der Autor ist Geschäftsführer von Realmatch360. Das Unternehmen liefert aktuelle Informationen zur Immobiliennachfrage.

ANZEIGE

**Wartungs-Verträge**

**Rohrreinigung**  
**Kanal-TV Sanierung**

**24h + Beratung 0848 852 856**  
**rohrmax.ch**