

Realitäten®

Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

REALIT TREUHAND AG

Ausgabe April 2026

Wohnungsmarkt unter Druck – wo steht die Schweiz heute?



Kai Zimmermann
BSc in Business Administration
Mandatsleiter

Wohnungsmarkt unter Druck – wo steht die Schweiz heute?

Der Schweizer Wohnungsmarkt bleibt auch 2026 unter Spannung. Während die Wirtschaft nur verhalten wächst, bleibt die Nachfrage nach Wohnraum hoch. Angebot und Nachfrage entwickeln sich seit Jahren auseinander: Neue Wohnungen entstehen zwar weiterhin, aber nicht in dem Ausmass, das nötig wäre, um die steigende Nachfrage spürbar zu entspannen. Genau darin liegt die aktuelle Marktrealität.

Ein Blick auf die grossen Linien zeigt, warum sich daran so rasch wenig ändern dürfte. Die Inflation ist deutlich zurückgegangen und lag 2025 im Jahresdurchschnitt nur noch bei 0,2 %. Gleichzeitig haben sich die Real-löhne nach mehreren schwächeren Jahren wieder leicht verbessert. Dennoch bleibt die Konsumentenstimmung verhalten, und auch die Arbeitslosigkeit bewegte sich zuletzt etwas höher. Für den Wohnungsmarkt bedeutet das: Die Nachfrage bleibt robust, aber die wirtschaftliche Gesamtlage sorgt nicht für jene Dynamik, die einen deutlichen Angebotsausbau auslösen würde.

Nachfrage wächst weiter – das Angebot hinkt hinterher

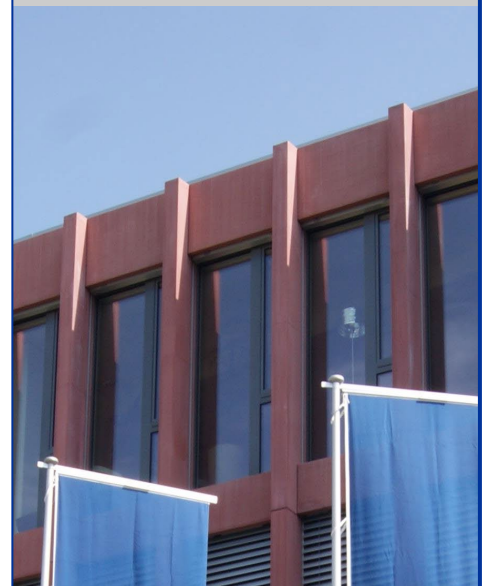
Der wichtigste Treiber bleibt die Be-

völkerungsentwicklung. Auch wenn sich das Wachstum zuletzt abgeschwächt hat, nimmt die Bevölkerung weiter zu. Für 2025 wird eine Netto-

Der Aargau profitiert von seiner Lage, spürt aber gleichzeitig den steigenden Druck auf Wohnraum besonders deutlich.

zuwanderung von rund 75'000 Personen erwartet. Zugleich altert die Bevölkerung, und die Zahl der Haushalte wächst stärker als die Einwohnerzahl. Das erhöht den Druck zusätzlich, denn mehr Haushalte bedeuten auch mehr Bedarf an Wohnungen.

Dem steht ein Wohnungsbau gegenüber, der nur begrenzt Schritt hält. 2023 wurden schweizweit rund 46'700 Wohnungen neu erstellt, nachdem die Neubautätigkeit in den Jahren zuvor bereits gesunken war. Zwar stiegen 2023 und 2024 Baugesuche und Baubewilligungen vorübergehend an, doch gemäss Bundesamt für Wohnungswesen nimmt die Zahl neuer Baugesuche inzwischen bereits wieder ab. Verdichtungsprojekte, längere Bewilligungsverfahren und Einsprachen bremsen die Entwicklung zusätzlich.



www.realit.ch

Sinkende Leerstände, steigender Preisdruck

Die Folgen sind auf dem Markt deutlich sichtbar. Die Leerwohnungsquote sank am 1. Juni 2025 schweizweit auf 1,00 %. Damit standen noch rund 48'455 Wohnungen leer — der fünfte Rückgang in Folge. Gleichzeitig stiegen die Angebotsmieten im vierten Quartal 2025 um 2,2 %, und auch Wohneigentum verteuerte sich weiter: Eigentumswohnungen legten im gleichen Zeitraum um 3,0 %, Einfamilienhäuser um 5,0 % zu.

Treiber dieser Entwicklung sind nicht nur das knappe Angebot, sondern auch die Finanzierungskosten. Zwischen März 2024 und Juni 2025 senkte die SNB den Leitzins von 1,75% auf 0 %. Das stützt insbesondere den Eigentumsmarkt. Gleichzeitig ist die Baupreisteuerung zwar wieder deutlich zurückgegangen, doch gebaut wird noch immer spürbar teurer als vor der Pandemie.

Kanton Aargau – attraktiv, gefragt und zunehmend enger

Auch im Kanton Aargau zeigt sich diese Entwicklung klar. Am 1. Juni 2025 standen noch 4'102 Wohneinheiten leer, die Leerwohnungsquote sank von 1,30 % auf 1,18 %. Besonders tiefe Werte verzeichneten die Bezirke Lenzburg (0,58 %), Muri (0,84 %) und Aarau (0,88 %). Seit dem Leerstandshöchststand im Jahr 2020 ist dies bereits der fünfte Rückgang in Folge.

Nachfrageindikatoren	Erfassung	T1	T2	Ausblick
Einkommensentwicklung (Reallohn)	2023/2024	-0,4 %	+0,7 %	↑
Demographische Entwicklung	2023/2024	+1,7 %	+1,0 %	↗
Konsumentenstimmung	12.25/01.26	-31	-30	→

Angebotsindikatoren	Erfassung	T1	T2	Ausblick
Wohnungsproduktion (Neubau)	2022/2023	46 505	46 731	↓
Baupreisentwicklung: Neubau Mehrfamilienhaus	04.25/10.25	+0,6 %	+0,9 %	↗
Baupreisentwicklung: Renovation Mehrfamilienhaus	04.25/10.25	+0,5 %	+0,7 %	↗
Hypothekenzinsen (neu, variabel)	11.25/12.25	2,79 %	2,79 %	→

Mengen- und Preisindikatoren	Erfassung	T1	T2	Ausblick
Leerwohnungsquote	2024/2025	1,08 %	1,00 %	↘
Entwicklung des Mietpreisindex (BFS)	08.25/11.25	+1,8 %	+1,4 %	↗
Angebotspreisentwicklung: Mietwohnungen	3. Q. 25/4. Q. 25	+1,5 %	+2,2 %	↗
Wohnimmobilienpreisindex IMPI: Eigentumswohnungen	3. Q. 25/4. Q. 25	+5,4 %	+3,0 %	↑
Wohnimmobilienpreisindex IMPI: Einfamilienhäuser	3. Q. 25/4. Q. 25	+5,1 %	+5,0 %	↗

Quelle: BWO | Der Wohnungsmarkt auf einen Blick 1/2026

Gerade für den Aargau ist das bemerkenswert. Der Kanton profitiert von seiner Lage zwischen Zürich, Basel und Luzern und bleibt für viele Haushalte ein Ausweich- und Zuzugskanton. Das macht ihn attraktiv, erhöht aber gleichzeitig den Druck auf gut erschlossene Gemeinden und auf Projekte, die bezahlbaren und passenden Wohnraum schaffen sollen. Dass dabei nicht nur gebaut, sondern gezielter geplant werden muss, zeigt auch der neue Wohn-Kompass Gemeinde der Hochschule Luzern im Auftrag des BWO. Das Tool soll Gemeinden und Investoren helfen, Wohnraum stärker an der tatsächlichen Nachfrage auszurichten.

Fazit

Die Richtung ist klar: Der Schweizer Wohnungsmarkt bleibt angespannt, und auch der Aargau bewegt sich zunehmend in einem engeren Marktumfeld. Sinkende Leerstände, hohe Nachfrage und ein nur begrenzt wachsendes Angebot sorgen dafür, dass Mieten und Eigentumspreise weiter unter Aufwärtsdruck bleiben. Umso wichtiger wird es für Eigentümer, Investoren und Gemeinden, Entwicklungen frühzeitig zu erkennen und Projekte strategisch auf die tatsächlichen Bedürfnisse des Marktes auszurichten. Gerne beraten wir Sie bei Fragen zum aktuellen Wohnungsmarkt und unterstützen Sie bei der strategischen Entwicklung Ihrer Immobilien.

Charmantes 5 ½-Zimmer-Einfamilienhaus in Gränichen



Verkauf eines charmanten, teilrenovierten Einfamilienhauses mit 120 m² Wohnfläche, Garage, gemütlichem Sitzplatz und gepflegter Gartenanlage. Ruhige, sonnige und naturnahe Lage am nordöstlichen Siedlungsrand von Gränichen – mit direkter Nähe zu Landwirtschafts- und Waldgebiet.

Weitere Informationen, Fotos und 360-Grad-Rundgang unter:



www.realit-transaktionsportal.ch

realit

REALIT TREUHAND AG | Lenzburg
www.realit.ch | 062 885 88 37
gianni.asquini@realit.ch



realit

REALIT TREUHAND AG
Unternehmens- und Steuerberatung
Immobilien-Treuhand

realit

REALIT BAUTREUHAND AG
Baumanagement und Gebäudewirtschaftung
Immobilienberatung

realit

REALIT REVISIONS AG
Wirtschaftsprüfung und -beratung

REALIT TREUHAND AG
Bahnhofstrasse 41
5600 Lenzburg 1

Tel 062 885 88 00
Fax 062 885 88 99
E-Mail info@realit.ch
Web www.realit.ch