

Mieten steigen langsamer, aber die Knappheit bleibt

Im europäischen Vergleich ist die Schweiz teuer, aber keine Ausnahme

ANDREA MARTEL

Die Schweiz hat eine Phase stark steigender Mieten hinter sich. Ab Herbst 2022 zogen die Preise deutlich an. Neu ausgeschriebene Wohnungen verteuerten sich im Jahresvergleich um 4 bis 5 Prozent. Zuvor war es im Jahresvergleich jeweils nur etwa 1 Prozent. Ab 2024 erfassten die Aufschläge auch bestehende Mietverhältnisse.

Inzwischen flacht die Entwicklung ab. Bereits 2025 fiel der Anstieg deutlich geringer aus, wie Auswertungen des Immobilienberatungsunternehmens Wüest Partner (WP) zeigen. Die Angebotsmieten legten noch um 1,3 Prozent zu, die Bestandesmieten um 0,4 Prozent. Für 2026 deutet sich eine weitere Beruhigung an. WP erwartet bei den Angebotsmieten einen Anstieg von rund 1 Prozent, bei bestehenden Mietverhältnissen sogar einen Rückgang um 0,8 Prozent.

Nachfrage verliert an Dynamik

Hinter dieser Entwicklung stehen vor allem konjunkturelle und geldpolitische Faktoren. Nach den Zinserhöhungen in den Jahren 2022 und 2023 senkte die Schweizerische Nationalbank den Leitzins wieder auf null. In der Folge ging auch der hypothekarische Referenzzinssatz zurück, der für die Anpassung von Bestandesmieten massgeblich ist. Gleichzeitig blieb die Inflation sehr tief. Beides eröffnet vielen Mietern die Möglichkeit, eine Senkung ihrer Miete zu verlangen.

Bei den neu ausgeschriebenen Wohnungen bestimmt hingegen die Marktlage den Preis. Derzeit verliert die Nachfrage an Dynamik. Die Konjunktur kühlt sich ab, das Beschäftigungswachstum bleibt verhalten, und auch die Zuwanderung nimmt langsamer zu. Das dämpft den Bedarf an zusätzlichem Wohnraum. Zudem kaufen aufgrund der niedrigen Zinsen wieder mehr Menschen Wohneigentum.

Trotz dieser Abkühlung entspannt sich der Markt nicht grundlegend. Der zentrale Grund liegt auf der Angebotsseite. Es wird zu wenig gebaut. Zudem entstehen neue Wohnungen heute meist im bestehenden Siedlungsgebiet. Gebäude werden ersetzt oder aufgestockt. Das entspricht den Zielen der Raumplanung, reduziert aber den effektiven Zuwachs an Wohnraum. Denn bevor neue Wohnungen entstehen, gehen oft zuerst bestehende verloren.

Der entscheidende Indikator ist der Nettowohnungszugang, also die Zahl zusätzlicher Wohnungen nach Abzug der abgebrochenen Einheiten. Dieser Wert lag 2025 gemäss Berechnungen von Wüest Partner bei rund 32 200 Wohnungen. Das reicht nicht aus, um die zusätzliche Nachfrage zu decken. Die Bevölkerung der Schweiz wuchs im gleichen Jahr gemäss dem Bundesamt für Statistik um rund 73 300 Personen. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgrösse von 2,18 Personen entspricht dies einem Bedarf von etwa 33 600 zusätzlichen Wohnungen. Der Wohnungsbau hält mit dem Bevölkerungswachstum also nicht Schritt, und das seit mehreren Jahren.

Die Folge ist ein ausgetrockneter Markt. Die Zahl der leerstehenden Wohnungen ist seit 2021 landesweit von 1,5 Prozent auf gerade noch 1 Prozent gesunken. Natürlich müssen Wohnungen nicht offiziell leer stehen, damit Umzüge stattfinden können. Aber ein gewisser Leerstand ist als Puffer notwendig, und 1 Prozent ist dafür sehr knapp. In Zürich ist diese Situation noch ausgeprägter: Im Kanton liegt die Leerstandsquote bei 0,48 Prozent, in der Stadt bei 0,1 Prozent.

Obwohl die Mieten nicht mehr so stark steigen, ist es immer noch schwierig, eine Wohnung zu finden. Zudem öffnet sich die Preisschere zwischen bestehenden Mietverträgen und neu ausgeschriebenen Wohnungen. Angebotsmieten liegen heute im Schnitt um rund 10 Prozent über den Bestandesmieten, wie WP ausweist. Im Jahr 2022 hatte die Differenz noch bei 4,3 Prozent gelegen.

In den angespannteren Märkten des Landes ist der Unterschied sogar noch grösser: In Genf bezahlen Neumieten im Schnitt 50 Prozent mehr als Altmieten, in Zürich beträgt der Unterschied 20 Prozent. Wer umzieht, zahlt also spürbar höhere Mieten.

Gläserne Decke scheint erreicht

Das benachteiligt vor allem junge Menschen. Einerseits verfügen sie zu Beginn des Berufslebens meist über tiefere Einkommen. Andererseits sind sie mit deutlich höheren Mieten konfrontiert als langjährige Mieter. Dies trägt unter anderem dazu bei, dass der Auszug aus dem Elternhaus, insbesondere bei jungen Alleinstehenden, später erfolgt.

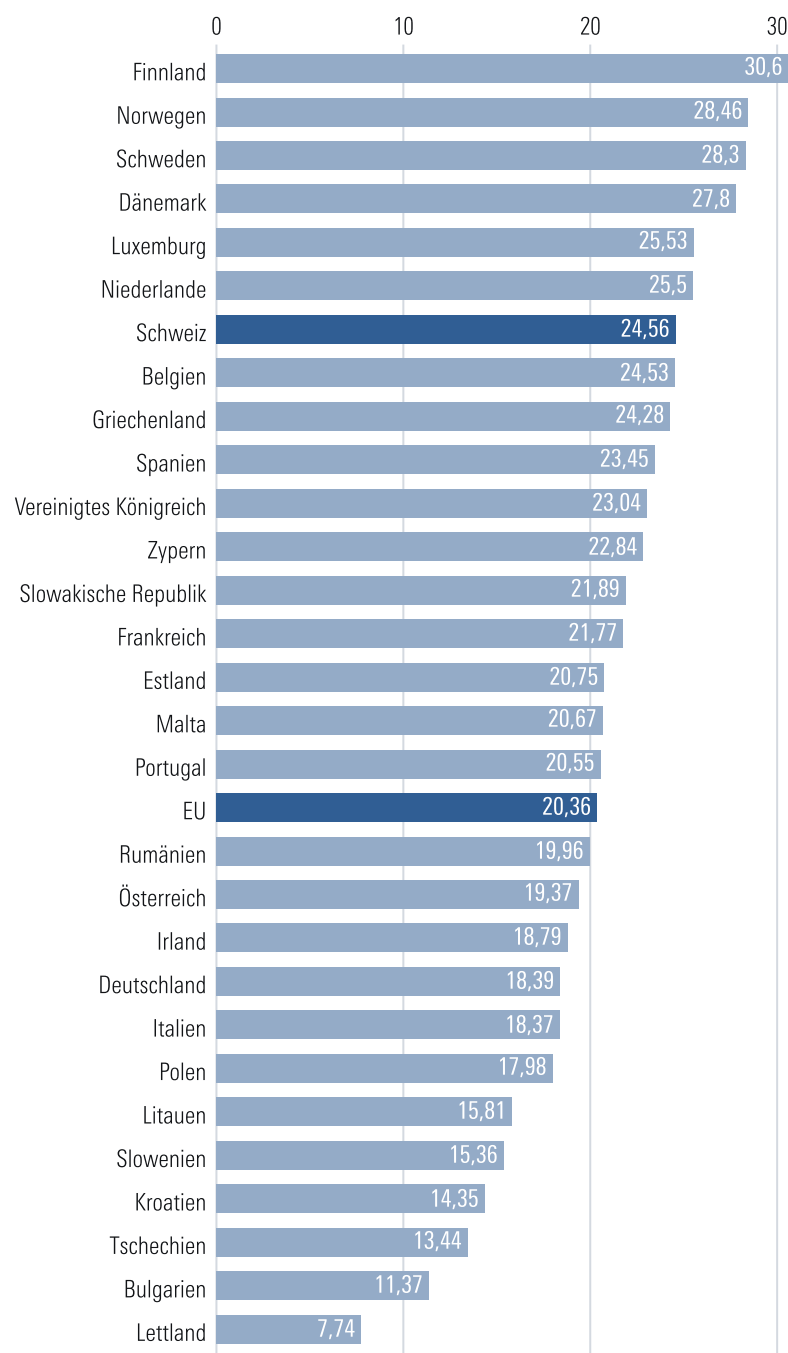
Immerhin: Wie es aussieht, stossen die Mieten in den Regionen mit hohem Mietpreinsniveau trotz Knappheit allmählich an Grenzen. In der Stadt Zürich etwa sanken die Angebotsmieten 2025 um 3,4 Prozent, wie WP berechnet. Für 2026 wird ein weiterer Rückgang erwartet. Allzu hohe Preise lassen sich offenbar trotz Wohnungsknappheit nicht mehr ohne weiteres durchsetzen. Das zeigen auch verschiedene teure Neubauten, die lange leer stehen.

Um ein Gefühl dafür zu bekommen, wie teuer das Wohnen in der Schweiz überhaupt ist, lohnt es sich, immer wieder einmal über die Grenzen zu schauen. Dabei zeigt sich: Die Schweiz gehört zwar zu den teureren Wohnungsmärkten. Sie ist jedoch keine isolierte Hochpreisinsel.

Gemäss Daten der OECD wenden Mieterhaushalte hierzulande im Schnitt 24,6 Prozent ihres verfügbaren Einkommens für die Miete auf. Damit liegt die

Bei den Mieten ist die Schweiz keine einsame Hochpreisinsel

Anteil der Miete am verfügbaren Einkommen der Haushalte



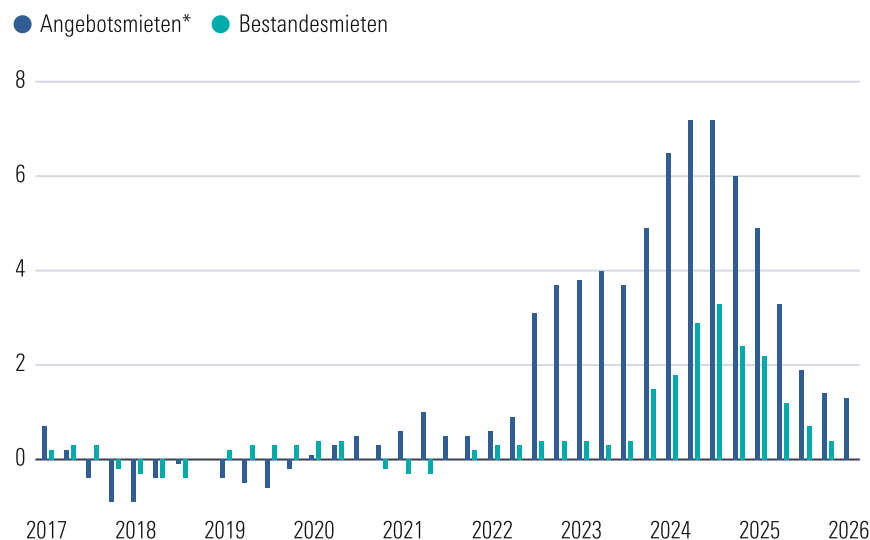
*Stand 2024, ausser Schweiz (2023) und Litauen, Kroatien, Tschechien (2022).

QUELLE: WÜEST PARTNER, OECD

NZZ / am.

Die Wohnungsmieten steigen nur noch leicht

Jährliche Veränderungsrate der Mietpreise in der Schweiz



Stand: 1. Quartal 2026; * qualitätsbereinigter Index.

QUELLE: WÜEST PARTNER, ZKB

NZZ / am.

Schweiz über dem Durchschnitt der Europäischen Union und im oberen Drittel der untersuchten Länder.

Aber in mehreren kleinen europäischen Ländern ist die Belastung ähnlich hoch oder höher. In Luxemburg und den Niederlanden etwa liegt der Anteil der Miete am Einkommen über dem Schweizer Wert. Auch in Teilen Skandinaviens müssen Mieter mehr von ihrem Haushaltseinkommen fürs Wohnen ein-

setzen. Die Schweiz bewegt sich damit im oberen Bereich, aber nicht ausserhalb des europäischen Musters.

Ein Teil dieses Unterschieds erklärt sich durch den Wohnstandard. Mietwohnungen sind in der Schweiz im Durchschnitt rund 90 Quadratmeter gross, in der EU etwa 77 Quadratmeter. Die höheren Kosten sind also teilweise Ausdruck grösserer Wohnflächen – und damit auch eine Frage der Ansprüche.