



Bild: Amette Gigon / Mike Guyer Architekten

Die Stiftung Familienwohnungen plant am Bucheggplatz in Zürich ein 40 Meter hohes Wohngebäude, das die bereits bestehende Überbauung «Brunnenhof» ergänzen soll. Die Stiftung hatte dafür von der Stadt Zürich eine angrenzende Parzelle erworben.

Beitrag von Dr. Fabian Waltert zum Wohnungsbau 2026

Mehr Tempo, viele Stolpersteine

Die dringend benötigte Beschleunigung der Wohnbautätigkeit dürfte 2026 zur Realität werden. Doch die erhoffte Trendwende steht auf unsicherem Boden. Die strukturellen Hindernisse bleiben hoch und neue Eingriffe in den Wohnungsmarkt könnten Rückschläge auslösen.

Die gegenwärtige Wohnungsknappheit in der Schweiz hat sich im vergangenen Jahr weiter verschärft und betrifft immer mehr Regionen. Mit 1,0 Prozent liegt die Leerwohnungsziffer auf dem tiefsten Stand seit zwölf Jahren, entsprechend sind Wohnungsmieten und Eigentumspreise zuletzt kräftig gestiegen (siehe Abb. 1). Für eine nachhaltige Entspannung ist eine Beschleunigung der Bautätigkeit unumgänglich.

Unterstützendes Zinsumfeld

Dabei kommt dem Wohnungsbau die günstige Zinssituation zugute. Inflationsraten nahe Null und ein Wirtschaftswachstum unter Potenzial sprechen dafür, dass die

Schweizerische Nationalbank ihren Leitzins mindestens auf Jahresfrist hinaus bei null belassen dürfte. Immobilien haben damit als Anlageklasse wieder an Attraktivität gewonnen. Gleichzeitig bleibt die wirtschaftliche Unsicherheit zwar hoch, die Gefahr einer Rezession dürfte jedoch vorerst gebannt sein, gegeben, dass der jüngste Zolldeal mit den USA Bestand hält.

2026: Zunehmende Bautätigkeit erwartet ...

Nach einem Plus von nahezu 10 Prozent im Jahr 2024 ist in den vergangenen 12 Monaten die Zahl der baubewilligten Neubau-Wohnungen nochmals um gut 5 Prozent gestie-

gen (siehe Abbildung 2). Wir gehen davon aus, dass dies 2026 zu einem Plus bei den Fertigstellungen von Wohnungen in der Grössenordnung von 2000 bis 3000 Einheiten führen wird. Starke Zuwächse erwarten wir insbesondere in den Kantonen Freiburg, Aargau, Genf, Glarus und Zug. In den Kantonen Appenzell-Ausser rhoden, Ob- und Nidwalden und Jura erwarten wir hingegen einen Rückgang.

... doch Rückschläge drohen

Ob die Trendwende hin zu einer beschleunigten Bautätigkeit anhalten wird, bleibt fraglich. In den vergangenen zwölf Monaten nahm die Projektierung neuer Wohneinheiten gemäss Baugesuchen wieder um rund 6 Prozent ab (siehe Abbildung 2). Dabei dürfte die gegenwärtig hohe wirtschaftliche Unsicherheit eine gewisse Rolle spielen. Hinzu kommen anhaltend hohe Baukosten sowie die strengeren Eigenkapitalvorschriften nach Basel III, die insbesondere den Zugang zu

Baufinanzierungen und Finanzierungen von Renditeliegenschaften mit hohem Belehnungsgrad erschweren und verteuern.

Bauhindernisse bleiben hoch

Ein Thema bleibt auch die strukturellen Faktoren, die die Bautätigkeit in der Schweiz in den letzten Jahren massgeblich gebremst haben. Zwar tragen die Bemühungen auf Bundesesebene, gewisse Bauhürden abzubauen, allmählich erste Früchte. Dies etwa beim Lärmschutz, wo die im September 2024 vom Bundesparlament verabschiedete Revision des Umweltschutzgesetzes das Bauen an lärmbelasteten Standorten erleichtern soll. Ausserdem kündigte der Bundesrat im September 2025 an, die Umsetzung des Ortsbildschutzes (ISOS-Direktanwendungen) zu erleichtern. Sowohl durch Lärm- als auch durch Ortsbildschutz waren in den letzten Jahren in der Schweiz zahlreiche Wohnbauprojekte – darunter viele Grossprojekte – blockiert. Die geplanten Anpassungen dürften jedoch nicht vor 2028 Wirkung zeigen.

Bedingt durch die Wohnungsknappheit und die steigenden Mieten erhielten ausserdem zuletzt Forderungen nach stärkeren Eingriffen in den Wohnungsmarkt deutlich Auftrieb. So wird das Stimmvolk des Kantons Zürich 2026 über die Wohnschutzinitiative abstimmen, die den Gemeinden die Möglichkeit geben soll, eine Mietpreisbremse nach Sanierungen und Ersatzneubauten gemäss Genfer und Basler Vorbild einzuführen. Solche Regulierungen drohen die Investitionen in den Wohnungsbau weiter zu bremsen.



Dr. Fabian Waltert, Ökonom,
UBS Chief Investment Office GWM

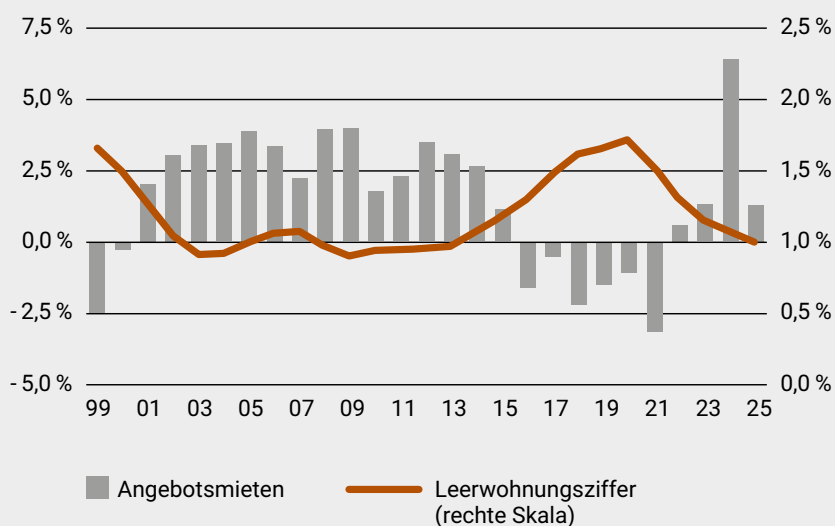
Viel Nachfrage für das Ausbaugewerbe

Vorerst hoch bleiben dürften die Investitionen in Renovationen und energetische Sanierungen. Ein wichtiger Treiber bleibt hier die Energiewende. Dazu kommt, dass regulatorische Veränderungen wie ein mögliches Wohnschutzgesetz im Kanton Zürich und der

Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung Eigentümer dazu veranlassen, Investitionen zeitlich vorzuziehen. Nach Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung (voraussichtlich nicht vor 2028) dürften hingegen durch den Wegfall der steuerlichen Abzüge von Unterhaltskosten die Investitionen in den Bestand zurückgehen. ■

Abbildung 1: Weniger Leerstand, steigende Mieten

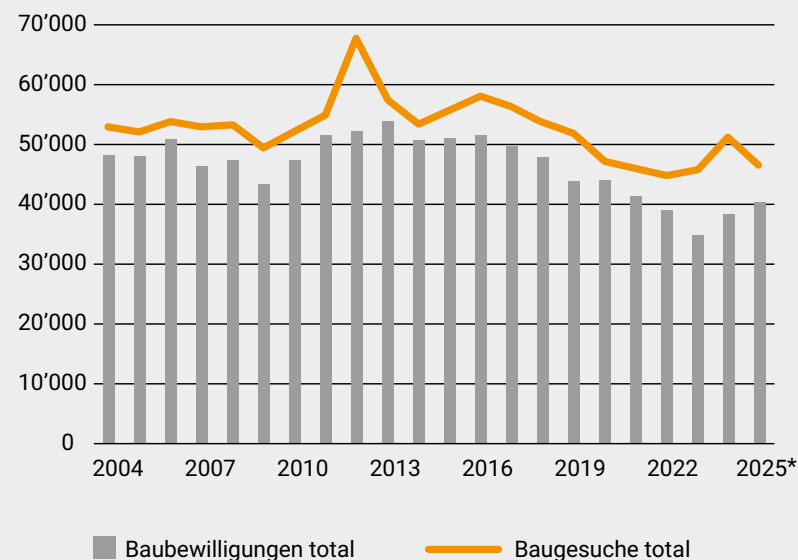
Leerwohnungsziffer und Veränderung der Angebotsmieten gegenüber dem Vorjahr, jeweils per Juni, in Prozent



Quellen: BFS, Wüest Partner, UBS

Abbildung 2: Zwischenhoch bei Baugesuchen hält nicht an

Baugesuche und -bewilligungen in Anzahl Wohneinheiten (Neubau), 12-Monats-Summe



*2025: 12-Monats-Summe, Stand September 2025

Quellen: Infopro Digital, UBS