



# Nachrichten

## Moderat optimistisch für 2026

Die Schweizer Qualitäts-Maklerinnen und -Makler blicken insgesamt mit moderatem Optimismus in die Zukunft: In der Umfrage der Schweizerischen Maklerkammer (SMK) unter allen Mitgliedern rechnen 37 Prozent für 2026 mit einem Wachstum im Vermarktungsmarkt, 58 Prozent erwarten eine stabile Seitwärtsbewegung. Herausfordernd bleiben weiterhin die teils unrealistischen Preisvorstellungen der Verkäuferschaft. Denn in vielen Fällen versteht die Verkäuferschaft die Marktrealitäten nicht oder nur bedingt und lässt sich von Preis-Superlativen täuschen. Im unrealistischen Preisbewusstsein sehen die Maklerinnen und Makler denn auch die grösste Herausforderung. Nur gerade 5 Prozent gehen von einem Rückgang des Marktvolumens aus.

## Baupreise haben im Oktober um 1,3 Prozent zugelegt

Der Baupreisindex erhöhte sich zwischen April und Oktober 2025 um 0,3% auf 116,2 Punkte (Oktober 2020 = 100). Dieses Ergebnis ist auf ein Preiswachstum sowohl im Hochbau als auch im Tiefbau zurückzuführen. Innert Jahresfrist ist das Preisniveau im Baugewerbe um 0,9% gestiegen. Dies geht aus den Zahlen des Bundesamtes für Statistik (BFS) hervor. Der Anstieg des Preisindexes im Hochbau gegenüber dem vorangehenden Halbjahr ist hauptsächlich auf höhere Preise beim «Ausbau 1» (Metallbauarbeiten), beim «Ausbau 2» (Bodenbeläge) sowie bei den «Sanitäranlagen» (Kücheneinrichtungen) zurückzuführen. Die Preise wuchsen in allen Grossregionen mit Ausnahme der Ostschweiz (-0,2%). Die grösste Zunahme verzeichneten die drei Regionen Zentralschweiz, Tessin und Genferseeregion (+0,7%). Im Tiefbau wurden im Vergleich zum vorangehenden Halbjahr bei den «Trassenbauten» (Oberbau, Erd- und Unterbau), die massgeblich zum Anstieg des Indexes beitrugen, und bei den «Honoraren» höhere Preise beobachtet. Mit Ausnahme des Tessins (-0,4%) und der Nordwestschweiz (-0,1%) verzeichneten alle Grossregionen einen Preisanstieg, den grössten die Zentralschweiz (+1,0%), gefolgt vom Espace Mittelland (+0,5%).

## Wohnungsmarkt strukturell angespannt

Unabhängig von den steuerpolitischen Anpassungen beim Eigenmietwert bleibt der Schweizer Wohnungsmarkt strukturell angespannt, wie Fahrländer Partner im neusten Quartalsbericht hervorheben. Die SNB warnt bereits seit Jahren davor, und die FPRE-Modellrechnungen bestätigen dies. Nachfrageseitig gibt es jedoch solide Stützen: billiges Geld, begrenzte Bauzonen, stabile Haushaltseinkommen, ein robuster Arbeitsmarkt und eine wachsende Zahl von Haushalten. Im Zuge der global abgestimmten Reformen wurden mit Basel III auch die Eigenmittelanforderungen und insbesondere die Risikogewichte für Hypothekarkredite angepasst. Dabei werden insbesondere hohe Belehnungen und Projektentwicklungen «bestraft». Im Zeitraum 3. Quartal 2024 bis 3. Quartal 2025 sind die Preise von Wohneigentum in der Schweiz um 4.5 Prozent gestiegen (EFH: +2.6 Prozent; EWG: +7.1 Prozent). Immobilienfachleute sind sich einig: Die Preise von Wohneigentum werden auch in den kommenden zwölf Monaten nicht sinken. Laut der FPRE-Halbjahresumfrage erwarten zwei Drittel der Befragten schweizweit steigende oder stark steigende Preise. Die Einschätzung ist nachvollziehbar: Die Nachfrage bleibt hoch, während die Bautätigkeit weiterhin nicht Schritt hält. FPRE teilt insgesamt diese Einschätzung, sieht jedoch regionale Unterschiede – vor allem im Bereich der Einfamilienhäuser. Die Schweiz bleibt ein Mieterland und Mietwohnungen sind inzwischen ein knappes Gut: Die Leerstandsquote ist seit 2020 im Sinkflug (Juni 2025: 1.0 Prozent) und die Angebots- und Marktmieten klettern nach oben. Im Zeitraum 3. Quartal 2024 bis 3. Quartal 2025 legten die Marktmieten insgesamt um 3.6 Prozent zu. Dabei sind die regionalen Unterschiede gross: Während Jura und der Alpenraum im leichten Minusbereich liegen, stiegen die Mieten in der Region Zürich um 6.2 Prozent. FPRE erwartet auch für das Jahr 2026 weiter steigende Marktmieten, insbesondere an zentralen Lagen und gut erschlossenen Agglomerationen. Mit zunehmendem Abstand zu den Zentren nehmen die Probleme für die Wohnungssuchenden aber weiterhin rasch ab. Im gehobenen Segment ist die Decke auch in den Zentren erreicht.