

# Immobilienmarkt Schweiz in 2026: Ausblick, Preise und Perspektiven

Der Schweizer Immobilienmarkt tritt 2026 in eine Phase ein, die weniger von Veränderungen als von struktureller Kontinuität geprägt ist. Stabile geldpolitische Rahmenbedingungen, ein weiterhin knappes Wohnungsangebot und eine moderate konjunkturelle Entwicklung bestimmen das Marktgeschehen. Gleichzeitig nimmt die Differenzierung von Immobilien nach Lage, Objektqualität und Nutzung weiter zu – mit spürbaren Auswirkungen auf Preise, Nachfrage und Vermarktungsdauer.

## Stabile Rahmenbedingungen zum Jahresbeginn 2026

Der Leitzins der Schweizerische Nationalbank liegt weiterhin bei 0%, die Inflation bleibt deutlich unter 1% und die Konjunktur entwickelt sich verhalten, aber stabil.

Damit fehlt sowohl der wirtschaftliche Druck für eine stark steigende Nachfrage als auch für eine ausgeprägte Korrektur. Der Immobilienmarkt bewegt sich 2026 folglich in einem insgesamt stabilen wirtschaftlichen Umfeld, das von Kontinuität und Berechenbarkeit geprägt ist.

## Angebot bleibt der limitierende Faktor

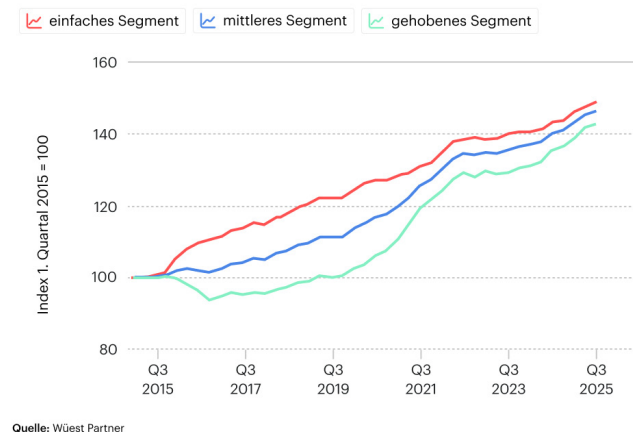
Auch 2026 bleibt das Wohnungsangebot strukturell knapp. Die Leerwohnungsziffer liegt schweizweit bei rund 1% und damit deutlich unter dem langfristigen Durchschnitt, besonders in urbanen Zentren und gut erschlossenen Regionen. Zwar nimmt die Bautätigkeit punktuell zu, doch steigende Baukosten, regulatorische Anforderungen und lange Planungsverfahren begrenzen das neue Angebot. Insgesamt wirkt diese Situation preisstabilisierend bis leicht steigend, insbesondere im Bestand.

## Immobilienpreise 2026: Moderates Wachstum statt Dynamik

Nach den deutlichen Preisbewegungen früherer Jahre wird 2026 kein Jahr starker Ausschläge.



## Transaktionspreisentwicklung Einfamilienhäuser



Marktanalysen grosser Banken und Immobilienberater gehen von einem moderaten Anstieg der Preise für Wohneigentum aus, im Bereich von rund 2-4% im Jahresvergleich.

Dabei zeigt sich ein klares Muster:

Gut unterhaltene Objekte in Lagen mit hoher Nachfrage entwickeln sich stabil bis leicht steigend, während Immobilien mit hohem Sanierungsbedarf oder ungünstiger Mikrolage zunehmend längere Vermarktungszeiten und geringere Preisdynamik aufweisen. Die Spreizung zwischen hochwertigen und durchschnittlichen Objekten nimmt weiter zu.

## Finanzierung: Planbarkeit rückt in den Vordergrund

Die Finanzierungskosten bleiben 2026 ein zentraler, aber weniger dominanter Faktor als in den Vorjahren. Mit dem unveränderten Leitzins und stabilen Kapitalmarkterwartungen bewegen sich Hypothekenzinsen seitwärts. Kurzfristige SARON-Hypotheken bleiben relativ günstig, während Festhypotheken ihre Attraktivität vor allem über Planungssicherheit entfalten.

Für den Markt bedeutet das: Kaufentscheide werden weniger durch kurzfristige Zinserwartungen beeinflusst, sondern stärker durch langfristige Tragbarkeit, Eigenkapitalstruktur und objektbezogene Perspektiven. Die Nachfrage nach Wohneigentum bleibt dadurch grundsätzlich intakt, wenn auch selektiver als in früheren Tiefzinsphasen.

### Mietmarkt als indirekter Preistreiber

Der Mietwohnungsmarkt bleibt angespannt. Steigende Angebotsmieten erhöhen in vielen Regionen die Attraktivität von Wohneigentum und stützen die Ertragsperspektiven für Investoren, auch wenn regulatorische Diskussionen die Rahmenbedingungen begleiten. In Regionen mit starkem Mietpreisdruck bleiben die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser entsprechend stabil – ein günstiges Umfeld für Eigentümer mit Verkaufsüberlegungen.

### Regionale Unterschiede prägen das Marktbild 2026

Der Schweizer Immobilienmarkt 2026 ist kein homogener Markt. Während urbane Zentren und wirtschaftlich starke Agglomerationen von stabiler Nachfrage profitieren, zeigen sich in peripheren Lagen und strukturschwächeren Regionen zunehmend differenzierte Entwicklungen.

Entscheidend sind dabei Faktoren wie Erreichbarkeit, Arbeitsplatznähe, Infrastruktur, Demografie und Objektqualität. Nationale Durchschnittswerte verlieren weiter an Aussagekraft, regionale Marktkennntnis gewinnt entsprechend an Bedeutung.

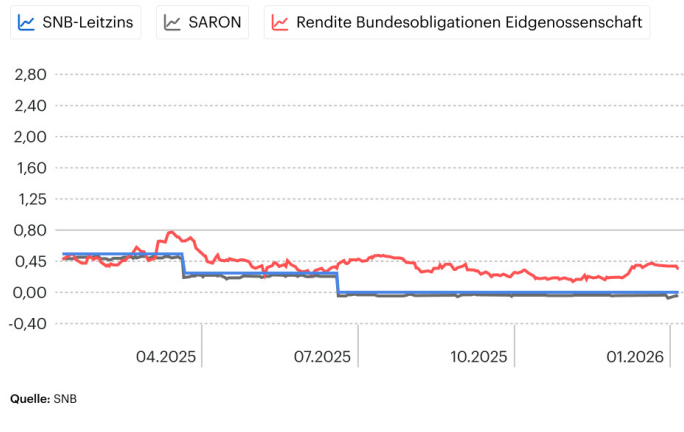
### Jetzt kostenlose Beratung buchen



Immobilienexpertise. Einfach, unverbindlich und kostenlos.

Code scannen oder Seite aufrufen:  
[qr.properti.ch/beratung13](http://qr.properti.ch/beratung13)

## Zinssätze



## Einordnung für Eigentümer, Käufer und Investoren

Für Eigentümer bleibt der Immobilienmarkt 2026 grundsätzlich stabil. Gleichzeitig steigen die Anforderungen potenzieller Käufer: Zustand, Energieeffizienz und Lage werden genauer geprüft, Immobilien mit Sanierungsbedarf kritischer bewertet. Wer einen Verkauf aufschiebt, muss häufiger mit zusätzlichen Investitionen rechnen, die sich nicht immer vollständig im Preis abbilden lassen. Das aktuelle Marktumfeld ermöglicht es, die bestehende Nachfrage zu nutzen, bevor diese Anforderungen weiter zunehmen.

Käufer profitieren von stabilen Finanzierungskosten bei begrenztem Angebot, während Investoren insbesondere in nachfragestarken Regionen weiterhin solide Perspektiven vorfinden.

### Fazit

Der Schweizer Immobilienmarkt 2026 steht weniger für Dynamik als für Klarheit. Stabile geldpolitische Rahmenbedingungen, ein knappes Angebot und eine moderate wirtschaftliche Entwicklung schaffen ein Umfeld, in dem fundierte Entscheidungen wichtiger sind als Timing-Spekulationen. Wer Markt, Lage und Objekt realistisch einordnet, findet auch 2026 verlässliche Perspektiven, wenn es um Verkauf, Kauf oder langfristige Investitionen geht.

### Kennen Sie den Marktwert Ihrer Immobilie?



Berechnen Sie jetzt kostenlos den Marktwert Ihrer Immobilie.

Code scannen oder Seite aufrufen:  
[qr.properti.ch/berechnung1](http://qr.properti.ch/berechnung1)