Lindern Thurgau, Solothurn und Co die Wohnungsnot?

Bauboom auf dem Land

Der Schweizer Wohnungsmarkt stand in den letzten Jahren stark unter Druck. Die Bevölkerung wuchs stetig, während die Wohnungsproduktion eine Talsohle erreichte. So schlug das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) am Mittwoch einmal mehr Alarm: Die Lage auf dem Schweizer Wohnungsmarkt habe sich 2025 und im ersten Halbjahr 2026 weiter verschärft. **«Besonders betroffen sind Wohnungssuchende mit tiefer und mittlerer Kaufkraft», heisst es weiter.**



Robert Weinert, Wüest Partner.

Nun scheint sich die Situation – zumindest was den Wohnungsbau angeht – etwas zu entspannen. Eine neue Prognose von Wüest Partner zeigt für 2026 und 2027 einen deutlichen Anstieg der Wohnungsproduktion.

Laut diesen Zahlen sollen im Jahr 2026 schweizweit rund 45 000 Wohnungen entstehen. **Im Jahr 2027 kommen weitere 50 000 dazu.** Es handelt sich dabei sowohl um Miet- als auch um Eigentumswohnungen. Der Aufschwung konzentriert sich allerdings auf ländliche Regionen.

«Es wird vor allem dort viel gebaut, wo noch unbebautes Bauland vorhanden ist», sagt Robert Weinert (47), Immobilienexperte von Wüest Partner. Oder wo Platz durch Umnutzung vorhanden sei – beispielsweise auf alten Industriebrachen. **«Auch wo substanziell in die Höhe gebaut werden kann, wird gebaut.»**

In ländlichen Gemeinden entstehen in den Jahren 2026 und 2027 zusammen insgesamt 29 000 Wohnungen. Besonders kräftig zulegen werden die Kantone Thurgau, Solothurn, Glarus, Genf, Wallis und Neuenburg. **Auch weite Teile des Mittellandes profitieren.**

Im Kanton Thurgau herrscht ein regelrechter Bauboom. 2027 soll über 40 Prozent mehr gebaut werden als der jährliche Durchschnitt der vergangenen Jahre. Eines der Grossprojekte ist die Überbauung Sagenfeld in Weinfelden, wo aktuell 300 Wohneinheiten aus dem Boden gestampft werden. Es entstehen Wohnungen und Einfamilienhäuser.

Was steckt hinter dem Bauboom im Thurgau? **«Erstens ist hier eine rege Nachfrage vorhanden – sowohl nach Mietwohnungen** als auch nach Eigentumswohnungen», sagt Weinert. «Zweitens ist hier noch mehr Bauland vorhanden als andernorts.» Die Baulandpreise seien dadurch tiefer. «Und es können noch mehr Flächen umgenutzt werden als in den urbanen Zentren.»

Im Kanton Solothurn wird 2027 über 26 Prozent mehr Wohnraum entstehen als in den letzten Jahren. Dafür sorgt unter anderem das Mehrgenerationen-Grossprojekt von Belano in Grenchen. Im Zentrum entstehen drei Mehrfamilienhäuser mit 72 Wohneinheiten. Zwei Drittel der Wohnungen sollen an Seniorinnen und Senioren vermietet werden.

Das zusätzliche Angebot dürfte die Wohnungsknappheit bis Ende 2027 etwas mildern – **eine landesweite Entspannung ist jedoch nicht in Sicht.** Das Problem: In rund der Hälfte aller Schweizer Kantone bleibt der Wohnungsbau weiterhin unter dem langjährigen Durchschnitt.

In den urban geprägten Kantonen Basel-Stadt und Zug setzt sich der Rückgang der letzten Jahre fort, ebenso in den beiden Appenzell und in der Zentralschweiz. **Auch im Kanton Waadt ist ein Rückgang zu erwarten – unter anderem eine Folge der hohen Wohnbautätigkeit** der vergangenen Jahre.

Weiterer Wermutstropfen: Gerade in den Städten dominieren Ersatzneubauten, Aufstockungen und Umnutzungen. Das heisst: **Für jede neue Wohnung muss bestehender Wohnraum abgerissen werden.** So steigt die Zahl der Wohnungsabbrüche schweizweit von durchschnittlich 6400 pro Jahr auf 8000 Einheiten 2026 und 8600 Einheiten 2027. Das dämpft den Nettozuwachs an Wohnungen.

Dafür dürfte sich das Bevölkerungswachstum 2026 und 2027 gegenüber den Vorjahren abschwächen. Wüest Partner erwartet 2026 rund 40 000 zusätzliche Haushalte bei 45 000 zusätzlichen Wohnungen. Und im nächsten Jahr 45 000 zusätzliche Haushalte bei 50 000 zusätzlichen Wohnungen. Damit kommen mehr Wohnungen als Haushalte hinzu. Das spricht dafür, dass der Leerwohnungsbestand ab 2027 leicht steigt.

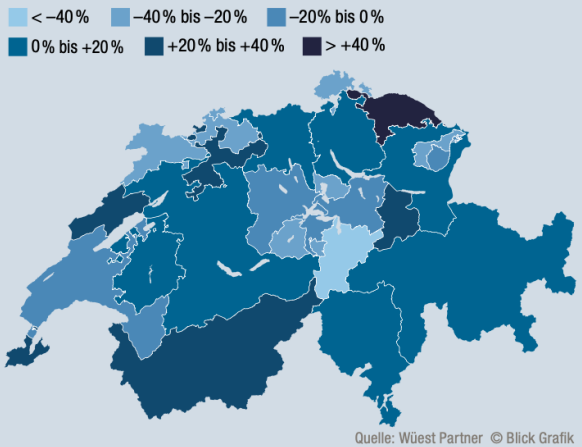
DOROTHEA VOLLENWEIDER



Im Kanton Solothurn wird, wie hier in Grenchen, neuer Wohnraum errichtet.

Hier entstehen 2027 neue Wohnungen

Je dunkler die Farbe, desto mehr Wohnungen entstehen im Vergleich zum Schnitt. Dargestellt ist die Abweichung des Wohnungszugangs 2027 gegenüber den Jahren 2015 bis 2024.



Quelle: Wüest Partner © Blick Grafik

Fotos Phillippe Rossier, Keystone