

Immobilien Schweiz – 1Q 2026

Bauland horten lohnt sich – mehr als Bauen

Raiffeisen Economic Research | 24.02.2026

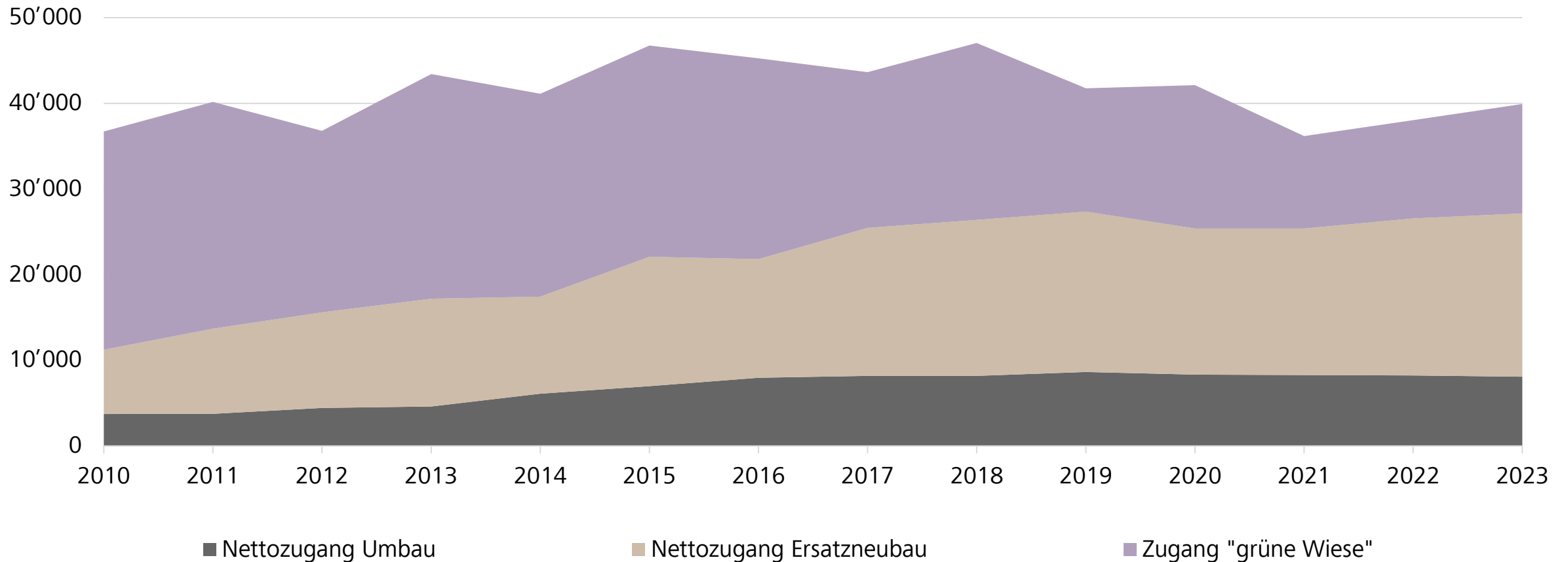
Agenda

- 1. Fokus Baulandmobilisierung**
- 2. Wohneigentum**
- 3. Mietwohnungsmarkt**
- 4. Hotel- und Gastronomieflächen**
- 5. Fragen**

Baulandmobilisierung

Wohnungszugang über die «grüne Wiese» hat sich stark reduziert

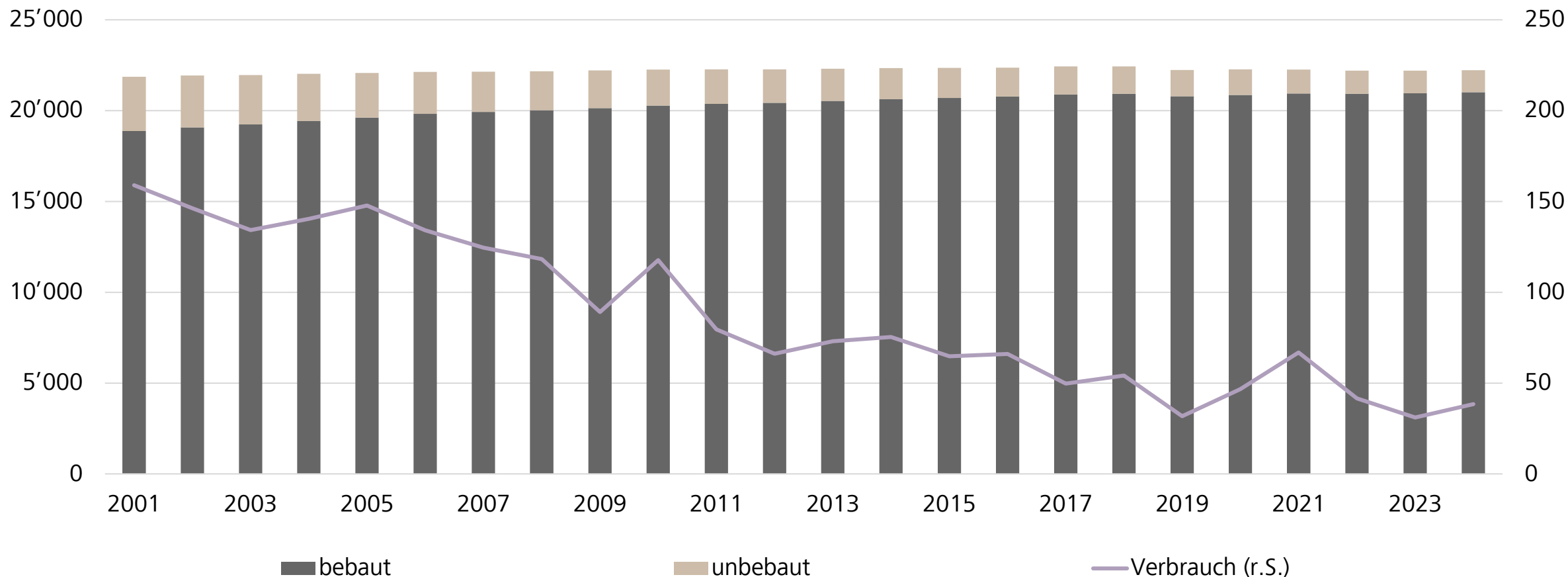
Baulicher Nettozugang



Quelle: BFS, Raiffeisen Economic Research

Stark sinkender «Verbrauch» von Bauland

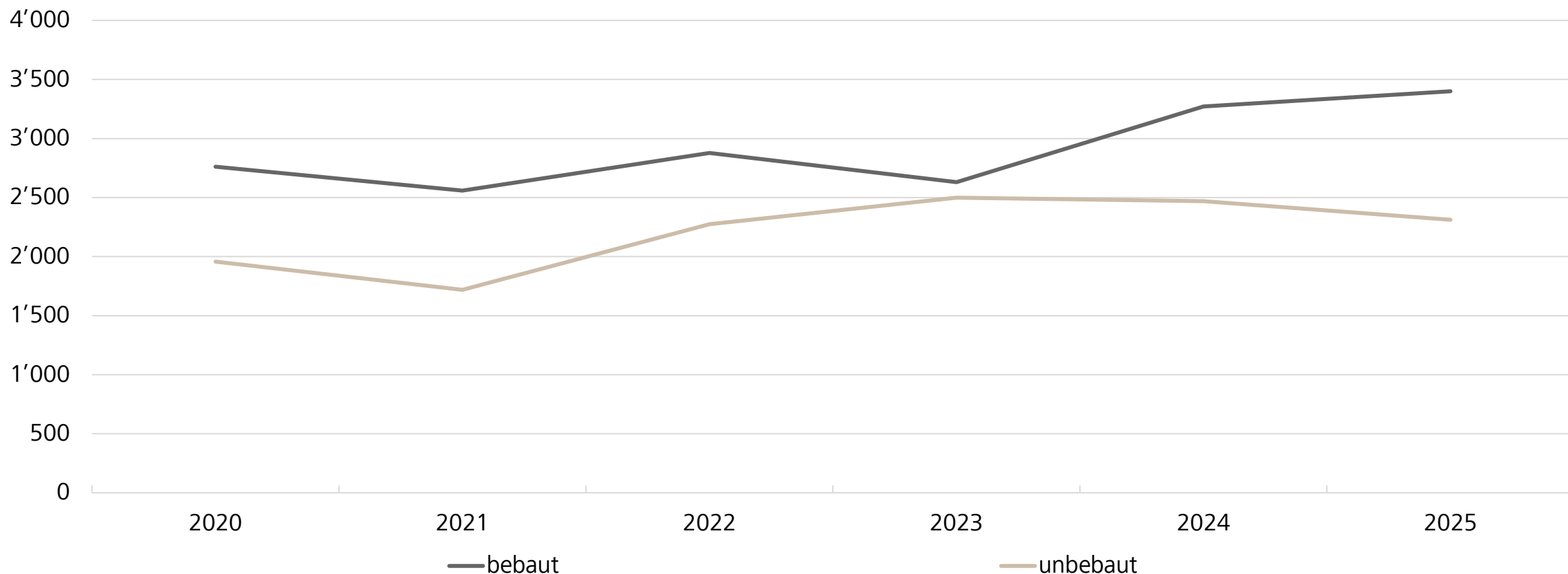
Wohnbaulandbestand und -verbrauch im Kanton Zürich (in Hektaren)



Quelle: Kanton Zürich, Raiffeisen Economic Research

Wohnbau auf unbebautem Bauland schafft günstigeren Wohnraum

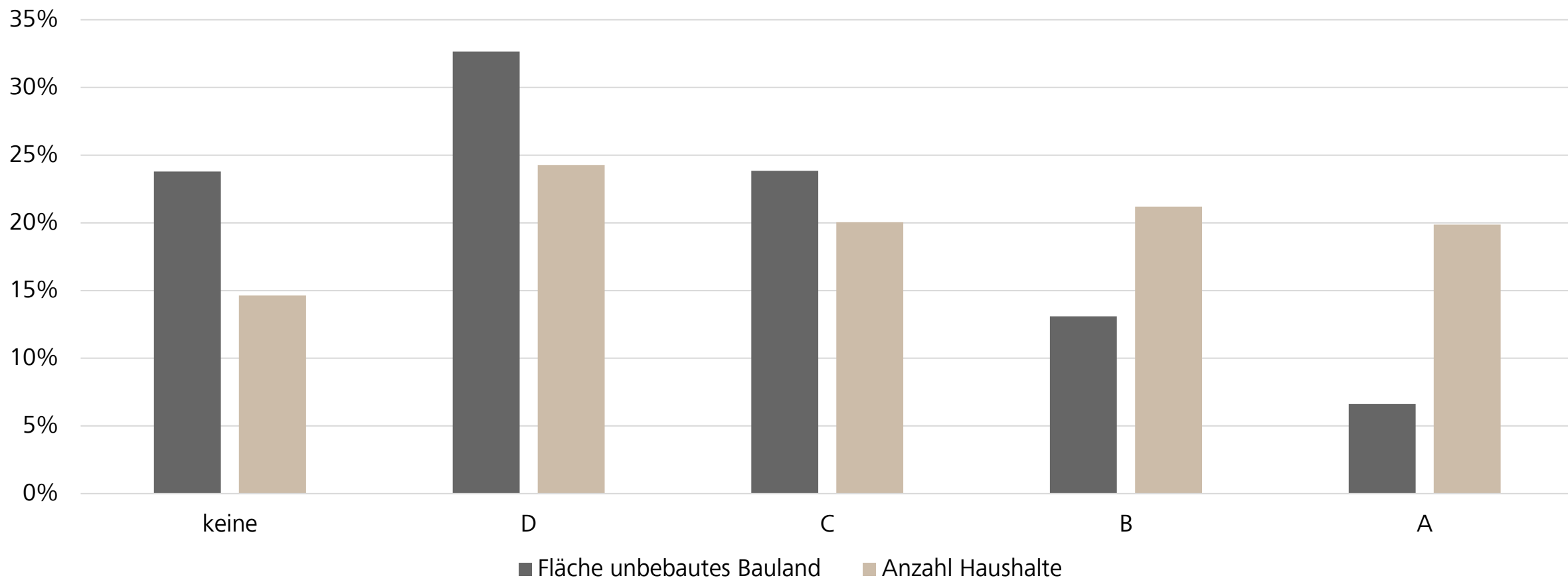
Quadratmeterpreis Wohnbauland



Quelle: BFS, Meta-Sys, Raiffeisen Economic Research

Mangelnde Qualität der Baulandreserven ist ein Mobilitätshindernis

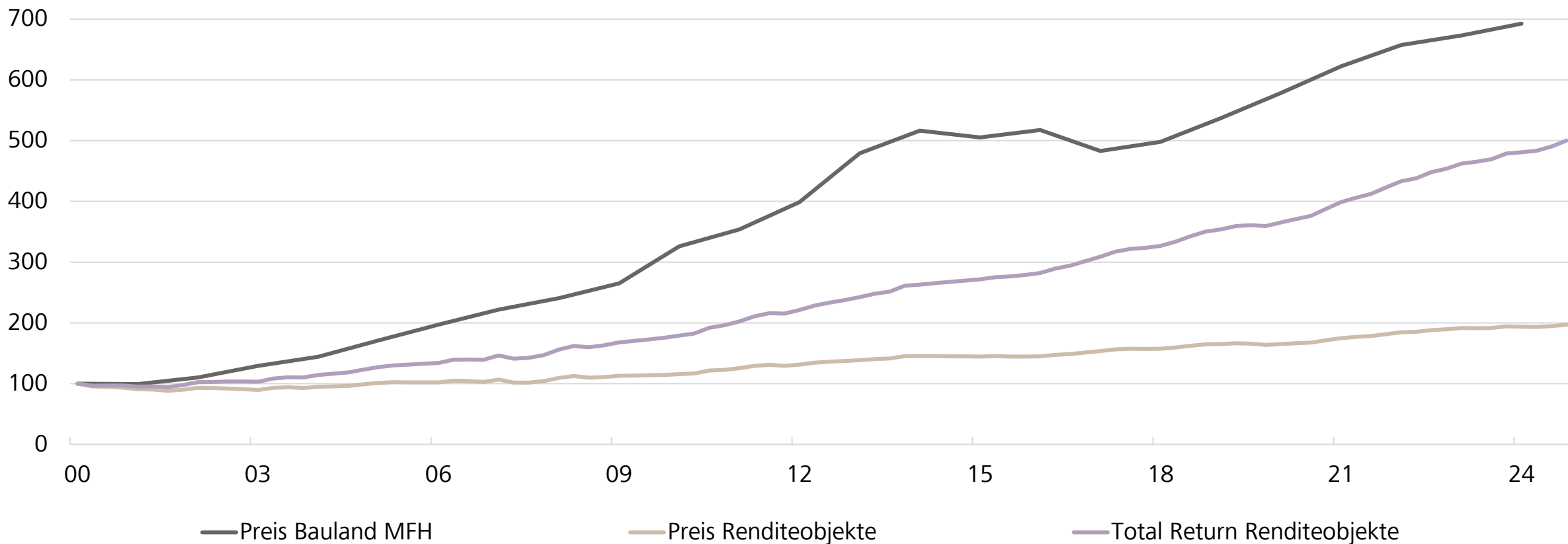
ÖV-Güteklasse unbebautes Wohnbauland



Quelle: ARE, BFS, Raiffeisen Economic Research

Horten ist lukrativer als Bebauen

Preise und Rendite: Bauland vs. MFH

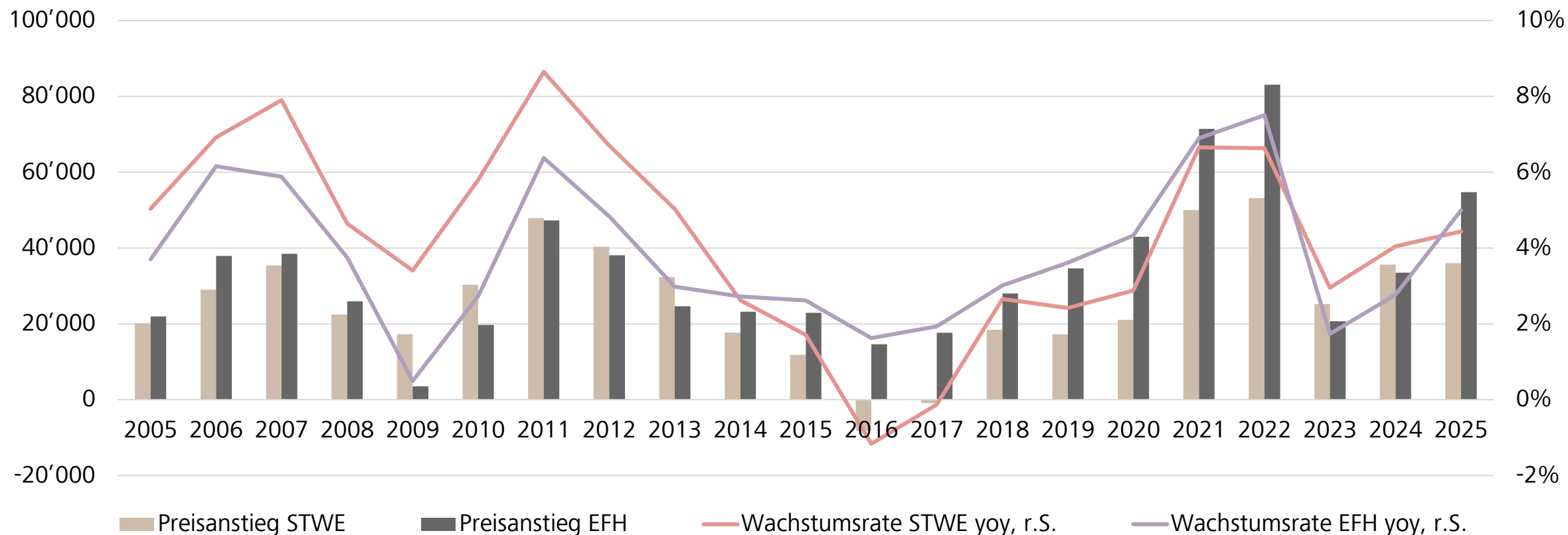


Quelle: Fahrländer Partner, Raiffeisen Economic Research

Wohneigentum

Immobilienpreise steigen rascher, als die meisten Leute sparen können

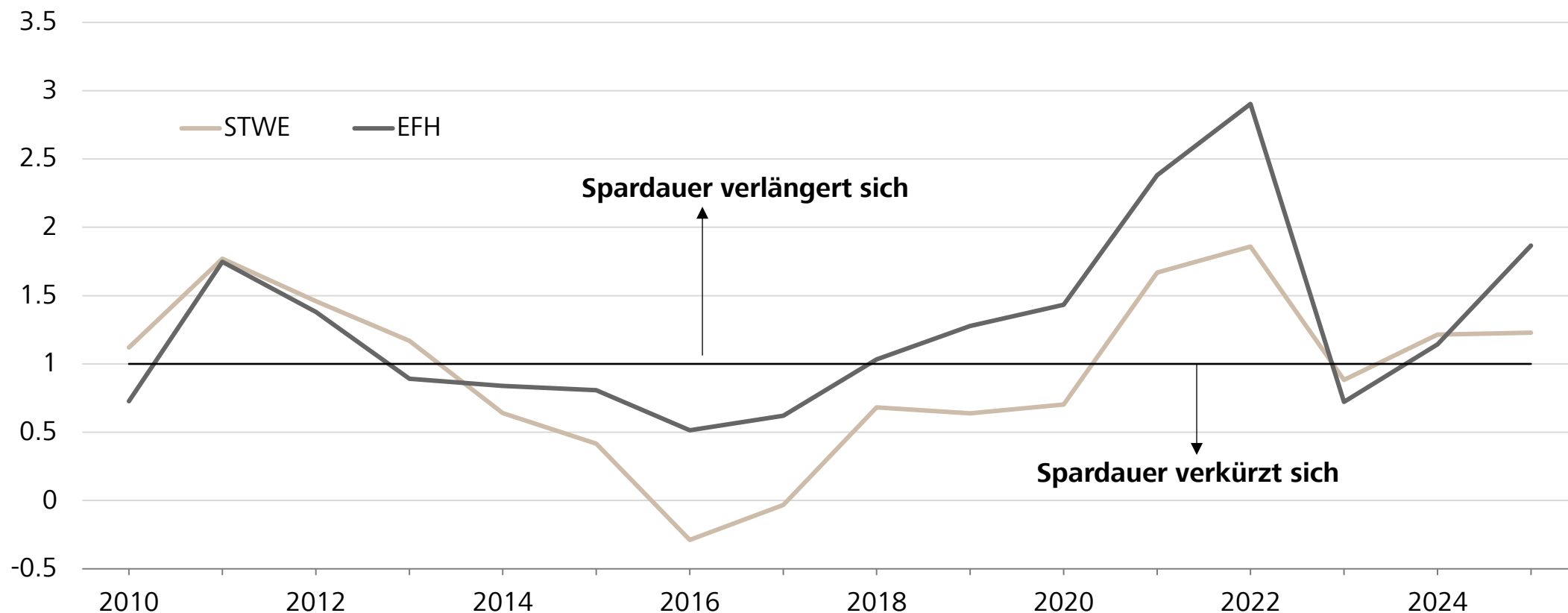
Jährliches Preiswachstum in % und jährlicher Preisanstieg in CHF für ein Ø-Objekt



Quelle: SRED, Wüest Partner, Raiffeisen Economic Research

Preise steigen schneller als die Ersparnisse

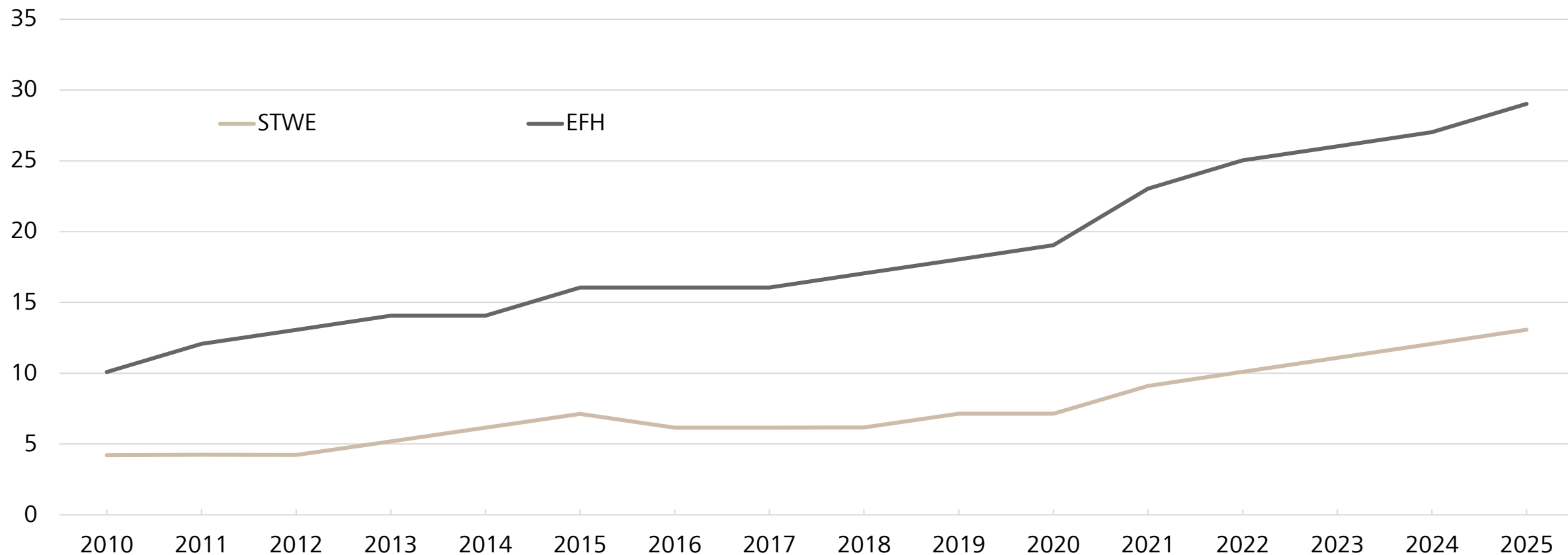
Anzahl Jahre, um die ein durchschnittlicher junger Haushalt (unter 35) durch die jährlichen Preisanstiege länger sparen muss



Quelle: BFS, SRED, Wüest Partner, Raiffeisen Economic Research

Wohneigentumsziel rückt in immer weitere Ferne

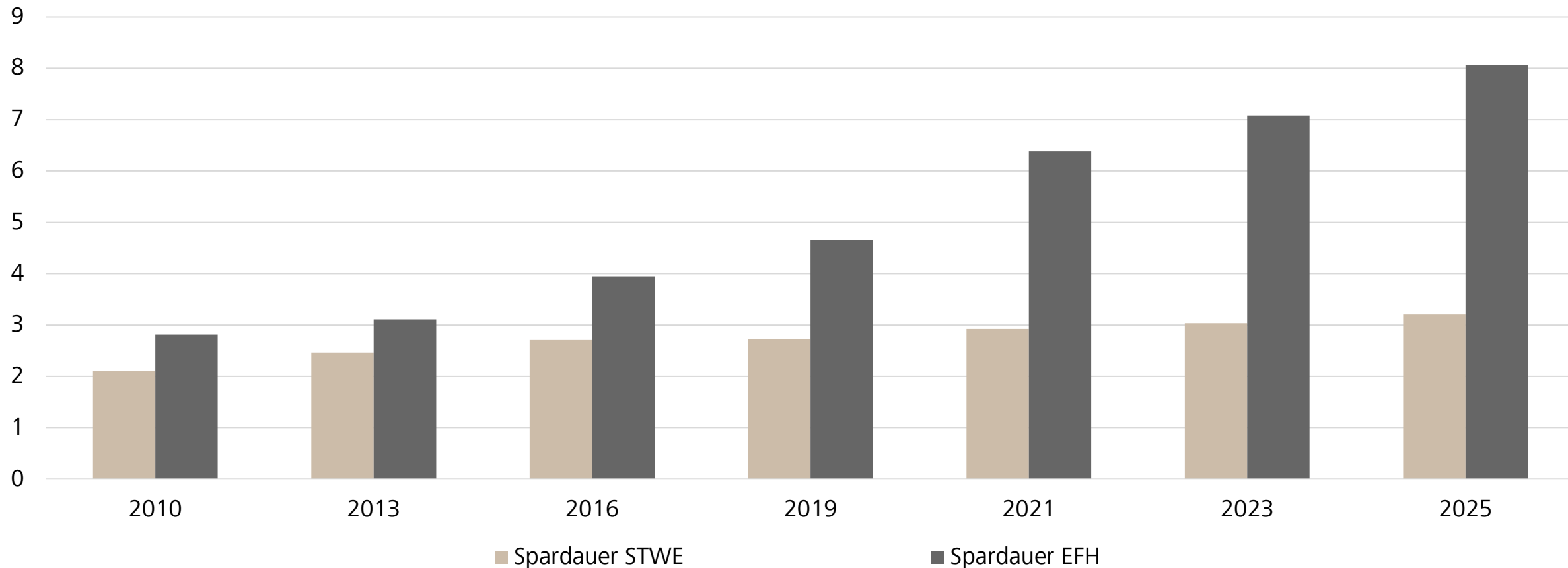
Anzahl Jahre, die ein durchschnittlicher, junger Haushalt (unter 35) sparen musste, um den tatsächlichen Kapitalbedarf des durchschnittlichen Objektes zu erfüllen



Quelle: BFS, SRED, Wüest Partner, Raiffeisen Economic Research

Auch einkommensstarke Haushalte haben wachsende Schwierigkeiten

Anzahl Jahre, die ein sehr gut verdienender Haushalt (80%-Quintil, 33% Sparquote) sparen muss, um den Kapitalbedarf des durchschnittlichen Objektes zu erreichen

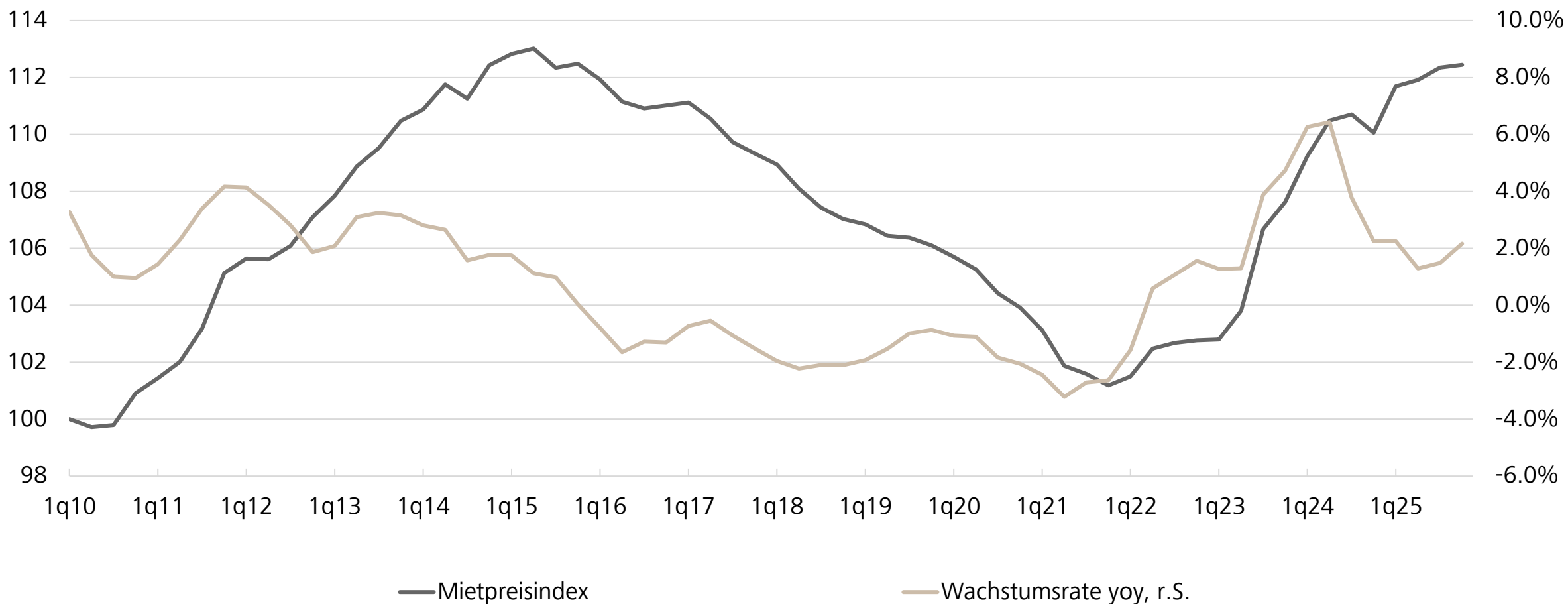


Quelle: BFS, SRED, Wüest Partner, Raiffeisen Economic Research

Mietwohnungsmarkt

Kurzfristige Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt ...

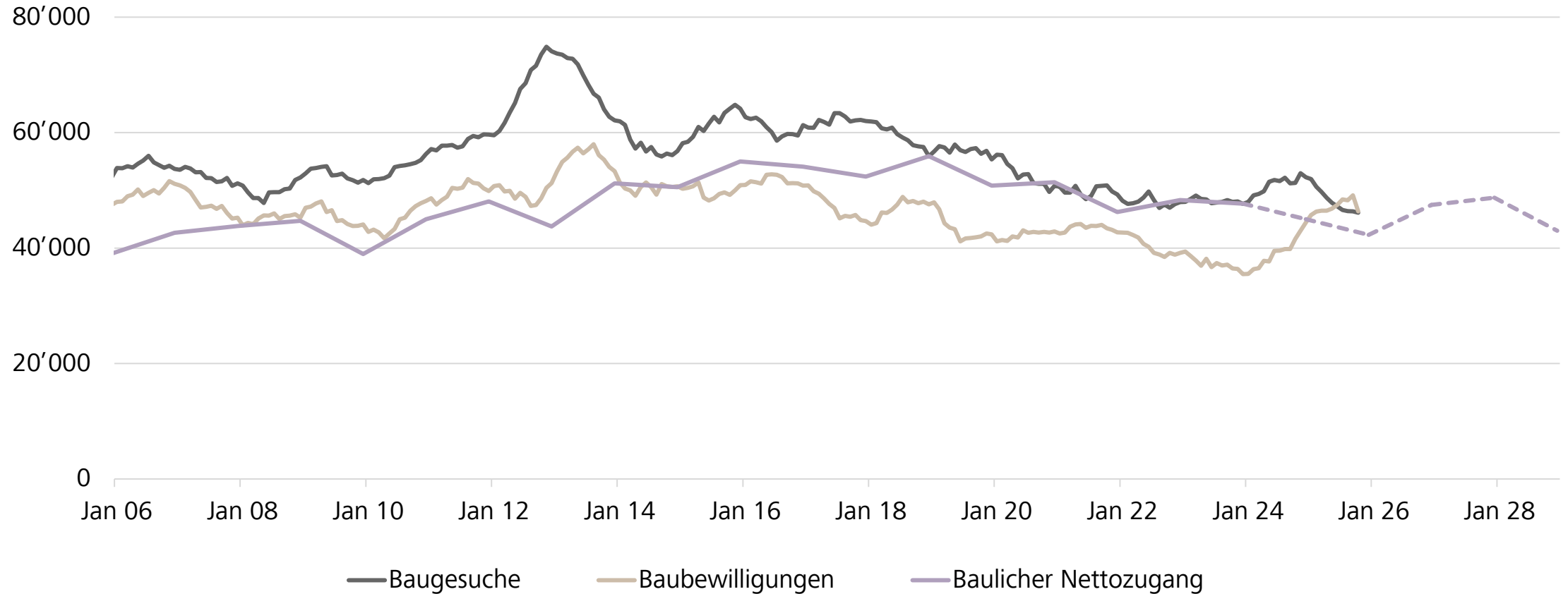
Indexierte Angebotsmieten (100 = 1q10) und deren jährliche Wachstumsrate in %



Quelle: Wüest Partner, Raiffeisen Economic Research

... aber keine Trendwende

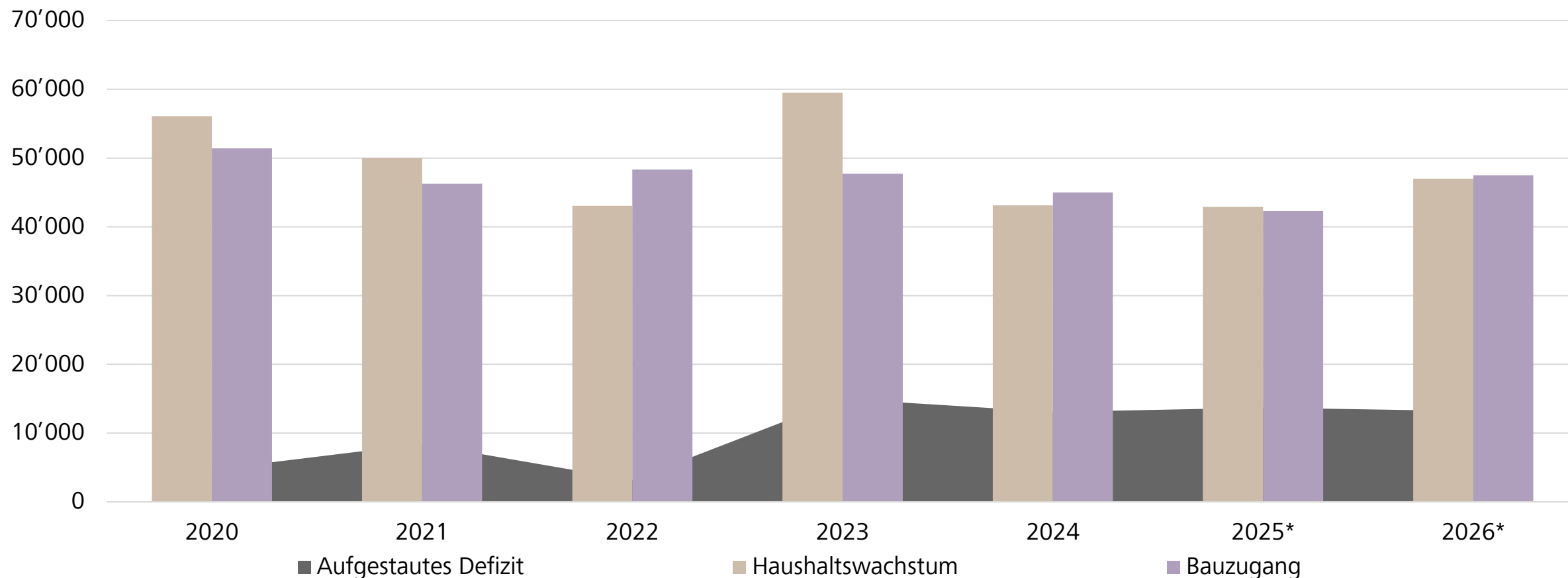
Anzahl Wohnungen in Baugesuchen und Baubewilligungen, Vierquartalssummen, sowie jährlicher Nettozugang an Wohnungen (Prognose ab 2024)



Quelle: BFS, Infopro Digital, Raiffeisen Economic Research

Bloss eine Stabilisierung des aufgestauten Wohnungsdefizits

Jährlicher baulicher Wohnungszugang, Haushaltsgründungen sowie aufgestautes Wohnungsdefizit



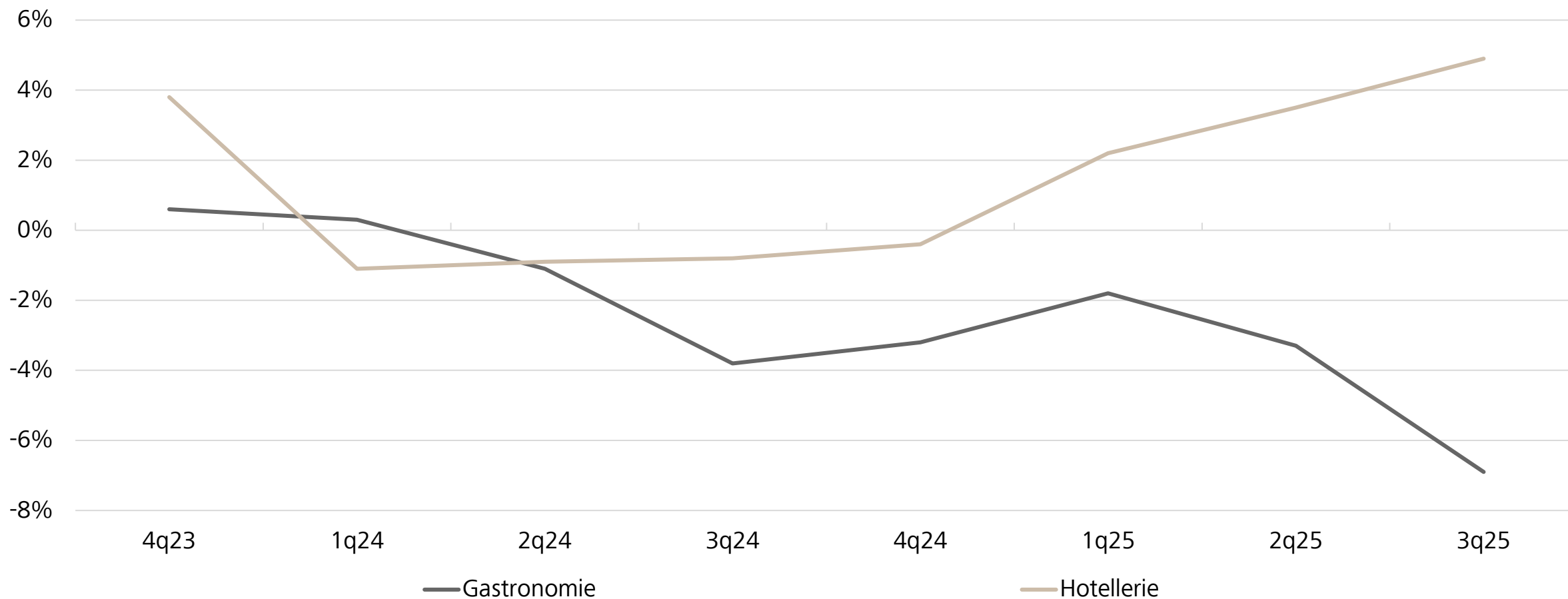
* Prognose

Quelle: BFS, Raiffeisen Economic Research

Hotel- und Gastronomieflächen

Unterschiedliche Situation im Hotel- und im Gastronomiesektor

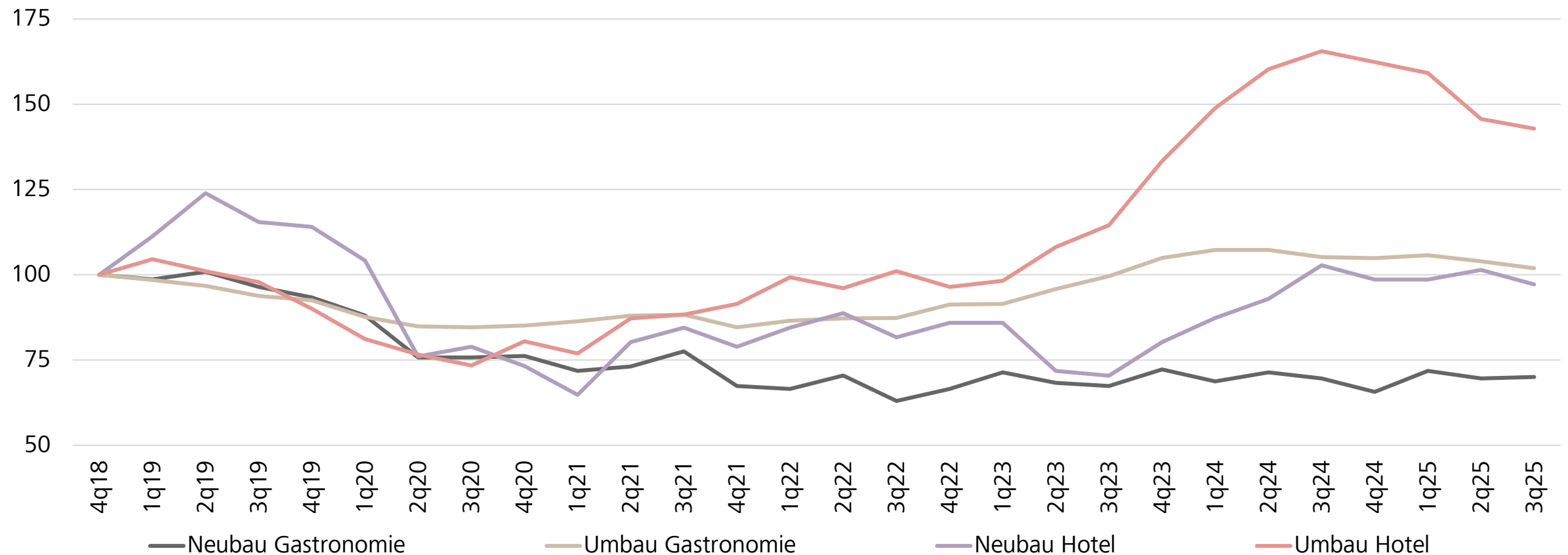
Umsatzwachstum in %



Quelle: GastroSuisse, Raiffeisen Economic Research

Tiefe Bautätigkeit als Stabilisator

Baugesuche



Quelle: Infopro Digital, Raiffeisen Economic Research

Fragen

Herzlichen Dank für die Aufmerksamkeit!

Nächster Immobilienausblick:
Dienstag, 26. Mai 2026, 14.30 Uhr

Bei Rückfragen und Inputs zum Immobilienausblick stehen wir
gerne zur Verfügung:

economic-research@raiffeisen.ch



Vielen Dank



Wie hat Ihnen der
Immobilienausblick gefallen?

Fredy Hasenmaile
Chefökonom Raiffeisen Schweiz

Michel Fleury
Ökonom

Francis Schwartz
Ökonom

RAIFFEISEN

Wichtige rechtliche Hinweise

Kein Angebot

Die in dieser Publikation veröffentlichten Inhalte werden ausschliesslich zu Informationszwecken bereitgestellt. Sie stellen also weder ein Angebot im rechtlichen Sinne noch eine Aufforderung oder Empfehlung zum Erwerb resp. Verkauf von Anlageinstrumenten dar. Diese Publikation stellt kein Kotierungsinserat und keinen Emissionsprospekt gem. Art. 652a bzw. Art. 1156 OR dar. Die alleine massgeblichen vollständigen Bedingungen sowie die ausführlichen Risikohinweise zu diesen Produkten sind im entsprechenden Kotierungsprospekt enthalten. Aufgrund gesetzlicher Beschränkungen in einzelnen Staaten richten sich diese Informationen nicht an Personen mit Nationalität oder Wohnsitz eines Staates, in welchem die Zulassung von den in dieser Publikation beschriebenen Produkten beschränkt ist. Diese Publikation ist weder dazu bestimmt, dem Anwender eine Anlageberatung zukommen zu lassen, noch ihn bei Investmententscheiden zu unterstützen. Investitionen in die hier beschriebenen Anlagen sollten nur getätigt werden, nachdem eine entsprechende Kundenberatung stattgefunden hat, und/oder die rechtsverbindlichen Verkaufsprospekte studiert wurden. Entscheide, welche aufgrund der vorliegenden Publikation getroffen werden, erfolgen im alleinigen Risiko des Anlegers.

Keine Haftung

Raiffeisen Schweiz Genossenschaft unternimmt alle zumutbaren Schritte, um die Zuverlässigkeit der präsentierten Daten zu gewährleisten. Raiffeisen Schweiz Genossenschaft übernimmt aber keine Gewähr für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der in dieser Publikation veröffentlichten Informationen. Raiffeisen Schweiz Genossenschaft haftet nicht für allfällige Verluste oder Schäden (direkte, indirekte und Folgeschäden), die durch die Verteilung dieser Publikation oder deren Inhalt verursacht werden oder mit der Verteilung dieser Publikation im Zusammenhang stehen. Insbesondere haftet sie nicht für Verluste infolge der den Finanzmärkten inhärenten Risiken.

Richtlinien zur Sicherstellung der Unabhängigkeit der Finanzanalyse

Diese Publikation ist nicht das Ergebnis einer Finanzanalyse. Die «Richtlinien zur Sicherstellung der Unabhängigkeit der Finanzanalyse» der Schweizerischen Bankiervereinigung (SBVg) finden demzufolge auf diese Publikation keine Anwendung.