



**RAIFFEISEN**



# Immobilien Schweiz – 2Q 2026

## Bauregulierung bremst den Wohnungsbau

Raiffeisen Economic Research | 26.05.2026

# Agenda

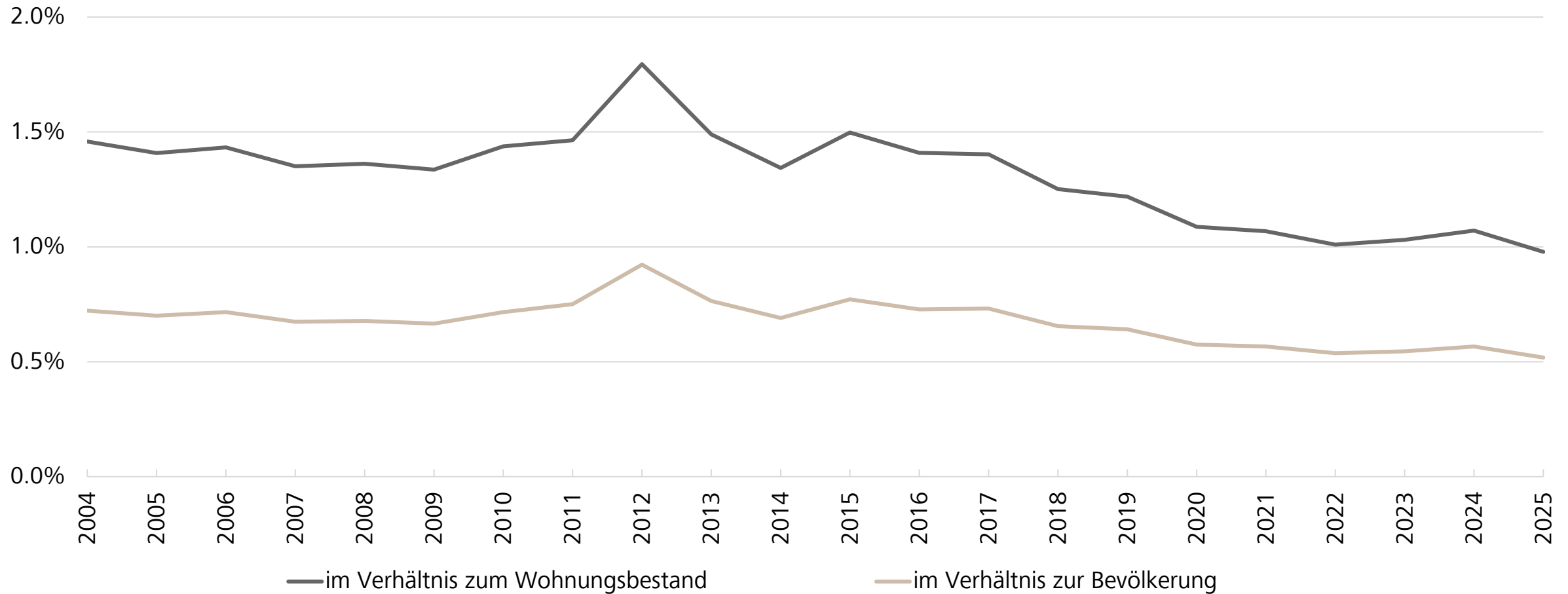
- 1. Fokus Bauregulierung**
- 2. Mietwohnungsmarkt**
- 3. Wohneigentum**
- 4. Fragen**

# Fokus Bauregulierung



# Strukturelle Ursachen für die ungenügende Bautätigkeit

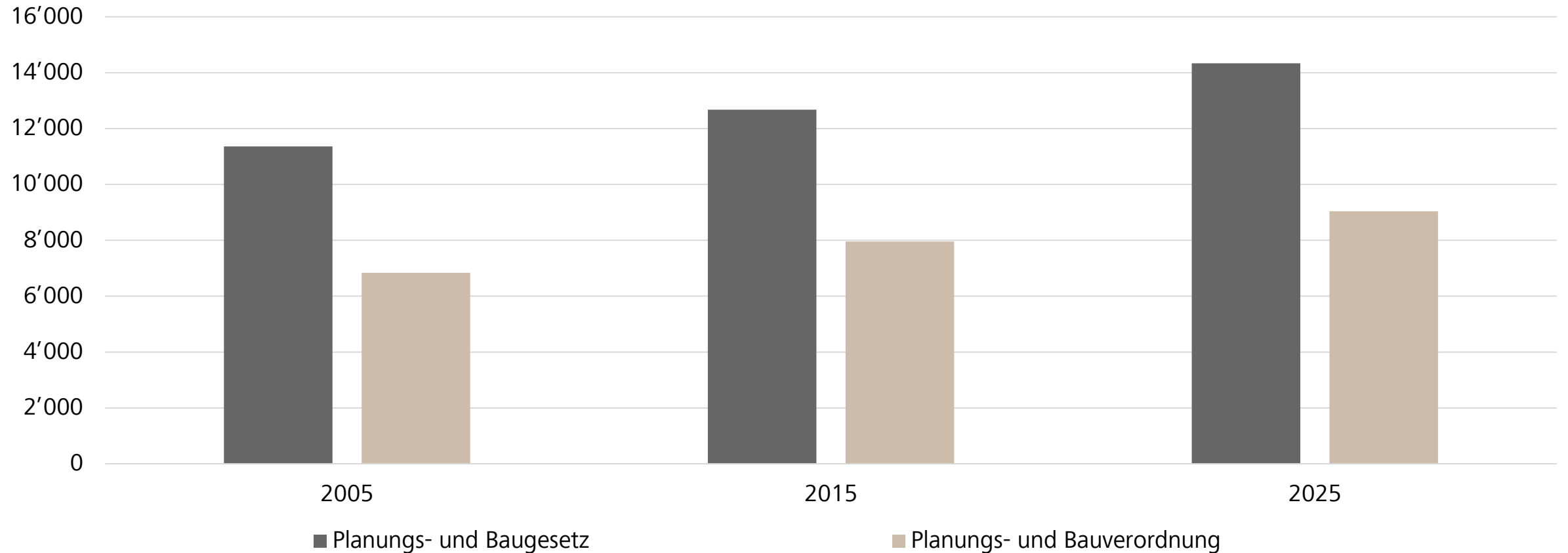
Anzahl Wohnungen in Neubaugesuchen im Verhältnis zu Wohnungsbestand/-bevölkerung



Quelle: BFS, Infopro Digital, Raiffeisen Economic Research

# Baugesetze und –verordnungen werden länger und länger

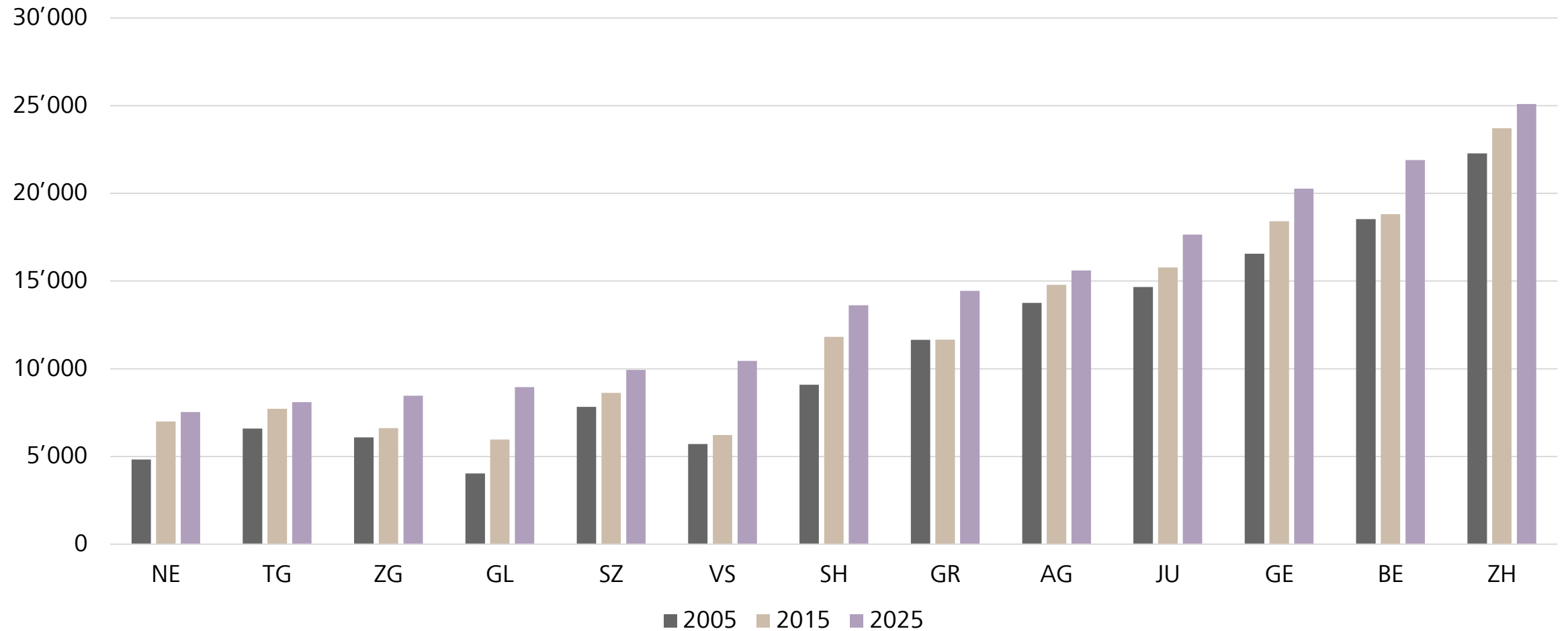
Durchschnittliche Anzahl Wörter in den kantonalen Vorschriften



Quelle: LexFind, Kantone, Raiffeisen Economic Research

# Flächendeckend zunehmende Regulierungsdichte

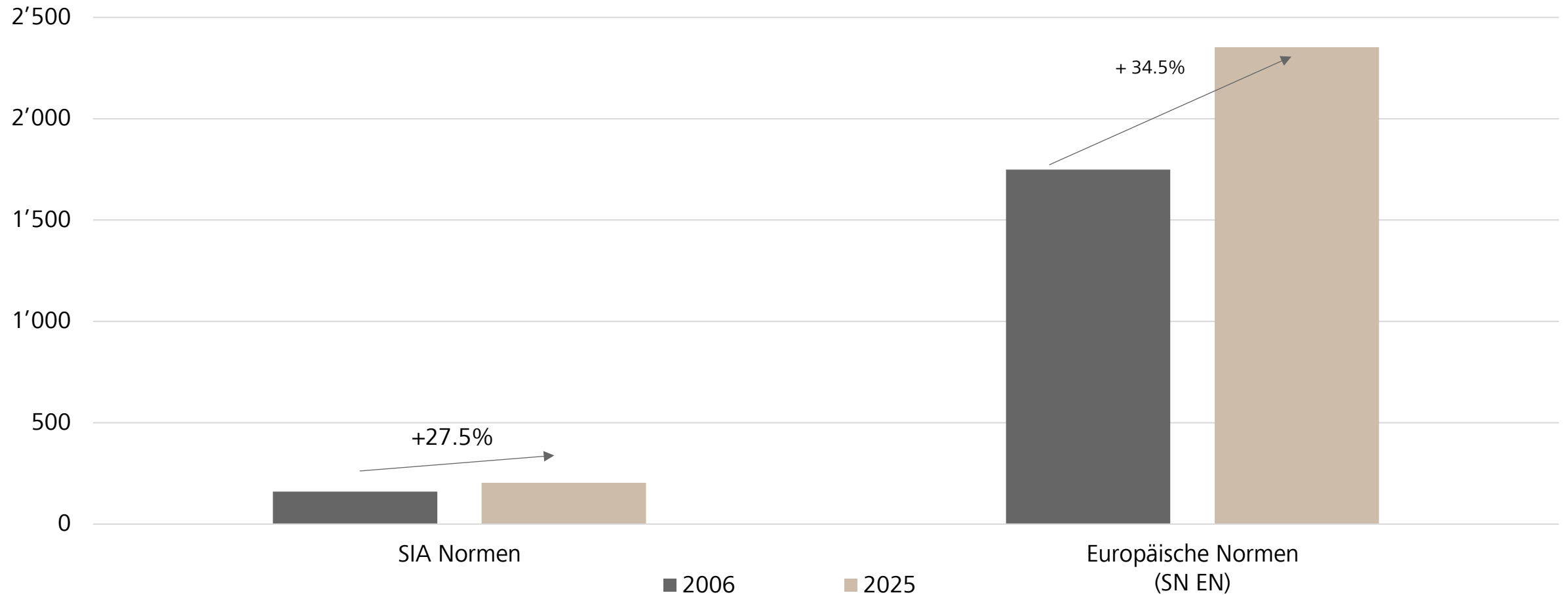
Kantonale Planungs- und Baugesetze nach Anzahl Wörter



Quelle: LexFind, Kantone, Raiffeisen Economic Research

# Ausserhalb der Baugesetze wächst auch die Zahl der Baunormen

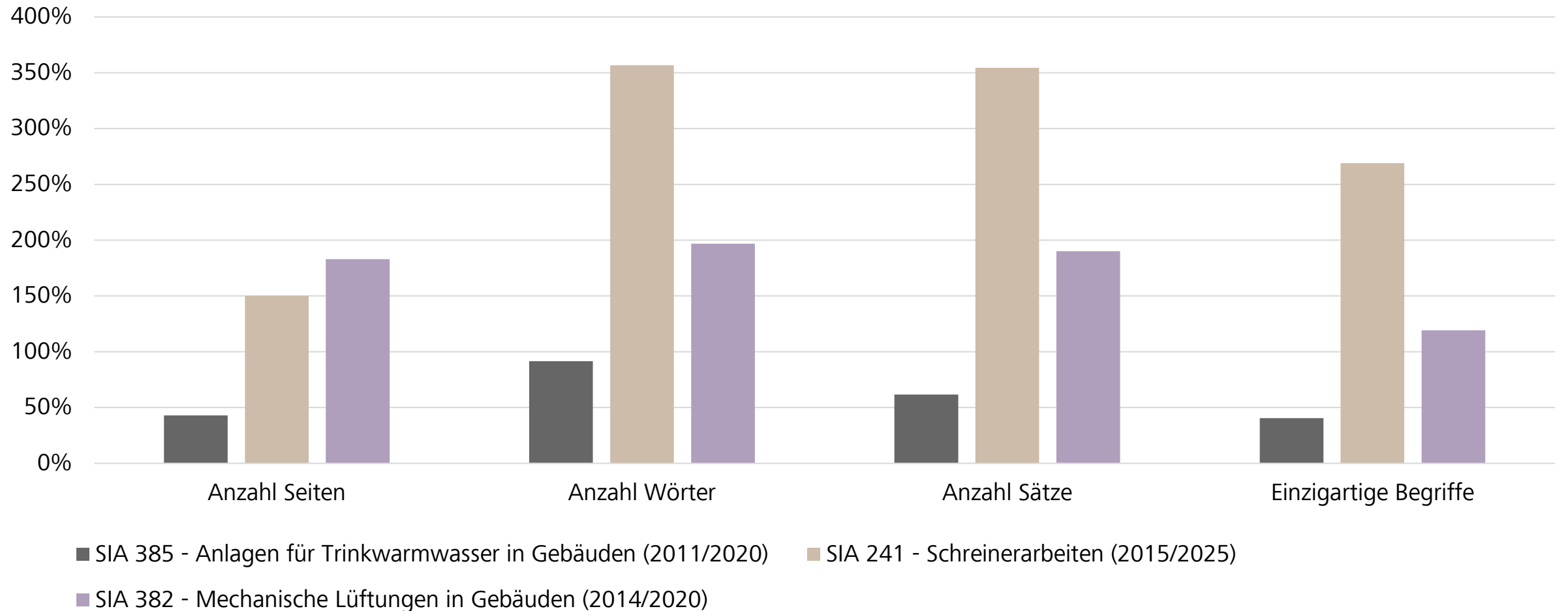
Anzahl Titel im SIA-Normenwerk und Anzahl übernommener europäischer Bau-Normen



Quelle: SIA, Raiffeisen Economic Research

# Komplexitätszunahme zufällig ausgewählter SIA-Baunormen

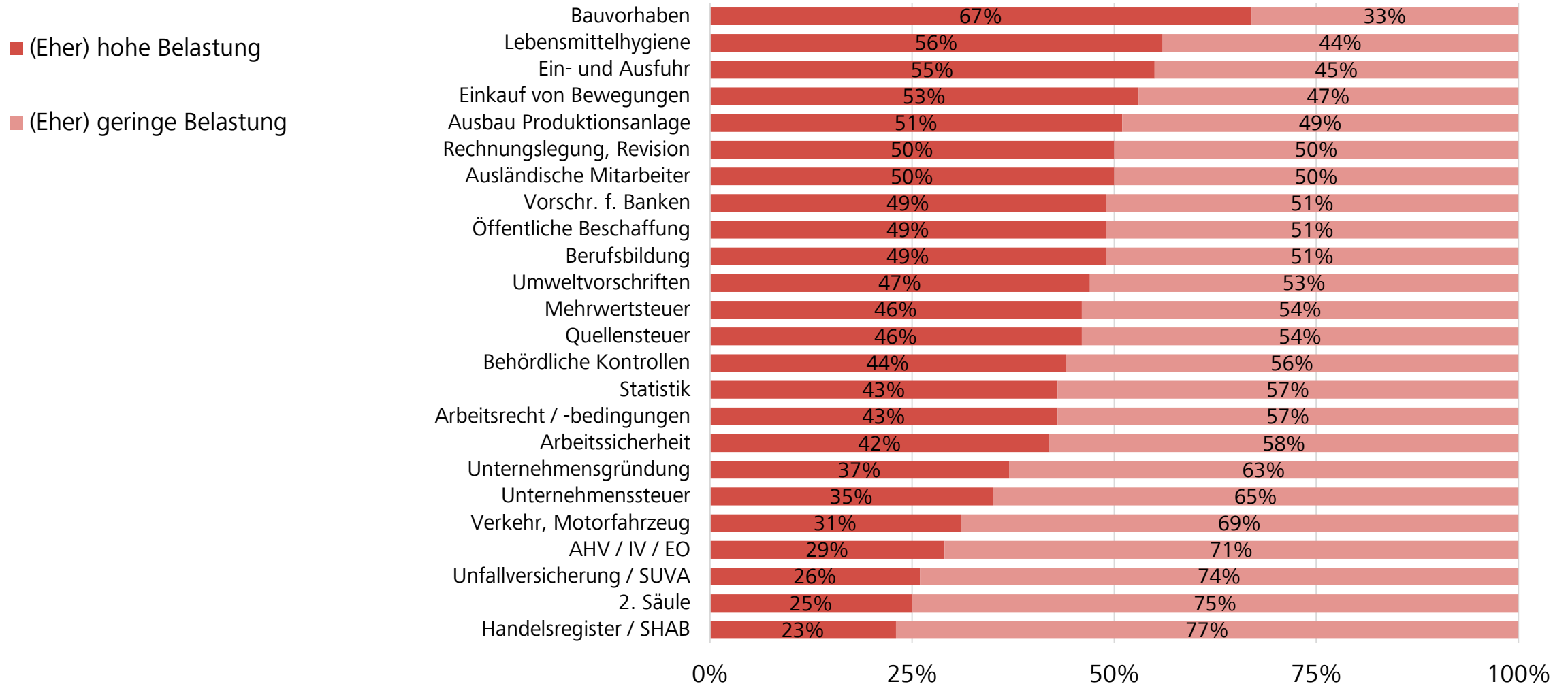
In %, zwischen den letzten Gesamtrevisionen



Quelle: SIA, Raiffeisen Economic Research

# Regulierungsbelastung bei Bauvorhaben mit Abstand am Grössten

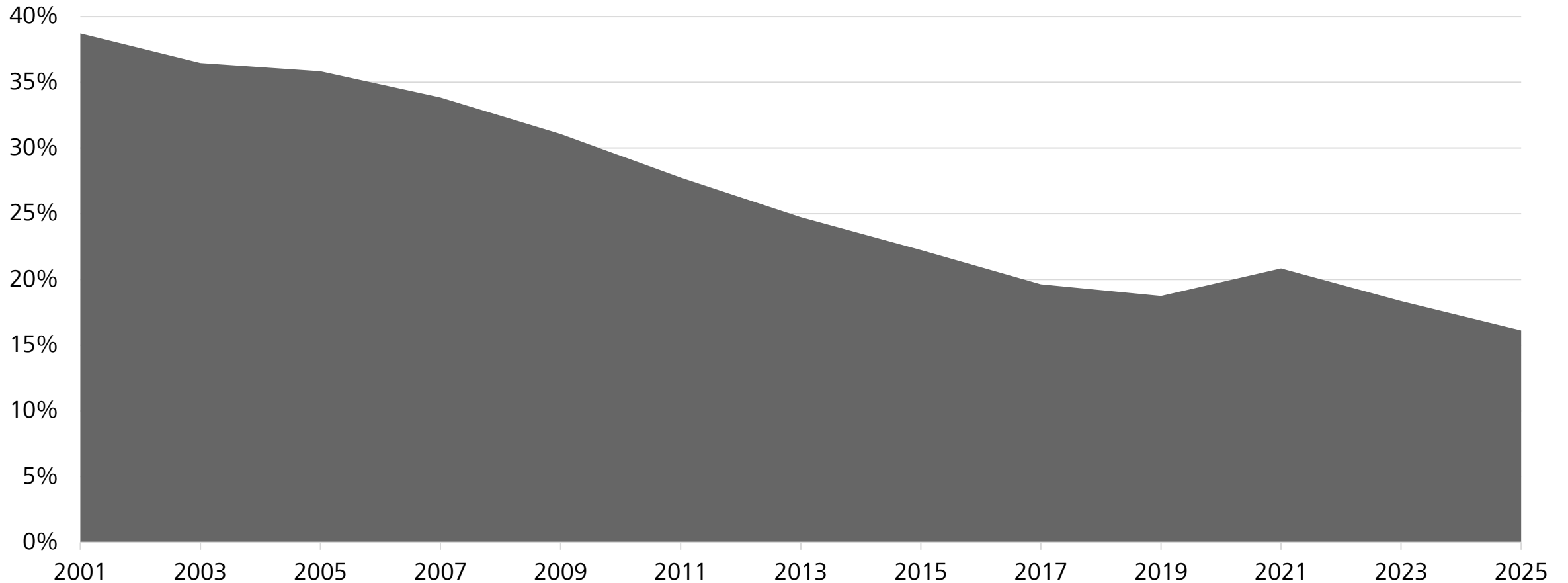
## Subjektive Wahrnehmung der Regulierungsbelastung durch Unternehmen im Jahr 2022



Quelle: SECO Bürokratiemonitor, Raiffeisen Economic Research

# Private Bauherren verabschieden sich aus dem Wohnungsbau

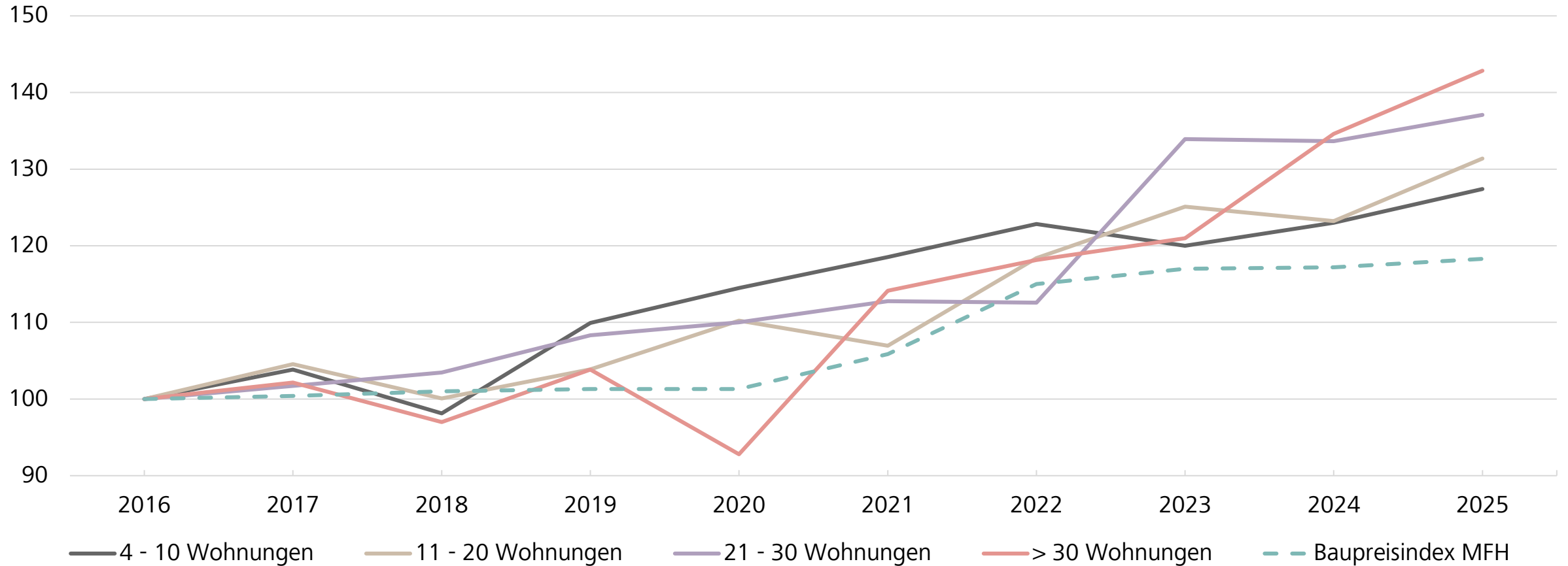
Anteil durch Privatpersonen geplante Wohnungen in Baugesuchen pro Jahr



Quelle: Infopro Digital, Raiffeisen Economic Research

# Baupreise kennen nur eine Richtung

Baupreisindex für MFH und mittlere Baukosten pro Wohnung in Baugesuchen, indexiert  
100 = 2016



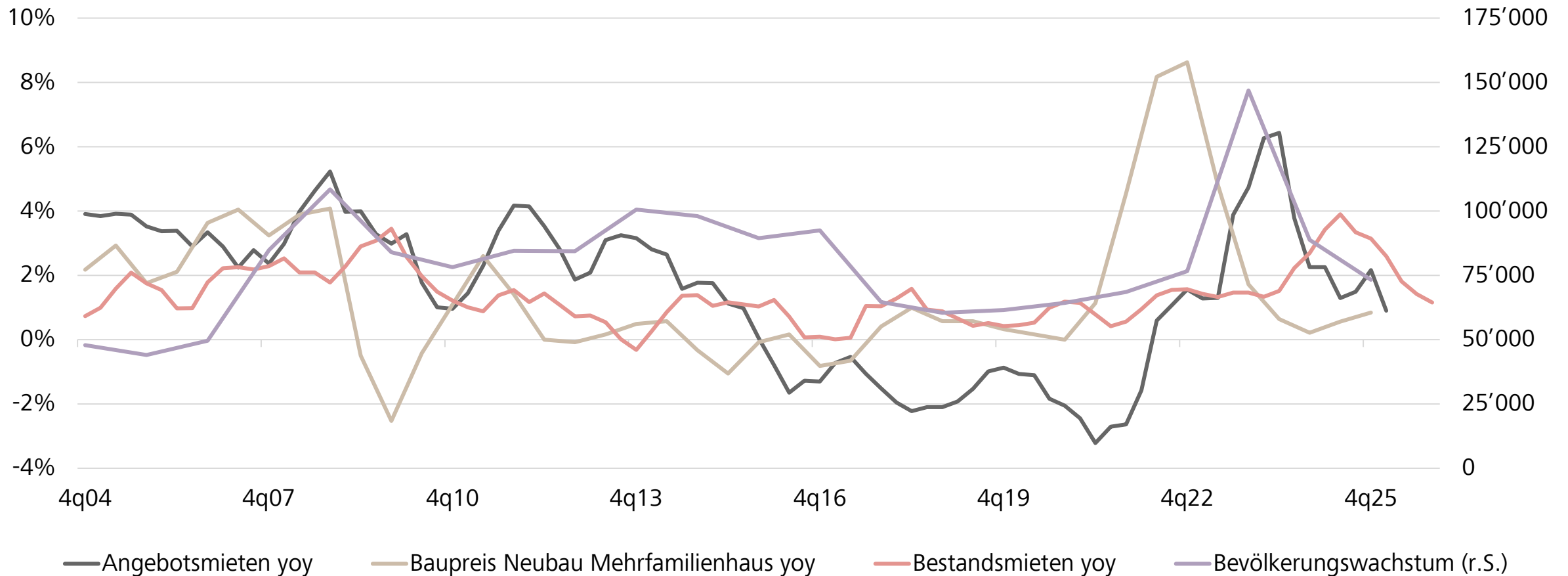
Quelle: BFS, Infopro Digital, Raiffeisen Economic Research

# Mietwohnungen



# Mietwohnungsnachfrage ist preissensitiver geworden

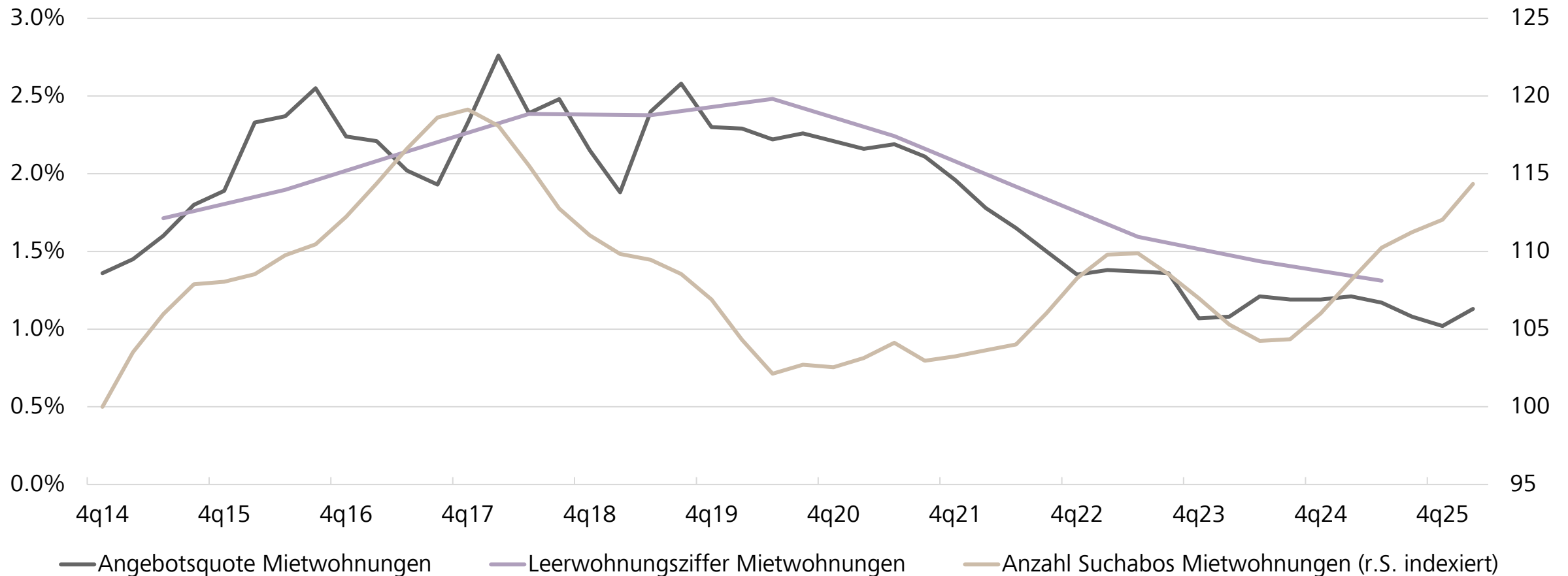
## Mieten, Baupreise und Bevölkerungswachstum



Quelle: BFS, Wüest Partner, Raiffeisen Economic Research

# Mietpreis-Beruhigung dürfte bald auslaufen

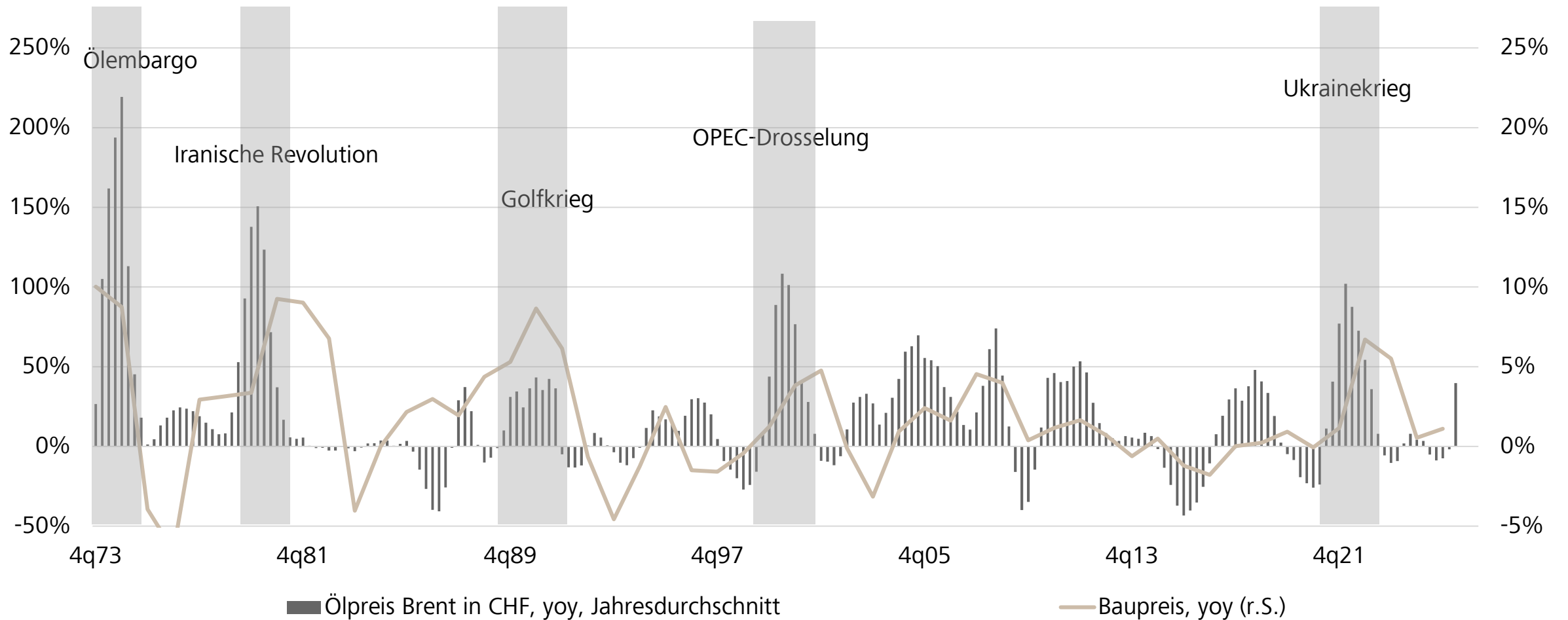
Angebot und Nachfrage Mietwohnungen, Anzahl Suchabos, indexiert, 100 = 4q14



Quelle: Meta-Sys, Realmatch360, Raiffeisen Economic Research

# Bauteuerung dürfte bald wieder anziehen

## Ölkrisen waren historisch stets Treiber der Baupreise



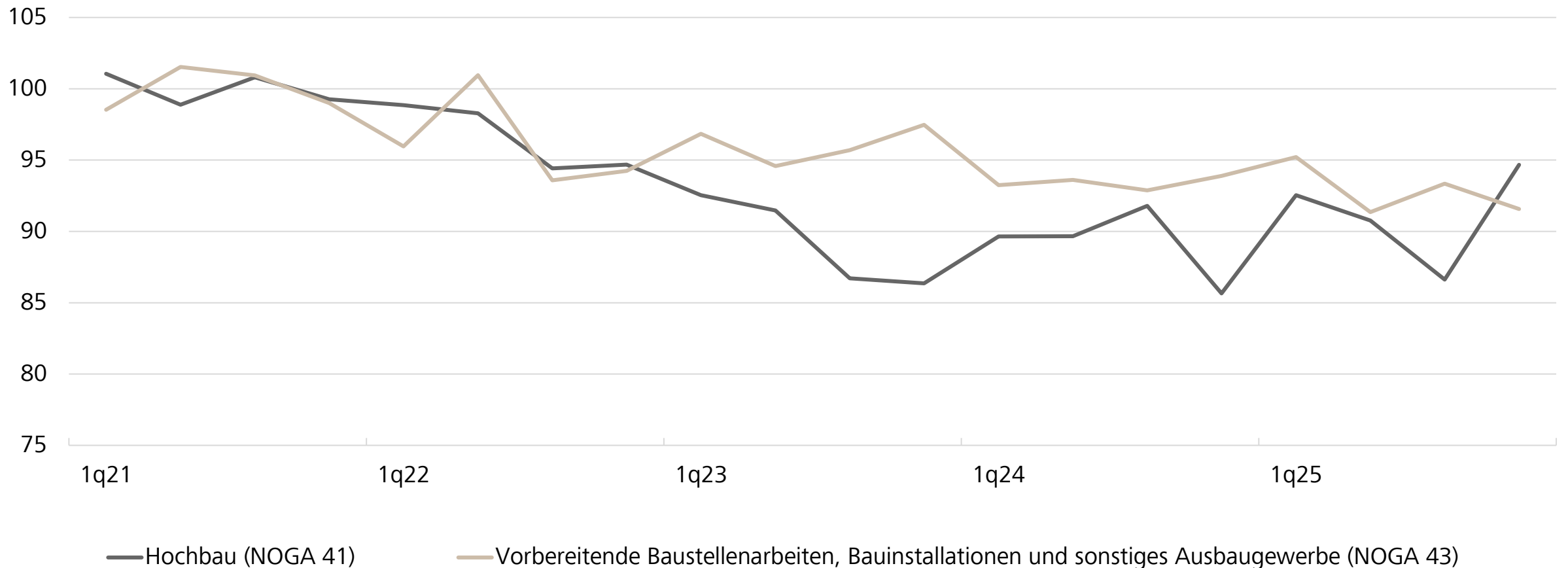
Quelle: BFS, SNB, Raiffeisen Economic Research

# Wohneigentum



# Noch keine Reaktion der Bau-Umsätze auf Abschaffung Eigenmietwert

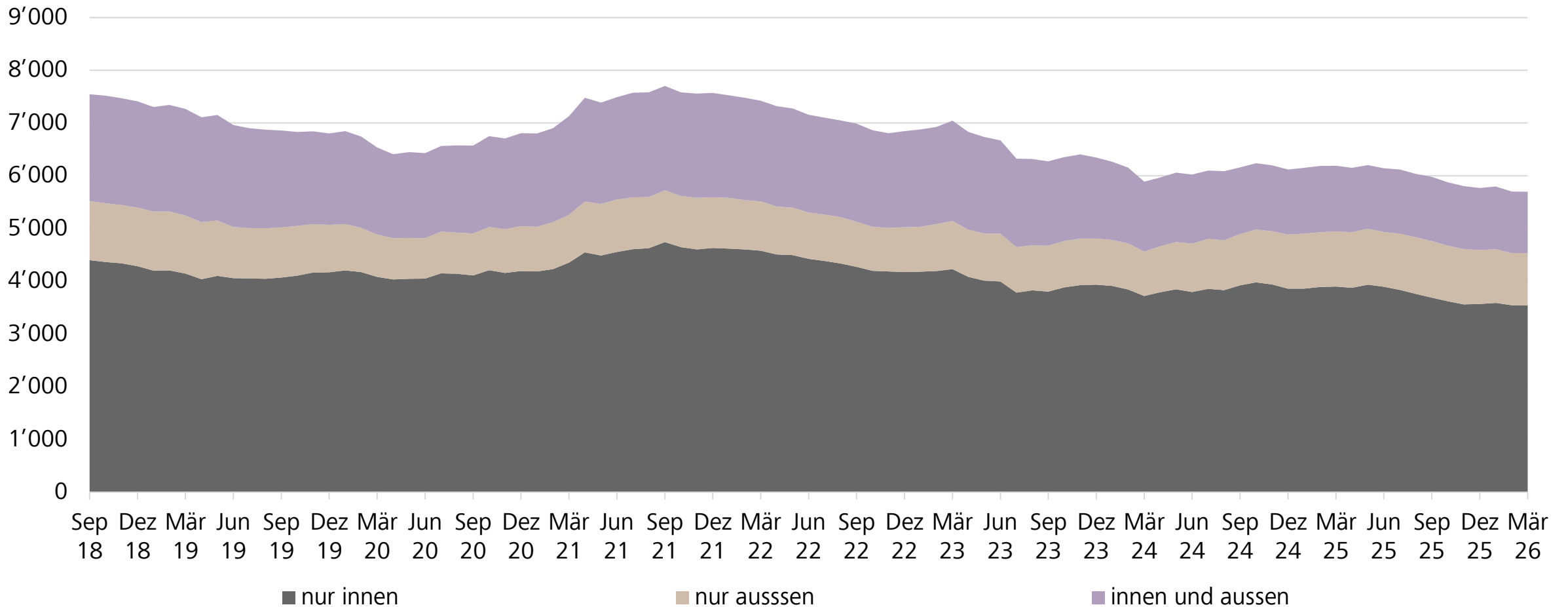
Umsätze in der Hochbau- und Ausbaubranche, 100 = Jahresdurchschnitt 2021



Quelle: BFS, Raiffeisen Economic Research

# Umbaugesuche zeigen noch nicht nach oben

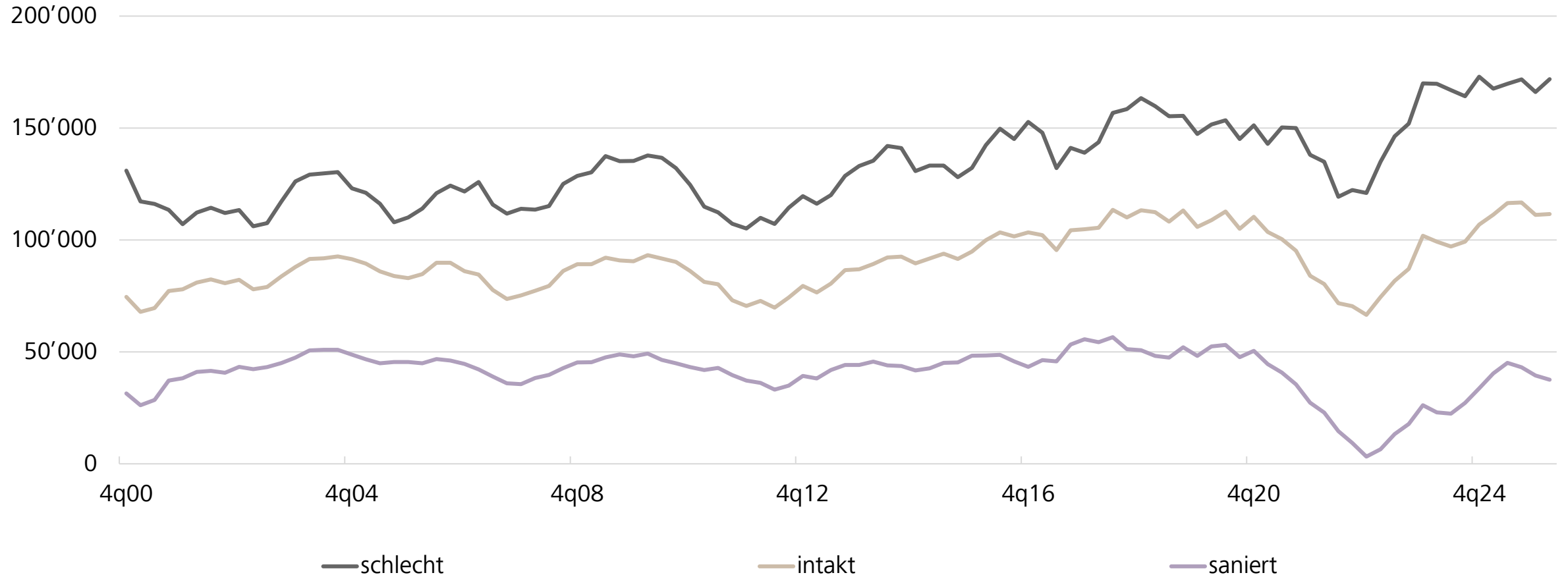
Anzahl Baugesuche für Umbauarbeiten an Einfamilienhäusern, 12-Monatssumme



Quelle: Infopro Digital, Raiffeisen Economic Research

# Preisabschlag Bestandsobjekt gegenüber einem Neubau

Nach Gebäudezustand, typische Eigentumswohnung



Quelle: SRED, Raiffeisen Economic Research

# Fragen

# Herzlichen Dank für die Aufmerksamkeit!

**Nächster Immobilien-Call:**

**Dienstag, 8. September 2026, 10.30 Uhr**

**Bei Rückfragen und Inputs zum Immobilien-Call stehen wir gerne zur Verfügung:**

**[economic-research@raiffeisen.ch](mailto: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 Investmententscheidungen 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.