

The background image shows a modern building with a steep, gabled roof and a facade of vertical wooden slats. The building has several large windows, some of which are illuminated from within. To the right of this modern building is an older, multi-story building with a yellow facade and a dark roof. A person is walking on a path in the foreground, and a few bicycles are parked on the right. The sky is overcast with grey clouds. The Raiffeisen logo is in the top left corner.

RAIFFEISEN

Immobilien Schweiz – 3Q 2026

KI-Disruption am Büroflächenmarkt?

Raiffeisen Economic Research | 08.09.2026

Raiffeisenbank Wasserschloss

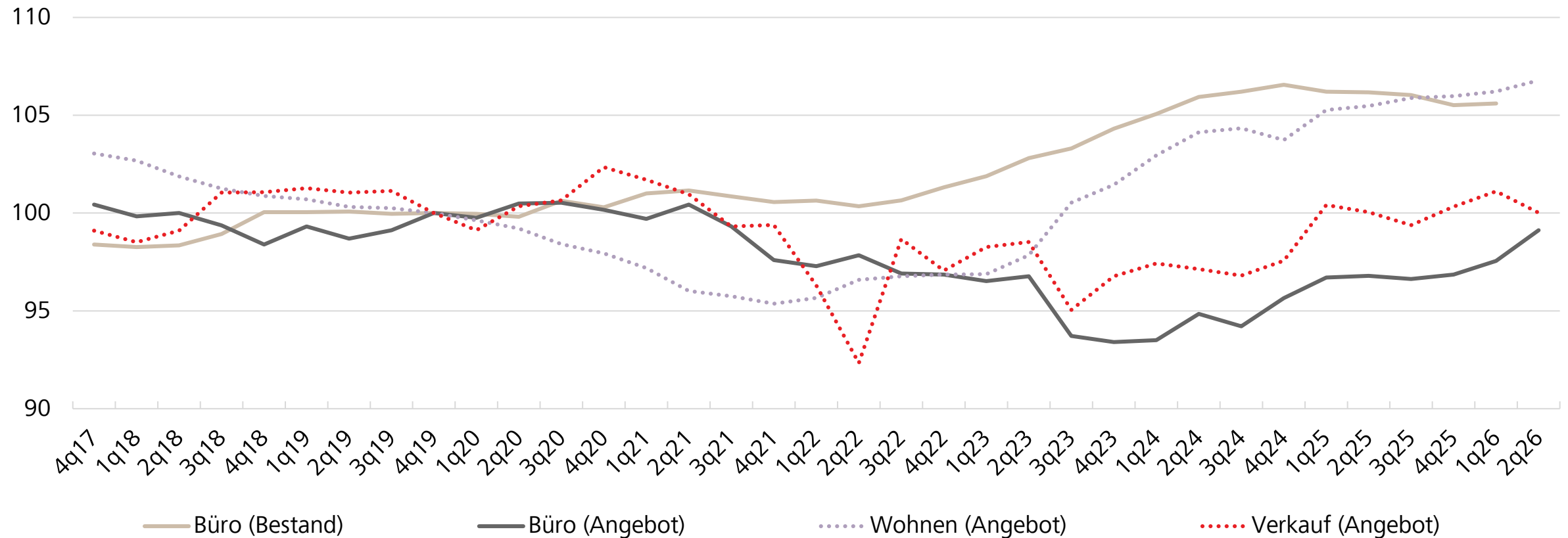
Agenda

- 1. Fokus: KI-Auswirkungen auf den Büromarkt**
- 2. Buy-to-let**
- 3. Wohneigentum**
- 4. Fragen**

**KI dürfte zur nächsten
Belastungsprobe für die
Büronachfrage werden**

Trotz Homeoffice blieb der Büroflächenmarkt bemerkenswert robust

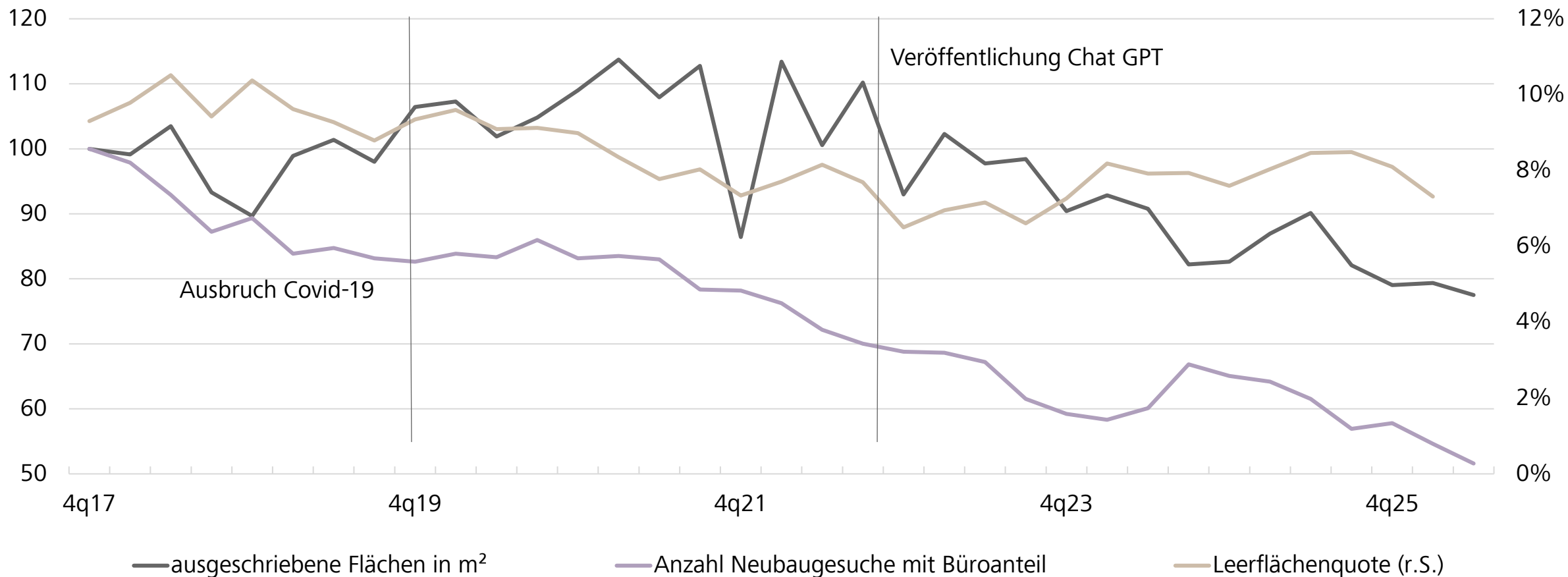
Angebots- und Bestandsmieten, indexiert, 100 = 4q19



Quelle: REIDA, Wüest Partner, Raiffeisen Economic Research

Hauptsächlich der rückläufige Neubau hat den Markt stabilisiert

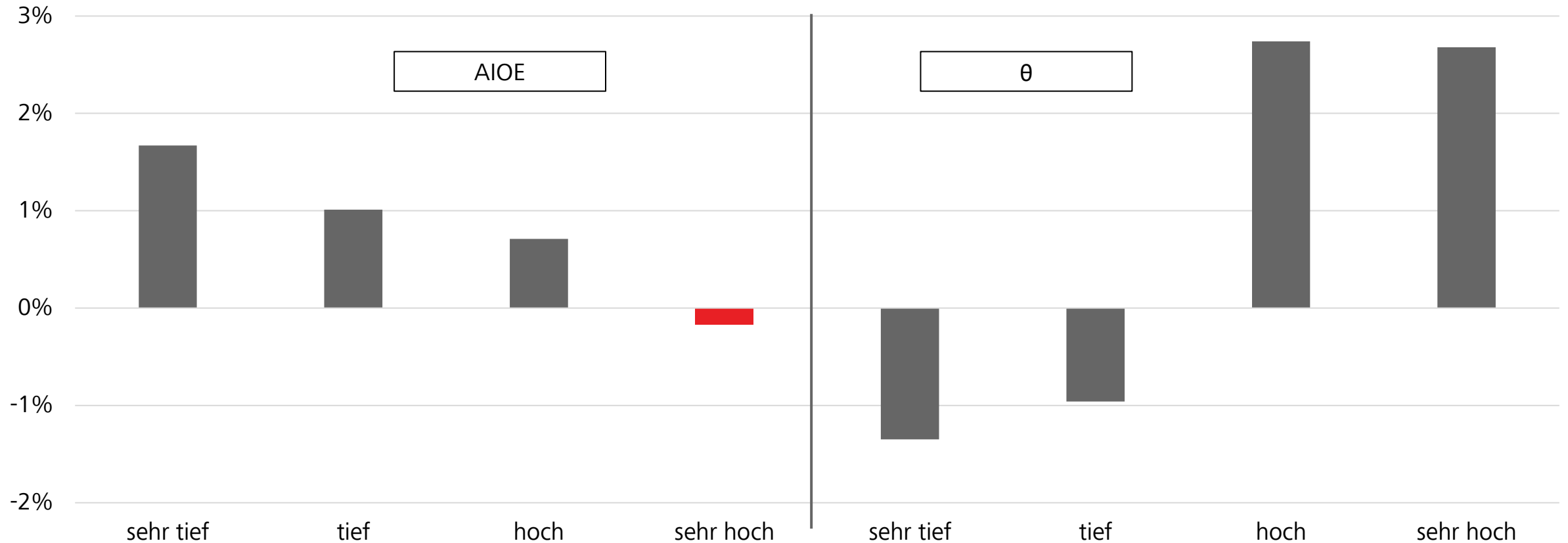
Ausgeschriebene Flächen und Baugesuche, indexiert, 100 = 4q17



Quelle: Infopro-Digital, REIDA, Wüest Partner, Raiffeisen Economic Research

Bürobeschäftigung mit sehr hoher KI-Exposition (AIOE) schrumpft

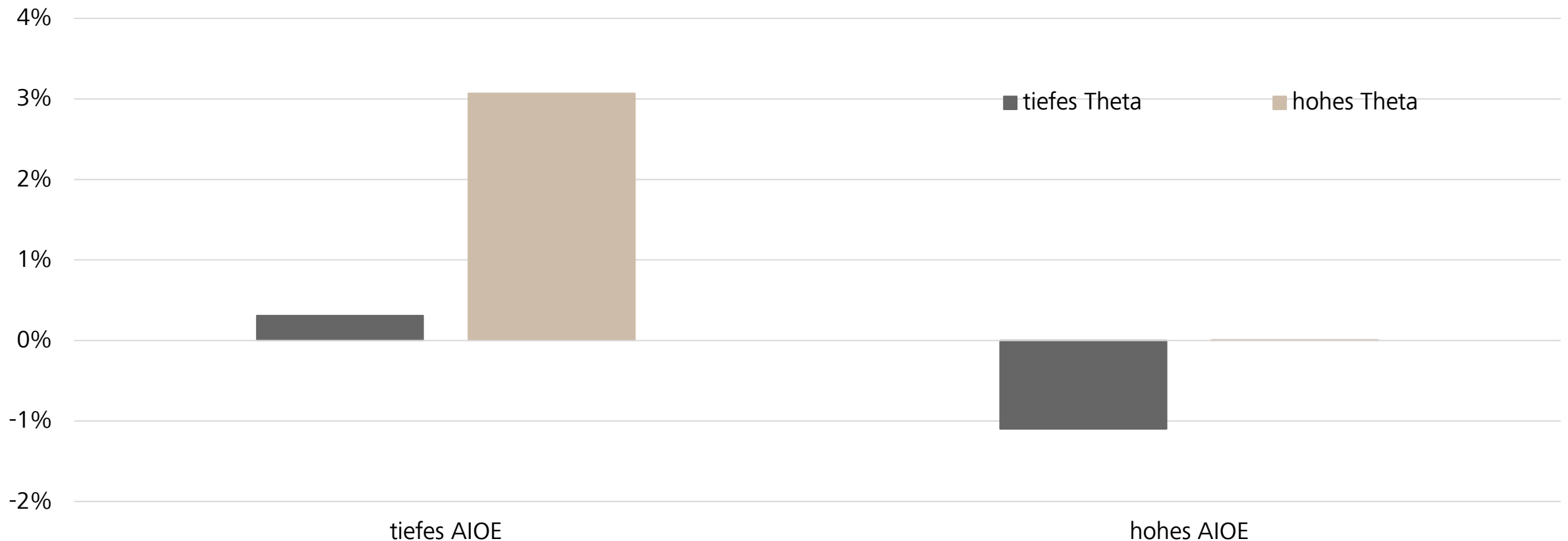
Annualisiertes Beschäftigungswachstum, nach AIOE-Index respektive θ -Index, 2023-2025



BFS, Felton, Pizzinelli, Raiffeisen Economic Research

Komplementarität mit KI (hohes Theta (θ)) wirkt als Schutzschild

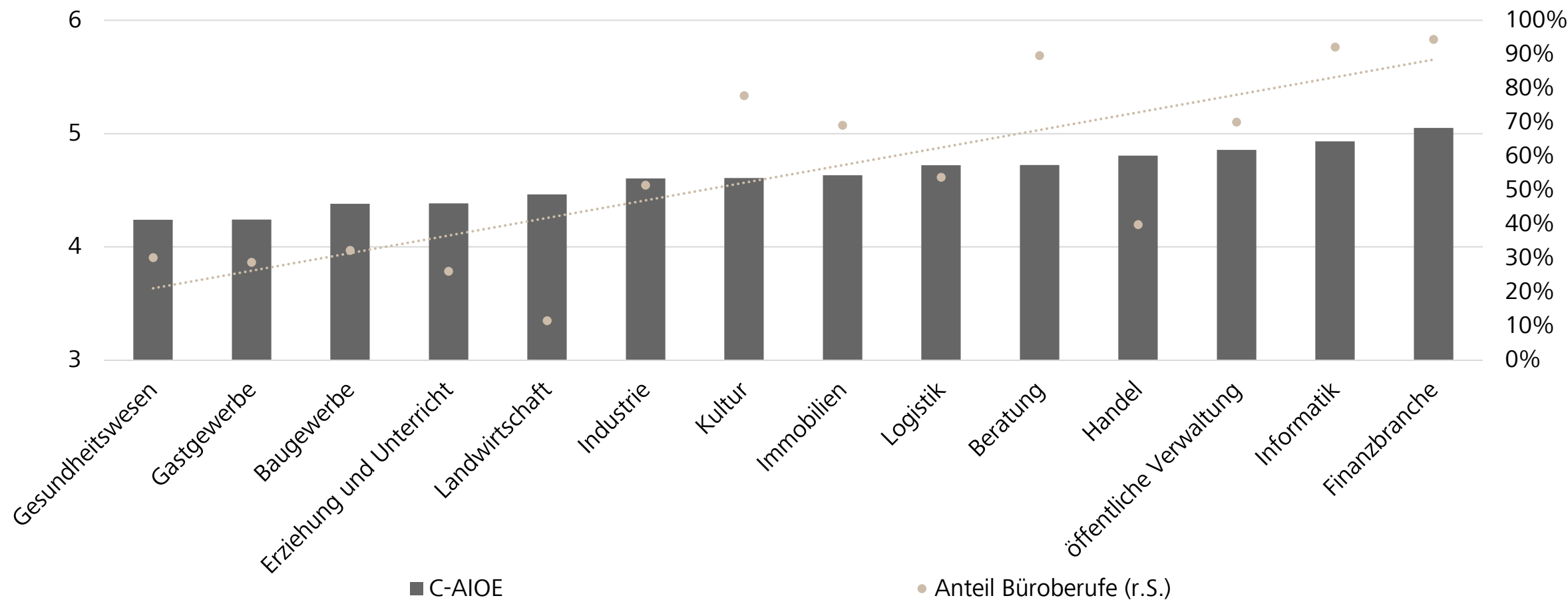
Annualisierte Wachstumsrate der Beschäftigung, nach AIOE-Index und θ -Index, 2023-2025



Quelle: BFS, Felton, Pizzinelli, Raiffeisen Economic Research

Finanzbranche mit dem höchstem KI-Risiko

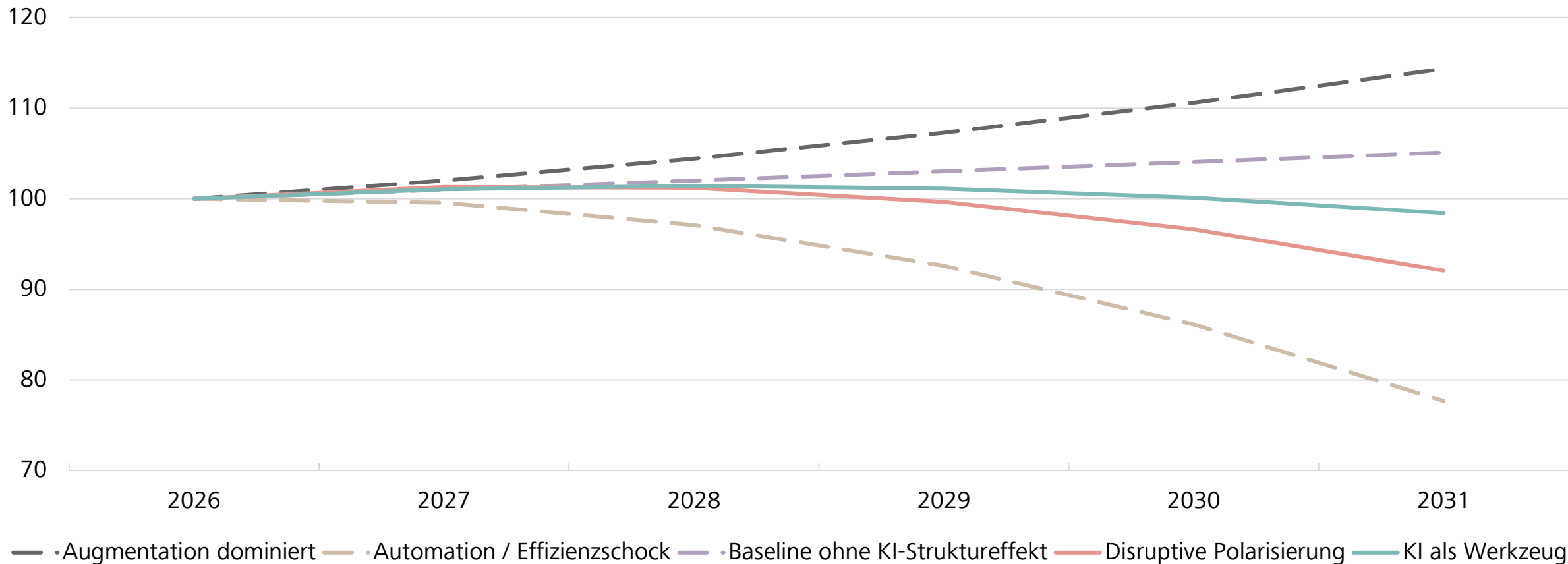
KI-Risiko in Büroberufen nach Branchen 2025



Quelle: BFS, Felton, Pizzinelli, Raiffeisen Economic Research

KI dürfte zur nächsten Belastungsprobe für die Büronachfrage werden

Bottom-up-Ergebnis Büroflächennachfrage gemäss 5 Szenarien, indexiert, 100 = 2026



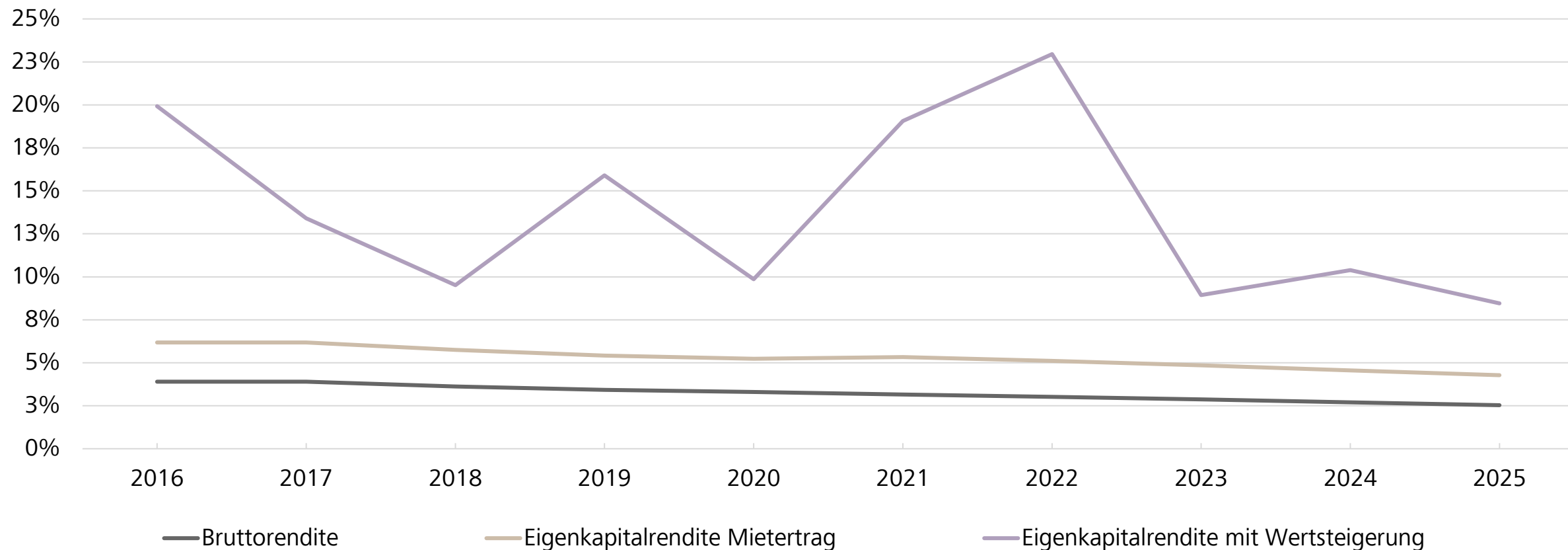
Quelle: BFS, Felton, Pizzinelli, Raiffeisen Economic Research

Buy-to-let wird anspruchsvoller



Attraktive Buy-to-let-Renditen

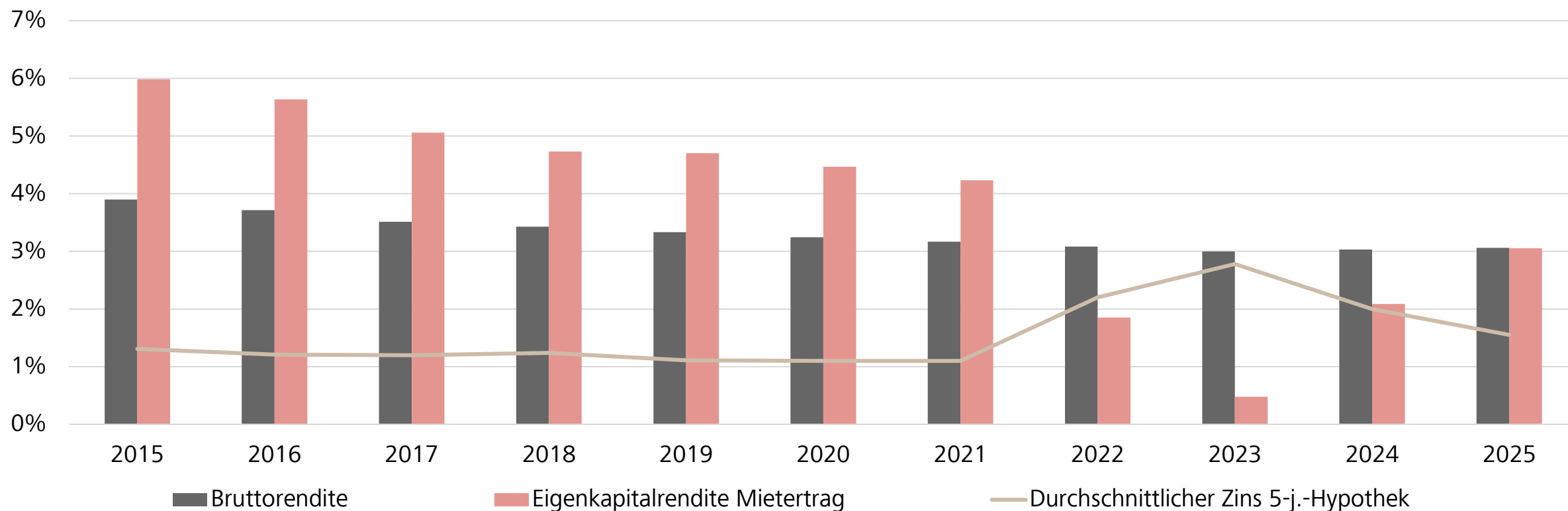
Renditen eines 2015 gekauften Buy-to-let Objektes (Neubau, 4 Zi., 100m²) in der Region Aarau-Olten



Quelle: Meta-Sys, SRED, Raiffeisen Economic Research

Ertragssituation ist jedoch sehr zinssensitiv

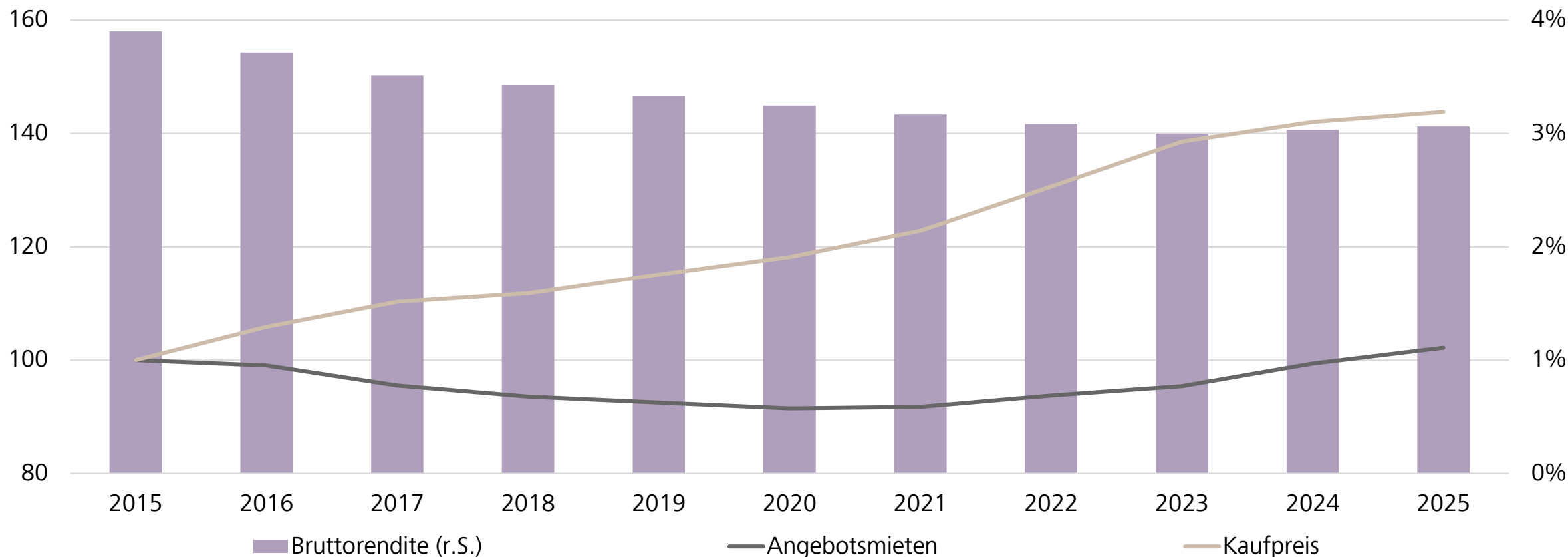
Anfangsrenditen einer typischen Buy-to-let-Wohnung (Neubau, 4 Zi., 100m²) in der Region Aarau-Olten und durchschnittlicher Hypothekarzins, in %



Quelle: Meta-Sys, SNB, SRED, Raiffeisen Economic Research

Hohe Preisanstiege haben Anfangsrenditen unter Druck gesetzt

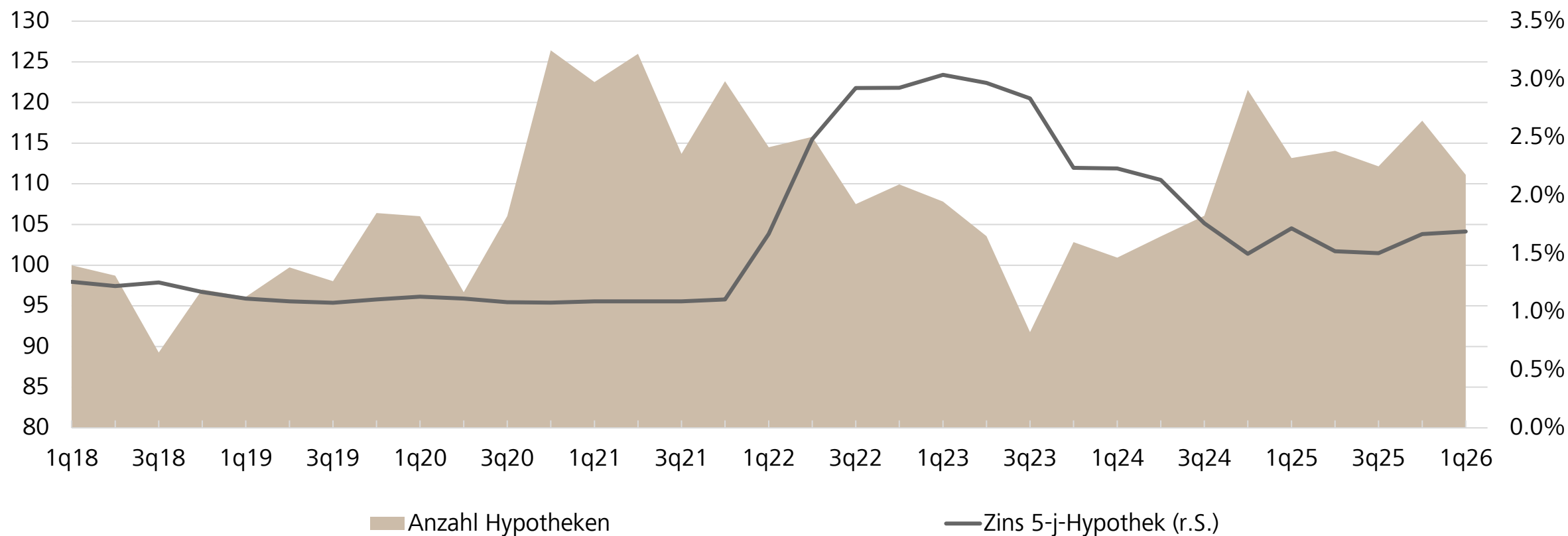
Indexierte Preis- und Mietentwicklung (100 = 2015) einer Buy-to-let-Wohnung (Neubau, 4 Zi., 100m²) in der Region Aarau-Olten sowie deren Bruttoanfangsrendite



Quelle: Meta-Sys, SRED, Raiffeisen Economic Research

Anzahl der Buy-to-let Finanzierungen hat sich wieder erholt

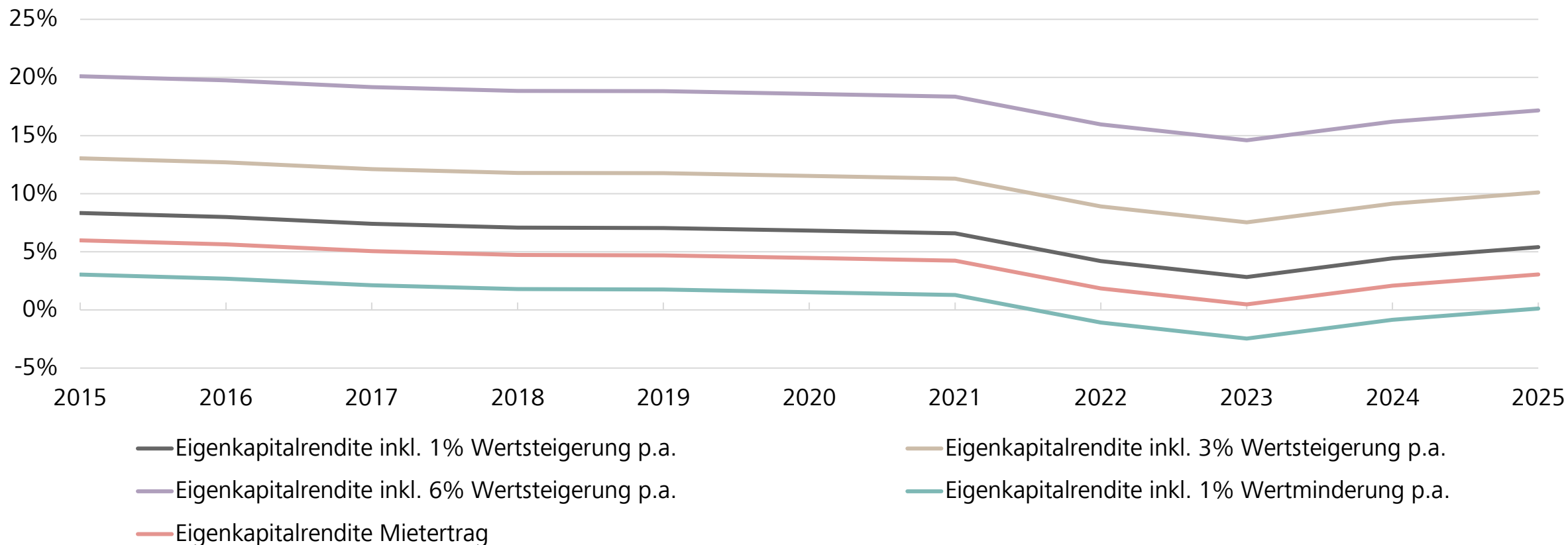
Hypothekarzins und neue Hypotheken für vermietete Wohnimmobilien durch Haushalte, indexiert 100 = 1q18



Quelle: SNB, Raiffeisen Economic Research

Künftige Rendite wird noch stärker durch Wertsteigerungen definiert

Initiale Eigenkapitalrendite einer typischen Buy-to-let-Wohnung (Neubau, 4 Zi., 100m²) in der Region Aarau-Olten in Abhängigkeit der Preisentwicklung



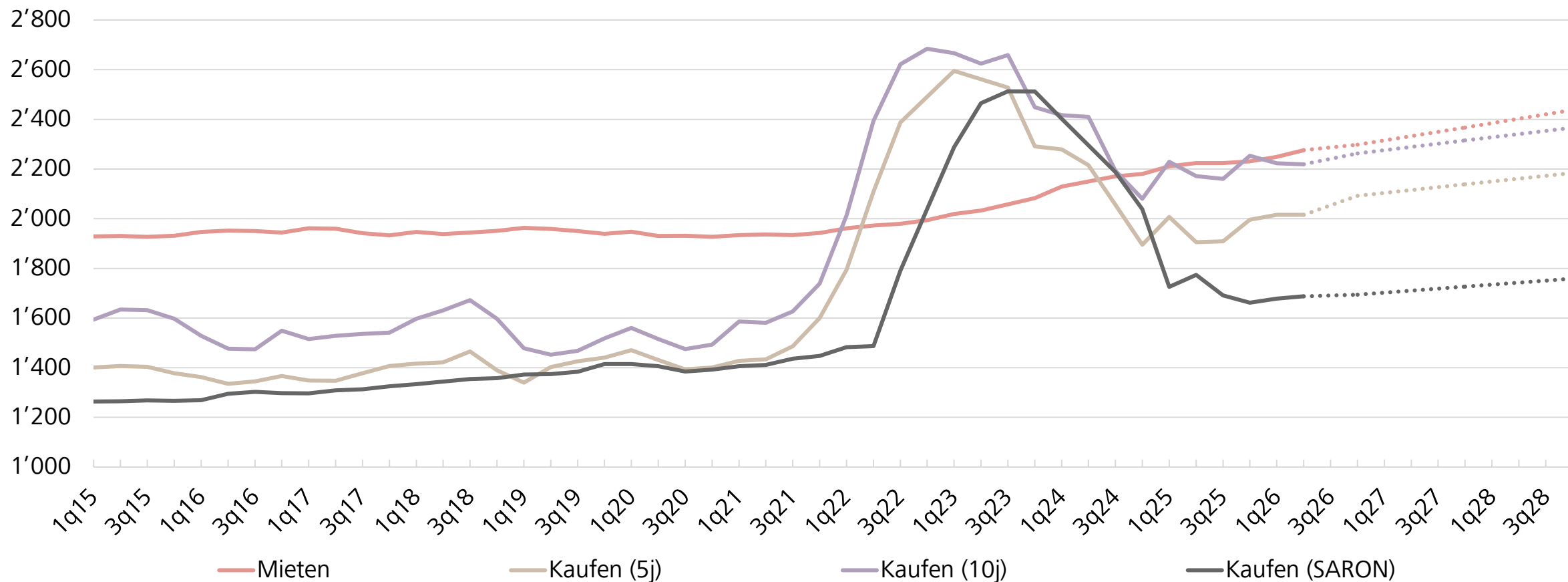
Quelle: BFS, Meta-Sys, SRED, Raiffeisen Economic Research

Wohneigentum



Kaufen bleibt günstiger als Mieten

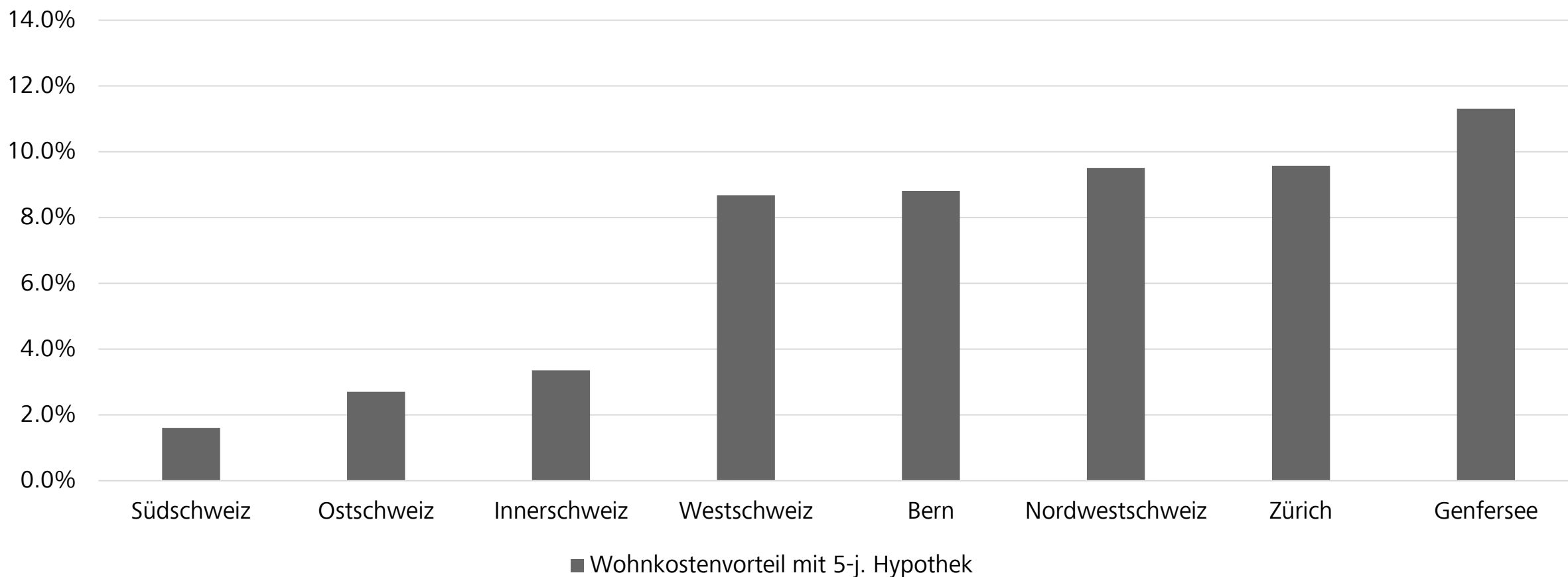
Monatliche Wohnkosten in vergleichbaren Wohnungen (Neubau, 4 Zimmer, 100m²) nach verschiedenen Hypothekarvarianten



Quelle: Meta-Sys, SNB, SRED, Raiffeisen Economic Research

Wohnkostenvorteil regional sehr unterschiedlich

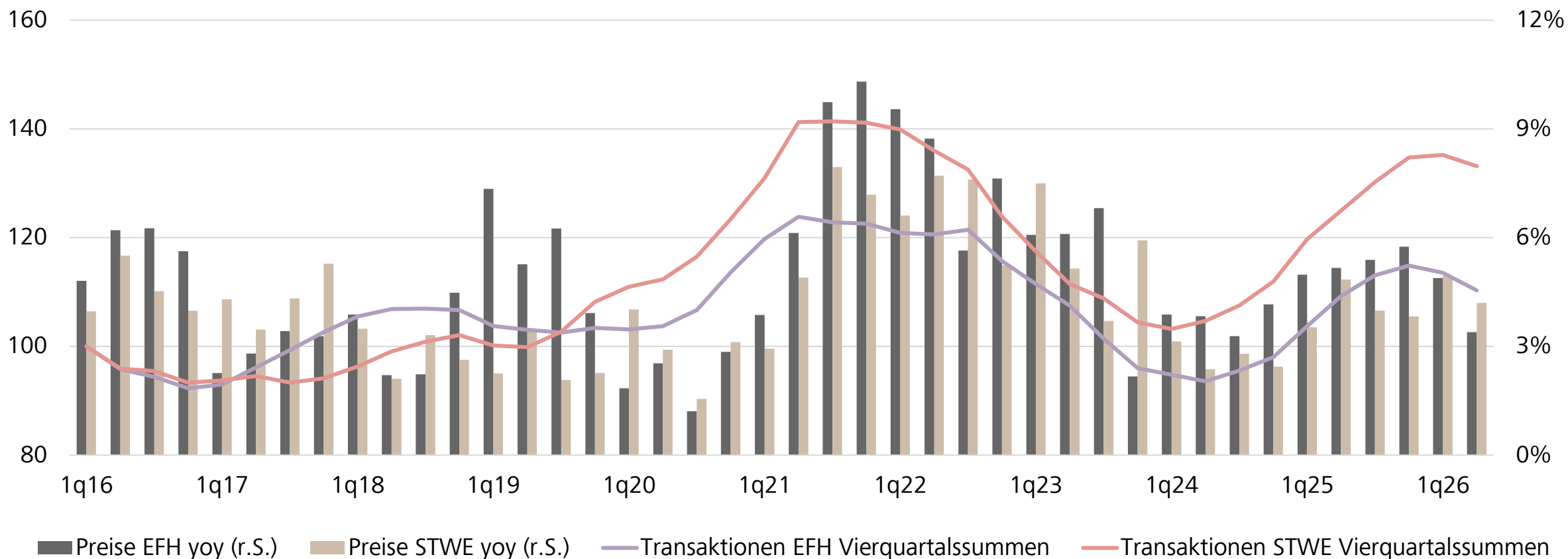
Wohnkostenvorteil von Wohneigentum ggü. Miete in einem vergleichbaren Objekt (Neubau, 4 Zimmer, 100m²), nach Grossregion



Quelle: Meta-Sys, SNB, SRED, Raiffeisen Economic Research

Preisdynamik hat ihren Höhepunkt überschritten

Anzahl durch Banken finanzierte Eigenheimtransaktionen (indexiert, 100 = 1q16) und Preisentwicklung



Quelle: SRED, Raiffeisen Economic Research

Fragen

Herzlichen Dank für die Aufmerksamkeit!

**Nächster Immobilien-Call:
Dienstag, 17. November 2026, 09.30 Uhr**

**Bei Rückfragen und Inputs zum Immobilien-Call 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.