RAIFFEISEN

Immobilien Schweiz – 4Q26

Weisse Zonen: Neue Wege gegen die Knappheit

Raiffeisen Economic Research | 17.11.2026



Raiffeisenbank Züri-Unterland

Agenda

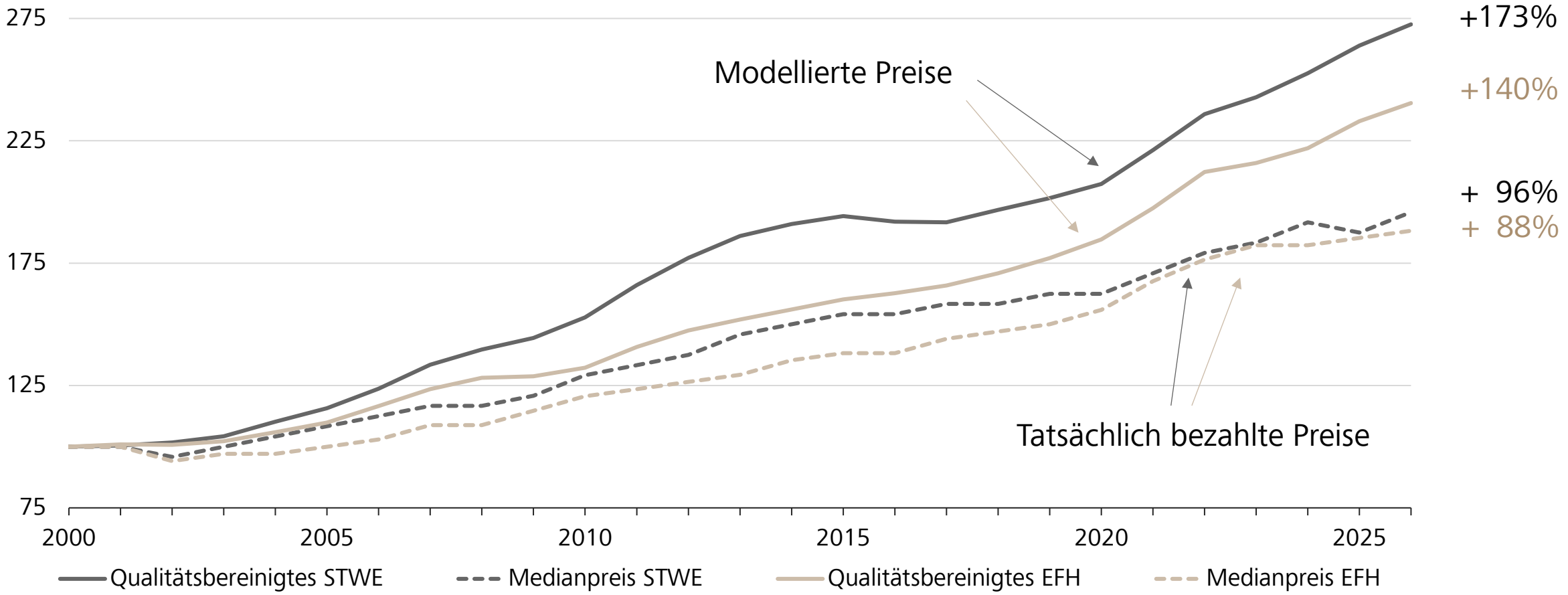
1. Wohneigentum
2. Mietwohnungen
3. Fokus: Weisse Zonen gegen die Knappheit
4. Fragen

Teures Wohneigentum: Weshalb es noch Käufer gibt

RAIFFEISEN

Superhohe Eigentumspreise: Warum doch noch gekauft wird

Qualitätsbereinigte vs. bezahlte Preise* für gehandelte Objekte, Index: 100 = 2000



* Daten bis Q3 2026

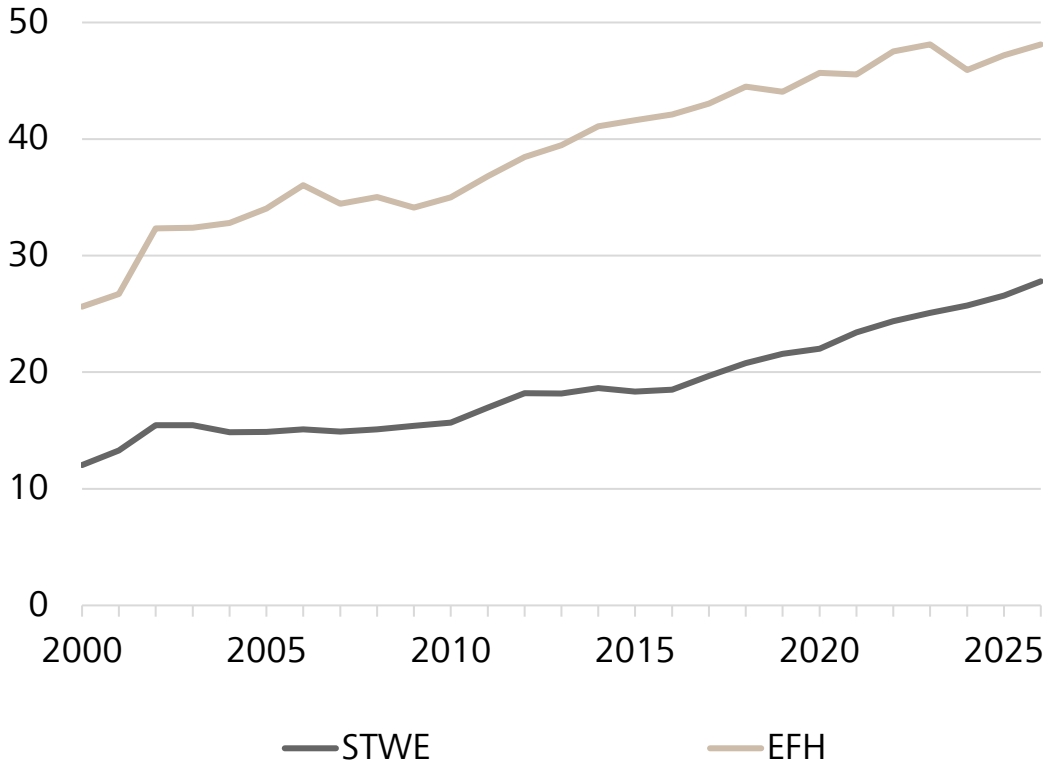
Quelle: Wüest Partner, SRED, Raiffeisen Economic Research

RAIFFEISEN

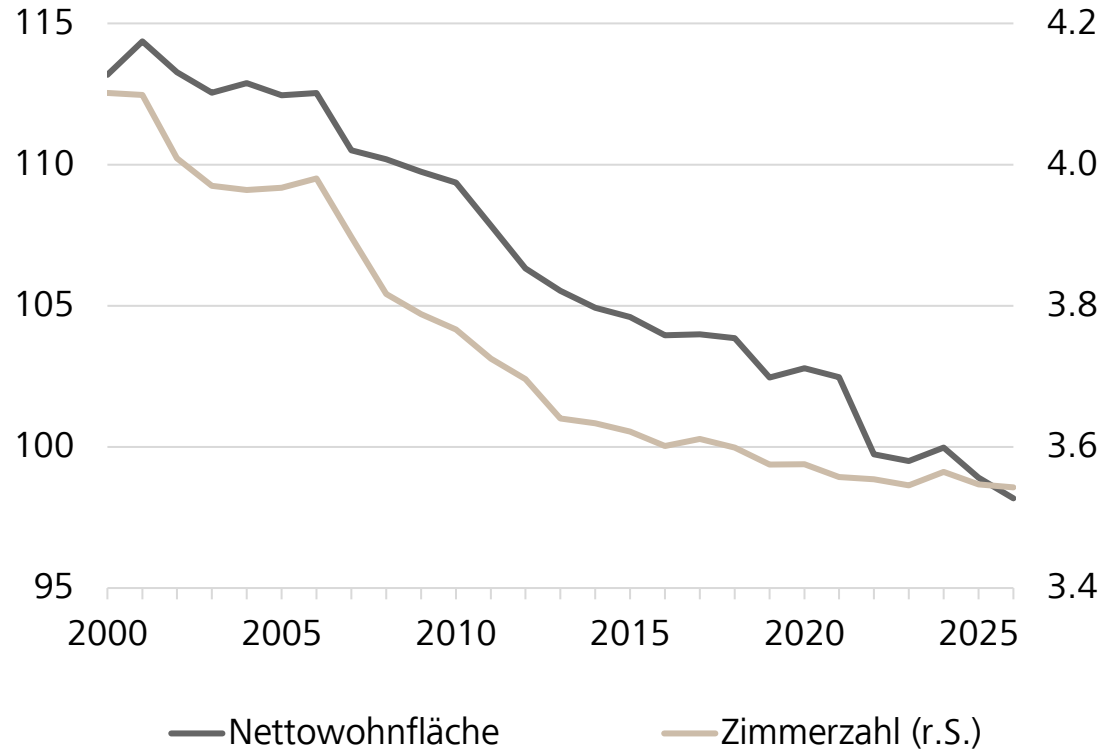
Käufer weichen auf günstigere Eigentumsobjekte aus (1/3)

Käufer machen Abstriche bei Alter und Grösse ….

Alter der verkauften Eigenheime
Durchschnittsalter in Jahren



Grösse der verkauften Eigentumswohnungen
Durchschnittliche Nettowohnfläche in m² und Zimmerzahl



Quelle: SRED, Raiffeisen Economic Research

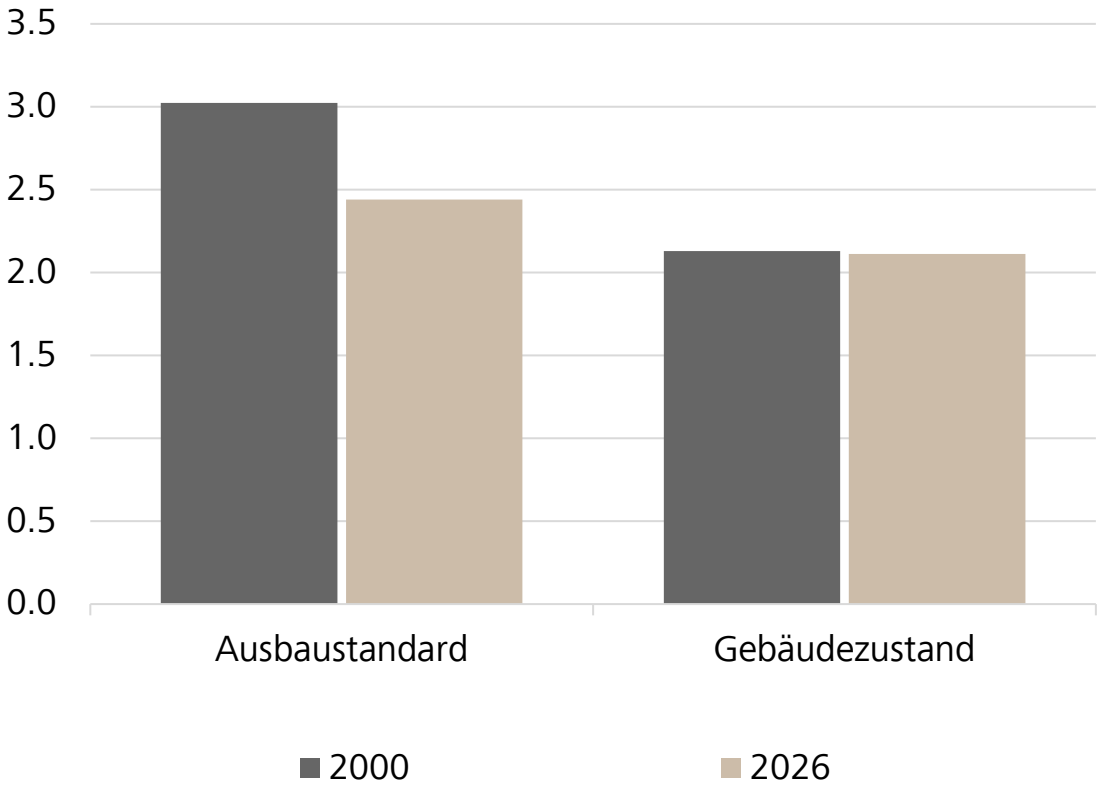
RAIFFEISEN

Käufer weichen auf günstigere Eigentumsobjekte aus (2/3)

… sowie Ausbaustandard und Zentralität

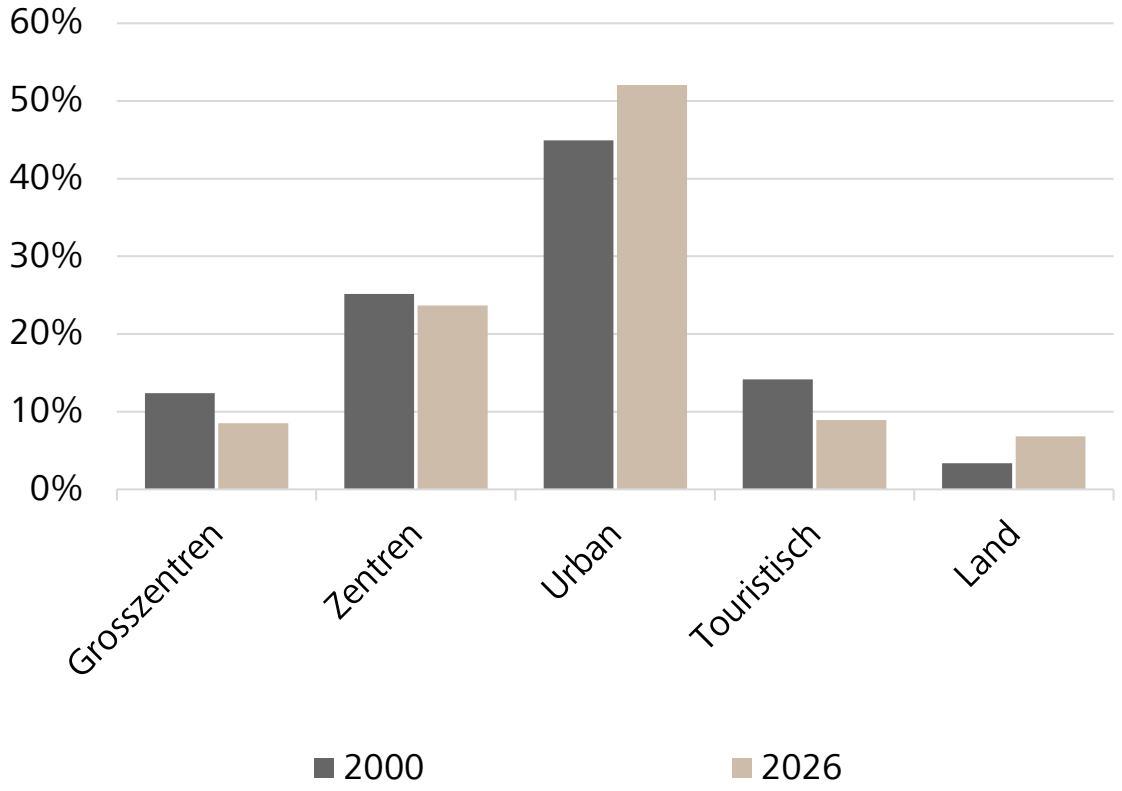
Qualität und Zustand der verkauften STWE

Durchschnitt nach Jahr



Gemeindetyp der verkauften STWE

Anteil Transaktionen pro Gemeindetyp, nach Jahr

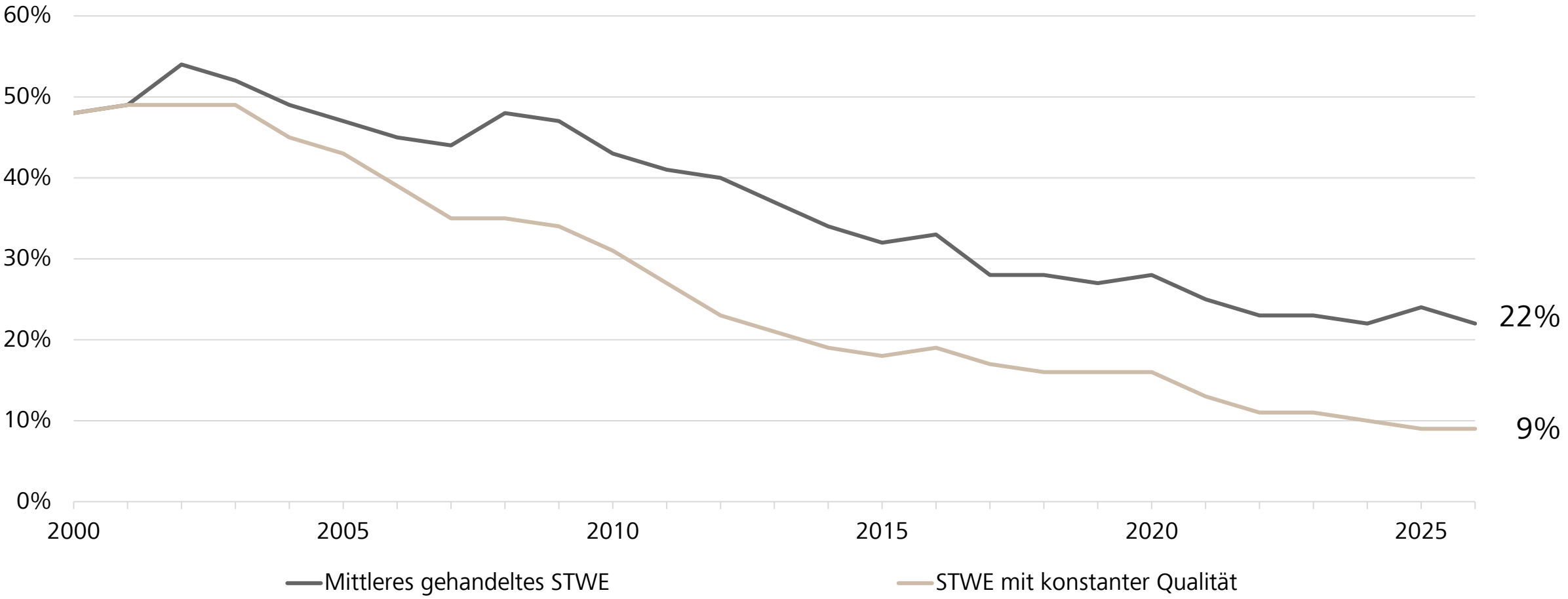


Quelle: ARE, BFS, SRED, Raiffeisen Economic Research

RAIFFEISEN

Käufer weichen auf günstigere Eigentumsobjekte aus (3/3)

Anteil Haushalte, die Tragbarkeitsanforderungen erfüllen



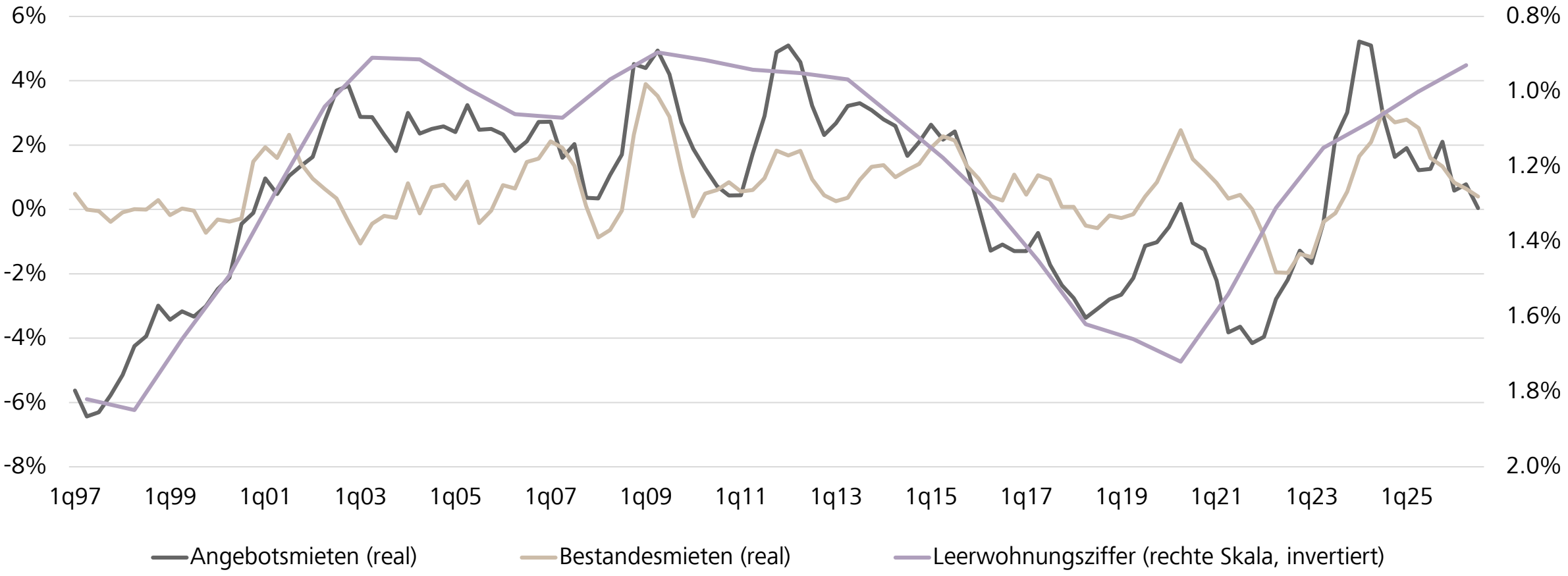
Quelle: BFS, Wüest Partner, SRED, Raiffeisen Economic Research

RAIFFEISEN

Teure Mietwohnungen: Weshalb das Mietpreiswachstum bald wieder anzieht

Enger Zusammenhang zwischen Leerständen und Mietpreiswachstum

Mieten: Veränderung gegenüber Vorjahr; Leerwohnungsziffer in %

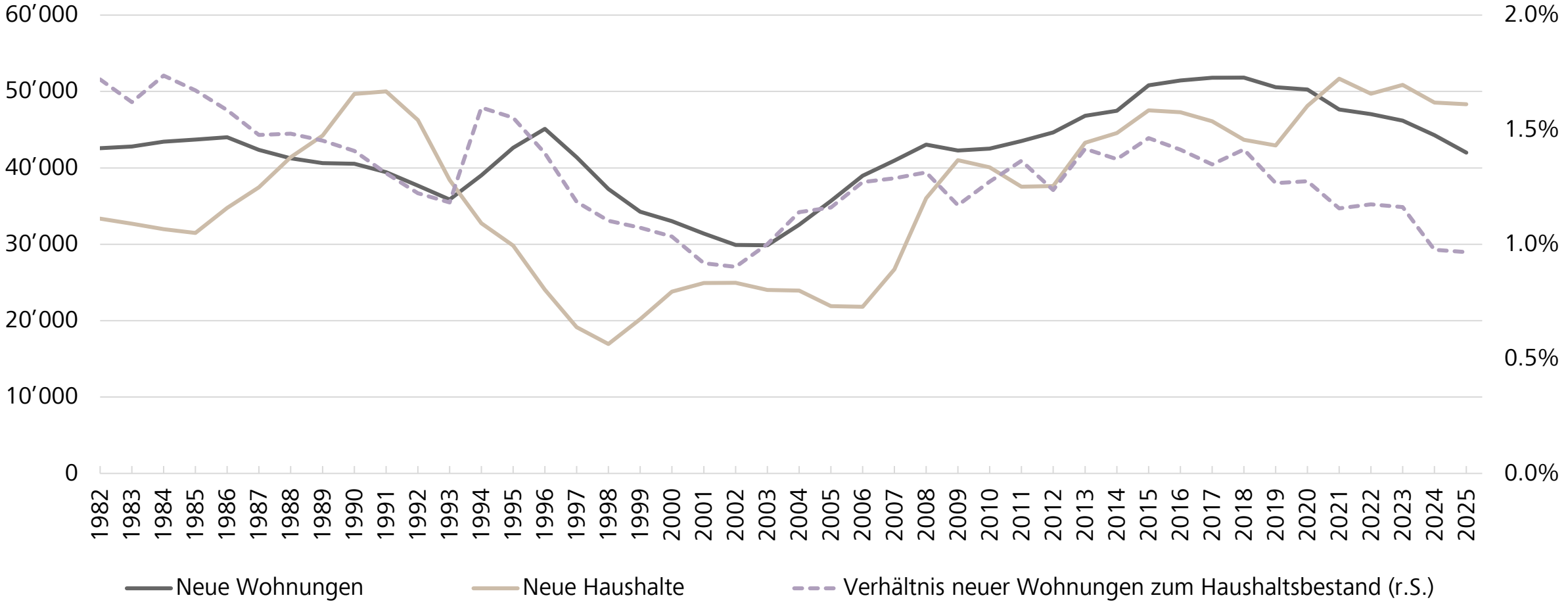


Quelle: BFS, Wüest Partner, Raiffeisen Economic Research

RAIFFEISEN

Wohnungsangebot bleibt hinter der Zahl neuer Haushalte zurück

Zahl neuer Wohnungen und Haushalte (3-Jahresschnitt) sowie Wohnungszugang relativ zum Haushaltsbestand

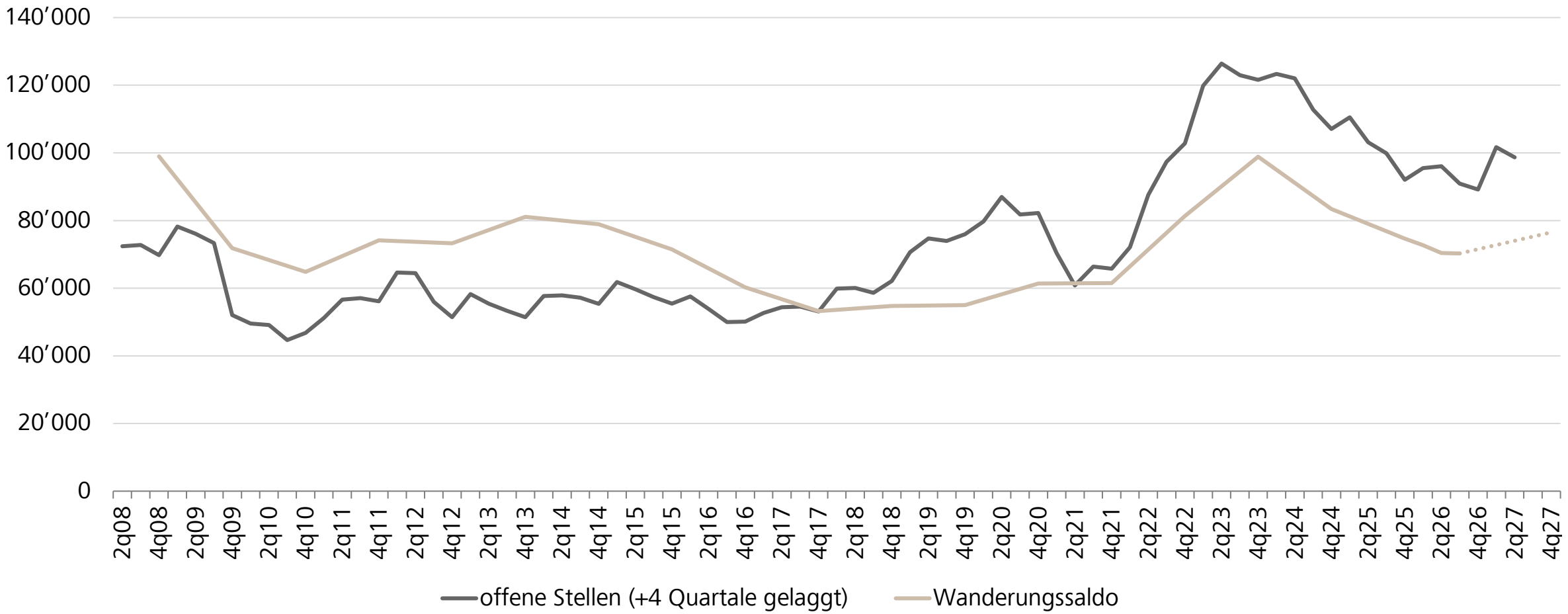


Quelle: BFS, Raiffeisen Economic Research

RAIFFEISEN

Zuwanderung dürfte bald wieder ansteigen

Anzahl offene Stellen und Wanderungssaldo in Personen

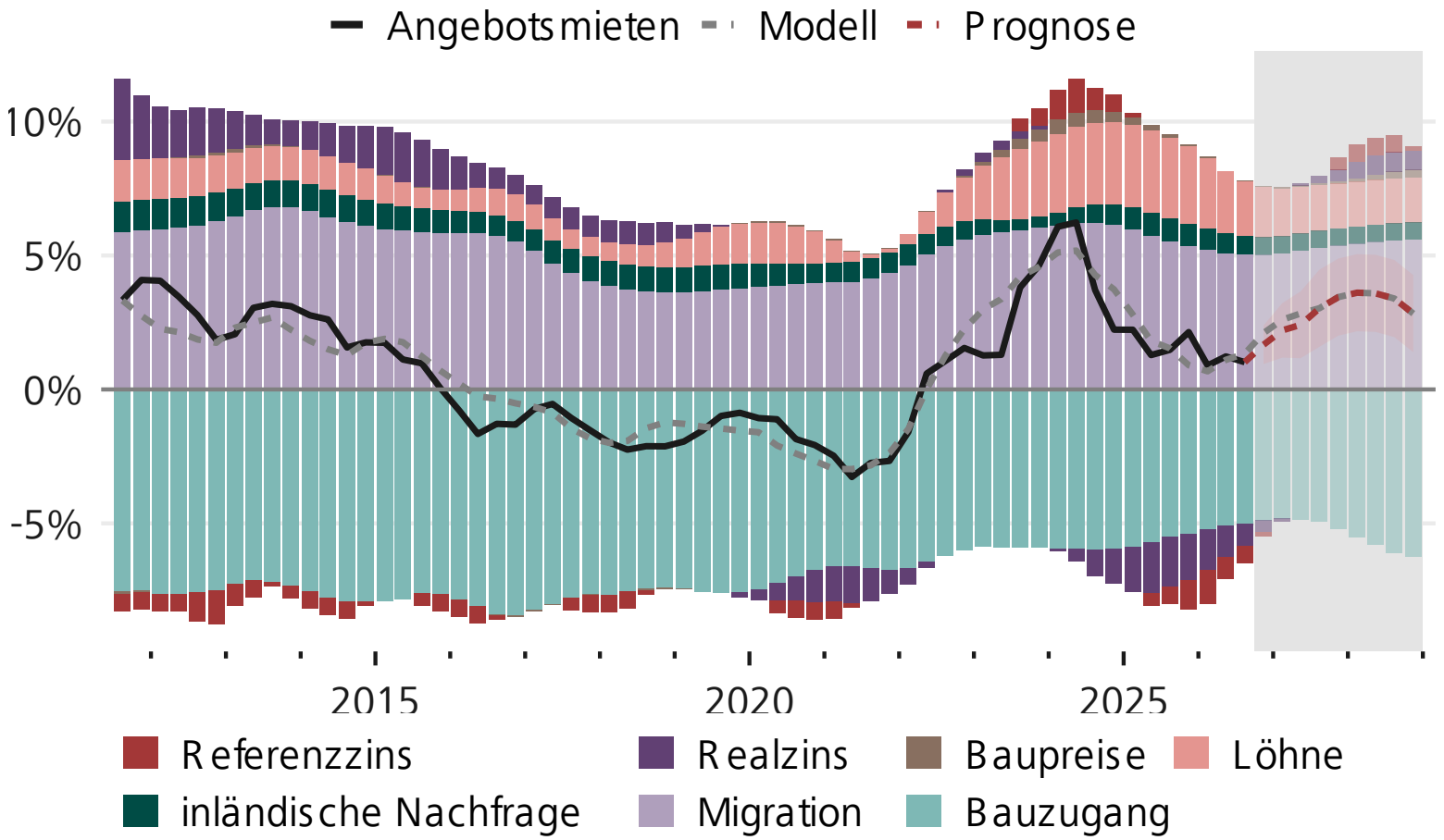


Quelle: BFS, SEM, Raiffeisen Economic Research

RAIFFEISEN

Angebotsmieten dürften wieder auf etwa 3.5% zulegen

Treiber der Angebotsmieten

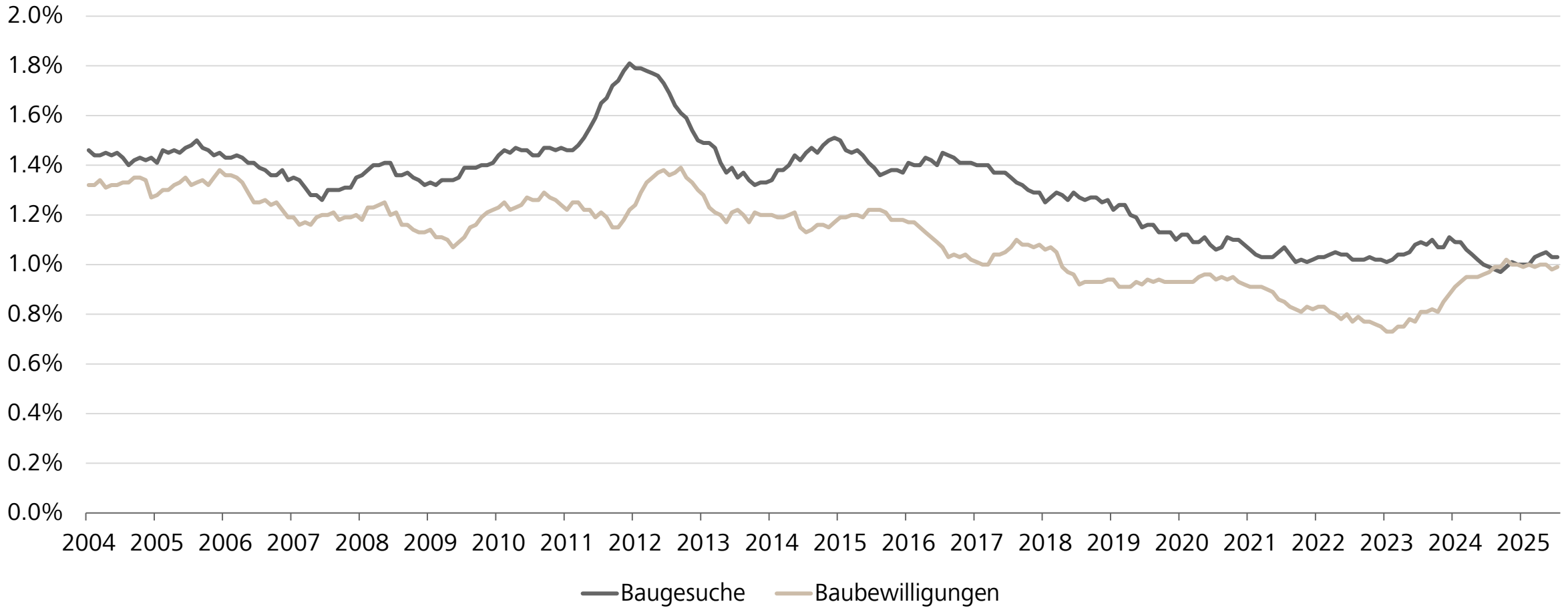


Quelle: Wüest Partner, BFS, SEM, SNB, BWO, Infopro Digital, Raiffeisen Economic Research

RAIFFEISEN

Höhere Zahl der Baubewilligungen nur ein temporäres Phänomen

Wohnungen in Baugesuchen und Baubewilligungen in % des Wohnungsbestands



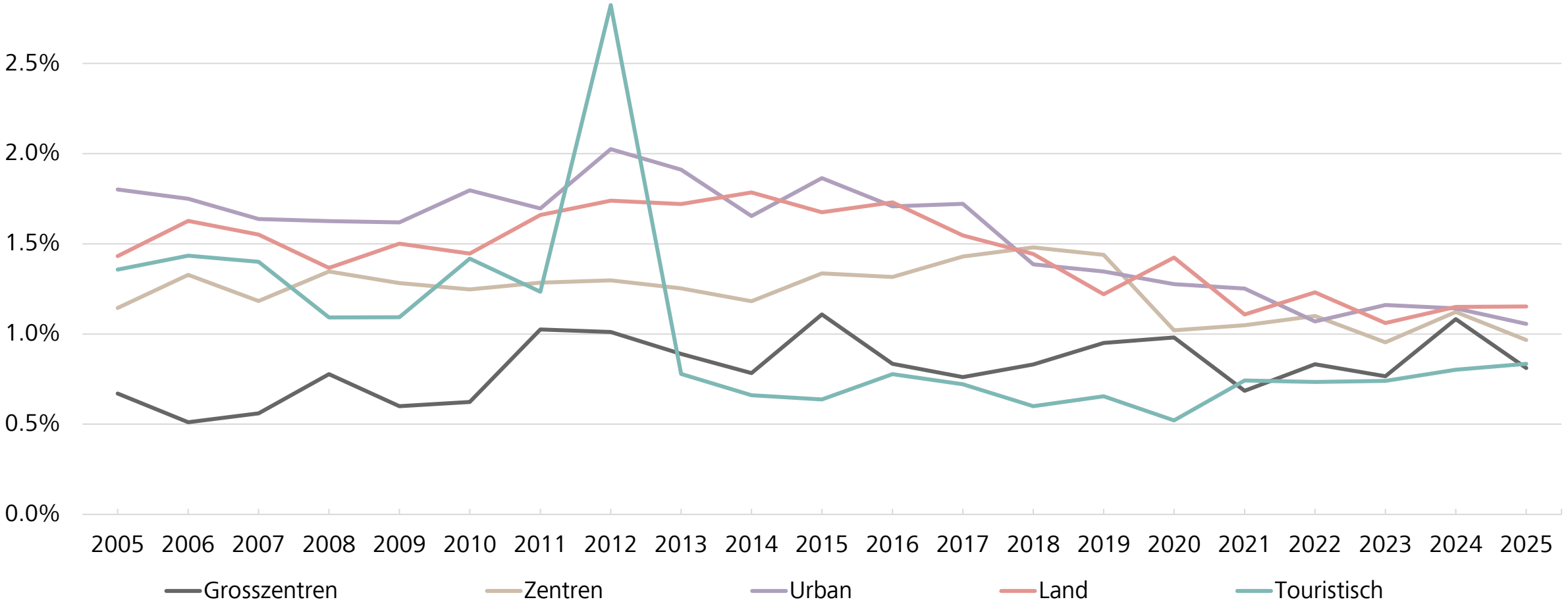
Quelle: Infopro Digital, BFS, Raiffeisen Economic Research

RAIFFEISEN

Weisse Zonen: Neue Wege gegen die Knappheit

Rückgang der Bautätigkeit nach Raumplanungsrevision

Anzahl Wohnungen in Baugesuchen (Neubau) im Verhältnis zum Wohnungsbestand

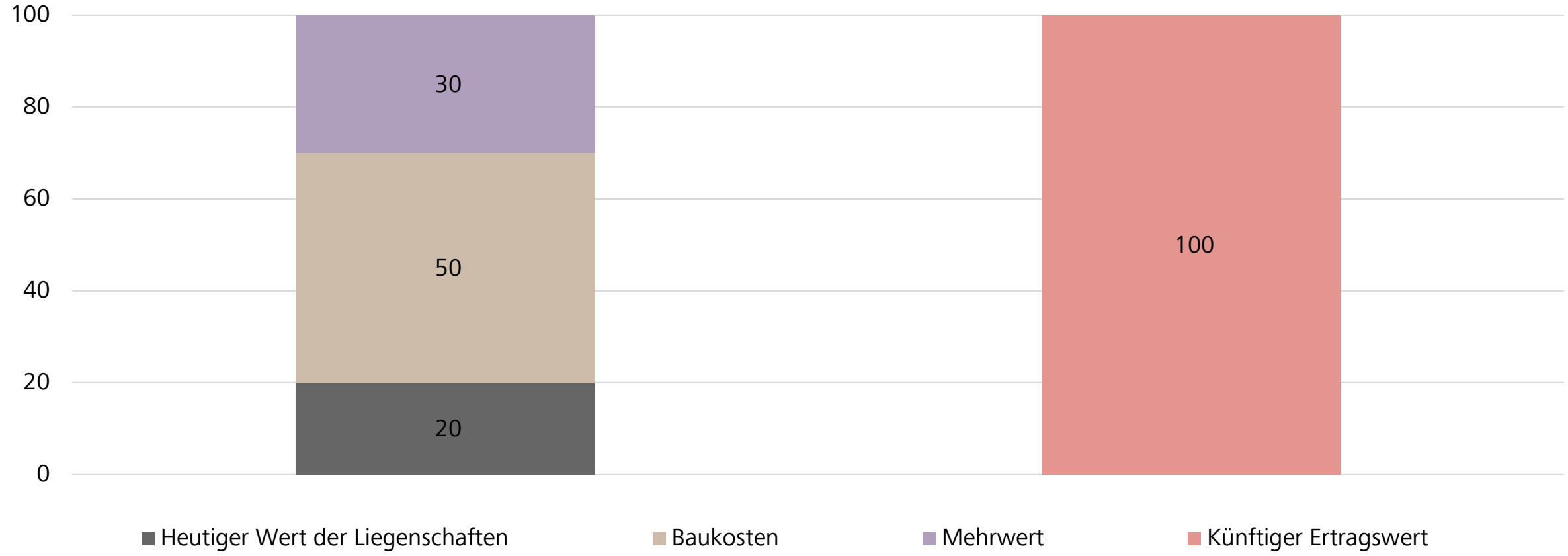


Quelle: BFS, Infopro Digital, Raiffeisen Economic Research

RAIFFEISEN

Weisse Zonen sollen dank Verdichtung hohe Mehrwerte generieren

Beispielhafte Darstellung des Mehrwerts durch intensivere Nutzung, in Mio. CHF

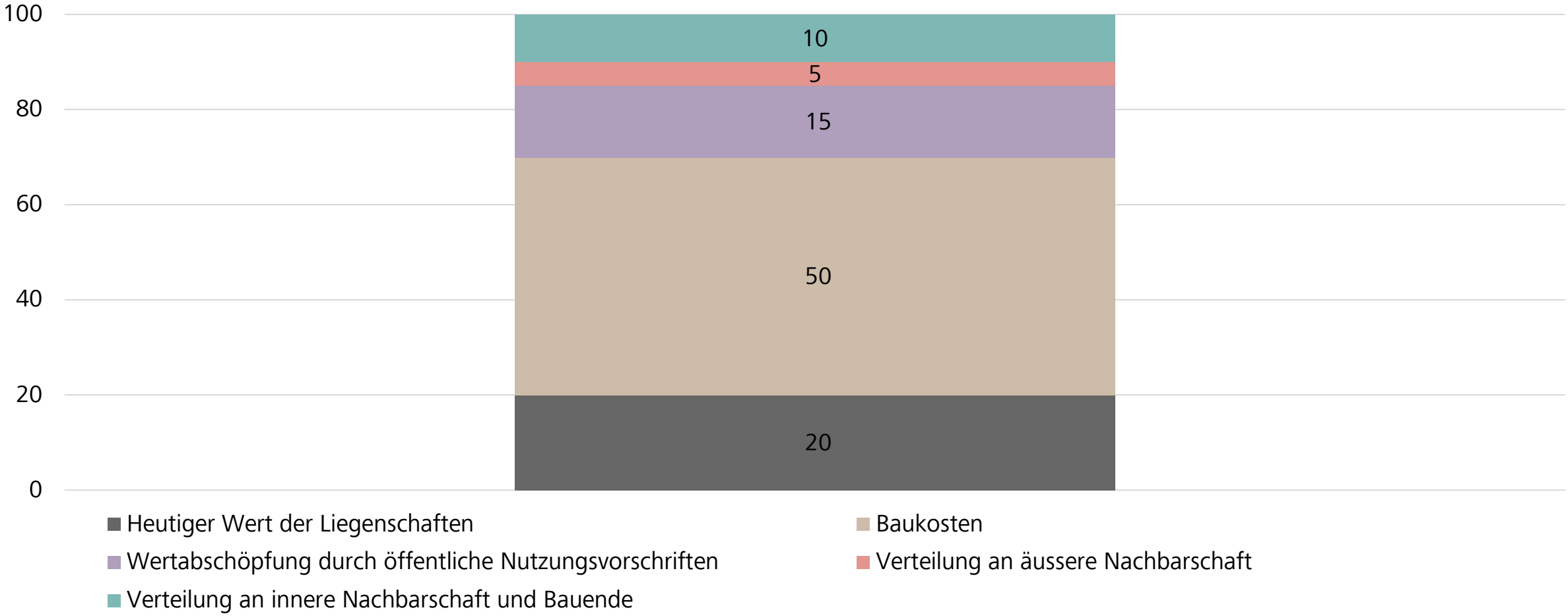


Quelle: SFWZ, Raiffeisen Economic Research

RAIFFEISEN

Beteiligung der betroffenen Nachbarschaften am Mehrwert

Beispielhafte Verteilung des Mehrwertes durch intensivere Nutzung, in Mio. CHF

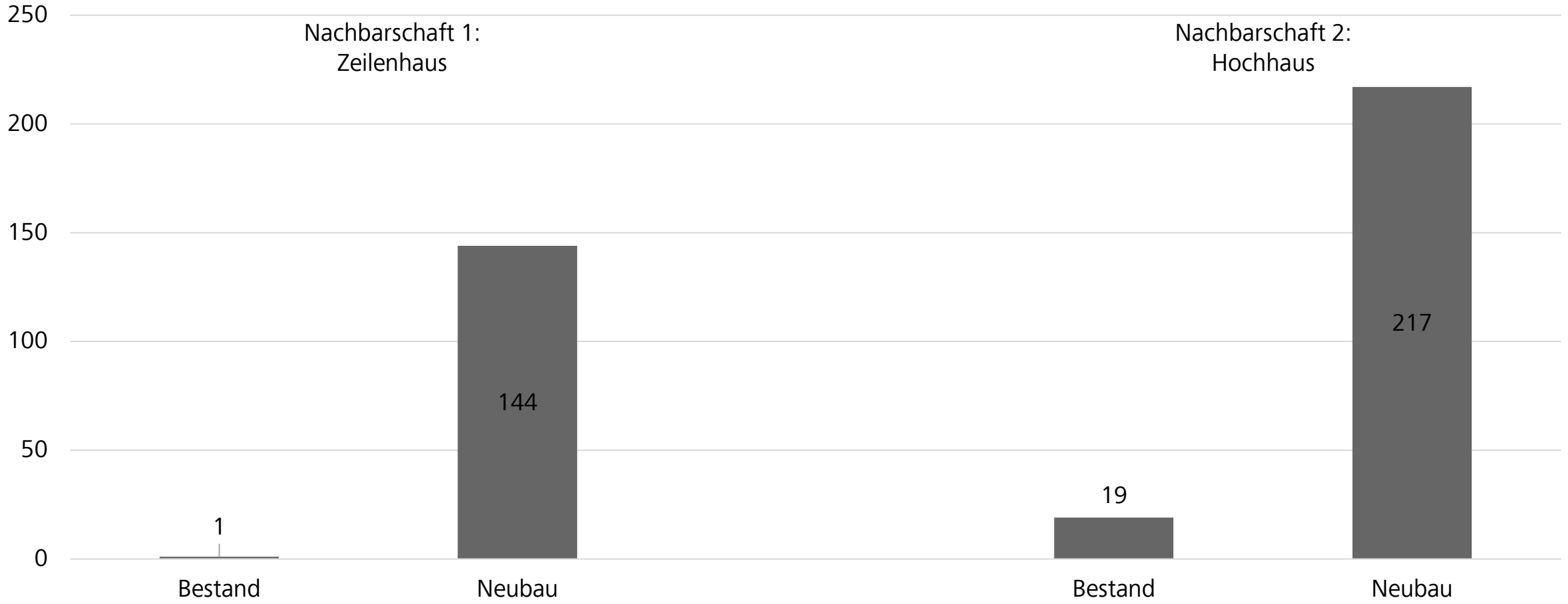


Quelle: SFWZ, Raiffeisen Economic Research

RAIFFEISEN

Potenzieller grosser Effekt auf das Wohnungsangebot

Potenzieller Wohnungszuwachs bei zwei vorgeschlagenen Projekten in einer Weissen Zone

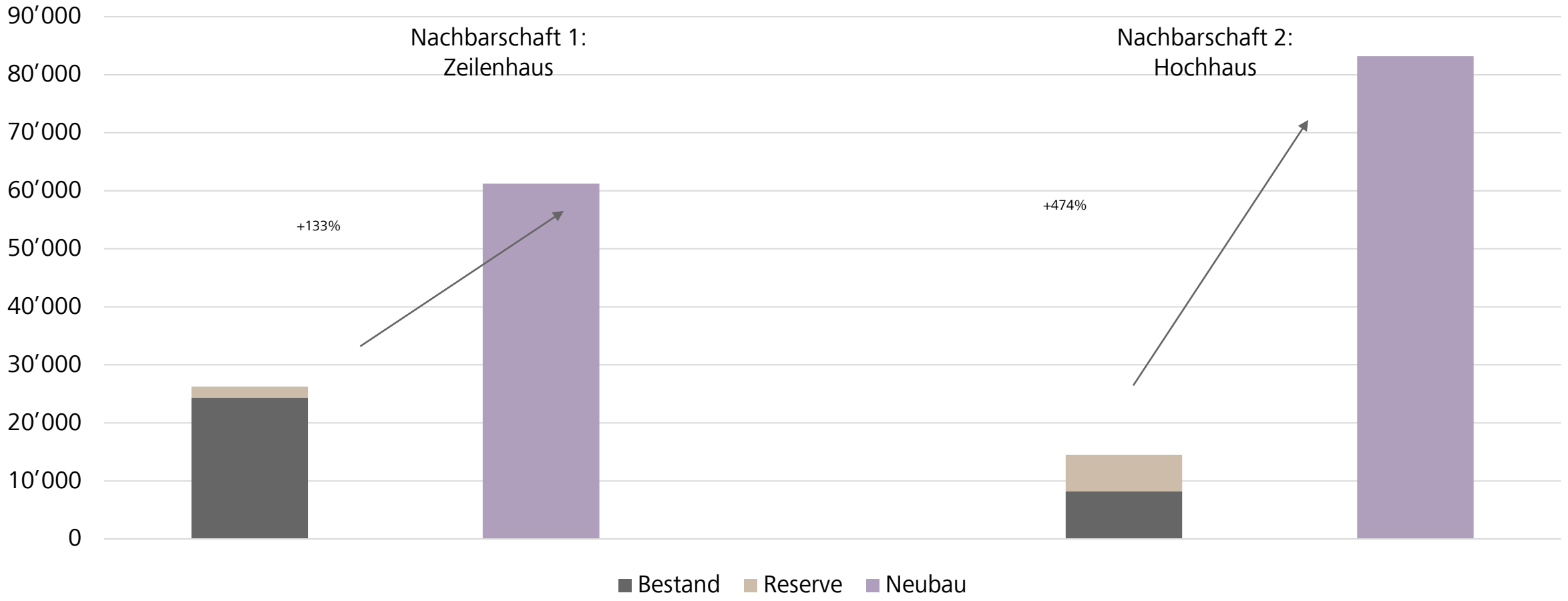


Quelle: SFWZ, Raiffeisen Economic Research

RAIFFEISEN

Konzentration der Verdichtung auf spezifisch ausgewählte Parzellen

Veränderung des Bauvolumens in m³ bei zwei Beispiel-Projekten in einer Weissen Zone



Quelle: SFWZ, Raiffeisen Economic Research

RAIFFEISEN

Fragen

RAIFFEISEN

Herzlichen Dank für die Aufmerksamkeit!

Nächster Immobilienausblick:
Montag, 22. Februar 2027

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

economic-research@raiffeisen.ch

Vielen Dank

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.