

Bauland: Horten lohnt sich – mehr als Bauen

- **In der Schweiz werden beachtliche Baulandreserven kaum mobilisiert, weil grösstenteils rechtliche und raumplanerische Anreize fehlen**
- **Das Horten von Bauland ist attraktiver als dessen Bebauung, was eine sozialverträgliche Bekämpfung des Wohnraummangels verhindert**
- **Die finanziellen Hürden für den Eigenheimkauf steigen schneller als die Ersparnisse der Haushalte**
- **Trotz tieferer Zuwanderung und kurzfristig leicht höherem Angebot, bleibt das aufgestaute Wohnraumdefizit unverändert hoch**

St.Gallen, 19. Februar 2026. Weniger als ein Drittel der neu erstellten Wohnungen in der Schweiz wird heute noch auf unbebautem Bauland realisiert. Je nach Berechnungsgrundlage sind in der Schweiz 9,0 bis 16,7 Prozent der Wohnbauzonen noch unbebaut. Basierend auf der heutigen baulichen Dichte würden diese Baulandreserven Wohnraum für mindestens 950'000 Personen bieten. Tatsächlich dürften es aufgrund dichter Bauweise und weil immer weniger Zweitwohnungen gebaut werden, sogar bis zu 1,5 Millionen Menschen sein. Von diesen Baulandreserven sind jedoch längst nicht alle Flächen verfügbar. Im Kanton Zürich ist beispielsweise ein Viertel des unbebauten Baulands noch gar nicht baureif. Zusätzlich weist ein Grossteil der verbleibenden Parzellen eine ungenügende Qualität auf, beispielsweise aufgrund ungünstiger Topografie, Naturgefahren, schlechter ÖV-Anbindung oder einer unattraktiven Mikrolage. Beim Grossteil der Reserven verhindert jedoch das fehlende Interesse der Eigentümerschaft eine Überbauung. «Das herrschende Raumplanungsregime macht die Hortung von Bauland oft lukrativer als dessen Bebauung. Unsere Berechnungen zeigen, dass innerhalb der letzten 25 Jahre mit der Hortung von Bauland eine Rendite von 592 Prozent hätte erzielt werden können. Das ist deutlich mehr als die 400 Prozent, welche die Realisierung und Vermietung eines Mehrfamilienhauses inklusive Wertsteigerungen im gleichen Zeitraum abgeworfen hätte – und dies erst noch mit substanziell tieferen Risiken», erklärt Fredy Hasenmaile, Chefökonom von Raiffeisen Schweiz. Hinzu kommt, dass unbebautes Bauland häufig opportunistische Nutzungen zulässt – etwa als Parkplatz, Lagerfläche oder zur Freihaltung von Sichtachsen sowie zur langfristigen Reservierung für kommende Generationen, was im Renditevergleich nicht berücksichtigt wurde.

Die Nebenwirkungen der aktuellen Raumplanung

In den Jahren 2023 und 2024 wurden im Kanton Zürich beispielsweise jährlich lediglich noch jeweils rund drei Prozent der unbebauten Flächen neu überbaut. Die künstliche Verknappung von Bauland treibt die Bodenpreise weiter in die Höhe und wirkt damit als zentraler Treiber der steigenden Immobilienpreise. Massnahmen zur Baulandmobilisierung zeigen selbst zehn Jahre nach der Raumplanungsreform kaum Wirkung. Dabei hätte der Neubau auf unbebautem Land klare Vorteile: Er ermöglicht die Bereitstellung von preislich günstigeren Wohnungen und führt im Unterschied zu Ersatzneubauten nicht zur Vernichtung von bestehendem, bezahlbarem Wohnraum. Aufgrund der verbreiteten Baulandhortung kann der sozialverträglichere Neubau auf freien Flächen jedoch unter den aktuellen Rahmenbedingungen nicht zu einer ausreichenden Ausweitung des Wohnungsangebots beitragen. «Das Raumplanungsgesetz hat die Forderung nach einem Einfrieren der Bauzonen

zwar erfüllt, jedoch mit der gravierenden Nebenwirkung eines strukturellen Wohnungsmangels. Für eine Verbesserung der festgefahrenen Situation wären grundlegende Reformen notwendig – insbesondere im Mietrecht, in der Raumplanung und bei den Mobilisierungsinstrumenten», so Fredy Hasenmaile.

Mietwohnungsmarkt: Kurzfristige Entspannung ohne Trendwende

Die Dynamik der Angebotsmieten hat sich im Jahr 2025 spürbar abgeschwächt. Verantwortlich dafür sind eine deutlich tiefere Zuwanderung sowie eine rückläufige inländische Wohnungsnachfrage als Folge der stark gestiegenen Mieten. Beides hat den Nachfragedruck auf dem Mietwohnungsmarkt etwas verringert. Dennoch steigen die Anfangsmieten im historischen Vergleich weiterhin deutlich. Kurzfristig hält die Wohnungsproduktion zwar mit dem Haushaltswachstum Schritt. Das in den vergangenen Jahren aufgestaute Wohnungsdefizit bleibt jedoch bestehen – sodass die für die nächsten zwei Jahre erwartete, zögerliche Ausweitung des Angebots kaum zu einer nachhaltigen Entspannung führen dürfte. «Mittel- bis langfristig ist vielmehr erneut mit Defiziten zu rechnen, da sich an der Zahl der Baugesuche bereits heute eine strukturell viel zu niedrige Bautätigkeit ablesen lässt. Die Knappheit am Mietwohnungsmarkt und der Aufwärtsdruck auf die Mieten dürften somit anhalten», erklärt Hasenmaile.

Eigenheimmarkt: Kapitalanforderungen steigen schneller, als die meisten sparen können

Die Preise für Wohneigentum sind 2025 erneut kräftig gestiegen und haben die Eintrittshürden für Kaufinteressierte weiter erhöht. Allein im vergangenen Jahr verteuerten sich Eigentumswohnungen durchschnittlich um 36'000 Franken, Einfamilienhäuser um 55'000 Franken. Bei derart starken Preissprüngen wächst der Kapitalbedarf schneller, als die meisten Haushalte sparen können. Mittlerweile sind erhebliche Eigenkapitalbeträge notwendig, um die Belehnung so weit zu senken, dass die geltenden Tragbarkeitsregeln eingehalten werden. Für die Mehrheit der Schweizer Haushalte rückt der Traum vom Eigenheim damit selbst bei grosser Spardisziplin in weite Ferne. Noch im Jahr 2010 hätten einem durchschnittlichen jungen Haushalt zehn Jahre Sparen genügt, um ein mittleres Einfamilienhaus zu erwerben. Heute sind es 28 Jahre. Fredy Hasenmaile verdeutlicht: «Allein die Preisanstiege des vergangenen Jahres haben die benötigte Spardauer für eine Eigentumswohnung um 1,2 Jahre und für ein Einfamilienhaus um 1,8 Jahre verlängert. Selbst wenn man also kräftig spart, rückt das Sparziel nicht näher, sondern entfernt sich weiter.»

Auskünfte: Medienstelle Raiffeisen Schweiz
071 225 84 84, medien@raiffeisen.ch

Fredy Hasenmaile, Chefökonom Raiffeisen Schweiz
044 745 38 76, fredy.hasenmaile@raiffeisen.ch

Fotos: Fotos unserer Expertinnen und Experten sowie weitere Bilder zu Ihrer Verfügung finden Sie unter www.raiffeisen.ch/medien

Raiffeisen: zweitgrösste Bankengruppe in der Schweiz

Raiffeisen ist die zweitgrösste Bankengruppe im Schweizer Bankenmarkt und die Schweizer Retailbank mit der grössten Kundennähe. Sie zählt über zwei Millionen Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie 3,75 Millionen Kundinnen und Kunden und unterhält Kundenbeziehungen zu über 227'000 Unternehmen in der Schweiz. Die Raiffeisen Gruppe ist an 768 Bankstellen in der ganzen Schweiz präsent. Die 212 rechtlich eigenständigen und genossenschaftlich organisierten Raiffeisenbanken sind Mitglieder in der Raiffeisen Schweiz Genossenschaft. Die Raiffeisen Schweiz Genossenschaft hat die strategische Führungs- und Aufsichtsfunktion der gesamten Raiffeisen Gruppe inne. Mit Gruppengesellschaften, Kooperationen und Beteiligungen bietet die Raiffeisen Gruppe Privatpersonen und Unternehmen ein umfassendes Produkt- und Dienstleistungsangebot an. Die Raiffeisen Gruppe verwaltete per 30. Juni 2025 Kundenvermögen in der Höhe von 272 Milliarden Franken und Kundenausleihungen von rund 239 Milliarden Franken. Die verwalteten Vermögen in den Anlagelösungen und -produkten von Raiffeisen belaufen sich auf 24,6 Milliarden Franken. Der Marktanteil im Hypothekengeschäft beträgt 18,3 Prozent. Die Bilanzsumme beläuft sich auf 312 Milliarden Franken.

Medienmitteilung abbestellen:

Bitte schreiben Sie an medien@raiffeisen.ch, wenn Sie unsere Mitteilungen nicht mehr erhalten möchten.

Hinweise betreffend zukunftsgerichtete Aussagen

Die vorliegende Publikation enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese widerspiegeln Einschätzungen, Annahmen und Erwartungen der Raiffeisen Schweiz Genossenschaft zum Zeitpunkt der Erstellung. Aufgrund von Risiken, Unsicherheiten und anderen Faktoren können die künftigen Ergebnisse von den zukunftsgerichteten Aussagen abweichen. Entsprechend stellen diese Aussagen keine Garantie für künftige Leistungen und Entwicklungen dar. Zu den Risiken und Unsicherheiten zählen unter anderem die im jeweiligen Geschäftsbericht der Raiffeisen Gruppe (verfügbar unter report.raiffeisen.ch) beschriebenen Risiken und Unsicherheiten. Die Raiffeisen Schweiz Genossenschaft ist nicht verpflichtet, die zukunftsgerichteten Aussagen in dieser Publikation zu aktualisieren. Aufgrund von Rundungen können sich geringfügige Abweichungen von den effektiven Werten ergeben.