

Medienmitteilung

Bauregulierung bremst den Wohnungsbau aus

- **Mietpreisdynamik dürfte wegen knappen Angebots, hoher Inlandnachfrage und steigender Baukosten wieder anziehen**
- **Wohnbautätigkeit bleibt trotz deutlicher Knappheitssignale auf tiefem Niveau**
- **Umfang und Dichte der Bauregulierung haben in den letzten Jahrzehnten stark zugenommen**
- **Bislang noch kaum Steueroptimierungsmassnahmen als Reaktion auf die Abschaffung des Eigenmietwerts ersichtlich**

St.Gallen, 21. Mai 2026. Die Preisdynamik auf dem Mietwohnungsmarkt hat sich seit Anfang 2024 deutlich beruhigt. Gründe dafür sind die gesunkene Zuwanderung, tiefere Zinsen und die zuletzt kaum noch steigenden Baupreise. Besonders die rückläufige Nachfrage aus dem Ausland entlastet den Markt vorübergehend. Denn die Schweizer Haushalte reagieren preissensibler als neu zuwandernde Personen, weshalb Vermieterinnen und Vermieter derzeit weniger Spielraum für grössere Mietzinserhöhungen haben. Insbesondere bei teuren Objekten zeigt sich, dass die Wohnraumnachfrage preissensitiver geworden ist. Da die mietpreisdämpfenden Effekte des gesunkenen Referenzzinssatzes bald auslaufen und höhere Energiepreise in Folge des Irankriegs die Baupreise steigen lassen, ist jedoch bald mit einem Ende der Preisberuhigung am Mietwohnungsmarkt zu rechnen. «Die sehr tiefen Angebotsquoten sowie die steigende Zahl von Suchabonnements deuten weiter auf einen starken Nachfrageüberhang am Mietwohnungsmarkt hin. Historisch ging ein derart tiefes Leerstandsniveau mit deutlich höheren Mietpreisanstiegen einher als derzeit zu beobachten ist», erklärt Fredy Hasenmaile, Chefökonom von Raiffeisen Schweiz.

Umfang der Bauregulierung nimmt kontinuierlich zu

Allen Knappheitssignalen zum Trotz verharrt die Wohnbautätigkeit in der Schweiz auf historisch tiefem Niveau. Dies lässt auf eine strukturell eingeschränkte Reaktionsfähigkeit des Wohnungsbaus schliessen. Ein Grossteil der bauseitigen Herausforderungen im Wohnungsmarkt steht im Zusammenhang mit der zwar zielführenden, aber ungenügend umgesetzten neuen Raumplanung. Neben den nur schleppend verlaufenden Verdichtungsbemühungen ist die zunehmende regulatorische Komplexität ein zentraler Treiber dieser Entwicklung. Die Anforderungen an Neubauten in Bereichen wie Energieeffizienz, Klima- und Lärmschutz, Barrierefreiheit oder Denkmalschutz haben sich in den letzten Jahrzehnten stark ausgeweitet. Dies zeigt sich etwa an der Länge der Baugesetze, deren Umfang seit 2005 im Durchschnitt der Kantone um 26 Prozent zugenommen hat – bei Bauverordnungen sogar um 32 Prozent. Neben der Länge lässt sich auch eine Zunahme der regulierten Themenfelder beobachten. So hat die Zahl einzigartiger Begriffe – ein Indikator für den Regulierungsumfang – in den kantonalen Rechtstexten im Schnitt um 10 bis 15 Prozent zugenommen.

Regulierungsumfang und -dichte hemmen den Wohnungsbau

Die Regulierung nimmt aber auch ausserhalb der Baugesetze zu. «Ein wesentlicher Teil der regulatorischen Komplexität entsteht durch die zunehmende Einwirkung aus anderen Rechtsgebieten», ergänzt Hasenmaile. Gleichzeitig gewinnen die von privaten Fachverbänden erlassenen technischen Normen an Bedeutung, da diese

RAIFFEISEN

häufig für rechtlich verbindlich erklärt werden. Die Folgen davon sind wachsende technische Anforderungen, längere Bewilligungsverfahren, höhere Planungsrisiken und steigende Baukosten, was letztendlich die Bautätigkeit ausbremst. «Die Vielzahl neuer gesellschaftlicher und technischer Erwartungen an den Wohnungsbau ist meist politisch gewollt und breit abgestützt und für sich alleine betrachtet erscheinen einzelne Regulierungen durchaus sinnvoll. In ihrer Gesamtheit tragen sie jedoch dazu bei, dass Komplexität, Risiken und Kosten des Wohnungsbaus derart stark zunehmen, dass diese Effekte durch technischen Fortschritt und Effizienzgewinne nicht mehr ausgeglichen werden können», so Hasenmaile.

Noch kaum Reaktionen auf die Eigenmietwertabschaffung sichtbar

Rund acht Monate nach der von Volk und Ständen beschlossenen Abschaffung des Eigenmietwerts zeigen sich am Wohneigentumsmarkt noch kaum Reaktionen auf die Steuerreform, stellt Fredy Hasenmaile fest: «Weder bei Umbaugesuchen noch bei den Umsätzen von Handwerksbetrieben sind bisher Anzeichen für eine erhöhte – in der Übergangsphase noch steuerlich begünstigte – Sanierungstätigkeit erkennbar.» Da der Eigenmietwert erst ab dem Steuerjahr 2029 entfällt, gewinnt nicht nur der Staat mehr Vorbereitungszeit, auch Eigenheimbesitzer erhalten mehr Spielraum, um steuerlich abzugsfähige Sanierungen noch umzusetzen oder ihre künftige Finanzierungsstrategie zu optimieren. «Um Steuereinsparpotenziale rechtzeitig realisieren zu können und Wertverluste bei Eigenheimen mit Sanierungsbedarf abzuwenden, sollten Renovationen bald vorbereitet werden, denn viele Massnahmen erfordern lange Vorlaufzeiten. Zudem ist mit Kapazitätsengpässen bei Handwerkern zu rechnen, sobald der erwartete Sanierungsboom einsetzt», mahnt Hasenmaile.

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 3,77 Millionen Kundinnen und Kunden und unterhält Kundenbeziehungen zu knapp 230'000 Unternehmen in der Schweiz. Die Raiffeisen Gruppe ist an 761 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. Die Raiffeisen Gruppe bietet Privatpersonen und Unternehmen ein umfassendes Produkt- und Dienstleistungsangebot. Die verwalteten Kundenvermögen der Raiffeisen Gruppe belaufen sich auf 282 Milliarden Franken, während die Kundenausleihungen rund 244 Milliarden Franken erreichen. Die verwalteten Vermögen in den Anlagelösungen und -produkten von Raiffeisen belaufen sich auf 27,3 Milliarden Franken. Der Marktanteil im Hypothekengeschäft beträgt 18,4 Prozent. Die Bilanzsumme beläuft sich auf 323 Milliarden Franken.

(Sämtliche Angaben per 31.12.2025)

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.