RAIFFEISEN

Medienmitteilung

«Weisse Zonen»: Neue Wege gegen die Knappheit

- **Durch Abstriche bei Alter, Grösse, Ausbau und Lage bleibt Wohneigentum für mehr Haushalte erschwinglich**
- **Die aktuelle Ruhe bei den Angebotsmieten trügt, sie dürften sich bis Anfang 2028 um mehr als 3,5 Prozent erhöhen**
- **«Weissen Zonen» mit befristeten Sonderregeln und konkreten Wohnbauzielen könnten die Verdichtung beschleunigen**
- **Die Kombination aus verbindlichen Bauanreizen, Schaffung von preiswertem Wohnraum und finanzieller Beteiligung der Nachbarschaft soll die Verdichtung mehrheitsfähig machen**

St.Gallen, 12. November 2026. Die Preisdynamik am Schweizer Eigenheimmarkt bleibt hoch. Innert Jahresfrist haben sich Einfamilienhäuser um 3,6 Prozent und Eigentumswohnungen um 5,9 Prozent verteuert. Seit 2000 sind die qualitätsbereinigten Preise von Eigentumswohnungen um rund 170 Prozent gestiegen, die Löhne hingegen nur um rund einen Drittel. Die Preise laufen den Einkommen seit über 25 Jahren davon und trotzdem finden sich weiter Käuferinnen oder Käufer. Dieser scheinbare Widerspruch löst sich zu einem guten Teil auf, wenn man nicht nur die Preisindizes betrachtet, sondern auch, was tatsächlich gekauft wird.

Käuferinnen und Käufer weichen auf günstigere Eigentumsobjekte aus

Die gängigen hedonischen Preisindizes messen die Preisentwicklung bei gleichbleibender Qualität. Tatsächlich weichen Haushalte heute aber beim Kauf immer stärker auf ältere, kleinere, einfacher ausgebaute und häufig ausserhalb der Zentren gelegene Objekte aus. Seit 2000 ist das Durchschnittsalter der gehandelten Eigentumswohnungen von zwölf auf knapp 28 Jahre gestiegen, während die mittlere Wohnfläche von 113 auf 98 Quadratmeter sank. Die Medianpreise der tatsächlich gehandelten Eigentumswohnungen haben deshalb seit 2000 mit 96 Prozent markant weniger stark zugelegt als die qualitätsbereinigten Preise. Für eine mittlere gehandelte Wohnung ist heute ein monatliches Bruttohaushaltseinkommen von rund 14'000 Franken erforderlich. Diese Schwelle erreichen rund 22 Prozent der Schweizer Haushalte. Für eine Wohnung mit vergleichbarer Qualität wie zur Jahrtausendwende wären rund 19'500 Franken nötig. Dieses Kriterium erfüllen lediglich neun Prozent der hiesigen Haushalte. «Mit Abstrichen bei Alter, Grösse, Ausbaustandard und Lage halten sich Käufer den Zugang zu Wohneigentum offen. Dadurch bleibt der Käuferkreis grösser, als es die Entwicklung der qualitätsbereinigten Preise und Einkommen vermuten lässt. Das stützt die Nachfrage und verschafft der Preisdynamik einen längeren Schnauf», sagt Fredy Hasenmaile, Chefökonom von Raiffeisen Schweiz.

Trügerische Ruhe am Mietwohnungsmarkt

Am Mietwohnungsmarkt zeigt die Leerstandsquote eindeutig eine weitere Zunahme der Knappheit. Dennoch lagen die Angebotsmieten im dritten Quartal 2026 lediglich etwas mehr als ein Prozent über dem Vorjahresniveau. Der vermeintliche Widerspruch basiert auf mehreren auslaufenden Bremsfaktoren und dürfte sich bald auflösen. Gedämpft wird die Mietpreisentwicklung derzeit unter anderem noch durch die schwächere Zuwanderung, den Rückgang der Bauteuerung in den letzten Jahren und das tiefe Zinsniveau. «Die derzeit verhaltene

RAIFFEISEN

Mietpreisentwicklung darf nicht mit einer nachhaltigen Entspannung verwechselt werden, denn bei den dämpfenden Effekten hat der Wind bereits wieder gedreht. Gleichzeitig zeigt die stagnierende Zahl der Baugesuche, dass kein nachhaltiger Neubauboom bevorsteht», erklärt Hasenmaile. «Gemäss unseren Berechnungen dürfte das Wachstum der Angebotsmieten wieder zulegen und bis Anfang 2028 auf über 3,5 Prozent steigen.»

«Weisse Zonen» als neuer Weg gegen die Knappheit

Die Schweizer Wohnraumknappheit ist strukturell bedingt. Seit Ende der 2010er-Jahre entstehen mehr Haushalte als Wohnungen, während die angestrebte Innenverdichtung stockt. «Die Schweiz braucht neue Ansätze, die zusätzlichen Wohnraum schaffen. Massnahmen, die den Zugang zu den bestehenden Wohnungen regeln oder die Mietpreise begrenzen, schaffen keinen neuen Wohnraum, sondern verteilen die Knappheit lediglich um, ohne ihre Ursache zu bekämpfen», betont Hasenmaile. Einen neuen Ansatz bietet das Konzept der «Weissen Zonen», das im Kanton Zug bereits auf Ebene Kantonspolitik diskutiert wird. In ausgewählten bestehenden Bauzonen sollen bestimmte Bauvorschriften befristet gelockert werden. Kommunale, kantonale und bundesrechtliche Vorgaben zu Sicherheit, Brand- und Umweltschutz bleiben bestehen. Sobald innerhalb dieser «Weissen Zone» ein vorab festgelegtes Wohnbauziel erreicht ist, entfallen die Sonderregeln. Das schafft für die Grundeigentümer Planungssicherheit und einen Anreiz, zusätzliche Baumöglichkeiten rasch zu nutzen, statt mit der Realisierung zuzuwarten. Gleichzeitig wirkt es der Baulandhortung entgegen.

Mehrwert soll verschiedenen Anspruchsgruppen zugutekommen

Ein Teil des durch die höhere Ausnutzung geschaffenen Mehrwerts soll für preiswerte Wohnungen und zur Beteiligung der betroffenen Nachbarschaften verwendet werden. Das könnte die Akzeptanz der Verdichtung erhöhen. Damit ausreichend Wohnraum und Mehrwert entstehen, braucht es jedoch ein überdurchschnittlich hohes Mass an baulicher Verdichtung an dafür geeigneten Standorten. Ansonsten wäre der zusätzliche Ertrag zu gering, um die Finanzierung der sozialpolitischen Vorgaben zu gewährleisten und gleichzeitig den Projektentwicklern genügend Anreize zur Umsetzung zu bieten und eine angemessene Entschädigung der betroffenen Nachbarschaften sicherzustellen. Eine der zentralen Hürden ist die politische und gesellschaftliche Mehrheitsfähigkeit einer solchen Verdichtung. Über die Einführung und Ausgestaltung «Weisser Zonen» würden schlussendlich die Stimmberechtigten der jeweiligen Gemeinden entscheiden. Hinzu kommen praktische Herausforderungen, etwa komplexe Eigentümerstrukturen, die Finanzierung grosser Projekte und die Koordination zahlreicher Beteiligter.

«Die Stärke des Konzepts liegt in der Verbindung von marktwirtschaftlichen Anreizen, sozialpolitischen Zielen und der Beteiligung der Nachbarschaft. An geeigneten Standorten könnte sich dank ‹Weissen Zonen› das Wohnungsangebot rasch und substanziell erweitern. Ob das Konzept in der Praxis funktioniert und genügend Akzeptanz findet, muss sich zeigen. Angesichts der anhaltenden Wohnungsknappheit verdient die Idee einen Praxistest», fasst Fredy Hasenmaile zusammen.

RAIFFEISEN

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 in der Schweiz und die Schweizer Retailbank mit der grössten Kundennähe. Sie zählt über zwei Millionen Genossenschafterinnen und Genossenschafter und unterhält über drei Millionen Kundenbeziehungen, unter anderem zu über 200'000 Unternehmen in der Schweiz. Die 208 rechtlich eigenständigen und genossenschaftlich organisierten Raiffeisenbanken sind schweizweit lokal verankert und 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 breites Spektrum an Finanzprodukten und Dienstleistungen an. Zu den zentralen Geschäftsfeldern zählen insbesondere das Hypothekargeschäft, die Vermögens- und Vorsorgeberatung sowie das Firmenkundengeschäft.

(Sämtliche Angaben per 30.06.2026)

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.