



RAIFFEISEN

Wohnungsmarkt im Griff struktureller Knappheit

Fredy Hasenmaile | Chefökonom | Raiffeisen Schweiz
7. November 2025

Kann der Verschuldungstrend gestoppt werden?

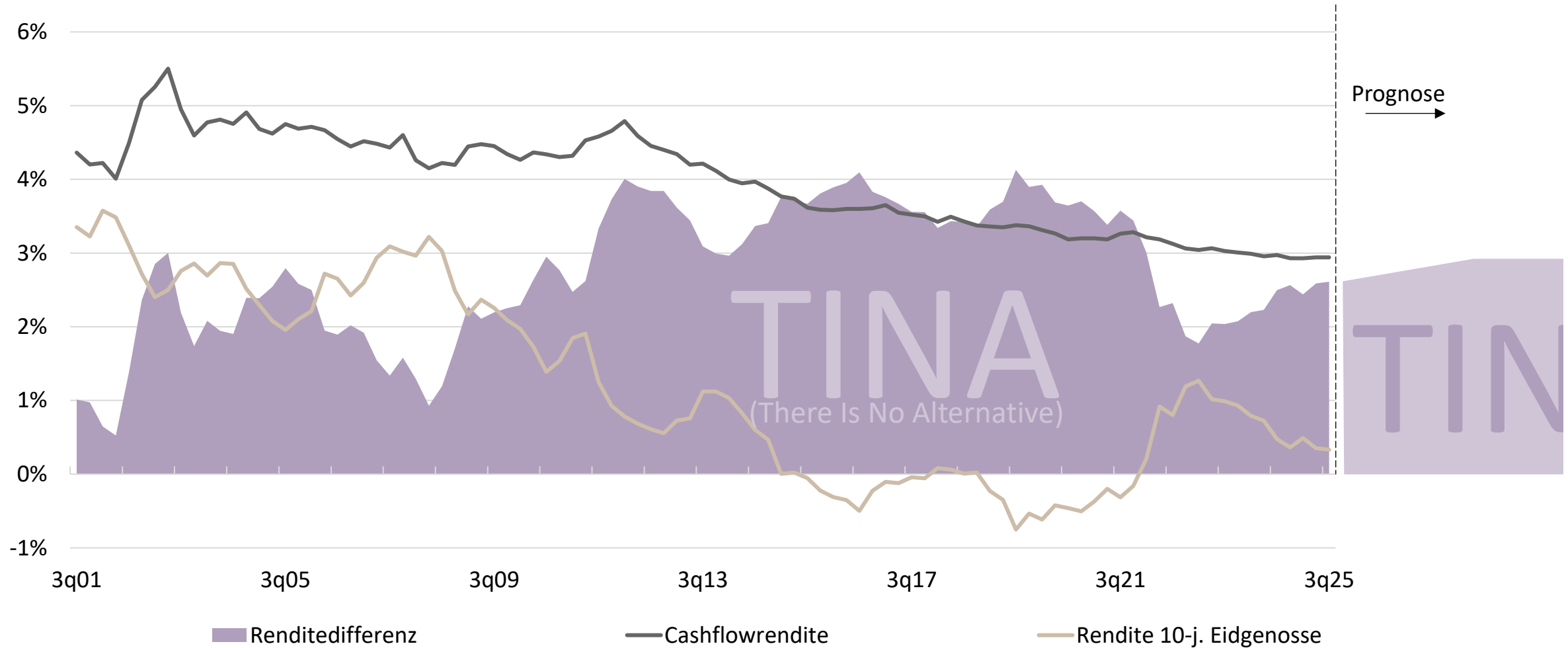
→ Tiefzinsniveau in der Schweiz wird zum Normalfall



Quelle: Copilot

TINA – die Attraktivität von Immobilien ist zurück

Renditevergleich: Direkte Immobilienanlagen vs. Bundesobligation

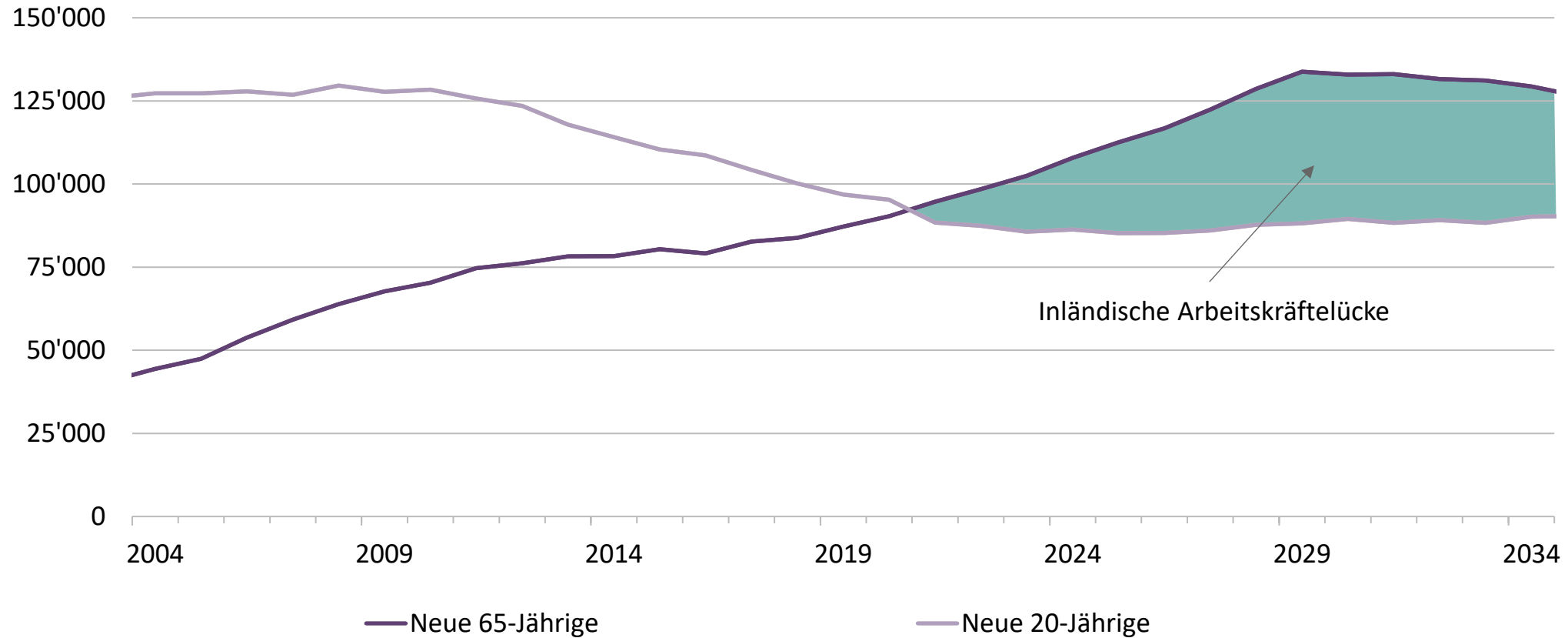


Quelle: IAZI, SNB, Raiffeisen Economic Research

Wohnungsnachfrage bleibt hoch aufgrund der Babyboomer

Boomer verursachen Arbeitskräftemangel und treiben damit die Einwanderung

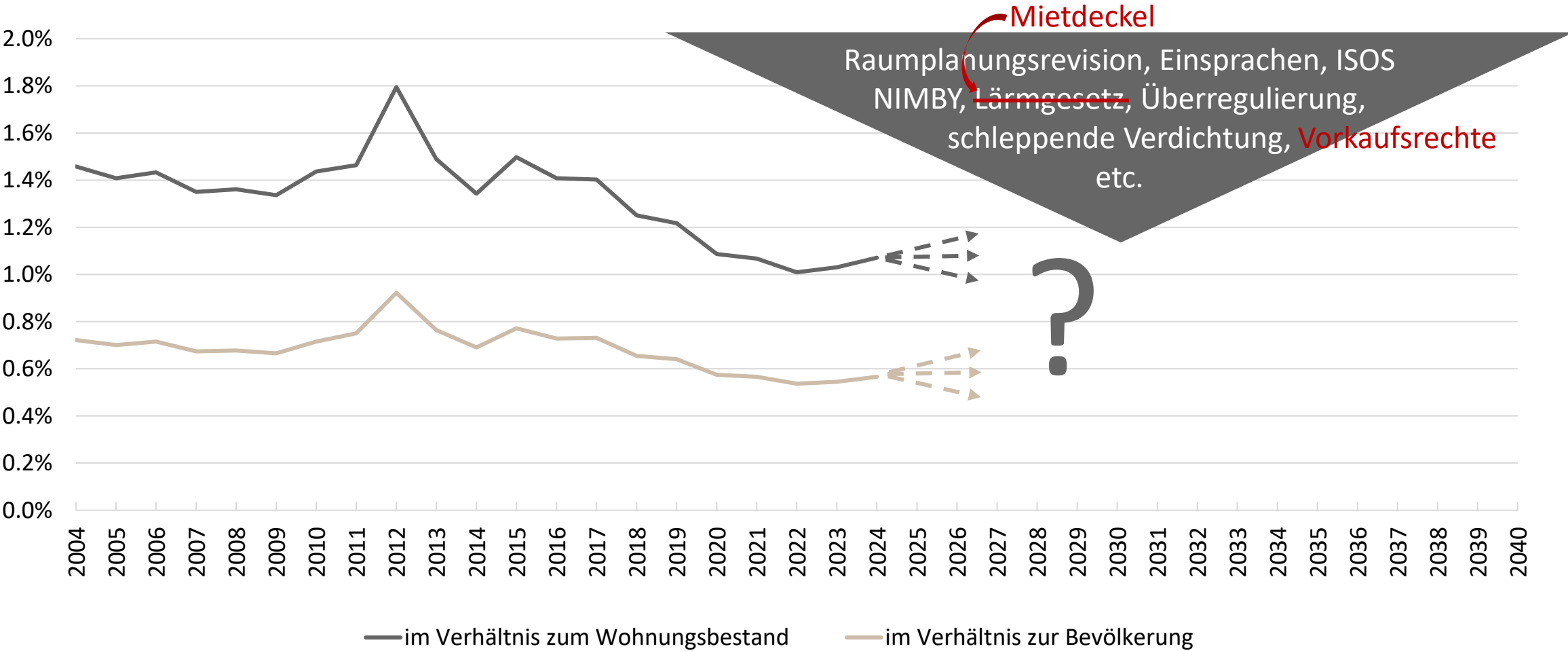
Geschätzte Zu- und Abgänge auf dem Arbeitsmarkt, in Personen pro Jahr



Quelle: BFS, Raiffeisen Economic Research

Bautätigkeit genügt in keiner Weise

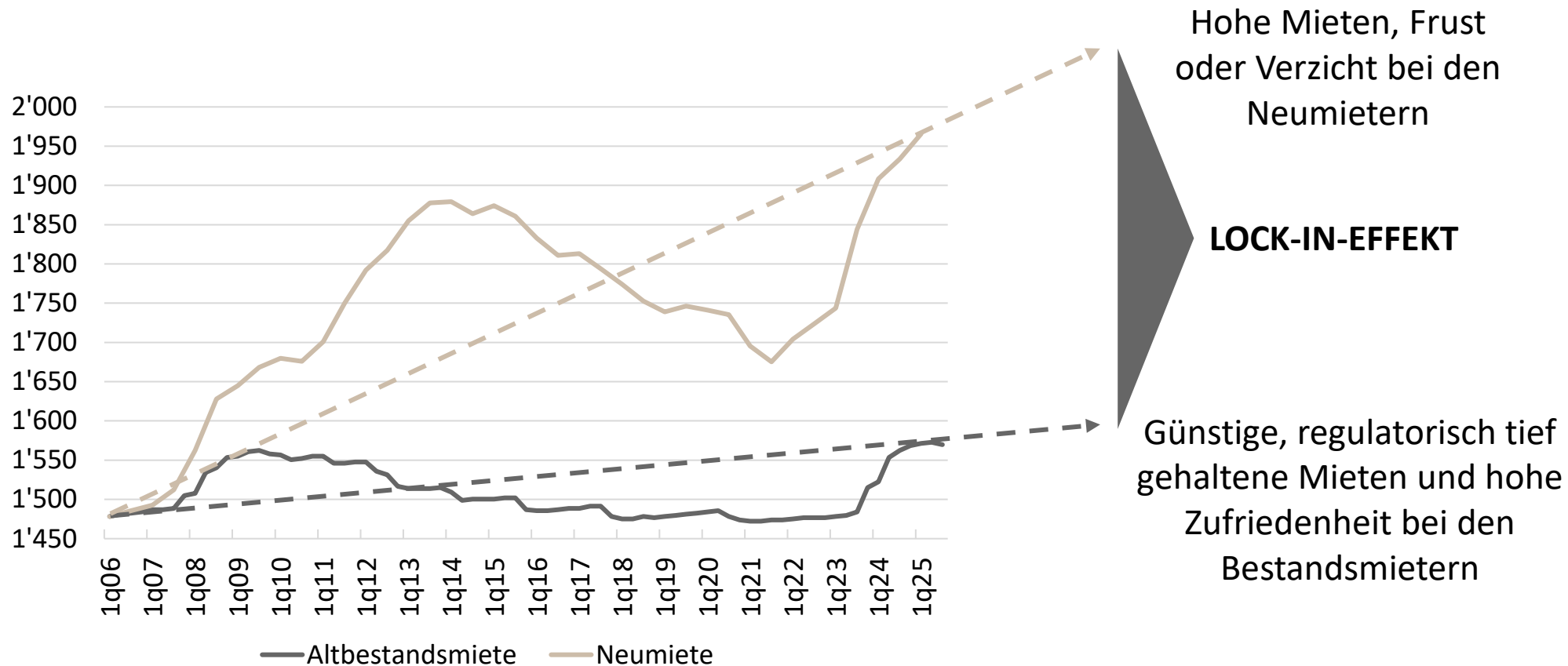
Wohnungen in Baugesuchen (Neubau) relativ zum Bestand und zur Wohnbevölkerung



Quelle: BFS, Infopro Digital, Raiffeisen Economic Research

Ergebnis: Unfaire Zweiklassengesellschaft

Schere zwischen Bestandsmieter und Neumieter öffnet sich weiter

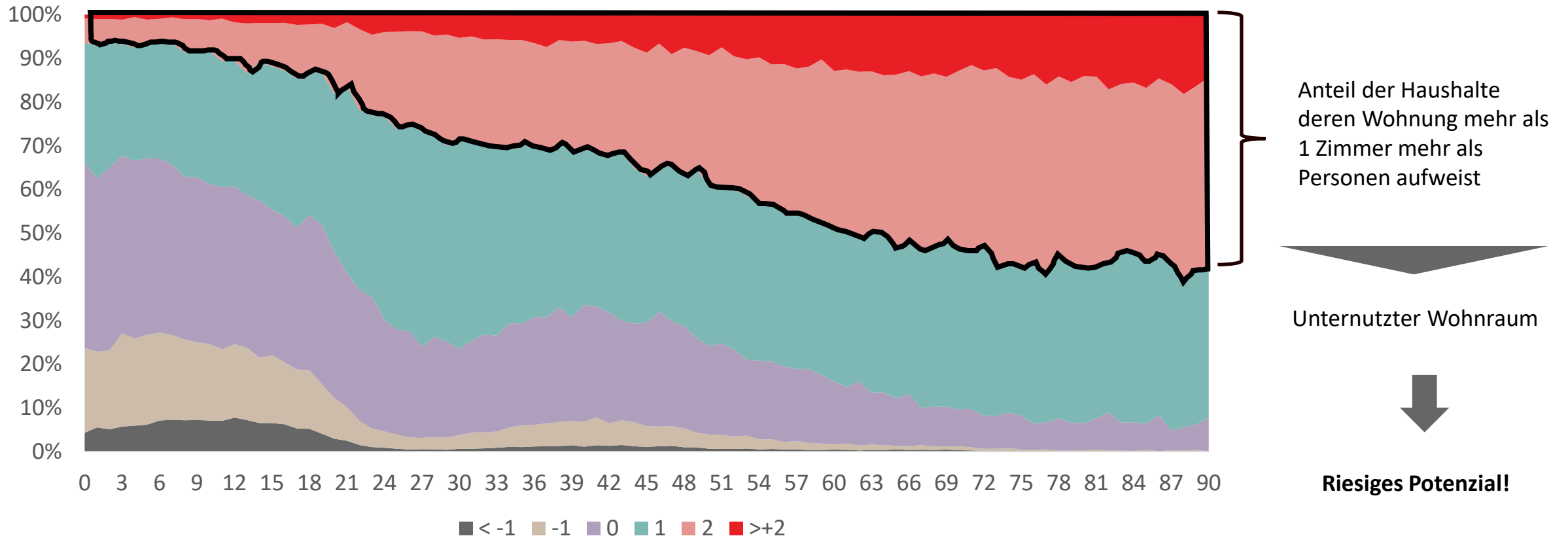


Quelle: Meta-Sys, ZKB, Raiffeisen Economic Research

CHANCE: Wohnfläche hat es mehr als genug!

➔ Mietrechtbedingte Fehlanreize stoppen und Flächenfehlallokation korrigieren

Verteilung der Differenz zwischen Zimmerzahl und Haushaltsgrösse nach Alter, 2021, in % (nur Mieterhaushalte)



Quelle: Bundesamt für Statistik, Raiffeisen Economic Research

TAKE AWAYS: Ausblick Wohnwirtschaft 2040

Der Wohnungsmarkt bleibt noch lange im Griff struktureller Knappheit

- ❖ Denkbar günstiges Marktumfeld für Projektentwickler und Wohnungsbesitzer.
- ❖ Unumkehrbarkeit der Tendenz zur Staatsverschuldung dürfte für lange Zeit für sehr tiefe Zinsen in der Schweiz sorgen.
- ❖ An Kapital wird es dem Wohnungsmarkt in der nächsten Dekade daher nicht fehlen.
- ❖ Auch nicht an Nachfrage. Dafür sorgen die Boomer, die sich in die Rente verabschieden und eine beträchtliche Arbeitskräftelücke hinterlassen, die nur mit Zuwanderung aufgefüllt werden kann.
- ❖ Strukturelle Hemmnisse halten die Bautätigkeit künstlich tief, mit kaum Chancen auf eine Verbesserung.
- ❖ Damit bleibt der Wohnungsmarkt noch lange im Griff struktureller Knappheit.
- ❖ Die bestehende Zweiklassengesellschaft (Bestands-/Neumieter) verschärft sich weiter und damit die Lock-in-Effekte (selbstverstärkender Mechanismus).
- ❖ **Chance:** Wohnfläche hat es mehr als genug. Aufgrund von mietrechtbedingten Fehlanreizen ist die verfügbare Wohnfläche aber grotesk suboptimal verteilt.

RAIFFEISEN

Disclaimer / Rechtlicher Hinweis

Die hier 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. Entscheide, die aufgrund der vorliegenden Unterlagen getroffen werden, erfolgen im alleinigen Risiko des Empfängers dieser Information. Raiffeisen übernimmt keine Gewähr für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der in dieser Publikation veröffentlichten Informationen.