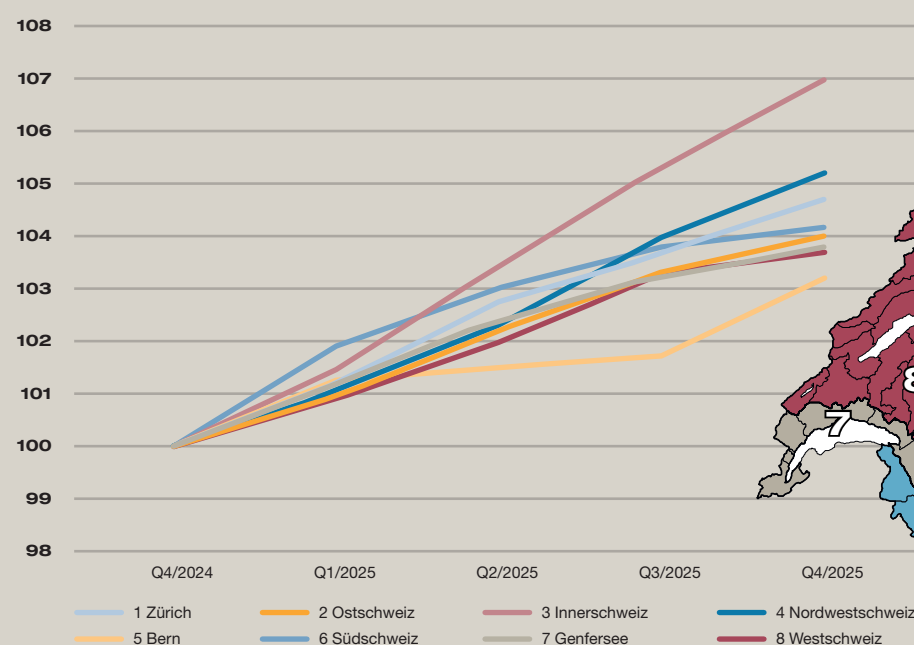


NACHFRAGE WANDERT IN GÜNSTIGERE REGIONEN

Angebotsknappheit und anhaltend tiefe Zinsen treiben die Preise für Eigentumswohnungen weiter nach oben – mit spürbaren Folgen für die räumliche Verteilung der Nachfrage. TEXT – DIETER MARMET*

ABBILDUNG 1: ENTWICKLUNG DER TRANSAKTIONSPREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN NACH MONITORING-REGIONEN (INDIZES Q4/2024 = 100)

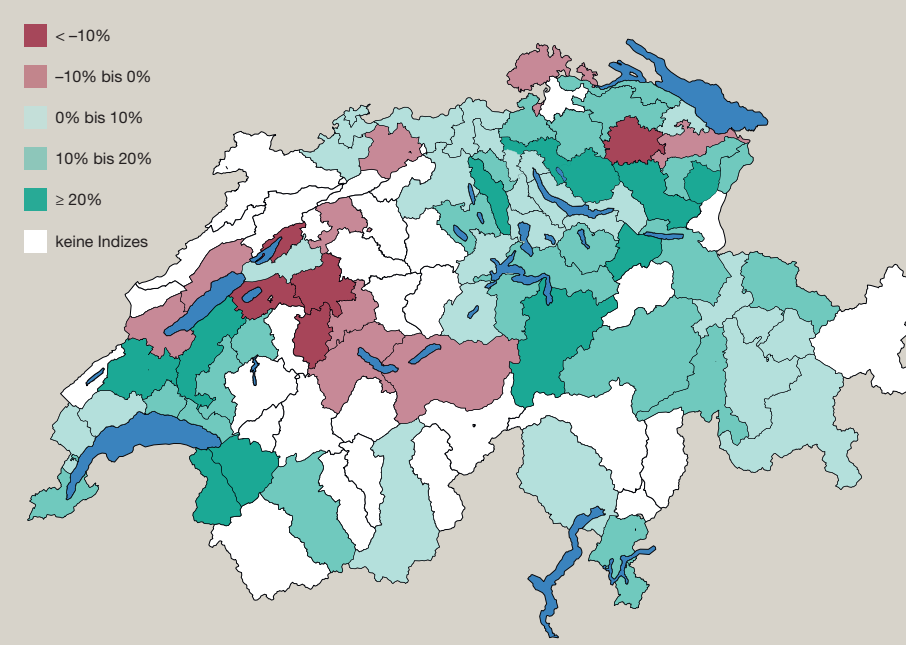
Quelle: Wüest Partner



Die Verlagerung der Stockwerkeigentumsnachfrage in Regionen mit bezahlbarem Angebot setzt sich fort.
BILD: SCHLIERNER, STOCK.ADOBE.COM

ABBILDUNG 2: PROZENTUALES WACHSTUM DER NACHFRAGE NACH EIGENTUMSWOHNUNGEN ZWISCHEN JANUAR 2025 UND JANUAR 2026.

Quelle: Realmatch360



BOOMENDER EIGENHEIM-MARKT

Gemäss den im Februar 2026 publizierten Zahlen von Wüest Partner zeichnet sich am Mietwohnungsmarkt eine gewisse Beruhigung ab. Der starke Anstieg der qualitätsbereinigten Angebotsmieten – zwischen 2021 und 2024 schweizweit knapp 16% – hat sich im vergangenen Jahr nicht fortgesetzt. Im Jahresverlauf 2025 belief sich der Zuwachs noch auf 1,3%, zwischen dem zweiten und vierten Quartal sogar nur noch auf 0,2%.

Demgegenüber setzen die Preise für Eigentumswohnungen ihren Aufwärtstrend ungebremst fort. Laut Wüest Partner stiegen die Transaktionspreise für Stockwerkeigentum im vergangenen Jahr um 4,6%. IAZI beziffert den Preisanstieg auf 3,9%, während FPPE für 2025 sogar einen Zuwachs von 6,4% ausweist.

Diese Divergenz ist jedoch nicht primär nachfrageseitig begründet. Realmatch360 registriert für 2025 einen Anstieg der Nachfrage nach Mietwohnungen um 4,5% und nach Eigentumswohnungen um 4,3%. Ausschlaggebend für die unterschiedli-

chen Preisentwicklungen ist vielmehr das Angebot: Während das Mietwohnungsangebot mit rund 100 000 ausgeschriebenen Wohnungen pro Quartal weitgehend stabil blieb, ging das Angebot an Eigentumswohnungen von knapp 42 000 auf unter 40 000 Objekte pro Quartal zurück.

REGIONALE DIFFERENZEN

Auf regionaler Ebene zeigen sich im Markt für Stockwerkeigentum allerdings erhebliche Unterschiede. Die regionalen Preisindizes von Wüest Partner (vgl. Abbildung 1) weisen für 2025 in der Innerschweiz einen Anstieg der Transaktionspreise von beachtlichen 7% aus. In der Region Bern hingegen fiel der Preisanstieg mit 3,2% weniger als halb so hoch aus. Und diese Unterschiede lassen sich durchaus auch durch die regional unterschiedliche Entwicklung der Nachfrage erklären.

UNTERSCHIEDLICHE NACHFRAGEDYNAMIK

Die MS-Regionenkarte zur Nachfrageentwicklung nach Eigentumswohnungen im vergangenen Jahr (vgl. Abbildung 2)

zeigt, dass die Nachfrage insbesondere in den beiden Wirtschaftsgrossräumen Zürich und Genfersee stark zugenommen hat. Der kräftigste Zuwachs war jedoch nicht in den Zentren, sondern in den Randregionen dieser Grossräume zu beobachten.

So stieg die Zahl der Suchabonnemerte nach Stockwerkeigentum in der Stadt Zürich 2025 um weniger als 10%, während sie im Glattal-Furttal und im Zürcher Oberland um über 20% zunahm. Ein ähnliches Muster zeigt sich in der Region Genfersee: In den Seeregionen lag das Nachfragewachstum zwischen 0 und 20%, in den angrenzenden Regionen Gros-de-Vaud, La Broye und Aigle dagegen bei über 20%.

Diese Unterschiede dürften wesentlich mit den regionalen Preisniveaus zusammenhängen. In Regionen, in denen die Preise inzwischen nur noch für eine Minderheit der Kaufinteressierten erschwinglich sind, wächst die Nachfrage unterdurchschnittlich. In gut erreichbaren, aber preislich moderateren Regionen desselben Wirtschaftsraums fällt das

Nachfragewachstum dagegen überdurchschnittlich aus. Dies zeigt sich auch in der Innerschweiz: In Hochpreisregionen wie March (SZ), Zug oder Luzern nahm die Nachfrage deutlich weniger zu als etwa in den Regionen Einsiedeln, Innerschwyz, Sursee-Seetal oder Nidwalden.

Von dieser Entwicklung profitierten auch MS-Regionen ausserhalb der jeweiligen Grossregionen. So stieg die Nachfrage nach Stockwerkeigentum in der an die Grossregion Genfersee angrenzenden, zur Südschweiz zählenden Region Monthey um über 30%. Ähnlich stark war das Wachstum in der Region Mutschellen, die zwar an die Grossregion Zürich angrenzt, statistisch jedoch zur Nordwestschweiz zählt: Dort legte die Nachfrage um fast 25% zu.

DIFFERENZIERTE PREISENTWICKLUNG

Die kräftige Nachfrage in den Regionen Zürich und Innerschweiz spiegelte sich in beiden Fällen in überdurchschnittlichen Preissteigerungen im Jahr 2025 wider. Für die Nordwestschweiz weist Wüest

Partner ebenfalls einen überdurchschnittlichen Preisanstieg aus, was neben der Nachfrageentwicklung wohl auch auf ein sich verknappendes Angebot zurückzuführen ist.

Dass die Preise für Stockwerkeigentum in der Region Genfersee leicht stärker gestiegen sind als in der übrigen Westschweiz, dürfte auf die heterogene Nachfrageentwicklung in der Westschweiz zurückzuführen sein. Während Regionen wie Gros-de-Vaud und La Broye eine stark wachsende Nachfrage verzeichnen, ist diese in Regionen wie Murten/Morat, Neuchâtel oder Yverdon tendenziell rückläufig. Ein ähnliches Bild zeigt sich in der Ostschweiz: Dort steht ein starkes Nachfragewachstum in den Kantonen Thurgau sowie den beiden Appenzell einem Rückgang in den Regionen Wil und St. Gallen gegenüber.

Die geringste Preisdynamik war 2025 im Segment Stockwerkeigentum in der Region Bern zu beobachten. Dort ging die Nachfrage – mit Ausnahme der Region Erlach-Seeland – in sämtlichen von Realmatch360 erfassten Regionen zurück.

AUSBLICK

An den zentralen Rahmenbedingungen des Stockwerkeigentumsmarktes dürfte sich im laufenden Jahr wenig ändern. Die Prognosen gehen weiterhin von einem Zinsumfeld mit einem SARON von 0% sowie tiefen Hypothekarzinsen für mittel- und langfristige Festhypotheken aus. Zwar fallen die Konjunkturaussichten für 2026 etwas verhalten aus, für das Folgejahr erwarten die Prognostiker jedoch bereits wieder eine Aufhellung.

Die Nachfrage nach Wohneigentum dürfte daher weiter zunehmen. Angesichts des anhaltenden Preisauftriebs ist davon auszugehen, dass sich die Verlagerung der Nachfrage in Regionen mit einem vergleichsweise bezahlbaren Angebot weiter fortsetzt.



*DIETER MARMET

Der Autor ist Mitglied des Advisory Boards von Realmatch360, das Projektentwickler, Investoren, Bewirtschafter, Makler, Berater und Bewerter mit aktuellen Informationen zur Immobiliennachfrage beliefert.