

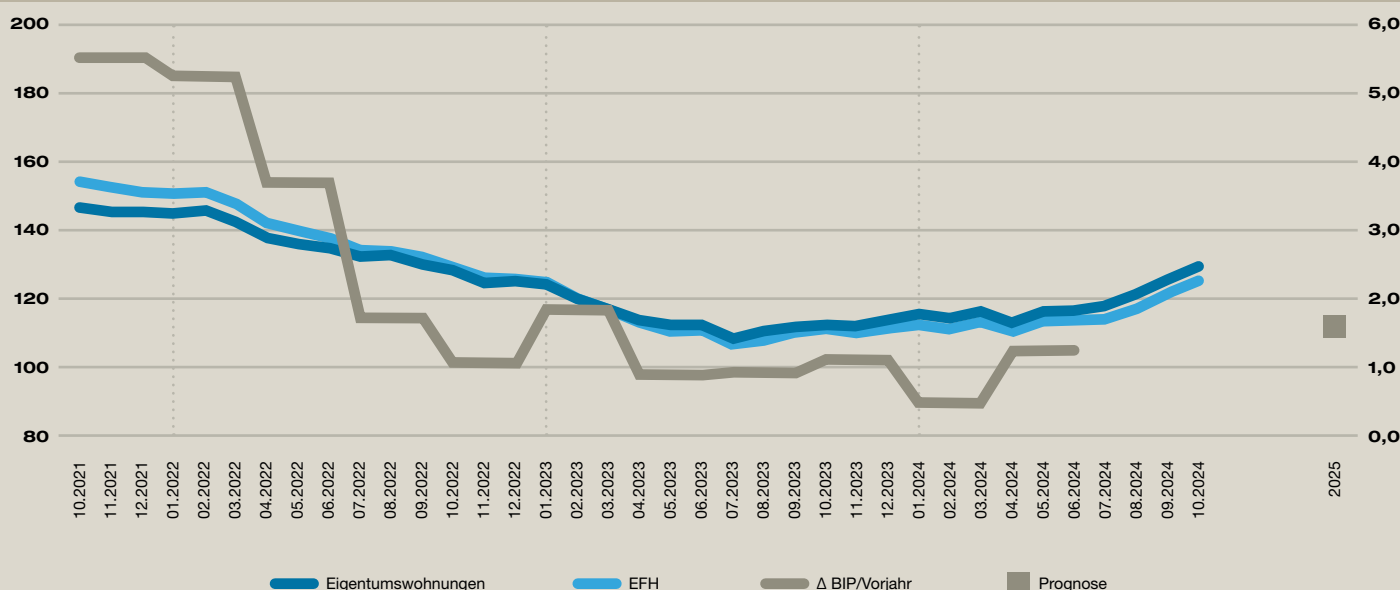
WOHIN GEHT DIE REISE 2025?

Die Rückkehr der Inflation ins Zielband der SNB war gleichbedeutend mit einer Trendwende bei der Eigenheimnachfrage. Bleiben Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser auch im nächsten Jahr gefragt? TEXT – DIETER MARMET*

ABBILDUNG 1: KONJUNKTURABHÄNGIGE EIGENTUMSWOHNUNGS- UND EINFAMILIENHAUS-NACHFRAGE

linke Achse: BIP-Wachstum gegenüber Vorjahresquartal in % (Index 2014/02 = 100)
rechte Achse: saison-, kalender- und Sportevent-bereinigte Daten (reale Werte)

Quellen: Realmatch360, SECO



▶ KONJUNKTURABHÄNGIG

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern ist, genau wie die Mietwohnungsnachfrage (vgl. z. B. ImmoBilia/Februar 2024, «Normalisierung allüberall»), stark konjunkturabhängig. Geht es der Wirtschaft gut, sind die Jobs relativ sicher und die Reallöhne ziehen tendenziell an. Kommt dazu, dass durch die typischerweise positive Entwicklung der Aktienkurse die Vermögen vieler potenzieller Nachfrager zunehmen. Kein Wunder deshalb, dass in Zeiten, in denen das BIP-Wachstum zunimmt, auch die Eigenheim-Nachfrage ansteigt – und umgekehrt (vgl. Abbildung 1).

WACHSTUMSBESCHLEUNIGUNG

Die Expertengruppe Konjunkturprognosen des Bundes rechnet für 2025 mit einer moderaten Wachstumsbeschleunigung. Gemäss den Experten soll das Sportevent-bereinigte Bruttoinlandprodukt (BIP) im laufenden Jahr um 1,2% wachsen. Verantwortlich für dieses eher verhaltene Wachstum im Jahr 2024 ist das weltweit bescheidene Wachstumstempo. Deutschland, der wichtigste Handelspartner der Schweiz, verzeichnet gar eine leichte Schrumpfung der Wirtschaft. Für das kommende Jahr erwarten die Auguren allerdings eine Wachstumsbeschleunigung auf 1,6%. Im Inland sollen in erster Linie die Konsumausgaben das Wachstum stützen. Es wird mit einer weiter

“
**DIE PROG-
NOSTIZIERTE
KONJUNKTUR-
ENTWICKLUNG
LÄSST EINEN
WEITEREN
ANSTIEG DER
EIGENHEIM-
NACHFRAGE
ERWARTEN.**
”

steigenden Beschäftigung gerechnet, obwohl die Auftragslage in der Industrie relativ schwach ausfällt. Allerdings erwartet die Expertengruppe auch, dass sich das europäische Ausland allmählich von der aktuellen Schwächephase erholen sollte. Über alles gesehen kann davon ausgegangen werden, dass die erwartete Beschleunigung des Wirtschaftswachstums in der Schweiz zu einem weiteren Anstieg der Eigenheim-Nachfrage beitragen wird.

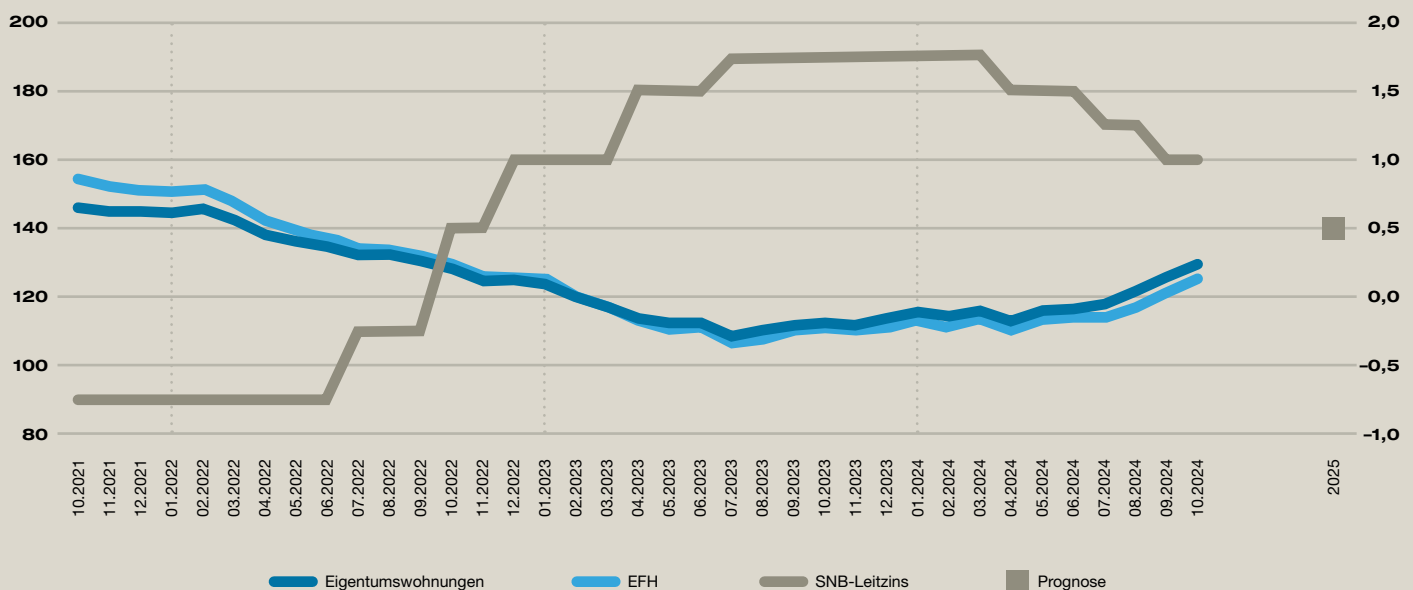
ZINSENSENSITIV

Anders als bei der Mietwohnungsnachfrage spielt bei der Eigenheim-Nachfrage aber noch ein zweiter wichtiger Faktor eine Rolle: die Finanzierungskosten. Wie schon verschiedentlich aufgezeigt (vgl. z. B. ImmoBilia/November 2023, «Nominal, real – egal?»), ist der Zusammenhang von Nachfrageentwicklung bei den Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern und der Entwicklung der (nominellen) Hypothekenzinsen sehr eng. Und die Entwicklung der Hypothekenzinsen war es auch, die ab Februar 2022 zu einer Beschleunigung des Rückgangs der Eigenheim-Nachfrage geführt hat. Sie war aber ebenfalls für die Trendwende im Juli 2023 verantwortlich. Seit die Inflation wieder ins von der SNB vorgegebene Zielband zurückgekehrt ist, hat die Nachfrage nach Eigenheimen bereits wieder um 20 Prozent zugenommen (vgl. Abbildung 2).

ABBILDUNG 2: ZINSENSENSITIVE EIGENTUMSWOHNUNGS- UND EINFAMILIENHAUS-NACHFRAGE

linke Achse: Index 2014/02 = 100
rechte Achse: SNB-Leitzins in %

Quellen: Realmatch360, SECO



SINKENDE (LEIT-)ZINSEN

Die Entwicklung der Hypothekarzinsen oder der Zinsen generell ist aber offensichtlich schwieriger zu prognostizieren als die Konjunkturentwicklung. Für den Ausblick ins 2025 stützen wir uns deshalb auf die erwarteten Veränderungen des Leitzinses der Schweizerischen Nationalbank (SNB). Karsten Junius, Chefökonom der Bank J. Safra Sarasin erwartet bis im Sommer 2025 zwei weitere Zinssenkungen. Der Leitzins der SNB würde dadurch im kommenden Jahr auf 0,5% sinken. Die Leitzinssenkungen seien notwendig, um dem Aufwertungsdruck auf den Schweizer Franken entgegenzuwirken. Auch andere Zinsexperten prognostizieren noch einmal (mindestens) zwei Zinsschritte, den ersten davon noch im laufenden Jahr.

Selbst wenn die erwarteten Zinsschritte bereits in den Zinsen für die langfristigen Hypotheken eingepreist sein dürften, sind von der Zinsseite für das kommende Jahr keine dämpfenden Effekte auf die Eigenheim-Nachfrage zu erwarten. Die absehbaren Senkungen des Leitzinses werden im Gegenteil zumindest die Saron-Hypotheken weiter verbilligen, was die Nachfrage nach Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern weiter stützen dürfte.

WEITERE FAKTOREN

Neben der zu erwartenden Wachstumsbeschleunigung und der Senkung der Leitzinsen sind es auch

andere Faktoren, welche die Eigenheim-Nachfrage im kommenden Jahr positiv beeinflussen werden. Dazu zählt unter anderem der angespannte Mietwohnungsmarkt. Das zunehmende Ungleichgewicht auf den Mietwohnungsmärkten hat für eine beschleunigte Erhöhung der Mietwohnungspreise im Angebot gesorgt (vgl. auch Immobilien/Oktober 2024, «Rosige Aussichten für die Anbieter»). Weil die Angebotsmieten stärker gestiegen sind als die Eigenheimpreise, ist der Erwerb von Wohneigentum, zumindest relativ, wieder attraktiver geworden. Angesichts der nach wie vor (zu) geringen Bautätigkeit und der wohl auch im nächsten Jahr hohen Mietwohnungsnachfrage wird sich an dieser Konstellation auch 2025 nichts ändern – ein weiterer Faktor, der die Eigenheim-Nachfrage in den kommenden zwölf Monaten befeuern wird.

AUSBLICK

Zusammenfassend steht einem weiteren Anstieg der Eigenheim-Nachfrage im kommenden Jahr kaum etwas im Weg. Sollte sich das Angebot nicht markant ausdehnen – und das ist, wenn man die Entwicklung der Baugesuche anschaut, frühestens 2026 zu erwarten –, werden die Eigenheimpreise auch in den nächsten zwölf Monaten weiter ansteigen. Wüest Partner prognostizieren für 2025 deshalb weitere Preisanstiege in der Höhe von 3,4% bei den Eigentumswohnungen und 3% bei den Einfamilienhäusern.



***DIETER MARMET**

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