

Verhaltene Kauflust trotz tiefer Zinsen: Eigenheimnachfrage kühlt ab

Die Schweizer Nachfrage nach Wohneigentum gerät ins Stocken. Eine neue Analyse zeigt: Globale Unsicherheiten bremsen den Immobilienmarkt – auch wenn die Zinssituation eigentlich für Investitionen spricht.



- von Jürg Zulliger

Das auf Immobiliennachfrage spezialisierte Beratungsunternehmen Realmatch360 verzeichnet eine merkliche Abkühlung der Nachfrage nach Wohneigentum in der Schweiz. Zwar sei ein abrupter Einbruch bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen nicht zu erwarten – dafür spreche das sinkende Zinsniveau. Doch die zunehmende globale Unsicherheit laste spürbar auf der Investitionsbereitschaft vieler Haushalte.

Bereits im Frühjahr hätten erste Anzeichen auf eine wachsende Zurückhaltung hingedeutet. «Insbesondere haben wir konstatiert, dass der Kauf eines Eigenheims eine langfristige Investition darstellt und sich potenzielle Käufer in einem unsicheren Umfeld mit weitreichenden Entscheidungen tendenziell zurückhalten», hält Realmatch360 in seiner Analyse fest. Gemeint sind etwa geopolitische Spannungen, Handelskonflikte und die internationale Auseinandersetzung um Zölle.

Inzwischen liegen die Zahlen bis Mai vor – und der Abwärtstrend ist unübersehbar. «Die Trendwende bei der Nachfrage nach Eigenheimen ist Tatsache geworden. Die Indexwerte bei den Eigentumswohnungen liegen im Mai fast 4% und bei den Einfamilienhäusern fast 3,5% tiefer als noch im Februar dieses Jahres», heisst es weiter.

Internationale Unsicherheiten drücken auf die Schweizer Konjunktur

Die zunehmende Zurückhaltung der Käufer ist auch im Kontext der schwächelnden Wirtschaft zu sehen. Die Aussichten für die Schweizer Konjunktur haben sich deutlich eingetrübt. So sank das KOF-Konjunkturbarometer im April um 6,1 Punkte auf 97,1 Zähler – ein Wert unter dem mittelfristigen Durchschnitt. Besonders belastet seien laut KOF die Indikatoren im verarbeitenden Gewerbe.

Allerdings lassen sich die Trends der Eigenheimnachfrage nicht allein mit der konjunkturellen Abkühlung erklären. Realmatch360 betont, dass auch die Zinsentwicklung eine entscheidende Rolle spielt. Ab Februar 2022 habe sich der Rückgang der Nachfrage sprunghaft beschleunigt – in einem Ausmass, das auf zusätzliche Einflussfaktoren hindeutet.

Und auch der überproportionale Anstieg der Nachfrage nach Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern seit der letzten Trendwende Mitte 2023 kann nicht nur auf die sich verbessernden Konjunkturaussichten zurückgeführt werden.

Offensichtlich spielen bei der Eigenheimnachfrage neben den wirtschaftlichen Aussichten auch die Finanzierungskosten eine wichtige Rolle: «Insbesondere ist der Zusammenhang zwischen Nachfrageentwicklung und der (nominellen) Zinsentwicklung sehr eng.»

Insbesondere die langfristigen Zinsen – etwa jene für zehnjährige Bundesobligationen – hätten einen erheblichen Einfluss auf die Investitionsbereitschaft. Der rapide Zinsanstieg nach Beginn des Ukrainekriegs und der damit verbundenen Energiepreisschocks habe die Nachfrage deutlich gedämpft. Umgekehrt befeuerte der seitherige Rückgang der Zinsen den Markt ab Mitte 2023 erneut.

Klassisches Zins-Konjunktur-Zusammenspiel

Die aktuelle Entwicklung folgt laut Realmatch360 einem klassischen Muster: Gute Konjunktur lässt Nachfrage und Preise steigen, woraufhin Notenbanken die Zinsen anheben, um Überhitzungen zu verhindern. Schwächelt hingegen die Wirtschaft, führen die Zentralbanken in der Regel tiefere Zinsen ein – was wiederum die Nachfrage stimuliert.

In der Schweiz wird dieser Mechanismus zusätzlich von der Wechselkurspolitik beeinflusst. Die Schweizerische Nationalbank (SNB) richtet ihre Geldpolitik nicht nur an der Preisstabilität aus, sondern berücksichtigt auch die Wechselkursentwicklung. Aufgrund der Bedeutung des Frankens für die kleine, offene Volkswirtschaft ist dies durchaus nachvollziehbar.

Kein Absturz – aber ein Dämpfer

Was bedeutet das für den weiteren Verlauf? Derzeit spricht vieles dafür, dass die Zinsen in der Schweiz nicht ansteigen, sondern tendenziell weiter sinken. Die zurückhaltende Konjunktur und der starke Franken reduzieren den Inflationsdruck und damit auch die Notwendigkeit für Zinserhöhungen. «Der Rückgang bei der Eigenheimnachfrage dürfte sich zwar, zumindest so lange die Unsicherheiten bezüglich der weltwirtschaftlichen Entwicklung bestehen bleiben, weiter fortsetzen, zu einem Absturz wird es jedoch wegen der tendenziell eher sinkenden Zinsen nicht kommen», schreibt Realmatch360.

Der Schweizer Eigenheimmarkt bewegt sich somit im Spannungsfeld von globaler Unsicherheit und geldpolitischer Entspannung – ein Umfeld, das Käufer und Anbieter wohl auch in den kommenden Monaten vor Herausforderungen stellen wird.

Quellen, Zahlen und Tabellen:

<https://www.realmatch360.com/news/trendwende-ja-absturz-nein>

<https://www.realmatch360.com/news/trendwende-bei-der-nachfrage>