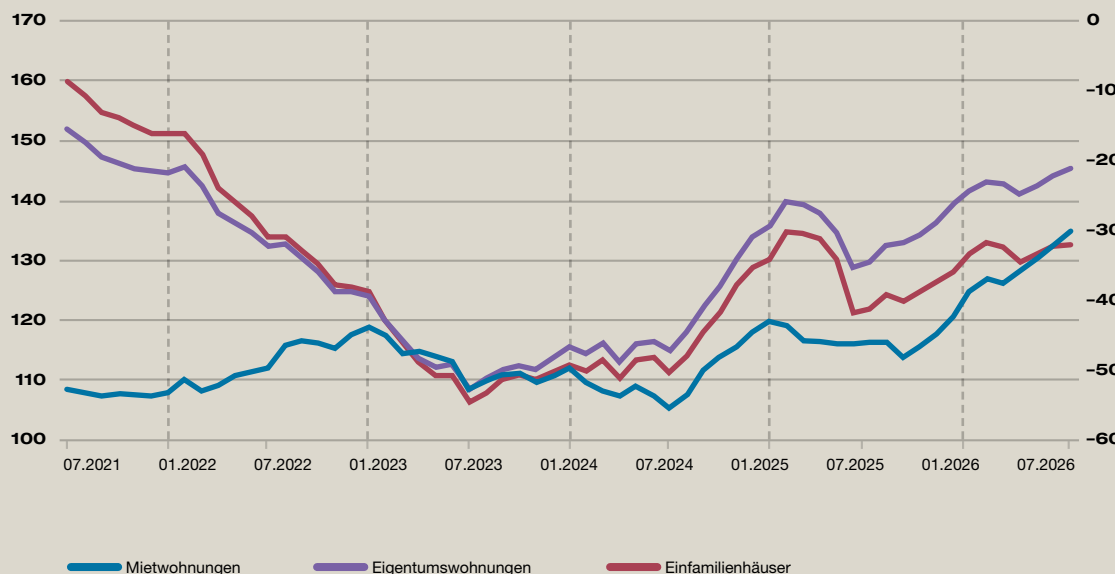


# UNBEEINDRUCKTE WOHNUNGS- NACHFRAGE

Die Weltwirtschaft schwächelt, die Schweizer Wirtschaft wächst nur noch unterdurchschnittlich und allerlei Unsicherheiten belasten die Stimmung von Produzenten und Konsumenten. Nur die Wohnungsnachfrage steigt munter weiter – wie kommt's?

TEXT – DIETER MARMET\*

ABBILDUNG 1: NACHFRAGEINDIZES FÜR MIETWOHNUNGEN, EIGENTUMSWOHNUNGEN UND EINFAMILIENHÄUSER IN DER SCHWEIZ (INDEX 02.2014 = 100) Quelle: Realmatch360



## ► NACHFRAGEENTWICKLUNG IM RÜCKBLICK

Auf den ersten Blick lässt sich die Entwicklung der Wohnungsnachfrage in den vergangenen fünf Jahren in zwei Phasen einteilen: einen Rückgang von Mitte 2021 bis Mitte 2023 und einen Anstieg von Mitte 2023 bis heute (vgl. Abb. 1). Der Anstieg wurde zweimal von kurzfristigen Rückschlägen unterbrochen: in der ersten Jahreshälfte 2025, was sich höchstwahrscheinlich mit Trumps Zollkrieg erklären lässt, sowie im März des laufenden Jahres, was mit dem Ausbruch des Iran-Kriegs zusammenhängen dürfte.

Insgesamt scheint die Wohnungsnachfrage – wenig überraschend – eng an die wirtschaftliche Entwicklung geknüpft zu sein. Doch plötzlich auftauchende Unsicherheiten können sich, zumindest kurzfristig, in der Zahl der aufgegebenen Suchabonnements niederschlagen.

## MIETNACHFRAGE UNGLEICH EIGENHEIMNACHFRAGE

Dabei gilt es zu beachten, dass sich die Nachfrage nach Mietwohnungen und jene nach Eigenheimen markant unterschiedlich entwickeln können. Hauptgrund dafür

ist in erster Linie die Zinsentwicklung. Exemplarisch zeigt sich dies in der Nachfrageentwicklung ab März 2022: Der Ausbruch des Ukraine-Kriegs hatte zu einem starken Anstieg der Energiepreise und damit zu steigenden Inflationsraten geführt, was die Notenbanken zu Zinserhöhungen veranlasste. Auch die SNB erhöhte zwischen Juni 2022 und Juni 2023 den Leitzins in fünf Schritten von -0,75% auf 1,25%. Das blieb nicht ohne Folgen für die Hypothekenzinsen: Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern brach zwischen dem zweiten Quartal 2022 und dem dritten Quartal 2023 markant ein. Der Rückgang kam erst zum Stillstand, als die Teuerung wieder ins Zielband der SNB zu liegen kam. In der Folge verzichtete die SNB nicht nur auf die angekündigte Zinserhöhung im September 2023, sondern konnte den Leitzins 2024 und 2025 in sechs Schritten wieder auf 0,00% zurückführen.

Die Zinsbewegungen hatten indes nicht nur Folgen für die Eigenheimnachfrage, sondern wirkten sich auch auf die Nachfrage nach Mietwohnungen aus: Ab März 2022 verlagerte sich die Wohnungsnachfrage erkennbar vom Eigenheim- in den Mietwohnungsmarkt.

## ÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Ein Blick auf ausgewählte Konjunkturindikatoren der vergangenen fünf Jahre (vgl. Abb. 2) zeigt dieselben zwei Phasen wie bei der Wohnungsnachfrage: einen Rückgang von Mitte 2021 bis Mitte 2023 und einen Anstieg von Mitte 2023 bis heute – wobei der Anstieg weniger steil verlief als der vorangegangene Rückgang. Dieses Muster zeigt sich unabhängig vom betrachteten Indikator: Sowohl das KOF-Konjunkturbarometer, ein Vorlaufindikator für die gesamte Schweizer Wirtschaftsleistung, als auch der Raiffeisen KMU-PMI, ein Konjunkturindikator für die kleinen und mittleren Unternehmen in der Schweiz, weisen über den Betrachtungszeitraum ähnliche Bewegungen auf. Dass auch die vom Seco quartalsweise erhobene Konsumentenstimmung eine vergleichbare Entwicklung zeigt, ist daher kaum überraschend.

## BELASTENDE UNGEWISSEITEN

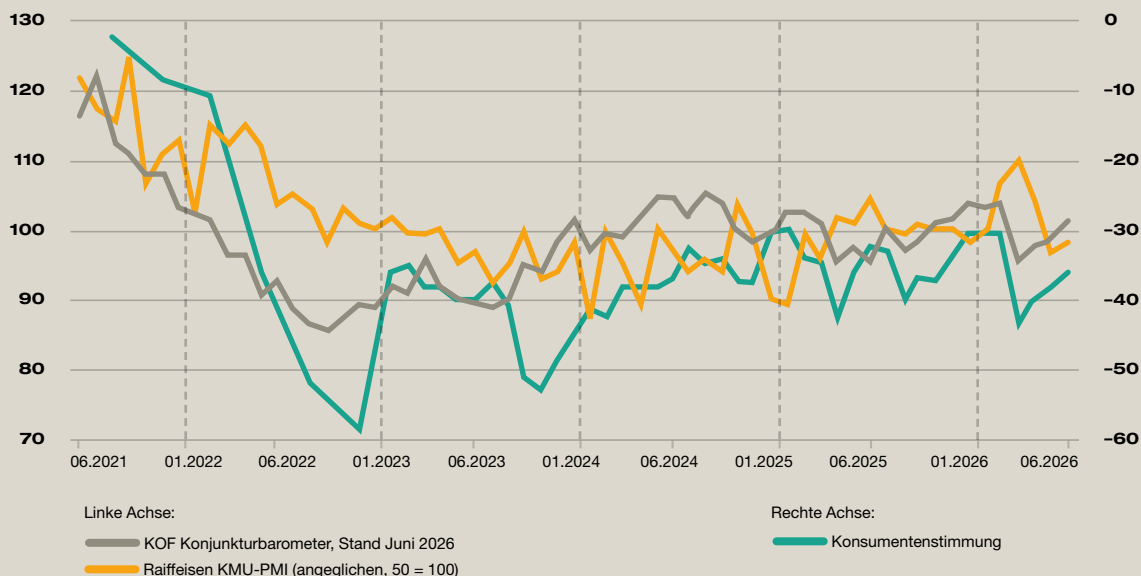
Seit Anfang Jahr zeigen alle drei Indizes tendenziell nach unten. Das ist weniger staunlich, haben sich doch die Unsicherheiten an verschiedenen Fronten erhöht. Der anhal-

Seit Ausbruch des Iran-Kriegs hat sich die Nachfrage wieder etwas vom Eigenheim- in den Mietwohnungsmarkt verschoben. BILD: SVIT SCHWEIZ



ABBILDUNG 2: AUSGEWÄHLTE KONJUNKTURINDIKATOREN DER VERGANGENEN FÜNF JAHRE

Quellen: KOF, Raiffeisen, Seco



tende Nahostkonflikt hat die Energiepreise steigen lassen, und das Risiko weiter anziehender Preise scheint real. Entsprechend hat die Inflation in den meisten Ländern – auch in der Schweiz – wieder angezogen, wobei hier die weitere Entwicklung ungewiss ist. Hinzu kommt, dass die von den USA verhängten Strafzölle nach wie vor in Kraft sind und je nach Stimmungslage des US-Präsidenten weiter steigen könnten.

Die Konjunkturaussichten für die Schweiz bleiben entsprechend verhalten. Das KOF-Konjunkturbarometer kletterte im Juni zwar wieder über den langfristigen Durchschnitt, bleibt aber unter dem Niveau vom Jahresbeginn. Der Raiffeisen KMU-PMI verharrte derweil unterhalb der Wachstumsschwelle, unter die

er bereits im Mai gerutscht war. Auch die Konsumentenstimmung hat sich seit Jahresbeginn eingetrübt und notierte im Juni bei –36 Punkten.

### STEIGENDE NACHFRAGE

All diese Unsicherheiten scheinen der Wohnungsnachfrage jedoch kaum etwas auszumachen. Zwar hat sich seit dem Ausbruch des Iran-Kriegs die Nachfrage wieder etwas vom Eigenheim- in den Mietwohnungsmarkt verschoben, doch hat das bis heute lediglich einen steileren Anstieg der Mietwohnungsnachfrage zur Folge gehabt und keinen Einbruch der Eigenheimnachfrage. Nach einem kurzen Rückgang im März und April dieses Jahres hat sich die Nachfrage nach Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern bereits wieder erholt. Warum das so ist, lässt sich nur vermuten. Mittelfristig ist jedoch davon auszugehen, dass dieses Auseinanderklaffen von Konjunkturentwicklung und Immobiliennachfrage nicht von Dauer sein wird. Sollten sich die wirtschaftlichen Probleme weiter akzentuieren, dürfte dies früher oder später auch auf die Immobiliennachfrage durchschlagen. Möglicherweise aber –

und diese Konstellation kennen wir aus der Pandemiezeit – steckt im gegenwärtigen Optimismus der Wohnungsnachfrager ein Kern Wahrheit: Die aktuellen Unsicherheiten könnten sich schneller abschwächen, als die Wirtschaft dies derzeit erwartet.



#### \*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.

#### WEITERE ARTIKEL ZUR WOHNUNGSNACHFRAGE

- Immobilien, Februar 2026, «Langfristige Treiber der Nachfrage»
- Immobilien, Juni 2022, «Zinsanstieg bremst Eigenheimnachfrage»

Verfügbar online unter: [immobilien.svit.ch](https://immobilien.svit.ch)

ANZEIGE

**Kostenlose Funktionskontrolle**

Abwasser + Lüftung

**Wartungs-Verträge**

**Rohrreinigung Kanal-TV Sanierung**

**24h + Beratung**

**0848 852 856**

**rohrmax.ch**