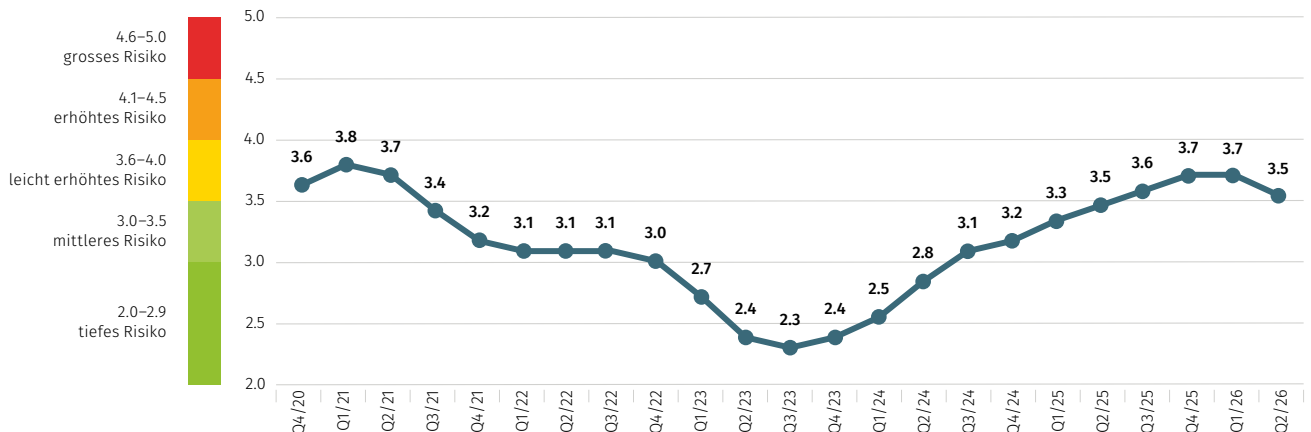


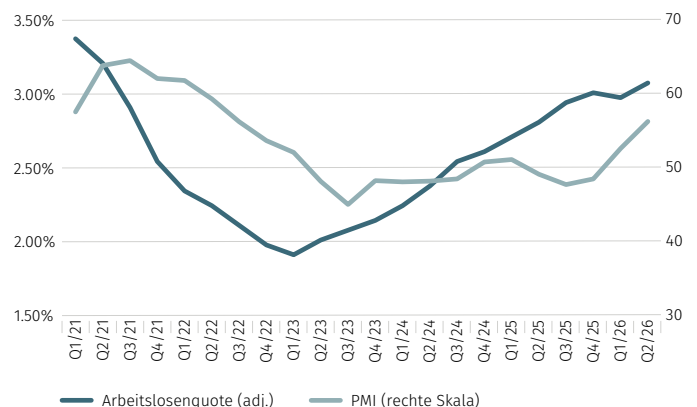
Der Risikoanstieg ist gebrochen – Entwarnung wäre verfrüht.



Das Wichtigste in Kürze

- Der RERI sinkt im zweiten Quartal 2026 von 3.7 auf 3.5 Punkte. Erstmals seit drei Jahren gehen die Risiken am Immobilienmarkt zurück.
- Die Aufhellung des Einkaufsmanagerindex seit Jahresbeginn und die im Vergleich zur Inflation weniger stark steigenden Immobilienpreise halten die Risiken in Schach. Zudem stützen die tiefen Zinsen die Nachfrage nach Wohneigentum.
- Gleichzeitig bleibt die Arbeitslosigkeit erhöht und die Zuwanderung schwächt sich ab. Zusammen mit mehr Bauaktivität respektive einem voraussichtlich grösseren Immobilienangebot in der Zukunft bleibt der Index an der Schwelle zum leicht erhöhten Risiko – allerdings mit bedeutenden regionalen Unterschieden.

die konjunkturellen Rahmenbedingungen verbessern, bleibt die höhere Arbeitslosigkeit ein Warnsignal für die Tragbarkeit einzelner Haushalte und für die Nachfrage nach Wohneigentum.



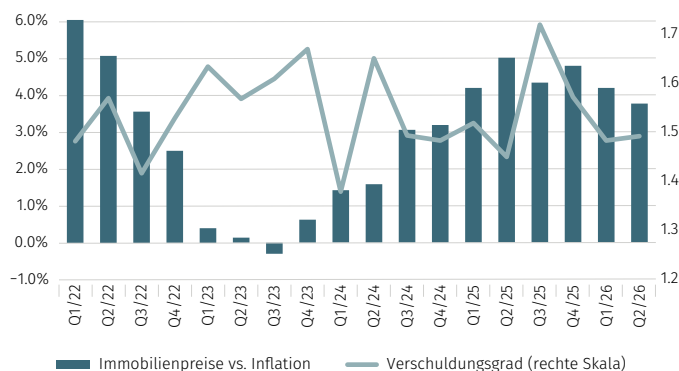
Quelle: SECO; procure.ch

Die Industrie erholt sich – der Arbeitsmarkt bleibt angespannt

Der konjunkturelle Gegenwind lässt nach. Seit Jahresbeginn liegt der Einkaufsmanagerindex (PMI) im Mittel wieder über der Wachstumsschwelle von 50 Punkten. Im zweiten Quartal stieg er auf durchschnittlich 56 Punkte nach 52 Punkten im Vorquartal. Die Stimmung hat sich damit über mehrere Monate hinweg aufgehellt. Gleichzeitig erhöhte sich die durchschnittliche Arbeitslosenquote auf 3.1%. Sie liegt damit über dem Vorquartal (3.0%) und klar über dem Vorjahreswert (2.8%). Diese gegenläufige Entwicklung prägt das Bild: Die Unternehmen beurteilen die Lage optimistischer, unterdessen reagiert der Arbeitsmarkt verzögert auf die zuvor schwächere Phase. Während sich

Preisaufrieb verliert etwas an Tempo, bleibt aber deutlich

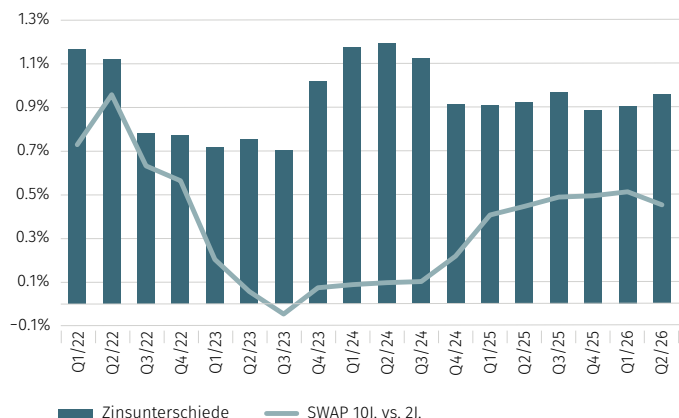
Die Eigenheimpreise steigen weiterhin deutlich stärker als die allgemeine Teuerung, die Differenz hat sich aber verkleinert. Im zweiten Quartal lag der Preisaufrieb 3.8 Prozentpunkte über der Inflation – nach 4.2 Prozentpunkten im Vorquartal und 5.0 im Vorjahresquartal. Die Hypothekarverschuldung bei Neufinanzierungen blieb mit einem Verhältnis von rund 1.5 zum verfügbaren Vermögen weitgehend stabil. Dass sich der reale Preisaufrieb abschwächt, ist positiv. Von einer breiten Korrektur kann angesichts des knappen Angebots und der weiterhin hohen Zahlungsbereitschaft aber noch nicht gesprochen werden.



Quelle: Wüest Partner; Bundesamt für Statistik; Neufinanzierungen bei MoneyPark

Tiefe Zinsen stützen die Nachfrage, grosse Anbieterunterschiede bleiben

Das Nullzinsumfeld stützt die Nachfrage nach Wohneigentum. Der SNB-Leitzins blieb im zweiten Quartal bei 0% und die Differenz zwischen zehn- und zweijährigen Swap-Sätzen verringerte sich leicht auf rund 0.45 Prozentpunkte. Damit hat sich die Zinskurve gegenüber dem Jahresende 2025 etwas abgeflacht und liegt wieder auf Vorjahresniveau. Für Hypothekarnehmende bleibt der Markt dennoch anspruchsvoll: Die Differenz zwischen den günstigsten und teuersten Angeboten für zehnjährige Festhypotheken stieg auf rund 0.96 Prozentpunkte. Ein breiter Anbietervergleich kann daher mehrere Tausend Franken pro Jahr ausmachen. Gleichzeitig wirken die unverändert strengen Tragbarkeits- und Belehnungsregeln

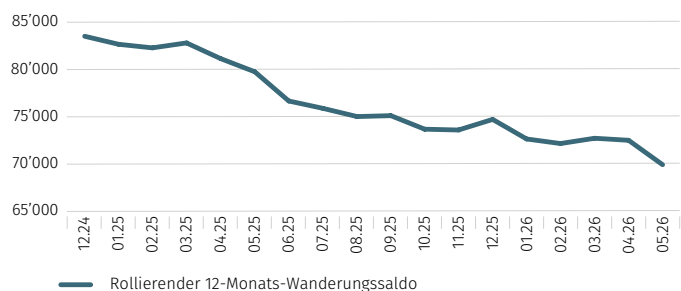


Quelle: MoneyPark; Refinitiv

stabilisierend. Sie begrenzen die Verschuldung, schliessen aber insbesondere Haushalte mit wenig Eigenkapital oder tieferen Einkommen vom Kauf aus.

Demografischer Wandel und Zuwanderung bringen regionale Divergenzen

Der rollierende Zwölfmonatssaldo der ständigen ausländischen Wohnbevölkerung sank von rund 83'400 Personen Ende 2024 auf rund 69'900 im Mai 2026 (-16.2%). Die zusätzliche Nachfrage nach Wohneigentum nimmt damit ab, bleibt aber bedeutend. Entscheidend ist die regionale Verteilung. Gemäss unserer Analyse zu den demografischen Risiken am Hypothekarmarkt konzentrieren sich 86% des künftigen Bevölkerungswachstums auf elf Kantone. Die Wirkung auf Nachfrage und Immobilienwerte dürfte deshalb zukünftig nach Region und Segment noch stärker auseinanderlaufen.



Quelle: SEM, Wanderungssaldo der ständigen ausländischen Wohnbevölkerung (12M); MoneyPark/Demografik. Datenstand: Mai 2026.

Ausblick: weitere Entspannung möglich, aber kein Selbstläufer

Der RERI dürfte sich in den kommenden Quartalen eher seitwärts bis leicht tiefer bewegen. Dafür sprechen die bessere konjunkturelle Stimmung, der nachlassende reale Preisauftrieb und das tiefe Zinsniveau. Einer raschen Entspannung im Weg stehen die erhöhte Arbeitslosigkeit, die weiterhin dynamischen Immobilienpreise und grosse Anbieterunterschiede. Entscheidend wird zudem, ob die schwächere Zuwanderung die Nachfrage bremst und die anziehende Bautätigkeit regional tatsächlich mehr Angebot schafft. Der Markt dürfte robust bleiben, aber selektiver werden. Lage, Objektqualität und Finanzierungsstruktur gewinnen weiter an Bedeutung.

Methodik des MoneyPark Real Estate Risk Index Der MoneyPark Real Estate Risk Index wird auf einer rollierenden 12-Monatsbasis berechnet und setzt sich aus jeweils zwei Subindikatoren zu den Themenfeldern makroökonomische Lage, Situation am Immobilienmarkt und Zinsentwicklung zusammen. Die makroökonomische Lage wird durch die Indikatoren Arbeitslosigkeit und Purchasing Managers' Index abgebildet. Die Situation am Immobilienmarkt wird durch die Entwicklung der Immobilienpreise und den Verschuldungsgrad der Käufer erfasst. Die Zinsentwicklung wird anhand der Zinskurve am Kapitalmarkt und der von verschiedenen Anbietern offerierten Zinssätze analysiert. Im Rahmen der jüngsten Aktualisierung haben wir die Gewichtung und Berechnung einzelner Komponenten des Index optimiert und die historischen Werte auf dieser Basis neu berechnet. Diese Anpassungen können zu leichten Abweichungen gegenüber früheren Publikationen führen, bieten jedoch eine genauere und aktuellere Darstellung der Marktverhältnisse.

Disclaimer | Stand: 10. August 2026 Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann MoneyPark keine Garantie, Verantwortung oder Haftung übernehmen. Diese Publikation dient ausschliesslich zu Ihrer Information und stellt kein Angebot, keine Offerte und keine Aufforderung zur Offertstellung dar.

Jetzt vom Schweizer Marktführer beraten lassen

T 044 200 76 69 | moneypark.ch



Ein Unternehmen von

