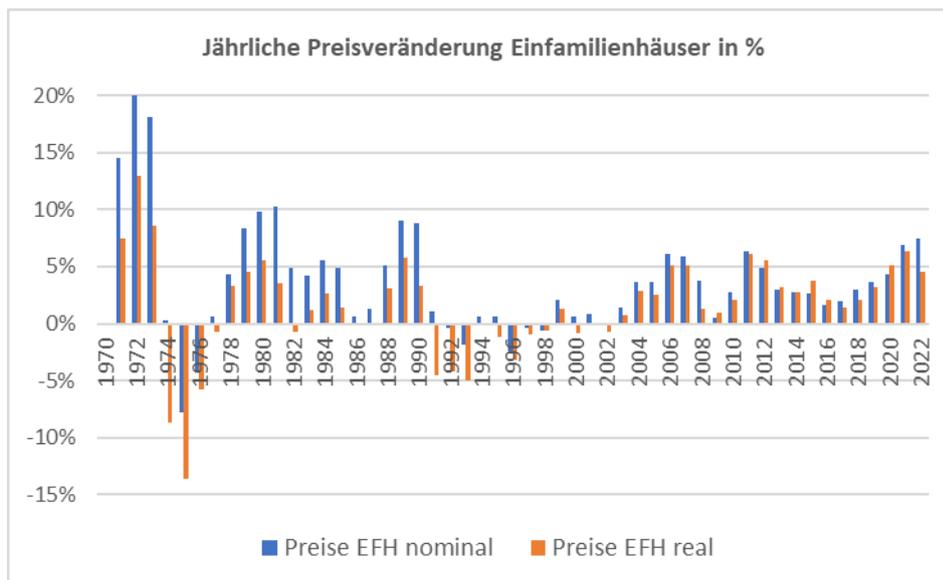


# Nominale oder reale Preise als Krisenindikatoren für den Wohnungsmarkt?

Dr. Frank Bodmer, Volkswirtschaftliche Beratung, 4.9.2023

Die Preise für Wohnimmobilien haben bisher auch in diesem Jahr ihren Anstieg fortgesetzt. Allerdings fanden diese Preiserhöhungen vor dem Hintergrund allgemein steigender Güterpreise statt und können deshalb nicht direkt mit den Wertsteigerungen der letzten Jahre verglichen werden, als die Güterpreise kaum stiegen und in manchen Jahren sogar sanken. Damit stellt sich die Frage, ob die nominalen oder die um den Anstieg der Güterpreise korrigierten Immobilienpreise die besseren Indikatoren sind, um den Beginn einer Krise zu identifizieren. In den Medien stehen die nominalen Preise im Zentrum. Aus Sicht der ökonomischen Theorie sind dagegen die relativen oder realen Preise relevant.

## Einfamilienhäuser, jährliche Preisveränderung in %

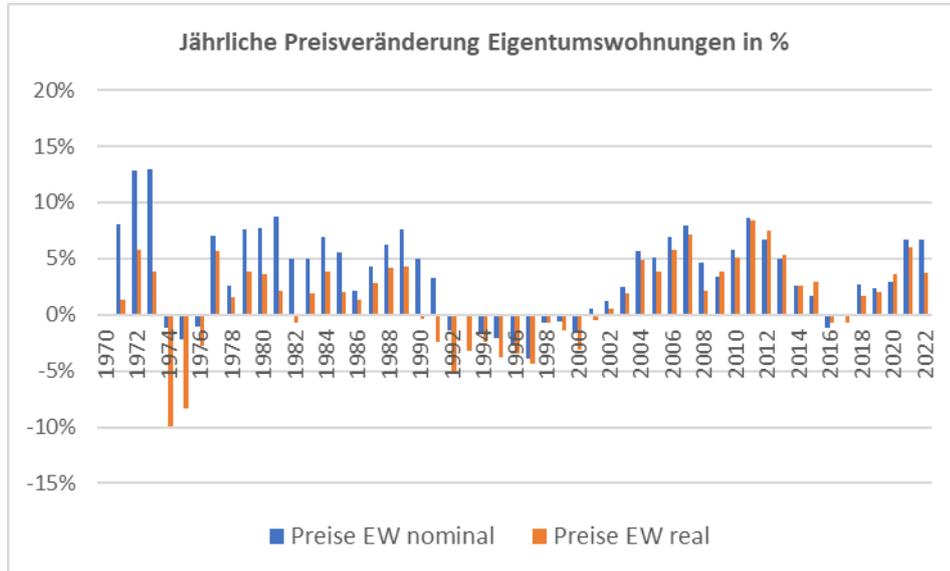


Quelle: eigene Berechnungen auf Basis von Daten der SNB.

In den beiden Krisenphasen der letzten 50 Jahre sanken die nominalen und die realen Preise von Wohnimmobilien. Allerdings sanken sowohl in den 1970er Jahren als auch in den 1990er Jahren die realen Preise von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen jeweils ein bis zwei Jahre früher als die nominalen Preise. Zudem war der Preiszerfall ausgeprägter. Dagegen wiesen die realen Preise auch im Jahr 1982 einen Rückgang auf, ohne dass es danach zu einer Krise kam. Aus empirischer Sicht ist die Evidenz deshalb gemischt, und weder reale noch

nominale Preise sind die eindeutig besseren Indikatoren zur Bestimmung des Beginns einer Immobilienkrise.

### Eigentumswohnungen, jährliche Preisveränderung in %



Quelle: eigene Berechnungen auf Basis von Daten der SNB.