



---

Medienmitteilung

## Immobilienumfrage FPRE und Preiserwartungsindizes HEV-FPRE Herbst 2021

**Sperrfrist: Keine**

---

Zürich, 11. November 2021

### Preiserwartungen bei Wohnimmobilien auf 33-Jahres-Hoch

**Immobilienmarkt-Experten sehen für Wohneigentum auch in den nächsten 12 Monaten steigende Transaktionspreise, wie die halbjährliche Umfrage von FPRE zeigt. Während sich bei den Wohnungsmieten eine Trendwende zumindest andeutet, bleiben die Erwartungen für den Büromarkt eingetrübt.**

Die bereits vor einem halben Jahr beobachteten optimistischen Erwartungen im Bereich Wohneigentum haben sich noch weiter verstärkt: Der Preiserwartungsindex für Wohneigentum liegt im Herbst 2021 bei 72.5 Punkten und damit über dem Wert vom letzten Halbjahr (67.5 Punkte). Es ist der höchste Stand seit dem Jahr 1988. Dies zeigt die Auswertung der halbjährlichen Umfrage zum Schweizer Immobilienmarkt von FPRE, an der 824 Branchen-Experten teilgenommen haben.

Besonders ausgeprägt ist der Optimismus im Bereich Einfamilienhäuser: 78 Prozent der Experten gehen von steigenden oder stark steigenden Preisen in den kommenden 12 Monaten aus, 21 Prozent erwarten eine Stagnation und nur 1 Prozent sagt tiefere Preise voraus. Über alle Landesregionen hinweg liegt der Index für Einfamilienhäuser zwischen 50 bis 100 Punkten, der Optimismus ist also regional gestreut.

Dass die Zuversicht aktuell so ausgeprägt ist wie seit 33 Jahren nicht mehr, weckt auch negative Erinnerungen: Damals folgte auf die Euphorie eine deutliche Korrektur der Immobilienpreise in den frühen 1990er Jahren. FPRE sieht aktuell aber keine Immobilienblase in der Schweiz: «Gemäss unseren Beobachtungen und Analysen sind die Immobilienpreise mittels Fundamentaldaten gut erklärbar», so Stefan Fahrländer, Partner bei FPRE. «Sofern weder ein massiver regulatorischer Eingriff noch ein starker Zinsanstieg erfolgt, gehen wir - wie die Mehrheit der Umfrageteilnehmer - von weiterhin steigenden Preisen für Wohneigentum aus.»

#### Index für Wohnungsmieten im positiven Bereich

Im Bereich der Wohnungsmieten ist eine mögliche Trendwende beobachtbar: Nachdem die Preiserwartungen zwar schon im letzten Halbjahr angestiegen sind, ist der Index nun mit 8.0 Punkten erstmals seit sieben Jahren wieder im positiven Bereich. Eine deutliche Mehrheit von 73 Prozent der Teilnehmenden erwartet für die nächsten 12 Monate stagnierende Mietpreise, doch gehen immerhin 18 Prozent von steigenden Preisen aus.

---

Fahrländer Partner AG  
Raumentwicklung  
Seebahnstrasse 89  
8003 Zürich

Münzrain 10  
3005 Bern

+41 44 466 70 00  
info@fpre.ch  
www.fpre.ch

+41 31 348 70 00  
bern@fpre.ch  
www.fpre.ch

Auch wenn der Optimismus in allen Regionen im Vergleich zur letzten Umfrage zugenommen hat, sind die regionalen Erwartungen in diesem Bereich stark unterschiedlich: Während im Alpenraum 38 Prozent, in Basel 22 Prozent und in Zürich 20 Prozent steigende Mieten erwarten, sind es in der Region Jura nur 6 Prozent, in der Ostschweiz 11 Prozent.

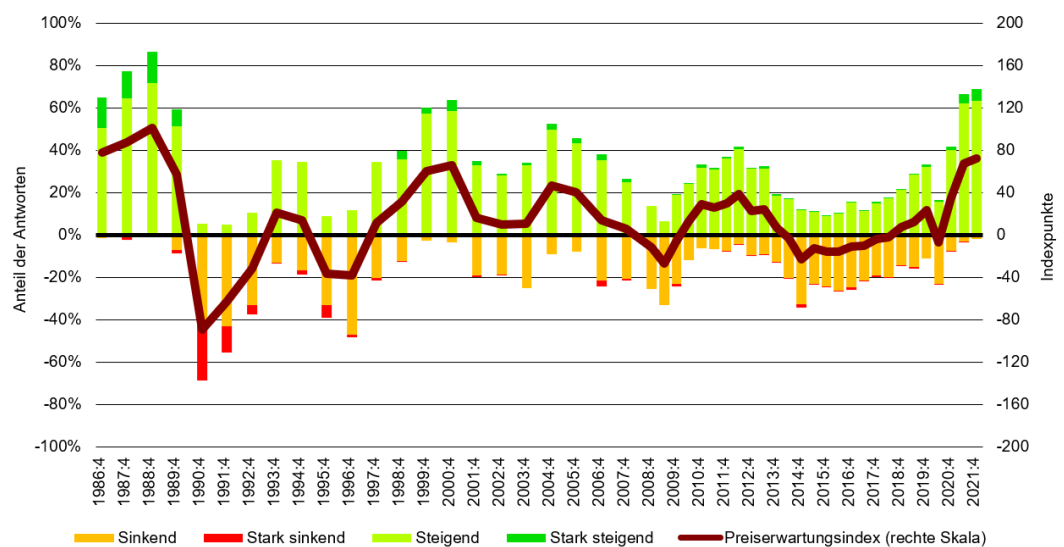
Weiterhin positiv über alle Regionen hinweg sind die Erwartungen bezüglich der Wertentwicklung von Mehrfamilienhäusern. Der entsprechende Preiserwartungsindex liegt mit 78.7 Punkten nochmals höher als im Frühling 2021 (72.6 Punkte). Den höchsten Indexwert verzeichnet die Region Basel: Hier erwarten 80 Prozent der Teilnehmenden einen Preisanstieg in den nächsten 12 Monaten, niemand geht von sinkenden Preisen aus.

### Aussichten im Büromarkt trüb

Weiterhin trüb sind die Erwartungen im Büromarkt: Zwar ist der Index für die Mieten im Vergleich zur letzten Umfrage (damals -78.6 Punkte) stark angestiegen, doch liegt er mit -41.7 Punkten noch immer klar im negativen Bereich. 44 Prozent gehen von weiter sinkenden Büromieten aus, 54 Prozent erwarten eine Stagnation und lediglich 3 Prozent sehen in den nächsten 12 Monaten einen Mietpreisanstieg kommen. Etwas mehr Optimismus ist bei den Transaktionspreisen von Büro- und Geschäftshäusern erkennbar: Der entsprechende Index ist mit -8.9 Punkten zwar ebenfalls noch negativ, aber deutlich höher als noch vor einem halben Jahr (-36.1 Punkte).

*Immobilienumfrage und Preiserwartungsindizes HEV-FPRE:* Seit 2008 befragt FPRE in einer halbjährlich durchgeführten Umfrage Experten im Schweizer Immobilienmarkt zur vergangenen und künftigen Preisentwicklung von Immobilien. Zudem liegen mit der jährlich durchgeführten Immobilienumfrage des HEV Schweiz langjährige Zeitreihen zur Expertenstimmung vor. Die aus den Ergebnissen beider Umfragen berechneten Preiserwartungsindizes geben eine Indikation für die künftige Entwicklung verschiedener Immobiliensegmente. An der Herbstumfrage 2021 von FPRE beteiligten sich 824 Marktteilnehmer aus der gesamten Schweiz.

Abbildung 1: Landesweite Preiserwartung Wohneigentum



Möglicher Wertebereich Index: -200 bis +200.

Quelle: HEV Schweiz / FPRE. Datenstand: 4. Quartal 2021.

Tabelle 1: Regionale Preiserwartungsindizes nach Teilmärkten

	EWG (1)		EFH (2)		MWG (3)		BUE (4)		MFH (5)		BGH (6)	
Genfersee	52.1	↗	69.1	→	12.0	↗	-46.9	↗	54.0	↘	0.1	↗
Jura	35.4	↘	87.7	→	-10.0	↗	-80.7	↘	55.7	↗	-45.5	↘
Mittelland	66.1	↗	96.6	↗	-0.8	↗	-42.6	↗	78.4	↗	-10.7	↗
Basel	73.4	↗	78.2	↗	17.5	↗	-69.4	↗	85.2	↗	-4.6	↗
Zürich	74.7	→	88.1	↘	15.5	↗	-35.8	↗	83.8	↘	-8.2	↗
Ostschweiz	58.9	→	88.4	→	-3.3	↗	-60.0	↗	81.0	↗	-21.3	↗
Alpenraum	74.4	↗	89.3	↗	33.5	↗	-52.1	↗	78.2	↗	-15.9	↗
Südschweiz	7.6	↗	50.2	↘	-37.6	↗	-55.2	↗	33.8	↘	-40.2	↗
<b>Schweiz</b>	<b>64.4</b>	<b>↗</b>	<b>84.8</b>	<b>→</b>	<b>8.0</b>	<b>↗</b>	<b>-41.7</b>	<b>↗</b>	<b>78.7</b>	<b>↗</b>	<b>-8.9</b>	<b>↗</b>

Möglicher Wertebereich Index: -200 bis +200.

(1) Preise von Eigentumswohnungen; (2) Preise von Einfamilienhäusern; (3) Mieten von Wohnungen; (4) Mieten von Büroflächen; (5) Preise von Mehrfamilienhäusern (6) Preise von Büro- und Geschäftshäusern.

Veränderung des Indexwertes gegenüber dem Vor-Halbjahr: ↗ positiv, ↘ negativ, → stabil (+/- 3 Indexpunkte).

Anzahl Teilnehmer: 824.

Quelle: FPRE. Datenstand: 4. Quartal 2021.

Methode:

<https://fpre.ch/wp-content/uploads/2020/08/methodenbeschreibung-preiserwartungsindizes.pdf>

Daten:

<https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/Preiserwartungsindizes-2021-4Q.xlsx>

Rückfragen bitte an folgende Personen:

- Dr. Stefan Fahrländer, Partner und CEO, [sf@fpre.ch](mailto:sf@fpre.ch), +41 79 707 85 27

- Jaron Schlesinger, Partner, [js@fpre.ch](mailto:js@fpre.ch), +41 44 466 70 00

## Über Fahrländer Partner Raumentwicklung

Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) ist ein privates, unabhängiges Beratungs- und Forschungsunternehmen in Zürich und Bern.

Mit seinem interdisziplinären Team bearbeitet FPPE Themen der räumlichen Entwicklung, mit speziellem Fokus auf die ökonomische und demographische Dynamik des genutzten bzw. nutzbaren Raums. Seit der Gründung im Jahr 2006 bilden Forschung, Produktentwicklung und massgeschneiderte Analysen für Kunden die Schwerpunkte der Tätigkeit. Dabei stehen Immobilien oftmals im Zentrum der Betrachtungen.

Zur Sicherstellung der Nähe zur Forschung nimmt FPPE an wissenschaftlichen Kongressen teil, publiziert und lehrt in der beruflichen Praxis sowie im Hochschulbereich.

Mit dem Immobilien Bewertungs- und Analysesystem IMBAS unterhält FPPE eine der grossen immobilienökonomischen Applikationen für die Schweiz, das Fürstentum Liechtenstein, Deutschland und Österreich.