



---

Medienmitteilung

## Immobilienumfrage FP RE und Preiserwartungsindizes HEV-FPRE Frühling 2022

**Sperrfrist: Keine**

---

Zürich, 24. Mai 2022

### Experten gehen von höheren Wohnungspreisen und steigenden Wohnungsmieten aus

**Immobilienmarkt-Experten sehen für Wohneigentum in den nächsten 12 Monaten steigende Transaktionspreise, wie die halbjährliche Umfrage von FP RE zeigt. Der Optimismus hat gemäss den 756 Teilnehmern zum letzten Halbjahr aber etwas nachgelassen. Zudem werden höhere Wohnungsmieten erwartet, während sich die Einschätzung für den Büromarkt etwas aufhellt.**

Nach wie vor wird in der Schweiz von steigenden Preisen ausgegangen: Der Preiserwartungsindex für Wohneigentum liegt im Frühling 2022 bei 67.5 Punkten, was deutlich über dem Mittelwert der letzten zehn Jahre (11.9 Punkte) liegt. Allerdings betrug der Indexwert im letzten Halbjahr noch höhere 72.5 Punkte, womit der Optimismus bezüglich weiterer Preisentwicklung etwas nachgelassen hat. Dies zeigt die Auswertung der halbjährlichen Umfrage zum Schweizer Immobilienmarkt von FP RE, an der 756 Branchen-Experten teilgenommen haben.

Im Bereich Eigentumswohnungen gehen 59 Prozent der Experten von steigenden oder stark steigenden Preisen in den kommenden 12 Monaten aus, 39 Prozent erwarten eine Stagnation und 2 Prozent sagen tiefere Preise voraus. Bei Einfamilienhäusern prognostizieren gar 72 Prozent einen weiteren Preisanstieg. Die Umfrage wurde zwischen Ende April bis Mitte Mai 2022 durchgeführt, womit die Ukraine-Krise und die Rückkehr der Inflation von den Teilnehmern bei ihrer Einschätzung bereits berücksichtigt wurde.

«Trotz gegenwärtigen Unsicherheiten ist am Immobilienmarkt mit keiner Trendwende zu rechnen. Wohneigentum bleibt ein knappes Gut, zudem geht es der Wirtschaft nach wie vor gut und ein starker Zinsanstieg ist in der Schweiz nicht zu befürchten», sagt Stefan Fahrländer, Partner bei FP RE. Wie die Mehrheit der Umfrageteilnehmer rechnet auch FP RE im laufenden Jahr mit weiter steigenden Wohneigentumspreisen. Allerdings dürften die Wachstumsraten der vergangenen Monate nicht mehr erreicht werden.

#### Aufhellung bei Wohnungsmieten setzt sich fort

Im Bereich der Wohnungsmieten hat sich die positivere Einschätzung akzentuiert: Nachdem der Index im Herbst 2022 mit 8.0 Punkten erstmals seit sieben Jahren wieder im positiven Bereich war, ist er nun nochmals angestiegen, auf 26.2 Punkte. Eine Mehrheit von 66 Prozent der Teilnehmenden erwartet für die nächsten 12

---

Fahrländer Partner AG  
Raumentwicklung  
Seebahnstrasse 89  
8003 Zürich

Münzrain 10  
3005 Bern

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

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

Monate stagnierende Wohnungsmieten in der Schweiz, doch rechnen 30 Prozent mit steigenden Mietpreisen und nur 4 Prozent gehen von tieferen Mieten aus.

Verglichen mit der letzten Umfrage hat der Optimismus in allen Regionen zugenommen, allerdings unterscheiden sich die Erwartungen recht deutlich: Während in der Region Genfersee 64 Prozent und in Zürich 62 Prozent steigende Mieten erwarten, sind es in der Südschweiz nur 39 Prozent.

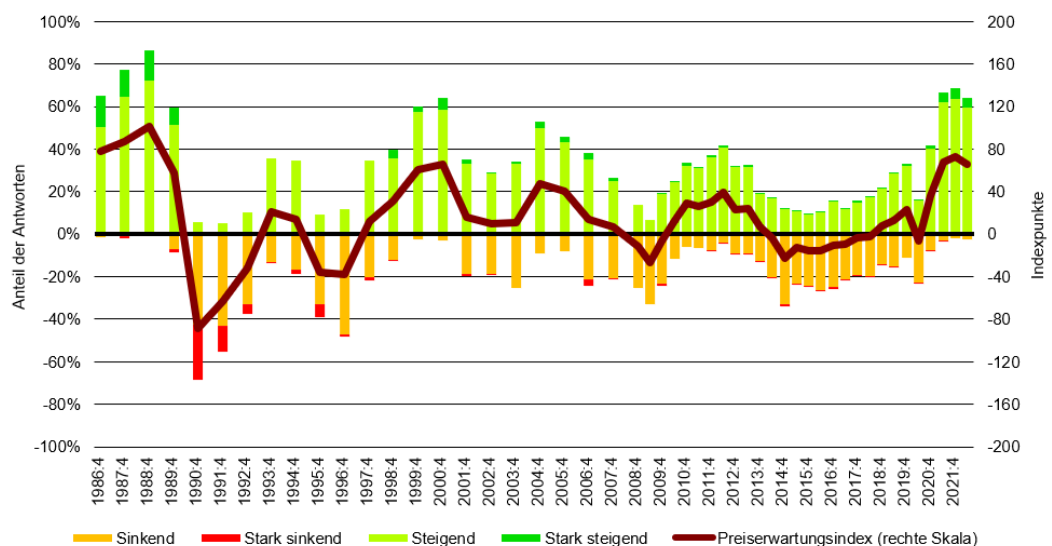
Die Erwartungen bezüglich der Wertentwicklung von Mehrfamilienhäusern sind nach wie vor positiv, aber etwas verhaltener. Der entsprechende Preiserwartungsindex liegt für die ganze Schweiz bei 60.7 Punkten, was deutlich unter dem Wert vom vergangenen Herbst liegt (78.7 Punkte).

### Pessimismus im Büromarkt lässt etwas nach

Mit -21.7 Punkten ist der Preiserwartungsindex für Büromieten zwar nach wie vor im negativen Bereich, doch stellt dies den höchsten Wert seit Einführung dieses Teilindex im Jahr 2012 dar. Die Mehrheit der Teilnehmenden (63%) geht von stagnierenden Büromieten aus, 29 Prozent erwarteten sinkende Mieten und 8 Prozent sagen für die nächsten 12 Monaten einen Mietpreisanstieg voraus. Auch bei den Transaktionspreisen von Büro- und Geschäftshäusern hellt sich die Lage allmählich auf: Der entsprechende Index ist mit 2.2 Punkten erstmals seit Herbst 2019 wieder im positiven Bereich.

*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 Frühlingsumfrage 2022 von FPRE beteiligten sich 756 Marktteilnehmer aus der gesamten Schweiz.

Abbildung 1: Landesweite Preiserwartung Wohneigentum



Möglicher Wertebereich Index: -200 bis +200.

Anzahl Teilnehmer: 756.

Quelle: HEV Schweiz / FPRE. Datenstand: 2. Quartal 2022.

Tabelle 1: Regionale Preiserwartungsindizes nach Teilmärkten

	EWG (1)		EFH (2)		MWG (3)		BUE (4)		MFH (5)		BGH (6)	
Genfersee	61.2	↗	69.3	→	25.6	↗	-16.4	↗	53.4	→	1.2	→
Jura	52.7	↗	73.4	↘	1.2	↗	-33.7	↗	76.7	↗	-16.4	↗
Mittelland	58.2	↘	85.8	↘	15.9	↗	-31.3	↗	58.8	↘	-15.3	↘
Basel	64.2	↘	82.0	↗	29.8	↗	-51.0	↗	65.3	↘	-11.4	↘
Zürich	62.5	↘	75.2	↘	36.9	↗	-14.4	↗	63.7	↘	11.4	↗
Ostschweiz	60.2	→	78.2	↘	24.9	↗	-31.2	↗	65.0	↘	3.1	↗
Alpenraum	61.6	↘	74.0	↘	37.9	↗	-17.5	↗	59.4	↘	-8.9	↗
Südschweiz	31.3	↗	48.8	↘	-20.6	↗	-47.0	↗	24.6	↘	-59.2	↘
<b>Schweiz</b>	<b>58.9</b>	<b>↘</b>	<b>76.6</b>	<b>↘</b>	<b>26.2</b>	<b>↗</b>	<b>-21.7</b>	<b>↗</b>	<b>60.7</b>	<b>↘</b>	<b>2.2</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: 756.

Quelle: FPRE. Datenstand: 2. Quartal 2022.

Methode:

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

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 FPRE 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 FPRE an wissenschaftlichen Kongressen teil, publiziert und lehrt in der beruflichen Praxis sowie im Hochschulbereich.

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