



Medienmitteilung

Immobilienumfrage FPRE und Preiserwartungsindizes HEV-FPRE Frühling 2023

Sperrfrist: Keine

Zürich, 25. Mai 2023

Verhalten optimistische Erwartungen bei Wohneigentum – Einschätzung für Renditeimmobilien leicht negativ

Immobilienmarktexpertinnen und -Experten zeigen sich bezüglich der Preisentwicklung von Wohneigentum in den kommenden 12 Monaten weiterhin optimistisch, wie die halbjährliche Umfrage von FPRE mit insgesamt 918 Teilnehmenden zeigt. Zudem werden mehrheitlich höhere Wohnungsmieten erwartet, während die Einschätzung für die Preise von Mehrfamilienhäusern leicht negativ bleibt.

Für die kommenden 12 Monate werden in der Schweiz mehrheitlich stabile Wohneigentumspreise erwartet: Der entsprechende Preiserwartungsindex liegt im Frühling 2023 bei 18.8 Punkten. Im letzten Halbjahr betrug der Indexwert 19.2 Punkte, womit die Erwartungen praktisch unverändert im positiven Bereich bleiben. Dies zeigt die Auswertung der halbjährlichen Umfrage zum Schweizer Immobilienmarkt von FPRE, an der 918 Branchenexpertinnen und -Experten teilgenommen haben.

Im Bereich Eigentumswohnungen geht eine Mehrheit (57 Prozent) von stabilen Preisen in den kommenden 12 Monaten aus. 28 Prozent erwarten steigende oder stark steigende Preise und 14 Prozent sagen tiefere Preise voraus. Bei Einfamilienhäusern erwarten 51 Prozent stabile Preise, während 37 Prozent einen weiteren Preisanstieg und 12 Prozent tiefere Preise prognostizieren. Die Umfrage wurde zwischen Ende April bis Mitte Mai 2023 durchgeführt.

Dazu Stefan Fahrländer von FPRE: *«Das veränderte Zinsumfeld hat den Preisanstieg bei Wohneigentum zwar gebremst, aber die Marktteilnehmerinnen und -teilnehmer gehen nach wie vor von einer Seitwärtsbewegung oder gar höheren Preisen aus. Das deckt sich mit der Einschätzung von FPRE. Der herrschende Nachfrageüberhang und ein bescheidenes Wachstum der Bautätigkeit sorgen dafür, dass die Preise trotz höherer Hypothekarzinsen vorderhand nicht signifikant unter Druck kommen werden.»*

Höhere Wohnungsmieten zeichnen sich ab

Im Bereich der Wohnungsmieten geht die Aufwärtstendenz weiter: Im Herbst 2022 lag der Index bei 47.7 Punkten, aktuell sind es 80.8 Punkte. Das liegt deutlich über dem Mittelwert der vergangenen 10 Jahre (-9.7 Punkte). Eine Mehrheit von 76 Prozent der Teilnehmenden erwartet für die nächsten 12 Monate steigende

Fahrländer Partner AG
Raumentwicklung
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

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

Fabrikstrasse 20A
3012 Bern

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

Wohnungsmieten in der Schweiz, 22 Prozent rechnen mit stagnierenden Mietpreisen und nur 2 Prozent gehen von tieferen Mieten aus. Umfrageteilnehmerinnen und -teilnehmer erwähnen als Treiber der Mietpreise die Nettozuwanderung, die je nach Region stagnierende oder sinkende Bautätigkeit, aber auch die allgemeine Teuerung.

Leicht negative Erwartungen bei Renditeliegenschaften

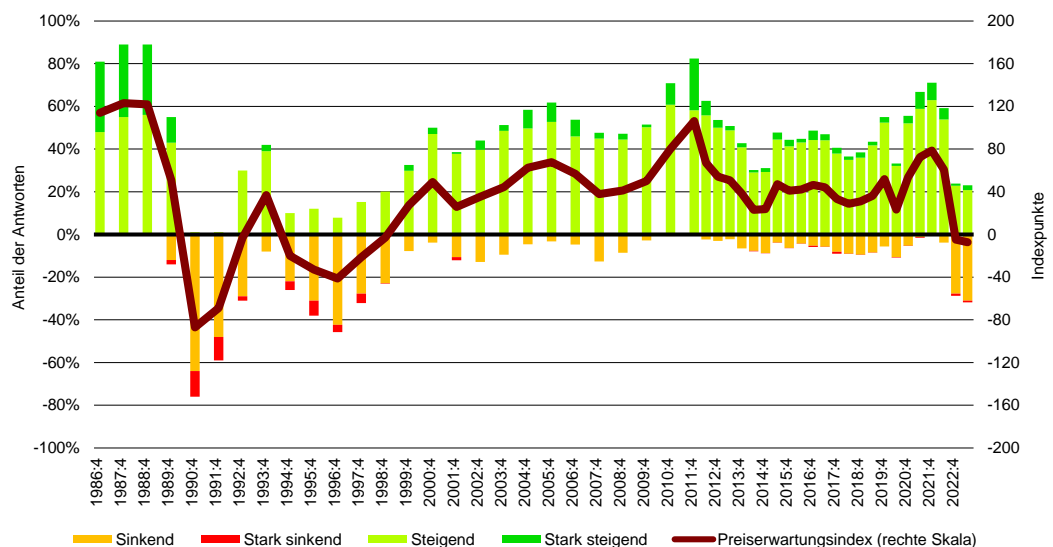
Trotz der erwarteten höheren Mieteinnahmen bleibt die Einschätzung bezüglich der Wertentwicklung von Mehrfamilienhäusern im leicht negativen Bereich; dies zinsbedingt. Nachdem der entsprechende Index für die Schweiz im Herbst 2022 erstmals seit dem Jahr 1998 ins Negative gerutscht war (-4.9 Punkte), liegt dieser in der aktuellen Umfrage bei -7,3 Punkten. Der Zinsanstieg macht sich in diesem Segment bei den Prognosen besonders deutlich bemerkbar. Mit Blick auf die acht Grossregionen der Schweiz ist der Index für Mehrfamilienhäuser in den Regionen Jura (-48.7 Punkte), Genfersee (-24.7 Punkte) und Basel (-21.1 Punkte) am negativsten, während die Südschweiz als einzige Region einen positiven Wert aufweist (19.9 Punkte).

Der Preiserwartungsindex für Büromieten ist mit einem Stand bei -19.7 Punkten zwar wieder etwas höher als im letzten Halbjahr (Herbst 2022: -31.1 Punkte), aber weiterhin im negativen Bereich. Die Mehrheit der Teilnehmenden (68%) geht von stagnierenden Büromieten aus, 26 Prozent erwarten sinkende Mieten und 6 Prozent sagen für die nächsten 12 Monate einen Mietpreisanstieg voraus.

Bei den Transaktionspreisen von Büro- und Geschäftshäusern bleibt die Einschätzung unverändert pessimistisch: Der entsprechende Index liegt bei -38.6 Punkten (letztes Halbjahr: -38.5 Punkte).

Immobilienumfrage und Preiserwartungsindizes HEV-FPRE: Seit 2008 befragt FPRE in einer halbjährlich durchgeführten Umfrage Expertinnen und 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 2023 von FPRE beteiligten sich 918 Marktteilnehmerinnen und -teilnehmer aus der gesamten Schweiz.

Abbildung 1: Landesweite Preiserwartung Mehrfamilienhäuser



Möglicher Wertebereich Index: -200 bis +200.

Anzahl Teilnehmende: 918.

Quelle: HEV Schweiz / FPRE. Datenstand: 2. Quartal 2023.

Tabelle 1: Regionale Preiserwartungsindizes nach Teilmärkten

	EWG (1)	EFH (2)	MWG (3)	BUE (4)	MFH (5)	BGH (6)
Genfersee	18.6 ↗	23.8 ↗	52.4 ↗	-10.8 ↗	-24.7 ↘	-47.1 ↗
Jura	8.9 →	15.9 ↘	51.7 ↗	-11.2 ↗	-48.7 ↘	-64.7 ↗
Mittelland	5.4 ↘	24.3 ↘	84.5 ↗	-11.6 ↗	-3.2 ↗	-38.6 ↗
Basel	2.1 ↗	2.3 ↘	71.0 ↗	-31.6 ↗	-21.1 ↘	-31.5 ↗
Zürich	18.6 ↗	27.2 ↘	91.0 ↗	-20.7 ↗	-6.8 ↘	-39.1 ↘
Ostschweiz	28.1 ↗	46.0 ↗	66.7 ↗	-21.0 ↗	-6.0 →	-20.0 ↗
Alpenraum	16.9 ↗	33.9 ↗	59.6 ↗	-15.9 ↗	-1.9 →	-31.0 →
Südschweiz	16.0 ↗	29.0 ↘	28.7 ↗	-36.7 ↗	19.9 ↗	-46.7 ↗
Schweiz	15.1 ↗	26.7 ↘	80.8 ↗	-19.7 ↗	-7.3 →	-38.6 →

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 Teilnehmende: 918.

Quelle: FPRE. Datenstand: 2. Quartal 2023.

Methode:

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

Rückfragen bitte an folgende Personen:

- Dr. Stefan Fahrländer, Partner, sf@fpre.ch, +41 79 707 85 27

- Jaron Schlesinger, Partner, 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 und Deutschland.