



Medienmitteilung

Immobilienumfrage FPRE und Preiserwartungsindizes HEV-FPRE Herbst 2024

Sperrfrist: Keine

Zürich, 7. November 2024

Zunehmender Optimismus am Schweizer Wohneigentumsmarkt

Immobilienmarkt-Expertinnen und -Experten sehen für Wohneigentum in den nächsten 12 Monaten steigende Transaktionspreise, wie die halbjährliche Umfrage von FPRE mit insgesamt 663 Teilnehmenden zeigt. Darüber hinaus wird mehrheitlich mit höheren Wohnungsmieten und steigenden Preisen für Mehrfamilienhäuser gerechnet.

Für die kommenden 12 Monate werden in der Schweiz mehrheitlich steigende Wohneigentumspreise erwartet: Der von FPRE berechnete Preiserwartungsindex HEV-FPRE für Eigentumswohnungen (EWG) liegt im Herbst 2024 bei 54.4 Punkten, derjenige von Einfamilienhäusern (EFH) bei 62.5 Punkten. Diese Ergebnisse stammen aus der halbjährlichen Umfrage zum Schweizer Immobilienmarkt von FPRE, an der 663 Branchen-Expertinnen und -Experten teilgenommen haben.

Im Vergleich zur letzten Umfrage im Frühling 2024 ist der Optimismus in beiden Wohneigentumssegmenten weiter gestiegen. Damals lagen die Indizes bei 38.6 (EWG) respektive 45.6 Punkten (EFH).

Im Bereich der Eigentumswohnungen geht eine Mehrheit von 58 Prozent von steigenden oder stark steigenden Preisen aus. 39 Prozent erwarten stabile Preise und 3 Prozent sagen tiefere Preise voraus. Bei Einfamilienhäusern rechnen sogar 63 Prozent mit steigenden oder stark steigenden Preisen, während 35 Prozent stabile und 2 Prozent sinkende Preise prognostizieren. Die Umfrage wurde zwischen Mitte und Ende Oktober 2024 durchgeführt.

Index für Wohnungsmieten leicht rückläufig

Im Bereich der Wohnungsmieten ist der Index von 57.2 Punkten im Frühling 2024 auf aktuell 48.4 Punkte gesunken. Das liegt jedoch weiterhin deutlich über dem Mittelwert der vergangenen 10 Jahre (-1.8 Punkte). Eine Mehrheit von 52 Prozent der Teilnehmenden erwartet für die nächsten 12 Monate steigende Wohnungsmieten in der Schweiz, 43 Prozent rechnen mit stagnierenden Mietpreisen und 5 Prozent gehen von niedrigeren Mieten aus.

Betrachtet man die acht Grossregionen der Schweiz, so weist der Index für Wohnungsmieten in der Region Zürich (63.6 Punkte) den höchsten Wert auf, während die Südschweiz (14.0 Punkte) und das Mittelland (25.2 Punkte) die tiefsten Werte verzeichnen.

Aufwärtstrend bei Mehrfamilienhäusern geht weiter – Aussichten Büroimmobilien negativ

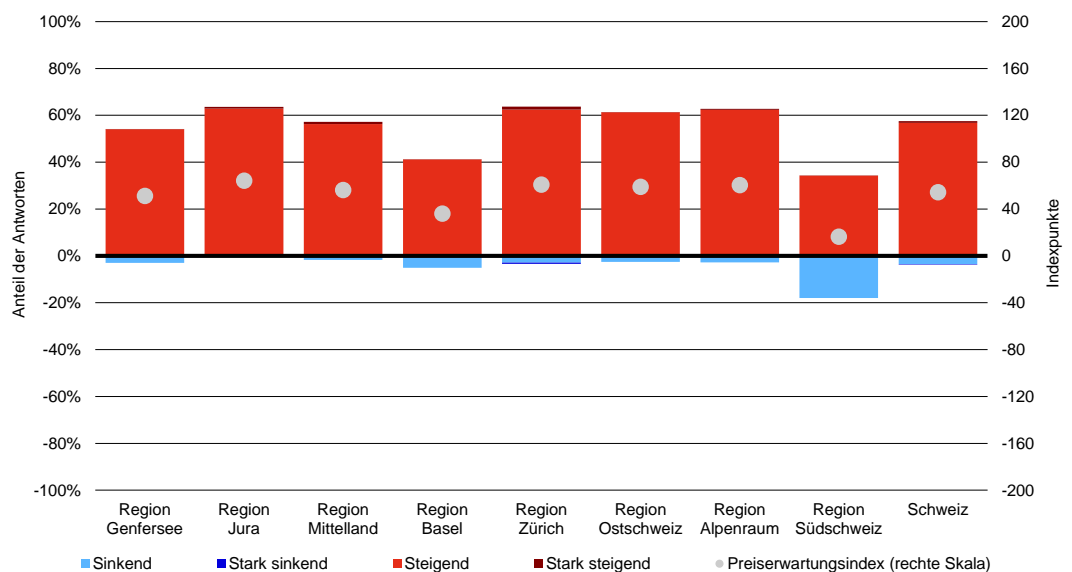
Weiter aufgehellert hat sich die Einschätzung zur Wertentwicklung von Mehrfamilienhäusern in der Schweiz. Nach -33.7 Punkten im Herbst 2023, dem tiefsten Stand seit 1996, stieg der entsprechende Index im Frühling 2024 auf 22.7 Punkte und liegt nun im Herbst bei 50.6 Punkten.

Der Preiserwartungsindex für Büromieten bleibt negativ und liegt bei -27.4 Punkten, was einen leichten Rückgang im Vergleich zum letzten Halbjahr (-23.0 Punkte) darstellt. Bei den Transaktionspreisen von Büro- und Geschäftshäusern hingegen zeigt sich eine etwas weniger pessimistische Einschätzung: Der entsprechende Index liegt bei -15.5 Punkten (letztes Halbjahr: -26.1 Punkte).

Stefan Fahrländer von FPRE äussert sich dazu: «Die Leitzinssenkungen zeigen Wirkung; insbesondere bei den Renditeimmobilien, die wieder vergleichsweise attraktiv sind. Der Zinseffekt wirkt zusammen mit dem Bevölkerungswachstum und der ungenügenden Bautätigkeit auch im Wohneigentumsbereich, wobei sich zeigen wird, ob der Optimismus gerechtfertigt ist.»

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 Herbstumfrage 2024 von FPRE beteiligten sich 663 Marktteilnehmerinnen und -teilnehmer aus der gesamten Schweiz.

Abbildung 1: Preise von Eigentumswohnungen



Möglicher Wertebereich Index: -200 bis +200.

Anzahl Teilnehmende: 639.

Quelle: HEV Schweiz / FPRE. Datenstand: 4. Quartal 2024.

Tabelle 1: Regionale Preiserwartungsindizes nach Teilmärkten

	EWG (1)		EFH (2)		MWG (3)		BUE (4)		MFH (5)		BGH (6)	
Genfersee	51.4	↗	73.0	↗	45.0	↘	-12.4	↘	48.9	↗	-15.6	↗
Jura	64.3	↗	77.7	↗	59.7	↗	-22.5	→	68.5	↗	-18.2	→
Mittelland	56.4	↗	65.3	↗	25.2	↘	-32.0	→	52.6	↗	-20.6	↗
Basel	36.3	↗	53.8	↗	43.7	→	-30.5	↗	17.1	↗	-19.3	↗
Zürich	60.9	↗	64.9	↗	63.6	↘	-27.7	↘	56.4	↗	-14.2	↗
Ostschweiz	59.0	↗	64.7	↗	55.9	↗	-17.4	↗	53.2	↗	4.7	↗
Alpenraum	60.4	↗	60.6	↗	59.2	↗	-35.0	→	54.3	↗	-21.8	↗
Südschweiz	16.5	→	29.7	↗	14.0	↘	-46.6	↘	22.8	↗	-29.3	→
Schweiz	54.4	↗	62.5	↗	48.4	↘	-27.4	↘	50.6	↗	-15.5	↗

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: 663.

Quelle: FPRE. Datenstand: 4. Quartal 2024.

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 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.