



Medienmitteilung

## Wohneigentumspreise im 4. Quartal 2021

**Sperrfrist: Keine**

---

Zürich, 12. Januar 2021

### Wohneigentum setzt Preisanstieg fort

**Wohneigentum wird in der Schweiz im 4. Quartal 2021 erneut teurer. Im Gesamtjahr 2021 legen die Preise sowohl für Eigentumswohnungen als auch für Einfamilienhäuser über alle Segmente hinweg zu.**

Im 4. Quartal 2021 erhöhen sich die Preise für Eigentumswohnungen im Vergleich zum Vorquartal um 1,2 Prozent, wie Auswertungen von FPRE zeigen. Dabei steigen alle drei Preissegmente an (unteres Segment +1,5%, mittleres Segment +1,0%, gehobenes Segment +1,2%). Über das Gesamtjahr 2021 schwingt das gehobene Segment mit einem Preisanstieg von 6,9 Prozent oben aus, während das untere sowie mittlere Segment (+5,3% bzw. +3,7%) etwas tiefere Wachstumsraten verzeichneten.

Noch etwas deutlicher ist der Preisanstieg im Gesamtjahr 2021 bei Einfamilienhäusern. Hier stieg der entsprechende Index für das untere Segment um 4,5 Prozent, für das mittlere Segment um 5,8 Prozent und für das gehobene Segment gar um 7,5 Prozent an.

Im abgelaufenen Jahr verzeichnen alle acht Grossregionen der Schweiz steigende Preise bei den Einfamilienhäusern sowie Eigentumswohnungen des mittleren Segments. Am deutlichsten ist die Steigerung bei den Einfamilienhäusern in den Regionen Zürich (+7,9%) und Genfersee (+7,3%), während der Zuwachs in Basel (+2,3%) und im Mittelland (+3,6%) etwas moderater ausfällt.

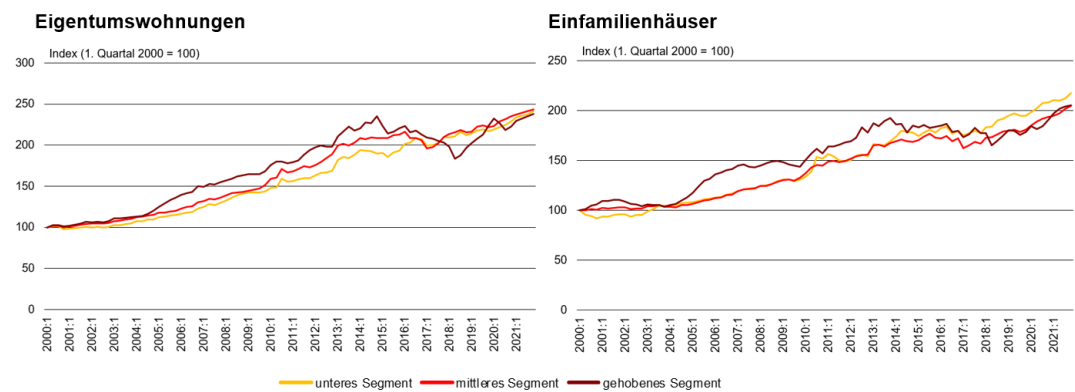
#### Angebotsentwicklung bei EFH im Fokus

FPRE rechnet für 2022 bei Eigentumswohnungen mit weiter steigenden Preisen in allen Segmenten, sofern sich die wirtschaftliche Erholung wie erwartet fortsetzt und die Pandemie ohne harte Lockdowns einigermaßen unter Kontrolle gehalten werden kann. Allerdings dürften die Wachstumsraten der vergangenen Monate nicht mehr erreicht werden.

Etwas anders präsentiert sich die Situation bei Einfamilienhäusern. Hier dürfte die zukünftige Preisentwicklung auch von der Angebotsentwicklung abhängen: «Sollte die Zahl der Angebote wieder auf den Stand von 2019 steigen, so könnte dies den Preisanstieg im unteren und allenfalls auch im gehobenen Segment bremsen», sagt Stefan Fahrländer von FPRE. FPRE geht von einer Stabilisierung der Preise im unteren und – ab 2023 – im gehobenen Segment aus, während die Preise im mittleren Segment weiter steigen dürften.

*Transaktionspreis- und Baulandpreisindizes für Wohneigentum:* Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) veröffentlicht quartalsweise qualitätsbereinigte Indizes auf der Basis von Immobilientransaktionen (EWG, EFH). Es liegen Indizes für Eigentumswohnungen (EWG) und Einfamilienhäuser (EFH) (je 3 Segmente, Neubau) sowie für Bauland für Mehrfamilienhäuser mit EWG und für EFH-Bauland vor.

Abbildung 1: Preisentwicklung EWG und EFH (Schweiz) seit 2000



Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2021.

Tabelle 1: Preisentwicklung Wohneigentum nach Segmenten

	Eigentumswohnungen		Einfamilienhäuser	
	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal
Unteres Segment	5.3%	1.5%	4.5%	2.6%
Mittleres Segment	3.7%	1.0%	5.8%	1.4%
Gehobenes Segment	6.9%	1.2%	7.5%	0.4%
Gesamtindex	5.4%	1.2%	6.4%	1.2%

Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2021.

Tabelle 2: Preisentwicklung mittlere EWG und EFH nach Grossregionen

	Eigentumswohnungen (mittleres Segment)		Einfamilienhäuser (mittleres Segment)	
	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal
Genfersee	2.7%	0.5%	7.3%	0.9%
Jura	2.1%	1.6%	7.2%	0.5%
Mittelland	2.6%	0.9%	3.6%	0.9%
Basel	5.3%	3.0%	2.3%	0.9%
Zürich	4.0%	1.1%	7.9%	1.5%
Ostschweiz	1.9%	0.3%	6.7%	1.0%
Alpenraum	5.9%	0.9%	4.4%	2.9%
Südschweiz	3.3%	2.4%	5.3%	3.2%
Schweiz	3.7%	1.0%	5.8%	1.4%

Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2021.

---

Fahrländer Partner AG  
Raumentwicklung

---

Methode:

<https://fpre.ch/wp-content/uploads/2020/08/methodenpapier-immo-indizes.pdf>

Indexreihen:

[https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/tpi-wohneigentum\\_2021\\_4Q.xlsx](https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/tpi-wohneigentum_2021_4Q.xlsx)

Indexreihen auf Ebene MS-Region können auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden.

*Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung.*

*Rückfragen bitte an folgende Personen:*

- Dr. Stefan Fahrländer, Partner, [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 04

### **Über Fahrländer Partner Raumentwicklung**

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

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, Deutschland und Österreich.