



Medienmitteilung

Immobilienumfrage FPRE und Preiserwartungsindizes HEV-FPRE Frühling 2021

Sperrfrist: Keine

Zürich, 25. Mai 2021

Optimismus bei Wohneigentum verstärkt sich

Immobilienmarkt-Experten blicken deutlich positiver in die Zukunft als vor einem halben Jahr. Die 690 Teilnehmer der halbjährlichen Umfrage von FPRE erwarten in den nächsten 12 Monaten bei Wohneigentum und Mehrfamilienhäusern steigende Transaktionspreise sowie stabile Wohnungsmieten. Eingetrübt bleibt die Erwartungshaltung im Büromarkt.

Die optimistischen Erwartungen im Bereich Wohneigentum, die bereits vor einem halben Jahr mitgeteilt wurden, verstärken sich: Der Preiserwartungsindex für Eigentumswohnungen ist mit 58.8 Punkten deutlich höher als vor einem halben Jahr und notiert etwa auf dem gleichen Niveau wie im Herbst 2000 und damit auf dem höchsten Stand seit 20 Jahren. Dies zeigt die Auswertung der halbjährlichen Umfrage zum Schweizer Immobilienmarkt von FPRE, an der 690 Branchen-Experten teilgenommen haben. Auch bei den Einfamilienhäusern steigen die Erwartungen: Der Preiserwartungsindex klettert von 52.3 auf 84.6 Punkte. Diese Entwicklung ist über alle Landesregionen und über beide Segmente hinweg beobachtbar. Deutlich mehr Experten erwarten somit einen weiteren Preisanstieg bei Wohneigentum: Während im Herbst 2020 etwa 40% der Teilnehmer der Umfrage steigende Preise in den kommenden 12 Monaten erwarteten, sind es nun rund 62%. Die Marktakteure im Wohneigentumssegment scheinen, nach einer kurzen Eintrübung der Erwartungen im Frühling 2020, unbeeindruckt von der Corona-Pandemie zu sein.

Der Preiserwartungsindex für Wohnungsmieten ist mit -5.0 Punkten ebenfalls höher als vor einem halben Jahr (-25.5 Punkte). Der grösste Teil der Experten, insgesamt rund 70%, erwartet stabile Wohnungsmieten. In den Regionen Jura und Ostschweiz erwarten allerdings über 20% der Experten sinkende Wohnungsmieten, in der Südschweiz sogar rund 46%. Trotz Mietpreisstabilität oder sinkenden Wohnungsmieten erwarten die Experten über alle Regionen hinweg weiterhin steigende Preise für Mehrfamilienhäuser. Der entsprechende Preiserwartungsindex liegt mit 72.6 Punkten nochmals deutlich über dem Wert vom Herbst 2020 (53.6 Punkte). Den höchsten Indexwert verzeichnet die Region Zürich: Hier erwarten 63% der Teilnehmer einen Preisanstieg in den kommenden 12 Monaten, 12% gehen sogar von stark steigenden Preisen aus.

Der Druck auf dem Büromarkt hält hingegen an: Die Experten erwarten weiterhin sinkende Büromieten – der Preiserwartungsindex für Büroflächen bleibt mit -78.6 Punkten im klar negativen Bereich. Einen negativen Verlauf sieht man auch bei der aktuellen Entwicklung der Marktmieten: Im 1. Quartal 2021 sind die Marktmietenindizes für Büroflächen 3.0% tiefer als im Vorjahresquartal. Auch die Transaktionspreise von Büro- und Geschäftshäusern dürften weiter sinken: Der entsprechende Index ist mit -36.1 Punkten ebenfalls

Fahrländer Partner AG
Raumentwicklung
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

Münzrain 10
3005 Bern

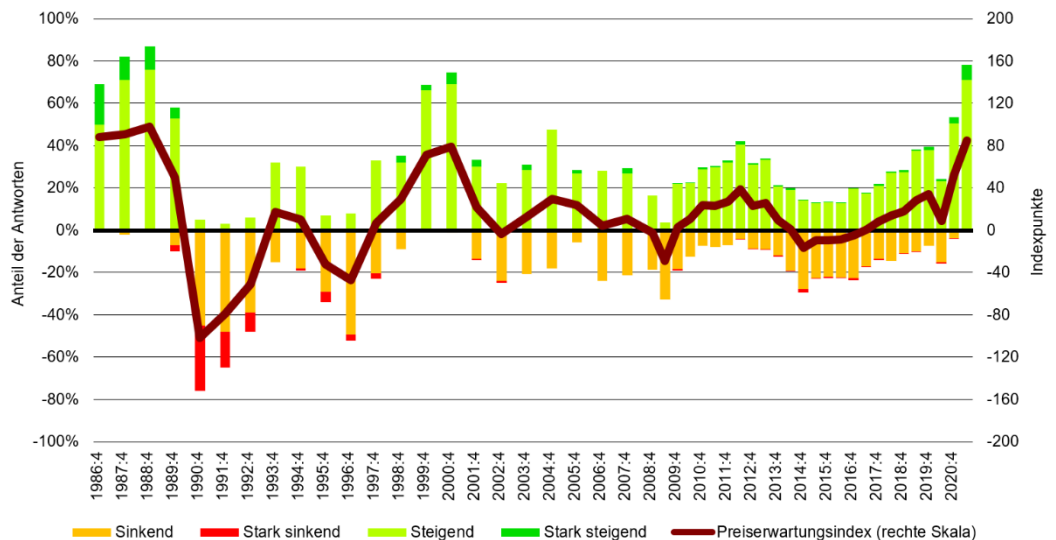
+41 44 466 70 00
info@fpre.ch
www.fpre.ch

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

negativ, wenn auch etwas höher als noch vor einem halben Jahr (-51.3 Punkte). «Die fehlende Zusatznachfrage dürfte zusammen mit den auf den Markt kommenden Flächen dafür sorgen, dass sich der Rückgang der Büromieten und Transaktionspreise für Büroimmobilien im Jahr 2021 mancherorts fortsetzen wird», sagt Stefan Fahländer, Partner von FPRE.

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 2021 von FPRE beteiligten sich 690 Marktteilnehmer aus der gesamten Schweiz.

Abbildung 1: Landesweite Preiserwartung Einfamilienhäuser



Möglicher Wertebereich Index: -200 bis +200.

Quelle: HEV Schweiz / FPRE. Datenstand: 2. Quartal 2021.

Tabelle 1: Regionale Preiserwartungsindizes nach Teilmärkten

	EWG (1)	EFH (2)	MWG (3)	BUE (4)	MFH (5)	BGH (6)
Genfersee	44.9 ↗	70.8 ↗	-6.2 ↗	-70.1 ↗	63.0 ↗	-34.3 ↗
Jura	58.0 ↗	88.5 ↗	-32.5 ↘	-54.8 ↗	43.4 ↗	-26.1 ↗
Mittelland	54.7 ↗	87.7 ↗	-8.0 ↗	-87.3 ↘	58.0 ↗	-35.9 ↗
Basel	66.6 ↗	75.1 ↗	-0.4 ↗	-77.3 ↗	66.1 ↘	-39.3 ↗
Zürich	76.0 ↗	97.1 ↗	2.0 ↗	-77.8 ↘	86.8 ↗	-34.9 ↗
Ostschweiz	59.0 ↗	86.6 ↗	-17.2 ↗	-71.3 →	72.8 ↗	-36.2 ↗
Alpenraum	63.5 ↗	76.5 ↗	-7.4 ↗	-56.5 ↗	54.4 ↗	-41.5 ↗
Südschweiz	-1.1 ↗	63.5 ↗	-45.6 ↗	-87.9 ↗	46.3 ↗	-55.9 ↗
Schweiz	58.8 ↗	84.6 ↗	-5.0 ↗	-78.6 ↘	72.6 ↗	-36.1 ↗

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: 690.

Quelle: FPRE. Datenstand: 2. Quartal 2021.

Fahrländer Partner AG
Raumentwicklung

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, +41 79 707 85 27
- Manuel Lehner, Partner, ml@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, Deutschland und Österreich.