



Medienmitteilung

Immobilienumfrage FPRE und Preiserwartungsindizes HEV-FPRE Herbst 2022

Sperrfrist: Keine

Zürich, 14. November 2022

Optimismus am Wohneigentumsmarkt lässt nach – steigende Wohnungsmieten erwartet

Immobilienmarkt-Expertinnen und -Experten erwarten für Wohneigentum in den nächsten 12 Monaten stabile Transaktionspreise, wie die halbjährliche Umfrage von FPRE zeigt. Unter den insgesamt 844 Teilnehmenden macht sich im Vergleich zum letzten Halbjahr ein deutlich nachlassender Optimismus bemerkbar. Zudem werden höhere Wohnungsmieten vorhergesagt, die Einschätzung für Renditeliegenschaften hingegen trübt sich ein.

Für die Schweiz werden in den kommenden 12 Monaten stabile Preise für Wohneigentum prognostiziert: Der entsprechende Preiserwartungsindex liegt im Herbst 2022 bei 19.2 Punkten. Im letzten Halbjahr betrug der Indexwert allerdings deutlich höhere 67.5 Punkte. Dies zeigt die Auswertung der halbjährlichen Umfrage zum Schweizer Immobilienmarkt von FPRE, an der 844 Branchen-Expertinnen und -Experten teilgenommen haben.

Im Bereich Eigentumswohnungen sieht eine Mehrheit von 57 Prozent stabile Preise für die kommenden 12 Monate, 27 Prozent gehen von steigenden oder stark steigenden Preisen aus und 16 Prozent sagen tiefere Preise voraus. Bei Einfamilienhäusern erwarten 50 Prozent stabile Preise, während knapp 40 Prozent einen weiteren Preisanstieg und 10 Prozent tiefere Preise prognostizieren. Die Umfrage wurde zwischen Mitte Oktober bis Anfang November 2022 durchgeführt.

«Unter den Teilnehmerinnen und Teilnehmern der Umfrage ist eine gestiegene Unsicherheit über die weitere Preisentwicklung am Wohneigentumsmarkt erkennbar. Hauptgrund dürften die grossen globalen Unsicherheiten sein, die sich in einer massiv negativen Konsumentenstimmung äussern. Gleichwohl sind die Erwartungen insgesamt neutral, was nach mehr als zwanzig Jahren Boom kein Drama ist», sagt Stefan Fahrländer, Partner bei FPRE.

Höhere Wohnungsmieten zeichnen sich ab

Im Bereich der Wohnungsmieten setzt sich die Aufwärtstendenz fort: Im Frühling 2022 lag der Index bei 26.2 Punkten, aktuell sind es 47.7 Punkte. Das liegt deutlich über dem Mittelwert der vergangenen 10 Jahre (-12.3 Punkte). Eine Mehrheit von 51 Prozent der Teilnehmenden erwartet für die nächsten 12 Monate steigende Wohnungsmieten in der Schweiz, 44 Prozent rechnen mit stagnierenden Mietpreisen und nur 5 Prozent gehen

von tieferen Mieten aus. Umfrageteilnehmerinnen und -teilnehmer betonen in diesem Zusammenhang vor allem der sich abzeichnende Anstieg des Referenzzinssatzes sowie die gesunkenen Leerstände.

Pessimismus bei Renditeliegenschaften

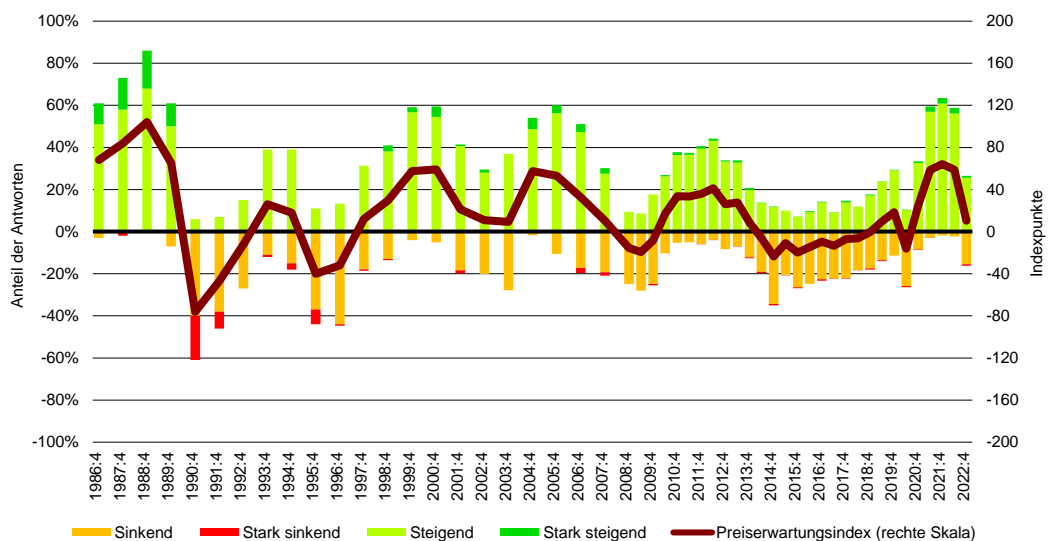
Die Erwartungen bezüglich der Wertentwicklung von Mehrfamilienhäusern haben sich deutlich eingetrübt. Der entsprechende Index für die Schweiz ist erstmals seit dem Jahr 1998 ins Negative gerutscht (-4.9 Punkte). Im vergangenen Frühling waren es noch deutlich höhere 60.7 Punkte, der Zinsanstieg macht 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 (-21.7 Punkte), Genfersee (-12.5 Punkte) und Basel (-10.4 Punkte) am negativsten, während Zürich als einzige Region keinen negativen Wert aufweist (0.4 Punkte).

Der Preiserwartungsindex für Büromieten ist mit einem Stand bei -31.1 Punkten wieder etwas stärker im negativen Bereich (Frühling 2022: -21.7 Punkte). Die Mehrheit der Teilnehmenden (63%) geht von stagnierenden Büromieten aus, 34 Prozent erwarten sinkende Mieten und 3 Prozent sagen für die nächsten 12 Monate einen Mietpreisanstieg voraus.

Auch bei den Transaktionspreisen von Büro- und Geschäftshäusern wird die Einschätzung düsterer: Der entsprechende Index ist auf -38.5 Punkte gefallen, nachdem er im letzten Halbjahr mit 2.2 Punkten erstmals seit Herbst 2019 wieder im positiven Bereich war.

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 2022 von FPRE beteiligten sich 844 Marktteilnehmerinnen und -teilnehmer aus der gesamten Schweiz.

Abbildung 1: Landesweite Preiserwartung Eigentumswohnungen



Möglicher Wertebereich Index: -200 bis +200.

Anzahl Teilnehmende: 844.

Quelle: HEV Schweiz / FPRE. Datenstand: 4. Quartal 2022.

Tabelle 1: Regionale Preiserwartungsindizes nach Teilmärkten

| | EWG (1) | EFH (2) | MWG (3) | BUE (4) | MFH (5) | BGH (6) |
|----------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Genfersee | 9.7 ↘ | 13.1 ↘ | 40.0 ↗ | -38.7 ↘ | -12.5 ↘ | -50.7 ↘ |
| Jura | 8.8 ↘ | 32.9 ↘ | 41.4 ↗ | -40.1 ↘ | -21.7 ↘ | -68.3 ↘ |
| Mittelland | 15.3 ↘ | 38.3 ↘ | 50.1 ↗ | -35.5 ↘ | -8.9 ↘ | -43.6 ↘ |
| Basel | -3.4 ↘ | 19.3 ↘ | 33.3 ↗ | -50.8 → | -10.4 ↘ | -58.7 ↘ |
| Zürich | 12.2 ↘ | 30.7 ↘ | 53.5 ↗ | -24.0 ↘ | 0.4 ↘ | -31.6 ↘ |
| Ostschweiz | 16.3 ↘ | 38.7 ↘ | 40.6 ↗ | -33.5 → | -7.0 ↘ | -30.2 ↘ |
| Alpenraum | 12.0 ↘ | 29.8 ↘ | 42.6 ↗ | -25.9 ↘ | -2.2 ↘ | -33.7 ↘ |
| Südschweiz | -11.5 ↘ | 34.5 ↘ | 21.9 ↗ | -59.2 ↘ | -8.8 ↘ | -54.8 ↗ |
| Schweiz | 10.5 ↘ | 31.3 ↘ | 47.7 ↗ | -31.1 ↘ | -4.9 ↘ | -38.5 ↘ |

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: 844.

Quelle: FPRE. Datenstand: 4. Quartal 2022.

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.