



Medienmitteilung

## Immobilienumfrage FPRE und Preiserwartungsindizes HEV-FPRE Herbst 2023

**Sperrfrist: Keine**

---

Zürich, 8. November 2023

### **Stabile Preise am Wohneigentumsmarkt erwartet – Einschätzung für Renditeimmobilien trübt sich weiter ein**

**Der Optimismus hinsichtlich der Preisentwicklung von Wohneigentum in den kommenden 12 Monaten ist unter Immobilienmarktexpertinnen und -experten verfliegen, wie die halbjährliche Umfrage von FPRE mit insgesamt 873 Teilnehmenden zeigt. Es werden ausserdem höhere Wohnungsmieten erwartet, während die Einschätzung für die Preise von Mehrfamilienhäusern deutlicher ins Negative rutscht.**

Für die kommenden 12 Monate werden in der Schweiz mehrheitlich stabile Wohneigentumspreise erwartet: Der Preiserwartungsindex für Eigentumswohnungen liegt im Herbst 2023 bei -9.1 Punkten, derjenige von Einfamilienhäusern bei 1.8 Punkten. Für Eigentumswohnungen ist dies der tiefste Wert seit Frühling 2020 (damals -16.0 Punkte), für Einfamilienhäuser sogar seit Frühling 2017 (damals 0.4 Punkte).

Im letzten Halbjahr betrug die Indexwerte noch 15.1 Punkte (EWG) respektive 26.7 Punkte (EFH), womit sich die Erwartungen in beiden Wohneigentumssegmenten relativ deutlich eingetrübt haben. Dies zeigt die Auswertung der halbjährlichen Umfrage zum Schweizer Immobilienmarkt von FPRE, an der 873 Branchenexpertinnen und -experten teilgenommen haben.

Im Bereich Eigentumswohnungen geht eine Mehrheit (58 Prozent) von stabilen Preisen in den kommenden 12 Monaten aus. 16 Prozent erwarten steigende oder stark steigende Preise und 25 Prozent sagen tiefere Preise voraus. Bei Einfamilienhäusern erwarten ebenfalls 58 Prozent stabile Preise, während 22 Prozent einen weiteren Preisanstieg und 21 Prozent tiefere Preise prognostizieren. Die Umfrage wurde zwischen Mitte bis Ende Oktober 2023 durchgeführt.

Dazu Stefan Fahrländer von FPRE: *«Inflation und gestiegene Zinsen, verlangsamtes Wachstum sowie die verschiedenen globalen Krisenherde drücken auf die Kauffreude. Gleichzeitig ist das Angebot moderat, was die Preise stützt. Obschon teilweise auch fundamental zu begründen, sehen wir gegenwärtig das grössere Problem bei der Stimmungslage.»*

---

Fahrländer Partner AG  
Raumentwicklung  
Seebahnstrasse 89  
8003 Zürich

Fabrikstrasse 20A  
3012 Bern

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

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

### Höhere Wohnungsmieten erwartet

Im Bereich der Wohnungsmieten ist der Index zwar von 80.8 Punkten im Frühling 2023 auf aktuell 68.3 Punkte gesunken. Das liegt aber weiterhin deutlich über dem Mittelwert der vergangenen 10 Jahre (-2.2 Punkte). Eine Mehrheit von 69 Prozent der Teilnehmenden erwartet für die nächsten 12 Monate steigende Wohnungsmieten in der Schweiz, 28 Prozent rechnen mit stagnierenden Mietpreisen und nur 3 Prozent gehen von tieferen Mieten aus. Umfrageteilnehmerinnen und -teilnehmer erwähnen als Treiber der Mietpreise das knappe Angebot, die Zuwanderung und die allgemeine Teuerung.

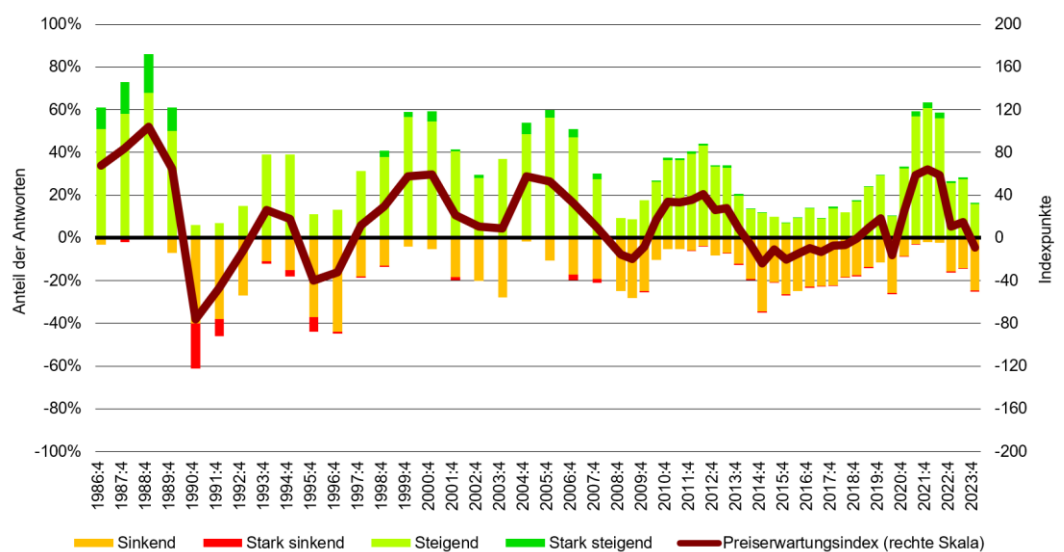
### Negative Erwartungen bei Renditeimmobilien und Büromieten

Bezüglich Wertentwicklung von Mehrfamilienhäusern hat sich die Einschätzung weiter eingetrübt: Nachdem der entsprechende Index für die Schweiz im Frühling 2023 bei -7,3 Punkten lag, ist dieser nun auf -33.7 Punkte gefallen – der tiefste Wert seit 1996. Der Zinsanstieg macht sich in diesem Segment besonders deutlich bemerkbar. Mit Blick auf die acht Grossregionen der Schweiz ist der Index für Mehrfamilienhäuser in den Regionen Basel (-57.6 Punkte), Jura (-49.0 Punkte) und Ostschweiz (-42.0 Punkte) am negativsten.

Der Preiserwartungsindex für Büromieten ist mit einem Stand bei -34.7 Punkten ebenfalls tiefer als im letzten Halbjahr (-19.7 Punkte). Und auch bei den Transaktionspreisen von Büro- und Geschäftshäusern wird die Einschätzung pessimistischer: Der entsprechende Index liegt bei -54.2 Punkten (letztes Halbjahr: -38.6 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 Herbstumfrage 2023 von FPRE beteiligten sich 873 Marktteilnehmerinnen und -teilnehmer aus der gesamten Schweiz.

Abbildung 1: Landesweite Preiserwartung Eigentumswohnungen



Möglicher Wertebereich Index: -200 bis +200.

Anzahl Teilnehmende: 873.

Quelle: HEV Schweiz / FPRE. Datenstand: 4. Quartal 2023.

Tabelle 1: Regionale Preiserwartungsindizes nach Teilmärkten

	EWG (1)		EFH (2)		MWG (3)		BUE (4)		MFH (5)		BGH (6)	
Genfersee	-8.9	↘	5.1	↘	57.4	↗	-41.2	↘	-36.0	↘	-75.5	↘
Jura	-22.6	↘	1.7	↘	78.9	↗	-40.7	↘	-49.0	→	-80.3	↘
Mittelland	-17.1	↘	-1.8	↘	67.5	↘	-36.5	↘	-35.1	↘	-48.4	↘
Basel	-27.4	↘	-5.0	↘	54.1	↘	-53.4	↘	-57.6	↘	-68.6	↘
Zürich	-0.7	↘	2.4	↘	75.4	↘	-30.3	↘	-27.2	↘	-50.4	↘
Ostschweiz	0.6	↘	11.9	↘	67.9	→	-23.9	→	-42.0	↘	-49.0	↘
Alpenraum	1.0	↘	16.8	↘	53.8	↘	-39.3	↘	-18.3	↘	-52.4	↘
Südschweiz	-25.4	↘	-4.9	↘	44.9	↗	-40.9	↘	-26.8	↘	-48.9	→
<b>Schweiz</b>	<b>-9.1</b>	<b>↘</b>	<b>1.8</b>	<b>↘</b>	<b>68.3</b>	<b>↘</b>	<b>-34.7</b>	<b>↘</b>	<b>-33.7</b>	<b>↘</b>	<b>-54.2</b>	<b>↘</b>

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: 873.

Quelle: FPRE. Datenstand: 4. Quartal 2023.

#### Methode:

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

#### Rückfragen bitte an folgende Personen:

- Dr. Stefan Fahländer, 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 00

#### Über Fahländer Partner Raumentwicklung

Fahländer 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.