



Medienmitteilung

## Immobilienumfrage FPRE und Preiserwartungsindizes HEV-FPRE Frühling 2024

**Sperrfrist: Keine**

---

Zürich, 28. Mai 2024

### Optimismus am Wohneigentumsmarkt kehrt zurück

**Immobilienmarkt-Expertinnen und -Experten sehen für Wohneigentum in den nächsten 12 Monaten stabile bis steigende Transaktionspreise, wie die halbjährliche Umfrage von FPRE mit insgesamt 872 Teilnehmenden zeigt. Es werden ausserdem weiterhin höhere Wohnungsmieten erwartet, während sich die Einschätzung für die Preise von Mehrfamilienhäusern wieder deutlich aufhellt.**

Für die kommenden 12 Monate werden in der Schweiz mehrheitlich stabile bis steigende Wohneigentumspreise erwartet: Der von FPRE berechnete Preiserwartungsindex für Eigentumswohnungen (EWG) liegt im Frühling 2024 bei 38.6 Punkten, derjenige von Einfamilienhäusern (EFH) bei 45.8 Punkten.

Im Herbst 2023 lagen die Indizes der beiden Wohneigentumssegmente noch bei deutlich tieferen -9.1 (EWG) respektive 1.8 Punkten (EFH). Die Erwartungen der teilnehmenden Experten haben sich also aufgehellt. Dies zeigt die Auswertung der halbjährlichen Umfrage zum Schweizer Immobilienmarkt von FPRE, an der 872 Branchenexpertinnen und -experten teilgenommen haben.

Im Bereich Eigentumswohnungen geht eine Mehrheit (56 Prozent) von stabilen Preisen in den kommenden 12 Monaten aus. 41 Prozent erwarten steigende oder stark steigende Preise und 3 Prozent sagen tiefere Preise voraus. Bei Einfamilienhäusern erwarten 48 Prozent stabile Preise, während ebenfalls 48 Prozent einen weiteren Preisanstieg und 4 Prozent tiefere Preise prognostizieren. Die Umfrage wurde zwischen Anfang bis Mitte Mai 2024 durchgeführt.

Dazu Stefan Fahrländer von FPRE: «*Wie die Ergebnisse unserer Immobilienfrage zeigen, ist der Optimismus am Immobilienmarkt zurückgekehrt. Eine Einschätzung, die auch FPRE teilt: Aufgrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums, der resilienten Wirtschaft sowie der wieder sinkenden Zinsen bleibt die Nachfrage nach Wohneigentum hoch, gleichzeitig stagniert die Neubautätigkeit. Das begünstigt Preissteigerungen.*»

#### Höhere Wohnungsmieten erwartet

Im Bereich der Wohnungsmieten ist der Index von 68.3 Punkten im Herbst 2023 auf aktuell 57.2 Punkte gesunken. Das liegt aber weiterhin deutlich über dem Mittelwert der vergangenen 10 Jahre (-3.7 Punkte). Eine Mehrheit von 56 Prozent der Teilnehmenden erwartet für die nächsten 12 Monate steigende

Wohnungsmieten in der Schweiz, 42 Prozent rechnen mit stagnierenden Mietpreisen und nur 2 Prozent gehen von tieferen Mieten aus.

### Aufhellung der Erwartungen bei Renditeimmobilien

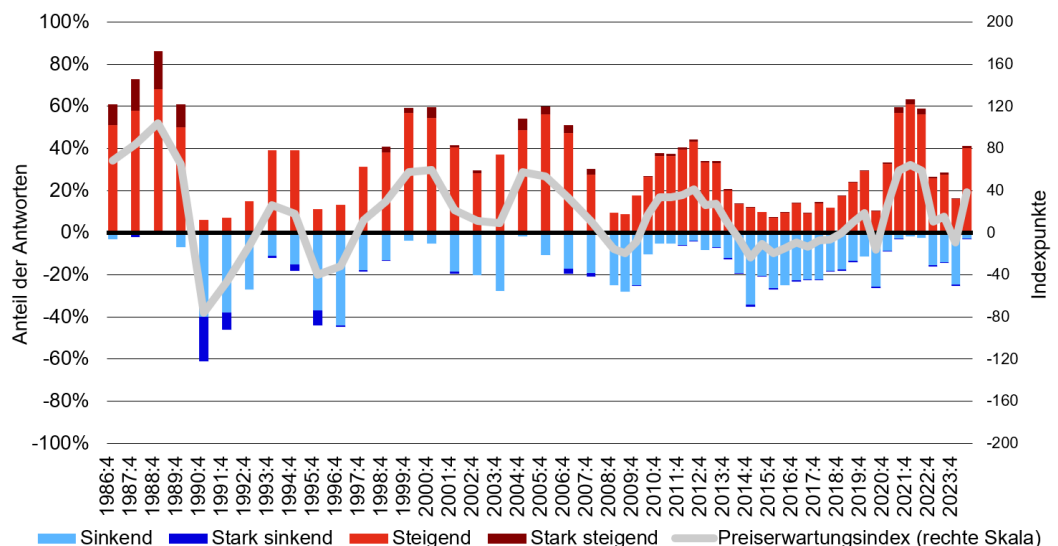
Bezüglich Wertentwicklung von Mehrfamilienhäusern hat sich die Einschätzung im Vergleich zur letzten Umfrage deutlich aufgehellt: Nachdem der entsprechende Index für die Schweiz im Herbst 2023 bei -33.7 Punkten lag – was dem tiefsten Wert seit 1996 entsprach –, ist dieser nun wieder auf 22.7 Punkte angestiegen. Umfrageteilnehmer betonen hier vor allem die Zinssenkung als entscheidenden Faktor, auch das knappe Angebot wird erwähnt.

Mit Blick auf die acht Grossregionen der Schweiz ist der Index für Mehrfamilienhäuser in den Regionen Genfersee (35.7 Punkte), Zürich (28.0 Punkte) und Ostschweiz (26.6 Punkte) am höchsten. Auffallend ist, dass einzig die Region Basel einen negativen Wert aufweist (-19.4 Punkte). Hier dürfte das Wohnraumschutzgesetz in Basel-Stadt dazu geführt haben, dass die Teilnehmenden in dieser Region kaum mit Preissteigerungen rechnen.

Der Preiserwartungsindex für Büromieten ist mit einem Stand bei -23.0 Punkten etwas höher als im letzten Halbjahr (-34.7 Punkte). Und bei den Transaktionspreisen von Büro- und Geschäftshäusern wird die Einschätzung ebenfalls etwas weniger pessimistisch: Der entsprechende Index liegt bei -26.1 Punkten (letztes Halbjahr: -54.2 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 Frühlingsumfrage 2024 von FPRE beteiligten sich 872 Marktteilnehmerinnen und -teilnehmer aus der gesamten Schweiz.

Abbildung 1: Landesweite Preiserwartung Eigentumswohnungen



Möglicher Wertebereich Index: -200 bis +200.

Anzahl Teilnehmende: 872.

Quelle: HEV Schweiz / FPRE. Datenstand: 2. Quartal 2024.

Tabelle 1: Regionale Preiserwartungsindizes nach Teilmärkten

	EWG (1)		EFH (2)		MWG (3)		BUE (4)		MFH (5)		BGH (6)	
Genfersee	43.0	↗	53.5	↗	66.4	↗	-5.3	↗	35.7	↗	-23.4	↗
Jura	38.5	↗	44.5	↗	47.7	↘	-23.5	↗	16.2	↗	-20.9	↗
Mittelland	40.7	↗	52.5	↗	49.3	↘	-29.1	↗	25.1	↗	-25.1	↗
Basel	29.6	↗	36.0	↗	42.7	↘	-48.6	↗	-19.4	↗	-46.6	↗
Zürich	44.2	↗	55.1	↗	68.0	↘	-18.9	↗	28.0	↗	-23.2	↗
Ostschweiz	32.1	↗	36.0	↗	43.5	↘	-30.0	↘	26.6	↗	-27.4	↗
Alpenraum	43.0	↗	55.5	↗	50.2	↘	-35.1	↗	25.4	↗	-32.9	↗
Südschweiz	15.5	↗	10.4	↗	26.6	↘	-19.6	↗	7.2	↗	-28.6	↗
<b>Schweiz</b>	<b>38.6</b>	<b>↗</b>	<b>45.8</b>	<b>↗</b>	<b>57.2</b>	<b>↘</b>	<b>-23.0</b>	<b>↗</b>	<b>22.7</b>	<b>↗</b>	<b>-26.1</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: 872.

Quelle: FPRE. Datenstand: 2. 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](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 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.