



Medienmitteilung

Immobilienumfrage FPRE und Preiserwartungsindizes HEV-FPRE Frühling 2026

Sperrfrist: Keine

Zürich, 26. Mai 2026

Steigende Preise und Mieten bei Wohnimmobilien erwartet

Immobilienmarkt-Experten erwarten in den kommenden zwölf Monaten weiterhin steigende Transaktionspreise für Wohneigentum. Auch bei Wohnungsmieten und Mehrfamilienhäusern geht eine Mehrheit von steigenden Mieten respektive Preisen aus. Ein anderes Bild zeigt sich bei Büro- und Geschäftshäusern. Dies zeigen die aktuellen Ergebnisse der halbjährlichen Marktumfrage von FPRE mit 627 Teilnehmenden aus der Branche.

Der Preiserwartungsindex HEV-FPRE liegt im Frühling 2026 bei 62.3 Punkten für Eigentumswohnungen (EWG) und bei 66.3 Punkten für Einfamilienhäuser (EFH). Im Vergleich zur letzten Umfrage im Herbst 2025 (EWG: 66.6; EFH: 73.2 Punkte) liegen die Indexwerte leicht tiefer, aber weiterhin auf hohem Niveau.

Im Segment der Eigentumswohnungen erwarten 62 Prozent der Befragten steigende oder stark steigende Preise. 37 Prozent gehen von stabilen Preisen aus, lediglich ein Prozent der Teilnehmer prognostiziert sinkende Werte. Ähnlich sehen die Erwartungen bei Einfamilienhäusern aus: 66 Prozent rechnen mit steigenden Preisen, 32 Prozent mit stabilen und 3 Prozent mit rückläufigen Preisen. Die Umfrage wurde im Mai 2026 durchgeführt.

Ein Blick auf die Grossregionen zeigt teils deutliche Unterschiede: Die Regionen Genfersee (86.8 Punkte) und Mittelland (71.2 Punkte) weisen die höchsten Indexwerte für Einfamilienhäuser auf. Am anderen Ende der Skala liegt die Südschweiz mit 18.3 Punkten. Hier gehen 14 Prozent der Teilnehmer von Preisrückgängen in den nächsten zwölf Monaten aus.

Wohneigentum bleibt gefragt - unterschiedliche Entwicklungen je nach Lage

Viele Teilnehmende der Umfrage bestätigen den anhaltenden Aufwärtstrend beim Wohneigentum. Einige beobachten jedoch weiterhin unterschiedliche Dynamiken: An guten Lagen in Zentren und gut erschlossenen Agglomerationen steigen die Preise weiter, während in peripheren Regionen oder bei älteren Objekten stabilere Tendenzen vorherrschen. Besonders gefragt sind Neubauten und gepflegte Liegenschaften. Auch Änderungen in (lokalen) regulatorischen Vorschriften spielen eine Rolle. Vereinzelt weisen Teilnehmende darauf hin, dass Immobilien mit Sanierungsbedarf oder nicht zeitgemässer Energieeffizienz stärker

Fahrländer Partner AG
Raumentwicklung
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

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

Fabrikstrasse 20A
3012 Bern

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

preissensibel gehandelt werden. Ebenfalls vereinzelt wird eine leicht rückläufige Zahl von Transaktionen und Preiseffekten aufgrund strengerer Finanzierungsbedingungen beobachtet.

Weiter steigende Wohnungsmieten erwartet

Der Index für Wohnungsmieten liegt aktuell bei 57.0 Punkten (Herbst 2025: 61.4 Punkte) und liegt damit ebenfalls leicht unter dem Stand der letzten Umfrage. Er befindet sich weiterhin deutlich über dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre (8.2 Punkte). 56 Prozent der Befragten rechnen in den kommenden zwölf Monaten mit weiter steigenden Mieten, 44 Prozent erwarten stabile und lediglich 0.1 Prozent sinkende Mieten.

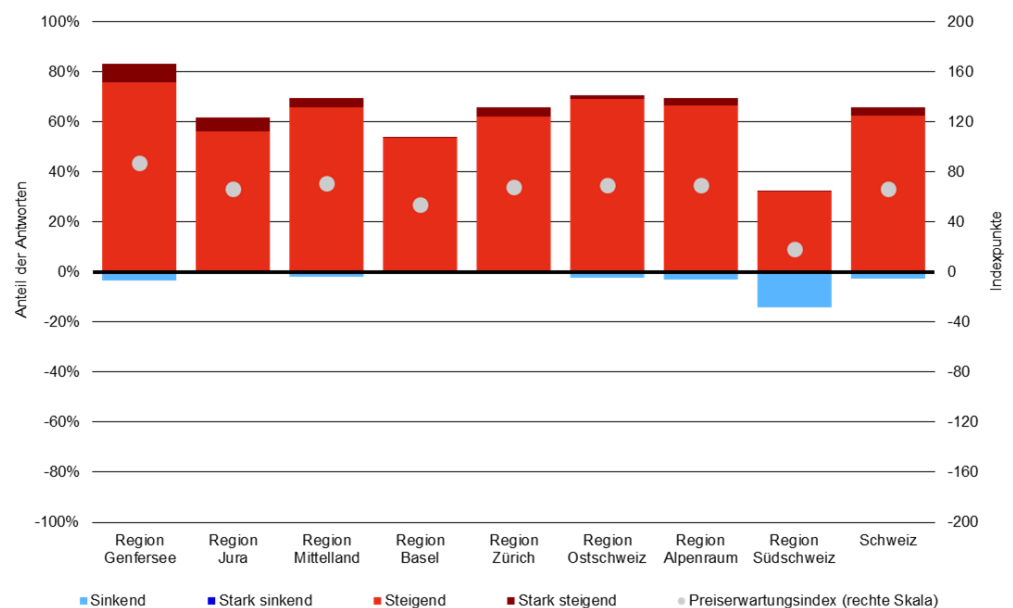
Mehrfamilienhäuser: Steigende Preise erwartet – verhaltene Aussichten bei Büroimmobilien

Auch bei den Mehrfamilienhäusern bleibt der Index auf hohem Niveau: Nach dem Tiefstand von -33.7 Punkten im Herbst 2023 und 69.8 Punkten im Herbst 2025 liegt der aktuelle Wert leicht tiefer bei 64.0 Punkten. 61 Prozent der Experten erwarten steigende oder stark steigende Preise in den kommenden zwölf Monaten.

Demgegenüber bleibt der Markt für Büroimmobilien im negativen Bereich. Der Preiserwartungsindex für Büromieten liegt bei -30.4 Punkten und somit fast unverändert auf dem Stand von vor einem halben Jahr (damals -34.4 Punkte). Auch bei den Transaktionspreisen von Büro- und Geschäftshäusern überwiegt Zurückhaltung: Der entsprechende Index beträgt -21.6 Punkte (Herbst 2025: -10.7 Punkte). Mit einer Mehrheit von 61 Prozent erwarten die Experten hauptsächlich stabile Preise, 29 Prozent erwarten einen Rückgang bei den Transaktionspreisen.

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 2026 von FPRE beteiligten sich 627 Marktteilnehmerinnen und -teilnehmer aus der gesamten Schweiz.

Abbildung 1: Preiserwartung für Einfamilienhäuser (kommende zwölf Monate)

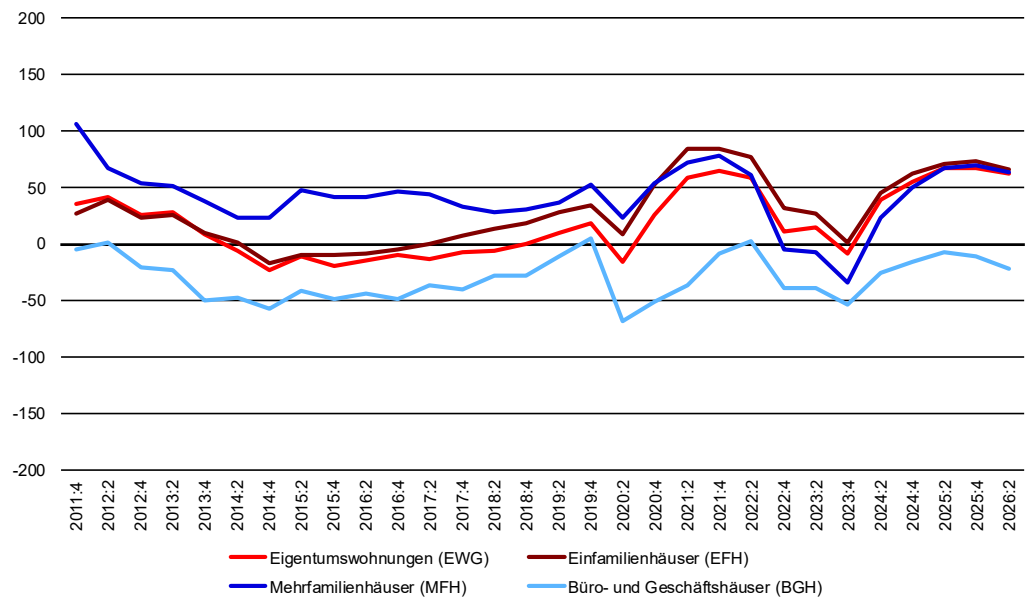


Möglicher Wertebereich Index: -200 bis +200.

Anzahl Teilnehmende: 627.

Quelle: HEV Schweiz / FPRE. Datenstand: 2. Quartal 2026.

Abbildung 2: Entwicklung der Preiserwartungsindizes nach Teilmärkten



Möglicher Wertebereich Index: -200 bis +200.

Anzahl Teilnehmende: 627.

Quelle: HEV Schweiz / FPRE. Datenstand: 2. Quartal 2026.

Tabelle 1: Regionale Preiserwartungsindizes nach Teilmärkten

	EWG (1)	EFH (2)	MWG (3)	BUE (4)	MFH (5)	BGH (6)
Genfersee	85.8 ↗	86.8 →	83.7 ↗	-13.5 ↗	80.2 ↗	4.5 ↗
Jura	86.9 →	66.6 ↘	55.8 ↗	19.1 ↗	79.9 ↘	2.4 ↗
Mittelland	54.7 ↘	71.2 ↘	50.6 →	-37.0 ↘	57.5 ↘	-20.2 →
Basel	58.3 ↗	53.6 ↘	48.8 ↘	-56.7 ↘	55.5 ↗	-16.6 ↘
Zürich	67.1 ↘	68.1 ↘	61.7 ↘	-27.6 ↗	68.1 ↘	-23.8 ↘
Ostschweiz	59.1 ↗	69.6 ↘	47.2 ↘	-37.9 ↘	64.5 ↘	-29.4 ↘
Alpenraum	69.4 ↘	69.3 ↘	60.5 ↘	-20.7 →	77.5 ↗	0.4 ↗
Südschweiz	30.3 ↗	18.3 ↘	40.7 ↗	-54.8 ↘	35.8 →	-40.4 →
Schweiz	62.3 ↘	66.3 ↘	57.4 ↘	-30.4 ↗	64.0 ↘	-21.6 ↘

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: 627.

Quelle: FPRE. Datenstand: 2. Quartal 2026.

Methode:

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

Fahländer Partner AG
Raumentwicklung

Rückfragen bitte an folgende Personen:

- Anna Zimmermann, Partnerin, azi@fpre.ch, +41 44 466 70 51
- Jaron Schlesinger, Partner, js@fpre.ch, +41 44 466 70 04

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.