

Medienmitteilung

Wohneigentumspreise im 4. Quartal 2022

Sperrfrist: Keine

Zürich, 10. Januar 2023

Preiswachstum für Wohneigentum flacht gegen Ende 2022 ab

Die Preise für Wohneigentum in der Schweiz steigen im 4. Quartal 2022 nur noch leicht an. Im Gesamtjahr 2022 verzeichnen sowohl Eigentumswohnungen als auch Einfamilienhäuser in allen Segmenten einen deutlichen Preisanstieg.

Die Preise für Eigentumswohnungen in der Schweiz bewegen sich im 4. Quartal 2022 zum Vorquartal mit +0,1 Prozent seitwärts, wie Auswertungen von FPRE zeigen. Während das untere und mittlere Segment einen leichten Preisrückgang gegenüber dem Vorquartal verzeichnen mussten (-0.3% bzw. -0.7%), werden die Transaktionspreise im gehobenen Segment wiederum teurer (+0,9%). Über das Gesamtjahr 2022 verteuern sich Eigentumswohnungen im Jahresmittel um 6,7 Prozent. Die Preise für Einfamilienhäuser legen im 4. Quartal in allen Segmenten zu. Der durchschnittliche Preisanstieg im Jahr 2022 ist mit 5,3 Prozent jedoch tiefer als bei den Eigentumswohnungen. Wie bereits im Jahr 2021 verteuern sich im 2022 Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser im gehobenen Segment am deutlichsten (7,3% bzw. 5,5%).

Die städtisch geprägten Grossregionen Genfersee, Basel und Zürich verzeichnen im aktuellen Quartal einen Preisrückgang bei den Eigentumswohnungen des mittleren Segments (-1,6%, -1,4% bzw. -0.8%). Über das Gesamtjahr 2022 steigen die Preise jedoch in allen Grossregionen, wobei Zürich mit einem Preisanstieg von 9,0 Prozent oben ausschwingt.

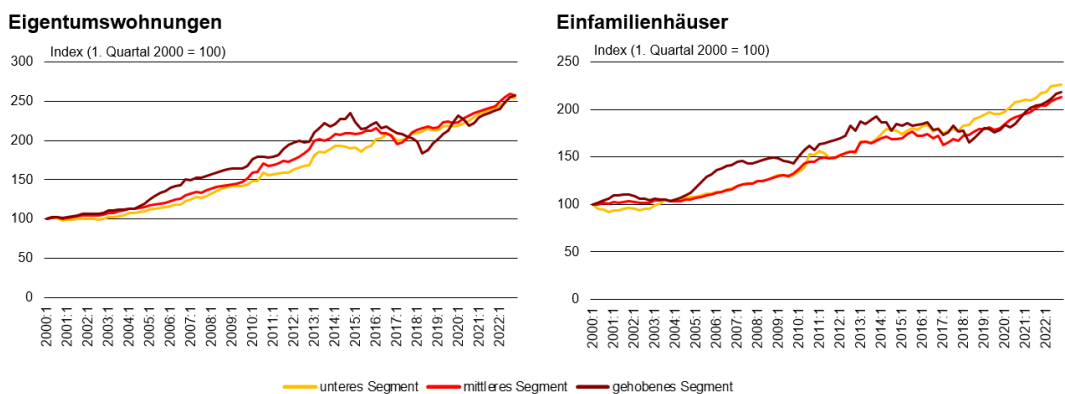
Wohneigentumsmärkte zeigen sich robust gegenüber gesamtwirtschaftlichen Veränderungen

FPRE rechnet für 2023 und 2024 bei Eigentumswohnungen mit weiter steigenden Preisen, da der herrschende Nachfrageüberhang sowie die rückläufige Bautätigkeit die negativen Impulse durch steigende Hypothekarzinsen überkompensieren. *«Einzig im gehobenen Segment, das in der Vergangenheit schon sensibler auf negative Entwicklungen in der Gesamtwirtschaft reagierte, dürfte die eingetrübte konjunkturelle Lage den Preisanstieg bremsen.»* sagt Stefan Fahrländer, Partner bei FPRE.

Bei den Einfamilienhäusern rechnet FPRE für 2023 im unteren und gehobenen Segment mit stagnierenden Preisen. Die Zinsanstiege und die konjunkturelle Unsicherheit dämpfen insbesondere die Nachfrage von Architekten und kleineren Entwicklern nach Altbauten auf grossen Grundstücken. Bei der weiterhin hohen Nachfrage junger Familien nach einem Eigenheim fallen diese Faktoren weniger stark ins Gewicht. Vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Erholung werden ab 2024 in allen Segmenten wieder steigende Preise erwartet.

Transaktionspreis- und Baulandpreisindizes für Wohneigentum: Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) veröffentlicht quartalsweise qualitätsbereinigte Indizes auf der Basis von Immobilientransaktionen (EWG, EFH). Es liegen Indizes für Eigentumswohnungen (EWG) und Einfamilienhäuser (EFH) (je 3 Segmente, Neubau) sowie für Bauland für Mehrfamilienhäuser mit EWG und für EFH-Bauland vor.

Abbildung 1: Preisentwicklung EWG und EFH (Schweiz) seit 2000



Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2022.

Tabelle 1: Preisentwicklung Wohneigentum nach Segmenten

	Eigentumswohnungen			Einfamilienhäuser		
	2021- 2022 (Jahresmittel)	zum Vorjahres- quartal	zum Vorquartal	2021- 2022 (Jahresmittel)	zum Vorjahres- quartal	zum Vorquartal
Unteres Segment	5.7%	5.5%	-0.3%	5.3%	4.0%	0.4%
Mittleres Segment	6.3%	5.6%	-0.7%	4.9%	4.2%	1.0%
Gehobenes Segment	7.3%	8.4%	0.9%	5.5%	6.3%	0.9%
Gesamtindex	6.7%	7.0%	0.1%	5.3%	5.2%	0.9%

Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2022.

Tabelle 2: Preisentwicklung mittlere EWG und EFH nach Grossregionen

	Eigentumswohnungen (mittleres Segment)			Einfamilienhäuser (mittleres Segment)		
	2021- 2022 (Jahresmittel)	zum Vorjahres- quartal	zum Vorquartal	2021- 2022 (Jahresmittel)	zum Vorjahres- quartal	zum Vorquartal
Genfersee	5.9%	4.1%	-1.6%	4.9%	3.6%	0.7%
Jura	4.1%	3.6%	1.6%	3.9%	3.1%	0.3%
Mittelland	5.6%	5.8%	-0.2%	3.7%	4.6%	1.5%
Basel	6.8%	4.0%	-1.4%	5.7%	5.9%	0.8%
Zürich	9.0%	8.8%	-0.8%	6.0%	5.5%	1.9%
Ostschweiz	5.5%	6.1%	0.3%	4.4%	3.9%	-0.7%
Alpenraum	6.1%	5.9%	-0.4%	5.9%	5.6%	1.4%
Südschweiz	1.2%	1.1%	0.1%	3.4%	-0.4%	0.2%
Schweiz	6.3%	5.6%	-0.7%	4.9%	4.2%	1.0%

Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2022.

Tabelle 3: Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2023-2024

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2022	2023	2022	2023	2023	2024
Unteres Segment	●	→	●	→	↗	↗
Mittleres Segment	●	→	●	→	↗	↗
Gehobenes Segment	●	↘	●	→	→	↗

Symbole: Heutige Lage aus Verkäufersicht: ●: unproblematisch, ●: gewisse Probleme, ●: problematisch; Ausblick aus Verkäufersicht: ↑: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, ↘: Verschlechterung, ↓: starke Verschlechterung.
Quelle: Fahrländer Partner.

Tabelle 4: Zyklischer Ausblick Einfamilienhäuser 2023-2024

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2022	2023	2022	2023	2023	2024
Unteres Segment	●	→	●	→	→	↗
Mittleres Segment	●	↗	●	→	↗	↗
Gehobenes Segment	●	→	●	→	→	→

Symbole: Heutige Lage aus Verkäufersicht: ●: unproblematisch, ●: gewisse Probleme, ●: problematisch; Ausblick aus Verkäufersicht: ↑: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, ↘: Verschlechterung, ↓: starke Verschlechterung.
Quelle: Fahrländer Partner.

Methode:

<https://fpre.ch/wp-content/uploads/2020/08/methodenpapier-immo-indizes.pdf>

Indexreihen:

https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/tpi-wohneigentum_2022_4Q.xlsx

Indexreihen auf Ebene MS-Region können auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung.

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 04

Über Fahrländer Partner Raumentwicklung

Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) ist ein privates, unabhängiges Beratungs- und Forschungsunternehmen mit Sitz in Zürich.

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.