

Medienmitteilung

Wohneigentumspreise im 4. Quartal 2023

Sperrfrist: Keine

Zürich, 12. Januar 2024

Preiswachstum für Wohneigentum hält 2023 an – trotz Stagnation der Einfamilienhäuserpreise zum Jahresende

Die Preise für Eigentumswohnungen in der Schweiz steigen im 4. Quartal 2023 weiter, während bei Einfamilienhäusern eine Seitwärtsbewegung feststellbar ist. Im Gesamtjahr 2023 verzeichnen sowohl Eigentumswohnungen als auch Einfamilienhäuser in allen Segmenten einen Preisanstieg.

Die Preise für Einfamilienhäuser in der Schweiz bewegen sich im 4. Quartal 2023 zum Vorquartal mit -0,2 Prozent seitwärts, wie Auswertungen von FPRE zeigen. Während das untere Segment leicht zulegen konnte (+0,6%), wurden im mittleren und oberen Segment stabile bis leicht rückläufige Preise beobachtet (-0,6% bzw. -0,2%). Über das Gesamtjahr 2023 verteuern sich Einfamilienhäuser im Jahresmittel um 3,8 Prozent.

Im Gegensatz dazu legen die Preise für Eigentumswohnungen im 4. Quartal 2023 in allen Segmenten zu, mit einem durchschnittlichen Preisanstieg von 4,2 Prozent im gesamten Jahr. Das gehobene Segment verzeichnet 2023 den stärksten Zuwachs (+6,0%), während bei Einfamilienhäusern das untere Segment obenaus schwingt (+5,3%).

Im aktuellen Quartal ist der Preisrückgang von Einfamilienhäusern des mittleren Segments in den Grossregionen Ostschweiz, Zürich und Südschweiz (je -1,3%) am stärksten, während die Regionen Jura (+1,3%) sowie Genfersee (+0,7%) leicht zulegen können. Über das gesamte Jahr 2023 betrachtet steigen die Preise in allen Grossregionen um 2,5% (Region Basel) bis 6,2% (Region Jura).

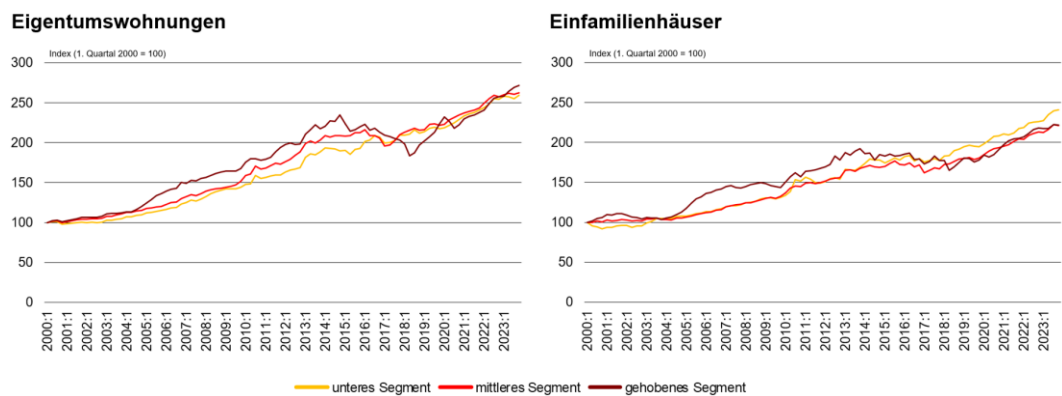
Wohneigentum: Höchstens temporäre Zurückhaltung

Die Unsicherheit über die zukünftige finanzielle Situation und steigende Lebenshaltungskosten im Jahr 2024 veranlassen potenzielle Wohneigentümer zu gewisser Zurückhaltung, was Bremsspuren bei den Einfamilienhäuserpreisen gegen Jahresende andeuten. FPRE erwartet dennoch für die Jahre 2024 und 2025 weiter steigende Preise.

Dazu Stefan Fahrländer, Partner bei FPRE: *«Mittelfristig ist mit weiter steigenden Preisen von Wohneigentum zu rechnen, denn die Nachfrage ist weiterhin hoch, und aus dem Neubaubereich sind auch 2024 keine grossen Impulse zu erwarten. Im gehobenen Segment sind aufgrund der hohen Preise und der Zurückhaltung der Haushalte gewisse Probleme zu erwarten, aber auch in diesem Segment ist kaum mit rückläufigen Preisen zu rechnen.»*

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 2023.

Tabelle 1: Preisentwicklung Wohneigentum nach Segmenten

	Eigentumswohnungen			Einfamilienhäuser		
	2022- 2023 (Jahresmittel)	zum Vorjahres- quartal	zum Vorquartal	2022- 2023 (Jahresmittel)	zum Vorjahres- quartal	zum Vorquartal
Unteres Segment	2.8%	2.0%	1.8%	5.3%	6.5%	0.6%
Mittleres Segment	2.3%	1.9%	0.7%	4.1%	3.6%	-0.6%
Gehobenes Segment	6.0%	5.4%	0.8%	3.1%	1.8%	-0.2%
Gesamindex	4.2%	3.6%	0.9%	3.8%	3.3%	-0.2%

Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2023.

Tabelle 2: Preisentwicklung mittlere EWG und EFH nach Grossregionen

	Eigentumswohnungen (mittleres Segment)			Einfamilienhäuser (mittleres Segment)		
	2022- 2023 (Jahresmittel)	zum Vorjahres- quartal	zum Vorquartal	2022- 2023 (Jahresmittel)	zum Vorjahres- quartal	zum Vorquartal
Genfersee	2.4%	3.2%	0.6%	3.6%	3.6%	0.7%
Jura	2.9%	2.2%	3.0%	6.2%	7.4%	1.3%
Mittelland	4.0%	1.3%	0.6%	3.5%	2.4%	-1.1%
Basel	4.4%	3.6%	1.9%	2.5%	2.2%	-0.3%
Zürich	5.2%	1.9%	-0.1%	3.5%	1.6%	-1.3%
Ostschweiz	5.9%	3.7%	0.9%	6.0%	6.3%	-1.3%
Alpenraum	3.6%	1.6%	1.8%	5.6%	5.2%	-0.6%
Südschweiz	-0.4%	-3.7%	-1.3%	5.6%	7.3%	-1.3%
Schweiz	2.3%	1.9%	0.7%	4.1%	3.6%	-0.6%

Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2023.

Tabelle 3: Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2023	2024	2023	2024	2024	2025
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

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2023	2024	2023	2024	2024	2025
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_2023_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 Hochschulfbereich.

Mit dem Immobilien Bewertungs- und Analysesystem IMBAS unterhält FPPE eine der grossen immobilienökonomischen Applikationen für die Schweiz, das Fürstentum Liechtenstein und Deutschland.