



Medienmitteilung

Immobilienumfrage FPRE und Preiserwartungsindizes HEV-FPRE Herbst 2020

Sperrfrist: Keine

Zürich, 10. November 2020

Optimistische Erwartungen bei Wohnimmobilien

Wie die halbjährliche Immobilienumfrage zum Schweizer Immobilienmarkt von FPRE zeigt, sind die Erwartungen in sämtlichen Segmenten optimistischer als noch vor einem halben Jahr. Doch sind klare Unterschiede erkennbar: Während die 847 Immobilienmarkt-Experten bei Wohnimmobilien in den nächsten 12 Monaten steigende Transaktionspreise erwarten, hinterlässt die Corona-Pandemie deutliche Spuren im Bereich der Geschäftsimmobilien.

Für Wohneigentum sind die Preiserwartungen für die kommenden 12 Monate deutlich optimistischer als noch vor einem halben Jahr: Der Preiserwartungsindex für Eigentumswohnungen befindet sich mit 25.2 Punkten wieder im positiven Bereich – im Frühling lag er bei -16.1 Punkten. Bei den Einfamilienhäusern liegt der Preiserwartungsindex mit 52.3 Punkten über seinem langjährigen Mittelwert (12.7 Punkte) sowie auf seinem Höchststand seit dem Herbst 2000. Rund 54% der Experten erwarten steigende Preise bei Einfamilienhäusern, während 43% Preisstabilität und 4% sinkende Preise erwarten. «Die gegenwärtige zweite Welle und der anschliessende Verlauf der Pandemie könnten zu weiteren Verwerfungen und zu der befürchteten Konkurswelle führen. So ein Szenario wäre wohl auch psychologisch schwierig und könnte diese Erwartungen stark relativieren.» sagt **Stefan Fahrländer**, CEO von FPRE.

In allen Landesregionen erwarten die Experten weiterhin sinkende Wohnungsmieten, der entsprechende Index ist mit -25.5 Punkten jedoch ebenfalls höher als vor einem halben Jahr (-48.2 Punkte). Gleichwohl erwarten die befragten Experten insgesamt weiter steigende Preise für Mehrfamilienhäuser (Preiserwartungsindex: 53.6 Punkte), wobei die Regionen Basel und Zürich die höchsten Indexwerte verzeichnen. «Der Anlagedruck dürfte längerfristig anhalten und dazu führen, dass die Renditeerwartungen der Investoren für Mehrfamilienhäuser nicht nur an Top-Standorten sondern auch an anderen guten Lagen weiter zurückgehen und damit die Preise mancherorts weiter steigen.» sagt **Fahrländer**.

Bei den Geschäftsflächen bleibt das Bild eingetrübt: Die Experten erwarten weiterhin sinkende Büromieten – der Preiserwartungsindex für Büroflächen bleibt mit -75.0 Punkten im klar negativen Bereich. Einen negativen Verlauf sieht man auch bei der aktuellen Entwicklung der Marktmieten: Im 3. Quartal 2020 sind die Marktmietenindizes für Büroflächen deutlich rückläufig. Auch die Transaktionspreise von Büro- und Geschäftshäusern dürften weiter sinken: Der entsprechende Index ist mit -51.3 Punkten ebenfalls klar negativ. Sehr pessimistisch zeigen sich die Experten aus der Südschweiz: Hier erwarten 76% der Befragten sinkende Transaktionspreise, 23% erwarten Preisstabilität.

Fahrländer Partner AG
Raumentwicklung
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

Münzrain 10
3005 Bern

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

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

Insgesamt zeichnet sich weiterhin ab, dass die Corona-Pandemie deutliche Spuren im Bereich der Geschäftsimmobilien hinterlassen dürfte, während die Erwartung besteht, dass sich Wohnimmobilien weiterhin gut halten.

Immobilienumfrage und Preiserwartungsindizes HEV-FPRE: Seit 2008 befragt FPRE in einer halbjährlich durchgeführten Umfrage 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 2020 von FPRE beteiligten sich 847 Marktteilnehmer aus der gesamten Schweiz.

Abbildung 1: Landesweite Preiserwartung Eigentumswohnungen

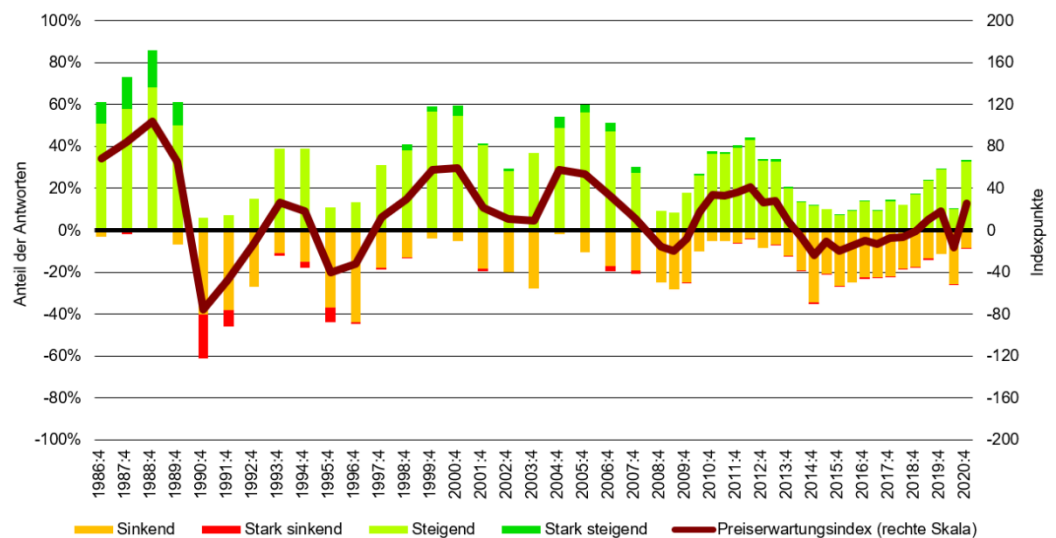


Tabelle 1: Regionale Preiserwartungsindizes nach Teilmärkten

	EWG (1)	EFH (2)	MWG (3)	BUE (4)	MFH (5)	BGH (6)
Genfersee	21.3 ↗	45.3 ↗	-26.5 ↗	-82.2 ↗	37.1 ↗	-70.8 ↗
Jura	7.5 ↗	46.2 ↗	-26.1 ↗	-76.6 →	33.8 ↘	-69.0 ↗
Mittelland	18.3 ↗	59.9 ↗	-37.6 ↗	-77.0 ↗	44.9 ↗	-56.5 ↗
Basel	46.1 ↗	53.7 ↗	-27.7 ↗	-91.6 ↗	73.2 ↗	-48.4 ↗
Zürich	39.3 ↗	56.2 ↗	-12.9 ↗	-70.1 ↗	63.5 ↗	-46.2 ↗
Ostschweiz	22.4 ↗	59.0 ↗	-35.2 ↗	-71.5 ↗	48.5 ↗	-55.2 ↗
Alpenraum	16.7 ↗	36.6 ↗	-22.0 ↗	-78.0 ↗	18.1 ↗	-62.6 →
Südschweiz	-35.9 ↗	11.7 ↗	-88.6 ↘	-111.8 ↘	-15.0 ↘	-93.3 ↘
Schweiz	25.2 ↗	52.3 ↗	-25.5 ↗	-75.0 ↗	53.6 ↗	-51.3 ↗

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 Teilnehmer: 847.

Quelle: FPRE. Datenstand: 4. Quartal 2020.

Methode:

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

Daten:

<https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/Preiserwartungsindizes-2020-4Q.xlsx>

Rückfragen bitte an folgende Personen:

- Dr. Stefan Fahländer, Partner und CEO, sf@fpre.ch, +41 79 707 85 27

- Manuel Lehner, Partner, ml@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, Deutschland und Österreich.