



Medienmitteilung

Immobilienumfrage FPRE und Preiserwartungsindizes HEV-FPRE Frühling 2020

Sperrfrist: Keine

Zürich, 26. Mai 2020

Verhalten optimistische Immobilien-Erwartungen trotz Pandemie

804 Immobilienmarkt-Experten haben an der halbjährlichen Immobilienumfrage von FPRE teilgenommen. Während die Erwartungen für die Büro- und Geschäftsflächen in einen ähnlich negativen Bereich wie während der Finanzkrise abrutschen, sind die Erwartungen für die Wohnungsmärkte insgesamt positiv. Es wird ein weiterer Rückgang der Mieten erwartet, während die Transaktionspreise für Mehrfamilienhäuser zumindest stabil bleiben. Auch die EFH entwickeln sich positiv, während für die EWG-Preise ein Rückgang erwartet wird.

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 Frühjahresumfrage 2020 von FPRE beteiligten sich 804 Marktteilnehmer aus der gesamten Schweiz.

Für Wohneigentum sind die Preiserwartungen für die kommenden 12 Monate insgesamt weniger optimistisch als noch vor einem halben Jahr: Der Preiserwartungsindex für Eigentumswohnungen befindet sich mit -16.1 Punkten im negativen Bereich, wobei er vor einem halben Jahr mit 18.4 Punkten noch klar positiv war. Hingegen erwarten die Experten bei den Einfamilienhäusern zumindest stabile Preise, rund ein Viertel der Befragten geht von einem weiteren Preisanstieg aus. Die regionalen Unterschiede sind gross, wobei sich in der Südschweiz ein bereits negativer Trend verstärkte. In den übrigen Regionen ist insbesondere der Anteil der «Optimisten» zurückgegangen, so dass die Gesamtindizes netto gesunken sind. «Die Flucht ins Betongold stützt die Märkte», analysiert Stefan Fahrländer, CEO von Fahrländer Partner (FPRE).

In allen Landesregionen werden weiterhin sinkende Wohnungsmieten erwartet: Nach einer erwarteten Stabilisierung im letzten Herbst, sind die Experten bei einem Index von -48.2 Punkten wieder ähnlich pessimistisch wie noch vor einem Jahr. «Die Krise hinterlässt ihre Spuren auf dem Mietermarkt, wobei insbesondere das gehobene Segment und die eher peripheren Märkte weiter leiden dürften», präzisiert Fahrländer. Gleichwohl erwarten die befragten Experten insgesamt weiter steigende Preise für Mehrfamilienhäuser (Preiserwartungsindex: 23.2 Punkte), was auf die mangelnden alternativen Anlagemöglichkeiten zurückzuführen sein dürfte.

Fahrländer Partner AG
Raumentwicklung
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

Münzrain 10
3005 Bern

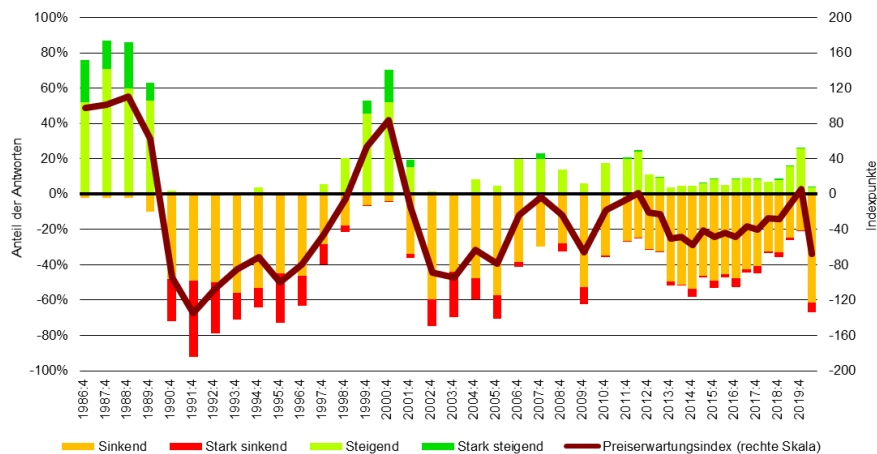
+41 44 466 70 00
info@fpre.ch
www.fpre.ch

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

Düster ist das Bild bei den Geschäftsflächen. Nachdem noch im Herbst und im Winter nach einer langen Durststrecke von einer Stabilisierung ausgegangen wurde, ist die Stimmung abrupt gekippt: Ein deutlicher Ertragsrückgang sowie die Erwartung deutlich steigender Leerstände wird nicht durch sinkende Verzinsungserwartungen kompensiert, so die Expertenerwartung. Der Preiserwartungsindex für Büromieten ist mit -95.9 Punkten 62.3 Punkte tiefer als im Herbst 2019. Der entsprechende Index für Transaktionspreise von Büro- und Geschäftshäusern hat mit -68 Punkten einen ähnlich tiefen Stand wie zuletzt in der Herbstumfrage 2009. «Die Investoren sind in diesem Teilmarkt sehr selektiv geworden und fordern höhere Risikoprämien», so Fahrländer.

Gesamthaft zeichnet sich somit ab, dass die Corona-Pandemie deutliche Spuren im Bereich der Geschäftsimmobilien hinterlassen dürfte. Die Erwartungen bei den Wohnimmobilien hingegen verbleiben verhalten optimistisch.

Abbildung 1: Landesweite Preiserwartung Büro- und Geschäftshäuser



Möglicher Wertebereich Index: -200 bis +200.

Quelle: HEV Schweiz / FPRE. Datenstand: 2. Quartal 2020.

Tabelle 1: Regionale Preiserwartungsindizes nach Teilmärkten

	EWG (1)	EFH (2)	MWG (3)	BUE (4)	MFH (5)	BGH (6)
Genfersee	-13.9 ↘	-8.9 ↘	-32.9 ↗	-113.6 ↘	29.0 ↘	-81.6 ↘
Jura	-6.3 ↘	8.2 ↘	-59.9 ↗	-76.3 ↘	37.0 ↗	-82.4 ↘
Mittelland	-19.1 ↘	10.4 ↘	-55.3 ↘	-97.5 ↘	16.7 ↘	-72.2 ↘
Basel	-23.3 ↘	17.5 ↘	-56.1 ↘	-97.5 ↘	32.8 ↘	-60.7 ↘
Zürich	-4.0 ↘	12.5 ↘	-43.1 ↘	-93.0 ↘	27.3 ↘	-64.7 ↘
Ostschweiz	-14.3 ↘	27.6 ↘	-58.5 ↘	-91.5 ↘	26.9 ↘	-70.8 ↘
Alpenraum	-18.7 ↘	18.1 ↗	-40.9 →	-85.8 ↘	10.3 ↘	-63.7 ↘
Südschweiz	-59.6 ↘	-27.4 ↘	-48.1 ↗	-92.6 ↘	-11.2 →	-82.0 ↘
Schweiz	-16.1 ↘	8.8 ↘	-48.2 ↘	-95.9 ↘	23.2 ↘	-68.0 ↘

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: 804.

Quelle: FPRE. Datenstand: 2. Quartal 2020.

Fahländer Partner AG
Raumentwicklung

Methode:

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

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.