



Medienmitteilung

Marktmieten im 3. Quartal 2021

Sperrfrist: Keine

Zürich, 29. Oktober 2021

Wohnungsmieten zeigen sich stabil, Büromieten sinken

Die Wohnungsmieten in der Schweiz bewegen sich im 3. Quartal 2021 seitwärts, im Vorjahresvergleich sind sie leicht rückläufig. Die Büromieten sinken im aktuellen Quartal, über die letzten vier Quartale legten sie jedoch zu.

Im 3. Quartal 2021 sind die Marktmieten von Neubauwohnungen (-0,7%) leicht rückläufig, die von Altbauwohnungen (-0,3%) beinahe unverändert. Im Vergleich zum Vorjahresquartal gehen die Wohnungsmieten insgesamt etwas zurück (-1,3%), wobei dieser Rückgang auf die Entwicklung der Mieten von Altbauwohnungen zurückzuführen ist (-3,0%). Die Neubau-Mieten befinden sich schweizweit auf dem Niveau des Vorjahresquartals (+0,2%). Regional sind jedoch gewisse Unterschiede zu erkennen: Während Neubau-Wohnungen in den Regionen Genfersee (-1,5%), Basel (-1,0%) und Zürich (-0,9%) im vergangenen Quartal günstiger werden, sind in den Regionen Mittelland (-0,2%) und Ostschweiz (-0,2%) kaum Veränderungen zu beobachten.

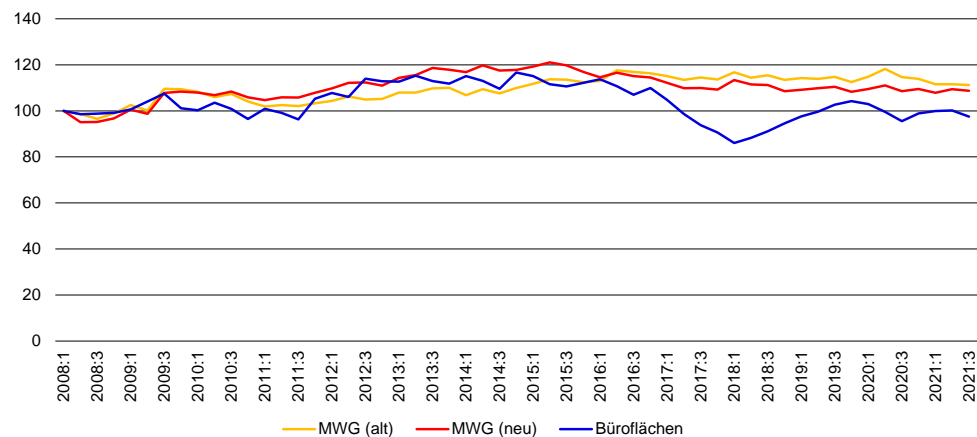
«Die Seitwärtsbewegung der Mieten dürfte sich fortsetzen, wobei in den Agglomerationskernen mit starkem Nachfrageüberhang weiter steigende Mieten zu beobachten sein werden», sagt **Stefan Fahrländer**, Partner bei FPRE, zur aktuellen Marktlage.

Erholung auf dem Büromarkt wird gebremst

Nachdem sich die Büromieten über die letzten drei Quartale, nach einem deutlichen Rückgang im letzten Jahr, aufwärts oder im Vorquartal zumindest seitwärts bewegten, sinken sie im aktuellen Quartal wieder um -2,6%. Am deutlichsten ist der Rückgang in den Regionen Basel und Südschweiz. Im Vergleich zum Vorjahresquartal sind die Büromieten um 2,1% teurer. Im 3. Quartal 2020 lag der Index für Büroflächen jedoch auf dem tiefsten Stand seit 2019. FPRE erwartet, dass der Druck auf dem Büromarkt weiter anhält. Die fehlende Zusatznachfrage dürfte zusammen mit den auf den Markt kommenden Flächen dafür sorgen, dass sich der Rückgang der Büromieten mancherorts weiter fortsetzen wird.

Marktmieten- und Baulandpreisindizes von Renditeimmobilien: Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) veröffentlicht quartalsweise qualitätsbereinigte Indizes auf der Basis von neu abgeschlossenen Mietverträgen. Es liegen Indizes für Mietwohnungen (Altbau und Neubau), Büroflächen (Neubau) sowie Bauland für Mehrfamilienhäuser mit MWG und Bürohäuser vor.

Abbildung 1: Entwicklung Wohnungs- und Büroabschlussmieten (Schweiz) seit 2008



Anmerkung: Indexiert, 1. Quartal 2008 = 100.

Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2021.

Tabelle 1: Entwicklung der Mieten von Neuabschlüssen von Wohnungen, 3. Quartal 2021

	Mietwohnungen Neubau		Mietwohnungen Altbau	
	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal
Genfersee	-0.5%	-1.5%	-3.3%	-1.0%
Jura	0.7%	1.1%	-2.6%	2.0%
Mittelland	1.1%	-0.2%	-2.5%	-0.1%
Basel	1.6%	-1.0%	-2.1%	-0.9%
Zürich	-0.7%	-0.9%	-3.4%	-0.2%
Ostschweiz	0.5%	-0.2%	-3.3%	-0.3%
Alpenraum	-0.8%	0.0%	-3.4%	0.5%
Südschweiz	1.6%	-0.9%	-2.7%	-1.2%
Schweiz	0.2%	-0.7%	-3.0%	-0.3%

Quelle: Marktmieten- und Baulandindizes von Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2021.

Tabelle 2: Entwicklung Mieten von Neuabschlüssen von Büroflächen, 3. Quartal 2021

	Büroflächen Neubau	
	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal
Genfersee	-0.8%	-1.4%
Mittelland	-1.9%	-2.9%
Basel	3.2%	-5.0%
Zürich	3.6%	-2.4%
Ostschweiz	8.0%	-2.8%
Südschweiz	1.9%	-5.0%
Schweiz	2.1%	-2.6%

Quelle: Marktmieten- und Baulandindizes von Fahländer Partner. Datenstand: 30. September 2021.

Methode:

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

Indexreihen:

https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/tpi-marktmieten_2021_3Q.xlsx

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

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung.

Rückfragen bitte an:

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

- Jaron Schlesinger, Partner, js@fpre.ch, +41 44 466 70 00

Über Fahländer Partner Raumentwicklung

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

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.