



Medienmitteilung

## Marktmieten im 1. Quartal 2022

**Sperrfrist: Keine**

---

Zürich, 29. April 2022

### Wohnungs- und Büromieten steigen an

**Die Mieten bei Neuabschlüssen steigen in der Schweiz im 1. Quartal 2022 an – das betrifft sowohl Mietwohnungen als auch Büroflächen. Am deutlichsten ist die Zunahme in der Region Zürich.**

Im 1. Quartal 2022 legen in der Schweiz die Marktmieten für Neubauwohnungen zum Vorquartal mit 0,3 Prozent geringfügig zu, während Altbauwohnungen einen etwas deutlicheren Mietpreisanstieg bei Neuabschlüssen verzeichnen (+1,6%). Zum Vorjahresquartal beträgt der Zuwachs bei Neubau-Mieten 1,5 Prozent, im Altbausegment ist es ein Plus von 1,9 Prozent. Dies zeigen Auswertungen von FPRE.

Über die letzten vier Quartale betrachtet, legen die Altbau-Mieten in den Regionen Zürich (+2,5%) sowie Genfersee, Mittelland und Ostschweiz (alle je +2,0%) am deutlichsten zu. Kaum verändert hingegen sind die Altbau-Mieten im Alpenraum (-0,3%) sowie im Jura und in der Südschweiz (beide je +0.7%).

«Beobachtete Ausschläge bei den Mietpreisen sind häufig nur kurzfristig, über die letzten zehn Jahre betrachtet, bewegen sich in der Schweiz die Mietpreise seitwärts. Wir rechnen auch künftig mit einer Seitwärtsbewegung, wobei es in Agglomerationskernen mit starkem Nachfrageüberhang zu weiter steigenden Mieten kommen dürfte. Umgekehrt ist in Regionen mit hohen Leerstandsquoten mit sinkenden Mieten zu rechnen», sagt Stefan Fahrländer, Partner bei FPRE.

#### Erholung auf dem Büromarkt setzt sich fort

Wie schon im Vorquartal zeigen die Vertragsmieten bei Neuabschlüssen im Büromarkt aufwärts. Zum Vorquartal beträgt das Plus schweizweit 1,5 Prozent. In der Region Zürich ist der Anstieg am stärksten (+3,0%), in Basel hingegen geben die Mieten nach (-2,3%). Zum Vorjahresquartal haben die Büromieten in der Schweiz um 3,2 Prozent zugelegt.

Büroimmobilien hatten über die letzten Jahre mit rückläufigen Mieterträgen und steigenden Leerständen zu kämpfen. FPRE sieht die Erholungstendenzen als kurzfristige Gegenbewegung und rechnet weiterhin mit Preisrückgängen abseits der Toplagen, während sich die Marktwerte bei guten Lagen in den kommenden Monaten seitwärts bewegen dürften.

---

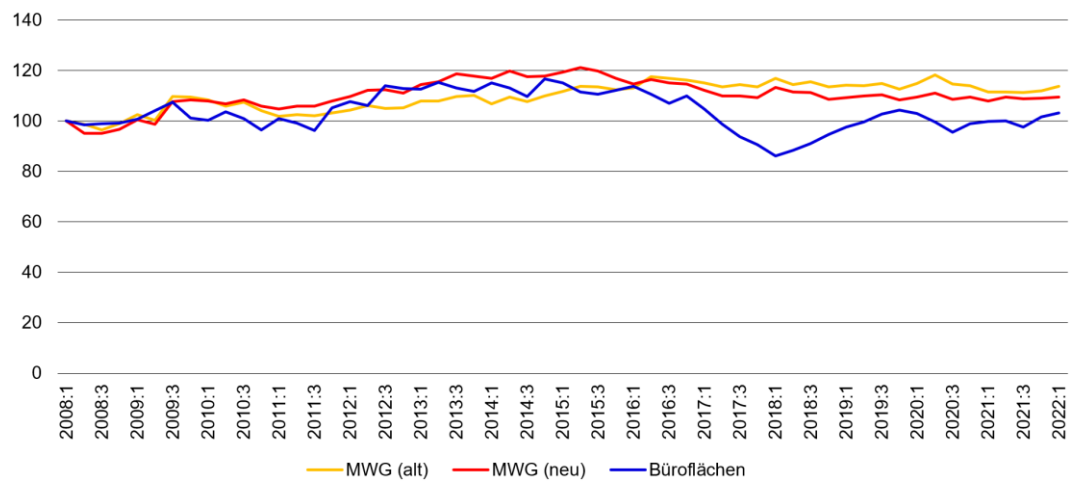
Fahrländer Partner AG  
Raumentwicklung  
Seebahnstrasse 89  
8003 Zürich

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

Weitere Standorte:  
Bern / Frankfurt am Main

*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: 31. März 2022.

Tabelle 1: Entwicklung der Mieten von Neuabschlüssen von Wohnungen, 1. Quartal 2022

|            | Mietwohnungen Neubau |                | Mietwohnungen Altbau |                |
|------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|
|            | zum Vorjahresquartal | zum Vorquartal | zum Vorjahresquartal | zum Vorquartal |
| Genfersee  | 1.5%                 | 0.6%           | 2.0%                 | 2.3%           |
| Jura       | 0.1%                 | -0.5%          | 0.7%                 | 1.5%           |
| Mittelland | 1.9%                 | 0.5%           | 2.0%                 | 1.7%           |
| Basel      | 0.7%                 | -1.0%          | 1.3%                 | 0.3%           |
| Zürich     | 1.5%                 | 0.5%           | 2.5%                 | 1.6%           |
| Ostschweiz | 2.1%                 | 0.3%           | 2.0%                 | 1.4%           |
| Alpenraum  | -0.7%                | -1.1%          | -0.3%                | 0.0%           |
| Südschweiz | 1.0%                 | 1.1%           | 0.7%                 | 2.2%           |
| Schweiz    | 1.5%                 | 0.3%           | 1.9%                 | 1.6%           |

Quelle: Marktmieten- und Baulandindizes von Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2022.

Tabelle 2: Entwicklung Mieten von Neuabschlüssen von Büroflächen, 1. Quartal 2022

|            | Büroflächen Neubau   |                |
|------------|----------------------|----------------|
|            | zum Vorjahresquartal | zum Vorquartal |
| Genfersee  | 4.2%                 | 1.0%           |
| Mittelland | 0.6%                 | 0.2%           |
| Basel      | -2.6%                | -2.3%          |
| Zürich     | 5.4%                 | 3.0%           |
| Ostschweiz | 2.1%                 | 0.6%           |
| Südschweiz | -1.3%                | 1.7%           |
| Schweiz    | 3.2%                 | 1.5%           |

Quelle: Marktmieten- und Baulandindizes von Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2022.

Methode:

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

Indexreihen:

[https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/tpi-marktmieten\\_2022\\_1Q.xlsx](https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/tpi-marktmieten_2022_1Q.xlsx)

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

*Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung.*

*Rückfragen bitte an:*

- Dr. Stefan Fahrländer, Partner, [sf@fpre.ch](mailto:sf@fpre.ch), +41 79 707 85 27

- Jaron Schlesinger, Partner, [js@fpre.ch](mailto:js@fpre.ch), +41 44 466 70 00

### Über Fahrländer Partner Raumentwicklung

Fahrländer 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.