

Medienmitteilung

Marktmieten im 3. Quartal 2023

Sperrfrist: Keine

Zürich, 27. Oktober 2023

Marktmieten von Neubauten werden teurer - Altbauwohnungen zum Vorquartal stabil

Im 3. Quartal 2023 steigen die Wohnungsmieten für Neuabschlüsse bei Neubauten zum Vorquartal an, während diejenigen von Altbauten stagnieren. Zum Vorjahr kommt es zu einer Steigerung der Marktmieten in beiden Segmenten, auch Büroflächen werden schweizweit etwas teurer – allerdings mit regionalen Unterschieden.

Die Mieten für Neuabschlüsse bei Neubauwohnungen legen in der Schweiz im 3. Quartal 2023 zum Vorquartal um 0,9 Prozent zu, bei Altbauwohnungen beträgt die Veränderung über den gleichen Zeitraum minus 0,1 Prozent. Verglichen mit dem Vorjahresquartal sind die Marktmieten bei Neubauwohnungen um 3,6 Prozent und bei Altbauwohnungen um 1,3 Prozent höher. Dies zeigen Auswertungen von FPRE.

Zum Vorjahresquartal kommt es in sämtlichen Regionen zum Vorquartal zu einem Anstieg der Marktmieten – mit Ausnahme der Südschweiz, wo Neubauten um 1,2 Prozent und Altbauten um 3,5 Prozent nachgeben. Am deutlichsten legen über diesen Zeitraum die Mietpreise von Neubauten in den Regionen Jura (+6,4%), Basel (+4,2%), Mittelland (+4,0%) und Zürich (+3,9%) zu.

Dazu sagt Stefan Fahrländer von FPRE: *«Im Jahr 2023 ist die Leerwohnungsziffer bereits das dritte Jahr in Folge rückläufig. Einerseits ist das Angebot in der Schweiz knapp, andererseits die ist die Nachfrage nach Wohnraum hoch - bedingt durch die Nettozuwanderung und die anhaltend gute Wirtschaftslage der letzten Jahre. Diese Kombination treibt gleichzeitig die Marktmieten in die Höhe, und es ist wahrscheinlich, dass diese in den kommenden Monaten weiter steigen werden, da die weiterhin starke Nachfrage auf eine geringe Neubautätigkeit trifft.»*

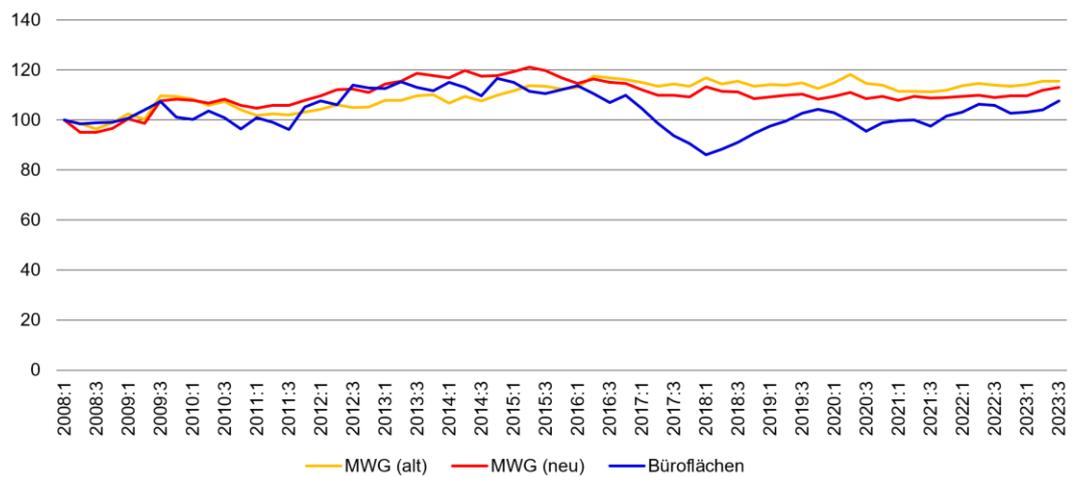
Büromarkt regional uneinheitlich

Die Vertragsmieten bei Neuabschlüssen von Büroflächen legen in der Schweiz ebenfalls zu: Zum Vorquartal um 3,6 Prozent, zum Vorjahresquartal um 1,7 Prozent.

Regional ist die Entwicklung sehr unterschiedlich: Zum Vorjahresquartal verzeichnen die Regionen Basel und Zürich die deutlichsten Zunahmen (+4,4% resp. +4,1%), während in der Süd- und Ostschweiz (-8,9% resp. -6,9%) deutliche Abschläge bei den Büromietpreisen beobachtet werden können.

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 2023.

Tabelle 1: Entwicklung der Mieten von Neuabschlüssen von Wohnungen, 3. Quartal 2023

	Mietwohnungen Neubau		Mietwohnungen Altbau	
	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal
Genfersee	2.6%	1.2%	1.2%	0.4%
Jura	6.4%	0.4%	3.8%	-0.3%
Mittelland	4.0%	1.0%	1.4%	-0.1%
Basel	4.2%	0.7%	1.1%	-0.2%
Zürich	3.9%	1.1%	1.7%	-0.1%
Ostschweiz	3.6%	0.5%	1.2%	-0.6%
Alpenraum	4.1%	0.7%	2.2%	0.3%
Südschweiz	-1.2%	-0.6%	-3.5%	-0.6%
Schweiz	3.6%	0.9%	1.3%	-0.1%

Quelle: Marktmieten- und Baulandindizes von Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2023.

Tabelle 2: Entwicklung Mieten von Neuabschlüssen von Büroflächen, 3. Quartal 2023

	Büroflächen Neubau	
	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal
Genfersee	-1.9%	0.3%
Mittelland	3.1%	4.2%
Basel	4.4%	3.4%
Zürich	4.1%	4.8%
Ostschweiz	-6.9%	1.7%
Südschweiz	-8.9%	5.0%
Schweiz	1.7%	3.6%

Quelle: Marktmieten- und Baulandindizes von Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2023.

Methode:

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

Indexreihen:

https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/tpi-marktmieten_2023_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 Fahrländer, Partner, sf@fpre.ch, +41 79 707 85 27

- Jaron Schlesinger, Partner, 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.