

Medienmitteilung

Marktmieten im 1. Quartal 2020

Sperrfrist: Keine

Zürich, 30. April 2020

Rückläufige Büromieten im 1. Quartal 2020

Die Wohnungsmieten steigen im 1. Quartal 2020 im Vergleich zum Vorquartal leicht an. Gegenüber den Vorjahren bleiben die Marktmieten jedoch praktisch unverändert. Die Mieten für Büroflächen sind hingegen erstmals seit dem 2. Quartal 2017 wieder etwas rückläufig.

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.

Die Mieten von Neubauwohnungen sind mit 1.2% gegenüber dem Vorquartal leicht angestiegen. Gleichzeitig steigen die Marktmieten für Altbauwohnungen noch etwas stärker, nämlich um 2.1%, vgl. Tabelle 1. Somit wird der Rückgang des 4. Quartals 2019 um ähnliche Grössenordnungen wieder korrigiert. Gegenüber dem Vorjahresquartal bleiben die Mieten mit einem Anstieg von insgesamt 0.4% praktisch unverändert. Die Entwicklungen über die Landesregionen sind dabei sehr ähnlich. Einzig die Region Alpenraum weist einen leichten Rückgang der Wohnungsmieten im Vergleich zum Vorquartal (Neubau: -1.0%, Altbau: -0.4%) auf. Hingegen haben die Mieten in der Region Südschweiz am stärksten zugelegt.

Im Gegensatz zu den Wohneigentumspreisen und den Wohnungsmieten sind die Abschlussmieten für Büroflächen im 1. Quartal 2020 gesunken. Schweizweit liegt der Rückgang im Vergleich zum Vorquartal bei -1.2%. Im Vergleich zum Vorjahresquartal liegen die Mieten jedoch noch immer 5.5% höher. Regional zeigen sich unterschiedliche Tendenzen: Während die Regionen Basel (+1.9%) und Südschweiz (+1.6%) den Erholungskurs weiter fortsetzen konnten, gehen die Mieten in den Regionen Genfersee (-0.7%) und Mittelland (-0.6%) leicht zurück. Die deutlichsten Mietrückgänge für Büroflächen gegenüber dem Vorquartal zeigen sich in den Regionen Zürich (-2.1%) und Ostschweiz (-3.4%). Im Vergleich zum Vorjahresquartal ist auch die Region Ostschweiz im Minus (-2.7%), während die anderen Regionen deutlich im Plus liegen.

Die Entwicklung der Wohnungsmieten im 1. Quartal dürfte noch wenig von der vorherrschenden Corona-Pandemie beeinflusst worden sein. Da sowohl die Vermieter und Mieter in einer ersten Phase mit Abwarten auf die Geschehnisse reagieren. Die Reaktion der Büroflächenmärkte auf die deutlich verschlechterte (welt-)wirtschaftliche Lage und Prognosen scheint hingegen schneller einzutreffen. Nach einer langen Erholungsphase sind die Mieten erstmals seit dem 2. Quartal 2017 wieder zurückgegangen.

Wie gross die künftigen Auswirkungen auf die Mietwohnungs- und Büroflächenmärkte sein werden, ist derzeit nicht zu prognostizieren. Entscheidend wird es sein, wie gross und wie nachhallend der konjunkturelle Effekt

sein wird. Dies wiederum hängt in sehr starkem Masse von der Länge des Lockdowns in der Schweiz, aber auch im angrenzenden Ausland, ab. Aufgrund der sehr vielen Unbekannten, sind szenarische Analysen zwar möglich und nützlich. Wie gross die Wahrscheinlichkeit ist, dass sich das eine oder das andere Szenario realisiert, kann noch nicht abgeschätzt werden.

Tabelle 1: Entwicklung Wohnungsmieten 1. Quartal 2020

	Mietwohnungen Neubau		Mietwohnungen Altbau	
	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal
Genfersee	0.0%	0.9%	0.4%	1.8%
Jura	-0.5%	0.9%	1.0%	1.7%
Mittelland	-0.1%	1.1%	0.2%	2.0%
Basel	1.3%	1.1%	0.9%	2.0%
Zürich	0.5%	1.3%	1.0%	2.3%
Ostschweiz	0.7%	1.5%	0.4%	2.1%
Alpenraum	-0.6%	-1.0%	-0.5%	-0.4%
Südschweiz	0.5%	3.1%	0.2%	4.4%
Schweiz	0.3%	1.2%	0.6%	2.1%

Quelle: Marktmieten- und Baulandindizes von Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2020.

Tabelle 2: Entwicklung Büromieten 1. Quartal 2020

	Büroflächen Neubau	
	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal
Genfersee	2.8%	-0.7%
Mittelland	8.8%	-0.6%
Basel	10.9%	1.9%
Zürich	6.0%	-2.1%
Ostschweiz	-2.7%	-3.4%
Südschweiz	3.7%	1.6%
Schweiz	5.5%	-1.2%

Quelle: Marktmieten- und Baulandindizes von Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2020.

Fahrländer Partner AG
Raumentwicklung

Methode:

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

Indexreihen:

https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/tpi-marktmieten_2020_1Q.xlsx

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

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung.

Rückfragen bitte an folgende Personen:

- Dr. Stefan Fahrländer, Partner und CEO, 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 FPPE 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 FPPE an wissenschaftlichen Kongressen teil, publiziert und lehrt in der beruflichen Praxis sowie im Hochschulbereich.

Mit dem Immobilien Bewertungs- und Analysesystem IMBAS unterhält FPPE eine der grossen immobilienökonomischen Applikationen für die Schweiz, das Fürstentum Liechtenstein, Deutschland und Österreich.