



Medienmitteilung

## Marktmieten im 4. Quartal 2020

**Sperrfrist: Keine**

---

Zürich, 29. Januar 2021

### Wohnungsmieten steigen 2020 leicht an – Büromieten sinken

**Neubauwohnungen legen zu, Altbauwohnungen werden günstiger: Die Wohnungsmieten zeigen im 4. Quartal 2020 keine klare Richtung. Im Gesamtjahr 2020 allerdings steigen beide Segmente an. Währenddessen reicht der Anstieg der Mietpreise im Büromarkt im letzten Quartal nicht aus, um 2020 einen deutlichen Mietpreisrückgang zu verhindern.**

Nach rückläufiger Entwicklung im Vorquartal legen die Mieten von Neubauwohnungen im 4. Quartal 2020 wieder leicht zu (+0,9% zum Vorquartal). Weiterhin nach unten zeigen hingegen die Altbauwohnungen: Dort kommt es zum Vorquartal zu einem Rückgang von 0,7%. Auf das gesamte Jahr 2020 betrachtet können allerdings beide Segmente des Mietwohnungsmarktes um je 1,2% zulegen. Somit kam es im pandemiebedingt aussergewöhnlichen letzten Jahr landesweit nicht zu rückläufigen Marktmieten.

Auch mit Blick auf die einzelnen Landesregionen zeigen die Mieten 2020 fast überall leicht nach oben: Am stärksten ist der Anstieg in den Regionen Zürich (+2,3 Prozent) und Mittelland (+1,1%). Einzig in Basel (-0,5%) und in der Südschweiz (-1,4%) geben die Mieten etwas nach.

Mittelfristig weisen die Marktmieten für Mietwohnungen jedoch eine Abwärtstendenz auf. Seit Anfang 2015 gibt der entsprechende Gesamtmietindex von FPRE um 3,6 Prozent nach. «Das Segment der Mietwohnungen ist mit einer Vorerkrankung belastet, namentlich den hohen und weiter steigenden Leerständen», kommentiert **Stefan Fahrländer**, Partner bei FPRE, die aktuelle Marktlage. Seit 2013 hat sich die Leerstandsquote für Mietwohnungen in der Schweiz auf inzwischen 2,7% verdoppelt.

#### Büromieten mit leichter Gegenbewegung

Im Büromarkt gehen im 4. Quartal 2020 die Vertragsmieten bei Neuabschlüssen nach zuletzt drei negativen Quartalen in Folge landesweit wieder aufwärts (+3,6%). Dieser Anstieg reicht jedoch nicht aus, um einen deutlichen Rückgang im Gesamtjahr 2020 zu verhindern (-5,1%). Am ausgeprägtesten war der Mietpreisrückgang in den Regionen Genfersee (-8,7%) und Zürich (-5,8%).

FPRE rechnet für 2021 auf gesamtschweizerischer Ebene mit bestenfalls stabilen Marktmieten im Wohnbereich, wobei in den zentralen Regionen noch etwas Luft nach oben besteht, während in der Peripherie die Mieten weiter sinken dürften. Im Büromarkt ist von sinkenden Mieten auszugehen. «Die fehlende Zusatznachfrage wird zusammen mit den auf den Markt kommenden Flächen dafür sorgen, dass sich der Rückgang der Büromieten im Jahr 2021 fortsetzen dürfte», sagt **Fahrländer**.

---

Fahrländer Partner AG  
Raumentwicklung  
Seebahnstrasse 89  
8003 Zürich

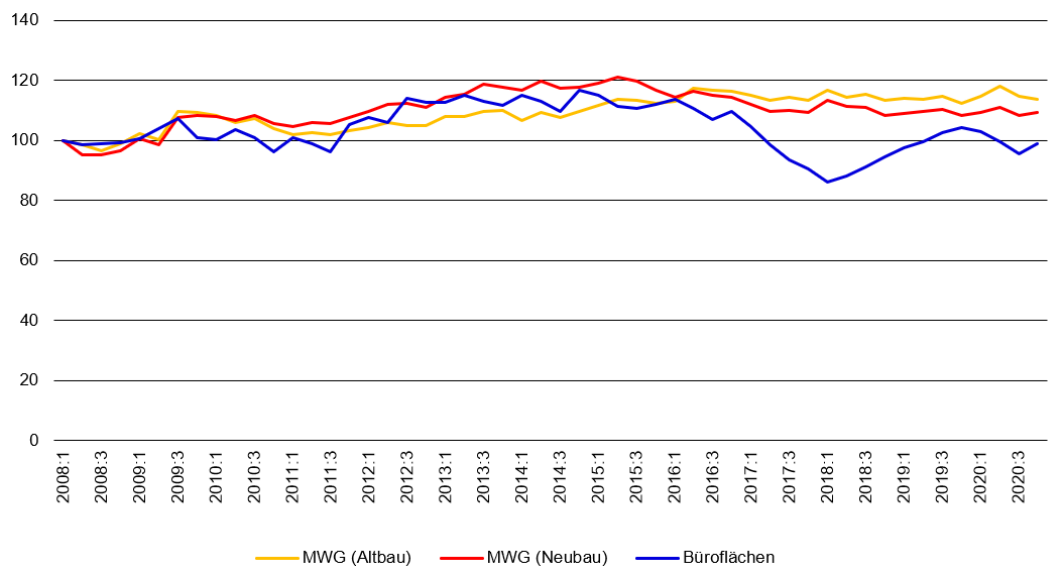
+41 44 466 70 00  
info@fpre.ch  
www.fpre.ch

Münzrain 10  
3005 Bern

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

*Marktmieten- und Baulandpreisindizes von Renditeimmobilien:* Fahländer 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 Fahländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2020.

Tabelle 1: Entwicklung der Mieten von Neuabschlüssen von Wohnungen, 4. Quartal 2020

	Mietwohnungen Neubau		Mietwohnungen Altbau	
	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal
Genfersee	0.7%	0.3%	0.3%	-1.5%
Jura	0.8%	0.1%	1.1%	-0.5%
Mittelland	1.1%	1.2%	1.7%	-0.2%
Basel	-0.5%	-0.1%	0.0%	-1.5%
Zürich	2.3%	1.6%	2.1%	0.1%
Ostschweiz	0.2%	0.5%	0.7%	-1.2%
Alpenraum	0.2%	-0.5%	0.1%	-1.7%
Südschweiz	-1.4%	-0.8%	0.3%	-2.3%
Schweiz	1.2%	0.9%	1.2%	-0.7%

Quelle: Marktmieten- und Baulandindizes von Fahländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2020.

Tabelle 2: Entwicklung Mieten von Neuabschlüssen von Büroflächen, 4. Quartal 2020

	Büroflächen Neubau	
	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal
Genfersee	-8.7%	1.1%
Mittelland	-4.3%	3.1%
Basel	-0.7%	5.0%
Zürich	-5.8%	4.2%
Ostschweiz	-4.8%	4.7%
Südschweiz	10.9%	5.0%
Schweiz	-5.1%	3.6%

Quelle: Marktmieten- und Baulandindizes von Fahländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2020.

Methode:

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

Indexreihen:

[https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/tpi-marktmieten\\_2020\\_4Q.xlsx](https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/tpi-marktmieten_2020_4Q.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 und CEO, [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 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, Deutschland und Österreich.