

Medienmitteilung

## Marktmieten im 1. Quartal 2021

**Sperrfrist: Keine**

---

Zürich, 30. April 2021

### Wohnungsmieten unter Druck, Büromieten steigen leicht an

**Neu abgeschlossene Mietverträge im Bereich Wohnen werden im abgelaufenen Quartal günstiger. Im Büromarkt hingegen kommt es wie schon im Vorquartal zu einem leichten Anstieg der Vertragsmieten. Mit Blick auf die letzten vier Quartale war allerdings in beiden Segmenten ein Preisrückgang zu verzeichnen.**

Im 1. Quartal 2021 geben die Mieten von Neubauwohnungen um 1,5 Prozent nach, nachdem es im Vorquartal noch leicht aufwärts ging. Auch die Altbauwohnungen zeigen, wie bereits im Vorquartal, abwärts (-2,1% zum Vorquartal). Auf die vergangenen vier Quartale betrachtet – also dem Zeitraum, seit die Corona-Pandemie ausgebrochen ist – werden die Wohnungsmieten für Neubauten um 1,5 Prozent günstiger, diejenigen von Altbauten sogar um 2,9 Prozent.

Über die letzten vier Quartale gingen die Mietpreise von Altbauten in den Regionen Südschweiz (-4,2%), Basel (-3,8%) sowie Zürich (-3,5%) am deutlichsten zurück. Am anderen Ende der Rangliste steht der Alpenraum, wo Altbauten um vergleichsweise geringe 1,0 Prozent günstiger wurden und Neubauten das Mietpreisniveau halten konnten (+0,2%).

«Die Pandemie hat bei vielen Personen den Wunsch nach Wohneigentum verstärkt, was sich kurzfristig negativ auf die Mietpreise auswirkt. Doch sorgen im Mietwohnungsmarkt für die mittlere Frist bedeutendere Kräfte für eine anhaltende Abwärtstendenz: Die steigenden Leerstände, bedingt durch eine in den letzten Jahren hohe Bautätigkeit im Bereich der Renditeimmobilien», sagt Stefan Fahrländer, Partner von FPRE. Hauptgrund für diesen Bauboom dürfte vor allem das schon länger anhaltende Tiefzinsumfeld sein.

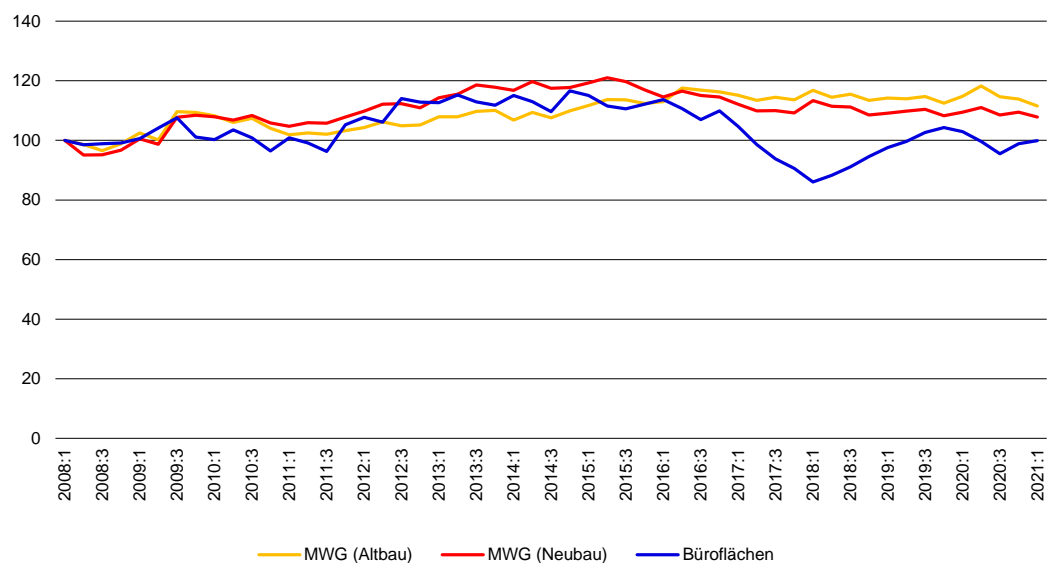
#### Büromieten mit erneuter Gegenbewegung

Der Büromarkt weist im 1. Quartal 2021 landesweit um 1,0 Prozent teurere Vertragsmieten bei Neuabschlüssen auf. Es ist dies bereits der zweite Anstieg in Folge, im 4. Quartal 2020 ging es um noch deutlichere 3,6 Prozent aufwärts. Allerdings reichen diese Erholungstendenzen nicht aus, um einen Preisrückgang über die vergangenen vier Quartale zu verhindern (-3,0%). Am ausgeprägtesten war der Mietpreisrückgang über diesen Zeitraum in den Regionen Genfersee (-8,2%) und Mittelland (-4,6%).

FPRE rechnet für das Gesamtjahr 2021 auf gesamtschweizerischer Ebene mit bestenfalls stabilen Marktmieten im Wohnbereich. Im Büromarkt ist trotz jüngster Gegenbewegung von sinkenden Mieten auszugehen. Die fehlende Zusatznachfrage dürfte zusammen mit den auf den Markt kommenden Flächen dafür sorgen, dass sich der Rückgang der Büromieten im Jahr 2021 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: 31. März 2021.

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

	Mietwohnungen Neubau		Mietwohnungen Altbau	
	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal
Genfersee	-1.0%	-0.9%	-2.3%	-0.7%
Jura	-0.5%	-0.4%	-2.2%	-1.6%
Mittelland	-1.3%	-1.3%	-2.3%	-2.0%
Basel	-2.6%	-1.1%	-3.8%	-1.9%
Zürich	-1.4%	-2.3%	-3.5%	-3.3%
Ostschweiz	-2.2%	-0.9%	-2.9%	-1.6%
Alpenraum	0.2%	-1.0%	-1.0%	-1.6%
Südschweiz	-4.0%	0.4%	-4.2%	-0.3%
Schweiz	-1.5%	-1.5%	-2.9%	-2.1%

Quelle: Marktmieten- und Baulandindizes von Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2021.

Tabelle 2: Entwicklung Mieten von Neuabschlüssen von Büroflächen, 1. Quartal 2021

	Büroflächen Neubau	
	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal
Genfersee	-8.2%	-0.1%
Mittelland	-4.6%	-0.9%
Basel	-0.9%	1.7%
Zürich	-2.5%	1.3%
Ostschweiz	2.2%	3.7%
Südschweiz	14.6%	5.0%
Schweiz	-3.0%	1.0%

Quelle: Marktmieten- und Baulandindizes von Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 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\\_1Q.xlsx](https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/tpi-marktmieten_2021_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 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 Hochschulfbereich.

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