

Medienmitteilung

Marktmieten im 2. Quartal 2021

Sperrfrist: Keine

Zürich, 30. Juli 2021

Rückgang bei Wohnungsmieten gestoppt, Büromieten stabil

Nach dem Rückgang im Vorquartal kommt es im abgelaufenen Quartal bei den Wohnungsmieten in der Schweiz zu einer leichten Gegenbewegung. Der Büromarkt kann das Niveau der Vertragsmieten zum Vorquartal halten. Über die letzten vier Quartale waren die Wohnungsmieten rückläufig, Büromieten legten jedoch zu.

Im 2. Quartal 2021 legen die Marktmieten von Neubauwohnungen um 1,4 Prozent zu, die Altbauwohnungen zeigen sich zum Vorquartal stabil (+0,1%). Somit konnte in beiden Segmenten der Abwärtstrend vom Vorquartal zumindest vorübergehend gestoppt werden.

Am stärksten legen die Neubau-Mieten in den Grossregionen Basel (+3,7%) und Südschweiz (+3,0%) zu. Geringer ist die Zunahme in Zürich (+1,0%) und im Alpenraum (+0,7%), während der Jura (-0,1%) praktisch unveränderte Marktmieten aufweist.

Über die letzten vier Quartale betrachtet geben die Mietpreise jedoch schweizweit nach: Minus 1,4 Prozent bei Neubauten und gar minus 5,6 Prozent bei Altbauwohnungen. Eine hohe Bautätigkeit bei Renditeimmobilien – ausgelöst durch die tiefen Zinsen und den Anlagedruck der Investoren – sorgt bereits seit einigen Jahren für ansteigende Leerstände und übt Druck auf die Mietpreise aus.

Wohnungsbau rennt Nachfrage weiterhin voraus

Die jüngste Erholung der Wohnungsmieten dürfte unter Berücksichtigung des gegenwärtigen Marktumfeldes nur von kurzer Dauer sein. FPRE rechnet für das Gesamtjahr 2021 auf gesamtschweizerischer Ebene bestenfalls mit stabilen Marktmieten im Wohnbereich.

«Die Rückkehr zu einer Wohnbautätigkeit, die mehr im Einklang mit der Nachfrageentwicklung steht, wird noch lange auf sich warten lassen, denn die investorensseitige Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern wird vorläufig hoch bleiben», sagt **Stefan Fahrländer**, Partner bei FPRE, zur aktuellen Marktlage. Demnach wird der Wohnungsbau weiterhin der Nachfrage vorausrennen, was die Leerstände – vor allem in peripheren Regionen - weiter ansteigen lassen dürfte.

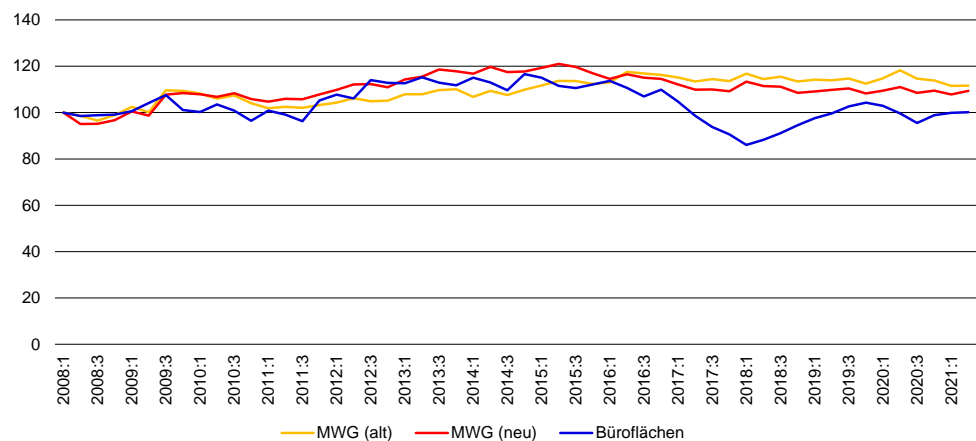
Büromieten halten Preisniveau

Nachdem es im Vorquartal aufwärts ging, zeigen sich im Büromarkt die Vertragsmieten bei Neuabschlüssen schweizweit stabil (+0,2%). Und im Gegensatz zum Wohnungsbereich gehen die Büromieten über die vergangenen vier Quartale sogar etwas aufwärts (+0,5%).

Trotz dieser Gegenbewegung hält der Druck auf den Büromarkt weiter an, auch wenn das Bürobeschäftigungswachstum jüngst auf tiefem Niveau wieder angezogen hat. Die fehlende Zusatznachfrage dürfte zusammen mit den auf den Markt kommenden Flächen dafür sorgen, dass sich der Rückgang der Büromieten mancherorts wieder fortsetzen wird. In den letzten fünf Jahren sind in der Schweiz die Mieten für Büroflächen um 9,5 Prozent gesunken.

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. Juni 2021.

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

	Mietwohnungen Neubau		Mietwohnungen Altbau	
	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal
Genfersee	-0.7%	1.6%	-4.8%	-0.1%
Jura	-0.8%	-0.1%	-6.4%	-2.5%
Mittelland	-0.9%	1.4%	-5.2%	-0.2%
Basel	0.3%	3.7%	-4.4%	2.3%
Zürich	-2.4%	1.0%	-6.7%	-0.1%
Ostschweiz	-2.0%	1.1%	-6.1%	-0.3%
Alpenraum	-2.3%	0.7%	-6.4%	-0.6%
Südschweiz	-0.2%	3.0%	-4.7%	1.1%
Schweiz	-1.4%	1.4%	-5.6%	0.1%

Quelle: Marktmieten- und Baulandindizes von Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2021.

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

	Büroflächen Neubau	
	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal
Genfersee	-4.0%	-0.3%
Mittelland	-3.6%	-1.0%
Basel	3.2%	1.7%
Zürich	2.0%	0.6%
Ostschweiz	6.3%	2.3%
Südschweiz	7.8%	-2.7%
Schweiz	0.5%	0.2%

Quelle: Marktmieten- und Baulandindizes von Fahländer Partner. Datenstand: 30. Juni 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_2Q.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, sf@fpre.ch, +41 79 707 85 27

- Jaron Schlesinger, Partner, 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.