

Medienmitteilung

## Marktmieten im 4. Quartal 2021

**Sperrfrist: Keine**

---

Zürich, 28. Januar 2022

## Wohnungsmieten für Altbauten sinken im Jahr 2021

**Die Wohnungsmieten in der Schweiz bleiben im 4. Quartal 2021 stabil, wobei es regionale Unterschiede gibt. Im Gesamtjahr 2021 verzeichnen hingegen alle Regionen im Altbausegment sinkende Mietpreise, während sich die Neubau-Mieten wenig verändern. Die Büromieten legen zu.**

Im 4. Quartal 2021 legen in der Schweiz sowohl die Marktmieten für Neubauwohnungen (+0,4%) als auch für Altbauwohnungen (+0,7%) geringfügig zu, nachdem es im Vorquartal noch leicht in die andere Richtung ging. Über das ganze Jahr 2021 betrachtet bleiben die Neubau-Mieten praktisch unverändert (-0,3%), während es im Altbausegment etwas stärker abwärts geht (-1,7%).

Am deutlichsten gesunken sind 2021 die Altbau-Mieten in den Regionen Zürich (-2,4%) und Jura (-2,3%), während der Rückgang in den Regionen Ostschweiz (-0,9%) und Genfersee (-1,0%) am geringsten ausfällt. Im Neubau-Segment weisen nur Zürich (-1,4%) und der Alpenraum (-0,6%) sinkende Mieten auf.

### Altbau-Mieten bleiben unter Druck

Vor dem Hintergrund der konjunkturellen Erholung rechnet FPRE mittelfristig insgesamt mit einem leichten Anstieg der Mieten, wobei die Impulse hauptsächlich aus dem mittleren Neubau-Segment kommen dürften. Die Altbau-Mieten bleiben weiterhin unter Druck, und auch im gehobenen Neubau-Segment ist nicht mit viel Bewegung zu rechnen.

Dabei könnte es zu regional unterschiedlichen Entwicklungen kommen: «Die erwartete Zusatznachfrage dürfte sich insbesondere in den Zentren und inneren Agglomerationsgemeinden mit guter ÖV-Erschliessung manifestieren. Die räumliche Verteilung der zukünftigen Nachfrage ist hingegen vor allem für jene Regionen problematisch, die heute hohe Leerstände aufweisen. Zu nennen sind hier beispielsweise die MS-Regionen Mendrisio, Thal, Berner Jura und Martigny, die Mitte 2021 im Mietwohnungssegment Leerstandsquoten von über 7 Prozent aufwiesen», sagt Stefan Fahrländer, Partner bei FPRE.

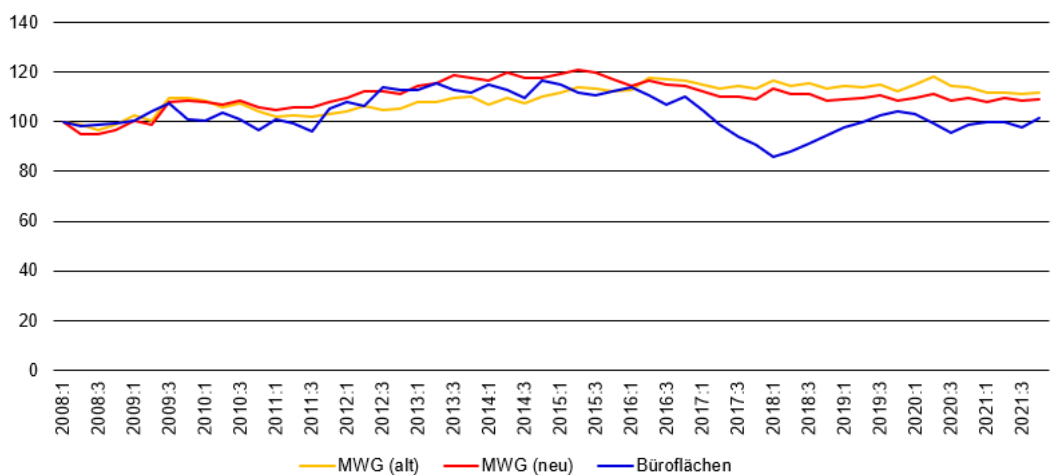
### Leichte Erholung auf dem Büromarkt

Im Büromarkt sind die Vertragsmieten bei Neuabschlüssen im Jahr 2021 schweizweit um 2,7 Prozent angestiegen, nachdem es im Jahr zuvor noch um deutliche 5,1 Prozent abwärts ging. 2021 weisen die Regionen Ostschweiz (+5,2%) und Zürich (+3,6%) die stärksten Mietanstiege bei Büroflächen auf. Weniger deutlich ist der Anstieg in der Region Basel (+1,4), während im Mittelland gar ein leichter Rückgang beobachtet werden konnte (-0,5%).

Bei Büroimmobilien – dieser Markt hatte über die letzten Jahre mit rückläufigen Mieterträgen und steigenden Leerständen zu kämpfen – geht FPRE von Preisrückgängen abseits der Toplagen aus, während sich die Marktwerte bei guten Lagen in den kommenden Monaten seitwärts bewegen dürften.

*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. Dezember 2021.

Tabelle 1: Entwicklung der Mieten von Neuabschlüssen von Wohnungen, 4. Quartal 2021

	Mietwohnungen Neubau		Mietwohnungen Altbau	
	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal
Genfersee	0.1%	0.8%	-1.0%	0.8%
Jura	0.2%	-0.5%	-2.3%	-0.2%
Mittelland	0.1%	0.2%	-1.7%	0.6%
Basel	0.6%	-1.0%	-0.8%	-0.3%
Zürich	-1.4%	0.9%	-2.4%	1.1%
Ostschweiz	0.9%	0.9%	-0.9%	1.2%
Alpenraum	-0.6%	-0.3%	-1.9%	-0.2%
Südschweiz	0.3%	-2.1%	-1.8%	-1.4%
Schweiz	-0.3%	0.4%	-1.7%	0.7%

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

Tabelle 2: Entwicklung Mieten von Neuabschlüssen von Büroflächen, 4. Quartal 2021

	Büroflächen Neubau	
	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal
Genfersee	3.0%	5.0%
Mittelland	-0.5%	4.5%
Basel	1.4%	3.2%
Zürich	3.6%	4.2%
Ostschweiz	5.2%	2.0%
Südschweiz	1.9%	5.0%
Schweiz	2.7%	4.2%

Quelle: Marktmieten- und Baulandindizes von Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 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\\_4Q.xlsx](https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/tpi-marktmieten_2021_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 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 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.