



Medienmitteilung

Marktmieten im 2. Quartal 2022

Sperrfrist: Keine

Zürich, 29. Juli 2022

Regionale Unterschiede bei der Mietpreisentwicklung

Die Wohnungsmieten bei Neuabschlüssen steigen schweizweit im 2. Quartal 2022 leicht an, die Entwicklungen sind jedoch regional unterschiedlich. Die Mieten für Büroflächen legen über alle Regionen hinweg zu.

Die Marktmieten für Altbauwohnungen legen in der Schweiz im 2. Quartal 2022 zum Vorquartal um 0,8 Prozent zu, während Neubauwohnungen einen Mietpreisanstieg bei Neuabschlüssen von 0,4 Prozent verzeichnen. Zum Vorjahresquartal beträgt der Zuwachs bei Altbauwohnungen etwas deutlichere 2,7 Prozent, im Neubausegment sind es plus 0,4 Prozent. Dies zeigen Auswertungen von FPPE.

Über die letzten vier Quartale betrachtet gibt es regionale Unterschiede: Während die Neubau-Mieten in der Ostschweiz (+1,5%), am Genfersee sowie in Zürich (beide je +1,2%) ansteigen, sind in der Südschweiz (-4,2%), in Basel (-3,7%) und im Alpenraum (-2,1%) rückläufige Mietpreise zu beobachten.

Bei Altbauten fallen die Mietpreisanstiege über die letzten vier Quartale in den Regionen Zürich, Jura (beide je +4,0%) sowie Genfersee (+3,4%) auf, während in Basel (-1,7%) und in der Südschweiz (-0,9%) etwas tiefere Mieten registriert werden.

«Bei Mietern sind vor allem Agglomerationskerne von grossen Städten, wie etwa Zürich oder Genf, beliebt. In solchen Regionen sind starke Nachfrageüberhänge zu beobachten, was preistreibend wirkt. Andererseits wurden über die letzten Jahre aber zusätzliche Mietwohnungen in Gegenden mit geringerer Nachfrage erstellt, was dort nun zu höheren Leerstandsquoten und sinkenden Mieten führt. Über die ganze Schweiz betrachtet rechnen wir aber nach wie vor mit einer Seitwärtsbewegung bei Mieten», sagt Stefan Fahrländer, Partner bei FPPE.

Büromarkt-Erholung hält an

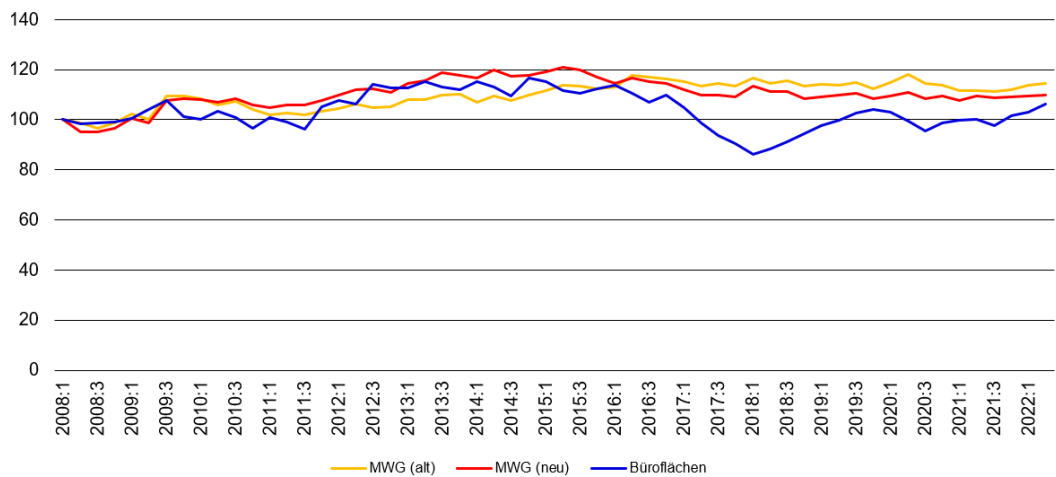
Wie bereits in den beiden Quartalen zuvor gehen die Vertragsmieten bei Neuabschlüssen im Bürobereich nach oben. Zum Vorquartal sind es in der Schweiz plus 3,0 Prozent, über die letzten vier Quartale beträgt der Anstieg sogar 6,1 Prozent. Im letzten Quartal legten die Mieten über alle Regionen hinweg zu, am deutlichsten war dabei der Anstieg in der Südschweiz (+5,0%), am Genfersee (+4,5%) und in Basel (+3,4%).

Die Erholung der letzten Quartale startete nach schwierigen Jahren im Büromarkt, jahrelang kam es zu rückläufigen Mieten und steigenden Leerständen. FPPE sieht die Erholungstendenzen als kurzfristige

Gegenbewegung und rechnet weiterhin mit Preisrückgängen abseits der Toplagen, während sich die Marktwerte bei guten Lagen in den kommenden Monaten seitwärts bewegen dürften.

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: 30. Juni 2022.

Tabelle 1: Entwicklung der Mieten von Neuabschlüssen von Wohnungen, 2. Quartal 2022

	Mietwohnungen Neubau		Mietwohnungen Altbau	
	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal
Genfersee	1.2%	1.3%	3.4%	1.3%
Jura	0.5%	0.3%	4.0%	0.7%
Mittelland	0.7%	0.2%	3.0%	0.7%
Basel	-3.7%	-0.8%	-1.7%	-0.8%
Zürich	1.2%	0.7%	4.0%	1.4%
Ostschweiz	1.5%	0.5%	3.3%	0.9%
Alpenraum	-2.1%	-0.7%	0.0%	-0.3%
Südschweiz	-4.2%	-2.4%	-0.9%	-0.5%
Schweiz	0.4%	0.4%	2.7%	0.8%

Quelle: Marktmieten- und Baulandindizes von Fahländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2022.

Tabelle 2: Entwicklung Mieten von Neuabschlüssen von Büroflächen, 2. Quartal 2022

	Büroflächen Neubau	
	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal
Genfersee	9.3%	4.5%
Mittelland	3.9%	2.2%
Basel	-1.0%	3.4%
Zürich	7.8%	2.9%
Ostschweiz	0.8%	1.0%
Südschweiz	6.5%	5.0%
Schweiz	6.1%	3.0%

Quelle: Marktmieten- und Baulandindizes von Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2022.

Methode:

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

Indexreihen:

https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/tpi-marktmieten_2022_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 Fahrländer, Partner, 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 und Deutschland.