

Medienmitteilung

Marktmieten im 3. Quartal 2022

Sperrfrist: Keine

Zürich, 28. Oktober 2022

Die Mietpreise für Wohnungen und Büroflächen stagnieren

Die Wohnungsmieten bei Neuabschlüssen zeigen sich schweizweit im 3. Quartal 2022 kaum verändert, regional sind jedoch Unterschiede beobachtbar. Auch die Mieten für Büroflächen stagnieren, nach zuletzt einigen Quartalen der Erholung.

Die Marktmieten für Altbauwohnungen geben in der Schweiz im 3. Quartal 2022 zum Vorquartal um 0,6 Prozent nach, Neubauwohnungen verzeichnen ebenfalls einen kleinen Mietpreistrückgang bei Neuabschlüssen (-0,7%). Zum Vorjahresquartal weisen Altbauwohnungen eine Preiszunahme von 2,5 Prozent auf, im Neubausegment sind es plus 0,4 Prozent. Dies zeigen Auswertungen von FPRE.

Regional betrachtet weisen bei Neubauten die Regionen Jura (-3,4%), Basel (-1,9%) und Mittelland (-1,4%) zum Vorquartal die stärksten Rückgänge der Mietpreise auf, während umgekehrt in der Südschweiz (+3,9%) und im Alpenraum (+1,3%) die Mieten angestiegen sind.

Höherer Referenzzins zeichnet sich ab

«Das veränderte makroökonomische Umfeld mit steigenden Zinsen und der Rückkehr der Inflation hat bisher keine grossen Auswirkungen auf die Mietpreise in der Schweiz, da dieser Markt grundsätzlich träge auf Veränderungen reagiert. Im nächsten Jahr dürfte jedoch der Referenzzinssatz für Wohnungsmieten erstmals seit dessen Einführung im Jahr 2008 angehoben werden, gleichzeitig wird ein Teil der Teuerung an die Mieterinnen und Mieter überwältigt werden, was zu leicht höheren Mieten führen kann», sagt Stefan Fahrländer, Partner bei FPRE.

Der Referenzzinssatz wird vierteljährlich durch das Bundesamt für Wohnungswesen mitgeteilt und ist massgebend für Mietzinsanpassungen in bestehenden unbefristeten Mietverhältnissen. Zum Zwecke der Vereinheitlichung wurde dieser im Jahr 2008 landesweit eingeführt und orientiert sich am hypothekarischen Durchschnittssatz der Banken. Im September 2008 lag der Referenzzinssatz bei 3,5 Prozent, aktuell sind es 1,25 Prozent.

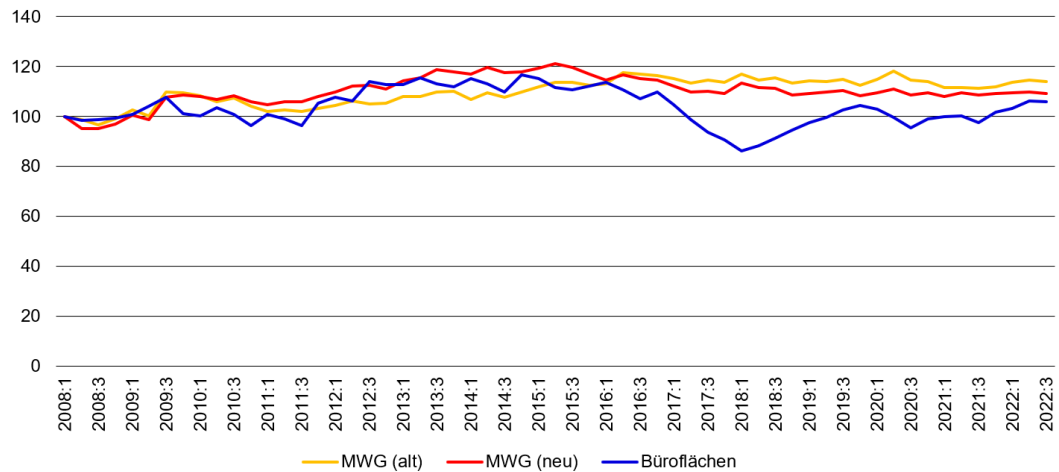
Büromarkt mit regionalen Unterschieden

Nachdem es die letzten drei Quartale stets aufwärts ging, zeigen die Vertragsmieten bei Neuabschlüssen im Bürobereich in der Schweiz im 3. Quartal 2022 seitwärts (-0,4% zum Vorquartal). Über die letzten vier Quartale ist es zu einem deutlichen Anstieg von 8,7 Prozent gekommen, der Büromarkt hat damit wieder ungefähr den Stand von Ende 2019 erreicht.

Je nach Region fällt die Entwicklung im letzten Quartal jedoch sehr unterschiedlich aus: In der Südschweiz (+5,0%) und am Genfersee (+4,2%) setzen sich die Erholungstendenzen fort, während Basel (-4,3%) sowie Zürich (-2,2%) einen Rückgang der Mieten von Neuabschlüssen bei Büroflächen registrieren.

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. September 2022.

Tabelle 1: Entwicklung der Mieten von Neuabschlüssen von Wohnungen, 3. Quartal 2022

	Mietwohnungen Neubau		Mietwohnungen Altbau	
	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal
Genfersee	1.6%	-1.1%	2.9%	-1.4%
Jura	-4.0%	-3.4%	-1.8%	-3.7%
Mittelland	-0.4%	-1.4%	1.9%	-1.1%
Basel	-4.6%	-1.9%	-1.8%	-1.0%
Zürich	1.9%	-0.2%	4.3%	0.1%
Ostschweiz	0.7%	-1.0%	2.8%	-0.8%
Alpenraum	-0.8%	1.3%	1.0%	1.4%
Südschweiz	0.4%	3.9%	3.0%	2.7%
Schweiz	0.4%	-0.7%	2.4%	-0.6%

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

Tabelle 2: Entwicklung Mieten von Neuabschlüssen von Büroflächen, 3. Quartal 2022

	Büroflächen Neubau	
	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal
Genfersee	15.5%	4.2%
Mittelland	7.6%	0.5%
Basel	-0.2%	-4.3%
Zürich	8.1%	-2.2%
Ostschweiz	5.6%	1.9%
Südschweiz	17.7%	5.0%
Schweiz	8.7%	-0.3%

Quelle: Marktmieten- und Baulandindizes von Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 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_3Q.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.