

Medienmitteilung

## Marktmieten im 4. Quartal 2022

**Sperrfrist: Keine**

---

Zürich, 27. Januar 2023

### Mietpreise für Wohnungen zum Vorquartal stabil – Büromieten leicht rückläufig

**Im 4. Quartal 2022 zeigen sich die Wohnungsmieten bei Neuabschlüssen schweizweit wenig verändert, trotz zum Vorjahr gesunkener Leerstände. Die Mieten für Büroflächen hingegen sind zum Vorquartal rückläufig.**

Die Marktmieten für Altbauwohnungen geben in der Schweiz im 4. Quartal 2022 zum Vorquartal um 0,3 Prozent nach, während Neubauwohnungen bei Neuabschlüssen über den gleichen Zeitraum um 0,6 Prozent zulegen. Verglichen mit dem Vorjahresquartal weisen Altbauwohnungen eine Preiszunahme von 1,4 Prozent auf, Neubauwohnungen legen um 0,5 Prozent zu.

Unterschiedlich ist die Entwicklung im regionalen Vergleich: So weisen Altbauten in den Regionen Zürich (+3,1%), Alpenraum (+1,9%) sowie Ostschweiz (+1,6%) die stärksten Mietpreisanstiege zum Vorjahresquartal auf, in Basel (-1,8%) und im Jura (-1,7%) können hingegen tiefere Mietpreise beobachtet werden.

#### Erhebliche Zusatznachfrage

FPRE rechnet 2023 erneut mit einer erheblichen Zusatznachfrage nach Wohnraum, was bei gleichzeitig stagnierender Wohnbautätigkeit die Leerstände – die bereits seit 2021 am Sinken sind - weiter reduzieren wird. Ob die steigende Nachfrage allerdings auf die Marktmieten durchlagen wird, ist ungewiss.

«In den Regionen ausserhalb der Agglomerationen sind die Überkapazitäten - auch wenn sie sinken - nach wie vor hoch und es ist fraglich, ob der Markt eine Erhöhung der Mieten zulässt. In den grosszentralen Agglomerationen dagegen, wo Mietwohnungen schon seit langem knapp sind, dürften die Marktmieten 2023 weiter steigen», sagt Stefan Fahrländer, Partner bei FPRE.

#### Büromarkt: Grosszentren mit Luft nach oben

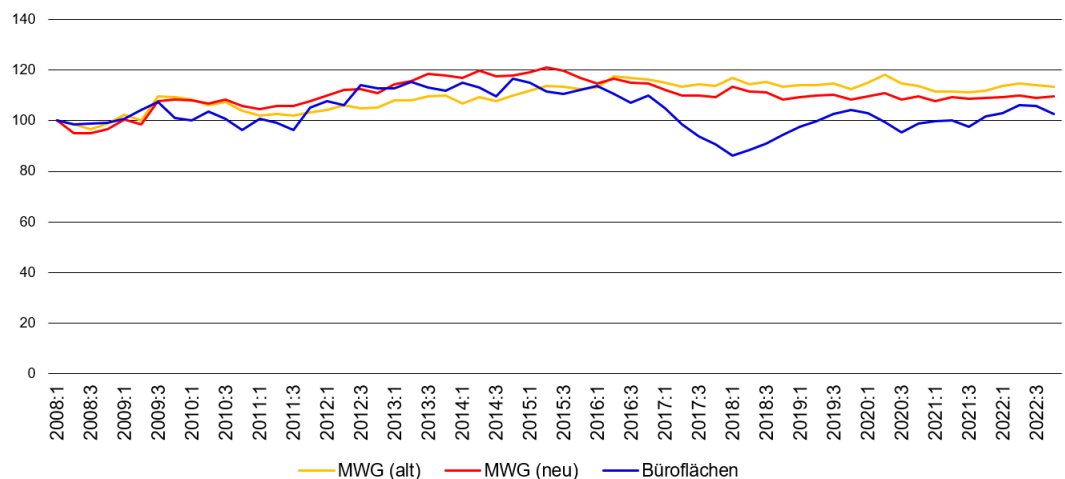
Etwas mehr Bewegung ist bei den Büroflächen zu beobachten: Die Vertragsmieten bei Neuabschlüssen geben in der Schweiz zum Vorquartal um 3,1 Prozent nach. Allerdings kam es über die letzten vier Quartale betrachtet zu einem Anstieg von 1,1 Prozent - bedingt durch Preisanstiege in den Vorquartalen.

Je nach Region fällt die Entwicklung zum Vorjahresquartal sehr unterschiedlich aus: In den Regionen Genfersee (+8,2%) und Südschweiz (+6,6%) geht es deutlich aufwärts, während in Basel (-7,7%) ein Rückgang der Büromieten zu beobachten ist.

FPRE erwartet für 2023 mehrheitlich seitwärts tendierende Büromieten. In den Grosszentren und insbesondere an überdurchschnittlichen Mikrolagen dürfte die Nachfrage aber weiterhin hoch sein, leicht steigende Marktmieten sind dort wahrscheinlich.

*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 2022.

Tabelle 1: Entwicklung der Mieten von Neuabschlüssen von Wohnungen, 4. Quartal 2022

	Mietwohnungen Neubau		Mietwohnungen Altbau	
	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal
Genfersee	0.8%	0.1%	1.4%	-0.6%
Jura	-2.1%	1.5%	-1.7%	-0.2%
Mittelland	-0.2%	0.5%	0.8%	-0.5%
Basel	-2.5%	1.2%	-1.8%	-0.3%
Zürich	1.7%	0.8%	3.1%	0.0%
Ostschweiz	0.7%	0.9%	1.6%	0.0%
Alpenraum	0.9%	1.4%	1.9%	0.7%
Südschweiz	0.6%	-1.9%	1.3%	-3.0%
Schweiz	0.5%	0.6%	1.4%	-0.3%

Quelle: Marktmieten- und Baulandindizes von Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2022.

Tabelle 2: Entwicklung Mieten von Neuabschlüssen von Büroflächen, 4. Quartal 2022

	Büroflächen Neubau	
	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal
Genfersee	8.2%	-1.7%
Mittelland	-0.2%	-3.1%
Basel	-7.7%	-4.5%
Zürich	0.6%	-3.0%
Ostschweiz	-1.1%	-4.4%
Südschweiz	6.6%	-4.9%
Schweiz	1.1%	-3.1%

Quelle: Marktmieten- und Baulandindizes von Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 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\\_4Q.xlsx](https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/tpi-marktmieten_2022_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.