



Medienmitteilung

Marktmieten im 3. Quartal 2020

Sperrfrist: Keine

Zürich, 30. Oktober 2020

Rückläufige Wohnungs- und Büromieten im 3. Quartal 2020

Die Wohnungsmieten gehen im 3. Quartal 2020 im Vergleich zum Vorquartal zurück. Damit wird der Mietpreisanstieg des 2. Quartals wieder kompensiert. Die Mieten für Büroflächen sind weiterhin deutlich rückläufig. Die negative Entwicklung zeigt sich im Vergleich zu den beiden Vorquartalen verstärkt.

Nachdem sich die Mieten von Neubau- und Altbauwohnungen in den letzten beiden Quartalen unbeeindruckt von der Corona-Pandemie zeigten und weiterhin leicht angestiegen sind, gehen die Wohnungsmieten von Neuabschlüssen im 3. Quartal 2020 gegenüber dem Vorquartal zurück. Die Mieten von Neubauwohnungen sinken gegenüber dem Vorquartal um -2,3%, die Altbauwohnungen mit -3,0% noch etwas stärker. Damit werden die Anstiege der Mietpreise des Frühlingsquartals (Neubau: +1,4%, Altbau +3,0%) wieder aufgehoben. Gegenüber dem Vorjahresquartal zeigt sich ein Rückgang der Neubaumieten um -1,7%, während die Altbauwohnungen praktisch unverändert bleiben (-0,1%). Über die Landesregionen hinweg sind die Veränderungen der Wohnungsmieten in einem sehr ähnlichen Bereich. «Angesichts der weiterhin starken Wohnungsausweitung und der gleichzeitig sinkenden Nachfrage sind in den kommenden Monaten abseits der Grosszentren weiterhin sinkende Abschlussmieten wahrscheinlich», sagt **Stefan Fahrländer**, CEO von FPRE.

Die Mieten bei Neuabschlüssen für Büroflächen sind im 3. Quartal 2020 nochmals deutlich gesunken. Schweizweit liegt der Rückgang bei -4,1%, nachdem die Mieten im 1. Quartal 2020 bereits um -1,2% und im 2. Quartal um -3,3% gesunken sind. Im Vergleich zum Vorjahresquartal liegen die Büromieten nun im Mittel 7,0% tiefer. Dabei zeigen sich grosse regionale Unterschiede: Während die Mieten in den Regionen Mittelland (-4,9%) und Basel (-4,9%) weniger stark zurückgehen, sind die Mietzinssenkungen in den Regionen Genfersee (-8,6%), Zürich (-8,1%) und Ostschweiz (-8,1%) besonders deutlich.

«Die Reaktion des Büroflächenmarkts auf die konjunkturelle Krise setzt sich auch im 3. Quartal fort. Auch wenn bisher keine massiven Beschäftigungsrückgänge bei den klassischen Büromarktbranchen festzustellen sind, ist die Unsicherheit gross und angesichts des verstärkten Übergangs zu Homeoffice sind die Unternehmungen zurückhaltend. Obschon auch die Incentivierung durch die Vermieter zunimmt, müssen bei Neuabschlüssen grössere Zugeständnisse bei den vertraglichen Mieten gemacht werden.» sagt **Fahrländer**.

Fahrländer Partner AG
Raumentwicklung
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

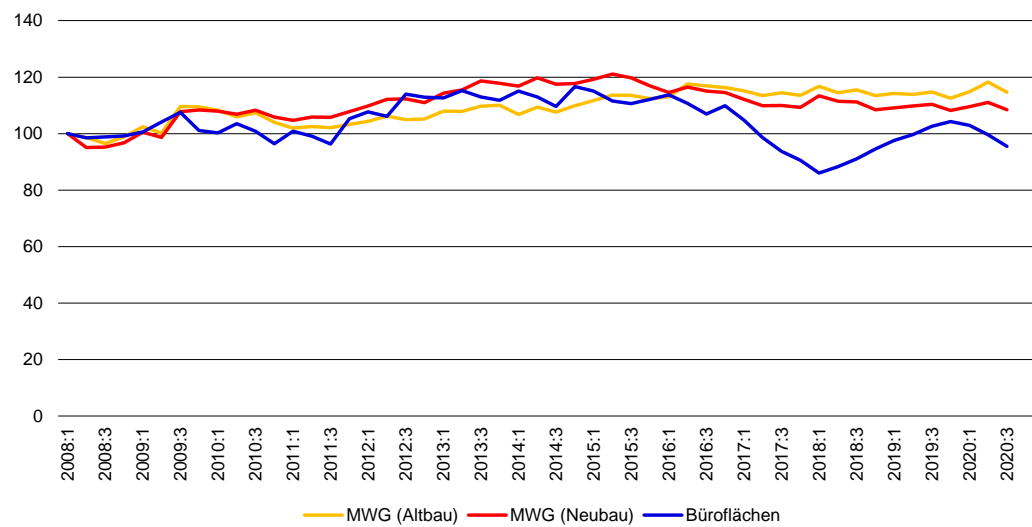
+41 44 466 70 00
info@fpre.ch
www.fpre.ch

Münzrain 10
3005 Bern

+41 31 348 70 00
bern@fpre.ch
www.fpre.ch

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. September 2020.

Tabelle 1: Entwicklung der Mieten von Neuabschlüssen von Wohnungen, 3. Quartal 2020

	Mietwohnungen Neubau		Mietwohnungen Altbau	
	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal
Genfersee	-1.2%	-1.7%	0.2%	-2.5%
Jura	-0.3%	-0.4%	1.3%	-1.9%
Mittelland	-2.3%	-2.2%	-0.5%	-2.8%
Basel	-1.6%	-2.2%	0.1%	-3.3%
Zürich	-1.2%	-2.6%	0.1%	-3.6%
Ostschweiz	-2.7%	-2.7%	-0.5%	-3.1%
Alpenraum	-1.6%	-1.6%	-1.0%	-2.7%
Südschweiz	-4.0%	-2.7%	-1.0%	-3.2%
Schweiz	-1.7%	-2.3%	-0.1%	-3.0%

Quelle: Marktmieten- und Baulandindizes von Fahländer Partner. Datenstand: 30. September 2020.

Tabelle 2: Entwicklung Mieten von Neuabschlüssen von Büroflächen, 3. Quartal 2020

	Büroflächen Neubau	
	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal
Genfersee	-8.6%	-4.5%
Mittelland	-4.9%	-4.7%
Basel	-4.9%	-5.0%
Zürich	-8.1%	-3.9%
Ostschweiz	-8.1%	-4.3%
Südschweiz	8.6%	0.5%
Schweiz	-7.0%	-4.1%

Quelle: Marktmieten- und Baulandindizes von Fahländer Partner. Datenstand: 30. September 2020.

Methode:

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

Indexreihen:

https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/tpi-marktmieten_2020_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 Fahländer, Partner und CEO, 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.