

Medienmitteilung

Renditeliegenschaften: Marktmieten im 1. Quartal 2019

Sperrfrist: Keine

Zürich, 3. Mai 2019

Wohnungsmieten steigen wieder leicht an

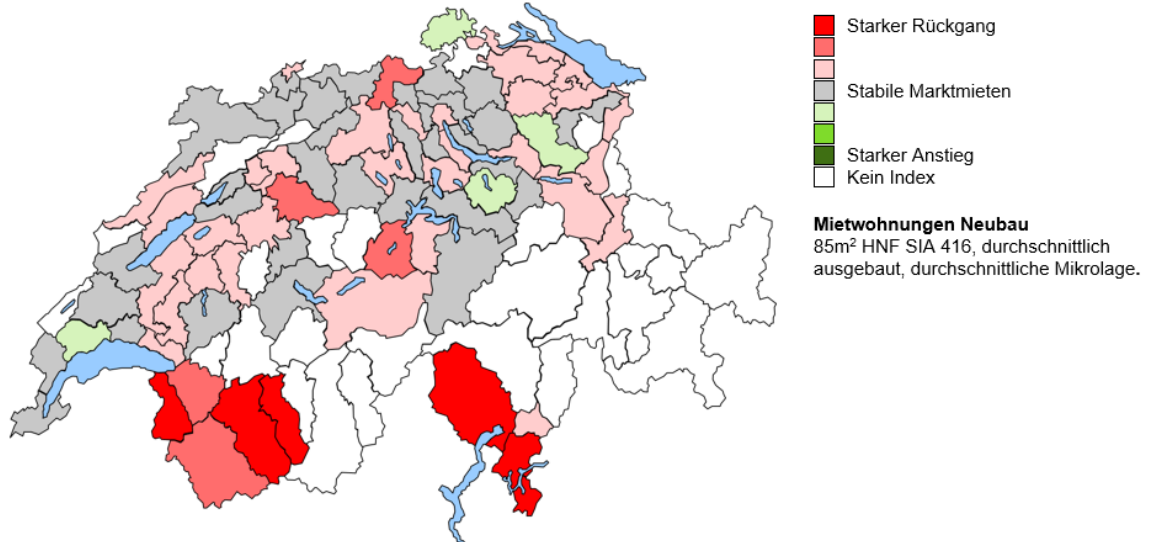
Die Mieten von Altbau- und Neubauwohnungen steigen im 1. Quartal 2019 im Vergleich zum Vorquartal leicht an. Gegenüber dem 1. Quartal 2018 liegen die Wohnungsmieten hingegen in beiden Segmenten deutlich tiefer. Die Erholung der Büromieten setzt sich – nach starkem Rückgang der Mieten – weiter fort. Durch den erneuten Anstieg der Mieten konnte das Niveau von Mitte 2017 erreicht werden.

Marktmieten- und Baulandpreisindizes von Renditeliegenschaften: Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) veröffentlicht quartalsweise qualitätsbereinigte Indizes auf der Basis von Mietverträgen. Es liegen Indizes für Mietwohnungen (Altbau und Neubau), Büroflächen (Neubau) sowie Bauland für Mehrfamilienhäuser mit MWG und Bürohäuser vor.

Die Mieten von Altbauwohnung bewegen sich nun – mit kleinen Schwankungen – seit fünf Jahren praktisch seitwärts. Mit dem leichten Anstieg der Mieten um 0.7% im 1. Quartal 2019 erreicht der Index dasselbe Niveau wie Mitte 2015. Gegenüber dem Vorjahresquartal liegen die Mieten jedoch insgesamt um 2.2% tiefer. Die Mieten von Neubauwohnungen sind hingegen seit Mitte 2015 mit -10% deutlich zurückgegangen. Die etwas positive Entwicklung um 0.6% im 1. Quartal 2019 kann somit eher als Stabilisierung interpretiert werden. Die Entwicklung gegenüber dem Vorjahr ist mit -3.7% weiterhin deutlich rückläufig. Regional gibt es dabei grössere Unterschiede. Während sich die Region Genfersee mit einer Mietentwicklung von -1.8% gegenüber dem Vorjahresquartal bei Neubauwohnungen noch am stabilsten gehalten hat, sind die rückläufigen Entwicklungen in den Regionen Ostschweiz (-4.7%) sowie insbesondere Alpenraum (-8.3%) und Südschweiz (-10.5%) am deutlichsten. Die Region Südschweiz ist auch die einzige Region, die im 1. Quartal 2019 gegenüber dem Vorquartal sinkende Mieten aufweist (-2.7%).

Die Büroflächenmärkte sind hingegen weiter deutlich auf Erholungskurs. Im 1. Quartal 2019 sind die Mieten nochmals um 3.2% angestiegen, gegenüber dem Vorjahresquartal sind es bereits 13.4%. Dieser Anstieg hängt jedoch stark mit dem vorangegangenen Einbruch der Mieten zusammen und dem daraus resultierenden Basiseffekt. Die Mieten befinden sich nun auf dem Niveau von Mitte 2017, liegen jedoch immer noch 15% tiefer als Anfang 2015, seitdem die Büromieten aufgrund Nachfrageschwächen und Überkapazitäten ins Rutschen geraten sind.

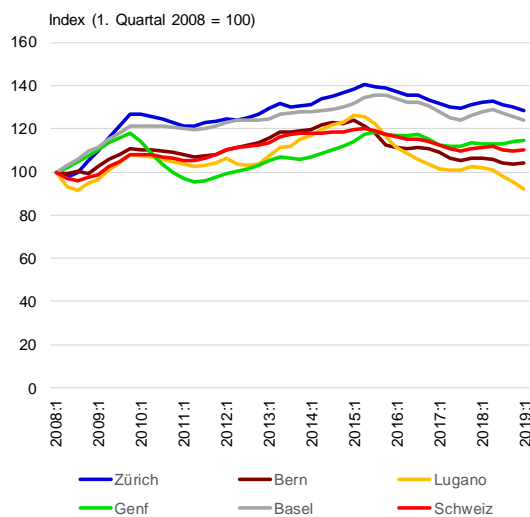
Abbildung 1: Regionale Entwicklung Wohnmieten (Neubau)



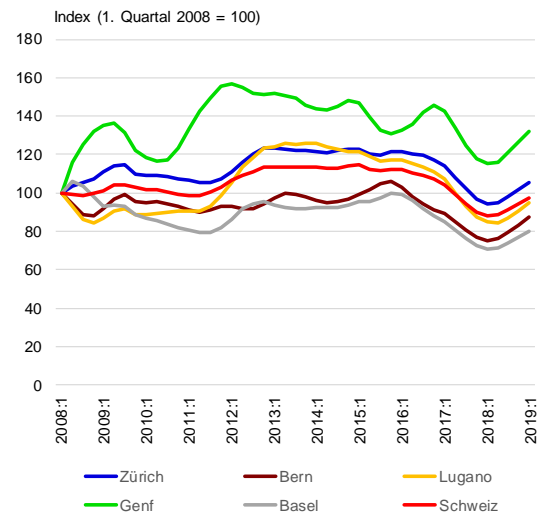
Anmerkung: MS-Regionen, Veränderung gegenüber Vorjahresquartal.
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2019.

Abbildung 2: Entwicklung der Marktmieten in ausgewählten Städten

Mietwohnungen (Neubau)



Büroflächen



Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2019.

Abbildung 3: Entwicklung Marktmieten von Mietwohnungen

	Mietwohnungen Altbau		Mietwohnungen Neubau	
	zum VJQ	zum VQ	zum VJQ	zum VQ
Genfersee	-0.4%	0.7%	-1.8%	0.9%
Jura	-1.0%	1.4%	-2.8%	2.0%
Mittelland	-2.1%	1.2%	-3.8%	1.2%
Basel	-2.2%	0.9%	-3.5%	1.0%
Zürich	-1.8%	0.4%	-3.0%	0.3%
Ostschweiz	-3.0%	1.0%	-4.7%	0.8%
Alpenraum	-7.8%	-0.8%	-8.3%	0.4%
Südschweiz	-8.4%	-1.4%	-10.5%	-2.7%
Schweiz	-2.2%	0.7%	-3.7%	0.6%

Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2019.

Abbildung 4: Entwicklung Marktmieten von Büroflächen

	Marktmieten Büroflächen	
	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal
Genfersee	16.1%	4.1%
Mittelland	13.2%	3.6%
Basel	11.6%	2.9%
Zürich	12.8%	2.8%
Ostschweiz	15.6%	3.2%
Südschweiz	9.0%	3.5%
Schweiz	13.4%	3.2%

Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2019.

Fahrländer Partner AG
Raumentwicklung

Methode:

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

Indexreihen:

https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/tpi-renditeliegenschaften_2019_1Q.xlsx

Indexreihen auf Ebene MS-Region können auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung.

Rückfragen bitte an folgende Personen:

- Dr. Stefan Fahrländer, Partner und CEO, 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, Deutschland und Österreich.