



Medienmitteilung

## Renditeliegenschaften: Marktmieten im 2. Quartal 2019

**Sperrfrist: Keine**

---

Zürich, 30. Juli 2019

### Regional unterschiedliche Büromietentwicklungen

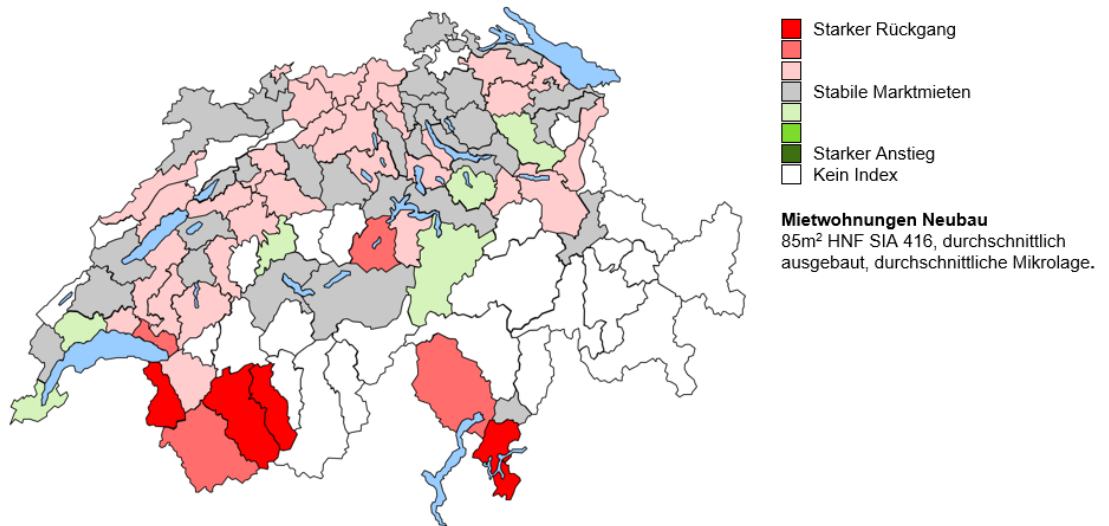
**Die Mieten von Neubauwohnungen steigen im 2. Quartal 2019 im Vergleich zum Vorquartal erneut leicht an. Währenddessen bewegen sich Altbauwohnungsmieten weiter seitwärts. Gegenüber dem Vorjahr liegen die Wohnungsmieten in beiden Segmenten tiefer. Die Erholung der Büromieten setzt sich schweizweit weiter fort. In einzelnen Regionen lassen jedoch die Mieten wieder deutlich nach.**

*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 Neubauwohnungen sind mit 0.6% gegenüber dem Vorquartal das zweite Quartal in Folge leicht angestiegen. Im Vorjahresvergleich liegen die Mieten jedoch insgesamt weiterhin um 1.5% tiefer. Gleichzeitig setzt sich die fünfjährige Seitwärtsbewegung bei den Altbauwohnungen weiter fort. Im 2. Quartal 2019 gehen die Mieten um -0.2% zurück. Gegenüber dem Vorjahr resultiert ein Rückgang um -0.5%. Regional betrachtet fallen die Entwicklungen in den beiden Regionen Alpenraum und Südschweiz sowohl bei den Neubau- als auch bei den Altbauwohnungen auf: Im Vergleich zum Vorjahr gehen beide Segmente im Alpenraum um knapp 5% zurück, während die Mieten in der Südschweiz um -6.3% bzw. -7.3% deutlich nachgeben.

Die Büroflächenmärkte sind auch im 2. Quartal 2019 weiter auf Erholungskurs. Schweizweit sind die Mieten nochmals um 2.2% angestiegen, gegenüber dem Vorjahresquartal sind es bereits 12.9%. Dieser Anstieg hängt jedoch stark mit dem vorangegangenen Einbruch der Mieten zusammen, welcher im 2. Quartal 2018 seinen vorläufigen Tiefpunkt erreichte und dem daraus resultierenden Basiseffekt. Während in den vergangenen Quartalen der Mietanstieg über alle Regionen sehr ähnlich war, sieht das Bild im 2. Quartal 2019 deutlich heterogener aus. Die Regionen Basel (+4.4%), Mittelland (+3.4%) und Zürich (+3.2%) legen gegenüber dem Vorquartal nochmals deutlich zu. In der Region Genfersee gehen die Mieten hingegen bereits wieder leicht zurück (-0.5%), während in der Ost- (-1.7%) und Südschweiz (-1.9%) deutlichere Mietrückgänge zu beobachten sind.

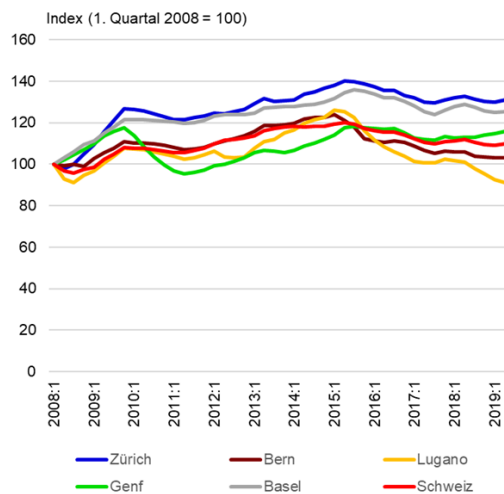
Abbildung 1: Regionale Entwicklung Wohnungsmieten (Neubau)



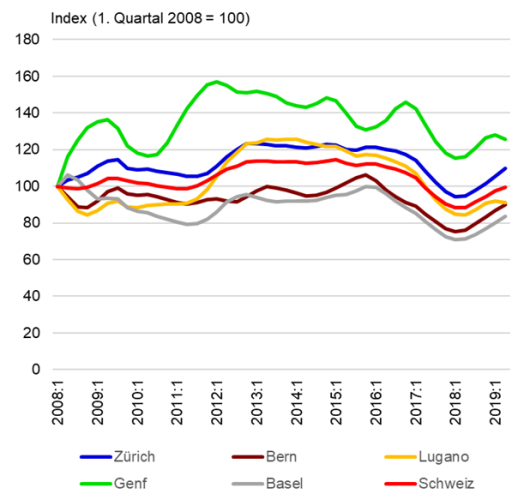
Anmerkung: MS-Regionen, Veränderung gegenüber Vorjahresquartal.  
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2019.

Abbildung 2: Entwicklung der Marktmieten in ausgewählten Städten

**Mietwohnungen (Neubau)**



**Büroflächen (Neubau)**



Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2019.

Abbildung 3: Entwicklung Marktmieten von Mietwohnungen

|            | Mietwohnungen Altbau |        | Mietwohnungen Neubau |        |
|------------|----------------------|--------|----------------------|--------|
|            | zum VJQ              | zum VQ | zum VJQ              | zum VQ |
| Genfersee  | 0.9%                 | -0.4%  | -0.1%                | 0.6%   |
| Jura       | -0.4%                | -0.6%  | -1.5%                | -0.5%  |
| Mittelland | 0.0%                 | -0.1%  | -1.6%                | 0.5%   |
| Basel      | -0.9%                | -0.3%  | -2.0%                | 0.1%   |
| Zürich     | -0.4%                | -0.3%  | -0.7%                | 0.8%   |
| Ostschweiz | -0.1%                | 0.0%   | -1.7%                | 0.8%   |
| Alpenraum  | -4.7%                | 0.9%   | -4.9%                | 1.2%   |
| Südschweiz | -6.3%                | -1.1%  | -7.3%                | 0.1%   |
| Schweiz    | -0.5%                | -0.2%  | -1.5%                | 0.6%   |

Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2019.

Abbildung 4: Entwicklung Marktmieten von Büroflächen (Neubau)

|            | Marktmieten Büroflächen |                |
|------------|-------------------------|----------------|
|            | zum Vorjahresquartal    | zum Vorquartal |
| Genfersee  | 12.3%                   | -0.5%          |
| Mittelland | 15.1%                   | 3.4%           |
| Basel      | 12.8%                   | 4.4%           |
| Zürich     | 13.4%                   | 3.2%           |
| Ostschweiz | 9.4%                    | -1.7%          |
| Südschweiz | 6.5%                    | -1.9%          |
| Schweiz    | 12.9%                   | 2.2%           |

Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 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\\_2Q.xlsx](https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/tpi-renditeliegenschaften_2019_2Q.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](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 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.