Medienmitteilung

Marktmieten und Marktwerte von Renditeimmobilien im 4. Quartal 2024

Sperrfrist: Keine

Zürich, 31. Januar 2025

Stagnierende Marktmieten und steigende Preise für Renditeimmobilien im vierten Quartal 2024

Im vierten Quartal 2024 sind die Wohnungsmieten für Neuabschlüsse im Vergleich zum Vorquartal leicht gesunken, während die Transaktionspreise von Mehrfamilienhäusern in allen Regionen gestiegen sind. Büroimmobilien verzeichnen schweizweit höhere Flächenmieten und Preise, allerdings mit deutlichen regionalen Unterschieden.

Wohnungsmieten stabil bis rückläufig

Die Mieten für Neuabschlüsse bei Neubauwohnungen sinken in der Schweiz im vierten Quartal 2024 zum Vorquartal um 0,6 Prozent, während sie bei Altbauwohnungen im gleichen Zeitraum nahezu stabil bleiben (-0,1%). Im Vergleich zum Vorjahresquartal steigen die Mieten jedoch an (Neubau: +1,4%; Altbau: +2,7%). Dies zeigen Auswertungen von FPRE.

Regional sind die Marktmieten für Neubauten überwiegend stabil bis leicht rückläufig. Den stärksten Rückgang verzeichneten der Alpenraum (-2,2%), die Südschweiz (-1,8%) und die Region Genfersee (-1,0%).

Steigende Preise bei Mehrfamilienhäusern

Trotz stagnierenden oder rückläufigen Marktmieten setzen die Preise für Mehrfamilienhäuser ihre Aufwärtsbewegung fort: Im Vergleich zum Vorquartal steigen sie landesweit um 2,6 Prozent, zum Vorjahresquartal um 8,6 Prozent. Die Preise liegen damit noch 5,2 Prozent unter dem Höchststand im ersten Quartal 2022 und der anschliessenden Preiskorrektur.

Alle acht FPRE-Regionen verzeichneten im vierten Quartal 2024 Preissteigerungen von mehr als 2 Prozent.

Zur weiteren Entwicklung im Jahr 2025 sagt Stefan Fahrländer, Partner bei FPRE: «*Sinkende Zinsen, sinkende Leerstände und in der Tendenz steigende Mieterträge machen Mehrfamilienhäuser in diesem Jahr*

Fahrländer Partner AG
Raumentwicklung
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

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

Weitere Standorte:
Bern / Frankfurt am Main

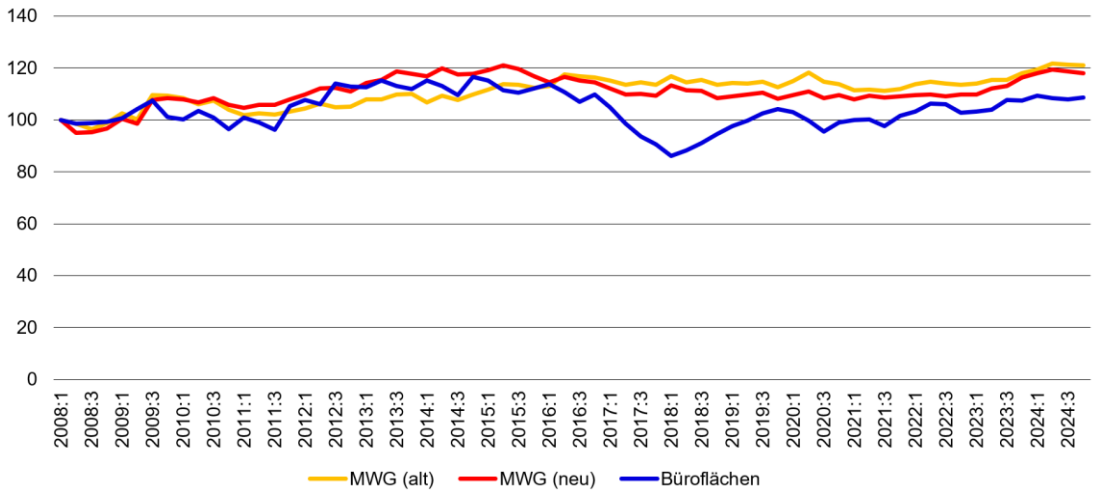
erneut attraktiv. Die anhaltende Zuwanderung und begrenzte Neubautätigkeit unterstützen diese Entwicklung zusätzlich.»

Räumlich starke Unterschiede bei Büroimmobilien

Die Vertragsmieten für Neuabschlüsse von Büroflächen steigen im vierten Quartal 2024 schweizweit um 0,7 Prozent, während die Transaktionspreise um 3,6 Prozent zulegen.

Regional sind die Entwicklungen unterschiedlich: So sind die Marktmieten in den Regionen Genfersee (+2,8%), Zürich (+1,2%) und Ostschweiz (+1,2%) zum Vorquartal höher, während in der Südschweiz (-5,0%) und im Mittelland (-2,1%) Abschläge verzeichnet werden.

Abbildung 1: Entwicklung Wohnungs- und Büroabschlussmieten (Schweiz) seit 2008



Anmerkung: Indexiert, 1. Quartal 2008 = 100.

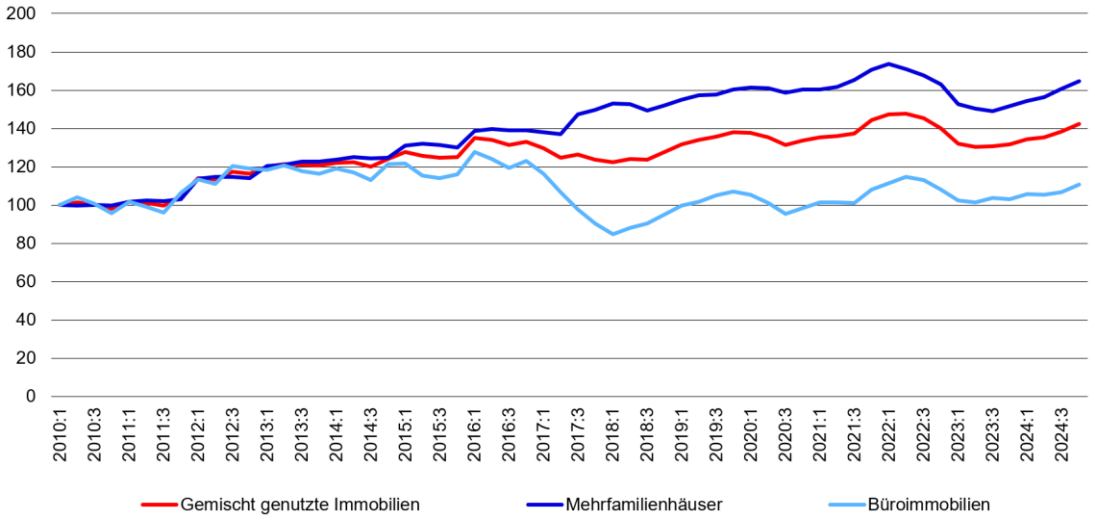
Quelle: Marktmieten- und Baulandindizes von Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2024.

Tabelle 1: Entwicklung Wohnungs- und Büroabschlussmieten – 4. Quartal 2024

	Mietwohnungen Neubau		Mietwohnungen Altbau		Mieten Büroflächen Neubau	
	Vorjahresquartal	Vorquartal	Vorjahresquartal	Vorquartal	Vorjahresquartal	Vorquartal
Genfersee	0.0%	-1.0%	2.0%	0.1%	6.3%	2.8%
Jura	2.1%	-0.2%	4.0%	0.7%	-	-
Mittelland	1.3%	-0.7%	2.2%	-0.3%	1.0%	-2.1%
Basel	4.5%	-0.6%	6.8%	0.4%	2.3%	0.0%
Zürich	1.1%	-0.1%	1.8%	0.0%	-0.1%	1.2%
Ostschweiz	2.2%	-0.9%	3.5%	-0.5%	3.4%	1.2%
Alpenraum	2.1%	-2.2%	3.8%	-1.4%	-	-
Südschweiz	0.2%	-1.8%	1.1%	-1.3%	-15.1%	-5.0%
Schweiz	1.4%	-0.6%	2.7%	-0.1%	1.2%	0.7%

Quelle: Marktmieten- und Baulandindizes von Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2024.

Abbildung 2: Preise von Renditeimmobilien – Indexreihen Schweiz



Anmerkung: Indexiert, 1. Quartal 2010 = 100.

Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien von Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2024.

Tabelle 2: Entwicklung Preise von Renditeimmobilien – 4. Quartal 2024

	Marktwerte Gemischt genutzte Immobilien		Marktwerte Mehrfamilienhäuser		Marktwerte Büroimmobilien	
	Vorjahresquartal	Vorquartal	Vorjahresquartal	Vorquartal	Vorjahresquartal	Vorquartal
Genfersee	10.3%	4.1%	7.7%	2.5%	14.2%	6.5%
Jura	-	-	9.7%	2.7%	-	-
Mittelland	8.7%	1.9%	9.5%	2.6%	7.5%	0.9%
Basel	9.5%	2.4%	9.7%	2.6%	9.2%	2.0%
Zürich	7.0%	3.2%	7.8%	2.7%	5.7%	4.0%
Ostschweiz	10.9%	3.2%	10.0%	2.2%	12.2%	4.6%
Alpenraum	-	-	10.4%	2.1%	-	-
Südschweiz	-0.5%	0.1%	8.7%	2.3%	-13.1%	-3.1%
Schweiz	8.2%	3.0%	8.6%	2.6%	7.4%	3.6%

Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien von Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2024.

Tabelle 3: Gesamtrendite 2023 / 2024 – Gemischt genutzte Renditeimmobilien (Transaktionen)

	Cashflowrendite		Wertänderungsrendite		Gesamtrendite	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Genfersee	3.2%	3.6%	-9.8%	2.5%	-6.6%	6.2%
Mittelland	3.5%	4.1%	-9.0%	7.4%	-5.6%	11.4%
Basel	3.0%	3.4%	-9.0%	6.9%	-6.1%	10.3%
Zürich	2.7%	3.1%	-9.2%	4.8%	-6.5%	7.9%
Ostschweiz	3.3%	3.9%	-13.1%	5.0%	-9.8%	8.9%
Südschweiz	3.3%	3.8%	-12.9%	0.4%	-9.6%	4.2%
Schweiz	3.1%	3.5%	-9.6%	4.9%	-6.6%	8.5%

Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien von Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2024.

Marktindizes für Renditeimmobilien, Mieten und Bauland: Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) veröffentlicht quartalsweise qualitätsbereinigte Indizes. Für Renditeimmobilien basieren diese auf transaktionsbasierten bzw. transaktionsnahen Wertelementen (Nettokapitalisierung). Diese bilden den Transaktionsmarkt ab. Es liegen Indizes für gemischt genutzte Immobilien, Mehrfamilienhäuser und Büroimmobilien (jeweils Neubau) vor. Zur Performancemessung werden die direkte (Cashflow-) Rendite, die indirekte (Wertänderungs-) Rendite sowie die Gesamtrendite berechnet.

Zusätzlich veröffentlicht FPRE quartalsweise qualitätsbereinigte Indizes auf der Basis von neu abgeschlossenen Mietverträgen. Es liegen Indizes für Mietwohnungen (Altbau und Neubau) sowie Büroflächen (Neubau) vor. Darüber hinaus werden Indizes zur Entwicklung der Baulandpreise für Mehrfamilienhäuser und Bürohäuser bereitgestellt.

Methode (Marktmieten):

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

Indexreihen (Marktmieten):

https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/tpi-marktmieten_2024_4Q.xlsx

Methode (Renditeimmobilien):

https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/almanach2020_marktindizes_renditeimmobilien.pdf

Indexreihen (Renditeimmobilien):

https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/tpi-marktindizes_renditeimmobilien_2024_4Q.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, 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 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.