



Medienmitteilung

Marktmieten im 4. Quartal 2023

Sperrfrist: Keine

Zürich, 26. Januar 2024

Anstieg der Marktmieten von Wohnungen im 4. Quartal 2023

Im 4. Quartal 2023 steigen die Wohnungsmieten für Neuabschlüsse gegenüber dem Vorquartal sowie dem Vorjahresquartal in allen Regionen an. Büroflächen bleiben schweizweit im Vergleich zum Vorquartal stabil – regional gibt es jedoch Unterschiede.

Die Mieten für Neuabschlüsse bei Neubauwohnungen legen in der Schweiz im 4. Quartal 2023 zum Vorquartal um 2,9 Prozent zu, bei Altbauwohnungen beträgt die Zunahme über den gleichen Zeitraum 2,2 Prozent. Verglichen mit dem Vorjahresquartal sind die Marktmieten bei Neubauwohnungen sogar um 6,0 Prozent und bei Altbauwohnungen um 3,9 Prozent höher. Dies zeigen Auswertungen von FPRE.

In sämtlichen Regionen kommt es im Vergleich zum Vorjahresquartal zu einem Anstieg der Marktmieten. Besonders deutlich sind die Preisanstiege bei Neubauten in den Regionen Mittelland (+6,7%), Jura (+6,5%) und Zürich (+6,3%).

Stefan Fahrländer von FPRE kommentiert: «Vor dem Hintergrund der steigenden Zuwanderung werden seit 2020 in der Schweiz zu wenige Wohnungen gebaut. Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt auch 2024 weiterhin hoch, gleichzeitig ist nicht mit einer Belebung der Bautätigkeit zu rechnen. Somit werden weiterhin zu wenig Wohnungen erstellt, um die Nachfrage zu befriedigen. Das spricht für weiter steigende Marktmieten in der Schweiz.»

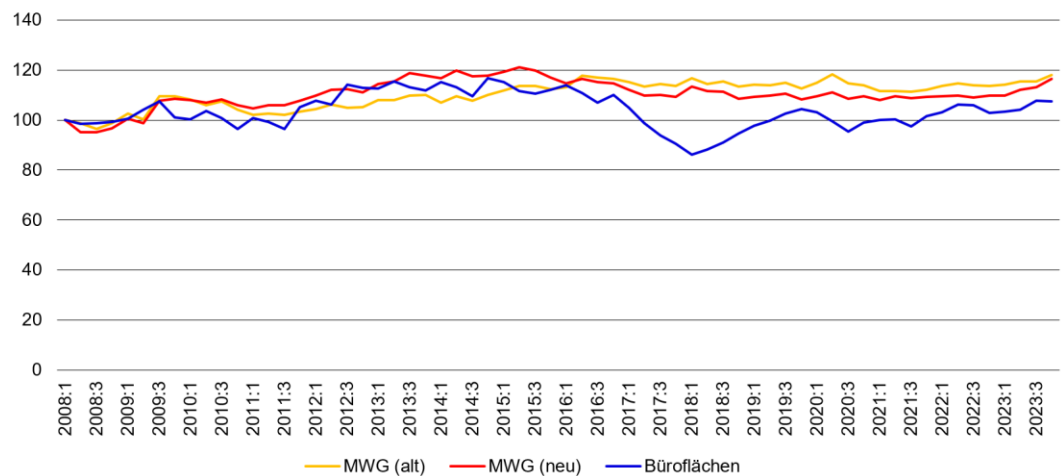
Büromarkt stabil, aber regional uneinheitlich

Die Vertragsmieten bei Neuabschlüssen von Büroflächen in der Schweiz zeigen sich zum Vorquartal unverändert (-0,4 Prozent), legen jedoch zum Vorjahresquartal zu (+4,5%).

Regional zeigt sich eine differenzierte Entwicklung: Zum Vorjahresquartal verzeichnen die Regionen Basel und Mittelland die deutlichsten Zunahmen (+9,0% resp. +8,5%), während am Genfersee und in der Ostschweiz (-4,9% resp. -4,8%) deutliche Abschlüsse bei den Büromietpreisen beobachtet werden können.

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 2023.

Tabelle 1: Entwicklung der Mieten von Neuabschlüssen von Wohnungen, 4. Quartal 2023

	Mietwohnungen Neubau		Mietwohnungen Altbau	
	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal
Genfersee	5.2%	2.6%	3.8%	1.9%
Jura	6.5%	1.6%	6.0%	2.0%
Mittelland	6.7%	3.0%	4.1%	2.2%
Basel	5.2%	2.2%	3.1%	1.6%
Zürich	6.3%	3.1%	4.3%	2.6%
Ostschweiz	5.7%	2.9%	3.1%	1.9%
Alpenraum	5.5%	2.7%	3.3%	1.8%
Südschweiz	3.6%	2.8%	1.5%	2.1%
Schweiz	6.0%	2.9%	3.9%	2.2%

Quelle: Marktmieten- und Baulandindizes von Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2023.

Tabelle 2: Entwicklung Mieten von Neuabschlüssen von Büroflächen, 4. Quartal 2023

	Büroflächen Neubau	
	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal
Genfersee	-4.9%	-4.7%
Mittelland	8.5%	2.0%
Basel	9.0%	-0.2%
Zürich	7.8%	0.4%
Ostschweiz	-4.8%	-2.3%
Südschweiz	-2.1%	2.2%
Schweiz	4.5%	-0.4%

Quelle: Marktmieten- und Baulandindizes von Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2023.

Methode:

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

Indexreihen:

https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/tpi-marktmieten_2023_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, +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.