



Medienmitteilung

Marktmieten im 3. Quartal 2024

Sperrfrist: Keine

Zürich, 25. Oktober 2024

Marktmieten für Wohnungen zum Vorquartal leicht rückläufig

Im 3. Quartal 2024 sind die Wohnungsmieten für Neuabschlüsse gegenüber dem Vorquartal in fast allen Regionen stabil oder leicht rückläufig, zum Vorjahresquartal hingegen steigen die Marktmieten an. Mieten von Büroflächen sind schweizweit im Vergleich zum Vorjahresquartal praktisch unverändert.

Die Mieten für Neuabschlüsse bei Neubauwohnungen sinken in der Schweiz im 3. Quartal 2024 zum Vorquartal um 0,7 Prozent, während sie bei Altbauwohnungen im gleichen Zeitraum um 0,3 Prozent abnehmen. Trotz dieser leicht rückläufigen Entwicklung sind die Marktmieten im Vergleich zum Vorjahresquartal sowohl für Neubau- als auch Altbauwohnungen um 5,0 Prozent höher. Dies zeigen Auswertungen von FPRE.

In fast allen Regionen entwickeln sich die Marktmieten im Vergleich zum Vorquartal stabil bis leicht rückläufig. Einzig die Region Alpenraum verzeichnet einen Preisanstieg (+1,1%), während die Entwicklung in der Ostschweiz stabil ist (+0,0%). Rückgänge verzeichnen unter anderem die Regionen Zürich (-1,0%), Genfersee (-0,9%) und Mittelland (-0,8%).

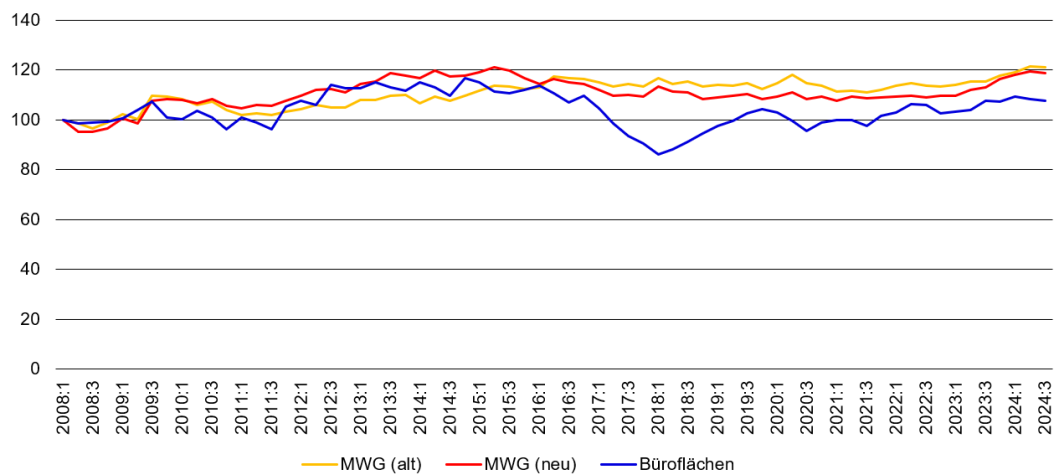
Mieten am Büromarkt zum Vorquartal leicht tiefer

Die Vertragsmieten bei Neuabschlüssen von Büroflächen in der Schweiz zeigen zum Vorquartal ebenfalls leicht abwärts (-0,6%), zum Vorjahresquartal ist die Entwicklung stabil (+0,1%).

Regional zeigen sich Unterschiede: Zum Vorquartal verzeichnen die Regionen Genfersee (+2,1%) und Ostschweiz (+1,1%) Anstiege, während etwa in Basel (-2,2%), in Zürich (-1,3%) und der Südschweiz (-0,9%) Abschlüsse bei den Büromietpreisen beobachtet werden können.

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 2024.

Tabelle 1: Entwicklung der Mieten von Neuabschlüssen von Wohnungen, 3. Quartal 2024

	Mietwohnungen Neubau		Mietwohnungen Altbau	
	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal
Genfersee	3.7%	-0.9%	3.8%	0.0%
Jura	4.0%	-0.2%	5.4%	-0.2%
Mittelland	5.1%	-0.8%	4.8%	-0.6%
Basel	7.5%	-0.3%	8.1%	0.0%
Zürich	4.3%	-1.0%	4.5%	-0.7%
Ostschweiz	6.2%	0.0%	6.0%	0.2%
Alpenraum	7.2%	1.1%	7.1%	1.4%
Südschweiz	5.0%	-0.4%	4.5%	-1.0%
Schweiz	5.0%	-0.7%	5.0%	-0.3%

Quelle: Marktmieten- und Baulandindizes von Fahländer Partner. Datenstand: 30. September 2024.

Tabelle 2: Entwicklung Mieten von Neuabschlüssen von Büroflächen, 3. Quartal 2024

	Büroflächen Neubau	
	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal
Genfersee	-1.5%	2.1%
Mittelland	5.2%	-0.8%
Basel	2.1%	-2.2%
Zürich	-0.9%	-1.3%
Ostschweiz	-0.2%	1.1%
Südschweiz	-8.6%	-0.9%
Schweiz	0.1%	-0.6%

Quelle: Marktmieten- und Baulandindizes von Fahländer Partner. Datenstand: 30. September 2024.

Fahländer Partner AG
Raumentwicklung

Methode:

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

Indexreihen:

https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/tpi-marktmieten_2024_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, 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 und Deutschland.