

Medienmitteilung

Zürich, 15. Juli 2024

2024 bisher ohne Verschnaufpause bei Mietsteigerungen

Auch im ersten Halbjahr 2024 zeigte sich im Wohnungsmarkt keine Verschnaufpause bei den Angebotsmieten. Gegenüber dem letzten Dezember stiegen sie national um 2.6 Prozent, mit kantonalen Spitzen von plus 5.6 Prozent in Zug und Schaffhausen. Als Konsequenz rücken bei den Städten derweil immer mehr die kleineren Zentren in den Fokus, ein Ende der Hausse bei den Mietpreisen zeichnet sich jedoch gegenwärtig nicht ab. Dies zeigen die aktuellen Zahlen des Homegate-Mietindex.

Wer angesichts der Mietzinssteigerungen der vergangenen Jahre nun für 2024 auf sinkende Angebotsmieten gehofft hatte, dürfte im ersten Halbjahr enttäuscht worden sein. Denn schweizweit stiegen die inserierten Mieten in den letzten sechs Monaten erneut um deutliche 2.6 Prozent an. Dies zeigt der Homegate-Mietindex für Angebotsmieten, welcher vom Immobilienmarktplatz Homegate in Zusammenarbeit mit der Zürcher Kantonalbank (ZKB) erhoben wird. Er misst die monatliche, qualitätsbereinigte Veränderung der Mietpreise für neue und wieder zu vermietende Wohnungen anhand der aktuellen Marktangebote.

Dieser Anstieg ist in erster Linie auf einen Nachfrageüberhang am Markt zurückzuführen, wobei die zugrundeliegende Wohnraumknappheit durch ein Auseinanderklaffen von Bautätigkeit und Bevölkerungswachstum im ersten Halbjahr 2024 weiter verschärft wurde. So sind allein im vergangenen Jahr fast 100'000 Personen netto in die Schweiz eingewandert, während die Bautätigkeit gleichzeitig gemäss Schätzungen leicht zurückging. Der Überhang bei der Nachfrage nach Wohnraum erlaubte es Vermietern vielerorts, die geforderten Mietpreise nach oben anzupassen. So hat sich der Index im Vergleich zum Vormonat im Juni um 0.2 Punkte erhöht und steht nun bei 128.5 Punkten (plus 0.2 Prozent).

Veränderung in den Kantonen: Höhere Mieten, wohin man blickt

Die Angebotsmieten stiegen in den letzten sechs Monaten ausnahmslos in allen Kantonen. Spitzenreiter waren die Kantone Zug und Schaffhausen mit je plus 5.6 Prozent. Ebenfalls kräftig zugenommen haben die inserierten Mietpreise im Kanton Luzern (plus 5.1 Prozent) sowie im Wallis (plus 4.6 Prozent). Die Wohnraumknappheit, die sich in steigenden Mieten ausdrückt, entwickelt sich damit langsam aber stetig von einem bisher primär städtischen zu einem breitflächigen Phänomen.

Veränderung in den Städten: Kleinere Städte rücken in den Fokus

Während letztes Jahr die Angebotsmieten besonders in der Stadt Zürich bildlich gesprochen explodierten, verlagerte sich der Fokus im ersten Halbjahr 2024 auf kleinere Städte. Spitzenreiter unter den acht untersuchten Städten bilden die Städte Luzern mit einer Zunahme der Angebotsmieten von beträchtlichen 6.3 Prozent sowie Lugano mit plus 5.1 Prozent. In der Stadt St. Gallen ging es ebenfalls um 3.8 Prozent nach oben, die restlichen Städte verzeichneten eine Zunahme zwischen 1.6 und 3.1 Prozent. Diese Entwicklung zeigt einerseits, dass Zentralität zwar nach wie vor eines der attraktivsten Attribute bei der Wohnungssuche ist und die diversen Annehmlichkeiten städtischer Wohnlagen für viele weiterhin ein gewichtiger Pluspunkt ist. Jedoch wirkt das inzwischen erreichte Mietniveau in den grossen Städten wie Zürich oder Genf oftmals regelrecht abschreckend auf Wohnungssuchende. Ihr Interesse verschiebt sich folglich auf die kleineren Städte.

Ausblick: Mietpreishausse geht wohl weiter

Wie geht es weiter im Mietwohnungsmarkt Schweiz im zweiten Halbjahr? Martin Waeber, Managing Director Real Estate der SMG Swiss Marketplace Group ordnet ein: "Eine weitere Erhöhung der Angebotsmieten erscheint in Anbetracht der absehbaren Entwicklungen am Mietwohnungsmarkt wahrscheinlich." Zwar ist die Nettozuwanderung in den ersten fünf Monaten dieses Jahres gegenüber dem Vorjahreszeitraum zurückgegangen (minus 14 Prozent), gleichwohl befindet sie sich nach wie vor auf einem hohen Niveau. "Von der Neubautätigkeit sind in absehbarer Zeit keine abkühlenden Impulse zu erwarten. Die Anzahl der eingereichten Baugesuche deutet bestenfalls auf einen stagnierenden Wohnbau in den nächsten Monaten hin. Solange sich das Ungleichgewicht zwischen einem geringen Angebot und einer hohen Nachfrage nicht nachhaltig auflöst, werden Wohnungssuchende weiterhin mit steigenden Mieten konfrontiert sein", so Waeber weiter.

Methode der Qualitätsbereinigung

Die Entwicklung der Angebotsmieten in der Schweiz wird um die unterschiedliche Qualität, Lage und Grösse der Wohnungen bereinigt. Der Vorteil dieser sogenannten hedonischen Methode liegt darin, dass die wirkliche Mietpreisentwicklung für neue und wieder zu vermietende Wohnungen auf Homegate abgebildet wird. Der Homegate-Mietindex ist der älteste qualitätsbereinigte Mietpreisindex der Schweiz und gilt als Referenzquelle für Immobilienprofis für die Preisbestimmung von Mietobjekten.

Die Daten für alle Kantone und Städte seit Erhebungsbeginn finden Sie in der neuesten Meldung im [News-Bereich der SMG Swiss Marketplace Group](#). Der nächste Homegate-Mietindex erscheint voraussichtlich am 15. August 2024.

Medienkontakt



Fabian Korn

Communications Manager & Media Spokesperson

media@swissmarketplace.group

+41 44 711 86 29

Über die SMG Swiss Marketplace Group AG

Die SMG Swiss Marketplace Group AG ist ein wegweisendes Netzwerk von Online-Marktplätzen und ein innovatives Digitalunternehmen, das den Menschen das Leben mit zukunftsgerichteten Produkten vereinfacht. SMG Swiss Marketplace Group AG gibt ihren Kundinnen und Kunden die besten Tools für ihre Lebensentscheidungen an die Hand. Das Portfolio umfasst Real Estate (ImmoScout24, Homegate, Flatfox, alle-immobilien.ch, Immostreet.ch, home.ch, Publimmo, Acheter-Louer.ch, CASASOFT, IAZI), Automotive (AutoScout24, MotoScout24), General Marketplaces (anibis.ch, tutti.ch, Ricardo) und Finance and Insurance (FinanceScout24, moneyland.ch). Das Unternehmen wurde im November 2021 von TX Group AG, Ringier AG, Die Mobiliar und General Atlantic gegründet.