

Medienmitteilung

Zürich, 21. Januar 2025

Mietpreisentwicklung 2024: Das "Wo" ist entscheidend

Das Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage am Schweizer Wohnungsmarkt machte es unausweichlich, dass die Angebotspreise auch 2024 gestiegen sind. Jedoch ist dies nicht überall gleich umfangreich der Fall, sondern hängt deutlich vom Kanton, respektive der Stadt ab. Gleichzeitig normalisierten sich im Jahr 2024 zahlreiche Faktoren wieder, welche Mieterinnen und Mieter 2023 zusätzlich belasteten. Dies zeigen die aktuellen Zahlen des Homegate-Mietindex.

Die Nachfrage nach Mietobjekten in der Schweiz blieb auch im Jahr 2024 hoch. Einerseits hielt das Bevölkerungswachstum in der Schweiz an, andererseits wurden die noch vorhandenen Kapazitäten am Schweizer Mietwohnungsmarkt 2024 weiter abgebaut, während die Zahl der neu erstellten Wohnungen weiterhin niedrig ausfiel. Entsprechend ging die Leerwohnungsziffer das vierte Jahr in Folge zurück. Dieses Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage treibt die Angebotsmieten weiter an.

Konkret legten die Angebotsmieten im Vergleich zum Dezember 2023 schweizweit um 3.2 % zu. Gegenüber dem Vormonat ist der Index im Dezember 2024 derweil um 1.1 Punkte gestiegen und steht nun bei 129.2 Punkten (plus 0.9 %). Der Homegate-Mietindex für Angebotsmieten wird vom Immobilienmarktplatz Homegate in Zusammenarbeit mit der Zürcher Kantonalbank (ZKB) erhoben. Er misst die monatliche, qualitätsbereinigte Veränderung der Mietpreise für neue und wieder zu vermietende Wohnungen anhand der aktuellen Marktangebote.

Doch es zeigen sich auch Gegenteilstendenzen: So war das Wachstum der Angebotsmieten 2024 niedriger als noch im Vorjahr. Ein Grund dafür ist, dass mehrere Sondereffekte aus dem Jahr 2023 wegfielen, beispielsweise der starke Anstieg der Energiepreise (und den damit verbundenen Nebenkosten) als Folge des Krieges in der Ukraine. Zusätzlich wurde der Referenzzinssatz 2023 zwei Mal erhöht, was sich indirekt auf die Angebotsmieten auswirkt. Im Jahr 2024 blieb dieser hingegen konstant, während neue Impulse bei den Nebenkosten ebenfalls ausblieben.

Veränderung in den Kantonen: Angebotsmieten in der Zentralschweiz steigen stark

Die Zentralschweiz ist die Region, die 2024 die höchste Steigerung der Angebotsmieten zu verkraften hatte. Während das Wachstum in den Kantonen Luzern (plus 7.7 %), Schwyz (plus 7.1 %) und Uri (plus 7.0 %) zwar hoch aber noch einstellig ausfiel, war das Wachstum im Kanton Nidwalden (plus 11.4 %), respektive Zug (plus 10.1 %) nochmals deutlich höher. Einzig der Kanton Obwalden wies mit 2.7 % ein vergleichsweise niedriges Wachstum auf. Generell dürfte diese starke Mietkostensteigerung der seit Jahren dynamischen Wirtschaftsentwicklung in der Zentralschweiz sowie der überschwappenden Nachfrage aus dem benachbarten Kanton Zürich geschuldet sein.

Kantone, die im Jahr 2024 hingegen ein schwächeres Wachstum der Angebotsmieten aufweisen, waren das Tessin (plus 1.9 %) sowie die Westschweizer Kantone Jura (plus 0.7 %) und Neuenburg (plus 0.6 %). Als einziger Kanton sinkende Mieten verzeichnete im Jahresvergleich Graubünden, welcher sich jedoch in den vergangenen rund 18 Monaten sehr dynamisch entwickelte und insbesondere seit November 2024 wieder rückläufig ist.

Veränderung in den Städten: Zürich wächst schwächer als im Vorjahr

Insbesondere die Stadt Zürich war in den letzten Jahren von jeweils sehr starken Mietpreissteigerungen betroffen. Nach dem zweistelligen Wachstum vom Vorjahr lag dieses im Jahr 2024 mit 4.5 % deutlich darunter. Aber auch über den gesamten Kanton Zürich betrachtet fiel das Wachstum der Angebotsmieten mit 4.8 % zwar deutlich, aber dennoch unter demjenigen des Vorjahres aus. Dies dürfte mitunter dadurch bedingt gewesen sein, dass im Kanton Zürich die Nettozuwanderung 2024 niedriger ausfiel als im Jahr zuvor.

Damit folgten die Angebotsmieten in der Limmatstadt der Entwicklung anderer Schweizer Zentren wie Lausanne (plus 2.4 %), Bern (plus 2.3 %) oder Genf (plus 1.8 %), die allesamt schwächer zunahmen als im Vorjahr. Ein stärkeres Wachstum verzeichneten hingegen die Städte Luzern (plus 9.1 %) und Basel (plus 5.7 %).

Ein Blick auf 2025

Auch im Jahr 2025 dürften die Angebotsmieten nicht auf der Stelle treten, denn eine Ausbalancierung der Angebots-Nachfrage-Waage ist nicht in Sicht. Auf der einen Seite wird die Schweizer Bevölkerung weiter wachsen, wodurch der Bedarf an Mietwohnungen nachhaltig zunehmen wird. Umgekehrt sind im Bereich der Neubauten keine starken Veränderungen im Angebot zu erwarten, da die Projektpipeline für das Jahr 2025 derzeit bei weitem nicht ausreichend gefüllt ist.

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 13. Februar 2025.

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.