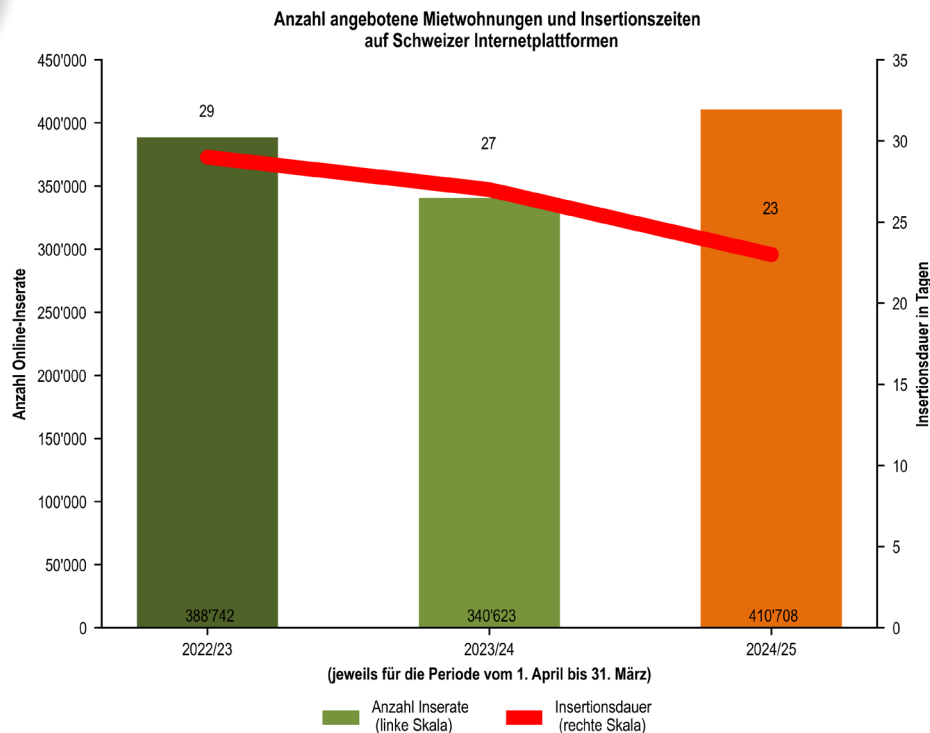


## Online-Wohnungs-index

Das Insertionsvolumen steigt schweizweit um 70 000 auf 410 000 Inserate. Eine wachsende Nachfrage absorbiert das grössere Angebot, und die Insertionszeit sinkt weiter um 4 auf 23 Tage.



OWI April 2024 – März 2025

## Entladung aufgestauter Umzüge: kürzere Insertionsdauer trotz deutlich grösseren Wohnungsangebots

### Die Überraschung: leichte Entspannung in der Stadt Zürich

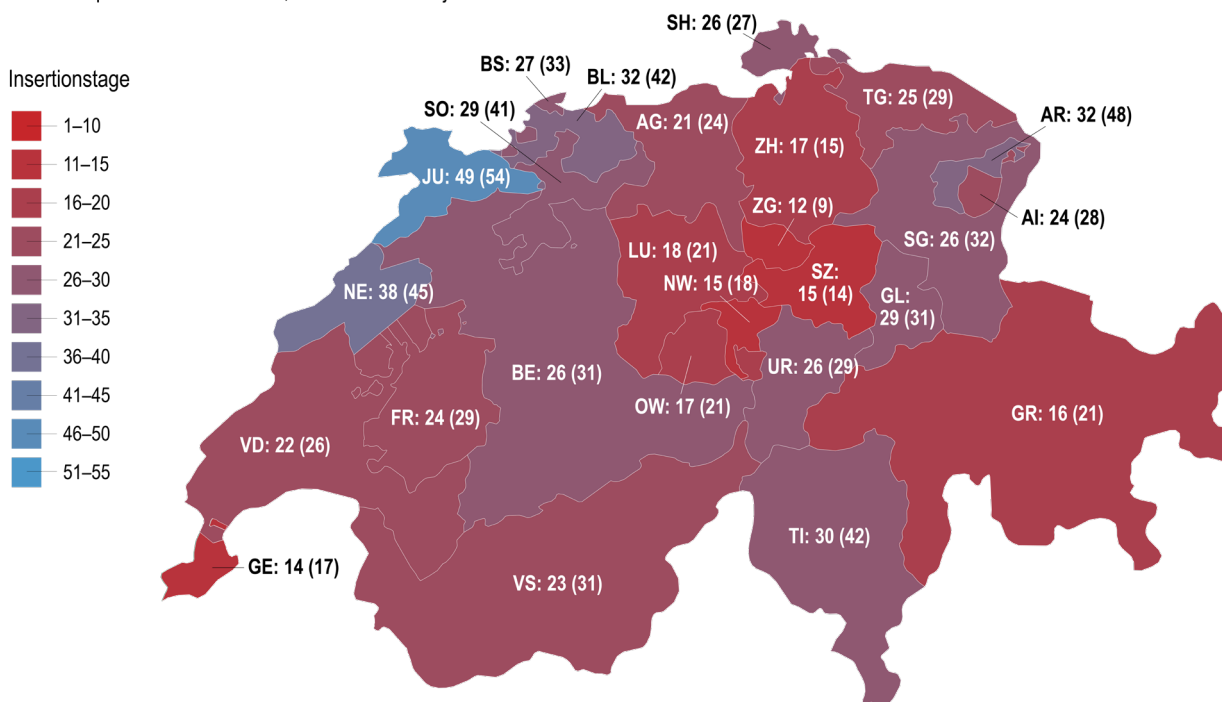
Erstmals seit drei Jahren steigt die Zahl der auf den wichtigsten Schweizer Immobilienportalen ausgeschrieben Mietwohnungen wieder. Zwischen April 2024 und März 2025 werden rund 70 000 mehr Wohnungen inseriert als in der Vorjahresperiode (+21%). Trotz dieser Zunahme verkürzt sich die Insertionszeit um 4 auf 23 Tage. Zu diesem Ergebnis kommt die aktuelle OWI-Studie, die vom Swiss Real Estate Institute im Auftrag von SVIT Schweiz, HEV Schweiz und dem Immobilienportal newhome durchgeführt wurde. Eine kürzere Insertionsdauer trotz deutlich mehr Inseraten weist auf eine mindestens teilweise Entladung aufgestauter Umzugswünsche hin. In Städten mit traditionell ausgetrockneten Wohnungsmärkten spitzt sich die Lage bei deutlich grösserer Dynamik allerdings

weiter zu, ganz besonders in Chur. Die Suche nach einer Wohnung gestaltet sich angesichts der starken Nachfrage weiterhin schwierig. Einzig in Zürich zeichnet sich wider Erwarten eine leichte Entspannung ab.

- 21% mehr Mietwohnungsinserate gegenüber der Vorperiode.
- Durchschnittliche Insertionsdauer sinkt trotz Mehrangebot auf 23 Tage (–4 Tage).
- In allen Kantonen nimmt das Wohnungsangebot zu.
- In der Stadt Zürich entspannt sich der Markt erstmals seit 2021 wieder leicht.
- Die Knappheit ist in Chur am ausgeprägtesten.

### «Heatmap» – durchschnittliche Insertionsdauer pro Kanton

Periode April 2024 – März 2025, in Klammern: Vorjahr



In den Kantonen mit kurzen Ausschreibungszeiten (Kantone ZG, SZ, ZH) müssen die Wohnungen tendenziell länger, in denjenigen mit langen Insertionszeiten weniger lang ausgeschrieben werden (Kantone SO, TI, BL, AR, NE, JU). Es ergibt sich eine gewisse Nivellierung auf tieferem Niveau.

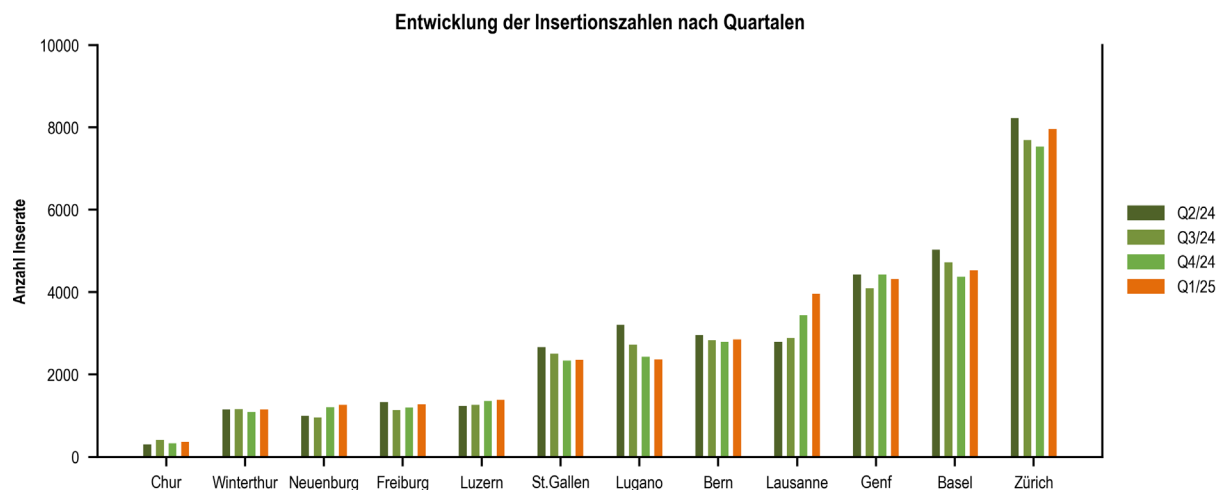
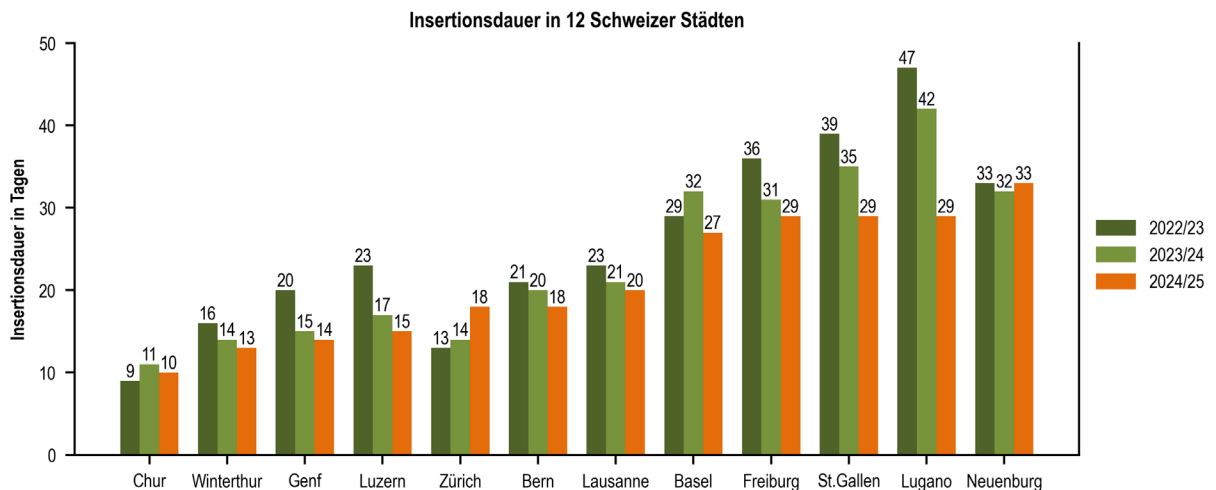
Erstmals seit der Periode April 2021 bis März 2022 steigt die Zahl der auf den führenden Schweizer Internetportalen inserierten Mietwohnungen wieder. Die Zahl der ausgeschriebenen Objekte nimmt um rund 70 000 Inserate auf 410 000 zu (+21%). Da die Zahl neu erstellter Wohnungen 2023 weitgehend stabil war, ist das vergrößerte Angebot auf mehr Umzüge zurückzuführen. Die im Berichtsjahr leicht tiefere Zuwanderung und das etwas breitere Angebot an Mietwohnungen haben die seit längerer Zeit umzugswilligen Mieter zu einem Wohnungswechsel veranlasst.

Markus Meier, Direktor des HEV Schweiz, sagt zu den Ergebnissen der aktuellen OWI-Studie: «Mehr Inserate, kürzere Insertionszeiten: Die Nachfrage übersteigt das Angebot weiterhin deutlich. Wer tiefere Mieten will, muss endlich mehr bauen statt blockieren, denn Vorschriften schaffen keinen Wohnraum. Es braucht echte Lösungen: mehr Flexibilität, mehr Tempo, mehr Bau – kurz: mehr Wohnraum». Marcel Hug, CEO SVIT

Schweiz, ergänzt: «Längst nicht alle Umzugswünsche gehen in Erfüllung. Dafür müsste das Angebot pro Jahr in der Grössenordnung von 10 bis 15% des Wohnungsbestands liegen. Die Volksinitiative des Mieterverbands zur staatlichen Regulierung des Mietwohnungsmarkt ist darum absolut kontraproduktiv. Sie wird den dringend erforderlichen Wohnungsneubau weiter bremsen. Eine Unterversorgung ist Sand im Getriebe des Transaktionsmarkts.»

### Mehr Inserate bei kürzerer Insertionsdauer in 23 Kantonen

Die landesweite Entwicklung – Zunahme des Insertionsvolumens und kürzere Insertionszeiten – zeigt sich auch in der Mehrheit der Kantone. Die Zahl ausgeschriebener Wohnungen steigt in allen 26 Ständen. In den meisten liegt die Zunahme im zweistelligen Bereich. Trotzdem werden nur in drei Kantonen längere Insertionszeiten verzeichnet, wobei diese drei Kantone (ZG, SZ, ZH)



Oben: Die Stadt Zürich bildet die einzige namhafte Ausnahme von der Regel: In 10 von 12 Städten verkürzt sich die Insertionsdauer trotz überwiegend deutlich steigenden Mehrangebots.

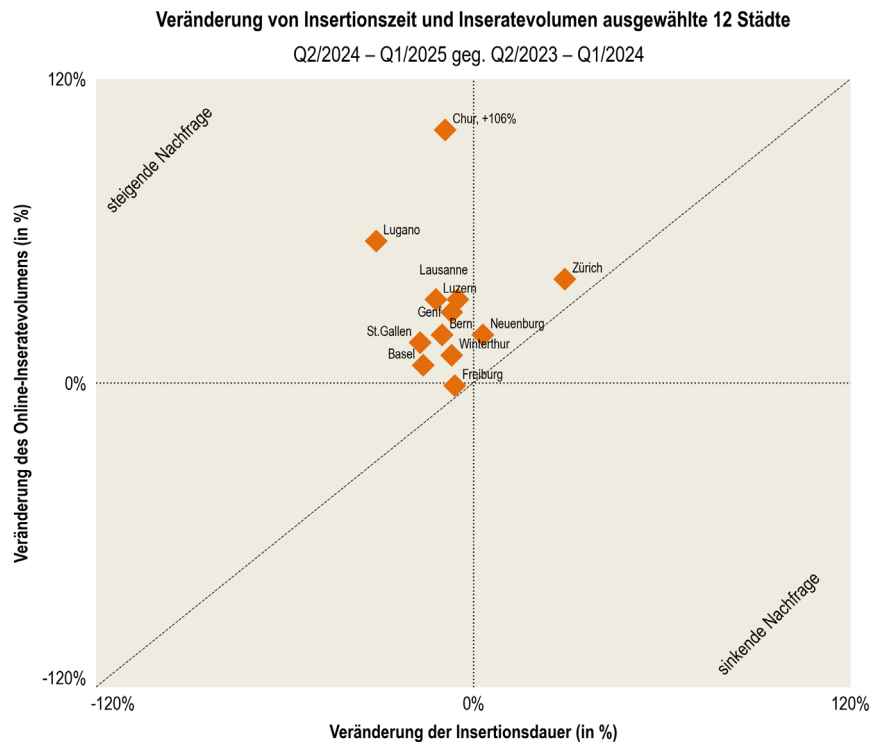
Unten: Blendet man die Spitzenwerte während der Pandemie aus, liegt das Quartalsvolumen der meisten Städte auf einem Rekordniveau. Ausnahmen sind die Städte Chur, Luzern, St. Gallen und Winterthur, die nicht an die Vor-Corona-Werte anknüpfen können.

ausnahmslos der Gruppe mit sehr kurzen Ausschreibungszeiten angehören (Insertionsdauer weniger als 20 Tage). Unter den übrigen 23 Kantonen, in denen Vermieter schneller einen Mieter finden als in der Vorperiode, fallen die drei Kantone Appenzell Ausserrhoden (–16 Tage), Solothurn und Tessin (je –12 Tage) mit stark rückläufigen Insertionszeiten auf. Sie befinden sich in der Gruppe der sechs Kantone (SO, TI, AR, BL, NE, JU), in denen sich die Vermieter schweizweit am längsten gedulden müssen, bis sie einen Mieter gefunden ha-

ben. Von einem eigentlichen Überangebot an Mietwohnungen kann in den beiden Westschweizer Kantonen Neuenburg und Jura mit Ausschreibungszeiten von 38 bzw. 49 Tagen gesprochen werden.

### Überraschende Entspannung in der Stadt Zürich

Nach Massgabe der Insertionsdauer ist die Wohnungsknappheit weiterhin in der vergleichsweise kleinen Stadt Chur am ausgeprägtesten. Bemerkenswert ist, dass sich



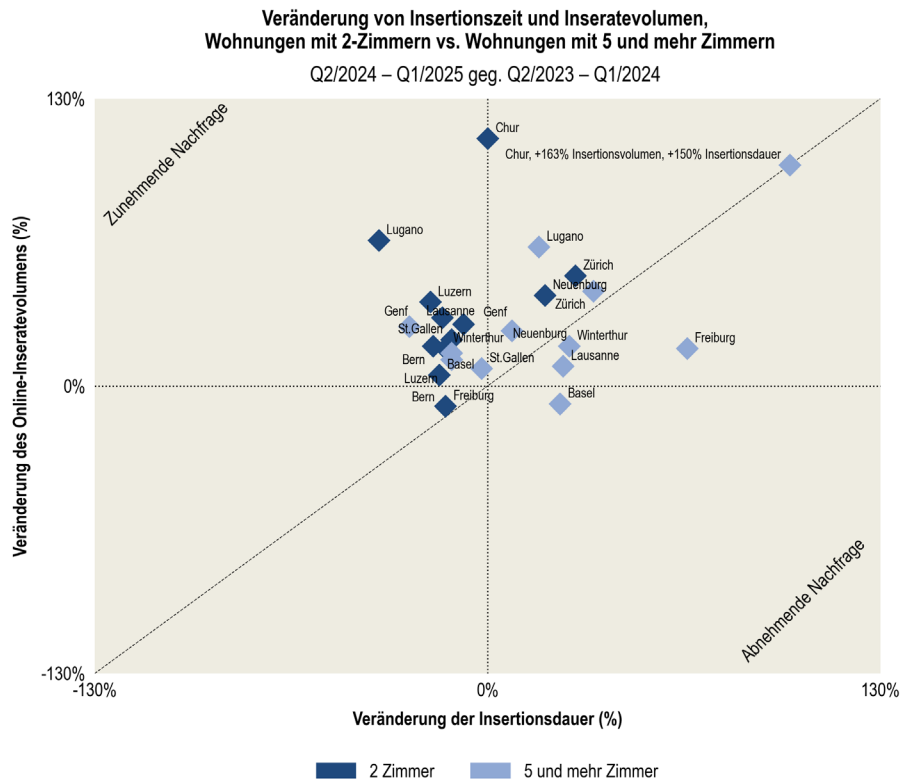
Stellt man die prozentuale Veränderung von Insertionsdauer und Insertionsvolumen einander gegenüber, liegen alle untersuchten 12 Städte im Bereich der steigenden Nachfrage.

die Anspannung in der Stadt Zürich im Vergleich zu den zwei vorangegangenen Perioden etwas löst. Mit einer durchschnittlichen Insertionsdauer von 18 Tagen liegt Zürich mittlerweile nur noch im Mittelfeld der untersuchten Städte, nachdem sie jahrelang zu den drei Städten mit der stärksten Anspannung auf dem Mietwohnungsmarkt zählte. Sehr angespannt ist die Situation nebst Chur auch in Winterthur, Gené und Luzern. Auffallend ist weiter, dass die durchschnittliche Insertionsdauer in fünf der zwölf Städte über dem landesweiten Durchschnitt liegt – Basel (27 Tage), Freiburg (29), Lugano (29), Neuenburg (33) und St. Gallen (29). Die Insertionsdauer dieser Städte ist auf dem Niveau des jeweiligen Kantons bzw. im Fall von Basel des Kantons Basel-Landschaft. Das deutet darauf hin, dass hier die Mobilität der Mieter zwischen den Städten und ihren Agglomerationen funktioniert. Zoomt man in der Berichtsperiode auf die Quartalsebene, so zeigt sich in der Mehrheit der untersuchten Städte (d. h. in 8 von 12) das grösste Insertionsvolumen im 2. Quartal 2024, also zu Beginn der Untersuchungsperiode. Ob der kurz davor angestiegene Referenzzinssatz und die Ankündigung von steigenden Mietzinsen die Initialzündung für die Entladung der aufgestauten

Umzüge waren, ist noch unklar. Dass es in diesem Zusammenhang zu einem – vorerst leichten – Anstieg von Kündigungen und demzufolge Ausschreibungen kam, scheint jedoch als Erklärung naheliegend. Dies könnte eine Umzugswelle ausgelöst haben. Es bleibt abzuwarten, ob der inzwischen wieder tiefere Referenzzinssatz per 4. März 2025 umgekehrt den Mietwohnungsmarkt wieder einschlafen lässt.

#### Nachfrage in den Städten steigt ungebrochen

Eine Gegenüberstellung der prozentualen Veränderungen von Ausschreibungszeiten und Insertionsvolumen gibt Hinweise auf die Veränderung der Wohnungsnachfrage in den zwölf untersuchten Städten. Bleibt beispielsweise wie in Chur die Ausschreibungsdauer trotz einer massiven Zunahme der Anzahl Inserate mehr oder weniger stabil, so zeigt dies, dass am Wohnungsmarkt eine wachsende Nachfrage das zusätzliche Angebot leicht aufnehmen kann. Städte, die in der Grafik (oben) über der 45-Grad-Diagonalen liegen, zeichnen sich damit durch eine expandierende Wohnungsnachfrage aus. Dies ist in allen zwölf untersuchten Städten der Fall.



Während Wohnungen mit 2 Zimmer in allen untersuchten Städten vermehrt gesucht sind, werden in 4 der 12 Städte grössere Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern weniger nachgefragt.

Gemäss den Auswertungen in den Detailstudien werden in allen untersuchten Städten kleinere und damit auch mehrheitlich günstigere Mietwohnungen stärker nachgefragt. Im Segment der grossen und teuren Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern ist nur in acht Städten eine wachsende oder stabile Nachfrage zu verzeichnen. Bei den grossen und teuren Wohnungen weisen die Städte Freiburg, Basel, Lausanne und Winterthur eine abnehmende Nachfrage auf.

Mit einer auffallenden Signifikanz liegen Kantone mit kurzen Insertionszeiten, z. B. Zürich, Genf und Zug, auf einem hohen Mietzinsniveau, während Kantone mit entspannten Mietwohnungsmärkten wie Neuenburg und Jura ein tiefes Mietzinsniveau verzeichnen. Roman Timm, CEO newhome, sagt dazu: «Die Studienergebnisse verdeutlichen die Dynamik auf dem Mietwohnungsmarkt und machen regionale Unterschiede klar sichtbar. Diese Entwicklungen spiegeln sich auch in der unterschiedlichen Zunahme von Suchabos auf unserem Immobilienportal wider, ein wichtiger Indikator für die regionale Nachfrage, neben der Insertionsdauer.» •

#### Anmerkung zur Datengrundlage

Die Volumenangaben umfassen jeweils sämtliche Inserate (laufende und beendete) während einer Periode. Doppelzählungen in aufeinanderfolgenden Perioden sind möglich. Die durchschnittliche Insertionsdauer basiert auf beendeten Inseraten. Die Jahresvergleiche beruhen jeweils auf den beendeten Inseraten der jeweiligen Vorjahresperioden.

Alle Mietwohnungsinserate, in denen sich im Inserat Rückschlüsse auf eine Erstvermietung (bei einem Neubau) oder auf eine totalsanierte Wohnung ziehen lassen, werden als neuvermietete Objekte klassifiziert. Finden sich im Inserat keine Hinweise auf ein neuvermietetes Objekt, wird es als «Wohnung zur Wiedervermietung» klassifiziert.



Medienkontakt SVIT Schweiz:  
Dr. Ivo Cathomen  
Leiter Politik und Kommunikation SVIT Schweiz  
Tel. 044 434 78 88  
ic@svit.ch



Medienkontakt HEV Schweiz:  
Adrian Spiess  
Volkswirtschaftler  
HEV Schweiz  
Tel. 044 254 90 29  
adrian.spiess@hev-schweiz.ch



Medienkontakt newhome.ch AG:  
Talacker 41  
8001 Zürich  
medienstelle@bopcom.ch



Fachkontakt Swiss Real Estate Institute:  
Prof. Dr. Peter Ilg  
Institutsleiter  
Tel. 043 322 26 84  
Tel. 043 322 26 13 (Sekretariat)  
peter.ilg@swissrei.ch

Veröffentlichung: Juni 2025

Quelle: Online-Wohnungsindex OWI, Juni 2025, Swiss Real Estate Institute im Auftrag von SVIT Schweiz, HEV Schweiz und newhome, [www.svit.ch/owi](http://www.svit.ch/owi)

# Stadt Basel

Nach Jahren eines im Städtevergleich eher entspannten Mietwohnungsmarkts verkürzen sich in Basel die Insertionszeiten bei steigendem Angebot. Dies gilt mit Ausnahme grosser Wohnungen über alle Preis- und Grössenkategorien hinweg.

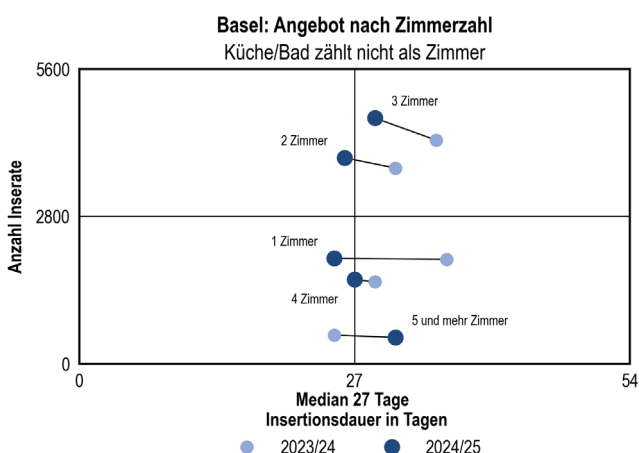
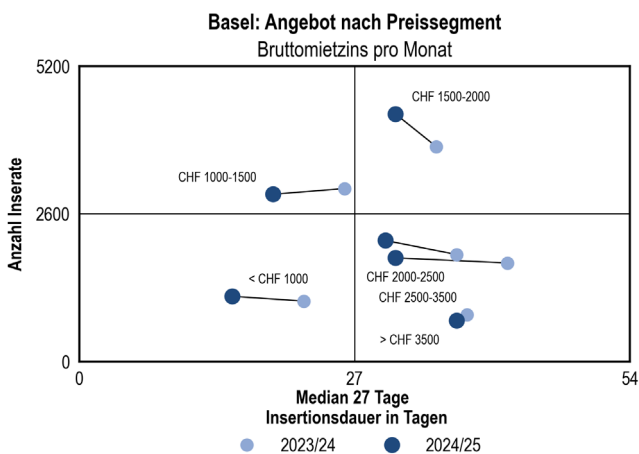
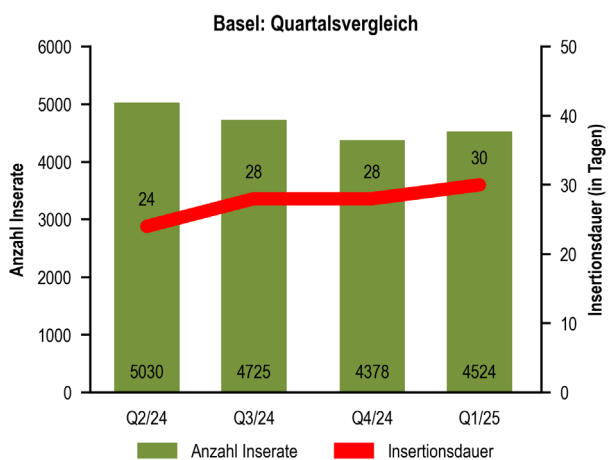
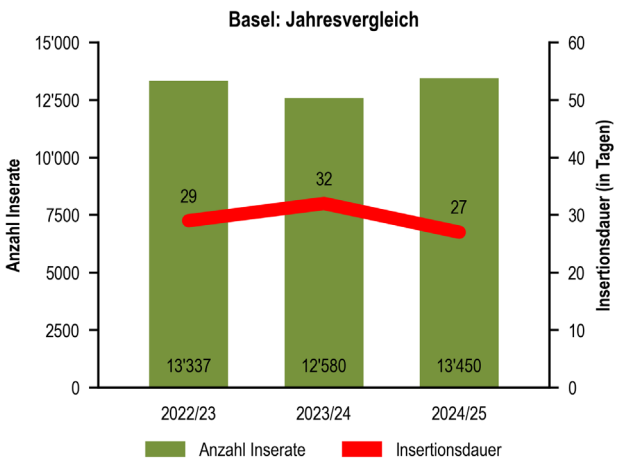
**Jahresvergleich.** Der Mietwohnungsmarkt in Basel belebt sich deutlich. Mussten in der Vorperiode weniger Wohnungen noch länger inseriert werden, so zeigt sich nun ein umgekehrtes Bild. Obwohl mit 13 450 Objekten 7% mehr Wohnungen inseriert werden, sinkt die durchschnittliche Insertionszeit von 32 auf 27 Tage. Das ist aber immer noch länger als im Schweizer Durchschnitt. Insgesamt scheint sich jedoch auch in Basel der Umzugsstau zu entladen, womit das grössere Angebot durch eine gestiegene Nachfrage mehr als kompensiert wird, sodass sich die Insertionszeit deutlich verkürzt.

**Quartalsentwicklung.** Über die vier Quartale hinweg verlängert sich die Insertionsdauer kontinuierlich auf zuletzt 30 Tage, obwohl das Angebot tendenziell rückläufig ist. Das deutet auf eine abnehmende Nachfrage hin. Im 2. Quartal 2024 dürfte der zweite Referenzzinsschritt vom Dezember 2023 zahlreiche Wohnungswechsel verursacht haben.

**Angebot nach Preissegment.** Ob pro Preissegment mehr oder weniger Wohnungen auf den Markt kommen: Die Insertionsdauer verkürzt sich um bis zu 11 Tage (2500 – 3500 CHF). Dies bedeutet – mit Ausnahme der Wohnungen ab 3500 CHF – eine deutliche Nachfragezunahme. Auffällig ist namentlich die Angebotsausweitung in den Segmenten 1500 bis 2000 CHF (+15%) und 2000 bis 2500 CHF (+13%).

**Angebot nach Zimmerzahl.** Das gleiche Bild zeigt sich in den Segmenten nach Zimmerzahl: Trotz Angebotsausweitung verkürzt sich die durchschnittliche Insertionsdauer. Einzige Ausnahme ist das eher kleine Segment der Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern.

**Erst- und Wiedervermietung.** Neubauwohnungen machen in Basel rund 11% des Wohnungsangebots aus. Trotz Zunahme der Angebote für Erstvermietung um 27% sinkt die Insertionsdauer um 9 auf 30 Tage.



# Stadt Bern

Die Insertionsdauer für Mietwohnungen in der Stadt Bern sinkt weiter auf zuletzt 18 Tage, was deutlich unter dem Schweizer Durchschnitt liegt (23 Tage). Dies zeigt, dass sich die Situation am Mietwohnungsmarkt weiter anspannt.

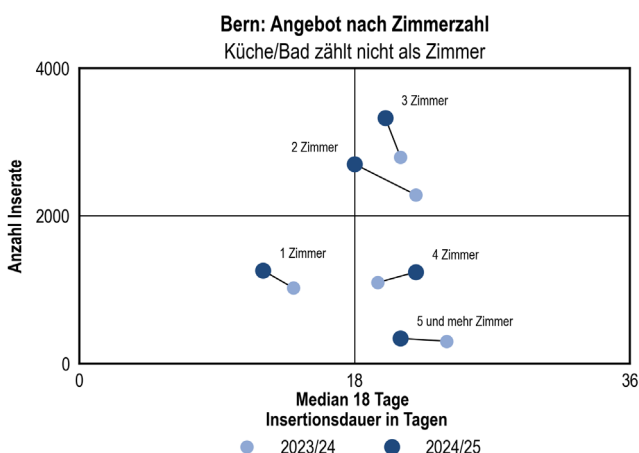
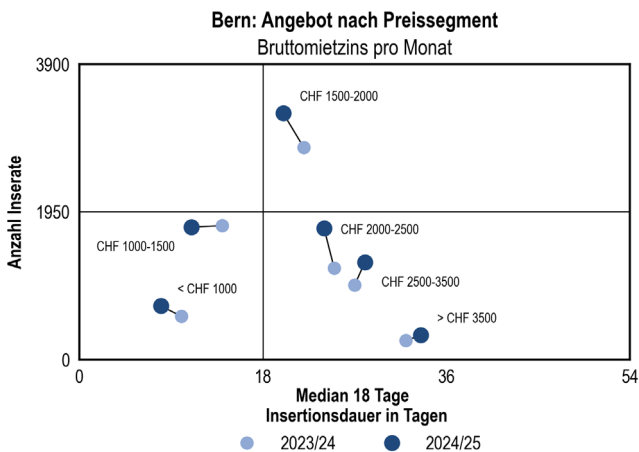
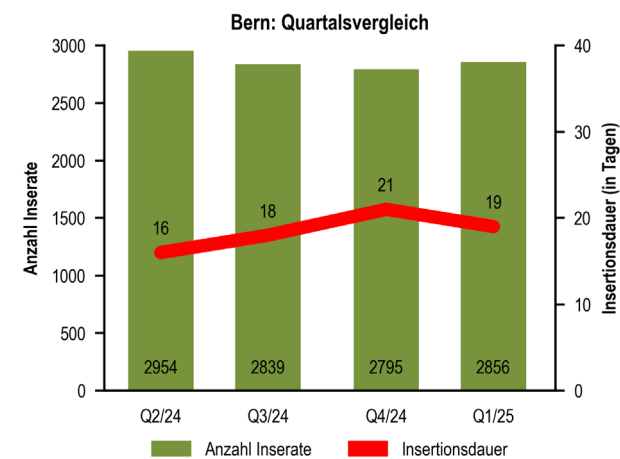
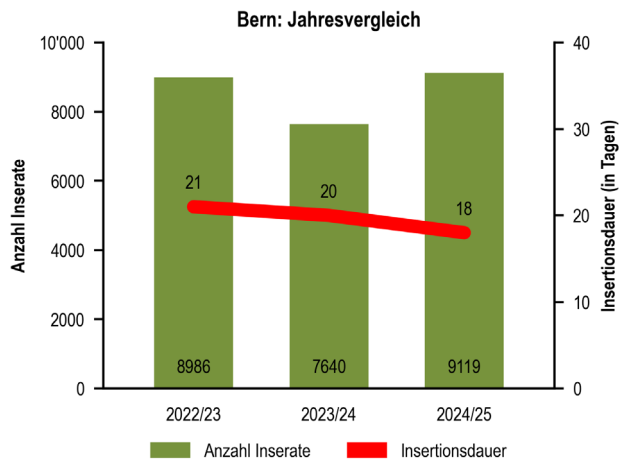
**Jahresvergleich.** Mit 9119 Mietangeboten verzeichnet der Markt in der Stadt Bern das grösste Wohnungsangebot seit Aufzeichnungsbeginn im Jahr 2017. Gegenüber der Vorperiode beläuft sich das Plus auf 19%. Wie andersorts scheint sich ein Umzugsstau der Vorjahre zu entladen. Ein Indiz dafür ist auch, dass die durchschnittliche Insertionsdauer weiter auf zuletzt 18 Tage sinkt (-2 Tage), das heisst, die zusätzlich angebotenen Wohnungen werden schneller als in der Vorjahresperiode vermietet, was auf eine gestiegene Nachfrage schliessen lässt.

**Quartalsentwicklung.** Die Marktaktivitäten sind in den beiden ersten Quartalen besonders gross: Trotz umfangreichen Angebots sinkt die Insertionsdauer bis auf kurze 16 Tage. In den beiden Winterquartalen beruhigt sich der Markt dann aber zusehends.

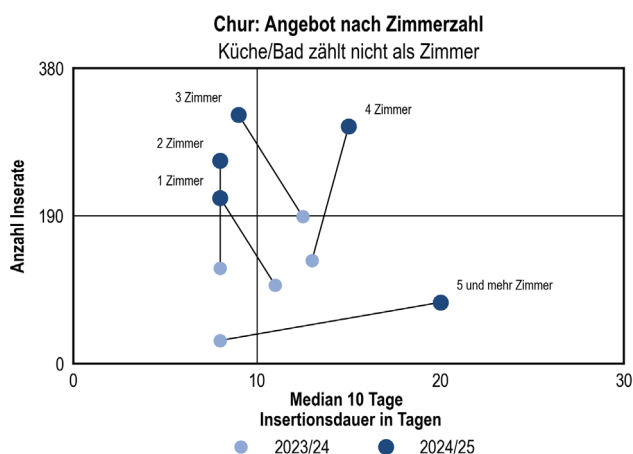
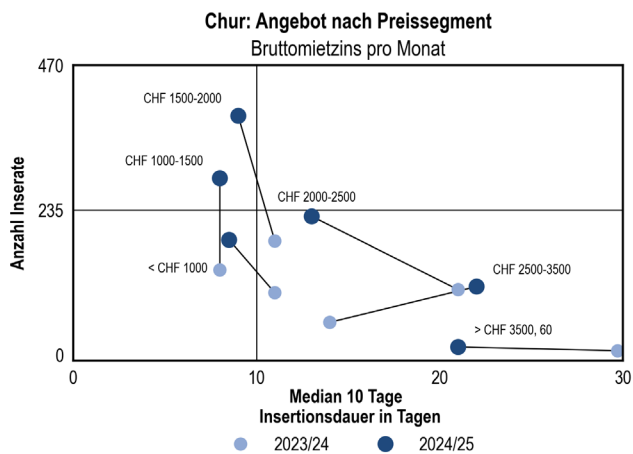
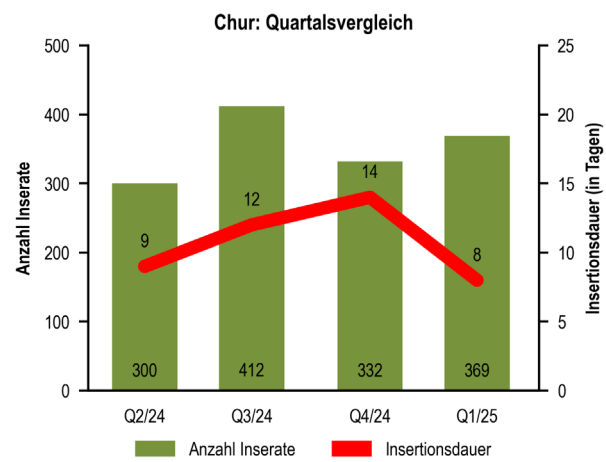
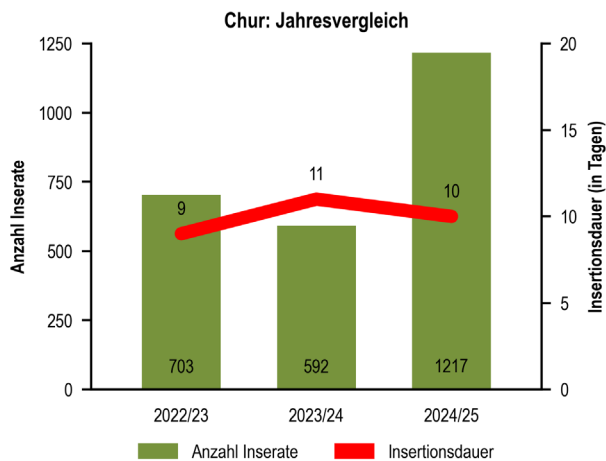
**Angebot nach Preissegment.** Die Angebotsausweitung verteilt sich auf alle Preissegmente mit Ausnahme der Wohnungen für 1000 bis 1500 CHF Monatsmiete. In den anderen Segmenten beträgt das Wachstum zwischen 16 und 43%. Anders als es zu erwarten wäre, sinkt aber die Insertionszeit mehrheitlich, was den aufgestauten Umzugswunsch aus den Vorperioden und die gestiegen Nachfrage nach Mietwohnungen bestätigt.

**Angebot nach Zimmerzahl.** Die Angebotsausweitung in ausnahmslos allen Grössenklassen von zwischen 12% (5 und mehr Zimmer) und 23% (1-Zimmer-Wohnungen) zeigt, dass Umzüge alle Bereiche des Markts betreffen und nicht nur grosse und teure Wohnungen.

**Erst- und Wiedervermietung.** Erstvermietungen machen am Berner Wohnungsmarkt nur etwa 7% aus. Neubauwohnungen müssen rund 25 Tage lang ausgeschrieben werden, gegenüber 18 Tagen bei Wiedervermietungen.



# Stadt Chur



Der öffentliche Wohnungsmarkt in Chur galt in den vergangenen Perioden als weitgehend dysfunktional. Nun werden fast doppelt so viele Wohnungen ausgeschrieben wie in der Vorperiode. Das bringt zwar eine leichte Entspannung, aber noch keine Abkühlung des überhitzten Markts.

**Jahresvergleich.** Das Wohnungsangebot in Chur hat sich gegenüber der Vergleichsperiode zwar von 600 auf 1200 Ausschreibungen verdoppelt, was auf eine deutlich regere Umzugstätigkeit hindeutet. Die durchschnittliche Insertionsdauer ist mit 10 Tage aber weiterhin die kürzeste der untersuchten Städte. Auch ist das Marktvolumen noch weit vom Vor-Corona-Niveau entfernt. Die Vermutung liegt nahe, dass weiterhin viele Wohnungen in diesem ausgetrockneten Markt nicht über die öffentlichen Marktplätze vermietet werden.

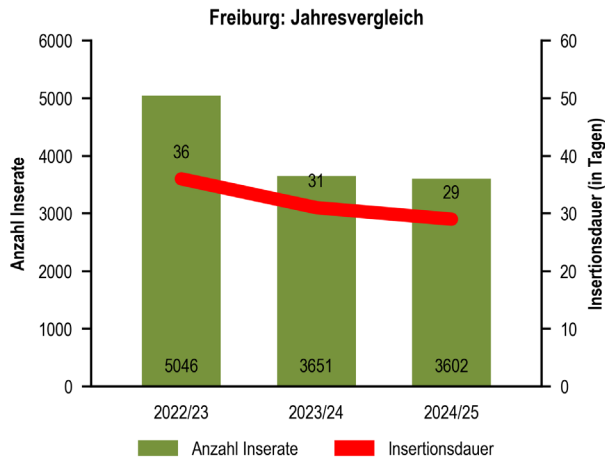
**Quartalsentwicklung.** Wie bereits in den letzten Beobachtungsperioden verhalten sich Angebotsvolumen und -dauer im Quartalsvergleich erratisch und sind eher zufällig. Einzig der Trend des Angebotswachstums scheint sich zu verstetigen.

**Angebot nach Preissegment.** Die Angebotsausweitung zwischen 85% (Wohnungen unter 1000 CHF) und 112% (2000 – 2500 CHF) geht mit einer tendenziellen Verkürzung der Insertionsdauer einher. Dies zeigt, dass dem Willen zum Umzug bzw. der Wunsch nach Wohnraum nun vermehrt Taten folgen und dass die Nachfrage in allen Preissegmenten ansteigt, da mehr Wohnungen noch kürzer inseriert werden müssen.

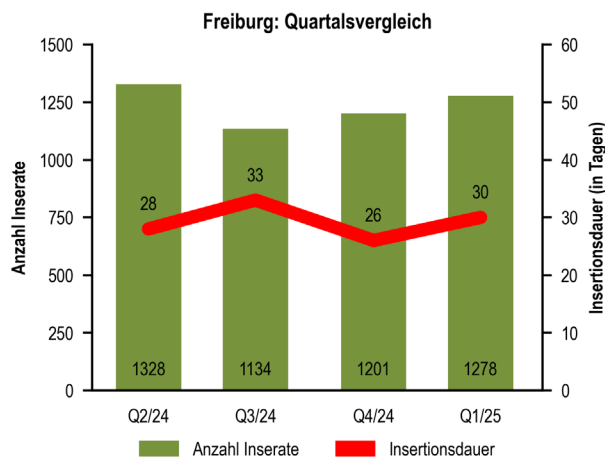
**Angebot nach Zimmerzahl.** Mit Ausnahme des Segments der 3-Zimmer-Wohnungen (+69%) sind alle Zuwachsraten des Angebots im dreistelligen Bereich. Der Nachfrageüberhang nach Wohnungen mit 1 bis 3 Zimmern ist deutlich ausgeprägt: Deren Insertionsdauer beträgt nur 8 bzw. 9 Tage.

**Erst- und Wiedervermietung.** Das Erstvermietungssegment macht am öffentlichen Wohnungsmarkt überdurchschnittliche 13% aus, was ebenfalls ein Hinweis darauf sein könnte, dass gewisse Angebote zur Wiedervermietung gar nicht erst auf Marktplattformen ausgeschrieben werden.

# Stadt Freiburg

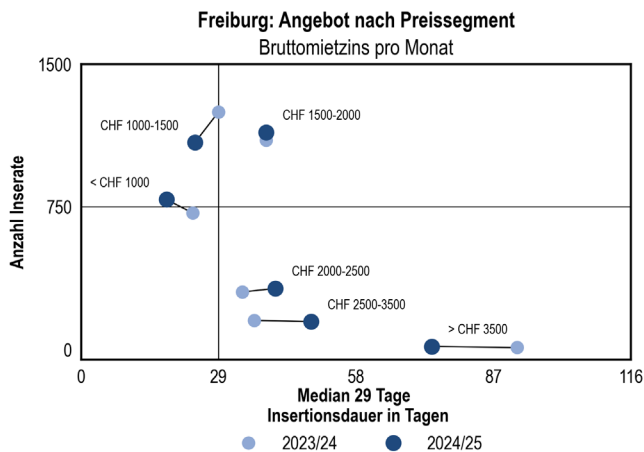


Obwohl sich die Insertionsdauer im 1- und 2-Jahre-Vergleich merklich verkürzt hat, gehört Freiburg weiterhin zu den Städten mit dem entspanntesten Wohnungsmarkt. Die durchschnittliche Insertionsdauer von 29 Tagen liegt sogar über dem Schweizer Mittel.



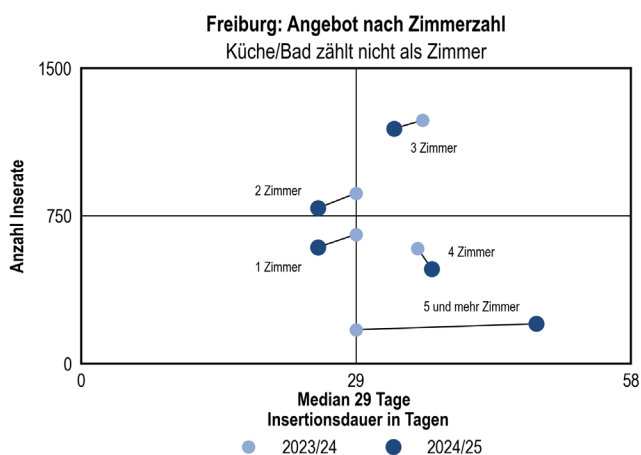
**Jahresvergleich.** Freiburg ist die einzige der untersuchten zwölf Städte, die im Jahresvergleich ein rückläufiges Angebot verzeichnet. Gleichzeitig verkürzt sich die Insertionsdauer nochmals um 2 auf 29 Tage. Der Wille zum Um- oder Zuzug scheint vorhanden zu sein. Aber das Angebot reagiert nicht entsprechend. Der Markt bleibt träge.

**Quartalsentwicklung.** Volumen und Insertionsdauer pendeln um die Durchschnittswerte. Abweichungen nach oben oder unten sind eher zufällig. Jedenfalls ist nicht wie in anderen Städten ein Effekt der Referenzzinsentwicklung von Ende 2023 zu beobachten.



**Angebot nach Preissegment.** Wohnungen zwischen 1500 und 2000 CHF Monatsmiete bilden in Freiburg das grösste Marktsegment (1141 Insertionen). Mit 39 Insertionstagen ist die Nachfrage aber vergleichsweise gering. Nur günstigere Wohnungen finden rascher einen Abnehmer.

**Angebot nach Zimmerzahl.** Nach Grössenklassen entfallen am meisten inserierte Wohnungen auf solche mit 3 Zimmern (1193 Insertionen, 33 Insertionstage). Ein Rückgang des Volumens um 3% zieht eine Verkürzung der Insertionsdauer um 3 Tage nach sich. Die Nachfrage bleibt etwa gleich.



**Erst- und Wiedervermietung.** Unabhängig davon, ob es sich bei einem Angebot um eine Erst- oder eine Wiedervermietung handelt, müssen Vermieter ihre Objekte im Durchschnitt 29 Tage lang inserieren. Bisher waren Neubauwohnungen in Freiburg sogar gefragter als Bestandesobjekte.

# Stadt Genf

Genf ist auch weiterhin die Stadt mit einem der angespanntesten städtischen Wohnungsmärkte. Auch der Angebotszuwachs um 28% vermag keine Linderung zu bringen. Die Insertionsdauer verkürzt sich sogar noch um 1 Tag auf zuletzt 14 Tage.

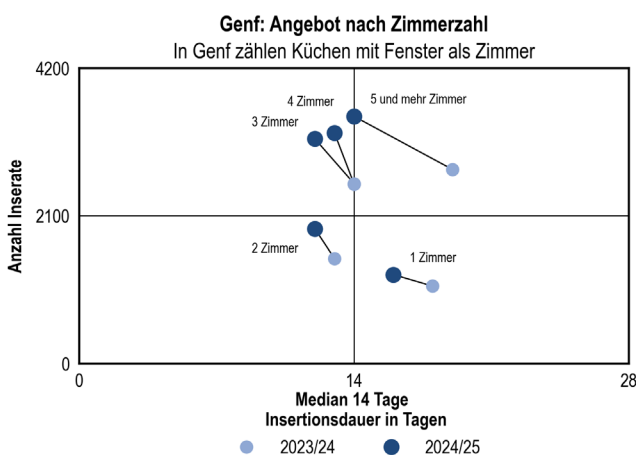
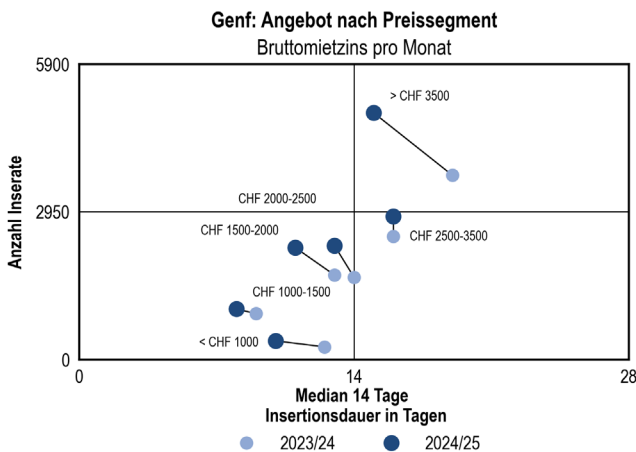
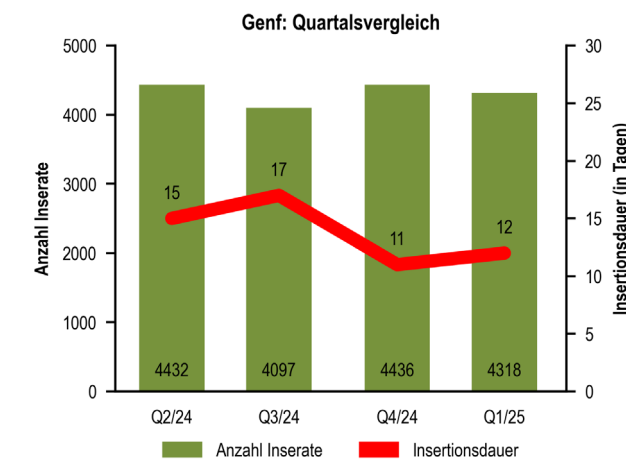
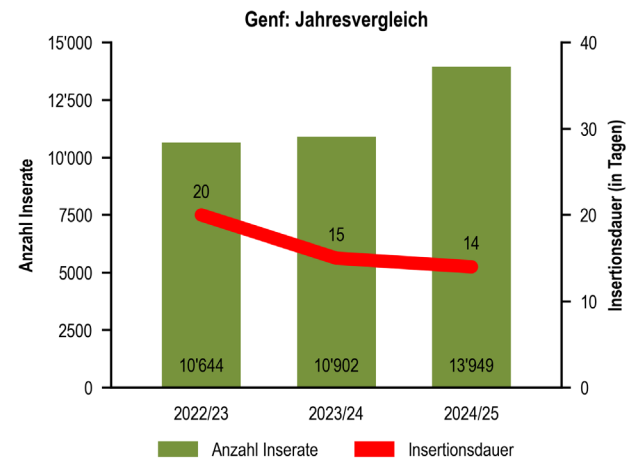
**Jahresvergleich.** Genf verzeichnet einen erfreulichen und offenbar ersehnten Zuwachs des Marktangebots. Dieser ist wohl eine Folge der Mietzinsentwicklung mit zwei Zinsschritten im Jahr 2023. Mit fast 14 000 Insertionen ist Genf nach Zürich neu der zweitgrösste Transaktionsmarkt und hat Basel an dieser Position abgelöst. Der Umzugswunsch bzw. der Wunsch, sich in Genf niederzulassen, kann aber weiterhin nicht voll befriedigt werden. Trotz 28% mehr Ausschreibungen sinkt die Insertionsdauer weiter auf 14 Tage. So kurz war sie in Genf noch nie.

**Quartalsentwicklung.** Die Insertionsdauer der beiden Winterquartale stechen besonders ins Auge. Trotz unvermindertem Angebot sinkt die Dauer auf 11 bzw. 12 Tage. Es kommen zwar mehr Wohnungen auf den Markt. Dieses Angebot wird aber immer rascher absorbiert.

**Angebot nach Preissegment.** Wohnungen mit einem Monatsmietzins über 3500 CHF stellen das mit Abstand grösste Segment am Transaktionsmarkt dar (4926 Objekte). 34% mehr Wohnungen in diesem Segment werden in einer um 4 Tage kürzeren Dauer vermietet (15 Tage). Auch in allen anderen Segmenten bleibt es eine grosse Herausforderung, eine Wohnung zu finden. Das Mehrangebot bringt noch keine Entspannung. In keiner anderen Stadt werden so viele teure Wohnungen angeboten und in keiner anderen Stadt werden sie so schnell vom Markt absorbiert. Im Umkehrschluss werden in keiner anderen Stadt so wenig bezahlbare Wohnungen angeboten. Es wird deutlich, dass der vor mehr als 20 Jahren eingeführte Mietzinsdeckel die Lage nicht verbessert, sondern die Wohnungsnot für bezahlbare Wohnungen verschlimmert hat.

**Angebot nach Zimmerzahl.** Die oberste Grössenklasse ist in Genf auch das grösste Marktsegment (3514 Objekte, +27%). Das Bild ist über alle Klassen hinweg homogen: deutlich mehr Ausschreibungen, aber trotzdem kürzere Insertionszeiten.

**Erst- und Wiedervermietung.** Das Segment der Neubauobjekte ist in Genf praktisch inexistent (284 Objekte). Grund dafür dürften die unattraktiven Rahmenbedingungen für Wohnbauträger sein.



# Stadt Lausanne

Lausanne gehört wieder zum kleinen Kreis der Städte mit mehr als 10 000 Wohnungsausschreibungen pro Jahr. Nach einem vorübergehenden Markteinbruch legt das Marktvolumen im Jahresvergleich um 33% zu.

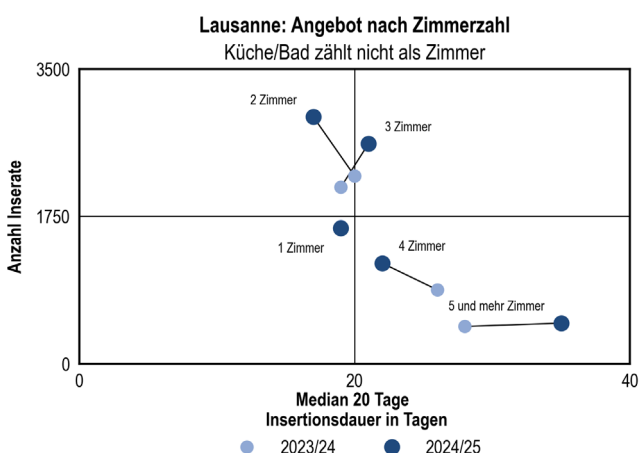
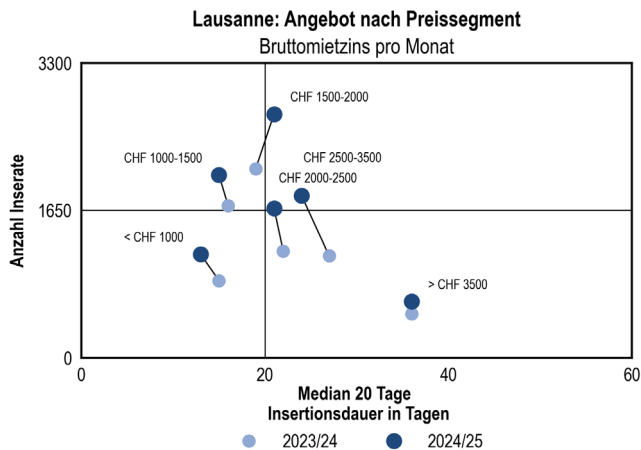
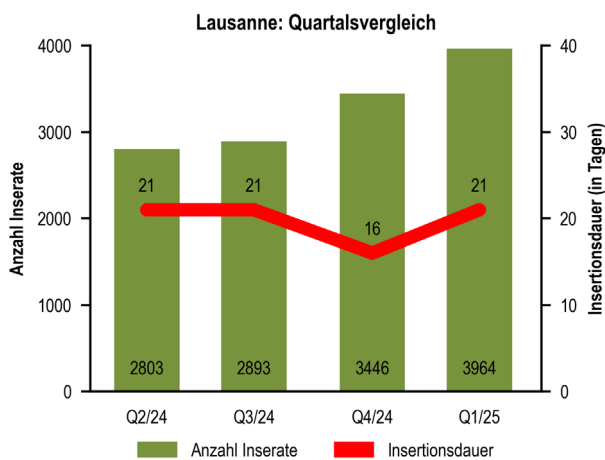
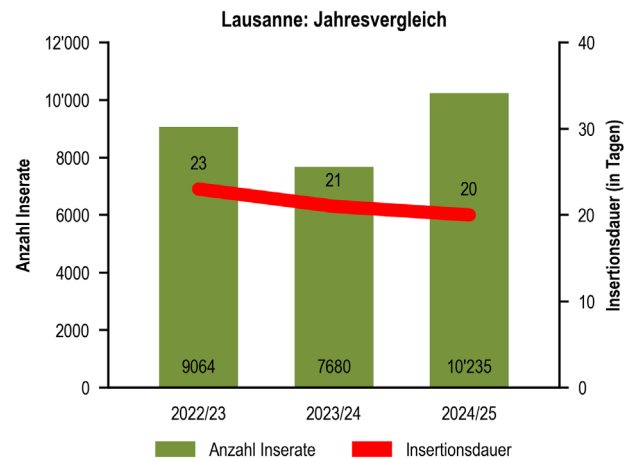
**Jahresvergleich.** Vor einem Jahr verzeichnete der Wohnungsmarkt mit nur noch rund 7700 ausgeschriebenen Wohnungen einen unrühmlichen Tiefpunkt. Davon löst sich der Markt mit einem Zuwachs um 33%. Das Mehrangebot wird sehnlichst erwartet: Die Wohnungen werden innert 20 Tagen vermietet. Das ist im Jahresvergleich 1 Tag weniger lang und die kürzeste Insertionsdauer seit Aufzeichnungsbeginn 2017. Dies zeigt auch die massiv steigende Nachfrage nach Mietwohnungen in Lausanne: Die deutliche Angebotssteigerung vermag die Insertionszeiten nicht zu verlängern – ganz im Gegenteil. Sie wird sogar leicht verkürzt.

**Quartalsentwicklung.** Auffällig ist vor allem der steile Anstieg des Volumens in den beiden Winterquartalen. Erst wenn sich dieser Wachstumstrend verstetigt, kann sich die Insertionsdauer von den Tiefstwerten lösen.

**Angebot nach Preissegment.** Anders als in Genf ist in Lausanne das Segment der Wohnungen mit Monatsmieten zwischen 1500 und 2000 CHF das grösste (in Genf ist es das Segment über 3500 CHF). Hier führt der Zuwachs an Wohnangeboten um 29% zu einer marginalen Verlängerung der Insertionsdauer auf 21 Tage. In den meisten anderen Segmenten ist eine Verkürzung der Insertionsdauer zu verzeichnen.

**Angebot nach Zimmerzahl.** 2-Zimmer-Wohnungen sind in Lausanne das grösste Transaktionssegment (2931 Objekte), und auch die Nachfrage ist nach Massgabe der Insertionsdauer am grössten (17 Tage). Nach Grössenklassen wurden einzig weniger 1-Zimmer-Wohnungen ausgeschrieben (1611 Objekte, -1%).

**Erst- und Wiedervermietung.** Neubauobjekte vereinen wie auch in Genf einen deutlich unterdurchschnittlichen Anteil des Wohnungsangebots auf sich (rund 4%). Der Neubauanteil müsste mindestens doppelt so hoch sein, damit sich der Markt durch Zuwachs entspannen würde.



# Stadt Lugano

Lugano bewegt sich mit grossen Schritten in Richtung Normalität am Mietwohnungsmarkt und hinsichtlich Insertionsdauer in Richtung vergleichbarer Städte. Wohnungskündigungen durch Mieter lösen eine Welle von Angeboten aus, die von Suchenden wiederum gerne genutzt werden.

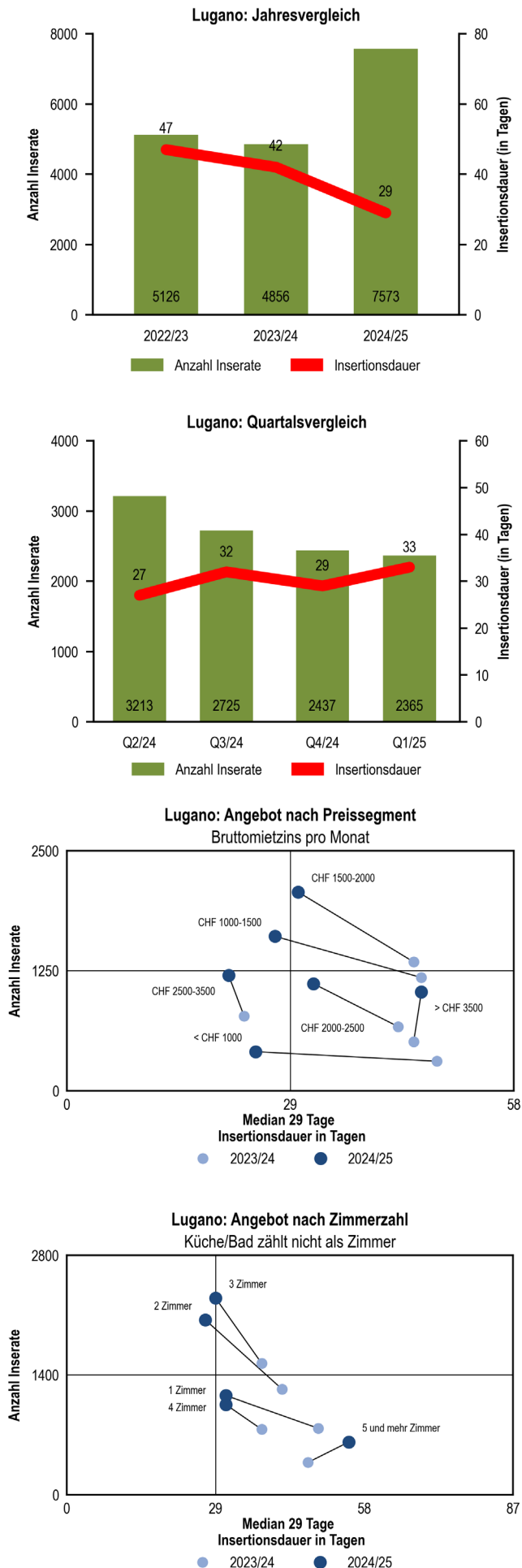
**Jahresvergleich.** Mit rund 7600 Insertionen verzeichnet Lugano so viele Wohnungsangebote wie nie seit Beginn der Aufzeichnungen 2017. Im Vergleich mit der Vorperiode resultiert ein Zuwachs um 56%. Gleichzeitig verkürzt sich die durchschnittliche Insertionsdauer um nicht weniger als 13 Tage auf nunmehr 29 Tage. Das ist zwar immer noch mehr als im Schweizer Durchschnitt (23 Tage), aber gleich lange wie etwa in St. Gallen oder Freiburg. Dass sich die Insertionszeit trotz der deutlichen Angebotsausweitung verkürzt, weist auf eine deutliche Nachfragesteigerung hin.

**Quartalsentwicklung.** Nach einem fulminanten Startquartal (Q2/24) lässt die Dynamik aber bereits wieder deutlich nach – sowohl auf der Anbieterseite (Insertionen) als auch der Nachfrageseite (Insertionsdauer).

**Angebot nach Preissegment.** In allen Preissegmenten nimmt das Angebot zu. Im grössten Segment, jenem von Wohnungen mit Monatsmieten zwischen 1500 und 2000 CHF (2070 Objekte), geht ein Mehrangebot von 54% mit einer Verkürzung der Insertionsdauer um 15 Tage einher. Die grösste Veränderung der Absorption des Angebots verzeichnen Wohnungen unter 1000 CHF. Sie sind überaus gefragt, das Angebot aber weiterhin gering.

**Angebot nach Zimmerzahl.** Nach Wohnungsgrösse bewegt sich alle Grössenklassen bis 4 Zimmer relativ homogen: Ein Volumenzuwachs um 38% (1-Zimmer-Wohnungen) bis 66% (2-Zimmer-Wohnungen) geht mit einer Verkürzung der Insertionsdauer um 7 bis 18 Tage einher.

**Erst- und Wiedervermietung.** Erstvermietungen machen am Luganeser Markt rund 9% aus. Neuwohnungen werden innert 32 Tagen vermietet.



# Stadt Luzern

Der ausgetrocknete Wohnungsmarkt in Luzern erholt sich punkto Ausschreibungen nur langsam. Das Volumen liegt trotz eines Zuwachses um 33% auf rund 4100 Objekte weiterhin deutlich unter dem Niveau vor und während der Corona-Pandemie (6000 bis 7000 Insertionen).

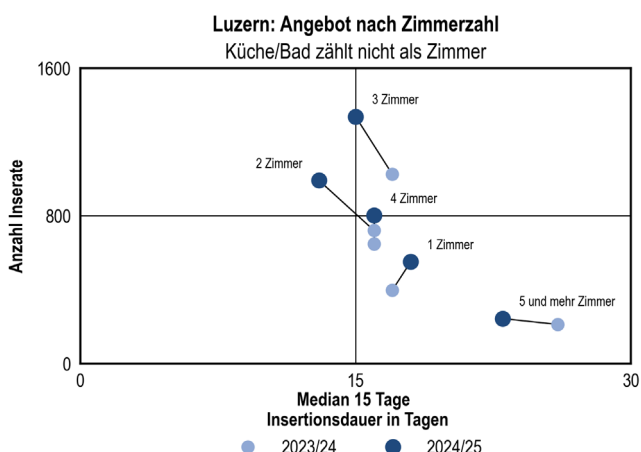
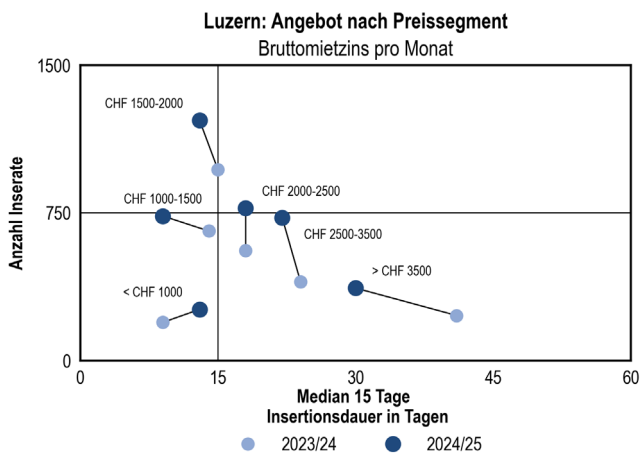
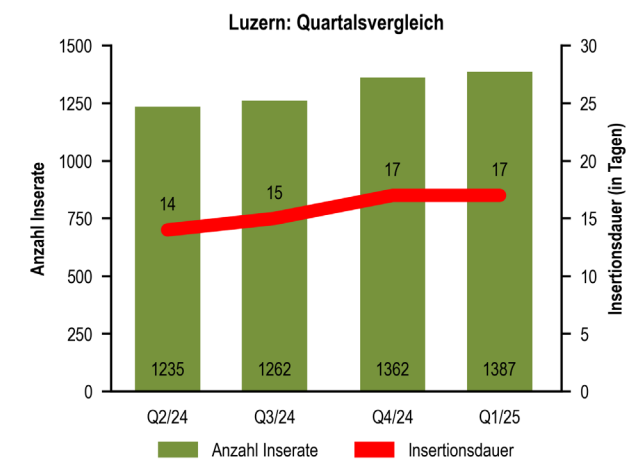
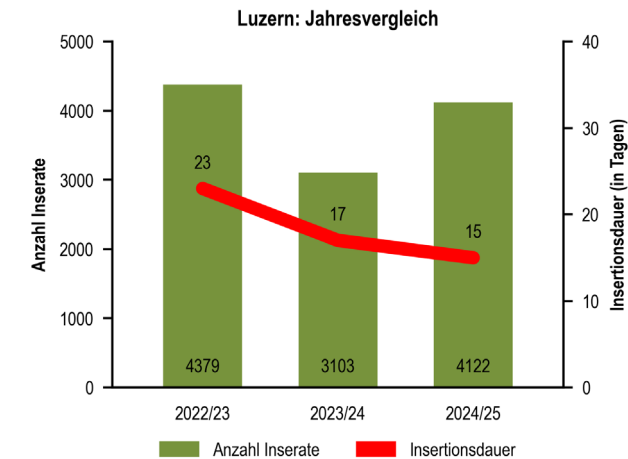
**Jahresvergleich.** Die Zunahme an Ausschreibungen geht mit einem Rückgang der Insertionsdauer um 2 auf 15 Tage einher. Diese gegenwärtige, untypische Entwicklung in den meisten Städten der Schweiz deutet auf die Entladung eines Umzugsstaus hin. Allerdings ist die Nachfrage nach wie vor grösser als das Angebot, wie die Verkürzung der Insertionsdauer zeigt.

**Quartalsentwicklung.** Das Volumen legt über die Quartale hinweg kontinuierlich zu, was sich – im Unterschied zum Jahresvergleich – in einer Verlängerung der Insertionsdauer niederschlägt. Im Jahresverlauf lässt sich somit eine gewisse Normalisierung der Marktverhältnisse feststellen. Von einer ausgeglichenen Angebots- und Nachfrageseite ist der Markt allerdings mit zuletzt 17 Insertionstagen noch weit entfernt.

**Angebot nach Preissegment.** Das günstigste (unter 1000 CHF Monatsmiete) und das teuerste Segment (über 3500 CHF) fallen aus dem Rahmen: Im günstigsten führt eine Ausweitung des Angebots um 34% zu einer Verlängerung der Insertionsdauer um 4 Tage. Im teuersten geht eine Ausweitung um 60% mit einer Verkürzung der Dauer um 11 Tage einher, was auf einen Nachfrageboom im obersten Preissegment hinweist. Tiefe Grenzsteuersätze und eine attraktive Stadt scheinen wohlhabende Mieter anzuziehen.

**Angebot nach Zimmerzahl.** Am Markt ist der Zuwachs des Angebots an kleineren Wohnungen deutlich grösser als jener von grossen Wohnungen. Die Auswirkungen auf die Insertionsdauer wirkt aber eher zufällig.

**Erst- und Wiedervermietung.** In Luzern machen Erstvermietungen 16% des Angebots aus. Dieser Anteil ist ungewöhnlich gross.



# Stadt Neuenburg

Am Neuenburger Wohnungsmarkt ist eine zarte Zunahme der Nachfrage festzustellen. Die Zunahme des Angebots um 19% führt zu einer nur unterdurchschnittlichen Verlängerung der Insertionsdauer um 1 Tag auf 33 Tage.

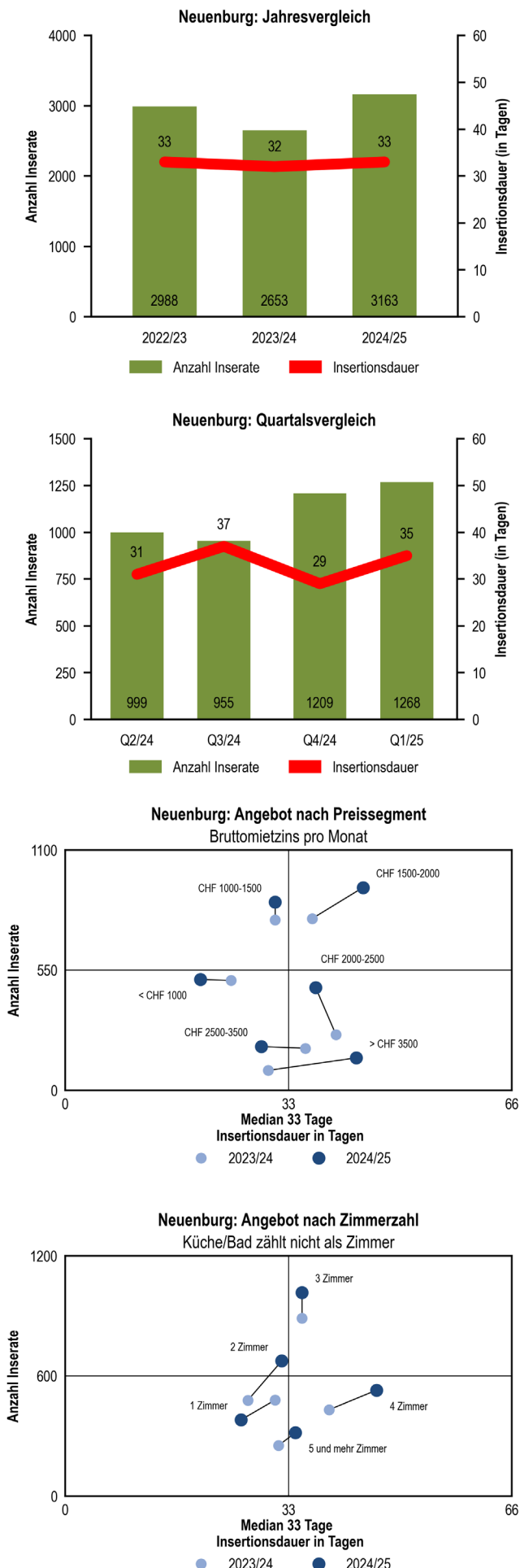
**Jahresvergleich.** Der Wohnungsmarkt in Neuenburg ist weiterhin deutlich entfernt von anderen Schweizer Städten oder dem gesamtschweizerischen Durchschnitt. Mit 33 Insertionstagen hat die Stadt die «rote Laterne» unter den zwölf untersuchten Städten übernommen. Die Marktbebewegungen in Neuenburg sind traditionell sehr bedächtig.

**Quartalsentwicklung.** Über die Quartale hinweg nimmt das Volumen leicht zu, was sich in einer tendenziell längeren Insertionsdauer niederschlägt. Die unterproportionale Verlängerung der Insertionsdauer deutet auf eine leicht steigende Nachfrage hin. Die grössten Ausschläge sind in den beiden Winterquartalen festzustellen.

**Angebot nach Preissegment.** Neuenburg ist eine vergleichsweise günstige Wohnstadt. Die beiden grössten Segmente sind jene mit Wohnungen zwischen 1000 und 1500 CHF (861 Objekte) und zwischen 1500 und 2000 CHF (928 Objekte). Den grössten Ausschlag verzeichnet aber das Segment mit Wohnungen zwischen 2000 und 2500 CHF (471 Objekte, +84%, bei einer um 3 Tage verkürzten Insertionsdauer).

**Angebot nach Zimmerzahl.** Nur 1-Zimmer-Wohnungen kamen weniger auf den Markt. Das Volumen aller anderen Klassen steigt teilweise deutlich, was sich in einer – wenn auch unterproportionalen – Verlängerung der Insertionsdauer niederschlägt.

**Erst- und Wiedervermietung.** Der Markt für Erstvermietungen ist in Neuenburg vernachlässigbar klein (182 Objekte). Sie sind jedoch gesucht und werden rasch absorbiert (29 Tage).



# Stadt Sankt Gallen

**Das Transaktionsvolumen am Mietwohnungsmarkt ist in St. Gallen trotz Zuwachs weiterhin weit von den Höchstwerten in den Jahren 2020 und 2021 mit jeweils über 10 000 Objekten entfernt.**

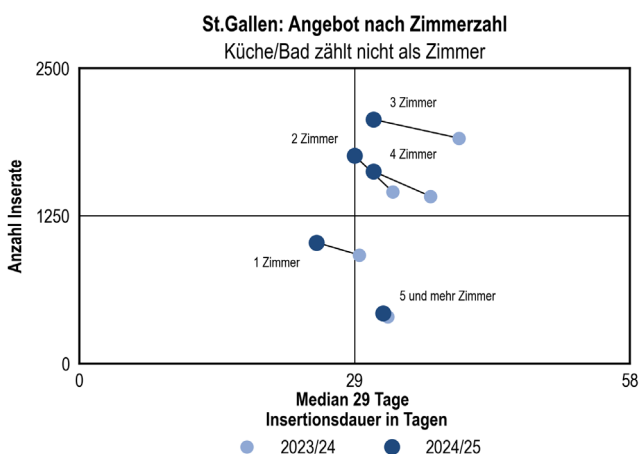
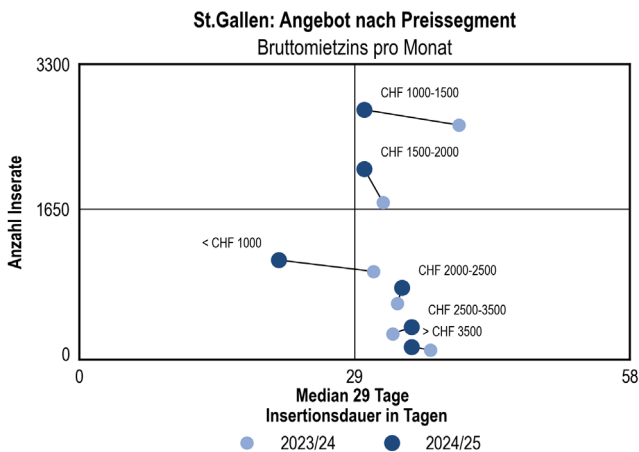
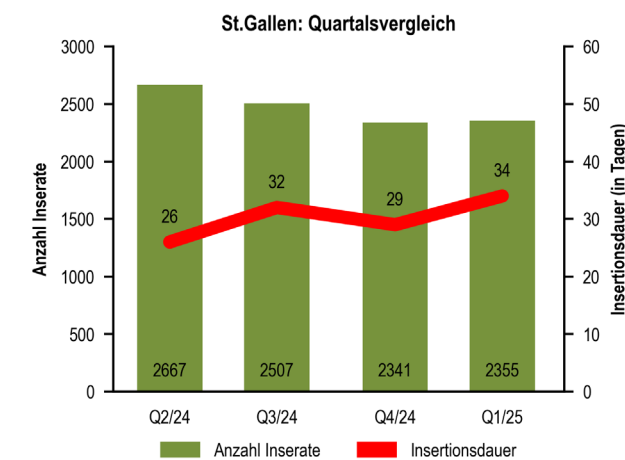
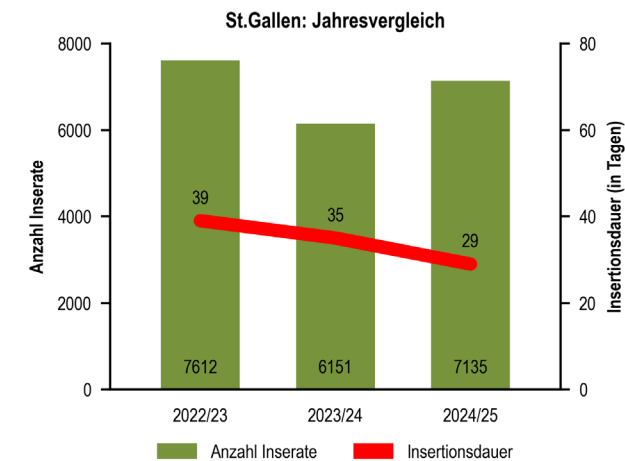
**Jahresvergleich.** Die Nachfrage am St. Galler Mietwohnungsmarkt ist intakt und hat sich über die vergangenen Perioden aufgestaut. Der Umzugs- oder Niederlassungswunsch lässt sich aber für viele Mietinteressenten noch nicht einfach umsetzen. Dazu ist das Angebot noch zu gering. Ein Zuwachs um 16% steht einer Verkürzung der Insertionsdauer um 6 auf 29 Tage gegenüber, was auf eine steigende Nachfrage hinweist – wohl auch deshalb, weil die Mietzinse in der Stadt St. Gallen im Vergleich zu anderen Städten immer noch ausserordentlich tief sind.

**Quartalsentwicklung.** Über die Quartale hinweg sinkt das Marktvolumen bereits wieder. Gleichzeitig steigt die durchschnittliche Insertionsdauer. Ob die Nachfrage mit der kurzzeitigen Belegung bereits befriedigt ist, lässt sich nicht abschliessend beurteilen.

**Angebot nach Preissegment.** Über die Beobachtungsperiode hinweg kommen vor allem deutlich mehr Wohnungen der Segmente 2000 bis 2500 CHF und 2500 bis 3500 CHF Monatsmiete auf den Markt (je +32%). Dies schlägt sich in einer marginalen Verlängerung der Insertionsdauer nieder. Diese Segmente sind allerdings in St. Gallen eher klein. Günstigere Wohnungen werden zwar ebenfalls mehr angeboten, allerdings nicht in einem Ausmass, wie es die Nachfrage erfordern würde. Dementsprechend sinkt die durchschnittliche Insertionsdauer um bis zu 10 Tage.

**Angebot nach Zimmerzahl.** Eine Zunahme der Angebote über alle Grössenklassen hinweg geht mit einer rückläufigen durchschnittlichen Insertionsdauer einher. Wie in anderen Städten scheint sich damit ein Umzugsstau zu entladen.

**Erst- und Wiedervermietung.** Vermieter müssen sich für Erst- und Wiedervermietungen in St. Gallen etwa gleich lang gedulden (31 bzw. 29 Tage).



# Stadt Winterthur

Winterthur bleibt mit einer durchschnittlichen Insertionsdauer von 13 Tagen einer der Mietwohnungsmärkte mit dem grössten Nachfrageüberhang. Der leichte Zuwachs des Angebots vermag den Umzugsstau nicht zu lösen beziehungsweise den Nachfrageüberhang nicht abzubauen.

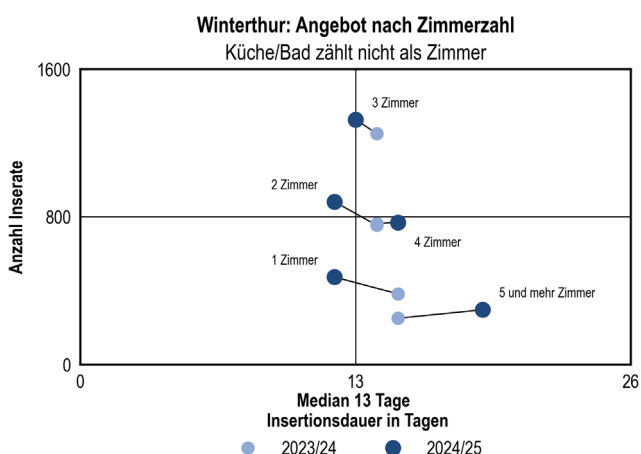
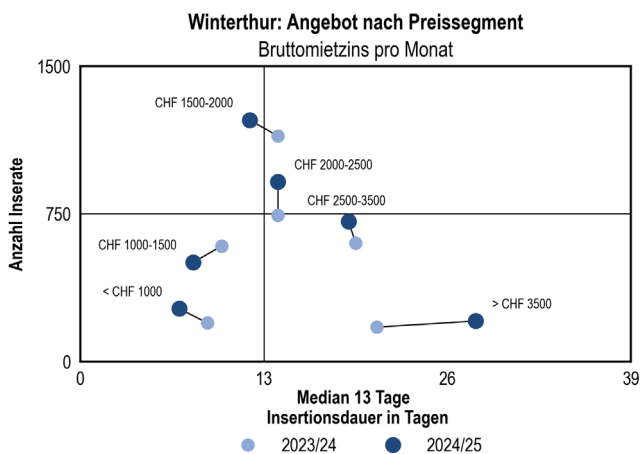
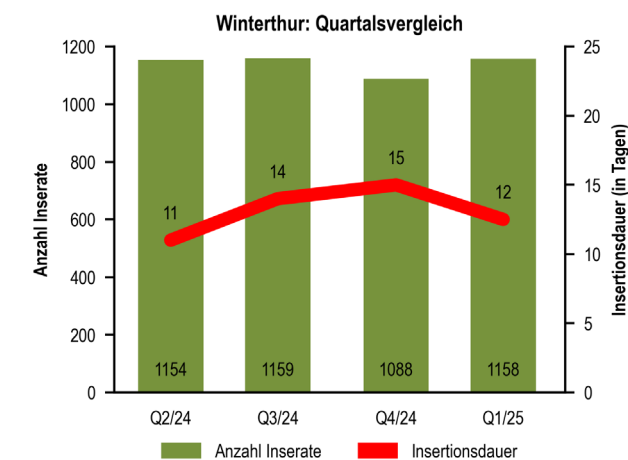
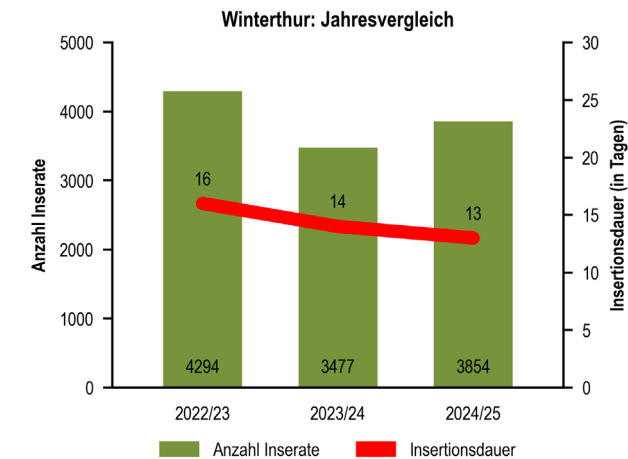
**Jahresvergleich.** Zwar legt das Insertionsvolumen in Winterthur um 11% zu, mit rund 3900 ausgeschriebenen Wohnungen ist das Angebot aber viel zu klein für eine Stadt dieser Grösse und für einen funktionierenden Mietwohnungsmarkt. Die Insertionsdauer verkürzt sich erneut und zwar um 1 Tag auf noch 13 Tage.

**Quartalsentwicklung.** Das Volumen verteilt sich gleichmässig über alle Quartale hinweg, wobei die Nachfrage im Winterhalbjahr etwas geringer ist. Zuletzt sinkt die Insertionsdauer wieder auf 12 Tage.

**Angebot nach Preissegment.** Kommen Wohnungen bis 1500 CHF Monatsmiete auf den Markt, werden diese im Schnitt innert einer Woche wieder vermietet. Aber selbst Wohnungen ab 2000 CHF werden spielend vermietet – trotz eines wachsenden Angebots.

**Angebot nach Zimmerzahl.** Alle Grössenklassen verzeichnen einen Volumenzuwachs. 1-, 2- und 3-Zimmer-Wohnungen werden dabei noch schnell absorbiert, was darauf hinweist, dass sich auch in Winterthur angestrebte Wohnungswechsel aufgestaut haben. Damit sich dieser Stau löst und der Nachfrageüberhang abgebaut werden kann, bräuchte es aber ein noch deutlich grösseres Angebot.

**Erst- und Wiedervermietung.** In der Beobachtungsperiode sind 19% mehr Erstvermietungen zu verzeichnen. Diese Wohnungen müssen kaum länger inseriert werden (15 Tage), obwohl die Objekte typischerweise teurer sind als solche zur Wiedervermietung.



# Stadt Zürich

Der grösste städtische Mietwohnungsmarkt der Schweiz verzeichnet mit einem Angebotszuwachs von 41% eine erfreuliche und dringend benötigte Belebung. Ein Teil der aufgestauten Umzüge und des Nachfrageüberhangs dürfte abgebaut sein.

**Jahresvergleich.** Mit über 23 000 inserierten Wohnungen verzeichnet der Zürcher Mietwohnungsmarkt das grösste Volumen seit Aufzeichnungsbeginn im Jahr 2017 und mit einem Plus von 41% mehr Mietwohnungsinsertate ein massiv wachsendes Angebot, vor allem aufgrund von mehr Mietwohnungskündigungen durch die Mieter. Ursächlich dürfte die zweifache Erhöhung des Referenzzinssatzes sein, die viele Mieter dazu veranlasst hat, ihre Wohnsituation zu verändern, sowie die boomenden Kantone der Innerschweiz, die mit Interessanten Stellenangeboten und tiefen Steuern locken. Damit löst sich der Umzugsstau und der Nachfrageüberhang teilweise. Eine Insertionsdauer von 18 Tagen (+4 Tage) deutet aber darauf hin, dass das Nachfrageüberhang weiterhin erheblich ist und die Nachfrage nach Mietwohnungen in der Stadt Zürich weiter steigt.

**Quartalsentwicklung.** Im letzten beobachteten Quartal steigt die Insertionsdauer auf für Zürcher Verhältnisse ungewöhnlich lange 22 Tage. Das ist ein Hinweis darauf, dass sich die Marktsituation etwas normalisiert hat.

**Angebot nach Preissegment.** Der Zuwachs des Angebots verteilt sich gleichmässig auf alle Preissegmente: Es werden zwischen 38 und 50% mehr Wohnungen angeboten. Je teurer die Wohnung, desto länger muss sie ausgeschrieben werden.

**Angebot nach Zimmerzahl.** Alle Grössenklassen verzeichnen einen deutlichen Volumenzuwachs von 24 bis 55%. Je grösser die Wohnungen – was auch mit höheren Mieten einher gehen dürfte – desto ausgeprägter ist die Verlängerung der Ausschreibungsdauer.

**Erst- und Wiedervermietung.** In Zürich machen die Erstvermietungen rund 18% des Wohnungsangebots aus. Das ist im Schweizer Vergleich eine ungewöhnlich hohe Quote. Sie müssen im Schnitt 23 Tage lang inseriert werden.

