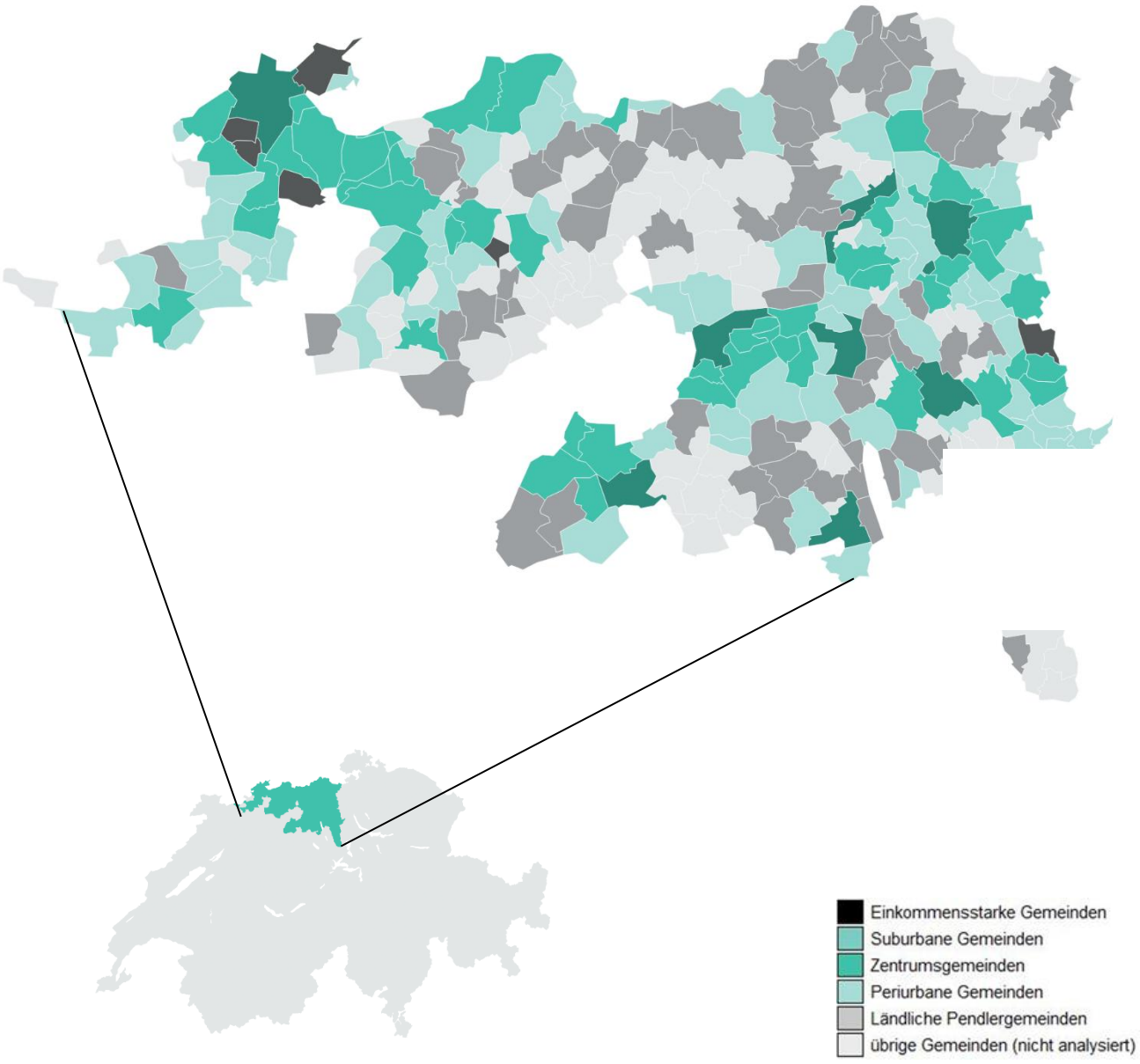
Entwicklung von Angebots-Mietzinsen

NORDWESTSCHWEIZ

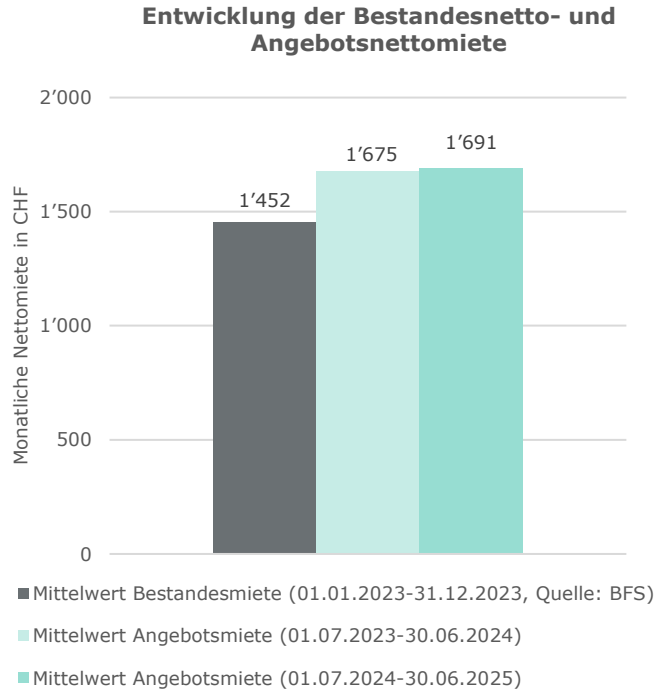


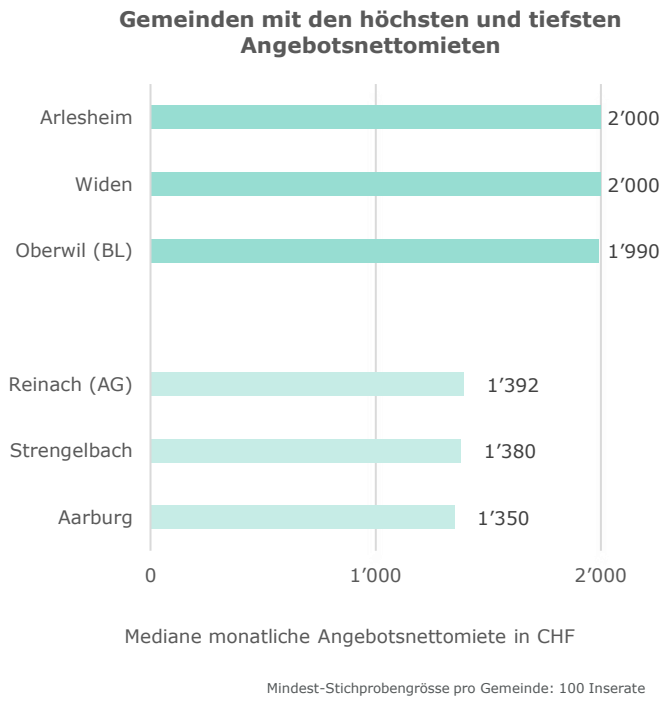
Bemerkungen:

- Der Bericht bezieht sich auf die Periode vom 1.7.2024–30.6.2025.
- Bei den Angebots-Mietzinsen handelt es sich um die inserierten monatlichen Netto-Mietzinsen auf den führenden Schweizer Immobilienportalen (Marktabdeckung über 80 %).
- Bei den Angebotsnetto- und Bestandesnettomieten in der ersten Abbildung handelt es sich um durchschnittliche Preise im 95 % Vertrauensintervall. Die aufgeführten Bestandesmieten für das Jahr 2023 wurden 2025 vom Bundesamt für Statistik publiziert. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der ReMPA lagen keine aktuelleren Daten vor.
- Die Studie von Fleury (2018) ergab, dass die Angebotsmieten in 91 % keine wesentlichen Abweichungen zu den Vertragsmieten aufweisen.
- Beim durchschnittlichen Mietzins pro Gemeindetyp handelt es sich um den Medianwert aller in einem Gemeindetyp in Mietwohnungsinseraten ausgeschriebenen Netto-Mietzinsen (d.h. ohne Nebenkosten), wobei die Mindest-Stichprobengrösse 100 Inserate beträgt. Gemeinden mit weniger als 100 Inseraten werden nicht berücksichtigt. Bei den teuersten bzw. preiswertesten drei Gemeinden handelt es sich um die Gemeinden mit den drei teuersten, bzw. den drei preiswertesten durchschnittlichen Angebotsmieten, in denen jeweils mindestens 100 Wohnungen inseriert wurden.
- Die Gemeindetypisierung basiert auf der Typologie des Bundesamtes für Statistik (BFS).

Anstieg der Marktmieten deutlich unter Schweizer Durchschnitt (2.4 %)

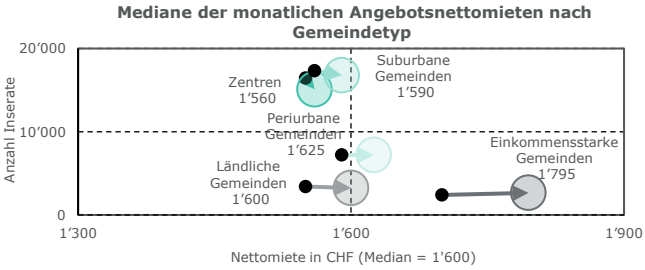
Ein Wohnungssuchender sieht sich mit knapp 1 % höheren Angebotsmieten konfrontiert, dem tiefsten Wert aller untersuchten Deutschschweizer Regionen. Bestandesmieten sind moderate 13 % tiefer als Angebotsmieten.

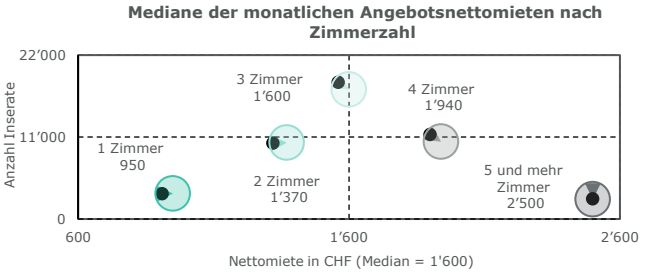


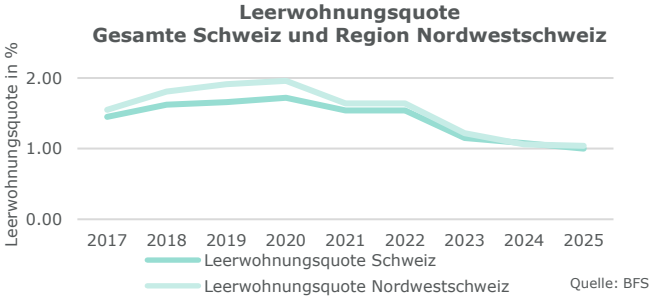


2 von 3 Nordwestschweizer Gemeinden mit den höchsten Angebotsmieten liegen im Kanton Basel-Landschaft

Wohnungen in den drei Gemeinden mit den höchsten Angebotsmieten sind knapp 50 % teurer als in den drei günstigsten Gemeinden im Kanton Aargau. Letztere gehören alle zum Kanton Aargau. Verglichen mit anderen Regionen ist diese Preisspanne sehr moderat.







Mieten in den Zentren stagnieren, in den einkommensstarken Gemeinden legen sie am deutlichsten zu

In den Nordwestschweizer Zentren, auf die ein Drittel der Wohnungsinserate fallen, stagnieren die Angebotsmieten nahezu, trotz klar sinkendem Angebot (-8.0 %). Aufgrund der schwächeren Nachfrage bleibt der erwartete Preisanstieg durch die Angebotsverknappung aus. Am meisten legen die Angebotsmieten mit 5.6 % im kleinen Segment der einkommensstarken Gemeinden zu.

1-Zimmer-Wohnungen zeigen den grössten Preisanstieg

Die Angebotsmieten der grössten Zimmerkategorie (5- und mehr Zimmer-Wohnungen) stagnieren auf dem Vorjahresniveau (CHF 2'500). Kleinwohnungen mit nur einem Zimmer legen mit einem Plus von 4.3% am meisten zu und kosten nun Netto im Median CHF 950.- Miete pro Monat.

Seit 2020 ist die Leerwohnungsquote in der Nordwestschweiz sukzessive gesunken

Im Jahr 2020 erreichte die Leerwohnungsquote in der Nordwestschweiz, zeitgleich mit dem gesamtschweizerischen Höchststand, einen Höchststand von 1.96 %. Dieses Jahr markierte den Wendepunkt: Seither sinkt die Quote stetig. Anfangs war der Rückgang in der Nordwestschweiz deutlicher als auf nationaler Ebene, seit 2021 verläuft die Entwicklung jedoch nahezu parallel und liegt inzwischen praktisch auf dem Schweizer Durchschnitt.