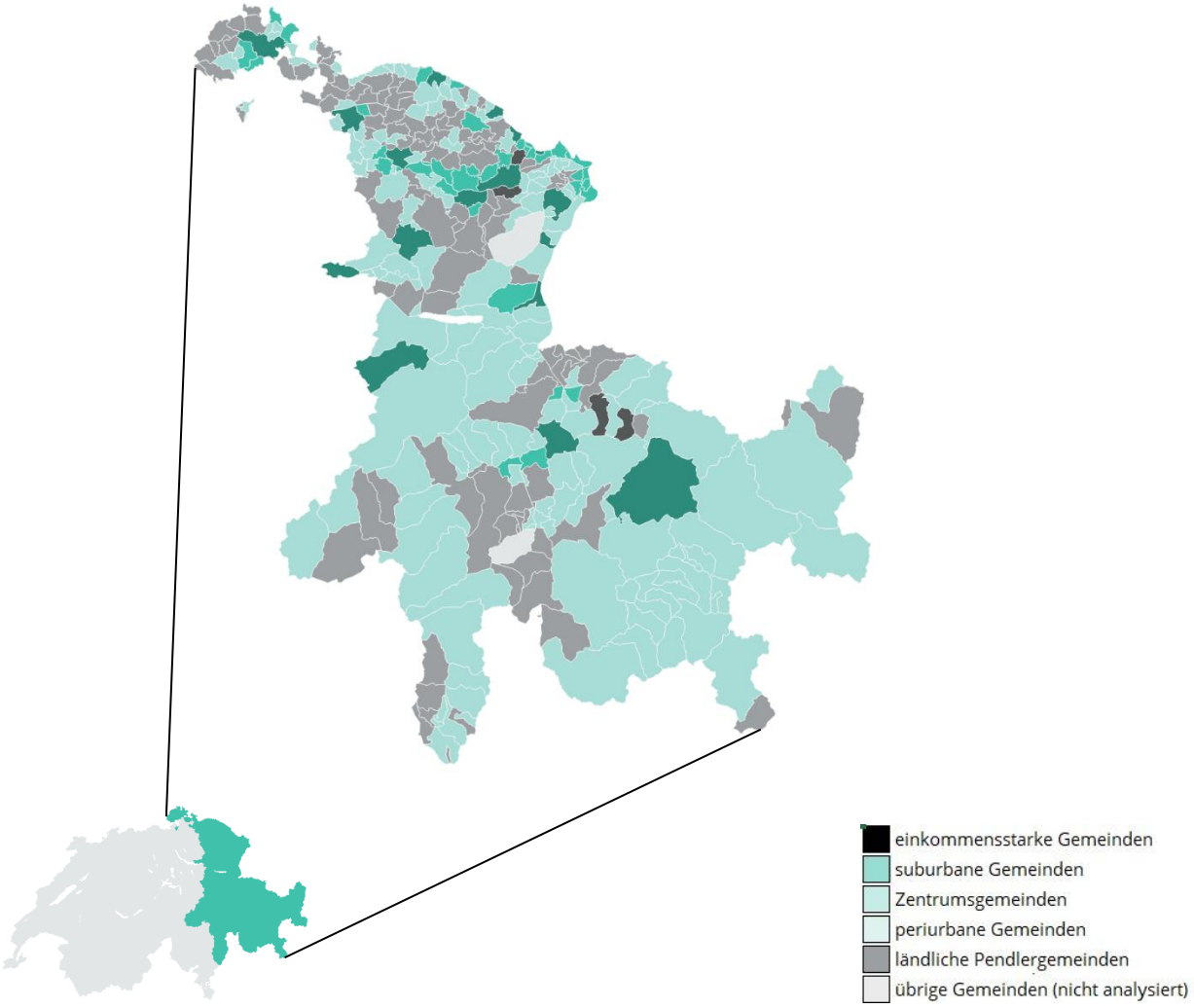
Entwicklung von Angebots-Mietzinsen

OSTSCHWEIZ



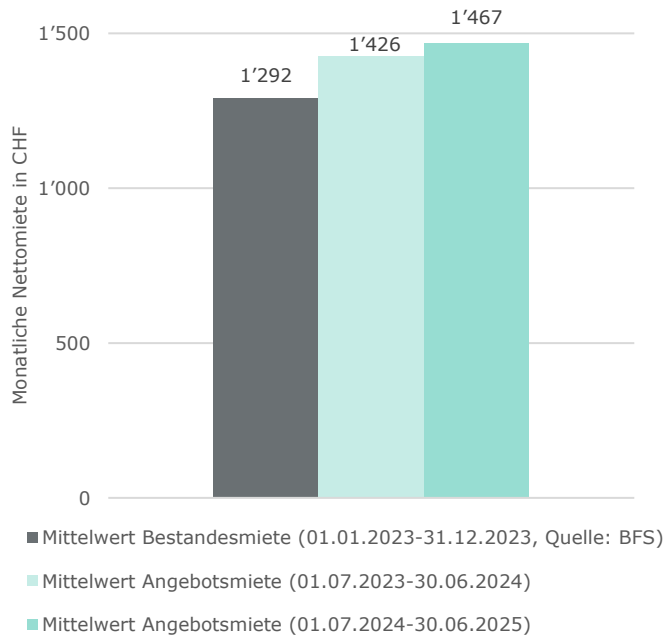
Bemerkungen:

- 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).

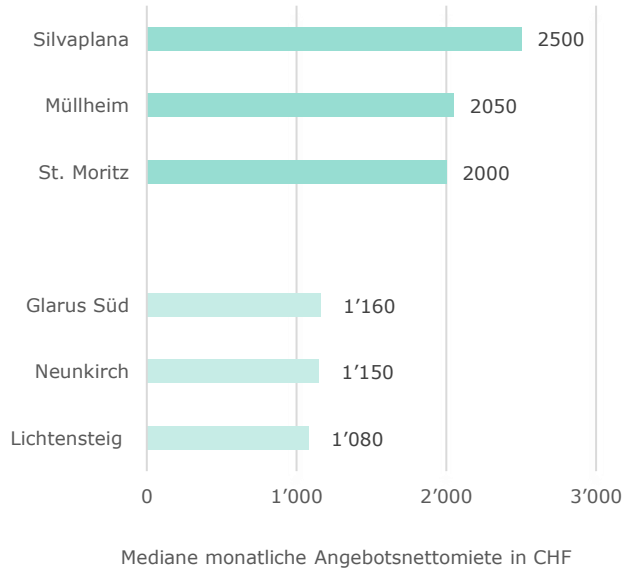
Anstieg der Angebotsmieten mit plus 2.9 % markant

Ein Wohnungssuchender ist in der Ostschweiz mit 2.9 % höheren Angebotsmieten konfrontiert (CHF 1’467.-). Dies ist der höchste Anstieg der untersuchten Regionen und liegt deutlich über dem Schweizer Durchschnitt (2.4 %). Dafür liegen die Bestandesmieten nur moderate 10 % unter den Marktmieten.

Entwicklung der Bestandesnetto- und Angebotsnettomiete



Gemeinden mit den höchsten und tiefsten Angebotsnettomieten

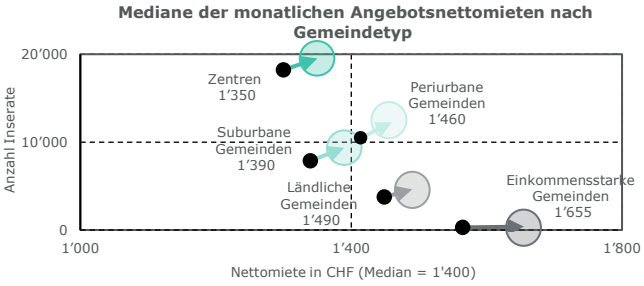


Mindest-Stichprobengrösse pro Gemeinde: 100 Inserate

In der teuersten Gemeinde sind die Mieten knapp 2,5-mal so hoch wie in der günstigsten

Wohnungssuchende in der Region Ostschweiz finden die preiswertesten Wohnungen in Gemeinden der Kantone Glarus, Schaffhausen und St. Gallen. Mit monatlichen Netto-Mietzinsen von unter CHF 1’200.- werden Wohnungen in diesen Gemeinden teilweise um mehr als die Hälfte preiswerter ausgeschrieben als in der hier teuersten Gemeinde Silvaplana im Engadin.

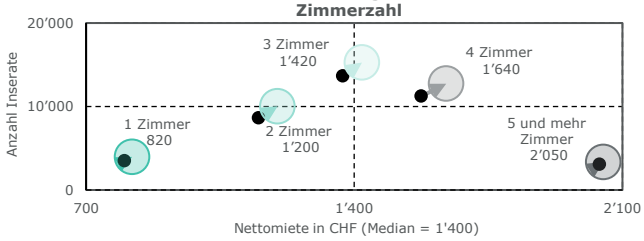
Mediane der monatlichen Angebotsnettomieten nach Gemeindetyp



In den Einkommensstarken Gemeinden haben die Mieten am meisten zugelegt

In den Einkommensstarken Gemeinden haben die Mieten um 5.8 % zugelegt und liegen nun im Schnitt bei CHF 1'655.-. Das tiefste Preiswachstum verzeichneten die ländlichen Gemeinden. Dort kosten Mietwohnungen im Durchschnitt Netto nun CHF 1'490.-. In der Ostschweiz findet man die günstigsten Angebote tendenziell in Zentren oder suburbanen Gemeinden.

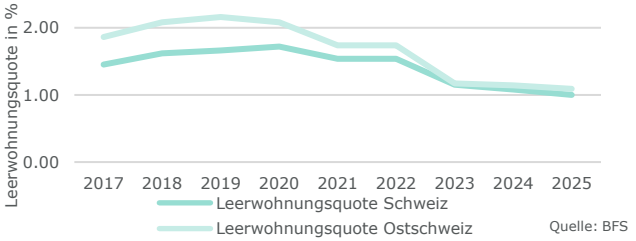
Mediane der monatlichen Angebotsnettomieten nach Zimmerzahl



2-Zimmer-Wohnungen mit höchstem prozentualem Preiswachstum

Die Kategorie der 2 Zimmer Wohnungen hat preislich mit einem Plus von 4.3% am meisten zugelegt. Bei den Inseraten wurde ebenfalls der stärkste regionale Anstieg verzeichnet (+16.2 %). Ein Null Wachstum mussten die grössten Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern hinnehmen.

Leerwohnungsquote
Gesamte Schweiz und Region Ostschweiz



Seit 2019 hat sich die Leerwohnungsquote der Region Ostschweiz fast halbiert und liegt nun auf dem gesamtschweizerischen Niveau

Das Jahr 2019, in dem die Leerwohnungsquote in der Ostschweiz mit knapp 2.2 % einen vorläufigen Höchststand verzeichnete, markiert einen Wendepunkt in der Leerwohnungsquote. Seither hat sich diese sukzessive auf die Hälfte zurückgebildet und liegt nun seit 2023 praktisch auf dem Schweizer Durchschnitt.