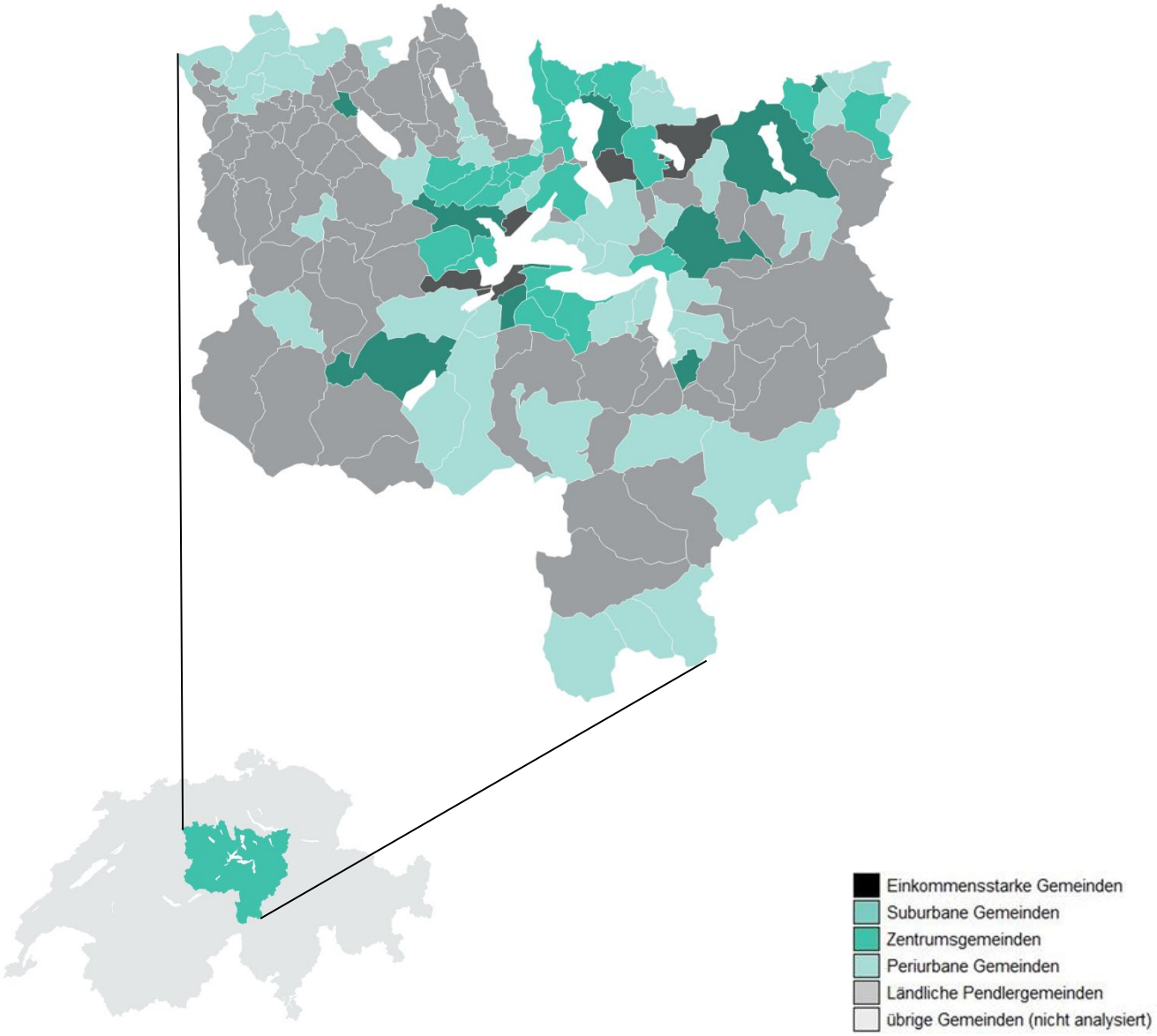
Entwicklung von Angebots-Mietzinsen

ZENTRALSCHWEIZ



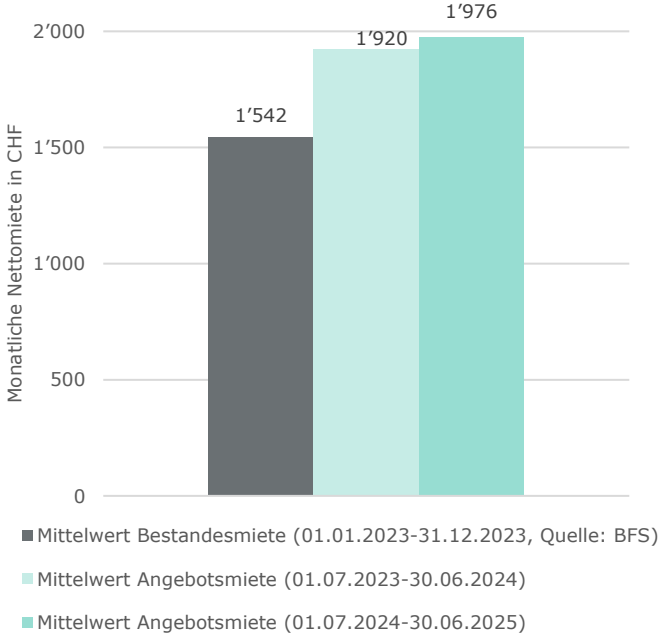
Bemerkungen:

- 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).

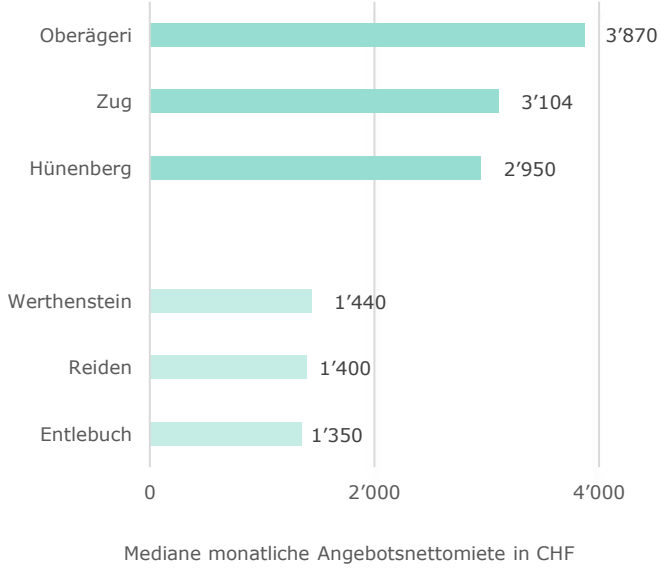
Der Anstieg der Angebotsmieten liegt über dem Durchschnitt.

Ein Wohnungssuchender ist in der Zentralschweiz mit 2.9 % höheren Angebotsmieten konfrontiert. Der Schweizer Durchschnitt liegt bei 2.4 %. Mit CHF 1’976.- sind die Mieten in dieser Region, nach der Region Zürich, am zweit teuersten. Die Angebotsmieten liegen im Mittel beachtliche 20 % über den Bestandesmieten.

Entwicklung der Bestandesnetto- und Angebotsnettomiete



Gemeinden mit den höchsten und tiefsten Angebotsnettomieten

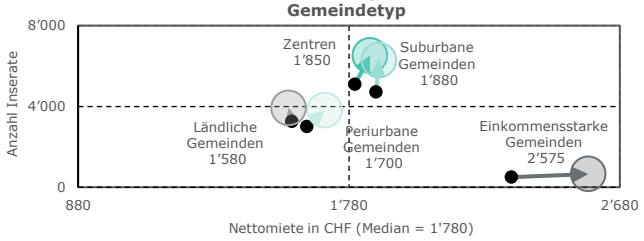


Mindest-Stichprobengrösse pro Gemeinde: 100 Inserate

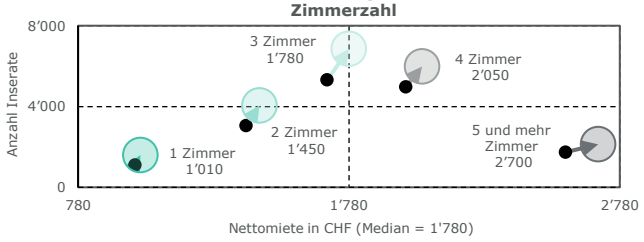
Die drei Gemeinden mit den höchsten registrierten Angebotsmieten liegen alle im Kanton Zug

Wohnungssuchende in der Region Zentralschweiz finden die preiswertesten Wohnungen in Gemeinden des Kantons Luzern *(*Wertenstein, Reiden und Entlebuch*)*. Die monatlichen Netto-Mietzinse in der teuersten Gemeinde sind knapp 3-mal höher als in der günstigsten. Damit weist diese Region die grösste Spannbreite aller sechs untersuchten Regionen auf.

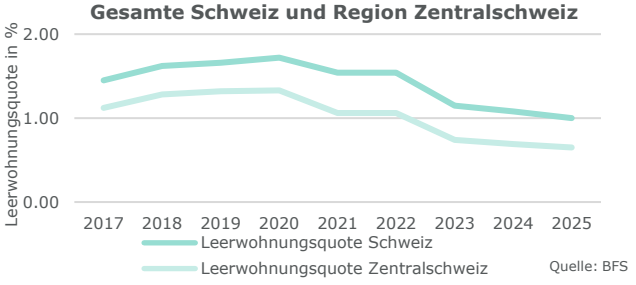
Mediane der monatlichen Angebotsnettomieten nach Gemeindetyp



Mediane der monatlichen Angebotsnettomieten nach Zimmerzahl



Leerwohnungsquote
Gesamte Schweiz und Region Zentralschweiz



Quelle: BFS

In den einkommensstarken Gemeinden der Zentralschweiz steigen die Angebotsmieten zweistellig

In den ländlichen Pendlergemeinden der Zentralschweiz werden Mietwohnungen im Mittel gegenüber der Vorperiode geringfügig tiefer ausgeschrieben (-0.6 %). Die Zahl der Inserate steigt um gut 20 % auf knapp 4'000 Inserate.
Den stärksten Anstieg verzeichnen die einkommensstarken Gemeinden mit +11 % auf CHF 2’575.–.

Stärkster Mietanstieg bei 3-Zimmer- und 5- und mehr Zimmer-Wohnungen

In der am häufigsten inserierten Zimmerkategorie der 3-Zimmer-Wohnungen steigen die Angebotsmieten mit 4.7 % gegenüber der Vorperiode am kräftigsten. Einen gleich starken Anstieg verzeichnen die grössten Wohnungen. Die tiefste Preisdynamik ist im kleinsten Marktsegment, den 1-Zimmer-Wohnungen, mit + 2 %, was nur CHF 20.- entspricht, zu verzeichnen.

Seit Corona hat sich die Leerwohnungsquote in der Zentralschweiz mehr als halbiert.

Das Jahr 2020, in dem die Leerwohnungsquote in der Region Zentralschweiz mit 1.33 % ein Höchststand verzeichnet wurde, markierte einen Wendepunkt für die bis dahin wachsende Leerwohnungsquote. Seither ist die Leerwohnungsquote auch auf nationaler Ebene rückläufig, wobei der Rückgang in der Zentralschweiz etwas ausgeprägter, aber im Wesentlichen parallel zur gesamtschweizerischen Entwicklung verläuft