Online-Wohnungs-index

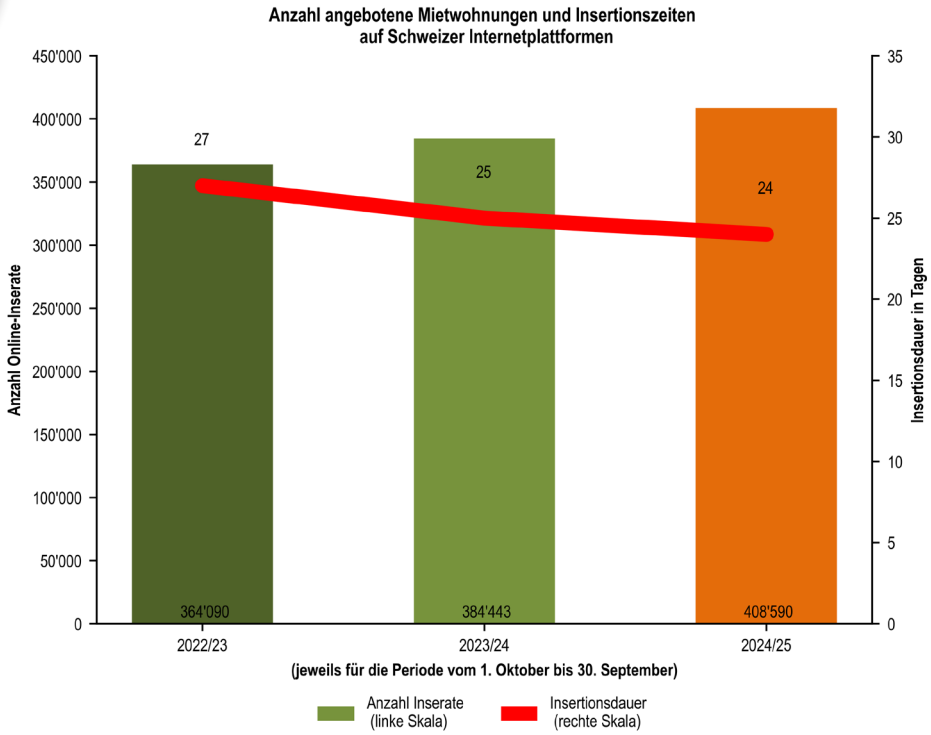


Abbildung 1: Das Insertionsvolumen wächst schweizweit im Jahresvergleich um 24 000 Objekte oder 6% auf 408 590 Inserate. Die zunehmende Nachfrage absorbiert das grössere Angebot. Die durchschnittliche Insertionszeit sinkt um 1 Tag auf 24 Tage.

OWI Oktober 2024 – September 2025

Schweizer Mietwohnungsmarkt dreht schneller: rekordschnelle Vermietung trotz steigenden Angebots

Das Angebot an Mietwohnungen auf den wichtigsten Schweizer Immobilienportalen wächst weiter. Zwischen Oktober 2024 und September 2025 werden gegenüber dem Vorjahr landesweit rund 24 000 mehr Wohnungen ausgeschrieben (+6%). Gleichzeitig verkürzt sich die Insertionsdauer um 1 Tag auf 24 Tage. Dieser Wert liegt wieder auf dem rekordtiefen Niveau von Mitte der 2010er-Jahre. Zu diesen Ergebnissen kommt die neuste Erhebung des Online-Wohnungsindex OWI vom SVIT Schweiz, HEV Schweiz und dem Immobilienportal newhome in Kooperation mit dem Swiss Real Estate Institute der Hochschule für Wirtschaft HWZ. Das wachsende Angebot bei weiter steigender Nachfrage deutet auf eine grosse Marktdynamik hin. In Regionen mit bereits sehr kurzen Insertionszeiten wie etwa in Chur, Winterthur oder Genf spitzt sich die Situation weiter zu. Dagegen setzt sich in Zürich bereits im zweiten Jahr in Folge eine leichte Entspannung fort.

- Zahl der Mietwohnungsinserate steigt gegenüber dem Vorjahr um 6%.
- Durchschnittliche Insertionsdauer verkürzt sich trotz Mehrangebot auf 24 Tage (-1 Tag).
- Im Zeitraum 2024 und 2025 verzeichnet der OWI die kürzesten Insertionszeiten seit Beginn der Erhebung 2015.
- Wohnungsknappheit ist in Chur weiterhin am ausgeprägtesten.
- In den Städten Lugano, Basel und St. Gallen sinkt die Nachfrage.
- In der Stadt Zürich entspannt sich der Markt weiter.

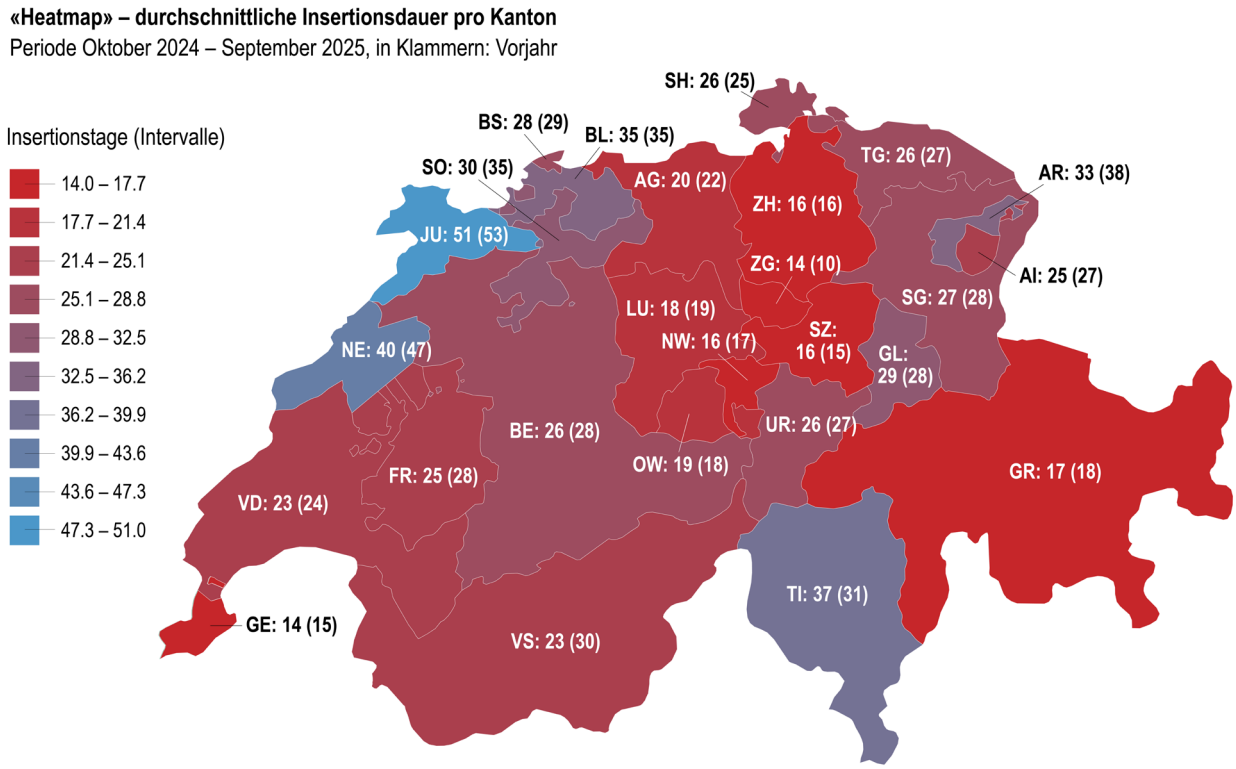


Abbildung 2: Die Unterschiede der Insertionsdauer zwischen knappen und entspannteren regionalen Mietwohnungsmärkten nehmen tendenziell ab. Insgesamt zeigt sich eine Nivellierung auf tieferem Niveau.

Das Mietwohnungsangebot auf den grossen Schweizer Immobilienplattformen wächst weiter. In der Periode Oktober 2024 bis September 2025 werden rund 408 600 Objekte ausgeschrieben – ein Plus von rund 24 000 Inseraten oder 6% gegenüber dem Vorjahr. Damit setzt sich die Erholung des Angebots nach einer deutlichen Abkühlung in der Vergleichsperiode 2022/23 (364 000 Insertionen) im zweiten Jahr in Folge fort, auch wenn das Niveau während der Covid-Pandemie 2021/22 (443 000) noch nicht wieder erreicht ist. Parallel dazu verkürzt sich die Insertionsdauer auf 24 Tage. Nach einer kontinuierlichen Verkürzung gegenüber dem Langzeithoch von 35 Tagen (2019/20) markiert dieser Wert die Rückkehr auf das Niveau des 1. Quartals 2015 während der ersten Erhebungsperiode des OWI.

Die Entwicklung zeigt, dass die Zunahme der Nachfrage grösser ist als jene des Angebots. Es kommen mehr Wohnungen auf den Markt, die aber noch rascher wieder vermietet werden. Viele Mieterinnen und Mieter nutzen offensichtlich die wachsende Auswahl als Gelegenheit für einen Wohnungswechsel. Dies ist ein Zeichen erhöhter Mobilität und eines dynamischen, aber weiterhin angespannten Markts.

Markus Meier, Direktor des HEV Schweiz, sagt zu den Ergebnissen der neusten OWI-Studie: «Kürzere Vermarktungszeiten trotz mehr Inseraten sind ein klares Indiz für einen anhaltend hohen Nachfragedruck. Um die kontinuierliche Steigerung der Mietkosten effektiv zu bremsen, muss das Wohnungsangebot spürbar vergrössert werden. Dies vor allem auch in den Städten und Agglomerationen; dort, wo der Druck am höchsten ist. Das bedeutet im Bestand zu verdichten, Ausnützungsziffern zu erhöhen und vermehrt in die Höhe zu bauen. Missbräuchliche Einsprachen müssen wirksam reduziert werden. Sogenannte Wohnschutzmassnahmen wie zum Beispiel Mietzinsdeckel hingegen bremsen die Bautätigkeit, reduzieren das Angebot, führen langfristig zu höheren Mietzinsen und zu einem schlecht unterhal-

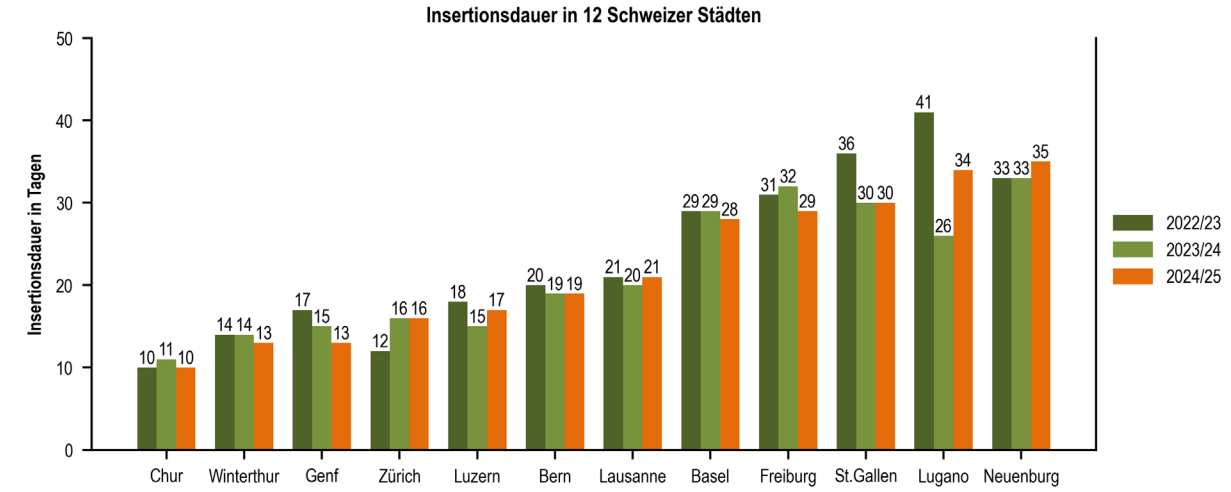


Abbildung 3 (oben): Nach dem Sprung im Vorjahr bleibt die Insertionsdauer in Zürich konstant. Sehr angespannt bleibt die Lage in Chur, Winterthur und Genf. In allen drei Städten hat sich die Insertionsdauer weiter verkürzt.

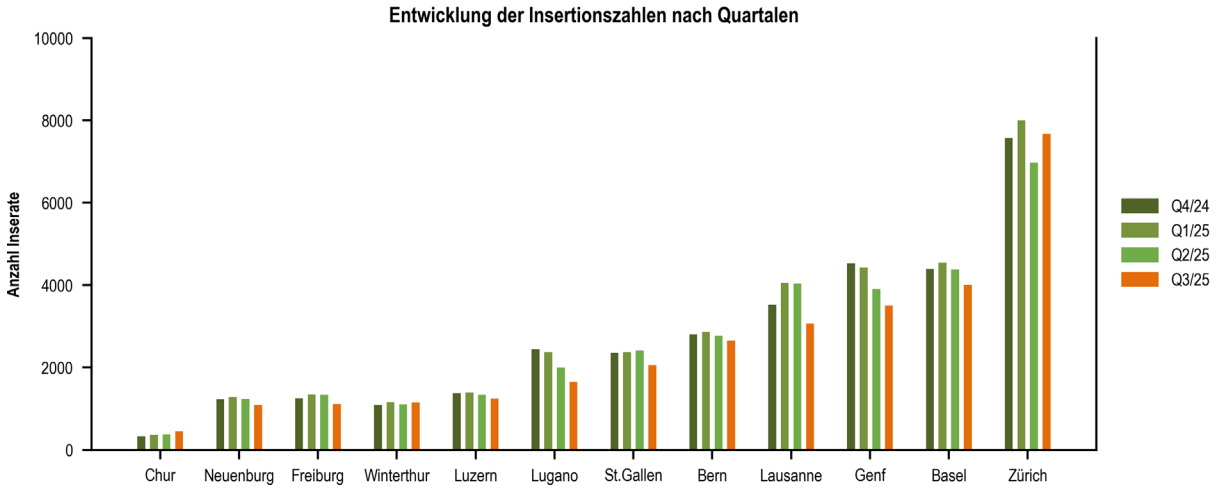


Abbildung 4 (unten): In den meisten Städten erreicht das Angebot zu Jahresbeginn seinen Höhepunkt, gefolgt von einem leichten Angebotsrückgang im Sommer.

tenen Gebäudebestand. Aus dem gut tönenden Schutz wird damit vielmehr ein Schaden.»

Marcel Hug, CEO SVIT Schweiz, stimmt zu: «Der Markt reagiert: dort, wo mehr Wohnungen gebaut und ausgeschrieben werden, finden Mieterinnen und Mieter ein ausreichendes Angebot zu vernünftigen Preisen. Dauerhafte Entspannung entsteht nicht durch neue Vorschriften, sondern durch Planungssicherheit, attraktives Investitionsklima und die Aussicht, eine angemessene Rendite erzielen zu können.»

Mehrangebot und kürzere Insertionszeiten in vielen Kantonen

Das wachsende Mietwohnungsangebot ist praktisch flächendeckend über die ganze Schweiz hinweg zu beobachten. In 19 von 26 Kantonen werden mehr Wohnungen ausgeschrieben, in 14 Kantonen verkürzen sich gleichzeitig die Insertionszeiten. Besonders markant ist die Zunahme des Angebots in Appenzell Ausserrhoden (+61%), im Wallis (+39%), in der Waadt (+29%) und in Graubünden (+29%). Trotzdem finden Vermieterinnen und



Abbildung 5: Stellt man die prozentuale Veränderung von Insertionsdauer und Insertionsvolumen einander gegenüber, liegen 9 der untersuchten 12 Städte im Bereich einer steigenden Nachfrage.

Vermieter in all diesen Kantonen schneller Mieterinnen und Mieter für ihre Wohnungen. Dies gilt ganz besonders für das Wallis, wo sich die Insertionsdauer um 7 auf 23 Tage verkürzt.

In den Ballungsräumen ist das Bild gemischt: Der Kanton Zürich bleibt mit einer Vermarktungsdauer von 16 Tagen stabil und weiterhin bei den kürzesten Insertionszeiten. In der Innerschweiz, namentlich in Zug, Schwyz und Obwalden, nimmt das Angebot deutlich zu (22 bis 29%), was sich in leicht längeren, aber immer noch sehr kurzen Insertionszeiten zwischen 14 und 19 Tagen niederschlägt.

Am anderen Ende der Skala bleiben Neuenburg (40 Tage) und Jura (51 Tage) die Kantone mit den längsten, allerdings ebenfalls leicht rückläufigen Ausschreibungszeiten. Sie zeigen einen Rückgang der Insertionsdauer, trotz teils starker Zunahme der ausgeschriebenen Objekte. Die betreffenden Mietwohnungsmärkte weisen weiterhin eine lokale Überkapazität aus. Im Tessin ist die Situation umgekehrt: Weniger ausgeschriebene Wohnungen (-23%) gehen mit einer deutlich längeren Insertionszeit einher (+6 Tage). Die Nachfrage in der Südschweiz ist somit rückläufig.

Fast die Hälfte der Städte über der durchschnittlichen Schweizer Insertionsdauer

Allgemein wird angenommen, dass besonders in Schweizer Städten Wohnungsknappheit herrsche. Die Zahlen der vorliegenden Studie relativieren diese Einschätzung jedoch – mindestens was den Vergleich zur Gesamtschweiz betrifft. In 5 der 12 untersuchten Städte liegt die Insertionsdauer über dem Schweizer Mittel. In den Städten Basel, Freiburg, St. Gallen, Lugano und Neuenburg muss eine Wohnung knapp einen Monat oder länger inseriert werden, um einen Mieter zu finden. Lugano (34 Tage, +8 Tage) und Neuenburg (35 Tage, +2 Tage) gehören erneut zu den langsamsten Transaktionsmärkten im Landesvergleich. Während sich in Lugano die Insertionsdauer nach dem markanten Rückgang in der Vorperiode wieder verlängert und erneut nach hinten rutscht, bleibt Neuenburg fast auf dem hohen Vorjahresniveau.

Auf der anderen Seite des Spektrums finden Vermieter in Chur am schnellsten einen Mieter. Die durchschnittliche Insertionsdauer liegt bei nur 10 Tagen (-1 Tag) und damit an der Spitze des Städtevergleichs. Auch Winterthur (13 Tage), Genf (13 Tage) und Zürich (16

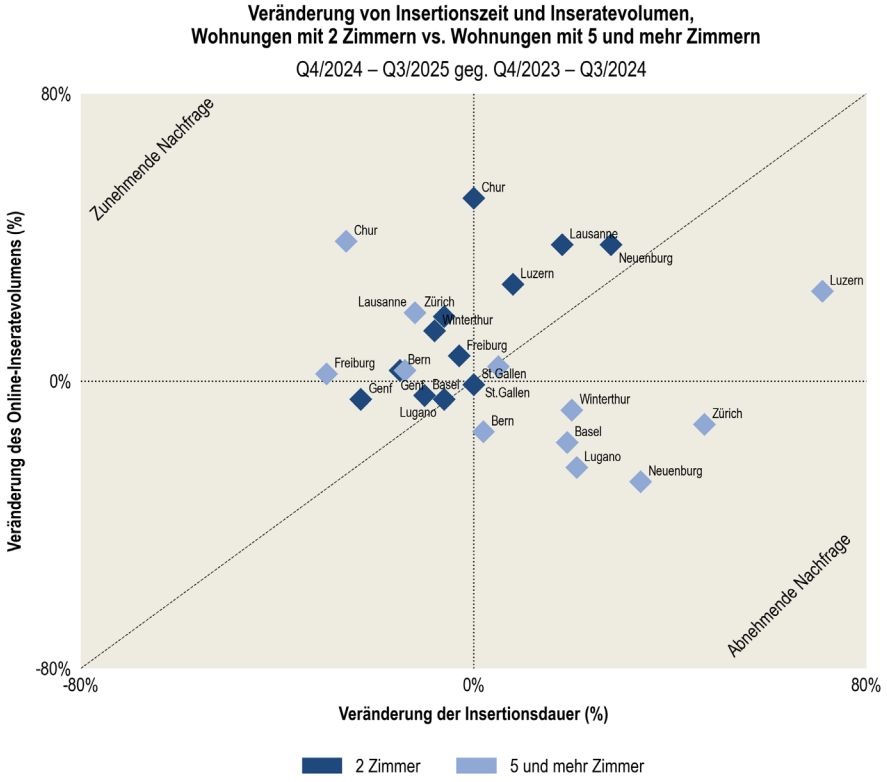


Abbildung 6: Während Wohnungen mit 2 Zimmern in 11 der untersuchten 12 Städte vermehrt gesucht werden, sind grössere Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern nur in 4 der 12 untersuchten Städte gefragter.

Tage) liegen weiterhin auf einem sehr tiefen Niveau und zählen zu den Städten mit dem grössten Nachfrageüberhang. Im Mittelfeld der Insertionsdauer bewegen sich Städte wie Luzern, Bern und Lausanne, die gegenüber dem Vorjahr kaum Veränderungen erfahren, aber weiter unter dem schweizerischen Durchschnitt liegen. Damit bestätigen sie den Trend einer leichten Stabilisierung in den grossen Zentren, ohne dass sich die Marktanspannung spürbar löst.

Gleichzeitig kommen in 8 der 12 Städte zum Teil deutlich mehr Wohnungen auf den Markt. Spitzenreiter ist auch hier Chur mit +48%, gefolgt von Lausanne mit +41%. Erfreulich ist auch die weitere leichte Zunahme auf bereits hohem Niveau in Zürich (+7%).

Im Quartalsvergleich zeigt sich die grösste Aktivität zu Jahresbeginn: In 6 von 12 Städten wird das höchste Insertionsvolumen im 1. Quartal 2025 registriert. Danach ebbt die Dynamik wieder ab. Bei der Mehrheit der Städte fällt das Angebot bis zum Schlussquartal (Q3/25) zurück auf das Ausgangsniveau im Winter 2024 (Q4/24) oder sogar leicht darunter. Besonders Chur, Lugano und Genf verzeichnen im Sommer ein tieferes Insertionsvolumen als zu Jahresbeginn, während sich die Märkte in Zürich, Bern und Winterthur stabil halten.

Deutliche Nachfrageverschiebung: Lugano verliert, Lausanne gewinnt

Eine Gegenüberstellung der prozentualen Veränderungen von Ausschreibungszeiten und Insertionsvolumen gibt Hinweise auf die Veränderung der Wohnungsnachfrage in den 12 untersuchten Städten. Bleibt beispielsweise wie in Chur die Ausschreibungsdauer trotz einer massiven Zunahme der Anzahl Inserate mehr oder weniger stabil, so zeigt dies, dass die wachsende Nachfrage das zusätzliche Angebot leicht aufnehmen kann. Entsprechend liegt Chur in Abbildung 5 über der Diagonalen und damit im Bereich einer steigenden Nachfrage. Dies trifft neben Chur auch auf Freiburg, Lausanne und Neuenburg zu, die allesamt eine steigende Nachfrage verzeichnen. In der Stadt Lausanne erhöht sich die Marktdynamik im Vergleich zur Vorperiode sogar deutlich. In der Vergleichsperiode lag die Stadt noch

im Bereich einer abnehmenden Nachfrage. Umgekehrt ist die Nachfrage neben Basel auch in Lugano und in St. Gallen schwächer. Besonders Lugano zeigt ein klares Gegenbild zur letzten Berichtsperiode: Während es damals der gefragteste Standort war, weist die Stadt nun mit deutlich längeren Vermarktungszeiten trotz eines kleineren Angebots die schwächste Nachfrageentwicklung landesweit auf.

Gemäss den aktuellen Auswertungen verzeichnen die kleineren, meist günstigeren 2-Zimmer-Wohnungen in fast allen untersuchten Städten eine grössere Nachfrage als im Vorjahr. Besonders ausgeprägt ist diese Entwicklung in Chur, aber auch in Städten wie Lausanne, Luzern, Zürich und Winterthur wird das zusätzliche Angebot gut absorbiert.

Im Gegensatz dazu verlieren die grossen Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern in den meisten Städten an Nachfrage. Nur in Chur, Lausanne, Freiburg und Genf bleibt das Interesse stabil oder nimmt zu. In den übrigen Städten, insbesondere in Zürich und Neuenburg, sinkt die Nachfrage deutlich. Damit bestätigt sich der längerfristige Trend: Während kleinere, zentral gelegene Wohnungen weiterhin stark nachgefragt bleiben, schwächt sich die Dynamik im oberen Preissegment und bei grösseren Wohnungen spürbar ab.

Insgesamt zeigt sich ein Mietwohnungsmarkt in Bewegung: Das Angebot wächst, die Nachfrage ist 2024/25 so hoch wie zuletzt im Jahr 2015, und die regionalen Unterschiede gleichen sich zunehmend aus. Trotz der leichten Entspannung in einigen Regionen bleibt die Konkurrenz der Mietinteressentinnen und -Interessenten um attraktive Wohnungen bestehen. Schnelle Vermietungen werden immer mehr zur Regel.

Roman Timm, CEO newhome, betont: «Gerade in einem Markt mit mehr Angeboten ist die Qualität der Inserate entscheidend. Aussagekräftige, hochwertige Bilder, vollständige Informationen zum Objekt und realistische Preise führen zu mehr Effizienz in der Vermarktung und reduzieren den Aufwand für alle Beteiligten.» •

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.

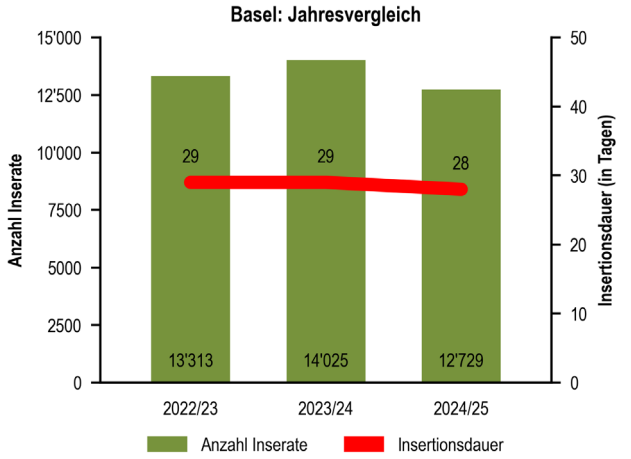
Quelle: Online-Wohnungsindex OWI, Dezember 2025, Swiss Real Estate Institute im Auftrag von SVIT Schweiz, HEV Schweiz und newhome, www.svit.ch/owi

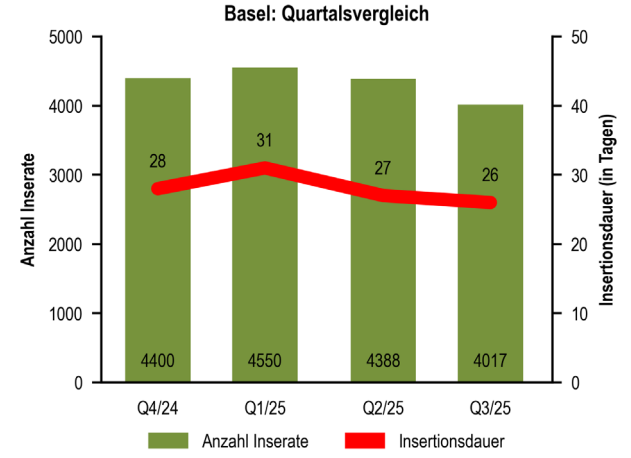
Medienkontakt SVIT Schweiz:
Dr. Ivo Cathomen
Leiter Politik und Kommunikation SVIT Schweiz
Tel. 044 434 78 88
ic@svit.ch

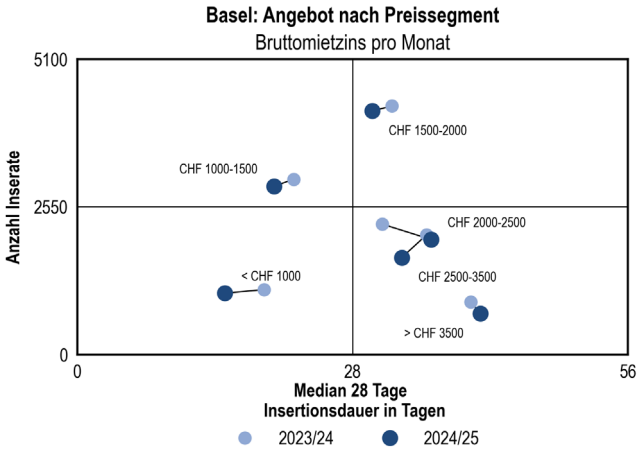
Medienkontakt HEV Schweiz:
Adrian Spiess
Volkswirtschafter
HEV Schweiz
Tel. 044 254 90 29
adrian.spiess@hev-schweiz.ch

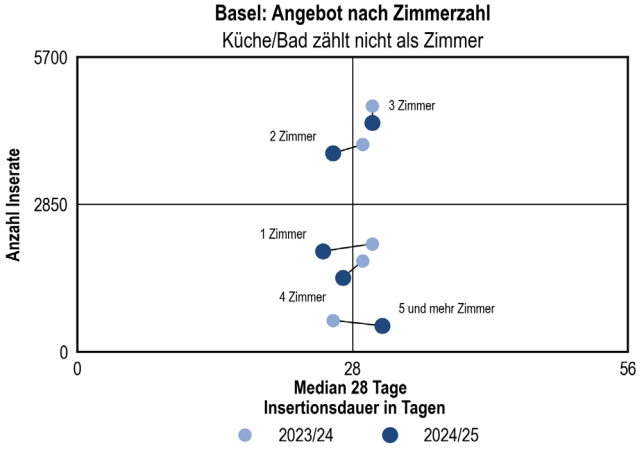
Medienkontakt newhome.ch AG:
Talacker 41
8001 Zürich
medienstelle@bopcom.ch

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









Stadt Basel

Die Zahl der ausgeschriebenen Mietwohnungen nähert sich den Tiefstständen zu Messbeginn des OWI im Jahr 2015. Dies löst allerdings keinen Run auf die inserierten Mietwohnungen aus. Diese müssen im Städtevergleich weiterhin überdurchschnittlich lange ausgeschrieben werden.

Jahresvergleich. In der Beobachtungsperiode werden rund 12 700 Mietwohnungen ausgeschrieben, 9% weniger als im Vergleichszeitraum des Vorjahrs. Der Trend rückläufiger Insertionszahlen hält am Rheinknie an – im Unterschied zu Referenzstädten wie Zürich (+7%), Bern (+2%) oder Luzern (+19%).

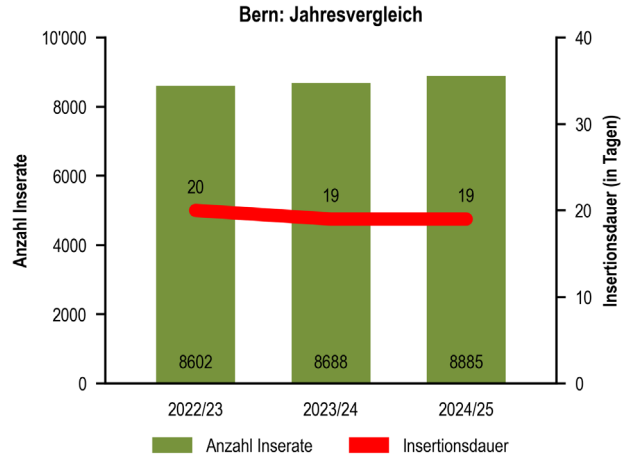
Quartalsentwicklung. Augenfällig ist der Rückgang des Insertionsvolumens im 3. Quartal 2025, dem Schlussquartal der Beobachtungsperiode. Mit 4 017 werden fast so wenige Inserate registriert wie letztmals im 2. Quartal 2018 (3 915). Diese Abnahme deckt sich jedoch mit den Beobachtungen in zahlreichen anderen Städten.

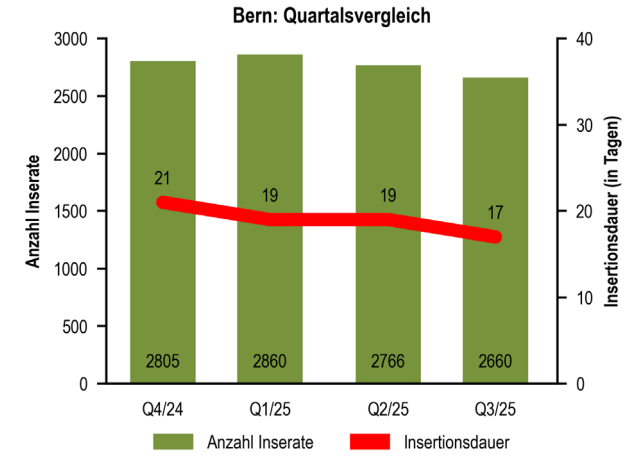
Angebot nach Preissegment. Günstige und mittelpreisige Wohnungen bis 2 000 CHF Monatsmiete werden bei leicht rückläufigem Angebot häufiger nachgefragt, wodurch sich die Insertionsdauer um 2 bis 4 Tage verkürzt. Wohnungen zwischen 1 500 und 2 000 CHF Monatsmiete bilden in Basel das mit Abstand grösste Angebotssegment (4 206 Insertionen). Sie müssen im Schnitt 30 Tage lang inseriert werden. Teurere Wohnungen ab 2 000 CHF sind deutlich weniger gefragt.

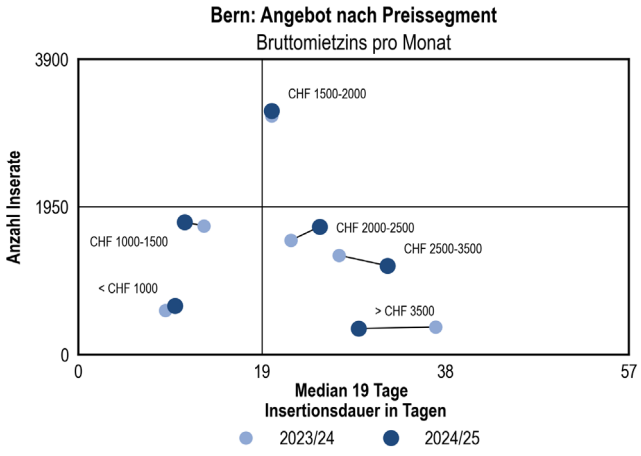
Angebot nach Zimmerzahl. Alle Grössenklassen verzeichnen ein rückläufiges Angebot, am deutlichsten Wohnungen mit 4 bzw. 5 und mehr Zimmern (-18 bzw. -17%). 1- und 2-Zimmer-Wohnungen bleiben gefragt. Ein Rückgang der Insertionen um 7 bzw. 4% führt hier zu einer Verkürzung der Insertionsdauer um 5 bzw. 3 Tage.

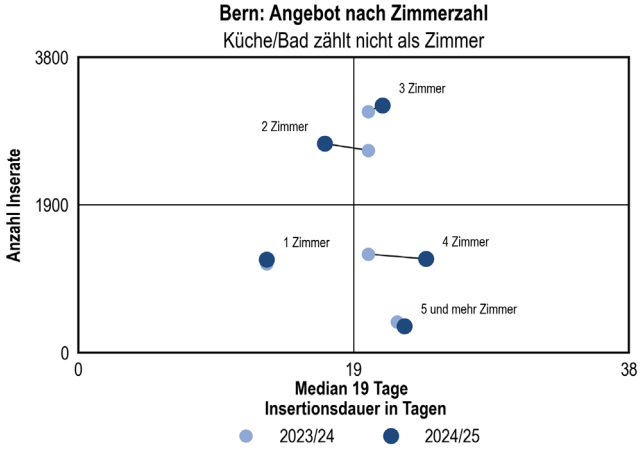
Erst- und Wiedervermietung. Ursächlich für das rückläufige Marktvolumen ist das Segment der Bestandeswohnungen. Es werden mit 11 355 rund 11% weniger Wohnungen zur Wiedervermietung angeboten als in der Vergleichsperiode.

Stadt Bern









Das Insertionsvolumen am Berner Mietwohnungsmarkt bewegt sich seit der Pandemie auf einem anhaltend hohen Niveau. Besondere Beachtung verdient der mangelnde Neuwohnungsbau. 2024 steigt der Wohnungsbestand auf dem Stadtgebiet gemäss dem Statistischen Amt gerade einmal um 93 Wohnungen.

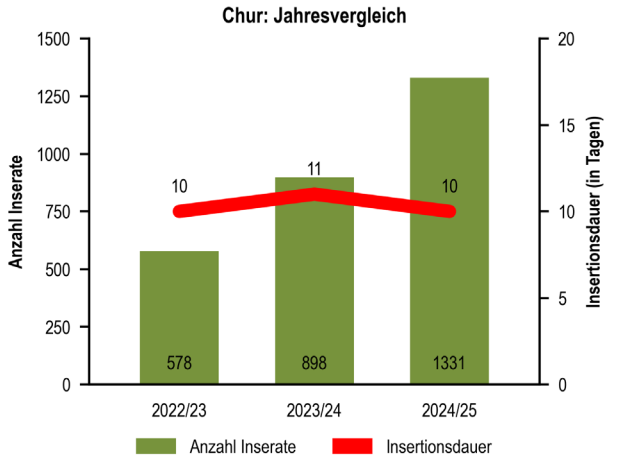
Jahresvergleich. Das Volumen am Mietwohnungsmarkt nimmt nach Massgabe der Insertionen im Vergleich zur Vorjahresperiode um 2% auf 8 885 Inserate zu. Das ist ein Wert wie während der Pandemie, als schweizweit besonders viele Mieter ihre Wohnungen wechselten. Die Insertionsdauer verharrt auf kurzen 19 Tagen, was als deutlicher Nachfrageüberhang zu werten ist.

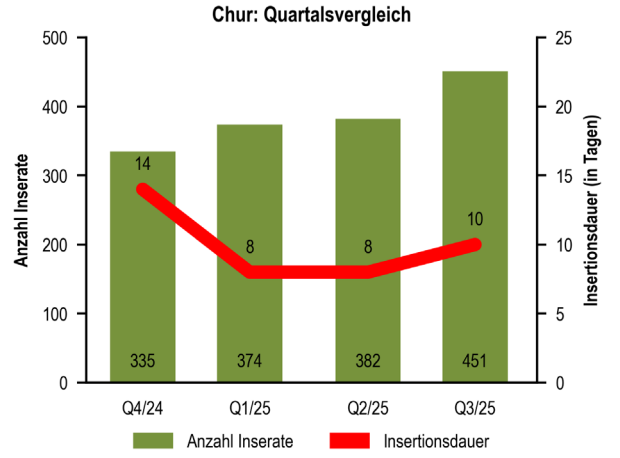
Quartalsentwicklung. Wie andernorts (u.a. Basel, Luzern, Genf) sinkt die Zahl der Insertionen im Sommerhalbjahr, was sich in einer kürzeren durchschnittlichen Insertionsdauer von zuletzt 17 Tagen niederschlägt. Für einen ausgeglicheneren Markt müsste die Zahl der Ausschreibungen pro Quartal deutlich jenseits der 3 000er-Marke liegen.

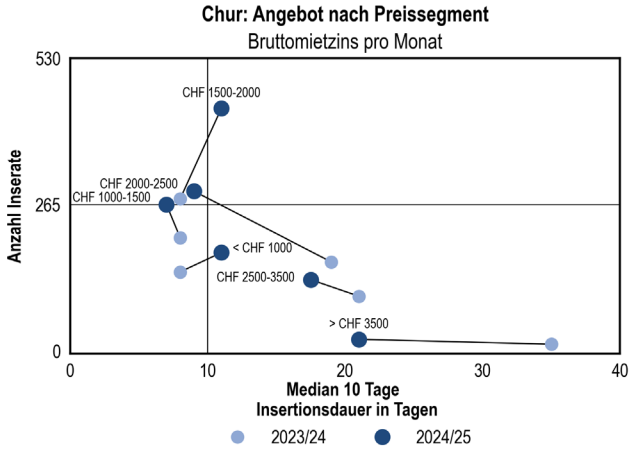
Angebot nach Preissegment. Es werden mehr günstige und mittelpreisige Wohnungen bis 2 500 CHF Monatsmiete und weniger teurere Wohnungen ab 2 500 CHF angeboten. Die Auswirkungen auf die Insertionsdauer sind gering. Insgesamt nimmt aber die Nachfrage tendenziell zu.

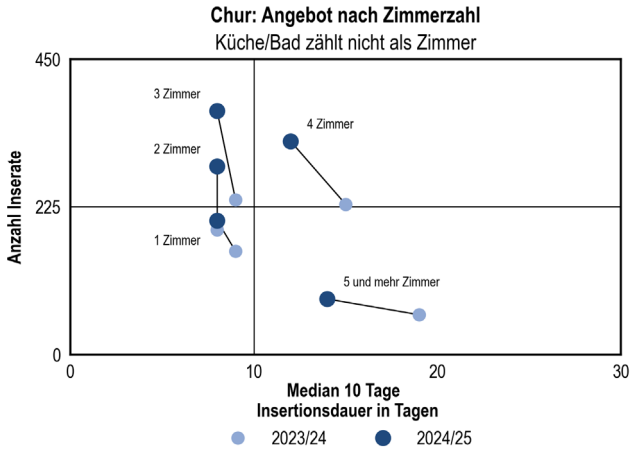
Angebot nach Zimmerzahl. Das Angebot an Wohnungen mit bis zu 3 Zimmern steigt, was aber keine entsprechende Verlängerung der Insertionsdauer nach sich zieht. Wegen des Nachfrageüberhangs wird das Mehrangebot sofort absorbiert. Nur Wohnungen mit 4 bzw. 5 und mehr Zimmern werden weniger angeboten und auch weniger nachgefragt.

Erst- und Wiedervermietung. In der Beobachtungsperiode werden 616 Wohnungen zur Erstvermietung angeboten. Das sind im Städtevergleich unterdurchschnittliche 7% des gesamten Wohnungsangebots. Der Wohnungsbau leistet somit keinen nennenswerten Beitrag zur Entspannung des Nachfrageüberhangs.









Stadt Chur

Der Mietwohnungsmarkt vermag sich zwar von den Tiefstwerten der Insertionsvolumen zu lösen. Damit entlädt sich ein Teil der aufgestauten Um- und Zuzüge, die Insertionsdauer bleibt jedoch bei rekordtiefen 10 Tagen. Für eine Entspannung müsste das Angebot deutlich stärker wachsen.

Jahresvergleich. 1 331 angebotene Mietwohnungen in der gesamten Beobachtungsperiode werden in durchschnittlich nur 10 Tagen vermietet. Das ist Schweizer Rekord. Chur ist damit seit der Pandemie in dieser zweifelhaften Spitzenposition. Daran vermag auch nichts zu ändern, dass im Jahresvergleich 48% mehr Wohnungen auf den Markt kommen.

Quartalsentwicklung. Ein Hoffnungsfunke für Mieter ist der Anstieg des Angebots im Schlussquartal auf 451 Insertionen. Der Quartalswert müsste noch einige Zeit auf diesem Niveau verharren, um den Umzugsstau aufzulösen.

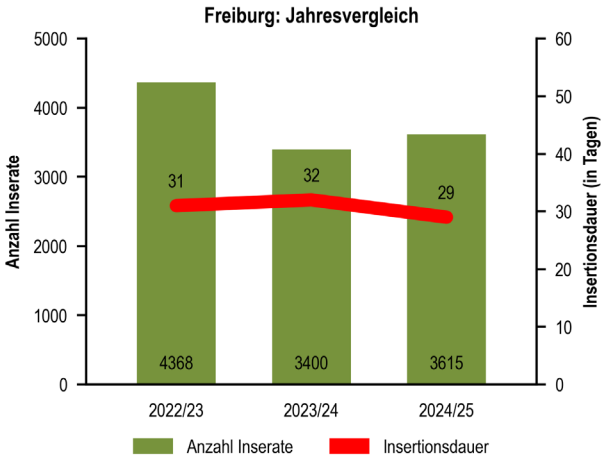
Angebot nach Preissegment. Das Mehrangebot verteilt sich über alle Preissegmente hinweg. Tendenziell kommen aber mehr mittel- bis hochpreisige Wohnungen auf den Markt, die aber deutlich schneller vermietet werden können als vor einem Jahr. Hier ist die Nachfrage somit besonders hoch.

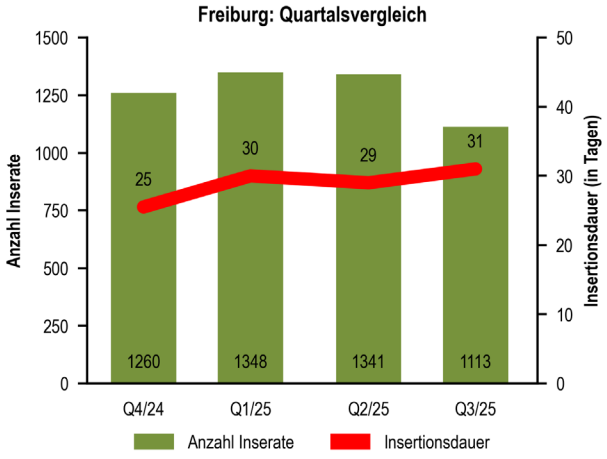
Angebot nach Zimmerzahl. In allen Grössenklassen werden im Jahresvergleich zwischen 29 und 57% mehr Wohnungen angeboten. Gleichzeitig verkürzen sich die Insertionszeiten, was ebenfalls auf eine Entladung aufgestauter Umzüge hindeutet.

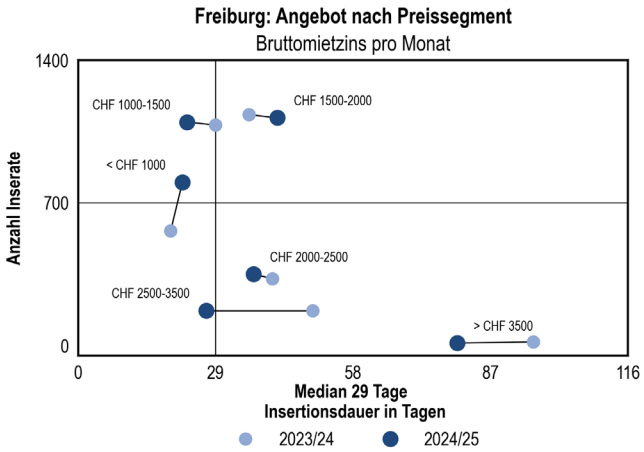
Erst- und Wiedervermietung. 188 Wohnungsangebote entfallen auf die Erstvermietungen, was 14% des Gesamtangebots ausmacht. Neuwohnungen sind zwar in Chur kein «Gamechanger», sie leisten aber gleichwohl einen Beitrag zur Entspannung des Wohnungsmarkts.

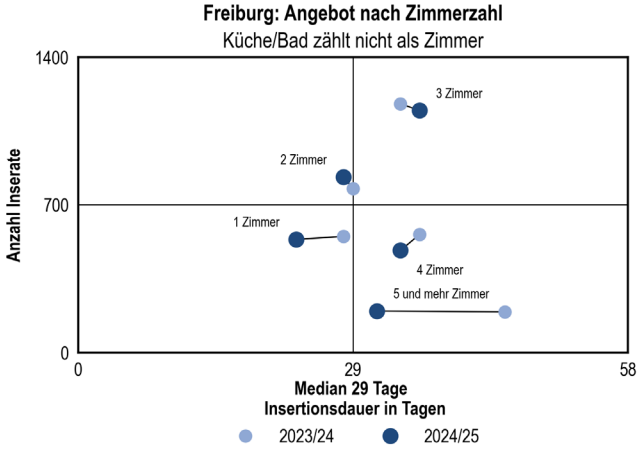
Stadt Freiburg

Der Trend des leicht wachsenden Mietwohnungsangebots in Freiburg setzt sich fort. Von den Werten während der Pandemie ist man im Üechtland aber weit entfernt. Entsprechend sinken die Insertionszeiten auf schweizerische Durchschnittswerte. Die Neubautätigkeit bleibt sehr träge.









Jahresvergleich. 3 615 Mietwohnungen müssen im Durchschnitt 29 Tage bis zur Vermietung inseriert werden. Obwohl das Angebot leicht zunimmt (+6%), ist der Wohnungsmarkt nun gleich angespannt wie anderswo in der Schweiz. Zur Erinnerung: Vor drei Jahren lag die Insertionsdauer in Freiburg noch jenseits der 40-Tage-Marke.

Quartalsentwicklung. Im Schlussquartal nimmt das Angebot in Übereinstimmung mit vergleichbaren Städten (u.a. Basel, Bern, Genf, Lausanne, Neuenburg) wieder markant ab, was aber im Fall von Freiburg mit einer Verlängerung der Insertionsdauer einhergeht. Die Dynamik am Markt nimmt somit ab.

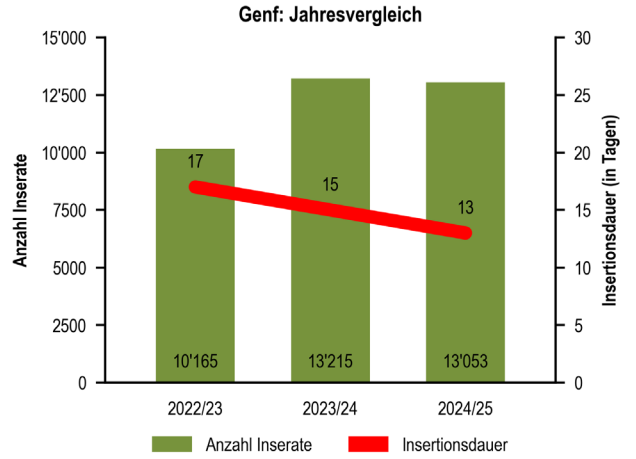
Angebot nach Preissegment. Wohnungen bis 2 000 CHF Monatsmiete vereinen in Freiburg die grössten Preissegmente. Auffallend ist der Angebotszuwachs der Wohnungen unter 1 000 CHF (+43%, 801 Insertionen).

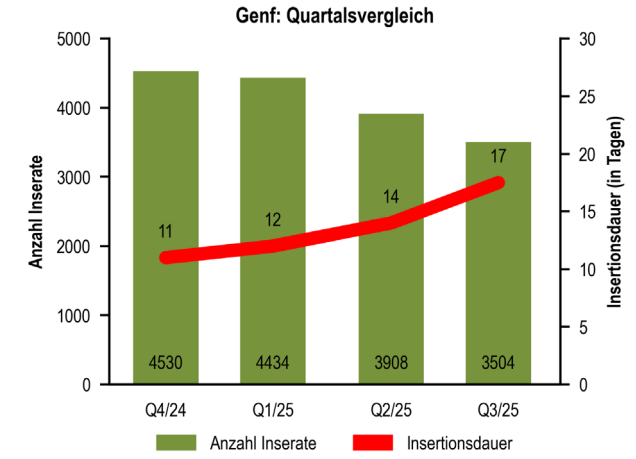
Angebot nach Zimmerzahl. 3-Zimmer-Wohnungen, die grösste Klasse in der Stadt Freiburg mit 1 147 Insertionen innerhalb eines Jahres, verzeichnen einen Nachfragerückgang (-3% Inserate bei 36 Tagen Insertionszeit, +2 Tage). Alle anderen Grössenklassen werden im Jahresvergleich rascher vermietet, unabhängig davon, ob die Zahl der Inserate zu- oder abnimmt.

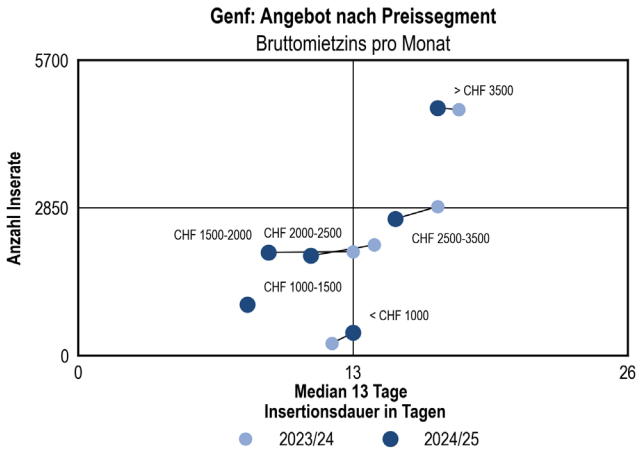
Erst- und Wiedervermietung. Erstvermietungen machen am Freiburger Wohnungsmarkt nur gerade 4% aus, was ungeachtet des Zuwachses von 124 auf 160 Wohnungen auf eine träge Wohnbautätigkeit hindeutet.

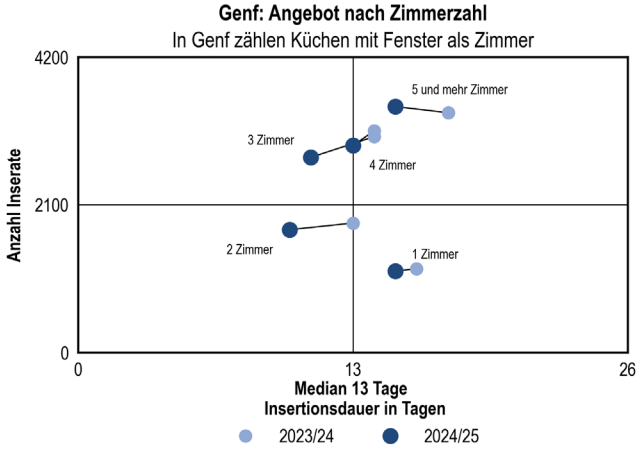
Stadt Genf

Als eine der wenigen untersuchten Städte verzeichnet Genf einen leichten Rückgang der Insertionen. Auch wenn sich die Zahl auf einem für Genfer Verhältnisse ungewöhnlich hohem Niveau von 13 000 Insertionen bewegt, bleibt das Wohnungsangebot für die Grösse der Stadt doch deutlich zu klein.









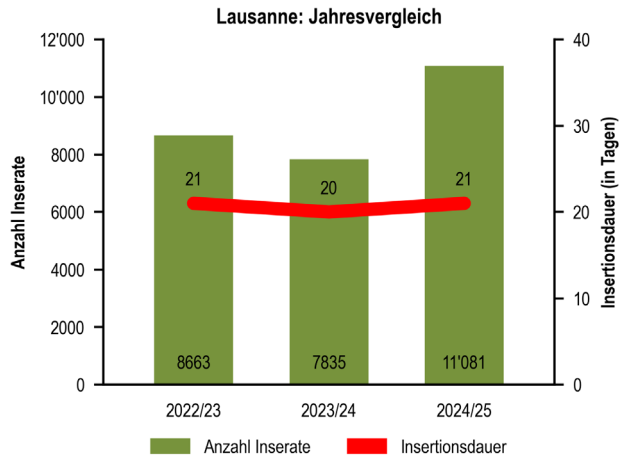
Jahresvergleich. Der Nachfrageüberhang in Genf manifestiert sich in der weiterhin sehr kurzen Insertionszeit von 13 Tagen (-2 Tage). Es ist der tiefste Durchschnittswert seit Aufzeichnungsbeginn des OWI im Jahr 2015 und ein deutlicher Indikator dafür, dass der Mietwohnungsmarkt in Genf ausgetrocknet ist und sich die Situation weiter verschärft.

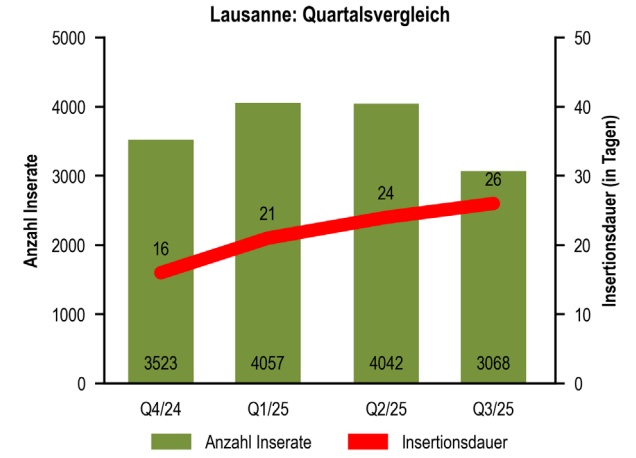
Quartalsentwicklung. Lag das Insertionsvolumen ab Anfang 2024 immer über 4 000 Objekte pro Quartal, so sinkt dieser Wert im Sommerhalbjahr 2025 auf zuletzt rund 3 500 Wohnungen. Diese Abschwächung des Wohnungsmarkts deckt sich mit der Beobachtung in den meisten anderen Schweizer Städten.

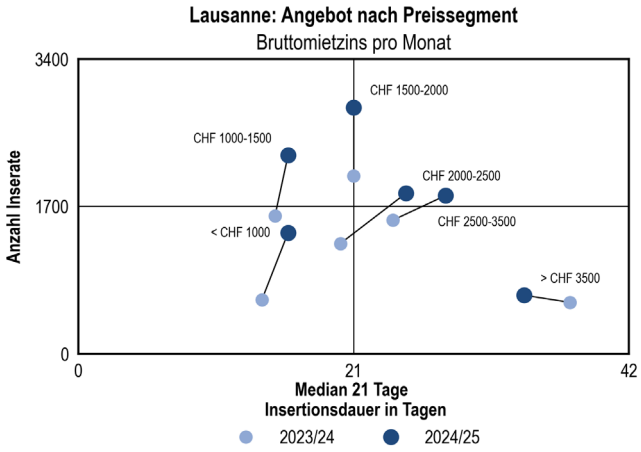
Angebot nach Preissegment. Wohnungen über 3 500 CHF Monatsmiete sind in Genf das grösste Segment. Dies ist in keiner anderen Schweizer Stadt so. Ein Mehrangebot von 1% geht mit einem Rückgang der Insertionsdauer um 1 Tag auf 17 Tage einher. Die anderen relevanten Marktsegmente mit Wohnungen zwischen 1 500 und 3 500 CHF Monatsmiete verzeichnen alle einen Angebotsrückgang und eine Verkürzung der Insertionsdauer.

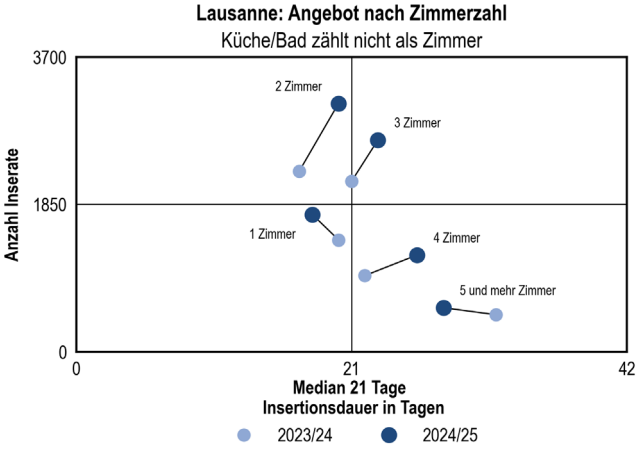
Angebot nach Zimmerzahl. Unter allen inserierten Wohnungen vereint in Genf die Grössenklasse mit 5 und mehr Zimmern am meisten Inserate auf sich. Auch dies ist ungewöhnlich für einen städtischen Wohnungsmarkt. Wie bei den teuersten Wohnungen werden auch in dieser Klasse mehr Wohnungen angeboten (+3%), gleichzeitig verkürzt sich die Insertionsdauer (-2 Tage, 15 Tage).

Erst- und Wiedervermietung. Erstvermietungen machen am Genfer Mietwohnungsmarkt gerade einmal 1% der Insertionen aus. Das ist der mit Abstand tiefste Wert aller Städte und Ausdruck eines mangelnden Wohnungsbaus.









Stadt Lausanne

Lausanne verzeichnet eine deutliche Belebung des Mietwohnungsmarkts mit einem Anstieg des Insertionsvolumens auf ein Niveau wie während der Pandemie. Das Mehrangebot wird vom Markt spielend absorbiert, was auf aufgestaute Umzüge hindeutet.

Jahresvergleich. Das Insertionsvolumen nimmt um nicht weniger als 41% auf über 11 000 ausgeschriebene Wohnungen zu. Dies ist eine Normalisierung nach zwei Perioden mit aussergewöhnlich wenig ausgeschriebenen Wohnungen. Es scheinen sich in Lausanne viele Wohnungswechsel aufgestaut zu haben. Denn die Insertionsdauer verlängert sich lediglich um 1 Tag auf 21 Tage.

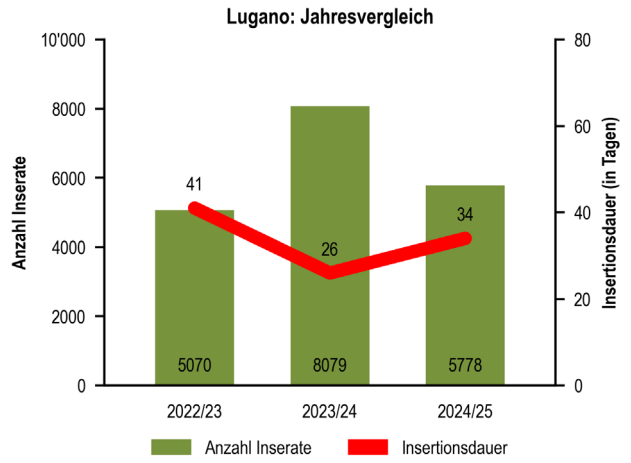
Quartalsentwicklung. Wie in anderen Städten nimmt das Volumen im Schlussquartal wieder deutlich auf rund 3 000 inserierte Wohnungen ab. Gleichzeitig verlängert sich die Insertionsdauer. Dies könnte ein Indiz dafür sein, dass die meisten Umzugswünsche nunmehr befriedigt sind und sich der Markt normalisiert.

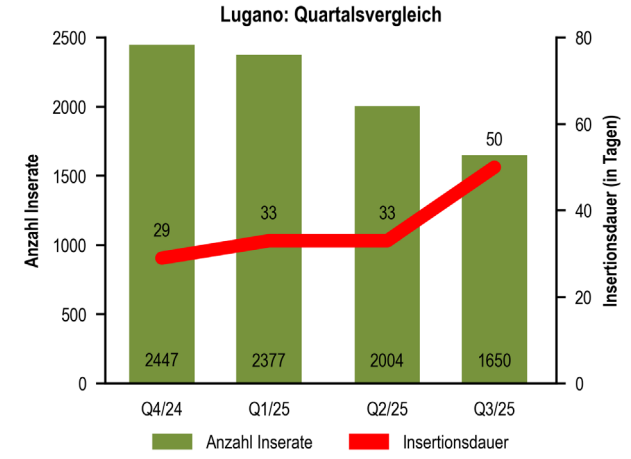
Angebot nach Preissegment. Wohnungen für 1 500 und 2 000 CHF Monatsmiete sind in Lausanne das grösste Preissegment (2 841 Insertionen). 38% mehr ausgeschriebene Wohnungen müssen unverändert 21 Tage lang inseriert werden – ein deutlicher Nachfrageanstieg. Auch günstigere Wohnungen kommen in Lausanne besonders viele und deutlich mehr auf den Markt. Für sie finden sich problemlos neue Mieter.

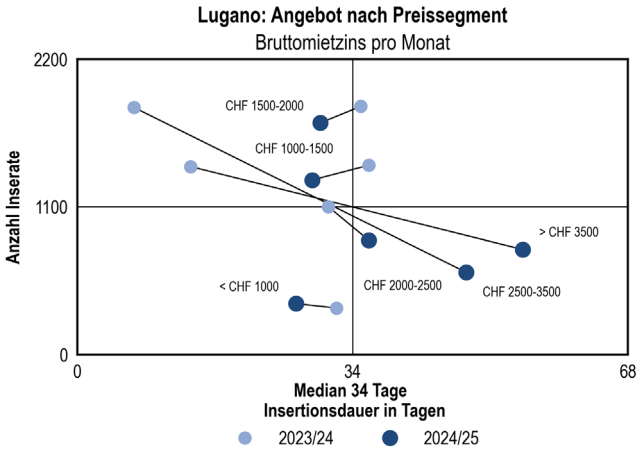
Angebot nach Zimmerzahl. Eine Besonderheit in Lausanne ist, dass die Klasse der 2-Zimmer-Wohnungen das grösste Segment darstellt (3 117 Insertionen), gefolgt von den 3-Zimmer-Wohnungen (2 657 Insertionen). In beiden Segmenten hat ein Mehrangebot (+38 bzw. +24%) nur eine leichte Verlängerung der Insertionsdauer zur Folge (+3 bzw. +2 Tage).

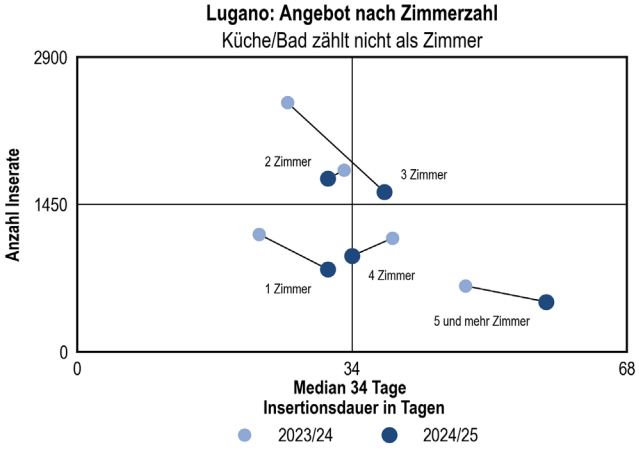
Erst- und Wiedervermietung. Erstvermietungen machen am Lausanner Wohnungsmarkt nur 4% des Angebots aus. Dies ist ein Indiz für einen schwachen Wohnungsbau.

Stadt Lugano









Der Mietwohnungsmarkt in Lugano zeigt sich erratisch. Ein markanter Rückgang des Inseratevolumens geht mit einer deutlichen Verlängerung der Insertionszeit einher. Dank der Angebotseruption der letzten Perioden dürften sich viele Wohnungswünsche erfüllt haben.

Jahresvergleich. Unter den wenigen Städten mit rückläufigem Angebot sticht Lugano mit einem Rückgang der Insertionen um 28% heraus. Mit durchschnittlich 34 Insertionstagen (+8 Tage) liegt die Stadt wieder deutlich über dem Schweizer Mittel (24 Tage).

Quartalsentwicklung. Wie anderswo ist das letzte Quartal der Untersuchungsperiode (Q3/25) das schwächste – und zwar hinsichtlich Volumen und Insertionsdauer. Mit 1 650 Inseraten ist das Volumen fast das tiefste seit Aufzeichnungsbeginn im Jahr 2015.

Angebot nach Preissegment. Nur von den günstigsten Wohnungen (<1 000 CHF Monatsmiete) werden mehr angeboten. Das Volumen aller anderen Segmente ist rückläufig – je teurer, desto ausgeprägter. Günstige und mittelpreisige Wohnungen werden etwas mehr nachgefragt.

Angebot nach Zimmerzahl. 2-Zimmer-Wohnungen sind in Lugano das grösste Segment auf dem Mietwohnungsmarkt. Sie sind auch weiterhin gefragt. In allen anderen Grössenklassen lässt die Nachfrage deutlich nach.

Erst- und Wiedervermietung. Erstvermietungen machen in Lugano 9% des Wohnungsangebots aus. Dies ist im Städtevergleich ein hoher Wert. Sie lassen sich aber nicht mehr so rasch vermieten wie vor einem Jahr (37 Tage, +14 Tage).

Stadt Luzern

Luzern befindet sich auch weiterhin unter den Städten mit dem grössten Nachfrageüberhang. Daran vermag auch ein Angebotszuwachs nichts zu ändern. Das Volumen liegt weiterhin nahe den Tiefstwerten.

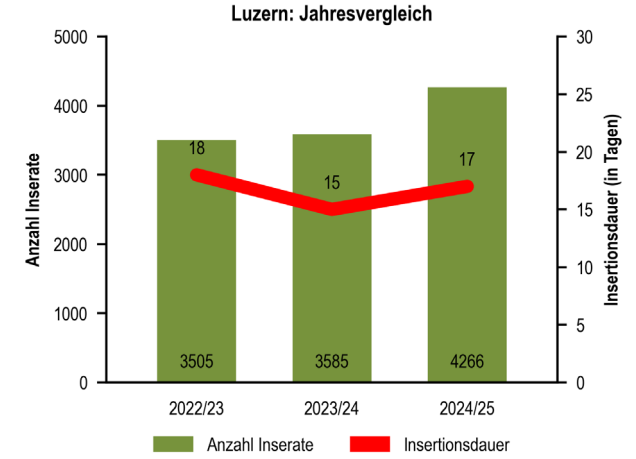
Jahresvergleich. Ein Angebotszuwachs um 19% kann nicht darüber hinwegtäuschen, dass das Mietwohnungsangebot in Luzern seit einigen Perioden so tief ist wie nie seit Aufzeichnungsbeginn im Jahr 2015. Der Nachfrageüberhang kommt in einer weiterhin sehr kurzen durchschnittlichen Insertionszeit zum Ausdruck (17 Tage, +2 Tage).

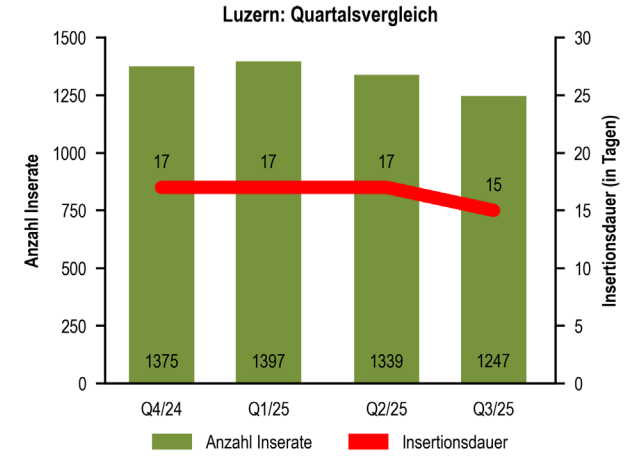
Quartalsentwicklung. Wie anderswo ist das Schlussquartal der Untersuchungsperiode (Q3/25) das schwächste. Die Angebotsausweitung der Vorquartale findet damit ein vorläufiges Ende.

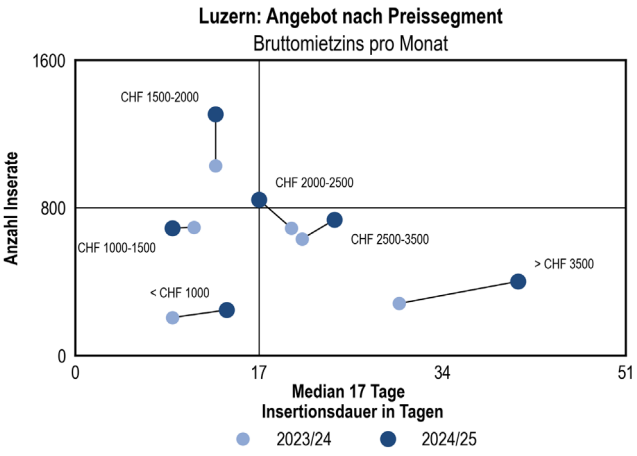
Angebot nach Preissegment. Wohnungen zwischen 1 500 und 2 000 CHF Monatsmiete sind in Luzern das mit Abstand grösste Segment. 27% mehr Wohnungen werden in diesem Segment gleich rasch vermietet wie in der Vorperiode (13 Tage). Besonders gut vermieten lassen sich aktuell Wohnungen im Segment von 2 000 bis 2 500 CHF. 22% mehr Angebote werden in 17 Tagen vermietet (-3 Tage).

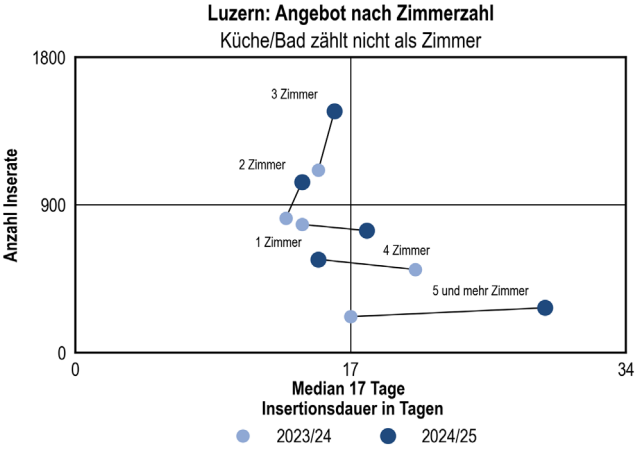
Angebot nach Zimmerzahl. 2- und 3-Zimmer-Wohnungen stechen mit einer grossen Nachfrage heraus. 27 bzw. 32% mehr Angebote werden innert 14 bzw. 16 Tage vermietet (je +1 Tag).

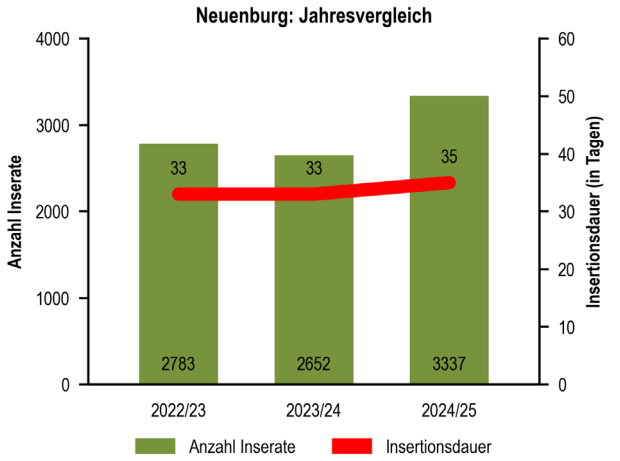
Erst- und Wiedervermietung. Erstvermietungen machen am Luzerner Wohnungsmarkt 15% aus. Dies ist ein Spitzenwert unter den Schweizer Städten. Mit 648 Inseraten ist das Angebot auch in absoluten Zahlen und in Relation zur Stadtgrösse beachtlich.

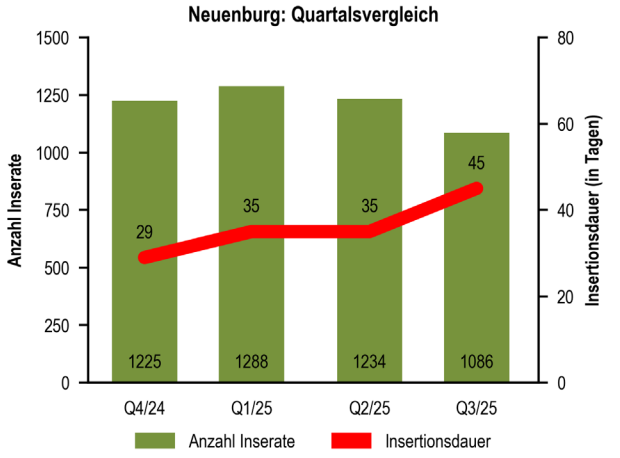


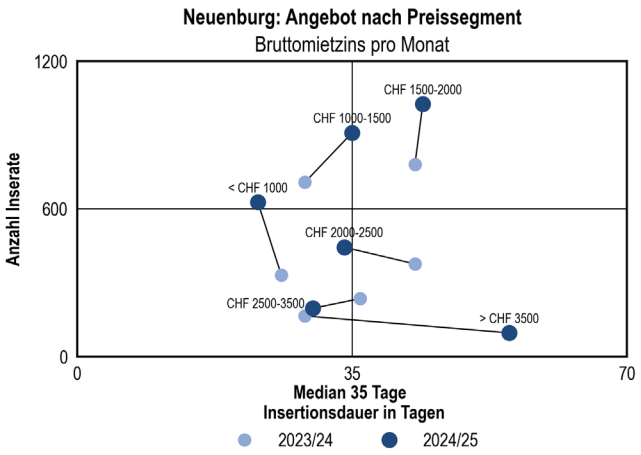


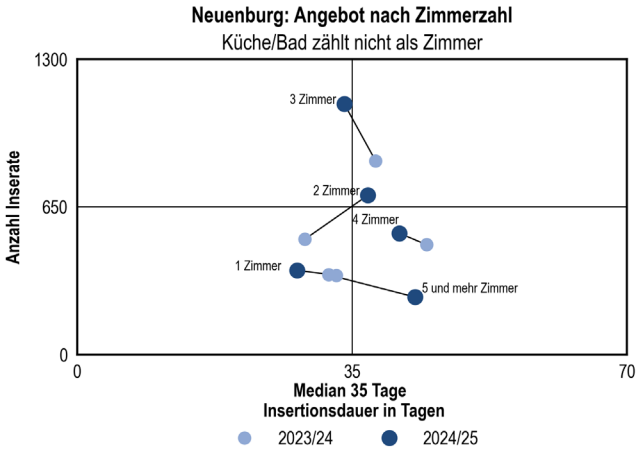












Stadt Neuenburg

Neuenburg ist unter den untersuchten Schweizer Städten das Schlusslicht hinsichtlich Insertionsdauer. Oder andersherum: Neuenburg hat den entspanntesten Mietwohnungsmarkt. Hier finden Mietinteressenten ein ausreichendes Angebot.

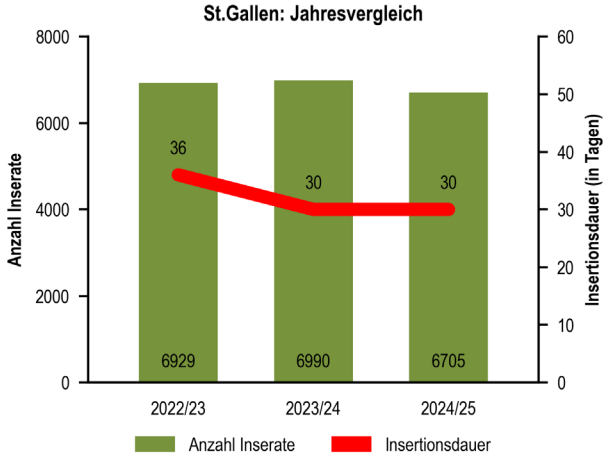
Jahresvergleich. Das Insertionsvolumen des Neuenburger Mietwohnungsmarkts schliesst zu den Höchstwerten während der Pandemie auf (3 337 Inserate). Der Zuwachs um 26% zur Vorperiode führt nur zu einer unwesentlichen Verlängerung der durchschnittlichen Insertionsdauer (+2 Tage, 35 Tage). Das deutet auf einen Nachfragezuwachs hin.

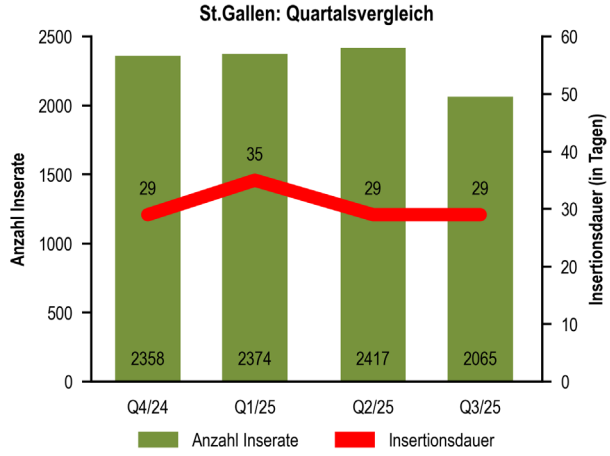
Quartalsentwicklung. In den ersten drei Quartalen der Untersuchungsperiode ist das Volumen mit über 1 200 Inseraten auf einem Rekordniveau. Zum Schluss folgt der grosse Einbruch: 1 086 ausgeschriebene Wohnungen müssen 45 Tage lang ausgeschrieben werden.

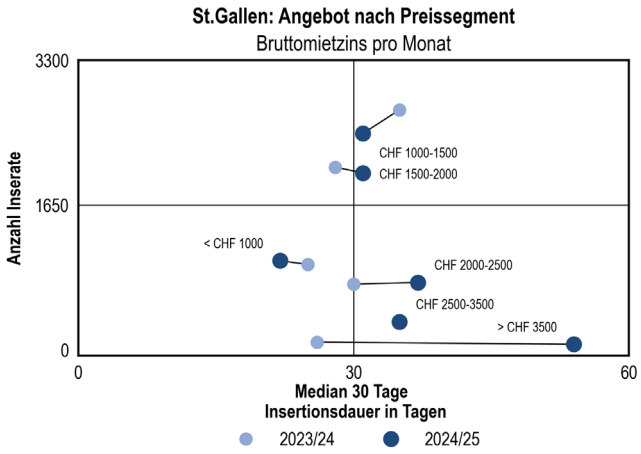
Angebot nach Preissegment. Je günstiger die Wohnungen, umso grösser ist der Angebotszuwachs. Dieses Mehrangebot wird am Markt rasch absorbiert. Nur die teuersten Wohnungen (>3 500 CHF) werden weniger nachgefragt.

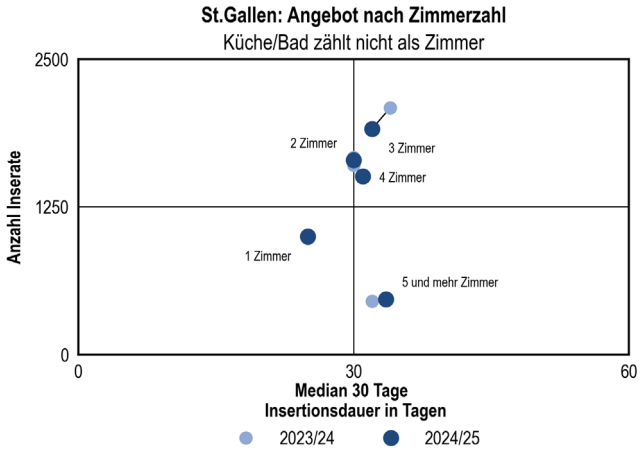
Angebot nach Zimmerzahl. Im grössten Segment der 3-Zimmer-Wohnungen geht eine Angebotsausweitung um 29% mit einer Verkürzung der Insertionsdauer um 4 auf 34 Tage einher. Sie werden besonders stark nachgefragt.

Erst- und Wiedervermietung. Erstvermietungen machen am Neuenburger Mietwohnungsmarkt nur 4% aus. 126 Wohnungen (-30%) müssen ungewöhnlich lange inseriert werden (54 Tage, +28 Tage).









Stadt Sankt Gallen

Nach Jahren aussergewöhnlich langer durchschnittlicher Insertionszeiten, einem Indiz für einen entspannten Mietwohnungsmarkt, pendelt sich der St. Galler Mietwohnungsmarkt in der Gruppe von Städten wie Basel oder Freiburg ein.

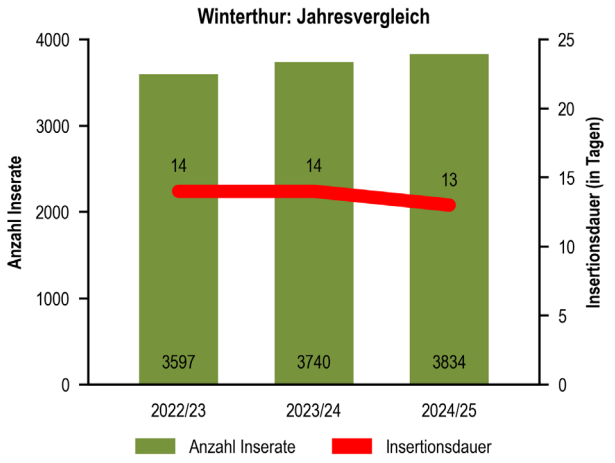
Jahresvergleich. Das Mietwohnungsangebot in St. Gallen sinkt auf Tiefstwerte seit Aufzeichnungsbeginn im Jahr 2015 (-4%). Mit dem Rückgang im Jahresvergleich gehört die Stadt zusammen mit Basel, Genf und Lugano zu den Ausnahmen unter den untersuchten Städten. Die unveränderte Insertionsdauer deutet auf einen Nachfragerückgang hin.

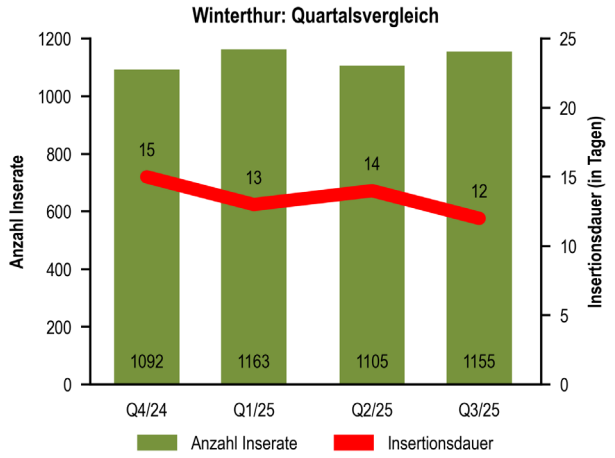
Quartalsentwicklung. Das Schlussquartal der Untersuchungsperiode (Q3/25) ist auch in St. Gallen das schwächste bezüglich des Insertionsvolumens. Auf die Insertionsdauer bleibt dies ohne Einfluss, was ebenfalls auf eine nachlassende Nachfrage hindeutet.

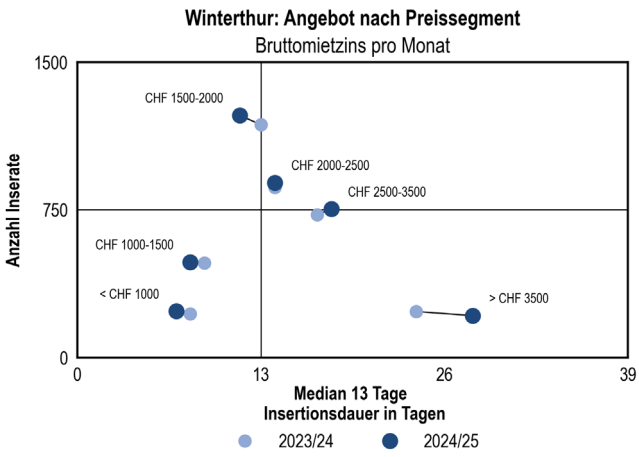
Angebot nach Preissegment. In St. Gallen ist das Segment von 1 000 bis 1 500 CHF Monatsmiete das grösste Angebotssegment. Das ist eine Besonderheit unter den untersuchten Städten. In vergleichbaren Städten werden am meisten Wohnungen zwischen 1 500 und 2 000 CHF angeboten.

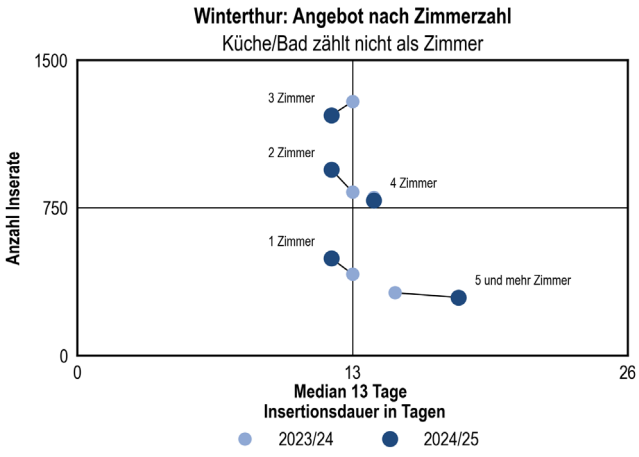
Angebot nach Zimmerzahl. Nach Wohnungsgrösse nimmt die Nachfrage mehrheitlich ab. Nur Wohnungen mit 1 Zimmer oder 5 und mehr Zimmern können sich halten.

Erst- und Wiedervermietung. Der Anteil der Erstvermietungen am Gesamtangebot der Mietwohnungen ist in St. Gallen mit 10% überdurchschnittlich. Von diesen kommen 20% mehr auf den Markt (696 Inserate) und werden innert 32 Tagen vermietet.









Stadt Winterthur

Winterthur ist für Mieter auf der Suche nach einer Wohnung ein hartes Pflaster. Die Zahl der angebotenen Mietwohnungen entspricht in keiner Weise der Grösse der Stadt. Dementsprechend kurz sind die durchschnittlichen Insertionszeiten.

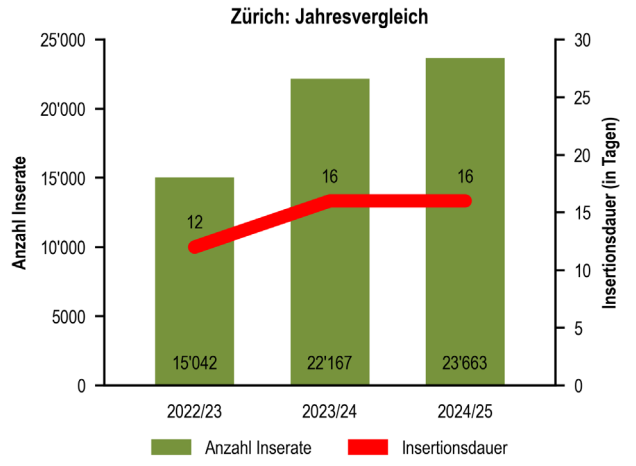
Jahresvergleich. Im Vergleich zum Vorjahr kommen in Winterthur zwar 3% mehr Mietwohnungen auf den Markt. In absoluten Zahlen vermag das Angebot die Nachfrage bei Weitem nicht zu befriedigen. Die Insertionen verharren nahe dem Tiefststand seit Aufzeichnungsbeginn im Jahr 2015.

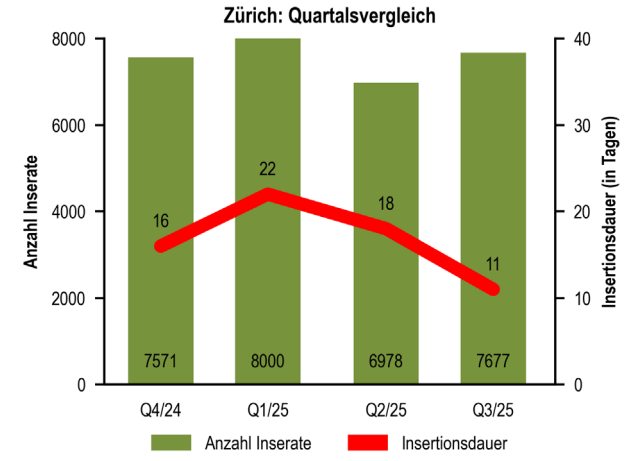
Quartalsentwicklung. Über die Quartale hinweg ist das Angebot weitgehend stabil. Das gilt auch für das Schlussquartal, in dem andere Städte einen spürbaren Rückgang verzeichnen. Aber die Insertionsdauer nimmt weiter ab. Der Nachfrageüberhang verschärft sich.

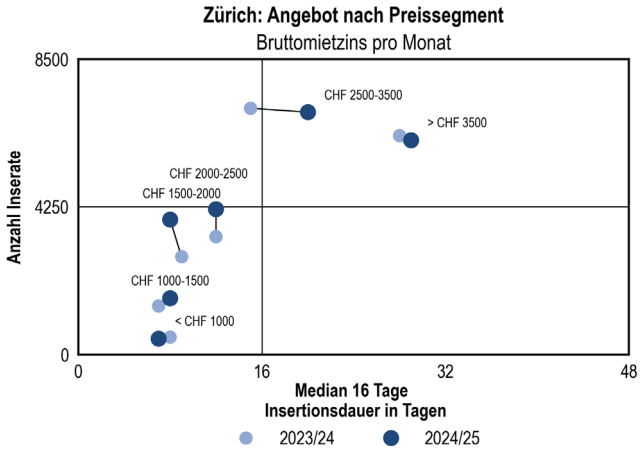
Angebot nach Preissegment. Wohnungen zwischen 1 500 und 2 000 CHF Monatsmiete sind in Winterthur das mit Abstand grösste Segment auf dem Transaktionsmarkt (1 230 Inserate). Trotz leichter Angebotsausweitung verkürzt sich die Insertionsdauer. Die gleiche Beobachtung trifft auch auf günstigere Wohnungen zu.

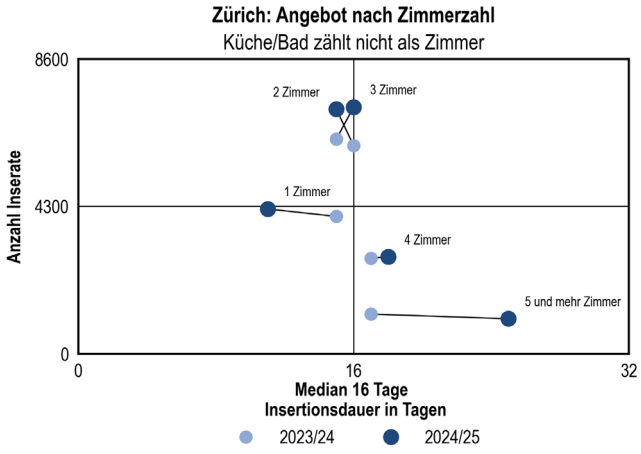
Angebot nach Zimmerzahl. Es kommen deutlich mehr 1- und 2-Zimmer-Wohnungen auf den Markt (+19 bzw. +14%). Gleichzeitig verkürzt sich deren Insertionsdauer auf je 12 Tage. Demgegenüber kommen weniger Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern auf den Markt.

Erst- und Wiedervermietung. Erstvermietungen machen am Winterthurer Mietwohnungsmarkt 16% der Insertionen aus. Dieser Anteil ist aussergewöhnlich hoch, was an einer regeren Bautätigkeit liegen kann, ebenso gut aber auch am mangelnden Wiedervermietungsmarkt.









Stadt Zürich

Die deutliche Belebung des Vorjahres setzt sich fort. Am Zürcher Mietwohnungsmarkt werden so viele Objekte ausgeschrieben wie nie seit Aufzeichnungsbeginn im Jahr 2015. Je die Hälfte ist mit Zu- und Wegzügen bzw. Umzügen begründet.

Jahresvergleich. Im Kalenderjahr 2024 sind rund 39 000 Personen in die Stadt Zürich zu- und ebenso viele aus der Stadt weggezogen. Im gleichen Zeitraum sind 43 000 innerhalb der Stadt umgezogen. Die Stadt weist damit eine überdurchschnittliche Dynamik auf, was sich in den Insertionszahlen niederschlägt.

Quartalsentwicklung. Ins Auge sticht vor allem die massive Verkürzung der Insertionsdauer im Schlussquartal trotz stabilem Wohnungsangebot. Der grosse Nachfrageimpuls führt zu einer Abnahme der Insertionsdauer auf nur noch 11 Tage.

Angebot nach Preissegment. Wohnungen zwischen 2 500 und 3 500 CHF Monatsmiete sind in Zürich das grösste Segment, gefolgt von Wohnungen über 3 500 CHF (6 974 bzw. 6 171 Objekte). Zusammen mit Genf nimmt Zürich damit eine Sonderstellung mit deutlich teureren Wohnungen ein. Sie werden jedoch weniger nachgefragt, während günstigere Wohnungen in deutlich grösserer Zahl angeboten und stärker nachgefragt werden.

Angebot nach Zimmerzahl. Es werden deutlich mehr 2- und 3-Zimmer-Wohnungen – die beiden grössten Klassen – angeboten (+18 bzw. +15%). Dies bleibt weitgehend ohne Einfluss auf die Insertionsdauer, was auf eine deutliche Nachfrageausweitung hindeutet.

Erst- und Wiedervermietung. Erstvermietungen machen 19% des Wohnungsangebots aus. Dies sind im Städtevergleich überdurchschnittlich viele. 4 472 Objekte ist der Höchstwert seit Aufzeichnungsbeginn.