Online-Wohnungs-index

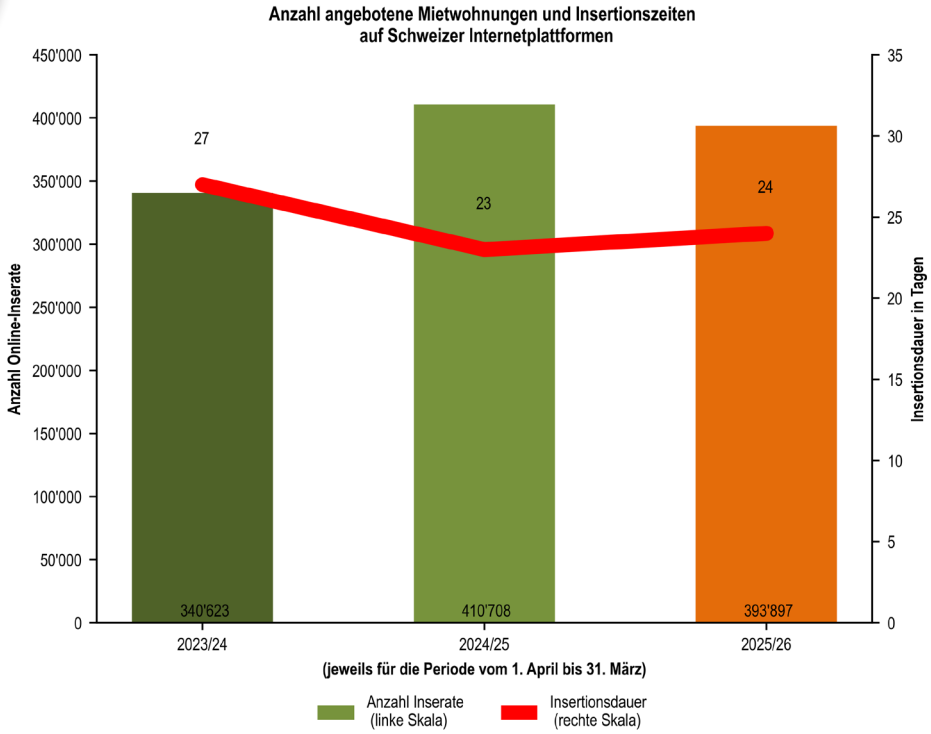


Abbildung 1: Das Insertionsvolumen sinkt schweizweit im Jahresvergleich um 17 000 Objekte oder um 4% auf 393 897 Inserate. Die durchschnittliche Insertionszeit steigt gleichzeitig um 1 auf 24 Tage. Diese Kombination deutet auf eine nachlassende Nachfrage hin.

OWI April 2025 – März 2026

Entwicklung der Angebotsmieten dämpft die Umzugslust – ausser am überhitzten Mietwohnungsmarkt Zürich

Zwischen April 2025 und März 2026 werden auf den wichtigsten Schweizer Immobilienportalen gegenüber dem Vorjahr landesweit rund 17 000 weniger Wohnungen ausgeschrieben. Gleichzeitig verlängert sich die Insertionsdauer um 1 auf 24 Tage. Zu diesen Ergebnissen kommt die jüngste Erhebung des Online-Wohnungsindex OWI von SVIT Schweiz, HEV Schweiz und dem Immobilienportal newhome in Kooperation mit dem Swiss Real Estate Institute.

Einige der grössten Städte bilden die Ausnahme von dieser Tendenz. So verkürzt sich die Insertionsdauer in Zürich auf rekordtiefe 12 Tage. Das ist der tiefste je gemessene Wert einer Schweizer Grossstadt seit Beginn der Erhebung im Jahr 2015. Auf der anderen Seite des Spektrums inserieren Vermieter in Neuenburg im Durchschnitt 41 Tage, so lange wie noch nie seit Beginn der Erhebung. Der Markt teilt sich deutlich in zwei Gruppen: einerseits in Städte, in denen die Nachfrage durch Zu- und Umzüge das zu kleine Angebot deutlich übersteigt, und in den Rest der Schweiz anderseits, wo der Markt bisher schon entspannt war und ein ausreichendes Angebot zur Verfügung steht. Ursächlich für die gedämpfte Umzugslust – was wiederum zu weniger Inseraten führt – ist unter anderem die Entwicklung der Angebotsmietzinse. Es ist aktuell für Mietende noch vorteilhafter, in ihren Wohnungen zu bleiben.

- Zahl der Mietwohnungsinserate sinkt gegenüber dem Vorjahr um 4% auf 393 897 Inserate.
- Durchschnittliche Insertionsdauer verlängert sich auf 24 Tage (+1 Tag).
- Die Stadt Zürich erreicht mit 12 Tagen die kürzeste je gemessene Insertionsdauer einer Grossstadt.
- Die Wohnungsknappheit bleibt in Chur am ausgeprägtesten (11 Tage Insertionsdauer), gefolgt von Zürich (12), Winterthur (13) und Luzern (15).
- In den Städten Lugano, Genf und Neuenburg nimmt die Nachfrage ab.
- Die Stadt Neuenburg erreicht mit 41 Tagen (+8 Tage) die längste Insertionszeit in dieser Periode.

«Heatmap» – durchschnittliche Insertionsdauer pro Kanton
Periode April 2025 – März 2026, in Klammern: Vorjahr

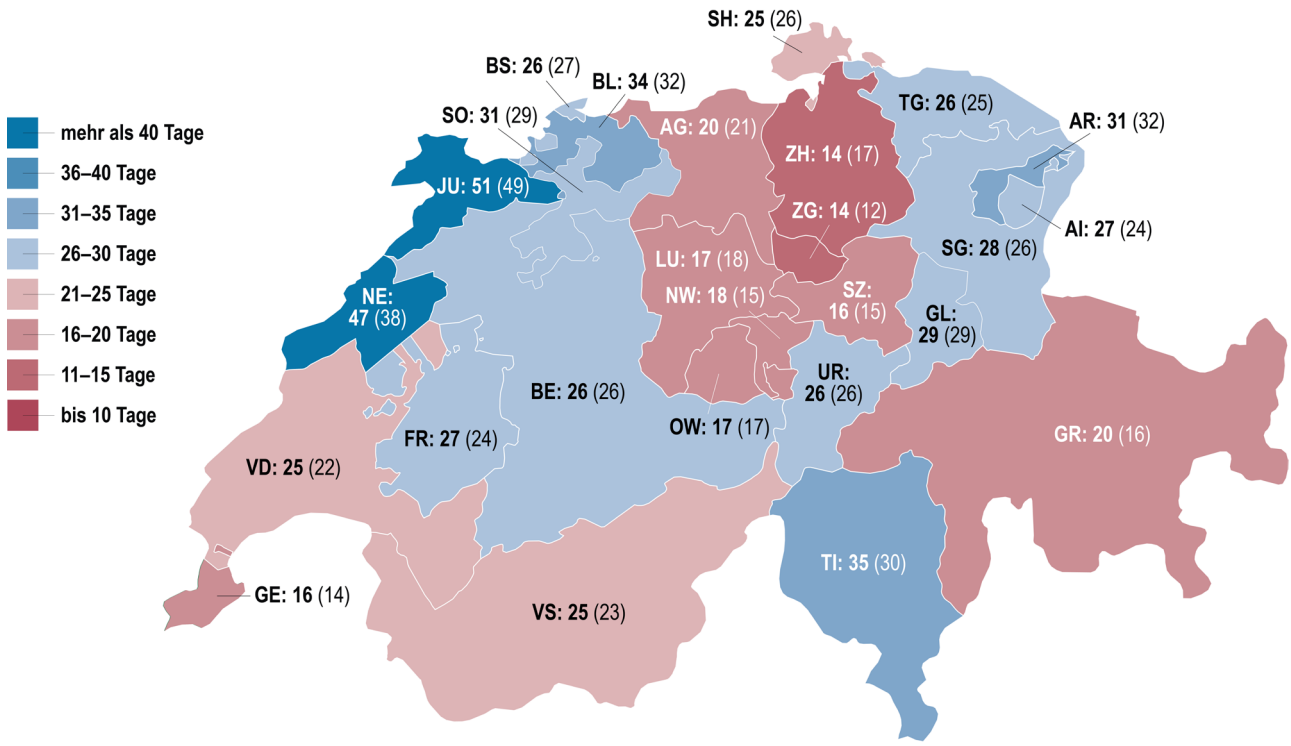


Abbildung 2: In 20 Kantonen nimmt das Insertionsvolumen im Jahresvergleich ab. Das bleibt ohne nennenswerten Einfluss auf die Insertionsdauer. Hotspot ist der Kanton Zürich, dessen Markt wesentlich durch denjenigen der Stadt Zürich von einer deutlichen Überhitzung gekennzeichnet ist.

Das Mietwohnungsangebot auf den grossen Schweizer Immobilienplattformen geht leicht zurück. In der Periode April 2025 bis März 2026 werden schweizweit rund 393 900 Objekte ausgeschrieben. Dies entspricht einem Minus von rund 17 000 Inseraten oder 4% gegenüber dem Vorjahr (410 700). Gegenüber dem Jahr davor (340 600 Insertionen, 27 Tage) bleibt das Marktvolumen aber auf deutlich höherem Niveau, und die Insertionsdauer liegt weiterhin deutlich unter dem historischen Mittel der letzten zehn Jahre. Mit nur 24 Tagen Insertionsdauer im Schweizer Durchschnitt verzeichnet die aktuelle Beobachtungsperiode die zweitkürzeste seit Aufzeichnungsbeginn 2015. Die Insertionsdauer hat sich damit leicht vom Rekordtief der vorangegangenen Periode April 2024 bis März 2025 gelöst (23 Tage).

Die Entwicklung zeigt, dass die Nachfrage insgesamt leicht nachgelassen hat. Es kommen weniger Wohnungen auf den Markt, und trotz dieser Verknappung brauchen Vermieterinnen und Vermieter etwas länger, um eine Mieterin oder einen Mieter zu finden. Verglichen mit der Vorperiode 2024/25 deutet dies auf eine leichte Marktberuhigung hin. Im mehrjährigen Vergleich sind die Insertionszeiten aber weiterhin sehr kurz.

Längere Insertionszeiten in der Mehrheit der Kantone

In der Mehrheit der Kantone ist ein Rückgang des Mietwohnungsangebots zu beobachten. In 20 von 26 Kantonen werden weniger Wohnungen ausgeschrieben als in der Vorjahresperiode. Besonders ausgeprägt ist der Rückgang in den Kantonen Uri (–19%), Schaffhausen (–15%), Zug (–14%) und Genf (–14%). Trotz sinkendem Angebot verkürzt sich die Insertionsdauer in diesen Kantonen nicht generell: In Zug verlängert sie sich von 12 auf 14 Tage, in Genf von 14 auf 16 Tage. Das bedeutet, dass sich die Nachfrage in diesen zuvor sehr angespannten Märkten etwas beruhigt hat, ohne dass allerdings von eigentlicher Entspannung gesprochen werden kann.

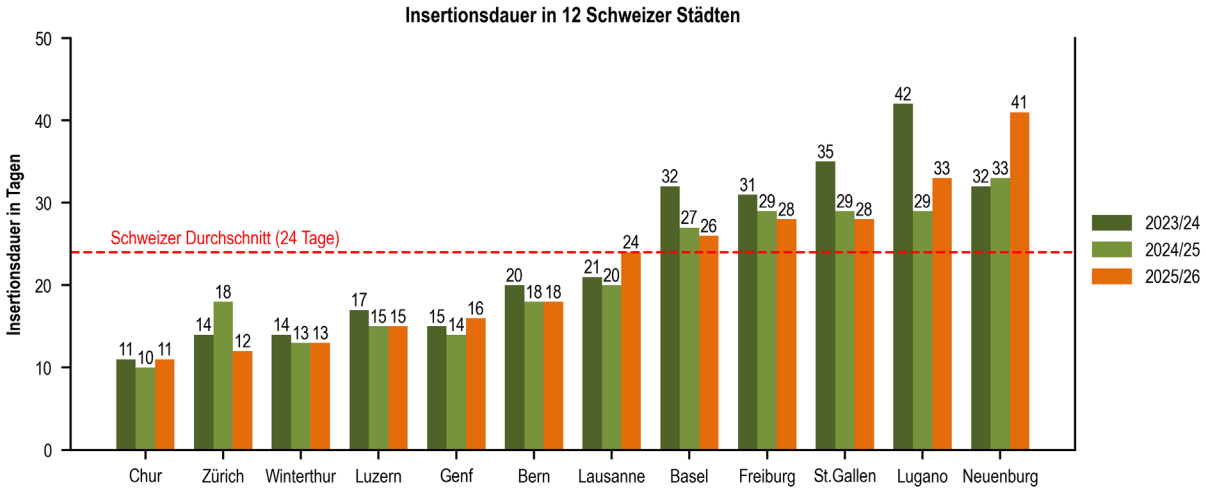


Abbildung 3: In 7 der 12 untersuchten Städte liegt die Insertionsdauer auf oder unter dem schweizerischen Durchschnitt von 24 Tagen. Zürich erreicht mit 12 Tagen den tiefsten je gemessenen Wert einer Schweizer Grossstadt seit Beginn der Erhebung 2015. Neuenburg verzeichnet dagegen mit 41 Tagen den höchsten Wert im Städtevergleich.

Eine markante Ausnahme bildet der Kanton Zürich: Bei leicht wachsendem Angebot (+2%) verkürzt sich die Insertionsdauer von 17 auf 14 Tage, der tiefste Wert im Kantonsvergleich (zusammen mit Zug). Die Verkürzung der Insertionsdauer um 3 Tage ist im Vergleich aussergewöhnlich.

Am anderen Ende der Skala stehen Neuenburg (47 Tage, +9 Tage) und Jura (51 Tage, +2 Tage) als Kantone mit den weitaus längsten Ausschreibungszeiten. Beide verzeichnen sinkende Inseratezahlen bei gleichzeitig deutlich längeren Vermarktungszeiten, ein klares Indiz nachlassender Nachfrage und lokaler Überkapazität. Im Tessin sinkt das Angebot um 6%, gleichzeitig verlängert sich die Insertionsdauer von 30 auf 35 Tage (+5 Tage). Die Nachfrage in der Südschweiz bleibt damit weiter rückläufig.

Mieterinnen und Mieter ziehen in der Beobachtungsperiode deutlich weniger um, was zu weniger Wohnungskündigungen und Insertionen führt. Einerseits dürfte ein grosser Teil der während der Pandemie aufgestauten Umzugswünsche in der Zwischenzeit befriedigt sein, anderseits dämpft die Entwicklung der Angebotsmieten im Vergleich zu den Bestandesmieten die Umzugslust. Die Mobilität der Mieter nimmt durch die sich öffnende Schere zwischen Angebots- und Bestandesmieten tendenziell ab. Wo das Wohnungsangebot aber gross ist und in einem ausgewogenen Verhältnis zur Nachfrage steht, sind auch genügend kostengünstige Wohnungen auf dem Markt.

Rekordkurze Insertionszeiten in der Stadt Zürich

Die Schere zwischen den angespannten und den entspannten Städten bleibt gross. In 7 der 12 untersuchten Städte liegt die Insertionsdauer auf oder unter dem schweizerischen Durchschnitt von 24 Tagen.

Das spektakulärste Resultat liefert in dieser Studie die Stadt Zürich. Die Insertionsdauer fällt von 18 auf 12 Tage und erreicht damit den tiefsten je gemessenen Wert der Grossstadt seit Beginn der Erhebung 2015. Zürich, das noch vor zwei Jahren im Mittelfeld lag, hat sich damit zur Grossstadt der Schweiz mit dem angespanntesten Mietwohnungsmarkt entwickelt. Chur bleibt mit 11 Tagen zwar nominal knapp vorne, doch hat sich die Lage dort gegenüber dem Vorjahr kaum verändert. Winterthur (13 Tage) und Luzern (15 Tage) vervollständigen die Gruppe der Städte mit rekordkurzen Insertionszeiten, in denen Mietinteressenten unter enormem Zeit- und Konkurrenzdruck stehen.

Am anderen Ende des Spektrums steht die Stadt Neuenburg mit 41 Tagen (+8 Tage). Nach diesem markanten Anstieg der durchschnittlichen Insertionszeit bildet Neuenburg das Schlusslicht. Das ist positiv für Wohnungssuchende und herausfordernd für Vermieter, die mit Leerständen konfrontiert sind. Entsprechend schwach ist der Wohnungsbau in Neuenburg. Lugano (33 Tage,

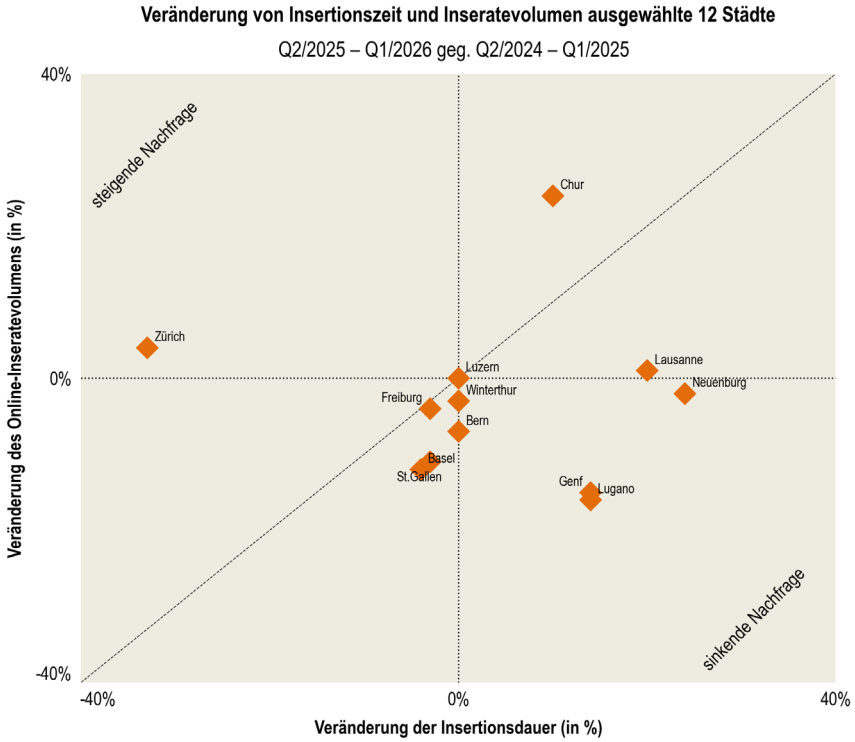


Abbildung 4: Stellt man die prozentuale Veränderung von Insertionsdauer und Insertionsvolumen einander gegenüber, liegen aktuell nur 2 der untersuchten 12 Städte im Bereich einer steigenden Nachfrage.

+4 Tage) und St. Gallen (28 Tage, unverändert) bleiben ebenfalls weit über dem Schweizer Mittel von 24 Tagen. In Lugano schwingt das Pendel wieder zurück: Nach der Verkürzung der Insertionszeit von 42 auf 29 Tage verlängert sich diese nun wieder auf 33 Tage. Das kurze Strohfeuer scheint bereits zu erlöschen.

Ein übergeordneter Trend zeigt sich beim Blick auf die Entwicklung über drei Perioden hinweg (jeweils April bis März): In den meisten Städten markiert der Zeitraum 2023/24 den Höchstwert der Insertionsdauer. Seither hat sich die Situation an den angespannten Märkten weiter verschärft, während sie sich an den entspannteren stabilisiert oder leicht verbessert hat. In Chur, Winterthur, Luzern und Bern werden seit zwei Jahren sehr kurze Insertionszeiten notiert, mit kaum merklichen Veränderungen. In den Städten knapp über dem Schweizer Durchschnitt – Basel, Freiburg und St. Gallen – ist die Insertionsdauer seit dem Höchstwert 2023/24 tendenziell gesunken und pendelt sich nun auf einem stabilen Niveau ein. Ganz anders das Bild in Lugano und Neuenburg: Beide Städte liegen seit Jahren über einer Insertionsdauer von einem Monat, und beide zeigen in der aktuellen Periode wieder längere Insertionszeiten.

Die Schere zwischen den Städten mit Nachfrage- und Angebotsüberhang schliesst sich damit nicht. Vielmehr zeigt sich, dass die Marktberuhigung auf nationaler Ebene kein flächendeckendes Phänomen ist, sondern vor allem in bereits entspannten Märkten stattfindet. Wo die Nachfrage strukturell hoch ist, verschärft sich die Situation weiter – namentlich für Mietinteressierte in Zürich, Winterthur oder Chur. Gelingt es in diesen Städten nicht, mehr Wohnraum zu schaffen, wird sich die Knappheit weiter akzentuieren, was unter anderem zu einer Verdrängung der Mietwohnungssuchenden in immer weiter entfernte Wohnorte mit entsprechenden Pendlerzeiten führt.

Markus Meier, Direktor des HEV Schweiz, sagt zu den Ergebnissen der neusten OWI-Studie: «In den Hotspots bleibt der Nachfragedruck unverändert hoch – trotz einer gesamthaft leichten Entspannung auf nationaler Ebene. In stark nachgefragten urbanen Regionen leiden die Wohnraumangebote an einem strukturellen Problem. Die Nachfrageseite sendet seit Jahren deutliche Bedarfssignale aus. Die Anbieter sind aber nicht in der Lage, ein entsprechendes Angebot bereitzustellen – entweder weil durch viel zu restriktive Rahmen-

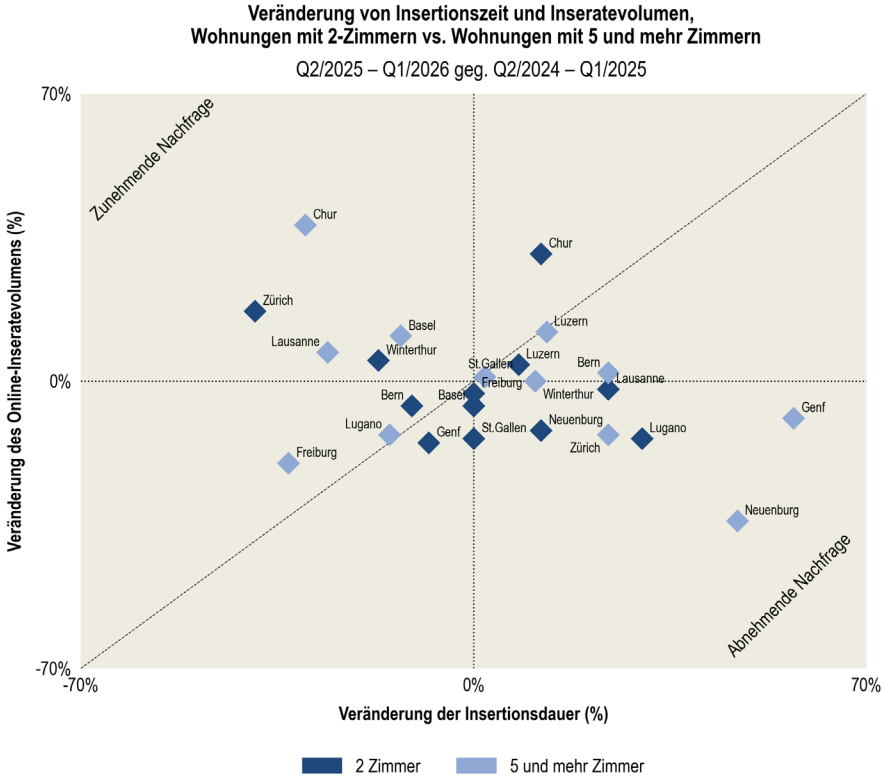


Abbildung 5: Grössere sind gegenüber kleineren Wohnungen in Städten mit moderatem Preisniveau eher gefragt. In teureren Städten ist es tendenziell umgekehrt.

bedingungen die Wirtschaftlichkeit in Frage gestellt wird oder Projekte gänzlich verhindert werden. Insbesondere Wohnschutzinitiativen und zunehmend strengere Regulierungen verschärfen die Situation für Wohnungssuchende, da sie Investitionsanreize schwächen oder Vermieter gar dazu bewegen, sich aus dem Markt zurückzuziehen. Die Erfahrungen in Genf und Basel belegen diese Entwicklung.»

Marcel Hug, CEO SVIT Schweiz, ergänzt: «Das Gebäude- und Wohnungsregister des Bundes zeigt, dass nirgendwo sonst der Wohnungsbestand so langsam wächst wie in den grössten Städten der Schweiz. Gleichzeitig üben die Zentren die grösste Anziehungskraft auf Berufstätige und ihre Familien aus. Wohnraum in den Zentren wird dadurch nicht nur immer knapper, sondern auch immer teurer. Eine Deckelung der Angebotsmieten befeuert diese Entwicklung noch zusätzlich, statt sie zu verhindern.»

Zürich ist die gefragteste Mieterstadt

Eine Gegenüberstellung der prozentualen Veränderungen von Ausschreibungszeiten und Insertionsvolumen gibt Hinweise auf die Veränderung der Wohnungsnachfrage in den 12 untersuchten Städten.

Das Bild der Nachfrageentwicklung der untersuchten Städte hat sich gegenüber der Vorperiode grundlegend gewandelt. Damals lagen alle 12 Städte im Bereich steigender Nachfrage, angeführt von Chur und Lugano als den dynamischsten Märkten, während Zürich etwas abseits durch verlängerte Insertionszeiten, aber ebenfalls im positiven Bereich lag.

Heute ist das Bild gespalten. Zürich sticht als klarer Ausreisser hervor: Trotz leicht wachsendem Angebot sinkt die Insertionsdauer massiv, was auf eine stark gestiegene Nachfrage hindeutet. Chur bleibt auch im Bereich steigender Nachfrage. Die grosse Mehrheit der übrigen Städte konzentriert sich nahe der Diagonalen oder fällt darunter in den Bereich der sinkenden Nachfrage. Am deutlichsten im Bereich nachlassender Nachfrage befinden sich Lugano, Genf, Neuenburg und Lausanne. Da-

bei fällt besonders Lugano auf: In der Vorperiode noch einer der dynamischsten Märkte, liegt die Stadt nun klar im negativen Bereich.
Warum sich das Bild gegenüber dem Vorjahr gerade in Genf und Lausanne so deutlich wandelt, zeigt sich mit einem Blick auf die Preissegmente und Grössenklassen. In Genf leidet vor allem der Markt für die teuersten und grössten Wohnungen – dies sind in der Rhonestadt die grössten Teilmärkte – möglicherweise unter dem Sparkurs der ansässigen internationalen Organisationen. In Lausanne sind vor allem die mittelpreisigen und mittelgrossen Wohnungen weniger gefragt. Insgesamt kann aber in den beiden Städten am Arc lémanique eher von einer Annäherung an das gesamtschweizerische Niveau und einer Normalisierung gesprochen werden als von einer Verschlechterung der Nachfrage.

Teure Städte – kleinere Wohnungen

Die Auswertung nach verschiedenen Grössenklassen der städtischen Mietwohnungsmärkte zeigt diesmal kein eindeutiges Bild hinsichtlich der Nachfrageveränderung, während bei den letzten Auswertungen noch ein deutlicher Trend hin zu kleineren Wohnungen festzustellen war. Es scheint einzig eine Tendenz dahingehend zu geben, dass in Städten mit höherem Preisniveau (v. a. Genf und Zürich) kleinere Wohnungen deutlich mehr gefragt sind als grössere und damit meist teurere. Demgegenüber liegen grosse Wohnungen in Städten mit moderatem Preisniveau (z. B. Chur, Basel, St. Gallen, Lausanne) in der Gunst der Mietinteressenten deutlich besser. Mieterinnen und Mieter sind also bereit, ihre Vorstellungen hinsichtlich Raumangebot anzupassen und dafür nicht in umliegende Regionen ziehen zu müssen.

Ausblick: Akzentuierung der Marktunterschiede

Im Mehrjahresvergleich zeigt sich ein Mietwohnungsmarkt in der Konsolidierungsphase: Das Angebot geht leicht zurück, die regionalen Unterschiede bleiben aber gross und nehmen in einigen Fällen sogar zu. Wo die Nachfrage hoch ist, bleibt der Druck auf Mietinteressenten ungebrochen. In Zürich, Winterthur oder Chur sind rasche Entscheidungen der Wohnungssuchenden gefragter denn je.
Roman Timm, CEO newhome, hält fest, dass in beiden Fällen transparente Angebotsmärkte, wie sie auf Immobilienplattformen präsentiert werden, wichtig sind: «In einem Markt, der sich regional unterschiedlich entwickelt, wird die Qualität eines Inserats zum entscheidenden Faktor. In grösseren Ballungszentren wie Zürich und Winterthur sind vor allem inhaltlich aussagekräftige Inserate wichtig, sodass sich Wohnungssuchende schneller entscheiden und ihre Anfrage für eine Besichtigung einreichen können. Wer hingegen in Neuenburg oder Lugano inseriert, wo die Nachfrage eher gering ist, muss sich auch mit professionellen Bildern – allenfalls einer virtuellen Möblierung –, guten Grundrissplänen und vollständigen Angaben gezielt aus der Masse der dort publizierten Inserate hervorheben, um einen der hart umkämpften Interessenten für eine Objektbesichtigung zu gewinnen. Die Realität auf dem Immobilienportal newhome zeigt, dass Inserierende in solchen Regionen gerade diesen Faktor häufig unterschätzen – insbesondere kleinere Immobilienunternehmen sowie Privatanbietende.» •

Anmerkung zur Datengrundlage
Die Volumenangaben umfassen jeweils sämtliche Inserate (laufende und beendete) während einer Periode. Doppelzählungen in aufeinanderfolgenden Perioden sind dadurch möglich. Die durchschnittliche Insertionsdauer basiert auf beendeten Inseraten. Die Jahresvergleiche beruhen 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.

Veröffentlichung: Juni 2026

Quelle: Online-Wohnungsindex OWI, Juni 2026, Swiss Real Estate Institute im Auftrag von SVIT Schweiz, HEV Schweiz und newhome, www.svit.ch/owi

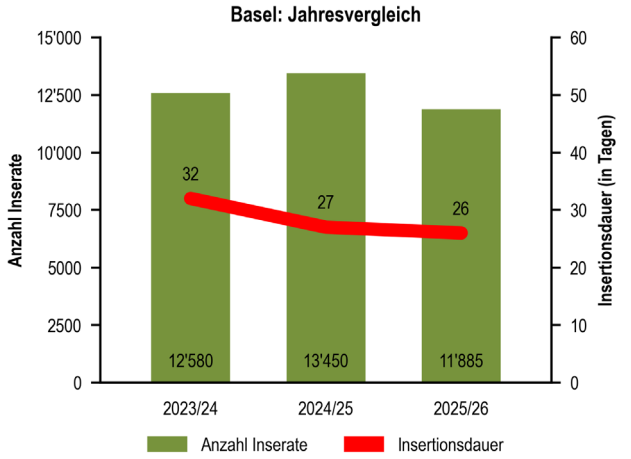
Medienkontakt SVIT Schweiz:
Dr. Ivo Cathomen
Leiter Politik und Kommunikation SVIT Schweiz
Tel. 044 434 78 88
ic@svit.ch

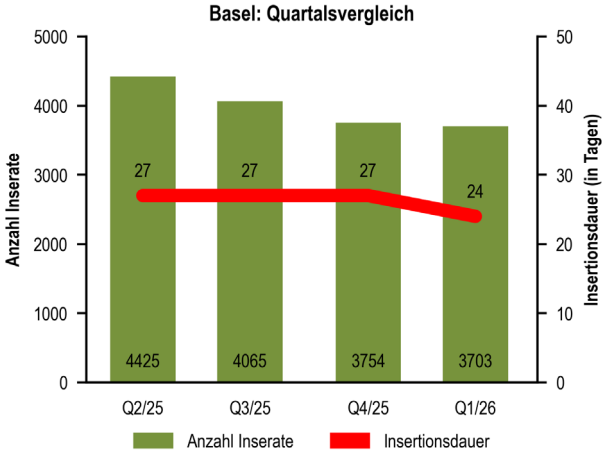
Medienkontakt HEV Schweiz:
Adrian Spiess
Volkswirtschafter
HEV Schweiz
Tel. 044 254 90 29
adrian.spiess@hev-schweiz.ch

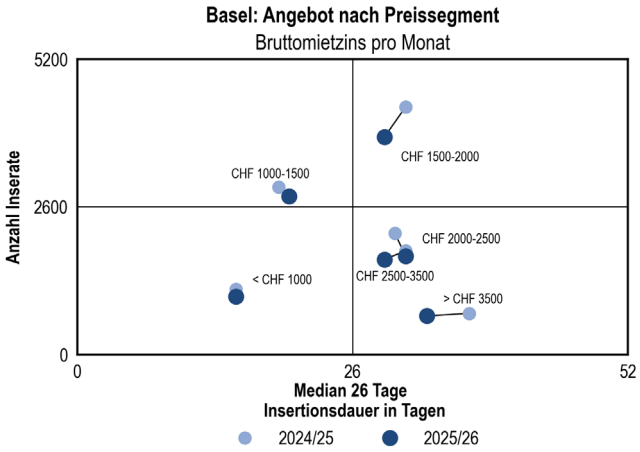
Medienkontakt newhome.ch AG:
Talacker 41
8001 Zürich
medienstelle@bopcom.ch

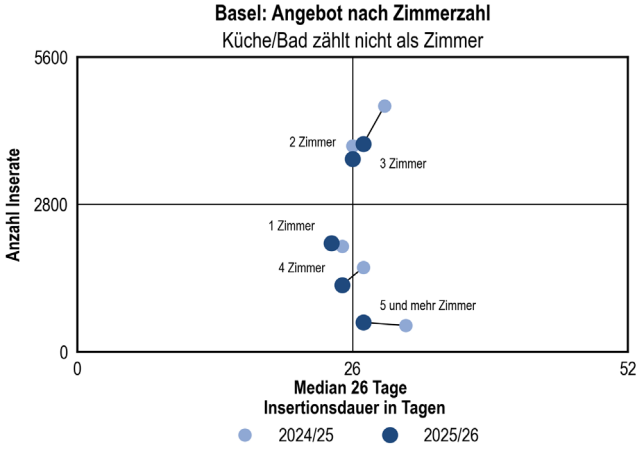
Fachkontakt Swiss Real Estate Institute:
Prof. Dr. Peter Ilg
Institutsleiter
Tel. 043 322 26 84
Tel. 043 322 26 13 (Sekretariat)
peter.ilg@swissrei.ch

Stadt Basel









Der Mietwohnungsmarkt in Basel kühlt sich weiter ab. Mit knapp 11 900 Insertionen wird der tiefste Wert seit Aufzeichnungsbeginn 2015 erreicht. Wie bereits in der Vergleichsperiode vor einem Jahr signalisiert die nochmals leicht verkürzte Insertionsdauer eine zunehmende Marktanspannung.

Jahresvergleich. Es werden 11 885 Mietwohnungen ausgeschrieben, 12% weniger als in der Vorjahresperiode (13 450). Damit setzt sich der Negativtrend fort und Basel reiht sich neben Genf, Lugano oder St. Gallen unter die wenigen Städte mit rückläufigem Angebot ein. Die Insertionsdauer sinkt um 1 auf 26 Tage.

Quartalsentwicklung. Über die vier Quartale hinweg nimmt das Insertionsvolumen kontinuierlich von 4 388 auf zuletzt 3 703 Wohnungen ab. Parallel dazu verkürzt sich die Insertionsdauer auf 24 Tage. Die Marktanspannung verschärft sich auch innerhalb der Beobachtungsperiode weiter.

Angebot nach Preissegment. Sämtliche Preissegmente verzeichnen ein rückläufiges Angebot, am stärksten Wohnungen zwischen 2 000 und 2 500 CHF (–18%). Im Segment 1 500 bis 2 000 CHF, mit 3 827 Insertionen das grösste Segment in Basel, sinkt die Insertionsdauer um 1 auf 29 Tage. Auch teurere Wohnungen über 3 500 CHF werden mit einer um 4 Tage verkürzten Insertionszeit rascher absorbiert.

Angebot nach Zimmerzahl. Die Nachfrage konzentriert sich auf kleine Wohnungen: 1- und 2-Zimmer-Wohnungen werden bei stabilem oder leicht zunehmendem Angebot in 24 bzw. 26 Tagen vermietet. 3- und 4-Zimmer-Wohnungen verlieren markant an Volumen (–15 bzw. –21%) und verkürzen ihre Insertionsdauer um 2 Tage.

Erst- und Wiedervermietung. Wiedervermietungen brechen um 14% auf 10 419 Insertionen ein und prägen den rückläufigen Markt. Erstvermietungen legen demgegenüber auf 1 466 Objekte zu (+13%) und erhöhen ihren Anteil am Gesamtangebot auf 12%. Die Bautätigkeit liefert damit einen positiven Impuls.

Stadt Bern

Der Berner Mietwohnungsmarkt verharrt in einer «Hochdrucklage». Trotz eines leicht rückläufigen Angebots bleibt die Insertionsdauer mit 18 Tagen unter dem Schweizer Durchschnitt von 24 Tagen. Der schwache Wohnungsbau verschärft die Lage zusätzlich.

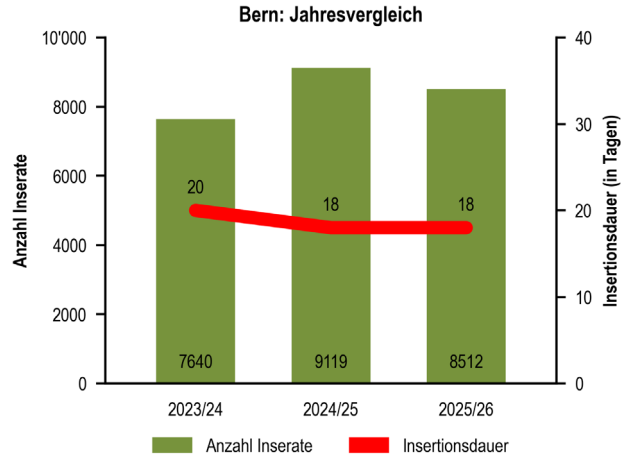
Jahresvergleich. Mit 8512 inserierten Wohnungen sinkt das Volumen gegenüber dem Vorjahr um 7%, bewegt sich aber weiterhin auf hohem Niveau. Die Insertionsdauer verharrt unverändert bei 18 Tagen, was auf einen anhaltenden Nachfrageüberhang hindeutet. Bern bleibt damit hinter Zürich und Winterthur einer der angespanntesten Mietwohnungsmärkte der Deutschschweiz.

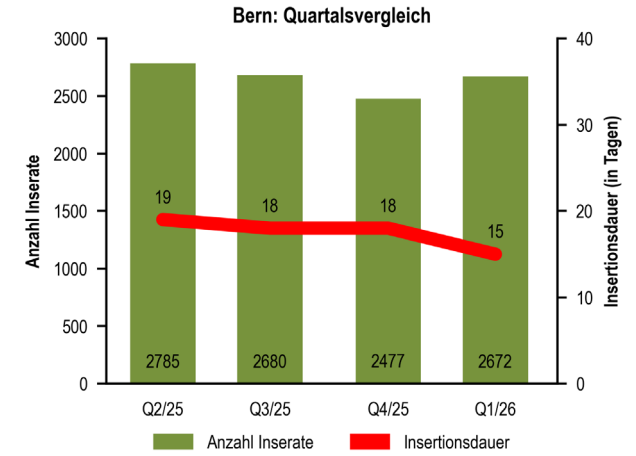
Quartalsentwicklung. Wie andernorts geht das Volumen in den Sommerquartalen zurück, steigt dann aber im Schlussquartal Q1/26 wieder auf 2672 Inserate. Die Insertionsdauer sinkt parallel auf nur noch 15 Tage – ein deutliches Indiz, dass die Nachfrage das Angebot weiterhin deutlich übersteigt.

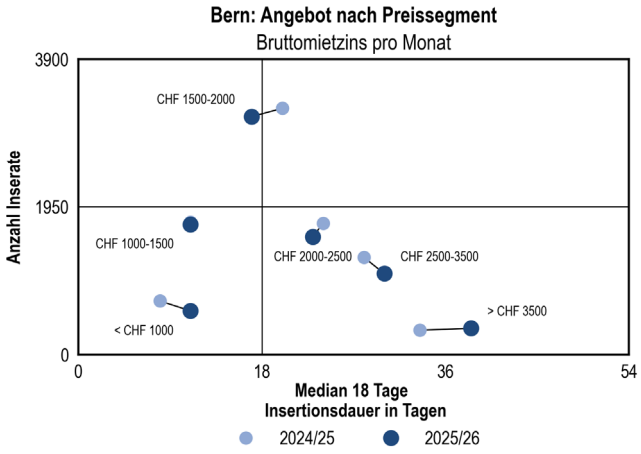
Angebot nach Preissegment. Im grössten Segment der Wohnungen zwischen 1500 und 2000 CHF (3141 Insertionen) sinkt die Insertionsdauer um 3 auf 17 Tage – ein klarer Nachfrageanstieg. Wohnungen ab 2500 CHF werden tendenziell langsamer absorbiert, während günstige Wohnungen unter 1000 CHF nun 11 statt 8 Tage benötigen.

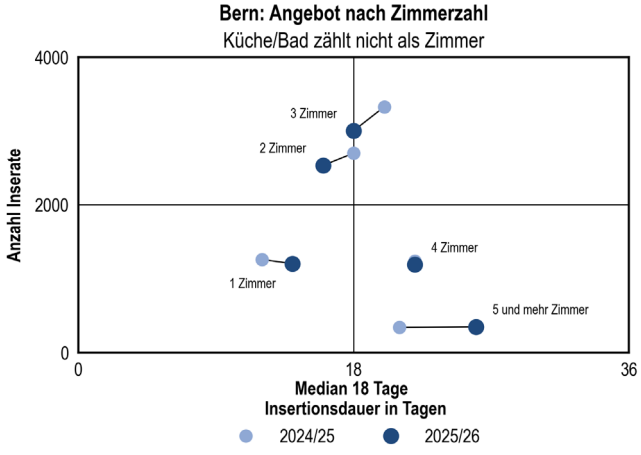
Angebot nach Zimmerzahl. Über alle Grössenklassen hinweg ist das Angebot leicht rückläufig. Die mittleren Klassen mit 2 und 3 Zimmern sind mit Insertionsdauern von 16 bzw. 18 Tagen besonders gefragt. Wohnungen ab 5 Zimmern bilden mit 26 Tagen die Ausnahme – sie werden weniger nachgefragt.

Erst- und Wiedervermietung. Erstvermietungen machen lediglich 8% des Berner Wohnungsangebots aus (679 Inserate), allerdings mit steigender Tendenz (+9%). Der Wohnungsbau leistet weiterhin keinen relevanten Beitrag zur Marktentspannung. Wiedervermietungen sinken um 8% auf 7833 Objekte.

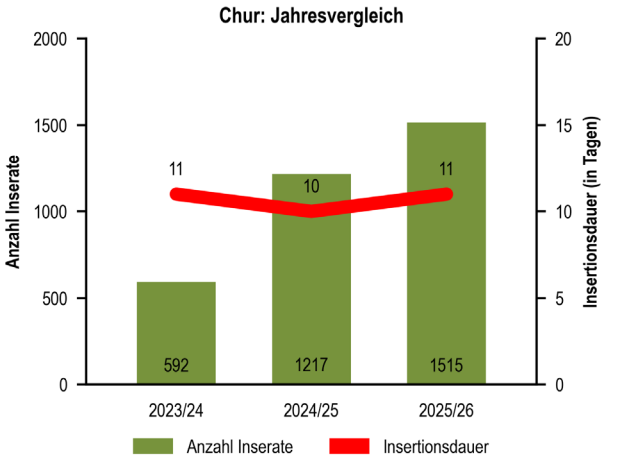


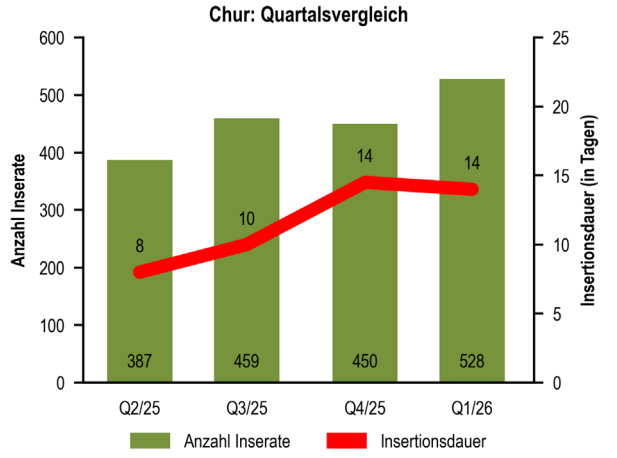


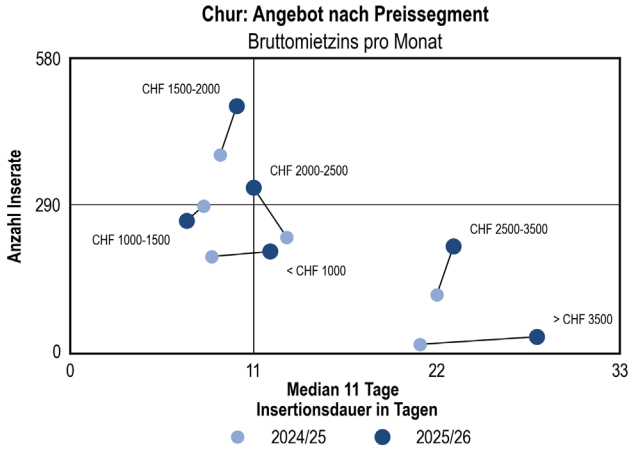


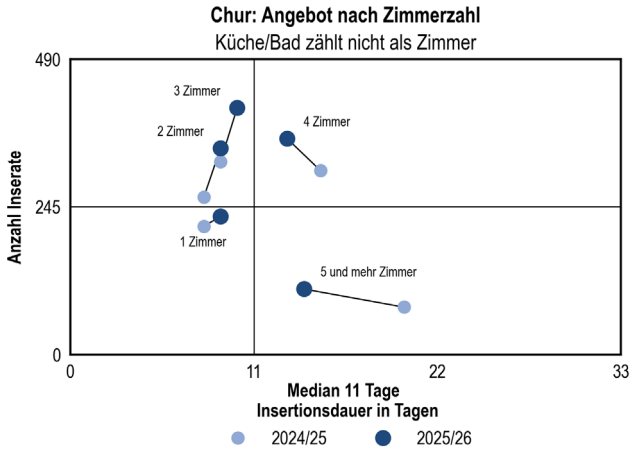


Stadt Chur









Der Mietwohnungsmarkt in Chur löst sich kontinuierlich von den Tiefstwerten der vergangenen Perioden. Das deutlich gewachsene Angebot vermag die Insertionsdauer aber nicht zu verlängern. Der Nachfrageüberhang bleibt rekordhoch.

Jahresvergleich. Es werden 1515 Wohnungen ausgeschrieben, 25% mehr als in der Vorjahresperiode. Damit knüpft Chur an den Wachstumstrend der letzten Beobachtungsperioden an. Die durchschnittliche Insertionsdauer steigt um nur 1 auf 11 Tage und bleibt der mit Abstand tiefste Wert aller untersuchten Städte. Der aufgestaute Umzugswunsch übertrifft das Mehrangebot weiterhin.

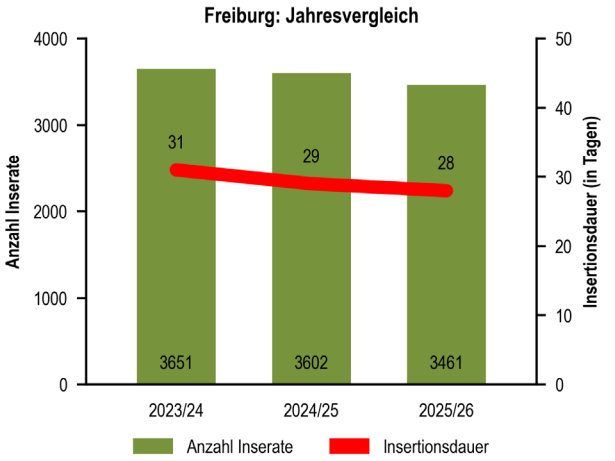
Quartalsentwicklung. Über die vier Quartale hinweg setzt sich der Anstieg fort: Von 382 (Q2/25) steigt das Volumen auf 528 Wohnungen im Schlussquartal. Die Insertionsdauer pendelt sich bei 14 Tagen ein – ein Hoffnungsschimmer für Mietinteressenten, sofern sich der Trend verstetigt.

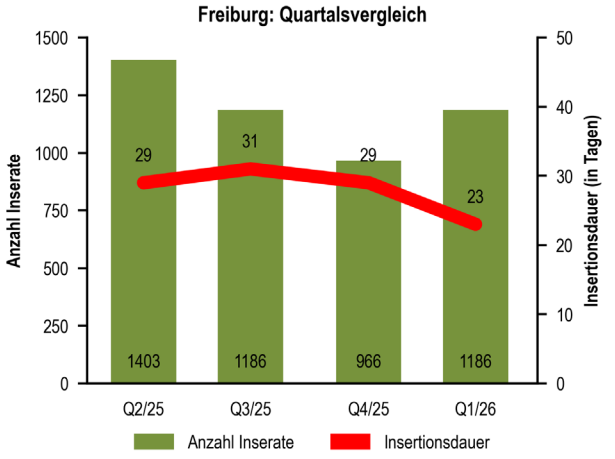
Angebot nach Preissegment. Das Mehrangebot konzentriert sich auf mittlere und höhere Preissegmente: Wohnungsangebote zwischen 2000 und 2500 CHF nehmen um 44%, jene zwischen 2500 und 3500 CHF um 86% zu. Trotz Volumenausweitung bleibt die Insertionsdauer in allen Segmenten kurz – ein deutliches Nachfragesignal.

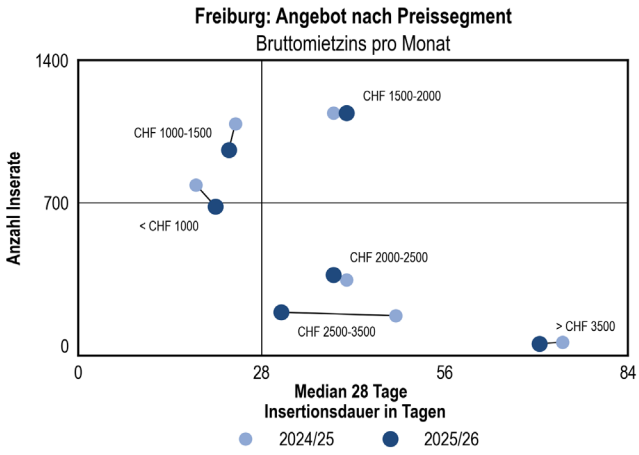
Angebot nach Zimmerzahl. Sämtliche Grössenklassen verzeichnen markante Volumenzuwächse zwischen 8% (1-Zimmer-Wohnungen) und 38% (Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern). Die Insertionsdauer bleibt bei 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen einstellig, was die ungebrochene Nachfrage in allen Segmenten unterstreicht.

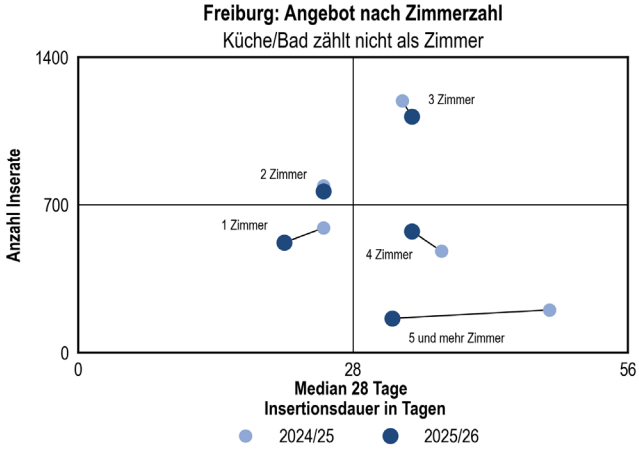
Erst- und Wiedervermietung. Erstvermietungen verdoppeln sich beinahe auf 302 Objekte und machen nun 20% des Gesamtangebots aus – ein im Städtevergleich hoher Wert. Sie tragen damit überproportional zur Belebung des Marktes bei. Die Insertionsdauer für Neuwohnungen steigt auf 16 Tage.

Stadt Freiburg









Der Freiburger Mietwohnungsmarkt zeigt sich konstant. Volumen und Insertionsdauer bewegen sich auf Vorjahresniveau und liegen damit nahe am Schweizer Durchschnitt. Die Bautätigkeit bleibt schwach.

Jahresvergleich. 3461 Mietwohnungen müssen im Schnitt 28 Tage bis zur Vermietung inseriert werden. Das Angebot sinkt gegenüber dem Vorjahr um 4%, die Insertionsdauer verkürzt sich um 1 Tag. Damit pendelt sich Freiburg in der Gruppe von Städten wie Basel, St. Gallen oder Lausanne ein. Vor drei Jahren lag die Insertionsdauer noch deutlich über 35 Tagen.

Quartalsentwicklung. Das Volumen sinkt von 1341 (Q2/25) im Sommer kontinuierlich auf 966 Wohnungen (Q4/25), ehe es im Schlussquartal wieder auf 1186 steigt. Die Insertionsdauer fällt zuletzt auf 23 Tage – ein deutliches Indiz für eine wiedererstarkende Nachfrage.

Angebot nach Preissegment. Wohnungen unter 2000 CHF Monatsmiete bilden in Freiburg mit Abstand die grössten Segmente. Auffallend ist der Angebotsrückgang der günstigsten Wohnungen unter 1000 CHF (–14%, 681 Insertionen) bei längerer Insertionsdauer (+3 Tage). Für höherpreisige Wohnungen verkürzt sich demgegenüber die Insertionsdauer.

Angebot nach Zimmerzahl. 3-Zimmer-Wohnungen bilden weiterhin die grösste Klasse (1118 Insertionen, –6%). 4-Zimmer-Wohnungen werden deutlich häufiger angeboten (+20%) und gleichzeitig 3 Tage rascher vermietet – ein klarer Nachfrageanstieg in diesem Segment. Grosse Wohnungen ab 5 Zimmern verlieren an Attraktivität.

Erst- und Wiedervermietung. Erstvermietungen machen am Freiburger Markt lediglich 5% aus (168 Inserate). Die Wohnbautätigkeit bleibt damit ein Schwachpunkt. Mit 43 Tagen Insertionsdauer (+14 Tage) lassen sich Neubauwohnungen zudem deutlich schwerer vermieten als noch vor einem Jahr.

Stadt Genf

Der Genfer Mietwohnungsmarkt verzeichnet einen markanten Angebotsrückgang, der mit einer Verlängerung der Insertionsdauer einhergeht. Mit dieser sinkenden Nachfrage kehrt in Genf eine gewisse Normalisierung im Städtevergleich ein.

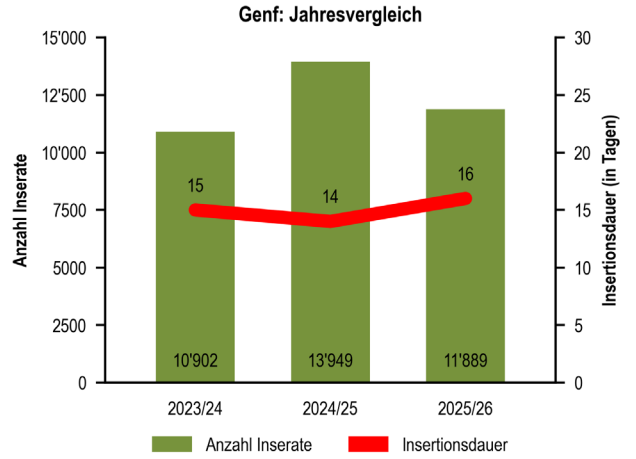
Jahresvergleich. Das Insertionsvolumen sinkt gegenüber dem Vorjahr um 15% auf 11 889 Wohnungen. Die Insertionsdauer verlängert sich gleichzeitig um 2 auf 16 Tage. Der Nachfrageüberhang baut sich etwas ab. Genf bleibt zusammen mit Zürich, Winterthur und Luzern unter den am deutlichsten überhitzten Märkten.

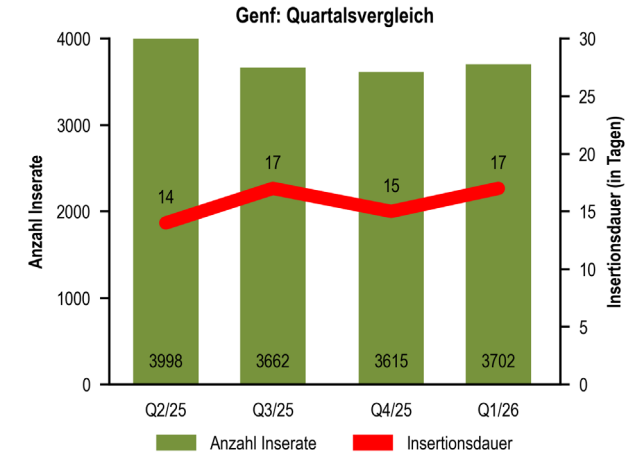
Quartalsentwicklung. Das Quartalsvolumen pendelt ohne klaren Trend zwischen circa 3500 und 3900 Wohnungen. Die Insertionsdauer schwankt um den Jahresdurchschnitt von 16 Tagen. Die markante Abkühlung gegenüber den Spitzenwerten der Vorperioden verstetigt sich.

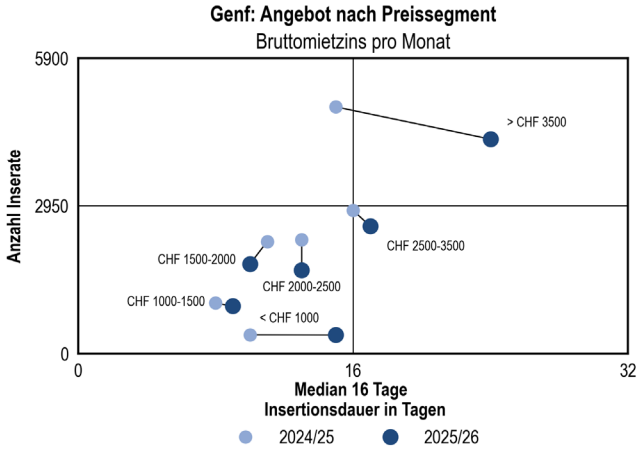
Angebot nach Preissegment. Wohnungen über 3500 CHF Monatsmiete bilden in Genf das mit Abstand grösste Segment (4281 Insertionen). Sie werden mit 24 Tagen (+9 Tage) deutlich langsamer absorbiert als noch vor einem Jahr. In den Segmenten 1500 bis 2000 CHF und 2000 bis 2500 CHF schrumpft das Angebot um 20 bzw. 27%. Gleichzeitig bleibt die Insertionsdauer praktisch unverändert. Hier ist die Nachfrage im Vergleich der Segmente besonders markant.

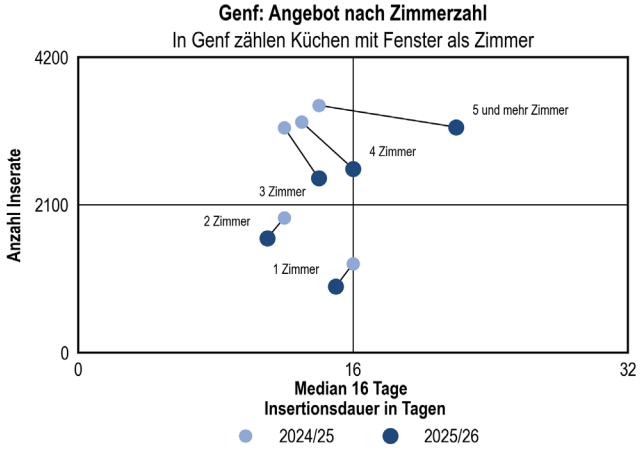
Angebot nach Zimmerzahl. Die Klasse mit 5 und mehr Zimmern bleibt das grösste Segment (3204 Insertionen). Diese Wohnungen werden mit 22 Tagen (+8 Tage) deutlich langsamer vermietet, obwohl das Angebot um 9% zurückgeht. Alle anderen Klassen verzeichnen einen Angebotsrückgang zwischen 15 und 25%. Die Insertionsdauer reagiert aber kaum auf diese Verknappung.

Erst- und Wiedervermietung. Erstvermietungen machen mit 164 Inseraten gerade einmal 1% des Genfer Marktangebots aus – der mit Abstand tiefste Wert aller Städte und Spiegelbild eines praktisch inexistenten Wohnungsbaus.









Stadt Lausanne

Der Lausanner Mietwohnungsmarkt normalisiert sich nach der starken Belebung des Vorjahres. Bei stabilem Volumen verlängert sich die Insertionsdauer deutlich. Dies könnte ein Zeichen sein, dass nun viele Umzugswünsche befriedigt sind.

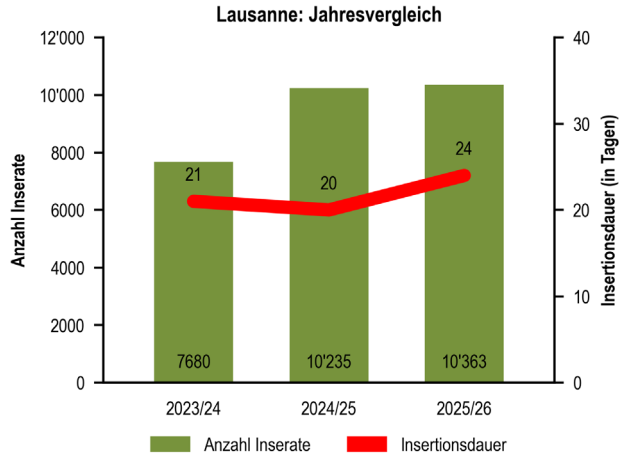
Jahresvergleich. Mit 10363 inserierten Wohnungen bewegt sich das Angebot leicht über dem Vorjahresniveau (+1%). Die Insertionsdauer verlängert sich allerdings markant um 4 auf 24 Tage. Damit liegt Lausanne neu im Schweizer Durchschnitt. Der Markt scheint die aufgestaute Nachfrage der vergangenen Jahre zu einem grossen Teil abgearbeitet zu haben.

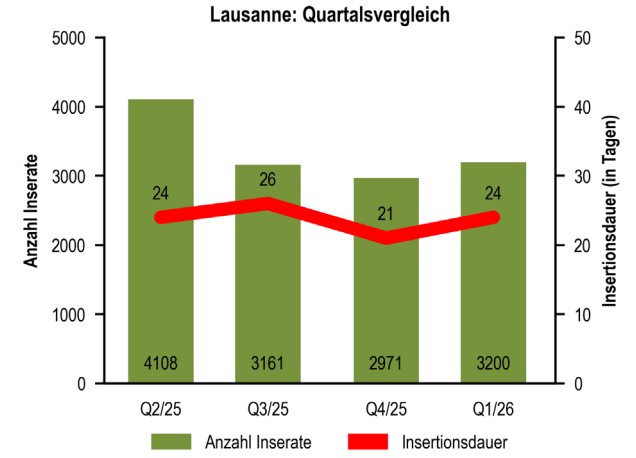
Quartalsentwicklung. Die Quartalsvolumen pendeln zwischen 2971 und 4042 Insertionen, mit einem ausgeprägten Hoch im Sommerquartal Q2/25. Die Insertionsdauer bewegt sich konstant in einem engen Band zwischen 21 und 26 Tagen, ohne klaren Zusammenhang mit dem Marktvolumen.

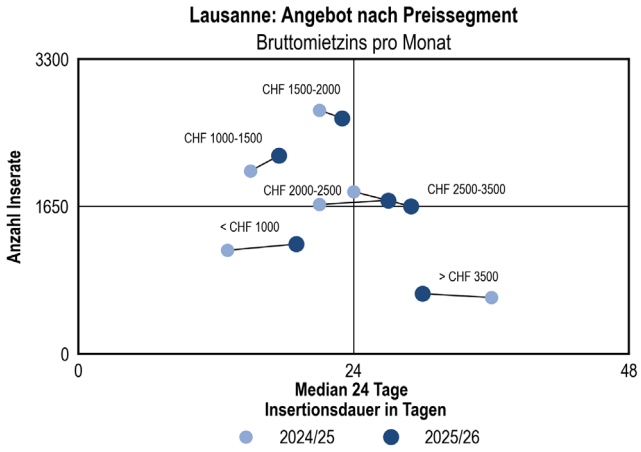
Angebot nach Preissegment. Im grössten Marktsegment, den Wohnungen zwischen 1500 und 2000 CHF (2'637 Insertionen, –3%), verlängert sich die Insertionsdauer um 2 auf 23 Tage. Ebenfalls rückläufig ist die Nachfrage nach Wohnungen zwischen 2500 und 3500 CHF. Ein um 9% geringeres Angebot muss 5 Tage länger (29 Tage) inseriert werden.

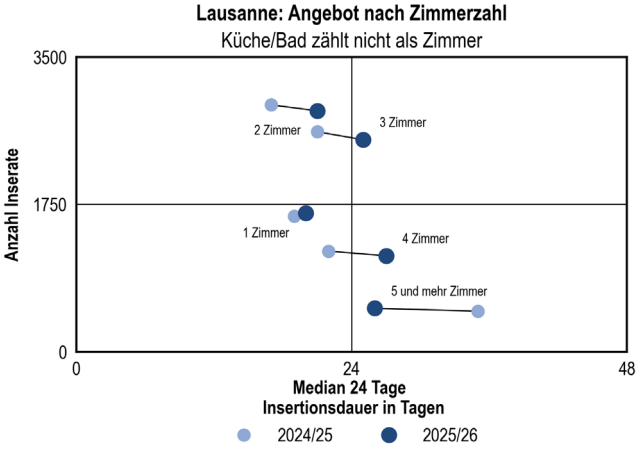
Angebot nach Zimmerzahl. 2-Zimmer-Wohnungen sind die grösste Klasse am Lausanner Wohnungsmarkt (2861 Insertionen), was auf einen überdurchschnittlich hohen Anteil an 1-Personen-Haushalten hindeutet. Über sämtliche Grössenklassen hinweg verlängert sich die Insertionsdauer um 1 bis 5 Tage. Ausnahme bilden Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern: Sie werden mit 26 Tagen (–9 Tage) deutlich rascher absorbiert als im Vorjahr.

Erst- und Wiedervermietung. Erstvermietungen machen am Lausanner Markt nur 5% des Angebots aus – ein Indiz für eine schwache Wohnbautätigkeit. Mit 511 Inseraten (+17%) wächst das Segment zwar überdurchschnittlich, sein Anteil bleibt im Städtevergleich jedoch bescheiden.

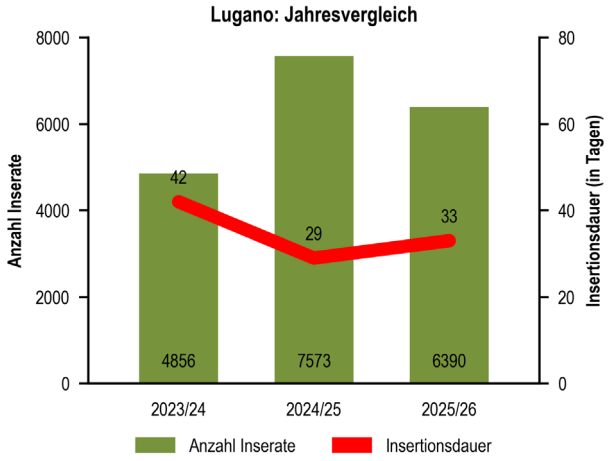


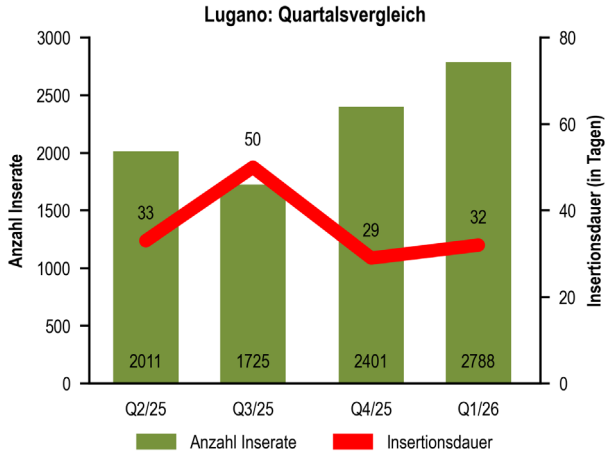


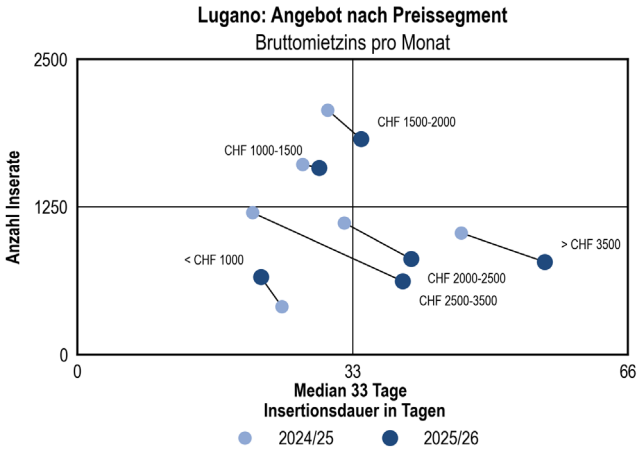


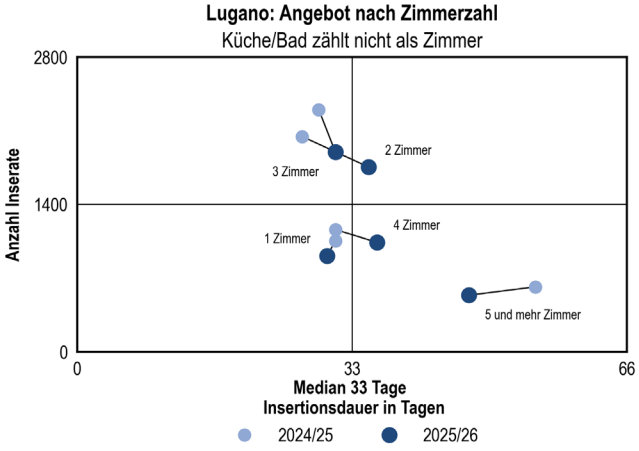


Stadt Lugano









Der Mietwohnungsmarkt in Lugano kühlt sich nach der Angebotseruption der Vorperioden weiter ab. Sowohl Insertionsvolumen als auch Insertionsdauer entwickeln sich erratisch – ein Bild eines Markts in Neuorientierung.

Jahresvergleich. Das Insertionsvolumen sinkt gegenüber dem Vorjahr um 16% auf 6390 Wohnungen. Die durchschnittliche Insertionsdauer verlängert sich um 4 auf 33 Tage und liegt damit deutlich über dem Schweizer Mittel von 24 Tagen. Lugano gehört zusammen mit Neuenburg und Freiburg zu den Städten mit dem entspanntesten Markt.

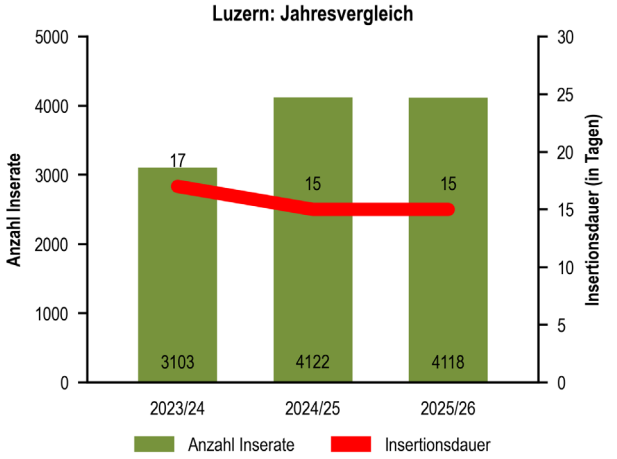
Quartalsentwicklung. Nach einem schwachen Q3/25 (1650 Inserate, 50 Tage Insertionsdauer) erholt sich das Volumen im Schlussquartal wieder auf 2788 Wohnungen. Die Insertionsdauer normalisiert sich auf 32 Tage. Der Markt findet damit zwar wieder Tritt, ohne aber die Dynamik der Vorjahre zurückzugewinnen.

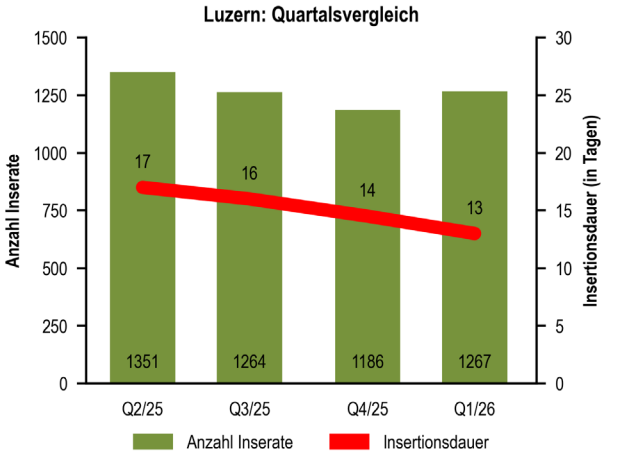
Angebot nach Preissegment. Mit Ausnahme der Wohnungen unter 1000 CHF Monatsmiete – dieses Segment verzeichnet einen Volumenzuwachs von 61% bei verkürzter Insertionsdauer – stehen die Signale für alle Segmente auf Rückgang. Besonders betroffen sind Wohnungen zwischen 2500 und 3500 CHF mit einem um 48% geringeren Angebot. Gleichzeitig verlängert sich die Insertionsdauer in allen Segmenten über 1000 CHF.

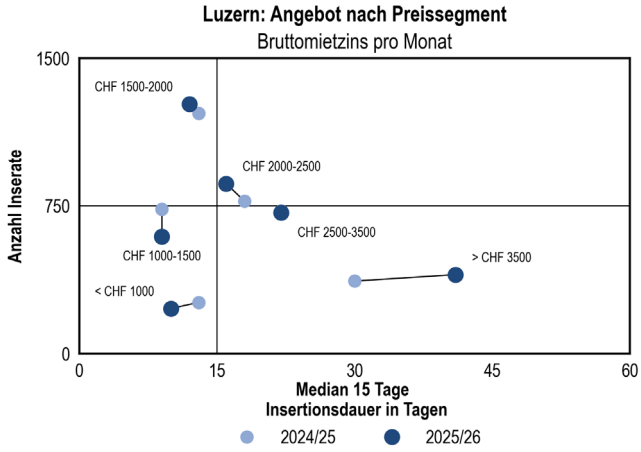
Angebot nach Zimmerzahl. Das Wohnungsangebot ist über sämtliche Grössenklassen hinweg rückläufig. 2- und 3-Zimmer-Wohnungen bilden weiterhin die grössten Segmente (1754 bzw. 1896 Insertionen). Die Insertionsdauer verlängert sich, mit Ausnahme der kleinsten und grössten Wohnungen (–1 bzw. –8 Tage).

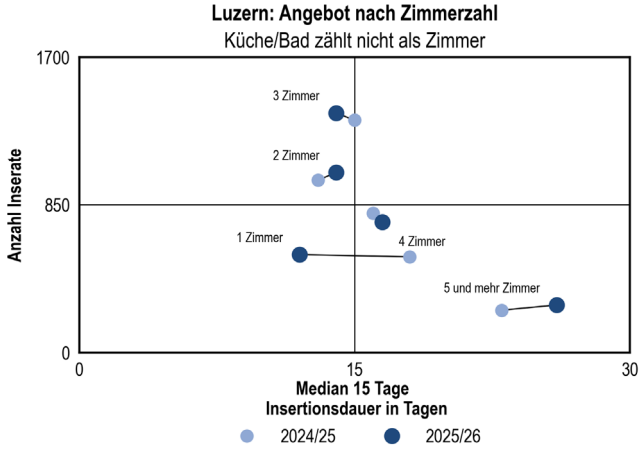
Erst- und Wiedervermietung. Erstvermietungen machen 9% des Angebots aus (598 Objekte, –5%). Sie werden mit 29 Tagen sogar rascher absorbiert als Bestandeswohnungen mit 34 Tagen. Der Wohnungsbau bleibt damit ein wichtiger Faktor im Wohnungsangebot.

Stadt Luzern









Der Luzerner Mietwohnungsmarkt zeigt alle Zeichen eines überhitzten Markts mit deutlichem Nachfrageüberhang. Volumen und Insertionsdauer bleiben stabil – ohne Anzeichen einer Entspannung.

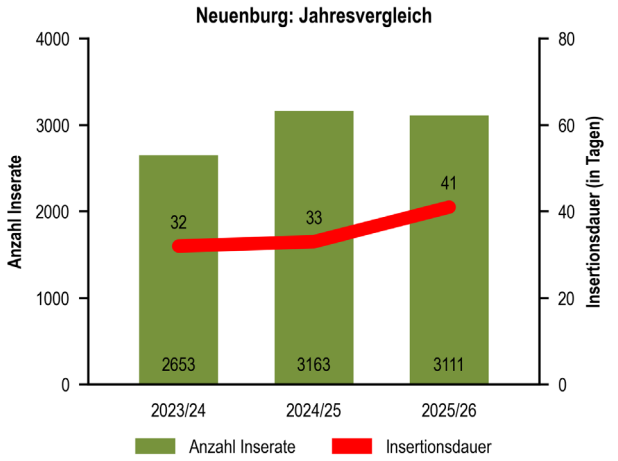
Jahresvergleich. Mit 4 118 inserierten Wohnungen entspricht das Angebot exakt dem Vorjahresniveau. Auch die Insertionsdauer verharrt bei rekordtiefen 15 Tagen. Damit gehört Luzern zusammen mit Zürich, Genf und Winterthur zu den Schweizer Städten mit dem grössten Nachfrageüberhang. Das Marktvolumen liegt weiterhin deutlich unter dem Vor-Pandemie-Niveau.

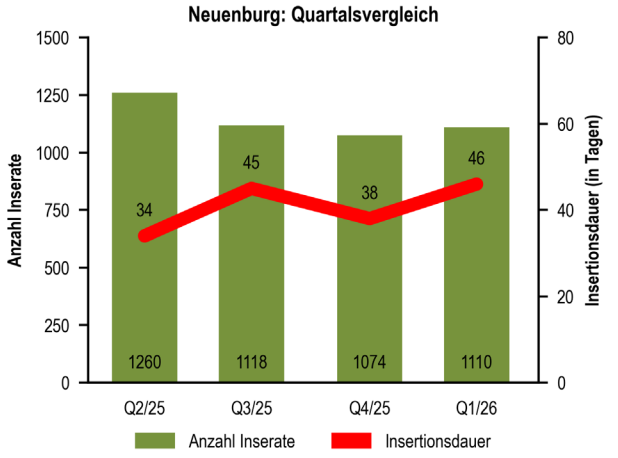
Quartalsentwicklung. Das Quartalsvolumen pendelt zwischen 1 186 und 1 339 Insertionen ohne klaren Trend. Die Insertionsdauer sinkt sogar leicht auf zuletzt 13 Tage – der Nachfrageüberhang verschärft sich somit innerhalb der Beobachtungsperiode tendenziell weiter.

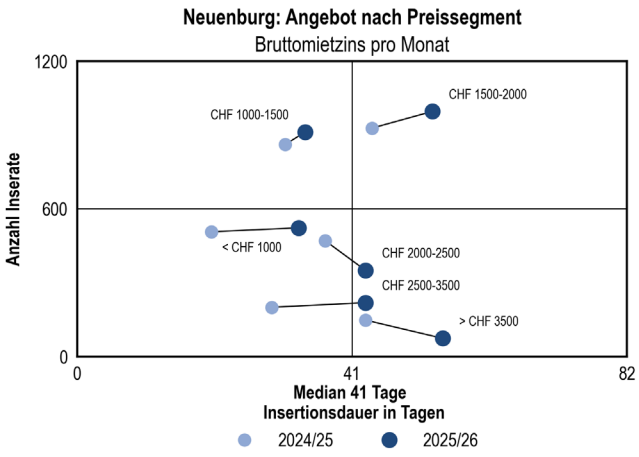
Angebot nach Preissegment. Im grössten Segment der Wohnungen zwischen 1 500 und 2 000 CHF (1 267 Insertionen, +4%) sinkt die Insertionsdauer auf 12 Tage. Wohnungen zwischen 2 000 und 2 500 CHF werden ebenfalls stark nachgefragt (16 Tage). Demgegenüber müssen hochpreisige Wohnungen über 3 500 CHF mit 41 Tagen (+11 Tage) deutlich länger ausgeschrieben werden.

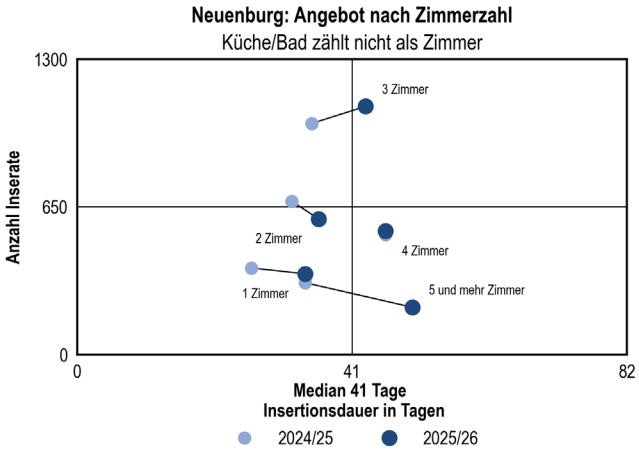
Angebot nach Zimmerzahl. 1-Zimmer-Wohnungen werden mit 12 statt 18 Tagen markant rascher vermietet. 2- und 3-Zimmer-Wohnungen bleiben mit 14 Tagen Insertionsdauer das gefragteste Segment. Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern stechen mit längeren Insertionszeiten (26 Tage) heraus.

Erst- und Wiedervermietung. Erstvermietungen machen am Luzerner Markt 16% des Angebots aus (657 Inserate, +15%) – ein im Städtevergleich hoher Wert. Der Wohnungsbau leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Marktentlastung, wenn auch nicht ausreichend für eine Entspannung.









Stadt Neuenburg

Neuenburg behält die «rote Laterne» unter den untersuchten Städten und verfügt damit über den entspanntesten Mietwohnungsmarkt. Die Insertionsdauer verlängert sich nochmals deutlich – ein Zeichen einer weiter nachlassenden Nachfrage.

Jahresvergleich. Das Insertionsvolumen liegt mit 3111 Wohnungen leicht unter dem Vorjahresniveau (–2%). Die durchschnittliche Insertionsdauer verlängert sich gleichzeitig markant um 8 auf 41 Tage. Damit liegt Neuenburg klar an der «Spitze» der untersuchten Städte und weit über dem Schweizer Durchschnitt von 24 Tagen.

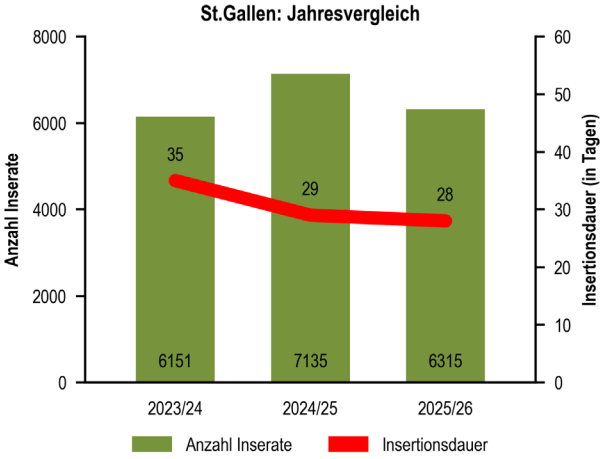
Quartalsentwicklung. Das Volumen geht über die vier Quartale hinweg zurück, von 1234 (Q2/25) auf 1074 (Q4/25), und erholt sich im Schlussquartal leicht auf 1110 Inserate. Parallel dazu verlängert sich die Insertionsdauer auf zuletzt 46 Tage – ein deutliches Anzeichen einer nachlassenden Nachfrage.

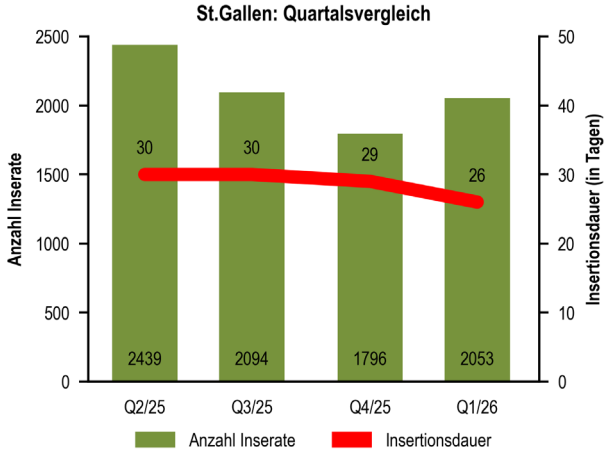
Angebot nach Preissegment. Im grössten Segment der Wohnungen zwischen 1500 und 2000 CHF (996 Insertionen) verlängert sich die Insertionsdauer auf 53 Tage (+9 Tage). Auch die günstigen Wohnungen unter 1000 CHF benötigen neu 33 statt 20 Tage – ein klarer Nachfragerückgang. Wohnungen über 3500 CHF werden bei halbiertem Angebot 11 Tage länger inseriert (54 Tage).

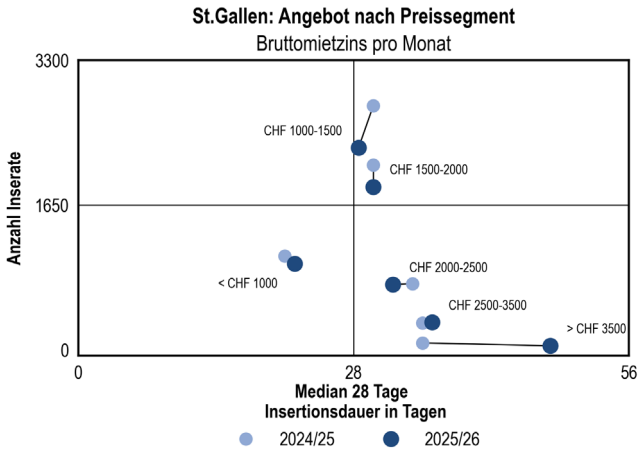
Angebot nach Zimmerzahl. 3-Zimmer-Wohnungen bleiben das grösste Segment (1092 Insertionen, +7%). Sie werden mit 43 Tagen langsamer absorbiert als im Vorjahr. Das Angebot an Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern halbiert sich nahezu (–34%). Trotzdem brauchen Vermieter mit 50 Tagen besonders viel Geduld.

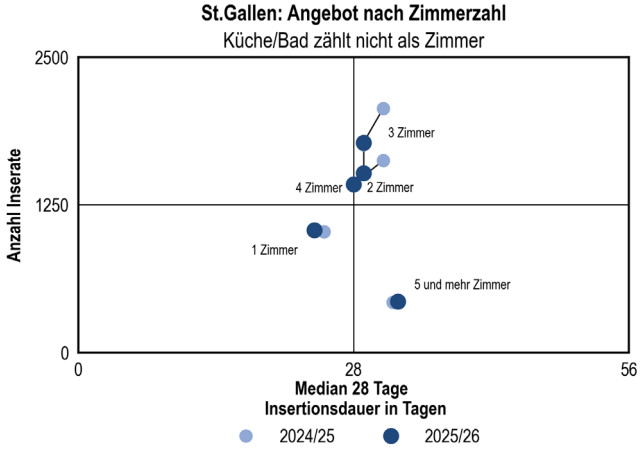
Erst- und Wiedervermietung. Erstvermietungen machen am Neuenburger Markt nur 4% des Angebots aus (122 Inserate, –33%). Sie werden mit 32 Tagen aber erstaunlich rasch vermietet. Der Wohnungsbau leistet damit nur einen vernachlässigbaren Beitrag zum Gesamtmarkt, was angesichts des lahmenden Wohnungsmarkts nicht überrascht.

Stadt Sankt Gallen









Der St. Galler Mietwohnungsmarkt verzeichnet erneut einen Rückgang des Angebots. Die Insertionsdauer pendelt sich auf einem für Schweizer Verhältnisse normalen Niveau ein – die jahrelangen aussergewöhnlich langen Insertionszeiten gehören damit der Vergangenheit an.

Jahresvergleich. Mit 6315 inserierten Wohnungen sinkt das Angebot gegenüber dem Vorjahr um 12% und erreicht den tiefsten Wert seit Aufzeichnungsbeginn 2015. St. Gallen reiht sich damit zusammen mit Basel, Genf und Lugano unter die Städte mit rückläufigem Volumen ein. Die Insertionsdauer verkürzt sich leicht auf 28 Tage.

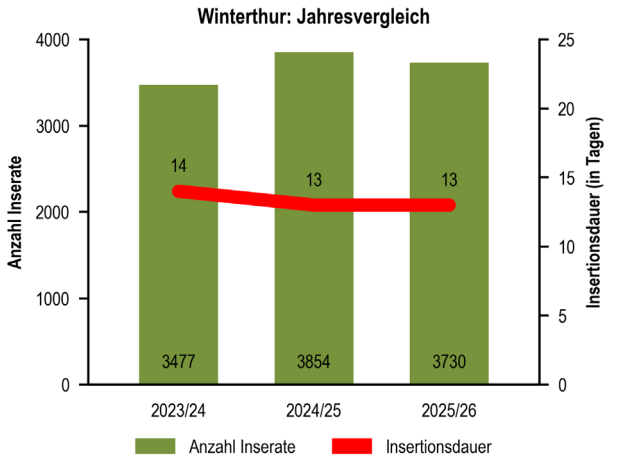
Quartalsentwicklung. Das Quartalsvolumen sinkt kontinuierlich von 2 417 (Q2/25) auf 1 796 Wohnungen im Q4/25, ehe es im Schlussquartal wieder auf 2 053 steigt. Die Insertionsdauer pendelt stabil um 28 Tage – ein Indiz, dass sich Angebot und Nachfrage gleichmässig zurückbilden.

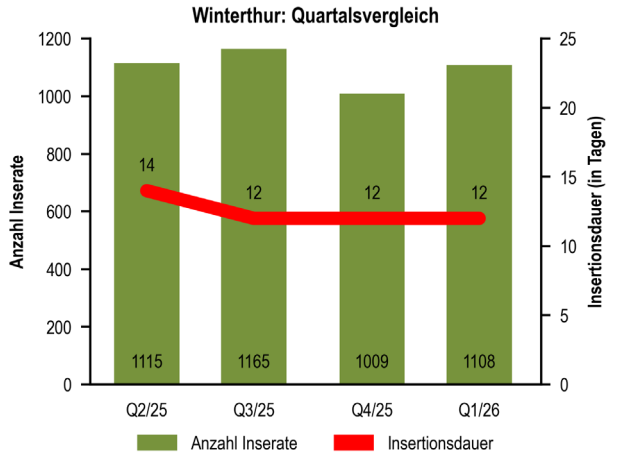
Angebot nach Preissegment. Das in St. Gallen typische grösste Segment zwischen 1 000 und 1 500 CHF Monatsmiete (2 302 Insertionen) verzeichnet einen Volumenrückgang von 17% bei einer leicht verkürzten Insertionsdauer (–2 Tage). Im zweitgrössten Segment, Wohnungen zwischen 1 500 und 2 000 CHF Miete, verharrt die Insertionsdauer bei 30 Tagen, trotz rückläufigem Angebot (–12%).

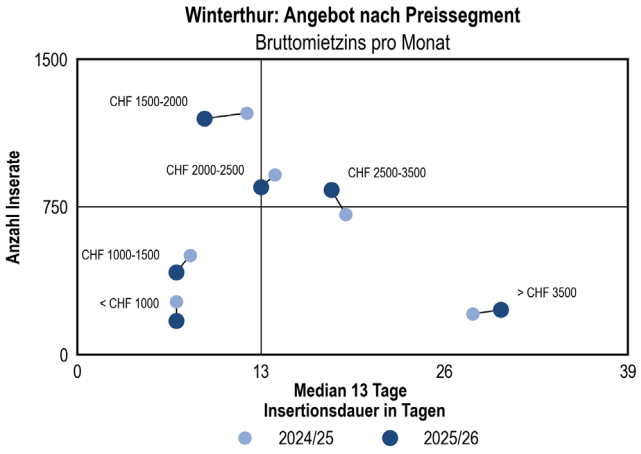
Angebot nach Zimmerzahl. Wohnungen mit 2 bis 4 Zimmern verzeichnen einen Rückgang des Insertionsvolumens um 12 bis 14%. Die Insertionsdauer verkürzt sich jedoch nicht im gleichen Mass oder bleibt sogar auf Vorjahresniveau – ein deutliches Zeichen für eine rückläufige Nachfrage.

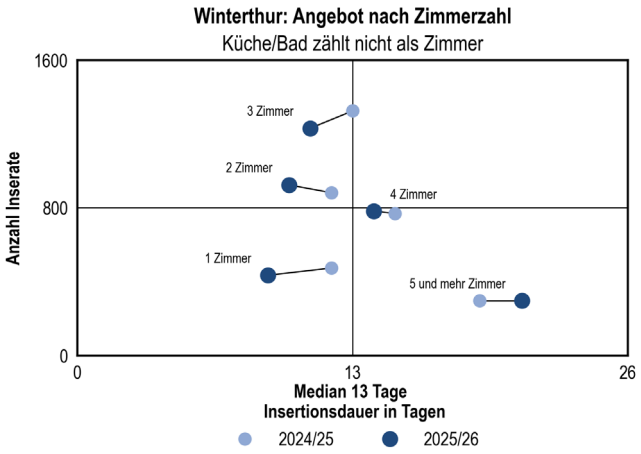
Erst- und Wiedervermietung. Erstvermietungen machen mit 700 Inseraten 11% des Marktangebots aus (+13%). Sie werden in 32 Tagen vermietet. Wiedervermietungen sinken um 14% auf 5 615 Objekte und prägen den rückläufigen Trend.

Stadt Winterthur









Winterthur bleibt für Mietinteressenten ein hartes Pflaster. Das Angebot ist weiterhin viel zu klein für die Grösse der Stadt, was sich in einer stabil tiefen Insertionsdauer von 13 Tagen niederschlägt.

Jahresvergleich. Mit 3 730 ausgeschriebenen Wohnungen bewegt sich das Angebot 3% unter dem Vorjahresniveau. Die Insertionsdauer verharrt unverändert bei rekordtiefen 13 Tagen und liegt damit nur knapp über jener von Zürich (12 Tage). Der Nachfrageüberhang bleibt konstant hoch.

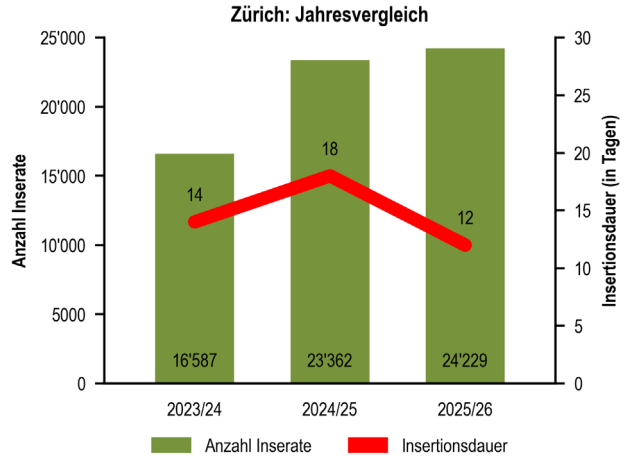
Quartalsentwicklung. Über die vier Quartale hinweg bewegt sich das Volumen weitgehend stabil zwischen 1 009 und 1 155 Inseraten. Die Insertionsdauer sinkt leicht von 14 auf zuletzt 12 Tage – die Marktanspannung verstärkt sich somit innerhalb der Beobachtungsperiode tendenziell.

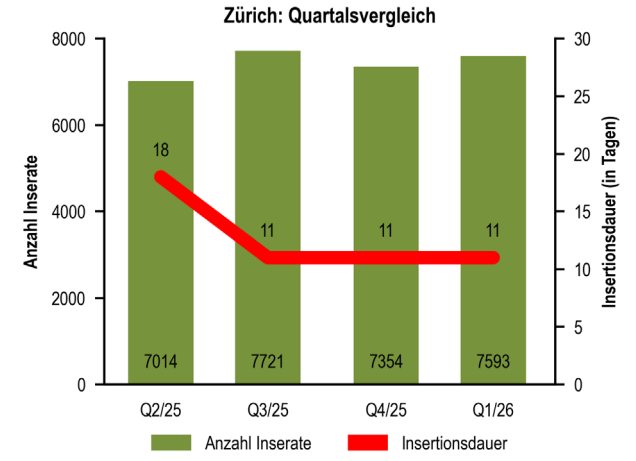
Angebot nach Preissegment. Wohnungen unter 1 500 CHF Monatsmiete werden binnen einer Woche vermietet, kommen aber nur in geringer Zahl auf den Markt. Im grössten Segment der Monatsmieten zwischen 1 500 und 2 000 CHF (1 198 Insertionen) sinkt die Insertionsdauer um 3 auf 9 Tage – die Nachfrage steigt also weiter. Einzig hochpreisige Wohnungen ab 2 500 CHF verzeichnen einen Angebotszuwachs.

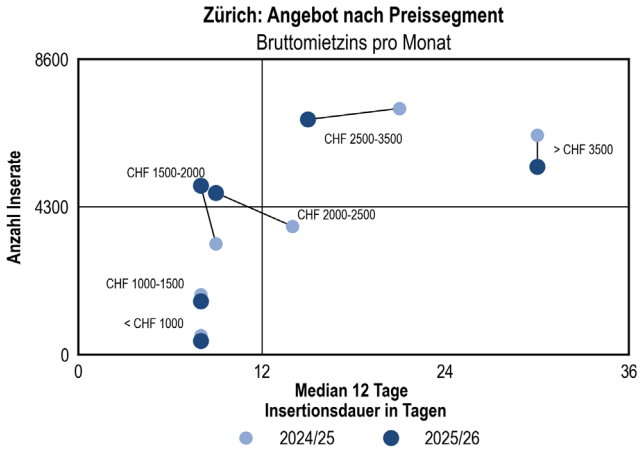
Angebot nach Zimmerzahl. 1-Zimmer-Wohnungen werden mit 9 statt 12 Tagen markant rascher absorbiert. Auch die Insertionsdauer von 2- und 3-Zimmer-Wohnungen verkürzt sich auf 10 bzw. 11 Tage. Lediglich die grössten Wohnungen werden mit 21 Tagen länger inseriert (+2 Tage).

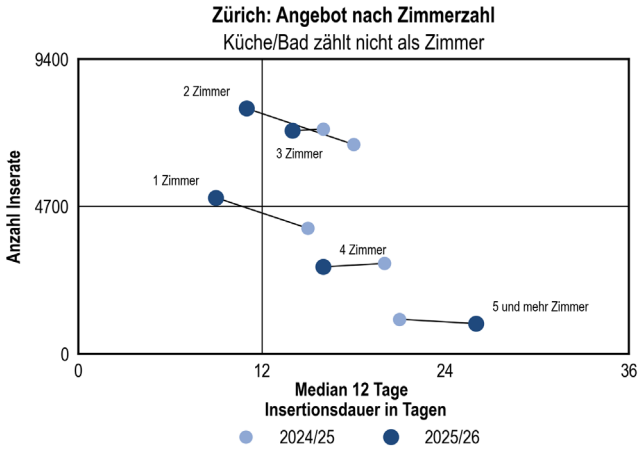
Erst- und Wiedervermietung. Erstvermietungen machen am Winterthurer Markt aussergewöhnlich hohe 18% des Angebots aus (661 Inserate, +10%). Sie werden in 15 Tagen vermietet – etwa gleich rasch wie Wiedervermietungen. Der hohe Anteil reflektiert die rege Bautätigkeit ebenso wie den schwachen Wiedervermietungsmarkt.

Stadt Zürich









Der Zürcher Mietwohnungsmarkt erreicht mit 24 229 Insertionen einen Höchstwert seit Aufzeichnungsbeginn. Die massive Verkürzung der Insertionsdauer auf nur noch 12 Tage zeigt jedoch, dass das Mehrangebot von einer noch stärker wachsenden Nachfrage absorbiert wird.

Jahresvergleich. Das Insertionsvolumen wächst gegenüber dem Vorjahr um 4% auf 24 229 Wohnungen. Dies ist ein Spitzenwert in der Aufzeichnungsgeschichte. Die durchschnittliche Insertionsdauer fällt allerdings von 18 auf 12 Tage, der tiefste je gemessene Wert. Damit überholt Zürich Genf als Stadt mit dem angespanntesten Mietwohnungsmarkt der Schweiz.

Quartalsentwicklung. Nach einem Auftaktquartal mit 18 Tagen Insertionsdauer fallen die Folgequartale auf konstant 11 Tage. Das Volumen pendelt zwischen 6978 und 7677 Wohnungen pro Quartal. Der Nachfragedruck ist ungebrochen und dominiert den Markt.

Angebot nach Preissegment. Wohnungen zwischen 2500 und 3500 CHF bilden weiterhin das grösste Segment (6842 Insertionen). Spektakulär entwickelt sich das Segment der Wohnungen zwischen 1500 und 2000 CHF: 4919 Inserate bedeuten ein Plus von 52% bei kürzerer Insertionsdauer (–1 Tag). Wohnungen ab 3500 CHF werden mit 30 Tagen weiterhin langsamer absorbiert.

Angebot nach Zimmerzahl. 2- und 3-Zimmer-Wohnungen sind mit 7826 bzw. 7111 Insertionen die grössten Segmente. Die Insertionsdauer fällt auf 11 bzw. 14 Tage – ein klarer Nachfrageüberhang. 1-Zimmer-Wohnungen werden ebenfalls deutlich rascher absorbiert (9 Tage, –6). Nur Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern werden langsamer vermietet (26 Tage, +5).

Erst- und Wiedervermietung. Erstvermietungen erreichen mit 5123 Objekten (+23%) einen Höchstwert und machen 21% des gesamten Wohnungsangebots aus. Sie werden in 21 Tagen vermietet. Der intensive Wohnungsbau wird vom Markt umgehend absorbiert.