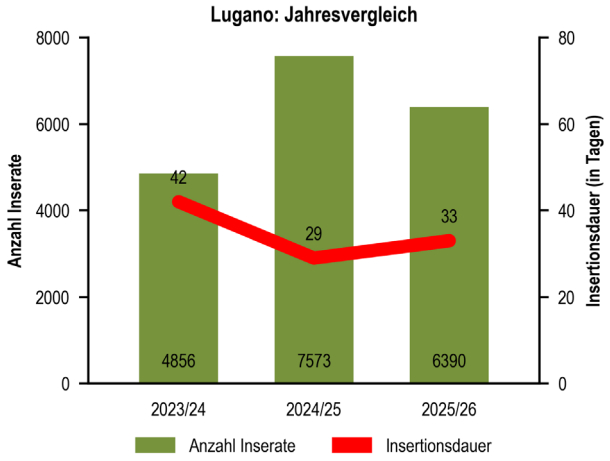
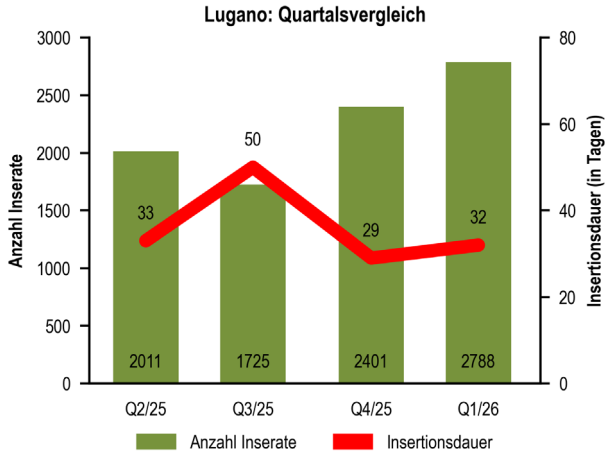
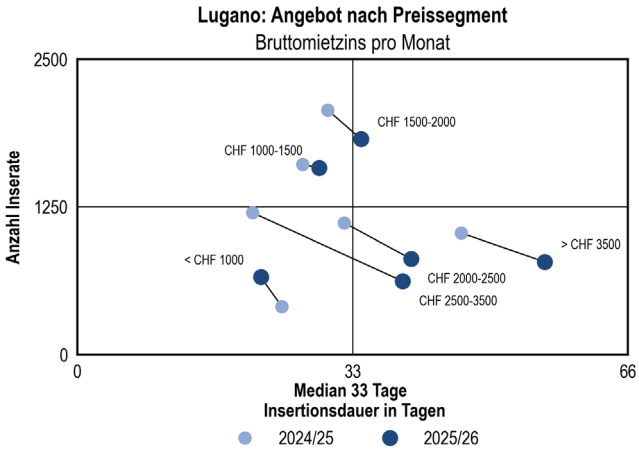
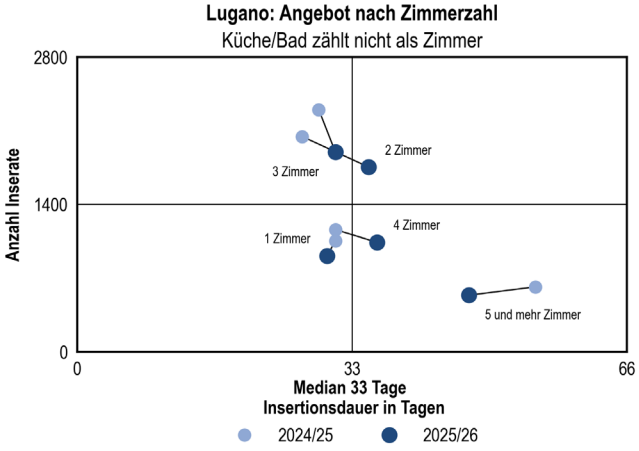
Stadt Lugano









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.