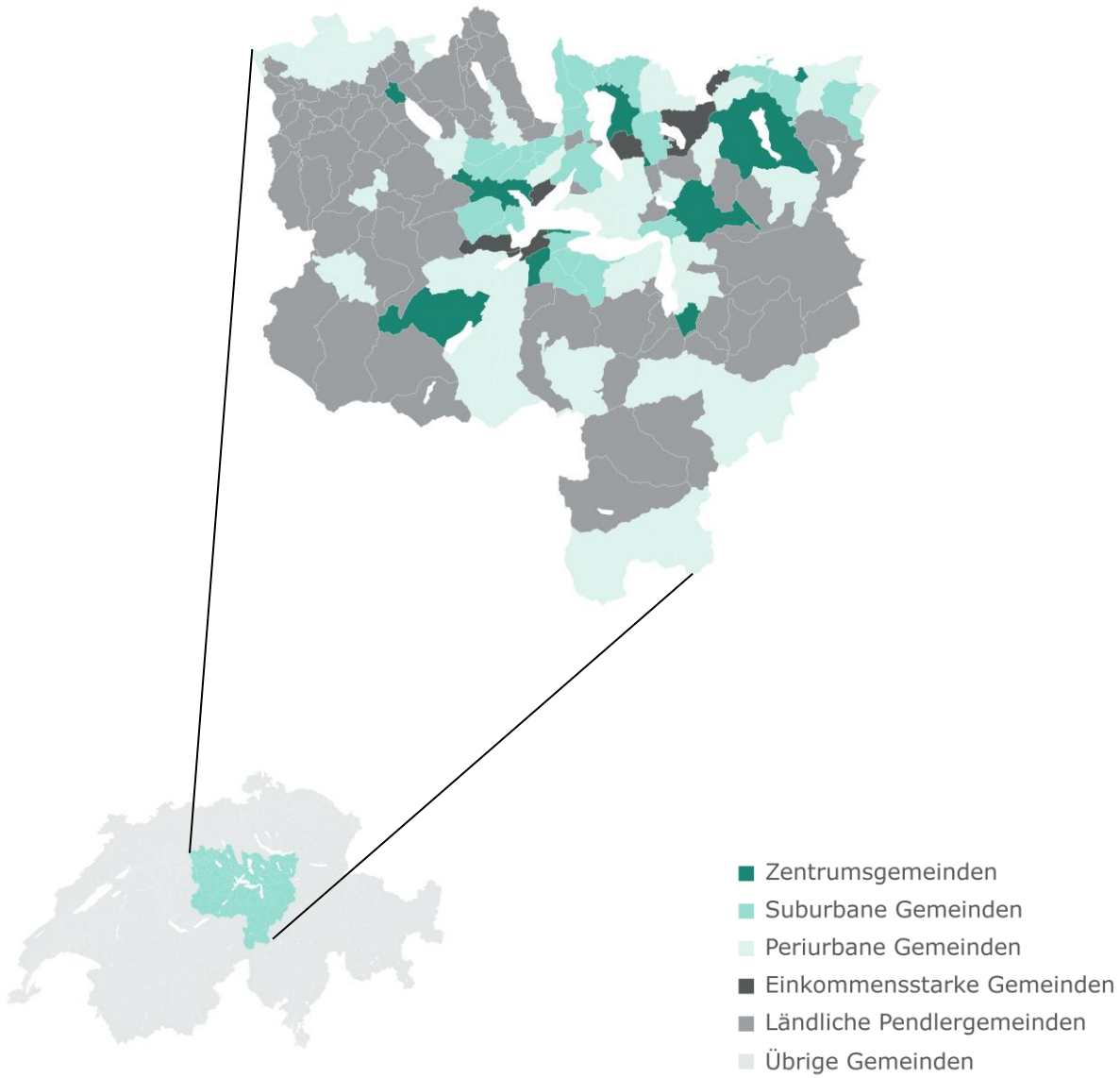
Entwicklung von Angebots-Mietzinsen

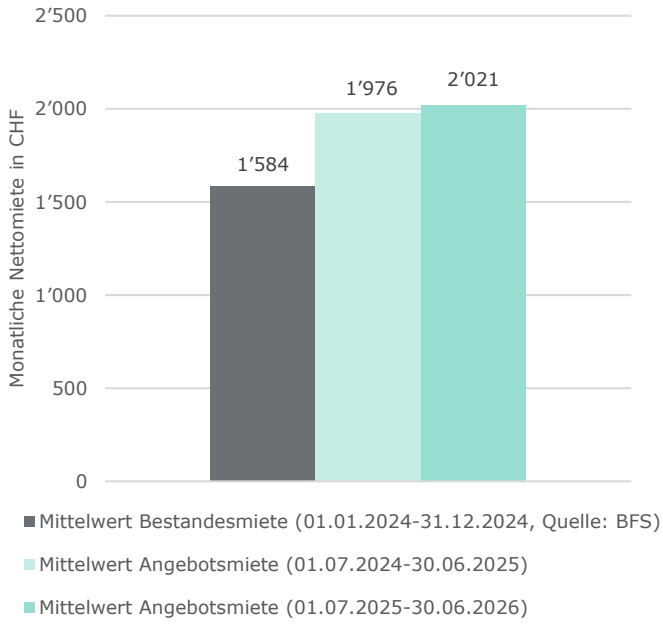
ZENTRALSCHWEIZ



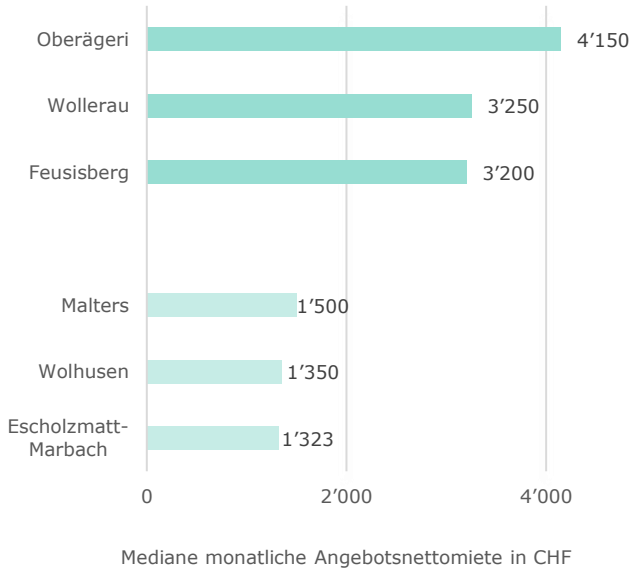
Stärkster Anstieg der Angebotsmieten aller Regionen

- Angebotsmiete steigt um 2.3 % auf CHF 2’021.– (Schweiz: -1.7 %)
- Bestandesmiete von CHF 1’584.– liegt über dem Schweizer Durchschnitt
- Ausgeprägte Preisunterschiede zwischen den Gemeinden
- Neue Höchstwerte in den Kantonen Schwyz und Zug
- Steigende Preise in sämtlichen Zimmerkategorien bei durchgehend kleinerem Angebot
- Leerwohnungsquote von 0.65 %, klar unter dem Schweizer Durchschnitt

Entwicklung der Bestandesnetto- und Angebotsnettomiete



Gemeinden mit den höchsten und tiefsten Angebotsnettomieten



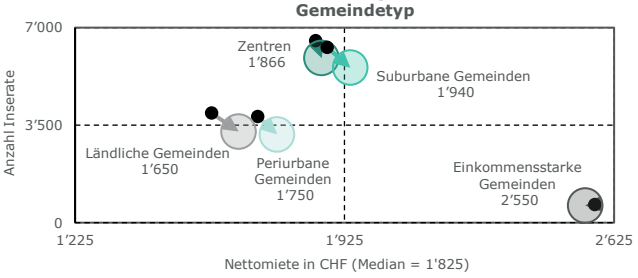
Mindest-Stichprobengrösse pro Gemeinde: 100 Inserate

Höfe-Gemeinden verdrängen Zug von der Spitze, Oberägeri baut Vorsprung weiter aus

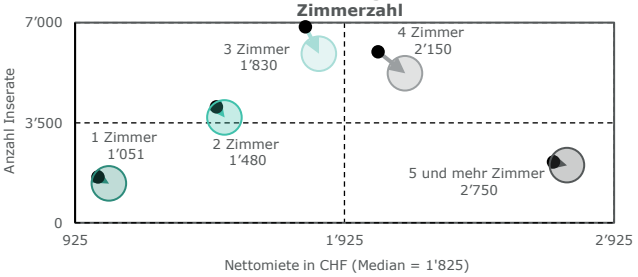
Die Zentralschweiz verzeichnet einen Anstieg der Angebotsmieten um 2.3 % auf CHF 2’021.– und damit die stärkste Zunahme aller sechs Regionen. Diese Entwicklung steht im deutlichen Gegensatz zum schweizweiten Rückgang von 1.7 %. Die Bestandesmiete beträgt CHF 1’584.– und liegt rund 7 % über dem Schweizer Durchschnitt. Einzig die Region Zürich ist hier teurer. Die Angebotsmiete übersteigt die Bestandesmiete um 22 %, womit der Abstand im Regionenvergleich besonders gross ausfällt, was auf das starke Mietzinswachstum in der Region zurückzuführen ist.

Neu ist Escholzmatt-Marbach mit CHF 1’322.50 die günstigste Gemeinde, gefolgt von Wolhusen mit CHF 1’350.– und Malters mit CHF 1’500.–. Damit ist insbesondere der Bezirk Entlebuch stark vertreten. Bei den teuersten Gemeinden treten Feusisberg mit CHF 3’200.– und Wollerau mit CHF 3’250.– an die Stelle von Hünenberg und Zug. Oberägeri bleibt mit CHF 4’150.– an der Spitze und übertrifft den Vorjahreswert von CHF 3’870.– nochmals deutlich. Dadurch hat sich die Preisspanne zwischen den günstigsten und teuersten Gemeinden weiter vergrössert.

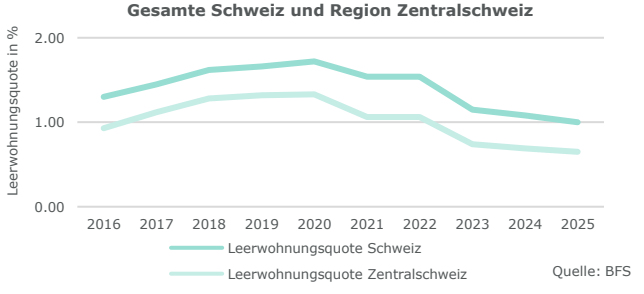
Mediane der monatlichen Angebotsnettomieten nach Gemeindetyp



Mediane der monatlichen Angebotsnettomieten nach Zimmerzahl



Leerwohnungsquote
Gesamte Schweiz und Region Zentralschweiz



Steigende Preise aufgrund rückläufigen Angebots in fast allen Gemeindetypen

Zentren und suburbane Gemeinden bilden weiterhin die grössten Marktsegmente der Zentralschweiz. Mit Ausnahme der einkommensstarken Gemeinden steigen die Angebotsmieten in allen Gemeindetypen, während das Angebot jeweils zurückgeht. In den ländlichen Gemeinden erhöhen sich die Preise um 4.4 % bei einer Abnahme des Angebots um 16.7 %. In den periurbanen Gemeinden steigen die Preise um 2.9 %, während 16.9 % weniger Wohnungen angeboten werden. Auch in den suburbanen Gemeinden führt ein Angebotsrückgang von 11.6 % zu einem Preisanstieg von 3.2 %. Einzig die einkommensstarken Gemeinden werden bei insgesamt geringen Veränderungen leicht günstiger. Dort sinken die Preise um 1.0 %. Die ländlichen Gemeinden verzeichnen mit +4.4 % den stärksten Preisanstieg aller Region-Typ-Kombinationen.

In alle Zimmerkategorien steigen die Preise getrieben durch ein sinkendes Angebot

Die Angebotsmieten nehmen in sämtlichen Zimmerkategorien zu. Den stärksten Anstieg verzeichnen die 4-Zimmer-Wohnungen mit 4.9 %. Gleichzeitig geht das Angebot durchgehend zurück, am deutlichsten bei den 1-Zimmer-Wohnungen mit -14.1 %. Diese Entwicklung entspricht dem regionalen Gesamtbild: Bei einem um 12 % kleineren Angebot steigen die Preise um 2.3 %, so stark wie in keiner anderen Region. 4-Zimmer-Wohnungen verzeichnen mit +4.9 % auch den stärksten Preisanstieg einer Zimmerkategorie über alle Regionen.

Leerwohnungsquote seit Corona-Höchststand mehr als halbiert

Die Leerwohnungsquote der Zentralschweiz beträgt 2025 0.65 %. Damit liegt sie unter dem Schweizer Durchschnitt von 1.00 % und hat sich seit ihrem Höchststand im Jahr 2020 mehr als halbiert. Eine tiefere Leerstandsquote hat nur die Region Zürich.