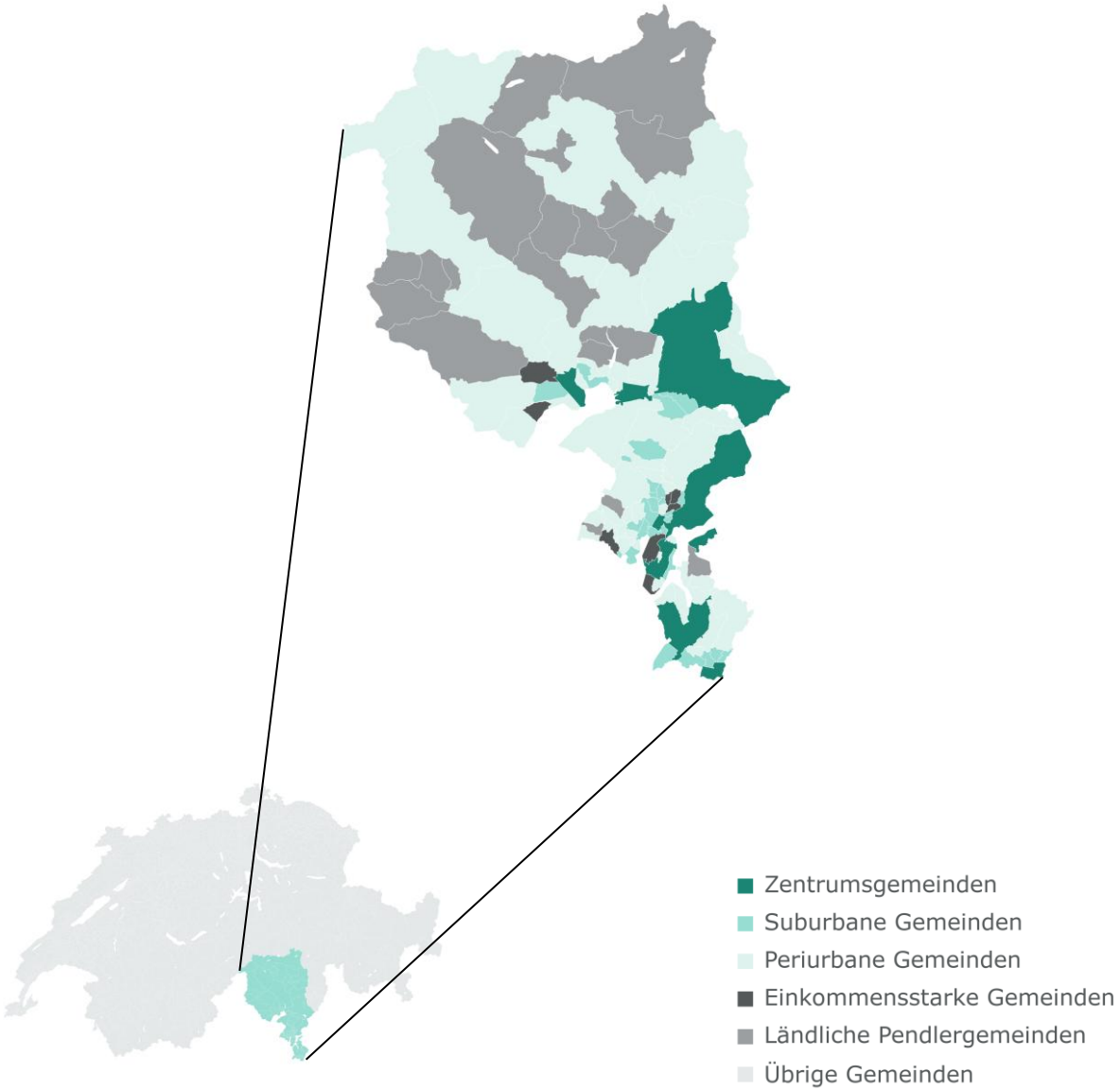
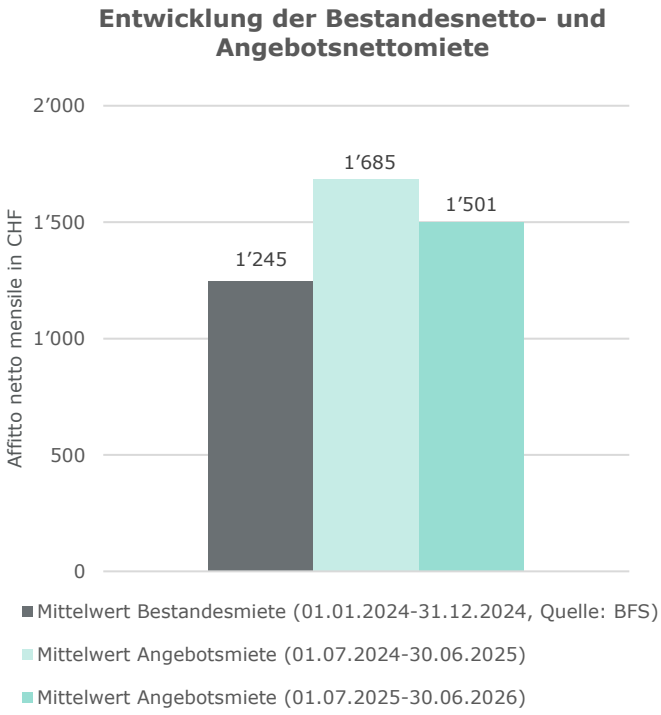
Entwicklung von Angebots-Mietzinsen

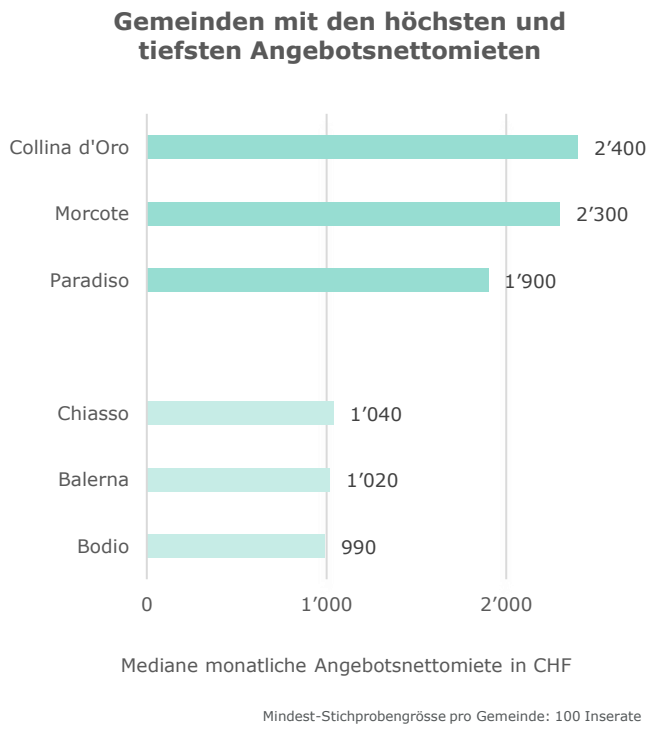
TESSIN



Mit Abstand stärkster Rückgang der Angebotsmieten

- Angebotsmiete sinkt um markante 10.9 % auf CHF 1’501.– (Schweiz: -1.7 %)
- Tiefste Bestandesmiete aller sechs Regionen
- Rückläufiges Mietniveau über verschiedene Preissegmente hinweg
- Teuerste Gemeinden weiterhin im Umfeld des Lago di Lugano
- Sinkende Preise bei wachsendem Angebot in fast allen Gemeindetypen
- Leerwohnungsquote von 1.92 %, weiterhin mit Abstand höchster Wert aller Regionen

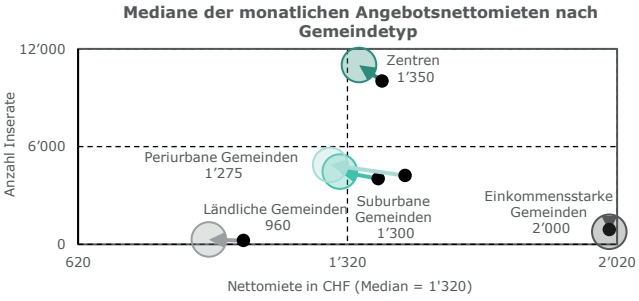

Entwicklung der Bestandesnetto- und Angebotsnettomiete

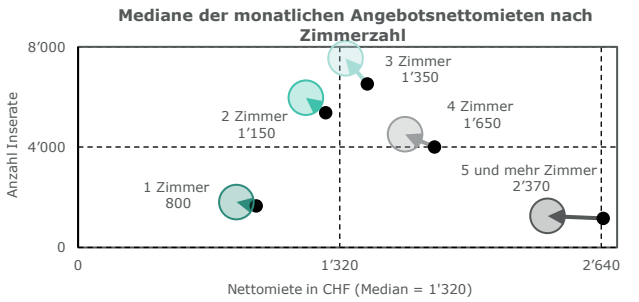

Gemeinden mit den höchsten und tiefsten Angebotsnettomieten

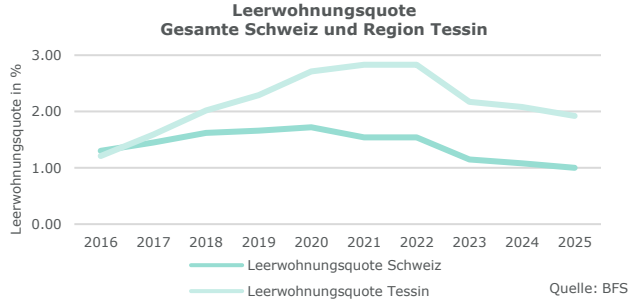
Am Lago di Lugano sind die teuersten Lagen, aber auf spürbar tieferem Niveau

Im Tessin sinken die Angebotsmieten um 10.9 % auf CHF 1’501.–. Keine andere Region verzeichnet einen vergleichbar starken Rückgang. Die Bestandesmiete beträgt CHF 1’245.– und ist damit die tiefste aller sechs Regionen. Sie liegt rund 16 % unter dem Schweizer Durchschnitt, während die Angebotsmiete die Bestandesmiete um gut 17% übersteigt.

Neu führt Bodio mit CHF 990.– die Rangliste der günstigsten Gemeinden an. Balerna mit CHF 1’020.– und Chiasso mit CHF 1’040.– bleiben ebenfalls vertreten und bewegen sich ungefähr auf dem Niveau der Vorperiode. Mit Chiasso gehört eine Stadt zu den günstigsten Gemeinden. Bei den teuersten Gemeinden dominiert weiterhin das Umfeld von Lugano, allerdings mit tieferen Spitzenwerten. Collina d’Oro liegt mit CHF 2’400.– neu an erster Stelle, gefolgt von Morcote mit CHF 2’300.– und Paradiso mit CHF 1’900.–. Der bisherige Höchstwert von rund CHF 2’860.– in Paradiso wird damit deutlich unterschritten.


Mediane der monatlichen Angebotsnettomieten nach Gemeindetyp


Mediane der monatlichen Angebotsnettomieten nach Zimmerzahl


Leerwohnungsquote
Gesamte Schweiz und Region Tessin

Mehr Angebot führt zu tieferen Preisen in nahezu alle Gemeindetypen

Im Tessin sinken die Angebotsmieten in fast allen Gemeindetypen, verursacht durch ein steigendes Angebot. Damit zeigt sich der starke regionale Preisrückgang von 10.9 % gemäss der Graphik oben links für weite Teile des Marktes. Besonders ausgeprägt ist diese Entwicklung in den periurbanen Gemeinden. Die Preise gehen um 13.3 % zurück und das Angebot wächst um 15.7 %. In den ländlichen Gemeinden sinken die Preise um 8.6 %, während die Zahl der Inserate um 25.8 % steigt. Aufgrund von weniger als 300 Inseraten ist dieses Ergebnis allerdings mit Vorsicht einzuordnen. Die einkommensstarken Gemeinden bilden die einzige Ausnahme. Dort bleiben die Preise unverändert, dank einem rückläufigen Angebot von 13.9 %. Die periurbanen Gemeinden verzeichnen mit -13.3 % den stärksten Preisrückgang aller Region.

Stärkste Preisrückgänge bei den kleinsten und grössten Wohnungen

Die Angebotsmieten gehen in sämtlichen Zimmerkategorien deutlich zurück. Am stärksten betroffen sind 1-Zimmer-Wohnungen mit -11.1 % sowie Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern mit -10.6 %. Den geringsten Rückgang weist die am häufigsten inserierte Kategorie mit 3 Zimmern auf, deren Preise um 7.5 % sinken. Gleichzeitig wächst das Angebot in allen Kategorien spürbar. Bei den 3-Zimmer-Wohnungen fällt die Zunahme mit 15.7 % am höchsten aus. 1 -Zimmer-Wohnungen sind mit 800.– CHF die günstigste Kategorie aller Regionen und verzeichnen zugleich den stärksten Preisrückgang (-11.1 %).

Leerwohnungsquote sinkt seit 2021, bleibt aber mit Abstand die höchste der Schweiz

Das Tessin weist 2025 mit 1.92 % weiterhin die höchste Leerwohnungsquote aller sechs Regionen auf. Sie liegt fast doppelt so hoch wie der Schweizer Durchschnitt von 1.00 %, ist seit dem Höchststand von 2021 jedoch rückläufig und dies trotz der Ausweitung des Angebotes.