

Studie: Rental Home Market Price Analysis (ReMPA) 2025/2026

Schweizer Mietwohnungsmarkt: Angebotsmieten sinken erstmals nach fünf Jahren wieder

Die Rental Home Market Price Analysis des Immobilienportals newhome und des Swiss Real Estate Instituts untersucht die Entwicklung von Wohnungsmieten in der Schweiz. Die Angebotsmieten sanken in der Berichtsperiode vom 1.7.2025 bis 30.6.2026 gegenüber der Vorperiode im Schweizer Durchschnitt um 1.7 %, nachdem sie im Vorjahr noch um 2.4 % gestiegen waren. Damit sinken die Angebotsmieten erstmals seit 2019/20 wieder. Während der Corona-Pandemie waren sie um 1.2 % zurückgegangen, danach folgten fünf Jahre mit steigenden Mieten. In den sechs untersuchten Regionen fiel der Anstieg in der Zentralschweiz und in der Ostschweiz mit +2.3 % beziehungsweise +1.4 % am stärksten aus, wenn auch deutlich schwächer als im Vorjahr. Am ausgeprägtesten war der Rückgang erneut im Tessin mit -10.9 %, nach bereits -5.6 % im Vorjahr. Überraschend: In der teuersten Region Zürich sinken die Mieten mit -3.3 % deutlich stärker als im Schweizer Durchschnitt, nachdem sie im Vorjahr noch um 2.1 % gestiegen waren.

Die durchschnittlichen Angebotsmieten in der Schweiz sind zwischen dem 1. Juli 2025 und dem 30. Juni 2026 gegenüber der Vorperiode um 1.7 % gesunken. Im Vorjahr hatten sie noch um 2.4 % zugenommen. Hinter dem gesamtschweizerischen Ergebnis stehen jedoch sehr unterschiedliche regionale Entwicklungen. Die stärksten Zunahmen verzeichnen die Zentralschweiz mit 2.3 % und die Ostschweiz mit 1.4 %. In beiden Regionen fällt der Anstieg allerdings deutlich geringer aus als im Vorjahr, als die Mieten jeweils noch um 2.9 % gestiegen waren. In der Region Zürich hat sich die Entwicklung dagegen umgekehrt. Nach einem Plus von 2.1 % im Vorjahr sinken die Angebotsmieten aktuell um 3.3 %. Gleichzeitig hat sich das Inserateangebot in Zürich über drei aufeinanderfolgende Perioden von 46'226 auf 49'194 und zuletzt auf 50'785 ausgeschriebene Wohnungen vergrößert. Das höhere Angebot wird somit zur aktuellen Entspannung der Angebotsmieten beigetragen haben. Das Tessin verzeichnet erneut den stärksten Mietrückgang aller Regionen. Bereits in der Vorperiode 2024/25 war es mit einem Minus von 5.6 % die einzige Region mit sinkenden Angebotsmieten. Im aktuellen Berichtsjahr fällt der Rückgang mit 10.9 % beinahe doppelt so hoch aus. Nach dem vorübergehenden Anstieg zwischen 2022/23 und 2023/24 liegen die Angebotsmieten im Tessin wieder auf dem tieferen Ausgangsniveau von 2022/23. Gleichzeitig werden im Tessin deutlich mehr Wohnungen ausgeschrieben als 2022/23, passend zum deutlichen Rückgang der Angebotsmieten. In den übrigen untersuchten Regionen sind die Mieten seither weitgehend gestiegen. Zu diesen Ergebnissen kommt die Rental Home Market Price Analysis (ReMPA) 2025/2026 des Swiss Real Estate Institutes im Auftrag von newhome. Die Analyse basiert auf rund 220'000 ausgeschriebenen Mietwohnungen pro Periode in den sechs untersuchten Regionen auf führenden Schweizer Immobilienplattformen.

Trotz des Rückgangs bleibt Zürich mit einer durchschnittlichen Angebotsnettomiete von CHF 2'340.– pro Wohnung die klar teuerste Region der Schweiz. Die tiefsten Angebotsmieten weist weiterhin das Espace Mittelland mit durchschnittlich CHF 1'452.– auf.

Auch die Leerwohnungsquote ist in den vergangenen Jahren weiter zurückgegangen. Seit ihrem Höchststand von 1.72 % im Jahr 2020 sank sie kontinuierlich und erreicht 2025 mit 1.00 % den tiefsten Wert der betrachteten Zehnjahresreihe. In Zürich liegt die Quote mit 0.48 % schweizweit am tiefsten. Den höchsten Wert weist weiterhin das Tessin mit 1.92 % auf.

Auffallend ist, dass der landesweite Mietrückgang in eine Periode mit einem vergleichsweise knappen Angebot fällt. Der Schweizer Wohnungsbestand wächst 2025 mit 0.95 % so langsam wie in keinem anderen Jahr der vergangenen Dekade. Gleichzeitig ist auch die Zahl der ausgeschriebenen Wohnungen zurückgegangen. Mit 323'476 Inseraten liegt sie sowohl unter dem Wert der Vorperiode von 341'266 als auch unter den 325'839 Inseraten der Periode davor. Unter diesen Voraussetzungen wäre grundsätzlich durch die Angebotsverknappung eher mit einem zunehmenden Preisdruck zu rechnen. Mietpreissenkungen trotz eines knapperen Angebots lassen daher auf eine sinkende Nachfrage nach Mietwohnungen schliessen. Daneben können auch Verschiebungen bei der regionalen Zusammensetzung und bei den angebotenen Wohnungssegmenten eine Rolle spielen.

Deutliche regionale Unterschiede bestehen zudem zwischen den Angebots- und Bestandesnettomieten. Im Espace Mittelland liegt die durchschnittliche Angebotsmiete monatlich CHF 152.– über der Bestandesmiete. In der Region Zürich beträgt die Differenz CHF 572.– pro Monat. Grundlage für die Bestandesnettomieten sind die 2026 veröffentlichten Daten des Bundesamts für Statistik mit Stichjahr 2024.

Die ReMPA-Analyse beruht nicht auf Vertragsmieten, sondern überwiegend auf sogenannten Angebotsmieten von Mietwohnungsinseraten auf Schweizer Immobilienportalen. In einer früheren Studie mit 13'698 Mietwohnungen konnte belegt werden, dass bei 91 % der Wohnungen die ausgeschriebenen Mieten auf Internetportalen auch den späteren Vertragsmieten entsprechen oder nur sehr kleine Abweichungen aufweisen.

Dr. Roman Timm, CEO der newhome.ch AG, ordnet die Ergebnisse wie folgt ein: «Die Schlagzeile lautet zwar: Die Angebotsmieten sinken schweizweit. Die wichtigere Erkenntnis ist jedoch, dass sich die regionalen Wohnungsmärkte immer stärker auseinanderentwickeln. Auf newhome sehen wir, dass lokale Angebots- und Nachfragesituationen heute deutlich wichtiger und heterogener sind als nationale Durchschnittswerte. Wer den Markt verstehen will, muss deshalb genauer auf die Regionen schauen.»

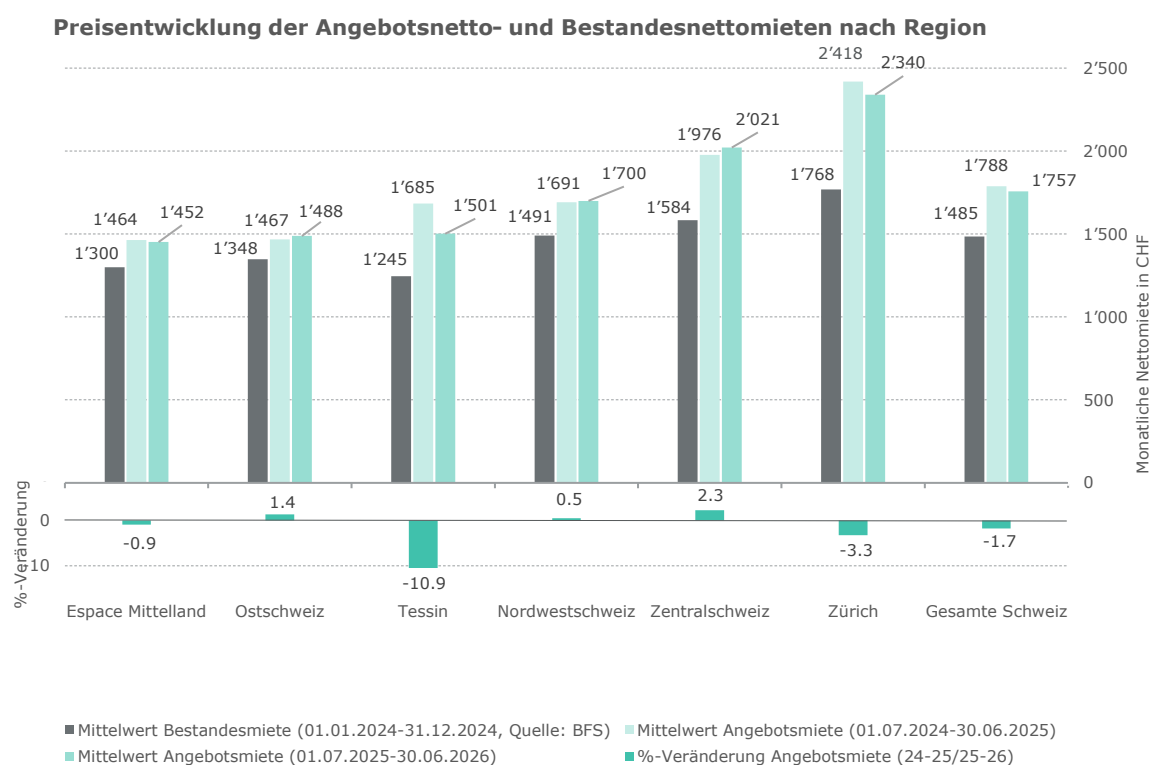
Zürich bleibt die teuerste Region; die Ostschweiz und Zentralschweiz verzeichnen den stärksten Mietanstieg

Die durchschnittlichen Angebotsnettomieten entwickeln sich im aktuellen Berichtsjahr regional sehr unterschiedlich. Im Schweizer Durchschnitt sinken sie um 1.7 %, nachdem sie im Vorjahr noch um 2.4 % gestiegen waren. Die stärksten Zunahmen verzeichnen weiterhin die Zentralschweiz (+2.3 %) und die Ostschweiz (+1.4 %), wobei der Anstieg in beiden Regionen geringer ausfällt als im Vorjahr (je +2.9 %). Auch in der Nordwestschweiz schwächt sich das Wachstum von 1.0 % auf 0.5 % ab. Im Espace Mittelland kehrt sich die Entwicklung um. Auf einen Anstieg von 2.0 % folgt ein Rückgang von 0.9 %. Besonders auffallend ist der Richtungswechsel in Zürich. Nach einem Plus von 2.1 % im Vorjahr sinken die Angebotsmieten aktuell um 3.3 % und damit stärker als im Schweizer Durchschnitt. Gleichzeitig hat sich das Wohnungsangebot in der Region Zürich über die vergangenen zwei Perioden laufend vergrössert. Die Zahl der Inserate stieg zunächst von 46'226 auf 49'194 und anschliessend auf 50'785. Die Nachfrage nach Mietwohnungen in der Region Zürich war nicht stark genug, um die Angebotsausweitung zu absorbieren; das Resultat sind fallende Mieten. Anders präsentiert sich die Lage in der Zentralschweiz: Nach einer deutlichen Ausweitung des Angebots um 28.2 % im Vorjahr ging die Zahl der ausgeschriebenen Wohnungen in der aktuellen Periode um 12.8 % zurück. Getrieben durch diese Angebotsverknappung steigen die Mieten dort weiter. Im Tessin zeigt sich die umgekehrte Entwicklung. Nach einem Angebotsrückgang von 12.4 % im Vorjahr nimmt das Angebot nun wieder um 10.2 % zu. Diese deutliche Angebotsausweitung deckt sich mit dem im Regionenvergleich stärksten Rückgang der Angebotsmieten. Das Tessin bildet erneut den Ausreisser bei den Mietzinssenkungen. Nach einem Rückgang von 5.6 % im Vorjahr sinken die Mieten nochmals um 10.9 %. Ungeachtet dieser Entwicklung bleibt Zürich mit durchschnittlich CHF 2'340.– pro

Wohnung die klar teuerste Region, gefolgt von der Zentralschweiz mit CHF 2'021.–. Die tiefsten Angebotsmieten weist weiterhin das Espace Mittelland mit CHF 1'452.– auf.

Der sogenannte Lock-in-Effekt, das heisst der Unterschied zwischen Angebots- und Bestandesnettomieten, zeigt weiterhin eine deutliche regionale Prägung. Wie bereits in der Vorperiode liegen in allen sechs Regionen die Mieten der aktuell angebotenen Wohnungen über den Bestandesmieten laufender Mietverhältnisse. Am grössten ist der Abstand in Zürich, wo die durchschnittliche Bestandesmiete von CHF 1'768.– rund 24 % unter der Angebotsmiete liegt. Auch in der Zentralschweiz mit 22 % und im Tessin mit 17 % fällt die Differenz beträchtlich aus. In der Ostschweiz, im Espace Mittelland und in der Nordwestschweiz beträgt sie dagegen zwischen 9 und 12 %. Für die Bestandesmieten werden die aktuellsten Daten, die 2026 vom Bundesamt für Statistik mit Stichjahr 2024 veröffentlicht wurden, verwendet. Die Angebotsmieten beziehen sich hingegen auf die Berichtsperiode 2025/2026. Seit der vorangegangenen Erhebung mit Stichjahr 2023 sind die Bestandesmieten in sämtlichen Regionen gestiegen.

In der Ostschweiz mit CHF 1'348.–, im Espace Mittelland mit CHF 1'300.– und im Tessin mit CHF 1'245.– bewegen sich die durchschnittlichen Bestandesnettomieten weiterhin in einem vergleichsweise moderaten Preisband und klar unter dem Schweizer Durchschnitt von CHF 1'485.–. Deutlich höher ist das Bestandesmieteniveau in Zürich mit CHF 1'768.– und in der Zentralschweiz mit CHF 1'584.–. Diese beiden Regionen liegen zusammen mit der Nordwestschweiz über dem gesamtschweizerischen Mittel.



Zentralschweizer Agglomerationsgemeinden lösen die Zürcher Goldküste als teuerste Region ab. Tourismus- und Seegemeinden in mehreren Regionen mit sehr hohen Mieten

Bei den Gemeinden mit den höchsten und tiefsten Angebotsmieten hat sich die Rangfolge gegenüber dem Vorjahr deutlich verändert. In der Periode 2024/2025 standen mit Rüschlikon und Kilchberg (ZH) noch zwei Zürcher Gemeinden an der Spitze. Neu führt Oberägeri (ZG) mit einer

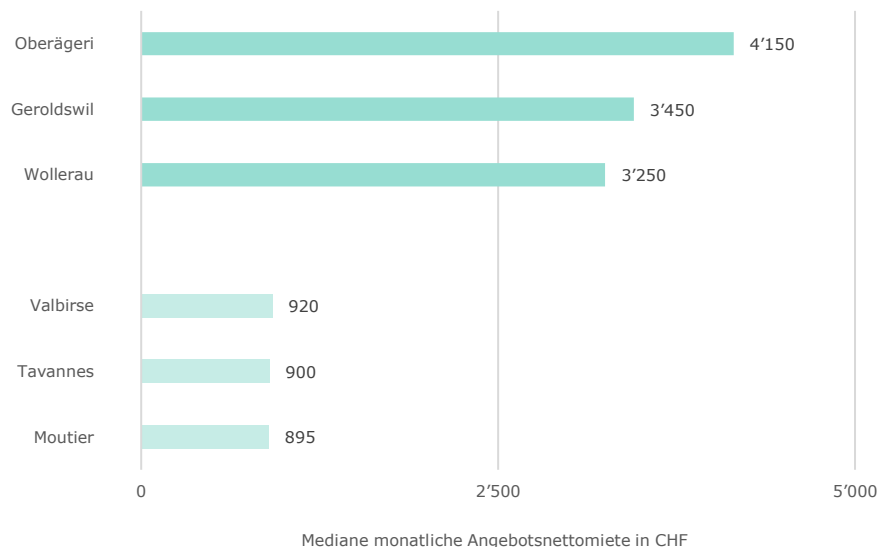
durchschnittlichen Angebotsmiete von CHF 4'150.– die schweizweite Rangliste an. Oberägeri lag bereits im Vorjahr innerhalb der Zentralschweiz an erster Stelle. Dahinter folgen Geroldswil (ZH) mit CHF 3'450.– und Wollerau (SZ) mit CHF 3'250.–. Zwei der drei teuersten Gemeinden liegen damit in der Zentralschweiz, im Kanton Zug beziehungsweise im Bezirk Höfe. Die Spitzenposition von Geroldswil (ZH) ist wesentlich auf den veränderten Wohnungsmix zurückzuführen: Grossflächige und entsprechend hochpreisige 4-Zimmer-Wohnungen aus neuen Bauprojekten machen einen deutlich grösseren Anteil des aktuellen Angebots aus. Dieser Spezialeffekt von aussergewöhnlich vielen neuen und grossen Wohnungen erklärt die Spitzenposition von Geroldswil (ZH). Küsnacht und Rüschlikon gehören zwar weiterhin zum oberen Preissegment, belegen jedoch nicht mehr die vordersten Plätze. Am unteren Ende bleibt die Rangfolge weitgehend unverändert. Moutier mit CHF 895.– und Tavannes mit CHF 900.– sind erneut die günstigsten Gemeinden. Valbirse folgt neu mit CHF 920.– und ersetzt Saint-Imier. Zwischen Oberägeri und Moutier liegt damit ein Faktor von 4.6, gegenüber 4.4 in der Vorperiode.

Die Veränderungen an der Spitze beschränken sich nicht auf Zürich und die Zentralschweiz. Auch im Espace Mittelland und in der Ostschweiz rücken touristisch geprägte Gemeinden in die höchsten Preistränge vor. Im Espace Mittelland übernimmt Saanen in der Region Obersimmental-Saanen mit CHF 2'300.– den ersten Platz und löst Ins ab. In der Ostschweiz zählen neu Davos und Maienfeld aus den Regionen Prättigau/Davos und Landquart zu den teuersten Gemeinden. St. Moritz und Silvaplana sind nicht mehr in der Auswertung enthalten, da sie die erforderliche Mindestzahl an Beobachtungen nicht erreichten.

Wollerau und Geroldswil liegen beide ausserhalb der Zentren und sind gut an die umliegenden Wirtschaftsräume angebunden. Die höchsten Angebotsmieten konzentrieren sich damit nicht mehr ausschliesslich auf die klassischen Stadtzentren und Goldküstengemeinden, sondern zunehmend auch auf das gut erschlossene Umland, tiefe Steuersätze, Seegemeinden und touristisch attraktive Lagen.

Hohe regionale Durchschnittsmieten bedeuten nicht, dass sämtliche gut erschlossenen Gemeinden einer Region teuer sind. Pratteln ist beispielsweise in rund zehn Minuten von Basel erreichbar und gehört mit einer durchschnittlichen Angebotsmiete von CHF 1'450.– dennoch zu den drei günstigsten Gemeinden der Nordwestschweiz. Der Wert liegt deutlich unter dem regionalen Durchschnitt von CHF 1'700.– und sogar knapp unter dem Espace Mittelland, der mit CHF 1'452.– günstigsten Region der Schweiz. Vergleichbare Beispiele gibt es auch andernorts. In Aarburg beträgt die Angebotsmiete CHF 1'360.– bei einer Fahrzeit von rund 20 Minuten nach Aarau. Wolhusen ist im Halbstundentakt in 16 Minuten von Luzern erreichbar und weist ein Mietniveau von CHF 1'350.– auf. In Moutier liegt die durchschnittliche Angebotsmiete bei CHF 895.–, bei einer Fahrzeit von 12 Minuten nach Biel. Wattwil ist in rund 35 Minuten von St. Gallen erreichbar und kommt auf CHF 1'180.–. Auch Wald (ZH) gehört mit CHF 1'660.– zu den drei günstigsten Gemeinden der Region Zürich und ist im 15-Minuten-Takt an das S-Bahn-Netz nach Zürich angebunden.

Gemeinden mit den höchsten und tiefsten Angebotsnettomieten (5 Deutschschweizer Regionen und Tessin)

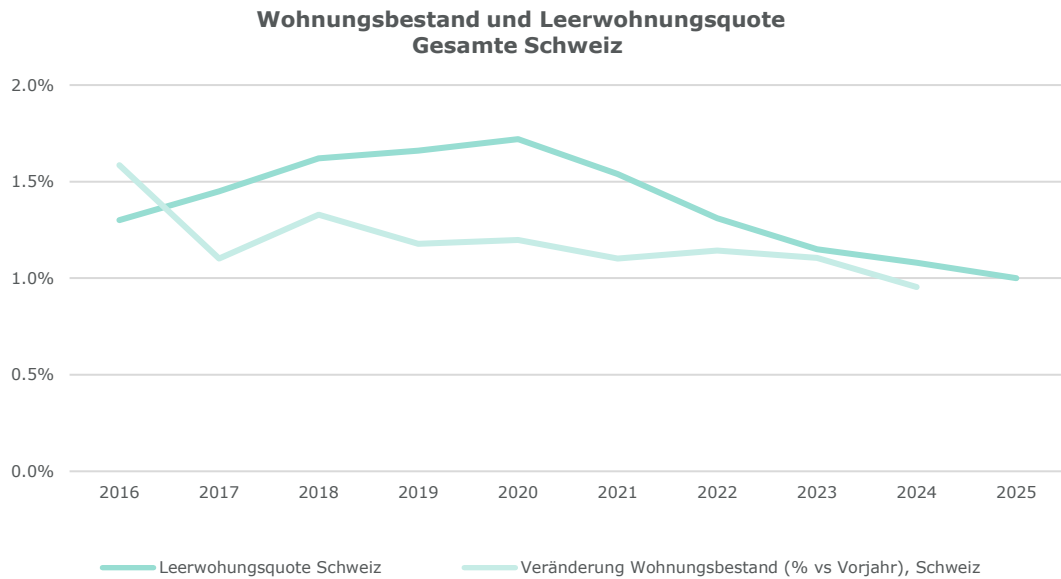


Mindest-Stichprobengrösse pro Gemeinde: 100 Inserate

Leerwohnungsquote auf neuem Rekordtief, Wohnungsproduktion auf tiefstem Stand der Zehnjahresreihe

Seit dem Höchststand von 1.72 % im Jahr 2020 ist die Leerwohnungsquote in der Schweiz jedes Jahr gesunken. 2025 liegt sie noch bei 1.00 % und erreicht damit den tiefsten Stand innerhalb der betrachteten Zehnjahresreihe. Gleichzeitig hat sich das Wachstum des Wohnungsbestands verlangsamt, bleibt aber weiter positiv. Nachdem es in den vergangenen Jahren jeweils zwischen 1.1 und 1.3 % gelegen hatte, beträgt es 2025 noch 0.95 %. Auch dies ist der tiefste Wert der verfügbaren Reihe. Aus den vorliegenden Daten lässt sich jedoch nicht ableiten, ob der weitere Rückgang des Leerstands vor allem auf das schwächere Bestandeswachstum zurückzuführen ist oder ob die anhaltend hohe Nachfrage weiterhin den grösseren Einfluss hat.

Die ausserordentlich tiefe Leerwohnungsquote steht nur teilweise im Einklang mit der Entwicklung der Angebotsmieten. In der Zentralschweiz und der Ostschweiz steigen die Mieten weiter, während sie im Schweizer Durchschnitt und besonders in Zürich und im Tessin zurückgehen. Bei einem derart knappen Angebot an leerstehenden Wohnungen wäre grundsätzlich in allen Regionen mit einem höheren Preisdruck zu rechnen.



«Die Ansicht ist verbreitet, dass Mieten nicht sinken, auch wenn mehr Wohnungen auf dem Markt kommen, denn die Investoren würden lieber Wohnungen «horten», das heisst leerstehend lassen, als sie zu tieferen Mieten zu vermieten», stellt **Prof. Dr. Peter Ilg, Institutsleiter des Swiss Real Estate Institutes**, fest. Ilg ist der Ansicht, dass die Fakten in der Region Zürich diese Ansicht widerlegen: «In den letzten 3 Untersuchungsperioden wurden in der Region Zürich mehr und mehr Wohnungen inseriert. Zudem sind die Mieten gefallen. Würden Investoren Mietwohnungen «horten», wäre die Leerwohnungsziffer angestiegen. Die Leerwohnungsziffer ist jedoch in der Region Zürich von 0.56 auf 0.48 gefallen. Dies führt zum Schluss, dass Investoren Mietwohnungen nicht «horten» sondern zu tieferen Mieten auf den Markt geben.»

Weitere Informationen, Daten und Auswertungen zu den einzelnen Regionen finden Sie in den entsprechenden Detailreports im Bereich zu den Immobilienmarkt-Studien von newhome.ch

Die Studie und ihre Ergebnisse sowie die Auswirkungen der aktuellen Entwicklungen auf die Immobilienbranche werden am newhome Immo Talk mit Prof. Dr. Peter Ilg, Leiter des Swiss Real Estate Institute, vertieft besprochen. Zur Anmeldung: geht es [hier](#).

Medienkontakt

newhome.ch AG
Talacker 41
8001 Zürich
medienstelle@bopcom.ch
+41 44 244 08 20

Über die ReMPA-Studie

Die Rental Home Market Price Analysis ist eine jährlich erscheinende Analyse zur Entwicklung von Angebotsmieten. Sie betrachtet fünf Regionen in der Deutschschweiz (Espace Mittelland, Nordwestschweiz, Ostschweiz, Zentralschweiz, Zürich) sowie das Tessin. Die Analyse gibt eine regional differenzierte und nach Marktsegmenten aufgeschlüsselte Auskunft über die Entwicklung der Angebotsmieten in diesen Regionen.

newhome publiziert die Analyse in Zusammenarbeit mit dem Swiss Real Estate Institute der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich.

Über newhome

newhome positioniert sich als regional stärkstes Immobilienportal und ist im Besitz von über 500 Immobilienunternehmen (Next Property AG), 19 Kantonalbanken (NNH Holding AG), der AXA Versicherungen AG, sowie dem Medienunternehmen CH Media.

Über das Swiss Real Estate Institute

Das Swiss Real Estate Institute (swissrei.ch) ist ein Hochschulinstitut in Form einer Stiftung, ein Stifter ist der SVIT Schweiz. Das Institut konzentriert sich neben der Forschung auf die Bereiche Lehre und Dienstleistung/Beratung für die Schweizer Immobilienwirtschaft.