

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

Schweizer Mietwohnungsmarkt: Angebotsmieten sinken erstmals nach fünf Jahren wieder

Zwischen Juli 2025 und Juli 2026 sanken die Angebotsmieten in der Schweiz erstmals seit 2019/20 wieder, im Durchschnitt um 1.7 %. Dies zeigt die Rental Home Market Price Analysis des Swiss Real Estate Institutes im Auftrag von newhome. Am deutlichsten fiel der Rückgang im Tessin mit -10.9 % und überraschenderweise im Kanton Zürich mit -3.3 % aus. Auch im Espace Mittelland sinken die Angebotsmieten leicht um 0.9 %. Den stärksten Anstieg verzeichnen die Zentralschweiz mit einem Plus von 2.3 % und die Ostschweiz mit +1.4 %. Teuerste Region bleibt Zürich. Gleichzeitig ist die Leerwohnungsquote auf einem Tiefststand.

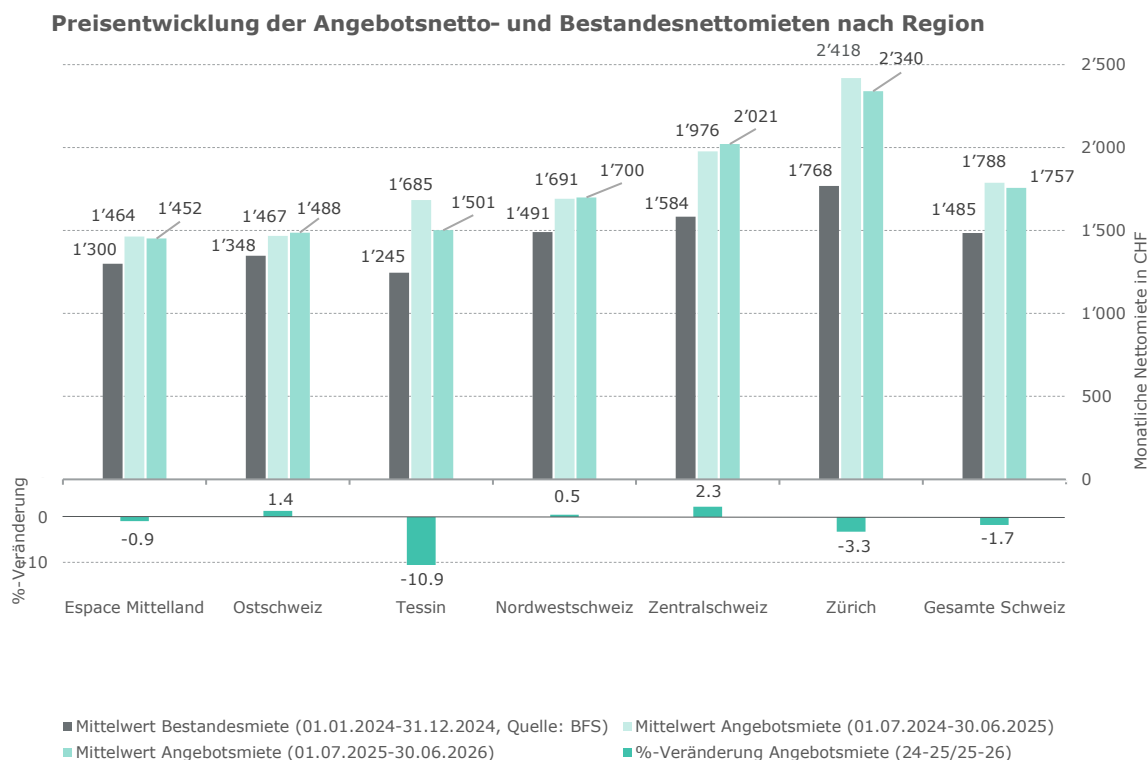
- ***Starke regionale Unterschiede schaffen ein heterogenes Bild.***
- ***Grosse Unterschiede zwischen Angebots- und Bestandesmieten: Am grössten ist der Unterschied in Zürich und der Zentralschweiz, den beiden Regionen mit den höchsten Mieten.***
- ***In Oberägeri und Geroldswil sind die Mieten am höchsten, am tiefsten fallen sie im Berner Jura aus.***

Zürich, 16. September 2026 – Der gesamtschweizerische Rückgang setzt sich aus sehr unterschiedlichen regionalen Entwicklungen zusammen. Besonders deutlich zeigt sich der Richtungswechsel in Zürich: Nachdem die Angebotsmieten im Vorjahr noch um 2.1 % gestiegen waren, gehen sie in der aktuellen Periode um 3.3 % zurück. Parallel dazu nahm das Inseratevolumen im Kanton Zürich über drei Perioden hinweg von 46'226 auf 49'194 und schliesslich auf 50'785 Wohnungen zu. Das zusätzliche Angebot dürfte zur Entspannung des Zürcher Mietmarkts beigetragen haben. Den stärksten Rückgang weist erneut das Tessin auf. Nach einem Minus von 5.6 % im Vorjahr sinken die Angebotsmieten nun um 10.9 %. Nach dem vorübergehenden Anstieg zwischen 2022/23 und 2023/24 liegen die Angebotsmieten im Tessin wieder auf dem tieferen Ausgangsniveau von 2022/23. In den übrigen Regionen sind sie seither weiter gestiegen. Gleichzeitig werden im Tessin deutlich mehr Wohnungen ausgeschrieben als 2022/23, passend zum deutlichen Rückgang der Angebotsmieten. An der regionalen Preisrangfolge ändert dies wenig: Zürich bleibt mit durchschnittlich CHF 2'340.– Nettomiete pro Monat die teuerste Region, während das Espace Mittelland mit CHF 1'452.– weiterhin das tiefste Mietniveau aufweist.

Auffällig ist der landesweite Mietrückgang vor allem vor dem Hintergrund des knappen Wohnungsangebots. Die Leerwohnungsquote sank 2025 schweizweit auf 1.00 % und damit auf den tiefsten Stand der betrachteten Zehnjahresreihe. Gleichzeitig wuchs der Wohnungsbestand mit 0.95 % so langsam wie in keinem anderen Jahr dieses Zeitraums. Auch die Zahl der ausgeschrieben Wohnungen ging auf 219'662 zurück und lag damit unter den Werten der beiden Vorperioden. Grundsätzlich wäre unter diesen Bedingungen eher mit einem zunehmenden Preisdruck zu rechnen. Die rückläufigen Angebotsmieten können deshalb auf eine schwächere Nachfrage in einzelnen Regionen hindeuten.

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.»



«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.