

Medienmitteilung: Rental Home Market Price Analysis (ReMPA) 2024/2025

## **Sinkende Wohnungsmieten im Tessin; trotzdem: Die Schweizer Durchschnittsmiete steigt weiter an**

***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 stiegen in der Berichtsperiode vom 1.7.2024 bis 30.6.2025 gegenüber der Vorperiode im Schweizer Durchschnitt um 2.4 %. Der Anstieg liegt damit deutlich über der Inflation von 1.1 %. In den sechs untersuchten Regionen ist der Anstieg in der tiefpreisigen Ostschweiz und in der deutlich teureren Zentralschweiz mit jeweils 2.9 % am stärksten. Am schwächsten war die Entwicklung in der Region Tessin mit fallenden Mieten von minus 5.6 %. Überraschend: In der teuersten Region Zürich sind die Mieten mit einem Plus von 2.1 % unter dem Schweizer Durchschnitt angestiegen.***

- ***Die Angebotsmieten in der Schweiz steigen weiterhin an, im Schnitt um 2.4 %.***
- ***Es gibt starke regionale Unterschiede: In der Ostschweiz und Zentralschweiz stiegen die Mieten am stärksten, im Tessin gingen sie zurück. Teuerste Region bleibt Zürich.***
- ***Ebenfalls grosse Unterschiede gibt es zwischen Angebots- und Bestandesmieten.***
- ***In Rüslikon und Oberägeri sind die Mieten am höchsten, am tiefsten fallen sie im Berner Jura aus.***

Zürich, 16. September 2025 – Die Angebotsmieten in der Schweiz sind zwischen dem 1.7.2024 und 30.6.2025 gegenüber der Vorperiode um 2.4 % gestiegen, wenn auch regional sehr unterschiedlich. Wie aus der Graphik unten zu entnehmen ist, waren die Mietzinssteigerungen bei den Angebotsnettomieten in der Ostschweiz und in der Zentralschweiz mit jeweils 2.9 % am höchsten. In der Region Zürich haben die Mietzinszuwächse in der ausgewerteten Periode mit 2.1 % deutlich nachgelassen, was erstaunt.

Das Tessin zeigt deutlich, dass die oft monierten massiven Mietanstiege nicht ein gesamtschweizerisches Problem sind, sondern nur in einzelnen Gemeinden und Ballungsgebieten bestehen. In der Region Tessin sind die Mieten im Schnitt zur Vorperiode um 5.6 % gesunken. Dies zeigt die Rental Home Market Price Analysis (ReMPA) 2024/2025 des Swiss Real Estate Institutes im Auftrag von newhome, basierend auf mehr als 320'000 ausgeschriebenen Mietwohnungen pro Periode auf den führenden Immobilienplattformen der Schweiz.

Trotz des moderaten Preisanstiegs bleibt die Region Zürich mit durchschnittlichen Angebotsnettomieten von CHF 2'418.- die teuerste Region. Die günstigsten Wohnungen in der Deutschschweiz gibt es für durchschnittlich CHF 1'464.- beziehungsweise CHF 1'467.- netto im Espace Mittelland respektiv in der Ostschweiz. Die Leerwohnungsquote hat sich seit ihrem Höchststand im Jahr 2020 in der gesamten Schweiz sowie in allen untersuchten Regionen deutlich reduziert und liegt 2024 auf einem Rekordtief von 1.08 %. Mit 0.56 % liegt die Leerstandsquote in der teuersten Region Zürich schweizweit am tiefsten. In der günstigsten Region Espace Mittelland ist sie mit einer Quote von 1.79 % am zweit höchsten. Die höchste Quote wird im Tessin mit 2.08 % verzeichnet, wo die Angebotsnettomieten im Vergleich zum Vorjahr sogar rückläufig sind. Dies

bekräftigt die Hypothese, dass Wohnungsknappheit die Mieten in die Höhe treibt. Möchte eine Region, Gemeinde oder Stadt niedrigere Mieten, sollte die Leerwohnungsziffer erhöht werden. Dies geschieht, indem mehr Wohnungen gebaut werden, als es die Nachfrage verlangt.

Spannend ist auch der regionale Unterschied zwischen durchschnittlichen Markt- und Bestandesnettomieten: Im Espace Mittelland beträgt dieser CHF 161.- pro Monat und Wohnung gegenüber der Region Zürich, wo die Differenz mit knapp CHF 650.- pro Monat und Wohnung etwa 4-mal höher liegt. Vor allem die unterschiedlich starken Mietpreissteigerungen über die letzten Jahre sind die Treiber für die starken Unterschiede. Als Datenbasis für die Bestandesnettomieten dienen die vom Bundesamt für Statistik zuletzt erfassten Zahlen aus dem Jahr 2023.

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 konnten belegt werden, dass bei 91% der Wohnungen die Ausgeschriebene Mieten auf Internetportalen auch den späteren Vertragsmieten entspricht oder nur sehr kleine Abweichungen aufweisen.

Für **Dr. Roman Timm, CEO von newhome.ch AG**, ist klar:

«Die ReMPA verdeutlicht, wie vielschichtig und regional unterschiedlich sich der Schweizer Immobilienmarkt präsentiert. Während in der Region Zürich die Neumieten im Schnitt fast CHF 650.- über den Bestandesmieten liegen, sind die Unterschiede in entspannteren Regionen wie der Ostschweiz oder dem Espace Mittelland wesentlich geringer. Gleichzeitig sind die durchschnittlichen Mieten dort um fast CHF 1'000.- oder knapp 40% tiefer. Für Wohnungssuchende kann das spannende Möglichkeiten eröffnen, denn viele dieser Regionen sind, dank guter Anbindung an den ÖV, nur eine kurze Pendeldistanz von den teureren Regionen entfernt.»

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

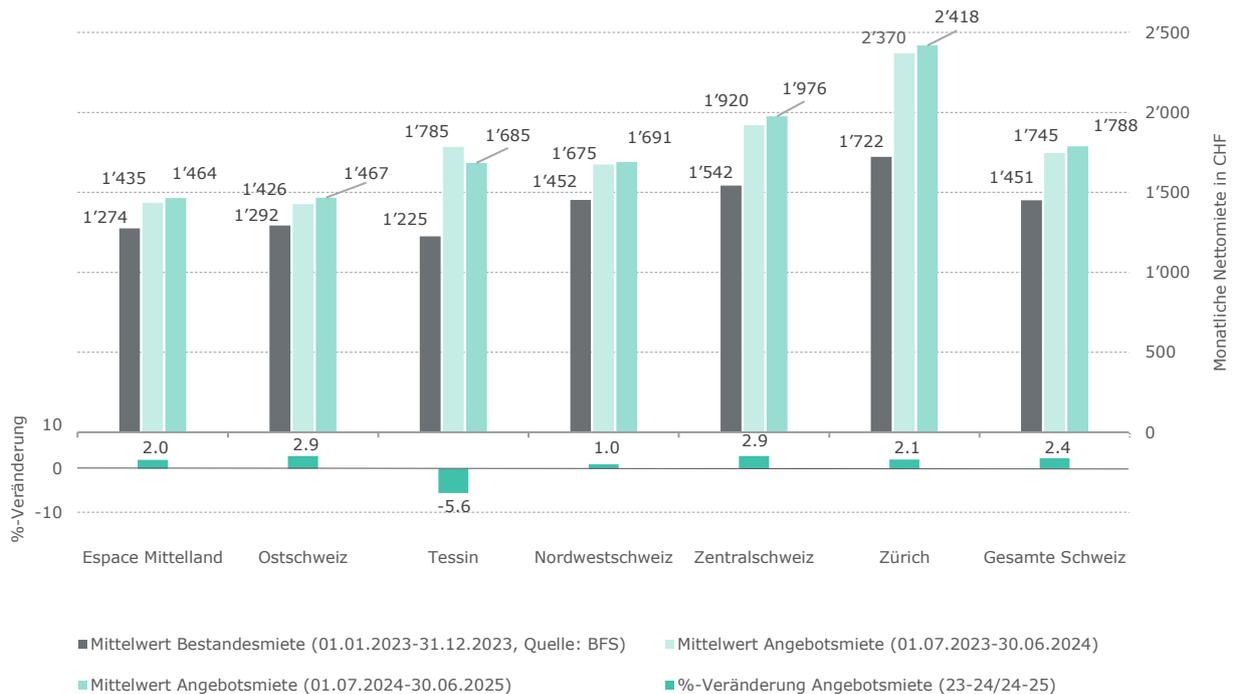
Bei den durchschnittlichen Angebotsnettomieten zeigt sich im aktuellen Berichtsjahr ein regional differenziertes Bild. Am stärksten stiegen die Mieten in der Ostschweiz (+2.9 %) und in der Zentralschweiz (+2.9 %), gefolgt von Zürich (+2.1 %), dem Espace Mittelland (+2.0 %) und der Nordwestschweiz (+1.0 %). Obschon klar unter dem Schweizer Durchschnitt von 2.4% bleibt Zürich mit durchschnittlich CHF 2'418.- pro Wohnung klar die teuerste Region der Schweiz. Einen Sonderfall stellt das Tessin dar, wo die Angebotsmieten um 5.6 % zurückgingen. Auch sind die regionalen Märkte in ihren Angebotsvolumina sehr unterschiedlich. In der grösseren Region Zürich wurden knapp 50'000 Wohnungen ausgeschrieben und in dieser Studie analysiert. Auf der anderen Seite der Skala stehen die Regionen Tessin und Zentralschweiz mit je rund 20'000 Wohnungsinseraten.

Der Vergleich von durchschnittlichen Angebotsnetto- und Bestandesnettomieten macht die Anspannung im Deutschschweizer Mietmarkt deutlich. In allen Regionen liegen die Angebotsmieten für neue Mietverträge spürbar über den Bestandesmieten laufender Mietverhältnisse. Besonders ausgeprägt ist die Differenz in Zürich (+27 %), wo die Angebotsmieten fast CHF 650.- höher liegen, was eine markante monatliche Mehrbelastung für Neumieterinnen und Neumieter bedeutet. Studien zeigen, dass vor allem die tiefe Leerstandsquote für einen starken Mietanstieg bei Wiedervermietungen oder bei Erstvermietungen verantwortlich ist.

Auch in der Zentralschweiz (+20 %) und im Tessin (+31 %) sind die Abstände beträchtlich. In der Ostschweiz, im Espace Mittelland und in der Nordwestschweiz beträgt die Differenz immerhin noch 9 bis 13 %. Schweizweit ergibt sich damit ein Aufschlag von durchschnittlich rund 17 %.

Entsprechend bewegen sich die durchschnittlichen Bestandesnettomieten im Untersuchungszeitraum in der Ostschweiz, der Nordwestschweiz und im Espace Mittelland in einem vergleichsweise moderaten Preisband zwischen CHF 1'274.- und CHF 1'452.-. Diese Regionen weisen damit eine deutlich geringere Mietbelastung auf als die Spitzenregion Zürich mit einer durchschnittlichen Bestandesnettomiete von CHF 1'722.-.

### Preisentwicklung der Angebotsnetto- und Bestandesnettomieten nach Region



## Zürcher Gemeinden führen die Rangliste der teuersten Wohnlagen an, ausserhalb der Zentren wird es schnell günstiger

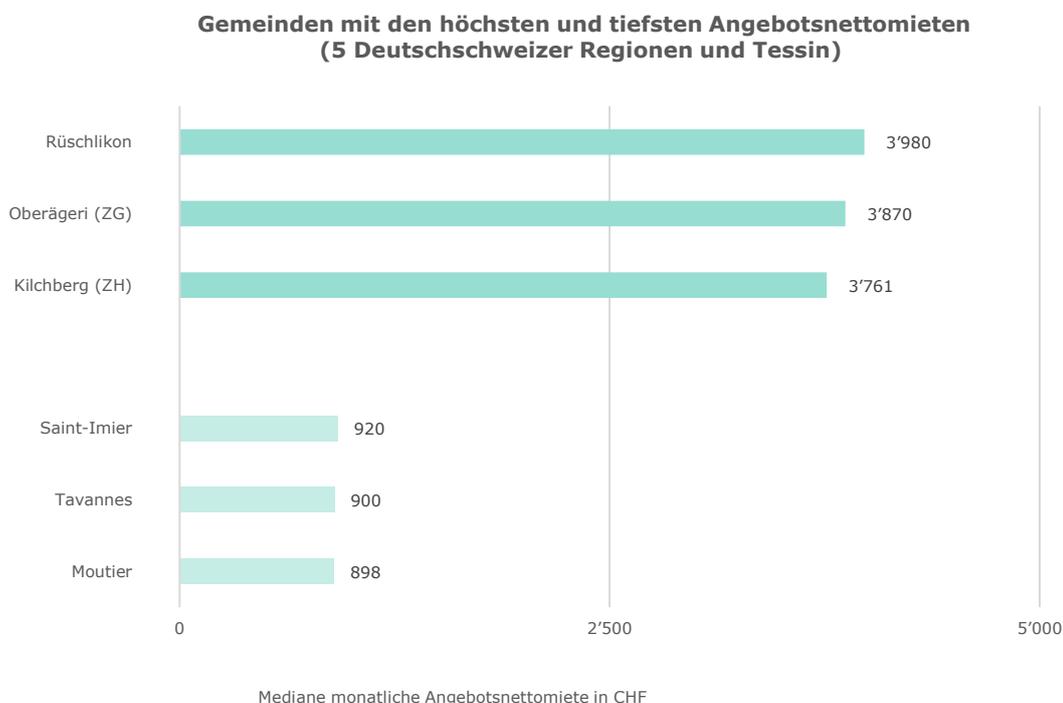
In der nachfolgenden Graphik wird die Spreizung nach Gemeinden am Schweizer Mietwohnungsmarkt aufgezeigt. Sie stellt die Gemeinden mit den höchsten Nettoangebotsmieten denjenigen mit den tiefsten Nettoangebotsmieten gegenüber.

Auffallend im Segment der Hochpreisgemeinden ist die klare Dominanz der Region Zürich, wo Gemeinden wie Rüschlikon und Kilchberg (ZH) mit medianen Angebotsnettomieten von knapp CHF 4'000.- Spitzenmieten aufweisen. Ergänzt wird dieses Feld durch Oberägeri (ZG, Region Zentralschweiz), das ebenfalls im obersten Preissegment liegt.

Am anderen Ende des Spektrums liegen vor allem Gemeinden im Berner Jura, wo die Nettomieten für eine durchschnittliche Wohnung mit CHF 900.- knapp 80 % tiefer liegen.

In den regionalen Detailberichten der Studie ist ersichtlich, dass die Mieten ausserhalb der Ballungsgebiete markant tiefer sind: Eine durchschnittliche Wohnung in Hinwil, einer Gemeinde in der Region Zürich, die rund 30 S-Bahn Minuten von der Stadt Zürich entfernt liegt und mit einem 15-Minuten-S-Bahn-Takt erschlossen ist, kostet im Durchschnitt CHF 1'590.-. Dieser Wert liegt nur gut CHF 100.- über der durchschnittlichen Miete der günstigsten Schweizer Regionen, dem Espace Mittelland (CHF 1'464.-). Die Mieten in Hinwil kosten somit nur gut die Hälfte, verglichen mit den exklusiven Gemeinden Rüschlikon oder Kilchberg an der Stadtgrenze zur Stadt Zürich.

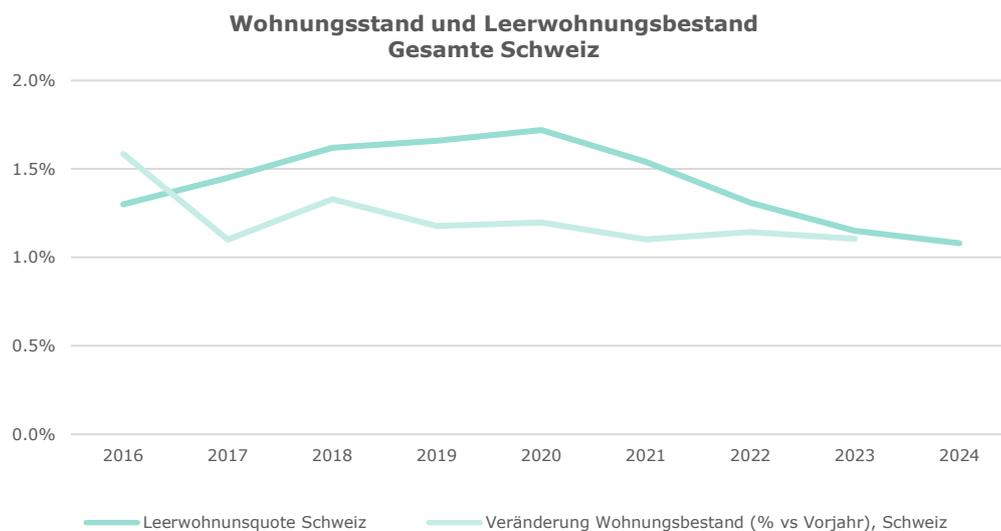
Dies macht deutlich, dass hohe Mieten kein schweizweites Problem sind, sondern lediglich einzelne Regionen oder Gemeinden betreffen, denen oft, dank dem guten S-Bahn-Netz, ausgewichen werden kann.



Mindest-Stichprobengrösse pro Gemeinde: 100 Inserate

## Sinkende Leerwohnungsquote seit 2020

Die untenstehende Grafik zeigt, dass die Leerwohnungsquote in der Schweiz seit ihrem Höchststand 2020 (1.72 %) kontinuierlich zurückgegangen ist und 2024 nur noch 1.08 % beträgt. Damit ist der Anteil leerstehender Wohnungen innerhalb weniger Jahre auf ein Rekordtief gefallen. Gleichzeitig blieb das Wachstum des Wohnungsbestands mit rund 1.1 % pro Jahr weitgehend stabil. Das bedeutet: Der Rückgang der Leerstände ist weniger auf eine sinkende Neubautätigkeit zurückzuführen, sondern stärker auf eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum.



Quelle: BFS, eigene Berechnungen

**Prof. Dr. Peter Ilg, Leiter des Swiss Real Estate Institute,** ist beeindruckt von den lokal unterschiedlichen Märkten:

«Hohe Mieten sind vor allem ein Problem von Zentrumsgemeinden und exklusiven Agglomeration. Die Studie zeigt aber auch, dass es Regionen und zahlreiche Gemeinden in der Schweiz mit markant tieferen Mieten gibt, die oft in vertretbaren S-Bahn-Pendeldistanz ausserhalb der Ballungsgebiete erreichbar sind. Da rund 30 % unserer Pensionskassengelder in Mietwohnungen investiert sind, ist es wichtig, dass diese Gelder in Regionen mit steigenden Mieten investiert werden, um die zukünftigen Renten zu sichern. Die hat zudem den Vorteil, dass das Angebot an zusätzlichen Mietwohnungen in diesen Regionen gesteigert wird und hilft die Mietzinssteigerungen in diesen Regionen zu dämpfen. Breit angelegte Untersuchungen zeigen, dass der stärkste Treiber für steigende Mieten tiefe Leerwohnungsziffern, beziehungsweise Wohnungsknappheit, sind. Regelungen wie jene, die jüngst in Basel-Stadt eingeführt wurden, um die Bestandesmieten zu Lasten von mehr zusätzlichem Wohnraum tief zu halten, sind gut gemeint, helfen aber den Mietern längerfristig nicht. Mieter ziehen im Schnitt alle acht Jahre um und sind dann den Marktmieten ausgesetzt. Diese werden aber nur konstant bleiben oder moderat steigen, wenn mehr Wohnraum geschaffen als nachgefragt wird, beziehungsweise die Leerwohnungsquote erhöht werden kann. Eine Dämpfung des Baus von zusätzlichem Wohnraum durch Regulierungen führt zwangsläufig zu sinkenden Leerwohnungsquoten und zu steigenden Marktmieten und bringt somit längerfristig nicht Mieterschutz, sondern Mieterschaden. Die steigenden Mieten helfen aber immerhin, die Rendite auf den Pensionskassengelder zu steigern und somit die Renten zu sichern.»

**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](mailto: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**

Die newhome.ch AG ist ein digitales Unternehmen und betreibt mit newhome.ch eines der regional führenden Schweizer Immobilienportale. newhome ist im Besitz von über 500 Immobilienunternehmen (Next Property AG), 19 Kantonalbanken (NNH Holding AG), der AXA Versicherungen AG sowie dem Medienhaus CH Media.

### **Über das Swiss Real Estate Institute**

Das Swiss Real Estate Institute (swissrei.ch) ist eine Stiftung der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich und des Schweizerischen Verbandes der Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz. Das Institut konzentriert sich neben der Forschung auf die Bereiche Lehre, Dienstleistung und Beratung für die Schweizer Immobilienwirtschaft.