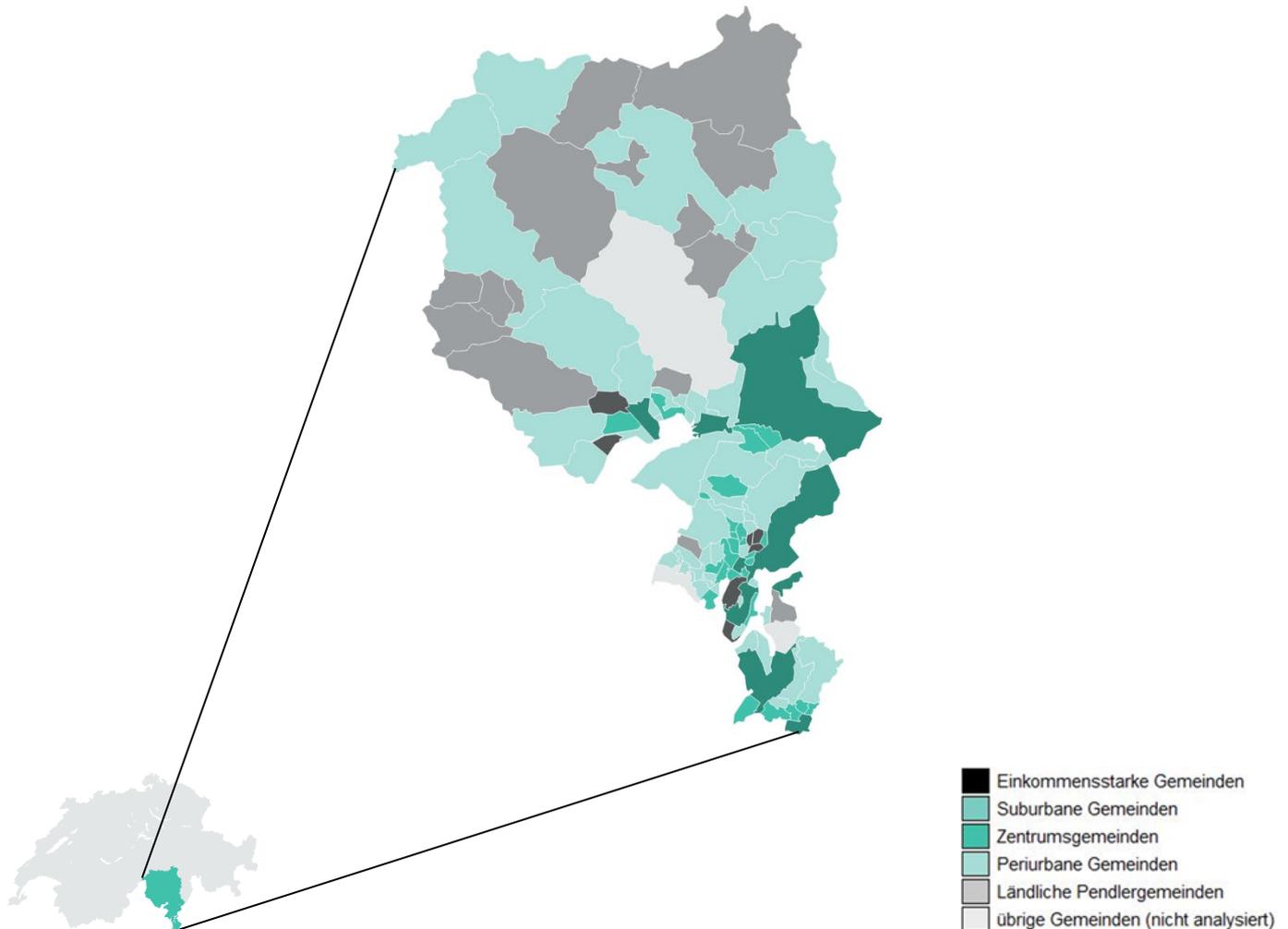


Entwicklung von Angebots-Mietzinsen

TESSIN

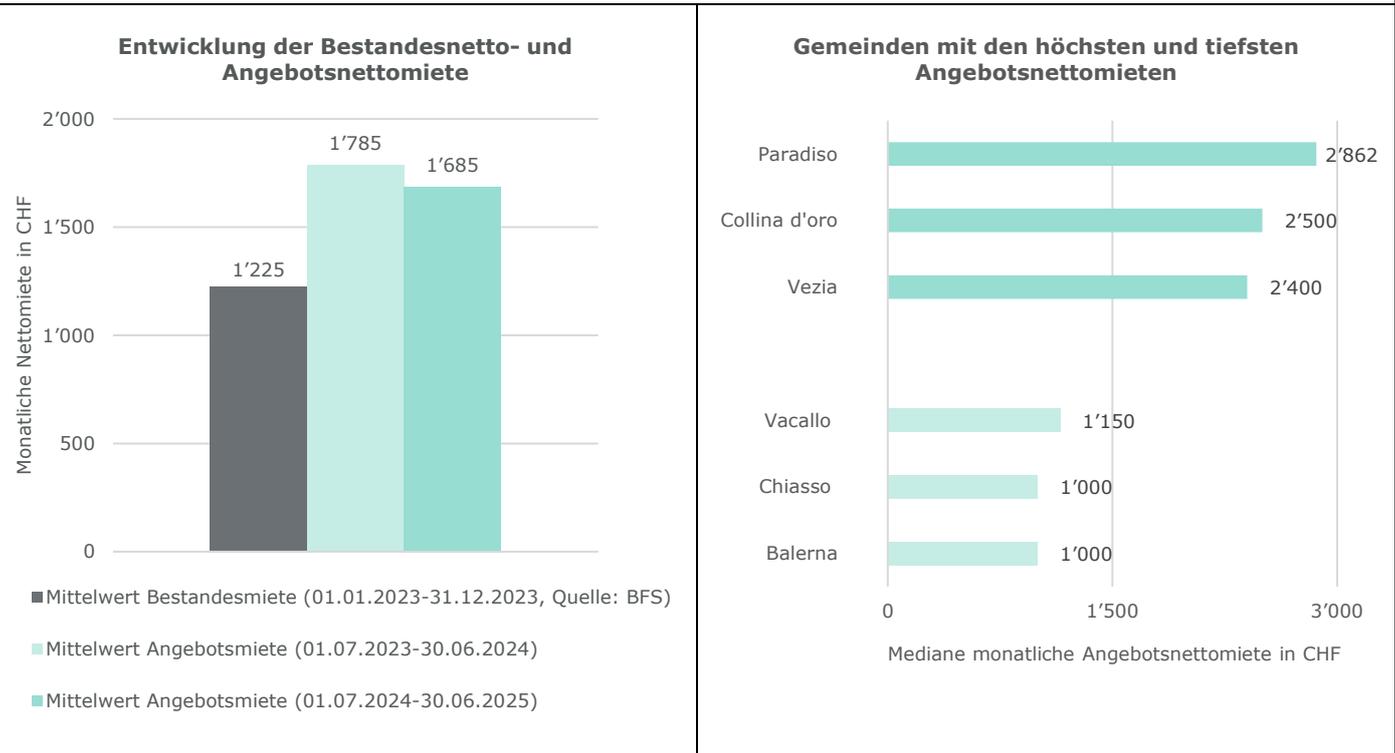


Bemerkungen:

- Der Bericht bezieht sich auf die Periode vom 1.7.2024–30.6.2025.
- Bei den Angebots-Mietzinsen handelt es sich um die inserierten monatlichen Netto-Mietzinsen auf den führenden Schweizer Immobilienportalen (Marktabdeckung über 80 %).
- Bei den Angebotsnetto- und Bestandesnettomieten in der ersten Abbildung handelt es sich um durchschnittliche Preise im 95 % Vertrauensintervall. Die aufgeführten Bestandesmieten für das Jahr 2023 wurden 2025 vom Bundesamt für Statistik publiziert. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der ReMPA lagen keine aktuelleren Daten vor.
- Die Studie von Fleury (2018) ergab, dass die Angebotsmieten in 91 % keine wesentlichen Abweichungen zu den Vertragsmieten aufweisen.
- Beim durchschnittlichen Mietzins pro Gemeindetyp handelt es sich um den Medianwert aller in einem Gemeindetyp in Mietwohnungsinseraten ausgeschriebenen Netto-Mietzinsen (d.h. ohne Nebenkosten), wobei die Mindest-Stichprobengrösse 100 Inserate beträgt. Gemeinden mit weniger als 100 Inseraten werden nicht berücksichtigt. Bei den teuersten bzw. preiswertesten drei Gemeinden handelt es sich um die Gemeinden mit den drei teuersten, bzw. den drei preiswertesten durchschnittlichen Angebotsmieten, in denen jeweils mindestens 100 Wohnungen inseriert wurden.
- Die Gemeindetypisierung basiert auf der Typologie des Bundesamtes für Statistik (BFS).

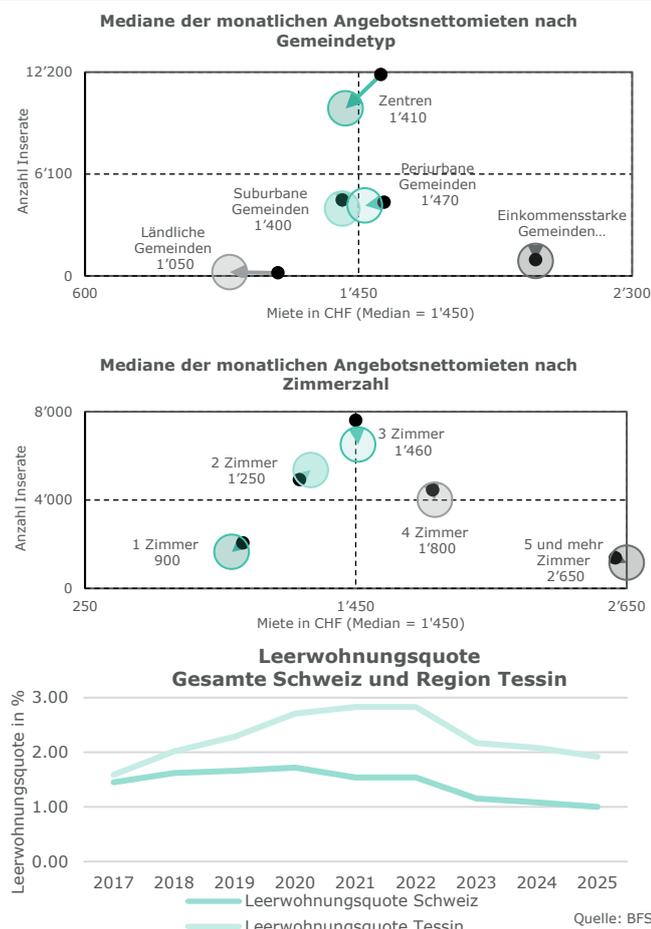
Angebotsmieten im Tessin sind deutlich gesunken

Ein Wohnungssuchender kann sich über 5.6 % tiefere Angebotsnettomieten freuen (CHF 1'685.-). Im Jahr 2023, dem aktuellsten Jahr mit verfügbaren BFS-Daten zu den Bestandesmieten, lagen die Angebotsmieten markante 31 % über den Bestandesnettomieten.



Wohnungen in der teuersten Gemeinde sind fast 3-mal so teuer wie in der günstigsten innerhalb des Kantons Tessin

Die tiefsten Angebotsmieten finden sich in der Grenzgemeinde Balerna, der Stadt Chiasso und Vacallo mit durchschnittlichen Nettomieten von rund CHF 1'050.-. Am oberen Ende der Skala stehen die am Lago di Lugano gelegenen Gemeinden Collina d'Oro oberhalb von Ascona, Paradiso sowie Vezia, wo die Medianmieten zwischen CHF 2'400.- und knapp CHF 2'900.- pro Monat liegen. Damit kostet eine Wohnung in Paradiso knapp 3-mal so viel wie in Balerna.



In den ländlichen Gemeinden sind die Mieten prozentual zweistellig gefallen

Im kleinen Marktsegment der ländlichen Gemeinden sind die Mieten um 13 % gefallen; wohl auch deshalb, weil mit knapp 230 Inseraten knapp 28 % mehr Wohnungen ausgeschrieben waren als im Vorjahr. Lediglich die Suburbanen und die Einkommensstarken Gemeinden konnten Mieten von CHF 1'400.-, beziehungsweise CHF 2'000.- halten.

1-Zimmer-Wohnungen mit den stärksten Mietzurückgängen

Der Preisrückgang im Tessin ist vor allem von fallenden Mieten bei den kleinen 1-Zimmer-Wohnungen getrieben. Die übrigen Segmente konnten die Mieten halten, die 2-Zimmer-Wohnungen sogar leicht zulegen.

Die Leerstandsquote im Tessin liegt deutlich über dem Schweizer Durchschnitt

Seit 2017 ist die Leerwohnungsziffer im Tessin deutlich über den Schweizer Durchschnitt angestiegen. Seit 2023 entwickelt sich die Leerstandsquote parallel zum Schweizer Schnitt, allerdings, mit knapp 2 % auf einem doppelt so hohen Niveau.