

Schweizer Mietwohnungsmarkt dreht sich schneller

Immobilienmarkt Mehr Wohnungen, aber kürzere Ausschreibungszeiten: Das wachsende Angebot trifft auf eine robuste Nachfrage, die Vermietungen beschleunigt.

Adrian A.F. Spiess

MSc Economics, Volkswirtschaftler beim HEV Schweiz

Maria Grünenfelder

MSc ETH Earth Sc, Stv. Leiterin Swiss Real Estate Institute

Prof. Dr. Peter Ilg

Leiter Swiss Real Estate Institute

Zwischen Oktober 2024 und September 2025 stieg das Angebot an online ausgeschriebenen Mietwohnungen auf den wichtigsten Schweizer Immobilienportalen landesweit um 6 Prozent auf knapp 409 000 Objekte. Trotz dieses deutlichen Mehrangebots verkürzte sich die Insertionsdauer um 1 Tag auf 24 Tage, was dem rekordtiefen Niveau von Mitte der 2010er-Jahre entspricht.

Viele Mieterinnen und Mieter nutzten die wachsende Auswahl als Gelegenheit für einen Wohnungswechsel, was auf eine hohe Marktdynamik hinweist. Die Kombination aus steigendem Angebot und kürzerer Insertionsdauer zeigt, dass der Markt die zusätzlichen Wohnungen problemlos absorbiert hat. Das Marktverhalten deutet auf eine weiterhin lebhaftere Nachfrage hin.

Die Ergebnisse basieren auf der aktuellen Erhebung des Online-Wohnungsindex (OWI) von SVIT Schweiz, HEV Schweiz und dem Immobilienportal Newhome. Die Auswertung der Daten erfolgte durch das Swiss Real Estate Institute an der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich.

Dynamischer Mietwohnungsmarkt

Der Schweizer Mietwohnungsmarkt ist in Bewegung: Das Angebot wächst und die Nachfrage war 2024/25 so hoch wie zuletzt im Jahr 2015. Schnelle Vermietungen werden immer mehr zur Regel. Markus Meier, Direktor des HEV Schweiz, sagt zu den Ergebnissen der vorliegenden OWI-Studie: «Kürzere Vermarktungszeiten trotz mehr Inserate sind ein klares Indiz für einen anhaltend hohen Nachfragedruck.» Um die kontinuierliche Steigerung der Mietkosten effektiv zu bremsen, müsse das Wohnungsangebot spürbar vergrößert werden. Dies vor allem in den Städten und Agglomerationen – dort, wo der Druck am höchsten sei. Das bedeute, im Bestand zu verdichten, Ausnutzungsziffern zu erhöhen und vermehrt in die Höhe zu bauen. Missbräuchliche Einsprachen müssen wirksam reduziert werden. «Sogenannte Wohnschutzmassnahmen wie zum Beispiel Mietzinsdeckel hingegen bremsen die Bautätigkeit, reduzieren das Angebot, führen langfristig zu höheren Mietzinsen und zu einem schlecht unterhaltenen Gebäudebestand. Aus dem gut tönenden Schutz wird damit vielmehr ein Schaden», betont Meier.

Marcel Hug, CEO SVIT Schweiz, stimmt dieser Aussage zu: «Dauerhafte Entspannung entsteht nicht durch neue Vorschriften, sondern durch Planungssicherheit, ein attraktives Investitionsklima und die Aussicht, eine angemessene Rendite erzielen zu können.» Dort, wo mehr Wohnungen gebaut und ausgeschrieben werden, finden Mieterinnen und Mieter ein ausreichendes Angebot zu vernünftigen Preisen.

Angebot an Mietwohnungen wächst schweizweit weiter

Das Angebotsplus an Mietwohnungen verteilt sich nahezu flächendeckend über die ganze Schweiz. In 19 von 26 Kantonen wurden mehr Wohnungen ausgeschrieben. Gleichzeitig verkürzten sich in 14 Kantonen die Insertionszeiten. Auffällig ist die Zunahme des Angebots in Appenzell Ausserrhoden (plus 61 Prozent) und im Wallis (plus 39 Prozent). Dennoch konnten Vermieter dort freie Wohnungen rasch besetzen, was auf eine robuste Nachfrage hindeutet. Deutlich war dies im Wallis sichtbar, wo sich die Insertionsdauer von 30 auf 23 Tage verkürzte.

In den Ballungsräumen ist das Bild gemischt: Der Kanton Zürich blieb mit einer Vermarktungsdauer von 16 Tagen stabil und weist weiterhin eine der kürzesten Insertionszeiten auf. Auch in der Inner- schweiz, namentlich in Zug, Schwyz und Obwalden, stieg das Angebot deutlich. Zwar nahmen dort die Insertionszeiten zu, sie liegen jedoch weiterhin bei niedrigen 14 bis 19 Tagen.

Anzahl angebotener Mietwohnungen und Insertionsdauer auf Schweizer Internetplattformen

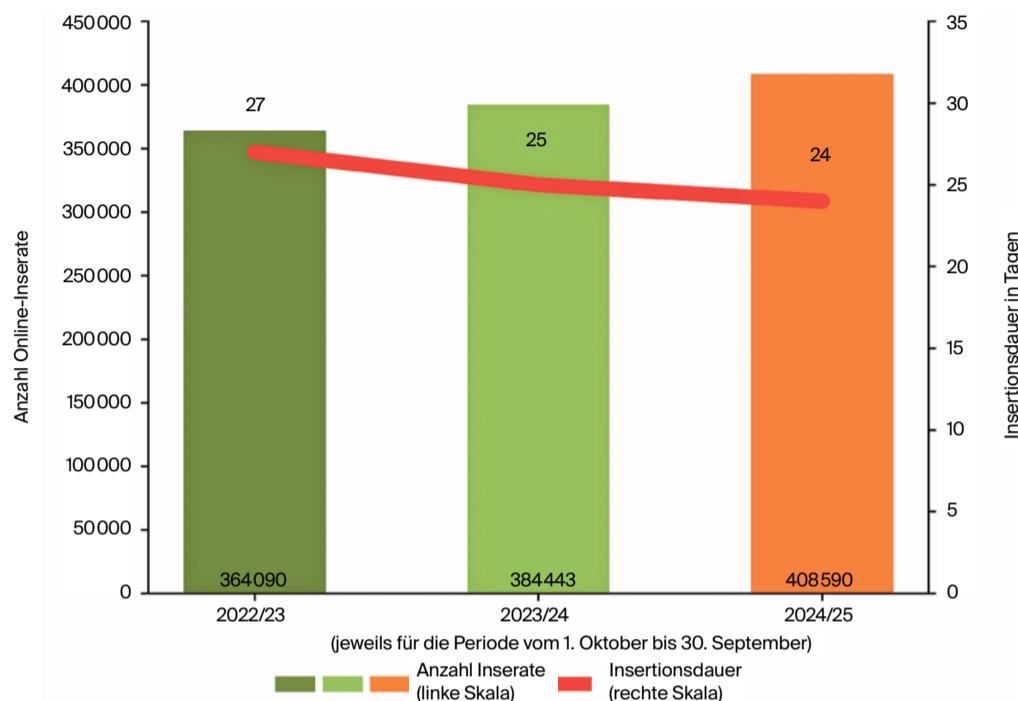


Abb. 1: Das Insertionsvolumen (Anzahl Inserate) stieg schweizweit im Jahresvergleich um 24 000 Objekte bzw. 6 Prozent auf 408 590 Inserate (farbige Balken, linke Skala). Gleichzeitig sank die durchschnittliche Insertionsdauer um einen Tag von 25 auf 24 Tage (rote Linie, rechte Skala). Eine sinkende Insertionsdauer trotz höherer Inseratezahlen deutet auf eine zunehmende Nachfrage nach Mietwohnungen hin.

Insertionsdauer in 15 Schweizer Städten

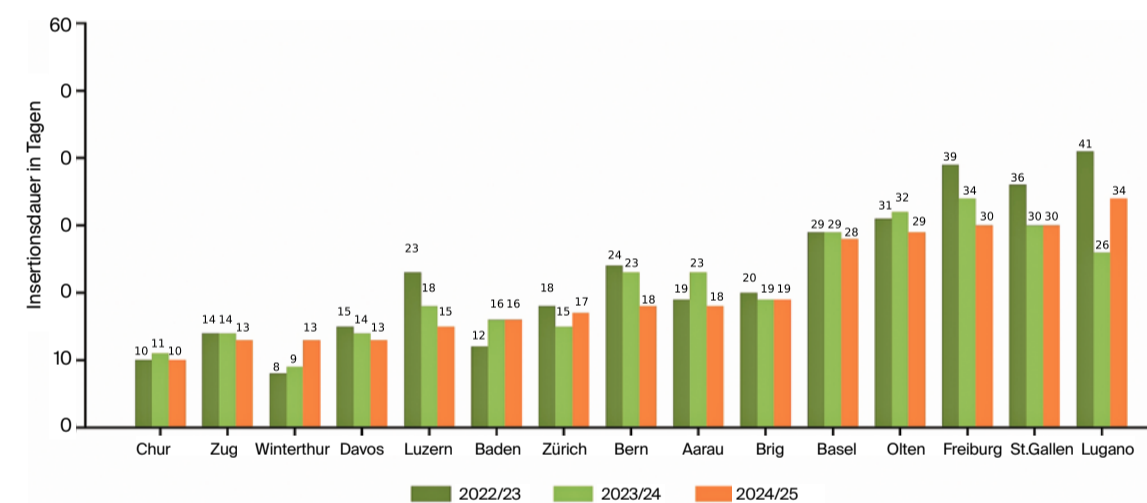


Abb. 2: In mehr als der Hälfte der untersuchten Städte hat sich die Insertionsdauer verkürzt. Lesebeispiel: In Chur stieg die durchschnittliche Insertionsdauer von Mietwohnungen von 2022/23 bis 2023/24 um 1 Tag und sank bis 2024/25 wieder um 1 Tag auf 10 Tage. GRAFIKEN HEV SCHWEIZ

Am anderen Ende der Skala verzeichnen Neuenburg (40 Tage) und Jura (51 Tage) die längsten Ausschreibungszeiten. Allerdings waren diese auch dort leicht rückläufig. Anders sieht es im Tessin aus: Das um 23 Prozent geringere Wohnungsangebot ging mit einer deutlich längeren Insertionszeit einher (plus 6 Tage). Die Nachfrage in der Südschweiz ist somit rückläufig.

Entspannung in den Städten

Die aktuellen Zahlen zeigen eine Stabilisierung in den Zentren, auch wenn sich die Marktanspannung noch nicht vollständig löst. In 5 der 12 untersuchten Städte lag die Insertionsdauer über dem Schweizer Mittel. In Basel, Freiburg, Olten, St. Gallen, Lugano und Neuenburg musste eine Wohnung rund einen Monat inseriert werden, bis sie wieder vermietet war. Sie gehören zu den langsamsten Transaktionsmärkten. Blitzschnell finden hingegen Vermieter in Chur neue Mieter. Hier lag die durchschnittliche Insertionsdauer bei rekordverdächtigen 10 Tagen. Auch Winterthur, Zug und Davos zählen zu den Städten mit starker Nachfrage. Im Mittelfeld bewegen sich Baden, Zürich, Luzern, Aarau, Brig und Bern.

Kleine Wohnungen in Städten stark gesucht

Die Detailauswertung der Daten offenbart eine Differenzierung der Nachfrage nach Wohnungsgrösse: Kleine, günstige 1- und 2-Zimmer-Wohnungen verzeichneten in fast allen untersuchten Städten eine

grössere Nachfrage als im Vorjahr. Besonders ausgeprägt war diese Entwicklung in Brig und Chur. Auch in Zürich und Winterthur absorbierte der Markt das zusätzliche Angebot an Kleinwohnungen problemlos. Im Gegensatz dazu verloren grosse Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern in den meisten Städten an Beliebtheit. Insbesondere in Zürich, Luzern und Lugano sank die Nachfrage deutlich. Der Trend ist eindeutig: Kleinere, zentral gelegene Wohnungen sind gesucht, bei grossen Objekten im oberen Preissegment nimmt die Nachfrage spürbar ab.

In der aktuellen Marktlage gewinnt die Qualität der Inserate zunehmend an Bedeutung. Roman Timm, CEO Newhome, betont die Wichtigkeit der Informationen zum ausgeschriebenen Objekt: «In einem Markt mit mehr Angeboten ist die Qualität der Inserate entscheidend.» Aussagekräftige Bilder, vollständige Informationen und realistische Preise führten zu mehr Effizienz in der Vermarktung. «Zudem reduziert dies den Aufwand für alle Beteiligten», ergänzt er.

Die Analyse der Daten bestätigt, dass die Nachfrage weniger Ausdruck einer klaren Präferenz ist, sondern stark durch Preise und Lage geprägt wird. Damit bestätigt sich, dass der Markt nach klassischen Mechanismen funktioniert: In zentralen Lagen trieben höhere Preise die Nachfrage nach kleineren, erschwinglicheren Wohnungsgrössen an. Die anhaltende Zuwanderung wird auch künftig dafür sorgen, dass zusätzlich geschaffenes Angebot rasch absorbiert wird.

Meier meint

Das Jahr des Wohneigentums



Markus Meier
Direktor
HEV Schweiz

Vor einem Jahr debattierten und feilschten unter der Bundeshauskuppel die Eidgenössischen Räte (wieder einmal) über eine politische Vorlage zur Abschaffung des Eigenmietwerts. Vier Tage vor Weihnachten sagten nach letzten Differenzbereinigungen sowohl Nationalrat als auch Ständerat Ja zum Geschäft. Mit der inhaltlichen Verfassungsänderung war klar, dass es zu einer Volksabstimmung kommt. Unklar war nur wann. Der Rest ist Geschichte. Heute, rund 365 Tage später, ist der Eigenmietwert abgeschafft – sieht man von der angekündigten zweijährigen Übergangsfrist grosszügig ab.

Der jahrzehntelange politische Einsatz hat sich ausgezahlt, die engagierte parlamentarische Arbeit hat sich gelohnt. Nach unzähligen Kommissionssitzungen und Ratsdebatten, Expertenberichten und Anhörungen ist ein ausgefeilter Kompromiss entstanden. Die unselige Eigenmietwert-Steuer wird sowohl auf dem selbstgenutzten Hauptwohnsitz als auch auf selbstgenutzten Zweitliegenschaften gestrichen.

«Der 28. September sollte fortan als Tag des Wohneigentums im Kalender stehen.»

An der Volksabstimmung vom 28. September 2025 hat das Schweizer Stimmvolk mit 57,7 Prozent Ja eine Steuer abgeschafft. In unserem Land ein eher seltenes Ereignis. 110 Jahre nach ihrer Erfindung wird die Eigenmietwert-Steuer nun gestrichen. Ein grosser Erfolg: Nicht nur für den HEV Schweiz, seine engagierten Sektionen und die HEV-Exponenten, sondern vor allem für die Wohneigentümer. Der 28. September sollte fortan als Tag des Wohneigentums im Kalender stehen.

Neben der alles überstrahlenden Abschaffung des Eigenmietwerts hatte das Jahr 2025 auch zahlreiche weitere Herausforderungen zu bieten. In vielen Sachthemen und auf den unterschiedlichsten Stufen, sei es Bund, Kanton oder Gemeinde. Und genau hier findet sich eine zentrale politische Stärke des HEV. Der Verband bildet mit den örtlichen und regionalen Sektionen, den Kantonalverbänden und dem Dachverband auf eidgenössischer Ebene exakt diese Struktur ab. Vor allem aber braucht es auf allen Stufen überzeugte, engagierte Mitglieder und Exponenten, die sich auf den verschiedenen Ebenen fürs Wohneigentum ins Zeug legen. Diese Menschen haben wir und können uns auf sie verlassen.

Ihnen allen übermittle ich mein grosses und herzliches Dankeschön sowie die besten Wünsche für ein gesundes und erfolgreiches neues Jahr. Frohe Weihnachtstage und einen guten Rutsch!

Inhalt

Bundespolitik: Der Schutz des Eigentums ist wichtiger denn je	5
Rechtliches: Der gestaffelte Mietzins	7
Ratgeber Recht: Der Mieter baut um	7
Rechtliches: Vorkaufsrecht im STWE	9
Bundesgericht: 350 Jahre altes Bauernhaus soll bleiben	10
Holzbauten: warm im Winter, kühl im Sommer	11

Interior: Das Comeback des Cords	13
Heizen: Heizungssanierung mit 87	15
Kreuzwörterrätsel, Sudoku, Leserangebote	18
Die Swissbau 2026	19
Cheminée-Guide: zehn Fakten über das Anfeuern mit Holz	21
Wärmebildaktion: Schwachstellen aufdecken	23

Sicherheit: Keine Wasserschäden im Winter	25
Geld: Pensionierung Schritt für Schritt	27
Kennzahlen	28
Der nachhaltige Weihnachtsbaum	29
Mitgliederangebote	31
HEV-Exklusivreisen	33