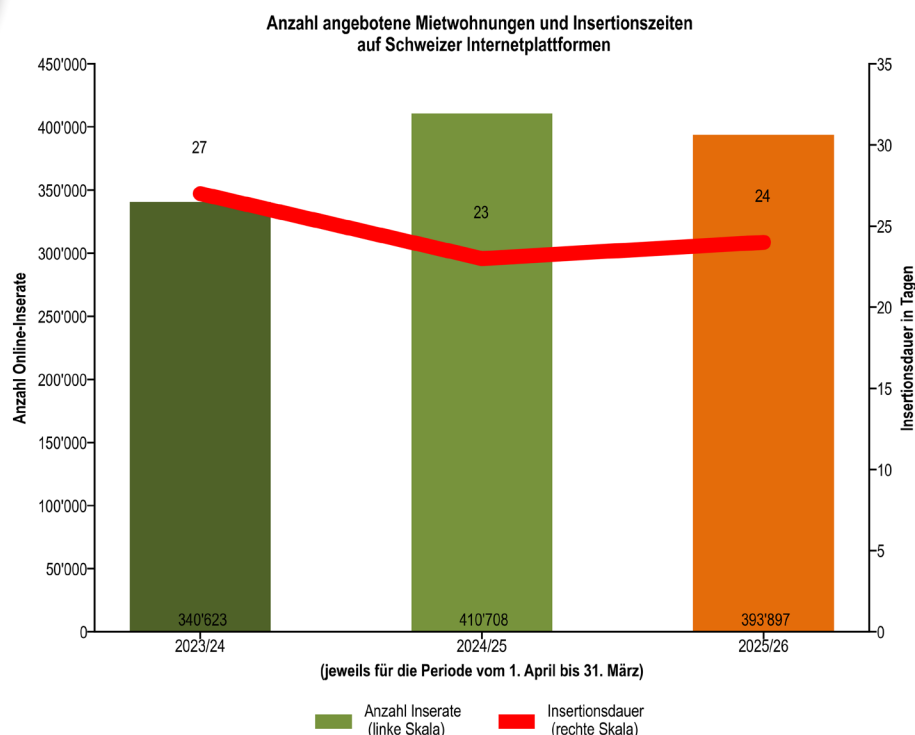


Online-Wohnungs-index

Abbildung 1: Das Insertionsvolumen sinkt schweizweit im Jahresvergleich um 17 000 Objekte oder um 4% auf 393 897 Inserate. Die durchschnittliche Insertionszeit steigt gleichzeitig um 1 auf 24 Tage. Diese Kombination deutet auf eine nachlassende Nachfrage hin.



OWI April 2025 – März 2026

Entwicklung der Angebotsmieten dämpft die Umzugslust – ausser am überhitzten Mietwohnungsmarkt Zürich

Zwischen April 2025 und März 2026 werden auf den wichtigsten Schweizer Immobilienportalen gegenüber dem Vorjahr landesweit rund 17 000 weniger Wohnungen ausgeschrieben. Gleichzeitig verlängert sich die Insertionsdauer um 1 auf 24 Tage. Zu diesen Ergebnissen kommt die jüngste Erhebung des Online-Wohnungsindex OWI von SVIT Schweiz, HEV Schweiz und dem Immobilienportal newhome in Kooperation mit dem Swiss Real Estate Institute.

Einige der grössten Städte bilden die Ausnahme von dieser Tendenz. So verkürzt sich die Insertionsdauer in Zürich auf rekordtiefe 12 Tage. Das ist der tiefste gemessene Wert einer Schweizer Grossstadt seit Beginn der Erhebung 2015. Auf der anderen Seite des Spektrums inserieren Vermieter in Olten durchschnittlich 35 Tage. Der Markt teilt sich deutlich in zwei Gruppen: einerseits in Städte, in denen die Nachfrage durch Zu- und Umzüge das zu kleine Angebot deutlich übersteigt, und in den Rest der Schweiz andererseits, wo der

Markt bisher schon entspannt war und ein ausreichendes Angebot zur Verfügung steht. Ursächlich für die gedämpfte Umzugslust – was wiederum zu weniger Inseraten führt – ist unter anderem die Entwicklung der Angebotsmietzinse. Es ist aktuell für Mietende noch vorteilhafter, in ihren Wohnungen zu bleiben.

- Zahl der Mietwohnungsinserate sinkt gegenüber dem Vorjahr um 4% auf 393 897 Inserate.
- Durchschnittliche Insertionsdauer verlängert sich auf 24 Tage (+1 Tag).
- Die Stadt Zürich erreicht mit 12 Tagen die kürzeste je gemessene Insertionsdauer einer Grossstadt.
- Die Wohnungsknappheit bleibt in Chur am ausgeprägtesten (11 Tage Insertionsdauer), gefolgt von Zürich (12), Zug (12) und Winterthur (13).
- In den Städten Lugano, St. Gallen und Olten nimmt die Nachfrage ab.
- Olten hat mit 35 Tagen die längste Insertionszeit.

«Heatmap» – durchschnittliche Insertionsdauer pro Kanton

Periode April 2025 – März 2026, in Klammern: Vorjahr

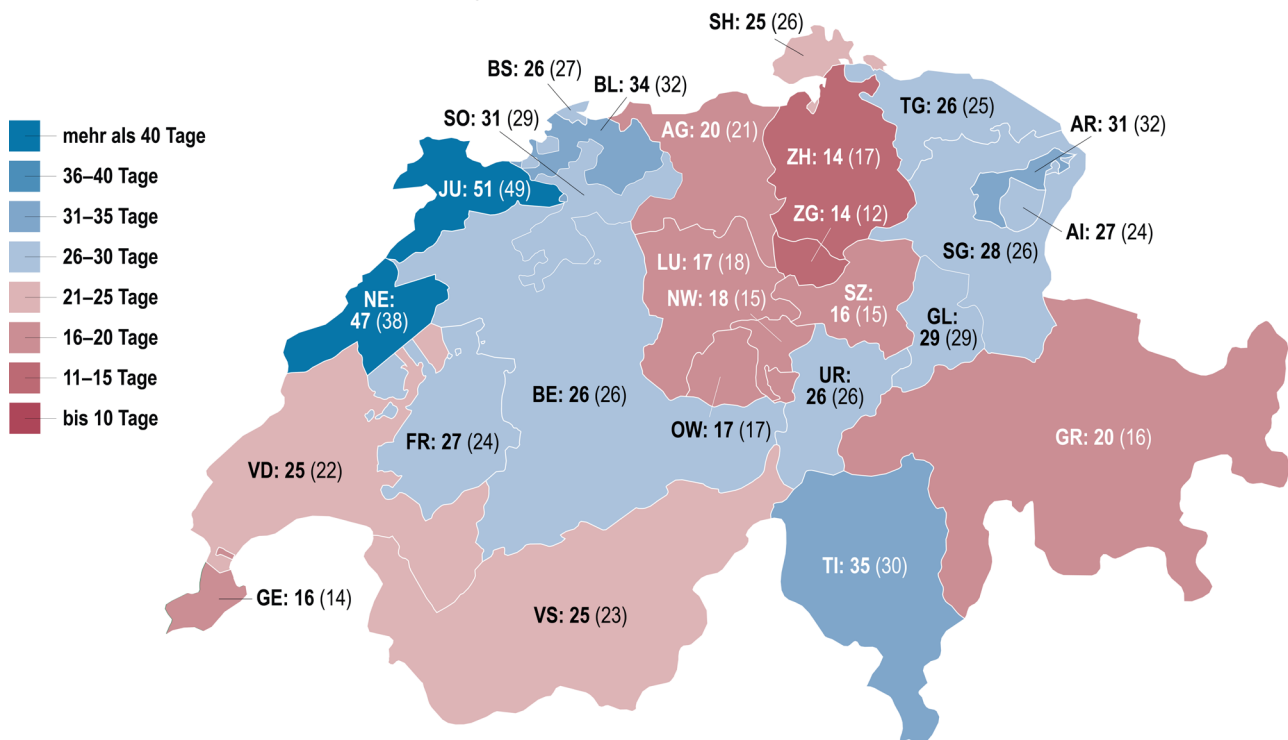


Abbildung 2: In 20 Kantonen nimmt das Insertionsvolumen im Jahresvergleich ab. Das bleibt ohne nennenswerten Einfluss auf die Insertionsdauer. Hotspot ist der Kanton Zürich, dessen Markt wesentlich durch denjenigen der Stadt Zürich von einer deutlichen Überhitzung gekennzeichnet ist.

Das Mietwohnungsangebot auf den grossen Schweizer Immobilienplattformen geht leicht zurück. In der Periode April 2025 bis März 2026 werden schweizweit rund 393'900 Objekte ausgeschrieben. Dies entspricht einem Minus von rund 17'000 Inseraten oder 4% gegenüber dem Vorjahr (410'700). Gegenüber dem Jahr davor (340'600 Insertionen, 27 Tage) bleibt das Marktvolumen aber auf deutlich höherem Niveau, und die Insertionsdauer liegt weiterhin deutlich unter dem historischen Mittel der letzten zehn Jahre. Mit nur 24 Tagen im Schweizer Durchschnitt verzeichnet die aktuelle Beobachtungsperiode die zweitkürzeste seit Aufzeichnungsbeginn 2015. Die Insertionsdauer hat sich damit leicht vom Rekordtief der vorangegangenen Periode April 2024 bis März 2025 gelöst (23 Tage).

Die Entwicklung zeigt, dass die Nachfrage insgesamt leicht nachgelassen hat. Es kommen weniger Wohnungen auf den Markt, und trotz dieser Verknappung brauchen Vermieterinnen und Vermieter etwas länger, um eine Mieterin

oder einen Mieter zu finden. Verglichen mit der Vorperiode 2024/25 deutet dies auf eine leichte Marktberuhigung hin. Im mehrjährigen Vergleich sind die Insertionszeiten aber weiterhin sehr kurz.

Längere Insertionszeiten in der Mehrheit der Kantone

In der Mehrheit der Kantone ist ein Rückgang des Mietwohnungsangebots zu beobachten. In 20 von 26 Kantonen werden weniger Wohnungen ausgeschrieben als in der Vorjahresperiode. Besonders ausgeprägt ist der Rückgang in den Kantonen Uri (–19%), Schaffhausen (–15%), Zug (–14%) und Genf (–14%). Trotz sinkendem Angebot verkürzt sich die Insertionsdauer in diesen Kantonen nicht generell: In Zug verlängert sie sich von 12 auf 14 Tage, in Genf von 14 auf 16 Tage. Das bedeutet, dass sich die Nachfrage in diesen zuvor sehr angespannten Märkten etwas beruhigt hat, ohne dass allerdings von eigentlicher Entspannung gesprochen werden kann.

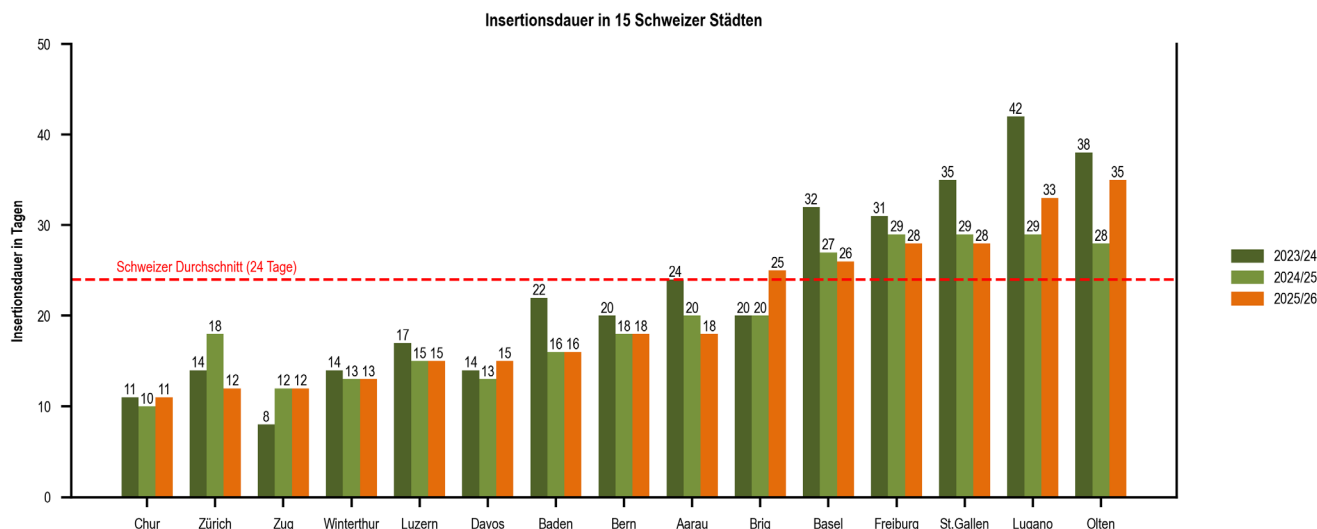


Abbildung 3: In 9 der 15 untersuchten Städte liegt die Insertionsdauer unter dem schweizerischen Durchschnitt von 24 Tagen. Zürich erreicht mit 12 Tagen den tiefsten je gemessenen Wert einer Schweizer Grossstadt seit Beginn der Erhebung 2015. Olten verzeichnet mit 35 Tagen den höchsten Wert im Städtevergleich.

Eine markante Ausnahme bildet der Kanton Zürich: Bei leicht wachsendem Angebot (+2%) verkürzt sich die Insertionsdauer von 17 auf 14 Tage, der tiefste Wert im Kantonsvergleich. Die Verkürzung der Insertionsdauer um 3 Tage ist im Kantonsvergleich aussergewöhnlich.

Am anderen Ende der Skala stehen Neuenburg (47 Tage, +9 Tage) und Jura (51 Tage, +2 Tage) als Kantone mit den weitaus längsten Ausschreibungszeiten. Beide verzeichnen sinkende Inseratezahlen bei gleichzeitig deutlich längeren Vermarktungszeiten, ein klares Indiz nachlassender Nachfrage und lokaler Überkapazität. Im Tessin sinkt das Angebot um 6%, gleichzeitig verlängert sich die Insertionsdauer von 30 auf 35 Tage (+5 Tage). Die Nachfrage in der Südschweiz bleibt damit weiter rückläufig.

Mieterinnen und Mieter ziehen in der Beobachtungsperiode deutlich weniger um, was zu weniger Wohnungskündigungen und Insertionen führt. Einerseits dürfte ein grosser Teil der während der Pandemie aufgestauten Umzugswünsche in der Zwischenzeit befriedigt sein, andererseits dämpft die Entwicklung der Angebotsmieten im Vergleich zu den Bestandesmieten die Umzugslust. Die Mobilität der Mieter nimmt durch die sich öffnende Schere zwischen Angebots- und Bestandesmieten tendenziell ab. Wo das Wohnungsangebot aber gross ist und in einem ausgewogenen Verhältnis zur Nachfrage steht, sind auch genügend kostengünstige Wohnungen auf dem Markt.

Rekordkurze Insertionszeiten in der Stadt Zürich

Die Schere zwischen den angespannten und den entspannten Städten bleibt gross. In 9 der 15 untersuchten Städte liegt die Insertionsdauer unter dem schweizerischen Durchschnitt von 24 Tagen.

Das spektakulärste Resultat liefert in dieser Studie die Stadt Zürich. Die Insertionsdauer fällt von 18 auf 12 Tage und erreicht damit den tiefsten je gemessenen Wert der Grossstadt seit Beginn der Erhebung 2015. Zürich, das noch vor zwei Jahren im Mittelfeld lag, hat sich damit zur angespanntesten Grossstadt der Schweiz entwickelt. Chur bleibt mit 11 Tagen zwar nominal knapp vorne, doch hat sich die Lage dort gegenüber dem Vorjahr kaum verändert. Zug (12 Tage), Winterthur (13 Tage) und Luzern (15 Tage) vervollständigen die Gruppe der Städte mit rekordkurzen Insertionszeiten, in denen Mietinteressierte unter enormem Zeit- und Konkurrenzdruck stehen. Baden (16 Tage) und Davos (15 Tage) haben sich in dieser Periode ebenfalls als ausgesprochen knappe Märkte etabliert.

Am anderen Ende des Spektrums übernimmt Olten mit 35 Tagen (+7 Tage) eine unrühmliche Spitzenposition unter den Städten im Vergleich. Das ist positiv für Wohnungssuchende und herausfordernd für Vermieter, die mit Leerständen konfrontiert sind. Lugano (33 Tage, +4 Tage) und St. Gallen (28 Tage, -1 Tag) bleiben ebenfalls weit über

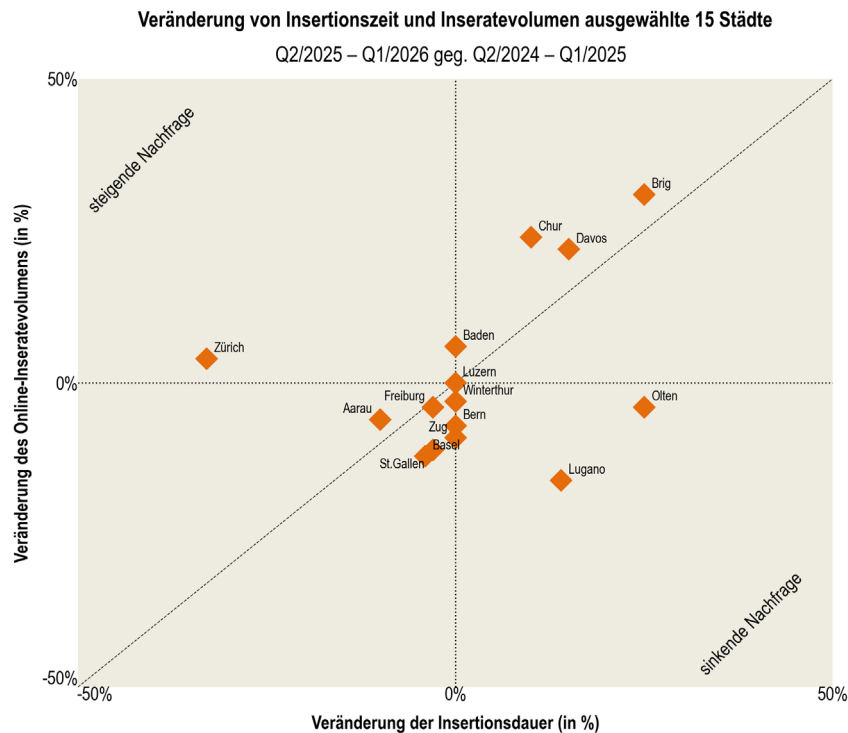


Abbildung 4: Stellt man die prozentuale Veränderung von Insertionsdauer und Insertionsvolumen einander gegenüber, liegen gerade noch 6 der untersuchten 15 Städte im Bereich einer steigenden Nachfrage.

dem Schweizer Mittel von 24 Tagen. In Lugano schwingt das Pendel wieder zurück: Nach der Verkürzung der Insertionszeit von 42 auf 29 Tage verlängert sich diese nun wieder auf 33 Tage. Das kurze Strohfeuer scheint bereits zu erlöschen. Basel (26 Tage, –1 Tag) und Freiburg (28 Tage, –1 Tag) zeigen demgegenüber eine leichte Verbesserung. Ein übergeordneter Trend zeigt sich beim Blick auf die Dreijahresentwicklung: In den meisten Städten markierte die Periode 2023/24 den Höchstwert der Insertionsdauer. Seither haben sich die angespannten Märkte weiter verschärft, während sich die entspannten stabilisiert oder leicht verbessert haben. In Chur, Winterthur, Luzern und Bern werden seit zwei Jahren sehr kurze Insertionszeiten notiert, mit kaum merklichen Veränderungen. In den meisten Städten knapp über dem Schweizer Durchschnitt – Basel, Freiburg und St. Gallen – ist die Insertionsdauer seit dem Höchstwert 2023/24 tendenziell gesunken und pendelt sich nun auf einem stabilen Niveau ein. Ganz anders das Bild in Lugano und Olten: Beide Städte zeigen in der aktuellen Periode wieder längere Insertionszeiten und liegen deutlich über dem Schweizer Durchschnitt. Die Schere zwischen den Städten mit Nachfrage- und Angebotsüberhang schliesst sich damit nicht. Vielmehr zeigt

sich, dass die Marktberuhigung auf nationaler Ebene kein flächendeckendes Phänomen ist, sondern vor allem in bereits entspannten Märkten stattfindet. Wo die Nachfrage strukturell hoch ist, verschärft sich die Situation weiter – namentlich für Mietinteressierte in Zürich, Winterthur oder Chur. Gelingt es in diesen Städten nicht, mehr Wohnraum zu schaffen, wird sich die Knappheit weiter akzentuieren, was unter anderem zu einer Verdrängung der Mietwohnungssuchenden in immer weiter entfernte Wohnorte mit entsprechenden Pendlerzeiten führt.

Markus Meier, Direktor des HEV Schweiz, sagt zu den Ergebnissen der neusten OWI-Studie: «In den Hotspots bleibt der Nachfragedruck unverändert hoch. Dies trotz einer gesamthaft leichten Entspannung auf nationaler Ebene. In stark nachgefragten urbanen Regionen leiden die Wohnraumangebote an einem strukturellen Problem. Die Nachfrageseite sendet seit Jahren deutliche Bedarfs-signale aus. Die Anbieter sind aber nicht in der Lage, ein entsprechendes Angebot bereitzustellen – entweder weil durch viel zu restriktive Rahmenbedingungen die Wirtschaftlichkeit in Frage gestellt wird oder Projekte gänzlich verhindert werden. Insbesondere Wohnschutzinitiativen und zunehmend strengere Regulierungen verschärfen die

**Veränderung von Insertionszeit und Inseratevolumen,
Wohnungen mit 2-Zimmern vs. Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern**
Q2/2025 – Q1/2026 geg. Q2/2024 – Q1/2025

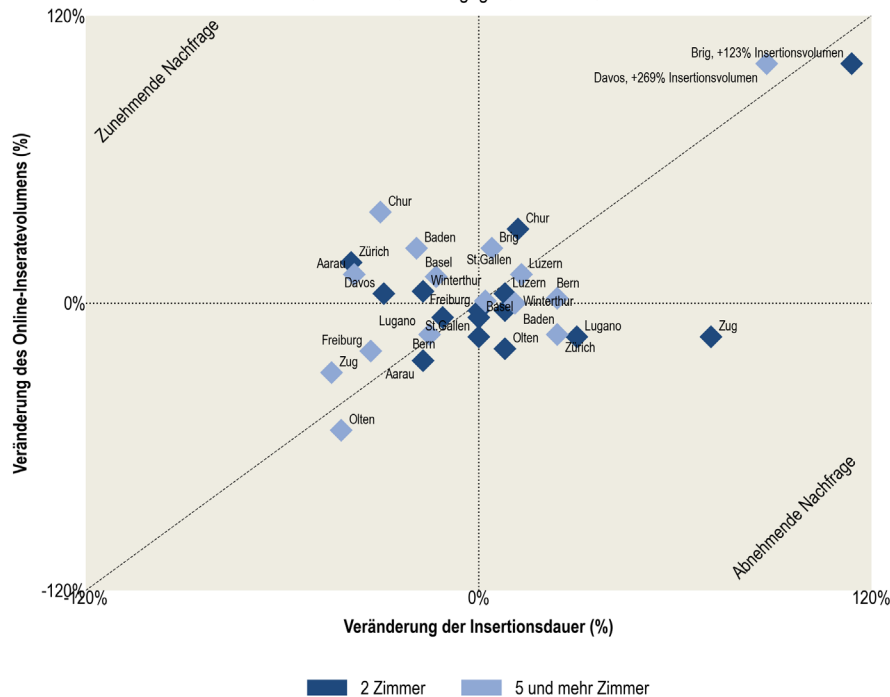


Abbildung 5: Während Wohnungen mit 2 Zimmer in 5 der untersuchten 15 Städten vermehrt gefragt sind, werden in 9 der 15 untersuchten Städte grössere Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern gefragter.

Situation für Wohnungssuchende, da sie Investitionsanreize schwächen oder Vermieter gar dazu bewegen, sich aus dem Markt zurückzuziehen. Die Erfahrungen in Genf und Basel belegen diese Entwicklung.»

Marcel Hug, CEO SVIT Schweiz, ergänzt: «Das Gebäude- und Wohnungsregister des Bundes zeigt, dass nirgendwo sonst der Wohnungsbestand so langsam wächst wie in den grössten Städten der Schweiz. Gleichzeitig üben die Zentren die grösste Anziehungskraft auf Berufstätige und ihre Familien aus. Wohnraum in den Zentren wird dadurch nicht nur immer knapper, sondern auch immer teurer. Eine Deckelung der Angebotsmieten befeuert diese Entwicklung noch zusätzlich, statt sie zu verhindern.»

Zürich ist die gefragteste Mieterstadt

Eine Gegenüberstellung der prozentualen Veränderungen von Ausschreibungszeiten und Insertionsvolumen gibt Hinweise auf die Veränderung der Wohnungsnachfrage in den 15 untersuchten Städten.

Das Bild der Nachfrageentwicklung der untersuchten Städte hat sich gegenüber der Vorperiode grundlegend

gewandelt. Damals lagen alle 15 Städte im Bereich steigender Nachfrage, angeführt von Chur und Lugano als den dynamischsten Märkten, während Zürich etwas abseits durch verlängerte Insertionszeiten, aber ebenfalls im positiven Bereich lag.

Heute liegen nur noch sechs Städte im positiven Bereich, und die Abstufung ist klar. Zürich sticht als weitaus deutlichster Ausreisser hervor: Trotz wachsendem Angebot sinkt die Insertionsdauer massiv. Dahinter folgen Chur, Davos, Brig und Baden, alle mit steigender Nachfrage, aber weniger ausgeprägt als Zürich. Luzern bewegt sich knapp an der Grenze. Die grosse Mehrheit der übrigen Städte gruppiert sich nahe der Diagonalen mit leicht negativer Tendenz. Am weitesten im Bereich nachlassender Nachfrage stehen Lugano und Olten. Lugano, in der Vorperiode noch der zweitdynamischste Markt, zeigt heute trotz sinkendem Angebot deutlich längere Vermarktungszeiten. Olten, damals noch unauffällig im Mittelfeld, rückt nun klar in den negativen Bereich.

Teure Städte – kleinere Wohnungen

Die Auswertung nach verschiedenen Grössenklassen der städtischen Mietwohnungsmärkte zeigt diesmal kein eindeutiges Bild hinsichtlich der Nachfrageveränderung, während bei den letzten Auswertungen noch ein deutlicher Trend hin zu kleineren Wohnungen festzustellen war. Es scheint einzig eine Tendenz dahingehend zu geben, dass in Städten mit höherem Preisniveau (v.a. Zürich) kleinere Wohnungen deutlich mehr gefragt sind als grössere und damit meist teurere. Demgegenüber liegen grosse Wohnungen in Städten mit moderatem Preisniveau (z.B. Chur, Basel und St. Gallen) in der Gunst der Mietinteressenten deutlich besser. Mieterinnen und Mieter sind also bereit, ihre Vorstellungen hinsichtlich Raumangebot anzupassen und dafür nicht in umliegende Regionen ziehen zu müssen.

Zwei Ausreisser stechen ins Auge: Davos und Brig verzeichnen bei den 5-Zimmer-Wohnungen ein explosives Inseratewachstum von +269% respektive +123%. Diese Werte sind aber mit Vorsicht zu interpretieren, denn beide Märkte hatten in der Vorperiode noch sehr geringe Insertionszahlen, weshalb bereits wenige zusätzliche Inserate zu grossen prozentualen Ausschlägen führen.

Ausblick: Akzentuierung der Marktunterschiede

Im Mehrjahresvergleich zeigt sich ein Mietwohnungsmarkt in der Konsolidierungsphase: Das Angebot geht leicht zurück, die regionalen Unterschiede bleiben aber gross und nehmen in einigen Fällen sogar zu. Wo die Nachfrage hoch ist, bleibt der Druck auf Mietinteressenten ungebrochen. In Zürich, Winterthur oder Chur sind rasche Entscheidungen der Wohnungssuchenden gefragter denn je. Roman Timm, CEO newhome, hält fest, dass in beiden Fällen transparente Angebotsmärkte, wie sie auf Immobilienplattformen präsentiert werden, wichtig sind: «In einem Markt, der sich regional unterschiedlich entwickelt, wird die Qualität eines Inserats zum entscheidenden Faktor. In grösseren Ballungszentren wie Zürich und Winterthur sind vor allem inhaltlich aussagekräftige Inserate wichtig, sodass sich Wohnungssuchende schneller entscheiden und ihre Anfrage für eine Besichtigung einreichen können. Wer hingegen in Neuenburg oder Lugano inseriert, wo die Nachfrage eher gering ist, muss sich auch mit professionellen Bildern – allenfalls einer virtuellen Möblierung –, guten Grundrissplänen und vollständigen Angaben gezielt aus der Masse der dort publizierten Inserate hervorheben, um einen der hart umkämpften Interessenten für eine Objektbesichtigung zu gewinnen. Die Realität auf

dem Immobilienportal newhome zeigt, dass Inserierende in solchen Regionen gerade diesen Faktor häufig unterschätzen – insbesondere kleinere Immobilienunternehmen sowie Privatanbietende.» •

Anmerkung zur Datengrundlage

Die Volumenangaben umfassen jeweils sämtliche Inserate (laufende und beendete) während einer Periode. Doppelzählungen in aufeinanderfolgenden Perioden sind möglich. Die durchschnittliche Insertionsdauer basiert auf beendeten Inseraten. Die Jahresvergleiche beruhen jeweils auf den beendeten Inseraten der jeweiligen Vorjahresperioden.

Alle Mietwohnungsinserate, in denen sich im Inserat Rückschlüsse auf eine Erstvermietung (bei einem Neubau) oder auf eine totalsanierte Wohnung ziehen lassen, werden als neuvermietete Objekte klassifiziert. Finden sich im Inserat keine Hinweise auf ein neuvermietetes Objekt, wird es als «Wohnung zur Wiedervermietung» klassifiziert.

Veröffentlichung: Juni 2026

Quelle: Online-Wohnungsindex OWI, Juni 2026, Swiss Real Estate Institute im Auftrag von SVIT Schweiz, HEV Schweiz und newhome.



Medienkontakt SVIT Schweiz:
Dr. Ivo Cathomen
Leiter Politik und Kommunikation SVIT Schweiz
Tel. 044 434 78 88
ic@svit.ch



Medienkontakt HEV Schweiz:
Adrian Spiess
Volkswirtschaftler
HEV Schweiz
Tel. 044 254 90 29
adrian.spiess@hev-schweiz.ch



Medienkontakt newhome.ch AG:
Talacker 41
8001 Zürich
medienstelle@bopcom.ch



Fachkontakt Swiss Real Estate Institute:
Prof. Dr. Peter Ilg
Institutsleiter
Tel. 043 322 26 84
Tel. 043 322 26 13 (Sekretariat)
peter.ilg@swissrei.ch

Stadt Aarau

Berichtsperiode 01.04.2025 – 31.03.2026

Wohnungen auf dem Aargauer Mietwohnungsmarkt werden knapper. Das Angebot nimmt zum dritten Mal in Folge ab, gleichzeitig sinkt die Vermarktungsdauer weiter, ein Hinweis auf eine weiter anziehende Nachfrage.

Jahresvergleich. In der Beobachtungsperiode werden 1 108 Mietwohnungen ausgeschrieben, 6% weniger als in der Vorjahresperiode (1 182). Die durchschnittliche Insertionsdauer verkürzt sich von 20 auf 18 Tage und liegt damit deutlich unter dem Schweizer Durchschnitt von 24 Tagen. Die Kombination aus weiter sinkendem Angebot und kürzerer Ausschreibungszeit deutet auf eine zunehmende Marktanspannung hin.

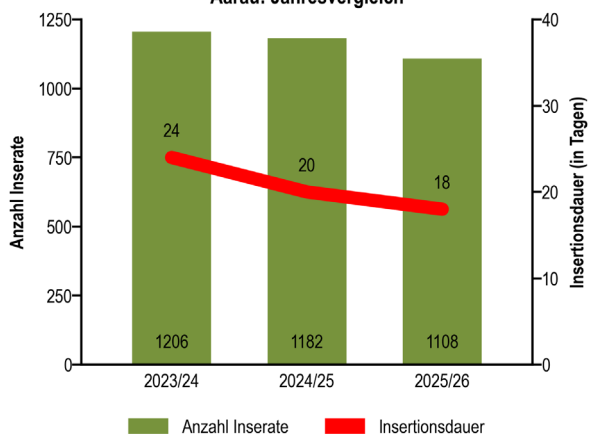
Quartalsentwicklung. Das Volumen bleibt über alle vier Quartale stabil zwischen 332 und 366 Inseraten. Auffälliger ist die Entwicklung der Insertionsdauer: Sie steigt von konstant 16 bis 17 Tagen in den ersten Quartalen auf 21 Tage im Schlussquartal, ein Hinweis auf eine saisonale Abschwächung der Nachfrage zum Jahresbeginn hin.

Angebot nach Preissegment. Das Marktvolumen konzentriert sich auf Wohnungen zwischen 1 500 und 2 500 CHF Monatsmiete, die den Grossteil des Angebots stellen. Im grössten Segment 1 500 – 2 000 CHF (420 Insertionen) verkürzt sich die Insertionsdauer von 25 auf 20 Tage – eine deutliche Nachfragesteigerung. Auch günstige Wohnungen unter 1 500 CHF werden rascher absorbiert. Im Segment über 3 500 CHF steigt das Angebot auf 46 Inserate, bei einer Insertionsdauer von 33 Tagen. Damit braucht dieses Nischensegment erwartungsgemäss länger.

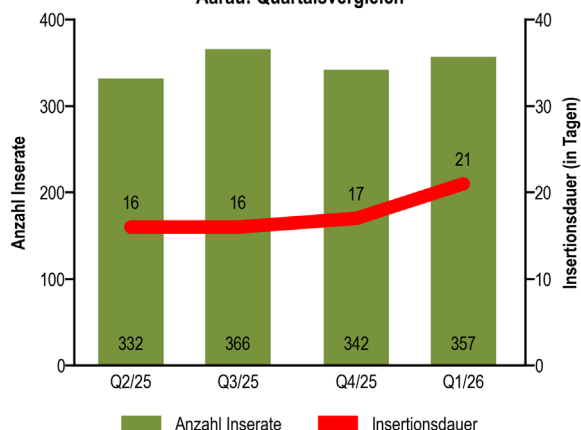
Angebot nach Zimmerzahl. Die Nachfrage zieht sich über alle Grössenklassen hinweg an. Besonders deutlich ist die Verkürzung bei 5-Zimmer-Wohnungen, die neu in 16 statt 26 Tagen vermietet werden. 2- und 3-Zimmer-Wohnungen bleiben mit 15 bzw. 19 Tagen die gefragtesten Segmente. 1-Zimmer-Wohnungen verkürzen ihre Insertionsdauer auf nur noch 14 Tage.

Erstvermietung und Wiedervermietung. Wiedervermietungen sinken leicht auf 954 Objekte (–10%) und werden mit 18 Tagen rascher platziert als im Vorjahr (19 Tage). Erstvermietungen steigen auf 154 Inserate (+21%) und machen damit rund 14% des Gesamtangebots aus. Besonders bemerkenswert: Die Insertionsdauer für Neubauwohnungen verkürzt sich markant von 21 auf 14 Tage. Der Wohnungsbau wird vom Markt umgehend aufgesogen.

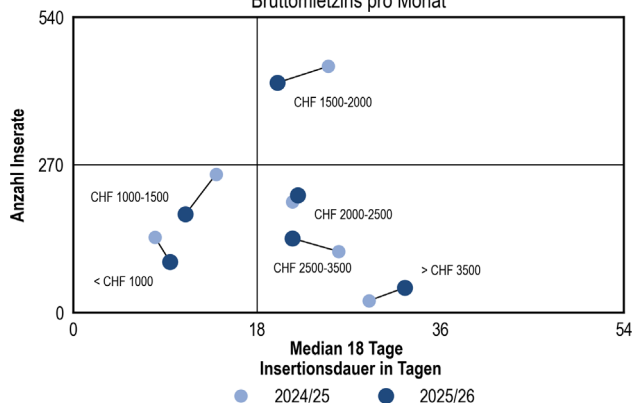
Aarau: Jahresvergleich



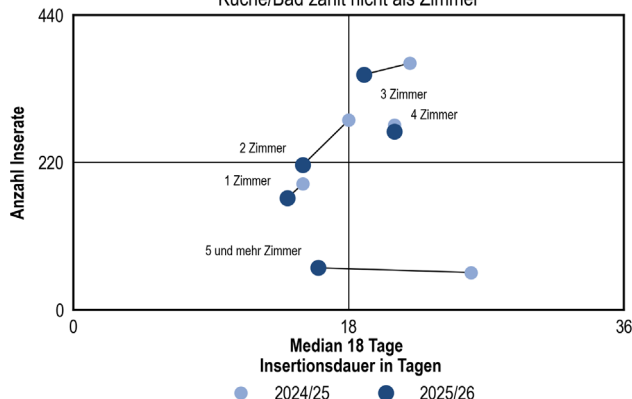
Aarau: Quartalsvergleich



Aarau: Angebot nach Preissegment
Bruttomietzins pro Monat



Aarau: Angebot nach Zimmerzahl
Küche/Bad zählt nicht als Zimmer



Stadt Baden

Berichtsperiode 01.04.2025 – 31.03.2026

Der Mietwohnungsmarkt in Baden hält sein tiefes Insertionszeitniveau stabil. Das Angebot wächst leicht, während die Vermarktungsdauer unverändert bleibt – ein Zeichen konstant hoher Nachfrage in einer der dynamischsten Agglomerationsgemeinden der Schweiz.

Jahresvergleich. In der Beobachtungsperiode werden 1 066 Mietwohnungen ausgeschrieben, 6% mehr als im Vorjahr. Die durchschnittliche Insertionsdauer verharrt bei 16 Tagen, und damit weit unter dem Schweizer Durchschnitt. Mehr Angebot bei stabiler Vermarktungszeit deutet auf eine anhaltend hohe Nachfrage hin.

Quartalsvergleich. Das Volumen schwankt zwischen 270 (Q2/25) und 368 Inseraten (Q3/25) und zeigt so eine deutliche Belebung im Sommer. Die Insertionsdauer bewegt sich in einem engen Band zwischen 13 und 19 Tagen, mit dem Tiefstwert im dritten Quartal. Ähnlich wie in Aarau steigt die Vermarktungszeit zum Jahresende hin leicht, sinkt dann aber anders als in der Aargauer Kantonshauptstadt im Q1 2026. Insgesamt bleibt der Markt das ganze Jahr über klar unter dem Schweizer Durchschnitt.

Angebot nach Preissegment. Die Nachfrage ist breit abgestützt. Im grössten Segment 1 500 – 2 000 CHF (300 Insertionen) verkürzt sich die Insertionsdauer von 15 auf 12 Tage. Auch 4-Zimmer-Wohnungen im Preissegment 2 000 – 2 500 CHF werden mit 16 statt 22 Tagen deutlich rascher absorbiert. Einzig im obersten Preissegment über 3 500 CHF verlängert sich die Insertionsdauer markant auf 46 Tage – fast doppelt so lang wie im Vorjahr.

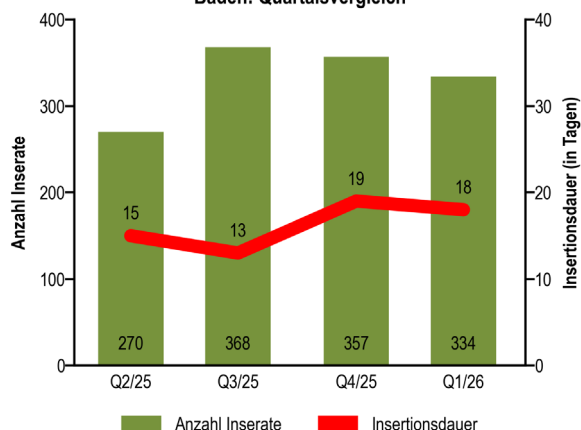
Angebot nach Zimmerzahl. 3-Zimmer-Wohnungen bilden das grösste Segment (363 Insertionen, +21%) und werden mit nur 16 Tagen besonders rasch vermietet. 4-Zimmer-Wohnungen verringern ihr Volumen auf 190 Insertionen (–15%) bei einer Verkürzung der Insertionsdauer auf 15 Tage. 2-Zimmer-Wohnungen bleiben mit 14 Tagen stark gefragt, selbst wenn sie einen Zuwachs der Insertionszeit verzeichneten.

Erstvermietung und Wiedervermietung. Wiedervermietungen wachsen leicht auf 880 Objekte (+2%) und werden mit 15 Tagen weiterhin äusserst rasch vermietet. Erstvermietungen steigen deutlich auf 186 Inserate (+35%) und machen damit rund 17% des Gesamtangebots aus. Mit 22 Tagen Insertionsdauer brauchen Neubauwohnungen etwas länger als Bestandswohnungen, was angesichts des stark gewachsenen Angebots nachvollziehbar ist.

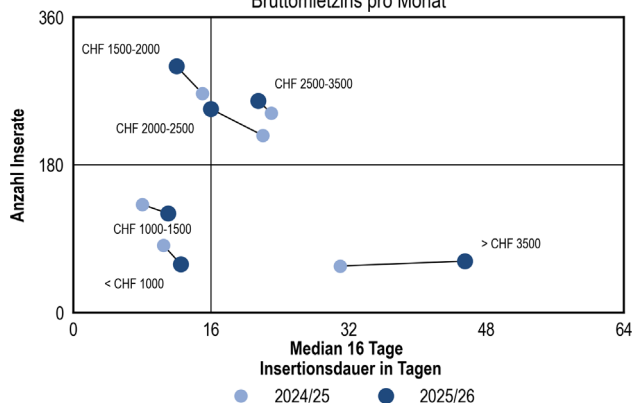
Baden: Jahresvergleich



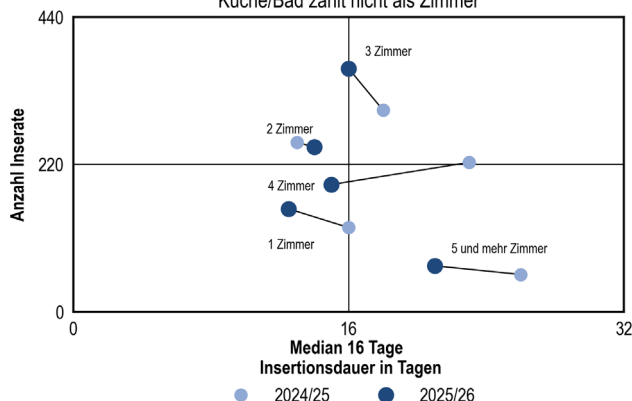
Baden: Quartalsvergleich



Baden: Angebot nach Preissegment
Bruttomietzins pro Monat



Baden: Angebot nach Zimmerzahl
Küche/Bad zählt nicht als Zimmer



Stadt Basel

Berichtsperiode 01.04.2025 – 31.03.2026

Der Mietwohnungsmarkt in Basel kühlt sich weiter ab. Mit knapp 11 900 Insertionen wird der tiefste Wert seit Aufzeichnungsbeginn 2015 erreicht. Wie bereits in der Vergleichsperiode vor einem Jahr signalisiert die nochmals leicht verkürzte Insertionsdauer eine zunehmende Marktanspannung.

Jahresvergleich. Es werden 11 885 Mietwohnungen ausgeschrieben, 12% weniger als in der Vorjahresperiode (13 450). Damit setzt sich der Negativtrend fort und Basel reiht sich neben Genf, Lugano oder St. Gallen unter die wenigen Städte mit rückläufigem Angebot ein. Die Insertionsdauer sinkt um 1 auf 26 Tage.

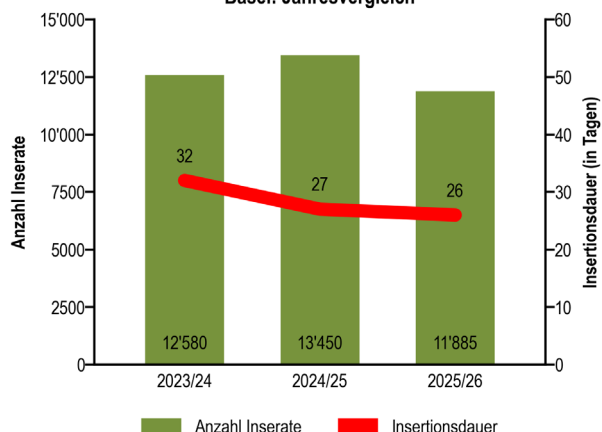
Quartalsentwicklung. Über die vier Quartale hinweg nimmt das Insertionsvolumen kontinuierlich von 4 388 auf zuletzt 3 703 Wohnungen ab. Parallel dazu verkürzt sich die Insertionsdauer auf 24 Tage. Die Marktanspannung verschärft sich auch innerhalb der Beobachtungsperiode weiter.

Angebot nach Preissegment. Sämtliche Preissegmente verzeichnen ein rückläufiges Angebot, am stärksten Wohnungen zwischen 2 000 und 2 500 CHF (–18%). Im Segment 1 500 bis 2 000 CHF, mit 3 827 Insertionen das grösste Segment in Basel, sinkt die Insertionsdauer um 1 auf 29 Tage. Auch teurere Wohnungen über 3 500 CHF werden mit einer um 4 Tage verkürzten Insertionszeit rascher absorbiert.

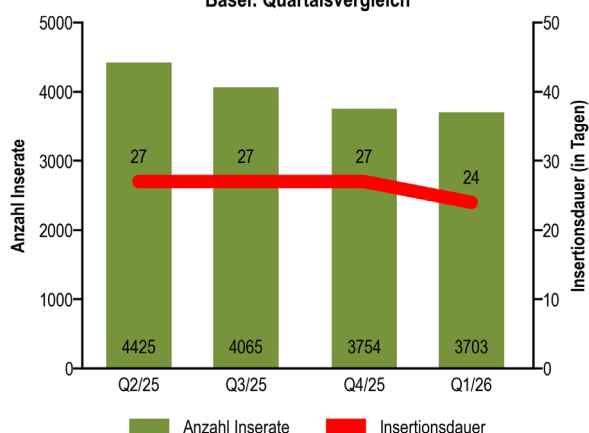
Angebot nach Zimmerzahl. Die Nachfrage konzentriert sich auf kleine Wohnungen: 1- und 2-Zimmer-Wohnungen werden bei stabilem oder leicht zunehmendem Angebot in 24 bzw. 26 Tagen vermietet. 3- und 4-Zimmer-Wohnungen verlieren markant an Volumen (–15 bzw. –21%) und verkürzen ihre Insertionsdauer um 2 Tage.

Erst- und Wiedervermietung. Wiedervermietungen brechen um 14% auf 10 419 Insertionen ein und prägen den rückläufigen Markt. Erstvermietungen legen demgegenüber auf 1 466 Objekte zu (+13%) und erhöhen ihren Anteil am Gesamtangebot auf 12%. Die Bautätigkeit liefert damit einen positiven Impuls.

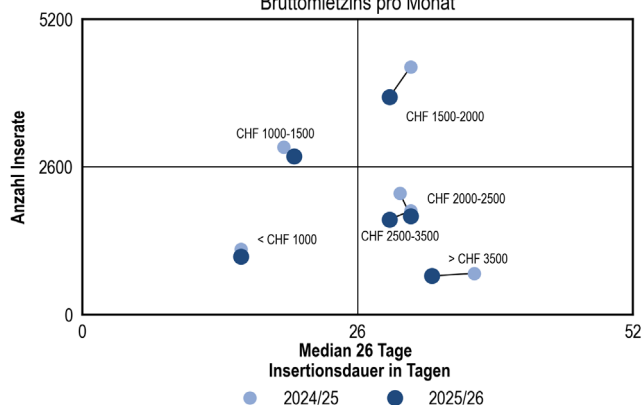
Basel: Jahresvergleich



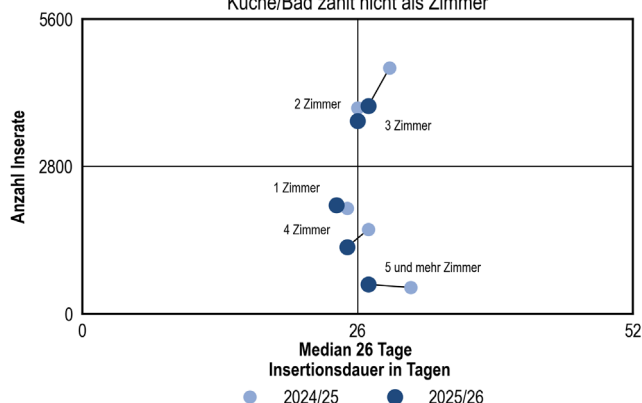
Basel: Quartalsvergleich



Basel: Angebot nach Preissegment
Bruttomietzins pro Monat

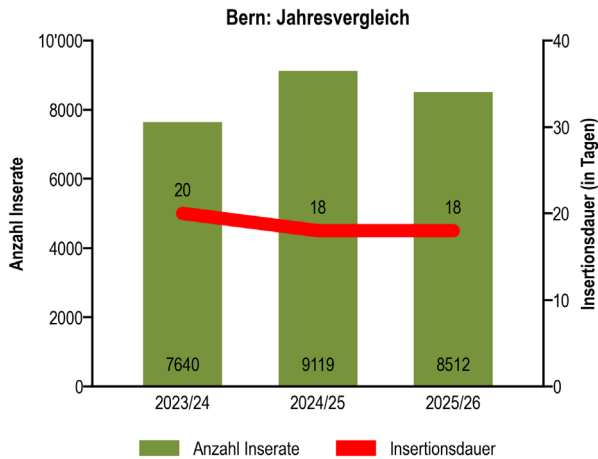


Basel: Angebot nach Zimmerzahl
Küche/Bad zählt nicht als Zimmer



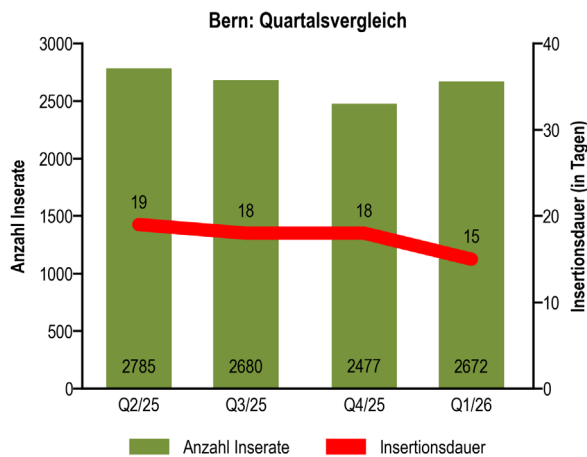
Stadt Bern

Berichtsperiode 01.04.2025 – 31.03.2026

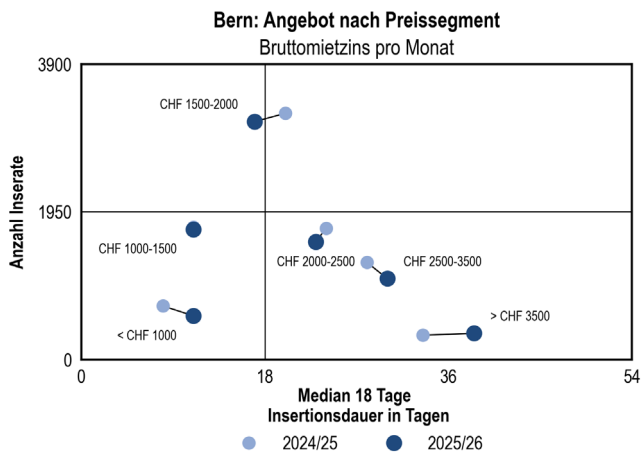


Der Berner Mietwohnungsmarkt verharrt in einer «Hochdrucklage». Trotz eines leicht rückläufigen Angebots bleibt die Insertionsdauer mit 18 Tagen unter dem Schweizer Durchschnitt von 24 Tagen. Der schwache Wohnungsbau verschärft die Lage zusätzlich.

Jahresvergleich. Mit 8512 inserierten Wohnungen sinkt das Volumen gegenüber dem Vorjahr um 7%, bewegt sich aber weiterhin auf hohem Niveau. Die Insertionsdauer verharrt unverändert bei 18 Tagen, was auf einen anhaltenden Nachfrageüberhang hindeutet. Bern bleibt damit hinter Zürich und Winterthur einer der angespanntesten Mietwohnungsmärkte der Deutschschweiz.

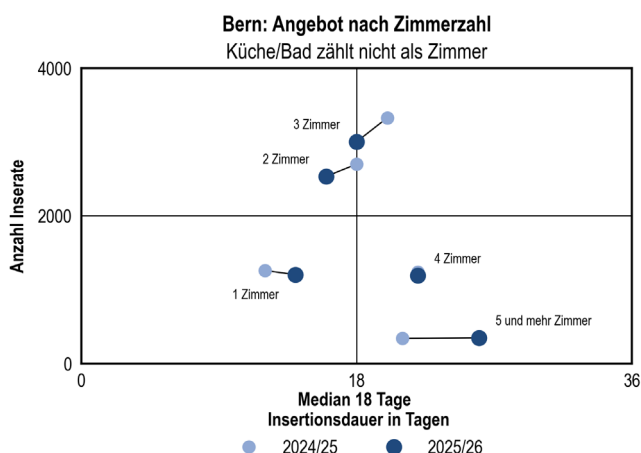


Quartalsentwicklung. Wie andernorts geht das Volumen in den Sommerquartalen zurück, steigt dann aber im Schlussquartal Q1/26 wieder auf 2672 Inserate. Die Insertionsdauer sinkt parallel auf nur noch 15 Tage – ein deutliches Indiz, dass die Nachfrage das Angebot weiterhin deutlich übersteigt.



Angebot nach Preissegment. Im grössten Segment der Wohnungen zwischen 1500 und 2000CHF (3141 Inserationen) sinkt die Insertionsdauer um 3 auf 17 Tage – ein klarer Nachfrageanstieg. Wohnungen ab 2500CHF werden tendenziell langsamer absorbiert, während günstige Wohnungen unter 1000CHF nun 11 statt 8 Tage benötigen.

Angebot nach Zimmerzahl. Über alle Grössenklassen hinweg ist das Angebot leicht rückläufig. Die mittleren Klassen mit 2 und 3 Zimmern sind mit Insertionsdauern von 16 bzw. 18 Tagen besonders gefragt. Wohnungen ab 5 Zimmern bilden mit 26 Tagen die Ausnahme – sie werden weniger nachgefragt.



Erst- und Wiedervermietung. Erstvermietungen machen lediglich 8% des Berner Wohnungsangebots aus (679 Inserate), allerdings mit steigender Tendenz (+9%). Der Wohnungsbau leistet weiterhin keinen relevanten Beitrag zur Marktentspannung. Wiedervermietungen sinken um 8% auf 7 833 Objekte.

Stadt Brig

Berichtsperiode 01.04.2025 – 31.03.2026

Der Mietwohnungsmarkt in Brig wächst weiter kräftig. Das Angebot steigt erneut deutlich, während sich die Insertionsdauer gegenüber dem Vorjahr verlängert. Der Markt verdaut das Mehrangebot, bleibt aber angesichts der Angebotsausweitung nachfragestark.

Jahresvergleich. In der Beobachtungsperiode werden 408 Mietwohnungen ausgeschrieben, 31% mehr als im Vorjahr. Die durchschnittliche Insertionsdauer steigt von 20 auf 25 Tage. Stark wachsendes Angebot bei moderater Verlängerung der Vermarktungszeit deutet auf eine stabile, aber nicht mehr stark steigende Nachfrage hin. Mit 25 Tagen liegt Brig knapp über dem Schweizer Durchschnitt.

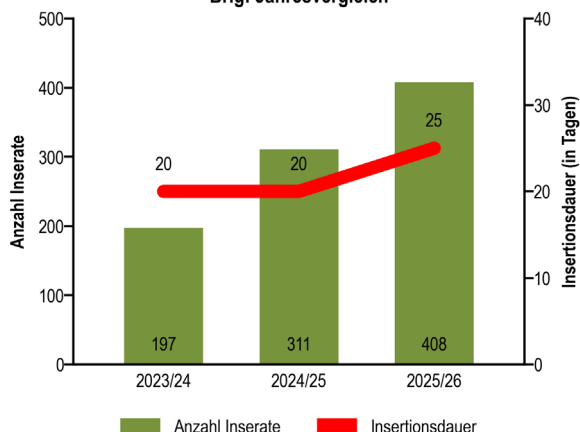
Quartalsvergleich. Das Volumen bleibt über die ersten drei Quartale mit 119 bis 141 Inseraten stabil, ohne klaren Trend. Die Insertionsdauer steigt jedoch kontinuierlich von 18 Tagen (Q2/25) auf 30 Tage im Schlussquartal Q1/26. Dies ist ein deutliches Indiz, dass sich der Markt zum Jahresende hin abkühlt und das gewachsene Angebot schwerer absorbiert wird.

Angebot nach Preissegment. Das Wachstum verteilt sich über alle Preissegmente. Volumenmässig am stärksten legt das Segment 2000 – 2500 CHF zu (+24% auf 112 Insertionen), begleitet von einer Verlängerung der Insertionsdauer auf 30 Tage. Das oberste Segment über 3500 CHF wächst auf 53 Insertionen und benötigt mit 43 Tagen fast eineinhalb Monate Vermarktungszeit.

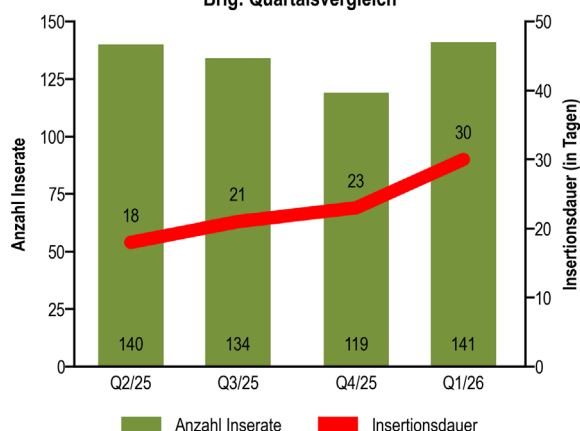
Angebot nach Zimmerzahl. 4-Zimmer-Wohnungen bilden mit 125 Insertionen (+13%) das grösste Segment und werden in 20 Tagen vermietet. Das stärkste Wachstum zeigen 2-Zimmer-Wohnungen, die sich auf 69 Inserate mehr als verdoppeln, allerdings mit einer Verlängerung der Insertionsdauer auf 15 Tage. Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern wachsen auf 87 Insertionen (+23%), benötigen aber mit 37 Tagen weiterhin deutlich überdurchschnittlich lange Vermarktungszeiten.

Erstvermietung und Wiedervermietung. Wiedervermietungen wachsen kräftig auf 324 Objekte (+20%) und werden mit 23 Tagen etwas länger inseriert als im Vorjahr (21 Tage). Noch deutlicher wächst das Segment der Erstvermietungen: Mit 84 Inseraten verdoppelt sich das Volumen nahezu gegenüber dem Vorjahr (42), was auf eine rege Neubautätigkeit in Teilen des Oberwallis hindeutet. Die Insertionsdauer steigt allerdings auf 27 Tage. Das wachsende Neuangebot braucht etwas mehr Zeit zur Absorption.

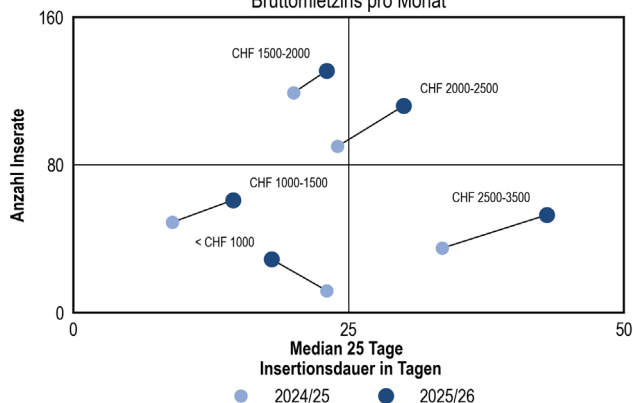
Brig: Jahresvergleich



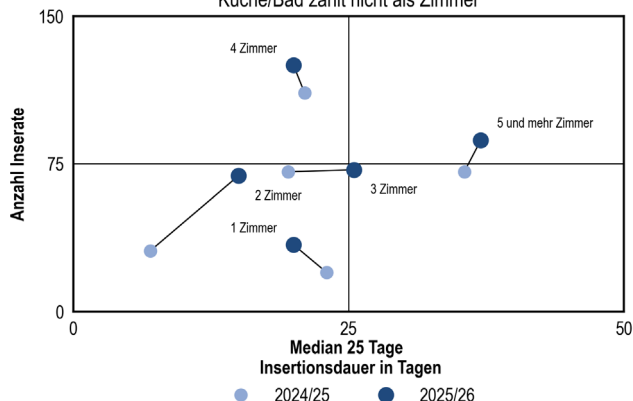
Brig: Quartalsvergleich



Brig: Angebot nach Preissegment
Bruttomietzins pro Monat

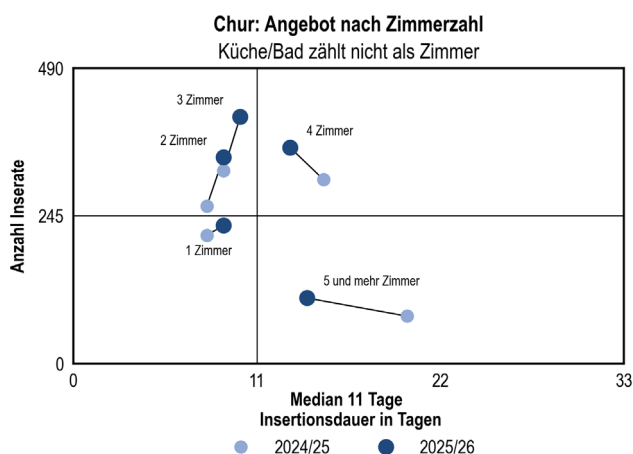
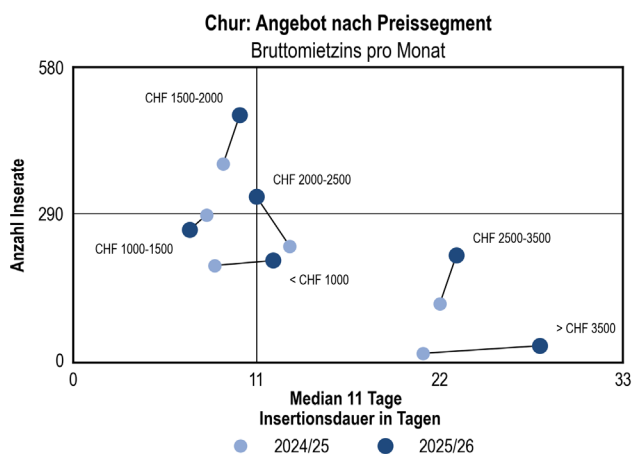
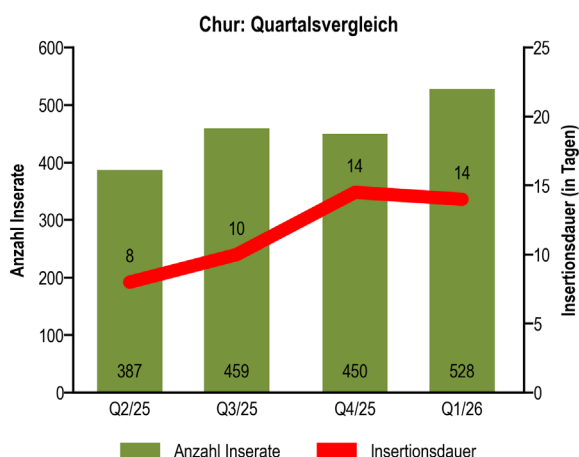
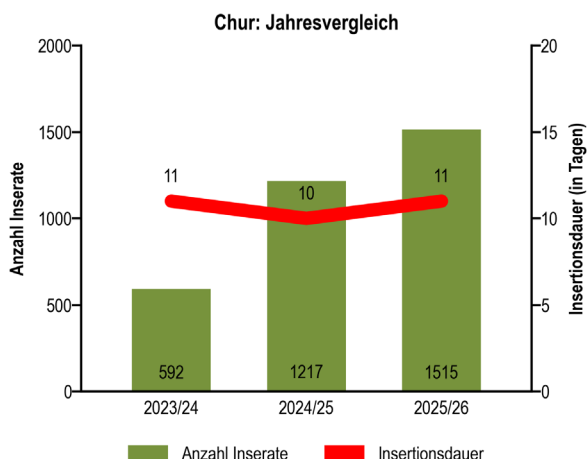


Brig: Angebot nach Zimmerzahl
Küche/Bad zählt nicht als Zimmer



Stadt Chur

Berichtsperiode 01.04.2025 – 31.03.2026



Der Mietwohnungsmarkt in Chur löst sich kontinuierlich von den Tiefstwerten der vergangenen Perioden. Das deutlich gewachsene Angebot vermag die Insertionsdauer aber nicht zu verlängern. Der Nachfrageüberhang bleibt rekordhoch.

Jahresvergleich. Es werden 1515 Wohnungen ausgeschrieben, 25% mehr als in der Vorjahresperiode. Damit knüpft Chur an den Wachstumstrend der letzten Beobachtungsperioden an. Die durchschnittliche Insertionsdauer steigt um nur 1 auf 11 Tage und bleibt der mit Abstand tiefste Wert aller untersuchten Städte. Der aufgestaute Umzugswunsch übertrifft das Mehrangebot weiterhin.

Quartalsentwicklung. Über die vier Quartale hinweg setzt sich der Anstieg fort: Von 382 (Q2/25) steigt das Volumen auf 528 Wohnungen im Schlussquartal. Die Insertionsdauer pendelt sich bei 14 Tagen ein – ein Hoffnungsschimmer für Mietinteressenten, sofern sich der Trend verstetigt.

Angebot nach Preissegment. Das Mehrangebot konzentriert sich auf mittlere und höhere Preissegmente: Wohnungsangebote zwischen 2000 und 2500 CHF nehmen um 44%, jene zwischen 2500 und 3500 CHF um 86% zu. Trotz Volumenausweitung bleibt die Insertionsdauer in allen Segmenten kurz – ein deutliches Nachfragesignal.

Angebot nach Zimmerzahl. Sämtliche Grössenklassen verzeichnen markante Volumenzuwächse zwischen 8% (1-Zimmer-Wohnungen) und 38% (Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern). Die Insertionsdauer bleibt bei 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen einstellig, was die ungebrochene Nachfrage in allen Segmenten unterstreicht.

Erst- und Wiedervermietung. Erstvermietungen verdoppeln sich beinahe auf 302 Objekte und machen nun 20% des Gesamtangebots aus – ein im Städtevergleich hoher Wert. Sie tragen damit überproportional zur Belegung des Marktes bei. Die Insertionsdauer für Neuwohnungen steigt auf 16 Tage.

Stadt Davos

Berichtsperiode 01.04.2025 – 31.03.2026

Der Mietwohnungsmarkt in Davos wächst weiter. Das Angebot steigt in dieser Stadt, während sich die Insertionsdauer leicht verlängert. Dennoch bleibt dieser Markt deutlich unter dem Schweizer Durchschnitt.

Jahresvergleich. In der Beobachtungsperiode werden 351 Mietwohnungen ausgeschrieben, 22% mehr als im Vorjahr. Die durchschnittliche Insertionsdauer steigt leicht von 13 auf 15 Tage (+2 Tage) und liegt damit weiterhin deutlich unter dem Schweizer Durchschnitt von 24 Tagen. Wachsendes Angebot bei nur marginal längerer Vermarktungszeit deutet auf eine anhaltend hohe Nachfrage hin.

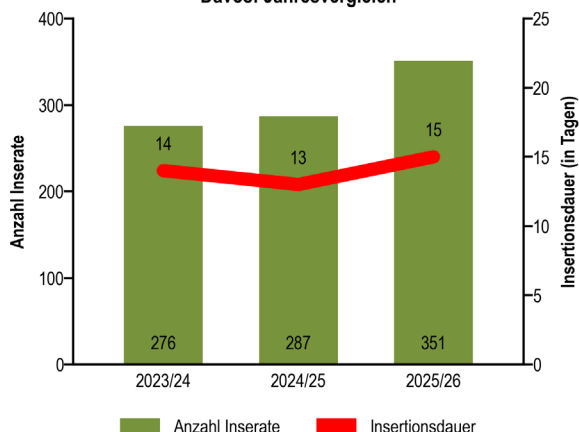
Quartalsvergleich. Das Volumen schwankt zwischen 86 (Q4/25) und 117 Inseraten (Q2/25), ohne klaren Trend. Die Insertionsdauer variiert stärker: Nach 18 Tagen im Q2/25 fällt sie auf 11 Tage (Q3/25), steigt auf 18 Tage (Q4/25) und normalisiert sich im Schlussquartal auf 15 Tage. Die Schwankungen dürften auf die kleine Marktgrösse und saisonale Effekte zurückzuführen sein.

Angebot nach Preissegment. Das Marktgeschehen konzentriert sich auf das mittlere bis obere Segment. Wohnungen über 3500 CHF verdoppeln sich auf 30 Inserate (+100%) bei einer Verlängerung der Insertionsdauer auf 26 Tage. Im Segment 2500 – 3500 CHF steigt das Angebot markant auf 81 Inserate (+98%), die Insertionsdauer verlängert sich von 15 auf 23 Tage. Günstigere Wohnungen unter 2000 CHF bleiben mit Insertionszeiten unter 10 Tagen besonders rasch vermietbar.

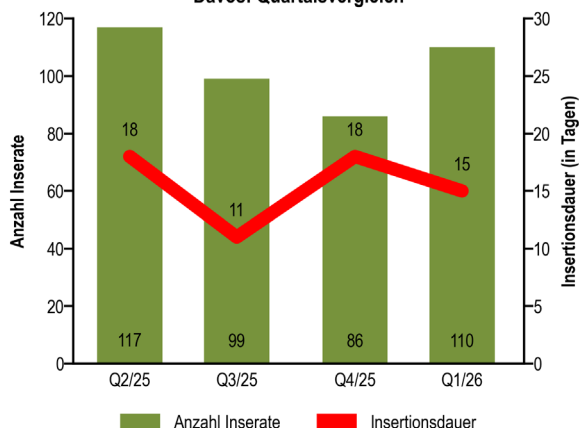
Angebot nach Zimmerzahl. Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern verzeichnen mit 48 Inseraten den stärksten Zuwachs, werden aber mit 25 Tagen fast zwei Wochen länger inseriert. 3-Zimmer-Wohnungen wachsen auf 91 Inserate (+36%). 2-Zimmer-Wohnungen steigen auf 93 Inserate (+4%) und werden mit 10 Tagen rasch vergeben. 1-Zimmer-Wohnungen sinken auf 60 Inserate (-14%), die Insertionsdauer verlängert sich von 9 auf 16 Tage.

Erstvermietung und Wiedervermietung. Wiedervermietungen steigen auf 296 Objekte (+12%) und werden mit 15 Tagen (+2 Tage) etwas länger inseriert als im Vorjahr. Erstvermietungen haben sich mit neu 55 Inseraten mehr als verdoppelt und machen nun 16% des Gesamtangebots aus. Mit 20 Tagen Insertionsdauer brauchen Neubauwohnungen etwas länger als Bestandswohnungen. Das stark wachsende Neubausegment wird aber dennoch rasch vom Markt aufgenommen.

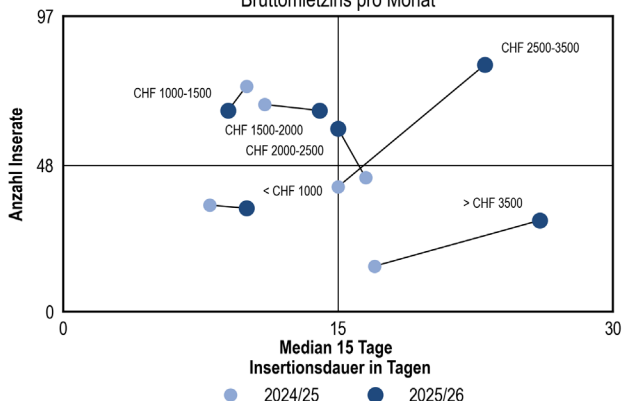
Davos: Jahresvergleich



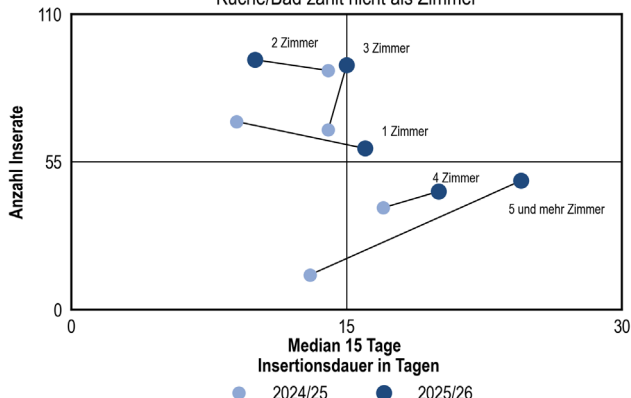
Davos: Quartalsvergleich



Davos: Angebot nach Preissegment
Bruttomietzins pro Monat



Davos: Angebot nach Zimmerzahl
Küche/Bad zählt nicht als Zimmer



Stadt Freiburg

Berichtsperiode 01.04.2025 – 31.03.2026

Der Freiburger Mietwohnungsmarkt zeigt sich konstant. Volumen und Insertionsdauer bewegen sich auf Vorjahresniveau und liegen damit nahe am Schweizer Durchschnitt. Die Bautätigkeit bleibt schwach.

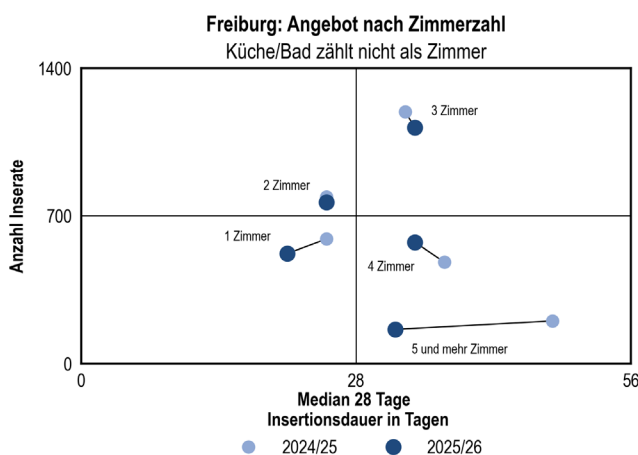
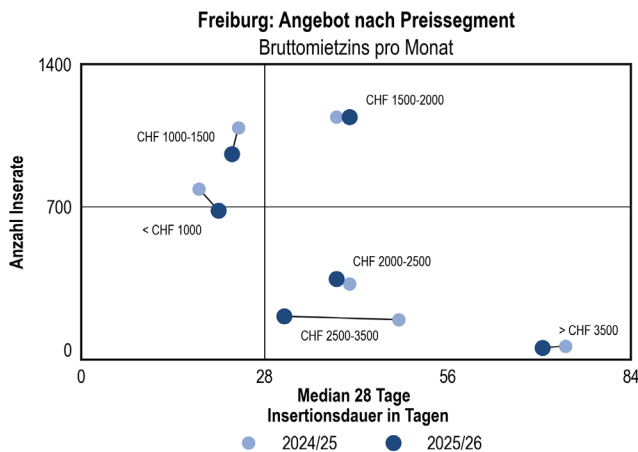
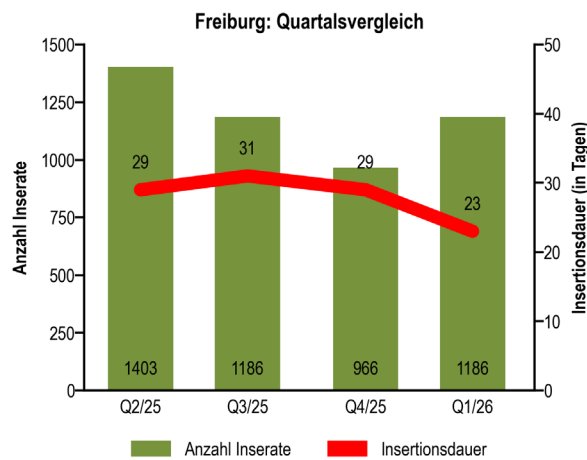
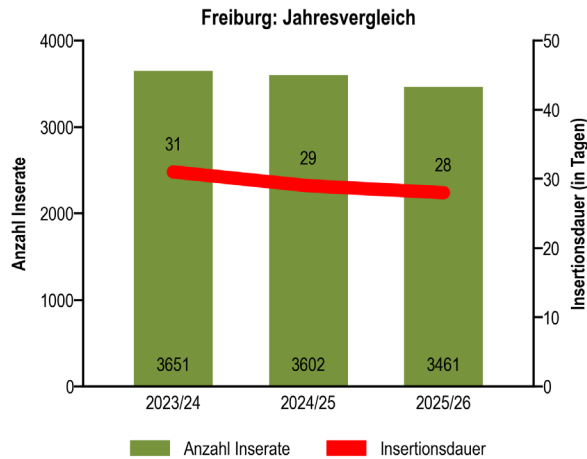
Jahresvergleich. 3461 Mietwohnungen müssen im Schnitt 28 Tage bis zur Vermietung inseriert werden. Das Angebot sinkt gegenüber dem Vorjahr um 4%, die Insertionsdauer verkürzt sich um 1 Tag. Damit pendelt sich Freiburg in der Gruppe von Städten wie Basel, St. Gallen oder Lausanne ein. Vor drei Jahren lag die Insertionsdauer noch deutlich über 35 Tagen.

Quartalsentwicklung. Das Volumen sinkt von 1341 (Q2/25) im Sommer kontinuierlich auf 966 Wohnungen (Q4/25), ehe es im Schlussquartal wieder auf 1186 steigt. Die Insertionsdauer fällt zuletzt auf 23 Tage – ein deutliches Indiz für eine wiedererstarkende Nachfrage.

Angebot nach Preissegment. Wohnungen unter 2000 CHF Monatsmiete bilden in Freiburg mit Abstand die grössten Segmente. Auffallend ist der Angebotsrückgang der günstigsten Wohnungen unter 1000 CHF (–14%, 681 Insertionen) bei längerer Insertionsdauer (+3 Tage). Für höherpreisige Wohnungen verkürzt sich demgegenüber die Insertionsdauer.

Angebot nach Zimmerzahl. 3-Zimmer-Wohnungen bilden weiterhin die grösste Klasse (1118 Insertionen, –6%). 4-Zimmer-Wohnungen werden deutlich häufiger angeboten (+20%) und gleichzeitig 3 Tage rascher vermietet – ein klarer Nachfrageanstieg in diesem Segment. Grosse Wohnungen ab 5 Zimmern verlieren an Attraktivität.

Erst- und Wiedervermietung. Erstvermietungen machen am Freiburger Markt lediglich 5% aus (168 Inserate). Die Wohnbautätigkeit bleibt damit ein Schwachpunkt. Mit 43 Tagen Insertionsdauer (+14 Tage) lassen sich Neubauwohnungen zudem deutlich schwerer vermieten als noch vor einem Jahr.



Stadt Lugano

Berichtsperiode 01.04.2025 – 31.03.2026

Der Mietwohnungsmarkt in Lugano kühlt sich nach der Angebotseruption der Vorperioden weiter ab. Sowohl Insertionsvolumen als auch Insertionsdauer entwickeln sich erratisch – ein Bild eines Markts in Neuorientierung.

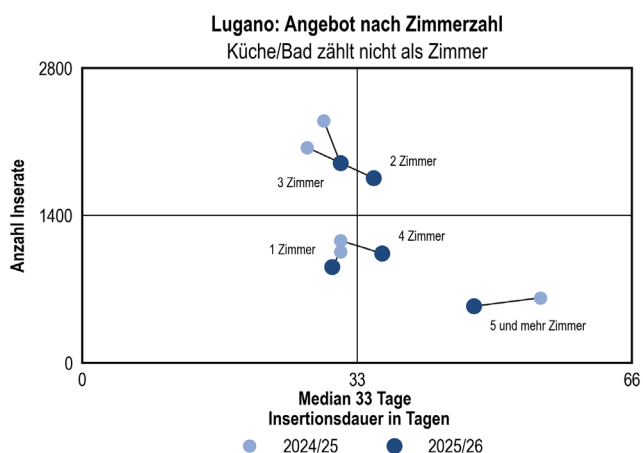
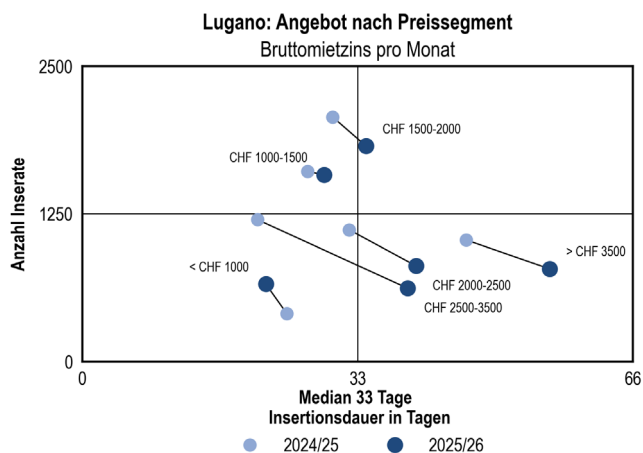
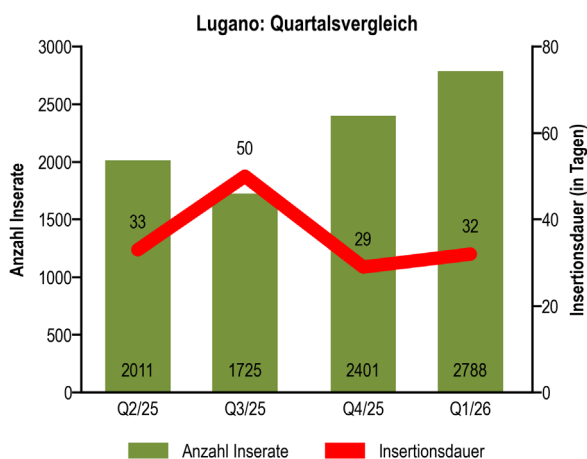
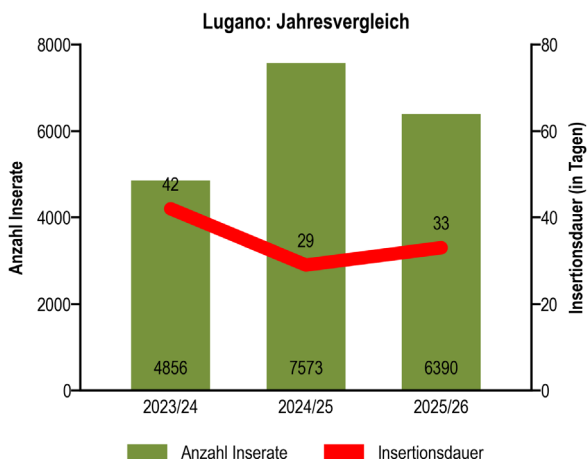
Jahresvergleich. Das Insertionsvolumen sinkt gegenüber dem Vorjahr um 16% auf 6390 Wohnungen. Die durchschnittliche Insertionsdauer verlängert sich um 4 auf 33 Tage und liegt damit deutlich über dem Schweizer Mittel von 24 Tagen. Lugano gehört zusammen mit Neuenburg und Freiburg zu den Städten mit dem entspanntesten Markt.

Quartalsentwicklung. Nach einem schwachen Q3/25 (1 650 Inserate, 50 Tage Insertionsdauer) erholt sich das Volumen im Schlussquartal wieder auf 2 788 Wohnungen. Die Insertionsdauer normalisiert sich auf 32 Tage. Der Markt findet damit zwar wieder Tritt, ohne aber die Dynamik der Vorjahre zurückzugewinnen.

Angebot nach Preissegment. Mit Ausnahme der Wohnungen unter 1 000 CHF Monatsmiete – dieses Segment verzeichnet einen Volumenzuwachs von 61% bei verkürzter Insertionsdauer – stehen die Signale für alle Segmente auf Rückgang. Besonders betroffen sind Wohnungen zwischen 2 500 und 3 500 CHF mit einem um 48% geringeren Angebot. Gleichzeitig verlängert sich die Insertionsdauer in allen Segmenten über 1 000 CHF.

Angebot nach Zimmerzahl. Das Wohnungsangebot ist über sämtliche Grössenklassen hinweg rückläufig. 2- und 3-Zimmer-Wohnungen bilden weiterhin die grössten Segmente (1 754 bzw. 1 896 Insertionen). Die Insertionsdauer verlängert sich, mit Ausnahme der kleinsten und grössten Wohnungen (–1 bzw. –8 Tage).

Erst- und Wiedervermietung. Erstvermietungen machen 9% des Angebots aus (598 Objekte, –5%). Sie werden mit 29 Tagen sogar rascher absorbiert als Bestandeswohnungen mit 34 Tagen. Der Wohnungsbau bleibt damit ein wichtiger Faktor im Wohnungsangebot.



Stadt Luzern

Berichtsperiode 01.04.2025 – 31.03.2026

Der Luzerner Mietwohnungsmarkt zeigt alle Zeichen eines überhitzten Markts mit deutlichem Nachfrageüberhang. Volumen und Insertionsdauer bleiben stabil – ohne Anzeichen einer Entspannung.

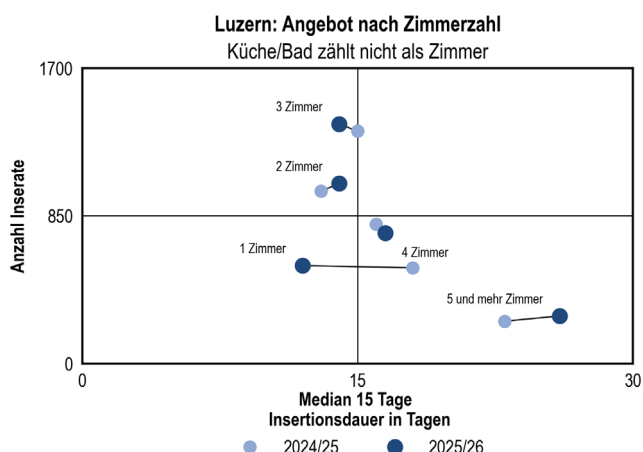
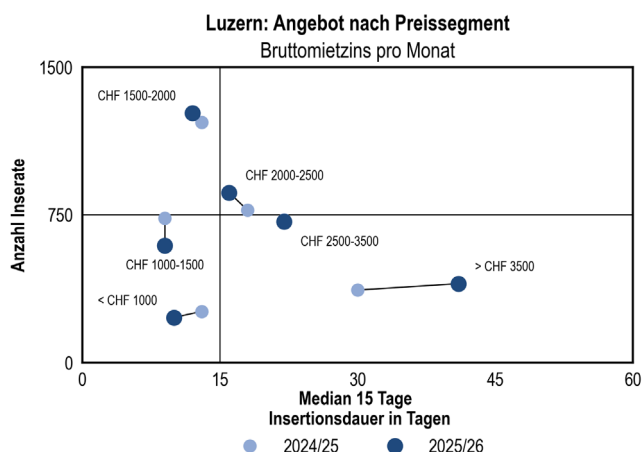
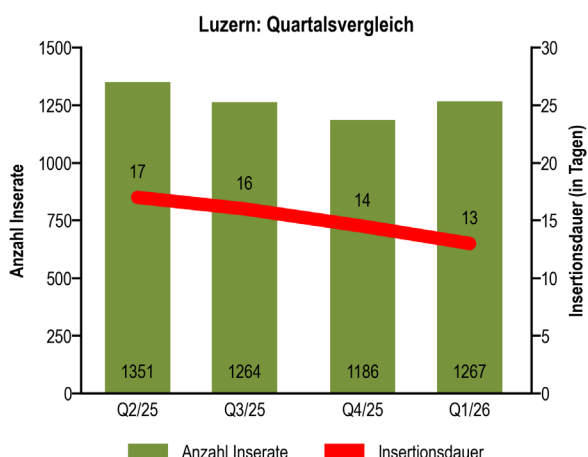
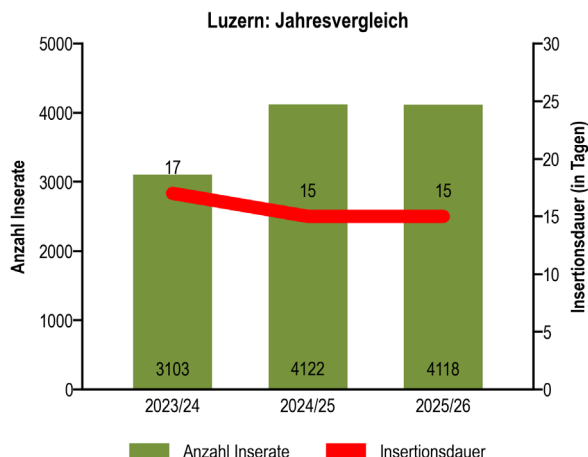
Jahresvergleich. Mit 4 118 inserierten Wohnungen entspricht das Angebot exakt dem Vorjahresniveau. Auch die Insertionsdauer verharrt bei rekordtiefen 15 Tagen. Damit gehört Luzern zusammen mit Zürich, Genf und Winterthur zu den Schweizer Städten mit dem grössten Nachfrageüberhang. Das Marktvolumen liegt weiterhin deutlich unter dem Vor-Pandemie-Niveau.

Quartalsentwicklung. Das Quartalsvolumen pendelt zwischen 1 186 und 1 339 Insertionen ohne klaren Trend. Die Insertionsdauer sinkt sogar leicht auf zuletzt 13 Tage – der Nachfrageüberhang verschärft sich somit innerhalb der Beobachtungsperiode tendenziell weiter.

Angebot nach Preissegment. Im grössten Segment der Wohnungen zwischen 1 500 und 2 000 CHF (1 267 Insertionen, +4%) sinkt die Insertionsdauer auf 12 Tage. Wohnungen zwischen 2 000 und 2 500 CHF werden ebenfalls stark nachgefragt (16 Tage). Demgegenüber müssen hochpreisige Wohnungen über 3 500 CHF mit 41 Tagen (+11 Tage) deutlich länger ausgeschrieben werden.

Angebot nach Zimmerzahl. 1-Zimmer-Wohnungen werden mit 12 statt 18 Tagen markant rascher vermietet. 2- und 3-Zimmer-Wohnungen bleiben mit 14 Tagen Insertionsdauer das gefragteste Segment. Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern stechen mit längeren Insertionszeiten (26 Tage) heraus.

Erst- und Wiedervermietung. Erstvermietungen machen am Luzerner Markt 16% des Angebots aus (657 Inserate, +15%) – ein im Städtevergleich hoher Wert. Der Wohnungsbau leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Marktentlastung, wenn auch nicht ausreichend für eine Entspannung.



Stadt Olten

Berichtsperiode 01.04.2025 – 31.03.2026

Der Mietwohnungsmarkt in Olten entspannt sich weiter. Mit 35 Tagen Insertionsdauer liegt Olten unter den untersuchten Städten an der Spitze – Vermieterinnen und Vermieter warten hier am längsten auf neue Mieterinnen und Mieter.

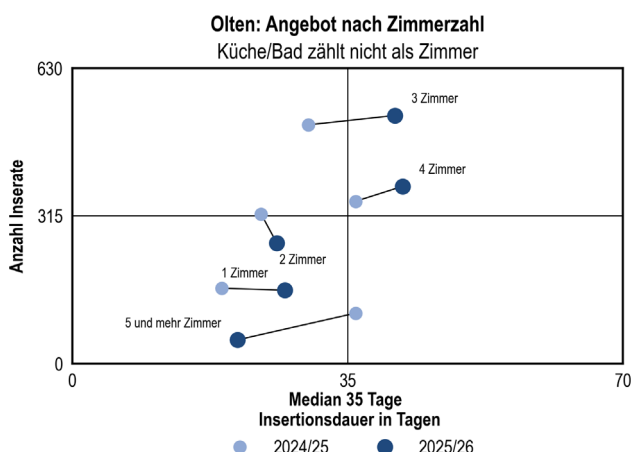
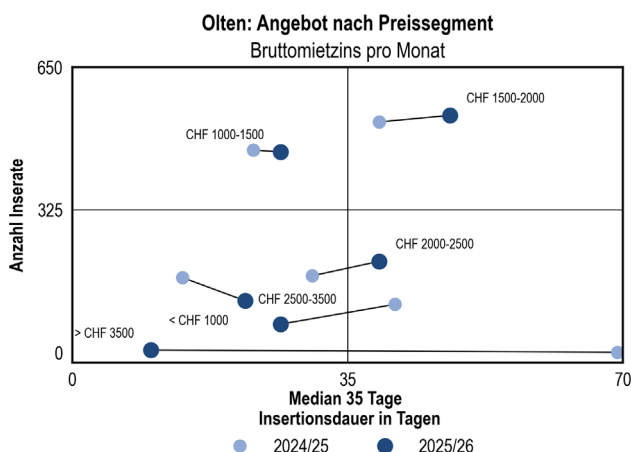
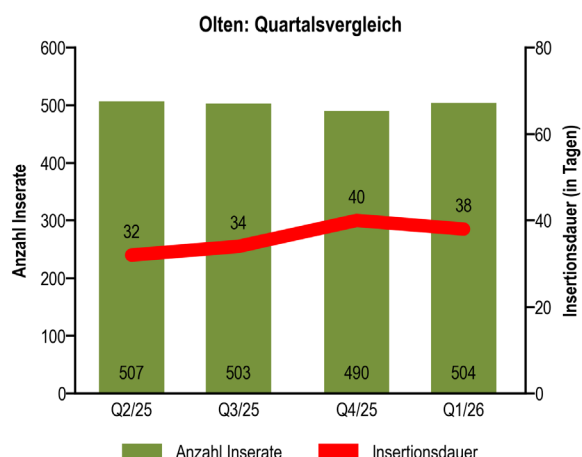
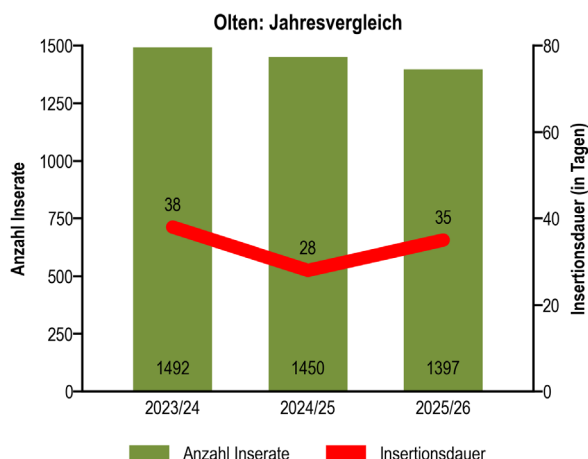
Jahresvergleich. In der Beobachtungsperiode werden 1 397 Mietwohnungen ausgeschrieben, 4% weniger als im Vorjahr (1 450). Die durchschnittliche Insertionsdauer steigt von 28 auf 35 Tage (+7 Tage) und liegt deutlich über dem Schweizer Schnitt. Weniger Angebot bei gleichzeitig längerer Vermarktungszeit deutet auf eine geschwächte Nachfrage hin. Gegenüber der Vorvorperiode hat sich der Markt kaum verändert und die kurze Insertionszeit des Vorjahres (28 Tage) erweist sich als Ausnahme.

Quartalsvergleich. Das Volumen bleibt über alle vier Quartale bemerkenswert stabil zwischen 490 und 507 Inseraten. Die Insertionsdauer steigt kontinuierlich von 32 Tagen (Q2/25) auf 40 Tage (Q4/25), bevor sie im Schlussquartal leicht auf 38 Tage zurückfällt. Die anhaltend langen Vermarktungszeiten bei stabilem Angebot bestätigen die nachlassende Nachfrage.

Angebot nach Preissegment. Das Marktgeschehen konzentriert sich auf Wohnungen zwischen 1 000 und 2 000 CHF Monatsmiete. Das grösste Segment, 1 500 – 2 000 CHF (540 Inseraten, +3%), verzeichnet eine deutliche Verlängerung der Insertionsdauer von 39 auf 48 Tage. Im preisgünstigsten Segment sinkt das Angebot auf 118 Inserate (–31%), bei einer Verlängerung von 14 auf 22 Tage. Dennoch wird diese Kategorie in Olten am schnellsten vermietet.

Angebot nach Zimmerzahl. 3-Zimmer-Wohnungen bilden das grösste Segment (529 Inserate, +4%) und werden mit neu 41 Tagen ganze 11 Tage länger inseriert. Einzig 5- und mehr-Zimmer-Wohnungen verkürzen ihre Vermarktungszeit deutlich auf 21 statt 36 Tage, bei einem markanten Rückgang auf 51 Inserate (–53%).

Erstvermietung und Wiedervermietung. Wiedervermietungen sinken leicht auf 1 321 Objekte (–4%) und werden mit 35 Tagen gleich lang inseriert wie der Gesamtmarkt. Erstvermietungen gehen auf 76 Inserate zurück (–5%) und machen nur 5% des Gesamtangebots aus. Mit 31 Tagen Insertionsdauer werden Neubauwohnungen etwas rascher absorbiert als Bestandswohnungen. Neuvermietungen bleiben jedoch ein marginales Marktsegment.



Stadt Sankt Gallen

Berichtsperiode 01.04.2025 – 31.03.2026

Der St. Galler Mietwohnungsmarkt verzeichnet erneut einen Rückgang des Angebots. Die Insertionsdauer pendelt sich auf einem für Schweizer Verhältnisse normalen Niveau ein – die jahrelangen aussergewöhnlich langen Insertionszeiten gehören damit der Vergangenheit an.

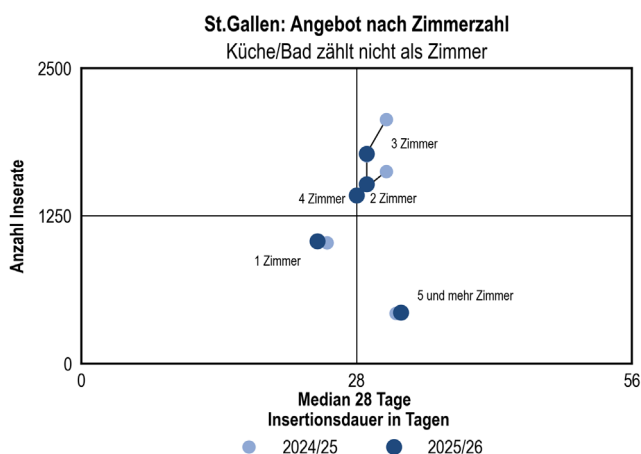
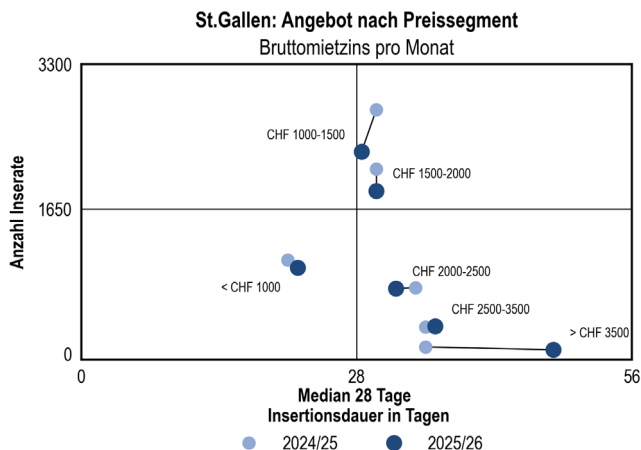
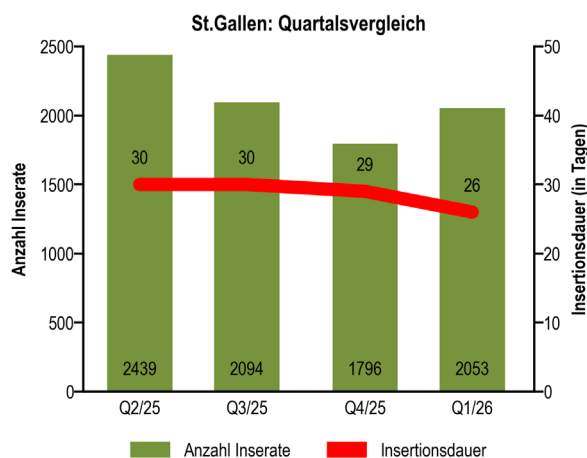
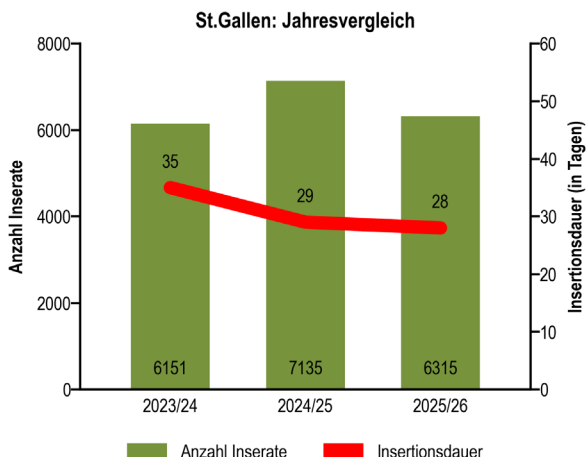
Jahresvergleich. Mit 6315 inserierten Wohnungen sinkt das Angebot gegenüber dem Vorjahr um 12% und erreicht den tiefsten Wert seit Aufzeichnungsbeginn 2015. St. Gallen reiht sich damit zusammen mit Basel, Genf und Lugano unter die Städte mit rückläufigem Volumen ein. Die Insertionsdauer verkürzt sich leicht auf 28 Tage.

Quartalsentwicklung. Das Quartalsvolumen sinkt kontinuierlich von 2 417 (Q2/25) auf 1 796 Wohnungen im Q4/25, ehe es im Schlussquartal wieder auf 2 053 steigt. Die Insertionsdauer pendelt stabil um 28 Tage – ein Indiz, dass sich Angebot und Nachfrage gleichmässig zurückbilden.

Angebot nach Preissegment. Das in St. Gallen typische grösste Segment zwischen 1 000 und 1 500 CHF Monatsmiete (2 302 Insertionen) verzeichnet einen Volumenrückgang von 17% bei einer leicht verkürzten Insertionsdauer (–2 Tage). Im zweitgrössten Segment, Wohnungen zwischen 1 500 und 2 000 CHF Miete, verharrt die Insertionsdauer bei 30 Tagen, trotz rückläufigem Angebot (–12%).

Angebot nach Zimmerzahl. Wohnungen mit 2 bis 4 Zimmern verzeichnen einen Rückgang des Insertionsvolumens um 12 bis 14%. Die Insertionsdauer verkürzt sich jedoch nicht im gleichen Mass oder bleibt sogar auf Vorjahresniveau – ein deutliches Zeichen für eine rückläufige Nachfrage.

Erst- und Wiedervermietung. Erstvermietungen machen mit 700 Inseraten 11% des Marktangebots aus (+13%). Sie werden in 32 Tagen vermietet. Wiedervermietungen sinken um 14% auf 5 615 Objekte und prägen den rückläufigen Trend.



Stadt Winterthur

Berichtsperiode 01.04.2025 – 31.03.2026

Winterthur bleibt für Mietinteressenten ein hartes Pflaster. Das Angebot ist weiterhin viel zu klein für die Grösse der Stadt, was sich in einer stabil tiefen Insertionsdauer von 13 Tagen niederschlägt.

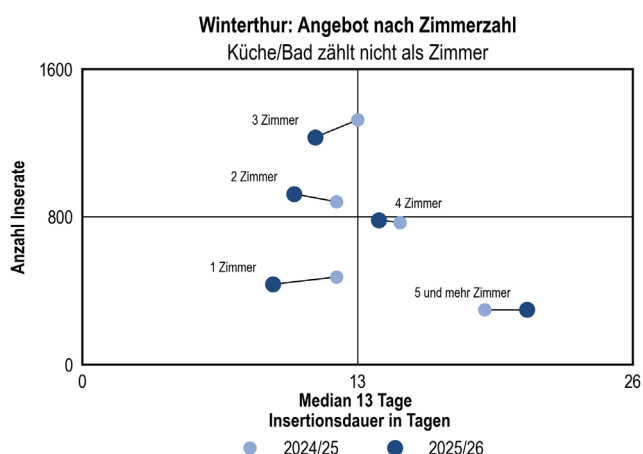
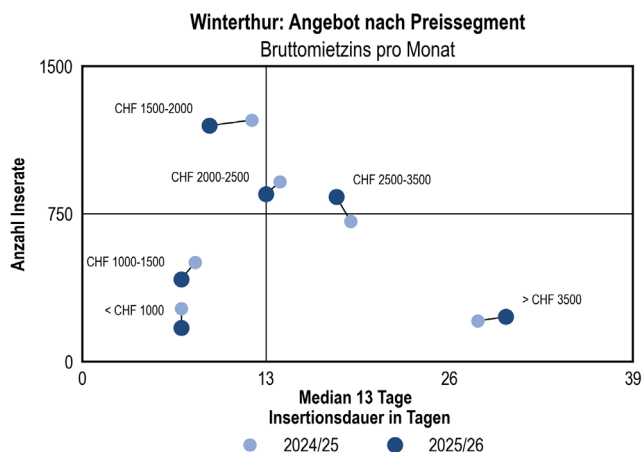
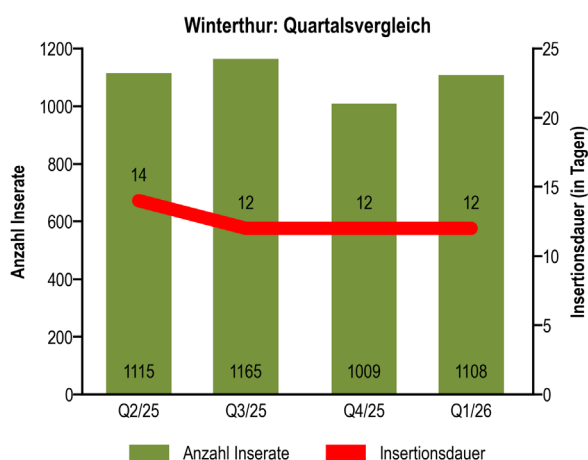
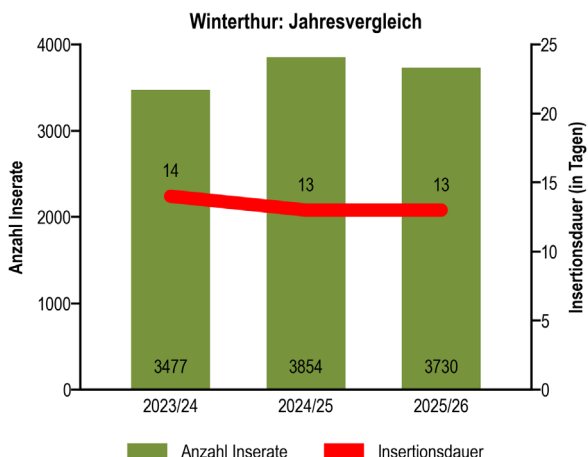
Jahresvergleich. Mit 3730 ausgeschriebenen Wohnungen bewegt sich das Angebot 3% unter dem Vorjahresniveau. Die Insertionsdauer verharrt unverändert bei rekordtiefen 13 Tagen und liegt damit nur knapp über jener von Zürich (12 Tage). Der Nachfrageüberhang bleibt konstant hoch.

Quartalsentwicklung. Über die vier Quartale hinweg bewegt sich das Volumen weitgehend stabil zwischen 1009 und 1155 Inseraten. Die Insertionsdauer sinkt leicht von 14 auf zuletzt 12 Tage – die Marktanspannung verstärkt sich somit innerhalb der Beobachtungsperiode tendenziell.

Angebot nach Preissegment. Wohnungen unter 1500CHF Monatsmiete werden binnen einer Woche vermietet, kommen aber nur in geringer Zahl auf den Markt. Im grössten Segment der Monatsmieten zwischen 1500 und 2000CHF (1198 Insertionen) sinkt die Insertionsdauer um 3 auf 9 Tage – die Nachfrage steigt also weiter. Einzig hochpreisige Wohnungen ab 2500CHF verzeichnen einen Angebotszuwachs.

Angebot nach Zimmerzahl. 1-Zimmer-Wohnungen werden mit 9 statt 12 Tagen markant rascher absorbiert. Auch die Insertionsdauer von 2- und 3-Zimmer-Wohnungen verkürzt sich auf 10 bzw. 11 Tage. Lediglich die grössten Wohnungen werden mit 21 Tagen länger inseriert (+2 Tage).

Erst- und Wiedervermietung. Erstvermietungen machen am Winterthurer Markt aussergewöhnlich hohe 18% des Angebots aus (661 Inserate, +10%). Sie werden in 15 Tagen vermietet – etwa gleich rasch wie Wiedervermietungen. Der hohe Anteil reflektiert die rege Bautätigkeit ebenso wie den schwachen Wiedervermietungsmarkt.



Stadt Zug

Berichtsperiode 01.04.2025 – 31.03.2026

Der Mietwohnungsmarkt in Zug bleibt trotz leicht sinkendem Angebot auf einem tiefen Insertionsniveau. Die Nachfrage bleibt hoch und Zug gehört weiterhin zu den drei fragtesten, aber auch angebotskleinsten Städten der Schweiz.

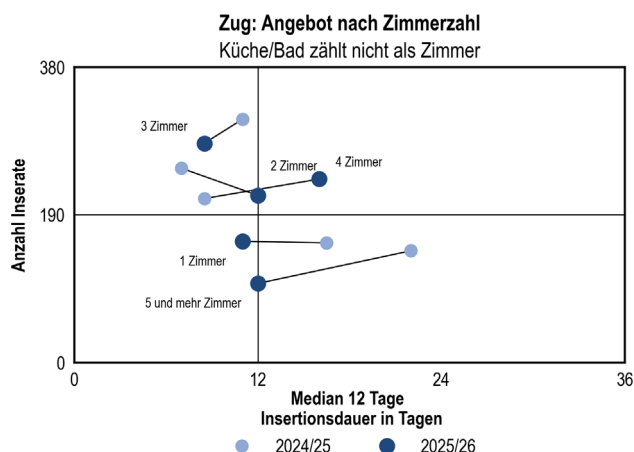
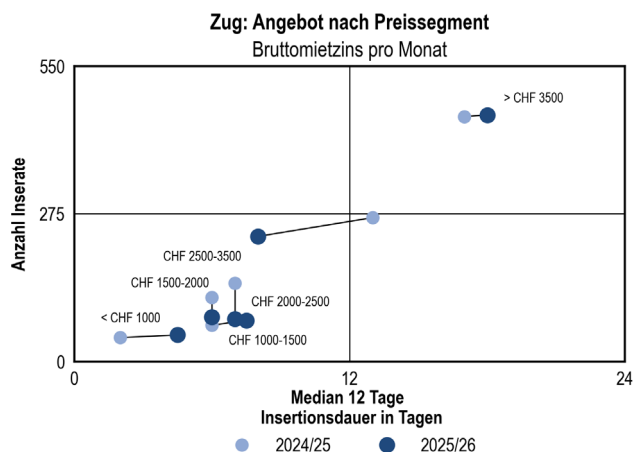
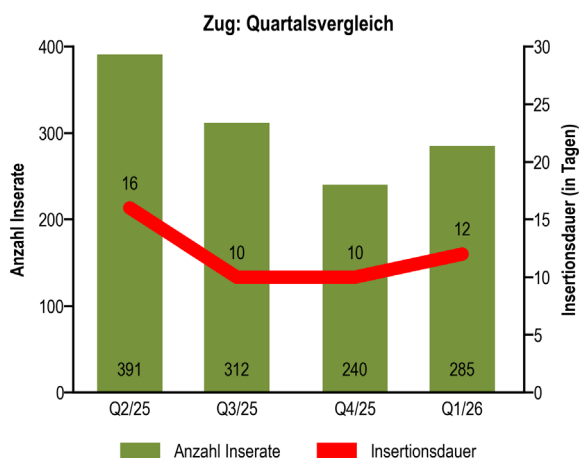
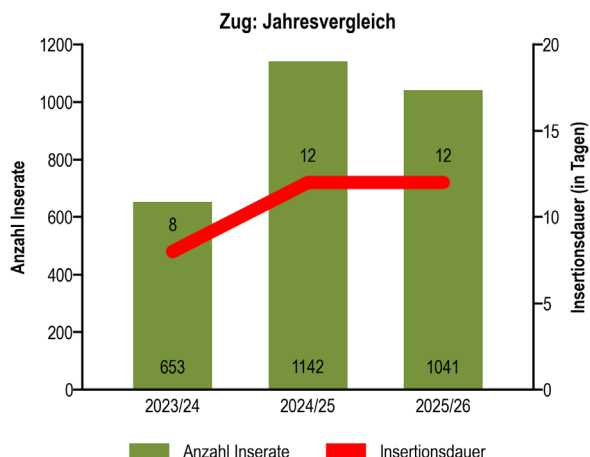
Jahresvergleich. In der Beobachtungsperiode werden 1 041 Mietwohnungen ausgeschrieben, 9% weniger als im Vorjahr. Die durchschnittliche Insertionsdauer verharrt bei 12 Tagen – unverändert gegenüber der Vorperiode und weit unter dem Schweizer Durchschnitt. Weniger Angebot bei stabiler Vermarktungszeit deutet auf eine anhaltend hohe Nachfrage hin. Gegenüber der Vorvorperiode (653 Inserate) hat sich das Angebot deutlich ausgeweitet.

Quartalsvergleich. Das Volumen sinkt kontinuierlich von 391 Inseraten auf 240, erholt sich aber im Schlussquartal (285). Die Insertionsdauer fällt von 16 Tagen auf 10 Tage in den mittleren Quartalen und steigt zum Jahresende leicht auf 12 Tage. Die Insertionszeit folgt damit der Angebotsentwicklung weitgehend. Der Markt bleibt das ganze Jahr über weit unter dem Schweizer Durchschnitt.

Angebot nach Preissegment. Der Zuger Markt konzentriert sich auf hochpreisige Wohnungen. Das grösste Segment bilden Wohnungen über 3500 CHF (459 Insertionen) mit einer Insertionsdauer von 18 Tagen (+1 Tag). Im Segment 2500 – 3500 CHF sinkt das Angebot von 268 auf 233 Inserate (–13%), bei einer deutlichen Verkürzung der Insertionsdauer von 13 auf 8 Tage, dies ist ein klares Nachfragesignal. Günstigere Wohnungen unter 2500 CHF bleiben mit Insertionszeiten unter 8 Tagen die begehrtesten Segmente, sind aber im Zuger Markt selten.

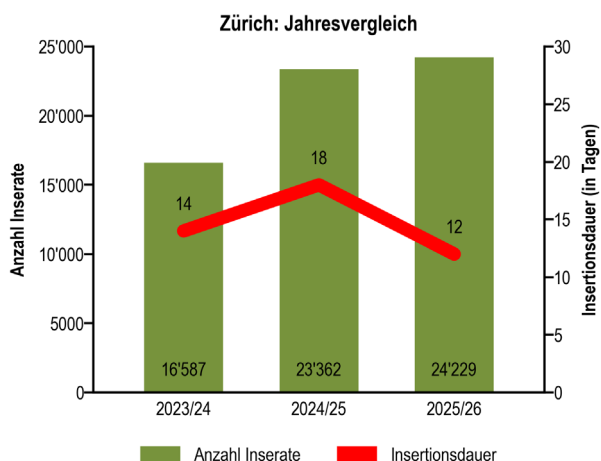
Angebot nach Zimmerzahl. 3-Zimmer-Wohnungen bilden mit 282 Inseraten (–10%) das grösste Segment und werden in nur 9 Tagen vermietet. 2-Zimmer-Wohnungen gehen auf 215 Inserate zurück (–14%), die Insertionsdauer steigt hier von 7 auf 12 Tage. Bei den 5-und-mehr-Zimmer-Wohnungen sinkt das Angebot deutlich, und sie werden mit 12 statt 22 Tagen sehr viel rascher vergeben.

Erstvermietung und Wiedervermietung. Wiedervermietungen sinken auf 911 Objekte (–12%) und werden mit 12 Tagen gleich rasch vermietet wie im Vorjahr. Erstvermietungen steigen auf 130 Inserate (+22%) und machen damit 12% des Gesamtangebots aus. Mit 14 Tagen Insertionsdauer (+1 Tag) werden Neubauwohnungen nahezu gleich rasch vermietet wie Bestandswohnungen.



Stadt Zürich

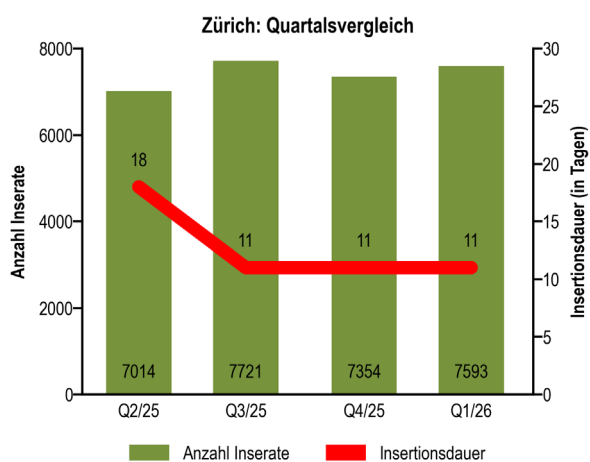
Berichtsperiode 01.04.2025 – 31.03.2026



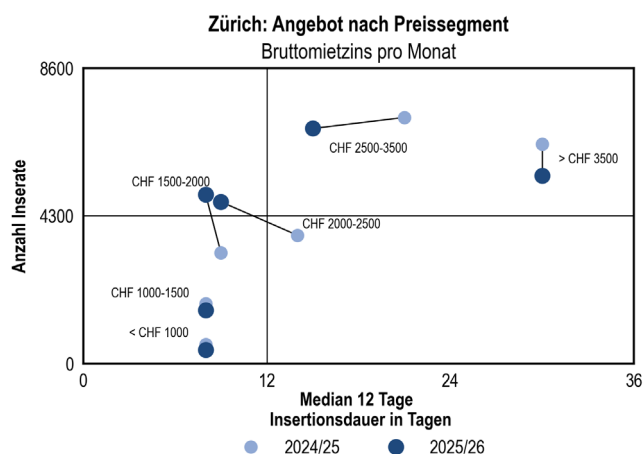
Der Zürcher Mietwohnungsmarkt erreicht mit 24 229 Insertionen einen Höchstwert seit Aufzeichnungsbeginn. Die massive Verkürzung der Insertionsdauer auf nur noch 12 Tage zeigt jedoch, dass das Mehrangebot von einer noch stärker wachsenden Nachfrage absorbiert wird.

Jahresvergleich. Das Insertionsvolumen wächst gegenüber dem Vorjahr um 4% auf 24 229 Wohnungen. Dies ist ein Spitzenwert in der Aufzeichnungsgeschichte. Die durchschnittliche Insertionsdauer fällt allerdings von 18 auf 12 Tage, der tiefste je gemessene Wert. Damit überholt Zürich Genf als Stadt mit dem angespanntesten Mietwohnungsmarkt der Schweiz.

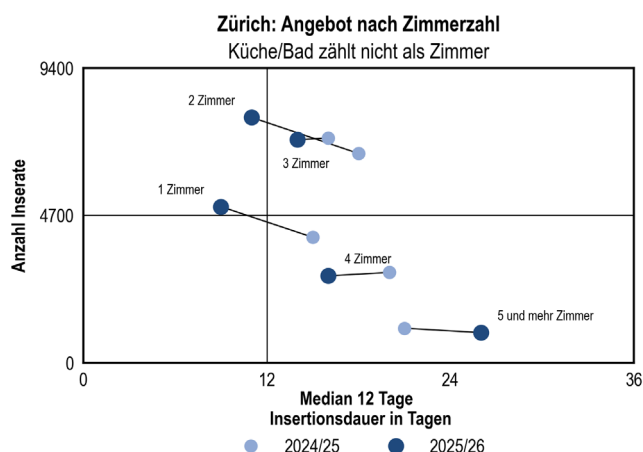
Quartalsentwicklung. Nach einem Auftaktquartal mit 18 Tagen Insertionsdauer fallen die Folge quartale auf konstant 11 Tage. Das Volumen pendelt zwischen 6978 und 7677 Wohnungen pro Quartal. Der Nachfragedruck ist ungebrochen und dominiert den Markt.



Angebot nach Preissegment. Wohnungen zwischen 2500 und 3500CHF bilden weiterhin das grösste Segment (6842 Insertionen). Spektakulär entwickelt sich das Segment der Wohnungen zwischen 1500 und 2000CHF: 4919 Inserate bedeuten ein Plus von 52% bei kürzerer Insertionsdauer (–1 Tag). Wohnungen ab 3500CHF werden mit 30 Tagen weiterhin langsamer absorbiert.



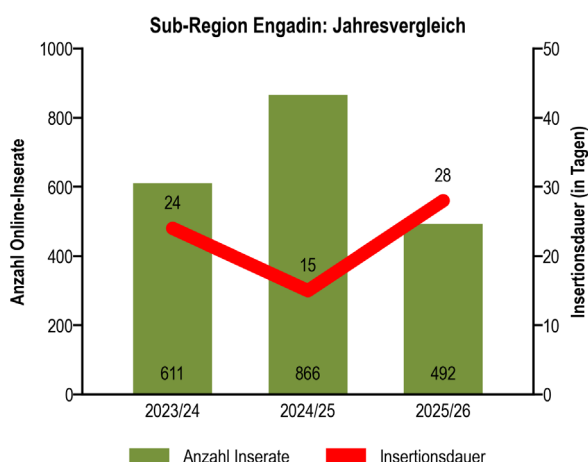
Angebot nach Zimmerzahl. 2- und 3-Zimmer-Wohnungen sind mit 7826 bzw. 7111 Insertionen die grössten Segmente. Die Insertionsdauer fällt auf 11 bzw. 14 Tage – ein klarer Nachfrageüberhang. 1-Zimmer-Wohnungen werden ebenfalls deutlich rascher absorbiert (9 Tage, –6). Nur Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern werden langsamer vermietet (26 Tage, +5).



Erst- und Wiedervermietung. Erstvermietungen erreichen mit 5123 Objekten (+23%) einen Höchstwert und machen 21% des gesamten Wohnungsangebots aus. Sie werden in 21 Tagen vermietet. Der intensive Wohnungsbau wird vom Markt umgehend absorbiert.

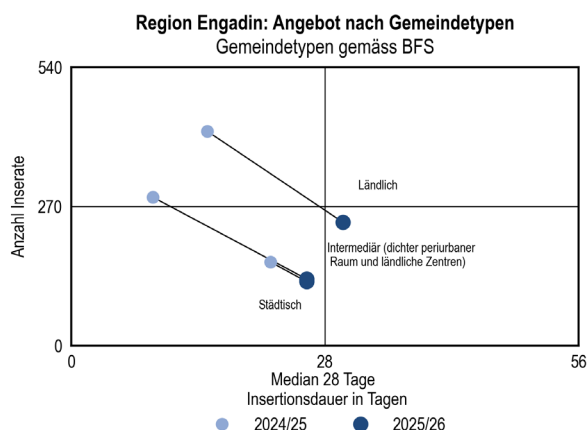
Sub-Region Engadin

Berichtsperiode 01.04.2025 – 31.03.2026



Die Zahl der ausgeschriebenen Mietwohnungen im Engadin¹ sinkt nach dem Höchststand der Vorperiode deutlich und fällt deutlich unter das Niveau von vor zwei Jahren. Gleichzeitig verlängert sich die durchschnittliche Insertionsdauer auf 28 Tage – ein klares Zeichen für eine nachlassende Nachfrage.

Jahresvergleich. Nach dem markanten Anstieg des Angebotsvolumens im Vorjahr (von 611 auf 866 Inserate) werden in der laufenden Periode mit 492 Inseraten (–43%) deutlich weniger Wohnungen ausgeschrieben, ein Rückgang, der auch das Niveau der Vorvorperiode (611) klar unterschreitet. Gleichzeitig verlängert sich die Insertionsdauer von 15 auf 28 Tage (+13 Tage). Das Zusammenspiel von stark rückläufigem Angebot und deutlich längeren Vermarktungszeiten deutet auf eine merklich geschwächte Nachfrage hin. Im schweizerischen Vergleich liegt das Engadin mit 28 Tagen nun deutlich über dem nationalen Durchschnitt von 24 Tagen.



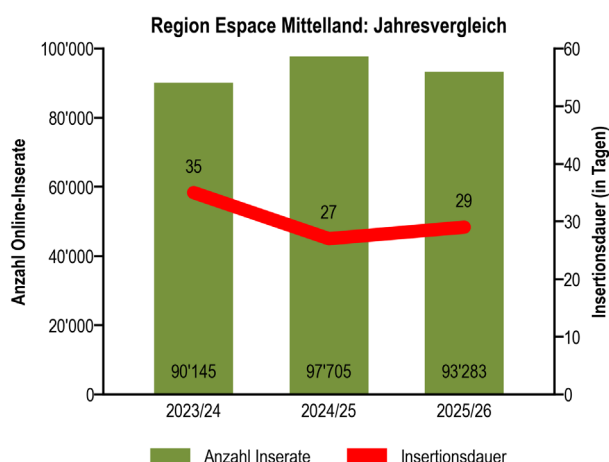
Insertionszeiten und -volumen nach Gemeindetypen². Der Rückgang des Angebots betrifft alle drei Gemeindetypen, fällt aber je nach Lage unterschiedlich stark aus. In den städtischen Gemeinden sinkt die Zahl der Inserate von 288 auf 129 (–55%), während sich die Insertionsdauer von 9 auf 26 Tage stark verlängert, ein deutlicher Hinweis auf eine stark geschwächte Nachfrage. In den intermediären Gemeinden geht das Angebot von 162 auf 124 Inserate zurück (–23%), bei einer ebenfalls längeren Insertionsdauer von 26 Tagen (gegenüber 22 Tagen im Vorjahr). In den ländlichen Gemeinden fällt das Volumen von 416 auf 239 Inserate (–43%), und die Vermarktungszeit verlängert sich von 15 auf 30 Tage. Über alle Gemeindetypen hinweg zeigt sich damit eine einheitliche Abkühlung des Marktes.

¹ Die Sub-Region Engadin besteht aus den drei Regionen Maloja, Bernina und Unterengadin/Münstertal.

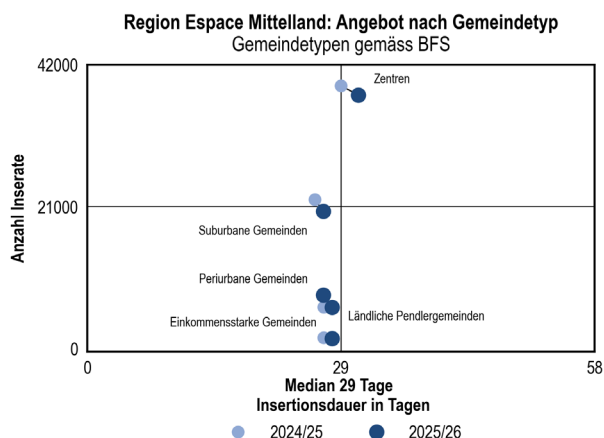
² Intermediäre Gemeinden sind Gemeinden von mittlerer und hoher Dichte im periurbanen Raum sowie in ländlichen Regionalzentren.

Region Espace Mittelland

Berichtsperiode 01.04.2025 – 31.03.2026



Die Vermieterinnen und Vermieter im Espace Mittelland¹ warten ein wenig länger auf neue Mieterinnen und Mieter als noch im Vorjahr, aber weiterhin deutlich weniger lang als 2023/24. Das Angebot geht leicht zurück, gleichzeitig verlängern sich die Vermarktungszeiten – ein Hinweis auf eine leicht nachlassende Nachfrage in der Region.



Jahresvergleich. Die Zahl der ausgeschriebenen Wohnungen in der grössten untersuchten Region sinkt um rund 4 400 auf 93 283 Inserate (–5%). Gleichzeitig verlängert sich die durchschnittliche Insertionsdauer von 27 auf 29 Tage (+2 Tage). Weniger Angebot bei längeren Vermarktungszeiten deutet auf eine leicht geschwächte Nachfrage hin und folgt damit dem schweizerischen Trend. Gegenüber der Vorvorperiode (90 145 Inserate, 35 Tage) hat sich der Markt aber insgesamt deutlich entspannt. Mit 29 Tagen liegt die Region über dem schweizerischen Durchschnitt von 24 Tagen.

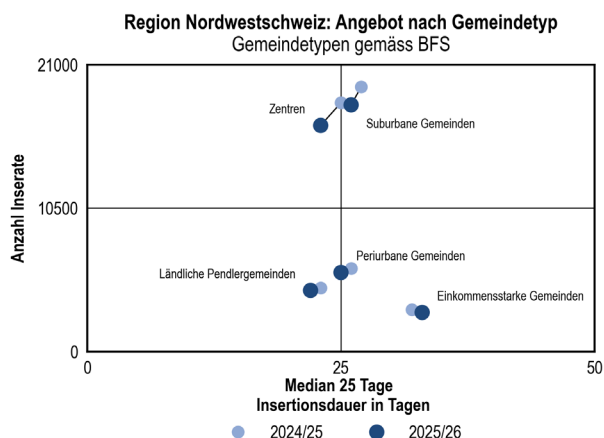
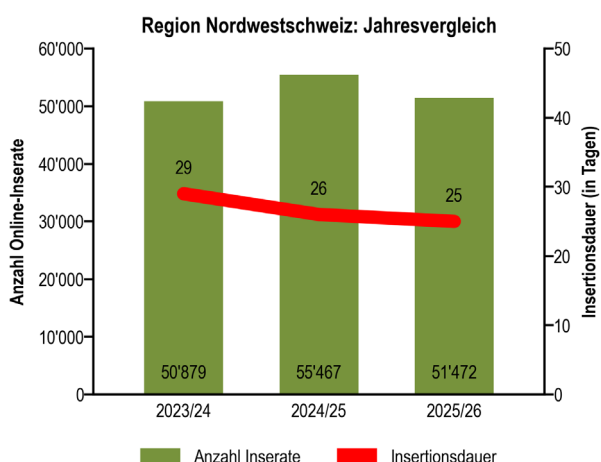
Insertionszeiten und -volumen nach Gemeindetypen². Das Marktgeschehen konzentriert sich klar auf die Zentren, die mit rund 37 500 Inseraten den grössten Teil des Angebots ausmachen. Über alle Gemeindetypen hinweg zeigt sich ein bemerkenswerter Gleichlauf: Die Insertionsdauern liegen nahe beim regionalen Median von 29 Tagen. Die periurbanen Gemeinden bilden beim Angebot eine Ausnahme: Dort bleibt die Zahl der Inserate stabil. Ansonsten gehen die Inseratezahlen überall leicht bis um maximal 10% in den einkommensstarken Gemeinden zurück, während sich die Vermarktungszeiten um bis zu zwei Tage verlängern – ein Bild, das dem schweizerischen Trend entspricht.

¹ Die Region Espace Mittelland besteht aus den Kantonen Bern, Solothurn, Freiburg, Neuenburg und Jura.

² Suburbane Gemeinden grenzen direkt an ein städtisches Zentrum an. Periurbane Gemeinden sind Gemeinden, die geographisch in der Nähe von städtischen Zentren liegen (im zweiten Agglomerationsgürtel).

Region Nordwestschweiz

Berichtsperiode 01.04.2025 – 31.03.2026



Der Mietwohnungsmarkt in der Nordwestschweiz¹ bewegt sich in ruhigem Fahrwasser. Angebot und Insertionszeiten gehen gleichermassen leicht zurück – ein Bild stabiler Nachfrage, das in deutlichem Kontrast zur dynamischeren Vorperiode steht.

Jahresvergleich. Die Zahl der ausgeschriebenen Wohnungen sinkt um rund 4'000 auf 51'472 Inserate (–7%). Gleichzeitig verkürzt sich die durchschnittliche Insertionsdauer um einen Tag auf 25 Tage. Da Angebot und Vermarktungszeit parallel zurückgehen, ist von einer stabilen Nachfrage auszugehen. Dies steht im Kontrast zur Vorperiode, in der ein wachsendes Angebot bei sinkenden Insertionszeiten auf eine klar steigende Nachfrage hindeutete. Mit 25 Tagen liegt die Region knapp über dem schweizerischen Durchschnitt von 24 Tagen.

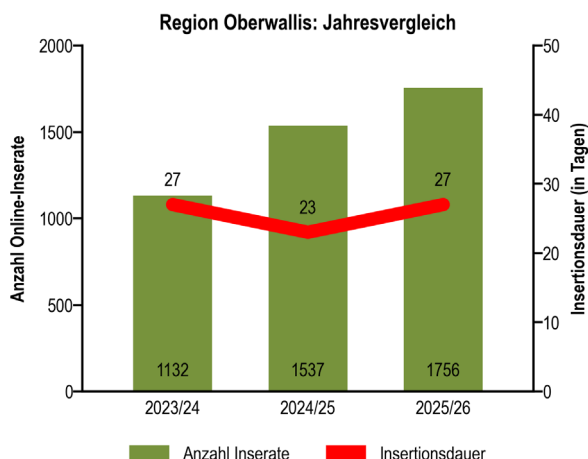
Insertionszeiten und -volumen nach Gemeindetypen². Das Marktgeschehen wird von den Zentren und suburbanen Gemeinden dominiert, die zusammen den Grossteil des Angebots stellen. Auffallend ist die Einheitlichkeit der Entwicklung: In allen Gemeindetypen ausser den einkommensstarken Gemeinden sanken sowohl Inseratezahlen als auch Insertionszeiten, die Rückgänge bei den Inseraten liegen zwischen 4 und 9%. Die einkommensstarken Gemeinden bilden die Ausnahme: Dort gehen die Inserate zwar ebenfalls zurück (–6%), die Insertionsdauer verharrt aber auf vergleichsweise hohen 33 Tagen. Insgesamt zeigt sich ein Markt mit wenig Dynamik, aber stabiler Nachfragebasis.

¹ Die Region Nordwestschweiz umfasst die Kantone Aargau, Basel-Landschaft und Basel-Stadt.

² Suburbane Gemeinden grenzen direkt an ein städtisches Zentrum an. Periurbane Gemeinden sind Gemeinden, die geographisch in der Nähe von städtischen Zentren liegen (im zweiten Agglomerationsgürtel).

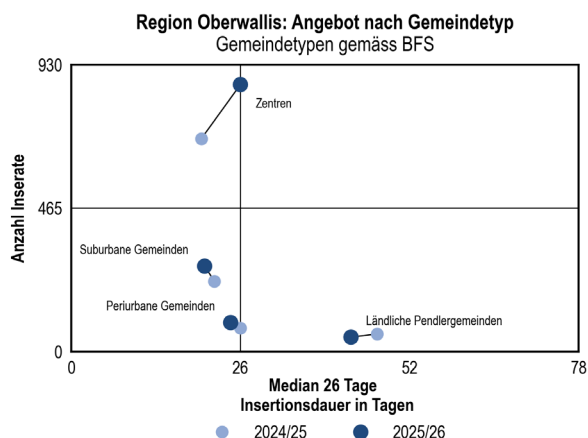
Sub-Region Oberwallis

Berichtsperiode 01.04.2025 – 31.03.2026



Der Mietwohnungsmarkt im Oberwallis¹ setzt seinen Wachstumskurs fort. Das Angebot steigt zum zweiten Mal in Folge, während sich die Insertionsdauer wieder auf dem Niveau der Vorvorperiode einpendelt – ein Zeichen für eine stabil hohe Nachfrage.

Jahresvergleich. Die Zahl der ausgeschriebenen Mietwohnungen steigt um 219 auf 1 756 Inserate (+14%) und übertrifft damit erneut das bereits hohe Niveau der Vorperiode (1 537) für diese Sub-Region. Die durchschnittliche Insertionsdauer verlängert sich von 23 auf 27 Tage (+4 Tage) und liegt damit wieder auf dem Niveau der Vorvorperiode (1 132 Inserate, 27 Tage). Mehr Angebot bei gleichzeitig längeren Vermarktungszeiten deutet auf eine stabile, aber nicht weiter wachsende Nachfrage hin. Mit 27 Tagen liegt das Oberwallis nun leicht über dem schweizerischen Durchschnitt von 24 Tagen.



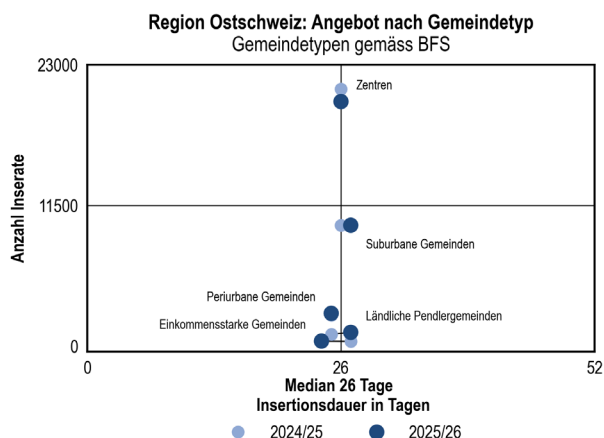
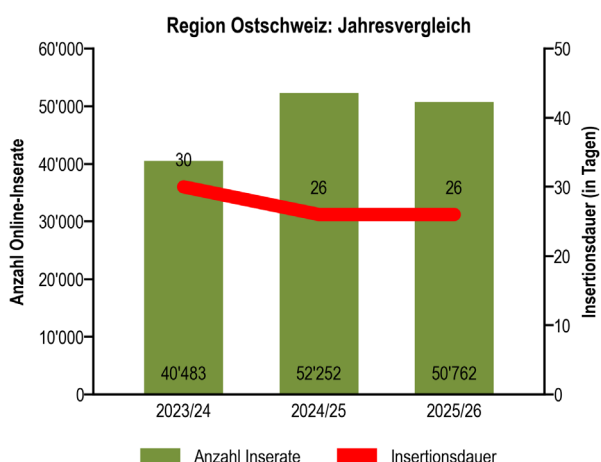
Insertionszeiten und -volumen nach Gemeindetypen². Die Zentren machen den weitaus grössten Teil des Angebots aus und verzeichnen mit einem Zuwachs von 690 auf 865 Inserate (+25%) den stärksten Anstieg. Gleichzeitig verlängert sich die Insertionsdauer um fast eine Woche von 20 auf 26 Tage – der einzige Gemeindetyp mit einer derart ausgeprägten Verlängerung. In den suburbanen Gemeinden steigt das Angebot ebenfalls deutlich von 228 auf 277 Inserate (+21%), während sich die Insertionsdauer leicht auf 21 Tage verkürzt, was auf eine kräftige Nachfrage hindeutet. In den periurbanen Gemeinden nimmt das Volumen moderat von 76 auf 94 Inserate (+24%) zu, bei einer weiteren Verkürzung der Vermarktungszeit auf unter 25 Tage. In den ländlichen Gemeinden hingegen geht das Angebot leicht zurück, und die Insertionsdauer bleibt mit 43 Tagen auf hohem Niveau. Vermieterinnen und Vermieter warten hier fast anderthalb Monate auf eine neue Mieterschaft.

¹ Die Sub-Region Oberwallis besteht aus den Bezirken Goms, Östlich Raron, Brig, Visp, Westlich Raron und Leuk.

² Suburbane Gemeinden grenzen direkt an ein städtisches Zentrum an. Periurbane Gemeinden sind Gemeinden, die geographisch in der Nähe von städtischen Zentren liegen (im zweiten Agglomerationsgürtel).

Region Ostschweiz

Berichtsperiode 01.04.2025 – 31.03.2026



Der Mietwohnungsmarkt in der Ostschweiz¹ zeigt sich bemerkenswert stabil. Angebot und Insertionsdauer bleiben gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert – ein Bild, das sich vom schweizweiten Trend leicht absetzt.

Jahresvergleich. Die Zahl der ausgeschriebenen Mietwohnungen sinkt marginal von 52'252 auf 50'762 Inserate (-3%), bei einer unveränderten Insertionsdauer von 26 Tagen. Diese Konstanz in beiden Kennzahlen deutet auf eine stabile Nachfrage hin. Im Vergleich zur Vorvorperiode (40'483 Inserate, 30 Tage) hat sich der Markt erheblich belebt. Während schweizweit die Inseratezahlen leicht abnehmen und die Insertionszeiten leicht zunehmen, hält die Ostschweiz ihr Niveau. Dies ist ein Zeichen relativer Marktstärke.

Insertionszeiten und -volumen nach Gemeindetypen². Die Zentren stellen mit knapp 20'000 Inseraten den grössten Teil des Angebots und bleiben mit 26 Tagen stabil. Gegenüber der Vorvorperiode und dem Vorjahr ist dies eine deutliche Verbesserung. In den suburbanen Gemeinden zeigt sich ein ähnliches Bild: Das Angebot bleibt mit 9'868 Inseraten nahezu konstant, bei einer leichten Verlängerung der Vermarktungszeit um einen Tag auf 27 Tage. Nach den starken Zuwächsen der Vorperiode ist die Marktdynamik in diesen beiden dominierenden Gemeindetypen damit merklich abgeflacht. Die einkommensstarken Gemeinden fallen positiv auf: Trotz weiter steigendem Angebot (von 385 auf 403 Inserate) verkürzt sich die Insertionsdauer von 27 auf 24 Tage; ein Hinweis auf gestiegene Nachfrage. In den periurbanen Gemeinden steigt das Volumen moderat von 2'513 auf 2'671 Inserate (+6%), bei stabilen 25 Tagen. Am auffälligsten entwickeln sich die ländlichen Gemeinden: Das Angebot wächst von 951 auf 1'120 Inserate (+18%), begleitet von einer leichten Verlängerung der Insertionsdauer auf 27 Tage. Insgesamt zeigt sich die Ostschweiz nach der dynamischen Vorperiode in einem ruhigeren, aber soliden Fahrwasser.

¹ Die Region Ostschweiz besteht aus den Kantonen Glarus, Schaffhausen, Appenzell Ausserrhoden, Appenzell Innerrhoden, St. Gallen, Graubünden und Thurgau.

² Suburbane Gemeinden grenzen direkt an ein städtisches Zentrum an. Periurbane Gemeinden sind Gemeinden, die geographisch in der Nähe von städtischen Zentren liegen (im zweiten Agglomerationsgürtel).

Sub-Region Prättigau/Davos

Berichtsperiode 01.04.2025 – 31.03.2026

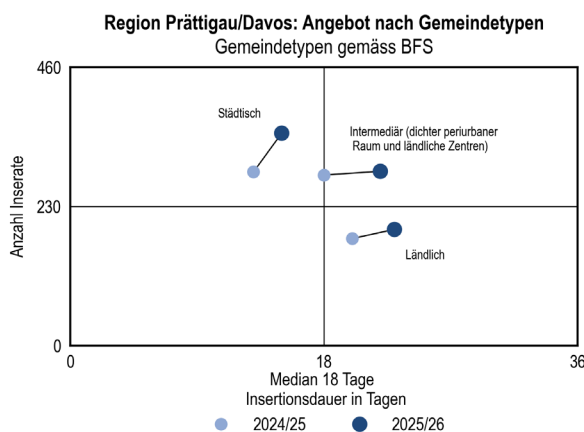
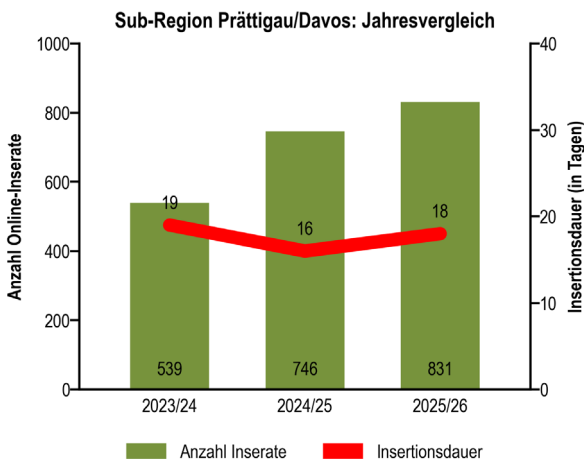
Der Mietwohnungsmarkt in der Sub-Region Prättigau/Davos¹ zeigt sich weiterhin nachfragestark. Das Angebot wächst erneut leicht, während die Insertionszeiten im Vergleich zur Vorperiode nur marginal um zwei Tage zunehmen. Die Sub-Region bleibt damit deutlich unter dem schweizerischen Durchschnitt.

Jahresvergleich. Die Zahl der ausgeschriebenen Mietwohnungen steigt um 85 auf 831 Inserate (+11%) und liegt damit nochmals über dem bereits hohen Niveau der Vorperiode (746). Gleichzeitig verlängert sich die durchschnittliche Insertionsdauer leicht von 16 auf 18 Tage (+2 Tage). Das Zusammenspiel von weiter wachsendem Angebot und nur geringfügig längeren Vermarktungszeiten deutet auf eine anhaltend hohe Nachfrage hin. Im Vergleich zur Vorperiode (539 Inserate, 19 Tage) zeigt sich eine nachhaltige Marktbelebung. Mit 18 Tagen liegt Prättigau/Davos weiterhin deutlich unter dem schweizerischen Durchschnitt von 24 Tagen.

Insertionszeiten und -volumen nach Gemeindetypen². In den städtischen Gemeinden steigt die Zahl der Inserate von 287 auf 351 (+22%), bei einer leichten Verlängerung der Insertionszeit von 13 auf 15 Tage. Die Nachfrage bleibt damit weiterhin sehr hoch. In den intermediären Gemeinden bleibt das Angebot mit 288 Inseraten gegenüber dem Vorjahr (282) nahezu stabil, während sich die Vermarktungszeit von 18 auf 22 Tage verlängert. In den ländlichen Gemeinden steigt das Volumen leicht von 177 auf 192 Inserate (+8%), begleitet von einer Verlängerung der Insertionsdauer von 20 auf 23 Tage. Insgesamt zeigt sich über alle Gemeindetypen eine leichte Abkühlung gegenüber der Vorperiode, die Insertionszeiten bleiben aber auf einem vergleichsweise tiefen Niveau von unter drei Wochen.

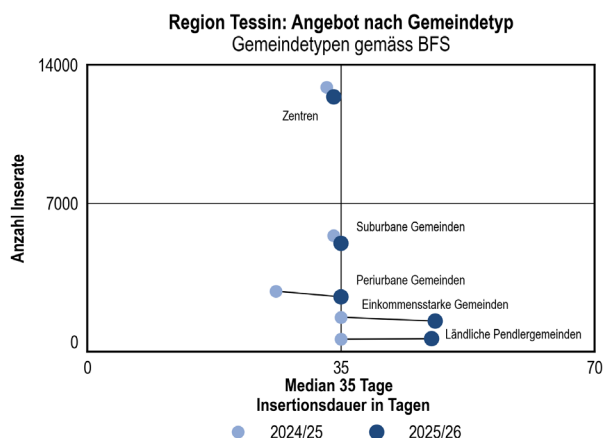
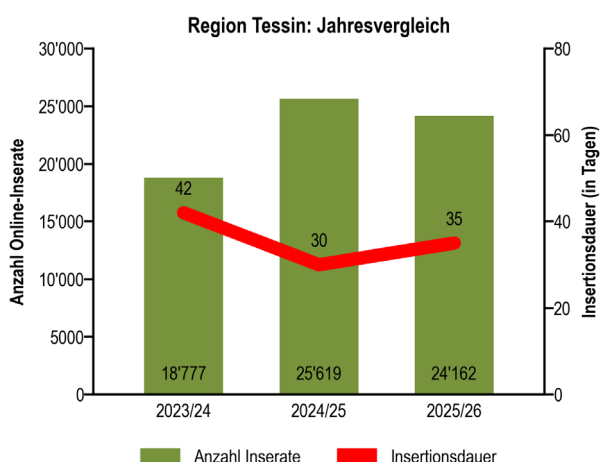
¹ Die Sub-Region Prättigau/Davos besteht aus 11 Gemeinden im Prättigau und in der Landschaft Davos.

² Intermediäre Gemeinden sind Gemeinden von mittlerer und hoher Dichte im periurbanen Raum sowie ländliche Regionalzentren. Periurbane Gemeinden sind Gemeinden, die geographisch in der Nähe von städtischen Zentren liegen (im zweiten Agglomerationsgürtel).



Region Tessin

Berichtsperiode 01.04.2025 – 31.03.2026



Der Mietwohnungsmarkt im Tessin¹ stabilisiert sich nach dem aussergewöhnlich starken Vorjahr auf hohem Niveau. Das Angebot geht leicht zurück, während sich die Insertionsdauer wieder dem Niveau der Vorperiode annähert.

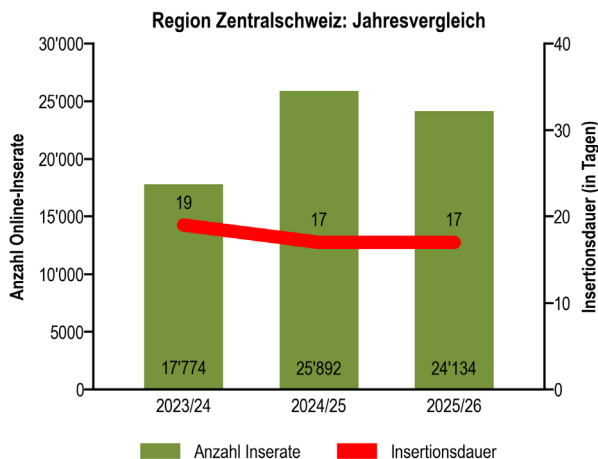
Jahresvergleich. Die Zahl der ausgeschriebenen Mietwohnungen sinkt um 1 457 auf 24 162 Inserate (-6%), nach dem markanten Anstieg der Vorperiode (25 619). Die durchschnittliche Insertionsdauer verlängert sich von 30 auf 35 Tage (+5 Tage). Weniger Angebot bei längeren Vermarktungszeiten weist auf eine leicht geschwächte Nachfrage hin. Gegenüber der Vorperiode bleibt das Angebot aber auf deutlich höherem Niveau, während die Vermarktungszeiten noch nicht wieder das frühere Ausmass erreicht haben. Mit 35 Tagen liegt das Tessin sehr deutlich über dem schweizerischen Durchschnitt von 24 Tagen.

Insertionszeiten und -volumen nach Gemeindetypen². Die drei volumenstärksten Gemeindetypen, Zentren, suburbane und periurbane Gemeinden, bewegen sich alle nahe am regionalen Median von 35 Tagen. In den Zentren und suburbanen Gemeinden gehen die Inseratezahlen leicht zurück, bei einer marginalen Verlängerung der Insertionsdauer um einen Tag. Nach den starken Zeitverkürzungen der Vorperiode kehren die periurbanen Gemeinden mit 35 Tagen wieder näher ans Niveau der Vorperiode zurück (39 Tage), nachdem die Insertionsdauer im Vorjahr auf 26 Tage gefallen war. Ähnliches gilt für die einkommensstarken Gemeinden: Nach dem Tiefstwert von 35 Tagen im Vorjahr steigt die Vermarktungszeit auf 48 Tage, fast wieder auf Vorvorjahresniveau. In den ländlichen Gemeinden steigt das Angebot als einziger Gemeindetyp leicht an (von 136 auf 159 Inserate), während sich die Insertionsdauer auf fast 50 Tage verlängert. Insgesamt zeigt sich eine Rückkehr zur Normalität nach einem aussergewöhnlichen Vorjahr.

¹ Die Region Tessin besteht aus den Gemeinden des Kantons Tessin.
² Suburbane Gemeinden grenzen direkt an ein städtisches Zentrum an. Periurbane Gemeinden sind Gemeinden, die geographisch in der Nähe von städtischen Zentren liegen (im zweiten Agglomerationsgürtel).

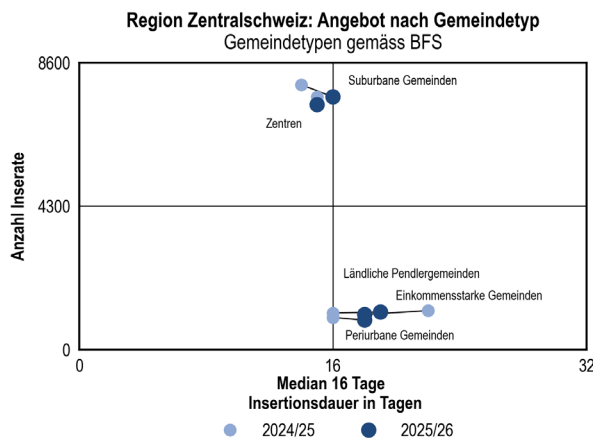
Region Zentralschweiz

Berichtsperiode 01.04.2025 – 31.03.2026



Der Mietwohnungsmarkt in der Zentralschweiz¹ bleibt auf hohem Niveau, verliert aber etwas an Dynamik. Das Angebot geht leicht zurück, während die Insertionsdauer stabil bleibt – ein Zeichen fast konstanter Nachfrage nach dem starken Wachstum der Vorperiode.

Jahresvergleich. Die Zahl der ausgeschriebenen Mietwohnungen sinkt leicht von 25 892 auf 24 134 Inserate (–7%), nach dem markanten Anstieg der Vorperiode. Die Insertionsdauer verharrt unverändert bei 17 Tagen. Weniger Angebot bei gleichbleibenden Vermarktungszeiten deutet auf eine stabile Nachfrage hin. Gegenüber der Vorperiode hat sich der Markt erheblich belebt. Mit 17 Tagen liegt die Zentralschweiz weiterhin deutlich unter dem schweizerischen Durchschnitt von 24 Tagen und gehört damit zu den angespanntesten Mietwohnungsmärkten der Schweiz.



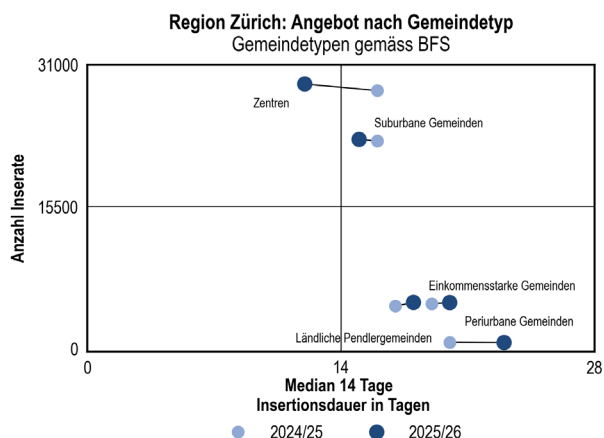
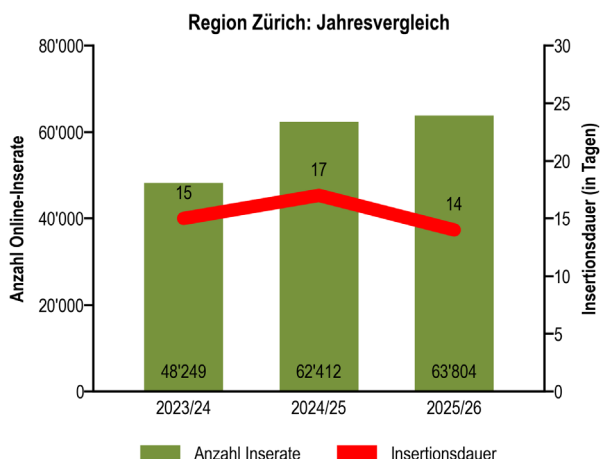
Insertionszeiten und -volumen nach Gemeindetypen². Die Zentren und suburbanen Gemeinden bilden den einen Teilmarkt: Beide verzeichnen leicht sinkende Inseratezahlen (Zentren von 7 569 auf 7 337, Suburbane von 7 935 auf 7 570) bei gleichzeitiger Zunahme der Insertionsdauer um bis zu zwei Tage. Sinkendes Angebot bei längerer Vermarktungszeit deutet auf eine leicht nachlassende Nachfrage in diesen beiden volumenstärksten Segmenten hin. Die übrigen drei Gemeindetypen gruppieren sich um einen Median von rund 18 Tagen. Nach der grossen Angebotsausweitung der Vorperiode bewegen sich die Inseratezahlen in der Zentralschweiz nur zwischen –10 und +3%, also weitgehend stabil.

¹ Die Region Zentralschweiz besteht aus den Kantonen Luzern, Uri, Obwalden, Nidwalden, Zug und Schwyz (ohne die Gemeinden Wollerau, Feusisberg und Freienbach).

² Suburbane Gemeinden grenzen direkt an ein städtisches Zentrum an. Periurbane Gemeinden sind Gemeinden, die geographisch in der Nähe von städtischen Zentren liegen (im zweiten Agglomerationsgürtel).

Region Zürich

Berichtsperiode 01.04.2025 – 31.03.2026



Der Mietwohnungsmarkt in der Region Zürich¹ bleibt der zweitgrösste untersuchte Markt und verzeichnet wieder die kürzesten Insertionszeiten aller Regionen. Nach der leichten Verlängerung im Vorjahr sinkt die Vermarktungsdauer nun wieder deutlich, während das Angebot weiter etwas wächst.

Jahresvergleich. Die Zahl der ausgeschriebenen Mietwohnungen steigt leicht von 62'412 auf 63'804 Inserate (+2%) und erreicht damit einen neuen Höchstwert. Gleichzeitig verkürzt sich die durchschnittliche Insertionsdauer von 17 auf 14 Tage, womit die Region wieder das Niveau der Vorvorperiode erreicht (48'249 Inserate, 15 Tage). Mehr Angebot bei kürzeren Vermarktungszeiten weist klar auf eine steigende Nachfrage hin. Mit 14 Tagen liegt die Region Zürich deutlich unter dem schweizerischen Durchschnitt von 24 Tagen und führt den Regionsvergleich erneut an.

Insertionszeiten und -volumen nach Gemeindetypen². Die Verkürzung der Insertionsdauer ist vor allem auf die beiden volumenstärksten Segmente zurückzuführen. In den Zentren sinkt die Vermarktungszeit von 16 auf 12 Tage, bei leicht wachsendem Angebot (+3%). In den suburbanen Gemeinden verkürzt sich die Insertionsdauer von 16 auf 15 Tage, ebenfalls bei nahezu stabilem Angebot. Beide Segmente zeigen damit eine klar steigende Nachfrage.

In den übrigen Gemeindetypen steigen die Inseratezahlen leicht, begleitet von einer Verlängerung der Vermarktungszeit um 1 bis 3 Tage. Die einkommensstarken Gemeinden wachsen von 4'659 auf 5'059 Inserate, die periurbanen von 4'933 auf 5'040. In den ländlichen Gemeinden geht das Angebot leicht von 711 auf 681 Inserate zurück, während sich die Insertionsdauer auf 23 Tage verlängert, was auf eine etwas schwächere Nachfrage in der Peripherie hindeutet.

¹ Die Region Zürich besteht aus den Gemeinden des Kantons Zürich.

² Suburbane Gemeinden grenzen direkt an ein städtisches Zentrum an. Periurbane Gemeinden sind Gemeinden, die geographisch in der Nähe von städtischen Zentren liegen (im zweiten Agglomerationsgürtel).